

柏崎市商業地域における土地・建物利用の現状と商店街の変化に関する研究

都市計画研究室 北村 康博

指導教官 樋口 秀

中出 文平

1. 研究の背景と目的

近年、中心市街地の衰退は地方都市が抱える問題として顕在化している。今後、少子高齢化を伴う人口減少という社会環境の変化を向かえる我が国であるが、拡大を続けるロードサイドショップや郊外型ショッピングセンターの進出は、市街地の郊外化に拍車をかけ、中心商店街への来街者の減少を招いている。

中心商店街の衰退に関しては、このような外的な要因もあるが、内部の変化も重要な要素といえる。本来、都市計画で指定される商業地域は、「当該都市に求められる商業施設等の集積を図るため必要な規模を確保したものの(第3版都市計画運用指針)」であるはずだが、必要以上の範囲が指定されているとも考えられる。また、商業施設等の集積もこれまで十分には進んでいないように思われる。店舗構成の変化や空き店舗の増加は、来街者に対して買い物の利便性を損なわせ、賑わいや商店街の雰囲気悪くする原因となっている。研究対象都市とする柏崎市は、「東本町まちづくり事業」による再開発で5年前には賑わいを取り戻したかに見えたが、再び陰りが見え始めてきている。

本研究は柏崎市を対象に商業地域全域における土地・建物利用の現状を把握した上で、商店街の店舗構成の変化や空き店舗の状況に関して、商店街が内包する問題について取り上げる。また、商店街の各建物、特に空き店舗に関しては土地・建物の権利関係を把握し、権利関係が店舗構成に与える影響の程度を検討する。

2. 研究の方法

まず、研究対象とする柏崎市とほぼ同規模な人口8万人～10万人の地方都市を抽出して、柏崎市の商業地域範囲が他都市と比較してどの程度であるか検証する。さらに現地調査を行い、土地・建物利用現況を分析する。次に商業地域全域を対象として商店街に範囲を絞り、商店街内の業種構成について経年的な変化を集計すると共に、土地・建物利用現況によって明らかとなった商業地域内に存在する空き店舗について分析する。また、商店街内の建物については、登記簿を入力し、

権利関係を把握する。

最後に得られた知見から、柏崎市商業地域に対する活性化策を見出し今後のまちづくりについて提言する。

3. 柏崎市概要

柏崎市は日本海に面した新潟県のほぼ中央に位置し、柏崎地域広域市町村圏の中心となっている。

平成17年国勢調査による柏崎市の人口は94,644人である。平成17年5月1日には、隣接する高柳町(2,241人)、西山町(6,505人)と合併し、平成12年前回調査(高柳町、西山町組替人口97,896人)より3,252人(3.3%)減少した。

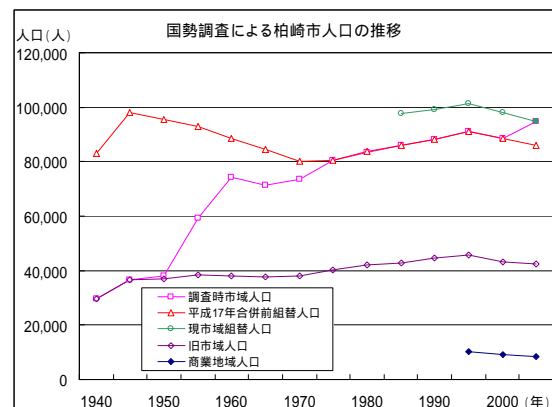


図 - 1 柏崎市人口推移

柏崎市の商業地域で調査対象とする範囲は、昭和45年の都市計画法改正以降変更のない地域であり、柏崎港周辺の一部と日石町の全て、幸町、宝町の一部が商業地域に編入されているが本研究の範囲からは除外している。

他都市と比較するために、昭和45年3月31日現在の商業地域面積と平成12年国勢調査における市域人口が5万人以上10万人以下の都市についてプロットしたものを図-2に示す。但し、大都市圏内にある市域は除いている。図-2から、人口と商業地域面積に相関性はなく、当初柏崎市の商業地域面積は広すぎると考えていたが、ほぼ中位若しくはそれ以下であった。しかし、それは全国的にも柏崎市で感じたような商業地域としては相応しくない地域(住宅地・空き地等)を多く含んでい

るのではないかと推測される。

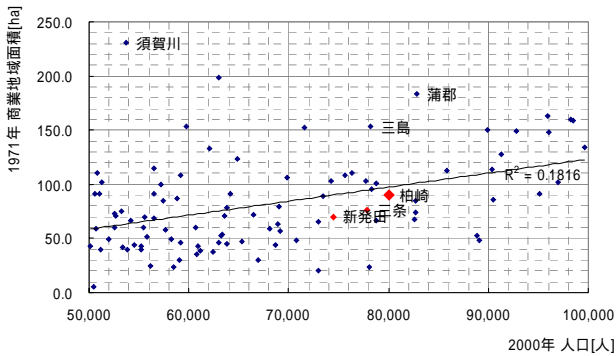


図 - 2 商業地域面積の相対規模

4. 柏崎市商業地域における土地・建物の利用

柏崎市商業地域内の全域に対する現地調査(平成17年10月17日～11月4日)によって得られた土地・建物の利用実態について分析する。

現地調査によって得られた土地・建物の利用現況を商店街を有す町丁目について集計すると、図 - 3 のようになる。9町丁目全体で1,416件、商業地域内であっても戸建専用住宅が多く、専用店舗が少ないため高度利用は進んでいないと言える。

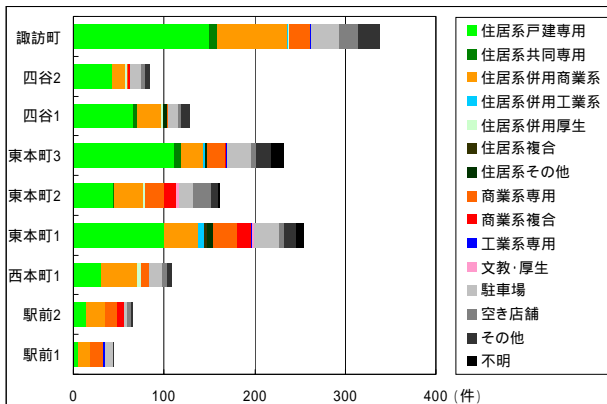


図 - 3 土地・建物用途の分類

このうち、空き店舗についてより詳細に分類し、集計すると図 - 4 のようになる。

「仕舞屋」は、商業・業務を営んでいた店舗併用住宅が廃業し、外観をほぼ変えずにそのまま住居として利用している建物をさす。「市場性なし」の空き店舗は、商業系の施設が廃業した後、建物を撤去していない場合、或いは入店していたテナントが閉店し、テナントの募集が行われていない物件をさす。その土地を再び利用する為には取り壊さなければならない建物もあり、商店街にとっては外観の影響や治安の悪化など負の性質が多

く、流動性の点から見ても対策が急務と考えられる。

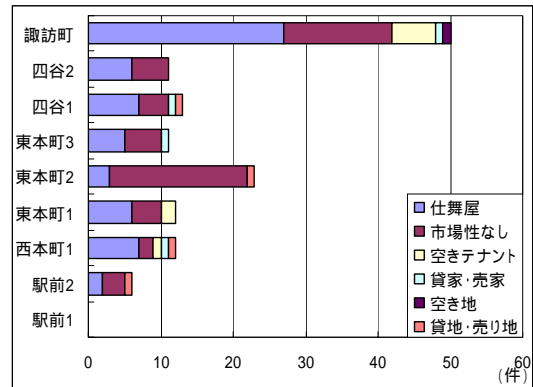


図 - 4 空き店舗総数

「市場性なし」の空き店舗について各町丁目における建物との割合を比較すると以下ようになる。

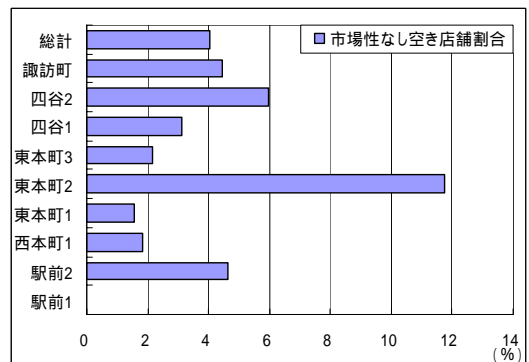


図 - 5 市場性なし空き店舗割合

このように、東本町2丁目が他町丁目の倍、或いはそれ以上の割合で市場性のない空き店舗を有し、最も懸念すべき商店街であるとも言える。論文内では、対象範囲内の町丁目と商店街について分析をしているが、ここでは割愛し、町丁目の場合は「東本町2丁目」、商店街の場合には「(協)柏崎東本町2丁目振興会」について分析の詳細を説明する。

図 - 3 の分類は現地調査に用いたコード表による分類であり、そのうち住居系併用商業系(店舗併用住宅)は主に1階で商売を行い2階で生活をしている建物が多く、実際は商業系用途の建物に含めることが出来る。よって建物用途の実質的な割合は図 - 6 の通りとなる。

商業系用途が40.7%、専用住宅が27.8%となり、東本町2丁目の建物の40%は商業に関する用途を有していることが分かった。なお、分析対象となる商店街全体で求めた商業系用途の建物の平均は31.9%で、平均値を上回る結果となっている。

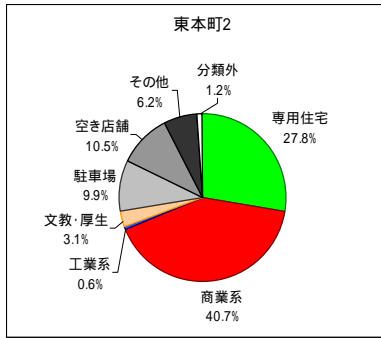


図 - 6 建物用途の実質割合

5. 商店街店舗構成の変化

昭和 55 年から平成 17 年までの商店街の変化を、建物の用途及び業種の構成から分析する。なお、昭和 55 年の建物用途及び業種構成は昭和 55 年版柏崎市住宅明細図から得られた建物名から判断している。

表 - 1 商店街建物用途の変化

2005年用途	1980年用途							総計
	1	2	3	4	5	6	7 (空白)	
1: 専用店舗	4	6						11
2: 店舗併用住宅		24						24
3: 専用住宅	1	4	3		1			10
4: 空き店舗	5	13	1					23
5: その他建物	1			1				3
6: 駐車場、空き地		1				1		4
7: 倉庫								
(空白)								
総計	11	48	4		2	1	9	75

=33 44.00 %

(協) 柏崎東本町二丁目振興会は、建物数 75 件のうち、33 件 44% の建物は用途を変更していない。従前用途が店舗併用住宅だったものから空き店舗へ変化したものが 48 件中 13 件の 27%、専用店舗だったものが空き店舗へ変化したものが 11 件中 5 件の 45% となる。専用店舗のみで見れば、25 年間で閉店した店舗が 5 件、継続運営している店舗が 4 件と、閉店した店舗が上回っており、商店街存続の危機ともいえる状況下にある。

次に、9 つの商店街を合わせて業種分類を行い、その店舗数の増減について表 - 2 に示す。左側の数値が昭和 55 年の店舗数、右側の数値が平成 17 年と比較した増減数である。

小計において増加している業種は皆無であり、サービス業・金融業以外の業種は急激に店舗数が減少している。また、商店街内の総計では - 179 件と、昭和 55 年当時から 40% の店舗数の減少が見られる。また、ファーストフード、映画館、ゲームセンターなど若年層向けの店舗数が 0 となっている。しかし、コンビニエンスストアやサロン、旅行代理店など時代に則した業種が僅かなが

ら増加しているが集積は見られず、魅力の増大には繋がっていないと考えられる。

表 - 2 商店街内店舗数の増減

小売業			
1. 食品	1980	増減	2. 衣料品
精肉	8	-2	軽衣料
鮮魚	1	0	呉服
青果	5	-2	紳士・婦人服
茶	5	-3	寝具
酒	9	-4	靴
菓子	15	-6	鞆
パン	0	0	装飾品
食品スーパー	7	-7	傘
コンビニ	0	1	
惣菜店	3	-3	
調味料	1	1	
牛乳	1	-1	
小計	55	-26	小計
			79
			-33
小売業			
3. 耐久消費品	1980	増減	4. 文化品
家電	18	-10	時計
家具	8	-6	眼鏡
金物・荒物	10	-5	カメラ(写真)
食品・陶磁器	5	-1	書籍
骨董	4	-1	文具
農機具	1	-1	スポーツ用品
雑貨	3	-2	玩具
楽器・音楽	1	0	楽器・音楽
自転車	2	0	新聞・出版
古物・骨董	1	-1	古物・骨董
手芸店	1	3	手芸店
小計	52	-26	小計
			52
			-12
小売業			
5. 各種総合	1980	増減	6. その他
百貨店	1	-1	薬局・薬店
量販店	3	-1	化粧品
その他複合	2	1	花
商店	38	-30	石油・ガソリン
			人形
			タバコ
			種苗店
小計	44	-31	小計
			33
			-15
小売業			
7. 飲食業	1980	増減	8. サービス業
食堂	17	-1	美容・理容
レストラン	1	4	旅行代理店
喫茶店	9	-7	旅館・ホテル
バー・呑み屋	9	2	各種音信事
ファーストフード	2	-2	銭湯・温泉
寿司・料亭	8	-6	クリーニング
			サロン
小計	46	-10	小計
			33
			-3
小売業			
9. 金融業	1980	増減	10. 娯楽
銀行	9	-1	パチンコ
保険代理店	4	-1	麻雀
証券会社	2	-1	ゲームセンター
ローン	1	-1	映画館
			ボウリング場
小計	16	-4	小計
			8
			-7
小売業			
11. 商業以外	1980	増減	総計
事務所	18	-3	1980 増減
工場	9	-9	445
			-179

6. 商店街の権利関係

東本町まちづくり事業の行われた本町五丁目振興会、柏崎市本町六丁目商店街振興組合を除く 7 つの商店街に対して地権者、建物所有者、建物利用者がどのような形態をとっているのか、集計・分析を行う。権利を持つ三者間には以下の様な関係がある。

表 - 3 貸借権利関係の定義

地権者	建物所有者	建物利用者	
A	A	A	持地持家
		A'	持地持家(建物利用・身内)
		B	借家
		-	空き店舗(単純)
	A'	A	持地持家(建物所有・身内)
		A'	持地持家(建物所有・利用・身内)
		B	借家(建物所有・地権者の身内)
		-	空き店舗(単純)
	B	A	持地借家
		A'	持地借家(建物利用・地権者の身内)
		B	借地持家
		B'	借地持家(建物利用・所有者の身内)
	C	借地上的借家	
	-	空き店舗(複雑)	

権利関係が複雑であるということは、地権者や建物所有者個人の意向によって土地・建物の売買や建て替えなどが困難となり、商店街の流動性を阻害する要因となる可能性がある。図 - 7 では(協) 柏崎ニコニコ商店街の AAA が非常に少なく、ABC が多い。つまり、この商店街においては他の商店街と比較して権利関係が複雑であるといえる。四谷振興会は、比較的 ABB の割合が高く、ABC も他商店街と比較すると目立つため、(協) 柏崎ニコニコ商店街に続き複雑な権利関係を有しているといえる。

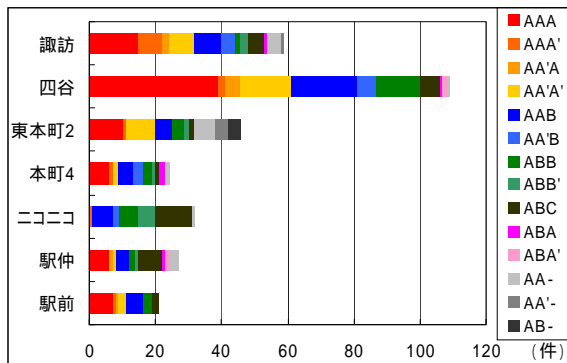


図 - 7 商店街別貸借権利関係

空き店舗についてのみ各商店街で比較すると図 - 8 のようになる。

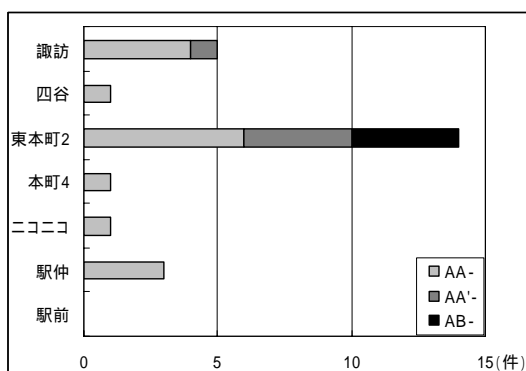


図 - 8 商店街別貸借権利関係 (空き店舗)

このうち、複雑な権利関係を有す空き店舗は AB - であるが、全ての商店街のうち(協)柏崎東本町 2 丁目振興会のみでこのような空き店舗が見られ、この商店街が特出して市場性のない空き店舗を有している根拠となる可能性がある。

7. まとめ

柏崎市の商業地域面積は特別なものではなかったが、それは全国的にも柏崎市と同じような商業地域としては相応しくない地域を多く含んでいる可能性がある。

商店街内ではサービス業・金融業以外の業種で急激な店舗数の減少が見られた。また、若年層向けの店舗数が0となり、多様性が失われてきているといえる。なお、時代に則した業種が僅かながら増加しているものの集積は見られず、魅力の増大には繋がっていないと考えられる。

全ての商店街のうち(協)柏崎東本町 2 丁目振興会のみで複雑な権利関係の空き店舗が見られ、この商店街が突出して市場性のない空き店舗を有している根拠となる可能性がある。

8. 柏崎市商店街のまちづくりに対する提言

空き店舗の増加は、景観への影響や治安の悪化を招くばかりでなく、個店間或いは各商店街との繋がりを希薄にさせている。こうした中で、商店街を魅力あるものにするためには、来街者一人一人のニーズを受け入れられるような専門性のある業種が多岐にわたって必要である。そして時代に即した話題を創出できる業種が核として必要であり、このような店舗を増やすことが必要であるといえる。

商業地域内では若年層をターゲットとする業種が少ない。このような業種を誘導するためには、商店街内の小規模な空き店舗の活用が重要であるといえる。

商店街内の空き店舗には市場性のない空き店舗が多くを占めているが、既存店舗であっても、今後空き店舗へと変わった時に、複雑な権利関係のために市場性のない空き店舗へと変わる可能性を孕んでいる。しかし、それでもなお空き店舗は放置して良い問題ではなく、各商店街、或いは権利者の努力によって活用する必要があり、魅力ある柏崎市商店街の発展と再構築が望まれている。

[参考文献]

- ・日本都市計画学会学術研究論集 1999 室蘭市における空き店舗対策事業に関する考察 (吉岡宏高・大坂谷吉行)
- ・日本都市計画学会学術研究論文集 2004 地方都市中心市街地における商業業務系空き床の実態から見た空き床指標に関する研究 (小俣元美・大村謙二郎・有田智一)
- ・日本都市計画学会学術研究論文集 2004 店舗の入れ替わりからみた地方中心商店街の変容と課題 (杉井勇太・大村健二郎)
- ・日本建築学会技術報告集 1999 近隣型商店街の空き店舗流動化のための基礎分析 (宮田智之・小川博央・宮崎隆昌・和田一郎)
- ・柏崎市中心市街地活性化基本計画 1999(柏崎市)
- ・中心市街地活性化とまちづくり会社 まちづくり教科書第 9 巻 2005(日本建築学会, 丸善株式会社)
- ・柏崎・刈羽地域振興整備計画 1978(株式会社三菱総合研究所)
- ・柏崎市住宅明細図 1980(第一出版)
- ・柏崎市, 西山町, 刈羽村, 高柳町住宅地図 2004(株式会社ゼンリン)