

地方都市における民間投資を促進する新しい都市再生事業のモデルの提案（概要）

研究責任者 大分大学理工学部創生工学科

助教 姫野 由香

共同研究者 大分大学大学院博士後期課程

金 大一

1. 研究の背景と目的

多くの地方都市で、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る中心市街地の居住人口減少、公共施設の郊外流出などがおきている。これらの複合的な要因により、中心市街地の衰退やスプロール化が起きており、各地でそれぞれの対策が講じられてきた。

特に、2006年「まちづくり三法」改正以降は、都市再生事業と連携した地域活性化のための具体的な方策として、中心市街地活性化基本計画（以下、基本計画とする）が策定・推進されてきたが、設定された目標達成もままならず、十分な成果を挙げているとは言いがたい¹⁾。また現在では、より踏み込んだコンパクトシティの促進や制御の効いた都市計画のための立地適正化計画

策定が進められている最中である。

一方、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基本計画となり、2016年7月までに136都市199計画（うち61計画は2期計画）が策定されており、フォローアップや計画の見直しなどが義務付けられている¹⁾。

しかし、その報告は、当該自治体等が便宜的に行うため、目標達成ができなかった理由ならびに実態分析が、十分であるとはいいがたい²⁾。認定基本計画の事業のうち、民間事業の頓挫による目標未達成の場合もあれば、公共事業と民間事業の連携が十分図られていなかった場合など、各地域で事情は様々である。しかしこの実態解明なくしては、有効な市街地再生へ寄与する施策の検討は困難である。

今後も認定基本計画以外の新しい市街地再生の対策を図るには、認定基本計画の目標達成することができなかった要因究明は重要課題であり、従来型の補助金による、地域活性化に期待することが難しい現在、民間活力を活用し、投資を促進する事例も、小規模ながら見られるようになってきている。そのような意味でも、基盤整備などのハード面やイベントなどのソフト面の事業を中心とした認定基本計画事業の意義や役割も変化しつつあるといえる。

・認定基本計画：全国136都市

・分析対象都市：55地方都市(●)

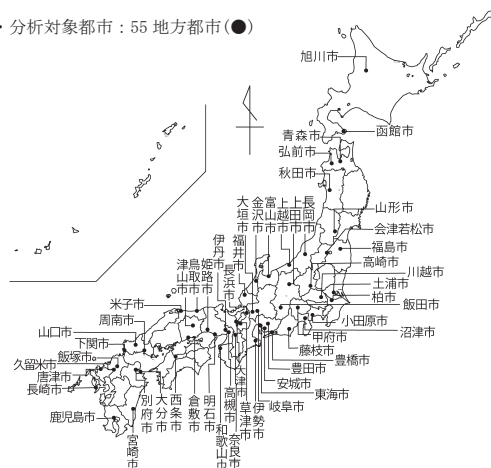


図1 分析対象都市：55地方都市

本研究では、2016年7月までに第1期認定基本計画が策定された136都市から、公共交通拠点や、公共施設などの都市アメニティが中心市街地に集中している55地方都市を選定し(図1)、認定基本計画事業の組み合わせ傾向を分析する。

また、組み合わせ傾向ごとに設定された目標達成率の低い都市を対象とし、行政と、民間事業者にヒアリング調査を行うことで、認定基本計画の目標未達成の要因を明らかにすることを目的とする。

2. 本研究の位置づけ

中心市街地に関する研究として、尾崎ら³⁾は、中心市街地に残された大規模未利用地(産業・文化・行政等の活用跡地)に着目し、その再利用による中心市街地再生事例を分析することで、大規模未利用地の開発手法の類型化を行った。

しかし、東海甲信地域といった限られた範囲ではあるが、代表例や成功事例を抜粋して詳細な分析がなされている。一方で全国的な傾向把握、ならびに事業が円滑ではなかった事例の分析には至っていない。

また、都市再生施策に関する研究として、山住ら⁴⁾は、まちづくり交付金の交付実態に関する研究を行った。この研究は、平成16~18年度までに交付期間を終えた地区を対象とし、自治体アンケート調査より、全国的な整備計画の内容や傾向が明らかになっている。しかし、各地の目標達成程度、ならびに事業実施上の課題に関する分析はなされていない。

長谷ら⁵⁾は、まちづくり交付金事業実施地区273地区の事後評価結果報告に基づき、事業効果の検証を試みた。しかし、目

標達成地区と達成できなかった地区の確認はできているが、その要因分析には至っていない。

そこで本研究では、認定基本計画や事業内容の分析、地域の都市構造分析に加え、認定基本計画の目標達成できなかった理由や現状、その要因を究明する。

その過程では、計画策定側、事業実施側、官民双方といった複数の主体へのヒアリング調査を実施することで、目標未達成要因を複眼的に分析する点に本研究の特徴があるといえる。

3. 研究の方法

本研究では、2016年7月までに認定基本計画が策定された136都市のうち、都市規模⁽¹⁾、公共交通拠点有、大規模商業施設有などの5つの抽出要件⁽²⁾をすべて満たす55地方都市を分析対象都市とする。

そして55地方都市の都市特性(人口、人口密度、計画区域面積、主要施設数など)と認定基本計画事業を調査し、データベースを作成する(4章)。

次に、55地方都市における認定基本計画事業の組み合わせ傾向を把握するために、主成分分析とクラスター分析(ウォード法)を用いて認定基本計画事業の類型化を行い、類型別の都市特性と実施主体の傾向を明らかにする(5章)。

また、認定基本計画の目標達成率が低い都市を対象とし、ケーススタディを行う(6章)。さらに、計画策定側である行政と、民間事業者側である民間組織にヒアリング調査を行う(7章)ことで、認定基本計画の目標未達成の要因を明らかにした。

4. 分析対象都市における都市特性と認定基本計画事業

4.1 都市特性と目標達成率の傾向

都市特性として136都市の人口、分析対象都市55地方都市の計画区域面積、計画区域人口密度と目標達成率を用いて分析した。

図2では、136都市の人口と目標達成率の分布を示したものである。この図から人口30万人以下の都市において100%を超える目標達成率の都市(21都市)が多く分布している傾向にある。中でも、人口10万~30万人都市において平均目標達成率程度が129.4%と最も高いことが確認できた。

図3と図4は、中規模の地方都市で絞り込んだ55の分析対象都市における計画区域面積と計画区域人口密度と目標達成率の関係を示した図である。

図3より、計画区域面積は220ha以下の都市で、目標達成率が100%以上を上回っていることが確認できた。図4より、計画区域人口密度は40.0~80.0人/haの都市で目標達成率が100%以上の都市を上回っていることが確認できた。

これらのことから、人口が10万人~30万人程度の都市で、計画区域面積は220ha以下、そして計画区域人口密度が40.0~80.0人/haの都市において目標達成率が100%を上回る可能性が高い傾向にあることがわかった。

4.2 分析対象都市における分析項目

内閣府、国土交通省の関連法と参考文献から⁽³⁾、都市特性と認定基本計画事業に関する調査項目を整理した(表1)。

まず、都市特性は都市規模6項目と主要施設数9項目を調査項目とした。また、認定基本計画事業については、ハード事業8

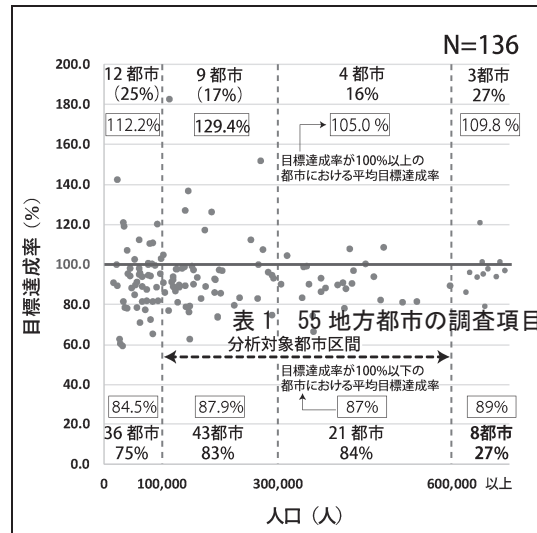


図2 136都市の人口-目標達成率

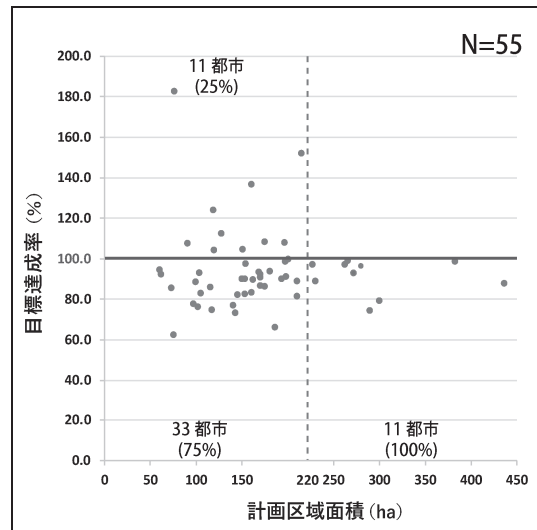


図3 計画区域面積-目標達成率

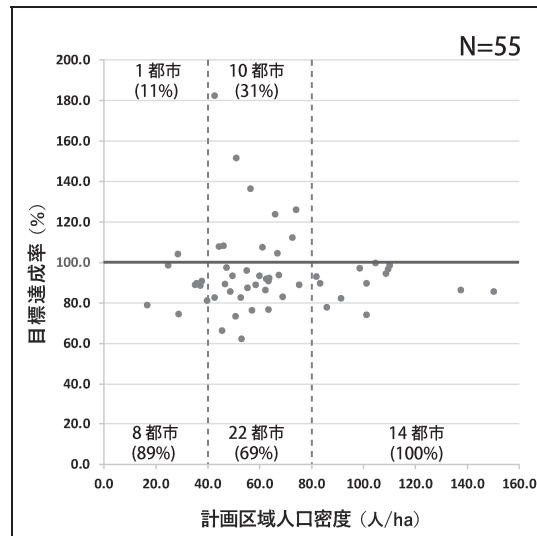


図4 計画区域人口密度-目標達成率

表1 55 地方都市の調査項目

区分		主な内容			
1) 都市特性 (15)	都市規模 (6)	人口、面積、人口密度、計画区域人口、計画区域面積、計画区域人口密度			
	主要施設数 (9)	公共交通、商業施設、行政機関、医療施設、福祉施設、公共空間、複合施設、文化施設、教育施設、			
事業区分	事業名	事業件数	割合 (%)		
2) 認定基本計画事業 (14)	ハード事業 (8)	公共空間及び公共施設整備事業	1,715	49.8	
		公共交通整備事業			
		街路等整備事業			
		駅周辺の建築及び空き地整備事業			
		商業機能整備事業			
		文化施設の改善事業			
		道路整備事業			
		居住人口推進事業			
	ソフト事業 (6)	地域コミュニティ活動事業	1,732	50.2	
		空き店舗活性化事業			
		イベント事業			
		住民教育事業			
		情報広報活動事業			
		文化及び観光振興事業			
合計		3,447	100.0		
3) 実施主体 (6)	行政ハード	1,098	31.9	48.5	
	行政ソフト	571	16.6		
	民間ハード	475	13.8	40.3	
	民間ソフト	915	26.5		
	官民連携ハード	137	3.9	11.2	
	官民連携ソフト	251	7.3		
合計		3,447	100.0		

項目とソフト事業6項目にわけて調査した。また、実施主体については6項目にわけて把握した。

認定基本計画事業の内容を分類すると、公共空間及び公共施設整備事業や、公共交通整備事業などのハード事業 1,715 件 (49.8%)、地域コミュニティ活動事業や、空き店舗活性化事業などのソフト事業は 1,732 件 (50.2%) であった。つまり、事業の件数はハード事業とソフト事業が同程度であることがわかった。

実施主体については、48.5%の事業が行政により実施されていることが確認できた。一方で、民間や官民連携事業といった民間が関与する事業の割合が全体の半数以上を示すことがわかった。

4.3 都市特性と目標指標達成率の関係

55 地方都市における都市特性と目標指標達成率の関係をピアソンの相関係数(パラメトリック法)を用いて、分析をした。そ

表2 都市規模と目標指標達成率の単相関分析

都市規模		居住人口	販売額	通行量	空き店舗	施設入込数	公共交通機関利用	その他
人口	Pearsonの相関係数	0.118	0.471	-0.189	0.160	-0.169	-0.480	-0.309
	有意確率% (両側)	0.540	0.105	0.170	0.584	0.410	0.413	0.457
	都市数 (N)	29	13	54	14	26	5	8
面積	Pearsonの相関係数	-0.245	-0.585*	-0.253	0.019	0.335	0.312	0.174
	有意確率% (両側)	0.200	0.036	0.065	0.950	0.095	0.609	0.681
	都市数 (N)	29	13	54	14	26	5	8
人口密度	Pearsonの相関係数	0.221	0.240	0.235	-0.146	-0.289	-0.475	-0.090
	有意確率% (両側)	0.250	0.430	0.087	0.619	0.152	0.419	0.832
	都市数 (N)	29	13	54	14	26	5	8
計画区域人口	Pearsonの相関係数	0.013	0.525	-0.038	-0.198	-0.321	0.184	-0.256
	有意確率% (両側)	0.948	0.066	0.786	0.497	0.109	0.768	0.540
	都市数 (N)	29	13	54	14	26	5	8
計画区域面積	Pearsonの相関係数	0.051	0.249	-0.096	-0.053	-0.213	-0.060	0.037
	有意確率% (両側)	0.791	0.412	0.489	0.857	0.297	0.924	0.931
	都市数 (N)	29	13	54	14	26	5	8
計画区域人口密度	Pearsonの相関係数	-0.052	0.652*	0.033	-0.234	-0.242	0.949*	-0.188
	有意確率% (両側)	0.790	0.016	0.813	0.420	0.234	0.014	0.655
	都市数 (N)	29	13	54	14	26	5	8

*: 相関係数は 5% 水準で有意 (両側)。

の結果を表2に示す。

分析結果、都市面積や計画区域人口密度と販売額や公共交通機関利用について相関性を確認することができた

具体的には、都市面積と販売額の相関係数は-0.585となり、都市面積が小さいほど販売額の目標達成率が高い傾向にあることがわかる。また計画区域人口密度は販売額と公共交通機関利用との相関係数がそれぞれ 0.652, 0.949 と正の相関関係が認められた。つまり、計画区域人口密度が高いほど販売額と公共交通機関利用の目標達成率が高い傾向にあることがわかる。

4.4 面積と計画区域人口密度による平均目標達成率

単相関分析の結果から、面積と計画区域人口密度は、目標指標との相関性が認められたため、面積と計画区域人口密度を用いて、平均目標達成率の傾向を分析した。その結果を表3に示す。

中都市①の平均目標達成率は 89.7%、中

都市②の平均目標達成率 96.2%である。平均目標達成率は都市規模が小さい都市の方が高い傾向にあった。しかし、都市面積から

表 3 面積と計画区域人口密度による平目標達成率

人口規模	面積 (km ²)	都市名	計画区域人口密度 (人/ha)	平均目標達成率 (%)
中都市①	800より大きい	秋田市, 豊田市 (2都市)	36.4	105.9
	400~800	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 (9都市)	73.5	87.9
	400より小さい	高槻市, 川崎市, 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 (10都市)	76.2	88.1
	小計		62.0	89.7
中都市②	800より大きい	青森市, 長岡市, 上越市, 山口市 (4都市)	48.3	82.2
	400~800	唐津市, 津山市, 西条市, 弘前市, 福井市, 上田市, 岡南市, 飯田市, 函館市, 下関市, 鳥取市 (11都市)	54.9	94.1
	400より小さい	伊丹市, 東海市, 明石市, 草津市, 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, 会津若松市, 山形市 (19都市)	70.0	100.7
	小計		57.7	96.2

分析すると、中都市①は800km²以上(105.9%), 中都市②は400 km²以下(100.7%)が最も高い傾向が確認できた。

このことから、中都市①では面積が大きく、計画区域人口密度が低い都市の目標達成率が高い傾向にある。また、中都市②では面積が小さく、計画区域人口密度が高い都市の目標達成率が高いことが確認できた。

5. 認定基本計画事業の組み合わせ傾向と類型化

5.1 主成分分析による特性軸

認定基本計画事業の組み合わせ傾向を把握するため、各認定基本計画におけるハード事業 8 事業、ソフト事業 6 事業、計 14 事業の件数を用いて主成分分析を行った。主成分は固有値が 1.0 以上、累積寄与率が 6 割をこえる第 4 主成分までを採用した。その結果を表 4 と図 5 に示す。

第 1 主成分においては、「情報広報活動事業」の値が最も高く、次いで「文化拠点施設整備事業」「住民教育事業」「文化及び観

表 4 主成分分析の結果

認定基本計画事業の主成分分析結果	第 1 主成分 (文化振興・商業観光)	第 2 主成分 (都市施設・交通)	第 3 主成分 (商業・居住環境整備)	第 4 主成分 (街路景観形成)
情報広報活動事業	0.78	0.16	0.35	0.05
文化拠点施設整備事業	0.77	0.18	0.18	0.00
住民教育事業	0.77	-0.18	-0.16	0.26
文化及び観光振興事業	0.73	0.17	-0.20	-0.04
イベント事業	0.69	0.16	0.00	0.14
空き店舗活性化事業	0.63	-0.25	0.28	-0.09
地域コミュニティ活動事業	0.52	0.14	0.25	-0.15
公共空間及び公共施設整備事業	0.18	0.78	-0.09	0.00
公共交通整備事業	0.08	0.74	0.32	0.01
道路整備事業	0.02	0.72	0.08	0.32
商業機能整備事業	0.00	0.20	0.82	0.14
居住人口推進事業	0.42	-0.03	0.56	-0.26
街路等整備事業	0.08	0.05	0.19	0.80
駅周辺の建築及び空き地整備事業	0.01	0.16	-0.17	0.73
固有値	4.07	2.09	1.47	1.07
寄与率	26.35	14.17	10.94	10.66
累積寄与率	26.35	40.52	51.46	62.12

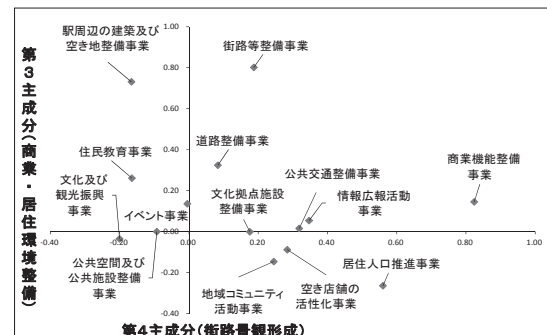
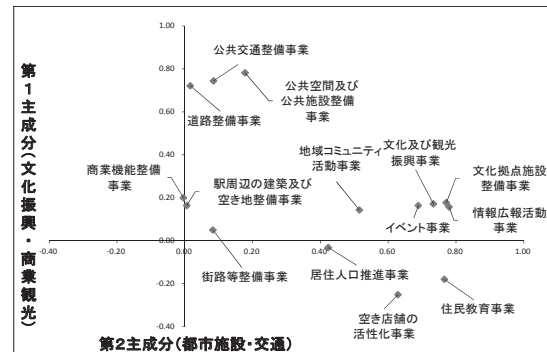


図 5 サンプルスコアプロット図

光振興事業」などのソフト事業の値が高い。一方で、「商業機能整備事業」「公共交通整備事業」などのハード事業の値が低い。つまり正の値を示すほど文化振興・商業観光などのソフト事業を示している傾向にある。

そのため、第 1 主成分は「文化振興・商業観光」を説明する軸として解釈した。

第 2 主成分は、「公共空間及び公共施設改善事業」「公共交通整備事業」「道路改善事業」などハード事業の値が高い。一方で、「住民教育事業」「空き店舗活性化事業」な

どのソフト事業の値が低い。つまり正の値を示すほど公園、広場、道路などの公共整備の事業であり、負の値を示すほど住民教育、空き店舗活性化などソフト事業を示している傾向がある。そのため、第2主成分は「都市施設・交通」を説明する軸として解釈した。

第3主成分においては、「商業機能整備事業」「居住人口推進事業」などのハード事業の値が高い。一方で、「文化及び観光振興事業」「住民教育事業」などのソフト事業の値が低い。つまり正のスコアを示すほど商業機能と居住人口を促進のための環境整備事業を示し、負の値を示すほど住民教育、文化及び観光振興などソフト事業を示している傾向にある。そのため、第3主成分は「商業・居住環境整備」を説明する軸として解釈した。

第4主成分は、「街路等改善事業」「駅周辺の建築及び空き地改善事業」などのハード事業の値が高く、「居住人口推進事業」「地域コミュニティ活動事業」の値が低い。つまり正の値を示すほど歩道、自転車道路などの街路整備と駅周辺の整備をするハード事業であり、負の値を示すほど居住人口の促進、空き店舗活性化などに関する施設の新築や整備事業を示している傾向にある。そのため、第4主成分は「街路景観形成」を説明する軸として解釈した。

5.2 クラスタ分析による類型化

5.1で得られた主成分得点を用いて、クラスタ分析⁽⁴⁾を行った。その結果、認定基本計画事業の組み合わせに傾向は、大きく4つに類型化することができた。それぞれの特性を表5と図6に示す。

第1グループは他のグループに比べ第4

表5 クラスタ分析の結果

クラスター分析結果	第1主成分		第2主成分		第3主成分		第4主成分	
	最大値	最小値	最大値	最小値	最大値	最小値	最大値	最小値
第1グループ (居住環境整備型)	-0.270	0.591	-0.155	1.288	-0.343	0.750	-0.591	0.318
第2グループ (都市施設・交通整備型)	-0.521	0.169	0.468	2.578	-0.384	-0.476	1.122	2.609
第3グループ (文化観光推進型)	1.858	3.022	-0.646	-0.036	-0.795	-0.188	0.312	2.010
第4グループ (商業・居住連携型)	0.193	3.006	0.208	2.449	1.664	-1.716	0.003	1.665
		-1.863	-1.164			0.892		-1.088

軸の中の平均値の最大値 軸の中の平均値の最小値

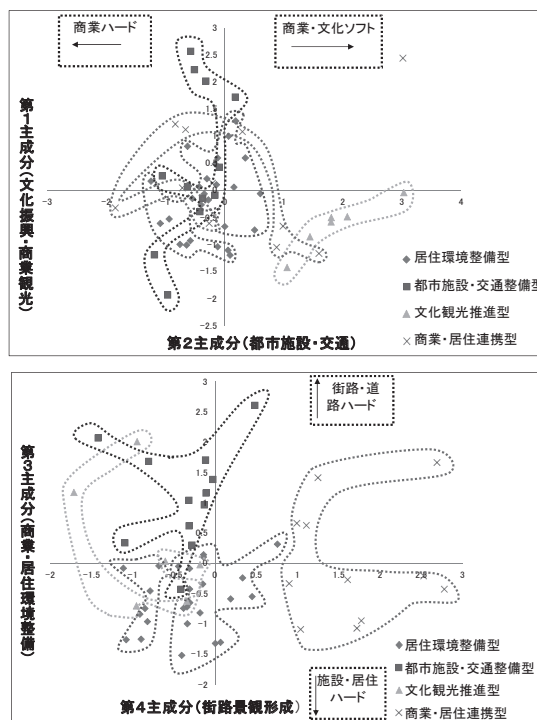


図6 サンプルスコアプロット図

主成分の平均値が-0.591と最も低い。第4主成分は負の値になるほど、居住人口の促進、共同住宅建設などに関する施設の新築事業を示す。つまり第1グループを【居住環境整備型】とした。

第2グループは、第2主成分の平均値0.468と第4主成分の平均値1.122が高い。第2主成分は正の値になるほど、公園、広場、道路などの公共整備の事業を示し、4主成分は正の値になるほど、歩道、自転車道路などの街路整備と駅周辺の整備といったハード事業を示す。つまり第2グループを【都市施設・交通整備型】とした。

第3グループは、第1主成分の平均値が

表 6 類型別の 55 地方都市とケーススタディ都市の都市特性と認定基本計画の特性

区分	居住環境整備型				都市施設・交通整備型				文化観光推進型				商業・居住連携型						
	第1グループ		第2グループ		第3グループ		第4グループ		第5グループ		第6グループ		第7グループ						
都市特性	都市数	55都市				26都市				12都市				6都市				11都市	
	項目	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】		
	平均人口	267,715 (人)	11,903 (人)	213,666	9,438	341,309	12,192	246,446	12,405	246,446	12,405	246,446	12,405	326,786	17,142	326,786	17,142		
	平均面積	398(k㎡)	185(ha)	422	163	410	167	317	144	317	144	317	144	372	277	372	277		
平均人口密度	1,301 (人/k㎡)	66 (人/ha)	783	59	1,968	71	2,155	90	2,155	90	2,155	90	1,344	63	1,344	63			
主要施設平均(ヶ所)	商業施設: 5 文化施設: 7 公共施設: 6 (計18)	商業施設: 4 文化施設: 6 公共施設: 6 (計16)	商業施設: 4 文化施設: 6 公共施設: 6 (計16)	商業施設: 4 文化施設: 6 公共施設: 6 (計16)	商業施設: 5 文化施設: 8 公共施設: 6 (計19)	商業施設: 5 文化施設: 8 公共施設: 6 (計19)	商業施設: 5 文化施設: 12 公共施設: 6 (計23)	商業施設: 5 文化施設: 12 公共施設: 6 (計23)	商業施設: 5 文化施設: 12 公共施設: 6 (計23)	商業施設: 5 文化施設: 12 公共施設: 6 (計23)	商業施設: 5 文化施設: 12 公共施設: 6 (計23)	商業施設: 5 文化施設: 12 公共施設: 6 (計23)	商業施設: 5 文化施設: 9 公共施設: 8 (計22)	商業施設: 5 文化施設: 9 公共施設: 8 (計22)	商業施設: 5 文化施設: 9 公共施設: 8 (計22)	商業施設: 5 文化施設: 9 公共施設: 8 (計22)			
都市規模	中都市①(万人)	倉敷市(48)、豊橋市(37)、和歌山市(36)、旭川市(34)、大津市(34)、久留米市(30)				姫路市(54)、長崎市(43)、意田市(42)、富山市(41)、宮崎市(40)、高崎市(37)、川越市(35)、秋田市(31)				奈良市(36)				鹿児島市(59)、大分市(47)、金沢市(46)、柏市(41)、岐阜市(41)、高槻市(35)					
	中都市②(万人)	青森市(29)、下関市(27)、函館市(26)、沼津市(19)、上越市(19)、山口市(19)、安城市(18)、弘前市(17)、大田市(16)、上田市(15)、土浦市(14)、高崎市(13)、飯塚市(13)、伊勢市(12)、藤津市(12)、会津若松市(12)、長浜市(12)、別府市(11)、飯田市(10)、津山市(10)				明石市(29)、福島市(28)、周南市(14)、東海市(11)				長岡市(27)、山形市(25)、伊丹市(20)、小田原市(19)、甲府市(19)				福井市(26)、鳥取市(19)、米子市(14)、藤枝市(14)、西条市(11)					
平均目標達成率(%)	94.7		94.3		100.9		92.9		92.9		90.6		90.6						
主要事業	凡例	ハード事業		ソフト事業		ハード事業		ソフト事業		ハード事業		ソフト事業		ハード事業		ソフト事業			
	●行政 ★民間 ▲官民連携	●文化施設整備 ●公共交通整備 ●公園・広場整備 ★民間共同住宅建設 ▲複合施設新築		●★空き店舗 ★イベント ▲住民教育		●街路整備 ●道路整備 ●公共交通整備 ●★駐車場整備 ●公園・広場整備 ●公共交通整備 ★商業施設整備		●★空き店舗 ★イベント ▲地域コミュニティ活動		●文化施設整備 ●公共交通整備		●情報提供 ●★空き店舗 活性化 ★イベント ▲地域コミュニティ活動 ▲住民教育		●公共交通整備 ●公園・広場整備 ●★共同住宅建設 ★商業施設整備 ▲複合施設新築		●情報提供 ●★空き店舗 活性化 ★イベント ▲住民教育			
実施主体	55地方都市(全体)		居住環境整備型		都市施設・交通整備型		文化観光推進型		商業・居住連携型		商業・居住連携型		商業・居住連携型						
	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)					
合計	3,447	100.0	1,380	100.0	726	100.0	510	100.1	831	100.0	831	100.0	831	100.0					
行政ハード	1,098	31.9	430	31.2	283	39.0	106	20.8	279	33.6	279	33.6	279	33.6					
行政ソフト	571	16.6	195	14.1	111	15.3	117	22.9	148	17.8	148	17.8	148	17.8					
民間ハード	475	13.8	216	15.7	92	12.7	38	7.5	129	15.5	129	15.5	129	15.5					
民間ソフト	915	26.5	399	28.9	197	27.0	170	33.3	179	21.5	179	21.5	179	21.5					
官民連携ハード	137	3.9	60	4.3	30	4.1	14	2.8	33	4.0	33	4.0	33	4.0					
官民連携ソフト	251	7.3	80	5.8	43	5.9	65	12.7	63	7.6	63	7.6	63	7.6					
区分	居住環境整備型: A市				都市施設・交通整備型: B市				文化観光推進型: C市				商業・居住連携型: D市						
基本計画区域及び主要施設立地	凡例	□ 大規模商業施設 ■ 主要道路 ■ 鉄道 ▲ 他の交通拠点(バス・電車) ● 公共施設																	
	項目	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】				
	人口(人)	362,846	8,444	540,621	8,341	361,570	29,265	265,993	4,474	361,570	29,265	265,993	4,474	361,570	29,265				
	面積(k㎡)(ha)	209	186	534	210	277	289	536	105	277	289	536	105	277	289				
人口密度(人/k㎡)(人/ha)	1,737	45.4	1,012	39.7	1,306	101.3	496	42.6	1,306	101.3	496	42.6	1,306	101.3					
主要施設立地(ヶ所)	鉄道駅	2	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	2					
	大規模商業施設	2	2	2	2	4	4	2	4	4	4	4	2	4					
認定基本計画の目標指標と目標達成率	公共施設	7	7	9	9	20	20	6	20	20	20	20	6	20					
	平均目標達成率	66.1	66.1	81.2	81.2	74.2	74.2	82.7	82.7	82.7	82.7	82.7	82.7	82.7					
目標指標	目標達成率(%)	目標指標	目標達成率(%)	目標指標	目標達成率(%)	目標指標	目標達成率(%)	目標指標	目標達成率(%)	目標指標	目標達成率(%)	目標指標	目標達成率(%)						
居住人口	92.7	92.7	103.2	103.2	64.3	64.3	83.3	83.3	64.3	64.3	83.3	83.3	64.3						
通行量	64.6	64.6	59.4	59.4	74.6	74.6	73.6	73.6	74.6	74.6	73.6	73.6	74.6						
通行量(特定道路)	41.1	41.1	81.1	81.1	83.7	83.7	91.2	91.2	83.7	83.7	91.2	91.2	83.7						
認定基本計画の実施主体の分担率(%)	主要事業	●行政 ★民間 ▲官民連携				●C21ゾーン整備事業 ●Bコミュニティプレイス運営事業 ★まちづくり連携事業 ▲地場特産品店整備事業など				●N工藝館活用事業 ●歴史・文化館の活用事業 ●登録記念物保存修理事業 ★N舞台緑地による効果 ★「N舞台」推進事業など				●H高架下利用促進事業 ●大型空き店舗活用事業 ●鉄道駅周辺整備事業 ★駅西口中央地区再開発事業 ▲鉄道S線のLRT化など					
	凡例(実施主体)	■ 行政ハード ■ 行政ソフト ■ 民間ハード ■ 民間ソフト ■ 官民連携ハード ■ 官民連携ソフト		4(6.2%) 11(17.2%) 22(34.4%) 11(17.2%) 16(26.0%)		1(1.8%) 14(25.0%) 6(10.7%) 10(17.9%) 22(39.3%)		4(4.6%) 28(31.8%) 81(36.2%) 2(2.3%) 23(26.1%)		3(3.9%) 15(19.5%) 15(19.5%) 11(14.3%) 29(37.7%) 4(5.1%) 15(19.5%)									
認定基本計画終了時の事業進捗状況	凡例	■ 完了事業 ■ 未完了事業 ■ 未着手事業				■ 完了事業 ■ 未完了事業 ■ 未着手事業				■ 完了事業 ■ 未完了事業 ■ 未着手事業				■ 完了事業 ■ 未完了事業 ■ 未着手事業					
	100% (50)	92.2		73.2		60.9		52.4		41.3		33.4		11.7					

1.858 と高く、第 3 主成分の平均値が-0.795 と最小である。第 1 主成分は正の値になるほど、文化振興・商業観光などのソフト事業を示し、第 3 主成分は負の値になるほど、住民教育、文化及び観光振興などソフト事業を示す。そこで第 3 グループを【文化観光推進型】とした。

第 4 グループはすべての主成分得点の平均値が正の値を示し、特に第 3 主成分の平均値が 1.664 と他のグループに比べ高い。第 3 主成分は正の値になるほど、商業機能と居住人口を促進する環境整備事業を示す。そこで第 4 グループを【商業・居住連携型】とした。

5.3 類型別の都市特性と実施主体

認定基本計画事業の組み合わせ傾向による 4 つの類型別に都市人口、計画区域面積などの都市特性や、事業の実施主体の傾向を表 6 にまとめた。

【居住環境整備型：26 都市】は、市全域人口(213,666 人)や計画区域人口密度(59 人/ha)が 55 地方都市の平均よりやや低い。また、共同住宅建設などの民間によるハード事業の分担率(15.7%)と複合施設新築などの官民連携によるハード事業の分担率(4.3%)は平均よりやや高い。つまり、居住環境整備型は、人口 30 万人以下の都市に多く、民間と官民連携によるハード事業の分担率が高い都市である。

【都市施設・交通整備型：12 都市】は、市全域人口(341,309 人)や計画区域人口密度(71 人/ha)が 55 地方都市の平均よりやや高い。また、街路整備などの行政によるハード事業の分担率(39.0%)と公園・広場整備などの官民連携によるハード事業の分担率(4.1%)も平均よりやや高い。つまり、都市

施設・交通整備型は、人口 30 万人以上の都市に多く、行政と官民連携によるハード事業の分担率が高い都市である。

【文化観光推進型：6 都市】は、計画区域人口密度(90 人/ha)が 55 地方都市の平均よりかなり高い。さらに、主要施設である文化施設(12ヶ所)は 4 つの類型中で最も多い。また、情報提供などの行政によるソフト事業の分担率(22.9%)や、イベントなどの民間によるソフト事業の分担率(33.3%)、地域コミュニティなどの官民連携によるソフト事業の分担率(12.7%)が 55 地方都市の平均よりかなり高い。つまり、文化観光推進型は、計画区域内に文化施設が多く、官民間わずソフト事業の分担率が高い都市である。

【商業・居住連携型：11 都市】は、計画区域人口(17,142 人)は 55 地方都市の平均により多いものの、計画区域面積(277ha)は平均以上である。また、公共施設整備などの行政によるハード事業の分担率(33.6%)や、商業施設整備などの民間によるハード事業の分担率(15.5%)が平均よりやや高い。つまり、商業・居住連携型は、計画区域人口密度が低く、行政と民間それぞれでハード事業の分担率が高い都市である。

6. 類型別のケーススタディ

6.1 ケーススタディ都市の選定方法

ケーススタディ都市は、認定基本計画事業の組み合わせ傾向を顕著に表し、平均目標達成率が低く、ヒアリング調査の対応が可能な 4 都市とした。(図 7)。

6.2 ケーススタディ都市の特性

4 都市の都市特性と認定基本計画の特徴を表 6 の下段に示す。

【居住環境整備型：A 市】は、計画区域の

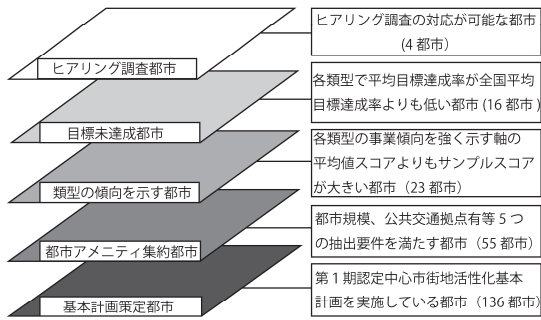


図7 ケーススタディ都市の選定方法

端と端に2つの鉄道駅があり、中心市街地が二拠点化している。しかし、計画区域面積(186ha)は55地方都市の平均(185ha)と同程度である。つまり計画区域人口密度(45.4人/ha)が平均(66人/ha)より低い都市である。また、民間による事業の分担率が51.6%と平均(40.3%)より11%高く、未完了と未着手事業も確認された。

【都市施設・交通整備型：B市】は、計画区域内に鉄道駅と商業施設が一ヶ所に集中しているが、その他の公共施設は広い計画区域内に離れて立地している。さらに、鉄道により市街地が南北に分断されており、計画区域人口密度が39.7人/haとケーススタディ都市の中で最も低い。また、行政による事業の分担率が57.1%と平均(48.5%)より高く、着手はしているものの未完了事業の割合が73.2%と高い都市である。

【文化観光推進型：C市】は、広い計画区域に複数の鉄道駅や、20以上の公共施設が広く分散して立地している。また、行政による事業の分担率57.9%と民間によるソフト事業の分担率35.2%が平均(48.5%，26.5%)より高い都市である。また、完了事業の割合(90.9%)が高いが、未完了と未着手事業も確認された。

【商業・居住連携型：D市】は、類型の特

徴と同様に、計画区域人口密度(42.6人/ha)が低く、計画区域内に鉄道駅と路面電車の停留場が離れて立地しており、交通結節機能が脆弱である。また、行政による事業の分担率(57.2%)が平均(48.5%)より高く、未完了事業も確認された。さらに民間によるハード事業の分担率が14.3%と平均(13.8%)より高く、未着手事業(11.7%)が平均(6.3%)より高い都市である。

7 ケーススタディ都市のヒアリング調査

7.1 ヒアリング調査の概要

認定基本計画のフォローアップ報告書にある目標未達成の理由には記載されていない要因や、目標未達成の詳細な過程を明らかにするために、ヒアリング調査を実施した。

計画策定側と事業実施側で、立場の違いにより見解が異なる可能性があるため、調査の対象は、中心市街地活性化協議会⁽⁵⁾の構成員である行政と、商工会議所または中心市街地整備推進機構⁽⁶⁾である民間組織を対象とした(図8)。

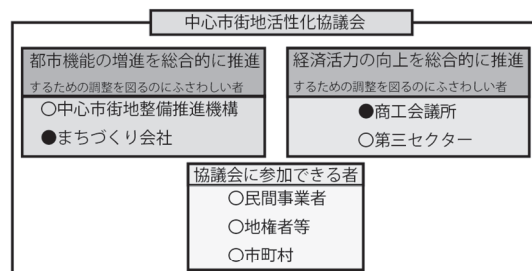


図8 ヒアリング調査の対象

フォローアップ報告書(Follow-up report)や、ヒアリング調査(Interviews)、都市特性(Characteristics of cities)⁽⁷⁾、主要施設立地(Main facility location)、実施主体の分担率(Enforcement Organizations)⁽⁸⁾、事業進捗状

況(Progress situation of Project)から得られた特徴を、SWOT分析⁹⁾により整理することで目標未達成要因を分析した。

また、認定基本計画を取り巻く環境(国内外経済状況、都市特性、観光客、来街者など)による項目を外的要因、認定基本計画そのものに関する(事業種別、事業期間、実施主体など)項目を内的要因とし、それぞれプラス(+)とマイナス(-)にわけて図9～図12に示す。

7.2 SWOT分析による目標未達成要因

1) 居住環境整備型：A市(図9)

計画区域面積は186haと55地方都市の平均(185ha)程度であるが、鉄道駅や大規模商業施設が計画区域の端部に2ヶ所に分散して立地している(A10)。しかし、それらを結ぶ交通結節機能やモビリティを向上させる事業が未設定であった(A13)ことが要因の一つとして考えられる。また、駐車場の増加した結果、中心市街地を来街者が回遊しない傾向が一層高まっており(A13)、このような制御できない低未利用地の増加(A14)が、外的要因の脅威として挙げられた。

内的要因として、想定していた目標値には及ばなかったが、基準値よりは改善が確認され(A1)、民間による事業の分担率が51.6%と高いなど、計画への民間の積極的な関与が挙げられた(A6, 7)。一方で、民間によるハード事業は、採算性の問題により未着手事業が6.2%確認されている(A2)。また民間事業者間の連携がなく、効果を継続し、波及させることができなかったことも、内的要因の弱みとして指摘された(A4)。さらには、民間によるイベント事業は実施主体が縮小し、減少傾向にあることも指摘された(A7)。

つまり、民間による事業が多いことが目標未達成要因の一つとして挙げられるため、必ずしも計画内に民間による事業が多い方が良いとはいえないことがわかる。

2) 都市施設・交通整備型：B市(図10)

大規模商業施設と鉄道駅が一ヶ所に立地し(B10)、毎年一定数の新規出店がある(B12)などの外的要因の機会が確認できた。しかし、計画区域面積は210haと平均(185ha)より広く、鉄道により南北に分断されており、計画区域人口密度も39.7人/haと平均(66人/ha)より低い(B10)。また、鉄道駅前の拠点と公共施設が離れて立地しているため、計画区域内は低密であること(B10)や、共同住宅建設が進んだものの、入居者は計画区域外で経済活動をしていること(B12)が外的要因の脅威として挙げられた。さらに、賃料が下がらず、全国規模で展開しているチェーン店が増加する傾向にあることも課題として指摘された(B12)。

内的要因として、目標指標が過去の最大値を引用したにとどまり積算根拠が曖昧だったことが挙げられた(B1)。さらに、民間による事業の進捗状況の情報共有や、民民連携を促進し事業の相乗効果を高めるために中心となる組織が役割を十分担えなかったことなど(B4, 5, 6)が指摘された。

また、行政による事業の分担率が57.2%と高く、着手はしたものの計画期間に完了しなかった事業が73.2%と、平均(52.4%)より高い(B8, 9)。さらに、行政によるハード事業は事業期間が長く、5ヶ年の計画期間内に効果を十分発現できなかったが、フォローアップ報告書提出後に目標値を達成したことなど(B9)が指摘された。計画策定時は行政による事業の分担率が高かったが、

<p>A1. 想定していた目標値には及ばないが、恒常的な集客が図れている(F)</p> <p>A1. 商業施設周辺に「通行量」が改善(I)</p> <p>A6, 7. 民間による事業の分担率が51.6%と高い(E)</p>		—	
<p>内的要因+強み</p>		<p>外的要因+機会</p>	
<p>内的要因-弱み</p>		<p>外的要因-脅威</p>	
<p>A2. 民間によるハード事業が未着手(6.2%) (P)</p> <p>A2. 民間によるハード事業の採算がとれず、事未着手事業がある(I/行)</p> <p>A2. 民間による居住促進事業は概ね完了したが、想定していた程目標値や基準値に及ばなかった(I/民)</p> <p>A4. 事業者間の連携がなく各事業が単独で行われ、効果を継続・波及させることができなかった(I)</p> <p>A7. 民間によるイベント事業の疲れで実施主体の縮小や減少がみられる(I)</p> <p>A10, 13. 拠点化しているにも関わらず、交通結節機能やモビリティを強化し、回遊を促進する事業が未設定(I)</p>		<p>A10. 計画区域は186haと平均程度であるが、鉄道駅や大規模商業施設が計画区域の端部に2ヶ所に分散して立地(M)</p> <p>A13. 10~20代の単身世帯の消費者の多くが、郊外のショッピングモールや隣県で消費行動(I)</p> <p>A13, 14. 駐車場が増加傾向で、来街者の多くが自家用車を利用して来街するため、歩行者が回遊しなかった(I)</p> <p>A13, 14. 計画区域内に駐車場などが制御できない低未利用地が増加(I)</p>	
<p>凡例</p> <p>F: フォローアップ報告書 M: 主要施設立地</p> <p>I (行/民): ヒアリング調査 E: 実施主体の分担率</p> <p>C: 都市特性 P: 事業進捗状況</p>			

図9 【居住環境整備型】: A市のSWOT分析

<p>B1. 想定していた目標指標の目標値には及ばないが、民間によるイベント事業は来客が多い(F)</p> <p>B8. 民間によるイベント事業が増加傾向にあり、市民意識が向上している(I)</p>		<p>B10. 大規模商業施設と鉄道駅が一ヶ所に集中立地(M)</p> <p>B12. 毎年一定数の新規出店がある(F)</p>	
<p>内的要因+強み</p>		<p>外的要因+機会</p>	
<p>内的要因-弱み</p>		<p>外的要因-脅威</p>	
<p>B1. 目標指標である「通行量」の目標値は過去の最大値を引用したにとどまり積算根拠が曖昧(I/行)</p> <p>B4, 5. 民間によるイベント事業や共同住宅建設事業において、事業の進捗状況などの情報共有が不十分(I/民)</p> <p>B5, 6. 中心となる組織が、事業者間の民民連携を促進し、事業の相乗効果を高める役割を十分担えていなかった(I/民)</p> <p>B4, 6. 民間によるソフト事業が、予定通りの頻度や内容で実施できなかったため、商店街などの新たな魅力づくりには至らず、街なかのにぎわい創出や回遊性の向上につながらなかった(F)</p> <p>B5, 10. 行政による駅周辺整備事業などの効果で増加した来街者を十分に誘引できなかったため、新規出店以上に退店が増加した(F)</p>		<p>B10. 計画区域は210haと55都市平均185haより広く、鉄道により南北に分断されており、計画区域内人口密度も39.7人/haと低い(平均66人/ha) (C)</p> <p>B10. 駅前拠点と公共施設が離れて立地(M)</p> <p>B12. 周辺地域で共同住宅建設が進み、店舗の賃料が下がらないため、全国規模で展開しているチェーン店が増加する傾向にある(I)</p> <p>B12. 共同住宅入居者は、計画区域内ではなく郊外で買い物をする傾向にある(I)</p>	
		<p>B8, 9. 行政による事業の分担率(57.2%)が高い(E)</p> <p>B9. 行政によるハード事業が未完了(73.2%)(P)</p> <p>B9. 行政による駅前整備事業などが計画終了直前に完了したため、最新値に事業効果を未反映(I)</p> <p>B9. 行政による駅周辺整備や主要観光施設整事業が同時多発的に実施されたため、歩行者にとって不便な期間が長かった(I)</p>	

図10 【都市施設・交通整備型】: B市のSWOT分析

C6.民間によるソフト事業の分担率が35.2%と高(E) C7.民間によるイベント事業は継続的に実施(I)	C8.博物館などの文化施設数が増加(F) C8.認定基本計画事業完了後に外国人観光客が増加(I)	
内的要因+強み	文化観光 推進型(C市)	外的要因+機会
内的要因-弱み		外的要因-脅威
C1.「販売額」の目標数値の積算 根拠が不明(I/民) C2.民間事業者が途中倒産し、事業継続が困難(I/行) C2.民間によるソフト事業は伝統工芸の発信や、集客の向上などの努めたが、入館者増加には至らなかった(F) C2,4.民間によるハード事業が未着手(3.4%)(P) C2,4.民間によるイベント事業の内容を変更したことで、市民参加の難易度が上がってしまった(I/行) C2,4.民間によるホテル建設事業などにおいて、事業進捗状況や民間組織の運営状態など情報共有や事前調査が不十分(I/行) C3,4.民間による企画や情報発信などのソフト事業に取り組んだが、対象者を大きく広げるには至らなかった(F)	C10.計画区域面積289haと平均185haを大きく上まわっている(C) C10.鉄道駅や大規模商業施設などの20件以上の主要施設が広い計画区域に分散して立地(M) C5.目標指標の調査対象施設が事業仕分けにより閉館(F) C8.行政による事業の分担率(57.9%)が高い(E) C8,9.行政によるハード事業が未完了(5.7%)(P) C9.行政によるハード整備事業は事業期間が長く、5ヶ年の計画期間に完了または効果の発現が困難だった(I)	

図 11 【文化観光推進型】：C市のSWOT分析

—	D3.イベントや空き店舗活用などに取り組む新たな民間団体の新規参入がみられる(I) D10.計画区域内に鉄道駅や、大規模商業施設などが集中して立地(I,M)	
内的要因+強み	商業・居住 連携型(D市)	外的要因+機会
内的要因-弱み		外的要因-脅威
D2,11.民間のハード事業者が自己倒産し、建設の見通しが立たなかった(F) D2.民間によるハード事業の採算性や実施主体の経営力などの事前調査が不十分だった(I/行) D2,4.共同住宅建設事業等のハード事業の多くを民間主導で実施しており、事業者の支援や対応が遅れた(I) D4,11.民間によるハード事業が未着手(11.7%)(P) D5,9.行政と民間によるハード事業が駅前に集中し整備が絶えず行われていたため、来街者や住民にとって不便だった(I) D8.行政による事業の分担率(57.2%)が高い(E)	D9,10.公共交通機関が離れており中心市街地の交通結節機能が不十分(I,M)(平成29年現在は接続完了) D11.景気の影響を受け計画期間内の実施が困難(F) D12.計画区域人口密度が42.6人/haと低い(C) D12.民間共同住宅建設事業の成約率が100%以下であった(I) D9.行政によるハード事業が未完了(49.3%)(P) D9.行政による大規模なハード事業を同時期に計画したため、一つの事業の進捗状況が他の事業に影響する計画となっていた(I)	

図 12 【商業・居住連携型】：D市のSWOT分析

計画完了後は民間によるイベント事業が増加傾向にあり、市民意識が向上したことも確認された(B8)。

3) 文化観光推進型：C市(図11)

計画区域面積289haは平均(185ha)を大きく上まわっており、広い計画区域の中に20件以上の主要施設が分散して立地している(C10)。一方で、博物館などの文化施設が新設され、外国人観光客が増加した(C8)ことが外的要因として挙げられた。

内的要因として、目標数値の積算根拠が不明であったことや(C1)、民間事業者が途中倒産し、事業内容を変更したことなど、情報共有や事前調査の不足が挙げられた(C2, 4)。

また、民間によるソフト事業は、連携不足により、対象者を大きく広げることができなかったことや、効果が限定的であったことが指摘された(C3, 4)。さらに、行政によるハード事業の分担率は57.9%と高く、5ヶ年の計画期間に完了または効果の発現が困難であったことが要因の一つとして挙げられた(C8, 9)。

4) 商業・居住連携型：D市(図12)

計画区域内に鉄道駅や、大規模商業施設などが集中して立地しているものの(D10)、交通結節機能が不十分であった(D9, 10)ことが、外的要因として挙げられた。また、民間共同住宅建設については、リーマンショックなどの景気の影響を受けて、計画期間内に完了が困難な事業があったこと(D2, 11)や、計画区域人口密度が42.6人/haと低く、成約率が100%に満たなかったことも指摘された(D12)。

内的要因として、民間のハード事業者が自己倒産するなど、事業の採算性や実施主

体の事前調査が十分ではなかったことが挙げられた(D2, 11)。また、民間事業者との情報共有が不十分だったことにより、事業の進捗状況管理が、行き届かず、支援が間に合わずに未着手となった事業が11.7%出てしまったことも指摘された(D4, 11)。

一方、行政による事業の分担率が57.2%と高く(D8)、事業期間の長い事業が絶えず行われていたことが、来街者の通行量増加にマイナス影響であったことも指摘された(D5, 9)。しかしながら計画策定時は、行政による事業の分担率が高かったものの、計画完了後には、イベントや空き店舗活性化などに取り組む新たな民間団体の新規参入がみられる(D3)といった波及効果も確認できた。

8. 総括

本研究では、55地方都市の認定基本計画事業の分析を行うことで、都市特性と認定基本計画事業の組み合わせ傾向、目標未達成要因について以下のように明らかにした。

(1)都市特性と目標達成率の傾向としては、認定基本計画を策定している都市の中で、人口が10万人～30万人程度、計画区域面積は220ha以下、そして、計画区域人口密度が40.0～80.0人/haの都市において目標達成率が100%を上回る可能性が高い傾向にあることが確認された。

(2)認定基本計画事業の組み合わせ傾向は、共同住宅建設、複合施設新築などのハード事業と空き店舗活性化によるソフト事業が連携し、居住人口を促進する【居住環境整備型：26都市】、駅周辺の建物や街路整備による公共整備を促進する【都市施設・交通整備型：12都市】、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【文化観光推進型：6都市】、商業活性化と居住人口を促進する【商業・居住連携型：11都市】の大きく4つに類型することができた。

(3)4つの類型ごとにケーススタディ都市を設定し、SWOT分析によって、目標未達成の要因を明らかにした。要因は大きく内的要因と外的要因にわけて考えることができ、内的要因としては、「目標指標積算根拠の曖昧さ(A2, B1, C1, C2, D2)」「事業の種別と分担率の偏り(A4, A7, B8)」「連携不足(B4, B5, B6, C2, C4)」「交通結節機能の不足(A10, A13, C9)」の4つが確認できた。

①「目標指標積算根拠の曖昧さ」行政からは、目標指標を過去の最大値の引用で決めるなど積算根拠が曖昧だった(B1)ことや、民間事業者の倒産(C2)や事業の採算性(A2)など、事前調査が不足していた(D2)ことが挙げられた。

一方、民間事業者からは、目標数値設定に無理がある(A2)ことや、目標と事業の関係性が不明瞭であった(C1)ことが指摘された。つまり、計画が事業の列記にとどまり、計画に基づく中心市街地の将来像が、官民で共有できていなかった結果、民間事業者による事業投資イメージが湧かないなどの課題があったと考えられる。

②「事業の種別と分担率の偏り」文化観光推進型などの民間によるソフト事業の分担率が高い都市では、事業の効果が限定的で継続しない(A4)ことや、イベント疲れで実施主体が縮小し、減少傾向にあった(A7)。一方、都市施設・交通整備型な

どの行政によるハード事業の分担率が高い都市では、計画策定時の民間による事業の分担率が低い、事業完了後には、市民活動や民間投資を刺激している実態(B8)が確認できた。

③「連携不足」行政からは、民間事業者の事業進捗管理の不十分さ(C2, C4)や、民間によるイベント事業の連携が不足していた(B4, B5)ことが挙げられた。また、民間事業者からは、コーディネートする中心的役割が不十分だったことにより民間連携ができなかったこと(B5, B6)が指摘された。つまり、民間事業者間の連携を促進する仕組み(主体、機会、事業)が脆弱であり、計画による事業間のシナジー効果が発揮できなかったことが課題として考えられる。

④「交通結節機能の不足」行政によるハード事業は、事業期間が長く、5ヶ年の計画期間に完了または効果の発現が困難であった(C9)。また、計画区域内に複数の拠点がある都市の場合、交通結節機能またはモビリティを向上させる事業が策定されていない(A10, A13)ことにより、目標が達成できない傾向にあった。

これらのことから、内的要因として、①③により認定基本計画の実現による中心市街地の将来像を民間事業者と共有するプロモーションが不足していたことが考えられる。

一方、②④により民間による事業の効果は限定的で、計画区域面積が広がるほど効果の発現が困難であるため、交通結節機能を強化する事業の重要性が改めて確認された。

また、外的要因としては、「民間共同住宅

建設(B12, D11, D12)」「歩行者回遊性の不足(A13, 14)」が挙げられた。

- ⑤「民間共同住宅建設」は、景気の影響を受け、計画期間内の事業実施が困難であった(D11)ことや、建設されても成約率が100%に満たなかった(D12)ことが目標未達成の要因として挙げられた。さらに、新規の入居者は計画区域内で経済活動(就業, 消費)を行わない傾向にある(B12)ことも指摘された。また、民間共同住宅建設が進むことで、計画区域内の賃料が下がり、全国チェーン店が増加する(B12)などの課題も指摘された。
- ⑥「歩行者回遊性の不足」そもそも歩かない来街者が多い傾向にあることや、駐車場などの制御できない低未利用地が増加することにより、来街者は車で目的地まで来て帰るため回遊性が向上しなかった(A13, 14)ことが指摘された。

これらのことから、外的要因として、⑤⑥により駐車場の増加や、賃料が下がらないことによる全国チェーン店の増加といった、事業実施や推進だけでは実現できないことが指摘された。そのため、街区単位での土地利用コントロールなどといった制御型の計画構成が求められていると考えられる。

【補注】

- (1) 都市規模：総務省の2006年(平成18年版)地方財政白書を基として、中都市①は、人口30万人以上の都市、中都市②は人口10万～30万人、小都市は10万人以下の都市と定義した。
- (2) 認定基本計画(第1期)の136都市から以下のように5つの抽出要件をすべて満たす55地方都市を分析対象都市とする。①人口規模(10万人～60万人)、認定基本計画区域内に②公共交通拠点有、③大規模商業施設有、④公共施設有、⑤都市再生整備計画が策定されている都市。
- (3) 調査項目における関連法律と参考文献：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た。
- (4) クラスタ分析は、各サンプルの類型性を判断するための「距離」それをクラスタ化する「方式」にいくつか種類がある。本研究で「距離」をユークリッド距離の二乗とし、クラスタ化の「方式」は、ウォード法を用いた。
- (5) 中心市街地活性化協議会は、中心市街地活性化に関する事業の総合調整や事業の推進に関すること、及び市町村が策定する基本計画の実効性に寄与することなど、まちづくりを総合的に推進する組織といえる。中心市街地活性化協議会支援センターと中心市街地の活性化に関する法律 第15条第1項から参考した。
- (6) 中心市街地整備推進機構は、中心市街地における都市機能の増進を総合的に推進する者として位置付けられている。中心市街地活性化協議会支援センターと中心市街地の活性化に関する法律 第15条第1項第1号イから参考した。
- (7) 都市特性の基準は、表6の55地方都市の平均計画区域面積(185ha)、平均計画区域人口密度(66人/ha)を参考した。計画区域面積が185ha以上、計画区域人口密度が66人/ha以下を外的要因の脅威(-)に示す。
- (8) 実施主体の分担率の基準は、国土交通省都市局まちづくり推進課、中心市街地活性化ハンドブック2016(平成28年度)、4pを参考し、平成26年改正された中心市街地の活性化に関する法律に「民間投資の喚起を軸とする中心市街地活性化を図る。」と明記されているため、民間事業と官民事業の分担率が高いところは強みに、行政事業の分担率が高いところは弱みに示す。
- (9) SWOT分析は物事の要因を、内的要因(強み, 弱み)、外的要因(機会, 脅威)に分類し、分析する方法。強みと機会は継続して行っても有効なもの、弱みと脅威は早期改善が必要なものを指す。

【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」, p 317, p342
- 2) 内閣府(2016年3月), 中心市街地活性化基本計画フォローアップマニュアル, p 13
- 3) 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)
- 4) 山住修平ほか2名(2007年1月): まちづくり交付金の現状と課題に関する基礎的考察、日本都市計画学会都市計画論文集, No.42-3, pp.313-318
- 5) 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