

中心市街地活性化事業における 市街地再開発事業の効果に関する研究 —愛知県豊田市を対象に 歩行者通行量調査等から考察した場合—

岩本 直

正会員 独立行政法人中小企業基盤整備機構北海道本部（〒060-0002 札幌市中央区北2条西一丁目1-7）
E-mail:iwamoto-n@smrj.go.jp

本論文は愛知県豊田市の中心市街地活性化事業を事例として市街地再開発事業完了後の中心市街地活性化に係る事業効果の把握を目的とする。考察対象期間を中心市街地の4地区の市街地再開発事業の事業完了前である1985年（昭和60年）頃からこれらの市街地再開発事業が完了する2007年（平成19年）頃までの間とし、指標は商店数、事業所数、歩行者通行量等を用いて考察を行った。考察の結果、豊田市の中心市街地は市街地再開発事業を中核事業として実施しているものの依然、厳しい状況が継続していることが明らかになった。このような状況を踏まえ、豊田市の中心市街地活性化事業はこれまで実施してきたものとは別の視点からの中心市街地活性化施策の立案、実施の必要性もあると思われる。

Key Words : City of TOYOTA, City center vitalization, Redevelopment enterpriset, Pedestrian

1. 序論

(1) 本論文の背景

我が国では中心市街地の衰退現象が発生して既に久しくなっている。中心市街地とは都市において最も商業や業務機能が集積している地区のことであり、その都市の顔として長らく機能している地区のことを指す。中心市街地の衰退によって全国の多くの都市では中心市街地いわゆる「シャッター街」と呼ばれる閉店した商店が多く連ねる商店街が発生し、大きな課題となっている。

政府は、このような中心市街地の衰退に対して1998年（平成10年）に「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（以降、「旧活性化法」）」を成立させ、本格的な中心市街地の活性化政策を開始した。その後、中心市街地活性化の数値目標の設定、中心市街地の夜間人口の拡大、中心市街地活性化推進のための関係者間の連携強化等を強く推進するため、旧活性化法は2005年（平成17年）に法改正され、「中心市街地の活性化に関する法律(以降、「新活性化法」）」となった。現在は、この新活性化法に基づいて全国で中心市街地活性化政策が推進されている。

(2) 本論文の目的と定義

前述のように我が国では1998年（平成10年）に旧中活法により中心市街地活性化事業が本格的に開始されたが、愛知県豊田市は、その13年前である1985年（昭和60年）に「豊田市都心総合整備基本計画（以降、都心整備計画）」を独自で策定し、我が国でも早期に中心市街地活性化政策を開始した都市の一つである。この都心整備計画では中心市街地活性化の目標として、豊田市の中心市街地の商業や業務機能の集積向上、人々の集まりを大きくすることによる賑わいの向上等が設定され、その施策として複数地区の市街地再開発事業（表—1参照）やペDESTリアンデッキ整備事業等が策定された。この都心整備計画で策定された施策はその後、政府が開始した中心市街地活性化政策の旧活性化法及び新活性化法の基づく中心市街地活性化事業として事業完了したものを除き継承された。

豊田市の中心市街地活性化事業の特徴として市街地再開発事業を中核事業として位置づけ、中心市街地内の複数個所に市街地再開発事業を実施することに特徴があり、2013年（平成25年）7月時点では既に4地区の市街地再開

発事業を完了している。

中心市街地活性化事業の中核事業として市街地再開発事業を位置づけている都市は全国に所在するが、市街地再開発事業完了後の中心市街地活性化に係る事業効果についての考察はこれまで行われていない。よって、本論文では愛知県豊田市の中心市街地活性化事業を事例として市街地再開発事業完了後の中心市街地活性化に係る事業効果の把握を目的とする。本論文によって得られた知見は、全国で推進されている中心市街地活性化事業の効果的推進にも寄与すると思われる。

本論文における豊田市の中心市街地とは現在、豊田市において実施されている中心市街地活性化事業に基づく中心市街地の区域を含む16町（喜多（きた）町、神明町、桜町、西町、昭和町、竹生町、日之出町、久保町、若宮町、月見町、小阪本町、神田町、元城町、挙母町、八幡町、十塚町）の計219haの区域を指すこととする。また、本研究の考察に使用する指標は豊田市の中心市街地の活性化の目標と強く関係し、データの把握が可能な商店数、商店に係る従業員数、事業所数、事業所に係る従業員数、世帯数、夜間人口、歩行者通行量とする。

(3) 本論文の構成

本論文の構成は、まず序論で本論文の背景及び目的、考察方法を述べ、次に本論で豊田市の中心市街地の成立経緯、中心市街地活性化事業の内容及び事業効果を把握し、最後に結論として本論文で新たに得た知見について総括を行う。

中心市街地活性化事業の事業効果に係る考察については、考察対象期間は中心市街地の4地区の市街地再開発事業の事業完了前である1985年（昭和60年）頃からこれらの市街地再開発事業が完了する2007年（平成19年）頃までの間とし、まず、考察期間における中心市街地と豊田市全域における商店数、事業所数、従業者数等の前述の指標を用いて豊田市全域に対する中心市街地の位置づけの変容を把握する。次に中心市街地の中心地区を構成する喜多町、桜町、若宮町について同様の考察期間において前述の商店数、事業所数等の指標に加え、歩行者通行量の指標も加えて変容を把握する。

2. 本論

(1) 豊田市の概要

豊田市は愛知県の中央部に位置し、トヨタ自動車㈱を代表とする自動車産業が集中立地する製造業出荷額が全国1位の産業都市である。豊田市は江戸期においては挙母（ころも）藩の城下町として推移し、そのまま幕末を

迎えた。明治期になり、明治、大正年間には養蚕、製糸業を中心に発展したが、昭和に入り生糸の需要が落ち込むと町は衰退した。そこで挙母町は当時まだ黎明期であった自動車産業の誘致の取り組み、1938年に隣接の刈谷市（当時は刈谷町）の㈱豊田自動車機製作所自動車製造部が分離独立して新設されたトヨタ自動車工業㈱の誘致に成功した。以降、トヨタ自動車㈱の発展に伴い、市名を1959年（昭和34年）に挙母市から豊田市に改称し、さらにトヨタ自動車㈱の工場が所在する周辺町村等の編入も積極的に行った結果、現在は面積918 k m²（県内第1位）、人口約42万人（県内第2位）の都市となっている。

豊田市はトヨタ自動車㈱の本社や工場が当初から同市の郊外に新設され、これらの周辺に大規模な社宅や住宅団地、商店等が建設されたことと、合併都市であることから郊外拡散型の市街地構造が形成された。豊田市は高度成長期において年間1万人以上の人口急増を経験するが、そのほとんどが郊外における人口増であった。このように豊田市は郊外が発展する一方、中心市街地は合併都市であったため、人口の割には規模が小さく、脆弱な構造であることが早くから課題となっていた。

(2) 豊田市の中心市街地活性化事業の概要

1970年代に入り、豊田市では郊外に大規模小売店舗（ジャスコ等）が建設されるようになり、自動車保有率が愛知県では豊田市が第1位になる等、自動車交通が大きく進展した結果、1976年（昭和51年）に中心市街地に複数ある大型店舗の一つである「サントクヤ」が倒産した。この頃から豊田市では中心市街地の衰退が始まり、豊田市役所の庁内では、中心市街地の活性化の必要性について本格的に議論が行われるようになった。この結果、豊田市は中心市街地活性化を行う庁内組織として1983年（昭和58年）に都心対策室が新設され、1985年（昭和60年）に豊田市の中心市街地活性化に係るはじめての基本計画である前述の都心整備計画が策定された。

この都心整備計画は、衰退が発生しかつ小規模で脆弱な構造を持つ豊田市の中心市街地の活性化を推進するため、中心市街地活性化事業の中核事業として名鉄豊田市駅周辺に複数個所の市街地再開発事業を位置づけ、さらに中心市街地内に駐車場や道路、ペDESTリアンデッキ（歩行者専用連絡橋）を整備する等を実施するという内容であった。

その後、旧活性化法が1998年（平成10年）に施行されたのに伴い、豊田市は2000年（平成12年）に旧活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画（以降、旧中活計画）を策定した。この旧中活計画は、旧中活法に基づく中心市街地活性化事業の根幹となる計画であり、その内



出所:豊田市「市街地地図」より筆者作成

図-1 豊田市中心市街地の市街地再開発事業地区及び歩行者通行量調査地点

表-1 市街地再開発事業概要一覧

場所	再開発事業名(事業費)	所在地	施行面積	建物入居施設	施工経緯
I	豊田市駅西口第1種再開発事業(182億円)	若宮町等	1.8ha	店舗、公共施設(市民サービスセンター)	着工・・・1987年、 工事完了・・・1988年
II	豊田市駅東口第1種再開発事業(264億円)	喜多町	1.5ha	店舗、ホテル、住宅、事務所	着工・・・1992年 工事完了・・・1995年
III	豊田市民センター地区第1種再開発事業(211億円)	喜多町等	0.9ha	公共施設(図書館等)、事務所、店舗	着工・・・1995年 工事完了・・・1998年
IV	豊田市駅前通り南地区第1種再開発事業(181億円)	喜多町等	1.6ha	店舗、ホテル、住宅、事務所	着工・・・2006年 工事完了・・・2008年(一部前年完了)

出所:豊田市「豊田市の再開発」より筆者作成

容は都心整備計画で策定した事業内容をほぼ踏襲するものとなった。また、新活性化法が2005年(平成17年)に施行されたのに伴い、豊田市は新たに新活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画(以降、新中活計画)を2008年(平成20年)に策定し、新中活計画は旧中活計画で掲げられた事業や目標をほぼ踏襲した内容となった。このように、豊田市では1985年(昭和60年)に都心計画が策定されて以降、現在まで一貫して中心市街地活性化事業が行われ、名鉄豊田市市駅周辺で実施される複数個所の市街地再開発事業がこの中心市街地活性化事業の中核事業として位置づけられてきた。

(4) 中心市街地の位置付の変容

豊田市の中心市街地の位置づけの変容(表-1参照)について考察した結果、事業所の従業員は豊田市全域よりも中心市街地の増加が大きいものの、商業と事業所に係る他の指標では豊田市全域よりも中心市街地の減少が大きくなっている。世帯数及び夜間人口については、豊田市全域と中心市街地全域はほぼ同じ傾向を示している。以上から、中心市街地の位置づけは、考察対象期間において特に商業の面では低下傾向にあるといえる。

(5) 喜多町、桜町、若宮町の変容

喜多町、桜町、若宮町は現在の豊田市の中心市街地の中心を形成する区域である。このうち、喜多町と桜町は藩政期⁹⁾において城下町だった区域であり、中心市

表-2 豊田市、中心市街地全域及び喜多町、桜町、若宮町の推移

	商業		事業所				世帯数、人口	
	調査年		調査年				調査年	
	A年=1985年 B年=1991年 C年=1997年 D年=2002年 E年=2007年		A年=1986年 B年=1991年 C年=1996年 D年=2001年 E年=2006年				A年=1986年 B年=1991年 C年=1997年 D年=2001年 E年=2006年	
商店数	従業員数	総数	卸小売飲食 (内数)	サービス業 (内数)	従業員数	世帯数	夜間人口	
豊田市全体								
A年(a)	3,177	21,104	11,818	5,164	2,807	165,170	102,524	321,135
E年(b)	2,526	24,831	11,938	4,752	3,514	213,765	164,140	378,142
変動指数(b/a)(%)	79.5	117.1	101.1	92.0	125.2	129.4	117.1	160.1
中心市街地全域								
A年(c)	637	2,857	1,802	1,017	446	13,828	3,885	11,047
E年(d)	428	2,688	1,471	776	482	20,758	6,177	12,792
変動指数(d/c)(%)	67.2	94.1	81.6	76.3	108.1	150.1	115.8	158.6
喜多町								
A年(c)	134	799	273	175	60	2,272	364	1,042
B年	109	814	214	132	54	1,930	279	797
C年	76	526	248	160	54	2,381	403	1,007
D年	53	285	197	117	50	1,932	406	990
E年(d)	66	462	174	93	50	3,841	465	1,008
変動指数(d/c)(%)	49.3	57.8	63.7	53.1	83.3	168.6	127.7	96.7
桜町								
A年(e)	46	151	93	61	21	348	124	476
B年	43	145	82	56	20	280	131	472
C年	42	150	82	60	16	341	132	426
D年	35	119	75	56	15	327	136	423
E年(f)	33	114	76	52	20	347	138	386
変動指数(f/e)(%)	71.7	75.5	81.7	85.2	95.2	99.7	111.3	81.1
若宮町								
A年(g)	48	167	141	69	39	723	293	941
B年	101	1112	223	132	52	2,414	250	763
C年	86	915	206	121	46	2,180	265	726
D年	84	483	245	137	72	2,859	278	696
E年(h)	92	516	250	133	60	3,927	361	713
変動指数(h/g)(%)	191.7	309.0	177.3	192.8	153.8	543.2	123.2	75.8

出所:豊田市「豊田市の統計」、「豊田市の事業所」、「豊田市の商業」より筆者作成

表-3 歩行者通行量の推移

単位(人)	(喜多町)				⑤桜町	⑥若宮町
	①U F J銀行前	②参合館前	③三重銀行前	④カワシン前		
(平日)						
1984~86年平均値(a)	4,473	7,296	2,614	3,270	1,061	1,447
1991~93年平均値	3,276	9,257	2,122	2,987	1,165	3,304
1997~99年平均値	2,534	3,291	1,591	1,501	853	4,559
2006~08年平均値(b)	2,292	2,410	1,612	2,182	629	-
変動指数(b/a)(%)	51.2	33.0	61.6	66.7	59.3	-
(休日)						
1984~86年平均値(c)	3,108	8,402	2,502	5,332	931	755
1991~93年平均値	2,587	11,735	1,464	3,651	1,007	5,279
1997~99年平均値	1,828	2,949	1,214	1,557	554	6,065
2006~08年平均値(d)	1,183	1,498	1,109	1,130	441	-
変動指数(d/c)(%)	38.0	17.8	44.3	21.2	47.3	-
平日休日比較(当初)(c/a)(%)	69.5	115.2	95.8	163.1	87.7	-
平日休日比較(直近)(d/b)(%)	51.6	62.1	68.8	51.8	70.0	-

出所:豊田市「豊田市内の通行量(交通量)調査」、「豊田市の中心市街地通行量調査 平成20年度版」より筆者作成

街地活性化事業開始前は、豊田市の2大商業集積区域を形成していた。喜多町は明治以降、豊田市の玄関口であ

る名鉄豊田市駅につながる通称「駅前通り」を中心に市内で最も商業、オフィスビルが集積した地区である。桜

町は藩政期では藩内最大の商業集積を誇った区域であり、明治以降も市内唯一のアーケード商店街として発展してきた区域である。若宮町は1988年（昭和63年）に市街地再開発事業（豊田市駅西口第一種市街地再開発事業）が完了するまでは、名鉄豊田市駅の西隣ではあるものの、住宅と畑と商店が混在するいわゆる「駅裏」的な地区であった。

豊田市の中心市街地活性化事業は、喜多町で市街地再開発事業が3地区実施されたのに対し、桜町では市街地再開発事業は実施されず、商店街のファサード整備、道路の無電柱化、優良再開発建築物整備促進事業等、商店街を維持するかたちの比較的小規模なハード整備事業が推進された。

まず、喜多町、桜町、若宮町の商業、事業所、世帯数、人口に係る変容については表—2の通りである。まず喜多町は市街地再開発事業を実施したものの商店や商業に係る従業員、事業所数が一貫して減少している。直近の調査年では事業所に係る従業員のみ増加している。これは市街地再開発事業の完了による事業所系の従業員の増加が要因と思われる。しかし、他の商業、事業所に係る指標では3町のなかでは最大の減少となっている。桜町は減少傾向にあるものの喜多町に比べ少ない。特に事業所数のサービス業のように考察指標によってはほとんど減少がないまま推移したものもある。若宮町は3町のなかでは最もこの指標では増加している。特に1987年（昭和62年）に市街地再開発事業の完了（同年に豊田そごうが出店）後、大幅に商店や事業所、従業員が増加した。しかし、2000年（平成12年）の豊田そごうの破綻後、若宮町の商店数、商業に係る従業員は減少しているが、サービス業の事業所は現在まで増加傾向にある。また、若宮町は夜間人口が3町で最も減少しているが世帯数は増加しているため、単身世帯の大幅な増加による人口の減少によるものと思われる。

次に、喜多町、桜町、若宮町の歩行者通行量の変容については表—3の通りである。歩行者通行量調査は当日の気候やセールスの有無等によって変動が大きいので、本研究では単年の通行量で考察するのではなく、連続する3年間の平均値によって、通行量の増減の傾向をする。なお、若宮町（調査地点⑥）の歩行者量の最新データは、豊田市が2006年（平成18年）以降、この地点の通行量調査を取りやめたため不明となっている。各調査地点の変容をみると、喜多町内の調査地点の減少が著しい。特に平日、休日ともに最大の通行量を誇った参合館前（調査地点②）の通行量が最大時の2割以下まで減少しており、市街地再開発事業が完了しているにもかかわらず通行量の減少に歯止めがかかっていない。また、喜多町内の4か所の全調査地点は、市街地再開発事業の実施前と異

なり、全て直近の調査では平日より休日の通行量が少なくなっている。桜町の歩行者通行量は減少傾向にあるものの休日では、喜多町の調査地点ほど減少していない。若宮町については、2006年（平成18年）以降のデータは存在しないものの、市街地再開発事業の完了以降、大幅に通行量が平日と休日ともに増加している。

3. 結論

(1) 総括

本論文は愛知県豊田市の中心市街地活性化事業を事例として市街地再開発事業完了後の中心市街地活性化に係る事業効果の把握を目的としていた。そしてその事業効果の把握には、考察対象期間を中心市街地の4地区の市街地再開発事業の事業完了前である1985年（昭和60年）頃からこれらの市街地再開発事業が完了する2007年（平成19年）頃までの間とし、豊田市の中心市街地の活性化の目標と強く関係し、データの把握が可能な指標である商業（商店数、商店に係る従業員数）、事業所（事業所数、事業所に係る従業員数）、世帯数、夜間人口、歩行者通行量を使用して、豊田市全域に対する中心市街地の位置づけの変容を把握し、次に中心市街地の中心地区を構成する喜多町、桜町、若宮町について同様の考察期間において前述の商店数、事業所数等の指標に加え、歩行者通行量の指標も加えて変容を把握することにより行った。

これらの把握により本研究で明らかになった事項は以下の通りである。まず、豊田市全域に対する中心市街地の位置づけは、中心市街地の位置づけは、考察対象期間において特に商業の面では低下傾向にあるといえる。

次に中心市街地の中心地区を構成する喜多町、桜町、若宮町については、直近の調査年では事業所の従業員のみ増加がみられるが、他の商店数、事業所数、歩行者通行量に係る指標では3町のなかでは最大の減少となっている。桜町は衰退傾向にはあるものの喜多町に比べるとやや減少の度合いは小さい。若宮町は3町のなかでは最も活性化した地区といえる。特に1987年（昭和62年）に市街地再開発事業の完了後は2006年（平成18年）以降のデータはないものの商店数や事業所数、従業員数、歩行者通行量が大幅に増加している。

(2) 考察

本論文では愛知県豊田市の中心市街地活性化事業を事例として市街地再開発事業完了後の中心市街地活性化に係る事業効果の把握を行ってきたが、豊田市が都心整備計画を1985年（昭和60年）に策定以来、目指してきた中心市街地の賑わいの向上は特に従来からの中心地区であ

る喜多町ではその目的が達成されているとはいいがたい状況であることがわかった。喜多町の商店数、事業所数、歩行車通行量等を増加させ、賑わいの向上という目的を達成するためには、これまで実施してきた市街地再開発事業とは別の施策の実施が必要であると思われる。また、喜多町が厳しい状況で推移するなか、一方で名鉄豊田駅の西側の若宮町は「豊田市駅西口第1種再開発事業」が1988年に完了後、商店数、事業所数、事業所従業者数、歩行者通行量が増加しており、これらの増加はこの再開発事業による効果であるものと考えられる。しかし、若宮町は従来は駅裏地区であった区域であり、若松町の商店数、事業所数、事業所従業員数等の増加は駅表地区である喜多町の商店数、事業所数、事業所従業員数等の減少の原因の一つにもなっているとも考えられる。従って、市街地再開発事業の事業実施地区の選定は、商店数、事業所数、事業所従業員数等の増加を目指す区域への影響も考慮に入れながら決めていく必要があると思われる。

参考文献

1) 豊田市都市整備部都市整備課「都心整備のあらま

- し」,2000年
- 2) 豊田市都市整備部都市再開発課「豊田市の再開発事」,2009年
 - 3) 豊田市都市整備部都市整備課「豊田市の通行量（交通量）調査 平成12年3月」,2000年
 - 4) 豊田市「豊田市の中心市街地通行量調査 平成20年度版」,2009年
 - 5) 豊田市総務部庶務課「豊田市の商業」,1989年
 - 6) 豊田市総務部庶務課「豊田市の商業」,1992年
 - 7) 豊田市総務部庶務課「豊田市の商業」,1998年
 - 8) 豊田市総務部庶務課「豊田市の商業」,2003年
 - 9) 豊田市総務部庶務課「豊田市の商業」,2009年
 - 10) 豊田市総務部庶務課「豊田市の事業所」,1987年
 - 11) 豊田市総務部庶務課「豊田市の事業所」,1992年
 - 12) 豊田市総務部庶務課「豊田市の事業所」,1998年
 - 13) 豊田市総務部庶務課「豊田市の事業所」,2004年
 - 14) 豊田市総務部庶務課「豊田市の事業所」,2008年
 - 15) 豊田市総務部庶務課「豊田市統計書」,1987年
 - 16) 豊田市総務部庶務課「豊田市統計書」,2009

A Study about the Effect of the City Center Redevelopment Enterprise on City Center Vitalization — In Case of The Change of Pedestrian etc in City of Toyota —

Naoshi IWAMOTO

This Paper is aimed at considering about the Policy of the Effect of the City Center Redevelopment Enterprise on City Center Vitalization in case of City of Toyota, the number of the Store, Office, Employee, Pedestrian, Population etc. Then as result, I find three matters, the First, when the city center compared it with the whole of Toyota city, the city center of Toyota city is not vitalization. The second, city center redevelopment of kita-machi is not activated vitalization than the situation of 1985. The third, in the city center of the severe situation, it seems that it is important to perform a business in a viewpoint maintaining the current vitality rather than activation. In this case it seems that small maintenance business is effective technique to maintain a shopping district like Sakura-machi.