

中心市街地活性化に向けた取り組みの効果

05H3021 越前谷陸

1. はじめに

最近、多くの地方都市で中心市街地活性化について議論されることが多くなっている。その背景には、既存の中心市街地とロードサイド店や郊外の大規模ショッピングセンターの競合や都市の郊外化が考えられよう。このような中で、過度の都市郊外化と中心市街地衰退への対策を目的に、まちづくり三法（大規模小売店舗立地法・都市計画法・中心市街地活性化法）が改正された。改正後、多くの地方都市で中心市街地活性化の取り組みが行われている。平成19年2月には、青森市と富山市の中心市街地活性化基本計画が第一号として国から認定された。ただし、中心市街地活性化基本計画の効果は未知数であり、制度の定量的評価を元に中心市街地活性化のための議論を引き続き行うことが重要である。

本稿では中心市街地活性化基本計画が第一号認定された青森市と富山市を対象に、両都市の地価関数の推定を通じて、中心市街地活性化基本計画の評価を目的とする。

2. 地方都市における中心市街地の現状と先行研究について

地方都市では大規模小売店等の商業施設の郊外立地や、病院等の公共施設の郊外移転などが相次いでおり、都市の郊外化に伴う中心市街地の魅力の低下など、様々な問題が指摘されている。都市空間、居住空間として魅力が低下した中心市街地では来街者や居住人口が減少し、さらに集客力が低下し、空き店舗・空き地の増加につながるという悪循環に陥っている。まちづくり三法改正後、全国の市町村では、中心市街地の活性化に向けて取り組んでおり、再開発事業による中心市街地の魅力、価値の向上や、空き地・空き店舗の活用による中心商業地の歩行者通行量の増加に向けた動きが盛んである。

このような現状に対して、中心市街地活性化基本計画の策定が都市構造にどのような影響を与えるかについては環境質の都市への影響等を計測する際に利用されるヘドニック・アプローチによる評価が有効であろうと考えるが、中心市街地活性化基本計画評価に援用

された事例は筆者に知る限りない。

3.地価関数構築と利用データ

本稿では、中心市街地活性化基本計画の第一号認定を受けた青森市と富山市を対象に地価関数を構築し、同計画を評価する。地価関数の構築にあたっては、地点属性として多くの先行研究で考慮される容積率や最寄り駅までの距離、及び各都市の中心市街地活性化基本計画の策定と実施の影響を表現する政策変数を導入する。政策変数には、一つは拠点開発・整備の実施が周辺地域へ与える影響を見る変数として、開発・整備拠点から観測地点までの距離を考える。二つは、観測地点が中心市街地の指定を受けたことで、面的効果に関する変数として、中心市街地ダミー変数を用いる。利用データは表 3-1 に示す。

4. 地価関数の推定結果

紙面の都合から推定結果の一部を表 4-1a、4-2b に示し、主な結果のみ説明する。

青森市の結果について表 4-1a によると、モデル as1～as3 では青森駅からの距離について各々1%有意水準でマイナスである。すなわち、観測地点が青森駅に近いほど駅周辺の活性化事業の恩恵が高く、地価を上昇させる効果がある。商業地ダミー、住宅地ダミーについても1%有意水準でいずれもプラスを示しているため、商業地、住宅地といった用途指定は地価に影響があると分かる。中心市街地ダミーの係数についてはいずれも p 値が高く有意でない。青森駅からの距離変数を使用しないモデル as4～as6 では、最寄り駅の変数の P 値が高く有意ではないが、符号条件だけ見ると、最寄り駅が遠ければ地価を下げる可能性があることがいえる。容積率もモデル as1～as6 の全てにおいて5%水準で有意となった。

富山市の推定結果について表 4-2b によると、モデル tr1・tr2 で富山駅からの距離については1%有意水準でマイナスとなった。総曲輪フェリオからの距離については1%有意水準でマイナスとなった。商業地ダミー、住宅地ダミーについても p 値が低く、いずれもプラスを示しているため、商業地、住宅地といった用途指定が地価に影響を与えると分かる。

中心市街地ダミーについてはモデル tr2・tr4 で P 値が高い。モデル tr6・tr8 では中心市街地ダミーについては有意であるため、モデル ts6・ts8 と同様に富山駅や総曲輪フェリオなどの建物がない場合に、中心市街地の指定の効果があると考えられる。モデル tr4～tr8 でも、最寄り駅の変数の p 値が高く有意ではなかった。

表 3-1: 使用データ一覧

変数名	変数の説明	単位	データの出所・作成方法
P	平成20年の地価	円/m ²	国土数値情報の地価公示データより
youseki	容積率	%	
moyori	観測地点から最寄り駅までの距離	km(直線距離)	
A STN	観測地点から青森駅までの距離		
T STN	観測地点から富山駅までの距離		
FERIO	観測地点から総曲輪フェリオまでの距離		
syogyo_dum	商業地ダミー	ダミー変数	1: 近隣商業・商業地域 0: 上記以外の用途地域
jutaku_dum	住宅地ダミー		1: 住居・準住居・住居専用地域 0: 上記以外の用途地域
tyusin_dum	中心市街地ダミー		1: 中心市街地活性化地区 0: 上記以外の用途地域

表 4-1a 青森市の地価関数（線形）の推定結果

説明変数	モデルas0	モデルas1	モデルas2	モデルas3	モデルas4	モデルas5	モデルas6
切片	26885.85 (0.010)	32009.30 (0.000)	51067.81 (0.000)	40399.33 (0.000)	38446.83 (0.000)	10392.93 (0.276)	8586.24 (0.315)
youseki	137.019 (0.000)	115.602 (0.000)	100.637 (0.003)	191.417 (0.000)	81.987 (0.050)	120.698 (0.003)	129.997 (0.000)
syogyo_dum	56234.54 (0.000)	53767.95 (0.000)	44258.53 (0.000)		43297.42 (0.000)	56567.62 (0.000)	57396.02 (0.000)
jutaku_dum	23961.66 (0.000)	22210.82 (0.000)				24382.75 (0.001)	24788.64 (0.000)
moyori	430.89 (0.736)				-1801.31 (0.241)		
A STN	-4364.62 (0.000)	-4198.83 (0.000)	-4471.26 (0.000)	-4500.85 (0.000)			
tyusin_dum	-14410.21 (0.243)		-8008.08 (0.551)	1552.98 (0.919)	12643.32 (0.434)	6690.37 (0.660)	
自由度修正済み決定係数	0.742	0.744	0.687	0.587	0.520	0.581	0.585
F値	40.8	61.2	46.6	40.3	23.5	29.8	40.0

括弧内はP値

表 4-2b 富山市の地価関数（両側対数）の推定結果

説明変数	モデルtr0	モデルtr1	モデルtr2	モデルtr3	モデルtr4	モデルtr5	モデルtr6	モデルtr7	モデルtr8
切片	11.10983 (0.000)	10.88346 (0.000)	11.11394 (0.000)	10.84487 (0.000)	11.02904 (0.000)	9.38556 (0.000)	10.04273 (0.000)	9.36289 (0.000)	10.01267 (0.000)
ln(youseki)	0.03260 (0.439)	0.04670 (0.295)	0.03282 (0.475)	0.05193 (0.257)	0.04230 (0.363)	0.19382 (0.003)	0.11130 (0.070)	0.19363 (0.003)	0.11171 (0.070)
syogyo_dum	0.51062 (0.000)	0.67615 (0.000)	0.46607 (0.000)	0.57212 (0.000)	0.42929 (0.000)	1.02669 (0.000)	0.43537 (0.001)	1.05453 (0.000)	0.47811 (0.000)
jutaku_dum	0.14822 (0.077)	0.23650 (0.007)		0.16999 (0.059)		0.37745 (0.004)		0.38993 (0.002)	
ln(moyori)	-0.10178 (0.030)					-0.04737 (0.484)	-0.09466 (0.131)		
ln(T STN)	-0.25393 (0.001)	-0.50272 (0.000)	-0.49793 (0.000)						
ln(FERIO)	-0.30315 (0.000)			-0.47433 (0.000)	-0.48437 (0.000)				
tyusin_dum	-0.03260 (0.782)		0.10568 (0.392)		0.03391 (0.794)		0.75016 (0.000)		0.73755 (0.000)
自由度修正済み決定係数	0.766	0.735	0.719	0.719	0.710	0.410	0.489	0.413	0.483
F値	56.7	83.3	77.0	77.1	73.9	21.7	29.5	28.9	38.1

括弧内はP値

両都市の地価関数の推定結果を比較すると、各々の中心市街地活性化基本計画における駅周辺の開発・整備は効果があることが分かった。効果の表れ方としては、青森市の場合には開発・整備の効果は拠点周辺から減衰するのみであるのに対して、路面電車環状化等の中心市街地内の公共交通整備も行う富山市の場合は中心市街地に指定されることでエリア全体へ一定の効果があるケースも見られた。

5.おわりに

本研究では、青森市と富山市を対象とした地価関数の推定を通じて、中心市街地活性化基本計画の策定と実施が都市の空間構造に与える影響について評価した。

地価関数の推定の結果、青森市では、観測地点から JR 青森駅までの距離変数は p 値が低く、統計的に有意となり、符号条件も想定通りマイナスとなったことから、JR 青森駅周辺の開発・整備事業は地価に有意な影響を与えることが分かった。また、中心市街地ダミーは p 値も高く、符号条件も合わなかったことから中心市街地としての指定自体にはあまり効果がなく、地価に影響を与えないことが分かった。富山市では、観測地点から JR 富山駅までの距離変数および観測地点から総曲輪フェリオまでの距離変数は p 値が低く統計的に有意となり、符号条件も想定通りマイナスとなったことから、JR 富山駅周辺や総曲輪フェリオ周辺の開発・整備事業は効果があり、地価に影響を与えることが分かった。また、中心市街地ダミーは JR 富山駅や総曲輪フェリオなどの拠点が存在しない場合に、 p 値が低く、符号条件も合うことから、拠点となるような建物が存在しなければ、中心市街地としての指定が地価に影響をもたらすことになる。つまり、JR 富山駅や総曲輪フェリオが富山市の中心市街地としての機能を持っていることが分かった。両側対数関数を設定した際に一番当てはまりがよく、開発・整備の効果はその拠点近くは効果が高く、少し離れたところから周辺に広がるにつれて緩やかな勾配で減少していくことが分かった。

これらを総合すると、中心市街地活性化基本計画の事業内容は両都市にとって一定の効果があると言える。