

立命館大学 理工学部 正会員 春名 攻
立命館大学 大学院 学生員 中谷幸裕
立命館大学 大学院 学生員 石黒 篤

1. はじめに

近年、地方都市における従来の都心部は、モータリゼーションの進展に伴う商業・サービス機能の郊外への分散を例に、都心部の機能が分散立地しており、都市的まとまりが活かしきれていない状況となっている。そこで、現状の都市構造の改善が必要となってくる。このためには、まず目指すべき都市規模と性格付けを明らかにし、それらを実現させるために都心部とその周辺地区を区分し、次に、これらの地区の現状の都市機能を調査し整理したうえ、問題及び課題を明らかにし改善していく必要があると考える。

そこで、将来望まれる都市構造を想定し機能立地考えた上で、特に機能不足が目立ち全体の都市構造から見て中心部と考えられるJR 駅周辺地区が重要となり、効果的で魅力的な駅前地区の再開発構想計画案の策定が必要であると考えた。

構想計画段階において、一般的にはトップダウン的な見方のみで行われる場合が多いが、ボトムアップ的な見方を取り入れることで、その中に想定されている計画をより実現性があり、望ましいものになると考えられる。そこで、このような先取りの取り入れた方法論の構築の必要性がある。さらに、この考え方をシステム論的に取り扱うことにより、各段階で手戻りの少ないように、計画作業を合理的に行うことにもつながると考える。

本研究では、このような問題意識のもとに、実証的研究として香川県丸亀市 J R 駅前周辺地区を具体的に取り上げ、再開発・土地利用

計画問題を中心的対象とする都市開発情報の収集・分析と、その成果に基づいた再開発構想検討の方向性を提案することとする。

2. 駅前再開発構想の計画的検討方法

本研究では、J R 丸亀駅駅前再開発構想の計画的検討の方法として図-1 に示したようなプロセスシステムを設計している。

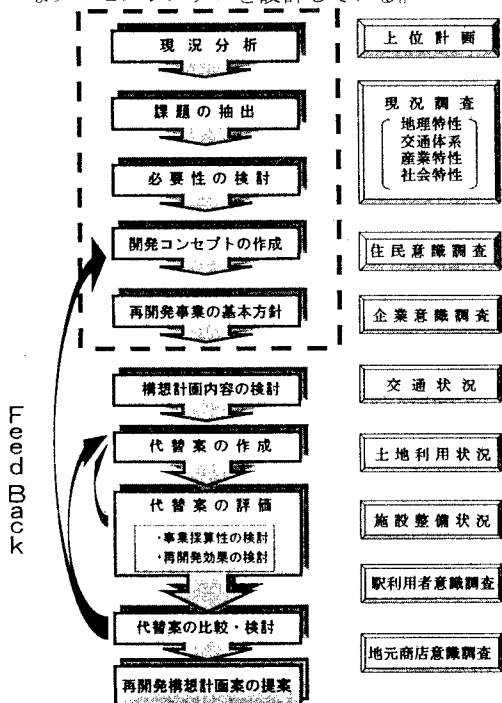


図-1 再開発構想計画案策定の方法論

Mamoru HARUNA, Yukihiko NAKATANI, Atsushi ISHIGURO

まず、一般的には現況分析として、次の4項目について考慮する。

- ①対象地域の現況把握
- ②時代の潮流・社会動向
- ③対象地域に関わる上位計画の整理
- ④地域住民のニーズ調査・分析

次に、この現況分析を受けて対象地域における課題項目を設定し、再開発の必要性の検討を行うこととした。

次に、対象地区の目標像を明確化させるためには、都心中心核地域としての役割を、新しい都市構想との関係で明らかにしておくことが必要であり、これに対応した開発コンセプトにすることとした。そして、この開発コンセプトを効果的に実現していくための再開発基本方針を明らかにすることとした。

次に、この再開発基本方針を受けて、対象地区での開発内容の提案を考えるうえで重要なものである構想計画内容については具体的に以下の6項目について検討していくこととした。

- ①広域的位置づけ
- ②土地利用計画
- ③導入都市機能設定
- ④交通条件整備
- ⑤都市景観整備
- ⑥アイデアの創出

その後、この構想計画内容の検討を総合化して具体的な代替案を作成し、それらの代替案を評価し比較・検討を行い最適な構想計画案を決定する。

本研究では、構想計画内容の検討以降の段階については、今後の課題としてここでは取り上げないこととしている。ただ、この段階で重要となる評価要素や、検討項目に関しては予めの想定のもとで検討を加えておき、計画情報の収集と分析において取り上げることにした。

3. 対象地域の現況把握

対象地域における現状と課題、再開発目標

に対して把握する必要がある。そこで、現況把握は、再開発基本方針の作成段において貴重な情報となると考えられる。

(1) 丸亀市の現況

丸亀市は四国の東北部に位置し、全国の都道府県の中で最も小さい面積である香川県にある。人口は高松市に告いで2番目に多く、8万人弱であり、ここ数年徐々に人口が増加しているが、駅周辺地区の人口は、減少している。また、交通において鉄道面では、岡山からJRの瀬戸大橋線で約40分ほどの距離にあり、道路面では、東西のアクセスとして国道11号線及び讃岐浜海道路線が、他地域への主な道路として利用されている。しかし、これらの道路や高速自動車道路から都心部へのシンボリックなアクセス道路がない。

(2) JR丸亀駅前地区の現況

JR丸亀駅周辺地区は、駅の南側に丸亀市のシンボルでもある丸亀城があり、これと駅との間に古くからの商店街がある。この商店街の通行量調査に関して、図-2で示すように平成6年度以降は、前年度の通行量の7割程度に減少したことが分かる。また、駅前周辺地区は平成3年前後に、駅高架事業を始め、駅南北の駅前広場、地下駐車場、美術館、図書館が新規立地されたが、商業地区として計画のあった地区は、何も手をつけられていない状況が現在も続いている。

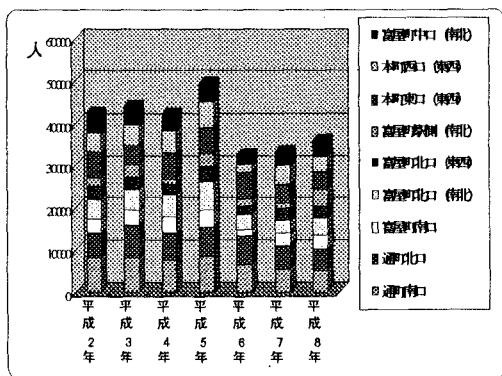


図-2 丸亀市内主要商店街通行量調査

4. JR丸亀駅地区について住民のアンケート調査の概要と結果

都市中心核地域として再生させるための再開発構想を検討していくにあたっては、まず対象地域における現状と課題と再開発目的・目標に対して把握する必要がある。そこで、アンケート調査は、再開発基本方針に対し有用な情報を求めるように努めた。

(1) 調査概要

調査内容としては、個人属性、アクセス交通機関、アクセス時間、来訪頻度、日常の買い物場所、また、丸亀駅周辺地区に対する評価、等々を質問した。調査の概要について表－1に示しておく。

表－1 アンケート調査の概要

調査主題	JR丸亀駅前再開発事業に関する住民ニーズ調査
調査対象	香川県丸亀市及び周辺市町村の15歳以上の住民
調査期間 配布開始日	平成10年1月13、14日
回収終了日	平成10年1月15日
配布方法	留置配布
サンプル数	432部 389部（内:対象市内住民）

(2) アンケート調査結果

アンケート調査の回答者の属性及び単純集計等については紙面上割愛する。

① 駅前地区の評価

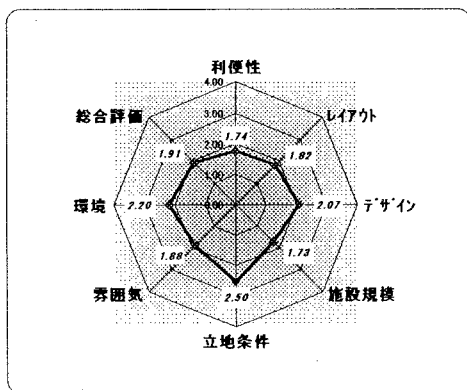
この地区の再開発の必要性に関して約80%の被験者が「必要である」と答えている。また、図－3に示す「駅前地区の評価」に関しては、立地条件を除く全ての項目に対して低い評価であり、この地区に対しての不満を抱いている結果となった。

② 駅前地区の問題点

表－2に示す「駅前地区の問題点」に関しては、第1位と第2位が商業施設に関する問題であり、次に、地区内の道路に関する問題であった。

③ 駅前地区の街のイメージの希望

「駅前地区の街のイメージの希望」に関しては、第1位が「買い物や食事、遊びが出来る



図－3 駅前地区の評価

楽しい街」、第2位が「中讃地区の商業の中心地」となっており、商業・サービス機能の導入を望んでいることが分かる。

④ 駅前地区の希望施設

表－3に示す「駅前地区の希望施設」に関しては、「商業施設」を希望する被験者が78.9%あり、「娯楽施設」、「文化施設」がそれぞれ、61.1%、31.8%となっている。また、年齢別・性別で見るときに、男女の差は見られないものの、年齢層で見たときに、若い年齢層よりも、年配の年齢層のほうが多種種類の施設を希望していることが分かる。

また、駅前地区の希望施設を聞いた結果から、丸亀市の住民がどのような基準で施設を望んでいるかを数量化Ⅲ類で分析した結果を図－4に示した。第1軸のプラス側には、「行政施設」や「医療施設」、「福祉施設」といった行政が主体となるような施設が挙がり、マイナス側には「商業施設」、「娯楽施設」、「運動施設」といった住民が楽しむための施設が挙がっていた。そこで、利用者の考えの似かよったものが複合すれば集客性及びその効果が上がると仮定すれば、駅前に導入する機能はこの結果の偏った施設を導入することが望ましいと言える。このことを踏まえるとアンケート結果から、必要とされている商業機能の充実を考える上で、「娯楽施設」や「運動施設」を同時に取りいれると、より効果的であると思われる。

ここに、これまでの検討成果を踏まえた再

表-2 駅前地区の問題点

駅前の商店街の老朽化	273 人 / 429 人	63.6%	273
建物が古く、建て替えが必要な住宅が多い	129 人 / 429 人	30.1%	129
道路幅が狭く、交通が集中したとき危険である	212 人 / 429 人	49.4%	212
駅前の公園、広場、緑地が少ない	143 人 / 429 人	33.3%	143
駅前の駐車場、駐輪場の利便性(使いやすさ)	132 人 / 429 人	30.8%	132
公益施設の整備が望まれる	71 人 / 429 人	16.6%	71
商業の中心としての魅力(賑わい)に乏しい	347 人 / 429 人	80.9%	347
大型店の種類が不足している	156 人 / 429 人	36.4%	156
関心がない	30 人 / 429 人	7.0%	30
その他	14 人 / 429 人	3.3%	14

表-3 駅前地区の希望施設

(注1: 複数回答)

(注2: 432人中、3人はどれにも未回答)

商業施設(百貨店、飲食店、小売店など)	333 人 / 422 人	78.9%	333
宿泊施設(ホテル、旅館など)	75 人 / 422 人	17.8%	75
娯楽施設(映画館、コンサート会場など)	258 人 / 422 人	61.1%	258
運動施設(体育館、テニスコート、スポーツクラブなど)	40 人 / 422 人	9.5%	40
文化施設(博物館、図書館、カルチャーセンターなど)	134 人 / 422 人	31.8%	134
医療施設(病院、保養所など)	49 人 / 422 人	11.6%	49
福祉施設(福祉センターなど)	71 人 / 422 人	16.8%	71
行政施設(市役所などの出張所など)	56 人 / 422 人	13.3%	56
その他	11 人 / 422 人	2.6%	11

(注1: 3つ以内で複数回答)

(注2: 432人中、10人はどれにも未回答)

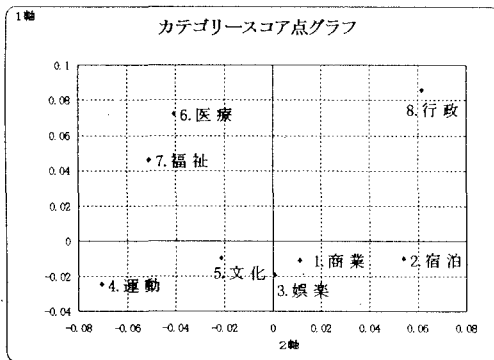


図-4 駅前地区の希望施設:数値化Ⅲ類結果

再開発構想の基本方向として概念イメージを図-5に示した。このように、市内の入り込み客数を増加させたり、滞在型のレジャー・娯楽施設に訪れる上で、ホテル等の宿泊施設は必要となると考えられ核施設として取り上げた。

5. おわりに

本研究では、地方都市における駅周辺地区再開発事業についての構想計画段階に焦点を当て、この段階における一般論をベースとし

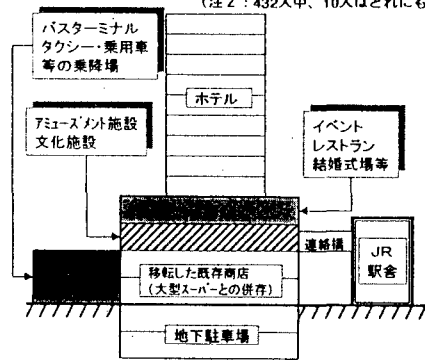


図-5 JR丸亀駅前地区のイメージ図

た再開発構想計画案策定のための方法論の構築を行った。さらにより合理的かつ有効な構想計画案策定のために計画情報の収集と分析を行い、それらを生かした対象地区の目標像と性格付けするための情報となった。今後の課題としては、今回行われなかった駅前地区への遠方からの来訪者のニーズについて調査することが必要であると考えます。

<< 参考文献 >>

- 1) 春名 攻 共著; 都市環境の創造, 法律文化社, 1993