

平成 22 年 4 月 23 日現在

研究種目：基盤研究（C）
 研究期間：2007 ～ 2009
 課題番号：19560606
 研究課題名（和文）ドイツの人口減少地域における商業プロジェクトと計画の動向に関する研究

研究課題名（英文）Research on Shopping Projects and Planning in Population
 Decreasing Regions in Germany

研究代表者
 阿部 成治（ABE JOJI）
 福島大学・人間発達文化学類・教授
 研究者番号：50044566

研究成果の概要（和文）：人々に適切な小売店の環境を提供するには、小売店進出に関する基本的な制度の枠組みと、市町村がそれを尊重してまちづくりを進めることが重要である。広域調整については、まだドイツにも確立した方策はない。現在、わが国では、小売りに関して中心市街地の活性化が重視されているが、人口減少社会では近隣供給の確保が重要になる。今後は、高齢者の買物を確保する視点を重視して商業まちづくりを構成することが必要である。

研究成果の概要（英文）：To offer appropriate retail environments, we must establish the framework of store arrangements, which had to be respected by each municipality. About the regional adjustment, strategy is not established yet in Germany. In the population decrease society, neighborhood supply becomes more important. It will be necessary to respect the view of senior citizen's shopping, and to assemble the city planning.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	700,000	210,000	910,000
2008年度	500,000	150,000	650,000
2009年度	500,000	150,000	650,000
年度			
年度			
総計	1,700,000	510,000	2,210,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学、都市計画・建築計画

キーワード：大型店、近隣供給、中心市街地活性化、ドイツ、人口減少、土地利用計画

1. 研究開始当初の背景

(1) 地方都市を中心に中心市街地の衰退が拡大しているわが国においては、人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを旨として 2006 年に都市計画法と建築基準法が改正され、延べ面積が 1 万㎡を超える大型店への規制が強化されたところである。

(2) ドイツは、すでに 1970 年代に大型店に対する都市計画的な対処を開始しており、売場面積が 800㎡を超える小売店が進出するには、原則として都市計画的な位置づけが必要とされる。このように土地利用規制が整備されているものの、規制の主体となる市町村の意向に左右される面があり、広域調整ではまだ課題が残されている。とくに連たんしている

都市間の競争が激しいルール地方では、調整が困難で、紛争も生じている。

(3)ドイツでは、1972年に死亡数が出生数を上回り、人口減少社会に入っている。その後、外国からの移住で人口が増加した時期もあったが、人口の自然減少は継続し、社会が高齢化している。とくに人口が減少しているルール地方では、高齢化が進んでいる。

2. 研究の目的

(1)本研究は、人口減少と商業プロジェクトをキーワードとしてドイツの最新の動きを追跡し、日本と比較しつつ、持続ある地域づくりへの道を明らかにしようとするものである。このために、ドイツ各地で問題とされている商業プロジェクトを対象に、行政や市民の動きを追跡する。

(2)本研究の特色は、広域的な影響力を有する大規模な商業プロジェクトだけでなく、住民が日常的に食料品を購入する近隣店も対象として扱うことにある。前者では、周辺自治体を含む広域的な動きを重視し、後者では人口減少の影響を視野に入れ、検討を進めていきたい。

3. 研究の方法

(1)本研究は、インターネットによる情報収集を柱とし、これに現地調査を組み合わせて進める。研究の主たるフィールドは、旧西ドイツで最も人口減少が問題とされている旧工業地帯のルール地方である。ルール地方では人口の高齢化が進んでおり、少子化と高齢化が進む今後の日本を考える上で、参考になる点が多いと考えられる。

(2)ルール地方については、2000年頃からの商業問題に関する新聞記事を収集し、蓄積している。この作業を継続すると同時に、主要な記事について日本語への翻訳を進め、現地の状況を把握する。また、近年は行政の報告書や市議会資料についても、インターネットから入手できる場合が増加しているので、新聞報道を手がかりに、これら資料の入手に努める。

(3)インターネットによる理解には限界があり、実際に現地を訪問して状況を知ることが欠かせない。結果的に、3年間の研究期間の間にドイツを3回訪問し、研究の重点としているルール地方を毎回視察して、変化を継続的に観察している。

4. 研究成果

(1)ドイツでは、市町村間の関係を扱う広域調整に関する法制度を扱うのは、州である。とくに、ルール地方を管轄するノルトライン・ヴェストファーレン州では、オーバーハウゼンの大型店ツェントロの拡張を止めようとした州の試みが裁判で敗れ、対応が求められていた。州は2007年に州発展プログラムを改正することで対処した。ところが、この時の改正内容が裁判で争われ、2009年に州が敗れる事態が生じている。州は、現在もその法廷紛争を継続しているが、結果は不透明である。地方自治と広域調整をどのようにバランスさせるのかは、日本とドイツに共通した難問だと言えよう。

(2)かつては郊外に大型店の進出が進められたルール地方だが、郊外大型店の問題点への理解が進み、制度が整備されてきた結果、最近は大規模店が都心立地を旨とするようになり、他地方からも注目されている。本研究の期間に、ルール地方の3つの大都市で、注目すべき展開が進行した。

デュイスブルク：中心商店街から500mほど離れた旧貨物駅の開発が1990年代末から検討され、2003年には、内容が質の高いショッピングセンターへ変化した。同年秋には、中心市街地における核のひとつであるデパートとその周辺を再開発する案も登場し、両プロジェクトが競うこととなった。

最終的に選ばれたのは、既存デパート建て替えを含むプロジェクト（売場面積6万㎡弱）である。この決定には、隣接するオーバーハウゼンの都心が、郊外ショッピングセンターであるツェントロの影響で再起できない状況に陥っていることが、反面教師としての役割を果たした。工事は2005年に始まり、2008年8月に「フォーラム」という名称でオープンした。駐車場料金が高いと話題となったこともあるが、フォーラムはデュイスブルク中心市街地を強化し、周辺商店街にプラスの影響を与えている。現在、都心にはいくつが別のプロジェクトが計画されており、今後の展開が期待される。



フォーラムと、前面道路に整備された噴水（2009年8月）

なお、現在、デュイスブルク市の北部にアウトレット・センターを建設する動きがあり、今後の動向に注意が必要である。

エッセン：エッセンは「買物都市」とされており、1958年に車を締め出した歩行者空間に模様替えされた都心のケトヴィガー通りは、ドイツ初の都心歩行者空間だとされている。

そのエッセン商業も、ツェントロなどの郊外大型店の影響で停滞に陥り、対抗するための都心プロジェクトが考えられた。まず90年代半ばから、駅を改造してショッピングセンターを載せる案が練られ、これに対抗し、既存デパートも1998年に建て替え案を示した。駅の改造は、州の補助金を得られないことと、市長交代の影響で、2000年に開発断念が発表された。続いて2002年末から検討されたのが、デパートから幹線道路を隔てて北側にある卸市場跡地へのショッピングセンター建設である。計画の具体化が進み、幹線道路に歩道橋を設置して既存デパートと結ぶ案が出されたが、それでも都心へのマイナスを懸念する声は消えなかった。2003年末になり、デパートがデベロッパーと協力して再開発を行い、ショッピングセンターを建設するという情報が流れ、卸市場跡地の開発計画は止まった。

こうして、2006年に、既存デパートと周辺を再開発して200店、約7万㎡のショッピングモールを建設するリンベッカープラッツの計画が固まり、着工した。まず2008年3月にまず南半分がオープンし、続いて北側の工事も完成して2009年10月に全面オープンしている。その後、ショッピングモール周辺では良い傾向が出ているが、離れた場所ではマイナスの影響も指摘されており、今後の展開が注目される。



左が工事中の南側、右が取り壊し予定のデパート(2007年9月)

ドルトムント：ここでも、1993年に既存デパートの1つが閉店し、中心市街地の魅力向上が課題とされていた。まず検討されたのが、都心近傍にあるティアピール工場の跡地開発である。しかし、幹線道路を挟んだ場所にあるユニオンビール工場の跡地に、さらに大

規模なショッピングセンターの開発計画が登場し、この計画は立ち消えとなった。

しかし、ユニオン跡地の開発には都心商店街が強く反対し、対抗するために、駅の上部空間を利用するプロジェクトが1997年に誕生した。既存の都心との結合がユニオン跡地より容易で、都心の魅力向上にもつながることが評価され、市議会は駅プロジェクトを選んだ。ところが、設計が決まり、着工が近いと報道されていた2007年に入り、駅の所有者である鉄道とデベロッパーの交渉が暗礁に乗りあげ、計画断念が発表された。

その後、ユニオンビール工場跡地の開発を進めていたデベロッパーが、かつて挫折したティアピール工場跡地に注目し、開発の具体化を進めた。ポイントはヘル通りとの結合方法であったが、既存店舗を買収することで納得できる案がまとめられた。2008年末に、売場面積を若干縮小し、150店、3万3千㎡にすることで妥協が成立し、2009年7月に着工された。ショッピングセンターは、2011年秋に完成してオープンする予定である。



旧工場の取り壊し作業(2009年7月)

(3)中心市街地活性化は重要であるが、多数の高齢者が住むルール地方では、むしろ日常の買物、とくに食料品を購入できる店舗が手近にあることが大きな問題となっている。ルール地方の各都市とも、近隣供給に関する報道が増加しているが、なかでも興味深いのが、ミュルハイムとドルトムントの比較である。

両市の違いは、中心市街地と近隣供給の両面に及んでいる。ドルトムントは、策定した商業構想を尊重して中心市街地の活性化に努力すると同時に、積極的に近隣供給センターを設置する方針を進めている。ミュルハイムも商業構想は有していたが、郊外の市有地を売却して大型店を誘致した。これが、近隣供給はもちろん、中心市街地にもマイナスの影響を与えていると考えられる。

この点は、商店の賃貸料からも明らかである。商業コンサルタントのブロックホフ社は、313の中心市街地に関し、「2009年賃貸料基準家賃」を発表している。これは、小規模(60~120㎡)と、より大規模(120~260㎡)な

整形の店舗につき、単位面積あたりの賃貸料の最低値と最高値を予測したものである。人口10万人以上の82都市を抜き出して平均値を計算し、両市の位置を示したのが表1である。この表から、ドルトムント(人口58万人、面積280km²)は都心が繁栄している一方、ミュルハイム(17万人、91km²)は苦しんでいることが読み取れる。

表1 中心市街地の賃貸料(ユーロ/㎡)

人口規模	数	60~120㎡	120~260㎡	平均
50万人~	14	129.1~181.6	89.6~129.1	132.3
20万人~	24	63.3~88.4	43.2~63.3	64.6
15万人~	14	46.9~65.0	32.8~46.9	47.9
10万人~	30	48.1~64.4	33.2~48.1	48.5
ドルトムント		140~200	85~140	141.3
ミュルハイム		26~50	20~26	30.5

ミュルハイムでは、計画的に建設された近隣センターとして報道されているのは、都心西約1.5kmに2003年にオープンしたプロイヒ地区センター(食料品店は1,200㎡)に限られる。むしろ、市内各地に無計画に食料品ディスカウント店が進出していることと、食料品店の撤退で買物に困っている高齢者がいることが報道されている。

この背景にあるのが、郊外に大型店を誘致する動きである。もともとエッセン市との境界に大規模なショッピングセンターのライン・ルール・センターがあったことに加え、2008年11月に、都心の北約3kmに専門店を集める形式のショッピングセンター(売場面積1万4千㎡)がオープンしている。この結果、近隣供給に加え、これまで進められてきた中心市街地活性化のための取り組みにもマイナスの影響が出てきている気配がある。市有地売却による誘致に対し、都心の商業者は反対した。それを押し切った市の判断の適切さが、問われねばならないだろう。

ドルトムントは、1999年に全市商業構想を作成し、2004年のFプラン策定の際は、構想をより具体化した小売りマスタープランを作成している。その重点は、都心、特別地区、近隣供給の3つである。

都心では、大型店の進出が何回か問題となったが、(2)に説明したように、既存の中心市街地との結合を重視して進められている。郊外型店舗が許容され得る特別地区は、3ヶ所ある。市は、特別地区の店舗が扱う商品をチェックし、都心に大きい影響がある場合は認めない態度を示している。たとえば都心の北約1.5kmと位置的に近いポルン地区では、CD、DVDやコンピュータ、家庭電化製品を扱う約3,500㎡の店舗進出が計画されたが、都心への影響を理由に、市は認めなかった。

その後、食料品を主体とする大型店の進出がまとまり、すでに開店している。

近隣供給の確保にあたって問題となるのが食料品ディスカウント店の無計画な進出で、現行規定では、800㎡以下であれば住宅地や産業用地への進出を認めざるを得ない。この影響で既存食料品店が閉店し、高齢者が困る事態が生じていることも報道されている。売上げ不振による閉店なので、後継店も容易には見つからない解決の困難な問題で、ドルトムントにも何ヶ所がある。

現在、ドルトムントは、近隣供給確保のために2つの手法を用いている。ひとつは、ディスカウント店には駐車場を数十台しか認めないことである。進出店舗側は、「周辺住宅地への近隣供給のため」と称しているため、この措置への反論が困難で、結果的に進出を断念する場合も出てくる。この考え方は、十分な駐車場の設置を求めているわが国の大規模小売店舗立地法とは、逆である。

これよりも重要な手法が、近隣供給に望ましい場所に、売場1,000㎡前後、駐車場100台程度以上という有利な条件で店舗の進出を認め、近隣センター形成を進めることである。市は、反対する住民に「市内他地区のように閉店で近隣供給を保証できなくなる事態を予防するため」と、理解を求めている。なかには、スポーツ施設を郊外に拡張移転させて跡地を利用する例もある。



(4)ルール地方以外にも、いくつかの都市について情報を入手し、検討している。

ドイツで人口減少が最も問題となっているのは、旧東ドイツの地方である。そこで、ライプチヒ、フランクフルト・オーダー、およびライネフェルデを訪問し、資料収集に努めた。しかし、ルール地方と比較して入手できた資料が少なく、とくに特徴ある点を見出すには至っていない。今後、インターネットで提供される情報が増加していくと思われるので、検討を継続する予定である。

LRTで有名なカールスルーエは、ルール地方とは異なり、まだ人口が減少期に入ってい

ない。ここでも中心市街地の活性化が問題となり、都心近くにあった高校を移転させてショッピングセンターを建設し、郵便局建物の内部を改造してショッピングセンターに変身させ、都心強化が図られている。都心への交通手段として重要なLRTの混雑解消が以前から問題とされていたが、ようやくLRTの地下化が決定され、2010年1月に起工式に漕ぎ着けており、今後が注目される。

なお、近隣供給問題についての報道はルール地方と比較して少なく、人口の動向が近隣供給問題に影響していることが伺える。

ボームテという人口1万3千人の小都市で、標識と交通信号をなくす Shared Space という試みが、EUのプロジェクトとして行われた。交通安全だけでなく、地方小都市の中心部活性化を考えた取り組みであり、現地を訪問した。今後行われると思われるプロジェクトの評価結果が待たれる。

以上の他に、フランクフルトやウルムなどの都市においても、都心や郊外で商業プロジェクトが実施されており、現地視察と資料の収集を行っている。

(5) 人々に適切な小売店の環境を提供するには、小売店進出に関する基本的な制度の枠組みと、市町村がそれを尊重してまちづくりを進めることが重要である。

日本もドイツも商業活性化のために努力しているが、異なる点もあり、ドイツで大型店が中心市街地への進出を目ざすようになってきた点には、この差が影響していると考えられる。違いとして重要なのが、ドイツでは日本と比較してかなり小規模な店舗が都市計画の対象となることで、売場面積800㎡が、住宅地や工業地に進出できるかどうかの境界になっている。

また、商業構想を策定し、それを尊重して近隣供給を含めたまちづくりを目ざしている点で、ドイツは日本の先を進んでいる。人口減少社会では、一定地区における購買力が減少していくので、近隣供給の確保が重要になる。現在、わが国の関心は中心市街地活性化だけにあるように見えるが、今後は高齢者の買物を確保するという視点を追加し、まちづくりを組み立てていく必要がある。

なお、大型店では市町村を超えた広域に関する調整が重要になる。ドイツは、この点についても以前から対策を行っているが、司法の態度が厳しく、まだ手法として確立されるには至っていない。ドイツにおける広域調整の展開を、今後も継続して見まもっていくつもりである。

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2件)

阿部成治「人口減少時代における人口フレーム - 日本とドイツの市街化要件」地域開発、査読なし、526号、2008、pp.37-41

阿部成治「ドイツの土地利用計画における新規住宅用地算定と小規模集落の扱い」都市計画報告集、査読なし、No.6、2007、pp.38-43

[学会発表](計2件)

阿部成治「ドイツにおける中心市街地と近隣供給の展開 - 人口減少都市ドルトムントとミュルハイムの比較」日本建築学会、2009

阿部成治「ドイツにおける人口減少への都市計画的対応」日本建築学会都市計画部門研究協議会、2008

[図書](計1件)

三浦展、他、洋泉社『地方を殺すな!』2007、pp.204-213の「ドイツのスローなまちづくりに学ぶ」を担当

[産業財産権]

なし

[その他]

ホームページ等

<http://www2.educ.fukushima-u.ac.jp/~abe/j/deut/index.html>

6. 研究組織

(1) 研究代表者

阿部 成治 (ABE JOJI)

福島大学・人間発達文化学類・教授

研究者番号：50044566

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

なし