

中心市街地の空き店舗・空き住宅の現状と対策

前橋工科大学	学生会員	鈴木 政也
前橋工科大学	学生会員	田中 千晴
前橋工科大学	正会員	湯沢 昭

1. 研究背景

地方都市の中心市街地では歩行者の減少や空き店舗の増加をはじめとする商業構造の空洞化が問題となっている。原因として、モータリゼーションの進展や道路交通網の整備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悪化などが考えられる。商業の衰退が進むと来街者や居住者が、さらに減少する悪循環に陥り中心市街地の衰退は、加速度的に進む可能性がある。

群馬県前橋市でも同じ問題を抱えている。前橋市中心市街地は、前橋駅から約1kmの場所に位置し、国道17号、国道50号、広瀬川に囲まれた面積約25haの市街地であり、9つの商店街通りがある(図-1)。

中心市街地活性化方策の一つとして、中心市街地に事業所、居住者を増加させることが考えられる。そのため、中心市街地に多く点在する空き店舗・空き住宅を有効的に活用することで、人口の減少や商業構造の空洞化を防ぐことが可能となる。このような空き店舗・空き住宅を再活用するためにも、現状把握と対策の検討を行う必要がある。

2. 研究目的

本研究では前橋市中心市街地を対象に国勢調査や事業所統計データから現状を把握する。また、現地調査を通して、中心市街地における空き店舗・空き住宅・駐車場・空き地の分布を明確にした地図を作成し、空き店舗の不動産資料をもとに分析を行う。以上のことから、空き店舗・空き住宅の現状把握と対策の検討を行うことを目的とする。

3. 研究方法

(1)中心市街地の人口、世帯数、事業所数の現状を統計データから把握する。中心市街地を千代田町2~5丁目、本町2丁目の町丁目別に統計データから分析を行う。

昭和55年から平成17年の国勢調査結果による「前
キーワード:中心市街地、空き店舗・空き住宅、再活用

連絡先:〒371-0816 群馬県前橋市上佐鳥町460-1 前橋工科大学建設工学科

TEL/FAX:027-265-7362 E-MELL:yuzawa@maebashi-it.ac.jp

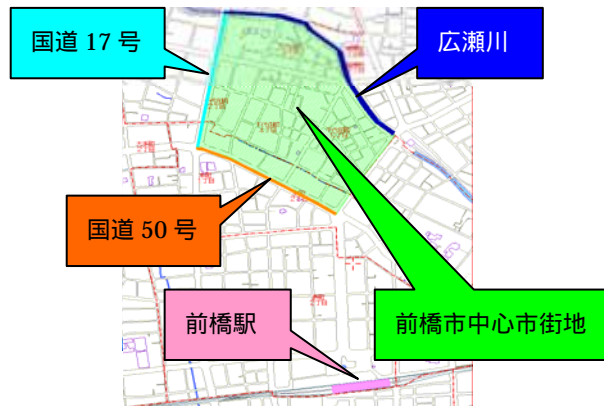


図-1 前橋市中心市街地全体図

橋市町別・年齢別(各歳)・男女別人口集計表」より、中心市街地の人口推移を把握する。また平成2~17年の結果からコーホート変化率法を用いて、平成22、27年の人口を予測する。次に、平成3,8,13,18年の事業所統計を用いて中心市街地の事業所数の調査を行う。

(2)平成21年度の住宅地図をもとに現地調査を行い、中心市街地に存在する営業中の業種別事業所数(中分類による)・空き店舗・空き住宅・駐車場・空き地の分布を明確にした地図の作成を行う。また、事業所は2階以上の建物に関しては1階のみを調査対象とした。

(3)中心市街地内の9つの商店街を対象として空き店舗の不動産調査を行う。調査の目的は活用方法を検討するためであり、調査内容は、所有者に対して賃貸可能性や家賃等についてのヒアリング調査である。

4. 研究結果

(1)人口推移と事業所数の把握

人口推移の調査結果より、中心市街地の人口は年々減少していき、高齢化率が高くなることが分かった。前橋市と中心市街地の高齢化率を比較すると、中心市街地の方が高く、平成27年には前橋市全体が27%であるのに対し、中心市街地は49%となった。事業所統計結果からは、小売業、飲食店・宿泊業、サービス業の業種が中心市街地の事業所の大半を占めている。また

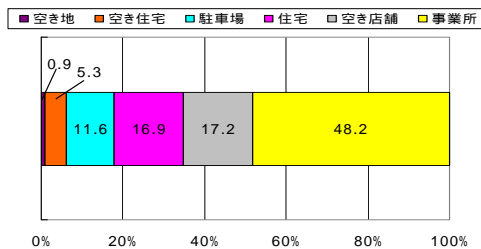


図-2 中心市街地内の土地利用状況

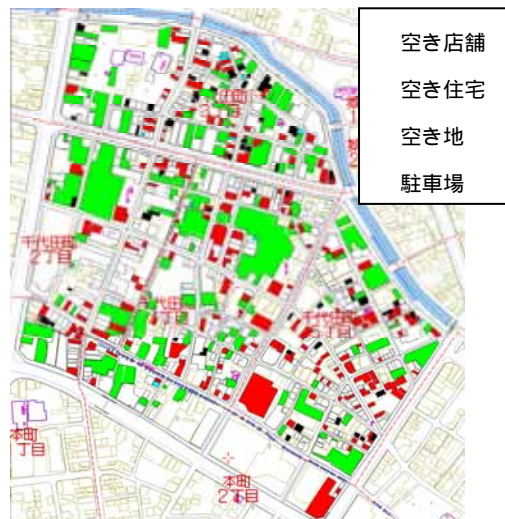


図-3 空き店舗・空き住宅・空き地・駐車場の分布図

事業所数は平成3年に1413ヶ所であったのに対し、平成18年には995ヶ所となり、全体的に年々減少していることが分かった。

(2) 現地調査による地図の作成、分析

現地調査により空き店舗196ヶ所、空き住宅60ヶ所、空き地10ヶ所、駐車場132ヶ所、住宅193ヶ所、事業所549ヶ所、計1140ヶ所存在していることが分かった。

図-2は中心市街地における「空き店舗」、「空き住宅」、「空き地」、「駐車場」、「事業所」、「住宅」の7つの項目の割合を示したものである。約半数は事業所が占めているが、空き店舗、空き住宅、空き地が全体の23.4%存在していることから中心市街地の空洞化が分かる。

図-3は現地調査の結果より空き店舗・空き住宅・空き地・駐車場の分布を示したものである。この地図から空き店舗・駐車場が中心市街地全体で広く分布していることが分かる。

(3) 空き店舗活用の現状把握

表-1は中心市街地内の9つの商店街(全て通りに面している建物)に存在する空き店舗を対象として個別調査を実施した結果を示したものである。その結果、空き店舗数82ヶ所に対して、「賃貸可」が27ヶ所、「店舗外活用」が14ヶ所と活用意思がある管理者が約半数

表-1 中心市街地の店舗状況(単位:ヶ所)

通り名	全店舗	空き店舗	賃貸可	店舗外活用	未定	活用意思無し	管理者不明・情報非公開
中央通り	68	13	2	0	2	2	7
弁天通り	44	11	2	6	1	1	1
立川町通り	61	13	3	4	4	2	0
馬場川通り	54	7	4	0	2	0	1
オリオン通り	22	8	6	0	1	0	1
銀座通り(1・2)	97	16	2	4	0	0	10
千代田通り	24	0	0	0	0	0	0
竪町通り	52	7	1	0	0	0	6
合計	441	82	27	14	10	5	26

表-2 賃貸可能店舗と坪単価

通り名	空き店舗	賃貸可	内家賃明示物件	平均家賃(千円)	平均坪単価(円)
中央通り	13	2	2	250	8,333
弁天通り	11	2	2	75	1,993
立川町通り	13	3	3	71	3,328
馬場川通り	7	4	4	194.5	8,125
オリオン通り	8	6	5	84	4,883
銀座通り(1・2)	16	2	2	540	6,466
千代田通り	0	0	0	0	0
竪町通り	7	1	1	84.6	4,653
合計	82	27	26	166.4	5,723

しかいないことが分かる。また表-2は、賃貸料の坪単価を示したものであり、「中央通り」が8,333円、「馬場川通り」が8,125円であるのに対して、「弁天通り」が1,993円と、9つの商店街通りごとに平均坪単価がばらばらなっていることが明らかとなった。その原因としては商業地としてのポテンシャルの相違によるものであり、詳細は講演時に報告する。

5. まとめ

人口推移の調査結果から人口減少や、高齢化率の高くなることにより空き住宅数の増加や、事業所数の減少から空き店舗数の増加が考えられ、このままでは今後さらに空洞化の進行が進むものと思われる。

また、現地調査から空き店舗・駐車場が中心市街地に広く分布していることが明らかとなったが、現状として、空き店舗に対する管理者の活用意思は低く、活用方針が未定などの問題がある。

不動産価格についても通りごとに平均坪単価が大きく異なっており、必ずしも現状を反映しているとは思えない。さらに現状においては不動産情報が中心市街地全体で一元化しておらず、必ずしも利用しやすい環境にないことも明らかとなった。

中心市街地における空き店舗・空き住宅の再活用のための対策として、インターネットやチラシなどを用いて、賃貸可能な空き店舗・空き住宅の情報公開を行うことが考えられる。中心市街地の空き店舗・空き住宅の関心を持ってもらい、今後出店数や居住者を増加させることが課題となる。