

中心市街地における商店街振興および活性化検討調査事業

研究組織：宇都宮大学工学研究科 教授 三橋 伸夫
壬生町企画財政課 企画調整係長 人見 賢吉

1. 事業の目的・意義

地方都市の商店街は、一般に、自動車交通に依存した日常生活の定着、沿道型の大型小売商業店舗の立地、コンビニエンスストアの地域浸透、などにより衰退傾向が指摘されて久しい。売り上げの減少により後継者が育たず、空き店舗化が進展している。一方、商店街の中には、歴史・文化的な地域資源などに着目し、地道な活性化策により再生への努力を行っている所がある。歩道や街路灯などハード整備のみならず、さまざまなイベントに取り組んで顧客の拡大をはかる等、ソフト対策にも力を注いでいる。

本事業は、地方都市の中心市街地にある商店街の典型として壬生町仲通町商店街に着目し、壬生町ならびに当該商店会と連携して、今後の活性化のあり方について検討を行い、商店会の取組、町の施策に資することを目的とする。

今後の人口縮減社会、少子超高齢社会を展望するとき、中心市街地の商店街は、単なる小売業・サービス業等店舗の集積空間というにとどまらず、都市のコンパクト化における生活集積の核、高齢者の生活の場として重要な存在である。将来を見据えた商店街のあり方について検討する意義はここにある。

2. 研究方法

商店街の衰退傾向の背景となる要因として、商店街自体が関与し得る事項に着目する。それは商店街の組織と地域の自治会との関係である。宇都宮を代表するオリオン通りは、通行量調査の経年変化が示すように凋落傾向が著しい。地域の自治会との関係でいえば、かつて店舗の奥や二階等に居住スペースがあり、商住混合の形態が一般的であったが、商業の発展の中で居住スペースが縮小し、あるいは、通勤形態、テナント形態が卓越す

るに至ったと考えられる。地価が上昇したこともこれに拍車をかけた。

壬生のような地方都市では、未だそこに至ってはいない。商店街が店舗空間の集積のみならず、暮らしの場の集積でもあることが今後の商店街の再生を考える上で大きな手がかりになると考えられる。

そこで、県内の商店街を対象にアンケート調査を行って、商店街組合の組織形態、店舗数の動向、自治会との関係、組合の協同活動等について把握し、その類型化により、壬生町仲通町商店街の位置づけを行う。ついで、仲通町商店会の役員への聞き取り調査を行い、類型を考慮した県内の他の商店街での調査結果との比較検討を行う。さらに、商店会ならびに自治会の関係者の参加のもとで、今後の商店街活性化のあり方に関するワークショップを行い、併せて、商店街振興をめぐる検討事項の整理検討を行って、今後の活性化のあり方と取組の方向に関する課題を明らかにする。

3. 事業の進捗状況

3-1. アンケート調査

(1) 県内商店街組合へのアンケート調査

県内の商店街実態調査報告および商店街ホームページによる実態把握をした上で、県内230組合の代表者あてにアンケート調査を行った。有効回答は96（有効回答率41.7%）であった。組織形態は振興組合15、事業組合1、任意組合74、その他3である。加盟店舗数では21～40店舗が43、20店舗以下が37と比較的規模の小さい商店街が8割以上を占めた。また、最も多い構成員（経営主）年齢が60歳台とする商店街が最も多く50と過半を占め、次いで50歳代27、70歳代21と高齢化が進展している。組合の発足時期は、1981年以降という比較的

新しいものが約1/3を占めている（表1）。

(2) 組織形態と商店街の属性との関係

組織形態として法的に明確な振興組合と任意組合とを取り上げ、商店街の属性との関連性を分析する（表2）。振興組合の方が財政的な基盤は強固といえるが、地域の自治会との関係では、後述する類型の分布でみるように、任意組合との関係は殆どないといえる。連携組織でみると、「市町村等行政機関」と連携している割合は振興組合76.9%（任意組合47.8%）、また、「他の商店街」と連携している割合は同じく84.6%（56.7%）と、いずれも振興組合の方が高く、取組が活発なことが窺える。「他の商店街」との連携は、組織力の弱い任意組合が近隣の振興組合と連携して販売促進活動をしている例が多い。なお、子ども会・老人クラブ、ボランティア団体、幼稚園・小中学校など地域諸機関・団体、民間企業との連携は、任意団体の方がむしろ割合が高いことが注目される。連携活動の自由度が高いことが窺える。

(3) 自治会との関わりによる類型

商店街組合と自治会との関係を表3に整理した。商店街組合が自治会の活動に参加していない「分立非交流型」（12組合）、部分的に参加するが自治会役員と商店街振興組合の役員に重複はない「分立部分参加型」（12組合）、ほぼすべての活動に参加するか会員・役員も重複する「準重複連携型」（42組合）、活動参加と会員・役員双方での重複が大きい「重複連携型」（24組合）の4類型である（表4）。

この類型と組合構成員の居住圏域との関係（図1）をみると、重複連携型と準重複連携型は商店街内か近隣に居住する傾向が強く、分立非交流型は遠方に居住する傾向が強い。商住混合の程度が自治会との関係に密接に関連することが明らかである。このことは自治会活動への参加程度にも大きく影響している（図2）。

研究成果として注目されるのが、この類型と商店街の衰退傾向との関係である（表5）。

アンケート項目として設けた「最も店舗数が多かった時期とその店舗数」を用い、調査時点との比較により年平均店舗減少数を算出した。また、「自治会と連携している活動」の該当項目と連携程度から連携得点を算出した。その結果、自治会との連携度の高い類型ほど、年平均店舗減少数は小さく連携得点は高い結果となった。地域の自治会と連携することと店舗の減少が抑制されることは相関関係にあり、本事業における研究仮説が誤りではないことが示された。

3-2. 壬生町仲通町商店街

(1) 仲通町商店街の概要

役場が立地する壬生町中心市街地は、壬生藩の城下町であり、また、日光例幣使街道の宿場町として成立した。商店街は東武鉄道壬生駅、壬生町役場に近い中心市街地の蘭学通りと呼ばれる街路に沿う。駅に近い栄町商店街と連続する。江戸時代の壬生藩当時、多くの蘭学医が輩出し城下に居を構えた歴史に由来する。現在もその名残として、一軒の医院が開業しており、屋敷の遺構でもある長屋門が通りに面して往時を偲ばせる。

通りは国土交通省の街路整備事業により電線地中化、遊歩道の拡幅舗石化、役場へのアプローチ道路の拡幅等が行われ、商店会も呼応して街路灯やベンチなどの整備に出資した。城趾公園に建つ町歴史民俗資料館のほか、寺院、神社や火除け土手など城下町の面影が残る市街地が連担している。少し郊外に足を延ばせば、車塚古墳、牛塚古墳、愛宕塚古墳など古代下野国の中心地であったことを示す史跡が多く、鉄道駅から歩いて行ける古墳として知られる。

前述の長屋門は県内ではきわめて数少ない武家長屋門であり、店舗、住居および休憩ス

表7 商店街と自治会の関係性と活動の事例

項目(大)	項目(小)	ユニオン通商店街	宇大前商店街	壬生仲通商店街	黒磯駅前通り商店街
基本情報	現在店舗数	69店舗	31店舗	25店舗	19店舗
	数店舗が大きいときの店舗数	106店舗	80店舗	30店舗	25店舗
	テナント居住店舗	73	82	95.05	91
	組合員の中心年齢層	45-50	50-60	60-70	60-70
	会員居住地区	遠方	近隣	近隣	近隣
	構成員男女比	9:1	7:3	7.5:2.5	8:2
	昨年1年間での新店舗	5店舗	1店舗	1店舗	1店舗
利用客	来店客層	若者	高齢者	高齢者	中高・高齢者
	利用客居住地区	近隣～遠方	近隣	近隣～中距離	近隣～中距離
空き店舗	空き店舗数	5店舗	31テナント専業してない店舗多数	1店舗	7店舗
	空き店舗対策	新規店舗出店時の補助金制度 空き店舗の特種開示 休憩所や情報発信所として活用	無	休憩所や情報発信所として活用 テナント数は無	高齢者サロンとして活用 休憩所や情報発信所として活用
自治会	関係自治会	近隣の自治会	町議会自治会	町議会自治会	町議会自治会
	自治会との関係	ほぼ無関係	中間	密接	やや密接
	自治会への協力関係	無	少	多	中
特徴	商店街の特徴・要素	ファッション特化した店舗構成 ポケットパーク・ほっとステーション	雑居 神社	神社寺院 歴史資料館 石崎家長屋門	ややま(組合員の平物屋敷(建具)) 大谷石蔵(加(国登録有形文化財)) 神社
	特徴・要素の区分	商店街による人工物	歴史的地域経済	歴史的地域経済	歴史的地域経済+商店街による人工物
組合活動	組合の会合	総会年1回 理事会月1回 その他イベント等の前	総会年1回 その他イベント等の前	総会年1回 その他イベント等の前	総会年2回 役員会年6回 その他イベント等の前
	組合の日常活動	高記7年ルール HPの維持管理	無	無	が行なわれる オリジナルキャラクターグッズ製作販売 有(駅前活性化委員会) 駅前活性化委員会
	青年部等下部組織の有無	有	無	有	有(駅前活性化委員会)
	イベントの企画	役員	役員	役員	駅前活性化委員会
	イベント時の委員の参加	イベントによるテナントオーナーの参加 参加は多い	実際の行動が起るイベントがほぼない	ほぼ全店	ほぼ全店
	商店街整備	ポケットパークの制作・管理	街路灯整備	街路灯整備 ベンチのわんぱく設置	アーケード整備
	先進地視察	有	有	有	有
支援機関	国 栃木県 宇都宮市商工会 西地区まなづき推進機構	無	国交省 壬生町 商工会	那須塩原市 商工会	
地域交流活動	換装住民活動の場	ほっとステーションの展示スペース	大玉田によるモノレンタルショップ	空き店舗活用ギャラリー	高齢者サロン

表6 ワークショップで出された主な意見

	朴通町商店街
良い点	<ul style="list-style-type: none"> ・壬生城跡、昔の間屋敷、神社などがよい ・江戸の面影が残っている ・自治会との共同活動(見守り活動、緑化活動など) ・ウォーキングイベントの評判がよい ・車での利用には困らない
悪い点	<ul style="list-style-type: none"> ・店の後継者がいない ・イベントをするには人員が少なく負担が大きい ・学生が通らない ・目玉になるものがない ・車は通るが歩行者は通らない
足りない点	<ul style="list-style-type: none"> ・協力してくれる人 ・地域を案内するボランティア ・後継者、若い世代 ・ちよっよ立ち寄れる場所 ・個店の営業努力
提案	<ul style="list-style-type: none"> ・寺社巡りのように地域をまわるイベントを行う ・イベント時は地域全体で協力する ・資金はあるのでPRを行う ・町役場ではイベントなどのPRを行ってもら ・街の統一感を出す

③今後の活動計画、などである。

ワークショップで出された意見を表6に示す。周辺の神社や寺院、商店街内の長屋門などの歴史的資源が良い点として挙げられた。また、商工会、自治会、商店街連組合との連携や個店店主の人柄やサービスの良さなどの細かな点の指摘もあった。悪い点としては、地域自治会や商店会の高齢化・後継者不足、イベント開催時の人員不足、商店街の人通りの少なさが挙げられた。長屋門の休憩スペースは、外観からは分かりにくく利用者が少な

い。このため、後継者の確保、イベント等に協力してくれる若い人やボランティアが望まれた。喫茶店など立ち寄り休憩ができる店舗、集客が期待できる店舗の誘致も望まれた。

オブザーバーとして参加した町企画財政課職員からは、遠隔地からの利用、高齢者の利用を促進する デマンドバスの運行、さまざまな町の商業観光振興の取組と連携して進めていく必要があるというコメントが寄せられた。

(5) 他の商店街との比較からみた特徴

県内で、他にユニオン通商店街(宇都宮市)、宇大前商店街(宇都宮市)、黒磯駅前商店街(那須塩原市)の3商店街で、同様の組合役員ききとりを行った(表7、アンケート回答も有り)。ユニオン通商店街は、分立非交流型ではあるが若者向けファッションに特化したテナント型店舗で広域の商圈を形成し、空き店舗活用にも熱心である。宇大前商店街は、殆どが商住混合型の店舗であるが、最盛期と比べると半数以下に店舗数が落ち込んでいる。自治会とのつながりも現在は保たれているが、双方とも高齢化が進み将来的な不安がある。

黒磯駅前商店街は、立地条件の上では仲通町商店街と共通し、JR黒磯駅前にある準重複連携型の商店街である。ここは商店会有志と地域住民が黒磯駅前活性化委員会を結成し、商店街の振興および駅前地区のまちづくりに取り組んでいる。市が空き店舗を改装して高齢者サロン（「元気ほん歩」で社会福祉法人が運営）を設け、商店街の買い物帰りのバス・電車の時間待ち高齢者などが多く利用している。地元産の野菜直売コーナーも設けられている。これとは別に、商店会も空き店舗を活用した休憩・情報発信スペースを提供している。また、参考となる取組として、酪農の盛んな黒磯の特性を生かし、牛のキャラクター入りグッズを製作・販売しており、商店街のアイデンティティ形成に努めている。イベントにも熱心であり、歳末のキャンドルナイトは地域の恒例行事となりつつある他、去る3月には東日本大震災復興支援イベントも開催するなど、活力ある取組を行っている。

以上のことを踏まえると、仲通町商店街は4つの商店街の中ではハード整備が最も進み、駐車場も個店すべてで確保はできないものの問題はなく、歩行環境は整っている。地域の自治会との連携は強く、イベントなどに意欲的に取り組んでいる。このため、経営者の高齢化は進みつつあるが、若い後継者も役員として加わるなど再生の兆しも見えている。潜在的な好条件を生かしたさらなる努力が期待される。

4. 事業成果（取り組むべき方向性と課題の整理）

4-1. 仲通町商店街の位置づけ

仲通町商店街は黒磯駅前と同じ立地条件ではあるが、めざすべき方向はやや異なると考えられる。ともに近隣に居住する顧客によって支えられるが、後者は那須高原方面への路線バスが発着し鉄道に接続するJR駅前広場につながるため、一定の観光客の立ち寄りが期待できる。東武鉄道壬生駅も、

城下町の歴史的環境や古墳などをめぐる中高齢の旅行者がみられるものの、その数は未だ商店街の性格づけに影響する程度には至っていないと考えられる。

とはいえ既述したように、多くの歴史的・文化的資源が多く賦存していることは積極的に生かすべきであることは論をまたず、商店街活性化は町の商工観光施策と密接に連携をとって進めるべき事項である。

また、壬生町の中心市街地および近隣の地域にとって、蘭学通り（仲通町商店街・栄町商店街）は壬生藩城下町、日光例幣使街道宿場町という街の歴史的な性格を体現する中核的存在であることにも配慮すべきである。壬生町のアイデンティティを形成する不可欠な要素といっても過言ではない。

以下に、本事業の取組を通じて得られた商店街・中心市街地のめざすべき方向と課題を記す。

4-2. 商店街・中心市街地のめざすべき方向

商店街は、近隣住民にとって日常的な生活を成り立たせる上で重要な存在である。特に、自動車に依存できない高齢者等にとっては安心して買い物ができる商店街はなくてはならない。まず、商店街の基礎的な機能として、生鮮食品、日用品を中心とした店舗の立地が欠かせない。この点で途絶えている地元野菜の直売所は重要な取組である。将来的には、日常生活を支えるバランスのとれた業種構成の商店街をめざすべく空き店舗が発生した際の取組方針をあらかじめ明確にする取組が求められる。

また、魅力ある商店街とするため、壬生のアイデンティティである城下町・宿場町をさまざまな形で今後の商店街・中心市街地に表現していく。

4-3. 商店街活性化に向けて検討すべき課題

商店街の振興とあわせて、町の施策として取り組むべき事項も含めて課題を述べる。

① 高齢者にとって安全・安心な市街地形成

黒磯駅前商店街にみるように、商店街・市街

地内に高齢者が集い居場所となるようなサロンを設ける必要がある。孤独死等を生まない地域コミュニティによる見守りの取組は、安否を確認するような訪問型の見守りだけでなく、サロンに高齢者が集う間接的な見守りも必要である。歩行環境が整い一定の賑わいもある駅前商店街はその立地条件としてふさわしいと考えられる。

自動車に頼れない高齢者等のために、町内循環のデマンドバス運行も、町民の生活利便性の向上とともに、商店街振興にも寄与する課題である。

- ② 町のコンパクト化に向けた市街地形成 高齢者サロンのみならず、同時に、デイサービス、小規模多機能グループホーム、サービス付き高齢者住宅、特別養護老人ホームなど、今後需要が高まる高齢者の居住系・福祉系施設は、郊外の交通不便な場所ではなく、生活の質を高めるべく市街地内に誘致する住宅・福祉施策が検討されるべきである。

低利用地や遊休地が目立つ市街地内の有効な土地利用は町にとっての今後の大きな課題である。相対的に地価が高く、需給調整はより困難ではあるが、定期借地権を活用するなどの手法で前述の施設立地等を誘導する施策が喫緊な課題として望まれる。

- ③ 城下町・宿場町のアイデンティティ形成

市街地および周辺農村地域に多く残る歴史的・文化的資源を二つの視点で活用する。

ひとつはワークショップで出された意見、あるいは町民有志による「壬力アッププロジェクト」でまとめられた提言にもあるように、市街地内の散策ルートの整備、市街地と古墳その他の史跡を巡るルートの整備である。中高年のブームを受け止めるウォーキングトレイルあるいはレンタサイクルシステムの立ち上げとリンクしたサイクリング道の整備など、多様な手法・ルートの検討が望まれる。

もうひとつは、城下町・宿場町の名残を具体的な建物・環境に求め、そこからデザインコー

ドを抽出して、今後の街並み整備、商店街の店舗デザイン等に生かすことである。必要に応じ、現在残された建物を改修し保存することはもとより、かつての街並みを復元するような、より積極的な街並み形成事業も考慮すべきである。

- ④ 市街地と周辺農村との交流・連携

(多様な主体による市街地ガバナンス)

農業団体等による商店街での野菜直売はそのシンボルとなり得る取組であるが、ウォーキングトレイルやサイクリング道は、単に観光客、旅行者の動線となるだけでなく、それを通じて市街地の商店街・企業と周辺農村の農家・企業とがつながることでもある。周辺農村のすぐれた景観を発掘し顕彰する(県の景観顕彰事業「とちぎのふるさと田園風景百選」に壬生町は三景選ばれている)、郷土の食文化を発掘し顕彰する(とちぎ「食の回廊」普及事業)などの観点から町の魅力の掘り起こしが重要である。観光客、旅行者の立場・目線から連携した取組を構想していくことが、人口縮減社会、少子超高齢社会における地域振興として求められる。特産品開発等はそうした延長上に位置づく。

このような意味から、町と住民との協働にとどまらず、多様な主体による市街地ガバナンスが今後の大きな課題となっている。従来のように町がまちづくりの旗振り役となるのではなく、町内のさまざまな主体が共通のプラットフォーム上で議論を重ね、合意形成し実践する新しい自治の仕組みが求められている。

4-4. おわりに

仲通商店街の活性化という課題の検討を通じて、産業振興・雇用創出という分野のみならず、都市計画、生活環境、住宅、文化財保護、教育・生涯学習、保健福祉など、行政が取り組むべき多くの分野と関わらせるべきことが指摘できる。商店街の振興をひとつの切り口として、ホーリスティック(総合的・包括的)なまちづくりへの転換が望まれる。