

C-26

地方都市中心市街地における土地利用変化と市民の
新規需要に関する研究：
青森県八戸市中心市街地を事例として(計画IV)

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2015-05-22 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 石川, 宏之 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10297/8570

地方都市中心市街地における土地利用変化と市民の新規需要に関する研究

青森県八戸市中心市街地を事例として

正会員 ○石川 宏之*

7. 都市計画	3. 市街地変容と都市・地域の再生	
地方都市	中心市街地	土地利用
屋外駐車場	来街動機	新規需要

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

近年、日本の地方都市では郊外住宅団地の開発や郊外大規模集客施設の立地、公共公益施設の郊外移転などにより中心市街地の昼間・夜間人口が減少している。また、商店街における空き店舗の増加をはじめとする商業の空洞化で中心市街地の来街者数が減少し、商業活動の持続的営みや市民生活の安定化を図る点で大きな社会問題となっている。1989年の日米構造協議以降、1990年に大店法の規制緩和、2000年に大店立地法の制定で大規模小売店舗は、出店の際に交通及び環境負荷等の問題点を克服し、出店を達成してきた。これまで大規模集客施設の小売企業は、その時代の消費者のニーズを見つけ出し、それに適合するように商品構成・価格・サービス・立地などの諸要素を組み合わせる戦略的に新たな業態を開発してきた。もはや問題は、「郊外 VS 中心市街地」や「大規模店舗 VS 中小店舗」という図式に読み替えるものではなく、様々な新業態の開発競争から中心市街地の事業者が後れをとったことにある。中心市街地を活性化するために複合的な都市機能（住機能・商業機能・事務所機能・交流機能等）の中で大規模集客施設と競合する買い物等の商業機能だけで中心市街地を訪れる市民の実質的なニーズを把握することは難しいため、市民の多様な来街動機を捉える必要がある。また、中心市街地の土地利用構成と商業施設の業種構成は、郊外大規模集客施設から影響を受けると想定されるため、これまでの土地利用構成と業種構成の動態を分析することも必要である。そして、中心市街地における市民の新規需要を見つけ出し、新たなライフスタイルを提案する新施設の諸要素を捉えることが重要である。その先進事例として米国では、1995年頃に新しい業態のショッピングセンター（以下、SCと略す）としてライフスタイルセンター¹⁾が登場した。一般的なSCと比べ小商圏のライフスタイルセンターは、基本的にキーテナントが無く、熟年層を対象とする専門店・飲食店や自然を活かしたオープンモールで構成され、地域に密着した商店街の良さを取り入れ、積極的に地域のイベントを開催するなどエリアマネジメントを行っており、今日の日本でもこの様なSCが建設されている。^{注1)}



図1 八戸市中心市街地区域と調査対象地域の範囲

これまでの地方都市中心市街地の土地利用に関する既往研究として樋口ら²⁾が長岡市で屋外駐車場の経年的変化と土地所有者の意識を把握し、有効活用方策を検討したものや、鶴ら³⁾は宇部市で駐車場の土地利用変化と駐車場利用者・地権者の意向を把握し、行政施策の適用可能性を考察したものがある。これらの研究では、土地利用の中でも低未利用地の変化パターンを明らかにしているが、屋外駐車場等に限定されている。来街者の訪問動機に関する既往研究として金ら⁴⁾が韓国の順天市で中心商業地と郊外商業施設で消費者の利用状況と選択理由を把握したものや、青木⁵⁾は仙台市で中心市街地と郊外商業施設の訪問動機を比較考察し、中心市街地活性化策のあり方を検討したものがある。これらの研究は、消費者の中心商業地と郊外商業施設を選択する要因を考察しているが、購買行動に重きを置き、調査対象とした都市の人口規模や国も異なり、日本の地方都市中心市街地で市民の属性別から見た新規需要や土地利用の動態を分析した研究の蓄積は少ない。

本研究では、地方都市中心市街地における土地利用構成の変化と市民の新規需要について明らかにすることを目的とする。そして、今後の中心市街地で再開発する際

Study on the Change of Lands Use and Citizens' New Demands at City Centers in Local Cities

- Case Study on Hachinohe City Center, Aomori Prefecture -

ISHIKAWA Hiroyuki

に従来の大規模集客施設に替わる新しい施設の手がかりを得ていく。

1.2 研究方法

上記の目的を達成するために、3つの課題を設定する。課題1として過去20年間の中心市街地の土地利用の動態と商業業務施設(以下、商業施設と略す)の業種構成の推移を把握し、郊外大規模集客施設の立地で影響を受ける中心市街地の業種と問題点を捉える。課題2として屋外平面駐車場(以下、駐車場と略す)の経年変化を把握し、開発と低未利用地との関係を把握し、開発型と低未利用型の特徴を捉える。課題3では中心市街地に対する来街者の印象(環境・商業・施設・交通)、利用内容(交通手段、来街頻度、買い物・飲食・娯楽・理美容等)、小売店舗等の新規需要、施設の整備要求を属性別(性、年齢、職業)に捉える。そして、既往研究による他都市の知見も踏まえて、土地利用構成の変化と市民の新規需要を考察し、今後の中心市街地で新たに求められる施設の諸要素を明確にしていきたい。調査対象地域は、八戸市中心市街地活性化基本計画⁶⁾で定める区域の商業地域兼防火地域(中央部:A三日町・六日町・十三日町・十六日町、B鷹匠小路・長横町・岩泉町、C堤町・番町、D朔日町・八日町・堤田、周辺部:E鳥谷部町・寺横町・大工町、F廿三日町・廿六日町・本鍛冶町(以下、A地区・B地区・・・と略す))^{注2)}とする(図1)。選定理由として八戸市は、①市全体の人口が減少のなか世帯数は増加傾向にあり、②中心市街地ではファミリー層が世帯分離により郊外へ流出することで人口が減少し、③高齢化率が高いからである。また、④中心市街地で商業業務機能の低下により歩行者通行量が減少し、⑤空き店舗や空き地などの低未利用地の増加が見られ、地方都市の典型的な様相を示すからである。^{注3)}調査手法として、課題1・2では八戸市の住宅地図(1990年、2000年、2010年の3時点)及び実地調査から、経年的な土地利用の動態と商業施設の業種構成の推移、駐車場の経年変化を把握する。課題3では2009年11月6日～8日と12日の平日と休日の計4日間に調査対象地域で来街者にアンケート票を配布し、郵送で回収を行った。^{注4)}配布数は1,200(八戸市の人口の約0.5%)、回答数は437(回収率36.4%)である。

1.3 調査対象地域の概要

八戸市は太平洋を臨む青森県東南に位置し、臨海部には大規模な漁港や工業港が整備され、水産・工業都市として北東北地方の拠点となっている。人口は243,218人(2009年10月31日現在)、市域面積は305.17km²、市街化区域面積は5,747haで、2001年に特例市に指定された。八戸市の中心市街地は、青森県南地域最大の繁華街として行政・金融・商業等の都市機能を担い、繁栄してきた。調査対象地域は、江戸時代の八戸藩城下町の発祥地であり、北東北を代表する祭事(八戸三社大祭や八戸えんぶり)が行われる。また、市(いち)が立った日付が町名

に付けられ、第二次世界大戦の戦火に遭わなかったことで商業機能を各々街に貼り付けた「町割り」が残る歴史・文化の雰囲気漂う商業・業務の集積地である。

八戸市の商圏人口は約67万人で、北方は六ヶ所村から南方の久慈市(岩手県)まで直径約120km圏域(23市町村)に及ぶ。1990年代から八戸市では、1990年から近郊に八戸ニュータウンの開発がはじまり、1997年に市民病院の郊外移転、郊外大規模商業施設の新設や中心市街地から大型店の撤退が相次ぎ、中心市街地の衰退を招く原因となった。具体的には1990年に長崎屋が工場跡地に建設された郊外型SC(ラピア)へ移転、1995年に隣町にイオン下田SCが新設、1998年にイトーヨーカドーをキーテナントとした郊外型SC(ピアドゥ)が新設、2003年に中心市街地の十三日町にあるイトーヨーカドーが撤退、2007年に六日町のファッションビル(レック)が閉店し、ついに中心市街地で日曜日の歩行者通行量が月曜日を下回った。中心市街地の小売業年間販売額は急激に減少し、核的商業施設も閉鎖のままで、来街者の増加は見込められない。その様な状況下で八戸市では、中心市街地の活性化について国の支援を受けながら、コンパクトで賑わいあふれるまちづくりを推進するために「八戸市中心市街地活性化基本計画」を策定し、2008年7月に国の認定を受けた。その基本計画では108haを中心市街地区域と定め、3つの目標を掲げ、2012年度までに5つの分野(市街地の整備改善、都市福利施設整備、まちなか居住、商業の活性化、これらの事業と一体的に推進する事業)にわたる42のハード事業やソフト事業で数値目標を達成するように取り組んでいる。

2. 土地利用構成と商業施設の業種構成の経年変化

2.1 地域全体と地区別の土地利用構成の経年変化

図2は、3時点(1990年、2000年、2010年)別に地域全体で土地利用(敷地数)^{注5)}の割合の経年変化を示したものである。経年的に「商業施設」と「共同・独立住宅」の割合は低くなり、「駐車場」と「空き地・空き店舗」の割合は高くなる。

図3は地域全体を6地区^{注6)}に分け、地区別に土地利用の変化を示した。中央部の「A地区」から「D地区」までは「商業施設」の割合が高く、周辺部の「E地区」と「F地区」は「商業施設」の他に「共同・独立住宅」の割合も高い地区である。表1から1990年と2010年の土地利用構成比の増減率を見ると中央部の「A地区」と「D地区」で「商業施設」の減少率(-11%)が最も大きく、「D地区」では「共同・独立住宅」も大きく(-10%)減少し、「駐車場」と「空き地・空き店舗」は大きく(+8,+11%)増加している。一方、周辺部の「E地区」では「商業施設」が(-10%)減少するが、「共同・独立住宅」は大きく(+8%)増加している。しかし、「⑥地区」では「空き地・空き店舗」大きく(+10%)増加し、衰退している。

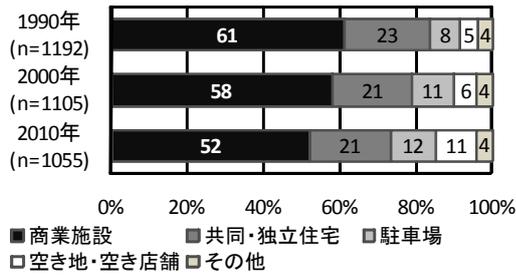
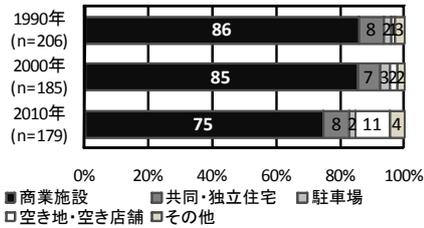


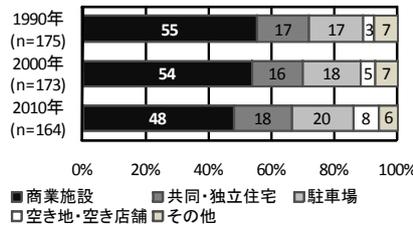
図2 地域全体の土地利用構成の変化

表1 1990年と2010年の土地利用構成比の増減率(%)

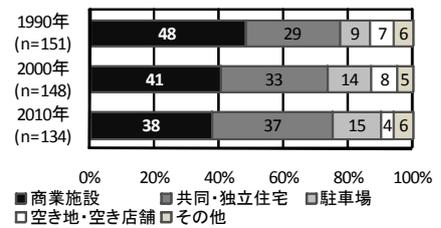
地区	商業施設	共同独立住宅	駐車場	空き地 空き店舗	その他	
中央部	A	-11	0	0	10	2
	B	-8	-3	6	4	1
	C	-7	2	2	4	-1
	D	-11	-10	8	11	2
周辺	E	-10	8	6	-4	0
	F	-7	-4	2	10	-1
全体	-9	-1	4	6	0	



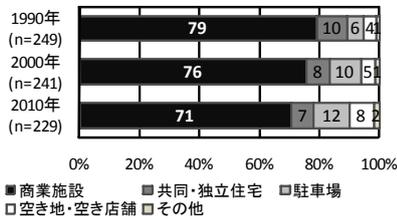
A地区



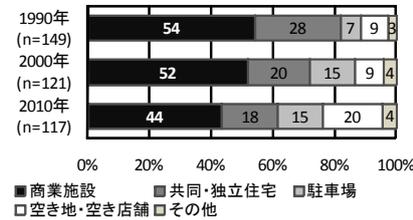
C地区



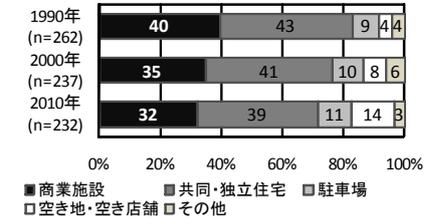
E地区



B地区



D地区



F地区

図3 6地区における土地利用構成の変化

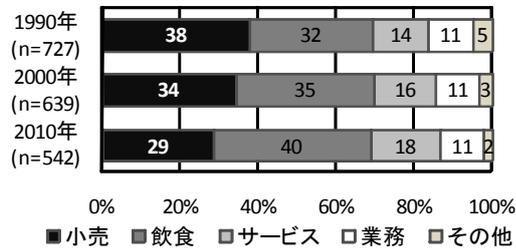
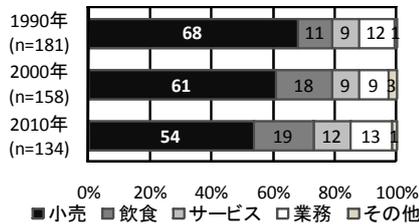


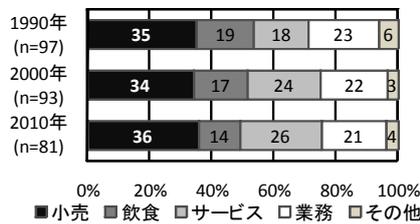
図4 地域全体の商業施設の業種構成変化

表2 1990年と2010年の業種構成比の増減率(%)

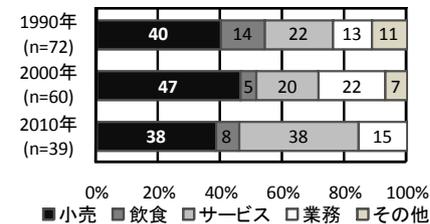
地区	小売	飲食	サービス	業務	その他	
中央部	A	-14	8	3	2	1
	B	-2	8	-1	-2	-3
	C	1	-5	8	-2	-2
	D	-18	19	6	0	-6
周辺	E	-2	-6	16	3	-11
	F	-10	0	9	3	-2
全体	-9	8	4	0	-3	



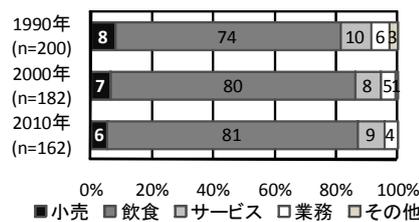
A地区



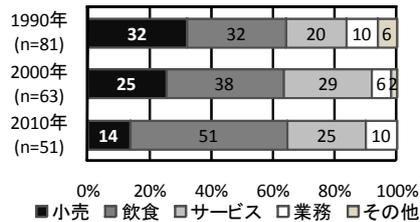
C地区



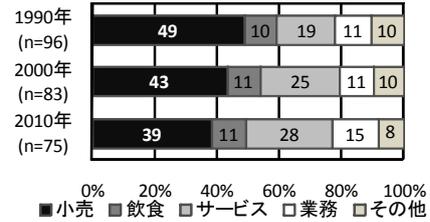
E地区



B地区



D地区



F地区

図5 6地区における商業施設の業種構成の変化

2.2 地域全体と地区別の商業施設の業種構成の経年変化

図4は、前項(2.1)で地域全体の「商業施設」を5業種(「小売業」・「飲食業」・「サービス業」・「業務」・「その他」)^{注7)}に分けて、3時点(1990年・2000年・2010年)の経年変化を示したものである。経年的に「小売業」の割合は減少し、「飲食業」と「サービス業」の割合は増加している。「業務」は変化していない。

図5は、6地区別に業種構成の経年変化を示したものである。中央部の「A地区」は「小売業」の割合が高く、「B地区」と「D地区」は「飲食業」、「C地区」は「業務」の割合が高い地区である。一方、周辺部の「E地区」と「F地区」は「小売業」の他に「サービス業」の割合も高い地区である。

表2から1990年と2010年の業種構成比の増減率を見ると中央部の「D地区」では「小売業」の割合が最も(-18%)減少し、「飲食業」が(+19%)増加している。また、中央部の「A地区」でも「小売業」の割合が(-14%)減少し、「飲食業」の割合が(+8%)増加している。一方、周辺部の「E地区」と「F地区」では、「サービス業」の割合が最も(+16%, +9%)増加している。

2.3 小括

地域全体で土地利用構成の動態については、経年的に商業施設と共同・独立住宅の割合は低くなり、駐車場と空き地・空き店舗は高くなる。特に中央部の商業施設が減少して、1990年代に郊外へ2つのSCが移転したことで小売業が影響を受けて減少した。一方、駐車場と空き地・空き店舗は増加し、衰退が最も著しい。

地域全体の業種構成の経年変化については、小売業の割合が低下し、飲食業とサービス業の割合は高くなる傾向にある。地区別で見ると中央部では地域全体と同様の傾向であるが、周辺部ではサービス業だけが高くなる傾向にある。これらのことから中央部の表通りで夜間営業の飲食店(居酒屋など)が立ち並ぶことで昼間に街の賑わいを失うことが懸念される。

3. 中心市街地の屋外平面駐車場の経年変化

3.1 地域全体の開発と低未利用地との関係

表3は、地域全体において3時点(1990年・2000年・2010年)で屋外平面駐車場(以下、駐車場と略す)の変化から開発型と低未利用型^{注8)}の2つに分けて、土地利用の経年変化を示したものである。駐車場から他の用途に転換した開発型(①~③)を見ると全体の15%で少ない。一方、低未利用型(④~⑥)を見ると全体の85%を占め、1990年時点で既に駐車場であった「④型」が45%で最も高く、次に2000年までに駐車場へ転用した「⑤型」が23%、続いて2009年までに駐車場へ転用した「⑥型」が17%で、20年の間に駐車場が著しく増加している。

3.2 屋外平面駐車場の用途別経年変化

表4は、表3の「P:駐車場」以外の用途(*)を「R:共

表3 開発型と低未利用型の経年変化

型	1990	2000	2010	敷地数	構成比	
開発型	①	P	*	*	9	6%
	②	P	P	*	7	5%
	③	*	P	*	6	4%
合計				22	15%	
低未利用型	④	P	P	P	69	45%
	⑤	*	P	P	35	23%
	⑥	*	*	P	26	17%
合計				130	85%	
総合計				152	100%	

注) P: 駐車場、*: 共同・独立住宅・店舗・事務所・その他(空地等)

表4 屋外平面駐車場の用途別経年変化

型	1990	2000	2010	敷地数	構成比	
開発型	①P→S	P	*	S	9	6%
	③P→S	*	P	S	4	3%
	小計(P→S)				14	9%
	②P→R	P	P	R	4	3%
	③P→R	*	P	R	2	1%
	小計(P→R)				5	4%
	②P→Z	P	P	Z	3	2%
	小計(P→Z)				3	2%
	合計				22	15%
	低未利用型	④P→P	P	P	P	69
小計(P→P)				69	45%	
⑤S→P		S	P	P	19	12%
⑥S→P		S	S	P	13	9%
⑥S→P		*	S	P	2	1%
小計(S→P)				34	22%	
⑤R→P		R	P	P	9	6%
⑥R→P		R	R	P	5	3%
⑥R→P		*	R	P	2	1%
小計(R→P)				16	10%	
⑤Z→P		Z	P	P	7	5%
⑥Z→P		Z	Z	P	3	2%
⑥Z→P		*	Z	P	1	1%
小計(Z→P)				11	8%	
合計				130	85%	
総合計				152	100%	

注) P: 駐車場、R: 共同・独立住宅、S: 店舗・事務所、Z: その他、*: 駐車場以外

同・独立住宅」・「S: 店舗・事務所」・「Z: その他」に分け、開発型(①~③)と低未利用型(④~⑥)別に駐車場の経年変化のパターンを示したものである。開発型を見ると「P→S型」の割合が9%で最も高い。その内訳を見ると2000年までに開発された「①P→S型」(6%)が多い。その他にも「P→R型」や「P→Z型」は若干ある。一方、低未利用型を見ると「P→P型」(45%)の次に「S→P型」(22%)の割合が高く、続いて「R→P型」(10%)が高い。更に「S→P型」の内訳を見ると2000年までに駐車場になった「⑤S→P型」(12%)が最も高い。また「R→P型」の内訳でも2000年までに駐車場になった「⑤R→P型」(6%)が高い。

3.3 小括

20年間に対象地域全体で駐車場から住宅・店舗・事務所に变化する開発型が2割弱に対し、駐車場または他の用途から駐車場に変化する低未利用型が4割で、開発と比べ低未利用地が倍増している。特に1990年代に低未利用型で店舗・事務所や共同・独立住宅から駐車場への転用が最も増加し、現在でも開発型はわずかである。^{注9)}

4. 中心市街地における市民の来街動機と新規需要

4.1 回答者の属性の概要

表5からアンケートで得られた全回答者の属性を見ると性別では「女性」の割合が66%と高い。年齢では「60歳以上」が28%で最も高く、次に「50代」が21%で、50歳以上が全体の約5割を占める。職業では「会社員」が30%で最も高く、次に「専業主婦」・「年金生活者」の順で高い。八戸市の人口統計(2009年10月31日現在)と比べると、アンケートの全回答者では「男性」と「19歳以下」の構成比が低い。

4.2 来街者の中心市街地に対する印象

表5から来街者の中心市街地に対する印象を見ると、「①環境」では「ゴミがなく清潔」(n=155)が最も多く、次に「治安が良い」(n=123)で「60歳以上」「専業主婦」「年金生活者」の割合が高い。続いて「家族・友人と楽しく過ごせる」(n=113)では「女性」「60歳以上」「年金生活者」、「祭り・催事で賑わいがある」(n=89)で「60歳以上」「年金生活者」の割合が高い。一方、「歴史・文化が活かされている」(n=30)、「潤いや安らぎがある」(n=17)、「子供・高齢者の配慮がある」(n=13)と感じる来街者は少ない。

「②商業」を見ると「飲食・喫茶の魅力」(n=129)が最も多く、次に「飲酒・遊興の魅力」(n=74)で「男性」「20~40代」「会社員」の割合が高く、「商品の品数・品揃えが多い」(n=72)では「60歳以上」「年金生活者」の割合が高い。一方、「商品価格が安い」(n=33)と感じる来街者は少ない。

「③施設」を見ると「役所・銀行等の充実」(n=161)が最も多く、「60歳以上」「専業主婦」の割合が高い。次に「美術館・図書館等の充実」(n=103)で「60歳以上」「年金生活者」の割合が高い。一方、「医療や福祉施設の充実」(n=32)と感じる来街者は少ない。

「④交通」を見ると「公共交通が便利」(n=172)が最も多く「女性」「60歳以上」「専業主婦」「年金生活者」の割合が高い。次に「歩道が歩きやすい」(n=105)が多く「男性」の割合が高い。一方、「自転車で行きやすい」(n=30)は少ない。

①~④で構成比の差が5%以上に該当する項目数を見ると「女性」「60歳以上」「年金生活者」が多く、中心市街地から様々な印象を強く受けている属性である。

4.3 中心市街地における来街者の利用内容

表6は、属性別に来街者の利用内容を示したもので、「①交通手段」を見ると「自動車・バイク」(n=168)の利用者が最も多く、「20代」「30代」「会社員」の割合が高い。次に「徒歩・自転車」(n=159)が多く、公共交通の「バス・電車」では「女性」「60歳以上」の割合が高い。

「②来街頻度」を見ると「週に1~3回」(n=138)が最も多く、「60歳以上」「専業主婦」「年金生活者」の割合が高い。次に「月に2~3回」(n=114)が多く、「ほとんど毎日」(n=96)では「会社員」「アルバイト」の割合が高く、月に1回では「女性」「30代」「会社員」「専業主婦」が高い。

「③買い物」を見ると「日用品・食料品」(n=209)が最も多く、「女性」「50代」「60歳以上」「主婦」「年金生活者」の割合が高い。次に「洋服・バック」(n=165)で「女性」「20代」の割合が高く、「書籍・CD」(n=139)では「男性」の割合が高い。続いて「贈答品・プレゼント」では「女性」「20代」、「ウィンドウショッピング」では「女性」「主婦」、「バーゲン」では「女性」「40代」の割合が高い。

「④飲食・娯楽・理美容等」を見ると「飲食や喫茶」(n=228)が最も多く、次に「銀行・郵便局・役所」(n=156)が多い。続いて「映画・演劇」(n=133)では「女性」「40代」の割合が高く、「美術館・図書館・公会堂」(n=109)では「60歳以上」「年金生活者」が高い。「飲酒」では「男性」「20代」「30代」「会社員」、「理美容室・エステ」では「女性」「20代」「専業主婦」「アルバイト」の割合が高い。「カラオケ」では「19歳以下」「20代」「学生」、「病院」では「女性」「60歳以上」「年金生活者」が高い。

③と④で構成比の差が5%以上に該当する項目数を見ると「女性」「20代」「60歳以上」「専業主婦」「年金生活者」が多く、多様な目的で来街している属性である。

4.4 中心市街地における小売店舗等の新規需要と施設の整備要求

表7から「①充実して欲しい小売店舗・サービス施設」を見ると「衣料品店」(n=183)が最も多く、「女性」「20代」「アルバイト」「学生」の割合が高い。次に「家電器店」(n=156)が多く、「50代」「60歳以上」「年金生活者」の割合が高く、続いて「飲食料品店」(n=138)は「20代」、「書籍文具店」(n=137)では「男性」「19歳以下」「40代」「学生」の割合が高い。「日用雑貨店」「家具・インテリア店」「靴・鞆店」は「女性」の割合が高い。

「②充実して欲しい商業・文化・交通施設」を見ると「ショッピングセンター」(n=170)が最も多く、「女性」「30代」の割合が高い。次に「休憩所・ベンチ」(n=153)で「60歳以上」の割合が高く、「駐車施設」(n=106)では「40代」の割合が高い。「アミューズメント施設」(n=98)では「男性」「19歳以下」「20代」「会社員」「学生」の割合が高く、「オープンマーケット」(n=98)は「40代」「60歳以上」の割合が高い。

表5 アンケートの全回答者の属性と中心市街地の印象 (複数回答、単位：%)

	全回答者の属性				①環境										②商業						③施設						④交通				①～④構成比の差が5%以上の項目数
	平日(木・金)	休日(土・日)	構成比	備考	ゴミがなく清潔	治安が良い	家族・友人と楽しく過ごせる	賑わいがある	祭り・催事がある	歩く楽しさがある	街並みや景観が美しい	歴史・文化が活かされている	潤いや安らぎがある	子供・高齢者の配慮がある	飲食や喫茶の魅力	飲酒や遊興の魅力	商品品揃えが多い	商品品揃えが良い	商品品揃えが安い	役所・銀行等の充実	美術館・図書館の充実	公民館・集会所の充実	習い事や健康増進施設の充実	医療や福祉施設の充実	公共交通の利便性	歩道が歩きやすい	駐車場施設の充実	自転車で行きやすい			
性別	男性(n=147)	41	59	34	48	33	34	27	36	36	58	37	29	15	33	49	32	20	18	32	36	41	24	31	25	39	40	33	5		
	女性(n=290)	48	52	66	52	67	66	73	64	64	43	63	71	85	67	51	68	80	82	68	64	59	76	69	75	61	60	67	7		
年齢	19歳以下(n=30)	37	63	7	19	5	7	9	7	9	8	3	6	0	4	3	10	2	9	4	2	3	16	13	8	8	0	7	2		
	20代(n=64)	33	67	14	10	17	8	12	13	12	8	17	12	8	14	23	6	8	18	7	10	11	16	6	9	16	26	10	2		
	30代(n=69)	35	65	16	13	15	10	13	11	9	10	3	12	1	16	23	13	12	18	9	9	8	8	3	12	10	21	3	2		
	40代(n=63)	48	52	14	13	14	12	16	13	18	10	23	0	23	12	19	7	17	6	12	8	8	3	6	10	14	26	13	4		
	50代(n=90)	51	49	21	15	21	24	19	18	25	30	10	12	23	27	24	24	22	12	28	23	11	14	28	18	24	17	30	1		
	60歳以上(n=121)	56	44	28	30	40	35	35	32	28	43	59	46	26	8	42	40	36	39	49	59	43	44	44	44	28	11	37	16		
職業	会社員(n=130)	34	66	30	-	34	30	24	25	35	20	12	15	30	55	22	15	21	25	24	11	14	22	16	30	47	30	3			
	専業主婦(n=84)	55	45	19	-	22	25	21	18	18	10	20	41	23	23	14	32	45	21	24	19	27	28	27	15	17	30	8			
	年金生活者(n=72)	65	35	16	-	13	23	22	24	22	18	30	24	38	13	4	21	15	18	20	29	35	24	22	26	18	9	17	13		
	アルバイト(n=64)	48	52	15	-	12	5	16	16	14	15	10	12	8	17	12	8	8	18	14	7	11	8	6	12	14	13	13	4		
	学生(n=35)	34	66	8	-	6	6	10	7	9	5	7	6	0	4	4	11	2	9	4	3	5	16	9	9	10	2	7	1		
	自営業(n=27)	37	63	6	-	6	7	2	7	8	5	3	6	0	8	4	1	8	3	7	8	11	5	9	4	8	6	3	1		
	その他(n=25)	40	60	6	-	7	4	5	4	4	13	10	0	15	5	7	4	7	9	6	6	8	5	3	5	6	6	0	2		

注)備考に2009年10月31日現在の八戸市の人口の構成比を示す。■は全回答者の構成比と各項目の構成比との差が5%以上を示す。

表6 中心市街地における来街者の利用内容 (①②④は複数回答、単位：%)

	①交通手段				②来街頻度										③買い物						④飲食・娯楽・理美容等						③④で構成比の差が5%以上の項目数			
	自動車・バイク	徒歩・自転車	バス・電車	タクシー	ほとんど毎日	週に1～3回	月に2～3回	月に1回	2～3ヶ月に1回	半年に1回	年に1回	はじめて	日用品・食料品	洋服・バッグ	書籍・CD	・プレゼント	・雑貨	・ワインディング	・バーゲン	飲食・喫茶	銀行・郵便局・役所	映画・演劇	美術館・図書館・公会堂	イベント	飲酒	理美容室・エステ		カラオケ	病院	英会話等の習い事
性別	男性(n=147)	38	35	26	0	34	34	32	28	30	33	67	75	28	14	41	22	21	6	32	28	26	35	34	49	5	40	18	16	2
	女性(n=290)	62	65	74	100	66	66	68	72	70	67	33	25	72	86	59	78	79	94	68	72	74	65	66	51	95	60	82	84	10
年齢	19歳以下(n=30)	5	9	8	0	7	5	11	6	6	0	0	4	7	9	4	6	6	7	0	7	5	9	1	3	31	0	5	1	
	20代(n=64)	20	14	8	50	16	12	15	17	9	22	67	38	6	22	17	24	17	11	18	8	11	6	13	34	24	36	3	8	5
	30代(n=69)	23	12	9	0	16	10	16	25	30	22	0	13	14	18	11	14	16	11	14	8	15	12	20	26	20	12	13	8	1
	40代(n=63)	16	15	10	0	14	11	18	14	27	11	0	0	11	16	9	11	15	23	14	15	20	13	15	18	17	2	10	14	2
	50代(n=90)	20	23	20	0	20	18	21	19	24	44	33	25	26	16	22	24	17	24	21	26	20	15	20	16	16	2	21	14	2
	60歳以上(n=121)	15	27	45	50	28	44	20	19	3	0	0	25	39	21	32	24	30	24	26	42	26	50	23	6	20	17	54	51	5
職業	会社員(n=130)	39	29	18	0	35	14	33	36	48	22	100	50	23	30	28	33	26	20	30	22	31	22	30	61	31	21	10	22	1
	専業主婦(n=84)	17	21	20	50	14	25	19	25	15	11	0	0	29	22	20	20	25	39	17	25	19	23	23	6	31	7	23	27	6
	年金生活者(n=72)	6	15	31	50	17	26	11	14	3	0	0	25	22	10	19	16	17	16	15	25	15	30	13	1	11	12	44	30	6
	アルバイト(n=64)	17	14	14	0	20	12	13	8	18	33	0	13	11	19	9	15	17	16	17	14	17	5	11	18	20	17	10	8	1
	学生(n=35)	7	9	10	0	7	7	12	8	6	0	0	0	4	10	11	5	7	6	8	1	8	5	10	4	7	38	0	5	1
	自営業(n=27)	10	4	3	0	3	8	8	0	3	33	0	0	5	5	5	2	4	7	6	5	7	8	3	1	0	5	3	0	
	その他(n=25)	5	8	4	0	4	8	4	8	6	0	0	13	6	4	7	5	6	0	6	8	5	8	5	7	0	5	8	5	0

注)■は全回答者の構成比と各項目の構成比との差が5%以上を示す。

表7 中心市街地における小売店舗等の新規需要と施設の整備要求 (複数回答、単位：%)

	①充実して欲しい小売店・サービス店舗														②充実して欲しい商業・文化・交通施設														構成比の差が5%以上の項目数	
	衣料品店	家電器店	飲食料品店	書籍文具店	日用雑貨店	家具・インテリア店	靴・鞆店	総合病院	高級専門店	時計・宝石店	医薬品・化粧品店	理・美容店	託児所	銀行・郵便局	センター	ショッピング	休憩所・ベンチ	広場・公園	駐車場	アメニティ施設	マーケット	文化・運動施設	公衆便所	ロッカールーム	自転車置き場	バス・タクシー乗り場	買い物所			
性別	男性(n=147)	26	31	32	41	23	18	22	28	38	63	13	67	32	28	26	34	34	36	43	34	34	43	22	48	45	48	41	9	
	女性(n=290)	74	69	68	59	77	82	78	72	62	38	88	33	68	72	74	66	66	64	57	66	66	57	78	52	55	52	59	9	
年齢	19歳以下(n=30)	8	6	5	12	8	7	4	7	5	3	13	21	0	0	8	8	7	5	14	4	7	10	7	7	11	8	0	21	5
	20代(n=64)	22	6	20	12	19	16	16	4	21	6	9	29	9	22	14	11	15	16	29	6	10	7	7	15	6	19	10	8	
	30代(n=69)	20	11	14	15	16	17	22	16	14	9	25	8	41	22	22	10	10	13	18	13	10	5	7	16	6	10	14	5	
	40代(n=63)	16	15	13	20	14	12	19	19	19	16	22	17	5	11	17	17	16	20	18	22	22	9	18	13	6	6	21	9	
	50代(n=90)	17	26	19	20	15	18	23	16	26	38	13	8	14	22	19	21	22	25	12	21	14	20	21	20	10	23	7	3	
	60歳以上(n=121)	17	37	29	28	28	31	15	36	14	28	19	17	32	22	20	33	30	22	8	33	38	49	41	25	63	42	28	10	
職業	会社員(n=130)	32	26	31	28	31	26	37	24	43	50	19	58	27	39	28	25	28	34	40	31	22	19	14	34	14	39	28	7	
	専業主婦(n=84)	20	20	23	17	20	23	15	22	12	9	19	0	27	33	22	18	22	16	9	19	20	19	25	11	20	16	10	3	
	年金生活者(n=72)	7	22	15	18	14	10	22	14	19	16	4	18	17	11	20	17	12	6	18	20	30	25	11	31	26	10	6		
	アルバイト(n=64)	22	14	13	15	18	14	26	15	17	6	28	13	18	6	19	14	11	15	17	13	11	8	18	20	8	0	17	4	
	学生(n=35)	10	6	7	15	8	8	4	7	7	3	13	21	0	0	10	10	7	6	18	4	7	12	8	11	10	3	17	6	
	自営業(n=27)	7	7	5	6	3	10	7	3	7	13	6	4	0	0	4	4	6	11	4	7	10	6	7	3	6	10	7	2	
	その他(n=25)	3	6	5	5	3	4	1	6	0	0	0	0	9	6	6	8	8	6	5	7	9	7	4	8	10	6	10	0	

注)■は全回答者の構成比と各項目の

①②で構成比の差が5%以上に該当する項目数を見ると「40代」「60歳以上」「会社員」「年金生活者」「学生」が多く、小売店舗等の新規需要と施設の整備要求が強い属性である。

4.5 小括

中心市街地の環境について60歳以上・専業主婦・年金生活者は、治安の良さや家族・友人と楽しく過ごせる点で好印象を持っているが、子供・高齢者の配慮、潤いや安らぎ、歴史・文化の活かし方の点で印象が弱い。商業について多くの来街者は飲食・喫茶に魅力を感じ、男性・20～40代・会社員は飲酒・遊興に魅力を感じている。施設について60歳以上・専業主婦・年金生活者は役所・銀行・美術館・図書館等が充実している印象を受けているが、医療や福祉施設の充実をさほど感じていない。交通について女性・60歳以上・専業主婦・年金生活者は公共交通の利便性を感じているが、自転車での行きやすい印象を持っていない。

中心市街地の利用状況について交通手段では自動車・バイクによる来街者が最も多いが、徒歩・自転車も多く、公共交通のバス・電車では女性・高齢者の割合が高い。来街頻度では週に1～3回来街する高齢者や専業主婦が多い。日用品・食料品・洋服などの買い物では女性の割合が高く、美容室・映画・演劇では若年・中年層の女性、飲酒については中年層の男性で、女性・若年者・高齢者・専業主婦は多様な動機で来街している。

小売店舗等の新規需要については衣料品店・家電器店・飲食料品店・書籍文具店の順に多く、女性・20代は衣料品店、男性・19歳以下・40代は書籍文具店、60歳以上・年金生活者は家電器店の割合が高い。また、施設の整備要求については、ショッピングセンター・休憩所・ベンチ・広場公園・駐車施設・アミューズメント施設・オープンマーケットの順で多く、特に女性・30代はショッピングセンター、男性・19歳以下・20代はアミューズメント施設、60歳以上は休憩所・ベンチ・オープンマーケットを望んでいる。中年・高齢者や会社員・学生は、中心市街地に対する新たな小売店舗の需要と施設の整備要求が多い。^{注10)}

5. まとめ

これまでに地方都市中心市街地で土地利用構成の変化と市民の新規需要を考察して以下の4点が指摘できた。
①土地利用構成の経年変化を見ると地域全体では商業施設の割合が減少し、駐車場と空き地・空き店舗が増加している。特に中央部でその傾向が著しく、周辺部では一部の地区で共同・独立住宅が増加している。また、商業施設の業種構成の経年変化を見ると地域全体では小売業の割合が低減し、飲食業とサービス業が高くなっている。特に中央部では小売業が著しく低く、飲食業が高くなり、周辺部ではサービス業が高くなっている。このまま中央

部の表通りで小売業が減少し、夜間営業の飲食店が多くなると昼間に街の賑わいが損なわれるので問題である。

②地域全体で駐車場から店舗・事務所・住宅へ転用する開発型は約2割弱で、逆に駐車場に転用する低未利用型は4割で、開発と比べ低未利用地が増加している。特に1990年代に駐車場化が進んで低未利用地が増加し、現在でも開発の兆しがほとんど見られない。

③中心市街地では、多くの人々が週に1～3回の頻度で自動車・バイクや徒歩・自転車で来街している。来街理由では男性・中年層・会社員が主に飲酒であるのに対し、女性・若年者・高齢者は様々な買い物や娯楽・美容など、多様な来街動機を持っている。

④中心市街地に対する印象として、多くの来街者は飲食・喫茶に魅力を感じ、男性・中年層・会社員は飲酒・遊興に魅力を感じている。高齢者・専業主婦は、治安の良さや家族・友人と楽しく過ごせること、役所・銀行・美術館・図書館等の充実、公共交通の利便性の点で好印象を持っている。しかし、子供・高齢者の配慮、潤いや安らぎ、歴史・文化の活かし方、医療や福祉施設の充実や自転車での行きやすさの点での印象が悪い。中心市街地に対する小売店舗等の新規需要や施設の整備要求として男性は書籍文具店・アミューズメント施設、女性は衣料品店・ショッピングセンター、高齢者は家電器店・休憩所・オープンマーケットなどの充実を望んでいる。

以上のことから地方都市中心市街地で再開発する際に求められる新しい施設像とは、主に徒歩・自転車による小商圏内の女性・若年者・高齢者・専業主婦等をターゲットとし、新しく良質な生活を提案する日用品・食料品・アパレル・書籍等の小売店舗から構成される商業施設に、人が集える広場やアミューズメント・文化施設を付属させた複合施設である。また、子供や高齢者に配慮し、潤いや安らぎを感じられ、歩いて楽しめるプロムナードを整備し、近郊の農村や漁港から生鮮野菜や魚介類を持ち込めるオープンマーケットなども併設させるライフスタイルセンター志向の施設があげられる。

今後の研究課題として新施設を供給する開発事業者側（屋外平面駐車場所所有者等）の意識調査や、買い物先が競合する郊外大規模集客施設で中心市街地について来店者の需要を分析することがあげられる。また、他の地方都市で同様な調査を行い、比較考察することで研究を深めていきたい。

謝辞 本研究をまとめるにあたり小林重敬教授（東京都市大学・横浜国立大学特任教授）にご助言を頂いた。また、調査では鈴木智行君と阿部士君（元八戸工業大学卒業研修生）、八戸商工会議所の方々にご助力を仰いだ。ここに記して感謝の意を表す。尚、本研究は平成21年度八戸工業大学特別研究の助成を受けて実施されたものである。

註

注1) 例えば、2003年に名古屋市で野外型モールの「星が丘テラス」が

オープンした。約 29,000 m²の敷地に長さ 160mの 2 棟の施設が緑豊かな街路樹を挟んで、広場で催されるイベントを通して季節を感じる開放的な雰囲気を感じ出している。地下 1 階から 4 階までのフロアーには、ファッション・インテリア雑貨・レストラン・カフェ・美容室などから構成されている。その他にも 2006 年 3 月に東京都立川市の住宅街に「若葉ケヤキモール」がオープンした。13,000 m²の敷地にはファッション・インテリア雑貨店・美容室・レストラン・旅行代理店など 23 の専門店から構成され、自然と融合した造りの野外型モールである。

注2) 今でも城下町の地割りが残る八戸藩の城跡（現在の八戸市庁舎の場所）を基点とし、南側に配置された上級武士の武家町や御用商人などの大店が並ぶ町人町の表通り（三日町・八日町・十三日町）と職人が集められた裏通り（朔日町・六日町・十六日）を中央部とし、その東西に配置された下級武士の武家町を周辺部とした。

注3) 八戸市では、2006 年の改正中心市街地活性化法に基づき中心市街地活性化基本計画を策定し、2008 年 7 月に国の認定を受けて取り組んでいる。文献 7)によると 2009 年 2 月までに国の認定を受けた 66 市の中で 22 市が計画前に比べ歩行者通行量を減らし、最も減少した地方自治体が八戸市であることから、八戸市中心市街地を事例に取り上げ考察することは意義深いといえる。

注4) 調査は、10 時から 18 時まで中心市街地を訪れた 16 歳以上の来街者にアンケート票を配布し、調査開始日から 11 月 30 日までに郵送による回収を行った。アンケート票を配布する際には、性別・年齢層ともに偏りが無いようにチェックシートに記入しながら実施した。質問項目は文献 4) 5) 8) を参考にした。

注5) 土地利用の分け方は「商業施設」、「共同・独立住宅」、「駐車場」、「空き地・空き店舗」、「その他」の 5 種類である。「駐車場」は、屋外平面駐車場(時間貸し駐車場、月極め駐車場、専用駐車場)とする。「その他」については、工場、雑木林、車庫、倉庫などである。敷地数が 1192(1990 年)から 1055(2010 年)へと変化している訳は、商業施設や共同住宅の建て替えなどにより敷地が分合されたから。

注6) 6 地区の分け方は、性質が似ていて隣接している街区を集め、商業施設の割合の多い地区から順に A~F をふった。

注7) 5 種類の業種は、1 階に入店しているテナントの業種とする。その分け方は、「小売業」は個人商店・複合商業施設とし、「飲食業」は飲食店・喫茶店・居酒屋・スナック、「サービス業」は旅館・ホテル・クリーニング店・理美容店・病院・介護施設・金融・学習塾、「業務」は「〇〇事務所」と表記する場所、「その他」は板金工・畳屋・造園業などとする。

注8) 1990 年または 2000 年時点で屋外平面駐車場の用途から 2009 年時点で他の用途になっている敷地を「開発型」、1990 年または 2000 年時点で他の用途の土地利用で、その後に屋外平面駐車場になった敷地を「低未利用型」と定義する。

注9) 屋外駐車場の土地利用変化パターンについて樋口ら²⁾の研究と比較すると、2000 年までに長岡市でも「低未利用型」が 8 割を超

え、八戸市と同じ結果になった。開発型については「P→R」「P→S」、低未利用型では「R→P」「S→P」の順に高く、「P→P」は全体の約 2 割で、長岡市では八戸市と比べ変化パターンの高い順位が異なり、「P→P」の割合は低かった。また、鶴ら³⁾の研究では 1995 年までに宇部市で「低未利用型」が 9 割を超え、開発型については約 1 割で、「P→P」は全体の約 5 割弱で、宇部市では八戸市と比べ一度土地が屋外駐車場になると開発されづらいという違いがあった。

注10) 金ら⁴⁾の韓国順天市では、中心商業地では「学生」等「20 代未満」が多く「友達」等と同行している。主な交通手段は「徒歩」「バス」で、来街する理由については「買い物する上での楽しみがあるから」「休憩(遊び)場所が多いから」など多様な要因がある。行動は「娯楽」「理美容」等が多く、買い物だけでなく「食事」「喫茶」「娯楽」等の多様な行動をとっている。充実を求める店舗・施設として「書籍・文具店」「トイレ・水飲み場」「広場・公園」「アミューズメント施設」があげられ、「学生」等の若年層の意見が強く反映された結果となっている。八戸市と比較すると回答者に「会社員」「専業主婦」「年金生活者」等の高年層が多いが、行動は「食事」「喫茶」、充実を求める店舗・施設は「書籍・文具店」「広場・公園」「アミューズメント施設」など共通する点もある。青木ら⁵⁾の仙台市では「飲食・娯楽・理美容」に関する訪問動機では「飲食」「イベント」「美容室・エステ」「英会話等の習い事」の順で多く、本研究と同様の結果であった。しかし、「買い物」を見ると既往研究では「バーゲン」が「贈答品」より上位で、本研究と違いが見られた。

引用・参考文献

- 1) 六車秀之:ライフスタイルセンターの構築, 同文館出版, 2007.
- 2) 樋口秀・仲条仁:地方都市中心部の低未利用地の実態把握と有効活用方策の検討-屋外駐車場に着目した長岡市におけるケーススタディ-, 日本都市計画学会都市計画論文集 No. 39-3, pp. 661-665, 2001. 10.
- 3) 鶴心治・中園真人・柏野慶子・小林剛士:地方都市中心市街地の駐車場敷地の実態と地権者意識に関する研究, 日本建築学会技術報告集, 第 19 号, pp. 275-278, 2004. 6.
- 4) 金貴煥・佐藤誠治・小林祐司・姫野由香・張天オウ:消費者が中心商業地または郊外商業集積施設を選択する要因の分析-韓国の全羅南道順天市の場合-, 日本建築学会計画系論文集, No. 588, pp. 95-102, 2005. 2.
- 5) 青木俊明:中心市街地の訪問動機の分析とそれに基づく活性化方策の考慮-宮城県仙台市を題材に-, 日本都市計画学会都市計画論文集, No. 40-3, pp. 643-648, 2005. 10.
- 6) 青森県八戸市(2008 年 7 月)「八戸市中心市街地活性化基本計画」
<http://www.city.hachinohe.aomori.jp/>
- 7) 岡本憲明・浅山草・清水英徳:中心市街地活性化の方程式, 日経ローカル No. 121, 日本経済新聞社, pp. 8-25, 2009.
- 8) 八戸市中心市街地活性化協議会:八戸市中心市街地テナントミックス調査研究事業報告書, 八戸商工会議所, 2009. 3.