

ケーススタディによる中心市街地活性化基本計画の事業傾向と事業効果に関する研究
— 地方都市におけるケーススタディと目標未達成の原因究明(その2) —

正会員○小川 孝俊*¹ 同 姫野 由香*² 同 金 大一*³
准会員 中渡 康太*⁴

7.都市計画—3.市街地変容と都市・地域の再生—d.中心市街地
中心市街地活性化基本計画 フォローアップ報告 ケーススタディ

1 研究の背景と目的

多くの地方都市で中心市街地の衰退が顕在化している中、1998年のまちづくり三法制定、2006年の法改正により中心市街地の推進が図られてきた。

しかしながら依然として中心市街地の衰退に歯止めがかかったとは言い難い¹⁾。また、認定中心市街地活性化基本計画(以下、基本計画と呼ぶ)の第1号認定から10年が経過し、第1期基本計画が終了した都市もある一方で、基本計画の実態分析が十分に行われていない現状がある²⁾。

そのため、第1期基本計画を完了した都市で実施された事業(以下、基本計画事業とする)の傾向を考慮したうえで評価を行い、新たな基本計画の策定に活かすことは重要であると考えられる。

そこで本研究では、事業の組み合わせ傾向を象徴し目標達成率が低い都市のケーススタディにより、基本計画事業の事業傾向と、事業効果を明らかにすることを目的とする。

2 研究の方法

本稿その1では、「まちづくり三法」改正後の第1期基本計画に着目し、55地方都市の基本計画事業の組み合わせ傾向と目標達成率^{注1)}の関係性を明らかにした。

本研究では、基本計画事業により55地方都市を分類した4つの類型^{注2)}の中から、各類型の事業の組み合わせ傾向を象徴し、目標達成率が低い都市を選定する。最後に都市のケーススタディを行うため、各類型の中から4都市を抽出する。また、4都市の基本計画・フォローアップ報告に記載されている、基本計画の目標、実施主体分担率を整理し、基本計画事業の事業傾向と事業効果を把握する。

3 ケーススタディ対象都市の選定

3-1 事業の組み合わせ傾向を象徴する都市の選定方法

各類型の事業の組み合わせ傾向を象徴し、目標達成率が低い都市を選定する方法として、①類型化に用いた主成分分析におけるサンプルスコアに注目する(表1)。各類型のサンプルスコアの正負が第1軸から第4軸まで全て一致している都市を類型ごとに選定した。②各類型の事業傾向を強く示す軸(居住環境整備型は第4軸、都市施設交通整備型は第2・4軸、文化観光推進型は1・3軸、商業・居住連携型は第3軸)の平均値よりも、サンプルスコアが大きい都市を類型ごとに選定する、という2つの条件を設定する。最後に、条件を重ね合わせて両方を満たす都市を事業の組み合わせ傾向を象徴する都市として選定する。

表1 各類型のサンプルスコア平均値

類型	第1軸		第2軸		第3軸		第4軸	
	文化観光 商業観光	最大値 最小値	都市施設・ 交通	最大値 最小値	商業・居住 環境整備	最大値 最小値	街路景観 形成	最大値 最小値
第1グループ (居住環境整備型)	-0.270	0.591 -1.259	-0.155	1.288 -1.194	-0.343	0.750 -1.117	-0.591	0.318 -1.517
第2グループ (都市施設・交通整備型)	-0.521	0.169 -1.201	0.468	2.578 -1.930	-0.384	0.476 -1.424	1.122	2.609 -0.425
第3グループ (文化観光推進型)	1.858	3.022 1.045	-0.646	-0.036 -1.422	-0.795	-0.188 -1.716	0.312	2.010 -0.700
第4グループ (商業・居住連携型)	0.193	3.006 -1.863	0.208	2.449 -1.164	1.664	2.771 0.892	0.003	1.665 -1.088

軸の中の平均値の最大値 軸の中の平均値の最小値

3-2 事業の組み合わせ傾向を象徴する都市の選定

①の結果、【居住環境整備型】はサンプルスコアが(第1軸-0.588、第2軸-0.146、第3軸-0.154、第4軸-0.340)を示す豊橋市など8都市を選定した。【都市施設・交通整備型】は(第1軸-0.311、第2軸2.026、第3軸-0.287、第4軸0.304)を示す姫路市など6都市を選定した。【文化観光推進型】は(第1軸1.790、第2軸-0.579、第3軸-0.950、第4軸2.010)を示す奈良市など4都市を選定した。【商業・居住連携型】は、類型のサンプルスコアとすべて正負が一致する都市は存在していないため、事業の組み合わせ傾向を象徴する都市は確認できなかった。

A Study on the Implementation trend and project effect of the City Center Revitalization Plans based on Case Study -Case Study and Investigation of Cause for Unachieved Target of Local Cities(Part2)-

OGAWA Takatoshi, HIMENO Yuka, DAEIILL Kim, NAKAWATARI Kota

②の結果、【居住環境整備型】は街路景観形成が-1.250を示す和歌山市など12都市、【都市施設・交通整備型】は都市施設・交通が2.026を示す姫路市、街路景観形成が1.163を示す豊田市など9都市、【文化観光推進型】は文化振興・商業観光が2.064を示す小田原市、商業・居住化環境整備が-0.950を示す奈良市など4都市、【商業・居住連携型】は商業・居住環境整備が2.522を示す金沢市など5都市が確認できた(表2)。

表2 条件①②に該当する都市

居住環境整備型					都市施設・交通整備型				
都市名	文化振興 商業観光	都市施設 交通	商業居住 環境整備	街路景観 形成	都市名	文化振興 商業観光	都市施設 交通	商業居住 環境整備	街路景観 形成
豊橋市	-0.558	-0.146	-0.153	-0.340	姫路市	-0.331	2.026	-0.287	0.304
和歌山市	-0.656	-1.008	-0.302	-1.250	長崎市	-0.588	2.578	-1.099	0.339
大津市	-0.358	-0.060	-0.388	-0.740	豊田市	-0.641	0.071	-0.115	1.163
沼津市	0.055	1.007	-0.188	-0.816	高崎市	-0.102	0.435	-0.323	1.044
山口市	-0.768	-0.994	-0.003	-1.320	高崎市	-0.431	-0.390	-0.122	1.708
安城市	-1.259	0.175	0.061	-1.302	川崎市	-0.169	1.731	-0.032	1.387
大垣市	-0.287	-0.172	-1.083	-1.259	堺市	-0.978	-1.930	0.476	2.609
上田市	-0.172	0.492	-0.348	-0.719	堺市	-1.067	0.272	-0.321	0.619
松本市	-0.151	-0.109	-0.410	-1.517	福山市	-0.524	2.237	-0.419	-0.425
伊勢市	-0.989	-0.528	-0.355	-0.744	周南市	-0.176	-0.082	-0.811	1.684
鹿嶋市	-0.010	-0.665	-0.311	-0.647	東海市	-0.386	-0.143	-1.424	2.071
会津若松市	-0.641	0.820	-0.825	-0.960	別府市	-0.444	0.468	-0.384	1.122
別府市	-0.593	-0.926	-0.342	-0.995	平均値	-0.521	0.468	-0.384	1.122
飯田市	0.495	-0.729	-0.146	0.106	商業・居住連携型				
藤山	-0.311	0.219	-0.916	-0.837					
平均値	-0.270	-0.155	-0.343	-0.591	都市名	文化振興 商業観光	都市施設 交通	商業居住 環境整備	街路景観 形成
奈良市	1.790	-0.879	-0.950	2.010	金沢市	3.006	2.449	2.522	-0.207
長崎市	1.793	-0.500	-0.359	-0.700	富山市	-1.863	-0.319	2.771	-0.426
山形市	3.022	-0.036	-0.188	-0.021	岐阜市	-0.273	-0.608	2.684	1.665
小田原市	2.064	-0.484	-1.716	-1.172	福井市	-0.217	0.137	1.765	-0.946
平均値	1.858	-0.646	-0.795	0.312	米子市	1.584	-1.164	1.713	-1.069
					平均値	0.193	0.208	1.664	0.003

赤字 事業傾向を強く示すサンプルスコアの平均値よりスコアが大きい
サンプルスコアの平均値と正負が一致

①②両方を満たす都市として、【居住環境整備型】は和歌山市などの7都市、【都市施設・交通整備型】は姫路市・長崎市・豊田市の3都市、【文化観光推進型】は奈良市・小田原市の2都市、【商業・居住連携型】は①を満たす都市が存在しないため、②を満たす金沢市・富山市・岐阜市・福井市・米子市の5都市を事業の組み合わせ傾向を象徴する都市として選定した(表3)。

表3 事業の組み合わせ傾向を象徴する都市の選定

類型	①結果	②結果	事業の組み合わせ傾向を象徴する都市
居住環境整備型	豊橋市、和歌山市、大津市、山口市、大垣市、飯田市、唐津市、伊勢市、別府市	和歌山市、沼津市、山口市、安城市、大垣市、上田市、津山市、伊勢市、唐津市、会津若松市、別府市、津山市、大津市	和歌山市、山口市、大垣市、唐津市、大津市、伊勢市、別府市
都市施設・交通整備型	姫路市、長崎市、豊田市、宮崎市、明石市	姫路市、長崎市、川崎市、福島市、豊田市、高崎市、秋田市、周南市、東海市	姫路市、長崎市、豊田市
文化観光推進型	奈良市、小田原市	山形市、小田原市、奈良市、長岡市	奈良市、小田原市
商業・居住連携型		金沢市、富山市、岐阜市、福井市、米子市	金沢市、富山市、岐阜市、福井市、米子市

3-3 目標達成率が低い都市の選定

基本計画を策定している都市は目標指標の設定が義務づけられ、フォローアップ報告によって、目標指標の達成状況を把握することができる。ここでは、都市の平均目標達成率を算出し、各類型の平均目標達成率を下回る都市を選定した(表4)。

【居住環境整備型】の平均目標達成率は93.34%であるため、その値より達成率が低い和歌山市(66.12%)・上越市(73.24%)など14都市を選定した。【都市施設・交通整備型】の平均目標達成率は99.26%であるため、

その値より達成率が低い周南市(76.17%)・柏市(77.71%)など9都市を選定した。【文化観光推進型】の平均目標達成率は92.84%であるため、その値より達成率が低い奈良市(74.2%)・伊丹市(85.44%)など4都市を選定した。【商業・居住連携型】の平均目標達成率は90.92%であるため、その値より達成率が低い西条市(76.81%)・米子市(78.89%)など7都市を選定した。

表4 各類型の平均目標達成率を下回る都市

類型	都市名	目標達成率(%)	類型	都市名	目標達成率(%)	
居住環境整備型	豊橋市(愛知県)	92.89	都市施設・交通整備型	姫路市(兵庫県)	81.21	
	和歌山市(和歌山県)	66.12		長崎市(長崎県)	96.81	
	大津市(滋賀県)	83.04		柏市(千葉県)	77.71	
	久留米市(福岡県)	89.81		宮崎市(宮崎県)	89.4	
	青森市(青森県)	74.37		高崎市(群馬県)	86.17	
	上越市(新潟県)	73.24		川崎市(埼玉県)	98.73	
	山口市(山口県)	73.75		明石市(兵庫県)	94.45	
	弘前市(青森県)	88.76		福島市(福島県)	96.08	
	土浦市(茨城県)	89.79		周南市(山口県)	76.17	
	飯塚市(福岡県)	78.59		都市施設・交通整備型目標達成率	99.26	
	別府市(大分県)	86.47				
	津山市(岡山県)	91.97		類型	都市名	目標達成率(%)
	津山市(岡山県)	90.8		商業・居住連携型	鹿児島市(鹿児島県)	89.04
	平均値	93.33			大分市(大分県)	82.07
奈良市(奈良県)	74.2	富山市(富山県)	87.54			
伊丹市(兵庫県)	85.44	岐阜市(岐阜県)	90.72			
小田原市(神奈川県)	92.19	福井市(福井県)	82.67			
甲府市(山梨県)	85.74	米子市(鳥取県)	78.89			
文化観光推進型目標達成率	92.84	西条市(愛媛県)	76.81			
		商業・居住連携型目標達成率	90.92			

3-4 ケーススタディ対象都市の選定

各類型の事業の組み合わせ傾向を象徴する都市と目標達成率が低い都市の両方を満たす都市をケーススタディ対象都市として選定する。

【居住環境整備型】は和歌山市・山口市・大津市・別府市、【都市施設・交通整備型】は姫路市・長崎市、【文化観光推進型】は奈良市・小田原市、【商業・居住連携型】は富山市・岐阜市・福井市・米子市をケーススタディ対象都市として選定することができた(表5)。

表5 ケーススタディ対象都市の選定

類型	事業の組み合わせ傾向を象徴する都市	目標達成率が低い都市	ケーススタディ対象都市
居住環境整備型	和歌山市、山口市、大津市、唐津市、大津市、伊勢市、別府市	豊橋市、和歌山市、大津市、青森市、久留米市、会津若松市、山口市、弘前市、上田市、土浦市、飯塚市、上越市、別府市、津山市	和歌山市、山口市、大津市、別府市
都市施設・交通整備型	姫路市、長崎市、豊田市	姫路市、長崎市、柏市、宮崎市、高崎市、川崎市、明石市、福島市、周南市	姫路市、長崎市
文化観光推進型	奈良市、小田原市	奈良市、伊丹市、小田原市、甲府市	奈良市、小田原市
商業・居住連携型	金沢市、富山市、岐阜市、福井市、米子市	鹿児島市、大分市、富山市、岐阜市、高槻市、福井市、米子市	富山市、岐阜市、福井市、米子市

4 ケーススタディによる基本計画事業の事業傾向

ケーススタディ対象都市の中で最も目標達成率が低い和歌山市【居住環境整備型】・姫路市【都市施設・交通整備型】・奈良市【文化観光推進型】・米子市【商業・居住連携型】の4都市をケーススタディする。

4都市の基本計画の目標指標、実施主体分担率、フォローアップ報告の目標値、最新値、目標達成に寄与

する主要事業の5項目を、表6にまとめる。

ここでは、主に類型を象徴する事業の事業傾向を把握する。

(1) 【居住環境整備型】：和歌山市

【目標数値】3指標が設定されており、中心市街地の居住人口（92.7%）の目標達成率が最も高い。また、全3指標で最新値が基準値・目標値を下回っており、市街地の活性化には至っていないと推測できる。

【目標達成に寄与する主要事業】中心市街地の居住人口は、けやき大通り第1種市街地再開発事業を主要事業として位置づけており、大規模なハード事業を中心に居住促進を図る傾向にある。

【実施主体分担率】行政の実施主体分担率が56.3%と最も高いことから行政主体で基本計画事業が実施されていると考えられる。

以上から、【居住環境整備型】の和歌山市は、居住人口の増加を図るため、行政主体の大規模なハード事業を行っていた。また、目標達成には至らなかったが、居住人口の目標達成率は最も高く、居住人口に寄与する事業は、事業効果が高いことが確認できた。

(2) 【都市施設・交通整備型】：姫路市

【目標数値】3指標が設定されており、歩行者・自転車通行量（59.37%）の目標達成率が最も低い。また、居住者数は目標達成率が100%を上回っているため事業効果を確認できる。

【目標達成に寄与する主要事業】歩行者・自転車通行量は新駅ビル整備事業、駅前広場整備事業を主要事業として位置づけており、駅と駅周辺の整備事業によって中心市街地への来訪者増加を図る傾向にある。

【実施主体分担率】行政の実施主体分担率が43.6%と最も高いことから行政主体で基本計画事業が実施されていると考えられる。

以上から、【都市施設・交通整備型】の姫路市は、中心市街地への来訪者の増加を図るため、行政主体の駅周辺整備事業を行っていた。また、歩行者・自転車通行量の目標達成度は最も低く、歩行者・自転車通行量に寄与する事業は事業効果が低いことが確認できた。

(3) 【文化観光推進型】：奈良市

【目標数値】3指標が設定されており、文化観光施設の年間入込客数（主要7施設）（64.3%）の目標達成率

表6 ケーススタディ対象都市の目標と実施主体

類型 都市名	居住環境整備型 和歌山市	都市施設・交通整備型 姫路市	文化観光推進型 奈良市	商業・居住連携型 米子市
指標①	中心商業地7地点の歩行者・自転車通行量（平日・休日平均）	歩行者・自転車通行量	文化観光施設の年間入込客数（主要7施設）	歩行者通行量（自転車含む）
基準値⇒目標値	22075人⇒26500人	74635人/日⇒85800人/日	246576人⇒291720人	20282人⇒21319人
最新値（目標達成率）	17107人（64.55%）	50937人/日（59.37%）	187577人（64.3%）	18744人（87.02%）
目標達成に寄与する主要事業	まちづくり連携事業 紀の国ぶらくり劇場 設置運営事業	新駅ビル整備事業 駅前広場整備事業	「なら燈花会」推進事業 正倉院展関連 スタンプラリーイベント	四日市町大型店舗再活用事業 にぎわいのある 商店街づくり事業
指標②	中心市街地の居住人口	空き店舗数	歩行者・自転車通行量（休日）	下町観光ガイドの利用者数
基準値⇒目標値	11268人⇒11680人	40店舗⇒30店舗	84993人⇒91230人	1380人⇒2070人
最新値（目標達成率）	10827人（92.7%）	37店舗（81.08%）	68076人（74.62%）	1180人（57%）
目標達成に寄与する主要事業	けやき大通り第一種市街地再開発事業	空き店舗対策事業	近鉄奈良駅前商業施設「ならら」整備事業 ホテル建設事業	中心市街地活性化情報発信事業
指標③	城まちハッピーロードの歩行者・自転車通行（休日）	居住者数	小売業年間商品販売額	湊山公園の入場者数
基準値⇒目標値	9762人⇒22500人	8341人⇒8656人	435億円⇒466億円	1373人⇒1510人
最新値（目標達成率）	9249人（41.11%）	8932人（103.19%）	390億円（83.69%）	1202人（79.6%）
目標達成に寄与する主要事業	城まち青空市開催事業 野外アートプロジェクト事業	駅南土地区画整理事業 小中一貫教育推進 モデル校の開設	テナントミックス事業 一店逸品づくり研究事業	中心市街地活性化情報発信事業
指標④	—	—	—	居住人口
基準値⇒目標値	—	—	—	12059人⇒12159人
最新値（目標達成率）	—	—	—	11069人（91.04%）
目標達成に寄与する主要事業	—	—	—	まちなか居住支援事業 民間マンション建設 いきいきケアホーム灘町事業
実施主体分担率				

が最も低い。また、全3指標で最新値が基準値・目標値を下回っており、和歌山市と同様に未だ市街地の活性化にはいたっていないと推測できる。

【目標に寄与する主要事業】文化観光施設の年間入込客数は「なら燈花会」推進事業を主要事業として位置づけており、イベント事業によって文化・観光施設の入場者の増加を図る傾向にある。

【実施主体分担率】NPO 法人及び任意団体の実施主体分担率が48.8%と最も高いことからNPO 法人及び任意団体主体で基本計画事業が実施されていると考えられる。

以上から、【文化観光推進型】の奈良市は、文化・観光施設の入場者数増加を図るため、NPO 法人及び任意団体主体のイベント事業を行っていた。また、文化・観光施設の年間入込客数の目標達成度は最も低く、文化・観光施設の年間入込客数に寄与する事業は事業効果が低いことが確認できた。

(4) 【商業・居住環境整備型】：米子市

【目標数値】4指標が設定されており、居住人口(91.04%)の目標達成率が最も高く、次いで歩行者通行量(87.02%)が高い。また、全4指標で最新値が基準値・目標値を下回っており、和歌山市・奈良市と同様に未だ市街地の活性化にはいたっていないと推測できる。

【目標達成に寄与する主要事業】居住人口は民間マンション建設、歩行者通行量は商店街づくり事業を主要事業として位置づけており、ハード事業とソフト事業によってまちなか居住の促進と商店街の魅力向上を図る傾向にある。

【実施主体分担率】に着目すると、行政の実施主体分担率が44.9%と最も高い。また、民間の実施主体分担率が25.2%と次いで高く、4都市の中で民間の分担率が最も高いことから行政・民間主体で基本計画事業が実施されていると考えられる。

以上から、【商業・居住環境整備型】の米子市は、まちなか居住の促進と商店街の魅力向上を図るため、行政と民間主体のハード及びソフト事業を行っていた。また、目標達成には至らなかったが、居住人口と歩行者

者通行量の目標達成率がおよそ90%と高く居住人口と歩行者通行量に寄与する事業は事業効果が高いことが確認できた。

5 総括

本研究では、事業の組み合わせ傾向を象徴し、目標達成率が低い都市を選定した。さらに、選定した都市のケーススタディにより基本計画事業の事業傾向とその事業効果について把握した。ケーススタディ対象都市の選定は【居住環境整備型】は和歌山市、【都市施設・交通整備型】は姫路市、【文化観光推進型】は奈良市、【商業・居住連携型】は富山市の4都市を選定した。

ケーススタディの結果、【居住環境整備型】の和歌山市は、行政主体の大規模なハード事業を行う傾向があり、居住人口に寄与する事業が、他の指標に寄与する事業よりも事業効果が高いことが明らかとなった。

【都市施設・交通整備型】の姫路市は、行政主体の駅周辺整備事業を行う傾向があり、歩行者・自転車通行量に寄与する事業の効果が低いことが明らかとなった。

【文化観光推進型】の奈良市は、NPO 法人及び任意団体主体のイベント事業を行う傾向があり、文化・観光施設の年間入込客数に寄与する事業の効果が低いことが明らかとなった。【商業・居住環境整備型】の米子市は、ハード及びソフト事業を行う傾向があり、居住人口と歩行者通行量に寄与する事業の効果が高いことが明らかとなった。

【補注】

注1) 目標値に対する最新値の割合。

注2) 都市アメニティが市街地で集約し、都市再生整備計画を実施している55地方都市の都市特性と基本計画事業と実施主体の整理結果から、基本計画事業の特性を把握するために主成分分析を行った。主成分分析の結果、第1軸の「文化振興・商業観光」、第2軸の「都市施設・交通」、第3軸の「商業・居住環境整備」、第4軸の「街路景観形成」の4つの軸によって認定基本計画の事業の特性を得ることができた。得られた主成分得点を用いて、基本計画事業の定義を把握するため、クラスター分析により基本計画事業の類型化を行った。

類型	居住環境整備型 (28都市)	都市施設・交通整備型 (12都市)	文化観光推進型 (9都市)	商業・居住連携型 (11都市)
中都市 ①	香取市、豊橋市、和歌山市、福川市、大津市、久米川市 (計6都市)	姫路市、長崎市、豊田市、倉敷市、高崎市、川越市、秋田市 (計8都市)	奈良市 (計1都市)	鹿児島市、大分市、金沢市、富山市、岐阜市、高崎市 (計6都市)
中都市 ②	青森市、下関市、南船橋市、沼津市、上越市、山口市、安城市、弘前市、大崎市、上田市、土浦市、香川県、飯塚市、伊勢市、唐津市、金津野田市、長崎市、別府市、飯田市、津山市 (計20都市)	明石市、福島市、岡南市、東海市 (計4都市)	長岡市、山形市、伊丹市、小田原市、甲府市 (計5都市)	福井市、鳥取市、米子市、藤枝市、宮崎市 (計5都市)

【参考文献】

- 1) 経済産業省(2014年4月)、「中心市街地活性化政策の経緯と今後の課題」国土交通省(2016年)、「中心市街地活性化ハンドブック」
- 2) 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」
- 3) 外村剛久 宮下清栄(2012年10月)：観光統計を用いた都市の類型化による中心市街地分析と中心市街地活性化基本計画の選擧について、日本都市計画学会 都市計画論文集 vol.47 No.3
- 4) 姫路市 認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップ報告(平成27年5月)
- 5) 和歌山市 認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップ報告(平成24年6月)
- 6) 奈良市 認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップ報告(平成26年5月)
- 7) 米子市 認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップ報告(平成26年5月)

*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 大学院生

*2 大分大学理工学部創性工学科・助教授 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 大分大学工学部福祉環境工学科 学部生

*1 Graduate Student, Graduate School of 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 Undergraduate Student, Oita Univ.