

中心市街地における街区更新事業の連鎖的展開に関する研究

-総曲輪周辺の富山市中心商業地区を事例として-

A study on developing chain projects of inner city block redevelopment

-A case study on central commercial district of Toyama-

37-186159 仙石 宇

In recent years, the formation of a compact city in which urban functions are integrated in the central city area has been aimed at nationwide, and in Toyama City, which was an advanced case, block redevelopment projects in the central district have been developed in a chain even after 15 years have passed. This study was conducted in order to examine the background to the initial projects and the factors of the development to the subsequent projects. Based on interviews with stakeholders and surveys of planning materials and maps, the promotion of the subsequent projects, the changes in planning, and the impacts on the district were analyzed. It was confirmed that the initiatives of the subsequent projects were promoted by the initial one and the structure and functions of them were propagated, that public transportation improvement was recognized as contributing to the bustle and cityscape, and that the number of restaurants increased rapidly in areas where the number of stores had decreased after the initial projects. Based on these results, it is suggested that the concreteness of the initial projects became the guideline for the subsequent one and promoted the initiative, that the value was appealingly transmitted by linking it to the higher-level planning concept, and that the commercial environment has been diversifying.

1. 序章

1.1 背景と目的

モータリゼーションの進行によって郊外化が進展した地方都市では大型の郊外型店舗の影響も相まって中心市街地が衰退傾向にあるが、持続可能な都市構造としてコンパクト+ネットワーク型へと市街地を集約する取組みは全国でみられ、中心市街地の活性化(以下中活)は重要な政策課題となっている。富山市では公共交通を主軸とした都市構造への改変が先進事例として注目を集めたが、約15年経過した現在も継続的に

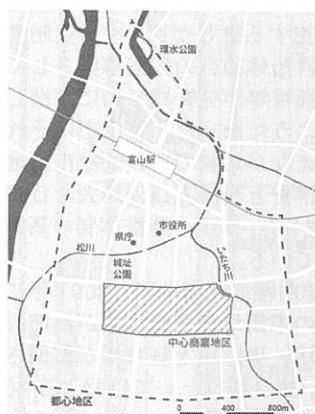


図1 富山市中心商業地区

再開発等の街区更新事業が展開されている。

本研究では富山市の中心商業地区(図1)を対象に、①中活の初期事業にいたる経緯と当時の位置づけを明らかにすること、②初期事業が後

続事業の展開に与えた影響を明らかにすることを目的とする。これにより連鎖的事業展開につながる中活事業の導入方法について示唆を得ることを目指す。

1.2 研究の位置づけ

街区の連鎖的な更新事業については、再開発事業と関連事業との関係を整理したものⁱ⁾や再開発事業による周辺土地利用への影響について検証したものⁱⁱ⁾などの既往研究がみられるが、いずれも完了した再開発事業を一時点で捉えており、上位計画との影響関係まで含めて多時点での事業プロセスを解明しているものはみられない。

また富山市の事業については学術的な検証が少ないと加えて、市の資料では「コンパクトなまちづくり」での位置づけを前提とした整理にとどまっており、政策導入当初の事業の位置づけや影

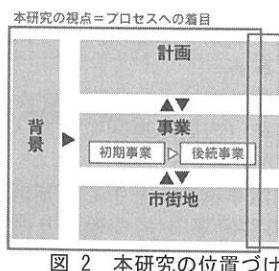


図2 本研究の位置づけ

響およびその変遷は体系化されていない。

本研究は連鎖的事業展開を初期事業と後続事業に分け、上位計画や市街地環境との関係を時系列的に検証することで、展開プロセスの解明を試みるものである。

1.3 研究対象

過去の計画範囲を参照し、富山市の中心商業地区として大手モール・総曲輪通り商店街・中央通り商店街と連坦する街区および平和通りを挟んだ向かいの街区までを対象地区に設定した。地区内では 2005 年から再開発が連鎖的に進行しており現在 11 地区が完了、また 2009 年には市内電車延伸・環状線化が行われている。

1.4 研究の構成と方法

本研究は以下の図 3 のように構成される。

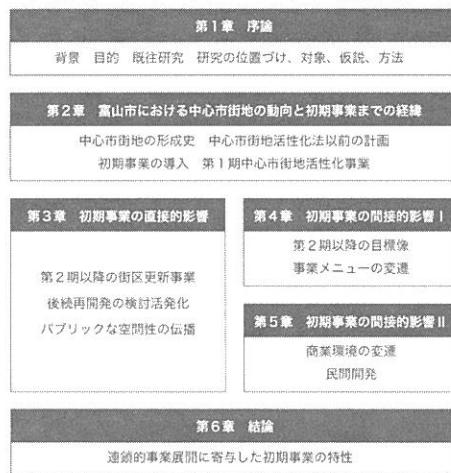


図 3 研究の構成

キーマンとなった関係者へのヒアリング調査と計画資料・地図等の調査をもとに、初期事業までの経緯・後続事業の促進・計画の変遷・市街地への波及を分析し、初期事業の直接的・間接的影響を明らかにする。

1.5 用語の定義

中心市街地活性化事業：改正中活法以降の中活基本計画で定められた事業

街区更新事業：個別の敷地ではない街区スケールでの市街地の更新事業（市街地再開発事業、優良建築物等整備事業など）

初期事業：第 1 期中活事業のうち中心商業地区で注力された都市整備事業（総曲輪通り南地区/西町・総曲輪地区市街地再開発事業、グランドプラザ整備事業、市内電車環状線化事

業）

後続事業：初期事業の完了後（第 2 期中活事業以降）取り組まれた中心商業地区での街区更新事業

連鎖的事業展開：事業間の直接的な関係は問わず、初期事業から後続事業が時間的な前後関係をもって展開していくプロセス

2. 中心商業地区的動向と初期事業までの経緯

2.1 中心市街地活性化基本計画

富山市では改正中活法のもと「コンパクトシティ政策として、最も都市機能が集積した徒歩圏域である中心市街地での拠点づくりをまず行う」ことを目標に、2007 年第 1 期中活基本計画が策定された。初期の街区更新事業を含む 27 事業がコンパクトなまちづくりに向けて立案され、この計画によって各事業が上位の政策コンセプトと結び付けられたが、実際には初期事業の出自はコンパクトなまちづくりとは異なる出自であった。

2.2 中心商業地区的衰退と再開発の萌芽

富山市ではモータリゼーションに伴って 1980 年代から郊外型大規模小売店舗が増加し、中心商業地区では大型店が相次いで撤退、客足が遠のき空き店舗が増加していた。衰退傾向に対して地元では 1990 年代から再開発を契機とした活性化を図る検討が始められ、また富山市も中心市街地での歩いて暮らせるまちづくりに向けた検討や計画策定が進められた。一方で景気の低迷や合意形成の難航でいずれも事業化まで至らぬまま 2000 年代に突入した。

2.3 初期事業の導入

2004 年に自治体の都市再生整備計画に対し最大 4 割を国庫負担するまちづくり交付金制度が設立されると、自治体独自の提案事業として商工・都市計画・福祉等が分野横断的に連携し計画を策定できるようになった。富山市はそれまでの検討も踏まえながら初の総合的な市街地計画として、時間消費と交流人口の増大を目標に 31 の事業を立案した。府内の連携体制の基礎はここで形成されている。

また 2000 年に総曲輪通り南地区、2001 年に西町・総曲輪地区の市街地再開発事業が都市計画決定され、百貨店、専門店と駐車場が整備されることとなった。組合施行としてはおよそ 30 年ぶりの再開発である。

以上からコンパクトなまちづくりに向けた政

策決定とは異なる文脈で初期事業は事業化されており、契機としてまちづくり交付金の設立が重要であったことがわかる。初期事業は2007年の中活計画から北陸新幹線開通に端を発したコンパクトなまちづくりの構想に組み込まれ、後続事業へとつなげられることとなる。

3. 直接的影響—後続事業の促進

3.1 後続事業の概要

初期事業以降1,2年刻みで街区更新事業が都市計画決定され、2012年から2019年にかけて計6地区が竣工した(図4)。



図4 街区更新事業の分布と時期

中活計画第2期以降の街区更新事業は、総曲輪西地区のシネマコンプレックスや西町南地区の図書館など、商業を中心としたものから文化・娯楽機能を含むものへと多様化していき、中心商業地区に新たな機能が付与されていった。買い物回り品の小売業が中心的だった中心商業地区に賑わいと憩いの場としてグランドプラザが整備されて以降、街区更新事業として整備される「非小売」機能の比重が大きくなり、中心商業地区の性質が転換していったといえる。

3.2 再開発の発意

後続事業の準備組合設立から竣工までを年表にまとめ、初期事業の着工・竣工と比較したものが次の表1である。初期事業の着工から竣工が集中する2006-2008年に、組合施行の後続事業の多くが準備組合を設立していることがわかる。小林ら(2015)は再開発事業による周辺地区的地価が事業が実現に近づく着工とともに改善していく傾向があることを指摘しており、同様に着工のタイミングで初期事業が評価され後続事業の検討が具体化されたことが考えられる。また初期事業の過程で地区内で再開発の検討会や勉強会の頻度が上昇したことがヒアリングより明らかになった。

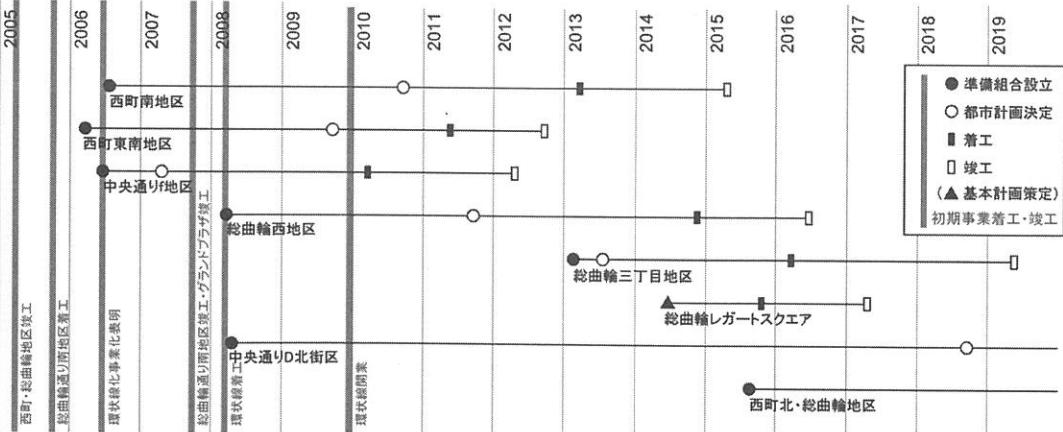
以上から初期事業は地元での再開発の発意を促す形で後続事業に直接的な促進効果を及ぼしたといえる。

3.3 空間性の伝播

初期事業はその空間性を伝播させる形で後続事業に影響を及ぼしている。グランドプラザを中心とする初期事業の空間構成として「停留所(+駐車場)・屋根付き広場・商業施設」の配置があるが、これを参照する形で総曲輪西地区エストプラザでも同様の組み合わせパターンで空間が構成されており、また未だ開業はしていないが総曲輪三丁目地区の1階総曲輪通り側にもガラスファサードの屋根付き広場が供用される予定である(図5)。

グランドプラザが中心商業地区での公共空間の型をつくり、その価値が認められた結果であると考えられる。また半屋外空間で一年を通して天候によらず使用できるような空間が他にな

表1 後続事業年表



いことから、グランドプラザへの需要はとりわけ富山市においては高く、同様の空間が地区内で生まれていく要因となっていると考えられる。

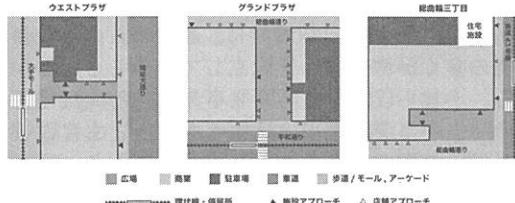


図5 広場と周辺施設設計画ダイアグラム

4. 間接的影響 I—計画への目標像の提供

初期事業が異なる経緯で事業化されながらもコンパクトなまちづくりの上位計画へと組み込まれていった点に注目し、中活計画の方針・目標の変遷を確認することで、初期事業から計画への影響を分析する。

中活計画では公共交通活性化、賑わい形成、まちなか居住推進を三本柱としてそれぞれについて方針と目標が定められている。第1期から第3期までについてまとめると次の表2のようになり、特に公共交通について自動車依存からの脱却の意味合いが強かった第1期から徐々に賑わいや都市景観の形成が組み合わされるようになっている。またまちなか居住についても第3期ではその生活像が細かく表現されている。

表2 基本計画の方針・目標の展開

	第1期		第2期		第3期	
	方針	目標	方針	目標	方針	目標
公共交通	公共交通の活性化により車に頼らずに暮らせるまちの実現	公共交通の活性化により車に頼らずに暮らせるまちの実現	公共交通の活性化により車に頼らずに暮らせるまちの実現	公共交通の活性化により車に頼らずに暮らせるまちの実現	公共交通の活性化により車に頼らずに暮らせるまちの実現	公共交通の活性化により車に頼らずに暮らせるまちの実現
	公共交通の活性化の向上	公共交通の活性化の向上	公共交通の活性化の向上	公共交通の活性化の向上	公共交通の活性化の向上	公共交通の活性化の向上
賑わい	魅力と活力を創出する富山市の「顔」の活性化	内外での高い移動環境の整備と人との交流による富山らしさの創造	内外での高い移動環境の整備と人との交流による富山らしさの創造	内外での高い移動環境の整備と人との交流による富山らしさの創造	まちなかの商業、文化などを活かしたまちなかの活性化	まちなかの商業、文化などを活かしたまちなかの活性化
	賑わいの拠点の創出	賑わいの拠点の創出	賑わいの拠点の創出	賑わいの拠点の創出	賑わいの拠点の創出	賑わいの拠点の創出
居住	魅力ある都市づくりが楽しめる中心市街地の形成	多様で質の高いライフスタイルが実現する中心市街地の形成	多様で質の高いライフスタイルが実現する中心市街地の形成	多様で質の高いライフスタイルが実現する中心市街地の形成	都市機能が整備し、生活安心して健楽で快適に過ごせるまちの実現	都市機能が整備し、生活安心して健楽で快適に過ごせるまちの実現
	まちなか居住の推進	まちなか居住の推進	まちなか居住の推進	まちなか居住の推進	まちなか居住の推進	まちなか居住の推進

これらについては、初期事業を経て環状線が交通手段としてだけでなく賑わいや美観に影響を与えることが認識され、またサービス業や飲食店の増加によって暮らしのイメージが具体化されていったことが背景にあるとヒアリングからも確認されている。初期事業がもたらした成果が上位計画の方向性をより定めていった過程があったことがわかる。

5. 間接的影響 II—市街地環境への波及

5.1 商業環境の変化

中心商業地区への波及を検証するため、店舗の分布およびそれらを構成する業種についてまちの賑わいに直結する1階に絞って変遷を追う。

初期事業による短いスパンでの変化を検証するため、住宅地図および市街地図「シティー・ウォーカー」に基づいて2004年から2019年まで5年おきに1階店舗を業種別にプロットした。対象とした業種は賑わいの観点から産業大分類に基づき小売業・飲食店(宿泊業を除く)・サービス業・医療福祉・金融業とし、小売業・飲食店・サービス業について集計を行った。

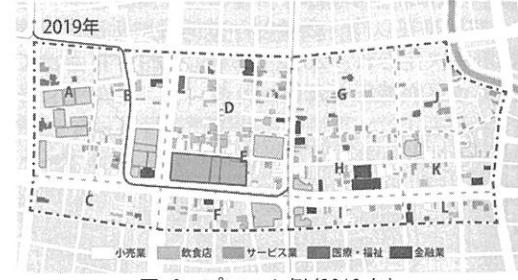


図6 プロット例(2019年)

中心商業地区を小地区A~Lに分け(図7)、それぞれについて業種別店舗分布と新規出店・閉店数を集計したところ、表3の結果が得られた。全体の傾向としては小売業店舗が一定のペースで減少するなか飲食店が急増しており、サービス業も微増である。

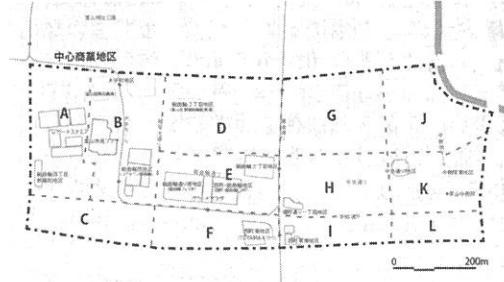


図7 小地区 A~L

中心商業地区内の小売業店舗は郊外大型店とネット通販の普及によって急激に減少しており、残っている店舗も常連客に支えられている状況である。初期事業以降富山市の施策は商業振興ではなく来街者の増加が目指されており、ゆえに歩行者数こそ増加しているが店舗数が減少している状況になっている。一方で飲食店の急増は買い物目的でない来街者の増加に対応する動きであると考えられ、初期事業からの波及の表れだといえる。この傾向はTOYAMAキラリやユウタウン総曲輪など後続事業の開業によって強化されている。

また商業構成が近い総曲輪通り・中央通商店街に注目して小地区ごとの変遷を確認すると、

表3 小地区ごとの1階店舗業種別物件数の変遷

小地区	1階店舗業種	2004			2009			2014			2019		
		店舗数	店舗数	増減	店舗数	店舗数	増減	店舗数	店舗数	増減	店舗数	店舗数	増減
A	小売業	7	8	1	0	8	1	1	8	1	1		
	飲食店	2	3	2	1	2	0	1	2	1	1		
	サービス業	1	2	1	0	3	1	-0	4	1	0		
	計	10	13	4	1	13	2	2	14	3	2		
B	小売業	13	12	3	4	11	3	4	10	2	3		
	飲食店	3	5	3	1	7	4	2	7	1	1		
	サービス業	9	8	1	2	7	2	3	6	2	3		
	計	25	25	7	7	25	9	9	23	5	7		
C	小売業	16	16	2	2	15	0	1	16	4	3		
	飲食店	3	5	2	0	5	1	1	5	1	1		
	サービス業	4	3	1	2	1	0	2	2	1	0		
	計	23	24	5	4	21	1	4	23	6	4		
D	小売業	13	14	6	5	15	5	4	13	5	7		
	飲食店	20	31	13	2	32	8	7	32	7	7		
	サービス業	9	9	2	2	10	2	1	10	0	0		
	計	42	54	21	9	57	15	12	55	12	14		
E	小売業	55	48	16	23	38	8	18	36	7	9		
	飲食店	20	20	6	6	28	10	2	31	13	10		
	サービス業	2	0	0	2	2	2	0	3	1	0		
	計	77	68	22	31	68	20	20	70	21	19		
F	小売業	6	6	2	2	6	2	2	5	1	2		
	飲食店	14	16	6	4	16	4	4	13	5	8		
	サービス業	5	5	2	2	7	3	1	6	2	3		
	計	25	27	10	8	29	9	7	24	8	13		
G	小売業	6	5	1	2	6	2	1	2	0	4		
	飲食店	3	5	3	1	7	4	2	9	4	2		
	サービス業	7	9	2	0	10	1	0	10	0	0		
	計	16	19	6	3	23	7	3	21	4	6		
H	小売業	58	45	17	30	39	6	12	32	5	12		
	飲食店	10	19	9	0	19	7	7	17	4	6		
	サービス業	6	8	2	0	9	4	3	10	4	3		
	計	74	72	28	30	67	17	22	59	13	21		
I	小売業	11	10	2	3	8	0	2	6	1	3		
	飲食店	5	6	4	3	6	3	3	2	1	5		
	サービス業	4	5	1	0	3	0	2	4	1	0		
	計	20	21	7	6	17	3	7	12	3	8		
J	小売業	1	1	0	0	2	1	0	3	1	0		
	飲食店	7	8	2	1	8	1	1	7	1	2		
	サービス業	6	7	1	0	12	5	0	13	1	0		
	計	14	16	3	1	22	7	1	23	3	2		
K	小売業	40	26	5	19	23	6	9	22	3	4		
	飲食店	10	11	4	3	8	3	6	9	2	1		
	サービス業	3	4	1	0	5	2	1	4	2	3		
	計	53	41	10	22	36	11	16	35	7	8		
L	小売業	4	4	0	0	4	1	1	3	1	2		
	飲食店	2	3	1	0	2	0	1	2	1	1		
	サービス業	9	9	0	0	7	0	2	7	0	0		
	計	15	16	1	0	13	1	4	12	2	3		
中心商業地区 (A~L合計)	小売業	230	195	55	90	175	35	55	156	31	50		
	飲食店	99	132	55	22	140	45	37	136	41	45		
	サービス業	65	69	14	10	76	22	15	79	15	12		
	計	394	396	124	122	391	102	107	371	87	107		

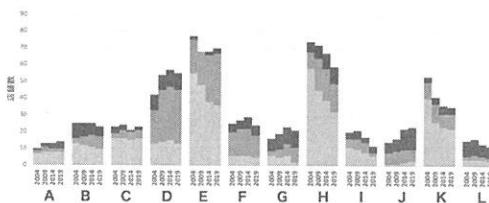


図8 小地区ごとの業種別店舗数の変遷グラフ

E,H では小売業の総数は減少しているものの新規出店もみられる一方 K では新規出店はほぼみられず大幅に小売業が減少している。飲食店については E では新規出店のベースを維持しながら増加しているが H では横ばい、K では新規出店なく減少となっている。初期事業に近接するほど飲食店の新規出店数が伸び、それが維持される傾向が読み取れる。

5.2 マンション開発の動向

業種別店舗分布と同様に、住宅地図および「LIFULL HOME'S」に基づいて地区内の集合住宅をプロットし、棟数と戸数を集計した(表4)。

表4 小地区ごとの棟数・戸数の変遷

小地区	2004		2009		2014		2019	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
A	0	0	0	0	0	0	1	43
B	0	0	1	25	1	25	2	62
C	1	49	2	84	2	84	2	84
D	0	0	0	0	0	0	0	0
E	0	0	0	0	0	0	0	0
F	0	0	0	0	0	0	0	0
G	2	41	2	41	3	107	3	197
H	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0
J	3	81	4	147	4	147	4	147
K	0	0	2	132	2	132	2	132
L	0	0	0	0	0	0	0	0

2009 年以降 40~60 戸規模の中規模マンションの開発が中央通り東側の J,K に集中している。いずれも小売業をはじめ店舗が大幅に減少した小地区であるが、コンパクトなまちづくりのなかでまちなか居住が推進され商業から居住へと転換が起こっている兆しと考えられ、また初期事業の公共交通整備や地価改善効果への期待などから民間投資が集まりやすくなっていることの表れといえる。初期事業以降中心商業地区における商業環境・居住環境はそれを強化する形で変化しているのである。

6. 結論

6.1 まとめ

初期事業は商業振興ではなく人を呼び戻すための施策であった点で特異的であり、背景にはまちづくり交付金をきっかけとした分野横断的な立案プロセスがあった。当時はコンパクトなまちづくりを目標とした施策ではなかったが、当時の体制づくりが現在の富山市の基礎となっている(第2章)。

初期事業の実現を目前に地区内では後続再開発の検討・発意が促進された。上位計画と結びついた具体的な空間整備は、空間構成の伝播という直接的な連鎖を引き起こした(第3章)。

中心市街地内の公共交通として環状線が開業したこと、賑わい形成を含んだ公共交通活性化のビジョンが上位計画でも提示されるようになり、後続事業の空間構成にもそれが反映されている(第4章)。

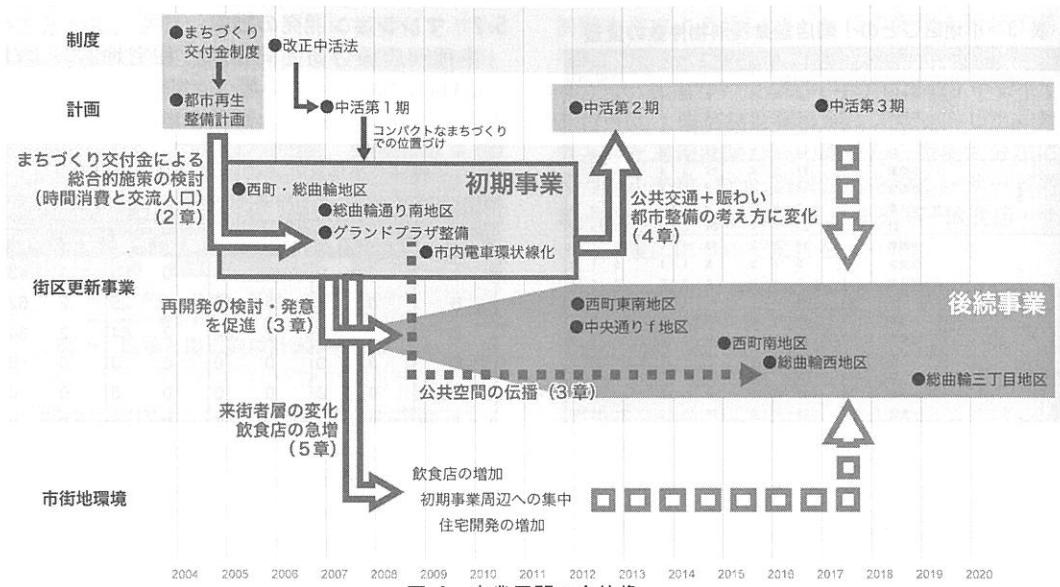


図 9 事業展開の全体像

店舗数が減少傾向のなか飲食店が急激に増加しており、また初期事業周辺への立地傾向がみられた。初期事業が新たな都市機能を挿入したことで中心商業地区に新たな来街者層の流入を引き起こし、買い回り品の小売業が中心であった地区内の商業環境を変えつつあることが示唆される(第 5 章)。

6.2 初期事業導入のポイント

以上から、初期事業の具体的な空間整備と新たな都市機能の挿入が新たな来街者層を開拓し後続事業の指針となったこと、事業が上位の政策コンセプトと組み合わさり市内外の注目を集めることで訴求的に価値が発信されたことが、その後の事業展開を実現させたキーファクターとなっていたと示唆される。

6.3 今後の研究課題

本研究では市街地変容のプロセスのみを見ており、実態論を扱っていない。連鎖的事業展開の結果として中心市街地が活性化しているのか、整備プロセスと照らした検証が求められる。

また他の自治体との比較を行なっていない 1 事例のケーススタディのため、初期事業パターンの 1 つを示すに止まっている。上位のコンパクトシティ政策との関係を含め、他の連鎖的事業展開がみられる事例との比較を通じて初期事業パターンの類型化が求められる。

【補注】

- 慎重進、佐藤滋. 駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究. 日本建築学会計画系論文集. 1995. No.478. pp.151-160 ほか
- 紙野佳人、金興官. 市街地再開発による波及効果に関する研究-都市活動と土地利用の変化特性について-. 日本都市計画学会学術研究論文集. 1988. Vol.23. pp.355-360 ほか

【参考文献】

- 蓑原敬、河合良樹、今枝忠彦. 街は要る-中心市街地活性化とはなしに. 学芸出版社. 2000
- 山下裕子. にぎわいの場 富山グランドプラザ: 積働率 100%の公共空間のつくり方. 学芸出版社. 2013
- 宇於崎弘実、野崎慎二. 店舗育成手法としてのチャレンジショップ事業の現状とその要件-富山市中央通り商店街の事例-. 日本建築学会技術報告集. 2002. No.15. pp.301-306
- 杉井勇太、大村謙二郎. 店舗の入れ替わりからみた地方中心商店街の変容と課題-富山市を事例として-. 日本建築学会計画系論文集. 2004. Vol.39, No.3. pp.31-36
- 永川武. 富山市におけるコンパクトなまちづくりと市街地再開発事業の役割について : 西町南地区第一種市街地再開発事業を主軸に. 再開発コーディネーター協会『再開発研究』. 2014. No.30. pp.49-56
- 望月明彦. まちづくり交付金と地域活性化. 学芸出版社『まちづくり』. 2008. No.20. pp.38-41
- 富山市. 都市再生整備計画 (第 9 回変更). 2008
- 富山市. 富山市中心市街地活性化基本計画. 2007, 2012, 2017