

社会資本整備審議会

都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会

第3回都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会

変わる社会と都市構造 —地方都市再生の方途—

宗田好史

(京都府立大学)

国富としての都市を再生する 5つの基本的方向

- ① 環境と共生したサステイナブルシティ構築
(集約・修復保存型都市構造へ転換)
- ② 個性と活力あふれる地方都市の再生
- ③ 「良好な景観・緑」と「地域文化」に恵まれた
『都市美空間』の創造
- ④ 安全・安心な都市の構築
- ⑤ 官民協働による都市の総合マネジメント

「都市再生ビジョン」(2003.12)

個性と活力あふれる地方都市の再生

- ① まちを再生する民間による投資拡大
 - ② 良好な景観の形成と豊かな緑の創出
 - ③ 地域の歴史・文化を活用した都市観光振興
 - ④ 駅周辺の交流拠点づくり
 - ⑤ 戦略的な都市交通政策
- * 多くの地方都市で、景観形成・観光振興・交流拠点への地元の民間投資が低調

民間投資の活用・その動向は？

- 「民間にできることは民間に！」
 - 「できないこと」は、ビジョン共有・協調体制！
 - 民間投資が民間投資を阻害している！
 - 民間とは誰か？（土地所有者・大企業・地元事業者）、一部の地権者が再生を阻害？
 - 民間主体間の不合理な投資？
 - 都心経済活動の転換期、変化する市民の消費に対応できない都心の構造改革！
- * 大資本に依らない地元資本による地方自立！

投資しにくい都心の衰退と再生

- ライフスタイルの変化(孤族化・雇用機会均等法)
- 流通革命とモータリゼーション(高速道路網)
- 郊外への人口流出(拡散型都市構造)
- 大型店の郊外への出店増加
- 公共施設、病院、就業場所の郊外流出



○ライフスタイル対応型ビジネスへ転換:大型店に対抗できる零細業種(飲食、サービス業各種が増加)賑わいが戻りつつある場所が!

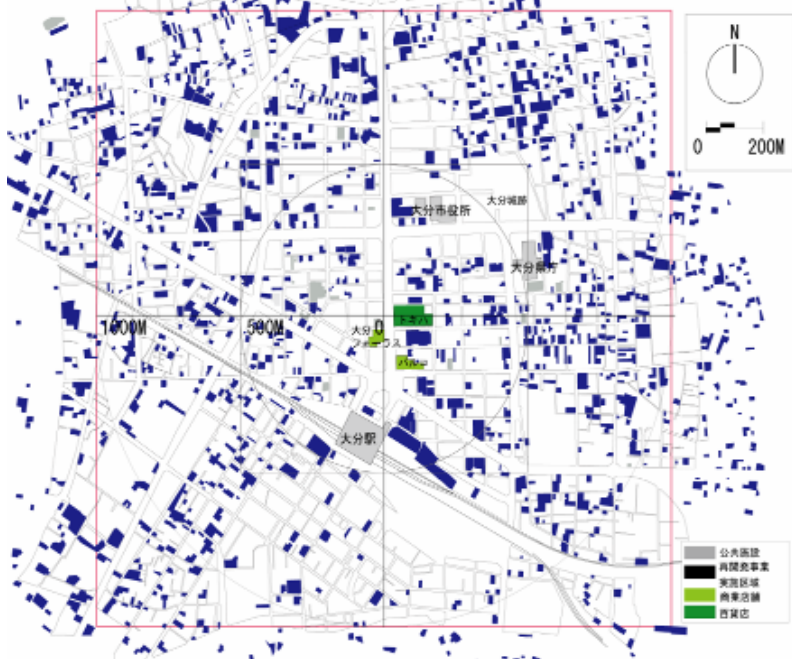
×安易な土地利用(駅前・都心駐車場)が活性化を阻害

伸びる業種を伸ばす都市経営戦略を支える都市計画

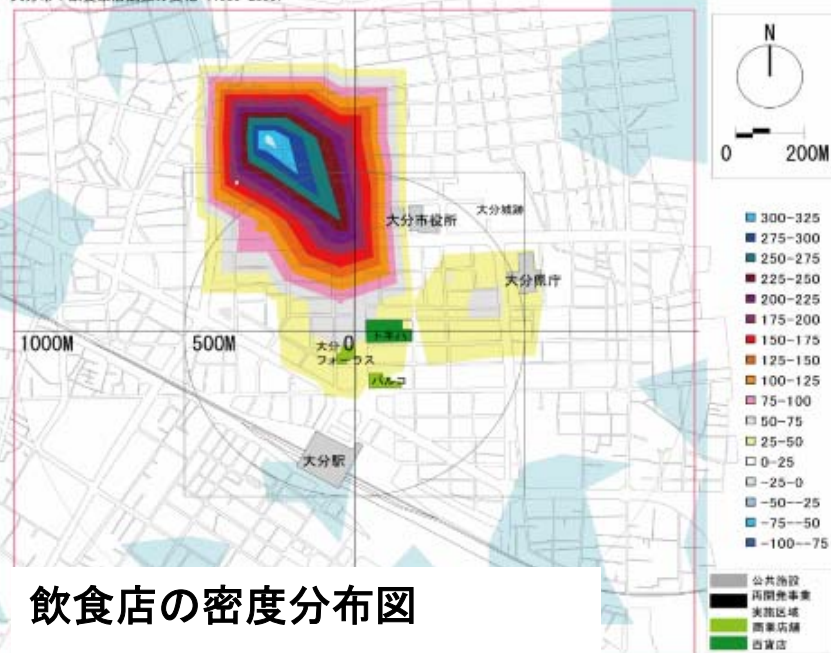
地方中核都市(人口:30~50万人)、
秋田市、宇都宮市、長野市、金沢市、
高松市で;

- ①商業統計、家計調査、国勢調査、
- ②住宅地図(店舗の業種別立地の
変化)、駐車場増減、市街地再開発
- ③公示地価調査(1983~2007年)
- ④メッシュで集計、図化

駐車場の分布



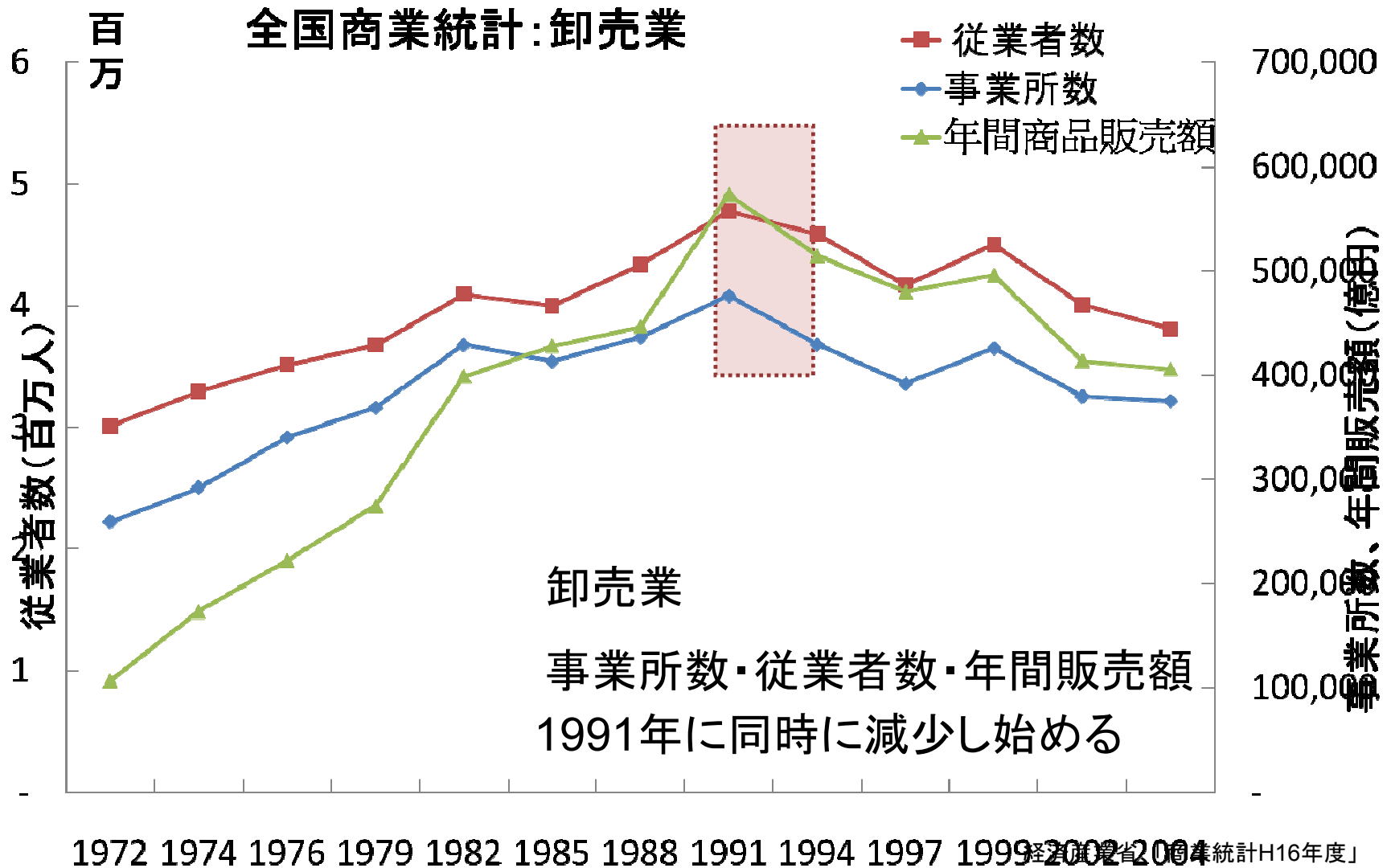
大分市：飲食業店舗数の変化(1985-2005)



飲食店の密度分布図

- ①業種の転換が進捗が違う
- ②業種ごとの利益率が違う
- ③立地動向が変わる
- ④地価の安い所で店舗増加
- ⑤地価を上げる駐車場

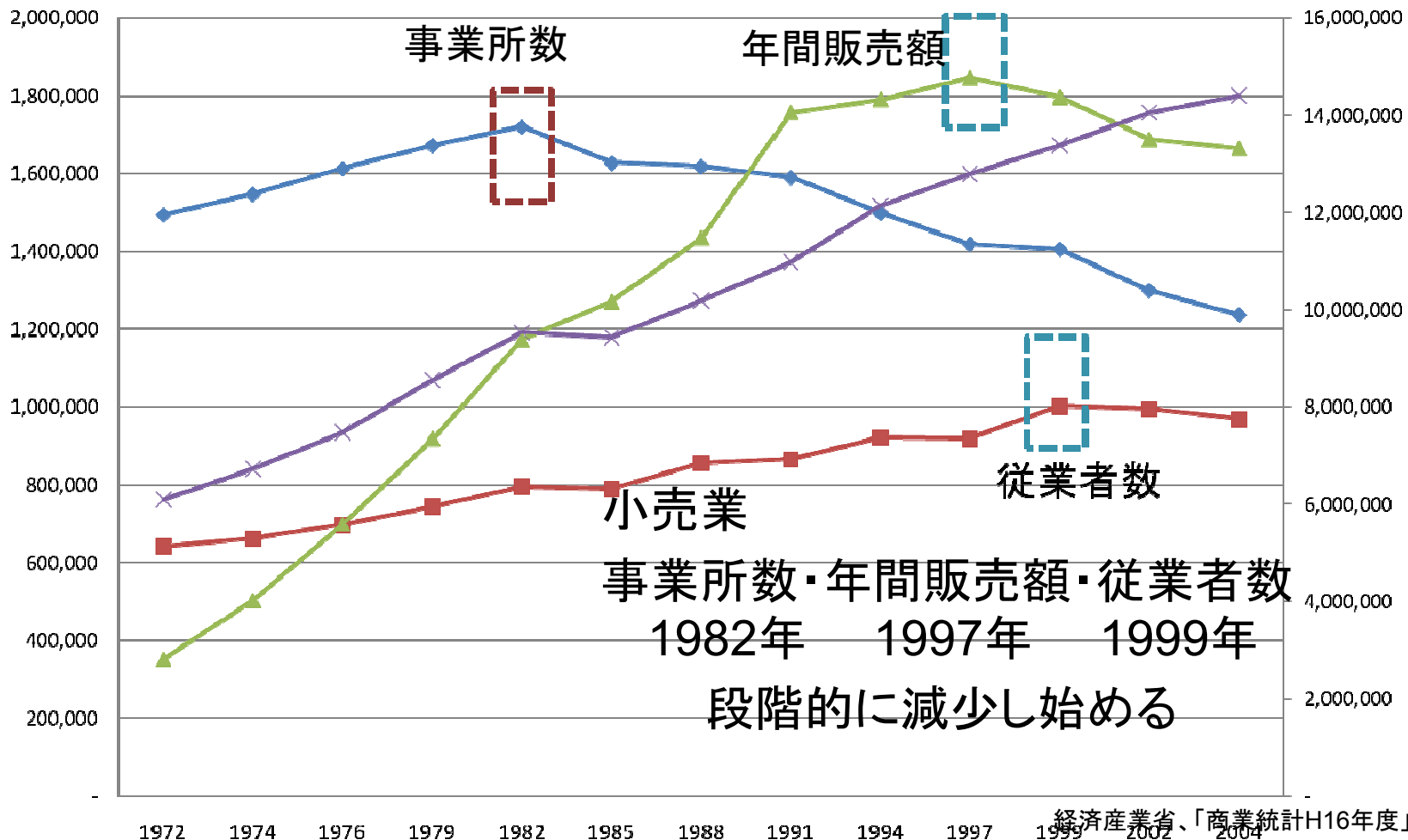
流通革命で、卸売業は1991年から減少！



小売業も段階的に減少、売場面積も減少に転じた！

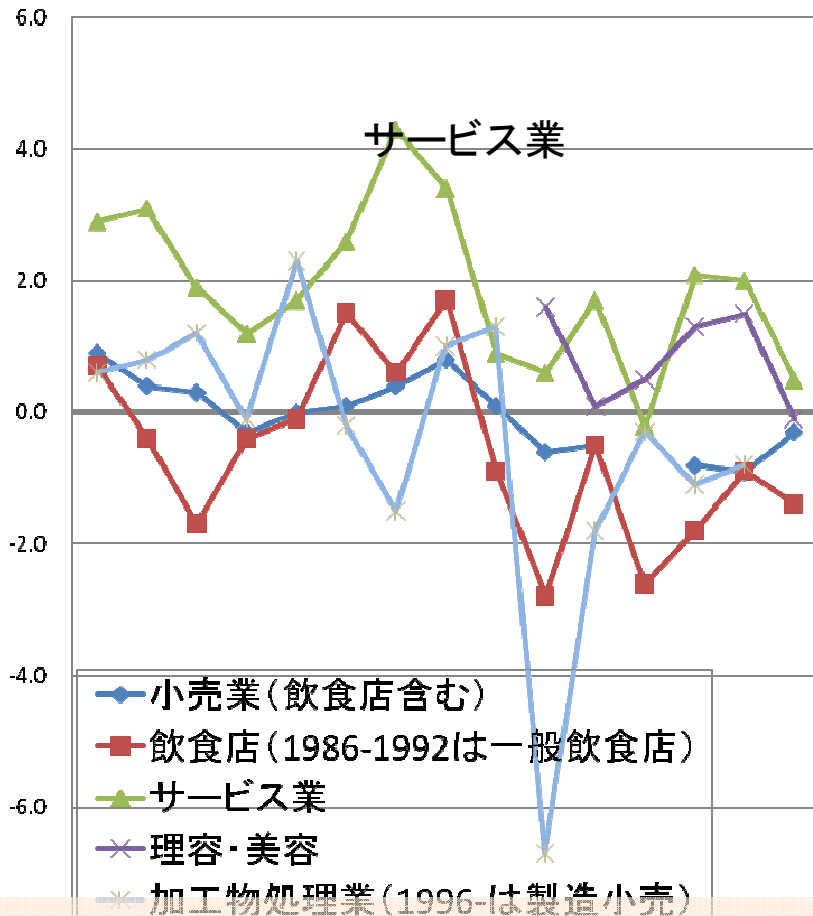
小売業：各項目の経年変化

- 事業所数
- 従業者数
- ▲ 年間販売額（百万）
- ✕ 売場面積（㎡）

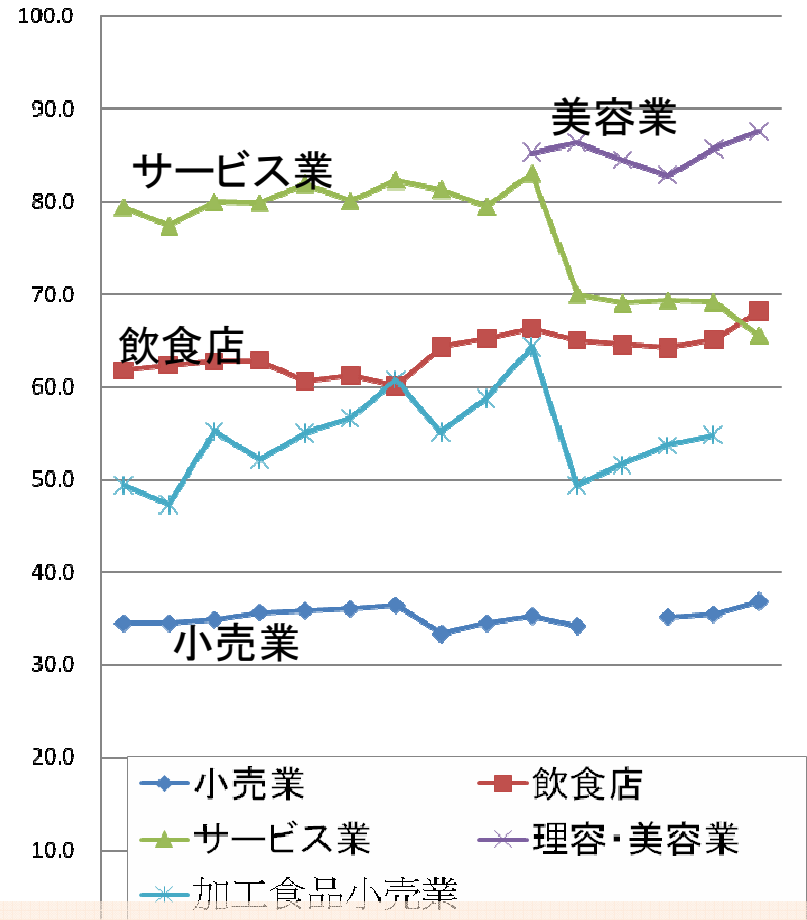


零細企業が新規出店しやすいサービス業

総資本経常利益率(%) 15~50万人都市



売上高総利益率(%) 15~50万人都市

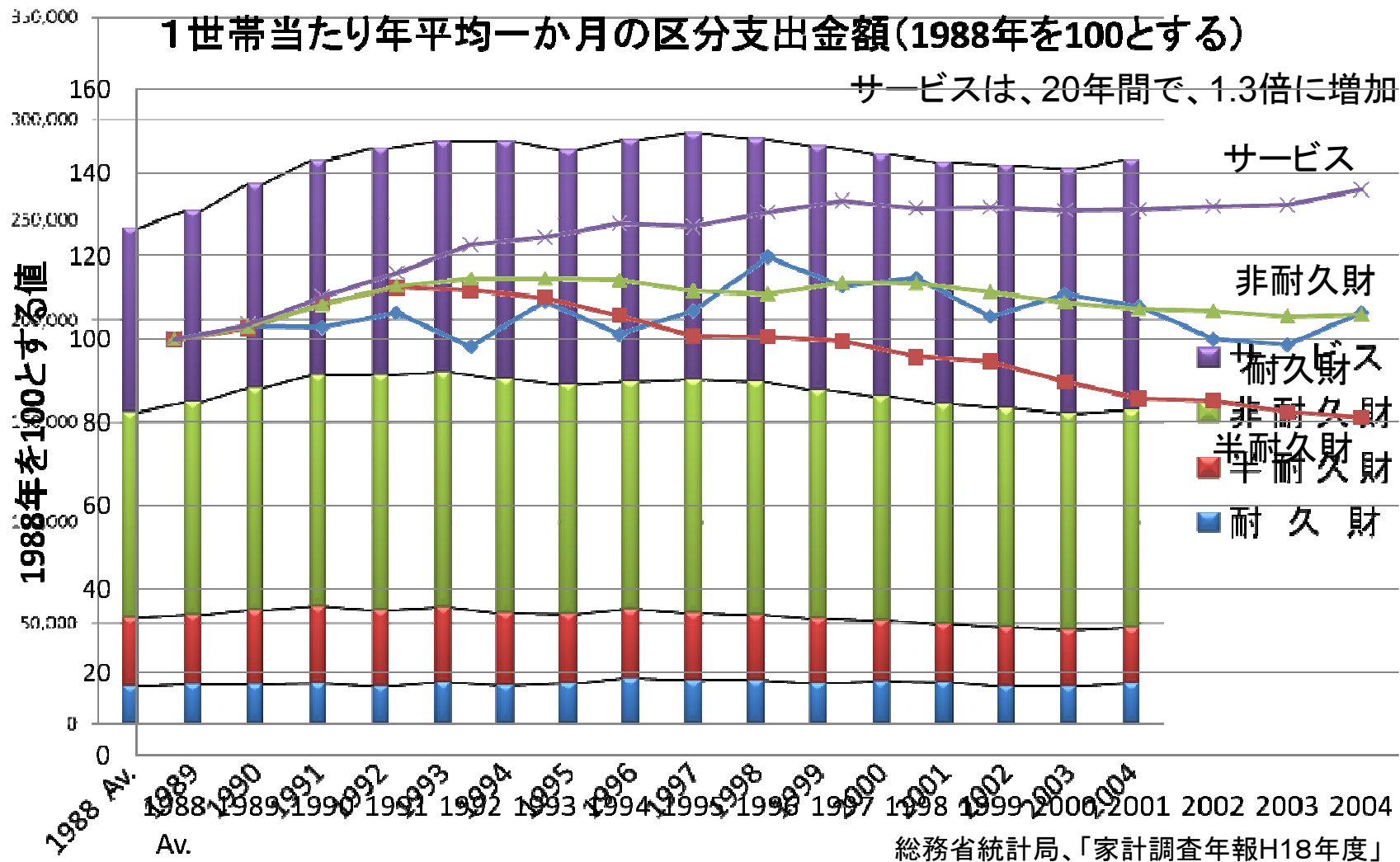


バブル期でも、サービス業は安定。特に、美容業は高い、飲食も小売業をしのいでいる。付加価値性の高い業種の収益が高い。

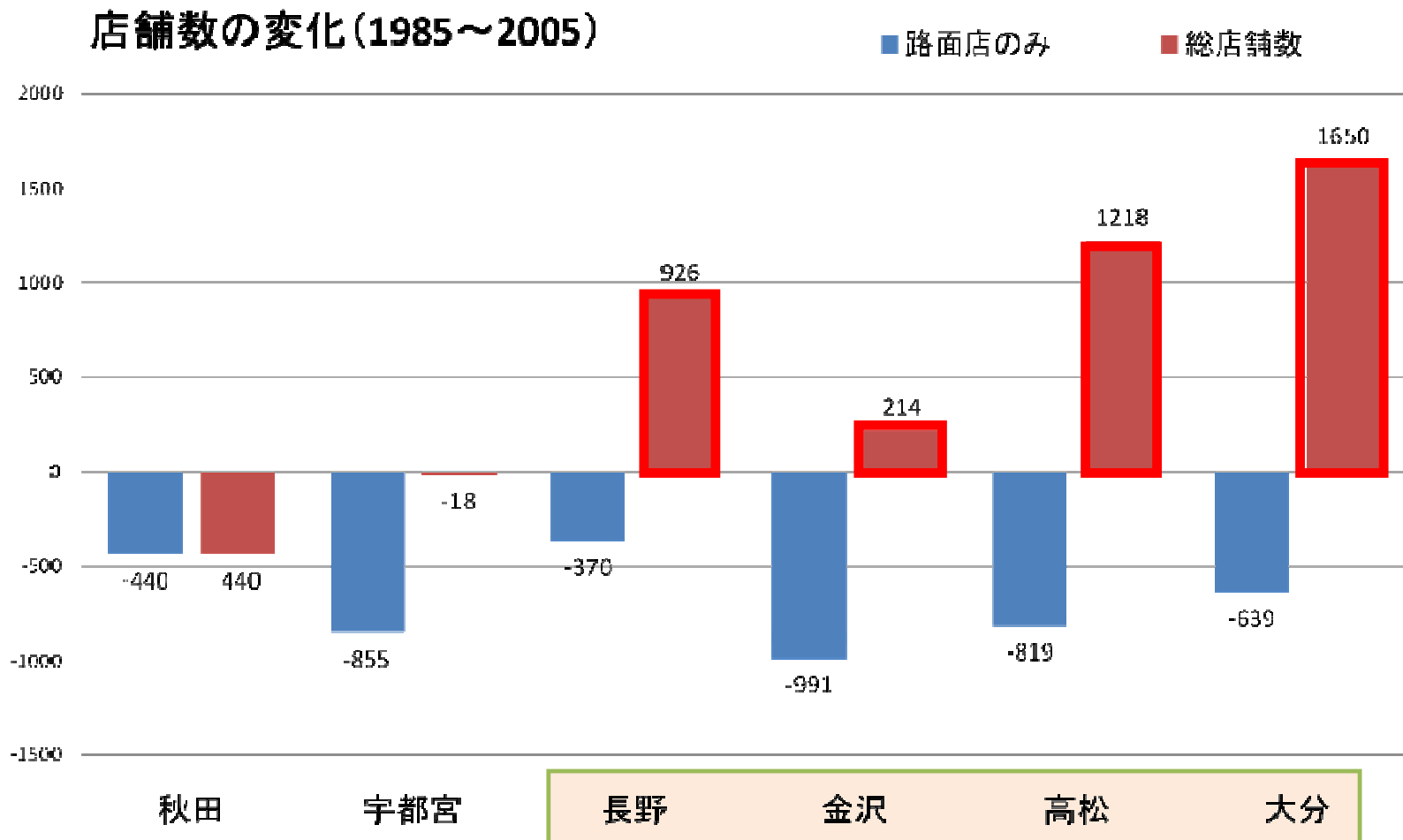
国民生活金融公庫総合研究所『小企業の経営指標』より作成

家計収支はサービスが増大、業種構成も変わる！

1世帯当たり年平均一か月の区分支出金額



店舗の増加は都市ごとに違う、ビル内店舗が!

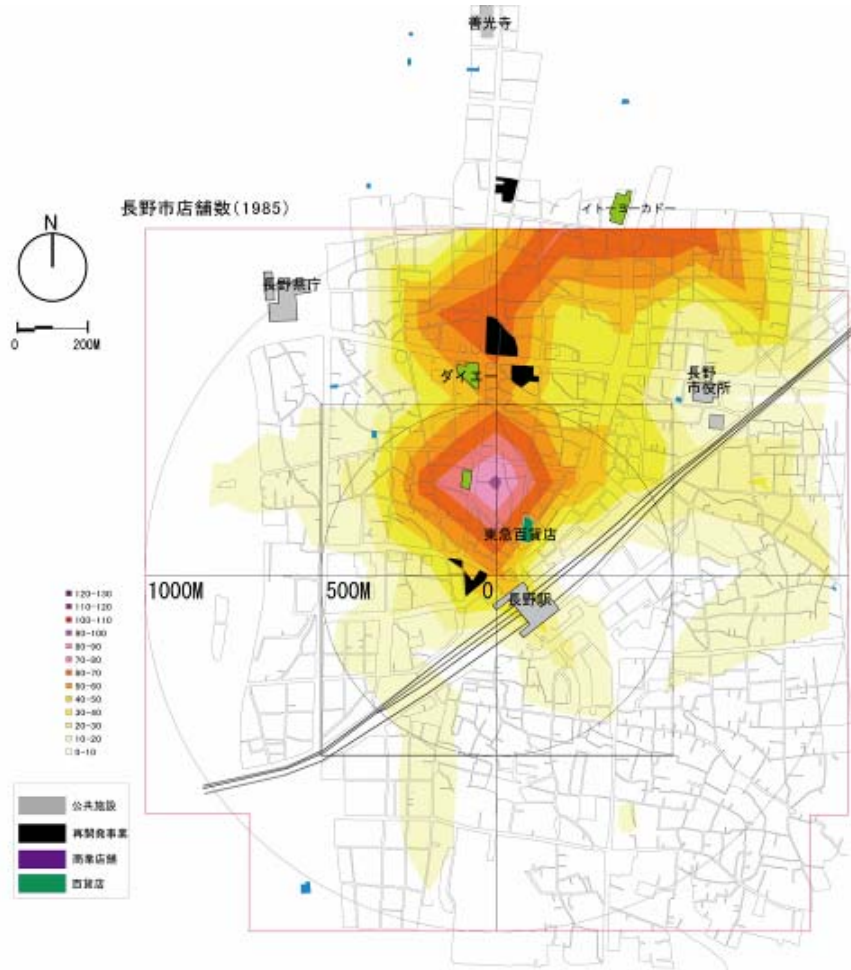


20年間で店舗数は全都市で減少

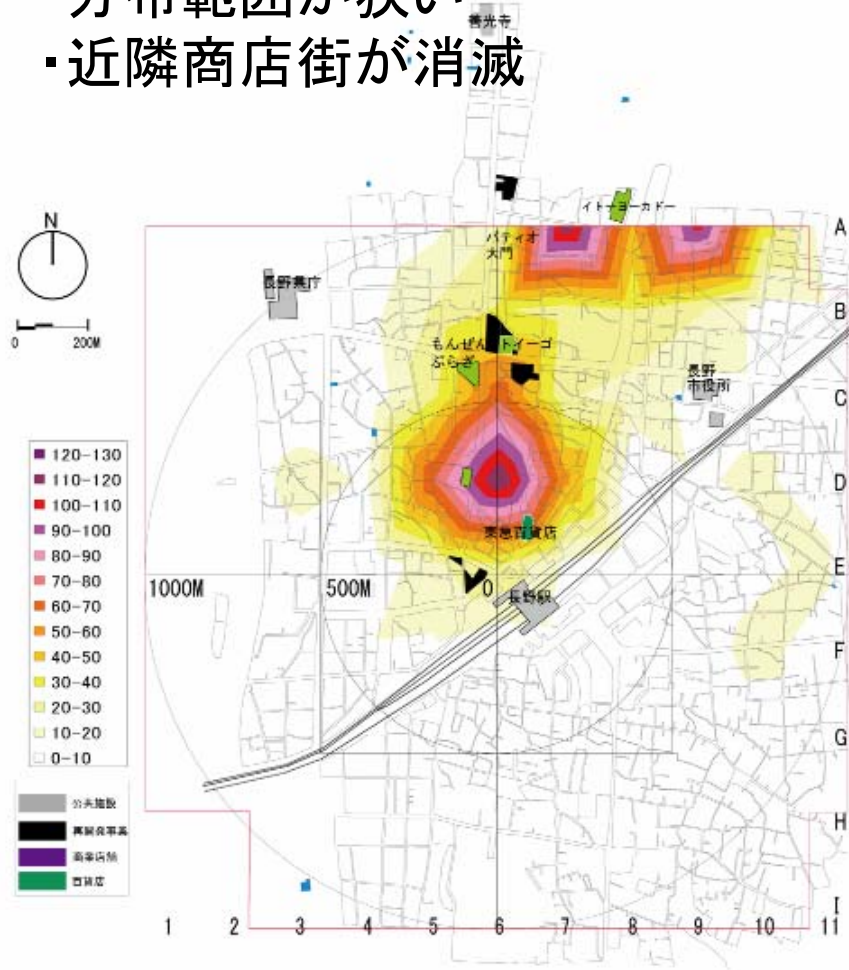
貸しビル・複合商業施設を加えると、長野市、金沢市、大分市、高松市で増加

店舗数の変化には地域的偏在、増える場・減る場

- ・分布範囲が狭い
- ・近隣商店街が消滅



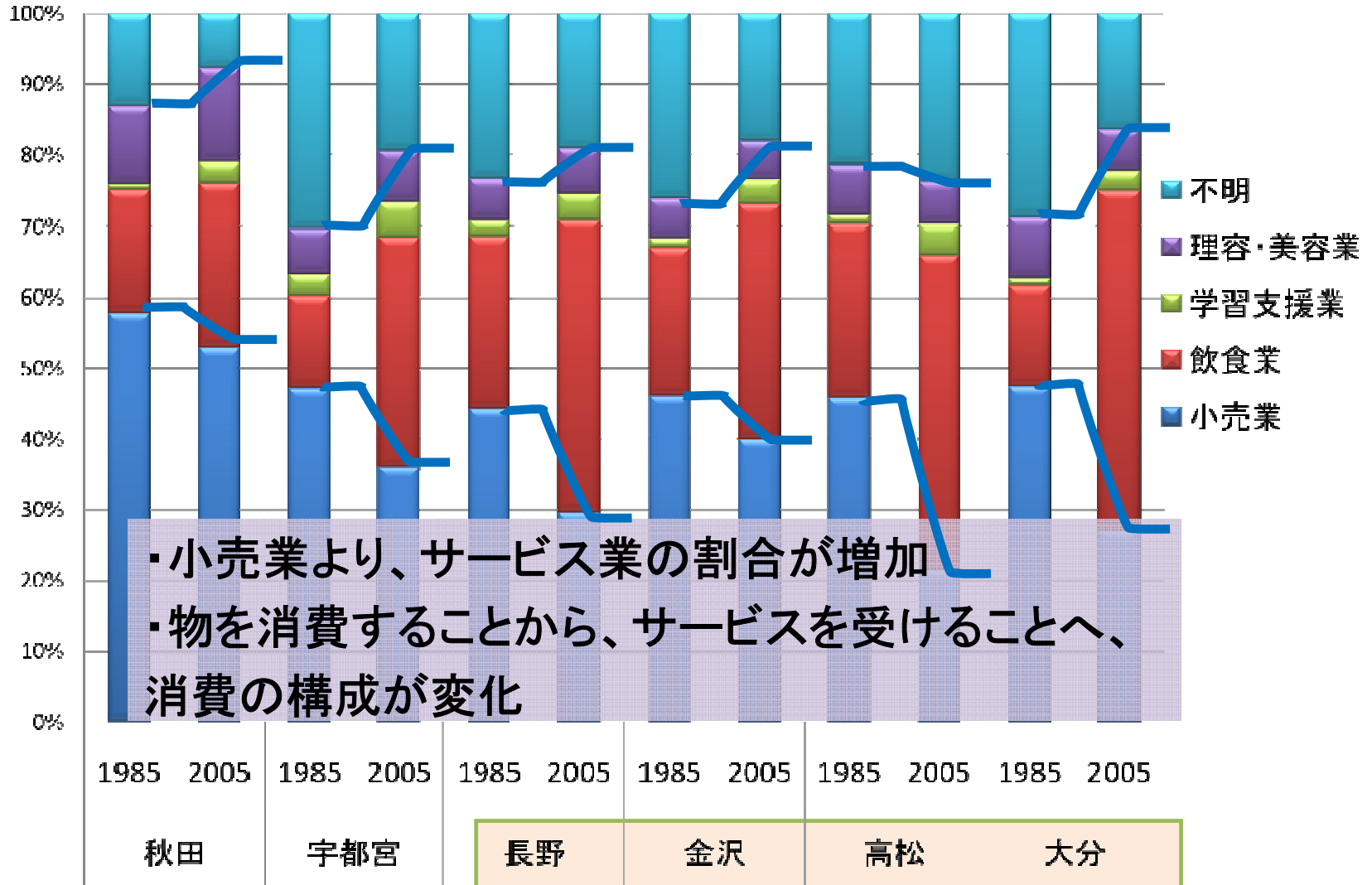
長野市:1985年店舗の分布



長野市:2005年店舗の分布

業種別構成割合の変化・サービス化する都心

業種別構成割合の変化



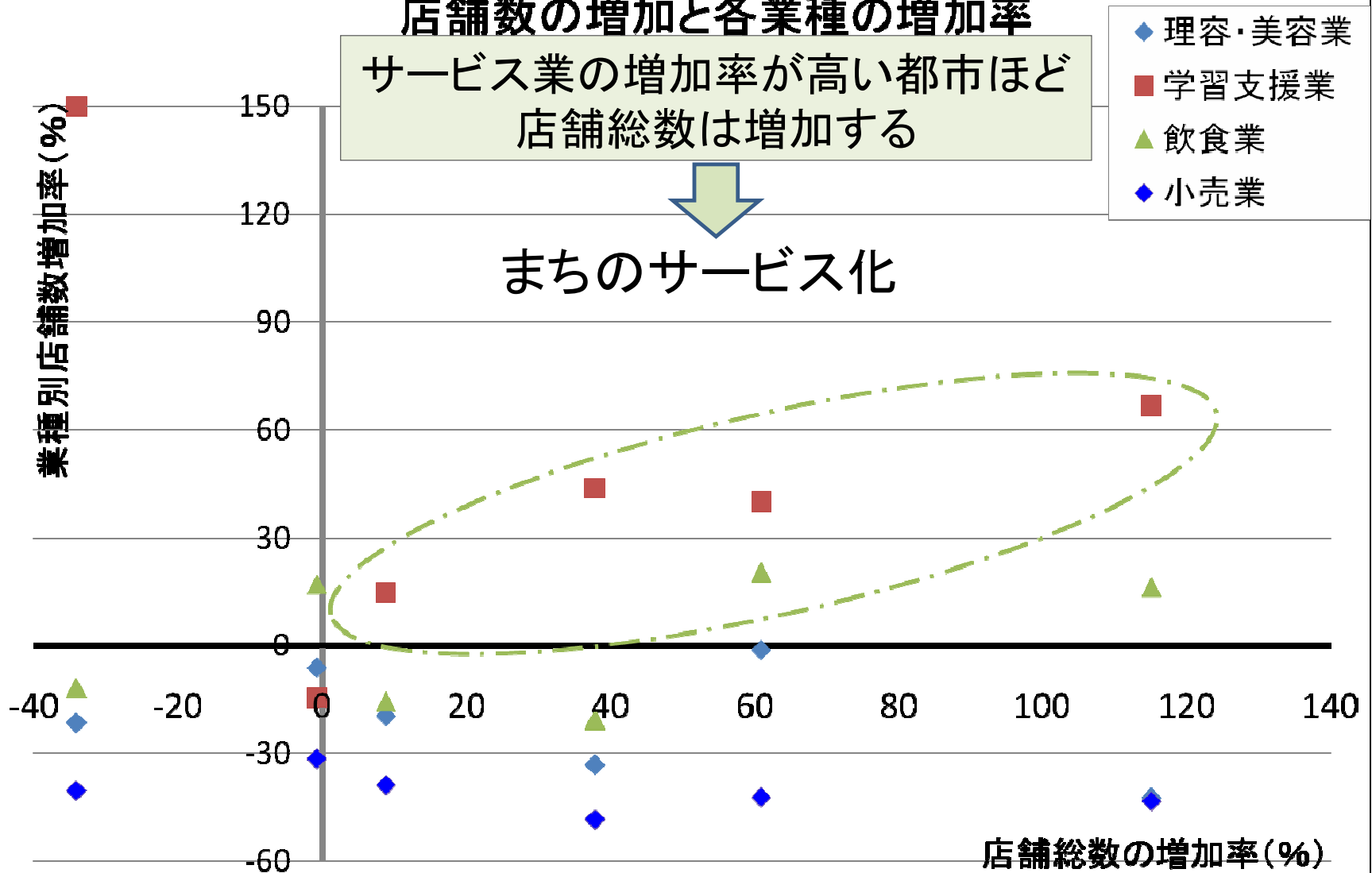
サービス業増加率が高い都市は、店舗が増える！

店舗数の増加と各業種の増加率

サービス業の増加率が高い都市ほど
店舗総数は増加する

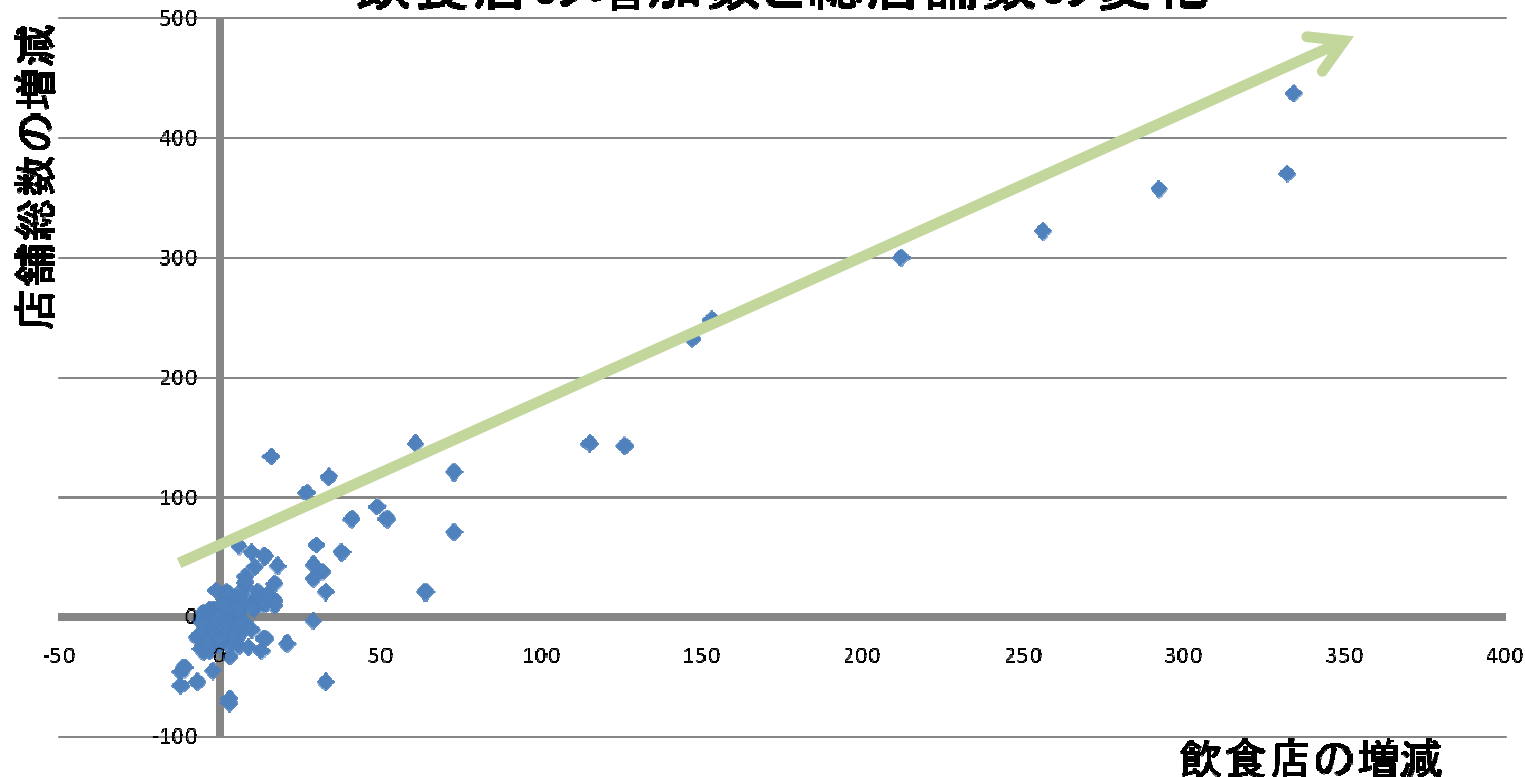


まちのサービス化



飲食店の増加は総店舗数の増加と比例する

飲食店の増加数と総店舗数の変化



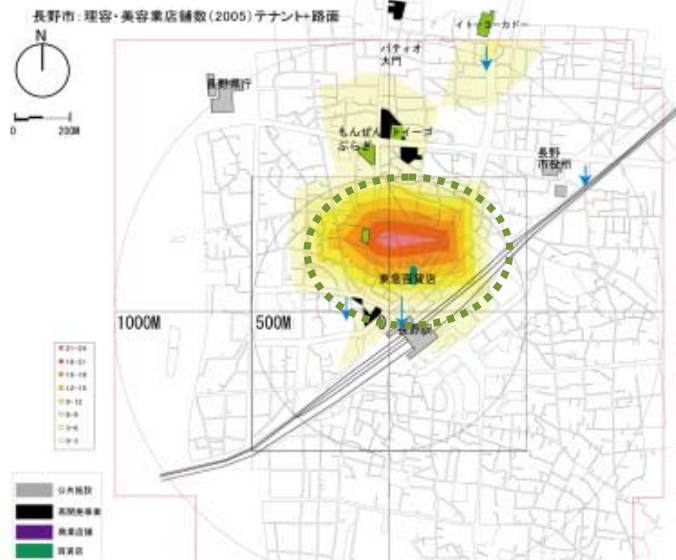
飲食業の増える場所では、店舗総数が増加した。
飲食業は店舗数増加が多い。

飲食店が増える街でも、従来の歓楽街は美容等女性向業種が増えず衰退

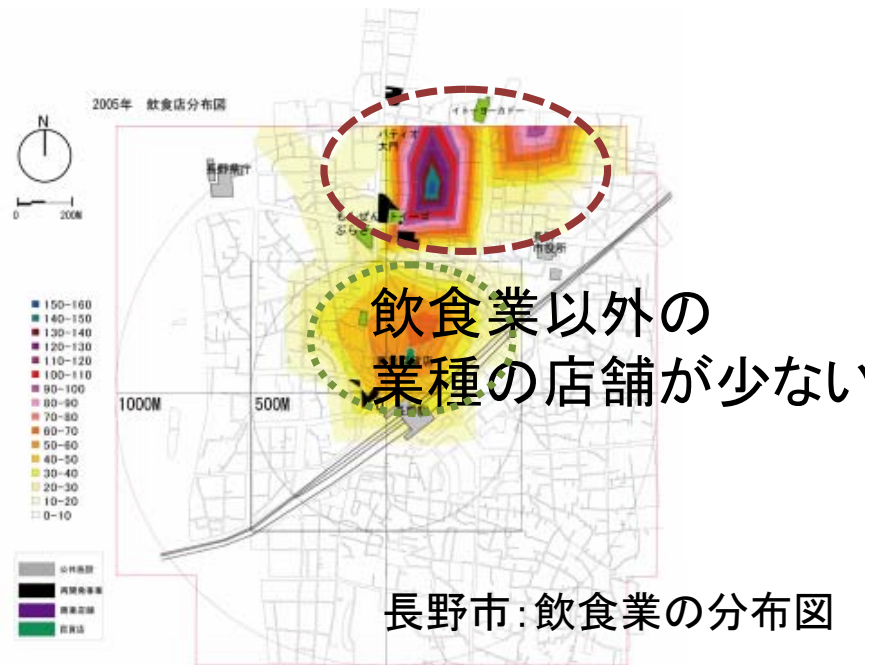
女性向きの業種の多様化が店舗総数の増加をもたらしている。



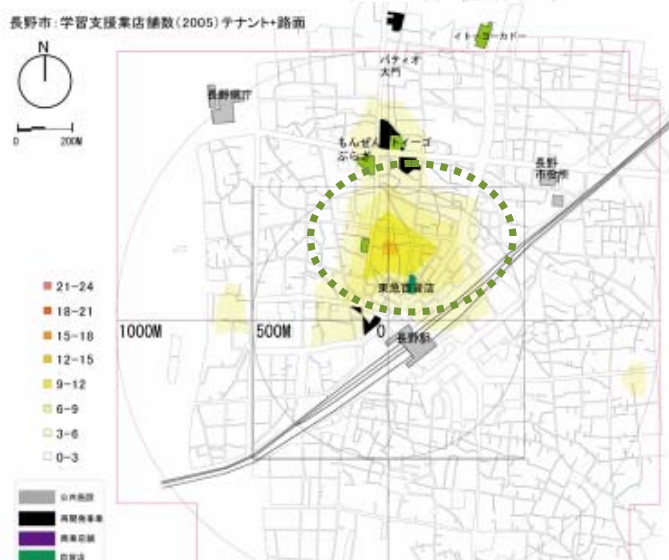
まちの女性化



長野市:理容・美容業の分布図



長野市:飲食業の分布図

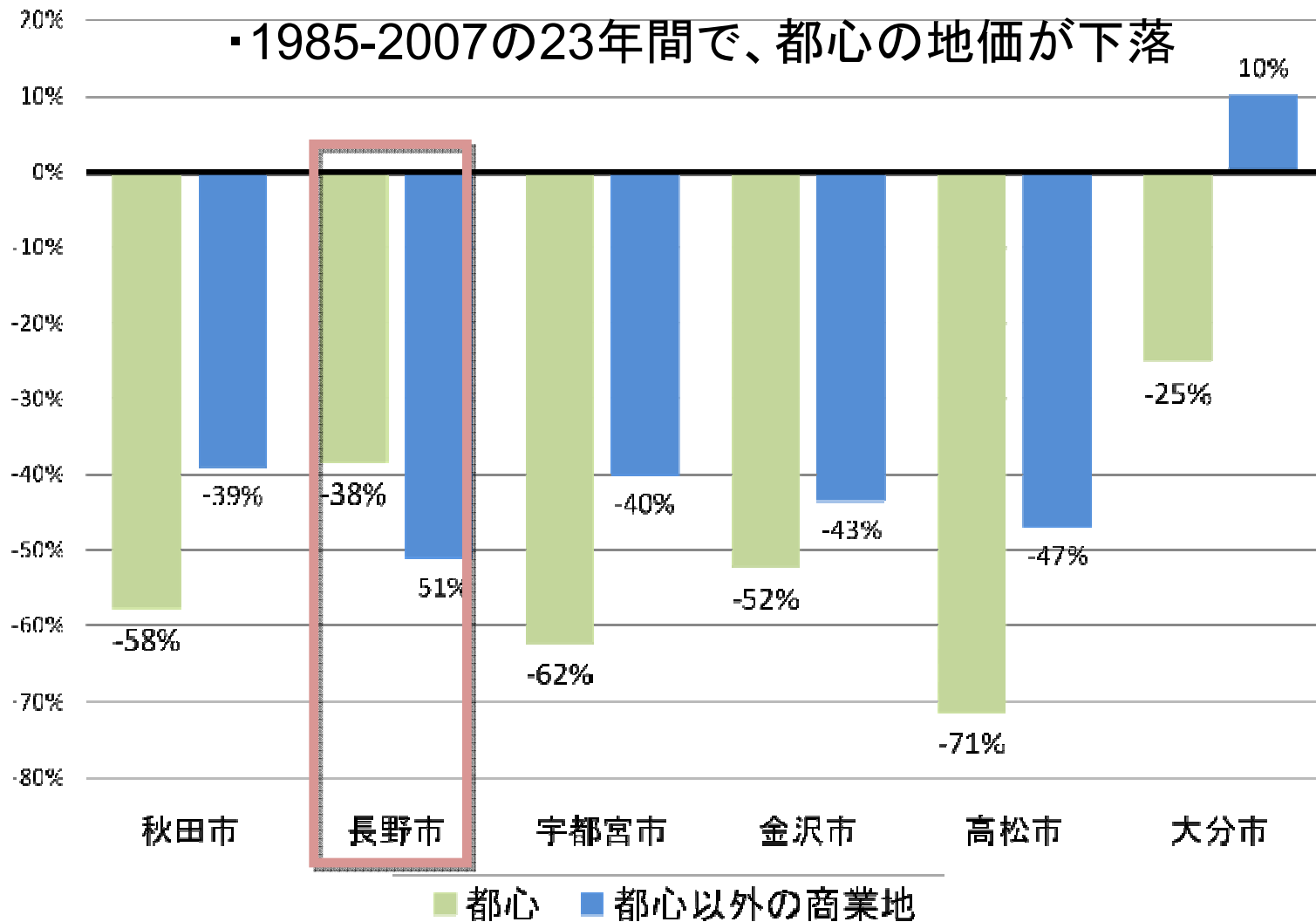


長野市:学習支援業の分布図

その結果は地価にどう表れるか、地価の上ル下ル

公示地価の平均値の変化率(1985-2007)

・1985-2007の23年間で、都心の地価が下落

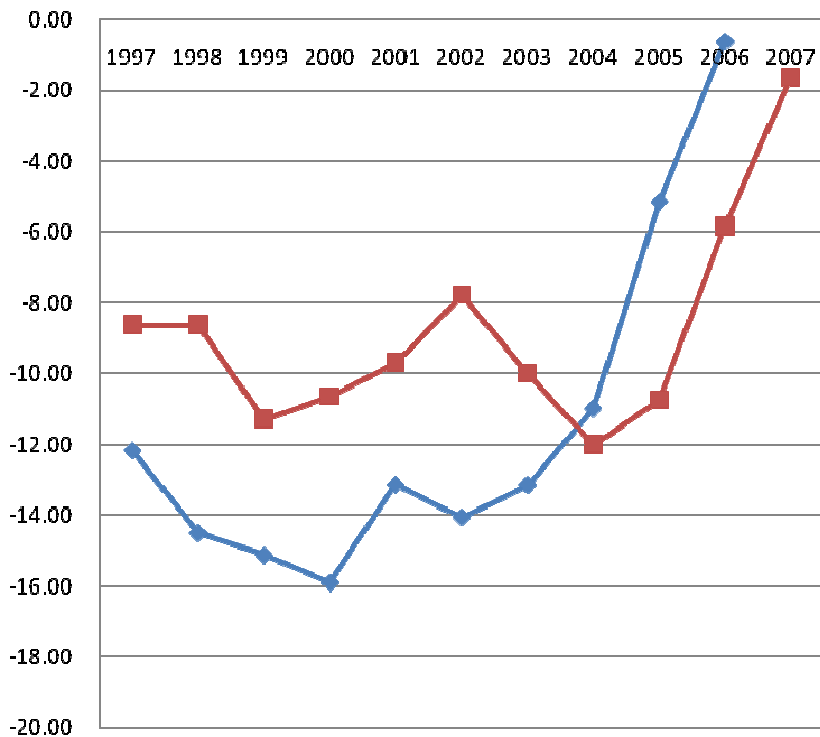


店舗が増えた都市は、地価が回復しつつある

店舗数が都心で**増加**
地価の変動率も、都心が大きい。

店舗数が都心で**減少**
地価の変動率も、
都心以外の商業地が大きい。

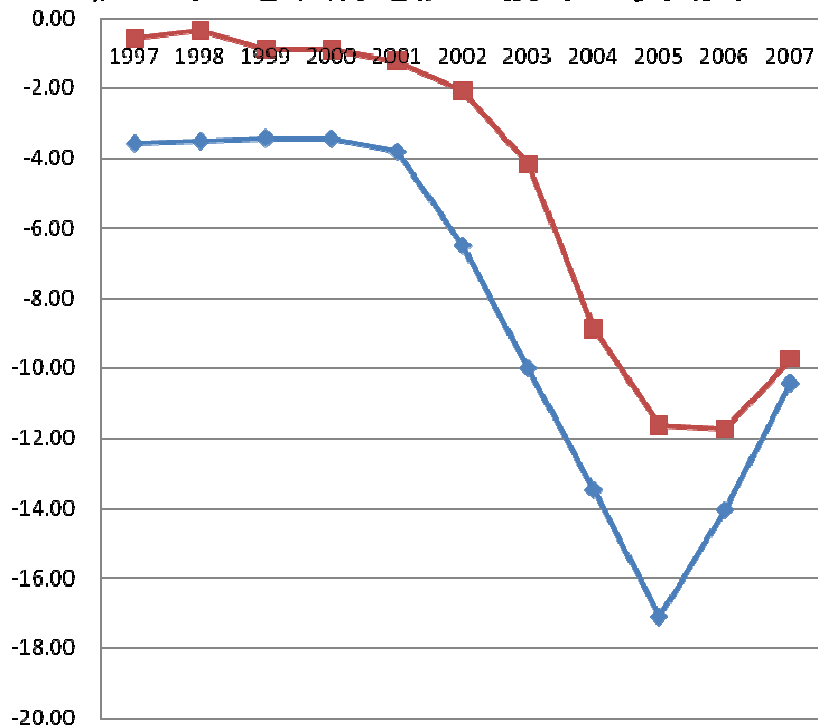
長野市・金沢市・高松市・大分市
金沢市:地域別地価の前年比変動率



● 都心 ■ 都心以外の商業地

秋田市・宇都宮市

秋田市:地域別地価の前年比変動率

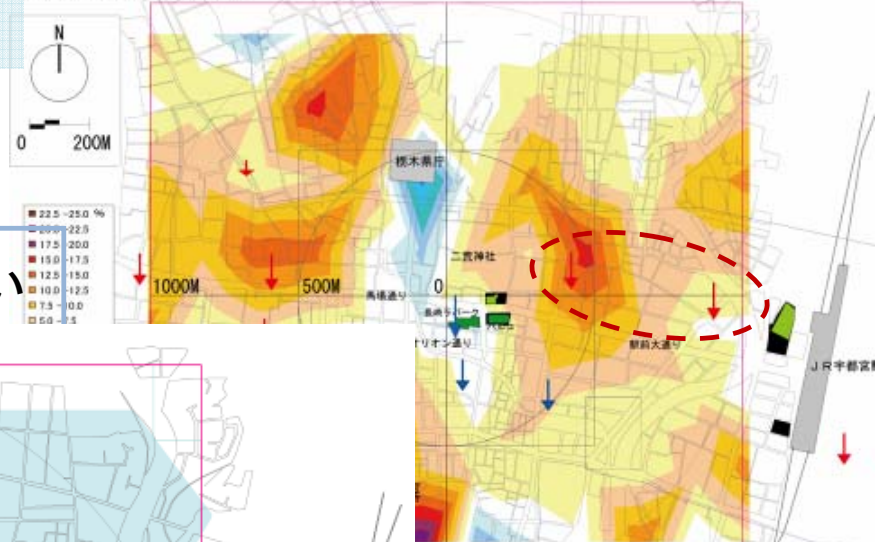


● 都心 ■ 都心以外の商業地

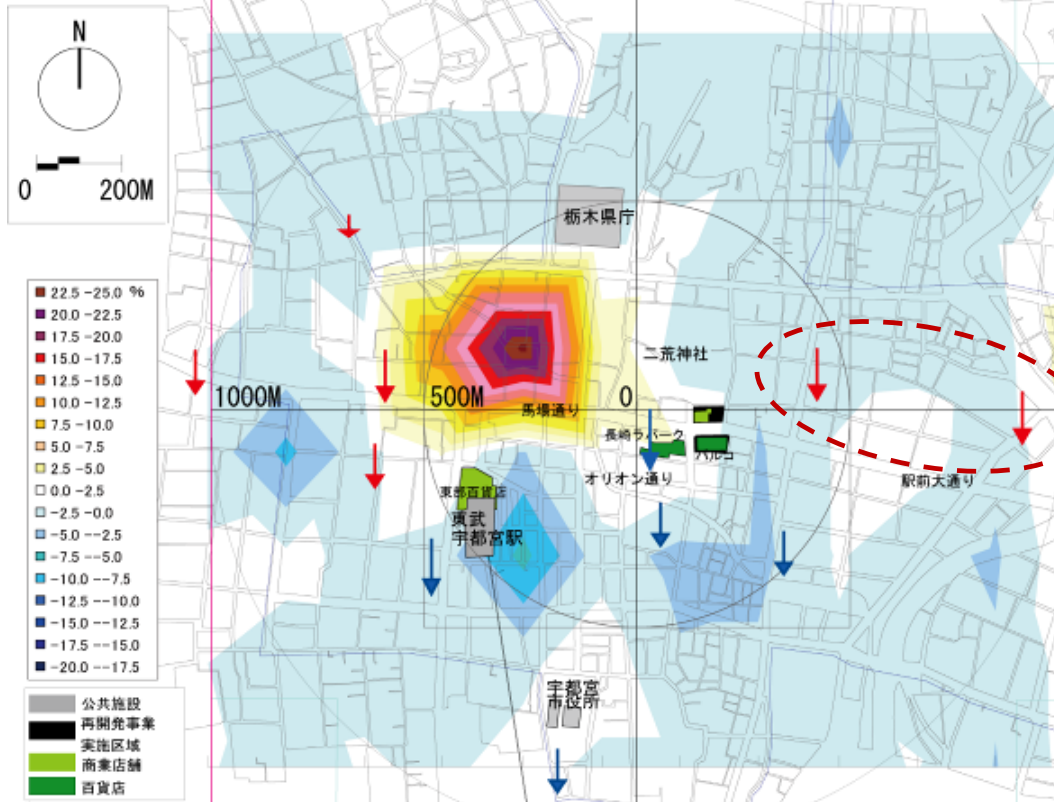
店舗が減少、地価の下落が小
地価が高い地域では、駐車場がより多く
増加し、店舗が減少した。中でも、駅に
近い場所で駐車場が激しく増えている

駐車場の利便性が高い

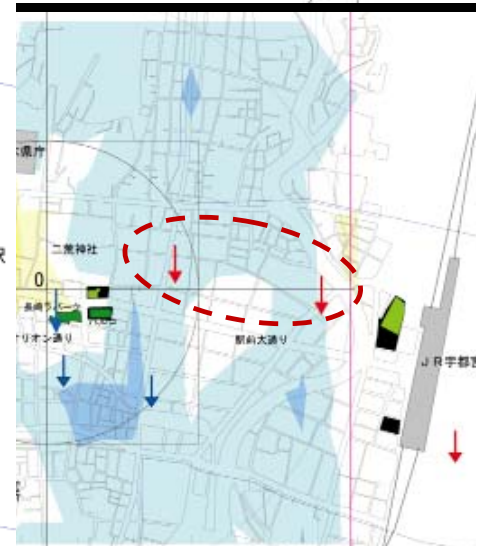
宇都宮市：駐車場変化率(1985-2005)



宇都宮市：店舗数変化量(1985-2005)



宇都宮市：駐車場の変化と地価の変動



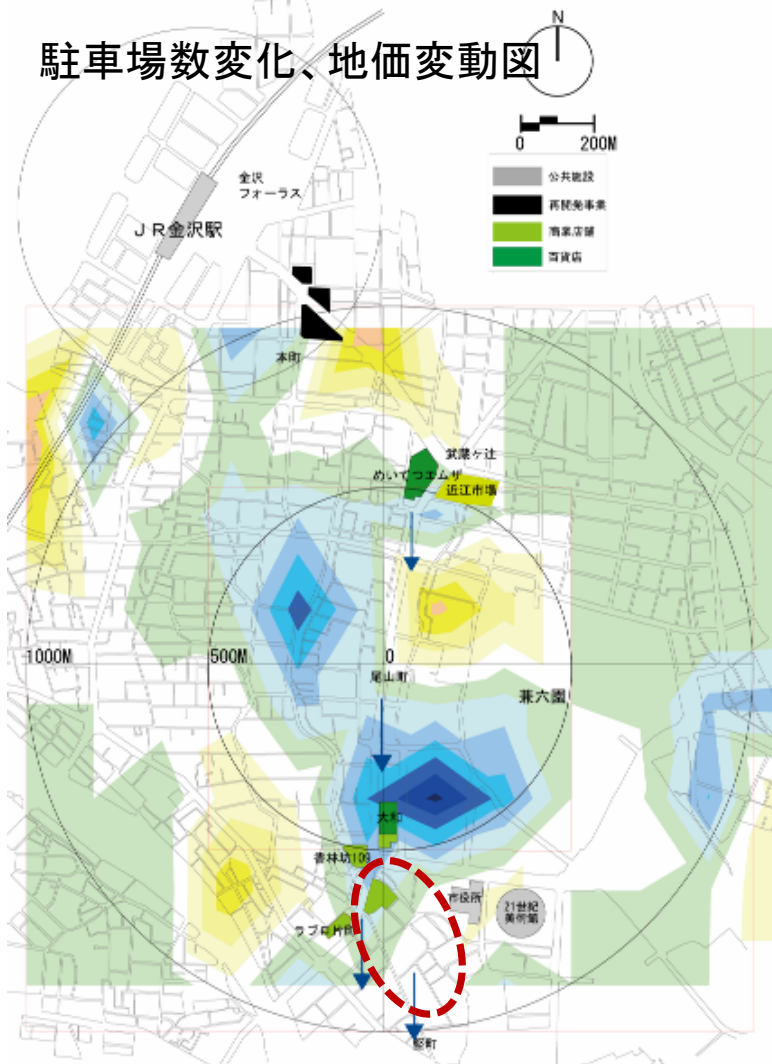
宇都宮市：店舗数の変化と地価の変動

地価がお得な場所に店舗が増える、適正な地価を！

都心で地価が下落した15地点中9地点で店舗が増えた

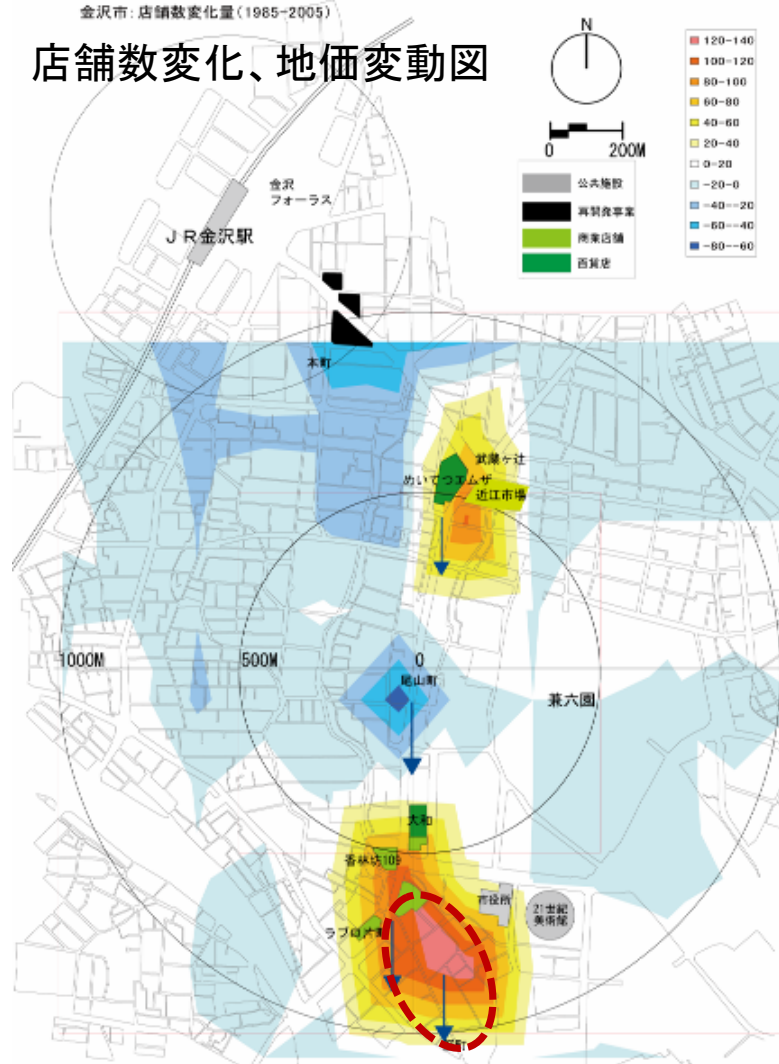
金沢市：駐車場変化率(1985-2005)

駐車場数変化、地価変動図



金沢市：店舗数変化量(1985-2005)

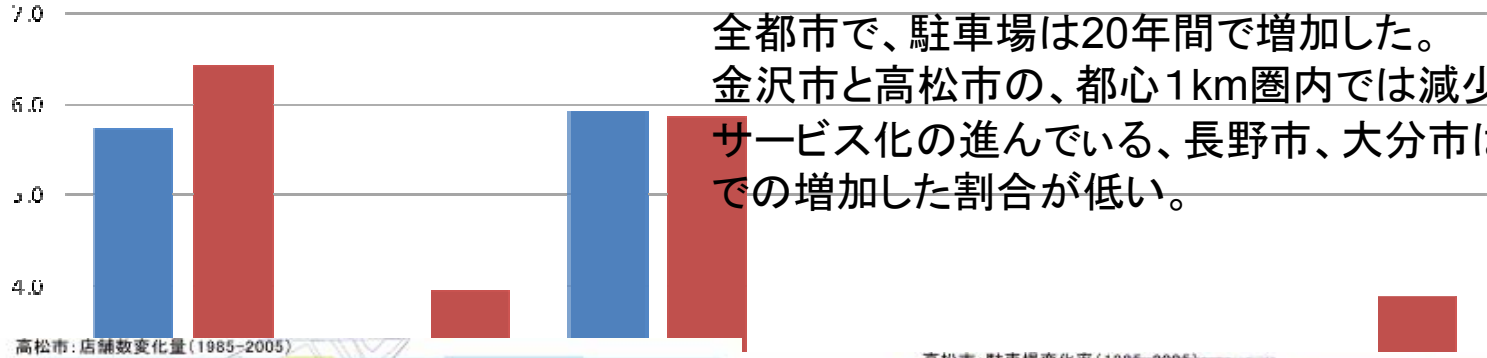
店舗数変化、地価変動図



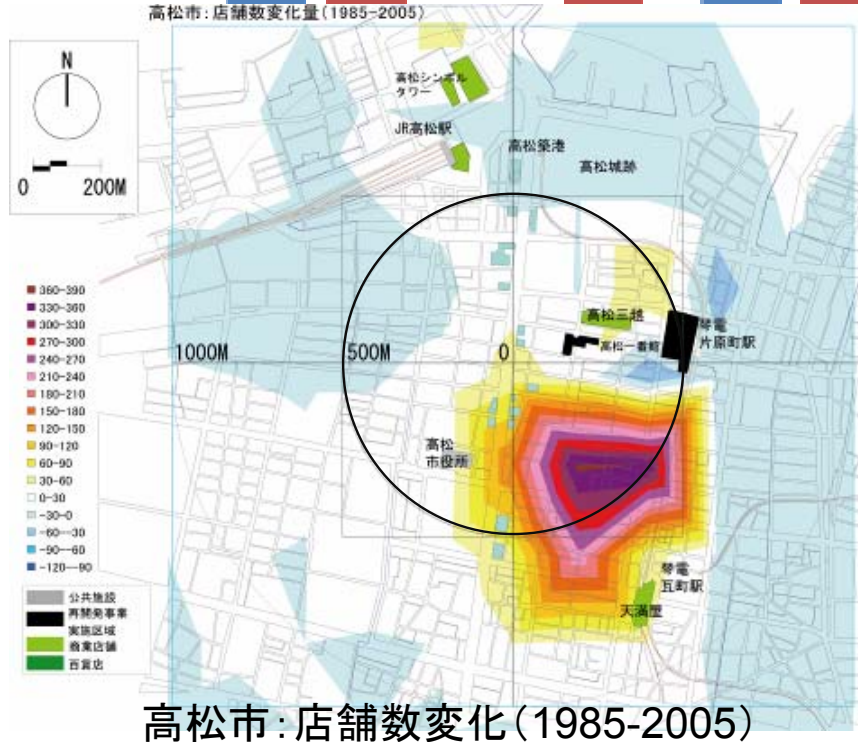
しかし、駐車場は増加、需要でなく、投資を嫌がるから！

駐車場面積割合の変化

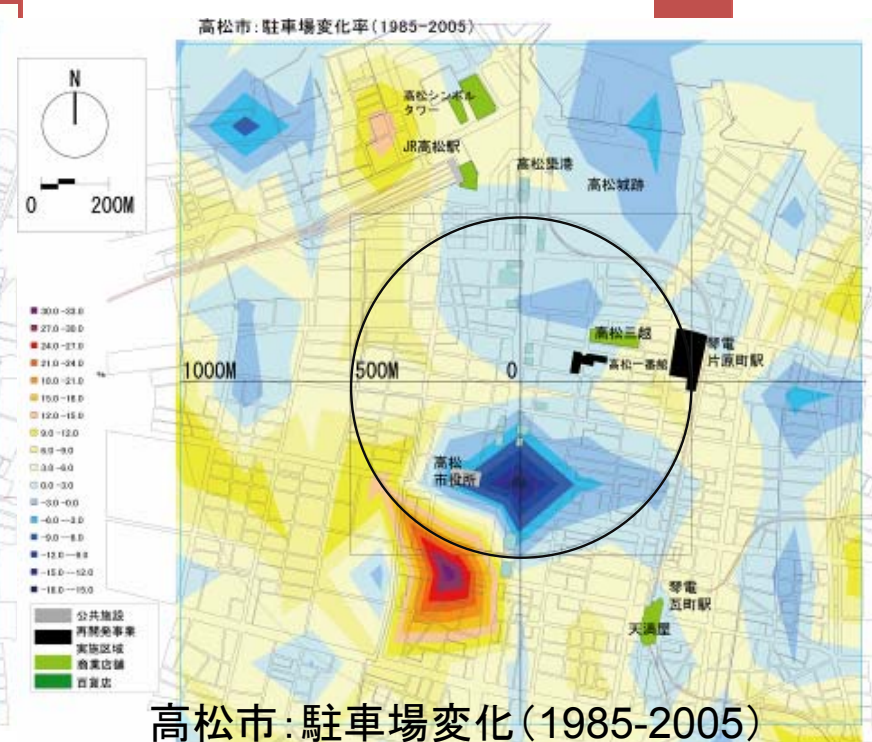
■ 都心1km圏内 ■ 都心2km圏内



全都市で、駐車場は20年間で増加した。
 金沢市と高松市の、都心1km圏内では減少した。
 サービス化の進んでいる、長野市、大分市は都心での増加した割合が低い。



高松市: 店舗数変化 (1985-2005)

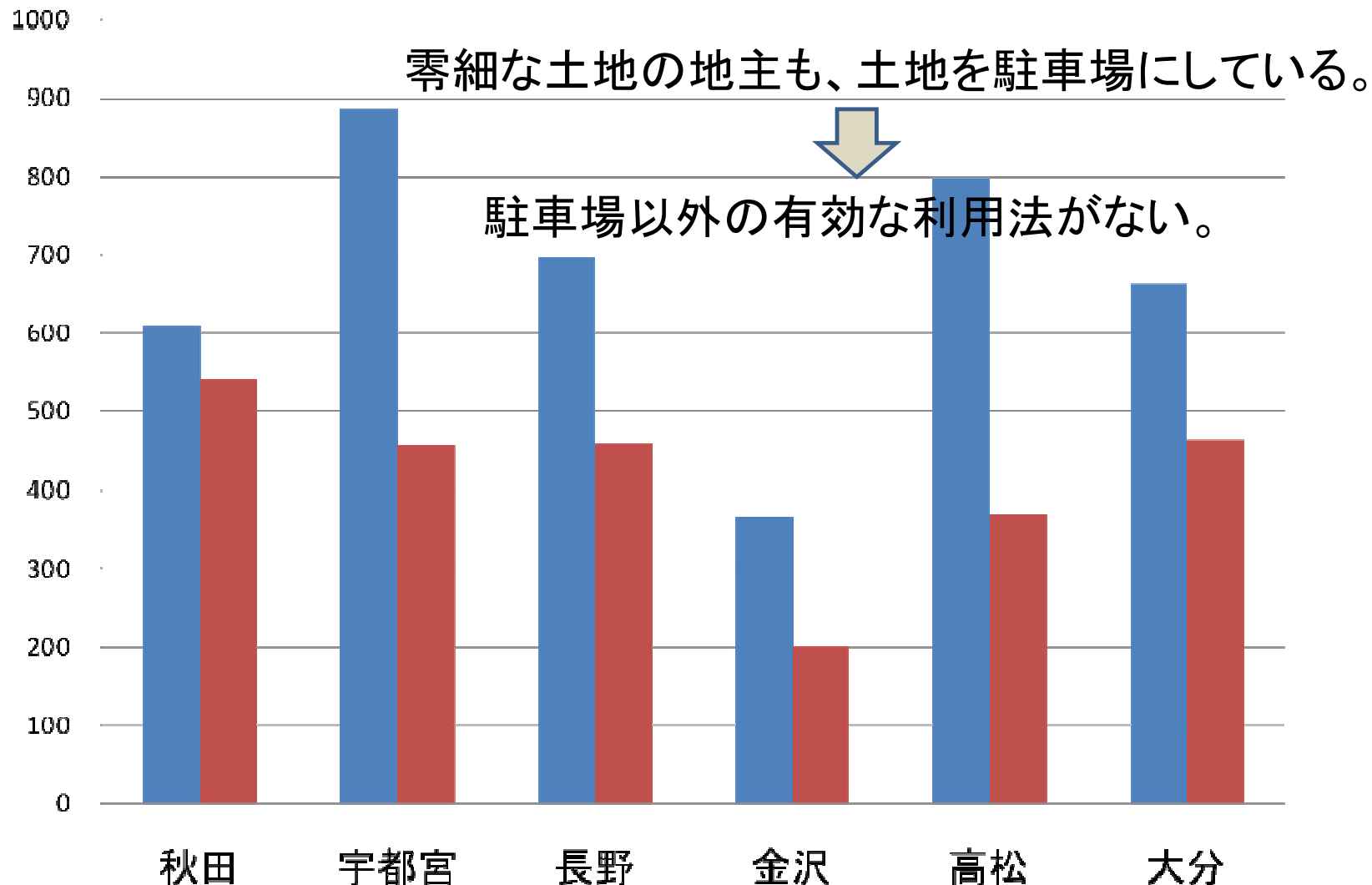


高松市: 駐車場変化 (1985-2005)

投資意欲は低調、零細地権者は小駐車場を乱立させる

1箇所あたりの駐車场面積(平均面積)

■ 1985 ■ 2005



駐車場が増えても店舗は増えない、個々の活用法が衰退を！

駐車場の増減による店舗数の増減数(1985-2005)

