

## 〈4〉まちなか居住にむけた 歩行者空間を中心とした市街地整備の方策に関する調査研究

市政研究センター 専門研究員 小西 千秋  
東京電機大学 未来科学部 建築学科 教授 山田あすか  
同 修士課程 池上 柚月  
同 修士課程 梶川 龍星  
同 研究員 本多 由佳

**要旨** 本研究は、歩いて暮らせるまちなか居住にむけ、まちなかウォーカブル推進事業の都市再生整備計画に着目し、その目標や指標、区域の範囲、実施事業から居住環境を整備する手法とその地域特性を分析することで、魅力ある居住地として歩行者を中心とするまちなかの可能性と課題を提示することを目的とする。

**キーワード**：まちなか居住、ウォーカブル区域、住環境整備、住宅整備

### 1 はじめに

#### (1) 研究の背景

地方都市の中心市街地等のまちなか<sup>1</sup>は人口減少、郊外流出による市街地の空洞化や活力の低下が進行している現状にある。宇都宮市（以下「本市」という）でも他の地方都市同様に、住まいの多くが郊外に移転し、空き地や駐車場に変貌するなど、市街地の空洞化が進行している。しかしながら、まちなかは都市的利便性に優れた新たな居住のポテンシャルを有すると考えられる。

このような状況に対して、中心市街地活性化のまちづくりにおいて、高齢者を含めた多くの人にとって暮らしやすいまちを目指し、様々な都市機能がコンパクトに集積し、アクセスしやすい「歩いて暮らせるまちづくり」が行われてきた。加えて、国土交通省「まちなかウォーカブル推進事業」において、「居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり」を推進し、人中心の豊かな生活空間の実現が取り組まれている。具体的には都市再生整備計画の事業によって、中心市街地等のまちなかに

おける交流・滞在空間の創出にむけた官民の取組をまちづくり計画に位置付けている。

一方、本市は都市構造の将来像として「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を標榜しており、「宇都宮市住生活マスタープラン」では「宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり」として、魅力ある居住地として選ばれるような住まい・住環境づくりによって立地適正化計画の居住誘導区域等への誘導促進を図っている。また、「都心部まちづくりビジョン」では、人中心のウォーカブルなまちづくりが推進され、住宅複合施設等の民間開発事業への支援によって、ウォーカブルな空間を官民協働で創り上げることを計画している。

#### (2) 既往研究から導入する考え方と研究目的

2023年度日本建築学会大会学術講演会（都市計画部門<sup>2</sup>）における動向は、居住や生活環境に関するセッションとして、「水害と住まい」・「災害リスクと生活環境」の災害関連や、「居住実態・意識」・「郊外住宅地・ニュータウン」・「住環境」の住宅及び周辺的环境関連がテーマに取り扱われ

1 「まちなか」は中心市街地等の都市機能や居住の集積地とし、本研究においては立地適正化計画の都市機能誘導区域及び居住誘導区域が設定されている範囲とする。

2 建築と都市に関する学術、技術、芸術の進歩発展への寄与を目的に設置されており、本研究の著者が所属していることから、その動向の調査を行うものとする。

ている。その一方で、街路空間やウォーカブルに関するセッションが多数のテーマで取り扱われているものの、居住とウォーカブルの双方を取り扱うものは見られない。

居住とウォーカブルの関連については、居住地から目的地までの徒歩回遊におけるウォーカビリティを調査した研究（安藤・氏原 2022）や、人口集中地区（D I D）における自家用車に頼らない生活環境の変容を調査した研究（丸岡・中出 2021）があり、中心市街地等のまちなかにおいて歩行者の快適性を考慮した空間づくりを進めているが、それらの空間について生活環境や生活圏における位置付けが不明確であることが指摘されている。

これらの研究の動向を踏まえ、本研究は、歩いて暮らせるまちなか居住にむけたまちなかウォーカブル推進事業の都市再生整備計画に着目し、その目標や指標、区域の範囲、実施事業から、居住環境を整備する手法とその地域特性を分析することで、魅力ある居住地として歩行者を中心とするまちなかの可能性と課題の提示を目的とする。

### (3) 研究の対象

本研究の対象として、国土交通省「まちなかウォーカブル推進事業」に賛同するウォーカブル推進都市 368 都市<sup>3</sup>から、都市再生整備計画の中で滞在快適性等向上区域（以下「ウォーカブル区域」という）を設定する 101 自治体を選定する。歩行者空間を中心とした市街地整備において、まちなか居住の状況を抽出、検証を行うためである。

### (4) 研究の構成

本研究は全 5 章で構成する。第 2 章では、ウォーカブル区域を有する自治体を対象に都市再生整備計画に示される居住に関する方針について整理す

る。続いて第 3 章では、ウォーカブル区域に居住誘導を行う地区を抽出し、実施される事業について居住とウォーカブルの相互作用を検証する。次に第 4 章では、ウォーカブル区域の設定によって住環境整備を行いつつ、直接的に住居を整備する事例の実態調査を行う。これらを踏まえ第 5 章は、本市との比較検証を加えてまちなかにおける居住とウォーカブル推進に対する方策を検討する。

## 2 ウォーカブル推進に対する居住の方向性

### (1) ウォーカブル推進都市におけるウォーカブル区域の設定

全国では、101 の自治体がウォーカブル区域を設定している。101 自治体のうち、「政令指定都市」が 15 市、「中核市」が 22 市、「特例市」が 4 市、「特別区」が 4 区、「市」が 51 市、「町」が 5 町である。人口規模の大小に関わらず、町以上の規模の自治体においてまちなかにウォーカブル区域が設定されている。

### (2) ウォーカブル区域を有する都市が示す居住の方向性

101 自治体の都市再生整備計画における目標及び目標を定量化する指標について、居住に関する記述が出現する地区を抽出する。目標における居住に関する記述では、「暮らし」、「暮らせる」、「居住」、「住む」等の用語が出現し、指標における記述では、「定住人口」、「人口密度」、「転入人口」等の用語が出現する。居住に関する記述は、目標にのみ出現が 4 地区、指標を定量化する指標にのみ出現が 8 地区、目標及び指標に出現が 18 地区で確認される。合計 30 地区において目標又はその指標に居住に関する記述が出現している（表 1）。

#### 1) 都市再生整備計画に示す目標

居住に関する記述が出現する 30 地区の都市再

3 2024 年 1 月 31 日時点

表1 30地区の都市再生整備計画における居住に関する記述

地区名称	目標に設定されるキーワード										居住に関する指標	ウォーカーブル区域の設定	居住に関する記述
	駅/交通	拠点/交流/形成/整備	快適/魅力/安全安心/暮らす	地域/健康/世代	住環境	多様	歩く/機能	実現/豊か	人口				
(1)大分県津久見市	津久見地区			●					●			設定	目標のみ
(2)徳島県美波町	日和佐地区				●				●			未設定	
(3)福岡県大野城市	大野城地区			●	●			●				未設定	
(4)和歌山県和歌山市	和歌山市中心拠点再生地区				●			●				設定	
(5)埼玉県三郷市	みさと団地地区		●		●			●				人口の増加	指標のみ
(6)鹿児島県鹿児島市	鹿児島都心部地区			●	●			●				人口の増加	
(7)新潟県新潟市	亀田駅周辺地区	●			●			●				人口の増加	
(8)静岡県藤枝市	藤枝市中心市街地地区				●			●				人口の増加	
(9)静岡県藤枝市	藤枝中心市街地活性化地区			●								人口の増加	
(10)千葉県流山市	流山新市街地地区			●								人口の増加	
(11)長野県佐久市	臼田地区			●	●				●			人口の減少幅維持	
(12)長野県佐久市	佐久平駅南地区				●			●				人口の増加	
(13)青森県むつ市	田名部まちなか地区			●				●				人口の維持	
(14)青森県弘前市	弘前市中心拠点地区				●							人口の維持	
(15)群馬県前橋市	前橋市中心拠点地区		●	●	●							人口の減少幅維持	
(16)愛知県刈谷市	刈谷駅周辺地区			●	●							人口の増加	
(17)滋賀県長浜市	田村駅周辺地区	●		●	●							人口の増加	
(18)滋賀県長浜市	湖の辺のまち長浜未来ビジョン地区			●				●				人口の増加	
(19)岡山県倉敷市	倉敷市中心市街地活性化基本計画第3期計画地区			●	●			●				人口の増加	
(20)福岡県北九州市	小倉都心地区			●	●			●				人口の増加	
(21)福岡県久留米市	中部地区			●	●							人口の維持	
(22)福岡県久留米市	大善寺地区			●	●			●				人口の維持	
(23)長野県佐久市	野沢地区			●	●			●				住みやすさ	
(24)千葉県流山市	つくばエクスプレス沿線地区			●							●	人口の増加	
(25)滋賀県守山市	守山市南部(第2期)地区			●				●				人口の増加	
(26)滋賀県守山市	守山市中部地区			●	●			●				人口の増加	
(27)埼玉県朝霞市	北朝霞・朝霞台駅周辺地区			●	●			●				人口の増加	
(28)埼玉県朝霞市	朝霞駅周辺地区			●				●				人口の増加	
(29)宮崎県宮崎市	田野地区							●				人口の減少幅維持	
(30)広島県呉市	安浦地区				●			●				人口の増加	

対象30地区の都市再生整備計画から筆者作成

生整備計画に記載される目標について、KH Coder<sup>4</sup>を用いた計量テキスト分析によって、出現用語の関係性を共起ネットワークから分析を行う。共起される用語は9種類のグループに分けられ、「地域/健康/世代」が30地区中21地区で最も用いられる(図1)。居住に関する用語は「快適/魅力/安心安全/暮らす」, 「住環境/良好/利便」のグループに含まれている。一方, ウォーカーブルに関する記述は「実現/豊か」, 「歩く/機能」のグループに出現する。居住とウォーカーブルは共起関係にないことがわかる。

## 2) 目標を定量化する指標

対象30地区で設定される指標では, 居住に関する用語が26地区で出現する。地区(23)を除き, 25地区で人口に関する指標が設定されており, その方針から「人口の増加」, 「人口の維持」, 「人口の減少幅維持」の3種に分類できる。「人

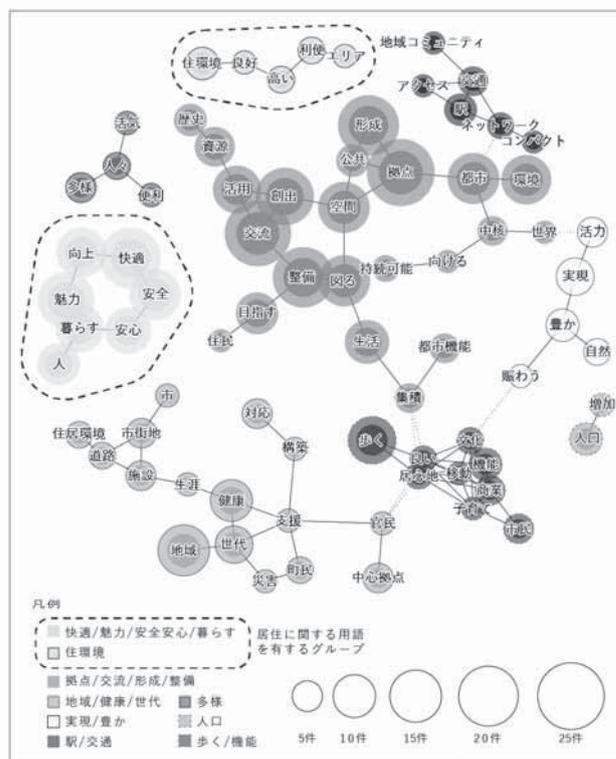


図1 30地区の居住に関する共起ネットワーク

KH Coder を用いて筆者作成

4 樋口耕一氏が開発した計量テキスト分析ソフトウェア

口の増加」が18地区、「人口の維持」が4地区、「人口の減少幅維持」が3地区に該当し、ウォーカブルの推進によるまちなかへの定住人口の誘導は、増加を目的とする傾向が見られた。

### (3) ウォーカブル区域における居住誘導

続いて、30地区からウォーカブル区域を設定しつつ、ウォーカブル区域において居住に関する記述が出現する9地区を抽出し、目標及び指標について検証を加える(表2)。

#### 1) 都市再生整備計画に示す目標

9地区の都市再生整備計画における目標について計量テキスト分析を行い、共起されるネットワークは、「豊か/暮らし/環境/実現」、「創出/空間/活用/歩く/公共/拠点」、「交流/賑わい」、「居住/形成/都市/魅力」の4種に分類される(図2)。その中で、居住に関する用語は、「豊か/暮らし/環境/実現」、「居住/形成/都市/魅力」に出現する。その一方でウォーカブルに関する用語は「創出/空間/活用/歩く/公共/拠点」、「交流/賑わい」のグループを形成している。居住とウォーカブルは、30地区の目標と同様に共起関係にないことがわかる。

#### 2) 目標を定量化する指標

目標を定量化する指標は、7地区で定住人口に関する指標が出現しており、「人口の増加」が4地区、「人口の維持」が2地区、「人口の減少幅維持」が1地区に該当する。ウォーカブル区域設定の効果として、ウォーカブル区域及びその周辺への定住人口の誘導が標榜されている。

#### (4) 小括

ウォーカブル区域を有する101自治体では、都市再生整備計画における目標及び指標において居住に関する記述の出現が30地区で確認することができた。それらの地区の目標について共起関係を見ると、居住とウォーカブルに共起関係が現れ

表2 9地区の都市再生整備計画における居住に関する記述

地区名称	目標に設定されるキーワード				居住に関する指標
	豊か/暮らし/環境/実現	創出/空間/活用/歩く/公共/拠点	交流/賑わい	居住/形成/都市/魅力	
(1) 津久見地区	●			●	
(4) 和歌山市中心拠点再生地区	●	●		●	
(13) 田名部まちなか地区	●	●	●		人口の維持
(14) 弘前市中心拠点地区		●	●	●	人口の維持
(15) 前橋市中心拠点地区	●	●	●	●	人口の減少幅維持
(16) 刈谷駅周辺地区	●	●	●	●	人口の増加
(17) 田村駅周辺地区	●		●	●	人口の増加
(18) 湖の辺のまち奥浜未来ビジョン地区	●		●		人口の増加
(28) 朝霞駅周辺地区	●	●	●	●	人口の増加

対象9地区の都市再生整備計画から筆者作成

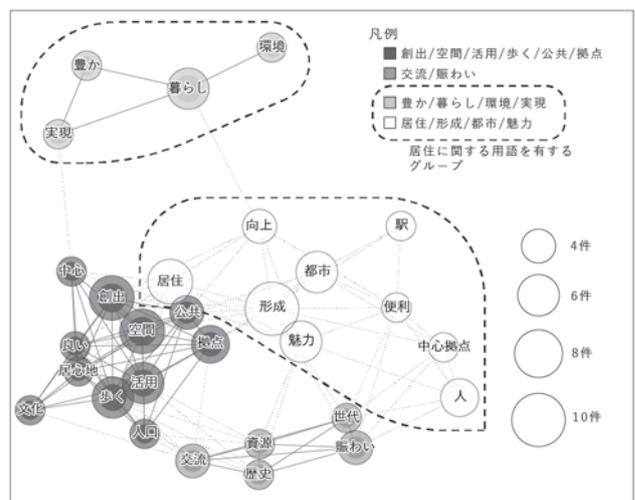


図2 9地区の居住に関する共起ネットワーク

KH Coder を用いて筆者作成

ないことがわかった。ウォーカブル区域に居住の方針を示す9地区においても同様に、居住とウォーカブルがそれぞれの目標として記述され、共起関係が見られなかった。その一方で、目標を定量化する指標は、まちなかの定住人口について増加、維持、減少幅維持の方針が示されており、ウォーカブル区域設定の効果として区域周辺の人口誘導が図られている。

## 3 まちなかにおける居住とウォーカブルの相互作用

本章から、2章において抽出した、ウォーカブル区域を設定しつつ、居住に関する記述が出現する9地区を対象として居住とウォーカブルの関係

性を分析していく。

### (1) まちなかにおけるウォーカブル区域の分布

ここでは、居住を方針に含むウォーカブル区域の分布について、その区域を設定する都市において如何に位置付けられるかを確認する。

#### 1) 立地適正化計画の区域分布における階層

ウォーカブル区域の位置付けを検証するため、立地適正化計画の区域設定から対象都市の地域階層を整理する。立地適正化計画において都市機能誘導区域及び居住誘導区域等の設定の際に、その都市における拠点が位置付けられる。それは一般に、対象都市における中心的機能が集積する「中心拠点」、中心市街地とは別の周辺地域に都市機能が集積する「サテライト拠点」、生活に必要な機能が集積する「生活拠点」の3種類に分けられる。その中でウォーカブル区域を設定する9地区は、8地区が中心拠点に位置しており、長浜市が中心拠点に加え、サテライト拠点にもウォーカブル区域を設定している(表3)。ウォーカブル区域において居住を目標とする自治体は、各市の中心拠点にウォーカブル区域を設定すると共に、居住を誘導していると考えられる。また、中心拠点だけでなく、サテライト拠点においてもウォーカブル区域を設定していることが確認できる。

#### 2) ウォーカブル区域の立地

立地適正化計画において、各拠点間が公共交通によって繋がれたコンパクトシティが推進されている。対象のウォーカブル区域は中心拠点又はサテライト拠点に分布しているため、ウォーカブル区域内に鉄道駅又は駅前を含む地区が地区(13)を除く8地区に該当する。ウォーカブル区域は徒歩15分の範囲である1km圏で設定することが要件<sup>5</sup>とされており、駅1km圏内にウォーカブル区

域が収まる地区が5地区であり、駅から1km圏を越えてウォーカブル区域を設定している地区が3地区である。地区(13)においてもバス等の交通結節点に区域が設定されている。ウォーカブル区域の分布は、駅等を中心に設定する地区、駅等を含め広範囲に設定する地区が確認できる。

### (2) ウォーカブル区域の地域特性

次に、対象9地区のウォーカブル区域における人口集積及び土地利用方針から、区域が設定される地域の特性について整理する。

#### 1) ウォーカブル区域の人口集積

9地区中8地区は、夜間及び昼間人口が2010年から2020年の10年間で微増又は減少し、(28)のみ夜間人口が増加する(表4)。全地区が昼間人口より夜間人口が多く、住居が都市のまちなかに集積している状況で、ウォーカブル区域に関する方向性が設定されている。

表3 ウォーカブル区域の立地

地区名	立地適正化計画における階層	最寄り駅からの立地
(1) 津久見地区	中心拠点	津久見駅 → 駅から1km圏内
(4) 和歌山市中心拠点再生	中心拠点	和歌山駅 → 駅から1km圏を越える
(13) 田名部まちなか地区	中心拠点	- → -
(14) 弘前市中心拠点地区	中心拠点	弘前駅 → 駅から1km圏を越える
(15) 前橋市中心拠点地区	中心拠点	前橋駅 → 駅から1km圏を越える
(16) 刈谷駅周辺地区	中心拠点	刈谷駅 → 駅から1km圏内
(17) 田村駅周辺地区	サテライト拠点	田村駅 → 駅から1km圏内
(18) 湖の辺のまちなか長浜未来ビジョン地区	中心拠点	長浜駅 → 駅から1km圏内
(28) 朝霞駅周辺地区	中心拠点	朝霞駅 → 駅から1km圏内

対象9地区の立地適正化計画から筆者作成

表4 昼夜間人口の変動

	夜間人口			昼間人口			夜間-昼間		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	2010	2015	2020
(1)	2,316	2,343	2,148	1,158	994	875	1,158	1,349	1,273
(4)	21,311	20,262	20,641	12,332	11,058	10,956	8,979	9,204	9,685
(13)	5,799	4,959	4,528	2,550	2,378	2,153	3,249	2,581	2,375
(14)	4,723	5,414	4,757	2,225	2,239	1,774	2,498	3,175	2,983
(15)	10,897	10,315	9,828	5,547	5,195	4,820	5,350	5,120	5,008
(16)	3,044	3,594	2,522	1,701	2,182	2,095	1,343	1,412	427
(17)	617	595	598	363	353	329	254	242	269
(18)	7,028	6,532	5,583	3,730	3,565	3,215	3,298	2,967	2,368
(28)	33,717	36,196	38,563	18,696	19,632	19,517	15,021	16,564	19,046

▲ 100人以上増加 ▲ 微増減(100人未満) ▼ 100人以上減少

国勢調査から筆者作成

半径1km圏内の区域としている。

## 2) ウォーカブル区域の土地利用方針

ウォーカブル区域面積は最大が地区(4)の約179.8ha, 最小が地区(1)の約13haであり, 地区によって面積に差があるものの, 1haあたりの人口密度<sup>6</sup>は100人以上が地区(16), (28)に留まる(図3<sup>7</sup>)。また, 用途地域は全ての地区で指定がかかっている。7地区が60%以上を商業系用地で整備し, 地区(28)は60%以上を住居系用地で整備する。地区(17)は工業系用地が50%以上で最も多く, 唯一D I Dが存在しない地区である。

9地区は商業系用地を中心に用途地域の指定がかかる中で, 昼間人口より夜間人口が多い事ことから, 地域住民の生活の場として都市のまちなかが整備されている状況が確認できた。

### (3) ウォーカブル区域の整備方針と実施事業

#### 1) 居住誘導に対する実施事業

都市再生整備計画の事業表から, ウォーカブル区域を設定する9地区の居住誘導に対する実施事業は, 住環境としての機能を整備する事業とウォーカブル推進に関連して直接的に住宅を整備する事業に分類できる(表5)。

#### ① 住環境としての機能整備

住環境の整備を行う事業の中で道路の整備を行う事業が9地区中5地区と最も多く, 次いで公園の整備, 市町村の提案に基づく調査・事業が9地区中4地区である。ウォーカブルを推進する地区において道路の整備を重要視していることが推測できる。また, 道路の整備に対する計画区域の整備方針は, 「歩いていて楽しい」や「歩行者にとって心地の良い空間」, 「歩きやすい空間」などといった, 歩行空間の改善を方針とする道路の整備と, 「円滑な交通処理」や「自動車の速度や通

6 2020年国勢調査より基本単位区における人口総数と計画面積を用いて算出した。

7 商業系用途地域が集積する地区を右から順番に記載する。具体的には, 最多が地区(15), 最小が地区(17)であることを示す。

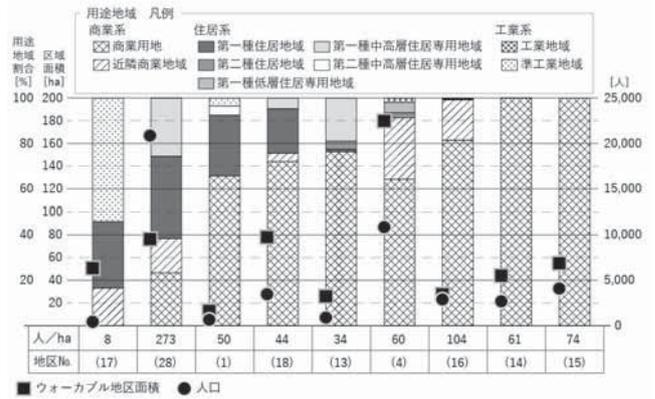


図3 ウォーカブル区域の用途地域と人口

国土数値情報から筆者作成

表5 9地区におけるウォーカブル区域の実施事業

地区	基幹事業															提案事業						
	道路	公園	河川	広場	駐車場	自転車駐車	公開空地	情報板	人工地盤	電線類地下埋設施設	高次都市	地域交流センター	高次都市施設	高次都市施設	高次都市施設	市街地再開発事業	市街地再開発事業	優良建築物等整備事業	事業活用調査	地域創造	支援事業	
(1)																						
(4)																						
(13)																						
(14)																						
(15)																						
(16)																						
(17)																						
(18)																						
(28)																						

対象9地区の都市再生整備計画から筆者作成

表6 ウォーカブル区域の実施事業の整備方針

事業	地区	整備方針
道路整備事業	(4)	歩いて楽しいウォーカブルなまちなかに相応しい歩行者空間を確保する。
	(16)	歩行者・自転車の分離を図る事で, 安心に子育てでき, 安全な生活環境の創出を図る。
	(17)	都市拠点の中心となる駅へのアクセス性を高め, 円滑な交通処理を行うためアクセス道路や駅前広場を整備する。
	(18)	北國街道を中心に, パークレット・オープンテラスを実施することで歩行者にとって居心地の良い空間をつくる。
公園整備事業	(1)	住民の活動拠点となる図書館や公園の再整備により, 周遊を促し, 市民満足度の向上に努める。
	(13)	回遊性を持たせ, 歩くことによる健康なまちづくりを推進するとともに, 田名部まちなか地区の魅力を上向きさせるものである。
	(15)	都市再生土地区画整理事業に伴う公園整備による住環境の充実を図り, 活気ある市街地の形成によるまちなか居住の促進を図る。
	(18)	びわ湖・豊公園において, 豊かな自然環境を生かした新たな地域コンテンツを創出し, 地域魅力を高める。
市街地再開発事業	(15)	住居・医療・福祉・生きがい創出といった機能が集積する拠点を整備することで世代間交流を促すものとしている。中心市街地内の遊休化した不動産を再開発事業や住宅転用促進事業の居住施策を展開しつつ, 店舗開店支援などの空洞化対策事業と連携した活気ある市街地の形成によるまちなか居住の促進を図る。
	(15)	住居等の機能が集積する拠点を整備することで世代間交流を促す。中心市街地内の遊休化した不動産を再開発事業や住宅転用促進事業の居住施策を展開しつつ, 店舗開店支援などの空洞化対策事業と連携した活気ある市街地の形成によるまちなか居住の促進を図る。
優良建築物等整備事業	(15)	住居等の機能が集積する拠点を整備することで世代間交流を促す。中心市街地内の遊休化した不動産を再開発事業や住宅転用促進事業の居住施策を展開しつつ, 店舗開店支援などの空洞化対策事業と連携した活気ある市街地の形成によるまちなか居住の促進を図る。
	(16)	多様な世代がともに暮らし, 住民同士の交流により良好な地域コミュニティの形成につながる住宅供給を推進する。

対象9地区の都市再生整備計画から筆者作成

過交通の侵入抑制」といった安全かつ円滑な交通の確保を方針とする道路の整備が確認できる（表6）。公園の整備に対する計画区域の整備方針は、「市民の満足度向上」や「健康なまちづくりの推進」、「住環境の充実」、「地域の魅力向上」を挙げており、公園の整備が住環境の充実や魅力向上に繋がるということが説明されている。

## ② ウォーカブル推進に関連した住宅整備

ウォーカブル推進に関連して直接的な住宅の整備を行う地区は9地区中2地区である。ウォーカブルを推進する地区において、住宅を整備する事業を行う地区が少なく、あくまでも道路等の整備による歩きやすい、歩いていて心地の良い空間の創出をしている地区が多いということがわかる。また、市街地再開発事業に対する整備方針は、「住居・医療・福祉・生きがい創出といった機能が集積する拠点の整備をすることで世代間交流を促す」ことを挙げている。優良建築物等整備事業に対する整備方針は、市街地再開発事業と同様に「住居等機能が集積する拠点の整備をすることで世代間交流を促す」ことや「再開発事業や住宅転用促進事業の居住施策を展開し、活気ある市街地の形成によるまちなか居住の促進」、「多様な世代がともに暮らし、住民同士の交流により良好な地域コミュニティの形成につながる住宅整備」を挙げている。民間等の開発事業によって、住居の整備を行いつつ、その地域の拠点として公共に貢献する機能を付加すること、地域の魅力を向上させた住環境の整備が示されている。

### (4) 小括

ウォーカブル区域を設定する9地区は、8地区が中心拠点到位置し、5地区が鉄道駅1km圏内に分布し、3地区が鉄道駅1km圏を越える範囲に分布している。ウォーカブル区域内の用途地域が商業系を中心に指定される中で、昼間人口より夜間人口が多いため、地域住民の生活の場としての地

域特性が存在する。ウォーカブル区域の実施事業及びその整備方針は、「歩きやすい」、「市民の満足度・地域の魅力向上」等を方針として掲げ、道路整備事業や公園整備事業を重要視している地区が多く出現する。その一方で、ウォーカブルに関連した住宅の整備が9地区中2地区存在しており、「世代間交流」や「活気のある市街地の形成」、「住民同士の交流により良好な地域コミュニティの形成」を方針として掲げ、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業を行われている。まちなかにおける居住とウォーカブルの相互作用として、民間等の開発事業による住宅整備と共に、道路等の住環境の整備によって、歩きやすい、歩いていて心地の良い空間の創出が行われていることが確認できた。

---

## 4 住宅の開発事業と一体的なウォーカブル推進

---

本章では、ウォーカブル区域の設定によって住環境整備を行いつつ、ウォーカブルに関連して住宅を整備する事例として、(15)前橋市中心拠点地区、(16)刈谷市刈谷駅周辺地区を抽出して実態調査を行う。

### (1) 立地適正化計画におけるまちなか居住の方針

群馬県前橋市は、都市機能誘導にむけたまちづくりの方向性として都市計画マスタープランで位置付けられた都心核、地域核、地域・生活拠点の中から、人口集積、都市機能の集積、交通利便性の観点で立地適正化計画の拠点を位置付けている。前橋市は拠点を3種類に分けており、中心拠点、地域拠点、生活拠点が設定されている。また、居住誘導にむけたまちづくりの方向性は、「日々の暮らしに必要な機能と住まいが集まり日常生活を便利に過ごせるまちづくり」と定め、「まちなか居住エリア」、「生活サービス充実居住エリア」、「公

公共交通沿線居住エリア」,「一般居住エリア」のエリア設定が行われている。その中で、ウォーカブル区域は都市機能誘導における中心拠点, 居住誘導におけるまちなか居住エリアに立地している。

愛知県刈谷市は, 居住や都市機能の都市の拠点を集約し, 公共交通により拠点へのアクセスや拠点間のアクセスを確保する多極ネットワーク型のコンパクトシティの推進にむけた取組を行い, 都市拠点, 地域拠点, 文化・教育拠点, スポーツレクリエーション拠点が設定されている。これらの拠点に加え, 高質な施設, 賑わい, 便利をキーワードとする中心市街地と, 日常生活に必要な施設, ゆとり, 快適をキーワードとする郊外に分かれて役割を分担している。その中で, ウォーカブル区域は, 中心市街地における都市拠点に立地している。

(2) ウォーカブル区域に関連する住宅整備  
1) ウォーカブル区域における実施事業

(15) 前橋市中心拠点地区の都市再生整備計画における実施事業は, ウォーカブルに関連する住宅の整備として, 市街地再開発事業1件, 優良建築物等整備事業2件, 民間開発プロジェクト1件が行われている。ウォーカブル区域が南側の鉄道駅や西側の県庁に延伸され, 駅1km圏を越える範囲で設定されており, 市街地再開発事業が駅近辺, 優良建築物等整備事業及び民間開発プロジェクトが中心商業地に分布している(図4-(15))。

(16) 刈谷市刈谷駅周辺地区の都市再生整備計画における実施事業は, ウォーカブルに関連する住宅の整備として, 優良建築物等整備事業2件が行われている。これらの事業に合わせて, 道路新設改良事業や歩行者デッキ整備が実施されている。ウォーカブル区域が鉄道駅1km圏に収まるように設定され, 駅からデッキによって各施設に接続しており, 駅近辺に集約されている(図4-(16))。

2) 住宅と共に整備される機能

(15) 前橋市中心拠点地区では, ①市街地再開

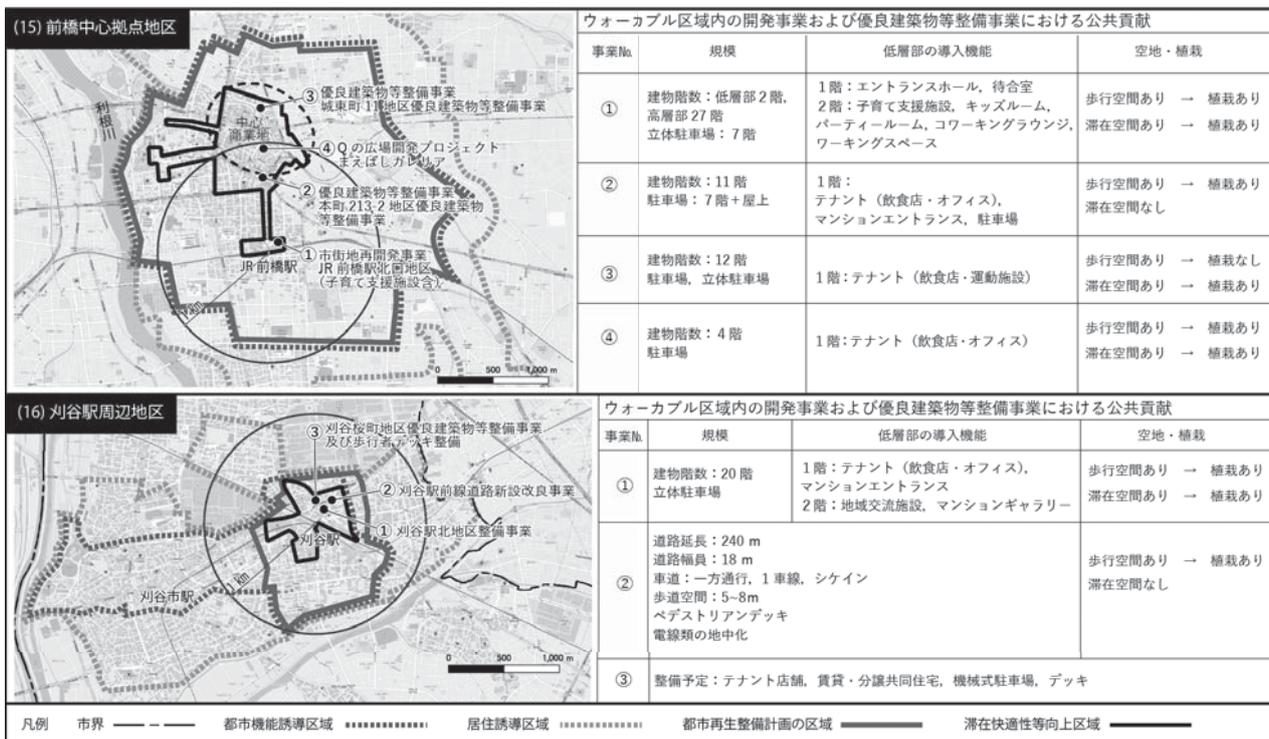


図4 対象地区(15)(16)におけるウォーカブル区域の概要

現地調査より筆者作成

発に子育て支援施設やコワーキングラウンジ等の施設，②③優良建築物等整備事業及び④開発プロジェクトに飲食店，オフィス等の店舗が低層部に導入されている。これらの施設の前にはオープンスペースが設けられ，歩行空間として歩道を補完し，ベンチ等が設置された滞在空間が整備されており，それらのオープンスペースに緑化が行われている（図5）。

(16) 刈谷市刈谷駅周辺地区では，①優良建築物等整備事業で飲食店やマンションギャラリーの店舗が設置されていることに加え，市が運営する地域交流施設が導入されている。これらの施設は2階部に歩行者デッキが接続され，1階部に広場状のオープンスペースが整備されると共に緑化が実施されている。

### (3) 小括

(15) 前橋市中心拠点地区と(16) 刈谷市刈谷駅周辺地区は，ウォーカブル区域を設定して公共による住環境整備と共に，ウォーカブルに関連する住宅整備を実施してきた。(15) 前橋市中心拠点地区は駅1km圏を越えるウォーカブル区域の中で複数の開発事業を展開して共同住宅を整備しつつ，建物低層部にウォーカブルに資する都市機能を導入している。そのような共同住宅開発事業の集積により，住環境整備としてのウォーカブル推進が実施されている。また，(16) 刈谷市刈谷駅周辺地区は，駅1km圏に収まるウォーカブル区域が設定され，デッキによって駅から各施設，住宅に接続する。このデッキは住宅の開発事業に応じて延伸されており，周辺の住環境整備も一体的に範囲を広げている。これらの事例は住宅の開発事業を契機としてウォーカブル推進が実施されており，居住とウォーカブルの一体的な推進が試みられている。



図5 実施事業の空間構成

現地調査より筆者作成

## 5 政策提案

以上のことから，本市のまちなかにおける都市再生整備計画及び都心部まちづくり貢献開発支援事業と比較考証を加え，まちなか居住にむけたウォーカブル推進に対する政策提案を検討する。

### (1) 本市のまちなかで取り組む事業との比較考察

#### 1) 都市再生整備計画における整備事業

本市は立地適正化計画においてネットワーク型コンパクトシティの実現を標榜しており，都市の魅力やまちなかの賑わい創出につながる高次都市機能誘導区域を設定し，機能を市内全域で共有・利活用できる都市拠点エリアとして位置付けてい

る(図6)。高次都市機能誘導区域には、ウォーカブル区域の設定がないものの、都市再生整備計画として東武宇都宮駅周辺地区が設定され、子どもから高齢者まで誰もが安心して快適に暮らせる都市環境の形成を目標としている。実施事業は市街地再開発事業などを基幹事業としており、地区(15)、(16)と同様に開発事業による住環境の創出が目論まれている。計画区域は、東武宇都宮駅の1km圏を一部越える範囲で設定され、JR宇都宮駅の1km圏と合わせておおよそ2つ分の駅1km圏が高次都市機能誘導区域の範囲となる。

## 2) 都心部まちづくり貢献開発支援事業における公共貢献メニュー

一方で、ウォーカブルな空間を官民協働で創り上げていくため、ゆとりある歩行空間の確保や多様なまちの機能導入等、まちづくりに貢献する民間開発事業を支援するため、都心部まちづくり貢献開発支援事業が実施され、支援要件として公共貢献メニューに取り組むことを求めている。このメニューでは、建物低層部への都市機能等の導入、壁面後退、オープンスペースの整備、敷地等の緑化など、各制度を一体的に運用することが目指されている。公共貢献メニューに挙げられている機能は、地区(15)、(16)において導入されており、

実例として示されている。地区(15)、(16)の実例から、開発事業単体で整備できる機能は限られており、複数の開発事業が集積することでまちなか居住の住環境が整備されていることがわかる。

## (2) まちなか居住とウォーカブル推進への提案

### 1) 居住(民間開発)とウォーカブル(公共による住環境整備)の相互作用

ウォーカブル区域において居住誘導を促進する事例として、地区(15)、(16)では、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業によって住宅の整備を行いつつ、その地域の拠点として公共に貢献する機能を付加すること、地域の魅力を向上させた住環境を整備することが実施されている。これらの事例が示すように、ウォーカブル区域をあらかじめ設定しておくことは、住宅の民間開発事業の誘致に繋がり、誘致の実現を契機としてウォーカブル推進を実施することが可能であり、居住とウォーカブルの一体的な推進が実現できることが確認された。このように居住とウォーカブルを一体的に推進することで、開発事業が居住者のみならず区域全体に貢献し、居住者が区域内を歩いて暮らす人々となり、居住とウォーカブルの相互作用によって区域の価値を高めたまちなかの実現が

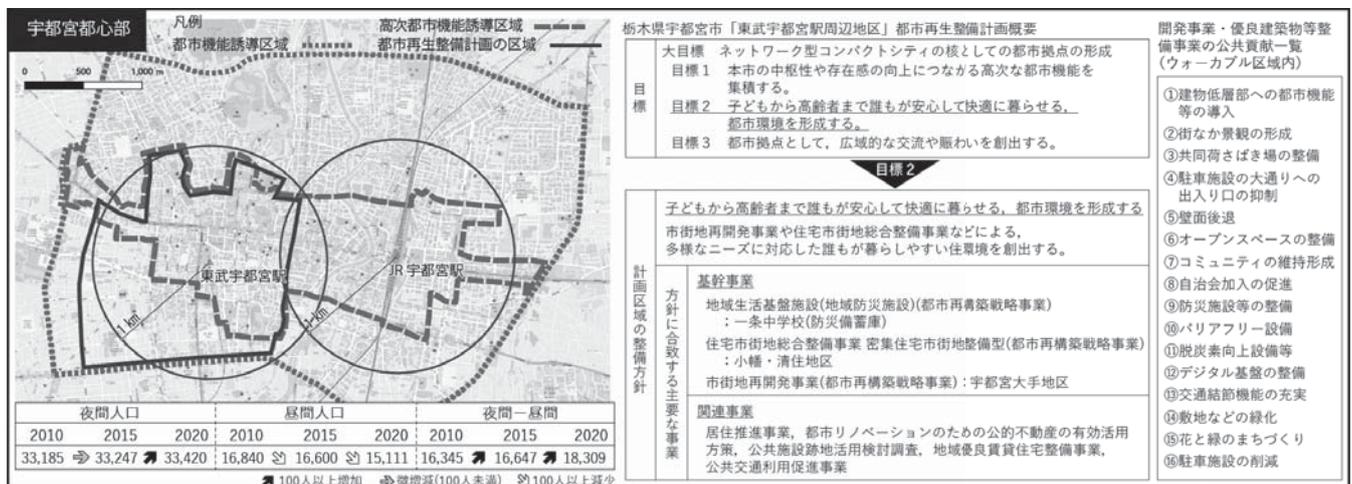


図6 宇都宮都心部における取組

宇都宮市都市再生整備計画及び都心部まちづくりビジョンから筆者作成

提案できるであろう。

## 2) 生活圏としての歩行者中心の区域設定

地区(15)、(16)の開発事例では、共通して建物低層部に店舗を設け、緑化されたオープンスペースが配置されている。それに加えて、地域交流施設や子育て支援施設がそれぞれの事例に設けられており、開発事業単体で整備できる機能に限りがあることが実態である。複数の開発事業によって様々な機能が集積することで、歩いて暮らせる生活圏が整備されていくと考えられる。居住とウォーカブルの一体的な推進は、開発事業を単体で支援、誘導するのではなく、ウォーカブル区域等のエリアによって複数の開発事業で連携する指針を定めていくべきである。これは、歩いて暮らせるまちなか居住実現への課題になると考えられる。

## 6 おわりに

本研究は、まちなかにおいて居住とウォーカブルを一体的に推進する開発事例の実態を捉え、居住とウォーカブルが相互に作用し得ることを考証し、ウォーカブル区域のようなエリアにおいて複数の開発事業が連携する指針を定めるべきことを導出した。これは、魅力ある居住地として歩行者を中心とするまちなか居住の可能性と課題を提示している。

### 謝辞

本研究の遂行にあたっては、視察を実施した前橋市、刈谷市並びに資料提供いただいた各市の皆様にご協力いただきました。末筆ながら心より御礼申し上げます。

### 参考文献

- 愛知県刈谷市, 2018, 「刈谷市立地適正化計画」
- 愛知県刈谷市, 2023, 「刈谷駅周辺地区都市再生整備計画」
- 青森県弘前市, 2017, 「弘前市立地適正化計画」
- 青森県弘前市, 2023, 「弘前市中心拠点地区(第2期)都市再生整備計画」
- 青森県むつ市, 2021, 「むつ市立地適正化計画 都市計画マスタープラン特別版 ～コンパクト・プラス・ネットワーク～」
- 青森県むつ市, 2023, 「田名部まちなか地区都市再生整備計画」
- 安藤亮介・氏原岳人, 2022, 「居住地から目的地までの都市空間と交通手段に着目した主観的・客観的評価のウォークビリティ指標を用いた徒歩回遊を促す要因に関する研究」『公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集』57(2), 390-405.
- 宇都宮市, 2021, 「宇都宮市立地適正化計画」
- 宇都宮市, 2023, 「宇都宮市住生活マスタープラン」
- 宇都宮市, 2022, 「都心部まちづくりビジョン」
- 大分県津久見市, 2022, 「津久見市立地適正化計画 防災まちづくりと交流の増加による心豊かな都市づくり」
- 大分県津久見市, 2022, 「津久見地区都市再生整備計画」
- 岡山県倉敷市, 2023, 「倉敷市中心市街地活性化基本計画第三期計画地区都市再生整備計画」
- 沖村駿成・樋口秀・中出文平・松川寿也, 2015, 「地方都市に共通したまちなか居住の実態と課題に関する一考察 - 新潟県内4市を対象としたケーススタディ -」『公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集』50(3), 926-931.
- 鹿児島県鹿児島市, 2015, 「鹿児島市都心部地区(第2期)都市再生整備計画」
- 群馬県前橋市, 2019, 「前橋立地適正化計画」
- 群馬県前橋市, 2022, 「前橋市中心拠点地区(地方再生コンパクトシティ)都市再生整備計画」
- 埼玉県朝霞市, 2023, 「朝霞市立地適正化計画」
- 埼玉県朝霞市, 2023, 「朝霞駅周辺地区都市再生整備計画」
- 埼玉県朝霞市, 2023, 「北朝霞・朝霞台駅周辺地区都市再生整備計画」
- 埼玉県三郷市, 2023, 「みさと団地地区都市再生整備計画」
- 滋賀県長浜市, 2017, 「長浜市都市計画マスタープラン」
- 滋賀県長浜市, 2023, 「湖の辺のまち長浜未来ビジョン地区都市再生整備計画」
- 滋賀県長浜市, 2023, 「田村駅周辺地区都市再生整備計画」
- 滋賀県守山市, 2016, 「守山市中部地区都市再生整備計画」
- 滋賀県守山市, 2021, 「守山市南部(第2期)地区都市再生整備計画」
- 静岡県藤枝市, 2022, 「藤枝市中心市街地地区都市再生整備計画」
- 静岡県藤枝市, 2009, 「藤枝市中心市街地活性化地区都市再

生整備計画」

- 宋俊煥・御手洗潤, 2017, 「地域特性と目標・評価指標から見た「都市再生整備計画」の類型と傾向分析」『都市計画論文集』52 (3), 494-501.
- 千葉県流山市, 2015, 「つくばエクスプレス沿線地区都市再生整備計画」
- 千葉県流山市, 2008, 「流山市新市街地地区都市再生整備計画」
- 徳島県美波町, 2017, 「日和佐地区都市再生整備計画」
- 長野県佐久市, 2018, 「臼田地区（都市再構築戦略事業（人口密度維持タイプ））都市再生整備計画」
- 長野県佐久市, 2023, 「佐久平駅南地区都市再生整備計画」
- 長野県佐久市, 2023, 「野沢地区都市再生整備計画」
- 新潟県新潟市, 2010, 「亀田駅周辺地区都市再生整備計画」
- 広島県呉市, 2011, 「広西地区都市再生整備計画」
- 福岡県大野城市, 2018, 「大野城地区都市再生整備計画」
- 福岡県北九州市, 2023, 「小倉都心地区（第4期）都市再生整備計画」
- 福岡県久留米市, 2022, 「大善寺地区都市再生整備計画」
- 福岡県久留米市, 2023, 「中部地区都市再生整備計画」
- 丸岡陽・中出文平, 2021, 「地方都市のDIDにおける自家用車に頼らない生活環境の長期的変容に関する研究-1970年以降の食料品小売店と公共交通の分布に着目して-」『公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集』56 (2), 293-303.
- 宮崎県宮崎市, 2022, 「東部第二地区（4期）都市再生整備計画」
- 宗川忠貴, 2011, 「コンパクトシティの実現に向けた中心市街地の居住機能の在り方に関する調査研究」『市政研究うつのみや』7, 41-50.
- 森本あんな・薄井まどか・泉山壘威・宇於崎勝也, 2022, 「ウォークアブル推進に向けた計画・事業及び指標に関する傾向-まちなかウォークアブル区域指定の53自治体の分析を通じて-」『都市計画論文集』57 (3), 606-613.
- 山島哲夫, 2011, 「宇都宮のまちなかマンション居住者の特性について」『宇都宮共和大学 論叢』12 (0), 1-28.
- 和歌山県和歌山市, 2023, 「和歌山市中心拠点再生地区（ウォークアブル）都市再生整備計画」
- 和歌山県和歌山市, 2021, 「和歌山市立地適正化計画」