

県内小売業の現状と中心市街地の活性化

【 要 旨 】

県内の小売業を取り巻く環境の変化が速い。従来型の小売業が姿を変え、郊外型の大型ショッピングセンターや市街地のコンビニエンス・ストアなどの出店が相次いでいる。1991年、94年、97年の沖縄県企画開発部統計課「沖縄県の商業」と通産省「商業統計表」により、県内小売業の動向を検証してみた。

1. 県内の小売業商店数は減少傾向にある。地域的には中心市街地を持つ市部での減少数が郡部を上回っており、また小規模店の減少が著しい。
2. 年間販売額においても市部で減少しており、また経営組織、規模別には法人・大規模店の年間販売額が増加している。
3. 県内の小売業に携わる従業者数は全体的に減少しており、特に個人店と大規模店以外の従業者の減少が目立っている。
4. 売場面積は全体に減少しているものの、1500㎡以上の売場面積を有する大規模店は売場面積を増加させている。
5. コンビニエンス・ストアは人口の密集している市部において店舗が増加している。要因として1997年のローソンの新規参入があげられるが、その後は出店競争による競争が厳しくなっている。

これまで商業活動の主な担い手だった中心市街地は、モータリゼーションの進展等環境の変化により、空き店舗の増加など空洞化の問題に直面している。中心市街地の空洞化問題は全国的なものである。そのような中心市街地において空洞化の諸要因を解決し、市街地の再活性化を目指して中心市街地活性化法が昨年施行されている。中心市街地活性化法の概要は次のとおりである。

1. 中心市街地活性化法の目的は、市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進するための措置を講ずることにより、地域の振興及び秩序ある整備を図り、国民生活の向上と国民経済の健全な発展に寄与することである。
2. 中心市街地活性化法の基本的な考え方は以下の通りである。
 - (1) 市町村のイニシアティブで推進されること。
 - (2) 地域住民の理解と協力を得ること。
 - (3) 商工会議所、商工会、特定事業者等民間活力の最大限の活用。
 - (4) 「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」の一体的推進。
 - (5) 関係省庁の連携と各種の支援措置でバックアップする。
3. 市町村の取組み状況

県内では那覇市、沖縄市、宜野湾市、石垣市が中心市街地活性化法に基づく「基本計画」または「基本計画(案)」を策定しており、中心市街地の活性化を推進している。

< 目 次 >

- 1 . はじめに
- 2 . 商業統計からみた県内小売業の現状
 - (1) 商店数の推移
 - (2) 年間販売高の推移
 - (3) 従業者数の推移
 - (4) 売場面積の推移
 - (5) コンビニエンス・ストアの状況
- 3 . 中心市街地の活性化について
 - (1) 「中心市街地活性化法」の概要
 - (2) 「基本方針」の概要
 - (3) 「基本計画」の概要
 - (4) 県内市町村の取組み状況
- 4 . おわりに

1 . はじめに

小売業を取り巻く環境が速いスピードで変わってきている。中心市街地の過密化や周辺居住地の地価の上昇、ドーナツ化現象による居住地の郊外化、モータリゼーションの進展、個人の価値観の多様化に伴う消費行動の変化などである。変化は県内の小売業に様々な影響を与えている。経済のグローバル化やデフレによる価格破壊、規制緩和そしてデイスカウターの出現等は県内の小売業者にその店舗戦略の見直しを求めている。郊外型大型ショッピングセンター、100円ショップそしてコンビニエンスストアの増加はその現われであろう。その一方で、既存の中心市街地は空洞化や業況低迷の問題に直面している。また、最近まで近所であって情報の集積と発信の場であった“マチャグラー”は後継者不在により、店主の老齢化と共に店が閉められており、近所とのふれあいの場が減っている。

国際通りで県民に長く親しまれ賑わったきたデパートの沖縄山形屋が今年の8月に77年の歴史に幕を引く。環境の変化、時代の流れとは言え、淋しい出来事である。以上のような環境変化のなか、空洞化問題に直面している中心市街地の活性化を目的に中心市街地活性化法が1998年6月に成立し、同年7月から施行されている。県内の市町村でも中心市街地を新しい環境に適合させ、活性化することによる再生を目指した動きが始まっている。

本レポートでは県内小売業の最近の動向を分析・認識する、と同時に中心市街地活性化法の概要と各市の取組みを紹介したい。

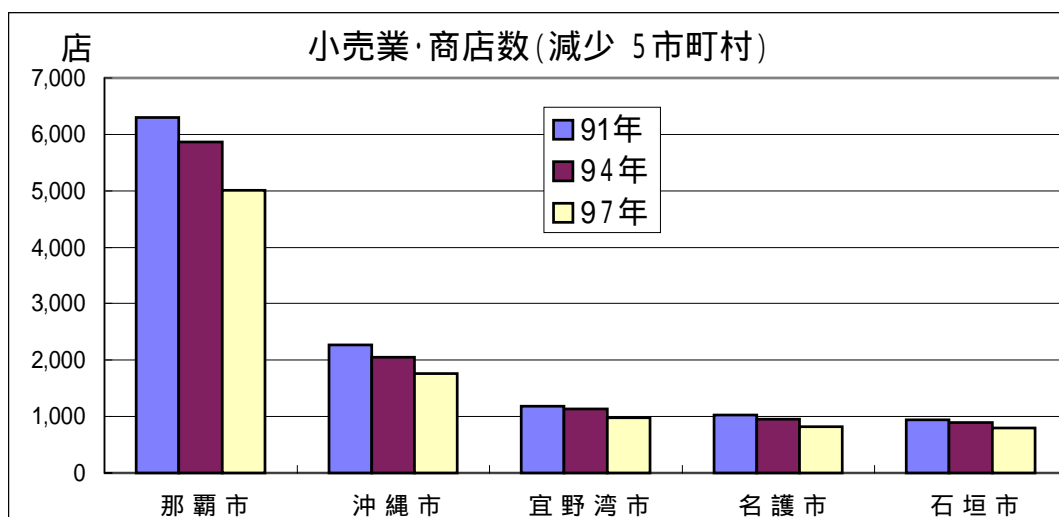
2. 商業統計からみた県内小売業の現状（付表：1～5 参照）

1991年、94年、97年の県内における小売業の商店数、年間販売高、従業者数、売場面積の推移を沖縄県企画開発部統計課「沖縄県の商業」と通産省「商業統計表」から概観した。総じて言えることは、中心市街地の店舗減少傾向、店舗の大型化・郊外化、事業の法人化の進展である。

（1）商店数の推移

県内の小売業商店数は97年には17,904店で94年に比べ2,191店減少している。

全県的には市部で1,904店、郡部で2,877店の減少となっている。市町村別に減少数の多い順では那覇市865店、沖縄市290店、宜野湾市152店、名護市137店、石垣市98店となっている。これらの市においては中心市街地での商店の減少が共通の問題となっている。



経営組織別には法人が65店、個人は2,126店減少しており個人店の減少が目立つものの構成比では80%を超えている。

（単位：店）

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
法人	2,995	3,233	3,168	-65	-2.0%	17.7%
個人	18,497	16,862	14,736	-2,126	-12.6%	82.3%
合計	21,492	20,095	17,904	-2,191	-10.9%	100.0%

規模別には第一種大規模店が16店増加したものの、第二種大規模店以下は2,207店減少しており、大規模化が進展していることが窺える。

* 大規模店

...第一種 = 一つの建物内の店舗面積の合計が 3,000㎡以上

...第二種 = " 500㎡以上 3,000㎡未満

(単位 : 店)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
大規模店	610	701	680	-21	-3.0%	3.8%
うち第1種	227	326	342	16	4.9%	1.9%
うち第2種	383	375	338	-37	-9.9%	1.9%
除く大規模店	20,882	19,394	17,224	-2,170	-11.2%	96.2%
合 計	21,492	20,095	17,904	-2,191	-10.9%	100.0%

売場面積規模別には1500㎡以上が13店増加したのに対し、1500㎡未満は2,238店減少している。特に50㎡未満の小規模店の減少(1,662店)が顕著である。

(単位 : 店)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
50㎡未満	12,653	11,438	9,776	-1,662	-14.5%	54.6%
50㎡以上 ~ 100㎡未満	3,861	4,016	3,532	-484	-12.1%	19.7%
100㎡以上 ~ 500㎡未満	1,859	1,930	1,874	-56	-2.9%	10.5%
500㎡以上 ~ 1500㎡未満	132	161	125	-36	-22.4%	0.7%
1500㎡以上 ~ 3000㎡未満	16	21	28	7	33.3%	0.2%
3000㎡以上	19	23	29	6	26.1%	0.2%
不 祥	2,952	2,506	2,540	34	1.4%	14.2%
合 計	21,492	20,095	17,904	-2,191	-10.9%	100.0%

従業者規模別には49人以下の店が2,198店減少しているが、50人以上 ~ 99人以下の店は11店増加している。

(単位 : 店)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
1人以上 ~ 2人	15,036	13,384	11,715	-1,669	-12.5%	65.4%
3人以上 ~ 4人	3,382	3,144	2,838	-306	-9.7%	15.9%
5人以上 ~ 9人	1,848	1,981	1,904	-77	-3.9%	10.6%
10人以上 ~ 19人	824	1,089	984	-105	-9.6%	5.5%
20人以上 ~ 29人	206	255	233	-22	-8.6%	1.3%
30人以上 ~ 49人	130	163	144	-19	-11.7%	0.8%
50人以上 ~ 99人	49	52	63	11	21.2%	0.4%
100人以上	17	27	23	-4	-14.8%	0.1%
合 計	21,492	20,095	17,904	-2,191	-10.9%	100.0%

産業分類別には各種商品小売業が15店増加したがその他の業種ではすべて減少となり、特に飲食料品小売業は721店減少した。

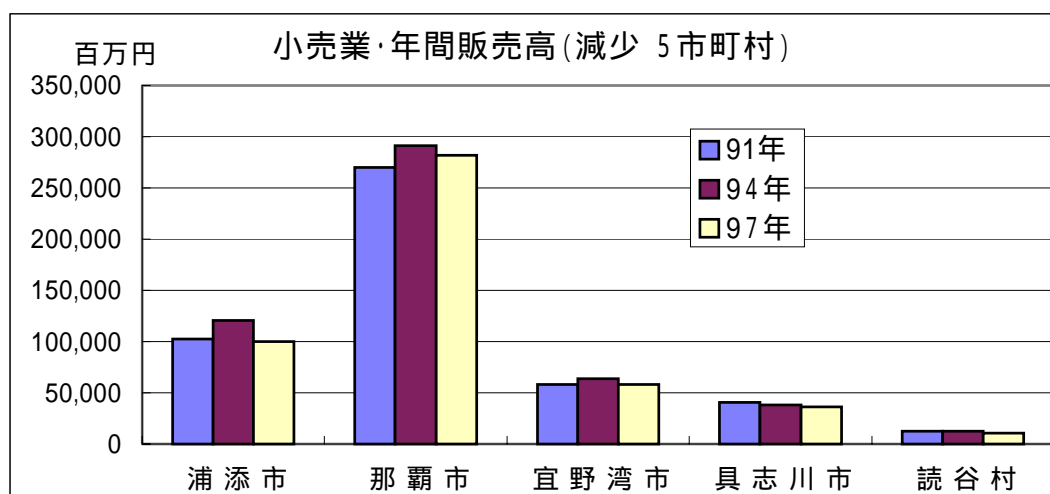
(単位 : 店)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
各種商品小売業	30	38	53	15	39.5%	0.3%
繊維品・衣服・身の回り	3,429	3,065	2,550	-515	-16.8%	14.2%
飲食料品	9,092	8,142	7,421	-721	-8.9%	41.4%
自動車・自転車小売業	952	955	900	-55	-5.8%	5.0%
家具・建具・じゅう器	1,923	1,754	1,481	-273	-15.6%	8.3%
その他	6,066	6,141	5,499	-642	-10.5%	30.7%
全 品 目	21,492	20,095	17,904	-2,191	-10.9%	100.0%

(2) 年間販売高の推移

県内小売業の年間販売高は97年には963,453百万円で94年に比べ24,533百万円減少している。

全県的には郡部で2,996百万円増加したものの、市部で27,528百万円の減少となっている。市町村で販売高が増加したのは豊見城村6,664百万円、沖縄市5,694百万円、名護市4,036百万円となっており、一方減少額の大きかったのは浦添市20,379百万円、那覇市9,760百万円、宜野湾市5,476百万円、具志川市2,164百万円、読谷村1,986百万円である。



経営組織別には法人が15,113百万円増加したのに対し、個人は39,647百万円減少しており個人店の減少が著しい。

(単位：百万円)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
法人	623,853	722,066	737,179	15,113	2.1%	76.5%
個人	275,122	265,920	226,273	-39,647	-14.9%	23.5%
合計	898,975	987,986	963,452	-24,534	-2.5%	100.0%

規模別には大規模店が41,158百万円増加したのに対し、大規模店以外65,691百万円減少しており、大規模化の方向にある。

(単位：百万円)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
大規模店	158,810	190,195	231,353	41,158	21.6%	24.0%
うち第1種	97,564	133,756	162,663	28,907	21.6%	16.9%
うち第2種	61,246	56,439	68,690	12,251	21.7%	7.1%
除く大規模店	740,166	797,791	732,100	-65,691	-8.2%	76.0%
合計	898,976	987,986	963,453	-24,533	-2.5%	100.0%

売場面積規模別には1500㎡以上3000㎡未満が18,061百万円(82.9%)、3000㎡以上が18,799百万円(19.5%)増加したのに対し、1500㎡未満は61,902百万円店減少しており、

特に50㎡未満の20,617百万円(16.8%)の減少が著しい。

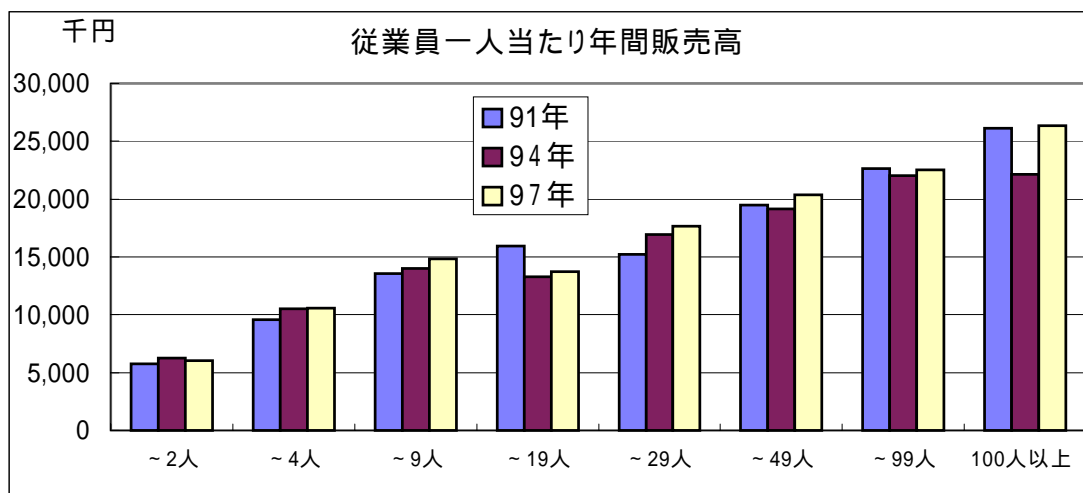
(単位:百万円)

	91年	94年	97年	97-94年	94年比増減率	97年構成比
50㎡未満	123,511	122,872	102,255	-20,617	-16.8%	10.6%
50㎡以上 ~ 100㎡未満	114,714	135,436	115,487	-19,949	-14.7%	12.0%
100㎡以上 ~ 500㎡未満	250,480	297,270	284,641	-12,629	-4.2%	29.5%
500㎡以上 ~ 1500㎡未満	81,975	89,245	80,538	-8,707	-9.8%	8.4%
1500㎡以上 ~ 3000㎡未満	20,463	21,786	39,847	18,061	82.9%	4.1%
3000㎡以上	71,503	96,604	115,403	18,799	19.5%	12.0%
不祥	236,330	224,773	225,282	509	0.2%	23.4%
合計	898,976	987,986	963,453	-24,533	-2.5%	100.0%

従業員規模別には4人以下と10人~49人以下の店で51,182百万円減少し、50人~99人の大型店では20,263百万円の増加となっている。また従業員一人当たりの年間販売額でも、従業員の多い大型店が優位である。

(単位:)

	91年	94年	97年	97-94年	94年比増減率
1人以上 ~ 2人	114,582	115,620	98,245	-17,375	-15.0%
3人以上 ~ 4人	106,130	111,058	101,338	-9,720	-8.8%
5人以上 ~ 9人	156,777	177,529	184,943	7,414	4.2%
10人以上 ~ 19人	182,312	187,632	173,705	-13,927	-7.4%
20人以上 ~ 29人	79,060	101,926	96,722	-5,204	-5.1%
30人以上 ~ 49人	103,461	113,562	108,606	-4,956	-4.4%
50人以上 ~ 99人	77,536	76,905	97,168	20,263	26.3%
100人以上	79,118	103,754	102,726	-1,028	-1.0%
合計	898,976	987,986	963,453	-24,533	-2.5%



産業分類別には飲食料品小売業が16,909百万円、各種商品小売業が9,696百万円増加した反面、その他小売業は43,495百万円の減少となった。

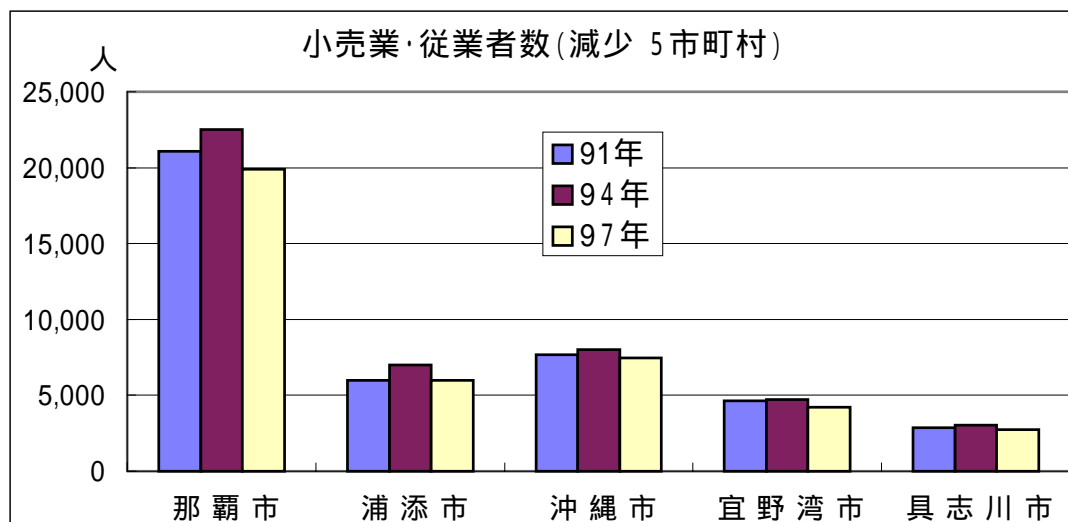
(単位 : 百万円)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
各種商品小売業	61,395	81,193	90,889	9,696	11.9%	9.4%
繊維品・衣服・身の回り	94,264	84,763	86,101	1,338	1.6%	8.9%
飲食料品	285,047	312,495	329,404	16,909	5.4%	34.2%
自動車・自転車小売業	98,004	102,354	100,350	-2,004	-2.0%	10.4%
家具・建具・じゅう器	102,587	98,325	91,347	-6,978	-7.1%	9.5%
その他	257,678	308,856	265,361	-43,495	-14.1%	27.5%
全 品 目	898,975	987,986	963,452	-24,534	-2.5%	100.0%

(3) 従業者数の推移

県内小売業の従業者数は97年には69,959人で94年に比べ6,010人減少している。

全県的には市部で5,712人減少し、郡部でも298人の減少となっている。市町村別に従業者数の減少が著しかったのは那覇市2,599人、浦添市1,037人、沖縄市563人であり、増加が目立ったのは豊見城村388人、西原町131人であった。



経営組織的には法人が1,790人、個人は4,220人減少しており個人店の減少が著しい。

(単位 : 人)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
法 人	30,390	36,391	34,601	-1,790	-4.9%	49.5%
個 人	40,548	39,578	35,358	-4,220	-10.7%	50.5%
合 計	70,938	75,969	69,959	-6,010	-7.9%	100.0%

規模別には大規模店が932人増加したのに対し、大規模店以外は6,942人の減少となった。

(単位 : 人)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
大規模店	6,686	8,017	8,949	932	11.6%	12.8%
うち第1種	3,961	5,154	5,980	826	16.0%	8.5%
うち第2種	2,725	2,863	2,969	106	3.7%	4.2%
除く大規模店	64,252	67,952	61,010	-6,942	-10.2%	87.2%
合 計	70,938	75,969	69,959	-6,010	-7.9%	100.0%

従業者規模別には50人～99人規模が822人増加したがその他の規模は軒並み減少し、特に2人以下は2,211人の減少となっている。

(単位 : 人)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
1人以上 ~ 2人	19,920	18,457	16,246	-2,211	-12.0%	23.2%
3人以上 ~ 4人	11,070	10,573	9,581	-992	-9.4%	13.7%
5人以上 ~ 9人	11,540	12,670	12,463	-207	-1.6%	17.8%
10人以上 ~ 19人	11,441	14,142	12,647	-1,495	-10.6%	18.1%
20人以上 ~ 29人	5,197	6,020	5,483	-537	-8.9%	7.8%
30人以上 ~ 49人	5,315	5,929	5,329	-600	-10.1%	7.6%
50人以上 ~ 99人	3,429	3,490	4,312	822	23.6%	6.2%
100人以上	3,026	4,688	3,898	-790	-16.9%	5.6%
合 計	70,938	75,969	69,959	-6,010	-7.9%	100.0%

産業分類別には飲食料品小売業が172人増加したものの、その他小売業4,087人の減少が著しかった。

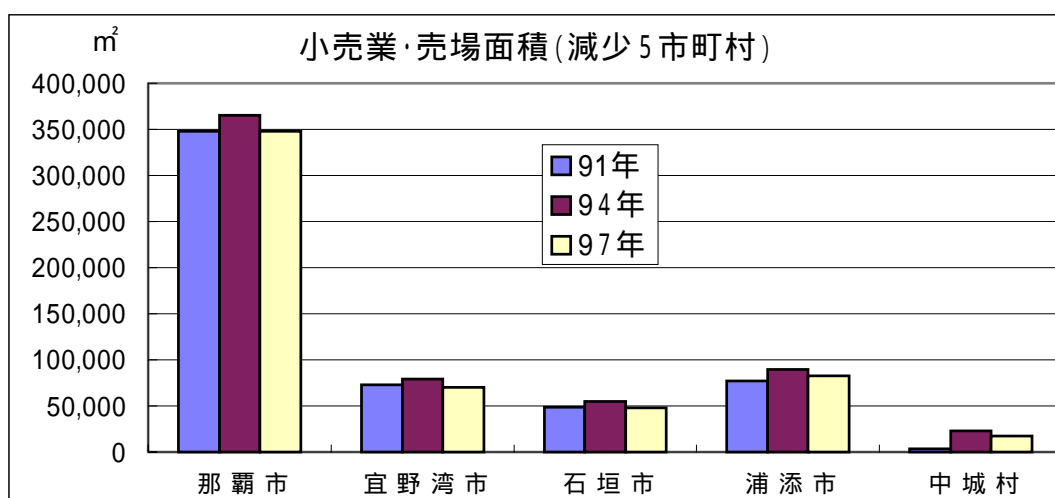
(単位 : 人)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
各種商品小売業	2,098	2,859	2,857	-2	-0.1%	4.1%
繊維品・衣服・身の回り	8,533	7,554	6,733	-821	-10.9%	9.6%
飲食料品	25,564	26,553	26,725	172	0.6%	38.2%
自動車・自転車小売業	4,693	4,996	4,507	-489	-9.8%	6.4%
家具・建具・じゅう器	6,902	6,272	5,489	-783	-12.5%	7.8%
その他	23,148	27,735	23,648	-4,087	-14.7%	33.8%
全 品 目	70,938	75,969	69,959	-6,010	-7.9%	100.0%

(4) 売場面積の推移

県内小売業の売場面積は97年には1,251,713㎡で94年に比べ39,336㎡減少している。内訳を見ると、

全県的には市部で33,724㎡減少し、郡部でも5,612㎡の減少となっている。市町村別に売場面積の減少が著しかったのは那覇市17,632㎡、宜野湾市9,078㎡、石垣市7,239㎡であり、増加が目立ったのは沖縄市10,932㎡、豊見城村8,512㎡、北谷町5,209㎡であった。



売場面積規模別には1500m²以上が49,791m²増加し、1500m²未満はすべて減少となった。

(単位: m²)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
50m ² 未満	302,080	276,824	90,997	-185,827	-67.1%	7.3%
50m ² 以上 ~ 100m ² 未満	260,467	270,384	241,850	-28,534	-10.6%	19.3%
100m ² 以上 ~ 500m ² 未満	371,916	393,994	392,311	-1,683	-0.4%	31.3%
500m ² 以上 ~ 1500m ² 未満	112,083	131,388	112,428	-18,960	-14.4%	9.0%
1500m ² 以上 ~ 3000m ² 未満	33,746	47,956	65,856	17,900	37.3%	5.3%
3000m ² 以上	120,504	170,503	202,394	31,891	18.7%	16.2%
不祥			145,877			11.7%
合計	1,200,796	1,291,049	1,251,713	-39,336	-3.0%	100.0%

従業者規模別には50人~99人規模が36,645m²増加したものの、2人以下は52,905m²の減少となった。

(単位: m²)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
1人以上 ~ 2人	445,227	448,453	395,548	-52,905	-11.8%	2209.3%
3人以上 ~ 4人	197,700	194,322	176,868	-17,454	-9.0%	987.9%
5人以上 ~ 9人	170,668	181,489	175,629	-5,860	-3.2%	980.9%
10人以上 ~ 19人	108,456	113,298	106,762	-6,536	-5.8%	596.3%
20人以上 ~ 29人	54,490	66,558	77,512	10,954	16.5%	432.9%
30人以上 ~ 49人	70,624	94,259	83,292	-10,967	-11.6%	465.2%
50人以上 ~ 99人	51,852	62,861	99,506	36,645	58.3%	555.8%
100人以上	101,779	129,809	136,596	6,787	5.2%	762.9%
合計	1,200,796	1,291,049	1,251,713	-39,336	-3.0%	6991.2%

産業分類別には飲食料品小売業が36,956m²減少し、各種商品小売業が27,207m²増加した。

(単位 : m²)

	91年	94年	97年	97 - 94年	94年比増減率	97年構成比
各種商品小売業	81,240	118,422	145,629	27,207	23.0%	11.6%
繊維品・衣服・身の回り	197,655	184,792	195,612	10,820	5.9%	15.6%
飲食料品	428,786	440,576	403,620	-36,956	-8.4%	32.2%
自動車・自転車小売業	18,660	39,125	33,731	-5,394	-13.8%	2.7%
家具・建具・じゅう器	200,774	181,439	184,701	3,262	1.8%	14.8%
その他	273,681	326,695	288,420	-38,275	-11.7%	23.0%
合 計	1,200,796	1,291,049	1,251,713	-39,336	-3.0%	100.0%

(5) コンビニエンス・ストアの現状 (付表 5 . 参照)

この数年来、小売業の店舗戦略の中で特徴的なのが24時間営業のコンビニエンス・ストアの急増である。若者文化の変化や夜型社会の県民性を反映して増加していると思われるので注目に値する業種である。特に最近は97年7月のローソンの沖縄進出に伴い、競争が激化しているものと考えられる。

会社別店舗数の推移

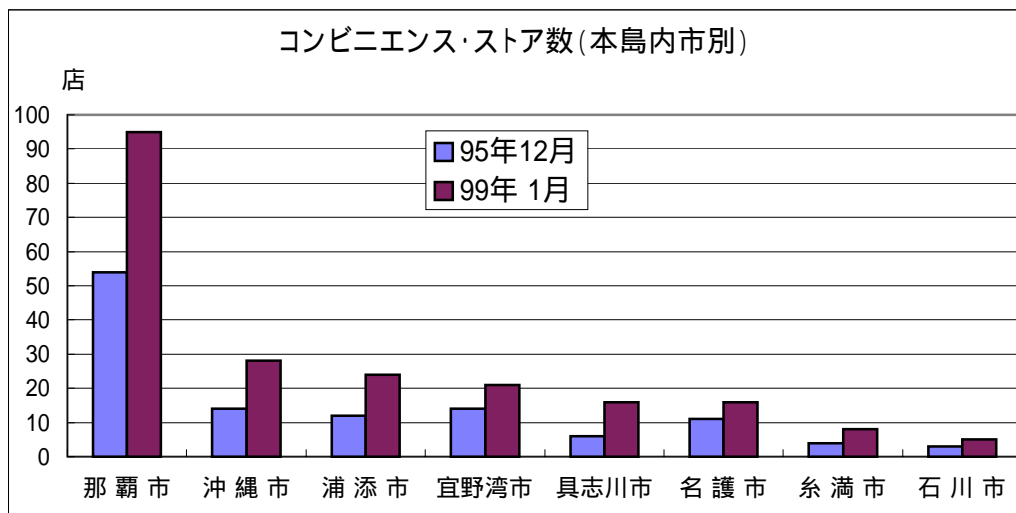
大手三社の店舗数は95年12月から99年1月まで130店舗増加した。県内の店舗数のシェアは三社ベースでみるとファミリーマート42.1%、ホットスパーク40.1%、ローソン17.8%となっている。

(単位 : 店)

	95年12月	99年1月	99 - 95年	95年比増減率	99年構成比
ファミリーマート	79	123	44	55.7%	42.1%
ホット・スパーク	95	117	22	23.2%	40.1%
ローソン	0	52	52	-	17.8%
合 計	174	292	118	67.8%	100.0%

(資料 : NTT タウンページより作成)

三社の本島内市別の店舗数をみると那覇市95店が圧倒的に多く、沖縄市28店、浦添市24店、宜野湾市21店と続いている。この3年間の店舗増加数は那覇市41店、沖縄市19店、浦添市13店、具志川市10店となっており、人口の多い都市部に集中的に出店している。



3. 中心市街地の活性化について

戦後50年余に亘り、沖縄県の各市町村で商業の中心として繁栄してきた中心市街地が顧客の減少や空き店舗の増加などにより活気が失われ、空洞化の問題に直面している。モータリゼーションの進展による交通混雑や個人の価値観の多様化などその要因は色々ある。前項の県内小売業の現状でも確認した通り、中心市街地における商店数は減少傾向にあり、郊外型大型ショッピングセンターは増加しており、中心市街地の空洞化に拍車がかかっているようである。このような中心市街地の空洞化の問題は全国的な傾向でもある。

中心市街地の賑わいの中心である商店街の空洞化は地域コミュニティーの存続に大きな影響を及ぼすものと考えられる。中心市街地の空洞化に歯止めをかけ、街を活性化し、地域コミュニティーを再活性させる目的で1998年7月に中心市街地活性化法とその関連法案が施行された。新しい法による総合対策で県内の市町村でも市街地の活性化に向けた取組みがスタートしている。

本項では中心市街地活性化法の概要と県内市町村の動きについて概略したい。

(1) 中心市街地活性化法の概要

中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律(略称:中心市街地活性化法)は1998年6月に成立し、同年7月24日から施行された。概要は次のとおりである。

目的

中心市街地が地域の経済社会の発展に果たす役割は重要である。市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進のための措置を講ずることにより、地域の振興及び秩序ある整備を図り、もって国民生活の及び国民経済の健全な発展に寄与することである。

施策における配慮

国及び地方公共団体は、この法律に基づく施策の策定及び実施にあたってイ. 地域住民の理解と協力を得ること。

ロ. 商工会議所、商工会、特定事業者等民間事業者の能力の活用を図るよう配慮すること。

ハ. 施策全般にわたり、必要な施策を総合的かつ相互に連携を図りつつ講ずるに努めなければならない。

スキーム(別紙:参照)

イ. 国による「基本方針」の策定。

ロ. 市町村は「基本方針」に基づき「基本計画」を策定する。

ハ. 中小小売商業の高度化を推進する機関(TMO)や民間事業者が作成する「事業計画」を国が認定し、支援する。

市街地の整備改善等に関する事項

イ．中心市街地整備推進機構の指定

- ・市町村長は、公益法人であって、中心市街地の整備改善を推進するために必要な業務を行うことができると認められたものを、その申請により、中心市街地整備推進機構として指定することができる。

ロ．特例等の制定

- ・土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例
- ・地域振興整備公団の業務の特例
- ・路外駐車場についての都市公園の占用の特例等

商業等の活性化のための特定事業等の促進に関する事項

イ．基本計画に定められた特定事業を実施しようとする者（特定事業者）は当該特定事業に関する計画を策定し、主務大臣の認定を市町村を経由して申請することができる。

ロ．商工会、商工会議所又は政令で定める要件に該当する者は、中小小売商業高度化事業構想を作成し、これを市町村に提出し認定を申請することができる。

ハ．産業基盤整備基金の行う商業活性化促進業務

- ・社債及び借入金に係る債務の保証
- ・日本開発銀行等に対する利子補給金の支給
- ・特定中心市街地における商業の活性化に資するものに必要な資金の出資
- ・特定中心市街地における商業の活性化に関する情報の収集、整理及び提供を行うこと

二．特例等の制定

- ・特定施設整備法等の特例
- ・中小企業近代化資金等助成法の特例
- ・中小企業信用保険法の特例
- ・食品流通構造改善促進機構の業務の特例
- ・道路運送法の特例
- ・貨物運送取扱事業法の特例
- ・通信・放送機構の業務の特例
- ・課税の特例（特別償却）
- ・地方税の不均一課税に伴う措置

(2)「基本方針」の概要

基本方針は環境の変化により空洞化の進みつつある中心市街地の活性化に向け、市町村等が各種の事業を総合的かつ集中的に実施するための基本的な方針として定めるものであり、内容は次のとおりである。

基本計画に記載する必要のある事項に関する指針

イ．中心市街地における市街地の整備改善及び商業の活性化の一体的推進の意義に関する事項

(イ) 中心市街地の活性化の意義

(ロ) 基本計画に基づく各種事業の一体的推進の重要性

市街地の整備改善と商業の活性化を車の両輪として各種事業を一体的に推進することが重要である。

- ・ 目標の明確化
- ・ 各種事業の連携と集中実施

(ハ) 基本計画に基づく各種事業の一体的推進に当たっての基本的視点

- ・ 市町村による主体的取組み
- ・ 地域住民の理解と協力
- ・ 民間活力の最大限の活用
- ・ 広域的観点を踏まえた取組み

ロ．中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項

(イ) 中心市街地の要件

- ・ 当該市街地に、相当数の小売商業者集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在する市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること(法第二条第一号)
- ・ 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況から見て、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること(法第二条第二号)
- ・ 当該市街地において市街地の整備改善及び商業等の活性化を一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること(法第二条第三号)

(ロ) 留意事項

- ・ 中心市街地の数は基本的には一市町村に一地域となる。
- ・ 中心市街地の規模
- ・ 土地利用計画との関係
- ・ 中心市街地の区域の境界

ハ．中心市街地における土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、

駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する基本的な事項

(イ) 市街地の整備改善のための事業の必要性

- ・ 中心市街地の空洞化の一因として、相対的に高い地価や複雑に絡み合った権利関係を背景とした計画的な都市基盤整備の遅れや建築物の更新の遅れがあり、モータリゼーションの進展に伴う道路、駐車場等の整備、新しい都市機能の受け皿となる土地の供給や住宅供給等の要請に十分に対応できなかった。
- ・ したがって、土地区画整理事業等公共の用に供する施設の整備事業その他の事業を適切に組み合わせ、積極的かつ強力に進めることが重要である。

(ロ) 具体的事業の内容等

- ・ 面整備事業としての土地区画整理事業及び市街地再開発事業
- ・ 都市再開発法に基づく認定再開発事業
- ・ 住宅の供給を含む住宅市街地の整備事業等
- ・ 道路、公園、駐車場の整備事業
- ・ 河川、広場、歩行空間、電線類地中化、自転車駐車場等の整備事業
- ・ 連続立体交差事業

二．中心市街地における商業基盤施設の整備その他の商業の活性化のための事業及びこれと併せて実施される都市型新事業を実施する企業等の立地の促進のための事業に関する基本的な事業

(イ) 商業の活性化のための事業等の必要性

(ロ) 具体的事業の内容等

ホ．八及び二の事業の一体的推進に関する事項その他必要な事項

(イ) 推進体制の整備

- ・ 市町村における関係部局間の連絡調整を行うための会議設置
- ・ 中心市街地の活性化に関する企画立案や広報、関係部局間の連絡調整事務、情報の収集・整理、対外的な窓口業務等を市町村において一元的に行う組織の設置
- ・ 商工会議所又は商工会を始め、中心市街地の活性化に一体となって取り組む民間組織との連携を円滑にするための協議会の設置等
- ・ 一般の市民、企業等の幅広い理解を得るための広報活動の展開等

(ロ) 事業推進上の留意点等

- ・ 地域特性等の尊重や創意工夫
- ・ 都市計画との調和
- ・ 地方公共団体の基本構想との整合性

- ・ 環境への配慮

(八) 国等の支援の考え方

- ・ 市町村の主体的な取組みを尊重しつつ、市町村が選択可能な各種支援措置の整備に努める。
- ・ 基本計画に定められた事業に対する支援に当たっては、その内容の独自性、先進性、熟度等の観点から評価し、そうした点において総体として優れた基本計画に定められた事業に対して重点的に支援を行うものとする。

その他の事項

市町村は、基本計画において必要に応じ次に掲げる事項について定めることができる。

イ．公共交通機関の利用者の利便の増進を図るための事業

- ・ 鉄軌道
- ・ バス
- ・ 交通ターミナル

ロ．電気通信の高度化を図るための事業

- ・ 電気通信拠点の整備
- ・ 電気通信システムの開発・普及
- ・ 電気通信の人材・ベンチャー育成
- ・ 地域に密着した電気通信の研究開発の実施

ハ．商業集積の活性化に関する事業

(イ) 中小小売商業高度化事業

- ・ 中心市街地における商業集積を一体として捉え、業種構成・店舗配置、基盤整備及びソフト事業を総合的に推進し、計画的な整備を図る。
- ・ 5年から10年程度の期間を想定した中小小売商業高度化事業構想を策定する。
- ・ 認定構想推進事業者、いわゆるタウンマネジメント（TMO）の組織運営・基本方針の決定等には、市町村、商店街関係者その他の関係事業者、商工会、商工会議所等の経済団体、住民等幅広い関係者の代表が当たる。

(ロ) 特定商業施設等整備事業

特定商業施設等整備事業は、大型店を含んだ商業集積の中に商業基盤施設又は相当規模の商業施設の整備を行うことにより、中心市街地の商業の活性化を図るものである。

ニ．都市型新事業の立地促進のための施設整備事業

都市型新事業の円滑な展開により経済的な波及効果が相当程度見込まれる施設の整備を行うもので対象は次のとおりである。

- ・ 賃貸等の形態により相当数の事業者に供される事業場施設
- ・ 事業の展開を支援するための共同研究施設
- ・ 産学連携支援施設
- ・ インキュベータ
- ・ 情報交流施設
- ・ 展示・販売施設等

ホ．中心市街地食品流通円滑化事業

商店街に分散する食品小売店の集積や既存食品小売市場のリニューアル等、中心市街地における食品商業集積施設を効果的に整備する。

ヘ．乗合バスの利用者の利便の増進のための事業

ト．貨物運送効率化事業

中心市街地において、共同集配施設を整備し、共同で集貨又は配送を行う事業を推進し、中心市街地内の交錯輸送を排除することにより貨物の輸送の効率化を図る。

チ．中心市街地電気通信施設整備事業

(3)「基本計画」の概要

市町村は、基本方針に基づき、当該市町村の区域内の中心市街地について、市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する基本的な計画を作成することができる。

基本的な方針、市街地の整備改善のために事業、商業の活性化のための事業及びその他の事業については「基本計画」に準じたものである。

基本計画の作成、変更しようとするとき、商業の活性化のための事業に関する事項について、当該市町村の区域をその地区とする商工会議所又は商工会の意見を聴かなければならない。

市町村は基本計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なくこれを公表するとともに、主務大臣及び都道府県に基本計画の写しを送付する。

主務大臣及び都道府県は、基本計画の送付を受けたときは、市町村に対し、必要な助言をすることができる。

(4) 県内市町村の取り組み状況

県内の市町村においても主な中心商店街は空洞化に悩まされている。経済の発展、経済基盤の変化、人口の増加と周辺市町村の都市化、個人の価値観の多様化、モータリゼーションの進展等、経済環境の変化は戦後50年余り商業の中心とし

て賑わった商店街や地域に変化を求めている。

中心市街地活性化法に基づく「基本計画」又は「基本計画（案）」を県内で策定したのは那覇市、沖縄市、宜野湾市、石垣市の4市である。各市が活性化を目指す中心市街地や課題、そして基本的な考え方及び地域別整備計画(ゾーニング)について触れてみたい。

那覇市

奇跡の1マイルと呼ばれ那覇市の中心市街地として戦後栄えてきた国際通り及びその周辺地域は交通量の増加に伴う混雑や駐車場不足などの交通事情の悪化に悩んでいる。加えて郊外型大型ショッピングセンターの増加により国際通り及び周辺商店街は客足が遠のき、従来の活気を失いつつある。一方で、天久の那覇新都心の整備は着々と進展している。那覇新都心の整備と今後の発展の可能性は国際通りをメインとした既存市街地にとっては大きな脅威であると思われる。那覇新都心との整合性を図りつつ、国際通りを中心とした中心市街地の活性化を目指す必要がある。以上を背景とした那覇市の「基本計画」の概略は以下のとおりである。

基本方針

- イ．界限個性に磨きをかける街づくり
- ロ．歩く楽しみを感じさせる街づくり
- ハ．文化、観光を楽しむ街づくり
- ニ．三世代にやさしい街づくり
- ホ．アクセス性の高い街づくり

10ゾーンの整備

- イ．ゾーンA：国際通り（パレット久茂地～消防署通り）
- ロ． " B：久茂地2～3丁目
- ハ． " C：浮島通り・ニューパラダイス通り
- ニ． " D：国際通り（真地・久茂地線～三越）
- ホ． " E：国際通り（那覇OPA～マキシー）
- ヘ． " F：ガープ川周辺地域・農連市場地区
- ト． " G：壺屋やちむん通り
- チ． " H：牧志・壺屋線（桜坂社交街）
- リ． " I：国際通り（三越～安里）
- 又． " J：沖映通り・栄町商店街

沖縄市

戦後、嘉手納基地をバックに栄えた沖縄市はニクソンショックによるドル価値の下落により経済面で大きな影響を受けた。また最近では、域内に

においては中城湾の開発を伴う泡瀬地区、隣の具志川市や北谷町美浜地区における郊外型大型ショッピングセンターなど沖縄市周辺の商業集積は既存の中心市街地に大きな打撃を与えているように思われる。ゴヤ十字路地域やコザ十字路周辺の既存市街地は空き店舗が目立ち、活気が低下してきており、空洞化が懸念されている。沖縄市ではこのような中心市街地の活性化を推進するために「基本計画（案）」を策定している。

街づくりの基本方針

- イ．文化の再整備
- ロ．街のアメニティーの整備
- ハ．集客方法の整備
- ニ．商業力のアップ
- ホ．核となる第3次産業の創出

ゾーニング

- イ．ゲートタウン：諸見～山里ゾーン
- ロ．エンターテイメント性豊かな飲食の集積：中の町ゾーン
- ハ．にぎわいと商業・業務の街：胡屋～中の町ゾーン
- ニ．ベンチャーのサポート基地：仲宗根ゾーン
- ホ．快適な文化的都市型住宅：安慶田～室川ゾーン
- ヘ．食と買物を楽しめる街：住吉～コザ十字路ゾーン

宜野湾市

沖縄コンベンションセンターを中心とした西海岸地区はコンベンション、スポーツ、リゾート地区として発展している。沖縄国際大学を中心とする学園地区の発展も順調である。しかしながら普天間宮を中心とした普天間地区はかつての賑わいを失っている。中央に普天間基地、隣接してキャンプ瑞慶覧を持つ宜野湾市は将来の普天間基地の返還・跡地利用を展望しながら普天間地区の中心市街地の活性化を目指し、「基本計画」を策定している。

基本コンセプト

- イ．経済の自立（商業・行政の自立）
 - ロ．生活・居住の自立（街路・住居の整備）
 - ハ．文化の自立（観光・文化の整備）
- #### 地区別整備構想（ゾーン設定）
- イ．新城二丁目、喜友名一丁目地区（沿道サービスゾーン）
 - ロ．新城一丁目地区（生活・居住ゾーン）
 - ハ．普天間二丁目地区（商業・行政サービスゾーン）

- ニ．普天間一丁目、野嵩三丁目地区（商業・居住ゾーン）
- ホ．普天間一丁目、野嵩四丁目地区（優良住居ゾーン）
- ヘ．普天間一丁目、普天間宮地区（観光・文化ゾーン）
- ト．キャンプ・瑞慶覧地区（沿道サービスゾーン）

石垣市

「日本最南端の国際自然観光文化都市」の形成に向けた活力ある中心市街地の整備を目指し「基本計画（案）」を策定している。

基本方針

- イ．中心市街地における商業等の活性化、生活者の利便性の向上を図るとともに、石垣市の個性を活かした街づくりを推進する。これにより、地域住民にとっての豊かな生活環境を創出し、また、観光客等の来訪者にとっても魅力のある「自然文化都市」の形成を図る。
- ロ．50万人余の観光客を含む約140万人の港湾乗降客等の存在をふまえ、これらの交流人口を中心市街地・商業等の活性化にリンクさせたソフト／ハード両面の施策を推進する。
- ハ．わが国最南端の拠点都市として、台湾をはじめとする近隣アジア諸国・地域との経済・文化交流を担う「新しい国際都市モデル」をめざす。特に中心市街地活性化に係る国の支援等を得ながら、石垣市が進めてきた各種振興策を拡充するとともに、新たな活性化事業を推進する。

整備方針

- イ．港湾ターミナル都市としての機能強化
- ロ．地域個性を活かした地元商業等の活性化と新たな産業振興策の推進
- ハ．市街地再編への戦略プログラム

以上、4市の中心市街地活性化のための「基本計画」及び「基本計画（案）」を紹介した。まだスタートしたばかりであるが、今後いろんな事業が民間事業者を主体に、地域住民の理解と協力のなかで、市町村や国の支援を受け、短期、中期、長期に亘り実施されるものと考え、中心市街地活性化の目標を達成することを期待したい。

4．おわりに

戦後50余年、その時々政治・経済的情勢を背景に各市町村に市街地が誕生し、商店街が賑わい、周辺に住居が集まりそして中心市街地として発展してきた。しかしながら人口の増加、経済の発展・拡大、産業構造の変化、価値観の多様化等は時代の流れと共に発展してきた中心市街地を空洞化の問題に直面させている。

これまでも県内各地の通り会、商工会、商工会議所等が空洞化で悩む地域商店街の活性化を目指し、多くの調査を実施し、多くの議論・検討を行うなど、問題解決に取り組んできた。しかしながら、成果は思ったほど出ていないように思われる。既存の中心市街地を取り巻く環境の変化が速く、対応すべき問題が順次発生していく中では、活気を失い、空洞化していく商店街を活性化するのは多大な努力を要するものと思われる。

しかも環境は更に厳しくなりそうである。まず社会環境面では、少子・高齢化により、将来の人口の増加はあまり期待できそうもない。情報化の進展に伴い電子商取引やネット取引など商取引の形態が変化してきている。グローバル化により商取引に国境はなくなり、外国と自由に物の売買が可能である。次に、沖縄県内のインフラをみると都市モノレールや那覇空港自動車道の開通など交通網が整備されつつある。道路交通網の整備に伴い人の移動がより便利になり、行動範囲や買い物圏は拡大しよう。もっと長い目で見ると、那覇軍港や普天間基地など軍用地の返還による跡地利用や中城湾港マリントウンプロジェクトや豊見城村地先開発事業など開発・再開発地域も拡大する。さらに中心市街地の活性化を計画している近隣市町村や郊外型大型ショッピングセンターとの競争も激化しよう。

以上のことを考えると中心市街地の活性化は並大抵のことでないことが理解できる。またこのような状況であるからこそ、街とは、どのようにあるべきか真剣に考える時期だと思う。地域の歴史や文化、公共施設など地域内や他地域との関わり合いの中で自分の街の必然性を考え、その中にフィットした中心市街地の再活性化を図りたいものである。中心市街地の活性化事業には莫大な予算が準備されている。国民・県民の税金を活用して再生される中心市街地が住民にとって、地域にとって有用なものになって欲しいものである。そのためには国の「基本方針」に触れられているように中心市街地に関わる全ての住民、地権者、通り会、商工会、商工会議所等が目先・独自の利益を追うことなく、長期的視野で中心市街地の活性化に取り組むことが大事であると思う。

(下地 玄康)