

## 科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成25年6月10日現在

機関番号：11501

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2009～2012

課題番号：21530250

研究課題名（和文）大型店撤退後の中心市街地再開発における経済行動分析

研究課題名（英文）On Economic Behavior of Redevelopers : the Case where Large-Scale Stores Closed down in the City Center

研究代表者

是川 晴彦 (KOREKAWA HARUHIKO)

山形大学・人文学部・教授

研究者番号：40215439

研究成果の概要（和文）：本研究では、中心市街地が個別に意思決定を行う諸主体の集合体として構成されることに注目し、意思決定に伴う外部性の問題の解決、および意思決定の依存関係や調整方法について理論的な側面から分析結果を得た。また、各都市の実態調査を通じて、大型店撤退後の跡地利用の課題と解決方法、複数の核と軸を有する中心市街地における問題点と活性化のあり方について考察結果を得た。

研究成果の概要（英文）：We consider economic behavior of redevelopers in the city center from the viewpoint of economic theory —externalities, incentives, and decision makings. And we investigated the actual condition of city centers in Japan. As a result of the investigation, we propose important points to consider in the case where we put vitality into city centers, for example using the land that was once the site of large-scale stores, making use of multiple cores and axes in city centers.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	900,000	270,000	1,170,000
2010年度	700,000	210,000	910,000
2011年度	700,000	210,000	910,000
2012年度	900,000	270,000	1,170,000
年度			
総計	3,200,000	960,000	4,160,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学・経済政策

キーワード：中心市街地，経済政策，意思決定，まちづくり，活性化政策

### 1. 研究開始当初の背景

本研究では、中心市街地が抱える諸課題の解決について、従来の研究では十分に考察されなかった以下の2つの問題意識にもとづいて考察を進めるに至った。

第1の問題意識：中心市街地における諸問題を分析するためには、中心市街地を構成する各主体

の経済行動—とりわけ、意思決定メカニズムや、意思決定によって生じる外部性の問題—を考慮した理論的な考察が求められる。

第2の問題意識：多くの都市の中心市街地において生じている具体的な諸課題について、発生要因や解決方法を地域特性に応じて類型化して分析することが求められる。

## 2. 研究の目的

(1) 中心市街地活性化に取り組む場合、地権者および事業者の意思決定の調整や業種構成の調整が課題になることが多い。この課題は、中心市街地が個別に意思決定を行う諸主体の集合体として構成されていることに起因しており、この特性を踏まえて、中心市街地における各経済主体の経済行動－意思決定の依存関係、都市の所有権と利用権の配分方法、活性化政策における費用負担のあり方について経済理論にもとづいて考察を行う。

(2) 多くの都市の中心市街地において生じている具体的な諸課題について、発生要因や解決方法を地域特性に注目しながら調査・分析を行う。具体的には、以下の4つの重要な課題のうち①と②を中心として検討対象とする。

①大型店撤退後の跡地利用方法と成果

②旧来の中心市街地および駅前2局開発の実態と問題点

③中心市街地活性化の取り組みにおける女性と活動の実態と意義

④少子高齢化社会における中心市街地の意義と補完的な政策

## 3. 研究の方法

(1) 経済理論にもとづく研究では、先行研究を検討したうえで、中心市街地における各主体の経済行動や意思決定の分析モデルを構築し、経済行動や意思決定について、その波及効果や外部性の問題などについて考察をすすめる。

(2) 各都市の中心市街地が抱える諸課題の検討については、実態調査に加え、自治体の担当者や事業主から聞き取り調査を行い、具体的な諸課題の発生要因や解決方法が経済理論的にどのように説明できるのか、制度やしきみをどのように構築するのが適切であるかについて考察をすすめる。

## 4. 研究成果

### (1) 経済学の視点からの考察

中心市街地は個別に意思決定を行う事業主や地権者の集合体として構成される点に特徴がある。今日、中心市街地がかかえる課題の多くは、営業努力の有無、店舗の業種の選択など、個別の意思決定に伴う外部性の問題が原因となっている。しかし、中心市街地における個々の経済主体は外生的な環境や制度のもとでの最適化を実現しようとするので、自らの行動に伴う外部性の問題を自分の問題として捉えることはない。このため、前述した外部性の問題が解決されず、利用者にとって利便性の高い中心市街地の実現が困難になる。したがって、中心市街地における外部効果の内部化を実現できる制度や仕組みの構築が求められる。理論的には、タウンマネジメント機能などを活用

して個別の意思決定をコーディネートすることによって、一主体による一括した意思決定を可能にさせる手法が考えられる。この場合、外部性の問題は一括した意思決定を行う主体自身の問題として認識され、結合利潤の最大化モデルを活用した考察が可能になる。

個別の意思決定のコーディネートによる外部性の問題の具体的な解決方法としては、土地の所有権と利用権を分離した高松市の丸亀町商店街における取り組みが挙げられる。しかし、この取り組みが成果をあげた背景には、駐車場経営による安定した財源が商店街組織に確保されていること、多くの地権者が中心市街地で居住または店舗経営をしていて意見の調整が容易であったこと、そして、高松市が四国経済の中心的な役割を担っており十分な商圈規模が存在することなど、高松市固有の要因が存在する点に注意を要する。多くの都市の中心市街地において、商店街の振興組合は商店街に関する全体的な意思決定の方向性自体を取りまとめることは可能であろうが、振興組合に加入しない店舗も存在することから、高松市のように、意思決定の統一性を高めることは困難なことが多い。そのような状況の中で、個別に意思決定を行うことの問題点の解決を目指す取り組みも行われている。第一の例は、中心市街地の空き店舗や空き地を商店街組織やその関連組織、および自治体がいり取り、中心市街地にふさわしい店舗構成を実現しようとする試みである。この試みは、店舗構成に伴う外部性の問題の内部化として解釈される。空き地や空き店舗を買い取った個々の不動産業者にとって、より高いテナント料を払う店舗や施設に販売、賃貸することが合理的であり、中心市街地全体の利便性を高めるテナントミックスを実現する視点は期待できない。このため、商店街組織や自治体が空き地や空き店舗を買い取ることによって、中心市街地にふさわしい店舗や施設を入居させることや、自らが施設の建設や運営に携わることで、外部性の問題を解決しようとするのである。この手法の実現には、商店街組織や自治体に一定の財力が求められる。さらに、自治体が購入する場合には、行政が民間の自由な活動に制限を加えることになるという批判が生じる場合がある。したがって、民間の意思決定にもとづく店舗構成に制約を加えても活性化を実現する強いテーマが存在するかどうか、さらには、当該地域の住民の理解が得られるかどうか問われる。

意思決定に伴う外部性の問題の解決の第二の例は、民間どうしの協力で外部性の問題を解決しようとする試みであり、大型店撤退後の跡地利用にも関連するものである。A社とB社が別々に隣接するテナントビルの運営に携わるとしよう。各社が連携せずに単独

で入居テナントの決定を行うと、2つのテナントビルとも似通った店舗構成になって、来客者が分散してしまい、その結果、入居したテナントの収益性が増加しない可能性が存在する。そこで、A社がB社のテナントビルの賃貸部分をすべて借り切り、そのうえでA社がテナントの募集を行うという、いわゆるサブテナント方式が採用される場合がある。この方式の採用によって、両社のテナントビルで店舗が重複することが回避されるとともに、テナントビル間で補完性の高い店舗を入居させることを通じて回遊性が高まることが期待される。この点においては、サブテナント方式は個別の意思決定に伴う外部性の解決方法の一つ（結合利潤の最大化）として位置づけられる。

## (2) 中心市街地の実態および活性化政策の検討

本研究では、地方都市における中心市街地の実態について調査すると同時に、行政機関のまちづくり担当者や商店街など民間のまちづくり担当者から聞き取り調査を継続して行った。このような調査を通じて、中心市街地がかかえる課題の発生要因を理論的な側面に注目しつつ、地域固有の要因も考慮しながら検討し、活性化政策のありかたについて考察を行った。以下では、大型店の撤退後の跡地利用、駅前開発の課題、核と軸の設定などの視点から調査結果や考察結果を示すことにする。

### ① 大型店撤退後の跡地利用の視点から

中心市街地活性化において、大型店や大型施設の集客性の高さは、来街者の増加や中小店舗の売り上げ確保において重要な役割を果たしている。大型店の撤退を契機に、中心市街地の通行量や商店の販売額が大きく減少する都市も少なくない。よって、多くの中心市街地において、大型店撤退後の跡地利用が活性化政策における重要なテーマに位置づけられている。本来、中心市街地における大型店の進出や撤退は民間の自由な意思決定に基づくものであるから、地域のニーズにあった業種の店舗に入れ替わっていくのであれば、中心市街地の利便性の向上も期待できる。しかし、リーマンショック以降の景気の低迷や郊外型大型店の出店など、中心市街地における大型店撤退後の跡地利用が民間ベースですみやかに行われることが困難になっている都市が多い。したがって、自治体が大型店撤退後の土地や建物を買取り、公共施設などを中心とした施設として再利用し、中心市街地活性化の核となる施設として来街者を増やすとともに住民の利便性を高めようとする取り組みが多く存在する。大型店撤退後の建物はフロアを仕切ることによって公民館等の文化施設として活用しやすく、子育て施設やスーパーなどの併設によって利便性が高まり、集客力の増加が期待される。ここでは、長野市の事例を示すことにする。

〈長野市の事例〉長野市の中心市街地では、平成

12年に長野そうごう、ダイエー長野店の2つの大型店が撤退した。このため大型店に依存したまちづくりを見直し、平成14年に長野中央地域市街地再生計画を策定し、前述の2つの大型店撤退後の空き店舗活用などをはじめとする事業を着手するに至った。ダイエー長野店の跡地については、もんぜんぶら座がオープンしている。また、長野そうごう跡地には地元の放送局を誘致して一体開発を行った施設であるトイゴ (TOiGO) がオープンしている。TOiGOは放送局のほか、商業施設や公共スペースで構成されている。もんぜんぶら座は旧ダイエーの建物を市が購入し、耐震補強を実施したうえで使用している。1階には、まちづくり長野が直営する食品スーパーが先行開店し、地階から4階までは公共施設が設置されている。また、5階から8階にはN T Tのコールセンターが入居している。すみやかに跡地利用が可能となった背景には、市役所がスピード感を持って対応したことがある。また、大手流通業者の出身者が、まちづくり会社のタウンマネージャーをつとめていて、ノウハウを有した人材が中心市街地活性化の取り組みに参加できたことも無視できない。実際、もんぜんぶら座の食品館は中心部における数少ない食料品店として高齢者を中心に重宝されており、中心市街地における最寄り性の核としての役割を果たしている。

長野市のほか、前橋市の前橋プラザ元気21においても、施設自体は予想を上回る利用状況になっている。また、旭川市では、丸井今井旭川店撤退後の建物を商業ビルとして再生した。この建物の所有は民間であるが、6、7階に公共施設を取り入れている。1階から5階には大手書店が入居し、大きな集客効果を得ている。ところで、自治体が主体となって大型店撤退後の跡地利用を進める場合には、公的な資金を用いて再開発を行うことの根拠を明確にすることが必要である。ただし、図書館や公民館などの公的施設が老朽化した場合、大型店撤退後の店舗を改修して再利用できるのであれば、新たに公的施設を建て替えるよりも費用を節約できる利点が存在する。さらに、建て替えに伴う一時移転に要する費用も節約できる。

上述した跡地利用が中心市街地全体の回遊性を高めるためには、補完的な取り組みが求められる。再開発後の建物に子育て施設、図書館、公民館などの施設を入居させた場合、利用者の利便性を高めるため、駐車場を併設させ、食料品などを扱う店舗や飲食店も同時に入居させる例が少なくない。このケースでは、利用者が多様な来街目的の一つの建物で実現できるため、利用者が中心市街地の他のエリアに回遊しなくなってしまう事例の存

在が明らかにされた。すなわち、再開発した建物自体の魅力や利便性を高めることに成功したとしても、その取り組みが中心市街地全体の回遊性を高められるとは限らず、場合によっては面的な回遊性を低下させてしまう可能性も存在するのである。よって、再開発した建物から他の施設へ回遊させる動線をどのように構築するか、あるいは、再開発した建物周辺のテナントミックスをどのように設定するかが重要になる。この課題も、個別に意思決定を行うことによる外部性の問題から生じるものである。豊橋市では、中心市街地に位置する市民病院跡地に多世代交流施設として子ども未来館を建設した。予想を上回る利用者数となったが、この施設には飲食スペースを設置せず、利用者が飲食のためにほかのエリアを回遊してもらうことで街のにぎわいを創出しようとしている。また、豊橋市では公共施設の休館日は月曜であるが、子ども未来館については休館日を豊橋市の商店街の定休日である水曜日に合わせ、利用者が商店街を訪れやすい環境をつくりだす工夫をしている。

回遊性を高めるためには、再開発した建物の主たる利用者のニーズに合ったテナントを周囲に誘致する工夫が必要である。例えば、子育て関連施設であれば、子供をつれた若い母親たちが気軽にかつ安心して利用できるレストランや喫茶店、子育て関連の商品を扱う店舗などが存在することが回遊性を高めるうえで必要となる。実際には、子育て関連施設を設置したものの、周囲に子供や子育て世代の人々向けの店舗や施設が設置できていない事例が見受けられ、施設の利用者層にあわせてテナントミックスを一体的に行う重要性が再認識される。

## ②駅前開発の意義と課題

地方都市では、鉄道駅と旧来の中心市街地が離れている例が少なくない。駅周辺は鉄道で当該都市を訪れた人たちが最初に目にする場所であるため、都市のイメージを高めるために駅前の再開発を進めるインセンティブが存在する。観光を中心としたまちづくりを推進させようとする場合にはこの傾向がより顕著になる。また、地方都市の駅は、一方の側が鉄道施設や工場であった場合が少なくなく、この区域に商業施設や公的施設など集客性の高い施設を誘致して再開発を行い、駅の両側に位置する施設間で回遊性を高めるとともに、再開発した施設の利用者を中心市街地へ回遊させようとする取り組みが行われている。このような取り組みの一例として沼津市の例を示すことにする。

〈沼津市の事例〉沼津市は人口約20万人の都市であり、静岡県東部の中心都市である。明治時代の鉄道開業とともに沼津駅前に街が広がり、戦後の復興期には、日本で最初の防火建築によるアーケードの建設、西武百貨店の地方進出1号店の出店

など、商都として発展してきた。中心市街地は駅の南側に発展してきた。駅の北側は鉄道用地が存在し、また、工場も多く立地していた。よって、以前は、駅の北側と南側では機能面で棲み分けがなされており、鉄道が南北間の交通の障害になることは問題にされなかった。しかし、近年、工場の立ち退き、駅北側への住宅地の拡大などにより、市街地が北側、東西方向にも拡大し、鉄道が市の中心部を分断することの問題が生じるようになった。あわせて、近年、周辺の市町が発展したことに加え、郊外に大型店の出店が進み、沼津駅周辺にあるニチイ、長崎屋、丸井が閉店し、平成25年1月には西武沼津店が閉店するなど、中心市街地における大型店の撤退が続いている。このような状況に対して、沼津市は、鉄道高架による沼津駅周辺の駅南北分断の課題の解消や、駅北側への集客性の高い施設の誘致による中心市街地活性化政策を策定した。この計画では、沼津駅北側に大規模なコンベンションセンターを建設するとともに、隣接してホテルを開業させ、駅周辺の集客性を高めようとするものである。コンベンションセンターは駅に近い利便性を生かして医療系国際会議や学会での利用を見込んでいる。静岡県に製薬系の企業が多いこと、国際的な観光資源である富士山に近いことなど、地域の特性を生かした活用方法といえる。ただし、駅の高架事業については、地権者の意見調整等の問題から、中断状況にある。コンベンションセンターの利用者を駅南側の既存の商業集積にも回遊させることが活性を進めるうえで期待されているので、今後、どのように対応していくかを注視する必要がある。また、西武百貨店の跡地利用については旧館の解体が決定しているものの、新館は地権者が複数存在し、今後の建物の取り扱いが決定していない状況にある。沼津市は買回り品を扱う店舗が商店街規模の割に少なく、西武百貨店は買い回り性の中心的店舗としての役割を担っていたのであり、今後、西武百貨店の売上分が近隣の商店等にどのように流れていくかを調査しながら、買い回り性の各となる店舗のあり方について検討していくことが求められる。

## ③街に複数の核と軸を設定することの意義と課題

様々な都市において、中心市街地に複数の核と軸を設定して、面的な活性化を実現させようとする取り組みが見受けられる。高い集客性のある店舗や施設を中心に核となるエリアを複数設置すると同時に、それらの核どうしを結ぶ動線である軸も複数設定することによって、中心市街地の回遊性を高めることを目指すものである。複数の核と軸を設定

した場合、人の流れが分散し、核や軸として位置づけられたエリアの商業施設の経営が悪化する事例が存在する。今回の調査を通じて、県庁所在地レベルの都市であっても、複数の核と軸をすべて均等に活性化させることは容易ではないことが明らかになった。特に2つの核が離れている場合には、一方の核にある施設に自動車で来た利用者が利用目的を実現した後、周囲を徒歩で回遊することなく、そのまま自動車帰宅してしまう傾向が多く見受けられる。したがって、都市の規模や商圏の大きさに応じた中心市街地の核と軸の設定が求められる。同時に、核と軸が連続的に結ばれる構造が来街者に回遊させるインセンティブを与えるうえで必要な意味を持つ。また、似かよったテナントや施設から構成される核や軸が複数存在したのでは、利用客の分散化が一層進むことになり、周密性の高い商業集積の構築が困難になるほか、諸施設の運営等も困難になる可能性が高まる。そのため、複数の核や軸の機能やテーマの差別化をはかり、異なる目的を持った利用者の棲み分けや、多様な目的を持った利用者の回遊性の増加を実現させることが要請される。

#### ④その他の課題と考察

中心市街地における来街者や消費者として女性の果たす役割は大きい。しかし、中心市街地活性化に携わる人々は、行政機関、民間ともに男性である場合が非常に多い。中心市街地活性化の政策の企画、立案において女性の視点が生かされること、利便性の高い中心市街地を実現するうえで重要な意味を持つといえる。男女共同参画に関する条例により、まちづくりに関する委員会に女性が参加する割合は高くなる傾向にある。中心市街地におけるイベントに関して、女性が中心となって企画運営が行われる例も存在するが、現段階では、各都市のまちづくりや都市の基本計画に関する審議会や委員会において、女性が意見やアイデアを提示できる環境が整備されてきている状況にある。子育ての世代、親を介護する世代など女性が中心市街地に求める機能は多岐にわたっており、利便性の高い中心市街地の構築には、利用者の視点から女性の意見が実際に反映されることが不可欠である。最近になって、女性が主体となり女性の視点を生かしたまちづくりの取り組みが一部で始まってきたので、今後、このような取り組みの成果や課題について継続的に検討していくことが求められる。

少子高齢化社会における中心市街地の意義については、デマンド交通システムと関連付けながら、郊外等に居住する高齢者が中心市街地にアクセスしやすい環境や、高齢者が利用しやすい中心市街地のあり方について調査や考察を進めた。高齢者の特性を考慮した公共交通システムのあり方や、高齢者にあつたニッチな業種の店舗構成の有用性について調査結果を得た。この点については、稿を改めて示していきたい。

5. 主な発表論文等  
(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計8件)

① 是川晴彦, 「安曇野市デマンド交通システムの実態と考察」, 『山形大学紀要 (社会科学)』, 第43巻第2号, 2013年, 査読有  
<http://www.lib.yamagata-u.ac.jp/kiyou/kiyou.html>

② 西平直史, 「むだ時間システム表現を用いたサプライチェーンシステムの一解釈—サブシステムが2つの場合—」, 『山形大学人文学部研究年報』, 第9号, 69-73, 2012年, 査読有

③ Kazuhito Ogawa, Toru Takemoto, Hiromasa Takahashi, Akihiro Suzuki, "Income earning opportunity and work performance affect donating behavior: evidence from dictator game experiments", *The Journal of Socio-Economics*, 41 (6), 816-826, 2012, 査読有,  
<http://dx.doi.org/10.1016/j.socec.2012.08.008>

④ 吉田正之, 「会社分割における債権者保護—会社法見直しに関する中間試案について—」, 『法政論叢』, 第44巻第4号, 149-161, 2012年

⑤ 山田孝子, 「デジタル技術が変える受信と発信—台頭する杯アマチュア達—」, 『関西学院大学総合政策学部叢書 3 人・社会・自然のための情報とメディア』, 関西学院大学出版会, 査読無, 2012年

⑥ 砂田洋志, 「Double Threshold GARCH モデルとその株価変化率への応用—ベイジアン統計学を用いたパラメータ推計とモデル選択—」, 『山形大学紀要 (社会科学)』, 第42巻第2号, 17-30, 2011年, 査読有  
<http://www.lib.yamagata-u.ac.jp/kiyou/kiyou.html>

⑦ 立松潔, 「東日本大震災の影響と経済復興への課題」, 『山形県の社会経済・2011年』, 年報第24号, 山形県経済社会研究所, 20-32, 2011年, 査読無

⑧ Hiroshi Sunada, Bayesian Estimation of Double Threshold GARCH Model and Its Application to Financial Data " *The 10<sup>th</sup> CHINA-JAPAN Symposium on Statistics*. pp. 240-241, Chengdu, CHINA, 2010, 査読無.

〔学会発表〕(計2件)

①鈴木明宏他, 「Non-Monetary Punishment に対する互恵性存在とその影響—繰り返し一方的最後通牒ゲーム実験による検証」, 数理社会学会第55回大会, 2013年.

②是川晴彦他「中心市街地活性化を考える」, 東北経済学会第63回大会, 2009年.

〔図書〕(計2件)

①是川晴彦, (北川忠明, 他), 山形大学出版会, 『地方都市の持続可能な発展を目指して』, 2013年, 31-651.

下平裕之, (北川忠明, 他), 山形大学出版会, 『地方都市の持続可能な発展を目指して』, 2013年, 119-137.

②是川晴彦, (北川忠明, 他) 『長井市の第五次総合計画策定に関する研究』, 2013年, 1-26.

吉田 正之 (YOSHIDA MASAYUKI)  
新潟大学・大学院実務法学研究科・教授  
研究者番号: 00220628

(3) 連携研究者

伊藤 宣生 (ITO NOBUO)  
石巻専修大学・経営学部・教授  
研究者番号: 30024938

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

是川 晴彦 (KOREKAWA HARUHIKO)  
山形大学・人文学部・教授  
研究者番号: 40215439

### (2) 研究分担者

貝山 道博 (KAIYAMA MICHIIHIRO)  
山形大学・人文学部・教授  
研究者番号: 40096392  
砂田 洋志 (SUNADA HIROSHI)  
山形大学・人文学部・教授  
研究者番号: 90282194  
下平 裕之 (SHIMODAIRA HIROYUKI)  
山形大学・人文学部・教授  
研究者番号: 30282932  
洪慈乙 (HONG JA-EUL)  
山形大学・人文学部・教授  
研究者番号: 00261488  
立松 潔 (TATEMATSU KIYOSHI)  
山形大学・人文学部・教授  
研究者番号: 30107172  
鈴木 明宏 (SUZUKI AKIHIRO)  
山形大学・人文学部・准教授  
研究者番号: 30312721  
西平 直史 (NISHIHIRA NAOFUMI)  
山形大学・人文学部・准教授  
研究者番号: 70344778  
山田 孝子 (YAMADA TAKAKO)  
関西学院大学・総合政策学部・教授  
研究者番号: 80272053