

2005 年ジョイント合宿
まちづくり分科会

中心商店街再建

- 宇都宮市「にぎわい特区」の現場から

宇都宮大学 中村祐司研究会

赤津美香 川端さやか

< 目次 >

- 1、問題意識 - 中心市街地の大型空き店舗 -
- 2、宇都宮市オリオン通り商店街の現状
- 3、宇都宮市「にぎわい特区」について
- 4、「にぎわい特区」の考察
- 5、提案 - 「にぎわい特区」の更なる活用のために -

参考文献・参考サイト

1、 問題意識 - 中心市街地の大型空き店舗 -

中心市街地の衰退が叫ばれて久しい現在、都市の空洞化によって生じた大型空き店舗の存在は、まちの衰退感を一層強める原因となっている。私たちの住む栃木県宇都宮市には、まちの印象を左右するJR駅前と中心商店街付近に大型空き店舗が複数存在しており、大きな課題となっている。その解消のために、市では大型店の中心部出店を法律の規制緩和によって促す特区を導入している。中心部の大型空き店舗の解消は、商店街が再びにぎわいを取り戻すための一つ的手段として有効なものになり得るのではないだろうか。そのような問題意識から、今回は中心市街地の中核である商店街再建をテーマに、大型空き店舗の解消を目的とする特区の有効性について宇都宮市を事例に考えていく。

2、 宇都宮市オリオン通り商店街の現状

宇都宮市中心部における大型店の撤退・郊外移転

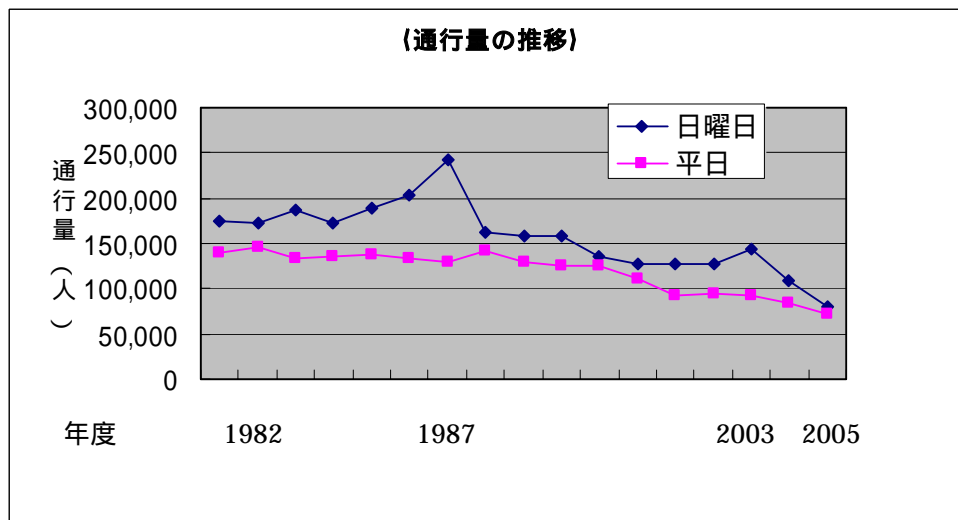
年号	宇都宮市における大型店の経緯
1994年	宇都宮福田屋百貨店が郊外移転
1996年	十字屋宇都宮店が閉鎖
同年	済生会病院が郊外移転
1997年	パルコ宇都宮店が出店
1999年	宇都宮西武分館が閉鎖
2000年	上野百貨店新館が閉鎖
同年	上野百貨店閉鎖（倒産）
2001年	アムス宇都宮店が閉鎖
同年	フェスタ（衣服・飲食）が出店
同年	109宇都宮が出店
2002年	宇都宮西武が閉鎖
2003年	ロビンソン百貨店宇都宮が閉鎖
同年	ラパーク長崎屋宇都宮店が出店
2005年	駅前ビルにララスクエアが出店
同年	109宇都宮店が閉鎖

宇都宮市役所データより作成。

宇都宮市中心商店街「オリオン通り商店街」

- ・ JR 宇都宮駅から約 1.5 km離れた場所に立地
- ・ 全長 500m ほどのアーケード型の通りで、両端を大型店にはさまれた「二極ワンモール型商店街」
- ・ 主な業種は衣料品店、食品以外の小売店（薬局、眼鏡、音楽、書店など）

通行量の変化（1981年度から2005年度までの調査結果より）



宇都宮商工会議所「2005年度商店街通行量実態調査」より作成。

・2005年度通行量調査

休日 80,018 人（対2003年度比 27.2%） 最盛期比 - 67.1%（1987年）

平日 72,618 人（対2003年度比 - 12.8%） 最盛期比 - 50.3%（1982年）

3、宇都宮市「にぎわい特区」について

宇都宮市「にぎわい」特区（栃木県申請）

・目的は「百貨店などの大型店の空き店舗状態の解消を促進し、中心商業地の賑わいを回復すること」(申請時の計画書より)

・2003年、「にぎわい特区*」認定

*大型店出店の際に規制緩和を行う特区（大店立地法特区）

大規模小売店舗立地法（大店立地法）

2000年に施行された法律で、売り場面積1,000㎡以上の大型店に対し「店舗周辺の生活環境の保持」を義務付けている。

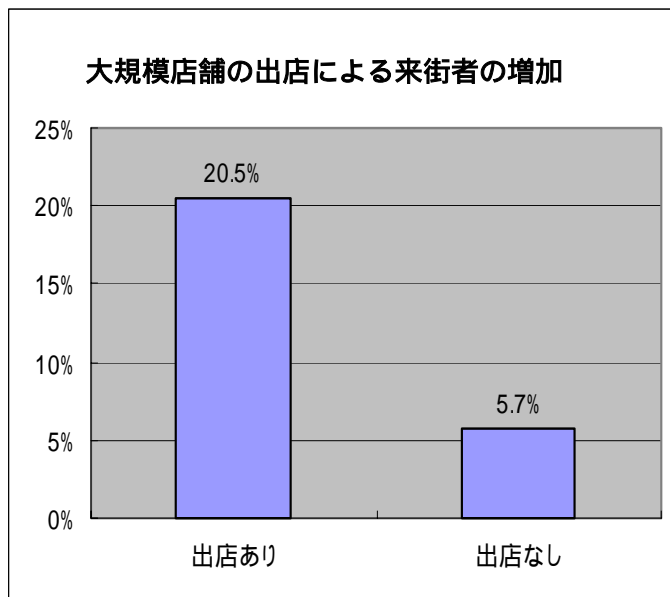
大店立地法の規制緩和措置内容

出店申請から開店までの制限の解除（8ヵ月）
関係者からの意見聴取や県意見表明手続き除外
騒音や交通などへの影響の調査報告の簡素化

大幅な出店準備期間の短縮

・特区による大型店の出店で生じるであろう弊害と効果

予測される弊害	予測される効果
(1)騒音の発生 (2)交通・駐車場問題の発生 (3)地域住民・商業者からの反対 (4)中小小売店の売上減少	大型空き店舗の解消による 中心商店街のにぎわい回復 (来街者の増加)



(注)

・「出店あり」とは、過去3年以内に商店街の中に大規模店舗が出店した商店街を指す。

・「出店なし」とは、過去3年以内に商店街の中に大規模店舗が出店しなかった商店街を指す。

中小企業庁『2004年中小企業白書』より出典。

<http://www.meti.go.jp/hakusho/chusyo/H16/Z02-01-109-00.htm>

4、「にぎわい特区」の考察

- ・「にぎわい特区」導入後 2003年11月、ラパーク長崎屋（旧西武跡地）
2005年4月、ララスクエア（ロビンソン百貨店跡地）

ラパーク長崎屋：約19,000㎡の空き店舗が解消。出店を決めて2ヶ月で開店。年末商戦に間に合ったことが最大のメリット。

ララスクエア：約25,000㎡の空き店舗が解消。稼ぎ時である春の出店に間に合ったことがメリット。

今回「にぎわい特区」の考察に当たって、対象とする店舗を商店街付近に立地する長崎屋とする。調査方法は主にヒアリング（行政職員、商工会議所、オリオン通りの商店街組

合、商店主¹⁾で、ヒアリングで得た情報と収集したデータを用いて考察をしていく。

「にぎわい特区」の弊害についての考察

- (1) **騒音**：荷さばき時間に関して騒音などの苦情はない。
- ・荷さばき時間は以前の西武百貨店のやり方から変更なし。
 - ・店舗に接する住居が周辺には存在しなかった。
- (2) **交通問題**：渋滞に関して長崎屋の直接の影響ははっきりと指摘できない。
- ・以前から中心市街地の渋滞は慢性的に発生。
 - ・徒歩や自転車での来客が多い。
 - ・平日の駐車場利用率は5割程度。
- (3) **地元住民や中小事業者からの反対**：出店前後とも苦情は出ていない。
- ・地元住民：店舗周辺に住居が存在していなかった。
 - ・事業者：大型空き店舗への問題意識が高かった。
- (4) **売り上げへの影響**：3店舗が売り上げ減少。
- 菓子店、生鮮食料品店、八百屋（1～3割程度減少）。
 - ・客のほとんどが固定客であった。
 - ・長崎屋への主な来客目的は食品部門で、客の回遊性が欠ける。

街の賑わい回復の手段として大型店にける期待は大きかった！

「にぎわい特区」の効果についての考察

- にぎわいの回復（来街者の増加）**：今年度の通行量調査結果では減少。
- ・2004年10月、大型複合ショッピングセンター（ベルモール）の郊外出店による影響。

《オリオン通り通行量の影響予測》

2003年7月 通行量調査	2003年11月 長崎屋出店	2004年10月 ベルモール出店	2005年7月 通行量調査
【オリオン通り通行量】			
	増加（予測）	大幅な減少（予測）	大幅な減少

¹長崎屋で扱っている商品と同種のを扱う店舗に限定（回答を得たのは35店舗）。

今回の調査結果のみでは、長崎屋出店による効果がなかったと言い切れない

また、オリオン通り内の多くの店が早めにシャッターを閉める中、長崎屋が夜の 9 時まで営業していることにより、通りが明るくなり防犯の面に効果があったと喜ぶ声も聞かれた。

大型店と商店街の連携

調査過程で、従来対立する関係であった大型店と中小小売店の新たな関係に気づいた。

・「よー元気祭り」(2000 年から春と秋に開催)

オリオン通り東側の 8 商店街と大型店が主催。この事業には長崎屋とパルコが参加。

・東武百貨店の駐車場の一時開放

午後 5 時以降、東武百貨店で買い物をしなくても 1 時間無料で駐車できるというサービス。

まとめ

商店街再生の手段として、「にぎわい特区」を考察してきた。ここで結論として言えることは、この手段が有効であるということである。根拠として、特区認定後 2 店の大型空き店舗が解消されたこと、それについて特段の問題が生じなかったこと、そして、大型空き店舗について有効な解消法がないことである。さらに、地域住民や商業者の大型空き店舗に対する問題意識も想像以上に高く、その解消が強く望まれていることである。また、宇都宮市において地域の商業者と大型店との協同が図られていることから、これからの商店街再建には大型店の存在が重要となってきたと考えられる。そして郊外部の大型店と競合するためにも、大型店と中小小売業者が連携することにより街の活力を高めていくことは必要である。全国的に中心部の大型空き店舗が問題となっていることや、商店街自身の力だけでは活性化が難しいという現状から、大型店の中心部出店を促進するこの特区の必要性は大いにあると考える。

5、提案 - 「にぎわい特区」の更なる活用のために -

弊害緩和策

提案 1 適用を既存の空き店舗に限定

・周辺住民へ与える影響の増大を抑える目的で、旧店舗の運営方法の大幅な変更を認めない方針。

<効果> 新設による予測困難な弊害を抑制

効果的運用策

提案2 大型店郊外部立地に関する抑制条例の併用

- ・福島県の事例

店舗面積 6,000 m²以上の大型店舗について県が干渉できるという条例を 2006 年 10 月 1 日から実施する予定。

<効果> 中心部への立地促進のため、郊外部への無秩序出店を抑制

提案3 条例による固定資産税減免

- ・減免による利益が土地保有者だけでなく、賃借人にも及ぶシステムの構築が必要。
- ・宇都宮市の事例

2004、2005 年度に実施。現在、継続するか検討中。

<効果> 中心部に新規出店する大型店にメリット付与

大型店の地域連携策

提案4 大型店と地域の連携事業への助成金

(事業例)

- ・一般公募コンペティションによる大型店の店舗リフォーム事業

神奈川県小田原市の事例

商店街の空き店舗リニューアルを目的として行われたコンペ。

- ・大型店内において商店街ブースの設置による販売促進事業

<効果> 地域、大型店、中小小売店の連携により、郊外部の大型店に対抗

提案5 大型店によるまちづくり貢献の方針

(具体例)

- ・大型店の駐車場の一部を無料開放。
- ・シャトルバスの運行。

<効果> 大型店の地域貢献促進

終わりに

商店街再建の実現には、その達成を阻む多くの問題の解決が必要である。今回は大型空き店舗に対する大型店出店を促す特区を一つ的手段として有効であると結論付けたが、これも当座の解決手段でしかないだろう。商店街再建に最も重要であるのは、やはり「人」である。今回このテーマについて考えていけばいくほど、商店街をもう一度立て直すために必要なのは「人」という資源であるという結論に至るのだ。高齢者の多い地方都市の商店街には活力が乏しく、変わろうとする意欲が行動へと移りにくい現状がある。そこには商店街を引っ張っていく「人」が必要となる。いくら国や地方自治体が政策を打ち出しても、商店街自身に変わろうとする意識と、行動に移す「人」がいなければ有効に作用することはないだろう。中心市街地と商店街について考えるほどに「人」という資源の必要性を痛感することとなった。

しかし今回の提案を否定するつもりはない。街の衰退感を増大させていた大型空き店舗が解消されることは大きな意味を持っている。大型空き店舗の解消によりにぎわいを取り戻した商店街に、自分たちでもう一度立て直そうという意識が芽生える可能性もある。今回提案として私たちが打ち出したのは、この特区のさらなる活用や、効果の増幅を目的としたものである。中心部の大型空き店舗解消という限定した効用ではあったが、もう一度人々を中心部に戻すために、そして再び商店街が魅力あるものとなるよう、この手段の活用がなされることを期待する。

《参考文献》

阿部成治（2001年）『大型店とドイツのまちづくり』学芸出版社

石原武政（2000年）『まちづくりの中の小売業』（株）有斐閣

《参考サイト》

- ・宇都宮市統計データバンク <http://www2.city.utsunomiya.tochigi.jp/DataBank/>
- ・経済産業省報告書『 大店立地法への対応』
http://www.meti.go.jp/report/downloadfiles/ji04_10_20.pdf
- ・鈴木亘『構造改革特区をどのように評価すべきか - プログラム政策評価の軽量手法からの考察』
<http://www.jbaudit.go.jp/kanren/gar/japanese/jartcl21to30/j30d09.pdf>
- ・全国商店街振興組合連合会『H15年度商店街実態調査』
- ・総務省統計局 <http://www.stat.go.jp/data/nihon/17.htm>
- ・中小企業庁『2004年中小企業白書』

< 宇都宮市中心部地図 >



栃木県庁資料より出典。