

(3) 中心市街地活性化に向けた課題の整理

中心市街地活性化に向けた課題の整理として下記の4つのことが抽出される。

①空き店舗対策を講じて、商店の連続性を維持させることが必要

●現状と課題

本市の中心市街地は地元住民の買物場所として長年機能してきたが、周辺地域における郊外型大規模商業開発の進展に伴う都市間競争が厳しさを増すとともに、商業店舗における後継者不足により、閉店・廃業する店舗が出てきている。さらに、時間の経過と共に、空き店舗が戸建て住宅へと変わる傾向が非常に高く、商店の連続性が失われていることが課題である。

～空き店舗になる3つの理由～

- ①経営者の高齢化
- ②売上の減少
- ③事業承継問題

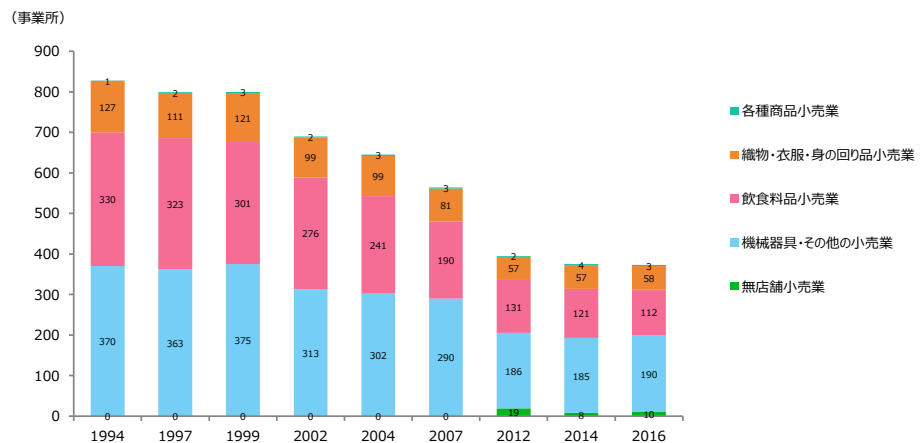
※中小企業庁：小規模事業者の廃業理由調査より

※テナント募集が実施されていない

シャッターが閉まった状態になっており、商店街の連続性が失われている。商店街において、1軒でもシャッターが閉まっていると、視覚的にも衰退感が強く感じられ、エリアの活性化に大きな影響を与えてしまっている。また、物件オーナーが不明な点も問題となっている。

下記、図表①のように、小売業に着目してみると、小売業事業所数では平成6年（1994年）から平成28年（2016年）にかけて、事業数は大幅に減少している。

図表①小売店事業所数推移



出典：経済産業省「商業統計調査」 総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」

②既存店舗の経営力向上を図り、廃業させないことが必要

●現状と課題

前項①の空き店舗になる3つの理由の中で、売上の減少がある。既存店舗の経営体質が弱まり、事業を辞めるケースが高くなっていることが課題である。そのため、既存店舗の経営力を強化させるために、きめ細やかな支援を展開していく必要がある。既存店舗の経営力が高まることで、持続的な経営が可能となり、廃業にならず、空き店舗を出さないことにも繋がる。

③まちのイメージアップ・集客の核となる拠点づくり並びに回遊性が必要

●現状と課題

「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンでの将来構想において、蕨駅周辺を「都市機能の核」として位置づけ、土地の有効活用を図りつつ、交通拠点機能や商業業務機能なども高めながら、まちの顔としてイメージアップに繋げて、「にぎわい」の空間づくりを進めていくこととされている。これらを推進する中で、蕨駅を核として考えたうえで、まち全体の活性化に繋がるような新たな拠点づくりも必要である。

本市の特徴として、商店街が連なって形成され、JR蕨駅を中心に直線的に商店街が長く続いている。しかしながら、個々に特徴のある店舗はあるものの、集客の核となる施設がないことが課題となっており、商店街内に集客力のある拠点を整備することで、新たな回遊性を生み、地域外からの来街者の増加にも期待ができる。

また、人流が変わり、まちのにぎわいが生まれることで、当該地域のブランド力も高まり、新たな出店者の創出にも繋がり、地域全体の変革が可能となる。

④既存事業の充実、強化が必要

●現状と課題

令和3年度に実施した市民意識調査の結果では、商店街に買い物に行く頻度は、平成29年度からの推移をみると、週1回以上の方がおおむね30%前後で推移しており、ほとんど行かないという回答が約50%を占めていて、商店街利用頻度は極めて低い状況となっている。

また、地域住民が商店街に望むことについては、商品の品揃えや空き店舗の有効利用を望む声が高かった。今後は、これらの地域住民の声に応えるための既存事業（商店と市民の接点を結ぶ蕨周遊ツアーや商店街で行う賑やかイベントなど）の充実、強化を図り、商店街の利用機会となるきっかけづくりを行っていく必要がある。

続いて、地域資源を活用したまちの魅力の発信については、満足度は全体の平均値を下回り、極めて低い位置となっている。現在では、蕨ブランド認定制度、ふるさと納税などに加え、地域資源を活用した商品開発が次々と進められている。その一方で、市民からの認知度が低いことは大きな課題であり、これらの結果を踏まえた地域ブランド育成が必要となる。