

中心市街地の床利用状況と空き床分布に関する基礎分析

○ 熊本大学大学院 学生会員 川口充洋
 熊本大学 正会員 溝上章志

1. はじめに

近年、人口減少やモータリゼーションの変化といった要因により中心市街地の空き床店舗が増加している地域が全国各所で見られる。図-1に示すように、熊本市でも同様に、H.24年度をピークに空き床店舗が多い状況であった。そのような中で、熊本市では多核連携都市を目標として掲げられており、中心市街地の役割として社会経済活動の発展をけん引することに加え、九州中央の交流拠点、にぎわい演出といった役割が求められている。このような役割が求められる中で、中心市街地の衰退は大きな問題である。そこで本研究は、本研究室で行った床利用調査に加え、空き床調査、都市計画基礎調査のデータを組み合わせ、近年の床の使われ方の変化や空き床になりやすい特徴を把握し、今後の中心市街地活性化案を検討する際の一助にすることを目的とする。



図-2 対象地域

2. 中心市街地の床利用状況と経年変化

対象地域を図-2に示す。中心市街地を対象とし、16ゾーンに分けることで分析を行った。主な使用データは、H.18とH.27年に行った床利用調査で、若者向け衣料品店など用途を全128に分類し、中心市街地の建物、フロア別に用途を調べたものに加え、2006年から2015年に不動産として販売されている賃料や面積などを収集した空き床調査のデータである。

図-3にゾーン別のH.18の床利用状況を示す。

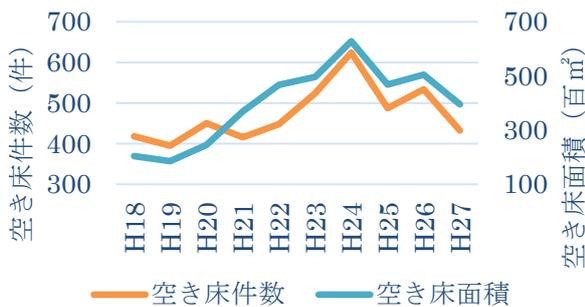


図-1 熊本市中心市街地の空き床件数と面積の推移

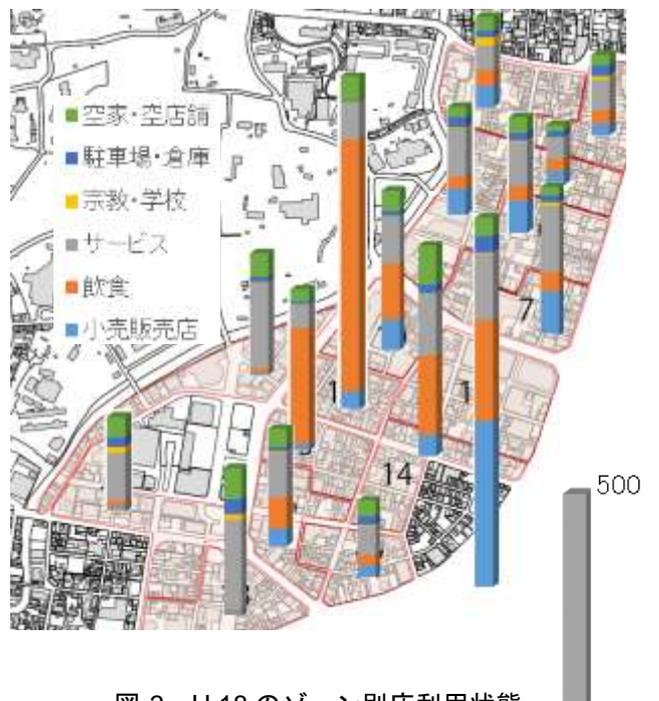


図-3 H.18のゾーン別床利用状況

ゾーン別に大きく利用状況が異なることが分かる。具体的には図上側(北側)で小売店舗やサービス業の割合が高く、図下側(南側)の飲食店が占める割合が多くな

っている。次に H.18 と H.25 の 2 時点での用途の増減率を表 - 1 に示す。ここでもゾーンによって増加率に大きな違いがみられる。全体的には、飲食店が増加しており、特に、北側のエリアでの増加が著しいことが分かる。その一方で小売店舗数は減少傾向にあり、南側エリアでの減少が多くみられる。また空き店舗については微増していることが分かる。次に H.18 から H.25 にかけて一度空き床となった物件を対象に、どのような用途から用途へ変化したのかを確率で示したものを図-4 に示す。すべての用途で H.18 と同じ用途で使われていることが分かるが、同じ用途で使われている割合は小売店舗が 1/3 程度に対し、飲食店については 70%以上となっている。また、空きとなっている箇所も同様であることから、空きとなっている箇所は時間が経過しても用途として使われない可能性が高いことが分かる。階層別空き床面積の推移を図-5 に、階層賃料の推移を図-6 に示す。低層階での空き床面積の増加に比べ、5F 以上の高層階の増加が著しいことが分かる。また、階層別の賃料は 1F の賃料が他と比較して高いことに加え、7 年間の間に全体の平均賃料が約 700 円値下がりしていることが分かった。

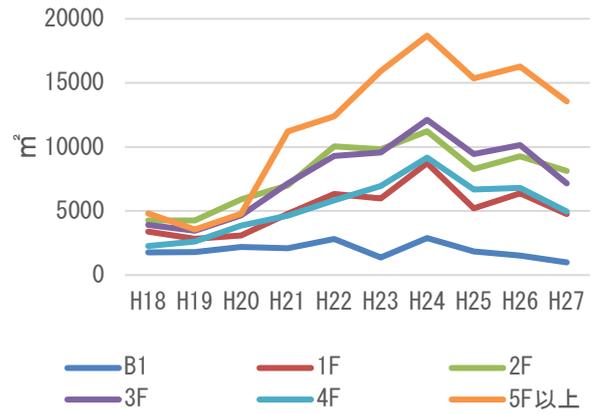


図-5 空き床面積の推移

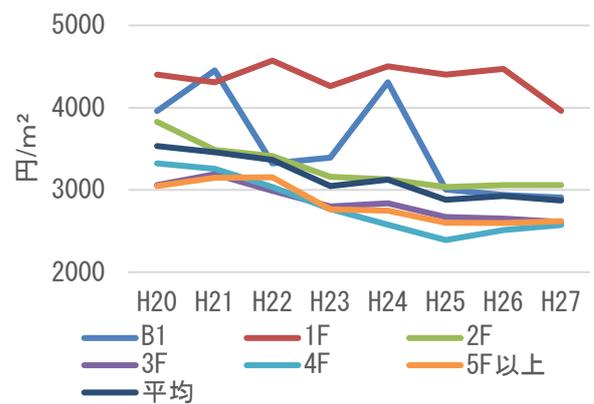


図-6 階層別賃料の推移

| | 小売販売店 | 飲食 | サービス | 空家・空店舗 | 総計 |
|----|--------|--------|--------|--------|-------|
| 1 | -12.1% | 52.1% | 5.5% | 34.9% | 14.2% |
| 2 | -41.7% | 27.5% | -14.0% | -31.3% | -5.3% |
| 3 | 0.0% | 27.0% | 3.4% | 12.5% | 3.6% |
| 4 | -4.5% | 30.6% | -18.2% | 60.0% | 3.8% |
| 5 | -27.6% | 36.4% | -4.5% | 18.8% | 6.3% |
| 6 | 8.0% | 17.2% | -12.5% | -3.8% | -2.4% |
| 7 | -11.1% | -15.4% | -2.7% | -7.0% | -4.1% |
| 8 | -2.1% | 7.6% | 2.8% | -7.9% | 3.5% |
| 9 | 9.7% | 7.2% | 11.0% | 5.4% | 9.0% |
| 10 | -33.3% | 1.6% | 5.5% | -6.8% | 0.3% |
| 11 | -38.1% | -3.7% | 1.4% | -47.2% | -8.0% |
| 12 | -24.6% | 3.8% | 5.3% | -19.3% | 0.0% |
| 13 | 60.0% | 50.0% | 43.8% | 44.4% | 40.6% |
| 14 | -33.3% | 30.9% | 5.1% | 21.4% | 15.1% |
| 15 | 25.6% | 9.4% | 8.0% | 14.3% | 13.9% |
| 16 | -29.4% | 28.6% | 17.8% | -7.4% | 8.7% |
| 総計 | -2.1% | 7.5% | 5.4% | 1.5% | 5.7% |

表-1 2006 年からの増加率

| | 小売店舗 | 飲食店 | サービス業 | 空き | 総計 |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 小売店舗 | 33.3% | 18.3% | 25.0% | 23.3% | 100.0% |
| 飲食店 | 5.3% | 71.5% | 6.6% | 16.6% | 100.0% |
| サービス業 | 5.4% | 8.4% | 58.4% | 27.7% | 100.0% |
| 空き | 7.3% | 22.4% | 32.7% | 37.6% | 100.0% |
| 総計 | 9.0% | 31.4% | 32.5% | 27.1% | 100.0% |

図-4 2006 年からの変化率

3. 用途変更モデルの構築

H.18 から H.25 の間に一度でも空き床となった物件を対象に、どのような特性を持つ箇所、どのような用途が、どのように変化したのかを調べるためにロジットモデルと生存関数を用いて分析を行った。初めに H.18 での用途を多項ロジットモデルで推定し、次に空きになった地点から次に用途として使われるまでの年数を、生存関数を用いて分析し、最後に 2015 年度の用途を予想する。分析結果については紙面の都合上、発表時に行うものとする。

4. おわりに

本研究では熊本市中心市街地での床利用状況についての分析を行った。その結果、ゾーンによって用途や賃料等に違いがあることが分かったことに加え、どのような特性をもつ箇所が空き床になりやすいかを明らかにすることができた。今後の課題として、どのような施策を講じることで、空き床が減少するのか検討する必要がある。