

3. 中心市街地再生を阻む要因

(1) 中心市街地の中に関する課題

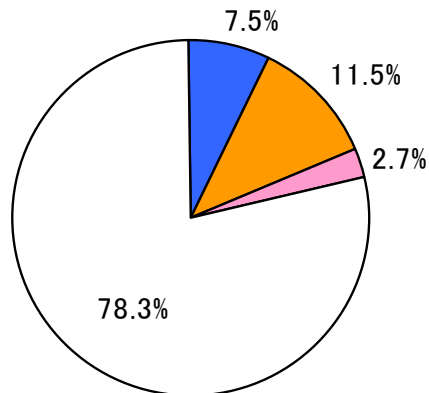
① 積極的な取組に乏しい行政

- ・行政が自ら基本計画の実現に取り組んでいる地区は少数(136地区、全体の22%)。
- ・こうした取組が成果を挙げている地区はさらに僅か(38地区、全体の6%)。

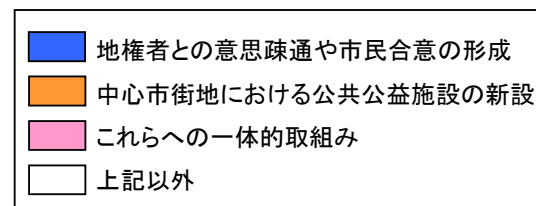
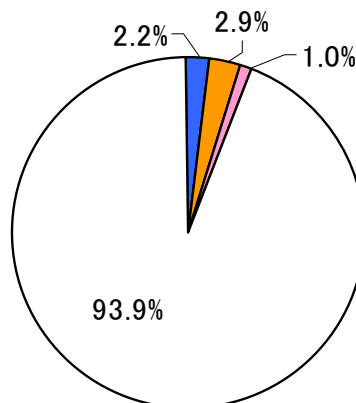
・行政が自ら基本計画の実現に取り組んでいる地区 136地区 (22%) うち成果有り 38地区 (6%)

地権者との意思疎通や市民合意の形成	47地区 (7%)	14地区(2.2%)
中心市街地における公共公益施設の新設	72地区 (12%)	18地区(2.9%)
これらへの一体的取組	17地区 (3%)	6地区(1.0%)

行政が自ら基本計画の実現に取り組んでいる地区



左のうち「成果あり」とした地区



※このほか、都市計画手法活用による開発の抑制を行っているのが、32地区(5%)

※回答総数626地区に対する割合

出典:「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する基礎調査」(平成17年2月国土交通省調査《基本計画作成市町村に対する調査》)

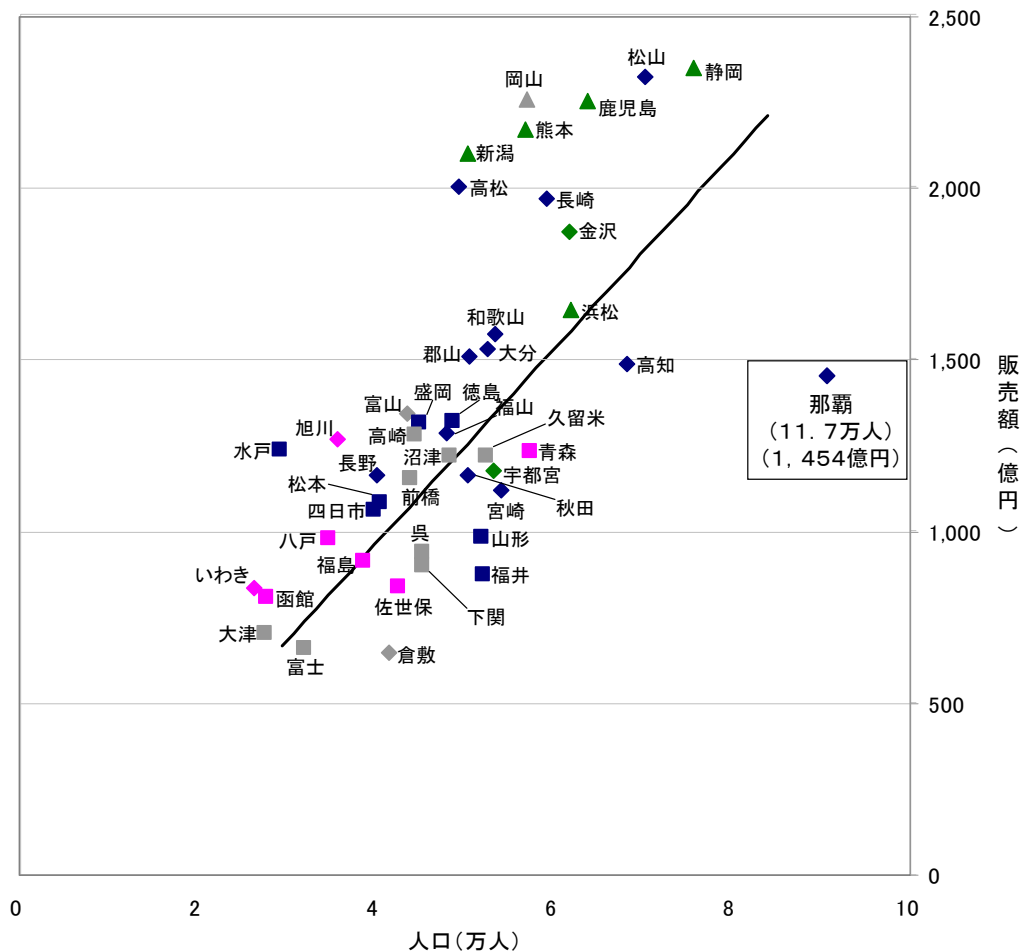
② 中心市街地における構造的な要因

ア. 街なか居住の現状と課題

1) 中心部の人口密度と販売額

市中心部の人口密度が低いほど、販売額が小さい。また、都市人口が大きい都市、都市圏人口の大きい都市圏の核都市では、人口密度が高く、販売額も大きい傾向。

三大都市圏以外の都市における中心部(3km四方の範囲)の人口密度と販売額



		都市圏人口			都市圏内に他の核都市を有するもの
		100万人以上	50~100万人	50万人未満	
都市人口	50万人以上	▲	▲	▲	▲
	30~50万人	◆	◆	◆	◆
	20~30万人	■	■	■	■

※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20万人以上の都市を対象として集計。

※市中心部（3km四方）の人口と販売額を集計。

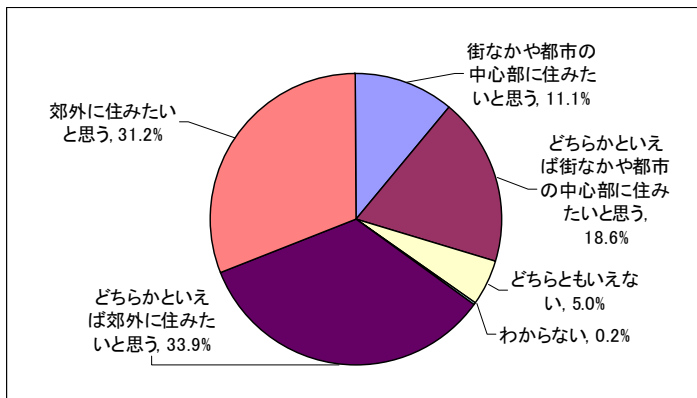
※都市と都市圏の人口はH12年の国勢調査のデータを集計。

※販売額は、平成14年度の商業統計のデータを集計。

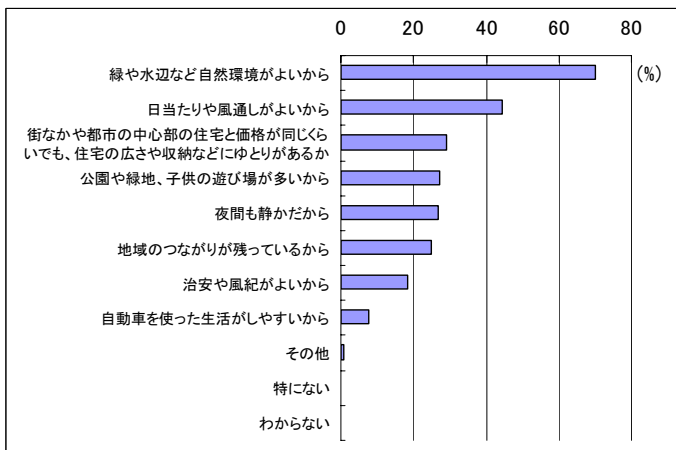
2) 街なかにおける魅力的な住宅ストックの不足

量としての住宅ストックは供給されたものの、街なかでのストックの質は市民のニーズに対して、依然として不十分。その結果、自然環境や住宅の広さを郊外の住宅へと求める傾向にある。

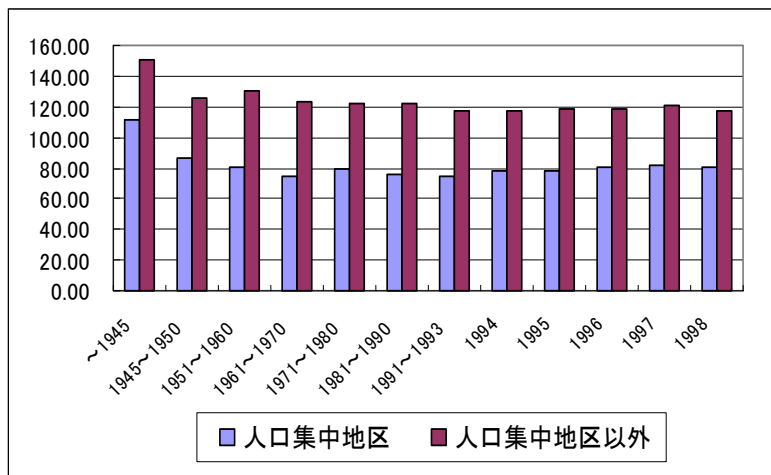
Q. 街なかと郊外のどちらに住みたいか



Q. なぜ郊外に住みたいか



人口集中地区とそれ以外の地区の
1住宅当たりの延べ床面積



全ての建設時期において、人口集中地区内の住宅の平均延べ床面積はそれ以外の地区よりも小さい。

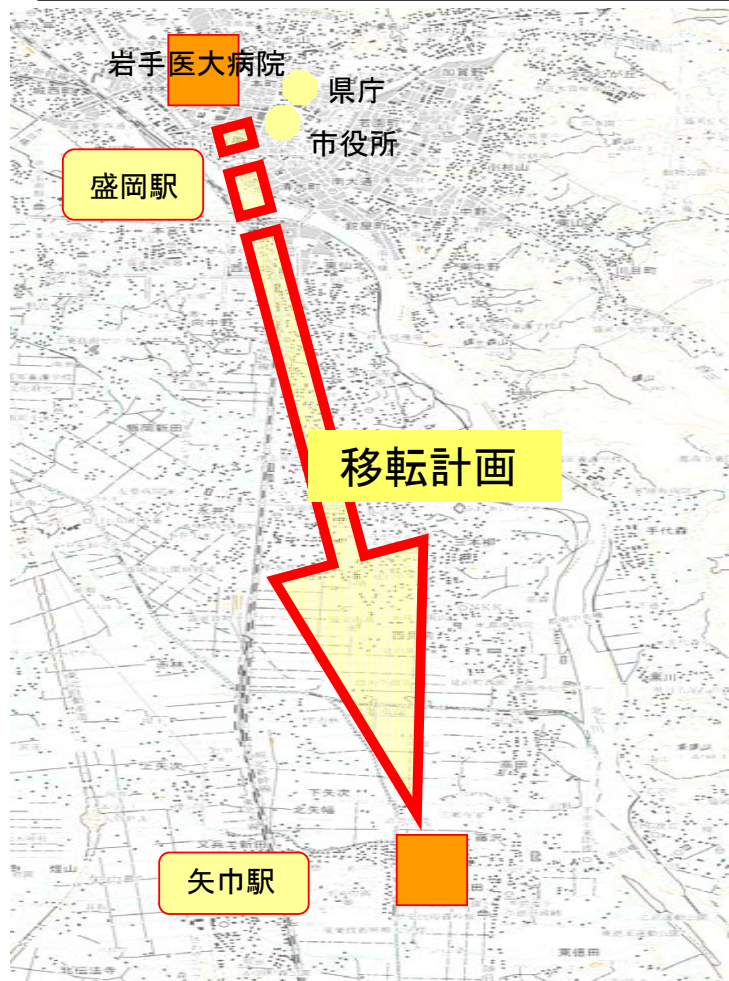
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

出典：内閣府大臣官房政府広報室(2004. 11)

「住宅に関する世論調査」世論調査報告書

イ. 手狭で建て替え困難な事業敷地

中心部では土地が狭隘であり、駐車場不足と施設の老朽化の解消を図るため、郊外に移転が行われることが多い。

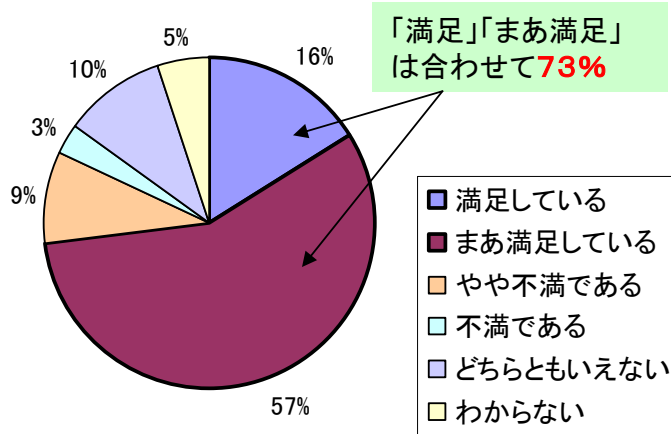


ウ. 魅力に乏しい小売商業

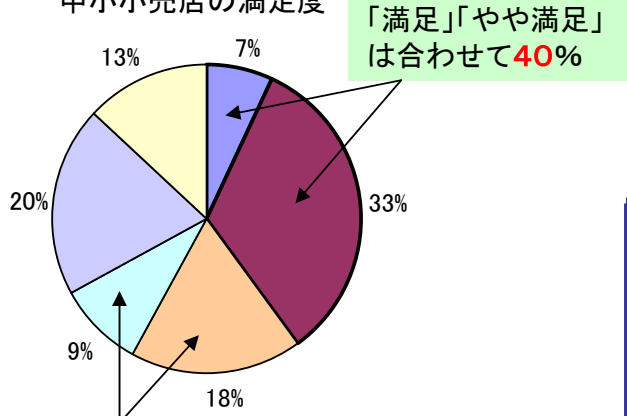
1) 中小小売店に対する不満

中小小売店へ不満を持っている人は多く、不満の1位が品揃えの悪さ

大型店の満足度

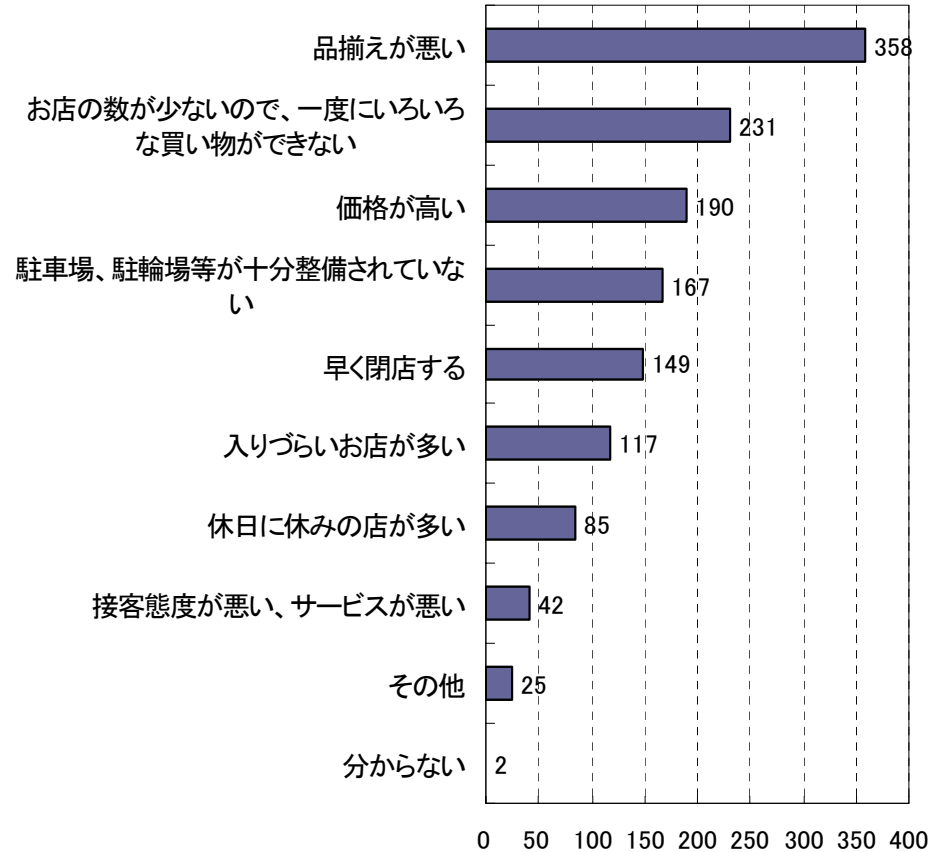


中小小売店の満足度



「不満」「やや不満」を合わせると**27%**

中小小売店に不満な点



出典:「小売店舗等に関する世論調査(平成9年6月)」 総理府広報室

2) 店主の意欲不足

衰退傾向にある商店街では、高齢化等による店主の意欲不足が顕著である。

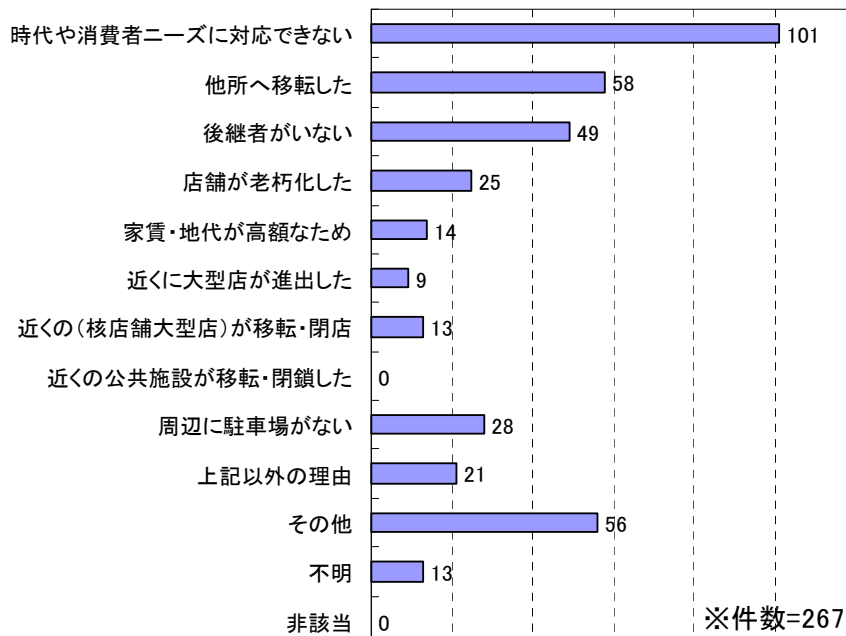
	A市の中心商店街	T市の中心商店街
商店街の変遷と現状	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年代に繁栄。 ・大型店の進出と共に繁栄。 ・大型店撤退とともに衰退、公益施設(病院)の郊外移転も打撃。 	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年代が最盛期。 ・中心商店街とは反対側の駅裏へ昭和51年及び平成5年の2度にわたって大型店が出店したことが大きな打撃。
不動産の利用形態	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナー店主がほとんど。 ・域内居住はほとんどなし。 	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナー店主が3分の2。 ・約半数が店舗の裏や上階に居住。
空き店舗の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・かつて路面店だけで50店あった商店街が、現在では30店に減少。そのなかで空き店舗率が3割強。 ・店舗、公共施設などの跡が空地となり駐車場化。 	<ul style="list-style-type: none"> ・約70店あった商店街が、現在では約40店に減少。そのなかで空き店舗率が約2割。
商店街活動の中心的人材	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化が顕著で後継者なし。 ・青年層不在で活動は低調。 	<ul style="list-style-type: none"> ・半数の商店で店主が50歳以上。 ・後継者がいる商店は全体で約40店舗あるうちの1割程度。 ・青年部組織も全体で5名。
店主の意識	<ul style="list-style-type: none"> ・衰えるがままの状態。 ・景気回復への期待にかすかな望み。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街へのこだわりはあるが、積極的に努力して商売のあり方を変えようとする意欲は欠如。 ・今までの商売を半ば惰性で続けているのが現状。

工. 地権者による積極的対応の欠如

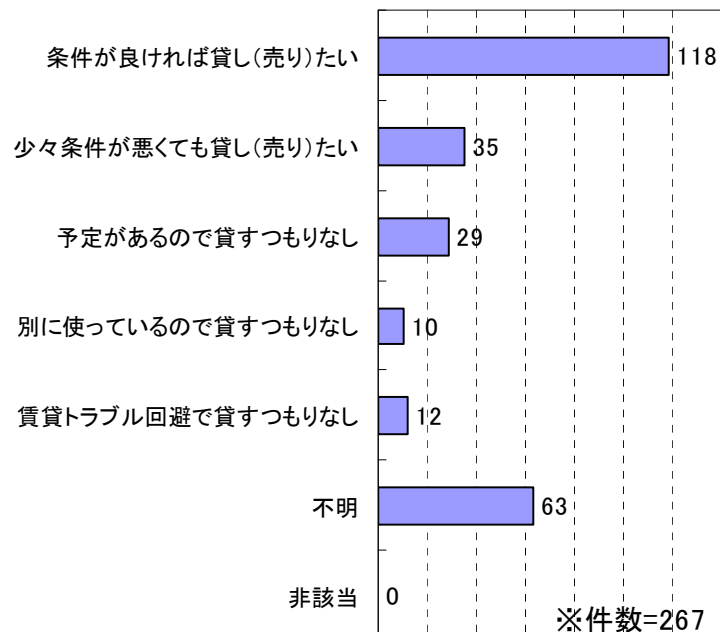
1) 空き店舗の要因

「時代や消費者ニーズに対応できない」ことにより、空き店舗が増加しているが、地権者が高い賃料へのこだわりを持っていることなどから、空き店舗の状態となっている。

空き店舗になった理由



空き店舗の今後の利用方法



2) 地方部と都心部の賃料比較（1ヶ月当たりの坪単価）

地方部の賃料は、都心部の賃料と比較しても決して安くないものとなっている。

地方部と都心部の賃料と公示地価

（単位：円）

		秋田 広小路		高松 丸亀町		東京					
		新橋		赤坂見附		上野御徒町					
家賃	最低	3,400	26%	8,400	63%	7,600	57%	12,600	95%	13,300	100%
	最高	19,700	66%	18,600	62%	31,500	105%	34,900	117%	29,900	100%
	平均	9,400	43%	13,000	59%	20,500	94%	19,815	90%	21,900	100%
公示地価		秋田市		高松市		港区				台東区	
	最低	158,400	13%	508,200	42%	2,356,200		196%	1,201,200		100%
	最高	1,211,100	7%	1,996,500	11%	24,684,000		136%	18,084,000		100%
	平均	452,375	14%	955,680	30%	8,758,920		276%	3,176,395		100%

出典：

家賃：秋田広小路は、商工会議所HPより。その他は民間不動産会社のHPより。

公示地価：国土交通省土地・水資源局。各市区とも、商業地域に限定し集計。

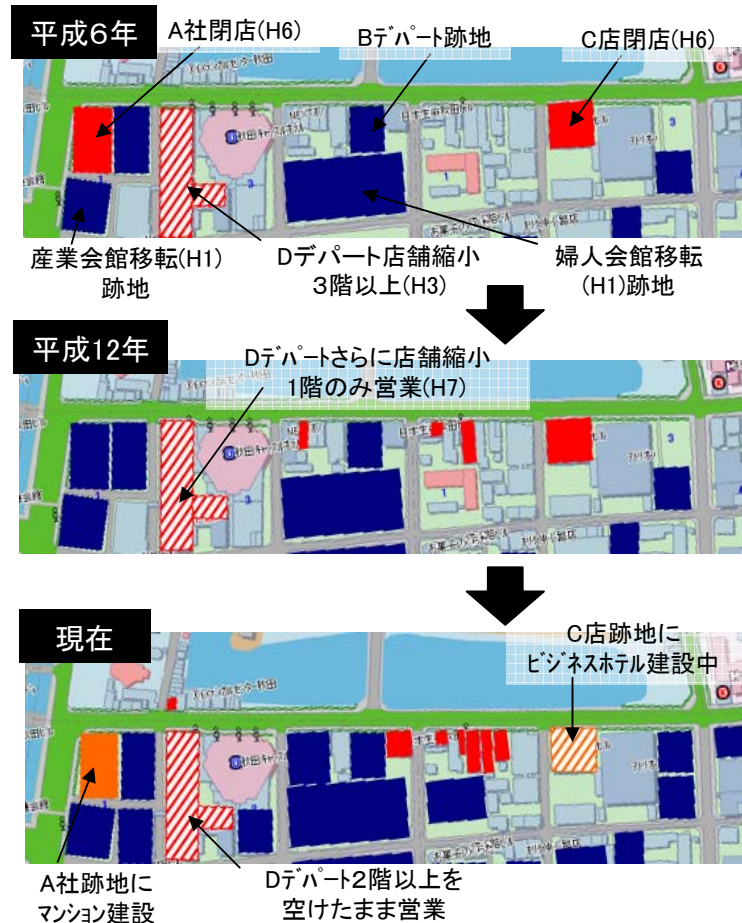
※ 家賃の比率は上野御徒町を、公示地価の比率は台東区を100%とした場合のもの。

オ. 空き店舗の増加

1) 空き店舗の累積

秋田市では、空き店舗(空き地)が空き店舗を呼んで、商店街の衰退が進んだ。

秋田市広小路商店街の例

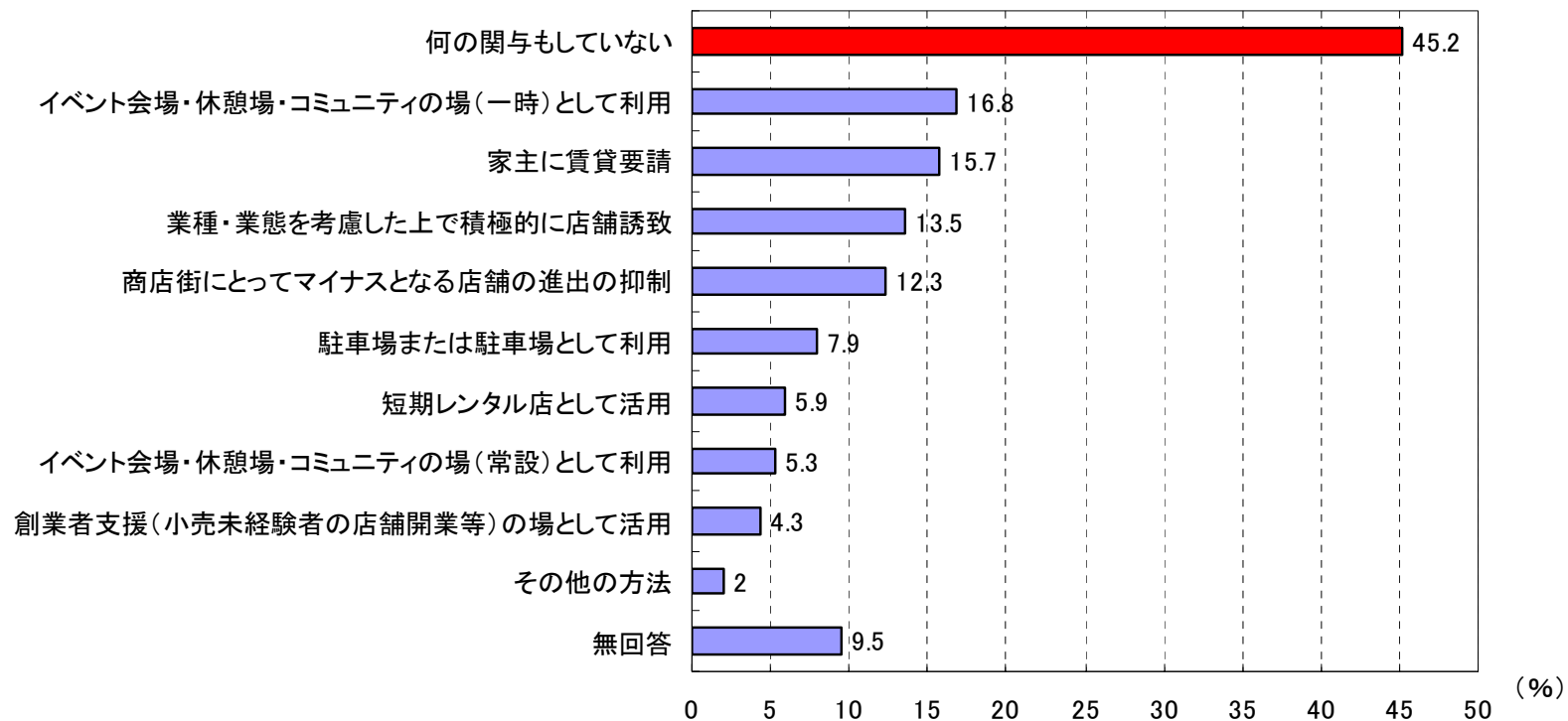


■ 空き店舗
■ 空き地・駐車場
■ 活用された低未利用地

2) 商店街の空き店舗対策の状況

商店街の店舗の入れ替わりに関して、約半数は商店街組織として何の関与もしていない。

店舗の入れ替わりに関する取り組み



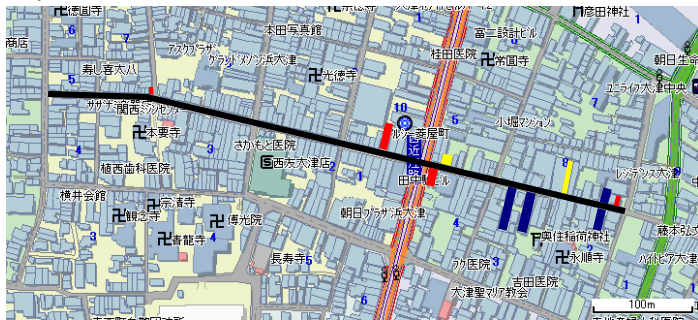
出典:平成15年度商店街等実態調査報告書報告書 (平成16年3月全国商店街振興組合連合会)より作成

3) 空き店舗の急速的な増加

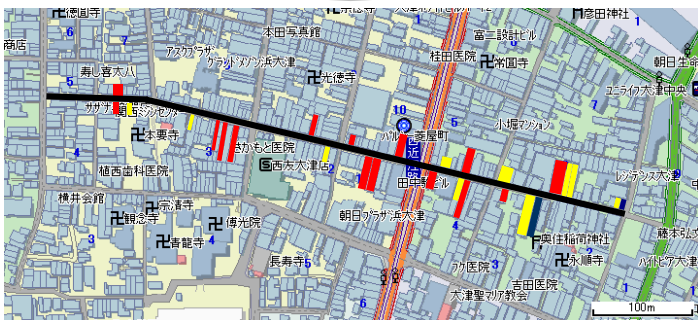
空き店舗・空地は除々に広がるのではなく、一定の状況を超えると急速に拡大をしている。

大津市ナカマチ商店街における空き店舗・空き地等の拡大状況

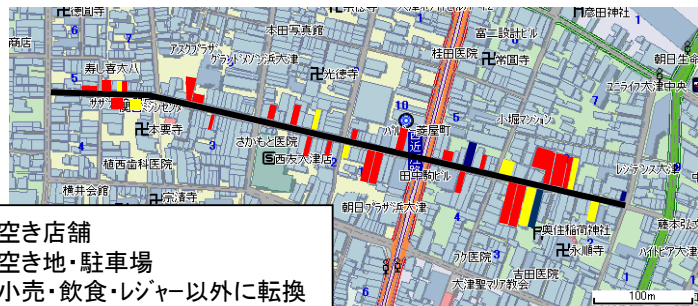
平成2年



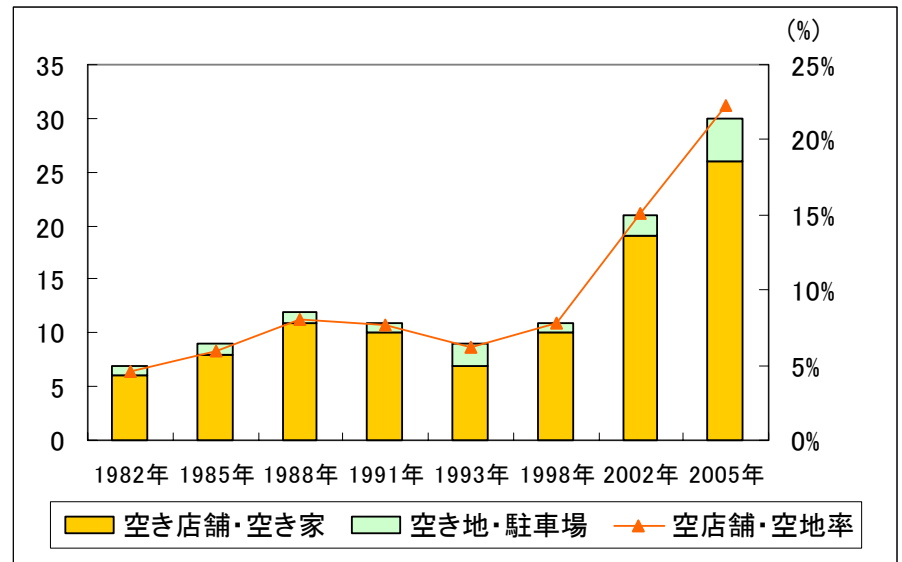
平成12年



現在



空き店舗・空き地等と空き店舗率の推移



国土交通省調べ

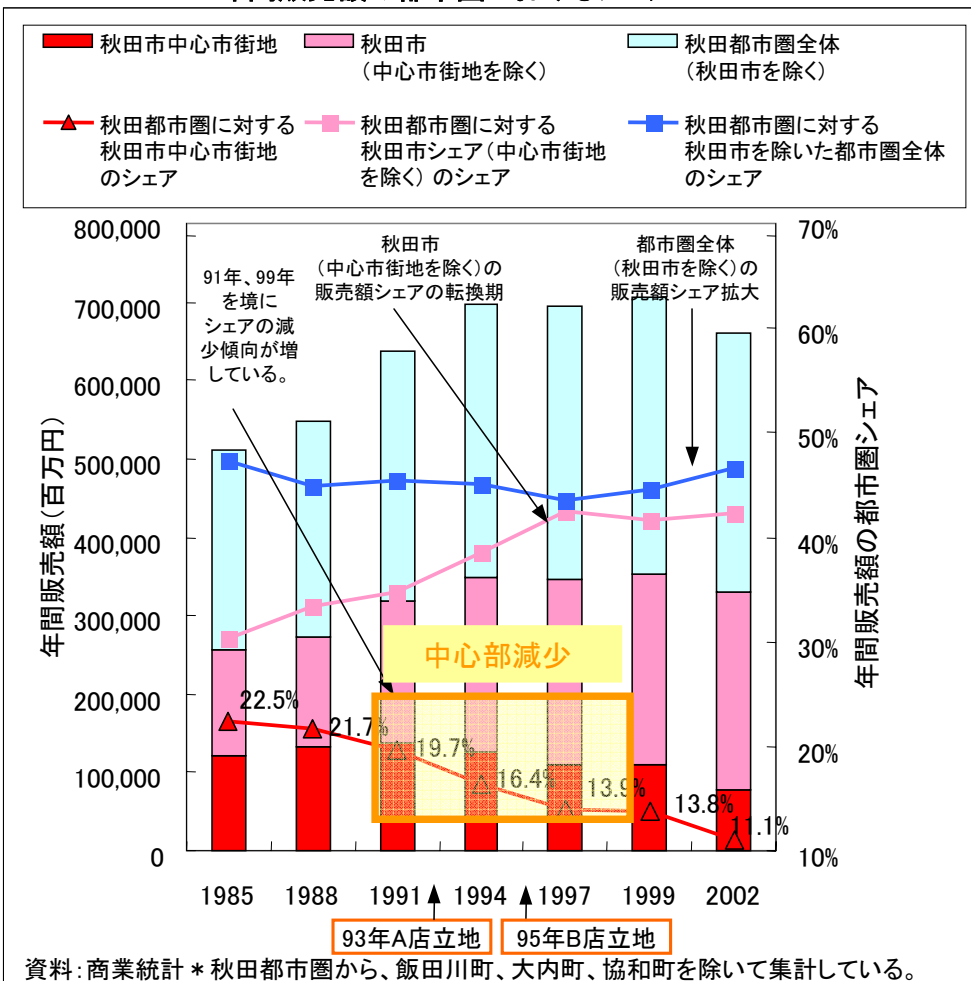
(2) 中心市街地の外に関する課題

① 大規模集客施設の郊外立地・郊外移転

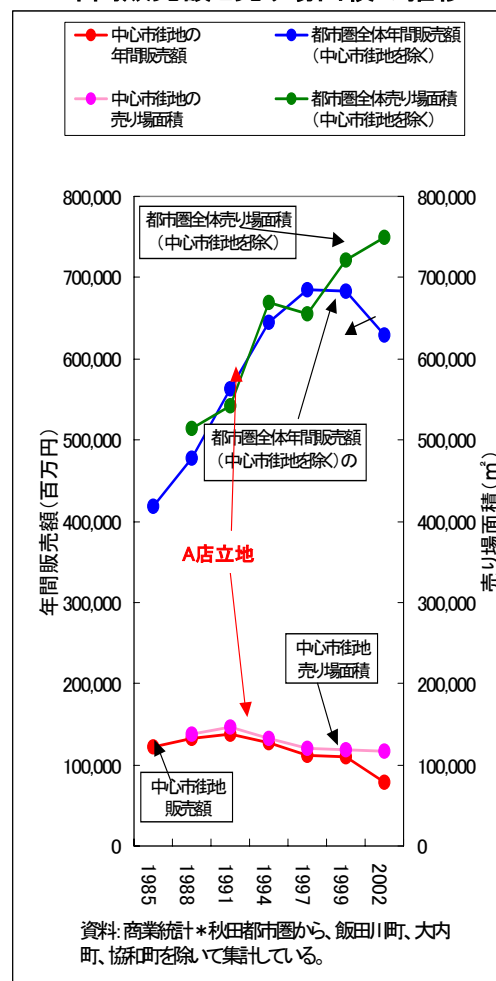
ア. 大規模商業施設の郊外立地による中心市街地の商業販売額減少

秋田市では、郊外部における巨大SCの出店と連動して、中心市街地の年間販売額等が減少している。

年間販売額の都市圏におけるシェア



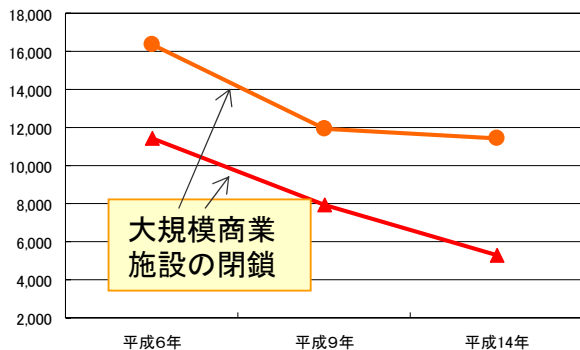
年間販売額と売り場面積の推移



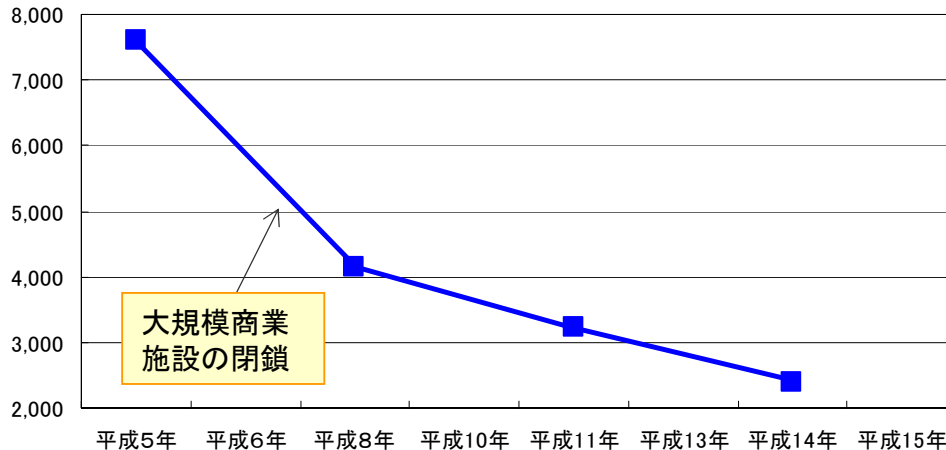
イ. 大規模商業施設の撤退による中心市街地の衰退

秋田広小路商店街では平成7年の大規模商業施設閉鎖によって衰退（販売額低下及び来街者減少）が加速度的に進行。

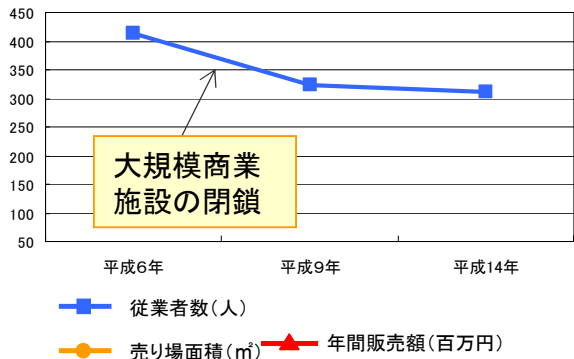
秋田広小路商店街における年間販売額の推移



秋田広小路商店街の平均歩行者数(休日)



秋田広小路商店街における従業者数の推移

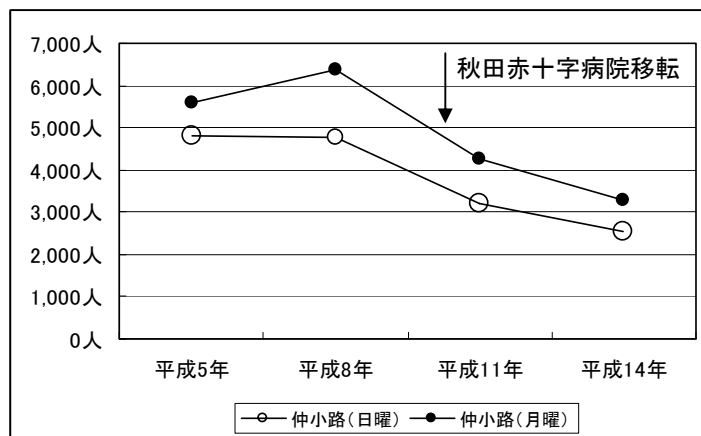


ウ. 病院移転と来街者の減少

郊外地域への病院移転後に、もともと病院が立地していた近隣の商店街における歩行者通行量の大きな減少が見られる。

秋田赤十字病院(秋田県秋田市)

平成10年7月秋田市中心部(中通)から郊外(上北手猿田)に移転。
旧病院が立地していた商店街(仲小路)の歩行者量が減少。



出典:平成14年度市内主要商業地通行量調査報告書(秋田市)

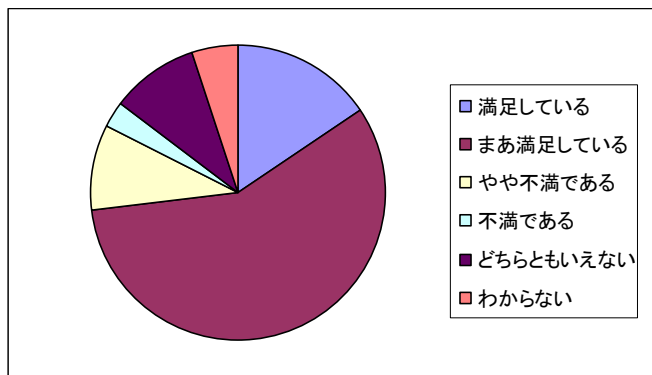
② 郊外立地を促す要因

ア. 容易な駐車場整備

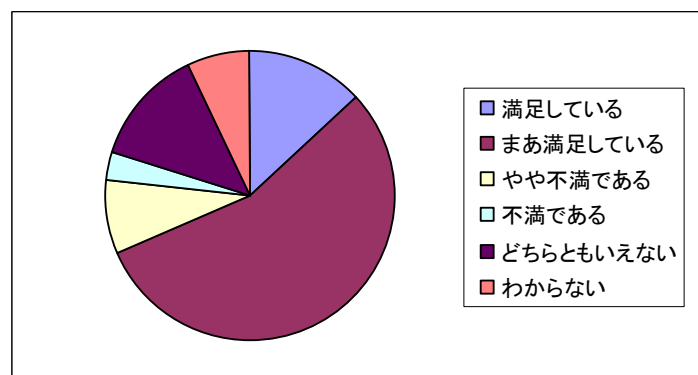
1) 大規模商業施設に対する満足度

日用品店、専門店ともに大規模商業施設に対する満足度は高い

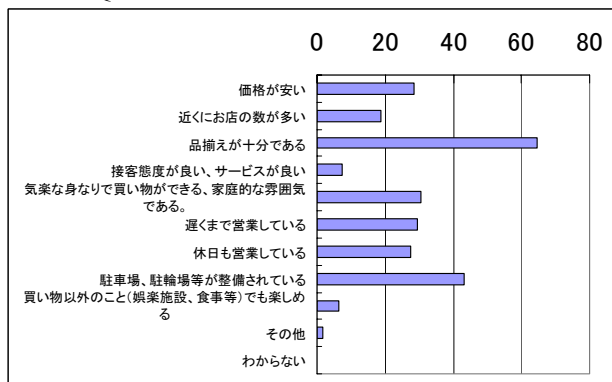
Q.あなたは現在ある大規模商業施設のうち日常の買い物をするような大規模商業施設(スーパーなど)について満足していますか。



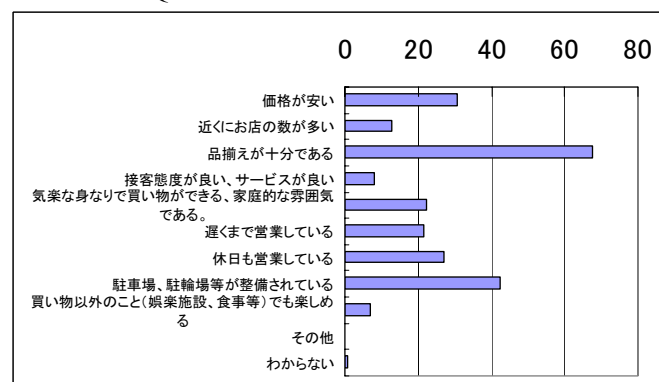
Q.あなたは現在ある大規模商業施設のうち必要に応じて買い物に行くような大規模商業施設(大型専門店など)について満足していますか。



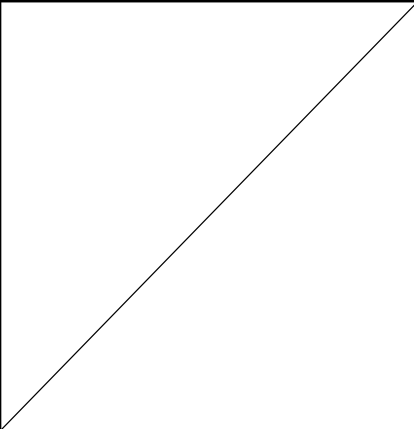
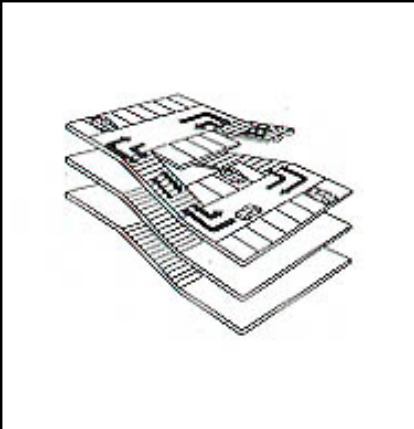
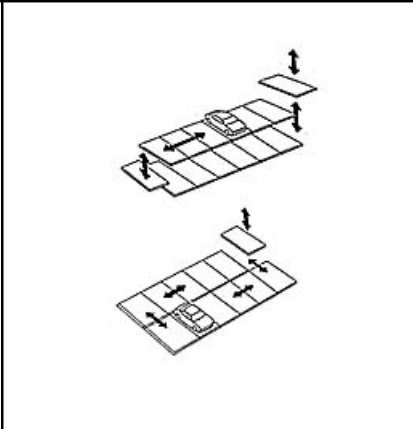
Q.どのような点に満足していますか



Q.どのような点に満足していますか



2) 駐車場コスト比較

タイプ	平面式	建物式	機械式(多層循環式)
概要			
1台当たり建設コスト(万円)	30	100~150	300~400
1台当たりの必要敷地面積(m ²)	30 (車路を含む)	12~40	10~16

出典:「駐車場建設の手引き」

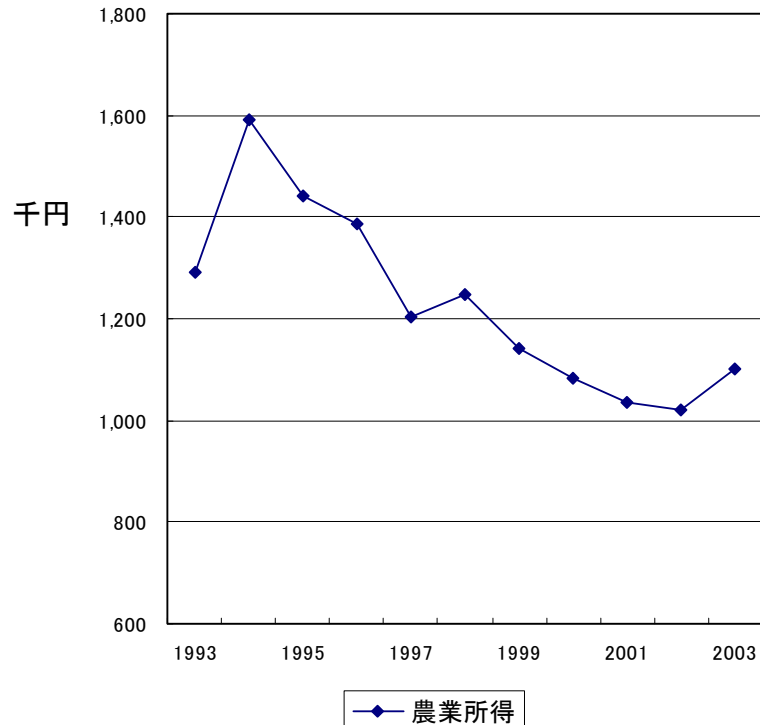
財団法人東京都道路整備保全公社HP

イ. 農業者、事業者の土地活用希望

1) 農業の経営環境

農業所得は総じて減少傾向にあり、厳しい経営環境となっている。また、農地を大型店に賃借した場合には約25～50倍の収入増が期待される。

農業所得の推移



※ 農林水産省：農業経営動向統計

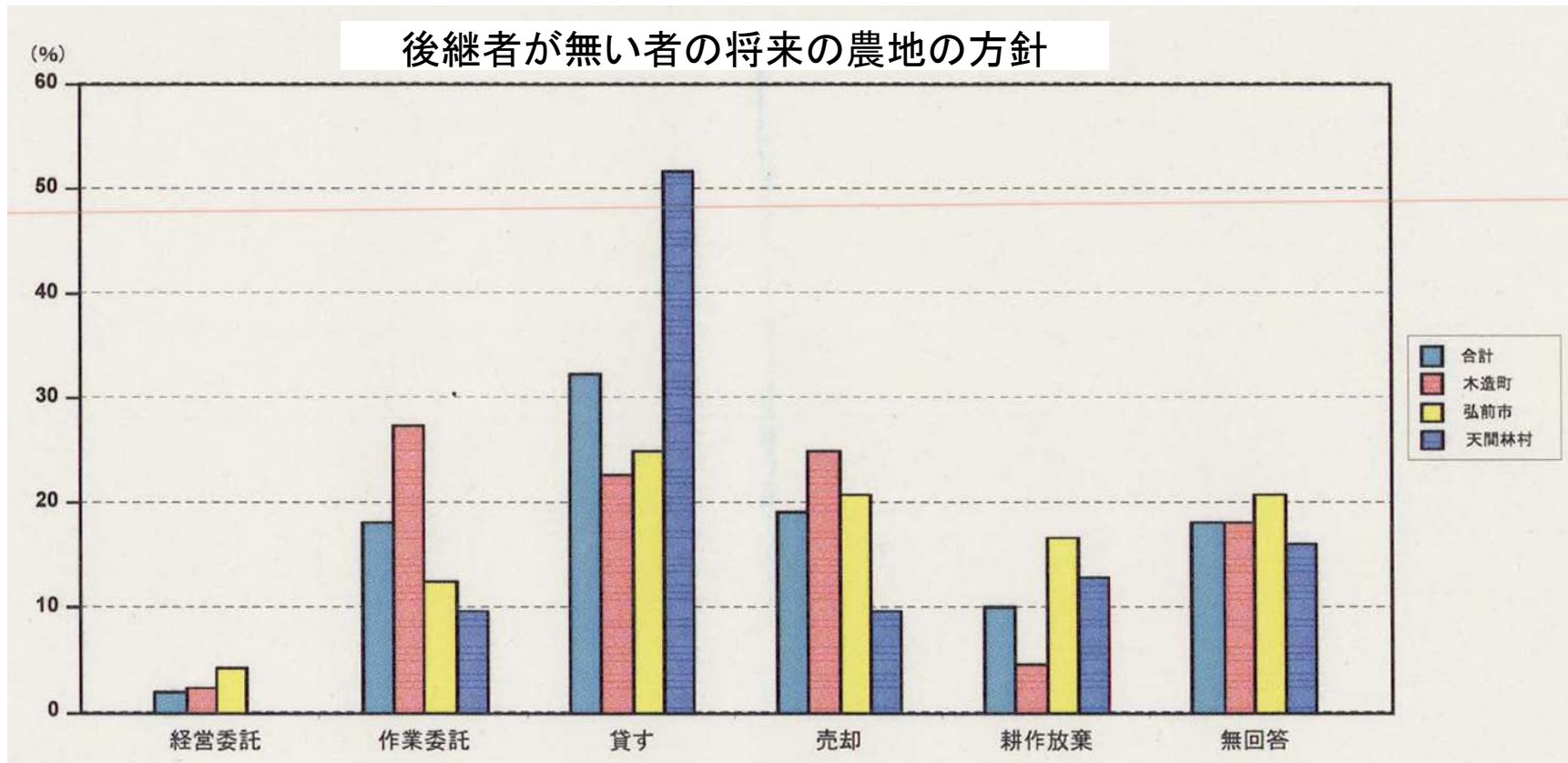
	農業の 土地生産性	大型店に 賃借した場合の 土地の賃料
1反(1,000㎡) 当たり／年	69,000円	約 25～50 倍 約1,820,000～ 3,640,000円

※ 生産性：平成15年 農業経営動向調査による経営耕地
10aあたりの農業純生産。

※ 土地の賃料は農業関係者の発言より農地を大型店に賃借した額
(月500円～1,000円／坪)を参考として算出。

2) 農業者の土地活用希望

後継者がいない農業従事者の多くは、賃貸、売却による土地利用を希望している。



出典:青森県「農業経営の状況に関するアンケート調査」

ウ 税収、雇用等の期待

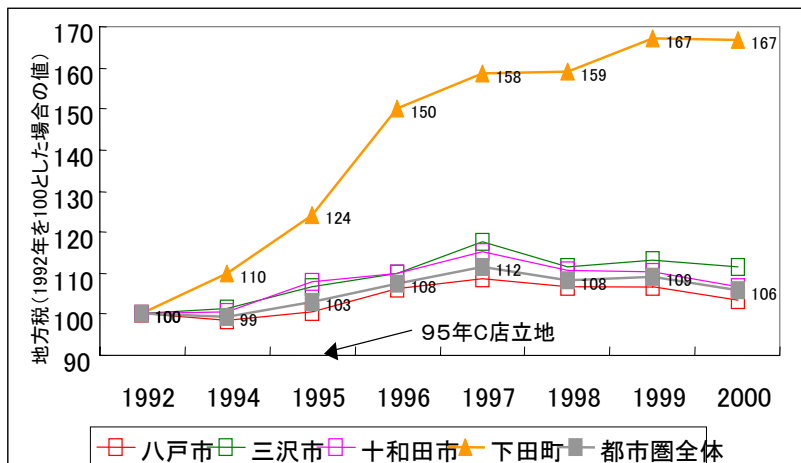
1) 大規模商業施設立地に関する市長発言等

場所	発言者等	発言内容等
秋田湯沢市	市議会 産業建設委員長	A店出店で雇用創出や税収増も期待できるが、中心市街地の活性化は合併後も大きな課題だ。市はA店進出を利用するなどして商店街振興を進めてほしい。
鳥取県堺港市	市長	景気の低迷や漁業不振の中、B店の進出で明るい展望が開けることを期待したい

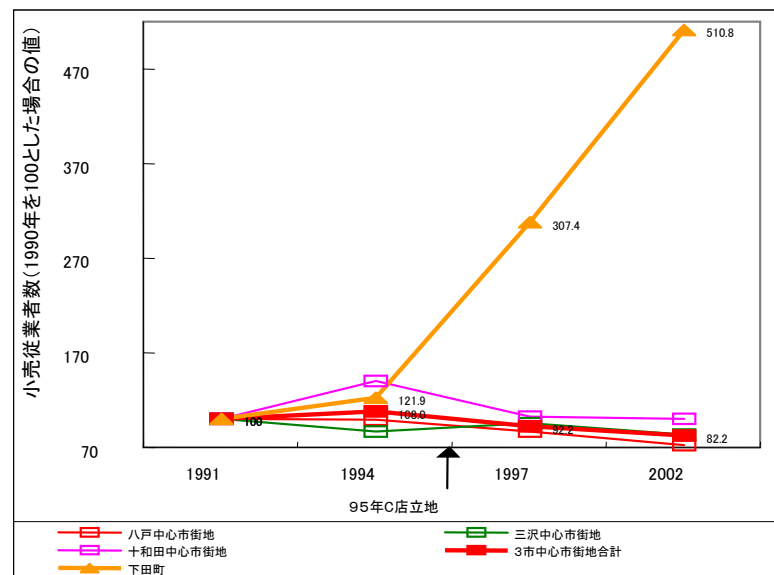
出典：新聞報道

大型店立地後の税収と雇用の推移

下田町では、C店が立地後、税収、雇用共に大きく増加している。



資料：市町村別決算状況調

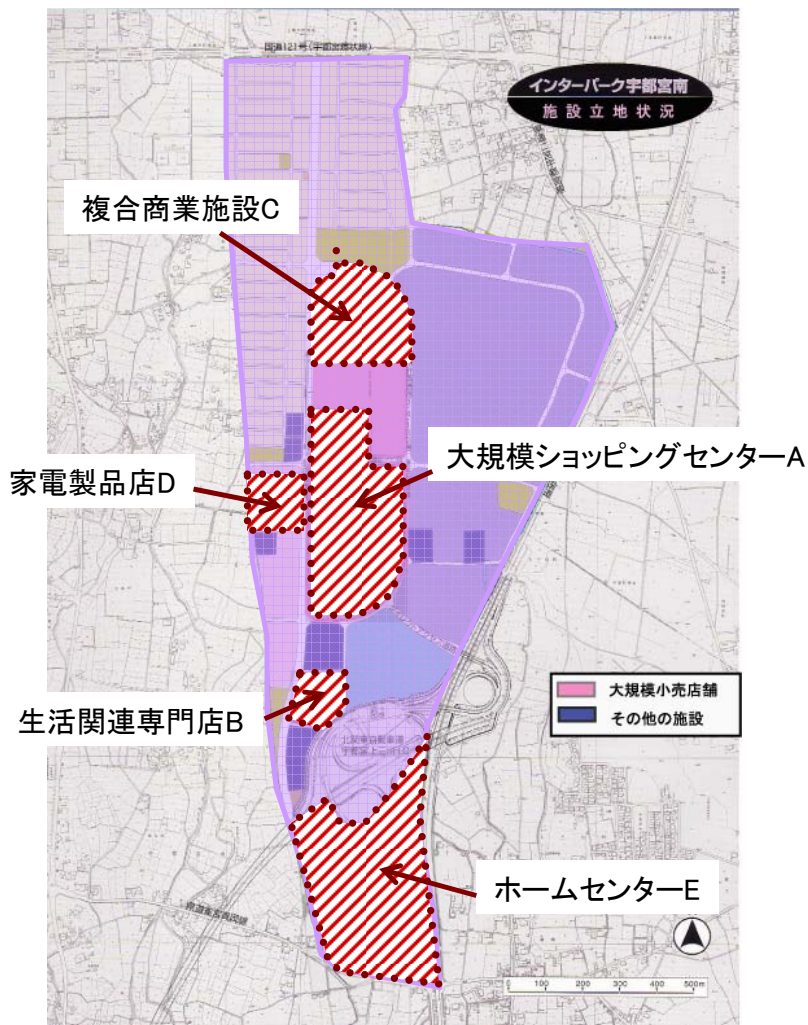


資料：商業統計*八戸都市圏から、福地村、南郷村、新郷村、大野村を除いて集計している。

2) 工業団地への大規模商業施設の誘致

宇都宮市では、工業団地の造成後、工業系用途のまま大規模商業施設の誘致を行っている。

インターパーク宇都宮南における大規模商業施設の立地状況



店 舗 名	店舗面積
大型ショッピングセンターA	41,500m ²
生活関連専門店B	3,327m ²
複合商業施設C	12,662m ²
家電製品店D	7,780m ²
ホームセンターE	39,887m ²
合 計	105,156m ²