SURE 静岡大学学術リポジトリ
Shizuoka University REpository

C-27
地方都市中心市街地における事業所の立地評価と移転動機に関する研究：青森県八戸市中心市街地を事例として(計画IV)

メタデータ	言語: Japanese 出版者: 公開日: 2015-05-22 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 石川, 宏之 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10297/8569

地方都市中心市街地における事業所の立地評価と移転動機に関する研究

青森県八戸市中心市街地を事例として

正会員　○石川 宏之*

7. 都市計画　　3. 市街地変容と都市・地域の再生
地方都市　　中心市街地　　事業所
立地評価　　移転動機　　駐車場

１．はじめに

1.1　研究の背景と目的

地方都市は、歴史的に中心市街地を核にして繁栄し、地域固有の文化を育んできた。それらの文化は、祭りや風習、歴史的な建物や街並みを形成し、地域のアイデンティティーを確立してきた。そのため、我が国における多様な文化は、地方都市によって形成されてきた。しかし、産業構造の変化やモータリゼーションの進展で郊外に住宅団地や大規模集客施設が建設されたことで中心部の人口や事業所が減少し、高齢化の進行などで中心市街地が衰退している。また、中心市街地の凋落の原因は、商業の魅力喪失と駐車場問題の他に、資産デフレの進行により商業業務ビルのオーナーが新たに修繕・設備に投資する余力を無くし、極めて困難な状態に陥っているからである。そのことで中心市街地に耐用年数を超えた商業業務ビルが放置され、その取り壊しもできない状況である。このままテナントが要望する立地条件・環境・ビル設備等に改善できなければ、行く末には中心市街地に幽霊ビルが林立する状況となってしまう。

これまでに事業所の立地評価や移転動機に関する既往研究として、光吉ら[1)]により福岡市中心部を対象に事業所の立地や移転動機等を分析したものや、戸田[2)]らにより大阪市中心部の事業所で立地条件の評価を分析したものがある。しかし、これらの研究は大都市を調査対象地にしているので地方都市で同じような結果が得られるとは限らない。一方、事業所で働く従業員や来客用の駐車場の整備は商業業務ビルと表裏一体と考えられることから事業所と駐車場との関係を捉えることも重要である。金田ら[3)]により長岡市中心部で事業所の立地動向と中心部の問題点を抽出したものがある。また、小池ら[4)]により長岡市で月極駐車場の利用実態と今後の利用意向を明らかにしたものがある。しかし、事業所の属性と駐車場の用途等と関連付けた分析はされていない。

本研究では、地方都市中心市街地で事業所の立地評価と移転動機を明らかにすることを目的とする。そして、今後の中心市街地活性化のための基礎的知見を得ていく。

1.2　研究方法

上記の目的を達成するために、2 つの課題を設定する。

図 1 調査対象地域の範囲[5)]

課題 1 では属性別(業種[注1)]、従業者数、資本金、事業所形態)に中心市街地に立地する事業所の特性、中心市街地の評価、将来の移転動機、店舗改装による公的融資制度(商店街活性化対策資金)[注2)]の認知と活用状況を把握する。課題 2 では事業所が確保する駐車場の用途と意向を捉える。そして地方都市中心市街地における立地評価と移転動機を考察する。

調査対象地域は、八戸市中心市街地活性化基本計画[5)]で定める範囲(108ha)とする(図 1)。選定理由は、就業の場・経済活動の中心としての役割を担っているが、商業業務機能の低下により空き店舗や屋外平面駐車場の増加が見られる典型的な地域だからである。八戸市は太平洋を望む青森県東南に位置し、水産・工業都市として北東北地方の拠点となっている。人口は約 24 万人、市域面積は 305.17km^2、市街化区域面積は 5,747ha で、2001 年に特例市に指定された。調査対象地域は江戸時代八戸藩城下町の発祥の地であり、北東北を代表する祭事が行われる。また、市が立った日付が町名に付けられ、商業機能を各々町に貼り付けた町割りが残る、歴史・文化の雰囲気に漂う商業業務の集積地である。[注3)]

調査手法として 2010 年 11 月に八戸市中心市街地の各

Study on Site Evaluation of Offices and Motivation for Relocation at City Centers in Local Cities
- Case Study on Hachinohe City Center, Aomori Prefecture -

ISHIKAWA Hiroyuki

事業所を訪問し、聴き取り調査と配布留置方式でアンケート調査を行った。配布数は 498 で、回収数が 300(回収率 60%)である。[注4)]調査内容は５項目(①事業所の属性、②現在の中心市街地に対する評価、③事業所の移転理由と中心市街地の改善点、④店舗改装に関する融資制度の認知と活用状況、⑤駐車場の用途・意向)である。

２．　事業所の立地評価と移転動機

2.1　アンケート調査によるサンプル事業所の概要

表１からアンケート調査により得られたサンプル事業所の業種を見ると「サービス業」が 35%で最も高く、続いて「卸・小売業」が 33%、「飲食業」が 13%で、それらを合せると全体の約８割を占める。従業者数を見ると「1～9 人」が 72%で最も高く、次に「10～49 人」が 11%で、9 人以下の小規模な事業所が全体の約７割を占める。資本金を見ると「1,000 万円未満」が 64%で最も高く、次に「1,000～2,500 万円未満」が 13%で、その多くが中小企業である。事業所形態を見ると「本社」が 55%で最も高く、次に「支社」が 16%である。本社所在地を見ると「八戸市内」が 78%で最も高く、次に「東京都」が 11%である。また、事業所の経営組織を見ると「個人」が 47%で最も高く、次に「株式」が 35%で、八戸市内に本社・本店を置く個人経営者が多い。床面積では「50 ㎡未満」が 41%で最も高く、次に「100 ㎡未満」が 34%で、約８割が小規模な事業所である。入居年数では「1～10 年」が 33%で最も高く、次に「11～20 年」が 25%で、2000 年以後に開業している事業所が多い。

2.2　属性別に見た事業所の特性

図２から従業者数別に業種の割合を見ると「1～9 人」と「10～49 人」では「サービス業」が 38%・30%で高く、「50～99 人」では「卸・小売業」が 38%で高い。また、「100 人以上」では「金融・保険業」が 43%で高い。

図３から事業所の資本金規模別に業種の割合を見ると「1,000～2,500 万円未満」では「卸・小売業」が 56%で高く、「1 億円以上」では「金融・保険業」が 55%で高い。

図４から従業者数別に資本金規模の割合を見ると、「1～9 人」では「1000 万円未満」が 76%、「100 人以上」では「1 億円以上」が 70%で高く、少人数の事業所の資本金規模は小さく、多人数の事業所は大きい。

図 5 から事業所の延床面積別に業種の割合を見ると「50 ㎡未満」では「サービス業」が 39%、「200 ㎡未満」では「卸・小売業」が 62%で高く、「200 ㎡以上」では「金融・保険業」が 44%で高い。

図６から事業所の入居年数別に業種の割合を見ると「1～5 年」では「卸・小売業」が 44%で高く、「21～30 年」では「飲食業」が 21%、「31 年以上」では「金融・保険業」が 18%で高い。

以上のことからサービス業は小規模で、卸・小売業は中規模、金融・保険業は大企業の支社等である。また、

表１ アンケート調査で得られた事業所の概要

属性		事業所数	割合	備考
業種	サービス業	104	35%	30%
	卸・小売業	101	33%	30%
	飲食業	39	13%	14%
	金融・保険業	27	9%	2%
	不動産業	13	4%	7%
	製造業	10	3%	5%
	建設業	5	2%	8%
	運輸・通信業	1	1%	3%
	その他	0	0%	1%
従業員数	1～9人	211	72%	28%
	10～49人	33	11%	41%
	50～99人	21	7%	13%
	100人以上	30	10%	18%
資本金	1000万円未満	175	64%	
	1000～2500万円未満	36	13%	
	2500万円～1億円未満	23	8%	
	1億円以上	40	15%	
事業所形態	本社	164	55%	
	支社	48	16%	
	営業所	38	13%	
	その他	46	16%	
本社所在地	八戸市内	233	78%	
	東京都	32	11%	
	青森県内	17	6%	
	その他	17	6%	
経営組織	個人	141	47%	
	株式	106	35%	
	有限	42	14%	
	組合	2	1%	
	その他	9	3%	
床面積	50㎡未満	115	41%	
	100㎡未満	96	34%	
	200㎡未満	29	10%	
	200㎡以上	41	15%	
入居年数	１～10年	99	33%	
	11～20年	74	25%	
	21～30年	57	19%	
	30年以上	67	23%	

注)備考は八戸市全体の割合(出典：八戸市「八戸市統計書」2006 年)

ここ５年間で卸・小売業の出店の割合が高い。

2.3　属性別に見た中心市街地の評価

表２から中心市街地の評価を見ると「①立地」では「通勤の利便性がよい」が 106 で最も多く、続いて「市役所・商工会議所との接触の便が良い」が 86、「情報収集の利便性・迅速性がある」が 84 で、全事業所の約３割が回答している。「②アクセス」では「鉄道・バスなどの公共交通機関の便が良い」が 146 で最も多く、続いて「駐車施設が近い」が 105、「交通の便による営業上の利益が大きい」が 86、「自動車の便がよい」が 85 で、約３割が回答している。「③環境」では「場所に信用度がある」が 88、「④設備」では「内装が自由にできる」が 89 で最も多く約３割が回答しているが、その他の項目は少ない。「⑤金銭」では「賃貸料が安い」が 58 で最も多いが、全体の２

割にも達しなく、評価が低い。

次に属性別で中心市街地の評価を考察する。業種別に見ると「サービス業」は「④設備」の「光ファイバーが敷設されている」が 67%、「③環境」の「中心市街地に住んでいる人が多い」が 60%、「⑤金銭」の「管理費が安い」が 56%で割合が高く、これらを重視している。「卸・小売業」では「④設備」の「個別空調が整っている」が 53%、「店舗・設備が新しい」が 51%、「⑤金銭」の「初期費用の負担が少ない」が 50%で高く、重視している。「飲食業」」では「⑤金銭」の「初期費用の負担が少ない」が 36%、「③環境」の「活気がある」が 33%で高く、「金融・保険業」では「④設備」の「OA フロア化されている」が 31%で高く、これらを重視している。

従業者数別で見ると「1～9 人」の小規模な事業所は「⑤金銭」の「初期費用の負担が少ない」が 93%、「管理費が安い」が 88%で金銭面を最重視している。一方、「100 人以上」の大規模な事業所では、「③環境」の「人通りが多い」と「④設備」の「OA フロア化されている」が 21%で高く、これらを重視している。

資本金別で見ると「1,000 万円未満」の小規模な事業所は「④金銭」の「初期費用の負担が少ない」が 100%、「賦課金の負担が少ない」が 79%、「管理費が安い」が 78%で高く、金銭面を重視している。一方、「1 億円以上」の大規模な事業所では「④設備」の「OA フロア化されている」が 42%、「床面積が広い」が 38%で高く、設備面を重視している。

事業所形態を見ると「本社」では「⑤金銭」の「初期費用の負担が少ない」が 79%、「③環境」の「騒音・悪臭等がない」が 75%、「④設備」の「店舗・施設が新しい」が 69%で高く、重視している。「支社」では「③環境」の「人通りが多い」が 29%、「②アクセス」の「交通の便による営業上の利益が大きい」と「⑤金銭」の「賃貸料が安い」が 26%で、重視している。

以上のことから中心市街地の評価について全体的には立地・アクセスでは評価は高いが、環境・設備・金銭については低い。属性別で見るとサービス業では設備・環境・金銭面、卸・小売業は金銭・設備、飲食業は環境・金銭、金融・保険業は設備面を重視している。小規模な事業所は金銭、大規模な事業所は設備、本社・支店ではともに環境と金銭面を重視している。

2.4　業種別にみた事業所の移転動機

表３から事業所の移転希望の有無を見ると、「移転希望なし」が 237 で全体の約 9 割を占め、「移転予定・希望あり」は 30 で、全体の約 1 割でしかない。しかし、「移転予定・希望あり」の中では「卸・小売業」が 53%、「1～9 人」と「1,000 万円未満」が 100%、「本社」が 82%で高い。また、回答した事業所(n=30)の移転理由を見ると「設備」では「店舗・施設の老朽化が激しい」が 19 で最も多く、「環境」では「活気がない」が 21、「金銭」では

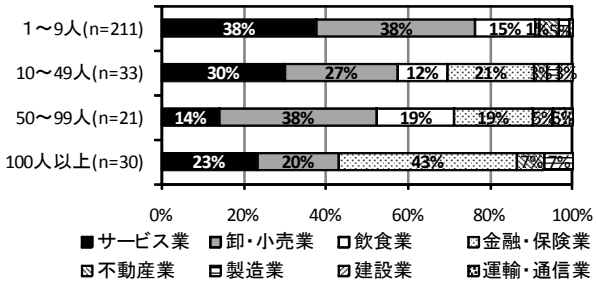

図 2 従業者数別に見た業種の割合

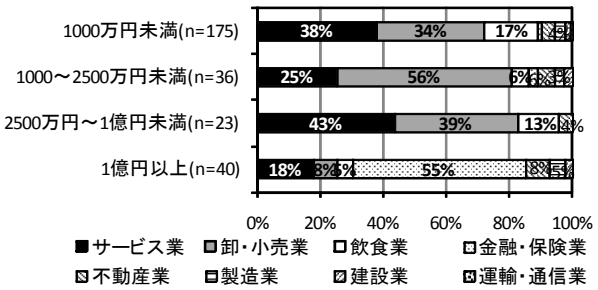

図 3 資本金規模別に見た業種の割合

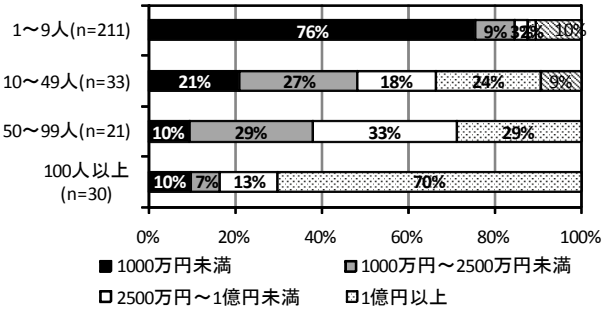

図 4 従業者数別に見た資本金規模の割合

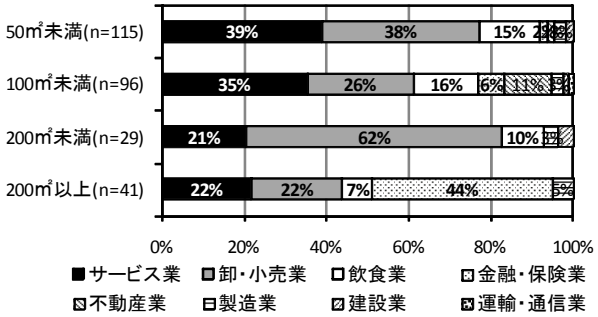

図 5 延床面積別に見た業種の割合

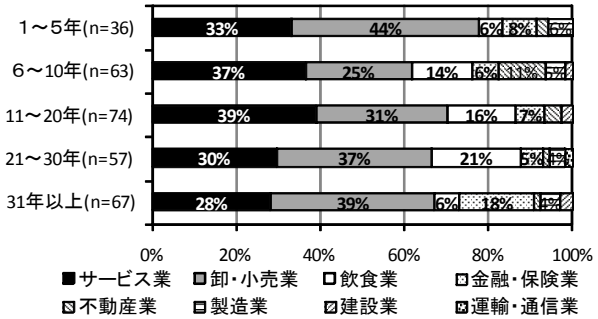

図 6 入居年数別に見た業種の割合

表 2 属性別に見た中心市街地の評価　（複数回答　単位：%）

		全回答事業所の構成比	①立地					②アクセス					③環境						④設備									⑤金銭			
			通勤の利便性が良い	市役所・商工会議所との接触の便が良い	情報収集の利便性・迅速性がある	同業者が近い	関連会社との接触の便が良い	鉄道・バスなどの公共交通の便が良い	駐車施設が近い	交通の便による営業上の利益が大きい	自動車の便が良い	事業所付近の道路が広い	場所に信用度がある	防犯・防災など治安が良い	人通りが多い	中心市街地に住んでいる人が多い	騒音・悪臭等がない	活気がある	内装が自由にできる	床面積が広い	店舗・設備が新しい	個別空調が整っている	外装が自由にできる	給排水衛生設備が良い	清掃・除雪など管理が不十分	光ファイバーが敷設されている	OAフロア化されている	賃貸料が安い	管理費が安い	賦課金の負担が少ない	初期費用の負担が少ない
			n=106	n=86	n=84	n=63	n=33	n=146	n=105	n=86	n=85	n=38	n=88	n=78	n=79	n=52	n=37	n=24	n=89	n=42	n=35	n=36	n=37	n=34	n=32	n=27	n=13	n=58	n=41	n=15	n=14
業種	サービス業(n=104)	35	49	35	27	35	39	42	34	36	46	55	26	42	24	60	43	42	36	38	17	25	32	44	41	67	38	48	56	47	14
	卸・小売業(n=101)	33	25	38	36	32	27	36	30	34	31	16	44	29	28	25	30	21	46	33	51	53	43	35	34	7	15	24	17	13	50
	飲食業(n=39)	13	13	8	6	14	21	9	21	9	12	13	6	17	23	4	16	33	10	2	3	6	16	12	6	4	8	10	22	27	36
	金融・保険業(n=27)	9	4	8	19	19	9	8	7	10	7	5	13	10	13	8	11	0	3	19	9	17	0	6	16	19	31	0	5	13	0
	不動産業(n=13)	4	4	5	6	0	0	4	3	5	1	3	7	0	8	0	0	4	2	5	11	0	3	0	3	4	8	12	0	0	0
	製造業(n=10)	3	4	2	5	0	3	1	5	5	4	5	2	0	3	4	0	0	1	0	0	0	3	3	0	0	0	3	0	0	0
	建設業(n=5)	2	1	2	1	0	0	0	0	1	0	3	2	1	3	0	0	0	1	2	9	0	3	0	0	0	0	2	0	0	0
	運輸・通信業(n=1)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
従業者数	1～9人(n=211)	72	74	67	65	69	79	70	70	74	75	81	68	71	65	79	84	79	82	55	85	53	81	76	66	44	43	72	88	80	93
	10～49人(n=33)	11	7	11	14	10	6	9	11	11	13	14	9	13	8	11	5	4	7	10	6	14	5	12	16	37	36	9	3	13	7
	50～99人(n=21)	7	5	12	10	5	9	8	10	6	1	5	13	4	6	0	5	8	9	17	0	25	14	6	9	4	0	10	10	7	0
	100人以上(n=31)	10	14	10	11	16	6	13	8	9	11	0	9	13	21	9	5	8	2	19	9	8	0	6	9	15	21	9	0	0	0
資本金	1000万円未満(n=178)	64	67	52	51	58	72	58	65	64	67	63	59	67	55	71	77	64	70	33	68	35	58	64	65	35	25	62	78	79	100
	1000～2500万円未満(n=36)	13	17	19	15	7	19	19	13	11	16	23	17	13	9	18	6	18	23	15	16	29	31	21	13	15	25	11	19	0	0
	2500万円～1億円未満(n=23)	8	8	14	12	12	3	11	12	10	7	6	7	8	14	4	3	9	6	15	3	26	11	9	6	27	8	13	3	7	0
	1億円以上(n=40)	15	9	15	22	24	6	12	11	15	10	9	17	13	22	6	14	9	1	38	13	10	0	6	16	23	42	15	0	14	0
事業所形態	本社(n=164)	55	59	46	47	43	66	50	59	52	63	62	49	66	42	61	75	57	65	38	69	40	63	52	58	42	42	52	66	53	79
	支社(n=48)	16	11	25	23	21	9	19	18	26	7	16	16	10	29	8	6	13	8	24	3	20	6	15	23	23	0	26	10	13	0
	営業所(n=38)	13	12	7	13	10	9	13	8	6	12	3	16	6	14	10	0	9	6	26	6	23	23	12	13	19	25	9	7	13	0
	その他(n=46)	16	17	22	17	26	16	18	15	16	17	19	18	17	17	22	19	22	22	12	22	17	9	21	6	15	33	14	17	20	21

注）■は全回答事業所の構成比と各項目の構成比との差が 5%以上を示す。

表 3 属性別に見た事業所の移転理由と中心市街地の改善点　（②と③は複数回答　単位：%）

		全回答事業所の構成比	①移転希望(n=267)		②移転理由(n=30)													③中心市街地の改善点(n=300)					
					設備					環境				アクセス		金銭							
			移転希望なし	移転予定・希望あり	店舗・設備が激しい老朽化	清掃・除雪など管理が不十分	光ファイバーが敷設されていない	外装が自由にできない	床面積が狭い	活気がない	人通りが少ない	騒音・悪臭等がある	中心市街地に住んでいる人が少ない	駐車施設が遠い	交通の便による営業上の利益が小さい	賃貸料が高い	歩道の幅を広げる	事業所を誘致するための環境・施設整備	敷地・ビルの管理費の値下げ	駐車場数を多くする	事業所の近隣に駐車場を確保し易くする	その他
			n=237	n=30	n=19	n=7	n=6	n=5	n=5	n=21	n=13	n=12	n=8	n=10	n=8	n=18	n=116	n=107	n=82	n=69	n=54	n=15
業種	サービス業(n=104)	35	33	38	37	71	67	60	40	24	8	17	25	0	25	44	32	33	40	43	26	31
	卸・小売業(n=101)	33	33	53	47	0	0	0	0	67	77	67	75	80	50	56	31	41	32	28	37	44
	飲食業(n=39)	13	13	9	16	29	33	40	60	10	15	17	0	20	25	0	21	9	8	17	7	19
	金融・保険業(n=27)	9	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	13	5	8	11	0
	不動産業(n=13)	4	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	6	1	14	6
	製造業(n=10)	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	6	3	0	0
	建設業(n=5)	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	5	0
	運輸・通信業(n=1)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
従業者数	1～9人(n=211)	72	68	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	94	80	63	76	76	84	81
	10～49人(n=33)	11	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	15	11	8	7	13
	50～99人(n=21)	7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	7	8	2	5	5	6
	100人以上(n=31)	10	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	13	11	11	4	0
資本金	1000万円未満(n=175)	64	67	100	85	92	100	100	100	100	100	81	100	100	89	62	75	51	62	64	74	79
	1000～2500万円未満(n=36)	13	33	0	15	8	0	0	0	0	0	19	0	0	11	13	12	17	11	16	6	14
	2500万円～1億円未満(n=23)	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	4	15	11	4	2	7
	1億円以上(n=40)	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	9	17	16	16	18	0
事業所形態	本社(n=164)	55	52	82	84	100	83	100	80	100	100	83	100	100	100	89	70	46	48	54	54	77
	支社(n=48)	16	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	18	19	16	14	0
	営業所(n=38)	13	14	6	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	12	15	16	19	15
	その他(n=46)	16	16	12	5	0	17	0	20	0	0	17	0	0	0	5	13	24	17	14	12	8

注）■は全回答事業所の構成比と各項目の構成比との差が 5%以上を示す。

「賃貸料が高い」が 18 で、6 割以上を占める。属性別に見ると「サービス業」は「設備」「金銭」で割合が高く、「卸・小売業」は「環境」「アクセス」、「飲食業」は「設備」「アクセス」で高い。また、「1～9 人」「1,000 万円未満」「本社」はすべての項目で割合が高い。

表 3 から中心市街地の改善点を見ると「歩道の幅を広げる」が 116 で最も多く、続いて「事業所・店舗を誘致するための環境・施設整備」が 107 で、約 4 割を占める。属性別に見ると「サービス業」では「駐車場数を多くする」が 43%、「飲食業」では「歩道の幅を広げる」が 21%で高い。また、「1～9 人」では「事業所の近隣に駐車場を確保し易くする」が 84%、「歩道の幅を広げる」が 80%で高く、「1000 万円未満」・「本社」では「歩道の幅を広げる」が 75%・70%で高い。

以上のことから中心市街地から移転を考えている事業所は 1 割で少ないが、卸・小売業や 1～9 人、1,000 万円未満、本社の小規模な事業所で移転する可能性が高い。移転理由は環境・設備・金銭面が多く、中心市街地の改

善点では歩道の幅を広げることや、事業所の近くで駐車場を確保し易くすること、事業所・店舗を誘致するための環境・施設整備があげられる。

2.5　業種別に見た公的融資制度の認知と活用状況

表４から公的融資制度(商店街活性化対策資金)について見ると「①融資の認知と貸与」では「受ける気はない」が 156 で最も多く、続いて「その助成制度を知らない」が 116 で、「受けている」と「受けようと思っている」は計 14 で全体の１割もない。業種別に見ると「金融・保険業」は「受ける気はない」が 15%で高く、「②融資を受けない理由」を見ると「自己資金があるから」が 31%で高い。「サービス業」では「その助成制度を知らない」が 42%で高く、「②融資を受けない理由」を見ると「手続きが面倒だから」が 44%、「貸付利率が高いから」が 43%で高い。従業者数別に見ると「1～9 人」では「その助成制度を知らない」が 81%で高いが、「受けている」「受けようと思っている」も 80%で高い。資本金別に見ると「1,000 万円未満」は「その助成制度を知らない」が 79%で高いが、「受けている」も 71%で高い。「②融資を受けない理由」を見ると「手続きが面倒だから」「貸付利率が高いから」が 100%・79%で高く、事業所形態別の「本社」でも同様な傾向が見られる。

以上のことから、サービス業や従業員数 1～9 人、資本金 1,000 万円未満の小規模な事業所の多くは融資制度を知らなく、手続きが面倒さや、金利が障害になって活用しないと考えられる。

2.6　事業所が確保する駐車場の用途と意向

表５から事業所が確保する駐車場を見ると、敷地の合計は 474、駐車台数は 1,817 台である。駐車場の敷地数の内訳を見ると「自社敷地外月極」を確保する駐車場が 49%で最も高く、続いて「自社敷地内」は 36%、「自社敷地外専用」が 15%である。駐車場用途を駐車台数で見ると合計では来客用が 55%で最も高く、続いて社用が 29%、従業者用が 16%で、中心市街地の事業所では「来客用」の駐車場を最優先に確保している。

図７から駐車場用途別に業種の割合を見ると「社用」では「卸・小売業」が 40%、「従業者用」では「サービス業」が 36%で高い。また、図８から駐車台数で見ると「来客用」では「卸・小売業」「金融・保険業」が全体の８割以上を占め、特に「卸・小売業」が 57%で高い。

図９から駐車場用途別で今後の駐車場の意向を見ると「社用車・従業者用」では 92%、「来客用」では「今のままでよい」が 87%で、多くの事業所が現状維持と考えている。「増やす計画がある」「増やしたい」を合わせて見ると「来客用」では 13%、「社用・従業者用」では 7%で、約１割の事業所が考えている。

以上のことから多くの事業所は中心市街地で自社敷地外の月極駐車場を確保している。敷地数で見ると卸・小売業では社用、サービス業では従業者用駐車場を優先的

表４融資制度の認知と活用状況(②は複数回答,単位%)

		全回答事業者の構成比	①融資の認知と貸与(n=286)				②融資を受けない理由(n=272)					
			受ける気はない	その助成制度を知らない	受けている	受けようと思っている	内外装を整備する予定はないから	自己資金があるから	手続きが面倒だから	貸付利率が高いから	貸付限度額が少ない	その他
			n=156	n=116	n=9	n=5	n=147	n=39	n=26	n=14	n=1	n=44
業種	サービス業(n=104)	35	29	42	18	40	40	21	44	43	100	24
	卸・小売業(n=101)	33	35	29	64	60	32	33	30	50	0	20
	飲食業(n=39)	13	15	11	0	0	13	13	19	7	0	15
	金融・保険業(n=27)	9	15	2	0	0	4	31	4	0	0	24
	不動産業(n=13)	4	2	8	0	0	6	0	0	0	0	9
	製造業(n=10)	3	2	5	0	0	3	0	4	0	0	7
	建設業(n=5)	2	1	2	18	0	1	0	0	0	0	2
	運輸・通信業(n=1)	1	0	1	0	0	0	3	0	0	0	0
従業者数	1～9人(n=211)	72	64	81	80	80	77	46	96	79	100	60
	10～49人(n=33)	11	11	10	10	20	10	21	4	7	0	9
	50～99人(n=21)	7	11	3	0	0	8	10	0	0	0	4
	100人以上(n=31)	10	14	7	10	0	6	23	0	14	0	27
資本金	1000万円未満(n=178)	64	52	79	71	60	66	45	100	79	100	54
	1000～2500万円未満(n=36)	13	15	9	14	40	17	11	0	21	0	2
	2500万円～1億円未満(n=23)	8	12	4	0	0	9	13	0	0	0	5
	1億円以上(n=40)	15	21	7	14	0	7	32	0	0	0	39
事業所形態	本社(n=164)	55	49	58	100	80	56	49	74	64	0	30
	支社(n=48)	16	25	7	0	0	17	36	4	14	0	14
	営業所(n=38)	13	10	18	0	20	14	8	0	0	0	20
	その他(n=46)	16	16	17	0	0	13	8	22	21	100	36

注)■は全回答事業者の構成比と各項目の構成比との差が 5%以上

表５ 事業所が確保する駐車場の用途

	自社敷地内		自社敷地外専用		自社敷地外月極		合計	
	敷地数	台数	敷地数	台数	敷地数	台数	敷地数	駐車台数
来客用	78	845	13	38	60	109	151(32%)	992(55%)
社用	62	223	35	114	89	187	186(39%)	524(29%)
従業者用	29	77	26	66	82	158	137(29%)	301(16%)
合計	169(36%)	145(63%)	74(15%)	218(12%)	231(49%)	454(25%)	474(100%)	1817(100%)

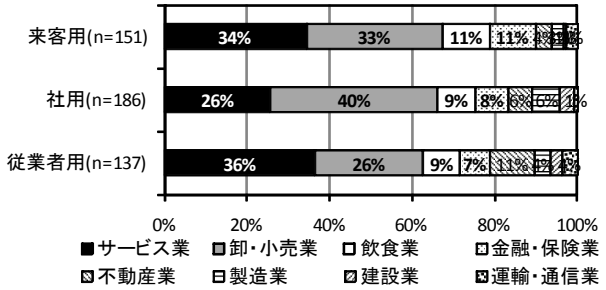

図７ 駐車場用途別に見た業種の割合(敷地数)

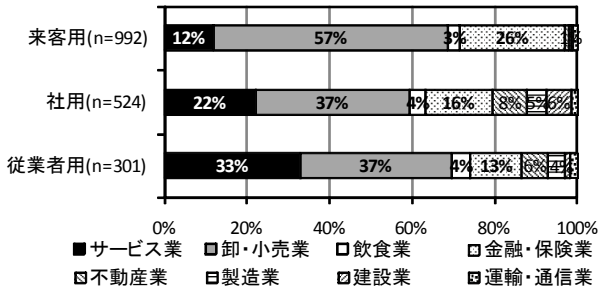

図８ 駐車場用途別に見た業種の割合(駐車台数)

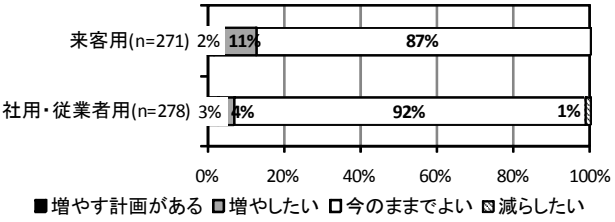

図９ 事業所における今後の駐車場の意向

に確保している。また、駐車台数で見ると卸・小売業と金融・保険業では、来客用を優先的に確保している。今後の駐車場の意向では、現状維持の事業所が多いが、1割程度の事業所が駐車場を増やしたいと考えている。

３．まとめ

これまでに地方都市中心市街地で事業所の立地評価と移転動機について考察を行い、以下の５点を指摘できた。

①サービス業は小規模で、卸・小売業は中規模、金融・保険業は大企業の支社等である。また、卸・小売業は新規に参入する事業所が多い。

②中心市街地の評価について全体的に立地・アクセス面では高いが、環境・設備・金銭面では低い。サービス業では設備・環境・金銭、卸・小売業は設備・金銭、飲食業は金銭・環境、金融・保険業は設備面を重視する。また、小規模な事業所は金銭面、大規模な事業所は設備面を重視する。

③多くの事業所は中心市街地から移転を考えていないが、卸・小売業や小規模な事業所で移転する可能性が高い。移転理由として、環境・設備・金銭面で多い。中心市街地の改善点では、歩道の幅を広げること、事業所の近くで駐車場を確保し易くすること、事業所・店舗を誘致するための環境や施設整備等があげられる。

④公的融資制度についてサービス業や小規模な事業所の多くはその助成制度を知らなく、手続きの面倒さや金利が障害となって活用していない。

⑤多くの事業所は中心市街地で自社敷地外の月極駐車場を確保している。敷地数で見ると卸・小売業では社用、サービス業では従業者用を優先的に確保している。また、駐車台数で見ると、卸・小売業と金融・保険業では来客用を優先的に確保している。今後の駐車場の意向では、多くの事業所が現状維持と考えているが、1 割程度の事業所は駐車場を増やしたいと考えている。

以上のことから地方自治体は、事業所の業種や規模に応じて融資制度の広報活動に努め、手続きを簡略化し、金利を下げることが求められている。また、事業所近くで駐車場を確保し易くするために自治体は、ガイドプランを策定し、隔地駐車場を含めた附置義務駐車場を適正に配置する条例の改正や都市計画駐車を整備し、歩きやすく人が集まるまちづくりを推進することが重要である。

謝辞　本調査を行うにあたり大下竜弥君（元八戸工業大学卒業研修生）、八戸商工会議所事業部の方々にご助力を仰いだ。ここに記して感謝の意を表する。尚、本研究は平成 22 年度(財)青森県工業技術教育振興会若手研究者研究助成を受けて実施されたものである。

註

注 1) ９業種の精細については以下に示す通りである。「サービス業」は旅館、ホテル、クリーニング店、理美容、医療・介護サービス等とする。「卸・小売業」は個人商店や複合型商業施設である。「飲食業」は軽食喫茶店、飲食店、居酒屋・スナックとする。「金融・保険業」は銀行、保険会社とする。「不動産業」は不動産店とする。「製造業」は板金工、畳店等とする。「建設業」は建設会社とする。「運輸・通信業」は運輸会社とする。「その他」は農業、林業、漁業、鉱業とする。

注 2) 商店街活性化対策資金は八戸市の融資制度で、対象者は法人では登記簿上住所が市内、個人では市内在住者で納税状況が良好なことが条件である。資金の用途は設備資金で貸付限度額が 2000 万円以内、貸付利率が一般枠で 2.7%以内、中心市街地枠で 2.5%である。

注 3) コンパクトで賑わいあふれるまちづくりを推進するために八戸市は「八戸市中心市街地活性化基本計画」を策定し、2008 年７月に国の認定を受けた。2012 年度までに５つの分野（市街地の整備改善、都市福利施設整備、まちなか居住、商業の活性化、これらの事業と一体的に推進する事業）で 42 のハード事業やソフト事業に取り組んでいる。文献 6)によると八戸市の平均空室率は 18.7%（2006.6）から 14.4%（2010.6）へ 4.3%低くなったが、平均賃料は１坪 7,384 円（2006.6）から 6,734 円（2010.6）へ 650 円値下がりし、空室率は改善したが平均賃料は下落している。一流テナントの需要要件を満たすビルは中心市街地に 4 棟のみだが、それらの可動率は 90～100%である。

注 4) 文献 5)によると中心市街地の事業所数は、1996 年の 2410 をピークに 2006 年には 1992 まで落ち込んでいる。アンケート票の配布数は、498（2006 年の事業所数の 25%）とした。

引用・参考文献

1) 光吉健次・荻島哲・大貝彰：福岡市中心部における事業所の立地、移転動機に関する実証的研究　日本建築学会論文報告集　NO.299 pp.135-146 1982.1

2) 戸田常一・阿部宏史・谷口守：大都市中心部における立地選好からみた業所の類型化と立地評価　日本都市計画学会都市計画論文集 NO.21　pp.265－270　1986.10

3) 金田卓也・樋口秀・森村道美：長岡市中心地区の立地行動及びその背景の把握と中心市街地の衰退に関する研究　日本都市計画学会都市計画論文集 NO.35　pp.199－204　2000.10

4) 小池貴史・樋口秀・中出文平・松川寿也：地方都市中心市街地における月極駐車場の利用実態に関する研究 日本都市計画学会都市計画論文集 No.42-3　pp.745-750　2007.101

5) 青森県八戸市：八戸市中心市街地活性化基本計画 2008.7. http://www.city.hachinohe.aomori.jp/

6) 三鬼商事(株)：東北主要都市オフィスビル調査　2010.9

7) 青森県八戸市：八戸市統計書　2006.

*八戸工業大学工学部土木建築工学科 講師・博士(工学)　Senior Assistant Professor, Department of Civil Engineering and Architecture, Faculty of Engineering, Hachinohe Institute of Technology, Dr. Eng