

**科学研究費助成事業 研究成果報告書**

平成 30 年 6 月 25 日現在

機関番号：11501

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2017

課題番号：25380276

研究課題名(和文) 中心市街地における戦略的経済行動分析 持続可能な中心市街地活性化政策の考察

研究課題名(英文) Analysis of economic behaviors in city centers - On sustainable revitalization of city centers

研究代表者

是川 晴彦 (Korekawa, Haruhiko)

山形大学・人文社会科学部・教授

研究者番号：40215439

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,700,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、中心市街地が抱える諸課題の発生要因と解決策について理論分析と実態調査の双方から考察を行った。理論分析では、中心市街地を構成する諸主体の意思決定や戦略的行動に伴う外部効果の内部化や、公共財の自発的供給について分析結果を得た。あわせて、地方都市における中心市街地の実態調査を行い、街の核と軸の設定方法、集客の核となる施設の整備方法、意思決定の調整方法、連携のあり方、および少子高齢化社会に向けた公共交通などについて課題やその解決策に関する分析結果を得ることができた。

研究成果の概要(英文)：We consider economic properties of city centers from the point of view of economic theory externalities, strategic behavior, incentives, and public goods. We also researched the present situations of city centers of provincial cities in Japan. We propose important points to consider in the case where we revitalize city centers internalization of externalities, consensus-building, public transportation systems.

研究分野：理論経済学

キーワード：中心市街地 外部性 公共財 合意形成

## 1. 研究開始当初の背景

本研究は、中心市街地が抱える諸課題の発生要因とその解決策に関する3つの問題意識に基づいて進められた。

問題意識1：中心市街地が抱える課題の解決には、中心市街地における地権者や事業者の経済行動、国や自治体の戦略的な意思決定、および民間主体の自発的公共財供給を考慮した理論分析が求められる。

問題意識2：中心市街地活性化には持続性、実現可能性、および環境の変化への対応性が求められる。

問題意識3：これまで研究対象として注目されなかった集客性の高い資源を持たない中小都市の中心市街地活性化の取り組みを考えていく必要がある。

## 2. 研究の目的

(1)中心市街地が個別に意思決定を行う店舗や施設の集合体として構成されていることに注目し、国、地方自治体、民間主体、まちづくり会社などの経済行動の依存関係や外部効果を考慮した理論分析を行い、多様な経済状況に応じた中心市街地活性化政策のありかたを考察する。

(2)地方都市の中心市街地活性化の持続性を維持するうえで重要な役割を果たすと考えられる以下の4つの視点に注目して分析を行う。

高齢者が利用しやすい中心市街地の構築に必要な仕組みの検討

中心市街地活性化に取り組む女性の活動の実態と意義の検討

中心市街地における核と軸の設定

中心市街地活性化における大学教育の意義の検討

## 3. 研究の方法

(1)経済理論にもとづく研究では、先行研究を検討したうえで、中心市街地における各主体の経済行動や意思決定の分析モデルを構築し、経済行動や意思決定について、その波及効果や外部性の問題などについて考察を進める。

(2)理論分析を踏まえて、地方都市の中心市街地の実態調査を行う。あわせて、自治体、事業主などから聞き取り調査を行う。これらの調査を通じて、持続可能な中心市街地活性化に必要な視点や取り組みを解明する。

## 4. 研究成果

### (1)理論面からの分析

中心市街地における外部性の問題は、個別に意思決定を行う事業主や地権者の集合体として中心市街地が構成されていることが

ら生じる。業種や取扱商品の選択、店先や店内のアレンジ、販売や接客に対する努力水準などの意思決定は、当該主体が外生的な諸事情のもとでの最適化行動として捉えることができる。ニーズに合わなくなった業種や取扱商品が選択された場合、イメージの良くない店先になっている場合、そして営業や接客努力の水準が低い場合には、これらの意思決定が来街者に負のイメージを与える。よって、中心市街地全体としての利便性や魅力が低下するため、来街者が減少する。また、店舗の存在感を高めるために目立つ外観の店舗にすること自体は来街者の注目を集め、当該店舗の売り上げを短期的に増やすことになる。しかし、周囲と調和しない外観の店舗にすることによって中心市街地全体の佇まいや一体感を低下させることになれば、先の例と同様、中心市街地の魅力を低下させることになり、中心市街地を構成する多店舗の売り上げを減少させることにつながる。

このような外部性の問題の解決を経済学的に考えると、中心市街地を構成する諸主体の意思決定に伴う外部効果を内部化する仕組みの構築が求められる。その一例がタウンマネジメント機能による個別の意思決定のコーディネートである。タウンマネージャーには中心市街地全体の課題を考察する能力や意思決定を調整する能力が求められる。また、タウンマネージャーにどれだけの権限が与えられるかが各都市で課題となっている。しかし、各都市でヒアリングをした結果、タウンマネージャーの活動を通じて個々の事業主に望ましい意思決定をするインセンティブが生じることが確認された。消費者の嗜好の変化、郊外型大型店の出店、通販の充実などによって、従来型の中心市街地に求められる店舗構成やテナントミックスは変化している。しかし、個々の店舗において、自らの代で業種変更や店舗閉鎖を行うことには抵抗感がある。周囲から店舗経営が悪化したから人に貸したと言われることを懸念し、他の業種の経営者に賃貸することを躊躇する例も少なくない。しかし、タウンマネージャーを通じて他者への賃貸を勧められた場合には、店舗の所有者はタウンマネージャーのアドバイスを受けて中心市街地活性化のために賃貸を選択した、すなわち公共性に貢献したという意識を持つことができる。その結果、利便性の高いテナントミックスの実現性が高まる。

外部効果を内部化するために諸主体の意思決定をコーディネートする機能は、結合利潤の最大化モデルに相当する。外部不経済の出し手はコーディネートに応じることによって自らの利益自体は減少する。このため、増加した全体の利益の一部が何らかの方法によって外部不経済の出し手に還元されなければ、当該主体にはコーディネートに応じるインセンティブが生じない。これは複数の主体間で「連携」を行う場合に生じる問題で

もある。今日、中心市街地活性化以外にも地方創生などの様々な取り組みにおいて地域間連携の重要性が指摘されている。しかし、連携を持続的かつ効果的に進めるためには、責任の所在、費用負担のあり方、得られた利益の分配方法について事前に明確化しておくことが重要である。それらが曖昧にされた状態で連携を進めると、各主体には費用負担を逃れて連携のメリットにフリーライドするインセンティブが生じる。また、独自のノウハウを有する主体は、ノウハウが他主体にフリーライドされることを恐れて連携に参加しないこともありうる。連携に参加することの貢献度、および貢献度に応じた利益の分配をルール化することが求められる。

外部効果の出し手が外部効果の問題を認識し、自発的に全体の利益の最大化を目指す取り組みも存在する。ある地域の温泉街では旅館内に設置する浴室を規模の小さなものにとどめている。このことによって、宿泊客は温泉街に出て外風呂を回遊して楽しむという選択をする。客が温泉街を回遊すれば、温泉街にある遊戯店や物販店の来客も増え、温泉街を構成する諸主体が利益を享受でき、温泉街全体が非日常性を体験できる空間として機能を維持できるようになる。その結果、温泉街としての魅力が向上し、観光客の増加につながる。

大型店や工場などが撤退した後の跡地利用として公民館、図書館、貸し教室などの公共施設を整備する例が多く存在する。この場合、整備された公共施設は中心市街地の回遊性の核施設として位置づけられることが少なくない。公共施設内に物販店や飲食店を設置する方が当該施設自体の利便性は向上する。しかし、施設の利用者は当該施設内で来街目的が実現してしまうため、中心市街地を回遊しなくなってしまう。これは施設自体が利便性を追求するという最適化行動に伴う外部性の問題として解釈できる。他方、あえて公共施設内に飲食スペースを設置せず、周囲の飲食店等に客を回遊させる取り組みも行われている。利己的な利益の最大化ではなく、中心市街地全体の利益の最大化を目指す意思決定として解釈できる。

上記の取り組みは、利己的な利益の最大化ではなく、温泉街や中心市街地全体の利益の最大化を目指す意思決定を行った事例として解釈できる。ただし、このような取り組みが実現できた固有の要因を考慮する必要がある。温泉街の例では、旅館内の浴室を小規模にするという自らの利益を減らす行為が、温泉街を訪れる客の増加を通じて当該旅館の来客数も増やすという正の効果をもたらす。温泉街は宿泊目的で来る客が中心であり、店舗等の構成も旅館などを中心に限定されている。観光客を増やすという外部効果を内部化する行為が間接的な利益の還元につながることを当該主体が認識しやすい点の特徴である。これに対して、中心市街地の場合は

多様な業種の店舗から構成されており、かつ、来街者の目的も多様であり、来街者が増えても当該店舗の売り上げ増加に直接結び付くかどうか当該店舗の経営者に認識しにくく、外部効果の内部化を行う行為に対するインセンティブが低くなってしまうことが問題である。

また、公共施設の場合は、施設自体が利潤を追求するものではないので、中心市街地全体の利益を考慮した取り組みを選択しやすい。このため、中心市街地活性化の取り組みにおいては、外部効果を内部化する行為や中心市街地全体の利益を考慮した行為を民間主体に選択させるインセンティブをどのように与えるかが理論面から見た課題という。近年は来街者数や売上額に関する指標やデータが整備されつつある。これらの指標やデータを用いて、中心市街地全体の利益増加に貢献する度合いを客観的に評価できれば、貢献に応じた利益の分配も不可能ではなくなり、自発的な外部性の問題の解決が期待できる。

## (2) 中心市街地の実態および活性化政策の検討

本研究では、地方都市における中心市街地の実態調査を行った。あわせて、行政機関のまちづくり担当者や民間のまちづくり担当者から中心市街地活性化の取り組みや課題について聞き取り調査を行った。調査を通じて、理論面から捉えた一般的・普遍的な要因と地域固有の要因の双方から、中心市街地における課題を考察するとともに、地理的、経済的な諸制約のもとでの中心市街地活性化政策について検討を行った。以下では、大型施設の撤退後の跡地利用、核と軸の設定、回遊性の創出、高齢化への対応などの視点から調査結果や考察結果の一例を示す。

草津市 滋賀県草津市は人口 13 万人の都市である。人口が増加している都市の中心市街地活性化であることが特色である。草津駅周辺には多くのマンションが建設されており、30～40 歳代の人の居住が増えている。マンションは建設後 40～50 年はそのまま存在する。短期的には、マンション建設で増えた居住者層にあわせたテナントミックスの中心市街地を構成することが求められる。他方、中長期的には、当初の居住者が高齢になっても住み続けるのか、或いは、住み替えがスムーズに行われて若い世代の人たちが継続して住み続けるのかによって街づくりの視点が異なる。これは、中心市街地の居住人口を増やす政策において生じる一般的な課題である。草津市では、住み替えが行われることを前提として、若い世代の人たちが継続して住み続けるために求められる機能の充実に力点を置いている。

街の核と軸の設定では、天井川であった草

津川跡地、および旧中山道の2つの地域資源を街の軸として回遊性を高め、来街者の滞在時間を長くすることを目指している。車による点どうしを結ぶ移動から歩いて面的に回遊する移動への変化を目指して公共交通のあり方も含めて取り組みを検討している。また、大型店の跡地利用では、分散していた公的施設を集約し、子育て施設を併設して若世代の取り込みをはかり、同時に温泉の源泉を活用して高齢者にも配慮したまちづくりを目指していることが特徴である。

新潟市 GIS と地方自治体との関係は、阪神・淡路大震災を契機として、地震被害想定調査において本格的に活用が図られた。その後、行政組織内部における情報共有を主たる目的とした統合型GISの整備が進み、都市計画、公共交通、少子化対策、高齢者福祉など、萌芽的ではあるが社会的課題解消ための活用も図られてきており、なかでも、人口減少社会に対応した社会システム再構築へのGIS活用が期待されている。

新潟市は上記の取り組みの中でも特に先進的にGISセンターを新潟大学と共同出立ち上げ、都市間人口移動による公共交通機関整備計画と需要予測、地区センターや図書館などの公共施設の統廃合計画、将来人口推計に基づく住宅や土地利用整備計画での予測など、データに基づく都市計画に先進的に取り組んでいる。特に都市計画における準工業地域や商業地域、市街化調整区域などの土地利用規制は自治体の将来の地域活性化にとって重要な政策課題であり、GISデータを積極的に活用し、住基ネットとの連携を可能にした新潟市の事例は着目に値する取り組みである。

堺市 堺市は人口80万人を超える大都市であるが、中心市街地に存在する大型店は2店舗のみであり、堺東駅に併設された堺タカシマヤ、堺駅に直結するPLATPLATである。これらの2つの核を結ぶ通りと、これと交差し阪堺線の通る旧紀州街道がメインストリート（軸）となっている。堺東駅と堺駅の間はシャトルバスにより約8分間隔で結ばれている。中心市街地内外に跨がる旧市街地周辺地域には、町屋や寺院群による歴史的建造物のまちなみが残されており、また、刃物や線香といった伝統産業の事業所も集積している。堺市は旧市街地周辺地域に残された歴史的建造物などを活かした観光にも力を入れており、平成27年3月には「さかい利晶の杜」をオープンして、市街地観光の拠点としている。

中心市街地における大型店撤退後の跡地利用策として、堺東駅前にあったジョルノビルの再々開発「堺東駅南地区第一種市街地再開発事業」が挙げられる。再々開発されるジョルノビルは、商業・住宅(333戸)・駐車場の機能で構成され、規模は地下2階地上24

階建て延べ47,750㎡、地下2階に駐車場、地下1階から地上3階までに商業施設、4階以上に住宅が配置されるとのことである。

上記のほか、大型施設の撤退後の跡地利用の実態と課題については、岡山県玉野市、愛知県田原市、広島県三原市などにおいて聞き取り調査を行った。紙面の関係で、これらの調査内容は稿を改めて記したい。

### (3) 中小都市の中心市街地活性化と公共交通の整備

多くの地方中小都市では、通年観光が可能な資源が高い密度で存在することはなく、一方で、居住人口の減少や自治体の財源不足に直面しており、日常的な買い物も困難になる。地域コミュニティが崩壊の危機にある、自家用車を運転しなくなった後の買い物や通院のための移動手段が確保できない、など喫緊の課題に直面している。

規模の小さな都市の場合、旧来の市街地に大地主がいる、あるいは、商店街の中に民家が点在しているなどの理由で、地権者の合意形成が容易ではなく、中核となる商業集積の構築が困難である。また、商店主が高齢化し、借金をしてまで新たな取り組みにチャレンジするインセンティブはなく、細々とイベントを継続させるのが現状である。空き店舗が生じても店舗が住居を兼ねている店舗構造であるため、他者への賃貸が難しい。既存の商業施設を生かしつつ、不足業種の店舗や、やる気のある事業主が入りやすくなる環境の構築が求められる。

岩手県二戸市でのヒアリングにおいて、不足業種を補うことなどを目的として商店街で意見調整をすることの難しさが指摘された。マネジメントの専門家に依頼したことはあったが、常駐ではなかったため、権限などの問題もあり意見調整機能を果たすことができなかったという。また、かつての計画では実施内容を盛り込みすぎて、空き店舗対策に力点を置くことができなかったことも明らかにされた。中小都市の場合、人的資源の制約がある。取組み内容等を生活者の利便性の確保を中心に厳選し、身の丈にあった活性化策を行うことの重要性が確認された。

規模の小さな都市の場合、今後は、移動手段の制約を受ける高齢者たちにとっての生活基盤となる中心市街地の構築と公的な移動手段の確保の双方が求められる。高齢化社会に向けた公的な移動手段としてデマンド交通による移動手段の確保の取組みが各地で行われている。以下では、地方都市のデマンド交通に関する実態調査の結果を、中心市街地の在り方と関連付けて述べることにする。

三重県玉城町 三重県玉城町で運行されているデマンドバスにはいくつかの特徴があ

る。第一に、社会福祉協議会が運行主体であり、運賃が無料である。第二に、完全デマンド型でありながら自宅の玄関先ではなく、町内各地に稠密に設けられたバス停で乗降車する。年間 2,000~2,350 万円の経費で完全デマンド型のデマンドバスが運行されることは、今後、デマンドバスの導入を構想する自治体にとって良い参考例となるであろう。

玉城町では、社会福祉協議会が運行主体であることを生かし、デマンドバスを通院や買い物だけでなく、社会福祉協議会が開催する介護予防事業へ参加する手段としても活用した。このことによって後期高齢者の医療費の増加を抑制できるならば、利用料金を無料にしても導入した価値は十分にあったと考えられる。

長野県木曾町 長野県木曾町の生活交通システムの特徴は幹線バスと支線バス(デマンドタクシーも含む)を組み合わせたゾーンバスシステムであることにある。木曾町の場合は、デマンドタクシーをあくまで幹線バスに乗り継ぐための手段として採用している。広域合併をした自治体では、合併後の中心市街地と位置付けられる地域と人口集積地域とが離れているケースが存在する。この場合には、小回りのきくデマンドタクシーを人口集積地域内の運行に限定した方が効率的である。このシステムは、広域合併した地方自治体における公共交通を維持する方法として有効である。

#### (4)中心市街地活性化における大学教育の意義

持続的な中心市街地活性化の実現には、若い人たちが中心市街地の抱える課題を認識し、活性化の取り組みに参加することが要請される。このため、社会科学における大学教育が中心市街地活性化に果たす意義の検討が必要である。ここでは山形県寒河江市の協力を得た取り組みについて説明する。

学業を中心とした生活を送る学生は中心市街地の意義や実態を知る機会に乏しい。次世代に向けた中心市街地のあり方を考えていくためには、学生時代に中心市街地の現状や課題を把握したうえで、中心市街地活性化に対する関心を早い段階から抱いてもらうことが、活性化に取り組む人材養成の視点から要請される。この研究では、学生に対して事前に中心市街地の実態や課題を経済学的な視点も含めて解説し、そのうえで、地方都市の中心市街地を視察し、学生自身が課題把握と活性化策の提示に取り組んでもらうという取り組みを実施した。

事前に、外部性や公共財の基本的な考え方に基づいて中心市街地の特性を説明し、各都市の中心市街地の事例を紹介した。ミクロ経済学の基礎を学んでいる学生にとっては、外部性や公共財の理論が現実問題を分析する

切り口になることを理解する良い機会になったようである。また、経済学的な視点を提示することにより、感情的・感覚的な視点ではなく、理論に基づいた分析を行う基礎を与えることが可能になった。

理論的な知識を得たのち、寒河江市の担当者から事前に寒河江市中心市街地の現状と課題を説明していただき、その後、寒河江市の中心市街地を学生自身が視察した。日常的に街歩きをすることがほとんどない学生にとって、商店の構成、テナントビルの構造、街路のつくりかた、個々の店の仕組みなどを知る重要なきっかけとなった。

視察後、寒河江市の担当者を交えて、学生から感想や意見を述べてもらい、後日、学生にレポートを提出させた。来街者の視点にもとづく街に必要な施設の検討、学生の出身地の街と寒河江市市街地との比較、市街地から離れた集客施設と回遊性を持たせる方法、SNSによる情報発信などに関するレポートが作成された。また、休むスペースや気軽に利用できる喫茶店が必要であるとの意見も出された。今回の取り組みには、学生に街の実態を知ってもらうという効果に加え、若い世代の感覚や考え方を知ることができる効果もあり、中心市街地活性化に関する人材育成と情報収集の双方の利点があることが確認された。今後は、学生の出身地の中心市街地の調査と課題検討を実施させることで、より高い人材育成効果が得られると考えられる。

#### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計9件)

西平直史, 「リードタイムが変動する在庫管理モデルの安定性解析—スイッチドシステムとしての考察」, 『山形大学人文学部研究年報』, (14) 125-130, 2017年, 査読有

Takehiro Ito, Kazuhito Ogawa, Akihiro Suzuki, Hiromasa Takahashi, and Toru Takemoto (2015) "Contagion of Self-Interested Behavior: Evidence from Group Dictator Game Experiments," *German Economic Review*, 17(4), 425-437, 査読有

鈴木明宏・高橋広雅・竹本亨・小川一仁・西平直史, 「Easy Economic Experiment System を用いた経済実験の教育効果: 囚人のジレンマと協調ゲーム」, 『山形大学紀要(社会科学編)』, 46(1), 1-29, 2015年, 査読有

砂田洋志, 「デマンド型交通に関する予備的考察—歴史、特性、課題、及び分類」, 『山形大学紀要(社会科学)』, 45(2), pp.29-50, 2015年, 査読有

砂田洋志, 「三重県玉城町における地域公共交通システム 元気バスの調査報告」,

『山形大学人文学部研究年報』, 12, pp.67-82, 2015年, 査読有

山田孝子ほか, 「消費者を”動かす“にはエージェント・ベースド・モデル(ABM)による消費者行動の表現」, 『NTTデータ数理システム ユーザーコンファレンス』2014, 査読無

西平直史, 「プル方式を用いたサプライチェーンの解析と一改良法」, 『山形大学人文学部研究年報』, 11, 59-67, 2014年, 査読有

洪慈乙, 「リース取引に関する会計の基本問題」, 『山形大学紀要(社会科学)』, 45-1, pp.79-90, 2014年, 査読有

鈴木明宏, 伊藤健宏ほか, 「Non-Monetary Punishment に対する互恵性の存在とその影響 - 繰り返し一方的最後通牒ゲーム実験による検証 - 」, 『理論と方法』, 28(2), 203-219, 2013年, 査読有

〔学会発表〕(計3件)

鈴木明宏ほか, Reconsidering Whether Women are Less Selfish than Men: Group Gender Composition Matters in Dictator Games, 数理社会学会第63回大会, 2017年

山田孝子, 大用庫智, 「生活価値観に基づくメディア別利用者の特徴分析 1」, 日本オペレーションズリサーチ学会, 2017年

山田孝子ほか, 「寄付行動における男女差について - 携帯電話による簡易実験システムと教室実験の教育効果」, 日本オペレーションズ・リサーチ学会東北支部講演会, 2016年

〔図書〕(計4件 冊子体報告書を含む)

是川晴彦, 砂田洋志ほか, 『国道347号通年通行による地域活性化効果の調査研究(平成29年度版)』, 尾花沢市・大石田町広域連携推進協議会, 2018年

是川晴彦, 砂田洋志ほか, 『国道347号通年通行による地域活性化効果の調査研究』, 尾花沢市・大石田町広域連携推進協議会, 2017年

是川晴彦, 『総合計画・実施計画と連動する有効的かつ効果的な行政評価と進捗管理について』, 長井市, 2015年

是川晴彦, 『総合評価で捉えるべき目標設定と評価手法及び効果的な実施計画について: その1, その2』, 長井市, 2014年

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

是川 晴彦 (KOREKAWA, Haruhiko)  
山形大学・人文社会科学部・教授  
研究者番号: 40215439

### (2) 研究分担者

砂田 洋志 (SUNADA, Hiroshi)

山形大学・人文社会科学部・教授  
研究者番号: 90282194

下平 裕之 (SHIMODAIRA, Hiroyuki)

山形大学・人文社会科学部・教授  
研究者番号: 30282932

洪慈乙 (HONG, Ja-eul)

山形大学・人文社会科学部・教授  
研究者番号: 00261488

鈴木 明宏 (SUZUKI, Akihiro)

山形大学・人文社会科学部・准教授  
研究者番号: 30312721

西平 直史 (NISHIHIRA, Naofumi)

山形大学・人文社会科学部・准教授  
研究者番号: 70344778

山田 孝子 (YAMADA, Takako)

関西学院大学・総合政策学部・教授  
研究者番号: 80272053

吉田 正之 (YOSHIDA, Masayuki)

新潟大学・法学部・創生学部・教授  
研究者番号: 00220628