

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 18 日現在

機関番号：34522

研究種目：基盤研究(B)

研究期間：2012～2014

課題番号：24330136

研究課題名(和文) 特定商業集積整備法の検証を通して考察する商業・まちづくりの理論的・実践的展望

研究課題名(英文) Theoretical, Practical Outlook for Development of Community and Retailers through Examining the Effectiveness of Act on Special Measures concerning the Promotion of Improvement of Commercial District

研究代表者

石原 武政 (ISHIHARA, Takemasa)

流通科学大学・商学部・特別教授

研究者番号：20047301

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 8,000,000円

研究成果の概要(和文)：本研究の目的は、特定商業集積整備法の運用実態と効果の検証を通して、コミュニティとしての商業集積整備の課題を明らかにするとともに、これからの商業まちづくりの理論的・実践的な課題と可能性を検討することにある。

本研究の結果、特定商業集積整備法の運用実態と政策効果の検証、商業集積における商業施設と都市施設の併設の効果の検証、商業まちづくりにおける理論的・実践的な課題と可能性の検討、以上に関する成果を得るに至った。

研究成果の概要(英文)：The purpose of our research is to clear problems on developing commercial districts through examining the application and the effectiveness of Act on Special Measures concerning the Promotion of Improvement of Commercial District. We then provide the theoretical, practical issues and future direction on community development through improving commercial districts.

Our research contribute to clarify (1) the application and effectiveness of the act, (2) the synergy between commercial facilities and noncommercial facilities, and (3) the theoretical, practical issues and future direction on community development through improving commercial districts.

研究分野：商学

キーワード：特定商業集積整備法 商業まちづくり 流通政策 集積の魅力度 商業基盤施設

1. 研究開始当初の背景

日本の流通政策は、中小商業の振興と競争調整を基本枠組みとする商業政策から、商業を地域や都市との関連において捉え直すとする「まちづくり」政策へと転換し、現在に至っている。

商業とまちづくりを捉える理論構築の試みについては、石原武政が導入した「外部性」概念（石原武政『小売業の外部性とまちづくり』有斐閣、2006年）や、渡辺達朗による「社会的共通資本」の視点からの整理（渡辺達朗『流通政策入門』中央経済社、2003年）などの成果を基礎としつつ、その蓄積を進めてきている。また、実践面では、2006年に実施された「まちづくり三法」の見直しやコンパクトシティ概念のより明確な導入などによる新たな取り組みが開始されている。

但し、中心市街地活性化政策の動向にみられるように、変容する事態の中で試行錯誤が継続していることもまた事実である。商業とまちの相互関係を捉える理論や、商業とまちの一体的整備に関する具体的な指針等は、未だ開発の途上にある。これまでの取り組みの検証と、その検証を基礎とした理論的・実践的検討が求められている。

こうした認識を背景としつつ、本研究が着目する研究対象が、「特定商業集積整備法」（「特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法」。以下「特集法」という。）である。

「特定商業集積」とは、「商業施設」（小売業の事業のための施設）と「商業基盤施設」（地域情報センターや文化ホール等、顧客や地域住民の利便を図るための都市施設）が、一体的に設置される施設・集積のことである。中でも、特集法は、通産省と建設省と自治省の3省共管下において、中小小売業の集積としてだけではなく、大型店も加えた一体的な整備によって、魅力ある商業集積の整備の促進を図ろうとするものであった。それは、大型店と中小店との共存共栄を明確に前提とする中で、地域コミュニティとしての商業とまちの一体的整備を追求するという、現代の商業まちづくり政策に引き継がれるものであったと捉えられよう。

しかし、一方で、同法には、少なからず、課題も指摘された。例えば、同法が郊外型の大規模なショッピングセンターの開発促進につながりうる枠組みを持つこと、要件の充足を目的とした商業基盤施設の配置の一方で、その実質的な必要性や効果の検討が必ずしも十分ではなかったこと等である。

特集法は、都市型開発と郊外型開発、商業施設と都市施設、大型店と中小店、こうした現代の商業まちづくりに想定される対立と協調の構図や論点を内在する政策であり、研究上の観点からみても、貴重な対象となりうる政策であった。しかし、2006年の廃止後においても、流通政策の領域からの検証は、十分になされないうまとなっていた。

2. 研究の目的

以上の経緯をみても、特集法には、現代の商業まちづくり政策を捉えていくうえで、検証すべき多様な課題と可能性が残されていることが伺える。本研究では、流通政策の観点から、この特集法に着目し、その運用実態と効果の検証を通して、コミュニティとしての商業集積整備の実態と効果を検証するとともに、商業まちづくりの理論的・実践的な課題と可能性を明らかにすることを試みたものである。具体的に、研究期間内に行うべく設定した研究課題は次の3点である。

(1)第1が、特集法の運用実態と政策効果の検証である。

特集法の第1の特徴は、同法の展開が廃止という形で完了しているということである。通常、商業まちづくり政策の検証は、2つの意味で困難性を伴っている。1つは、まちづくり政策の展開は進行中の状態にあること、もう1つは、その効果検証に際しては土地利用や経済効果等の発現も含めた一定期間経過後の検討が求められるが、進行中の事例では、その期間を確保しえないことである。

これに対し、特集法は、政策展開が完結し、かつ、一定の期間が経過している。この特性において、貴重な研究対象となっているといえよう。同法のような特性に着目し、まちづくり関連政策としての運用実態と政策効果の検証を試みるのが第1の目的となる。

(2)第2が、商業集積における商業施設と都市施設の併設の効果の検証である。

特集法にみられる第2の特徴は、同法が「商業施設」と「商業基盤施設」（都市施設）の一体的な整備を求めているという点である。一般的には、商業施設への都市施設の併設は正の効果を持つという前提が置かれているように見受けられる。しかしながら、「小売吸引力モデル」による消費者行動研究の一連の研究系譜に示されるように、商業施設と都市施設の併設の効果は、必ずしも、肯定的にのみ捉えられているものではない。どのような条件下で、どのような都市施設を配置していくことが商業集積の魅力向上に寄与するのか、その諸条件を明らかにし、有効な政策を検討していくことが求められている。

同法に基づく商業集積の分析を通して、商業施設と都市施設の併設の評価を行うとともに、集積の魅力向上の条件を明らかにすることが、本研究の第2の目的となる。

(3)第3が、商業まちづくりにおける理論的・実践的な課題と可能性の検討である。

特集法の第3の特徴は、同法が、地域の小売商を含む中小店と大型店の共存共栄を求めた点である。この特徴に象徴されるように、それは、換言すれば、現代にみられる多様な業態の役割分担や商業者間の関係、あるいは商業者が置かれた環境を再構築する中で、商

業集積を核としたコミュニティの形成やまちづくりを目指そうとする試みであったといえよう。こうした同法の試みを踏まえつつ、より広く、現代の商業まちづくりにおける、理論的・実践的な課題や今後の展開の可能性を検討していくことが第3の目的となる。

3. 研究の方法

本研究では、以上のような課題を明らかにしていくにあたり、研究代表者である石原武政（流通科学大学）のもと、研究分担者として、渡辺達朗（専修大学）、石淵順也（関西学院大学）、高室裕史（流通科学大学）、連携研究者として、濱満久（名古屋学院大学）、渡邊孝一郎（九州産業大学）、松田温郎（山口大学）、研究協力者として、新島裕基（専修大学大学院）以上の8名による研究体制を組織し、調査・研究を進めた。

研究方法あるいは研究アプローチは、次の3点に整理される。

(1) 第1が、特定商業集積の現地調査の実施である。現地視察及び現地関係者へのヒアリング調査、また、現地における関係資料やデータ収集を通して、各集積の概要や同法の運用実態、同法適用の経緯や要件の充足の実態、同法廃止後の変化、同法適用の利点と問題点などの確認を行っていく。

(2) 第2が、商業施設と都市施設（商業基盤施設）の併設効果あるいは集積の魅力度に関するデータ収集と分析の実施である。上記の現地調査によって収集された個別事例のデータの他、商業統計データ等を収集し、調査・分析を進めていく。

(3) 第3が、特集法の立案や運用に関わった関係者からのヒアリング調査の実施である。関係者へのヒアリングを通して、特集法に関する当時の運用の実態や認識を明らかにするとともに、政策スキームの確認や効果の検証に向けたデータ収集を行っていく。

4. 研究成果

以上のような研究背景と目的、及び研究体制と研究方法に基づき、3年間の調査研究を進めた。その結果、得られた成果について、以下、3つの研究目的に基づき整理していく。（なお、第1の研究目的については、運用実態と政策効果の検証の2つに区分して記述を進める。

また、各項目の記述に関連する主な発表論文等については、「5. 主な発表論文等」に記載している種別と番号を付記する。）

(1) 特集法の運用実態について

第1に挙げた研究目的は、特集法の運用実態と政策効果の検証であった。この研究目的に関して、まず、前者の運用実態について得られた成果として、次の3点を挙げておく。

第1が、特定商業集積における現地調査の実施である。

特集法により整備された商業集積は、高度商業集積型が14件、中心市街地活性化型が1件、地域商業活性化型が38件とされている。本研究では、この内、高度商業集積活性化型と中心市街地活性化型については全て（15件）、地域商業活性化型については3件の現地調査を実施した。また、大型店側についても1件のヒアリング調査を実施した。

現地調査では、現地視察を基本に、特定商業集積の計画・運営に携わった関係者へのヒアリングを可能な限り行うとともに（11件）、関係資料・データ等を収集した。

第2が、上記の現地調査を踏まえた特集法の運用実態の把握と整理である。

まず、特集法の全体的なスキームや実施されたプロジェクトの概要について、あらためて全般的な整理を行った（図書）。

また、本研究プロジェクトの概要の整理もあわせ、北陸・新潟地区において実施した現地調査を中心に、運用実態と課題の整理を行った（「雑誌論文」）。

あわせて、現地調査の内容を共有・保管できるものとするべく、ワーキングペーパー化を行っている（「雑誌論文」～）。

第3が、特集法の立案や運用に関わった関係者に対するヒアリング調査の実施である。

特集法定時の関係省庁の関係者2名、及び特集法の運用に際して現場でコンサルティングに携わった関係者5名の計7名にヒアリング調査を実施し、関係資料を収集した。

(2) 特集法の政策効果の検証について

次に、第1に挙げた研究目的（特集法の運用実態と政策効果の検証）のうち、後者の政策効果の検証に関して得られた成果として、次の2点を挙げておく。

第1が、個別事例を対象とした特集法の政策効果の検証である。

個別事例分析として、青森地区を対象とした検証を行った。特集法から中心市街地活性化法（以下、「中活法」という。）に至る政策の実施過程を中心に、商業まちづくり施策の評価を検討した（「雑誌論文」、図書）。

その結果、特集法に関連する影響として、大規模な郊外型ショッピングセンターの開発を引き金とした郊外開発の増大傾向がみてとれること等が明らかにされた。

第2が、統計データを用いた特集法の政策効果の検証である。

高度商業集積型と中心市街地活性化型の全ての地区（15地区）を対象に、1985年～2007年の商業統計メッシュデータ（商店数・年間販売額・売場面積・販売効率）を用いて、経年的な変化を確認するとともに、高度商業

集積型の立地タイプ別及び企業タイプ別の効果検証を行った(石淵順也「特集法適用地域の動態的变化 - 商業統計メッシュデータに基づく分析 - 」、2013年第5回特集法研究会、2014年1月12日、関西学院大学東京丸の内キャンパス、報告資料)。

この結果、まず、各施設の経年変化の分析からは、施設間に大きな差がみとめられること、また、タイプ別の分析からは、中心地での再開発よりも郊外移転の方が有利であること、及び大型店の特性によって成果の内容に差がみられること等が明らかにされた。

(3)商業集積における商業施設と都市施設の併用効果について

第2に挙げた研究目的は、商業集積における商業施設と都市施設の併設の効果の検証であった。この目的に関して得られた成果として、次の2点を挙げておく。

第1が、ヒアリング調査に基づく商業施設と都市施設の併設効果の検証である。

ここでは、「ショッピングシティ・ベル」、「コモタウン」、「フォンジェ」、「アスカ」、「ア・ミュー」の5地区のヒアリング調査をもとに、商業施設とコミュニティ施設(商業基盤施設)の併設の効果あるいは課題を検証した(「図書」)。

この結果、ほとんどの事例においてコミュニティ施設の併設がショッピングセンターの運営にとって過剰な負担となっていること、そして、維持管理費の負担の支援が一つの論点となっていること等が確認された。

また、政策評価に関する課題としては、正の効果があるという前提でコミュニティ施設の併設が進められているが、データに基づく理論的な評価が十分ではないこと、このため、あらためて、その前提の妥当性についての検討が必要であることが指摘された。

第2が、定量データによる商業施設と都市施設の併設効果(都市施設の設置と商業集積の魅力向上との関係)の検証である。

小売吸引モデルにより、消費者の商業集積レベルの買物目的地選択に都市施設がどのように影響するのかについて、理論的検討による仮説の導出とその実証を行った(「雑誌論文」、「図書」。また、関連報告としては、「学会発表」)。

この結果、「消費者が主たる買物品目として買回り品の購入を考え、楽しさ追求の動機を持っている際に、最寄り業種の店舗比率の低い商業集積に出向を考えている際においてのみ、都市施設が商業集積の選択を促す」等の結論が導かれた。

すなわち、商業まちづくりへの示唆としては、従来考えられてきたほどには都市施設が万能ではないことが明らかにされることとなった。

(4)商業まちづくりにおける理論的・実践的な課題と可能性の検討について

第3に挙げた研究目的は、商業まちづくりにおける現代の理論的・実践的な課題と可能性の検討であった。この目的に関して得られた成果として、次の4点を挙げておく。

第1が、商業まちづくり政策における政策評価に関する論点の提示である。

この検討に関しては、先の(2)において、特集法に関する課題等を整理したが、より広く、商業まちづくり政策全般に関する課題が提起された(「雑誌論文」、「図書」)。

まず、これまでの政策評価の問題として、政策目標の類型性と画一化、経済的・定量的な指標への偏重、目標設定水準の妥当性や合理性についての客観的な判断基準の欠如がみられることが指摘された。

そして、今後の課題としては、目標設定の類型性と独自性とのバランスをいかに図るか、多面的で総合的な目標指標をいかに開発するか、目標水準を他の商店街や過去の実績と比較のうえで厳密に判断していくような取り組みをいかに進めていくか、こうした検討が求められることが提示された。

第2が、地域商業あるいは地域商業研究の意義の提示である。

ここでは、特集法の視点を介在させることで、コミュニティ・マート構想から中活法に至る中で確立されてきた、小売業と都市機能との一体的開発の考え方の意義が、あらためて捉え直されることが提示された(「雑誌論文」、「⑭」)。

すなわち、特集法と中活法の異同として、「小売業と都市機能とを一体的に整備・推進する」という発想は共有する一方で、それを「郊外において新たにショッピングセンターとして建設しようとする」という発想(特集法)と、「都市の中心部において展開しようとする」という発想(中活法)を待つ点で、両者は決定的に異なるものとなるということの再認識である。この認識において、地域コミュニティとの関連で商店街を捉える意義があらためて浮き彫りにされるとともに、地域商業または地域商業研究の役割の現代的な意義が提示された。

第3が、商業まちづくり政策の意義と論点の提示である。

ここでは、特集法も含めた流通政策の系譜に関する従来の認識、及びこれまでの商業研究の関心を振り返ることを通して、商業まちづくり政策の現代的意義が提示された。

まず、流通政策の系譜については、従来は、「振興政策」と「調整政策」の2本柱で捉える理解が通説的理解とされてきたが、これを「流通効率化政策」と「地域商業政策」の2本柱で捉え直す視点が提示された(「雑誌論文」、及び石原武政「地域商業政策の系譜」)。

『商学論究』58巻2号、2011年、55-89頁）
そして、これまでの商業研究の関心については、その主たる関心が流通の効率化を推し進める企業行動に置かれてきたこと、しかし、その効率化が、既存の流通秩序を解体し、また同時にコミュニティをも解体するという問題を生じさせてきたことが確認された。そして、その問題に対して、今あらためて、「経済的効率性」と「社会的有効性」の両者をいかに総合するのか、についての強い関心が求められることが提示された（「雑誌論文」）
また、あわせて、「競争」の観点からは、企業行動にみられる競争は必ずしもイノベーションを生み出すわけではなく、逆に、その競争過程そのものが既存の商慣習の利用を促し強化するというような方向にも作用してきたことが指摘された。そして、現代における政策的示唆として、イノベーションの方向付けにより大きな努力が払われるべきであることが提示された（「雑誌論文」）

第4が、商業施設の老朽化問題への着目と今後の課題の提示である。

この検討に関しては、商店街組織が投資してきたアーケードなどの不動産が、商店街組織の重荷になっていることを指摘するとともに、将来の世代に負担を残さないための課題が提示された（「雑誌論文」）

具体的には、自治体によるアーケード購入の事例や商店街振興組合の破産の事例の確認を通して、商店街組織の借入金による不動産所有によって生じている深刻な問題が指摘された。例えば、借入金の問題としては組合員資格や保証人制度の問題が、また、施設整備の問題としては商店街施設の設置主体や公共性の判断に関する問題がそれである。そして、当面の差し迫った課題としては、組合員の脱退問題、将来の補修・管理費の負担問題、危険資産の撤去の問題が挙げられた。

これらの問題は、特集法においても共通してみられたものである。商業施設の老朽化問題の実態の検証と課題解決に向けた検討は、流通政策の観点からも、今後、早急に行っていかなばならない課題である。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計28件)

高室裕史「(特定商業集積) やしろショッピングパーク Bio インタビュー記録」、『IMDS Research Notes』No.55、2015年、1-34頁、査読なし。

高室裕史「(特定商業集積) あらおシティモール インタビュー記録」、『IMDS Research Notes』No.54、2015年、1-44頁、査読なし。

高室裕史「(特定商業集積) サンパークあじす インタビュー記録」、『IMDS

Research Notes』No.53、2015年、1-34頁、査読なし。

高室裕史「(特定商業集積) しばたショッピングセンター『コモタウン』インタビュー記録」、『IMDS Research Notes』No.52、2015年、1-26頁、査読なし。

高室裕史「(特定商業集積) 柏崎ショッピングモール『フォンジエ』インタビュー記録」、『IMDS Research Notes』No.51、2015年、1-25頁、査読なし。

高室裕史「(特定商業集積) あさひショッピングセンター『アスカ』インタビュー記録」、『IMDS Research Notes』No.50、2015年、1-24頁、査読なし。

高室裕史「(特定商業集積) 福野ショッピングゾーン『ア・ミュー』インタビュー記録」、『IMDS Research Notes』No.49、2015年、1-21頁、査読なし。

新島裕基・濱満久・渡邊孝一郎・松田温郎「特定商業集積整備法を活用した商業集積の開発および運営の実態:『ア・ミュー』、『アスカ』、『フォンジエ』、『コモタウン』」、『山口大学 DISCUSSION PAPER SERIES』No.31、2015年、1-43頁、査読なし。

濱満久「商店街における商業集積のマネジメント」、『名古屋学院大学論集(社会科学編)』51巻4号、2015年、105-118頁、査読なし。

石原武政「商店街の不動産と商店街組織(下)」、『流通情報』、通巻510号、2014年、50-61頁、査読なし。

石原武政「商店街の不動産と商店街組織(上)」、『流通情報』通巻509号、2014年、44-57頁、査読なし。

石原武政「小売流通政策の展開過程と都市への影響」、『都市問題』105巻8号、2014年、46-54頁、査読なし。

石原武政「小売りイノベーション研究の課題」、『マーケティング・ジャーナル』通巻132号、5-15頁、2014年、査読なし。

石淵順也「通り過ぎられない商業集積の魅力—フロー阻止効果を組み込んだ小売吸引力モデルの構築と実証—」、『流通研究』16巻2号、19-47頁、2014年、査読あり。

渡辺達朗「中国における大型店立地規制とまちづくり—制度の補完性と進化の観点から—」、『流通研究』17巻2号、2014年、

47-63 頁、査読あり。

石原武政「地域商業研究への視線」、『マーケティング・ジャーナル』通巻 129 号、33-42 頁、2013 年、査読なし。

石原武政「流通システムの効率化—流通政策のもう一つの側面—」、『商学論究』60 巻 4 号、2013 年、23-40 頁、査読なし。

石淵順也「消費者行動における覚醒の働き—感情研究に基づく検討—」、『商学論究』60 巻 4 号、2013 年、343-373 頁、査読なし。

渡辺達朗「商業まちづくり政策における政策評価をめぐる試論—政策目標の設定と政策効果の測定・評価の方法に関連して—」、『流通情報』通巻 502 号、73-81 頁、2013 年、査読なし。

渡辺達朗「青森を事例にした商業まちづくり施策の評価に関する試論—特定商業集積整備法から中心市街地活性化法の実施過程を中心にして—」、『流通情報』通巻 503 号、54-71 頁、2013 年、査読なし。

②① 渡辺達朗「市場環境変化の中での商店街活性化の取り組み—地域コミュニティの担い手としての商店街の魅力再構築に向けて—」、『商工金融』63 巻 2 号、2013 年、5-14 頁、査読なし。

②② 石原武政「中心市街地はどこへ行く」、『販売士』通巻 7 号、2012 年 12 月号、2-5 頁、査読なし。

②③ 石原武政「商店街の活性化と行政の役割」、『地方議会人』43 巻 7 号、2012 年、12-16 頁、査読なし。

②④ 石原武政「なぜ、いまなお商店街なのか」、『地域開発』通巻 579 号、2012 年、2-5 頁、査読なし。

〔学会発表〕(計 4 件)

石淵順也「東京都商業集積の通り過ぎられない魅力」、『日本マーケティングサイエンス学会第 96 回研究大会、2014 年 11 月 30 日、筑波大学東京キャンパス(東京都・文京区)』

石淵順也「特集法適用地域の動態的变化—政策効果検討のための予備的分析—」、『日本マーケティングサイエンス学会・市場に関する研究部会、2014 年 3 月 1 日、関西学院大学(兵庫県・西宮市)』

石淵順也「都市施設は商業集積の魅力を高めるか—特定商業集積整備法の事例—」、『日

本マーケティングサイエンス学会・市場に関する研究部会、2013 年 2 月 9 日、関西学院大学(兵庫県・西宮市)』

石淵順也「通り過ぎられない商業集積の魅力—フロー阻止効果モデルの構築と実証—」、『日本商業学会・第 3 回全国研究大会、2012 年 12 月 15 日、広島経済大学(広島県・広島市)』

〔図書〕(計 3 件)

中西正雄・石淵順也・井上哲浩・鶴坂貴恵編『小売マーケティング研究のニューフロンティア』、関西学院大学出版会、2015 年、全 290 頁。

渡辺達朗『商業まちづくり政策—日本における展開と政策評価』有斐閣、2014 年、全 278 頁。

石原武政・忽那憲司編『商学への招待』、有斐閣、2013 年、全 326 頁。

6. 研究組織

(1) 研究代表者

石原 武政 (ISHIHARA, Takemasa)
流通科学大学・商学部・特別教授
研究者番号：20047301

(2) 研究分担者

渡辺 達朗 (WATANABE, Tatsuro)
専修大学・商学部・教授
研究者番号：20242448

石淵 順也 (ISHIBUCHI, Junya)
関西学院大学・商学部・教授
研究者番号：20309884

高室 裕史 (TAKAMURO, Hiroshi)
流通科学大学・商学部・教授
研究者番号：30368592

(3) 連携研究者

濱 満久 (HAMA, Mitsuhsa)
名古屋学院大学・商学部・准教授
研究者番号：10440653

渡邊 孝一郎 (WATANABE, Koichiro)
九州産業大学・商学部・講師
研究者番号：60616671

松田 温郎 (MATSUDA, Atsuro)
山口大学・経済学部・講師
研究者番号：60632693

(4) 研究協力者

新島 裕基 (NIIJIMA, Hiroki)
専修大学大学院・商学研究科・博士課程