



室蘭工業大学

学術資源アーカイブ

Muroran Institute of Technology Academic Resources Archive



室蘭市における空き店舗対策事業に関する考察 - 商店街の再編と活性化をめざして -

メタデータ	言語: jpn 出版者: 日本都市計画学会 公開日: 2012-08-27 キーワード (Ja): 空き店舗, 商店街, 中核施設, チャレンジショップ キーワード (En): Vacant Shop, Shopping District, Core facility, Challenge shop 作成者: 吉岡, 宏高, 大坂谷, 吉行 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10258/1557

室蘭市における空き店舗対策事業に関する考察 - 商店街の再編と活性化をめざして -

その他（別言語等） のタイトル	A Study on Countermeasure Project for Vacant Shops in Muroran City - Toward for Restructuring and Revitalization of Shopping District -
著者	吉岡 宏高, 大坂谷 吉行
雑誌名	日本都市計画学会学術研究論文集
巻	34
ページ	559-564
発行年	1999
URL	http://hdl.handle.net/10258/1557

94. 室蘭市における空き店舗対策事業に関する考察

—商店街の再編と活性化をめざして—

A Study on Countermeasure Project for Vacant Shops in Muroran City

—Toward for Restructuring and Revitalization of Shopping District—

吉岡宏高*・大坂谷吉行**

Hiroataka Yoshioka and Yoshiyuki Osakaya

Existence of vacant shops and vacant sites at shopping district is one of serious problems in most of local cities. Countermeasure project was carried out at Chuo Shopping District in Muroran City in fiscal year 1998. The project consisted of core facilities, challenge shops and a series of investigations. Core facilities were exhibition hall named "Whale The World", Gallery for arts and Information satellite named "Town Navi". Needs of consumers, visitors and merchants, effects of 3 core facilities and 3 challenge shops were made clear and then process for restructuring and revitalization was proposed.

Keywords Vacant Shop, Shopping District, Core facility, Challenge shop

空き店舗、商店街、中核施設、チャレンジショップ

1. 研究の背景と目的

室蘭市は、基幹産業である鉄鋼業（新日鉄、日本製鋼所）の発展とともに明治以降の日本の近代化や第2次世界大戦後の日本経済の復興や高度成長に歩調を合わせるように発展してきた。しかし、1971年のドルショック、1973年の第1次石油危機、1979年の第2次石油危機への対応から、基幹産業の人員合理化が相次いで進められ、その結果、室蘭市の人口は1969年の183千人から、1989年の121千人と大幅に減少した。このような大幅な人口減少は、室蘭市全体の小売業に深刻な影響を与えた。

1991年末に新日鉄の最後に残った高炉1基の存続決定により、大幅な人口減少に歯止めがかかったが、高齢化と少子化の進行により、人口の微減傾向が続いており、今後も続くと思われる。

こうした状況の中、空き店舗や空き地が発生し、商店街の連続性を失わせ、魅力や活力の低下を招いている。

空き店舗対策は、室蘭市に限定した問題ではなく、多くの地方中小都市の商業地に共通した問題である。

多くの地方中小都市で人口の微減傾向が続いており、今後も続くと思われている以上、基本的に人口に比例する小売業の店舗数が減少し、空き店舗が発生することは避けられない。人口が減少しているのに空き店舗が発生しないとすれば、それは店舗当り小売販売額の減少、即ち、生産性の低下を意味する。空き店舗の発生による商店街の連続性の喪失は、商店街の魅力や活力を低下させるので、商店街の空間的な再編が必要になってくる。

商店街の活性化に関して、長井ほか¹⁾は、商店主の属性と商業活性化計画への参加意欲との関係を考察してい

る。高橋ほか²⁾は、再開発と駐車場整備の効果分析に基づく中心商業地活性化計画を紹介している。今田³⁾は、住民主導による商店街の活性化を考察している。遠藤ほか⁴⁾は、大型店の立地に伴う地方都市の商業集積の変化を分析している。室町ほか⁵⁾は、都心商業地の衰退と郊外大型店の立地の関係を分析している。大坂谷⁶⁾は、商業近代化計画に関連して空き店舗にも言及している。これらの既往研究は、中心商業地が抱えている問題の一つとして、空き店舗の発生を認識していても、空き店舗対策を主たるテーマにはしていない。

本研究は、平成6年度策定の『室蘭地域商業近代化計画』⁷⁾を上位計画とし、平成8年度の『空き地・空き店舗調査』⁸⁾と平成9年度の『店舗等への投資意向調査』⁹⁾を踏まえ、平成10年度に実施した『商店街活性化先進事業（空き店舗対策事業）』¹⁰⁾の背景、内容、特徴、問題点、今後の課題等を明らかにすることを目的としている。本研究で扱った空き店舗対策事業は、空き店舗等の活用による集客効果を実験するとともに、商店街の機能的再編と空間的再編の可能性を探るものと言える。

2. 商店街空き店舗対策事業

小売業に関わる各種施策は、平成10年度に中心市街地活性化が大きなテーマの一つとなり、法整備と予算措置が講じられた。法律面では、中心市街地活性化法と大規模小売店舗立地法が制定され、都市計画法が改正された。これらは「まちづくり3法」と呼ばれている。予算面では、補助事業の大幅な増額を受けて、従来の事業を統合した「商店街等活性化先進事業」が創設され、①空

*正会員 フリープランナー (Free Planner)

**正会員 室蘭工業大学建設システム工学科 (Muroran Institute of Technology)

き店舗対策事業、②駐車対策事業、③商店街活性化事業及び④それらの組み合わせ事業に細分化されている。

①の空き店舗対策事業は、空き店舗を利用して、a.各種イベント、b.情報提供、c.チャレンジショップを実験的又は暫定的に行っている。過去3年度分の事業の事例から内容を見ると、商店街の特徴を踏まえて、取捨選択的に各種イベント、情報提供及びチャレンジショップを3点セットにして実施している事例が多い。商店街空き店舗対策事業は、日本商工会議所→市町村の商工会議所→商店街という流れで助成が行われている。日本商工会議所が各年度の報告書¹¹⁾ ¹²⁾ ¹³⁾を作成している。

3. 室蘭市の商業の状況

室蘭市民の購買先の時系列変化を表-1に示したが、室蘭市の自市吸引率は、低下傾向が続いており、特に平成6年から平成10年に約10ポイントも低下している。これは、表-2に示したように商業近代化計画（平成7年3月完成）の進捗状況が中島地区を除くと、順調と言えないことや投資意欲の低調さとも密接に関連している。

室蘭市の商業地区は、その地形的条件から平地が少なく、市街地（商店街を含む）が図-1に示すように分散

的に形成された。中央地区の小売率は、戦前から昭和50年代前半まで市内第1位のシェアを誇ったが、市内の東室蘭方面への人口移動やそれに伴う唯一の百貨店の移転等により、昭和56年に中島地区が第1位となり、中央地区は第2位となった。その後、中島地区が室蘭市の「商業中心」の地位を固めている。中央地区はその後も第2位を維持しているが、そのシェアは昭和59年に24.8%、平成10年に15.1%と徐々に低下し、地盤沈下が目立つ。中央地区の自地区吸引率は、総合（全品目）で58%である。平成6年の人口は10,388人であったが、これも徐々に減少しており、同時に高齢化が進行している。商業近代化計画では、室蘭港に近い立地条件、室蘭の中心として発展し、室蘭の最盛期に栄えた歴史的経緯、高齢化の進行という現状及びクリエイティブタウン（旧国鉄用地等の土地区画整理事業）とリフレッシュタウン（既存商店街）が新しい室蘭駅を中心に島の両翼のように位置していることを踏まえて、中央地区のキャッチフレーズを「ウイング・シティ 歴史をなぞる ふれあい・やさし

表-1 室蘭市民の購買先の時系列変化 *1

地区名	S59年	H1年	H6年	H10年
中央地区	24.8%	18.5%	15.9%	15.1%
輪西地区	5.4%	3.0%	6.2%	3.6%
東地区	11.2%	13.8%	12.4%	12.2%
中島地区	35.7%	44.2%	40.7%	40.9%
本輪西地区	4.3%	3.2%	3.5%	2.9%
市内他地区	15.3%	11.2%	14.4%	8.5%
室蘭市の計	96.7%	93.9%	93.1%	83.2%
鶯別地区 *2	-	-	2.7%	9.3%
その他地区等 *3	3.3%	6.1%	4.2%	7.5%
合計	100%	100%	100%	100%

*1 各年の消費者動向調査による。

*2 鶯別市鶯別地区は、室蘭の市街地と連担している。

*3 鶯別市その他地区、伊達市、苫小牧市、札幌市が含まれる。

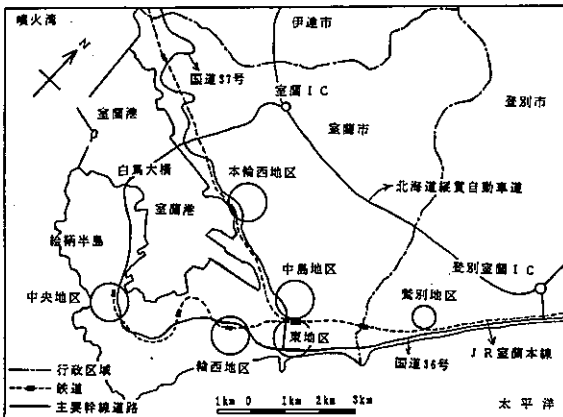


図-1 商業近代化計画の対象5地区の位置図

表-2 商業近代化計画の概要と進捗状況

地区名	中央地区	輪西地区	東地区	中島地区	本輪西地区
地区のテーマ	ウイングシティ 歴史をなぞる ふれあい・やさしい港・まちなみ	未来に続く歴史軸 ころのふるさと輪西	ツインクルタウン 新鮮・思いやり・やさしさのまち	未来・翔・情報発信のある街	水と公園のまち 蘭北
地区のビジョン	地域型商店街 + 特化型商業集積	近隣型商店街 + 特化型商業集積	地域型商店街	広域型商店街	近隣型商店街 + 特化型商業集積
推進団体	蘭西まちづくり委員会	輪西地区活性化推進協議会	東室蘭まちづくり委員会	中島まちづくり委員会	本輪西・港北地区活性化促進会
主要事業	土地区画整理事業	くらしの広場づくり	東口通り拡幅事業 バスターミナル移転	中島中央通り拡幅事業 知利別川環境整備事業	旧国道改良事業 旧貯木場の親水公園化
進捗状況 H11年7月現在	公共事業は計画どおり進んでいるが、既存商店街は手つかず状態。	上記がH11年6月に決定したが、他の事業は目途がつかない状態。	バスターミナル移転が頓挫し、併設商業施設も頓挫。	計画を上回るペースで事業が発展。再開発の準備組合が発足	旧国道改良事業はH11年度で完了するが、他の事業は遅れている。

い港・まちなみ」とした。また、中央地区の地区ビジョンは、表-2に示したように「地域型商店街+特化型商業集積」である。特化型商業集積の内容は、①市役所、国や北海道の出先機関があり、行政中心という特徴を踏まえた「業務核」をテーマとした特化型商業集積、②新しい観光スポットになった白鳥大橋（平成10年6月に開通）、入江総合運動公園、イルカ&クジラ・ウォッチングの観光船やフェリーが発着する港に近いことを踏まえた「観光・リゾート・スポーツ」をテーマとした特化型商業集積、③歴史的建造物に指定された旧室蘭駅及び室蘭の歴史的経緯を踏まえた「伝統・歴史・老舗」をテーマとした特化型商業集積の三つが提案された。

4. 室蘭市における空き店舗等の発生状況

1996年に商業近代化計画の対象5地区で実施した『空き地・空き店舗調査』では、表-3に示したように5地区合計で、空き店舗129件と空き地26件が確認された。これらの大部分は1990年以降に発生したものであり、空き店舗の過半は築30年を超えた老朽物件であり、所有者は高齢者が極めて多い。また、商業者の投資意欲が低調なことは、老朽店舗の建替や空き地の取得が進まなく、空き店舗や空き地がそのまま存在することを意味する。

空き店舗と空き地の発生状況、平成9年商業統計の商店数、商店数の増減率（平成3年との比較）を合わせて考えると、空き店舗の件数では中央地区、商店数の増減率では輪西地区が深刻な状況にある。

空き店舗等の調査結果（分布状況を含む）及び平成9年商業統計の地区別分析結果を提示して、商業近代化計画の対象5地区に対するヒアリングを行った結果、中央地区のみが「空き店舗対策事業」の実施に手を挙げたので、商工会議所は、中央地区を対象地区に選んだ。

表-3 空き店舗と空き地の発生状況等

地区名	空き店舗	空き地	商店数	増減率
中央地区	45件	2件	283	▲14.2
輪西地区	27件	2件	113	▲22.1
東地区	10件	2件	243	▲8.6
中島地区	24件	8件	338	3.0
本輪西地区	23件	12件	89	▲19.8
5地区の合計	129件	26件	1,066	▲9.7

- *1 空き店舗と空き地の件数は、平成8年の「空き店舗・空き地発生状況調査」による。
- *2 商店数は平成9年商業統計調査による。
- *3 増減率は平成3年商業統計の店舗数と平成9年商業統計の店舗数の比較による増減率（単位：%）で、▲はマイナスを表わす。

5. 室蘭市における空き店舗対策事業の概要

- (1) 実施機関：室蘭商工会議所
- (2) 協力機関
 - ・室蘭市、北海道通産局、胆振支庁、室蘭市商店街振興組合連合会、室蘭消費者協会、その他
- (3) 対象地区：室蘭市中央地区
- (4) 対象商店街組織
 - ・室蘭浜町商店街振興組合、室蘭中央通商店街振興組合、室蘭中央町3丁目商店街振興組合
- (5) 総事業費：42,413千円
- (6) 実施期間
 - ・平成10年4月1日～平成11年3月31日
- (7) 実施組織
 - ・事業を計画的かつ効率的に実施するために実行委員会と作業部会を設置した。実行委員会は委員27人で内訳は商業者10人、商工会議所5人、行政5人、その他（学識経験者、消費者等）が7人である。
 - ・空き店舗対策が中央地区の固有の課題ではなく、他地区にも共通の課題であることから、輪西、東、中島及び本輪西の商業者代表も委員に加わった。
 - ・実行委員会は5回開催され、事業実施計画やチャレンジショップ募集要領の検討、中核施設の効果や調査結果の分析、報告書（案）の検討を行った。
 - ・各商店街振興組合が希望する中核施設の自主的な運営を目的にして、3つの作業部会（各々、組合員10人）を組織した。各作業部会は6～10回開催され、中核施設の企画、準備、運営及び所有者との賃料交渉を担当した。合同作業部会（3つの作業部会の計30人+中央商店連合会1人）を4回開催し、相互調整と中核施設の効果のとりまとめを行った。
- (8) 中核施設

① ホール・ザ・ワールド'98室蘭

- ・選定：イルカ&クジラ・ウォッチングの観光船が発着する港に近いことを踏まえた「観光・リゾート・スポーツ」をテーマとした特化型商業集積の具現化と開催期間（7月と8月）を意識して選定した。
- ・運営：室蘭浜町商店街振興組合。同組合員が交代で会場に1人常駐して、説明等に当たった。
- ・場所：浜町アーケード内のパチンコ店2階の旧デイスコを使用した。（床面積 688.0㎡）
- ・期間：平成10年7月1日～8月31日 11:00～18:00
- ・内容：全国から集めたクジラ・イルカの写真を中心に様々な展示や体験コーナー（クジラやイルカの鳴き声等の体験）を設置し、地元住民や観光客に海洋観光情報を発信した。同年6月に開通した白鳥大橋の開通記念グッズとともに海洋グッズを販売した。

② 蘭西ギャラリー

- ・選定：「伝統・歴史・老舗」をテーマとした特化型商業集積と文化活動を意識して選定した。
- ・運営：室蘭中央通商店街振興組合。組合員が交代で会場に1人常駐して、入場者に対応した。
- ・場所：中央町2丁目の中央通沿道の旧パン店の1階を使用した。（床面積 103.4㎡）
- ・期間：平成10年7月3日～12月27日 10:00～18:00
- ・内容：約2週間単位で写真展4回、絵画展7回、版画展2回、彫刻展1回、書道展1回、アニメ展1回の展示と落語独演会1回を連続的に開催した。
- ・その他：事業終了後も、室蘭中央通商店街振興組合が自主的にギャラリーを継続して運営している。

③ タウン・ナビ (TOWN NAVI)

- ・選定：行政機関や民間事務所の立地という特徴を反映させた「業務核」をテーマとした特化型商業集積とマルチメディアを意識して選定した。
- ・運営：室蘭中央町3丁目商店街振興組合。パソコンを使えるアルバイトが交代で1人常駐し、来場者に対応した。講習会時にはアルバイトを増員した。
- ・場所：中央町3丁目の中央通沿道の旧書店の1階を使用した。（床面積 143.3㎡）
- ・期間：平成10年7月7日～12月28日 11:30～19:30
- ・内容：パソコン、インターネットを無料開放するとともに、初心者向けの講習会（ホームページ、電子メール）を実施した。また、中央町3丁目商店街の各商店を紹介するホームページを開設した。

(9) チャレンジショップ

- ・中核施設周辺への新規出店の誘導するため、中核施設

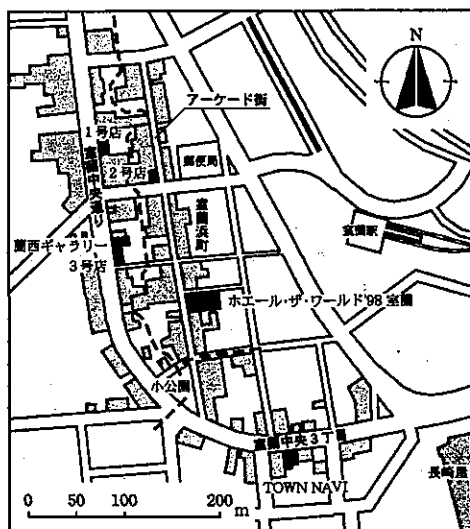


図-2 中核施設とチャレンジショップの位置図

設周辺の空き店舗に家賃補助（空き店舗対策事業期間中の家賃を全額補助）と改装費補助（改装費は入居者負担であるが、必要最低限の修繕に50万円を上限に補助）を前提にして、入居希望者を公募した。

- ・募集した6物件に14件の申込があり、審査及び所有者と希望者の交渉の結果、次の3店舗が開店した。
- ・1号店 ドラッグスワロー（薬・化粧品販売）
- ・2号店 カリフォルニアマーケット（婦人服販売）
- ・3号店 とん食っ食くトクツク>（飲食店）
- ・残りの3物件は、賃料交渉が難航し、断念した。

(10) 調査事業

空き店舗対策事業で得られた知見を中央地区だけでなく、市内の他地区にも活かして、商業近代化計画や空き店舗対策の推進及び空き店舗対策事業の効果その他を把握するために以下のような各種調査を行った。

- ① 消費者動向調査（中央地区）
- ② 消費者とのワークショップ
- ③ 来街者アンケート調査
- ④ 中核施設来場者アンケート調査
- ⑤ 中央地区事業者のワークショップ
- ⑥ 近代化計画策定5地区の事業者ワークショップ
- ⑦ 消費者動向調査（室蘭市、登別市、伊達市）
- ⑧ 委員会ワークショップ
- ⑨ 商店街影響度アンケート調査
- ⑩ 商店街影響度ヒアリング調査

6. 室蘭市における空き店舗対策事業の効果と課題

前述した一連の調査結果に基づいて、空き店舗対策事業の効果と課題を以下に述べる。

(1) 空き店舗対策事業の効果

中核施設に総計17,777人の入場者があった。来街者の減少傾向が続いていた中央地区に白鳥大橋の開通効果で来街者が増加に転じた時期に地区外からの来街者に対応できる中核施設の存在は、来街者に満足感を与えることができた。また、中核施設への来場者は周辺商店街を回遊しており、商業者にビジネスチャンスを提供できた。

本事業に関連して、営業時間、休店日、品揃えの変更等の努力をした個店では、来客数や売上の増加に結びついた。中核施設による来街者の誘導や情報発信を通じて商業の基盤条件を整えることができ、このような意欲的に営業活動を展開する商業者に対する支援となった。

調査事業のワークショップやアンケート調査を通じて消費者、来街者、事業者、関係者の意見を集約することができ、商業振興のポイントが次第に鮮明になった。特に数回開催したワークショップでは、率直な意見が多く出て、これまでにない活発な意見交換ができた。

本事業の中核施設は、商業近代化計画が提案した「特化型商業集積」の有用性を実験する場と位置づけられ、集客効果、来訪者の満足度の高さ、周辺商店街への回遊度の高さから、その有用性を検証できた。

先行の不透明感、商業近代化計画の具体化の停滞、商店街振興組合構成員の高齢化による活力の低下等で閉塞感が漂っていた商店街の中で、行動を起こして人の流れを生み出すことができたことで、商店街の活性化に向けた取り組みのきっかけを提供できた。

本事業の実施により、商店街からの情報発信の頻度が高まり、商店街の存在を来街者その他に広くアピールすることができた。

中央地区は不動産の取引価格水準が商業ポテンシャルに比べて高いことが、不動産の流動性を低下させ、空き店舗発生の大きな要因の一つになっていた。中核施設やチャレンジショップに使用した空き店舗の賃料交渉で、賃料の引き下げが実現し、今後の権利関係調整の突破口ができた。賃料交渉に第三者（商店街、宅建業者、商工会議所）が仲介したことが、所有者と賃借希望者の双方から評価された。

(2) 空き店舗対策事業を踏まえた課題

中央地区では、白鳥大橋の開通と本事業が重なり、来街者が増加し、中核施設の来場者の多くが商店街を回遊したが、来客数や販売額の増加に結びついた事例は、営業時間、休日店、品揃えの変更等をした個店等に限られた。このように意欲的に販売活動を展開した事業者（個店）から全く無関心な事業者まで、事業者の意識に大きなバラツキがあることが、商店街全体として数少ない貴重なチャンスを十分に生かし切れない結果となった。

本事業の実施に向けて、商工会議所は、商業近代化計画で指摘された商店街組織の相互連携の欠如を踏まえて中央地区全体のコンセプトの提示や合同販売促進活動等を求めたが、具体化しなかった。3商店街振興組合が中核施設に取り組んだが、各組合単位の事業に留まった。

消費者は、「中央地区全体のイメージ向上」や「供給側の発想ではなく、需要側からの発想」を求めており、このギャップを埋めることができなかった。また、消費者から、「駐車場がない」、「イメージが悪いあるいは暗い」、「ゴミ等の散乱」、「商店街内での情報提供がない」等、基礎的環境の未整備が指摘された。こうした問題点が解消されないと、中核施設や意欲的な個店に魅力があっても、来街者が商店街を回遊する意欲をなくする。今後、商店街としての基礎的かつ必要最低限の環境は何かを明確にし、整備していくことが求められる。

中央地区は連続的な商圏の縮小、複雑な不動産の権利関係による流動性の欠如、公共に対する依存体質（その

裏にある事業者のリスク回避の意識）等が、商業近代化計画の具体化に向けた取り組みを停滞させている。

これらの根本的な問題から生じた現象が、空き店舗問題であり、対症療法的な対応では、さらに空き店舗が増え、症状がますます悪化していく。意識改革を含めて、根本的な問題に踏み込まないと、問題は解決しない。

7. 今後の展望

(1) 商業空間再編に向けた前提

中央地区で実施した空き店舗対策事業で明らかになった効果や課題及び一連の調査事業の分析結果等を踏まえて、中央地区に限定することなく、室蘭市内の商業地の商業機能や商業空間の再編に向けた事業を展開していく前提を整理すると、以下のようになる。

① 商業環境の変化

まちづくり3法（中心市街地活性化法の制定、大規模小売店舗立地法の制定、都市計画法の一部改正）によって、商業をめぐる環境は新たな局面を迎えている。今後は、国の支援も、先進的、個性的、事業効果、具体化の熟度等が評価基準になってくる。自ら商業環境の変化に対応しない商店街は、消費者の支持も受けられない。事業者は、これまで以上に自らのリスク管理と同時に将来の地区ビジョンに基づくチャレンジを求められている。

② 商業サイドの対応の限界

郊外型大型店に既存商店街の個店が対抗することは価格や品揃えの面で限界がある。従って、商店街に商業以外の魅力を付加し、商店街全体の魅力を高めなければ、個店は生き残れない。商店街の魅力を高める核となる要素を明確にすることが必要である。

消費者も参加したワークショップ等で明らかになったように、消費者は歩きやすさや限界性を求めている。快適な歩行空間等の整備は、商業サイドの対応だけでは限界があり、行政サイドの協力や支援が不可欠である。

③ 基礎的環境整備の必要性

駐車場整備や高齢化の進行を踏まえたバリアフリー対策等の基礎的環境の整備は、商店街全体の魅力を高めるためにも必要である。ハード面の整備だけでなく、清掃の徹底等による美化活動や役立つ買物情報等の提供のソフト面の対応も求められている。

④ 具体化の障害の除去

事業者の考えと消費者ニーズとのギャップ及び店子と大家が妥当とする賃料のギャップは、空間的再編を具体化する際の大きな障害であり、双方の定期的な意見交換等を通じて、ギャップを埋める努力が求められる。

(2) 今後のシナリオ

商圏を維持している中島地区と東地区は、商店数や売

場面積が横道または微増であり、売場効率の低下も見られず、市内他地区に比べて投資意欲も低下してない。ただし、集客力に停滞傾向が見られることから、魅力を高める努力を怠ると、空き店舗が増えるおそれがある。

商圏が縮小している中央地区、輪西地区、本輪西地区は、急激な需要減退（人口、来街者、販売額の減少）に対して、供給（商店数、売場面積）が過剰というアンバランスな状態にある。空き店舗の発生は、需給調整という面から避けられないことであり、それによって売場効率の低下を抑えている。しかし、現状は、需要に比べて供給がまだ過剰であるために投資意欲が低下している。特に商圏が縮小している地区では、業種業態等の商業機能の再編と同時に空間の再編が必要である。

商業者が自ら地区再生のビジョンを持ち、実行できるか否かで、商店街の将来が変わってくる。現在、室蘭市内の商店街は大きな分岐点に立っていると云えよう。

シナリオAは、商圏縮小に対応した空間再編を放棄した場合である。当面、商業集積の維持が可能であるとしても投資意欲が着実に低下していく。再投資がされないために商店街の魅力は低下し、さらに空き店舗が発生して、商業集積は崩壊に至る。

シナリオBは、商業機能や商業空間の再編に積極的な対策を講じた場合である。空き店舗や空き地を活用して商業空間の再編を商業機能の再編と同時に行い、新たな魅力を付加する計画に基づいた事業が具体化すれば、魅力的な商店街が再生される。ただし、事業が具体化しない場合や大幅に遅れた場合は、シナリオAに陥る。

(3) 空間再編の考え方

室蘭市の厳しい商業環境を考えると、既存商店街の範囲全体を再生することは、非常に無理がある。

① パターン1 <路線型再編>

店舗集積度が高い場所、事業化のメドが付いた場所、小売以外の集客施設に近い場所等に集約化する形で再編する必要がある。

本輪西地区では旧国道沿いの路線型商店街を旧国道に交わる地区幹線道路2本の各交差点付近の2箇所に集約化する形で再編計画が検討されている。

② パターン2 <核施設型再編>

既存商店街の範囲内で再生が困難な場合や再生のために残された時間が少ない場合には、点在している営業継続意志のある店舗を商店街の範囲外に集約して新しい核を形成する方法を探らざるを得なくなる。

輪西地区では核商業施設（くらしの広場）に意欲のある商業者が集まる形の再編計画が検討され、新日鉄用地を借地し、核商業施設と市民会館（移転）の新築が1999年6月末に内定した。

(4) 公的支援の必要条件

商業機能や商業空間の再編を具体化した段階と現状とのギャップを埋めるためには、商業者の意識改革とリスク負担を前提とした商業者の取り組みが重要である。しかし、商業者の取り組みだけではギャップを埋めきれない場合には公的支援が必要になってくる。

公的支援を受けるためには、以下の4つの必要条件を全て満たすことが求められる。

- ① 公的支援が市民合意を得るためには商業者が消費者である市民に説得力あるビジョンを持ち、実現に向けた具体的な実績があること。
- ② 公的支援は商業者の対応だけでは限界があるために行うので、意欲のある商業者が自らリスクを背負って結集すること。
- ③ 公的支援を受けるためには、当該市街地における商業集積の存続が、市民に必要と認められていること。
- ④ 公的支援の決定過程や内容が明確にされ、支援効果（費用対効果）を含む関連情報が公開されること。

参考文献・参考資料

- 1) 長井健治他2名(1990) 商店主の属性と参加意欲との対応関係からみた商業活性化計画に関する事例研究 都市計画論文集第25号 pp.751~756
- 2) 高橋洋二他2名(1992) 再開発と駐車場整備の効果分析に基づく地方中心商業地活性化のための計画策定事例 都市計画論文集第27号 pp.469~474
- 3) 今田寛典(1992) 商店街の活性化を期待した地元住民主導のまちづくり 都市計画論文集第27号 pp.475~480
- 4) 遠藤孝夫他4名(1993) 地方都市における大型店の立地起因する商業集積の構造変化 都市計画論文集第28号 pp.685~690
- 5) 室町泰徳他2名(1994) 都心商業地域の衰退状況と大規模小売店舗の立地動向に関する実証的研究 都市計画論文集第29号 pp.529~534
- 6) 大坂谷吉行(1997) 室蘭地域商業近代化計画をめぐる課題 都市計画論文集第32号 pp.199~204
- 7) 室蘭商工会議所(1995.3) 室蘭地域商業近代化計画報告書<平成6年度事業>
- 8) 室蘭商工会議所(1997.3) 空き地・空き店舗調査報告書<平成8年度事業>
- 9) 室蘭商工会議所(1998.3) 店舗等への投資意向調査報告書<平成9年度事業>
- 10) 室蘭商工会議所(1999.3) 室蘭地域商店街活性化先進事業(空き店舗対策事業)報告書<平成10年度事業>
- 11) 日本商工会議所(1997.3) 平成8年度「商店街空き店舗対策モデル事業報告書」
- 12) 日本商工会議所(1998.3) 平成9年度「商店街空き店舗対策モデル事業報告書(事例編)」
- 13) 日本商工会議所(1999.3) 平成10年度「商店街等活性化先進事業に関する調査研究事業報告書」