

# **商業集積地の土地・建物利用実態調査**

～杭瀬地区を事例として～

平成 24 年 6 月

公益財団法人尼崎地域産業活性化機構

## <目次>

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>1 調査概要</b>                    | <b>1</b>  |
| （1）調査目的                          | 1         |
| （2）調査対象                          | 1         |
| （3）調査方法                          | 3         |
| （4）土地・建物の分類                      | 4         |
| （5）調査時期                          | 5         |
| <b>2 統計からみた杭瀬地区の概要</b>           | <b>6</b>  |
| （1）杭瀬地区の居住者特性                    | 6         |
| （2）杭瀬地区の産業特性                     | 10        |
| <b>3 踏査による土地・建物利用からみた杭瀬地区の特性</b> | <b>13</b> |
| （1）全体像                           | 13        |
| （2）小売店舗                          | 17        |
| （3）飲食店                           | 20        |
| （4）サービス業                         | 22        |
| （5）居住地                           | 24        |
| <b>4 まとめ</b>                     | <b>26</b> |
| （1）杭瀬地区が受けた環境の変化と抱える課題           | 26        |
| （2）今後に向けて                        | 30        |
| （3）調査の限界                         | 31        |
| 資料1 商業集積地の土地・建物用途の分類             | 34        |
| 資料2 土地・建物用途の分類別件数                | 39        |

# 1 調査概要

## (1) 調査目的

小売市場や商店街が中心となって形成された商業集積は、長きにわたり消費者の生活を支えてきた。しかし、近年、商品の流通構造や消費行動が急速に変化するなかで、全国各地の小売市場や商店街は、そうした変化に柔軟に対応することができず、売上が減少し、空き店舗が増大するなど、次第に活力を失ってきた。

尼崎市も例外ではなく、店舗の減少（空き店舗の増大）に歯止めがかからない小売市場や商店街が多くみられる。小売市場や商店街の衰退は、雇用や所得の低下をもたらし、都市経済に与える影響も無視できない。また、空き店舗が多く発生すると、景観や治安など、別の問題も生まれる。

そこで、市内の主要な商業集積地が、いまだどのような状況にあるのか、確認しておくことが重要であると考えた。平成 16 年度には、中央・三和・出屋敷地区を事例として、店舗等の種類や配置状況を地図による分布でみることによって、買い物客にとって買い回りがしやすいか、買い物の選択肢が多いのか、駐車場は利用しやすいか、といった街の性格や特性を客観的に把握した<sup>1</sup>。

本調査は、杭瀬地区を事例として、同種の調査を実施するものである。なお、杭瀬地区は商業に特化した地区ではあるが、もう一方では住宅地としての顔を併せ持っている。そこで、本調査では、住宅も分析の対象に含めて、居住空間としても、魅力的な都市空間になっているのか点検しておくことにする。

こういった作業を通じて、直ちに商業の振興策がでてくるわけではないが、少なくともそこで営業する人たち、あるいは居住する人たち、働く人たちが共通の認識をもって、まちの今後のあるべき姿を議論する一つの土壌を整える、あるいは新たな発想を生むきっかけになるのではないかと考えている。

## (2) 調査対象

### ①対象とするエリア

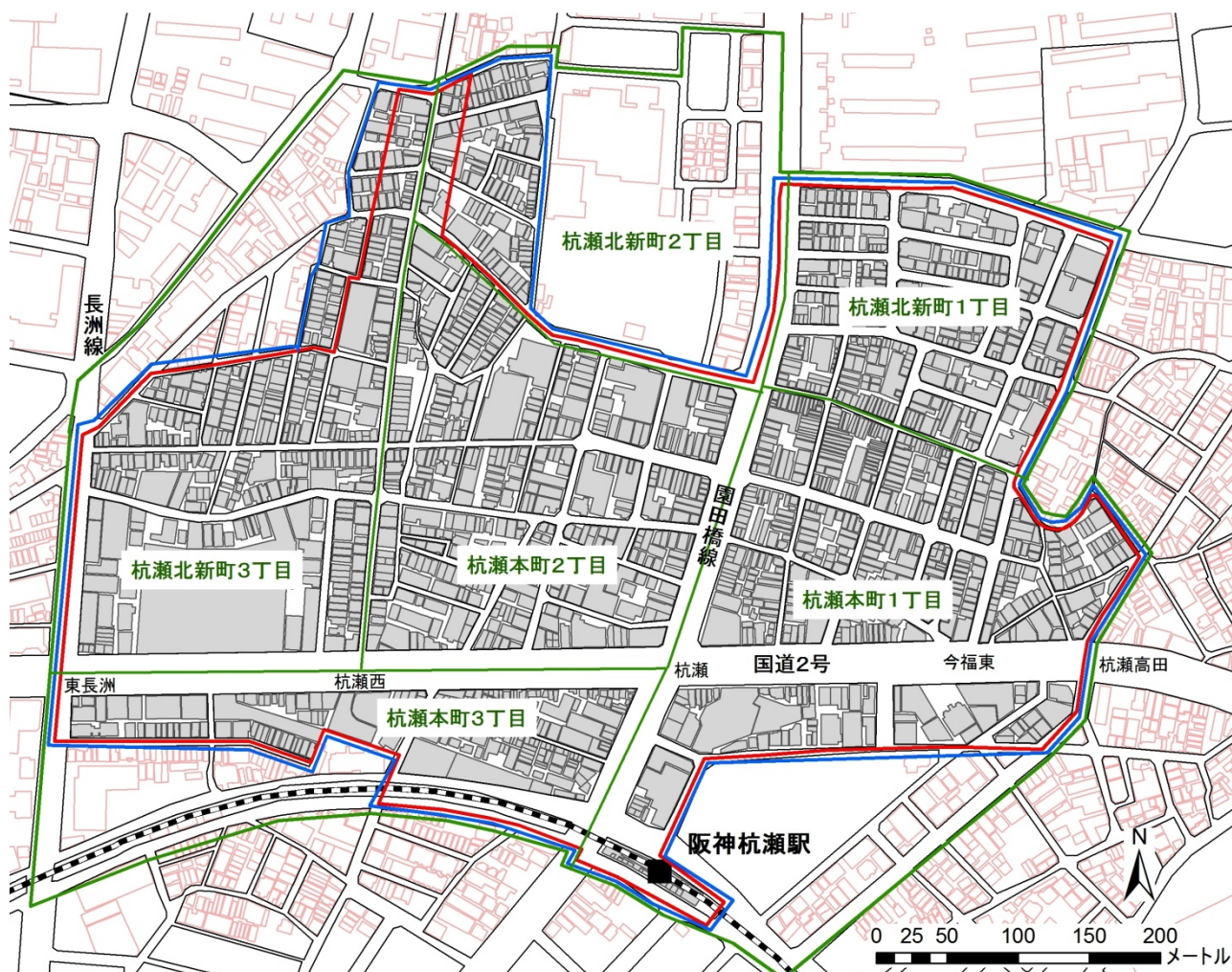
阪神杭瀬駅の北側に広がる商業集積地を対象とする。直接的には、都市計画法の用途地域で「商業地域」及び「近隣商業地域」に指定されている区域（**図表 1－1**の赤線で囲まれたエリア）が調査対象地域である。南北に 500m、東西に 700mといった広がりのある地域である。

しかし、図の北西部において、一部、街区の中央に赤線が通っているところがある。こうした街区では、土地、建物について厳密な線引きを行うことが困難であるため、ここでは便宜上、青線で囲まれたエリアも含めた範囲（グレーに塗ったエリア）を調査対象区域とした（以下、「杭瀬地区」という）。

なお、既往統計を用いて杭瀬地区の現状を把握するには、公表されているデータのなかで、空間的にもっとも細かい「丁目」単位のデータを合算して分析単位とせざるを得ないという、利用できるデータに制約がある。そこで、杭瀬地区を含む杭瀬本町 1～3 丁目、杭瀬北新町 1～3 丁目の範囲（緑色の線で囲まれたエリア）を、便宜上の分析区域（以下、「集計区」という）とした。

<sup>1</sup> 「尼崎市の商業に関する基礎的研究報告書」（(財)尼崎地域・産業活性化機構、平成 17 年 3 月）の第 2 部を参照。

図表 1－1 調査対象地域（杭瀬地区）

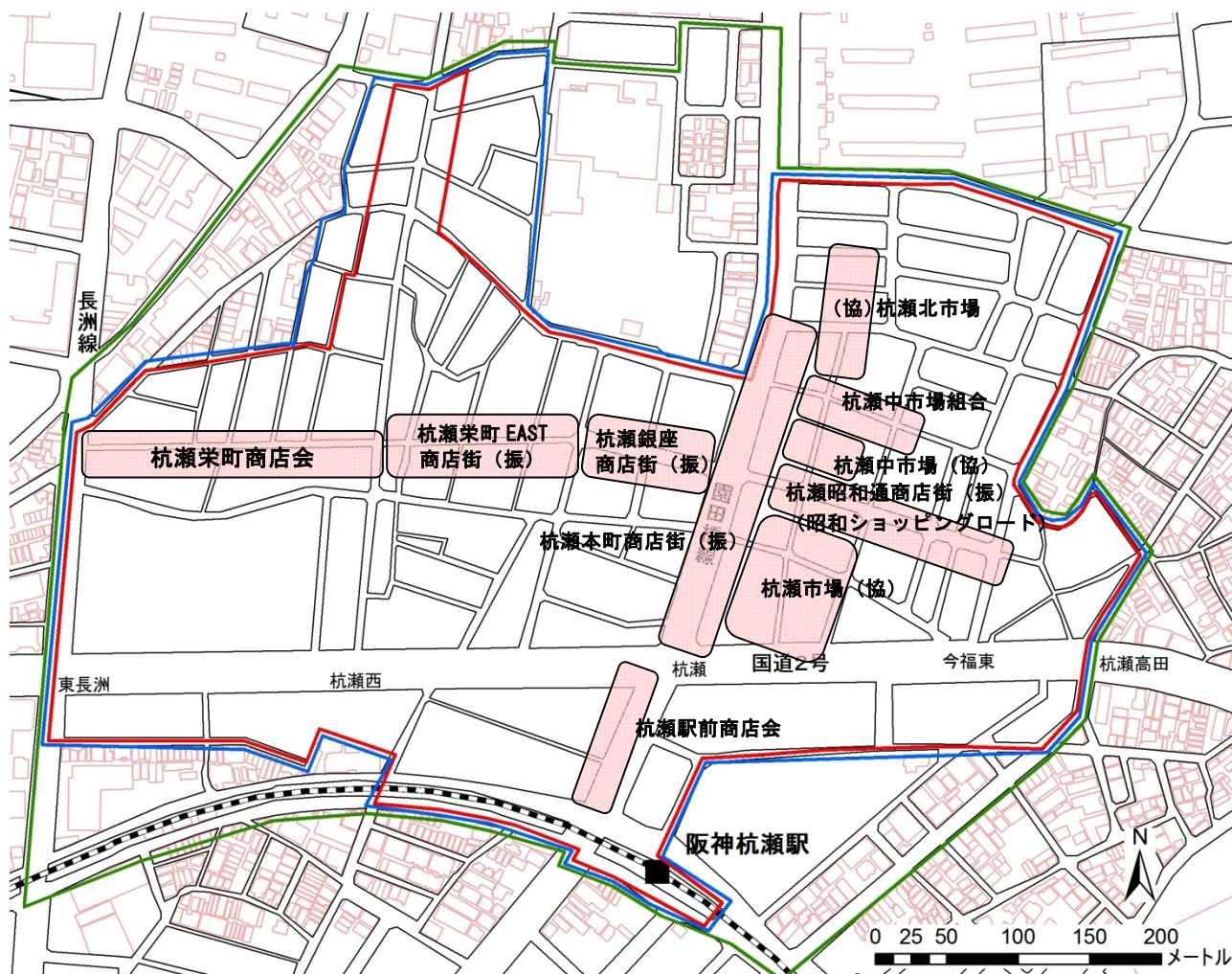


杭瀬地区には多くの小売市場や商店街がある。それらを図表 1－2 に示した。国道 2 号以北では、園田橋線沿いに杭瀬本町商店街（振）があり、その東側に、南から北に向かって順に、杭瀬市場（協）、杭瀬昭和通商店街（振）（昭和ショッピングロード）、杭瀬中市場（協）、杭瀬中市場組合、（協）杭瀬北市場がある。また、杭瀬本町商店街（振）の西側には、東から西に向かって順に、杭瀬銀座商店街（協）、杭瀬栄町 EAST 商店街（協）、杭瀬栄町商店会がある。国道 2 号以南では、園田橋線沿いに杭瀬駅前商店会がある。これらの小売市場や商店街には多くの店舗が立地しており、杭瀬地区の商業集積において中心的な役割を果たしている。

なお、国道 2 号以北のエリアでは、杭瀬昭和通商店街（振）（昭和ショッピングロード）の東側など、一部を除いてアーケードが設置されている。



図表 1－2 杭瀬地区の小売市場・商店街の分布



## ②対象とする土地・建物

杭瀬地区内のすべての建物と建物がない土地（空き地、駐車場、公園など）を対象として、その用途を調べる。

## （３）調査方法

### ①既往統計による居住者特性及び産業特性の把握

まず、既往統計を用いて、杭瀬地区の居住者特性、産業特性といった基本的な地域の現状を把握しておく。

居住者特性は、総務省「国勢調査」を用いて、尼崎市全体との比較で人口と世帯数の推移を把握した。具体的には、人口は年齢3区分別に、世帯数は家族類型別、住宅の所有関係別、住宅の建て方別、住宅の面積別に把握した。

一方、産業特性は、総務省「経済センサス基礎調査」を用いて、全市との比較で産業大分類別、及び従業者規模別に事業所数、従業者数を把握した。また、経済産業省「商業統計調査」を用いて、商業集積地別に店舗数、従業者数、年間商品販売額、売場面積の推移を把握した。

なお、ここでは利用できるデータの制約上、**図表 1－1**で設定した集計区（杭瀬本町1～3丁目、杭瀬北新町1～3丁目の範囲）を分析の単位とした。

## ②現地踏査による土地・建物用途の現況把握

次に、現地踏査により杭瀬地区の土地・建物用途の現況を把握した。

なお、平成 16 年度に中央・三和・出屋敷地区を対象に同種の調査（以下、「前回調査」という。）を実施している<sup>2</sup>。今回の調査では、「土地・建物用途の分類」を一部変更しているが、基本的に前回調査の方法を踏襲して実施した。

当財団の職員が手分けして現地を実際にまわり、ゼンリン電子住宅地図デジタウン「201009 兵庫県尼崎市」（株式会社ゼンリン発行、2010 年 10 月）を参考に、土地・建物の外観を目視で確認して用途の分類を行った。したがって、建物内（店舗内）には立ち入っていない。

建物の用途をみる時は、1 階部分の用途でみている。これは、建物の用途を地図上に表現する場合に 2 階以上の部分を表現することが難しいからである。この点、杭瀬地区は、店舗部分を積層化して利用している建物が少ないため、比較の実態に合った表示がしやすい。

例えば、高層マンションなどの 1 階部分に店舗が入っている場合、1 階の店舗の用途で表示（住居部分は捨象）した。一方、複数の店舗が積層化（2 階以上も店舗がある）している場合は、1 階部分だけで用途を分類している。

なお、非利用の建物については、店舗等については小売市場や商店街などの定休日を避けて調査した上で、当日開店していなかったものを、後日再度確認して「空き店舗」に分類した<sup>3</sup>。また、住宅についても調査員が外観を目視で確認して空き家とみなすことができたものを「空き家」と分類した。あくまで外観だけで判断したものであり、店舗の利用状況や住宅の居住実態を直接建物の所有者等に確認したわけではないので、若干の誤認を含む可能性がある<sup>4</sup>。

以上のようにして調査した結果を、地図上に表示することで、杭瀬地区の都市空間特性をみようとした。

### （４）土地・建物の分類

土地・建物用途の分類は、商業集積地の店舗種類とその配置状況を詳細にみることを第一義の目的としている。したがって、大きく言えばまず建物の有無を区分して、建物がある場合、店舗とそれ以外とに区分しようとした。

#### <店舗>

店舗については、いわゆる「小売業」を主体とするが、飲食店、サービス業（主として対個人サービス業）などでも店舗がある。

#### <店舗以外>

商業集積地内には、店舗ではないが、商品ストックのための倉庫、荷分けのための作業場など、商業活動に付随して必要とされる施設、空間もある。また、商業者が営業活動を行う一方で、そこに居住する人たちが存在し、あるいは他の経済活動も行われている。

本調査では、先に述べた店舗とそれ以外の建物が、どのように接し、混在し、分かれているかといった空間構成をみることで、杭瀬地区の都市空間特性を把握しようとしている。そのため、住宅系（戸建てか、集合住宅か、低層か中高層か）、業務系、あるいは公共施設なども含めて総合的に分

<sup>2</sup> P1 脚注 1 を参照。

<sup>3</sup> 店舗を居住スペースに転用していると確認できたケースのうち、店舗への再転用が可能であると見受けられるケースは「空き店舗」と分類し、そうでないものは「住宅」に分類した。

<sup>4</sup> 「電気メーターが動いていないこと」、「入居者を募集する看板が設置されていること」を確認するなど、極力誤認をなくように試みた。

析できるようにした。

以上のことから、建物用途別分類のうち、店舗については日本標準産業分類を基本として行った。このほか、駐車場・駐輪場、公園といった上屋を持たない空間も含めて分類することとし、住宅、駐車場・駐輪場、倉庫・作業場、公共施設なども分類を行った。

その上で、都市空間特性を分析する時に、大分類レベルで検討したり（例えば、都市空間全体のなかで小売業店舗がどのように位置しているか、駐車場などの空き空間がどうなっているか）、小分類（詳細な分類）で検討したり（例えば、小売業のなかでも、織物・衣服・身の回り品が多いのか、食料品が多いのか、さらには、食料品でもどのようなものが多いのか、それがまちのどの位置にあるのかといった検討）することが可能なように分類しておくこととした。

**図表 1－3**に、分類の骨格を示した。なお、詳細な分類は巻末の「参考 1 商業集積地の土地・建物用途の分類」を参照されたい。

**図表 1－3 商業集積地の土地・建物用途の分類**

| 店舗(建物)の用途分類      |                  |                                                   | 店舗以外の用途分類     |                     |         |
|------------------|------------------|---------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------|
| 産業<br>大分類<br>コード | 産業<br>中分類<br>コード | 分類名                                               | 建物<br>の有<br>無 | 分類名                 |         |
| I                |                  | <b>小売業</b>                                        | 建物<br>有<br>り  | <b>住宅系</b>          |         |
|                  | 56               | 各種商品小売業                                           |               | 戸建住宅                | 1階建て    |
|                  | 57               | 織物・衣服・身の回り品小売業                                    |               |                     | 2階建て    |
|                  | 58               | 飲食料品小売業                                           |               |                     | 3階建て以上  |
|                  | 59               | 機械器具小売業                                           |               |                     | 空き家     |
|                  | 60               | その他の小売業（家具、医薬品・化粧品、書籍・文房具、スポーツ用品・がん具、写真機、時計・眼鏡など） |               | 低層集合住宅              |         |
| J                |                  | <b>金融業、保険業</b>                                    |               | 木質、鉄質貸、長屋建て         | 空き家(全戸) |
|                  | 62               | 銀行業                                               |               |                     | 中高層集合住宅 |
|                  | 63               | 協同組合金融業                                           |               | <b>業務系</b>          |         |
|                  | 64               | 貸金業・クレジットカード等                                     |               | 事務所                 | 倉庫      |
| K                |                  | <b>不動産業、物品賃貸業</b>                                 |               | 補助的経済活動(輸送、清掃、保安など) |         |
|                  | 68               | 不動産取引業                                            |               | 工場等、作業場             |         |
|                  | 70               | 物品賃貸業                                             |               | <b>公共系・宗教系</b>      |         |
| L                |                  | <b>学術研究、専門・技術サービス業（獣医療など）</b>                     |               | 公共施設                |         |
| M                |                  | <b>宿泊、飲食サービス業</b>                                 |               | 宗教施設                |         |
|                  | 75               | 宿泊業                                               | 建物<br>無<br>し  | <b>空地系</b>          |         |
|                  | 76               | 飲食店                                               |               | 空き地(未利用地)           |         |
|                  | 77               | 持ち帰り・宅配飲食サービス                                     |               | 駐車場                 |         |
| N                |                  | <b>生活関連サービス業、娯楽業</b>                              |               | 月極・自家用              | 時間貸し    |
|                  | 78               | 洗濯・理容・美容・浴場業                                      |               |                     | 資材置き場等  |
|                  | 79               | その他の生活関連サービス業（旅行業、衣服裁縫修理業など）                      |               |                     | 公園・緑地   |
|                  | 80               | 娯楽業                                               |               |                     |         |
| O                |                  | <b>教育、学習支援業</b>                                   |               |                     |         |
|                  | 82               | その他の教育、学習支援業（学習塾など）                               |               |                     |         |
| P                |                  | <b>医療、福祉</b>                                      |               |                     |         |
|                  | 83               | 医療業（病院など）                                         |               |                     |         |
|                  | 84               | 保健衛生（保育所、介護施設など）                                  |               |                     |         |
| Q                |                  | <b>複合サービス業（郵便局）</b>                               |               |                     |         |
| R                |                  | <b>サービス業（修理業、表具業など）</b>                           |               |                     |         |
| —                |                  | <b>空き店舗</b>                                       |               |                     |         |

## (5) 調査時期

### ①既往統計による居住者特性及び産業特性の把握

平成 23 年 12 月～平成 24 年 2 月

### ②現地踏査による土地・建物用途の現況把握

平成 23 年 12 月

## 2 統計からみた杭瀬地区の概要

既往統計をもとにして、杭瀬地区の居住者と産業の特性を確認しておく。ここでは、利用できるデータの制約上、「1（2）」で設定した集計区（杭瀬地区を含む杭瀬本町1～3丁目、及び杭瀬北新町1～3丁目の範囲。図表1－1の緑色の線で囲まれたエリア。）について特性をみている。

### （1）杭瀬地区の居住者特性

集計区には、杭瀬地区の商業集積のもっとも中心的な顧客となりうる人々が居住していると考えられる<sup>5</sup>。なお、このエリアの北隣に位置する常光寺2丁目、及び今福1丁目には杭瀬団地がある。必要に応じて、この2つの丁目（以下、「団地エリア」という。）についても触れることにしたい。

以下、項目別に具体的にみていく（統計データはP9、図表2－1を参照）。

#### ① 人口 ～集計区は10%減少、団地エリアは大幅に減少（全市は微減にとどまる）～

平成22年国勢調査によると、集計区の人口は4,506人であった。10年前（平成12年国勢調査の結果）と比較すると10.2%減少（▲514人）した。尼崎市全体でも、この10年間に2.7%減少しているが、集計区の方が減少率が高い。

また、団地エリアの人口は2,993人（平成22年）であった。10年前と比較すると17.2%減少（▲623人）しており、人口の減少率は集計区よりもさらに高かった（団地エリアについての図表は紙幅の関係で省略。以下、同様。）。

#### ② 年齢区分別人口 ～高齢化が進んでいる～

集計区の年齢別の人口構成比率をみると、平成22年では「15歳未満」の人口（以下、「若年人口」という。）が7.8%、「15～64歳」の人口（以下、「生産年齢人口」という。）が57.7%、「65歳以上」の人口（以下、「老年人口」という。）が31.7%であった（図表2－1の【D】欄参照）。

尼崎市全体との比較でみると、集計区は若年人口と生産年齢人口の比率が低く、老年人口の構成比率が高い（【K】欄参照。尼崎市全体よりも構成比率が高いカテゴリーに赤系の網掛けを、低いカテゴリーに青系の網掛けをほどこした。以下の項目も同様。）。つまり、市内でも高齢化が進んでいる地区であるとわかる。

集計区で10年前と比較すると（【E】欄参照）、若年人口は36.1%減少しており、生産年齢人口も18.8%減少している。一方、老年人口は12.8%増加しており、「75歳以上」に限ると35.1%も増加している。年齢3区分による構成比率の変化だけをみても、この10年間に居住者の構成が大きく変化したことがわかる。また、団地エリアも程度の差はあるものの同様の傾向にある。

ちなみに、尼崎市の調査によると、杭瀬地区の来街者の年齢は「70代以上」（37.0%）の割合がもっとも高く、それに次ぐ「60代」（33.8%）とあわせて全体の7割を占めており、高齢者が顧客の中心となっている<sup>6</sup>。この結果は、先にみたように、当該地区で高齢化が進んでいることとも合致する。

<sup>5</sup> 「集計区」は、いわゆる「商圈」とは異なることに注意されたい。尼崎市が市内の主要な商業集積地（15地区）を対象に実施した調査によると、杭瀬地区の来街者が来街時に利用する交通手段は、「徒歩のみ」（47.8%）がもっとも多く、それに次ぐ「自転車・バイク」（44.9%）とあわせて全体の9割以上を占めていた。この結果から、杭瀬地区の商業集積の顧客は比較的狭い範囲に集中して分布していると考えられる。詳しくは、『市場・商店街活性化事業 商店街実態調査・商業団体調査 調査結果報告書』（尼崎市、平成22年3月）を参照されたい。

<sup>6</sup> 調査の対象となった市内の15の商業集積地区の全体平均でみても、「60代」「70代以上」をあわせると全体の52.1%を占めており、小売市場や商店街の顧客の高齢化が進んでいることがわかる。詳しくは脚注5の報告書を参照されたい。

③ 世帯数（一般世帯） ～尼崎市全体は 10%増加だが、集計区は微増、団地エリアは減少～

平成 22 年における集計区の世帯数（一般世帯）は 2,267 世帯であった。

10 年前と比較すると、2.9%増加（+64 世帯）した。この 10 年間に尼崎市全体では、9.8%増加しており、集計区は微増にとどまっている。一方、団地エリアでは、6.5%減少（▲103 世帯）している。

④ 家族類型別世帯数（一般世帯） ～「夫婦と子供の世帯」率が低く「単独世帯」率が高い～

家族類型別世帯数の構成比率をみると、平成 22 年では、「核家族」が 44.1%であり、そのうち「夫婦と子供の世帯」は 17.8%であった。一方、「単独世帯」（一人暮らし）は 48.8%で、そのうち「65 歳以上」の高齢単独世帯は 18.7%であった（【D】欄参照）。

10 年前と比較すると、「核家族」の比率は 8.5 ポイント低下しており、そのうち 4.8 ポイントは「夫婦と子供の世帯」の比率の低下である。その一方で、「単独世帯」の比率は 11.6 ポイント上昇しており、高齢単独世帯の比率も 4.9 ポイント上昇している（【D】欄と【B】欄との差）。

尼崎市全体との比較でみると、平成 22 年では、「夫婦と子供の世帯」の比率が 7.5 ポイント低い。その一方で、単独世帯の比率は 8.4 ポイント高く、65 歳以上の高齢単独世帯の比率も 5.7 ポイント高い（【K】欄参照）。

団地エリアを尼崎市全体と比較してみると、「夫婦と子供の世帯」の比率は 3.9 ポイント低く、「単独世帯」の比率は 1.9 ポイント高い。このように、集計区と同様の傾向であるが、尼崎市全体との比率の差は集計区よりも小さい。ただし、65 歳以上の高齢単独世帯の比率をみると、24.3%と尼崎市全体を 11.3 ポイントも上回り、集計区よりもさらに高いことがわかる。

以上でみたように、尼崎市全体と比較すると、団地エリアを含めて、杭瀬地区では、若い親世代と子供からなるファミリー世帯が相対的に少なく、一人暮らし（特に高齢者の一人暮らし）が多い地区であるとわかる。

なお、単独世帯は、尼崎市全体でも増加しており、構成比率は 10 年間に約 10 ポイント高まって 40%を超過している。

⑤ 住宅の所有関係別世帯数（一般世帯） ～「持ち家」の比率が高い～

住宅の所有関係別世帯数の構成比率をみると、平成 22 年では、「持ち家」が全体の半数強(54.3%)を占めており、「民営の借家」(35.3%)がそれに続いている（【D】欄参照）。

10 年前と比較すると、「持ち家」は 9.1%（103 世帯）増加して、構成比率も 3.1 ポイント高まった。一方、「民営の借家」は 11.5%（104 世帯）減少して、構成比率は 5.8 ポイント低下した（【E】欄参照。構成比率の差は【D】欄と【B】欄の差）。

尼崎市全体との比較でみると、平成 22 年では、集計区は「持ち家」の構成比率が高く（+4.9 ポイント）、「公社・都市再生機構・公社の借家」の比率が低い（▲6.4 ポイント）（【K】欄参照）。ただし、後者は「杭瀬地区」という狭い範囲を集計の対象としていることによる。団地エリアを含めて比較する（「集計区」+「団地エリア」で考える）と、全市の構成比率とさほど大きな違いはなくなる（▲1.1 ポイント）。

⑥ 住宅の建て方別世帯数（主世帯） ～中高層化が進むものの、依然として低層住宅地～

住宅の建て方別世帯数の構成比率をみると、平成 22 年では、「共同住宅」<sup>7</sup>が 44.5%、「一戸建」

<sup>7</sup> 棟の中に二つ以上の住宅があるもので、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。

が 40.5%、「長屋建」<sup>8</sup>が 14.5%を占めている（【D】欄参照）。

10 年前と比較すると、「共同住宅」は 19.5%（153 世帯）増加しており、「一戸建」も 1.8%（15 世帯）増加している。「共同住宅」は、3 階建以上の区分において増加しており、高層であるほど増加率が高くなっている。「1・2 階建」は 36.5%（76 世帯）も減少し、住宅の中高層化が進み、「長屋建」も減少している。

尼崎市全体との比較でみると、平成 22 年では、集計区は「戸建て」、「長屋建」の比率が高く（それぞれ+6.6 ポイント、+7.1 ポイント）、「共同住宅」の比率が低い（▲13.8 ポイント）（【K】欄参照）。このことから、集計区は低層住宅の比率が高い地区であるとわかる。

一般に、商業集積地は、その都市の主要駅周辺に形成されており、建物が積層化（中高層化）され、高度利用が図られることが多い。しかし、杭瀬地区では、それほど積層化が進んでいるとはいえない。ちなみに、杭瀬地区の「商業地域」は、建ぺい率が 80%、容積率が 400%に指定されている。また、「商業地域」よりも面積が広く店舗数もより多い「近隣商業地域」は、建ぺい率が 80%、容積率が 300%に指定されている。これを市内の他の主要駅前の商業地域と比較すると、容積率が低く設定されている（阪神尼崎駅前の商業地域 600%、阪急塚口駅前の商業地域 600%、JR 尼崎駅前の商業地域 500%、JR 立花駅前の近隣商業地域 400%）。実態をみると、容積率が低く設定されているために積層化が進んでいないというよりも、積層化が進んでいないため容積率を高く設定する必要がなかったのではないかと思われる。

#### ⑦ 住宅の面積別世帯数（住宅に住む一般世帯） ～狭小住宅<sup>9</sup>の比率は高いが、減少傾向にある～

住宅の面積別世帯数の構成比率をみると、平成 22 年では、100 ㎡未満の 4 つの区分（「0～29 ㎡」「30～49 ㎡」「50～69 ㎡」「70～99 ㎡」）がそれぞれ 20%程度を占めている（【D】欄参照）。

10 年前と比較すると、100 ㎡未満の区分で変化が大きくなっている。50 ㎡未満では狭い区分ほど減少率が高く、50 ㎡以上では広い区分ほど増加率が高い。つまり、狭小住宅の世帯が減少して、比較的規模の大きい住宅の世帯が増加している。

尼崎市全体との比較でみると、平成 22 年では、もっとも狭いカテゴリーの「0～29 ㎡」の比率（18.4%）が高く（+4.2 ポイント）、狭小住宅が相対的に多い地区であることがわかる。ただし、先にみたようにこのカテゴリーの世帯数は減少（10 年前と比較して▲18.1%）しており、市全体との比率の差は 10 年前より小さくなっている（+7.5 ポイント⇒+4.2 ポイント）。

一方、単独世帯向けよりはやや広い「50～69 ㎡」の比率（23.8%）は尼崎市全体（29.3%）よりも低い（▲5.6 ポイント）。その他のカテゴリーでは大きな差はみられない。

団地エリアを含めてみると、状況は一変する。集計区だけでみた場合に高かった「0～29 ㎡」の比率は、14.1%まで低下して、市全体（14.2%）とほぼ等しくなる。一方、集計区だけでみた場合に低かった「50～69 ㎡」の比率は 37.4%まで上昇して、逆に、尼崎市全体よりも 8.1 ポイント高くなる。団地の多くの住戸がこのカテゴリーに含まれるためであろう。

<sup>8</sup> 二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、別々に外部への出入口をもっているもの。

<sup>9</sup> ここでは「狭小住宅」を単に面積が狭い住宅という意味で捉えているが、世帯人員との関係でみる視点も重要であろう。



図表 2-1 尼崎市及び杭瀬地区における人口・世帯数の推移

|                                 |                     | 集計区 注1    |                   |           |                   |                            | 尼崎市       |                   |           |                   |                            | 差                               |
|---------------------------------|---------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|----------------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|----------------------------|---------------------------------|
|                                 |                     | 平成12年     |                   | 平成22年     |                   | 変化率                        | 平成12年     |                   | 平成22年     |                   | 変化率                        | H22年                            |
|                                 |                     | 実数<br>【A】 | 構成比<br>(%)<br>【B】 | 実数<br>【C】 | 構成比<br>(%)<br>【D】 | (%)<br>【E】<br>=(C-A)<br>/A | 実数<br>【F】 | 構成比<br>(%)<br>【G】 | 実数<br>【H】 | 構成比<br>(%)<br>【I】 | (%)<br>【J】<br>=(H-F)<br>/F | 構成比<br>の差<br>(%ポイント)<br>【K】=D-I |
| 人口(人)                           |                     | 5,020     | 100.0             | 4,506     | 100.0             | -10.2                      | 466,187   | 100.0             | 453,748   | 100.0             | -2.7                       | 0.0                             |
| 年<br>齢<br>区<br>分                | 15歳未満 注2            | 552       | 11.0              | 353       | 7.8               | -36.1                      | 63,043    | 13.5              | 53,922    | 11.9              | -14.5                      | -4.0                            |
|                                 | 15～64歳              | 3,200     | 63.7              | 2,599     | 57.7              | -18.8                      | 326,950   | 70.1              | 289,125   | 63.7              | -11.6                      | -6.0                            |
|                                 | 65歳以上 注2            | 1,267     | 25.2              | 1,429     | 31.7              | 12.8                       | 75,828    | 16.3              | 106,070   | 23.4              | 39.9                       | 8.3                             |
|                                 | うち75歳以上             | 533       | 10.6              | 720       | 16.0              | 35.1                       | 28,643    | 6.1               | 45,724    | 10.1              | 59.6                       | 5.9                             |
| 一般世帯数(世帯)                       |                     | 2,203     | 100.0             | 2,267     | 100.0             | 2.9                        | 190,437   | 100.0             | 209,160   | 100.0             | 9.8                        | 0.0                             |
| 家<br>族<br>類<br>型                | 親族世帯 注3             | 1,374     | 62.4              | 1,131     | 49.9              | -17.7                      | 129,979   | 68.3              | 122,496   | 58.6              | -5.8                       | -8.7                            |
|                                 | 核家族世帯               | 1,157     | 52.5              | 999       | 44.1              | -13.7                      | 116,423   | 61.1              | 111,708   | 53.4              | -4.0                       | -9.3                            |
|                                 | うち夫婦のみ              | 418       | 19.0              | 375       | 16.5              | -10.3                      | 37,102    | 19.5              | 39,200    | 18.7              | 5.7                        | -2.2                            |
|                                 | うち夫婦と子供             | 498       | 22.6              | 403       | 17.8              | -19.1                      | 61,871    | 32.5              | 52,835    | 25.3              | -14.6                      | -7.5                            |
|                                 | 核家族以外の世帯            | 217       | 9.9               | 132       | 5.8               | -39.2                      | 13,556    | 7.1               | 10,788    | 5.2               | -20.4                      | 0.7                             |
|                                 | 非親族世帯 注3            | 9         | 0.4               | 22        | 1.0               | 144.4                      | 915       | 0.5               | 1,649     | 0.8               | 80.2                       | 0.2                             |
|                                 | 単独世帯                | 820       | 37.2              | 1,107     | 48.8              | 35.0                       | 59,543    | 31.3              | 84,520    | 40.4              | 41.9                       | 8.4                             |
|                                 | うち65歳以上             | 306       | 13.9              | 425       | 18.7              | 38.9                       | 16,848    | 8.8               | 27,227    | 13.0              | 61.6                       | 5.7                             |
|                                 | (再掲)3世代世帯           | 132       | 6.0               | 73        | 3.2               | -44.7                      | 8,541     | 4.5               | 6,255     | 3.0               | -26.8                      | 0.2                             |
| 住<br>宅<br>の<br>所<br>有<br>関<br>係 | 住宅に住む一般世帯           | 2,124     | 96.4              | 2,142     | 94.5              | 0.8                        | 184,436   | 96.8              | 205,565   | 98.3              | 11.5                       | -3.8                            |
|                                 | 持ち家                 | 1,128     | 51.2              | 1,231     | 54.3              | 9.1                        | 86,202    | 45.3              | 103,301   | 49.4              | 19.8                       | 4.9                             |
|                                 | 公営・都市再生機構<br>・公社の借家 | 35        | 1.6               | 34        | 1.5               | -2.9                       | 16,596    | 8.7               | 16,527    | 7.9               | -0.4                       | -6.4                            |
|                                 | 民営の借家               | 905       | 41.1              | 801       | 35.3              | -11.5                      | 72,931    | 38.3              | 78,547    | 37.6              | 7.7                        | -2.2                            |
|                                 | 給与住宅                | 15        | 0.7               | 39        | 1.7               | 160.0                      | 6,714     | 3.5               | 4,885     | 2.3               | -27.2                      | -0.6                            |
|                                 | 間借り                 | 41        | 1.9               | 37        | 1.6               | -9.8                       | 1,993     | 1.0               | 2,305     | 1.1               | 15.7                       | 0.5                             |
|                                 | 住宅以外に住む<br>一般世帯     | 79        | 3.6               | 125       | 5.5               | 58.2                       | 6,001     | 3.2               | 3,595     | 1.7               | -40.1                      | 3.8                             |
| 主帯数(世帯)                         |                     | 2,083     | 100.0             | 2,105     | 100.0             | 1.1                        | 182,443   | 100.0             | 203,260   | 100.0             | 11.4                       | 0.0                             |
| 住<br>宅<br>の<br>建<br>て<br>方      | 一戸建                 | 837       | 40.2              | 852       | 40.5              | 1.8                        | 61,020    | 33.4              | 68,864    | 33.9              | 12.9                       | 6.6                             |
|                                 | 長屋建                 | 448       | 21.5              | 305       | 14.5              | -31.9                      | 21,028    | 11.5              | 15,109    | 7.4               | -28.1                      | 7.1                             |
|                                 | 共同住宅                | 783       | 37.6              | 936       | 44.5              | 19.5                       | 99,408    | 54.5              | 118,478   | 58.3              | 19.2                       | -13.8                           |
|                                 | うち1・2階建             | 208       | 10.0              | 132       | 6.3               | -36.5                      | 20,581    | 11.3              | 18,045    | 8.9               | -12.3                      | -2.6                            |
|                                 | うち3～5階建             | 376       | 18.1              | 432       | 20.5              | 14.9                       | 48,276    | 26.5              | 53,177    | 26.2              | 10.2                       | -5.6                            |
|                                 | うち6～10階建            | 167       | 8.0               | 209       | 9.9               | 25.1                       | 22,297    | 12.2              | 32,267    | 15.9              | 44.7                       | -5.9                            |
|                                 | うち11階建以上            | 32        | 1.5               | 163       | 7.7               | 409.4                      | 8,254     | 4.5               | 14,989    | 7.4               | 81.6                       | 0.4                             |
|                                 | その他                 | 15        | 0.7               | 12        | 0.6               | -20.0                      | 987       | 0.5               | 789       | 0.4               | -20.1                      | 0.2                             |
| 住宅に住む一般世帯数<br>(世帯)              |                     | 2,124     | 100.0             | 2,142     | 100.0             | 0.8                        | 184,436   | 100.0             | 205,565   | 100.0             | 11.5                       | 0.0                             |
| 住<br>宅<br>の<br>面<br>積           | 0～29㎡               | 481       | 22.6              | 394       | 18.4              | -18.1                      | 27,921    | 15.1              | 29,269    | 14.2              | 4.8                        | 4.2                             |
|                                 | 30～49㎡              | 524       | 24.7              | 446       | 20.8              | -14.9                      | 44,965    | 24.4              | 39,789    | 19.4              | -11.5                      | 1.5                             |
|                                 | 50～69㎡              | 440       | 20.7              | 509       | 23.8              | 15.7                       | 56,345    | 30.5              | 60,288    | 29.3              | 7.0                        | -5.6                            |
|                                 | 70～99㎡              | 337       | 15.9              | 451       | 21.1              | 33.8                       | 32,131    | 17.4              | 46,450    | 22.6              | 44.6                       | -1.5                            |
|                                 | 100～149㎡            | 234       | 11.0              | 236       | 11.0              | 0.9                        | 15,181    | 8.2               | 20,373    | 9.9               | 34.2                       | 1.1                             |
|                                 | 150㎡以上              | 108       | 5.1               | 106       | 4.9               | -1.9                       | 7,893     | 4.3               | 9,377     | 4.6               | 18.8                       | 0.4                             |

資料：総務省「国勢調査」より作成

注1：集計区には、杭瀬本町1～3丁目、杭瀬北新町1～3丁目を含む。

注2：【K】欄(尼崎市の構成比率【I】欄と集計区の構成比率【D】欄との差)が高い項目に赤系の網掛けを、低い項目に青系の網掛けをほどこした。

なお、内訳がある項目については代表的な項目に網掛けをほどこした。

注3：「親族世帯」の平成12年の数値は、「非親族(住み込み従業員、家事手伝いなど)が同居する親族世帯」を含んでいるが、平成22年の数値は含んでいない(分類が変更されて「非親族世帯」に含まれている)。

したがって、「親族世帯」の変化率(【E】欄と【I】欄)は過小に、「非親族世帯」の変化率(同左)は過大に表れている。

## （２）杭瀬地区の産業特性

### ① 杭瀬地区における事業所の特性 ～卸・小売、飲食店の構成比率が高い～

#### ～小規模事業所が多い～

平成 21 年経済センサス基礎調査<sup>10</sup>をもとにして、集計区（杭瀬地区）の業種別、従業者規模別の事業所数と従業者数を図表 2－2 に示した。集計区には 609 の事業所があり、その従業者数は 3,314 人であった。

産業大分類別に事業所数の構成比率をみると、もっとも高かったのは「I 卸売業、小売業」の 35.5%（216 事業所）で、「M 宿泊業、飲食サービス業」の 22.8%（139 事業所）が続いている。この両者で地区全体の 50%以上を占めている。

従業者数の構成比率では、事業所数と同様に「I 卸売業、小売業」の 32.0%（1,059 人）がもっとも高く、「P 医療、福祉」の 21.4%（709 人）が続いている。後者は、大きな病院（大隈病院）が立地していることによる。事業所数で二番目に比率が高かった「M 宿泊業、飲食サービス業」はその次に続いている（485 人、14.6%）。この 3 つの業種は、尼崎市全体の構成比率と比較しても高かった。

尼崎市の主要産業である「E 製造業」の比率は、事業所数（4.3%）、従業者数（6.2%）ともに尼崎市全体（10.0%、21.5%）よりも低かった。

次に、従業者規模別に構成比率をみってみる。事業所数では、もっとも規模の小さい「1-4 人」の比率が 71.8%（437 事業所）でもっとも高かった。一方、従業者数でみると、もっとも規模の大きい「30 人以上」の比率が 28.2%（933 人）でもっとも高く、「1-4 人」は 26.1%にとどまる。

この関係は、尼崎市全体でみても同じであるが、その程度が異なる。「1-4 人」の事業所数の比率は、尼崎市全体では 57.7%であり、集計区が 14.1 ポイント上回っている。一方、「30 人以上」の従業者数の比率は、尼崎市全体では 52.9%であり、先ほどとは逆に、市全体が集計区を 24.7 ポイントも上回っている。1 事業所当たり従業者数でみると、集計区では 5.4 人、尼崎市全体では 10.8 人となり、尼崎市全体よりも相対的に小規模事業所が多く、大規模事業所が少ないとわかる。

これは、先に見た業種構成の違いをそのまま反映した結果となっている。尼崎市全体の数値について、業種別に 1 事業所当たりの従業者数を算出してみると、集計区では、「I 卸売業、小売業」（7.8 人／事業所）、「M 宿泊業、飲食サービス業」（5.9 人／事業所）といった比較的従業者規模の小さい業種の比率が尼崎市全体よりも高く、逆に「E 製造業」（23.4 人／事業所）のように従業者規模の大きい業種の比率が低くなっている。これは、「I 卸売業、小売業」や「M 宿泊業、飲食サービス業」を中心に構成される商業集積地の特徴のひとつである。

### ② 商業集積地における小売業の動向 ～杭瀬地区での減少が著しい～

商業統計表をもとに、商業集積の中心的な役割を果たす小売業の動向をみってみる。尼崎市内の主要な 7 つの商業集積地における小売業の推移を図表 2－3 に示した。

平成 19 年における杭瀬地区の事業所数は 159、従業者数は 683 人、年間商品販売額は 6,081 百万円、売場面積は 9,020 m<sup>2</sup>であった。事業所数は、中央・三和・出屋敷地区（401 事業所）、立花地区（184 事業所）に次ぐ規模である。従業者数では、中央・三和・出屋敷地区と立花地区に加えて、塚口地区と武庫之荘地区の規模を下回り、売場面積では、さらに潮江地区をも下回る。年間商品販売額に至っては、園田地区をも下回り、7 つの商業集積地のなかでもっとも規模が小さい。

<sup>10</sup> 事業所・企業統計調査の後継となる調査として平成 21 年に新たに始まった調査である。事業所・企業統計調査とは調査方法が異なるため、両者の結果を比較することはできない。そのため、過去からの推移をみることはできない。

図表 2-2 業種別事業所数・従業者数（平成 21 年）

|             |                     | 集計区 注1 |            |           |            | 尼崎市    |            |           |            |                    |
|-------------|---------------------|--------|------------|-----------|------------|--------|------------|-----------|------------|--------------------|
|             |                     | 事業所数   |            | 従業者数      |            | 事業所数   |            | 従業者数      |            | 事業所<br>当たり<br>従業者数 |
|             |                     | 実数     | 構成比<br>(%) | 実数<br>(人) | 構成比<br>(%) | 実数     | 構成比<br>(%) | 実数<br>(人) | 構成比<br>(%) | (人／<br>事業所)        |
| 合計          |                     | 609    | 100.0      | 3,314     | 100.0      | 19,714 | 100.0      | 213,716   | 100.0      | 10.8               |
| 業<br>種<br>別 | A-B 農林漁業            | 0      | 0.0        | 0         | 0.0        | 10     | 0.1        | 265       | 0.1        | 26.5               |
|             | C 鉱業、採石業、砂利採取業      | 1      | 0.2        | 4         | 0.1        | 2      | 0.0        | 44        | 0.0        | 22.0               |
|             | D 建設業               | 19     | 3.1        | 153       | 4.6        | 1,654  | 8.4        | 13,995    | 6.5        | 8.5                |
|             | E 製造業 注2            | 26     | 4.3        | 206       | 6.2        | 1,968  | 10.0       | 45,997    | 21.5       | 23.4               |
|             | F 電気・ガス・熱供給・水道業     | 0      | 0.0        | 0         | 0.0        | 24     | 0.1        | 1,493     | 0.7        | 62.2               |
|             | G 情報通信業             | 0      | 0.0        | 0         | 0.0        | 149    | 0.8        | 2,824     | 1.3        | 19.0               |
|             | H 運輸業、郵便業           | 1      | 0.2        | 1         | 0.0        | 429    | 2.2        | 13,359    | 6.3        | 31.1               |
|             | I 卸売業、小売業 注2        | 216    | 35.5       | 1,059     | 32.0       | 4,868  | 24.7       | 38,150    | 17.9       | 7.8                |
|             | J 金融業、保険業           | 4      | 0.7        | 57        | 1.7        | 263    | 1.3        | 3,867     | 1.8        | 14.7               |
|             | K 不動産業、物品賃貸業        | 42     | 6.9        | 129       | 3.9        | 1,423  | 7.2        | 5,844     | 2.7        | 4.1                |
|             | L 学術研究、専門・技術サービス業   | 7      | 1.1        | 24        | 0.7        | 595    | 3.0        | 8,754     | 4.1        | 14.7               |
|             | M 宿泊業、飲食サービス業       | 139    | 22.8       | 485       | 14.6       | 3,205  | 16.3       | 19,010    | 8.9        | 5.9                |
|             | N 生活関連サービス業、娯楽業     | 63     | 10.3       | 156       | 4.7        | 1,725  | 8.8        | 8,677     | 4.1        | 5.0                |
|             | O 教育、学習支援業          | 16     | 2.6        | 130       | 3.9        | 631    | 3.2        | 7,952     | 3.7        | 12.6               |
|             | P 医療、福祉             | 51     | 8.4        | 709       | 21.4       | 1,584  | 8.0        | 24,468    | 11.4       | 15.4               |
|             | Q 複合サービス事業          | 1      | 0.2        | 7         | 0.2        | 73     | 0.4        | 696       | 0.3        | 9.5                |
|             | R サービス業(他に分類されないもの) | 23     | 3.8        | 194       | 5.9        | 1,054  | 5.3        | 14,554    | 6.8        | 13.8               |
|             | S 公務(他に分類されるものを除く)  | 0      | 0.0        | 0         | 0.0        | 57     | 0.3        | 3,767     | 1.8        | 66.1               |
|             | 1-4人                | 437    | 71.8       | 865       | 26.1       | 11,369 | 57.7       | 24,840    | 11.6       | 2.2                |
| 規<br>模<br>別 | 5-9人                | 96     | 15.8       | 620       | 18.7       | 3,981  | 20.2       | 25,959    | 12.1       | 6.5                |
|             | 10-19人              | 49     | 8.0        | 629       | 19.0       | 2,312  | 11.7       | 31,005    | 14.5       | 13.4               |
|             | 20-29人              | 11     | 1.8        | 267       | 8.1        | 795    | 4.0        | 18,841    | 8.8        | 23.7               |
|             | 30人以上               | 16     | 2.6        | 933       | 28.2       | 1,222  | 6.2        | 113,071   | 52.9       | 92.5               |

資料：総務省「平成21年 経済センサス(基礎調査)」より作成

注1：集計区には、杭瀬本町1～3丁目、杭瀬北新町1～3丁目を含む。

注2：尼崎市全体と比較して集計区の構成比率が5ポイント以上高い項目に赤系の網掛けを、低い項目に青系の網掛けをほどこした。

なお、業種名や従業者規模名の網掛けは、事業所数と従業者数の両方で5ポイント以上高い(または低い)ものにほどこした。

図表 2-3 尼崎の主要商業集積地における小売業の推移

|                 | 事業所数      |           |            | 従業者数(人)   |           |            | 年間商品販売額(百万円) |           |            | 売場面積(㎡)   |           |            |
|-----------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
|                 | 平成<br>14年 | 平成<br>19年 | 変化率<br>(%) | 平成<br>14年 | 平成<br>19年 | 変化率<br>(%) | 平成<br>14年    | 平成<br>19年 | 変化率<br>(%) | 平成<br>14年 | 平成<br>19年 | 変化率<br>(%) |
| 市全体             | 4,791     | 4,039     | -15.7      | 27,077    | 25,916    | -4.3       | 398,275      | 388,784   | -2.4       | 391,711   | 423,098   | 8.0        |
| 中央・三和・<br>出屋敷地区 | 482       | 401       | -16.8      | 2,351     | 1,832     | -22.1      | 36,389       | 21,549    | -40.8      | 43,681    | 30,636    | -29.9      |
| 杭瀬地区            | 223       | 159       | -28.7      | 974       | 683       | -29.9      | 11,217       | 6,081     | -45.8      | 12,216    | 9,020     | -26.2      |
| 立花地区            | 189       | 184       | -2.6       | 1,170     | 1,106     | -5.5       | 16,991       | 15,316    | -9.9       | 19,548    | 17,836    | -8.8       |
| 塚口地区            | 152       | 153       | 0.7        | 1,127     | 1,210     | 7.4        | 20,867       | 18,424    | -11.7      | 24,971    | 23,656    | -5.3       |
| 潮江地区            | 114       | 91        | -20.2      | 816       | 644       | -21.1      | 10,753       | 12,071    | 12.3       | 14,677    | 15,059    | 2.6        |
| 園田地区            | 112       | 96        | -14.3      | 701       | 607       | -13.4      | 8,551        | 6,735     | -21.2      | 7,238     | 7,316     | 1.1        |
| 武庫之荘地区          | 82        | 105       | 28.0       | 591       | 951       | 60.9       | 7,438        | 11,450    | 53.9       | 6,939     | 11,119    | 60.2       |

資料：「尼崎市の商業」(商業集積地別集計表)より作成

これは、1事業所当たりの指標でみるとよくわかる。1事業所当たりの従業者数、年間商品販売額、売場面積を図表 2-4 (P12) に示した。杭瀬地区の1事業所当たりの指標は、すべてにおいて7つの商業集積地のなかでもっとも小さいことがわかる。

図表 2-4 尼崎の主要商業集積地における小売業の 1 事業所当たりの指標

|                 | 従業者数<br>(人) |           | 年間商品販売額<br>(百万円) |           | 売場面積<br>(㎡) |           |
|-----------------|-------------|-----------|------------------|-----------|-------------|-----------|
|                 | 平成<br>14年   | 平成<br>19年 | 平成<br>14年        | 平成<br>19年 | 平成<br>14年   | 平成<br>19年 |
| 市全体             | 5.7         | 6.4       | 83.1             | 96.3      | 81.8        | 104.8     |
| 中央・三和・<br>出屋敷地区 | 4.9         | 4.6       | 75.5             | 53.7      | 90.6        | 76.4      |
| 杭瀬地区            | 4.4         | 4.3       | 50.3             | 38.2      | 54.8        | 56.7      |
| 立花地区            | 6.2         | 6.0       | 89.9             | 83.2      | 103.4       | 96.9      |
| 塚口地区            | 7.4         | 7.9       | 137.3            | 120.4     | 164.3       | 154.6     |
| 潮江地区            | 7.2         | 7.1       | 94.3             | 132.6     | 128.7       | 165.5     |
| 園田地区            | 6.3         | 6.3       | 76.4             | 70.2      | 64.6        | 76.2      |
| 武庫之荘地区          | 7.2         | 9.1       | 90.7             | 109.0     | 84.6        | 105.9     |

資料:「尼崎市の商業」(商業集積地別集計表)より作成

図表 2-3 で、平成 14 年から 19 年にかけての 5 年間の変化をみると、杭瀬地区ではすべての項目で減少しており、事業所数で▲28.7% (▲64 事業所)、従業者数で▲29.9% (▲291 人)、年間商品販売額で▲45.8% (▲5,136 百万円)、売場面積で▲26.2% (▲3,196 ㎡) 減少している。特に、事業所数、従業者数、年間商品販売額の 3 つは、商業集積地の中でも減少率がもっとも高く、また売場面積も大きく減少している (売場面積の減少率は、中央・三和・出屋敷地区に次いで 2 番目に高い)。

ここでみた 4 つの指標のいずれをとってみても、図表 2-1 (P9) でみた集計区の人口減少率 (▲10.2%) を大きく上回っており、当該集積地における小売機能が著しく低下していることがわかる。

統計で情報が得られた平成 19 年以降にも杭瀬地区の商業集積に影響を与える大きな変化があった。平成 20 年 10 月に JR 尼崎駅北側に COCOE あまがさき緑遊新都心 (以下、「ココエ」という。) がオープンした。当財団が平成 22 年 7 月に尼崎市民を対象として実施したアンケート調査によると、杭瀬地区周辺の居住者の 16% が週 1 回以上ココエに行き、「月 1 ～3 回」を加えると 76% がココエに出かけていた<sup>11</sup>。ココエが開業する以前は別の場所で買い物をしていたと考えられるため、杭瀬地区の商業集積は少なからず影響を受けたものと考えられる。

杭瀬地区以外の商業集積地に目を向けてみると、事業所数が杭瀬地区を上回る中央・三和・出屋敷地区や立花地区でもすべての項目で減少している。潮江地区や園田地区でも事業所数や従業者数の減少が目立つ。主要な商業集積地の多くが厳しい状況に直面している中で、武庫之荘地区だけがすべての項目で増加しているのは注目に値する。

なお、事業所数、従業者数、年間商品販売額は尼崎市全体でも減少している。その一方で、売場面積は増加している。これは、ここでみた既存の商業集積地内での増加ではなく、工場の跡地などで大規模な商業施設 (コストコ、カルフル [現: イオン] など) が建設されたことによるものである。

<sup>11</sup> (財) 尼崎地域・産業活性化機構「大規模商業施設立地と尼崎市民の消費行動の変化に関する調査」(平成 22 年 12 月)。

### 3 踏査による土地・建物利用からみた杭瀬地区の特性

#### (1) 全体像

杭瀬地区内での土地・建物利用の件数を集計すると1,900件であった。用途分類ごとに件数をみると、**図表3-1**のような構成であった。「店舗」が786件(全体の41.4%)、「店舗以外の建物」が981件(全体の51.6%)、「空地系」が133件(全体の7.0%)あった。店舗が全体の4割強を占めており、商業地という性格をもつ地区であるとわかる。用途分類(**図表3-1**の下線部の分類)を地図で示したものが**図表3-2**(P15)である。なお、詳細な分類の件数は、巻末の「資料2 土地・建物用途の分類別件数(詳細)」を参照されたい。

以下、「店舗」、「店舗以外の建物」、「空地系」の順に細かくみていく。

##### ① 店舗 (786 店舗)

店舗の分布状況を捉えやすくするために、**図表3-2**のうち、店舗に該当する「小売業」「宿泊業、飲食店」「その他の店舗等」「空き店舗」<sup>12</sup>のみを抽出して**図表3-3**(P16)に示した。

全786店舗のうち449店舗(店舗全体の57.1%)が営業中であり、337店舗(同42.9%)は「空き店舗」であった<sup>13</sup>。営業中の店舗の業種別内訳は、「小売業」が176店舗(営業中の店舗の39.2%)、「宿泊業、飲食店」(以下、「飲食店」という。)が142店舗(同31.6%)<sup>14</sup>、「その他の店舗等」(以下、「(広義の)「サービス業」という。)が131店舗(同29.2%)であった。

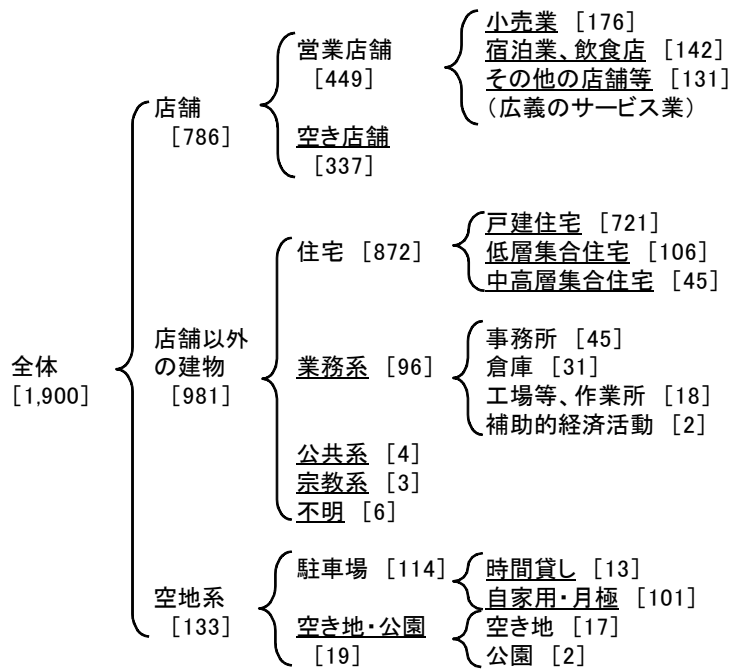
この「小売業」「飲食店」「サービス業」の詳細な分析については、後で詳しく述べる。ここでは、**図表3-3**を用いて「空き店舗」を含めた4分類の空間的な分布について簡単にみておく。

国道2号と園田橋線が交わる杭瀬交差点を中心として、交差点の1)北東、2)北西、3)南東、4)南西の4つのエリアに分けて、店舗が多く立地しているところを挙げてみる。1)北東部では、園田橋線から街区レベルでみて1ないし2ブロックのエリアと国道2号沿い、2)北西部では、園田橋線から長洲線までエリア中央部を東西に貫くアーケードのある通りと、国道2号と園田橋線沿い、3)南東部では、国道2号と園田橋線沿い、4)南西部では、園田橋線から街区レベルでみて1ブロックのエリアと国道2号沿いに店舗の立地がみられる。

以下では、4分類別に特徴的なところを挙げてみる。

「小売業」の店舗は、**図表1-2**で示した小売市場や商店街のあるエリアに集積している。それ

**図表3-1 土地・建物用途の分類別件数**



(注)[]内の数値は件数

<sup>12</sup> 店舗を居住スペースに転用していると確認できたケースのうち、店舗への再転用が可能であると見受けられるケースは「空き店舗」に分類した。

<sup>13</sup> 空き店舗の数は、『市場・商店街活性化事業 商店街実態調査・商業団体調査 調査結果報告書』(尼崎市、平成22年3月)においても調査されている。ただし、調査の対象が商業団体に属している店舗のみであるため、本調査の数値とは異なる。

<sup>14</sup> このうち、宿泊業は1店舗しかなく、残る141店舗は飲食店である。

に加えて、数は少ないものの、国道2号沿い、国道2号の杭瀬西交差点から北側に伸びる通り、杭瀬駅の駅舎にも店舗の立地がみられる。

「飲食店」は、「小売業」の分布と類似しているところが多い。分布の広がりであれば、「小売業」の分布の少し外側にも広がって店舗の立地がみられる。特に、国道2号の杭瀬交差点の南西部に多くの立地がみられる（「五色横丁」という名称の歓楽街がある）。

「サービス業」の店舗は、「小売業」の店舗や「飲食店」が多く立地している小売市場や商店街、国道2号沿いといったエリアに加えて、それ以外のエリアにも店舗の立地が広がっている。

「空き店舗」は、特定のエリアに集中して分布しているわけではなく、商業集積地の至る所に分布している。場所によっては営業している店舗よりも、「空き店舗」の方が目立つところもある。例えば、杭瀬市場、杭瀬中市場組合、杭瀬北市場、杭瀬栄町商店会、五色横丁などである。このほか、杭瀬北市場の周辺部、杭瀬昭和通商店街の東側のブロックとその周辺部、国道2号沿い、及び杭瀬西交差点から北に伸びる通りでも「空き店舗」が多数見られた。

## ② 店舗以外の建物（981件）

「店舗以外の建物」の中では、「住宅系」がもっとも多く、872件（全体の45.9%）であった。先に述べたように、ここでは建物の1階部分の用途で分類しているため、2階以上は住宅であっても1階部分が店舗など住宅以外の用途である建物の場合、住宅部分を捕捉できていない可能性がある。以下では、「住宅系」は1階部分が住宅である建物を対象としていることに注意されたい。

建物の種類別に住宅をみると、「戸建住宅」が721戸、「低層集合住宅」が106棟、「中高層集合住宅」が45棟という構成であった。なお、住宅の単位は、「件」ではなく、「戸建住宅」では「戸」、「集合住宅」では「棟」を使用している。

図表3-2で住宅の空間的な分布をみると、その多くは、店舗が多く立地しているエリアの外側に分布している。なお、「住宅系」の分析については、後で詳しく述べることにする。

「住宅系」以外では、「業務系」が96件、「公共系」が4件、「宗教系」が3件、「不明」<sup>15</sup>が6件あった。また、「業務系」を詳しくみると、「事務所」がもっとも多く45件、「倉庫」が31件、「工場等、作業場」が18件、「補助的経済活動」が2件であった。

「住宅系」以外の分布をみると、「業務系」は調査対象エリア全体に広く分布している。店舗が多く立地しているエリアや住宅地に立地しているものは、面積規模が小さいものが多い。一方、国道2号、長洲線、及び今福東交差点から北に延びる道路（センターライン有り）など、比較的広い道路に面したところに立地しているものには、面積規模が大きい工場や作業場も見られる。

「公共系」の分布は、杭瀬地区の北西部に保育園が1件、国道2号の杭瀬交差点の南東部に幼稚園と交番が各1件、及び阪神杭瀬駅が1件あった。「宗教系」の分布は、杭瀬地区の北東部と北西部に各1件、杭瀬交差点の南東部に1件あった。

## ③ 空地系（133件）

「空地系」では駐車場がもっとも多く、114箇所（全体の6.0%）あった。このうち、一般の来街者が利用できる「時間貸し」駐車場は13箇所<sup>16</sup>で、一般利用ができない「自家用・月極」は101箇所あった<sup>17</sup>。また、「空き地・公園」は19箇所あり、大部分（17箇所）は「空き地」であった。

「時間貸し」駐車場の空間的な分布をみると、店舗が多く集まる場所からやや離れているものが多い。また、多くは狭い駐車場である（13箇所のうち10台以上駐車できるものは5カ所しかない）。

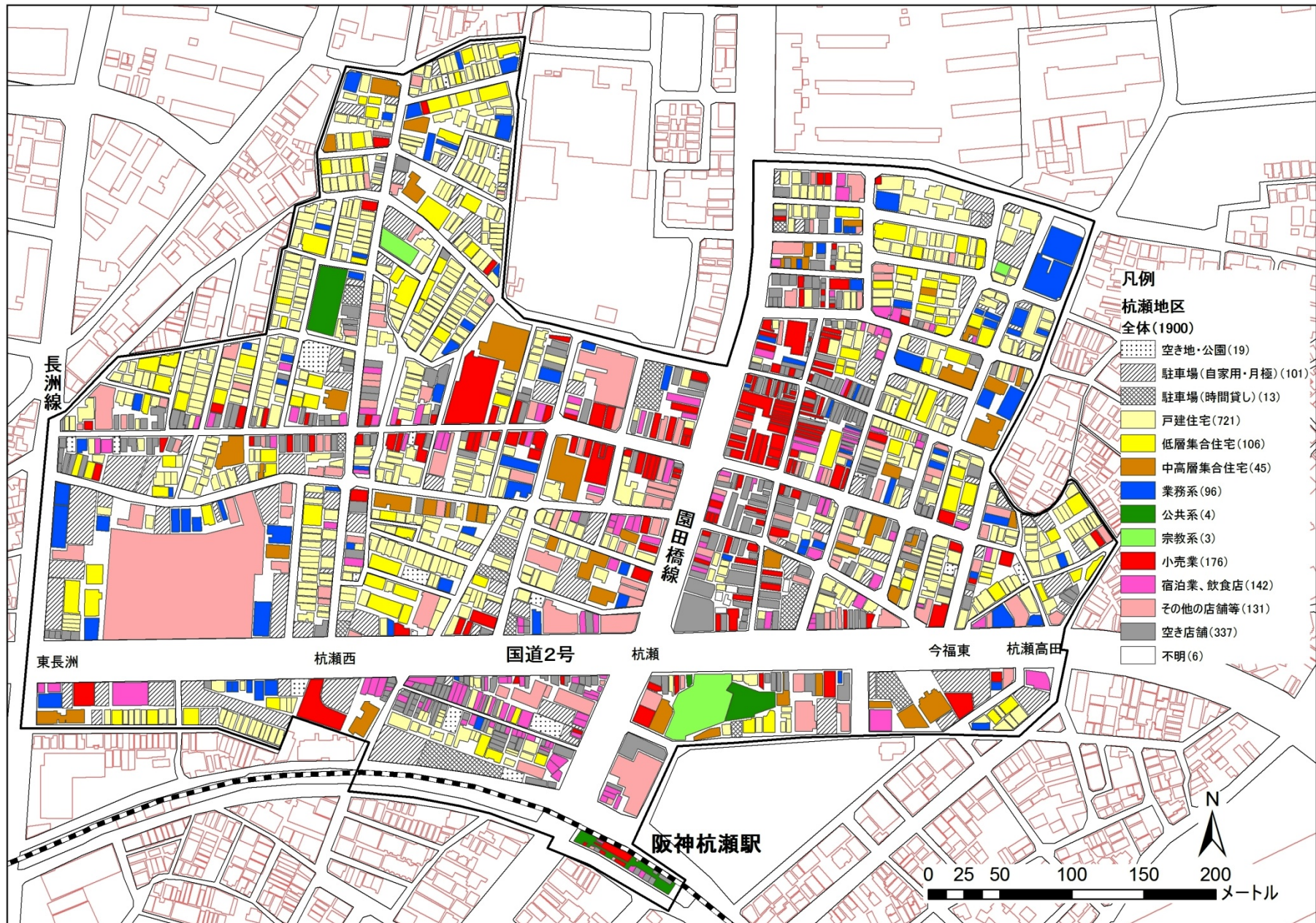
<sup>15</sup> 建物の存在は確認できたものの、用途を確認することができなかったものを「不明」に分類した。

<sup>16</sup> このほか、幹線道路である園田橋線沿いに一般利用が可能なパーキングエリアが設置されている。

<sup>17</sup> 駐車場のなかには構造物になっているタイプのものも存在するが、便宜上、ここでは空地系に分類した。



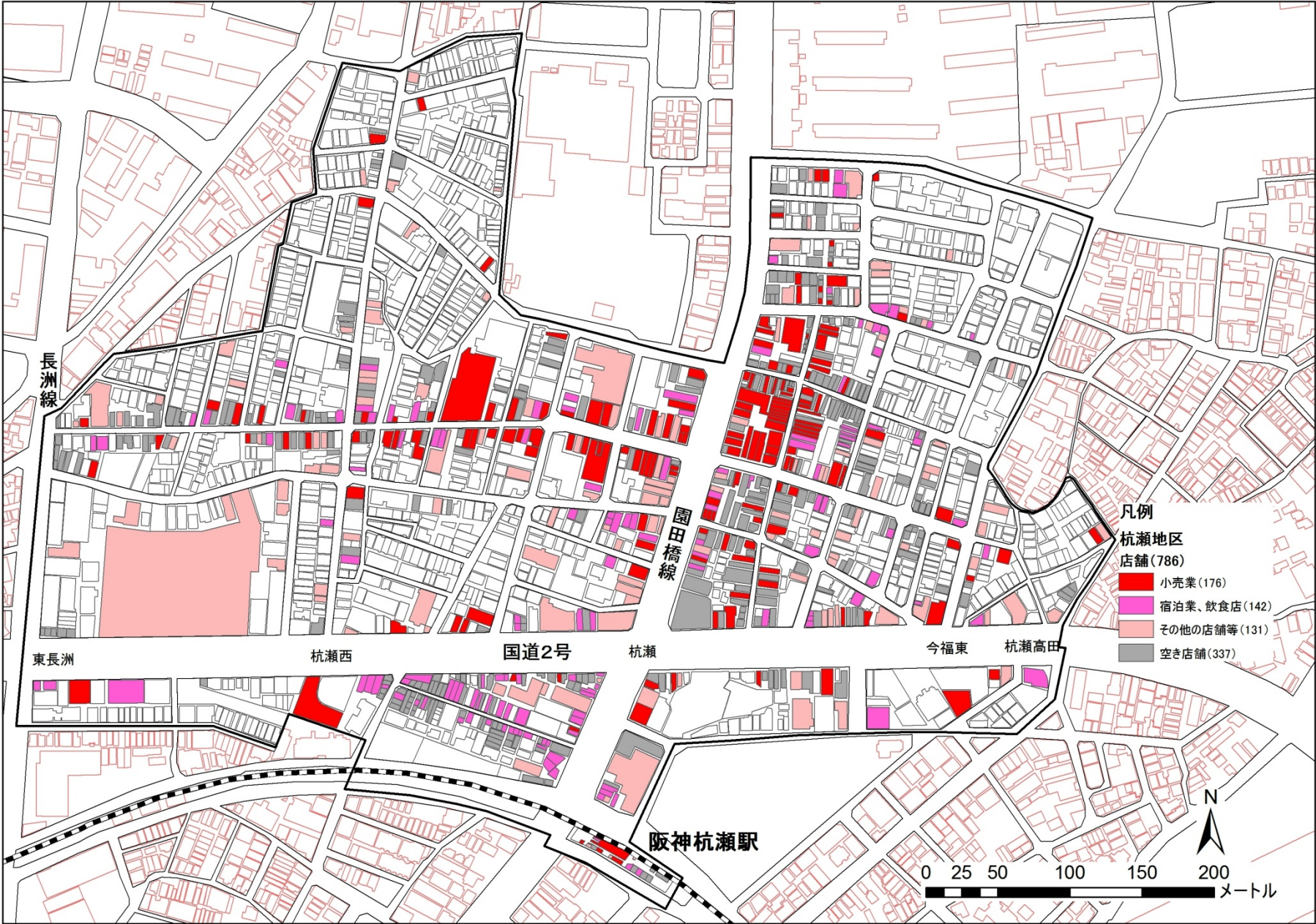
図表 3－2 杭瀬地区の土地・建物利用の種類と分布



(資料) 平成 23 年 12 月現地での目視による現況確認に基づき作成



図表 3－3 杭瀬地区の店舗の種類と分布



(資料) 平成 23 年 12 月現地での目視による現況確認に基づき作成

## (2) 小売店舗

小売業（176 店舗）の件数を詳細な分類でみると、**図表 3－4**のような構成であった。産業中分類でみて、もっとも多いのは「飲食料品」の 82 店舗で、小売店舗全体の半数近く（46.6%）を占めている。次に、「織物・衣服・身の回り品」の 26 店舗（同 14.8%）が続いている。「機械器具」（10 店舗）と「各種商品」（3 店舗）は少なかった。また、上記の分類に該当しない「その他」も 55 店舗（同 31.3%）あった。この産業中分類（**図表 3－4**の下線部の分類）によって店舗を地図で示したものが**図表 3－5**（P19）である<sup>18</sup>。以下では、この中分類別にさらに詳しくみていくことにする。

### ①飲食料品（82 店舗）

「飲食料品」を小分類別にみると、もっとも多いのは「菓子・パン」

（13 店舗）で、「野菜・果実」（11 店舗）、「酒」（9 店舗）、「各種食料品」「食肉」「鮮魚」（各 6 店舗）が続いている。このほか、上記の分類に該当しない「その他の飲食料品」が 31 店舗あった。

「菓子・パン」（13 店舗）と「食肉」（6 店舗）を細分類でみると、「菓子」が 9 店舗、「パン」が 4 店舗、「食肉（卵・鶏肉を除く）」が 4 店舗、「卵・鶏肉」が 2 店舗であった。また、「その他の飲食料品」（31 店舗）を細分類でみると、「料理品」（9 店舗）がもっとも多く、「豆腐・かまぼこ等加工食品」（7 店舗）、「乾物」（5 店舗）、「コンビニエンスストア」「茶類」「米穀類」（各 3 店舗）、「牛乳」（1 店舗）と続いている。

杭瀬地区では、生鮮三品（鮮魚、肉、青果〔野菜・果実〕）を含め、食料品を販売する小売店が比較的多く立地しており、以下でみる他の品目と比べると買い物がしやすい状況にある。

産業分類別にみて、店舗が存在しない業種は「飲料」のみであり、産業分類別にみると、杭瀬地区には「飲食料品」の店舗がひとつとおり揃っている。なお、業種分類の「飲料」の店舗が存在しないということは、杭瀬地区に「飲料品を売っている店舗がない」という意味ではない。「飲料品をもっとも中心的な商品として販売している店舗がない」という意味であることに注意されたい。

店舗の空間的な分布をみると、**図表 1－2**で示した商業団体のエリアを中心に店舗の立地が見られる。なかには、杭瀬中市場（協）のように、飲食料品店が連続して立地しているところもみられる。多くは小規模な店舗であるが、食品スーパー（分類は「各種食料品」で全 4 店舗、杭瀬栄町 EAST 商店街の「サンエー杭瀬店」、杭瀬銀座商店街の「スーパーストア成田水産」、杭瀬本町商店街の「スーパーマルトク」、杭瀬駅舎の「アカシヤ杭瀬店」）やコンビニエンスストア（3 店舗、杭

**図表 3－4 小売業の分類別件数**

|              |                     |                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 小売業<br>[176] | 各種商品<br>[3]         |                                                                                                                                                                                                                      |
|              | 織物・衣服・身の回り品<br>[26] | <ul style="list-style-type: none"> <li>婦人服・子供服 [10]</li> <li>呉服・服地・寝具 [4]</li> <li>男子服 [4]</li> <li>靴・履物 [2]</li> <li>その他(洋品雑貨、かばん等) [6]</li> </ul>                                                                  |
|              | 飲食料品<br>[82]        | <ul style="list-style-type: none"> <li>菓子・パン [13]</li> <li>野菜・果実 [11]</li> <li>酒 [9]</li> <li>各種食料品 [6]</li> <li>食肉 [6]</li> <li>鮮魚 [6]</li> <li>その他(料理品、加工食品、乾物等) [31]</li> </ul>                                   |
|              | 機械器具<br>[10]        | <ul style="list-style-type: none"> <li>機械器具 [6]</li> <li>自動車・中古自動車、部品、二輪 [2]</li> <li>自転車 [2]</li> </ul>                                                                                                             |
|              | その他<br>[55]         | <ul style="list-style-type: none"> <li>医薬品・化粧品 [13]</li> <li>書籍・文房具 [8]</li> <li>写真機、時計・眼鏡・光学機械 [5]</li> <li>家具・建具・畳 [4]</li> <li>じゅう器 [2]</li> <li>スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器 [2]</li> <li>他に分類されない(花、たばこ等) [21]</li> </ul> |

(注)[]内の数値は件数

<sup>18</sup> 参考までに「空き店舗」もあわせて表示している（以下、「飲食店」「サービス業」の地図でも同様に）。

瀬交差点の南東に1店舗、国道2号の今福東交差点の南北に各1店舗）も立地している。

## ②織物・衣服・身の回り品（26店舗）

「織物・衣服・身の回り品」を小分類別にみると、もっとも多いのは「婦人服・子供服」（10店舗）で、「呉服・服地・寝具」「男子服」（各4店舗）、「靴・履物」（2店舗）と続いている。このほか、上記の分類に該当しない「その他の織物・衣服・身の回り品」が6店舗あった。これを細分類でみると、「洋品・雑貨」が5店舗、「かばん・袋物」が1店舗であった。

産業分類別にみて、店舗が存在しない業種は「下着類」のみであった（「下着を販売している店舗がない」という意味ではない）。

店舗の空間的な分布をみると、杭瀬銀座商店街、杭瀬栄町 EAST 商店街、杭瀬昭和通商店街、杭瀬本町商店街に複数の店舗の立地がみられ、いずれも規模の小さい店舗である。

## ③機械器具（10店舗）

「機械器具」を小分類別にみると、もっとも多いのは「機械器具」（6店舗）で、「自動車、中古自動車、部品、二輪」「自転車」（各2店舗）が続いている。「機械器具」を細分類でみると、「電気機械器具」が5店舗、「その他の機械器具」が1店舗（ミシン販売）あった。

産業分類でみて、店舗が存在しない業種は「電気事務機械器具」「中古電気製品」であった。

店舗の空間的な分布をみると、比較的分散して立地している。いずれも規模の小さい店舗であり、そのほとんどが商店街や幹線道路に面した場所に立地している。

## ④各種商品（3店舗）

「各種商品」は3店舗のみであった。杭瀬栄町商店会のエリアに100円ショップが1店舗、杭瀬北市場の西側に比較的規模の大きい100円ショップが1店舗、杭瀬駅舎に売店が1店舗あった。細分類でみると、これらはすべて「その他の各種商品」であり、もうひとつの分類「百貨店、総合スーパー」の店舗は、杭瀬地区ではみられなかった。

## ⑤その他（55店舗）

「その他」を小分類別にみると、もっとも多いのは「医薬品・化粧品」（13店舗）で、「書籍・文房具」（8店舗）、「写真機、時計・眼鏡・光学機器」（5店舗）、「家具・建具・畳」（4店舗）、「じゅう器」「スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器」（各2店舗）が続いている。このほか、上記の分類に該当しない「他に分類されない小売業」が21店舗あった。

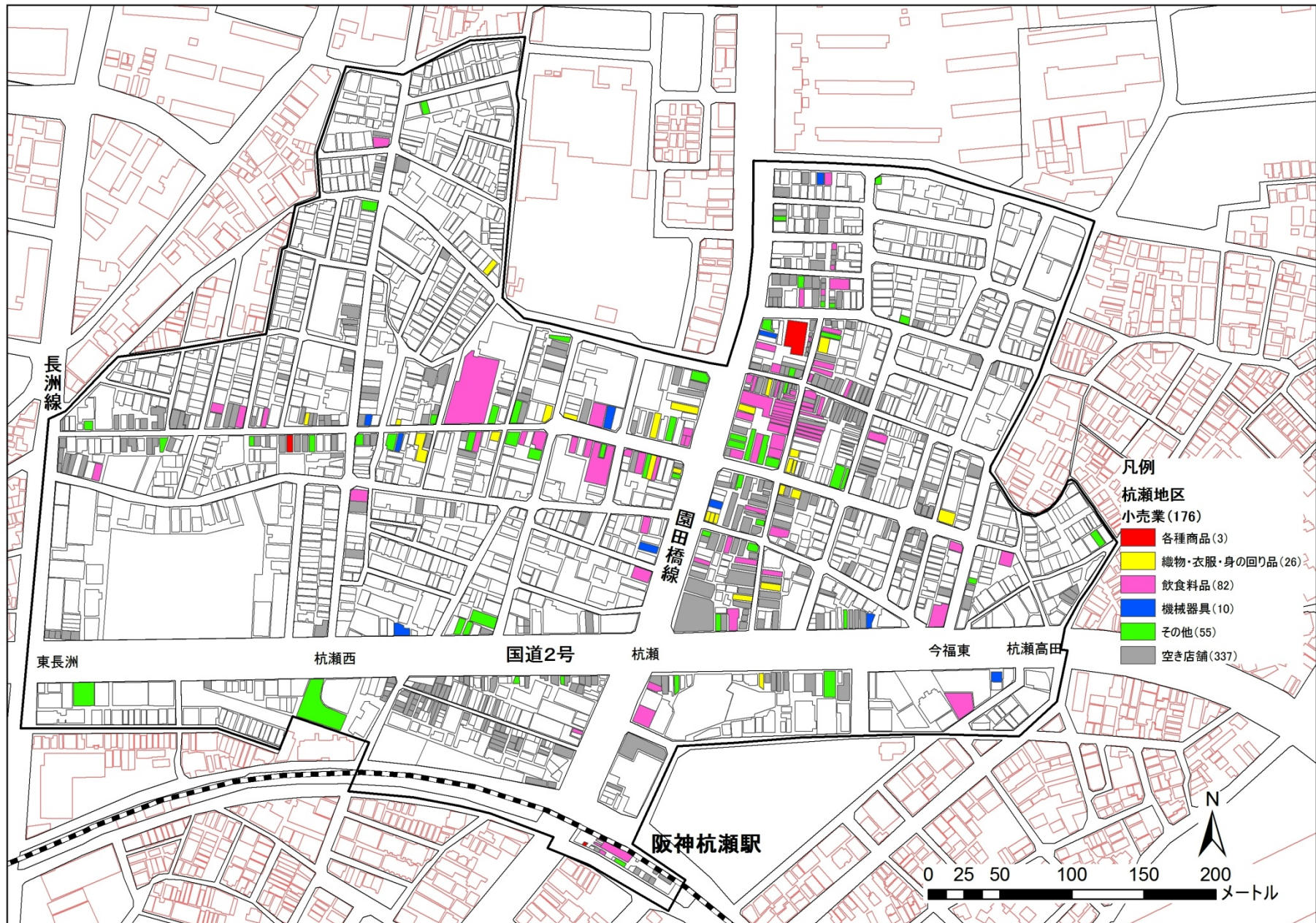
「医薬品・化粧品」（13店舗）を細分類でみると、医薬品では「調剤薬局」が7店舗、「ドラッグストア」が3店舗、「医薬品小売業」が1店舗で、「化粧品」は2店舗あった。また、「他に分類されない小売業」（21店舗）を細分類でみると、「花・植木」が8店舗、「たばこ・喫煙具専門」が6店舗、「中古品」が2店舗、「建築材料」「ペット・ペット用品」が1店舗ずつあった。また、「他に分類されないその他」も3店舗（名刺印刷、はんこ販売、ビデオ販売）あった。

産業分類でみて、店舗が存在しない業種は、小分類では「農業用品」「燃料」、細分類では「ホームセンター」「ジュエリー製品」「骨董品」であった（「ジュエリーなどを販売している店舗がない」という意味ではない）。

店舗の空間的な分布（図表3-5）をみると、図表1-2で示した商業団体のエリアに広く店舗の立地が見られ、ほとんどが小規模な店舗である。少数ではあるが、国道2号沿いに立地して専用の駐車場を併設している店舗（杭瀬西交差点の南側にリサイクル洋品店、東長洲交差点の南東ブロックにゴルフ用品店）もみられた。



図表 3－5 杭瀬地区の小売業の種類と分布



(資料) 平成 23 年 12 月現地での目視による現況確認に基づき作成

### (3) 飲食店

飲食店（142 店舗）の件数を詳細な分類でみると、**図表 3－6**のような構成であった。この分類によって店舗を地図で示したものが**図表 3－7**（P21）である。

#### ①店舗数

小分類別にみると、もっとも多いのは「バー、キャバレー、ナイトクラブ」で 50 店舗（飲食店全体の 35.2%）あった。次に「酒場、ビアホール」の 27 店舗（同 19.0%）が続き、この 2 つの分類で飲食店の半数以上（54.2%）を占めている。

このほか多い順に、「喫茶店」（19 店舗）、「専門料理店」（14 店舗）、「食堂、レストラン」（9 店舗）、「すし店」（3 店舗）、「そば・うどん店」（2 店舗）、「持ち帰り・宅配飲食サービス」（2 店舗）、「宿泊業」（1 店舗）が続いている。このほか、上記の分類に該当しない「その他」が 15 店舗あった（このうち「お好み焼き・焼きそば・たこ焼店」が 14 店舗）。

「専門料理店」（14 店舗）を細分類でみると、「中華料理店」が 3 店舗、「日本料理店」「ラーメン店」「焼肉店」が各 2 店舗、「その他の専門料理店」が 5 店舗（韓国料理 [2 店舗]、カレー屋、ホルモン焼き、ネパール料理 [各 1 店舗]）あった。

産業分類でみて、店舗が存在しない業種は「専門料理店」の「料亭」のみであった。

#### ②店舗の空間的な分布

店舗の空間的な分布（**図表 3－7**）をみると、「小売業」の分布と類似点が多い。少数ではあるが、「小売業」の分布の少し外側にも広がって店舗の立地がみられる。「小売業」との大きな違いは、杭瀬交差点の南西部に「五色横丁」という名称の歓楽街があり、多くの飲食店が集まっている点である。ここには、もっとも店舗数が多かった「バー、キャバレー、ナイトクラブ」が多く立地している。しかし、その一方で、路地裏も含め、「空き店舗」が多く発生している。外観から判断して、その多くはかつて飲食店であったものと思われる。

来街者の休憩所にもなりうる「喫茶店」は、国道 2 号の杭瀬西交差点以東に分散してみられる。多くは、**図表 1－2**で示した商店街のエリアに立地している。

「飲食店」は、ほとんどが小規模な店舗であるが、国道 2 号沿いに立地して専用の駐車場を併設している店舗（東長洲交差点の南東ブロックに回転寿司店、杭瀬高田交差点の南にちゃんこ鍋店）もみられる。

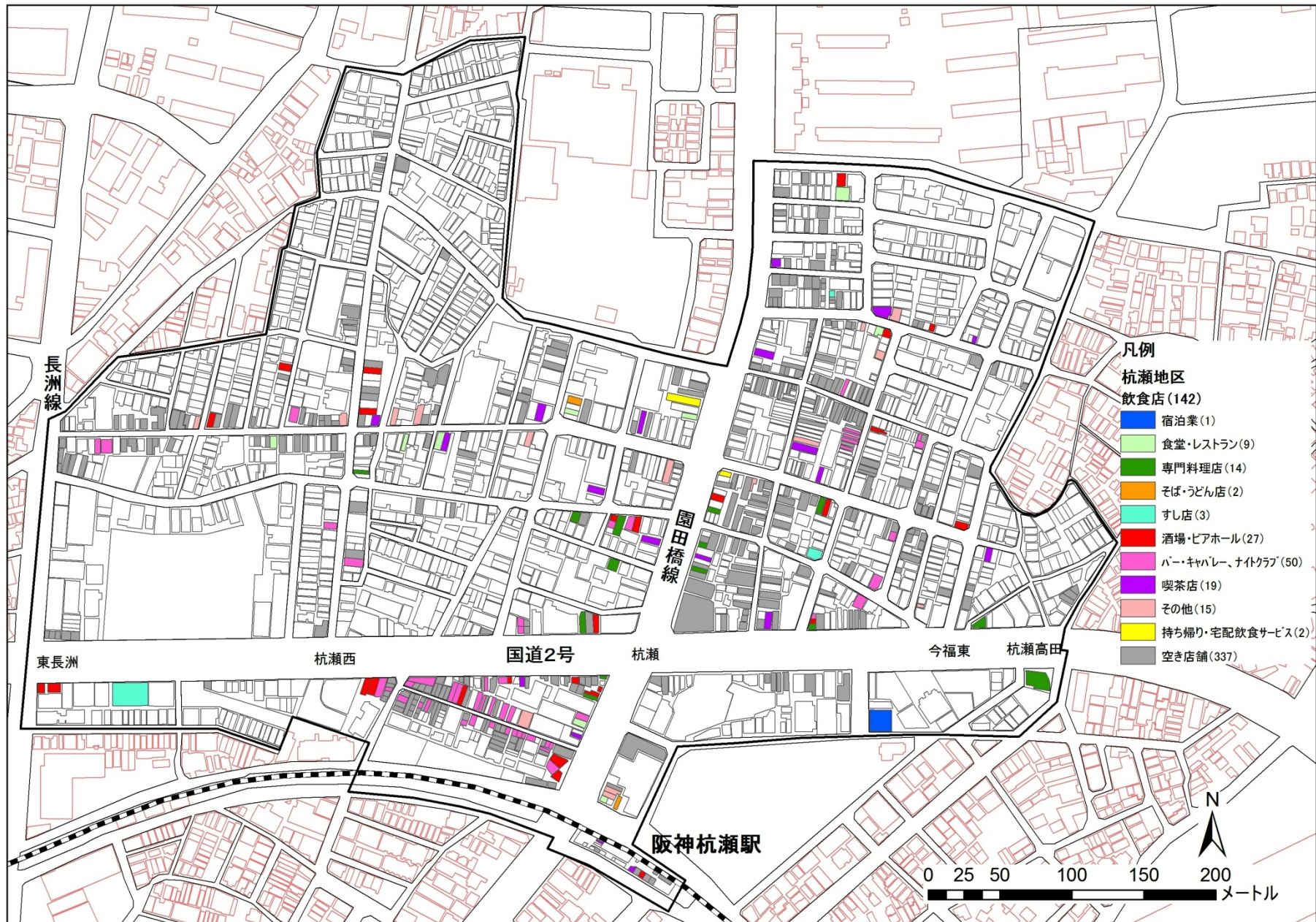
**図表 3－6 飲食店の分類別件数**

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| 飲食店<br>[142] | 宿泊業 [1]              |
|              | 食堂・レストラン [9]         |
|              | 専門料理店 [14]           |
|              | （日本料理、中華料理、焼肉等）      |
|              | そば・うどん店 [2]          |
|              | すし店 [3]              |
|              | 酒場・ビアホール [27]        |
|              | バー・キャバレー、ナイトクラブ [50] |
|              | 喫茶店 [19]             |
|              | その他（お好み焼き等） [15]     |
|              | 持ち帰り・宅配飲食サービス [2]    |

（注）[]内の数値は件数



図表 3－7 杭瀬地区の飲食店の種類と分布



(資料) 平成 23 年 12 月現地での目視による現況確認に基づき作成

#### (4) サービス業

サービス業（131 店舗）の件数を詳細な分類<sup>19</sup>でみると、**図表 3－8**のような構成であった。産業分類（**図表 3－8**の下線部の分類）によって店舗を地図で示したものが**図表 3－9**（P23）である。

##### ①店舗数

産業分類別にみると、もっとも多いのは「洗濯・理容・美容・浴場業」で 39 店舗（サービス業の店舗全体の 29.8%）あった。このほか多い順に、「医療業」（32 件）、「不動産業、物品賃貸業」（14 店舗）、「保険衛生」（12 店舗）、「学習支援業」（11 店舗）、「他の生活関連サービス業」（10 店舗）、「金融業」（5 店舗）、「娯楽業」（3 店舗）が続いている。また、上記の分類に該当しない「その他」が 5 店舗あった。

産業分類でみると、日常生活を支える生活関連サービスを提供する店舗は、ほぼ揃っているようにみえる。

分類（大分類の「生活関連サービス業、娯楽業」に属する業種）でみて、店舗が存在しない業種は、「映画館」「興行場（劇場など）」「スポーツ施設提供業（ボウリング場、フィットネスなど）」「カラオケボックス」であり、「娯楽」に関する業種が目立つ。ちなみに、杭瀬地区には娯楽業の店舗が 3 店舗（パチンコ屋が 2 店舗、雀荘が 1 店舗）しかない。

なお、「医療業」の「療術業」（11 件、いわゆる「あんまマッサージ指圧・鍼きゅう」）や「保険衛生」の「特養、介護老人保健施設等」（11 件）がいずれも 10 件以上みられ、高齢化が進む地域のニーズに応える業種の立地もみられた。

##### ②店舗の空間的な分布

店舗の空間的な分布（**図表 3－9**）をみると、飲食店の分布よりもさらに広範囲に分布している。多くは小規模な店舗であるが、比較的規模の大きい店舗もみられる。いくつか挙げると、「洗濯・理容・美容・浴場業」では、温泉が 3 店舗（国道 2 号沿いで杭瀬西交差点の北東と杭瀬高田交差点の北に各 1 店舗、杭瀬栄町商店会のエリアに 1 店舗）ある。「医療業」では、杭瀬小学校（調査区域外）の南に大隈病院があり、「学習支援業」では、国道 2 号沿いで東長洲交差点の北東に自動車学校がある。「金融業」では、国道 2 号沿いで杭瀬交差点の北西に銀行と信用金庫があり、「娯楽業」では、阪神杭瀬駅前にパチンコ店が 2 店舗ある。

**図表 3－8 サービス業の分類別件数**

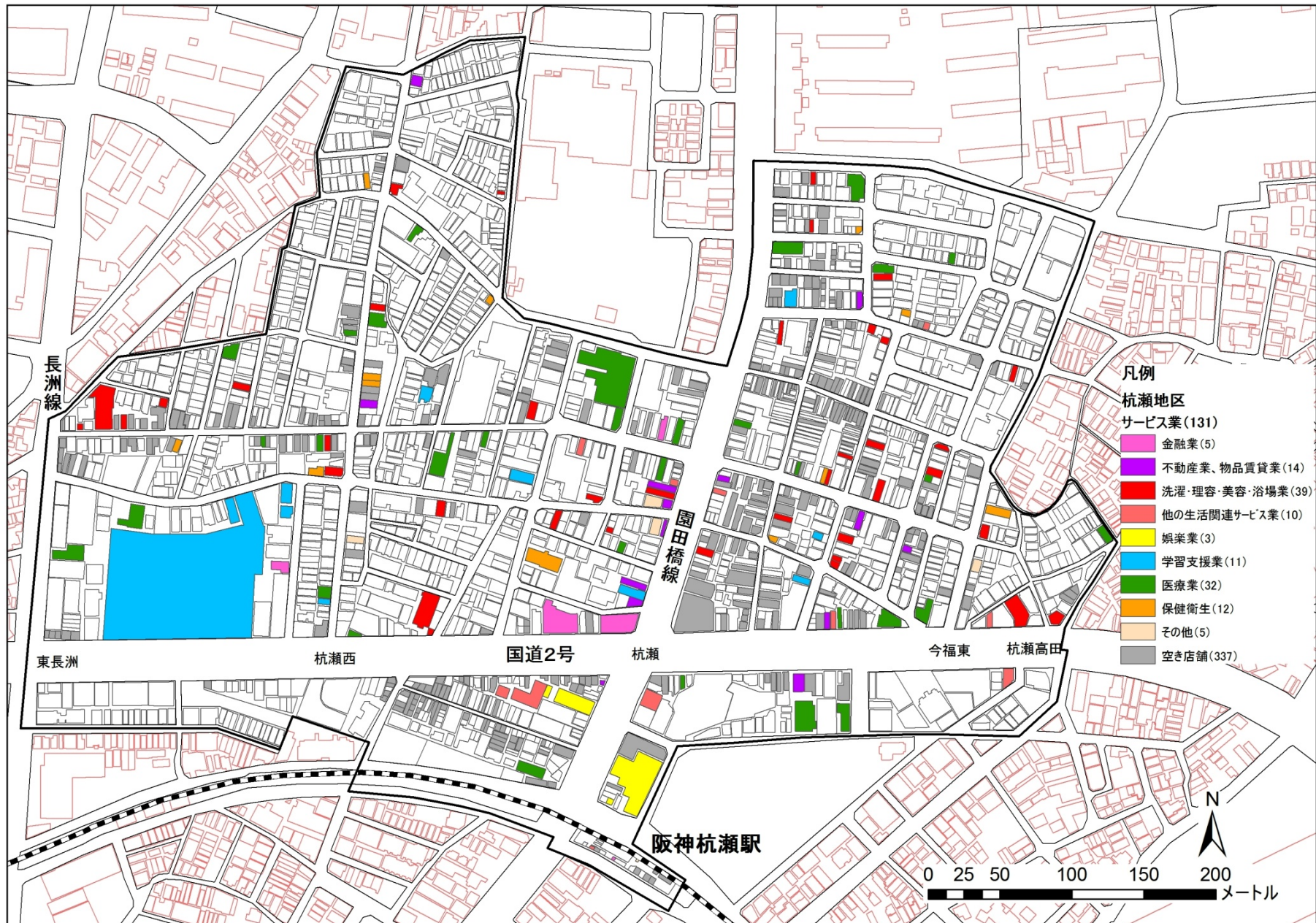
|                |                       |                                                                  |
|----------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| サービス業<br>[131] | 金融業 [5]               |                                                                  |
|                | 不動産業、<br>物品賃貸業 [14]   |                                                                  |
|                | 洗濯・理容・<br>美容・浴場業 [39] | 美容業 [14]<br>理容業 [9]<br>洗濯業 [6]<br>その他の公衆浴場業 [4]<br>その他(エステ等) [6] |
|                | 他の生活関連<br>サービス業 [10]  | 冠婚葬祭業 [2]<br>旅行業 [1]<br>衣服裁縫修理業 [1]<br>他に分類されない(写真現像等) [6]       |
|                | 娯楽業 [3]               |                                                                  |
|                | 学習支援業 [11]            | 教養・技能教授所 [7]<br>学習塾 [2]<br>他に分類されない [2]                          |
|                | 医療業 [32]              | 一般診療所 [12]<br>療術業 [11]<br>歯科診療所 [8]<br>病院 [1]                    |
|                | 保健衛生 [12]             | 特養、介護老人保健施設等 [11]<br>障害者福祉事業 [1]                                 |
|                | その他 [5]               |                                                                  |

（注）[]内の数値は件数

<sup>19</sup> サービス業の店舗は、先にみた小売店や飲食店とは異なり、複数の産業大分類にまたがっているため、小分類ではなく、先に大分類と中分類でみておいて、店舗数が多い業種について、小分類でみることにする。



図表 3－9 杭瀬地区のサービス業の種類と分布



(資料) 平成 23 年 12 月現地での目視による現況確認に基づき作成

## (5) 居住地

住宅（872 件）の件数を詳細な分類でみると、**図表 3－10** のような構成であった。この分類別に住宅を地図で示したものが **図表 3－11**（P25）である。以下、分類別にみていく。

### ①戸建住宅（721 戸）

「戸建住宅」<sup>20</sup>の軒数を階数別にみると、居住者のいる住宅で「1 階」建てのものが 40 戸（「戸建住宅」全体の

5.5%）、「2 階」建てが 482 戸（同 66.9%）、「3 階以上」の建物が 151 戸（同 20.9%）であった。また、「空き家」は 48 戸（同 6.7%）確認できた。「空き家」は多くが古い建物であった。

### ②低層集合住宅（106 棟）

「低層集合住宅」のうち、居住者がいる住宅は 93 棟（87.7%）で、全戸が「空き家」として確認できたものが 13 棟（12.3%）あった。実際には、地図で示した数値以上に多くの「空き家」が発生している。「低層集合住宅」のなかには半分以上が「空き家」となっているものもあった。「低層集合住宅」の場合、このように「空き家」が発生していても、全戸で「空き家」が発生していることを確認できなかった場合は「空き家」に分類しなかった。「低層集合住宅」について居住の有無を確認するためには、建物の形状によっては、建物内に立ち入ることが必要となる。本調査では、基本的には建物内に立ち入ることはしなかったため、すべての集合住宅について、「空き家」の存在を確認することができなかった。それゆえ、正確な数値を示すことはできないが、建物の外観から低層集合住宅内での「空き家」の存在を確認できたものが棟単位で 40%以上あった。

### ③中高層集合住宅（45 棟）

「中高層集合住宅」は、3 階建て以上の建築物を指している。比較的新しい建築物も散見され、その多くは高層建築物（6 階以上<sup>21</sup>）であった。これは、先の杭瀬地区の居住者特性（P8）のところでみた「住宅の建て方別世帯数」で中高層住宅に住む世帯が増加していたこととも合致する。

### ④住宅の空間的な分布

住宅の空間的な分布（**図表 3－11**）をみると、小売業の店舗が多く立地しているエリア（**図表 3－3**）の外側に分布している。いくつかのエリアに分けてみると、国道 2 号の杭瀬交差点北東部では、店舗が多く立地している園田橋線から 1 ないし 2 ブロックのエリアの東側に住宅が分布している。交差点の北西部では、東西に貫く商店街の北側のエリアと、商店街の南側では、国道 2 号との間に挟まれたエリアに分布している。この南側では、商店街を分断する形でマンションが建設されているケースもみられた。交差点の南東部では、店舗に挟まれる形で比較的規模の大きな中高層集合住宅の分布がみられ、南側の通りに面したところにも低層住宅の分布がみられる。交差点の南西部では、国道 2 号沿いと「五色横丁」に分布している店舗の南側に住宅が分布している。

**図表 3－10 住宅の分類別件数**

|          |              |                                                     |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------|
| 住宅 [872] | 戸建住宅 [721]   | 1階建て [40]<br>2階建て [482]<br>3階建て以上 [151]<br>空き家 [48] |
|          | 低層集合住宅 [106] | 入居者有り [93]<br>入居者無し [13]<br>(空き家)                   |
|          | 中高層集合住宅 [45] |                                                     |

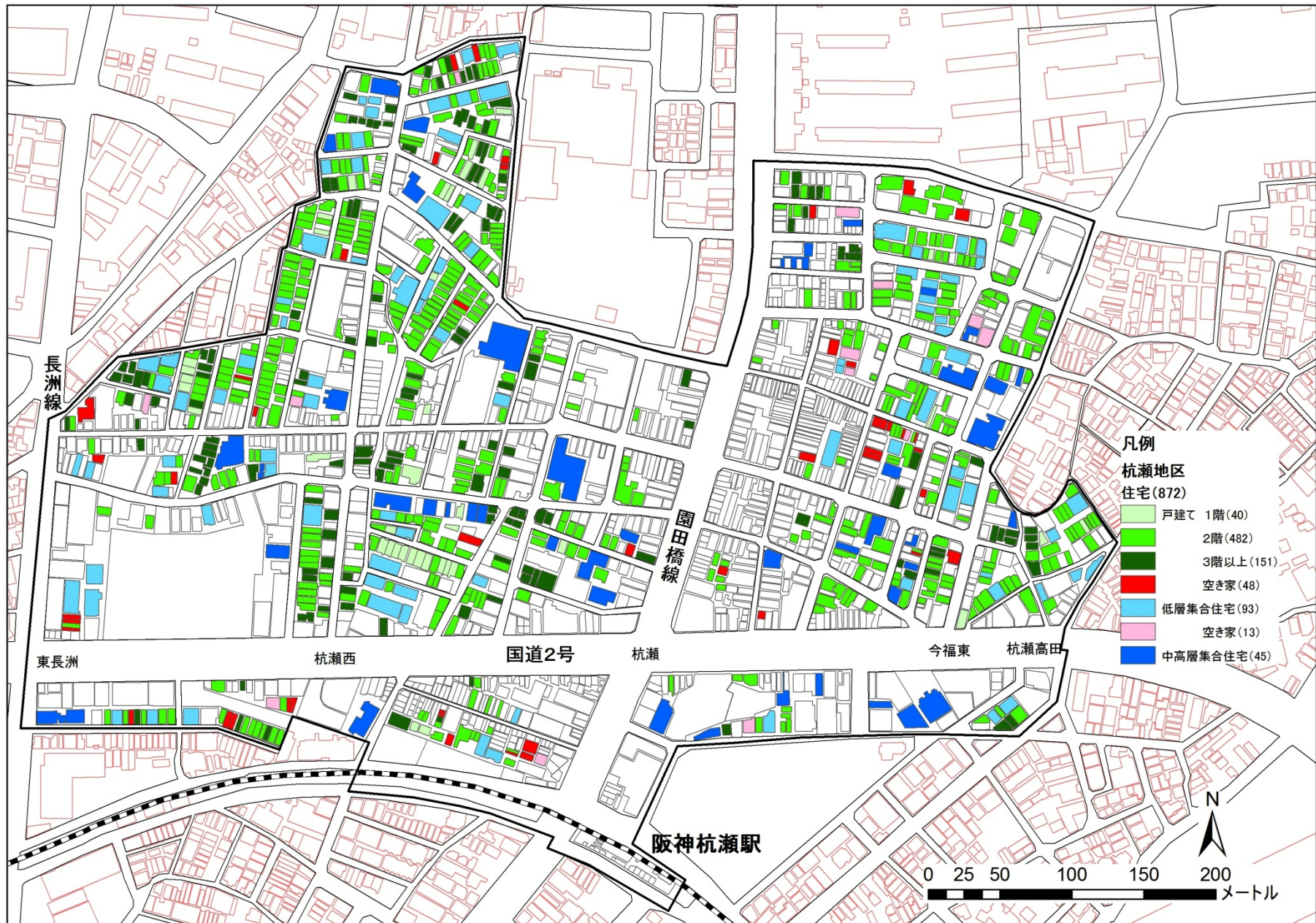
(注)[]内の数値は件数

<sup>20</sup> 住宅の壁を隣と共通にしており、それぞれ別々に外部への出入口を持っている建物のうち、一棟に建て連ねた建物は「長屋建」として判断して「低層集合住宅」に分類した。一方、調査対象地区内では、建物のデザイン（屋根の形状、窓の位置など）が統一されておらず、一棟に建て連ねた建物ではないと考えられるものが多数みられた。本調査ではこれらを「戸建住宅」に分類した。

<sup>21</sup> 都市計画法施行令による。



図表 3－1 1 杭瀬地区の住宅の種類と分布



(資料) 平成 23 年 12 月現地での目視による現況確認に基づき作成

## 4 まとめ

### (1) 杭瀬地区が受けた環境の変化と抱える課題

#### 1) 杭瀬地区の商業集積に影響を与えた様々な社会的環境の変化

##### ① 人口減少、高齢化

集計区（杭瀬地区）の人口は、平成 12 年には 5,020 人であったが、その後の 10 年間に 10.2%減少（▲514 人）して 4,506 人となった。この減少率は、尼崎市全体平均（▲2.7%）よりも高かった。

この 10 年間の人口の変化を年齢別にみると、「若年人口」と「生産年齢人口」が減少する一方で、「老年人口」が増加した。その結果、平成 22 年の年齢別人口の構成比率は、「若年人口」が 7.8%、「生産年齢人口」が 57.7%、「老年人口」が 31.7%となった。「老年人口」の比率は、尼崎市全体（23.4%）よりも高かった。

このように、最近 10 年間の人口の動きをみると、集計区は、市内でも人口減少が著しく、高齢化が進んでいる地区であるとわかる。

なお、団地エリア（P6 参照）も程度の差はあるものの、集計区と同様の傾向にある。

##### ② 世帯分離、子どものいる世帯の減少と単独世帯の増加

集計区の家族類型別世帯数の変化をみると、10 年間に「夫婦と子供の世帯」が減少（▲95 世帯）する一方で、「単独世帯」（一人暮らし）が増加（+287 世帯）した。その結果、平成 22 年の「夫婦と子供の世帯」の構成比率は 17.8%、「単独世帯」は 48.8%となった（うち「65 歳以上」の高齢単独世帯は 18.7%）。「夫婦と子供の世帯」の比率は尼崎市全体（25.3%）よりも低く、単独世帯（高齢単独世帯も）の比率（40.4%）は高かった。つまり、ファミリー世帯が相対的に少なく、一人暮らし（特に高齢者の一人暮らし）が多い地区であるとわかる。

なお、「夫婦と子供の世帯」が減少したのは、世帯全員が地区外に転出したと考えることもできるが、子供が独立して親の世帯から分離したことによって家族類型が別の類型（たとえば、「夫婦のみの世帯」や「単独世帯」）に変わったケースも多いと考えられる。

結果として、杭瀬地区の平均的な世帯規模（人口を世帯数で除した 1 世帯当たりの人口）は、平成 12 年の 2.28 人から、22 年には 1.99 人まで縮小した。

##### ③ 住宅更新の遅れ

あくまで調査員の感想であり、客観的な数値を示すことはできないが、実際に杭瀬地区を歩いてみると、全体的に老朽化した住宅が多く、子供のいる世帯や若年夫婦世帯が求める（新規で入居できそうな）物件は少ないように感じた。

とくに低層集合住宅は古い建物が多く、間取りも狭く（多くは 1K 程度と思われる）、空き室が目立つ建物もあった。なかには全戸が空き室となり、新しい入居者を受け入れることができない状態で放置されているものもみられた。これらの物件は、建設当時には相当量の需要があったと思われるが、生活水準が向上した現在では間取りや住宅設備の古さが問題となって需要が少なくなっているものと考えられる。

##### ④ 周辺地域の工場労働者の減少

ここでは数値で示すことはできないが、杭瀬地区には、かつて南部臨海地域や周辺地域の工場で働く労働者が多数訪れていたものと考えられる。工場の移転・閉鎖・規模縮小といった動きに合わせて、工場労働者は次第に減少していった。それに合わせて、杭瀬地区を訪れる工場労働者も次第に減少し、商業集積にとっての顧客もまた減少していったと考えられる。

## ⑤ 周辺地域での商業集積地の増加

杭瀬地区の商業集積は、かつては広域から集客していたと思われるが、市内の周辺地域や周辺都市において商業施設の立地が進み、広域から杭瀬地区に買い物に来ていた人々が居住地の近くで買い物ができるようになったことで、相対的に集客力は低下してきた。

平成 20 年 10 月に JR 尼崎駅北側にココエがオープンしたことによって、杭瀬地区の住民がココエへ買い物に出かけているという調査結果が得られており、現状では、近隣の住民をつなぎ止めることですら難しくなりつつあるのは一つの証左といえよう<sup>22</sup>。

## ⑥ 流通経路の変化（安さ、鮮度、品揃え）、売り方の多様化

大手スーパーを中心として、製販直結、産地直送販売など、卸売業を介さずに新鮮な商品を大量に仕入れて、安価で消費者に提供する動きが進展した。

店舗の形態も多様化し、豊富な品揃えや長時間営業を強みとする店舗が台頭した。売場面積が数万㎡という大規模商業施設、医薬品の販売を基本としつつも多数の日用品を取りそろえたドラッグストア、24 時間営業のコンビニエンスストアなどが好例である。

さらに、情報通信網の普及に伴い、自宅にしながらインターネットで様々な商品が購入できるようになった。

このほかにも、系列店であればどこでも利用できるポイントカードの導入、電子メール会員への割引サービスの実施など、消費者の利便性を向上させる様々な取り組みがみられるようになった。

小売市場や商店街などの個店で、こうした動きに対抗するには限界があろう。

## ⑦ 公共交通機関の変化とモータリゼーションの進展

かつて国道 2 号には阪神電鉄国道線が走っており、杭瀬交差点の近くに北杭瀬駅があった。駅が現在の杭瀬駅よりも商業集積に近かったため、杭瀬地区への来街者にとっては利便性の高い交通機関であったと思われる。広域から、とくに東西方向から大勢の来街者を受け入れてきたのであろう。

しかし、1975 年 5 月に国道線は廃止され、杭瀬地区は広域から集客する主要な交通手段を失ってしまった。

また、一方では、一般家庭に自動車が普及したことにより、駐車場を併設した商業施設が集客力を持ち始めた。とくに、大規模小売店舗立地法が施行された 2000 年以降は、尼崎市を含め周辺都市においても相次いで大規模店舗が立地するなど出店競争が激化した。

古くからある小売市場や商店街は、ほとんどの場合、車で大勢の人が詰めかけることを想定しておらず、こうした動きには対抗する術を持っていない。

## 2) 環境の変化がもたらしたもの

### ＜かつては広域商業集積地だった＞

杭瀬地区では、現地踏査によって（空き店舗を含めて）800 近い店舗を確認できた。それゆえ、かつてはかなり大規模な商業集積地であったと考えられる。近くに中央・三和・出屋敷地区があるものの、全盛期には周辺都市も含めて大規模な商業集積地が少なく、周辺都市からも買い物に来る広域的な商業集積地だったと思われる。

### ＜結果として、近隣商業地としての性格を強めていった＞

市内の周辺地域や周辺都市での商業集積地の形成は、杭瀬地区への広域圏からの来街者の減少をもたらした（前述⑤）。さらに公共交通機関の変化によって駅から商業集積地が離れ、電車でのアク

---

<sup>22</sup> P12 脚注 11 を参照されたい。



セスも減少したと考えられる（前述⑦）。さらには、地区内への大規模小売店舗などの進出もなく次第に近隣商業地としての性格を強めていった。つまり、商圈の狭域化が進んでいった。

現状をみれば、商品なども食料品を中心とした日常的なものが多い。みたところ、品揃えも、どちらかというと安価なものが中心であり、買い回り品をいろいろ選びながらショッピングを楽しんだり、娯楽で時間を費やすという非日常性はほとんどないように思えた。

近隣商業地としての性格を強めていくなかで、地域の人口は減少し（前述①）、周辺工場などの労働者も減っていった（前述④）。建物の更新が進まず（前述③）、子供のいる世帯や若年夫婦世帯の受け皿となる住宅の供給が進まないなかで、高齢化が進展し、単独世帯が増加（別の見方をすれば、子どもや若年夫婦層などの減少）（前述②）したことにより、周辺住民の購買力も低下していったとみることができる。

また、スーパーマーケットやコンビニの台頭、さらにはインターネットによる通信販売などによる商品の流通、販売形態の変化（前述⑥）が、小売市場や商店街での商品販売に大きな影響を与えたことも事実である。

こうした経緯から、かつて 800 近くあった店舗の 4 割強が廃業し、空き店舗になってしまったのは、ある意味で必然だったのかもしれない。

実際に「空き店舗」が多く発生しているエリアを歩いてみると、店舗の連続性が維持されていないため、いわゆる活気がない状況であった。なかには、営業中の店舗よりも空き店舗の方が目立つところもあった。

### 3) 社会的環境変化によって顕在化した課題

現地を歩いてみると、来街者の利便性や快適性の面で、いくつかの課題が浮き彫りになってきた。これらの課題は、杭瀬地区の全盛期にはたいした問題ではなかったと思われる。上記 1) でみた社会的環境変化が進むなかで、次第に問題が顕在化し、商業集積の活力低下を後押ししてきたものと思われる。

なお、ここで取り上げる課題は、杭瀬地区の集客力を低下させた根本的な問題（社会的環境変化）ではないため、この課題だけを解決すればかつてのように広域からの集客が再び得られるというわけではないことに注意されたい。

#### ① 来街時の利便性に関わること

##### ＜駐輪場がない＞

杭瀬地区を歩いてみると、自転車やバイクを駐輪できる駐輪場がなく、多くは店先に置かれていた。駐輪場がない状態では、大勢の来街者を受け入れるには限界がある。また、短時間の駐輪であるとしても、店先での駐輪は歩行者の通行の妨げになり、安全面にも問題がある。

##### ＜駐車場がわかりにくい、駐車できる台数が少ない＞

自家用車で来街するためには、駐車場が必要となる。しかし、どこに駐車場があり、何台駐車できるか、といった情報がきわめてわかりにくい。

もっとも目につきやすく、利便性が高いのは、幹線道路である園田橋線沿いに設置されているパーキングエリアであろう。しかし、道路の一部を利用していることから、一度に停めることができる台数が限られている（20 台程度）。

このほか、一般の買い物客が利用できる時間貸し駐車場は、杭瀬地区内に 13 カ所あった。しかし、小売店舗が多く集まる場所から離れているものが多く、なかには一方通行がある街区に立ち入らなければたどり着けないものもあり、土地勘のない人には利用しづらい状況にある。



また、10 台以上駐車できる駐車場は 5 か所しかなく、半数以上は狭い駐車場であるため、車で大勢の客が来街できる状況にはない。

#### ＜駅から北東部へのアクセスが悪い＞

現在、阪神杭瀬駅で下車して国道 2 号の北側のエリアにアクセスするためには、国道を横断することが必要となる。しかし、駅北側にある杭瀬交差点で国道を南北に横断するための歩道は、西側にしか敷設されておらず、東側には陸橋しかない。例えば、阪神杭瀬駅の改札がある東側をそのまま北上して北東部のエリアへ行こうとすると、陸橋を渡るか、一旦西側に移動して国道を横断した後、東側に戻ってくるしかない。買い物を済ませて荷物を手に駅に戻る場合も同様である。このように、鉄道利用客にとって、北東部のエリアへのアクセスは必ずしも良いとは言えない。

### ② 店舗利用時の利便性に関わること

#### ＜店舗が少ない業種がある＞

産業分類でみると、杭瀬地区では、飲食関係の業種を中心として、ほとんどの業種の店舗が立地していた。しかし、一部を除くと、店舗の数が少ない業種が多く、業種によっては 1 店舗しかないものもあった。顧客の立場からみると、商品やサービスの選択肢が限られることになり、選択肢が少なくなるほど、顧客を引きつけることは難しくなろう。

たとえば、娯楽業は 3 店舗しかなかった（パチンコ店が 2 店舗と麻雀店が 1 店舗）が、かつては、ダンスホール<sup>23</sup>や映画館もあったという。ちなみに、中央・三和・出屋敷地区を対象に実施した前回調査では、娯楽業の店舗を 41 件確認できた<sup>24</sup>。商業集積地の規模や立地条件が異なるため、単純に店舗数だけで比較することには問題があるが、「多様性」という魅力の面で劣っていることは否めない。

#### ＜店舗の存在を知らせなければ来客を期待できない＞

杭瀬地区を実際に歩いてみると、初めて訪れる買い物客は、どこにどのような店があるのか、隅々まで歩かないと全容を把握することができないのではないかと、という疑問が生じた。

店舗の存在を知らなくても広域から大勢の人たちが詰めかけた時代は、店舗の情報を発信しなくても口コミなどを通じてそれなりに顧客は獲得できたであろう。しかし、来街者が少なくなった現在、顧客を獲得するためには、店舗の存在を知らせることが何よりも重要となる。一部では、杭瀬地区の情報を発信する取り組みがなされているが、ほぼすべての店舗を網羅してお店を選んでもらえるようなものはなさそうである。

最近の取り組みでは、平成 24 年 3 月に『杭瀬なび。』<sup>25</sup>という冊子が発行され、商業集積の分布や特徴的な店舗が紹介されている。

小売市場や商店街といった組織単位での取り組みも行われている。たとえば、杭瀬中市場（協）では、市場を利用したことがない周辺住民を対象に、回覧板を作成してポスティングを行っている。また、杭瀬本町商店街では、毎年「七夕まつり」を開催して多くの人を集めており、新規住民への PR 効果は期待できる。

### ③ 来街者の快適性に関わること

#### ＜無償で休憩できるスペースがない＞

<sup>23</sup> ダンスホールについては、永井良和「〈川向こう〉のモダニズム―昭和戦前期における阪神国道のダンスホール―」『季刊 Tomorrow』第 9 巻第 2 号（平成 6 年、(財)あまがさき未来協会発行）を参照されたい。

<sup>24</sup> P1 脚注 1 の文献を参照されたい。ただし、紙幅の関係上、本文中には娯楽業の店舗数の記載はない。

<sup>25</sup> 杭瀬アクション倶楽部による発行。この冊子は、園田学園女子大学未来デザイン学部大江研究室の編集協力により作成されたものである。

杭瀬地区は、南北に 500m、東西に 700m といった広がりがある。買い物をした荷物を抱えて、徒歩で端から端まで移動するのは容易ではない。買い物の途中で休憩できるスペースは、喫茶店などの飲食店しかなく、「ちょっと一休み」できるような場所がみられなかった。

来街者の大半が高齢者であることを踏まえると、顧客サービスの一環として無償で休憩できるスペース（ベンチなど）を設置することも一案として考えられよう。

## （２）今後に向けて

杭瀬地区の商業集積地のあり方を考えるためには、つぎのような視点が必要だろう。

### 1) 地域居住者のニーズに応えられるか ～増加する高齢者、単独世帯にどう応えるか～

商品の品揃えやサービスのあり方など、増加傾向にある高齢者や独り住まいの居住者のニーズに応えることが一つの課題となろう。高齢者のニーズの高い商品展開にウエイトを置く、宅配サービスなども今後の方向の一つかもしれない。

しかし、こうした対応だけでは、人口減少、高齢化の進展、単独世帯の増加といった大きな潮流を変えることはできない。つまり、地域住民の購買力は向上しえない。

### 2) 地域の購買力の向上を図れるか ～人口（子どもや若年夫婦層）を増やせるか～

かつてのように広域からの集客を再び求めることは難しいだろう。近隣商業地としていかに活性化していくかの道を模索するしかあるまい。

しかし、これは、一店舗、一商店街の問題ではなく、まちづくり全般にかかわる問題であり、短期的に解決できる問題ではない。

このことを考慮して考えなければ根本的な解決は難しいだろう。

人口が減少して、高齢化が進むなかでは、地域の購買力低下に歯止めをかけ、向上させることが必要となろう。

そのためには、まず人口減少に歯止めをかけることが考えられる。しかし、人口減少に歯止めをかけるために新規の住宅を建設して流入人口に期待すれば良い、というような単純な問題ではない。人口が増加して購買力が向上したとしても、杭瀬地区で買い物をしてくれるかどうかという更なる問題が待ち受けている。

このように、問題は単純ではない。居住者、地権者、事業者及び行政が一体となって、住宅の老朽化、空き家などをどう更新していくかといった住宅のあり方、店舗の種類、分散（配置）、販売方法といった商業集積のあり方を含めて、「住みたい」、「訪れたい」、「働きたい」という魅力的なまちをどのようにしてつくっていくか、という総合的なまちづくりのあり方を模索していくことが求められる<sup>26</sup>。

### 3) 集客力を維持すること、高めることができるか

居住者の購買力が早急に高まることが難しいとすれば、現在の店舗数が大幅に増加することは望めないであろう。空き店舗に独特の店舗が入居して集客することはあっても、基本的に杭瀬地区周辺での総需要量は大きく変化しないと思われる。では、集客力を維持し、高めるためにはどうすればよいのだろうか。実現は容易ではないかもしれないが、たとえば、次のような取り組みを考えることはできないだろうか。

<sup>26</sup> たとえば、「空き家条例」の制定が考えられる。管理不十分な空き家には放火など防犯上の問題や災害時の危険もあり、一昨年に降、地方自治体が所有者に適切な管理を義務づけ、撤去規定なども盛り込んだ「空き家条例」が相次いで制定されている。

### ① 分散した店舗群を再編・集約化できないか

杭瀬地区では、いまなお 400 以上の店舗が営業を続けている。しかし、一部を除き、店舗は広い範囲に分散して立地している。数多くの店舗があるというメリットを最大限に発揮させようとするならば、これらの店舗をできる限り近い場所に集約する方法が考えられる。狭い範囲に店舗が密集していると、買い物客の利便性はより高まるだろう。

小売業の場合、恒久的な店舗でなくともイベントのように定期的にでも空き店舗等に商品を持ち寄って品揃えを補完しあうという方法もあろう。

### ② 個店の集まりではなく、商業集積全体が一つの店舗という発想はないか

400 以上の店舗が集まれば売上高は相当な規模となろう。個店の努力ではできることが限られるが、一団となって取り組むことで、集客力の向上が期待できることもあろう。

たとえば、複数の店舗が一つの店舗であるかのように、共同で仕入をしたり、互いに競合しない品揃えにするなど、店舗間で補完的役割を果たすことが考えられる。

店舗間で共通して利用できるスタンプカードやポイント制を導入することによって、買い物客の利便性を高める方法もあろう。

また、共同でイベントを開催したり、商業集積全体のPRを行うといったことも考えられよう。

### ③ シンボル性、非日常性をつくりだすことはできないか

延命地藏尊である「とげぬき地蔵」があり高齢者が多数訪れる巣鴨地藏通り商店街や鉄人 28 号の巨大モニュメントを設置した神戸市長田区のように、ほかでは体験できないその地域のシンボルとなるものや娯楽などの非日常性を備えたものをつくりだすことも一つの方向かもしれない。

要するに、個店それぞれの魅力を高めるとともに、商業集積地区全体として他の商業集積地区との差別化、独自性を出していく、いわば商業集積地全体の魅力づくりをどの方向に求めるかが大きな課題となるように思われる。

## (3) 調査の限界

最後に、本調査の限界（調査手法に関するものが中心）と本調査では取り扱うことができなかった諸点に触れておきたい。

### 1) 調査方法の限界

#### ① 居住者特性は商圈全体を概観したものではない

上記「2 (1)」でみた杭瀬地区の居住者特性は、「集計区」と「団地エリア」という狭い範囲を対象としたものであり、杭瀬地区の「商圈」全体を概観したわけではない。この点については今後の課題とさせていただきたい。

なお、断言はできないが、仮に分析の対象とする範囲を「商圈」全体に広げたとしても、人口の減少、高齢化の進展、子供のいる世帯の減少、単独世帯の増加といった動きについては、さほど大きな違いはないと思われる。

#### ② 2階以上で営業する店舗等を対象外としている

本調査は、土地・建物用途を地図上に表現することを想定していたため、1階の建物用途だけを分析の対象とした。それゆえ、2階以上の店舗は、件数に含まれていない。

正確な件数を数えていないが、杭瀬地区では、2階以上のフロアで営業している店舗は、阪神杭瀬駅舎など、ごく一部に限られており、1階で営業している店舗がほとんどであった。それゆえ、

杭瀬地区の建物用途を概ね的確に捉えることができたと考えている。

ただし、再開発ビルなど、積層化された商業施設が多く立地している場所で同種の調査を行う場合は、調査手法を再考することが必要かもしれない。

一方、1階が店舗であり、2階以上が住宅である建物（併用住宅やマンションなど）の場合、2階以上の住宅部分は「住居系」の軒数に含まれていない可能性がある。今回の調査では店舗を主眼に置いたが、住宅を主眼に置く場合は調査手法を再考することが必要かもしれない。

### ③ 複数の産業分類に属する店舗を単一の業種に分類している

上記①と同様の理由（土地・建物用途を地図上に表現）から、店舗で行われている事業の内容が複数の業種にまたがる場合、調査員が外観からもっとも中心となる業種を決定して単一の用途（業種）に分類した。この過程で捨象された業種が杭瀬地区ではほかに存在しない業種であった場合、業種分類での漏れが生じたことになる。

### ④ 過去の土地・建物利用との比較ができない

商業集積の規模が大きくなるほど、大勢の人が集まるため、需要量の少ない商品（例えば、ジュエリー製品など）を販売する店舗でも経営が成り立つ。逆に言えば、かつて規模の大きかった商業集積が衰退し始めると、成立できなくなる店舗が出始める。

今回の調査では、小売業の「ジュエリー製品」や飲食店の「料亭」といった売上単価の高い業種の店舗を確認できなかった（「杭瀬地区にはジュエリー製品を売っている店がない」という意味ではないので注意されたい）。仮に、かつては立地していたということであれば、商業集積としてのポテンシャルが低下したことを意味する。

今回の調査は、現時点の土地・建物用途の実態を把握するものであったため、過去の土地・建物用途との比較を行い、流行り廃りの業種は何か（言い換えると、空き店舗が以前はどのような業種の店舗として営業されていたのか、逆に、新規に出店したのはどのような業種であるのか）、といった分析は行っていない。

理由は、過去の土地・建物用途を把握することが難しいからである。これらを把握する方法としては、過去の住宅地図を参照する、現在の土地・建物の利用者（または所有者）に過去の利用状況を尋ねる、などの方法が考えられる。しかし、土地・建物の利用者（または所有者）が変わっている場合、用途を正確に捉えることは困難であろう。

## 2) 調査対象として扱えなかった課題

### ① 店舗の品揃え、品質、サービス、価格帯

産業分類でみると、杭瀬地区には小売店舗はほぼひとつとおりの揃っていた。しかし、だからといってすべての顧客のニーズに応えられていることにはならない。たとえば、「野菜・果実」という業種ひとつをとっても、具体的にどのような品物を売っているのか、種類や品質などの品揃えが問題となる。顧客のニーズに応えられる品揃えをすることが肝要である。

本調査では、各店舗の品揃えや顧客のニーズを確認することを主たる目的としたわけではないので、こうした視点での分析は行っていない。

なお、杭瀬地区では、高齢者や単独世帯が増加して、ファミリー世帯が減少していることを踏まえると、顧客のニーズ（求められる商品・サービスの内容）は変化しているものと考えられる。

### ② 空き店舗の再利用の可能性

「空き店舗」は、新しい入居希望者が現れればすぐに開店できる状態であるのか、そうでないのか、外観からだけでは判断することができなかった。空き店舗の活用方策を具体的に検討する場合



は、個別の物件について再利用の可否と利用する際の条件を考慮に入れておくことが肝要である。

ただし、その一方で、「空き店舗」を再利用してうまくいくニーズがあるかどうかを検証しておくことも重要であろう。

### ③ 後継者問題

店舗での営業活動を継続していくためには後継者が必要となる。後継者がいない店舗は、店主の高齢化に併せて空き店舗化することになる。店舗の営業活動が今後も継続可能であると見込める場合は、後継者を探すことが課題となろう。

### ④ 店舗の営業時間

営業時間が長いほど、また休日が少ないほど、売上は伸びる可能性が高まる。しかし、その一方で費用も増える。店舗としては、もっとも利益が多くなるように営業時間を設定したいところである。

問題は、営業時間を長くすることで、実際に顧客が増えるかどうか（店に来てくれるかどうか）である。この点については、周辺住民への意向調査が必要となる。

また、顧客が増える見込みがあり、営業時間を長くする場合、顧客にその事実を知らせなければならないという別の課題が生じる。

## 参考1 商業集積地の土地・建物用途の分類

※前回調査コードは対照表として記載している。

### ■ 空地系 … 土地利用を分類

|      |           |         | 【前回調査の<br>コード番号】 |
|------|-----------|---------|------------------|
| 1001 | 空き地(未利用地) |         | 3                |
| 1011 | 駐車場       | 月極め、自家用 | 2001             |
| 1012 |           | 時間貸し    | 2001             |
| 1021 | 資材置き場等    |         | 未分類              |
| 1031 | 公園・緑地     |         | 4                |

### ■ 建物有 … 建物利用を分類

#### I 「店舗」以外

##### 住宅系

|      |      |                      |      |
|------|------|----------------------|------|
| 2011 | 戸建住宅 | 1階建て                 | 1001 |
| 2012 |      | 2階建て                 | 1001 |
| 2013 |      | 3階建て以上(1階駐車場、連続住宅など) | 1001 |
| 2019 |      | 空き家                  | 未分類  |
| 2021 | 集合住宅 | 低層集合住宅(木質、鉄賃貸、長屋建て)  | 1011 |
| 2029 |      | 空き家(全戸)              | 未分類  |
| 2031 |      | 中高層集合住宅              | 1012 |

##### 業務系 … いわゆる「オフィス」等(サービス業であるが不特定多数が出入りしない)

|      |          |                           |      |
|------|----------|---------------------------|------|
| 3011 | 業務系(事務所) | 主として管理事務(銀行、不動産屋などは「店舗」で) | 4010 |
| 3021 | 倉庫       |                           | 3000 |
| 3031 | 補助的経済活動  | 輸送、清掃、修理・整備、保安等           | 未分類  |
| 3041 | 工場等、作業場  | ※前回は分類なし                  | 未分類  |

##### 公共系・宗教系

|      |      |                      |      |
|------|------|----------------------|------|
| 4011 | 公共施設 | 幼稚園・保育所、集会施設、老人施設等、駅 | 4020 |
| 4021 | 宗教施設 | 神社、寺院                | 4020 |

#### II 「店舗」 … 広義にとらえる(卸売業、小売業、飲食店、サービス業)

※平成19年11月改訂の日本標準産業分類(前回調査は平成14年改訂の分類)による。

大分類:ローマ字表記、中分類:2桁数字表記、小分類:3桁表記、細分類:4桁表記(一部独自に設定)

##### Iー卸売・小売業(物品販売業)

- 50 各種商品卸売業
- 51 繊維・衣服等卸売業
- 52 飲食料品卸売業
- 53 建築材料、鉱物・金属材料等卸売業
- 54 機械器具卸売業
- 55 その他の卸売業

卸売業は  
業務系(3011)で ※店舗形態のものは、小売業で

##### 56 各種商品小売業 ※小分類の「管理・補助的活動を行う事業所」はく業務系>に分類する(以下、同様)。

|      |            |                                                     |      |
|------|------------|-----------------------------------------------------|------|
| 5611 | 百貨店、総合スーパー | 百貨店、総合スーパー、各種商品                                     | 5510 |
| 5699 | 各種商品小売業    | (従業員50人未満)100円ショップ、ディスカウントショップなど<br>※ドラッグストアは「6031」 | 5511 |

##### 57 織物・衣服・身の回り品小売業

|      |                 |                                |       |
|------|-----------------|--------------------------------|-------|
| 571  | 呉服・服地・寝具        |                                |       |
| 5711 | 呉服・服地           |                                | 5611  |
| 5712 | 寝具              |                                | 5612  |
| 572  | 5721 男子服        |                                | 5620  |
| 573  | 5730 婦人服・子供服    |                                | 5630  |
| 574  | 5740 靴・履物       |                                | 5640  |
| 579  | その他の織物・衣服・身の回り品 |                                |       |
| 5791 | かばん・袋物          |                                | 5691  |
| 5792 | 下着類小売業          | 下着、Tシャツ                        | ※5692 |
| 5793 | 洋品雑貨・小物         | 装身具、化粧道具、ワイシャツ、靴下、帽子、ネクタイ、ベルト等 | 5692  |
| 5799 | 他に分類されない        | 傘、ステッキ、ボタン、刺繍                  | 5699  |

##### 58 飲食料品小売業

|      |             |                   |      |
|------|-------------|-------------------|------|
| 581  | 5811 各種食料品  | 各種食料品、食品スーパー、食料雑貨 | 5710 |
| 582  | 5820 野菜・果実  |                   | 5750 |
| 583  | 食肉小売業       |                   |      |
| 5831 | 食肉(卵・鶏肉を除く) |                   | 5731 |
| 5832 | 卵・鶏肉        |                   | 5732 |

参考1 商業集積地の土地・建物用途の分類（続き）

|     |          |               |                         |           |
|-----|----------|---------------|-------------------------|-----------|
| 584 | 5841     | 鮮魚            | ※乾物は別分類「5898」           | 5740      |
| 585 | 5851     | 酒             |                         | ※5720     |
| 586 | 菓子・パン    |               |                         |           |
|     | 5861     | 菓子（製造の有無を問わず） |                         | 5761      |
|     | 5863     | パン（製造の有無を問わず） |                         | 5763      |
| x   |          | 米穀類           | ※「その他の飲食料品」へ統合「5896」    | 5770      |
| 589 | その他の飲食料品 |               |                         |           |
|     | 5891     | コンビニエンスストア    |                         | 5791      |
|     | 5892     | 牛乳            |                         | 5792      |
|     | 5893     | 飲料            | 清涼飲料水、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料   | 5793      |
|     | 5894     | 茶類            | 茶、コーヒー、ココア              | ※5792     |
|     | 5895     | 料理品           | 惣菜、折詰、弁当、調理パン、ピザ        | 5793      |
|     | 5896     | 米穀類           | 米麦、雑穀、豆類                | ※5770     |
|     | 5897     | 豆腐・かまぼこ等加工食品  | 豆腐、こんにゃく、納豆、つけもの、ちくわ    | 5794～5796 |
|     | 5898     | 乾物            | 干し魚、乾燥野菜、こうや豆腐、干しのり、くん製 | 5797      |
|     | 5899     | 他に分類されない      | 水、乾めん、インスタントラーメン、缶詰、調味料 | 5799      |

59 機械器具小売業

|     |         |                 |                           |      |
|-----|---------|-----------------|---------------------------|------|
| 591 | 自動車小売業  |                 |                           |      |
|     | 5910    | 自動車、中古自動車、部品、二輪 |                           | 5810 |
| 592 | 自転車小売業  |                 |                           |      |
|     | 5921    | 自転車             |                           | 5820 |
| 593 | 機械器具小売業 |                 |                           |      |
|     | 5931    | 電気機械器具          | TV、ラジオ、冷蔵庫、電熱器、電球         | 5921 |
|     | 5932    | 電気事務機械器具        | パソコン、プリンター                | 5922 |
|     | 5933    | 中古電気製品          |                           | 未分類  |
|     | 5939    | その他の機械器具        | ガス器具、ミシン、編機、石油ストーブ、金庫、浄水器 | 5929 |

60 その他の小売業 …… 旧中分類「家具、じゅう器」はここへ統合

|     |                       |             |                                           |      |
|-----|-----------------------|-------------|-------------------------------------------|------|
| 601 | 家具・建具・畳               |             |                                           |      |
|     | 6010                  | 家具・建具・畳     |                                           | 5911 |
| 602 | じゅう器小売業               |             |                                           |      |
|     | 6021                  | 金物          |                                           | 5991 |
|     | 6022                  | 荒物          |                                           | 5992 |
|     | 6023                  | 陶磁器・ガラス器    |                                           | 5993 |
|     | 6029                  | その他         | 漆器、茶道具、花器、貴金属製食器                          | 5999 |
| 603 | 医薬品・化粧品小売業            |             |                                           |      |
|     | 6031                  | ドラッグストア     |                                           | 6010 |
|     | 6032                  | 医薬品小売業      |                                           | 6010 |
|     | 6033                  | 調剤薬局        |                                           | 6010 |
|     | 6034                  | 化粧品         | 化粧品、整髪料、石けん                               | 6010 |
| 604 | 農耕用品小売業               |             |                                           |      |
|     | 6040                  | 農業用品        | 農耕用機械器具、苗・種子、肥料・飼料                        | 6020 |
| 605 | 燃料小売業                 |             |                                           |      |
|     | 6050                  | 燃料          | ガソリンスタンド、燃料小売業                            | 6030 |
| 606 | 書籍・文房具小売業             |             |                                           |      |
|     | 6060                  | 書籍・文房具      | 書籍・雑誌、古本、新聞、紙・文房具                         | 6040 |
| 607 | スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業 |             |                                           |      |
|     | 6071                  | スポーツ用品      |                                           | 6051 |
|     | 6072                  | がん具・娯楽用品    |                                           | 6052 |
|     | 6073                  | 楽器          |                                           | 6053 |
| 608 | 写真機・時計・眼鏡・光学機械小売業     |             |                                           |      |
|     | 6081                  | 写真機・写真材料    |                                           | 6060 |
|     | 6082                  | 時計・眼鏡・光学機械  |                                           | 6070 |
| 609 | 他に分類されない              |             |                                           |      |
|     | 6091                  | ホームセンター     |                                           | 未分類  |
|     | 6092                  | たばこ・喫煙具専門   |                                           | 6091 |
|     | 6093                  | 花・植木        |                                           | 6092 |
|     | 6094                  | 建築材料        | 木材、セメント、板ガラス                              | 6093 |
|     | 6095                  | ジュエリー製品     |                                           | 6094 |
|     | 6096                  | ペット・ペット用品   |                                           | 6095 |
|     | 6097                  | 骨董品         |                                           | 6096 |
|     | 6098                  | 中古品         |                                           | 6097 |
|     | 6099                  | 他に分類されないその他 | 美術品、名刺、印章、物干し竿、墓石、荷車<br>※旧分類の携帯電話は「5931」へ | 6099 |

61 無店舗小売業

|     |              |               |  |
|-----|--------------|---------------|--|
| 611 | 通信販売・訪問販売小売業 | } ※対象外（判別不可能） |  |
| 612 | 自動販売機による小売業  |               |  |
| 619 | その他無店舗販売業    |               |  |

参考1 商業集積地の土地・建物用途の分類（続き）

Jー金融業、保険業

62 銀行業

|        |            |              |  |
|--------|------------|--------------|--|
| 622 銀行 |            |              |  |
| 6220   | 銀行、郵貯、信託銀行 | ※郵便局は「8611」で |  |

63 協同組合金融業

|              |         |            |      |
|--------------|---------|------------|------|
| 631 中小企業等金融業 |         |            |      |
| 6310         | 信用金庫等   | 信用金庫、商工中金等 | 4010 |
| 632 農林水産金融業  |         |            |      |
| 6320         | 農業協同組合等 |            | 4010 |

64 貸金業・クレジットカード等

|          |           |             |      |
|----------|-----------|-------------|------|
| 641 貸金業～ |           |             |      |
| 6410     | 貸金業       | 消費者向け、事業者向け | 4010 |
| 6421     | 質屋        |             | 未分類  |
| 6430     | クレジットカード業 |             | 4010 |

65 金融商品取引業 ×

66 補助的金融業等 ×

67 保険業 ×

Kー不動産業、物品賃貸業

68 不動産取引業 ×

|      |            |      |      |
|------|------------|------|------|
| 6821 | 不動産代理業・仲介業 | 不動産屋 | 4010 |
|------|------------|------|------|

69 不動産賃貸業・管理業 ×

70 物品賃貸業 ×

|      |             |                  |     |
|------|-------------|------------------|-----|
| 7041 | 自動車賃貸業      |                  | 未分類 |
| 7092 | 音楽・映像記録物賃貸業 | レンタルビデオ店         | 未分類 |
| 7093 | 貸し衣装業       |                  | 未分類 |
| 7099 | その他         | 貸しテレビ、貸しふとん、貸し本屋 | 未分類 |

Lー学術研究、専門・技術サービス業 ×

|      |     |  |     |
|------|-----|--|-----|
| 7411 | 獣医業 |  | 未分類 |
|------|-----|--|-----|

Mー宿泊業、飲食サービス業

75 宿泊業

|            |         |                 |      |
|------------|---------|-----------------|------|
| 751 旅館、ホテル |         |                 |      |
| 7510       | 旅館・ホテル等 | 旅館・ホテル、簡易宿泊所、下宿 | 7200 |
| 759 その他 ×  |         |                 |      |

76 飲食店 旧分類の「一般飲食店」、「遊興飲食店」の区分はなくなった。

|                     |                 |                      |      |
|---------------------|-----------------|----------------------|------|
| 761 食堂・レストラン        |                 |                      |      |
| 7611                | 食堂・レストラン        |                      | 7010 |
| 762 専門料理店           |                 |                      |      |
| 7621                | 日本料理店           |                      | 7012 |
| 7622                | 料亭              |                      | 7110 |
| 7623                | 中華料理店           |                      | 7014 |
| 7624                | ラーメン店           |                      | 7014 |
| 7625                | 焼肉店             |                      | 未分類  |
| 7629                | その他             | 西洋料理、インド料理、エスニック、無国籍 | 7019 |
| 763 そば・うどん店         |                 |                      |      |
| 7631                | そば・うどん店         |                      | 7020 |
| 764 すし店             |                 |                      |      |
| 7641                | すし店             | ※宅配は「7721」           | 7030 |
| 765 酒場・ビアホール        |                 |                      |      |
| 7651                | 酒場・ビアホール        |                      | 7130 |
| 766 バー・キャバレー、ナイトクラブ |                 |                      |      |
| 7661                | バー・キャバレー、ナイトクラブ | スナックバーも              | 7120 |
| 767 喫茶店             |                 |                      |      |
| 7671                | 喫茶店             |                      | 7040 |
| 769 その他             |                 |                      |      |
| 7691                | ハンバーガー店         |                      | 7090 |
| 7692                | お好み焼き・焼きそば、たこ焼き |                      | 7090 |
| 7699                | 他に分類されない        | 大福、今川焼、トコロテン、汁粉      | 7090 |

77 持ち帰り・宅配飲食サービス

|      |            |                      |     |
|------|------------|----------------------|-----|
| 7711 | 持ち帰り飲食サービス |                      | 未分類 |
| 7721 | 宅配飲食サービス   | ピザ、仕出し料理、弁当、デリバリー専門店 | 未分類 |



参考1 商業集積地の土地・建物用途の分類（続き）

Nー生活関連サービス業、娯楽業

78 洗濯・理容・美容・浴場業

|      |             |                      |           |
|------|-------------|----------------------|-----------|
| 781  | 洗濯業～789 その他 |                      |           |
| 7810 | 洗濯業         | 洗濯業、洗濯取次業、リネンサプライ業   | 8210      |
| 7821 | 理容業         |                      | 8220      |
| 7831 | 美容業         |                      | 8230      |
| 7841 | 一般公衆浴場業     |                      | 8241      |
| 7851 | その他の公衆浴場業   | 温泉、サウナ、健康ランド、スーパー銭湯  | 8242      |
| 7891 | 洗い張り・染物業    |                      | 8290      |
| 7892 | エステティック業    |                      | 8290      |
| 7899 | 他に分類されない    | マニキュア、ネイルサロン、ソープランド業 | 8242、8290 |

79 その他の生活関連サービス業

|      |                  |                                    |             |
|------|------------------|------------------------------------|-------------|
| 791  | 旅行業              |                                    |             |
| 7910 | 旅行業              | 旅行業、旅行代理店                          | 8310        |
| 792  | 家事サービス業 × 店舗ではない |                                    | 8320 × (なし) |
| 793  | 衣服裁縫修理業          |                                    |             |
| 7931 | 衣服裁縫修理業          |                                    | 8330        |
| 794  | 物品預かり業           |                                    |             |
| 7941 | 物品預かり業           | 手荷物預かり業、自転車預かり業、コインロッカー業           | 8340 ×      |
| 795  | 火葬・墓地管理業 ×       |                                    | 8350 ×      |
| 796  | 冠婚葬祭業            |                                    | 8360        |
| 7961 | 葬儀場              |                                    |             |
| 7962 | 結婚式場             |                                    |             |
| 7963 | 冠婚葬祭互助会          |                                    |             |
| 799  | その他              |                                    | 8390        |
| 7991 | 食品質加工業           |                                    |             |
| 7992 | 結婚相談業、結婚式場紹介業    |                                    |             |
| 7993 | 写真現像・焼き付け業       |                                    |             |
| 7999 | その他              | 易断、観想、靴磨き、ペット美容室、宝くじ売りさばき業、チケット売買業 |             |

80 娯楽業

|      |                  |            |      |
|------|------------------|------------|------|
| 801  | 映画館              |            |      |
| 8011 | 映画館              |            | 8410 |
| 802  | 興行場              |            | 8420 |
| 8021 | 劇場               |            |      |
| 8022 | 興行場              |            |      |
| 8023 | 劇団               |            |      |
| 8024 | 楽団・舞踊団           |            |      |
| 8025 | 演芸・スポーツ等興行団      |            |      |
| 803  | 競輪・競馬等の競走場、競技団 × |            |      |
| 804  | スポーツ施設提供業        |            | 8440 |
| 8041 | スポーツ施設提供業        | 卓球場など      |      |
| 8042 | 体育館              |            |      |
| 8043 | ゴルフ場 ×           |            |      |
| 8044 | ゴルフ練習場           |            |      |
| 8045 | ボウリング場           |            |      |
| 8046 | テニス場             |            |      |
| 8047 | パッティング・テニス練習場    |            |      |
| 8048 | フィットネスクラブ        |            |      |
| 805  | 公園・遊園地: 別分類      |            |      |
| 806  | 遊戯場              |            | 8460 |
| 8061 | ビリヤード場           |            |      |
| 8062 | 囲碁・将棋所           |            |      |
| 8063 | マージャンクラブ         |            |      |
| 8064 | パチンコホール          |            |      |
| 8065 | ゲームセンター          |            |      |
| 8069 | その他              | ビンゴゲーム、射的場 |      |
| 809  | その他              |            | 8490 |
| 8091 | ダンスホール           |            |      |
| 8095 | カラオケボックス         |            |      |
| 8099 | 他に分類されない         | 釣り堀業、金魚すくい |      |

参考1 商業集積地の土地・建物用途の分類（続き）

**O-教育、学習支援業**

81 学校教育 ×「公共施設」(4011)で

82 その他の教育、学習支援業

|      |           |                       |     |
|------|-----------|-----------------------|-----|
| 8231 | 学習塾       |                       | 未分類 |
| 8241 | 音楽教授業     |                       | 未分類 |
| 8242 | 書道教授業     |                       | 未分類 |
| 8243 | 生け花・茶道    |                       | 未分類 |
| 8244 | そろばん      |                       | 未分類 |
| 8245 | 外国語会話     |                       | 未分類 |
| 8246 | スポーツ・健康教授 | スイミング、ヨガ、エアロビクス、柔道、剣道 | 未分類 |
| 8249 | その他       | 囲碁、着付け、料理、ダンス、パソコン    | 未分類 |
| 8299 | 他に分類されない  | 料理学校、洋裁学校、自動車教習所      | 未分類 |

**P-医療、福祉**

83 医療業

すべて7300

|      |                     |                           |  |
|------|---------------------|---------------------------|--|
| 831  | 病院                  |                           |  |
| 8310 | 病院                  |                           |  |
| 832  | 一般診療所               |                           |  |
| 8320 | 一般診療所               |                           |  |
| 833  | 歯科診療所               |                           |  |
| 8330 | 歯科診療所               |                           |  |
| 834  | 助産・看護業 ×            |                           |  |
| 835  | 療術業                 |                           |  |
| 8351 | あんまマッサージ指圧・鍼きゅう、整骨院 |                           |  |
| 8359 | その他                 | カイロプラクティック、視力カイクセンター、催眠療法 |  |
| 836  | 医療に付帯するサービス         |                           |  |

84 保健衛生

すべて7300

|      |              |  |  |
|------|--------------|--|--|
| 853  | 児童福祉事業       |  |  |
| 8530 | 保育所、児童施設     |  |  |
| 854  | 老人福祉・介護事業    |  |  |
| 8540 | 特養、介護老人保健施設等 |  |  |
| 855  | 障害者福祉事業      |  |  |
| 8550 | 自立訓練事業所等     |  |  |

**Q-複合サービス業**

86 郵便局

|      |       |  |      |
|------|-------|--|------|
| 861  | 郵便局   |  | 7800 |
| 8611 | 郵便局   |  |      |
| 8621 | 簡易郵便局 |  |      |

87 協同組合 ×

7900

**R-サービス業**

88 廃棄物処理業 ×

×

89 自動車整備業

8600

|      |        |  |  |
|------|--------|--|--|
| 891  | 自動車整備業 |  |  |
| 8910 | 自動車整備業 |  |  |

90 機械等修理業 以下以外 ×

×

|      |         |           |             |
|------|---------|-----------|-------------|
| 9031 | 表具業     |           | 873         |
| 9090 | その他の修理業 | 家具、時計、履物等 | 871,872,879 |

91 職業紹介・労働者派遣業 ×

×

92 その他の事業サービス業 ×

9000

|      |       |  |   |
|------|-------|--|---|
| 9293 | 看板書き業 |  | × |
|------|-------|--|---|

93 政治・経済・文化団体 ×

×

94 宗教 ×（空間として、別途「神社、寺院等」(4021)で）

4020

95 その他のサービス業 ×

×

96 外国公務 ×

×

**S 公務 ×**

**空き店舗等**

|      |      |                 |  |
|------|------|-----------------|--|
| 9998 | 空き店舗 |                 |  |
| 9999 | 不明   | 外見による確認が困難である建物 |  |

## 参考2 土地・建物用途の分類別件数（詳細）

| 大・中<br>分類<br>コード | 小分類<br>コード | 細分類<br>コード | 分類名                   | 件数           |
|------------------|------------|------------|-----------------------|--------------|
| <b>合計</b>        |            |            |                       | <b>1,900</b> |
| <b>1</b>         |            |            | <b>空地系</b>            | <b>133</b>   |
|                  | 100        | 1001       | 空き地(未利用地)             | 17           |
|                  | 101        |            | 駐車場                   | 114          |
|                  |            | 1011       | 月極・自家用                | 101          |
|                  |            | 1012       | 時間貸し                  | 13           |
|                  | 102        | 1021       | 資材置き場等                | 0            |
|                  | 103        | 1031       | 公園・緑地                 | 2            |
| <b>2</b>         |            |            | <b>住宅系</b>            | <b>872</b>   |
|                  | 201        |            | 戸建住宅                  | 721          |
|                  |            | 2011       | 1階建て                  | 482          |
|                  |            | 2012       | 2階建て                  | 40           |
|                  |            | 2013       | 3階建て以上                | 151          |
|                  |            | 2019       | 空き家                   | 48           |
|                  | 202        |            | 低層集合住宅                | 106          |
|                  |            | 2021       | 木質・鉄骨貸・長屋建て           | 93           |
|                  |            | 2029       | 空き家(全戸)               | 13           |
|                  | 203        | 2031       | 中高層集合住宅               | 45           |
| <b>3</b>         |            |            | <b>業務系</b>            | <b>96</b>    |
|                  | 301        | 3011       | 事務所                   | 45           |
|                  | 302        | 3021       | 倉庫                    | 31           |
|                  | 303        | 3031       | 補助的経済活動               | 2            |
|                  | 304        | 3041       | 工場等、作業場               | 18           |
| <b>4</b>         |            |            | <b>公共系・宗教系</b>        | <b>7</b>     |
|                  | 401        | 4011       | 公共施設                  | 4            |
|                  | 402        | 4021       | 宗教施設                  | 3            |
| <b>I</b>         |            |            | <b>小売業</b>            | <b>176</b>   |
| <b>56</b>        |            |            | <b>各種商品小売業</b>        | <b>3</b>     |
|                  | 561        | 5611       | 百貨店、総合スーパー            | 0            |
|                  | 569        | 5699       | 各種商品小売業               | 3            |
| <b>57</b>        |            |            | <b>織物・衣服・身の回り品小売業</b> | <b>26</b>    |
|                  | 571        |            | 呉服・服地・寝具              | 4            |
|                  |            | 5711       | 呉服・服地                 | 2            |
|                  |            | 5712       | 寝具                    | 2            |
|                  | 572        | 5721       | 男子服                   | 4            |
|                  | 573        | 5730       | 婦人服・子供服 ※             | 10           |
|                  | 574        | 5740       | 靴・履物 ※                | 2            |
|                  | 579        |            | その他                   | 6            |
|                  |            | 5791       | かばん・袋物                | 1            |
|                  |            | 5792       | 下着類小売業                | 0            |
|                  |            | 5793       | 洋品雑貨・小物               | 5            |
|                  |            | 5799       | 他に分類されない              | 0            |
| <b>58</b>        |            |            | <b>飲食品小売業</b>         | <b>82</b>    |
|                  | 581        | 5811       | 各種食料品                 | 6            |
|                  | 582        | 5820       | 野菜・果実 ※               | 11           |
|                  | 583        |            | 食肉                    | 6            |
|                  |            | 5831       | 食肉(卵・鶏肉を除く)           | 4            |
|                  |            | 5832       | 卵・鶏肉                  | 2            |
|                  | 584        | 5841       | 鮮魚                    | 6            |
|                  | 585        | 5851       | 酒                     | 9            |
|                  | 586        |            | 菓子・パン                 | 13           |
|                  |            | 5861       | 菓子(製造の有無を問わず)         | 9            |
|                  |            | 5863       | パン(製造の有無を問わず)         | 4            |
|                  | 589        |            | その他                   | 31           |
|                  |            | 5891       | コンビニエンスストア            | 3            |
|                  |            | 5892       | 牛乳                    | 1            |
|                  |            | 5893       | 飲料                    | 0            |
|                  |            | 5894       | 茶類                    | 3            |
|                  |            | 5895       | 料理品                   | 9            |
|                  |            | 5896       | 米穀類                   | 3            |
|                  |            | 5897       | 豆腐・かまぼこ等加工食品          | 7            |
|                  |            | 5898       | 乾物                    | 5            |
|                  |            | 5899       | 他に分類されない              | 0            |
| <b>59</b>        |            |            | <b>機械器具小売業</b>        | <b>10</b>    |
|                  | 591        | 5910       | 自動車、中古自動車、部品、二輪 ※     | 2            |
|                  | 592        | 5921       | 自転車                   | 2            |
|                  | 593        |            | 機械器具                  | 6            |
|                  |            | 5931       | 電気機械器具                | 5            |
|                  |            | 5932       | 電気事務機械器具              | 0            |
|                  |            | 5933       | 中古電気製品                | 0            |
|                  |            | 5939       | その他の機械器具              | 1            |

| 大・中<br>分類<br>コード | 小分類<br>コード | 細分類<br>コード | 分類名                         | 件数        |
|------------------|------------|------------|-----------------------------|-----------|
| <b>60</b>        |            |            | <b>その他の小売業</b>              | <b>55</b> |
|                  | 601        | 6010       | 家具・建具・畳 ※                   | 4         |
|                  | 602        |            | じゅう器                        | 2         |
|                  |            | 6021       | 金物                          | 2         |
|                  |            | 6022       | 荒物                          | 0         |
|                  |            | 6023       | 陶磁器・ガラス器                    | 0         |
|                  |            | 6029       | その他                         | 0         |
|                  | 603        |            | 医薬品・化粧品                     | 13        |
|                  |            | 6031       | ドラッグストア                     | 3         |
|                  |            | 6032       | 医薬品小売業                      | 1         |
|                  |            | 6033       | 調剤薬局                        | 7         |
|                  |            | 6034       | 化粧品                         | 2         |
|                  | 604        | 6040       | 農業用品 ※                      | 0         |
|                  | 605        | 6050       | 燃料 ※                        | 0         |
|                  | 606        | 6060       | 書籍・文房具 ※                    | 8         |
|                  | 607        |            | スポーツ用品・がん具・<br>娯楽用品・楽器      | 2         |
|                  |            | 6071       | スポーツ用品                      | 1         |
|                  |            | 6072       | がん具・娯楽用品                    | 1         |
|                  |            | 6073       | 楽器                          | 0         |
|                  | 608        |            | 写真機、時計・眼鏡・光学機械              | 5         |
|                  |            | 6081       | 写真機・写真材料                    | 0         |
|                  |            | 6082       | 時計・眼鏡・光学機械                  | 5         |
|                  | 609        |            | 他に分類されない                    | 21        |
|                  |            | 6091       | ホームセンター                     | 0         |
|                  |            | 6092       | たばこ・喫煙具専門                   | 6         |
|                  |            | 6093       | 花・植木                        | 8         |
|                  |            | 6094       | 建築材料                        | 1         |
|                  |            | 6095       | ジュエリー製品                     | 0         |
|                  |            | 6096       | ペット・ペット用品                   | 1         |
|                  |            | 6097       | 骨董品                         | 0         |
|                  |            | 6098       | 中古品                         | 2         |
|                  |            | 6099       | 他に分類されないその他                 | 3         |
| <b>J</b>         |            |            | <b>金融業、保険業</b>              | <b>5</b>  |
| <b>62</b>        |            |            | <b>銀行業</b>                  | <b>3</b>  |
|                  | 622        | 6220       | 銀行、郵貯、信託銀行 ※                | 3         |
| <b>63</b>        |            |            | <b>協同組合金融業</b>              | <b>1</b>  |
|                  | 631        | 6310       | 信用金庫等 ※                     | 1         |
|                  | 632        | 6320       | 農業協同組合等 ※                   | 0         |
| <b>64</b>        |            |            | <b>貸金業・クレジットカード等</b>        | <b>1</b>  |
|                  | 641        | 6410       | 貸金業 ※                       | 0         |
|                  | 642        | 6421       | 質屋                          | 1         |
|                  | 643        | 6430       | クレジットカード業 ※                 | 0         |
| <b>K</b>         |            |            | <b>不動産業、物品賃貸業</b>           | <b>14</b> |
| <b>68</b>        |            |            | <b>不動産取引業</b>               | <b>13</b> |
|                  | 682        | 6821       | 不動産代理業・仲介業                  | 13        |
| <b>70</b>        |            |            | <b>物品賃貸業</b>                | <b>1</b>  |
|                  | 704        | 7041       | 自動車賃貸業                      | 0         |
|                  | 709        |            | その他                         | 1         |
|                  |            | 7092       | 音楽・映像記録物賃貸業                 | 1         |
|                  |            | 7093       | 貸し衣装業                       | 0         |
|                  |            | 7099       | 他に分類されない                    | 0         |
| <b>L</b>         |            |            | <b>学術研究、専門・技術<br/>サービス業</b> | <b>1</b>  |
|                  | 741        | 7411       | 獣医療                         | 1         |

※いくつかの細分類を統合している

参考2 土地・建物用途の分類別件数（詳細）続き

| 大・中<br>分類<br>コード | 小分類<br>コード | 細分類<br>コード | 分類名                  | 件数         |
|------------------|------------|------------|----------------------|------------|
| <b>M</b>         |            |            | <b>宿泊・飲食サービス業</b>    | <b>142</b> |
| <b>75</b>        |            |            | <b>宿泊業</b>           | <b>1</b>   |
|                  | 751        | 7510       | 旅館・ホテル等              | 1          |
| <b>76</b>        |            |            | <b>飲食店</b>           | <b>139</b> |
|                  | 761        | 7611       | 食堂・レストラン             | 9          |
|                  | 762        |            | 専門料理店                | 14         |
|                  |            | 7621       | 日本料理店                | 2          |
|                  |            | 7622       | 料亭                   | 0          |
|                  |            | 7623       | 中華料理店                | 3          |
|                  |            | 7624       | ラーメン店                | 2          |
|                  |            | 7625       | 焼肉店                  | 2          |
|                  |            | 7629       | その他                  | 5          |
|                  | 763        | 7631       | そば・うどん店              | 2          |
|                  | 764        | 7641       | すし店                  | 3          |
|                  | 765        | 7651       | 酒場・ビアホール             | 27         |
|                  | 766        | 7661       | バー・キャバレー、ナイトクラブ      | 50         |
|                  | 767        | 7671       | 喫茶店                  | 19         |
|                  |            |            | その他                  | 15         |
|                  |            | 7691       | ハンバーガー店              | 1          |
|                  |            | 7692       | お好み焼き・焼きそば、たこ焼き      | 14         |
|                  |            | 7699       | 他に分類されない             | 0          |
| <b>77</b>        |            |            | <b>持ち帰り・宅配飲食サービス</b> | <b>2</b>   |
|                  | 771        | 7711       | 持ち帰り飲食サービス           | 1          |
|                  | 772        | 7721       | 宅配飲食サービス             | 1          |
| <b>N</b>         |            |            | <b>生活関連サービス業、娯楽業</b> | <b>52</b>  |
| <b>78</b>        |            |            | <b>洗濯・理容・美容・浴場業</b>  | <b>39</b>  |
|                  | 781        | 7810       | 洗濯業 ※                | 6          |
|                  | 782        | 7821       | 理容業                  | 9          |
|                  | 783        | 7831       | 美容業                  | 14         |
|                  | 784        | 7841       | 一般公衆浴場業              | 0          |
|                  | 785        | 7851       | その他の公衆浴場業            | 4          |
|                  | 789        |            | その他                  | 6          |
|                  |            | 7891       | 洗い張り・染物業             | 0          |
|                  |            | 7892       | エステティック業             | 2          |
|                  |            | 7899       | 他に分類されない             | 4          |
| <b>79</b>        |            |            | <b>その他の生活関連サービス業</b> | <b>10</b>  |
|                  | 791        | 7910       | 旅行業 ※                | 1          |
|                  | 793        | 7931       | 衣服裁縫修理業              | 1          |
|                  | 794        | 7941       | 物品預かり業               | 0          |
|                  | 796        |            | 冠婚葬祭業                | 2          |
|                  |            | 7961       | 葬儀場                  | 2          |
|                  |            | 7962       | 結婚式場                 | 0          |
|                  |            | 7963       | 冠婚葬祭互助会              | 0          |
|                  | 799        |            | 他に分類されない             | 6          |
|                  |            | 7991       | 食品賞加工業               | 0          |
|                  |            | 7992       | 結婚相談業、結婚式場紹介業        | 0          |
|                  |            | 7993       | 写真現像・焼き付け業           | 1          |
|                  |            | 7999       | 他に分類されないその他          | 5          |
| <b>80</b>        |            |            | <b>娯楽業</b>           | <b>3</b>   |
|                  | 801        | 8011       | 映画館                  | 0          |
|                  | 802        |            | 興行場                  | 0          |
|                  |            | 8021       | 劇場                   | 0          |
|                  |            | 8022       | 興行場                  | 0          |
|                  |            | 8023       | 劇団                   | 0          |
|                  |            | 8024       | 楽団・舞踊団               | 0          |
|                  |            | 8025       | 演芸・スポーツ等興行団          | 0          |
|                  | 804        |            | スポーツ施設提供業            | 0          |
|                  |            | 8041       | スポーツ施設提供業            | 0          |
|                  |            | 8042       | 体育館                  | 0          |
|                  |            | 8044       | ゴルフ練習場               | 0          |
|                  |            | 8045       | ボウリング場               | 0          |
|                  |            | 8046       | テニス場                 | 0          |
|                  |            | 8047       | バットニング・テニス練習場        | 0          |
|                  |            | 8048       | フィットネスクラブ            | 0          |
|                  | 806        |            | 遊戯場                  | 3          |
|                  |            | 8061       | ビリヤード場               | 0          |
|                  |            | 8062       | 囲碁・将棋所               | 0          |
|                  |            | 8063       | マージャンクラブ             | 1          |
|                  |            | 8064       | パチンコホール              | 2          |
|                  |            | 8065       | ゲームセンター              | 0          |
|                  |            | 8069       | その他                  | 0          |

| 大・中<br>分類<br>コード | 小分類<br>コード | 細分類<br>コード | 分類名                 | 件数    |
|------------------|------------|------------|---------------------|-------|
| 80               | 809        |            | その他                 | 0     |
|                  |            | 8091       | ダンスホール              | 0     |
|                  |            | 8095       | カラオケボックス            | 0     |
|                  |            | 8099       | 他に分類されない            | 0     |
| O                |            |            | 教育、学習支援業            | 11    |
| 82               |            |            | その他の教育、学習支援業        | 11    |
|                  | 823        | 8231       | 学習塾                 | 2     |
|                  | 824        | 教養・技能教授所   |                     | 7     |
|                  |            | 8241       | 音楽教授業               | 2     |
|                  |            | 8242       | 書道教授業               | 1     |
|                  |            | 8243       | 生け花・茶道              | 1     |
|                  |            | 8244       | そろばん                | 0     |
|                  |            | 8245       | 外国語会話               | 1     |
|                  |            | 8246       | スポーツ・健康教授           | 0     |
|                  |            | 8249       | その他                 | 2     |
|                  | 829        | 8299       | 他に分類されない            | 2     |
|                  | P          |            |                     | 医療、福祉 |
| 83               |            |            | 医療業                 | 32    |
|                  | 831        | 8310       | 病院 ※                | 1     |
|                  | 832        | 8320       | 一般診療所 ※             | 12    |
|                  | 833        | 8330       | 歯科診療所 ※             | 8     |
|                  | 835        | 療術業        |                     | 11    |
|                  |            | 8351       | あんまマッサージ指圧・<br>鍼きゅう | 11    |
|                  |            | 8359       | その他                 | 0     |
| 84               |            |            | 保健衛生                | 12    |
|                  | 853        | 8530       | 保育所、児童施設 ※          | 0     |
|                  | 854        | 8540       | 特養、介護老人保健施設等 ※      | 11    |
|                  | 855        | 8550       | 障害者福祉事業 ※           | 1     |
| Q                |            |            | 複合サービス業             | 1     |
|                  | 861        | 8611       | 郵便局                 | 1     |
|                  | 862        | 8621       | 簡易郵便局               | 0     |
| R                |            |            | サービス業               | 3     |
|                  | 891        | 8910       | 自動車整備業 ※            | 0     |
|                  | 903        | 9031       | 表具業                 | 2     |
|                  | 909        | 9090       | その他の修理業 ※           | 1     |
|                  | 929        | 9293       | 看板書き業               | 0     |
| 5                |            |            | 空き店舗等               | 343   |
|                  | 998        | 9998       | 空き店舗                | 337   |
|                  | 999        | 9999       | 不明                  |       |

※いくつかの細分類を統合している