

長野県伊那市民による再開発施設の利用とその評価分析

USE AND RATING OF REDEVELOPMENT FACILITIES BY CITIZENS OF INA, NAGANO PREF.

沖村陽一 — *1 松本直司 — *2

Yoichi OKIMURA — *1 Naoji MATUMOTO — *2

キーワード：
地方都市, 中心市街地, 市街地再開発事業, 市民による評価

Keywords:
Local city, Central area, Downtown redevelopment, Citizen's rating

Most local cities with a population of less than 100,000 in Japan now face the problem of the hollowing out of central area including increases in vacant shops. Downtown redevelopment by introduction of public facilities is one solution to such a problem. This study aims to rate and analyze the popularity of such public facilities for redevelopment and their effect on central area from the citizens' standpoint. The research revealed that while many citizens have noted an increase in such events as concerts and training seminars, such facilities are not seen as having led to the revitalization of central area.

1 はじめに

地方都市中心部は、多くの市民が生活する人口集中地区(DID地区)内にある。また、歴史・文化の集積地であり、都市の顔、交通結節点、公共施設の集積等郊外と異なる要素を持っている。しかし、現在、車社会の進展、流通業の変化、国民のニーズの多様化等と併せ、大規模小売店舗の郊外への進展による空店舗の増大、常住人口の減少、高齢化等の問題が生じている。

原因の1つに1973年大規模小売店舗法施行以来、中小売業者保護を目的とした大型店舗規制強化の時代から、1998年の大店立地法以降の大規模小売店舗等の出店規制緩和時代に大きく転換したことが挙げられる。特に、大店立地法の施行以降、地方自治体による本来の都市計画法上の規制が整わない中で、無秩序に大規模小売店舗だけでなく、大型専門店、コンビニエンスストア等が郊外へ移転、若しくは新規出店した。こうした動きに対応するため、まちづくり三法の見直しが行われた。^{注1}

地方都市中心市街地再生の事業手法として、市街地再開発事業、土地区画整理事業等がある。そして、土地、建物を一体施行する事業として、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業がある。

本研究では人口10万人未満の都市で126地区と多くの地方都市において事業を進めている市街地再開発事業を取り上げる。^{注2}

市街地再開発事業は、保留床処分により事業化可能となる。また、地方都市の多くが権利変換方式(第一種市街地再開発事業)の事業であり、権利者の同意を前提としている。その結果、事業期間が長期となり、社会状況が大きく変動する場合もあり、事業目的を見失う事例もある。このため、地方都市では初期からリスクの少

ない公的施設導入を考慮した市街地再開発事業(以下「公的施設導入再開発」という。)を実施する都市事例も数多く見られる。

1) 既往研究

地方都市の再生と市街地再開発事業との関連性についての研究報告は、地方都市駅前地区で実施された商業系再開発事業における営業権利者の長期的動向を取り上げた久保ら¹⁾、地方都市における大型店舗の撤退と撤退後の再開発事業地区の床状況を研究した早乙女ら²⁾、公共施設整備から見た中心市街地の研究の小林ら³⁾、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を研究した青木⁴⁾がある。また、商店街と郊外型大型店、そして都市計画規制等を研究した矢作⁵⁾、大型店舗規制と店舗戦略について研究した小本⁶⁾、都市の機能を強め、都市生活の魅力、生活の質を高めるコンパクトシティについて研究した海道⁷⁾、中心市街地活性化問題と地方都市中心部再生の具体的提案を行った箕原ら⁸⁾、既成市街地の現況、再構築と都市計画、国における施策について研究した小林ら⁹⁾、地方都市の中心市街地再生と持続可能なまちづくりを念頭に置きながら地方の都市問題を研究した中出ら¹⁰⁾がある。

しかし、人口10万人未満の地方都市(以下「地方小都市」という。)の施行後の再開発施設について市民の利用状況、市民の評価による再開発施設が中心市街地にどのような影響を与えたかについての研究報告は見あたらない。

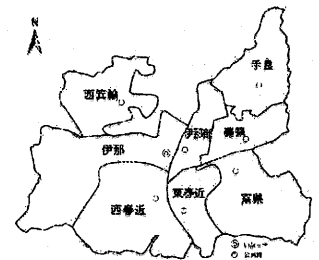


図1 伊那市地区別位置図

*1 名古屋工業大学大学院工学研究科 博士後期課程
(〒466-8555 名古屋市昭和区御器所町)

*2 名古屋工業大学大学院工学研究科 教授・工博

*1 Doctor Course, Graduate School of Engineering Nagoya Institute of Technology

*2 Prof., Graduate School of Engineering Nagoya Institute of Technology, Dr. Eng.

2) 研究の目的

本研究では、公的施設導入再開発施設が竣工1年経過時点において中心市街地にどのような影響を与えたかについて知る目的から、市民の利用状況、評価分析を行う。

3) 研究の方法

本研究では、保留床の過半以上を主要施設として公的施設導入した長野県伊那市駅前第2-A地区(平成15年11月竣工)をモデル地区として、①市内全域の市民評価を得る目的から、市内7ヶ所に配置され、多くの市民が生涯学習活動を行っている公民館の利用者、②再開発施設の主要施設である生涯学習センターの利用者、(店舗、事務所については商店街への誘客機能を持たないため実施していない)③再開発施設への主要交通手段である車利用者を対象とした再開発施設内駐車場利用者以上3グループにアンケート調査を実施し、分析する。アンケート方法を表1に示す。

2 調査対象地区概要

(1) 長野県伊那市の概要

伊那市は長野県南部地域に位置し、市の中央部を天竜川が流れ、東に南アルプス、西に中央アルプスを仰ぐ田園工業都市である。主な広域交通網として、中央自動車道西宮線があり、東京、名古屋まで車で約2時間半の位置にある。総人口は、2003年現在62,236人であり、人口規模では長野県内で8番目の都市である。

1) 伊那市地域別人口推移

地区別に見ると、伊那は1990年まで他の地区の増加率より高い割合で増加し、2000年に減少に転じている。美簗は1990年までは僅かな増加であるが、1990年から2000年までの10年間、大きく増加している。東春近、西箕輪、西春近の各地区は僅か増加し、富県、手良は減少している。(図1, 2)

2) 伊那市人口集中地区(DID)地区の面積及び同人口密度推移

伊那市の人口集中地区(DID)地区面積は大きく拡大を続け、1960年の約3倍に拡大している。一方、人口密度は1960年以降、1960年の約1/3に減少し続けている。(図3)

3) 伊那市商業関係について

商店数総計は1982年がピーク(1,114件)であり、以降減少を続けている。内訳は、小売業商店数、卸売業商店数は共に1991年以降減少傾向にある。また、商業の年間商品販売額推移は、1970年から1991年まで増加し、1991年をピークに以降減少を続けている。

内訳は、卸売業、小売業共に販売額が増加し、1991年をピークに減少する。特に卸売業が大幅に減少している。(図4)

(2) 市街地再開発事業概要

1) 市街地再開発事業の経緯、事業目的

調査対象地区は、伊那市の中心市街地に位置し、郊外への大型店進出を端緒に、1976年より地元商業者からの要請を受けた伊那市が主体となり、商業核誘導による市街地再開発事業を事業化し、商店街活性化を図るため再開発準備組合を設立した。しかし、保留床処分先選定が困難となり事業を断念し、1997年準備組合を解散した。

その後、1998年行政及び権利者の一部が、保留床処分リスクが少なく、商店街への誘客機能を持つ公的施設導入の市街地再開発事業による商店街活性化を図る目的から、再度準備組合を設立した。そして、再開発施設の工事に着手、2003年竣工した。

表1 アンケート調査概要

	公民館利用者	生涯学習センター利用者	駐車場利用者
方法	市内7ヶ所の公民館の利用団体・グループに対し主旨説明を行い、了解の得られた団体・グループに対し、配布、回収を実施	再開発ビル内生涯学習センターの利用団体・グループに対し主旨説明を行い、了解の得られたグループに対し、配布、回収を実施	再開発ビル内駐車場利用者に対し、来場者面接式アンケート方式で実施
日時	2004年11月~2005年1月	2004年12月6日、12月13日~16日	2004年11月27日、同28日
回収数	343	176	249

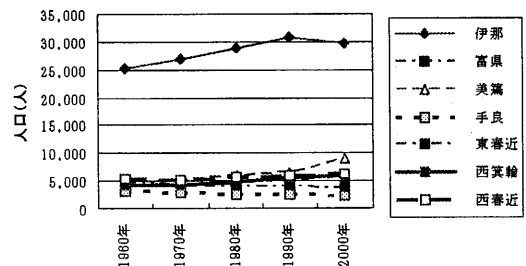


図2 伊那市地区別人口推移

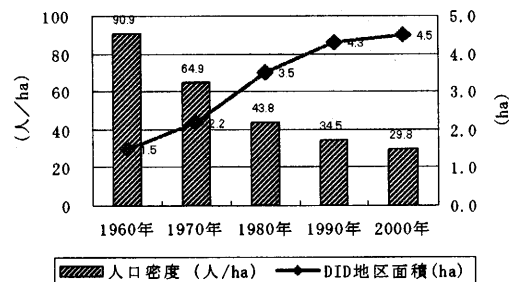


図3 伊那市区面積・人口密度

表2 調査対象地区概要及び再開発施設概要

1 事業の名称	伊那市駅前第2-A地区第一種市街地再開発事業
2 所在地	長野県伊那市大字伊那3460番地3他
3 地区の名称	伊那市駅前第2-A地区
4 再開発組合名称	伊那市駅前第2-A地区市街地再開発組合
5 施行地区面積	0.56ha
6 事業施行期間	自 1999年11月 ~ 至 2003年12月
7 権利者数	21人
8 敷地面積	3952.3㎡
9 地域指定	商業地域・高度利用地区・壁面後退有り
10 防火指定	準防火地域
11 許容容積率	400%
12 許容建蔽率	90%

センター棟		駐車場棟	
階数	床面積(㎡)	階数	床面積(㎡)
1階	1,089.3	1階	1,183.6
2階	1,199.7	2階	1,298.4
3階	1,342.2	3階	1,265.1
4階	1,352.6	4階	1,268.2
5階	1,342.6	5階	1,268.2
6階	1,407.5	6階	1,241.5
7階	882.3	7階	641.9
8階	855.2		
P+階	169.4		
小計	9,640.8		8,601.3
合計			18241.1

2) 調査対象地区概要

調査対象地区は、JR 飯田線伊那市駅前に位置し、商業、業務の中心地である。地区面積 0.56ha、権利者数 21 名である。(表 2)

3 伊那市民の再開発施設利用とその評価

(1) アンケート回答者属性分析

1) 性別割合

公民館利用者 92.7%、生涯学習センター利用者 73.3%、駐車場利用者 65.5%と女性の割合が高い。公民館利用者の女性比率が高い理由は、公民館活動の女性比が高いためと考えられる。(表 3)

2) 居住地別

公民館利用者は、伊那市外を除く各地区が平均化している。生涯学習センター利用者は、伊那が約 18%と高い割合であり、次に伊那市外の割合が高い。駐車場利用者は、伊那市外が約 42%と高い割合を示し、次に伊那の割合が高い。生涯学習センター、駐車場の各利用者に、伊那、伊那市外多い理由は、生涯学習センターが伊那に立地し、地元の利用者が多いこと。また、生涯学習センターが貸館業務を行っており、立地から公共交通機関が利用可能なため伊那市周辺部の、多くの団体が活動拠点として利用していること等が挙げられる。(表 4)

3) 年齢別

公民館利用者では、30歳代が約 32%と高い割合であり、次に 50歳代が高い割合である。生涯学習センター利用者は、50歳代が約 49%と過半数を占めている。また、駐車場利用者は、30歳代~50歳代が各々約 18%~20%と高い割合である。(表 5)

(2) 再開発施設の利用に関する分析

1) 利用時間別割合

公民館利用者は利用時間が 1 時間~2 時間以内が約 45%と高い割合である。生涯学習センター利用者は 1 時間~2 時間以内が約 52%と高い割合であり、次に 2 時間以上が高い割合である。

駐車場利用者は 2 時間以上が約 33%であり、次に僅差で 1 時間~2 時間以内の割合が高い。比較的 1 時間以上の利用者が高い理由に、施設内駐車場が市営であり、一般利用者、また生涯学習センター利用者に対し駐車場料金サービスが実施されていることが挙げられる。(表 6)

2) 従後利用回数別割合

公民館利用者は「年間 10 回以下の利用」が約 60%と高い割合である。生涯学習センター利用者は、「月に 2 回以上」が約 50%と過半数を占める。駐車場利用者は、「年間 10 回以下」が約 47%と高い割合である。理由は、公民館利用者は、地元の公民館で生涯学習が十分受講できるため、再開発施設まで行く必要が無いこと。生涯学習センター利用者は、諸団体の活動が定例化していることが挙げられる。駐車場利用者は、伊那市以外の利用者が約 41%と高く、生涯学習センターの催し物・イベント等の内容により、再開発施設が広域から利用者を集客しているものと考えられる。(表 7)

3) 再開発施設内でよく利用する用途

公民館利用者は、生涯学習センターの利用が約 40%と高い割合であり、次に 1 階物販店・書籍、1 階飲食店が高い割合である。

生涯学習センター利用者は、生涯学習センター利用が約 52%と過半数を占める。駐車場利用者は、生涯学習センター利用者が約

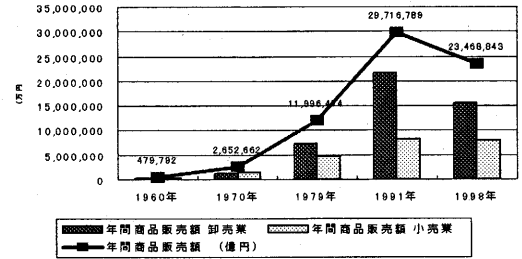


図 4 伊那市年間商品販売額推移

表 3 アンケート属性 (性別割合)

	公民館利用者	生涯学習センター利用者	駐車場利用者
男性	2.5 7.3%	4.7 26.7%	8.6 34.5%
女性	31.8 92.7%	12.9 73.3%	16.3 65.5%
合計	34.3	17.6	24.9

表 4 アンケート属性 (居住地別割合)

	伊那	伊那市外	富県	美濃	手良	東春近	西筑輪	西春近	伊那市外	合計
公民館利用者	67 19.5%	46 13.4%	36 10.5%	30 8.7%	29 8.5%	33 9.6%	29 8.5%	53 15.5%	20 5.8%	343 100%
生涯学習センター利用者	52 29.5%	27 15.3%	11 6.3%	13 7.4%	4 2.3%	12 6.8%	3 1.7%	22 12.5%	32 18.2%	176 100%
駐車場利用者	55 22.4%	33 13.4%	5 2.0%	10 4.1%	3 1.2%	14 5.7%	7 2.8%	16 6.5%	103 41.9%	246 100%

表 5 アンケート属性 (年齢別割合)

	15歳以下	20歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	71歳以上	合計
公民館利用者	1 0.3%	0 0.0%	27 7.9%	110 32.1%	10 2.9%	24 7.0%	92 26.8%	79 23.0%	343 100%
生涯学習センター利用者	4 2.3%	0 0.0%	0 0.0%	7 4.0%	2 1.1%	22 12.6%	86 49.1%	54 30.9%	175 100%
駐車場利用者	9 3.7%	8 3.3%	18 7.3%	50 20.3%	46 18.7%	37 15.0%	46 18.7%	32 13.0%	246 100%

表 6 利用時間別割合

	30分以内	30分~1時間以内	1時間~2時間以内	2時間以上	合計
公民館利用者	2.9 10.5%	8.8 23.9%	12.5 45.3%	5.6 20.3%	27.8 100%
生涯学習センター利用者	2 1.1%	11 6.3%	91 52.0%	71 40.6%	175 100%
駐車場利用者	4.8 15.9%	6.8 22.8%	7.9 27.3%	9.8 33.9%	28.9 100%

表 7 従後利用回数別割合

	10回以下	月に1回	月に2回	週1回	週2回	週3回以上	その他	合計
公民館利用者	171 80.9%	52 18.5%	32 11.4%	6 2.1%	2 0.7%	10 3.8%	8 2.8%	281 100%
生涯学習センター利用者	24 13.7%	22 12.6%	89 50.8%	20 11.4%	10 5.7%	8 4.6%	2 1.1%	175 100%
駐車場利用者	158 47.4%	81 18.3%	45 13.5%	27 8.1%	15 4.5%	15 4.5%	12 3.6%	333 100%

58%と高い割合を示している。(表 8)

4) 再開発施設周辺の利用施設

公民館利用者は、過半数の約 51%が周辺施設を利用していない。また、商店街の利用は約 27%である。生涯学習センター利用者は、約 40%が周辺施設の利用をしていない。また、商店街の利用は約 38%と高い割合である。駐車場利用者は約 36%が周辺施設を利用していない。同じ割合で「その他」の利用がある。商店街の利用は約 21%である。(表 9)

4 市民による評価分析

(1) 再開発施設が周辺商店街に影響を与えたかについての評価

再開発施設の大きな目的の一つに、商店街活性化を図るために商店街への誘客機能を持つことが挙げられる。再開発施設建設が周辺商店街（再開発施設を含む）に従前より魅力あるゾーンとなるような影響を与えたかについて分析する。

アンケートのグループ別評価は、①公民館利用者は、「影響を与えていない」が約20%と高い割合である。次に「音楽会・講演会などのイベントが増えた」、「きれいな街並みになった」が続く。②生涯学習センター利用者は、「音楽会・講演会などのイベントが増えた」が約28%と高い割合である。次に「駐車場が出来て商店街に行きやすくなった」が続く。③駐車場利用者は、「影響を与えていない」が約20%と高い割合である。次に「音楽会・講演会などのイベントが増えた」、「駐車場が出来て商店街に行きやすくなった」が続く。

結果は、再開発施設が周辺商店街に「影響を与えていない」と評価するのは、公民館利用者、駐車場利用者であり、不足していた「駐車場が出来て商店街に行きやすくなった」や「音楽会・講演会などのイベントが増えた」は、全グループで評価された。尚、回答欄に「その他」を設けたが回答数が少ないため省略する。(表10)

(2) アンケート調査毎の居住地別、年代別評価

アンケート調査グループ毎に、再開発施設が周辺商店街に影響を与えたかについて居住地別、年代別に評価分析を行う。

クロス集計を行うにあたり、回答数の多い項目について分析を行い、「人が増えた」「その他」については、アンケート項目にあるが回答数が少ないためクロス集計から除外した。

1) 公民館利用者の居住地別、年代別による評価

① 居住地別 「影響を与えていない」は、西春近が約22%と高い割合である。「音楽会・講演会などのイベントが増えた」は、伊那部、西春近、伊那が約18%で高い割合である。(図5)

② 年代別 「影響を与えていない」は、71歳以上が約32%と高い割合である。次に、60歳代、30歳代がほぼ同じ割合で続く。また、「音楽会・講演会などのイベントが増えた」は、30歳代が約46%と過半数を占める。次に60歳代が続く。(図6)

2) 生涯学習センター利用者の居住地別、年代別による評価

① 居住地別 「音楽会・講演会などのイベントが増えた」は、伊那が約31%以上と高い割合である。また、「商店街に駐車場が出来て行きやすくなった」は伊那市外が約19%であり、次に伊那が続く。(図7)

② 年代別 「音楽会・講演会などのイベントが増えた」は、60歳代が約55%と過半数以上であり、次に71歳以上である。また、「商店街に駐車場が出来て行きやすくなった」は、60歳代が約51%と過半数を占める。次に71歳以上が続く。(図8)

3) 駐車場利用者の居住地別、年代別による評価

1) 居住地別 「影響を与えていない」は、伊那市以外が約41%と高い割合であり、次に伊那、伊那部が続く。「音楽会・講演会などのイベントが増えた」は、伊那が27%と高い割合であり、次に伊那市以外が続く。また、「商店街に駐車場が出来て行きやすくなった」は、伊那市以外、伊那が高い割合である。(図9)

2) 年代別 「影響を与えていない」は、30歳代が高い割合であり、「音楽会・講演会などのイベントが増えた」は、50歳代が高い割合

表8 再開発施設内でよく利用する用途

	1階物販店書籍	1階飲食店	2階銀行	2階市民ロビー	4階学習室	生涯学習センター	その他	合計
公民館利用者	82	73	50	31	7	166		409
	20.0%	17.8%	12.2%	7.6%	1.7%	40.6%	0.0%	100%
生涯学習利用者	35	31	33	25	17	156		297
	11.8%	10.4%	11.1%	8.4%	5.7%	52.5%	0.0%	100%
駐車場利用者	41	13	32	20	12	167	6	291
	14.1%	4.5%	11.0%	6.9%	4.1%	57.4%	2.1%	100%

表9 再開発施設周辺の利用施設

	友人宅	学習塾	商店街	映画館	上伊那合庁	図書館	伊那市駅	その他	利用しない	合計
公民館利用者	6	1	73	2	16	14	13	8	137	270
	2.2%	0.4%	27.0%	0.7%	5.9%	5.2%	4.8%	3.0%	50.7%	100%
生涯学習利用者	4	2	72	3	10	10	9	4	77	191
	2.1%	1.0%	37.7%	1.6%	5.2%	5.2%	4.7%	2.1%	40.3%	100%
駐車場利用者	2	1	84	2	6	8	5	145	142	395
	0.5%	0.3%	21.3%	0.5%	1.5%	2.0%	1.3%	36.7%	35.9%	100%

表10 周辺商店街への影響

	シンボルが出来た	目的が出来た	休息場所が出来た	イベントが増えた	人が増えた	きれいな街並みになった	駐車場が出来た	その他	影響を与えていない	合計
公民館利用者	69	30	37	78	10	75	49	11	89	438
	13.5%	6.8%	8.4%	17.8%	2.3%	17.1%	11.2%	2.5%	20.3%	100%
生涯学習利用者	47	24	19	92	9	45	61	1	33	331
	14.2%	7.3%	5.7%	27.8%	2.7%	13.6%	18.4%	0.3%	10.0%	100%
駐車場利用者	38	29	11	52	14	43	51	28	67	333
	11.4%	8.7%	3.3%	15.6%	4.2%	12.9%	15.3%	8.4%	20.1%	100%

カイ2乗検定結果：有意差がある

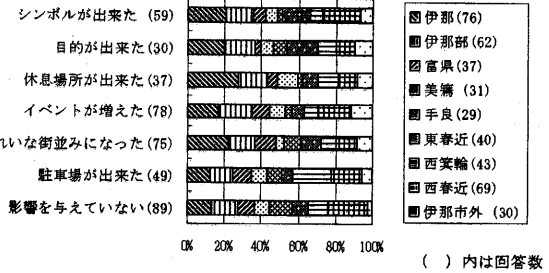


図5 公民館利用者の居住地別評価

カイ2乗検定結果：有意差なし

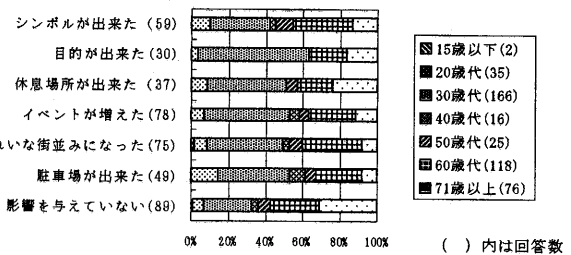


図6 公民館利用者の年代別評価

を示し、次に40歳代、30歳代が同じ割合で続く。「商店街に駐車場が出来て行きやすくなった」は、71歳以上が約23%と高い割合であり、次に40歳代が続く(図10)

5 再開発施設が周辺商店街に与えた影響について評価要因分析

本章では、アンケート調査グループ毎のアンケート調査結果について、回答者全体における再開発施設が周辺商店街に影響を与えたかについて要因を明確にする目的から数量化Ⅲ類分析を行う。

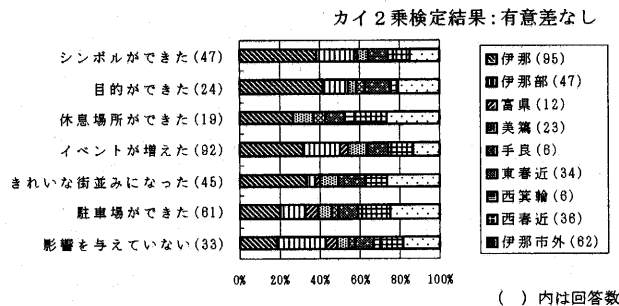


図7 生涯学習利用者の居住地別評価

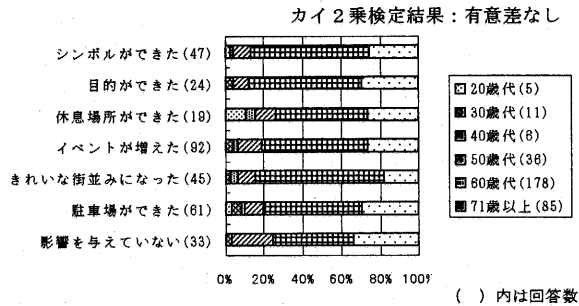


図8 生涯学習利用者の年代別評価

(1) 再開発施設が周辺商店街に与えた影響について評価要因

アンケート質問項目の中から選別したカテゴリー及びカテゴリースコアを示す。(表11)

第I軸、正方向は、中心市街地に関して「影響を与えていない」が位置する。また、負方向は、中心市街地に「休息場所ができた」が位置する。よって、この軸を「影響なし-休息軸」と解釈した。

第II軸、正方向は、中心市街地に行く「シンボルが出来た」が位置する。また、負方向は、中心市街地に行く「目的が出来た」が位置する。よって、この軸を「シンボル-目的軸」と解釈した。

第III軸、正方向は、中心市街地の中に「休息場所ができた」が位置する。また、負方向は、中心市街地の中で「音楽会、講習会などのイベントが増えた」が位置する。よって、この軸を「休息-イベント軸」と解釈した。

(2) 評価要因の類型化(居住地別、年齢別)

サンプルスコアを元に、I-II軸配置図を描き、カテゴリースコアにより解釈した軸に添って居住地別、年齢別にアンケート回答者全体から見て、再開発施設が中心市街地に影響を与えたかについて類型化を行う。

1) 居住地別サンプルスコア

「影響なし-休息軸」の正方向を示す居住地は、西春近、伊那市外、伊那で、中心市街地に「影響を与えていない」と評価する地区である。負方向を示す居住地は、伊那、西箕輪で、中心市街地に「休息場所が出来た」と評価している地区である。「シンボル-目的軸」の正方向を示す居住地は、伊那、富県、西箕輪、西春近、伊那市外で、中心市街地に「シンボルが出来た」と評価する地区である。負方向を示す居住地は、美郷、伊那、伊那市外で、中心市街地に行く「目的が出来た」と評価する地区である。(図11)

2) 年代別サンプルスコア

「影響なし-休息軸」の正方向を示す年代は、71歳以上、50歳代、60歳代で、十分な時間的余裕があり、再開発施設を良く利用している年代である。この年代は、中心市街地に関して「影響を与えていない」と評価している。負方向は、60歳代、50歳代で、中心市街地に「休息場所が出来た」と評価している。「シンボル-目的軸」は、正方向、負方向を示す年代は、共に71歳以上、60歳代、50歳代で、正方向は中心市街地に「シンボルが出来た」と評価し、負方向は中心市街地に「行く目的が出来た」と評価している。(図12)

6 結論

本調査結果を要約して以下に示す。

(1) 伊那市民の再開発施設利用現況

カイ2乗検定結果:有意差なし

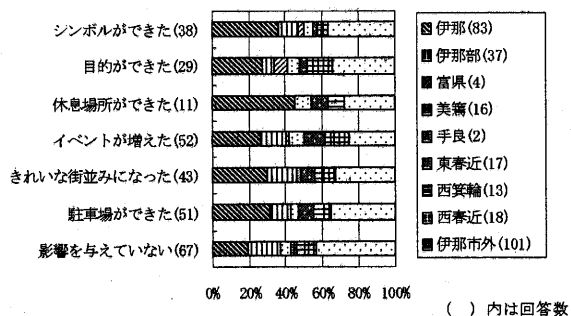


図9 駐車場利用者の居住地別評価

カイ2乗検定結果:有意差なし

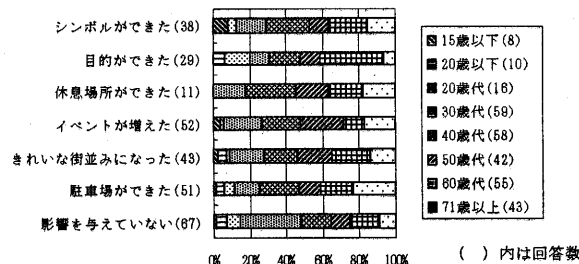


図10 駐車場利用者の年代別評価

表11 中心市街地に与えた影響について評価要因

カテゴリー	集計数	カテゴリースコア		
		影響なし-休息軸	シンボル-目的軸	休息-イベント軸
駐車場が出来た(いいえ)	389	0.68	-0.48	-0.66
駐車場が出来た	156	-1.70	1.20	1.66
影響を与えていない(いいえ)	433	-0.76	-0.05	-0.27
影響を与えていない	111	2.98	0.18	1.05
きれいな街並みになった(いいえ)	409	0.54	-0.14	-0.35
きれいな街並みになった	135	-1.62	0.42	1.06
シンボルが出来た(いいえ)	420	0.52	-0.41	0.14
シンボルが出来た	124	-1.75	1.40	-0.47
目的が出来た(いいえ)	468	0.18	0.86	-0.21
目的が出来た	76	-1.12	-5.32	-1.30
休息場所が出来た(いいえ)	486	0.23	0.38	-0.58
休息場所が出来た	58	-1.96	-3.15	4.85
イベントが増えた(いいえ)	336	0.84	-0.06	1.14
イベントが増えた	208	-1.35	0.09	-1.85
固有値		0.27	0.15	0.14
累積寄与率		0.27	0.43	0.57

1) 再開発施設の利用時間は、公民館利用者、生涯学習センター利用者が1時間～2時間以内、駐車場利用者が2時間以上と比較的長時間の利用者が多い。

- 2) 再開発施設の年間利用回数は、公民館利用者は、「年間10回以下」、生涯学習センター利用者は、「月に2回」の利用であり、年間利用回数が少ない
- 3) 再開発施設内で「よく利用する場所」は、公民館利用者、生涯学習センター利用者、駐車場利用者共に生涯学習センターの利用が多く、生涯学習センターは再開発施設の誘客機能として重要である。
- 4) 周辺施設の利用は、公民館利用者、生涯学習センター利用者は利用が少ないこと、駐車場利用者は、「その他」施設を利用している。
- (2) アンケート調査グループ別に見た再開発施設が中心市街地に影響を与えたかについて

1) 公民館利用者 「影響を与えていない」と評価する者は、西春近、71歳以上、60歳代、30歳代であり、「音楽会、講習会などのイベントが増えた」と評価する者は、伊那、西春近、伊那部、30歳代、60歳代である。

2) 生涯学習センター利用者 「音楽会、講習会などのイベントが増えた」と評価する者は、伊那、60歳代、71歳以上であり、「商店街に駐車場が出来て行き易くなった」と評価する者は、伊那市外、伊那、60歳代、71歳以上である。

3) 駐車場利用者 「影響を与えていない」と評価する者は、伊那市外、伊那、伊那部、30歳代であり、「音楽会、講習会などのイベントが増えた」と評価する者は、伊那、伊那市外、50歳代である。また「商店街に駐車場が出来て行き易くなった」と評価する者は、伊那市外、伊那、40歳代、71歳以上である。

(3) 再開発施設が周辺市街地に影響を与えたか評価要因を居住地別、年齢別に類型化した結果について

「影響を与えていない」と評価する者、西春近、伊那市外、伊那、71歳以上、50歳代、60歳代である。「中心市街地にシンボルが出来た」と評価する者は、伊那、西箕輪、60歳代、50歳代である。「商店街に行く目的が出来た」と評価する者は、伊那、富県、西箕輪、西春近、伊那市外、71歳以上、60歳代、50歳代である。

(4) 考察

1) 再開発施設の利用時間は、車利用者は2時間以上と長時間であることから、利用者は生涯学習センター等のグループ活動、イベント等の目的意識を持ち再開発施設を利用しているものと考えられる。

2) 周辺施設の利用は、「利用していない」の割合が高い。これは再開発施設来街者の多くが周辺商店街の魅力的な情報提供を受けていないことが一因である。再開発施設と周辺商店街が相互に情報を提供を行い、中心市街地来街者が、魅力を感じるゾーンに生まれ変わることが必要である。^{注3)}

3) 市民から見た「再開発施設が周辺市街地に影響を与えたか」は、再開発施設竣工後1年経過時点であるため、周辺商店街は従来と変わらない状態が続いており、その結果ハード面に関しては周辺市街地への影響を与えていないと評価された。

4) 中心市街地に不足していた「音楽会、講習会などのイベントが増えた」、「商店街に駐車場が出来て行き易くなった」等の評価は、今後の中心市街地再生を進める上で参考となる結果である。生涯学習センターでは、生涯学習センターの自主企画やNPO、諸団体、趣味のグループ等の活動や発表、交流が進んでおり、今後、周辺商店街再生の方法の一つに諸団体と関連する特色ある品物の取り扱いや人の交流をテーマとした店舗づくりが考えられる。

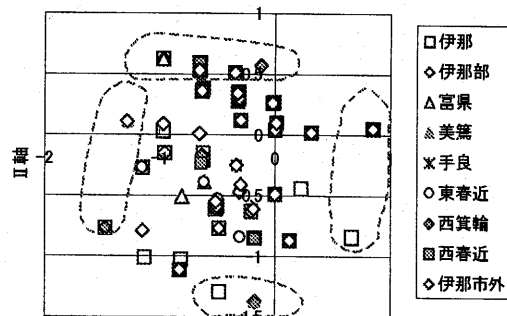


図11 居住地別再開発施設の影響要因布置図 (I-II軸)

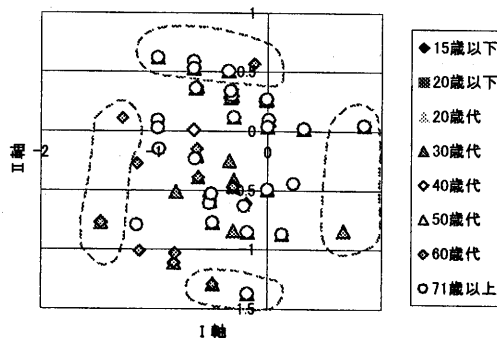


図12 年代別再開発施設の影響要因布置図 (I-II軸)

本研究では、市民の一部である3グループに調査を行っているが、今後、商工業者、中高校生、周辺商店街等を対象とした調査、5年後、10年後の調査、中心商店街の店舗数、売上額等変化についても調査を継続し、実施していく必要がある。

参考文献

- 久保勝裕、林梢子、石田真二、寺沢淳司：地方都市の駅前再開発事業における商業権利者の動向に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集 pp85～pp90 2005、4
- 早乙女祐基、中井俊裕、中西正彦：再開発事業地区の核店舗撤退後の床状況とその対応に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集 pp265～pp270 2003、10
- 小林敏樹、水口俊典：公益施設整備の多様性から見た中心市街地活性化に関する研究、日本都市計画学会学術研究論文集 第35号 pp187～pp192 2000
- 青木俊明：中心市街地の訪問動機分析とそれに基づく活性化方策の考察、日本都市計画学会都市計画論文集 pp643～pp648 2005年10月
- 矢作弘：都市はよみがえるか、岩波書店、1997
- 小本恵照：小売業店舗戦略の経済分析、NTT出版、2000
- 海道清信：コンパクトシティ、学芸出版社、2001
- 兼原敬、河合良樹、今枝忠彦：街は要る、学芸出版社、2000
- 伊藤滋、小林重敬、山本正彦他16名、既成市街地の再構築と都市計画、ぎょうせい、1998
- 中出文平+地方都市研究会、中心市街地再生と持続可能なまちづくり、学芸出版社 2003

注

- 注1) まちづくり三法：都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法のことである。
- 注2) 人口10万人未満の都市(平成15年11月現在)は472都市有り、その中で、都市計画決定済み以上に進んでいる市街地再開発事業は126地区である。
- 注3) 再開発施設内の公的施設「伊那市生涯学習センター」の2003年12月～2004年11月の1年間の利用総人数は164,008人である。また、駐車場利用台数は、月平均で25,000台である。

[2006年4月20日原稿受理 2006年7月27日採用決定]