

商店街改造の歴史

～都市計画事業と中小小売商業支援策との併用に関する考察～

河 上 高 廣

はじめに

I. 商店街改造に係る中小小売商業支援に関する主な法令等

1. 商業近代化地域計画
2. 中小小売商業振興法
3. コミュニティ・マート構想
4. 大規模小売店舗法（大店法）
5. 特定商業集積法
6. 小規模企業支援促進法

II. 都市計画事業の概要

＜都市計画事業の種類＞

1. 街路事業
2. 土地区画整理事業
3. 市街地再開発事業

III. 都市計画事業と中小小売商業支援策との併用

IV. 主な併用事例の概要

- （事例1）北海道静内町（現新ひだか市）
- （事例2）長野県上田市
- （事例3）長野県飯田市
- （事例4）富山県福光町（現南砺市）
- （事例5）三重県松阪市
- （事例6）香川県高松市
- （事例7）宮崎県西都市
- （事例8）宮崎県日向市
- （事例9）長崎県厳原町（現対馬市）
- （事例10）沖縄県沖縄市

V. 併用に係る課題

VI. 今後への提言

は じ め に

現在、日本の商店街は、人口や企業数の減少、少子・高齢化、事業承継、超大型店の攻勢、ネット販売の拡大など様々な課題を抱えている。一方、外国人旅行者の増加、IT技術の進展など上手に対処すれば、将来の活性化につながる要素もある。

これまで商店街は、街を改造する、イベントなどソフトな共同事業を活発に行う、個店の魅力アップに努力するなどの取組みを行ってきた。

筆者は商店街活性化を目指した商店街の相当数の診断助言、調査などに関わってきた。今回は商店街の全面的な改造を都市計画事業と併行して実施してきた歴史を振り返り、その実施事例から得られる課題や今後の方向性について考察することとした。

I. 商店街改造に係る中小小売商業支援に関する主な法令等

商業集積を含んだ「まちづくり」という言葉は響きも良く、筆者も少なからず使用していた言葉であるが、その言葉の意味するところが広すぎて、正確な意図を伝えることが出来ない恐れがあるため、本論文では、「商店街改造」という言葉を使用する。

商店街改造に係る法令等について以下にまとめた。この他にも幾つかの法令等があるが、実績が一定程度あるものに絞った。

1. 商業近代化地域計画

(1) 背景

1960年代以降にスーパーマーケット等の大規模小売店舗の展開が進展する中、生活者のニーズや行動も変化し、中小小売業・商店街に求められる機能にも変化が求められていた。

このような中、産業構造審議会第8回中間答申「流通近代化地域ビジョン」(1970(昭和45)年3月)において、「商業近代化地域計画」が提言された。

(2) 概要

この「商業近代化地域計画」の策定事業は、日本商工会議所への委託事業として開始された。まず1970(昭和45)年度から、関連諸地域計画との調整を図りつつ、商業サイドから中長期的に見た地域ぐるみの街づくりプランを策定する「基本計画策定事業」が行われた。日本商工会議所に学識経験者・業界団体関係者等で構成される「商業近代化委員会」が設置され、地域毎の部会においてその地域の歴史等を踏まえた議論が行われ計画が策定された。

1975(昭和50)年度からは、基本計画において示された事業構想を具体化する「実施計画策定事業」が追加された。又1984(昭和59)年度には経済環境の変化等により既に策定された計画を変更するためのローリング事業及び実施計画の実現に必要な調査や商店街への専門家の派遣を行うフォローアップ事業が追加された。

これらの事業は1990(平成2)年度まで継続され、1970(昭和50)年からの21年間で基本計画は241地域で策定され、実施計画も105地域、ローリング事業とフォローアップ事業は共に24地域で策定・実施され、各地に様々なハード施設(アーケード、カラー舗装、街路灯、駐車場等)の整備が進んでいった。

2. 中小小売商業振興法

(1) 背景

中小小売商業を巡る経営環境は、1960年代以降のスーパーマーケットの成長など厳しいものがあり、これらに対処するためには、中小小売商業者の体質強化につながる振興策を強化することが求められた。

(2) 法律の概要

1973（昭和48）年、百貨店法の廃止・大規模店舗法の公布等により調整政策のしくみが変わる一方、振興策としての「中小小売商業振興法（昭和48年、法律第101号、以下「小振法」）」が制定・交付され、その後1991（平成3）年に大幅な改正が行われた。

小振法では、第4条において、商店街整備計画、店舗等集団化計画（1991（平成3）年の改正時に追加）、共同店舗等整備計画（同改正時に名称変更）、連鎖化事業計画、電子計算機利用経営管理計画（同改正時に追加）、商店街整備等支援計画（同改正時に追加）が規定されており、認定を受けることによって補助金、高度化出融資、アドバイザー派遣などの支援策を受けることが出来ることとなっている。

(3) 計画の内容

ここでは、商店街改造に関係の深い4つの計画について簡単に解説する。

① 商店街整備計画

商店街整備計画の策定主体は、事業協同組合、商店街振興組合などである。

実施する事業は、

- i 商店街全体の改造（各個店の店舗改造＋共同施設の整備）¹⁾
- ii 共同施設のための整備²⁾

の2つに大別できる

② 店舗集団化計画³⁾

店舗集団化計画の策定主体は、事業協同組合などである。

実施する事業は

- i 郊外等への新たな小売団地の整備
- ii 商店街内へのパティオ商業集積の整備

の2つに大別できる。

③ 共同店舗等整備計画⁴⁾

1) 実施例：三重県松阪市の中心商店街（複数）、日向市の上町商店街振興組合など。

2) 実施例：山口県徳山市の徳山商店連合協同組合（6つの商店街が組織化）のコミュニティ施設を併設した共同駐車場、熊本市の下通商店街振興組合のアーケードなど。全国に設置されているアーケード・カラー舗装などの多くはこの法律の認定を受けて整備されている。

3) 実施例：福岡県大川市の大川商店街協同組合（愛称：ヴィラベルディ）、宮崎県日向市のひゅうが十街区協同組合など。

4) 第4条の第3号に以下のように規定されている。

計画の作成主体は、事業協同組合、株式会社などである。株式会社形態でも実施できることがこの計画の特色の一つである。

実施する事業は、5人以上の中小小売商業者・サービス業者などが集まって共同店舗を整備し運営するもので、商店街の中核店舗として整備される場合だけでなく、商店街での整備をあきらめて、商店街の隣接地域あるいは郊外などに整備されることも少なくなかった。大型店とドッキングして整備されたものもある。

共同店舗のタイプとしては、

- ・ショッピングセンター型⁵⁾
- ・食品スーパー型⁶⁾
- ・市場型⁷⁾ などがある。

④ 商店街整備等支援計画（街づくり会社制度）

計画の作成主体は、中小企業者や地方公共団体が出資（出捐）して設立された第三セクター（株式会社又は財団法人）。

商店街や新商業集積に「コミュニティ施設⁸⁾」あるいは「コミュニティ施設を併設する共同店舗⁹⁾」を整備する事業を実施している。

3. コミュニティ・マート構想

(1) 背景

80年代の流通ビジョンの中で「小売業はまちの重要な構成要素となっており、都市計画の推進に当たっては商業集積のあり方について十分な配慮が必要である。このように都市計画と商業集積のあり方とは相互に密接な関係にあり、関係省庁、特に都市計画当局との連絡を密にした「都市商業政策」を推進することが求められている」という認識が示された。

(2) 内容

コミュニティ・マート構想とは、長期的なまちづくりの観点から商店街の近代化を

3 第一号又は第二号に掲げる組合は当該各号に定める事業について、第三号に掲げる中小小売商業者は当該合併又は出資をしようとする他の中小小売商業者と共同して同号に定める事業について、第四号に掲げる会社は同号に定める事業について、それぞれ共同店舗等整備計画を作成し、これを経済産業大臣に提出して、当該共同店舗等整備計画が政令で定める基準に適合するものである旨の認定を受けることができる。以下略

- 5) 実施例：京都府与謝野町（旧加悦町）の協同組合加悦谷ショッピングセンター、岐阜県下呂町の協同組合下呂ショッピングセンターなど
- 6) 実施例：熊本県の協同組合鹿本ショッピングセンターなど
- 7) 実施例：北海道釧路市の和商協同組合、青森県の協同組合八食センターなど。
- 8) コミュニティ施設とは：アーケード・カラー舗装、駐車場、教養文化施設（多目的ホール、文化教室用の教室など）、健康増進施設など。実施例としては山口県阿知須町の阿知須まちづくり財団などがある。
- 9) 実施例：新潟県十日町市（旧中里村）の中里地域開発(株)、長野県飯田市の(株)飯田まちづくりカンパニー、愛知県三好町の三好商業振興(株)、長崎県対馬市の(株)まちづくり厳原など

推進し、商店街を単なる「買い物の場」から地域住民が集い・楽しみ・憩い・交流することのできる「暮らしの広場」へと変えていこうとするものである。

昭和60年3月、コミュニティ・マート構想を推進するため、団体、企業、公的機関が中心となり(社)法人コミュニティ・マートセンターが設立され、情報の収集・提供、相談・助言、調査・研究などが行われた。

全国でコミュニティ・マート構想モデル事業は昭和59年から平成2年度で53地域において策定されている¹⁰⁾。

4. 大規模小売店舗法（大店法）

(1) 背景

1950年代後半から新たな小売業態としてスーパーマーケットが台頭（ダイエーの第1号店は1957（昭和32）年に大阪市の千林商店街で開店。）1958（昭和33）年には「社団法人日本セルフ・サービス協会」が設立されるまで成長した。1963（昭和38）年には兵庫県神戸市に総合スーパーが開店するなど1960年代は続々と新規出店が行われた。

中小小売業者から百貨店法の規制では十分でないとの声もあがり、1973（昭和48）年10月1日、「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」が公布され、翌年3月1日から施行された。本法の施行と同時に百貨店法は廃止され、また同年、中小小売商業振興法が公布されている。

(2) 内容

① 目的

法律の目的は、以下の条文の通りである。

第1条 この法律は、消費者の利益の保護に配慮しつつ、大規模小売店舗における小売業の事業活動を調整することにより、その周辺の中小小売業の事業活動の機会を適正に確保し、小売業の正常な発展を図り、もって国民経済の健全な進展に資することを目的とする。

② 調整の仕組み

大規模小売店舗の定義は、当初は店舗面積 1,500m²（政令指定都市等では 3,000m²）以上であったが、1978（昭和53）年の改正で、1,500m² 以上を第1種大規模小売店舗、500～1,500m² を第2種大規模小売店舗と強化された。

その後も規制強化が続いたが、1980年代に入るとその流れに変化が生まれ、1991（平成3）年には出店調整期間の短縮や商調協の廃止などの規制緩和の法律改正がなされ、1998（平成10）年に大店法の廃止が決定し、2000（平成12）年廃止となった。

10) 実施例：滋賀県長浜市の(株)黒壁、富山県富山市の(株)まちづくりとやま、長野県長野市の(株)まちづくり長野、兵庫県豊岡市の出石まちづくり公社など。

5. 特定商業集積法

(1) 背景

大店法の規制緩和の影響への配慮に加え、地域商業者が生活者のニーズの多様ななどに対応するための商業集積づくりを支援するため（商業集積に求められる機能は商業だけでなく、コミュニティ・アメニティ空間の提供、地域文化の継承などの機能も期待されていた）、平成3（1991）年5月、特定商業集積法がいわゆる「大店法改正関連五法」¹¹⁾の一つとして、公布、施行された。本法は「コミュニティマート構想」や「90年代流通ビジョン」のハイマート2000構想の考え方を踏襲するもので、商業集積を中核にしたまちづくりを志向するものであった¹²⁾。

(2) 法律の概要

特定商業集積は次の3つの形態が用意された。

① 高度商業集積（ハイ・アメニティ・マート）型

高度商業集積（ハイ・アメニティ・マート）とは、特定商業集積のうち、以下の3つの目的を同時に達成しようとする大規模な特定商業集積である¹³⁾。

- ・ 中小店と大型店の共存共栄による中小小売商業の振興
- ・ コミュニティ機能・アメニティ機能の提供
- ・ 公共施設の一体的整備

② 地域商業活性化型

高度商業集積（ハイ・アメニティ・マート）は大規模な開発となるため、郊外での開発が多くなるのに対し、この地域商業活性化型は既存商店街を想定している¹⁴⁾。

③ 中心市街地活性化型

1996（平成8）年度に上記2つの形態に加え新たに追加された形態で、高度商業集積型と同様に整備されるものが中心市街地において行われるものである¹⁵⁾。

-
- 11) 大店法改正に関連して5つの法律が改正新設されている。大店法（改正）、輸入品専門売り場の設置に関する大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関するの特例に関する法律（新規）、特定商業集積整備法（新規）、民活法（改正）、中小小売商業振興法（改正）である。
 - 12) 本法では「基本指針」を主務大臣が定めることになっており、その指針には「小売業は、単に商品等を消費者に提供するだけでなくコミュニティの形成に寄与する機能を高め、アメニティのあふれる空間を提供すべく変容することが求められている。」とあるが、これはコミュニティマート構想の「単なる買い物の場から暮らしの広場へ」のキャッチフレーズと同様の考えである。
 - 13) 商業施設の要件として、①商業施設の床面積が概ね30,000m²以上、②多様な業態の店舗の配置、③全店舗のうち中小店舗数が3分の2以上でありかつ中小店舗面積の全店舗面積に占める割合が4分の1以上であること、④中小店舗のうち概ね2分の1以上が地場中小店舗であることなどが定められている。
 - 14) この形態の要件としては、面積要件（商業施設の床面積がおおむね2,500m²以上であることなど）のほか、多様な消費者ニーズを満たす業種編成、コミュニティ性を高める施設の整備などがあげられる。このタイプは商業施設の規模要件が比較的小さく商店街として利用しやすいのが特徴。
 - 15) 面積要件は商業施設の床面積が概ね12,000m²以上であり、相当程度の店舗の新設又は増改築を行うものであること、商業施設は多様な業態の店舗から構成されていること、日本標準産業分類3桁

この形態は、その後の中心市街地活性化法へとつながっていくことになる。

本法が制定された1991（平成3）年5月から2006（平成18）年6月の廃止まで間の承認総数は、52件（高度商業集積型13件、地域商業活性化型38件、中心市街地活性化型1件）である。そのうち、当初4か年度で約6割（31件）が承認されている¹⁶⁾。

6. 小規模企業支援促進法

小規模事業者は、地域の基幹産業の低迷、大型店の進出、商店の減少、後継者不足、生活者ニーズの多様化、経済のグローバル化など厳しい経営環境の中で事業を行ってきた。

しかし、1990年代に入っても地域基幹産業の停滞、後継者不足など厳しい経営環境にあった。このような状況に適切に対処して発展をするためには、小規模事業者等を会員とし、地域の総合的な経済団体として活動を行ってきた商工会・商工会議所が主体となって小規模事業者の経営基盤の充実を図れるような施策が求められた。

1993（平成5）年5月、「商工会・商工会議所による小規模事業者の支援に関する法律」（小規模企業支援促進法）が制定された¹⁷⁾。

Ⅱ. 都市計画事業の概要

＜都市計画事業の種類＞

都市計画事業には、街路事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、河川改修事業、防災街区整備事業、都市再生整備計画事業など多くの事業があるが、今回は中小小売商業支援策とセットで行われることが多かった以下の3つの事業を取り上げる。

1. 街路事業

街路事業は、都市における円滑な交通の確保、豊かな公共空間を備えた良好な市街地の形成を図り、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に寄与することを目的としている。

そして、以下に掲げるようなものが街路事業として実施されている

・都市計画法第（昭和43年法律第100号）59条の認可又は承認を得て実施される都市

分類において呉服・服地・寝具小売業からその他の一般飲食店までの33業種のうち概ね2分の1が含まれていること。

16) 本法の承認第1号は、平成4（1992）年1月29日付けの、福井県福井市（高度商業集積型）、山口県下松市（高度商業集積型）、富山県朝日町（地域商業活性化型）の3件である。承認第1号の山口県下松市の下松タウンセンター計画は、下松市が策定した基本構想に基づき、市が借り受けていた石油のタンク基地跡地（その後、市が取得）に、大型店・専門店と中小企業者の入居する大型商業集積を新たに建設したもの。民活法や小振法の認定を受けて、2つの第三セクターが事業の実施主体となり、ハイ・アメニティ・マート型の商業集積を整備したものである。

17) 本法に基づき、北海道の日高町商工会、岐阜県の高岡商工会など16件が事業を行っている。

計画事業

- ・都市内、主に既成市街地内で行われる事業
- ・社会資本整備重点計画に基づく事業
- ・都道府県、市町村等が実施する事業

2. 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づき、都市計画区域内において土地の区画を整え、道路、公園、河川等の公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るもの。本事業は、新たに必要となる道路等の用地を生み出すために、土地所有者等から所有地等の面積や位置などに応じて少しずつ土地を提供してもらう「減歩」や宅地は土地の形を整えるために再配置される「換地」などが特色である。

3. 市街地再開発事業

都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることが目的になっている。

具体的な仕組みは次の通りである。

- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てる

Ⅲ. 都市計画事業と中小小売商業支援策との併用

中小小売商業者は、1960年代からのモータリゼーションの進展、都市構造の変化、地域生活者のニーズの変化などの商業環境の変化に対処するため、イベントなどのソフトな共同事業の充実¹⁸⁾、空き店舗の活用などが盛んに行われてきたが、中長期的な観点から商店街全体の改造を都市計画事業を活用して行う取り組みも多数行われてきた。

中小企業事業団（現中小企業基盤整備機構）が平成3年に発刊した「商店街のまちづくり百科Ⅱ」では、1964（昭和39）から1990（平成2）年までの高度化融資（商店街近代化事業（現集積区域整備事業））の実績をまとめており（延べ93件）、そのうち都市計画事業とセットで実施されたものは86件あったと報告されている。

その後に実施されたものを含め、筆者が調査や診断助言等で伺ったことがある商店街で特色ある事業を行ってきた商店街を中心に、どのような都市計画事業とセットで行われてきたかを以下にまとめた。

18) 現在は、百円商店街、まちゼミ、まちバル、一店逸品運動といった活動が増加してきている。

商店街改造事業と都市計画事業とを併用した主な事例

	街路事業	土地区画 整理事業	市街地再 開発事業
1. 北海道：協同組合静内みゆき通り商店街	○		○
2. 青森県：サンモールたっこ商店街協同組合		○	
3. 秋田県：湯沢市駅通り商店街協同組合	○		
4. 岩手県：一関地主町商店街振興組合		○	
5. 山形県：北本町昭和会（新庄市）	○		○
6. 群馬県：桐生市本町4丁目商店街振興組合	○		
7. 茨城県：岩井市本町商店街振興組合	○		
8. 神奈川県：大倉山東口商業協同組合	○		
9. 長野県：海野町商店街振興組合	○		
10. 長野県：松本駅前通り商店街		○	
11. 長野県：飯田市中心商店街			○
12. 山梨県：身延駅前しょうにん通り商業協同組合	○		
13. 静岡県：菊川駅南新町商店街協同組合		○	
14. 愛知県：大曽根商店街振興組合（OZモール）		○	
15. 富山県：福光町商店街協同組合連合会	○		○
16. 三重県：松阪市駅前通り商店街振興組合など	○	○	
17. 香川県：高松丸亀町商店街振興組合			○
18. 鳥取県：米子駅前商店街振興組合		○	
19. 佐賀県：基山モール商店街協同組合	○		
20. 宮崎県：日向市上町商店街振興組合		○	
21. 宮崎県：妻駅西地区商店街振興組合（西都市）		○	○
22. 沖縄県：沖縄市センター商店街振興組合	○		

各種資料から筆者が作成

Ⅳ．主な併用事例の概要

上記22の事例の中から、筆者が現地に診断・助言に行っているなど併用事例に関する情報を多く持っているものを10選んでその概要を記した。

（事例1）北海道静内町（現在は新ひだか市）

（1）背景

静内町（当時の人口は約2万6千人）は、日高支庁管内のほぼ中央に位置し、その中核都市として産業・経済活動面で中心的役割を果たしてきたが、昭和50年代に入り、郊外への大型店の進出や札幌市・苫小牧市への購買力の流出などが重なり、著しい地盤沈下を招いた。このため、都市計画事業（街路事業及び市街地再開発事業）と並行して商店街近代化事業（商店街の全体改造）と中核施設（共同店舗）の整備に取り組んだ。

(2) 事業の概要

街路事業と併行して、(協) 静内町みゆき通り商店街の47店舗が1986(昭和61)年度～1988(昭和63)年度にかけ高度化資金(商店街近代化事業)を活用して個店改造事業に取り組んだ。共同施設としてはお客様用駐車場(38台)、カラー舗装、モニュメント、放送設備などを整備した。

また、市街地再開発事業により再開発ビルが建設された。1・2階が商業店舗、3階が静内町公共施設(日高地域振興センター)であった。

商業店舗部分は、協同組合静内ショッピングセンターが高度化資金(共同店舗事業)を活用して再開発ビルの保留床を買い取り、ショッピングセンターを整備した。入居店舗は29。

このほか地域内にホテルも上手に配置した。共同店舗はしばらくの間は順調に推移し、全国各地からの視察も多くなった¹⁹⁾。しかし、郊外大型店との競争は熾烈を極め、2002(平成14)年には民事再生法適用、2012(平成24)年にはすべてのテナントが撤退している²⁰⁾。

(事例2) 長野県上田市

(1) 背景

長野県上田市の海野町商店街振興組合は、1969(昭和44)年度～1973(昭和48)年度にかけて、上田交通丸子線の上田東駅の廃止や来るべきモータリゼーションに対応するため、街路事業(東西300mにわたる海野町通りの道路拡幅)と併行して、両側各3.5mのセットバックと店舗改築を行った。

(2) 事業の概要

歩道と車道を分離し、歩道上にはアーケードを設置、車道上両サイドにアーチを設置した。また、商店街隣接の売地を取得し、駐車場も整備している。

なお、北海道旭川市に次いで全国2番目の歩行者天国を1970(昭和45)年6月28日から実施している。

その後も海野町会館、ポケットパーク、歩道のカラー舗装化、照明施設、立体駐車場、新アーケードの整備などを行っている。

現在でも、信州上田七夕まつり、北海道サロマ大海産物市、うんのまちデー(感謝祭)、まちなかハロウィンなどソフトな共同事業が活発に行われている。

(事例3) 長野県飯田市

(1) 背景

19) 筆者も現地に伺っており、1993(平成5)年の中小企業大学校三条校の「これからのまちづくり」と題した研修コースに当時の理事長を事例の講師として呼び出している。

20) その後、居酒屋等の入居、2016(平成28)年には食品スーパーが入居したが、2018(平成30)年5月2日に閉店している。

1985（昭和60）年から1995（平成7）年にかけて中心市街地の人口は約17%減少し、高齢化比率も28%と高かった。また、商業面でも、1994（平成6）年の中心市街地のシェアは1985（昭和60）年に対し約2分の1に低下してしまった。このような状況を打破するため、1998（平成10）年、（株）飯田まちづくりカンパニーを設立、1999（平成11）年に「中心市街地活性化基本計画」の策定、「TMO 構想」の立案・認定と早急な対応が行われた。

（2）事業の概要

（株）飯田まちづくりカンパニーは商業者（小売店、食品スーパー）、地元企業（酒、土産物、精密機械、建設など）、飯田市、商工会議所、金融機関、市民有志などの出資により設立された。

① 市街地再開発事業への取り組み

最大の特徴は複数の市街地再開発事業が行われたことである。第1期の再開発ビル「トップヒルズ」は10階建てで、1階はスーパーマーケットや飲食店などの商業店舗²¹⁾、2階・3階は行政施設、医院、4階から10階までは住宅（マンション42戸）となっており、別棟に駐車場（120台）が整備された。商業店舗と駐車場²²⁾は高度化資金を活用している。

住宅は中心市街地に住む人を増やそうという目的で実行され、売り出しと同時に完売。街なかに住みたいという高齢者に好評であった。

複数の市街地再開発事業の実施により、中心市街地の街並みは一新された。

② 蔵の活用等

すでに整備されていた「りんご並木」に沿って賑わいのある街区を形成しようと、江戸時代の蔵（3連蔵）を再生して（市が改修）、喫茶・レストラン、コミュニティ空間として活用している（飯田まちづくりカンパニーが管理運営を委託されている）。また、2003（平成15）年、経済産業省中小企業庁のリノベーション補助金を活用し、商店街に不足する業種店や変わったお店で構成されるテナントミックス店舗も整備した。

③ ソフト事業も強化

飯田市には商店街の有志等で設立した NPO 法人「アイデア」が情報事業や空き店舗対策等の事業を行っているが、中小企業基盤整備機構の助言、研修をきっかけに一店逸品運動が実施された（現在休止中）

④ 行政の積極的支援

商店街のなかに、飯田まちづくりカンパニーの事務所や再開発事務所が置かれた、また、再開発ビルには市役所の窓口の一部を入居させるなど市の積極的な支援が事業推進を円滑にしているといえる。

21) 1階は食品スーパーマーケットを含む商業店舗が6店舗入居。この部分は高度化資金を活用した。

22) 隣接して建設された立体駐車場棟は、1階は店舗、2～6階は121台の市営駐車場。

（事例4）富山県福光市

（1）背景

福光町は駅前から延びる街路 540m の中に、（協）丸の内商盛会、（協）東町商店会、福光中央（協）の3つの商店街が連なっていた。

交通体系の変化（国道の拡幅、橋の架け替え等）、駅前へのAコープの出店などにより、中心部にこれらの商店街に危機感が生まれていた。

（2）事業の概要²³⁾

道路は7m から14m（車道9m＋歩道2.5m＋歩道2.5m）へと拡幅され、3つの商店街は1978（昭和53）年に福光町商店街協同組合連合会を結成し、商店街の全体改造事業に取り組んだ。また、Aコープとは別の中核店舗が必要と考え、（協）福光ショッピングセンターを新たに組織し、市街地再開発事業により建設された再開発ビル（1階・2階が店舗、3階は町営住宅）の1・2階を取得して共同店舗『ベル』をオープンさせている²⁴⁾。福光町はこれらの事業を円滑に進めるため、「都市振興課」を新設し、全面的な支援を行っている。

その後、商店街は販売促進活動を積極的に取り組むとともに、1992（平成4）年には総合POSカードに取り組むなどの努力を重ねている。

ただ、残念ながら共同店舗「ベル」はその役割を終え、現在は閉店している。

（事例5）三重県松坂市

（1）背景

昭和40年代に入り、大型店の進出が相次ぎ、商店街は大きな打撃を受けた。

松坂市駅前通り商店街（振）（当時の組合員は100名を超えていた）は、昭和54（1979）年から56（1981）年にかけて、土地区画整理事業、街路事業と並行して、道路の拡幅、各店舗の改造、アーケード・カラー舗装や統一看板の整備など商店街の全体改造事業（高度化事業では商店街近代化事業と言われた）が行われた。

（2）事業の概要

街区の一つを共同ビル化したことで当時かなり話題となった。この共同ビルは「ベルタウン」と名付けられた。2階建て、売場面積は約5千m² T字型4m幅のモールを設けた。筆者は1982（昭和57）年に1か月ほど当地に滞在し、調査等を行ったが、このベルタウンは町の中核的商業集積であった。

駅前通り商店街の事業に刺激を受けて、1987（昭和62）年から1990（平成2）年にかけて「松坂市通り日野町第一商店街振興組合」と「松坂市よいほモール商店街振興

23) これらの取組内容は商店街で発刊した「大きく生まれ変わった小さな街」という書籍に詳しく記されている。

24) この共同店舗予定地には西本願寺福光経堂があったため、京都まで足を運び、移転の了解を取り付けるなどいくつかの苦労があった。この共同店舗はその後リニューアルを行っており、その診断に筆者も参加している。

組合」が、街路事業と併行して商店街近代化事業を実施した。この2商店街は6mの街路幅を9mへと拡張するとともに5mの歩道も新設した。また、駅前商店街がアーケードを設置したのに対し、アーケードをかけずにモール化している。その後、まちづくり会社（㈱松阪まちづくり公社）が駐車場や飲食ビル（施設全体の愛称は「カリヨン」）を整備するなど、松阪市の中心街は商店街の全体改造事業に取り組んでいった。

（事例6）香川県高松市

（1）背景

高松市の中心商店街は、丸亀町、ライオン通り、南新町、田町、片原東部、片原西部、兵庫町、常盤町の8つの商店街で形成され、商店街は全てアーケードで結ばれている。当時の中心市街地の核店舗は、丸亀町商店街に隣接する「三越高松及び街区南部の「天満屋（コトデンそごうの後継店舗）」の2核体制であった。中心商店街は、本四連絡橋の完成に伴う神戸等への流出に加え、郊外大型店「ゆめタウン高松」等の影響を受け、来街者、販売額とも減少傾向にあった²⁵⁾。

（2）事業の概要

丸亀町商店街は市内で最も古い（400年の歴史）商店街で当時は約150店舗あり、その中心はファッション店であった²⁶⁾。

商店街活動は活発で、駐車場事業²⁷⁾、カード事業、イベントなどを積極的に行っていた。

高松丸亀町商店街振興組合は、街区をA～Gまでの7街区に分け、商店街の改造事業を推進していく計画を策定した²⁸⁾。

まず、A街区が、市街地再開発事業を進めるなか、地価を保留床価格に反映させないよう原則的には従前土地はそのまま従後土地に権利変換し、建物は借地（定期借地権を取得）して建設しようとする新しい取り組みにチャレンジした²⁹⁾。なお、地代は概ね売上高に比例する方式になっており、これも画期的と言える。

再開発ビルの上層階は住居、下層階は商業店舗である。ビルは2棟（東棟・西棟）あり、西棟の店舗部分は共同出資会社方式の共同店舗で高度化融資の対象となっている（2003（平成15）年竣工）。東棟は、三越のテナントとしてブランドショップ等が

25) 当地域には、その後、イオンも進出している。

26) 街区内・周辺には高松市美術館、中央郵便局、寺院、ホテル等がある。

27) 駐車場は、段階的に立体駐車場を5箇所に整備し、集客に効果を挙げるとともに、商店街の財務内容の向上に寄与していた。

28) まだ商店街の通行量が減少していない1965（昭和60）年頃から、商店街全体をショッピングセンターに見立て、商店街全体の改造を行おうとする構想を持ち、検討を始めたことは称賛に値する。

29) 従来の地方都市で行ってきた再開発事業は、地権者の初期に得られる利益が優先されることが多かったため、保留床の価格が高くなり、保留床を取得する商業者の採算性が厳しくなる傾向にあった。

出店している³⁰⁾。

（事例7）宮崎県西都市

（1）背景

妻駅西地区商店街は、旧国鉄妻駅の西側の商店街で、道路幅員が6メートルと狭く、歩車道分離もされていなかったため、来街者にとっては安全性に課題があった。また、店舗も老朽化したものが半数近くあり魅力に欠けていた。このため顧客流出が増大していたことに加え、大型店の進出計画が表面化したため、地元小売商業者に強い危機感が生じた。

そこで土地区画整理事業を契機に商店街改造に着手することとなった。当時地権者は127人いたが47人にまでまとめた。これら地権者はすべて土地区画整理事業により「換地」され、1人も同じ場所で商売をする人はいなかった。

（2）事業の概要

計画作成が進む中、商店街の構成員の中に、個店改造を中心とした商店街改造（商店街近代化事業）だけではなく、中核施設の必要性が認識され、共同店舗整備を中心とする市街地再開発事業にも取り組むこととなった。

再開発ビルには、商業床に加え、働く婦人の家、市民ホールなども整備された。また、再開発ビルの隣には噴水のある広場も整備された。

大型店（寿屋）とのドッキングした中核店舗としての共同店舗（愛称パオ）が1985（昭和60）年11月にオープン。寿屋は食品スーパーと総合衣料品を担当し、組合専門店（30店）とともに、西都市の商業をけん引することとなった。

また、商店街近代化事業（商店街全体の改造）では、ほとんどの商店が「1階に店舗、2階に住居」といった形で立て直され、アーケード、カラー舗装も一新され、商店街全体が生まれ変わることとなった。

ハード事業だけでは真の活性化は難しいと考え、ソフトな共同事業に力を入れた。「合言葉」は「年200回イベント」。共同店舗自身が企画して実行する各種セールや土曜市などのほか、農協などの他団体と連携して行うイベント、そして市役所などの公的機関（市役所、税務署、保健所、警察など）の行事の誘致なども積極的に行った。

また、地域のお客様に「西都にはない珍しいものを持ってきて喜んでいただくイベント」も積極的に行った。最初は「流水、九州に初上陸」と名付けた北海道紋別市から流水を運んで来て地域の方々に見てもらうイベント³¹⁾。大好評であった。続いては、青森県のねぶ

30) A街区西棟の共同店舗の診断・助言には筆者も参加している。その後、新たな駐車場やドーム型アーケードの整備も行われた。また、A街区に続きG街区も再開発事業を実施し、その他の街区も整備が続いている。

31) 総合的なまちづくりの成功例であったため、事業を推進した松根理事長には全国各地から講演依頼が殺到。中小企業大学校のほとんどで講義している。講演で北海道紋別市に行った際に流水を貰い受ける話がまとまった。冷凍車で流水1トンを九州宮崎県西都市まで運んだ（運送費は西都持ち）。

たを頂いてきて街中を練り歩くイベント。地元新聞では「ねぶた、西都に嫁入り」と報道され、大いに盛り上がった。その後「秋田の竿灯」もお披露目されている。

共同店舗も地元生活者に受け入れられ概ね順調に推移してきたが、生活者の多様なニーズに応えられる食料品などを提供し、郊外大型店と見比べても見劣りしない魅力あるショッピングセンターとするためには、店舗がやや手狭であったため、大型店分を相対的に増やしたりリニューアルを実施することにした。

平成13（2001）年、全館リニューアル（食料品を担当する寿屋西都店の面積を拡げ、共同店舗部分を縮小するリニューアル工事）を実施している³²⁾。

（事例8）宮崎県日向市

（1）背景

日向市は宮崎県の北部に位置し、人口は約5万9千人。日向入郷圏域（日向市と周辺の1市2町5村）の中心都市。中心部の大型店の撤退、倒産が相次ぎ、商店街は疲弊していた。

（2）事業の概要

この街の大改造は、日向市駅周辺土地区画整理事業、日向市商業集積整備事業、鉄道高架事業（日向地区連続立体交差事業）、複合拠点施設建設事業の4つの事業を中心に進められた。

この新しい街への変身のトップバッターは「パティオ十街区協同組合」。5店舗（家具店、化粧品店、ギフト、美容、ブティック）で構成。投資額は約3億3千万円。高度化資金、リノベーション補助金等を活用している。

店舗入り口には手すりやスロープを設置したり、駐車場・パティオ・道路には段差をなくすなど、障害者や高齢者の方への配慮を行った。この駐車場・パティオは、オープニングセレモニー、新潟県中里村との交流イベント、欽ちゃん球団を迎えてのイベントなどで上手に活用された。

このパティ商業集積の出現により、区画整理地区内の他の商店街に商店街改造への意欲が高まり、パティオ十街区に続いて、八街区、十三街区と相次いで新しい商業空間がオープンした³³⁾。その後も周辺商店街は商店街改造に取り組むこととなった。

日向市では、これらの事業を円滑に進めるため、1996（平成8）年、「市街地開発課」

32) しかしその直後平成13（2001）年12月、寿屋が倒産。西都店も閉鎖された。その後懸命の後継店舗探しの結果、宮崎市の食品スーパー（宮崎市）と総合衣料品が出店した。

しかし、宮崎市の食品スーパーはその後退店、現在は商店街の理事長の会社（㈱シティサイト）が食品スーパーを担っている。少子高齢化の進行、商店街の店舗の減少など課題が山積しているが、現在は何とか単年度黒字を保っている。

33) 駅前にある八街区は、8店舗で構成され、愛称を「リーフ・ギャラリー」と定め平成15年にグランドオープン。十三街区は、10街区に隣接しており、「モバイル13」という愛称で平成16年にオープン。このパティオ事業の診断・助言に筆者も参加している。

を設置。都市政策と商業政策を融合させ街づくりに関する横断的な組織として活動した。

（事例9）長崎県厳原町（現対馬市）

（1）背景

周辺地区への食品スーパーの相次ぐ出店に危機感を持った商業者や行政担当者を中心に中心市街地活性化法を活用してまちづくりに取り組もうとする機運となった。

（2）計画の概要

2000（平成12）年3月、中心市街地活性化計画、TMO 構想を作成し、2002（平成14）年3月いわゆるまちづくりを推進する機関として旧厳原町と商工会で「㈱まちづくり厳原」を設立した。

以下の事業の多くはこの中心市街地活性化法の支援策などを上手に活用して推進されていくこととなる。

（3）施設の概要

都市計画では、島内を南北につなぐ国道382号線の拡幅と当地域（今屋敷地域）における市街地再開発事業が計画されていた。この再開発区域には厳原市が土地の一部を所有していたこともあり、再開発ビルには公共施設と商業施設の整備が行われることとなった。

再開発ビルは5層（地下～4階）であり、全体の床面積は約2万m²。当施設の内訳は、公共施設（対馬市交流センター）、商業施設（いづはらショッピングセンターティアラ）と地下駐車場から構成されている。

再開発事業全体の投資額は約57億円で、㈱まちづくり厳原が取得する商業床は約8億2千万円であった。この保留床の取得には高度化資金が活用された。商業店舗計画と都市計画事業の調整がかなり必要な案件であったが、関係者の努力により最終的にはまとまった³⁴⁾。

（事例10）沖縄市センター商店街振興組合

（1）背景

沖縄市商業は米軍人を主たる顧客として発展していたが、沖縄の本土復帰後は購買力の低下により、大きな打撃を受けることが懸念されていた。

（2）事業の概要

1982（昭和57）年～1985（昭和60）年度にかけて、街路事業と併行して商店街改造（商店街近代化）事業が実施された。

約70店舗の改造の他、幅員18メートルの道路を、3.5mの車道（一方通行としスピー

34) 都市計画決定直前での調整であったので、都市計画部門の方々にとっては相当な修正作業があったものと推察される。行政は土地の権利者、再開発事業の推進者、商業の支援者という3つの立場があり、難しい調整であったと思われる。本事業の診断・助言に筆者も参加している。

ドが出ないよう蛇行させている)と14.5mの歩道に拡幅している。

その歩道には白亜のアーケードやモニュメントのほか植栽も行い、ゆったりとした歩行空間としている。

当商店街は土産物店や飲食店が多く、かなりの店が事業転換をする全国的にも珍しい事業となった。

V. 併用に係る課題

診断助言で現地に何度か伺い、何日も滞在し、関係者と計画内容について直接議論したり、また、事例調査のために現地に伺いきーマンから話を聞かせていただくと、以下のような課題が浮き彫りになった。

1. 商業振興サイド（行政、商工会議所・商工会、事業者等）における都市計画事業に関する知識・関心の不足

商業振興サイドでは、都市計画事業についてはほとんど知識がなく、決まったことを受け入れて自分達の事業を進めれば良いと思っていた関係者が少なくない。

したがって、後になってから色々要望してもほとんど受け入れてもらえないことが多かった。

市街地再開発事業に至ってはそのしくみや中身がほとんど理解されていないものもあった。

2. 都市計画・土木サイド（行政、商工会議所・商工会等）における商業の事業成立性等に関する知識・関心の不足

例えば、こんなに高い保留床価格では、それを購入して（あるいは賃借して）やっている事業者は少ないのではないかといった懸念を持つ都市計画・土木サイドの関係者は多くはなかった。

中にはこの地域では土地区画整理事業や市街地再開発事業をやったことが無いので是非実施したいといった「都市計画事業を行うこと」が目的になっている地域もあった。

3. 両サイドの情報交流、連携の不足

スケジュール管理を含め、商業振興サイドでも都市計画・土木サイドでも、様々なことが決まった後に関係課に情報が行くことが多い。事前の協議が必要と考える。

4. 良心的なコンサルタント、アドバイザーに恵まれないところが散見された。

コンサルタント会社等の中には、他地区の計画をほぼそのまま流用したり、建設会社から総投資額に応じてキックバックをもらい受けたりするところもあったと聞いている³⁵⁾

5. 女性の意見があまり反映されていない。

買い物をしたり、店舗で実際にお客様に接するのは女性の方が多数を占めることの方が多いが、具体的な計画に女性の声が反映されていないことが少なくなかった³⁶⁾。

35) この場合は、投資額は高ければ高いほどコンサルタント会社には良いわけで、何とか投資採算性を上げたい事業者やその支援機関とは利害が一致しないことになる。

36) 巷でいわれる「まちづくり、男はロマン、女は不満」という言葉がそれを表していると言える。

例えば、カラー舗装の歩きやすさなどはヒールで歩く女性からの意見を聞くことは不可欠であろう³⁷⁾。

VI. 今後への提言

1. 商業振興担当部署と都市計画・土木担当部署の一体化

各種の事業を円滑に推進していくため、市町村における商業振興担当部署と都市計画・土木担当部署を一体化して総合的（横断的）な部署とする。

宮崎県日向市は、事業を円滑に進めるため、平成8年、都市政策と商業政策を融合させ街づくりに関する横断的な組織「市街地開発課」を設置した。これにより両部署に分散していた権限と責任が一本化され、事業を進めやすくなった。

2. 関係部門の連携強化

商業振興担当部署と都市計画・土木担当部署の一体化が理想であるが、それが難しい場合にあっては関係部門が密な連携を取ることをルール化する。また、その事務所を商店街の中に置くことも有益と考える。

山口県下松市では、企画部、経済部、建設部の3部が関係部署であるが、合同会議の開催により密な連携を行い成果を上げている。また、長野県飯田市では第三セクターである「飯田まちづくりカンパニー」の事務所は街なかに置かれ、商業者との意思疎通や迅速な対応が可能となった。

3. 支援機関との密な接触

他地域の先進事例情報、新たな取り組みの内容、他地域におけるコンサルタントの評価などについては、商工会・商工会議所・中小企業団体中央会、中小企業基盤整備機構、地域金融機関などの支援機関のつながりで入手できることも多い。商業者等はこれらの機関には平時から密な接触をしておくことが必要と思われる。

また、逆に、行政や支援機関から、その商店街にあった適切な情報提供体制も確立してほしいものである。

4. 計画作成等への女性の参加のルール化

ヒアリング調査等をする際に女性から話を伺うことは当然。ヒアリング担当者や計画策定担当者にも必ず女性を加えることを提案したい。それも形式的なものでなく実質的に参画していることが重要である。

参 考 文 献

- ・河上高廣著『特定商業集積法に関する時間を隔てた再評価～事例調査や当時の支援担当者としての意見をまとめた再評価』2016（平成28）年1月「経営経済第51号 p 51～68」大阪経済大学 中小企業・経営研究所

37) 例えば、男性にとっては歩きやすくても、女性にとってはヒールが引っかかってしまい歩きにくいといった歩道がいくつも存在している。

- ・通商産業政策史編纂委員会編『通商産業政策史第4巻（商務流通政策）』2011（平成23）年
財団法人経済産業調査会
- ・通商産業政策史編纂委員会編『通商産業政策史第12巻（中小企業政策政策）』2011（平成23）
年 財団法人経済産業調査会
- ・全国商工会連合会編『第三セクター街づくり事例13選』1995（平成7）年 全国商工会連合
会
- ・中小企業事業団編『街が変わる店が変わる－商店街のまちづくり百科Ⅱ－』1992（平成4）
年 同友館
- ・斎藤定信編著『商店街の近代化戦略』1981（昭和56）年 ぎょうせい
- ・佐川嘉久著『まち・地域再生への挑戦』2008（平成20）年 同友館 p 6～22
- ・社団法人商業施設技術団体連合会編『商店街活性化ガイドブック（平成10年度（11年）改訂
版）』