

グリーンモール商店街の変遷と商店街の現状分析

早田 圭佑

1. はじめに

私たちが普段買い物をするとき、おそらく多くの人が近所の食品スーパーやコンビニに足を運ぶことが多く、「商店街」へ向かう人はあまりいないだろう。もっとも商店街が元気であふれている商店街、例えば戸越銀座商店街、高松丸亀町商店街など（安藤，2007）はその限りではないだろう。

1970年代の日本の商店街は、「都市の顔」（阪上，2009）であった。しかし、その商店街の多くが経済的に厳しい状況に陥っている。その原因は何なのか。

今回は山口県下関市にあるグリーンモール商店街を調査対象地域とした。この商店街も例にもれず、存続が危ぶまれている。

本研究では、文献調査、現地でのヒヤリング・アンケート結果、行政へのヒヤリング結果を通して、この商店街の現在抱える問題を明らかにしていきたい。

2. 商店街に関する先行研究

商店街に関する研究はこれまで多く行われている。商店街が直面している現状の分析から、特定の商店街の取り組みに関する研究といったものがある。さらに、商店街を含む中心市街地に大きな影響を与えた、いわゆる「まちづくり三法」（大規模小売店舗立地法，中心市街地活性化法，都市計画法）に関する研究、例えば阪上（2009），詫摩（2014）などもある。

阪上（2009）では、大規模小売店舗法による規制緩和とそれによる中心市街地への影響を論じ、詫摩（2014）は第一種大規模小売店舗（以下、大型店）の立地状況を分析し、立地規制による課題である分割立地の検証と、郊外型大型店規制による立地傾向を明らかにし、各指標を用いて大型店の立地状況との関係を整理する

ことによって、大型店の立地が中心市街地に与える影響を考察している。

3. グリーンモール商店街の概要

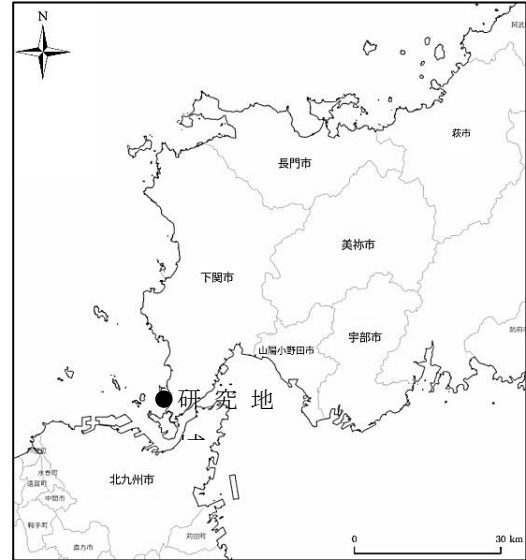


図1 下関市の位置

今回調査地域としたグリーンモール商店街は、山口県下関市（図1）のJR下関駅から徒歩2分程度のところにある（図2）商店街にはグリーンモール商店街振興組合，グリーンモール自治繁栄会といわれる2つの組織が存在するが、実質的に機能しているのは前者の方である。



図2 グリーンモール商店街とその周辺

4. グリーンモール商店街の歩み

(1) 商店街の変遷に関して

戦後

グリーンモール商店街はかつて「邦楽座通り」と呼ばれていた(下関市史編さん委員会, 1989)。かつて存在していた「邦楽座」という芝居小屋に因んでこの名前が付けられた(下関市史編さん委員会, 1989)(図4)。戦後は多くの露店が軒を連ね、闇市が栄えていた。この後、定着した韓国や朝鮮の人々も商売を行うようになった。これがこの商店街がコリアタウンの性格を有するルーツとなっている。

昭和 20 年代後半～昭和 40 年代後半

昭和 20 年代後半から 40 年代, 商店街の店舗数は右肩上がりに増加していく。昭和 41 年には下関港の漁獲高が 285. 255t と, 日本一となった(下関市史編さん委員会, 1989)。下関には, 昭和 47 年まで路面電車が運行していた(サンデン交通が経営)。その終着駅が国鉄下関駅付近で, 人の集まりやすい環境にあった。

昭和 50 年代～現在

昭和 52 年にオープンした「シーモール下関」(下関大丸とダイエーが併設された, 当時西日本一の大規模商業施設である)は周辺商店街に大きな影響を与えた。これに先立って昭和 51 年, 邦楽座通りは「グリーンモール商店街」と装いを新たに, 買い物公園通りとして再スタートした。戦後多くの住宅が密集していたが, 1975 年の山陽新幹線岡山ー博多間開通に伴い施行された「下関駅前土地区画整備事業」により, それまであった住宅を整備し新たに市営の改良住宅が建設された。さらに通りの店舗はセットバックさせられ通りの広さが拡張された(下関市史編さん委員会, 1989)(図 5)。

当時, 駅周辺には邦楽座通り以外にも茶山通りや豊前田通りに多くの店舗が軒を連ねていた。しかし, 小倉への消費者流失を阻止すべく「ストップ・ザ・小倉」というスローガンを掲げ完成したシーモール下関により, 周辺商店街から多くの消費者を吸収した(下関市史編さん委員会, 1989)。さらに時代は進み, 徐々に人々が

商店街よりもスーパーマーケットなどを利用するようになり, 商店街の景気は下り坂に入っていくが, 加えてバブル崩壊後の不況, さらには経営者の高齢化・後継者不足も加わり, グリーンモール商店街の現状は厳しい。

(2) グリーンモール商店街の店舗数の変遷

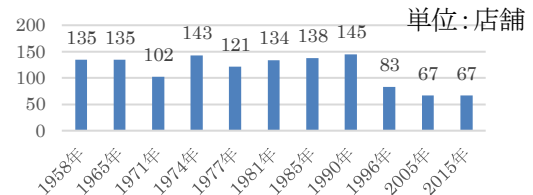
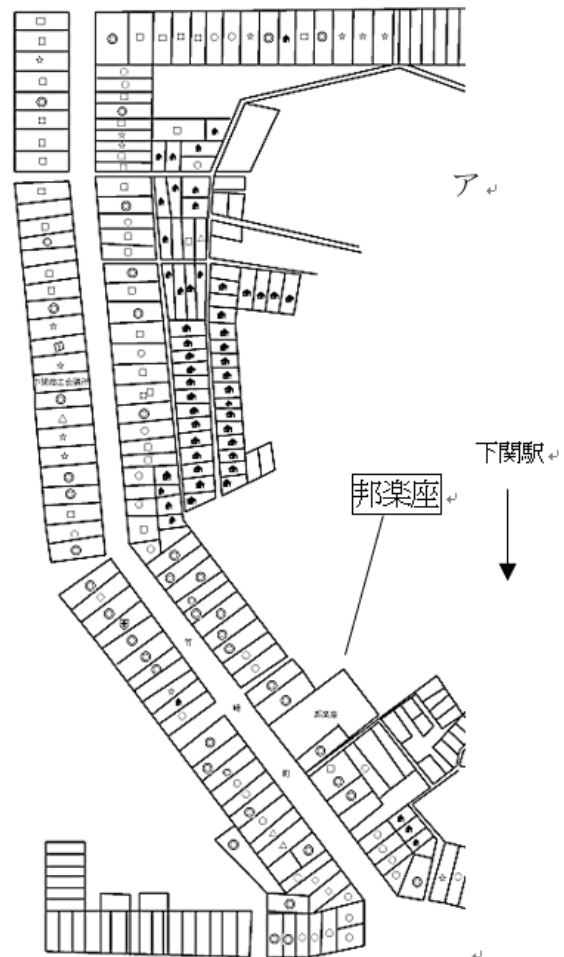


図 3 1958 年～2015 年までのグリーンモール商店街の店舗数(ゼンリン住宅地図・聞き取り調査を参考に筆者作成)

(3) 1958・1981・2015 年におけるグリーンモール商店街の様子



図・ヒヤリングより筆者作成)

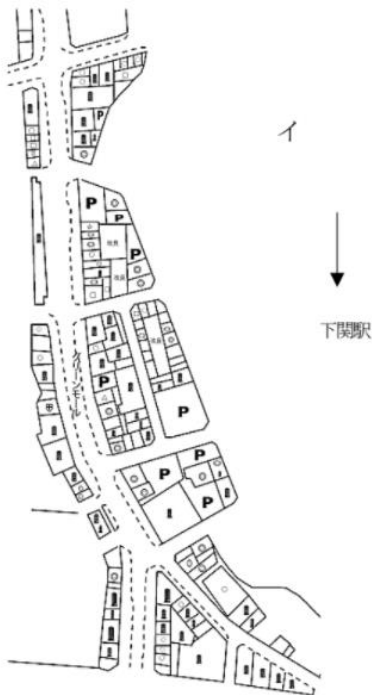


図4 1958年(ア)・1985年(イ)・2015(ウ)におけるグリーンモール商店街(ゼンリン地

5. 調査方法

まず下関市における戦後の商業の変遷を『下関市史』を用いて調査し、またグリーンモール商店街に関する可能な限りの情報を調査した。また、現地でのアンケート配布と、調査期間中でのヒヤリングの許可を頂き、事前に作成したアンケートを配布、加えてヒヤリングを実施した。さらに、下関市産業振興課と商店街利用者へもアンケートを実施した。以下にその結果を述べる。

6. 経営者へのアンケート結果

計32店舗にアンケートを配布・回収した。質問は全部で22問準備した。

ここでは特に、①店舗経営が始まった年、③利用者層の年齢、⑥経営者の年齢、⑦経営者が何代目か、⑧現段階で後継者が決定しているか、⑩店舗経営以外の収入方法の有無、⑫今後の経営方針の有無、⑭商店街に愛着を感じているか、について結果を見ていく。

①「店舗経営が始まった年」に関して(図5)

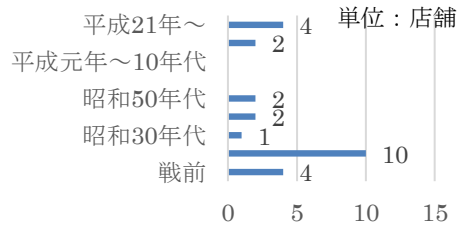


図5 店舗経営が始まった年

この商店街が本格的に形成されたのは戦後からである(下関市史編さん委員会, 1989)。しかし、図5を見ると、戦前から経営される店舗が存在する。商店街の多くの店舗が昭和20年代から営業を始めており、戦前と昭和20年代合わせて14店舗と、現在の商店街で多くの割合を占めていることが分かる(図5)。

平成になって新たに商店街に店を出したとこ

るもあったが、多くが、経営が成り立たず撤退していった（図5・6）。

②「利用者の年齢層」に関して（図6）

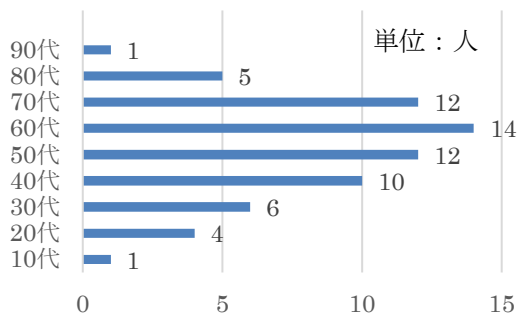


図6 利用者の年齢層

商店街を主に利用する年齢層は、50代から80代で、特に60代が一番多い（図6）。

⑥「回答者の年齢」に関して（図7）

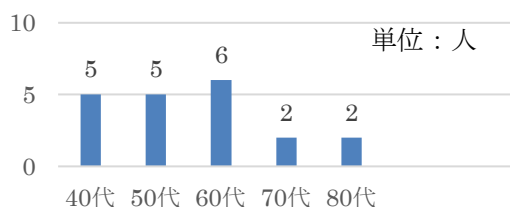


図7 経営者の年齢

25店舗中16店舗が40～60歳代の経営者であることが分かる（図7）。

⑦「回答者は何代目か」に関して（図8）

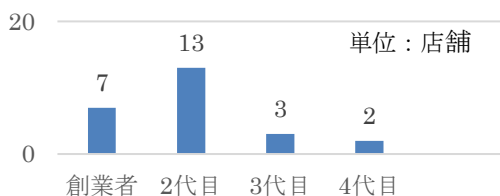


図8 回答者は何代目か

25店舗中13店舗の経営者が2代目であることが分かる（図8）。創業者と回答した店舗は、平成になってから商店街に進出してきた店舗である。

⑧現段階で後継者が決まっているか（図9）



図9 現段階で後継者が決まっているか

25店舗中18店舗が「いいえ」（まだ決まっていない）と回答しており、多くの店舗で後継者が決定していないことが分かる（図9）。

⑩店舗経営以外の収入の有無（図10）

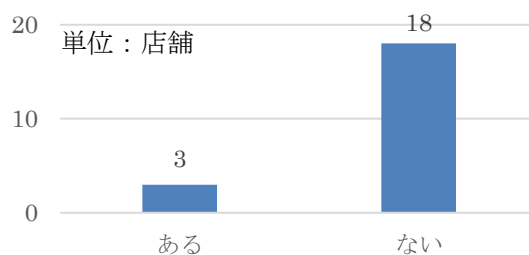


図10 店舗経営以外の収入の有無

「店舗経営以外の収入の有無」については、「いいえ」（無し）と答える店舗が21店舗中18店舗であった（図10）。「はい」（ある）と答える店舗のほとんどが駐車場とテナント料による収益だった。

⑫今後の経営方針の有無（図11）

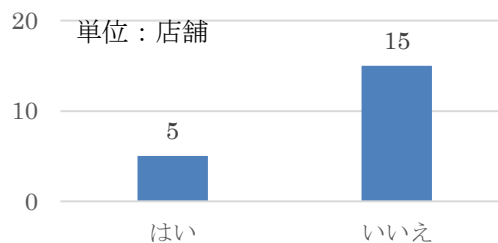


図11 今後の経営方針の有無

今後の経営方針については、「いいえ」（定まっていない）と答えた店舗が21店舗中15店舗だった（図11）。

⑫商店街に愛着を感じているか（図12）

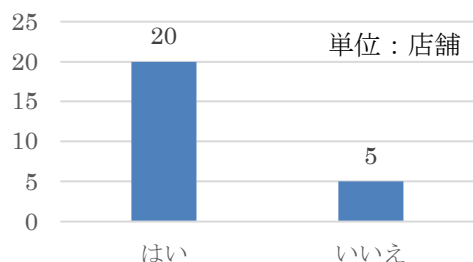


図 12 商店街に愛着を感じているか

愛着があると回答した経営者が 25 店舗中 20 店舗と多いことが分かる (図 12)。

7. 商店街組織へのヒヤリング調査結果

ヒヤリング内容は主に、①グリーンモール商店街に関して、②行政の支援に関して、である。ここでは、どのような回答が得られたのかを述べていく。

①商店街に関して

まず、グリーンモール商店街振興組合は、2009 年に設立された。商店街が経済的に一番厳しい状況に置かれていた時期だったとのことだった。

かつて、この商店街にも商店街組織の業務を行う事務局が設置されていたが、行政の援助を頼って設立したため、援助が止まるとすぐに経営が立ち行かなくなった。結局、事務員に支払う給与が準備できず、解散した。

商店街振興組合の業務としては、振興組合に加盟している店舗の取りまとめ、さらに毎年 11 月ごろ (年度によって多少時期が変わる) に商店街で行われる「リトル釜山フェス」の企画・運営を行っている。

②行政の支援に関して

行政の支援に関しては、特に強調しておられたのが、「支援の非継続性」が課題であった。行政側は、財政計画を年度ごとに作成する。そのため、商店街側としては長期的な計画が立てにくい。また、人事異動により今まで行政側との間にできたパイプが絶たれてしまうのも問題であると仰っていた (ヒヤリングより)。

8. 下関市役所産業振興課に対してのアンケート結果

事前にメールにてアンケートを送り、後日メールにて回答して頂くという形式をとった。

質問内容は全部で 4 つである。以下、各質問に対する回答を述べる。

①は「市が商店街 (グリーンモール商店街) の現状に対してどのように認識しているか」という質問である。グリーンモール商店街を含む多くの日本の商店街が直面している、人口減少・大規模店舗の郊外立地化・インターネット直販の拡大などによる顧客減少、さらには店主の高齢化や後継者不足・空き店舗増加など、商店街が置かれている状況は厳しいものと認識している。

②は「①に関して、どのような対策を講じていく必要があると考えているのか」という質問である。買い物以外の目的でも行きたくなるような商店街づくりが必要であると回答している。加えて、商店街等への支援策として「商店街等競争力強化事業費補助金」、「地域課題解決型消費喚起モデル事業」、「あきんど活性化支援事業費補助金」といったものがある。

商店街等競争力強化事業等補助金とは、商店街で行われるイベントの費用や、商店街の環境整備に充てられる補助金である。

地域課題解決型消費喚起モデル事業とは、消費拡大、少子・高齢化などを解決するためのモデル事業を、商工会議所と商店街組織と協働で実施し、当該モデル事業の効果測定及び市内の他の商店街への汎用性を検証し、また後年度における商店街組織の自立的な事業実施につなげることを目的とするものである (グリーンモール商店街では 2016 年度は実施していない)。

あきんど活性化支援事業費補助金とは、市内の空き店舗で新たにサービス業、飲食業又は小売業を始める方への設備費などの初期費用を補助する制度である。

③は行政として「これから商店街 (グリーン

モール商店街)をどうしていきたいのか(方向性)」という質問である。「商店街の方向性については、基本的には各商店街が自ら考え、取り組むべき事項である」という回答である。商店街の「自己責任」を考える上で重要な指摘である。

④は、2002年に下関市と市商工会議所が中心となって行った「リトル釜山フェスをやるようになった経緯」を質問した。リトル釜山フェスとは、下関市と韓国・釜山市が姉妹都市提携をして25周年にあたる2002(平成14)年からスタートしたイベントで、毎年11月23日に開催されている。かつてはこれに加え、様々なイベントが商店街で実施されていたが、現在では商店街唯一のイベントとなっている。このイベントが始まった発端は、平成10年に制定されたいわゆる「まちづくり三法」の1つである「中心市街地活性化法」を受け、平成12年に下関市で制定された「下関市中心市街地活性化基本計画」である。これに加え、商工会議所により始まった「商業タウンマネジメント計画策定(TMO)構想」により、商工会議所が平成14年4月にTMO機関として市から認定される前段階の、プレイベント的な商業活性化のソフト事業の一環として、商工会議所・市・グリーンモール商店街が協力したことで実施された。

リトル釜山フェスタでは、毎年11月23日(イブサンの日)に、コリアンフードの屋台が並び、さらに韓国伝統の音楽や舞踊を披露したり、韓国伝統衣装であるチマチョゴリを試着した写真コンテストをしたりなどの様々なイベントが催されている。

9. 利用者へのアンケート結果

利用者へのアンケートは、調査3日目の午前10時から12時と13時から16時の2回に分けて、計78部配布・回収した。記入回収はその場で行った。

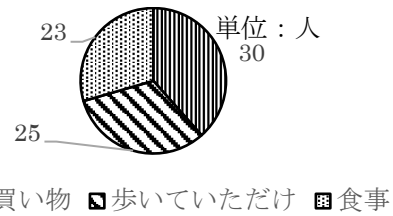


図13 商店街の状況に関する質問

図13は、商店街の状況に関する質問である。グラフからわかるように「元気」と答えた人は0人、「普通」が32人、「あんまり」が46人だった。利用者も、グリーンモール商店街の現状が芳しくないことを思っていることが伺える。

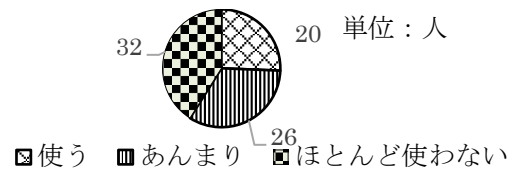


図14 商店街の利用頻度に関する質問

図14は、商店街の利用頻度に関する質問である。「使う」と答えた人が20人、「あんまり」が26人、「ほとんど使わない」が32人だった。

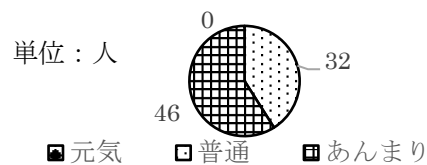


図15 商店街の利用目的に関する質問

商店街の利用目的に関する質問(図15)については、「買い物」と回答した人が30人、「ただ歩いているだけ」が25人、「食事」が25人だった。買い物目的で利用する人が多いことが分かる。

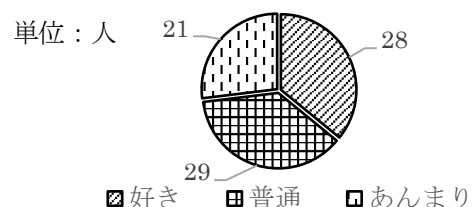


図16 商店街への愛着に関する質問

商店街への愛着に関する質問（図 16）では、「好き」と回答した人が 28 人、「普通」が 29 人、「あんまり」が 21 人だった。

10. アンケート結果からみえた商店街の現状

アンケート結果からわかるように、商店街の現状は厳しい。特に、この商店街では、経営難・経営者の高齢化・後継者の不足が深刻であると思われる。中でも、経営難は、後継者の不足と密接に関わっている。安藤（2007）が指摘するように、親世代（現経営者）の経営が経営難で苦しんでいるのを、本来なら経営を受け継ぐべき子ども世代が、商店街で経営を続けていく魅力を感じなくなり、経営を引き継ぐことを拒んでいる可能性がある。

経営者が高齢化すること自体が問題なのではない。問題は、後継ぎがいないことと、高齢化により常に世の中のニーズに合わせてサービスを刷新できない点である。

これらをクリアし、見事起死回生を果たした商店街の例として、香川県高松市の高松丸亀町商店街（以下、丸亀商店街）がある。この商店街では、他の商店街よりも早く現状を認識し、平成 2 年に「丸亀町開発委員会」が発足、以来中心となって商店街再開発に取り組んできた（阪上、2009）。

商店街活性化を考えるうえで特に問題になるのが地権問題である。商店街がイニシアチブをとって、シャッターを降ろしたテナントに新たな店を誘致しようと考えても、個々のテナントの地権者が異なる。商店街の意向に理解がある地権者は、協力的であるが、そうでない人も当然いる。先述の丸亀町商店街は、1998 年に TMO 推進母体として第三セクター「高松丸亀町まちづくり株式会社」を設立した。丸亀町商店街はこの会社が指導して、土地の所有者と使用者を分けられた。すなわち、土地の所有権と建物の使用権を分離することにより、「土地代が事業費に顕在化しない」、「再開発全体の総コストが削減される」、結果「テナント賃料の設定に反映さ

れる」「良いテナントが集まる」と多くのメリットがある（妙見、2015）。これにより、商店街への新規参入が容易になった。

次に、何故グリーンモール商店街がそのような状況に陥ってしまったのか、その要因を①外的なもの②内的なものに分けて述べる。

①外的要因

1977 当時のシーモールには、下関大丸の他にダイエーが入っていた。そのため、日用品が大多数を占める近隣型商店街であるグリーンモール商店街にとって大打撃だった。しかしこれだけで、この商店街が現在抱えるような深刻な状況に陥ったわけではない。「バブル経済の崩壊」も大きな要因だった。バブル経済の影響は商店街にも及んでいた。ヒヤリングより、かつての勢いを失っていたとはいえ、いまだ多くの店舗があった当時、客足は決して少なくなかった訳では無かったようである。しかし、90 年頭にバブル経済が崩壊し、客足は遠のき、多くの店舗が商店街から撤退していった（図 5）。

続いて考えられる要因は、大型スーパーの郊外立地とモータリゼーションの進展である。1970 年代、中心市街地の住民の郊外化が始まった。地価の高さが問題であった。中心市街地の住民は、住居の広さ・地価の安さを求め、郊外へと流出を開始した（安藤、2007）。大型スーパーの郊外立地もやはり地価の高さが原因であった。人口流出と大型商業施設の郊外立地により、中心市街地の空洞化が起き、空き店舗が増加した。下関市では最初、中心市街地においてサンロード（竹崎町）、中国ジャスコ（羽山町）といった大型ショッピングセンターが立地していた。その最たる例がシーモール下関である。その後シーモール下関（含む下関大丸）以外は撤退してしまった。加えて、商店街にとって問題だったのが、自家用車の普及、いわゆる「モータリゼーションの進展」である。60 年代後半、多くの人々がマイカーを持てるようになった。下関市では自家用車の普及により昭和 47 年に

路面電車が廃止された。自家用車を持つことで買い物に行ける範囲が格段に広がった。すでに1958年に下関と九州を結ぶ関門国道トンネルが開通し、人々の買い物範囲は下関・小倉へと拡大した。商店街を主に利用する人の交通手段は徒歩である。しかし自動車を持ったことで多くの消費者が中心商店街（邦楽座・茶山・豊前田）から外へ外へと拡散していった。これに歯止めをかけるべく、「ストップ・ザ・小倉」のスローガンの下建設されたのが、シーモール下関だった。

②内的要因

まず、経営者の意欲が減退している点が指摘される。アンケートやヒヤリングでも、自分の代で店じまいを検討している店舗がいくつかあった。他にも意欲減退には後継者が不在であることも原因との指摘もある（大東，2014）。

次に指摘する点は、商店街全体の団結力である。この商店街には2009年に組織された「グリーンモール商店街振興組合」があり、商店街の運営を担当している。この60年近くで商店街は大きく変化した。同時に多くの店舗がこの商店街で商売し、経営不振のため、また経営者高齢化・後継者不足のため閉店を余儀なくされた。当然自治繁栄会や振興組合に加盟する店舗や個人も減少していった。加えて長引く不況が変わらない現在、組織としての団結性が低下しているといえる。

最後に指摘する点として、商店街が社会のニーズに対応しきれていないということである。商店街は「このままで良い」と時代に合わせた変化の努力を行わない商店街が多いという指摘がある（安藤，2007）。

以上総合すると、長引く経営不振が予想以上に多くの影響を与えていることが明らかになった。具体的には、商店街の後継者不足・経営者の現状打開への意欲減退・商店街の団結性低下である。さらに、経営不振の要因には日本経済全体の不況というものもあるが、なによりも商

店街が時代の流れに対応できていないということが指摘される。大型店はその点は敏感である。商店街が大型店に負けてしまう原因はここにもあると考えられる。

11. まとめ

商店街は第二次世界大戦時から敗戦直後の断絶を経て、1950~70年代に全盛期を迎えたが、1980年代半ばから1990年代には、衰退傾向が明確なものとなった（満菌，2016）。興味深いことに、商店街全盛期の1950~1970年代は、ダイエーなどのスーパーマーケットが急成長を遂げた時期と一致するのである。この時期はいわゆる「流通革命」の時代として知られているが、少なくとも商店街は「流通革命」と共存し得ていたのであり、大型店の発展によって直ちに駆逐されるようなものではなかった（満菌，2016）。さらに商店街は自然発生的な商業組織であり、業種・規模・能力・意欲などがそれぞれ異なる独立した店舗により構成されている。そもそも一致団結するのが難しいのが商店街という商業集積である。

かつてコンビニが普及するまでは買い物をする時間は限られていた。しかし、中心部や郊外に大型ショッピングセンターが点在するようになり、加えてモータリゼーションの進展により人々の買い物の範囲が一気に拡大した。だが、すぐに商店街が衰退し始めたわけではなく、満菌（2016）が指摘するように当初は大型店と共存していた。重要なのは商店街側が大型店のように常に時代の流れに追いつこうとしなかった点である。大東（2014）は商店街振興のためには事務局体制を確立することが先決であると指摘している。商店街は自営業者が集積したことで形成された組織である。お互いの利益を巡って内部対立が生じる可能性がある。振興のため一致団結することへの妨げとなることは理解に難くない。第三者としてグリーンモール商店街でも事務局が存在していた。しかし、予算がなくなり、現在では閉められている。

商店街衰退の要因は外的なものよりも内的なものの方が深刻なのではないかと、今回の調査を通して感じた。

謝辞

調査にあたり、アンケート調査にご協力いただいたグリーンモール商店街の皆様・グリーンモール商店街振興組合・下関市産業振興課の方々並びに商店街を利用されている方々に深く感謝申し上げます。特に、振興組合長の柴田さんには事前調査から現地調査まで格別のお計らいを頂き、重ねてお礼申し上げます。

引用文献

下関市史編さん委員会（1989）：下関市史「終戦～現在」。

大東辰起（2014）：商店街振興と事務局体制—事務局機能の拡充・強化に向けて—。兵庫県立大学大学院経営研究科。商大ビジネスレビュー（1），pp19—56。

満菌勇（2016）：商店街の歴史にみる「消費」と「地域」：「商店街はいま必要なのか」を問う北海道大学地域経済経営ネットワーク研究センター年報，第5号，pp96—98。

安藤靖華（2007）商店街衰退のリスクからその再生を考える。香川大学経済政策研究，第3号（通巻第3号），pp109—111。

託摩直人（014）：まちづくり三法改正による郊外大型店舗規制が中心市街地に与えた影響。法政大学大学院デザイン工学研究科紀要，Vol3，pp1—7。

阪上貴紀（009）：大規模小売店舗法に対する規制緩和と中心市街地の衰退。一橋経済学，3（2），pp117—141。

高松丸亀町商店街 HP

<http://www.kame3.jp/redevelopment/>