

中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について
アドバイザー会議報告書

<参考資料>

平成17年8月

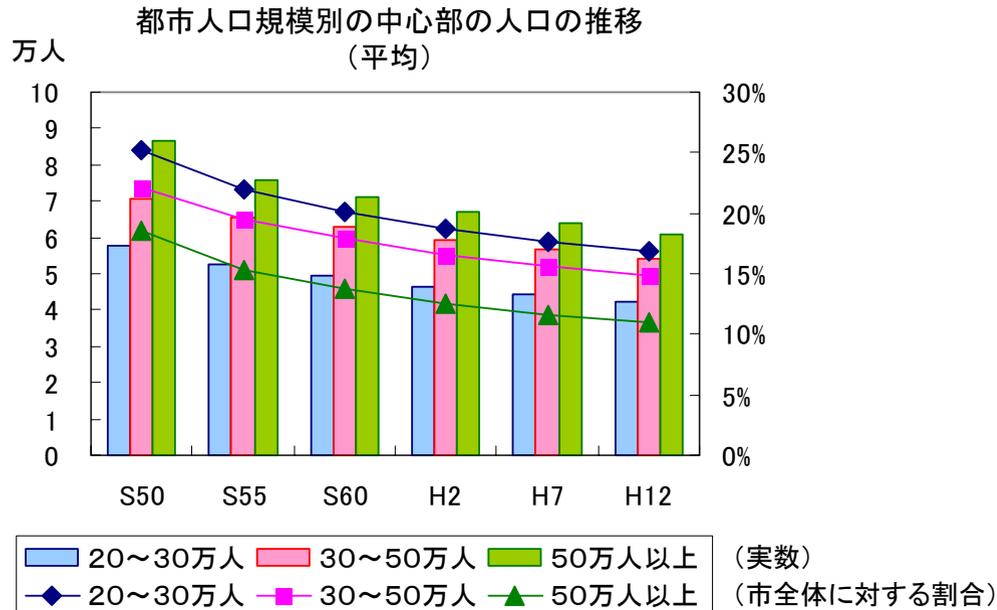
第I部 中心市街地の現状分析について

1 中心市街地問題をどう見るか

(1) 中心市街地で何が起こっているのか

- ① 中心部における居住人口、事業所数、従業者数の減少
ア. 居住人口の減少

都市の人口規模に関わらず、市中心部(3km×3km。以下同じ)における人口は、実数・シェアともに一貫して減少している。

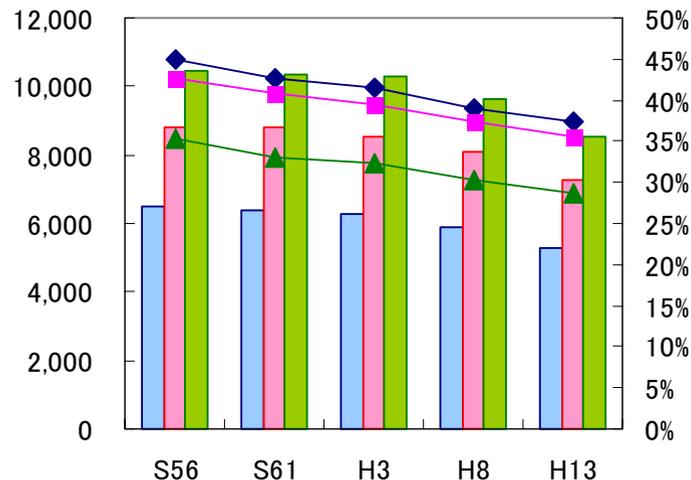


※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

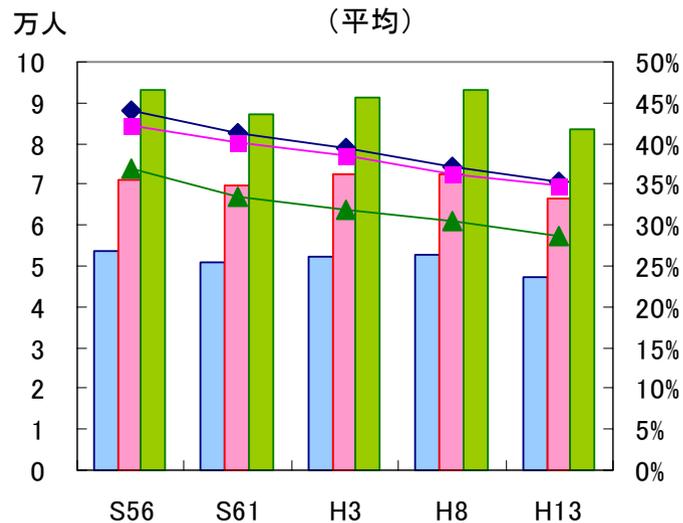
イ. 事業所数、従業者数の減少

市中心部における事業所数は、都市の人口規模に関わらず、実数・シェアともに一貫して減少している。従業者数については、シェアは一貫して減少、実数は特に小規模都市で減少している。

都市人口規模別の中心部の事業所数の推移
(平均)



都市人口規模別の中心部の従業者数の推移
(平均)



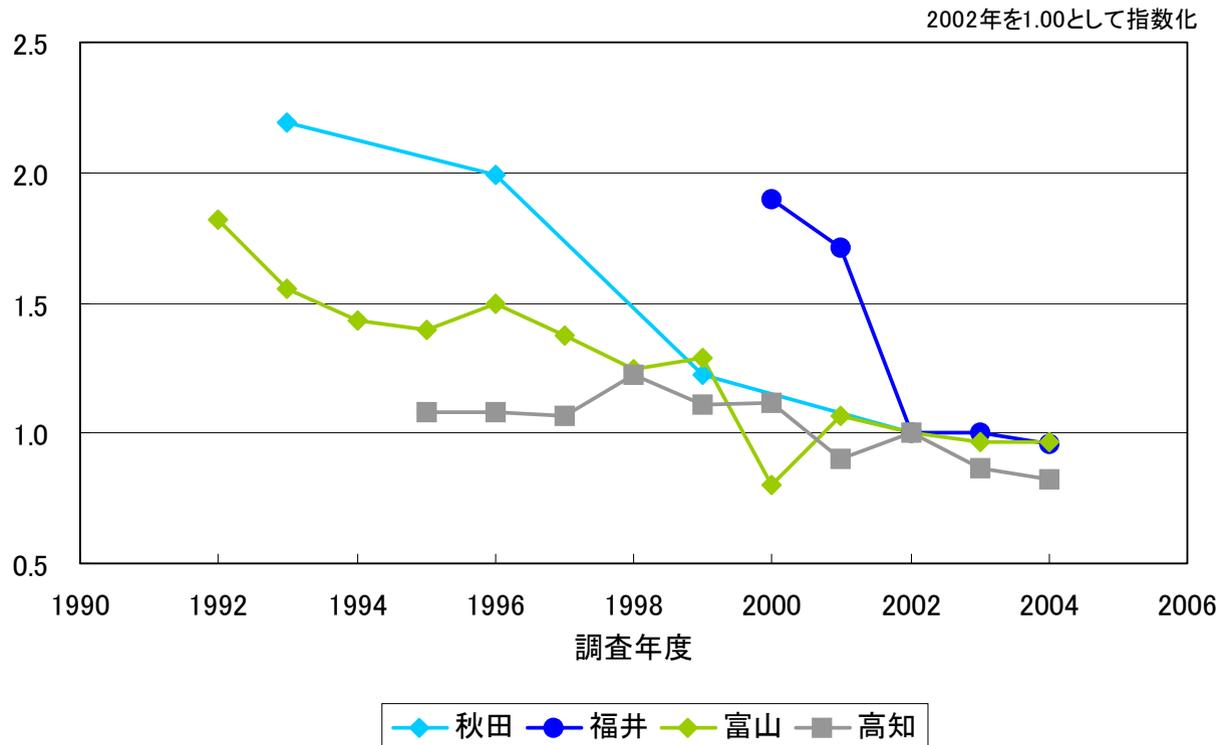
■ 20~30万人 ■ 30~50万人 ■ 50万人以上 (実数)
◆ 20~30万人 ◆ 30~50万人 ▲ 50万人以上 (市全体に対する割合)

※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として事業所・企業統計調査を集計。

ウ. 中心市街地への来街者の減少

典型的な地方都市の中心市街地における歩行者通行量には減少傾向が見られる。

典型的な地方都市における中心市街地における歩行者通行量の推移



※各市の中心市街地の歩行者通行量は以下の通り。

秋田市：駅前広小路商店街(休日)【市内主要商業地通行量調査(秋田市)】

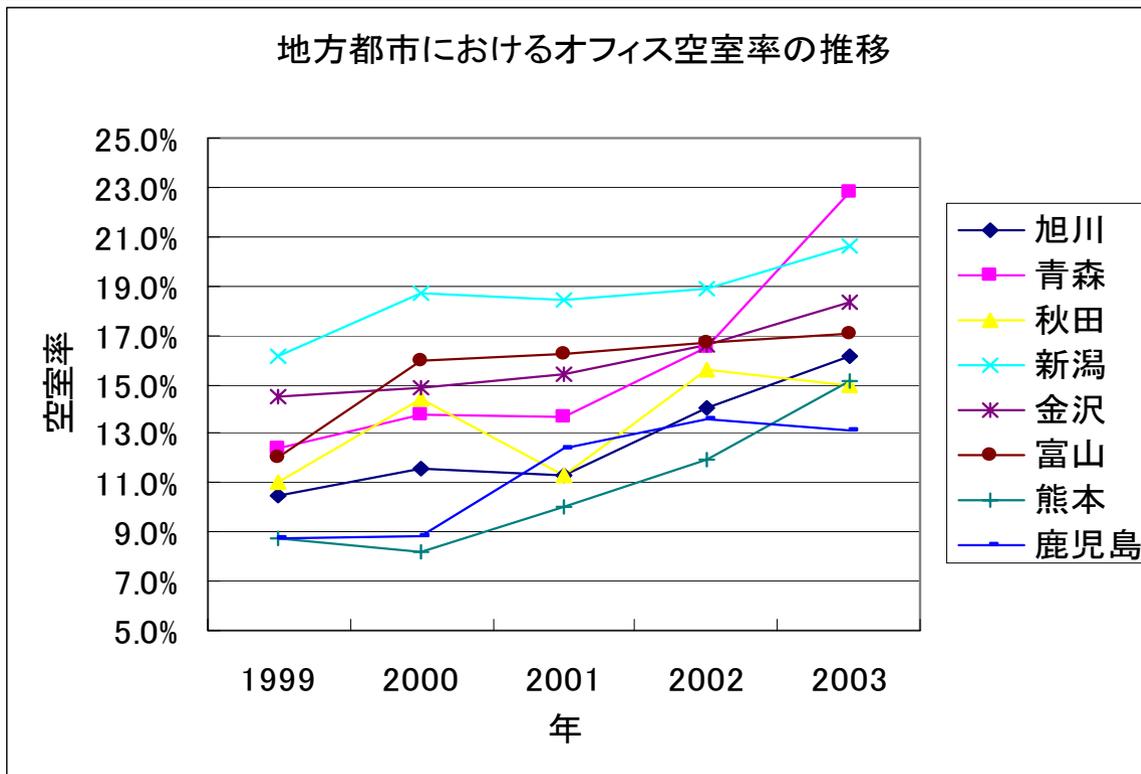
福井市：福井駅前電車通りドトール(まるまん前)【駅前歩行者通行量調査(まちづくり福井(株)・福井商工会議所)】

富山市：マリエとやま西側【歩行者通行量調査(富山市・富山商工会議所)】

高知市：中心商店街【商店街歩行者通行量調査(高知県・県商振連)】

エ. オフィスビルの空室率の増加

地方都市において、近年オフィスビルの空室率はおおむね増加する傾向にある。



※空室率 = (ゾーン内空室面積 / ゾーン内貸室総面積) × 100

※ゾーンは生駒データサービスシステムが設定した範囲

※対象ビルは、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビル

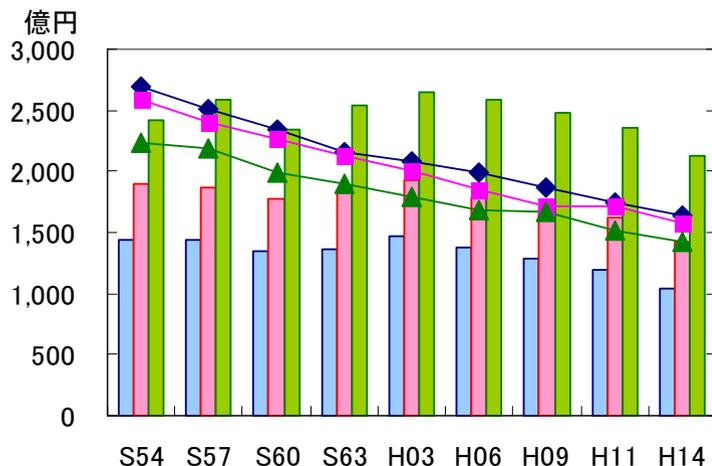
※空室率の調査時点は各年12月時点のデータ

② 中心商業地の機能低下

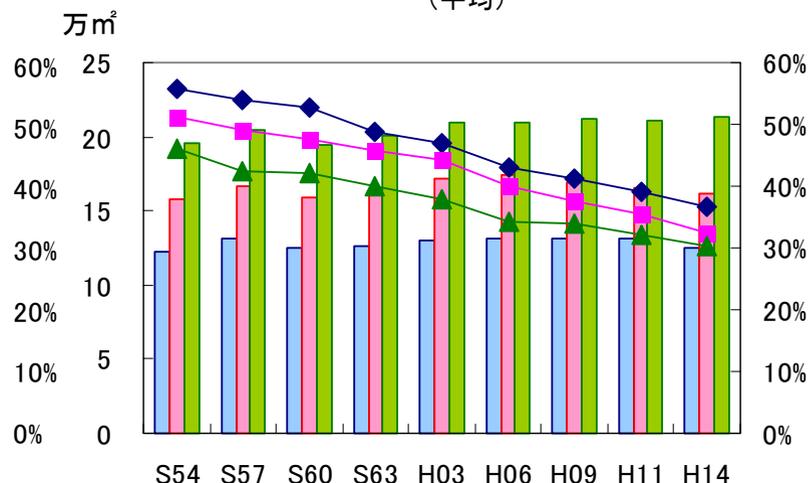
ア. 中心部の売上高、売り場面積のシェア低下

市中心部における小売販売額は、都市の人口規模に関わらず、市全体に対する中心部のシェアが一貫して低下している。典型的な地方都市における、売り場面積の中心市街地のシェアは、総じて減少傾向にある。

都市人口規模別の中心部の販売額の推移
(平均)



都市人口規模別の中心部の売り場面積の推移
(平均)



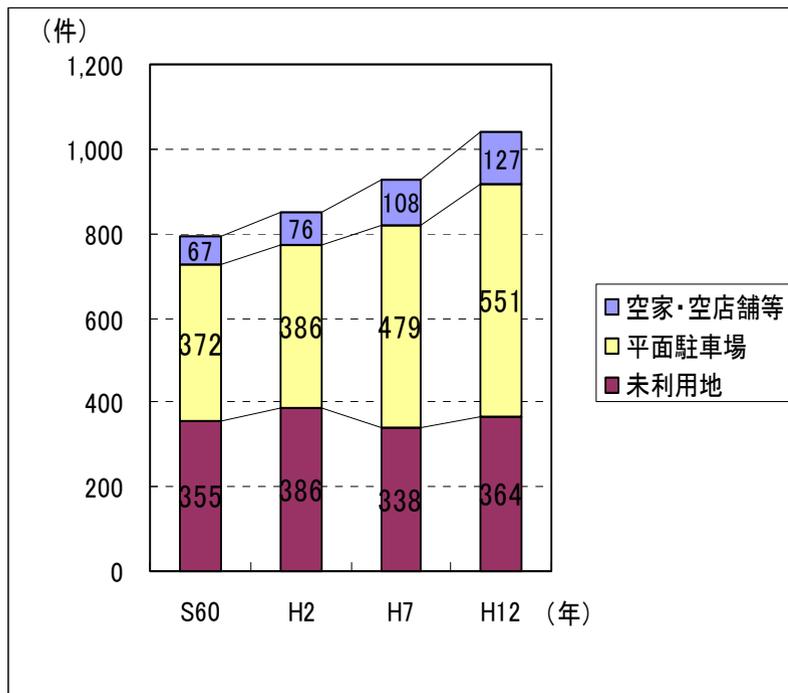
■ 20~30万人 ■ 30~50万人 ■ 50万人以上 (実数)
◆ 20~30万人 ◆ 30~50万人 ◆ 50万人以上 (市全体に対する割合)

※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として商業統計調査を集計。
 ※過年度の販売額データについては、平成14年度の消費者物価指数を100として補正。

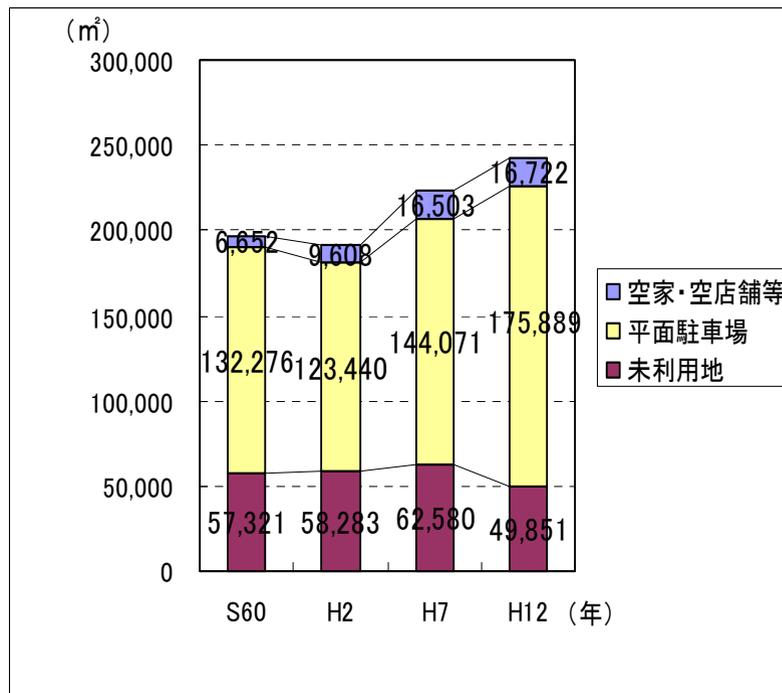
イ. 空家・空き店舗等の件数の推移

中心市街地においては、低・未利用地が件数、面積ともに増加している。特に平成2年以降、空家・空き店舗及び平面駐車場の増加が著しい。

空家・空き店舗等の件数の推移



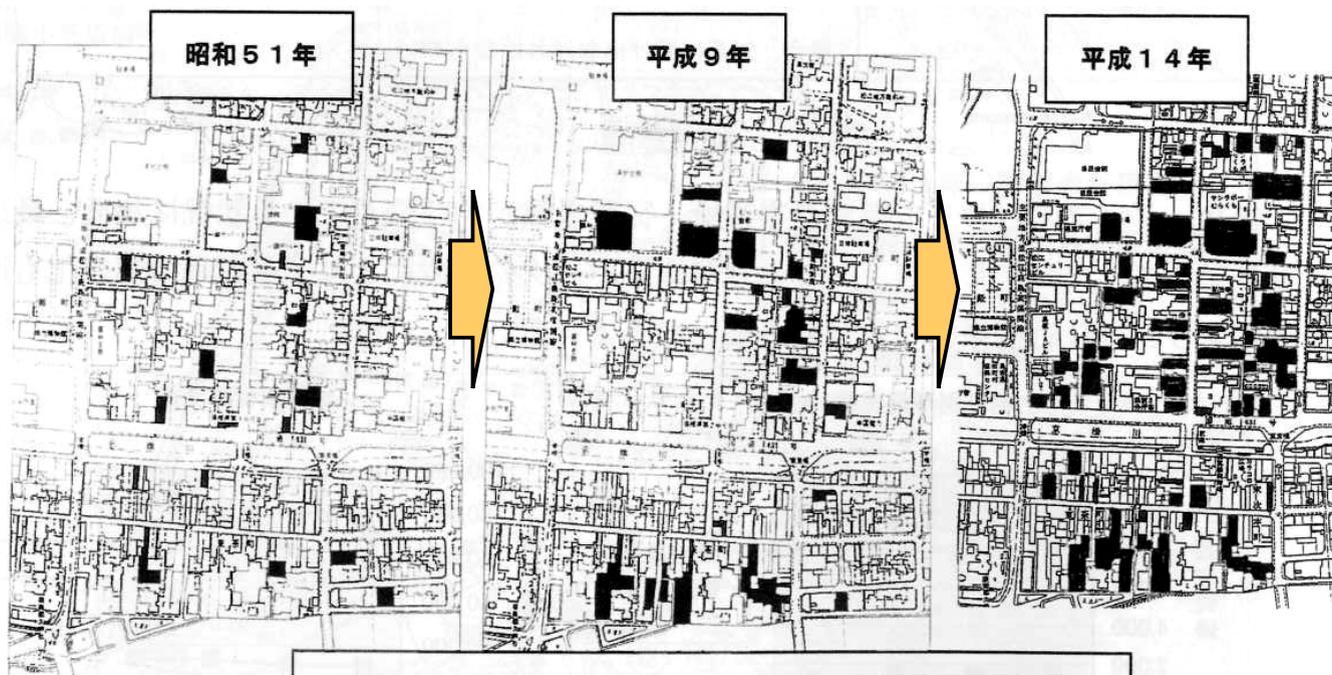
空家・空き店舗等の面積の推移



- ・全国から応募のあった20都市から調査目的に適合する7地区(日立市、本庄市、木更津市、甲府市、高山市、犬山市、直方市)を選定し、調査地区自治体ヒアリング等をもとに昭和60年から平成12年までの15年間の低・未利用地の変遷状況を把握。
- ・「中心市街地」:各地区における区域を土地・水資源局にて20ha前後に絞り込んだ区域
- ・「低・未利用地」:更地、遊休化した工場、駐車場など、有効に利用されていない土地(仮設の展示場や商店街の空店舗、密集市街地内の空家等を含む)

ウ. 空地・空き店舗等の拡大

松江市の中心市街地の一部における空地、空き店舗、空家、平置き駐車場の分布を見ると、昭和51年から平成14年にかけて大幅に増加している。



南殿町、京店、東茶町地区における低未利用地の増大状況

【低未利用地：空地、空き店舗、空家、平置き駐車場】

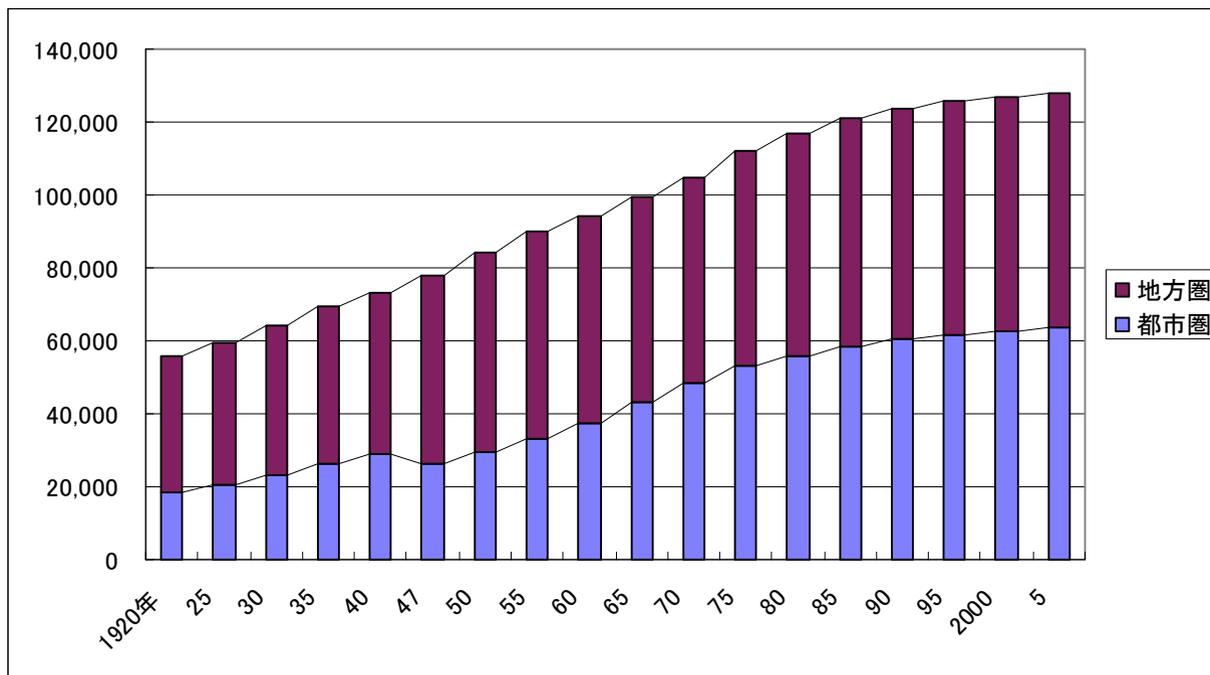
(2) 都市全体で何が起きているか

① 人口増加の停滞と市街地拡大の継続

ア. 人口推移（都市圏、地方圏）

1970年代には都市圏を中心として、全国で毎年約130万人ずつ人口が増加したが、2006年にはピークを迎え、人口増加は停滞局面を迎えている。

都市圏・地方圏別人口の推移



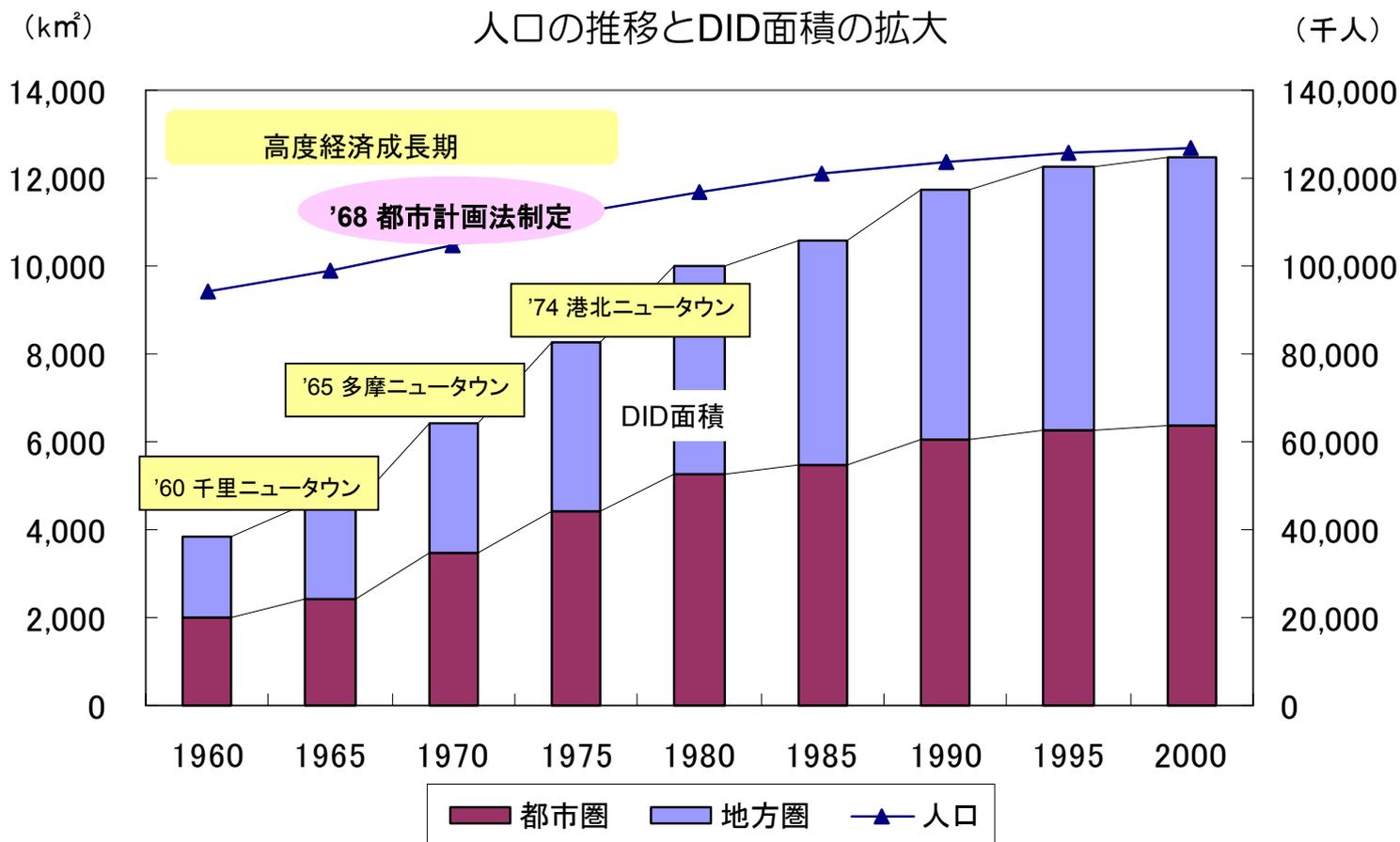
都市圏：三大都市圏（首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、中京圏（岐阜県、愛知県、三重県）、近畿圏（京都府、大阪府、奈良県、兵庫県））
地方圏：その他

出典：総務省「平成12年国勢調査」

社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口（平成14年3月推計）」 8

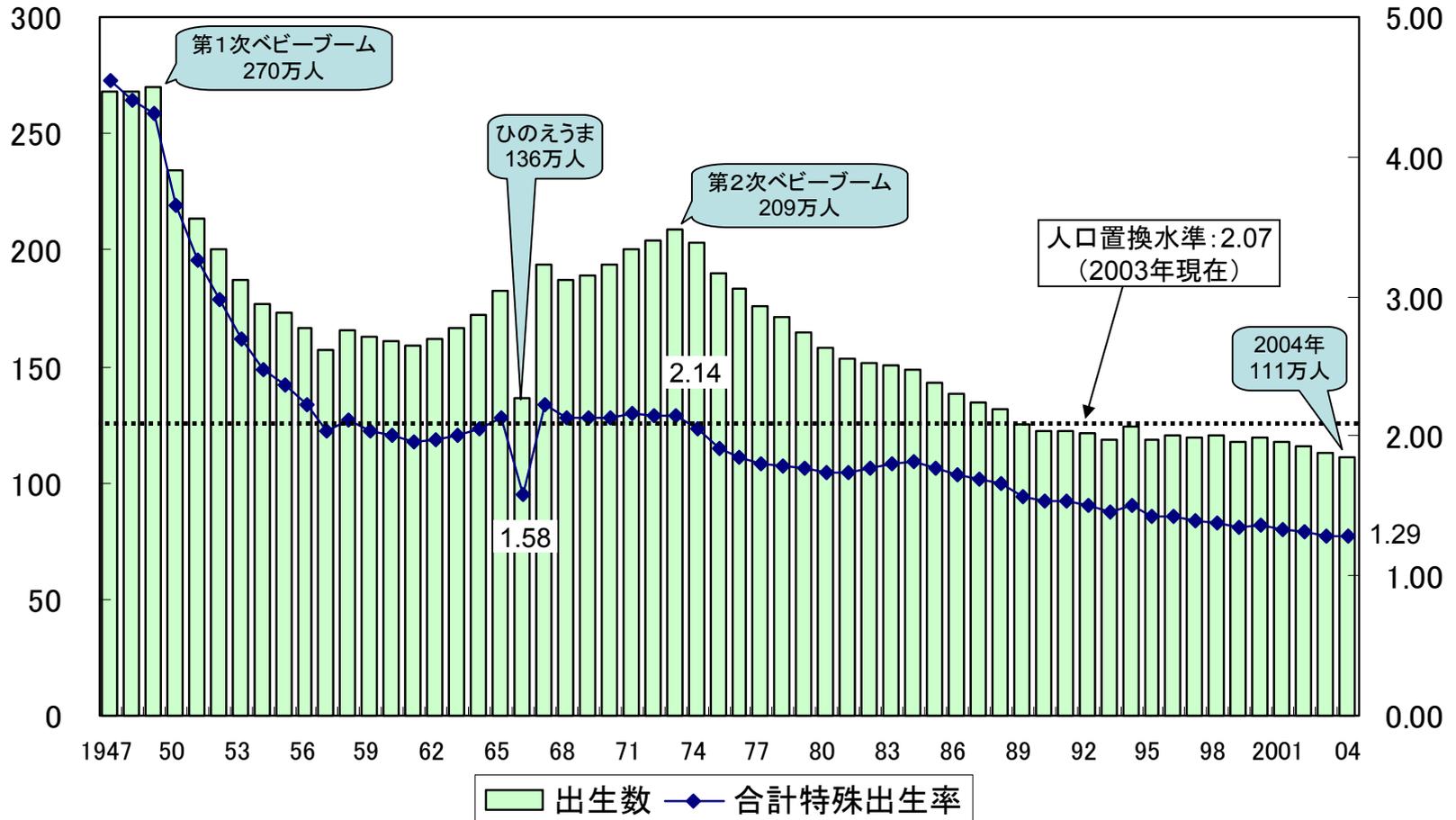
イ. 人口増加と市街地の拡大

増加する人口に対して、既成市街地だけでは収容できず、郊外住宅地開発により市街地が拡大した。



ウ. 出生数及び合計特殊出生率の推移

1970年代後半から続く長引く少子化の影響等により、人口増加は停滞している。



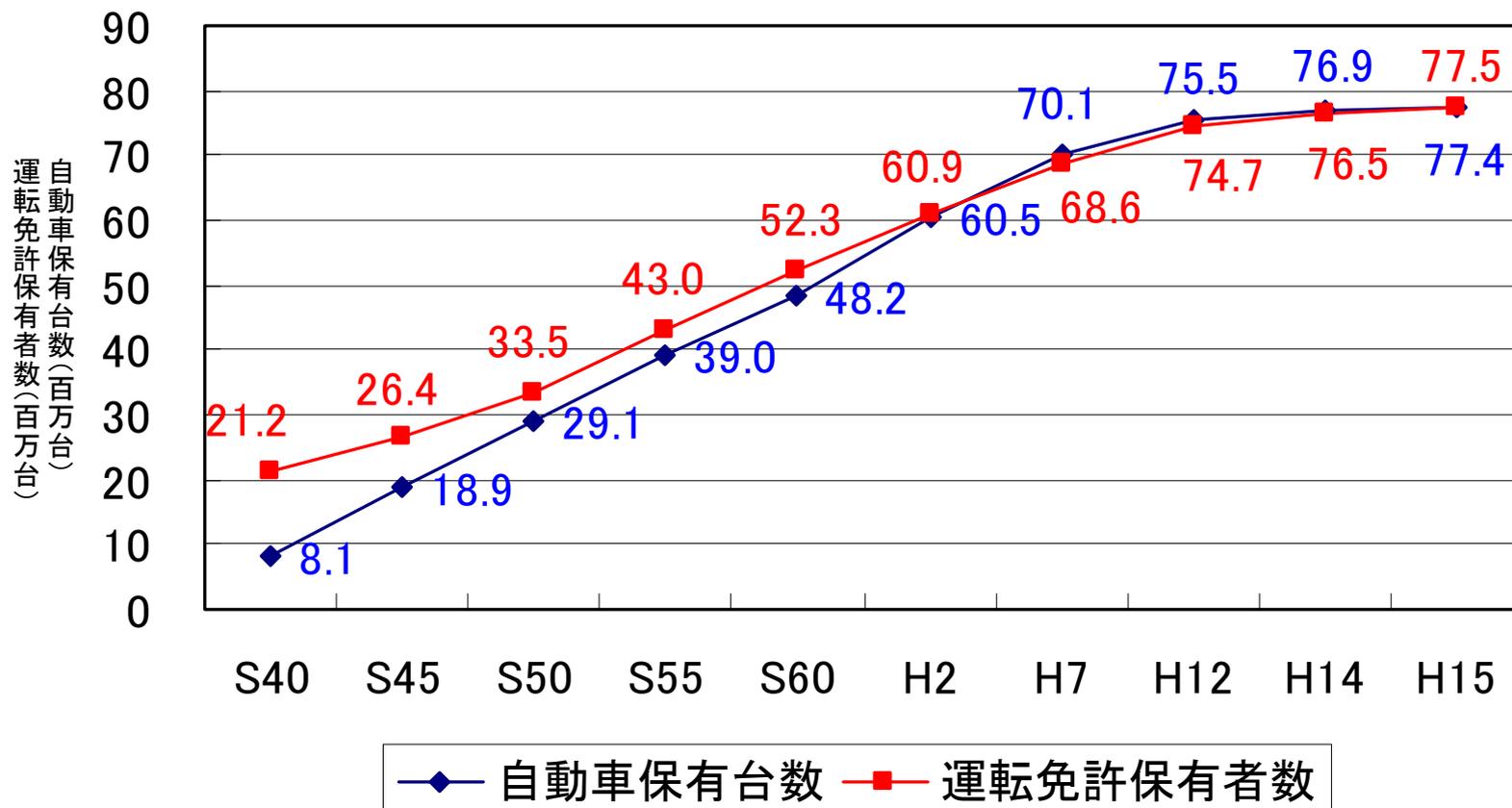
※合計特殊出生率: 女性がその年齢別出生率にしたがって子どもを生んだ場合、生涯に生む平均の子ども数

※人口置換水準: 長期的に人口を維持できる水準

② モータリゼーションの進展

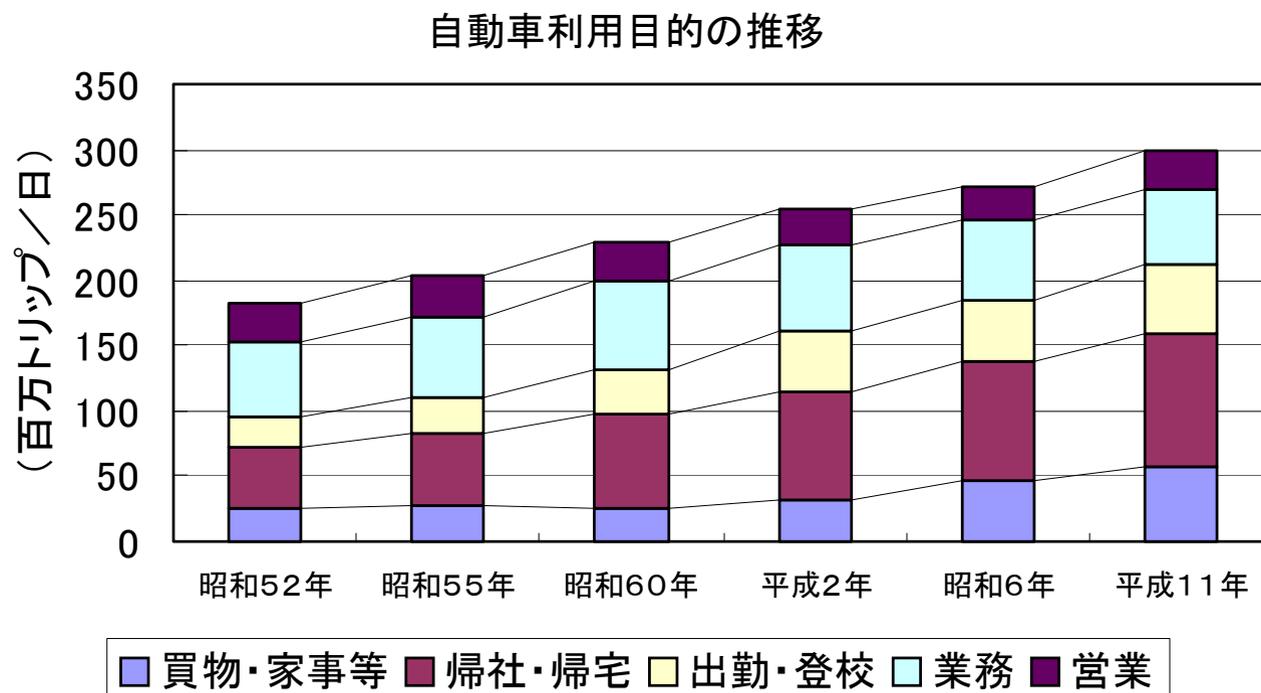
ア. モータリゼーションの進展

自動車保有台数及び運転免許保有者数は一貫して増加している。



イ. 自動車利用の増加

自動車利用の目的は、買い物・家事等が一貫して増加しており、約2割に達している。



※「買物・家事等」は社交、娯楽、送迎、観光・行楽・レジャーを含む。

※「帰社・帰宅」は目的不明を含む

ウ. 地方中核都市圏での自動車分担率の増加

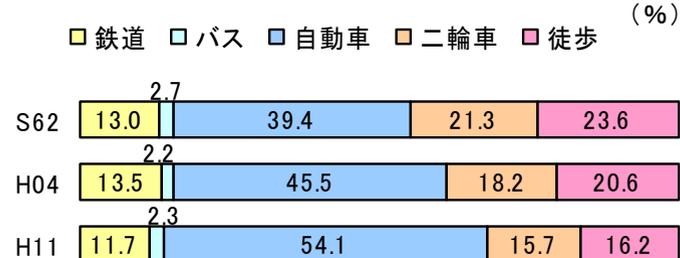
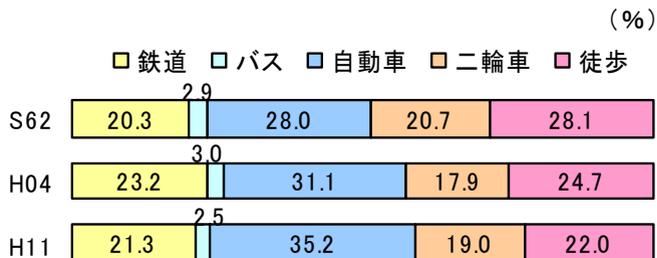
公共交通の分担率は地方中核都市圏で低い。また、自動車の分担率は増加している。

代表交通手段構成の推移

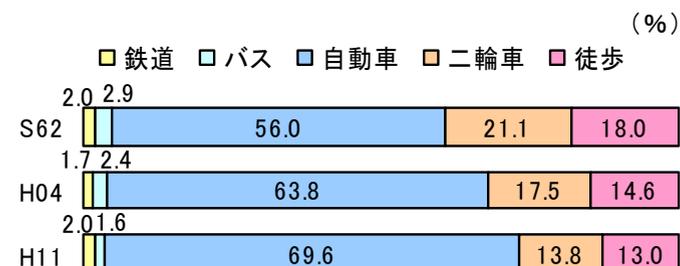
平日

休日

三大都市圏



地方中核都市圏



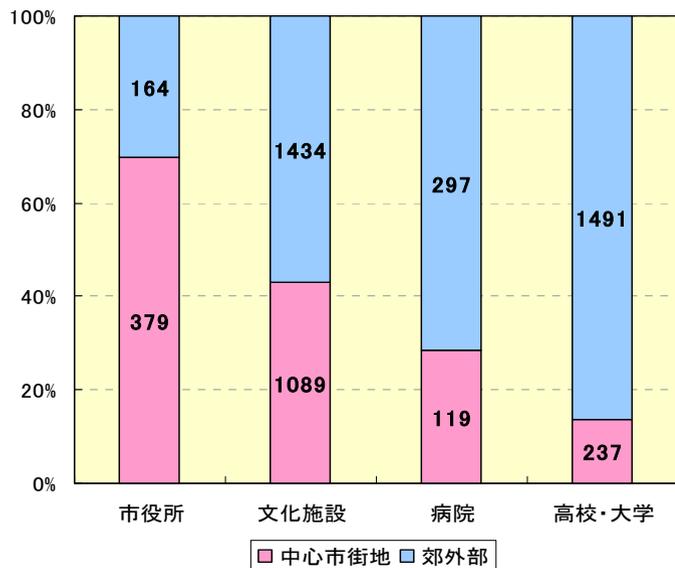
出典: 全国都市パーソントリップ調査

③ 公共公益施設の移転

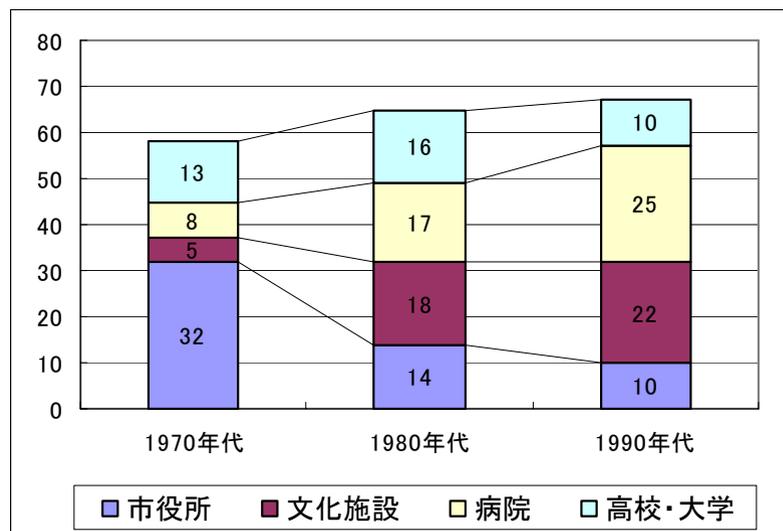
ア. 公共公益施設の移転

市役所は比較的中心市街地に立地しているが、文化施設、病院、高校・大学は郊外部での立地が多くなっている。また、市役所は1970年代において、病院、文化施設は1980年代以降にそれぞれ郊外に移転している例が多い。

公共公益施設の地域別立地状況



公共公益施設の郊外移転状況



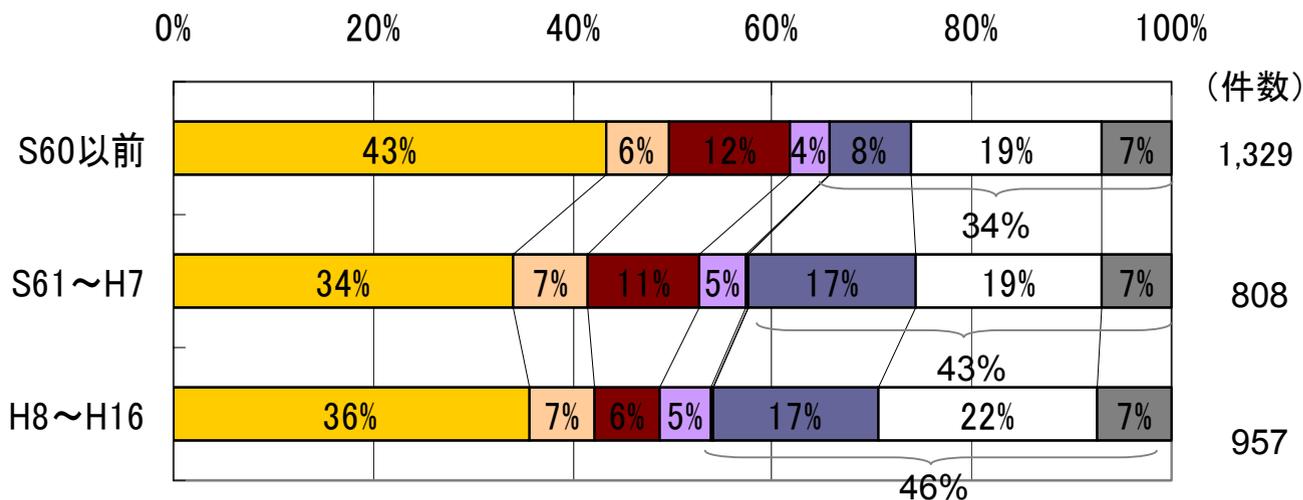
- ・調査対象: 666市(政令市を除く)のうち、回答のあった551市
- ・調査方法: 郵送による配布・回収方式 (中心市街地活性化基本計画策定の有無を問わない)
- ・調査期間: 平成16年1月19日～2月20日

出典:「人口移動等社会経済動向と土地利用に関する調査」
(平成15年度国土交通省土地・水資源局)より作成

イ. 病院の郊外立地の増加

延べ床面積3千㎡以上の病院は、地方圏では約4割が用途地域外に立地している。
 地方圏では、商業地域内に立地する割合は減少する一方、昭和60年代以降市街化調整区域への立地が増加している。

地方圏における病院施設(延べ床面積3千㎡以上)
 確認時期別立地状況



■ 住居系用途地域
 ■ 近商商業地域
 ■ 商業地域
 ■ 準工地域
 ■ 工業地域
■ 工業専用地域
 ■ 市街化調整区域
 ■ 白地地域
 ■ 都市計画区域外

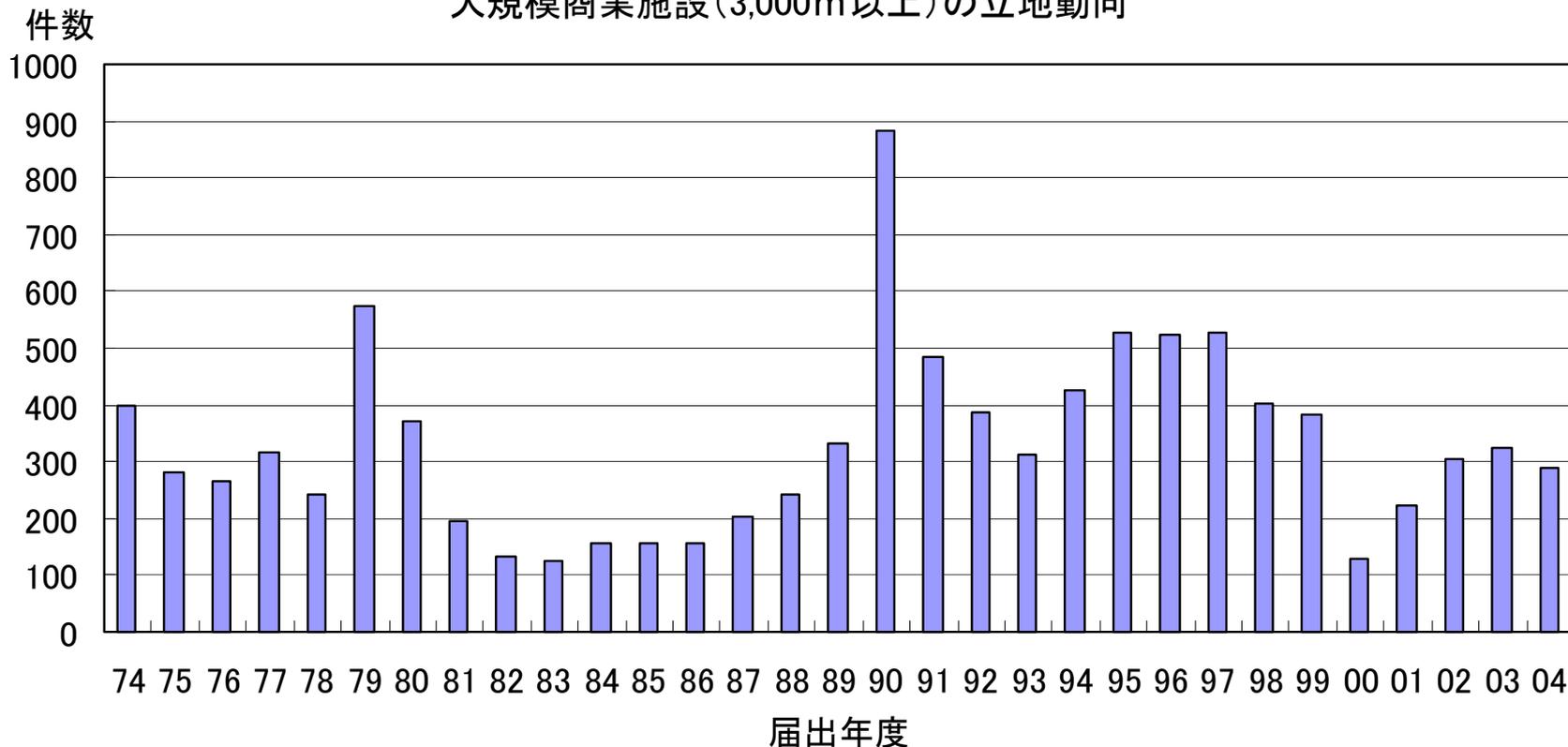
※地方圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域。
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の病院、診療所について集計。
 ※平成16年末現在。

④ 大規模商業施設等の郊外立地

ア. 大規模商業施設の出店状況

(旧)大店法に関する運用の規制緩和(90年)以降、大規模商業施設の出店が顕著である。

大規模商業施設(3,000㎡以上)の立地動向

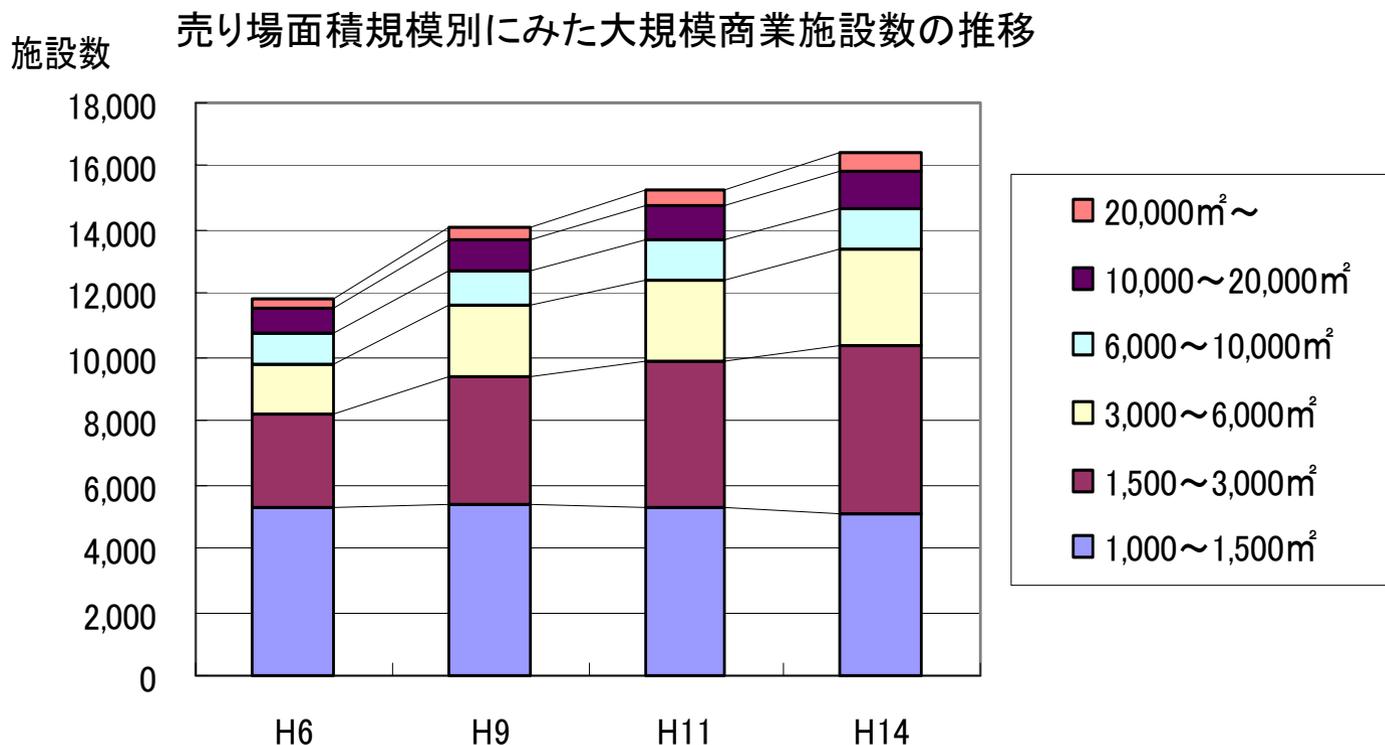


※大規模小売店舗立地法第5条1項に基づく店舗新設届出で作成。

ただし、2000年5月以前は大規模小売店舗法第3条第1項に基づく第一種大規模小売店舗の届出件数。

イ. 90年代以降の大型化

大規模商業施設店舗面積は増加傾向にあり、大型化が進んでいる

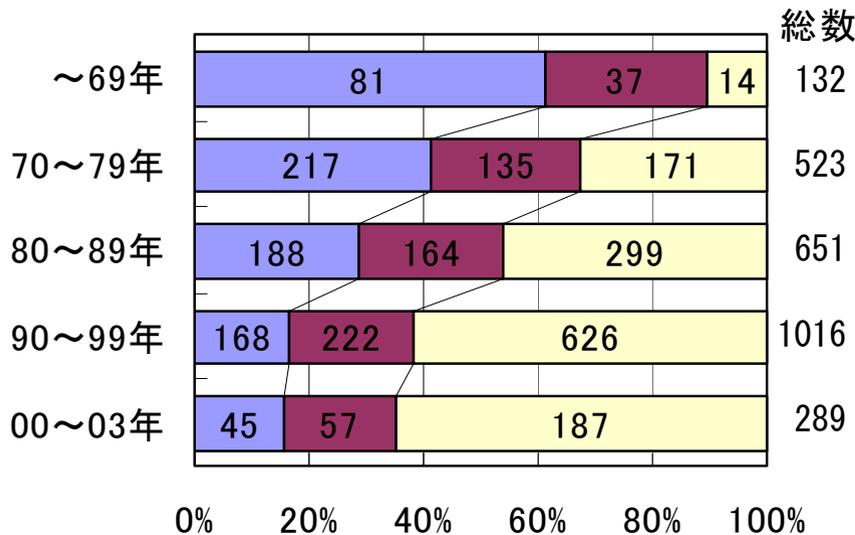


出典：経済産業省「商業統計」

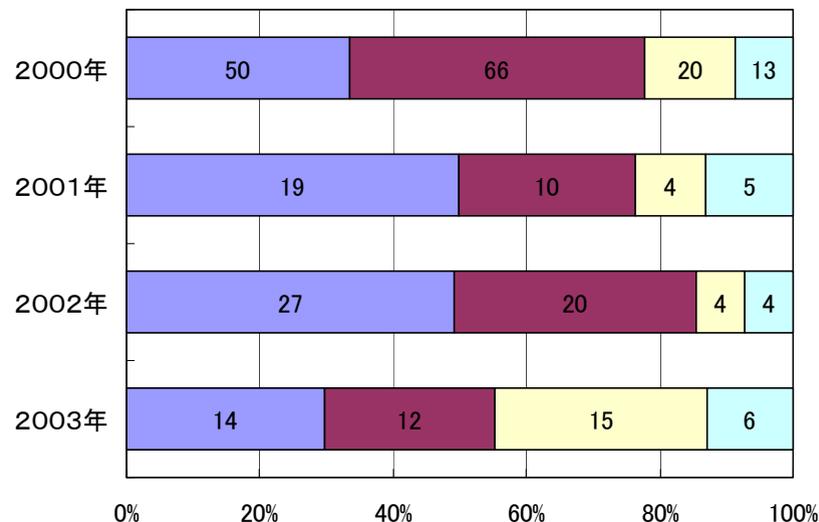
ウ. SCの郊外立地割合の増大、超巨大SCの郊外立地

SCの郊外地域への立地は増加傾向にあり、90年代以降6割を超えている。

SCの地域別立地割合



SCの規模別立地割合



■ 中心地域 ■ 周辺地域 □ 郊外地域

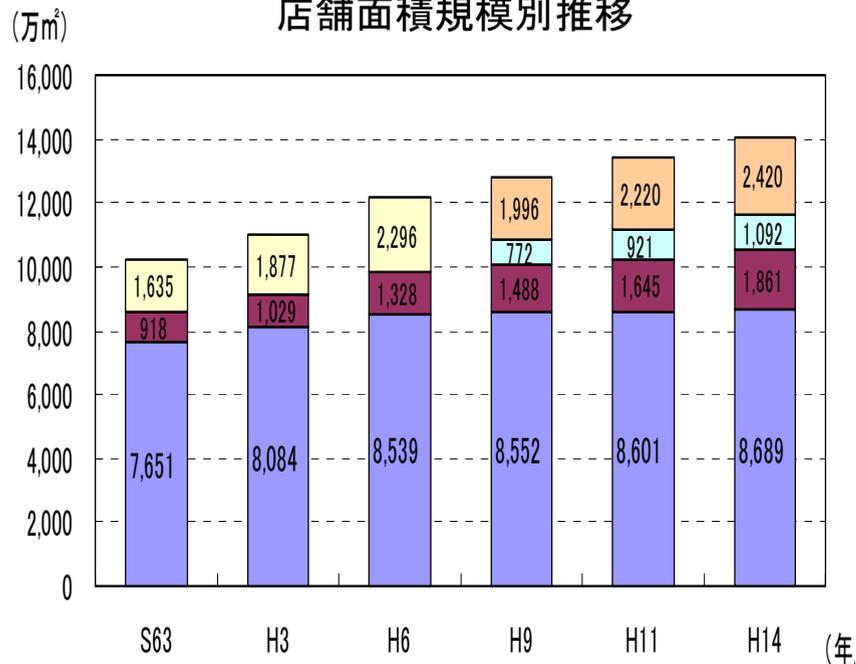
■ 15,000m²未満 ■ 15,000～30,000m² □ 30,000～45,000m² □ 45,000m²以上

- 注1 SCとは一体として計画、開発、所有、管理運営される商業サービス施設で駐車場を備えるもの
 注2 2003年12月末時点で営業中のSCについて集計
 注3 中心地域：当該市・町・村の商用機能が集積した中心市街地
 周辺地域：中心地域に隣接した商業・行政・ビジネス等の都市機能が適度に存在する地域
 郊外地域：都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域

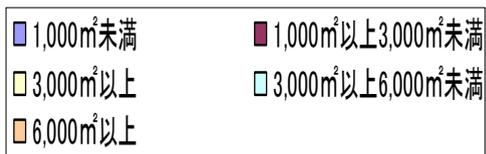
工. 総売場面積の拡大を牽引する少数の大規模商業施設

小売店舗の売場面積は一貫して増加しており、売場面積の大きな店舗がこの増加を牽引している。

小売店舗の累積売場面積の
店舗面積規模別推移

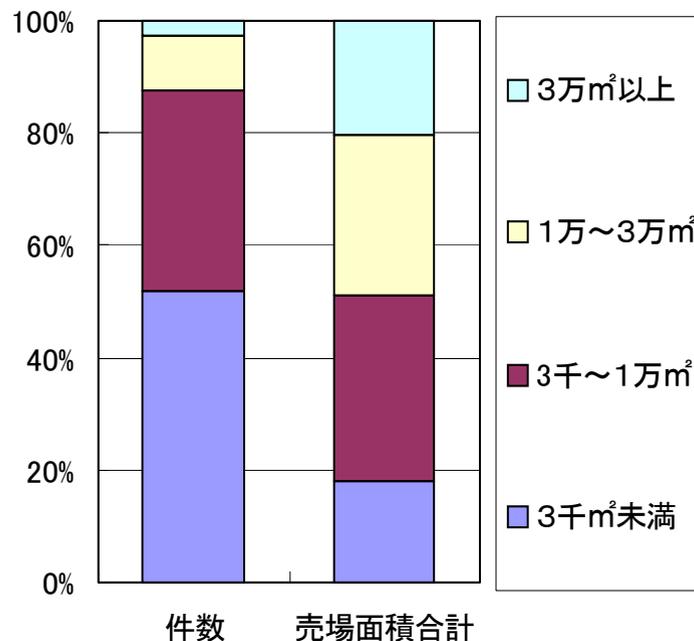


店舗面積規模の分類



出典：商業統計

小売店舗の累積売場面積の
店舗面積規模別構成

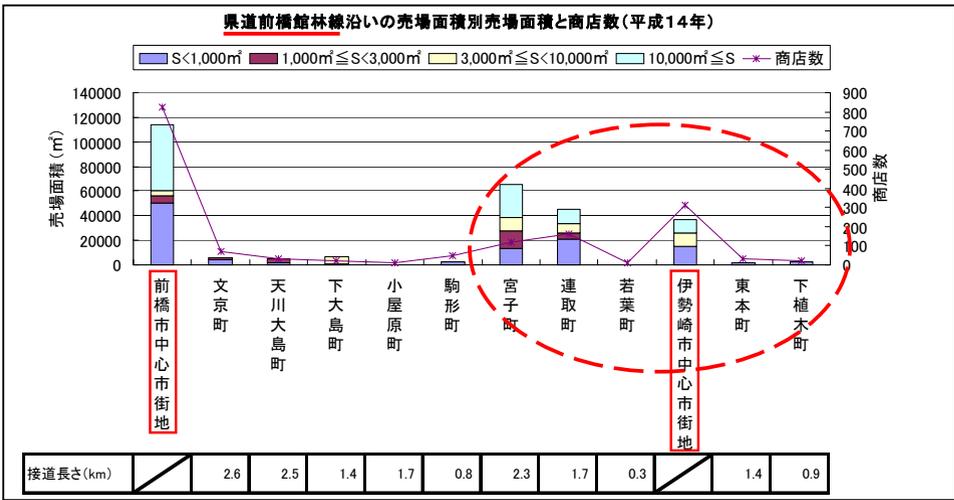
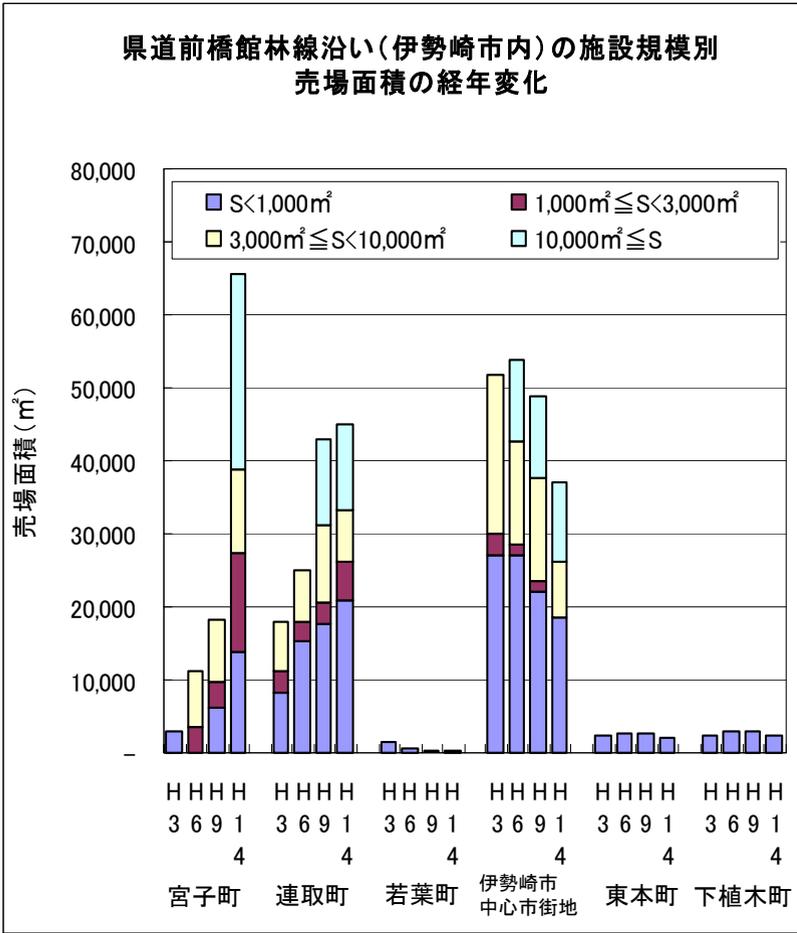
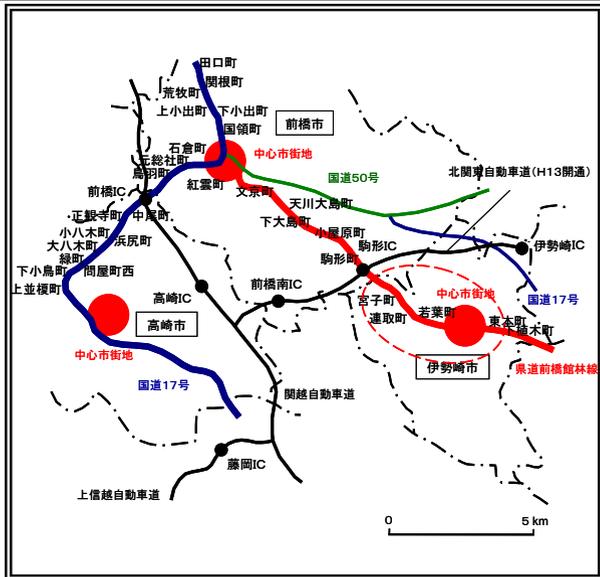


売場面積10,000㎡以上の店舗は件数では10%にすぎないが、売場面積の約半数を占める。

資料：大規模小売店舗立地法第5条第1項に基づく店舗
新設届出ベース(店舗面積1,000㎡以上)で作成。

オ. ロードサイド店の立地動向

ロードサイド店舗は、一見沿道全体に広がっている印象があるが、売場面積、商店数は一部の地域に集中している。また、沿道の商業集積の拡大は、大型店が牽引している。



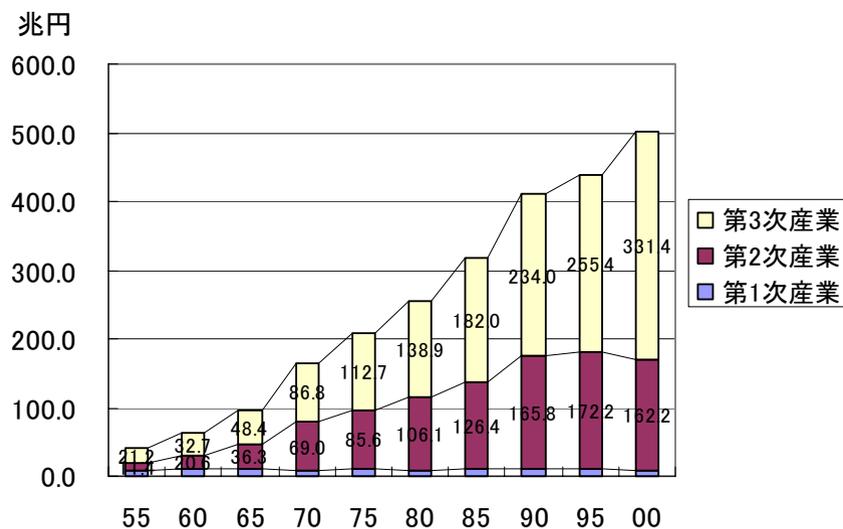
出典: 商業統計調査

⑤ 工場跡地、耕作放棄地の増加

ア. 高度情報、サービス産業の増加

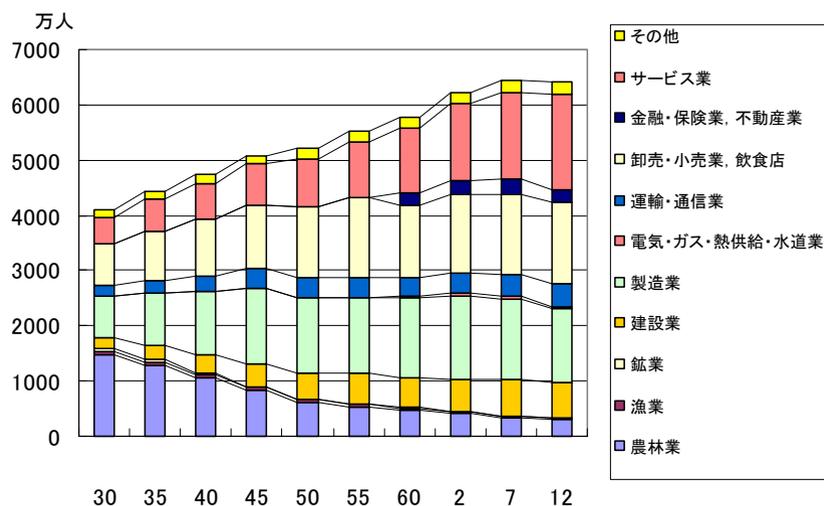
国内生産額は第二次産業の比率が低下し、情報・サービス産業などの第3次産業のウエイトが高まっている。

産業構造の変化(国内生産額の推移)



出典: 内閣府「国民経済計算年報」

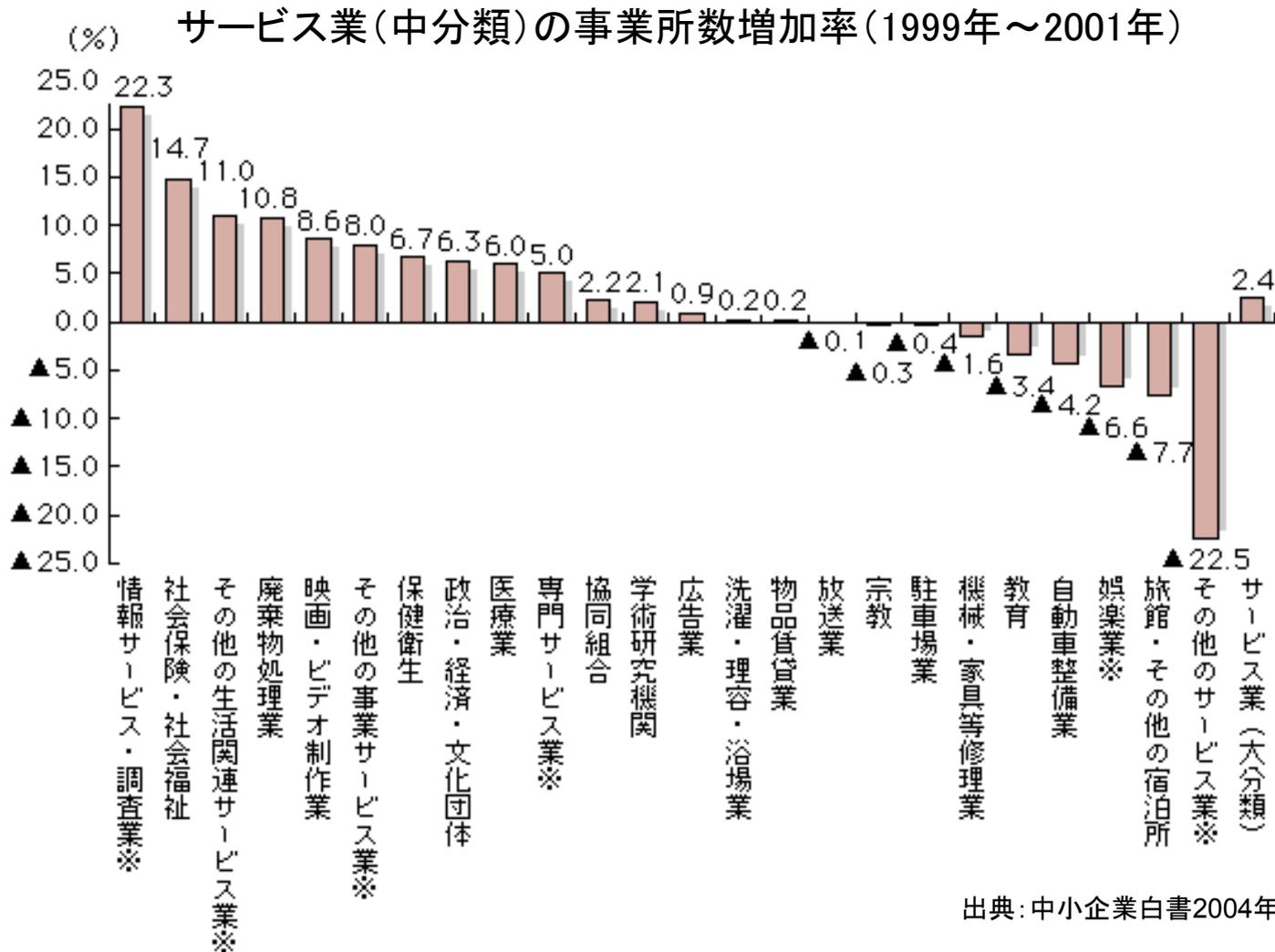
産業別就業者数の変化



出典: 総務省「労働力調査報告」

イ. サービス業における成長分野

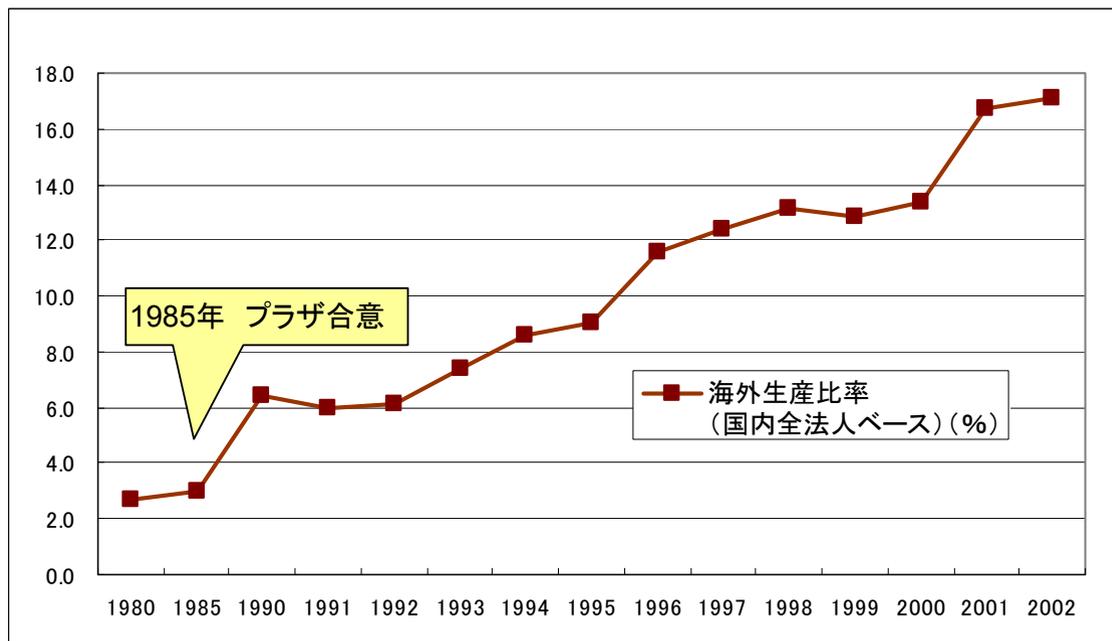
サービス業においては、IT関連と生活関連のサービスを中心に市場が拡大している。



ウ. 生産拠点の海外立地

海外への生産拠点の移転が進み、製造業の海外生産比率(国内全法人ベース)は1980年度には2.7%であったが、2002年度には17.1%にまで上昇

海外生産比率(国内全法人ベース)

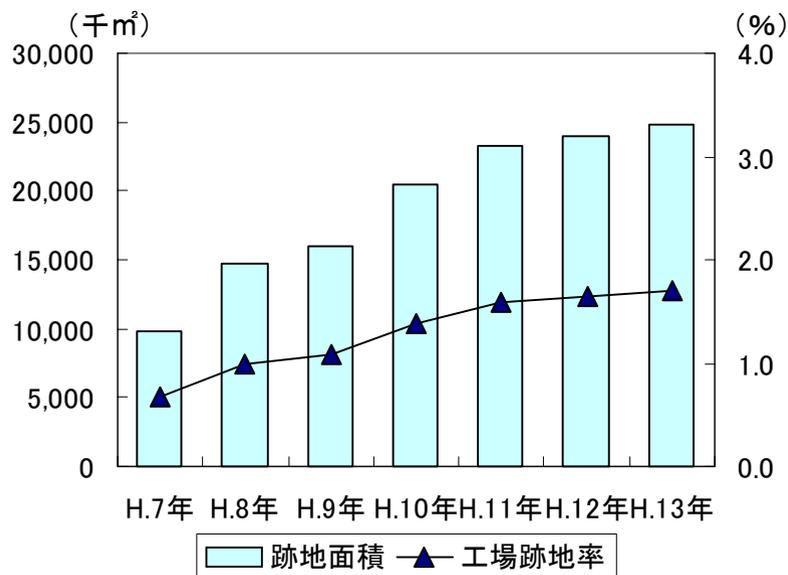


出典:経済産業省「海外事業動向調査」

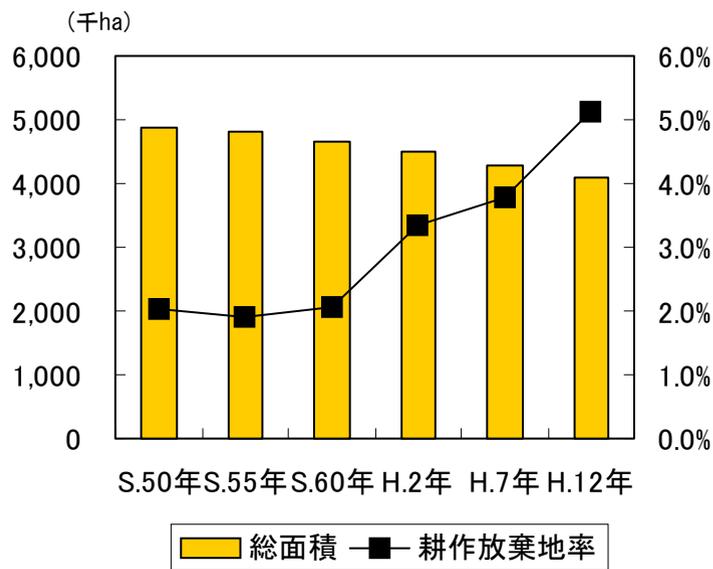
工. 工場跡地面積の推移と農地総面積等の推移

工場の跡地面積は増加している。また、農地の総面積は一貫して減少しており、耕作放棄地率は一貫して増加している。

工場の跡地面積の推移



農地総面積と耕作放棄地率の推移



※工場の跡地面積とは工場用地の利用転換などにより1年間に事業所の敷地面積にカウントされなくなった面積。

跡地面積とは、立地面積－事業所敷地面積増減

工場跡地率とは、跡地面積÷前年末敷地面積

※耕作放棄とは過去1年間作付けをせず今後作付けをする意志のない土地。

農地総面積とは、耕作放棄地面積＋経営耕地面積。

耕作放棄地率とは、耕作放棄地面積÷農地総面積×100。

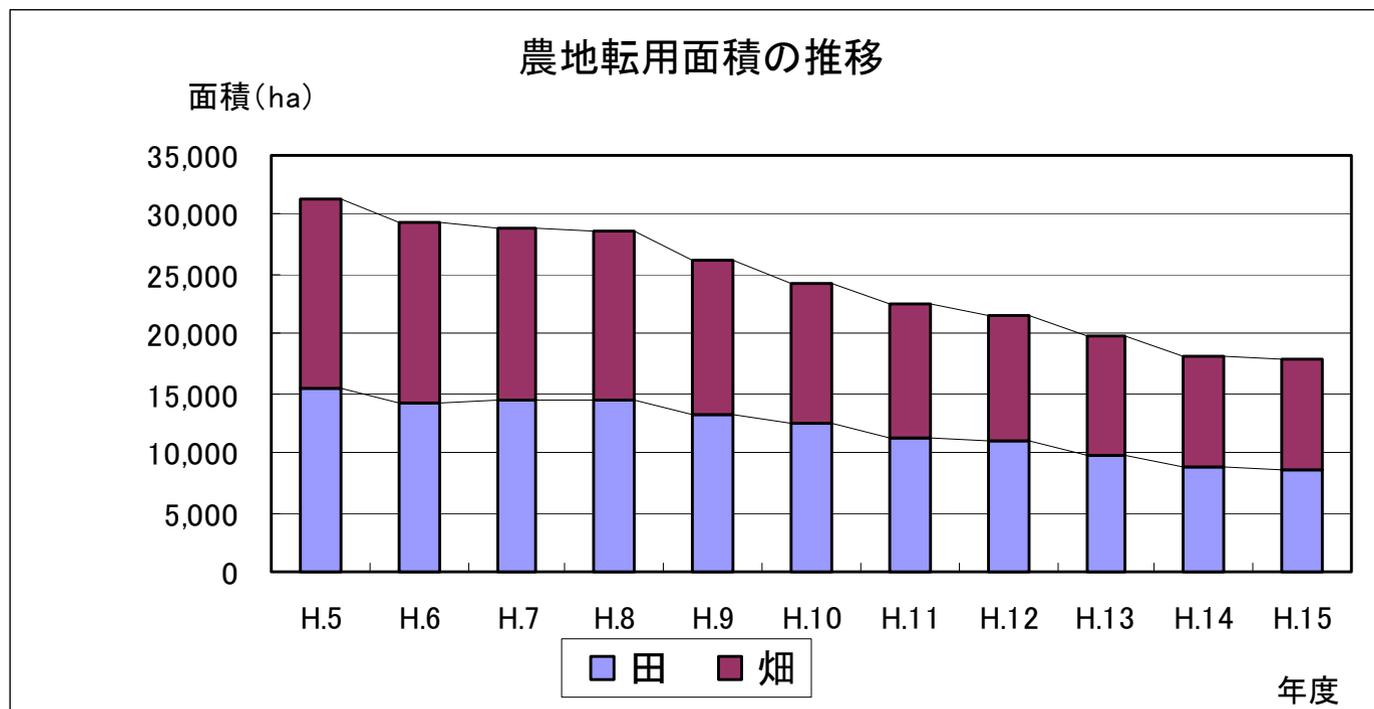
資料：平成16年版「土地白書」より作成

※土地白書による「工場廃棄面積」を「工場跡地面積」としている

資料：農林水産省「農林業センサス」より作成

才. 農地転用面積の推移

農地転用面積は全体として減少しているが、年間15,000haを超える高い水準となっている。



出典：農林水産省経営局構造改善課
「農地の移動と転用」