

「徹底比較 中心市街地 VS 郊外型ショッピングセンター」

—あなたの街は空洞化していませんか—

中心市街地に関するアンケート調査結果について

社団法人中部開発センター

中部開発センターでは、昨年7月に「中部圏における都市再生のあり方に関する専門分科会」（分科会長：伊藤達雄名古屋産業大学学長）を設置し、中部圏の都市再生のあり方について調査を行っている。その調査の一環として、中部圏住民の中心市街地に対する評価・意識をみるために、インターネットを利用したアンケート調査を実施した。（調査期間：2004年9月23日～10月24日）

地方都市における中心市街地活性化は、切実なテーマであり、中心市街地のユーザーである市民のニーズを把握することが前提条件である。このため、中心市街地と郊外型ショッピングセンター（以下、郊外型SC）を対比することで中部圏住民の考える中心市街地の姿、あり方を浮き彫りにすることとした。

★本調査における地域区分は以下のとおり。

地域区分	範 囲
首都圏	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県
近畿圏	福井県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中部圏	富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県
その他	首都圏・近畿圏・中部圏以外の地域

■回答者の属性について■

有効回答者数は、7,144人。男女比では、女性の割合が55.1%と高かった。年齢別にみると30代が32.9%と最も高く、次いで20代（26.9%）、40代（22.1%）の順であった。地域別では、中部圏が36.2%、首都圏が29.6%、近畿圏が17.4%であった。

図1 男女比

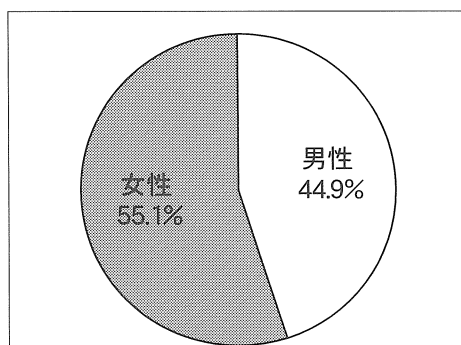


図2 年齢比

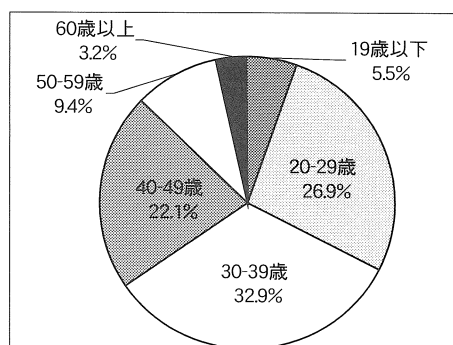
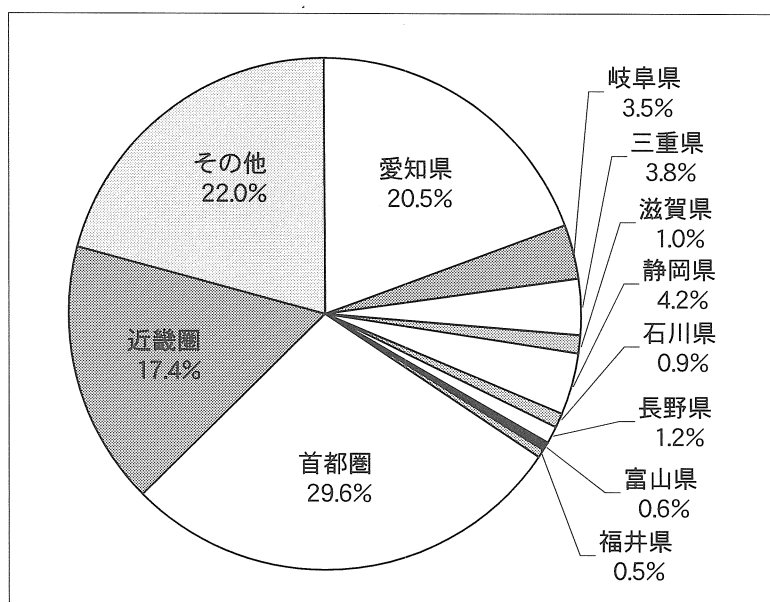
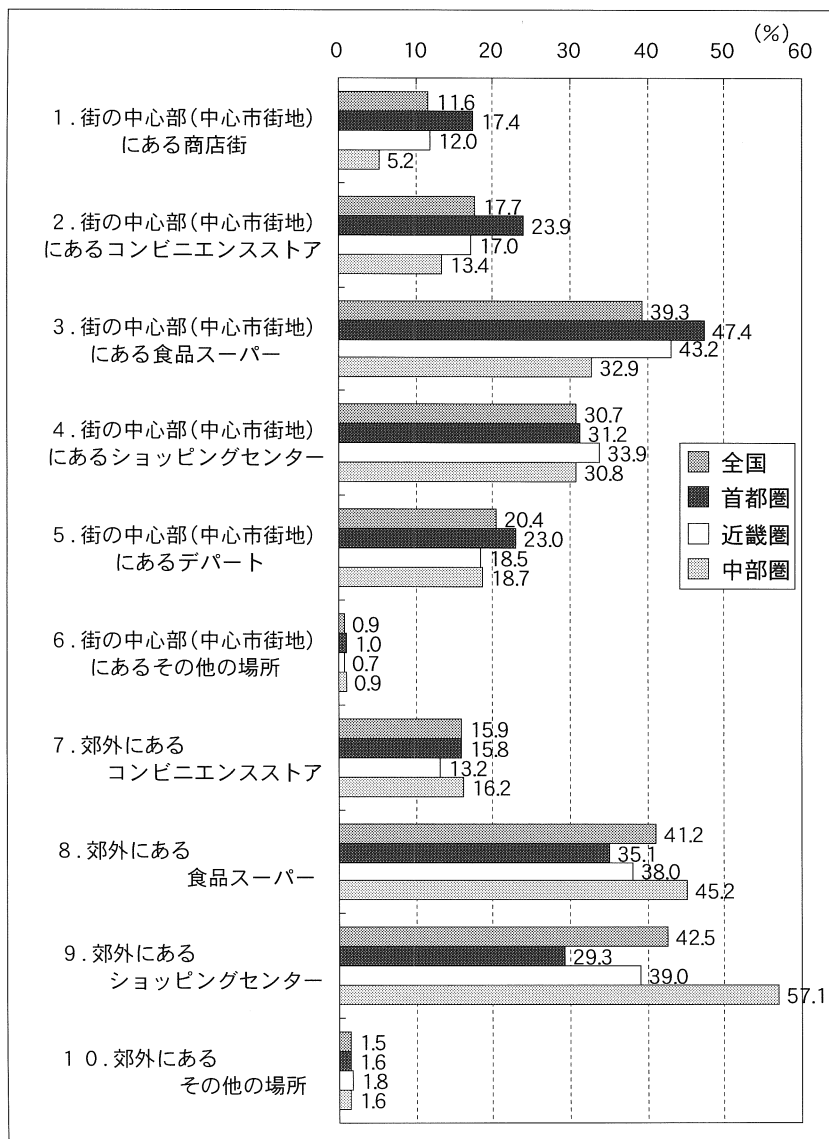


図3 地域比



■アンケート調査の結果■

図4 よく買い物する場所（地域別）



★中部圏は「郊外」、首都圏は「中心市街地」

- 買い物をする場所については地域差が大きかった。
- 首都圏は、中心市街地の食品スーパーが圧倒的に高く、次いで郊外の食品スーパー、中心市街地のショッピングセンターの順。
- 対照的なのが中部圏で、郊外のショッピングセンターと回答した人の比率が57.1%と圧倒的に高く、次いで郊外の食品スーパー、中心市街地の食品スーパーの順。中部圏は他の地域に比べ、郊外で買い物をする傾向が極めて強いことがわかった。

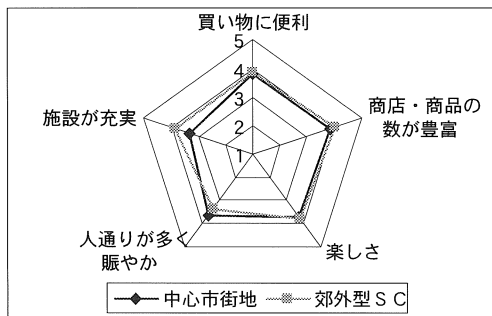
【1】 中心市街地、郊外型ショッピングセンターの評価

問1	中心市街地、郊外型ショッピングセンターをそれぞれ以下の項目について高い順に5、4、3、2、1と5段階で評価するとどのようになりますか。
----	---

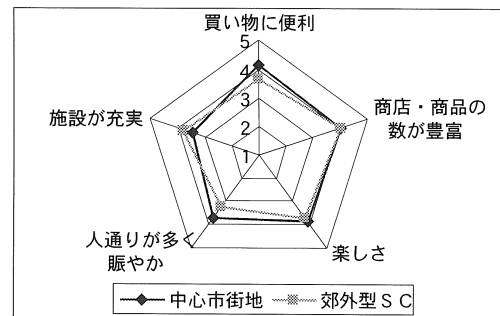
図5 中心市街地、郊外型ショッピングセンターの評価

1) 地域別

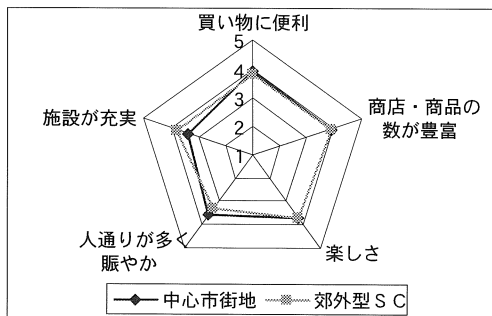
○全国



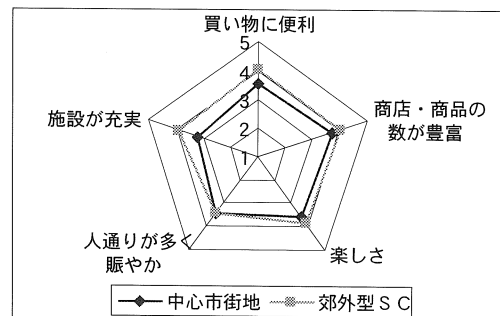
○首都圏



○近畿圏



○中部圏

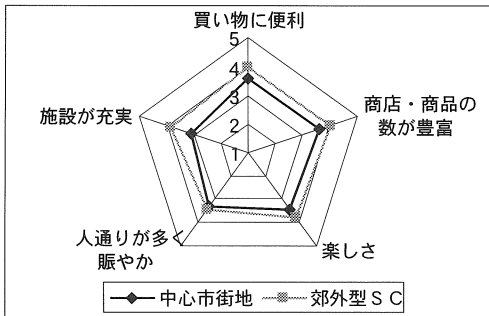


★郊外型SCへの評価が高い中部圏

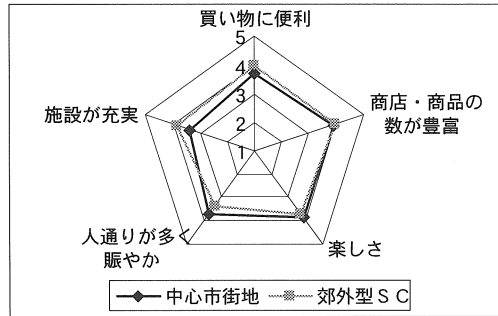
- 中心市街地と郊外型SCを、利便性、商店・商品の数、楽しさ、賑やかさ、施設の充実度の5つの項目についてそれぞれ5段階で採点してもらい、地域別に加重平均によって計算した。
- 全国平均では、賑やかさで中心市街地が、施設の充実度で郊外型SCが若干上回るものの、中心市街地と郊外型SCに対する評価はほぼ同じという結果になった。
- 地域別にみると、首都圏で中心市街地に対する評価が郊外型SCに対する評価を上回るのに対し、中部圏では、郊外型SCに対する評価が中心市街地に対する評価を上回るという対照的な結果となった。
- 都市規模別にみると、人口100万人以上の都市ではどの地域でも、中心市街地に対する評価が郊外型SCに対する評価を上回る。大きな格差が出たのが、人口30万～100万人の都市で、首都圏、近畿圏では、中心市街地に対する評価が郊外型SCを上回ったのに対し、中部圏では、郊外型SCに対する評価が中心市街地を大きく上回った。さらに人口30万人以下の都市においても、中部圏は首都圏、近畿圏以上に、郊外型SCと中心市街地の採点の差が大きい。

2) 各地域および人口規模別

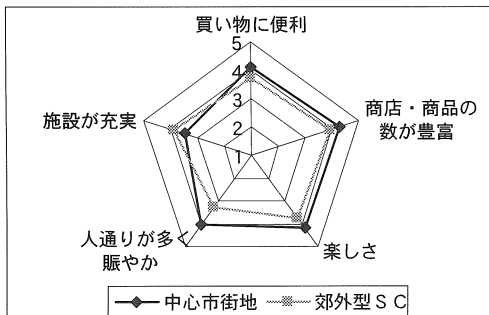
全国 人口30万人未満



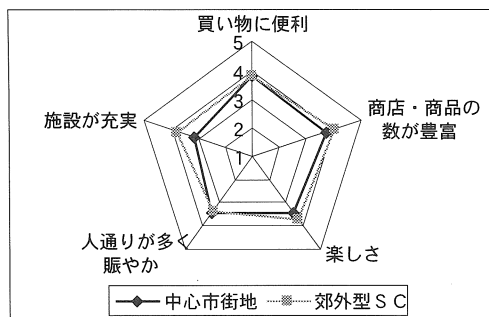
全国 人口30~100万人未満



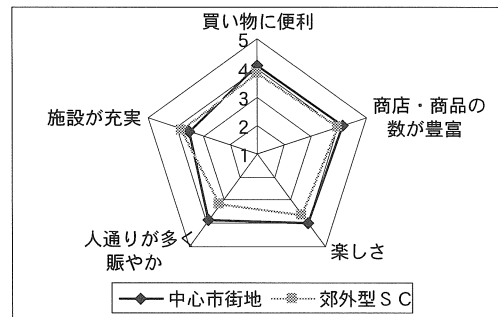
全国 100万人以上



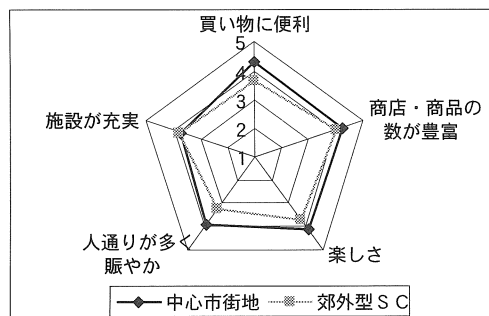
首都圏 人口30万人未満



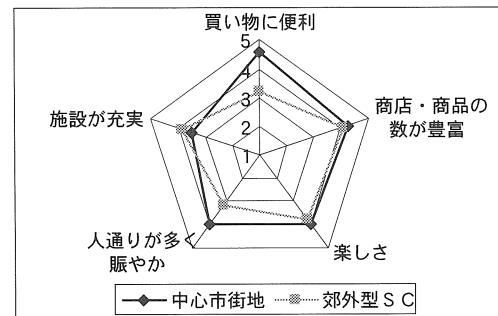
首都圏 人口30~100万人未満



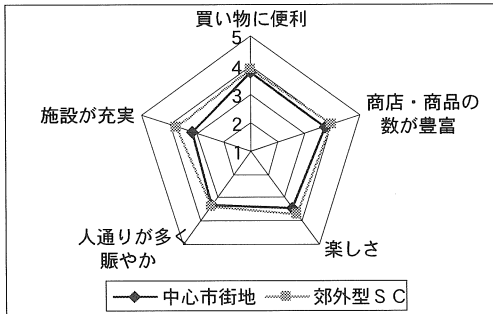
首都圏 100万人以上



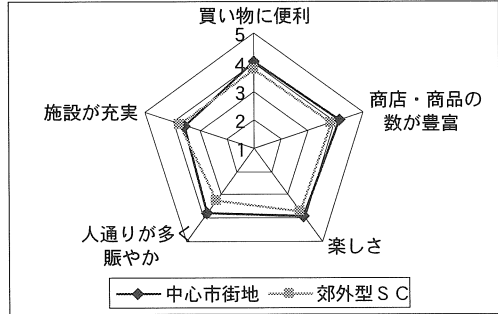
首都圏 東京23区



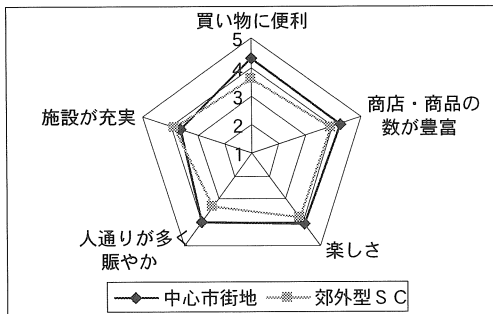
近畿圏 人口30万人未満



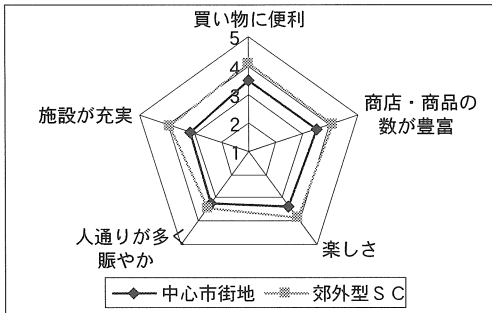
近畿圏 人口30~100万人未満



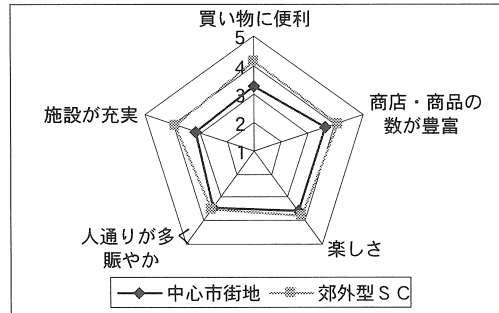
近畿圏 100万人以上



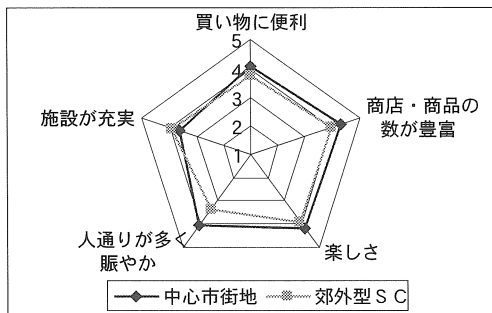
中部圏 人口30万人未満



中部圏 人口30~100万人未満



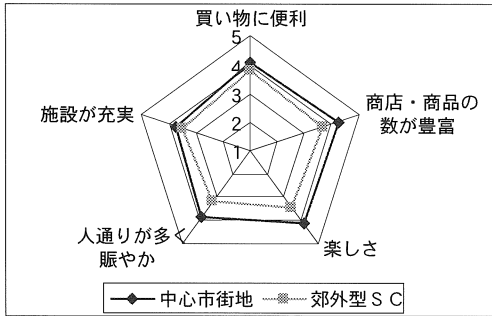
中部圏 100万人以上



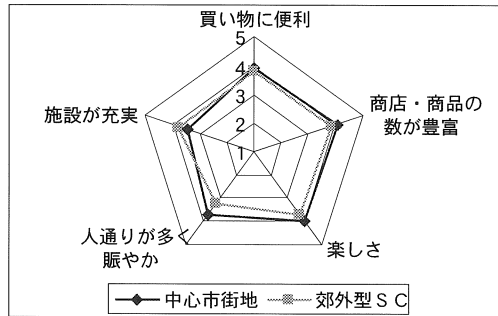
3) 年齢別

① 全国

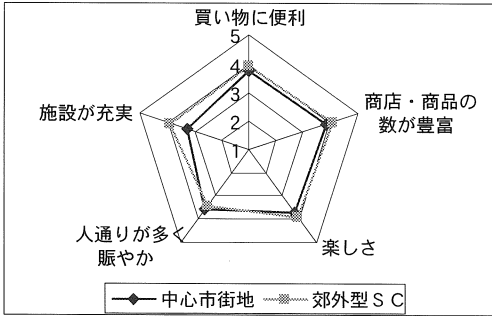
20歳未満



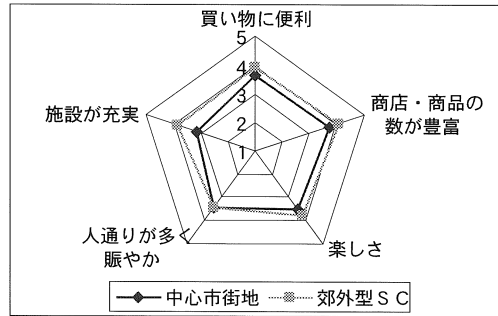
20~29歳



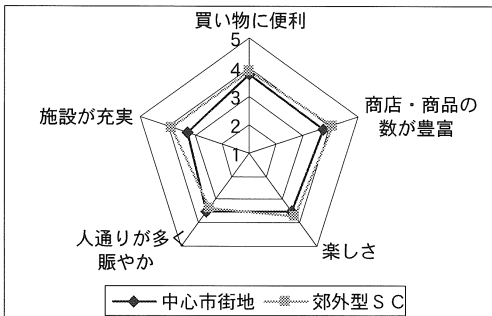
30~39歳



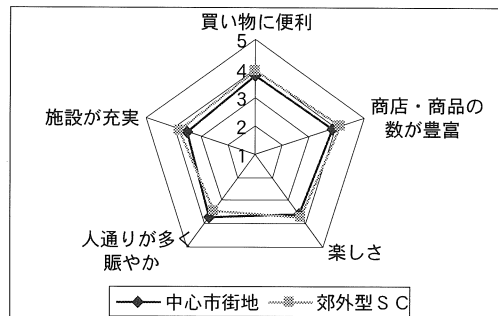
40~49歳



50~59歳

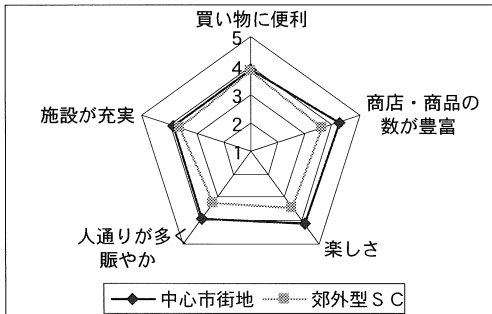


60歳以上

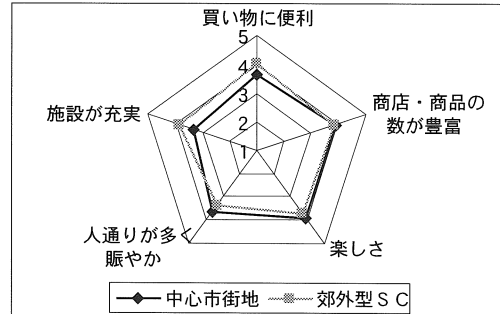


② 中部圏

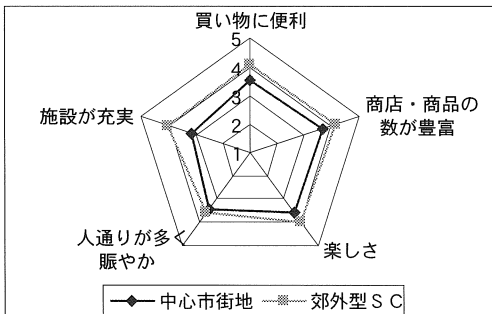
20歳未満



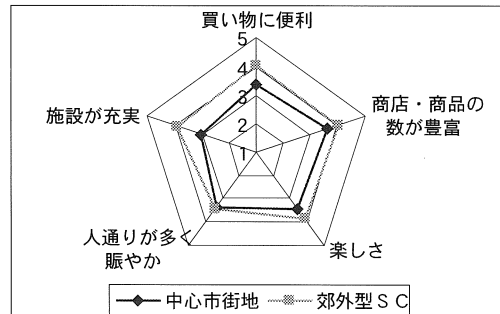
20~29歳



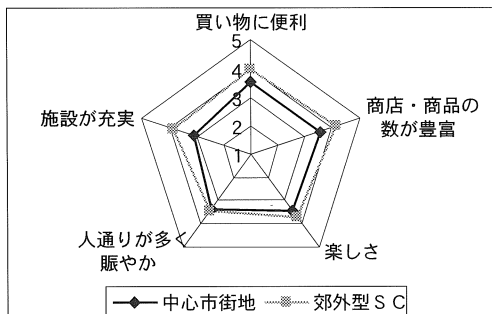
30~39歳



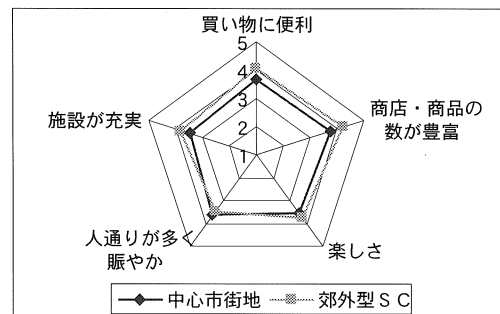
40~49歳



50~59歳



60歳以上



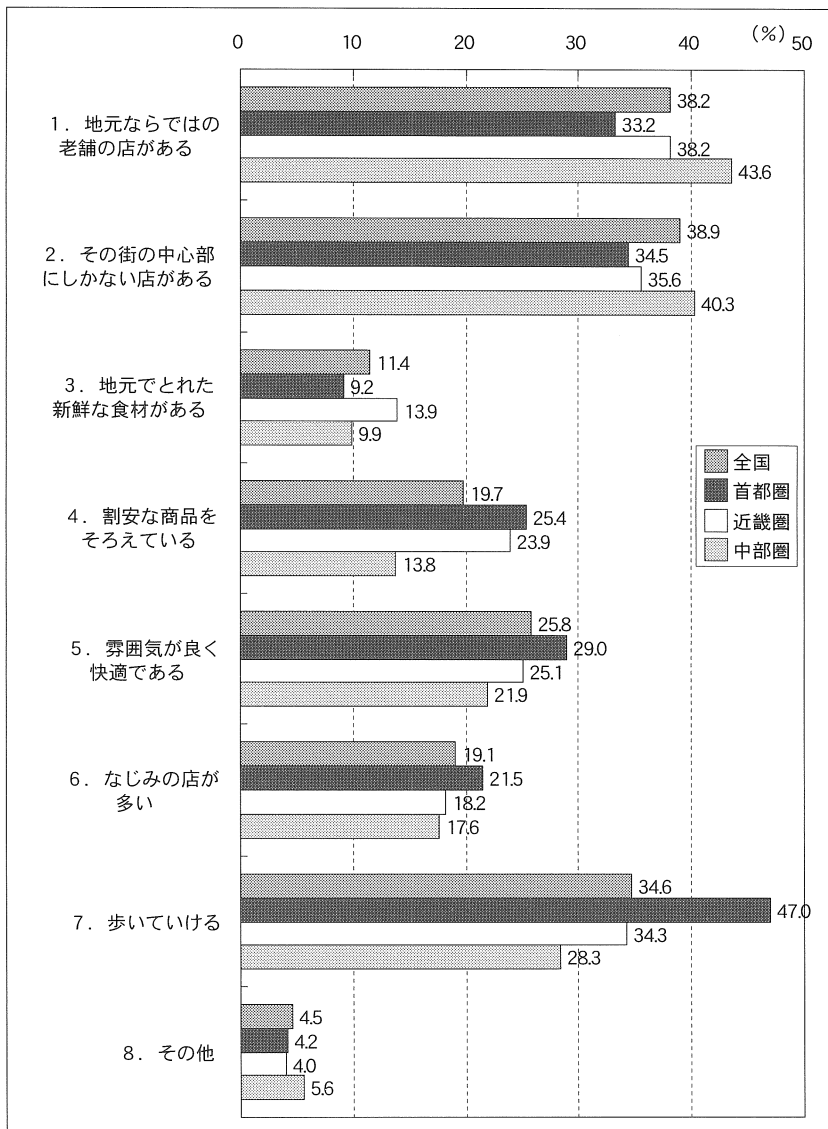
★ファミリー層で高い郊外型SCへの評価

- 年齢別でみると、30代以上で郊外型SCへの評価が中心市街地への評価を上回っている。60歳以上でも郊外型SCへの評価が上回るという結果となった。中部圏ではこうした傾向がより強く出ており、特に30~50代では郊外型SCへの評価が中心市街地への評価を大きく上回っている。

【2】 中心市街地への満足度

問2	あなたの街の中心市街地について、魅力がある点と不満な点についてそれぞれどのようにお考えですか。（複数回答可）
----	--

図6 中心市街地の魅力（地域別）



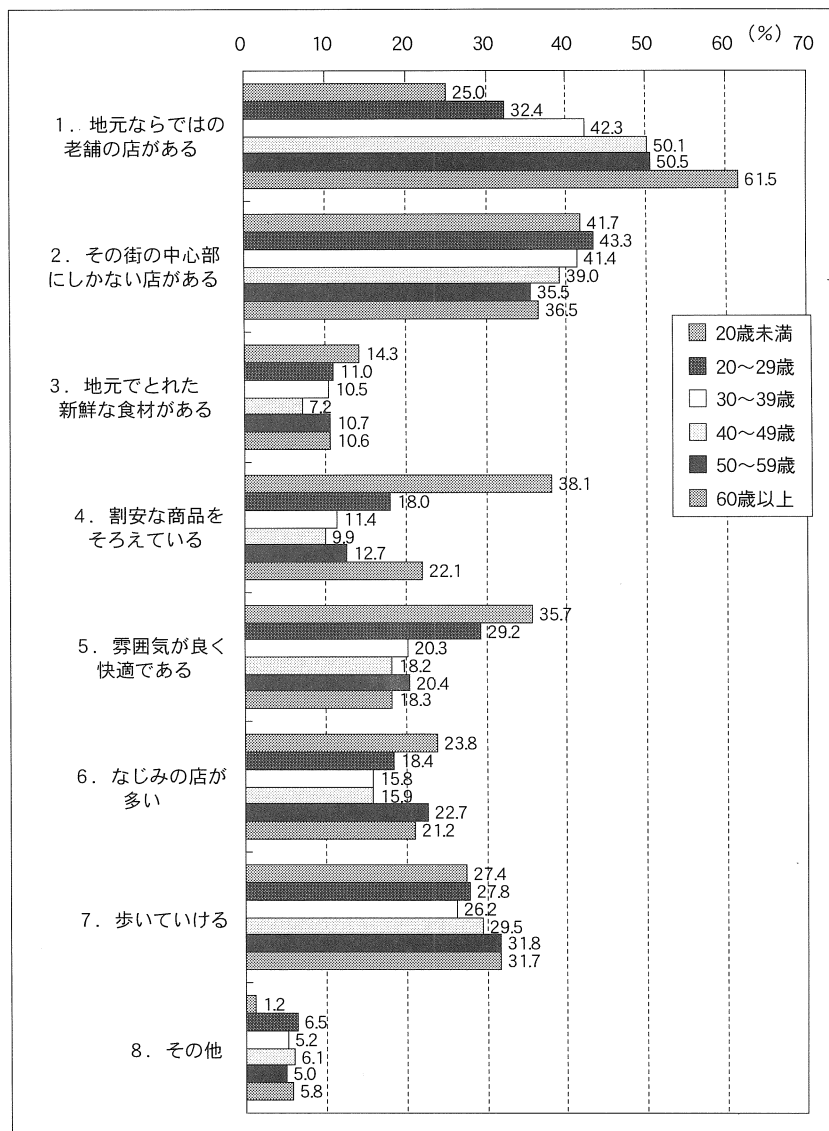
★中部圏の人が考える中心市街地の魅力は、「老舗」や「他にない店がある」こと

「歩いていける」ことは中部圏の人にとってさほど重要な要素ではない

- 中心市街地の魅力として、あげた人が多かったのは、「その街にしかない店がある」「地元ならではの老舗の店がある」「歩いていける」の3点。
- 中部圏は、中心市街地の魅力として、「その街にしかない店がある」「地元ならではの老舗の店

がある」をあげた人の比率が首都圏、近畿圏を上回った。一方、「歩いていける」をあげた人の比率は、首都圏では47.0%と高かったのに対し、中部圏では28.3%にとどまった。

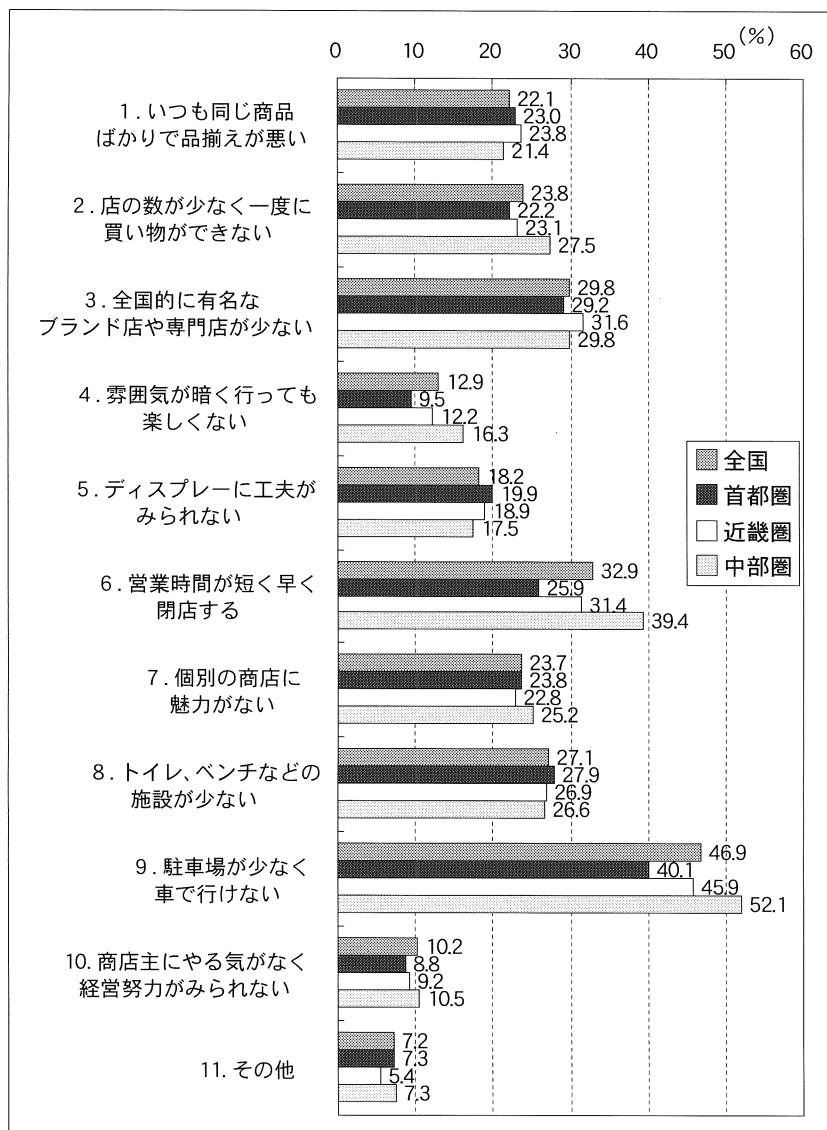
図7 中心市街地の魅力（年齢別・中部圏）



★60歳以上は「老舗」を、20歳未満は「割安」「雰囲気」を重視

- 年齢別（中部圏）でみると、60歳以上では「地元ならではの老舗の店がある」と回答した人の比率が61.5%と最も高く、逆に20歳未満では「割安な商品をそろえている」が38.1%、「雰囲気が良く快適である」が35.7%と高い支持を得た。

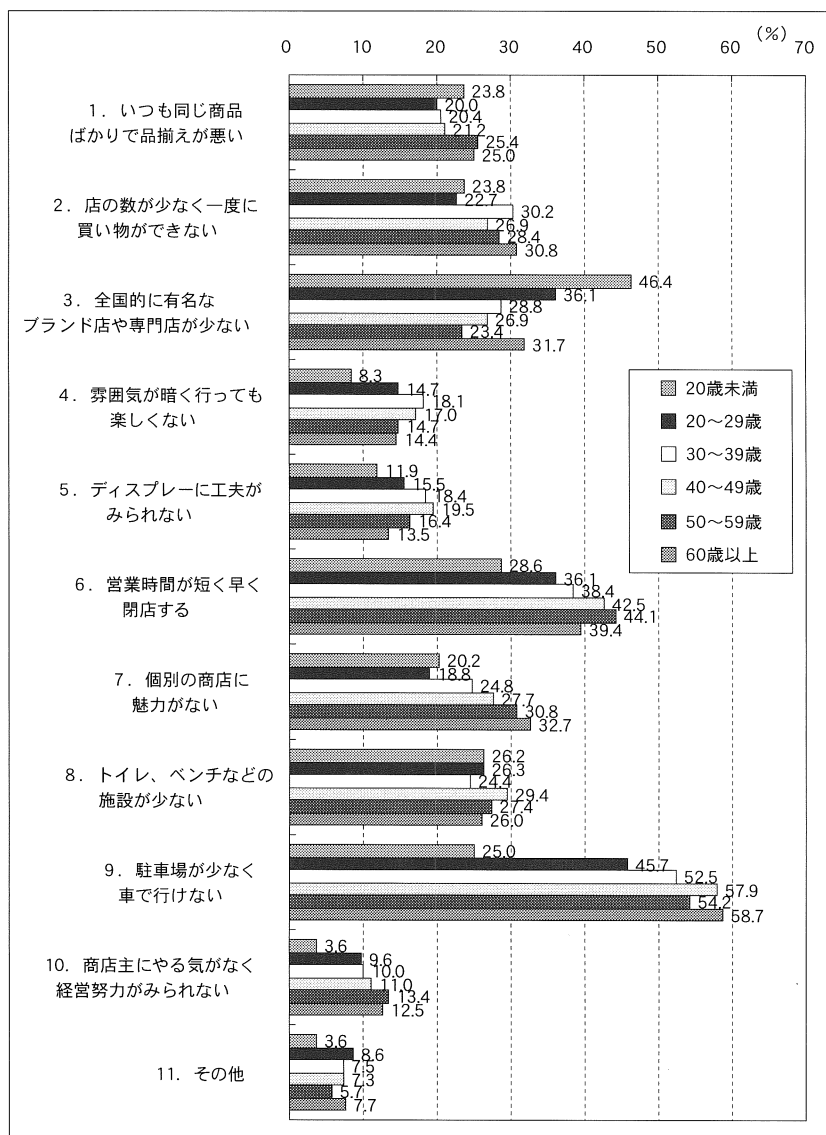
図8 中心市街地への不満（地域別）



★中心市街地への不満は「駐車場が少なく車でいけない」こと、中部圏では特にこの不満が強い

- ・中心市街地への不満として最も多くの人あげたのが「駐車場が少なく車でいけない」。次いで「営業時間が短い」、「全国的に有名なブランド店、専門店が少ない」となった。
- ・中部圏では、不満な点として「駐車場が少なく車でいけない」「営業時間が短い」と回答した人の比率が、首都圏、近畿圏を大きく上回った。自動車の保有率が高い中部圏の人にとっては、車でいけるかどうかの評価のポイントとなっている。営業時間についての不満は、中部圏の商店街の閉店時間が首都圏、近畿圏に比べ総じて早いためとみられる。

図9 中心市街地への不満（年齢別・中部圏）



★60歳以上の不満は「駐車場が少なく車で行けない」こと、20歳未満の不満は「ブランド店、専門店が少ない」こと

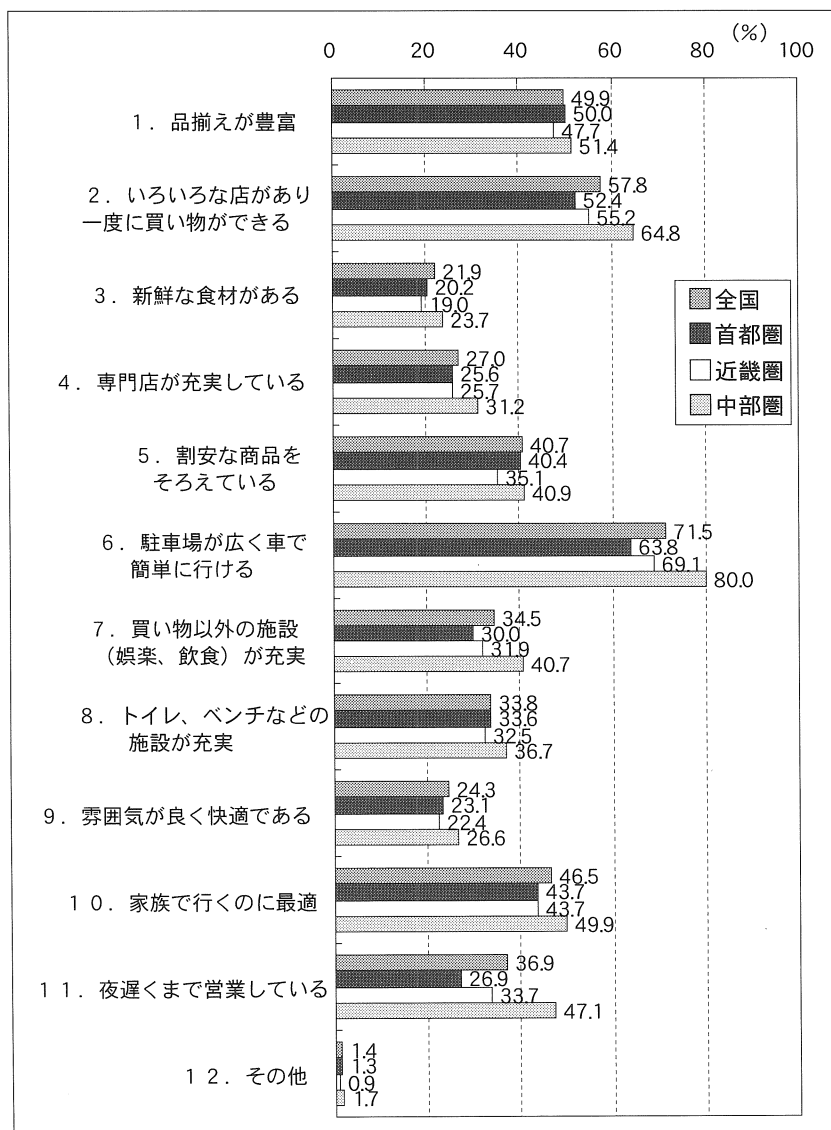
- 年齢別（中部圏）でみると、「駐車場が少なく車で行けない」がほとどの年代でも一番高く、特に60歳以上で回答した人の比率が58.7%と高い。また、20歳未満では「全国的に有名なブランド店、専門店が少ない」と回答した人の比率が46.4%と店舗構成への不満が高い。

【3】郊外型ショッピングセンターへの満足度

問3

近くにある郊外型ショッピングセンターについて、魅力がある点と不満な点についてそれぞれどのようにお考えですか。(複数回答可)

図10 郊外型ショッピングセンターの魅力(地域別)

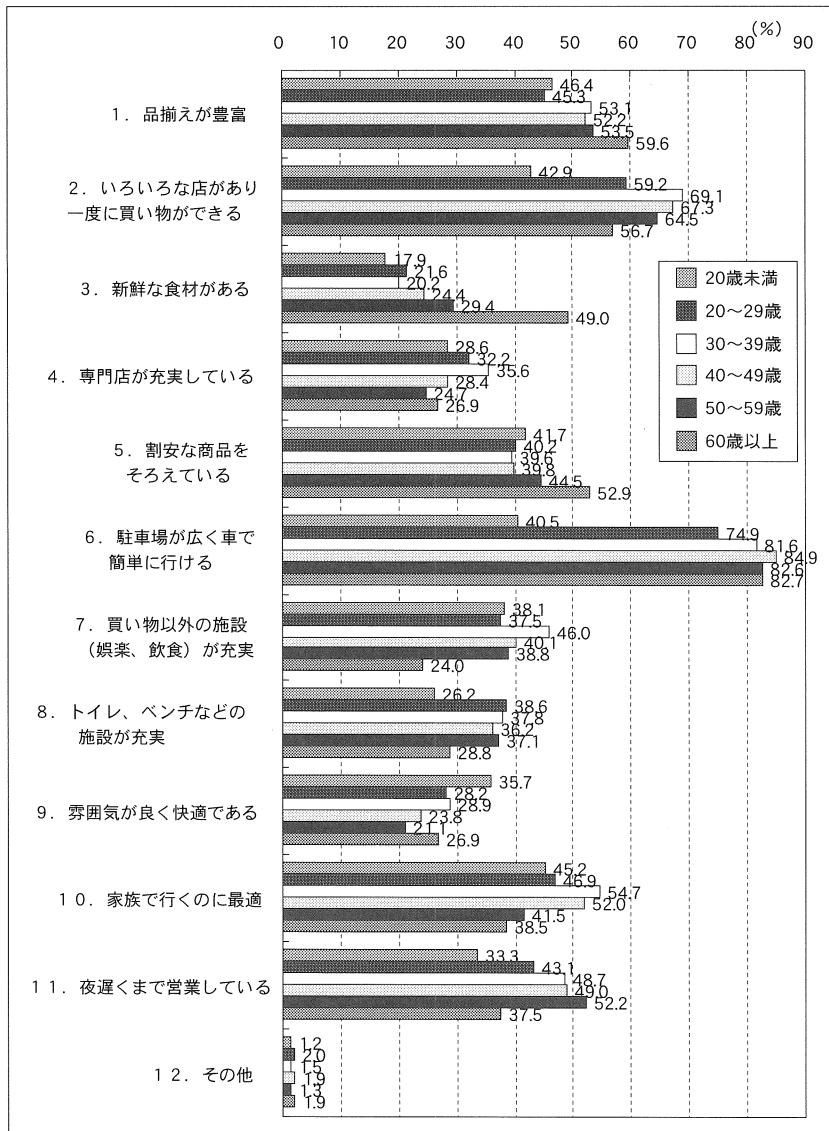


★郊外型SCの魅力は「駐車場が広くて車で簡単に行ける」こと

- ・郊外型SCの魅力として、7割以上の人あげたのが、「駐車場が広く車で簡単に行ける」こと。次いで、「いろいろな店があり一度に買い物できる」、「品揃えが豊富」「家族で行くのに最適」の順となった。
- ・特に、中部圏では8割の人が郊外型SCの魅力として、「駐車場が広く車で簡単に行ける」と

回答した。中部圏は自動車保有率が高く車が生活手段として定着しているため、車で買い物に行けることが最も重要な評価基準になっているものとみられる。そのほか、「いろいろな店があり一度に買い物できる」、「夜遅くまで営業している」と回答した人の比率が首都圏、近畿圏を大きく上回った。

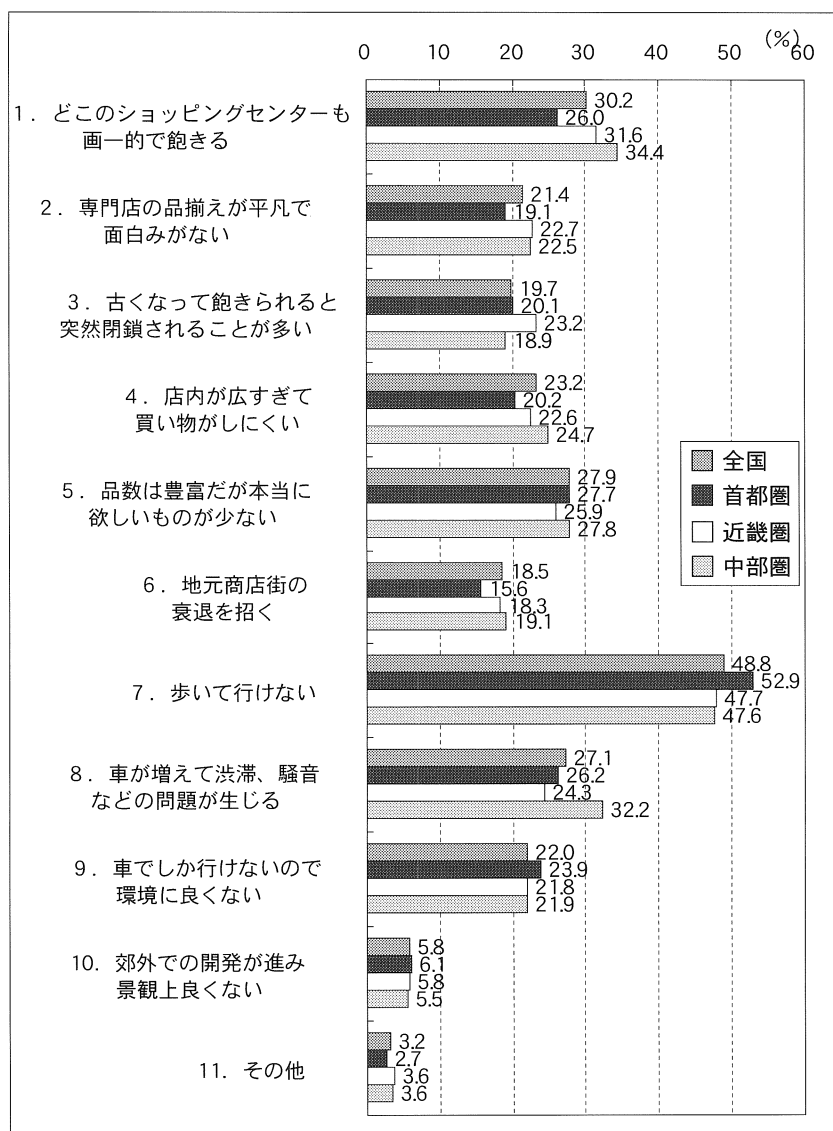
図11 郊外型ショッピングセンターの魅力（年齢別・中部圏）



★60歳以上でも「駐車場が広くて車で簡単に行ける」ことが郊外SCの魅力

- 年齢別（中部圏）でみると、郊外型SCの魅力として、60歳以上でも8割以上の方が「駐車場が広く車で簡単に行ける」と回答しており、高齢者にとっても車の利便性の高さは大きな魅力となっている。また、30～50代のファミリー層は一度に買い物ができるワンストップショッピングの魅力が大きいようである。

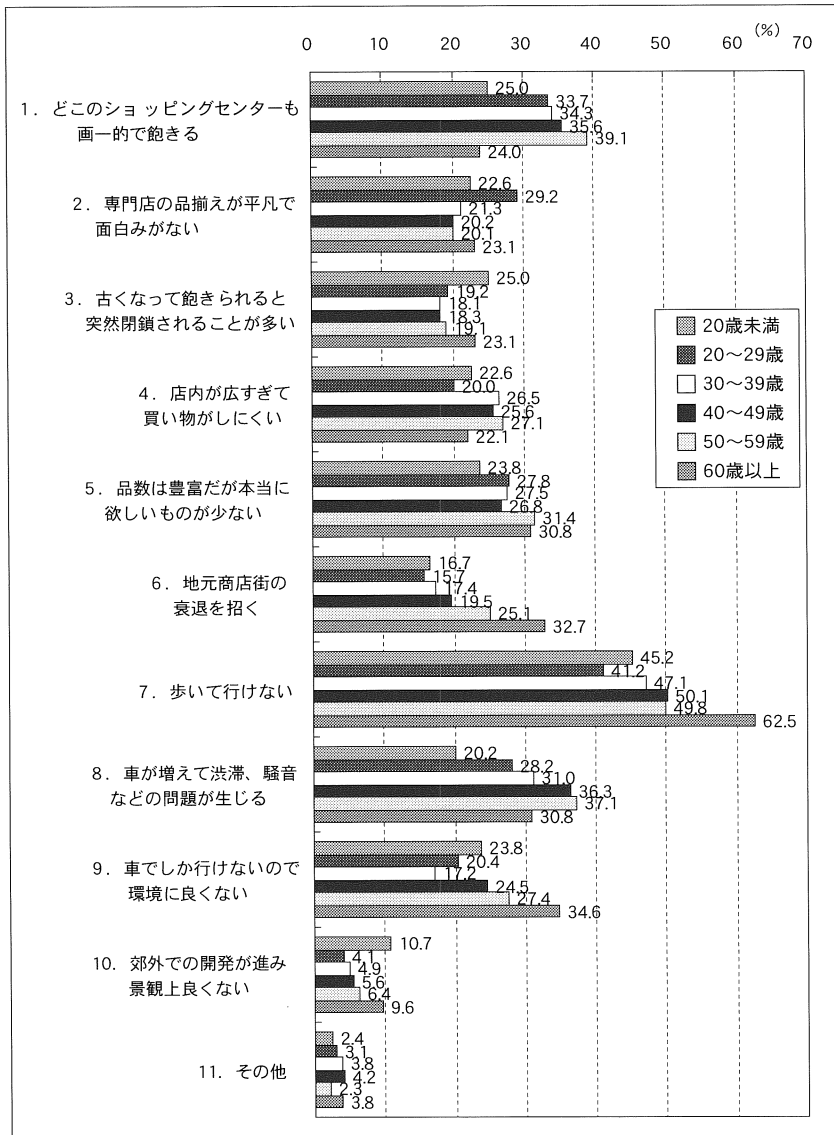
図12 郊外型ショッピングセンターへの不満（地域別）



★郊外型SCへの不満は「歩いて行けない」こと

- ・郊外型SCへの不満として圧倒的に多くの人があげたのが、「歩いて行けない」こと。このほか、「どこも画一的で飽きる」「品数は豊富だが本当に欲しいものが少ない」など、郊外型ショッピングセンターの品揃えや店舗構成に対する不満も上位となった。
- ・中部圏は「車が増えて渋滞、騒音などの問題が生じる」と回答した人の比率が首都圏、近畿圏を大きく上回った。車を利用する人が多いだけに、渋滞、騒音には敏感という結果になった。

図13 郊外型ショッピングセンターへの不満（年齢別・中部圏）



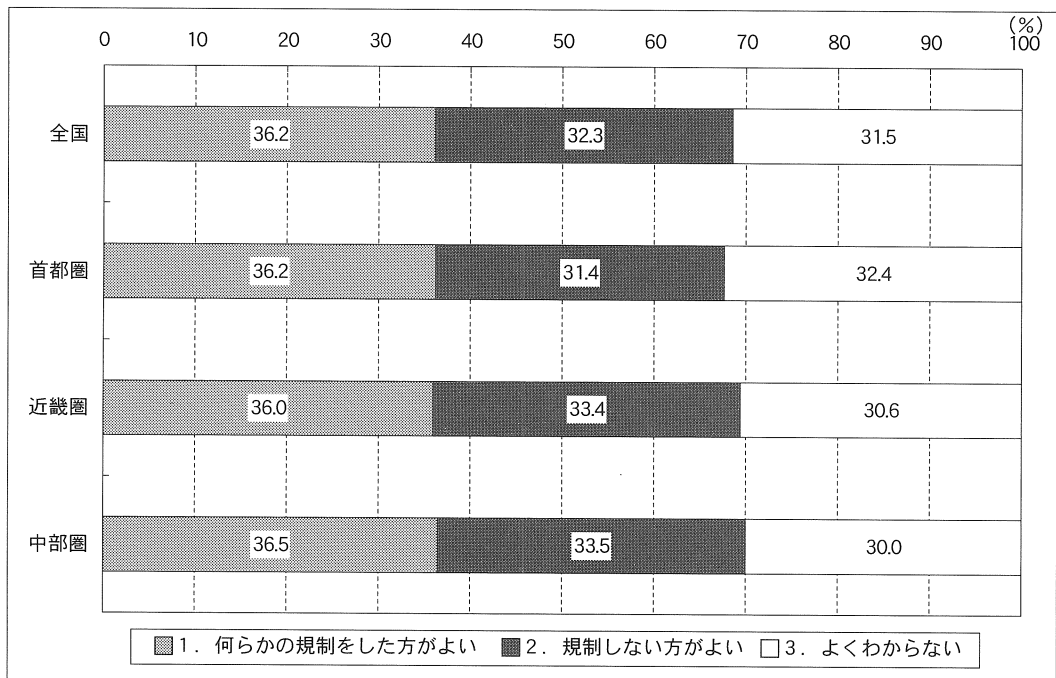
★「歩いて行けない」不満が強い20歳未満、60歳以上

- 年齢別（中部圏）でみると、「歩いて行けない」と回答した人の比率が60歳以上では62.5%と群を抜いて高く、20歳未満でも45.2%と比較的高くなっている。

【4】郊外型ショッピングセンターに対する出店規制について

問 4	海外、特にヨーロッパ諸国では郊外型ショッピングセンターが郊外に出店する場合、中心市街地の衰退を防ぐため、出店規制が行われています。あなたは日本においても何らかの出店規制を行う必要があると思いますか。
-----	---

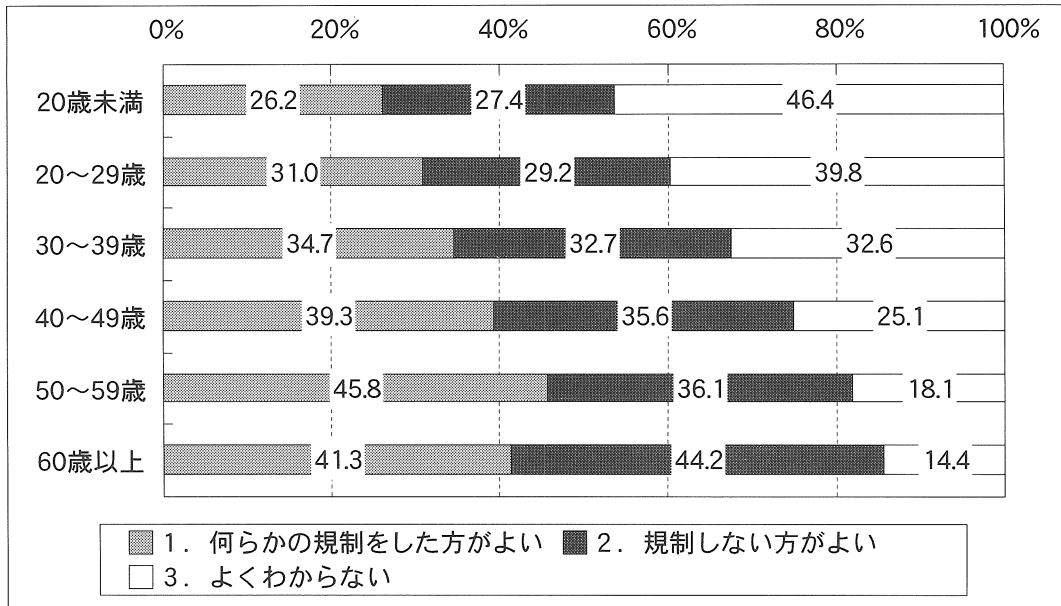
図14 郊外型ショッピングセンターの出店規制の必要性（地域別）



★出店規制については、「出店規制賛成」が「出店規制反対」をわずかにリード

- ・郊外型SCの出店規制については、どこの圏域でも「出店規制賛成」が「出店規制反対」をわずかに上回った。「よくわからない」とする人も多かった。

図15 郊外型ショッピングセンターの出店規制の必要性（年齢別・中部圏）



★20歳未満、60歳以上では「出店規制反対」がリード

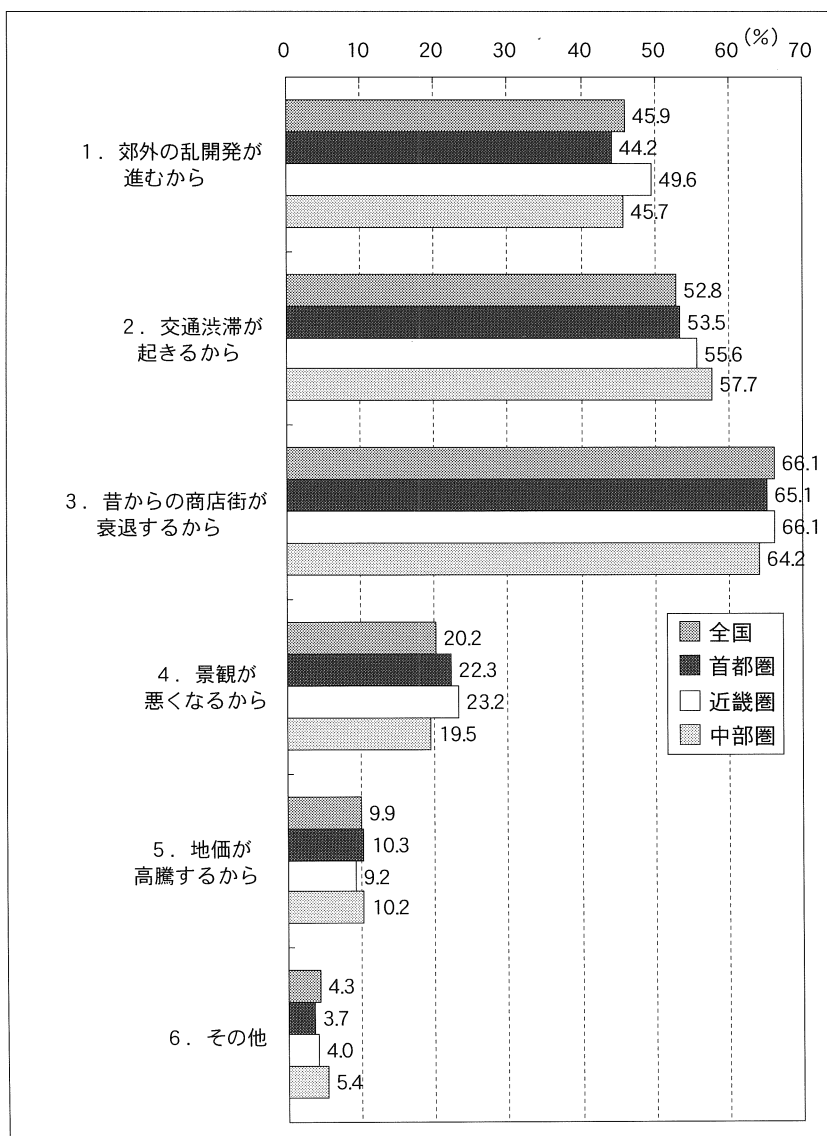
- 郊外型SCの出店規制については、20～50代では「出店規制賛成」の方が「出店規制反対」を上回っているのに対し、20歳未満、60歳以上では「出店規制反対」の方が「出店規制賛成」を上回っている。

【4】郊外型ショッピングセンターに対する出店規制について

問5

問4で「何らかの規制をした方がよい」と回答された方のみお答え下さい。なぜ郊外型ショッピングセンターの出店に対して規制を行うべきと考えますか。その理由についてお答え下さい。（複数回答可）

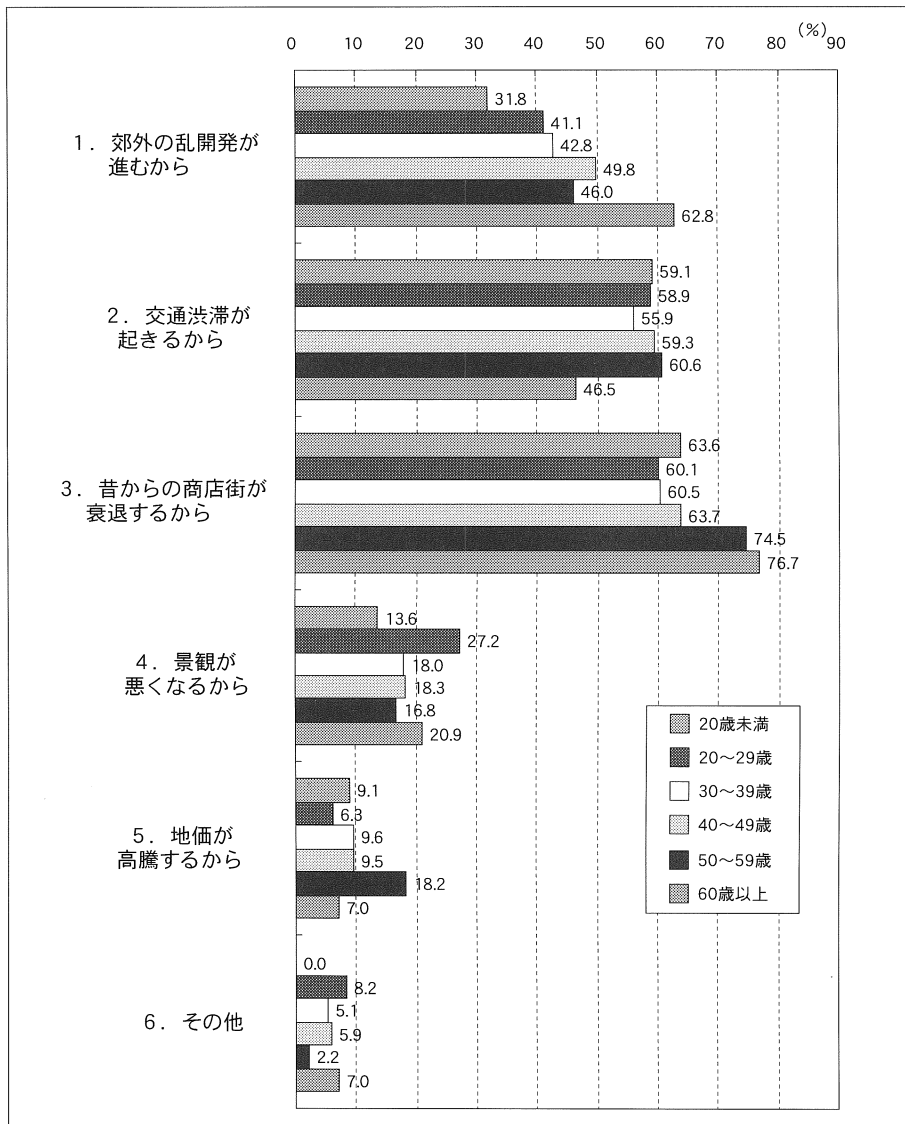
図16 郊外型ショッピングセンターの出店規制をすべきとする理由（地域別）



★出店規制賛成の理由は、何らかの規制をしないと「商店街が衰退するから」

- 出店規制をした方がよい理由として、最も多くの方があげたのが、「商店街が衰退する」。どの圏域でも約3分の2の人が、この理由をあげている。出店規制派は、商店街の衰退に危機感を抱いていることがわかった。次いで「交通渋滞が起きる」、「郊外の乱開発が進む」となった。

図17 郊外型ショッピングセンターの出店規制をすべきとする理由（年齢別・中部圏）

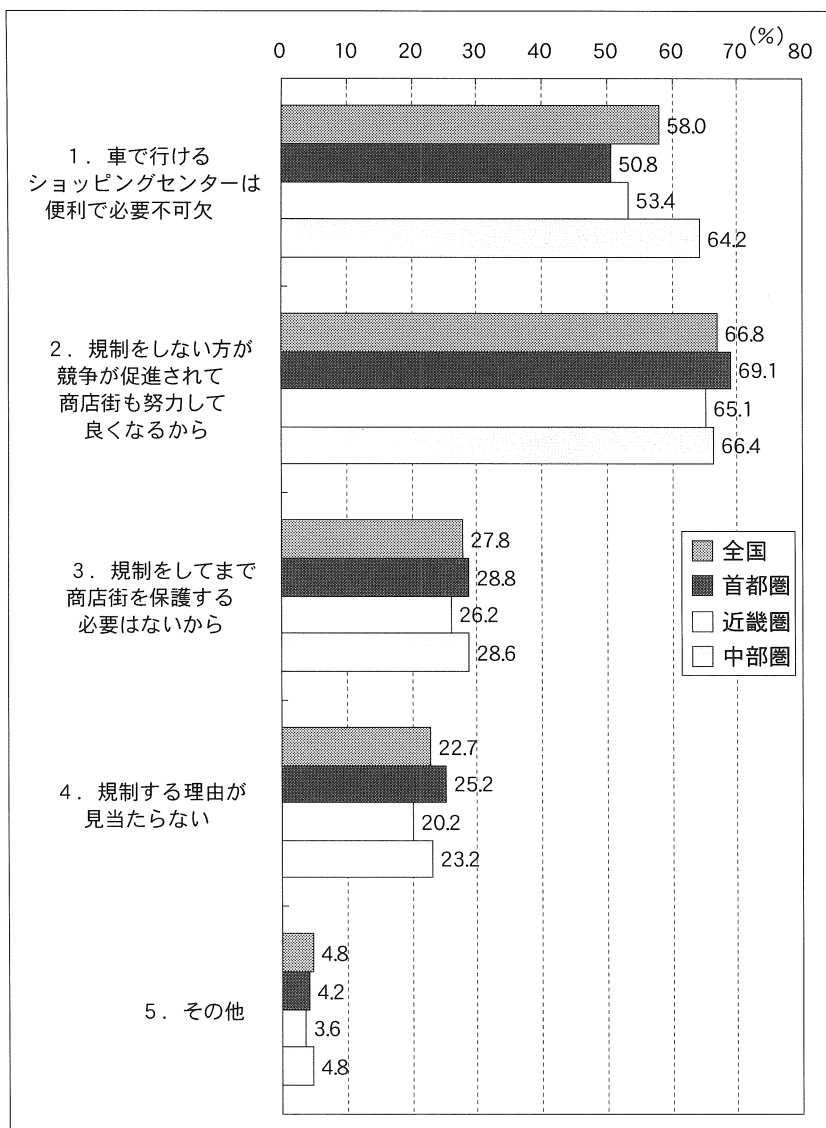


★出店規制賛成の理由は、規制を賛成した50代、60歳以上の7割が「昔からの商店街が衰退するから」

- 出店規制をした方がよい理由として、年齢別（中部圏）では、50代、60歳以上の7割が「昔からの商店街が衰退するから」と回答している。また、60歳以上では「郊外の乱開発が進むから」をその理由としてあげた人が多い。

問 6	問 4 で「規制をしない方がよい」と回答された方のみお答え下さい。なぜ郊外型ショッピングセンターの出店に対して規制をしない方がよいと考えますか。その理由についてお答え下さい。(複数回答可)
-----	--

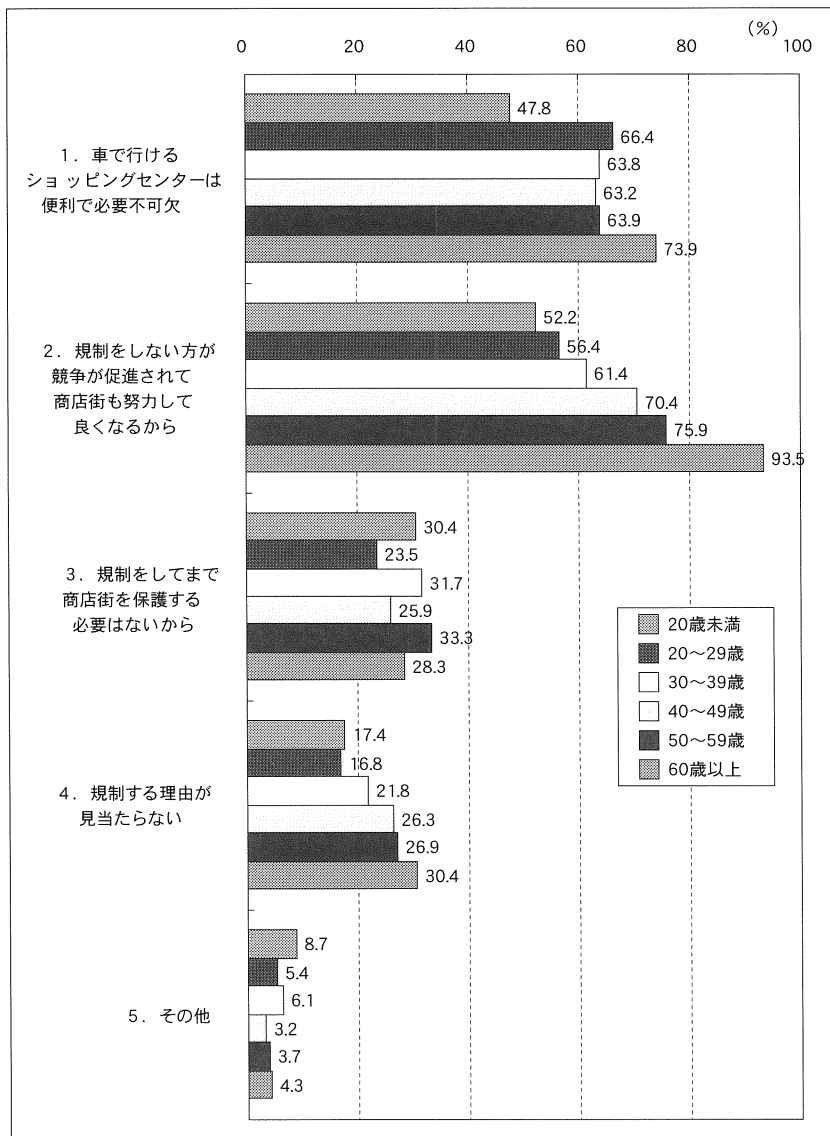
図18 郊外型ショッピングセンターの出店規制をすべきでないとする理由（地域別）



★出店規制反対の理由は、「競争促進」と「郊外型SCは必要不可欠」

- 規制をしない方がいい理由として最も多くの人あげたのが、「競争が促進されて商店街も良くなるから」。次いで「車で行けるショッピングセンターは便利で必要不可欠」となった。
- 中部圏は「車で行けるショッピングセンターは必要不可欠」と回答した人の比率が首都圏、近畿圏を大きく上回った。先の設問同様に、中部圏では、車で行ける郊外型SCの評価が高いことを確認する結果となった。

図19 郊外型ショッピングセンターの出店規制をすべきでないとする理由（年齢別・中部圏）



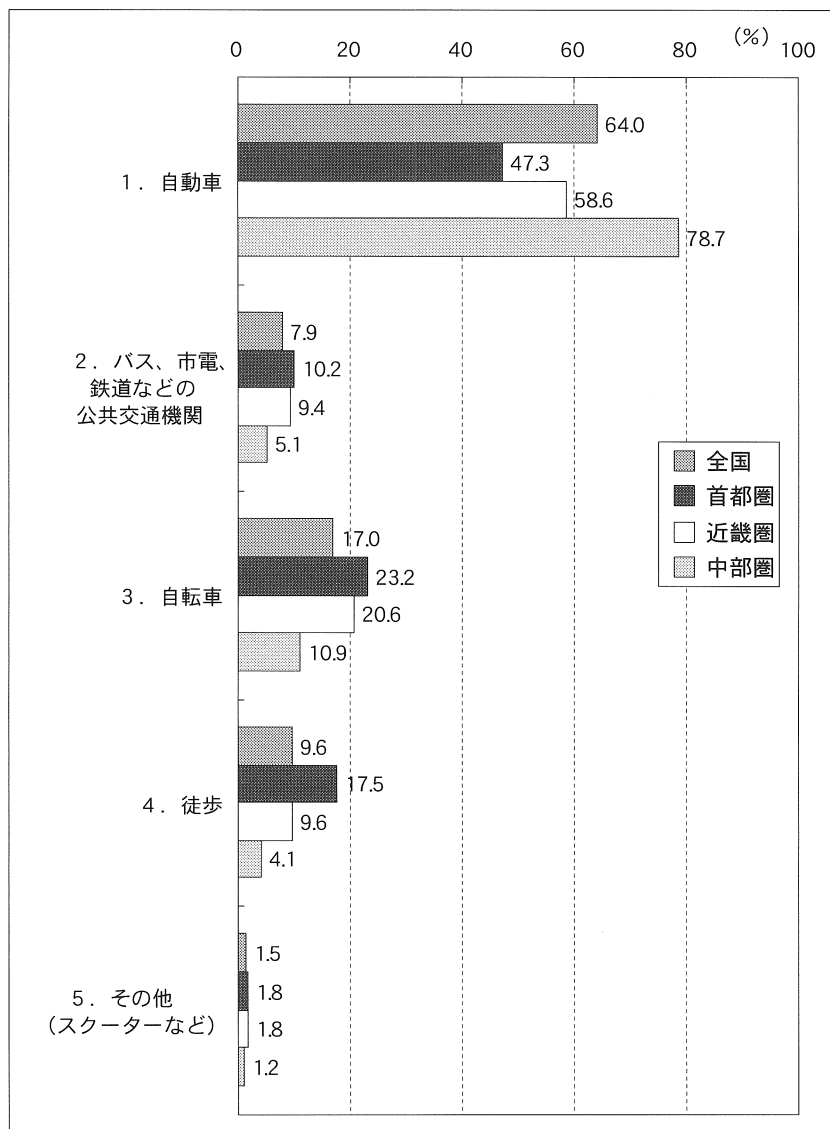
★出店規制反対の理由は、規制を反対した60歳以上の人ほど「郊外型SCは必要不可欠」で、「競争促進」を重視

- 規制をしない方がよい理由として、年齢別（中部圏）では、60歳以上の人ほど「車で行けるショッピングセンターは便利で必要不可欠」と郊外型SCを支持する傾向が強い。また、60歳以上では「規制をしない方が競争が促進されて商店街も良くなるから」と回答した人の比率も93.5%と高い。

【5】買い物に行く場合の交通手段

問7 あなたは買い物に行く場合、おもにどの交通手段を使いますか。

図20 買い物に行く場合の交通手段（地域別）

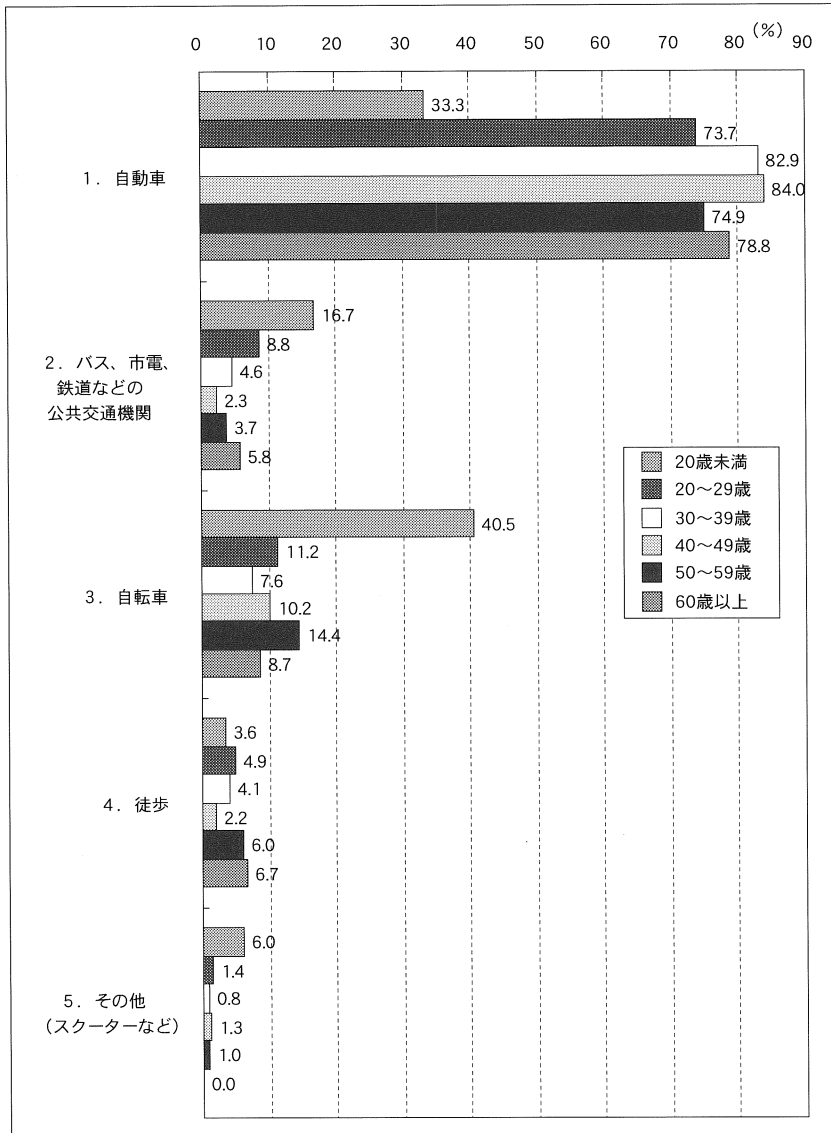


★中部圏では8割が「自動車」と回答

- 買い物に行く場合の交通手段として「自動車」と回答した人が圧倒的に多い。特に、中部圏では「自動車」と回答した人の比率が8割弱と首都圏、近畿圏を大きく上回った。中部圏では、これまでの設問で明らかになった、他の地域以上に自動車が買い物などの生活手段として定着していること、車で郊外型SCに対する選好が大きいことを改めて裏付ける結果になった。
- 一方、首都圏では、交通手段として「自転車」「徒歩」をあげた人の比率が、首都圏、近畿圏

を大きく上回った。首都圏では、渋滞、駐車場不足などの問題が深刻で、買い物の足として自動車を使いにくい面があるためとみられる。

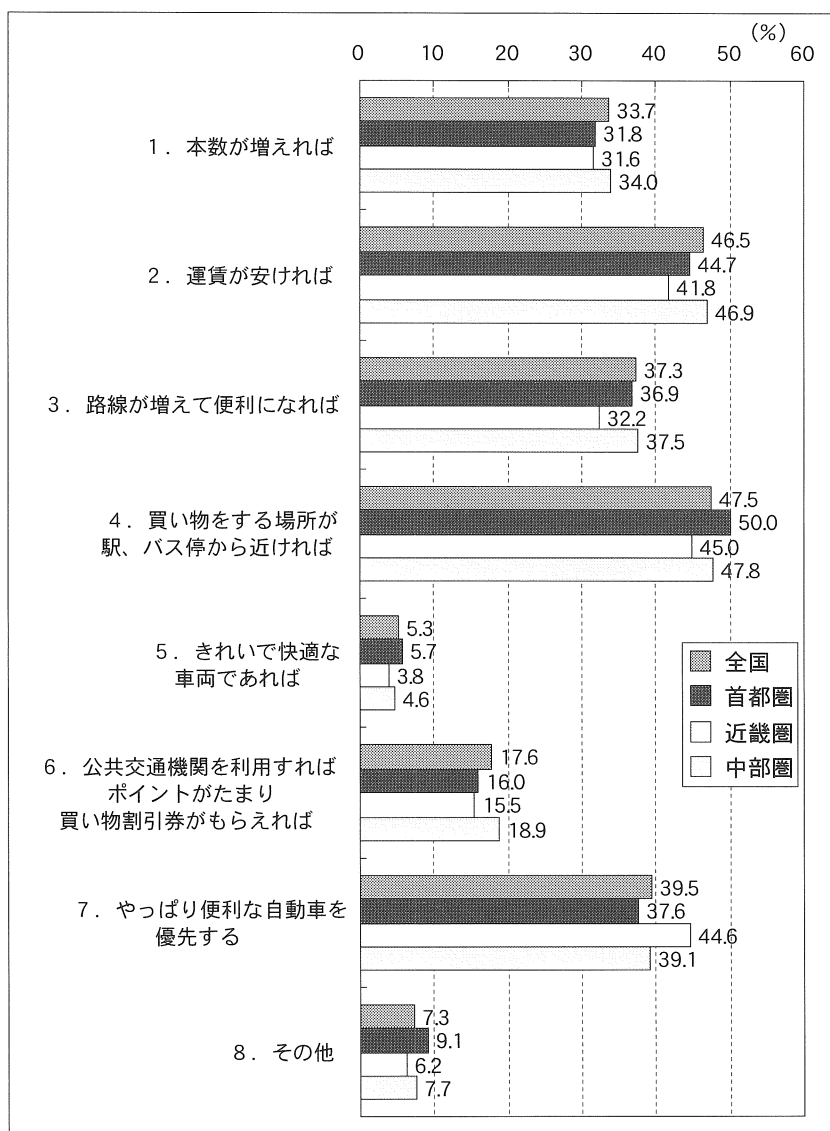
図21 買い物に行く場合の交通手段（年齢別・中部圏）



★20歳未満を除いて各年代とも「自動車」と回答、60歳以上でも8割近くが「自動車」を選択
 ・買い物に行く場合の交通手段で「自動車」と選択した人を年齢別（中部圏）にみると、40代、30代のファミリー層の比率が高いが、60歳以上も8割近い人が自動車を選択している。

問 8	問 7で「自動車」と回答された方のみお答え下さい。それでは、買い物に行く場合、どのような条件であれば車ではなく公共交通機関を利用しても良いと思いますか。(複数回答可)
-----	---

図22 車ではなく公共交通機関を利用しても良いと思う条件（地域別）

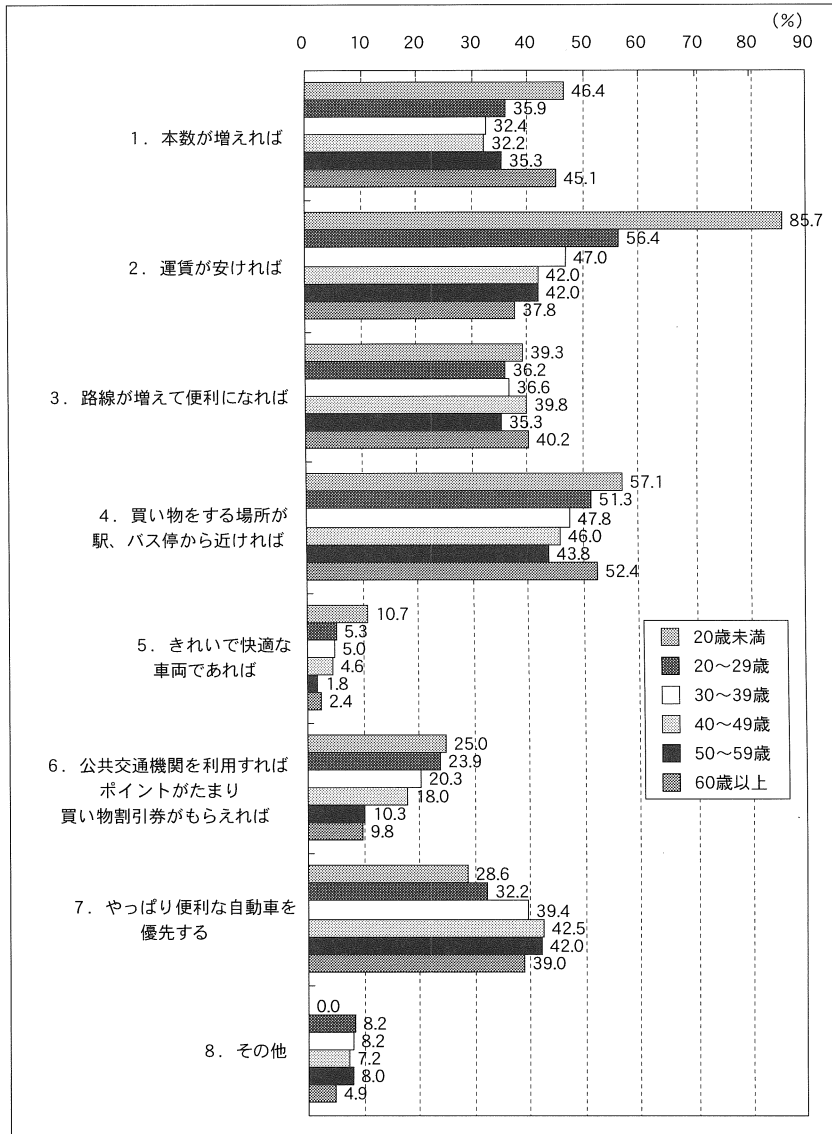


★中部圏では公共交通機関の「運賃値下げ」と「利便性向上」が条件

- ・買い物の交通手段として「自動車」と回答した人に、公共交通機関を利用しても良いと思う条件について尋ねたところ、「買い物をする場所が駅、バス停から近ければ」「運賃が安ければ」と回答した人が多かった。「路線が増えれば」、「本数が増えれば」など、公共交通機関の充実を条件にあげた人も多い。また、「やっぱり便利な自動車を優先する」との回答も多くみられた。

- 中部圏では、「運賃が安ければ」、「路線が増えれば」、「本数が増えれば」と回答した人の比率が首都圏、近畿圏を上回った。大都市圏のなかでは、相対的に公共交通機関の充実度が低いことを示すものであろう。

図23 車ではなく公共交通機関を利用しても良いと思う条件（年齢別・中部圏）

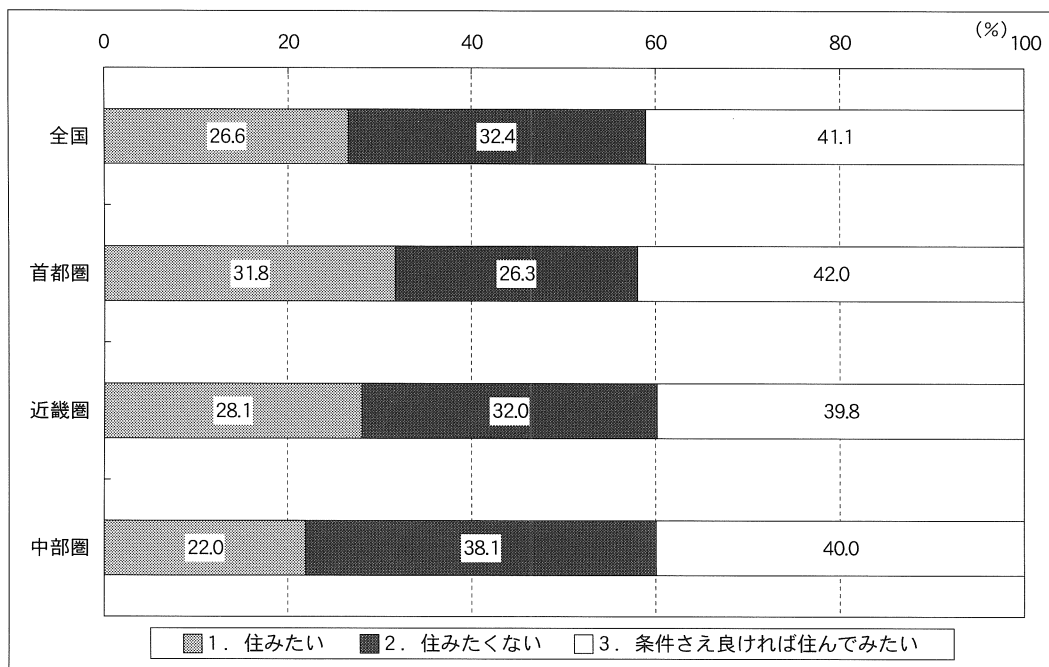


- ★20歳未満は公共交通機関の「運賃値下げ」と「利便性向上」、60歳以上は「利便性向上」が条件
- 年齢別（中部圏）では、「運賃が安ければ」と回答した比率は20歳未満で圧倒的に高く、「買い物をする場所が駅、バス停から近ければ」は20歳未満、60歳以上で高かった。また、「やっぱり便利な自動車を優先する」との回答も30~50代、60歳以上で多かった。

【6】 中心市街地への居住について

問9 あなたは、中心市街地に住みたいと思いますか。

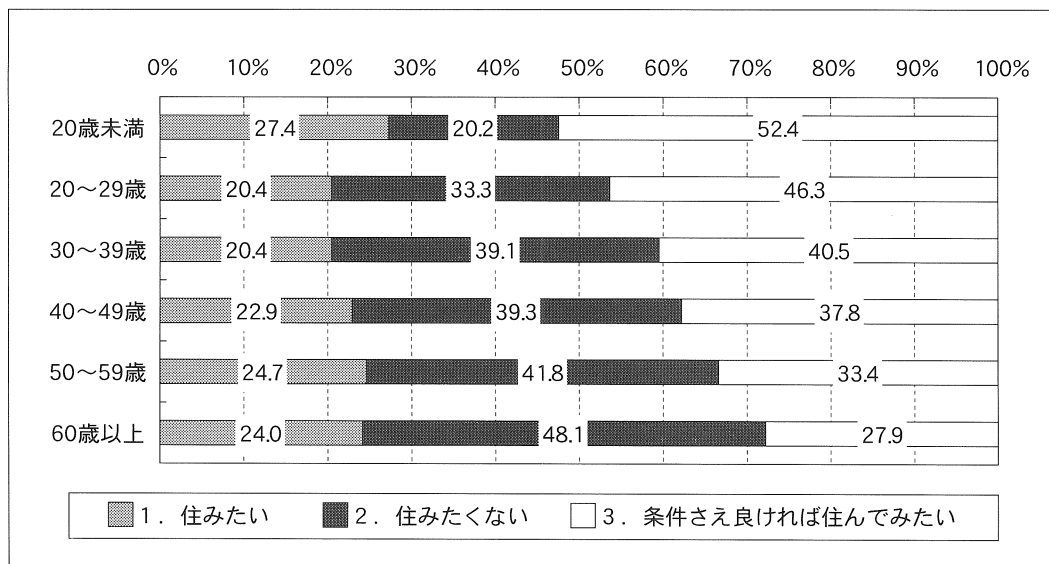
図24 中心市街地への居留意向（地域別）



★中部圏では「住みたい人」は少数派

- 中心市街地への居住については、全体では「住みたくない」と回答した人が「住みたい」と回答した人を上回った。「条件さえ良ければ住んでみたい」と回答した人は、どの地域でも4割程度であった。
- 特に、中部圏では、「住みたくない」と回答した人の比率が「住みたい」と回答した人の比率を大きく上回った。「住みたい」と回答した人の比率の方が多い首都圏とは対照的な結果となった。首都圏を中心に都心居住のニーズが高まっているとされるが、アンケートの結果をみる限り、中部圏では都心居住のニーズの高まりは確認できない。

図25 中心市街地への居留意向（年齢別・中部圏）



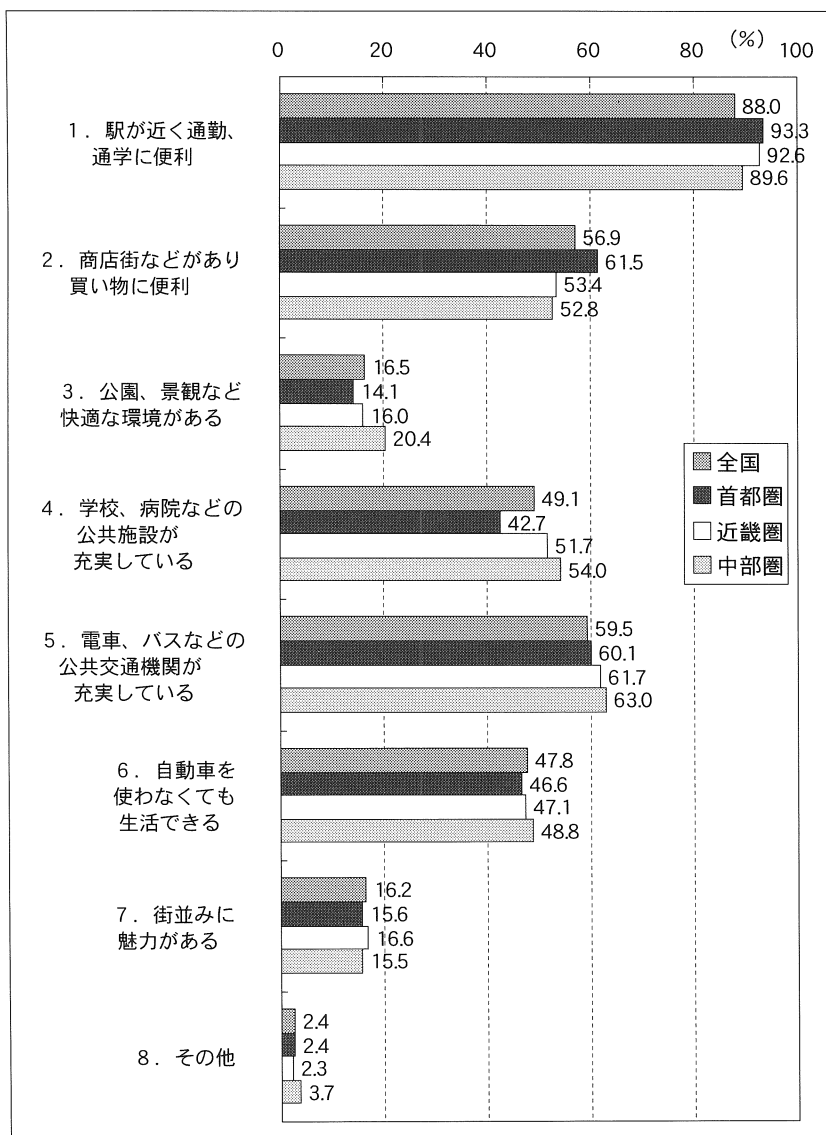
★年齢が高くなるほど「住みたくない人」が増加

- 中心市街地への居住については、「住みたい人」が「住みたくない人」を上回るのは20歳未満だけで、20歳以上では年齢が高くなるほど「住みたくない」と回答した人の比率が増加している。

問10

問9で「住みたい」と回答された方のみお答え下さい。なぜ、中心市街地に住みたいと思いますか。その理由についてお答え下さい。(複数回答可)

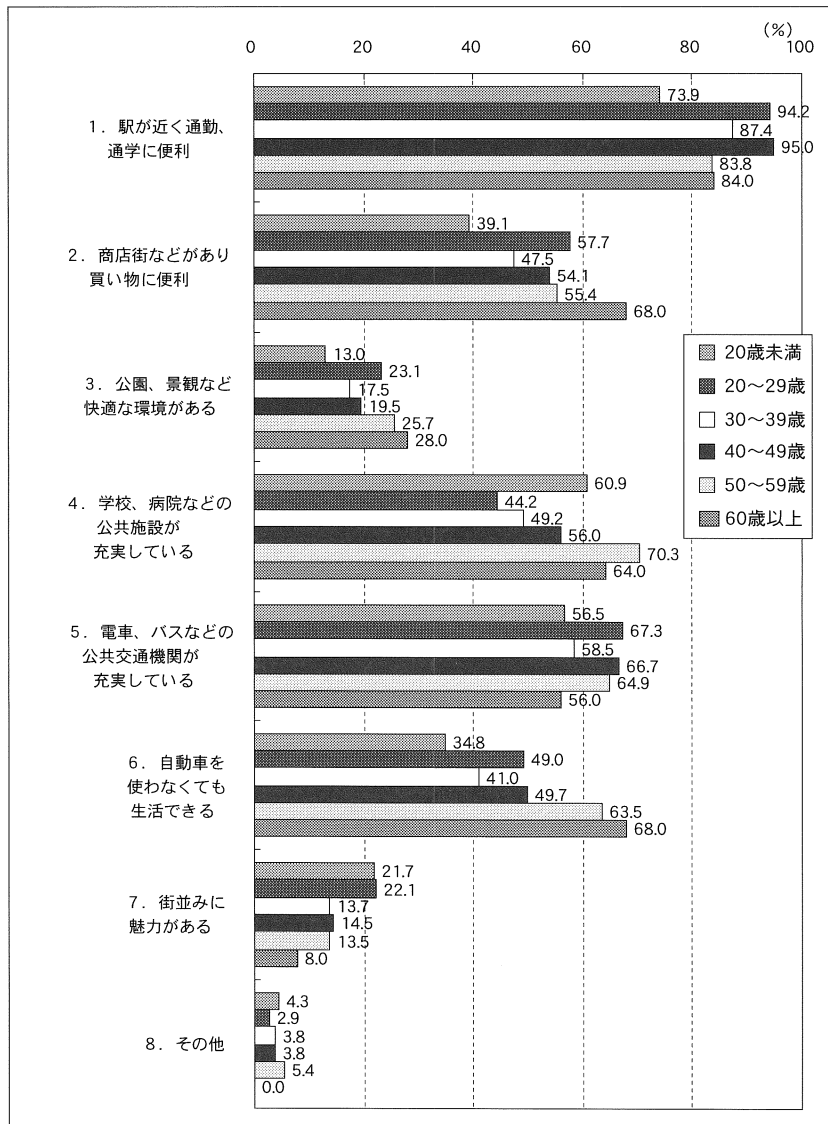
図26 中心市街地に住みたい理由(地域別)



★中心市街地に「住みたい人」は、「利便性の高さ」を評価

- 中心市街地に住みたいと回答した人にその理由を尋ねたところ、「駅が近く通勤、通学に便利」「公共交通機関が充実している」「商店街などがあり買い物に便利」など、利便性の高さを理由とする人が多かった。
- 中部圏では、「商店街などがあり買い物に便利」を理由にあげた人の比率は、首都圏を大きく下回っている。商店街に対する低い評価がこうした結果につながったものとみられる。

図27 中心市街地に住みたい理由（年齢別・中部圏）



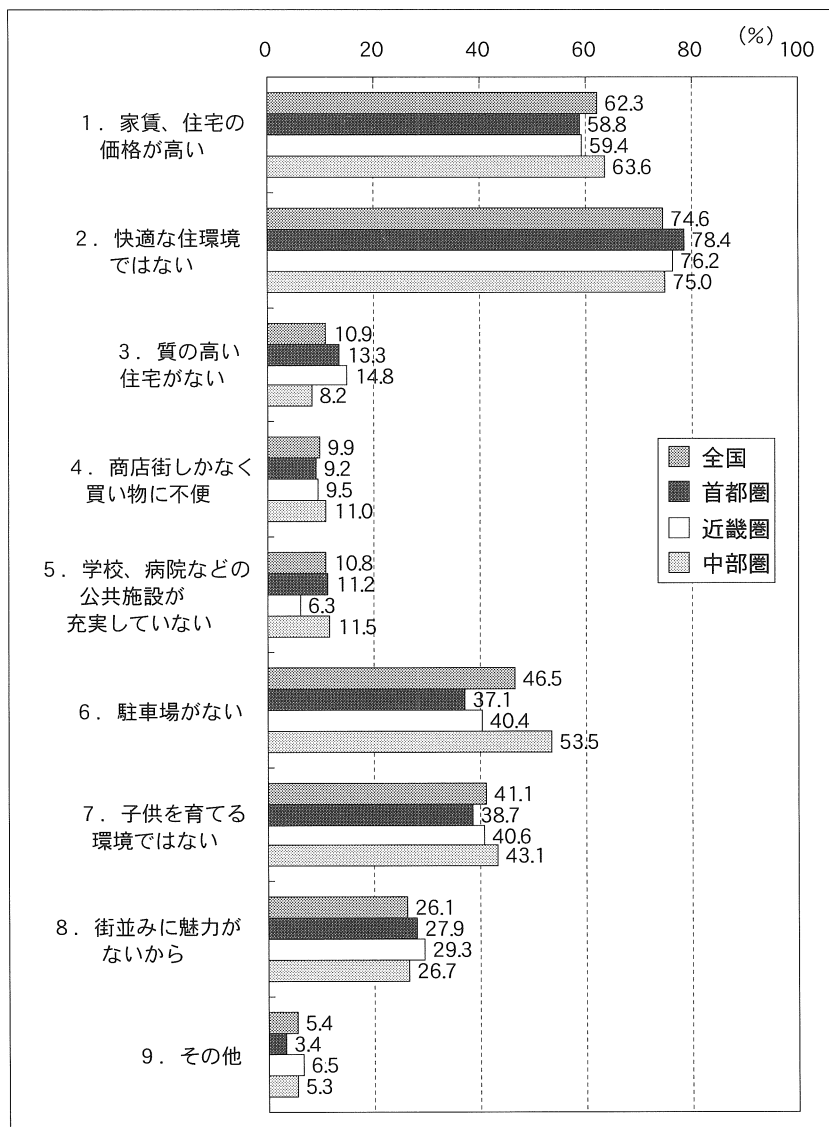
★中心市街地に「住みたい人」は、どの年代でも「利便性の高さ」を評価

- 中心市街地に住みたいと回答した人にその理由を尋ねたところ、どの年代でも「駅が近く通勤、通学に便利」「公共交通機関が充実している」「公共施設が充実している」など、利便性の高さを理由とする人が多かった。また、「公共施設が充実している」「自動車を使わなくても生活できる」と回答した人の比率は50代、60歳以上で高かった。

問11

問9で「住みたくない」と回答された方のみお答え下さい。なぜ、中心市街地に住みたくないと思いますか。その理由についてお答え下さい。(複数回答可)

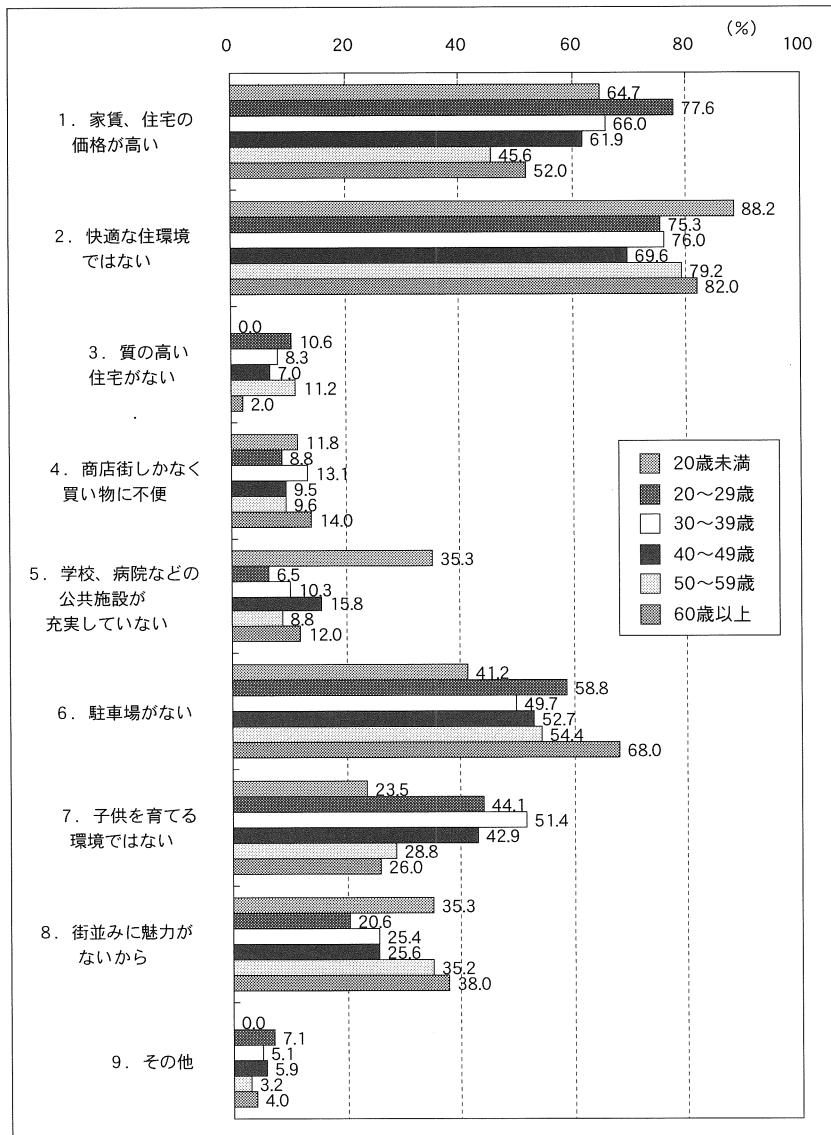
図28 中心市街地に住みたくない理由（地域別）



★中心市街地に「住みたくない」理由は、「住環境の悪さ」と「コストの高さ」

- 中心市街地に住みたくないと回答した人にその理由を尋ねたところ、どの地域においても4分の3以上の方が「快適な住環境ではない」を理由としてあげた。次いで、約6割の人が「家賃、住宅の価格が高い」を理由としてあげている。
- 中部圏の特徴は、「駐車場がないこと」をあげた人の比率が首都圏、近畿圏を大きく上回ったことである。やはり、ここでも自動車を使えることが中部圏の人の重要な評価基準となっている。

図29 中心市街地に住みたくない理由（年齢別・中部圏）



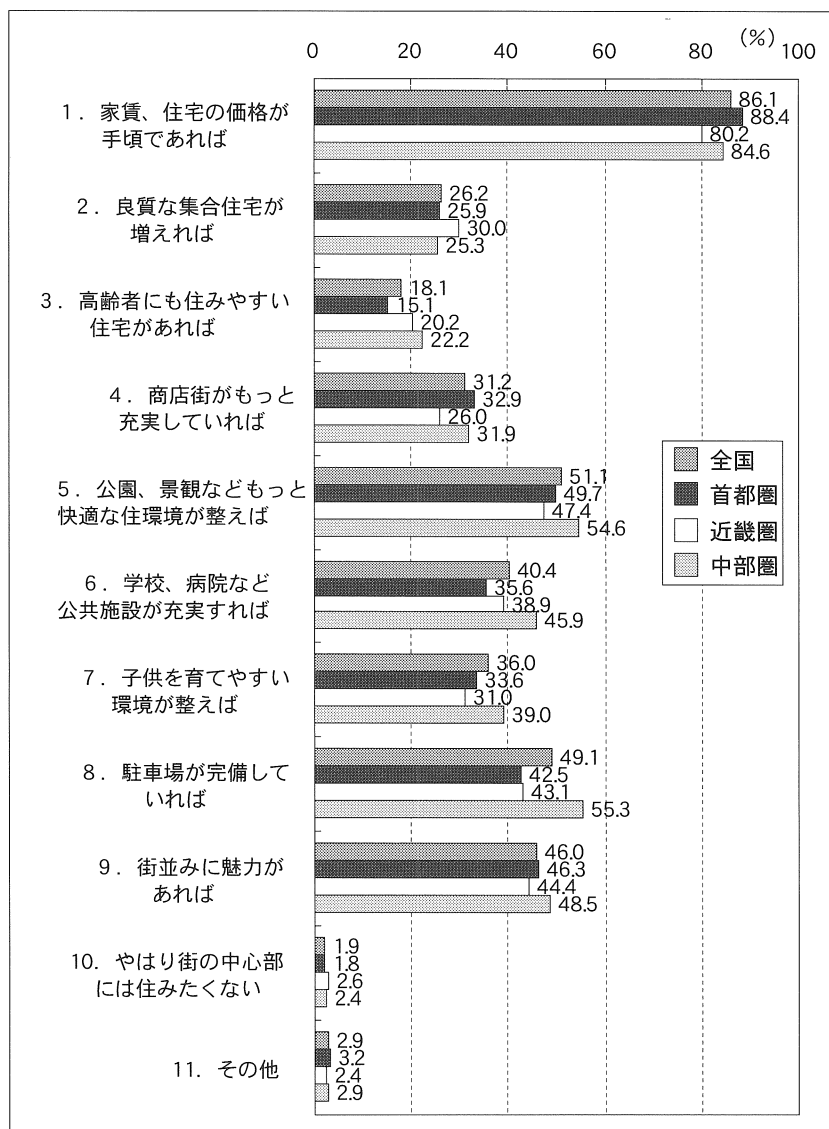
★60歳以上の人「住みたくない」理由は、「住環境の悪さ」と「駐車場がない」

- 中心市街地に住みたくない理由は、「快適な住環境ではない」が20歳未満、60歳以上で高い。また、60歳以上は「駐車場がない」と回答した人の比率が68.0%と各年代の中で一番高い。高齢者が生活の足として車を重視する傾向が強いことがここでも伺える。

問12

問9で「条件さえ良ければ住んでみたい」と回答された方のみお答え下さい。それでは、どのような条件であれば中心市街地に住んでも良いと思いますか。（複数回答可）

図30 中心市街地に住んでも良いと思う条件（地域別）

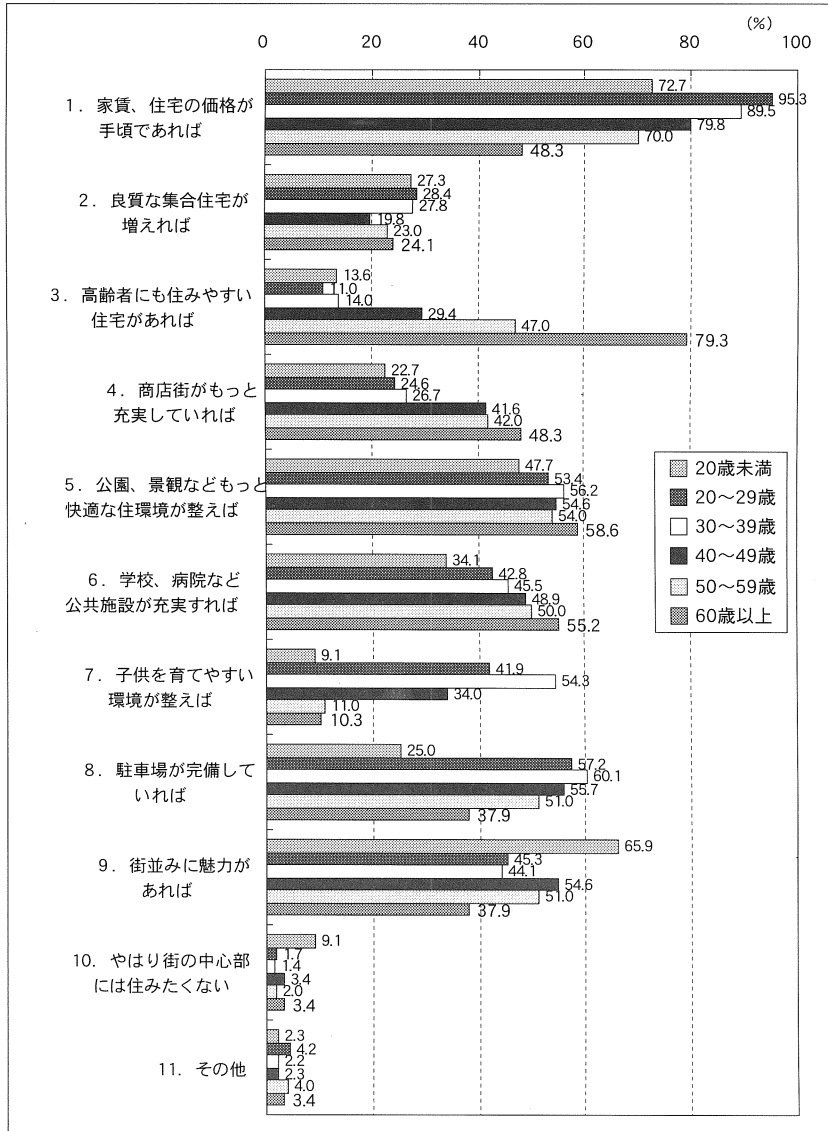


★「手頃な家賃・住宅価格」と「居住環境改善」が中心市街地に住む条件、中部圏はこれに「駐車場完備」をプラス

- ・「条件さえ良ければ住んでみたい」と回答した人にその条件について尋ねたところ、条件として8割以上の方があげたのは、「家賃、住宅の価格が手頃であれば」であった。やはり、コストの高さが中心市街地への居住のネックになっている。このほか、「公園、景観など快適な住環境が整えば」、「街並みに魅力があれば」など住環境や景観の良さをあげた人も多かった。

- 中部圏では、「駐車場が完備していれば」と回答した人の比率が、首都圏、近畿圏を大きく上回った。

図31 中心市街地に住んでも良いと思う条件（年齢別・中部圏）



★20代、30代は「手頃な家賃・住宅価格」、60歳以上は「高齢者にも住みやすい住宅」を希望

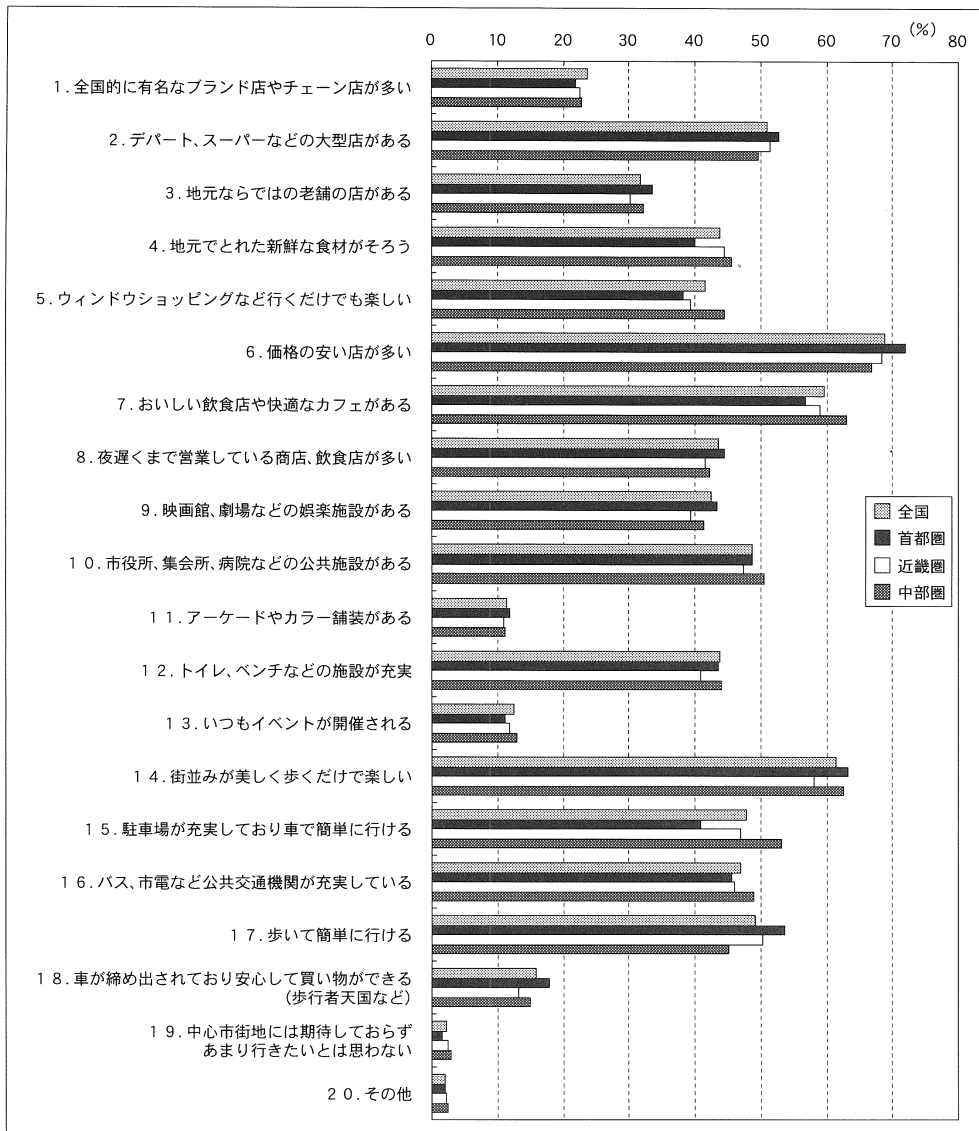
- 20代、30代のファミリー層では「家賃、住宅の価格が手頃であれば」が高い支持を得た。また、60歳以上では「高齢者にも住みやすい住宅であれば」と回答した人が8割近くを占めた。

【7】理想の街について

問13

例えば、あなたが足を運びたくなるような、あるいは近くに住みたくなるような理想の街とはどのような街ですか。（複数回答可）

図32 理想の街となる条件（地域別）



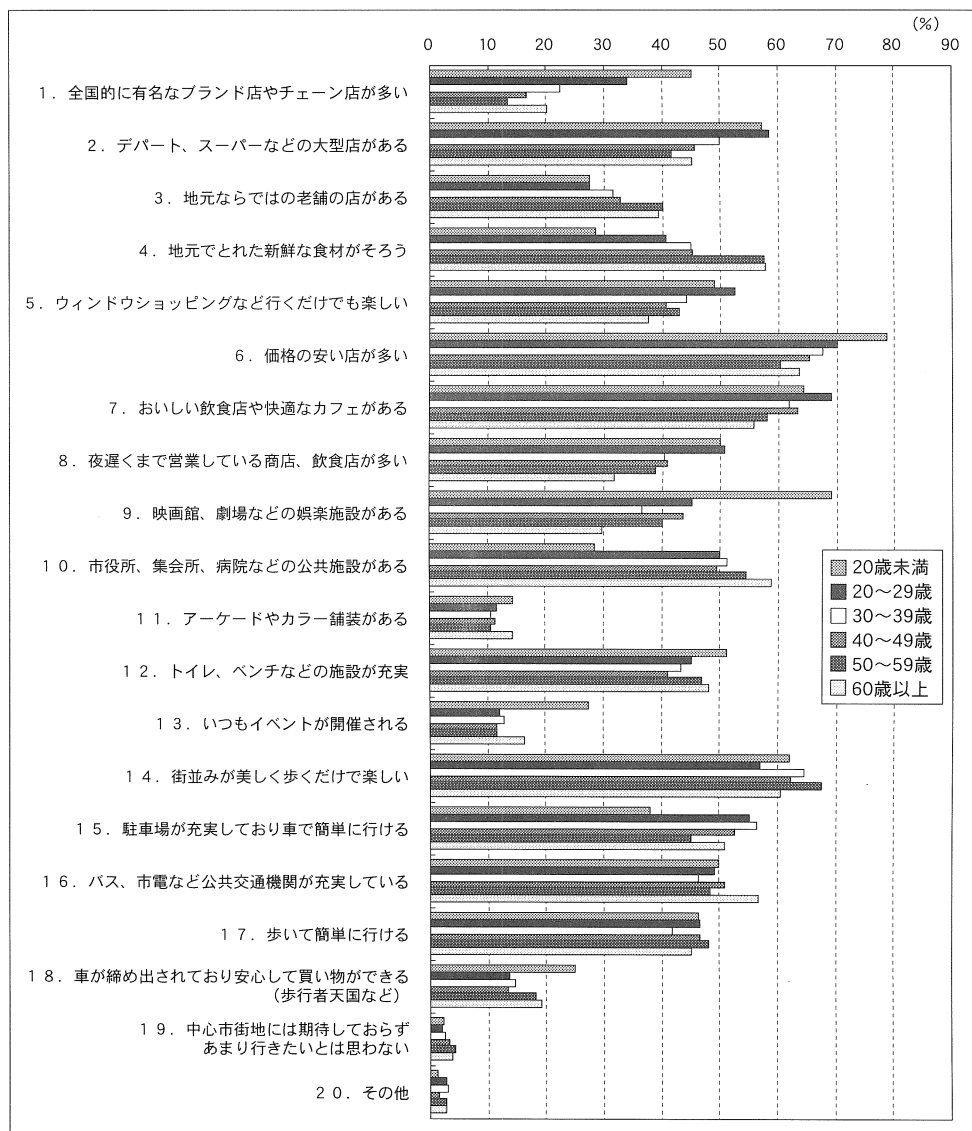
★理想の街No. 1は「価格の安い庶民の街」、No. 2は「美しい街並み」

- 理想の街の条件として、7割近くの方が「価格の安い店が多い」ことをあげた。これに次いで、6割の方が、「街並みが美しく歩くだけで楽しい」、「おいしい飲食店や快適なカフェがある」を、5割の方が「デパート、スーパーなどの大型店がある」、「歩いて簡単に行ける」をあげた。
- 反対に、「車が締め出されており安心して買い物ができる」、「アーケード、カラー舗装の有無」、

「イベントの開催」を条件としてあげた人は少なかった。これまでの中心市街地活性化策は再考の必要がありそうだ。

- 中部圏は、「駐車場が充実しており車で簡単に行ける」ことを理想の街の条件としてあげた人の比率が首都圏、近畿圏を大きく上回った。ここでも、車が重要な評価ポイントとなった。

図33 理想の街となる条件（年齢別・中部圏）



★理想の街は、20歳未満は「店舗・娯楽施設」、60歳以上では「公共施設・公共交通機関」に関連する条件を支持

- 理想の街の条件を年齢別（中部圏）で見ると、「価格の安い店が多い」「映画館、劇場などの娯楽施設がある」「デパート、スーパーなどの大型店がある」「全国的に有名なブランド店やチェーン店が多い」など、店舗・娯楽施設に関連する条件について20歳未満の支持が高くなっている。

それに対して、「市役所、集会所、病院などの公共施設がある」「バス、市電など公共交通機関が充実している」など、公共施設・公共交通機関に関連する条件については60歳以上の支持が高くなっている。

アンケート調査を終えて

◆ 善戦した中心市街地、ただし中部圏では低い評価

このところ、大型の郊外型SCの開業が相次ぎ、各地で劣勢が伝えられる中心市街地ではあるが、今回のアンケート調査を見る限り、中心市街地への評価は郊外型SCとほぼ互角との結果になった。ただし、中部圏では、首都圏や近畿圏に比べ中心市街地に対する評価が低い。特に、県庁所在地クラスの都市において、中心市街地への評価が郊外型SCへの評価を下回り、同じ規模の都市で中心市街地への評価と郊外型SCへの評価が拮抗する首都圏、近畿圏とは対照的な結果となった。中部圏における中心市街地に対する評価の低さは、ユーザーとしての住民の支持が十分に得られていないことを示すものといえる。

◆ 評価を分けたのは自動車での利便性

中部圏で中心市街地への低い評価の理由としてあげられたのが自動車でのアクセスの悪さである。これに対して、郊外型SCへの高い評価の理由としてあげられたのが自動車で行きやすいということであった。中部圏では、自動車保有率が高く、県庁所在地クラスの比較的規模の大きな都市でも自動車が生活手段として定着していることを反映したものとみられる。

◆ 高齢者にとっても自動車は重要な生活手段

60歳以上の高齢者にとっても、自動車で行きやすいかどうか、中心市街地、郊外型SCを評価する上での重要な基準となっており、これが高齢者も郊外型SCを高く評価する背景となっている。高齢者は車が使えない交通弱者であることを前提とした議論が多いが、高齢者にとってももはや自動車は欠くことができない重要な生活手段となっている。今後、免許証所持率の高い60歳未満の世代が高齢者となることを考えれば、中部圏においては、さらに中心市街地に不利な状況が生まれる可能性がある。

◆ 中心市街地は居住地としても不適

中部圏では、居住地という意味でも中心市街地の評価が低い。駐車場がないなど自動車の便の悪さにくわえ、中心市街地の再開発が遅れ、狭い土地に老朽化した建物が建て込んでいることなど、良好な居住環境が確保されていないことが低い評価につながったものとみられる。

◆ ハードルの高い中部圏の中心市街地活性化

中部圏では、商業地としても居住地としても中心市街地に対する評価は低い。これは、住民の支持が十分に得られていないことを示すものであり、それだけ、中部圏の都市にとって中心市街地活性化のハードルは高いということである。中心市街地活性化の実現には、ユーザーである住民の意向・ニーズを踏まえた上で、中心市街地や郊外を含めた都市全体がめざすべき姿を描き、住民をも巻き込んでその実現を図っていくことが求められているのではないかと。