

「クルマ社会」富山の中心地拡散化への対応策
～ 高齢化・環境制約・財政制約の中での中心地と郊外部のあり方～

平成14年3月
日本政策投資銀行富山事務所

要 旨

富山市及びその周辺部は、我が国の地方主要都市の中でも、極めて自家用車依存度が高い「クルマ社会」である。そして、富山市の中心市街地からは、居住人口・事業所・従業者・商業機能のいずれもが、市内の郊外部や周辺市町村に向けて拡散し続けている。こうした、自家用車依存の高まりと中心地の拡散化は、互いに原因と結果となるスパイラルを形成している。また、この構造の背景には、中心地の郊外部に対する相対的な高地価、周辺部における土地利用規制上の問題等がある。

今後、高齢化、環境制約、財政制約といった社会的課題への対応が求められる中、こうした自家用車依存に伴う中心地拡散化にはデメリットが大きく、効率的な公共インフラ利用等の観点からは中心地への居住・業務・商業の各機能の一定の「再凝集」が望ましいものとする。

再凝集に向けた方策としては、もちろん中心地への立地促進には地元関係者等の熱意や協力がまず必要ではあるが、それのみに期待するのではなく、中心地立地が経済合理的となるような仕組みを自治体の広域連携等により構築していく必要がある。

中心地への再凝集を誘導するための具体的な手段として、中心地と郊外部の固定資産税負担格差の縮小、周辺市町村との広域連携等による郊外部の土地利用管理適正化、優良な集合住宅建設による高密度な中心地居住の促進及び路面電車の路線延伸を含めた利便性の高い公共交通機関の整備等を提言する。

目 次

第 章 「クルマ社会」富山の成立要因とその問題点

1. 自家用車への依存度の高さとその要因 1頁
2. 自家用車依存の問題 5頁

第 章 中心地拡散化の現状とその要因

1. 居住人口の中心地からの流出 7頁
2. 中心部における事業所・従業者の減少 12頁
3. 中心地の商業機能の縮小 13頁
4. 中心地拡散化の要因は何か 18頁

第 章 これから何をすべきか

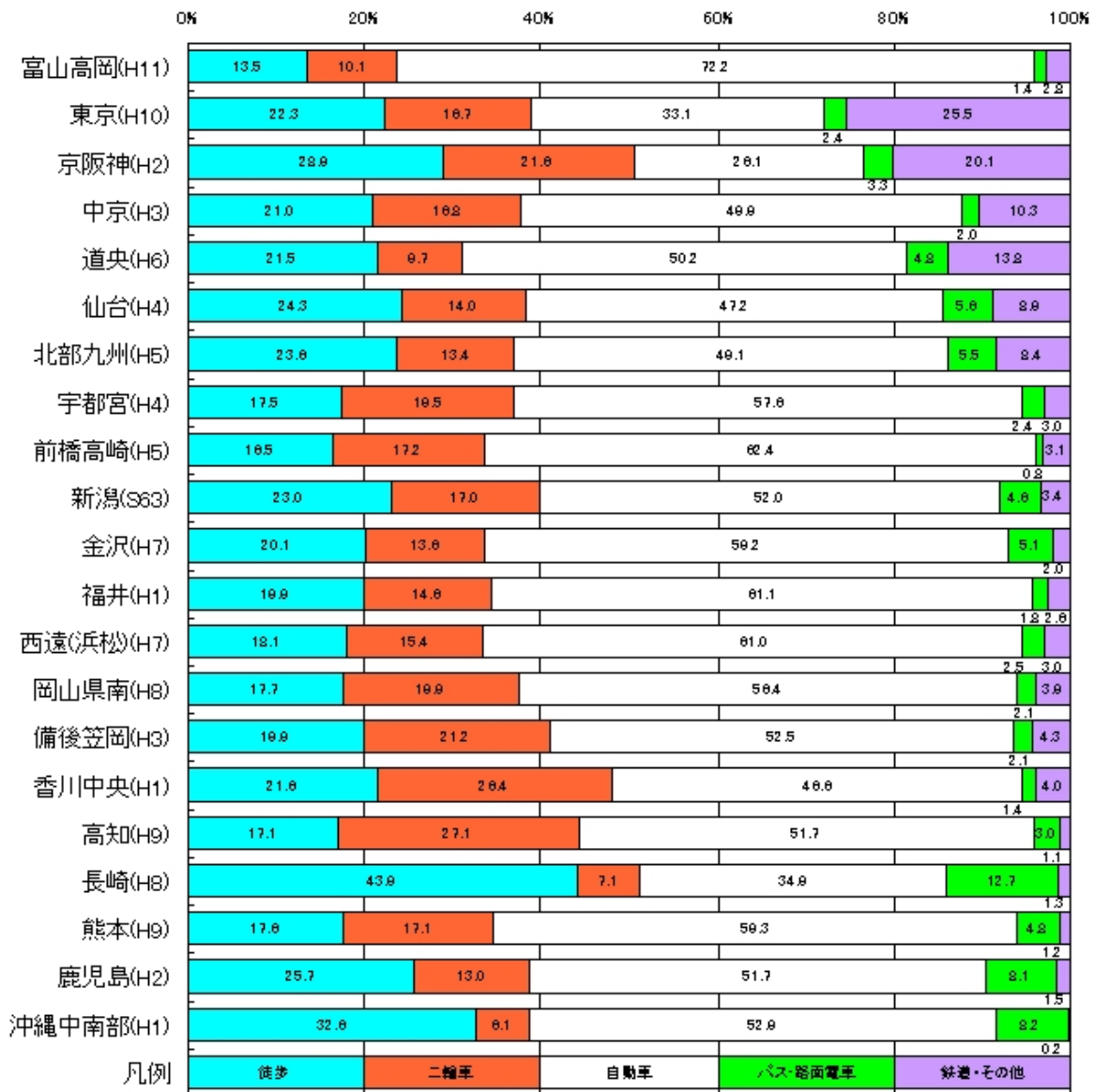
1. 中心地への「再凝集」のメリット 21頁
2. 「再凝集」に向けた方策 22頁
3. 結び 23頁

第 章 富山におけるクルマ社会の成立要因とその問題点

1. 自家用車への依存度の高さとその要因

富山県等が平成11年に実施したパーソントリップ調査によれば、富山都市圏(富山高岡地区)は全国の主要な都市圏の中でも、極めて自家用車への依存度が高く、「クルマ社会」とでも言うべき状況にある。

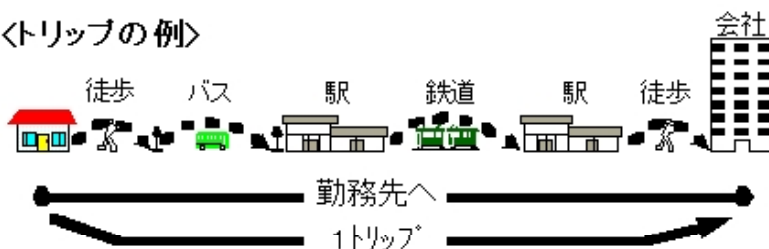
図 - 1 代表交通手段別分担率の他都市圏(20都市圏)との比較



(資料) 富山高岡広域都市圏第3回パーソントリップ調査

(注) トリップ: 人が通勤・通学・帰宅・業務・私用等の目的をもって、地点間を移動すること。移動の際、複数の交通手段を乗り換えても、ひとつのトリップとなる。

〈トリップの例〉



(資料) 富山高岡広域都市圏第3回パーソントリップ調査

代表交通手段:1回のトリップのなかで何種類かの交通手段を用いる場合、最も優先順位の高い交通手段を指す。優先順位は、鉄道、路面電車・路線バス、自動車、二輪車、徒歩の順。
上図の場合では、鉄道が代表交通手段となる。

富山都市圏において自家用車依存度が高い要因としては次の諸点が考えられる。

(1)高い水準にある世帯当たり自家用車保有台数

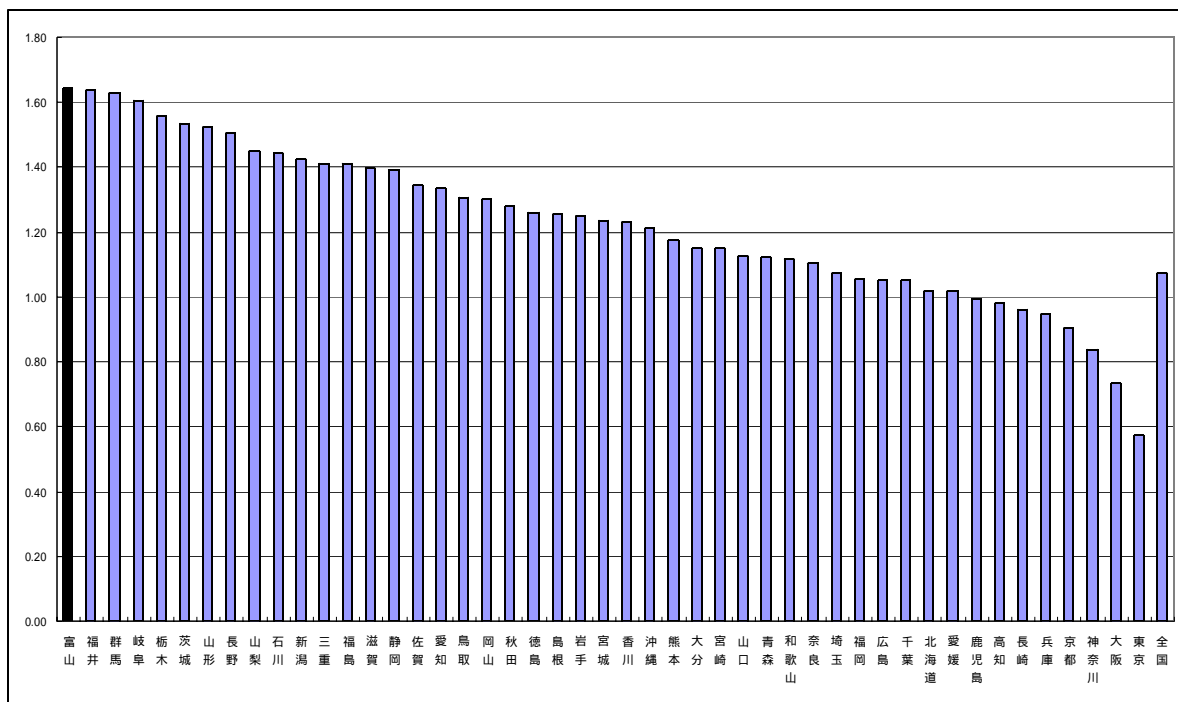
富山県の1世帯当たり自家用車保有台数は増加傾向にあり、その水準は全都道府県中最高。一戸建て主体の恵まれた住宅事情が自家用車の複数所有を可能にしているものと考えられる。

表 - 1 富山県の乗用自家用車関連指標

	富山県	全国平均
1世帯当たり乗用自家用車保有台数(H11FY)	1.64台(全国1位)	1.07台
総人口に占める免許保有者割合(H12/3)	62.2%(全国11位)	58.8%

(資料) 国土交通省中部運輸局富山陸運支局資料より日本政策投資銀行富山事務所作成

図 - 2 都道府県別の1世帯当たり自家用車保有台数



(資料) 国土交通省中部運輸局富山陸運支局資料より日本政策投資銀行富山事務所作成

表 - 2 富山県の1世帯当たり自家用車保有台数推移

年度	1世帯当たりの 乗用自家用車台数	全国順位	備考 (全国平均)
昭和5年度	0.89	5位	0.65
昭和6年度	0.92	4位	0.67
昭和7年度	0.94	4位	0.68
昭和8年度	0.95	6位	0.69
昭和9年度	0.96	6位	0.70
昭和10年度	0.97	6位	0.71
昭和11年度	0.98	5位	0.72
昭和12年度	0.99	5位	0.73
昭和13年度	1.01	6位	0.76
平成元年度	1.06	5位	0.80
平成2年度	1.15	5位	0.86
平成3年度	1.21	5位	0.87
平成4年度	1.26	5位	0.91
平成5年度	1.34	4位	0.84
平成6年度	1.41	3位	0.97
平成7年度	1.47	3位	1.00
平成8年度	1.54	2位	1.03
平成9年度	1.56	2位	1.05
平成10年度	1.62	1位	1.06
平成11年度	1.64	1位	1.07

(資料)国土交通省中部運輸局富山陸運支局

(2)恵まれた富山周辺の道路事情

富山県の道路整備率は全国で最も高い。これは、道路が改良されており、かつ混雑度が低く、道路事情に恵まれていることを示している。

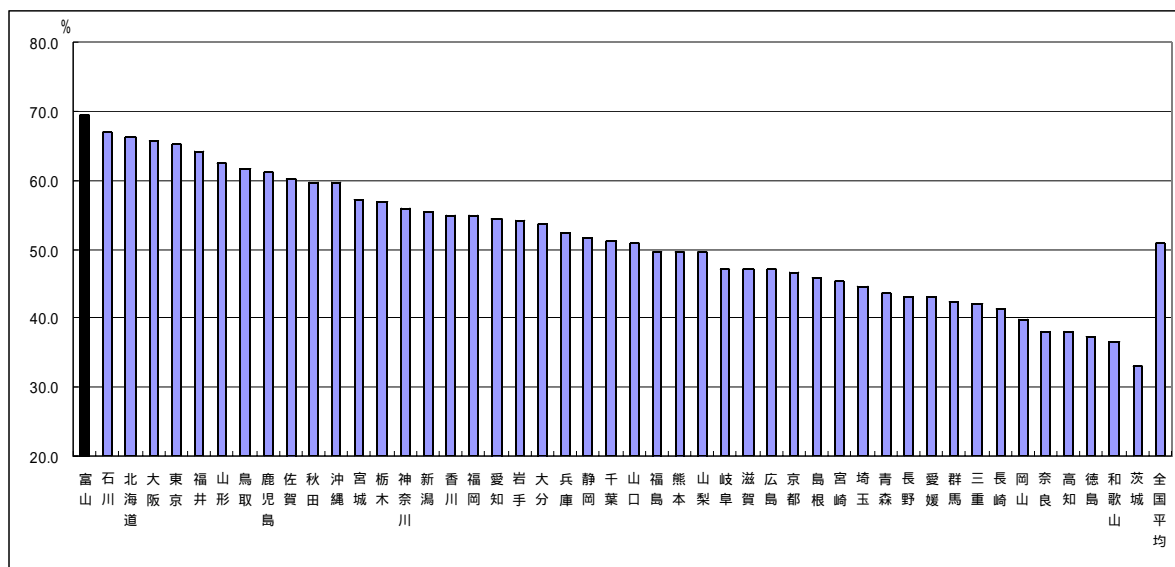
表 - 3 富山県の道路関連指標(平成12年)

	富山県	全国平均
道路整備率(一般道路)	69.5% (全国1位)	51.5%
道路改良率(一般道路)	73.0% (全国1位)	54.4%

(注)道路整備率:一般国道・県道・市町村道で改良済かつ混雑度1.0未満の道路延長/道路実延長

道路改良率:一般国道・県道・市町村道の改良済(幅員5.5m以上)延長/道路実延長

図 - 3 都道府県別道路整備率(平成12年)



(資料)道路統計年報より日本政策投資銀行富山事務所作成

図 - 4 富山高岡広域都市圏の幹線道路混雑度図



(資料)平成11年度道路交通センサス

注)道路混雑度:交通量 / 道路容量

(指標の目安) 1.75以上 慢性的に混雑が発生。

1.25 - 1.75 ピーク時とその周辺時間帯で混雑が生じる可能性が高い。

1.0 - 1.25 道路混雑の可能性が1、2時間ある。

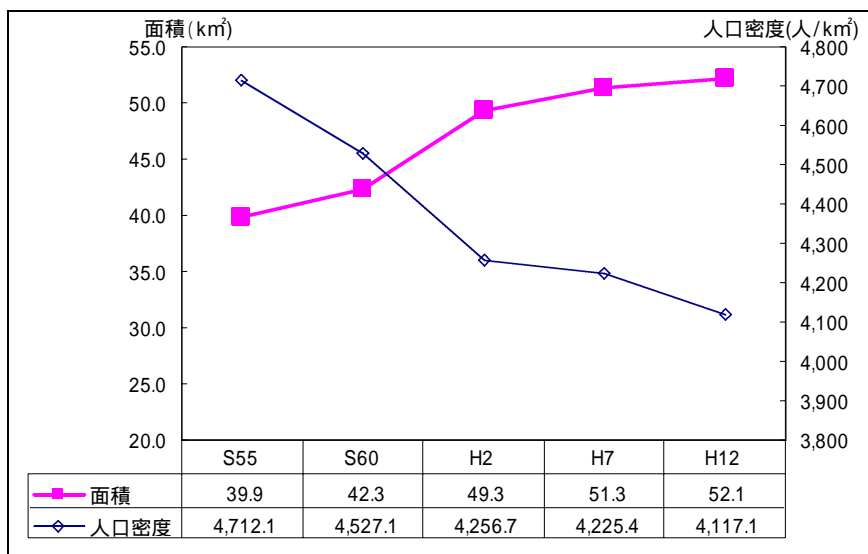
1.0未満 道路混雑はほとんど存在しない。

(3)住宅等各種施設・機能の拡散化の進展に伴う公共交通機関の利便性の低下

富山市周辺では住宅・商業施設等の郊外立地が進行し、人々の移動パターンが面的に拡大していることに伴い、公共交通機関の利便性が低下。

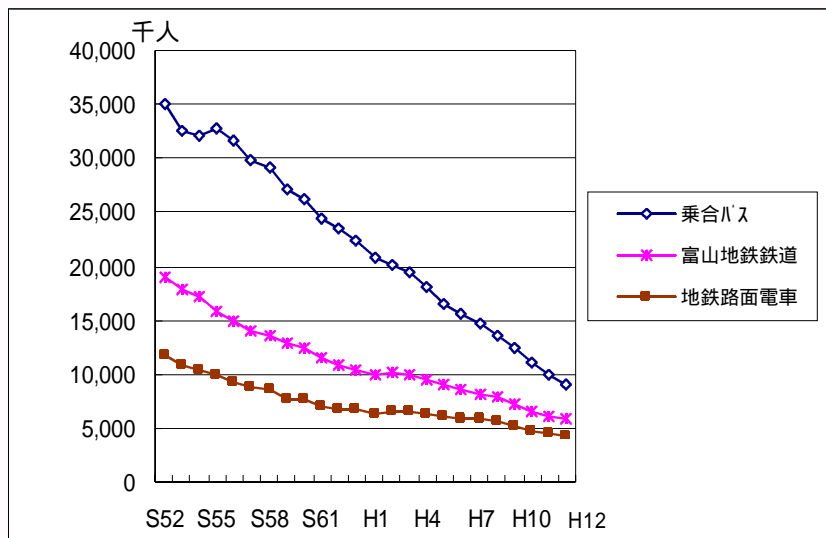
富山市周辺の公共交通は、主に富山地铁の鉄道、路面電車及び乗合バスによって担われているが、いずれも年々輸送人員が減少している。

図 - 5 富山市の人口集中地区(DID)の面積・人口密度の推移



(資料)国勢調査より日本政策投資銀行富山事務所作成

図 - 6 富山市都市圏における公共交通機関輸送人員の推移



(資料) 富山市統計年鑑より日本政策投資銀行富山事務所作成

2. 自家用車依存の問題点

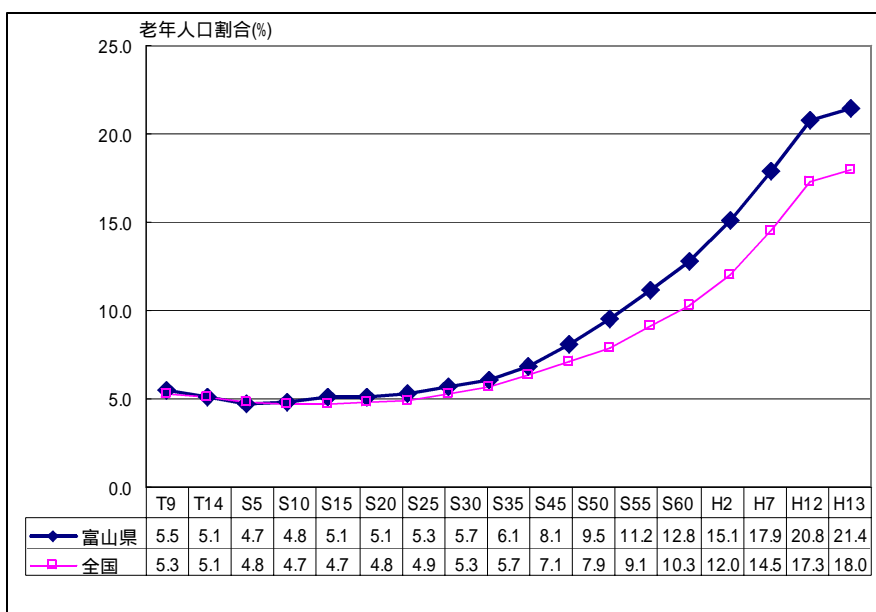
このように、富山においては自家用車への依存度が高く、その利便性も高い。しかし、自家用車に交通機能の多くを依存することには次のような問題点もある。

(1) 公共交通の衰退に伴う、交通弱者等の足の確保の問題

富山周辺の高齢化が全国を上回るペースで進行するなか、高齢者をはじめとする交通弱者の足確保は重要な課題である。

また、航空機・鉄道等自家用車以外による他地域からの来訪者にとっても、エリア内の移動に際して、公共交通が存在しない場合の不便は大きい。

図 - 7 富山県の老年人口割合(65歳以上)の推移



(資料) 国勢調査、富山県人口移動調査より日本政策投資銀行富山事務所作成

(2)道路の整備・維持にかかるコストの問題

富山県の道路整備水準は、現状、全国で最も充実したものとなっているが、国や自治体の財政事情が厳しくなる中、道路の整備・維持に多額のコストを負担し続けることは困難。

(3)環境保全上の問題

自家用車利用は公共交通機関に比較して環境への負荷が重い。CO₂排出・エネルギー消費等の地球環境への影響低減は大きな課題。

(4)市街地の希薄化・拡散を促進することの問題

利便性の高い自家用車の利用を前提として、住宅や商業施設等が郊外部に立地し、中心部の希薄化を招いている。

第 章 中心地拡散化の現状とその要因

1. 居住人口の中心地からの流出

(1) 富山市の中心地の範囲

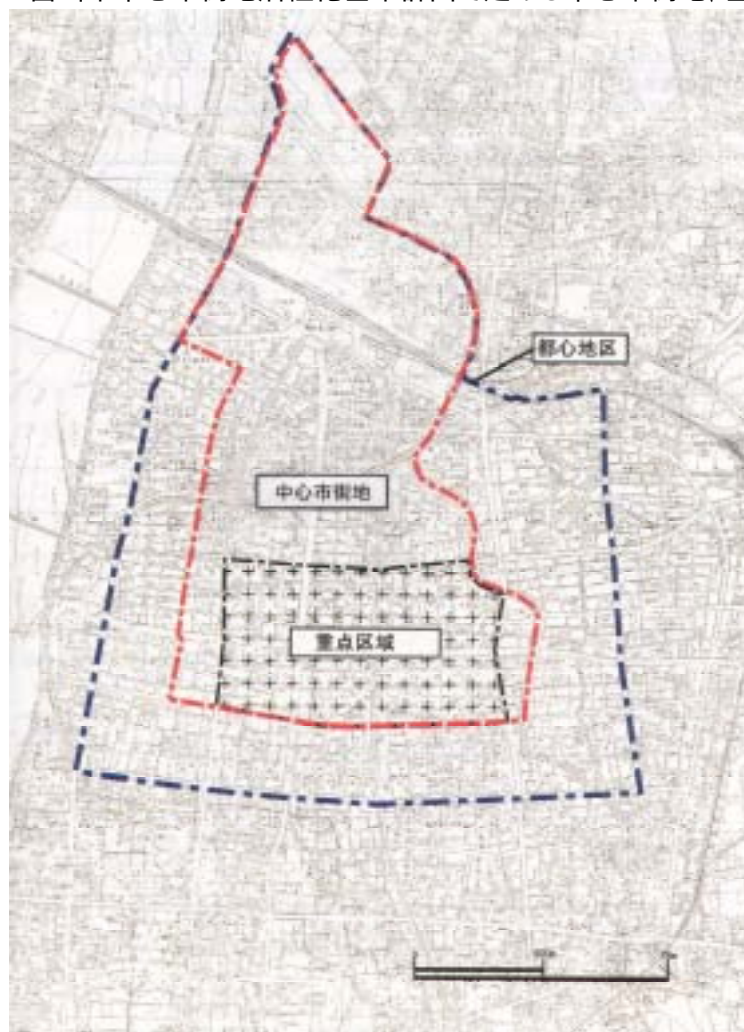
本論では、中心地の範囲として、「富山市中心市街地活性化基本計画(基本計画)で定める中心市街地」を念頭に置いて議論する。基本計画においては、商業・業務・居住等の多様な都市機能を含む県都たる富山市の中心地として中心市街地の範囲を設定している。

中心地の範囲は、大まかなイメージとしては、中央通り・総曲輪通り周辺の中心商店街とJR富山駅周辺を含む地域と言えようが、境界線は固定されている訳ではなく、都心地区に関して行政がまとめた各計画においても、計画毎に範囲は異なっている。

例えば、富山市総合計画にて中心地として定めた「都心地区」は基本計画上の中心市街地の外側に境界が設けられている。

また、基本計画においては、先行的・重点的に整備を行い中心市街地全体の活性化を牽引する地区として、中央通り・総曲輪通り周辺が「重点地区」と定められている。

図 - 1 富山市中心市街地活性化基本計画で定める中心市街地、重点地域等

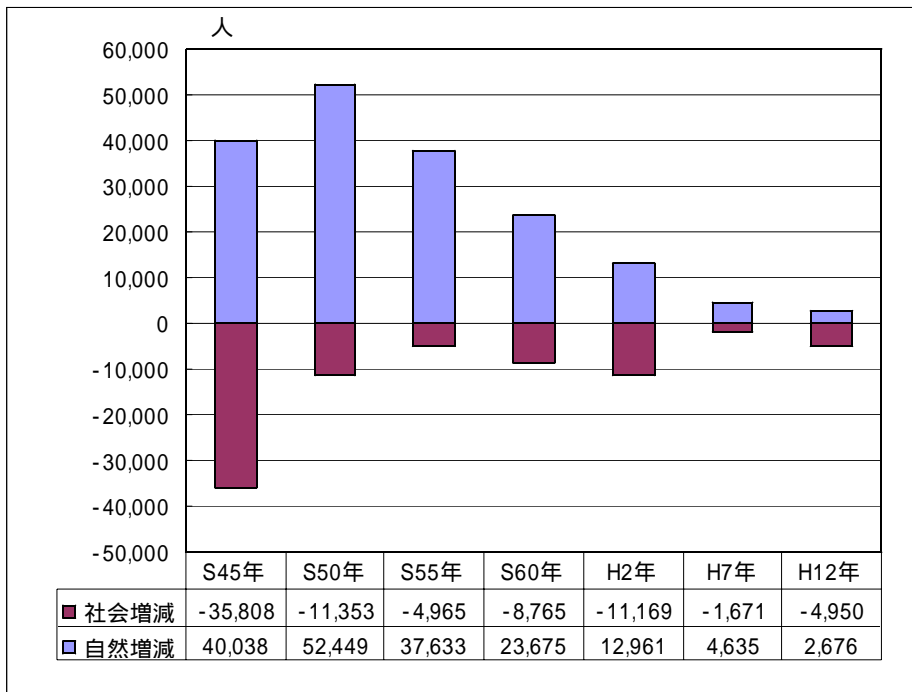


(資料) 富山市中心市街地活性化基本計画より日本政策投資銀行富山事務所作成

(2)減少に転換した富山県の人口

富山県の人口は、社会減を自然増で補うことで長期にわたり増加を続けたが、近年は自然増の幅が縮小し、ついに平成12年度調査では人口減に転じている。

図 - 2 富山県の人口増減動向



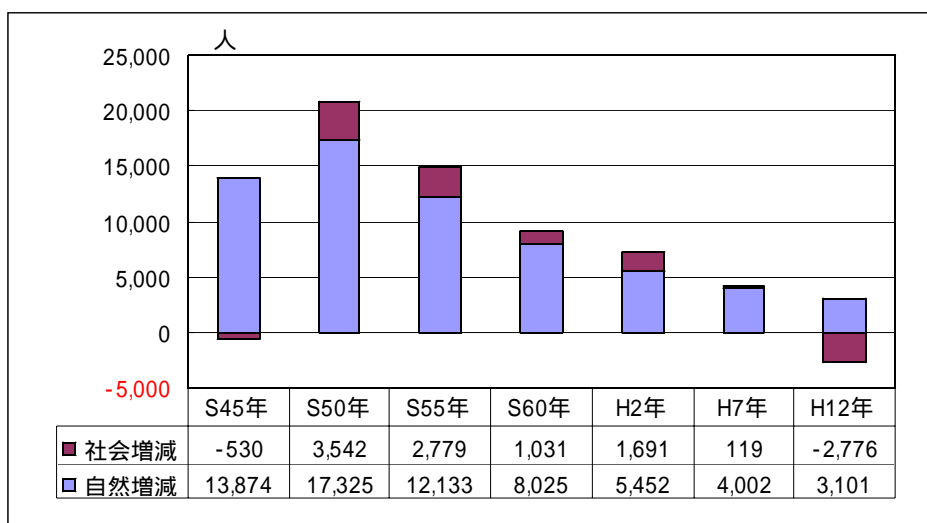
(資料) 国勢調査より日本政策投資銀行富山事務所作成

(3)富山市から周辺市町村への人口流出

社会減に転じた富山市の人口

富山市の人口は自然増・社会増を続けてきたが、平成12年国勢調査で社会増減は転出超過に転じた。

図 - 3 富山市の人口増減動向



(資料) 国勢調査より日本政策投資銀行富山事務所作成

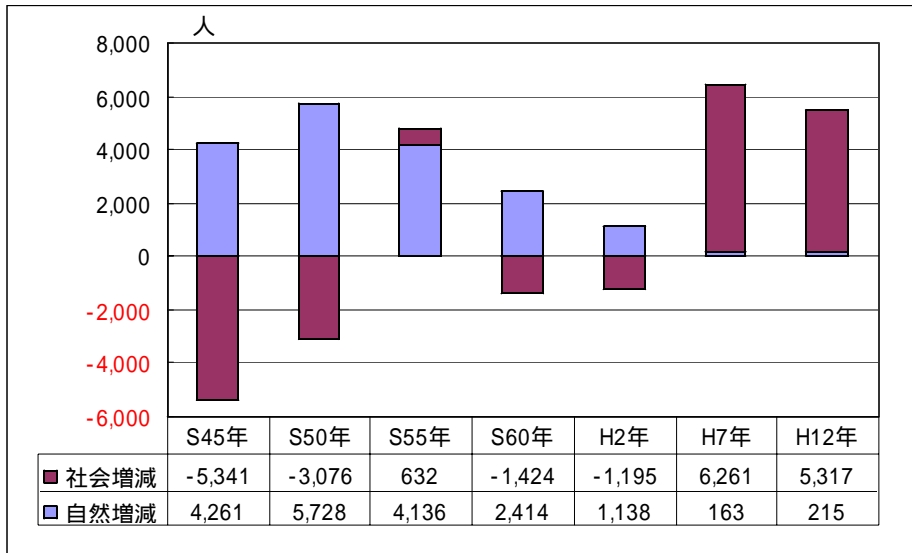
大幅な社会増となっている富山市周辺市町村

周辺市町村：滑川市、大沢野町、大山町、舟橋村、立山町、婦中町、上市町

富山市からの転入を主因に、近年は大幅な社会増となっている。

富山県人口移動調査における平成7年10月から平成12年9月までの富山市の社会動態では、上記7市町村への人口流出は3,275人となっており、今回国勢調査の7市町村の社会増加合計5,317人の約6割にのぼる。

図 - 4 富山市周辺7市町村の人口増減動向



(資料)国勢調査より日本政策投資銀行富山事務所作成

図 - 5 富山市周辺市町村の位置関係



表 - 1 富山市人口の周辺市町村への流出(平成7～12年)

	合 計	滑川市	大沢野町	大山町	舟橋村	立山町	婦中町	上市町
富山市からの転出超過人数	3,275	512	43	61	362	1,003	1,125	169

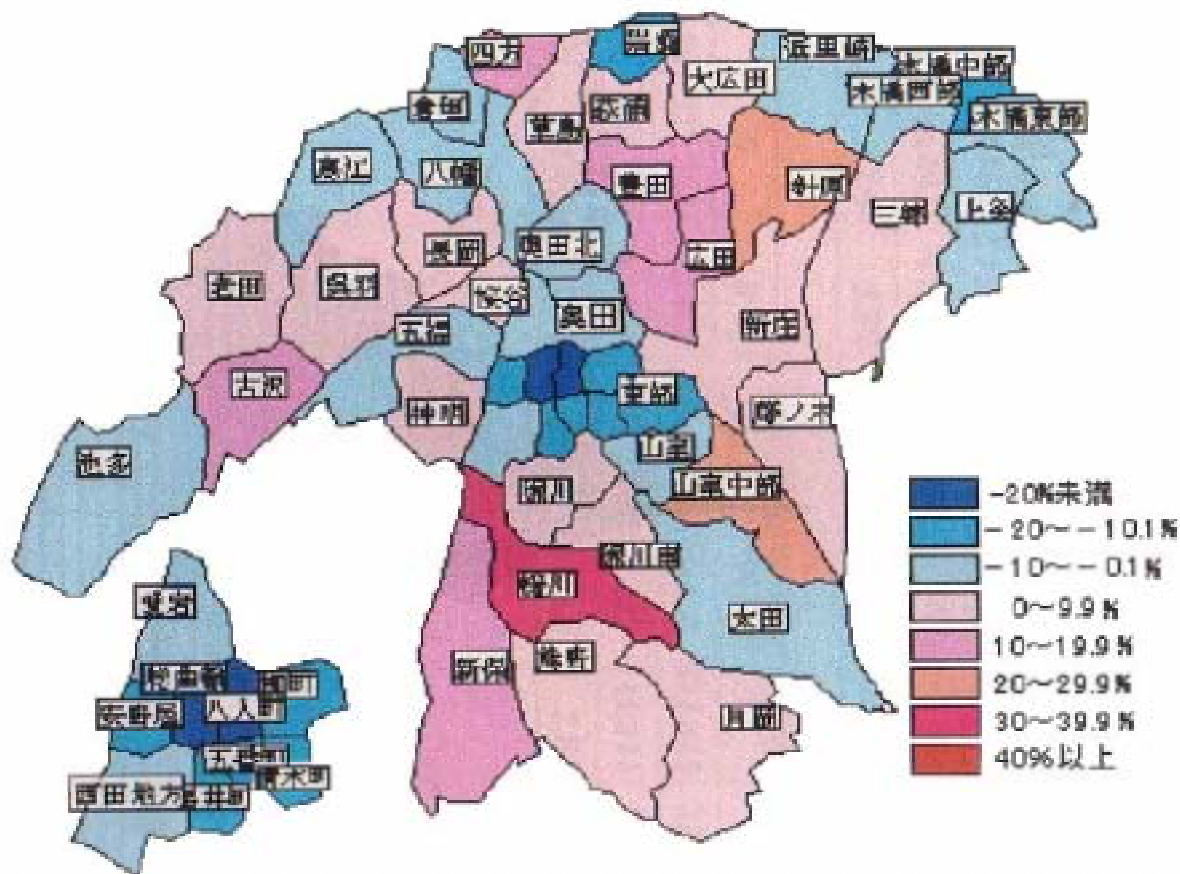
(資料)「国勢調査」「富山県の人口」より日本政策投資銀行富山事務所作成

(4)富山市内の地区別人口動向・・・中心地の人口減少と周辺部の人口増加

平成2年から平成12年の10年間の富山市内の地区(小学校区)別人口増減率を見ると、中心地及び中心隣接部等の減少率が大きくなっている一方で、南部地区や東部地区といった周辺部の増加率が高くなっている。

この間、富山市全体の人口は増加しており、中心地からその周辺部への居住人口拡散が目立っている。

図 - 6 富山市の地区(小学校区)別人口増減率(平成2～12年)



(資料) 富山市の人口動態

表 - 2 富山市の地区別人口推移(平成2～12年)

	平成2年	平成12年	増減率
中心地	13,437	11,195	-16.7%
中心隣接部	38,834	34,379	-11.5%
南部地区	54,295	59,723	+10.0%
東部地区	55,204	60,380	+9.4%
その他	78,394	78,363	+0.5%
富山市全体	318,867	322,676	+1.2%

(注) 中心地: 総曲輪、五番町、安野屋、八人町、愛宕の各小学校区
 中心隣接部: 柳町、清水町、星井町、西田地方、東部の各小学校区
 南部: 堀川、堀川南、蜷川、新保、熊野、月岡の各小学校区
 東部: 山室、山室中部、針原、広田、新庄、藤ノ木の各小学校区

(5)富山市の人口集中地区(DID)の拡散・・・県庁所在地中最低のDID人口密度

人口集中地区(DID = Densely Inhabited District)とは、人口密度4,000人/km²以上で5,000人以上が居住している地域。

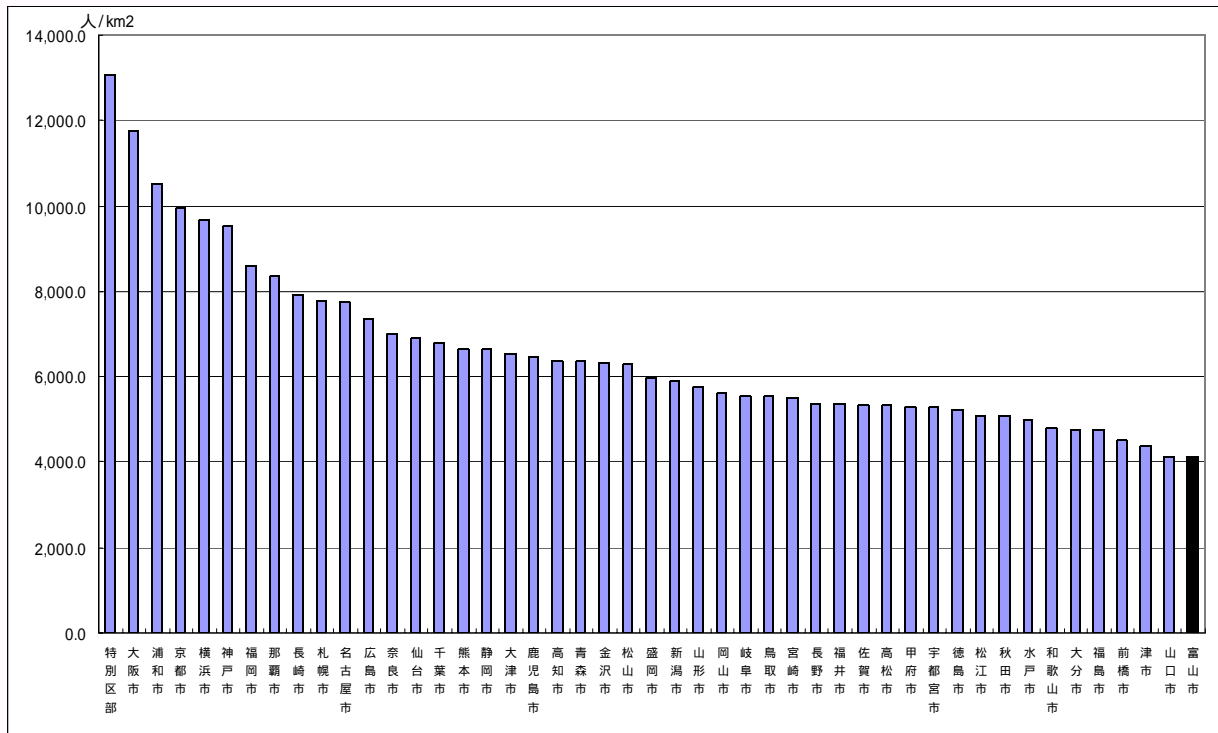
平成7～12年の5年間で富山市のDID面積は拡大する反面、DID人口は減少しており、これは中心部の人口が周辺に拡散していることを示している。

この結果、富山市DIDの人口密度は、全国県庁所在地DID中で最低の水準にある。

表 - 3 富山市及び富山県のDID内外の人口増減動向(平成7～12年)

	DID面積の増減 (Km ²)	人口増減(人)		
		DID内	DID外	全体
富山市	+0.8	-2,222	+2,547	+325
富山県	+0.5	-17,680	+15,406	-2,274

図 - 7 全国県庁所在地のDID人口密度(平成12年)



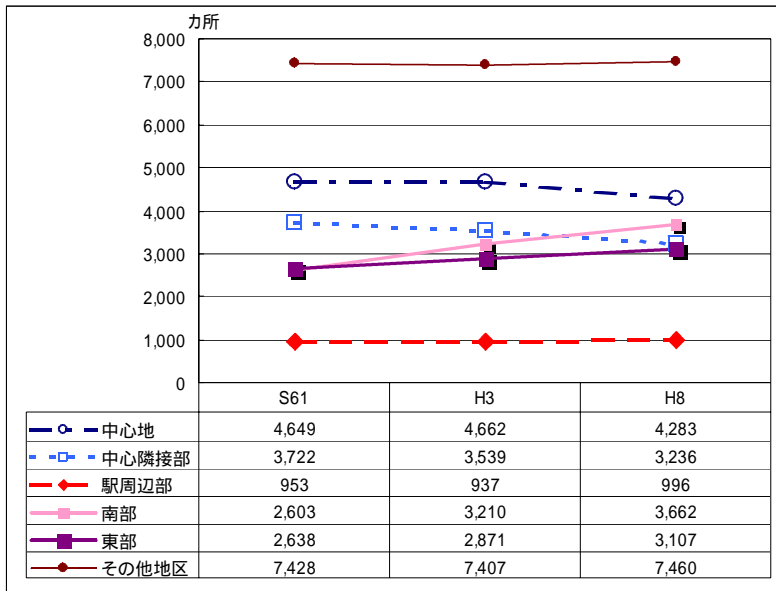
(資料) 国勢調査より日本政策投資銀行富山事務所作成

2. 中心地における事業所・従業者の減少

(1) 中心地から郊外部等にシフトした富山市内の事業所数

平成3～8年の間、中心地・中心隣接部では事業所が減少し、業務機能の空洞化が進行している。一方で、郊外部の南部地区や東部地区の事業所が増加し、富山駅北地区も再開発事業「とやま都市MIRA」計画の進捗に伴うオフィスの移転等により増加している。業務機能の中心地から郊外部・駅周辺部へのシフトが窺える。

図 - 8 富山市内エリア別事業所数の推移

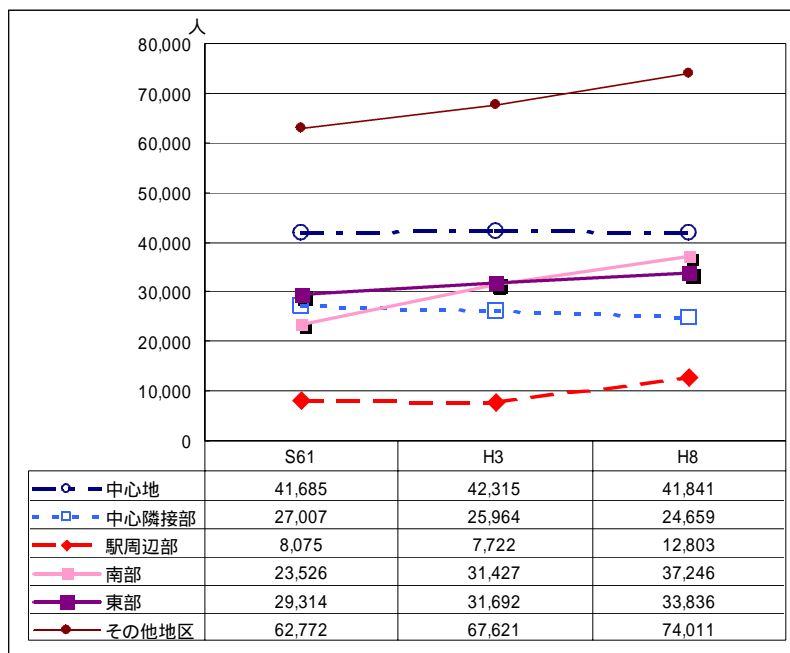


(資料) 事業所統計、富山市統計書より日本政策投資銀行富山事務所作成

(2) 従業者数も中心地から郊外部・JR富山駅周辺地区にシフト

従業者数も、事業所数同様、中心地から郊外部や駅北を含む駅周辺部へのシフトが進行している。

図 - 9 富山市内エリア別従業者数の推移



(資料) 事業所統計、富山市統計書より日本政策投資銀行富山事務所作成

(注) 中心部：総曲輪、五番町、八人町、愛野屋の各小学校区(中央通り、総曲輪等の中心商店街を含むエリア)

中心隣接部：柳町、清水町、星井町、西田地方、東部の各小学校区

駅周辺部：愛宕小学校区

南部：堀川、堀川南、蜷川、新保、熊野、月岡の各小学校区(掛尾周辺等に郊外型店舗が出店しているエリア)

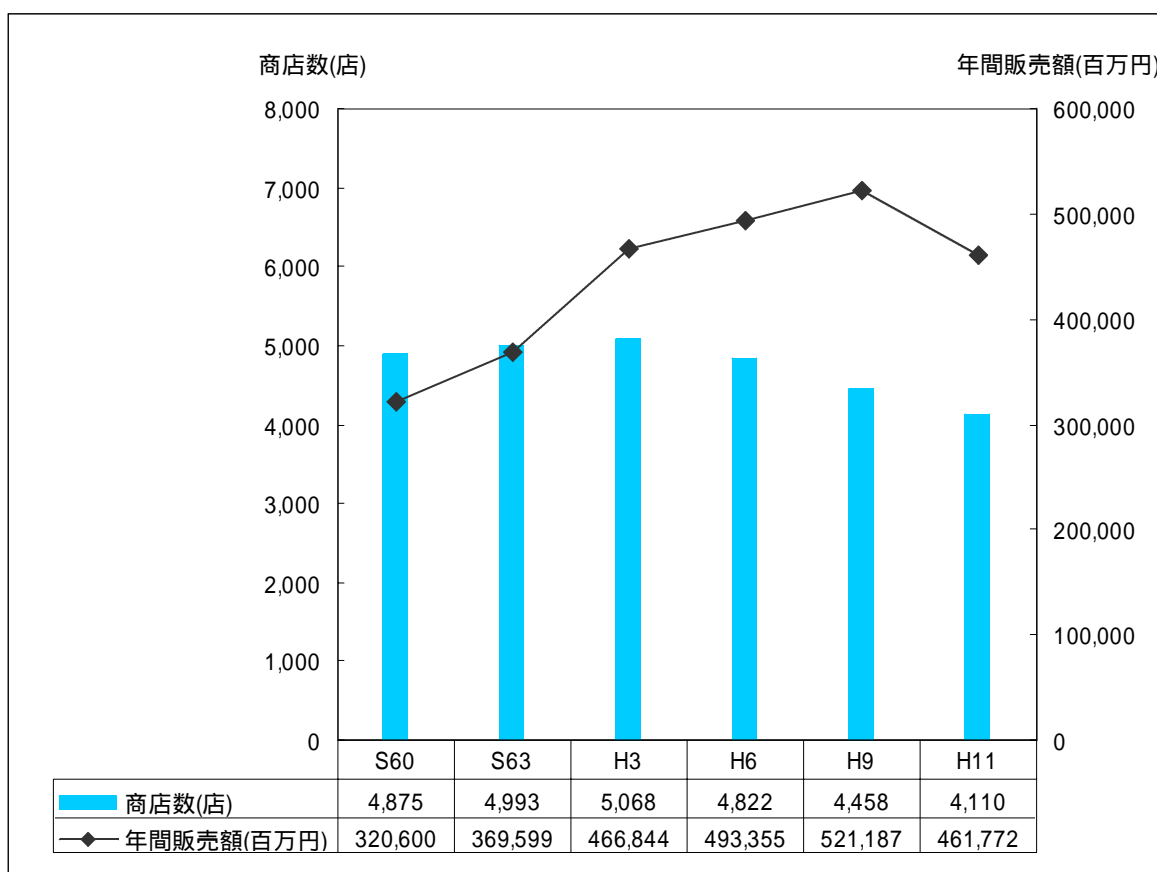
東部：山室、山室中部、針原、広田、新庄、藤ノ木の各小学校区(山室、新庄周辺等に郊外型店舗が出店している
エリア)

3. 中心地の商業機能の縮小

(1) 減少する富山市の小売商店数と小売販売額

富山市の商店数は平成6年以降減少傾向にある。一方、商品販売額は平成9年まで増加を続けたが、平成11年に減少に転じた。

図 - 10 富山市内商店数と年間商品販売額の推移



(注)平成11年調査数値は、統計調査の時系列上の整合性を考慮した数値

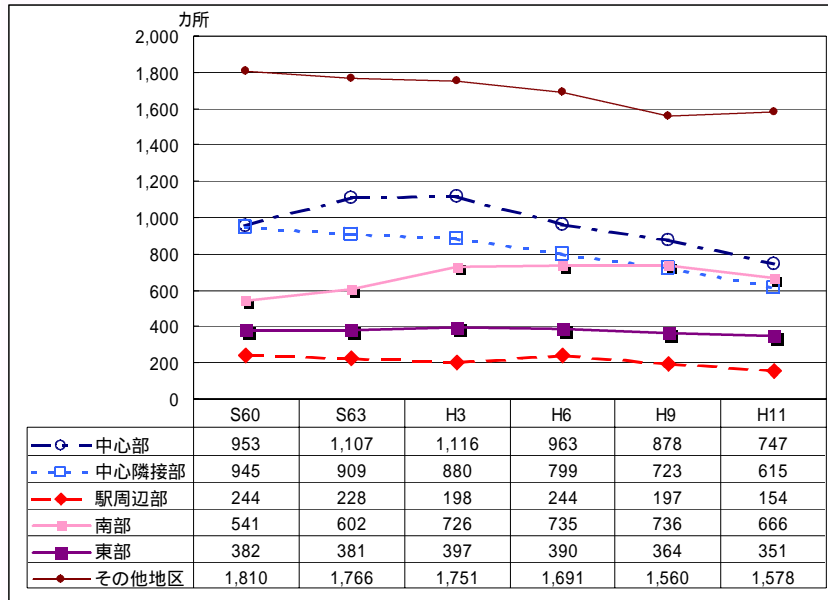
(資料) 商業統計より日本政策投資銀行富山事務所作成

(2)長期低落傾向にある富山市中心地の小売商店

小売商店数の減少が続く中心地・中心隣接部

中心地・中心隣接部の商店数減少度合いが大きくなっている。掛尾等を含む南部地区、新庄等を含む東部地区といった郊外型店舗進出地区でも、近年、商店数は若干減少している。

図 - 11 富山市内地区別の小売商店数の推移

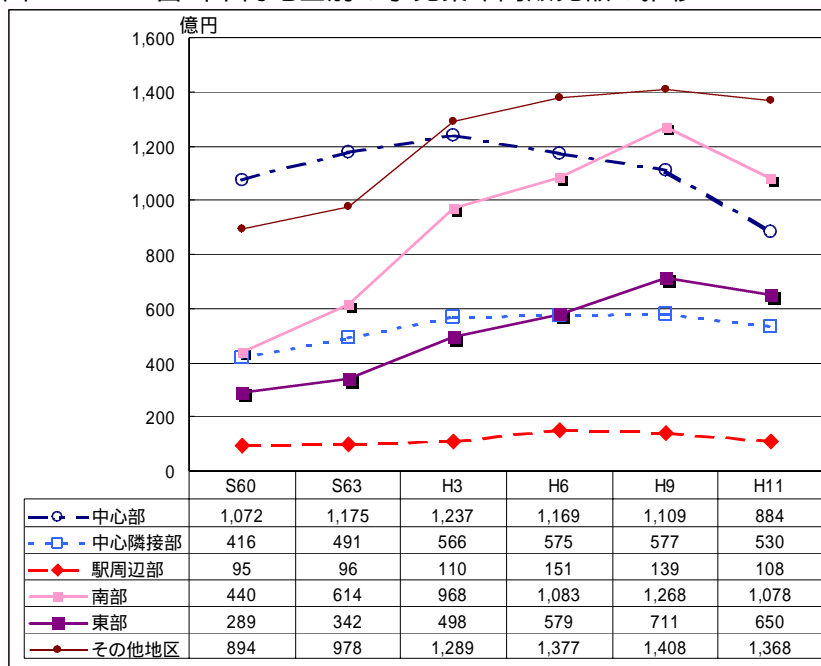


(資料) 商業統計、富山市統計書より日本政策投資銀行富山事務所作成

南部地区に逆転された中心地の小売販売額

南部地区・東部地区は平成9年まで大幅に伸長。一方、中心地は平成6年以降減少し、平成9年には南部の販売額は中心地の販売額を上回るに至った。

図 - 12 富山市内地区別の小売業年間販売額の推移



(資料) 商業統計、富山市統計書より日本政策投資銀行富山事務所作成

(3)縮小する富山市の商圈人口

富山県下の商工会議所が実施した消費動向調査によれば、富山市の商圈は72万人と、富山県人口の60%以上を占めているが、平成8年から11年にかけて商圈人口は縮小。この間、富山県の人口は増加しており、富山市以外に立地する店舗に顧客が流れているものと推測される。

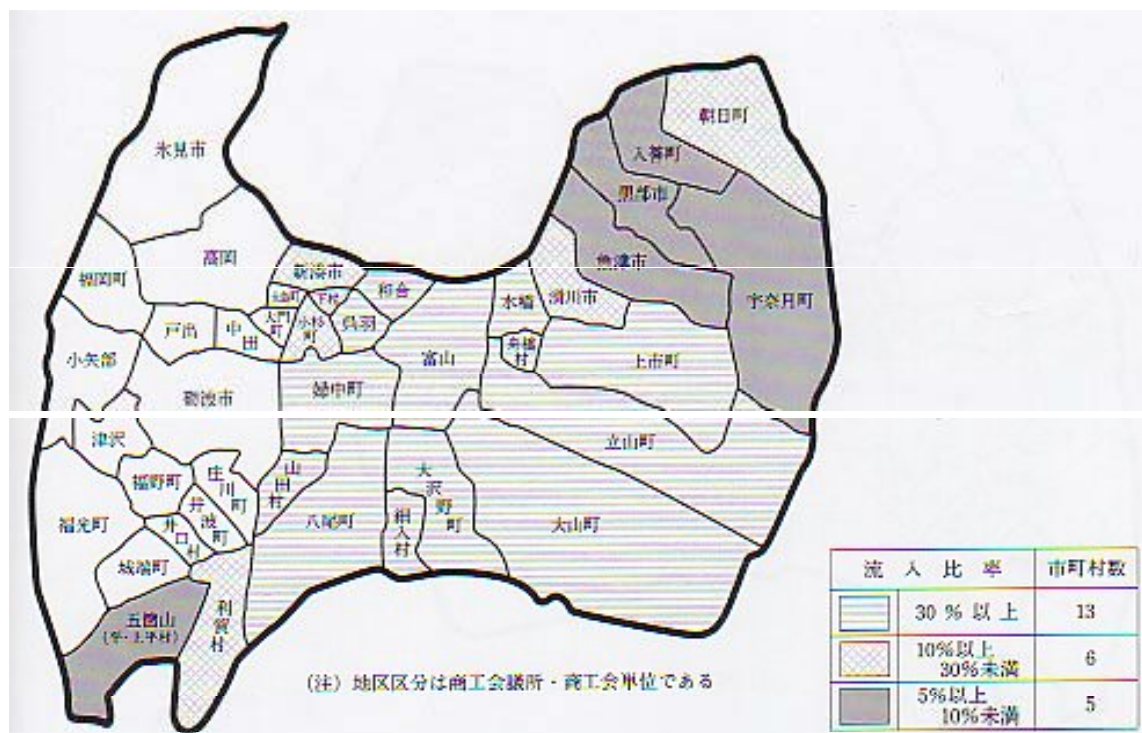
表 - 3 富山市の商圈人口(全品目(買回品、準買回品、最寄品の全体)ベース)の推移

	5年7月	8年7月	11年7月
1次商圈(流入比率30%超)	463,225	467,309	470,598
2次商圈(同10%以上30%未満)	103,387	123,289	123,171
3次商圈(同5%以上10%未満)	149,352	134,362	122,647
合 計	716,335	724,960	716,416

(注)流入比率:各市町村の消費者が富山地区で買物をする比率

(資料)消費動向調査報告書

図 - 13 富山市への消費者流入比率(全品目)



(資料)消費動向調査報告書(11年7月調査)

(4)市内地区別居住者の商品購買エリア行動状況

商工会議所が実施している消費購買動向調査によれば、消費者が商品を購入する際、居住地区内の小売店舗での購買シェアが一定の割合を占めていることが分かる。

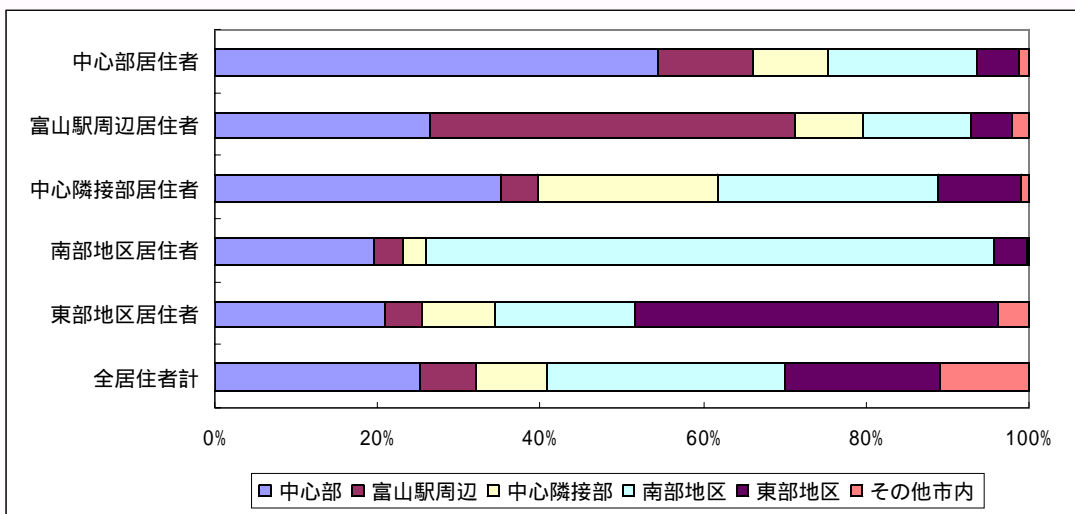
品目毎には、買回品は、全てのエリアの居住者について中心部は一定のシェアを有する。南部地区、東部地区等の郊外型店舗集積地では地元店のシェアが高い。

最寄品は、全てのエリアについて、居住地区内の小売店舗が占めるシェアが高い。中心部の他地区からの流入は少ない。

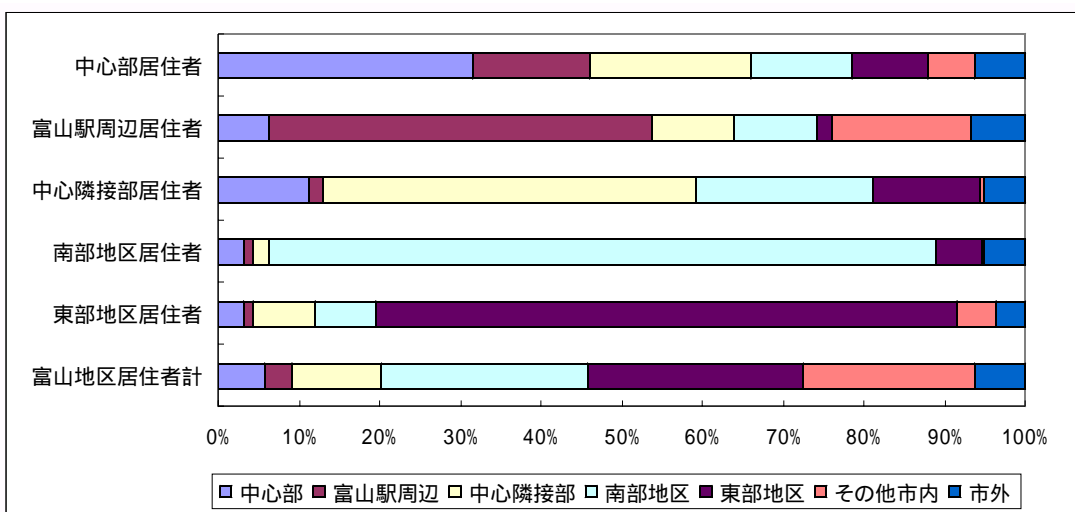
中心地及び中心隣接部の小売販売額が減少している要因は、商圈人口の減少に伴う買回品の売上減に加え、中心地及び中心隣接部における居住人口減少に伴う最寄品の売上減と考えられる。

図 - 14 居住地区別商品購買先動向

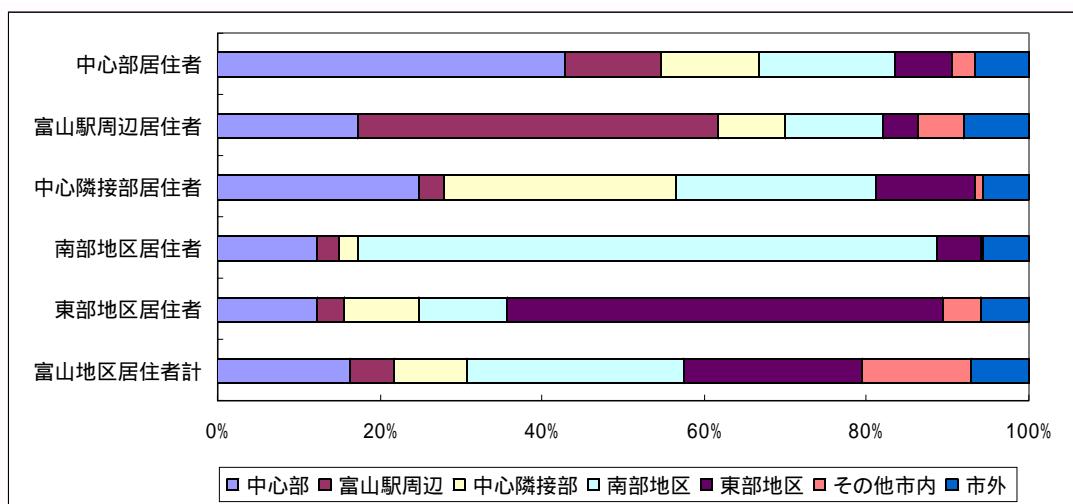
a)買回品の購買先



b)最寄品の購買先



c)全品目の購買先



(資料)平成11年度消費購買動向調査より日本政策投資銀行富山事務所作成

(5)富山における大規模店舗の動向

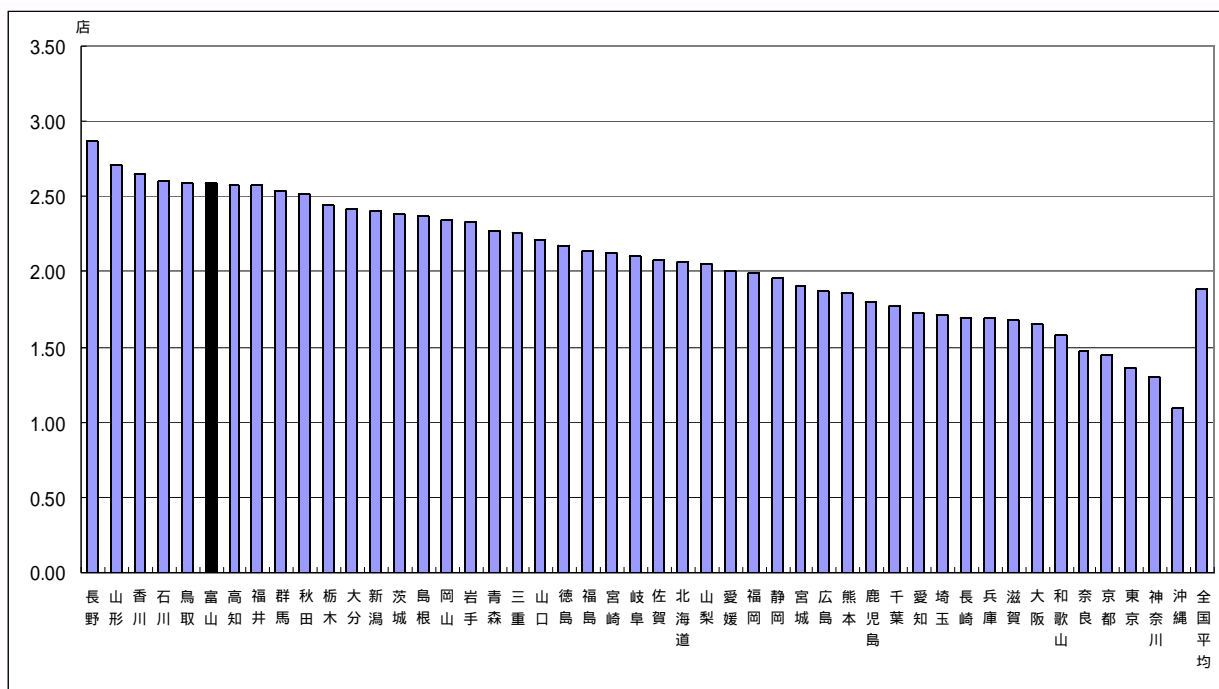
富山県は、全都道府県中、人口当たり大規模店舗数が6番目に多い。

近年の大規模店舗の立地は富山市郊外または周辺市町村が大半であり、富山市内においては掛尾周辺を含む南部地区及び山室・新庄周辺を含む東部地区における出店の割合が高い。

また、周辺市町村には、大店法施行直前の12年度に、郊外型大型店舗としてファボーレ(婦中町)や、みった(滑川市)等が進出。郊外型大型店は広大な無料駐車場を備えている場合が多く、自家用車依存度の高い交通事情に適合したものと考えられる。

一方、中心部・中心隣接部においては新規の出店は少なく、逆に平成14年2月に長崎屋が撤退するなど、中心商店街にダメージを与えている。

図 - 15 県別人口1万人当たり大規模店舗数(平成11年)



(資料)商業統計より日本政策投資銀行富山事務所作成

表 - 4 富山市及び周辺市町村における大規模店舗の状況

	平成13年6月現在		うち平成2年1月以降開設	
	店舗数	店舗面積(m ²)	店舗数	店舗面積(m ²)
中心部	9	47,384	-	-
中心隣接部	3	13,742	1	1,134
富山駅周辺	7	34,236	3	13,563
富山市南部地区(掛尾等)	16	63,405	11	27,297
富山市東部地区(山室・新庄等)	20	92,199	15	74,159
富山市内その他地区	15	48,130	7	24,966
周辺市町村	26	155,643	18	127,103
合計	96	454,739	55	268,222

(注)周辺市町村:滑川市、小杉町、婦中町、大沢野町、立山町、大山町、上市町

(資料)全国大型小売店総覧2002より日本政策投資銀行富山事務所作成

4. 中心地拡散化の要因は何か

上記の通り、富山市中心地の希薄化、郊外部・周辺市町村への拡散は居住人口・事業所集積・商業機能のいずれの面でも進行しているが、その要因として以下の諸点が考えられる。

(1) 割高な中心地立地コスト

中心地の地価が郊外部・周辺市町村よりも大幅に安く、また、高い地価が固定資産税や家賃の水準にも反映しているため、中心地の不動産使用(所有、賃借)コストが割高になっており、住宅や小売店舗等が中心地ではなく郊外に立地する要因となっている。

富山市と周辺市町村の地価格差は近年縮小してきているが、依然その差は大きい。

また、富山市は周辺市町村と異なり、建物新增設(床面積2,000m²以上)に係る事業所税の課税団体である。事業所税額は1m²当たり6,000円であり、市内立地を割高にする要因になっている

表 - 5 富山市及び周辺市町村の公示地価

a)住宅地地価公示地点の平均価格(単位:千円/m²)

	2年		7年		12年		13年	
	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数
富山市	88.5	39	99.9	62	87.8	62	84.4	62
滑川市	38.2	2	45.6	3	45.0	3	44.1	3
大沢野町	-	-	34.0	2	34.7	2	32.7	2
大山町	-	-	29.5	2	29.6	2	28.5	2
舟橋村	-	-	26.3	2	27.3	2	27.5	2
上市町	-	-	28.0	2	28.0	2	31.0	2
立山町	-	-	31.4	2	31.6	2	31.7	2
婦中町	38.7	3	51.2	4	51.3	4	49.2	4
小杉町	41.0	5	50.9	6	55.2	7	54.1	7

b)商業地地価公示地点の平均価格(単位:千円/m²)

	2年		7年		12年		13年	
	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数
富山市	567.3	17	630.3	26	329.9	27	291.9	27
滑川市	95.5	1	84.8	2	72.5	2	68.5	2
大沢野町	-	-	59.5	1	51.0	1	49.5	1
大山町	-	-	78.6	1	70.0	1	64.0	1
舟橋村	-	-	29.0	1	31.0	1	31.5	1
上市町	-	-	80.0	1	80.0	1	72.0	1
立山町	-	-	-	-	87.0	1	83.3	1
婦中町	-	-	-	-	98.0	1	89.5	1
小杉町	98.0	1	100.0	1	92.3	2	90.0	2

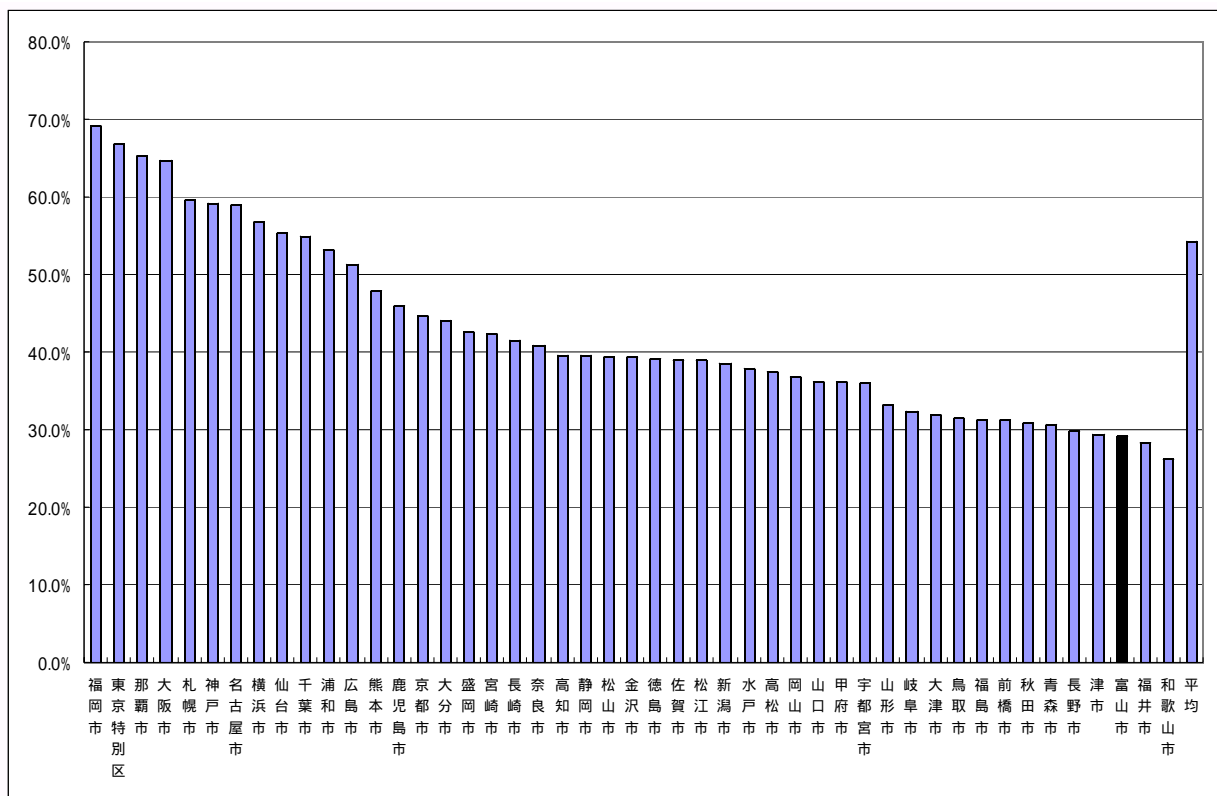
(資料)地価公示より日本政策投資銀行富山事務所作成

(2)低い集合住宅居住世帯比率

富山市は全国の県庁所在地中、DID内における集合住宅居住世帯の比率が3番目に低い水準にあり、中心地の居住者についても一戸建て住宅志向が表れている。

こうした、集合住宅居住世帯比率の低さが中心地の土地利用効率を下げているとされており、DID人口密度の低さの要因となっているものと考えられる。

図 - 16 全国県庁所在地DID内の集合住宅居住世帯比率(平成12年)



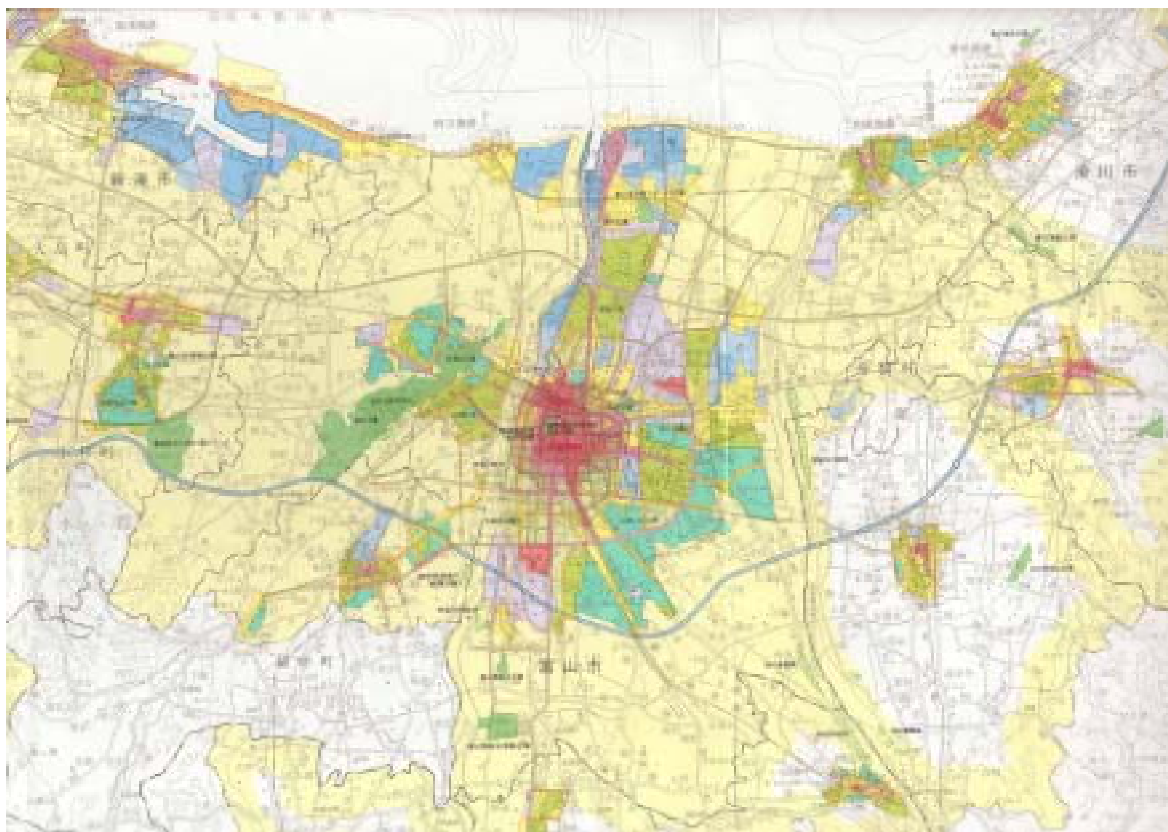
(資料)国勢調査より日本政策投資銀行富山事務所作成

(3)郊外部の農地転用等による土地供給の問題

郊外部の住宅・商業施設等の立地を土地供給面で支えているのは、市内郊外部の市街化区域内の農地等の低利用地の開発、及び、幅の狭い市街化調整区域の外側の周辺市町村における土地開発である。

周辺市町村における土地供給は、都市計画地域内におけるものもあるが、都市計画地域外での農地転用にて生み出されているものもある。

図 - 17 富山市周辺の都市計画



(資料) 富山県都市計画総括図

(4)自家用車依存の高さと恵まれた道路事情

上記(1)～(3)の要因に加え、第 4章で説明した、自家用車依存の高さと恵まれた道路事情という、「クルマ社会」の交通構造が、中心地の拡散の要因となっている。

つまり、鉄道やバス等の公共交通機関では採算面では対応できないような、面的広がりをもった密度の薄い郊外部における交通機能が自家用車利用によりもたらされ、かつ、高い道路整備率に表される高い利便性を持っているため、地価が安い郊外部への居住や商業立地が進んでいる。

また、公共交通機関が不十分な状況の中でクルマ社会が進んだため、商業施設等は十分な駐車場用地確保を求められることから、特に大規模店の中心部立地を困難にしている。

中心部の拡散と自家用車依存の高まりは、互いに増幅し合う関係にあり、富山市周辺は拡散に向けたスパイラル現象に陥っていると言えよう。

第 章 これから何をすべきか

1. 中心地への「再凝集」のメリット

(1)立地をめぐる前提条件の転換

従前の前提条件・・・自動車の高い利便性と郊外の安い地価

本論ではこれまでに、中心地拡散のスパイラルが富山市及びその周辺エリアで発生していること、その要因は中心地側のみだけにあるのではなく、郊外部側にもあること等を説明した。

従って、仮に、中心地拡散を停止し、中心地への「再凝集」を行おうとする場合、中心地側だけの努力では実現できず、郊外部の協力も必要であると言えよう。

しかし、郊外への分散の弊害を切実に感じるのは中心地側であって、郊外部側が、中心地の活性化を自らの問題として捉えることは、これまで少なかったものと思われる。

また、個々の居住者・商店主・企業経営者が立地場所を考える際、富山における自家用車の高い利便性や郊外の安い地価等の条件のなかで、中心地よりもメリットが大きい郊外への立地を選ぶことは、中心地への思い入れ等が特段無い場合、極めて合理的な判断であったと言ってよいだろう。

今後の前提条件・・・高齢化、環境制約、財政制約

しかしながら、今後は、高齢化進行の中での交通弱者への対応、地球環境保護に向けた取り組み、行政の財政面の制約が厳しくなっていく中での効率的な社会資本整備・維持等が富山市及びその周辺地域においても喫緊の課題となるものと見込まれる。

そして、中心地の活用がそれらの課題の解決の一助となるものと考えられる。

(2)中心地「再凝集」のメリット

中心地の活用は、以下に述べるような理由により、郊外部を含めた地域全体にとって、高齢化、環境制約、財政制約という課題への対応策となる。地域社会の持続可能性の観点から見て、郊外に拡散してきた住宅、商業機能等を再度中心地に集約させる、中心地「再凝集」のメリットは大きいものと考えられる。

そして、中心地「再凝集」が進んだ場合には、集積に伴う街の魅力の向上も期待できよう。

高齢化への対応・・・中心部居住により、交通・医療・介護等の公共サービス利便性が向上

高齢者は自家用車利用に制約のある交通弱者であり、かつ、医療・介護等の公共サービスの必要度合いが高い。

公共交通や医療機関等の整備が比較的進んでいる中心部への居住は、公共サービスの享受を容易にし、一方で、公共サービスの提供側にとっても効率的な運用が可能となる。

環境負荷の低減・・・エネルギー消費の低減と自然環境の保全

中心地居住により、歩行と公共交通を中心とする生活スタイルが構築可能となり、エネルギー消費とCO₂等の排出削減につながる。

商業店舗や業務機能の中心地立地も、同様の環境負荷低減効果がある。

中心地を利用し、郊外部の農地転用等を抑制することは、自然環境の保全にもつながる。

財政制約への対応・・・社会資本整備・維持の効率性

国・自治体における財政制約が厳しくなっていく中、効率的な社会資本整備・維持が求められる。

中心地においては、郊外部に比較して公共・民間の各種社会資本の整備が進んでおり、これを更新し使い続けることができるメリットがあり、また、新規の社会資本整備においても人口等が密集しているため効率的な整備・運営が可能。

2. 「再凝集」に向けた方策

(1)中心地立地の誘導

中心地への「再凝集」は、当然のことであるが、住宅・商業店舗等が中心地に立地することによって進行する。

住宅・商業店舗等が中心地に立地するか否かは、郊外部と比較しての中心地の利用価値と利用コストの大小に依存する。

つまり、中心地への参入を誘導するには、中心地の相対的利用価値の向上ないし相対的利用コストの低減を図る必要がある、言い換えれば中心地への立地が経済合理的になる仕組みを構築する必要があると言えよう。

もちろん、環境面のメリットや中心地の魅力創出等に意義を見だし、コストを度外視して中心地に立地しようと判断する人々も皆無ではなからうが、そうした善意や熱意にのみ期待しては十分な、且つ、持続性を持った中心地への参入は得られないものと考えられる。

表 - 1 居住者と商店経営者の中心地立地に関する概念図

	中心地の相対的利用価値向上	中心地の相対的利用コスト低下
居住者	<ul style="list-style-type: none">・公共交通の利便性、快適性の向上・医療施設等生活関連インフラの整備・商業機能の充実・中心地の魅力向上 等	<ul style="list-style-type: none">・中心地の土地利用流動化等による利用可能地拡大・土地利用規制による郊外部の住宅地供給縮小 等
商店経営者	<ul style="list-style-type: none">・公共交通の利便性、快適性の向上・近隣居住者の増大・他地区からの来訪者増加・中心地の魅力向上 等	<ul style="list-style-type: none">・中心地の土地利用流動化等による利用可能地拡大・土地利用規制による郊外部の事業用地供給縮小 等

(2)富山の中心地再凝集に向けた具体的な対応策

現在の中心地の拡散化が、割高な中心部立地コスト、低い集合住宅世帯比率、郊外部の農地転用等による土地供給、自家用車への偏った依存等を原因としているとの観点から、以下の対応策を提言する。

提言 : 中心地の高度利用、郊外部の土地利用適正化等による、中心地立地コストの抑制

中心地の権利関係の錯綜した低密度利用地における、再開発等による土地高度利用の促進。

中心地と郊外部間の、固定資産税負担の格差縮小。

定期借地権の活用等による、中心地の低度利用土地・建物利用の流動化。

周辺市町村との広域連携による、土地利用管理適正化を通じた周辺部土地供給の抑制。

提言 : 優良な集合住宅整備等による、高密度な中心地集積の促進

中心地における優良な集合住宅整備に対する自治体支援、ないし自治体自身による整備。

中心地居住者に対する家賃補助。

中心地における新規の一戸建て住宅建設等の、低密度居住に対する規制。

中心地における医療、高齢者介護、教育等に係る生活関連インフラの整備。

中心地の空店舗活用についての公的支援等による、商業集積の回復。

広域連携により、周辺市町村も利用可能な公共施設を富山市中心地に富山市負担で整備。

提言 : 路面電車延伸等による、利便性の高い公共交通の整備

路面電車の延伸、中心地環状路線の復活、JR富山港線乗り入れ。

自治体負担による市内電車、路線バスの運行本数拡大、運賃引き下げ。

車両のユニバーサルデザイン化等による、交通弱者にとっての利便性向上。

提言 : 業務人口の多いJR富山駅北側市街地の、駅南側市街地との一体化の促進

新幹線開通に合わせた富山駅橋上化等による、現状分断されている駅南北市街地の一体化。

なお、再凝集をどこまでも進める必要はない。D I Dの人口密度が一定の水準に達し、拡散へのスパイラルが停止すれば、それ以上の凝集は必要なかろう。

(3)結び

提言の中には、中心地の当事者だけでなく周辺部・郊外部の当事者の了解が必要であり、そして、当事者間で利害が異なることから、実行が容易でないものが含まれていることは承知している。

中心地の有り様は、周辺部・郊外部の土地利用の状況等に大きく影響されるものであり、中心地のみで方針を決定し、中心地のみが努力しても、周辺部の協力がなければ実現は望めない。

そして、まちづくりとは、構想が定まった後もその実現に当たっては、十年を越えるような長期にわたり地道な努力が必要とされる性格のものである。

一方で、高齢化、環境制約、財政制約への対応等の解決すべき課題は次第に差し迫ったものとなりつつあり、その具体的解決策が求められる時期はそう遠くはないであろう。

本提言が中心地と郊外部のあり方の議論の活性化の一助となれば幸いである。