

地方都市における特性と都市再生事業の関係性に関する研究
— 地方都市における都市再生事業の類型化(その1) —

準会員○小川 孝俊*¹ 正会員 姫野 由香*² 同 金 大一*³
同 村上 大昂*⁴ 同 鄒 大雪*⁴ 同 成清 大地*⁴

7.都市計画—3.市街地変容と都市・地域の再生—e 都市再生
中心市街地活性化基本計画 地方都市 都市再生

1 研究の背景と目的

1-1 背景

近年、モータリゼーションの急激な進展、郊外型居住に対するニーズの増加によって地方都市における郊外化と中心市街地の空洞化が問題となっている。

1990年代後半から多岐にわたる中心市街地活性化施策が全国規模で行われてきた。1998年に制定された「まちづくり三法」により、全国606都市690地区で、中心市街地活性化基本計画（以下、基本計画と呼ぶ）が策定された。しかしながら、その後も公共施設の郊外移転や大型店の郊外出店により、中心市街地の衰退に歯止めがかからず、2006年「まちづくり三法」が改正された。それによって、基本計画は、「選択と集中」という観点から、内閣総理大臣による認定制度となり、これまでに136都市197計画、うち61計画は2期計画を策定されている。しかしながら、市が定めた中心市街地活性化に関する目標指標の達成には至っておらず、十分な成果が挙げられているとはいえない¹⁾。基本計画ではフォローアップや計画の見直しが義務づけられているが²⁾、目標達成できなかった理由ならびに実態分析が十分であるとは言えず、その原因究明は都市再生事業を継続するにあたって重要である。

1-2 目的

本研究では、都市特性と都市再生事業の関係性を考察するために、認定基本計画（第1期）に着目し、地方都市の特性と都市再生事業の傾向を把握し、地方都市の特性ごとにどのような都市再生事業が実施されているのかを明らかにすることを目的とする。

2 研究の方法

初めに、認定基本計画（第1期）を策定している136

都市から、5つの要件より基本計画範囲内に都市機能・経済活力向上のための施設を含む55地方都市の抽出を行う。抽出されたこれらの都市の特性（人口、面積、基本計画範囲内人口、基本計画範囲、基本計画範囲内人口密度、施設数）と都市再生事業（ハード面、ソフト面、実施主体）についてまとめる。

次に、これらの都市の特性に関して人口、面積により都市を分類する。そして、分類した都市ごとに基本計画範囲内人口、面積、人口密度、各施設数の平均値を算出し、比較する。これによって、分類ごとの特性を明らかにする。また、都市再生事業に関しては実施主体を区分ごとの割合から4つに分類した。続いて、各都市が最も多く策定された都市再生事業をまとめ、実施主体と都市再生事業の関係について明らかにする。

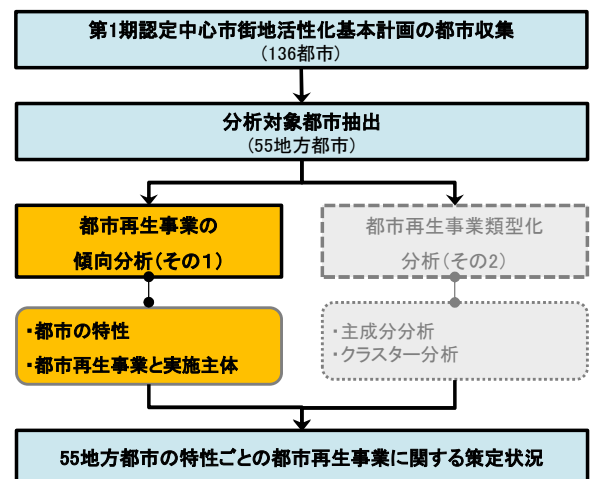


図1 研究のフローチャート

3 地方都市の都市再生に対する都市再生事業

3-1 55地方都市の抽出

全国の認定基本計画が策定されている136都市

A Study on Relationship between Characteristics in Urban Cities and in City Center of Local Cities.

- Classification of Regeneration Projects of Local Cityies (Part 1) -

OGAWA Takatoshi, HIMENO Yuka, DAEILL Kim, MURAKAMI Hiroaki, ZOU Daxue, NARIKIYO Daichi,

(2016年6月時点)を収集した。197計画のうち第1期は136計画、第2期は61計画である。一方で、第2期に関しては、計画期間中である都市が多く、フォローアップ等が行われていないため本研究では第1期を対象とする。

認定基本計画（第1期）に基づき、抽出要件①～⑤より、136都市から55地方都市の抽出を行う（表1）。55地方都市は、都市規模^{注1)}が中都市①、中都市②の地方都市。基本計画範囲内に駅とバスセンターなどを含む交通結節点、第一種大規模小売店、公共施設等があり、都市再生整備計画を策定している都市である。

表1 55地方都市の抽出要件

区分	内容	備考
収集都市数	136都市	・認定中心市街地活性化基本計画(第1期)の都市
分析対象都市要件	①都市規模	・人口10万人～50万人(中都市①、中都市②)
	②公共交通拠点有	・駅とバスセンターなどを含む交通結節点
	③大規模商業施設有	・第一種大規模小売店:店舗面積2,000㎡以上
	④公共施設有	・行政関連施設、文化・教育施設など
	⑤都市再生整備計画有	・都市再生整備計画有無
統計収集方法	認定中心市街地活性化基本計画報告書	・第1期、2016年7月時点
分析対象都市数	55都市	・分析対象都市数/収集都市数=55/136=40.4%

3-2 地方都市の都市再生事業

表2 都市再生に対する都市再生事業と分析対象都市

区分	内容	分析対象都市
都市の特性	都市の概要(6)	旭川市、函館市、青森市、弘前市、秋田市、山形市、会津若松市、福島市、土浦市、高崎市、川崎市、柏市、小田原市、長岡市、上越市、富山市、金沢市、福井市、甲府市、飯田市、上田市、岐阜市、大垣市、藤枝市、沼津市、豊田市、豊橋市、東海市、安城市、伊勢市、大津市、長浜市、草津市、高槻市、伊丹市、姫路市、明石市、奈良市、和歌山市、鳥取市、米子市、倉敷市、津山市、山口市、下関市、周南市、西条市、久留米市、飯塚市、唐津市、長崎市、大分市、別府市、宮崎市、鹿児島市
	各重要施設数(9)	
都市再生事業	ハード面(10)	旭川市、函館市、青森市、弘前市、秋田市、山形市、会津若松市、福島市、土浦市、高崎市、川崎市、柏市、小田原市、長岡市、上越市、富山市、金沢市、福井市、甲府市、飯田市、上田市、岐阜市、大垣市、藤枝市、沼津市、豊田市、豊橋市、東海市、安城市、伊勢市、大津市、長浜市、草津市、高槻市、伊丹市、姫路市、明石市、奈良市、和歌山市、鳥取市、米子市、倉敷市、津山市、山口市、下関市、周南市、西条市、久留米市、飯塚市、唐津市、長崎市、大分市、別府市、宮崎市、鹿児島市
	ソフト面(8)	
	実施主体(4)	

抽出した55地方都市の特性と都市再生事業を把握するために、①都市の概要、②各重要施設数、③ハード面、④ソフト面、⑤実施主体について整理を行った³⁾。その結果を表2に示す。

3-3 都市再生事業の定義

本研究における、都市再生事業の定義については関連法律と参考文献^{注2)}を用いてそれぞれの定義を詳細に記した。また、表3については都市再生事業種別と定義を示す。

表3 都市再生事業種別とその内容

手法	区分	中心市街地活性化事業	中心市街地活性化基本計画事業内容(定義)
都市再生事業	ハード面	公共空間及び公共施設整備事業	公共空間及び公共施設改善に関する策定内容が記載されている。キーワード:公園、広場、公共空地、病院施設、福利施設
		公共交通の整備事業	公共交通の交通改善に関する策定内容が記載されている。キーワード:バス、電車
		街路等整備事業	街路等の改善に関する策定内容が記載されている。キーワード:歩行者、歩道、自転車、駐車場
		駅周辺の建築及び空き地整備事業	駅周辺の建築及び空き地改善に関する策定内容が記載されている。キーワード:駅周辺の開発
		商業機能整備事業	商業機能連携に関する策定内容が記載されている。キーワード:商業施設、商業機能連携
		文化拠点施設整備事業	文化施設の改善に関する策定内容が記載されている。キーワード:歴史、文化、景観、スポーツ、コンベンション
		安全空間の整備事業	安全空間の活用に関する策定内容が記載されている。キーワード:安心、安全
		道路整備事業	道路改善に関する策定内容が記載されている。キーワード:道路、河川事業
		都市再生整備計画事業	都市再生整備計画事業に関する策定内容が記載されている。キーワード:まちづくり交付金、都市再生整備計画事業
		居住人口推進事業	居住人口推進に関する策定内容が記載されている。キーワード:居住人口推進、住みやすい町、マンション、複合施設
	ソフト面	地域コミュニティ活動事業	地域コミュニティ活動に関する策定内容が記載されている。キーワード:地域コミュニティ、文化活動、ボランティア
		空き店舗の活性化事業	空き店舗の活性化に関する策定内容が記載されている。キーワード:空き店舗、テナント
		イベント事業	イベントに関する策定内容が記載されている。キーワード:イベント、祭り、ギャラリー、展示
		住民教育事業	住民教育に関する策定内容が記載されている。キーワード:教育、セミナー、講義、育成、相談、コーディネート
		美化・防犯活動事業	美化・防犯活動に関する策定内容が記載されている。キーワード:緑化、美化、環境、エコ、防犯
実施主体	情報広報活動事業	情報提供に関する策定内容が記載されている。キーワード:広報、PR、情報提供	
	経費を支援する事業	経費等支援に関するさう内容が記載されている。キーワード:経費、施設設置、行事、融資補助	
	文化及び観光振興事業	文化及び観光振興に関する策定内容が記載されている。キーワード:文化、観光	
	住民(商店街)	実施主体が住民(商店街)キーワード:住民、商店街、個人、組合	
	民間企業	実施主体が民間企業キーワード:株式会社、民間企業	
行政(自治体)	実施主体が行政(自治体)キーワード:国、県、市、町の関連機関、自治体の関連機関		
NPO法人、任意団体など	実施主体がNPO法人、任意団体キーワード:NPO法人、任意団体、委員会、協議会		

4 55地方都市の特性

都市の特性に応じて、各都市の都市再生事業の傾向を把握するため、55地方都市の都市規模^{注2)}と都市面積によって都市を6つの特性に分類した。続いて、分類した都市特性と拠点・施設数の平均値を算出した。その結果を表4に示す。

分類の方法は、都市規模を中都市①と中都市②、面積を400km²以下、400～800km²、800km²以上に分け、中都市①は面積が800km²以上の都市を分類I、面積が400～800km²の都市を分類II、面積が400km²以下の都市を分類IIIに分類した。

中都市②面積が800km²以上の都市を分類IV、面積が400～800km²の都市を分類V、面積が400km²以下の都市を分類VIに分類した。そして、各都市の分類ごとの特徴を考察する。

表4 都市特性と拠点・施設数

都市規模	分類名	面積	都市名	都市特性(平均値)			拠点・施設数平均値 (1ha当たりの拠点・施設数平均値)									
				計画範囲内人口(人)	計画範囲(ha)	計画内人口密度(人/ha)	公共交通	商業施設	行政機関	複合施設	文化施設	教育施設	医療施設	福祉施設	公共空間	
中都市①	分類Ⅰ	800km ² より大きい	秋田市、豊田市	6,037	157.5	36.4	3.0 (0.019)	6.0 (0.038)	0.5 (0.003)	0.5 (0.003)	13 (0.083)	2.0 (0.013)	3.0 (0.019)	3.0 (0.019)	2.0 (0.013)	
	分類Ⅱ	400~800km ²	長崎市、高崎市、大津市、金沢市、大分市、姫路市、鹿児島市、宮崎市、旭川市	20,896	302.7	73.5	3.9 (0.013)	6.7 (0.022)	1.7 (0.006)	1.1 (0.004)	11 (0.036)	4.2 (0.014)	3.8 (0.013)	4.1 (0.014)	9.7 (0.032)	
	分類Ⅲ	400km ² より小さい	高槻市、川越市、柏市、富山市、岐阜市、和歌山市、久留米市、豊橋市、奈良市、倉敷市	15,153	202.4	76.2	3.0 (0.015)	6.0 (0.030)	1.6 (0.008)	1.4 (0.007)	7.1 (0.035)	3.3 (0.016)	2.0 (0.010)	1.4 (0.007)	5.1 (0.025)	
中都市②	分類Ⅳ	800km ² より大きい	青森市、長岡市、上越市、山口市	5,023	106.3	48.3	2.5 (0.024)	4.3 (0.04)	0.8 (0.008)	0.8 (0.008)	5.3 (0.050)	1.3 (0.012)	0.8 (0.008)	1.3 (0.012)	4.0 (0.038)	
	分類Ⅴ	400~800km ²	唐津市、津山市、西条市、弘前市、福井市、上田市、周南市、飯田市、沼津市、下関市、鳥取市	9,379	171.5	54.9	3.2 (0.019)	3.6 (0.021)	1.5 (0.009)	0.5 (0.003)	6.5 (0.038)	1.8 (0.010)	2.2 (0.013)	1.3 (0.008)	6.5 (0.038)	
	分類Ⅵ	400km ² より小さい	伊丹市、東海市、明石市、津田市、福島市、安城市、小田原市、土浦市、別府市、米子市、長浜市、沼津市、藤枝市、大垣市、伊勢市、甲府市、飯塚市、山形市、会津若松市	9,461	146.7	70.0	3.2 (0.022)	3.3 (0.022)	1.3 (0.009)	0.8 (0.005)	6.3 (0.043)	1.9 (0.013)	1.7 (0.012)	1.8 (0.012)	6.1 (0.042)	

A) 分類Ⅰについて

分類Ⅰは計画範囲の平均が157.5haで中都市①の中で最も小さく、計画範囲内人口密度は36.4人/haで最も低い。画範囲内における拠点・公共施設数は、文化施設の数が13件であり、他の都市より多い。このことから分類Ⅰは文化施設の利用者数が施設ごとに差異が生じやすい都市だと考えられる。

また、1ha当たりの拠点・施設数平均値(拠点・施設数÷計画範囲)は、福祉施設、医療施設は0.019、文化施設は0.083とほかの分類と比べ最も値が大きい。一方で、行政機関は0.003、公共空間は0.013とほかの分類と比べ最も値が小さい。このことから、狭い計画範囲内に多く点在する文化施設、医療施設、福祉施設を整備し、居住環境向上等につながる事業を多く実施している傾向があると考えられる。

B) 分類Ⅱについて

中都市①であり、計画範囲の平均は302.7ha、計画範囲内人口は20,896人であり、ともに最大である。計画範囲内における拠点・施設数平均値は、文化施設が11件、公共空間が9.7件であり、他の都市より多い。このことから、分類Ⅱの都市は公共部分の利用者が多くなる都市であると考えられる。

また、1ha当たりの拠点・施設数平均値では、公共交通は0.013、商業施設は0.022とほかの分類と比べて最も値が小さい。このことから、計画範囲が広く計画範囲内人口も多いため、多くの人が利用する公共部分が充実していると考えられる。

C) 分類Ⅲについて

計画範囲内人口密度は76.2人/haであり、6分類の中で最も高い。このことから、中心市街地内の歩行者通行量が多くなる都市であると考えられる。計画範囲内

における拠点・施設数平均値では、文化施設の数が7.1件、商業施設の数が6件であり、他の都市より多い。

また、1ha当たりの拠点・施設数平均値は、教育施設が0.016と最も値が大きい。一方で、文化施設は0.035、福祉施設は0.007とほかの分類と比べ最も値が小さい。このことから、人口密度が高い都市であり、それに伴い教育・福祉に関係する施設が充実していると考えられる。

D) 分類Ⅳについて

計画範囲内における拠点・施設数では文化施設が5.3件と多い。また、1ha当たりの拠点・施設数平均値は、公共交通は0.024、商業施設は0.04、複合施設は0.007とほかの分類と比べ最も値が大きい。一方で、医療施設は0.007とほかと比べ最も値が小さい。

このことから、範囲内に占める商業施設の割合が多いため、商業機能と連携した事業が多く実施される傾向があると考えられる。

E) 分類Ⅴについて

計画範囲内における拠点・施設数は、文化施設が6.5件、公共空間が6.5件と多い。また、1ha当たりの拠点・施設数では、複合施設は0.003、教育施設は0.01とほかの分類と比べ最も値が小さい。このことから、分類Ⅴの都市は、商業関連の整備ではなく、居住環境充実のための整備を行う傾向があると考えられる。

F) 分類Ⅵについて

計画範囲内における拠点・公共施設数では文化施設が6.3件、公共空間が6.1件と多い。また、1ha当たりの拠点・施設数では、行政機関は0.009、公共空間は0.042とほかの分類と比べ最も値が大きい。このことから、分類Ⅵの都市は公共空間整備を重点的に行う傾向があるのではないかと考えられる。

表5 都市再生事業と実施主体

都市再生事業	分類	面積	都市名	都市特性(平均値)				都市再生事業 ハード面(平均値)										都市再生事業 ソフト面(平均値)				実施主体(平均値)						
				計画期間内人口(A)	計画期間人口(B)	計画内人口密度(C/ha)	公共施設及び公共施設整備事業	公共施設の次世代継承事業	道路整備事業	駅前整備事業	駅前周辺整備事業	文化施設整備事業	社会福祉施設整備事業	運動施設整備事業	都市再生施設整備事業	居住人口増加事業	地域コミュニティ施設整備事業	都市再生施設の整備事業	イベント事業	教育施設整備事業	文化施設整備事業	情報施設整備事業	都市再生施設の整備事業	文化施設整備事業	公共施設整備事業	民間企業	NPO法人及び任意団体	
中都市①	分類Ⅰ	800ha以上	横浜市, 豊田市	6,037	157.5	36.4	7	9	12	3	10	3	8	7	7	3	6	6	14	3	1	5	4	11	9	12	26	11
	分類Ⅱ	400~800ha	米津市, 美穂市, 大津市, 松原市, 大分市, 藤岡市, 鹿島郡, 宮崎県, 宮崎市, 鹿屋市	20,896	302.7	73.5	6	3	5	2	5	8	3	4	7	10	6	5	9	4	1	8	2	10	6	14	29	17
	分類Ⅲ	400ha以下	高崎市, 川崎市, 船橋市, 葛山町, 松本市, 駒形市, 久慈市, 鹿沼市, 赤松市, 常陸市	15,153	202.4	78.2	9	7	11	4	7	7	9	6	9	10	5	4	12	3	2	8	3	7	6	15	33	18
		小計		42,086	663	186	22	18	27	9	21	17	20	17	24	23	16	14	34	9	3	21	9	27	21	41	67	47
中都市②	分類Ⅳ	800ha以上	青森市, 長岡市, 上野市, 山口市	5,023	106.3	48.3	10	9	10	4	8	7	10	7	21	5	9	2	15	3	1	11	5	14	9	6	47	17
	分類Ⅴ	400~800ha	磐前市, 津山市, 西条市, 亀岡市, 磐前市, 上野市, 厚狭市, 磐前市, 藤岡市, 下野市, 鳥取市	9,379	171.5	54.9	8	6	11	5	7	6	7	8	9	5	6	5	11	4	3	9	3	9	8	11	33	16
	分類Ⅵ	400ha以下	宇布市, 津和野市, 新居町, 佐野町, 高島市, 大津市, 小田原市, 土浦市, 加賀市, 美子市, 長岡市, 沼津市, 磐前市, 山形市, 倉持町	9,461	146.7	70.0	8	8	12	5	7	8	6	4	11	9	7	6	15	5	1	11	6	17	9	10	42	18
		小計		23,869	426	173	26	22	33	14	22	21	23	19	42	18	21	18	41	12	6	31	14	39	27	28	122	61
		合計		65,949	1,087	359	48	41	60	23	43	38	42	36	66	41	38	28	76	22	8	62	23	67	47	67	210	97

5 対象都市と都市再生事業の傾向

5-1 都市再生事業について

都市再生事業の傾向を把握するために、都市再生事業の内容を整理した。その結果ハード面が全体の64.1%、ソフト面が35.9%という結果が得られた。

全体の傾向として、都市再生事業はハード面がソフト面よりも多く行っている。特に、商業整備事業が19.2%と最も高い件数を示し、ソフト面では、イベント事業が8.3%と最も高い件数がみられる。

つまり、ハード面では商業整備事業が最も多いことから、商業の活性化に関する策定がされる傾向があると考えられる。また、ソフト面ではイベント事業が最も多く策定されていることから、歩行者通行量の増加につながる策定がされる傾向があると考えられる。

5-2 都市規模と実施主体について

ここでは、都市規模の分類ごとに都市再生事業と実施主体の傾向を明らかにするため、各都市の都市再生事業の実施主体に着目し、都市再生内容を整理した。その結果を表5に示す。

中都市①では、実施主体の平均値をみると、住民が21件、行政が87件、民間企業が41件、NPO法人及び任意団体が47件である。さらに、実施主体はすべての都市で行政が多いが、分類Ⅱ、Ⅲの都市は住民、民間企業、NPO法人及び任意団体(以下、民間とよぶ)が実施している事業が多い傾向がみられる。

中都市②では、実施主体は住民が27行政が122企業が26件、NPO法人及び任意団体が51件である。実施主体はすべての都市で行政が多いが、分類Ⅵの都市は民間が実施している事業が多い傾向がみられる。

6 まとめ

本研究では、地方都市における特性と都市再生事業の関係性を明らかにするため、3章で示した5つの選定要件により55地方都市の抽出を行い、都市再生事業の内容を整理した。

次に、各都市の分類ごとに都市の特性と都市再生事業を把握した。このことから、各都市規による公共交通、複合施設は数の変化がなく、商業施設や文化施設の数が大きく変動することがわかった。

都市再生事業と都市規模の関係性については、整理した都市再生内容を基に、都市規模ごとに実施主体の比較を行った。このことから、都市再生事業は、行政が実施主体で行ったハード面の事業が多かったが、それぞれの都市から民間が実施主体で行った事業も見られた。さらに、民間が実施する都市再生事業の都市は面積が小さい都市で多い傾向がみられた。

【補注】

注1) 都市規模：総務省の各種統計の都市規模の設定を基として、国土交通省で定義した規模であり、大都市は東京都区部、政令指定都市、中都市①は、人口30万人未満10万人以上の都市、小都市は人口10万人未満の都市である。

注2) 都市再生事業の定義については、①中心市街地活性化法、②中心市街地活性化ハンドブック、Ⅲ. 中心市街地の活性化を図るための基本的な方針、③中心市街地活性化基本計画認定申請マニュアル、④地域活性化に関する行政評価・監視結果報告書、⑤エリアマネジメントマニュアル、Ⅲ. エリアマネジメントの仕組みを参考してそれぞれの都市再生事業の定義をする。

【参考文献】

- 1) 総務省 (2016年7月), 「地域活性化に関する行政評価・監視結果報告書」
- 2) 内閣府 (2015年7月), 中心市街地活性化基本計画フォローアップ実施マニュアル
- 3) 内閣府 (2016年), 中心市街地活性化基本計画認定申請マニュアル
国土交通省 (2016年), 中心市街地活性化ハンドブック

【参考論文】

- 1) 長谷川直樹, 鈴木博志 (2011年10月): 都市再生整備計画事業の事後評価による実施施策と地域活性化効果に関する分析, 日本建築学会技術報告集 第17巻 第37号, 1025-1029,
- 2) 前 遼太郎, 松本 邦彦, 澤木 昌典: 中心市街地活性化事業による商業活性化と回遊性向上の効果, 大阪大学大学院工学研究科
- 3) 宋 俊煥, 出口 敦 (2011年10月): 鉄道駅周辺地区におけるエリアマネジメントの類型と手法, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (北海道)
- 4) 尾崎秀彰, 浅野純一郎 (2014年9月): 大規模未利用地を活用した都市再生手法に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (近畿)

*1 大学工学部福祉環境工学科 学部生
*2 大分大学工学部福祉環境工学科・助教 博士 (工学)
*3 大分大学大学院工学研究科環境工学専攻博士後期課程
*4 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 大学院生

*1 Undergraduate Student, Oita Univ.
*2 Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Eng, Oita Univ., Dr.Eng.
*3 Doctoral Course, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ.
*4 Graduate Student, Graduate School of Oita Univ.