

中心市街地の再生—商業機能の面からの検討—

東京都市大学大学院 学生会員 ○畠山 美紗子
東京都市大学 正会員 中村 隆司

1. はじめに

近年日本の多くの地方都市では、モータリゼーションの進行等に伴って、中心市街地の衰退が顕著になってきている。

この問題を解消するため、政府は1998年にまちづくり三法の1つとして、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」を制定した。この法律は2006年に「中心市街地の活性化に関する法律（中心市街地活性化法）」に改正され、各自治体ではこの法律に基づいて中心市街地活性化基本計画を策定した¹⁾。2010年4月現在、97の都市で100の計画が内閣総理大臣により認定されている。

本研究では、地方都市を対象とし、商業機能の面から、中心市街地の再生の現状と課題を検討していくことを目的とする。

2. 研究の方法

研究対象都市は、中心市街地活性化基本計画が認定されている都市のうち人口10万人以上40万人以下で3大都市圏以外の34都市とした。

これら34都市の中心市街地及び都市全体について平成16年度及び平成19年度の商業統計の小売業のデータのうち「事業所数」「年間販売額」「売場面積」の3項目を整理し表1にまとめた。なお、これらのデータは、最小単位が3次メッシュデータでの公表のみのため、基本計画において中心市街地とされる地区を少しでも含むメッシュを中心市街地の値として用いた。これらのデータを基にして、近年の中心市街地の商業機能について衰退が著しい都市等についての分析を行った。

3. 商業統計から見た中心市街地の商業の現状

まず、事業所数については、中心市街地、都市全体ともに全都市で減少していることがわかる。

次に、年間販売額については、中心市街地で増加が見られたのは、6都市のみであり、都市全体でも増加したのは10都市のみである。つまり、多くの都市は年

間販売額が減少しているといえる。なお、都市全体で事業所数、販売額が減少する都市の多いことについては、全国的傾向であり、近年の不況や後継者問題が影響していることが指摘されている²⁾。しかし、売場面積をみていくと、中心市街地の売場面積は減少しているにも拘わらず、都市全体の売場面積が増加している都市が15都市も存在する。このことは中心市街地の商業は衰退している一方で、市街地の郊外で大規模なショッピングセンター等が立地し売場面積が増大していることを裏付けている。

表1 34都市の小売業事業所数、販売額等の実態

都市	年度	中心市街地			市全体		
		事業所数	年間販売額(百万円)	売場面積(m ²)	事業所数	年間販売額(百万円)	売場面積(m ²)
小樽市	H16	925	76,285	90,759	1,775	159,217	208,153
	H19	800	63,542	74,505	1,502	141,031	191,044
帯広市	H16	593	68,285	90,242	1,777	261,853	246,852
	H19	485	59,389	90,648	1,529	239,859	305,266
青森市	H16	902	71,187	97,416	3,404	357,131	405,541
	H19	806	58,612	91,419	3,134	353,293	413,239
弘前市	H16	842	64,944	105,464	2,175	228,552	290,149
	H19	750	53,878	97,135	2,043	222,555	315,481
八戸市	H16	630	52,790	88,244	2,771	310,677	329,614
	H19	598	54,472	76,215	2,583	301,325	317,386
盛岡市	H16	1,145	121,897	140,217	3,046	397,885	454,699
	H19	1,026	97,785	122,467	2,851	366,645	474,246
石巻市	H16	422	39,082	62,681	2,283	174,168	221,527
	H19	355	39,307	60,158	2,069	184,846	303,621
山形市	H16	836	65,824	87,559	3,028	328,772	404,755
	H19	747	34,617	75,566	2,772	321,780	402,577
鶴岡市	H16	597	38,344	56,739	1,940	142,914	207,176
	H19	518	33,038	46,827	1,738	136,395	182,156
福島市	H16	818	75,358	103,996	2,844	333,084	388,931
	H19	694	60,712	85,543	2,666	319,311	369,432
甲府市	H16	956	84,411	117,168	2,738	279,141	315,439
	H19	795	64,938	107,631	2,393	248,937	314,370
長岡市	H16	662	46,141	75,143	3,300	303,569	374,005
	H19	582	46,005	64,248	3,097	331,925	390,708
上越市	H16	489	35,340	38,800	2,589	214,892	279,224
	H19	427	30,150	40,985	2,399	238,444	308,037
高岡市	H16	1,024	76,770	130,929	2,484	222,276	326,598
	H19	937	78,253	122,827	2,318	222,109	334,574
福井市	H16	751	53,730	74,121	3,531	381,750	464,571
	H19	669	45,622	66,833	3,273	358,054	462,567
長野市	H16	916	83,422	93,393	3,900	478,534	524,662
	H19	804	68,206	88,919	3,524	448,437	536,024
上田市	H16	483	33,400	56,515	1,654	181,064	243,068
	H19	397	27,815	50,341	1,558	183,542	277,912
飯田市	H16	490	26,688	34,765	1,394	140,514	192,098
	H19	426	23,862	34,020	1,268	134,746	176,202
沼津市	H16	1,018	113,613	121,019	2,316	251,737	274,201
	H19	916	108,622	116,908	2,078	248,397	263,755
掛川市	H16	347	23,357	30,006	1,183	122,160	155,373
	H19	289	20,763	27,855	1,055	121,690	154,608
藤枝市	H16	487	49,997	67,607	1,317	185,961	184,393
	H19	437	49,500	63,516	1,229	138,802	168,774
和歌山市	H16	1,030	93,230	111,142	4,007	365,280	400,141
	H19	900	90,928	122,640	3,469	368,664	445,032
鳥取市	H16	862	69,673	100,990	2,243	239,915	291,356
	H19	726	56,682	85,224	1,896	223,513	286,020
米子市	H16	748	63,757	109,912	1,679	184,385	261,439
	H19	665	62,802	108,643	1,530	191,728	283,992
松江市	H16	904	91,176	120,683	2,214	225,177	256,830
	H19	800	78,839	114,470	1,944	210,568	244,876
山口市	H16	495	34,284	57,639	2,100	223,972	292,119
	H19	429	30,970	51,869	1,949	210,923	308,079
下関市	H16	897	77,970	90,033	3,419	310,208	355,923
	H19	777	65,869	90,539	3,049	293,016	383,770
西条市	H16	331	22,764	44,384	1,278	88,866	151,504
	H19	306	23,986	54,400	1,141	95,449	180,703
久留米市	H16	796	96,603	107,482	3,428	362,276	422,085
	H19	668	81,038	92,935	3,112	359,365	423,809
唐津市	H16	465	26,442	45,832	1,723	129,750	180,931
	H19	411	22,446	37,114	1,562	122,166	166,057
諫早市	H16	296	22,626	35,532	1,499	147,789	171,383
	H19	278	19,057	26,422	1,370	136,234	158,946
八代市	H16	468	32,828	53,259	1,782	123,214	183,471
	H19	422	29,863	65,833	1,594	120,697	201,153
別府市	H16	282	22,257	47,130	1,578	127,274	167,276
	H19	240	22,631	41,911	1,388	123,935	172,081
沖繩市	H16	867	32,983	58,088	1,863	99,099	137,398
	H19	739	31,506	54,300	1,450	107,030	149,937

(色付部分は増加している箇所を示す)

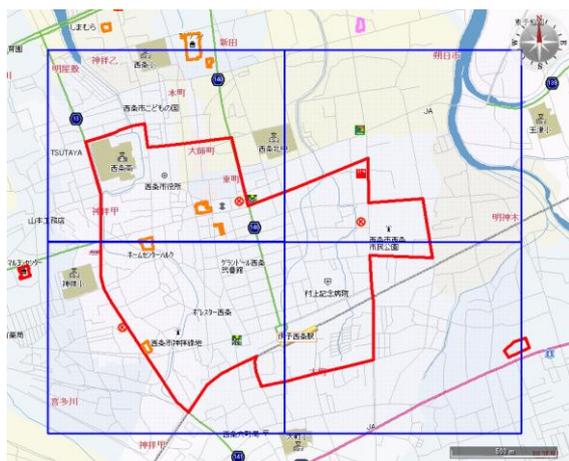
表 1 より年間販売額及び売場面積が中心市街地，市全体どちらも増加を示しているのが愛媛県西条市であった．そこで西条市がなぜ中心市街地，市全体ともに増加したのかの要因の分析を行った．また，西条市との比較を行うため表 1 より中心市街地の年間販売額，市全体の売場面積で増加が見られ，西条市と対称の関係が見られる大分県別府市についても分析した．

4. ケーススタディ

4.1 愛媛県西条市について

まず，西条市の既存資料から要因分析を行ったものの，年間販売額及び売場面積の増加に関する要因は読み取ることが出来なかった．西条市によると，平成 16 年度から平成 19 年度にかけて年間販売額及び売場面積が増加した要因は，平成 17 年から平成 19 年の間に売場面積 1,000m² を超える大規模小売店舗が出店したためであるとのこととあり 2011 全国大型小売店総覧を用いて図 1 に西条市の大型小売店舗の立地状況を表した．

図 1 から，西条市の中心市街地内に立地している大型小売店は，平成 16 年以前に建てられた店舗しかなく，それ以降は全て郊外部での立地ということが確認された．そのため，中心市街地内の増加要因は大型小売店舗ではなく，西条市の中心市街地での人口が 2000 年から 2005 年にかけて増加していることも踏まえると日用品を中心とする小規模の商店に増加した要因があるのではないかと考えられる．



□平成 16 年以前に立地 □平成 16～19 年に立地
□平成 19 年以降に立地
 赤枠：中心市街地範囲 青枠：メッシュデータ範囲

図 1 西条市中心市街地の大型小売店舗の状況

4.2 大分県別府市について

別府市の中心市街地内に立地している大型小売店については，図 2 に示すように平成 16 年以前に建てられた店舗と，平成 16 年から平成 19 年の間に建てられた店舗が立地している．このことが平成 16 年度及び平成 19 年度における中心市街地内の年間販売額が増加した要因であると考えられる．また，中心市街地外に立地している大型小売店については，平成 16 年以前，平成 16 年から平成 19 年，平成 19 年以降において立地している．このことが平成 16 年度及び平成 19 年度における中心市街地内の売場面積が増加した要因であると考えられる．

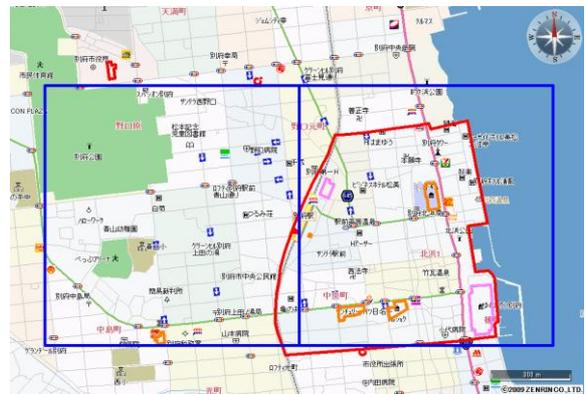


図 2 別府市中心市街地の大型小売店舗の状況 (凡例は図 1 と同様)

5. まとめ

中心市街地の商業機能を中心に分析したが，現状として多くの地方都市において中心市街地の商業機能の衰退が進行していることが確認できた．しかし，青森県八戸市等 6 都市で中心市街地においても販売額が増加している．特に，愛媛県西条市では，中心市街地と郊外部ともに増加が見られる．この要因については各種の既存資料を分析し市当局にもヒアリングを行ったが明確ではない．その要因としては，メッシュデータを用いたことも考えられる．そこで，34 都市の商店街データの分析を進めている．

6. 参考文献

- 1) 矢作弘・瀬田史彦編，『中心市街地活性化三法改正とまちづくり』，学芸出版社(2006)
- 2) 日刊工業新聞『中小製造業の後継問題』(2006.12.05)