

## 三重県伊勢市における中心市街地の衰退とその活性化に関する研究

法政大学デザイン工学部 学生会員 ○外村 剛久  
 法政大学デザイン工学部 正会員 宮下 清栄

### 1.はじめに

近年,全国の地方都市において中心市街地の衰退が叫ばれている。郊外大型商業施設の出店と急速なモータリゼーションの発達が主な原因となっており,駅前商店街や百貨店などの商業施設が閉店・撤退し,商業集積の低密度・広域化が起こっている。国は平成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一体的推進に関する法律」(以下旧中活法),平成18年にはまちづくり3法の1つの「中心市街地の活性化に関する法律」(以下新中活法)を施行したが,活性化の例は少ない。そんな状況下の中,観光と地域活性化を結びつけた「観光まちづくり」が注目を浴びている。観光客が市内を回遊することで,商業・サービス業などをはじめとした経済の活性化により,中心市街地の魅力を再構築できると考えられる。

そこで本研究では,地方中小都市において観光が都市に与える影響を分析し,観光まちづくりによる中心市街地活性化の効果を検証する事を目的とする。

また,詳細な地域分析として伊勢市を取り上げる。伊勢市は平成22年時点で約13万人の都市で,三重県の南部に位置する。主要な観光地として伊勢神宮は中心部付近に外宮と,外宮から5km程離れた内宮と2つある。また,20年に1回「遷宮」という大きな催しがあり,参拝客が急増する特徴を持っている。内宮と外宮2つは,昭和40年代から参拝客に差が出はじめ,近年では約3倍の差が出ている。これは平成5年に内宮近くに竣工した高速道路の利用が影響している(図-1)。

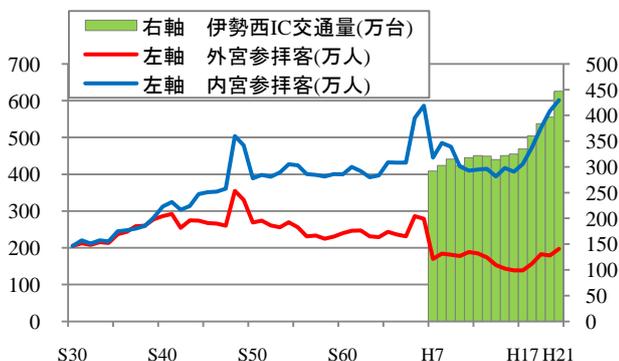


図-1 内宮と外宮の参拝客(伊勢市観光統計より)

### 2.クラスター分析による都市の類型化

伊勢市の観光特性を定量的に見出すために,全国10~15万人の都市を抽出し,観光統計を用いてクラスター分析を行った(図-2)。抽出した117都市中,統計が存在したのは67都市であった。次に,Type1~Type4の都市で,中心市街地と主要観光地との距離が2km以内の都市は都心型,2km以上の都市は郊外型と分類した。Type1は,集計表の指標①が最も大きく,かつ指標④が最も小さい。これはアクセシビリティが良いため観光客が旅行に行きやすいと考えられる。Type2は指標②が最も小さく,日帰り観光が多い。Type3は郊外型のみで,指標②と指標④が最も大きい。観光地までの移動時間が掛かり,日帰り旅行では十分に観光出来ないため宿泊客が多いと考えられる。これは,宿泊率・政令指定市との距離の関係性を証明したといえる。Type4は指標②がType3の次に高い。Type5は観光施設が多くても観光客が少ない都市である。

また,伊勢市は「日帰りの郊外型観光都市」(伊勢神宮との距離は約5km)と定義出来た。

青:新中活計画提出都市 分析方法:ウォード法/マハラピスの汎距離

主要観光地と中心市街地の距離 0-2km:都心型観光 2km+:郊外型観光

Type	Type1	Type2	Type3	Type4	Type5	Type6
	日帰り・宿泊観光都市	日帰り観光都市	宿泊観光都市	準宿泊観光都市	潜在的観光都市	非観光都市
	都心	都心	郊外	都心	郊外	
小樽市	長浜市	伊勢市	北見市	掛川市	花巻市	一関市
成田市	甘井市	桐生市	各務原市	取手市	半田市	奥州市
唐津市	尾道市	刈谷市	飯塚市	米子市	三原市	福沢市
別府市	鹿沼市	佐野市	小牧市	鎌早市	三田市	我孫子市
	彦根市	出雲市			周南市	金津若松市
	彦根市	大妻津市			川西市	海老名市
					足利市	鎌倉市
					津山市	岩国市
					東近江市	江南市
					栃木市	江別市
					那須塩原市	座間市
					富士宮市	三島市
					野田市	春日市
						焼津市
						瀬戸市
						西尾市
						碧南市
						多治見市
						大牟田市
						筑紫野市
						筑西市
						土浦市
						島田市
						東海市
						藤枝市
						八代市
						防府市

赤字:各項目最大値 各指標値:  
 青字:各項目最小値 各Typeごとの都市の平均値

Type名称	分類都市名	指標① 入込客/人口 (無次元)	指標② 宿泊率 (%)	指標③ 観光施設数 (個)	指標④ 最近接の政令指定都市との距離 (km)
Type1	日帰り・宿泊観光都市	72.08	14.85	48.83	29.25
Type2	日帰り観光都市	48.63	3.25	25.82	47.24
Type3	宿泊観光都市	34.5	28.3	50.5	199.55
Type4	準宿泊観光都市	13.59	20.89	28.88	47.41
Type5	潜在的観光都市	22.02	4.02	50.85	44.02
Type6	非観光都市	12.98	5.65	13.33	32.68

図-2 クラスタ分析結果と集計表

### 3.中心市街地の衰退分析

中心市街地のにぎわいを表す指標として,非観光都市を除いて,基準メッシュの昼間人口と年間小売業販売高を用いて衰退分析を行った(図-3)。また,主要駅を含み小売販売高が最も高いメッシュをその都市の中心市街地と

キーワード:観光,中心市街地活性化,大型商業施設,用途地域

連絡先 : 〒162-0843 東京都新宿区市谷田町 2-33 法政大学デザイン工学部都市環境デザイン工学科 miyasita@hosei.ac.jp

定義する。大部分の都市が第3象限及び第4象限の箇所に散布している。このことから、多くの都市で中心市街地が衰退している事がわかる。最も販売高が増加したのは彦根市で、昼間人口が増加したのは桐生市である。これらは共に「Type3-都心」型であり、特に彦根市では、昼間人口がそれほど増えていないことから、観光客の影響が強いと考えられる。逆に、「Type3-郊外」型を見ると、大部分が昼間人口、販売額共に減少していることが分かる。これは、観光地が遠くにあるため、上手く活性化に結びつけられなかったと考えられる。また、伊勢市においては観光都市の中で最も販売高が減少していた。

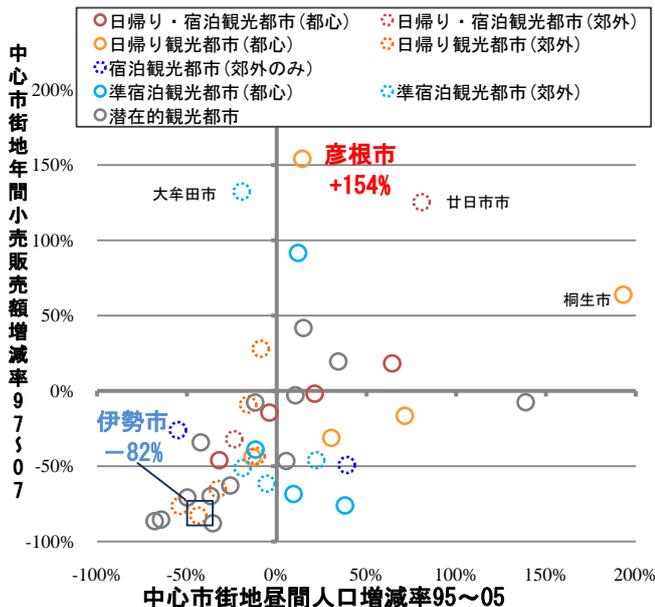


図-3 衰退分析結果(国勢調査,商業統計より)

#### 4.HotSpots 分析を用いた商業分析

伊勢市の中心市街地衰退の要因を、商業統計 500m メッシュを用いて、平成 19 年の年間小売販売高と、平成 9~19 年間で売場面積が 1500m<sup>2</sup> 以上ある大規模小売店舗(以下大店舗)の撤退・出店の関係性により明らかにする。年間小売販売高に関しては伊勢市の商業統計区全域に対して HotSpot 分析を行った。(図-4)。凡例の「GiZScore」とは平成 19 年の年間小売販売高に対する標準正規分布に従う標準偏差である。閾値が 1.65,1.96,2.58 でそれぞれ信頼度が 90%,95%,99% で有意であることを表している。

中心市街地領域においては 1 メッシュのみが 99% 有意である。また郊外部においては、大店舗が大量出店しているため、有意なメッシュが多いと考えられる。以上の事から、大店舗出店が中心市街地衰退に大きな影響を及ぼしている事が分かる。また、内宮及び伊勢 IC 付近で HotSpot となっているのは、観光客が内宮を訪れ、そこで消費活動が盛んになっていると考えられる。

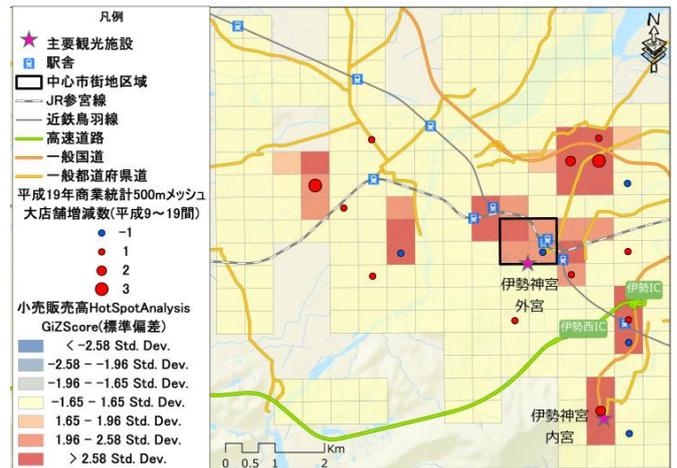


図-4 HotSpot 分析

#### 5.用途地域別にみた商業施設開発と立地規制

次に、用途地域を 4 つのグループに集約し、平成 12~17 年間で商業・業務施設の建築面積の推移を分析した<sup>(1)</sup>(表-1)。ちなみに、伊勢市は非線引き制度を採用している。最も建築面積が増えていたのは、用途地域無指定の場所で、次いで住居系用途であった。住居系用途は、住居専用と比べ、比較的店舗立地規制が緩和されているため、開発が進んだと考えられる。以上の事から、無規制の場所に開発が集中し、郊外に商業空間が広がったといえる。内宮においては 10m 高度地区及び景観地区を策定し、地元商店らが主体となって「おはらい町通り」という観光客のための商店通りを整備し、より魅力ある観光地となった。

表-1 用途地域別商業・業務施設開発 単位:m<sup>2</sup>

H12~H17	住宅専用系用途	住居系用途	商業系用途	工業系用途	用途地域無指定
商業・業務系施設	6,917	11,802	6,883	-171	14,925

#### 6.まとめ

衰退分析から、観光都市においても、多くの都市で中心市街地の衰退が起こっている事が分かった。特に深刻なのは日帰りの郊外型観光都市である。これは観光客の滞在時間の短さから観光地のみを来訪し、観光地と離れた中心市街地には来訪してないと言える。その中で最も衰退した伊勢市では、商業集積が中心市街地から郊外へ流動し、都市計画規制が無い場所などへ大店舗が大量出店したことが衰退の原因であると言える。観光資源である外宮を活かした中心市街地の整備を、官民協同で行うことが重要である。

(補注)

(1) 住宅専用系用途:第1種(第2種)低層住居専用,第1種(第2種)中高層住居専用。住宅系用途:第1種(第2種)住居地域,準住居地域  
商業系用途:近隣商業,商業,工業系用途:準工業,工業,工業専用