

中心市街地の再生

-商店街統計を用いた商業機能の面からの検討-

畠山 美紗子¹・中村 隆司²

¹学生会員 東京都市大学大学院 工学研究科都市工学専攻

(〒158-8557 東京都世田谷区玉堤一丁目28-1)

E-mail:g1181711@tcu.ac.jp

²正会員 東京都市大学准教授 工学部都市工学科 (〒158-8557 東京都世田谷区玉堤一丁目28-1)

E-mail:tnakamur@tcu.ac.jp

地方都市においては、モータリゼーションの影響もありかつての中心市街地の衰退が顕著になっている。特に商業の面においては、郊外に大型ショッピングセンター等の立地が相次ぐ中で、中心市街地にある昔からの商店街の機能が低下している。

そこで本研究では、商業統計における商店街ごとの売場面積や年間販売額等のデータを用いて、中心市街地の商店街の現状を明らかにした。多くの都市での中心市街地の商店街の衰退が見られるが、中心市街地の商店街でも工夫された取組み等により活性化が窺われる事例もある。このような事例を基に中心市街地の再生を商業機能の面から考察することを目的としている。

Key Words : *central city area, local city, urban regeneration*

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

かつて、日本各地の都市における中心市街地は地域の顔であり、人やモノの行き交うにぎやかな場であり、その都市における中枢機能を果たしていた。しかし、近年日本の多くの地方都市では、モータリゼーションの進行等により、人口減少をはじめとする中心市街地の衰退が顕著になってきている。中心市街地の衰退は人口面のみにとどまらず、「シャッター通り」と呼ばれる商店街に代表されるように、商業機能も著しく低下している。

中央集権から地方分権へと社会が変化するなかで、地方都市圏が自律的に発展を遂げるためには、都市の歴史や文化のストックの集中している中心市街地の再生を図ることが鍵となるともいわれている¹⁾。

そこで本研究では、地方都市における商業機能に関して特に商店街に着目して、中心市街地の再生の現状と課題を検討していくことを目的とする。

(2) 中心市街地活性化基本計画について

上記の問題を解消するため、政府は1998年にまちづくり三法の1つとして、「中心市街地における市街地の整

備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」を制定した。この法律は2006年に「中心市街地の活性化に関する法律（中心市街地活性化法）」に改正され、各自治体ではこの法律に基づいて中心市街地活性化基本計画を策定した。2011年1月現在、100の都市で103の計画が内閣総理大臣により認定されている²⁾。

(3) 研究概要

本研究では、中心市街地活性化基本計画が認定されている都市のうち人口10万人以上40万人以下で3大都市圏以外の34都市を検討対象とした(図-1)。なお、本研究における中心市街地の定義は、中心市街地活性化基本計画で設定している範囲とした。商業統計には商店街統計が存在することから研究対象都市に立地する全商店街に着目し、商店街の商業の状況について分析を行った。

34都市の中心市街地及び都市全体について平成16年度及び平成19年度の商業統計³⁾の立地環境特異別統計編の小売業の商業集積地区⁴⁾データのうち「年間販売額」「売場面積」の2項目について整理し、年間販売額の値を売場面積の値で除した「売場効率」を算出した。

なお、この統計ではそれぞれの都市に立地する商店街

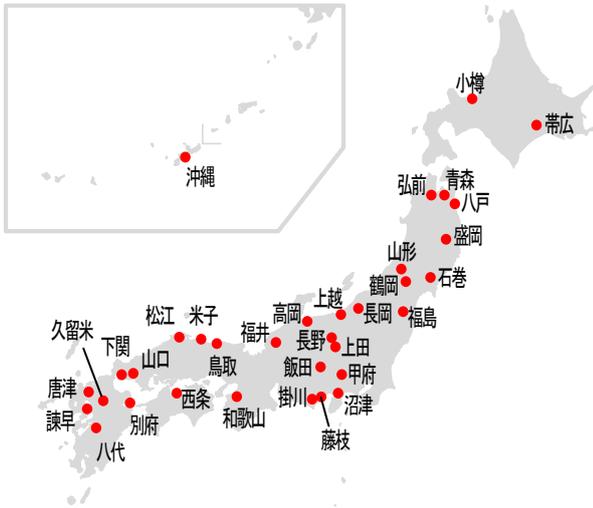


図-1 本研究の分析対象都市

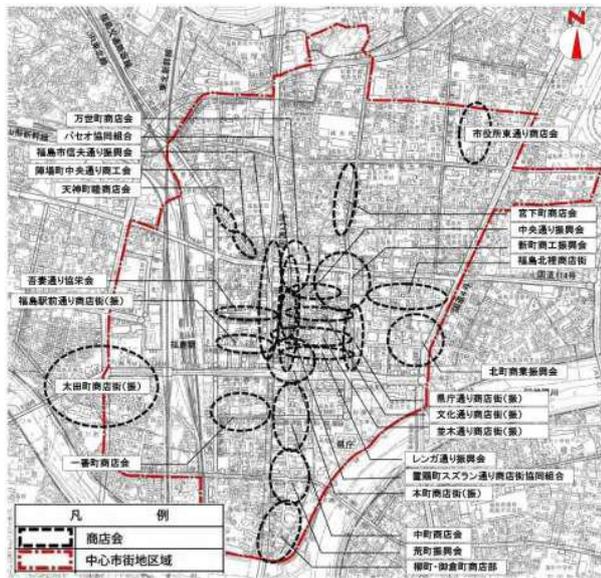


図-2 中心市街地内の商店街の立地状況
(福岡市の例)

は分かったものの、中心市街地内に立地する商店街の判別は明らかでない。商業統計を作成している経済産業省においても具体的な商業集積地区の地図上の対象範囲情報は公開されていないため、それぞれの地方自治体で中心市街地活性化基本計画を策定している担当部署や商工会議所に問い合わせ、図-2のような地図の作成等の協力を得、立地状況を把握することができた。

2. 商店街データの都市別の分析結果と考察

34都市の中心市街地の商店街および都市全体の商店街について、「年間販売額」「売場面積」「売場効率」の変化をまとめた。

(1) 年間販売額について

34都市の商店街の所在地を判別し、都市全体の年間販売額と中心市街地内の年間販売額の平成16年度から平成19年度にかけての変化を図-3に示す。

図-3から、都市全体、中心市街地ともに年間販売額が減少している都市がほとんどであるが、上田市、別府市及び上越市は両方で年間販売額が増加している。特に、上田市と別府市については都市全体の年間販売額の増加率以上に中心市街地の年間販売額の増加率が高くなっており、商業機能の中心市街地への集積化が考えられる。

(2) 売場面積について

次に、34都市の商店街の売場面積についても、(1)と同様に都市全体と中心市街地内のそれぞれの平成16年度から平成19年度にかけての変化を整理し、図-4にまとめた。

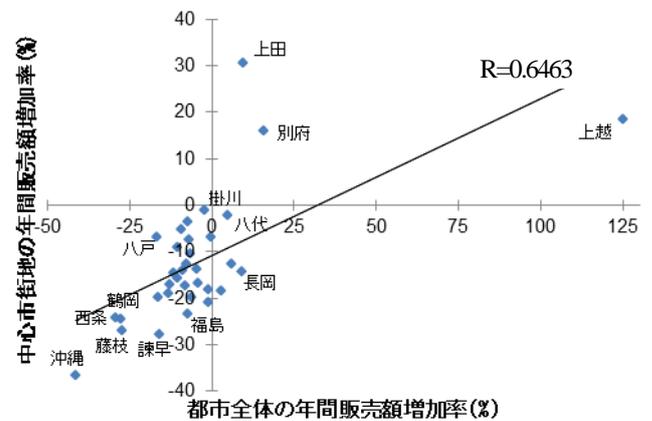


図-3 商店街の年間販売額の変化
(平成16年→平成19年)

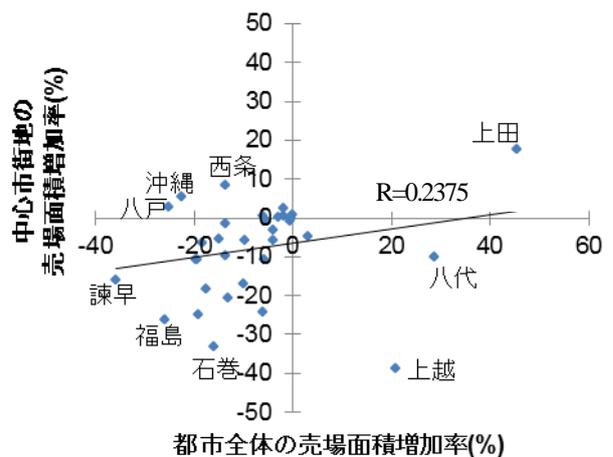


図-4 商店街の売場面積の変化
(平成16年→平成19年)

年間販売額と同様に、売場面積についても多くの都市で都市全体、中心市街地ともに減少していることがみて

とれる。しかし、年間販売額と比較して相関係数が低く、都市全体の増加率が減少している場合であっても、西条市などのように中心市街地の増加率が減少していない都市もある。また上田市は、年間販売額と同様に、売場面積においても都市全体、中心市街地ともに増加している。このことから、一部の都市では中心市街地内の商業が活発になってきた可能性が考えられる。

(3) 売場効率について

年間販売額を売場面積で除すると、単位面積当たりの年間販売額（売場効率）が算出される。その売場効率について、都市全体および中心市街地のそれぞれの平成16年度から平成19年度にかけての増加率について、図-5にまとめた。

売場効率の面でとらえると、掛川市や別府市などで都市全体、中心市街地ともに売場効率が上昇しているが、八代市をはじめとする多くの都市では売場効率が低下しており、地方都市の商業機能の停滞が懸念される。

取り戻し、イベントにより商店街の活性化を図ったことが、集客アップにつながったと考えられる。

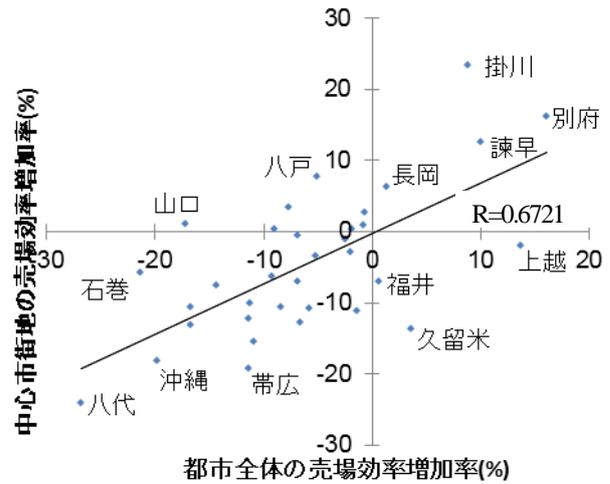


図-5 商店街の売場効率の変化
(平成16年→平成19年)

3. 中心市街地の商店街の動向と活性化方策

これまで見てきたように、地方都市においては多くの中心市街地内の商店街で商業機能が停滞していることが見てとれた。しかし、中には年間販売額などの諸数値が上昇している商店街もあった。そこで、中心市街地に立地する商店街のみの年間販売額において、平成14年から平成16年の増加率を横軸に取り、平成16年から平成19年の増加率を縦軸に取ったグラフを作成し、図-6にまとめた。図-6から分かるように、平成14年から平成16年においては増加しているが、平成16年から平成19年においては減少している商店街が多いことがみてとれる。それらの商店街のうち平成14年から平成16年、平成16年から平成19年のいずれも増加が見られた商店街の山形市にある「旭銀座のれん会」について取り上げ、中心市街地内に位置する商店街の活性化方策を考察することにした。

山形市内の中心市街地（図-7）に位置する商店街「旭銀座のれん会」は、図-8に示すように年間販売額、売場面積の2つの指標がいずれも増加している。今回の研究で対象とした中心市街地内の商店街のうち、このような傾向が見られた商店街は4か所のみであった。

旭銀座のれん会のホームページによると、もともと「シネマ通り」とよばれていた商店街を、大正ロマンをメインテーマにした景観整備事業を行ったと記されている。シネマ通りの名称にちなみ映画をモチーフにしたモニュメントの設置等も行ったとされる。また、夏期のビアガーデンなど、季節に合わせたイベントも開催されている⁴⁾。このように景観整備を通じて美しいまちなみを

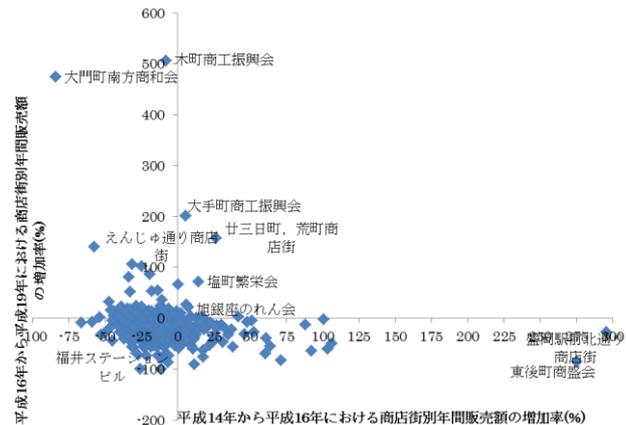


図-6 中心市街地内の商店街の年間販売額の変化
(平成14年→平成16年, 平成16年→平成19年)



図-7 旭銀座のれん会位置図

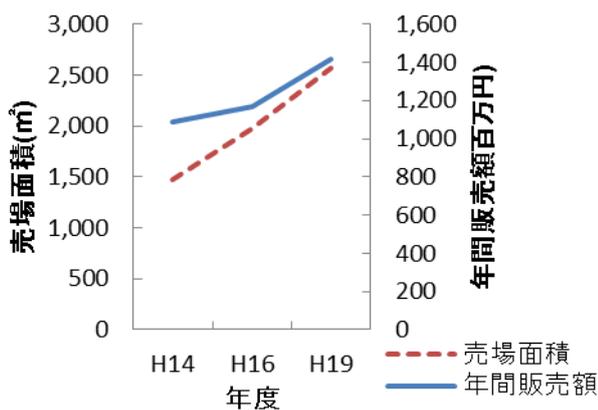


図-8 旭銀座のれん会における売場面積と年間販売額の変化

4. まとめ

今回は個々の商店街に着目し、商業機能の状況について分析した。年間販売額、売場面積、売場効率の3項目いずれも地方都市では減少傾向が一般的であったものの、中心市街地も含め増加傾向が見られる都市もあった。また、今回取り上げた年間販売額、売場面積、売場効率に関しては、いずれも都市全体よりも中心市街地の中心市街地の方が状況は良いという都市もかなり存在している。

さらに全体に地方都市の商業機能が停滞する中で、上田市のように都市全体だけでなく中心市街地で諸数値が増加している都市が少ないながらも存在していることが明らかになった。

このことから、地方都市の中心市街地においても、商店街の活力を取り戻すことは決して不可能ではなく、むしろ中心市街地で活性化しているという見方も出来る。

今後は分析結果を踏まえさらなるケーススタディや、商店街のデータ分析を行い商業機能の現状及び中心市街地の再生に向けての方策を探っていくこととするが、山形市にある「旭銀座のれん会」についての分析から景観

整備を通じて美しいまちなみを取り戻すとともに、イベントを併せて実施してきたことが商店街の活性化に繋がっている。

謝辞：本研究を進めるに当たり、34都市の担当者の方々にはお忙しい中商店街の立地状況の地図を作製等協力していただき大変感謝しております。この場を借りて御礼申し上げます。

参考文献

- 1) 財団法人 区画整理促進機構 街なか再生全国支援センター：甦れ、街なか。中心市街地活性化読本，p.9, 1999.
- 2) 首相官邸 HP：認定された中心市街地活性化基本計画について，<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/chukatu/nintei.htm>，2011 閲覧。
- 3) 矢作弘，瀬田史彦：中心市街地活性化三法改正とまちづくり，pp.13-81，学芸出版社，2006.
- 4) 山形市中心商店街まちづくり協議会 HP：旭銀座のれん会，<http://www.machi.or.jp/pages/norenkai.html>，2012 閲覧。

補注

(1) 「平成 21 年商業統計調査」は、経済センサスの創設に伴い中止となっており平成 24 年 2 月に実施する「平成 24 年経済センサス-活動調査」の中で商業に関する調査事項も把握されることになっている。

(2) 商業集積地区は、主に都市計画法 8 条に定める「用途地域」のうち、商業地域及び近隣商業地域であって、商店街を形成している地区とされている。概ね一つの商店街を一つの商業集積地区とするとされ、一つの商店街とは、小売店、飲食店及びサービス業を営む事業所が近接して 30 店舗以上あるものとされている。また、一つの商店街の定義に該当するショッピングセンターや多事業所ビル（駅ビル、寄合百貨店等）は、原則として一つの商業集積地区とされている。

(?)