

中心市街地における小規模個人商店の立地傾向に関する研究 神奈川県小田原市におけるケーススタディ

中心市街地 小規模個人商店 立地傾向
地域性 地方都市

正会員 ○ 黒本剛史*
正会員 中島伸**
正会員 黒瀬武史***
正会員 中島直人****
正会員 西村幸夫*****

1. 中心市街地と小規模個人商店をめぐる背景と目的

地方都市の中心市街地において、商店街の衰退が問題視されて久しい。平成10年施行の中心市街地活性化法では、活性化に向けた施策の推進が推奨されている。立地適正化計画など、公共施設の維持管理コスト削減に向けた集約型都市構造への志向とあいまって、中心市街地の重要性は益々声高に叫ばれているといえる。しかし、全国で策定される中心市街地活性化基本計画を概観するに、界索性や通りの性質といった即地的な特徴をある程度捨象して「軸」や「拠点」が設定されるように思われる。また、居住人口や従業者数の増加に結びついていない例も多いなど、行政主導で行う事業には限界がある。2000年代に全国62都市でチャレンジショップの支援策が行われ、数年間のスペース貸し出しといった施策が行われたが、富山市等一部の例を除き、定着の進んだ例は少なかった。

中心市街地の活性化の一大要因といえるものが商業活動であるが、とりわけ地方都市においてはモータリゼーションが進展し、大規模商店が価格・品揃え面で勝り、中心市街地における旧来型の家族経営店舗が競争力を失う現状にある。跡継ぎのいない店舗はシャッターを下ろし、「賑わい感」の欠如や空き家問題が指摘されることとなる。

必要に迫られての購買活動が郊外型の大規模商店で行われる中、中心市街地に残される役割として、新規小規模個人商店に注目する。新規に開店する小規模個人商店は、必要な生活物品の提供よりも、店主の趣向を凝らした商品や体験を重視する傾向にあり、中心市街地における新たな体験を提供するものとして期待される。また、既存物件を改修や用途転用によって活用する事例が多く、空き家問題解決の糸口としても期待されている。ただし、個人の経済活動たる店舗立地の傾向に関しては、解明されていない点が多い。

そこで本研究は、中心市街地活性化の一要因としての小規模個人商店に着目し、立地しやすい地区の要因を抽出することを通じ、中心市街地活性化に関する計画の策定に寄与することを目標とする。

2. 既往研究の整理と本研究の位置づけ

新規商店について、建築様式や店主の属性に基づいた類型化が多くなされている。都市間の差異に着目したものは、野嶋・松元(2005)等がある。これら既往研究においては、立地しやすい都市の性質について「雰囲気」「地域性」等が結論として挙げられている。都市内でみたミクロな立地傾向については、店主の人的ネットワークや家賃等が挙げられている。

3. 神奈川県小田原市におけるケーススタディ

3.1 小田原市の概要

神奈川県小田原市は、神奈川県西部に位置する人口約20万人の都市である。東京都心からは約70km離れ、東京都や横浜市への通勤率をみても、東京から独立した経済圏をもつ地方都市の性格を帯びている。中心市街地活性化基本計画が策定され、対象の面積は約300haである。南北方向を中心として広範囲に19の商店街組合が分布するが、賑わいが感じられるのは小田原駅前の一部であり、大部分はシャッター街となっている。多様な商店街を持ち、空洞化の課題も抱えることから、本研究の題材にふさわしいと考えられる。

小田原市の歴史を概観すると、鎌倉時代の後期から東海道のルートとなり、戦国時代には北条氏の本拠として城下町の性格を帯びるようになった。江戸時代になると東海道の宿場町として栄えた。小田原城、国道1号線、小田原駅が都市構造を形成し、主要な街路が南北方向に通っている。産業面では、早川漁港を擁し、かまぼこ等の水産加工業が集積している。小田原城等の観光資源もあり、観光客は約500万人/年と多い。

個性的な小規模個人商店は多く分布しており、最近数年間で増加傾向にある。まちづくり活動も盛んで、商店会をあげての軽トラ市や、個人商店を拠点としたイベントが頻繁に開催される。ただ、まちづくりの主体が複数あり、連携がとられていない課題等が挙げられている。

3.2 新規商店の空間的立地傾向に関する調査

新規商店の立地傾向に関する全体像を把握するため、2005・2014年度版住宅地図の比定によって新規に立地した商店を悉皆的に抽出した。新規に開店した210店舗のうち、系列店舗のない店舗(個人商店)は163店舗であった。図1は、その分布を示したものである。

「リノベーションまちづくり」(清水義次、2014)によると、小規模個人商店は家賃の安くポテンシャルの高い「家賃断層」に立地しやすいとされる。そこで、路線価と新規個人商店の分布を比較する。路線価は駅前において最も高く、南北方向の商店街がそれに次ぎ、東西方向の街路では低い構造となっている。新規商店の分布は、路線価の高い小田原駅前のほか、市街地南東部の低路線価の部分にもみられ、一定程度は家賃断層によって説明できると考えられる。ただし、駅から近く路線価の低い部分には必ず商店が集積するとは限らず、他の要因も働くものと推察される。商店会との関係でみると、大部分の商店が商店街において開店しており、商店街のない地区では、用途地域が商業地

域であったとしても開店が少ない。これは、既存の商店ストックを活用して開店されるためと考えられる。店舗抽出調査で着目するような個性的な店舗は、駅から比較的遠い場合が多い。商店会が複数存在するが、店舗の更新が盛んなものとそうでないものがある。

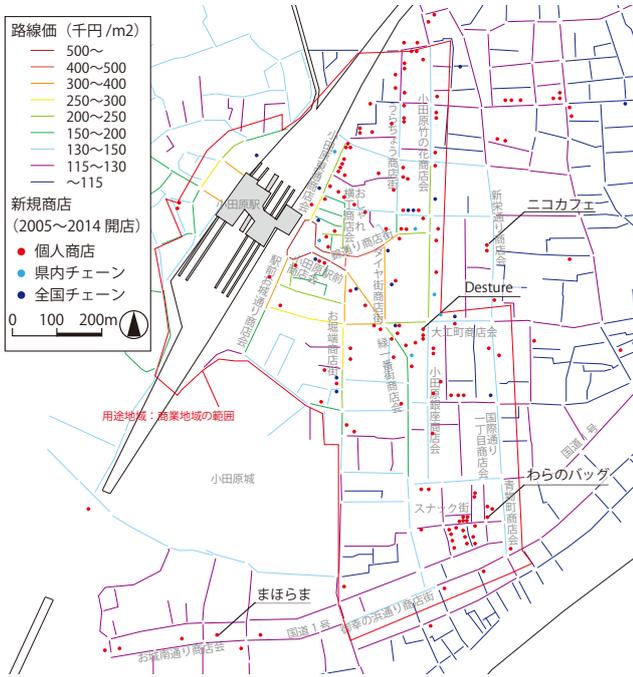


図1 路線価と新規個人商店の分布

3.3 店舗抽出調査の結果と考察

抽出した店舗の中から、小規模個人商店の特徴と考えられる個性的な店舗について、現地ヒアリング調査を実施し、開店の経緯や立地選択の動機等を調査した。

3.3.1 ナッツ屋「わらのバッグ」

スナック街の角地で、ナッツ加工品を販売するほか、バーのあった部屋をレンタルの商店スペースとして貸し出していることで、チャレンジショップの立地支援の役割も果たしている。店主は栃木県から移住し、家賃の安く東京に通いやすいという理由で、東京ではなく小田原に出店した。立地選択の要因は、もとの個人商店とイベントを通じてつながり、物件の斡旋を受けたことである。

3.3.2 パン屋・イングリッシュパブ「Desture」

アーケードの銀座通り商店街にて、2015年に開店したパン屋兼イングリッシュパブである。開店前は移動販売専門の店舗であった。店舗ではコンサートなどのイベントが開催される。立地選択の要因は、新規商店の立地を推進しようとする商店会による斡旋であった。

3.3.3 カフェ・イベントスペース「ニコカフェ」

建築家の店主が築80年の古民家を改修し、カフェ・レンタルスペースを運営してい



図2 セルフビルドで改修したニコカフェ店内

る。立地選択の要因としては、子供の送り迎えで毎日通る道に、古い建物が空いたまま残っているのが気になったとのことである。

3.3.4 楽器修理屋・バー「まほらま」

30代男性が、楽器修理の傍らバーを経営する店舗である。店舗スペースを利用したイベントも頻繁に行っている。2016年に元スナックを改修して国道1号沿いに開店する前は、わらのバッグが運営するレンタルスペースで週末のみ営業していた。スナックのオーナーと知り合い、店舗として利用したいオーナーの意向とマッチして安く借りることができたことが立地要因となった。

3.3.5 考察とまとめ

店主へのヒアリングから抽出された要因としては、「店主と地元オーナーのつながり」である場合が多かった。また、「わらのバッグ」や「まほらま」等、外からの移住者によって開店される店舗は、開店前に地域とのつながりを形成する期間を経て、オーナーとのつながりを持ち、開店するという場合が多い可能性がある。

4. 今後の課題

地区内でみた立地要因が小田原市以外に適用できるかを把握するため、都市間で歴史的経緯や都市構造に関する比較を行うことにより、小規模個人商店の立地に資する要因を抽出する。また、立地要因に関するデータをさらに収集し、空間的特徴からの説明を試みる。

小田原で個人商店が盛んに立地する要因として「城下町・宿場町で交易の盛んな小田原の歴史が生んだ土壌ではないか」との見解を得たことがあった。画一的な市街地整備手法が課題視される中で、地方都市の地域性と活性化の方策を結びつけることが、持続可能な都市の構築に向けた一助となると期待される。

現代の小規模個人商店においてはセルフビルドによる空き物件の改修、アートと既存業種の融合、イベントの実施等が特徴的とみられる。こうした流行は過渡的なもので、数十年前に先鋭的であったものが定着または衰退するのではないかと考えられる。新規の出店のみならず、過去の隆盛・衰退を追跡することで、時代ごとの新規商店のトレンドの推移を把握できると考えられる。

主要参考文献

- ・原田ら (2011) 「大阪市空堀地区における新規流入者の創造的な暮らし方に関する研究-セルフビルドと創造的機能に着目-」 日本建築学会計画系論文集
- ・野嶋ら (2005) 「発信型店主の住まい方と立地動向に関する研究-長浜とならまちにおける比較研究-」 日本都市計画学会都市計画論文集
- ・石井ら (2012) 「住商混在エリアにおける地域性に関する研究-吉祥寺・東急裏の商業関係者の意識に着目して-」 東京大学大学院都市工学専攻修士論文
- ・片岡ら (2000) 「長浜市中心商店街における店舗経営者の多様性とその連鎖的展開に関する研究」 都市計画論文集
- ・宇於崎ら (2002) 「店舗育成手法としてのチャレンジショップ事業の現状とその要件」 日本建築学会技術報告集

* 東京大学大学院都市工学専攻 修士課程
 ** 東京大学大学院都市工学専攻 助教
 *** 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 准教授
 **** 東京大学大学院都市工学専攻 准教授
 ***** 東京大学大学院都市工学専攻 教授

*Master course, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo
 ** Assistant Professor, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo
 *** Associate Professor, Faculty of Human-Environment Studies, Kyushu University
 **** Associate Professor, Dept. of Urban Engineering, School of Engineering, the Univ. of Tokyo
 ***** Professor, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo