

# 中心市街地再生小委員会報告(案)

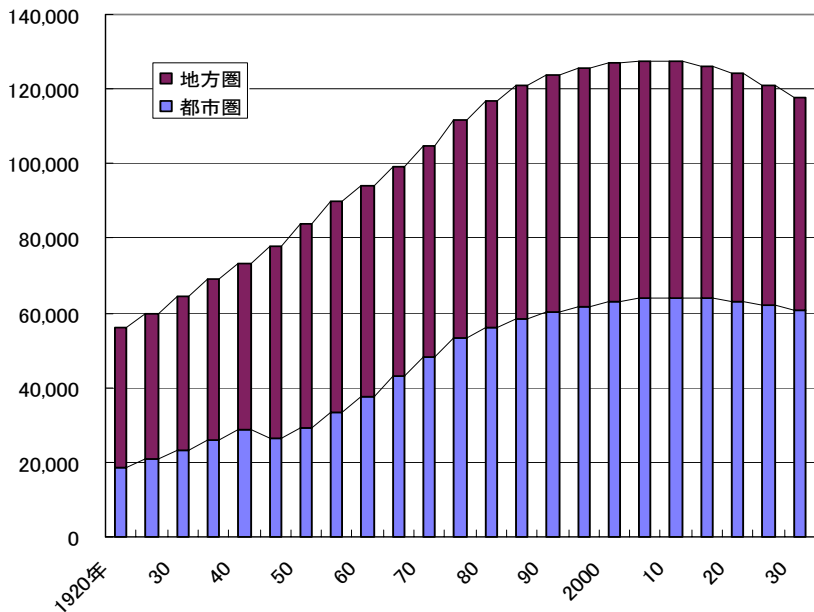
## 補足説明資料

# 第1章 都市機能の拡散と中心市街地の空洞化

## 人口減少社会の到来

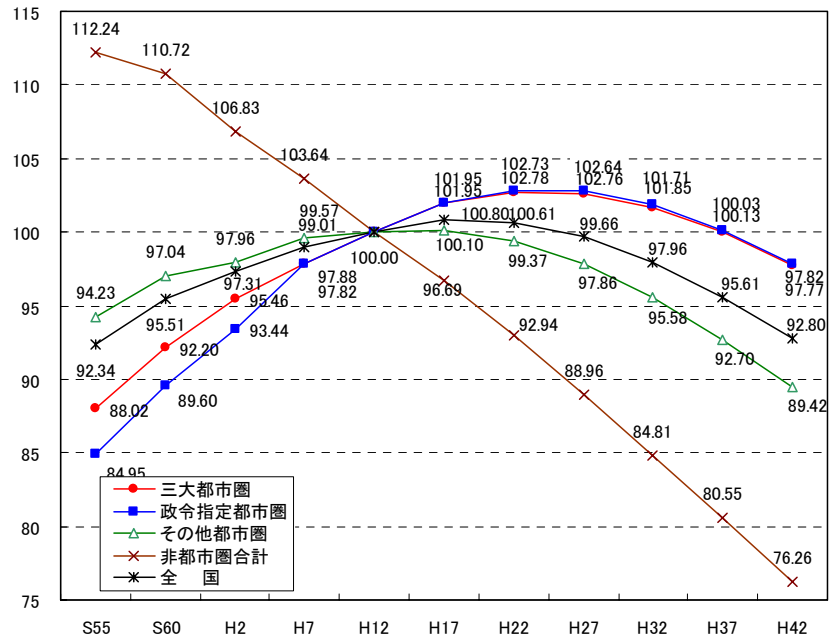
わが国の人口は、戦後から高度成長期にかけて急速に増加。この時期に都市部への流入が進行。

都市圏・地方圏別の人口推移



出典：総務省「国勢調査  
国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」

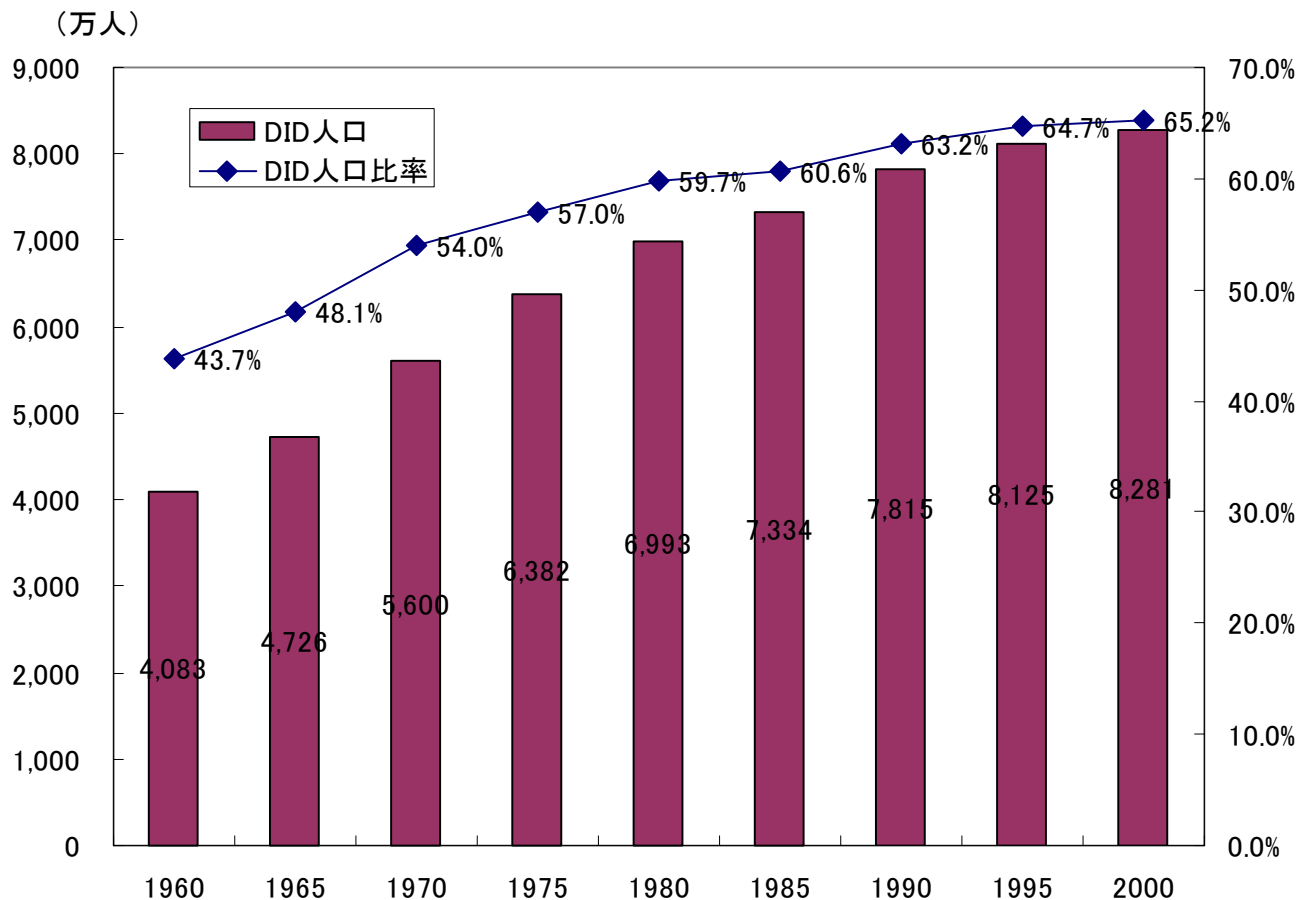
都市圏別の人口推移(平成12年を100とする指数)



出典：国勢調査

## DID人口とDID人口比率の推移

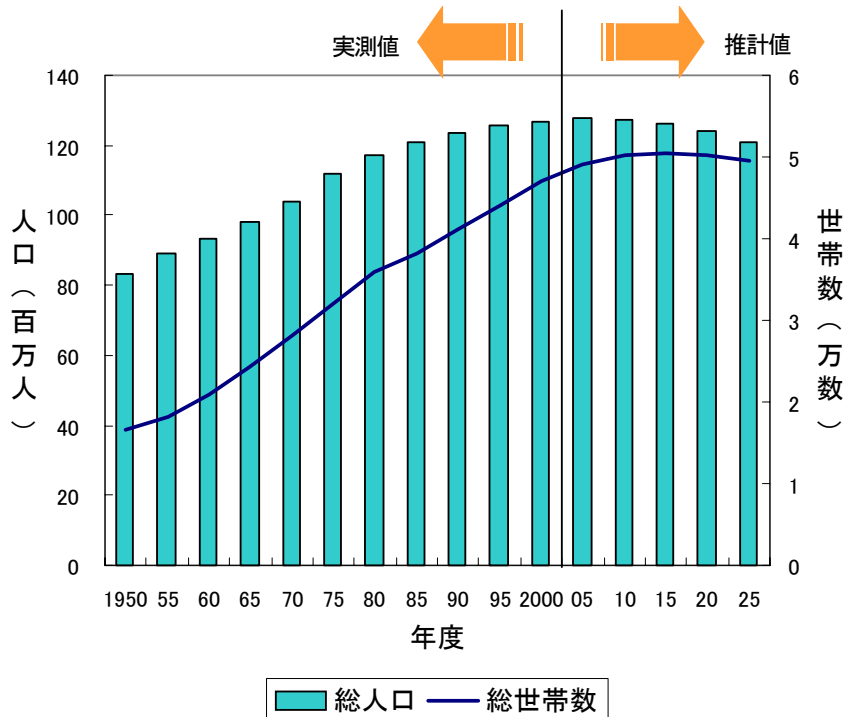
近年、DID人口の増加は鈍化傾向にある。



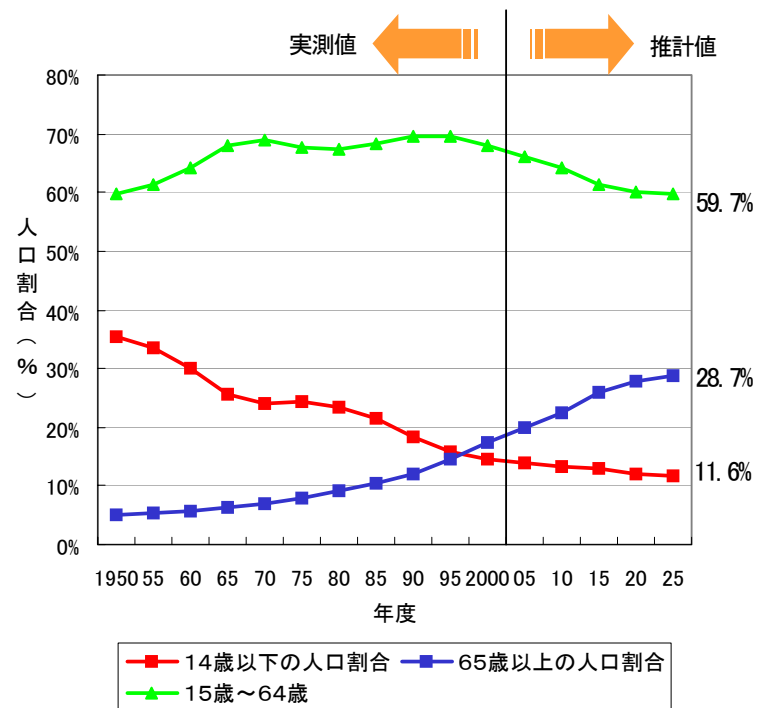
# わが国の人口と世帯数の推移

日本の総人口は2006年をピークに、総世帯数は2015年をピークに減少に転ずると見込まれる。また、年少人口及び生産年齢人口が減少し、老年人口が増加。

日本における総人口及び総世帯の推移



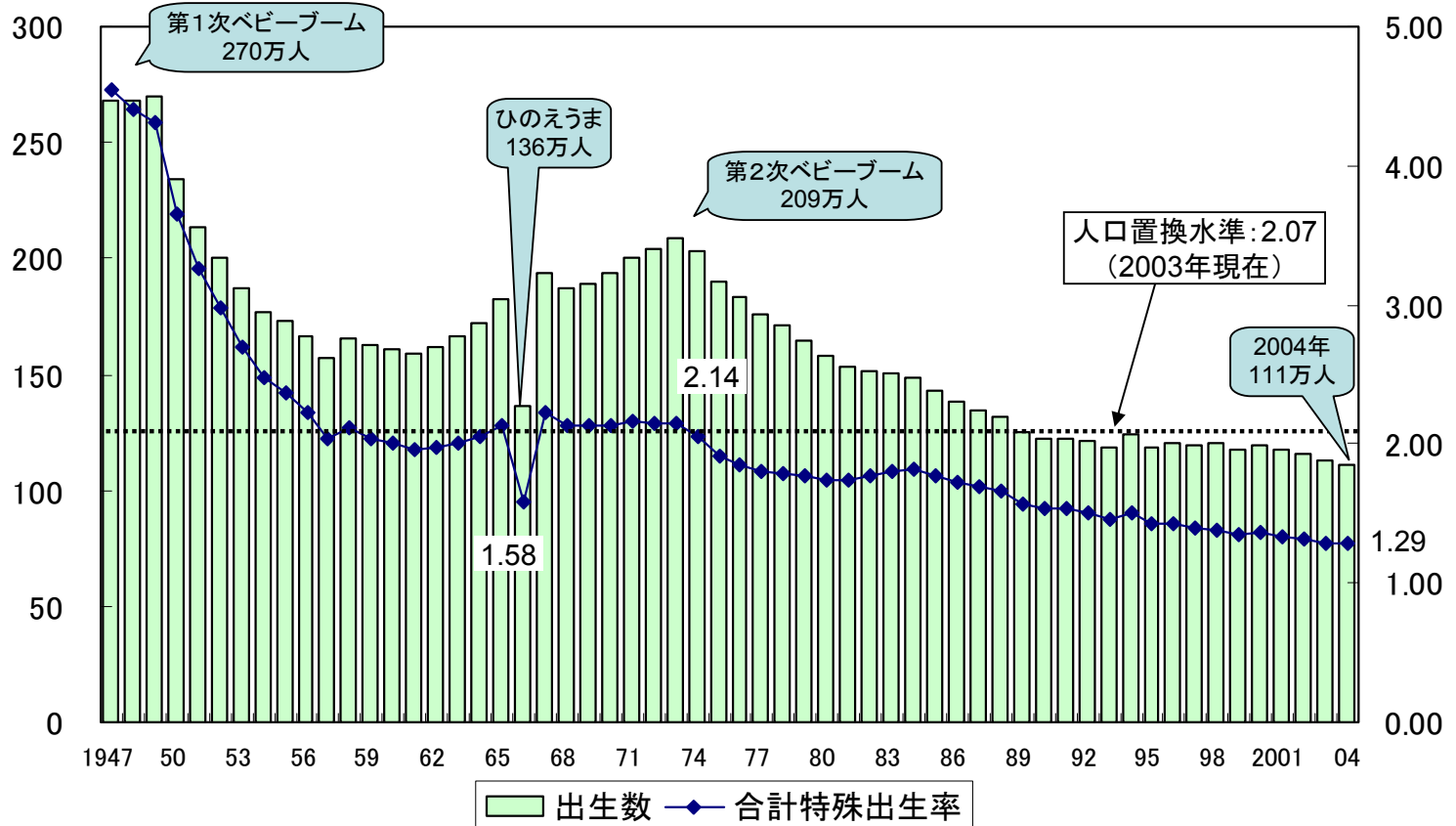
日本における人口割合



資料: 国立社会保障・人口問題研究所のデータ

## 出生数及び合計特殊出生率の推移

1970年代後半から続く少子化により、人口増加は停滞しつつある。



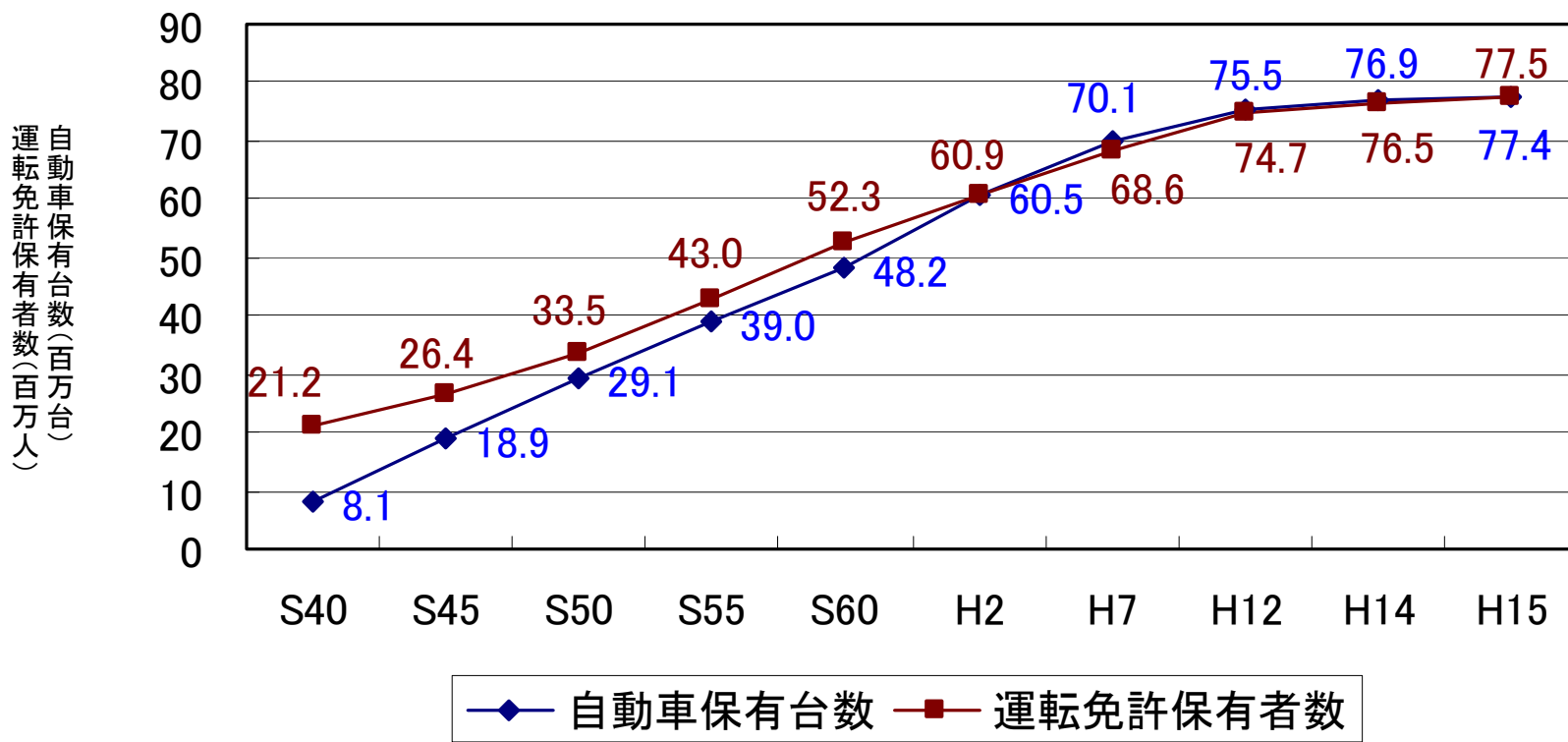
※合計特殊出生率:女性がその年齢別出生率にしたがって子どもを生んだ場合、生涯に生む平均の子ども数

※人口置換水準:長期的に人口を維持できる水準

# 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の推移

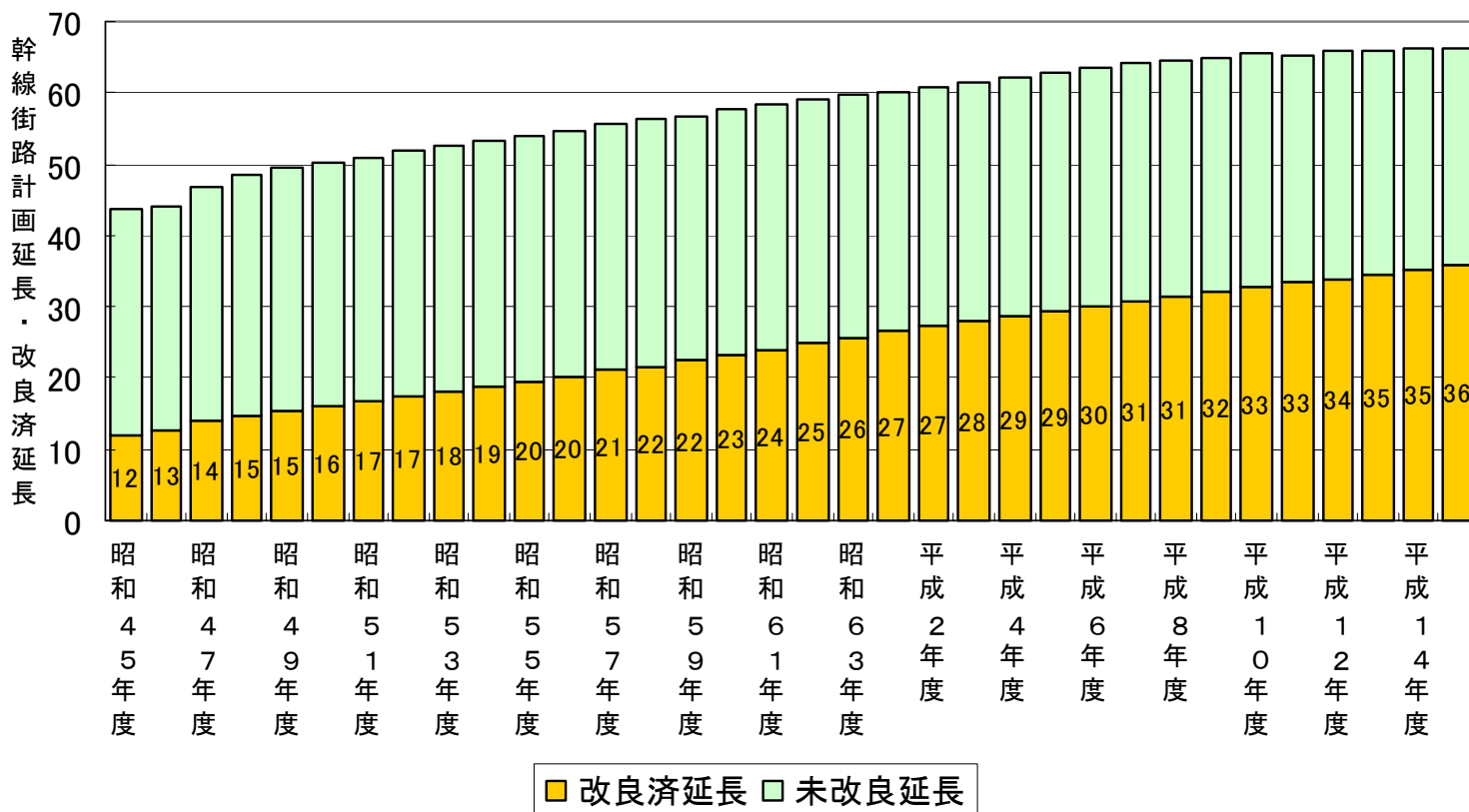
自動車保有台数及び運転免許保有者数は一貫して増加している。



# 都市計画道路のうち幹線街路の整備状況

概ね30年間に都市計画道路の改良済延長が3倍となった。

## 都市計画道路のうち幹線街路の整備状況



## 地方中核都市圏での自動車分担率の増加

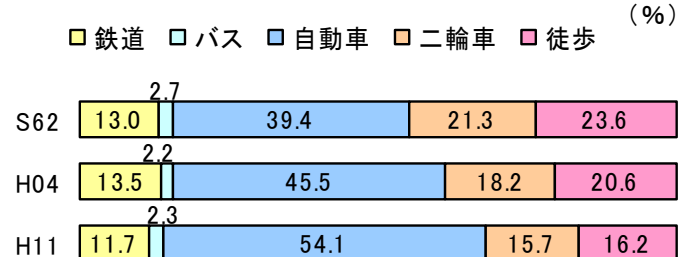
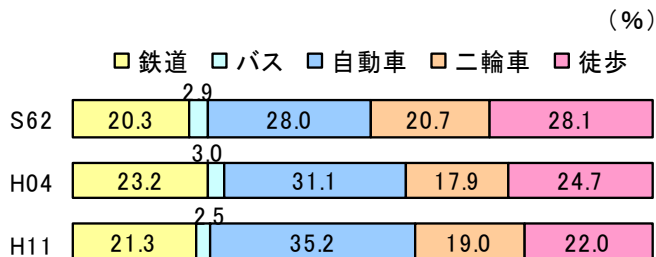
公共交通の分担率は地方中核都市圏で低い。また、自動車の分担率は増加している。

代表交通手段構成の推移

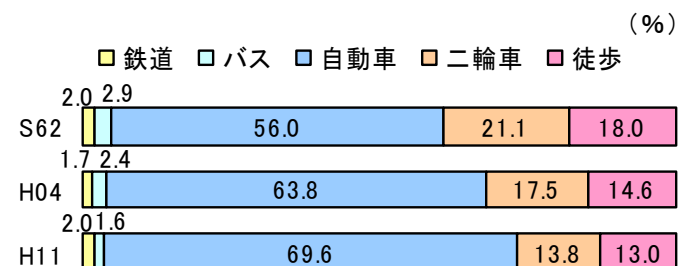
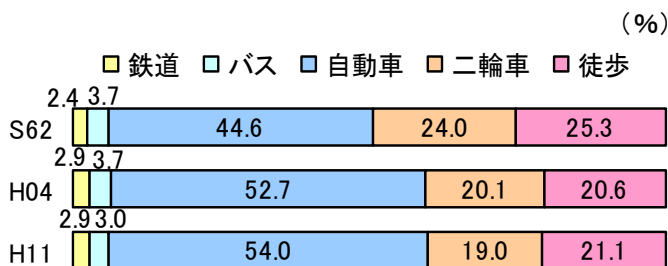
平日

休日

三大都市圏



地方中核都市圏



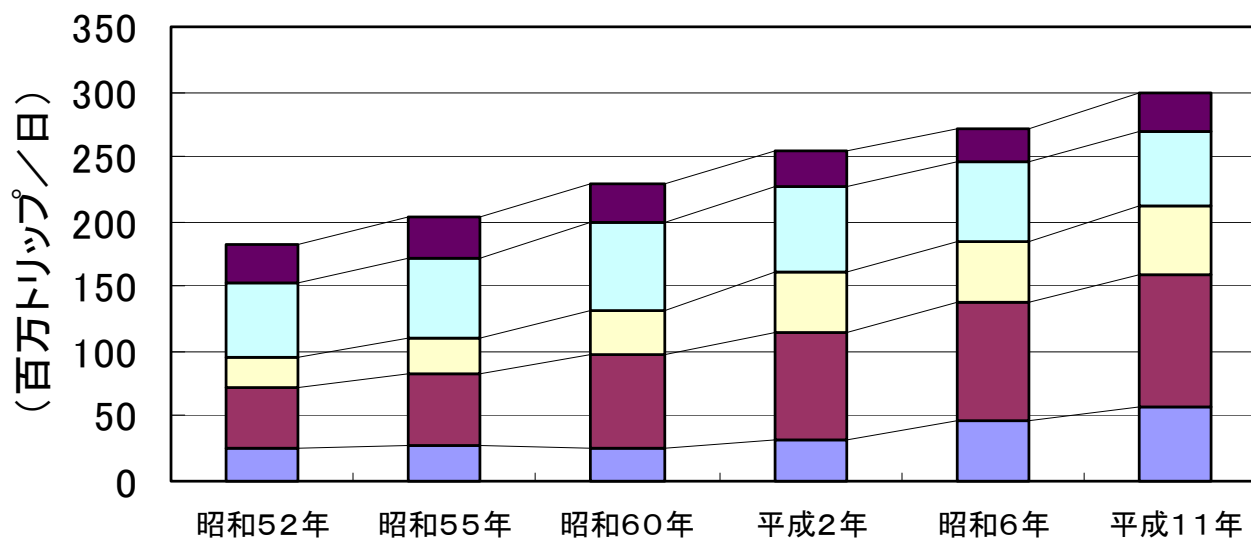
出典: 全国都市パーソントリップ調査



## 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。

### 自動車利用目的の推移



■ 買物・家事等 ■ 帰社・帰宅 ■ 出勤・登校 ■ 業務 ■ 営業

※「買物・家事等」は社交、娯楽、送迎、観光・行楽・レジャーを含む。

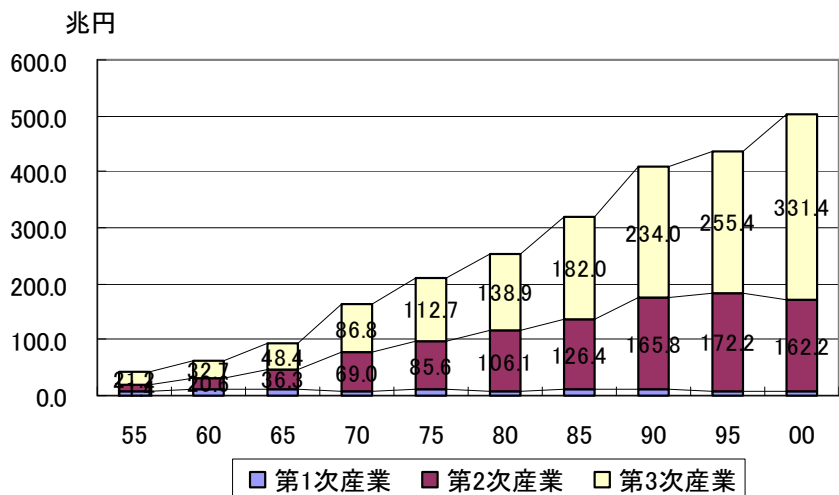
※「帰社・帰宅」は目的不明を含む。

# 産業構造の転換

## 高度情報、サービス産業の増加

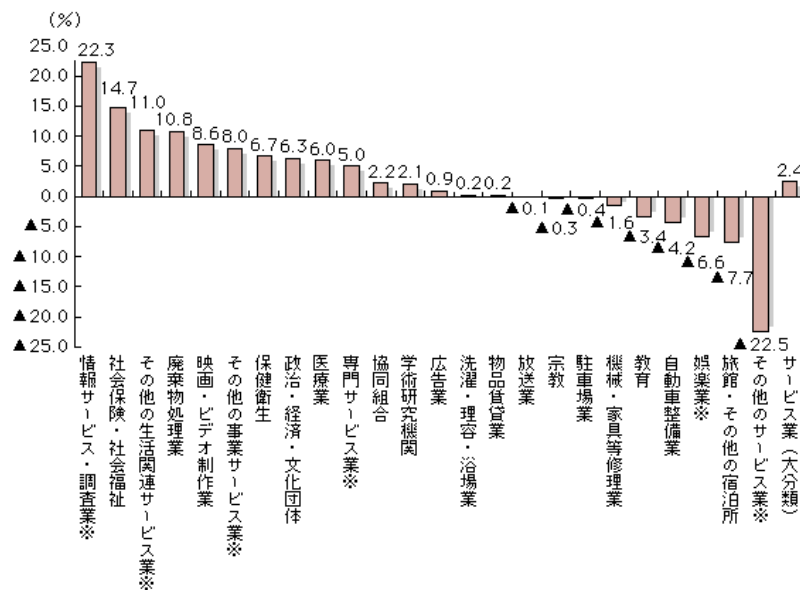
国内生産額は第二次産業の比率が低下し、情報・サービス産業などの第3次産業のウエイトが高まっている。サービス業においては、IT関連と生活関連のサービスを中心に市場が拡大している。

産業別国内生産額の推移



出典：内閣府「国民経済計算年報」

サービス業(中分類)の事業所数増加率 (1999年～2001年)

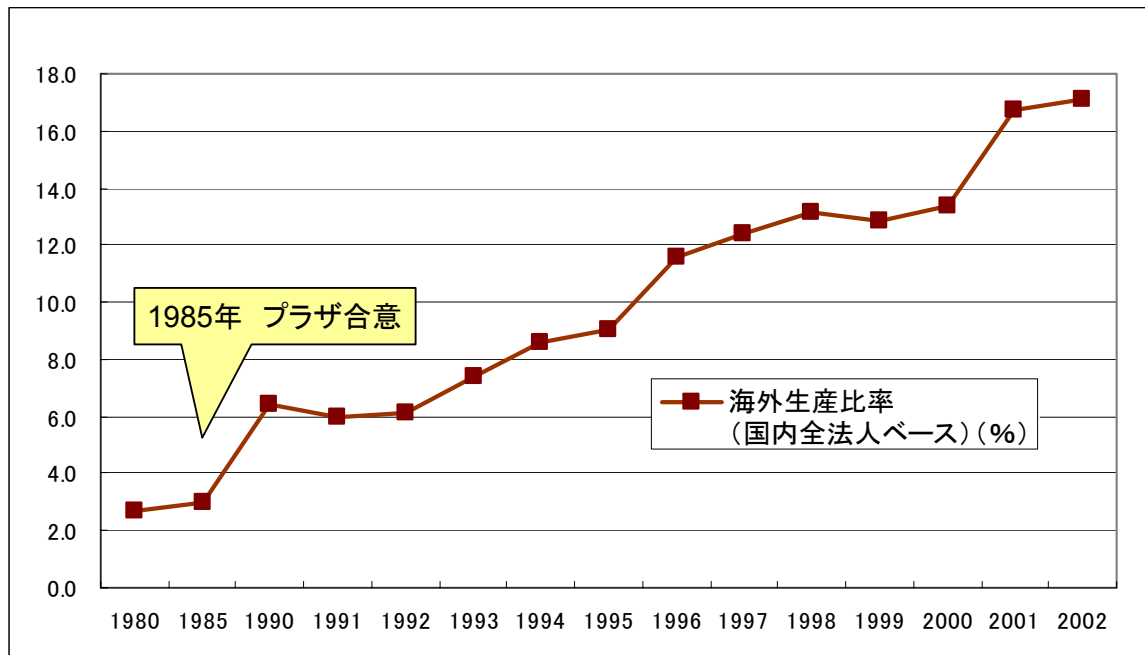


出典：中小企業白書2004年版

## 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%にまで上昇している。

海外生産比率(国内全法人ベース)

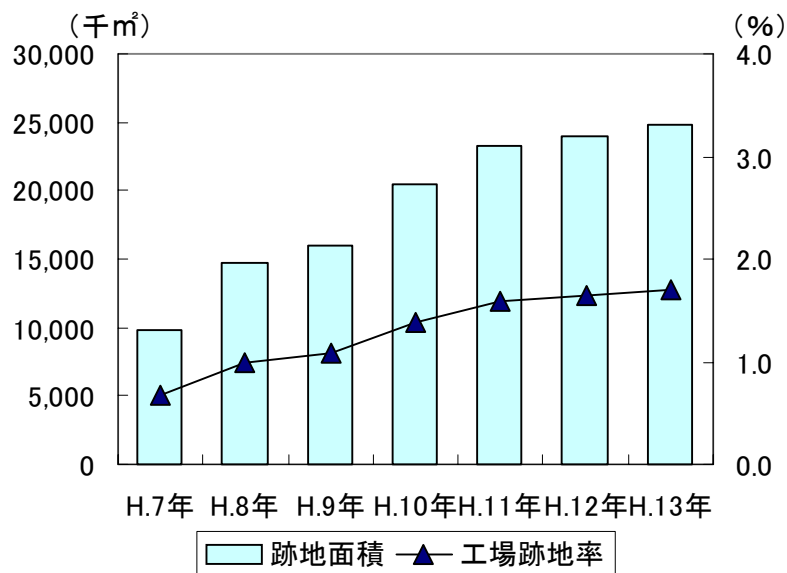


出典:経済産業省「海外事業動向調査」

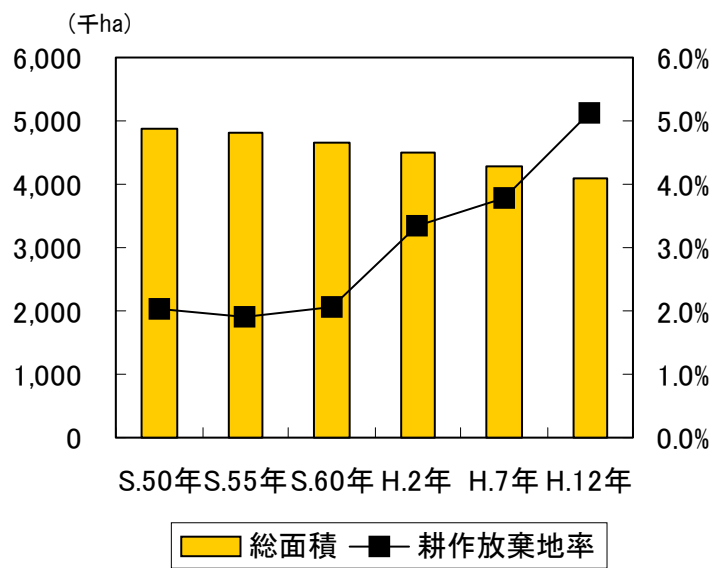
## 工場跡地面積の推移と農地総面積等の推移

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。

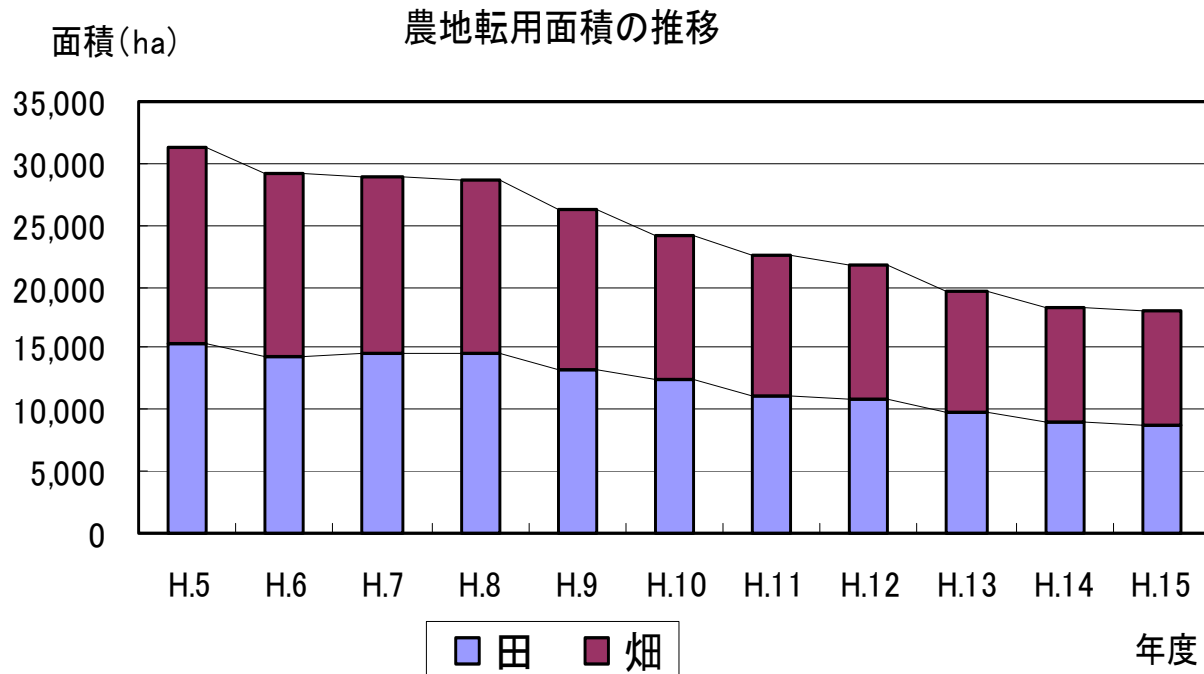
資料：平成16年版「土地白書」より作成

※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

## 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。

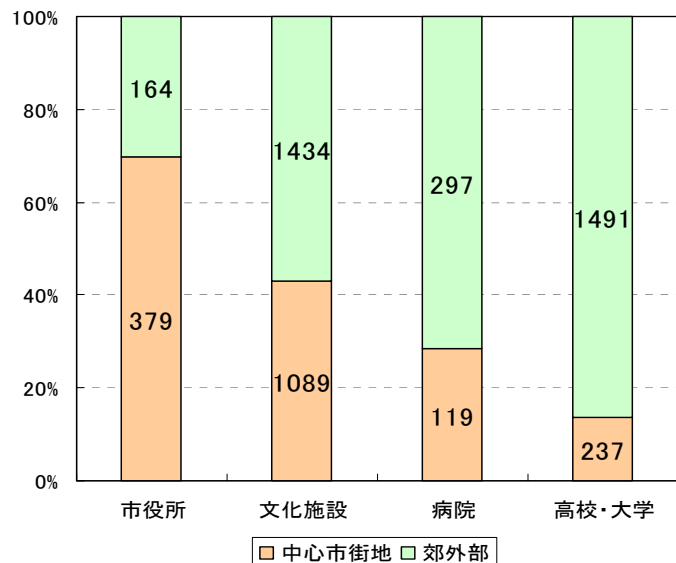


出典：農林水産省経営局構造改善課  
「農地の移動と転用」

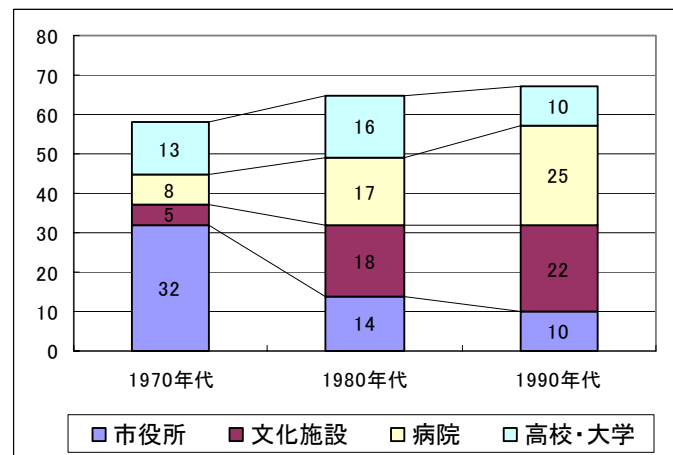
## 公共公益施設の移転状況

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



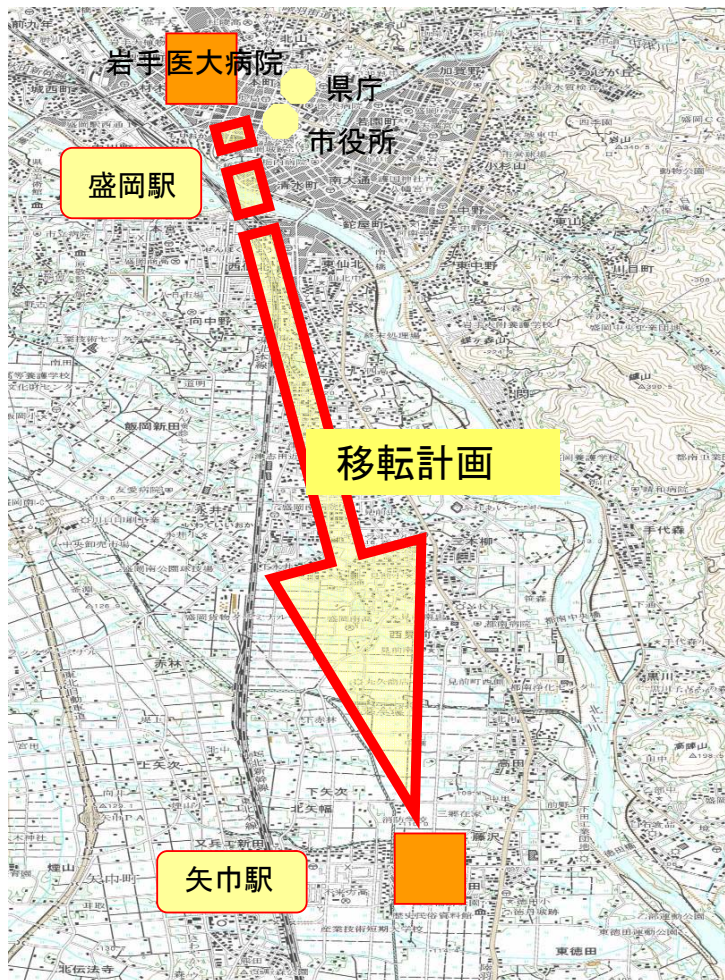
- ・調査対象: 666市(政令市を除く)のうち、回答のあった551市
- ・調査方法: 郵送による配布・回収方式 (中心市街地活性化基本計画策定の有無を問わない)
- ・調査期間: 平成16年1月19日～2月20日

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

# 病院の郊外移転の原因

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例がある。

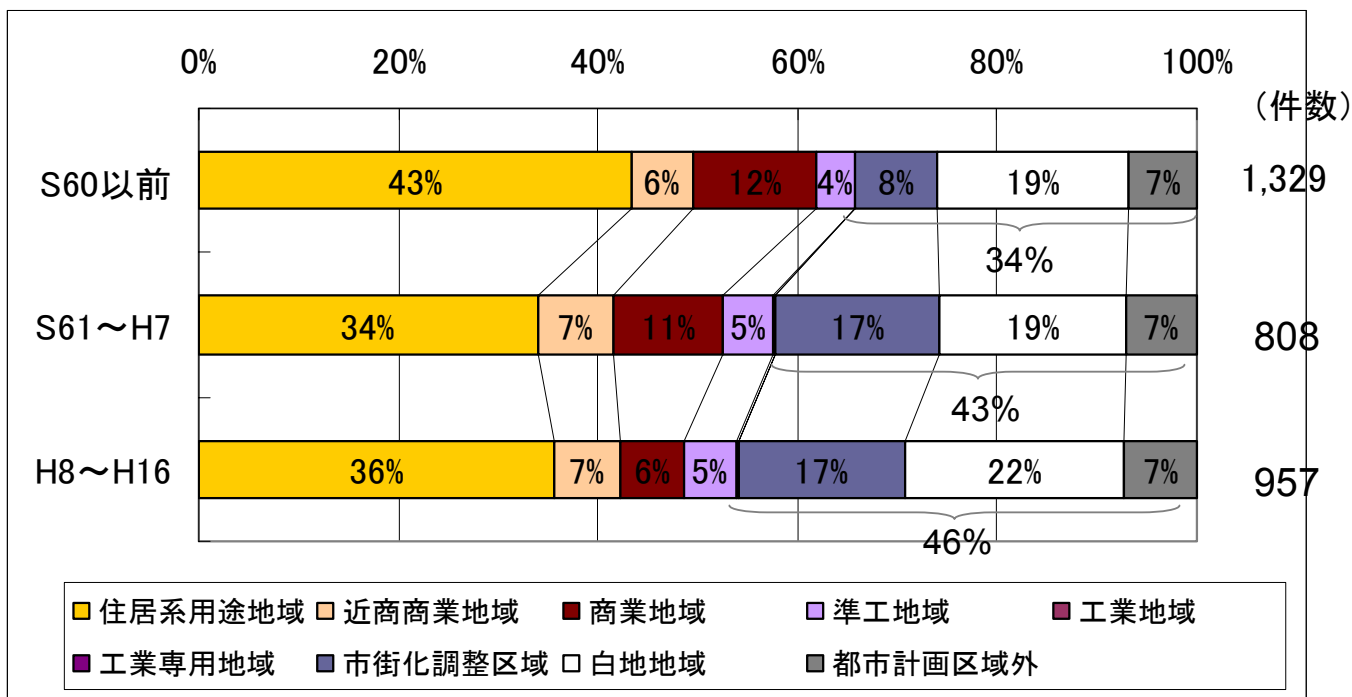
## 病院の郊外移転の事例(岩手県盛岡市)



## 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割の施設が市街化調整区域や白地地域などの用途地域外に立地している。

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

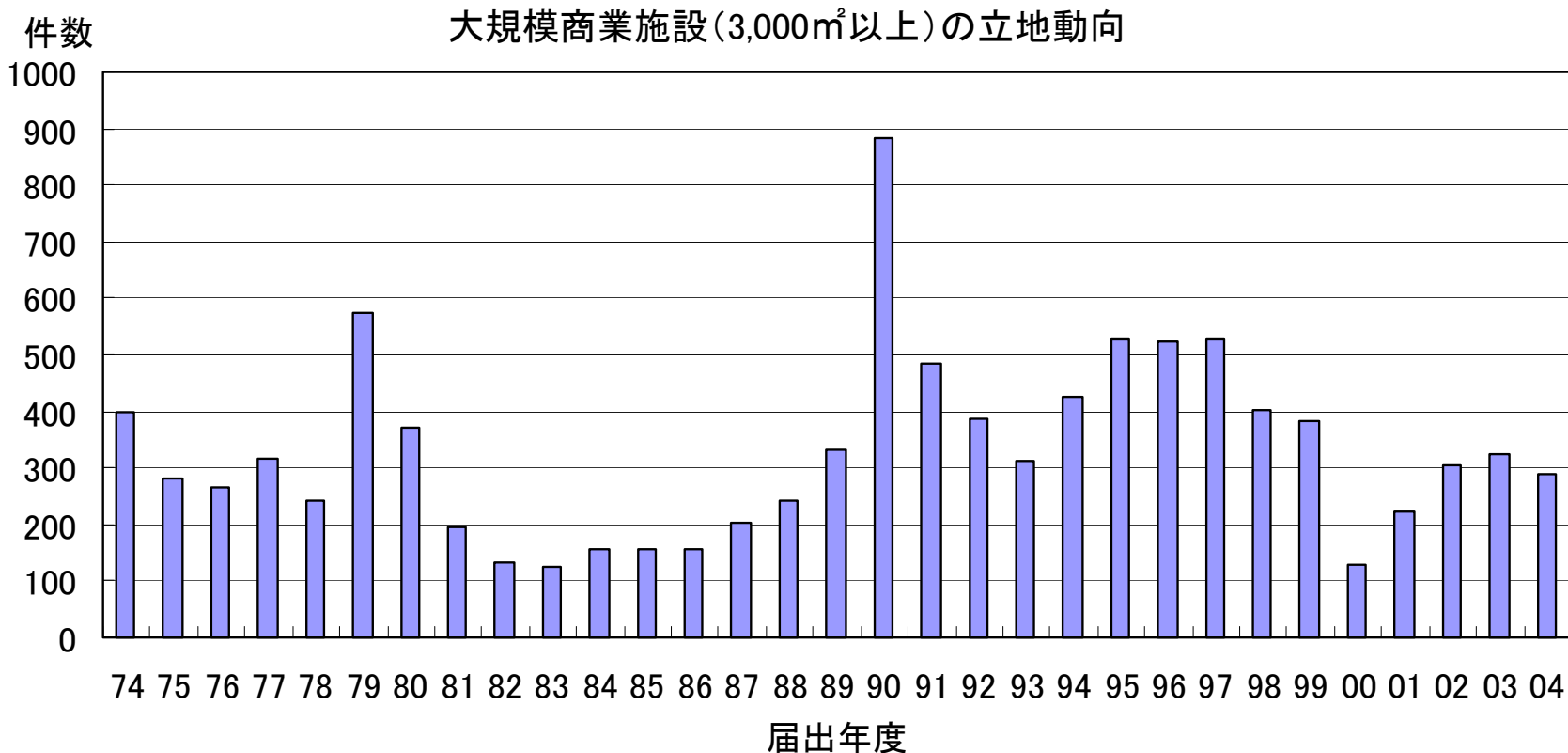


※地方圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域。  
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の病院、診療所について集計。  
 ※平成16年末現在。



## 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。

# 用途地域別の大規模商業施設の立地状況

延べ床面積3千㎡以上の大規模商業施設は、三大都市圏では約半数が商業地域に立地しているのに対し、地方圏では約1/4。

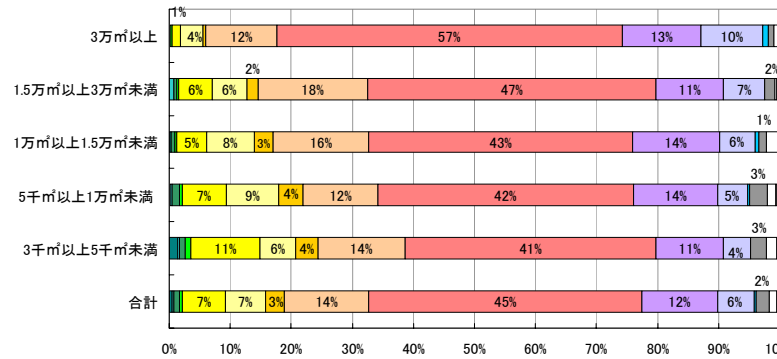
近年は、商業地域への立地割合が大きく減少し、三大都市圏では工業系用途地域、地方圏では工業系用途地域のほか非線引き白地への立地割合が増加。

## 大規模商業施設(延べ床面積3千㎡以上)

規模別立地状況

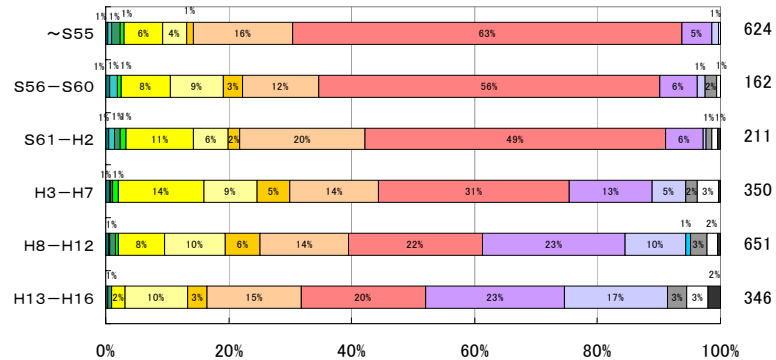
(合計)

三大都市圏

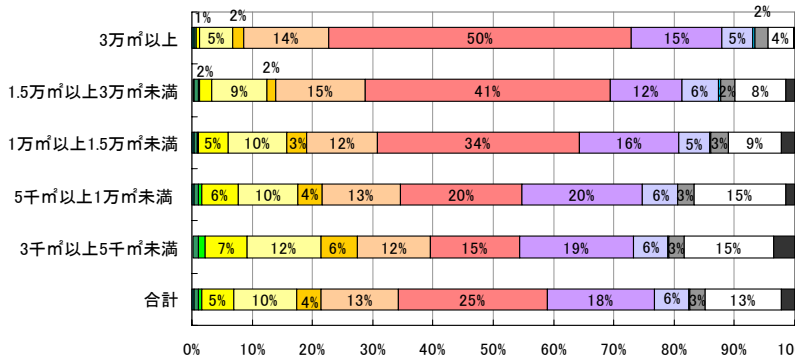


開店時期別立地状況

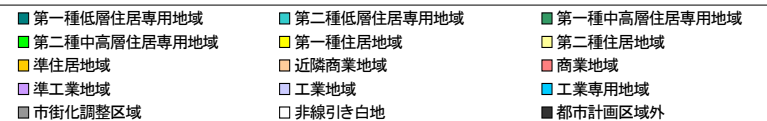
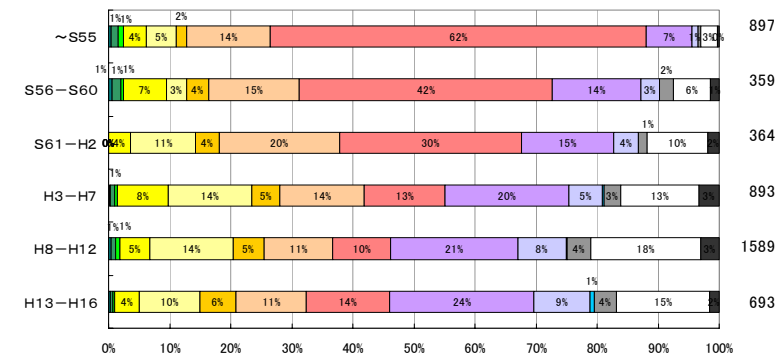
(件数)



地方圏



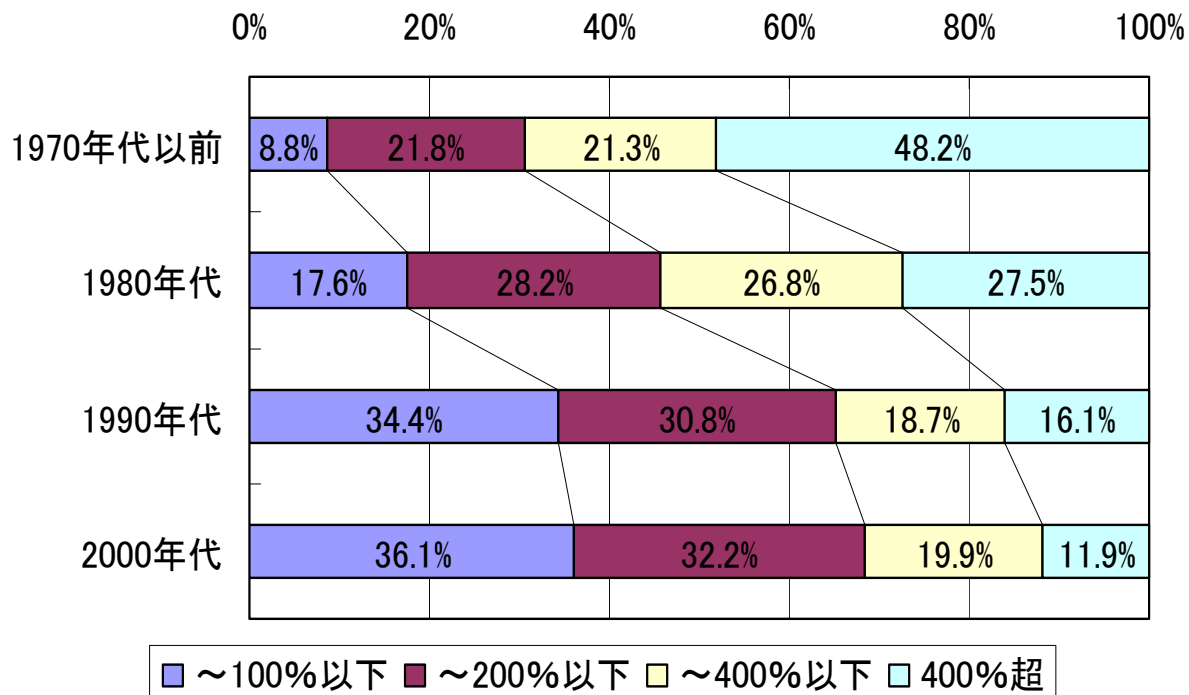
(合計)



※三大都市圏は、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。地方圏は三大都市圏以外の地域。  
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の物品販売業を営む店舗について集計。  
 ※平成16年末現在。

## 大規模商業施設（延べ床面積1万㎡以上）の開店時期別 容積率

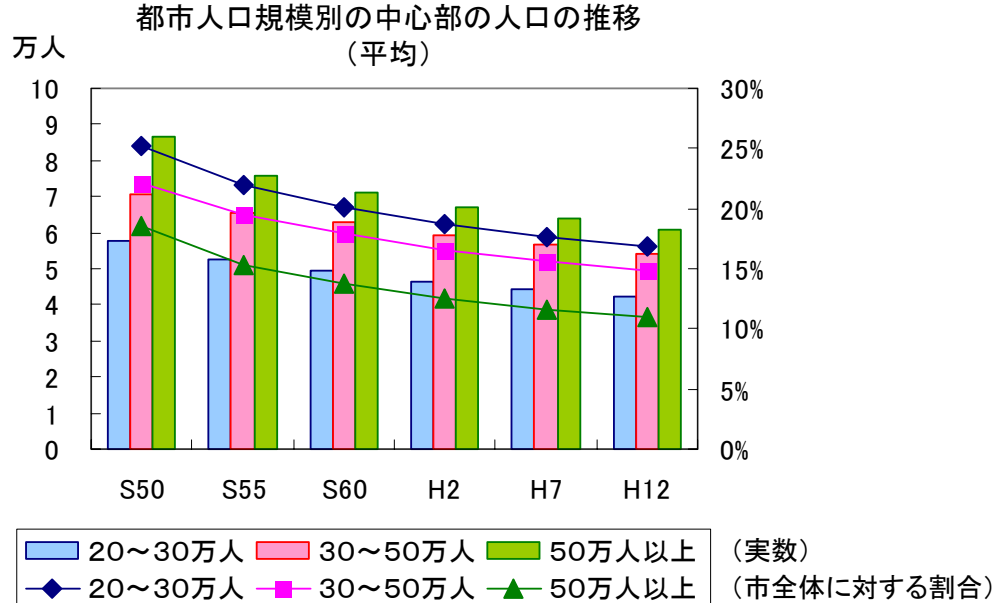
延床面積1万㎡以上の大規模商業施設であっても容積率200%に達しないものが約7割を占めており、大規模商業施設は高容積という従来の常識が崩れてきている。



※建築基準法上の延べ面積10,000㎡以上の物品販売業を営む店舗について集計。  
 ※平成16年末現在。  
 ※データは一部未集計のため、確定値ではない。

## 中心部における居住人口の減少

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。

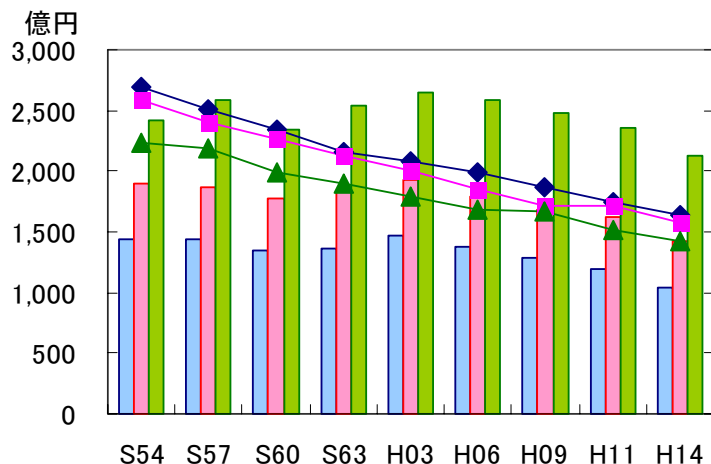


※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

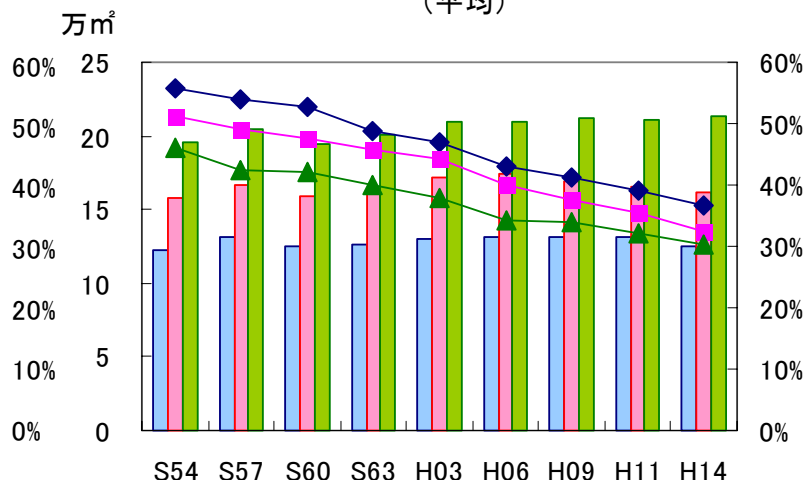
## 中心部の売上高、売り場面積のシェア低下

都市の人口規模に関わらず、市中心部における小売販売額は、市全体に対するシェアが一貫して低下しており、近年販売額自体も低下している。  
売り場面積は、市全体に対するシェアが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)



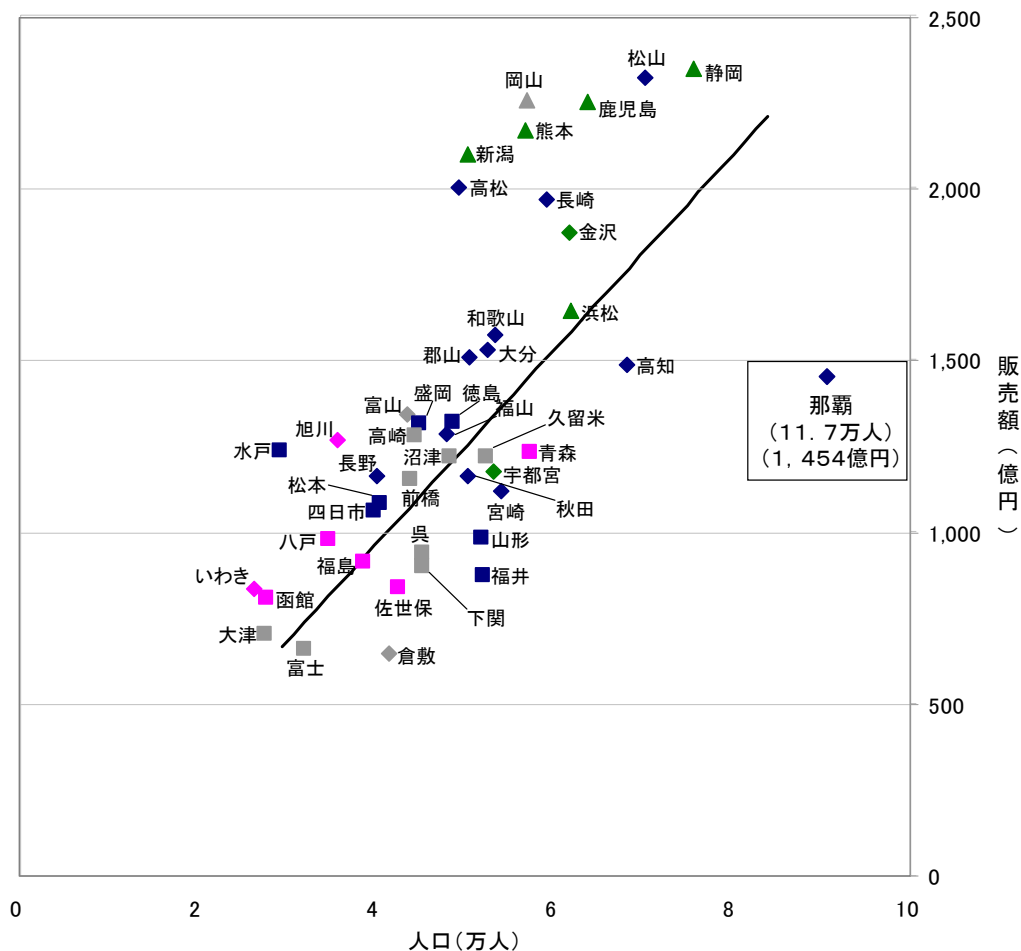
■ 20~30万人 ■ 30~50万人 ■ 50万人以上 (実数)  
◆ 20~30万人 ◆ 30~50万人 ▲ 50万人以上 (市全体に対する割合)

※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。

## 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



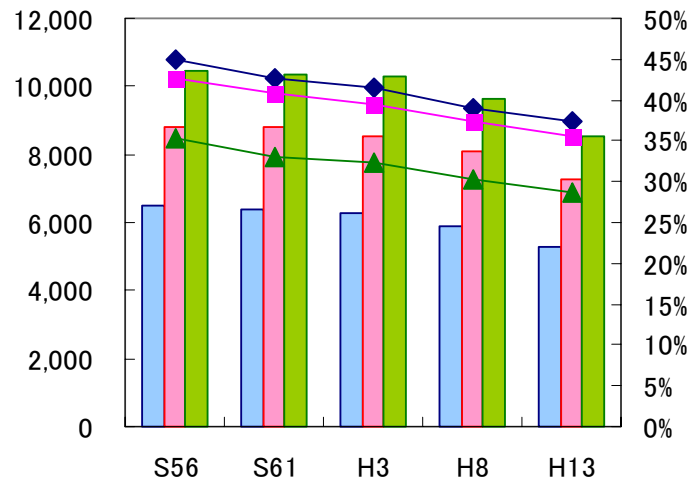
		都市圏人口			都市圏内に他の核都市を有するもの
		100万人以上	50~100万人	50万人未満	
都市人口	50万人以上	▲	▲	▲	▲
	30~50万人	◆	◆	◆	◆
	20~30万人	■	■	■	■

※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。

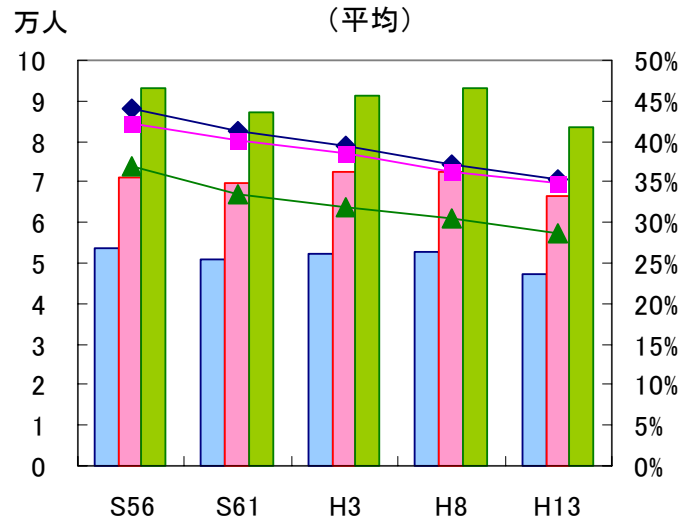
## 中心部の事業所数、従業者数の減少

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。

# 劇場・映画館の立地状況

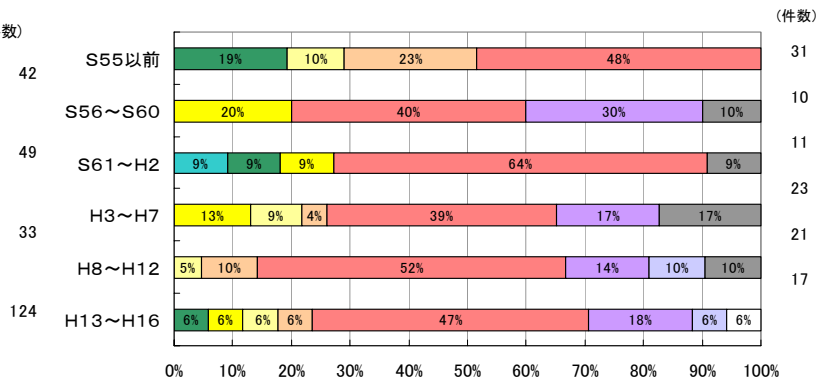
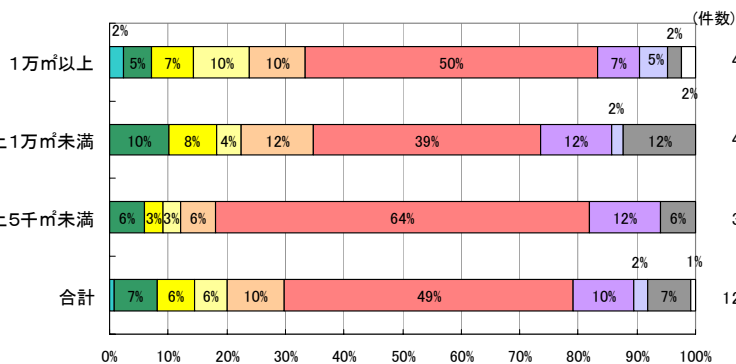
延べ床面積3千㎡以上の劇場・映画館は、近年、工業系用途地域や用途地域外に立地する割合が増加。地方圏では、近年は半数以上がこれらの地域に立地している。

## 劇場・映画館(延べ床面積3千㎡以上)

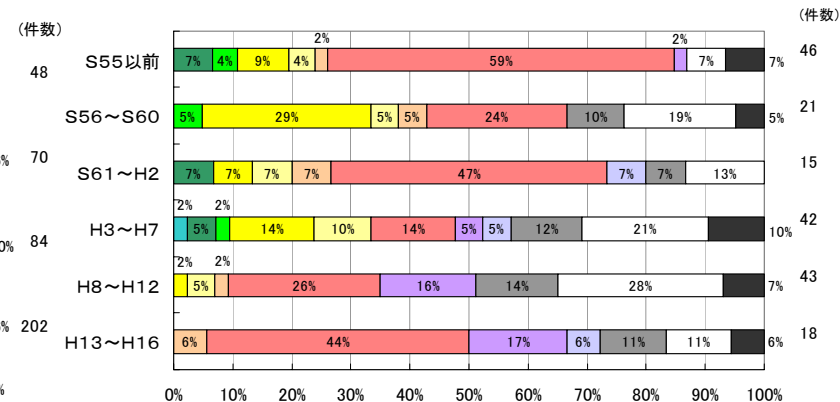
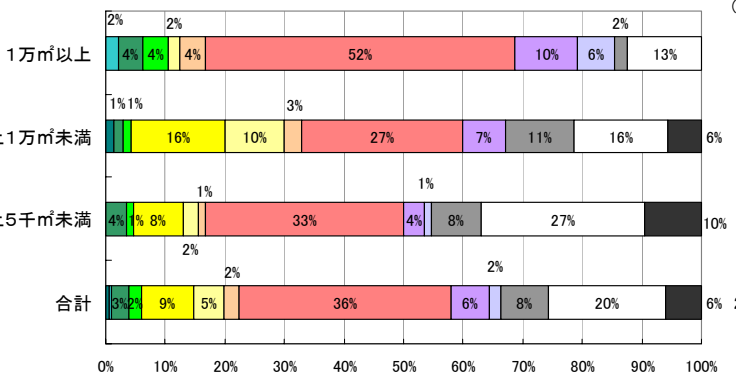
### 規模別立地状況

### 確認時期別立地状況

三大都市圏



地方圏



- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域
- 非線引き白地
- 都市計画区域外

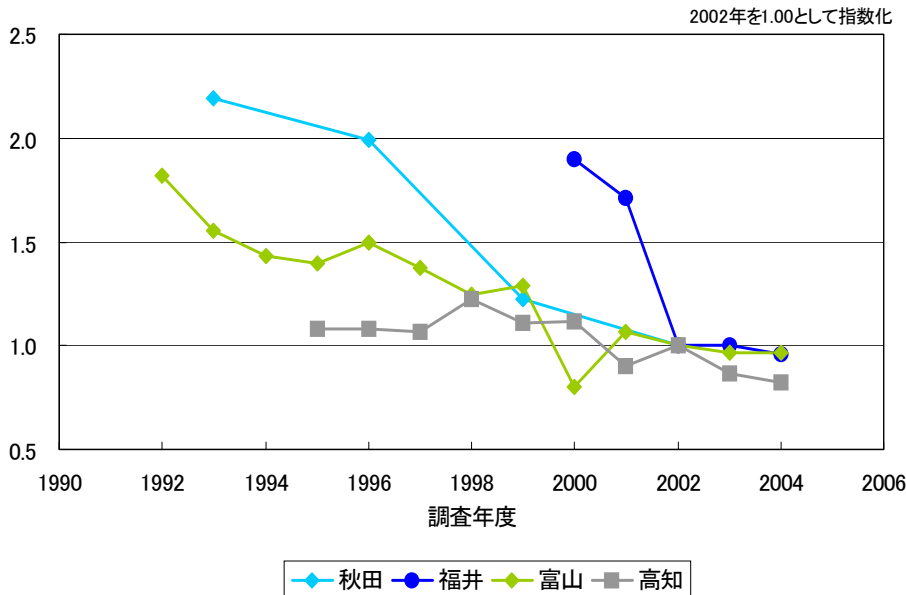
※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。  
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の劇場・映画館について集計。  
 ※国土交通省調べ（平成16年末現在）



# 中心市街地への来街者の減少

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。

### 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

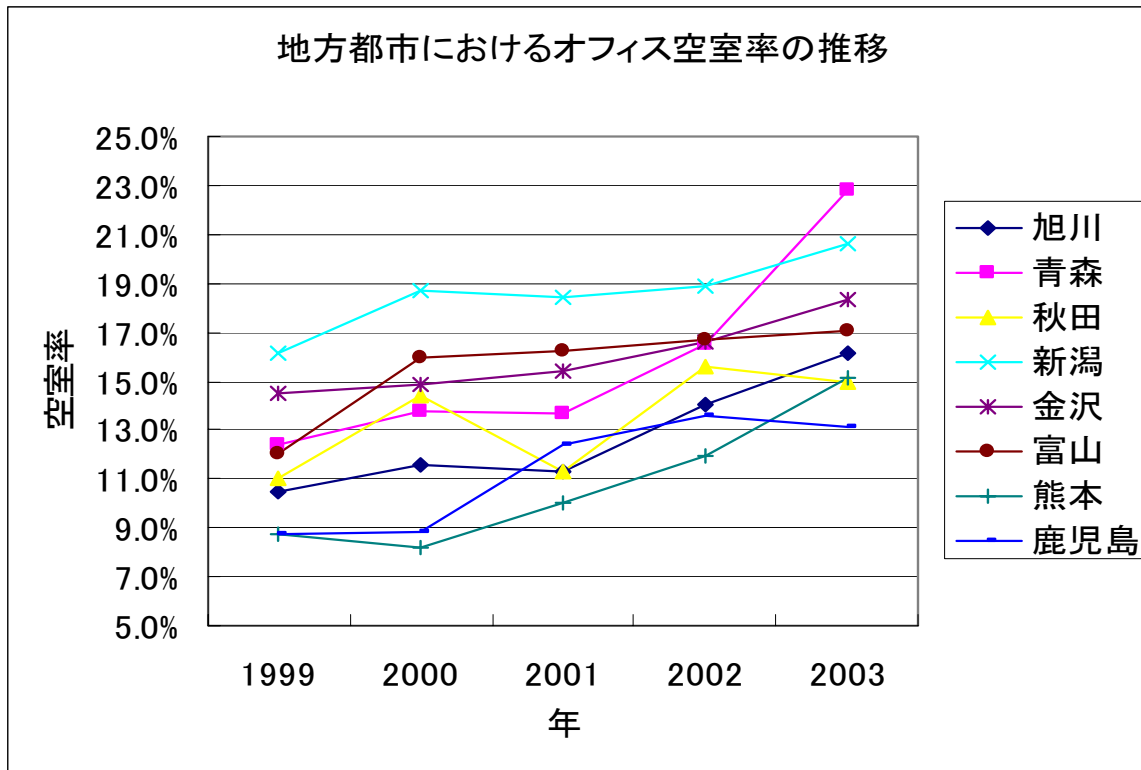


富山市 中心市街地

※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)】

## オフィスの空室率の増加

地方都市において、近年オフィス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

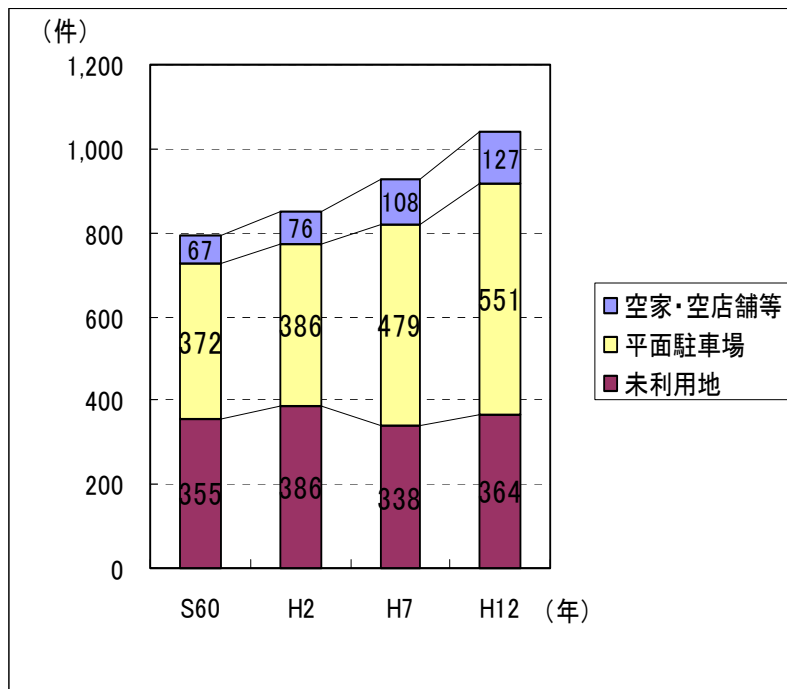
※対象ビルは、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビル

※空室率の調査時点は各年12月時点のデータ

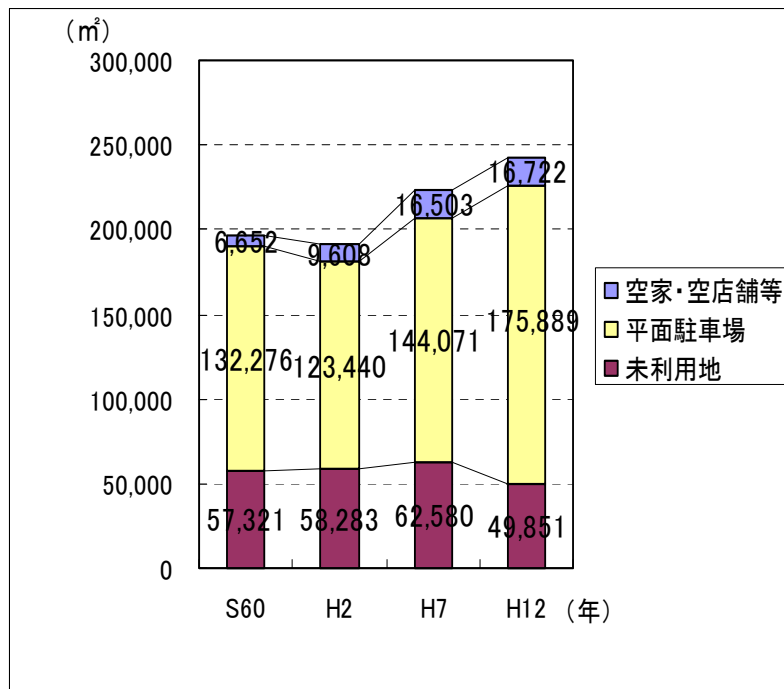
## 空き店舗・空家等の件数・面積の推移

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

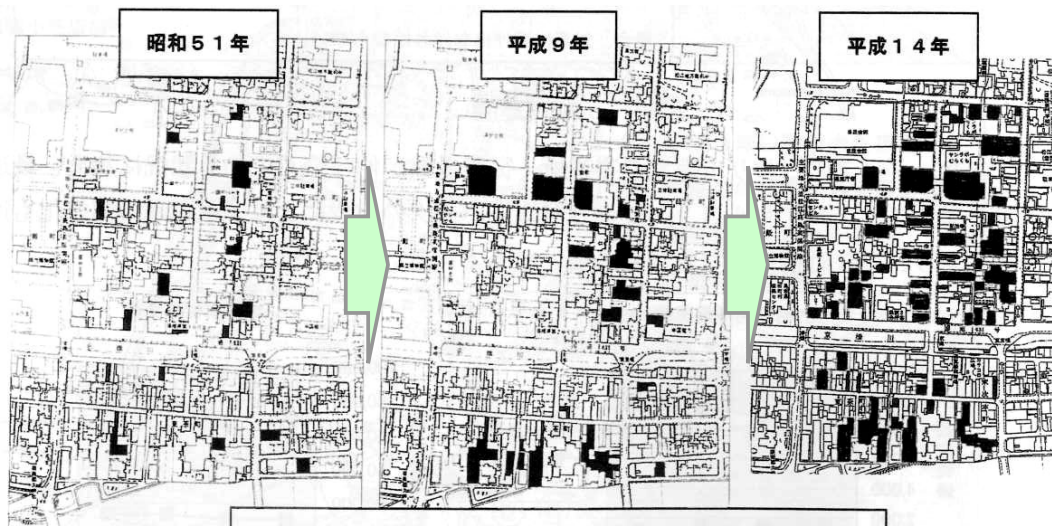


- ・全国から応募のあった20都市から調査目的に適合する7地区(日立市、本庄市、木更津市、甲府市、高山市、犬山市、直方市)を選定し、調査地区自治体ヒアリング等をもとに昭和60年から平成12年までの15年間の低・未利用地の変遷状況を把握。
- ・「中心市街地」:各地区における区域を土地・水資源局にて20ha前後に絞り込んだ区域。
- ・「低・未利用地」:更地、遊休化した工場、駐車場など、有効に利用されていない土地(仮設の展示場や商店街の空店舗、密集市街地内の空家等を含む)。

## 空き店舗・空き地等の拡大

地方都市において空地、空き店舗、空家、平置き駐車場の分布を見ると、近年急激に増加している例がある。

### 松江市中心市街地における空き地等の増大の事例



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：空き地、空き店舗、空家、平置き駐車場】



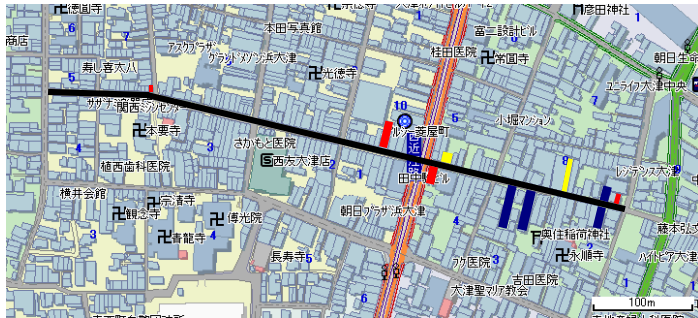
出典：松江市中心市街地活性化基本計画(平成14年改訂)

# 空き店舗の急速的な増加

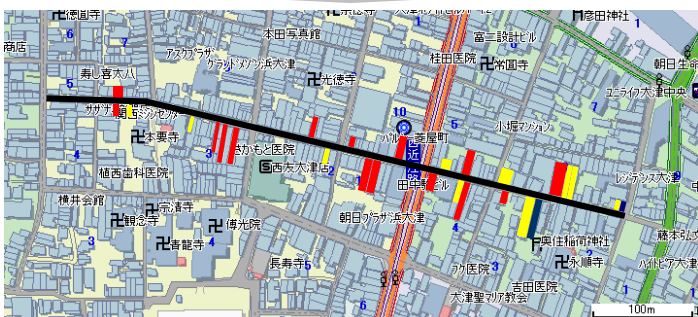
空き店舗・空地は除々に広がるのではなく、一定の状況を超えると急速に拡大をしている。

## 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

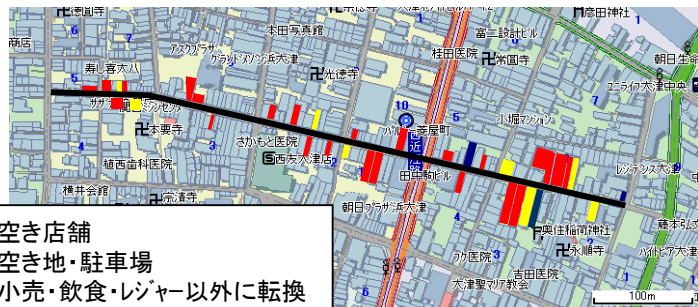
平成2年



平成12年

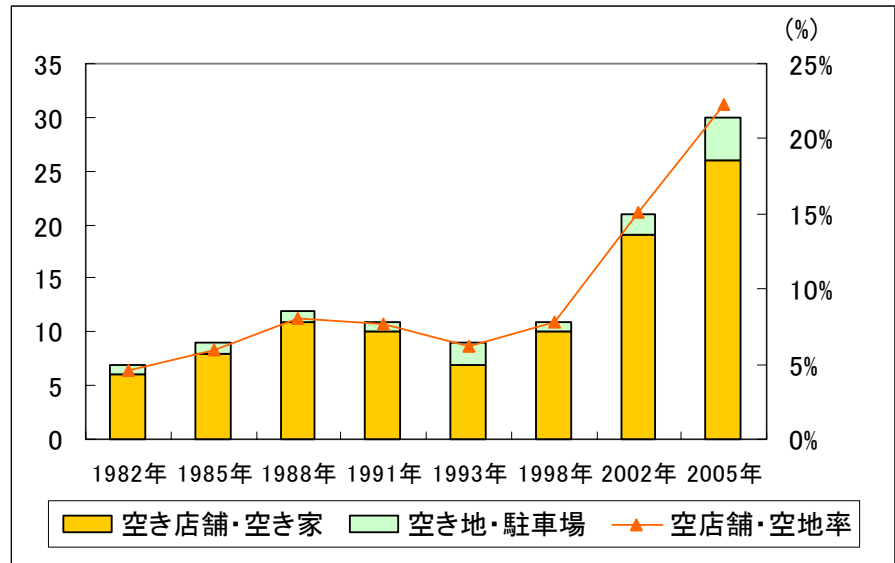


現在



- 空き店舗
- 空き地・駐車場
- 小売・飲食・レジャー以外に転換

## 空き店舗・空き地等と空き店舗率の推移



国土交通省調べ

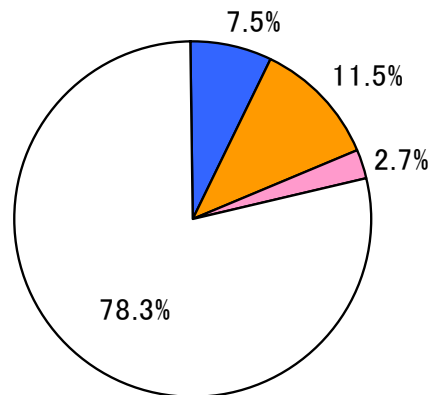
## 積極的な取組に乏しい行政

- ・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%)。

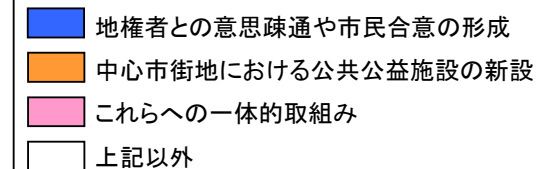
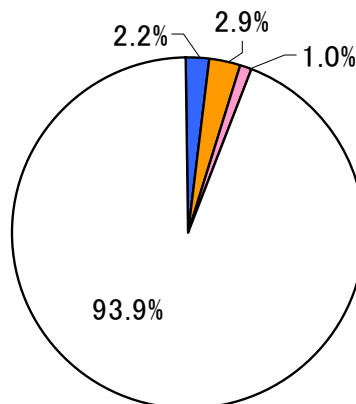
・行政が自ら基本計画の実現に取り組んでいる地区 136地区 (22%) うち成果有り 38地区 (6%)

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



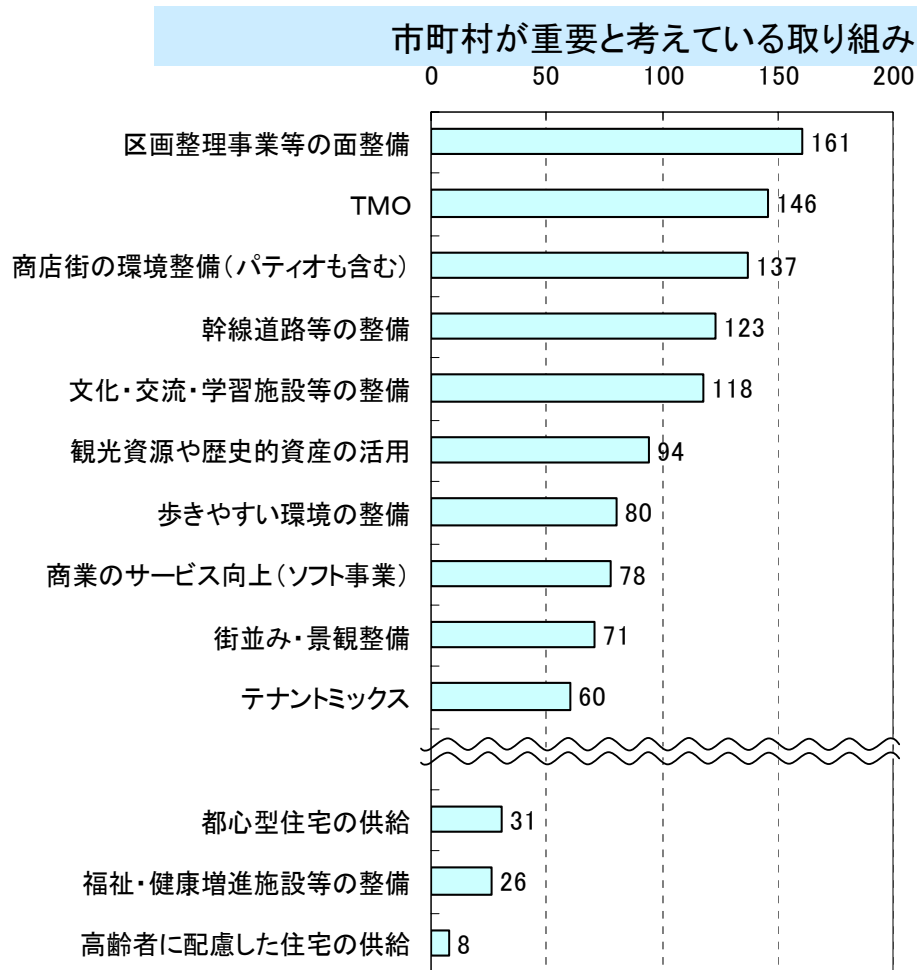
※このほか、都市計画手法活用による開発の抑制を行っているのが、32地区 (5%)

※回答総数626地区に対する割合

## 住宅供給や福祉・健康増進施設等の位置付けの低さ

現在の中心市街地活性化施策においては、商業振興や区画整理等の面整備、幹線道路等の整備といった公共施設整備について高い位置付け。

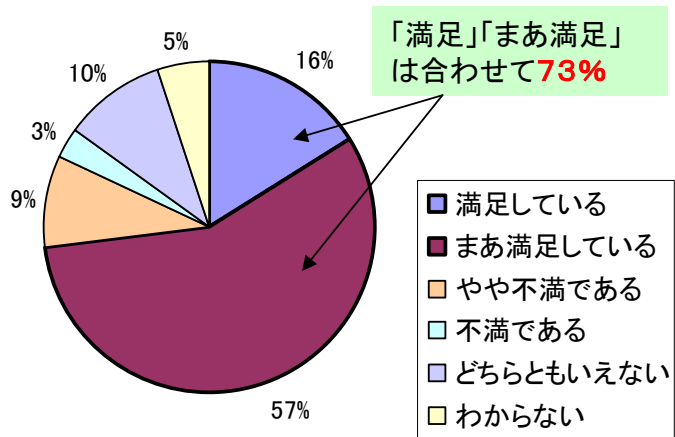
一方で、住宅供給や福祉・健康増進施設等の整備への位置付けは低く、都市機能強化の観点は希薄。



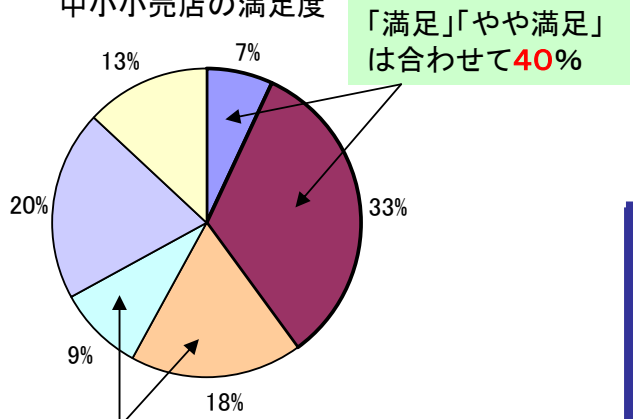
# 魅力に乏しい小売商業

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

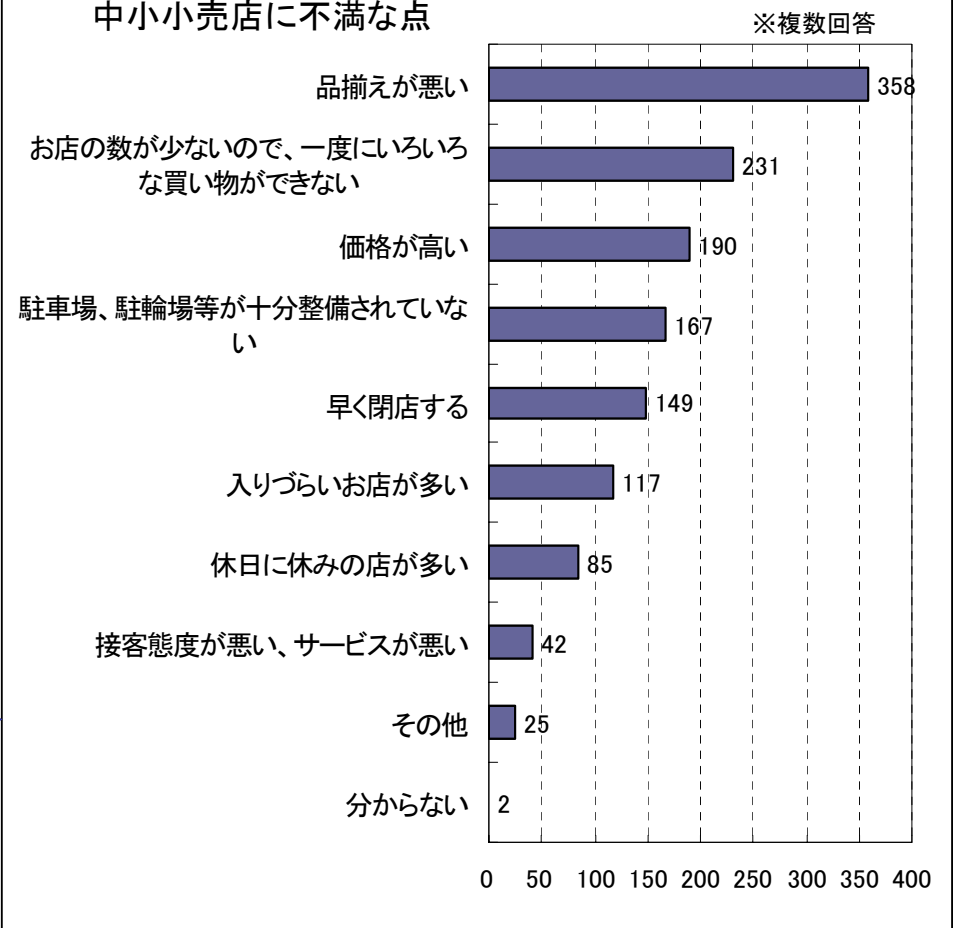


中小小売店の満足度



「不満」「やや不満」を合わせると**27%**

中小小売店に不満な点



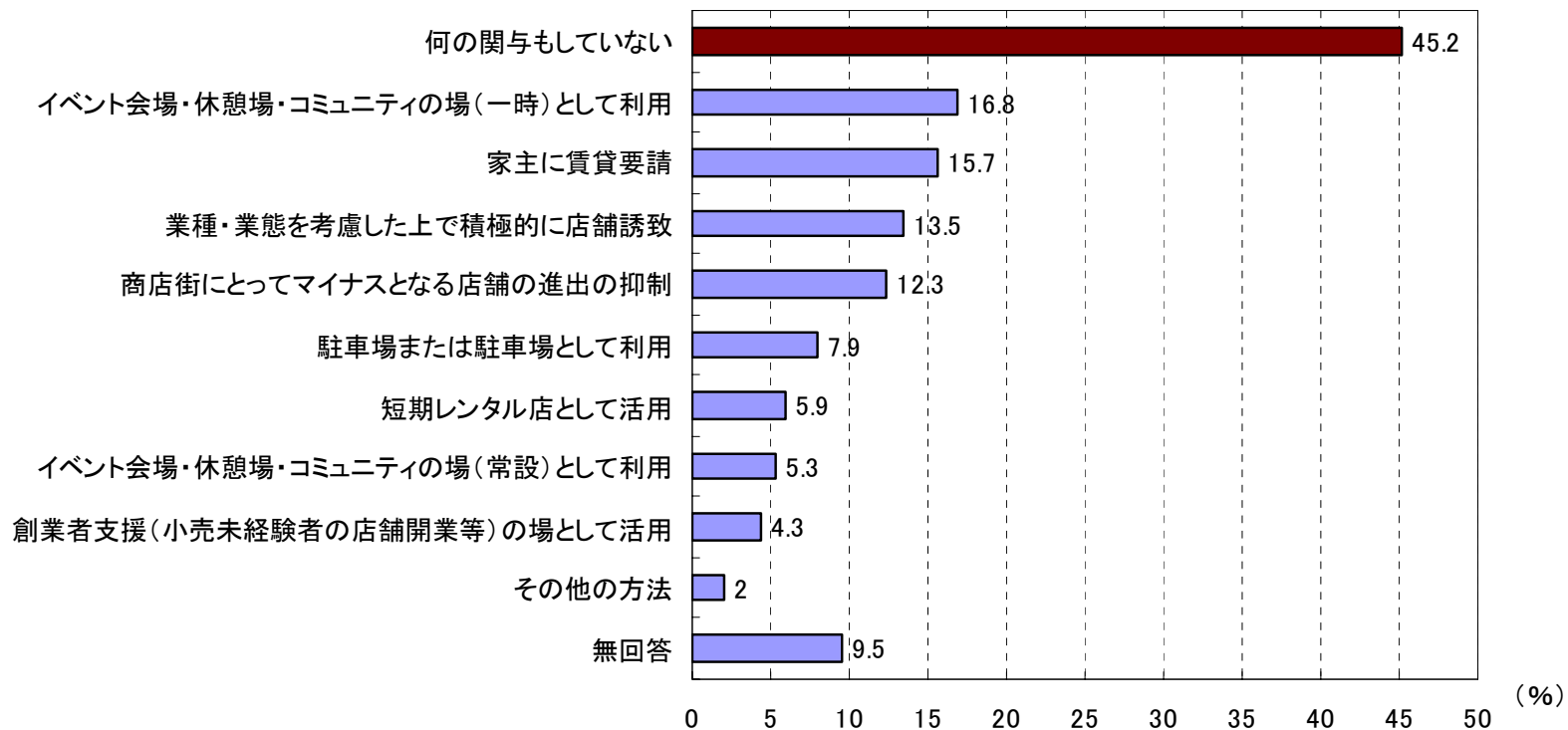
出典:「小売店舗等に関する世論調査(平成9年6月)」 総理府広報室



## 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

## 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みられる。

	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"> <li>・昭和40年代に繁栄。</li> <li>・大型店の進出と共に繁栄。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和40年代が最盛期。</li> <li>・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。</li> </ul>
不動産の利用形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オーナー店主がほとんど。</li> <li>・域内居住はほとんどなし。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オーナー店主が3分の2。</li> <li>・約半数が店舗の裏や上階に居住。</li> </ul>
空き店舗の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・店舗、公共施設などの跡が空地となり駐車場化。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
商店街活動の中心的人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化が顕著で後継者なし。</li> <li>・青年層不在で活動は低調。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・半数の商店で店主が50歳以上。</li> <li>・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。</li> <li>・青年部組織も全体で5名。</li> </ul>
店主の意識	<ul style="list-style-type: none"> <li>・衰えるがままの状態。</li> <li>・景気回復への期待にかすかな望み。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・今までの商売を半ば惰性で続けているのが現状。</li> </ul>

出典：A市及びT市の中心市街地商店街の店主に対するヒアリング

## 地権者を巻き込んだまちづくりの取り組み事例

呉服町名店街(静岡県静岡市)は、「ランドオーナー会議」を設置し、地権者に対して商店街活動への協力を求めている。

### ランドオーナー会議の概要

#### 【設置】

商店街がランドオーナー(土地所有者)に積極的なはたらきかけを行い、商店街の街づくり推進委員会の株的な組織として平成15年1月設置

#### 【設置理由】

- ①近年、オーナー＝営業者ではなく、土地売却・テナント貸しするオーナーが増えてきたため、オーナーと商店街がまちの魅力づくり等の方針を共有し、情報交換を行う場として設置。
- ②商店街活動に対するオーナーの理解を得ることにより、組合活動に対するテナントの参加を促す。

#### 【成果】

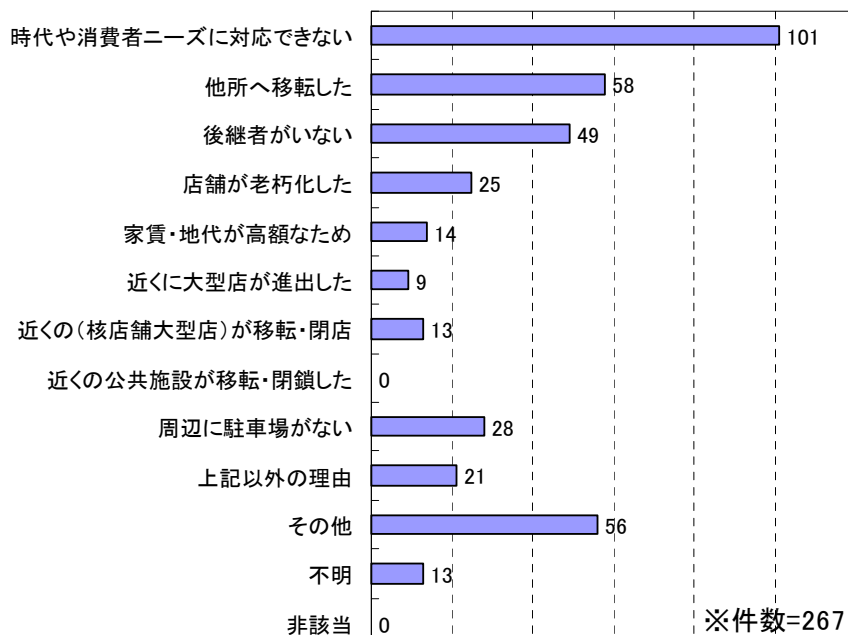
- ①新たなテナント募集前に組合に相談してもらい若者に人気のある物販店を誘致。
- ②テナント契約条項に商店街への加入条件を盛り込む。

※このような動きに合わせ、16年7月の商店街総会において、「①ランドオーナーの組合参加、②組合がデベロッパー機能を果たし、テナントを運営していく」ことを表明。

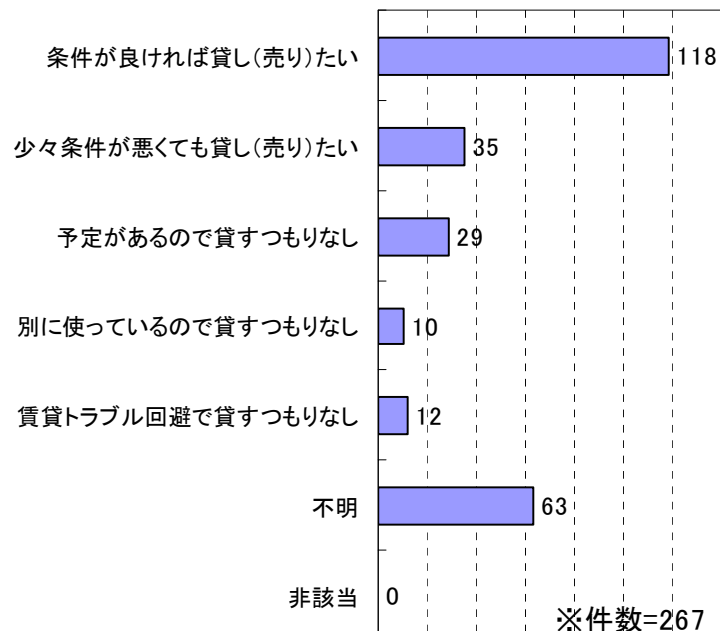
## 地権者による積極的対応の欠如

「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、空き店舗の解消が進んでいない。

空き店舗になった理由

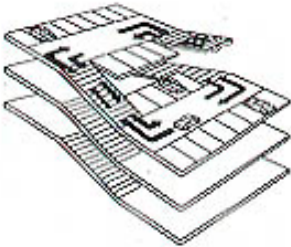
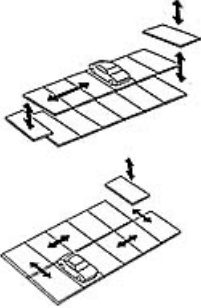


空き店舗の今後の利用方法



## 駐車場の整備コスト比較

敷地面積の確保が容易な郊外部においては、中心市街地と比較して平面駐車場の整備が容易である。立体駐車場と比べ、平面駐車場の建設コストは非常に安いため、郊外部では少ないコストで駐車場の整備が可能となる。

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 <sup>2</sup> )	30 (車路を含む)	12～40	10～16

出典:「駐車場建設の手引き」

# まちづくり会社の取り組み事例

まちづくり会社である(株)飯田まちづくりカンパニー(長野県飯田市)は、市街地再開発事業への参加や、高齢者住宅の建設促進等の取り組みにより、中心市街地再生を支援している。

## 会社概要

平成10年8月 設立  
平成11年8月 TMO構想認定

## 事業内容

### ①橋南第一地区市街地再開発事業(H13年度完成)

再開発組合の組合員として基本構想及び実施設計へ参加、保留床を取得し住宅販売・テナント賃貸事業・駐車場賃貸事業、ビル管理事業の受託

### ②橋南第二地区市街地再開発事業(H14年～H18年)

①と同様に参加し、保留床取得予定(店舗、事務所、住宅27戸)

### ③堀端地区優良建築物等整備事業(H15年～)

ディベロッパーとして参加し、保留床取得及び床利用の運営会社設立を予定

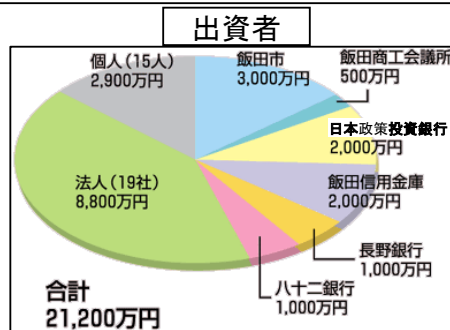
### ④テナント商業ビルの建設(H14年度完成)

テナント賃貸事業(床賃貸:270㎡、テナント数:7店舗)

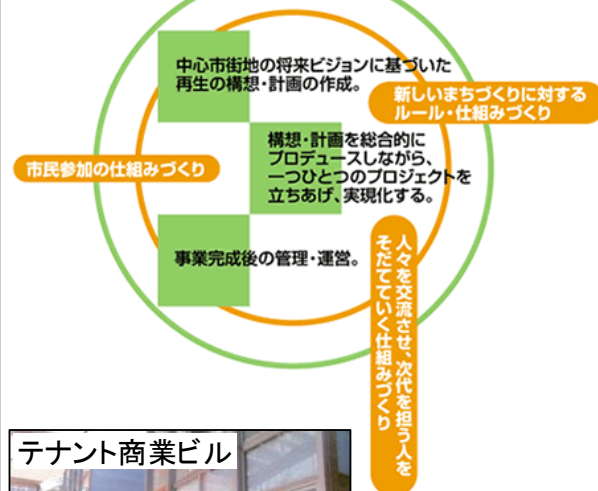
### ⑤ケア付き高齢者共同住宅施設の建設(H14年度完成)

賃貸事業(床賃貸:160㎡、戸数:6世帯)

### ⑥地域交流施設(三連蔵)の管理及び運営(H11年度～)



## 飯田まちづくりカンパニーの役割



橋南第一地区再開発事業



橋南第二地区再開発事業



ケア付き高齢者共同住宅



地域交流施設(三連蔵)

