

空き店舗対策事業による店舗立地特性と 業種構成変化の傾向

—中心市街地における施設整備による触媒効果に関する研究—

中心市街地

中心市街地の抱える問題

- ・ 人口の減少による空洞化
- ・ 空き店舗の増加
- ・ 経営者の高齢化・後継者不足
- ・ 空家・空き地の増加
- ・ 大型商業施設の郊外立地による集客力の低下



1998年（2006年改正）

まちづくり三法



整備・活動

中心市街地の抱える
様々な問題に取り組む

空き店舗対策事業

多くの都市で実施

- ・ 空き店舗の活用
- ・ 新規出店サポート etc...



中心市街地の再編や再生を目指す



大分市中心市街地

別府市中心市街地

中心市街地の衰退は大きな問題

- ・空き店舗対策事業
 - ・商店街活性化事業
- etc...



中心市街地を活性化し
賑わいや魅力を取り戻そうとする動き

中心市街地活性化基本計画の目標フレーム

大分市中心市街地

- ・小売業年間商品販売額
- ・歩行者通行量
- ・まちなか滞留時間

別府市中心市街地

- ・歩行者通行量
- ・観光客の宿泊客数
- ・中心市街地商業の小売販売額



景気の変動や計画と関係のない状況に影響を受ける可能性

総数などの量だけではなく、
その内容や質にも注目する必要がある。

大分市中心市街地

別府市中心市街地

空き店舗対策事業

店舗立地特性

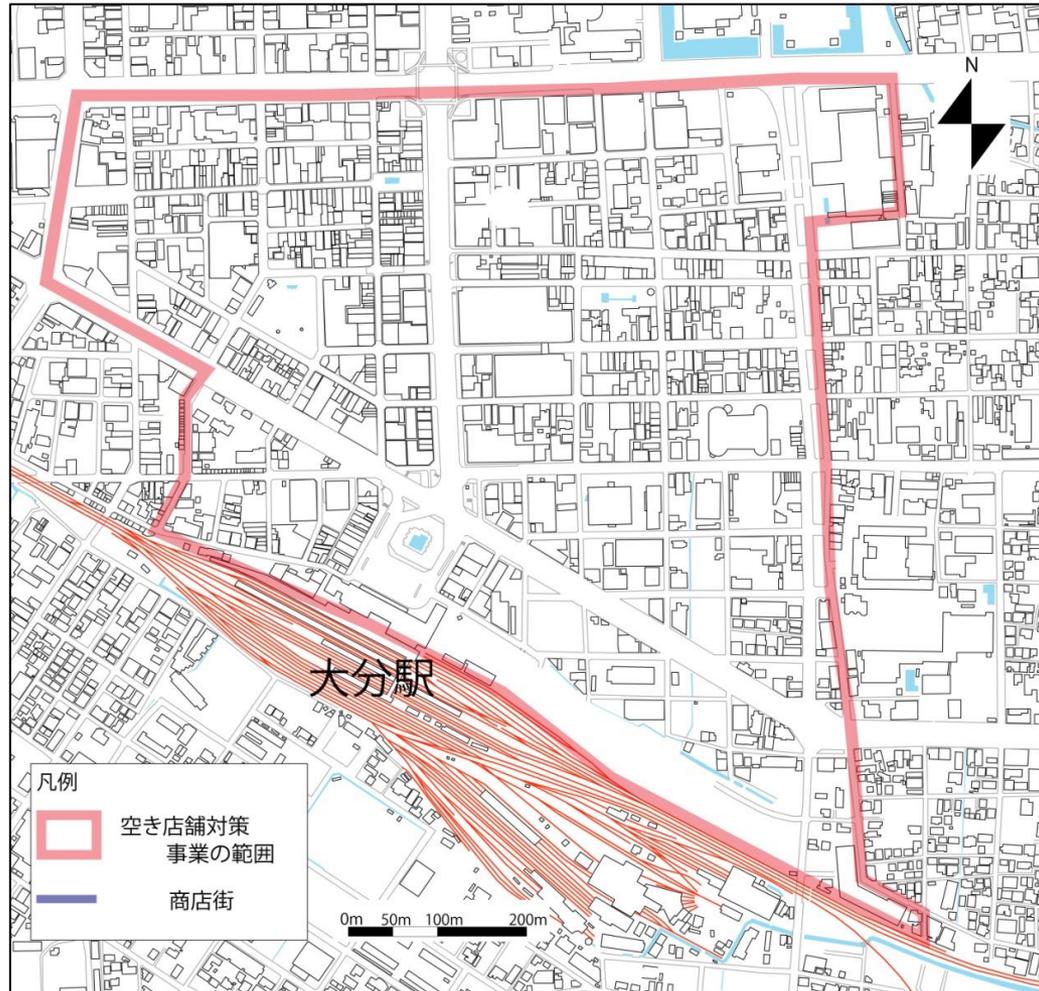
業種の変化

商店主に対する意識調査

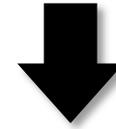
空き店舗対策事業や**店舗の立地**が**中心市街地**や**商店街の業種構成**などの、**中心市街地の変化**に及ぼした**影響**を**明らかに**することを目的とする。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.1 調査地域の選定



大分市中心市街地活性化基本計画



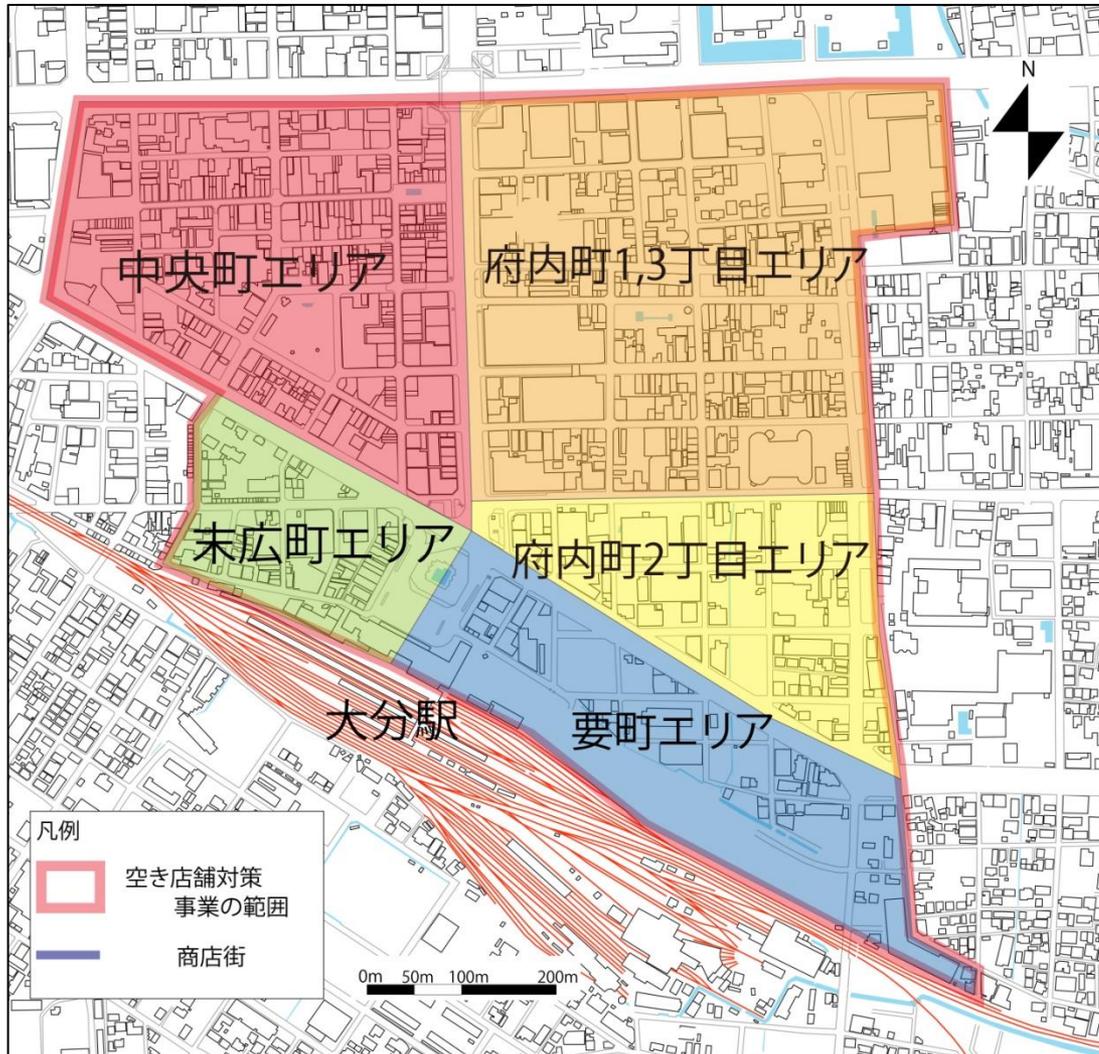
商都復活支援事業の対象範囲

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷



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。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷



5つのエリア

中央町エリア

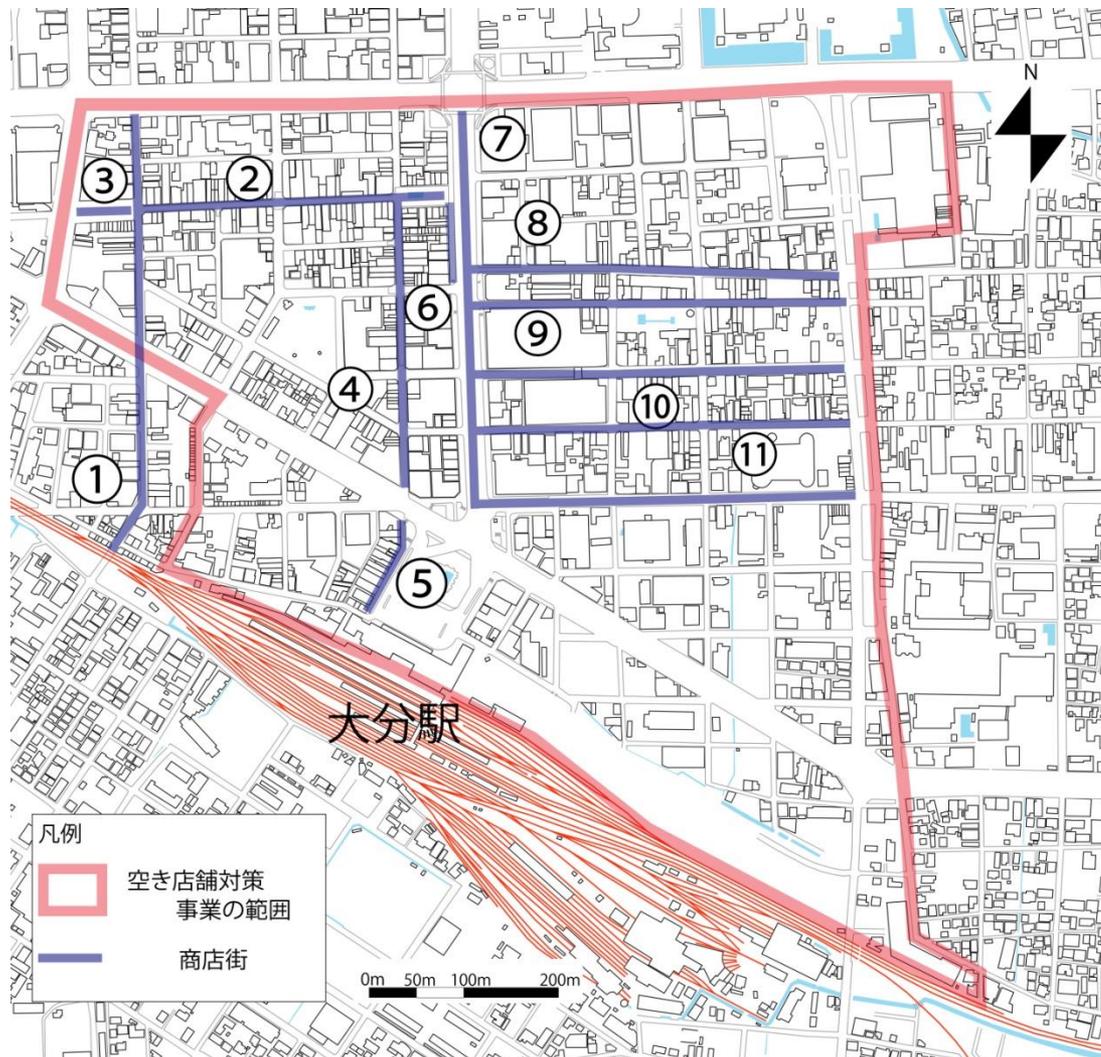
府内町1,3丁目エリア

府内町2丁目エリア

末広町エリア

要町エリア

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷



・11の商店街

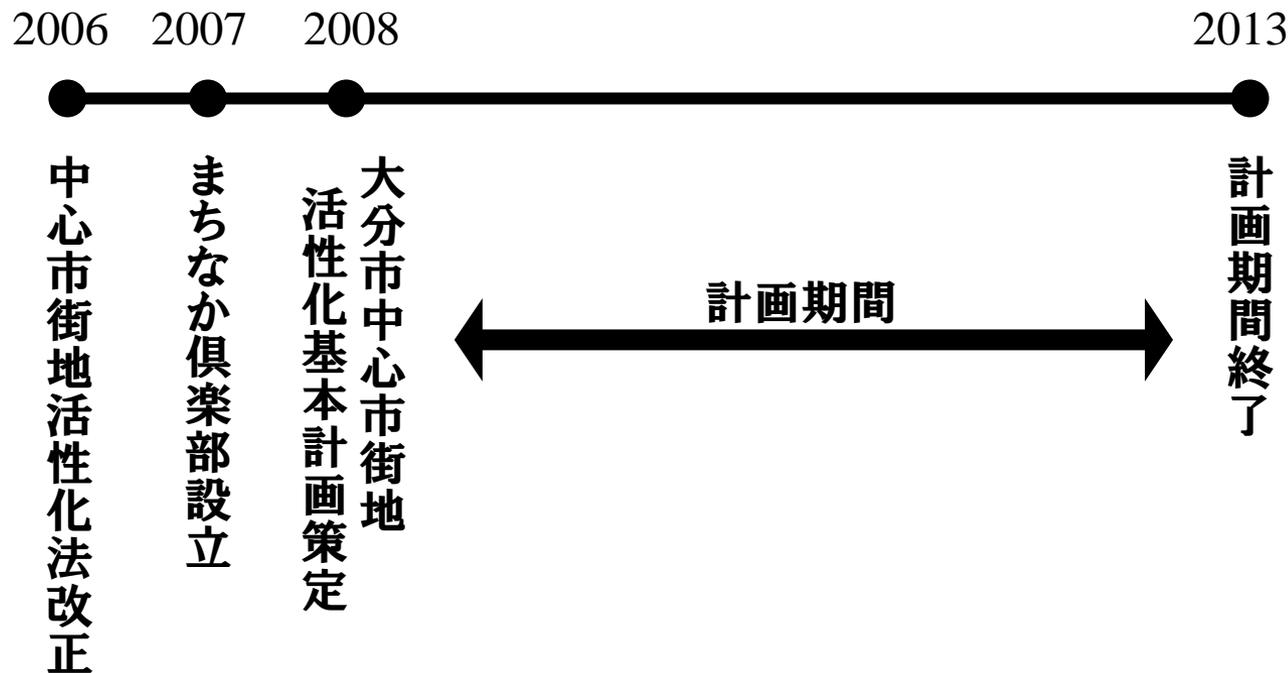
- ① 西新町商店街
- ② 竹町通商店街
- ③ オアシス並木通り商店街
- ④ 中央町商店街
- ⑤ 大分駅前商店街
- ⑥ 赤レンガ通り商店街 大分マート商店街
- ⑦ 中央通商店街
- ⑧ 府内五番街商店街
- ⑨ 府内アクアパーク商店街
- ⑩ サンサン通り商店街
- ⑪ ポルトソール商店街 外堀通り

「業種」に関して現地調査(2013年10月)

＋ 比較

大分市都市計画基礎調査のGISデータ
(株)ゼンリン住宅地図(2006年)

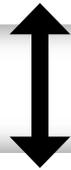
業種構成の変化



「業種」に関して現地調査(2013年10月)

+

大分市都市計画基礎調査のGISデータ
(株)ゼンリン住宅地図(2006年)



関係性

商都復活支援事業

大分市中心市街地活性化基本計画

中心市街地の活性化を図ることを目的とする事業を実施する商店街団体および事業者に対し、補助金を交付する事業

業種構成の変化

業種に関して

業種は日本標準産業分類の業種を元に10の 카테고리にわけたものを利用した

製造・建築系		インフラ系			卸・小売業系	金融・不動産・保険系		宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系			その他サービス系		その他	
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・保険業	不動産業	宿泊業・飲食サービス業	生活関連サービス業・娯楽等	学術研究、専門・技術サービス	教育、学習支援業	医療・福祉	総合サービス事業	サービス業	公務	不明

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

中心市街地全体の特徴

業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計
全体	総店舗数(増減)	4 (△ 8)	24 (△ 1)	261 (△ 3)	37 (△ 13)	308 (△ 5)	67 (△ 3)	53 (△ 9)	57 (△ 23)	1 (△ 1)	815 (△ 56)
	支援店舗数	0	0	27	1	45	3	2	0	0	78



商都復活支援事業による支援店舗は78店舗中「宿泊・飲食サービス系」45店舗「卸・小売業系」27店舗とこの2つの業種カテゴリーでそのほとんどを占めている。

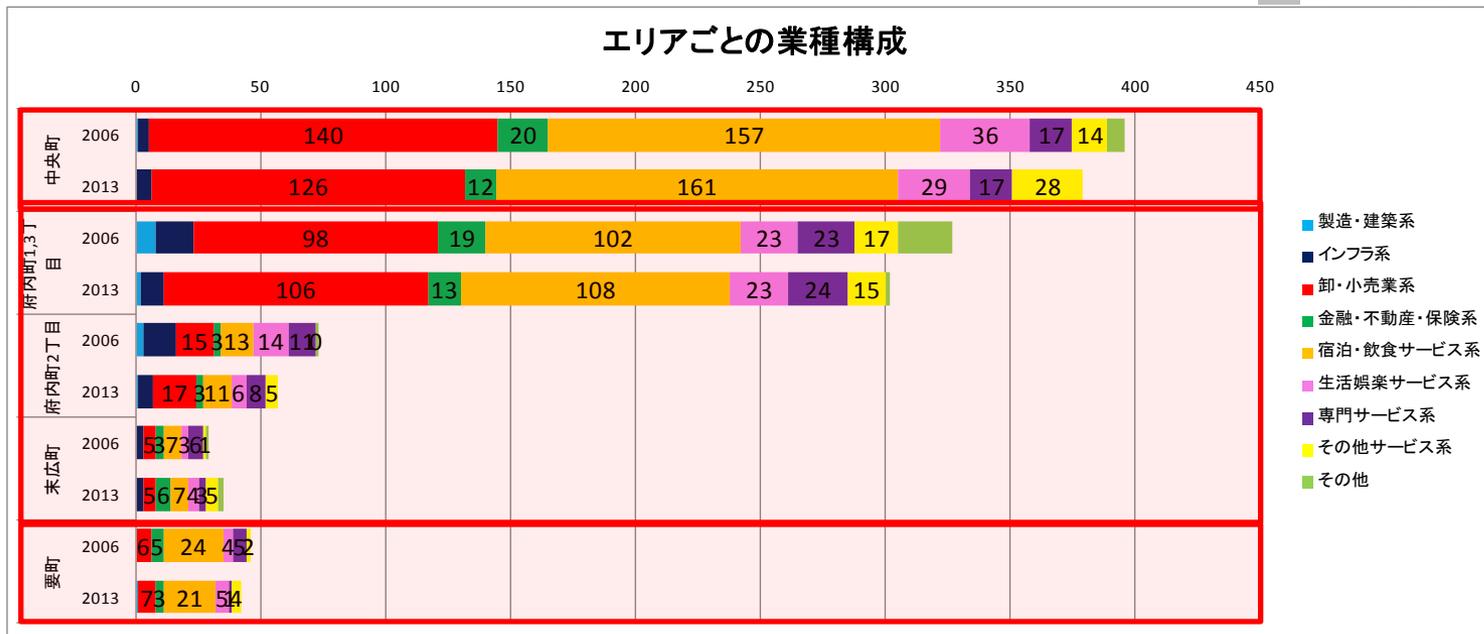
第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

エリアごとの特徴

「宿泊・飲食サービス系」の店舗数の多いエリア（中央町, 要町）や「宿泊・飲食サービス系」「卸・小売業系」の店舗数が同程度のエリアなどエリアごとに業種構成に差がある。

要町	(増減)	(1)	(0)	(1)	(△ 2)	(△ 3)	(1)	(△ 4)	(2)	(0)	(△ 4)
	支援店舗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

減少している業種



第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

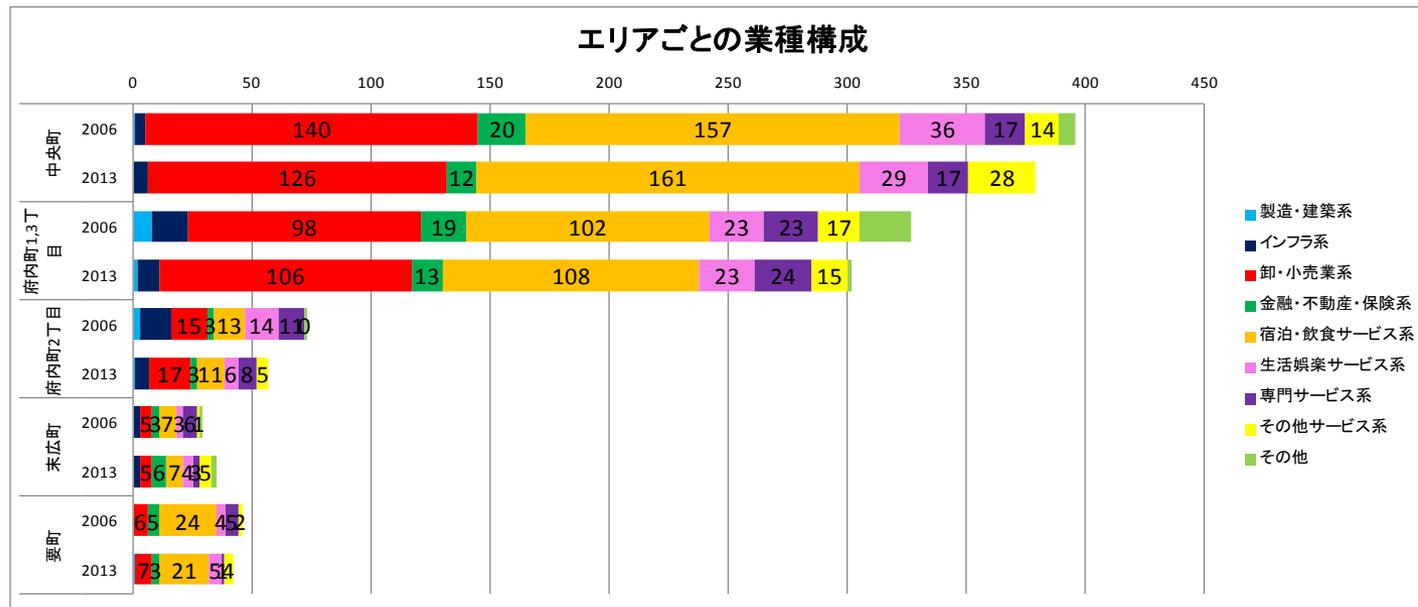
エリアごとの特徴

業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計
中央町	総店舗数	0	6	126	12	161	29	17	28	0	379

商都復活支援事業の支援店舗の店舗数や有無に関わらず業種構成に大きな変化はみられない。

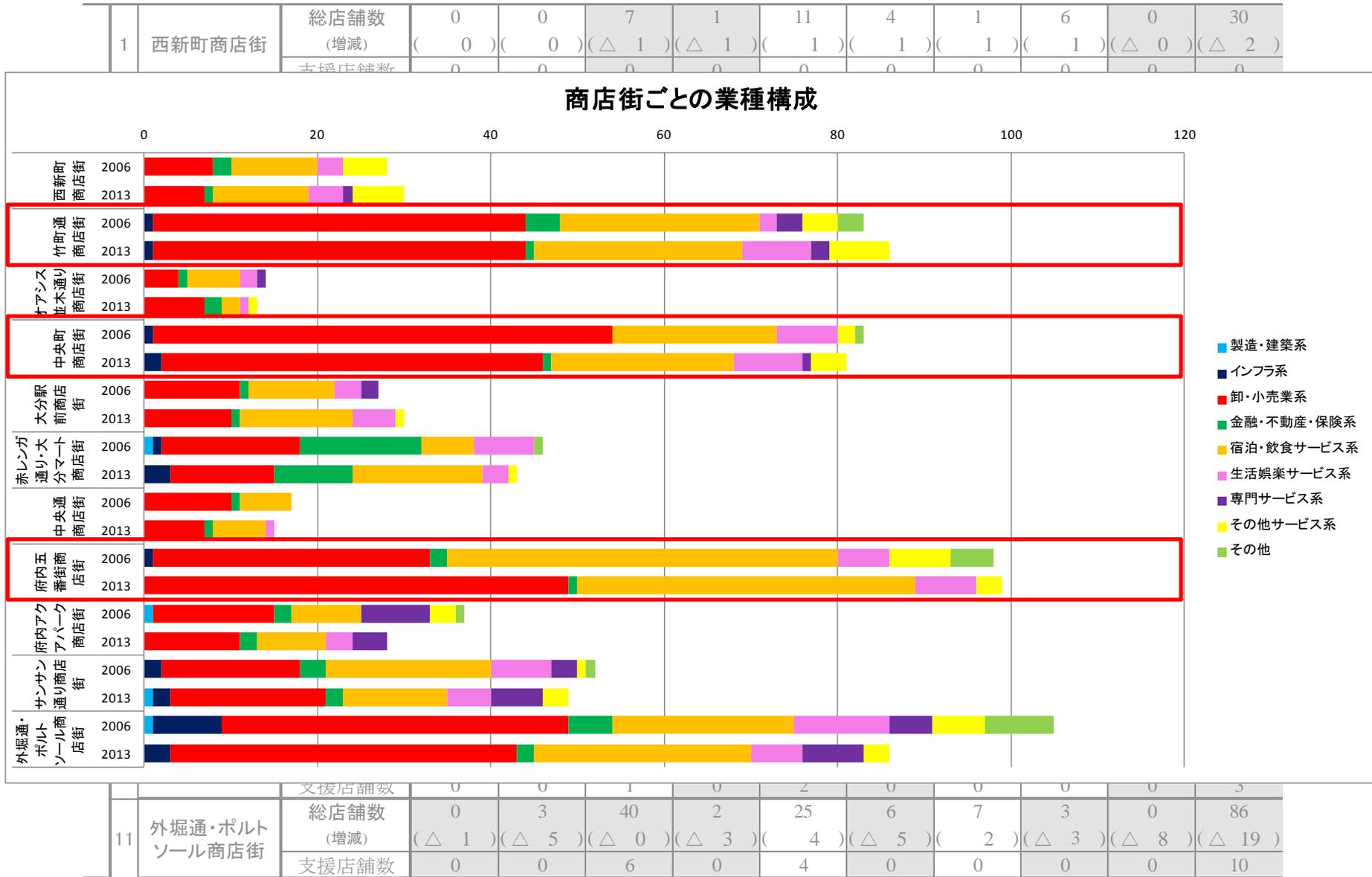
要町	(増減)	(1)	(0)	(1)	(△2)	(△3)	(1)	(△4)	(2)	(0)	(△4)
		支援店舗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0

減少している業種



第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

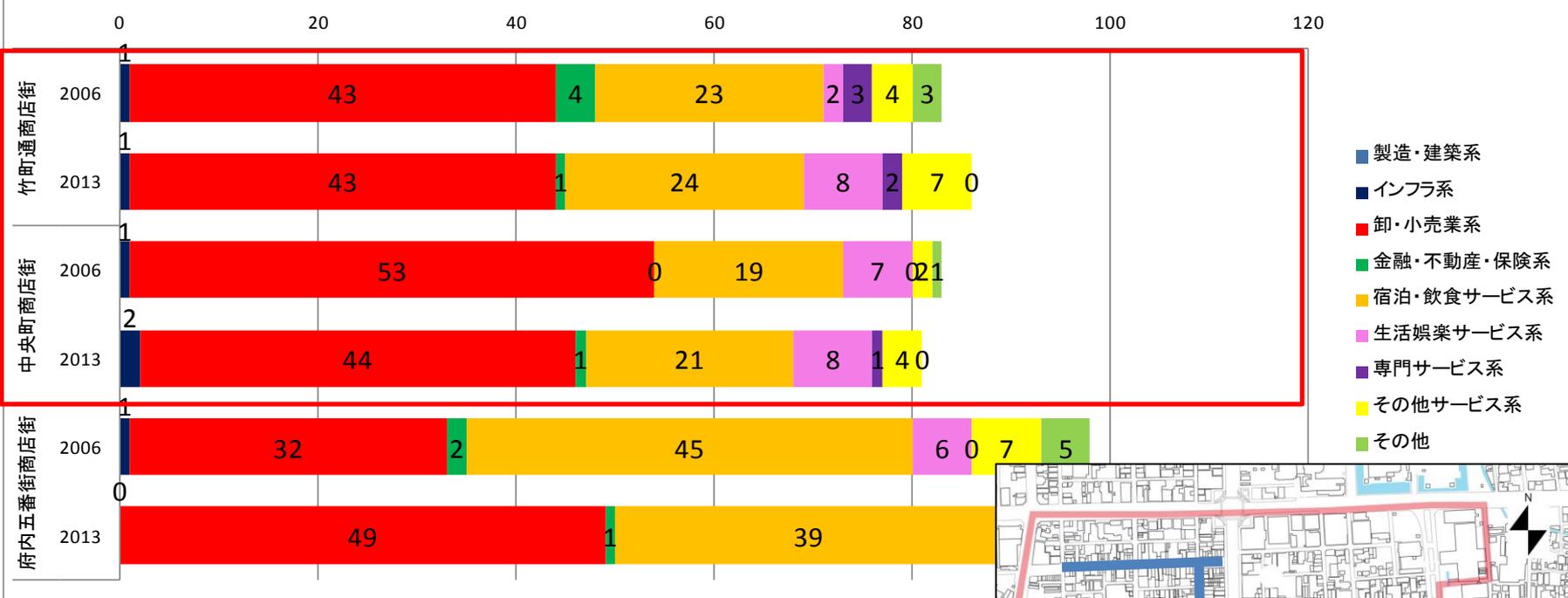
商店街ごとの特徴



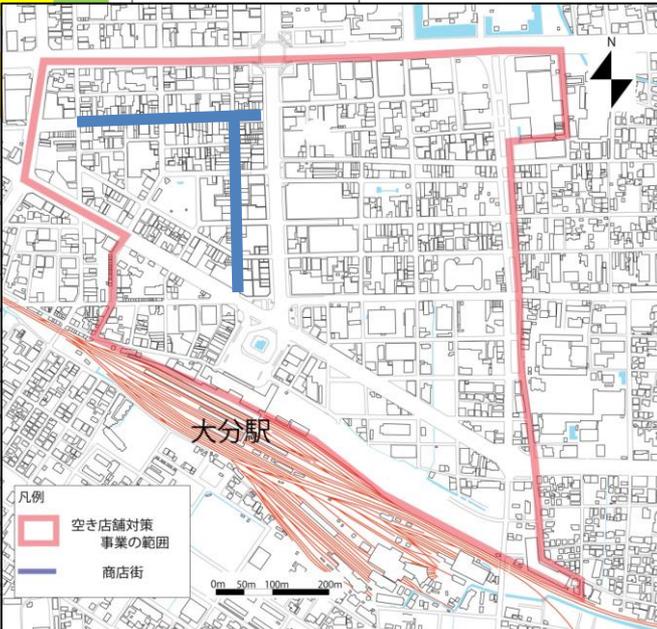
第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

商

商店街ごとの業種構成



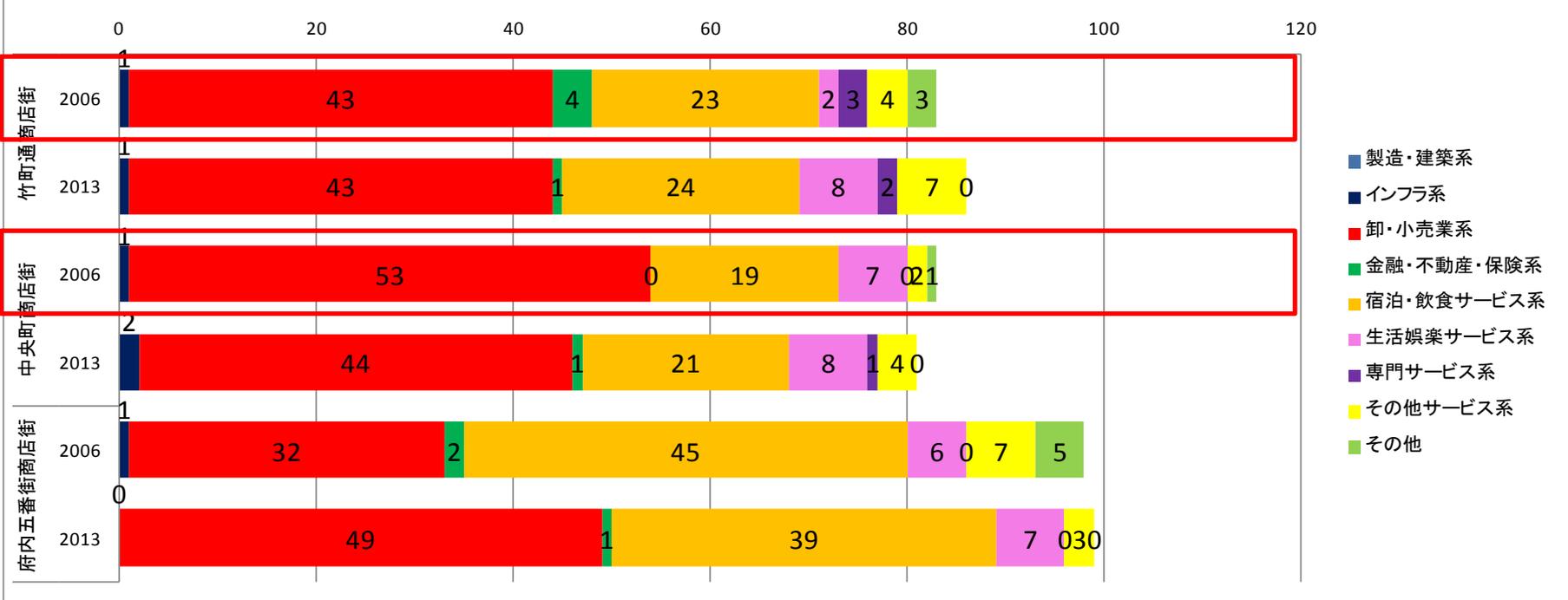
地区	項目	2006	2013	増減	2006	2013	増減
8 府内五番街商店街	支援店舗数	0	0	0	0	0	0
	総店舗数	0	49	49	0	39	10
	(増減)	(0)	(Δ 1)	(17)	(Δ 1)	(Δ 6)	(Δ 17)
9 府内アクアパーク商店街	支援店舗数	0	0	0	0	1	1
	総店舗数	0	11	11	2	8	3
	(増減)	(Δ 1)	(0)	(Δ 3)	(0)	(0)	(Δ 3)
10 サンサン通り商店街	支援店舗数	0	0	0	0	0	0
	総店舗数	3	18	15	2	12	3
	(増減)	(1)	(0)	(2)	(Δ 1)	(Δ 7)	(Δ 6)
11 外堀通・ポルトソール商店街	支援店舗数	0	0	0	0	2	2
	総店舗数	0	40	40	2	25	15
	(増減)	(Δ 1)	(Δ 5)	(Δ 0)	(Δ 3)	(4)	(Δ 7)
	支援店舗数	0	6	6	0	4	6



第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

商

商店街ごとの業種構成



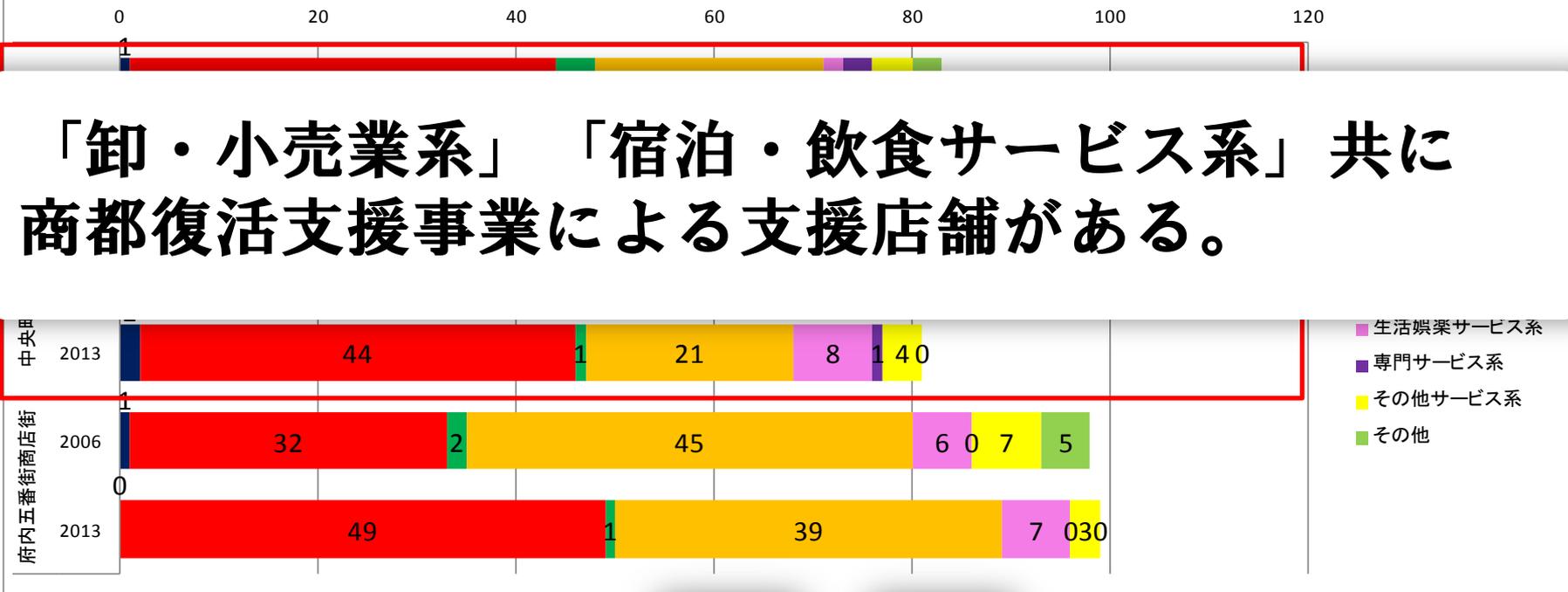
	支援店舗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
府内五番街商店街	総店舗数	0	0	49	1	39	7	0	3	0	99

「竹町通商店街」「中央町商店街」は「卸・小売業系」の店舗数が多い商店街。

11	外堀通・ポルトソール商店街	総店舗数	0	3	40	2	25	6	7	3	0	86
		(増減)	(△ 1)	(△ 5)	(△ 0)	(△ 3)	(4)	(△ 5)	(2)	(△ 3)	(△ 8)	(△ 19)
		支援店舗数	0	0	6	0	4	0	0	0	0	10

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

商店街ごとの業種構成



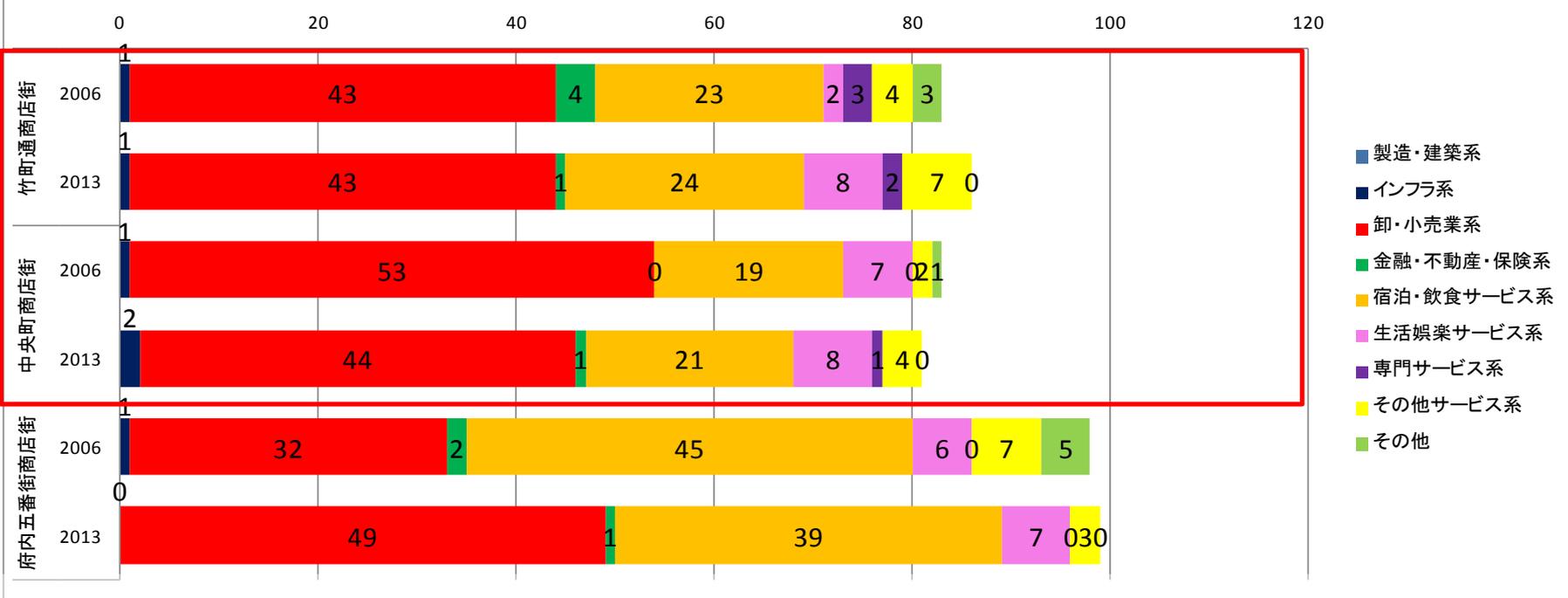
**「卸・小売業系」「宿泊・飲食サービス系」共に
商都復活支援事業による支援店舗がある。**

業種カテゴリー		支援店舗数	製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計
2	竹町通商店街	総店舗数	0	1	43	1	24	8	2	7	0	86
		(増減)	(0)	(0)	(0)	△3	(1)	(6)	(△1)	(3)	(△3)	(3)
		支援店舗数	0	0	3	1	9	1	0	0	0	14
4	中央町商店街	総店舗数	0	2	44	1	21	8	1	4	0	81
		(増減)	(0)	(0)	(0)	1	(1)	(1)	(2)	(△4)	(△2)	
		支援店舗数	0	0	9	0	2	0	0	0	0	11
11	外堀通・ソール商店街	(増減)	(△1)	(△5)	5	△3	6	5	(2)	(△3)	(△8)	(△19)
		支援店舗数	0	0	5	0	6	0	0	0	0	10

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

商

商店街ごとの業種構成



支援店舗数 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

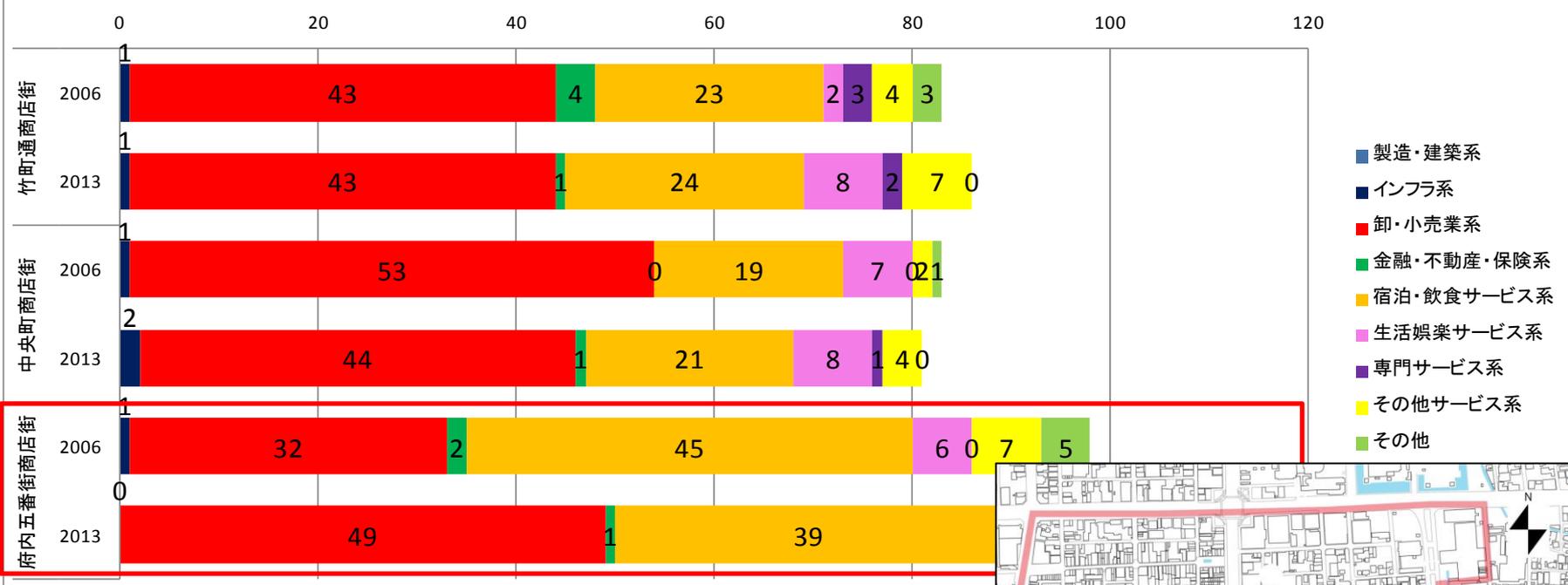
業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計	
2	竹町通									0	86	
4	中央町商店街	(増減)	(0)	(0)	(△ 9)	(1)	(2)	(1)	(1)	(2)	(△ 4)	(△ 2)
		支援店舗数	0		5	0	6	0	0	0	0	11
11	府内五番街										0	81
11	府内五番街	(増減)	(△ 1)	(△ 5)	(△ 0)	(△ 3)	(4)	(△ 5)	(2)	(△ 3)	(△ 8)	(△ 19)
		支援店舗数	0	0	6	0	4	0	0	0	0	10

業種構成には大きな変化はみられない

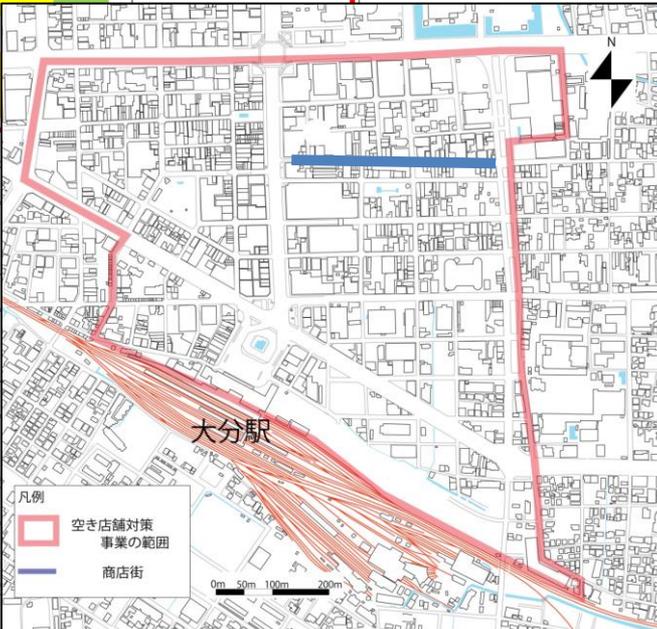
第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

商

商店街ごとの業種構成



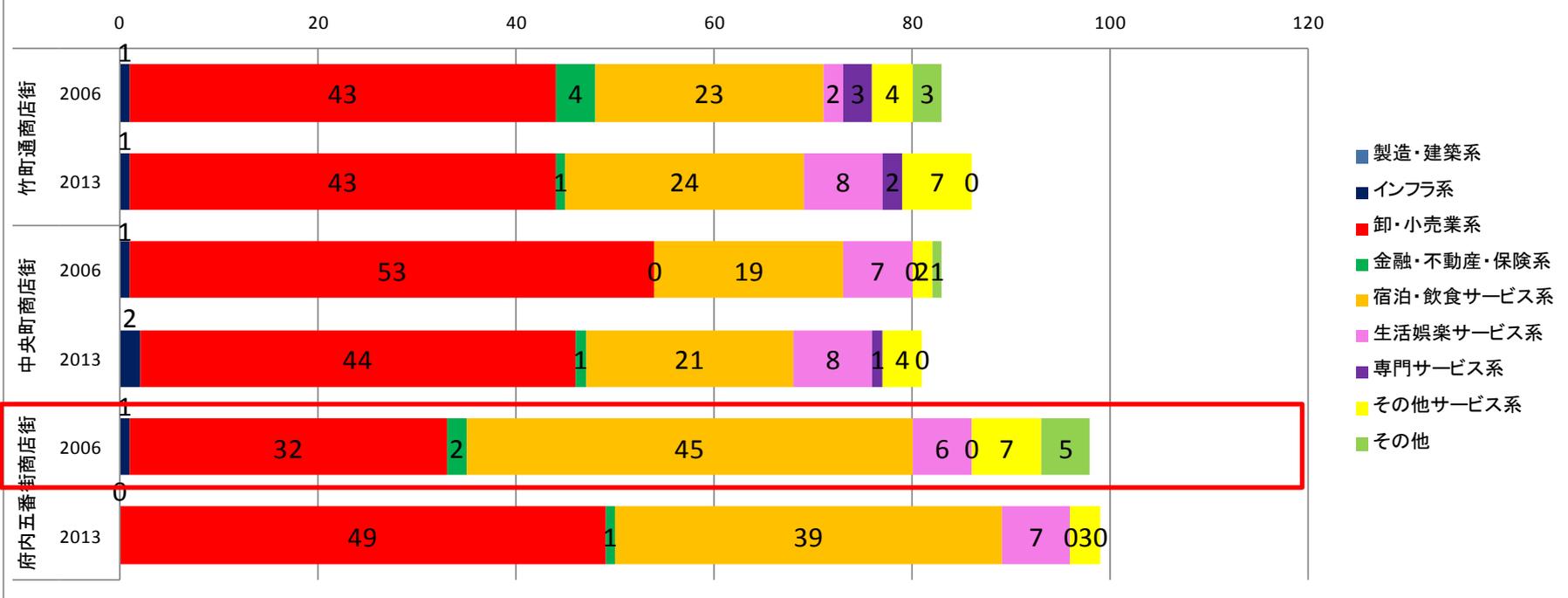
No.	商店街名	支援店舗数	0	0	0	0	0			
		総店舗数 (増減)	0	0	49	1	39	(0)	(Δ 1)	(17)
8	府内五番街商店街	支援店舗数	0	0	0	0	1			
		総店舗数 (増減)	0	0	11	2	8	(Δ 1)	(0)	(Δ 3)
9	府内アクアパーク商店街	支援店舗数	0	0	0	0	0			
		総店舗数 (増減)	3	2	18	2	12	(1)	(0)	(2)
10	サンサン通り商店街	支援店舗数	0	0	1	0	2			
		総店舗数 (増減)	0	3	40	2	25	(Δ 1)	(Δ 5)	(Δ 0)
11	外堀通・ポルトソール商店街	支援店舗数	0	0	6	0	4			



第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

商

商店街ごとの業種構成



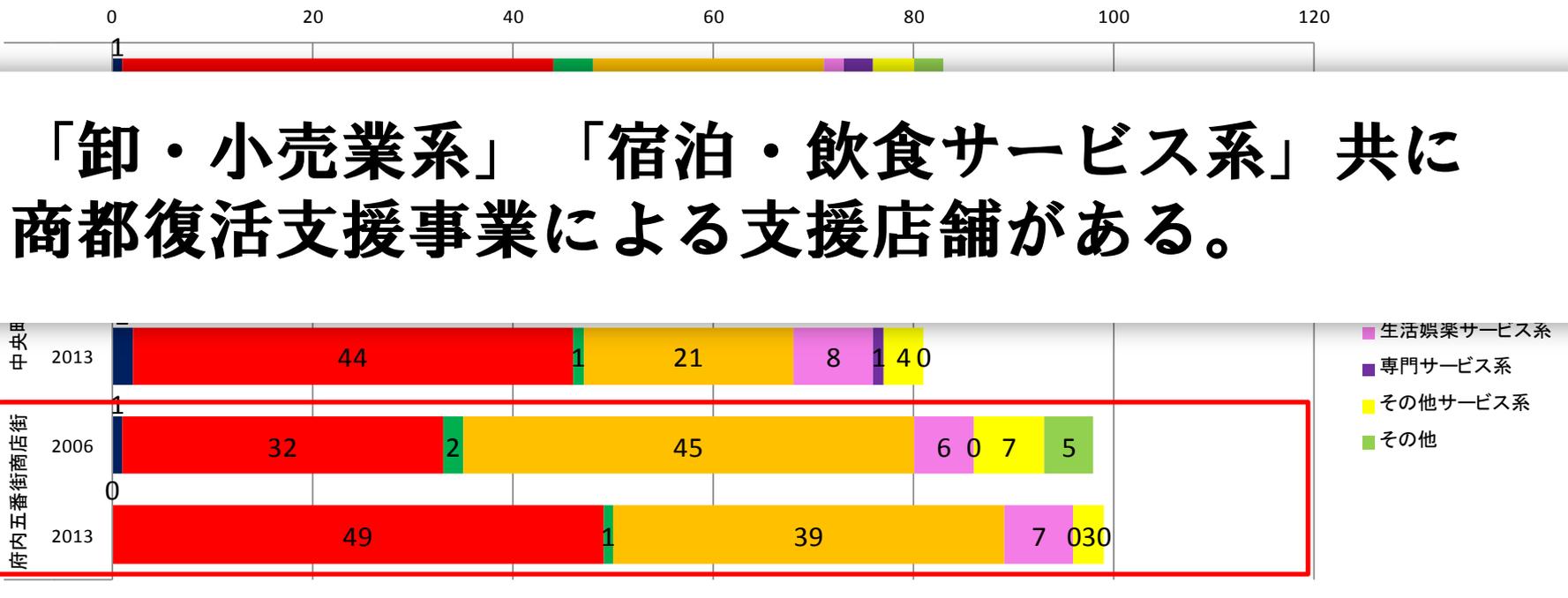
	支援店舗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
府内五番街商店街	総店舗数	0	0	49	1	39	7	0	3	0	99	

「府内五番街商店街」は「飲食・宿泊サービス系」の店舗数が多い商店街。

11	外堀通・ポルトソール商店街	総店舗数	0	3	40	2	25	6	7	3	0	86
		(増減)	(△ 1)	(△ 5)	(△ 0)	(△ 3)	(4)	(△ 5)	(2)	(△ 3)	(△ 8)	(△ 19)
		支援店舗数	0	0	6	0	4	0	0	0	0	10

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

商店街ごとの業種構成



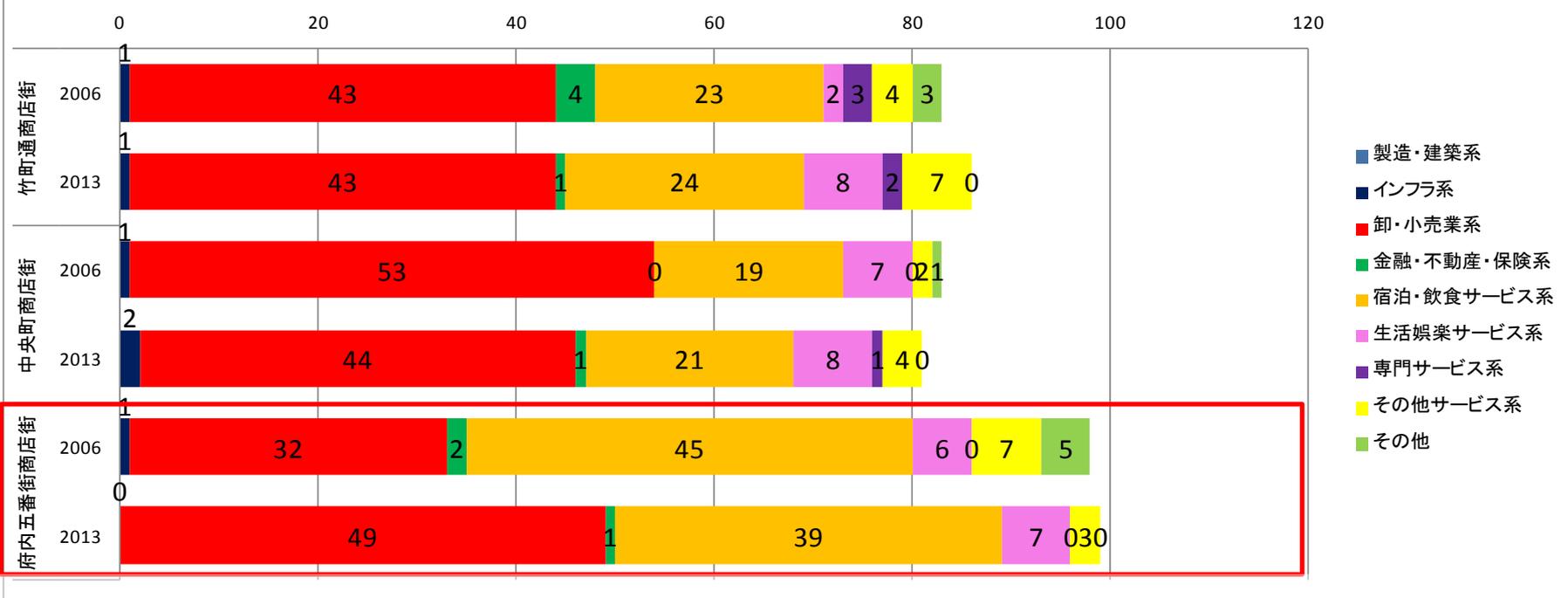
**「卸・小売業系」「宿泊・飲食サービス系」共に
商都復活支援事業による支援店舗がある。**

業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計	
8	府内五番街商店街	総店舗数 (増減)	0 (0)	0 (△1)	49 (17)	1 (△1)	39 (△6)	7 (1)	0 (△0)	3 (△4)	0 (△5)	99 (1)
		支援店舗数	0	0	4	0	3	0	0	0	0	7
11	外堀通・ポルトソール商店街	総店舗数 (増減)	0 (△1)	3 (△5)	2 (△0)	2 (△3)	6 (4)	7 (△5)	3 (2)	0 (△3)	0 (△8)	86 (△19)
		支援店舗数	0	0	6	0	4	0	0	0	0	10

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

商

商店街ごとの業種構成



「卸・小売業系」の店舗数が「宿泊・飲食サービス系」の店舗数を上回り業種構成が変化。

府内五番街商店街	支援店舗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	総店舗数	0	0	49	1	39	7	0	3	0	99
	(増減)	(△ 0)	(△ 1)	(△ 17)	(△ 1)	(△ 6)	(△ 1)	(△ 0)	(△ 4)	(△ 5)	(△ 1)

11	外堀通・ホルトソール商店街	(増減)	(△ 1)	(△ 5)	(△ 0)	(△ 3)	(△ 4)	(△ 5)	(△ 2)	(△ 3)	(△ 8)	(△ 19)
		支援店舗数	0	0	6	0	4	0	0	0	0	10

商店街ごとの特徴

業種構成

総店舗数	0	0	7	1	11	4	1	6	0	30
(増減)	(0)	(0)	(△1)	(△1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(△0)	(△2)
支援店舗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

商店街ごとに業種構成には差があり、また業種構成の変化の仕方にも差がある。

商都復活支援事業

支援店舗数	0	5	0	6	0	0	0	0	0	11
総店舗数	0	10	1	13	5	0	1	0	0	30
(増減)	(0)	(0)	(△1)	(0)	(3)	(2)	(△2)	(1)	(△0)	(3)
支援店舗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(増減)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
支援店舗数	0	12	9	15	3	0	1	0	0	43
(増減)	(△1)	(2)	(△4)	(△5)	(9)	(△4)	(△0)	(1)	(△1)	(△3)

元々の業種構成に関係なく、一様に「卸・小売業系」「宿泊・飲食サービス系」の店舗を出店していることから、ゾーンや通りの業種構成は意識されていないことが推察できる。

総店舗数	0	3	40	2	25	6	7	3	0	86
(増減)	(△1)	(△5)	(△0)	(△3)	(4)	(△5)	(2)	(△3)	(△8)	(△19)
支援店舗数	0	0	6	0	4	0	0	0	0	10

3.4 店舗の立地特性

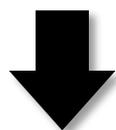
3.6.1 建物の類型化

商店街ごとに業種構成の変化の仕方にも差がある。



店舗の立地特性

建物や周辺の現況について調査



数量化Ⅲ類分析
クラスター分析

アイテム

- 1, 低中高層
- 2, 面積値
- 3, アーケード
- 5, 商店街
- 4, 角地
- 6, 歩行者
- 7, 車
- 8, 街路樹

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性

3.6.2 数量化3類

アイテム	カテゴリー		カウント	カテゴリースコア									
				1軸			2軸			3軸			4軸
低中高層	1階～2階	0	331	-0.720	1.934	-0.775	3.255	-0.679	4.094	1.929	3.641	0.972	2.311
低中高層	3階～5階	1	359	0.275		-0.081		1.468		-1.711		-0.468	
低中高層	5階以上	2	115	1.214		2.481		-2.626		-0.211		-1.338	
面積値	0㎡～92.5㎡	0	268	-0.807	1.399	-0.962	2.469	-0.125	2.822	2.414	3.852	-0.686	4.352
面積値	92.6㎡～192.3㎡	1	269	0.214		-0.544		1.471		-1.439		2.514	
面積値	192.3㎡以上	2	268	0.592		1.508		-1.351		-0.969		-1.838	
アーケード	なし	0	667	0.619	3.611	-0.213	1.240	0.121	0.706	0.221	1.290	0.010	0.061
アーケード	あり	1	138	-2.992		1.028		-0.585		-1.069		-0.051	
角地	角地以外	0	614	-0.222	0.936	-0.465	1.961	0.274	1.155	0.144	0.606	-0.108	0.455
角地	角地	1	191	0.714		1.495		-0.881		-0.462		0.347	
商店街	商店街以外	0	461	0.637	1.491	-1.008	2.359	-0.459	1.074	0.098	0.228	-0.597	1.398
商店街	商店街	1	344	-0.854		1.351		0.615		-0.131		0.800	
歩行者	車道のみ	0	250	0.720	3.500	-1.827	2.761	-1.007	1.531	-1.300	2.366	0.349	0.700
歩行者	歩道あり	1	369	0.849		0.934		0.524		1.066		-0.060	
歩行者	歩行者専用	2	186	-2.651		0.602		0.313		-0.369		-0.351	
車	車道なし	0	139	-3.323	4.273	0.288	0.700	-0.922	3.404	-0.664	0.944	-0.100	3.806
車	一方通行	1	317	0.411		-0.412		1.976		0.280		-1.974	
車	双方通行	2	349	0.950		0.259		-1.428		0.010		1.832	
街路樹	なし	0	606	-0.229	0.927	-0.769	3.112	-0.544	2.201	-0.484	1.958	-0.308	1.246
街路樹	あり	1	199	0.698		2.342		1.657		1.474		0.938	
固有値				0.361		0.242		0.163		0.146		0.121	
相関係数				0.601		0.492		0.404		0.382		0.347	

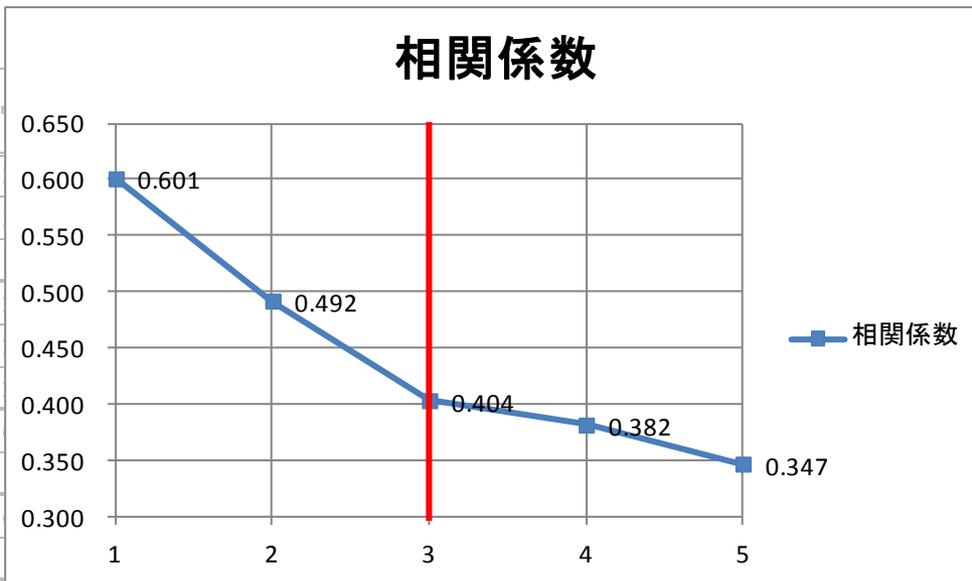
最もレンジの開きが大きいもの
 2番目にレンジの開きが大きいもの
 3番目にレンジの開きが大きいもの

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性

3.6.2 数量化3類

アイテム	カテゴリー	カ
低中高層	1階～2階	0
低中高層	3階～5階	1
低中高層	5階以上	2
面積値	0㎡～92.5㎡	0
面積値	92.6㎡～192.3㎡	1
面積値	192.3㎡以上	2
アーケード	なし	0
アーケード	あり	1
角地	角地以外	0
角地	角地	1
商店街	商店街以外	0
商店街	商店街	1



461	0.637	1.491	-1.008	2.359	-0.459	1.074	0.098	0.228	-0.597	1.398
344	-0.854		1.351		0.615		-0.131		0.800	

**相関係数0.3以上で相関係数のグラフを参考に
第3軸までを採用**

街路樹	なし	0	606	-0.229	0.927	-0.769	3.112	-0.544	2.201	-0.484	1.958	-0.308	1.246
街路樹	あり	1	199	0.698		2.342		1.657		1.474		0.938	
固有値				0.361		0.242		0.163		0.146		0.121	
相関係数				0.601		0.492		0.404		0.382		0.347	

最もレンジの開きが大きいもの
2番目にレンジの開きが大きいもの
3番目にレンジの開きが大きいもの

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性

アイテム	カテゴリー		カウント	カテゴリースコア	
				1軸	
低中高層	1階～2階	0	331	-0.720	1.934
低中高層	3階～5階	1	359	0.275	
低中高層	5階以上	2	115	1.214	
面積値	0㎡～92.5㎡	0	268	-0.807	1.399
面積値	92.6㎡～192.3㎡	1	269	0.214	
面積値	192.3㎡以上	2	268	0.592	
アーケード	なし	0	667	0.619	3.611
アーケード	あり	1	138	-2.992	
角地	角地以外	0	614	-0.222	0.936
角地	角地	1	191	0.714	
商店街	商店街以外	0	461	0.637	1.491
商店街	商店街	1	344	-0.854	
歩行者	車道のみ	0	250	0.720	3.500
歩行者	歩道あり	1	369	0.849	
歩行者	歩行者専用	2	186	-2.651	
車	車道なし	0	139	-3.323	4.273
車	一方通行	1	317	0.411	
車	双方通行	2	349	0.950	
街路樹	なし	0	606	-0.229	0.927
街路樹	あり	1	199	0.698	

カテゴリースコアの正の値が大きくなるほど、主要幹線道路周辺の環境になっており、反対に負の値が大きくなるほど、アーケードのある商店街の環境になっている。よって、第1軸は『**幹線道路と商店街**』をあらわす軸と考えられる。

最もレンジの開きが大きいもの
2番目にレンジの開きが大きいもの
3番目にレンジの開きが大きいもの

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性

アイテム	カテゴリー		カウント	カテゴリースコア	
				2軸	
低中高層	1階～2階	0	331	-0.775	3.255
低中高層	3階～5階	1	359	-0.081	
低中高層	5階以上	2	115	2.481	
面積値	0㎡～92.5㎡	0	268	-0.962	2.469
面積値	92.6㎡～192.3㎡	1	269	-0.544	
面積値	192.3㎡以上	2	268	1.508	
アーケード	なし	0	667	-0.213	1.240
アーケード	あり	1	138	1.028	
角地	角地以外	0	614	-0.465	1.961
角地	角地	1	191	1.495	
商店街	商店街以外	0	461	-1.008	2.359
商店街	商店街	1	344	1.351	
歩行者	車道のみ	0	250	-1.827	2.761
歩行者	歩道あり	1	369	0.934	
歩行者	歩行者専用	2	186	0.602	
車	車道なし	0	139	0.288	0.700
車	一方通行	1	317	-0.412	
車	双方通行	2	349	0.259	
街路樹	なし	0	606	-0.769	3.112
街路樹	あり	1	199	2.342	

つまり、カテゴリースコアの正の値が大きくなるほど、歩行者の歩きやすい場所になっている。反対に負の値が大きくなるほど、歩行者の歩きづらい場所になっている。よって、第2軸は『**歩行者の歩きやすさ**』をあらわす軸と考えられる。

最もレンジの開きが大きいもの
 2番目にレンジの開きが大きいもの
 3番目にレンジの開きが大きいもの

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性

アイテム	カテゴリー		カウント	カテゴリースコア	
				3軸	
低中高層	1階～2階	0	331	-0.679	4.094
低中高層	3階～5階	1	359	1.468	
低中高層	5階以上	2	115	-2.626	
面積値	0㎡～92.5㎡	0	268	-0.125	2.822
面積値	92.6㎡～192.3㎡	1	269	1.471	
面積値	192.3㎡以上	2	268	-1.351	
アーケード	なし	0	667	0.121	0.706
アーケード	あり	1	138	-0.585	
角地	角地以外	0	614	0.274	1.155
角地	角地	1	191	-0.881	
商店街	商店街以外	0	461	-0.459	1.074
商店街	商店街	1	344	0.615	
歩行者	車道のみ	0	250	-1.007	1.531
歩行者	歩道あり	1	369	0.524	
歩行者	歩行者専用	2	186	0.313	
車	車道なし	0	139	-0.922	3.404
車	一方通行	1	317	1.976	
車	双方通行	2	349	-1.428	
街路樹	なし	0	606	-0.544	2.201
街路樹	あり	1	199	1.657	

カテゴリースコアの正の値が大きくなるほど、街路樹や歩道、車の一方通行など多くの機能を持つ道路沿いにある建物となっている。反対に負の値が大きくなるほど、車道のみの方方向道路など限定的な機能を持つ道路沿いにある建物となっている。よって、第3軸は『**道路空間の機能**』をあらわす軸と考えられる。

最もレンジの開きが大きいもの

2番目にレンジの開きが大きいもの

3番目にレンジの開きが大きいもの

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

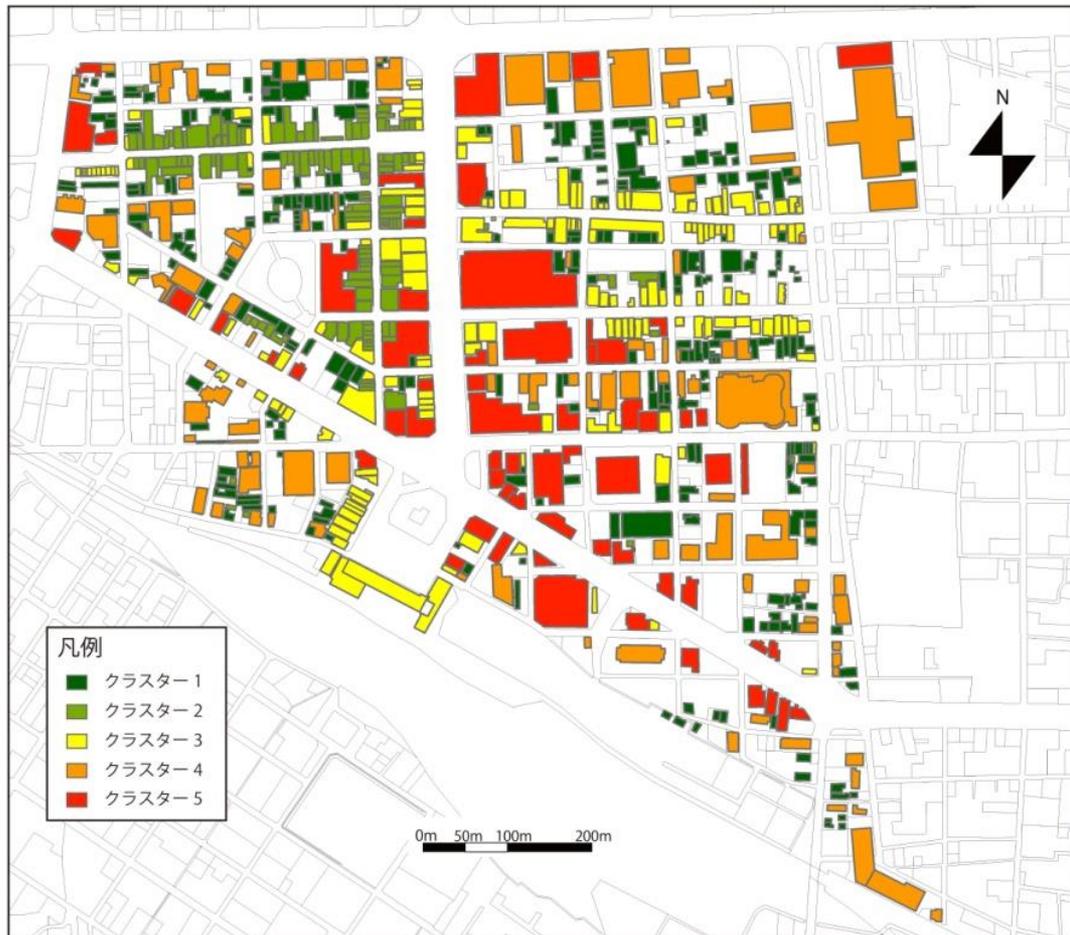
3.4 店舗の立地特性 3.6.3 クラスタ分析

	クラスター1	クラスター2	クラスター3	クラスター4	クラスター5
第1軸	0.214	-1.162	0.131	0.410	0.545
第2軸	-0.453	0.059	0.442	-0.018	0.891
第3軸	0.076	-0.137	0.430	-0.438	-0.454

正の値の大きいもの
負の値の大きいもの

軸の解釈

- 第1軸 『幹線道路と商店街の軸』
- 第2軸 『歩行者の歩きやすさの軸』
- 第3軸 『道路空間の機能の軸』



3.4 店舗の立地特性 3.6.3 クラスタ分析

	クラスター1	クラスター2	クラスター3	クラスター4	クラスター5
第1軸	0.214	1.162	0.131	0.410	0.545
第2軸	0.214	0.059	0.442	-0.018	0.891
第3軸	-0.453	0.137	0.430	-0.438	-0.454
	0.076				

軸の解釈

- 第1軸 『幹線道路と商店街の軸』
- 第2軸 『歩行者の歩きやすさの軸』
- 第3軸 『道路空間の機能の軸』

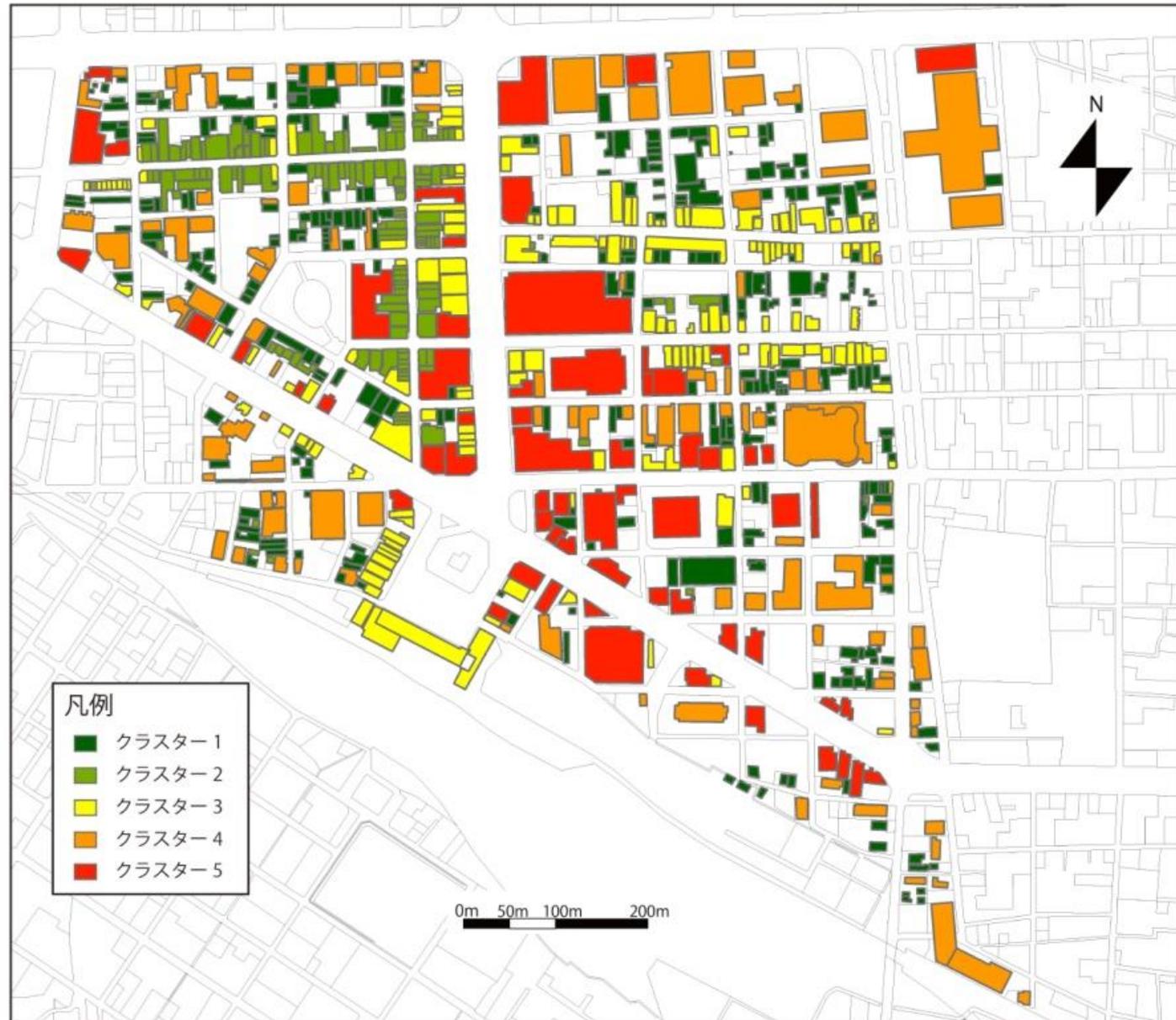
正の値の大きいもの
負の値の大きいもの

【クラスター1】

クラスター1は歩行者の歩きやすさの軸のカテゴリースコアの負の値が大きくなっている。このことから特に歩行者の歩きづらい道沿いの建物だと考えられる。



3.4 店舗の立地特性



3.4 店舗の立地特性

	クラスター1	クラスター2	クラスター3	クラスター4	クラスター5
第1軸	0.214	-1.1	0.131	0.410	0.545
第2軸	-0.453	0.0	0.442	0.018	0.891
第3軸	0.076	-0.1	0.430	0.438	-0.454

正の値の大きいもの
負の値の大きいもの

軸の解釈

- 第1軸 『幹線道路と商店街の軸』
- 第2軸 『歩行者の歩きやすさの軸』
- 第3軸 『道路空間の機能の軸』

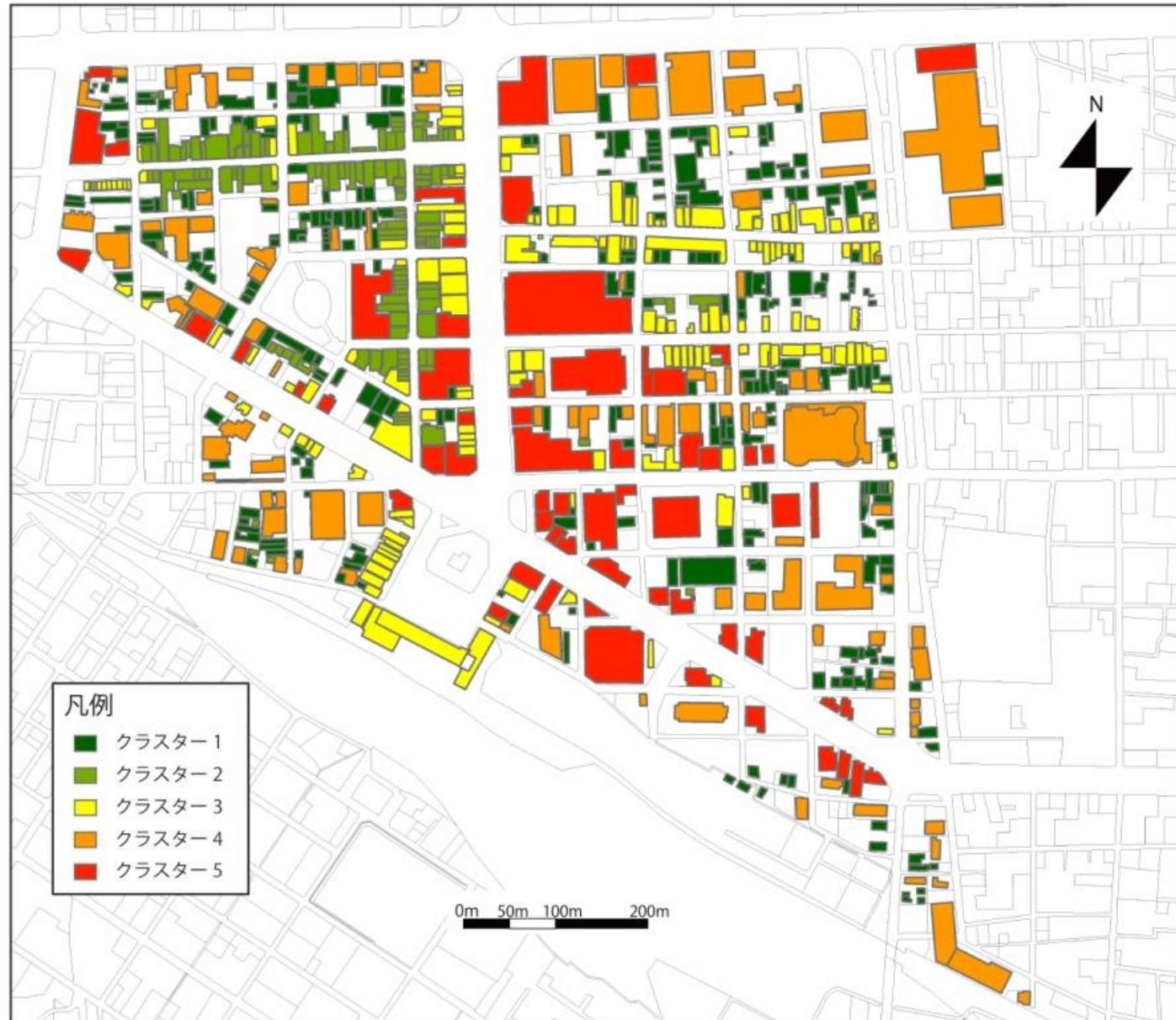
【クラスター3】

クラスター3は歩行者の歩きやすさの軸と道路空間の機能の軸のカテゴリースコアの正の値が大きい。このことから歩行者の歩きやすい、街路樹や歩道、車の一方通行など多くの機能を持つ道路沿いにある中規模の建物だと考えられる。

- クラスター1
- クラスター2
- クラスター3
- クラスター4
- クラスター5

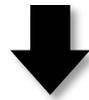
0m 50m 100m 200m

3.4 店舗の立地特性



3.4 店舗の立地特性

- クラスター1 →歩行者の歩きづらい建物
- クラスター2 →アーケードのある商店街
- クラスター3 →歩行者が歩きやすい、一方通行道路の中規模な建物
- クラスター4 →幹線道路沿いで双方向通行道路の大規模な建物
- クラスター5 →幹線道路沿いの歩行者が歩きやすい大規模な建物



- クラスター1 →歩行者×
- クラスター2 →アーケードのある商店街
- クラスター3 →歩行者○・一方通行・中規模
- クラスター4 →双方向通行の道路・大規模
- クラスター5 →幹線道路沿い・歩行者○・大規模

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性 クラスター毎の建物の業種の変化

業種カテゴリー		歩行者×	アーケードのある商店街	歩行者○ 一方通行 中規模	双方向通行の道路・大規模	幹線道路沿い・歩行者○ 大規模
新規店舗	建物棟数 (割合)	41 (19.4%)	12 (9.8%)	22 (13.8%)	14 (16.3%)	8 (13.1%)
空き店舗に変化	建物棟数 (割合)	22 (10.4%)	8 (6.5%)	9 (5.6%)	12 (14.0%)	1 (1.6%)
業種変化なし	建物棟数 (割合)	114 (54.0%)	67 (54.5%)	103 (64.4%)	46 (53.5%)	47 (77.0%)
業種変化あり	建物棟数 (割合)	34 (16.1%)	36 (29.3%)	26 (16.3%)	14 (16.3%)	5 (8.2%)
	合計 (割合)	211 (100.0%)	123 (100.0%)	160 (100.0%)	86 (100.0%)	61 (100.0%)

「歩行者×」「双方向通行の道路・大規模」店舗が空き店舗になる割合の多いクラスター。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

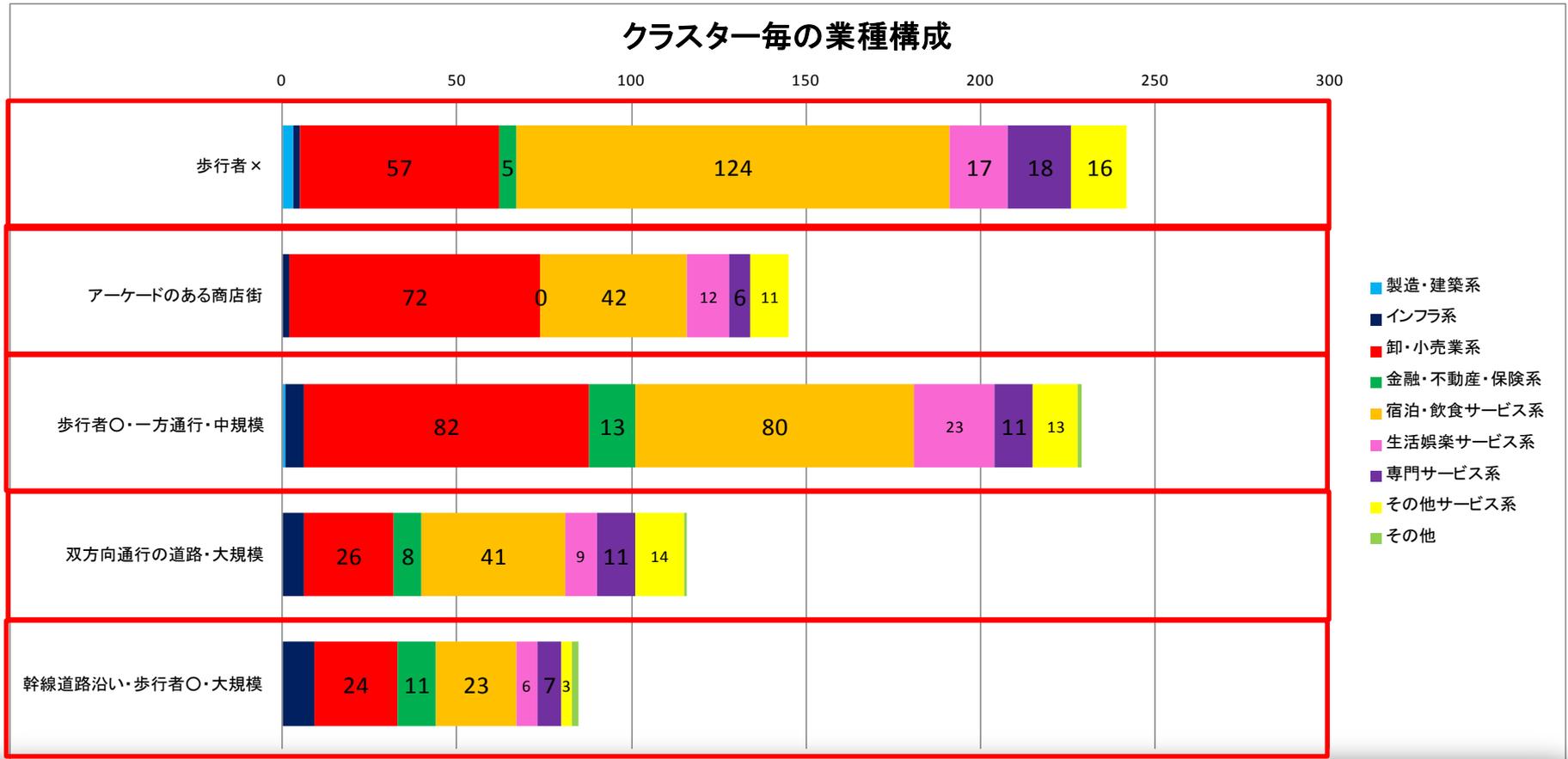
3.4 店舗の立地特性 クラスター毎の建物の業種の変化

業種カテゴリー		歩行者	アーケードのある商店街	歩行者○・一方通行・中規模	双方向通行の道路・大規模	幹線道路沿い・歩行者○・大規模
新規店舗	建物棟数 (割合)	41 (19.4%)	12 (9.8%)	22 (13.8%)	14 (16.3%)	8 (13.1%)
空き店舗に変化	建物棟数 (割合)	22 (10.4%)	8 (6.5%)	9 (5.6%)	12 (14.0%)	1 (1.6%)
業種変化なし	建物棟数 (割合)	114 (54.0%)	67 (54.5%)	103 (64.4%)	46 (53.5%)	47 (77.0%)
業種変化あり	建物棟数 (割合)	34 (16.1%)	36 (29.3%)	26 (16.3%)	14 (16.3%)	5 (8.2%)
合計		211 (100.0%)	123 (100.0%)	160 (100.0%)	86 (100.0%)	61 (100.0%)

「アーケードのある商店街」は業種の変化する
建物の多いクラスター。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性 クラスター毎の業種の変化



「宿泊・飲食サービス系」の多いクラスターや「卸・小売業系」の多いクラスター。また両方が同程度のクラスターなど、クラスターによって業種構成に違いがあることがわかる。

3.4 店舗の立地特性 クラスター毎の業種の変化と商都復活支援事業の関係

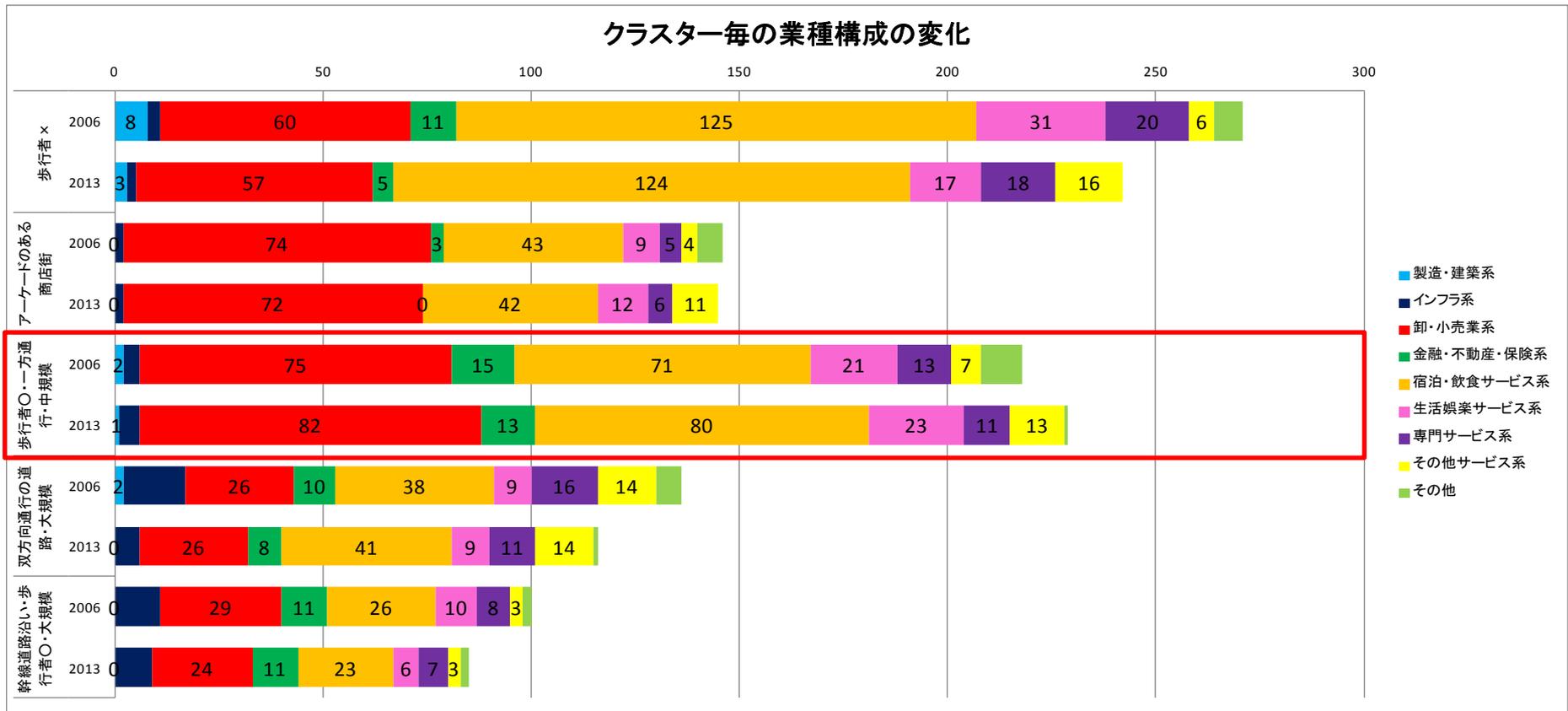


歩行者の歩きづらい場所に位置する建物では「宿泊・飲食サービス系」が多くなり、歩行者の歩きやすい場所に位置する建物では「卸・小売業系」「宿泊・飲食サービス系」の店舗が同程度の店舗数になるなど、

店舗の立地特性が業種構成に大きな影響を与えていることがわかる。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性 クラスター毎の業種の変化



- 増減率をみると店舗数が増えているのは「歩行者○・一方通行・中規模」のみとなっている。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性 クラスター毎の業種の変化

業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計
歩行者×	総店舗数 (増減)	3 (△ 5)	2 (△ 1)	57 (△ 3)	5 (△ 6)	124 (△ 1)	17 (△ 14)	18 (△ 2)	16 (△ 10)	0 (△ 7)	242 (△ 29)
	増減率	-62.5%	-33.3%	-5.0%	-54.5%	-0.8%	-45.2%	-10.0%	166.7%	-100.0%	-10.7%
	支援店舗数 (内閉店店舗数)	0 (0)	0 (0)	3 (1)	0 (0)	8 (2)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	12 (3)
アーケードのある商店街	総店舗数 (増減)	0 (0)	2 (0)	72 (△ 2)	0 (△ 3)	42 (△ 1)	12 (3)	6 (1)	11 (7)	0 (△ 6)	145 (△ 1)
	増減率	-	0.0%	-2.7%	-100.0%	-2.3%	33.3%	20.0%	175.0%	-100.0%	-0.7%
	支援店舗数 (内閉店店舗数)	0 (0)	0 (0)	5 (1)	0 (0)	14 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	20 (1)
歩行者○・一方通行・中規模	総店舗数 (増減)	1 (△ 1)	5 (1)	82 (7)	13 (△ 2)	80 (9)	23 (2)	11 (△ 2)	13 (6)	1 (△ 9)	229 (11)
	増減率	-50.0%	25.0%	9.3%	-13.3%	12.7%	9.5%	-15.4%	85.7%	-90.0%	5.0%
	支援店舗数 (内閉店店舗数)	0 (0)	0 (0)	8 (0)	0 (0)	9 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	17 (1)
双方向通行の道路・大規模	総店舗数 (増減)	0 (△ 2)	0 (△ 9)	20 (0)	8 (△ 2)	41 (3)	9 (0)	11 (△ 5)	14 (0)	1 (△ 5)	110 (△ 20)
	増減率	-100.0%	-60.0%	0.0%	-20.0%	7.9%	0.0%	-31.3%	0.0%	-83.3%	-14.7%
	支援店舗数 (内閉店店舗数)	0 (0)	0 (0)	4 (2)	0 (0)	3 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	7 (2)
幹線道路沿い・歩行者○・大規模	総店舗数 (増減)	0 (0)	9 (△ 2)	24 (△ 5)	11 (0)	23 (△ 3)	6 (△ 4)	7 (△ 1)	3 (0)	2 (0)	85 (△ 15)
	増減率	-	-18.2%	-17.2%	0.0%	-11.5%	-40.0%	-12.5%	0.0%	0.0%	-15.0%
	支援店舗数 (内閉店店舗数)	0 (0)	0 (0)	2 (1)	0 (0)	8 (5)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	11 (6)

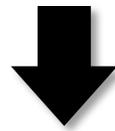
・業種ごとの増減数をみると、クラスター毎に増加する業種カテゴリーが違うことがわかる。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性 クラスター毎の業種の変化

業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計
歩行者×	総店舗数 (増減)	3 (△ 5)	2 (△ 1)	57 (△ 3)	5 (△ 6)	124 (△ 1)	17 (△ 14)	18 (△ 2)	16 (△ 10)	0 (△ 7)	242 (△ 29)
	増減率	-62.5%	-33.3%	-5.0%	-54.5%	-0.8%	-45.2%	-10.0%	166.7%	-100.0%	-10.7%
	支援店舗数	0	0	3	0	8	1	0	0	0	12
	(内閉店店舗数)	(0)	(0)	(1)	(0)	(2)	(0)	(0)	(0)	(0)	(3)

クラスター毎に増加する業種カテゴリーが違う。



業種カテゴリーごとの**店舗数の増減は店舗の立地特性に影響**をうける。

- 業種ごとの増減数をみると、クラスター毎に増加する業種カテゴリーが違うことがわかる。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

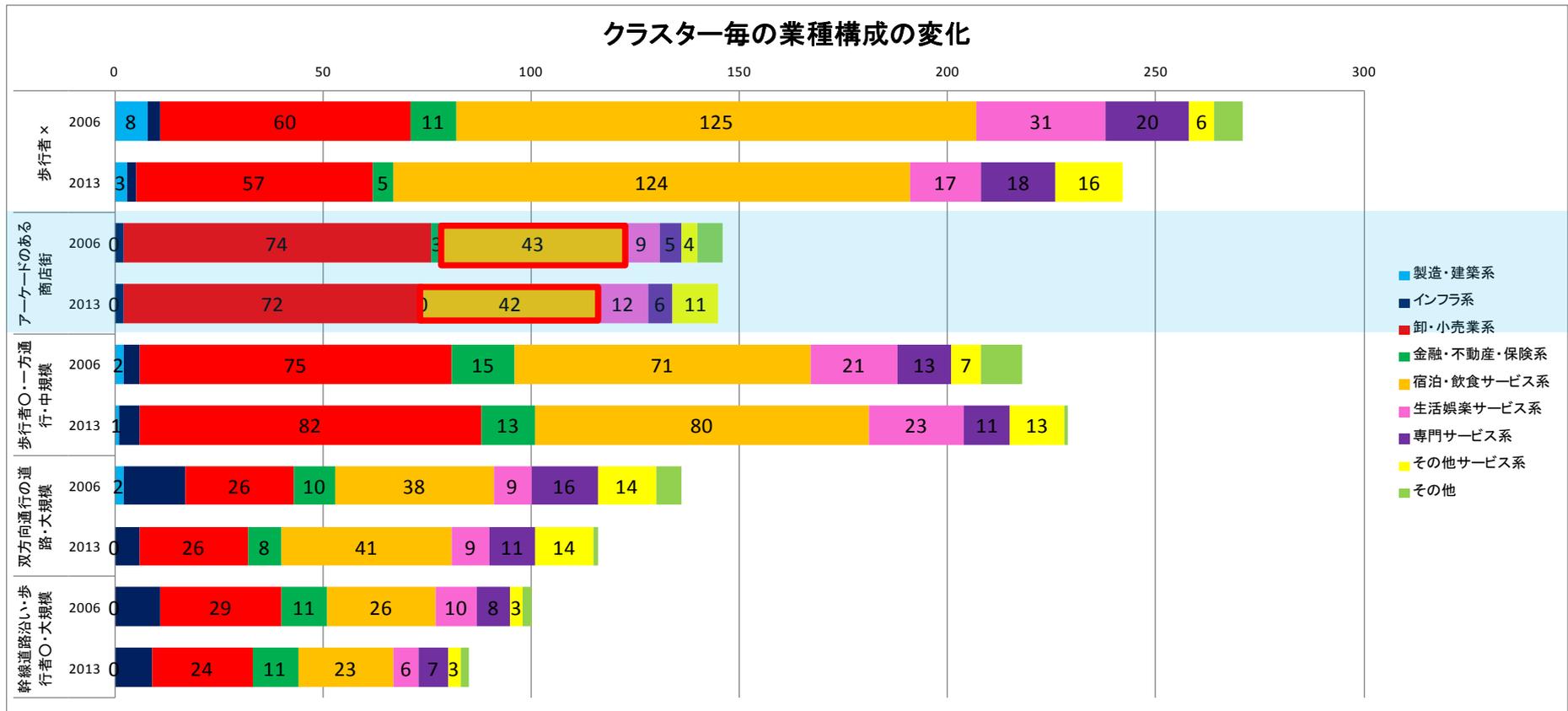
3.4 店舗の立地特性 商都復活支援事業との関係性

業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計	
歩行者×	総店舗数 (増減)	3 (△ 5)	2 (△ 1)	57 (△ 3)	5 (△ 6)	124 (△ 1)	17 (△ 14)	18 (△ 2)	16 (△ 10)	0 (△ 7)	242 (△ 29)	
	増減率	-62.5%	-33.3%	-5.0%	-54.5%	-0.8%	-45.2%	-10.0%	166.7%	-100.0%	-10.7%	
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	3 (1)	0 (0)	42 (△ 1)		1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	12 (3)
アーケードのある商店街	総店舗数 (増減)	0 (0)	2 (0)	72 (△ 2)	0 (△ 1)	-2.3%		12 (3)	6 (1)	11 (7)	0 (△ 6)	145 (△ 1)
	増減率	-	0.0%	-2.7%	-100.0%	-2.3%		3.3%	20.0%	175.0%	-100.0%	-0.7%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	5 (1)	0 (0)	14 (0)		0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	20 (1)
歩行者○・一方通行・中規模	総店舗数 (増減)	1 (△ 1)	5 (1)	82 (7)	13 (△ 1)	0		23 (2)	11 (△ 2)	13 (6)	1 (△ 9)	229 (11)
	増減率	-50.0%	25.0%	9.3%	-13.3%	12.7%	9.5%	-15.4%	85.7%	-90.0%	5.0%	
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	8 (0)	0 (0)	9 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	17 (1)
双方向通行の道路・大規模	総店舗数 (増減)	0 (△ 2)	6 (△ 9)	26 (0)	8 (△ 2)	41 (3)	9 (0)	11 (△ 5)	14 (0)	1 (△ 5)	116 (△ 20)	
	増減率	-100.0%	-60.0%	0.0%	-20.0%	7.9%	0.0%	-31.3%	0.0%	-83.3%	-14.7%	
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	4 (2)	0 (0)	3 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	7 (2)	
幹線道路沿い・歩行者○・大規模	総店舗数 (増減)	0 (0)	9 (△ 2)	24 (△ 5)	11 (0)	23 (△ 3)	6 (△ 4)	7 (△ 1)	3 (0)	2 (0)	85 (△ 15)	
	増減率	-	-18.2%	-17.2%	0.0%	-11.5%	-40.0%	-12.5%	0.0%	0.0%	-15.0%	
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	2 (1)	0 (0)	8 (5)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	11 (6)	

・「アーケードのある商店街」では支援店舗数は「宿泊・飲食サービス系」の店舗で14件と多い。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性 商都復活支援事業との関係性



「宿泊・飲食サービス系」の店舗数は減っており、業種構成も変わっていない。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性 商都復活支援事業との関係性

業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計
歩行者×	総店舗数 (増減)	3 (△ 5)	2 (△ 1)	57 (△ 3)	5 (△ 6)	124 (△ 1)	17 (△ 14)	18 (△ 2)	16 (△ 10)	0 (△ 7)	242 (△ 29)
	増減率	-62.5%	-33.3%	-5.0%	-54.5%	-0.8%	-45.2%	-10.0%	166.7%	-100.0%	-10.7%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	3 (1)	0 (0)	8 (2)	12 (3)	0 (1)	11 (7)	0 (0)	12 (3)
アーケードのある商店街	総店舗数 (増減)	0 (0)	2 (0)	72 (△ 2)	0 (△ 3)	42 (△ 1)	12 (3)	6 (1)	11 (7)	0 (△ 6)	145 (△ 1)
	増減率	-	0.0%	-2.7%	-100.0%	-2.3%	33.3%	0.0%	175.0%	100.0%	-0.7%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	5 (1)	0 (0)	14 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	20 (1)
歩行者○・一方通行・中規模	総店舗数 (増減)	1 (△ 1)	5 (1)	82 (7)	13 (△ 2)	80 (9)	8 (2)	11 (2)	14 (6)	1 (△ 9)	229 (11)
	増減率	-50.0%	25.0%	9.3%	-13.3%	12.7%	9.5%	-15.4%	85.7%	-90.0%	5.0%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	8 (0)	0 (0)	9 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	17 (1)
双方向通行の道路・大規模	総店舗数 (増減)	0 (△ 2)	6 (△ 9)	26 (0)	8 (△ 2)	41 (3)	9 (0)	11 (△ 5)	14 (0)	1 (△ 5)	116 (△ 20)
	増減率	-100.0%	-60.0%	0.0%	-20.0%	7.9%	0.0%	-31.3%	0.0%	-83.3%	-14.7%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	4 (2)	0 (0)	3 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	7 (2)
幹線道路沿い・歩行者○・大規模	総店舗数 (増減)	0 (0)	9 (△ 2)	24 (△ 5)	11 (0)	23 (△ 3)	6 (△ 4)	7 (△ 1)	3 (0)	2 (0)	85 (△ 15)
	増減率	-	-18.2%	-17.2%	0.0%	-11.5%	-40.0%	-12.5%	0.0%	0.0%	-15.0%
	支援店舗数	0	0	2	0	8	1	0	0	0	11

一方で「生活娯楽サービス系」や「その他サービス系」など支援店舗がなくても店舗数の増えている業種カテゴリーもある。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

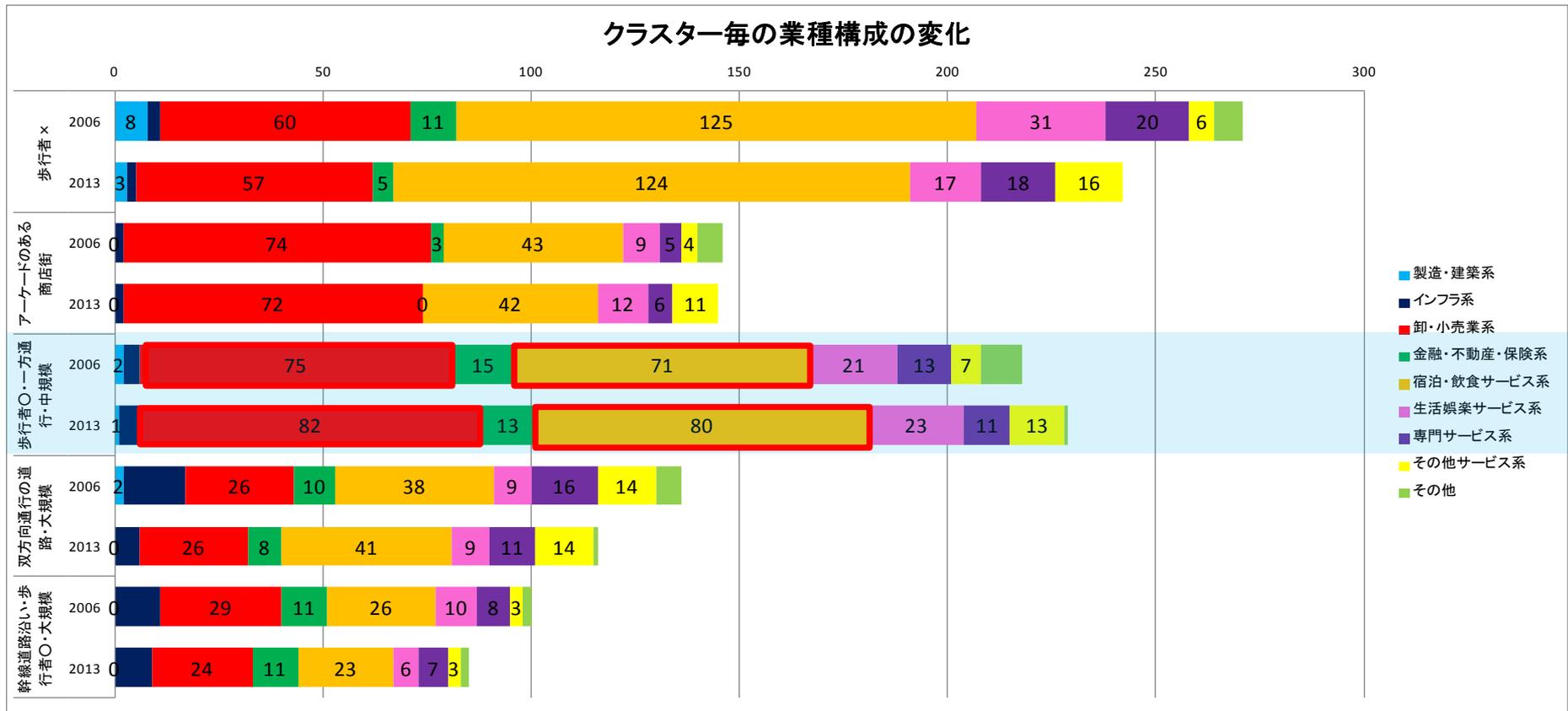
3.4 店舗の立地特性 商都復活支援事業との関係性

業種カテゴリー		製造・建築系	インフラ系	卸・小売業系	金融・不動産・保険系	宿泊・飲食サービス系	生活娯楽サービス系	専門サービス系	その他サービス系	その他	合計
歩行者×	総店舗数 (増減)	3 (△ 5)	2 (△ 1)	57 (△ 3)	5 (△ 6)	124 (△ 1)	17 (△ 14)	18 (△ 2)	16 (△ 10)	0 (△ 7)	242 (△ 29)
	増減率	-62.5%	-33.3%	-5.0%	-54.5%	-0.8%	-45.2%	-10.0%	166.7%	-100.0%	-10.7%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	3 (1)	0 (0)	8 (2)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	12 (3)
アーケードのある商店街	総店舗数 (増減)	0 (0)	2 (0)	72 (△ 2)	0 (△ 3)	42 (△ 1)	12 (3)	6 (1)	11 (7)	0 (△ 6)	145 (△ 1)
	増減率	-	0.0%	-2.7%	-100.0%	-2.3%	33.3%	20.0%	175.0%	-100.0%	-0.7%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	82 (7)	0 (0)	80 (9)	0 (2)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	20 (1)
歩行者○・一方通行・中規模	総店舗数 (増減)	1 (△ 1)	5 (0)	7 (7)	13 (2)	9 (9)	23 (2)	11 (△ 2)	13 (6)	1 (△ 9)	229 (11)
	増減率	-50.0%	25.0%	9.3%	3.3%	12.7%	5%	-15.4%	85.7%	-90.0%	5.0%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	0 (0)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	17 (1)
双方向通行の道路・大規模	総店舗数 (増減)	0 (△ 2)	6 (△ 1)	0 (0)	8 (2)	1 (1)	9 (0)	11 (△ 5)	14 (0)	1 (△ 5)	116 (△ 20)
	増減率	-100.0%	-60.0%	0.0%	-20.0%	7.9%	0.0%	-31.3%	0.0%	-83.3%	-14.7%
	支援店舗数 (内閉店舗数)	0 (0)	0 (0)	4 (2)	0 (0)	3 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	7 (2)
幹線道路沿い・歩行者○・大規模	総店舗数 (増減)	0 (0)	9 (△ 2)	24 (△ 5)	11 (0)	23 (△ 3)	6 (△ 4)	7 (△ 1)	3 (0)	2 (0)	85 (△ 15)
	増減率	-	-18.2%	-17.2%	0.0%	-11.5%	-40.0%	-12.5%	0.0%	0.0%	-15.0%
	支援店舗数	0	0	2	0	8	1	0	0	0	11

- 「歩行者○・一方通行・中規模」では支援店舗数は「卸・小売業系」に8件「宿泊・飲食サービス系」に9件となっている。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

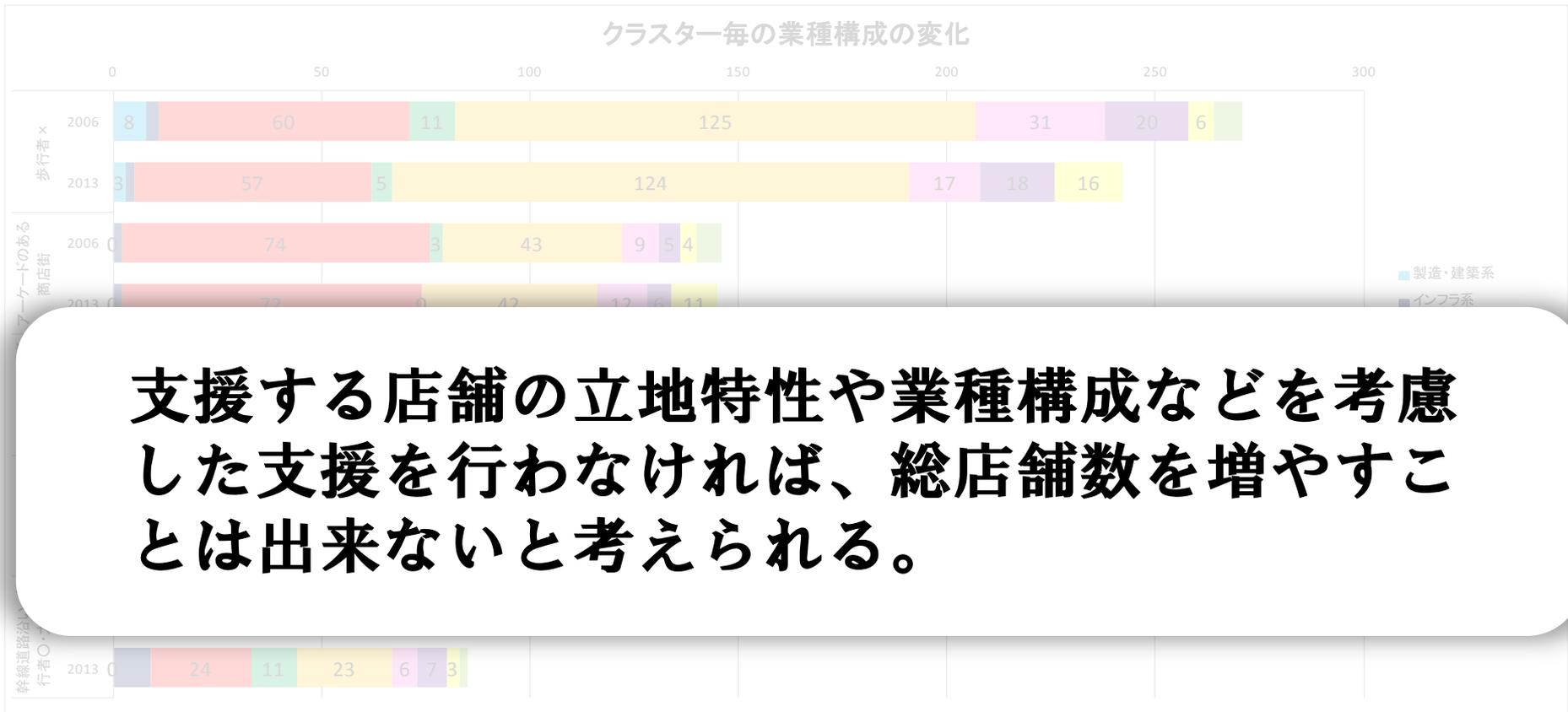
3.4 店舗の立地特性 商都復活支援事業との関係性



業種構成は変わっていないが、
共に店舗数は増えている。

第3章 大分市中心部における業種および施設立地の変遷

3.4 店舗の立地特性 商都復活支援事業との関係性



支援する店舗の立地特性や業種構成などを考慮した支援を行わなければ、総店舗数を増やすことは出来ないと考えられる。

業種構成は変わっていないが、
共に店舗数は増えている。

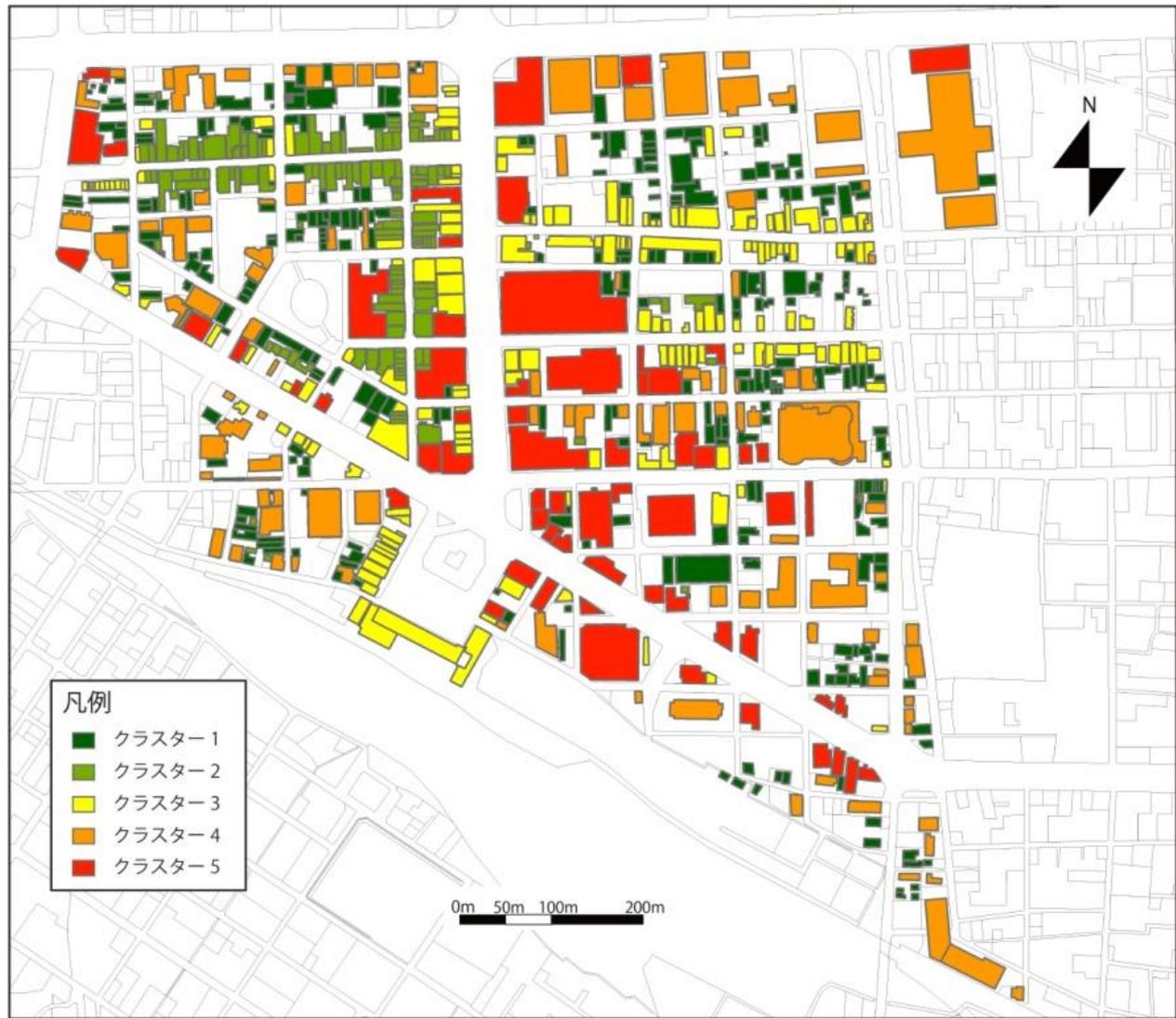
ゾーンや通りの業種構成の変化

商店街ごとに業種構成には差があり、また業種構成の変化の仕方にも差がある。

商都復活支援事業との関係性

元々の業種構成に関係なく、一様に「卸・小売業系」「宿泊・飲食サービス系」の店舗を出店していることから、**ゾーンや通りの業種構成は意識されていない**ことが推察できる。

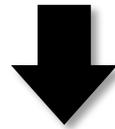
店舗の立地特性



歩行者の歩きづらい場所に位置する建物では「宿泊・飲食サービス系」が多くなり、歩行者の歩きやすい場所に位置する建物では「卸・小売業系」「宿泊・飲食サービス系」の店舗が同程度の店舗数になるなど、

店舗の立地特性が業種構成に大きな影響を与えていることがわかる。

クラスター毎に増加する業種カテゴリーが違う。



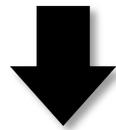
業種カテゴリーごとの**店舗数の増減は店舗の立地特性に影響**をうける。

店舗立地特性と商都復活支援事業の関係性

- ・ 「アーケードのある商店街」では**支援店舗数**は「宿泊・飲食サービス系」の店舗で14件と**多い**が、「宿泊・飲食サービス系」の**店舗数は減っており**、業種構成も変わっていない。

一方で「生活娯楽サービス系」や「その他サービス系など」**支援店舗がなくても店舗数の増えている業種カテゴリーもある。**

- ・ 「歩行者〇・一方通行・中規模」では支援店舗数は「卸・小売業系」に8件「宿泊・飲食サービス系」に9件あり、業種構成は変わっていないが、**共に店舗数は増えている。**



支援する店舗の立地特性や業種構成などを考慮した支援を行わなければ、総店舗数を増やすことは出来ないと考えられる。



ご清聴ありがとうございました