

地域の賑わいを創出する力とソーシャルキャピタルとの 関連性についての研究

事業創造大学院大学事業創造研究科 小泉 求

事業創造大学院大学 富山 栄子

事業創造大学院大学 沼田 秀穂

要 旨

新潟市は、少子高齢化、人口減少が進行する中、郊外大型商業施設が充実し、交通手段を過度に自動車に依存した結果、中心市街地の活力の低下が著しい。

新潟市では、中心市街地が持つ歴史や文化といった魅力ある資源を活かしたまちづくりを進めていくことが賑わいの創出につながるとしている。

このような様々な取り組みは、地域の賑わいを創出するにあたり、果たしてどのような成果があったのであろうか。「地域の賑わいを創出する力とは何なのか」、「賑わいの創出等を定量的に総合評価する方法とは何なのか」というリサーチ・クエスチョンを設定し、それに対する理論仮説の検証を試みた。

本研究では、古町周辺地区において実施された市街地再開発事業等について、費用便益を算出・分析し、事業による事業成果を「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタルの総合的評価」として定義し、それが「地域の賑わいを創出する力」であると示すことができた。

キーワード

賑わいを創出する力 ソーシャルキャピタル 費用便益分析

中心市街地活性化 持続可能なまちづくり

第1章 研究の背景

1.1 はじめに

全国の地方都市においては、これまでの人口増加、都市の拡大成長を前提としたまちづくりの結果、さまざまな都市機能が郊外へ拡散し、過度に車に頼ったライフスタイルや、生活利便性の低下、都市経営コストの増大など様々な弊害を生むと同時に、中心部の賑わいが失われ、中心市街地の空洞化を招いてきた。

2007年に4月に政令指定都市となった新潟市においても、図1に示すように自動車分担率が政令指定都市の中で最大であり、逆に公共交通の割合は政令市中2番目に低く、自動車保有台数も1世帯当たり1.41台と2番目に多い。このように交通手段を過度に自

動車に依存する地方都市においては、公共交通利用率の低さが顕著となり、群を抜くモータリゼーションの進展と、併せて郊外大型商業施設の充実により、中心市街地の商業・居住機能のスプロール化が進行した。これにより中心市街地の活力の低下が顕著となっている。

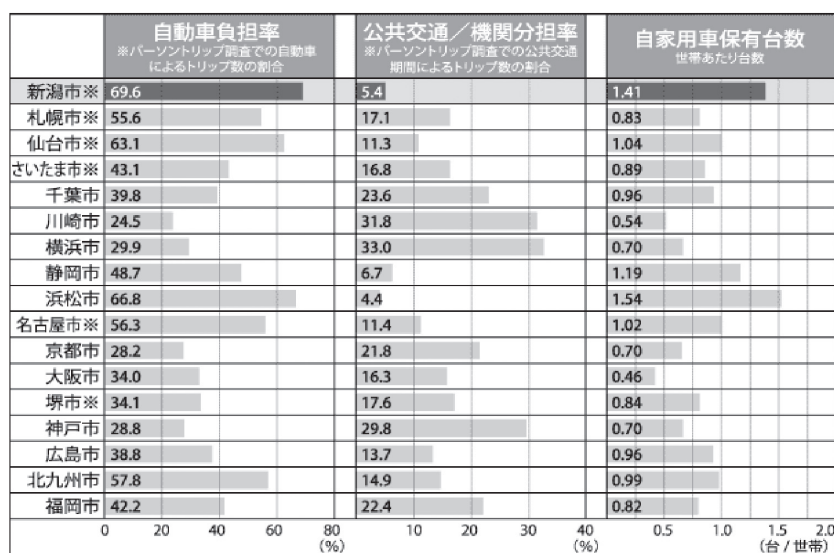


図1 新潟市の交通依存度

(出所) 新潟市 [2009] 『新潟市都市政策研究所だより 第7号』、新潟市都市政策研究所

新潟市は、これらの課題解決、これから目指すまちづくりを総括する趣旨で、2008年3月に『中心市街地活性化基本計画』（新潟市 [2008]）を定めた。その中で、①世界に開かれた交流、賑わいづくり、②官民の協働による満足度の高い、魅力的な商業空間づくり、③徒歩や自転車、公共交通を軸とした回遊性の高いまちづくり等、5つの目標を設定した（新潟市 [2008]）。

また、新潟市まちなか再生本部会議 [2012] の提言によると、「まちなか再生に向けた取組み提案」として、「湊町新潟が誇る花街文化を活かしたまちづくり」を掲げ、小中学校の総合学習等の場において湊町“新潟”の歴史を学ぶ機会を増やすなど、市民、民間、大学、行政が一丸となった取り組みが求められるとしている。花街の魅力を全国にアピールし、交流人口の拡大に結び付ける取組みとしては、西堀・新堀への堀の復元、歩行空間の石畳化といった“湊町新潟”の趣を醸し出す環境整備等も必要であり、例えば古町周辺地区から歴史的建造物等を結ぶ動線に、歩きたくなる工夫や情緒のある景観を整備することで、より効果的に湊町の歴史文化を発信することが期待されている（新潟市まちなか再生本部会議 [2012]）。

1.2 研究の目的

本研究では、みなとまち新潟の歴史的・文化的な地域固有の資源を活かした「魅力ある観光地域づくり」、「賑わいを創出し、魅力あるまちづくり」を推し進めて行くにあたり、『中心市街地活性化基本計画』に基づく様々な事業において、社会資本整備事業等のように公的資金が投入される交付金事業等については、効率的な執行及び透明性の確保の観点から、社会的な側面から事業の評価を行うことが必要である。そこで、「地域の賑わいを創出する力とは何なのか」、「賑わいの創出等を定量的に総合的に評価する方法とは何なのか」という2つのリサーチ・クエスチョンを立て、公的資金が投入される交付金事業などの評価指標を析出することを目的とする。

また、社会資本整備等の費用に対する直接的な施設整備等の事業量の指標だけでなく、それらの成果指標について検証し、地域の賑わいの創出との関連性及びそれらの定量的な総合的な評価方法について示すことにより、「地域の賑わいに資する様々な事業」の目標及び成果をより明確化する。それが中心市街地の賑わいを取り戻し、歩いて暮らせるまちづくりを進め、引いては魅力ある持続可能なまちづくりに貢献することを目的とする。

第2章 先行研究等の概括について

ここでは、ヘドニック価格法を用いた社会的便益評価に関するもの、観光地または都市における評価手法に関するものの先行研究について概括する。

ヘドニック・アプローチは、環境のような非市場財の便益評価に有効であり、我が国においては、市街地再開発事業や住宅市街地総合整備事業における便益評価手法として定着してきている。しかし、社会資本整備の便益評価に適用するにあたっての問題点についての議論はほとんどなく、空間計量経済学と空間統計学の両方のアプローチを比較して実際に便益評価に適用した例は、堤・瀬谷〔2009〕によるごく簡単な試算のみである。

藤田・盛岡〔1997〕の研究では、ヘドニック価格法を用いて、大阪湾岸部の臨海エリアの住宅用地を対象に、親水環境整備の社会的便益評価システムを開発することを試みた。この研究から多様な環境資源について社会的便益の評価する際に、ヘドニック価格法による社会的便益額は、他の手法による測定結果より大きな値を示す傾向があることから、その適用については十分な検討が必要であると言える。

鎌田・山内〔2006〕は、観光需要に影響を及ぼす要因を「いまある資源」に対する「魅力度」として位置づけ、それには、観光資源、アクセシビリティ、観光政策・事業の3つの面があり、それらの総合的な評価が魅力度であると提案した。

鎌田・山内〔2006〕は、既存の観光統計等の公表データを使用して、都道府県における各観光地の魅力度を評価している。課題としては、観光入込客数を被説明変数とした場合には、大都市の人口規模による都市観光の貢献度が大きくなることから、人口割りの指標を採用する等の工夫が必要であると言える。

地域の観光資源、アクセシビリティ、観光事業等に関する総合的評価が魅力度であるという提案について、室谷〔1998〕と同様に、既存の公開データ等に基づく客観性のある指標を用いて定量化したという点で、有効な魅力度の評価を示したと言える。

国土交通省〔2014〕は、「都市構造の評価手法に関する研究会」を設置し、「現況及び将来における都市構造のコンパクトさを、生活の利便性、健康・福祉など6つの分野から多角的に評価する手法」を提示した。

これらの評価手法により都市構造の現状を評価し、類似規模都市の平均値との比較や各分野の評価結果の相互比較等が可能である。各都市の都市政策上の課題を客観的、定量的に評価する際に有効であると言える。その際に、都市構造の外形的な側面だけに限らず、官民連携によるまちづくりに関する取り組みや地域の賑わいを創出する様々な地域の取り組み等、ハードだけでなくソフト事業等についても一定の評価が可能となるとより充実したツールになると考える。

これらのことから、社会的便益の評価手法の選択だけでなく、それぞれにおける評価指標の設定や説明変数の選択といった部分について、十分な検討が必要であると言える。

第3章 中心市街地における今までの取り組みについて

3.1 中心市街地活性化基本計画

新潟市〔2008〕では、3つの商業核である「古町周辺地区」、「万代周辺地区」、「新潟駅周辺地区」、朱鷺メッセのある「万代島地区」については、早急に活性化を図ることで、その効果が周辺地域にも波及していくことが期待できる「重点活性化地区」とし、本基本計画における「中心市街地（261ha）」として設定し、商業施策を中心にした取り組みを進める地区と位置付けた。

3.2 計画期間終了後の市街地の概況

認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告（新潟市〔2013a〕）によると、本計画に記載された総事業63事業の進捗状況は、2013年3月時点において、事業実施率95%であり、概ね順調に進捗し、完了したと言える（新潟市〔2013a〕）。

表1に、「各数値目標の達成状況」を示す。全体として中心市街地活性化に向けた各種取り組みが概ね予定通り行われたことにより、まちなかの居住者数や第3次産業従業者数は増え、これらの2つの数値目標が達成されたが、居住者数や従業者数の増加による新たな増加分だけでは歩行者通行量の減少を抑えきれず、歩行者通行量が伸び悩むなど「活性化が図られた」という状況には至っていない（新潟市〔2013a〕）。

表 1 各数値目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
○賑わい・交流の促進 「たくさんの人で賑わい、交流が生まれる中心市街地の形成」	歩行者 通行量	156,998 人 (H18)	174,000 人 (H24)	131,300 人 (H24)	H24.10	C
○まちなか居住の促進 「みなとまちの歴史が薫る、人に優しく、暮らしたくなる中心市街地の形成」	居住 人口	16,295 人 (H19)	18,300 人 (H24)	18,607 人 (H24)	H25.3	A
○都市型雇用の創出 「たくさんの人が働き、良質なサービスを提供する中心市街地の形成」	第 3 次 産業従 業者数	32,691 人 (H18)	33,700 人 (H24)	33,804 人 (H21)	H21.7	A

(出所) 新潟市 [2013a] 『認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告』

本報告書に関する課題としては、成果指標として3つの数値指標を掲げている中で、個々の数値目標についてそれぞれ達成か未達成かでの評価ではなく、未達成の数値目標も合わせた総合的な評価指標の確立が必要であると考ええる。

第4章 地域の賑わいを創出する力とソーシャルキャピタルとの関連性分析

4.1 分析手法の概要

本研究で適用する「費用便益分析」は、国土交通省 [2007a] の『市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改訂版）』及び国土交通省 [2007b] の『優良建築物等整備事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改訂版）』に基づき「費用」及び「便益」を貨幣尺度で計測し、それらを用いて「費用便益比」及び「純現在価値便益」を算出、分析することにより社会的な側面から事業評価を行うものである。

4.2 指標の定義

4.2.1 地価関数について

「費用便益分析」で用いる「便益」を計測するための地価関数を重回帰分析により推定する。表2に「地価関数の変数データの定義」を示す。

「被説明変数」として国税庁が提供する相続税路線価の地価データを用いる。「説明変数候補」として、前面道路幅員、実効容積率、住宅施設へのアクセシビリティ等の地価形成要因データを用いる。

表 2 各数値目標の達成状況

変数名	変数データの定義	変数データの根拠等
被説明変数：地価	サンプル地点毎の相続税路線価の地価データ（単位：千円/㎡）	財務省国税局が公表している、『財産評価基準書』に掲載されている古町周辺地区の平成16年相続税路線価データ(2004年価格)

説明変数候補（以下同じ）：前面道路幅員	サンプル地点毎の敷地に対する前面道路幅員（単位：m）	新潟市都市計画基本図（縮尺1/2500） CADデータにより測定
実効容積率（％）	前面道路幅員が10m未満の場合は、幅員（m）×0.60、10m以上は指定容積率による。（単位：％）	新潟市都市計画基本図（縮尺1/2500） CADデータにより測定
公園施設へのアクセシビリティ	機能の規模を公園施設面積（㎡）とし、機能の重心からサンプル地点への距離より算出。	新潟市都市計画基本図（縮尺1/2500） CADデータにより測定
住宅施設へのアクセシビリティ	機能の規模を居住者数（人）とし、機能の存在する町丁目の重心からサンプル地点への距離より算出。	平成12年度国勢調査 新潟市住民基本台帳（2014年）
商業、業務施設へのアクセシビリティ	機能の規模に従業員数（人）とし、機能の存在する町丁目の重心からサンプル地点への距離より算出。	平成13年度事業所・規格統計調査 平成24年度経済センサス活動調査
歩行者通行量調査地点へのアクセシビリティ	機能の規模を歩行者通行量（人）とし、歩行者通行量調査地点からサンプル地点への距離より算出。	歩行者通行量調査（新潟市商店街連盟実施、2004年～2014年）
最寄バス停へのアクセシビリティ	機能の規模をバス停毎の運行本数（本）とし、バス停の重心からサンプル地点への距離より算出。	バス停の位置及び運行本数（新潟交通株式会社ホームページより）
入居店舗へのアクセシビリティ	機能の規模を店舗入居率（％）とし、機能の存在する町丁目の重心からサンプル地点への距離より算出。	新潟市商店街連盟の入居店舗数と加盟店舗数の割合データによる（新潟市商店街連盟実施、2004年～2014年）
観光施設へのアクセシビリティ	機能の規模を新潟市観光入込客数（人）とし、機能の重心からサンプル地点への距離より算出。	新潟市観光入込客数（新潟市 [2012b] 『2012年新潟市観光入込客統計』、新潟市文化観光・スポーツ部観光政策課、2004年～2012年）

4.2.2 地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタルについて

Putnam [1993:167] はソーシャルキャピタルを「相互利益のために調整と協力を容易にする、ネットワーク、規範、社会的信頼のような社会的組織の特徴を表す概念」と定義している。また、信頼から自発的な協力が生み出され、自発的な協力関係はさらに信頼を育てる、という循環関係が生まれると述べている。Putnam [2000] は、一人で黙々とボーリングをする孤独なアメリカ人の姿を象徴的名称として書名に採用し、アメリカにおけるソーシャルキャピタルの衰退状況（コミュニティの崩壊状況）を、州毎のマクロデータを示しつつ実証した。政治団体、市民団体、宗教団体・協会、各種組合、専門組織、社交の

場などに対する市民の参加率が著しく低下していることを示し、これをアメリカにおけるソーシャルキャピタル衰退の結果と捉えている。

沼田〔2008〕は信頼（ソーシャルキャピタル）とはコミュニティ内構成員が互いに協調的な行動を取ることから生まれてくると述べており、協調的行動をとらせるような信頼がコミュニティに一度生成し蓄積されると、そのまま安定化することを証明している。コミュニティに生成されるソーシャルキャピタルは、ダイレクトにその存在を計量することはできない。本研究では地域に信頼が形成され、コミュニティの人々の繋がりが強化（ネットワーク）し、かつ、社会生活の規範が高まれば、その地域の賑わい指標が高くなると想定する。この「地域の賑わいが高まる」＝「ソーシャルキャピタルの蓄積」とおき、各種指標化（代理変数化）することで、ソーシャルキャピタルの存在（地域の賑わい）を追求していく。

そこで、「費用便益分析」により算出された「域外便益（事業区域外の地価変化総額）」と「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の関連性を分析するため、表3に示す「費用便益分析項目の定義」のとおり定義する。

表3 費用便益分析項目の定義

費用便益分析の項目	本関連性分析上の定義項目	本関連性分析上の定義内容
①費用	事業費 (インプット)	費用便益分析上の費用と同義で、用地費、施設整備費等の「事業による直接的な費用」
②域内便益	事業量 (アウトプット)	「事業により直接整備される施設における収益事業の「収益向上便益」
③域外便益	事業成果 (アウトカム)	事業区域外の地価変化総額であり、その変化要因とした地価関数の「説明変数候補」を「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の代理変数とする。本研究では、4.2.1で定義した歩行者数アクセシビリティ、商業施設アクセシビリティ、観光施設アクセシビリティ等である。

4.3 理論仮説と作業仮説

4.3.1 理論仮説

1.2で設定したリサーチ・クエスチョンに対して、以下の理論仮説を立て検証を行う。

理論仮説（1）：「地域の賑わいを創出する力」とは、「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタルの総合力（総合的評価）」である。

理論仮説（2）：「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタルの総合力」とは、「事業費」により形成される「事業成果」である「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の総合的評価である。

4.3.2 作業仮説

理論仮説に合わせて、以下の作業仮説を設定する。

作業仮説 (1):「事業費」により「事業による直接的な便益」が形成される。これは、「事業量」であり、「事業により直接整備される施設 (市街地再開発建築物等)」における収益事業の「収益向上便益」である (4.2.指標の定義より)。

作業仮説 (2):「事業費」による事業成果として、「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」が形成される。「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の代理変数は、歩行者数アクセシビリティ、商業アクセシビリティ、観光施設アクセシビリティ等の増減 (変化分) により構成される (4.2.指標の定義より)。

作業仮説 (3):「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の代理変数である、歩行者数アクセシビリティ、商業アクセシビリティ、業務施設アクセシビリティ、観光施設アクセシビリティ等が増減 (変化) すると、その成果として、事業区域外の地価総額が増減 (変化) する (4.2.指標の定義より)。

4.4 分析対象事業の概要

4.4.1 位置図

以下の図2に、「西堀通6番町地区優良建築物等整備事業の位置図」を示す。

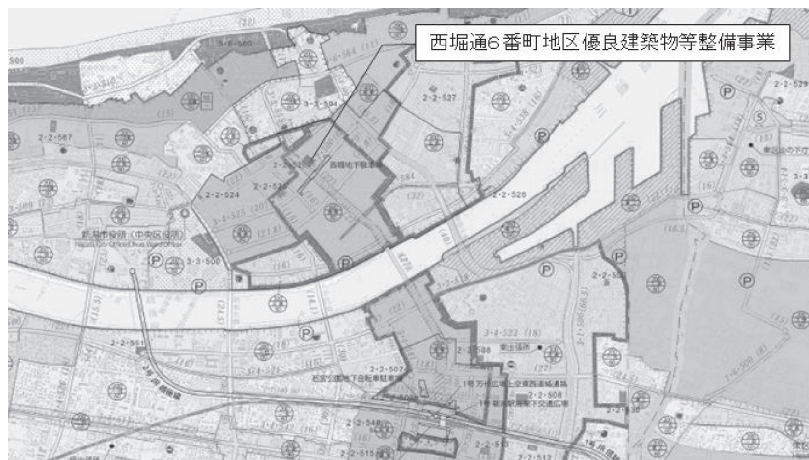


図2 西堀通6番町地区優良建築物等整備事業の位置図

(出所) 『新潟市都市政策部市街地整備課ホームページ』より筆者作成

4.4.2 西堀通6番町地区の分析結果 (1)

本分析では、市街地再開発事業等の施行区域の重心から概ね半径500mの範囲を対象範囲としサンプル地点を収集する。区域重心から概ね100m間隔のメッシュをとり、メッシュの交点にある宅地をサンプル地点とし、80箇所のサンプル地点を選定した。

(1) 地価関数の定義に基づいた被説明変数である地価データと、説明変数間の相関関係については、前面道路幅員 ($r=.715$, $p<.001$)、歩行者数アクセシビリティ ($r=.721$,

p<.001)、バス停アクセシビリティ ($r=.76$, $p<.001$) と相関係数が0.70以上であり0.1%水準で有意な強い正の相関がある。また、地価データと商業施設アクセシビリティ ($r=.567$, $p<.001$)、業務施設アクセシビリティ ($r=.581$, $p<.001$)、入居店舗率アクセシビリティ ($r=.514$, $p<.001$)、観光地アクセシビリティ ($r=.693$, $p<.001$) と相関係数はいずれも0.50以上であり、0.1%水準で有意な中程度の正の相関がある。

(2) 被説明変数である地価データと11つの説明変数について重回帰分析を行った。回帰の自由度は11であり、その場合の決定係数値は、0.815である。ここから、 t 値の絶対値が一番低い指標から順に外していきながら説明変数が1つになるまで重回帰分析を繰り返した。

(3) それぞれの場合において説明変数選択規準 R_u について、 R =重相関の値、 n =データの数(観測数)、 k =説明変数の数(回帰の自由度)を用いて、 $R_u = 1 - (1 - R^2) \times (n + k + 1) / (n - k - 1)$ を算定し、 R_u が一番高い場合の回帰分析の結果を選択した。

(4) その結果、回帰の自由度が5の場合に、説明変数選択規準 $R_u = 0.7906$ となり、最大となった。その場合の決定係数値 R^2 は、0.8199である。

(5) 重回帰分析の結果を用いて、費用便益分析マニュアル案(国土交通省 [2007a])の手順に基づき費用便益比、純現在価値の算出を行った。事業費4,407百万円に対して、事業量が9,874百万円、事業成果が909百万円であった。費用便益比が2.45、純現在価値が6,377百万円であり、効率性及び付加価値の高い事業であると言える。

4.4.3 西堀通6番町地区の分析結果(2)

(1) 先に述べた分析は、地価データの基準年次である2004年時点での分析であったが、8年間経過した2012年時点における域外便益の修正を行った。ここでは、賑わいの創出に関連するソーシャルキャピタルである「歩行者数アクセシビリティ」を説明変数に追加して再度分析を行った。

(2) 「歩行者数アクセシビリティ」を説明変数に追加したことから、回帰の自由度は6、決定係数値 R^2 は、0.8174、説明変数選択規準 R_u は0.7824である。

(3) 事業成果(アウトカム)である域外便益は、909百万円から1,731百万円へ822百万円増加した。これに伴い、費用便益比は2.63と向上し、純現在価値はから6,377百万円から7,199百万円へ増加した。

4.5 分析結果の考察

4.5.1 西堀通6番町地区の分析結果の考察 (1)

ケース毎の事業成果（アウトカム）と事業の純現在価値についてまとめた（図3）。

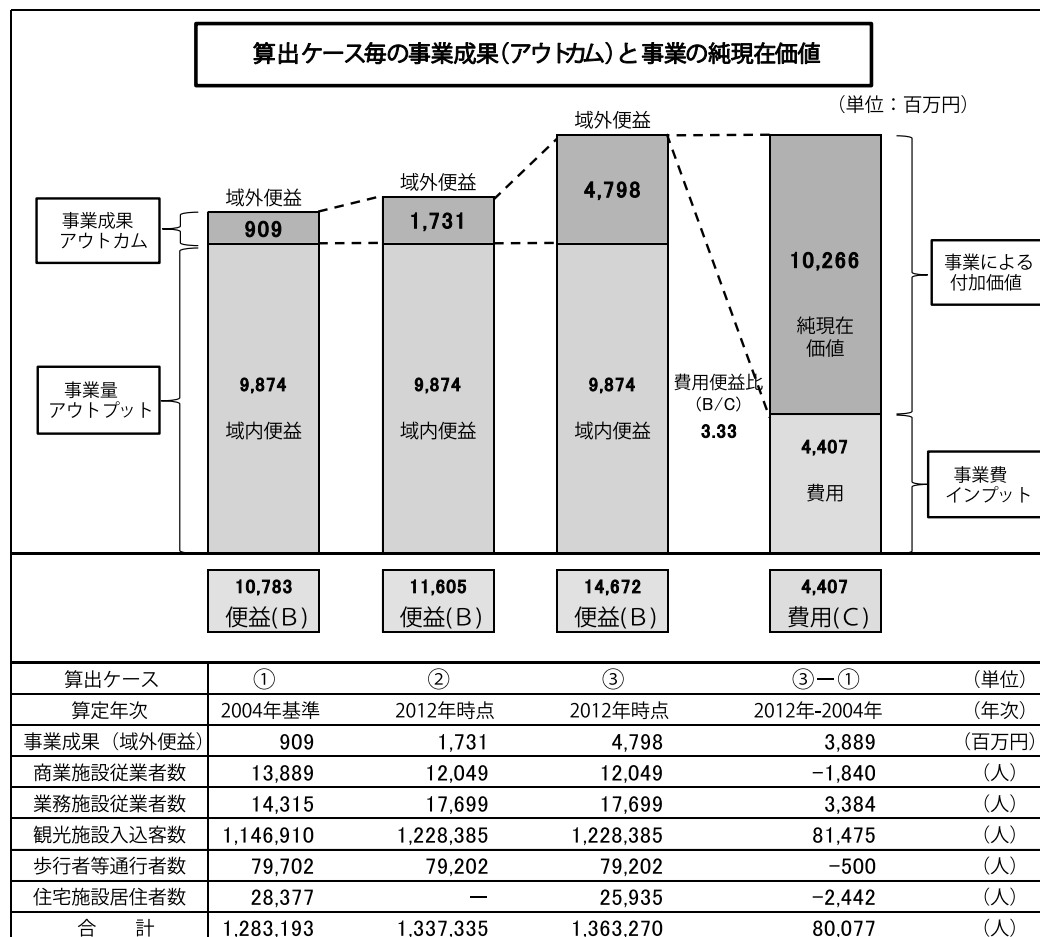


図3 算出ケース毎の事業成果（アウトカム）と事業の純現在価値

算出ケース①で算定した2004年基準時点から8年経過した2012年時点において、算出ケース②では、賑わいの創出に関連するソーシャルキャピタルである「歩行者数アクセシビリティ」を説明変数に追加して再度分析を行った。

その結果、事業成果である域外便益は、909百万円から1,731百万円へ822百万円増加した。これに伴い、純現在価値は6,377百万円から7,199百万円へ増加した。

主な要因としては、対象となる歩行者数は500人減少したが、商業・業務施設の従業員数が合わせて1,500人程度増加し、観光入込客数も81,400人程度増加したことから、商業・業務施設のアクセシビリティ及び観光施設のアクセシビリティが向上したためである。

さらに、算出ケース③では、賑わいの創出に関連するソーシャルキャピタルである「住宅施設アクセシビリティ」を説明変数に追加して再度分析を行った。

その結果、事業成果である域外便益は、909百万円から4,798百万円へ3,889百万円増加

した。これに伴い、費用便益比は3.33と向上し、純現在価値はから6,377百万円から10,266百万円へ増加した。

主な要因としては、対象となる歩行者数は500人減少し、商業施設の従業員数が1,800人程度、住宅施設の居住者が2,400人程度減少する一方で、業務施設の従業員数は3,300人程度増加、観光入込客数も81,400人程度増加したことから、商業・業務施設のアクセシビリティ及び観光施設のアクセシビリティが向上したためである。

なお、「住宅施設アクセシビリティ」については、1%水準有意な弱い負の相関関係（ $r=-0.300$, $p<.01$ ）であることから算出ケース③は参考分析とした。

4.5.2 西堀通6番町地区の分析結果の考察（2）

ここで、算出ケース③は参考分析であるため、算出ケース②における地価総額による総合的評価の比較について、以下の図4に示す。

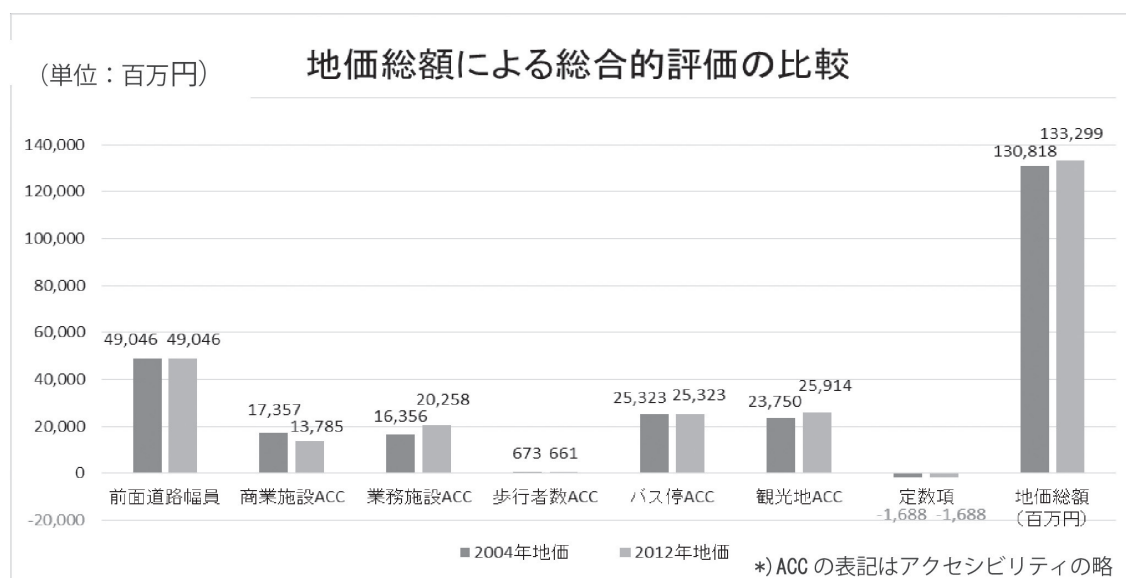


図4 地価総額による総合的評価の比較

対象区域の地価総額による比較では、2004年時点の130,818百万円から2012年時点では133,299百万円となり、2,481百万円分増加した。

4.5.3 西堀通6番町地区の分析結果の考察（3）

2012年時点と2004年時点の「地価総額の差（域外便益）による総合的評価」について現在価値化した割引後の総合的評価を図5に示す。域外便益は、商業施設アクセシビリティが2,493百万円減少した一方で、業務施設アクセシビリティが2,723百万円、観光地アクセシビリティが1,510百万円増加した結果、地価総額の差は1,731百万円である。この「域外便益」が、「地域の賑わいの創出に関連するソーシャルキャピタルの総合的評価」で

あり、これが「地域の賑わいを創出する力」であると考えてる。

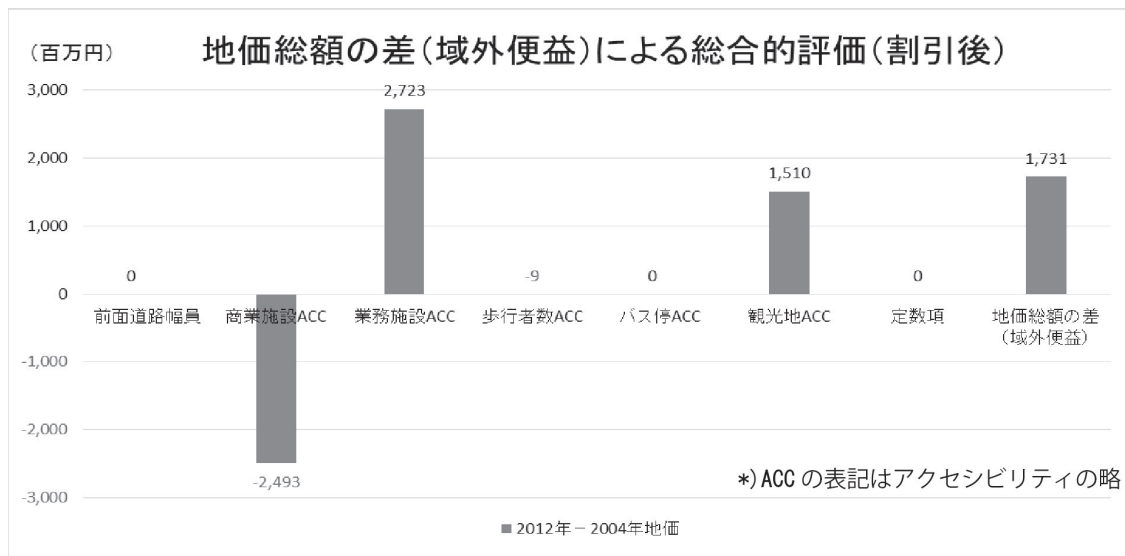


図5 地価総額の差(域外便益)による総合的評価(現在価値に割引後)

4.6 仮説の検証

先に述べた費用便益分析の結果と考察から、理論仮説及び作業仮説の検証を行う。

理論仮説の検証のために、まずは作業仮説の検証を行う。

作業仮説(1):「事業費」により「事業による直接的な便益」が形成される。これは、「事業量」であり、「事業により直接整備される施設(市街地再開発建築物等)」における収益事業の「収益向上便益」である(4.2.指標の定義より)。

これについて、「事業費=4,407百万円」により「事業量=域内便益=9,874百万円」を生み出し、「事業費」による直接的な整備効果として、事業により直接整備される施設における収益事業の「収益向上便益」が形成されたと言える。

作業仮説(2):「事業費」による事業成果として、「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」が形成される。「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の代理変数は、歩行者数アクセシビリティ、商業アクセシビリティ、業務施設アクセシビリティ、観光施設アクセシビリティ等の増減(変化分)により構成される(4.2.指標の定義より)。

これについて、作業仮説(1)と同様に、「事業費=4,407百万円」に対して「事業成果=域外便益=1,731百万円」が発生している。また、域内便益と域外便益を合わせた便益は11,605百万円であり、費用便益比は2.63である。これらにより、「事業費」による「事業成果」として、「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」が形成されたと言える。

作業仮説(3):「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の代理変数である、歩行者数アクセシビリティ、商業アクセシビリティ、業務施設アクセシビリティ、観光施設アクセシビリティ等が増減(変化)すると、その成果として、事業区域外の地価総額が

増減（変化）し、この地価変化総額（域外便益＝1,731百万円）が「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の総合的評価であると言える（4.2.指標の定義より）。

これらの作業仮説より、理論仮説①の「地域の賑わいを創出する力」とは、「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタルの総合力」であり、また、理論仮説②の「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタルの総合力」とは、地域の賑わいに関連する様々な事業による「事業費」により形成される「事業成果」の総合的評価であることが検証された。

第5章 まちなか再生に向けた今後の取り組み

5.1 古町周辺地区の現状と課題について

古町周辺地区は、新潟市中央区の中心市街地、信濃川の左岸側に位置し、古くは堀が整備された北前船の寄港地として栄えた地区である。2つの百貨店を中心に、新潟県下最大の繁華街として、新潟市の顔となる地区として発展してきた。

しかし、1970年代に入り、万代地区で、大型商業施設の出店が進み、また、市街地の拡大による人口拡散が進むなど、郊外の大規模商業施設等へ人々の足が移っていき、現在に至るまで中心市街地の衰退が進んできている。以下に、図6「古町周辺地区」の位置を示す。



図6 「古町周辺地区」の位置

（出所）新潟市〔2014a〕『都市再生整備計画（古町周辺地区）』

第3章において述べたように、新潟市では2008年に中心市街地活性化法に基づく「認定中心市街地活性化基本計画」を策定し、関係事業を推進してきたところ、中心市街地の「居住者数」や、サービス業などの「第3次産業従業者数」は増加し、一定の成果を上げたが、2010年6月に古町周辺地区で、長く市民に親しまれてきた百貨店が閉店するなど、空洞化

は止まらず、「歩行者通行量」は伸び悩み、活性化が図られたという状況には至っていない（新潟市〔2008〕）。

5.2 古町周辺地区「都市再生整備計画」の概要

前述した課題を解決するために、新潟市においては古町周辺地区の「都市再生整備計画」の策定を進め、古町周辺地区の利便性の向上と賑わいの創出を図ることとしている。

図7に「都市再生整備計画」の区域及び整備内容を示す。実線の枠で囲まれた区域面積は54.8ヘクタールであり、整備計画の期間は、2015年度から2019年度までの5年間である。

本計画で実施する主な事業としては、(1) 古町通7番町地区市街地再開発事業、(2) 高質空間形成施設として「新潟市道整備事業（白壁通り、昭和街道等の石畳み舗装）」、(3) 地域生活基盤施設として「情報板（誘導案内板）等の設置」が挙げられる。



図7 「都市再生整備計画」の区域及び整備内容

(出所) 新潟市〔2014a〕『都市再生整備計画(古町周辺地区)』

5.3 事業成果指標について

表4に「計画の成果指標」を示す。本計画では3つの「成果指標」を設定し、それぞれについて3つの成果目標、定量的指標とその目標値を設定した。

表4 「計画の成果指標」

計画の成果指標		
成果目標	定量的指標	従前 → 目標値
古町地区を訪れる来街者を増加させる。	自転車・歩行者通行量	29,729人/日 → 35,200人/日 (平成25年度) (平成31年度)
古町地区の空き店舗数を減少させる。	空き店舗数	12店舗 → 6店舗 (平成25年度) (平成31年度)
古町地区の固定資産税等の税収を維持する。	平成25年度を100とした、固定資産税等の税収指数	100 → 100 (平成25年度) (平成31年度)

(出所) 新潟市 [2014a] 『都市再生整備計画(古町周辺地区)』

1つ目の成果指標として、「古町周辺地区を訪れる来街者を増加させる」という成果目標を設定し、定量的指標については、古町周辺地区5地点の「自転車歩行者通行量」の合計を、平成25年度の従前値は29,729人、目標値は35,200人と設定した。

2つ目の成果指標として、「古町周辺地区の空き店舗数を減少させる」という目標を設定し、商店街組合調査の空き店舗数を現状12店舗から目標値6店舗に減少させるとした。

3つ目の成果指標として、「古町周辺地区の固定資産税などの税収を維持する」という目標を設定し、古町通6、7、8番町において、現在下落傾向にある固定資産税などの税収について、平成25年度実績を100とし、下げ止め維持するとして、目標値を100と設定した。

第6章 まとめ

6.1 結論

本研究では、「地域の賑わいを創出する力とは何なのか」、「賑わいの創出等を定量的に総合的評価する方法とは何なのか」というリサーチ・クエスチョンに対して、理論仮説を立て、第4章における関連性分析によりその検証を行った。

その結果、理論仮説①の「地域の賑わいを創出する力」とは、「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタルの総合力」であり、また、理論仮説②の「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタルの総合力」とは、地域の賑わいに関連する様々な事業による「事業費」により形成される「事業成果」の総合的評価であることが検証された。

この「事業成果」とは、「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の代理変数

である歩行者数、観光入り込み客数、商業施設・業務施設の従業員数等の増減の変化分である。

つまり「地域の賑わいを創出する力」とは、地域の賑わいに関連する歩行者数、観光入り込み客数、商業施設・業務施設の従業員数等の総合的評価である。

6.2 今後の課題について

第5章に示した『都市再生整備計画』（新潟市〔2014a〕）において、成果指標として3つの数値指標を掲げている中で、個々の数値目標についてそれぞれ達成か未達成かでの評価ではなく、未達成の数値目標も合わせた総合的な評価指標の確立が必要であると考えられる。

今後の課題としては、事業成果であるアウトカム指標の設定、また、これらの指標についての個々の評価ではなく、本研究により示した総合的評価における「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の代理変数の選定等について引き続き検証、研究を行っていく。例えば、成果指標である歩行者通行量が目標値に至らない場合であっても、商業施設・業務施設の従業員数や観光入込客数等で補うなどの総合的評価により目標の達成度を評価する。

また、今回の費用便益分析における地価関数については、公示地価ベースで算定したが、固定資産税評価ベースで算定することにより、対象区域の税収効果等についても検討して行くこととする。

今後の新潟市における中心市街地のまちづくりとしては、様々な都市機能がコンパクトに集積した生活拠点としてまちを再生し、「歩いて暮らせるまちづくり」を進め、高齢化・人口減少が進んでも地域住民が「健幸(身体面の健康だけでなく、人々が生きがいを感じ、安心安全で豊かな生活を送れること)」であるためには、そこに暮らすことで健幸になれる「まち」「スマートウェルネスシティ」の推進が求められている（新潟市〔2014b〕）。

この“スマートウェルネスシティ”に関するハード及びソフトの各種取り組みにおいても、「地域の賑わいに関連するソーシャルキャピタル」の代理変数としての採用の可否等について、引き続き検証、研究を進めて行くこととする。

【参考文献】

- 1 愛甲哲也・崎山愛子・庄子康（2008）「ヘドニック法による住宅地の価格形成における公園緑地の効果に関する研究」『北海道大学 ランドスケープ研究』、P.727-730。
- 2 鎌田裕美・山内弘隆（2006）「観光需要に影響を及ぼす要因について－『魅力度』計測への試み－」『国際交通安全学会誌』 Vol.31、No.3。
- 3 国土交通省（2002）『社会資本整備審議会 中間答申』、社会資本整備審議会。
- 4 国土交通省（2007a）『市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改訂版）』、国土交通省都市・地域整備局・住宅局 監修。
- 5 国土交通省（2007b）『優良建築物等整備事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改訂版）』、国土交通省都市・地域整備局・住宅局 監修。
- 6 国土交通省観光庁（2012a）『観光白書 平成24年版』、国土交通省観光庁。
- 7 国土交通省観光庁（2012b）『平成24年全国観光入込客統計調査』、国土交通省観光庁観光戦略課。
- 8 国土交通省観光庁（2012c）『宿泊旅行統計調査 平成24年』、国土交通省観光庁観光戦略課。
- 9 国土交通省観光庁（2013）『観光白書 平成25年版』、国土交通省観光庁。
- 10 国土交通省（2014）『都市構造の評価手法に関するハンドブック』、都市構造の評価手法に関する研究会。
- 11 総務省統計局（2014）『統計でみる都道府県のすがた2014』、総務省統計局。
- 12 堤盛人・瀬谷創（2009）「ヘドニック・アプローチを用いた便益 評価と空間計量経済学・空間統計学」『季刊 住宅土地経済 2009年春季号』 No.72、p.27-35。
- 13 新潟県（2012）『平成24年新潟県観光入込客統計』、新潟県産業労働観光部観光局交流企画課。
- 14 新潟市（2008）『新潟市 中心市街地活性化基本計画』、新潟市（2011年最終変更）。
- 15 新潟市（2009）『新潟市都市政策研究所だより 第7号』、新潟市都市政策研究所。
- 16 新潟市（2012a）『新潟市まちなか再生本部会議 報告書』、新潟市まちなか再生本部会議。
- 17 新潟市（2012b）『2012年新潟市観光入込客統計』、新潟市文化観光・スポーツ部観光政策課。
- 18 新潟市（2013a）『認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告』、新潟市都市政策部都市計画課。
- 19 新潟市（2013b）『ライジングボラードによる歩く人が中心となる道路空間づくり社会実験の概要とその結果』、新潟市中央区役所建設課。
- 20 新潟市（2013c）『平成25年度 新潟市統計書』、新潟市総務部総務課。
- 21 新潟市（2014a）『都市再生整備計画（古町周辺地区）』、新潟市都市政策部都市計画課。
- 22 新潟市（2014b）『新潟市のスマートウエルネスシティ～健幸都市づくり』、新潟市保健衛生部保健所健康増進課・都市政策部都市計画課。
- 23 日本交通公社（1973）『観光地の評価手法 再版』、交栄印刷株式会社。
- 24 沼田秀穂・福田豊（2008）「CMC活用R&D組織における信頼形成可視化研究」『平成19年度情報通信学会年報』、pp31-40。
- 25 沼田秀穂・池田佳代・安藤昌也・渡辺克也・曾根原登（2012）「振り込め詐欺と地域社会との関連性研究」、『情報社会学会誌』 Vol.5、No.1。
- 26 室谷正裕（1998）「観光地の魅力度評価－魅力ある国内観光地の整備に向けて－」『運輸政策研究』 Vol.1、No.1。
- 27 Putnam,R.D.（1993）Making Democracy Work, Princeton University Press（＝河田潤一訳〔2001〕）、『哲学する民主主義－伝統と改革の市民的構造』、NTT出版。
- 28 Putnam,R.D.（2000）Bowling Alone:The Collapse and Revival of American Community, NY:Simon& Schuster