

街なか再生のための大型店再生に関する研究

中原, 慎一郎
九州大学大学院人間環境学府都市共生デザイン専攻博士後期課程

安山, 宣之
鹿児島大学大学院理工学研究科建築学専攻・助教授

出口, 敦
九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門

<https://doi.org/10.15017/20669>

出版情報：都市・建築学研究. 6, pp.31-36, 2004-07-15. 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門
バージョン：
権利関係：

街なか再生のための大型店再生に関する研究

Re-use of Closed Big Retail Facilities for the Revitalization of Local City Centers

中原慎一郎*¹, 安山宣之*², 出口 敦*³

Shinichiro NAKAHARA*¹, Noriyuki YASUYAMA*² and Atsushi DEGUCHI*³

This study aims to research on the factors to re-use the closed large-scale retail stores located in the local city centers for revitalization of the areas by reviewing the economical and social backgrounds and impacts of recent trend on closing of these retail stores. In general, it is clarified that comparatively many of the middle-size cities are confronted with the severe problems of closing the big retail stores. Through the analysis on the current trend on the solution for re-use of the closed or bankrupted retail shops by municipalities, this study points out the importance of the method for consideration on the needs of the local community by citizen participation. In the case study on Kurume City, it points out the necessity of the partnership of the big retail stores and the local commercial community for revitalizing the declined city centers.

Keywords : Commercial Facility, Revitalization, Local City, Declination, Kurume City

大規模商業施設, 街なか再生, 地方都市, 空洞化, 久留米市

1. はじめに

1.1 研究の背景

街なか^{注1)}は古くから商業、業務など様々な機能が集まり、人々の生活や娯楽そして交流の場となってきた。また、長い歴史の中で独自の文化や伝統を育むなど、都市の活力や個性を代表する「顔」とも言うべき場所である。しかし近年、多くの都市の街なかでモータリゼーションの進展への対応の遅れ、商業を取り巻く環境の変化、中心部の人口の減少や高齢化などを背景に、その衰退・空洞化という問題が深刻化している¹⁾。特に、この問題は地方都市で顕著であり、活力、賑わいの低下や喪失が集客力の低下へ繋がり、更なる活力、賑わいの喪失を生むという悪循環に陥っている。

本論では、このような問題の一端として、街なかからの大型店^{注2)}撤退という問題に着目する。大型店の撤退はその規模ゆえに、この企業経営の範囲に留まらず、その周辺、および街なか全体への経済的影響も大きい。その上、この再活用がうまくいかないケースも多く、長い間未利用な建物が放置され、経済的損失のみならず街なかの美

観の損失にまで影響しているといった問題もあり、大型店の再生は急務である。

よって大型店が街なかの一部を占め、その影響力が大きい以上は大型店の再生による、街なかの再生への寄与を考える必要もあると考えられる。

1.2 研究の位置づけ

街なかにおける大型店に関連する既往の研究を見ると、角谷らの大型店の出店・立地状況に関する研究²⁾や、浅田らの大型店の出店による商店街への影響等に関する研究³⁾がある。しかし、大型店の撤退や不振が近年顕著になっている中、中小企業庁の調査⁴⁾以外に研究の蓄積は少なく、この研究に関しても井上らの民事再生法施行後の行政の対応に関する研究⁵⁾などの経営面に関するものや空き店舗の転用後の用途決定に関する調査¹⁾などが見られるものの、いずれも大型店の再生をいかに街なかの再生に結び付けて考えていくかという研究はこれまでには見られない。

1.3 研究の目的

本研究では、上記の背景を鑑み、大きく以下の3点を目的として調査、分析を行った。

(1) 全国的動向として、街なかの大型店の再生に関して、関わった組織のタイプ、数により、街なか再生に対して、

*1 都市共生デザイン専攻・博士後期課程

*2 鹿児島大学大学院理工学研究科建築学専攻・助教授

*3 都市・建築学部門

どのような有効性の違いがあるかを探る。

- (2) 具体的ケーススタディとして、複数の撤退店が見られる福岡県久留米市の街なかを取り上げ、本市街なかにおける賑わいの変化や大型店の再生が街なか再生に寄与できる可能性を考察する。
- (3) 大型店再生と商店街再生に関する協議の比較から、街なか全体の活性化に繋げる意識にどのような差があるかを明らかにする。

2. 研究方法

まず、本研究の全国的動向の調査には「『商店街における大型店等の撤退後の空き店舗・跡地の有効活用』についての調査報告書」⁴⁾「大規模小売店舗の出退店による商店街などの影響把握および退店跡地における適正業種・業態のあり方に関する調査」¹⁾のデータによる問題設定を参考に、中心市街地活性化法に基づいて基本計画を提出している全国の587市町村³⁾にアンケート調査を行った。その結果、回答数188市町村を得(32.0%)、この回答の結果をもとに、撤退大型店の再生に関する調査・分析を行った。

次に、具体的ケーススタディとして久留米市を対象に「久留米市中心市街地活性化基本計画」⁶⁾「久留米市商圈調査報告書」⁷⁾などの文献調査および、現地調査などをもとに、街なかと大型店の現状の把握を行い、調査、分析を進めた。

3. 大型店の撤退状況の把握

表1 全国の市町村へのアンケート調査の概要

調査対象：中心市街地活性化法に基づいて基本計画を提出している全国587市町村 実施時期：2003年11月 調査方法：e-mailおよび郵送による配布・回収 回収率：188市町村(32.0%)	
I. 街なかに関する質問	
(1) 人口規模	
(2) 街なかにおける大型店の件数	
(3) 街なか再生における各市町村の課題	
(4) 各市町村での基本計画やTMO活動における重要計画項目	
(5) 基本計画の達成見込み	
II. 大型店に関する質問	
(6) 撤退前後の土地・建物の概要	
(7) 各市町村での撤退大型店の件数(過去15年間)	
(8) 撤退要因	
(9) 街なかの他の問題と比較したときの撤退大型店の再生に関する問題の位置づけ	
III. 撤退大型店の再生に関する質問	
(10) 撤退大型店の再生を可能にしたか否か	
(11) 問題解決に関わった関係機関	
(12) 「行政」が関わらなかつた市町村の関わらなかつた理由	
(13) 撤退大型店の再生を行う際に具体的に審議・実行した(している)内容	
(14) 商店街の活性化を行う際に具体的に審議・実行した(している)内容	

3-1 大型店の撤退要因

大型店の再生に関する調査の前に撤退に関する基礎的状況を示しておく。まず、図1は撤退要因について示している。上位から、景気の動向や郊外ショッピングセンター(以下SC)の影響など外的要因が上位を占め、経営体制の問題・既存企業の郊外移転などがこれに続く。撤退要因には外的要因(図1の小計A:78.4%)が企業の体制上の要因(図1の小計B:13.1%)以上に強く影響していることが分かる。

3-2 人口規模別に見た深刻度

次に、人口規模別に見た小規模小売店舗と大型店舗^{注2)}の空き店舗に関する比較を行った。表2は人口規模別に6種類に分類し、各規模の大型店と小規模小売店の街なかにおける空き店舗の割合を示している。なお、当該事項に関しては、回収した188市町村の内、有効回答数155市町村となっている(表2)。

表2の大型店についてみると、人口50万~100万人規模と人口20万~50万人規模の間で、撤退店舗の割合が急激に変化する。また、そのピークは、人口20万~50万人規模で見られ、必ずしも、人口規模が小さいほど大型店の撤退が深刻であるとは限らない。

更に小規模小売店舗についてみていくと、大型店と同様に、人口50万~100万人規模と人口20万~50万人規模の間で、撤退店舗の割合が急激に変化する。ただし、こちらは、人口20万~50万人規模以下でのピークが見られず、小規模小売店舗に関しては、人口20万~50万人規模以下の都市で、ほぼ一様の深刻さが伺える。

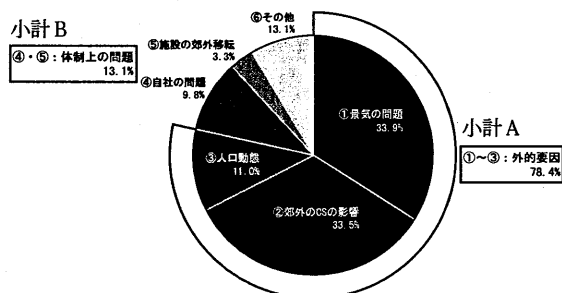


図1 市町村が大型店の撤退要因と考えた事項

表2 人口別の大型店と小規模小売店舗^{注2)}の撤退状況

人口規模	市町村数	大型店				小規模小売店舗			
		店舗数(件)	撤退店舗件数(件(%))	市町村平均店舗数	市町村平均撤退店舗数(件(%))	店舗数(件)	撤退店舗件数(件(%))	市町村平均店舗数	市町村平均撤退店舗数(件(%))
100万人以上	3	81	6(7.4%)	27.0	2.00(7.4%)	5763	535(9.3%)	1921	178.3(9.3%)
50~100万人	7	129	11(8.5%)	18.4	1.57(8.5%)	11389	1106(9.7%)	1627	158.0(9.7%)
20~50万人	19	196	33(16.8%)	10.3	1.74(16.9%)	21375	4107(19.2%)	1125	216.2(19.2%)
10~20万人	27	169	27(16.0%)	6.3	1.00(15.9%)	16524	3371(20.4%)	612	124.9(20.4%)
5~10万人	36	118	18(15.3%)	3.3	0.50(15.1%)	11808	2337(19.8%)	328	64.9(19.8%)
5万人以下	59	112	17(15.2%)	1.9	0.29(15.3%)	10797	2168(20.1%)	183	36.7(20.1%)
全体	151	609	78(12.8%)	4.0	0.52(13.0%)	77656	13624(17.5%)	514	90.2(17.5%)

これらのことから、大型店と小規模小売店舗の撤退店舗の割合をを比較すると、両者の間には、同様の傾向にあることが分かる。しかしながら、大型店に関しては、とりわけ、人口20万～50万人規模の都市で深刻である。

よって本研究では、大型店に関して、人口20万～50万人規模の都市の具体的事例について、見ていくこととする。次章では、この規模に分類される、福岡県久留米市の事例のケーススタディを行った。

4. 福岡県久留米市におけるケーススタディ

4-1 久留米市の街なかと大型店に関する概要

ここでは、大型店の撤退・再活用に関し、最も深刻とされる(既往の調査¹⁾および表2などを参考に)地方中枢・中核都市、および人口規模20～50万人に分類される都市の1事例として、福岡県久留米市を取り上げる。

久留米市では、過去10年間に於いて大型店の撤退・破綻件数が3件に上り、上記の都市規模の中でも、より深刻な状況にある。

まず、過去10年間に於ける大型店の概要について見ておく(図2)。久留米市では1998年11月に撤退店A、2000年1月に撤退店Bが撤退している。また、2002年9月には撤退店Cが破綻した。この3件は全て東側の西鉄久留米駅周辺に集中している。

図2では、この3件に加え、現在も営業中の4件の大型店の概要も合わせて示す。現在、久留米市街なかの、営業中の大型店は、東側の西鉄久留米駅周辺に1店舗、街なか中央部(中心商店街西側)に2店舗、街なかの西側のJR久留米駅周辺に1店舗が存在する。

4-2 中心商店街とその周辺大型店の現状

本節では、中心商店街と周辺大型店に関し、賑わいの分布や変遷の指標の1つとして、歩行者交通量を用い、その構成、変化を見ていくこととする。

久留米市の中心商店街は、延長1kmに及ぶ商店街とその東西両端に大型店が集積する「2極1モール」の形態となっている。また商店街の歩行者交通量は「東高西低」の形で東側の西鉄久留米駅周辺で多く、西側の六ッ門周辺で比較的少ないということが一般的に言われている。

図3に歩行者交通量の比較を行うための概念図を示す。比較調査^{注5)}は1995年と2000年の7月における平日の歩行者交通量を同じ27地点で調査したものである。本調査によると、来街者数は平日で約17.2万人/日から約12.7万人/日へ26.2%減少し、休日で約24万人/日から約16.6万人/日へ30.9%と約30%減少している。以下に図3の2時点での歩行者交通量の比較から得られる主要な特徴3点を挙げる。

- (1) 撤退店A(2000年1月撤退)の近傍の交通量は、4,457人/日から2,702人/日へ減少し、撤退店C(1998年11月撤退)の近傍の交通量は、3,186人/日から2,653人/日へ、共に全体と比較して、大きく減少している。
- (2) 交通量の多いポイントは、大型店および駅が中心となっている。この傾向は2000年の方でより顕著になっており、商店街の通り沿いの交通量の減少は先の(1)の観測点を除き、大型店や駅周辺の減少よりも大きい。特に商店街の中央部の方でその減少傾向は顕著になっている。
- (3) 東西の交通量を比較すると、西側の減少は東側と比べて大きく、大型店に着目すると、西側に位置する

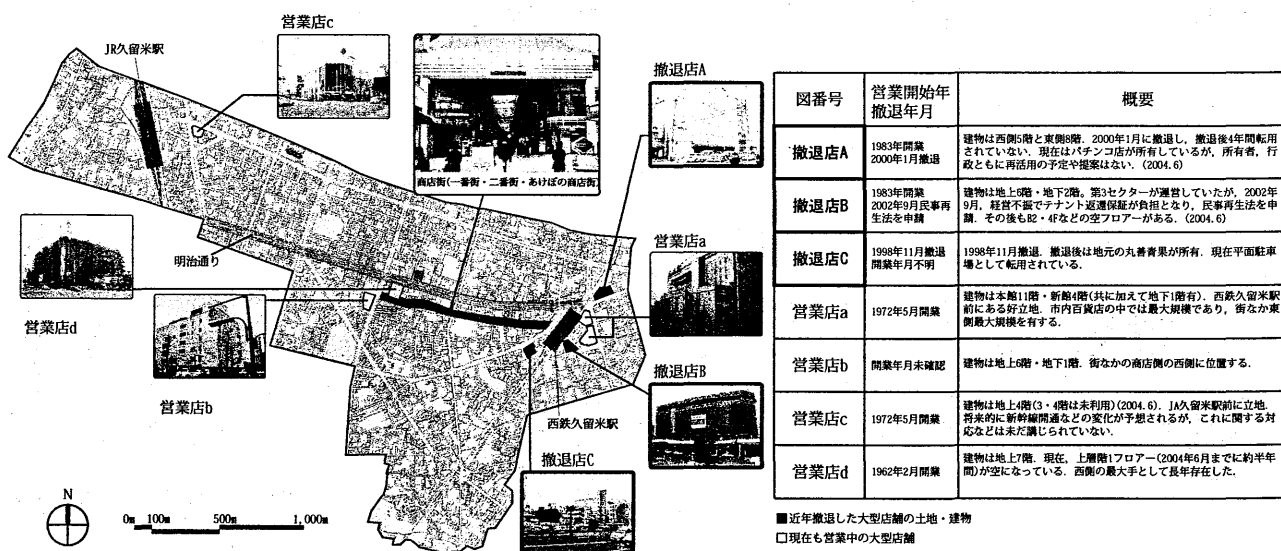


図2 久留米市の街なかにおける大型店の位置関係と概要

営業店b近傍の交通量はこの5年間で52.1%へ、大きく減少している。また、久留米市の中心商店街とその周辺の大店に関しては、大店や駅周辺での交通量減少に比べ、商店街での減少が大きく、全体としてみたとき、この商店街への来街者の回遊範囲が減少しているといえる。よって、街なか再生という観点から見たとき、中心商店街の活性化につながる東西両端の撤退大店の再生、および営業大店の再活性化が求められる。

5. 大店の再活用状況

5-1 対応に関わった機関と街なか再生への有効度

既往の調査⁴⁾によれば、街なかの大店の再活用ができず、未利用な土地・建物の割合は全国の約6割に上っている。また、さらに再活用済みの事例約4割に関しても、それらが街なかの再生とどのように関連し、再活用されているかは分かっていない。

そこで本節では、表3において、アンケート調査に記載の大店再活用の112事例に対し、中心となって動いた機関のタイプと、再活用後の街なか再生に対する有効度^{注3)}の評価との関係をまとめた。また、表4では、商店

街組合が働きかけた関係機関数と、再活用後の街なか再生に対する有効度^{注3)}の評価との関係を有効回答51事例をまとめた。なお、アンケートの有効回答数は、回収した188市町村の内、表3では112市町村、また表4では、51市町村となっている。

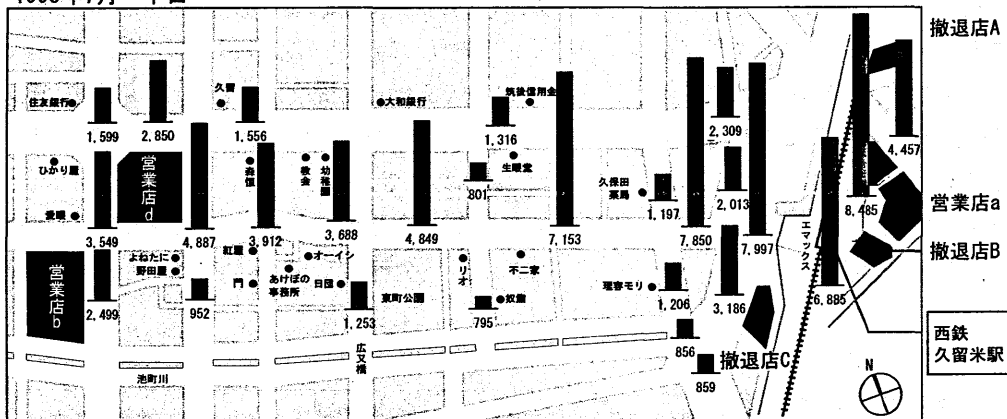
表3、4は自治体へのアンケート調査において、各事例に対し、大店再活用後の街なか再生への効果に関する4段階評価(非常に有効～有効でない)を行ってもらった。各評価にポイントを与え、その相乗平均をとった値を「有効度指数」^{注4)}としている。

はじめに「非常に有効」「まずまず有効」の合計をみると、表3、4のそれぞれで約66%、59%と6割前後を占めている。

また、表3をみていくと、「商店街組合や関係機関(公的機関や商工会議所)が中心」で、もっとも有効度指数が高く、次いで「所有者中心」の場合が続く。「民間業者のみが中心」では、最も低くなっていることが分かる。

更に、表4を見ていく。表4での関係機関とは、商店街組合、商工会議所、行政、地域住民を指す。働きかけた関係者数が多い「3箇所」「4箇所」の事例で有効度指数が高くなっており、自治体は、比較的關係機関が多い

1995年7月 平日



2000年7月 平日

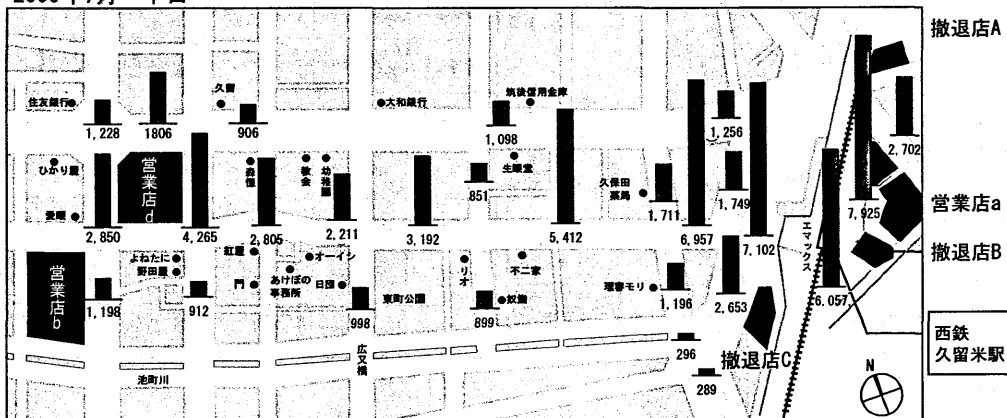


図3 久留米市の街なかにおける歩行者交通量の比較^{注5)}

事例の方が、有効度が高いという評価をしていることが分かった。一方で、働きかけた関係機関が「なし」の事例の方が、「1箇所」「2箇所」の事例よりも有効度指数が高くなっており、大型店の再活用において、街なかの再生に対して有効度を高める上では、「1箇所」「2箇所」程度の関係機関の関与は、比較的评价されていないことが分かる。

これらのことから、大型店の再活用において、街なかの再生に対して有効度を高めるには、「1箇所」「2箇所」程度の関係機関の関与では、うまくいかないことが分かる。また、全体として、商店街組合や関係機関（公的機関・商工会）の関与しているケースでは、街なか再生に対し、有効であると評価されており、働きかけている関係機関が「3箇所」「4箇所」と、多数関わっている場合も比較的有效であるという評価を受けている。

5-2 撤退大型店の再生に関する検討項目

上述の調査、考察から、様々な関係機関の関与が効果

的であることが示された。しかし、現実には、所有者が中心で動いた事例が、67.0%を占めている(表3)。そこで、撤退大型店再生に関し、具体的な協議について検討する。すなわち、撤退大型店の事例があったと答えた大型店再生46事例、商店街再生27事例に対し、大型店再生と商店街再生にあたって、表5の項目に関して協議されているかを、当該市町村に質問した。質問項目は、再活用において協議の対象になりうると想定される内容13項目を挙げた(複数回答可)。その結果、有効回答として、それぞれ36事例と25事例の回答を得た。

大型店再生と商店街再生に関し、回答事例数の割合が、高かった上位3項目についてみると、大型店再生では、i「将来性を考えた商業施設以外の用途まで含んだ協議」、a「建物のリニューアルによるハード面での魅力向上」、e「街のイベントなどをにらんだ計画」の順になっており、内容としては、施設自体に対する取組みが上位になっている。

表3 中心になって動いた機関のタイプと再活用後の街なか再生に対する有効度との関係^{注4)}

対応済み施設に関する 中心になって動いた機関	有効度評価				回答数	有効度指数
	非常に有効	まずまず 有効	あまり有効 でない	有効でない		
商店街組合or関係機関のみが中心	3	16	5	1	25(22.3%)	0.60
民間業者のみが中心で動く	2	4	3	3	12(10.7%)	-0.08
所有者が中心で動く	6	43	21	5	75(67.0%)	0.32
計	11	63	29	9	112	0.28

表4 働きかけた関係機関数と再活用後の街なか再生に対する有効度との関係^{注4)}

自治体が働きかけた関係機関 などの数	有効度評価				回答数	有効度指数
	非常に有効	まずまず 有効	あまり有効 でない	有効でない		
なし	5	8	7	3	23(45.1%)	0.22
1箇所にのみ働きかけた	0	4	3	1	8(15.7%)	-0.13
2箇所に働きかけた	2	3	2	2	9(17.6%)	0.11
3箇所に働きかけた	1	2	1	0	4(7.8%)	0.75
4箇所に働きかけた	2	3	1	1	7(13.7%)	0.57
計	10	20	14	7	51	0.28

表5 大型店再生と商店街再生にあたっての協議・実行項目の比較

	大型店再生(36事例)		商店街再生(25事例)	
	事例数(件)	割合(%)	事例数(件)	割合(%)
a. 建物のリニューアルによるハード面での魅力向上	8	17.4	11	40.7
b. 将来的動向を踏まえた交通計画(または歩行計画)	1	2.2	9	33.3
c. 商店街全体の関連における連携策(例えばカード事業などのソフト開発)	6	13.0	15	55.5
d. 郊外の商業施設対策	2	4.3	7	7.4
e. 街のイベントなどをにらんだ計画	7	15.2	16	59.3
f. 環境共生などの配慮	4	8.7	4	14.8
g. 事例の新施設自体の利益向上策	5	10.9	7	25.9
h. 元の撤退店の撤退要因の反省	2	4.3	1	3.7
i. 将来性を考えた商業施設以外の用途まで含んだ協議	10	21.7	6	22.2
j. 改めて消費者アンケートなどを行った	4	8.7	5	18.5
k. 都市景観への配慮	5	10.9	12	44.4
l. その他	15	32.6	12	44.4

※ここでは各項目(a～m)の回答数を各有効回答事例数(大型店再生36事例、商店街再生25事例)に対する割合(%)を示している。

一方、商店街再生では、e「街のイベントなどをにらんだ計画」、c「商店街全体の関連における連携策」、k「都市景観への配慮」の順になっており、内容としては、街なか全体で取組む内容が、上位になっている。

6. おわりに

本研究では街なか再生に関する撤退大型店の土地・建物再活用の問題解決において、まず、全国における大型店の撤退要因と再活用状況を把握した。さらに久留米市での街なかの賑わいに関し、歩行者交通量調査から街なかの賑わいと大型店の現状と、求められる役割に関する考察を行った、その結果は、大きく以下の3点にまとめられる。

(1) 全国の撤退大型店の状況を人口規模別に見ると、20万人～50万人の都市規模と、10万人～20万人の都市規模との間で、街なかの大型店の撤退の割合に分岐点が見られた。更に大型店と小規模小売店舗を比較すると、同様の傾向があることが分かった。

(2) 久留米市に関して、交通量調査からは、街なかの賑わいとして、中央商店街の減少が両端の大型店周辺と比べると大きく、東西の回遊性も衰退の傾向にあり、街なか再生という観点から、東西の大型店再生および、既存店の再活性化は、商店街全体への波及効果も求められている。

(3) 全国的に、関係機関の種類や数と、再生後の大型店の街なか再生への有効度の評価との関係性を見ると、全体として、商店街組合や関係機関(公的機関・商工会)の関与しているケースでは、街なか再生に対し、有効であると評価されており、働きかけている関係機関が、多数に及んでいる場合も比較的有效であるとの評価を受けている。また、大型店再生と商店街再生における協議項目の内容を見ると、大型店再生では、施設自体の内容に関するものが、上位に上がり、また、商店街再生では、街なか全体での取組みに関するものが、上位に上がっており、街なか再生との関連付けは薄いのが実情である。

注

- 注1) ここでいう「街なか」とは、これまで一般的に用いられてきた「中心市街地」と対象の上では同義語である。その対象とは中心市街地活性化法で定める以下のア)～ウ)の内容を指す。
- ア) 相当数の小売業者や都市機能が集積し、市町村の中心としての役割を果たしていること
- イ) 土地利用、商業活動等の状況・動向からみて、機能的な都市活動の確保や経済活力の維持に支障を生じ、又は生じるおそれがあること
- ウ) 中心市街地における事業の一体的推進が、当該市町村およびその周辺地域の発展に有効かつ適切であると認められること
- 中心市街地という言葉には商業活動を対象とした意味合いが強い。しかし、本研究ではこの商業活動に主たる焦点を当てているのではなく、市民活動の活性化やまちづくりという点に着目している。そこで、本研究ではこのような意図を示すため、中心市街地という言葉ではなく「街なか」という言葉を使用することでことにした。
- 注2) 本研究でいう大型店とは、第1種大型小売店舗(店舗面積1,000㎡以上)を指し、小規模小売店舗とはこれよりも小さい規模(店舗面積1,000㎡未満)のものを指す。
- 注3) 578市町村は中小企業庁のHP⁸⁾記載の数を示しており、これをもとに、アンケート調査を行っている。
- 注4) 表3・表4では、大型店の再活用事例に対し、再活用後の施設が撤退以前と比較したときの、街なかの賑わいへの影響の評価を各自治体に対し行った。評価は4段階評価(非常に有効～有効でない)で、各評価に+2・+1・-1・-2の点数を与え、その相乗平均を有効度指数とした。
- 注5) 久留米市の歩行者交通量に関しては、久留米市が2000年にまとめた「久留米市商圈調査報告書」⁷⁾のデータを用いている。

参考文献

- 1) 株式会社富士総合研究所：「大規模小売店舗の出退店による商店街等の影響把握および退店跡地における適正業種・業態のあり方に関する調査」、2001。
- 2) 角谷弘喜他：「商業施設立地の沿道化・沿道遠隔化過程に関する研究」日本建築学会計画系論文集、第446号、pp.119-129、1993。
- 3) 浅田宏幸他：「豊川市中心部に進出した大型店の利用実態と周辺小売店への影響 - 大型店の利用者特性と購買連鎖行動に着目して - 」日本都市計画学会学術研究論文集、No26、pp.889-894、1991。
- 4) 中小企業庁：「『商店街における大型店等の撤退後の空き店舗・跡地の有効活用』についての調査報告書」、2000。
- 5) 井上芳恵他：「大型店撤退と行政・地域の対応に関する研究」日本建築学会学術講演梗概集、F-1、pp.25-28、2003。
- 6) 久留米市：「久留米市中心市街地活性化基本計画」、2002。
- 7) 久留米市産業部商工振興課：「久留米市商圈調査報告書」、2000。
- 8) 中小企業庁：「中心市街地活性化推進室HP(<http://chushinshigaichi-go.jp/index.htm>)」、2003、10。

(受理：平成16年6月17日)