

居住人口関連目標指標をもつ都市における目標未達成の要因究明
—ケーススタディによる認定中心市街地活性化基本計画の目標未達成要因(その1)—

正会員 ○ 中渡 康太* 同 姫野 由香**
同 金 大一*** 同 小川 孝俊*

中心市街地活性化基本計画 ケーススタディ
居住人口 目標未達成 ヒアリング調査

1 研究の背景と目的

近年、郊外型居住に対するニーズの増加などによって、地方都市における郊外化や中心市街地の空洞化が問題となっている。そこで、2006年に「まちづくり三法」が改正され、認定中心市街地活性化基本計画(以下、基本計画)が策定された。基本計画は、フォローアップをすることが義務付けられている¹⁾。しかしその報告だけでは、目標未達成の要因究明が十分であるとはいえない。そのため、基本計画の計画策定側である行政の意見に加え、民間事業者側の意見を精査することが必要であると考えられる。また、2006年以降、「中心市街地の居住人口の回復を図ることは、市街地内の余剰空間が有効利用されないことによる投資効率悪化への対策と考えられる²⁾」とされており、新たに「まちなか居住の推進」が重点的な支援の対象に追加された。居住人口が回復することによって、多様な都市機能の需要が高まり、それらが集積した市街地の形成につながると考えられる。

そこで本研究では、「居住人口推進事業」を主に取り組んだが、目標達成ができなかった都市を対象にケーススタディを行う。そこで、都市特性とヒアリング調査より得られる基本計画事業に関する知見を分析することで、基本計画の目標未達成要因を明らかにする。

2 研究の方法

本研究では、既往研究³⁾により分類された4類型において、各類型の中から類型の傾向を顕著に表し、目標達成率^{注2)}が低い都市を抽出する。次に、抽出された都市を対

象にケーススタディを行う。ヒアリング調査を行い、その結果と都市特性をもとにSWOT分析を行い、目標未達成要因を明らかにする。

3 研究対象都市の抽出方法と特性

3.1 研究対象都市の抽出方法

本研究では、居住人口推進事業を主要に行っている類型を対象にケーススタディを行う。ケーススタディの対象として研究対象都市を以下の方法で抽出した。

まず、既往研究より抽出された55都市において、各類型の事業傾向を顕著に表し、目標達成率が低い都市を抽出した。その中から、居住人口促進事業を主要に行っている【居住人口整備型】:A市と【商業・居住連携型】:D市をケーススタディの対象とした。

以下からは、A市とB市の目標達成率、都市機能、実施主体分担率、基本計画事業の進捗状況等の関係性をみていく(図1)。

3.2 基本計画範囲内の主要施設立地と目標達成率の関係

A市は「中心市街地の人口」等、3つの目標指標を設定しており、平均目標達成率は66.1%と、全国平均目標達成率(94.1%)より約30%低いことが分かる。また、計画区域は2つの鉄道駅に囲まれている。しかし、旧市街地から離れた場所に位置している。B市は「居住人口」等、3つの目標指標を設定しており、平均目標達成率は82.7%と全国平均よりも低い。また、計画区域内にはJR駅と路面電車の停留所があるが、互いに連結せずに点在している。

以上のことから、目標達成率の低さは、交通結節機能

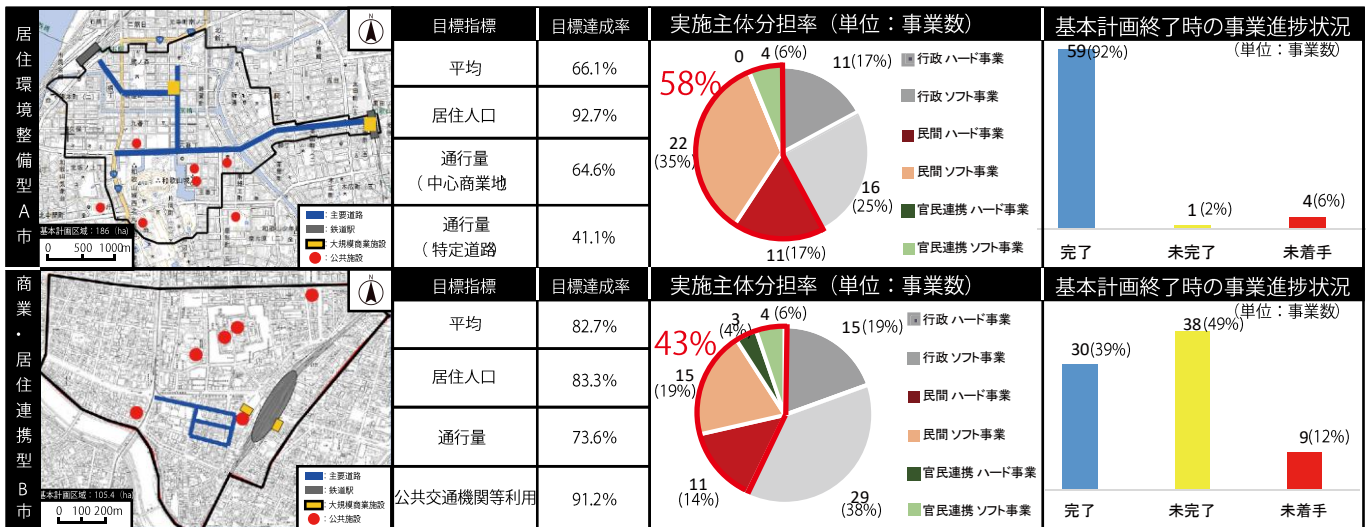


図1 研究対象都市の特性

強化が不十分であることが関係すると考えられる。

3.3 基本計画事業の実施主体分担率と目標達成率の関係

基本計画事業の実施状況を把握するため、実施主体分担率をみていく。既往研究より、全国的に行政主体の事業が約 50%であり、行政と民間は同程度で事業を行っている³⁾。一方、A 市の実施主体分担率は、民間主体であるソフト事業の割合が 35%と最も高く、民間主体または官民連携で行っている事業が、基本計画事業の約 60%を占めている。また、B 市の実施主体分担率は、行政によるソフト事業の割合が 38%と最も高い。しかし、B 市は事業数（全 77 事業）が多いなか^{注4)}、民間主体または官民連携で行っている事業が、基本計画事業の約 45%を占めていることが確認された。以上のことから、両都市において、民間主体または官民連携とする事業が多い傾向にあった。

3.4 基本計画事業の進捗状況と目標達成率の関係

進捗状況をみていくと、A 市の基本計画終了時（2012 年 3 月）の事業進捗状況は、民間主体であるソフト事業の採算が合わない等を理由に、主に民間主体の 4 事業（6.3%）が未着手である。B 市の基本計画終了時（2013 年 3 月）の事業進捗状況は、新幹線延伸の延期等により 38 事業（49.4%）が未完了、民間事業者の倒産等により、主に民間主体の 9 事業（11.7%）が未着手である。以上のことから、民間主体である事業の未着手が目標達成率の低さに関係すると考えられる。

4 研究対象都市のヒアリング調査の概要と結果

目標未達成要因を把握するため、官民双方にヒアリング調査を行い、SWOT 分析を行った^{注5)}。

4.1 ヒアリング調査の対象

ヒアリング調査の対象は、基本計画事業の企画・立案等を行っている中心市街地活性化協議会^{注6)}の構成員とする。計画策定側として行政、民間事業者側として、商工会議所または民間組織を対象にヒアリング調査を行った。

4.2 研究対象都市のヒアリング調査の結果

ヒアリング調査の結果を SWOT 分析し、「居住人口」の目標未達成要因の、内的要因（弱み）と外的要因（脅威）に着目してみていく（図 2）。A 市の目標未達成要因として、フォローアップでは、マンション建設事業の入居者

居住環境整備型：A 市					
内的要因	強み	省略	機会	省略	外的要因
	弱み	<ul style="list-style-type: none"> ・事業同士の連携がなく各事業が単独で行われ、事業効果を継続させることができなかった ・基本計画区域を広く設定しており、市街地回遊を目的とした事業の効果をうまく区域全域に反映させることができなかった 	脅威	<ul style="list-style-type: none"> ・10～20 代などの単身世帯の消費者の多くは、郊外ショッピングモールや隣県で買い物をする傾向にある ・JR 駅と中心市街地間が遠く、公共交通機関の交通結節機能が不十分であった 	
商業・居住連携型：B 市					
内的要因	強み	省略	機会	省略	外的要因
	弱み	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント事業が単独で行われており、一過性に終わってしまい、イベント事業による活性化が継続しない ・マンション建設事業等のハード事業を多く民間事業者に委任しており、民間事業者の補助や対応が遅れた 	脅威	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通機関の乗り継ぎ間が遠く不便であった ・主要ハード事業が駅前に集中していたためハード事業の整備が絶えず行われており、来街者や住民にとって不快であった ・ハード事業が計画期間内に完了しなかった 	

図 2 SWOT 分析図

が想定と異なり、単身世帯が多かったことが示されている。ヒアリング調査では、住環境改善のために行われた歩道などのインフラ整備事業は、旧市街地内に留まっていたことが、駅との回遊性にはつながらなかったことが挙げられた。B 市の目標未達成要因として、フォローアップでは、官民連携による駅前再開発事業が計画期間中に内容変更したことにより、事業着手が遅れたことが要因として示されている。ヒアリング調査では、中心市街地内の交通結節機能を強化する事業が計画期間内に完了しなかったことが挙げられた。また、マンション建設事業は民間主体であり、事業進捗などの情報共有が不十分であったため、民間の経営難などに対する対応が遅れたことが挙げられた。

5 まとめ

本研究では、居住人口推進事業を主要に行っている目標未達成都市を対象にケーススタディを行うことで、目標未達成要因を明らかにした。

【居住環境整備型】：A 市は、鉄道駅と旧市街地間が離れているが、交通結節機能の強化を図るためのインフラ整備を行っていなかったことが要因として考えられる。実施主体分担率から、民間主体によるソフト事業を多く行っていたが、それぞれ単独で行っており、事業者間の事業連携が不十分であったことが要因として考えられる。

【商業・居住連携型】：B 市は、鉄道駅と路面電車の停留所が離れている。そのため、交通結節機能化を図るハード事業を行ったが、計画期間内に完了しなかったことが要因であった。また、事業の未完了が多く、目標達成率が低いことは、民間主体または官民連携とする事業が多いことが関係していた。これは、事業化する前の事前調査や事業進捗などの情報共有が行政と民間で不十分であったことが要因として考えられる。

以上のことから、「居住人口推進事業」を主に行う都市において、交通結節機能の強化を図る事業と、事業進捗などの情報共有不足が目標未達成要因として考えられる。

【補注】

注 1) 【居住連携型】、【都市施設・交通整備型】、【文化観光推進型】、【商業・居住連携型】の 4 類型に分類される。【居住連携型】の都市は、マンション、複合施設新築などのハード事業と空き店舗整備によるソフト事業が連携し、居住人口を促進する傾向にある。【都市施設・交通整備型】の都市は、駅周辺の建物や街路整備による公共整備を促進する傾向にある。【文化観光推進型】の都市は、情報広報、文化拠点整備、イベントによる文化及び観光振興を促進する傾向にある。【商業・居住連携型】の都市は、商業と居住人口を促進する傾向にある。

注 2) 目標数値÷最新値×100 (%)

注 3) ①都市規模、②公共交通拠点有、③大規模商業施設有、④公共施設有、⑤都市再生整備計画有

注 4) 認定中心市街地活性化基本計画を策定している都市の基本計画事業数の平均は 64 事業である。(2016 年 5 月時点)

注 5) 要因を、内的要因（強み、弱み）、外的要因（機会、脅威）に分け、分析する方法

注 6) 中心市街地の活性化に関する法律 第十五条一項

【参考・引用文献】

- 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) 国土交通省（2016 年 4 月）、「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」
- 3) 小川孝俊，姫野由香，金大一，村上大昇，鄒大雪，成清大地「中心市街地活性化における中心市街地活性化事業の実施主体と策定傾向」大分大学工学部福祉環境工学科建築コース卒業論文，2017

* 大分大学大学院工学研究科博士前期課程

** 大分大学福祉環境工学科・助教 博士(工学)

*** 大分大学大学院工学研究科博士後期課程

* Graduate Student, Oita University

** Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita University, Dr. Eng

*** Doctoral Course, Oita University