

バブル経済崩壊後の都市環境の変化

—中心市街地の機能集積に着目して—

Changes of Urban Environment after Collapse of Bubble Economy : Accumulation of Urban Function in Central Urban Areas

大塚俊幸

OTSUKA Toshiyuki

Abstract: This paper analyzed changes of accumulation of urban function such as residence, commerce, business in central urban areas after collapse of bubble economy. A change of accumulation of urban function in central urban areas is related to population scale of the city closely. And accumulation of urban function in central urban areas increases in the suburbs of Tokyo and Osaka metropolitan areas. Population increase in central urban areas does not lead to increase of the amount of product sale immediately. The location of business institutions affects commercial vitalization greatly. Because growth or decline of the central urban area and the city relates mutually, it is important to think about the hollowing out of central urban areas as a problem of the whole city.

【Keywords】 central urban area, urban function, change of accumulation

I はじめに

1. 研究の背景と目的

バブル経済が崩壊し十余年が経過した。この間、地価は下落し、現在ではバブル経済期以前の水準にまで戻り、東京圏では下げ止まりの様相を呈している。しかし、地方圏では依然として下落傾向が続いている。このような地価の下落は、中心市街地での再開発事業等の事業費を抑制させる方向に働いてはいるものの、郊外に比べると中心市街地の地価は高く、民間事業者の事業意欲を十分に掻き立てるまでには至っていない。そうした中、地理的優位性が低下し、市場メカニズムに基づいた機能集積が期待できない中小都市の中心市街地では、国や地方自治体により公的資金が投入され、さまざまな市街地再生策が講じられてきた。

その結果、長年放置されてきた駅前の空きビルや大規模低未利用地において再開発事業が実施されるなど、中心市街地の機能集積に変化がみられる。その内容をみると、大規模小売店舗の跡地にマンションが建設されるなど、商業地としての再生ではなく、居住機能を中心とした市街地再生である。かつて中心商業地として反映した中小都市の駅前商店街も、今日の車社会においては、商業機能よりも居住機能の立地に適した場所へと変貌している。また、歴史的資源の残された都市では、観光客の増加により街なかに賑わいをみせているところもある。しかし一方では、空洞化に歯止めがかからず、依然として商業機能、居住機能ともに低下している中心市街地も多

い。同じ中小都市でも、空洞化が続いている中心市街地もあれば、商業機能や居住機能の回復がみられる中心市街地もある。このような中心市街地における機能集積の変化の実態を明らかにし、それらの変化の差異がどのような要因により規定されているかを明らかにすることは、今後の中心市街地のあり方を探るためには極めて重要である。

これまで、都市の成長・衰退に関しては、大都市圏を中心に数多くの研究がなされてきた（山神 2003）。また、中小都市においても都心の成長や衰退に関する研究が行われている（井上・中山 2001）。しかし、衰退した都市が再び成長に転じるという「再生」という観点からの研究は、大都市衰退地区の再生（成田 1987）、ジェントリフィケーション（香川 1988；藤塚 1992）、東京都心の人口回帰（矢部 2003）といった大都市を対象としたものがほとんどであり、中小都市の再生を扱った研究はみられない。そこで本稿では、わが国の主に中小都市を対象に、バブル経済崩壊後の中心市街地における機能集積の変化の実態を明らかにするとともに、それらの変化を規定する要因について考察する。

なお、本稿では、「中小都市」を人口 50 万人未満の地方都市および大都市圏郊外の市町村とし、「中心市街地」を中心市街地活性化基本計画における中心市街地の区域（おおむね都心および都心周辺部）と定義した。また、「市街地再生」という用語は、居住機能、業務機能、商業機能がともに減少していた市街地において、それらの何れかが増加に転じることと定義し、衰退した商業地が住宅地化することを含めて使用している¹⁾。

2. 分析の視点と方法

中心市街地の機能集積の変化は、都市の人口規模やその立地の影響を大きく受けている。人口規模が異なれば、集積の経済によるメリットを享受できる可能性も異なり、市場メカニズムによる民間企業の事業参入機会にも差が生じる。また、同程度の人口規模の都市でも、地方圏に立地する都市と、大都市圏郊外に立地する都市とでは状況が異なる。大都市圏郊外の都市では、鉄道駅前に中心市街地が形成されているところが多く、機能立地に関して大都市の影響を強く受けている場合がある。

本稿では、中心市街地の機能として居住機能、業務機能、商業機能を取り上げ、上記の視点から、近年の機能集積の変化を把握するとともに、それらの都市機能の変化が相互にどのように関わっているかといった点に着目しながら、全国の都市を類型化し、その要因を明らかにする。そして、中心市街地の居住機能分布が空間的にどのように変化したかを明らかにする。さらに、都市成長や地価の下落率との関係、行政が実施する施策などの点から、中心市街地の機能集積の変化を取り巻く背景について考察する。

具体的には、国の中心市街地活性化推進室が 2003 年 2 月に、中心市街地活性化基本計画策定市町村（552 地区）を対象に実施したアンケート調査の結果を用い、バブル経済崩壊後²⁾の中心市街地における居住機能（夜間人口）、商業機能（商店数、売場面積、年間商品販売額）、業務機能（事務所数、従業者数、公共・公益施設数）の集積状況や賑わい（主要商店街の歩行者通行量）の変化を、都市規模や都市成長との関係、都市機能間の相互関係、自治体施策との関係などから分析する。なお、居住機能の空間的変化の把握には 1995 年および 2000 年の国勢調査小地域統計を用いた。

3. 対象都市

本稿では、2003年2月現在、中心市街地活性化基本計画を策定済みの市町村のうち、東京特別区を除いた530都市³⁾(403市125町2村)を対象とした。表1は、これらの都市を人口規模別に集計したものである。これによると、2,270人の小さな村から340万人の大都市まで人口規模はさまざまであり、3万～50万の都市が377都市と対象都市全体の71.1%を占めている(2000年国勢調査)。

また、中心市街地の平均面積は138haであり、50～100haが161都市、100～150haが121都市で、これらを合わせると、全体の53.4%を占める。都市圏別にみると、東京圏⁴⁾、大阪圏、名古屋圏がそれぞれ約1割、地方圏が約7割である。

II 中心市街地の機能集積の変化とその要因

1. 中心市街地の機能集積の変化

ここでは、中心市街地の機能として居住機能、業務機能、商業機能を取り上げ、これらの都市機能集積の変化を都市規模別ならびに都市圏別に把握するとともに、これらの機能集積変化の結果として表れる「まちの賑わい」を示す指標として、主要商店街の歩行者通行量を取り上げ、その変化の実態を明らかにする。

中心市街地活性化基本計画の策定市町村へのアンケート調査結果(以下、アンケート調査結果)によると、回答都市の8割前後の都市において、ここ数年、中心市街地の夜間人口、小売店舗数、年間商品販売額、事業所数が減少し、主要商店街の歩行者通行量(以下、通行量)も79.7%の都市で減少を示している(表2)。これらの増加率の年平均値は、公共・公益施設数を除き、いずれもマイナスを示し、とくに年間商品販売額および通行量の減少率が大きい。中心市街地における大型店や公共・公益施設数は増加しているものの、全般的に商業機能が低下し、まちの賑わいが失われているという今日の中心市街地の空洞化の状況を如実に表している。

都市の人口規模と中心市街地の売場面積および事業所数との関係をみると、相関係数はそれぞれ0.845、0.847と高く、都市規模と中心市街地の機能集積の大きさとの間に高い相関関係がみられる。以下では、このようなストック同士の関係と同様、機能集積の変化においても人口規模による差異がみられるかを検証する。

表3によると、人口規模の大きな都市で中心市街地人口が増加している割合が高く、おおむね3万人、30万人、50万人を境に人口増加率のバラツキに差異がみられる。中心市街地人口が増加している都市が、50万人規模以上の都市で59.0%、30～50万人規模の都市で40.6%を占めているのに対して、3万人規模未満および3～30万人規模の都市では、中心市街地人口の増加都市は、それぞれ15.1%、24.9%にとどまり、逆に2%以上の減少を示している都市がそれぞれ15.2%、20.7%を占めている。

また、5～10万人規模の都市は、通行量が5.0%以上の減少率を示す都市が65.4%を占め、他の人口規模の都市に比べ中心商店街の通行量の減少が著しい。なお、カイ2乗検定によると、通行量の増加率には人口規模による差異がみられるものの(1%有意)、年間商品販売額や従業者数の増加には人口規模による統計的な有意差はみられない。

次に、都市圏別にみると、大都市圏と地方圏とでは中心市街地の人口増加率に差異がみられ、とくに東京圏で中心市街地人口が増加している都市が多い(表4)。また、大都市圏の中でも、名

古屋圏は東京圏、大阪圏よりも地方圏に近い様相を呈しており、中心市街地人口の増減が都市圏の規模の影響を受けていることがわかる。中心商店街の通行量を都市圏別にみると、東京圏では、5%以上増加した都市が17.6%を占め、人口増加率と同様、東京圏内に増加都市が多い。また、名古屋圏は、各階級とも20%前後を占め、増加都市から減少都市まで幅広く分散している点に特徴がある。

社団法人中部開発センターが実施したアンケート調査⁵⁾によると、中部圏の中心市街地に対する評価は、首都圏や近畿圏に比べ、商業地としても居住地としても低い。その要因として、中部圏は自動車保有率が高く、県庁所在地クラスの比較的規模の大きな都市でも自動車が生活手段として定着していることを挙げている。この調査結果は圏域の区分方法が異なるため、単純に対応させることはできないが、名古屋圏は東京圏、大阪圏に比べ、中心市街地の機能集積の拡大・回復は遅れており、その結果、中心市街地に対する評価も低くなっているものと考えられる。

以上、中心市街地の機能集積の変化を、都市の人口規模別ならびに都市圏別にみたが、中心市街地の空洞化が進む中、およそ2割程度の都市の中心市街地において都市機能の拡大・回復がみられ、それらは人口規模が大きな都市、あるいは東京圏を中心とした大都市圏に立地する都市において多くみられることが明らかになった。

2. 都市機能間の相互関係

中心市街地には居住機能、業務機能、商業機能が立地し、これらの機能集積は相互に関係しながら集積に変化をもたらし、その結果、歩行者通行量という形でまちの賑わいに影響を与えている。ここでは、都市機能間の相互関係を分析し、中心市街地における機能集積変化のメカニズムを考察する。

表5は、中心市街地の機能集積と年間商品販売額ならびに主要商店街の通行量との相関係数を示したものである。これによると、売場面積と年間商品販売額との間に強い相関がみられるほか、大型店数、従業者数と商品販売額との間にも0.7以上の相関がみられる。夜間人口よりも昼間人口との相関関係が強い。また、全体的に主要商店街の通行量よりも商品販売額との間の相関係数の方が大きい。これは主要商店街の通行量は代表地点の値であり、中心市街地全体の状況を表すものではないというデータの特性によるものと考えられる。

表6は、中心市街地の機能集積の変化と年間商品販売額ならびに主要商店街の通行量の変化との関係について、カイ2乗検定を行った結果をまとめたものである。これによると、中心市街地の従業者数の増減が年間商品販売額の増減に強く結びついている。また、夜間人口や通行量と年間商品販売額との間には統計的に有意な関係がみられるものの、それらの増加率の大小による有意な差はみられない。夜間人口の増加、売場面積の拡大、事業所の立地は中心市街地の賑わいの創出に寄与しているものの、主要商店街の通行量の増加が商品販売額の増加に結びついていない。つまり、都心居住による夜間人口の増加は、通行量の増加という形で、まちの賑わいの創出には結びつくものの、商業活性化に短期的に結びついているとは言い難い。これは、都心居住者の消費ニーズと中心商業地が供給している商品・サービスとの間にギャップが存在するためであると考えられる。

商業活性化という点からは、都市型産業を育成するなどして業務施設を立地誘導し、従業者数の拡大を図るほうが、短期的な効果が得られるものと考えられる。なお、都心居住の効果につい

ては、短期的な商業活性化という視点からではなく、長期的な都市のあり方を見直すうえで評価すべき問題である。

3. 中心市街地の類型化とその要因

表7は、対象都市のうち3指標（夜間人口、従業者数、年間商品販売額）ともデータが得られる58都市を対象に、中心市街地における各指標の平均変化率の「正（+）」と「負（-）」の組み合わせにより、8つのパターンに類型化したものである。これによると、全体の48.3%にあたる28都市において、3指標とも負の値を示している。これらの都市（類型Ⅷ）は、都市圏に関係なく、神戸市のような大都市から人口数千人の小都市まで、そのタイプはさまざまである。

一方、全体の51.7%にあたる30都市では、夜間人口、従業者数、年間商品販売額の3指標のうち少なくとも一つは正の値を示しており、これらの都市では、中心市街地において居住機能、業務機能、商業機能のいずれかの集積が拡大・回復している。

とくに、三鷹市（類型Ⅰ）、八王子市、加古川市（以上、類型Ⅱ）などの大都市圏郊外の都市では、夜間人口や従業者数の増加がみられる。このうち三鷹市は、年間商品販売額も増加を示しており、中心市街地の機能集積が進んでいる様子がうかがえる。

また、類型Ⅴの柏市では、従業者数と商品販売額が増加し、夜間人口は減少している。これに対して、同じ大都市圏郊外の都市でも、ベッドタウン的な性格の強い調布市や伊丹市など（類型Ⅳ）では、中心市街地の従業者数や商品販売額は減少しているものの、夜間人口は増加し、都心居住が進んでいる様子がうかがえる。

このほか、苫小牧市、米沢市、田川市などのように、夜間人口や商品販売額は減少しているものの、従業者数が増加している東北、北海道、九州などの地方圏の中小都市（類型Ⅵ）や、川西市や磐田市などのように、商品販売額のみが増加している都市（類型Ⅶ）もある。

以上、中心市街地の機能集積変化の状況から都市の類型化を行ったが、これらを規定する要因としては、大都市圏に立地し、中心都市の影響を強く受ける地理的位置にあるかどうかということが大きく関わっているものと考えられる。つまり、約半数の都市で機能集積が低下している中で、東京、大阪などの大都市圏の郊外都市では、中心市街地の機能集積が拡大・回復している。そして、それらは居住機能、商業・業務機能ともに集積が進んでいる「衛星都市型」、居住機能のみ集積が進んでいる「ベッドタウン型」、居住機能は低下しているが、商業・業務機能の集積が進んでいる「商業・業務都市型」に分類することができる。しかし、これらの分類を規定する要因については、今回の分析データからは明らかにすることはできない。この点については、今後の課題としたい。

4. 国勢調査小地域統計でみた中心市街地の人口分布の変化

ここでは、国勢調査の町丁字別データを用いて、愛知県および三重県下の15の中小都市（6）を対象に、それぞれの中心市街地における1995年から2000年にかけての人口分布の変化をみた。これによると、各都市とも、バブル経済崩壊後も依然として人口の郊外化が進行している様子がうかがえる。

マクロにみると、中小都市における都心への人口回帰現象は説明できない。しかし、ミクロにみると、中心市街地内部において人口が増加している地域もみられる。たとえば、四日市市の諏

訪新道地区である（図 1）。また、豊橋市においても、駅前の広小路一丁目などで人口が増加している。このようにミクロにみると、中小都市の中心市街地においても機能集積の変化がみられるが、その変化は小さく、中心市街地の空間構造を大きく変える段階までには至っていない。

Ⅲ 中心市街地の機能集積変化の背景

1. 地価下落率との関係

地価の下落は、中心市街地での再開発事業等の事業費を抑制させる方向に働いてはいるものの、郊外に比べると中心市街地の地価は高く、民間事業者の事業意欲を十分に掻き立てるまでには至っていない。バブル経済崩壊後、全国的に地価の下落が進んだが、対象都市への調査結果によると、ここ数年、一部では地価が上昇に転じた都市はあるものの、464 都市中 96.1%に当たる 446 都市で、中心市街地の商業地地価が低下している。

表 8 は、地価下落率と中心市街地の人口増減率との関係を示したものである。これによると、商業地地価の上昇した都市を除くと、下落率が高い都市ほど中心市街地の人口が増加している都市の割合が大きく、商業地地価の下落率の大小が居住機能の集積に影響を与えていることがわかる。つまり、バブル経済期の地価高騰が著しかった都市はその下落率も大きいと考えられ、そうした都市の中心市街地にマンションが建設されて人口増加をもたらしているものと考えられる。

2. 都市成長と中心市街地の盛衰

中心市街地の再生のためには、都市全体の機能集積の拡大が前提となる。中心市街地の再生は、都市の成長があつてこそはじめて現れる現象である。都市が衰退する中で、中心市街地だけが再生するとは考えにくい。都市の盛衰と経済の動向は深く関わっており、経済成長期には都市は拡大し、安定成長期には都市は縮小すると考えられる。

そこで、以下では都市の成長・衰退と中心市街地の機能集積の変化との関係を見る。具体的には、都市全体の機能集積の変化と中心市街地の機能集積の変化とを比較することにより、都市の「内から外へ」という力と「外から内へ」という力が、中心市街地の機能集積の変化にどのように影響を及ぼしているのか、といった観点から考察する⁷⁾。なお、本稿では、都市成長を「行政区画全体の夜間人口、商品販売額、事業所数等の都市機能が増加している状況」として定義している。

カイ 2 乗検定を行った結果、都市全体の夜間人口、従業者数、年間販売額の増加率と中心市街地のそれぞれの増加率との間には密接な関係（1%水準で有意）があり、都市全体の機能集積の拡大・回復が中心市街地のそれぞれの機能集積の拡大・回復に深く関わっているものと考えられる（表 9、表 10）。つまり、中心市街地の人口や商品販売額が増加している都市は、都市全体の人口や商品販売額も増加しており、都市全体の成長があつてこそ、中心市街地の機能集積の拡大や回復もあり得るということが、これらのデータにより実証された。

しかし、都市人口の増加率と中心市街地の商品販売額との間には、統計的に有意な関係がみられなかった。予想されたことではあるが、郊外での人口増加が中心市街地の商業活性化にあまり結びついていないということである。

3. 機能集積の変化と自治体施策

モータリゼーションが進展する中、地理的優位性が低下し、市場メカニズムに基づいた機能集積が期待できない中小都市の中心市街地では、国や地方自治体により公的資金が投入され、さまざまな市街地再生策が講じられている。

表 11 は、2003 年 3 月 11 日現在、TMO (Town Management Organization) を設立している行政市を対象に、中心市街地活性化基本計画に盛り込まれている施策項目を点数化し、都市の人口規模別に整理したものである。これによると、およそ人口 30 万を境に行政の施策内容に差異がみられる。具体的には、30 万以上の都市では、快適環境整備、公共交通整備、都心居住といった施策に積極的であり、商業振興施策（特にハード事業）に対しては、都市規模が大きくなるほど積極的な意向が示されている。また、10～30 万規模の都市は、文化・交流・福祉などの機能の充実に関する取組みを計画している。なお、イベント開催、道路・駐車場整備、組織体制整備といった施策は都市規模に関係なく、その取組み度合いはほぼ一定である。一方、5 万人未満の都市は、他の都市に比べ観光施策の充実を重視している。さらに、30 万人を超えると市民参加の割合が低下する傾向がある。

これらは、あくまでも計画内容であり、実際に実施されている施策とは限らないが、人口規模により計画内容に差がみられ、おおむね 30 万人以上の都市はハード事業に、5 万人未満の都市は観光施策に積極的であるという傾向がみられることが明らかになった。問題は、これらの施策実施が機能集積の変化にどのように影響を与えたかということであるが、この点については、今後の課題としたい。

IV まとめ

本稿では、国の中心市街地活性化推進室が実施したアンケート調査の結果を分析し、バブル経済崩壊後の中心市街地における居住機能、商業機能、業務機能の集積状況や賑わいの変化を、都市規模や都市成長との関係、都市機能間の相互関係、自治体施策との関係などの点から考察した。その結果、以下の点が明らかになった。

- 1) 中心市街地の空洞化が進む中、およそ 2 割程度の都市で都市機能の拡大・回復がみられる。
- 2) 中心市街地の機能集積の変化は、その都市の人口規模と密接に関係としており、人口規模が大きい都市ほど中心市街地の都市機能の拡大・回復が進んでいる。
- 3) 東京、大阪の大都市圏郊外都市において、中心市街地の機能集積の拡大・回復が進んでいる。
- 4) 名古屋圏では、都心でのマンション建設ブームが東京や大阪より遅れて現れたということから、今回の調査時点以降に都市機能の拡大・回復がみられる可能性はあると考えられる。
- 5) 人口の都心回帰ということが言われているが、中心市街地の夜間人口が増加したからといって、すぐに商品販売額の増加につながるわけではない。商業の活性化のためには、短期的には業務施設の立地誘導といった都市産業振興の観点からの対応策が有効である。
- 6) 中心市街地の盛衰は、都市全体の盛衰に深く関わっており、中心市街地の空洞化を単に都市の一部地域の問題として考えるのではなく、都市全体の問題として捉えることが重要である。

注

- 1) 藻谷（2003）は、都市再生を「A. 都市圏の人口が転出超過から転入超過に転じること」、「B. 中心商業地において、空き家や空き店舗が減少し、夜間人口、就業人口、営業時間内の街路歩行者数が増加すること」と定義している。本稿では、このうちBの視点から市街地再生を定義した。
- 2) 調査データの制約上、バブル経済崩壊後の中でも、とくにここ1年～5年間程度を対象とする。なお、年次のとり方が市町村により異なるため、本稿では、年平均変化率を用いて都市間比較を行った。
- 3) 1都市で複数の中心市街地を設定している都市については、地区の名称、市役所の位置、計画策定年次、地区面積を考慮し、便宜的に1都市1地区に絞った。
- 4) 本稿では、東京圏を埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪圏を滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県の2府4県、名古屋圏を岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の4県として都市圏別の分析を行っている。
- 5) 2004年9月23日から10月24日の間に、インターネットを利用して行われた調査である。有効回答数は7,144人で、男女比は女性が55.1%、年齢別には、30歳代が32.9%、20歳代が26.9%、40歳代が22.1%、地域別では、中部圏が36.2%、首都圏が29.6%、近畿圏が17.4%である。なお、この調査では、中部圏を富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県の9県とし、首都圏を茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県の1都7県、近畿圏を福井県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県の2府6県としている。
- 6) 豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、豊川市、津島市、安城市、西尾市、知立市（以上、愛知県下10市）、四日市市、伊勢市、松阪市、桑名市、上野市（以上、三重県下5市）。
- 7) 経済の発展期には関心が外を向き、停滞期には内に向かうという傾向は一般に認められるが、20世紀末から21世紀初頭にかけての大不況期、都市構造は内部充填の方向で空間的に再編される可能性が大きい（林 2002）。

文献

- 井上芳恵・中山徹 2001. 中心市街地衰退要因による都市の類型化と施策展開の基本方向に関する研究. 家政学研究 47(2) : 32-39.
- 大西 隆 2002. 都市再生法では再生しない？. 都市問題研究 54(6) : 3-16.
- 香川貴志 1988. 高層住宅の立地にとまなう都心周辺部の変化. 地理学評論 61(4) : 350-368.
- 成田孝三 1987. 『大都市衰退地区の再生』 大明堂.
- 林 上 2002. 『都市経済地理学』 大明堂 : 231.
- 藤塚吉浩 1992. 京都市西陣地区におけるジェントリフィケーションの兆候. 人文地理 44:495-501.
- 藻谷浩介 2003. 地方都市の再生手法—定量的観点からみた、先入観に反する事実と再生へのヒント—. 産業立地 42(9) : 14-19.
- 矢部直人 2003. 1990年代の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心にして—. 人文地理 55(3) : 277-292.
- 山神達也 2003. 日本の大都市圏における人口増加の時空間構造. 地理学評論 76(4) : 187-210.

表1 人口規模別「中心市街地活性化基本計画」策定市町村数

人口規模	東京 23区	市	町	村	総数	複数地区指定市区町村数
100万人以上	0	9	0	0	9	6地区:1市
50～100万人	2	9	0	0	11	2地区:3市1区
30～50万人	1	37	0	0	38	3地区:1市
20～30万人	2	33	0	0	35	
10～20万人	2	75	0	0	77	2地区:1市
5～10万人	0	124	0	0	124	2地区:2市
3～5万人	0	90	18	0	108	2地区:2市
1～3万人	0	26	70	0	96	
1万人未満	0	0	37	2	39	
合計	7	403	125	2	537	

注)2003年2月現在

資料:中心市街地活性化推進室HP(<http://chushinshigaichi-go.jp/>)資料により作成

表2 中心市街地の機能集積の増加都市と減少都市

機 能	指 標	都市数	増加都市	減少都市	平均
居住機能	夜間人口	438	23.3 %	76.7 %	-0.91%
商業機能	小売店舗数	198	21.7 %	78.3 %	-1.74%
	大型店	397	85.9 %	14.1 %	-0.02%
	売場面積	161	33.5 %	66.5 %	-1.58%
	年間商品販売額	162	20.3 %	79.7 %	-3.70%
業務機能	事業所数	97	18.6 %	81.4 %	-1.17%
	従業者数	88	28.4 %	71.6 %	-1.04%
	公共・公益施設数	400	85.9 %	14.1 %	0.08%
賑わい	主要商店街の通行量	217	20.3 %	79.7 %	-4.24%

表3 都市の人口規模別にみた中心市街地の人口増加率

単位:%

人口規模	都市数 (都市)	-3%未満	-3～-2%	-2～-1%	-1～0%	0～1%	1%以上
全体(都市)	438	28	53	133	122	55	47
(%)	100	6.4	12.1	30.3	27.9	12.6	10.7
1万人未満	35	2.9	5.7	37.1	34.3	11.4	8.6
1～3万人	78	11.5	10.3	39.8	28.2	6.4	3.8
3～5万人	79	6.3	15.2	31.6	32.9	12.7	1.3
5～10万人	102	6.9	16.7	29.4	22.5	12.7	11.8
10～20万人	68	4.4	14.7	23.5	29.5	14.7	13.2
20～30万人	27	7.4	11.1	14.8	33.4	18.5	14.8
30～50万人	32	3.1	3.1	34.4	18.8	15.6	25.0
50～100万人	8				37.5	12.5	50.0
100万人以上	9			33.4	11.1	22.2	33.3

表4 都市圏別にみた中心市街地の人口増加率

単位: %

	合計	-3%未満	-3~-2%	-2~-1%	-1~0%	0~1%	1%以上
全体(都市) (%)	438 100	28 6.4	53 12.1	133 30.3	122 27.9	55 12.6	47 10.7
東京圏	48	6.3	6.3	12.5	25.0	14.6	35.3
大阪圏	45	4.4	8.9	20.0	35.6	20.0	11.1
名古屋圏	49	6.1	12.2	30.7	28.6	10.2	12.2
地方圏	296	6.8	13.5	34.8	27.0	11.5	6.4

注) 東京圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

名古屋圏:岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

地方圏:その他

表5 中心市街地の機能集積と商品販売額・通行量との相関関係

都市機能	指標	商品販売額	通行量
居住機能	夜間人口	0.553※	0.314
商業機能	売場面積	0.907	0.603※
	大型店数	0.754	0.546※
業務機能	従業者数	0.715	0.678※
	公共施設	0.301	0.110
賑わい	通行量	0.608※	—

※:50万人未満の都市のみの相関係数

表6 中心市街地の機能集積の変化と商品販売額・通行量の変化との関係

都市機能	指標	商品販売額	通行量
居住機能	夜間人口	×	◎
商業機能	売場面積	○	◎
	大型店数	×	○
業務機能	従業者数	◎	◎
	公共施設	◎	○
賑わい	通行量	×	—

◎:1%水準にて有意、○:5%水準にて有意。

×:5%以上の水準において有意な関係はみられない。

表7 中心市街地の機能集積の変化からみた都市の類型化

類型パターン	都市名	都道府県	都市人口 (人)	中心市街地の都市機能増加率(%)		
				夜間人口	従業者数	商品販売額
I	+++	三鷹市	171,612	1.56	1.80	4.01
		松橋町	25,010	0.19	0.44	11.56
II	++-	八王子市	536,046	7.14	0.93	-8.08
		加古川市	266,170	0.67	6.00	-4.67
		岩井市	43,421	0.62	0.43	-3.78
		高島町	26,807	0.08	5.35	-2.00
III	+-+	石垣市	43,302	0.20	-1.56	4.71
IV	+--	調布市	204,758	1.38	-5.32	-1.89
		伊丹市	192,159	0.62	-1.42	-7.71
		近江八幡市	68,366	0.00	-1.59	-4.61
		津幡町	35,247	0.43	-0.61	-15.00
		氏家町	28,720	8.33	-3.49	-34.01
		高森町	7,300	0.02	-0.30	-3.20
V	-++	柏市	327,851	-1.27	0.35	1.86
		幸手市	56,413	-2.33	1.25	3.65
		三瓶町	9,061	-0.06	0.88	12.54
		洞爺村	2,270	-0.74	9.49	7.05
VI	-+-	苫小牧市	172,086	-3.03	0.49	-2.47
		米沢市	95,396	-2.19	3.05	-2.58
		田川市	54,027	-1.17	1.04	-4.27
		西脇市	37,768	-1.35	1.47	-5.07
		南陽市	36,191	-1.25	1.00	-16.33
		東部町	25,437	-0.46	0.33	-2.09
		八鹿町	12,284	-1.67	4.99	-1.33
		六郷町	7,286	-1.11	1.76	-13.15
VII	--+	川西市	153,762	-0.22	-1.47	2.96
		磐田市	86,717	-6.71	-3.72	1.83
		須賀川市	66,747	-0.88	-2.39	17.47
		恵那市	35,677	-2.68	-4.16	7.36
		西根町	19,031	-0.45	-0.47	6.56
VIII	---	神戸市	1,493,398	-1.52	-3.14	-2.23
		金沢市	456,438	-1.16	-4.57	-4.84
		清水市	236,818	-2.06	-2.50	-10.32
		海老名市	117,519	-1.47	-1.24	-10.78
		桑名市	108,378	-10.19	-3.22	-3.03
		彦根市	107,860	-1.57	-1.62	-4.91
		酒田市	101,311	-1.68	-1.02	-12.25
		知立市	62,587	-0.39	-2.12	-11.19
		塩竈市	61,547	-1.33	-8.47	-7.60
		宮古市	54,638	-2.09	-0.82	-1.40
		加西市	51,104	-0.34	-2.31	-7.36
		原町市	48,750	-2.62	-0.32	-1.84
		白河市	47,685	-2.42	-0.48	-2.50
		伊予三島市	36,832	-1.55	-2.72	-14.21
		五條市	35,205	-2.19	-0.45	-0.97
		伊予市	30,547	-0.29	-2.48	-3.85
		新井市	27,882	-1.68	-1.74	-8.61
		菖蒲町	22,410	-0.93	-0.76	-18.44
		本宮町	22,280	-0.31	-1.11	-1.09
		砂川市	21,072	-0.95	-0.88	-9.47
		夕張市	14,791	-3.74	-4.32	-7.31
		江差町	10,959	-1.07	-6.18	-3.44
		高松町	10,826	-4.49	-0.83	-12.12
		平泉町	9,054	-1.33	-4.33	-6.75
		足寄町	8,871	-1.36	-5.05	-13.91
		木曾福島町	8,162	-0.87	-1.85	-10.95
		湯前町	5,018	-1.24	-2.05	-7.85
		川崎村	4,634	-1.45	-0.33	-4.49

注1) 中心市街地の夜間人口、従業者数、商品販売額の変化率の「正(+)」と「負(-)」の組み合わせに
 注2) 都市人口は2000年国勢調査結果による。

表8 地価下落率と中心市街地の人口増加率との関係

単位: %

人口増 加率 地価下落率	合 計	-3%未満	-3~-2%	-2~-1%	-1~0%	0~1%	1%以上
全体(都市)	438	28	53	133	122	55	47
(%)	100	6.4	12.1	30.3	27.9	12.6	10.7
-15%未満	24	4.2	8.3	33.4	20.8	12.5	20.8
-15~-10%	83	3.6	7.2	33.7	27.7	14.5	13.3
-10~-5%	179	6.1	17.9	28	25.1	11.2	11.7
-5~0%	95	9.5	9.5	31.6	34.6	11.6	3.2
0%以上	17	5.9		35.3	29.4	17.6	11.8

表9 都市と中心市街地の人口増減率の関係

単位: %

中 心市	合 計	-3%未満	-3~-2%	-2~-1%	-1~0%	0~1%	1%以上
全体(都市)	438	28	53	133	122	55	47
(%)	100	6.4	12.1	30.3	27.9	12.6	10.7
-1.0%未満	46	13	15.2	47.9	19.6	4.3	
-1.0~-0.5%	63	9.5	19	35	28.6	6.3	1.6
-0.5~0%	123	4.1	17.9	37.3	29.3	8.1	3.3
0~0.5%	107	4.7	9.3	26.2	32.7	19.6	7.5
0.5~1.0%	55	5.5	1.8	16.4	25.3	25.5	25.5
1%以上	44	6.8	2.3	13.6	22.7	9.1	45.5

表10 都市と中心市街地の年間商品販売額の増減率の関係

単位: %

中 心市	合 計	-10%未満	-10~-5%	-5~0%	0~5%	5%以上
全体(都市)	162	25	35	69	19	14
(%)	100	15.4	21.6	42.7	11.7	8.6
-5.0%未満	24	41.6	20.8	29.2	4.2	4.2
-5.0~-2.5%	43	11.6	30.2	44.2	4.7	9.3
-2.5~0%	49	10.2	22.4	59.3	6.1	2
0~2.5%	24	8.3	12.5	33.3	37.6	8.3
2.5~5.0%	10	10		30	30	30
5.0%以上	11	18.2	18.2	27.2	9.1	27.3

表11 都市の人口規模別にみたTMO設立行政市の施策項目

	5万人未満	5～10万人	10～30万	30～50万	全 体
(1) 商業などの魅力を高める	0.64	0.64	0.72	0.78	0.69
・核店舗の誘致	0.26	0.34	0.48	0.52	0.39
・テナントミックス	0.96	0.90	1.00	0.91	0.95
・商店街の環境整備（パティオも含む）	1.17	1.10	1.16	1.39	1.17
・共同店舗の整備	0.62	0.50	0.53	0.57	0.55
・商業のサービス向上（ソフト事業）	0.94	1.04	1.01	1.09	1.01
・アミューズメント機能の導入	0.25	0.28	0.43	0.52	0.36
・都市型新事業の育成	0.26	0.34	0.46	0.48	0.38
(2) 文化・交流・福祉などの機能を強化する	0.67	0.69	0.81	0.76	0.73
・文化・交流・学習施設等の整備	0.84	0.88	1.04	0.91	0.93
・福祉・健康増進施設等の整備	0.55	0.58	0.56	0.61	0.57
・情報関連施設の整備	0.59	0.46	0.75	0.52	0.60
・その他の公共施設の整備	0.62	0.64	0.60	0.61	0.61
・区画整理事業等の面整備	0.75	0.90	1.09	1.17	0.96
(3) イベントなどを催す	0.85	0.76	0.81	0.87	0.81
・イベント等の実施	1.00	0.88	1.00	1.04	0.97
・イベントが可能な場の整備	0.69	0.64	0.62	0.70	0.65
(4) 街を訪れる人に目を向ける	0.60	0.47	0.54	0.57	0.54
・観光資源や歴史的資産の活用	1.04	1.04	1.00	0.87	1.01
・観光資源の開発	0.57	0.34	0.40	0.52	0.44
・観光客等へのサービス向上	0.70	0.42	0.63	0.57	0.59
・大会や会議の誘致	0.08	0.06	0.13	0.30	0.12
(5) 快適に過ごせる環境を整える	0.71	0.69	0.74	0.87	0.74
・歩きやすい環境の整備	1.08	1.12	1.01	1.17	1.08
・公園等憩いの場の整備	0.92	0.92	0.84	1.09	0.91
・バリアフリー化	0.78	0.82	0.93	0.87	0.85
・街並み・景観整備	1.12	1.04	1.04	0.83	1.04
・自動車交通流入の抑制	0.21	0.10	0.29	0.57	0.25
・放置自転車対策	0.14	0.16	0.35	0.70	0.29
(6) 関連道路や駐車場を整備する	1.01	1.02	0.92	0.98	0.98
・幹線道路等の整備	1.10	1.16	0.93	1.00	1.04
・駐車場及び駐車場案内システムの整備	0.92	0.88	0.91	0.96	0.91
(7) 公共交通の利便を向上させる	0.69	0.64	0.68	0.81	0.69
・交通ターミナルの整備	0.62	0.58	0.48	0.70	0.57
・公共交通の利便性向上	0.76	0.70	0.88	0.91	0.81
(8) 住む人を増やす	0.45	0.47	0.48	0.61	0.48
・都心型住宅の供給	0.55	0.68	0.90	0.96	0.76
・事業に伴って移転する人の受け皿住宅の	0.19	0.20	0.13	0.30	0.18
・シルバーハウジング等高齢者に配慮した住宅の供給	0.60	0.52	0.40	0.57	0.50
(9) 核になる組織をつくる	0.49	0.47	0.54	0.52	0.51
・市町村内部の専任組織	0.41	0.40	0.47	0.43	0.43
・協議会組織	0.41	0.50	0.54	0.57	0.50
・TMO	1.18	1.18	1.29	1.26	1.23
・中心市街地活性化整備推進機構	0.10	0.04	0.07	0.09	0.07
・その他のまちづくり組織	0.37	0.22	0.34	0.26	0.31
(10) 気持ちをあわせる	0.43	0.39	0.43	0.37	0.41
・数値目標	0.08	0.04	0.10	0.13	0.08
・市民参加	0.78	0.74	0.76	0.61	0.74

注）基本計画に盛り込まれている項目を「1点」、当該市町村が特に重要と考えている項目を「2点」として数値化した。

なお、同一都市内で複数地区指定されている場合で、何れからの地区で盛り込まれている項目は「0.5点」とした。

TMOを設立している行政市のみを対象に集計したものである。

資料：中心市街地活性化ホームページ(<http://chushinshigaichi-go.jp>)掲載資料により作成