

## 大分市中心市街地における空き店舗が長期間市場に公開される要因分析

## —空き店舗が長期間市場に公開される要因と貸付面積の小規模化を伴う利活用実態と課題(その1)—

正会員 ○ 中渡 康太\* 同 姫野 由香\*\*  
同 古海 裕美子\*

中心市街地活性化基本計画 中心市街地

空き店舗

## 1 研究の背景と目的

地方都市では大規模商業施設の郊外出店, 中心市街地人口の減少などにより, 中心市街地の衰退が問題となっている。なかでも, 中心市街地の魅力や集客力の低下に影響を与える空き店舗の問題は顕在化してきた<sup>1)</sup>。

それに伴い, 全国では認定中心市街地活性化基本計画(以下, 基本計画)により, 空き店舗対策事業などが進められている。大分市においても, 2008年に第一期基本計画の認定により, 駅ビルの開発など大規模な取り組みがなされ, 大きな変容を遂げた。しかし, 空き店舗率の減少には至らず, 第三期基本計画では「空き店舗率」を目標指標に採用し, 様々な対策に取り組んでいる<sup>2)</sup>。

そこで本研究では, 全国の中心市街地における空き店舗対策事業の傾向を把握する。また, 大分市中心市街地を対象として, 市場に公開された期間と, アーケード有無等の回遊性関連指標や賃料坪単価等の不動産賃貸情報との関係を明らかにする。以上により, 空き店舗減少に寄与する基礎的な知見を得ることを目的とする。

## 2 研究の方法

本研究ではまず, 基本計画において目標指標に「空き店舗関連<sup>(1)</sup>」を採用する都市に着目し, 空き店舗対策事業を整理し分類することで, 全国における空き店舗対策事業の傾向を明らかにする。次に, 大分市中心市街地の中央町・府内町(図2)における, 空き店舗の立地状況や市場に公開された期間の傾向を考察し, 回遊性関連指標や不動産賃貸情報との関係を明らかにする。

## 3 全国の中心市街地における空き店舗対策の傾向把握

2018年11月時点で, 基本計画を策定している都市は, 142市2町であり, 計226計画である。全国の空き店舗対策の傾向を把握するため, 目標指標に「空き店舗関連」を採用する基本計画における, 空き店舗対策事業を整理・分類した。その結果, 図1に示すイベント事業などのソフト事業7つ, インフラ整備事業などのハード事業2つに分けることができた<sup>(2)</sup>。なかでもソフト事業については, テナントミックス事業等を実施する「空き店舗活用」や「教育支援」, 家賃補助等の「家賃・改修費補助」だけで72%を占めている。ハード事業は, 商店街の舗装整備等を実施する「インフラ整備」のほか, 空き店舗における貸付面積の小規模化やリノベーションを実施する「空き店舗改修」が確認できた。以上のことから, 空き店舗

を直接活用した事業が多い傾向にあることがわかる。

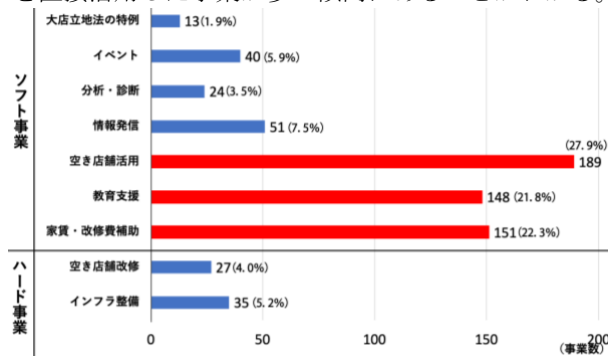


図1 基本計画における空き店舗対策事業の分類

## 4 大分市における空き店舗の現状把握

大分市の中心市街地(中央町・府内町)を対象に, 現地調査を行うことで現在の空き店舗の現状を把握した(図2)。大分市中心市街地全体の空き店舗率は11.1%(70/631)であることがわかった(2018年8月時点)。また, 空き店舗の分布をみると国道等に接していない街区に空き店舗が多く存在し, 空き店舗が連坦している街区が多いことがわかった。

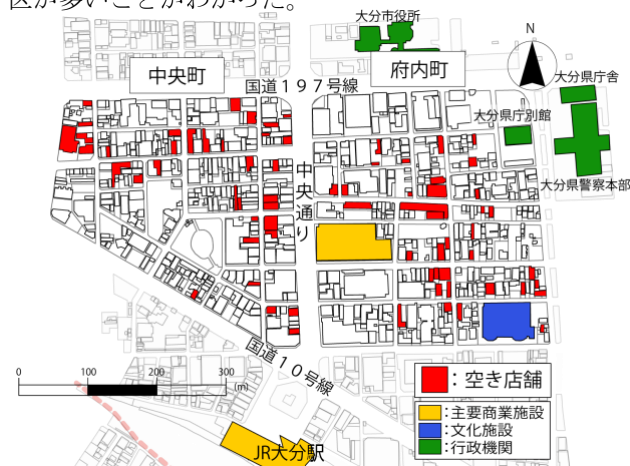


図2 大分市中心市街地の空き店舗の分析

## 5 市場に公開された期間と回遊性関連指標の関係

## 5-1 期間が長い店舗と短い店舗の立地状況

大分市が基本計画を行なっている期間である2008年から2018年までの空き店舗の変遷を調査し, その期間に一度でも空き店舗となったことがある路面店舗を対象店舗とする。市場に公開された期間が長い店舗と短い店舗に二分し<sup>(3)</sup>, これらの店舗をそれぞれ地図上にプロットし, 街区ごとにその比率を算出した(図3, 4)。図3より, 中央

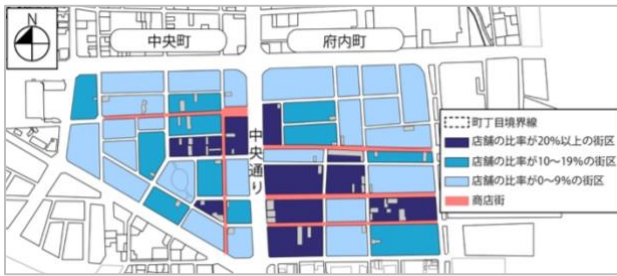


図3 市場に公開された期間が短い店舗の分布状況

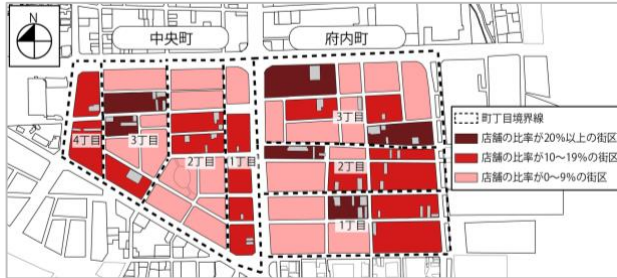


図4 市場に公開された期間が長い店舗の分布状況

町では市場に公開された期間が短い店舗の比率が20%以上の街区は全て商店街に隣接している。また、府内町では店舗の比率が20%以上の街区は中央通り沿いに多く分布している(7街区中4街区)。

一方で、図4より、中央町では市場に公開された期間が長い店舗の比率が20%以上の街区はすべて中央町3丁目に立地している。また、府内町では店舗の比率が20%以上の街区は町丁目内に均一に立地し、店舗の比率が10~19%の街区は東側に集中していることがわかった。

以上のことから、中央町では商店街沿い、府内町では中央通り沿いに、市場に公開された期間が短い店舗が多く、研究対象エリアの東西端部周辺の街区には、市場に公開された期間が長い店舗が多いことが確認できた。

### 5-2 定性的な回遊性関連指標と期間の関係性

カイ二乗検定によって、「市場に公開された期間が長い店舗、期間が短い店舗」と「歩行環境などの定性的な4つの指標」に有意な関係があるかを検定する。

検定の結果、アーケード有無などの4つの指標において、5%水準で有意な差はみられなかった(表1)。しかし、 $\chi^2$ の値に着目すると、アーケード有無(0.401)、歩行環境(0.632)

表1 カイ二乗検定の結果

	アーケード有無		歩行環境	
	$\chi^2=0.401$		$\chi^2=0.632$	
	なし	あり	歩道なし	歩道あり
期間が短い店舗	38 (-0.6)	12 (0.6)	13 (-0.8)	37 (0.8)
期間が長い店舗	39 (0.6)	9 (-0.6)	16 (0.8)	32 (-0.8)
	一方通行		双方向	
	$\chi^2=0.043$		$\chi^2=0.328$	
	車道なし	一方通行	車道なし	双方向
期間が短い店舗	25 (0.2)	25 (-0.2)	36 (0.6)	14 (-0.6)
期間が長い店舗	23 (-0.2)	25 (0.2)	32 (-0.6)	16 (0.6)

など歩行者に関連した指標の値が大きいことがわかる。つまり、市場に公開された期間が長い店舗と短い店舗は、アーケード有無などの歩行環境に影響を受けていると推定できる。

## 6 市場に公開された期間と不動産賃貸情報の関係

不動産情報に掲載されている、「店舗面積」と市場に公開された期間の相関分析を行い、店舗面積と市場に公開された期間の散布図を作成し、傾向を把握した。図5より、店舗面積が0~200㎡の店舗は、市場に公開された期間が短い店舗が多いことがわかる。一方で、200㎡以上の店舗は市場に公開された期間が長い店舗が多いことが確認できた。このことから、200㎡以上の店舗面積を有する店舗は、入居者が見つかりにくい傾向にあると考えられる。

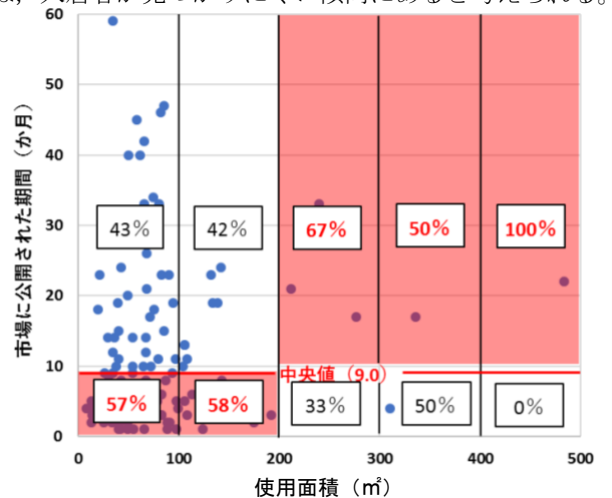


図5 市場に公開された期間と使用面積の散布図

## 7 総括

全国における空き店舗対策事業に着目すると、テナントミックス事業など、空き店舗を直接活用した事業を行う傾向にある。また、大分市中心市街地の空き店舗状況をみると、研究対象エリアの東西端部周辺の街区には、市場に公開された期間が長い店舗が多いことがわかった。

定性的な回遊性関連指標との関係は、カイ二乗検定の結果、市場に公開された期間が長い店舗と短い店舗は、アーケード有無などの歩行環境に影響を受けていることも確認できた。

不動産賃貸情報との関係は、店舗面積が200㎡以上の店舗は、市場に公開された期間が長くなる傾向にあることが推察できた。

【補注】

- (1) 「空き店舗関連」の目標指標とは、空き店舗数、空き店舗率、事業所数、営業店舗数、新規出店数、新規開業数等を指す。
- (2) 空き店舗対策事業の分類は以下の通りである。

分類	主な事業	分類	主な事業
大店立地法の特例	大規模小売店舗立地法の特例区域設定の要請等	教育支援	開業支援事業、人材マッチング事業等
イベント	祭り、にぎわいづくり推進事業等	客単・店舗費削減	空き店舗対策事業、店舗支援事業等
分析・診断	街なかストリート診断事業、調査事業等	空き店舗改修	アンテナカフェ、リノベーション事業等
情報発信	街の情報発信事業、空き店舗バンク事業等	インフラ整備	市街地再開発事業等
空き店舗活用	チャレンジショップ事業、テナントミックス事業等		

- (3) 対象店舗が市場に公開された期間の中央値である9ヶ月を基準とし、中央値より長い期間市場に公開されている店舗と、中央値より短い期間市場に公開されている店舗に二分した。

【参考文献】

- 1) 中小企業庁、平成28年度商店街実態調査報告書
- 2) 大分市(2018年4月)、「大分市中心市街地活性化基本計画」

\* 大分大学大学院工学研究科博士前期課程  
\*\* 大分大学福祉環境工学科・助教 博士(工学)

\* Graduate Student, Oita University  
\*\* Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita University, Dr. Eng