

大分市中心市街地における業種の変遷と特徴

—大分県大分市中心部における業種の変遷に関する研究(その1)—

正会員 ◦朝日照太*¹ 准会員 坂本綾香*² 正 畑中信二*¹
正 姫野由香*³ 正 佐藤誠治*⁴

7.都市計画 —3.市街地変容と都市・地域の再生 d.中心市街地
中心市街地, 中心市街地活性化基本計画, 空き店舗対策事業, 業種

1 研究の背景と目的

中心市街地は長い間、地域における商業や行政の中心地、文化の発信地など住民の生活の中心としての役割を担ってきた。しかし、多くの地方都市の中心市街地は人口の減少による空洞化、大型商業施設の郊外立地や人々の消費行動の変化による集客力の低下、それに伴う空き店舗・空き地の増加等、様々な問題を抱えている^{注1)}。特に商店街は古くから商業・業務機能が集積し、人々の生活や娯楽・交流の場として機能してきたが、近年の空き店舗の増加により、商業施設の連続性や業種構成が崩壊し、商業地としての魅力を失うことで、ますます空き店舗が増えるといった悪循環に陥るケースも少なくない。こうした動きに対応するため、まちづくり三法^{注2)}に基づく、積極的な整備・活動や規制により、中心市街地の抱える様々な問題に取り組む動きがみられる。とりわけ、空き店舗対策事業は多くの都市で行われており、空き店舗の活用や新規出店サポートなどに積極的に取り組むことで、商店街の再編や活性化を目指している。

大分市においても中心市街地の衰退は大きな問題となっているが、近年空き店舗対策事業や商店街活性化事業により、商店街を活性化し中心市街地の賑わいや魅力を取り戻そうとする動きがみられる^{注3)}。しかしながら、中心市街地の中でも通りや場所によって、人通りや賑わいに差があるのが現状であり、中心市街地活性化基本計画の目標フレームは中心市街地全体を対象にしているため、通りやその場所ごとの差については把握できていない。

さらに、JR 大分駅前的大型小売店の撤退や JR による駅ビルの建設により、商業施設の連続性や業種構成が大きな影響を受けることが予測され、一層中心市街地が一体となって街の魅力を創出することが、求められる。そこで本研究では、大分県大分市の中心市街地を対象に、中心市街地に立地する店舗と、その業

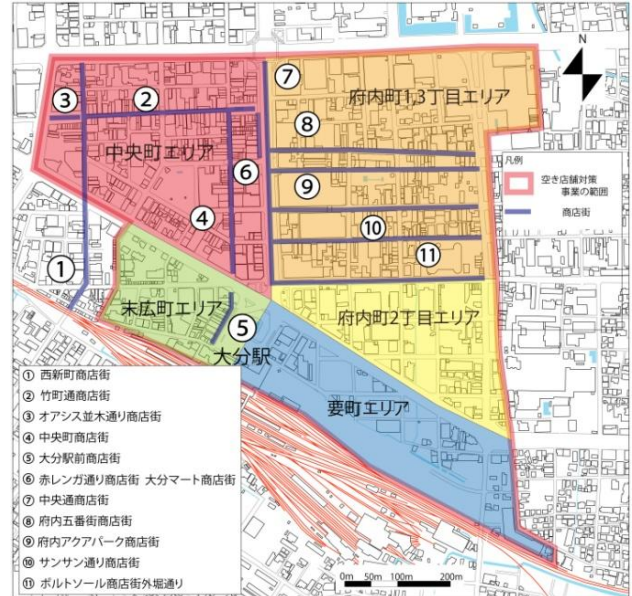


図1 本研究で定義する大分市中心部の範囲

種の分布と変遷を確認し、中心市街地の業種構成の特徴を把握した上で、空き店舗対策事業が、中心市街地や商店街の業種構成や店舗の立地などの変化に及ぼした影響を、明らかにすることを目的とする。

2 既往研究における本研究の位置づけ

業種構成に関する先行研究として、佐竹ら¹⁾はショッピングセンターに着目し、業種の組み合わせや立地動向について明らかにしている。山田ら²⁾は商店街の業種構成の変容の特徴を明らかにした。

しかし、近年の空き店舗対策事業などの活用による業種構成の変化への影響については触れられておらず、特定の事業による影響を論じた研究はみられない。

そこで空き店舗対策事業が中心市街地や商店街の業種構成や店舗の立地などの、中心市街地の変化に及ぼした影響を明らかにするために、まず本報その1では、大分市中心市街地の業種構成の変遷に着目し、その特徴を明らかにする。

The characteristics of change of a category of business in the city center of Oita.
—Study on the change of a category of business in the city center of Oita.—

表1 エリアと商店街の業種変遷

単位[店舗件数]

業種のカテゴリー		製造・建設系		インフラ系			卸・小売業		金融・不動産		宿泊・飲食		生活・娯楽		専門サービス			その他サービス		公務		不明		合計
		建設業	製造業	電気、ガス 熱供給 水道業	情報通 信業	運輸業 郵便業	卸売・ 小売業	金融業・ 保険業	不動産 業、物品 賃貸業	宿泊・飲 食サービ ス業	生活開 発サービ ス業、娯 楽業	学術研 究、専 門・技術 サービス	教育、 学習支 援業	医療、 福祉	複合サー ビス事業	サービ ス業(他に分類 されないもの)	公務	不明	公務	不明				
全体	店舗数	3	13	2	34	8	314	40	39	427	208	25	70	82	18	131	5	7	1426					
	(増減)	(-17)	(-58)	(-6)	(1)	(-7)	(-51)	(-40)	(-55)	(-54)	(-50)	(-27)	(-23)	(-13)	(-6)	(31)	(-2)	(-57)	(-434)					
エリア名	中央町	1	0	0	12	2	148	13	9	210	73	3	19	26	2	53	4	0	573					
	(増減)	(-8)	(-11)	(-1)	(10)	(-1)	(-29)	(-14)	(-20)	(-9)	(-35)	(-11)	(-3)	(-8)	(-10)	(28)	(-1)	(-26)	(0)					
	府内町 1・3丁目	0	2	0	12	1	128	17	14	170	97	12	32	44	12	46	4	0	591					
	(増減)	(-8)	(-3)	(-1)	(-8)	(0)	(-11)	(-19)	(-22)	(-20)	(-2)	(-14)	(-9)	(4)	(1)	(-6)	(4)	(-31)	(-19)					
	府内町 2丁目	0	3	2	4	4	20	4	5	12	17	9	13	6	3	15	0	1	118					
	(増減)	(-3)	(-13)	(-2)	(0)	(-6)	(-7)	(-4)	(-4)	(-9)	(-10)	(0)	(-5)	(-2)	(3)	(0)	(-1)	(-1)	(-63)					
	末広町	0	8	0	2	0	10	6	4	28	11	0	3	2	0	8	0	3	85					
	(増減)	(0)	(-1)	(-1)	(2)	(0)	(-2)	(-1)	(-4)	(-9)	(-1)	(-2)	(-2)	(-3)	(0)	(4)	(0)	(0)	(-20)					
	要町	2	0	0	4	1	8	0	7	7	10	1	3	4	1	9	1	1	59					
	(増減)	(2)	(0)	(-1)	(-3)	(0)	(-2)	(-2)	(-5)	(-7)	(-2)	(0)	(-4)	(-4)	(0)	(5)	(0)	(0)	(-23)					
	西新町 商店街	0	0	0	0	1	6	0	2	12	5	0	6	1	2	4	0	0	39					
(増減)	(-1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(-1)	(-3)	(-1)	(0)	(3)	(-1)	(-1)	(0)	(0)	(-5)	(0)						
竹町通 商店街	0	0	0	2	0	50	1	1	29	19	0	4	0	0	6	0	0	112						
(増減)	(0)	(0)	(0)	(1)	(0)	(0)	(0)	(-5)	(0)	(12)	(-1)	(-1)	(-2)	(0)	(2)	(-1)	(-3)	(2)						
オアシス並木 通り商店街	0	0	0	0	0	7	1	1	0	0	1	0	1	0	12	0	0	24						
(増減)	(-2)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(-5)	(-2)	(1)	(-1)	(-7)	(-7)	(0)	(1)	(-11)	(0)						
大分駅前 商店街	0	0	0	2	0	49	1	0	31	19	0	2	6	0	11	0	0	121						
(増減)	(-2)	(0)	(0)	(1)	(0)	(-7)	(0)	(0)	(7)	(-6)	(0)	(2)	(6)	(-1)	(8)	(0)	(-7)	(-5)						
中央町 商店街	0	0	0	0	0	6	0	1	12	7	0	3	0	0	1	0	0	30						
(増減)	(0)	(0)	(-1)	(0)	(0)	(3)	(0)	(-1)	(-1)	(-1)	(0)	(0)	(-1)	(0)	(0)	(0)	(-1)	(-1)						
赤レンガ通り 大分マート 商店街	0	0	0	0	0	0	1	1	11	0	0	0	2	0	3	0	0	18						
(増減)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(5)	(-2)	(-3)	(9)	(-4)	(0)	(-1)	(0)	(0)	(3)	(0)	(-1)	(6)						
中央通 商店街	0	0	0	3	0	21	13	0	21	11	0	3	4	0	6	0	1	83						
(増減)	(-2)	(-1)	(0)	(3)	(0)	(-5)	(-11)	(-6)	(6)	(-5)	(-2)	(0)	(-3)	(0)	(-1)	(0)	(-7)	(-37)						
府内五番街 商店街	0	0	0	0	0	43	1	2	57	25	0	3	1	3	5	0	0	140						
(増減)	(-1)	(0)	(0)	(-1)	(0)	(7)	(0)	(0)	(-1)	(-3)	(0)	(-4)	(0)	(-3)	(1)	(0)	(-8)	(-13)						
ふない アクアパーク 商店街	0	0	0	0	0	31	1	3	27	16	0	3	6	0	1	0	0	88						
(増減)	(-2)	(-4)	(0)	(-3)	(0)	(-4)	(-8)	(0)	(-19)	(-10)	(-8)	(-18)	(-10)	(-1)	(-7)	(0)	(-4)	(-98)						
サンサン 通り商店街	0	1	0	2	1	18	4	4	14	15	1	11	13	0	10	0	2	96						
(増減)	(0)	(-2)	(-1)	(-2)	(0)	(-21)	(2)	(-1)	(-17)	(-1)	(-3)	(2)	(7)	(4)	(-4)	(-1)	(-11)	(-49)						
外堀通 ホルツール 商店街	1	0	3	5	2	64	6	6	0	0	5	15	12	2	19	19	0	159						
(増減)	(0)	(-1)	(-1)	(5)	(0)	(46)	(3)	(4)	(30)	(15)	(2)	(11)	(5)	(2)	(14)	(18)	(-6)	(147)						

業種のカテゴリーの店舗数・増減が最大であるもの

業種のカテゴリーの店舗数・増減が最小であるもの

3 研究方法

本研究の対象は大分市中心市街地活性化基本計画における商都復活支援事業の対象範囲とし、中心市街地の場所や通りでの差を把握するため5つのエリアと11の商店街において考察を行う(図1)。また中心市街地活性化基本計画策定(2007年)以前の2006年から第1期計画終了後の2013年までの業種構成の変化から、各エリアや商店街の特徴を把握するため、「業種」に関して現地調査を行った。最新の情報を得るため2013年10月に調査を行い、2006年については大分市都市計画基礎調査データ、(株)ゼンリン住宅地図(2006年)を用いた。業種については日本標準産業分類の業種分類を用い、調査した上で10のカテゴリーに分類した(表1)。

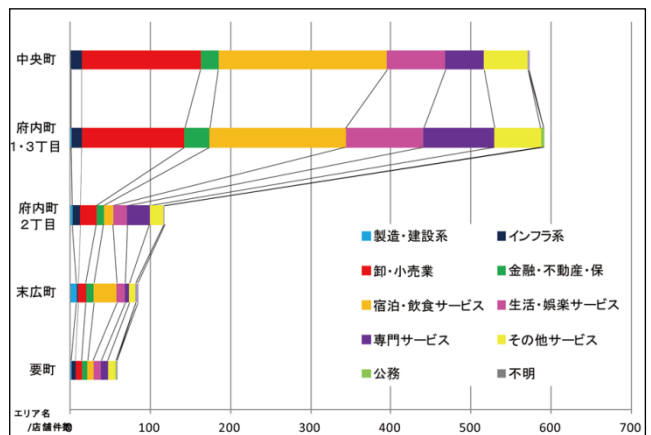


図2 各エリアの業種構成(2013年)

4 中心市街地全体の変遷

2013年における中心市街地全体の店舗数の合計は1426店舗となっている。その中で最も店舗数が多い

業種のカテゴリーは「宿泊・飲食サービス系」の427店舗であり、次いで「卸・小売業系」の314店舗となっている。この2つで全体の約半数を占めており、中心市街地において主な業種のカテゴリーであるといえる。一方、最も出店数が少ない業種のカテゴリーは「公務」であり、5店舗と僅少である。次いで少ない業種のカテゴリーは「製造・建設系」の16店舗と、「インフラ系」の44店舗となっている。以上から、大分市中心市街地は「宿泊・飲食サービス系」と「卸・小売業系」が多く「公務」、「製造・建設系」、「インフラ系」が少ない特色を持つといえる。また2006年と2013年の店舗数を比較すると、全体で434店舗の減少となり、「その他サービス」を除き、全ての業種のカテゴリーで減少傾向にあることがわかった。

最も減少した業種のカテゴリーは「金融・不動産・保険」で95店舗の減少、次いで「製造・建設系」で75店舗が減少した。一方、「インフラ系」は12店舗の減少、「その他サービス」は25店舗の減少にとどまっていることに、全体として減少傾向にあるが、各業種のカテゴリーには減少の程度に差があることが確認できた。

5 エリアごとの業種の変遷

2013年のエリアごとの総店舗数は「府内町1・3丁目(591店舗)」が最も多く、次いで「中央町(573店舗)」となっており、この2つのエリアで全体の約8割を占めている。業種カテゴリーごとにみると、「中央町」「府内町1・3丁目」「末広町」では「宿泊・飲食サービス系」の店舗数が最も多く、「府内町2丁目」では「専門サービス系」が、「要町」では「生活娯楽サービス系」「その他サービス系」の店舗が最も多くなっており、エリアごとに業種構成が異なることがわかった(図2)。しかし、2番目に店舗数の多い業種はすべてのエリアで「卸・小売業系」となっており、「卸・小売業系」の店舗はエリアに関係

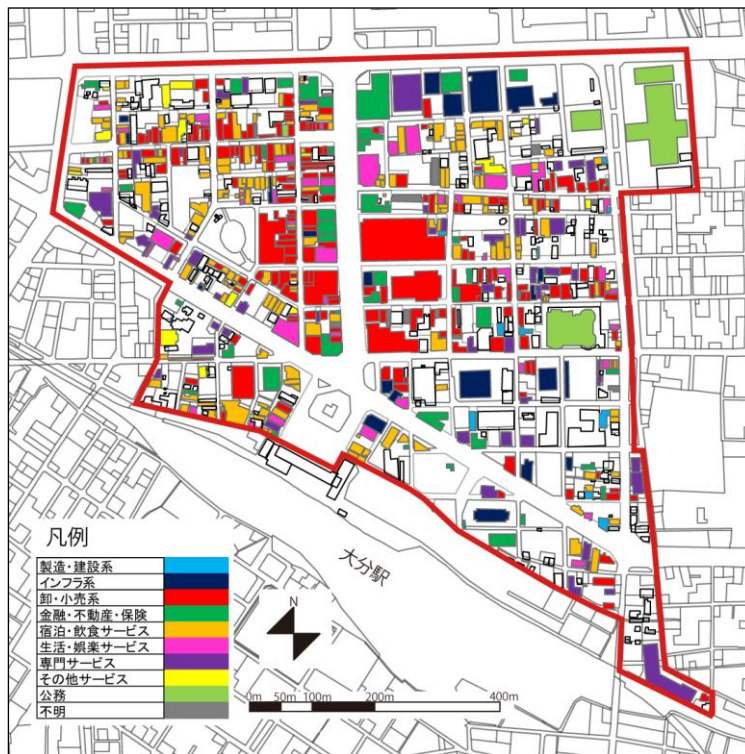


図3 業種の分布(2006年)

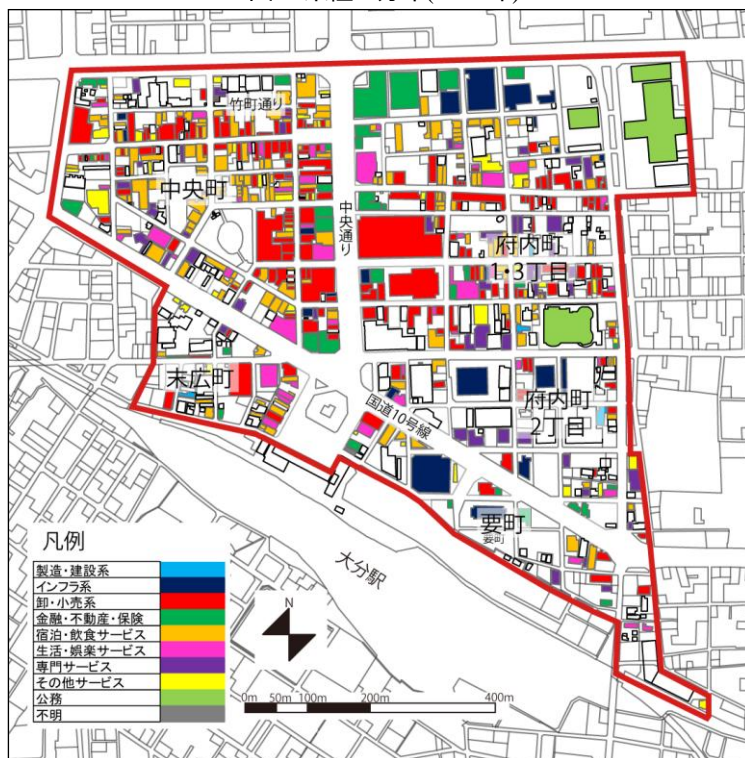


図4 業種の分布(2013年)

なく存在していることが確認できた。

店舗の増減数をみると、店舗数は全てのエリアで減少する傾向がみられた。しかし、「中央町」では「生活娯楽サービス系」の店舗が最も減少しているが、「府内町1・3丁目」「府内町2丁目」では「製造・建設

系」の店舗が最も減少しており、各エリアで店舗の減少傾向に差があることが確認できた。

店舗数と増減数の関係を見ると、「中央町」と「府内町1・3丁目」では店舗数の多い業種カテゴリーは順に「宿泊・飲食サービス系(210店舗,170店舗)」「卸・小売業系(148店舗,128店舗)」「生活娯楽サービス系(73店舗,97店舗)」と同様だが、増減数を見ると「中央町」では「卸・小売業系」が29店舗、「生活娯楽サービス系」が35店舗減少しているのに対し「宿泊・飲食サービス系」の店舗の減少数は9店舗と少ない。一方で「府内町1・3丁目」では「宿泊・飲食サービス系」の店舗が20店舗と大きく減少しているのに対し、「卸・小売業系」「生活・娯楽サービス系」の店舗の減少数はそれぞれ、11店舗,2店舗と少ない。このことから、「中央町」では「宿泊・飲食サービス系」の店舗が存続しやすく、「府内町1・3丁目」では「卸・小売業系」「生活娯楽サービス系」の店舗が存続しやすいといえる。

6 商店街ごとの業種変遷

商店街ごとに業種のカテゴリーの合計を見ると、「外堀通・ポルトソール商店街」は11の商店街の中で最多であった。また「西新町商店街」、「オアシス並木通り商店街」、「中央町商店街」はそれぞれの店舗数から、商店街の規模が同じであるといえる。

店舗数が増加したものは「竹町通商店街」と「外堀通り・ポルトソール商店街」の2つで、これ以外の商店街は減少となった。

また各商店街で最も増加している業種のカテゴリーは、3つの商店街(②⑥⑩)で「卸売・小売業」、1つの商店街(③)で「その他サービス」、2つの商店街(①⑩)で「専門サービス」、4つの商店街(④⑤⑧⑦)で「宿泊・飲食サービス」となった。「ふなひアキアパーク商店街」は増加が見られなかった。

一方、各商店街で最も減少している業種のカテゴリーは、4つの商店街(②⑤⑥⑦)で「金融・不動産・保険」、4つの商店街(③⑤⑧⑨)で「専門サービス」、2つの商店街(④⑩)で「卸売・小売業」、2つの

商店街(①⑤)で「宿泊・飲食サービス」、1商店街(⑩)で「製造・建設系」となった。これより「その他サービス」は増加傾向が見られ、一方で「金融・不動産・保険」は減少傾向である。また増加と減少の両傾向がみられるのは「卸売・小売業」、「宿泊・飲食サービス」「専門サービス」であった。

7 業種の分布

全体・エリア・商店街の業種のカテゴリーの分布を図化し、地図上で変遷を考察した(図3、図4)。竹町通商店街では「卸・小売業」の店舗が減少し、「宿泊・飲食サービス」が増加しているのがみられる。エリアでは「末広町」で店舗の減少がみられる。全体では「専門サービス」が減少していること、店舗自体が減少し空地化しているのが確認できる。

8 まとめ

本研究では、大分市中心市街地における業種の変遷を、全体・エリア・商店街に分けて考察を行った。

店舗数は減少傾向にあるが、各業種のカテゴリーには減少の程度に差があることが確認できた。

市街地全体では、全ての業種が減少していることが確認でき、増加した業種のカテゴリーは「その他サービス」のみであることが判明した。

エリアでは、全てのエリアで店舗数が減少傾向にあり、その業種のカテゴリーはエリアごとに異なることが明らかとなった。

商店街では、全ての商店街で「卸・小売業」「宿泊・飲食サービス」の店舗が多く分布しており、その中でも「宿泊・飲食サービス」が最も増加していることがわかった。

【補註】

注1) これらの問題の対策として、まちづくり三法が改正され施工された。
注2) 土地利用規制を促進するための「都市再編法」、大型店の立地調整として、「周辺の生活環境の維持」の観点からの種差を定める「大規模小売店舗立地法」、中心市街地の「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」を一体的に推進する「中心市街地の活性化に関する法律」からなる三つの法律の総称。
注3) 大分市中心市街地活性化基本計画は、中心市街地活性化のために「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき2008年に認定された(2010年変更)空き店舗対策事業については、中心市街地活性化ソフト事業として商都施設支援事業が行われている。

【参考文献】

- 1) 隋 洪キョン(2013)鉄道駅周辺における小売店舗の立地動向及び業種分布に関する研究,日本建築学会計画系論文集 78(683), 141-148, 2013-01-00
- 2) 佐谷 直昭(2000) ショッピングセンターの業種の組み合わせと立地動向に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 (531), 163-170, 2000-05-30

*1工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程
*2大分大学工学部福祉環境工学科 学部生
*3大分大学工学部福祉環境工学科・助教 博士(工学)
*4大分大学工学部福祉環境工学科 教授

*1 Graduate Student, Oita Univ.
*2 Undergraduate Student, Oita Univ.
*3 Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng, Oita Univ., Dr.Eng
*4 Vice President, Professor, Oita Univ., Dr.Eng