土地利用の変化からみた中心市街地の現状と活性化のための課題

前橋工科大学　○学生会員　小野塚　允
前橋工科大学　　正 会 員　湯沢　　昭

1. はじめに

今日、地方都市において中心市街地の衰退・空洞化は深刻な問題となっている。これまで中心市街地は、新しい経済活動・文化活動を生み出し、地域交流の中心となるなど、地方都市の中核的・中心的機能を担ってきた。しかし、モータリゼーションの進展やそれに伴う消費者の生活圏の広域化、大規模商業施設の郊外への進出、中心市街地へのアクセス環境の劣化などの問題を背景に、歩行者の減少、居住人口の減少、商店街における空き店舗の増加をはじめとする商業構造の空洞化などが起きている。

本研究の対象地域である前橋中心市街地（約24ha）には、9 つの商店街通りがあるが、人通りは少なく、商店数は減少しており表通りでも空き店舗が目立っている。本研究では、土地利用の変化という観点から中心市街地の衰退・空洞化問題の現状を把握し、活性化の可能性を検討することを目的としている。

過去の研究で、平成 13 年にマイバス沿線住民を対象に、コミュニティバス試験運行に関する実態調査として、アンケート調査が行われた。その中に「中心市街地の活性化のためにはどのような対策が効果的であるか」という質問があり、あらかじめこちらで挙げた 29 項目の対策を 5 段階評価してもらった。図-1 はその結果の上位 10 項目である。「空き店舗対策」、「駐車場・駐輪場の整備」、が効果的であると考えられており、「中心部からの自動車の排除」は効果的ではないと考えられていることが分かった。このことから、本研究では空き店舗、駐車場に注目することにした。

2. 前橋中心市街地の実態

2.1 郊外型大規模商業施設の立地状況

図-2 は、前橋市における大規模商業施設（店舗面積の合計が 1000 ㎡以上の商業施設）の分布を示したものである。中心市街地を中心としたとき、半径 1 ㎞内には 6 店舗であるのに対し、2～3 ㎞内に 14 店舗、3～4 ㎞内に 14 店舗、4 ㎞以上に 9 店舗と郊外に多数存在していることが分かる。群馬県は自動車保有率が高いため、広い駐車場を確保できる郊外型大規模商業施設が中心市街地に与える影響は大きい。

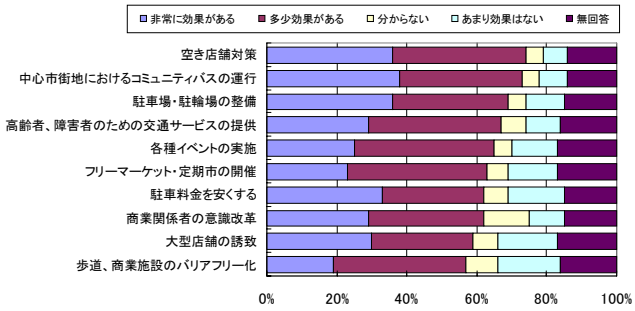

図-1　住民アンケートの結果

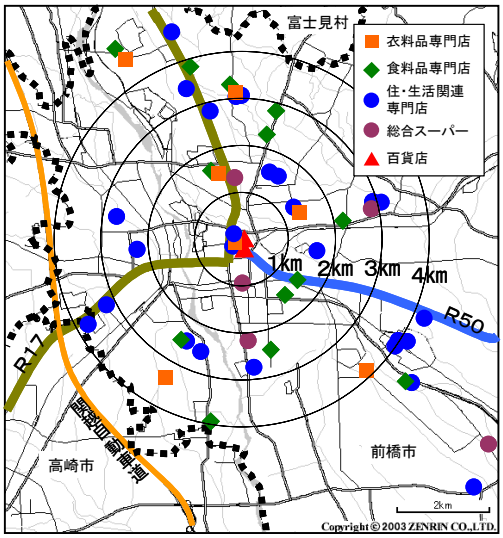

図-2　前橋市における大規模商業施設の立地場所

2.2 土地利用の実態調査と結果

前橋市中心市街地の土地利用状況を把握することを目的とし、平成 15 年 10 月 31 日、11 月 2 日に、空き店舗、駐車場、空地の調査を行なった。調査方法は実態調査及び聞き取りによる調査、調査対象は市街地全域の空き店舗、駐車場、空地とした。ここでは、空き店舗を「賃貸借可能・不可能に関係無く、現在使用されていない店舗」と定義する。

キーワード：土地利用、市街地空洞化、空き店舗
　　郊外型大規模商業施設
連絡先：前橋工科大学工学部建設工学科
〒371-0816　群馬県前橋市上佐鳥町　460-1
ＴＥＬ/ＦＡＸ　027-265-7362

（1）土地利用の調査結果

図-3 は実態調査の結果を地図にプロットしたものである。この図から、市街地全体に空き店舗、駐車場、空地が分布していることが分かる。

空き店舗数は全体で 124 店舗あり、そのうち商店街の表通りに面している店舗数は 61 店舗で全体の 49.2%を占め、裏通りだけでなく表通りにおいても空き店舗が目立っていることを示している。

表-1 は調査結果を商店街通り別にまとめたものである。立川町大通り、中央通りに空き店舗が多いことが分かる。また、銀座一丁目通りの空き店舗が少ないことが分かる。銀座一丁目通りには前橋市中心市街地のシンボル的百貨店があり、歩行者数が多いことが理由の一つとして挙げられる。

駐車場の総数は 106 ヶ所であった。そのうち買い物客が利用できる商店の専用駐車場、一般有料駐車場は計 52 ヶ所で非常に数が多いことが分かった。また、月極駐車場は 21 ヶ所であった。それ以外の駐車場は、ほとんどが以前そこに店舗があったことを予想させる駐車可能台数 5 台程度の小規模駐車場であり、利用している自動車は少なかった。

（2）土地利用の変化

今回の実態調査で明らかとなった、空き店舗、駐車場、空地になっている土地がどのような経緯で現在の姿になったのか、また元々どのような業種であったのか分析を行った。データは実態調査の結果と平成元年、4、6、9、11、14 年の住宅地図を用いた。業種の分類は日本標準産業分類に基づいて行った。分析結果については紙面の関係上当日報告する。

（3）中心市街地活性化の課題

実態調査から明らかな通り、利用されていない土地や駐車場が中心市街地全体に広がっており、中心市街地活性化のためにはこれらの土地を有効活用することが必要である。また、気軽に自動車で買い物に来ることのできるまちづくりと共に、公共交通以外の交通手段を持たない消費者に対するサポートが必要であると考えられる。

これらのことから活性化への課題として、以下の二項目を挙げる。

①利用されていない土地の活用

空き店舗が一度駐車場や空地になってしまうと、

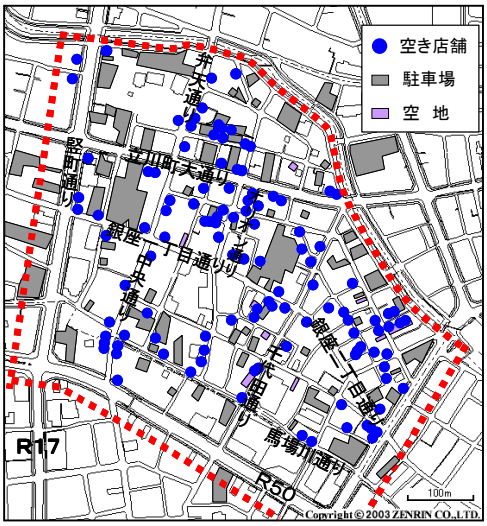

図-3　前橋中心市街地内の空き店舗、駐車場、空地の分布

表-1　商店街通り別の土地利用実態調査の結果

	空き店舗	駐車場	空地
弁天通り	6	0	0
立川町大通り	11	9	0
中央通り	10	0	0
銀座一丁目通り	4	3	1
銀座二丁目通り	5	1	0
竪町通り	6	10	0
千代田通り	6	1	1
オリオン通り	6	0	0
馬場川通り	6	7	0
その他裏通り	64	75	8
合計	124	106	10

再び店舗として利用されるケースは極めて少ない。駐車場や空地を増加させないためにも、空き店舗対策が重要であり、空き店舗に新しいテナントが入ることが望まれる。そのためには賃貸料金を安くし若者の出店者を積極的に受け入れるなどの対策が必要である。また、店舗としてだけでなく、市民が交流できる場として利用することも対策の一つであると言えるだろう。すでに空地になっている土地については、駐車場にするのではなく店舗または公園・広場に活用することが活性化に繋がると考えられる。

②駐車料金の値下げ

現在、駐車場は 106 ヶ所あるものの利用されている駐車場は偏っている。また、駐車料金が高いという声もある。これ以上駐車場を増やす必要は無く、利用率の低い駐車場の見直しと共に、駐車料金の値下げを検討する必要がある。

3.　おわりに

本研究では、市街地における空き店舗や駐車場などに着目したが、今後中心市街地の活性化を図るうえで、前橋都市圏という広い範囲での商業構造の変化を明確にすることが重要であり、より多角的側面から総合的に検討する必要がある。