

(5) 中心市街地の商業等

1) 商店街

中心市街地には、JR徳山駅の北側に徳山みなみ銀座商店街振興組合、徳山銀座商店街振興組合、中央街商業協同組合、銀南街商店街振興組合及びPH通りに灯りをともし会（任意団体）の5つの商店街組織がある（徳山糺町通商店街は平成30年度末に解散）。平成24年度時点で6商店街のうち321店舗が営業している一方、空き店舗として69店舗を確認しており、空き店舗率は17.7%となっていた。さらに、平成25年2月には近鉄松下百貨店の閉店により、商店街の空洞化に拍車がかかった。

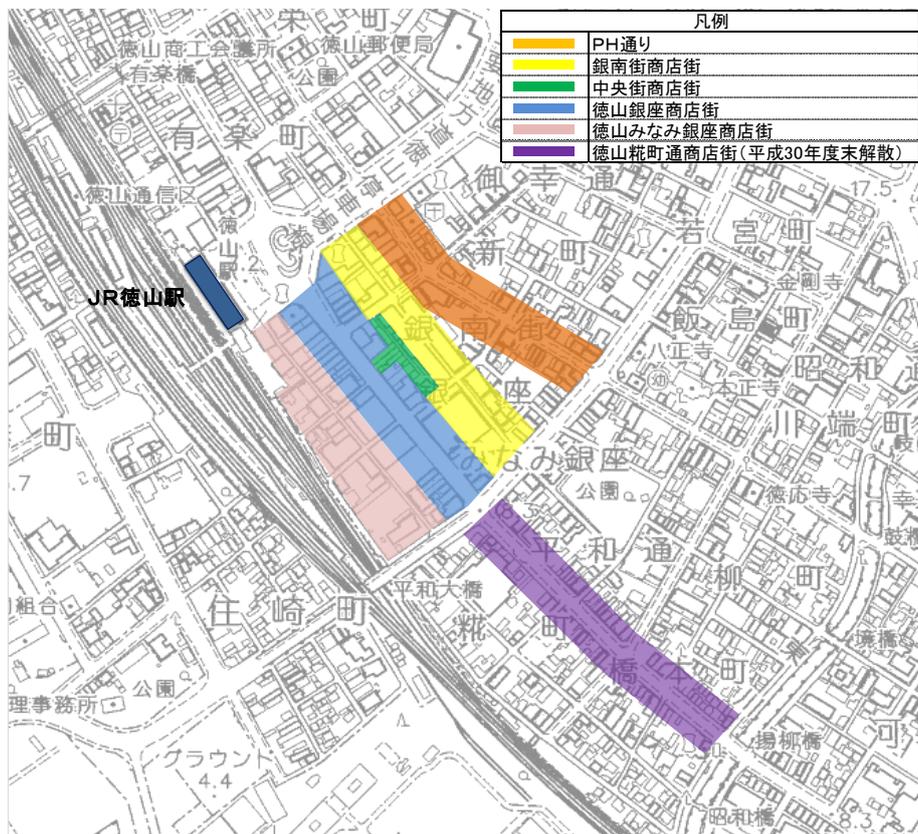
しかしながら、前計画期間中の取組により、5年間の累計で152店舗の新規出店があり、その結果、平成30年度は6商店街の営業店舗が385店舗、空き店舗が56店舗、空き店舗率が14.5%と改善されている。

とはいえ、各個店の状況を見てみると、高齢の店主が多く、事業意欲の低下や後継者の不在等により、店舗経営を継続することが困難になっている。また、これまでのアーケードや駐車場などの施設・設備の整備に伴う経済的負担によって、商店街が新規の投資をすることができず、老朽化した施設・設備の更新が進んでいないため、商業空間として来街者のニーズを十分に満足できていない。また、いずれの商業指標についても市全体に対する中心市街地の割合が年々下がってきており、中心市街地の相対的地位が低下している状況に変わりはなく、郊外とは異なる魅力を持つ商業施設が必要である。

徳山駅前賑わい交流施設の集客を中心市街地の賑わいに活かすため、徳山駅前地区第一種市街地再開発事業において「半歩上質」な商業施設が計画されており、老朽化した施設・設備の更新と合わせて、新たな集客核となることが期待される。

特に徳山駅前賑わい交流施設オープン前後に、商店街内への新規出店が相次いだことから、この商業施設の波及効果による周辺への新規出店も期待できる。

<中心市街地の商店街>



商店街の店舗数等

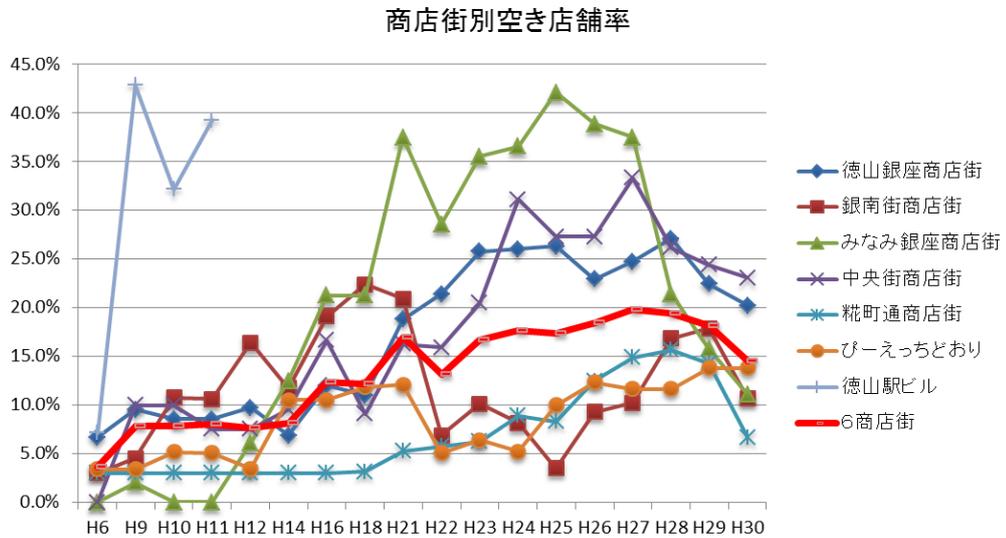
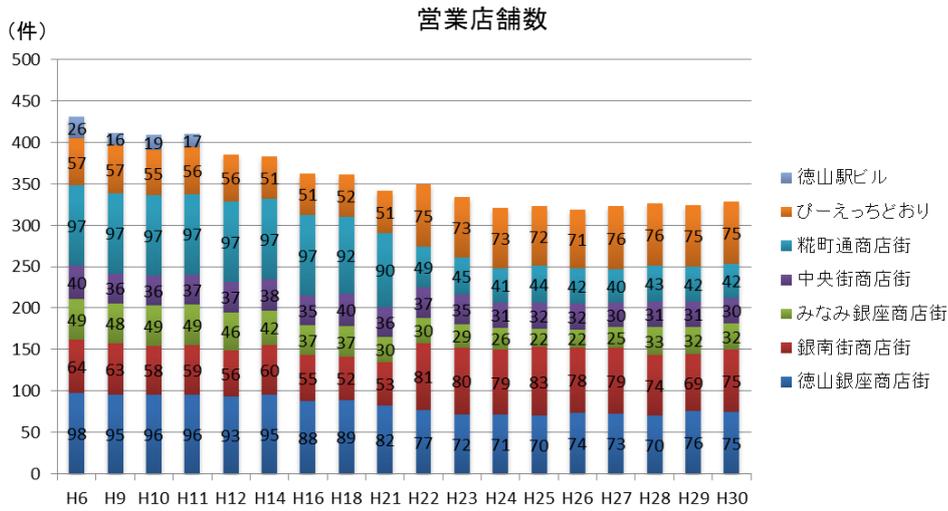
商店街	H6	H9	H10	H11	H12	H14	H16	H18	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
徳山銀座商店街	総店舗数	105	105	105	105	103	102	100	100	101	98	97	96	95	96	97	96	98	94
	営業店舗数	98	95	96	96	93	95	88	89	82	77	72	71	70	74	73	70	76	75
	空き店舗数	7	10	9	9	10	7	12	11	19	21	25	25	25	22	24	26	22	19
	空き店舗率	6.7%	9.5%	8.6%	8.6%	9.7%	6.9%	12.0%	11.0%	18.8%	21.4%	25.8%	26.0%	26.3%	22.9%	24.7%	27.1%	22.4%	20.2%
銀南街商店街	総店舗数	66	66	65	66	67	68	68	67	67	87	89	86	86	86	88	89	84	84
	営業店舗数	64	63	58	59	56	60	55	52	53	81	80	79	83	78	79	74	69	75
	空き店舗数	2	3	7	7	11	8	13	15	14	6	9	7	3	8	9	15	15	9
	空き店舗率	3.0%	4.5%	10.8%	10.6%	16.4%	11.8%	19.1%	22.4%	20.9%	6.9%	10.1%	8.1%	3.5%	9.3%	10.2%	16.9%	17.9%	10.7%
みなみ銀座商店街	総店舗数	49	49	49	49	49	48	47	47	48	42	45	41	38	36	40	42	38	36
	営業店舗数	49	48	49	49	46	42	37	37	30	30	29	26	22	22	25	33	32	32
	空き店舗数	0	1	0	0	3	6	10	10	18	12	16	15	16	14	15	9	6	4
	空き店舗率	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	6.1%	12.5%	21.3%	21.3%	37.5%	28.6%	35.6%	36.6%	42.1%	38.9%	37.5%	21.4%	15.8%	11.1%
中央街商店街	総店舗数	40	40	40	40	40	42	42	44	43	44	44	45	44	44	45	42	41	39
	営業店舗数	40	36	36	37	37	38	35	40	36	37	35	31	32	32	30	31	31	30
	空き店舗数	0	4	4	3	3	4	7	4	7	7	9	14	12	12	15	11	10	9
	空き店舗率	0.0%	10.0%	10.0%	7.5%	7.5%	9.5%	16.7%	9.1%	16.3%	15.9%	20.5%	31.1%	27.3%	27.3%	33.3%	26.2%	24.4%	23.1%
靴町通商店街	総店舗数	100	100	100	100	100	100	100	95	95	52	48	45	48	48	47	51	49	45
	営業店舗数	97	97	97	97	97	97	97	92	90	49	45	41	44	42	40	43	42	42
	空き店舗数	3	3	3	3	3	3	3	5	5	3	3	4	4	6	7	8	7	3
	空き店舗率	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	5.3%	5.8%	6.3%	8.9%	8.3%	12.5%	14.9%	15.7%	14.3%	6.7%	
びーえっちどおり	総店舗数	59	58	58	59	58	57	57	59	58	79	78	77	80	81	86	86	87	87
	営業店舗数	57	57	55	56	56	51	51	52	51	75	73	73	72	71	76	76	75	75
	空き店舗数	2	2	3	3	2	6	6	7	7	4	5	4	8	10	10	10	12	12
	空き店舗率	3.4%	3.4%	5.2%	5.1%	3.4%	10.5%	10.5%	11.9%	12.1%	5.1%	6.4%	5.2%	10.0%	12.3%	11.6%	11.6%	13.8%	13.8%
徳山駅ビル	総店舗数	28	28	28	28														
	営業店舗数	26	16	19	17														
	空き店舗数	2	12	9	11														
	空き店舗率	7.1%	42.9%	32.1%	39.3%														
合計	総店舗数	447	447	445	447	417	417	414	412	412	402	401	390	391	391	403	406	397	385
	営業店舗数	431	412	410	411	385	383	363	362	342	349	334	321	323	319	323	327	325	329
	空き店舗数	16	35	35	36	32	34	51	50	70	53	67	69	68	72	80	79	72	56
	空き店舗率	3.6%	7.8%	7.9%	8.1%	7.7%	8.2%	12.3%	12.1%	17.0%	13.2%	16.7%	17.7%	17.4%	18.4%	19.9%	19.5%	18.1%	14.5%

※徳山銀座商店街には、サンエコーを含む。

※徳山駅ビルは平成12年に解散。

※調査基準等の変更による数値の変動がある。

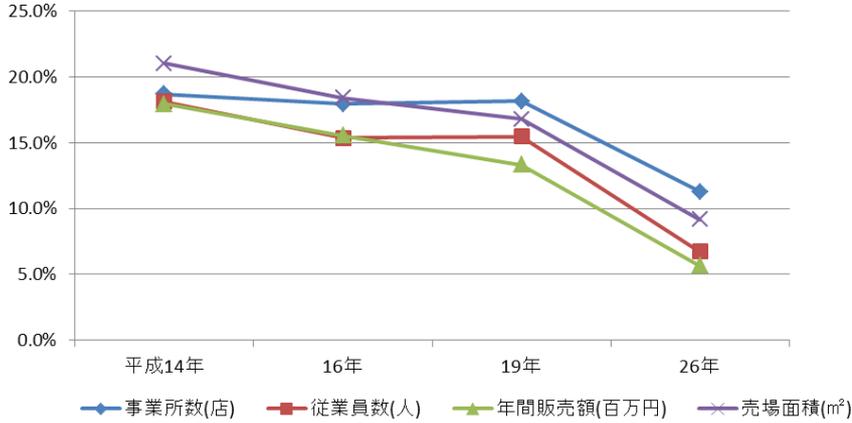
資料：徳山商工会議所、周南市



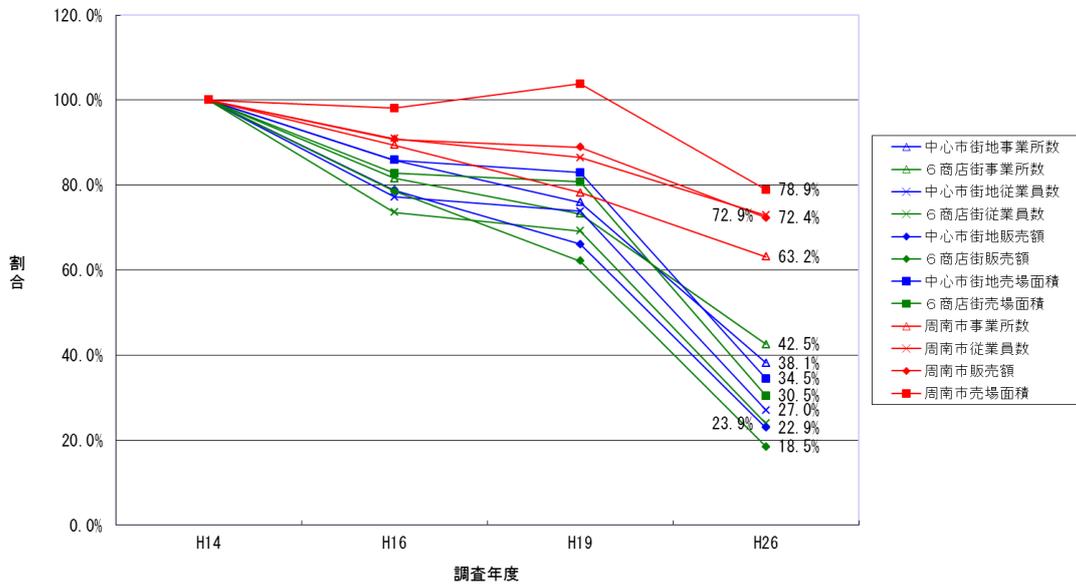
	事業所数(店)				従業員数(人)				年間販売額(百万円)				売場面積(m ²)			
	平成14年	16年	19年	26年	平成14年	16年	19年	26年	平成14年	16年	19年	26年	平成14年	16年	19年	26年
中心市街地	383	329	291	146	1,967	1,518	1,453	532	30,070	23,688	19,872	6,891	37,049	31,806	30,713	12,772
6商店街	228	186	167	97	1,399	1,030	968	335	23,458	18,425	14,588	4,332	29,983	24,808	24,205	9,132
周南市	2,049	1,832	1,603	1,294	10,854	9,871	9,390	7,913	167,665	152,234	149,071	121,328	176,260	172,892	182,991	139,080
周南市に占める比率	18.7%	18.0%	18.2%	11.3%	18.1%	15.4%	15.5%	6.7%	17.9%	15.6%	13.3%	5.7%	21.0%	18.4%	16.8%	9.2%

資料: 商業統計調査

中心市街地の割合



平成14年度を基準とした商業指標の推移

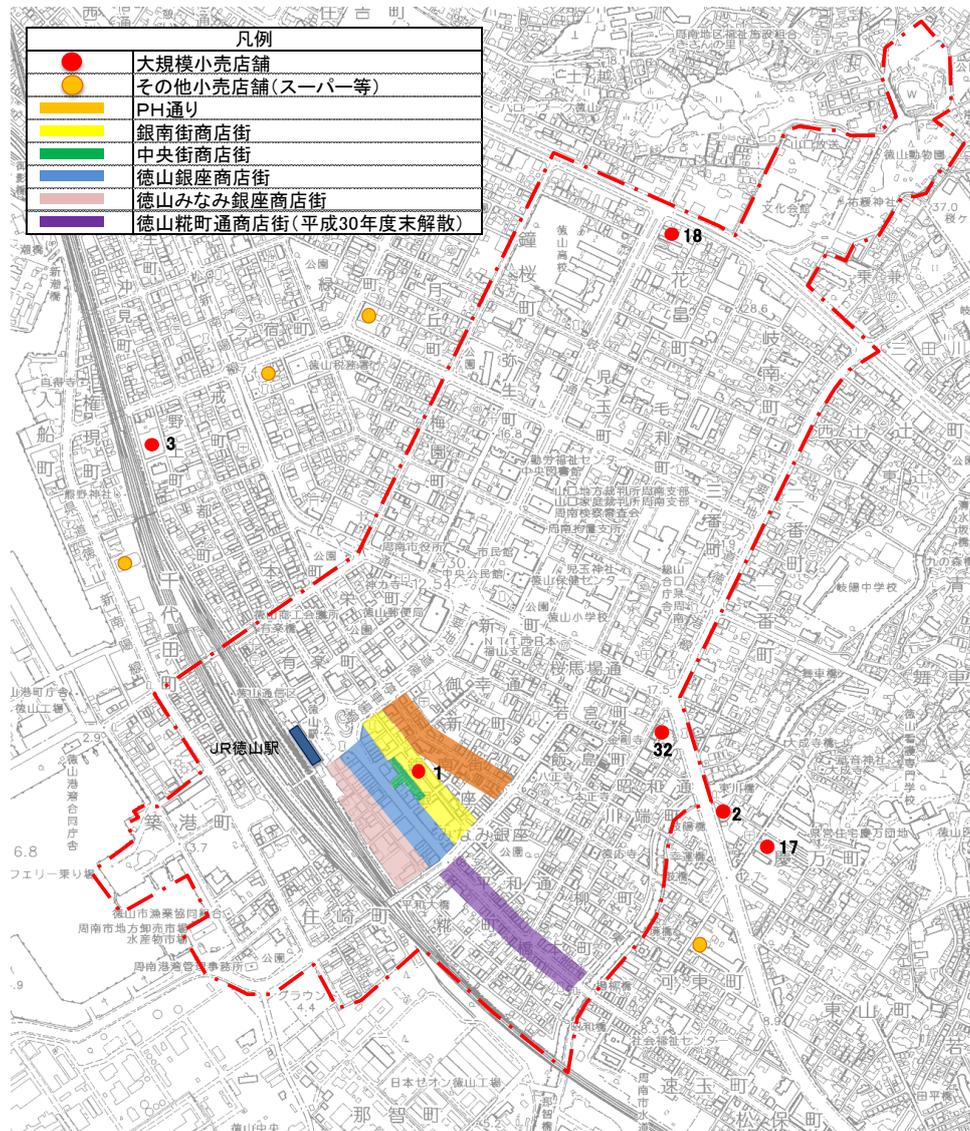


2) 大型商業施設等

本市には、大規模小売店舗（店舗面積1,000平方メートル以上）が32店舗（出店計画書提出済の1店舗を含む）、そのうち中心市街地に2店舗が立地し、周南市近隣には、売場面積1万平方メートル以上の大型商業施設が7店舗立地している。平成5年に「ゆめタウン新南陽」、「ザ・モール周南」が開業してから、郊外大型商業施設の出店が続いている。その影響から、平成11年に「徳山サティ」、平成12年に「徳山駅ビル」、平成13年に「ダイエットポス」、平成25年2月に県東部唯一の百貨店であった「近鉄松下百貨店」といった中心市街地に立地する大型商業施設が相次いで撤退や閉鎖をしていった。

また、以前より中心商店街を囲む形で中規模のスーパーマーケットが張り付いて、食料品等の買物客が中心商店街から離れてしまっている。平成20年6月には本市の西部に「ロックタウン周南（現・イオンタウン周南）」、平成28年9月に中心市街地近隣に「ゆめタウン徳山」、平成29年4月に本市中東部に「イオンタウン周南久米」がオープンするなど、郊外大型商業施設間の競争が一層激しさを増す一方で、中心市街地の集客力は著しく低下し、小売を中心とした中心市街地の商業機能は深刻な状況に陥っている。

この状況を打破するため、徳山駅前地区第一種市街地再開発事業において「半歩上質」をコンセプトとする商業施設（延床面積8,650平方メートルの予定）が計画されている。



市内の大規模小売店舗（1,000㎡以上）

	大規模小売店舗名称	所在地	開店年月	店舗面積 (㎡)
1	銀南街防災建築街区ビル(スーパー銀南)	周南市銀南街19	S41.6	6,016
2	(株)太陽家具百貨店徳山店	周南市慶万町1-1	S43.9	1,920
3	ザ・ビッグ徳山西店	周南市都町3-21	H28.9	1,482
4	くにしげ家具センター	周南市五月町1-38	H1.6	1,229
5	マックスバリュ徳山東店	周南市大字久米3095-4	H3.4	1,642
6	ゆめタウン新南陽	周南市清水2-1380-3	H5.10	14,159
7	エディオン周南本店	周南市川崎3丁目17-8	H11.11	2,300
8	エコタウン(ハードオフ周南秋月店)	周南市秋月1-1-1	H16.3	1,428
9	アルク徳山東店	周南市松保町1740-5	H16.4	1,402
10	アルク今宿店	周南市新宿通5-24	H16.9	1,410
11	ぽっくり屋本店	周南市新宿通4-5	H17.3	1,711
12	ファッションセンターしまむら新南陽店	周南市古泉2-1051-6	H17.4	1,329
13	アルク新南陽店	周南市大字富田2763	H17.10	1,317
14	ホームセンタージュンテンドー新須々万店	周南市大字須々万本郷314の1	H18.10	2,077
15	イオンタウン周南	周南市古市一丁目4473の4	H20.6	27,000
16	ホームセンタージュンテンドー周南店	周南市道源町8-20	H21.4	3,300
17	アルク慶万店	周南市慶万町1833-1	H21.9	1,095
18	アルク徳山中央店	周南市花畠町127-1	H21.12	1,845
19	ヴェスタ新南陽	周南市政所2-2-1	H22.3	2,798
20	周陽タウン	周南市周陽1-2-23	H23.9	1,081
21	ドラッグコスモス久米店	周南市大字久米2890-1	H25.3	1,502
22	スーパーセンタートライアル周南店	周南市野村三丁目4787-1	H26.1	3,982
23	ドラッグコスモス古泉店	周南市古泉一丁目1074-1	H26.3	1,702
24	山田石油(株)周陽複合店舗	周南市周陽一丁目57-6	H26.6	1,202
25	ホームプラザナフコ周南店	周南市大字久米1503-1	H27.4	6,691
26	ゆめタウン徳山	周南市青山町1636-12	H28.9	14,621
27	ドラッグコスモス遠石店	周南市上遠石町1159-1	H28.9	1,438
28	イオンタウン周南久米C街区	周南市都市計画事業久米中央区画整理区画整理事業37街区1号	H28.11	3,185
29	イオンタウン周南久米A街区	周南市都市計画事業久米中央区画整理区画整理事業38街区1号	H29.4	4,319
30	イオンタウン周南久米B街区	周南市都市計画事業久米中央区画整理区画整理事業40街区1号	H29.4	1,331
31	ドラッグコスモス川手店	周南市川手二丁目708	H31.2	1,223
32	フジ桜馬場店	周南市桜馬場通三丁目16	R2.1	1,269
計				119,006

資料：山口県商政課「大店立地法に基づく新設・変更等の届出状況」

周南市近隣の大型商業施設（10,000㎡以上）

	施設名/店舗名	核店舗名	出店年	店舗面積 (㎡)	駐車台数
a	ゆめタウン下松、星プラザ	ゆめタウン下松	H5	30,516	1,658
b	ゆめタウン防府	イズミ	H6	15,486	647
c	イオン光店	イオン	H7	11,058	911
d	サンリブ下松店	サンリブ	H10	17,636	1,158
e	イオン防府店	イオン	H11	25,335	1,301
f	イオン下松山田ショッピングセンター	マックスバリュ	H17	10,957	570
g	イオンタウン防府	ザ・ビッグ	H20	24,026	1,964

資料：山口県商政課「大店立地法に基づく新設・変更等の届出状況」



3) 買物動態

山口県民の消費生活の実態及び買物場所の実態を把握するため、財団法人山口経済研究所で平成9年度以降、以下のようなアンケートを実施している。

<調査期間>

平成29年11月2日～11月28日（平成29年度）

<調査方法>

山口県内在住の18歳以上の男女に株式会社山口銀行の県内店舗10か所で調査票を配布し、直接記入を受けて回収を行った。

<有効回答数>

1, 116件

市民がショッピングを楽しむときによく行く商業地

平成9年度調査では、市民が「ショッピングを楽しむときによく行く商業地」として「徳山中心商業地」がシェア34.5%で第1位であったが、その後の調査では、「徳山中心商業地」は上位から消え、平成25年度調査では「徳山中心商業地」のシェアは3.4%であり、下松市の「ザ・モール周南」（17.2%）、「サンリブ下松」（10.3%）、市内の「イオンタウン周南」（11.5%）、「ゆめタウン新南陽」（11.5%）という郊外大型ショッピングセンターと「近所のスーパー」（10.3%）のみならず、広島中心市街地（8.0%）よりも低くなり、消費者に選択されない商業地となっている。

平成29年度調査では、周南市民がよく行く商業地（買回り品・立地都市別）が、周南市（47.6%）、広島市（21.4%）、下松市（9.5%）と最も多くなっているが、その内訳をみると、「市内の専門店」（17.9%）、「ゆめタウン徳山」（11.9%）に対し、「徳山中心商業地」は6.0%にとどまっている。

平成29年に下松市境近くに「イオンタウン周南久米」がオープンし、平成30年には下松市の「ザ・モール周南」が「ゆめタウン下松」に変わるなど、周南市内と下松市内の郊外大型ショッピングセンター同士の競争の様相を呈していることから、「徳山中心商業地」が低迷する傾向は当面続くものと考えられる。

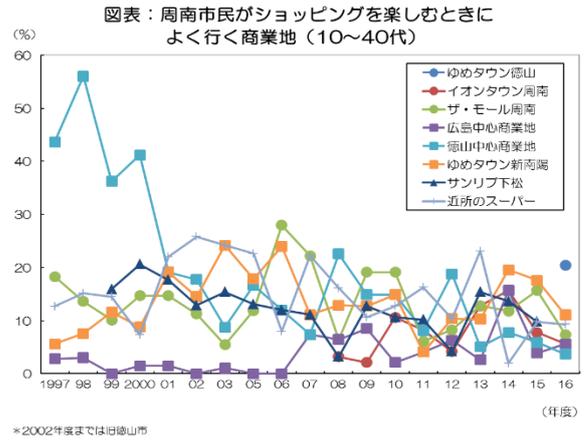
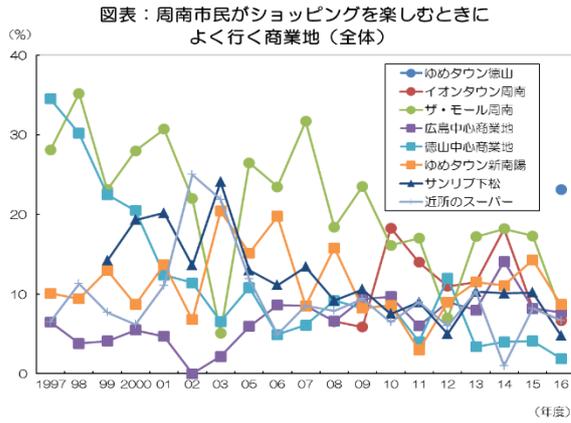
<よく行く商業地>

(%)

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	
ゆめタウン徳山																				23.1
イオンタウン周南											6.6	5.9	18.3	14.0	11.0	11.5	18.2	8.2	6.7	
ザ・モール周南	28.1	35.2	23.1	28.0	30.7	22.0	5.1	26.5	23.5	31.7	18.4	23.5	16.1	17.0	7.0	17.2	18.2	17.3	7.7	
広島中心商業地	6.5	3.8	4.1	5.5	4.7	0.0	2.2	5.9	8.6	8.5	6.6	9.4	9.7	6.0	9.0	8.0	14.1	8.2	7.7	
徳山中心商業地	34.5	30.2	22.5	20.5	12.4	11.4	6.6	10.8	4.9	6.1	9.2	8.2	8.6	4.0	12.0	3.4	4.0	4.1	1.9	
ゆめタウン新南陽	10.1	9.4	13.0	8.7	13.7	6.8	20.4	15.1	19.8	8.5	15.8	8.2	8.6	3.0	9.0	11.5	11.1	14.3	8.7	
サンリブ下松			14.2	19.3	20.2	13.6	24.1	13.0	11.1	13.4	9.2	10.6	7.5	9.0	5.0	10.3	10.1	10.2	4.8	
近所のスーパー	6.5	11.3	7.7	6.2	11.1	25.0	21.9	11.9	4.9	8.5	7.9	9.4	6.5	9.0	6.0	10.3	1.0	8.2	6.7	

※中心商業地は中心市街地にある百貨店等の商業施設や商店街を総称。

※近所のスーパーは食品スーパーに相当する店舗や単にスーパーと記入したものを一括して分類。



○ 平成30年（調査方法変更）

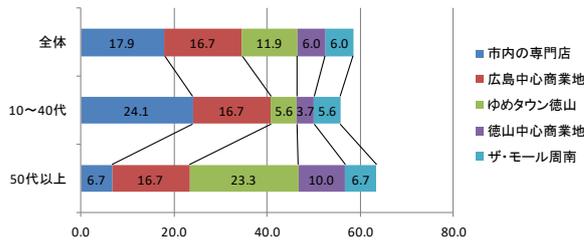
2017年度 周南市民がよく行く商業地（買回り品・世代別）

	全体	10～40代	50代以上
市内の専門店	17.9	24.1	6.7
広島中心商業地	16.7	16.7	16.7
ゆめタウン徳山	11.9	5.6	23.3
徳山中心商業地	6.0	3.7	10.0
ザ・モール周南	6.0	5.6	6.7

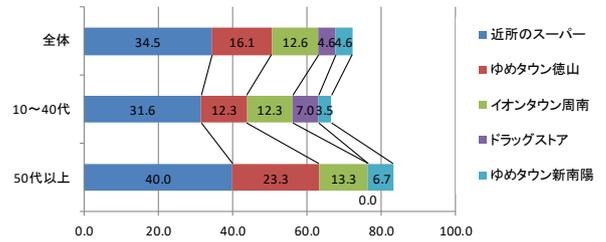
2017年度 周南市民がよく行く商業地（生活必需品・世代別）

	全体	10～40代	50代以上
近所のスーパー	34.5	31.6	40.0
ゆめタウン徳山	16.1	12.3	23.3
イオンタウン周南	12.6	12.3	13.3
ドラッグストア	4.6	7.0	0.0
ゆめタウン新南陽	4.6	3.5	6.7

2017年度 周南市民がよく行く商業地（買回り品・世代別）



2017年度 周南市民がよく行く商業地（生活必需品・世代別）



4) 小売業中心地性指標比較

山口県内の主な都市について、小売業年間商品販売額の中心地性指数を比較すると、周南市は13市中第8位となっており、96.4%で100%を下回っていることから、購買力が周辺都市へ流出していることがわかる。

平成28年	推計人口	年間商品販売額 (百万円)	商業人口	中心地性指数
下関市	266,451	269,907	266,357	100.0%
宇部市	168,530	168,466	166,250	98.6%
山口市	197,336	219,026	216,145	109.5%
萩市	48,923	46,829	46,213	94.5%
防府市	116,247	114,930	113,418	97.6%
下松市	55,821	84,184	83,077	148.8%
岩国市	135,606	135,706	133,921	98.8%
光市	51,057	43,106	42,539	83.3%
長門市	34,956	33,936	33,490	95.8%
柳井市	32,631	45,714	45,113	138.3%
美祢市	25,777	20,827	20,553	79.7%
周南市	144,211	140,809	138,957	96.4%
山陽小野田市	62,361	59,119	58,341	93.6%
山口県	1,397,193	1,415,814	1,397,193	100.0%

資料：経済センサス-活動調査（6月1日）、山口県人口移動統計調査（5月末）

注）小売業中心地性指数は、都市の商業力を評価する指数。100%を超えれば購買力が周辺都市から流入していることを示し、100%を下回れば周辺都市へ購買力が流出していることを示す。

※小売業中心地性指数 = 商業人口 / 行政人口

※商業人口 = 当該都市の小売業年間商品販売額 / 県民1人あたり小売業年間商品販売額

※県民1人あたり小売業年間商品販売額 = 県小売業年間商品販売額 / 県人口

※小売業年間商品販売額は経済センサス-活動調査（平成28年6月1日）、人口は山口県人口移動統計調査（平成28年5月末）を使用。県民1人あたり小売業年間商品販売額は、1,013,327円。

中心市街地の商業等の現状

- 地域経済の低迷、過剰な商業床面積などにより、中心商店街を取り巻く商業環境は依然厳しい状況であるが、前計画の取組の成果により、空き店舗率が改善している。
- アーケードや駐車場などの施設等の整備・管理に伴う経済的負担が重く、商店街が新規の投資をすることができず、老朽化した施設・設備の更新ができていない。
- 人口減の影響もあり、事業所数、従業員数、年間小売商品販売額、売り場面積のいずれも減少している。また、商業機能の郊外化・空洞化が進んでいる。
- 多くの市民は、日常、市内外の郊外大型商業施設または近所のスーパー・専門店を利用している。
- 近鉄松下百貨店閉店以降、中心商店街の核店舗がない状態が続いており、小売を中心とした集客力が大きく失われている。
- 各商業指標の悪化や購買力の流出により、中心市街地における商業機能の相対的地位が低下している。