

第 部門 地方都市中心市街地活性化のための低利用既存大型商業施設再生の方法論に関する研究

| | | |
|-----------|-----|--------|
| 立命館大学理工学部 | 正会員 | 春名 攻 |
| 立命館大学大学院 | 正会員 | 久保 誠一郎 |
| 立命館大学 | 学生員 | 西谷 陽平 |

1. はじめに

近年、特に地方都市部における中心市街地の衰退・空洞化が顕著になり、問題はより深刻化している。このため、中心市街地の地元商店街の再開発事業に関しても消費者ニーズや時代の流れに沿った開発の必要性が迫られている。そこで、変化する時代に対応し魅力ある都市を創出するために、市街地整備と商業活性化対策の一体的事業整備を行うことで、個別ではできない機能の導入・更新、レベルの高いサービス環境を実現し、効率的・効果的に中心市街地活性化をめざすことが有効であると考えた。本研究では、「都市においてストックとなっている既存低利用大型商業施設が集客能力が回復するよう甦らせることを、大型商業施設再生として、その有用性の実証を目的とする。さらに、一時的な応急処置ではなく、持続的に維持・発展していくけるように、ソフト面において店舗の組織化に関する検討も加えることとする。

また、事業整備を推進させる方法として、土地の取得から整備、運営に至るまでの新しいシステムとして地域住民が主体となって地づくりに行う組織の提案を行い、地域が主体となった組織を中間法人として法人化したマネジメント組織形態の構築を行うこととした。

2. 地方都市中心市街地における現状

地方都市中心市街地の現状として、消費者の価値観の多様化に対して、商業店舗側が変化に対応できておらず、商業環境が時代にマッチしていない等という「商業・消費環境」、大型店の郊外への立地や、モータリゼーションの進展等という「社会動向」、社会基盤の老朽化や、交通渋滞等といった「社会基盤」の3つの変化への対応不足による、地方都市の魅力の低下が考えられる。そこで、変化する時代に対応し、魅力ある都市を創出するために、地域独自の力を活用したまちづくりを行う必要がある。このことから、地域参画型まちづくりを考慮した、効率的・効果的な都市整備構想の検討を行うこととした。

さらに、地方都市商店街の現状として、店舗の老朽化や商品構成の不備等といったハード面、経営者の高齢化や後継者不足による意欲の低下といったソフト面の課題が悪循環を生み、商店街全体の商業機能や活力の低下となっていると考える。この

状況は、個別商店では対応が困難な大きな傾向である。そこで、個別商店の組織化・協働体制を組み込んだ新しい運営方法の検討を行い、統一的なマネジメントができる体制を構築し、中心市街地が持続的に繁栄するための核として牽引できる施設開発が必要であると考えた。そこで、今回、既存の低利用大型施設に着目した。

3. 既存低利用大型施設再生に関する検討

近年、全国の中心市街地で大型店の撤退が相次いでおり、これらの中には、退店後の利用が決まらず長期閉鎖状態や低利用になっているケースも多い。これにより地域経済に深刻な影響を与え、また景観面などからも地域社会に影響を与える恐れがある。

現在、国や自治体も大型施設の活用支援策を打ち出しており、官民協力して大型施設再生に取り組む事例も現れている。またそれを契機に中心市街地再生の再生につなげる試みも見られる。

また2005年12月21日の街づくり三法（大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法、改正都市計画法）見直しによって、今後、大型施設のもつ可能性が、いっそう大きくなっている。

4. 既存低利用大型商業施設再生を契機とした整備画策策定に関する検討

(1) 対象地区の概要

本研究の対象地である滋賀県草津市は、近年急激に人口増加し、都市化が進んでいる地域であり、今後発展していくためのポテンシャルを十分に有していると考えられる。しかし、対象地区であるJR草津駅東地区は、既存低利用大型商業施設の存在や商店街の低迷・衰退等がおこっている地区となっている。これは立地等の好条件を十分に活かしていないことが考えられる。今後滋賀県草津市が、魅力的に発展し、持続的に繁栄するためには、中心市街地である本地区の活性化は必要であり、非常に重要であると考えられる。

(2) 既存低利用大型商業施設整備に関する検討

地方都市の中心市街地は、消費者ニーズ変化への対応の遅れ

が商店街の魅力低下を招き、多くの場合衰退してきている。地方都市の発展を考える上で、市内の各地域・地区に密着に関わり、地元住民や地場産業に大きな影響を持つ地元商店街の活性化を促進することが最も有効であると本研究では考えた。すなわち、JR草津駅東口Lty932を対象地とした駅前整備において、地元要望の強い商業施設や公共的な施設を導入した「既存低利用大型商業施設再生構想」案を提案し、実証計画分析を行うこととする。再生コンセプト、整備施設内容に関しては発表時に示すこととする。

(3) Lty932マネジメント組織に関する検討

中心市街地における個別商店レベルでは対応が困難な商店街の問題を解決するために、Lty932再生構想に参画する地元商店街のポテンシャルを最大限に発揮できる効果的方法となる組織体制・マネジメントシステムづくりが重要であると考えた。つまり、個別商店の集合による組織化を行うことで、個別店舗では実現することが困難である優れたサービス創造・提供体制の実現をめざすポテンシャルを保有させようというものである。このLty932マネジメントシステムを図-1に示す。

検討したLty932マネジメント組織の組織形態としては、個別商店の独立採算制や商店規模・種類による出資額の設定等を検討した。また、運営内容として、共同仕入れや配送・宣伝を行うことでコスト面の効率化が行え、顧客情報やマーケティング情報を共有することで、効果的なサービスが提供でき、人材開発組織として人材の派遣や教育を行うことで、さらに優れたサービス提供へつながると考えた。さらに、Lty932に必要な共有設備部分の運営・管理を行うことも考えた。

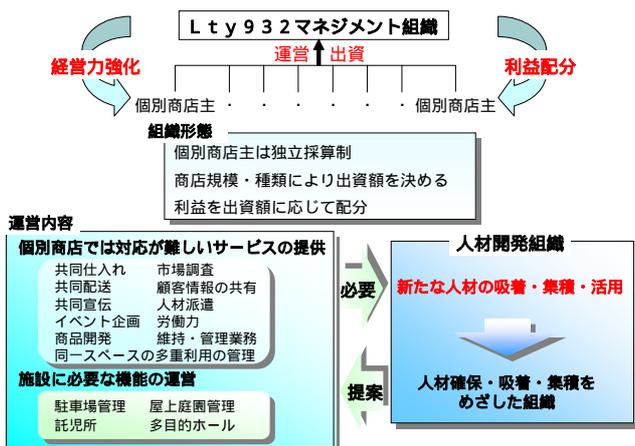


図1 Lty932マネジメント組織の概要

5. 中間法人制度を活用した地域組織による地域参加型まちづくりシステムの提案

今回想定している中間法人は、自分達の地域を自分達の手で良くしていこうという地域の力を活用する考えのもと草津駅東口Lty932を活性化させることで、地域の生活環境を向上させたいという共通の利益を求めるとした。そこで、地域住民から基金を募り調達した資金で対象地の土地を取得し、地域共有の土地として法人名義で所有することで、土地は、地域共有の財産として地域の生活環境向上のために整備することができる。また、取得した土地を今回移転してくるLty932マネジメント組織に貸借することを考えた。中間法人は利益を追求しないため、賃貸価格を低くすることができ、賃貸で得た利益に関しては、基金の償還にあてるのが可能であると考える。

6. Lty932整備計画モデル

定式化計画モデルを「Lty932整備計画モデル」とした。モデルの概念図は図2に示す。モデル分析の結果は発表時に示すこととする。

目的関数：当該施設に対する満足度

$$Obj: U \rightarrow \max$$

$$\bar{U} = \alpha_0 (U_1)^{\alpha_1} (U_2)^{\alpha_2} \dots (U_6)^{\alpha_6}$$

$$U_j = \sum \beta_j u_j + \beta_0 \quad u_i = \gamma_i \ln S_i + \varepsilon_i$$

Sub.to :

$$S_{cp} = \sum_{i=1}^n S_i \leq S$$

\bar{U} : 当該施設に対する満足度

U_j : 当該施設に整備される各階の効用関数 (希望度)

u_i : 当該施設に整備される各施設の効用関数 (希望度)

S_i : 当該施設に整備される各店舗の規模

$\alpha_j, \beta_j, \gamma_i, \varepsilon_i$: 効用関数に関する各種パラメーター

S_{cp} : 当該施設の規模

S : 当該施設に整備可能な規模

図3 モデルの定式化

7. おわりに

本研究では、地方都市中心市街地活性化の一の方策として、既存低利用大型施設利用に着目し、既存低利用大型施設再生の提案を行った。また対象地、滋賀県草津市の現状と課題・課題点の整理、大型施設再生動向の整理、施設利用ニーズの把握、意識分析、調査を通じて、明確でかつ新しい既存低利用大型施設再生を提案できたと考える。