

平成20年度 市内商店街等空き店舗状況調査

1. 調査目的

小売店数が減少する一方で大規模小売店舗数が増加しており、大規模小売店舗が占める売場面積の割合は平成20年3月末現在で出店予定を含め、約55.79%に達している。(会津若松市商工行政の概要による)

また、平成19年度の当所空き店舗調査では、全体で115件、非店舗を含む事業所等の10.9%が空き店舗となっており、一部商店街においては空き店舗が減少しているところも見られるが、その他の商店街では空き店舗の数は、年々増加している傾向にある。平成8年調査開始以降、最多となった平成18年度に比べ13件の減少となったが、商店街の空洞化進行が懸念される一方、大型店の及ぼす影響が現れた結果となっている。

そこで、中心商店街をはじめ、市内の各商店街の空き店舗の現状を調査し把握することにより、今後の中心市街地活性化対策の参考とするためのデータを把握することを目的とする。

2. 調査対象

調査対象商店街等（15ヶ所）

- | | |
|--------------|--------------|
| ① 神明通り商店街 | ⑨ 中央通り商店街 |
| ② 大町四ツ角通り商店街 | ⑩ 大手門通り商店街 |
| ③ 本町通り商店街 | ⑪ 鶴ヶ城通り商店街 |
| ④ 市役所通り商店街 | ⑫ 材木町通り商店街 |
| ⑤ 大町駅前通り商店街 | ⑬ 博労町通り商店街 |
| ⑥ 七日町通り商店街 | ⑭ 門田中野通り商店街 |
| ⑦ 会女通り商店街 | ⑮ その他の商業集積地域 |
| ⑧ 栄町四丁目通り商店街 | |

3. 調査方法

巡回調査による。

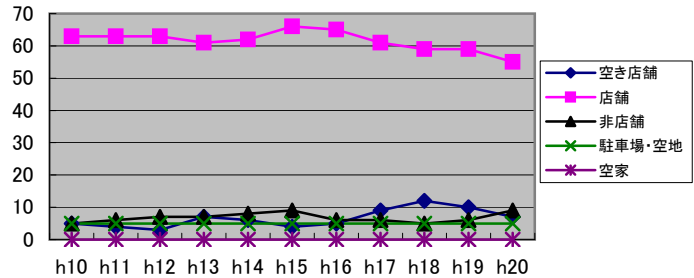
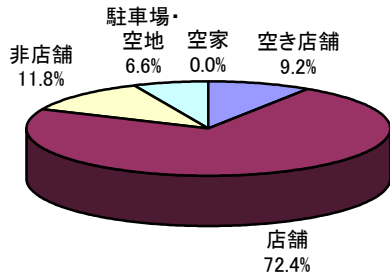
各商店街の通りに面した商店の現状を調査し、空き店舗、店舗、非店舗（事務所・民家等）、駐車場、空き家に分類する。なお、調査対象は建物1階部分のみとする。

4. 調査期間

平成20年8月～9月

神明通り

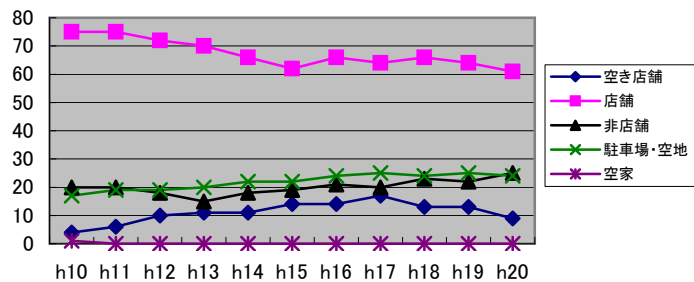
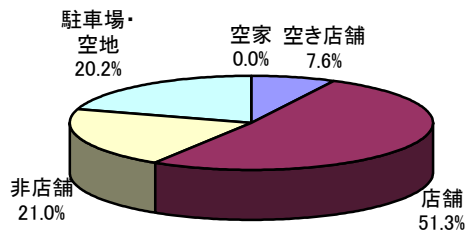
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	5	4	3	7	6	4	5	9	12	10	7	9.2%
店舗	63	63	63	61	62	66	65	61	59	59	55	72.4%
非店舗	5	6	7	7	8	9	6	6	5	6	9	11.8%
駐車場・空地	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6.6%
空家	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	78	78	78	80	81	84	81	81	81	80	76	100.0%



昨年に比べ、空き店舗数は3件減少したが、倉庫として使用している非店舗が3件増加した。平成9年からの推移をみると、店舗数が減少し英会話教室等の非店舗が増加している。空き店舗の状態が長い建物が目立つ現状となっている。

大町四ツ角

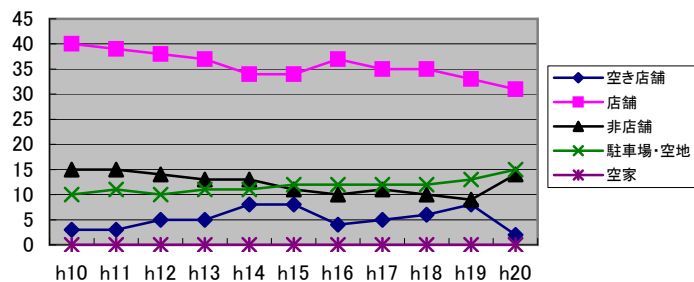
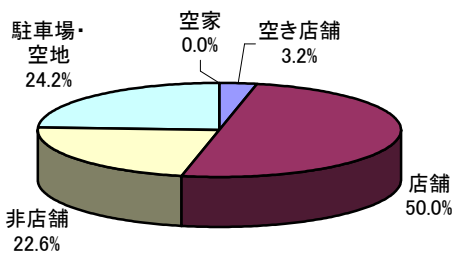
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	4	6	10	11	11	14	14	17	13	13	9	7.6%
店舗	75	75	72	70	66	62	66	64	66	64	61	51.3%
非店舗	20	20	18	15	18	19	21	20	23	22	25	21.0%
駐車場・空地	17	19	19	20	22	22	24	25	24	25	24	20.2%
空家	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	117	120	119	116	117	117	125	126	126	124	119	100.0%



空き店舗数は減少傾向にあるが、店舗数もゆるやかに減少している。商店街北側に空き店舗が集中しているのが目立つ状況となっている。

本町通り

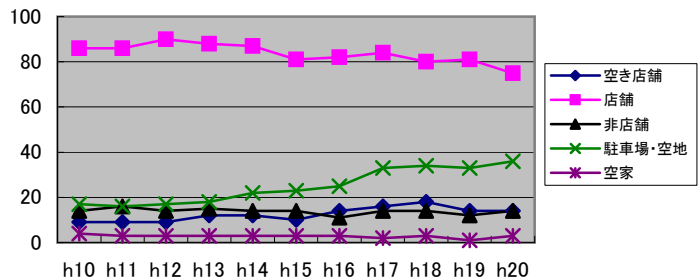
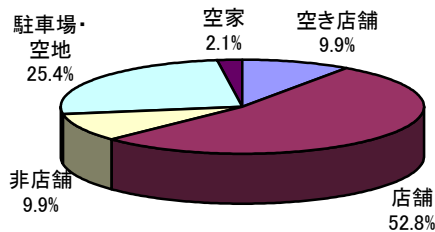
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	3	3	5	5	8	8	4	5	6	8	2	3.2%
店舗	40	39	38	37	34	34	37	35	35	33	31	50.0%
非店舗	15	15	14	13	13	11	10	11	10	9	14	22.6%
駐車場・空地	10	11	10	11	11	12	12	12	12	13	15	24.2%
空家	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	68	68	67	66	66	65	63	63	63	63	62	100.0%



新規開店の店舗はなし。数字をみると空き店舗数は減少しているが、倉庫として使用している非店舗が増加し依然として空き店舗は深刻な問題となっている。

市役所通り

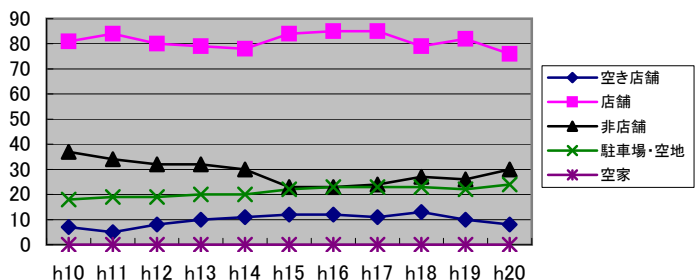
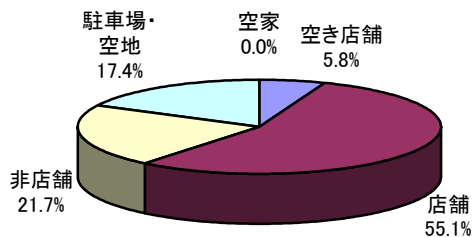
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	9	9	9	12	12	10	14	16	18	14	14	9.9%
店舗	86	86	90	88	87	81	82	84	80	81	75	52.8%
非店舗	14	16	14	15	14	14	11	14	14	14	14	9.9%
駐車場・空地	17	16	17	18	22	23	25	33	34	33	36	25.4%
空家	4	3	3	3	3	3	3	2	3	1	3	2.1%
合計	130	130	133	136	138	131	135	149	149	141	142	100.0%



昨年と比較すると空き店舗数に変動はなかったが、店舗数は6件の減少となった。中央公民館、飲食店ビルの解体により今後の利活用が注目される。

大町駅前通り

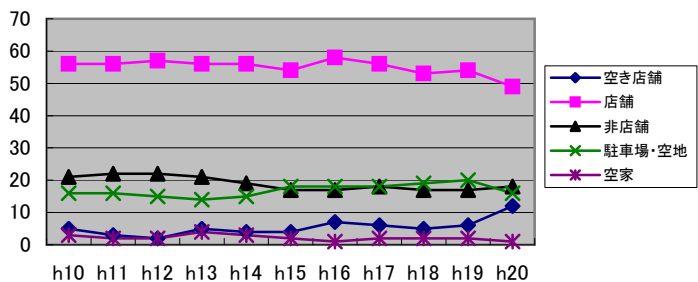
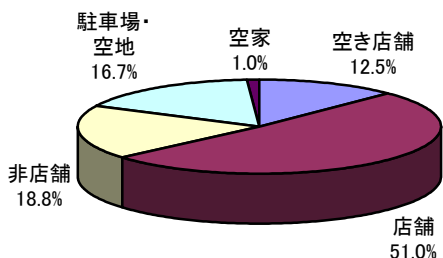
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	7	5	8	10	11	12	12	11	13	10	8	5.8%
店舗	81	84	80	79	78	84	85	85	79	82	76	55.1%
非店舗	37	34	32	32	30	23	23	24	27	26	30	21.7%
駐車場・空地	18	19	19	20	20	22	23	23	23	22	24	17.4%
空家	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	143	142	139	141	139	141	143	143	142	140	138	100.0%



昨年と比較すると空き店舗は2件減少したものの、店舗数は6件も減少している。また、旅館、老舗店舗が空き地となり、今後の動向が注目される。

七日町通り

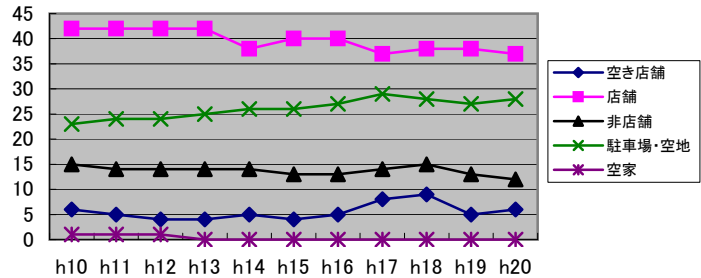
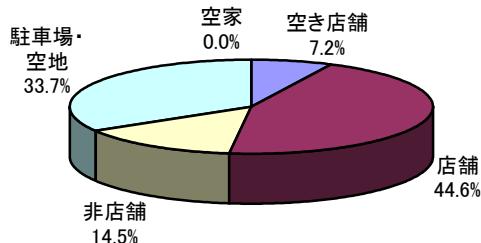
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	5	3	2	5	4	4	7	6	5	6	12	12.5%
店舗	56	56	57	56	56	54	58	56	53	54	49	51.0%
非店舗	21	22	22	21	19	17	17	18	17	17	18	18.8%
駐車場・空地	16	16	15	14	15	18	18	18	19	20	16	16.7%
空家	3	2	2	4	3	2	1	2	2	2	1	1.0%
合計	101	99	98	100	97	95	101	100	96	99	96	100.0%



昨年と比較すると、空き店舗が昨年より6件増加し、店舗が5件減少している。現在、都市計画道路の予定地部分が空洞化となっており今後の動きに注目していきたい。

会女通り

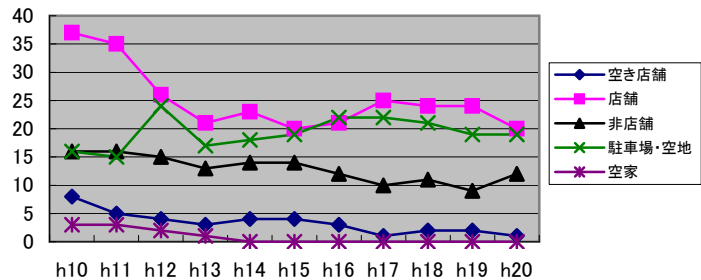
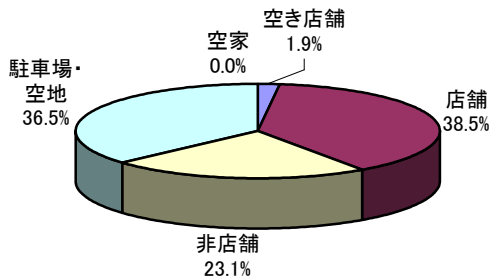
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	6	5	4	4	5	4	5	8	9	5	6	7.2%
店舗	42	42	42	42	38	40	40	37	38	38	37	44.6%
非店舗	15	14	14	14	14	13	13	14	15	13	12	14.5%
駐車場・空地	23	24	24	25	26	26	27	29	28	27	28	33.7%
空家	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	87	86	85	85	83	83	85	88	90	83	83	100.0%



昨年に比べ空き店舗は1件増加、店舗は1件減少となり、この通りに関しては、それほど目立った動きはみられない。

栄町四丁目

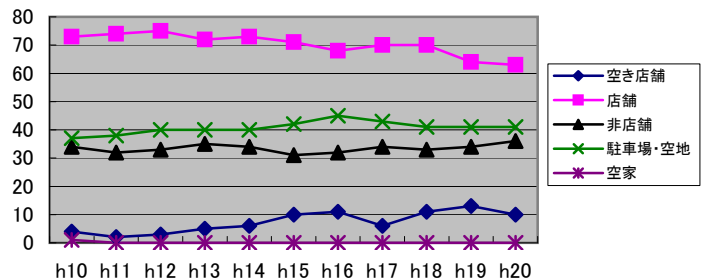
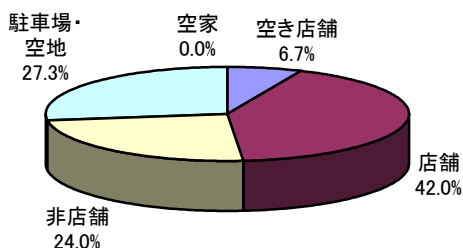
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	8	5	4	3	4	4	3	1	2	2	1	1.9%
店舗	37	35	26	21	23	20	21	25	24	24	20	38.5%
非店舗	16	16	15	13	14	14	12	10	11	9	12	23.1%
駐車場・空地	16	15	24	17	18	19	22	22	21	19	19	36.5%
空家	3	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	80	74	71	55	59	57	58	58	58	54	52	100.0%



国道の拡幅により、一時店舗数が激減し、変動が激しかったが、近年は空き店舗数も減少した数字を維持しており、駐車場等は大きな割合を占めているものの、安定していることが窺える。

中央通り

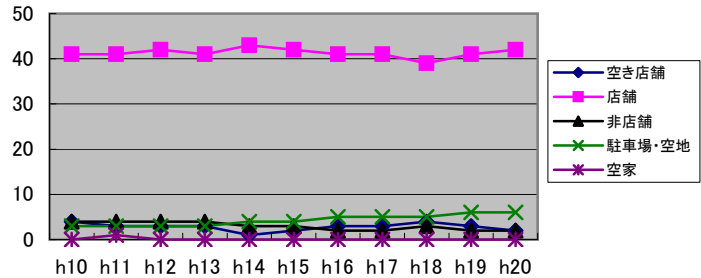
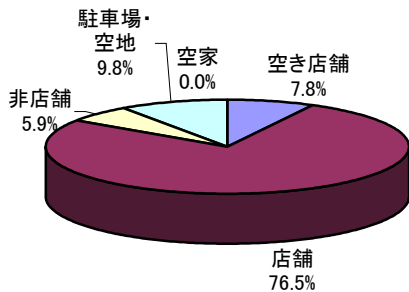
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	4	2	3	5	6	10	11	6	11	13	10	6.7%
店舗	73	74	75	72	73	71	68	70	70	64	63	42.0%
非店舗	34	32	33	35	34	31	32	34	33	34	36	24.0%
駐車場・空地	37	38	40	40	40	42	45	43	41	41	41	27.3%
空家	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	149	146	151	152	153	154	156	153	155	152	150	100.0%



昨年より3件空き店舗が減少したが、長期にわたる空きビルの存在が目立つ印象を受ける。依然として空き店舗に関して、深刻な問題となっている。

大手門通り

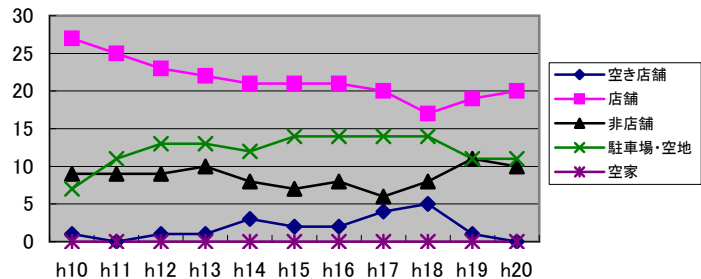
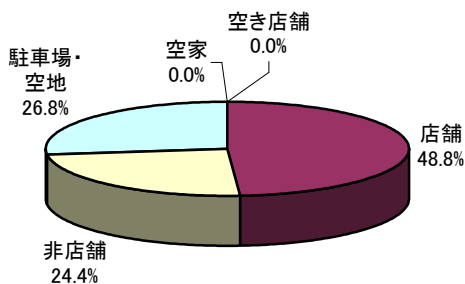
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	4	3	3	3	1	2	3	3	4	3	2	7.8%
店舗	41	41	42	41	43	42	41	41	39	41	42	76.5%
非店舗	4	4	4	4	3	3	2	2	3	2	2	5.9%
駐車場・空地	3	3	3	3	4	4	5	5	5	6	6	9.8%
空家	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	52	52	52	51	51	51	51	51	51	52	52	100.0%



店舗の変動はほとんど見られなかった。10年前と比較すると駐車場が増加し、各駐車場の面積が広く空洞化感を感じる。

鶴ヶ城通り

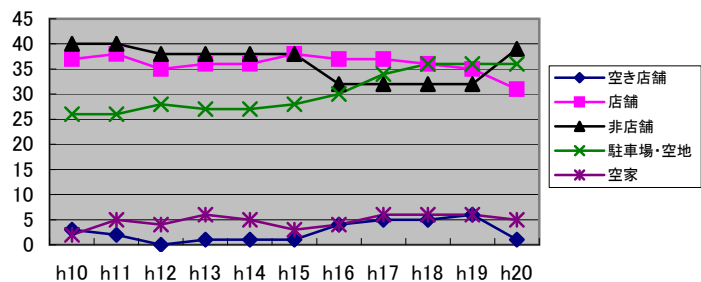
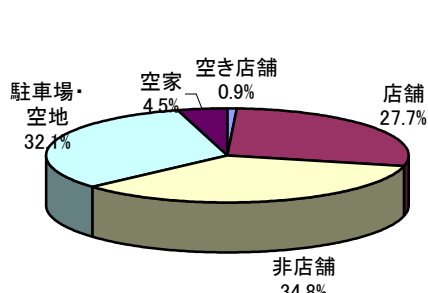
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	1	0	1	1	3	2	2	4	5	1	0	0.0%
店舗	27	25	23	22	21	21	21	20	17	19	20	48.8%
非店舗	9	9	9	10	8	7	8	6	8	11	10	24.4%
駐車場・空地	7	11	13	13	12	14	14	14	14	11	11	26.8%
空家	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	44	45	46	46	44	44	45	44	44	42	41	100.0%



拡幅工事後はじめて、空き店舗なしの結果となった。10年前と比較すると駐車場が広い面積を占めている。新しい建物は非店舗が多く、店舗数の増加には結びついていない。

材木町通り

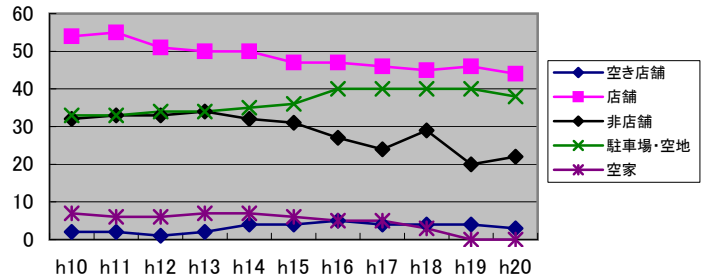
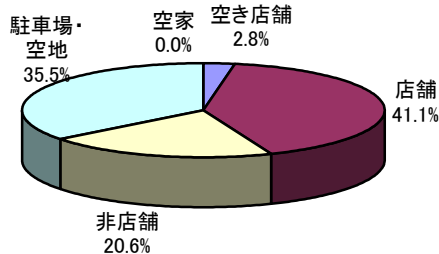
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	3	2	0	1	1	1	4	5	5	6	1	0.9%
店舗	37	38	35	36	36	38	37	37	36	35	31	27.7%
非店舗	40	40	38	38	38	38	32	32	32	32	39	34.8%
駐車場・空地	26	26	28	27	27	28	30	34	36	36	36	32.1%
空家	2	5	4	6	5	3	4	6	6	6	5	4.5%
合計	108	111	105	108	107	108	107	114	115	115	112	100.0%



昨年と比較し空き店舗の数字は減少となっているが、実際は倉庫として使用または賃貸不可能な空き店舗として存在しているのが現状となっている。通り自体が閑散とした印象を受ける。

博労町通り

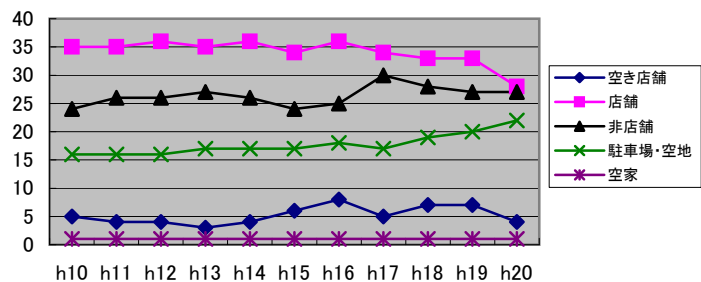
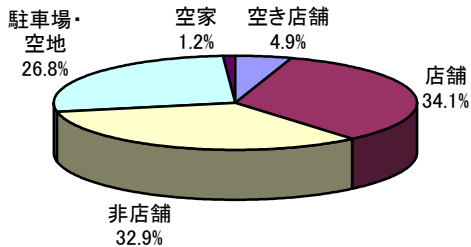
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	2	2	1	2	4	4	5	4	4	4	3	2.8%
店舗	54	55	51	50	50	47	47	46	45	46	44	41.1%
非店舗	32	33	33	34	32	31	27	24	29	20	22	20.6%
駐車場・空地	33	33	34	34	35	36	40	40	40	40	38	35.5%
空家	7	6	6	7	7	6	5	5	3	0	0	0.0%
合計	128	129	125	127	128	124	124	119	121	110	107	100.0%



昨年コープ相生店の出店、宅地造成により、通り北側は大きく様変わりした。店舗、非店舗共に年々減少傾向にあり住宅が増加している状況である。

門田中野通り

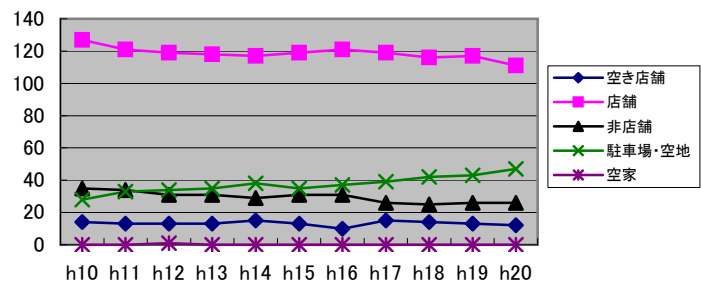
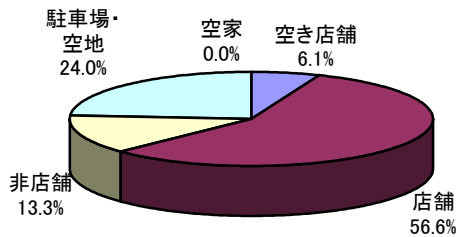
	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	5	4	4	3	4	6	8	5	7	7	4	4.9%
店舗	35	35	36	35	36	34	36	34	33	33	28	34.1%
非店舗	24	26	26	27	26	24	25	30	28	27	27	32.9%
駐車場・空地	16	16	16	17	17	17	18	17	19	20	22	26.8%
空家	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1.2%
合計	81	82	83	83	84	82	88	87	88	88	82	100.0%



昨年は非店舗だった建物が駐車場となり、通りが閑散とした部分もみられる。店舗数も昨年と比較すると5件減少し、今後店舗として活用のできない住宅兼用の建物が多い状況となっている。

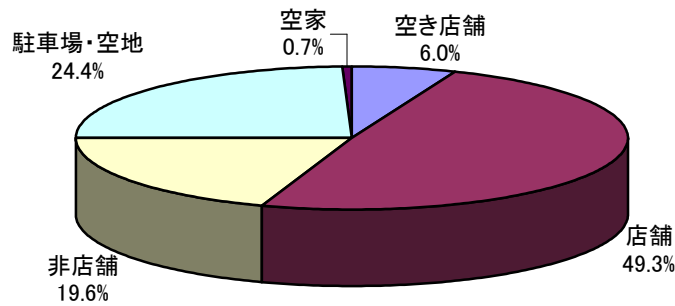
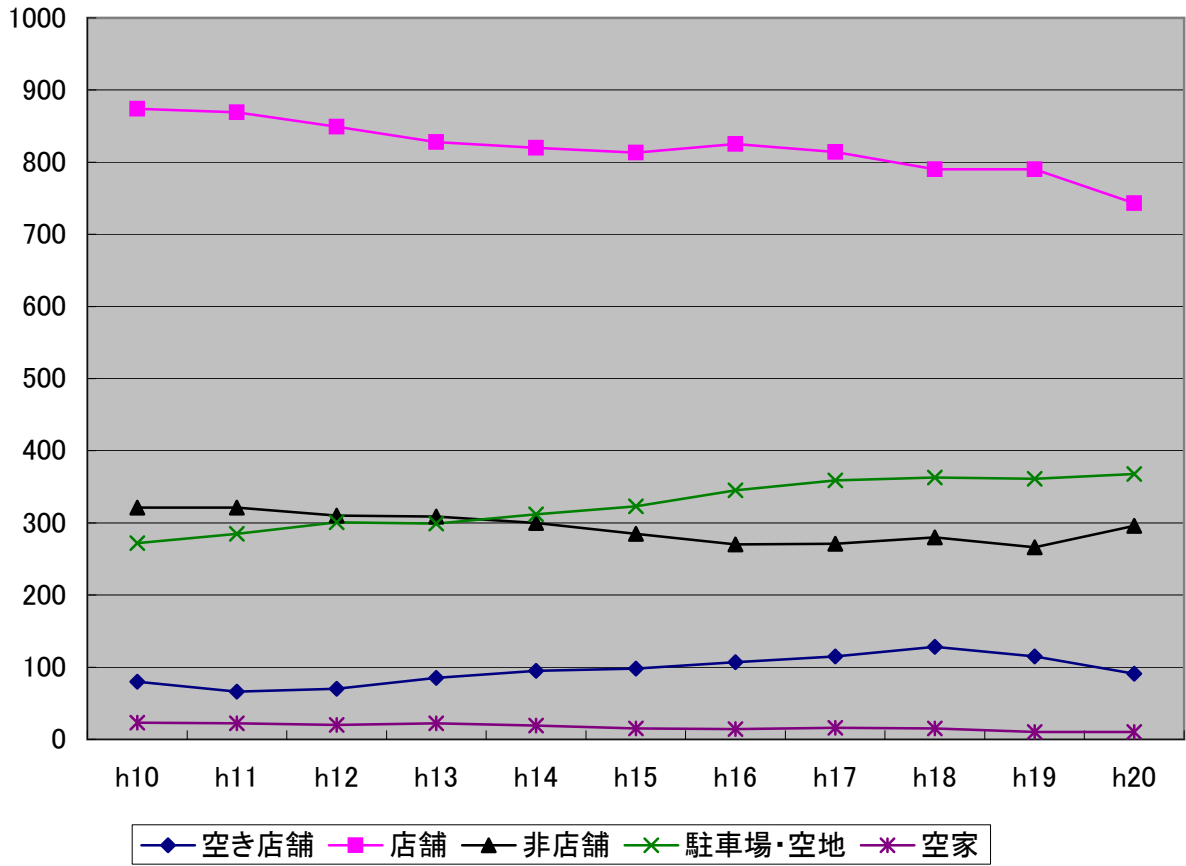
その他商業集積地域

	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	14	13	13	13	15	13	10	15	14	13	12	6.1%
店舗	127	121	119	118	117	119	121	119	116	117	111	56.6%
非店舗	35	34	31	31	29	31	31	26	25	26	26	13.3%
駐車場・空地	28	33	34	35	38	35	37	39	42	43	47	24.0%
空家	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	204	201	198	197	199	198	199	199	197	199	196	100.0%



中心市街地でかつ飲食店が集まっている地域であり、飲食店の入れ替わり等が若干みられた。店舗数が過去10年間で最低の数値となり駐車場、空き地は最高数の結果となった。

合 計



	h10	h11	h12	h13	h14	h15	h16	h17	h18	h19	h20	割合
空き店舗	80	66	70	85	95	98	107	115	128	115	91	6.0%
店舗	874	869	849	828	820	813	825	814	790	790	743	49.3%
非店舗	321	321	310	309	300	285	270	271	280	266	296	19.6%
駐車場・空地	272	285	301	299	312	323	345	359	363	361	368	24.4%
空家	23	22	20	22	19	15	14	16	15	10	10	0.7%
合計	1,570	1,563	1,550	1,543	1,546	1,534	1,561	1,575	1,576	1,542	1,508	100.0%

総 括

平成20年度の調査では、店舗廃業後に建物を倉庫・物置などとして利用しているケースは空き店舗から除外したため、件数的には前年より24件減少の数値となっている。

今回は現在空き店舗となっている建物の所有者や管理者に対して聞き取り調査を実施し、再度店舗として賃貸可能な物件を取りまとめ、かつ管理不動産会社等も調査し、入居希望者への情報提供も視野に入れ、直接的な商店街空き店舗対策の一環としての一面も併せ持つものとした。

上記「再賃貸可能物件」の調査に伴い、明らかになった問題点もある。

まず古くからの商店街においては、店舗と事業主住居が同一であるケースが多いことである。この場合は店舗を廃業しても、元事業主がそのまま居住を続けることがほとんどであり、空き店舗となっても他の商店主・事業主への賃貸は困難な場合がほとんどである。また、空き店舗化の期間が長期間に及び、店舗・事業所として使用が難しいのではないかとと思われるほど老朽化した物件も見られた。こうした物件は再度賃貸しようとするれば改築費用が相当額かかることが想定され、実際そうした老朽化空き店舗物件所有者に賃貸意思が無いケースもあった。

この現状から導き出されるのは、「空き店舗化の解消が難しい、或いは不可能に近い」物件が少なからず存在するということであり、これは商店街内に商業機能が欠落した部分が存在し、かつ解決の見込みがない、つまり『切断された商店街の連続性が将来的にも回復しない可能性が高い』という危険性を意味しているのではないかと考えられる。

中心商店街における空き店舗化から生じる問題点として、空き店舗の場所で商店街の連続性が途切れてしまう点がある。例え1店の空き店舗であっても、その場所で店舗の連続性・回遊性が断裂されることになり、商店街全体の商業機能に大きな悪影響を与え、ひいては商店街の空洞化、中心市街地の空洞化へと繋がってゆくことになる。

連続性切断は空き店舗に限ったことではない。非商業施設や空き地・駐車場も商店街連続性切断の要因となるものであり、今回の調査における、空き地・駐車場が増加の一途を辿っているという結果も深刻に受け止めなければならないものである。

空き店舗が一旦更地にされてしまえば、現在の経済情勢では新たな商業物件が建設されるのは難しい状況ではないかと考えられる。実際、更地にされた場所は、そのまま駐車場として利用されるか、更地のままで放置されるケースも目立つ。

当所では福島県及び会津若松市の「空き店舗家賃補助制度」と合わせ、当所独自の空き店舗家賃補助制度を企画、商店街の空き店舗解消に向けた直接的な取り組みを開始する計画である。

しかしながら、上記のような商業機能を失った箇所が商店街に存在する場合は、その解決にはまた別の方策検討が必要になってくる。商店街の連続性を取り戻す手法としてよく見られるものとして、商店街内の空き地などを利用したポケットパーク、或いは空き店舗を利用したコミュニティスペースなどが挙げられる。いずれも分断された商店街をつなぎ合わせる機能を持たせたものである。平成18年度に神明通りで実施された社会実験においては、歩道にテーブルや椅子などを設置しコミュニティスペースとしての役割を持たせている。

今回の調査においても、これまでと同様に店舗数の減少並びに駐車場・空き地の増加の傾向に歯止めがかからなかった。これらはイコール商店街機能の疲弊、中心市街地の衰退であり、個々の空き店舗対策と合わせ総合的な商店街再生策を検討する必要がある。