

商店街の再生 ～モール化して再生する～

○研究の概要

現在の日本には、たくさんの商店街がある。このような商店街は昭和に全盛期を迎えたが、今現在は大型ショッピングモールなどの台頭により、これらの多くは衰退している。今回は、このような商店街を新たにモール化して再生させるための案を考えた。

現在、商店街の衰退において、空き店舗となっている場所が多い。いわゆるシャッター街である。これらの活用のためには、住居者に開発を促すような条例を立てることが最善の手とされている。そのため、市や行政機関などを含めて開発を進めていく必要がある。ただ、「まちづくり会社」を設立することで、一つのビジネスとして開発を進めることもできる。アウトレットモールなどは、最たる例である。

そこで私が上げるのは、デパートなどを含めた開発である。多くの商店街は町の中心部にあり、近くにデパートがあることが多い。これらのデパートと協力することで、商店街も含めた開発の促進になるのではないか。

次にあげられる課題が、交通網問題である。現在のモールはたくさんの駐車場があるのに対して、商店街は中心部にあり駐車場の確保が難しい。そこで、デパートなどと協力することで立体駐車場を少しでも多く確保することができる。また、好立地な点から、公共交通機関を発達させることで、若者を集めることもできる。

このような点より、大規模なプロジェクトになってしまうが商店街を再生することは、可能である。

1 研究の目的

私の通学路に、前橋商店街がある。近年、店舗数が減少する中で集客数もどんどん減っている。私は、そんな商店街をもう一回活気のある商店街へ再生させたいと思い、今回の研究に至った。

2 研究の方法

主にインターネットによる調査となる。その中で、アウトレットモール、大型ショッピングモール、または、再生に成功した香川県の高松丸亀商店街などを参考にして、研究を進める。また、再生させる商店街のモデルとして、自分の通学路である前橋中央商店街をあげ、研究を進める。

3 研究の成果と課題

現在の商店街には、空き店舗がとても多い。前橋商店街では約2分の1の建物にシャッターが閉ざされている。これがいわゆる「シャッター街」である。ただ、それらの建物にはいまだに人が住んでおり、開発するのが難しい現状にある。このような状況を打開するためには、行政の関与が必要である。行政が再開発を必要とした場合、まず条例を定める必要がある。再開発のために、土地の地権者に、借地契約もしくはもう一度店を開いてもらうなどをし、整備を進める。そうすることにより、もう一度シャッター通りとなっている商店街を活性化させることができる。

もう一つ、地方公共団体が関与することの利点として、商店街を利用した「まちづくり」があげられる。現在の商店街は、建物の2階以降は空き家となっているものも多い。このような土地利用の効率を改善させるためにも、2階以降をマンションやアパートとして整備し、貸出、売り出しをすることで、地域の活性化ができると思う。このようにすれば、商店街を通じてひとつの町となり、集客力が増すだけでなく、住民も増えるという点で街の活性化につながると思った。

次に、どの程度の予算が必要になるかを調べた。まず、新たに大型ショッピングモールの建設を計画し完成させるまですべてを合わせて100億円を超える事業費が必要となる。それに対し、商店街の再生には、再生に成功した高松丸亀町商店街でも総事業費67億円、店舗改修などを削減すると、概算で50億円以内には収めることができる。このように考え

ると、新たに新しい建物世建設するよりも、既存のアーケードや建物を改修し使うことで、約2分の1から3分の1程度にコストを抑えることができる。ただし、いくら50億円で収まるとはいえ、この50億円はどのように支払われるか疑問に思う人もいるだろう。50億円という数字は行政機関には重すぎるが、補助金が出る。この補助金を利用すれば、負担を軽減することができると思う。

ただ大きな問題点もある。それが駐車場の確保だ。商店街は市の中心部にあることが多く、土地が高いため大きな駐車場の確保が難しい。そこで、デパートとの連携を考えた。現在デパートも衰退事業の一つで利用客が高齢化し減少傾向にある。また、商店街とデパートは隣接しているものも多い。デパートの持っている立体駐車場を共同利用することや、シャトルバスを使用することも必要だと思った。また、デパートのテナントを商店街に路面店として出したことで利用者が増えた例もある。デパートと協力していきながら、商店街の活性化をすることが一つのポイントだと思った。

このような結果から、商店街の再生は行政機関が行うことで新たな大型ショッピングモールの建設をするよりもコストを抑えるだけでなく、まちづくりの基盤となることため、商店街の再生を推奨する。今後は、ガイドラインを作成する。

4 文献

高松丸亀町商店街 HP

<https://www.kame3.jp/>

(H31.2.18)

月間事業構想

<https://www.projectdesign.jp/201503/pn-kagawa/001997.php>

(H31.2.18)

日本におけるアウトレット空間分析

<https://www.projectdesign.jp/201503/pn-kagawa/001997.php>

(H31.2.18)

日本経済新聞記事

https://www.nikkei.com/article/DGXNASDZ0707T_Y4A300C1MM8000

(H31.2.18)

新しい時代の商店街再生に向けて 香川大学経済学部

www.ec.kagawa-u.ac.jp/~tetsuta/jeps/no7/Kurokawa.pdf

(H31.2.18)