

事業主ならびに不動産所有者の意向に基づく 商店街の類型化の検討

倉持 裕 彌

1. はじめに

空き店舗は、商店街の商業空間としての魅力を低下させ、来街者の減少につながるため、行政や商店街の組合などが対応すべき課題とされてきている。また、近年は空き店舗から住宅や駐車場へと姿を変えるケースも目立つようになった。商店街の中で店舗が住宅に切り替わると、店舗の連続性は分断されたままになる。このことから、住居のような非商業地が商店街に与える影響は空き店舗以上に大きいと考えられる。また、快適な居住空間と賑わいのある商業空間の両立は、平面的（低層）には成立しにくい。住宅が増えれば、イベントを実施するにしても居住者への配慮が必要になる。多くの商店街においては、空き店舗同様にこうした非商業地も年々増えていると思われるが、十分把握されているとは言い難い。本研究ではまず、商店街における非商業地の実態を明らかにした。次に、土地建物所有者の将来的な店舗賃貸意向を調査し非商業地の将来的な動向を想定し、商店街の今後の対応について、事例を踏まえて検討した。本報告はこれらの点について、簡略に報告する。なお、タイトルにあるように、当初は非商業地の所有者の意向に基づき、商店街を類型化しようと試みたが、調査を続けるうちに類型化にあたって他の要素も加える必要が生じたため、本研究は類型化までは行えていない¹。

2. 実態調査と所有者意向調査

非商業地の実態調査は、鳥取市の3つの商店街と米子市の1つの商店街を対象として空き店舗、住宅、駐車場などの非商業地の間口を実測し、それぞれの商店街全体の長さからみた非商業地の割合を算出した²。ここから空き店舗は、商店街の非商業地を構成するもっとも大きな要因とは限らないことが明らかになった。例えば非商業地割合が70.7%や49.5%であった商店街は、住宅、駐車場、空き店舗の3種類の非商業地のうち住宅の占める割合が最も多かった。

次に、空き店舗の将来的な動向を把握するため、空き店舗の所有者に対し、今後の物件の利活用意向を調査した。調査対象となった商店街のうち2つの商店街が既に所有者に意向をヒアリングしていたため、個々の店舗が特定されないよう加工された調査結果を提供してもらい、利用することとした。1つは、先ほど非商業地が多かった商店街で、現理事長が1件1件詳細に調査（2015年3月）を行い、空き店舗18件中、賃貸意向のない店舗は8件であることが分かっている。もう1つの商店街では、空き店舗の多くは賃貸意向があるものの、賃料を下げないため借り手がいない、あるいは、店舗内に2階住居部分への階段があるため、賃貸しにくい、というように事実上賃貸意向が低い状況が確認できた。これらのことから、空き店舗が多くとも再び店舗となる可能性のある物件は限られていることがわかる。

3. 事例調査

前章で明らかにしたように、今後も空き店舗が住居等へ切り替わっていけば、消滅、組合解散という商店街が現れるのは時間の問題といえる。それは現代社会の消費の需給バランスからみてもやむを得ない面がある。しかし、このような商業地の消滅が暮らしやすい都市のあり方としてどのように問題となるのかは十分に明らかにされていない。今後仮に、商業機能の必要性が明らかになったとしても、一度商店街から住宅地に切り替わってしまった地区に復活させることは難しくなる。こうした議論とは別に、商店街を維持存続させる立場にある人々もいる。例えば商店街振興組合などは、住宅地が増えても商店街の魅力の向上を常に模索しなければならない。

そこで以下では、少なくとも現状の商店街の維持は重要課題であるという立場から、住宅等が増えた商店街が魅力的な空間を創出する方法について、新潟県新潟市の上古町商店街と愛媛県松山市の三津浜商店街の事例調査を通して検討する。2つの商店街は、全国商店街支援センターが取り上げた若手による商店街の活性化事例である。いくつかの候補事例の中からGoogle Street Viewによって住宅地が多い商店街を選んだところこの2商店街となった³。

【事例1】新潟県新潟市上古町商店街

上古町商店街は、新潟市の古町地区、古町通りに属する。元々古町地区は白山神社の門前町として発展した。しかし、昭和以降万代地区に大型店舗が次々と進出したことや、店主の高齢化による廃業等で徐々に店舗が減少した。こうした状況に対して様々な対策を打ち、現在では個性的な若手の出店が相次ぐ特徴的な商店街に変貌している。上古町商店街の全長は約500メートルあり、その通りに面している物件は約120軒存在していた。その全物件の中において空き地、空き店舗と思われるのは18件で全体の14.4%、また営業をしていないと思われるものは住宅、駐車場等を含めて34件でこれは27.2%を占めていた。この数値は現地調査およびGoogle Street Viewを使用しての結果である⁴。

商店街振興組合の理事へのヒアリング調査の主な質問と回答を以下に記す。

空き店舗が埋まる理由

「上古町商店街が他と比べて家賃が低い、商店街の人付き合いが親密で雰囲気が良い、貸し手はシャッターを下ろすのではなく、シャッターを開けて中の様子を見られる状態にする、また空き店舗情報を細かく掲載するといった工夫が成されている為である」(理事 迫氏)。迫氏によると、空き店舗を埋めるためには新規出店者を支援してあげることが大切だという。

上古町商店街が注目されるようになった理由

「様々なイベントを仕掛け、メディアに取り上げてもらうばかりではなく、自分達で上手くメディアを使っていくことが大切。観光ガイドブック、テレビ、新聞などで自分たちの取組みを上手に紹

浜商店街にも現代では見ることができないような土間や中庭のある町家づくりの家や洋風の昭和レトロな建物が残っている。その面影を残したまま住居化、シャッター通り化が進み、商店街の半数以上が店舗ではなくなっている。ここには三津浜クリエイターズという三津浜の活性化のために活動しようとして結成された有志の会が存在している。その中でリーダーとなっているのが練り物店を経営する酒井氏である。かれらが近年、この商店街に新たな変化を生み出している。

商店街組合の方々へのヒアリング調査の主な質問と回答を以下に記す。

衰退しつつあった商店街で商売を行う理由

「中心部に比べて家賃が安く、お客様が来ないのが分かっていた加工ができると思っていたが、実際は違った（お客さんが多い）。たまたまではなく何かしらの理由があってここで商売をしているのではないかと。丸山商店街会長は商店街の各経営者にとって無くてはならない存在である。若者の事業についても快く相談に乗りできる限り協力をしてくれている。」（酒井氏）

空き店舗が埋まっていく理由

「とりあえず、まちを歩いてもらっている。そうすると、物件を気に入るというよりはまちの雰囲気気に入る人が多い。」（丸山会長）



写真1 現地調査 上古町商店街



写真2 現地調査 三津浜商店街

非商業地が増えつつある商店街において魅力的な空間を築くことを検討するうえで、2事例から得た示唆は3つある。1つは、空き店舗が増えていることなどの商店街の状況に合わせた家賃設定が重要であること。2つは、商業の空間としての魅力は店舗の量だけではなく、質によってカバーできることである。最後の1つは、質問の回答よりも何気ない会話にもっとも表れていたことであるため記録しにくい点であるがそれは、商店街において求心力を持っている人々がいて、彼らが商売第一という姿勢を重視し、態度や言葉で若手の店舗等に示していることである。つまり彼らの商店街の維持存続に向けた取り組みの基盤にあるのは、個々の店舗の力の底上げによって結果的に商店街に来街者が増えるという基本的な方法論である。三津浜の丸山会長は、若手の商売に対して時に厳しい助言をし

ている。上古町の迫氏は「3店舗魅力的な店舗があれば商店街はどうにかなる」と考えている。彼らに共通しているのは、商店街の活性化のためではなく、お互いの商売のために、協力を惜しまないという点でもあった。

4.まとめ

非商業地が増えることは商店街の存続にとって確かに脅威である。しかし真に問題となるのは、その状況のメリット（たとえば家賃が下がる）や景観などの地域資源を活用し、商売を成り立たせていくとする店舗がないことである。このことから、今回は至らなかった商店街の新たな類型化を検討する際には、空き店舗所有者の意向と同様に、その商店街において核となる店舗の有無も調査する必要があることが示された。

いうまでもなく、今回の事例から得られた知見は示唆に富むもののあくまでも一部から得られたものであり、非商業地の調査、ならびに所有者の意識調査も一般性を確保できるレベルにはまだない。今後は各地で同様の調査を進め、今回得られた知見の妥当性を検証していくことが課題である。

¹本研究は公立鳥取環境大学地域連携特別研究助成によるものであり、研究タイトルも同様とした。

²対象の選択については、前提として商店街を立地や空き店舗数などの特徴、過去の調査の有無などに分け、商店街の組織として調査に協力いただける商店街を対象とした。

³調査は、上古町（9月10日）、三津浜（11月29日）に行った。それぞれ商店街の営業店舗の確認と、組合理事等へのヒアリング調査を行った。

⁴ヒアリングでは空き店舗数は2～3店舗とのことだった。これは、商店街にとっての空き店舗は、言わずとも賃貸可能な物件を意味しているからである。