

129. 都市再生整備計画における課題把握の手法に関する研究

- プロモーション・リサーチ手法の提言 -

A Study for Method getting hold of problem in the Urban Renewal Development Plan

- Suggestion of the Promotion Research Method -

芦野光憲*、浅野光行**

Mitsunori Ashino, Mitsuyuki Asano

This report is introduction of method getting hold of problem in the Urban Renewal Development Plan concerned with down-town revitalization. A lot of cities need the urban renewal would like to take this plan's grant for urban renewal problem solution. But method of getting hold of this problem has not been established in a lot of cities to be need the urban renewal.

So the Ministry of Land & Transportation chubu-department had set up for the manual of making urban renewal development plan. We suggested the Promotion Research Method for part of this manual. This plan made by the Promotion Research Method was evaluated by population through the case study of Ise-city yamada-district and shizuoka-city shimizu-district.

Keywords: Urban Renewal, Urban Renewal Development Plan, Promotion Research Method

都市再生、都市再生整備計画、プロモーション・リサーチ手法

1. はじめに

本研究は中心市街地活性化（以下「活性化」と略す。）に資する都市再生のための課題抽出方法の提案とその評価を行うものである。活性化のために都市再生を必要とする市町村の多くは、都市再生特別措置法に基づく都市再生整備計画（以下「整備計画」と略す。）を作成し、まちづくり交付金によって活性化を目指している。2005年度末現在、整備計画は742地区あり、そのうち活性化を目的としている地区は298である。また、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（以下「中活法」と略す。）に基づく基本計画（以下「基本計画」と略す。）は、2006年3月15日現在、610市区町村687地区で策定されている。基本計画は、整備計画に基づく事業によって推進されていることが多い。中活法は改正案が閣議決定され（2005年度末現在）、活性化に資する都市再生に関し、政策的意義が高まっていると推察される。

中心市街地の都市再生は、木下ら¹⁾により商業政策と都市交通政策の政策連携により行われると整理している。芦野、浅野²⁾はこれら先行研究を踏まえ、整備計画が都市再生大学校（以下「大学校」と略す。）を活用した都市再生プログラム（以下「プログラム」と略す。）によって円滑な策定が可能と論じている。プログラムは、市民の課題共有化から合意創出が行われるが、市民や学生との対話方式で行うため、中心市街地の利用者（以下「利用者」と略す。）の課題把握に時間を要すること、特定参加者の発言の強弱に影響され易いこと、およびベンチマークがないため客観性をもった議論ができないことが課題である。しかしプログラムを実施しない整備計画は、プログラム実施に比べて利用者の課題把握や市民の課題共有化がより難しく、結果と

して既存の公共事業を束ねる計画となり課題であった。

そのため整備計画策定には、プログラムに追加する利用者の課題把握手法が必要であった。利用者の課題把握は、宮本ら³⁾が回遊行動、青木⁴⁾が行動動機に着眼する等、様々な観点から研究が行われている。しかし整備計画策定のため、利用者の課題把握する手法はみあたらない。

本研究は、これら必ずしも十分に行われていない整備計画のための利用者の課題把握の整理を目的に、筆者らが「プロモーション・リサーチ手法」（まちづくりをプロモートするためのリサーチを意味し、以下「リサーチ手法」と略す。）を新たに開発し、整備計画策定マニュアル（平成17年度国土交通省中部地方整備局）に反映する提案を行ったことや考察を記す。リサーチ手法は、伊勢市山田ルネサンスゾーン地区（以下「山田地区」と略す。）、静岡市清水中心市街地活性化地区（以下「清水地区」と略す。）のケーススタディーを通じて、プログラムに追加して実施することによって効果を検証した。

リサーチ手法の開発は、経済産業省、国土交通省等が主催する「市町村の中心市街地の活性化の取り組みに対する診断・助言事業」（以下「診断助言事業」と略す。）の委員会^{補注1)}（以下「委員会」と略す。）によって調査・集計されたデータ（以下「委員会データ」と略す。）をもとに、ベンチマーク等の設定のために活用する。

本研究は、委員会データを分析して設定したベンチマークとそれを用いたリサーチ手法のケーススタディーの考察の報告を通じて、リサーチ手法の有効性を明らかにするとともに、活性化に資する都市再生の推進に寄与することを目的とする。

2. リサーチ手法の役割とフロー

*正会員 独立行政法人都市再生機構

**正会員 早稲田大学理工学部

2-1 リサーチ手法の役割

整備計画策定主体の市町村は、整備計画策定の際に事前評価を必要とし、事業規模や計画の内容によって、事業費について住民の合意を確認（アンケート調査）することになっている。また、市町村は半年程度の短期間に課題把握を行い、それをもとに解決策を整備計画として策定する必要がある。それゆえ市町村は住民の声を多く取り入れるとともに、ワークショップ等の特定の参加者に偏らない客観的な課題把握とその解決策策定に努めることが求められる。

そのためリサーチ手法は、整備計画策定時に効率的・効果的に課題把握を行う役割を担うこととし、プログラム(図-1, 右)に追加して実施する(図-1, 4.)。

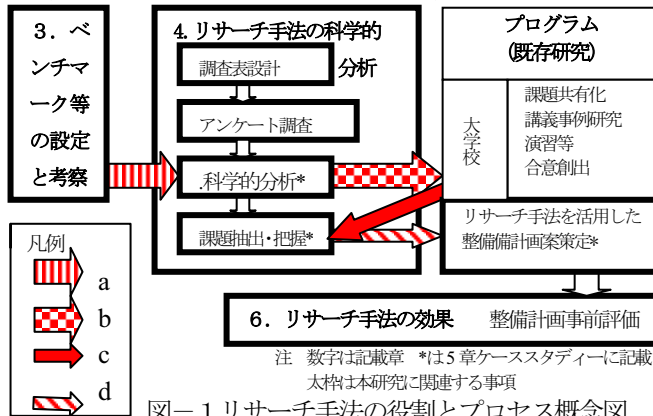


図-1 リサーチ手法の役割とプロセス概念図

2-2 リサーチ手法のフロー

リサーチ手法は、4章の調査票設計から課題抽出・把握で構成する(図-1, 4.)。うち科学的分析は、3章のベンチマーク等の設定と考察を参考に行う(図-1, a)。整備計画に係る行政や専門家は、科学的分析を大学校参加者らに提供し(図-1, b)、大学校の結果を踏まえ(図-1, c)課題抽出・把握を行い、整備計画案を策定する(図-1, d)。このプロセスに基づくケーススタディー(5章)地区は整備計画案策定時に必要な事前評価を受けており、本結果によりリサーチ手法効果を分析する(図-1, 6.)。

表-1: 診断項目のベンチマークの設定と得点化

番号	診断項目	略称	賛同率のベンチマーク (%)					賛同率 (%)	得点 (2005年度 診断助言事業都市)															
			$\mu - \sigma$	$\mu - \sigma / 2$	μ	$\mu + \sigma / 2$	$\mu + \sigma$		焼津	十和	今市	秩父	水戸	佐原	妙高	小諸	沼津	富山	新堀	越前	丹波	松江	鹿島	あさ
1	買い物に満足	買物満足	21.8	26.2	30.7	35.2	39.6	28.2	3	2	4	5	3	2	3	1	2	2	2	3	1	3	3	5
2	まち歩きが楽しい	まち歩き楽しい	14.5	18.9	23.4	27.8	32.2	11.1	1	2	3	5	2	5	2	3	3	2	1	3	5	5	1	3
3	街並み・景観が美しい	街並景観美しい	25.0	31.8	38.7	45.6	52.4	31.1	2	5	3	4	1	5	3	4	1	1	2	5	5	5	3	1
4	ゴミなどが少なくてきれい	ゴミなく綺麗	37.4	43.8	50.1	56.5	62.8	53.1	3	3	3	4	1	3	5	4	1	3	4	5	5	5	3	3
5	治安がよく安全	治安良く安全	34.6	42.2	49.7	57.2	64.8	50.8	3	3	4	3	1	3	5	3	1	4	5	4	3	5	4	5
6	バス・電車等公共交通機関が充実	公共交通満足	21.4	27.0	32.6	38.2	43.8	34.1	3	2	2	3	5	1	2	1	3	4	2	3	2	3	1	3
7	自動車を利用しやすい	自動車利用率	24.7	31.1	37.4	43.8	50.2	38.7	3	5	4	3	3	1	5	3	1	2	4	3	5	3	5	5
8	飲食店や映画館等のレジャー施設が充実	レジャー施設充実	7.4	11.9	16.4	20.8	25.3	6.9	1	4	3	3	3	2	3	3	2	2	3	2	3	3	2	3
9	夜の賑わいがある	夜の賑わい	-0.2	4.3	8.8	13.3	17.8	2.0	2	3	3	3	3	2	2	3	3	2	3	2	2	3	3	3
10	図書館やホールなど公共施設が充実	公共施設充実	24.7	30.2	35.7	41.1	46.6	40.3	3	3	3	3	1	1	5	1	2	1	3	2	2	4	4	2
11	銀行・郵便局など生活に便利な施設が充実	生活便利施設充実	52.0	57.4	62.7	68.0	73.3	61.0	3	5	1	1	1	1	5	4	1	1	2	3	2	3	2	4
12	病院、診療所など医療・福祉施設が充実	医療福祉施設充実	38.5	44.0	49.5	55.0	60.5	52.1	3	3	1	2	3	1	5	4	1	1	4	4	5	4	3	3
13	高齢者や身障者にやさしい	高齢者にやさしい	16.3	20.2	24.0	27.9	31.8	23.6	3	5	3	3	2	1	5	3	1	1	3	4	3	3	3	5
14	広域から人が訪れる魅力がある	広域魅力	9.4	14.5	19.5	24.6	29.7	12.8	2	3	3	5	2	5	1	3	2	2	2	3	4	5	2	3
15	歴史や文化がある	歴史文化	33.1	42.9	52.8	62.6	72.5	43.0	3	2	3	5	3	5	2	5	1	1	3	4	4	5	3	3
16	イベントや催事が活発に行われている	催事の活発化	22.4	27.8	33.2	38.6	44.0	35.1	3	3	3	5	1	3	4	3	1	1	3	3	5	2	2	4
17	中心市街地はまちの顔である	まちの顔	25.6	30.7	35.8	40.9	46.0	24.3	1	2	2	4	2	3	3	3	1	1	1	3	5	3	2	5
18	まちづくり活動に積極的	まち活動積極的	27.0	34.2	41.5	48.7	55.9	28.2	2	1	3	2	1	3	3	2	1	1	1	2	3	1	2	3
19	駐車場への要望*	駐車場要望	18.1	24.5	30.9	37.3	43.7	24.6	3	4	3	2	1	2	1	1	3	3	2	3	3	3	1	1
20	基本計画の認知率*	基本計画認知	17.1	21.5	25.9	30.2	34.6	17.4	2	4	3	1	1	1	2	1	3	4	4	3	2	3	1	1
21	TMOの認知率**	TMO認知	6.6	9.3	12.0	14.7	17.4	-	-	3	5	3	1	4	2	3	2	-	-	5	2	3	-	-
22	中心市街地利用が増えた**	利用増加	8.9	12.4	15.9	19.4	22.9	27.8	3	2	5	3	3	2	5	3	3	1	3	5	4	1	3	3
23	活性化した+活性化の兆しが見える***	活性化兆候・達成	24.9	29.0	33.1	37.2	41.4	12.8	2	3	3	3	3	3	5	1	2	2	1	4	5	3	2	5

*2004・2005年度実施の計31都市。 **2005年度実施でTMO存在12都市。 ***2005年度実施16都市。

3. ベンチマーク等の設定と考察

3-1 ベンチマーク

本稿ではベンチマークは活性化の課題をわかりやすく把握するための指標とし、委員会データを活用する。委員会は、基本計画を診断助言するため、全国でまちかどアンケートを実施している。まちかどアンケートは、中心市街地利用者が活性化に関する診断項目(以下「診断項目」と称する。)を三段階評定法(「思う」「どちらともいえない」「思わない」で回答)で「思う」と回答したパーセンテージ(以下「賛同率」と称す。)を集計している。委員会委員はまちかどアンケート結果に基づき、基本計画を策定した市町村あてに診断助言を実施する。今までの診断助言は、まちかどアンケートに関するベンチマークが存在しないため、利用者の診断結果を客観的に評価し報告することができなかった。そのため、筆者はアンケート結果に統計的分析を行い、焼津市等の関係行政機関・まちづくり活動家らに提案を行った。

1) まちかどアンケートの概要と診断項目

まちかどアンケートは、2002~2005年度実施の全国61都市を対象に分析した。なお、調査票の配布・回収方法は、面接調査法で自記式・他記式の併用とし、対象者は利用者(原則100人以上)としている。調査における診断項目は、表-1(左欄)に示すとおりである。

2) 診断項目の解析(ベンチマークと得点化)

診断項目は以下の方法によりベンチマークを設定し、得点として評価する(表-1(中欄)、表-2)。得点化するため、賛同率が正規分布に従うと仮定し、平均値 μ 標準偏差 σ を算出する。得点は、3点が約62%、4点・2点が約15%、5点・1点が約4%の割合を目安に $\mu + \sigma / 2$ 、 $\mu + \sigma$ に区分する(表-2、図-2)。なお、61都市のうち3章に必要な2005年度診断助言事業16都市(以下、「16都市」と略す。)を表-1(右欄)に記す。その結果はレーダーチャートとすることにより利用者の診断結果をわかりやすく提示することが可能となる(図-3)。

表-2: ベンチマークの得点化

得点	1	2	3	4	5
分類基準	$\mu - \sigma$ 未滿	$\mu - \sigma$ 以上 $\mu - \sigma/2$ 未滿	$\mu - \sigma/2$ 以上 $\mu + \sigma/2$ 未滿	$\mu + \sigma/2$ 以上 $\mu + \sigma$ 未滿	$\mu + \sigma$ 以上
割合の目安(%)	4	15	62	15	4

図-2: 賛同率の確率密度関数と評価との関連

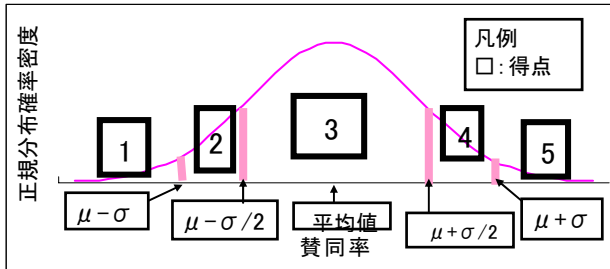
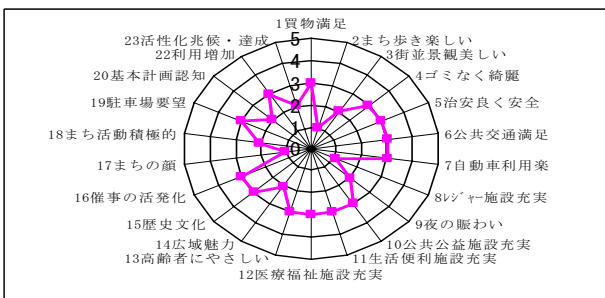


図-3: まちかどアンケート診断項目の結果 (焼津市)



3-2 利用者の評価の基軸

利用者が診断項目の回答を行う背景には、利用者の評価の基軸があると仮定し、診断項目の主成分分析により、その基軸を分析し、ベンチマークの考察の一助とする。

利用者の評価は、全国61都市の診断項目別の賛同率をもとに主成分分析を行い、主成分ごとに診断項目の因子負荷量を示せば図-4、表-3(中欄)の通りとなる。図表から利用者の判断の基軸は、第一から第五主成分(累積寄与率73.7%)にあると考え、第一主成分(寄与率25.8%)は総合的、第二主成分(寄与率19.2%)は交流機能、第三主成分(寄与率15.8%)は生活機能、第四主成分(寄与率6.9%)は公共的ストック機能、第五主成分(寄与率5.7%)は医療福祉機能と推察される(表-3)。以下、本分析を参考にベンチマークの設定を行う。

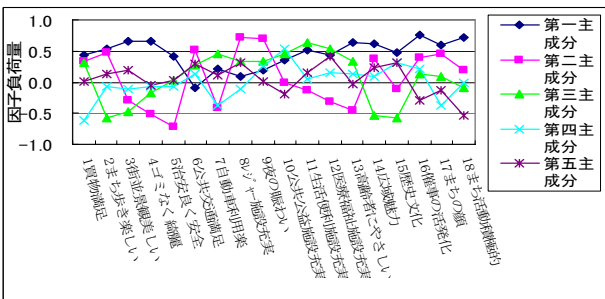


図-4: 診断項目の主成分分析因子負荷量

3-3 ベンチマークにふさわしい診断項目の抽出

ベンチマークにふさわしい診断項目は、全国の中心市街地の利用者が共通して活性化したと判断できる診断項目(以下「活性化診断項目」と略す。)と考える。抽出方法は、16都市の診断項目「活性化+活性化の兆候がある」

(以下「活性化達成・兆候」と称する。)を評価基準(目的変数)、その他の項目を説明変数とし、重回帰分析の結果等から、相関性の高い項目を抽出する。抽出は、下記に示す二つの方法により行い、それぞれに、活性化達成・兆候と関連の強いものからa、bの順に区別をする。活性化診断項目は、二つの方法で抽出した結果を一次判定、最終判定により抽出する(表-3(中欄))。

表-3: 活性化診断項目の設定

番号	略称	主成分分析の主成分毎の因子負荷量					活性化診断項目			
		第一	第二	第三	第四	第五	主成分点による抽出	重回帰分析による抽出	一次判定	最終判定
1	買物満足	0.428	0.329	0.309	-0.608	0.005	b		B	○
2	まち歩き楽しい	0.540	0.467	-0.568	-0.064	0.137	b		B	○
3	街並景観美しい	0.649	-0.298	-0.473	-0.111	0.183	b		B	○
4	ゴミなく綺麗	0.666	-0.510	-0.179	-0.076	-0.041	b	b	A	○
5	治安良く安全	0.421	-0.711	0.031	-0.074	0.040				
6	公共交通満足	-0.094	0.521	0.279	0.136	0.293				
7	自動車利用楽	0.202	-0.416	0.462	-0.367	0.102				
8	飲食映画館等充実	0.097	0.709	0.333	-0.118	0.307				
9	夜の賑わい	0.196	0.695	0.331	0.258	0.011				
10	公共施設充実	0.353	-0.020	0.457	0.526	-0.200	b		B	○
11	生活便利施設充実	0.517	-0.126	0.644	0.054	0.156	b		B	○
12	医療福祉施設充実	0.440	-0.306	0.535	0.143	0.416				
13	高齢者等にやさしい	0.639	-0.453	0.325	0.141	-0.034	b	b	A	○
14	広域魅力	0.607	0.371	-0.532	0.083	0.238	b		B	○
15	歴史文化	0.484	-0.105	-0.570	0.309	0.307				
16	催事の活発化	0.753	0.385	0.132	0.212	-0.295	a	b	A	○
17	まちの顔	0.597	0.450	0.088	-0.372	-0.126	a	a	A	○
18	まち活動積極的	0.712	0.185	-0.096	-0.011	-0.529	a	b	A	○
19	駐車場要望									
20	基本計画認知									
21	TMO認知									
22	利用増加									
23	活性化兆候・達成									
累積寄与率(%)		25.8	45.0	60.8	67.7	73.3				

1) 主成分得点による抽出

主成分得点による抽出は、3-2の主成分分析に基づく第一から第五の主成分得点と、活性化達成・兆候と相関性のある主成分を、重回帰分析(変数減少法)により求める。その結果、活性化達成・兆候賛同率Yは、第一主成分得点P1と第四主成分P4による重回帰式(1)を得る(表-4)。

$$Y = 0.039P1 - 0.041P4 + 0.313 \quad (1)$$

表-4: 主成分得点と活性化達成・兆候との関係

事項	係数	t値
P1: 第一主成分得点	0.039	2.872
P4: 第四主成分得点	-0.041	-1.964
定数項	0.313	18.746
決定係数	0.563	-
調整済み決定係数	0.495	-

調整済み決定係数と第四主成分得点のt値が、必ずしも強い相関でないことを示しているが、決定係数が0.563のため、活性化達成・兆候と第一並びに第四主成分得点に相関があると推察する。主成分得点による抽出項目は、第一並びに第四主成分の因子負荷量絶対値0.7以上をa、0.5以上をbとして抽出する(表-3(右欄))。

2) 重回帰分析による抽出

重回帰分析による抽出は、16都市の活性化達成・兆候と診断項目(2005年度に追加した項目を含む(表-3、左欄19~23番))と相関性が高い診断項目を重回帰分析等によって抽出する。

その手順は、第一に診断項目間で重回帰分析を行い、第二に活性化達成・兆候と診断項目との相関係数0.5以上の項目を抽出する。第三に当該項目と活性化達成・兆候との重回帰分析(変数減少法)を行う。結果として、活性化達成・兆候賛同率Yは、利用増加賛同率X22とまちの

顔賛同率 X17 による重回帰式 (2) を得る (表-5)。

$$Y=0.602X22+0.392X17+0.101 \quad (2)$$

式 (2) は、決定係数が 0.739 となる等、相関性がある式と推察される。そのため、式-2 の診断項目を a とし、a と相関のある診断項目 (相関係数 0.5 以上) を b として抽出する (表-3 (中・右欄))。

表-5: 活性化達成・兆候と利用増加等との相関

事項	係数	t 値
X22: 「利用増加」賛同率 (%)	0.602	3.48
X17: 「まちの顔」賛同率 (%)	0.392	3.85
定数項	0.101	2.52
決定係数	0.739	
調整済み決定係数	0.699	

3) 活性化診断項目の判定等

活性化診断項目の一次判定は、主成分得点による抽出と重回帰分析による抽出で、どちらにも抽出された項目及びどちらかが a 判定の場合を A 項目、どちらかが b 判定ならば B 項目とする。活性化診断項目は、A 項目、B 項目の順にふさわしいと考える。そのため、項目を絞る必要がある場合は、A と B の順にすることが望ましいと考える。本研究では、A・B 項目ともに活性化診断項目として取り扱う (表-3 (右欄))。A・B 項目以外の診断項目は、活性化兆候・達成との単回帰式の決定係数がすべて 0.2 に満たないため、総合判定は、一次判定と同様とし、活性化診断項目が活性化に資する都市再生のベンチマークと設定する。

なお、A・B 項目以外の診断項目のうち「駐車場要望」と「基本計画認知」は、両項目の単回帰式で決定係数が 0.519 と相関性がある。しかし、両項目は、それ以外の診断項目との単回帰式で決定係数は 0.260 を上回らず、相関がみられない。また、「駐車場要望」の賛同率は、委員会調査の駐車場の台数やそれに伴う原単位との単回帰式での相関が殆どみられない (表-6)。「駐車場要望」は活性化との関連性が薄く、現況の駐車場の台数にも影響されない。「駐車場要望」は基本計画とイメージ化されていると推察されるので、「基本計画認知」とともに活性化診断項目の対象外とする。

表-6: 駐車場要望賛同率と駐車場台数等の相関

駐車場要望賛同率 (%) と単回帰式を行う項目	決定係数**	調整済み決定係数**
中心市街地内駐車場台数 (台) *	0.010	-0.720
駐車場原単位 (台/中心市街地人口) *	0.002	-0.082
駐車場原単位 (台/市全体人口) *	0.021	-0.061

*委員会平成2005年度調査 **データの無い秩父・松江を除く14都市の相関

4. リサーチ手法の科学的分析

リサーチ手法はベンチマーク等の設定と考察を受け、調査票の設計と統計学をベースにした科学的分析を行うものである。

4-1 調査票の設計

調査票の設計は、まちかどアンケートをベースとする。まちかどアンケートの調査票は、利用者が活性化しているかを全国と比較して判断するには十分であるが、地域としての活性化の課題に強弱をつけて把握するにいたらなかった。そのためアンケートの調査票は以下の点で修正を加える。

- (1) 診断項目の回答は「満足度」として捉える。

- (2) 診断項目の回答に利用者が重要だと判断する回答「重要度」を加える。

- (3) 診断項目の解答欄を五段階評定法とする (5: 思う 4: やや思う 3: どちらでもない 2: あまり思わない 1: 思わない)。

- (4) 診断項目に地域の活性化に必要と思われる項目を追加する。

なお、調査票の設計は課題把握を行う専門家 (以下「専門家」という。)が、必要に応じて関係者の事前ヒアリング、現地調査、ワークショップ等を行った上で作成する。

4-2 アンケート調査

専門家が直接あるいは専門家の指導を受けた調査員が利用者に、個別面接法によって実施する。

4-3 科学的分析による課題抽出・把握

課題抽出・把握は、課題把握の目的に応じて、全国と比較した場合の課題の強弱を把握するためベンチマーク評価手法、地区の利用者の課題を把握するために重要度満足度比較分析 (課題の強弱)、SWOT分析 (課題の分類) ならびに主成分分析手法 (課題の統合化) の四つの科学的分析手法とした (表-7)。なお、活性化診断項目以外の診断項目は、個別地区での課題となり得るため、ベンチマーク評価以外に使用する。課題把握は、以上の科学的分析結果を経て、専門家等と関係者との意見交換等によって類推する。

表-7: 課題把握のための科学的分析方法

分析方法	項目	満足度	重要度	課題把握目的
ベンチマーク評価	活性化診断項目	賛同率の得点化	-	課題の強弱を全国比較で把握
重要度満足度比較分析	診断項目	平均値	平均値	課題の強弱を重要度と比較することで把握
SWOT分析	診断項目	平均値をY軸	平均値をX軸	課題の分類を重要度と比較することで把握
主成分分析	診断項目	データを主成分分析	-	課題の統合化を満足度を統計処理することで把握

4-4 特徴

リサーチ手法は、一つのアンケート調査票から、分析方法を工夫することで、違った視点で課題把握ができることに特徴を有する。例えば、ベンチマーク評価の低い項目であっても、重要度満足度比較分析では重要度が高くないために、地区としての活性化のための課題とならないことがある。これは一例であるが、全国の課題が、地区の課題につながらないことを示しており、複数の分析方法をとることで、地区の課題を複眼的に捉えることを示している。以下、課題抽出・把握を行う科学的分析プロセスを、山田地区を例として記す。

5. ケーススタディー

山田地区の整備計画は、2005年8月から平成2006年2月に策定した。リサーチ手法は、大学校、まちづくり小学校、市民学院と併行して実施した (図-5)。リサーチ手法で得られた知見は大学校参加者らに提供する。行政や専門家は、リサーチ手法の科学的分析や大学校等の提案等を受けて課題抽出・把握し、整備計画素案を策定し、コンサルタシオン(補注2)で市民の意見等を把握後、整備計画案を策定し市民への事前評価を行った。以下調査票の作成とベンチマーク活用等によって課題把握を行ったことを記す。

5-1 調査票設計とアンケート調査

調査票設計とアンケート調査は、大塚校のカリキュラムとして実施した(2005年8月26日27日、個別面接法、利用者調査法、96名回答)。重要度と満足度の平均値とベンチマークとの比較のため活性化診断項目の満足度の「4:やや思う」と「5:思う」を合計して、賛同率として集計する(表-8)。なお、アンケートを実施していない活性化診断項目は、表-8に掲載しない。

図-5: 都市再生整備計画策定フロー(山田地区)

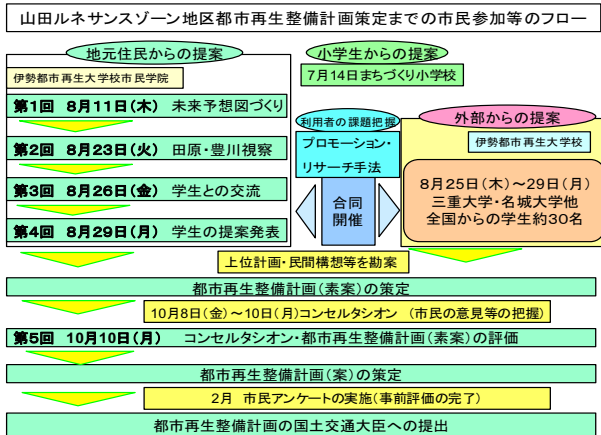


表-8: 活性化診断項目の分析結果(山田地区)

番号	略称	ベンチマーク評価		重要度満足度比較分析			SWOT分析
		賛同率(%)	得点	満足度	重要度	重要度-満足度	
1	買物満足	7.5%	1	1.96	3.98	2.03	弱み
2	まち歩き楽しい	12.7%	1	2.06	3.90	1.84	弱み
3	街並景観美しい	14.3%	1	2.44	4.13	1.69	弱み
4	ゴミなく綺麗	45.6%	3	3.32	4.45	1.13	強み
10	公共施設充実	23.3%	1	2.83	4.07	1.23	弱み
11	生活便利施設充実	38.1%	1	3.33	4.13	0.80	強み
13	高齢者にやさしい	24.6%	3	2.98	4.21	1.23	弱み
14	広域魅力	17.9%	3	2.48	4.15	1.67	弱み
16	催事の活発化	28.4%	3	2.84	4.05	1.21	弱み
17	まちの顔	13.0%	1	2.09	4.11	2.02	弱み
18	まち活動積極的	13.3%	1	2.72	4.10	1.38	弱み

5-2 科学的分析

1) ベンチマーク評価

ベンチマーク評価は、活性化診断項目のベンチマークに基づく得点を表やレーダーチャートで示し評価する(表-8、図-6)。本地区の得点は1が7項目もあることから、「本地区は全国と比較して利用者のまちの顔としての認識が低く、公共施設等も満足されていない等、利用者の活性化への判断が厳しいことが推察される。」と評価する。

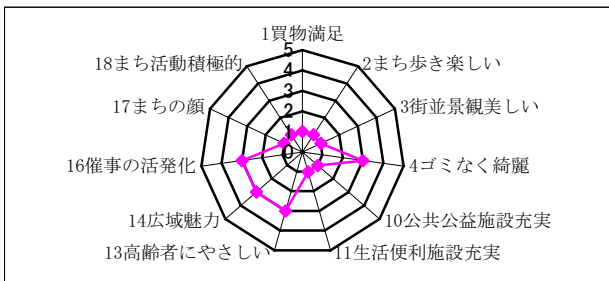


図-6: ベンチマーク評価(山田地区)

2) 重要度満足度比較分析

重要度満足度比較分析は、診断項目の重要度・満足度の賛同率の平均値を、表やレーダーチャートで示しその差の大小によって課題を評価する(表-8)。重要度と満足度のギャップの大きさが、地区利用者にとっての活性化への課題認識が強いことを示している。活性化診断項目は表-8

の右からの二番目の列に示す。その他の診断項目は、買物の利便性、商店街の歩行、景観の美しさ、まちの魅力・顔、商店街設備・サービス、物販店、まちが元気、まちへの関心、観光案内所・看板に関して課題が強く出ている。

3) SWOT分析

SWOT分析は、診断項目の重要度・満足度の賛同率の平均値をグラフ化することで、課題を分類し評価する。重要度と満足度の平均値は、横軸(X軸)を「重要度」、縦軸(Y軸)を「満足度」として表に示し、中間値の3を原点とする(図-7)。第一象限が、満足度も重要度ともに中間値3より高いため、ここに属する診断項目は、利用者は重要であり、満足だと思っている項目であり、まちの強み(Strength)とする。第四象限は、重要度は高い割には満足度が低いため弱みに該当する。第四象限は、まちの弱み課題(Weakness)であり、最大の課題と考える。同様に考え、第二象限が機会(Opportunity)、第三象限が脅威(Threat)とする。

グラフから、伊勢市の知名度が強み(S)であり、駅前の整備が課題であり大きな弱みであることがブラッシュアップされた。特に「駅周辺整備」や「まちの顔」「買物満足」の弱み(W)が強調されていることがグラフから読み取ることができる。診断項目の強みを活かし、弱みを解決することがまちの課題解決につながる(表-6右欄)。このグラフは利用者の無意識の課題意識の強弱が反映されると推察される。なお、機会(O)、脅威(T)については、今回の分析からは抽出できなかった。

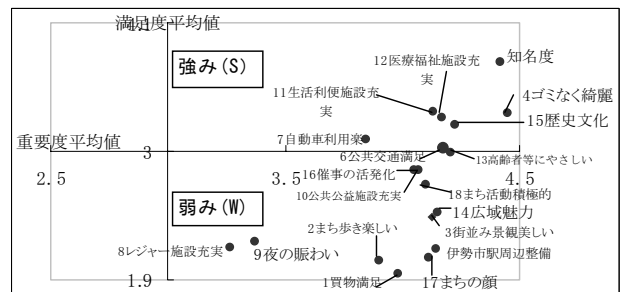


図-7: SWOT分析(山田地区)

4) 主成分分析

主成分分析は、診断項目の満足度のデータを主成分分析しグラフ化することで、利用者が活性化に満足しているか否かの課題を統合し評価する。診断項目の満足度に関するデータの傾向が、4種類の基準(主成分)にブラッシュアップされた(累積寄与率70.6%)。各主成分と診断項目の相関性を示す値を因子負荷とよび、アンケート項目の第一主成分と第二主成分の因子負荷をプロットし、グラフ化した(図-8)。X軸は第一主成分(24.6%寄与率)を現し0.5以上のアンケート項目を束ねると「駅前顔作り」、Y軸は第二主成分(19.7%寄与率)を現し0.5以上のアンケート項目を束ねると「暮らしやすいきれいなまち」とする。同様に第三主成分(14.8%寄与率)は「伝統的ときめき」、第四主成分(11.4%寄与率)は「イベント等のにぎわい」とすることができる。したがって利用者にとって、「駅前顔づくり」が、満足度を決定する第一要因であることが科学的に推察することができる。

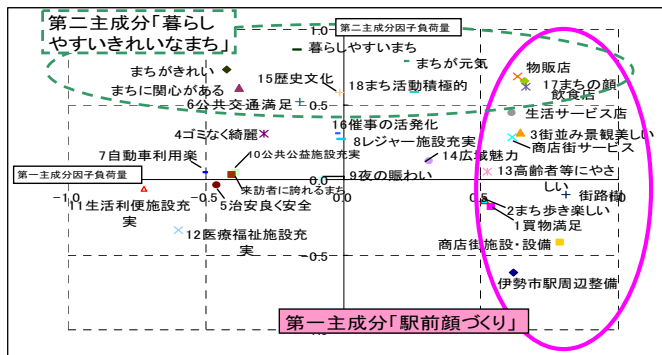


図-8：主成分分析 (山田地区)

5-3 整備計画の整備方針への反映

行政や専門家が、これらの分析結果や大学の提案を受け、駅前顔作り (図-8 第一主成分) と暮らしやすいきれいなまち (図-8 第二主成分) を、地区の現状の第一 (駅周辺整備) と第二 (暮らしやすさ) に位置づけた (図-9 地区の現状・問題点欄)。行政や専門家は、これら課題を解決するために、上位・関連計画との整合、整備課題、整備目標と目標値を設定し、整備方針を定め、整備計画 (案) を策定した。整備方針1は「駅前周辺整備」の課題に、整備方針2は「暮らしやすさ」の課題を解決するものとした。なお、整備方針3は大学からの提案等を受けた (図-9)。

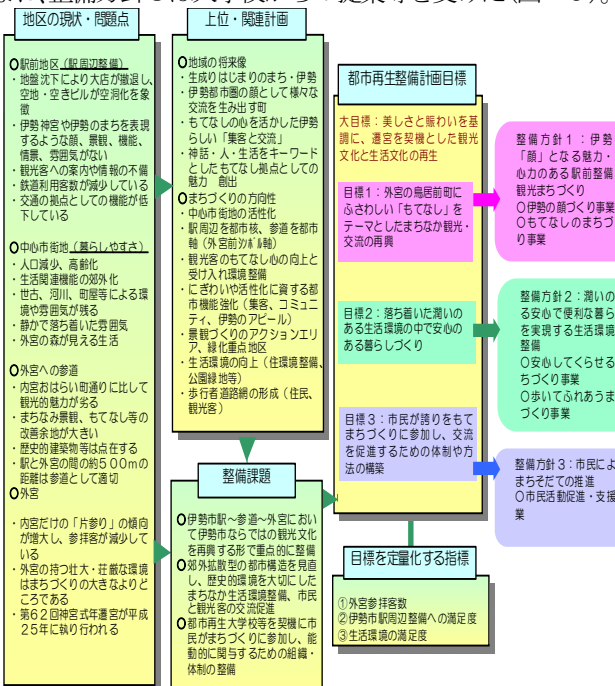


図-9：整備計画の目標と整備方針等 (山田地区)

6. リサーチ手法の効果

整備計画の案が2006年1月末に完成し、同2月市民の無作為抽出によって、事前評価は行われた。山田地区では90.1%の賛同があり、約7ヶ月のプロセスを経て、市民の高い事前評価を得ることができた。同様に同期間で行った清水地区での事前評価も93.4%の高い賛同を得た。2006年度に中部整備局管内 (愛知県、静岡県、岐阜県、三重県) で新規に作成された整備計画のうち、ア

ンケートによる事前評価を行った24都市 (以下「24都市」と称す。) の賛同率平均は79.1% (95%信頼区間: 75.8~82.4%) である。両地区の賛同率は、24都市の賛同率のうち上位一番・二番 (図-10 右から一番目の棒グラフ) であり、平均値の信頼区間を越える賛同率を示している。リサーチ手法を追加したプログラムは、両地区のみで実施していることから、それを実施しない地区に比べて効果があると推察される。

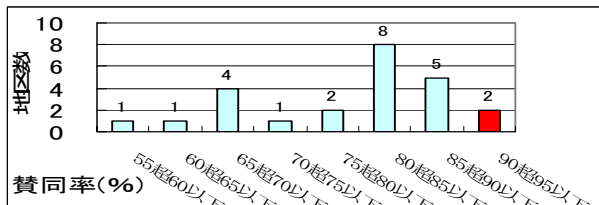


図-10：事前評価賛同率分布図 (24都市)

7. まとめ

活性化に資する都市再生は日本の都市政策や経済政策にとって重要である。その課題把握とその解決策である整備計画や基本計画が、課題把握が的確でなく且つ解決策が適切でないため、有効な活性化策を打ち出せない都市も多い。結果として、住民が整備計画に協力賛同しないという構図に陥る危険性を隠し切れない。そのため活性化に資する都市再生のための課題把握と合意創出 (市民の気運醸成) に関連する研究とそれに伴う実践と公表は不可欠である。都市再生が必要な多くの都市でリサーチ手法やそれに伴うプログラムを実施し、さらなる効果分析と普遍性を検証し、実用性・汎用性をより高めて、全国の活性化に資する都市再生にとって真に効果的なリサーチとなることを願うものである。

(謝辞) 本研究は、国土交通省中部地方整備局北村調整官、経済産業省加藤室長、伊勢市本多部長、静岡市石上局長、焼津市小澤部長、名古屋市松山氏、都市再生機構斎藤支社長・小野沢部長・安藤氏・梅氏他多くの方々から、活性化に資する都市再生に係る実践・情報提供・アドバイス等をいただいたことで本手法の提言ができました。記して謝意を表します。

(補注)

- ① 関係省庁は中心市街地活性化連絡協議会を構成する経済産業省、国土交通省、総務省、農林水産省、警察庁、文部科学省、厚生労働省、内閣府(本府)。
- ② フランス語で concertation 「協議」を意味。フランスでは開発事業等に関連した事前協議を「コンサルタシオン」と称して、パネル展示とともに、その賛否を問う投票やアンケート調査等を実施している。今回それを模倣したため、本名称を使用して実施。

(参考文献)

- ① 木下瑞夫・牧村和彦・山田晴利・浅野光行 (1999) 「商業政策と都市交通政策の変遷及び両政策の連携—地方都市の都心活性化—」第34回 (社)日本都市計画学会学術研究論文集 pp. 847~852
- ② 浅野光憲・浅野光行 (2005) 「都市再生合意創出プログラム—都市再生大学校の取組と評価—」(社)日本都市計画学会学術研究論文集 No. 40-3pp. 415~420
- ③ 宮本佳和・湯沢昭 (2004) 「土地利用変化からみた中心市街地の将来予測と回遊行動の現状把握—前橋市中心市街地を事例として—」(社)日本都市計画学会学術研究論文集 No. 39-3pp. 661~666
- ④ 青木俊明 (2005) 「中心市街地の訪問動機とそれに基づく活性化方策の考察—宮城県仙台市を題材に—」(社)日本都市計画学会学術研究論文集 No. 40-3pp. 643~648