



中心市街地活性化における法定事業が路線価と民間投資に与える影響に関する研究

大分大学 建築・都市計画研究室
大学院2年 鄒 大雪

研究の背景

中心市街地が抱える問題

- ・ 人口の減少による空洞化，郊外へのスプロール
- ・ 空き店舗の増加，経営者の高齢化・後継者の不足による衰退etc...



認定 **中心市街地活性化**
基本計画



計画期間後に把握する

目標指標
事業達成状況

大分市では：

平成25年3月まで**第一期中活基本計画**を終えた。しかし，その**目標指標**の達成率は**82%**に留まっている（全国平均77%）



次の階段への事業の取り組みに向けて，より詳細な分析で**町丁目ごと**で実施された各事業がどのような**実績と影響**を検証する必要がある

研究の背景

大分市では：

市街地整備事業による公共性の高い場所施設などの**公共空間の改善**が数多く行われ、また道路空間魅力向上賑わい創出に積極的に取り組んでいる



写真1 JR大分駅ビル 画像:www.jroitacity.jp



写真2 大分市中央通り

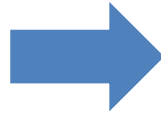
しかし：

公共空間を**新た**に設置することは難しく、イベントも**短期間**のことが多い。
現存の魅力がある**公共空間**を創り上げることは今後の中心市街地の発展に大きく寄与する

研究の目的

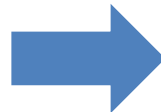
中心市街地活性化の評価項目：

中心市街地の**活性化**



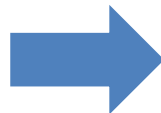
路線価 **民間新規投資**

事業の**実績と規模**



事業費

公共空間



構成要素 **利活用状況**



1. 町丁目を単位（平均5ha）とした各事業の**事業費**が、**路線価**及び**民間新規投資**に与えた影響を明らかにする

2. 公共空間の**空間構成要素**と**利活用状況**を明らかにする



中心市街地の発展に繋がる**有意な知見**を得る

研究の方法

表 1 各施策区分事業分布

エリア	平均路線価(千円/m2)	平均増減率	事業の施策区分各事業費額											
			ハード事業								ソフト事業		事業の合計数	事業費合計(千円)
			市街地の整備		都市福祉施設の整備		都市居住の推進		公共交通と他の事業		商業の活性化			
			事業数	事業費額(十円)	事業数	事業費額(十円)	事業数	事業費額(十円)	事業数	事業費額(十円)	事業数	事業費額(十円)		
大分駅北エリア	132	-23%	26	1,243,872	0	0	5	2,832,174	13	5,003,817	47	1,845,676	91	10,925,539
大分駅南エリア	93	-3%	15	12,042,789	1	12,268,478	10	5,664,349	8	10,443,289	0	0	34	40,418,904
全体	112	-13%	41	13,286,660	1	12,268,478	15	8,496,523	21	15,447,106	47	1,845,676	125	51,344,443
事業数、事業費の割合	大分駅北エリア		21%	2%	0%	0%	4%	6%	10%	10%	38%	4%	73%	21%
	大分駅南エリア		12%	23%	1%	24%	8%	11%	6%	20%	0%	0%	27%	79%
	総数		33%	26%	1%	24%	12%	17%	17%	30%	38%	4%	100%	100%

市街地の整備	都市福祉施設の整備	都市居住の推進	公共交通と他の事業	商業の活性化
--------	-----------	---------	-----------	--------

各法定事業と民間新規投資：

5つの施策区分ごとの、実施範囲と事業費，計画期間内の民間新規投資について、ヒアリング調査を行なった

研究の方法

表 1 各施策区分事業分布

事業区分	平均路線価(千円)	平均増減率	事業の施策区分各事業費額											
			ハード事業								ソフト事業		事業数	事業費合計
			市街地の整備	都市福祉施設の整備	都市居住の推進	公共交通と他の事業	商業の活性化	その他	その他	その他				
全体	112	-13%	41	13,286,660	1	12,268,478	15	8,496,523	21	15,447,106	47	1,845,676	125	51,344,443
事業数、事業費の割合	大分駅北エリア		21%	2%	0%	0%	4%	6%	10%	10%	38%	4%	73%	21%
	大分駅南エリア		12%	23%	1%	24%	8%	11%	6%	20%	0%	0%	27%	79%
	総数		33%	26%	1%	24%	12%	17%	17%	30%	38%	4%	100%	100%

各法定事業と民間新規投資：

5つの施策区分ごとの、実施範囲と事業費，計画期間内の民間新規投資について、ヒアリング調査を行なった。

中心市街地全域の路線価：

財産評価基準書を用いて各年度の路線価を把握し，さらに路線価のエリアごとに変化の傾向を分析した。

研究の方法

路線価，民間新規投資に対する影響：

事業費と路線空間を構成するアイテムを説明変数としての**回帰分析**を行なった。

公共空間の利活用：

大分市中心市街地**17の公共空間**を選定し，**空間構成要素とイベント開催詳細**について調査を行なった。

中活事業の事業費の分布（事業件数）

表 1 各施策区分事業分布

エリア	大分駅北エリア										大分駅南エリア										業 合 数	事業費合計 (千円)																																											
	ハード事業										ソフト事業																																																						
	商業の活性化					都市福祉施設の整備					市街地の整備					都市居住の推進																																																	
	事業数					事業費額(千円)					事業数					事業費額(千円)																																																	
大分駅北エリア	243,872					0															91	10,925,539																																											
大分駅南エリア	12,042,789					1					12,268,472					8					34	40,418,904																																											
全体	13,286,660					1					12,268,472					21					125	51,344,443																																											
事業数、事業費の割合	47					38%					15					12%					10					38%					8%					4					73%					21%																			
	23%					1%					24%					8%					11%					6%					20%					0%					0%					27%					79%														
	総数					33%					26%					1%					24%					12%					17%					17%					30%					38%					4%					100%					100%				

中活事業の事業費の分布（事業費額）

表1 各施策区分事業分布

エリア	平均路線価(千円/m2)	平均増減率	ハード事業				公共交通と他の事業				商業の活性化				合計(千円)
			市街地の整備		都市福祉施設の整備		の事業		の事業		の事業				
			事業数	事業費額(千円)	事業数	事業費額(千円)	事業数	事業費額(千円)	事業数	事業費額(千円)	事業数	事業費額(千円)	事業数	事業費額(千円)	
大分駅北エリア	132	-23%	26	1,243,872	0	0	10	2,832,474	13	5,003,847	0	0	91	10,925,539	
大分駅南エリア	93	-3%	15	12,042,789	1	12,268,478	10	5,664,819	8	10,443,289	0	0	34	40,418,904	
全体	112	-13%	41	13,286,660	1	12,268,478	15	8,496,523	21	15,447,106	47	1,845,676	125	51,344,443	
事業数、事業費の割合	大分駅北エリア		21%	2%	0%	0%	割合	6%	10%		10%	割合	4%	73%	21%
	大分駅南エリア		12%	23%	1%	24%	割合	11%	6%		割合	0%	27%	79%	
	総数		33%	26%	1%	24%	30%	17%	17%		4%	4%	100%	100%	

最大事業費は「公共交通と他の事業」で、全体事業費の**30%**を占めている。最小事業費は「商業の再生」で、全体事業費の**4%**にとどまる。



「商業の活性化」などの**ソフト事業**の**事業数**は多いが、事業費**総額**は**ハード事業**に及ばないことがわかる。

路線価の変遷

表 1 各施策区分事業分布

事業の施策区分各事業費額												
H17～H25 平均路線価増減率：			ハード事業					ソフト事業		事業の 合計数	事業費合計 (千円)	
エリア	平均路線価 (円/m2)	平均増減率	市街地の整備	都市福祉施設の整備	都市居住の推進	公共交通と他の事業		商業の再生				
			事業数	事業費額(千円)	事業数	事業費額(千円)	事業数	事業費額(千円)	事業数	事業費額(千円)		
大分駅北エリア	243,872	-13%	243,872	0	0	32,174	13	5,003,817	47	1,845,676	91	10,925,539
大分駅南エリア	12,042,789	-3%	12,042,789	0	0	64,349	8	10,443,289	0	0	34	40,418,904
全体	13,286,660	-13%	13,286,660	0	0	96,523	21	15,447,106	47	1,845,676	125	51,344,443
事業数、事業費の割合	23%	1%	23%	1%	0%	6%	10%	10%	38%	4%	73%	21%
路線価の割合	22%	26%	22%	0%	0%	11%	6%	20%	0%	0%	27%	79%
総数	22%	26%	22%	0%	0%	17%	17%	30%	38%	4%	100%	100%

1. **ハード事業**の実施により，路線価の下がり
を抑える効果が確認できる。

2. 一方**ソフト事業**の実施では路線価の下落を
抑える効果が確認できなかった。

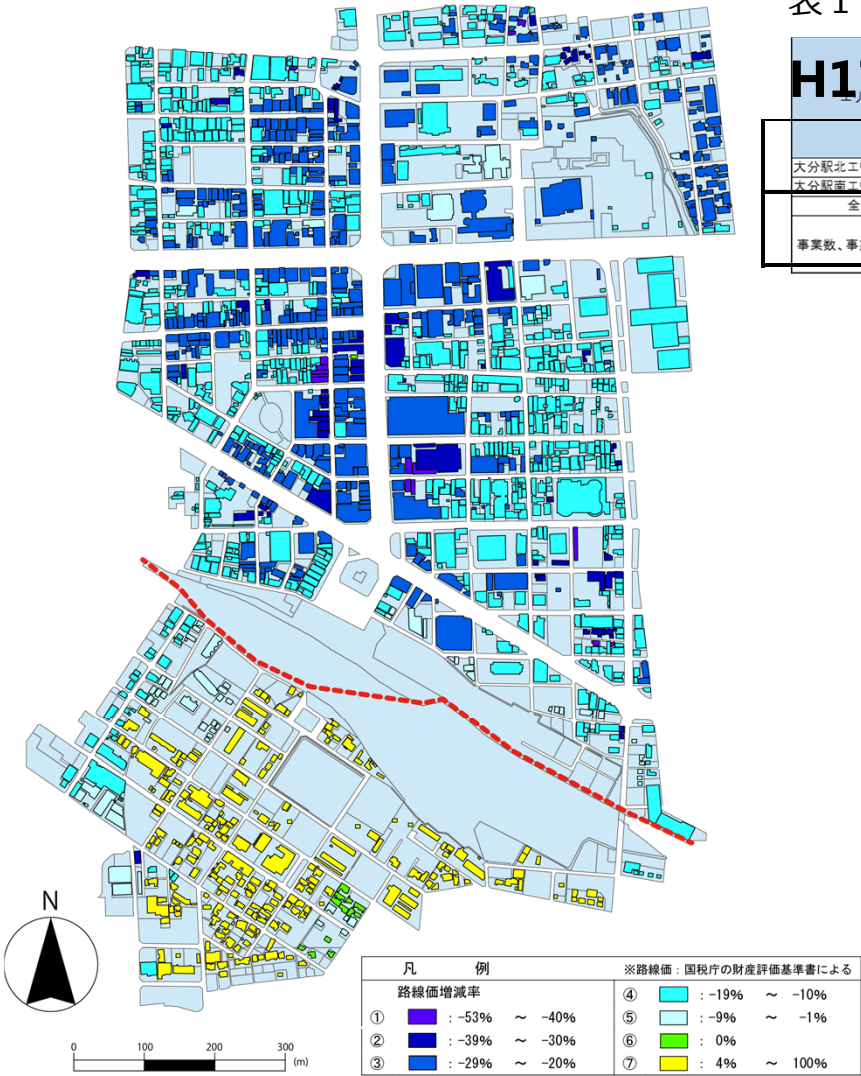
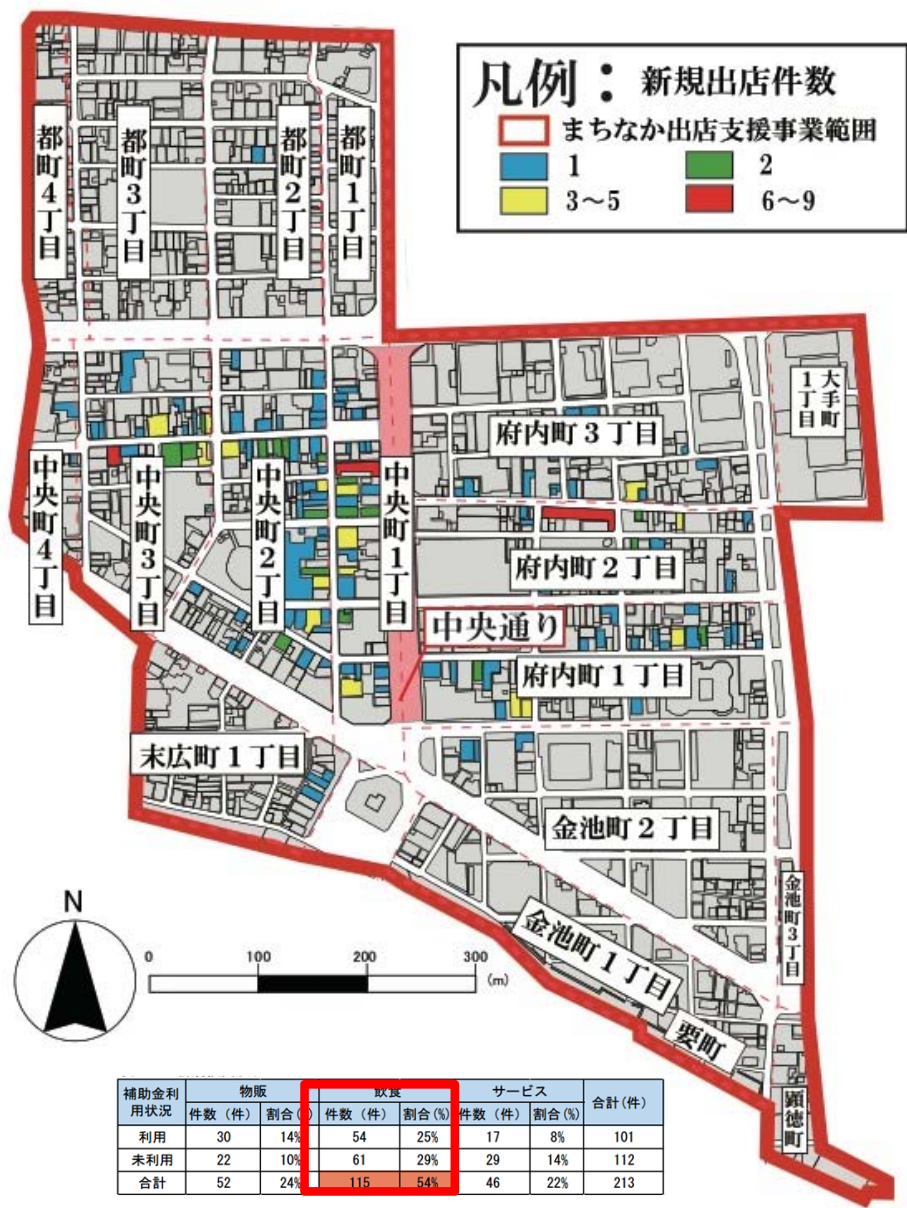


図 1 第 1 期大分市基本計画範囲内平均路線価増減率

民間新規投資の傾向



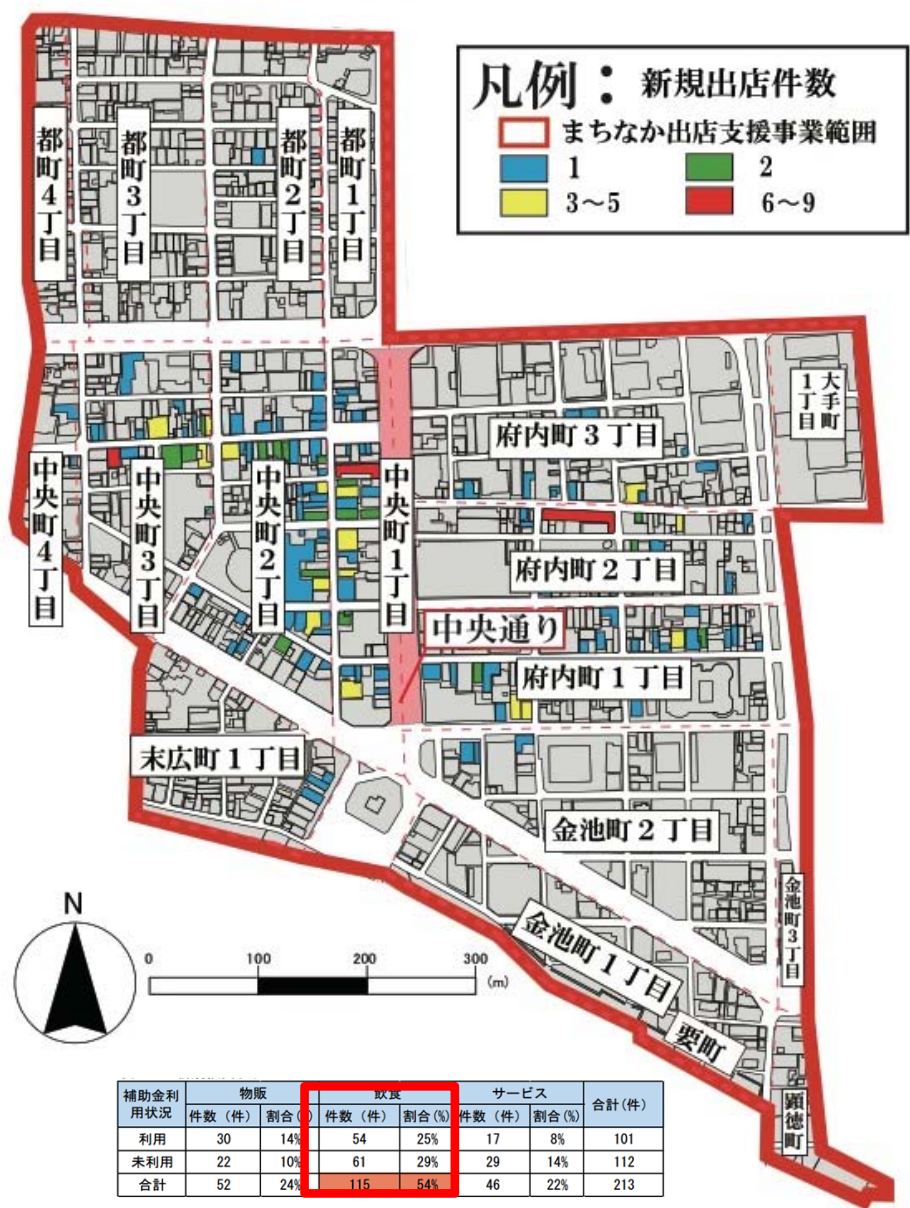
平成20年度～平成27年度の**民間新規投資の件数と業種**について、大分まちなか倶楽部にヒアリング調査を行なった。

飲食	
件数（件）	割合（%）
54	25%
61	29%
115	54%

1.飲食は**全体新規投資の54%**を占めている。

図2 大分駅北エリア民間新規投資件数と割合(H20~H27)

民間新規投資の傾向



2.新規投資は「中央町1丁目～4丁目」と「府内1丁目～3丁目」に集中する。



民間新規投資の種別の中で、**飲食**の新規出店数がもっとも多い業種である。新規投資が多い町丁目と少ない町丁目が**並存する**ことがわかる。

図2 大分駅北エリア民間新規投資件数と割合(H20~H27)

施策区分ごとと事業費は路線価への影響度

重回帰分析式：

$$Y=A_1x_1+A_2x_2+A_3x_3+A_4x_4...+B$$

Y=平均路線価増減率 A=偏回帰係数 x_1 =市街地の整備
 x_2 =都市福祉の施設の整備 x_3 =都市居住の推進 x_4 =商業の再生
 x_5 =公共交通と他の事業 B=誤差項

表2 重回帰分析結果

路線 価 増 減 率	回帰統計		有意 F	変数名	偏回帰係数A	t	P-値
	重相関 R	0.871	7.3×10^{-8}	市街地の整備	$A_1=0.63 \times 10^{-7}$	3.611	0.12%
	重決定 R2	0.758		都市福祉施設の整備	$A_2=0.052 \times 10^{-7}$	0.910	37.08%
	補正 R2	0.715		都市居住の推進	$A_3=2.0 \times 10^{-7}$	3.664	0.10%
	標準誤差	0.057		商業の活性化	$A_4=2.2 \times 10^{-7}$	1.471	15.23%
	観測数	34		公共交通と他の事業	$A_5=0.073 \times 10^{-7}$	0.677	50.40%

ハード事業は路線価増減率との強い相関関係が見られ、
「商業の活性化」は明らか影響を示されなかった。

施策区分ごとと事業費は民間新規投資への影響度

重回帰分析式：

$$Y=A_1x_1+A_2x_2+A_3x_3+A_4x_4...+B$$

Y=平均路線価増減率 A=偏回帰係数 x_1 =市街地の整備
 x_2 =都市居住の推進 x_3 =商業の再生 x_4 =公共交通と他の事業 B=誤差項

表3 重回帰分析結果

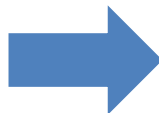
路線 価 増 減 率	回帰統計		有意 F	変数名	偏回帰係数A	t	P-値
	重相関 R	0.952	2.88×10^{-6}	市街地の整備	$A_1=0.541 \times 10^{-4}$	1.966	0.710%
	重決定 R2	0.906		都市居住の推進	$A_2=0.021 \times 10^{-4}$	0.233	82.963%
	補正 R2	0.807		商業の活性化	$A_3=1.67 \times 10^{-4}$	6.927	0.00001%
	標準誤差	7.833		公共交通と他の事業	$A_4=0.0120 \times 10^{-4}$	0.473	64.402%
	観測数	17					

「商業の活性化」は、民間新規投資との強い相関がある。
「都市居住の推進」などのハード事業は明らか影響を示されなかった。

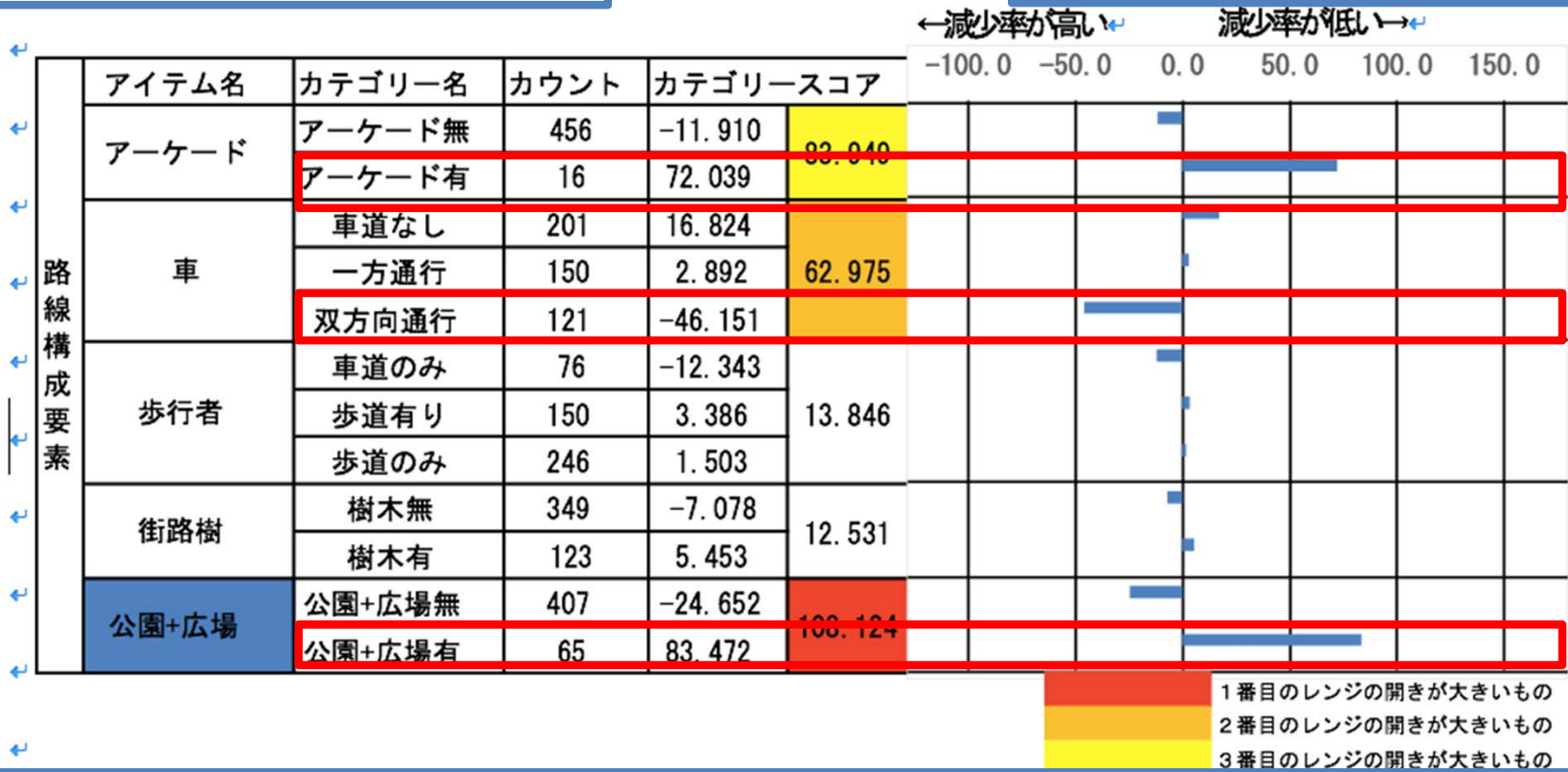
路線構成要素と平均路線価増減率の関係

重回帰分析では、公共空間を中心とする「市街地の整備」の事業が行われている場所では、路線価の**減少率**が低いことがわかった

路線空間を構成する要素



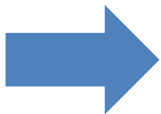
平均路線価増減率



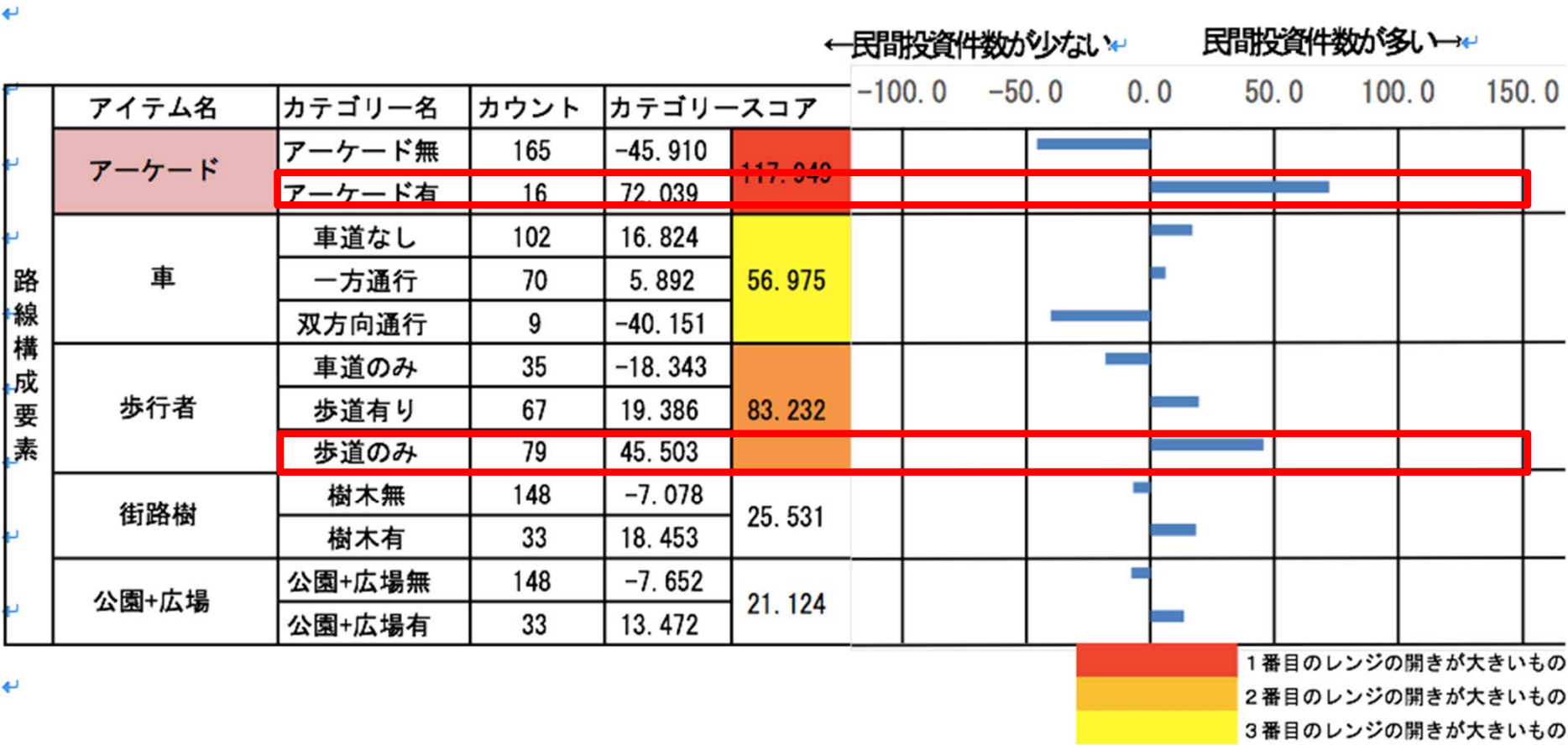
路線価の**減少率**が低い路線の特徴は 1) **公園，広場**がある 2) **アーケード**がある 3) **車の通行に規制**がある

路線構成要素と民間新規投資の関係

路線空間を構成する要素



民間新規投資



民間新規投資が多い路線の特徴は 1) **アーケード**がある 2) **歩行者通行**の配慮がある 3) 車の通行に規制がある

路線構成要素に関する分析

分析結果：

1.公共空間や道路状況に関連した**インフラ整備**を行うことは、**路線価**の下げ止まりに有効であると推察できる。

2.また、歩行者が通行しやすい場所に関連した**市街地整備**を行うことも、**民間新規投資**の促進に有効であることがわかった。

公共空間の分類とイベント開催状況

数量化分析では、公園、広場などの**公共空間**が、周辺環境の路線価と民間新規投資に、**プラスの影響**を与えていることがわかった。

公共空間の特徴を：

- 1.**形態や用途，構成要素**などの**定量的な側面**，
- 2.利用ための**必要申請許可**などの**定性的な側面**にわけ，把握する。



公共空間を**有効利活用**する上での**中心市街地の発展**に繋がる。

公共空間の分類とイベント開催状況

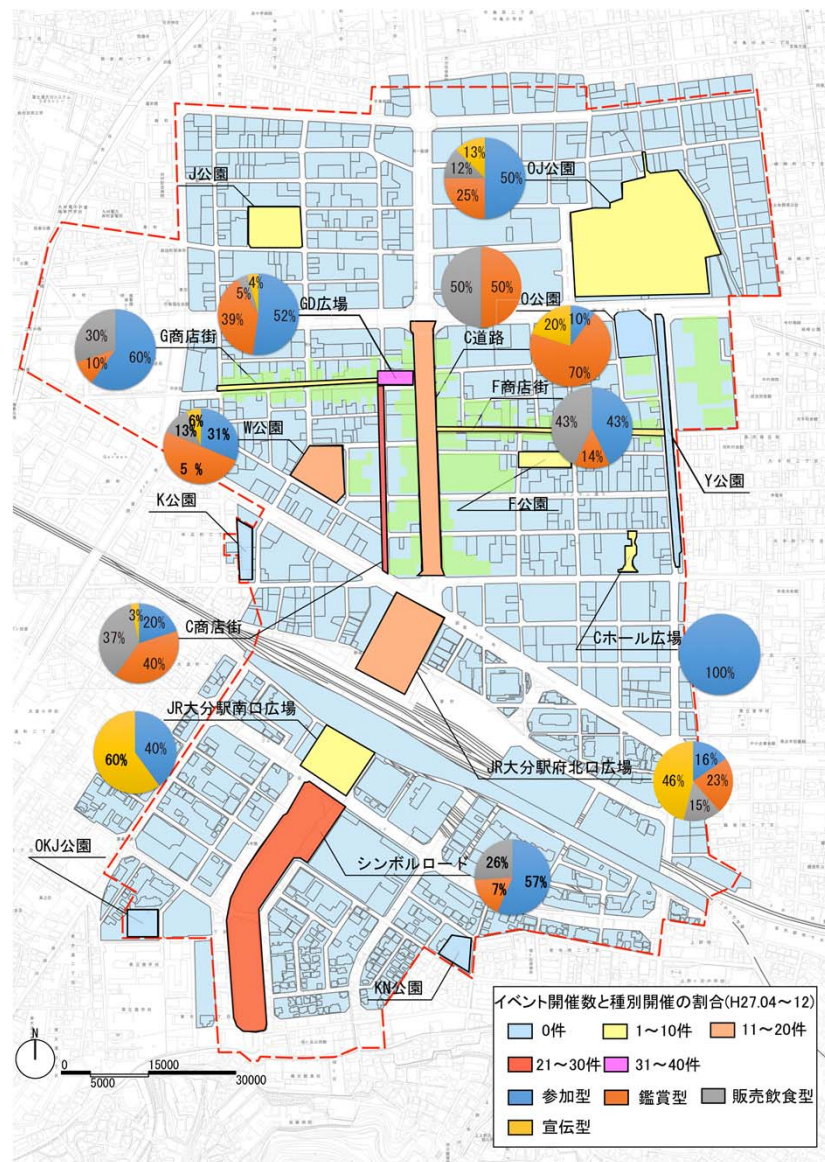


図3 公共空間イベント開催状況 H27.04~12

本研究の公共空間の**定義**：

都市計画法に定められている，基礎自治体が管理する**都市計画公園**及び**駅前広場**等の歩行者に開放された公共性の高い空間，または**商店街**。



イベントについて：

年間の**開催件数**をまとめた。さらに，イベントを**参加系イベント**，**鑑賞系イベント**，**販売飲食系イベント**，**宣伝系イベント**に分けて示す。

公共空間の分類とイベント開催状況

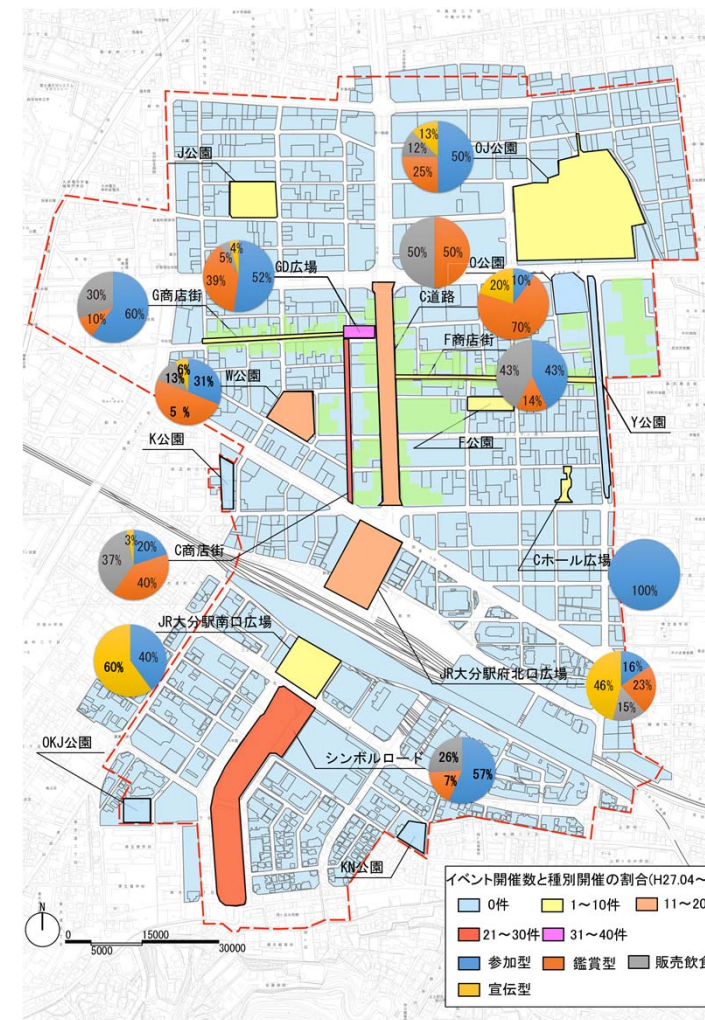


図3 公共空間イベント開催状況

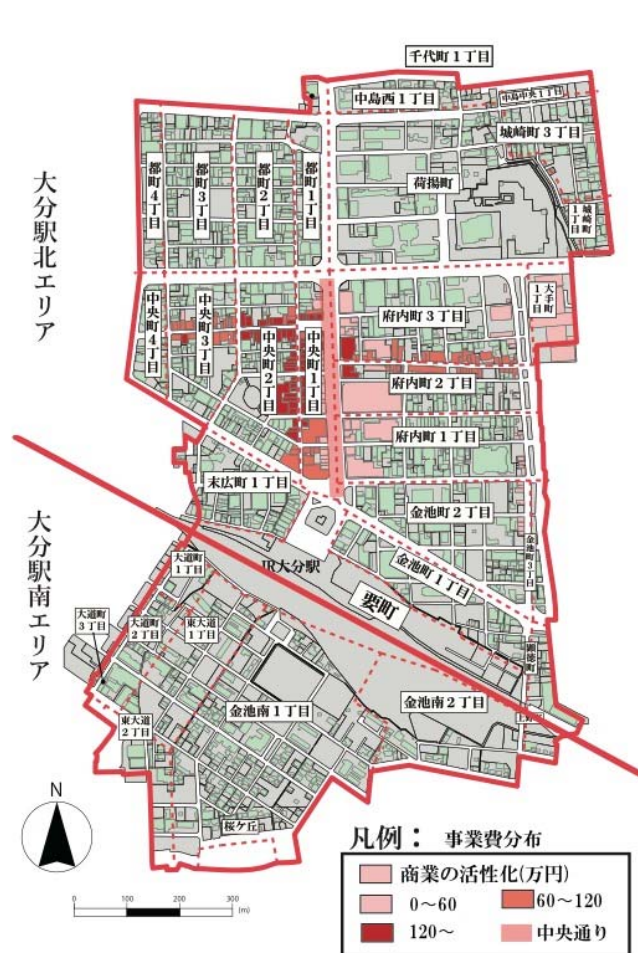


図4 商業の活性化

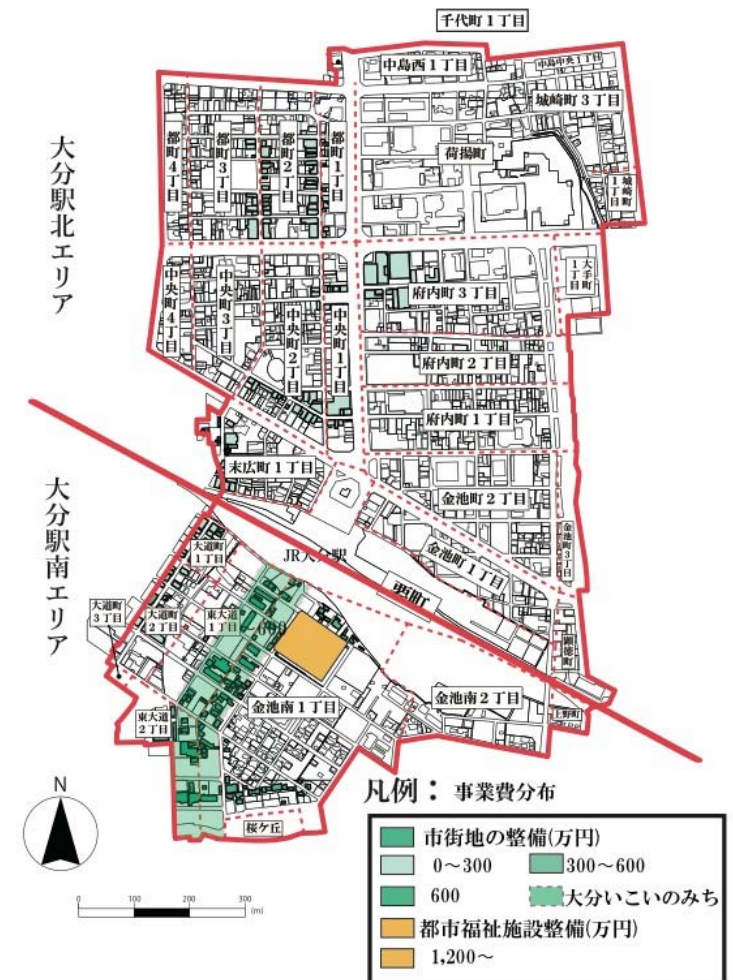
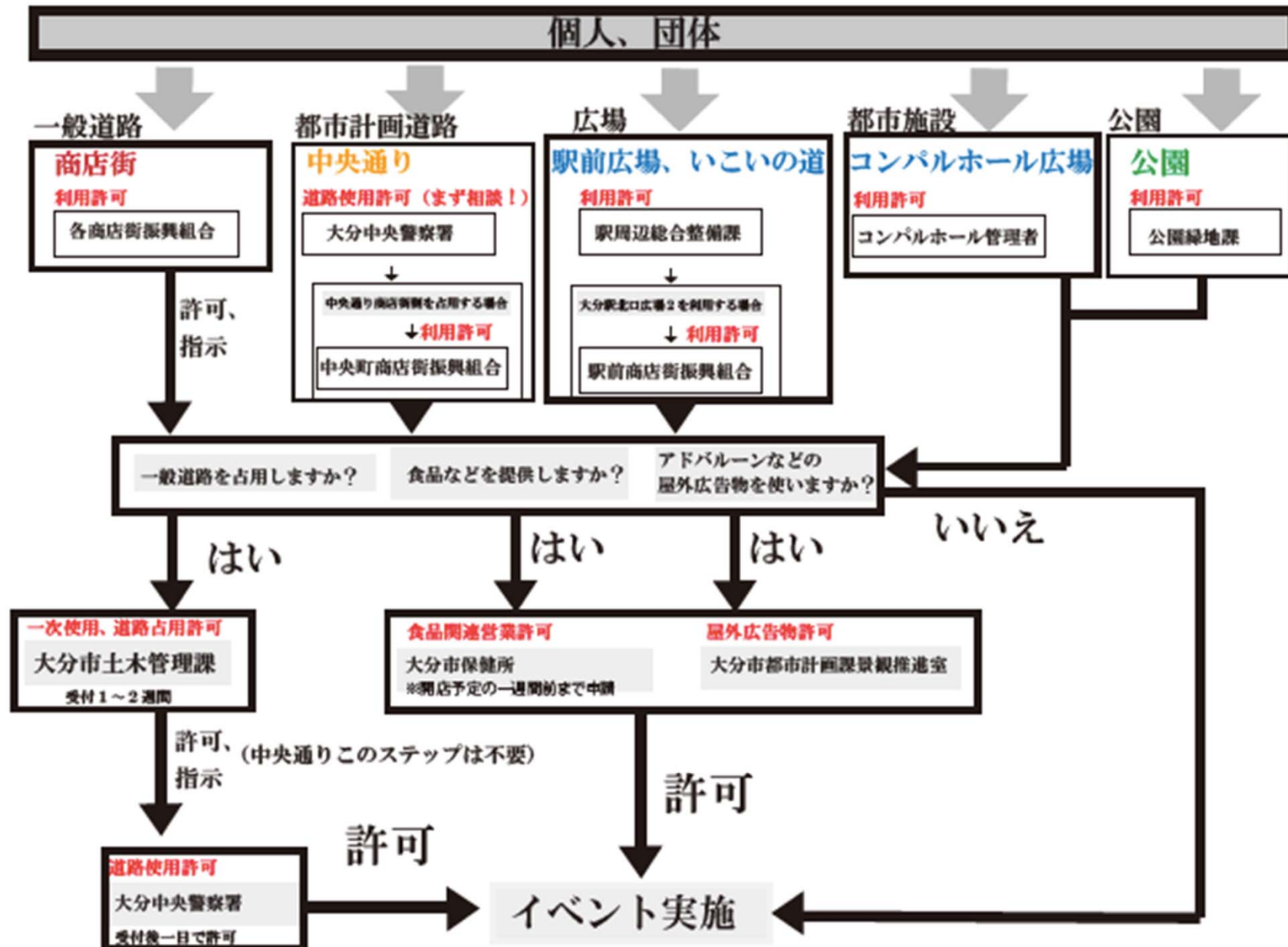


図5 市街地の整備

「シンボルロード」「C商店街」「GD広場」の3ヶ所が、実施したイベント件数が20件を上回っている。「**商業の活性化**」事業と「**市街地の整備**」事業が中心的に行われているエリアであることがわかる。

公共空間を利活用する際の手続き



*商店街で他の許可（食品、広告）が必要な場合は、道路占有許可と同時申請する

図6 公共空間イベント開催までの流れ

公共空間を利活用する際の手続き



公共空間の用途は、管理主体により「都市計画公園」「都市計画道路」「駅前広場」「商店街」「公共施設内のオープンスペース」の5種類に分類される。

許可申請は基本**同時**にできない。「許可申請先」から指示を受け、協議の過程で**他の窓口**へと誘導されていることがわかる。



市民が利用する**公共空間**にもかかわらず、「**管理主体が複数存在すること**」、「**申請のプロセスが体系化されていないこと**」が現状の問題点である。

総括

施策区分ごとの事業費分布について

「**商業の活性化**」などの**ソフト事業**の**事業数**は多いが、事業費**総額**は**ハード事業**に及ばないことがわかる、また、ソフト事業の実施では路線価の下げ止まりを抑える効果が確認できなかった。

事業費及び路線空間構成要素 路線価及び民間新規投資との関連性について

1. 「**商業の活性化**」事業よりも、「**公共空間**」，「**交通インフラ**」に関連した事業が実施された路線で、路線価減少率が**低い**傾向がある。
2. **歩行者を優先する**に関連した**道路整備**を行うことが、**民間の新規投資**の促進に有効であることも推測できる。

公共空間を利用する際の手続きについて

市民が利用する**公共空間**にもかかわらず、「**管理主体が複数存在すること**」、「**申請のプロセスが体系化されていないこと**」があげられた。

今後の課題

施策区分ごとの事業費分布について

町丁目ごとの事業費より**物件などの**詳細な分析を行い、**建物ごとの路線価の変遷と事業費**の関連性を明らかにする必要がある。

民間新規投資について

1. **まちなか出店事業範囲外** 大分中心市街地全域の新規出店数及び業種を含めての集計を行い、中活事業や路線構成要素との関連性についても研究を進める必要がある。

公共空間の利活用について

全国の公共空間の**利活用事例のケーススタディー**を行うことで、**イベント開催**など市民参画がしやすい**仕組みづくり**となる知見を得ることも必要である。