



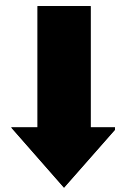
路線価の変遷にみる中心市街地における 法定計画事業の影響

大分大学 大学院 工学研究科
博士前期課程 建設工学専攻
建築・都市計画研究室
13E5001 朝日照太

第1章 序論（研究背景）

中心市街地の抱える問題

- ・人口の減少による空洞化
- ・空き店舗の増加
- ・経営者の高齢化・後継者不足
- ・空家・空き地の増加
- ・大型商業施設の郊外立地による集客力の低下



まちづくり三法

- ・**中心市街地の活性化に関する法律**
- ・大規模小売店舗立地法
- ・都市計画法

中心市街地活性化基本計画

全国に120市160計画
第一期計画 123計画
第二期計画 37計画
2014年10月現在

基本計画の問題点

- 1) 実施した事業は計画範囲全体や一部分だけを対象とするものなど、**一様ではない**
- 2) 欧米のTCM(Town Centre Management)やBID(Business Improvement District)に比べ、基本計画における中心市街地は**指定が広範囲**
(NYのBIDの平均範囲10ha、基本計画の平均計画面積167ha)



事業や政策を効果的に推進する為には、計画範囲全体だけでなく、**より詳細な範囲(町丁目)**でも検証を行う必要がある。

第1章 序論（研究背景）

表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目	第1期基本計画							
	計画設定状況と達成状況							
	目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率		
		○	△	×	●			
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごと に分けた人口 動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
		従業員数(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)		78	32.5%	16	23	39	21%
	交通機関利用者数(人)		1	0.4%	0	1	0	0%
	電車の一日平均乗車人数(人)		8	3.3%	1	5	2	13%
	バスの一日平均乗車人数(人)		2	0.8%	1	0	1	50%
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)		14	5.8%	9	3	2	64%
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	-
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	-
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%
	街に対する 住民の印象に 関する項目	住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
		商業集積地の 商店の質(ポイント)	-	-	-	-	-	-
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞留時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 滞在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
		観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2
	観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	0%	
	総計		240	-	61	56	122	25%

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

1) 人口動態

○目標数値を達成してる △目標数値を達成してないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成してないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成してない ●目標数値を達成してる ※青色は各項目で最も良いものを表す

第1章 序論（研究背景）

表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目	第1期基本計画							
	計画設定状況と達成状況							
	目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率		
			○	△	×			
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごと に分けた人 口動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
従業員数(人)		2	0.8%	0	1	1	0%	
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)		78	32.5%	16	23	39	21%
	交通機関利用者数(人)		1	0.4%	0	1	0	0%
	電車の一日平均乗車人数(人)		8	3.3%	1	5	2	13%
	バスの一日平均乗車人数(人)		2	0.8%	1	0	1	50%
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)		14	5.8%	9	3	2	64%
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	-
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	-
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
	街に対する 住民の印象に 関する項目	市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%
		住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
		商業集積地の 商店の質(ポイント)	-	-	-	-	-	
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞留時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 滞在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
	観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2	50%
		観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	0%
総計		240	-	61	56	122	25%	

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

1) 人口動態

2) 経済活力関係

○目標数値を達成している △目標数値を達成していないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成していないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成していない ●目標数値を達成している ※青色は各項目で最も良いものを表す

第1章 序論（研究背景）

表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目		第1期基本計画						
		計画設定状況と達成状況						
		目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率	
				○	△	×		
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごと に分けた人口 動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
		従業員数(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)	78	32.5%	16	23	39	21%	
	交通機関利用者数(人)	1	0.4%	0	1	0	0%	
	電車の日平均乗車人数(人)	8	3.3%	1	5	2	13%	
	バスの日平均乗車人数(人)	2	0.8%	1	0	1	50%	
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)	14	5.8%	9	3	2	64%	
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	-
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	-
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
	市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%	
	街に対する 住民の印象に 関する項目	住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
商業集積地の 商店の質(ポイント)		-	-	-	-	-	-	
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞留時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 滞在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
	観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2	50%
		観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	0%
	総計		240	-	61	56	122	25%

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

1) 人口動態

2) 経済活力関係

3) 都市機能関係

○目標数値を達成している △目標数値を達成していないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成していないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成していない ●目標数値を達成している ※青色は各項目で最も良いものを表す

第1章 序論（研究背景）

表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目		第1期基本計画						
		計画設定状況と達成状況						
		目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率	
				○	△	×		
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごと に分けた人口 動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
		従業員数(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)		78	32.5%	16	23	39	21%
	交通機関利用者数(人)		1	0.4%	0	1	0	0%
	電車の日平均乗車人数(人)		8	3.3%	1	5	2	13%
	バスの日平均乗車人数(人)		2	0.8%	1	0	1	50%
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)		14	5.8%	9	3	2	64%
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	-
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	-
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%
	街に対する 住民の印象に 関する項目	住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
	商業集積地の 意識(ポイント)	-	-	-	-	-	-	
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞留時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 滞在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
	観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2	50%
		観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	0%
総計		240	-	61	56	122	25%	

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

1) 人口動態

2) 経済活力関係

3) 都市機能関係

4) 地域住民の ニーズの分析

○目標数値を達成している △目標数値を達成していないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成していないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成していない ●目標数値を達成している ※青色は各項目で最も良いものを表す

第1章 序論（研究背景）

表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目		第1期基本計画						
		計画設定状況と達成状況						
		目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率	
				○	△	×		
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごと に分けた人口 動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
		従業員数(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)		78	32.5%	16	23	39	21%
	交通機関利用者数(人)		1	0.4%	0	1	0	0%
	電車の日平均乗車人数(人)		8	3.3%	1	5	2	13%
	バスの日平均乗車人数(人)		2	0.8%	1	0	1	50%
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)		14	5.8%	9	3	2	64%
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	-
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	-
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
	街に対する 住民の印象に 関する項目	市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%
		住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
	商業集積地の 商店の質(ポイント)	-	-	-	-	-	-	
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞留時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 潜在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
		観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2
		観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	0%
総計		240	-	61	56	122	25%	

○目標数値を達成している △目標数値を達成していないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成していないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成していない ●目標数値を達成している ※青色は各項目で最も良いものを表す

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

1) 人口動態

2) 経済活力関係

3) 都市機能関係

4) 地域住民の ニーズの分析

5) 観光関係

第1章 序論（研究背景）

表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目		第1期基本計画						
		計画設定状況と達成状況						
		目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率	
○	△			×				
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごと に分けた人口 動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
		従業員数(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)		78	32.5%	16	23	39	21%
	交通機関利用者数(人)		1	0.4%	0	1	0	0%
	電車の一日平均乗車人数(人)		8	3.3%	1	5	2	13%
	バスの一日平均乗車人数(人)		2	0.8%	1	0	1	50%
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)		14	5.8%	9	3	2	64%
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	-
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	-
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%
	街に対する 住民の印象に 関する項目	住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
		商業集積地の 商店の質(ポイント)	-	-	-	-	-	-
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞留時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 滞在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
		観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2
	観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	0%	
	総計		240	-	61	56	122	25%

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

目標項目は5つのカテゴリーにわかれた

○目標数値を達成してる △目標数値を達成してないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成してないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成してない ●目標数値を達成してる ※青着色は各項目で最も良いものを表す

第1章 序論（研究背景）

表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目	第1期基本計画							
	計画設定状況と達成状況							
	目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率		
		○	△	×				
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごとに 分けた人口 動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
		従業員数(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)	78	32.5%	16	23	39	21%	
	交通機関利用者数(人)	1	0.4%	0	1	0	0%	
	電車の日平均乗車人数(人)	8	3.3%	1	5	2	13%	
	バスの日平均乗車人数(人)	2	0.8%	1	0	1	50%	
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)	14	5.8%	9	3	2	64%	
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	-
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	-
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
	市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%	
	街に対する 住民の印象に 関する項目	住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
		商業集積地の 商店の質(ポイント)	-	-	-	-	-	-
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞在時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 滞在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
		観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2
	観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	0%	
	総計	240	-	61	56	122	25%	

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

全体の達成状況をみると

○目標数値を達成している △目標数値を達成していないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成していないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成していない ●目標数値を達成している ※青着色は各項目で最も良いものを表す

第1章 序論（研究背景）

表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目	第1期基本計画							
	計画設定状況と達成状況							
	目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率		
		○	△	×				
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごとに 分けた人口 動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
		従業員数(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)	78	32.5%	16	23	39	21%	
	交通機関利用者数(人)	1	0.4%	0	1	0	0%	
	電車の日平均乗車人数(人)	8	3.3%	1	5	2	13%	
	バスの日平均乗車人数(人)	2	0.8%	1	0	1	50%	
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)	14	5.8%	9	3	2	64%	
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
	市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%	
	街に対する 住民の印象に 関する項目	住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
商業集積地の 商店の質(ポイント)		-	-	-	-	-	-	
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞留時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 滞在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
	観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2	
		観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	
総計		240	-	61	56	122		

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

全体の達成状況をみると

達成率は**25%**となった。

25%

○目標数値を達成している △目標数値を達成していないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成していないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成していない ●目標数値を達成している ※青色は各項目で最も良いものを表す

第1章 序論（研究背景）

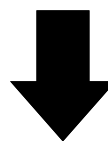
表1 中心市街地活性化基本計画の目標の達成状況

項目	第1期基本計画							
	計画設定状況と達成状況							
	目標 指標 数	カテゴリー 全目標指 標の割合	達成状況(数)			達成 率		
		○	△	×				
i 市町村全 体、DID地 区、中心市 街地ごとに 分けた人口 動態等	居住人口(人)	44	18.3%	5	7	32	11%	
	居住人口の増減(人)	2	0.8%	0	2	0	0%	
	夜間人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%	
ii 経済活力 関係	販売実態 の項目	小売業年間商業 販売額(百万)	33	13.8%	5	1	27	15%
		サービス、 飲食業のシェア(%)	1	0.4%	1	0	0	100%
	店舗の変化 の項目	店舗数(件)	5	2.1%	4	0	1	80%
		空き地・ 空き店舗率(件・%)	13	5.4%	5	1	7	38%
	就業人数の項目	就業人口(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
		従業員数(人)	2	0.8%	0	1	1	0%
iii 都市機能 関係	歩行者通行量(人)	78	32.5%	16	23	39	21%	
	交通機関利用者数(人)	1	0.4%	0	1	0	0%	
	電車の日平均乗車人数(人)	8	3.3%	1	5	2	13%	
	バスの日平均乗車人数(人)	2	0.8%	1	0	1	50%	
	文化・交流施設拠点 利用者数(人、%は利用率)	14	5.8%	9	3	2	64%	
iv 地域住民 のニーズの 分析	活性化事業に 関する項目	活性化事業への 参加人数(人)	-	-	-	-	-	
		エコシール年間 受取枚数(万枚)	-	-	-	-	-	
		街づくりサポーター 制度登録者数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
		NPOの実施 事業数(人)	1	0.4%	1	0	0	100%
	市民企画の イベント実施数(回)	1	0.4%	1	0	0	100%	
	街に対する 住民の印象に 関する項目	住民が街の賑わいを 感じているか(ポイント)	-	-	-	-	-	-
商業集積地の 商店の質(ポイント)		-	-	-	-	-	-	
v 観光関係	観光客数の項目	年間観光入込客数(人)	14	5.8%	4	8	2	29%
		年間の観光施設 入場者数(人)	4	1.7%	1	1	2	25%
	滞在時間の項目	滞在時間(H)	2	0.8%	2	0	0	100%
		観光客の 滞在形態(時間)	2	0.8%	1	0	1	50%
		滞在時間半日以上 の観光客の割合(%)	1	0.4%	0	0	1	0%
	観光と経済 に関する項目	宿泊者数(人)	6	2.5%	3	1	2	
		観光ガイド利用者数(人)	1	0.4%	0	0	1	
総計		240	-	61	56	122		

中心市街地活性化基本計画の目標項目の設定・達成状況

全体の達成状況をみると

達成率は**25%**となった。



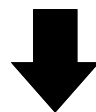
目標項目の設定や数値設定に問題。

25%

○目標数値を達成している △目標数値を達成していないが基本計画設定時より増加 ×目標数値を達成していないかつ基本計画設定時より減少 ■目標数値を達成していない ●目標数値を達成している ※青色は各項目で最も良いものを表す

第1章 序論（研究背景・目的）

街の状況について詳細に把握するため、経済状況を表し詳細な変化を分析できる地価に着目し、**路線価**を用いて中心市街地の現状把握を行う。

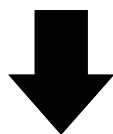


本研究では、**第一期大分市中心市街地活性化基本計画**の事業を例として事業の分布状況と、**町丁目単位**の各事業の実施が、**路線価**に与えた影響を明らかにすることを目的とする。

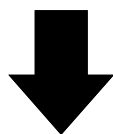
第3章 大分市中心部における事業の分布

3.1 調査地域の選定

第1期大分市中心市街地活性化基本計画における**計画範囲が対象**



大分駅北側の**25町**、大分駅南側の**9町**の**計34町**に分けて考察する



計画事業の「**分布**」と「**施策区分**」について確認し、**分布の傾向**を把握する

「施策区分」

- ①市街地の整備状況
- ②都市福祉施設の整備状況
- ③街なか居住の推進
- ④商業の活性化
- ⑤公共交通機関の利便性

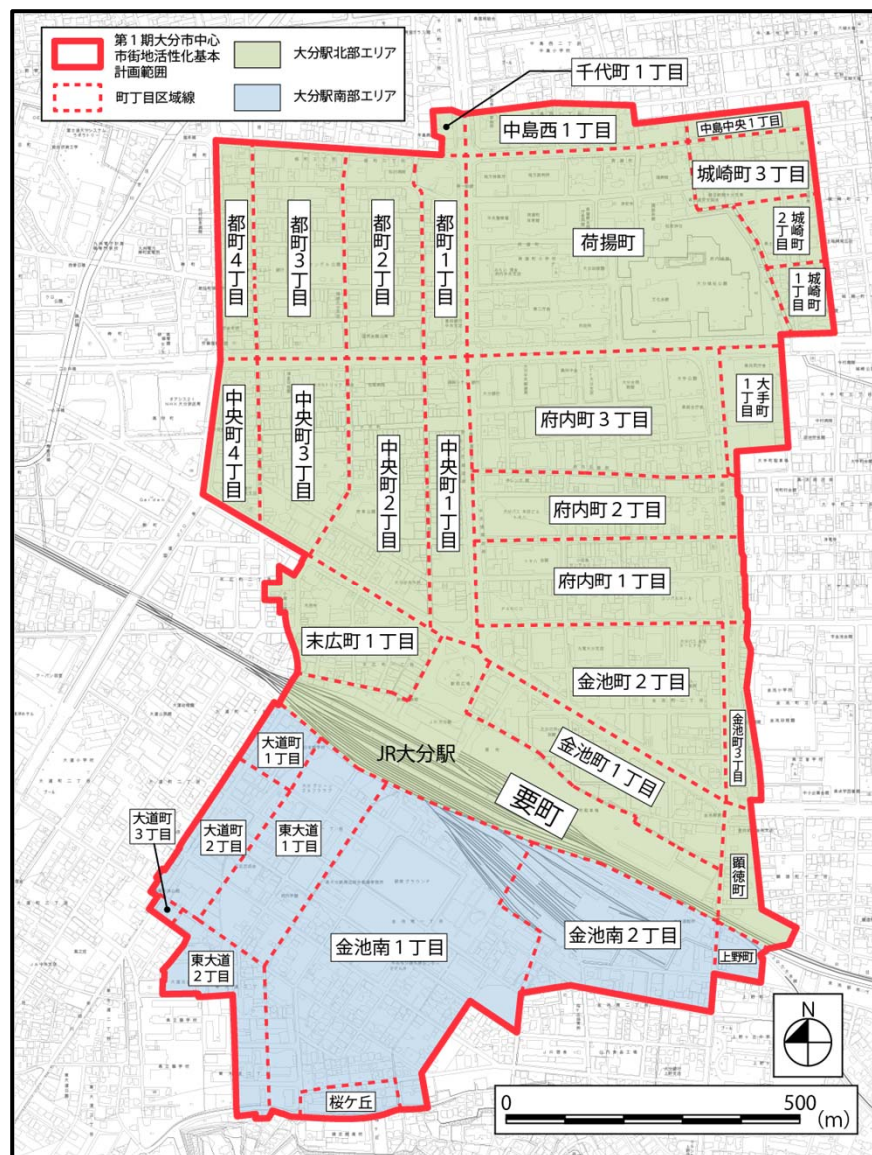


図1 第一期大分市中心市街地活性化基本計画範囲

第3章 大分市中心部における事業の分布

3.2 調査方法について

□全61事業の内、実施場所が**特定可能な30事業**を対象とする

表8 第1期大分市中心市街地活性化基本計画事業の状況

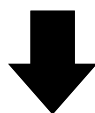
施策区分	事業名	実施主体
①市街地の整備事業	① 大分駅南土地区画整理事業	大分市
	② 末広東大道線街路事業	大分市
	③ 市道府内1号線電線共同溝整備事業	大分市
	④ 市道中央3号線電線共同溝整備事業	大分市
	⑤ シンボルロード整備事業（土地区画整理事業）	大分市
	⑥ 庄の原佐野線電線類地中化事業（土地区画整理事業）	大分市
	⑧ 小鹿公園リニューアル事業	大分市
	⑩ 高架下駐輪場整備事業	大分市
	⑭ ガレリアドーム広場の改修事業	大分市
	⑰ 複合文化交流施設整備事業（総合社会福祉保健センター 他）	大分市
	⑱ 大分駅南土地区画整理事業（再掲）	大分市
	⑲ 新大分第6ビルリノベーション事業	新大分土地株式会社
	⑳ 中央通りと連携した中心商業地の集客・回遊性向上とコミュニティ形成事業	株式会社トキハ
	㉑ メディアコンプレックス事業	大分合同新聞など
③街なか居住の推進	② 都市福祉施設の整備	大分市
	③ 街なか居住の推進	大分市
	⑲ 府内町の空き店舗活用テナント化事業及び遊休地を活用したチャレンジショップ事業	株式会社トキハ
	㉒ ガレリア竹町リニューアル事業	商店街振興組合など
	㉓ 新大分第7ビル新築事業	新大分土地株式会社
	㉔ まちなか市場	商店街振興組合
	㉕ 府内町サウンドプロジェクト事業	商店街振興組合
	㉖ 大分マートのリニューアル事業	有限会社サクラヤビル
	㉗ おおいた土曜日	運営協議会
	㉘ 大分七夕まつり	大分市
㉙ 大分生活文化展	実行委員会	
④商業の活性化	㉚ おおいたまちなかコンシェルジュ事業	株式会社トキハ
	㉛ セントポルタビル（旧大分サティビル）再生事業	榎西原パーキング
	㉜ 大規模小売店舗立地法の特例区域の指定の要請	大分市
	① 大分駅南土地区画整理事業（再掲）	大分市
	⑤ 公共交通機関の利便増進	大分市
	⑦ 観光案内サイン設置事業	大分市
	⑧ 観光案内所設置事業	大分市
	⑨ 「B-STOP®」事業	エムシードゥコー㈱など
	⑤ 公共交通機関の利便性	大分市
	⑤ 公共交通機関の利便性	大分市

第3章 大分市中心部における事業の分布

3.3 事業の分布の特徴

総事業数**80事業**のうち

「大分駅北エリア」に**55事業**で
割合が**69%**
「大分駅南エリア」に**25事業**で
割合が**31%**



「大分駅北エリア」の事業数は
「大分駅南エリア」の**約2倍**となり
多くの事業が提案されている

表9 第1期大分市中心市街地活性化基本計画の事業分布

エリア	町丁目	事業の施策区分各の事業数(箇所)					の事業 合計数	の事業 割合
		市街地の整備	都市福祉の施設の整備	都心居住の推進	商業の再生	公共交通等のその他の事業		
大分駅北エリア	都町1丁目	1	0	0	0	1	2	3%
	都町2丁目	2	0	0	0	0	2	3%
	都町3丁目	1	0	0	0	0	1	1%
	都町4丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	荷揚町	1	0	0	2	1	4	5%
	千代町2丁目	0	0	0	0	1	1	1%
	大手町1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中島西1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中島中央1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町2丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町3丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中央町1丁目	2	0	2	3	2	9	11%
	中央町2丁目	1	0	0	5	0	6	8%
	中央町3丁目	0	0	0	3	0	3	4%
	中央町4丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	末広町1丁目	0	0	2	0	0	2	3%
	府内1丁目	1	0	0	3	2	6	8%
	府内2丁目	1	0	0	6	1	8	10%
	府内3丁目	2	0	0	5	1	8	10%
	金池町1丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	金池町2丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	金池町3丁目	0	0	0	0	0	0	0%
要町	0	0	1	0	0	1	1%	
顕徳町	0	0	0	0	0	0	0%	
大分駅南エリア	大道町1丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	大道町2丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	大道町3丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	東大道町1丁目	1	0	1	0	1	3	4%
	東大道町2丁目	2	0	1	0	1	4	5%
	桜ヶ丘	2	0	1	0	1	4	5%
	金池南1丁目	1	1	2	0	2	6	8%
	金池南2丁目	1	0	1	0	0	2	3%
	上野町	0	0	0	0	0	0	0%
	の事業 合計数	大分駅北エリア	19	1	17	27	16	80
の事業 割合	大分駅北エリア	15%	0%	9%	34%	11%	-	69%
	大分駅南エリア	9%	1%	13%	0%	9%	-	31%
	総数	24%	1%	21%	34%	20%	-	100%

※青色に着色したセルは各町丁目と総事業数ごとの最多事業を、橙色は事業が無い町丁目を表す。

第3章 大分市中心部における事業の分布

3.3 事業の分布の特徴

一方で、9町では
どの事業も計画されていない



町丁目の中でも事業が多く実施
されている町と、実施されていな
い町に分かれる

表9 第1期大分市中心市街地活性化基本計画の事業分布

エリア	町丁目	事業の施策区分各の事業数(箇所)					の事業 合計数	の事業 割合
		市街地 の整備	都市福祉の施 設の整備	都心居住 の推進	商業の再生	公共交通等の その他の事業		
大分 駅北 エリア	都町1丁目	1	0	0	0	1	2	3%
	都町2丁目	2	0	0	0	0	2	3%
	都町3丁目	1	0	0	0	0	1	1%
	都町4丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	荷揚町	1	0	0	2	1	4	5%
	千代町2丁目	0	0	0	0	1	1	1%
	大手町1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中島西1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中島中央1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町2丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町3丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中央町1丁目	2	0	2	3	2	9	11%
	中央町2丁目	1	0	0	5	0	6	8%
	中央町3丁目	0	0	0	3	0	3	4%
	中央町4丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	末広町1丁目	0	0	2	0	0	2	3%
	府内1丁目	1	0	0	3	2	6	8%
	府内2丁目	1	0	0	6	1	8	10%
	府内3丁目	2	0	0	5	1	8	10%
金池町1丁目	0	0	1	0	0	1	1%	
金池町2丁目	0	0	1	0	0	1	1%	
金池町3丁目	0	0	0	0	0	0	0%	
要町	0	0	1	0	0	1	1%	
顕徳町	0	0	0	0	0	0	0%	
大分 駅南 エリア	大道町1丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	大道町2丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	大道町3丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	東大道町1丁目	1	0	1	0	1	3	4%
	東大道町2丁目	2	0	1	0	1	4	5%
	桜ヶ丘	2	0	1	0	1	4	5%
	金池南1丁目	1	1	2	0	2	6	8%
	金池南2丁目	1	0	1	0	1	3	4%
	上野町	0	0	1	0	1	2	3%
	の事業 合計数	大分駅北エリア	12	0	7	27	9	55
	大分駅南エリア	7	1	10	0	7	25	31%
	総数	19	1	17	27	16	80	100%
の事業 割合	大分駅北エリア	15%	0%	9%	34%	11%	-	69%
	大分駅南エリア	9%	1%	13%	0%	9%	-	31%
	総数	24%	1%	21%	34%	20%	-	100%

※青色に着色したセルは各町丁目と総事業数ごとの最多事業を、橙色は事業が無い町丁目を表す。

第3章 大分市中心部における事業の分布

3.3 事業の分布の特徴

町丁目で見ると

「大分駅北エリア」では【商業の活性化】が
 「大分駅南エリア」では【街なか居住の推進】
 が**最多となった**



南北エリアで**一様に実施されている**

表9 第1期大分市中心市街地活性化基本計画の事業分布

エリア	町丁目	事業の施策区分各の事業数(箇所)					の事業 合計数	の事業 割合
		市街地の整備	都市福祉の施設の整備	都心居住の推進	商業の再生	公共交通等のその他の事業		
大分駅北エリア	都町1丁目	1	0	0	0	1	2	3%
	都町2丁目	2	0	0	0	0	2	3%
	都町3丁目	1	0	0	0	0	1	1%
	都町4丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	荷揚町	1	0	0	2	1	4	5%
	千代町2丁目	0	0	0	0	1	1	1%
	大手町1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中島西1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中島中央1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町1丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町2丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	城崎町3丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	中央町1丁目	2	0	2	3	2	9	11%
	中央町2丁目	1	0	0	5	0	6	8%
	中央町3丁目	0	0	0	3	0	3	4%
	中央町4丁目	0	0	0	0	0	0	0%
	末広町1丁目	0	0	2	0	0	2	3%
	府内1丁目	1	0	0	3	2	6	8%
	府内2丁目	1	0	0	6	1	8	10%
	府内3丁目	2	0	0	5	1	8	10%
金池町1丁目	0	0	1	0	0	1	1%	
金池町2丁目	0	0	1	0	0	1	1%	
金池町3丁目	0	0	0	0	0	0	0%	
要町	0	0	1	0	0	1	1%	
顕徳町	0	0	0	0	0	0	0%	
大分駅南エリア	大道町1丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	大道町2丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	大道町3丁目	0	0	1	0	0	1	1%
	東大道町1丁目	1	0	1	0	1	3	4%
	東大道町2丁目	2	0	1	0	1	4	5%
	桜ヶ丘	2	0	1	0	1	4	5%
	金池南1丁目	1	1	2	0	2	6	8%
	金池南2丁目	1	0	1	0	0	3	4%
	上野町	0	0	1	0	0	2	3%
	の事業 合計数	大分駅北エリア	12	0	7	27	55	69%
	大分駅南エリア	7	10	0	7	25	31%	
	総数	19	10	27	16	80	100%	
の事業 割合	大分駅北エリア	15%	1%	13%	34%	11%	-	69%
	大分駅南エリア	9%	1%	21%	0%	9%	-	31%
	総数	24%	1%	21%	34%	20%	-	100%

※青色に着色したセルは各町丁目と総事業数ごとの最多事業を、橙色は事業が無い町丁目を表す。

第3章 大分市中心部における事業の分布

3.3 事業の分布の特徴

- 1) 「大分駅北エリア」は【商業の再生】といった**ソフト面の事業**
「大分駅南エリア」は【街なか居住の推進】といった
ハード面の事業が多いことが判明
- 2) 町丁目の中で事業の**実施状況に有無**が存在している。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.1 調査地域の選定

① 第一期中心市街地 活性化基本計画範囲

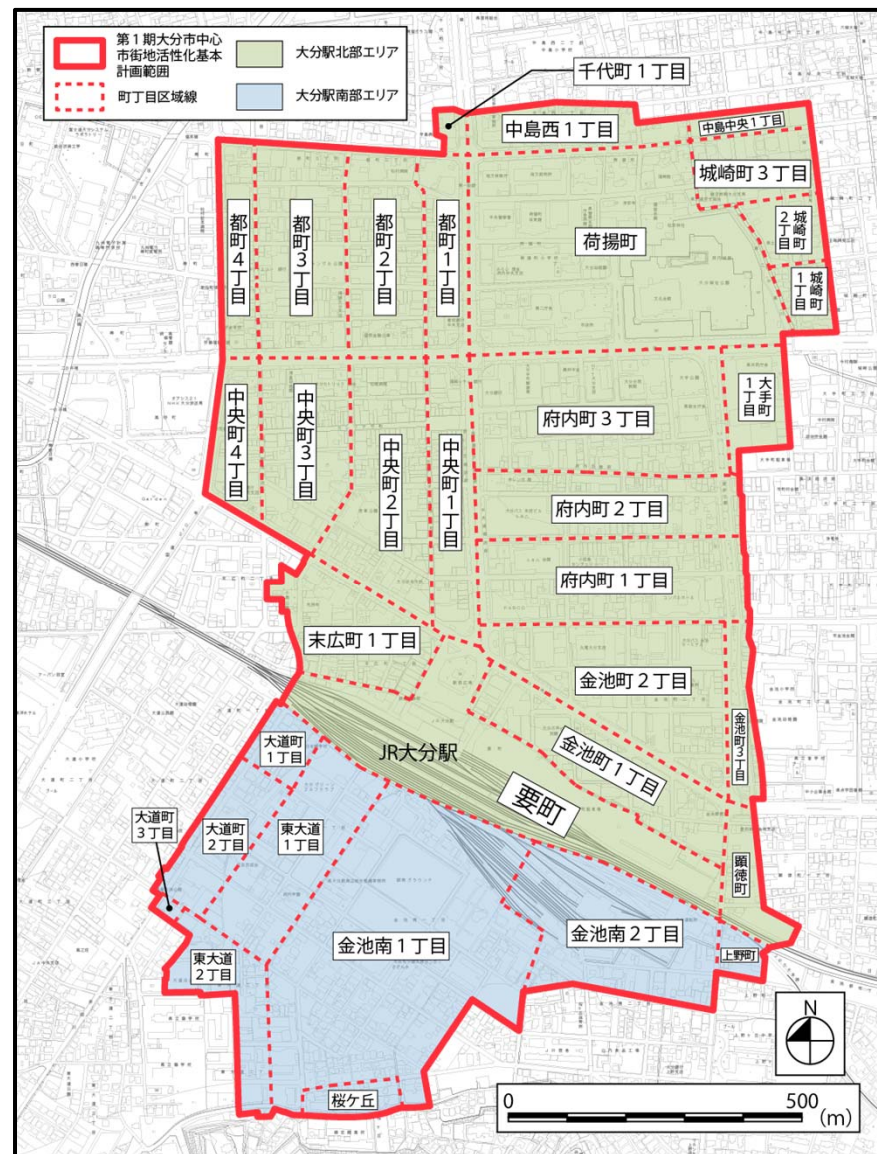


図1 第一期大分市中心市街地活性化基本計画範囲

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.1 調査地域の選定

① 第一期中心市街地
活性化基本計画範囲



② 空き店舗対策事業範囲
内の町丁目比較

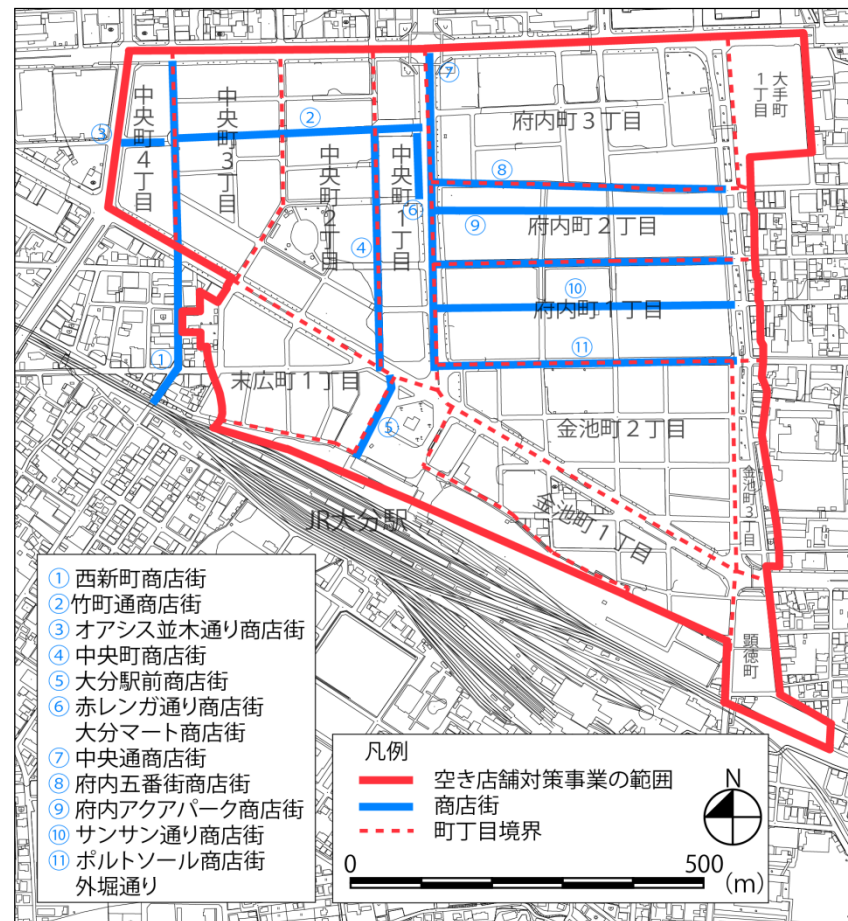


図2 空き店舗対策事業計画範囲

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.2 調査方法について

GISを用いて**建物ごとに路線価の分布状況**を確認し、**路線価の変遷状況**(計画前2007年、計画中2010年、計画後2013年)と、町丁目ごとの状況について把握を行った。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(全体)

表11 大分市中心市街地全体の路線価の状況

項目	単位	2007	2010	2013	2007～ 2013	各年 平均
平均 路線価	(千円/㎡)	149	146	125	-	140
増減率	(%)	-	-0.5	-11.9	-12.1	-6.2

- 2010年の減少率は**-0.5%**と平均路線価減少率よりも低い。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(全体)

表11 大分市中心市街地全体の路線価の状況

項目	単位	2007	2010	2013	2007～ 2013	各年 平均
平均 路線価	(千円/㎡)	149	146	125	-	140
増減率	(%)	-	-0.5	-11.9	-12.1	-6.2

- 2010年の減少率は-0.5%と平均路線価減少率よりも低い。
- 2013年の値は-11.9%となり、高い値を示している。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(全体)

表11 大分市中心市街地全体の路線価の状況

項目	単位	2007	2010	2013	2007～ 2013	各年 平均
平均 路線価	(千円/㎡)	149	146	125	-	140
増減率	(%)	-	-0.5	-11.9	-12.1	-6.2

- 2010年の減少率は-0.5%と平均路線価減少率よりも低い。
- 2013年の値は-11.9%となり、高い値を示している。
- 2007年と2013年を比べた減少率は**-12.1%**となり、**全体で約1割減**となっている。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(全体)

表11 大分市中心市街地全体の路線価の状況

項目	単位	2007	2010	2013	2007～ 2013	各年 平均
平均 路線価	(千円/㎡)	149	146	125	-	140
増減率	(%)	-	-0.5	-11.9	-12.1	-6.2

- 2010年の減少率は-0.5%と平均路線価減少率よりも低い。
- 2013年の値は-11.9%となり、高い値を示している。
- 2007年と2013年を比べた減少率は-12.1%となり、全体で約1割減となっている。

全体では減少傾向にあるが、2007年と2010年の間は**比較的緩やかな減少**となっているが2010年よりも後になると**減少率が高くなっている**。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(南北エリア)

表12 南北エリアの比較

エリア名	項目	単位	2007	2010	2013	2007～ 2013	各年 平均
大分 北側 エリア	平均 路線価	(千円/㎡)	164	157	132	-	151
	増減率	(%)	-	- 4.6	- 14.8	- 18.9	- 9.7
大分 南側 エリア	平均 路線価	(千円/㎡)	90	103	101	-	98
	増減率	(%)	-	+ 14.8	- 1.4	+ 13.3	+ 6.7

大分駅北側エリアは総じて減少傾向にある。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(南北エリア)

表12 南北エリアの比較

エリア名	項目	単位	2007	2010	2013	2007～ 2013	各年 平均
大分 北側 エリア	平均 路線価	(千円/㎡)	164	157	132	-	151
	増減率	(%)	-	- 4.6	- 14.8	- 18.9	- 9.7
大分 南側 エリア	平均 路線価	(千円/㎡)	90	103	101	-	98
	増減率	(%)	-	+ 14.8	- 1.4	+ 13.3	+ 6.7

大分駅北側エリアは総じて減少傾向にある。

大分駅南側エリアは増減率が2013年に減少となっているが、総じて見ると増加傾向にある。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(南北エリア)

表12 南北エリアの比較

エリア名	項目	単位	2007	2010	2013	2007～ 2013	各年 平均
大分 北側 エリア	平均 路線価	(千円/㎡)	164	157	132	-	151
	増減率	(%)	-	- 4.6	- 14.8	- 18.9	- 9.7
大分 南側 エリア	平均 路線価	(千円/㎡)	90	103	101	-	98
	増減率	(%)	-	+ 14.8	- 1.4	+ 13.3	+ 6.7

大分駅北側エリアは総じて減少傾向にある。

大分駅南側エリアは増減率が2013年に減少となっているが、総じて見ると増加傾向にある。

大分駅を境にみると、路線価の変動に差が生じている。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(町丁目ごと)

全体の平均路線価よりも**低い値**である町は10町、**約8割**に上っている。

表14 町丁目ごとの特徴

町丁目	平均路線価が 全体平均値より		平均減少率が 全体平均値より			最大減少率の該当年						
	高い	低い	高い	同じ	低い	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
中央町1丁目	○		○						○			
中央町2丁目	○		○						○			
中央町3丁目		○			○				○	○	○	
中央町4丁目		○	○							○		
府内町1丁目	○			○						○		
府内町2丁目		○		○				○	○			
府内町3丁目		○		○					○			
末広町1丁目		○			○				○			
金池町1丁目		○			○					○		
金池町2丁目		○		○						○		
金池町3丁目		○			○				○			
大手町1丁目		○			○					○		
顕徳町		○			○				○			

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(町丁目ごと)

全体の平均路線価よりも低い値である町は10町、約8割に上っている。

全体平均値よりも**高い減少率**だったのが3町で**約2割**、同じが4町で約3割、**低い減少率**が6町で**約5割**となった。

表14 町丁目ごとの特徴

町丁目	平均路線価が 全体平均値より		平均減少率が 全体平均値より			最大減少率の該当年						
	高い	低い	高い	同じ	低い	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
中央町1丁目	○		○						○			
中央町2丁目	○		○						○			
中央町3丁目		○	○		○				○	○	○	
中央町4丁目		○	○							○		
府内町1丁目	○			○						○		
府内町2丁目		○		○				○	○			
府内町3丁目		○		○					○			
末広町1丁目		○			○				○			
金池町1丁目		○			○					○		
金池町2丁目		○		○						○		
金池町3丁目		○			○				○			
大手町1丁目		○			○					○		
顕徳町		○			○				○			

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴(町丁目ごと)

全体の平均路線価よりも低い値である町は10町、約8割に上っている。

全体平均値よりも高い減少率だったのが3町で約2割、同じが4町で約3割、低い減少率が6町で約5割となった。

最大減少率の年度をみると、2009年に1町、2010年に8町、2011年6町、2012年に1町となった。2010年と2011年が路線価の減少率が高い年度である。

表14 町丁目ごとの特徴

町丁目	平均路線価が 全体平均値より		平均減少率が 全体平均値より			最大減少率の該当年						
	高い	低い	高い	同じ	低い	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
中央町1丁目	○		○						○			
中央町2丁目	○		○						○			
中央町3丁目		○			○				○	○	○	
中央町4丁目		○	○							○		
府内町1丁目	○			○						○		
府内町2丁目		○		○				○	○			
府内町3丁目		○		○					○			
末広町1丁目		○			○				○			
金池町1丁目		○			○					○		
金池町2丁目		○		○						○		
金池町3丁目		○			○				○			
大手町1丁目		○			○					○		
頭徳町		○			○				○			

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 路線価の変遷の特徴

- 1) 全体では減少傾向にあり、2010年よりも後になると減少率が高くなっている。
- 2) 大分駅北エリアは減少傾向、大分駅南エリアは増加傾向にある。
- 3) 町丁目ごとに、平均路線価、平均路線価減少率、最大減少率該当年が異なっている。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

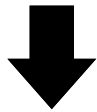
4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、**路線価減少率**を従属変数、これ以外を説明変数として、**数量化1類分析**を行う。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリー

アイテム名	カテゴリー名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に未所属 商店街に所属
車	車道なし 一方通行 双方向通行
歩行者	車道のみ 歩道有り 歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無 その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリー

アイテム名	カテゴリー名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に未所属 商店街に所属
車	車道なし 一方通行 双方向通行
歩行者	車道のみ 歩道有り 歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無 その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリ

アイテム名	カテゴリ名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に木所屬 商店街に所屬
車	車道なし 一方通行 双方向通行
歩行者	車道のみ 歩道有り 歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無 その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリー

アイテム名	カテゴリー名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に未所属 商店街に所属
車	車道なし 一方通行 双方向通行
歩行者	車道のみ 歩道有り 歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無 その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリー

アイテム名	カテゴリー名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に未所属 商店街に所属
車	車道なし 一方通行 双方向通行
歩行者	車道のみ
	歩道有り
	歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無
	その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリー

アイテム名	カテゴリー名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に未所属 商店街に所属
車	車道なし 一方通行 両方向通行
歩行者	車道のみ 歩道有り 歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無 その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリ

アイテム名	カテゴリ名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に未所属 商店街に所属
車	車道なし 一方通行 双方向通行
歩行者	車道のみ 歩道有り 歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無 その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリー

アイテム名	カテゴリー名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に未所属 商店街に所属
車	車道なし 一方通行 双方向通行
歩行者	車道のみ 歩道有り 歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無 その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

路線価の減少率をもとに、街の状況を表す項目(アイテム)との関係性について把握する。



計画実施前の2007年の路線価と計画実施後の2013年の路線価を比較した、路線価減少率を従属変数、これ以外を説明変数として、数量化1類分析を行う。

表14 アイテムとカテゴリー

アイテム名	カテゴリー名
面積	S<92.6㎡
	92.5㎡<S<192.4㎡
	192.3㎡<S
アーケード	アーケード無 アーケード有
角地	角地以外 角地
商店街	商店街に未所属 商店街に所属
車	車道なし 一方通行 双方向通行
歩行者	車道のみ 歩道有り 歩道のみ
街路樹	樹木無 樹木有
事業①	①市街地の整備無し ①市街地の整備有り
事業②	②商業の活性化無し ②商業の活性化有り
事業③	③公共交通無し ③公共交通有り
製造建設	製造建設無 製造建設有り
インフラ系	インフラ系無 インフラ系有り
卸小売り	卸小売り無 卸小売り有り
金融不動産保健	金融不動産保険無 金融不動産保険有り
飲食宿泊	飲食宿泊無 飲食宿泊有り
生活娯楽	生活娯楽無 生活娯楽有り
専門サービス	専門サービス無 専門サービス有り
その他	その他無 その他有り

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

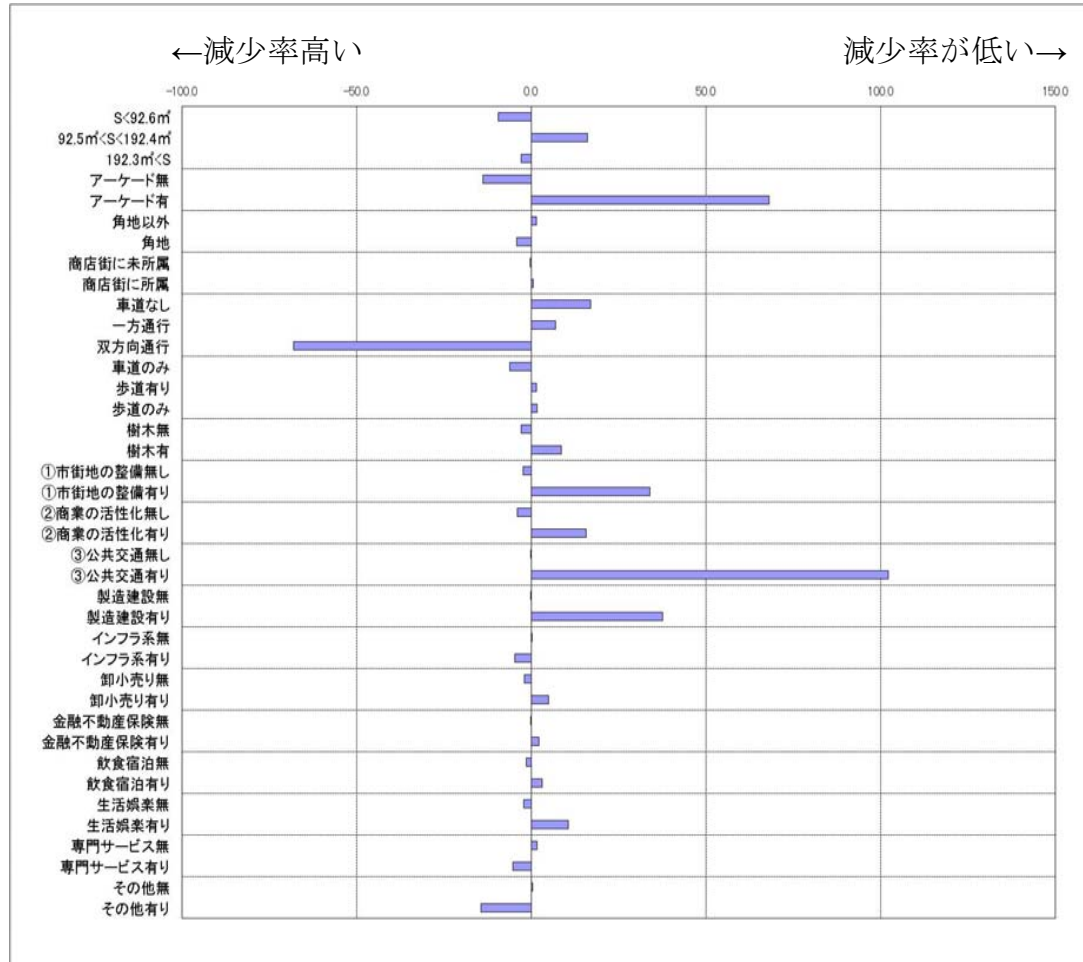


表14 カテゴリースコアグラフ

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析



表14 カテゴリースコアグラフ

車に関するレンジの開きが全体の2番目に大きい値を示している。

車は正の値が大きくなる程「車道なし」「一方通行」となっており、負の値が大きくなるほど「双方向通行」となっている。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析



表14 カテゴリースコアグラフ

車に関するレンジの開きが全体の2番目に大きい値を示している。

車は正の値が大きくなる程「車道なし」「一方通行」となっており、負の値が大きくなるほど「双方向通行」となっている。



車の通行が規制されている方が減少率が低い。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析



表14 カテゴリースコアグラフ

アーケードに関するレンジの開きが全体の3番目に大きい値を示している。
正の値が大きくなるほど「アーケード有」となっており、負の値が大きくなるほど「アーケード無」となっている。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

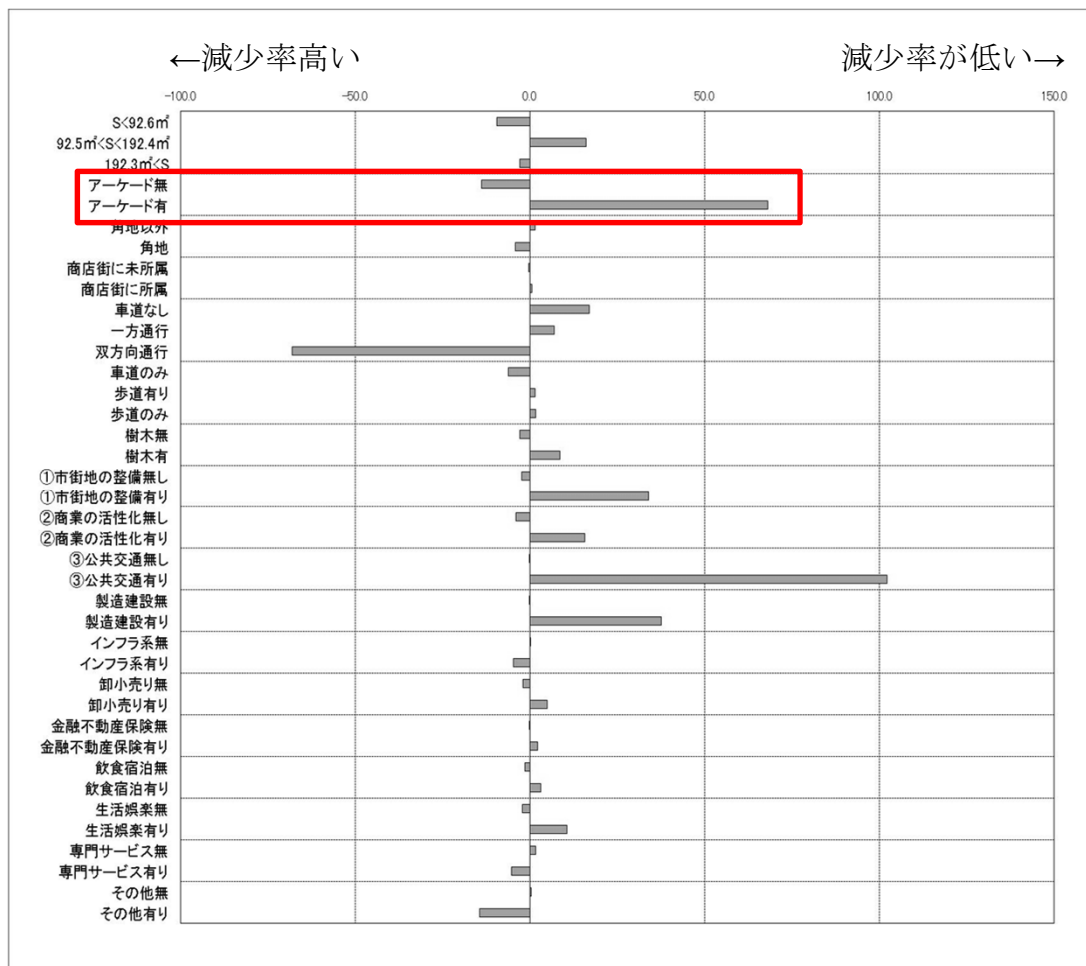


表14 カテゴリースコアグラフ

アーケードに関するレンジの開きが全体の3番目に大きい値を示している。
正の値が大きくなるほど「アーケード有」となっており、負の値が大きくなるほど「アーケード無」となっている。



アーケードが存在する方が減少率が低い。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析



全ての施策区分の事業において、正の値が大きくなると、各事業が「有り」となっている。

表14 カテゴリースコアグラフ

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

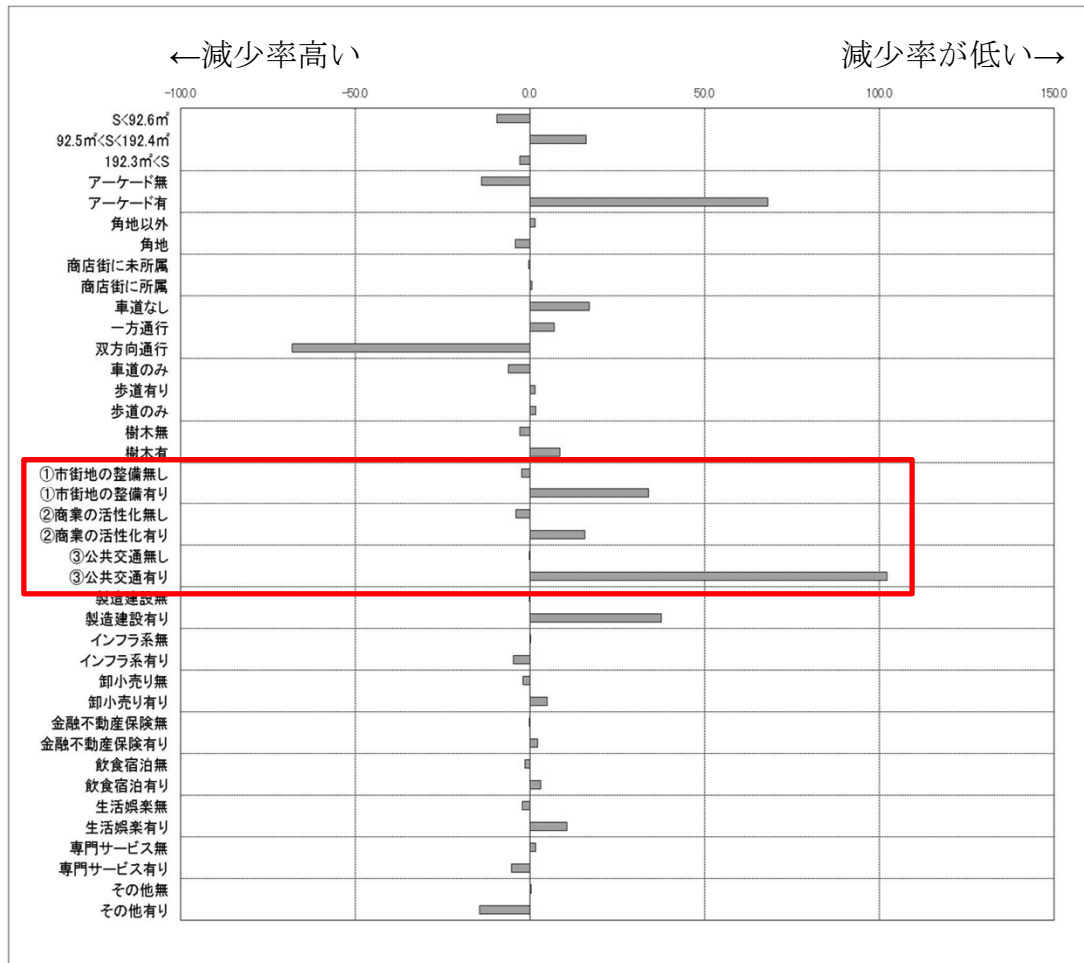


表14 カテゴリースコアグラフ

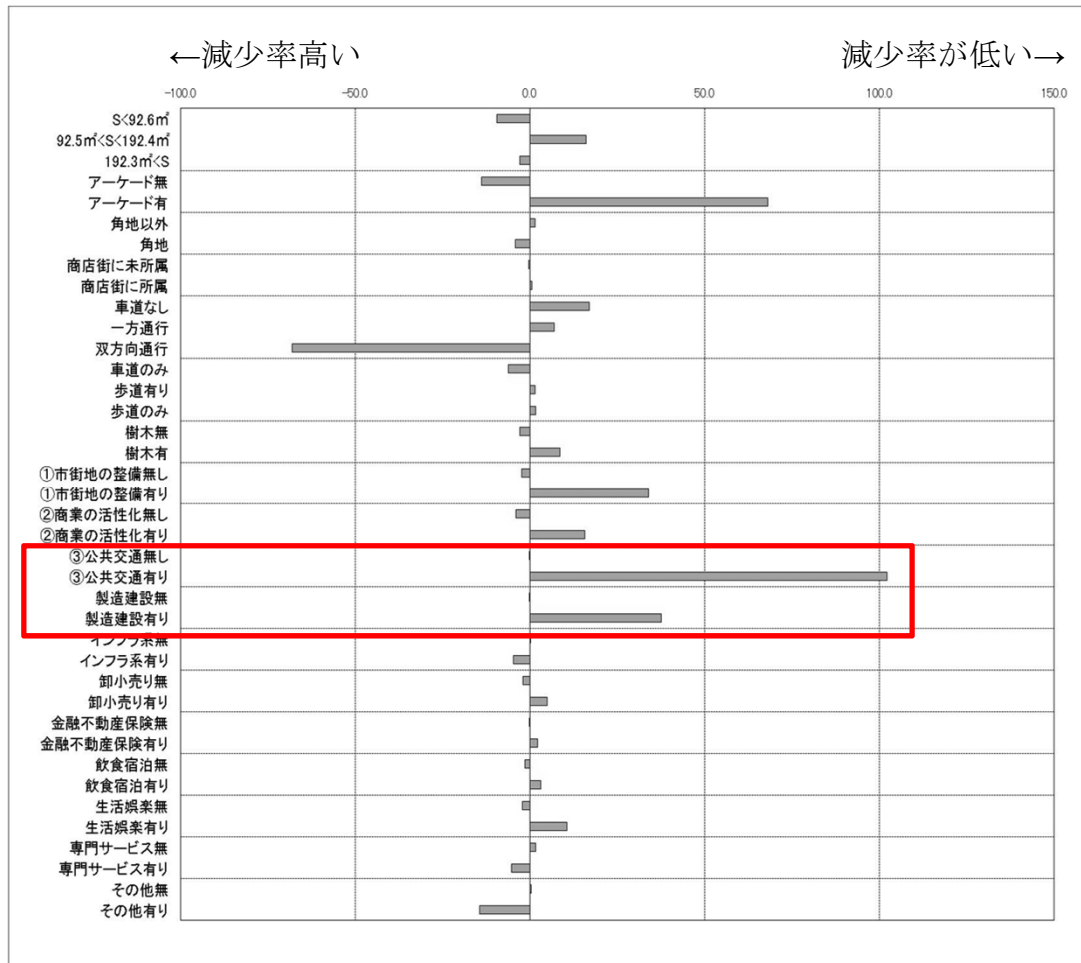
全ての施策区分の事業において、正の値が大きくなると、各事業が「有り」となっている。



事業実施がある路線価は減少率が低い。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

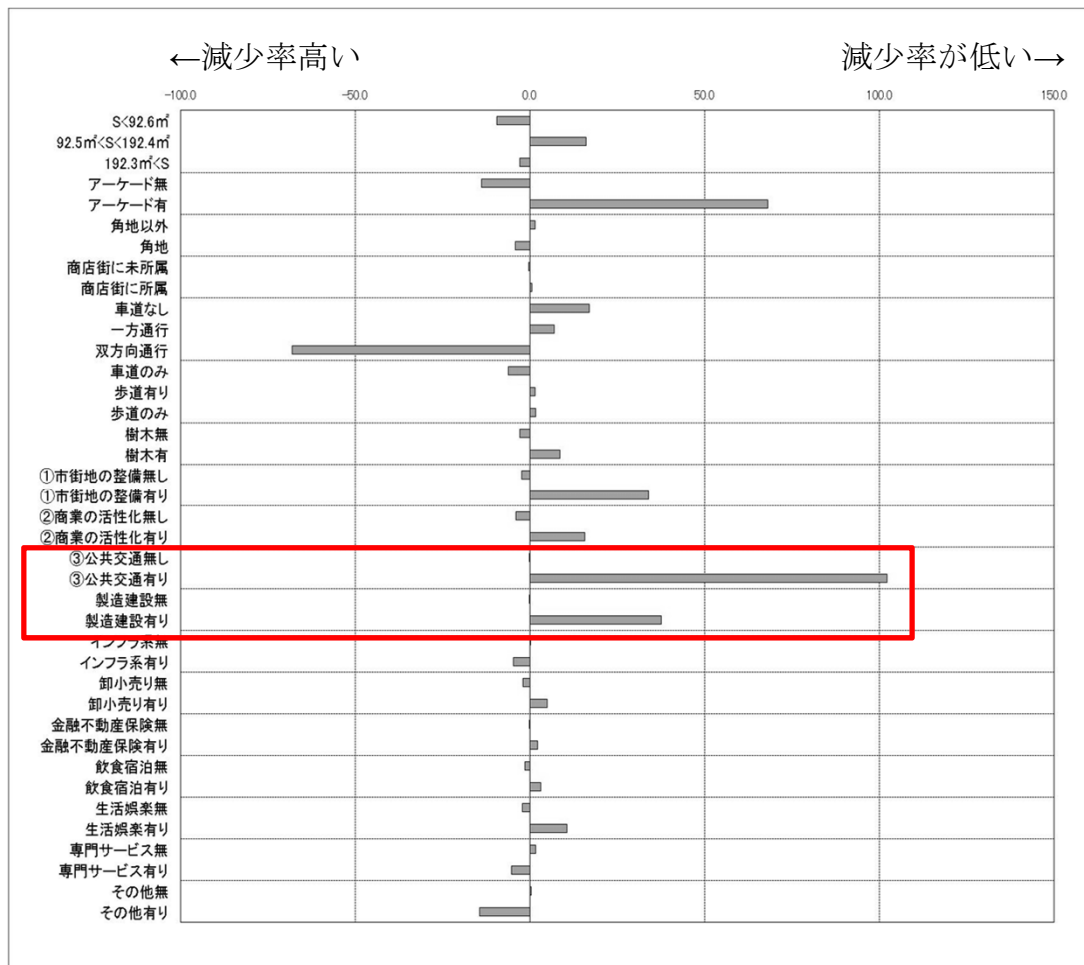


③公共交通機関の利便性、製造建設に関する業種の2項目は正の値が大きいほどそれぞれ「有り」となっている。

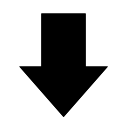
表14 カテゴリースコアグラフ

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析



③公共交通機関の利便性、製造建設に関する業種の2項目は正の値が大きいほど、それぞれ「有り」となっている。



アイテム名	カテゴリ名	カウント
事業③	③公共交通無し	811
	③公共交通有り	2
製造建設	製造建設無	806
	製造建設有り	7

表14 カテゴリースコアグラフ

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

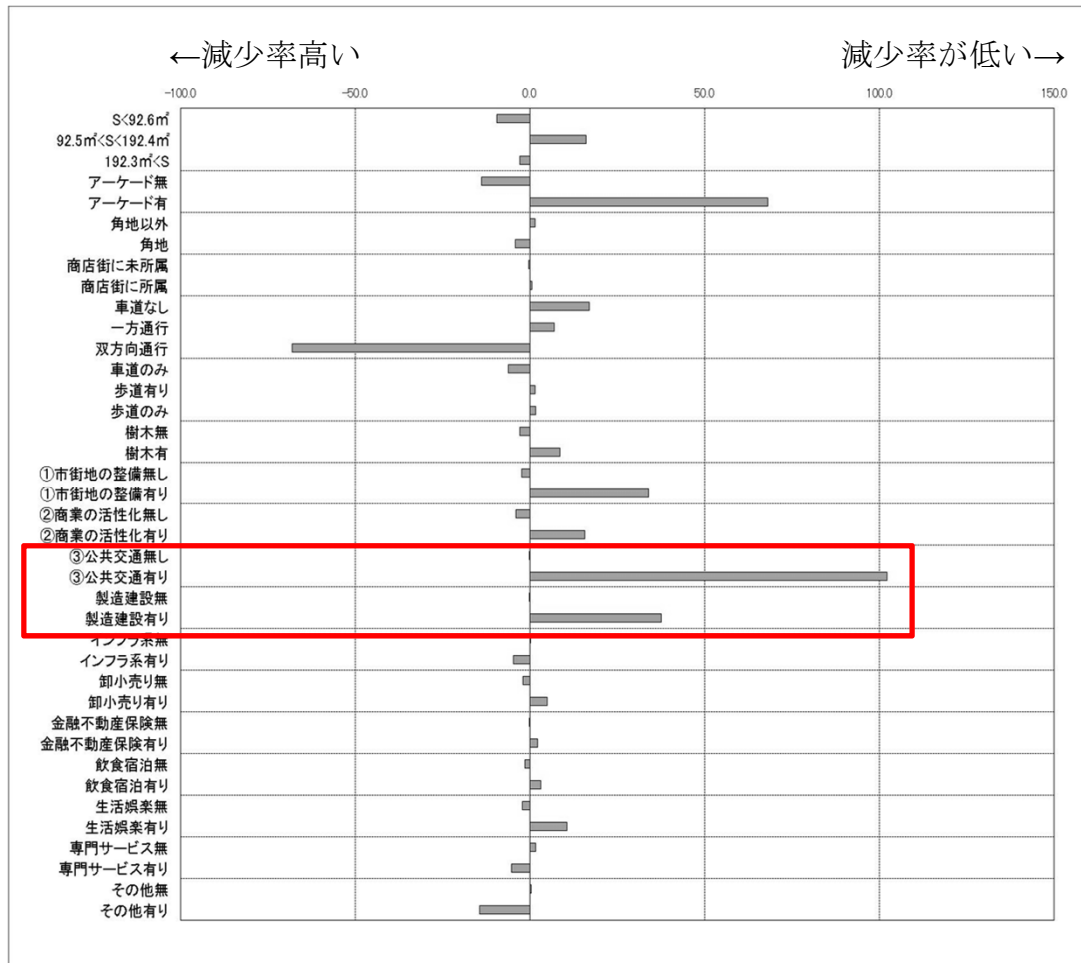


表14 カテゴリースコアグラフ

③公共交通機関の利便性、製造建設に関する業種の2項目は正の値が大きいほど、それぞれ「有り」となっている。



アイテム名	カテゴリー名	カウント
事業③	③公共交通無し	811
	③公共交通有り	2
製造建設	製造建設無	806
	製造建設有り	7



カウント数が低いことから、影響は少ないといえる。

第4章 大分市中心部における路線価の変遷とその影響

4.3 数量化1類分析

アイテム名	カテゴリ名	カウント	カテゴリスコア	
面積	S<92.6㎡	323	-9.613	25.674
	92.5㎡<S<192.4㎡	239	16.061	
	192.3㎡<S	251	-2.923	
アーケード	アーケード無	675	-13.910	81.949
	アーケード有	138	68.039	
角地	角地以外	623	1.309	5.602
	角地	190	-4.293	
商店街	商店街に未所属	471	-0.385	0.916
	商店街に所属	342	0.530	
車	車道なし	403	16.824	84.975
	一方通行	282	6.892	
	双方向通行	128	-68.151	
歩行者	車道のみ	151	-6.343	7.846
	歩道有り	316	1.386	
	歩道のみ	346	1.503	
街路樹	樹木無	596	-3.078	11.531
	樹木有	217	8.453	
事業①	①市街地の整備無し	759	-2.413	36.333
	①市街地の整備有り	54	33.919	
事業②	②商業の活性化無し	644	-4.091	
	②商業の活性化有り	169	15.588	
事業③	③公共交通無し	811	-0.252	102.395
	③公共交通有り	2	102.143	
製造建設	製造建設無	806	-0.325	37.756
	製造建設有り	7	37.431	
インフラ系	インフラ系無	782	0.190	4.987
	インフラ系有り	31	-4.797	
卸小売り	卸小売り無	577	-2.000	6.890
	卸小売り有り	236	4.890	
金融不動産	金融不動産保険無	761	-0.145	2.260
	金融不動産保険有り	52	2.115	
飲食宿泊	飲食宿泊無	542	-1.536	4.607
	飲食宿泊有り	271	3.071	
生活娯楽	生活娯楽無	667	-2.314	12.884
	生活娯楽有り	146	10.570	
専門サービ	専門サービス無	631	1.553	6.938
	専門サービス有り	182	-5.385	
その他	その他無	797	0.290	14.742
	その他有り	16	-14.452	
	定数項	813	155.540	

1番目のレンジの開きが大きいもの
 2番目のレンジの開きが大きいもの
 3番目のレンジの開きが大きいもの

1) 中心市街地活性化基本計画の目標指標の達成状況

全体の達成率は**25%**と低く、その**目標項目**や**数値設定**に**問題がある**と考えられる。

1) 中心市街地活性化基本計画の目標指標の達成状況

全体の達成率は25%と低く、その目標項目や数値設定に問題があると考えられる。

2) 事業の分布状況について

「大分駅北エリア」は【商業の再生】といったソフト面の事業
「大分駅南エリア」は【都心居住の推進】といったハード面の
事業が多いことが判明。

3) 町丁目単位での検証について

事業分布、路線価状況共に町丁目によって、
状況が異なっていることがわかった。

→ 今後は、町丁目単位で検証をし
より詳細に評価をするべきである。

3) 町丁目単位での検証について

事業分布、路線価状況共に町丁目によって、状況が異なっていることがわかった。

→ 今後は、町丁目単位で見るようなより詳細に評価をするべきである。

4) 事業が路線価に与えた影響

路線価の減少率が低い要因は、**1) アーケードがある 2) 車の通行に規制がある 3) 市街地の整備状況が実施されている**となった。

今後は道路状況に関連したインフラ整備を行うことが路線価減少率の対策に有効であると考えられる。

ご清聴ありがとうございました

- ・第1期大分市中心市街地活性化基本計画
- ・第2期大分市中心市街地活性化基本計画
- ・大分市固定資産税台帳
- ・平成25年3月経済産業省商務流通保安グループ「中心市街地活性化に向けた取組状況」
- ・宮下清栄(2013): 中心市街地活性化事業における観光関連目標指標及び計画事業の達成度に関する研究,公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.48, No.3, 2013-10
- ・外村剛久(2012): 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連携について,公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.47, No.3, 2012-10
- ・岡崎ゆう子(2000):社会資本投資、環境要因と地価関数のヘドニックアプローチ:横浜市におけるパネル分析,会計検査研究 (22), 47-62, 2000-09
- ・伊藤伸一(2012):中心市街地活性化基本計画における目標指標の特徴と達成状況,公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.47, No.3, 2012-10
- ・高橋宏幸(2013):エリアマネジメントが地価に及ぼす影響について, 政策研究大学院大学修士論文, 2013-3