

|           |      |         |
|-----------|------|---------|
| 京都市役所     | 正会員  | ○ 齋藤 正利 |
| 立命館大学大学院  | 学生会員 | 今津 義博   |
| 立命館大学理工学部 | 正会員  | 村橋 正武   |

## 1. はじめに

既成市街地の再構築が重要課題となりつつあるなかで、郊外部への都市機能の流出、モータリゼーションの進展、消費者ニーズの多様化等といった外部的な要因、また中心市街地の地価の高止まり、高齢化、権利関係の輻輳等といった内部的な要因の影響により中心市街地が衰退し、その活性化が社会的な目標となっている。中心市街地活性化に向けては中心市街地衰退の現状を的確に捉え、現状に即した方策を実施することが重要である。

そこで、本研究では彦根市、長浜市を対象とし、仮想中心市街地の考え方をを用いることによって、中心市街地の持つ空間的、機能的ポテンシャルを計測し、仮想中心市街地の推定値と比較することによって中心市街地の衰退量を推計・評価すると共に、仮想中心市街地の推定値が中心市街地活性化の目標値となることの妥当性を示す。そしてこれに基づいた活性化の方向性を検討することを目的とする。

## 2. 仮想中心市街地の考え方

### 1) 仮想中心市街地構築の意義

中心市街地活性化に向け、全国各地で様々な方策、取り組みが実施されている。しかし、経済・社会動向の変化に対応した活性化の目標像を具体的に提示している都市はほとんどなく、一般的に都市機能を集積させ、都市としての拠点性を向上させる等、抽象的な提示に留まっている都市が多い。このことから中心市街地の現状を的確に捉えた具体的な活性化像を構築することが困難な現状にある。

そこで、仮想中心市街地を構想し、現状の中心市街地と比較することによって、都市特性を踏まえた上での活性化像（目標値）を提示する。目標値と現状を比較することにより、目標値の妥当性を示し、中心市街地の衰退量を推計・評価する。

そして各機能、活動量の衰退量を比較することによって、各機能、活動の中心市街地での相対評価を行い、

活性化に向けて取り組むべき方向性を提示する。

### 2) 仮想中心市街地の概念

本研究での仮想中心市街地の概念を以下に示す。

「仮想中心市街地とは、郊外部でのスプロールの開発や計画的市街地整備がされない状態、つまり中心市街地衰退の外部的な要因が発生しなかった状態を仮定し、内部的な要因が更新されることによって、現在も活発に都市活動が展開されている状態を想定した中心市街地」と定義する。

## 3. 仮想中心市街地の実態

### 1) 仮想中心市街地の定義

#### ① 構成要素

本研究では中心市街地における都市活動、また都市機能の集積が高いと考えられる人口、事業所集積、商業集積に関して、各指標について分析を進める。

#### ② 指標基準値

仮想中心市街地の指標基準値は過去のある時点に着目する。そして、その着目年度に関しては、DID地区の人口密度が最も高かった時点（ピーク）を基準とし、その時代の指標の密度等がそのまま高水準で維持、更新していくものと仮定する。この考え方はDID人口のピーク時は人口集積が最も高く、中心市街地において最も活発な都市活動が行われている状態であると考えられ、中心市街地のポテンシャルを最大限に活かしていると考えからである。

### 2) 仮想中心市街地の推計値

昭和35年の各要素の対市構成比を基準とし、時系列に各都市全域の構成要素の実数に乗じることによって仮想中心市街地を推定し、表-1にその結果を示す。また、この推計値は各年度における市全域の実数に基準値を乗じていることから、昭和35年の社会経済動向を基準とするのではなく、実際の社会経済動向を考慮した推計値になると考える。

仮想中心市街地値と中心市街地の現状地とを比較すると

表－1 仮想中心市街地の推計値

| 人口(人)            |       | H7年     |         |
|------------------|-------|---------|---------|
|                  |       | 彦根市     | 長浜市     |
| 仮想値              |       | 22254   | 14727   |
| 中心市街地            |       | 9301    | 7535    |
| 商業集積             |       |         |         |
|                  |       | H9年     |         |
|                  |       | 彦根市     | 長浜市     |
| 商店(戸)            | 仮想値   | 681     | 473     |
|                  | 中心市街地 | 328     | 356     |
| 売上(億円)           | 仮想値   | 1153    | 674.7   |
|                  | 中心市街地 | 328     | 179.8   |
| 一店舗あたり売上(万円/一店舗) | 仮想値   | 16934.5 | 14263.9 |
|                  | 中心市街地 | 7252.4  | 5049.4  |

| 事業所集積(戸) |       | H8年  |      |
|----------|-------|------|------|
|          |       | 彦根市  | 長浜市  |
| 卸売・小売    | 仮想値   | 1302 | 1041 |
|          | 中心市街地 | 829  | 605  |
| 飲食店      | 仮想値   | 107  | 31   |
|          | 中心市街地 | 73   | 17   |
| 金融・保険    | 仮想値   | 767  | 610  |
|          | 中心市街地 | 417  | 282  |
| サービス     | 仮想値   | 13   | 10   |
|          | 中心市街地 | 8    | 9    |
| 公務       | 仮想値   | 2619 | 2007 |
|          | 中心市街地 | 1524 | 1048 |
| 全事業所     | 仮想値   |      |      |
|          | 中心市街地 |      |      |

※仮想値は仮想中心市街地の推定値  
※中心市街地値は中心市街地における実数

- ① 中心市街地は商業地域に指定されていることから市域内で相対的に高容積での立地が可能であること。
- ② 中心市街地の現状として、青空駐車場、老朽家屋等の低未利用地が多数存在することから、これらの土地・空間を更新することによって高密度な各施設の立地が可能であること。
- という二点より、経済社会動向を考慮した仮想中心市街地値を中心市街地活性化の目標値として提示することは妥当と考える。

4. 中心市街地衰退の定量的評価

1) 衰退の定量的評価方法

仮想中心市街地の規模、内容を推測し、その推計値と現状とを比較することによって、衰退の定量的評価を行う。評価方法としては、単純に仮想中心市街地と現状の中心市街地との差を用いて評価することとし、

中心市街地衰退の実態＝  
仮想中心市街地の推計－中心市街地の現状

をもって衰退の実態を推計・評価する。

表－2 中心市街地衰退の推計・評価値

| 衰退量          |       |        |
|--------------|-------|--------|
|              | 彦根市   | 長浜市    |
| 人口(人)        | 12953 | 7192   |
| 卸売・小売・飲食店(戸) | 473   | 436    |
| 金融・保険(戸)     | 34    | 14     |
| サービス(戸)      | 350   | 348    |
| 公務(戸)        | 4     | 1      |
| 中心市街地総数(戸)   | 1095  | 958    |
| 商店(戸)        | 353   | 117    |
| 売上(億円)       | 328   | 179.8  |
| 一店舗あたり売上(万円) | 9672  | 9214.5 |

2) 中心市街地衰退の定量的評価

上記1) より各指標における衰退の評価値を表－2に示す。

3) 中心市街地衰退の定量的評価に関する考察

上記の衰退量から中心市街地衰退の規模、内容は彦根、長浜で異なっており、以下の特性が見られる。

- ①都市活動の基本単位となる人に関して、都市規模の小さな長浜市の方の衰退量は小さい。
- ②事業所集積に関して、金融・保険業を除いた各施設の集積は長浜市の方が高く、これは人口の衰退量に反比例し、人口密度に比例している。
- ③各施設に関して、例えば公務は両市において衰退量が少なく、現在も中心市街地においてそのポテンシャルを発揮していることから、各施設によって現在のポテンシャル状況が異なっている。

以上から各都市における施設の立地状況、都市活動状況を仮想中心市街地と比較することによって、各施設・活動の相対的な現在のポテンシャルを提示することが出来る。

これは中心市街地活性化を図るに当たり、どのような視点から中心市街地を活性化していくかを考えるための重要な手がかりになると考えられる。例えば今回の対象地である両市では、商業集積に関して一店舗当たりの売上の衰退量が大きいことから、商業の活性化には各店舗の競争力を向上させることが必要である等である。

中心市街地が有する都市施設・都市活動状況は各都市固有のものであり、それらを都市ごとに相対的に評価できることによって、今後の活性化方策の有効性、有用性を向上させることが出来ると考える。

5. おわりに

本研究では仮想中心市街地を構築することにより、中心市街地活性化の目標値を設定し、その妥当性を示した。仮想中心市街地と現在の中心市街地を比較することによって、中心市街地の衰退量を推計・評価した。また、仮想値と現実値を比較することによって、各都市の都市施設・活動状況を相対的に評価した。

今後は、この方法論を充実させ、現在全国各地で実施されている活性化方策の有効性に関する効果を明らかにし、より即効性があり効果的な活性化対策樹立を図ることである。