

街路特性と建築特性からみた空き店舗の立地傾向

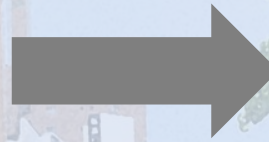
大分大学大学院 工学研究科博士前期課程工学専攻
福祉環境工学建築学コース 18E5017 中渡 康太

1-1. 背景と目的

全国の地方都市 中心市街地

都市機能
の郊外化

商店街
の空洞化



空き店舗の増加
が問題視される

2006年 認定中心市街地活性化基本計画（以下、基本計画） **策定**
2019年現在、全国で233計画（143市2町）が推進中
改めて**空き店舗率低減**を図る動きがみられる

大分市 中心市街地

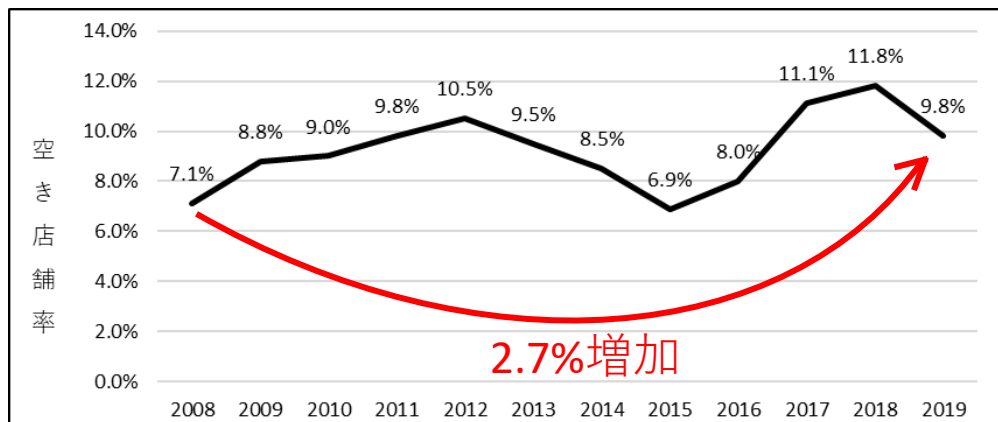
2018年 第3期基本計画 **策定**

大分市では初めて「空き店舗率」を目標指標（KPI）に設定

空き店舗増加は市街地の魅力低下につながり、回遊行動等に影響を与える
（参照）大分市中心市街地活性化基本計画 p.70, 大分市（2018年4月）

歩行空間改善や**街路魅力向上**を図るために、ストリートファニチャー
設置事業やイベント事業を推進中

しかし、、、



継続して成果を挙げているとは言い難い状況にある

図1 大分市中心市街地における空き店舗率の変遷

中心市街地**全域**

一律に空き店舗対策事業 実施

街路特性格・空き店舗の**建築特性格**

きめ細やかな空き店舗対策 施策

大分市中心市街地を対象に類似する共通特性から類型化を行う。
類型ごとに街路特性と建築特性からみた**空き店舗の立地傾向**を
明らかにすることを目的とする。

1-2. 研究の方法と研究対象区域

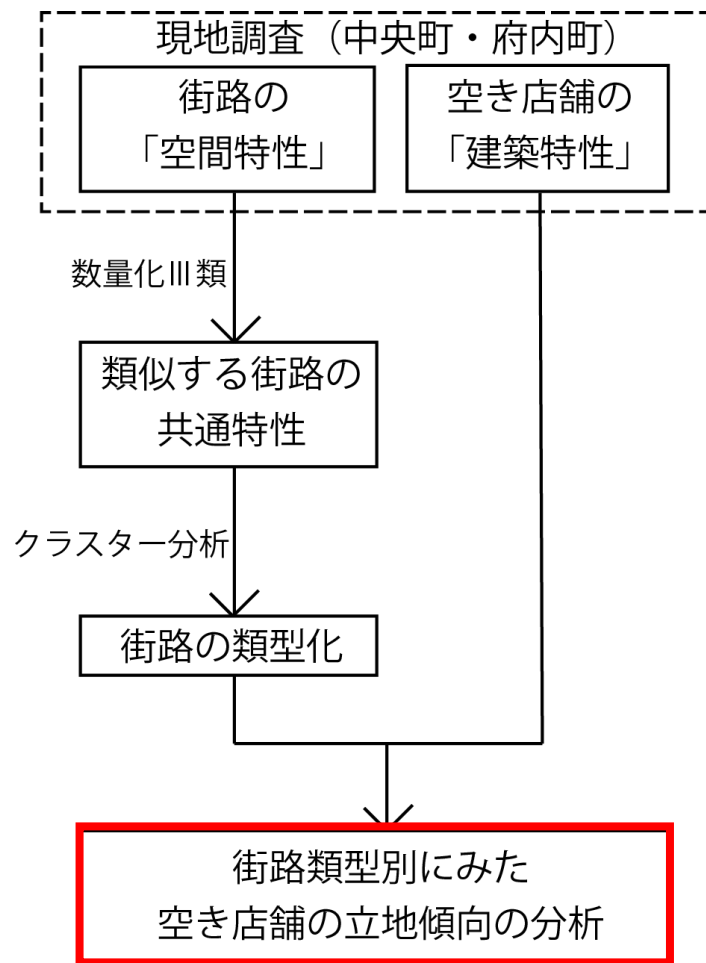


図2 研究フローチャート

研究対象区域：中央町・府内町

研究対象街路：対象区域内のうち国道や中央通り等の幹線道路を除く65街路

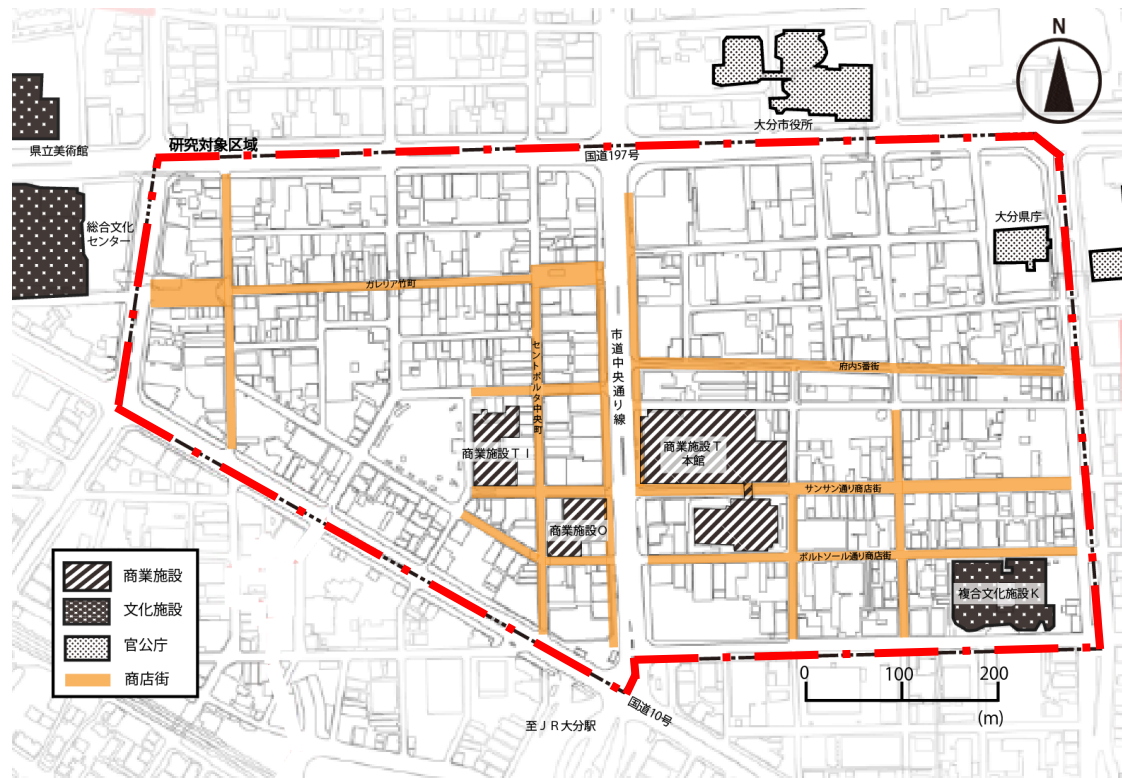


図3 研究対象区域とその周辺施設

2. 大分市中心市街地における業種構成の変遷

対象店舗：主要 5 商店街¹⁾の1・2階店舗
対象期間：2009年～2019年
(第1期基本計画策定～)

1) セントポルタ中央町・ガレリア竹町・府内5番街
・サンサン通り商店街・ポルトソール通り商店街

2016年以前は**物販**中心であったが、
2017年以降は**飲食**が上回っている

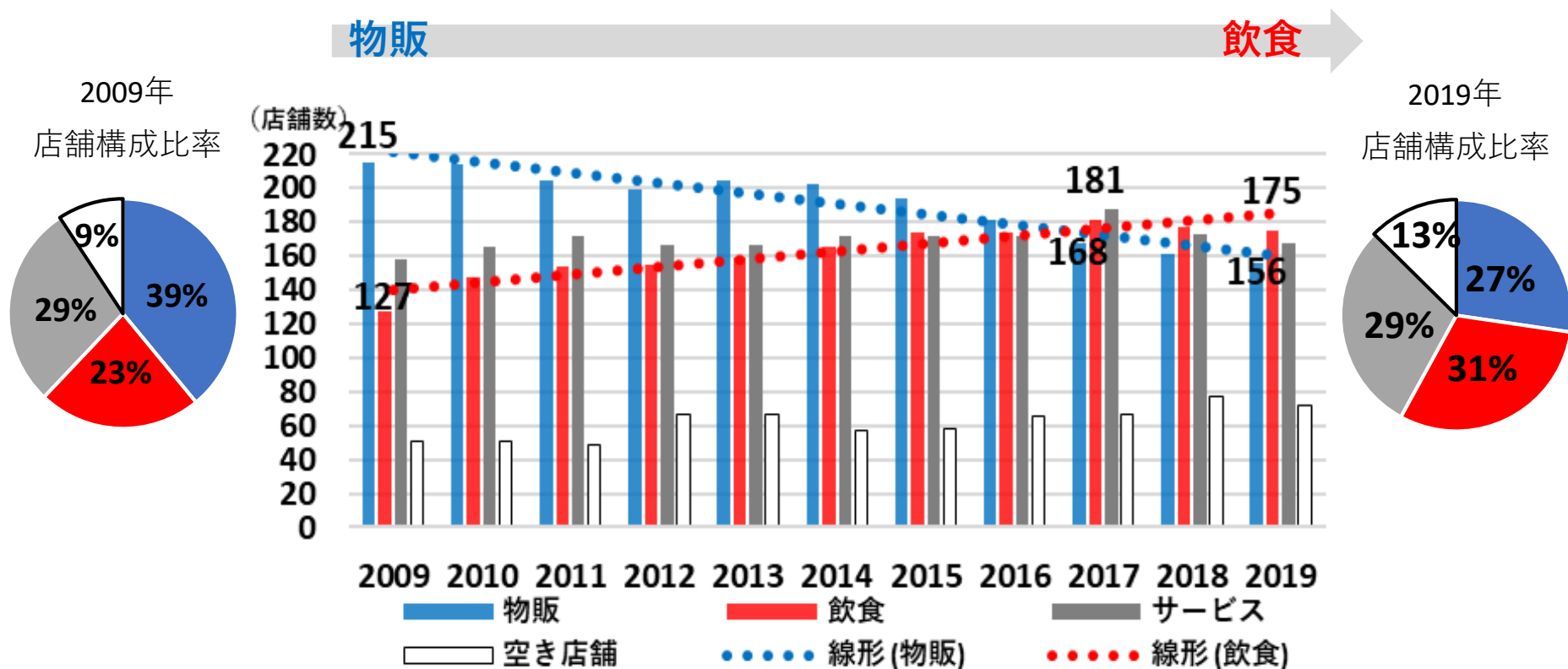


図4 大分市中心市街地における業種構成の変遷

3. 大分市中心市街地を構成する街路の特性と類型化（数量化Ⅲ類）

【第1軸】

正→アーケード（有）、歩行者専用街路

歩行者優先の表通り

負→歩車混合街路、アスファルト舗装

車中心の裏通り

【**街路の歩車優先度**】

【第2軸】

正→都市福利施設（有）、開放型

負→都市福利施設（無）、閉鎖型

市街地居住者の生活を支える

【**街路の生活利便性**】

【第3軸】

正→住居（有）、商業（少）

負→商業施設（有）、住居（無）

**商業地域である中心市街地に
住居が混在していることを示す**

【**街路の住商混在度**】

表 2

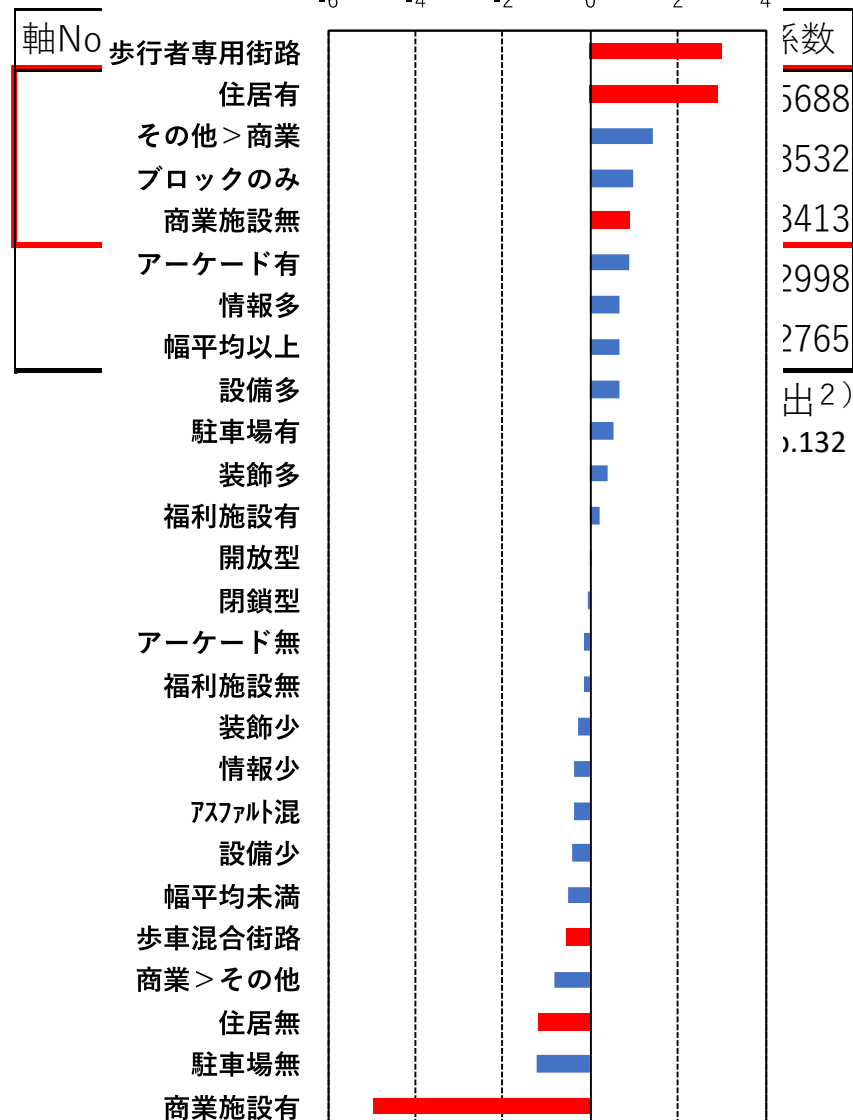


図 5 数量化Ⅲ類によるカテゴリースコア棒グラフ

：レンジの大きいアイテム

4. 大分市中心市街地を構成する街路の特性と類型化（クラスター分析）

表3 各クラスターのサンプルスコアの平均値

65街路の クラスター分析結果		第1軸		第2軸		第3軸	
		街路の 歩車優先度	最大値	街路の 生活利便性	最大値	街路の 住商混在度	最大値
			最小値		最小値		最小値
	繁華街表通り型	1.943	2.133 1.299	-0.720	-0.101 -1.112	0.918	1.516 0.572
	商業中心型	0.432	2.303 -0.610	-0.540	-0.003 -1.228	-1.003	-0.125 -2.213
	商業・福利併設型	0.225	1.152 -0.305	1.311	1.655 0.834	-1.920	-1.448 -2.396
	福利充実型	-0.150	0.661 -0.813	1.095	1.894 0.280	-0.073	0.834 -0.519
	住居混在型	-0.453	1.028 -1.207	0.844	1.434 0.109	1.265	2.263 0.758
	車道裏通り型	-0.863	-0.442 -1.092	-1.001	-0.497 -1.708	0.235	0.925 -0.505

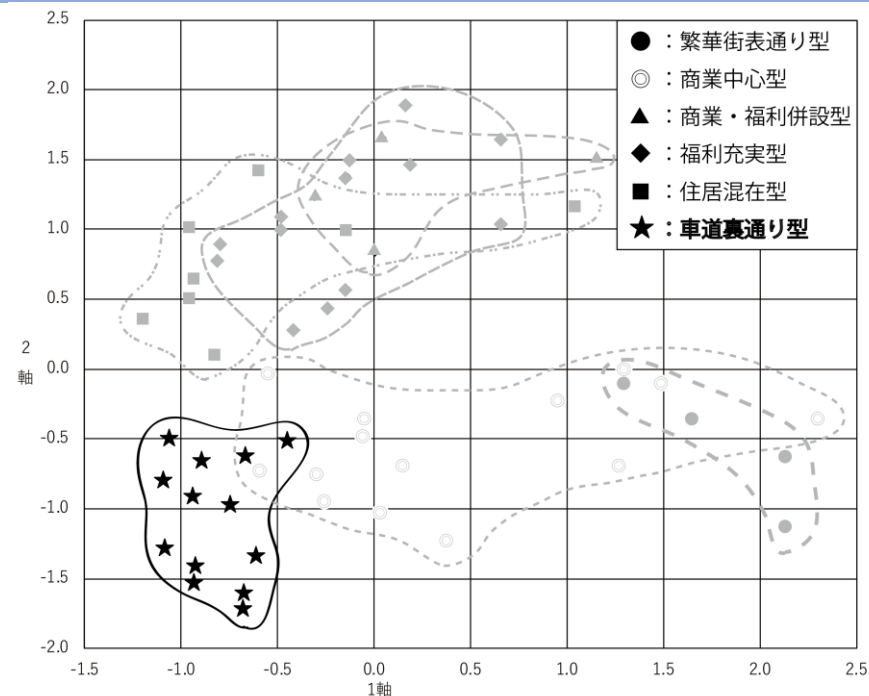


写真1 繁華街表通り型

写真2 住居混在型

写真3 車道裏通り型

生活系街路

【住居混在型：10街路】
【車道裏通り型：16街路】

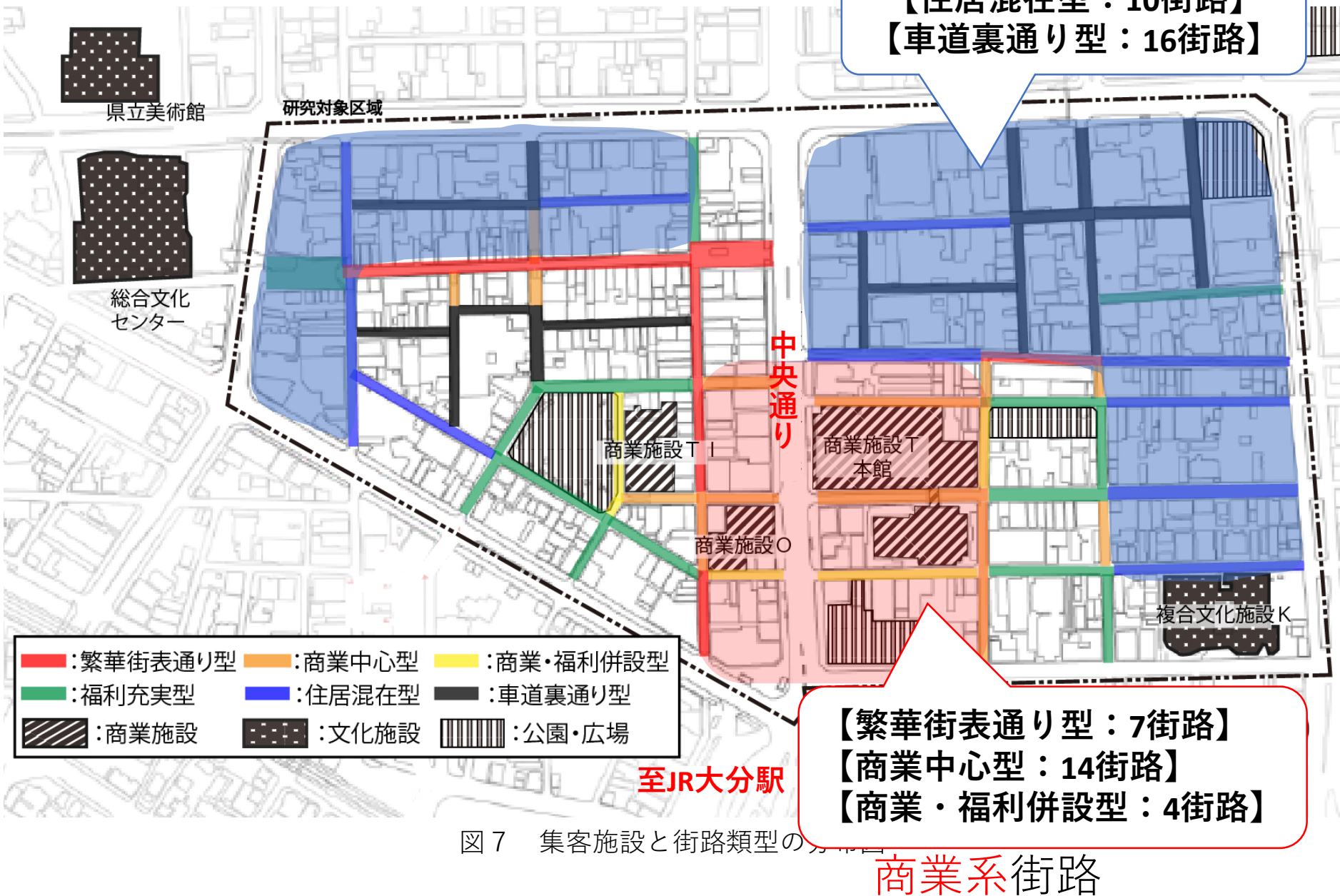
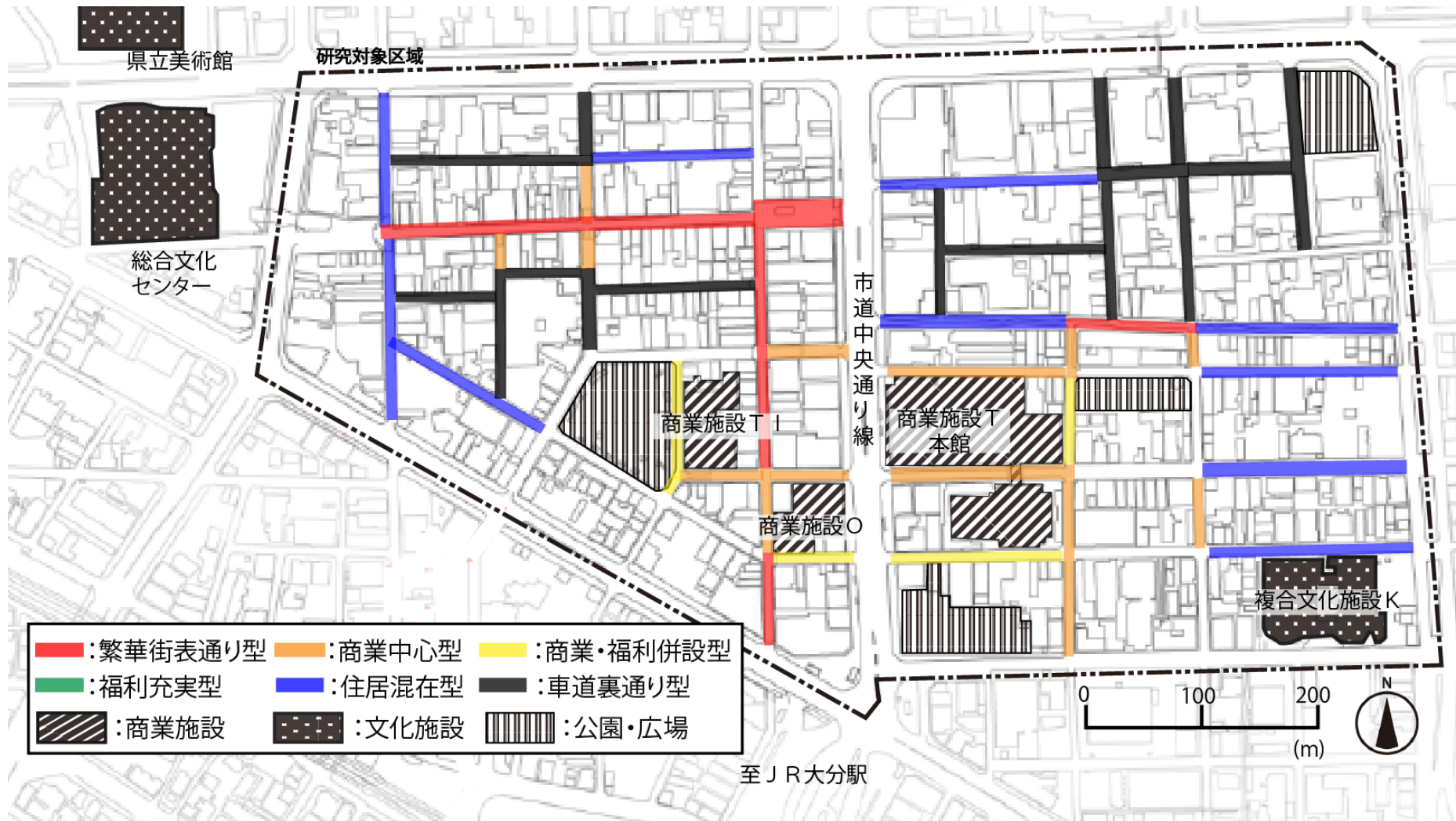


図7 集客施設と街路類型の分布

商業系街路：【繁華街表通り型】 【商業中心型】 【商業・福利併設型】
 生活系街路：【住居混在型】 【車道裏通り型】



【福利充実型】は商業系街路と生活系街路を繋ぐ緩衝帯となっている

5. 集客施設と空き店舗の立地関係 (t検定)

集客施設³⁾までの距離が空き店舗立地に関係するのかを明らかにする。 3) 集客施設：
駅・商業施設
文化施設・公園

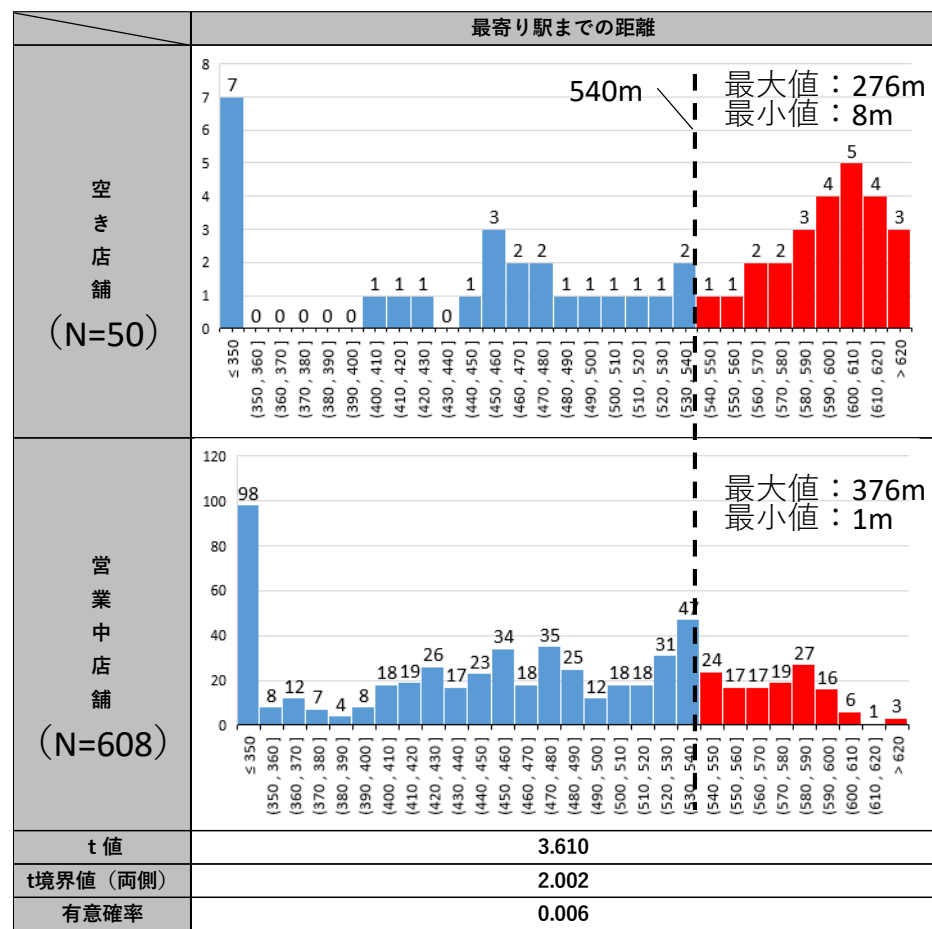
t検定により、空き店舗と営業中店舗の立地傾向に差があるのを検定

t検定の結果

「最寄り駅」
「大規模商業施設」までの距離
で有意な差がみられた。

～540m：同じ動きがみられる
540m～：空き店舗 増加
営業中店舗 減少

表4 最寄り駅までの距離の度数分布図



※有意水準：0.05

540m前後に空き店舗立地の閾値があり、540mを超えると空き店舗が生じやすいと推定

6. 類型別にみた空き店舗の建築特性の傾向

商業系街路の空き店舗傾向

【繁華街表通り型】 【商業中心型】
【商業・福利併設型】



- ・ガラス面が多い
- ・坪単価高い
- ・使用面積小さい
- ・業種制限

空き店舗になった要因

- ・ランニングコストの負担が大きい
- ・業種制限により飲食店が入居不可
→高賃料・業種制限
対象入居者が限られてしまう

対策

入居可能業種の拡充、賃料補助

表5 空き店舗と営業中店舗の建築特性

項目	カテゴリー	商業エリア					
		繁華街 表通り型		商業 中心型		商業・福利 併設型	
空き店舗数		14		9		3	
全店舗数		169		96		31	
空き店舗率		8.3%		9.4%		9.7%	
業 種 構 成 比	物販	52	30.8%	30	31.3%	10	32.3%
	飲食	79	46.7%	41	42.7%	10	32.3%
	サービス	18	10.7%	7	7.3%	4	12.9%
	事務所	3	1.8%	4	4.2%	2	6.5%
	その他	3	1.8%	5	5.2%	2	6.5%
以 前 用 途	物販	9	64.3%	3	33.3%	1	33.3%
	飲食	1	7.1%	6	66.7%	2	66.7%
	サービス	2	14.3%	0	-	0	-
	事務所	1	7.1%	0	-	0	-
	その他	1	7.1%	0	-	0	-

業種制限有				4	28.6%	2	22.2%	1	33.3%
全面ガラス ・開放	空き店舗数	7	50.0%	5	55.6%	2	66.7%		
	全店舗数	88		21		7			
	空き店舗率	8.0%		23.8%		28.6%			
半分ガラス	空き店舗数	4	28.6%	2	22.2%	1	33.3%		
	全店舗数	51		47		18			
	空き店舗率	7.8%		4.3%		5.6%			
		・壁面	空き店舗率	10.0%		7.1%		0.0%	
坪単価（万円／㎡）	空き店舗平均	1.4074		1.4787		0.9788			
	市街地平均	1.0734		1.0734		1.0734			
使用面積（㎡）	空き店舗平均	76.36		39.55		63.82			
	市街地平均	83.65		83.65		83.65			
	築年数（年）	市街地平均	38.68	38.68	38.68				

6. 類型別にみた空き店舗の建築特性の傾向

生活系街路の空き店舗傾向

【住居混在型】 【車道裏通り型】



写真5 生活系街路の空き店舗

- ・元事務所が多い・壁面が多い
- ・坪単価安い・使用面積大きい

空き店舗になった要因

- ・使用面積が大きい
- 結果的に賃料が高い
- 大きな店舗を求める入居希望者
- ・壁面が多く、元事務所多い
- 業種形態が変化し、需要が少な

対策

使用面積を小規模化、新規業種

表5 空き店舗と営業中店舗の建築特性

項目	カテゴリー	生活エリア			
		住居 混在型		車道 裏通り型	
空き店舗数		12		8	
全店舗数		149		106	
空き店舗率		8.1%		7.5%	
業 種 構 成 比	物販	31	20.8%	9	8.5%
	飲食	54	36.2%	47	44.3%
	サービス	19	12.8%	8	7.5%
	事務所	10	6.7%	15	14.2%
	その他	23	15.4%	19	17.9%
以	物販	5	41.7%	1	12.5%
	飲食	1	8.3%	1	9.1%

事務所	1	8.3%	2	25.0%
その他	1	8.3%	2	25.0%

半分ガラス	空き店舗数	0	-	3	37.5%
	全店舗数	36		35	
	空き店舗率	0.0%		8.6%	
一部ガラス ・壁面	空き店舗数	3	25.0%	3	37.5%
	全店舗数	88		57	
	空き店舗率	3.4%		5.3%	

坪単価 (万円/㎡)	空き店舗平均	0.9579	0.7886
	市街地平均	1.0734	1.0734
使用面積 (㎡)	空き店舗平均	79.43	137.65
	市街地平均	83.65	83.65

6. 総括

本研究で得られた結果を以下にまとめる

- (1) 大分市中心市街地の主要5商店街における1・2階の業種構成を分析
→2016年までは物販中心であったが、2017年以降は飲食中心であった
- (2) 研究対象区域内的の65街路を対象
数量化Ⅲ類分析の結果「**歩車優先度**」「**生活利便性**」「**住商混在度**」
クラスター分析の結果【**繁華街表通り型**】 【**商業中心型**】 【**福利充実型**】
【**商業・福利併設型**】 【**住居混在型**】 【**車道裏通り型**】 に分類された
- (3) 【**福利充実型**】 は**商業系**街路と**生活系**街路を繋ぐ**緩衝帯**となっている
- (4) t検定の結果、空き店舗と営業中店舗の立地傾向において
「**最寄り駅**」「**商業施設**」までの**距離**で有意な差がみられた
- (5) 街路類型別の空き店舗発生要因
商業系街路：ランニングコストの負担が大きい、業種制限
→**高賃料・業種制限**によって**対象入居者が限られてしまう**
生活系街路：使用面積が大きい、壁面が多い
→結果的に**高賃料**、大きな空き店舗を求める入居希望者が少ない、
業種形態が変化し、需要が少ない

街路類型ごとに空き店舗の立地傾向が異なることが明らかになった。
類型別の空き店舗発生要因から、各類型に必要な**空き店舗対策**がわかった。