

中心市街地の役割と再生への課題

- 北部九州の中心市街地に関する調査を通じて -

伊藤 解子

- I 研究の目的
- II 中心市街地の類型別にみた再生への課題
- III 中心市街地再生の要件
- IV まとめ

<要旨>

中心市街地の問題は地域活力の後退と相互に深く関連しながら深刻さを増している。しかし都市経営の観点から、中心市街地のポテンシャルと役割を再評価し、地域全体の活性化に寄与する拠点としての再生が必要と考える。本研究は、北部九州の中心市街地を対象として、地区の現況やこれまでの活性化対策等について把握・分析を行い、中心市街地再生の課題や要件に係わる知見を得た。

<キーワード>

中心市街地再生 (City Center Revitalization)、地域活性化拠点 (a Strategic Position For Regional Area Vitalization)、類型化 (Type Classification)

I 研究の目的

全国的に社会経済の「空洞化」ともいうべき減少が深刻化している。人口減少・高齢化、経済・資源の地域循環システムの弱体化等による地域活力の「空洞化」にともない、中心市街地の商業、地場産業、農業等は軌を一にするように衰退傾向を続けてきた。中心市街地の問題が放置されれば、地域全体の産業や社会活力の衰退がさらに進む懸念は大きい。

このような状況にある都市や地域が活力を維持・回復していくために、都市経営、地域経営における中心市街地の役割を見直し、その機能や特性を活かしていくことが大きな課題である。人口減少社会において機能集約型のコンパクトな生活圏再構築の必要性は高く、また、人口定着や新産業の誘致・創出には、都市や地域の魅力ある“顔”が必要であり、そのような地域活性化の拠点としての中心市街地が求められている。現況の問題解決に大きな困難を抱えているが、当面の問題への対策にとどまらず、将来に向けて、地域全体の活性化に寄与する拠点にふさわしい中心市街地の再生のあり方を検討していく必要性は高い。

以上より、本調査研究は、北部九州(※)の中心市街地を対象として、それぞれの地区のポテンシャル、問題点、既往の中心市街地活性化対策等について把握し、再生、活性化への課題を明らかにするための基礎的な知見を得ることを目的としている。(※：ここでは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県(部分)、大分県とする)

II 中心市街地の類型別にみた再生への課題

本章では、経済圏として一体化が進んでいる北部九州の中心市街地について類型化を行い、類型タイプ別に再生への課題を検討した結果を示す。

1. 調査研究の対象とその選定方法

従来、中心市街地に関する調査研究は個別の地区を対象とするものが多く、複数を対象としたものでも主要都市に限定的であるが、本研究では北部九州圏において一定基準以上の拠点性を持つ地区の全数を調査研究対象とした。その理由は、経済圏として一体化しつつある北部九州において圏域全体の活性化には「広域連携」の必要性が高く、そのためには何らかのかたちで地域活性化拠点となる必要性、可能性のある地区を、できるだけ見落とすことなく取り上げ、比較、評価することが必要と考えたからである。

ここでは、北部九州において、2004年に実施された商業統計の結果から「立地環境の区分及び定義（商業統計調査規則）」により「商業集積地区」として特性づけられた商店街等がある中心市街地を選定した。まず、市区町村ごとに1地区を選択し、さらに、2004年度以降に広域合併した旧市町村の中心市街地を加え、計189地区を選定した。

なお、中心市街地の標記は、地区名ではなく市町村名（または旧町村名）としている。

2. 類型化の方法と類型結果

対象地区に関する諸指標等（表3、表4、注1）を勘案することによって、類型化の基準を表1のように設定した。

表1 中心市街地の類型化の基準となる考え方

		中心市街地の商業集積 商業集積地の小売販売額、店舗数 (2004年：商業統計調査)	圏域の商業の動向 商業集積地の5km圏の小売販売 額の長期的な増減率（1985～ 2004年：商業統計調査)	圏域の人口集積 商業集積地の5km圏の人 口（2005年：国勢調査)
市区町村を代表する中心市街地	高次広域拠点	■1 特に大きい 販売額 500 億円以上		
	広域拠点	■2 大きい 販売額 200 億円以上 または、200 店舗以上		
	高次地域拠点	■3 やや大きい 販売額 100 億円以上 または、100 店舗以上	●A 維持・上昇 対象地区の平均以上	
			●B 停滞・減少 対象地区の平均以下	
地域拠点	■4 商業集積が小さい 販売額 100 億円未満 及び、100 店舗未満	●A 維持・上昇 対象地区の平均以上		
		●B 停滞・減少 対象地区の平均以下	◆a やや多い 3 万人以上 ◆b 少ない 3 万人未満	
街の旧 市中 心町 市村	準地域拠点			◆a やや多い 3 万人以上 ◆b 少ない 3 万人未満

まず、市区町村を代表する中心市街地を、商業集積の規模によって4つのタイプ（高次広域拠点、広域拠点、高次地域拠点、地域拠点）に類型化し、その他の旧市町村の中心市街地は全て

ひとつのタイプ（準広域拠点）とし、合わせて、大きく5つのタイプに類型化を行った。さらに、商業集積が比較的小規模なタイプ（高次地域拠点、地域拠点、準広域拠点）について、その潜在的な可能性を捉えるために、圏域の商業の動向や人口集積による副次的な類型化を行った。

（表2、図1）

表2 中心市街地の類型結果

	タイプ名	概況	該当する中心市街地 (市町村名により標記)
市区町村を代表する中心市街地	高次広域拠点	九州の代表的な商業地区であり、高次の都市機能が集積している。	北九州市(小倉)、福岡市(天神・博多駅・中州川端)、久留米市、長崎市、佐世保市、熊本市、大分市
	広域拠点	かつて繁栄した中心市街地の商業活力や広域拠点性が、大きく低下している。	山口市、下関市、宇部市、北九州市(黒崎)、大牟田市、直方市、飯塚市、佐賀市、唐津市、諫早市、八代市、別府市、日田市、
	高次地域拠点	圏域の活力はある程度維持されているが、中心市街地の商業は停滞、後退しつつある。	福岡市(香椎・西新)、八女市、筑後市、行橋市、小郡市、筑紫野市、春日市、宗像市、太宰府市、前原市、古賀市、武雄市、大村市、菊池市、日出町
		圏域の活力低下とともに、かつて高かった地域拠点性や商業活力が大きく後退している。	北九州市(門司港・門司・若松・戸畑)、田川市、柳川市、伊万里市、鹿島市、嬉野町、島原市、玉名市、山鹿市、中津市、佐伯市、臼杵市、豊後高田市、宇佐市
	地域拠点	商業集積は小さいが、圏域の活力はある程度維持されている。	北九州市(折尾)、豊前市、大野城市、福津市、宇美町、篠栗町、志免町、新宮町、粕屋町、芦屋町、水巻町、岡垣町、鞍手町、荻田町、みやこ町、鳥栖市、小城町、神埼町、吉野ヶ里町、基山町、長与町、時津町、東彼杵町、佐々町、宇土市、松橋町、城南町、長洲町、植木町、大津町、菊陽町、益城町、氷川町、杵築市、由布市
		商業集積は小さく、圏域の活力の低下が続いている。	北九州市(八幡)、大川市、中間市、浮羽市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま町、大刀洗町、川崎町、吉富町、有田町、大町町、江北町、白石町、荒尾市
商業集積や圏域の人口集積が小さく、活力の低下が続いている。		黒木町、築上町、多久市、平戸市、松浦市、西海市、雲仙市、南島原市、川棚町、江迎町、阿蘇市、美里町、南関町、小国町、高森町、甲佐町、山都町、津久見市、竹田市、豊後大野市、国東市、玖珠町、九重町	
中旧中心市街地の	準地域拠点	合併による中心地性の低下とともに、圏域の活力低下が続いている。	【旧町名】田主丸町、北野町、城島町、庄内町、大和町、三橋町、浮羽町、山田市、嘉穂町、山川町、諸富町、川副町、北方町、牛津町、塩田町、吉井町、多良見町、鏡町、鹿本町、泗水町、小川町、竜北町、挾間町
		商業集積や圏域の人口集積が小さく、合併による中心地性の低下とともに、圏域の活力低下が続いている。	【旧町村名】若宮町、杷木町、上陽町、犀川町、浜玉町、厳木町、相知町、北波多村、呼子町、山内町、有明町、高来町、田平町、国見町、愛野町、有家町、鹿北町、三角町、不知火町、阿蘇町、中央町、佐賀関町、野津町、香々地町、山香町、緒方町、朝地町、大野町、千歳村、犬飼町、庄内町、国見町、武蔵町、安岐町

3. 類型結果からみた中心市街地の地理的条件と連携の必要性

ここで対象とした中心市街地は、交通軸に沿って概ね4km以上の間隔をおいて形成されている（図1）。それらのほとんどは、交通手段が専ら徒歩や公共交通の時代に形成された中心市街地であり、かつては空間的な位置関係からある程度階層的に捉えることができた。しかし、高速交通体系の充実が進む一方で公共交通の不便な地域が広がり、時間距離の地域格差拡大とともに、中心市街地の地理的条件は時間距離にますます大きく左右されるようになっていく。

「高次広域拠点」に類型化された県庁所在都市や北九州市等の中心市街地は、高速の公共交通（新幹線、特急、高速バス等）が利用しやすいことから地理的優位性は特に高い。主要交通軸に沿って位置しているほとんどの中心市街地は、「高次広域拠点」の公共交通1時間圏に包含され、その影響を大きく受けるようになっていく（図1）。見方を変えれば、ほとんどの地域から、いずれかの「高次広域拠点」、あるいは「広域拠点」に、最速の公共交通を利用すれば約1時間以内に到達可能になっており、「高次広域拠点」とそれを補う「広域拠点」には、商業だけでなく、広域

対応の各種機能の維持・充実が課題となっている。

一方、「地域拠点」や「準地域拠点」のうち山間部や半島部等に位置している地区では、生活拠点としての役割と公共交通が維持できるような対策の必要性が高い。

今後、九州新幹線の整備等によって地理的条件はさらに一段と大きな変化を迎えるが、それに対応し、各類型タイプの中心市街地がそれぞれの役割を担いながら連携していくことが、北部九州の一体的な発展につながると考えられる。

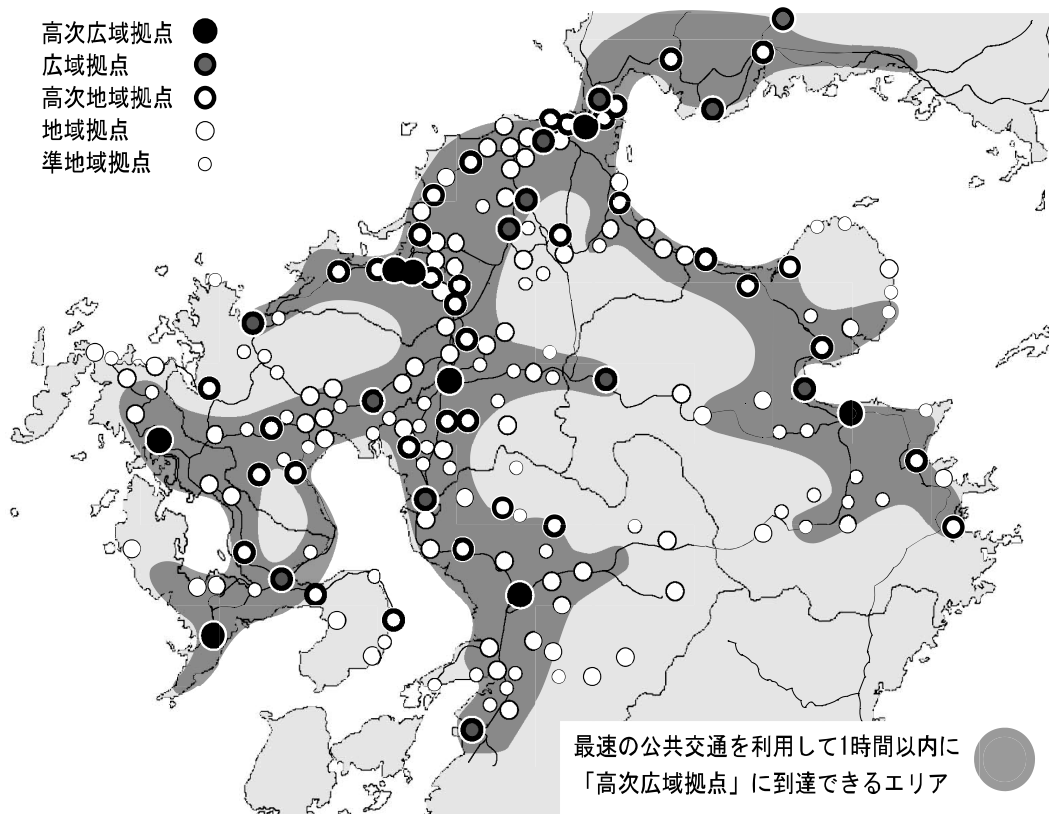


図1 タイプ別の中心市街地位置図

4. 中心市街地の類型別にみた再生への課題

(1) 高次広域拠点

中心市街地の商業集積地における小売販売額が500億円以上のタイプである。最大は福岡市天神で約3千億円、博多駅・中洲川端と合わせて約4千億円であり、次に多いのは北九州市小倉で約1.7千億円である。また、最も少ない佐世保市では約6百億円である。

これらの中心市街地は、地理的・歴史的に広域拠点として重要な役割を担っており、商業機能とともに業務機能の集積が高く、また公共公益的な都市機能の充実度も高い。北九州市、久留米市、佐世保市は県庁所在地ではないが、広域の生活拠点、産業拠点としての役割は大きい。

中心市街地を支えるのは、まず、地元の居住者や従業者による日常的な利用であるが、中心市街地5km圏の人口と従業者数をみると、最大は福岡市天神で人口は約70万人、従業者数は約60万人であり、他都市を大きく上回っている。次に多いのは熊本市と北九州市小倉であり、いず

れも人口は約40万人、従業者数は約20万人である。その次に、長崎市、大分市、久留米市が並び、人口は25万人前後、従業者数は15万人前後である。最も少ない佐世保市は人口が約15万人、従業者数は約7万人である。

経済・文化等に関わる都市機能が福岡市に一極集中しつつあるなかで、福岡市との距離が近い久留米市をはじめいずれの都市も、かつての商業・業務の高い集積を維持することが難しくなっている。なかでも、オフィス業務機能の福岡市への移転・統合が進んだことによって、他都市の中心市街地の活力は大きく削がれる結果となっている。

福岡市でも従業者数は減少傾向にあり、これまでのような成長は期待し難い状況にある。また、近郊の大規模商業開発との競合によって、中央区の小売販売額は近年大きく減少している。なかでも、新天町の小売販売額は1994年以降半減しており、他の都市の商店街と共通する問題・課題を抱えるようになってきている。

福岡への過度の一極集中を緩和して九州が持続的に発展していくためには、高次の都市機能を持つ中心市街地が、広域の発展に対する責任を担っていくことが期待される。北部九州の一体的な発展を図るために、これらの中心市街地を九州の活性化をリードする高次の広域拠点として位置づけ、ストックを活かして都市機能の維持・向上・高度化を図っていく必要性が高い。

高次広域拠点としての中心市街地に求められるのは、他の拠点地区では成立が難しい都市機能の強化である。商業再生も大きな課題であるが、さらに、国際化、情報化がいつそう進む新しい時代に対応できる、新しいビジネスや就業の場を創出していくことが、北部九州全体の発展にとって重要な課題である。

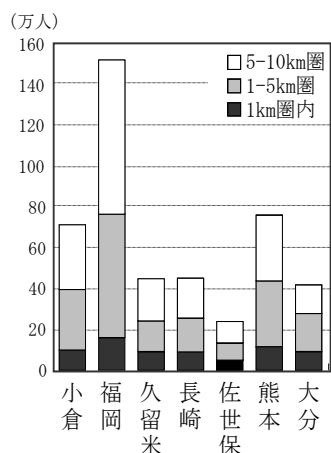


図2 「高次広域拠点」の人口 (2005)

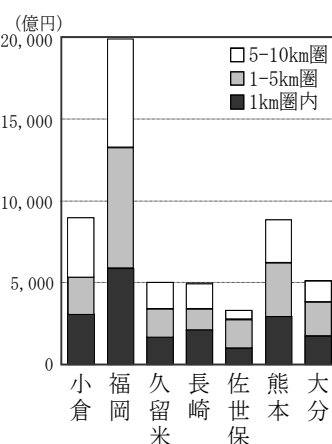


図3 「高次広域拠点」の小売販売額 (2004)

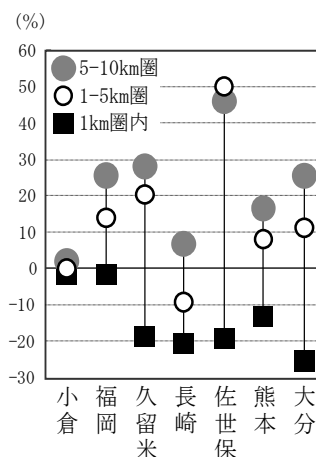


図4 「高次広域拠点」の小売販売額増減率 (2004/1985)

(2) 広域拠点

中心市街地における商業集積地の小売販売額が200億円以上、500億円未満、または、200店舗以上の集積があるタイプであり、最大は北九州市黒崎で約460億円、次いで佐賀市が約360億円である。このタイプには、かつて石炭産業、製造業、観光産業、農林水産業等を経済基盤として大きな隆盛を経験したが、それらの基幹産業の衰退・後退によるマイナスの影響も大きかった中心市街地が該当している。広域からも多くの人々を引きつけ規模の大きな商業集積地が形成されたが、それだけに“落ち込み”の大きさが目立つ状況となっている。他のタイプに比べて、活性化対策の喫緊性は最も高い。

中心市街地5km圏の人口と従業者数が最も多いのは北九州市黒崎で、人口約30万人、従業者数約14万人、次に多いのは佐賀市で人口約18万人、従業者数約10万人、次に多いのは大牟田市で人口約16万人、従業者数約6万人である。いずれも佐世保市の中心市街地5km圏の人口と従業者数を上回るか同水準であるが、小売販売額は佐世保市を大きく下回っている。北九州市黒崎、佐賀市、大牟田市には、比較的高い市場ポテンシャルがあるが、その多くを郊外の大規模商業施設や福岡市に奪われている。

八代市、別府市もそれぞれ熊本市、大分市への買い物客の流出が大きい。両市とも県庁所在都市に次ぐ県内第2の都市であるが、都市圏としての独立性は弱まっている。

諫早市も長崎市の都市圏の一部になっており、臨空型産業等の立地によって地域経済は比較的好調だが中心市街地の再生にはつなげられていない。

直方市と飯塚市は、石炭産業で栄えた背景も衰退への経緯も共通性が高く、中心市街地の商業集積もほぼ同規模である。中心市街地5km圏の人口と従業者数は飯塚市が直方市をやや上回っている。周辺部で自動車産業の立地が進んでおり、それを地域経済浮揚につなげる視点が中心市街地再生においても求められている。

中心市街地5km圏の人口と従業者が少ないのは日田市と唐津市で、人口約6万人、従業者数は約3万人である。低密だが広い範囲からの集客によって商業集積地を成立させてきたが、そのために農山村部の人口減少の影響は大きい。両市とも大規模な合併によって中心市街地の広域拠点性にやや回復傾向がみられる。

広域拠点としての中心市街地の役割は、まず、主に都市圏レベルの利用者を対象に、生活に必要な機能を提供することである。医療・福祉、教育等については、高次広域拠点と同様に高度な機能の確保が必要である。およそ15kmから50kmの間隔で分布している広域拠点と高次広域拠点に質の高い生活支援機能が確保できれば、北部九州のどこに住んでいてもおよそ半日行動によって必要な機能にアクセスでき、地域間の格差を小さくすることができる。

県庁所在都市である佐賀市の中心市街地は、本来は高次広域拠点としての位置づけがふさわ

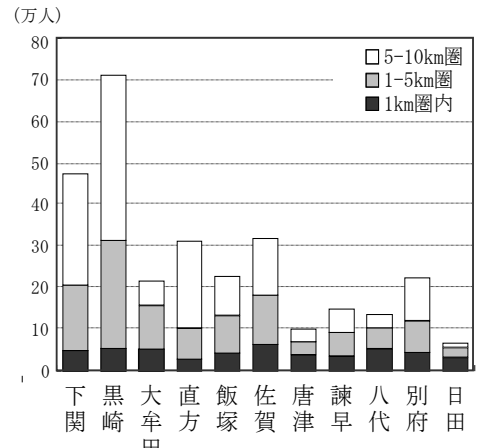


図5 「広域拠点」の人口 (2005)

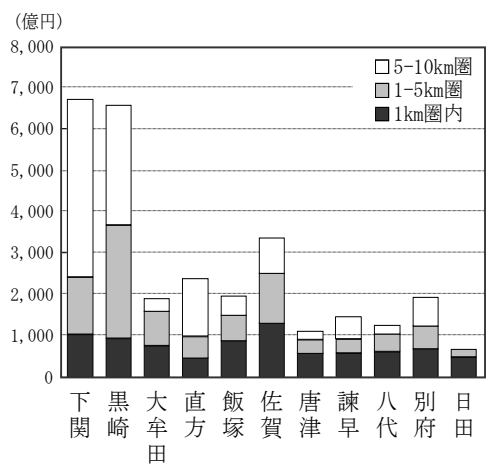


図6 「広域拠点」の小売販売額 (2004)

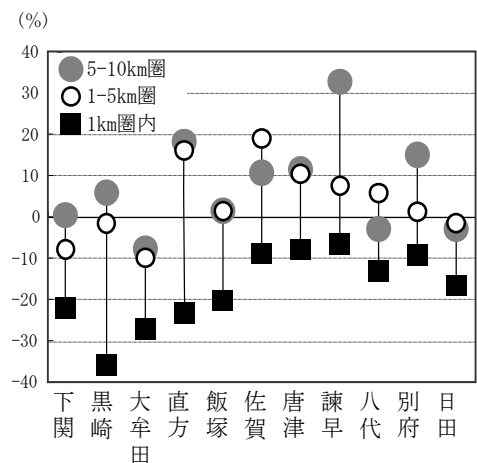


図7 「広域拠点」の小売販売額増減率 (2004/1985)

しいが、小売販売額が大幅に減少した結果、ここでは広域拠点に類型化されている。ここでの考え方は、高次広域拠点と広域拠点に上下の概念は無く、新しい時代にふさわしい中心市街地活性化の方向として、広域拠点も高次広域拠点も、質的には同じように高いレベルの都市機能や都市空間を形成していくことが課題であるとする。新しいビジネスや就業の場を創出していくことも、高次広域拠点と同様に重要な課題であり、むしろ、商業の再生力が弱まっていることからこそ、多様なビジネスの場として再生していく必要性が高い。

(3) 高次地域拠点

中心市街地における商業集積地の小売販売額が100億円以上、200億円未満、または、100店舗以上の集積があるタイプである。その多くは城下町、宿場町、門前町、物資の集散地、港町、産炭地等の歴史を背景に比較的大きな商業集積が形成されたところである。田川市、伊万里市、大村市、島原市、中津市、臼杵市、佐伯市等の中心市街地は、かつては広域からの集客で大いにぎわい繁栄したが、空き店舗が増えて小売販売額は大きく落ち込んでいる。

このタイプの中心市街地活性化の方向として、街なか居住の再生が特に重要である。商業の衰退が顕著となっている中心市街地では、地価はかなり低下して住宅が立地しやすくなっており、生活に必要な近隣型の商業機能は維持されている。これ以上の商業の衰退に歯止めをかけ、生活に必要な商業機能をできるだけフルセットで存続させながら、街なか居住を引き寄せていくことが必要である。

このタイプの中心市街地には、商業以外にも、歴史的に形成されてきた多様な都市機能のストックがあり、医療・福祉、教育・生涯学習等に関しては、広域的なサービスを提供する公共公益機能もあることから、それらの機能の維持も重要な課題である。

歴史や温泉等によって観光地となっているところが多いのもこのタイプの特徴である。観光振興や歴史文化財の保護・活用等に関する取組みはこれまでも多く行われているが、今後も観光を重視した、あるいは観光を軸とした中心市街地活性化を図っていく必要性が高い。その場合、観光地としての魅力づくりと街なか居住の再生を調和のとれたものとしていくことが課題である。

(4) 地域拠点

中心市街地における商業集積地の小売販売額が100億円未満、店舗数100未満で、商業集積が相対的に小さい、または、かなり小さいところである。ベッドタウンとなったところや、鳥栖市のように産業立地が進んだところ、また由布市のように観光化が進んだところでは圏域の商業ポテンシャルが比較的維持されているが、総じて中心市街地の商業集積は小規模であり、大規模商業施設の立地によってその存在感がますます薄れているところが多い。

既存の商業集積が小さいことは今後の展開にとって必ずしもマイナスではなく、これからの展開の自由度が比較的大きいということでもある。暮らしを支えるのに必要な商業機能の維持を図りながら、それぞれの立地条件や地域特性にふさわしい生活拠点、地域活性化拠点として中心市街地の将来像を描いていくことが課題である。小規模でも、市町村の“顔”となる中心市街地づくりが求められている。

比較的ポテンシャルの高いところでは、大規模商業施設と“棲み分け”できるユニークな商

業ビジネスの可能性もある。また、地元の利便性に特化した商店街づくりを追求することもできる。

また、内陸部や半島部では小さいながら独立した商圈を形成しているところが多く、観光や農林水産業の振興と併せて既存商業を維持していく必要性が高い。

上位の拠点地区との機能連携も重要である。都市や中心市街地に必要な機能をフルセットで充足することよりも、必要性の高いものに重点化した機能強化を図ることが望ましい。

(5) 準地域拠点

合併によって、都市を代表する中心市街地ではなくなったが、生活拠点としての役割は必要とされている地区である。商業集積度が比較的高いのは、山鹿市となった旧鹿本町、八代市となった旧鏡町、大分市となった旧佐賀関町、国東市となった旧安岐町等である。

合併後に中心市街地をどこにするか、地元の合意が未形成のところもある。合併しても地域拠点としての役割は変わるものではなく、基本的に前記の地域拠点と同様の課題を抱えている。ただし、新たな都市経営、地域経営という観点から、地域拠点が中心市街地として重点化されていくのは確実な流れである。

準地域拠点においても、生活拠点として不足している機能の充実を図っていく必要性が高い。市町村に複数分散的に存在するような公共公益機能については、将来的に、準地域拠点にも計画的に立地誘導を図っていくことが課題である。

商圈人口が小さいところでは、将来、商業がビジネスとして成立しなくなる懸念もある。その場合には、地域の生活必需品の購買機会が確保できるような公的な対策が課題となる。

Ⅲ 中心市街地再生の要件

以上、北部九州の中心市街地類型別の課題をみてきたが、ここでは、基礎データ(注1)やアンケート調査(注2)及びヒアリング調査(注3)の結果を踏まえ、各地区に共通性の高い中心市街地再生への要件について検討した結果を示す。

1. 基礎データからみた中心市街地再生の要件

ここでは、中心市街地のポテンシャルやその動向を知る手がかりとなる人口、小売販売額及び事業所従業者に関するデータを用い、それらの相関関係をみることを通じて、中心市街地再生への基本的な要件を示している。

なお、前章では189地区を対象としたが、ここでは「高次広域拠点」、「広域拠点」及び「高次地域拠点」の51地区のデータを用いている。その理由は、「地域拠点」及び「準地域拠点」は、地理的条件の差や外的条件によって受ける影響が大きく、データの通有性が比較的低いためである。

また、複雑な条件が絡む中心市街地を量的な指標で説明することには限界があるため、相関性をおおまかにつかむために、ここでは単回帰分析を手法として用いている。

用いたデータは、調査対象地区の商業集積地を中心とする距離圏別データであり(表3、表4)、「1km圏」は中心市街地とその周辺市街地、「1~5km圏」はその外側の市街地と郊外部、「5km圏」は中心市街地を含む一体的な生活圏とみなした区分設定を行っている。

以下、分析結果を示す。

(1) 売場面積の確保

まず、小売販売額と売場面積の相関性を知るために、調査対象地区の「1km 圏」における「小売販売額増減率」と「売場面積増減率」について回帰分析を行った。その結果、相関係数0.9588という高い相関性が認められた(図8)。

1985年から2004年の間に販売額が減少したところは、そのほとんどが売場面積減少、あるいは増加率が50%に達しないところであった。売場面積が減少したのは大分、佐世保、黒崎、門司港、大牟田、山鹿等であり、いずれも大規模商業施設の撤退や閉店による影響が大きかったところである(表3)。

このような結果から、売場面積の減少がほぼ確実に「売る力」の低下につながる事がわかる。

空き店舗の増加はさらなる空き店舗化を招く主要因であり、そのために再生力は失われていく。現状の「売る力」を維持するために売場面積を確保していく必要性は高い。

そのためには、まず、「今ある店」が空き店舗にならないようにすること、その上で空き店舗の活用が図られることが重要と考える。

また、かつての繁栄の名残として商店街の規模が過大となっているところでは、商業機能の再編によるコンパクト化も検討されるようになってきているが、たとえオーバーストアの懸念はあっても、現状の売場面積の確保を前提とした再編が必要といえる。

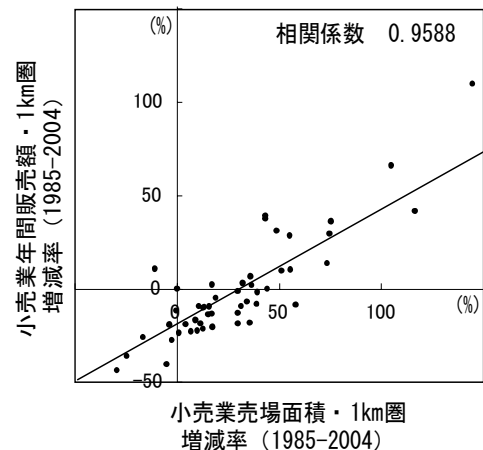


図8 「高次広域拠点」、「広域拠点」、及び「高次地域拠点」の小売業販売額と売場面積の増減率

(2) 居住人口の回復

中心市街地の商業後退の背景、要因は様々に指摘されてきたが、最大の理由として挙げられるのは、郊外の大規模商業施設をはじめとする周辺商業との競合である(注4)。そこで、ここではまず、調査対象地区の「1km 圏」とその外側である「1~5km圏」について「小売販売額増減率」の相関関係を知るために回帰分析を行った。周辺商業の影響が特に大きければ明らかな逆相関性が認められると予想したが、相関係数は-0.0278であり、この結果からは相関関係を認めることはできなかった(図9)。

そのため、中心市街地の商業後退のもうひとつの大きな理由とされる人口減少の影響をみるために、調査対象地区の「1km 圏」における「小売販売額の増減率」と「人口の増減率」について回帰分析を行った。その結果、相関係数は0.5965であり、明らかな相関性が認められた(図10)。合わせて「1km 圏」における「小売販売額の増減率」と「5km 圏」における「人口の増減率」についても回帰分析を行ったが、相関係数は0.5753というほぼ同様の相関性が認められた。

以上から、中心市街地の商業後退の理由として、周辺商業の拡大よりも人口減少がより大きく影響していると考えられる。つまり、居住人口の回復なくして商業再生もなく、商業衰退に歯止めをかけるために郊外の大規模集客施設の立地をコントロールすることはもちろん必要だが、むしろ商圏の居住人口の回復・増加の方が、より高い商業再生への効果が得られるということが、この結果から明らかである。

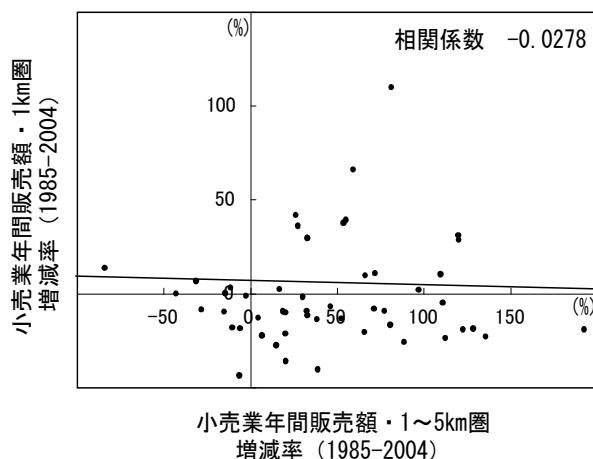


図9 「高次広域拠点」、「広域拠点」、及び「高次地域拠点」の小売業販売額の増減率

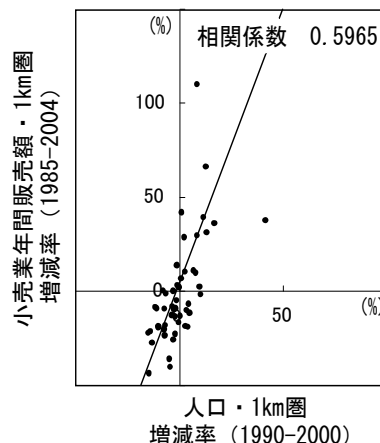


図10 「高次広域拠点」、「広域拠点」、及び「高次地域拠点」の小売業販売額と人口の増減率

(3) 従業人口の回復

中心市街地が都市や地域の活性化拠点として再生していくためには、居住人口だけでなく従業人口の回復が課題である。ここでは調査対象地区の「1km 圏」における「人口の増減率」と「事業所従業者〔全産業〕の増減率」との相関性をみるために回帰分析を行った。その結果、相関係数は0.7072であり、かなり高い相関性が認められた(図11)。

従業人口と居住人口の動向は連動しており、その両方の減少が中心市街地衰退の原因であり結果でもある。中心市街地を「働く場」として再生することが、従業人口を引き寄せ、居住人口回復の確実性と持続性を高めることは明らかである。居住再生への期待は大きい、「住む場」を増やすだけでは中心市街地本来のポテンシャルは活かされない。できるだけ多くの人々が「働く場」となるよう、商業とともに様々な産業の集積を図っていく必要がある。

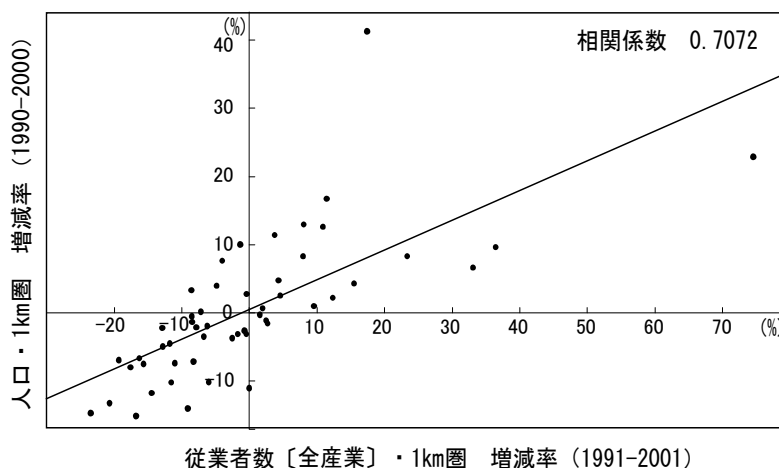


図11 「高次広域拠点」、「広域拠点」、及び「高次地域拠点」の人口と従業者数の増減率

表3 北部九州の中心市街地に関する基礎データ(1)

		商 業 統 計														
		商業集積地集計				商業集積地からの距離による集計										
		実数(2004)		増減率(1994-2004)		実数(2004)				増減率(1985-2004)						
		年間 販売額 (億円)	売場 面積 (千㎡)	年間 販売額 (%)	売場 面積 (%)	年間 販売額 (億円)	1-5 km圏	1-5 km圏	年間 販売額 (%)	1-5 km圏	年間 販売額 (%)	1-5 km圏	1-5 km圏	年間 販売額 (%)	1-5 km圏	
																集積地
高次 広域 拠点	北九州・小倉	1,703	176.3	▲7.2	7.3	3,004	2,292	308	247	▲1.1	▲2.7	29.6	15.0	0.5	▲5.2	
	福岡・天神	3,900	356.1	2.6	74.8	6,769	7,036	468	665	▲1.6	29.9	39.2	51.9	22.9	32.2	
	久留米	621	77.9	▲44.4	▲31.9	5,841	7,338	178	221	▲18.9	122.3	4.1	258.4	▲13.1	94.4	
	長崎	956	114.2	▲33.5	▲9.3	1,644	1,730	214	125	▲21.2	20.0	12.6	48.8	▲14.6	3.0	
	佐世保	605	78.4	▲31.6	▲11.5	2,083	1,277	118	106	▲19.0	192.2	▲3.8	106.4	▲27.1	44.1	
	熊本	1,430	133.9	▲12.7	▲18.9	988	1,722	301	322	▲13.5	38.1	15.2	83.4	▲8.6	43.7	
大分	855	98.4	▲36.4	▲26.1	2,894	3,263	176	225	▲25.7	88.3	▲16.8	134.5	▲15.7	61.8		
広域 拠点	下関	492	62.8	▲22.2	4.3	1,718	2,073	128	133	▲22.2	6.6	9.8	22.1	▲28.7	1.6	
	北九州・黒崎	465	62.8	▲27.5	▲36.3	1,029	1,384	98	328	▲35.9	20.1	▲24.8	63.8	▲31.0	9.1	
	大牟田	366	62.1	4.0	23.9	930	2,741	110	131	▲27.3	14.8	▲2.7	75.2	▲25.3	1.7	
	直方	123	21.1	▲39.4	▲42.8	753	833	62	79	▲23.5	112.2	0.7	149.3	▲11.2	66.0	
	飯塚	134	24.3	▲48.4	▲40.6	458	522	119	70	▲20.3	65.5	17.2	103.9	▲13.3	58.9	
	佐賀	465	67.2	▲36.7	▲23.2	875	613	183	129	▲9.0	77.1	31.3	181.0	▲2.4	73.8	
	唐津	79	17.0	▲39.1	▲12.9	1,295	1,212	95	37	▲8.0	71.1	38.9	237.8	▲10.0	64.5	
	諫早	124	26.4	▲25.0	7.5	576	323	87	35	▲6.7	46.0	34.0	82.6	6.8	49.7	
	八代	223	38.5	▲20.2	▲10.4	583	335	92	61	▲13.1	52.2	16.9	194.4	▲1.8	66.4	
	別府	202	46.6	▲48.5	▲23.5	609	434	106	57	▲9.3	18.5	15.5	33.1	▲21.1	8.0	
日田	166	30.8	▲52.2	▲32.6	688	541	75	24	▲16.5	80.4	8.9	148.4	▲11.3	76.1		
高次地域 拠点	圏域ポテンシャル維持・上昇	福岡・香椎	145	23.8	▲16.4	29.3	482	190	81	295	▲4.7	110.6	18.9	175.5	29.5	98.8
		福岡・西新	168	23.2	▲5.7	66.8	512	2,462	134	837	2.5	16.6	17.0	63.4	26.3	38.2
		八女	38	8.3	▲66.4	▲55.6	1,227	8,927	67	32	41.9	25.9	116.3	26.8	40.5	17.5
		筑後	96	20.1	57.4	58.6	406	396	42	86	66.2	59.0	104.7	48.6	32.3	36.2
		行橋	88	17.2	▲33.1	3.6	304	699	79	46	10.5	109.4	55.4	115.3	1.5	82.8
		小郡	66	10.5	195.2	193.7	561	467	18	139	11.0	71.6	▲11.0	153.6	23.6	80.3
		筑紫野	46	7.8	▲48.1	▲49.1	187	877	112	206	31.3	119.7	48.6	191.1	27.9	169.9
		春日	56	6.2	▲17.7	▲37.4	792	1,814	139	367	39.4	54.8	43.2	62.6	52.7	60.4
		宗像	76	16.7	▲8.5	55.4	1,232	4,323	96	49	293.7	15.6	525.6	58.8	285.6	32.1
		太宰府	42	7.3	▲5.6	36.9	616	285	62	201	▲18.5	128.3	11.4	127.3	▲4.8	127.0
	前原	128	22.0	▲12.7	49.3	380	1,838	53	45	37.8	53.5	43.2	125.5	53.6	100.5	
	古賀	168	25.0	470.0	447.6	358	360	57	129	110.0	81.0	144.5	143.9	73.3	102.5	
	武雄	27	5.5	▲47.6	▲46.2	487	849	51	10	29.8	32.7	74.5	68.2	20.5	22.7	
	大村	88	22.2	▲64.0	▲43.1	338	108	82	25	28.7	119.9	55.1	158.2	34.1	109.4	
	菊池	56	11.7	▲29.0	22.3	521	232	36	14	2.1	96.8	36.4	93.8	▲2.8	91.0	
	日出	121	18.6	40.8	47.3	270	109	23	12	36.2	27.3	75.2	4.8	42.1	11.2	
	圏域ポテンシャル停滞・低下	北九州・門司	117	12.4	▲13.5	▲34.4	162	140	46	203	0.3	▲14.6	▲0.1	22.2	▲8.5	▲17.4
		北九州・門司港	49	7.6	▲53.7	▲56.4	490	1,643	26	217	▲43.5	▲6.5	▲29.6	15.4	▲30.4	▲13.6
		北九州・若松	134	24.4	▲13.3	29.8	229	2,034	80	223	▲8.4	▲28.5	57.9	▲12.3	▲14.1	▲26.3
		北九州・戸畑	167	36.6	76.8	137.5	551	1,914	111	164	▲18.4	▲6.2	29.6	9.6	▲21.3	▲12.5
田川		39	8.3	▲16.9	▲9.9	747	1,688	71	59	▲18.0	▲10.6	35.4	3.1	▲19.0	▲1.6	
柳川		41	9.4	▲51.5	▲15.5	429	434	57	103	▲12.7	4.3	29.6	9.4	▲4.4	6.4	
伊万里		91	22.6	▲43.5	▲15.6	388	614	49	18	▲9.9	20.0	12.6	114.9	▲9.4	21.2	
鹿島		76	18.5	▲58.4	▲31.5	315	148	49	13	6.8	▲31.4	35.8	▲0.9	▲4.3	▲12.8	
嬉野		53	9.4	▲33.4	7.6	326	83	15	6	▲9.5	▲15.4	13.2	40.5	5.9	21.9	
島原		43	9.0	▲57.7	▲38.5	112	38	52	12	▲9.1	32.3	10.6	55.2	▲12.5	10.9	
玉名	117	20.0	▲34.5	5.6	361	120	38	39	▲11.5	32.7	▲0.5	63.9	▲3.6	6.5		
山鹿	41	7.6	▲71.6	▲60.9	264	248	29	33	▲40.2	38.7	▲5.2	162.4	▲23.8	46.1		
中津	45	14.4	▲78.4	▲58.4	209	181	92	75	▲22.7	135.4	6.7	249.2	▲18.7	97.9		
佐伯	102	17.6	▲62.7	▲55.4	550	457	79	11	3.3	▲11.6	32.0	▲19.5	1.3	0.5		
臼杵	50	9.0	▲61.0	▲49.0	486	121	55	x	13.8	▲84.2	73.3	▲81.7	19.4	x		
豊後高田	109	21.6	15.8	73.0	314	4	27	3	0.2	▲43.0	44.0	▲43.3	▲7.6	▲9.5		
宇佐	153	24.5	18.3	33.3	158	34	38	26	9.9	66.0	51.0	33.5	14.4	22.1		

[※] デフレーター補正值 (物価指数 2004年:1985年=1:0.9)

2. アンケート調査等からみた中心市街地再生の要件

ここでは、2007年に実施した、九州及び山口県西部の市町村を対象とするアンケート調査（注2）や県・大学関係者等を対象とするヒアリング調査（注3）を通じて明らかになった中心市街地再生の要件のうち、特に重要と考えるものを示す。

(1) 意義や目的を明らかにする … なぜ中心市街地の再生が必要か

これまでの中心市街地再生は専ら商業の問題としてとらえられ、現在も、依然として、商業再生が上手くいかなければ中心市街地再生は失敗、あるいは投資は無駄という認識は根強い。しかし、都市経営という観点に立てば、社会や経済の活力が維持・再生されていくためには、多様な都市活動が集まることによってポテンシャルを増幅させる“活性化拠点”が必要である。そのような場として中心市街地を活用していくことが、中心市街地再生の根本的な目的であり意義である。まず、暮らしの豊かさの実現に向けた地域経済の“活性化拠点”であること、そして、市民の協働や共助の進展に向けたコミュニティの“活性化拠点”であること、そして地元への愛着・誇り・自信の形成に向けたふるさと意識の“活性化拠点”であること。そのようなテーマを中心に据えて、それぞれの都市や地域にふさわしい中心市街地再生の目的や意義を問い直していく必要がある。

中心市街地再生の意義は、他の地区では代替出来ない“街”の機能の維持・再生にあるといえる。アンケートによると、“中心市街地活性化の意義や必要性”という設問に対して最も多かった回答は、「都市や地域の魅力や存在感をアピールできる“顔”となること」であり、次いで、「圏域の住民の暮らしに必要な都市機能の維持と便益を確保すること」、「多様な都市機能が身近に備わった、暮らしやすい生活の場となること」が上位であった（図12）。産業の創造・誘致や交流の活発化に役立つ“顔”づくりが、生活機能の維持やコンパクトなまちづくり以上に重視されていることがわかる。そのような“顔”となることは、まさに中心市街地ならではの役割といえる。

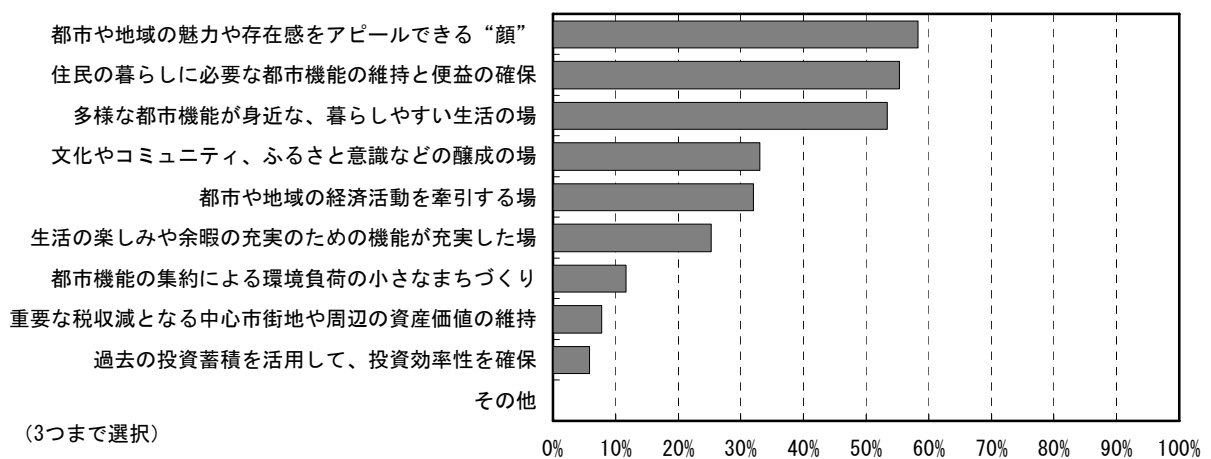


図12 中心市街地活性化の意義や必要性

また、アンケート結果では「文化やコミュニティ、ふるさと意識などの醸成の場」とすることも比較的上位である。商業再生が難しくなるとともにコミュニティ拠点としての役割が重視されるようになっており、また、中心市街地がコミュニティ拠点にふさわしい場であることがあ

らためて見直されている。ヒアリング調査においても、「“活性化”とは人や生活を生き生きさせることであり、これからの中心市街地活性化は、“社会再建”や“パブリック形成”の中心的な場となる必要がある。」、「中心市街地は外部の人が地域に関わる特殊なコミュニティである。商業機能は後退してもコミュニティタウンセンターとしての機能は無くならない。」というような意見が寄せられた。

(2) 推進態勢をつくる・リードする人や組織を強化する

アンケートにおいて、これからの取組みに実効性を持たせるために特に必要と思うことについて尋ねたところ、「リーダーやプロデューサーの存在」が「継続的なマネジメント組織の存在」よりも必要とされていることが明らかとなった(図13)。「組織」よりも「人」が重視されるのは、マネジメント能力のある組織やその実績が少ないため、一方、先進事例といわれてきたところではリーダーやプロデューサーの役割と存在感が大きいためであり、しかし実際にはそのような人材は少なく、そのために必要性がいつそう強く認識されていると思われる。

ヒアリング調査においても、実際に前向きの変化やきざしが現れているところでは、「トップリーダー、つまり旗を掲げて旗を振る人が社会貢献意識の高い人を動かし、住民を巻き込みつつある」ことが指摘された。ただし、そのようなトップリーダーは多くの場合、行政や商工会議所のリーダーであり、公的セクションの組織が大きな役割、先導的な役割を担っている。また、そのようなところでは民間を代表する組織の体制づくりや活動も進んでいる。「人」の力は重要だが、それが活かされるための組織的なバックアップ体制が欠かせないことは明らかである。

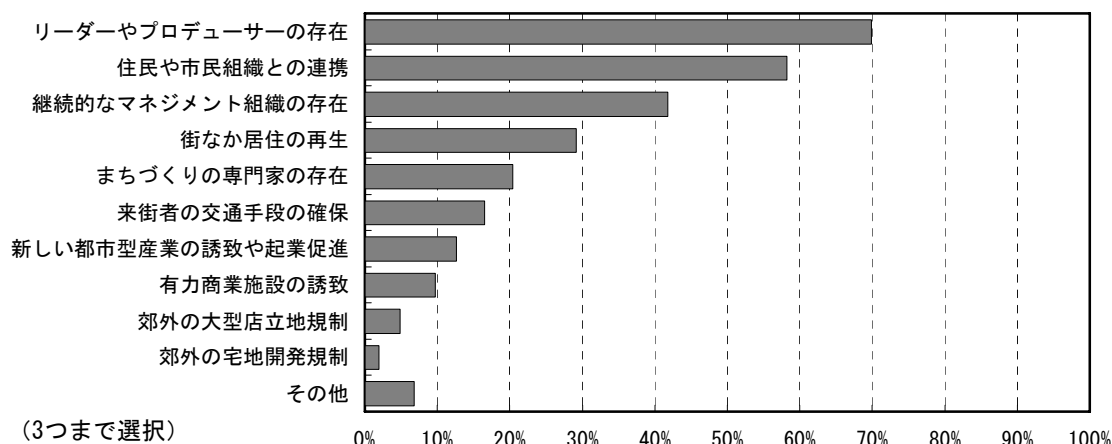


図13 中心市街地活性化を実効性あるものにするために必要なこと

現実には、行政と商工会議所や商工会の活動の連携さえ上手くいっていないところが多い。アンケート調査結果では、民間を代表する組織がある市・町は約5割を占めるが、それに対して行政は、「求めに応じて協力・支援を図っていく」という、やや距離をおいて関わろうとするところが多い(図14)。行政が民間組織とやや距離をおこうとするのは、民間の主体性を重んじようとするだけでなく、支援策がなければ民間になかなかアプローチし難いという意識があるためではないかと考えられる。しかし、民間組織の期待としては、直接的な支援策が無くても、問題や課題を共有して取組んでいけるような、継続的な関わりが求められている。コミュニテ

ィや福祉に関する施策や公共施設の整備のように行政にしかできない取組みは多い。また、行政の姿勢や方針を内外にアピールすることも重要である。行政が一貫した取組みを行っているという「安心感」が、民間の活動や投資の促進につながる。

民間を代表する組織の役割として、事業者の諸活動に対する支援や調整、さらに行政への積極的な提案が重要である。これまでは、支援策に合わせて考えるという転倒した発想で取組みが計画されることが多かったが、これからは、民間主導で事業者や住民のニーズを把握し、自ら取組みを企画して行政に働きかけていくことが求められている。

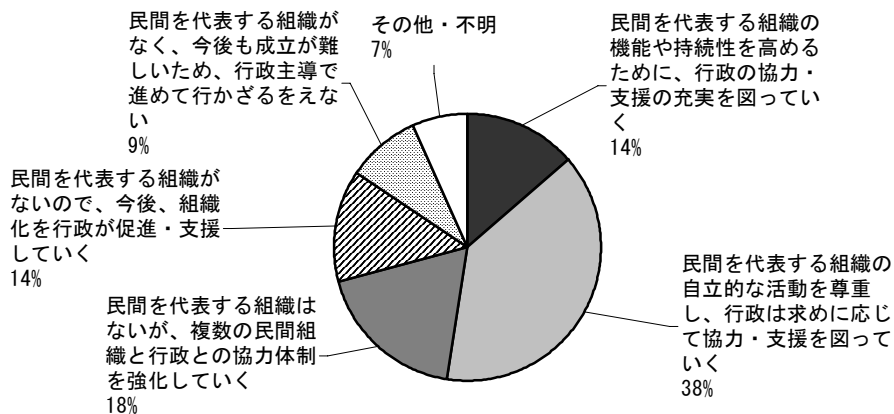


図 14 民間を代表する組織と行政の関係

(3) 活動を広げる・担い手を増やし育てる

中心市街地再生に意欲的なビジネスプレーヤーの存在は不可欠であるが、現実には「後継者のいない事業者の高齢化が進んでいる」ことが差し迫った問題となっている（図15）。衰退した中心市街地にはビジネスの“旨み”が無くなり、新たな参加者を得ることも難しくなっている。しかし、大きな利益を追求しないコミュニティ型のビジネスや小規模なビジネス等がマーケットの小さなところでも成立する事例が増えている。従来のような商業にとらわれず中心市街地ビジネスの活動領域を広げ、新しい取組みができる担い手づくりが必要であり、後継者や起業者がビジネスやまちづくりの担い手となって活躍してもらうために、新しい時代にふさわしい学びや体験の場が求められている。

また、中心市街地を多様なコミュニティ活動の拠点として再生しようとする動きは着実に広がりを見せている。地域社会の維持・発展のために市民が主体的に考え行動し、互いに助け合い協働のネットワークを広げていく、そのような活動に寄与する交流空間として中心市街地の役割や機能が見直されている。商業振興で市民を巻き込むことは難しいが、地域振興の意識で働きかけることによって、中心市街地への関心、共感、協力は得やすくなる。また、それによって協力者の増加、活動の多様化、さらに商業効果にもつながる。アンケート結果からも、活性化を実効性あるものにするために、約6割の市・町が「住民や市民組織との連携」を重視している（図13）。また、「大学や市民組織、企業等との連携」について、実際に「行っている」、あるいは「予定している」、「必要と考えている」ところを合わせて約7割が取組みの姿勢を示している（図16）。

具体的な動きとしては、商店街の空き店舗や歴史的な建築物等を活用して市民の活動、交流、学習等の場を設けるといった事例が増えている。行政や商店街組織等によるものだけでなく、NPOや大学等もそのような場づくりを担うようになっており、中心市街地において活動する新たな“プレーヤー”として存在感を高めつつある。なかでも、近年、大学と中心市街地との連携が進みつつあり、そのなかから学生の主体的な活動や起業も生まれている。これは、大学の研究、教育、地域貢献といった課題と、大学の専門性、中立性、客観性等への地元の期待が合致していることによる。活動領域は大学にふさわしいものに限られるが、大学ならではの、役割と存在感を高めていく活動の促進が課題である。

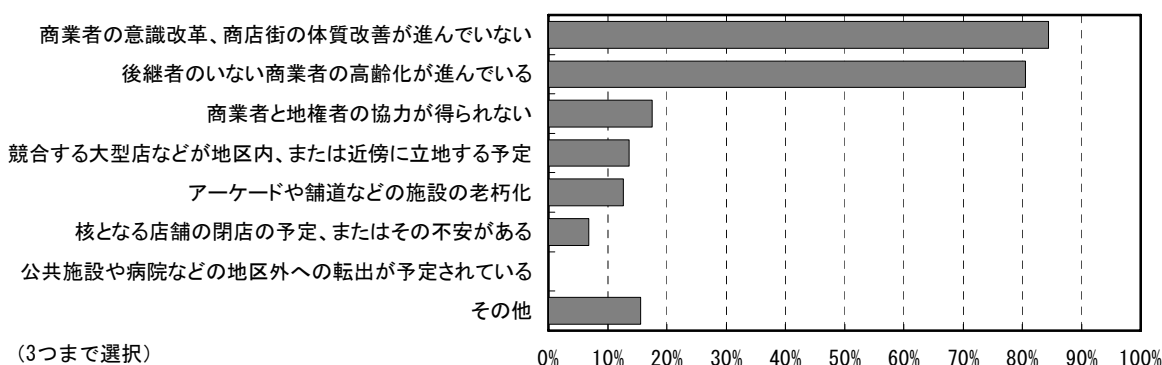


図 15 中心市街地が現在直面している問題

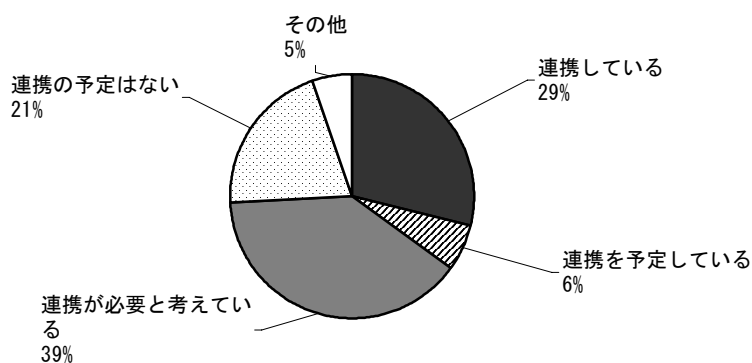


図 16 大学や市民組織、企業等との連携

IV まとめ

本論では、まず、経済圏として一体化が進んでいる広域エリアの活性化には中心市街地を地域活性化拠点として位置づけて連携を図っていく必要性が高い、という観点から、北部九州の中心市街地を類型化し、「高次広域拠点」、「広域拠点」、「高次地域拠点」、「地域拠点」及び「準地域拠点」の5つのタイプに類型化できることを示した。さらに各タイプ別の課題検討を通じて、各タイプに応じた役割があり、①「高次広域拠点」では、新しい時代環境にふさわしいビジネスや就業の場を創出し北部九州全体の発展を牽引すること、②「広域拠点」では、主に都市圏レベルの利用者を対象に「高次広域拠点」と同水準の生活支援機能を確保すること、③「高次地域拠点」では、生活に必要な商業機能をできるだけフルセットで存続させながら街なか居住を引き寄

せていくこと、④「地域拠点」では、上記の拠点地区と連携し必要性の高いものに重点化した機能強化を図ること、そして、⑤「準地域拠点」では、生活必需品の購買機会を確保した上で生活支援機能の充実が課題であることを示した。

次に、基礎データ(注1)に基づく中心市街地再生要件の検討を通じて、①小売販売額と売場面積の相関性は高く、「売る力」の維持には売場面積の確保が必要であること、②郊外商業拡大よりも人口動態の方が小売販売額との相関性は高く、商圈人口回復の方が郊外商業規制よりも商業再生には効果的であること、そして、③居住人口と従業人口の相関性はかなり高く、中心市街地を「働く場」として再生することが従業人口を引き寄せ、居住人口回復の確実性と持続性を高めることを示した。

さらに、アンケート調査(注2)及びヒアリング調査(注3)の結果に基づく中心市街地再生要件の検討を通じて、①中心市街地再生の意義や目的として、都市や地域の魅力や存在感をアピールできる“顔”となること、また、コミュニティ再生の拠点となることが重視されるようになってきていること、②これまで組織的な推進態勢づくりが遅れリーダーとなる「人」に頼る意識をもつところが多いが、先進事例では公的セクションが先導し民間組織と協力した態勢づくりが進んでいること、そして、③中心市街地を多様なコミュニティ活動の拠点として再生しようとする動きのなかで、住民、NPO等の市民組織、大学等との連携が進みつつあることを示した。

以上、本論では、北部九州の中心市街地再生に関してできるだけ共通性の高い事柄について示したが、ここで取上げることができなかった問題、課題は多い。多くの中心市街地では、危機感とともに覚悟ともいえる意識が共有されるようになり、従来の業種や業態にとらわれず新しいビジネスを受け入れていこうとする機運が高まっており、また居住回復の動きも現れている。このような動きを捉えながら、効果的な取組みについて検討、提案していくことが今後の課題と考える。

謝辞

本稿は、財団法人九州地域産業活性化センターの平成19年度調査研究事業として都市政策研究所が受託実施した「北部九州における中心市街地の活性化に関する調査研究」をもとに作成したものです。九州地域産業活性化センターの岸田章氏、御杵史郎氏をはじめ、本調査研究においてご支援、ご助言いただいた多くのみなさまに、心より感謝申し上げます。

〔注〕

1) 中心市街地の商業集積地を中心とする距離圏別データは、国勢調査、商業統計調査、及び事業所・企業統計調査の500mメッシュデータをGIS(地理情報システム)を利用して集計したものである。

2) 中心市街地の概況や活性化に向けた取組みの実態を把握するために、九州及び山口県西部の市町村を対象に、郵送方式によるアンケート調査を2007年8～9月に実施した。調査対象は、①九州7県・山口県西部の市、②まちづくり3法改正以前に中心市街地活性化基本計画を策定していた北部九州5県の市町村、③2004年の商業統計調査において商業集積地として選定された地区があった北部九州5県の市町村、以上のいずれかひとつに該当する160市町村であり、有効回答は102(回答率64%)であった。

3) 中心市街地の抱える問題点や課題、活性化に向けた地元の活動の状況、活動に対する支援の

あり方等について、幅広く情報を得ること、及び意見を聴くことを目的に、まちづくり3法改正に対応して市町村の中心市街地関連施策の充実を図っている県の組織や、大学の地域貢献活動として中心市街地活性化に関わってきた研究者等を対象にヒアリング調査を行った。調査時期は2007年9～10月、調査対象は、中小企業基盤整備機構・九州支部、福岡県・都市計画課、佐賀県・商工課、長崎県・都市計画課、熊本県・商工政策課、大分県・商業・サービス振興課、唐津市・商工振興課、佐賀大学・地域貢献推進室分室、長崎大学・経済学部、熊本大学・まちなか工房、大分大学・まちなか研究室、以上11組織である。

4) 上記2) のアンケートにおいて、中心市街地が抱える問題の背景について質問したが(3つまで選択)、最も多かった回答は「郊外大型店への買物客の流出(74%)」であり、次いで、「人口減少や高齢化(55%)」、「他都市への買い物客の流出(45%)」、「大型店の閉店・撤退(27%)」であった。

〔参考文献〕

- ・ 1) 日本政策投資銀行九州支店(2002)「地方都市における「まちなか」再構築に向けて」
- ・ 2) 九州経済調査協会(2006)「九州経済白書「都心衰退」その実態と再生の芽」
- ・ 3) 財団法人地域活性化センター(2006)「市町村の活性化新規施策200事例」
- ・ 4) 全国商店街振興組合連合会(2007)「商店街活性化に係る事例調査研究報告書」
- ・ 4) 九州経済産業局(2003)「頑張る商店街30」
- ・ 5) 九州都市・自然交流圏研究会(2004)「九州都市・自然交流圏形成に向けた地域づくりへの提言」国土交通省九州地方整備局
- ・ 6) 九州地方整備局(2002)「九州・新長期ビジョン」
- ・ 7) 九州経済産業局(2006)「九州・新経済成長戦略」
- ・ 8) 社会資本整備審議会(2006)「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第一次答申)」
- ・ 9) 福岡県(2007)「福岡県大規模集客施設の立地ビジョン」
- ・ 10) 佐賀県(2007)「佐賀県市街地再生指針」
- ・ 11) 長崎県(2007)「長崎県にぎわいの都市づくり基本方針」
- ・ 12) 熊本県(2006)「大規模集客施設の広域調整に関する方針」