

補論

HOPE計画にみられる地方小都市の旧市街地における環境整備特性と類型化

本論文と補論との関係性について

補論として扱ったこの研究は、本研究の中では初期に行ったものであり、研究全体を概観している位置づけとなっている。

ここでは、建設省の補助事業であるHOPE計画策定自治体を事例に地方小都市の旧市街地における環境整備特性を捉え、さらにはその整備特性毎に類型化を試みた研究を行った。この研究を行うことによって地方小都市の旧市街地における現状と整備への取り組みについてかなりの知識を得ることができ、本論文を執筆していく上で大変重要な役割を担ってくれた。

但し、研究対象がHOPE計画策定自治体に限られているために本論とは多少調査対象がずれてしまったために補論として位置づけることとした。

1・はじめに

「地方の時代」と呼ばれた時代から十数年がすぎ、地方に関する研究が増加してきていると言っても、大都市や農村における研究と比較し、地方都市、特にその多くを占める地方小都市に関する既往の研究は積極的に行われているとはいえない。現段階で存する既往研究は、地方小都市全般を扱うものとしては、その圏域及び町村合併の方法の違いに着目した青木、和田らの研究¹⁾と地方小都市の人口分布と都市建設事業費に着目した堀越らの研究²⁾ぐらいである。これらの研究は市である自治体や、DID地区を持つ自治体に研究対象を絞っており、旧市街地を持つ地方小都市というような観点からはアプローチしていない。また、地方小都市の旧市街地における整備手法についての研究は栗林らのケーススタディ的な研究³⁾などがあるが、全国的な規模で考察されたものはない。

しかし、都市圏への人口集中が進む一方で、地方都市においては、人口が減少し、都市の衰退が指摘されており、その衰退をくい止めるためにそれぞれの地域において様々な計画や、事業が展開されていることも現状である。しかし、これらの都市建設事業が行われている地域は用途地域が指定されていない未線引き区域が多く、都市的機能を有しているはずの人口集中地区では事業化が行われていない⁴⁾。つまり、地方小都市はその中心にある都市的区域とそれ以外の農村的地域の後背地から成り立ち⁵⁾、都市的区域である旧市街

地については事業が行われにくい。

また、地方小都市の旧市街地の多くは、近世以前に成立した短冊型敷地が連坦する高密居住地域であると同時に、地域における商業・文化活動の中心であった。筆者らは、地域固有の歴史、文化を保全しつつ特色あるまちづくりを進める立場から、このような旧市街地における適切な整備方法を提示する必要があると考え、本研究に着手した。なお、本研究では行政上の概念である市、町、村の別にはとられず、地方自治体全体を対象とするところから始める。

2・研究の目的と方法

2.1 研究の目的

この研究は、地方小都市において都市的領域と考えられる旧市街地について、その市街地整備の実態を明らかにすると共に居住環境整備のあり方について考察を加えることを最終目的としている。

本報においては、上述のように地方小都市の範疇が明確にされているとはいえない現状にあることから、まず地方小都市を全国自治体から一定の条件を備えたものとして定義する。

次に、定義づけられた地方小都市において、旧市街地の整備方法のあり方について、建設省の補助事業である地域住宅計画策定自治体（以下、HOPE自治体と呼ぶ）を事例とし、その特性について検討する。

但し、本報では、今後現地調査を行って詳細な検討を加える前段階として、既存の統計、文献資料を中心とした概略的分析を行い、研究の枠組みを得ることを重点とする。

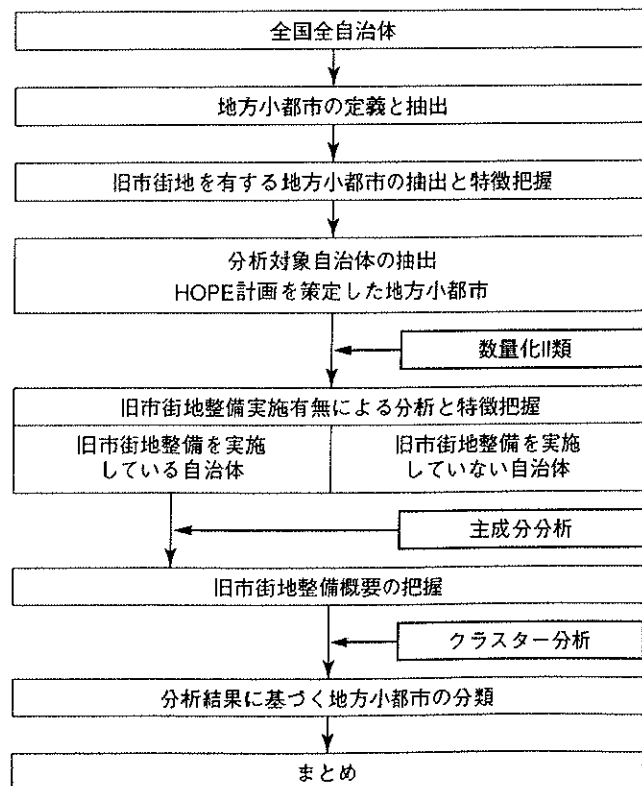


図-1 研究のフロー

2.2 研究の方法

本研究は図-1に示したフローに基づいて行う。具体的な調査研究方法については該当する章において述べる。

3・旧市街地を有する地方小都市の定義と分類

3.1 地方小都市の定義と抽出方法（表-1）

ここでは、地方小都市をそこに見られる特質に基づいて分類し、定義づけを行っていく。その際に分類軸として使用するものは次の3点である。

I-大都市圏及び都市圏域（平成5年住宅統計調査）に含まれる自治体以外の自治体

II-都市計画区域適用自治体

III-人口10万人未満の自治体

これらを使用した理由は、Iについては大都市圏及び都市圏に含まれる自治体はたとえ小都市であっても、その圏域の影響を受けている可能性が高いことから、地方都市とはみなされないことから、IIについては都市計画を適用していない自治体には都市的区域は存在せず、都市という規定には含まれないとみなされることからである⁶⁾。

この2つの軸から抽出された自治体は1198で、全体の自治体数の約1/3である。これらは地方都市とみなすことができる。しかし、これらの中には県庁所在地である自治体も含まれ、地方小都市とみなすには規模が大きいと考えられる。そこでIII、人口10万人以上の自治体78は地方中核都市とし、残り1120を本研究で扱う地方小都市とする⁷⁾。

本研究が地方小都市の中で都市的区域である旧市街地についての研究を行うことから、旧市街地地区で適用されていると考えられる事業である市街地再開発の適用自治体数の比率を表-1からみてみると、地方中核都市では約半数の自治体が事業化しているのに対して、地方小都市では僅かに2.1%しか事業化できていない⁸⁾。このことは地方小都市においては面的な開発を行うことが困難な状況であることを示している。

3.2 地方小都市における旧市街地の定義と分類

地方小都市は都市的区域と周辺地域から成り立っていると考えられるが、本研究では旧市街地の整備計画について研究を行う
 主旨から、これらを分類することとする。この方法として、用途地域制の商業地域及び近隣商業地域（以下、近商

表-1 地方小都市の抽出方法

大都市圏、及び都市圏に含まれる自治体	都市圏都市	931
地方都市	人口10万以上 地方中核都市	78
	人口10万未満 地方小都市	1120
都市計画区域を設定していない自治体	非都市	1169
	総数	3298

地域と略記)を設けているものが旧市街地を有する自治体であるとみなし、商業地域及び近商地域を有する自治体、有さない自治体に分類した。これと各自治体の人口変動⁹⁾の現状の軸でクロス集計を行った結果が表-2である。

表-2 人口増減と用途地域のクロス表(全国)

	商業、近商設定		近商設定		なし		合計	
人口増加	95	8%	65	6%	79	7%	239	21%
人口減少	455	41%	126	11%	300	27%	881	79%
合計	550	49%	191	17%	379	34%	1120	100%

表-3 人口増減と用途地域のクロス表(全国)

用途	DID有り		DID無し		合計	
商業、近商設定	343	31%	207	18%	550	49%
近商設定	41	4%	150	13%	191	17%
なし	49	4%	330	29%	379	34%
合計	433	39%	687	61%	1120	100%

商業及び近商地域を旧市街地とみな

す根拠は、これらの自治体が大都市及び都市圏の影響をほとんど受けていない自治体であり、かつ、これまでの町村合併が行われた際に中心地区として立地していたであろうと考えられるからである。実際、これらの自治体のうち約80%の自治体は市街化区域を設けずに、用途地域を設定していることから、自治体レベルで市街化が進んでいる訳ではなく、これらの地域が以前から町の中心地であり都市的区域であったからこそ、商業及び近商地域の用途指定がなされたと考えられる。

この分類の結果は、商業、近商地域を設定している自治体が約49%、近商地域のみの設定自治体が、約17%、未設定自治体が約34%で、約66%の自治体のほとんどは旧市街地を有している。一方、残りの34%については、旧市街地を明らかに有しているとはいえず、更なる検討が必要である。しかし、本研究ではこれらの詳細については言及せず、用途地域未設定自治体に関しては個々の自治体の状況によって判断することとする。

人口変動については増加自治体は約20%しかなく、約80%が減少している。また、既往の研究¹⁰⁾が都市的区域として使用しているDID区域との関係をもとにみると(表-3)、全体の39%にしかDIDは存在しないことから、DIDという視点よりも商業、近商地域に指定されている区域を旧市街地として抽出する方が、より実態に近い方法であると言えよう。

4・旧市街地整備実施有無による地方小都市の分析

4.1 HOPE計画とその策定自治体

HOPE計画(以下、HOPEと呼ぶ)は建設省の数多い補助事業のひとつであるが、その実施目的は、これまでの住宅政策が全国画一的であったことを反省し、また時代の要請が量から質の問題に移行した状況を受けて、地域に根ざし、その地域固有の資産を活用した住宅計画を行うこと、及び住宅をまちづくり計画と関連させて供給すること、の2点である。

その結果、他の多くの補助事業が個別目的対応型であるのに対し、HOPEは策定内容が限定されたものではなく、立案者側の自由度が大きく、自治体独自の課題に幅広く対応した計画策定が可能である。表-4は、HOPEの策定内容について、都市圏都市と地方都市との比較結果を示したものである¹⁴⁾。これからも、地方都市の場合は特に、HOPEがまちづくりの全体計画の役割を担う場合が多いことがわかる。

一方、旧市街地のこれまでの整備は、不燃化事業、街路整備事業、再開発事業、商業近代化事業などによって行われてきた。これらの事業によって旧市街地の改善が行われてきたことは事実であるが、同時に地域の個性を失わせる方向に作用してきた点も見逃せない。また、それらは個別的な目的に対応したものであり、必ずしもまちづくりという総合的視点に立った事業とはいえないものも多い。それに対して、上述したような性格を有するHOPEは、本研究がその立脚点とするその都市の特性（特に旧市街地についてはその歴史性）を活かしたまちづくり、環境整備を進めるべきとする立場によく対応しているものと考えられる。

また、HOPEを適用している自治体は、積極的にまちづくりに取り組んでいる自治体と考えられ、その目的からしても歴史性のある市街地を有する自治体は適用している可能性が高いと考えられる。さらに、HOPEを策定した場合は、補助事業の成果として、策定調査報告書及び推進事業の結果報告が定められているため、すべての自治体について報告書及び事業内容を把握することができ、それらを研究資料として活用することができる。

以上の諸理由から、また個別の実態調査を行う前段階として旧市街地整備の概要を捉えようとする本論文の位置づけを考え、分析対象とする地方小都市をHOPE自治体とすることにした。

4.2 HOPE自治体における地方小都市の抽出

表-5は平成3年度までにHOPEを策定した144自治体から、地方小都市に

表-4 HOPE計画策定実施率*の比較

		都市圏都市	地方都市	
ソフト項目	条例・協定等関連	22%	33%	
	資金補助	15%	19%	
	技術援助	26%	14%	
ハード項目	まちづくり	伝統建築	2%	18%
		面的整備	9%	11%
		施設整備	13%	27%
	住宅建設	21%	27%	
サンプル数	ソフト的項目	50	52	
	ハード的項目	62	63	

* 各項目について、実施した自治体の割合

表-5 人口増減と用途地域のクロス表（HOPE自治体）

	商業、近商設定		近隣商業設定		なし		合計	
人口増加	9	9.47%	3	4.62%	1	1.27%	13	5.44%
人口減少	31	6.81%	7	5.56%	6	2.00%	44	4.99%
合計	40	7.27%	10	5.24%	7	1.85%	57	5%

* %は全国自治体に対するHOPE自治体の割合を示す

属する自治体を抽出し、前章と同様の方法で地方小都市を抽出し、用途地域と人口増減のクロスで示したものである。これから、地方小都市の約5%にあたる57自治体がHOPEを策定していることがわかる。用途、人口増減の分類別にみると、商業、近商を設定し、人口が増加している自治体が約9%と最も策定率が高く、用途地域が未指定の自治体は約2%と低い。

4.3 旧市街地整備実施状況による自治体の分類

表-6は57自治体とその特性に関するデータである。この57自治体の中から、建設省建築研究所が平成3年度に行ったアンケートの調査結果及び筆者らが平成7年度に行った電話によるヒアリング調査結果¹³⁾を用いて旧市街地の整備を行っていると思われる自治体とそうでない自治体とに分類する。

まず、整備計画のソフト面を捉える指標として、上記アンケート項目の中から、

a、景観条例、まちづくり条例等の制定に取り組んでいるか

次に整備事業実施のハード面を捉える指標として、同じくアンケート項目の中から、

b、伝統的な街並みの保存、再生に取り組んでいるか

の2項目の質問に対し、そのどちらか（むろん、両方の場合を含む）に取り組んでいると回答した自治体を、旧市街地の整備を行っていると思われる自治体として分類したところ¹⁴⁾、24が整備有り、33が整備無しであった¹⁵⁾。その結果を表-6最右欄に、○×で示す。

次にこの分類の妥当性を検証し、分類された自治体間の特徴及びこれらの違いに寄与していると考えられる要因を明らかにするためにいくつかの指標を用意し、数量化II類による分析を行う。

4.4 分析指標の選定

ここでは旧市街地の整備を行っているか否かという指標を外的基準、各自治体の状況を表す以下の10の指標を説明変数とする¹⁶⁾。

1) 地方小都市の一般的状況を示す指標

a-常住人口（H2年国調データ）

b-人口密度（H2年国調データ）

c-人口増減率（S60～H2までの5年間の増減率）

d-昼夜間人口比（H2年国調データ）

e-財政力指数（H2年度地域経済統計）

2) 地方小都市の特性を示す指標

表-6 地方小都市に含まれるHOPE計画策定自治体一覧表

自治体名	常住人口	人口密度	人口増減率	昼夜間人口比	財政力指数	財政力指数(カテゴリー)	市町村合併数	商・近商地域(カテゴリー)	観光度(カテゴリー)	住民一人当たりの製造品出荷額(カテゴリー)	城下町	旧市街整備
真根郡津和野町	7072	50.73	-6.68	1.01	0.21	1	4	1	3	1	○	○
山形県金山町	7886	49.13	0.18	0.91	0.18	1	1	2	1	1	×	○
兵庫県出石町	11001	126.43	-1.81	0.99	0.32	2	4	1	3	3	○	○
長野県小布施町	11568	615.84	-0.81	0.80	0.35	2	2	2	2	2	×	○
北海道江差町	12234	111.13	-8.10	1.10	0.27	1	2	3	3	1	×	○
佐賀県有田町	13826	522.33	-4.47	1.19	0.54	3	2	3	3	3	×	○
石川県寺井町	14163	1103.04	3.55	0.96	0.58	3	4	2	3	3	×	○
群馬県甘楽町	14343	249.14	2.05	0.84	0.40	2	4	2	2	2	×	○
福島県猪苗代町	18839	55.17	-1.60	0.92	0.48	2	6	3	3	1	×	○
福島県三春町	19205	265.87	1.15	0.93	0.38	2	7	3	1	3	○	○
富山県八尾町	22440	96.02	-1.69	0.87	0.47	2	9	3	2	3	×	○
高知県伊野町	23098	236.31	1.70	0.87	0.40	2	6	3	1	2	×	○
岩手県遠野市	28946	44.54	-3.03	0.98	0.22	1	8	3	2	1	×	○
山形県長井市	33260	155.04	-0.69	1.05	0.42	2	6	3	3	3	×	○
福島県喜多方市	37288	246.40	-0.69	1.06	0.44	2	8	3	2	3	×	○
富山県新湊市	39434	1280.43	-5.45	1.00	0.87	3	8	3	3	4	×	○
兵庫県赤穂市	51131	406.99	-2.37	0.93	0.83	3	4	3	2	4	○	○
鳥取県倉吉市	51834	296.22	-0.99	1.13	0.46	2	11	3	2	2	×	○
茨城県結城市	53288	819.47	1.92	0.93	0.46	2	5	3	1	1	○	○
岐阜県高山市	65243	460.14	0.32	1.08	0.68	3	3	3	3	2	○	○
島根県出雲市	82679	479.45	2.39	1.09	0.61	3	9	3	2	2	×	○
岡山県津山市	89400	472.61	2.95	1.11	0.64	3	13	3	1	3	○	○
長崎県諫早市	90683	616.29	2.61	1.07	0.61	3	1	3	1	3	×	○
宮城県登米町	6782	150.58	-3.03	1.10	0.20	1	2	1	1	2	×	×
山口県阿知須町	8385	326.56	-0.26	0.80	0.44	2	1	3	2	1	×	×
群馬県鬼石町	8432	164.56	-6.75	0.89	0.34	2	5	1	3	3	×	×
鹿児島県喜界町	9641	172.31	-8.97	1.00	0.13	1	2	1	1	1	×	×
徳島県那賀川町	10006	559.57	-0.02	0.82	0.29	1	23	2	1	2	×	×
栃木県喜連川町	11434	151.07	-0.60	0.99	0.64	3	2	2	3	3	×	×
徳島県羽ノ浦町	11652	1394.72	1.41	0.82	0.37	2	1	2	1	1	×	×
福島県塙町	11926	56.72	-1.97	0.96	0.26	1	5	1	1	2	×	×
香川県宇多津町	12807	1592.80	7.95	0.98	0.63	3	2	3	3	4	×	×
茨城県十王町	12928	183.94	7.40	0.76	0.43	2	3	2	1	3	×	×
秋田県五城目町	14161	67.53	-5.89	0.90	0.24	1	5	3	3	2	×	×
山梨県白根町	17156	444.19	8.76	0.88	0.45	2	5	1	1	3	×	×
山口県美禰市	19642	87.64	-6.59	1.03	0.41	2	6	3	2	4	×	×
福島県本宮町	20330	515.45	2.28	1.07	0.76	3	5	3	1	4	×	×
長野県穂高町	25821	181.75	7.57	0.90	0.61	3	4	3	3	3	×	×
山形県高畠町	27510	153.76	-0.24	0.93	0.33	2	7	3	3	3	×	×
島根県江津市	27748	173.90	-2.97	0.99	0.38	2	12	3	2	3	×	×
福井県丸岡町	28434	263.54	5.01	0.86	0.56	3	6	3	3	2	○	×
栃木県田沼町	30423	170.86	0.82	0.84	0.54	3	5	2	1	3	×	×
茨城県笠間市	30811	237.60	-2.31	0.96	0.51	3	5	3	3	2	○	×
沖縄県平良市	32599	522.25	-2.42	1.05	0.28	1	1	3	2	1	×	×
愛知県田原町	34450	430.00	5.42	1.07	1.54	3	4	3	2	4	○	×
佐賀県武雄市	34490	274.95	-0.89	1.01	0.47	2	7	3	3	1	×	×
熊本県水俣市	34594	213.13	-5.27	1.04	0.36	2	2	3	1	3	×	×
長野県更埴市	36923	474.50	0.20	0.95	0.58	3	13	3	2	4	×	×
宮崎県西都市	37218	86.75	-3.00	0.97	0.29	1	6	3	2	1	×	×
福井県大野市	40991	77.50	-2.23	0.94	0.45	2	9	3	2	2	○	×
茨城県岩井市	43102	481.70	2.19	0.95	0.64	3	8	2	1	4	×	×
新潟県小千谷市	43437	282.39	-1.74	0.99	0.60	3	7	3	2	4	×	×
長崎県島原市	44828	755.54	-2.68	1.07	0.42	2	2	3	2	1	○	×
沖縄県名護市	51154	246.84	4.32	1.08	0.36	2	5	3	3	2	×	×
徳島県阿南市	59044	237.01	-2.81	1.02	0.57	3	14	3	2	3	×	×
徳島県鳴門市	64575	481.63	0.38	0.98	0.68	3	4	3	3	3	×	×
鹿児島県川内市	71735	269.86	0.41	1.05	0.72	3	5	3	1	2	×	×

ここでは、地方小都市がどのような成り立ちをしているかを示す指標として市町村合併数及び商業、近商地域の有無、地方小都市を活性化する方策として考えられる指標として、観光化の度合いを示す指標と工業の導入を行っているか示す指標を用意する。また、地方小都市の歴史度を示す指標として元城下町か否かという指標も用意する。

f-市町村合併数（H3年市町村要覧）

g-商業、近商地域の有無（都市計画年報H3年）

h-常住人口に対する観光客入り込み数の割合¹⁶⁾

（以下観光度と略記）

i-各自治体の住民一人当たりの製造品出荷額

（H2年工業統計）

j-元城下町かそれ以外の町か¹⁷⁾

なお、数量化Ⅱ類を行うため、数量データはすべて表-7にあるようにカテゴリー化した。

4.5 分析結果の特徴と考察

分析の結果を偏相関係数の高い順に並べたものを表-7に示す。相関比が0.608、判別率的中率は78.9%とかなりよく両群を判別する結果が得られ、分類が有意であることが示された。

この表から、偏相関係数とレンジの上位4つまでが、順序は異なるがすべて人口指標であり、このことから人口指標は旧市街地整備を行うことができるか否かという事に寄与しているといえることができる。これらの特徴を偏相関係数の高い順にみていくと、人口はカテゴリー1と3が正、カテゴリー2が負を示していることから、人口規模が中程度の地方小都市では、旧市街地整備が行われにくいという結果になっている。また、昼夜間人口比からは、

表-7 数量化Ⅱ類の結果表

要因	カテゴリー	サンプル数	カテゴリースコア	レンジ	偏相関係数
人口	1・ ~15000	19	0.2060	0.373	0.387
	2・ 15001~50000	27	-0.1669		
	3・ 50001~	11	0.0537		
昼夜間人口比	1・ ~0.820	5	-0.3904	0.514	0.364
	2・ 0.821~1.000	34	-0.0083		
	3・ 1.001~	18	0.1240		
人口増減率	1・ ~-5.00	8	-0.0606	0.319	0.323
	2・ -4.99~-1.00	16	-0.0051		
	3・ -0.99~3.00	25	0.0944		
	4・ 3.01~	8	-0.2243		
人口密度	1・ ~100	10	0.0417	0.380	0.299
	2・ 101~400	26	-0.0928		
	3・ 401~1000	17	0.0499		
	4・ 1001~	4	0.2868		
商・近商地域	1・ 用途地域無し	7	-0.2588	0.297	0.260
	2・ 近商地域	10	0.0286		
	3・ 商業・近商地域	40	0.0382		
城下町	1・ 城下町以外	45	-0.0407	0.193	0.248
	2・ 城下町	12	0.1527		
	3・ ~3	16	-0.1254		
市町村合併数	1・ 4~10	35	0.0713	0.197	0.247
	2・ 10~	6	-0.0817		
	3・ ~90	12	0.0194		
製造品出荷額	1・ 91~180	15	-0.0611	0.187	0.213
	2・ 181~360	21	0.0789		
	3・ 361~	9	-0.1083		
	4・ ~0.30	11	0.0091		
財政力指数	1・ 0.31~0.50	24	0.0900	0.193	0.241
	2・ 0.51~	22	-0.1027		
	3・ ~10.00	18	0.0045		
観光度	1・ 10.01~25.00	18	-0.0225	0.038	0.048
	2・ 25.01~	21	0.0154		
	3・ ~				

人口比が低いところほど旧市街地整備を行っておらず、人口比が高いところほど旧市街地整備を行っていることが言え、人口増減率からは、カテゴリ－3のみが正を示していることから、人口の変動が激しくない自治体ほど旧市街地整備を行っていると思えられる。その町の歴史性を示す指標である城下町は、レンジはあまり大きくはないが、元城下町の方が旧市街地整備を行っている傾向がみられる。

反対に旧市街地整備実施にほとんど寄与していない指標は都市の実態的な活力を示すと考えられる財政力指数、製造品出荷額、観光度である。特に観光度はレンジ0.038、偏相関係数0.048とほとんど寄与していない。

このような実態的な指標が判別に寄与しない理由として、地方小都市の活力をあげる整備や事業は旧市街地だけでなく、周辺地域でも行われているということが推測できる。

この結果から、旧市街地整備を行う自治体と行わない自治体間において、人口、人口増減率などの人口指標が大きく関わっていることが明らかになった。しかし、この結果からは、どのような条件を整えば旧市街地の環境整備を進めることが可能かを明らかにすることはできない。そこで次に旧市街地整備を行っている自治体のみを取り上げて、旧市街地の実態を表す指標を用いた更なる分析を行うこととする。

5・旧市街地整備実施自治体における分析と類型化

5.1 分析対象の選定

前項で旧市街地整備をおこなっているとみなした24自治体について、各自治体がHOPE計画策定及び推進事業を行った際に編集された報告書に記載された対象地区分類に着目し、研究対象である旧市街地地区を抽出した¹⁸⁾。この作業から、用途地域が未設定であった3自治体のうち、出石町、津和野町は、旧市街地があるとみなされたため分析対象とし、白根町は集落と新しい住宅地しか存在しないことから分析対象から除外した。結果、分析対象とする自治体は23である。

5.2 分析指標の設定

分析には、次の5視点から選んだ8指標を使用することとする。なお、前項で地方小都市の一般的状況を示す指標であり、すでに寄与率が高かった人口指標は今回の分析指標からははずした。

1) 地方小都市の一般的状況を示す指標

a-財政力指数（H2年度市町村要覧）

2) 地方小都市の特性を示す指標

b-区域全面積に占める商業、近商地域面積の割合（以下商・近商率と略記）

（都市計画年報H3年）

この指標は各自治体において旧市街地がどの程度の割合を占めているかを示すために使用する。

c-常住人口に対する観光客入り込み数の割合

d-各自治体の住民一人当たりの製造品出荷額

3) 旧市街地の現状把握の度合いを示す指標

この指標は各自治体が旧市街地の環境整備を行うにあたり、どの程度の現状把握を行っているかを示すものである。これは、まず現状把握を行うことが旧市街地の整備において極めて重要であると考えからである。

e-相隣環境関連抽出項目数（以下抽出項目数と略記）

ここでは、各自治体の旧市街地の現状についての調査報告から、相隣環境19) についての報告箇所を抜粋し、その項目数を指標とした。この相隣環境に関する項目を抽出する理由は、高密度居住下の旧市街地において良好な居住環境を保証するためには住宅内部や住宅建設に関わる項目でなく、敷地と建物、街路などの外部空間のあり方を明らかにする必要があると考えるからである。抽出された項目を大まかなグループに分けると、道路と住宅の関係に関するもの、敷地の形態や規模に関するもの、建物の形態に関するもの、建物の外観に関するものとなる。最も項目が多い自治体は結城市の23項目、少ない自治体は出雲市、津山市、伊野町の0項目である。

4) 旧市街地の整備計画の特色を示す指標

この指標は各自治体が策定した整備計画が、外観のような表面的な整備と住まい方ルールのような居住環境を重視した内実的な整備のどちらに重点をおいているかを示す指標である。

f-全整備項目数に対する外観的整備項目数の割合

（以下外観項目率と略記）

この指標の抽出方法は、まず各自治体の旧市街地に対する整備計画項目全てを抽出し、外観に関する項目とそれ以外に関する項目に分類した。外観に関する項目は材料、色彩、付帯目隠し、町のうつくしさ、堀、生け垣、看板、あかり、窓、出入口等である。それ以外の項目は、敷地に関する項目、配置計画、空地の位置、建物の規模、建物の形状（屋根

形態も含む)である。そして、各自治体における外観整備度を示すために外観的整備項目数を全体の項目数で割り、これを指標とした。外観整備度が最も高い自治体は出石町、遠野市、倉吉市、諫早市で、最も低い自治体は長井市と津山市である。

5) 旧市街地の環境整備の実現度を示す指標

ここでは、各自治体の旧市街地における環境整備の実現度を条例等の施行方法(ソフト面での実施度)と事業の実施項目数(ハード面での実施度)で示すこととする。

g. 条例等の計画、施行度合い(以下条例実施と略記)

景観条例、ガイドライン等のソフト面での取り組みの度合いをカテゴリーとして捉え、その地域の調査を行っているものを1、ガイドラインを制定しているものを2、条例を施行しているものを3として、計画、実行度を示した。

h. 事業の実施項目数(以下事業実施と略記)

電話調査を行った際に、伝統的建築物の保存、面的整備の実施、街路、公園などの整備の3項目に事業を行っている」と回答したものを、伝統的な町並みの保存、再生の事業実施指標として使用し²⁰⁾、この3項目の項目数で達成度を示した。

以上の各指標について収集したデータを表-8に示す。次に、これらを変数とする主成分分析を行った。

5.3 分析結果の考察

分析を行った結果を表-9、10、11に示す。固有値1.0以上の主成分は3つ抽出され、これら3軸の累積寄与率は60.2%であった。表-10に示した3主成分に対する各指標の主成分負荷量から、各主成分の解釈を行う。

第1主成分は、財政力指数、製造品

表-8 分析対象自治体のデータ収集表

自治体名	財政力指数	製造品出荷額	観光度	商・近商率	抽出項目数	外観項目率	条例実施	事業実施
津和野	0.21	50.08	168.60	0	13	0.70	3	2
金山	0.18	62.89	0.04	0.035	4	0.54	3	1
出石	0.32	242.00	77.90	0	3	1.00	2	2
小布施	0.35	110.09	21.70	0.598	7	0.50	2	2
江差	0.27	32.10	65.92	0.177	7	0.57	1	2
有田	0.54	267.44	105.70	1.274	11	0.50	3	2
寺井	0.58	305.26	118.92	0.251	4	0.50	1	2
甘楽	0.40	166.17	19.55	0.082	2	0.67	2	2
猪苗代	0.48	68.53	121.34	0.110	12	0.23	1	0
三春	0.38	214.27	1.73	0.289	13	0.27	3	2
八尾	0.47	334.25	17.92	0.144	7	0.33	2	2
伊野	0.40	135.52	3.85	0.149	0	0.50	1	2
遠野	0.22	51.44	15.63	0.052	3	1.00	2	2
長井	0.42	294.61	40.56	0.177	7	0.00	2	1
喜多方	0.44	246.60	18.28	0.332	5	0.50	2	2
新湊	0.87	792.81	40.90	0.180	11	0.18	1	2
赤穂	0.83	417.22	24.45	0.300	8	0.25	3	0
倉吉	0.46	159.66	16.53	0.699	7	1.00	1	0
結城	0.46	323.81	2.03	0.304	23	0.70	1	2
高山	0.68	142.37	39.80	0.689	11	0.40	3	2
出雲	0.61	147.52	10.28	0.870	0	0.33	1	2
津山	0.64	234.05	4.73	1.249	0	0.00	1	3
諫早	0.61	214.66	6.02	1.265	5	1.00	1	1

表-9 固有値と累積寄与率表

	固有値	寄与率	累積寄与率
主成分1	2.2161	0.2770	0.2770
主成分2	1.5361	0.1920	0.4690
主成分3	1.0618	0.1330	0.6020

出荷額、商・近商率のいずれも都市の経済活動を示す指標が正の値を示し、これに計画指標である外観項目率が負の値で結びついている。このことから、経済的指数が高い自治体程、住まい方ルール等の居住環境整備を重視した計画立案を行っていると言える。

第2主成分は、社会的指標である観光度と計画指標である抽出項目数、条例実施が正の値で結びついている。これから、観光化の進んでいる自治体程、旧市街地の相隣環境について多くの事柄を調べ、また条例実施を行っている度合いが大きいと解釈できる。

第3主成分は事業実施のみで、事業実施は社会的指標とも他の計画的指標とも結びつかず、独立した指標であることがわかる。これは市街地の整備事業を実際に行うかどうか、ということはこの時点で取り上げた他の条件とは関係なく、各自治体のより個別的な事情に左右されていることを示している。

表-10 主成分負荷量表

	主成分1	主成分2	主成分3
財政力指数	0.9305	-0.0699	-0.1465
商・近商率	0.4571	-0.4400	-0.0752
観光度	-0.2615	0.5550	0.0384
製造品出荷額	0.7999	0.2879	0.0211
抽出項目数	0.0760	0.7505	-0.1111
外観項目率	-0.5894	-0.2332	-0.4410
条例実施	-0.2807	0.4747	0.4053
事業実施	0.0321	-0.3222	0.8134

表-11 主成分得点表

自治体名	主成分1	主成分2	主成分3
金山	-1.2159	0.5323	0.1547
出石	-1.0243	0.3196	0.0753
小布施	-0.4671	-0.1569	0.5867
江差	-1.0207	0.0626	0.1790
有田	0.6895	0.6244	0.4417
寺井	0.3329	0.0441	-0.0013
甘楽	-0.6990	-0.2151	0.5495
猪苗代	0.0275	0.9086	-1.9613
三春	0.3157	1.0053	0.8929
八尾	0.4475	0.2306	0.6205
伊野	-0.6896	-0.9779	0.5336
遠野	-1.7288	-0.1854	0.2966
長井	0.6097	0.5667	0.0055
喜多方	-0.0628	-0.1502	0.5661
新湊	2.7300	0.0186	-0.1925
赤穂	1.5527	0.4677	-1.3654
倉吉	-0.8013	-1.1362	-2.4735
結城	0.5231	0.4674	-0.8249
高山	0.6485	0.4931	0.5524
出雲	0.1297	-1.6287	0.5634
津山	0.9099	-1.8264	1.9503
諫早	-0.2694	-1.9481	-1.4658

5.4 分析結果にもとづく地方小都市の分類

次に、分析結果から地方小都市を分類するために第1及び第2主成分の得点(表-11)を用いたクラスター分析²¹⁾を行った²²⁾。図-2にデンドログラムを示す。これを、第19ステージの段階で分類すると、3つのクラスターと単独の1つのサンプルが得られた。

まず、これらの主成分得点の分かれ方をみると、第1のクラスターは第1主成分と第2主成分が共にプラスのタイプで、これに含まれる自治体は高山、有田、三春、猪苗代、結城、長井、寺井、八尾、赤穂、新湊である。第2のクラスターは、第1主成分がマイナスで第2主成分は正負にまたがるがスコアは大きくないタイプで遠野、金山、出石、江差、

甘楽、小布施、倉吉、喜多方、伊野が含まれる。第3は第2主成分が際立って低いタイプで津山、出雲、諫早が含まれる。これらをそれぞれタイプ1、タイプ2、タイプ3とする。

なお、津和野はタイプ3とは逆に第2主成分が際立って高く、第4のタイプを形成する可能性を示唆するが、今回の分析では1都市しか抽出されなかったため、特殊例とする。

次にそれぞれのタイプの整備計画上の特徴を述べる。タイプ1は、抽出項目数、条例実施度が正、外観項目率が負に属しているものが多いことから、旧市街地について現状把握が高く、居住環境整備に着目した整備計画をたて、条例実施度が高い自治体が多いと考えられる。タイプ2は、抽出項目数、条例実施度が負、外観項目率が正であることから、外観整備に特化した整備計画をたてているが、現状把握度は低く、条例実施度の低い自治体が多いと考えられる。また、タイプ3の計画指標は抽出項目数、外観項目率、条例実施度すべてが負である。

これらの結果から大まかに次のようなことが言えよう。第1は、旧市街地整備を行っている自治体の中で、タイプ1に相当するある程度経済指標が高く、観光化もしている自治体程、旧市街地の現状把握を細密に行い、住まい方ルールなどを重視した居住環境整備計画を策定し、ガイドライン、条例などを制定している可能性が高いこと。第2に、タイプ2である経済指標の、低い自治体では、旧市街地の現状把握をあまり行っておらず、整備計画の内容は表面的整備に偏っている場合が多いこと。第3はタイプ3の観光度が著しく低い自治体では、外観にとらわれない整備計画をたててはいるが、旧市街地の現状把握はあまり行われておらず、条例制定が行われている可能性が低いこと。

ただ、このタイプの分類は、第1、第2主成分得点によるものであり、事業実施の状態を表す第3主成分は関連していない。表-11からわかるように、タイプ1の中でも、三春、高山のように得点の高いものと、猪苗代、赤穂のように大きくマイナスのものが混在している。タイプ2では、倉吉だけが大きな負となり、タイプ3では津山が正、諫早が負と分

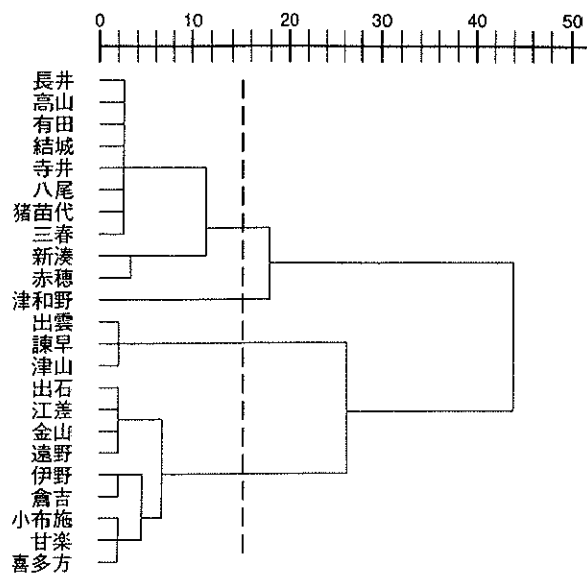


図-2 クラスター分析結果デンドログラム

かれる。このように目に見えるような旧市街地整備（事業実施に基づくもの）はタイプ2の方が進んでいる場合が多い。従って、ここで得られたタイプと現地での印象との間にギャップが生じるのはやむを得ない。

つまり、ここで得られたタイプは実際に行われている形態上の整備実態にもとづくものではなく、社会、経済的要因と計画整備のプロセスに基づく各自治体の構造的特質を表すものであり、潜在的な可能性を示すものとして捉えるべきである。

6・まとめ

以上の研究の結果、次のことが明らかになった。

1) 地方小都市とみなされる自治体は全自治体の約1/3で、それらの多くは旧市街地を有する自治体とみなされる。

2) 事例として取り上げたHOPE自治体の中の57地方小都市のうち、23が旧市街地整備を実際に行っていると回答し、残りの34は整備を行っていないと思われる。数量化Ⅱ類の分析の結果から、これらの違いに大きく寄与する指標は人口指標で、その中でも最もレンジの幅がある昼夜間人口比をみると、昼間人口が多い自治体ほど旧市街地整備を行っており、域外流出の多い自治体では整備を行っていない。

3) 社会、経済指標と計画整備指標を加えた主成分分析から3つの軸が抽出されたが、この結果、旧市街地におけるハード的な事業実施は他の指標とは全く関係なく独立していることが分かった。また、1軸と2軸の得点を用いたクラスター分析の結果から、3つの整備状況の異なるタイプに分けられた。タイプ1は経済力、観光度が相対的に高く、着実な整備計画をたて、ソフト的な実施を行っているとみなされるもの、タイプ2は経済力が低く、外観整備に特化した計画をたてているがソフト的な実施度合いは高くはないと思われるもの、タイプ3は観光度が低く、住まい方ルール的な整備計画をたてているが条例等の実施度は低いと思われるものである。

4) 以上の考察から、地方小都市の旧市街地における社会的特徴と計画、整備状況の結びつきが確認された。

しかし、本報では、旧市街地における環境整備の実態を直接議論するに至っておらず、面的条件からその位置づけを行ったものである。それでも、地方小都市の旧市街地の場合は面的再開発の実施は期待できず、環境の改善は長期にわたる建物等の個別更新に対して一定のコントロールを行うという方法に依らざるを得ないこと23)、地方小都市の活性化の

ひとつの方策と考えられている観光化は、必ずしも旧市街地の整備に結びついておらず、何らかの別の動機付けが必要と思われることなど、今後に向けての足がかりが得られた。次報において、得られたタイプ毎に事例を取り上げ、現地調査等を含む詳細な分析を行って、タイプ別の整備手法のあり方と実現方策について考察を加える予定である。

謝辞

本研究をまとめるにあたり、資料等の提供をしていただいた各自治体、並びに（財）ベターリビングの方々に御礼を申し上げます。

注

- 1) 文献1)、2)、3)、4)
- 2) 文献5)
- 3) 文献6)
- 4) 文献5) 参照
- 5) 文献3) 参照
- 6) 都市計画を適用していない自治体の中にも、ごく少数だが小模な密集市街地を有する場合があるが、ここでは例外として扱う。
- 7) 文献7)においても、人口10万人未満の自治体を地方小都市と定義している。
- 8) これは、市街地再開発事業は市に指定されている自治体にしか適用できない事業であり、地方小都市の多くはそれにあてはまらない町村レベルのものが圧倒的に多いことが大きな理由であると考えられる。
- 9) 人口変動の分類の方法は、85-90年の人口増加率を使用し全国平均の2.116%以上の自治体を人口増加自治体、以下の自治体を人口減少自治体とした。
- 10) 文献3)、4)、5) 参照
- 11) 表-4に用いたデータは、4.3で後述する調査結果に基づくものである。
- 12) アンケートは144自治体に配布され、117自治体から回答を得ており、回収率は81%である。この57自治体の中では、47自治体が回答している。また電話によるヒアリング調査はHOPE計画の実施状況を把握するため平成7年度に行われたものである。
- 13) これら自治体のうちいくつかについては旧市街地以外の地域でこれらの整備を行っている可能性もあり得るが、今回の調査ではそれらの詳細については言及しなかった。
- 14) この判断はあくまで自治体の回答に依存しており、事実とは若干の相違があることは認識しておかなければならない。
- 15) 分析の目的から、説明変数としては旧市街地の状況を直接示す指標を用いることが適切であるが、諸統計はすべて自治体単位でしか得られないため、やむを得ず自治体レベルでの指標を用いた。
- 16) 観光客入り込み数データは（社）日本観光協会発行の全国統計観光調査（平成2年度）に基づ

くもの、及び各地方自治体の観光課から得たものであるが、この中には推計データも含まれている。

- 17) この分類は、文献8)の付録である近世末における城郭の規模と位置を示す地図に基づき、城郭が存在していた位置を含む自治体を歴史的な旧市街地を持つ元城下町とみなして抽出した。また、歴史的な市街地には、城下町以外にも宿場町、門前町、港町などいくつかのタイプがあるが、現在まで地域における中心性を保持していること、しっかりとした町割りが成されていること、規模や密度が相対的に大きいこと、対象が特定できることなどの理由により旧城下町の場合市街地整備を積極的に行っている可能性が高いと想定して変数に加えた。
- 18) HOPE自治体は報告書を作成する際に、そのほとんどの自治体が何らかの方法で自治体内の住宅地をタイプ別に分類を行っている場合が多いため、この分類に着目して、自治体の地区を分類した。
- 19) ここで扱う相隣環境が示す範疇は、個々の敷地と建物、建物と建物の間等の外部空間である。
- 20) 実際にこれらの整備事業が自治体のどこで行われたかは回答者の判断により一定でないと思われる。
- 21) クラスタ分析にはward法を用いた。
- 22) 第3主成分は他の指標とは独立しているため、クラスタ分析には用いないこととした。
- 23) 個別建物の時期を利用して建築行為の誘導、規制を行うことの必要性は、文献9)にも述べられている。

参考文献

- 1) 青木志郎、和田幸信：市町村類型による圏域の設定とその地域構造に関する研究、日本建築学会論文報告集、No.345,140-149,1984.11
- 2) 青木志郎、和田幸信：町村合併からみた地方小都市の成立と地域特性に関する研究、日本建築学会論文報告集、No.355,71-81,1985.9
- 3) 和田幸信：人口、DID人口からみた地方小都市の人口構成とその経年変化に関する研究、日本建築学会論文報告集、No.406,111-121,1989.12
- 4) 和田幸信：産業指標からみた地方小都市の人口構成とその経年変化に関する研究、日本建築学会論文報告集、No.418,83-93,1990.12
- 5) 堀越義章、戸沼幸市：地方小都市における人口変動と都市建設事業とからみた市街地の変容に関する研究、日本建築学会論文報告集、No.415,57-65,1990.9
- 6) 栗林久美子、西村幸夫：飛騨古川における景観ガイドプラン策定に関する研究、都市計画学会論文集、No.28,241-246,1993
- 7) 神吉記世子、三村浩史他：里山景観保全からみた「地方小都市の局地的住宅開発」の特質、日本都市計画学会学術研究論文集、No.25,739-744,1990
- 8) 藤本利治他：城と城下町、付録地図、漆交社.1978
- 9) 藤井治：都市における古街割制市街地の変容と再編に関する研究、博士論文.1981