

街路改良による空間整備事業の過程と その後の商業活動に関する研究

都市計画専攻 201111312 皆川 貴弘

指導教員：藤川 昌樹 教授

1. 目的

かつて住宅街から徒歩圏内に形成されていた消費空間はその圏域を拡大し、現在、郊外における大型ショッピングモールが相次いで建設されている。その影響を受け、古くから賑わいある商業の場であった商店街は衰退し、空き店舗率も上昇する等の様子が見られる。その状況を打開すべく、商店街の生き残りを目指した活性化策・整備事業の1つに、街路事業による道路拡幅がある。道路拡幅の主な目的は、渋滞緩和や車の安全な通行促進等であるが、それに伴い、電線の地中化、歩車道の分離による安全確保等が考えられる。近年茨城県内でも、岩井、下館等で商店街内の道路拡幅が行われた。その効果は地域によって異なり、必ずしも商店街を活性化させるとは限らないが、商店街に及ぼす効果として何か共通する傾向があるのではないだろうか。

先行研究としては、稲垣ら（2013）^[1]が滋賀県彦根市、小菅（1998）^[2]が茨城県岩井市、倉野（1992）^[3]が三重県松阪市の商店街について論じている。稲垣らは、住商共存型・まちなみ形成型再整備の評価及び課題を明らかにすることを目的とし、事業前後における建物棟数・階数・用途の変化の結果について述べている。しかし、これらは単に街路整備事業の実施地と街なか再生土地区画整理事業の実施地を比較しているのみで考察等はしておらず、十分とは言えない。また、小菅、倉野は、事業前後の変化については住民の意見の集約や街路に設置した施設を列挙したに過ぎず、拡幅前後の建物・土地の変化については論じていない。

以上を踏まえ、本研究では街路事業前後の空間構成と収益実態に着目する。そして、街路事業と商業活動との関係性を考究し、近年実施された街路事業が商店街に与える変化の傾向を明らかにすることを目的とする。

2. 方法

- ①住宅地図^[4]の分析と街路事業に詳しい方や店主へのヒアリングから、道路拡幅前後における店舗業種・敷地用途・店舗収益の変化等を調査する。
- ②年代別の地図の比較やヒアリング等からその要因を考察する。
- ③道路拡幅が行われた道路とそれと直交する幅員が狭い道路、他地域の道路拡幅が行われた地域と行われず幅員が狭いままの地域等について調査し、各々を比較する。

3. 対象地

茨城県旧岩井市に位置する岩井モール商店街とした。この商店街内の岩井センターモール商店街が中小企業庁の選定



写真1：拡幅後の岩井の街並み

のゆとりある歩道が新設され、幅員は16mとなっている。

4. 結果と考察

①岩井での直交道路空間での比較

表1：岩井モール商店街の業種別の店舗数とその変化率

	1988年	2005年
小売業	96	67
サービス業	25	23
飲食店	10	11
金融業	6	3
その他業種	6	4
合計	143	108
変化率		-24%

表2：県道123号線・142号線沿いの業種別の店舗数とその変化率

	1988年	2005年
小売業	45	28
サービス業	11	8
飲食店	11	8
建設業	6	4
その他業種	5	6
合計	78	54
変化率		-31%

岩井モール商店街の方が小さいことが分かった。

敷地用途の変化は、岩井モール商店街に関しては区間ごとに特徴が見られ、拡幅していない県道123号線・142号線沿いに関しても敷地用途の変化が多く見られた。特に住居化は偏りなく分布しており、通り一体で店を開める傾向があったと考えられる。

店舗収益はヒアリングの結果、収益に変化がなかったという店舗が約7割を占め、上昇した店舗よりも下降した店舗のほうが多い結果となった。県道123号線・142号線沿いではヒアリングを行えた店舗こそ少なかったものの、類似の結果

した「元気のある商店街100選」に認定された点、住民が住む市町村内で買い物を済ませる割合の地元吸収率が拡幅後に約80%まで上昇した点から、事業効果が大きい事例として選定した。拡幅後は両側に3.5m

岩井モール商店街（ゆう・モール、あい・モール、センターモール、さくら通り）と仲町十字路で直交し、拡幅未実施の県道123号線・142号線沿い（旧東横町商店会～旧西横商店会区間）と比較する。

店舗業種は両者で大きな差はなく、小売業が激減する一方サービス業・飲食店が微小変化に止まるという結果となった。店舗総数は両者で大幅に減少していたが、その減少割合は岩井モー

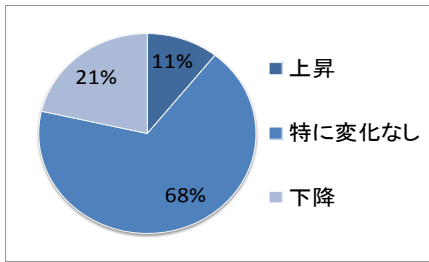


図1：道路拡幅前後における店舗収益の変化の割合 (N=28)

を得た。また多くの店主が「バブル景気の崩壊」と「周辺地域の大型店進出」についても触れており、これらのような、道

路拡幅以外の他の要素が収益に影響を与えたことが予想される。

②他地域の事例との比較

表3：道路拡幅前後における店舗総数・駐車場数とそれぞれの変化率 (■増加 ■減少)

	店舗総数			駐車場数		
	直前	直後	変化率	直前	直後	変化率
彦根	33	40	+21%	1	5	+400%
松阪	158	143	-9%	7	13	+86%
石岡	99	89	-10%	8	13	+63%
岩井モール 商店街	143	109	-24%	8	14	+75%
北条	116	83	-28%	9	11	+22%
身延	75	47	-37%	2	5	+150%

※石岡と北条は岩井モール商店街の拡幅直前期(1988年)と拡幅直後期(2005年)に合わせて調査

他地域の事例は、岩井と同時期に拡幅した地域として、岩井の街路事業を行う際の参考地域であった山梨県の身延、滋賀県の彦根、既往研究で扱われていた三重県の松阪、岩井の数十年前に拡幅した地域として石岡、拡幅していない地域としてつくば市の北条といった茨城県内の商店街を調査した。

これらの店舗総数・駐車場数の変化を岩井モール商店街と比較したものが表3である。変化率に着目すると、店舗数は彦根を除いた地域で減少した。彦根は、彦根城という観光地に近接した特殊なケースであり、観光客向けの飲食店・お土産販売店の増加がこの結果に繋がったと考えられる。また身延は、JR身延線の線路と富士川に挟まれた通りということもあって従来から狭い敷割りであった。地図の分析からは拡幅後に更に敷地面積が減少した地域が多く見られ、これを機に土地を離れた人が多く見られたことが調査した6地域中最大の店舗数の減少割合を招いたと予測する。身延を除くと、拡幅未実施の北条よりも拡幅した地域の方が店舗の生き残りが見られる。

一方、駐車場は全地域で増加しており、特に北条以外の、拡幅した地域で大幅に増加したことが分かる。

業種ごとの変化に着目すると、上述した彦根では、小売業が生き残り、飲食店が約3倍となったが、それ以外の地域では小売業が激減し、サービス業・飲食店が生き残るといって岩井と同様の結果となった。

5. まとめ

道路拡幅の際には、建物の切り取り・曳家・再築、他の土地への移転等により敷地用途の変化が生じる。これによって、



写真2：店舗前の路上駐車

拡幅後の店舗数は小売業を中心とした減少傾向にあると言える。しかし、道路拡幅を行わない場合よりはその減少割合を抑えられる場合が多く、道路拡幅の実施が店舗数の維持に少なからず貢献していると言えるだろう。

また、店舗数の減少に対し共同駐車場を主とした駐車場の整備が進められる。これにより従来の幅員が狭い状態時に多く見られた路上駐車への減少に繋がると予測される。路上駐車をなくすことが対向車とのスムーズなすれ違いや利用者の徒歩による商店街回遊を促進させるというお話もヒアリングで耳にした。

店舗の収益は岩井のみの調査になったが、殆どの店舗で特に変化はなかった。これより、収益といった点のみに着目すると、道路拡幅が商店街の活性化に結びついたとは言い難い。商店街の店舗収益は、景気変動や周辺の大型店進出等の他の要素によって変化することが考えられ、特に近年進出の激しい大型店との競合は商店街が生き残るために不可避であり、その対策検討が求められる。

6. 今後の課題

拡幅の際の補償金の使いみちの調査や、店を閉めた店主へのヒアリング等が行えなかったことが悔やまれる。これらにより店舗数の変化実態をより明確に述べられると考えられる。また、本研究は限定した視点から論じられていることも多く、特に商店街内の商業活動は様々な要素により変化するため、本研究での視点以外からも論じていくことが望まれる。

参考文献

- [1] 稲垣達也ほか(2013)「彦根市「四番町スクエア」・「夢京橋キャッスルロード」における住商共存・まちなみ形成型整備に関する研究」日本建築学会東海支部研究報告書
- [2] 小菅利雄(1998)「みんなで参加した商店街活性化街路事業-元気の出る商店街づくり-」道路685号p29~32
- [3] 倉野元宏(1992)「商店街の振興に資する道路整備-松阪市本町垣鼻線の街路整備事業-」道路621号p33~36
- [4] ゼンリン「ゼンリンの住宅地図」岩井市(1989)、坂東市旧岩井市・猿島町(2005)、身延町・中富町・早川町(1987,1997)、彦根市(1984,1999)、松阪市(1982)、松阪市<北部>(1994)、石岡市(1989)、石岡市東(石岡地区)(2005)、つくば市筑波地区・大穂地区(1989)、つくば市北部(2005)
- [5] 「岩井センターモール商店街振興組合」
<http://www.iwaimall.jp/>
- [6] 茨城県岩井商工会(昭和58年3月)「岩井の将来都市像と都市型商業空間 岩井市地域小売業近代化対策調査報告書」
- [7] 古河・岩井地域商業近代化計画策定委員会(昭和57年度)「古河・岩井地域商業近代化計画 岩井地区調査報告書」