

神戸大学 地域連携事業

**明石市中心市街地の地域分析
中間報告(改訂版)**

神戸大学地域経済統計研究会
2009年3月

本日の説明内容

1. 地域経済統計研究会について
2. 調査研究の視点
3. 統計・データ分析
 - (1)人口（総数、高齢化率、単独世帯）
 - (2)商店街（商業統計：立地環境特性）
 - (3)商圈の検討について
 - (4)公共施設などの立地状況
4. 考察
5. 今後の研究・調査の予定について

1. 地域経済統計研究会 とは

2008年4月、少子化問題の統計分析を契機に発足

■神戸大学

経済経営研究所：相川（地域政策）

経済学研究科：萩原（現代技術論）、中川（経済地理）

■兵庫県庁

政策室統計課（企画分析係） ←08年より新設

政策室ビジョン担当課長付：時代潮流、小規模集落支援

■市民団体

（特活）ひょうご・まち・くらし研究所

商店街活性化やコミュニティビジネス、作業所支援

⇒「統計分析（鳥の目）」と「現地調査（虫の目）」の両立

⇒「研究」だけでなく、知恵の交流と課題解決モデル構築

なぜ「小地域」の統計分析が必要か

- 平成の大合併で基礎自治体のエリアが拡大
→「我がまち」の実感と統計数字とにズレが生じる
※町丁目、或いは1平方^キメッシュのデータが必要
- 地方分権、地域主権の深化
→補完性の原理に基づく「小さな自治」の重要性
※歴史を知り、今後を予測する道標としての統計



分かりやすく見せる工夫
読み解く能力の習得

2つの連携パターン

住民協働型 (1) 養父市 八鹿中心部	シンクタンク型 (2) 明石駅前(中心市街地)
○ジリ貧状態の商店街と、補助金が切れた「活性化推進協議会」 ○4町合併後の中心性の再検討 ○将来像の(ゴールなき)検討 ■まちづくりNPOの存在 大学との連携を起爆剤に、新たな人材(若者、女性)の発掘を狙う ■大学の役割 「外からの目・知恵」 「意見の掘り起こし」 「話し合いのための材料提供」	○活性化計画(2000年)の見直し ○変わる「まちの顔」 商業施設の閉鎖→マンションに ○新法のもとで肅々と計画策定 2010年初めに認定申請の予定 ■自治体内にプロジェクト、公的な活性化協議会も動き出す ■大学の役割 「補完的な視野・データの提供」 (近接地も含めた分析、長期的に見た中心地の機能の整理と分析)

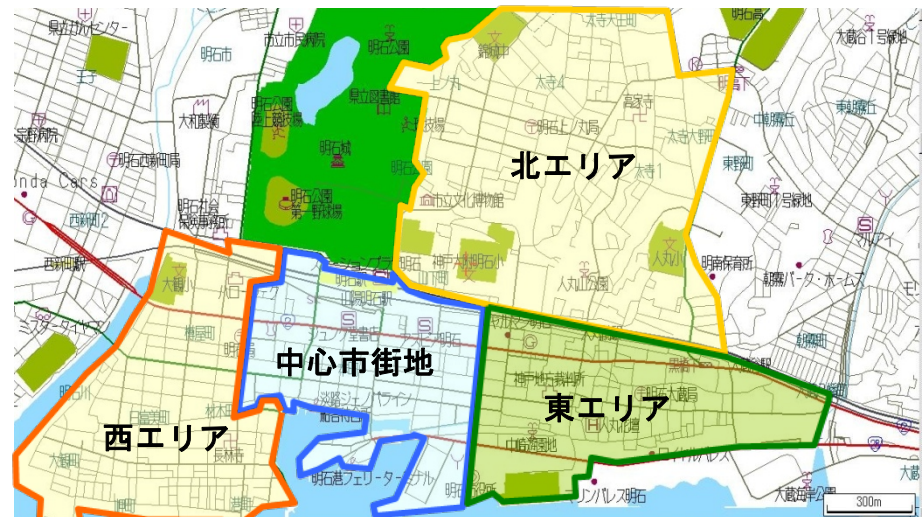
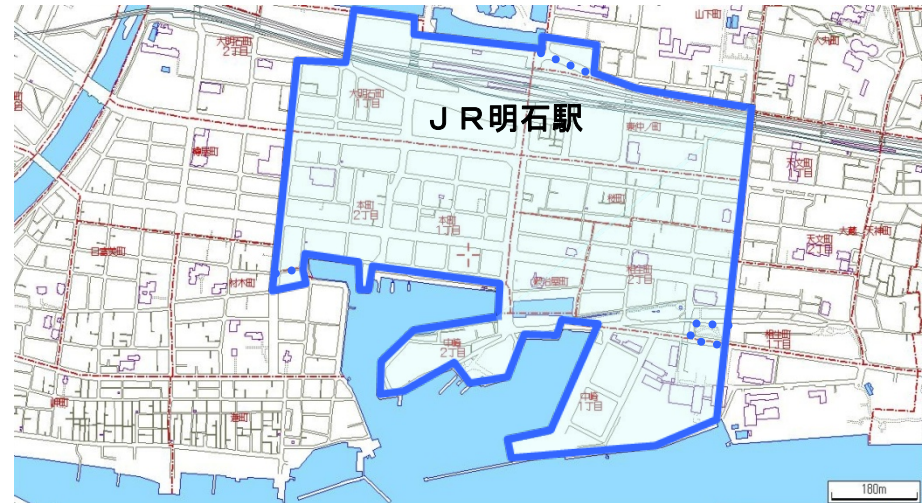
2. 研究会の視点

- 計画区域(60^{ヘクタール})だけでなく、周辺エリア(おおむね1.7^{キロ}圏/北・東・西)も含めて分析を行う
→最寄り品＋一部買い回り品の商圈
- 前計画(2000)から現在(2008)の変化だけでなく、1980年代からの中長期トレンドをみる
- 町丁目ごとの詳細データを用いる
- 明石市の「中心性」の特性を分析する

分析対象地域の設定

中心市街地
(計画地域)

周辺エリア



	中心市街地	北エリア	西エリア	東エリア
対象町丁名	相生町2丁目 中崎1丁目 中崎2丁目 鍛冶屋町 桜町 東仲ノ町 大明石町1丁目 本町1丁目 本町2丁目	太寺大野町 太寺天王町 太寺1丁目 太寺2丁目 太寺3丁目 太寺4丁目 東人丸町 人丸町 山下町 上ノ丸1丁目 上ノ丸2丁目 上ノ丸3丁目	大明石町2丁目 材木町 樽屋町 日富美町 大観町 港町 岬町	大蔵八幡町 大蔵町 大蔵中町 大蔵本町 大蔵天神町 天文町1丁目 天文町2丁目 相生町1丁目
人口(H20)	7,108	8,730	6,099	3,875
高齢化率(H17)	18.0	24.5	25.7	26.7

周辺地域の状況

北エリア: 太寺大野町



スーパーの衰退(ニュー太寺センター) スーパーの新規参入(小西屋)



スーパーの撤退(トーホーストア太寺店) スーパーの新規参入(小西屋)

東エリア: 大蔵中町



市場の衰退(大蔵市場)

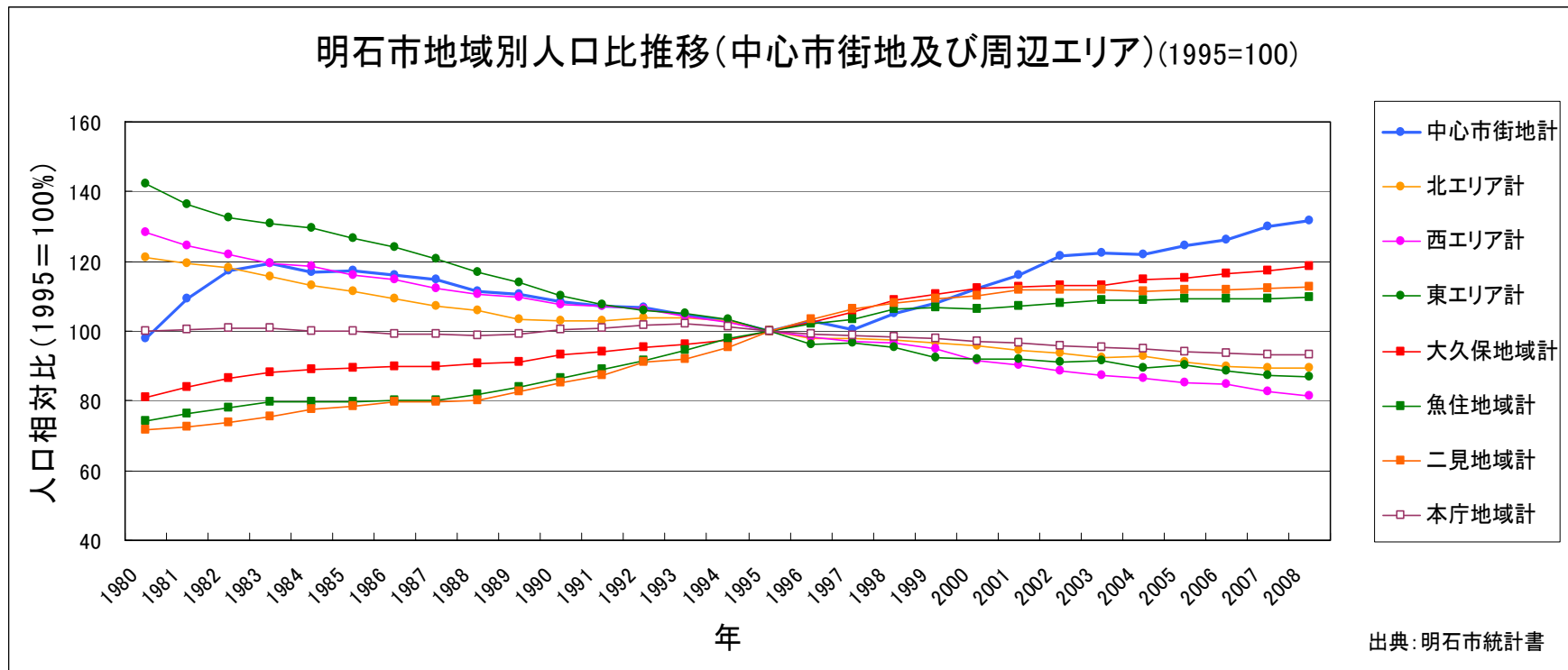


大蔵市場の内部

3. 統計・データ分析 (1) 人口

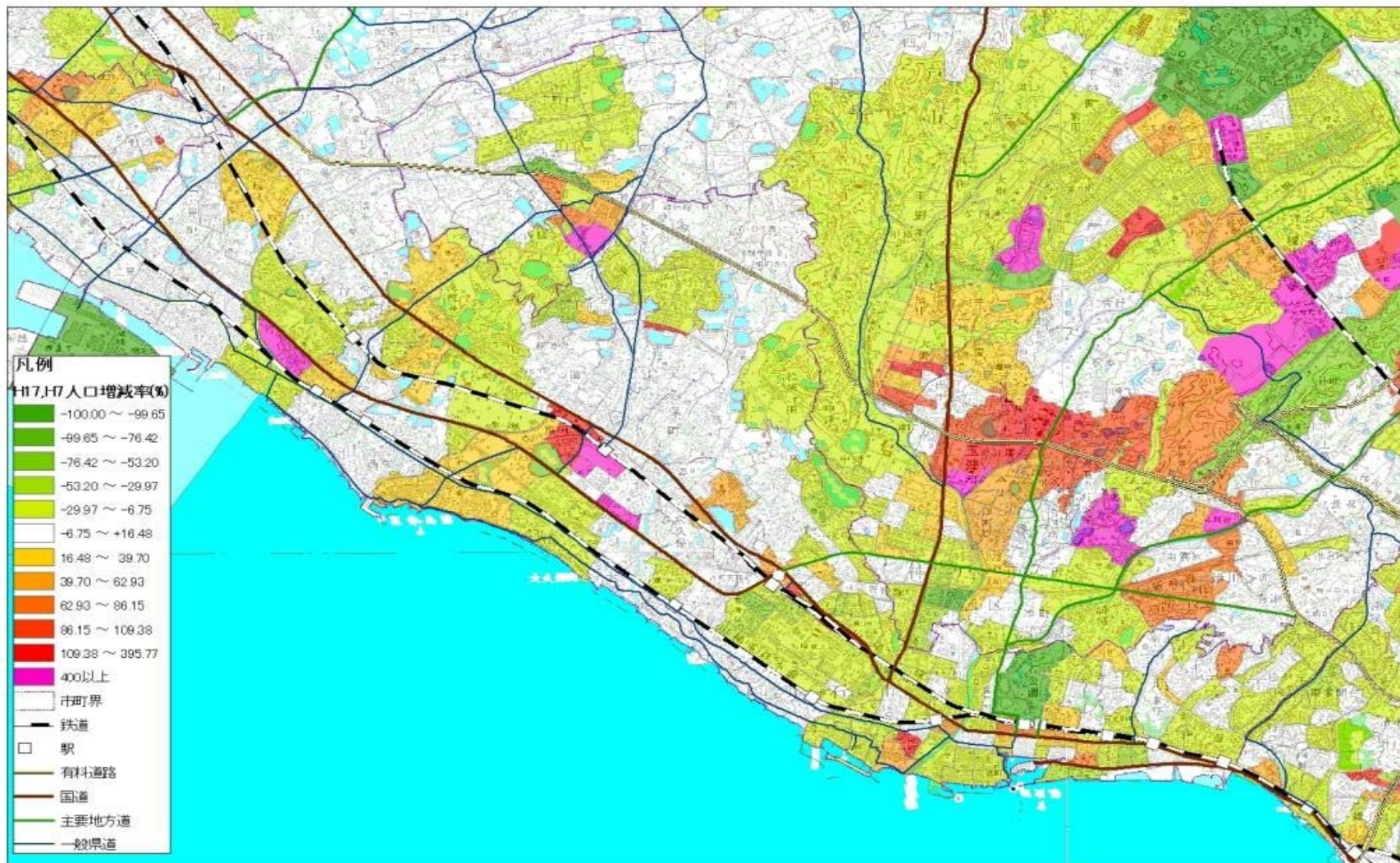
(国勢調査/明石市統計書)

人口推移 ① 中心市街地と比較地域



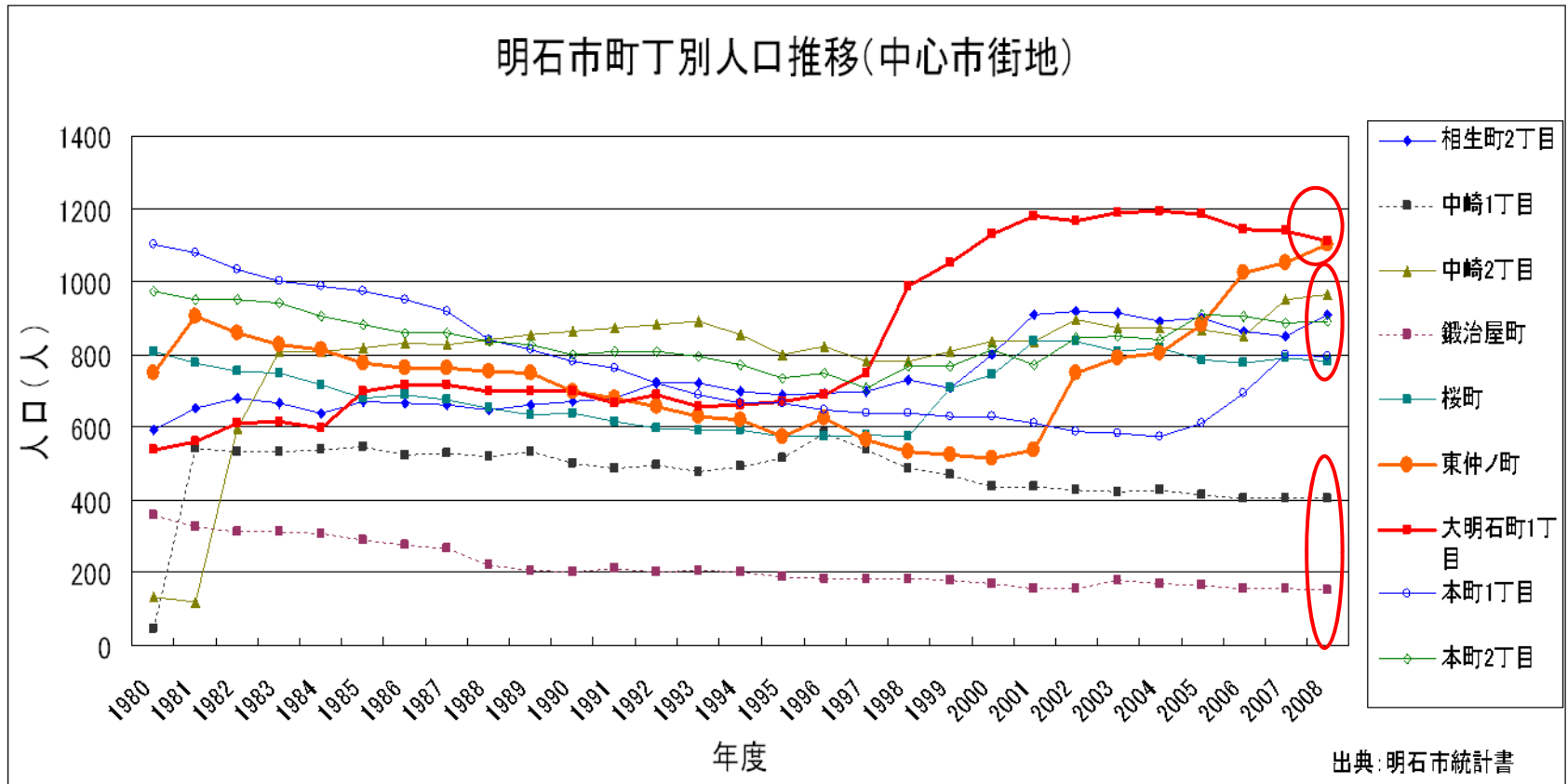
中心市街地では、1980年以降、人口推移は減少傾向を示してきたが、1995年からは増加に転じている。周辺エリア(北エリア、西エリア、東エリア)をはじめ、本庁地域は、1995年以降も減少傾向が続いている。一方、大久保地域、魚住地域、二見地域は増加傾向にある。

市全域の人口増減率(1995－2005)



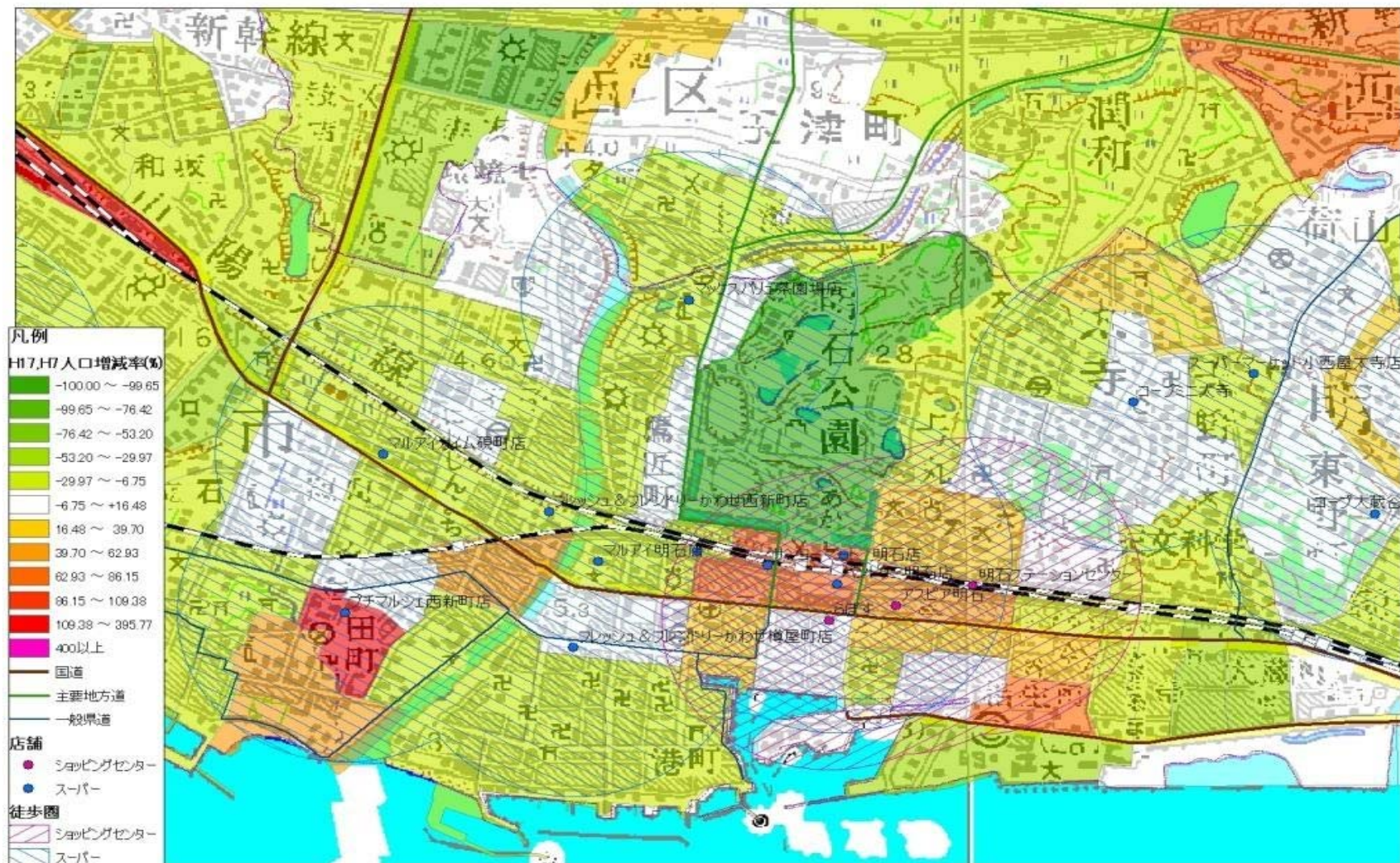
人口推移②

中心市街地の町丁別人口



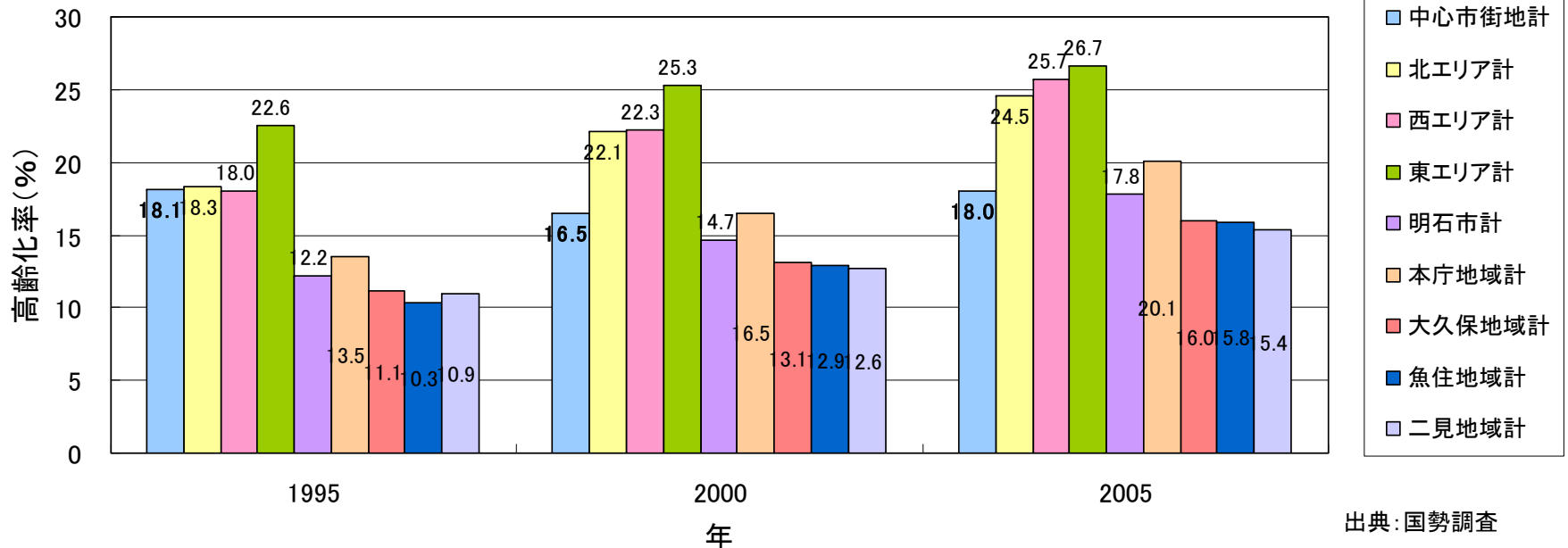
マンション開発などの影響により、JR明石駅南側大明石町1丁目、東仲ノ町での人口の伸びが著しいのに対し、中崎1丁目と鍛冶屋町は減少傾向が見られ、その他のエリアではほぼ横ばいとなっている。

12



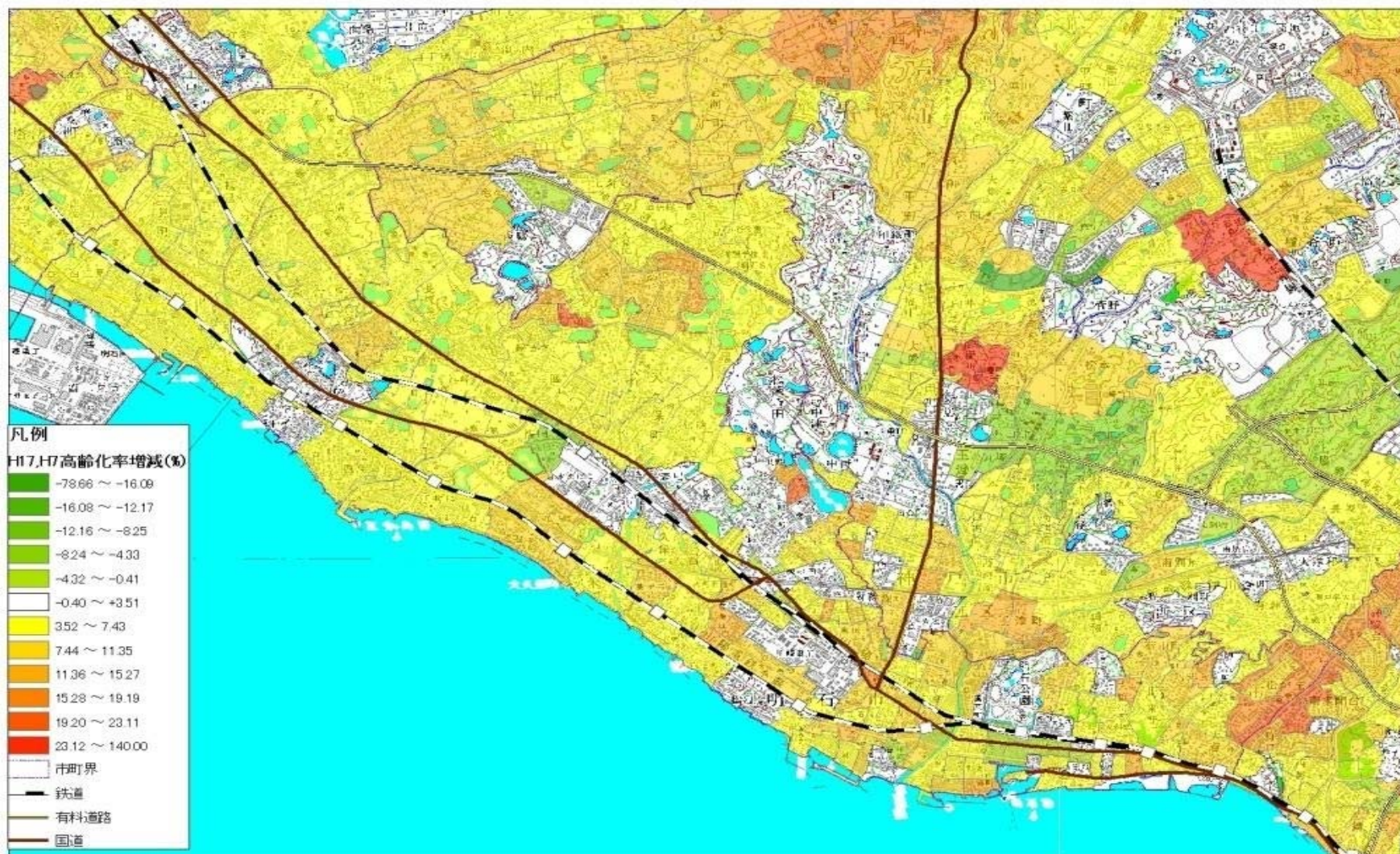
高齢化率

明石市地域別高齢化率推移(中心市街地及び周辺エリア)

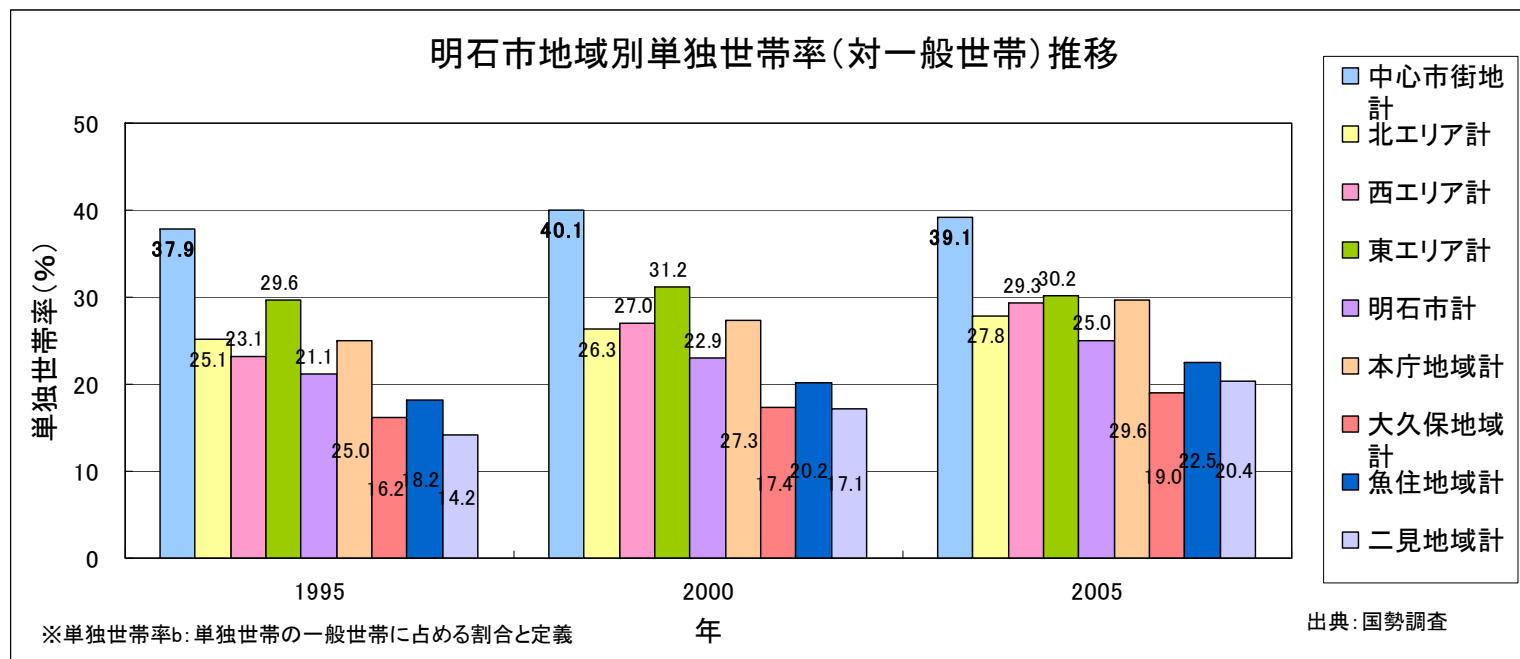


高齢化の状況を比較すると、中心市街地が18%付近でほぼ横ばいで推移しているのに対して、周辺エリア(北・東・西)は増加傾向を示している。一方、大久保、魚住、二見地域は高齢化の水準は市平均より低いものの高齢化増加率は市平均とほぼ同様の伸びを示している。

高齢化率の増減状況(1995－2005)

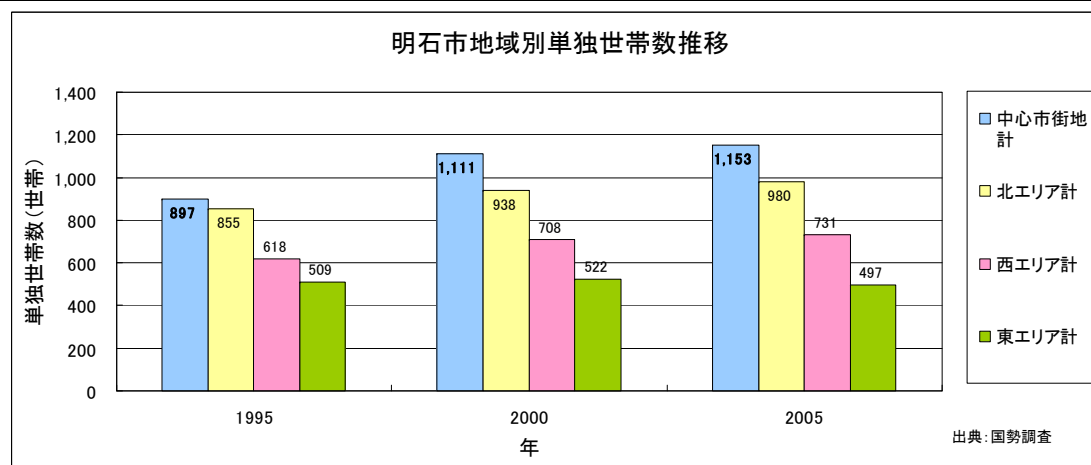


単独世帯数

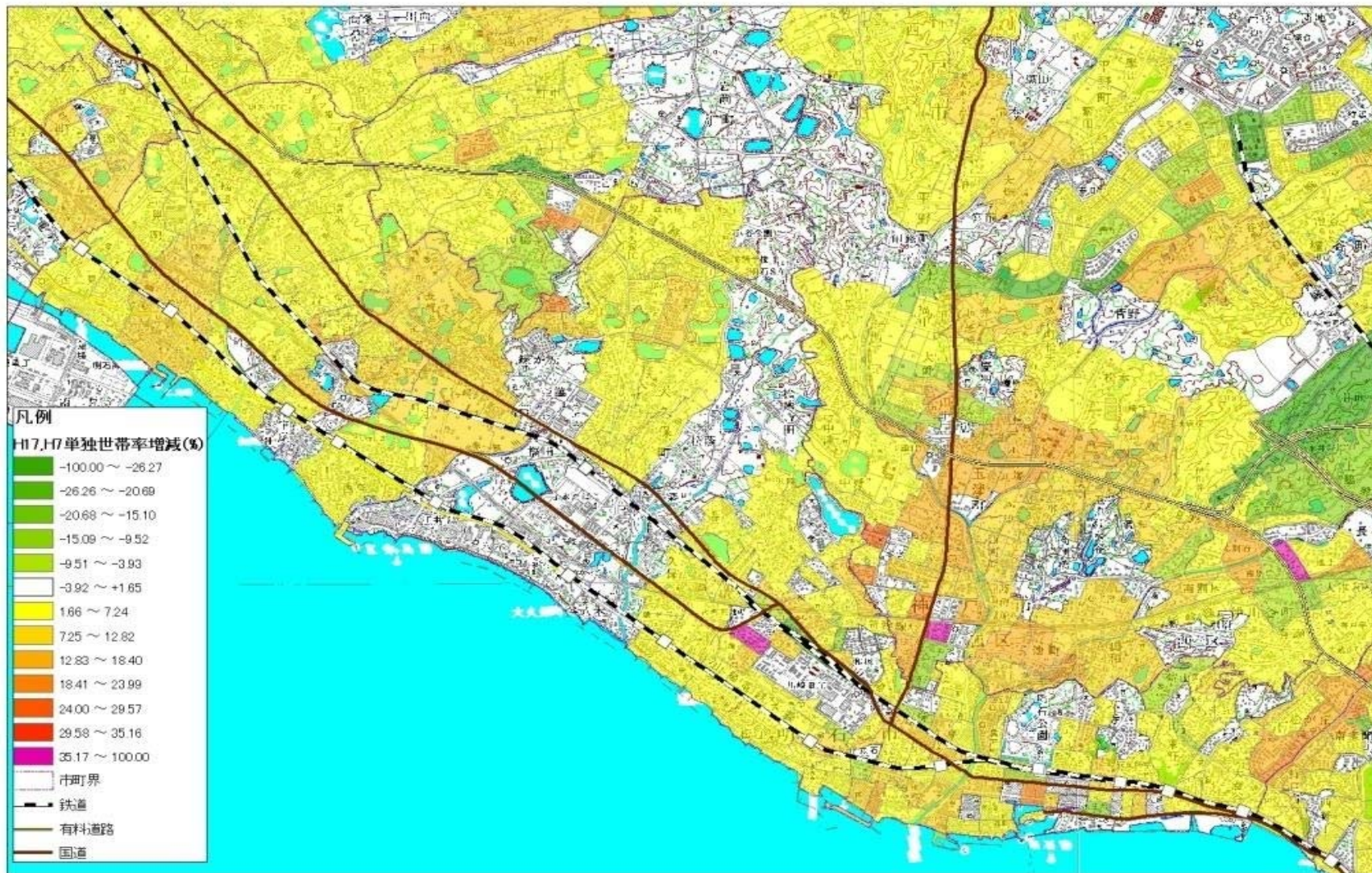


中心市街地では単
独世帯率が高い。

単独世帯の増加は
購買行動に変化をも
たせると考えられる。



単独(単身)世帯率の増減(1995-2005)



3. 統計・データ分析 (2) 商店街

(商業統計: 立地環境特性)

分析手法

- ・商業統計(立地環境特性別統計編)(経済産業省)
- ・第8表 商業集積地区(商店街)の都道府県別、市町村別の商店概数、事業所数、大規模小売店舗内事業所数、従業者数、年間商品販売額及び売場面積
- ・中心市街地内の各商店街及び周辺地域との比較分析

※商業集積地区(定義)

- ・主に都市計画法8条に定める「用途地域」のうち、商業地域及び近接商業地域であって、商店街を形成している地区
- ・概ね一つの商店街が一つの商業集積地区
- ・一つの商店街とは、小売店、飲食店及びサービス業を営む事業所が近接して30店舗以上あるもの

※商業統計の年間商品販売額は、前年度の決算等過年度のデータが使用されているため注意を要する。

分析対象商店街及び地域区分

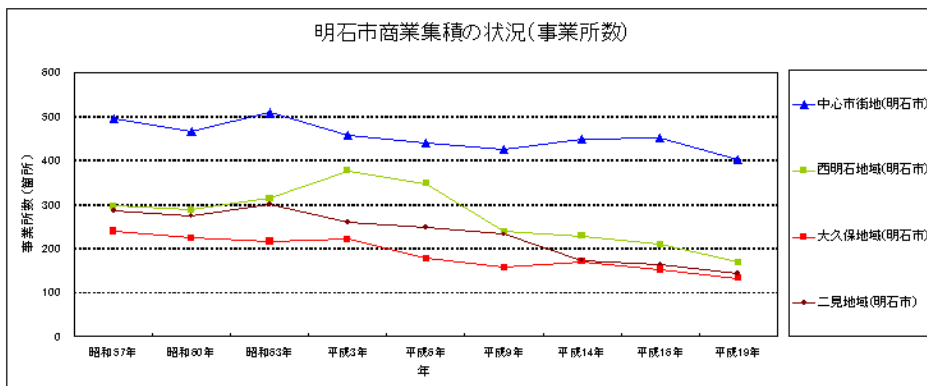
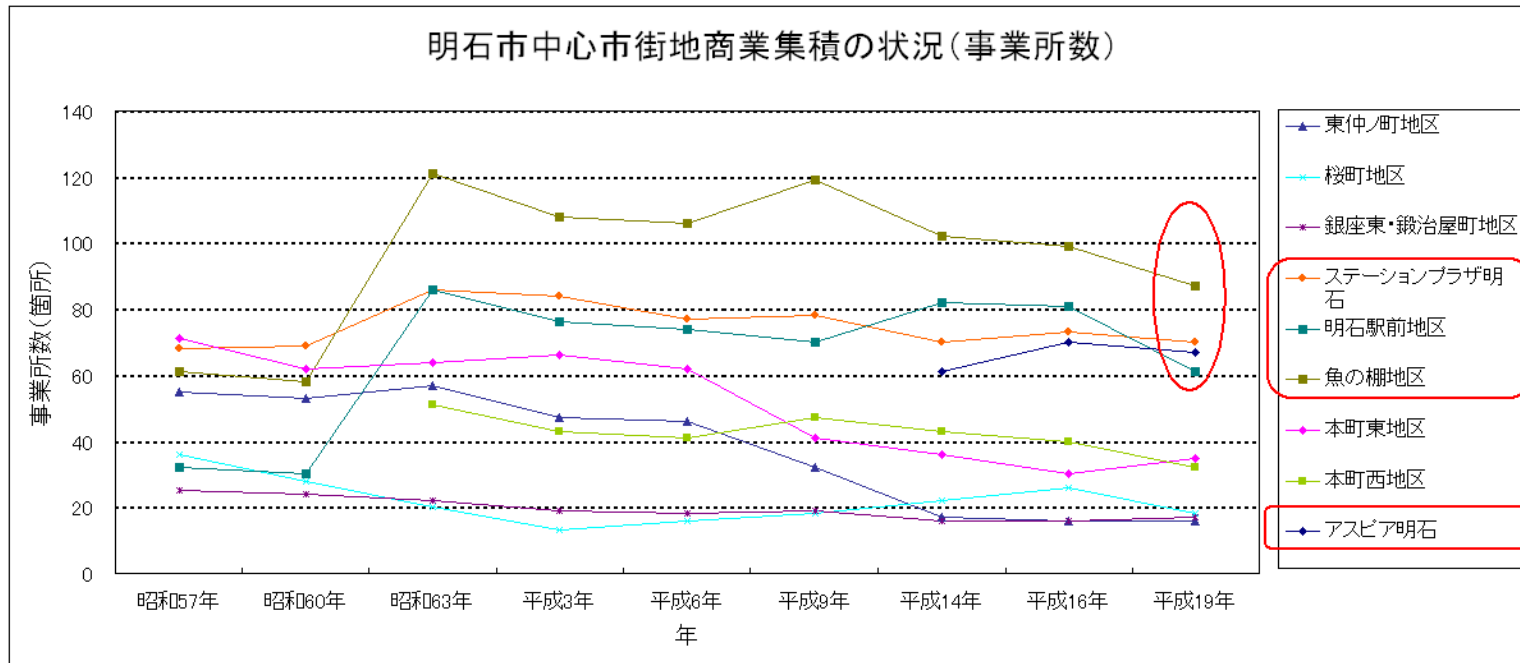
地域	商店街名
中心市街地	東仲ノ町地区 桜町地区 銀座東・鍛冶屋町地区 ステーションプラザ明石 明石駅前地区 明石センター街 魚の棚地区 本町東地区 本町西地区 明石喜春商店会 明淡商店会 アスピア明石
大久保	大久保国道北地区 大久保駅北地区 大久保駅前商店街 大久保中央商店会 大久保盛会 江井島総合市場地区 モール大久保 大久保総合市場 大久保東団地商業協同組合 山手台ショッピングセンター 山手台商業協同組合 大久保駅西商店街 マイカル明石

地域	商店街名
西明石	西明石駅北地区 西明石ステーションバザール 西明石ショッピングプラザ 西明石商店会 西明石センター街商店会 西明石駅南地区 西明石マンモスセンター商業協同組合 西明石総合市場 藤江総合市場 西明石北町地区 ステーションプラザ西明石 西明石ウエスト 松の内地区
二見	東二見駅南地区 二見町商店街 土山総合市場協同組合 土山ニュートップセンター 二見総合市場協同組合 東二見駅北地区 土山駅前地区 ダイエー二見店 カルフル明石店

※同一コードの商店街は、名称が変更されていても同一商店街と見なした。

商店街分析①

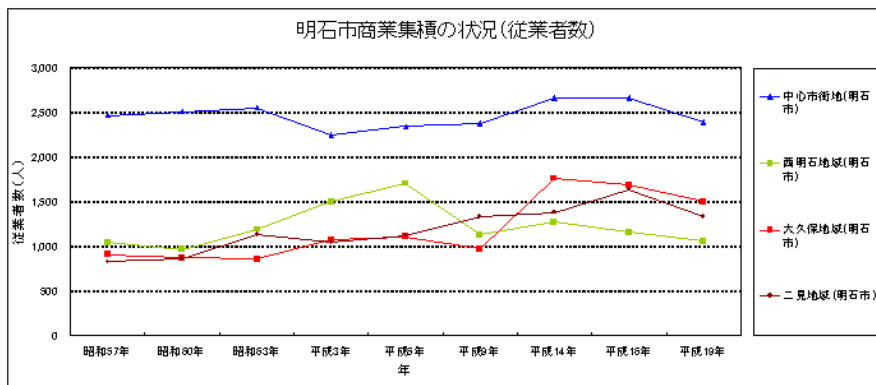
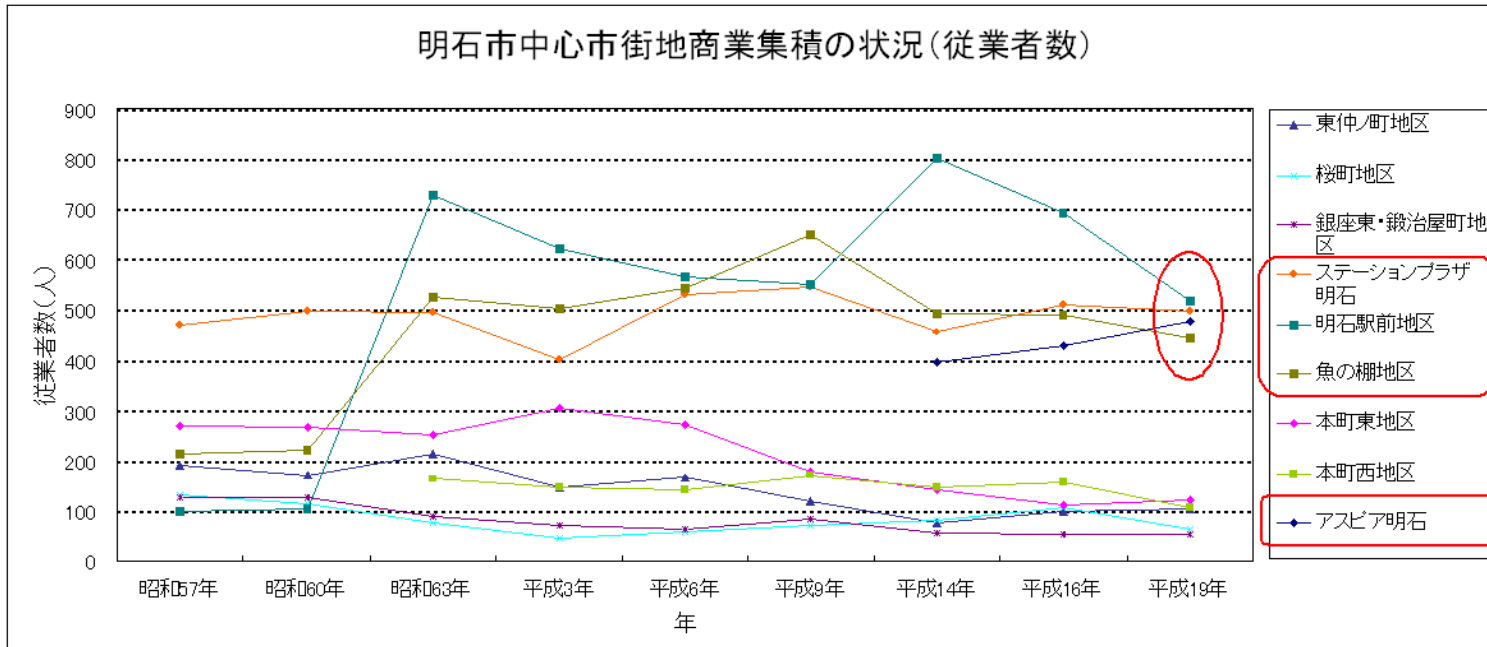
事業所数



昭和63年以降の中心市街地の事業所数の推移を見ると、緩やかな減少傾向にある。その他地域もほぼ同様の傾向を示している。中心市街地内では魚の棚地区の事業所数が多い。

商店街分析②

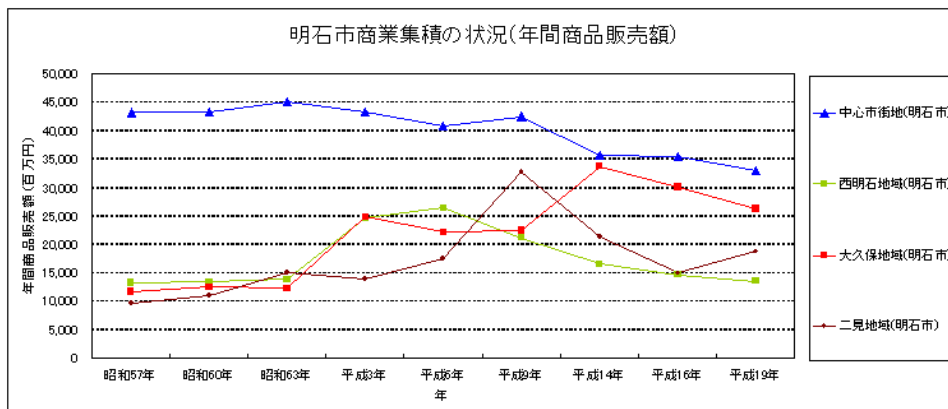
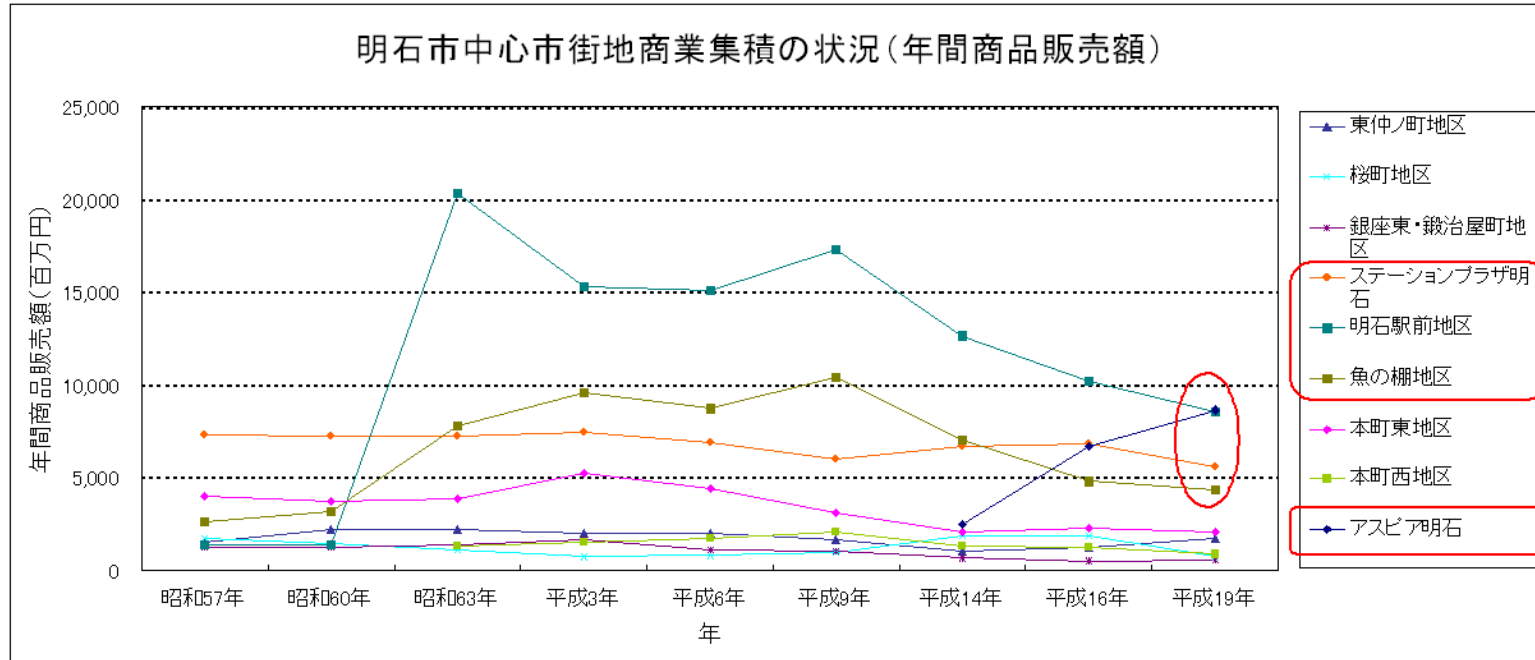
従業者数



中心市街地内では2極化傾向にあるが、高い集積状況を示していた明石駅前地区は、平成14年以降減少傾向にある。明石市全域では大久保地域、二見地域で増加傾向が見られていたが、近年減少傾向にある。

商店街分析③

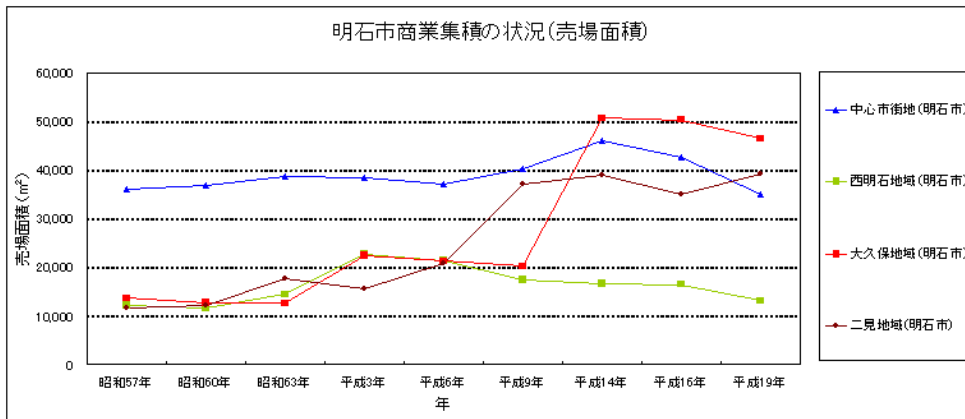
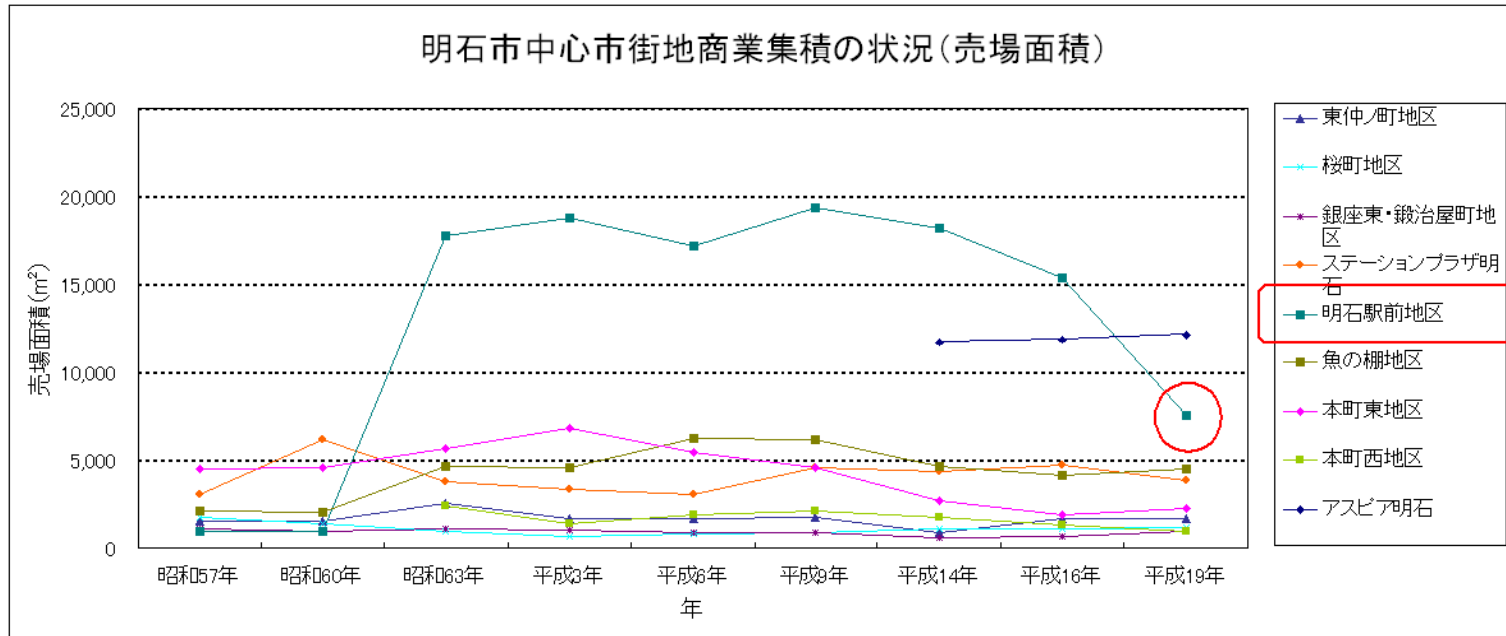
年間商品販売額



明石駅前地区の販売額が高いが、魚の棚地区と合わせ、平成9年以降の減少が著しい。一方、アスパア明石は堅調に増加している。明石市全域では、大久保地域が増加してきたが平成14年以降減少傾向にある。

商店街分析④

売場面積

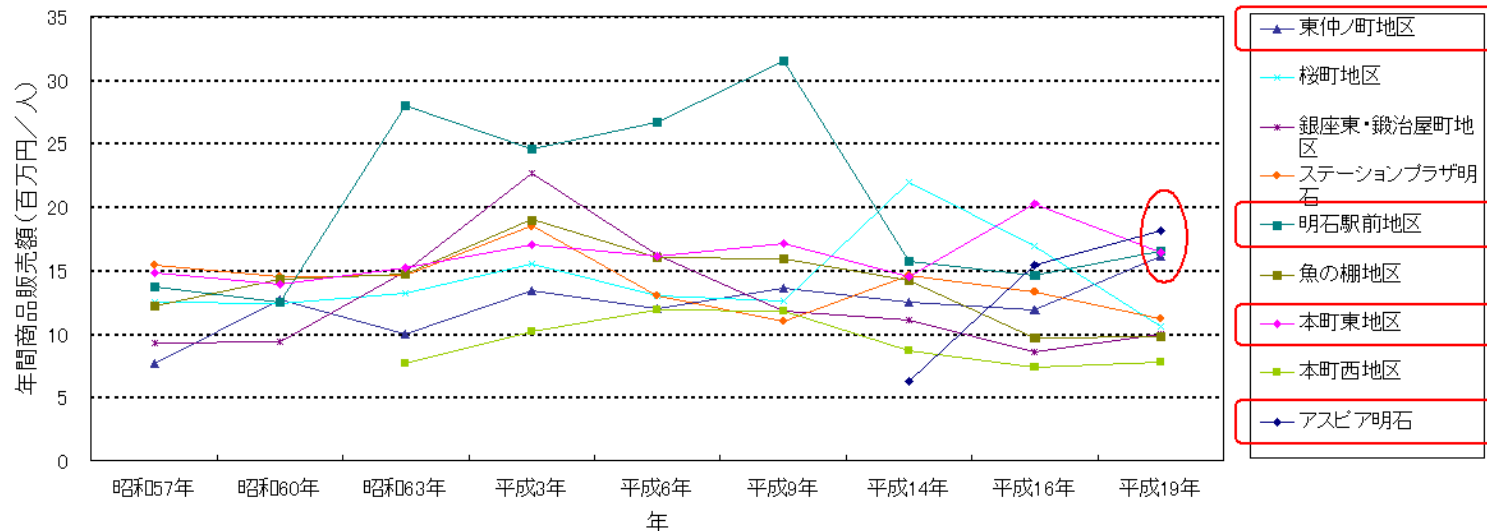


売場面積は、明石駅前地区の比率が高いが、平成9年以降急激に減少している。明石市全域では平成14年の大久保地域の伸びが著しい。

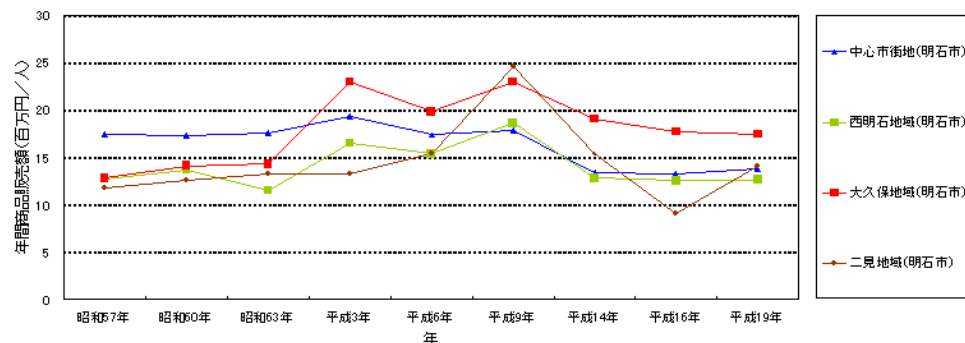
商店街分析⑤

従業者一人あたり年間商品販売額

明石市中心市街地商業集積の状況(従業者一人あたり年間商品販売額)



明石市商業集積の状況(従業者一人あたり年間商品販売額)

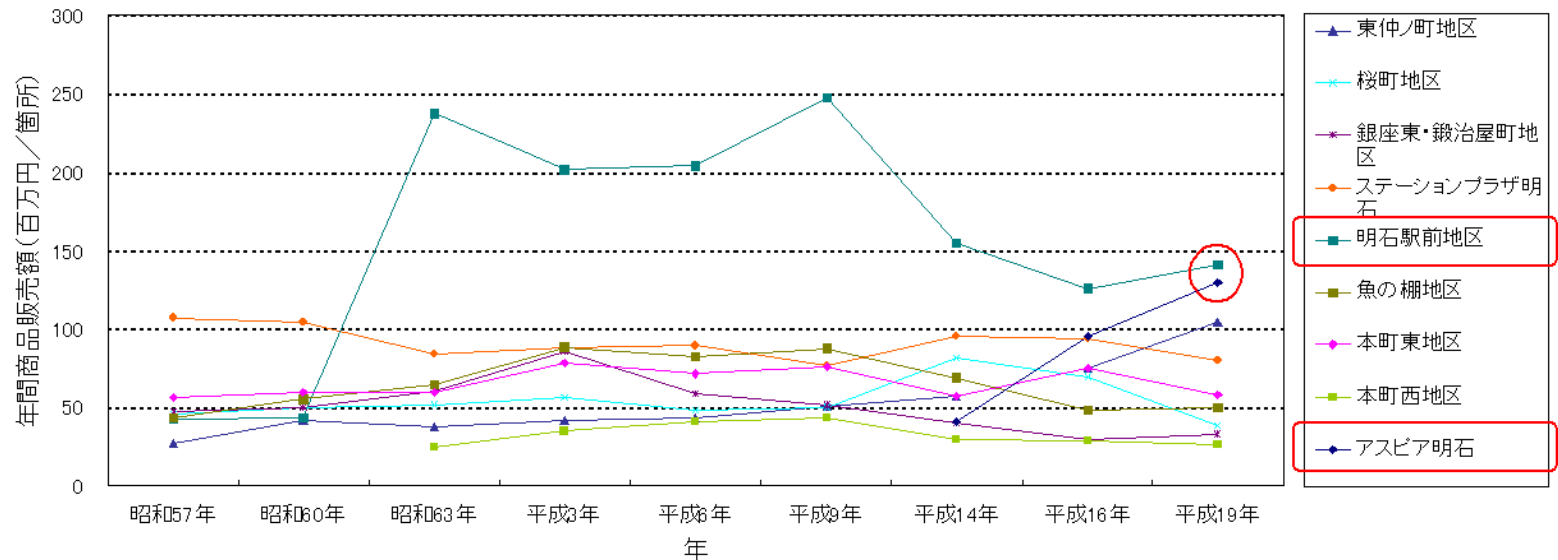


中心市街地は平成9年以降の明石駅前地区の減少が著しく、本町東地区、東仲ノ町地区が高くなっている。明石市全域では大久保地域の効率性が高い。

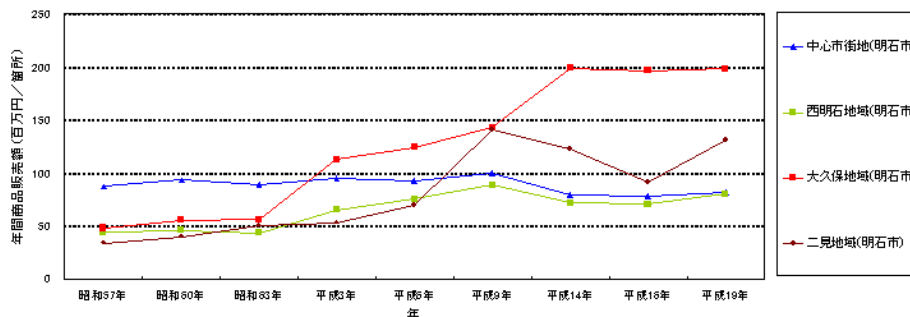
商店街分析⑥

事業所あたり年間商品販売額

明石市中心市街地商業集積の状況(事業所あたり年間商品販売額)



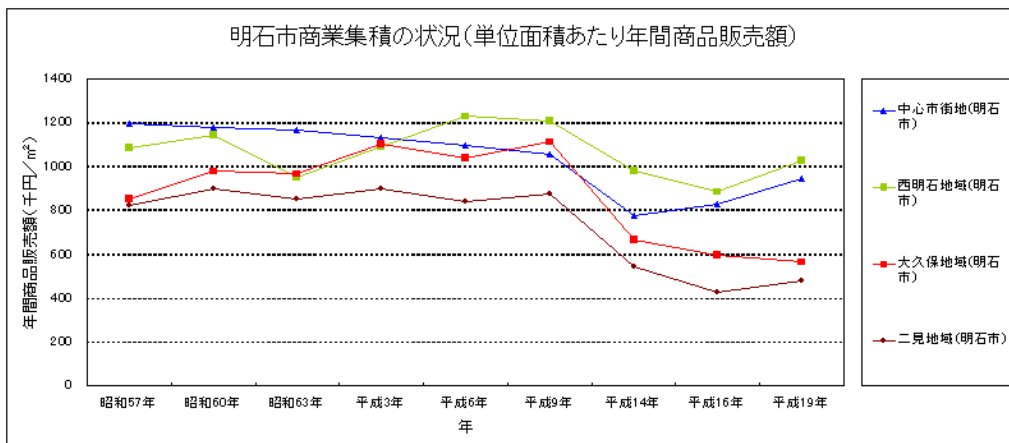
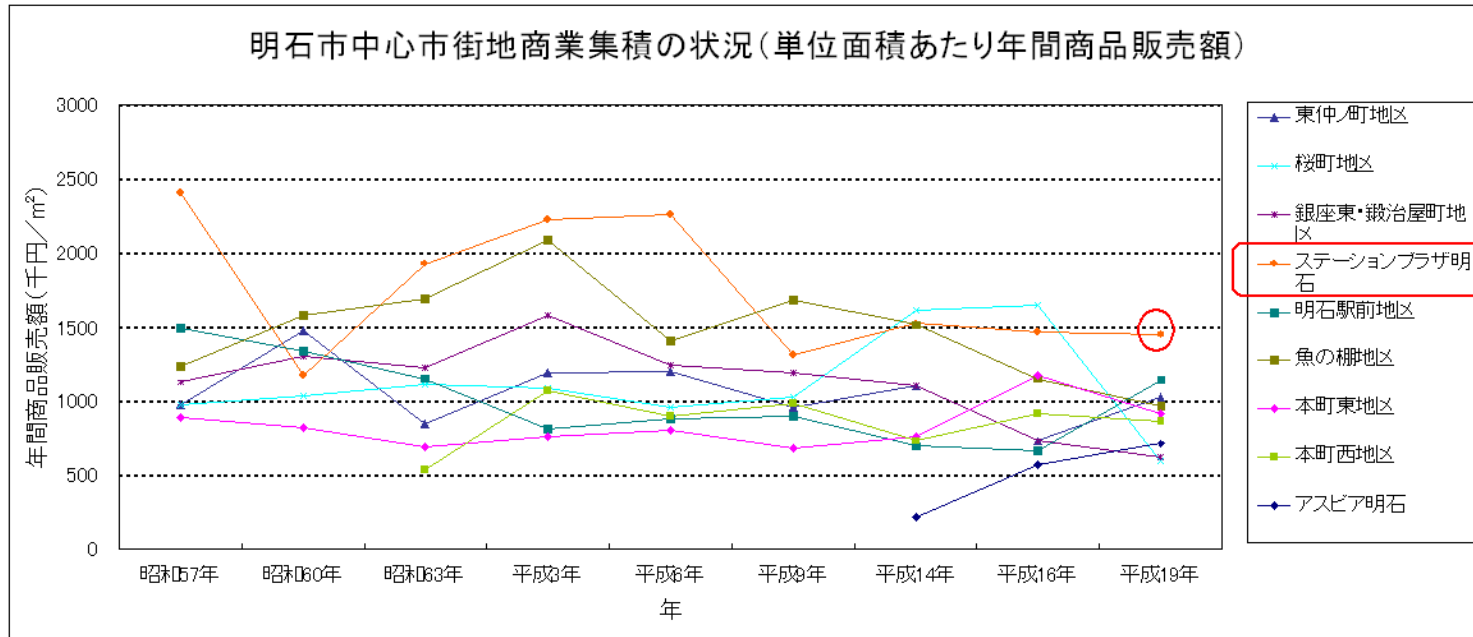
明石市商業集積の状況(事業所あたり年間商品販売額)



事業所あたり年間商品販売額は、明石駅前地区、アスピア明石が高い。明石市全域では大久保地域の伸びが著しい。

商店街分析⑦

単位面積あたり年間商品販売額



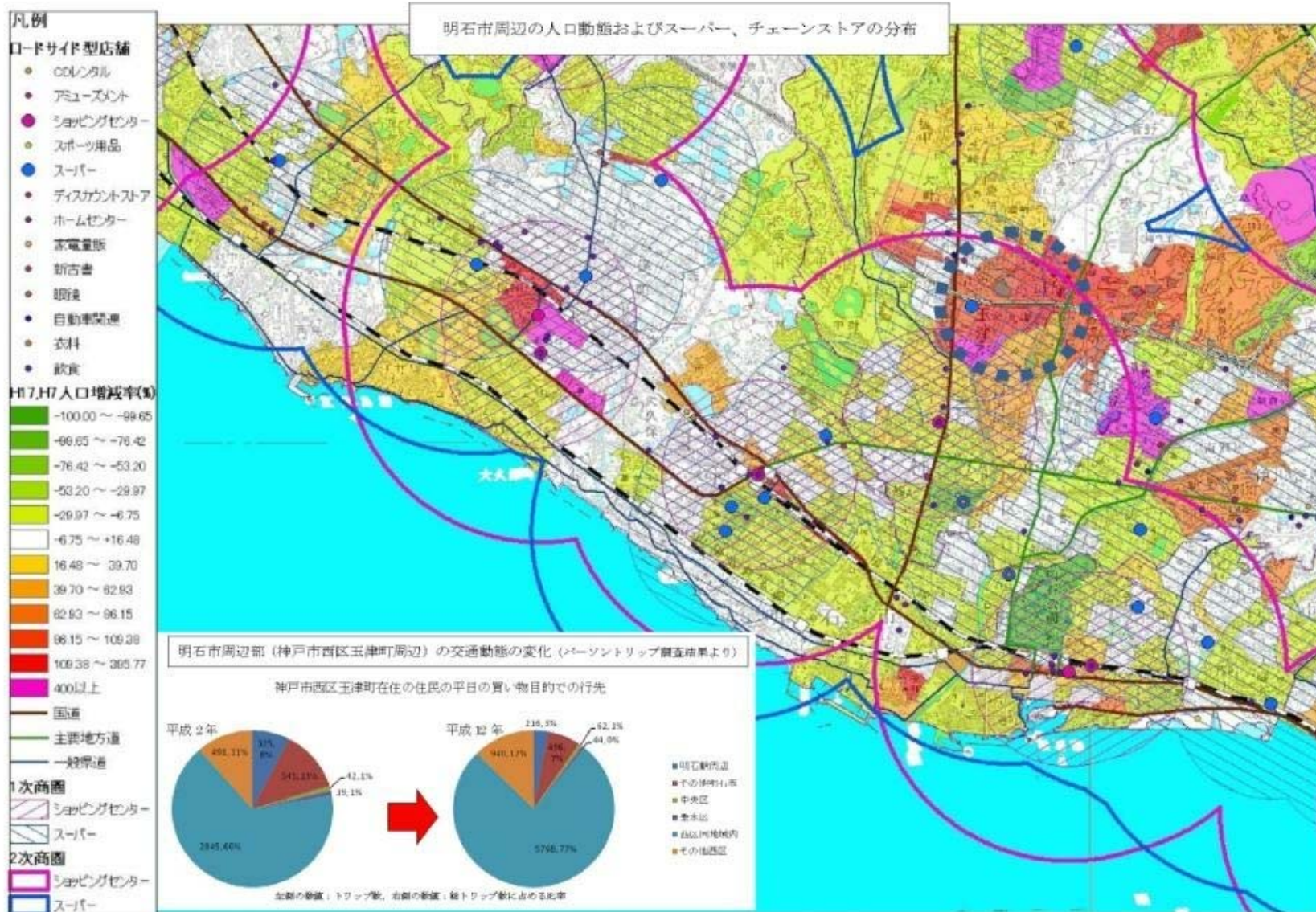
単位面積あたりの年間商品販売額は、いずれの地域も平成9年以降減少傾向を示してきたが、中心市街地では平成16年以降、西明石地域は平成19年に増加に転じている。

3. 統計・データ分析 (3) 商圈の検討 (パーソントリップ調査)

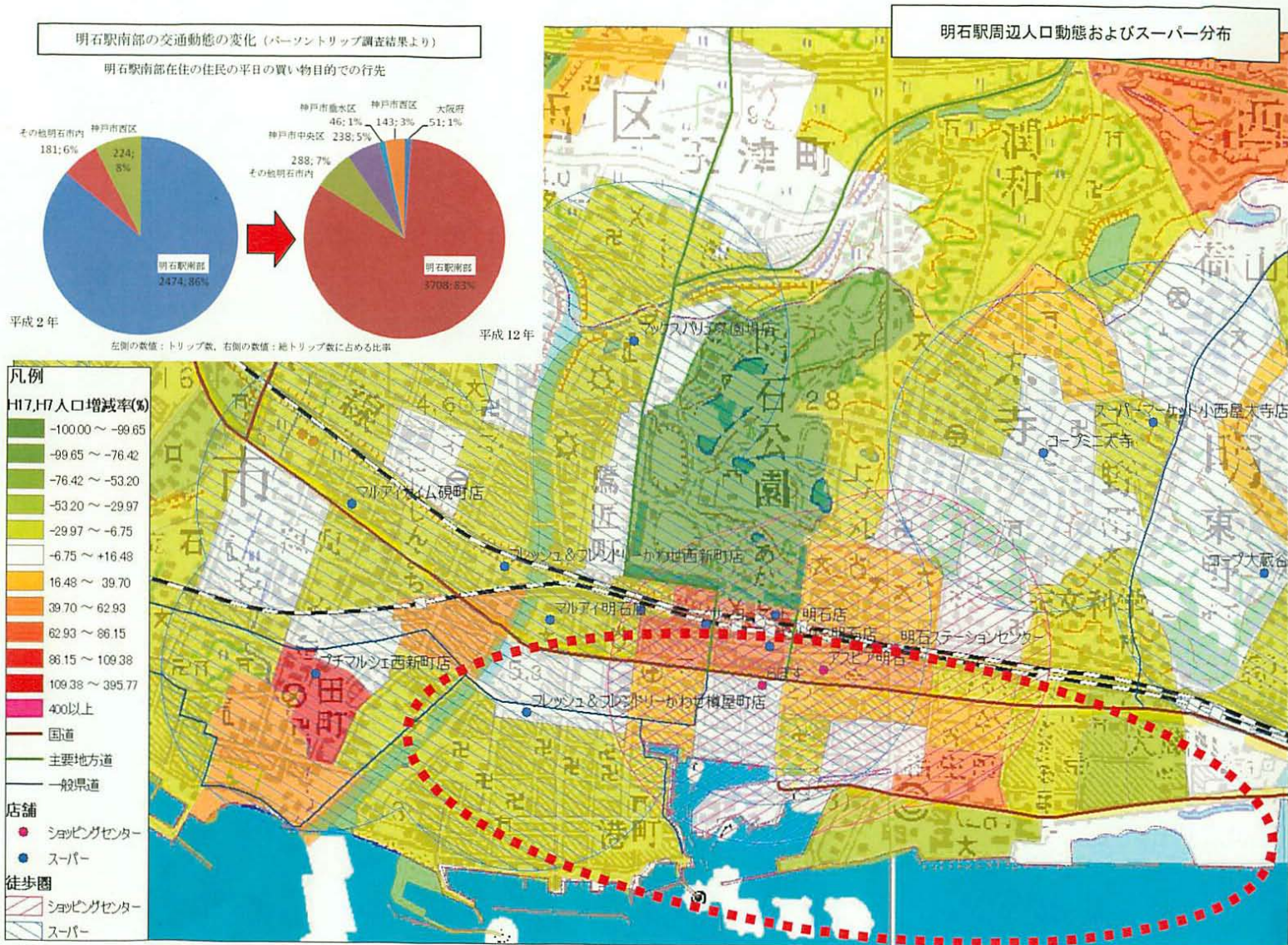
商圈の考え方

- 近年、個店の減少に伴い、最寄り品(プラス一部の買い回り品)を買うのに、スーパーやショッピングセンター(SC)、ロードサイド型店舗を利用する人が多い
 - スーパー、SCの一次商圈を500m、二次商圈を1kmと想定する
 - GISマップ←人口増減率と立地の関連をみる
 - パーソントリップ調査
 - 明石駅南部と大久保駅南部との比較
 - 目的別のトリップ数
 - 明石駅周辺住民の買い物動向
- ※明石市中心部の吸引力はどこにある？

明石市周辺の人口動態とスーパー、SCの分布



中心部人口動態とスーパー、SC分布



交通動態の変化①《買物目的》

明石駅南部地域と大久保駅南部地域の比較

平成2年 パーソントリップ調査

到着地	明石市東部-1	明石市西部-1
出発地		
京都府	67	0
三木市	74	0
明石市東部-1	4,535	61
明石市西部-1	187	2,397
その他明石市	3,688	1,497
播磨町	170	0
加古川市	0	191
中央区	311	0
兵庫区	61	0
長田区	99	39
垂水区	375	0
西区	1,206	0
姫路市	0	133
計	10,773	4,318

明石市東部-1: 明石駅南部地域
明石市西部-1: 大久保駅南部地域



<平日>

平成12年 パーソントリップ調査

到着地	明石市東部-1	明石市西部-1
出発地		
大阪府	140	0
芦屋市	0	46
滝野町	0	84
小野市	0	48
明石市東部-1	5,922	237
明石市西部-1	233	6,679
その他明石市	4,235	5,143
播磨町	0	218
稲美町	0	77
加古川市	43	1,094
高砂市	0	58
姫路市	72	61
津名町	49	0
淡路町	47	0
東浦町	55	0
三原町	42	0
東灘区	168	0
中央区	46	190
兵庫区	113	0
長田区	51	0
須磨区	38	95
垂水区	549	169
西区	621	929
計	12,424	15,128

H12調査より追加された地域

<休日>

到着地	明石市東部-1	明石市西部-1
出発地		
大阪府	422	0
小野市	0	728
明石市東部-1	6,855	382
明石市西部-1	473	10,770
その他明石市	8,857	12,181
加古川市	427	1,199
高砂市	0	574
長田区	430	0
須磨区	446	0
垂水区	2,151	1,836
西区	389	2,396
計	20,450	30,066

- ・大久保駅南部地域へのトリップが激増し、
出発地が広域化
- ・買物目的における両地域の位置づけは逆転。

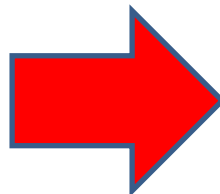
交通動態の変化②《通勤目的》

明石駅南部地域と大久保駅南部地域の比較

平成2年 パーソントリップ調査

到着地	明石市東部-1	明石市西部-1
出発地		
大阪府	163	0
尼崎市	81	0
宝塚市	52	0
三木市	53	0
明石市東部-1	541	44
明石市西部-1	236	1,938
その他明石市	4,042	3,010
播磨町	94	356
稲美町	244	95
加古川市	933	663
高砂市	120	296
東灘区	160	47
灘区	100	0
中央区	111	0
兵庫区	116	0
長田区	216	63
須磨区	311	58
垂水区	1,330	202
西区	1,096	487
北区	254	0
計	10,253	7,259

明石市東部-1: 明石駅南部地域
明石市西部-1: 大久保駅南部地域



平成12年 パーソントリップ調査

到着地	明石市東部-1	明石市西部-1
出発地		
大阪府	205	139
西宮市	108	0
芦屋市	0	59
宝塚市	50	0
猪名川町	38	0
社町	53	0
三木市	111	87
小野市	89	119
明石市東部-1	1,405	67
明石市西部-1	369	1,724
その他明石市	3,984	2,695
播磨町	37	253
稲美町	247	217
加古川市	1,210	1,047
高砂市	313	161
姫路市	508	414
津名町	67	0
淡路町	0	55
北淡町	0	36
洲本市	43	0
東灘区	194	92
灘区	49	0
中央区	103	0
兵庫区	159	51
長田区	240	44
須磨区	502	283
垂水区	1,118	168
西区	1,272	610
北区	137	49
加西市	0	39
計	12,611	8,409

H12調査より追加された地域

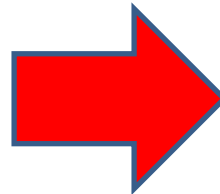
- ・両地域へのトリップ数が1～2割程度増加
- ・出発地が広域化
- ・明石駅南部地域内々のトリップ増加が著しい。

交通動態の変化③《業務目的》

明石駅南部地域と大久保駅南部地域の比較

平成2年 パーソントリップ調査

到着地	明石市東部-1	明石市西部-1
出発地		
大阪府	313	80
尼崎市	0	87
西宮市	221	0
宝塚市	92	0
滝野町	75	0
小野市	0	103
明石市東部-1	3,369	0
明石市西部-1	84	1,269
その他明石市	2,264	1,259
播磨町	198	68
稲美町	0	165
加古川市	286	141
高砂市	87	0
東灘区	0	96
中央区	980	346
兵庫区	416	162
長田区	0	124
須磨区	45	84
垂水区	309	120
西区	1,278	211
北区	200	45
姫路市	0	103
計	10,217	4,463



明石市東部-1: 明石駅南部地域
明石市西部-1: 大久保駅南部地域

平成12年 パーソントリップ調査

到着地	明石市東部-1	明石市西部-1
出発地		
京都府	156	0
大阪府	557	74
尼崎市	243	61
西宮市	74	0
三田市	64	65
明石市東部-1	3,959	137
明石市西部-1	298	1,776
その他明石市	2,080	1,075
播磨町	0	137
稲美町	0	71
加古川市	180	350
高砂市	285	272
姫路市	160	135
淡路町	59	0
東灘区	68	100
中央区	457	295
兵庫区	276	74
須磨区	65	0
垂水区	243	145
西区	1,165	61
奈良県	67	0
加西市	0	77
出石町他	87	0
計	10,543	4,905

H12調査より追加された地域

- ・両地域へのトリップ数は微増
- ・業務目的における両地域の位置づけには変化は見られない。

明石駅周辺 パーソントリップ調査区画割図

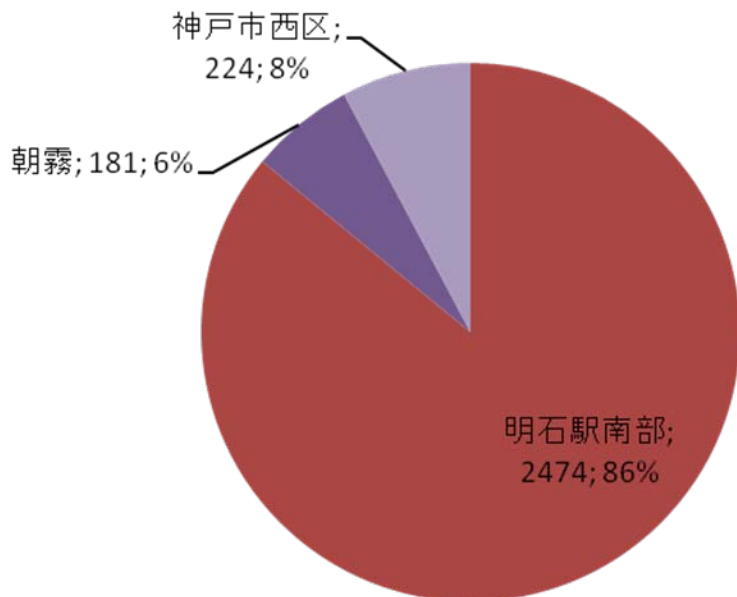


1. 明石駅南部地域在住の住民の平日の買い物目的での目的地

明石駅周辺在住の住民の買い物動向について〔パーソントリップ調査から〕

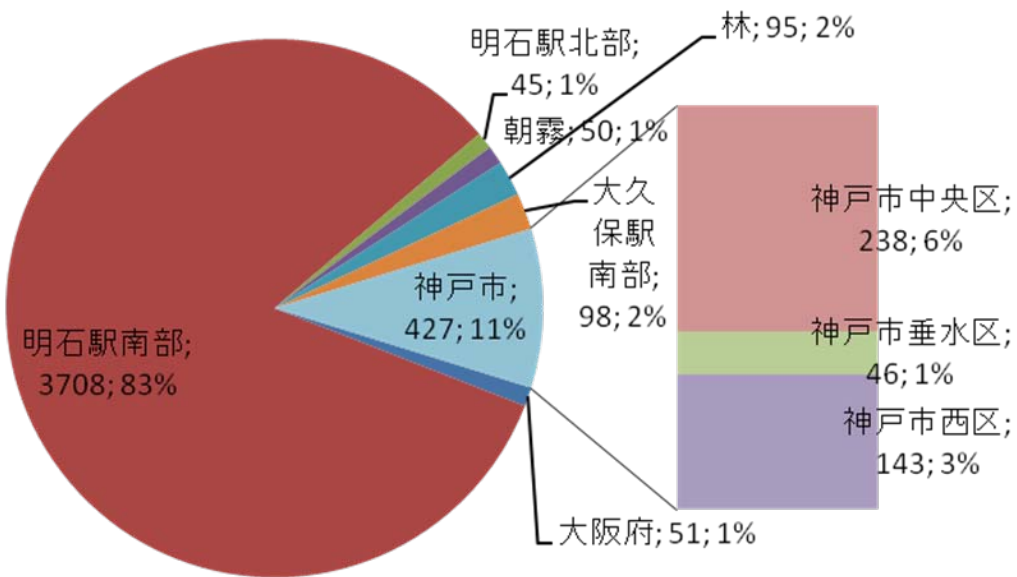
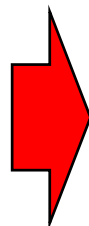
平成2年

総トリップ数：2,879



平成12年

総トリップ数：4,474



左側の数値：トリップ数、右側の数値：総トリップ数に占める比率

<特徴>

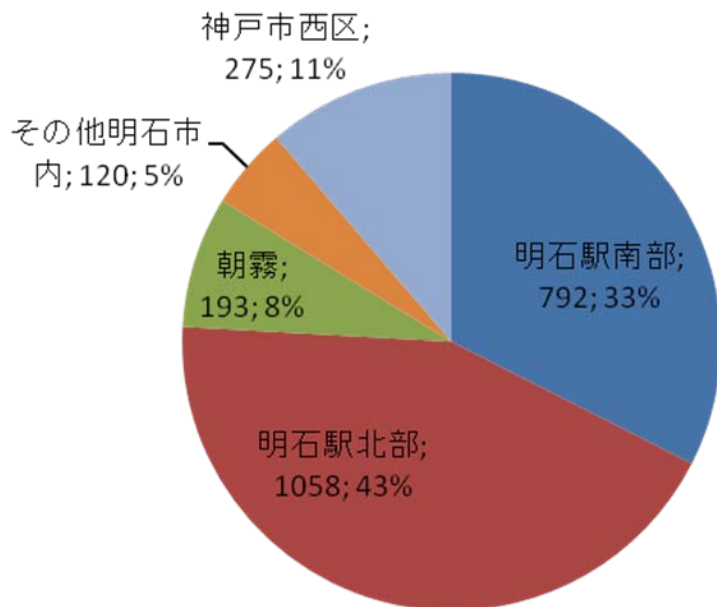
- ・ 総トリップ数は約1.6倍に増加
- ・ 目的地が広域化
- ・ 明石駅南部地域の占める割合は微減

2. 明石駅北部地域在住の住民の平日の買い物目的での目的地

明石駅周辺在住の住民の買い物動向について〔パーソントリップ調査から〕

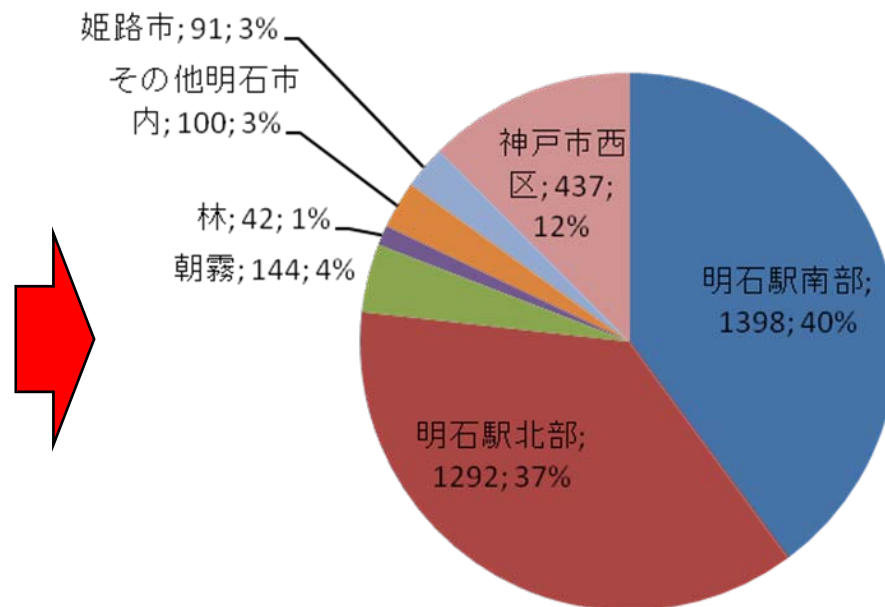
平成2年

総トリップ数：2,438



平成12年

総トリップ数：3,504



左側の数値：トリップ数、右側の数値：総トリップ数に占める比率

<特徴>

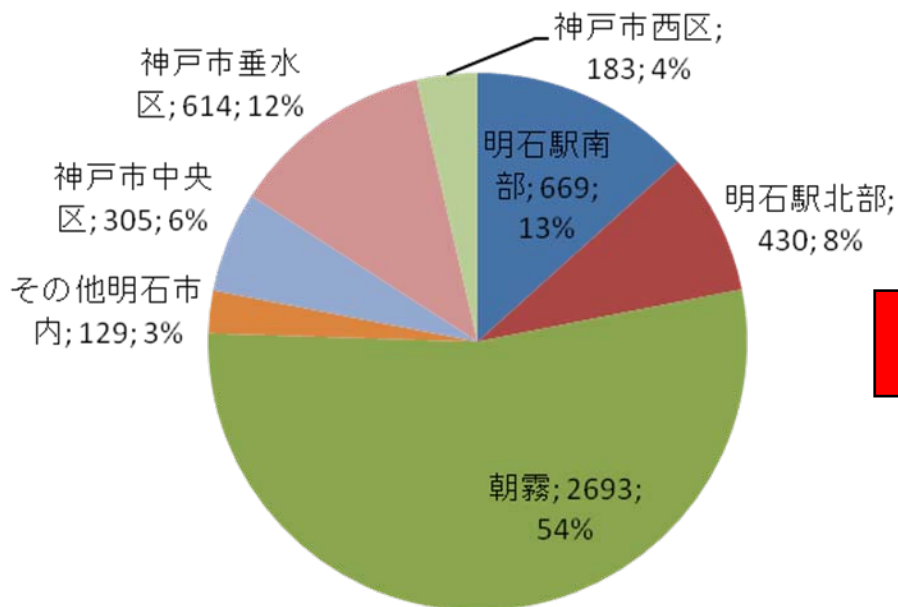
- ・ 総トリップ数は約1.4倍に増加
- ・ 明石駅南部地域へのトリップ数は約1.8倍に増加

3. 朝霧地区在住の住民の平日の買い物目的での目的地

明石駅周辺在住の住民の買い物動向について〔パーソントリップ調査から〕

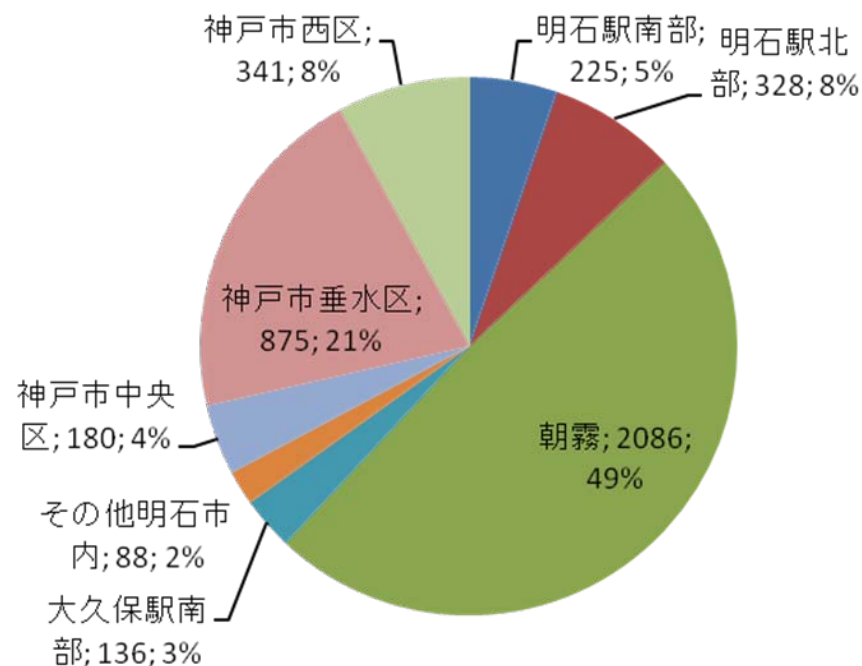
平成2年

総トリップ数：5,023



平成12年

総トリップ数：4,259



左側の数値：トリップ数、右側の数値：総トリップ数に占める比率

<特徴>

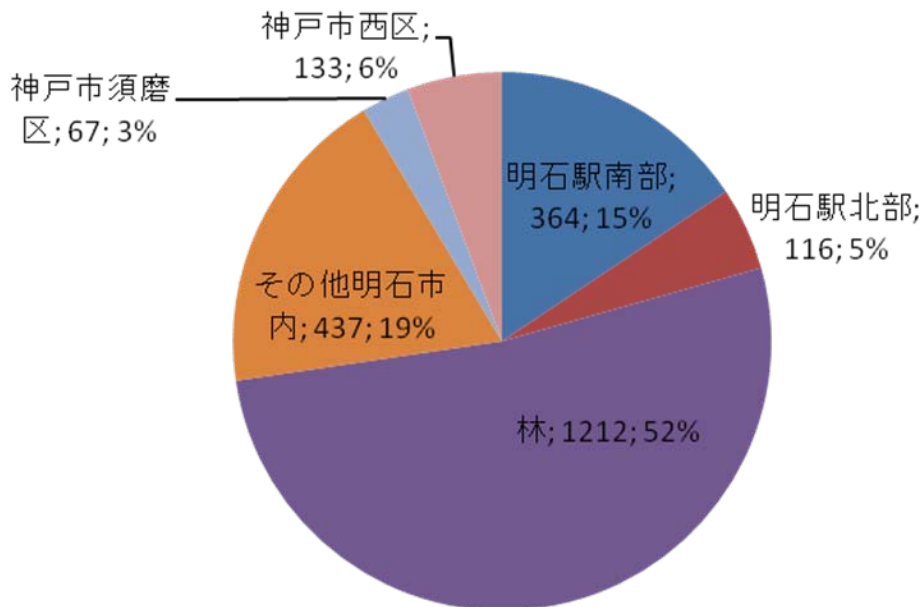
- ・ 総トリップ数は約0.8倍に減少
- ・ 明石駅南部地域の占める割合は減少
- ・ 大久保駅南部地域へのトリップが平成12年には見られる。

4. 林地区在住の住民の平日の買い物目的での目的地

明石駅周辺在住の住民の買い物動向について〔パーソントリップ調査から〕

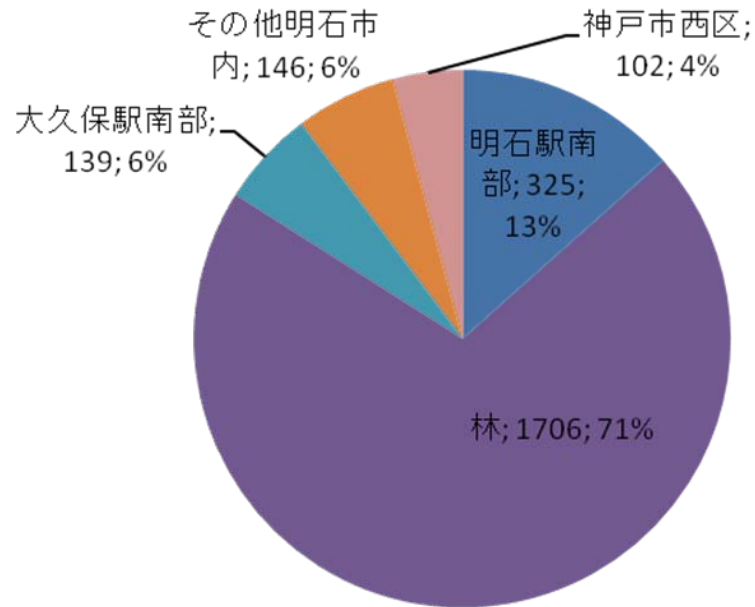
平成2年

総トリップ数：2,329



平成12年

総トリップ数：2,418



左側の数値：トリップ数、右側の数値：総トリップ数に占める比率

<特徴>

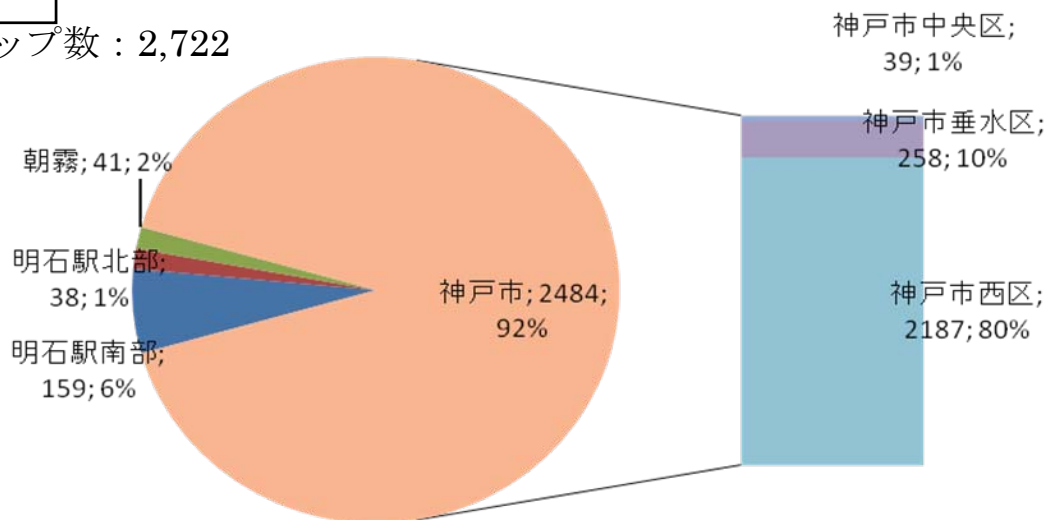
- ・ 総トリップ数は横ばい
- ・ 明石駅南部地域の占める割合は微減
- ・ 地域内へのトリップ数が激増
- ・ 大久保駅南部地域へのトリップが平成12年には見られる。

5. 神戸市西区伊川谷周辺在住の住民の平日の買い物目的での目的地

明石駅周辺在住の住民の買い物動向について〔パーソントリップ調査から〕

平成2年

総トリップ数：2,722

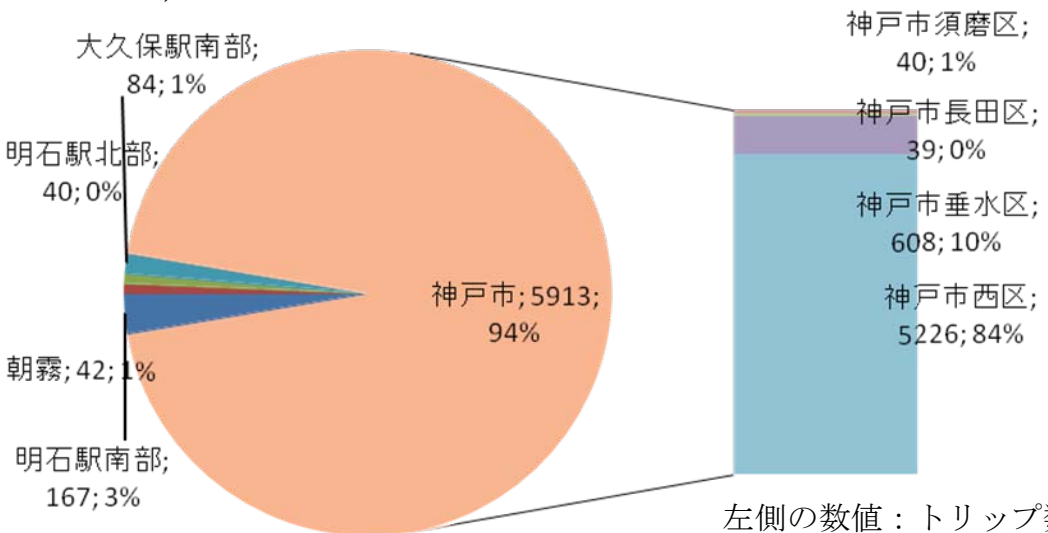


<特徴>

- ・ 総トリップ数は約2.3倍に激増
- ・ 明石駅南部地域へのトリップ数は横ばいだが全体に占める割合は半減
- ・ 地域内へのトリップ数が激増
- ・ 大久保駅南部地域へのトリップが平成12年には見られる。

平成12年

総トリップ数：6,246

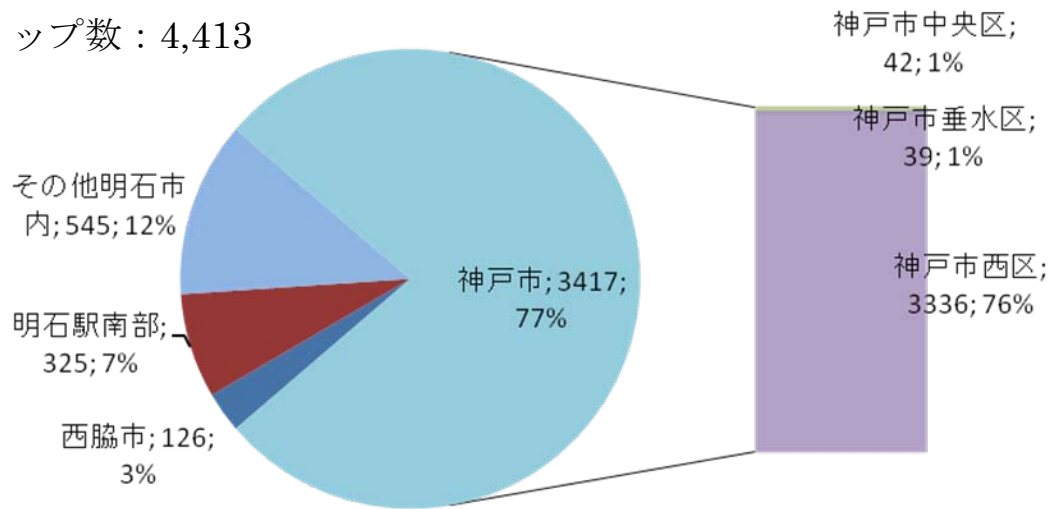


6. 神戸市西区玉津周辺在住の住民の平日の買い物目的での目的地

明石駅周辺在住の住民の買い物動向について〔パーソントリップ調査から〕

平成2年

総トリップ数：4,413

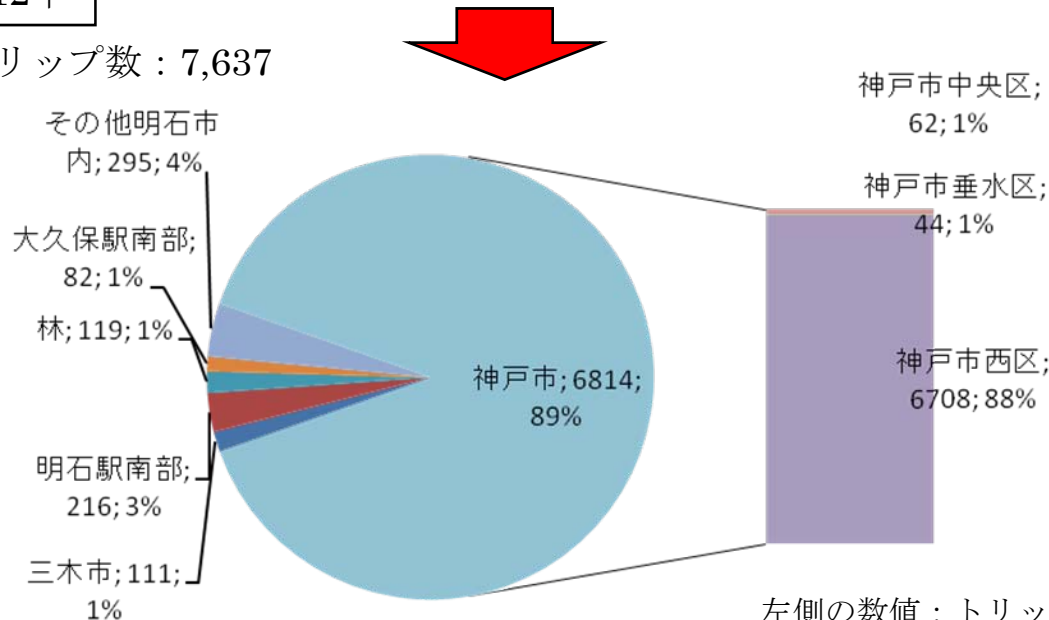


＜特徴＞

- ・ 総トリップ数は約1.7倍に増加
- ・ 明石駅南部地域へのトリップ数は2/3に減少し、全体に占める割合は半減
- ・ 地域内へのトリップ数が激増
- ・ 大久保駅南部地域へのトリップが平成12年には見られる。

平成12年

総トリップ数：7,637



左側の数値：トリップ数、右側の数値：総トリップ数に占める比率

3. 統計・データ分析

(4) 公共施設等の立地状況

公共・公益機能

- 中心市街地には、商業施設のほかに「人が集まる(用足しに来る)場所」の集積がある
- 公共施設だけでなく、医療機関や金融機関なども「公共・公益機能」を担う施設として扱う
- 公共施設や医療・金融の集中度(市内立地総数うち中心市街地に立地する割合)経年比較する

使用したデータ

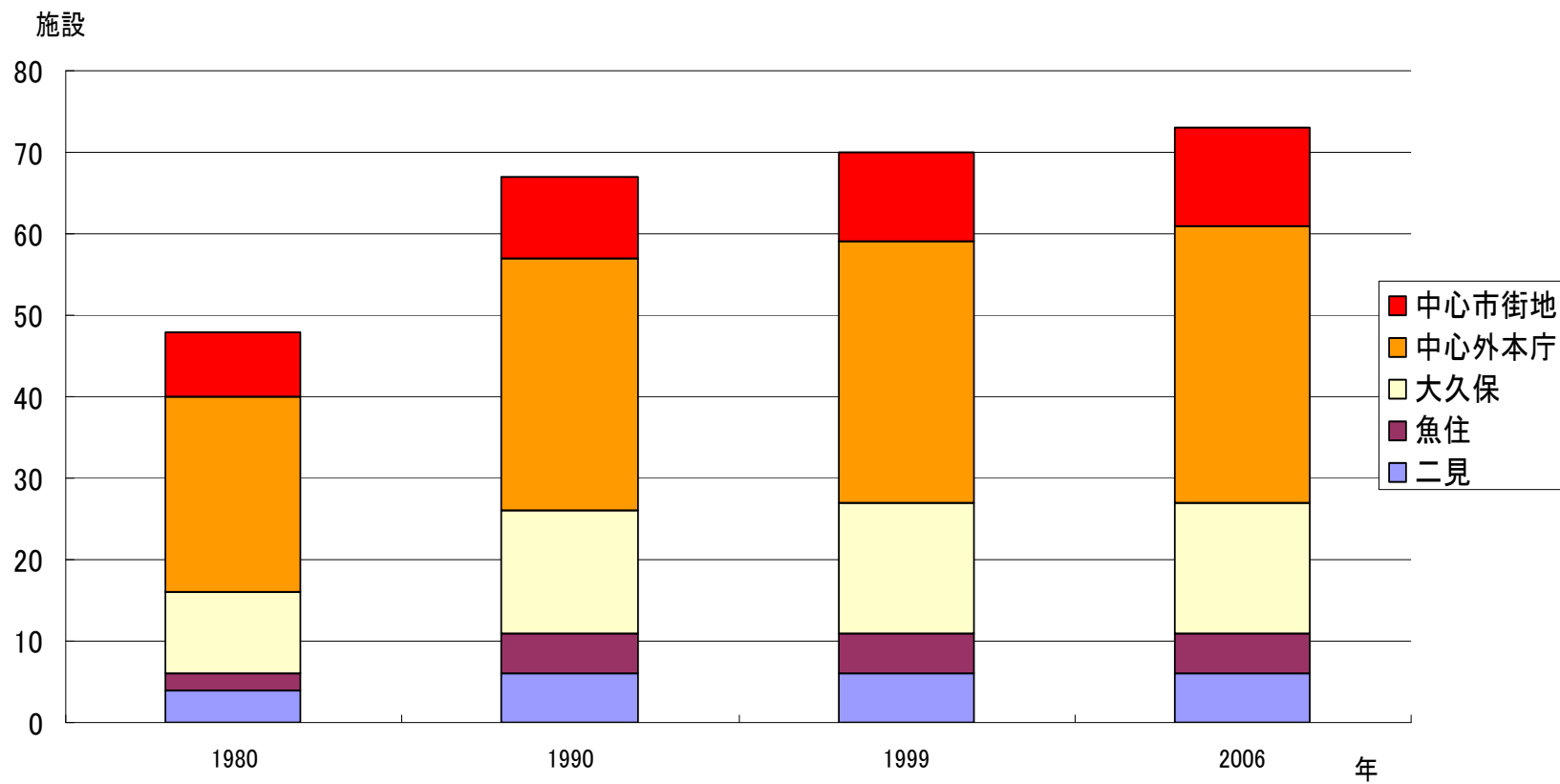
明石市便利帳など(1980、1990、1999、2006)

電話帳(1985、1990、2000、2008)

医師会名簿(1980、1990、2000、2008)

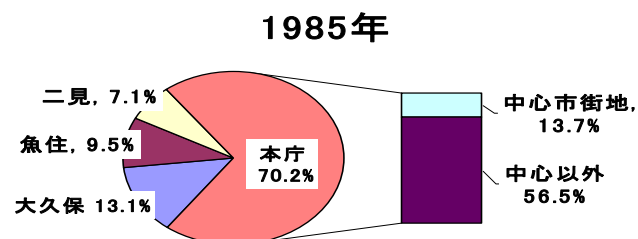
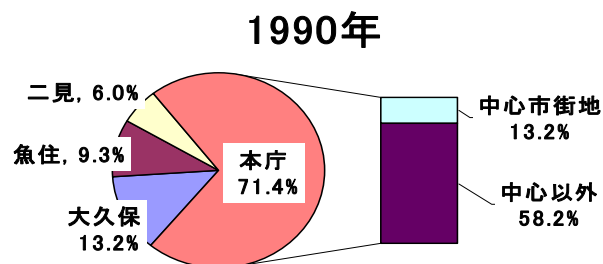
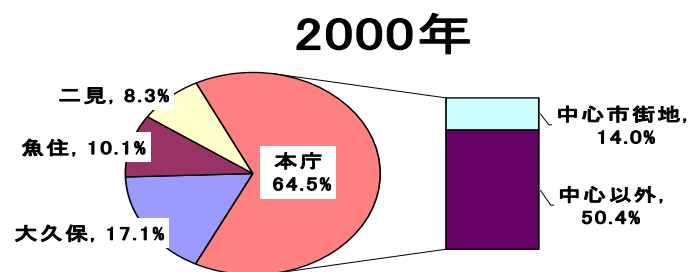
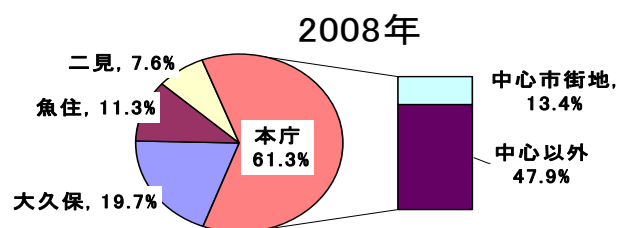
公共施設の立地 (明石市の便利帳などから抽出)

公共施設の立地(1980～2006)



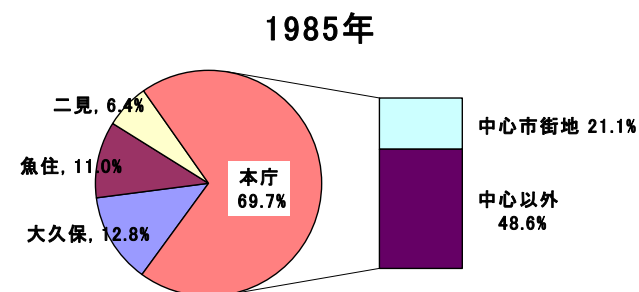
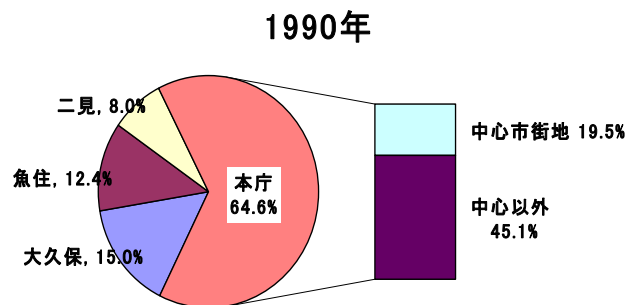
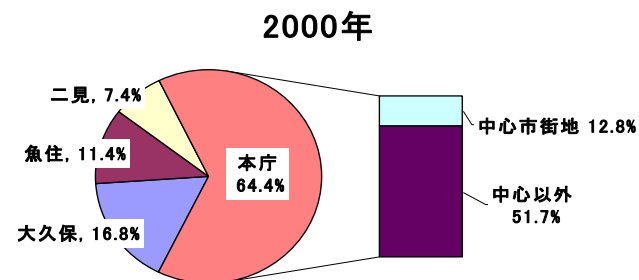
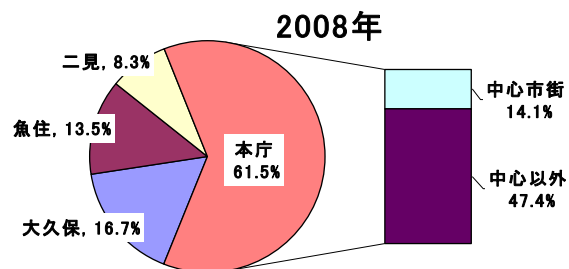
開業医の立地

2008、2000、1990、1985（医師会名簿より集計）



歯科医の立地

2008、2000、1990、1985（電話帳より集計）

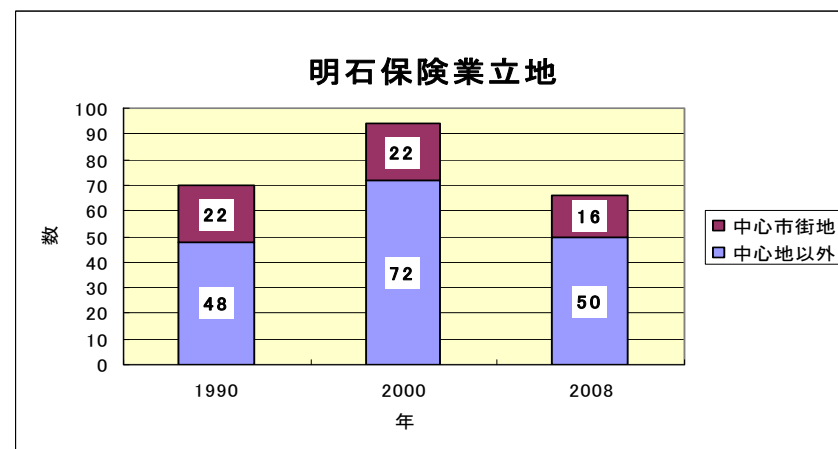
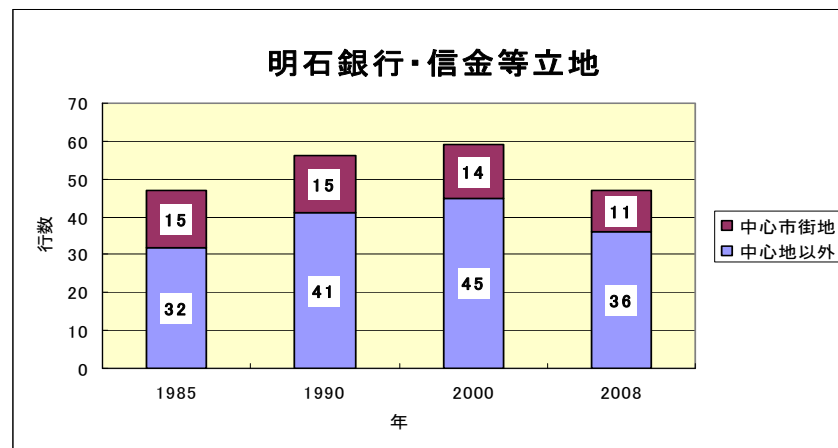


金融業（銀行・信金等/保険）の立地

（電話帳より集計）

- 中心市街地の集中度は高いが、2000年以降は業界再編もあって低下している
- 周辺エリアの西地区も含めると集中度はさらに高い

年 業種	1985	1990	2000	2008
銀行 (%)	31.9	26.8	23.7	23.4
保険 (%)		31.4	23.4	24.2



4. 考 察

明石の中心市街地の特徴・優位性

- ①計画区域の人口は増加している（都心居住）
- ②周辺エリア（北・東・西）の商業施設や公共・公益施設が減少していることから、中心市街地が、その代替・補完を行う必要がある

※住民（顧客）のニーズ把握が必要

- ③商業に動きがある（複数あることで競争）
- ④集積の厚み、多様性が残る（選択の余地）

中心市街地の「機能」の整理

■広域的な中心性 ← 業種の変化、周辺地域との関係

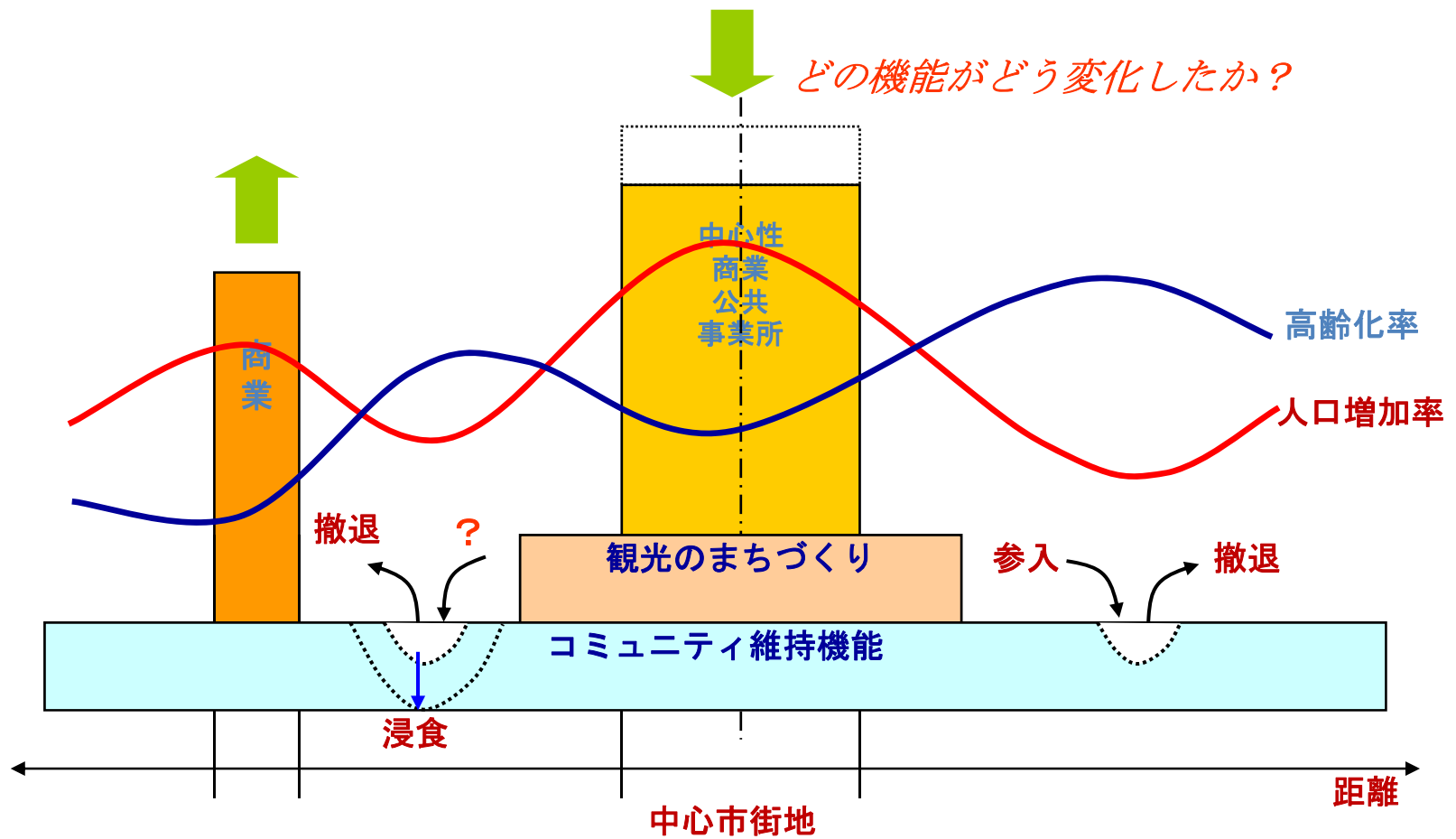
※パーソントリップ調査の「業務」目的は高水準を維持

※買い回り品の中心性／最寄り品の販売場所

■コミュニティの維持 ← 人口減少、少子高齢化、世帯変化

■観光の拠点 → 再構築、情報発信

中心市街地の機能イメージ(参考)



明石の中心市街地の方向性

1. どのようなまちになるのか（ビジョン）

地方都市の「中心性」 住宅地／中心地
二重の機能を持ちうるか？

2. 機能に応じた財・サービスの提供

対広域中心性、対コミュニティ、対全国？

3. 内発性と外来性

- ・地域資源に基づく情報発信（内発性）
- ・新しいニーズに答える機能を誘致する（外来性）

5. 今後の研究・調査の予定

1. 明石の独自性の検証

■小地域の事業所統計を使い、中心市街地の業種別出店傾向や就業者数を検証

→全国的な傾向としては、健康・教育・文化に関する業種の出店が増えているが・・・

2. 「中心性」の要素分析と対応の検討

■機能の整理とそれに対応した財・サービスの検討

■新興都市にはない(古くからの中心地ならではの)強み(文化都市としての資源など)を探る