

前橋市中心市街地における歩行者交通量の推移と諸指標との関係

前橋工科大学 学生会員 ○英木 沙也香

前橋工科大学 正会員 湯沢 昭

1. はじめに

中心市街地の歩行者通行量は、市街地経営にとって最大の環境要因であり、商業の実態を把握する上で、重要なデータである。そして、「街」の魅力を示すバロメーターともなっている。しかし、全国的に地方都市の中心市街地では活性化が重要課題となっており、昼間の大通り沿いでもシャッターが下りている店舗が多く、ほとんど人通りがない。このような歩行者の減少をはじめとする商業構造の空洞化の原因として、モータリゼーションの進展や消費者の嗜好の多様化、郊外型ショッピングセンターの台頭、高齢化社会の進展など、社会情勢や経済状況による変化などが考えられる。商業の衰退が進むと来街者や居住者が、さらに減少する悪循環に陥り中心市街地の衰退は、加速度的に進む可能性がある。

本研究の対象地である前橋市でも同様の問題を抱えている。前橋市は群馬県の県庁所在地であり、北関東に位置する人口約34万人の中核市である。前橋市中心市街地は国道17号、国道50号、広瀬川に囲まれた面積約25haの市街地である。9つの商店街通りがあり、前橋駅から約1km離れた位置にある(図1)。前橋市では、前橋駅周辺や郊外に大規模商業施設が存在するため、中心市街地への来街者が減少しており、中心市街地の活性化が問題となっている。

2. 研究目的

中心市街地が繁栄するための条件は、市街地経営活動の活発さと、交通環境の利便性の良さなど市街地周辺の経営環境条件が基本である。また、市街地経営にとって人の流れは、市街地の発展のために重要な要素であるが、先に述べたように、歩行者交通量は社会経済情勢に影響されやすい。そこで、本研究では市街地経営の指標となる歩行者交通量が中心市街地の諸指標の変化に及ぼした影響を明確にすることを目的とする。



図1 歩行者交通量の調査地点図¹⁾

表1 調査地点の概要¹⁾

番号	調査地点名	番号	調査地点名
①	前橋テルサ	⑬	銀座公園入口
②	コグレデンキ	⑭	ゴトウ靴店前
③	スズラン新館西口前	⑮	前橋セントラルビル前
④	フットワークステーション	⑯	城東立体駐車場南側
⑤	スズラン新館北口前	⑰	ダイヤモンド花店前
⑥	たむらや前	⑱	群馬銀行支店前
⑦	割烹矢内北川	⑲	小町前
⑧	北海亭前	⑳	スズラン本社前
⑨	笹原時計店前	㉑	メトロパーキング前
⑩	マルエ酒店前	㉒	三井住友信託銀行前
⑪	オリオン通り	㉓	比刀根橋北側
⑫	アーツ前橋西側		

3. 調査方法

(1) 歩行者交通量調査の概要

前橋市商店街通行量調査¹⁾より、中心市街地における歩行者交通量の推移を把握する。本研究では、平成6年度から平成27年度のものをを用いる。また、調査対象は、中心市街地の各地点(図1、表1の①～⑬)における、10時～18時の歩行者通行量を採用する。

キーワード 歩行者交通量, 中心市街地, 経済指標, 市街地再生, 路線価

連絡先 〒371-0816 前橋市上佐鳥町460番地1 前橋工科大学工学部社会環境工学科

TEL/FAX:027-265-7362 E-MAIL:yuzawa@maebashi-it.ac.jp

(2) 経済指標の把握

前橋市中心市街地は千代田 2～5 丁目、本町 1～2 丁目の 6 つの地区から構成 (図 2) されており、以下のデータの推移を統計データから分析を行う。

- ・人口、年少率、高齢化率
- ・年間商品販売額
- ・事業所数
- ・売場面積 (小売業)
- ・従業者数
- ・商店数

(3) 中心市街地とその付近の大型店舗の変遷及び分布

中心市街地を取り巻く環境の変化を把握するために、中心市街地とその付近の大型店舗の変遷及びその分布を調査する。

(4) 公示地価、路線価の推移の把握

中心市街地の地価、財政の変化を把握するために、公示地価と路線価について調査する。また、路線価とは、市街地的形態を形成する地域の路線 (不特定多数が通行する道路) に面する宅地 1 m²当たりの評価額のことであり、課税価格を計算する基準となるものである。本研究では、歩行者交通量の各調査地点の平成 21 年度から平成 27 年度における路線価の推移を国税庁による財産評価基準書³⁾の路線価図より把握する。この財産評価基準は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用するものである。本研究では、路線価を目的変数、歩行者交通量・年次等のデータを説明変数とし重回帰分析を行い、路線価と歩行者交通量の相互関連について分析する。

4. 調査結果

(1) 歩行者交通量の推移

交通量調査は平成 6 年度から隔年調査を実施してきたが、歩行者交通量は減少の一途をたどってきた。図 3 より、平成 6 年度の歩行者交通量が 112,762 人であるのに対し、平成 27 年度は 17,427 人となった (平成 6 年度比 15.5%)。歩行者交通量は年々減少してきているが、平成 21 年度以降の減少の傾向は緩やかになってきている。

(2) 人口推移

図 4 に中心市街地と前橋市の人口推移を示す。平成 7 年から平成 27 年における前橋市の人口の減少率が 1.5%であるのに対し、中心市街地では 23.4%と大幅な減少をみせている。図 5 からは、中心市街地では前橋市と比べて 65 歳以上の老年人口が占める高齢化率は非常に高く、0～14 歳の年少人口が占める年少率は顕著に低くなっていることがわかる。また、表 2 に一世帯当たりの人員数の推移を示す。中



図 2 町丁目別の調査区

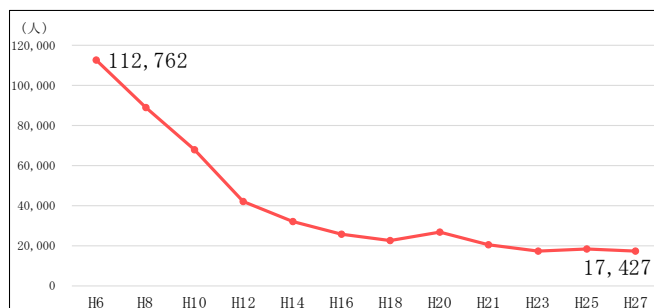


図 3 歩行者交通量の推移¹⁾

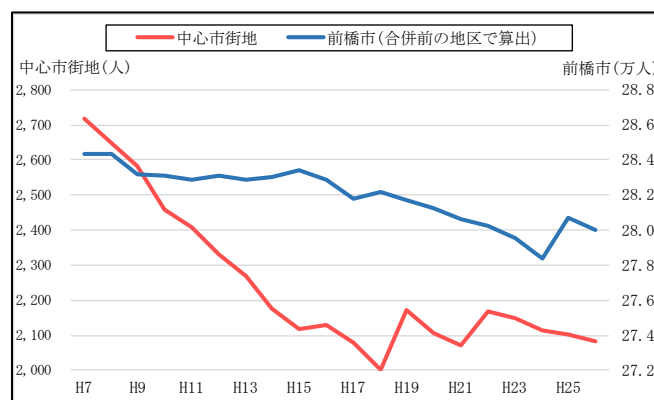


図 4 中心市街地と前橋市の人口推移²⁾

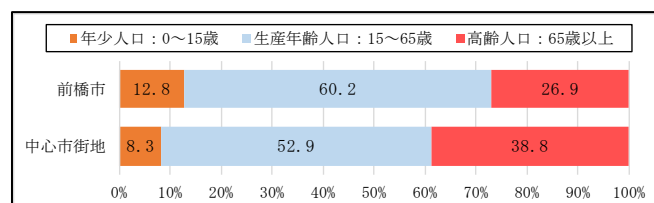


図 5 前橋市と中心市街地の年齢 3 区分構成 (平成 27 年)²⁾

表 2 一世帯当たりの人員数²⁾

	H8	H10	H12	H14	H16	H18	H20	H22	H24	H26
中心市街地	2.39	2.30	2.21	2.19	2.11	2.07	2.02	2.01	1.95	1.88
前橋市	2.81	2.74	2.68	2.63	2.58	2.59	2.53	2.51	2.46	2.40

心市街地では平成 24 年以降、一世帯当たりの人員が 2.0 を切っていることがわかり、ここから高齢者の夫婦のみの世帯が多くなっていることが推定できる。

(3) 事業所数推移

表3に示す事業所統計結果からは、卸売業・小売業、飲食店・宿泊業の業種が中心市街地の事業所数の過半数を占めていることがわかる。また、事業所数は平成3年に1,379ヶ所であったのに対し、平成24年には807ヶ所となり、全体的に年々減少している。中でも、卸売業・小売業と飲食店・宿泊業の減少が著しいことが読み取れる。

(4) 商店数の推移

表4に前橋市と中心市街地の商店数の推移を示す。昭和63年から平成24年における推移として、前橋市全体が約40%の減少に対して、中心市街地は約57%の減少となっている。また、昭和63年から平成24年までの前橋市全体に占める中心市街地の商店数の割合は、約10.3%から約7.3%までに減少している。

(5) 従業者数の推移

表5に前橋市と中心市街地の従業者数の推移を示す。中心市街地の従業者数は昭和63年から平成24年にかけておよそ3分の1となり、前橋市全体に占める割合も10.9%から5.6%に減少している。

(6) 年間商品販売額の推移

表6に前橋市と中心市街地の年間商品販売額の推移を示す。昭和63年以降の推移について、前橋市全体では約29%増加しているが、中心市街地全体では約67%減少と顕著な落ち込みをみせている。また、昭和63年から平成19年にかけて前橋市全体に占める中心市街地の年間商品販売額の割合は6.1%から1.6%に減少している。

(7) 売場面積（小売業）の推移

表7に前橋市と中心市街地の売場面積（小売業）の推移を示す。平成9年以降の推移について、前橋市全体では微増しているが、中心市街地は減少傾向にある。また、昭和63年から平成19年にかけて前橋市全体に占める中心市街地の売場面積の割合は18.1%から10.4%に減少している。

(8) 大型店舗の変遷及び分布

図6に中心市街地周辺の大型店舗の変遷及び分布を示す。以前までは4店舗の百貨店・大型店が中心市街地に存在していた。平成19年には、中心市街地に近いJR前橋駅南東部に店舗面積3万㎡を超える「けやきウォーク前橋」がオープンし、新たなにぎわいを見せている。また、前橋市を含め、隣接都市（高崎市、伊勢崎市、吉岡町）にも郊外型の大規模小売店舗の出店が進行している。中心市街地への購買力を奪われている状況下で、中心市街地に立地してい

表3 中心市街地の業種別事業所数²⁾ (単位: 件)

	H3	H8	H13	H18	H21	H24	H3~H24 の増加率
建設業	13	22	13	6	13	11	-15.4%
製造業	16	13	8	7	10	12	-25.0%
運輸・通信業	12	9	11	7	10	9	-25.0%
卸売業・小売業	513	448	347	285	284	250	-51.3%
金融・保険業	62	71	63	44	63	63	1.6%
不動産業	21	18	21	47	61	52	147.6%
飲食店・宿泊業	620	609	534	471	427	334	-46.1%
サービス業	122	132	111	92	87	76	-37.7%
合計	1,379	1,322	1,108	959	955	807	-41.5%

表4 商店数の推移²⁾ (単位: 件)

	S63	H3	H6	H9	H14	H19	H24	S63~H24 の増加率
中心市街地	587	570	473	446	356	281	250	-57.4%
前橋市	5,683	5,709	5,124	4,769	4,387	3,692	3,422	-39.8%
対市シェア	10.3%	10.0%	9.2%	9.4%	8.1%	7.6%	7.3%	-29.3%

表5 従業者数の推移²⁾ (単位: 人)

	S63	H3	H6	H9	H14	H19	H24	S63~H24 の増加率
中心市街地	3,547	3,332	2,956	2,707	2,089	1,351	1,496	-57.8%
前橋市	32,623	32,746	34,371	33,814	33,562	28,361	28,156	-13.7%
対市シェア	10.9%	10.2%	8.6%	8.0%	6.2%	4.8%	5.3%	-51.1%

表6 年間商品販売額の推移²⁾ (単位: 億円)

	S63	H3	H6	H9	H14	H19	S63~H19 の増加率
中心市街地	989	1121	1175	1089	489	328	-66.8%
前橋市	16264	18721	17963	18023	12724	21019	29.2%
対市シェア	6.1%	6.0%	6.5%	6.0%	3.8%	1.6%	-74.3%

表7 売場面積（小売業）の推移²⁾ (単位: ㎡)

	H9	H14	H19	H9~H19 の増加率
中心市街地	69,002	75,527	40,934	-40.7%
前橋市	382,194	429,959	394,090	3.1%
対市シェア	18.1%	17.6%	10.4%	-42.5%



図6 大型店舗の変遷及び分布

た大規模小売店舗の相次ぐ閉店が顕著となっている。

(9) 公示地価推移

図8に中心市街地の地価公示の推移を示す。平成27年度の中心市街地の公示地価は最大で本町2丁目の約16万円/㎡であり、ピーク時である平成4年度の約265万円/㎡と比

較すると約 94%の減少となっている。また、地価の推移をみると、平成 4 年をピークに急激に下落しているが、平成 19 年以降は緩やかな下落となっている。一方、前橋市の地価平均は、平成 27 年現在で約 6 万円/㎡であり、中心市街地は前橋のなかで最も地価の高い場所となっている。

（10）路線価の推移

国税庁が公表する路線価の推移より、平成 21 年度から平成 27 年度における歩行者交通量の各調査地点に面する通路の路線価は年々減少している。分析に当たり中心市街地で人が買い物をするときの回遊行動を想定し、通行量に影響を与えると考えられる調査地点①～⑬、⑲を選定した。また、幹線道路沿いの地点は除外している（図 9）。この対象地点の路線価を目的変数に、歩行者交通量・年次ダミー（平成 21 年度、平成 23 年度、平成 25 年度、平成 27 年度）・公共施設ダミー（⑫アーツ前橋西側）を説明変数として重回帰分析を行った結果を表 8 に示す。結果より、年度ダミーの影響が大きいが、歩行者交通量の減少が地価にも影響していることがわかる。

5. まとめ

- （1）通行量調査より、中心市街地における歩行者交通量は平成 6 年度以降、減少の一途をたどってきた。
- （2）人口動向からは、中心市街地の人口は年々減少していることがわかった。併せて、高齢化率は高く、年少率は低いことから若年者が中心市街地から郊外等に離れていったことが考えられる。
- （3）商業動向からは、中心市街地の商店数、売場面積、従業者数、年間商品販売額は、いずれも年々減少していることがわかった。業種別事業所数を見ると、全ての事業所が減少しているものの、特に卸売業・小売業の減少が著しい。中心市街地の対市シェア率も低下していることから、購買行動が中心市街地外へ移動したことが考えられる。
- （4）大規模小売店舗の立地状況として、平成 19 年に「けやきウォーク前橋」がオープンするなど駅周辺や郊外部の出店が相次いでいる。一方で、中心市街地内に立地していた大規模小売店舗の閉店が顕著となっており、中心市街地への購買力を奪われている状況である。
- （5）重回帰分析の結果より歩行者交通量が減少するのに伴って路線価も減少する、つまり、人が歩かなくなるとその通路の価格が下がるということがわかった。路線価が減少するということは中心市街地から得られる税収も減ることになり、このままの状況が続けばさらに中心市街地は衰



図 7 中心市街地の公示地価調査地点図

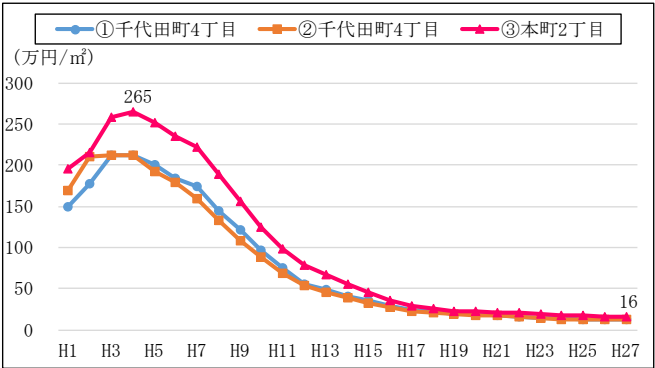


図 8 各地点の公示地価推移



図 9 重回帰分析に用いた調査地点

表 8 重回帰分析の結果

変 数		偏回帰係数	標準偏回帰係数	t 値	判 定	
歩行者交通量（人）		4. 710	0. 286	4. 912	**	
ダミー 年 度	21年度	-	-	-	-	
	23年度	-14, 420	-0. 464	-6. 546	**	
	25年度	-25, 441	-0. 818	-11. 559	**	
	27年度	-27, 638	-0. 889	-12. 520	**	
公共施設ダミー		14, 578	0. 279	4. 800	**	
定数項		104, 852	-	56. 481	**	
回帰式の優位性（F値＝49. 9）						**
決定係数R2=0. 833						

**：1%有意水準を満足

退していくことが考えられる。

【参考文献】

1) 前橋市：前橋市商店街通行量報告書「平成 6 年度～平成 27 年度」
2) 総務省統計局：統計データ
<http://www.stat.go.jp/data/index.htm>
3) 国税庁：財産標準基準書 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>
4) 前橋市役所 HP <http://www.city.maebashi.gunma.jp/>