

長崎市における都心機能の現状と再生の芽

2006年版九州経済白書より



財団法人 九州経済調査協会

かた やま れい じ ろ う
片 山 礼二 郎

1970年 熊本県生まれ
 1992年 早稲田大学政治経済学部経済学科卒
 1992年 財団法人 九州経済調査協会入社 調査研究部に配属
 1999年 調査研究部 研究主査
 2004年 情報研究部 主任研究員

はじめに

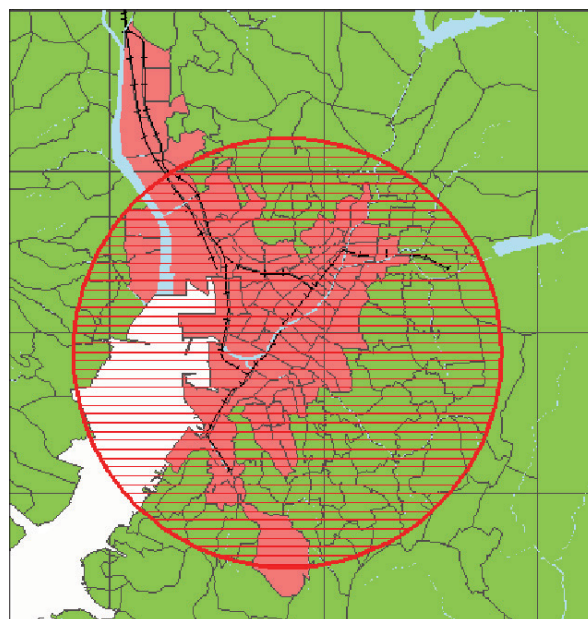
筆者が所属する財団法人九州経済調査協会では、毎年、九州経済白書を刊行している。2006年版の白書では、『「都心衰退」その実態と再生の芽』というテーマで、九州・山口の23都市における都心（中心市街地）の現状について調査した。

昨今、大都市圏を中心に、都心部は不動産開発ラッシュにあり、地価は目に見えて反転している。これらの都心部では“ミニバブル”とまで指摘されるほど、その活況ぶりが各メディアで報道されている。しかしながら、これら大都市の都心部における活況を演出しているマネーは、ごく限られた地域に流入するのみで、多くの地方都市では従前と同じく、都心部の疲弊が続いている現状にある。むしろ、2000年以降、さらに都心部の吸引力低下が加速しているのではないかという問題意識にたって、調査分析を行なった。

本稿では、長崎市を中心に、既存の都心機

能（小売・オフィス機能）の現状と、都心部における地価下落がもたらした新しい再生の芽について紹介し、今後の都心再生の展開方向について展望してみたい。なお、以下でいう都心地区とは、下記のとおり、長崎市中心市街地活性化計画の対象エリアを指し、拡大都心地区とは最高地価地点から半径2 km圏にかかる町丁を指す。

長崎市の都心地区および拡大都心地区



1. 低下する都心の既存機能

(1) 都心の流入者と小売機能の現状

都心への流入者数はさほど変わらず

長崎市においては、都心への流入者数については他都市と比較して若干様相が異なっている。まず、市内路線バスの利用者数についてみてみよう。市内路線バスの乗客数は直接、都心地区への流入者を示すデータではないが、通常、バス路線のほとんどが都心地区をターミナルとしていることから、間接的にはバスによる都心の流入者の動向を推察することができると思われる（図表1）。

図表1 路線バス乗客数増減率

	2003/1999 (%)
北九州市	△ 13.8
福岡市	0.5
久留米市	△ 21.8
佐賀市	△ 8.5
長崎市	△ 11.0
佐世保市	△ 14.6
熊本市	△ 12.5
大分市	△ 17.7
宮崎市	△ 27.3
鹿児島市	△ 18.7
那覇市	△ 23.6
下関市	△ 2.3

資料：各市統計年鑑

(注) 佐賀、熊本、鹿児島市は市営バス

福岡市を除きいずれの都市においても、大幅に市内路線バスの乗客数が減少している。長崎市においても11.0%減となっているが、他の都市と比較し、減少率自体は小さい。

次に都心地区における主要駅の乗降客数についてみてみると、バスと同じく、多くの主要駅で乗降客数が減少している（図表2）。しかし、アミュプラザの開業で駅自体が集客

図表2 九州・山口各都市の都心地区主要駅乗降客数

		1999	2003	2003/1999 (%)
小倉駅	JR	36,254	35,857	△ 1.1
	モノレール	5,855	6,000	2.5
久留米駅	JR	4,524	4,368	△ 3.4
	西鉄	18,318	16,112	△ 12.0
佐賀駅		7,692	7,598	△ 1.2
長崎駅		7,320	8,194	11.9
佐世保 (MR 3 駅計)		954	900	△ 5.7
熊本駅		4,344	3,978	△ 8.4
大分駅		6,320	6,212	△ 1.7
宮崎駅		1,940	1,700	△ 12.4
鹿児島駅		10,984	10,678	△ 2.8
下関駅		4,682	4,381	△ 6.4
山口駅		778	754	△ 3.1

資料：各市統計年鑑

(注) 1. 熊本、大分、宮崎、下関、山口各駅とも、乗客数のみのデータ

2. 佐世保は松浦鉄道の都心地区の3駅を合計したデータ

力を高めた長崎駅は11.9%増と大幅に増加している。

最後に路面電車である。表には示さないが路面電車が走行している3都市についてみると、1999年比で鹿児島市が1.6%減、熊本市は8.4%減となっているのに対し、長崎市は0.9%増とわずかではあるが、増加している状況にある。

このように、長崎市においては、路線バスの乗客数が減少しているものの、JRや路面電車で都心を訪れる人は増加しており、都心地区への流入者の減少は、他都市ほどには深刻ではない。

長崎市・都心商業にも機能低下の気配

他都市と比べ都心への流入者にさほど変化がみられない長崎市都心部における小売機能は、九州・山口の他の中核都市と比較して、比較的堅調に推移している。97年から2002年

にかけての小売販売額の推移をみると、長崎市は2.1%増に対し、福岡市では14.8%減、地方中核都市（県都及び人口20万人以上の都市）では24.9%減となっている。中小都市（人口5～20万人）はさらに厳しく、平均40.1%の減少となっており、ほぼ中心商業地が消失しているといつて過言でない状況になっている。

このように各都市における都心部の小売販売額が大幅に減少するなかであつて、長崎市は中核都市のなかでは唯一、都心地区での小売販売額が増加している。長崎市都心地区においては、この間に夢彩都や長崎駅構内にアミュープラザが開店するなどして、都心での商業集積が高まったのに加え、他の都市と違って、郊外部に売場面積1万5千㎡以上の大型店が全くないことが、背景にあるものと考えられる。しかしながら、なお、最新の「商業統計表－立地環境特性編－」によれば、長崎市都心の商業集積地区における小売販売額は2002年から2004年にかけて3.2%減となった。他都市と比べると、その減少の度合は穏やかであるが長崎市においても、都心商業の機能低下が感じられる気配を見せている。

既存商業地や百貨店は大幅減

都心商業の集客の核である百貨店の売上高も同様に各都市とも芳しくない。ちなみに比較的元気がいいと言われる福岡市でさえ、2000年から2004年にかけて、百貨店売上高は減少しており、都市規模が小さくなるに従い、減少率が高くなる傾向にある。

長崎市についても2000年から2004年にか

図表3 都心における商業集積地区内小売販売額

	97～02増減率
福岡市	△ 14.8
地方中核都市	△ 24.9
長崎市	2.1
佐世保市	△ 27.0
地方中小都市	△ 40.1
諫早市	△ 3.9

資料：経済産業省「商業統計表」

て、10.1%減となっており、他都市と同様百貨店売上高の減少が目立っている。

夢彩都やアミュープラザに購買力が流れている状況にあるかと思われ、長崎市においては今のところ、郊外 VS 都心という競争よりむしろ、都心内の商業施設間の競争の図式という性格が強いものと思われる。実際、図表3で示した都心地区における商業集積地区の小売販売額から、アミュープラザと夢彩都の販売額を差し引くと23.9%減となり、百貨店を含め、都心部における既存の商業地は他都市と同様、厳しい状況にあることがうかがえる。

（2）長崎市都心・小売機能低下の要因

福岡市を含め多くの都市の都心地区で小売業が低迷しているのは、そもそも都心への流入者数が減少しているためである。九州経済白書では、この都心への流入者の減少について、大きく2つの要因、①郊外部での大型店立地等による都心商業の相対的吸引力の低下、②商圈人口の変化を挙げている。

そこで以下でこの2つの要因が、長崎市都心の小売機能へどう作用しているか、詳述することにする。

郊外大型SCの立地がない長崎市

九州・山口の多くの都市において、都心商業の吸引力が低下しているのは、郊外部における大型SCの出店が背景にある。これは商業集積を高める福岡市天神地区でも例外でなく、都市圏を中心とした一次商圈が、これら大型SCに蚕食されている。実際、これら大型SCにより、2000年以降、13都市圏の非都心地区で約94万㎡の売場面積が供給された。1店舗当りの売場面積も拡大する傾向にあり（図表4），“超”大型のSCが各地に開店する状況にある。

しかしながら、長崎都市圏においては郊外部において、1万5千㎡以上の売場面積をもつ大型SCは1店もない。これは、他の都市圏と決定的に異なる点であり、都心の小売機能にとって、決してマイナス要因となっていない。

逆に、このような供給サイドの事情は長崎市都心商業においてはプラスに作用している。長崎市全体の売場面積は97年から2004年にかけて、10.7%増となったのに対し、都心の商業集積地区の売場面積は14.4%増と市全域のそれを上回っている。

商圈人口の推移は、長崎市都心商業にとって大きなマイナス要因

以上のように都心商業の競争相手となる大型SCの立地がなく、都心において相対的に売場面積が増加している長崎市にあって、買物の場としての都心地区の吸引力は、さほど低下していないと考えられる。しかし、吸引力が及ぶ商圈の人口そのものは長崎都市圏においても大きく変化している。

まず、商圈人口について、量的な面からみてみたい。図表5は各都市圏における人口の推移である。福岡都市圏を除いた九州7県の県庁所在都市圏においても、増加率は鈍化しつつも1955年から2005年まで約50年間、一貫して増加している。しかし、長崎都市圏においては、わずかではあるものの1985年をピークに減少傾向にある。ちなみに、九州7県の県庁所在都市圏で2000－2005年にかけて人口が減少しているのは、佐賀都市圏と、長崎都市圏のみである。

商圈人口の年齢構成は、人口以上に大きく変化している。そもそも都心商業のメインターゲットは比較的若い年齢層である。佐賀

図表4 2000年以降の大型店出店状況

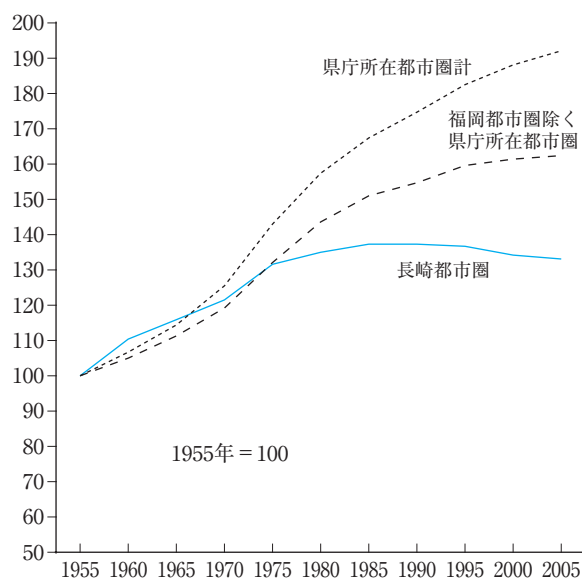
		店舗数	売場面積 (㎡)	うち都心地区		うち非都心		非都心 1店舗当り 売場面積 (㎡)
				店舗数	売場面積 (㎡)	店舗数	売場面積 (㎡)	
2000年以降	長崎都市圏	2	51,698	2	51,698	0	0	－
	佐世保都市圏	0	0	0	0	0	0	－
	13都市圏計	38	1,117,413	8	175,544	30	941,869	31,396
1990年代	長崎都市圏	0	0	0	0	0	0	－
	佐世保都市圏	0	0	0	0	0	0	－
	13都市圏計	29	773,552	10	295,387	19	478,165	25,167

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」、経済産業省HP

(注) 1. 対象は1万5千㎡以上の大型店

2. 出店申請済で開業予定を含む

図表5 各都市圏人口の推移



資料：総務省「国勢調査報告」、各県推計人口

- (注) 1. 周辺地域は中心都市に対する通勤依存率が30%以上の市町村
 2. 佐賀市、長崎市、大分市は合併により都市圏内の中心都市と周辺地域の関係が不明瞭になることから、旧市の範囲を中心都市とした
 3. 最新時点はそれぞれ次の通り。
 福岡、熊本都市圏：2005年9月
 佐賀、長崎、大分、鹿児島都市圏：2004年10月

大学地域経済研究センターの調査によれば、長崎市中心商店街の来街者の約7割が10～20代で占められているが、この10～20代の都市圏人口が2000年以降、大きく減少している。人口の伸びが著しい福岡都市圏においても2000年から2005年にかけて6.7%減少しているが、長崎都市圏においてはさらに減少幅が大きく、2000年から2004年にかけて9.1%減となっている。

(3) 都心オフィス機能の低下とその背景 オフィス機能の郊外化は見られない長崎市

通常、都心においては、小売機能に加え、オフィス機能が重要な役割を果たしている。これらのオフィスは、大きな雇用の受け皿となっているほか、都心商業の購買力ともなり、

都心地区の活力を支えるものである。しかしながら、多くの都市で、これらオフィス機能も、小売機能と同じく低下している現状にある。これは、80年代から90年代にかけて、メーカー等の支店・支社をはじめとする卸売事業所がリストラのために減少していることに加え、車での利便性に富む郊外へシフトしてきたためである。実際、九州・山口13都市の拡大都心地区におけるオフィスワーカーは、1996年から2001年にかけて9.2%減少した。長崎市の拡大都心地区においても7.2%減となっているが(図表6)、わずかに13都市平均の減少率を下回っている。これは、他都市と比較して、長崎市においては地形の制約もあり、オフィスの郊外化が進行していないことによると考えられる。東証一部に上場している製造業の支社・支店・営業所の立地地区をみると、長崎都市圏は、県庁所在都市の中で、福岡市に次いで2番目に都心立地率が高くなっている。

図表6 都心オフィスワーカー等の現状

	拡大都心オフィスワーカー		増減率 (%)
	1996	2001	
北九州市	61,935	47,969	△ 22.5
福岡市	284,963	270,265	△ 5.2
久留米市	25,125	20,772	△ 17.3
佐賀市	21,598	19,112	△ 11.5
長崎市	48,987	45,448	△ 7.2
佐世保市	12,911	10,175	△ 21.2
熊本市	58,245	46,249	△ 20.6
大分市	37,352	36,722	△ 1.7
宮崎市	37,664	34,869	△ 7.4
鹿児島市	53,032	46,813	△ 11.7
那覇市	43,540	45,759	5.1
下関市	16,603	12,234	△ 26.3
山口市	10,293	10,350	0.6
計	712,248	646,737	△ 9.2

資料：総務省統計局「事業所・企業統計調査報告」

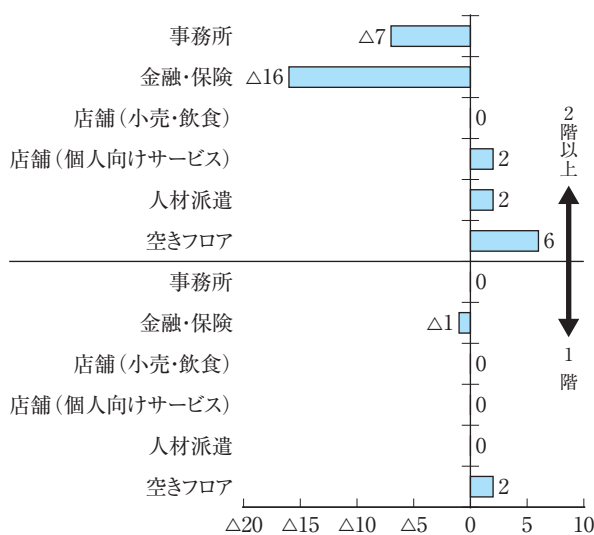
(注) オフィスワーカーは民営事業所の事務所・営業所従業員数

金融機関の再編も都心オフィス街に影響

長崎市都心のオフィス機能について郊外化の誘因は他都市と比べ小さいものの、2000年以降は金融再編により、都心地区でも一等地に居を構えていた金融・保険業の支店・支社が統合・閉鎖されてきた。とりわけ長崎市においては、都市銀行や保険会社の支店の減少数が多い。1998年から2004年にかけて、これらの支店数は8店舗減少し、九州7県の県庁所在都市で最も高い減少率となっている。

このように金融・保険の支店・支社が閉鎖されたあとのオフィスビルは、多くが空室のままになっており、局地的ではあるが、オフィスが空洞化する状況もみられる(図表7)。

図表7 長崎市万才町・興善町の主要オフィスビルの入居事業所の増減数(1996年～2005年)



資料：ゼンリン住宅地図をもとに九経調作成
(注) 長崎市万才町から興善町の表通りに立地するオフィスビル9棟を集計

2. 都心の新たな可能性

1. でみたように小売、オフィスといったこれまでの都心の機能は、徐々に低下してお

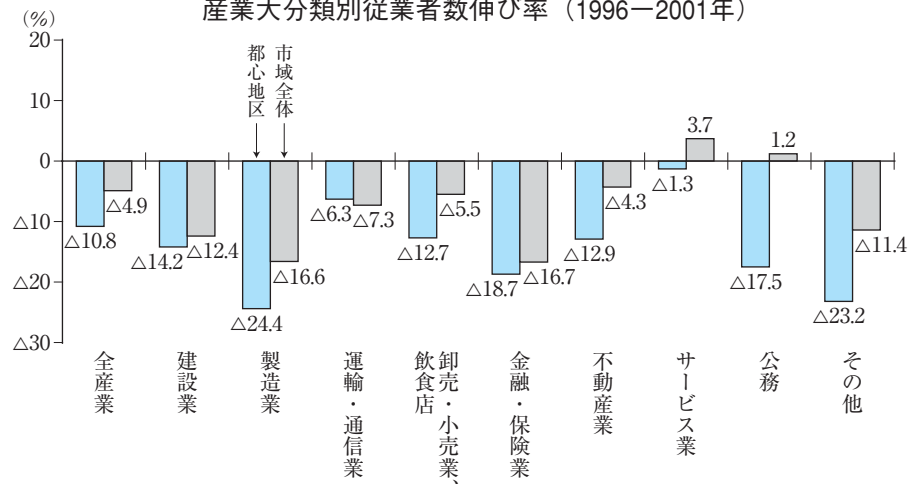
り、さらに“賑わい”が失われる可能性も否定できない。一方で、これら既存の機能が低迷をかこっているのとは対照的に、都心で“再生の芽”とも言うべき現象もいくつか見られる。そこで以下では、その再生の芽として個人向けサービスとインキュベーション機能、および都心居住の現状について紹介する。

都心で増える個人向けサービス業

図表8は、九州・山口の中核都市における産業大分類別従業者数の増減率を示している。中核都市の都心地区における従業者数の増減率は10.8%減と、市域全体(4.9%減)より減少率が高く、全ての業種で従業者数が減少している。こうしたなかサービス業は1.3%減と9業種のなかで最も減少率が低くなっている。比較対象として福岡市をみると、この傾向はさらに顕著となる。福岡市の都心地区においては、全従業者数の減少率(4.5%減)が市域全体のそれ(2.8%減)を上回っているが、サービス業従業者数は10.0%増と逆に市域全体の伸び(8.4%増)を上回っているのに加え、業種別でみても高い伸びを示している。

流入者の減少が著しい都心においてサービス業がさほど減少していないという現象は、都市規模に関わらず中小都市においても見られる。図表9は大牟田市における物販店舗(衣料品、買回り品)とサービス業店舗の分布を示しているが、物販の店舗の消失が目立つのに対し、サービス業の店舗は、言葉は悪いが“しぶとく”営業を続けている状況が見てとれる。

図表8 地方中核都市（12市合計）の都心地区と市域全体の産業大分類別従業者数伸び率（1996—2001年）



資料：総務省「事業所・企業統計調査」

(注) 1. 国、地方公共団体等を含む全事業所の集計である

2. 産業区分は旧産業分類による

3. 市の数値は2000年10月1日時点の市域であり、その後の合併市町村は含まれていない

4. その他の業種は「農林漁業」「鉱業」「電気・ガス・熱供給、水道業」を合計したもの

図表9 大牟田市中心商店街の衣料品店、買回り品店とサービス業店舗の分布（1995年・2005年）

【衣料品、買い回り品店】

1995年

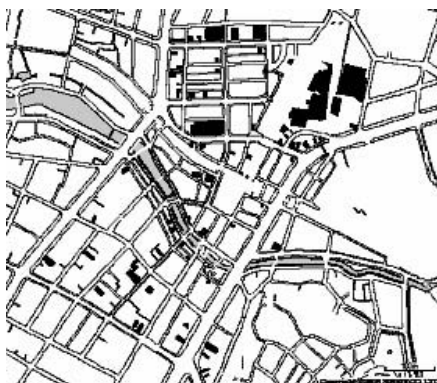


2005年

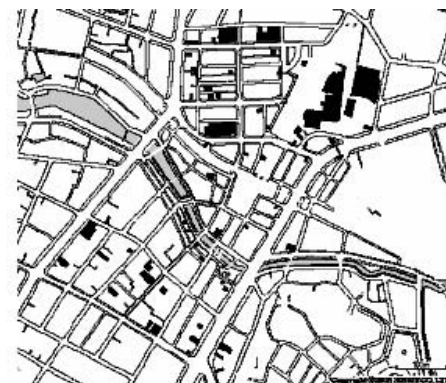


【サービス業】

1995年



2005年



資料：九州経済調査協会「2006年版九州経済白書「都心衰退」その実態と再生の芽」P48、49

流入人口減少の影響を受けにくいサービス業

都心の物販が厳しさを増すなかで、なぜサービス業は“しぶとく”生残り、事業所が増えているのだろうか？ もちろん、長期的に財からサービスへのシフトといった消費構造の変化があろう。その他にも、サービス業が都心における地価下落（＝賃料低下）の恩恵を最も受けやすく、またサービス業が流入人口の減少に対しても比較的影響を受けにくい（耐性を有する）消費形態であることに起因すると考えられる。サービス業は小売業に比べ、賃料の比率が高い。ちなみに小売業の売上に占める賃料の割合は7.2%であるのに対し、例えば、近年都心で増えているネイルサロンは18.8%、カラオケ事業に至っては26.0%にのぼる。そのため、サービス業は賃料が下落すれば損益分岐点が大きく改善し、顧客が少なくなっても採算がとれるようになる。このような費用構造からくる耐性のみならず、サービスの消費形態の特徴から、物販

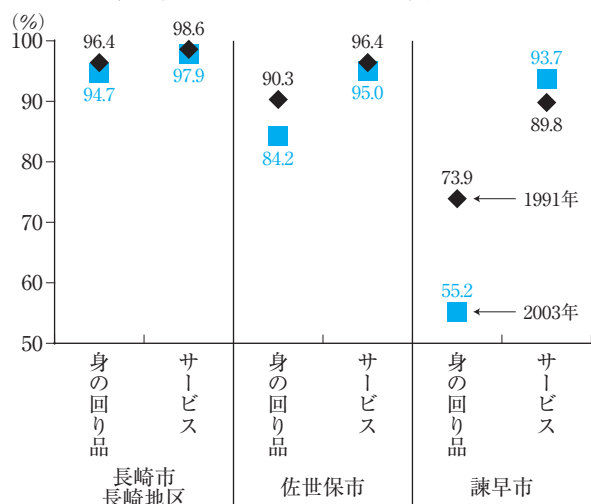
ほど都心の人通りの減少に左右されず、顧客を確保できる特性を有する。図表10は長崎県内3都市の身の回り品とサービスの地元購買滞留率を示しているが、長崎市長崎地区において身の回り品が1.7ポイント低下しているのに対し、サービスは0.7ポイントの低下に留まっている。佐世保市、諫早市ではさらに身の回り品とサービスの地元購買滞留率の低下幅の差が顕著である。

起業が増える都心

もう1つの“新しい芽”として、都心が再び起業の場となりつつあることが挙げられる。例えば、福岡市と大分市を例にとると、福岡市において90～94年に設立された企業のうち都心地区に立地する企業の割合は26.3%であったが、2000～04年では37.1%に高まっている。長崎市とほぼ同規模の大分市でも、水準自体は低いものの8.4%から16.2%へ上昇している。また、新たな組織形態として注目を集めるSOHOやNPO法人についても、比較的都心に立地する割合が高い。SOHOはパソコン活用による在宅勤務といったイメージが強いことから、世帯が多い郊外での立地が一般的と考えられがちである。NPO法人にしても地域に密着した分野で活動する団体が多いため、市内に分散的に立地しているイメージが強い。しかしながら、図表11をみると、長崎市においても宮崎市においても一般の事業所並み、またそれ以上に都心立地を志向する傾向が強いことがわかる。

このように会社、およびSOHOやNPOなど

図表10 長崎県内3都市の地元購買滞留率の変化



資料：九州経済調査協会「2006年版九州経済白書「都心衰退」その実態と再生の芽」P66

が都心に立地する背景には、第一に賃料の低下により手元資金が少なくとも都心での起業可能な環境が整ったことがあると思われる。また、会社はもちろん、SOHOやNPOにおいても営業上、人的なネットワーク構築が欠かせないため、移動の利便性に優れた都心のオフィス・マンションは活動に適した拠点となる。

このような起業の都心志向を促しているもう1つの要因として、2000年以降、都心地区において官民によるインキュベーションオフィスが増大したことが挙げられる。福岡市のみならず長崎市においても1カ所、民間によるSOHO・ベンチャー向けのオフィスビルが立地している。また公的なインキュベーションも長崎市、長崎県がそれぞれ整備した2施設が都心に立地している。事務所の移転・閉鎖によって生まれたオフィスビルの空き室のみならず、こうしたインキュベーション施設が、これら小規模事業者の受け皿となり、都心での起業を促進させているものと考え

えられる。

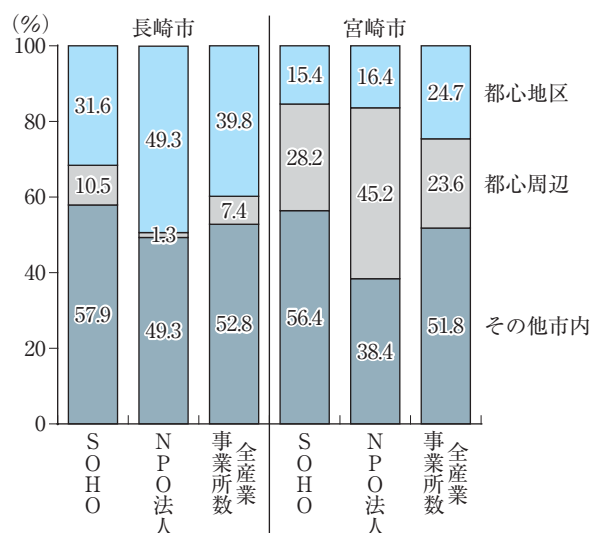
都心が再び居住の地へ

都心を巡る変化で、ここ数年、もっとも劇的に変化したのは、都心が再び居住機能を取り戻しつつある点である。県庁所在都市レベルの都市では全九州的に、人口の都心回帰現象がみられる。特に福岡市は他の都市より先んじて、90年代後半から都心の人口が増えはじめ、95年から2005年にかけて21.5%増加している。長崎市においても市の人口が減少するなかで、都心の人口は2000年以降増加に転じ、2000年から2005年にかけて2.8%の増加となった。

都心回帰の主役は、どの年齢層なのだろうか？ これは福岡市とそれ以外の都市で大きく性格が異なるものと思われる。長崎市においては年齢別に町丁別の人口が公表されていないため、分譲マンションと町丁別の人口増減を対照しながら分析してみたい。

最も人口の都心回帰が顕著な福岡市においては、都心地区において100戸を超えるような大型の賃貸マンションが数多く立地した。単身者向けが中心であるため、福岡市においては10代後半、20代の人口の流入が目立ち、ファミリーの都心回帰は確認できなかった。一方、福岡市以外で年齢別の町丁別の人口が公表されている熊本市の場合は、福岡市同様、10代後半と20代の流入も大きい、30代後半や40代の流入も多いという結果となった。これは福岡市と異なり、その他の県庁所在都市では都心地区においてファミリー向けの分譲

図表11 長崎市、宮崎市におけるSOHO、NPO事業所の都心区分別構成比（2005年）



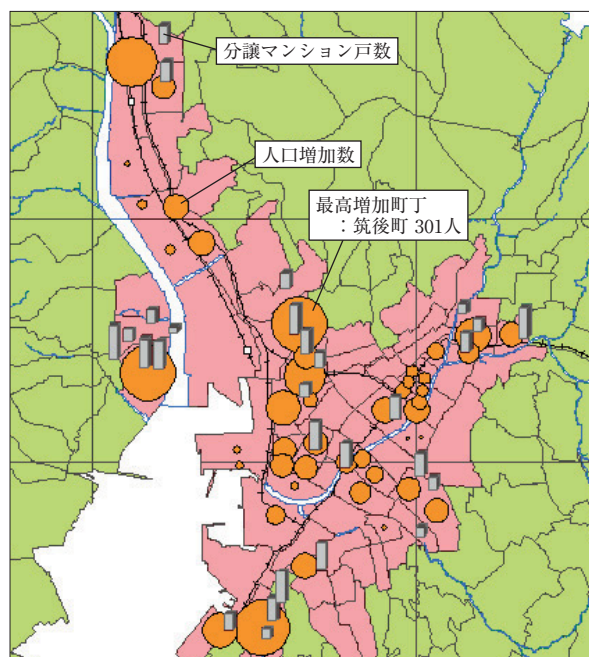
マンションが比較的多く建設されたことによると考えられる。長崎市においては、熊本市と同様、もしくはそれ以上に都心地区において多くの分譲マンションが建設されている。2002年から2004年にかけての分譲マンション建設状況をみると、この間、長崎市においては45棟の分譲マンションが建設されているが、その6割以上が都心地区に集中している（図表12）。また図表13は長崎市都心における町丁別に人口の増加数と分譲マンションの分布をみたものであるが、長崎市都心では長崎駅に近い筑後町や旭町など、マンションの建設がみられた町丁での人口増が目立っている。その他の町丁をみても、ほぼ分譲マンションの建設地点と人口の増加している町丁が対応していることがわかる。以上より、長崎市都心地区における人口増加も、熊本市と同様、分譲マンションの建設によるファミリー層が中心となっているものと考えられる。

図表12 分譲マンションの建設状況
(2002—2004)

	棟数 (棟)		戸数 (戸)		拡大都心比率 (%)	
	全市	拡大都心	全市	拡大都心	棟数	戸数
福岡市	363	82	15,653	2,752	22.6	17.6
佐賀市	19	14	746	524	73.7	70.2
長崎市	45	28	1,916	889	62.2	46.4
熊本市	56	20	2,548	1,026	35.7	40.3
大分市	30	20	1,593	1,053	66.7	66.1
宮崎市	16	10	708	478	62.5	67.5
鹿児島市	48	30	2,697	1,464	62.5	54.3
計	577	204	25,861	8,186	35.4	31.7

資料：住宅新報社「福岡県マンション市場動向とその方向」

図表13 長崎市都心における人口増加町丁と分譲マンションの分布



資料：総務省「国勢調査報告」、長崎市推計人口、住宅新報社「福岡県マンション市場動向とその方向」

- (注) 1. 人口増加数は2000.10～2004.10
2. 分譲マンション戸数は2002～2004年に建設されたもの

3. 都心に求められる新たな役割と対応 ～まとめにかえて

新しいライフスタイル・ワークスタイル実現の場として都心を評価

長崎市における都心の優位性は、都心内外との公共交通ネットワークが極めて充実している点にある。しかも、JRや路面電車の利用者が増えていることから明らかなように、それらが市民の重要な足として評価されている。今、全国的に高齢社会、環境重視社会における都市づくりの指針として“コンパクトシティ”が喧伝されているが、長崎市の都心は、その地形上の制約もあって、最も“コンパクトシティ”に近い環境にあるものと思わ

れる。このような環境を活かし、長崎市は観光客のみならず、“さるいて”行ける範囲で日常生活を送ることができる都心の住みやすさを認識し、新しいライフスタイルを実現できる空間として、再評価する必要があるのではないだろうか。

加えて、都心は就業の場としての役割も高まっている。前述のように、地価の下落等により都心では、起業が多くみられるほか、SOHOやNPOなど新しいワークスタイルをとる組織が多く生まれている。つまり、何か新しいことを始める環境としても、改めて都心の評価が高まっていると捉えることができる。

都心の未利用ストックが新しい生活・就業スタイルを実現する

1. でみたとおり、都心はこれまで“モノを売る”という市場としての役割を果たしてきたが、中心商店街の疲弊と対照的な新たな芽の存在が示すとおり、都心へのニーズは変化が急である。このようなニーズ（＝新しい芽）を踏まえて、市場としての役割に加え居住・起業の場としての役割を付加する方向で都市整備を検討する必要がある。

具体的には、空きビル・空き店舗のリノベーション等による都心居住の促進、起業環境の充実等が、費用対効果の観点からも、今後の都市整備に必要不可欠となるのではないだろうか。

空きビルや空き店舗など既存ストックの活用は、2つの面からメリットがある。1つは、リノベーション物件であるがゆえに、都心で

ありながら家賃が低く抑えられることにある。そのため、起業の場として理想的な条件を備えることができる。

もう1つは、ビル所有者からの視点で、利回りが高い点にある。例えば、新大分土地によれば、リノベーション物件は、“不動産でもっとも利回りの高い物件”と言う。リノベーション物件は、地方都市においてはまだ多くないため、もの珍しさから人気が高いという側面はあるのも否定できないが、新大分ビルの事例では、全て空き室だった物件が入居率100%へ劇的に変化している。

空き店舗も、プラスに考えれば、商店街を集客力の高い店舗構成を実現する余地として捉えることもできる。例えば、諫早市では商店街組合と商工会議所が中心となって核店舗が撤退した跡地にマンションを誘致した。都心の居住者を増やすことは、商店街の人通りを増やし活性化に寄与する方策として評価される。また、全国的にはTMOが主導して、売上不振店舗の退去を促し、あらたに商店街に必要なテナントを誘致するといったSC並のテナント管理・運営を行なう例もある。また、空き店舗対策として各都市で広く実施されているチャレンジショップ事業も効果は比較的高い。九州・山口14都市の2000年以降に実施されたチャレンジショップ事業で、延べ368件の出店があり、そのうち176件が事業終了後に自らの店を構えて開業したことが、今回の調査で明らかとなった。このような空き店舗という未利用ストックを活用して都心に対するニーズに沿った起業の場を確保していく

ことは、起業家の輩出という面ではもちろん、商店街の活性化にも寄与するものとなるであろう。

おわりに

さる5月24日、改正都市計画法が参議院で可決され、大型集客施設郊外出店規制がさらに現実味を帯びてきた。これにより、都心商業に大きなインパクトを与える“大型”SC出店戦略は方向転換を余儀なくされるであろうが、一方で、長崎都市圏をみると、長与町において超大型のSCが2008年に開店する計画がある。計画によれば売場面積は4.6万㎡となっており、長崎都市圏における実質的に初めての郊外型の超大型SCの出店となる。

これまで、長崎市においては郊外に、このような超大型のSCがなかっただけに、都心商業に大きな影響を及ぼすのは必至だろう。

長崎市以外の県庁所在都市では、ほとんど

全て物販拠点（＝市場）としての都心の役割は相対的に低下してきた。これは大型店出店による商業地としての郊外部の台頭と無関係ではない。長崎都市圏においても、他の県庁所在都市と同じく、物販拠点としての役割が減じていくことは避けられないであろう。そのなかで、長崎市の中心市街地は、商業機能に加えて、新たな都市圏住民のニーズを満たす機能を取り込んでいかない限り、現在のところ、コンパクトで拠点性の高い長崎市の中心市街地もさらなる地盤沈下が避けられない状況となるであろう。

そのため、前述した都心地区において伸びている部分をさらに集積を促し、支援するといった都心に対する新しいニーズに対応した都心整備を考えることが必要である。極めてシンプルな考え方であるが、実際、この考え方を徹底することが、中心市街地における実効性の高い活性化につながるものと考ええる。