

## 福井市新栄商店街における衰退現象の原因に関する研究\* ～土地利用の変遷から見た商店街の特徴～

下中 雄一<sup>\*1</sup>, 下川 勇<sup>\*2</sup>, 岩崎 正夫<sup>\*3</sup>

### Research on Causes of the Decline Phenomenon in the Shin-Sakae Shopping Street in Fukui City - Characteristics of the Shopping Street as seen from the Transition of Land Use -

Yuichi SHITANAKA <sup>\*1</sup> and Isamu SHIMOKAWA <sup>\*2</sup> and Masao IWASAKI <sup>\*3</sup>

<sup>\*1</sup> LLC Shitanaka Studio

This paper considers the transition and characteristics of land use of Shin-Sakae Shopping Street in Fukui City. As a method, we organized the land use situation of Shin-Sakae Shopping Street every five years and grasped the transition of each. What's more, we compared and considered the transition in land use in the Shin-Sakae Shopping Street and the neighboring shopping streets. As a result, the number of business stores decreased and the number of vacant stores increased. Therefore, town development companies and citizen groups have implemented initiatives for revitalization. As a result, we are currently curbing the increase in vacant stores. In addition, Shin-Sakae Shopping Street has more stores than neighboring shopping streets, and although the proportion of vacant stores is very high, clothing-related stores are enriched and it became clear that office demand is increasing year by year.

**Key Words** : Local city, Shopping streets in front of railroad station, Phenomenon of the decline, Internal factors, Land use, Transition

## 1. 緒 言

### 1.1 背景

地方都市中心市街地の駅前商店街では、年々空き店舗が増加傾向を示し、シャッター街化が進んでいる。商店街の衰退現象（空き店舗率の増加）には様々な要因（郊外エリアの発展、消費者の生活スタイルの変化による商店街への来街機会の減少、商店街活動の縮小による賑わい・魅力の低下、店舗経営者の高齢化・後継者不足、建物の老朽化等）が予想されるが、特に内的要因（土地利用の問題、組合組織の問題、個人（地権者・経営者）の問題等）による影響が大きいと考える。そこで本研究では、福井市中心市街地の駅前にある新栄商店街を研究対象とし、衰退現象の要因について考察を行っている。

これまでに、第51号 福井工業大学研究紀要<sup>(1)</sup>において、新栄商店街の内的要因の実態を把握した。その結果、内的要因には組合組織に関する問題と個人に関する問題があり、組合組織の問題には2000年当初、まちづくり会社が主体となって対策を講じていたが、2012年以降は市民組織による対策が増加した。個人に関する問題は、高齢化・後継ぎ不足といった地権者・経営者に直接関わる問題への対策が年々増加していた。さらに、日本建築学会技術報告集 第27巻第67号<sup>(2)</sup>では、商店街の活性化に向けた取組みと、空き店舗率の減少との関係性について考察し、個人への対策（地権者・経営者、魅力・話題づくり、空き店舗の利活用）の中でも、特に地権者・経営者に向けた取組みが、空き店舗率の減少に繋がっていることが明らかになった。

\* 原稿受付 2022年4月26日

<sup>\*1</sup> 合同会社シタナカ工房（〒915-1111 福井県南条郡南越前町河野17号15番地）

<sup>\*2</sup> 工学部 建築土木工学科

<sup>\*3</sup> まちづくり福井株式会社（〒910-0006 福井県福井市中央1丁目2番1号 ハビリン3階）

E-mail: fukuijoushi\_ws@yahoo.co.jp

## 1.2 目的・方法

本稿では、内的要因の1つである土地利用<sup>1)</sup>の問題に注目し、新栄商店街の土地利用の実態とその変遷を把握する。さらに、近隣商店街群<sup>2)</sup>との比較から当商店街の特徴を明らかにしていく。そこで、第一に新栄商店街の土地利用（営業店舗（衣料・雑貨・食料品・飲食・理美容・事務所）、空き店舗、空地、駐車場、公共広場）の実態を2000年～2020年まで5年単位で把握する。第二に土地利用の推移から商店街の変遷を明らかにする。第三に新栄商店街と近隣商店街群の土地利用の推移を比較し、新栄商店街の特徴について考察する。

なお、本稿ではまちづくり会社が実施した福井市中央1丁目エリアの土地利用に関する調査<sup>3)</sup>と、筆者が実施した商店街関係者へのヒアリング調査<sup>3)</sup>を基に、各種データを作成している。

また、本稿は日本建築学会北陸支部研究報告集 第65号<sup>4)</sup>並びに日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）<sup>5)</sup>に大幅な加筆・修正を加えたものである。

## 2. 新栄商店街の土地利用状況（2000年～2020年）

本研究の対象エリアである新栄商店街は、戦後の旧福井地方裁判所跡地にできた闇市の対策として1950年に誕生した。1950年代～1960年代は戦災・震災復興の象徴として、様々なイベント・祭りの開催や福井市初のアーケードが設置され、大きな賑わいを見せていたが、高度経済成長期以降は空き店舗が増加傾向を示し、近隣商店街群が活性化する中で取り残されていった。その後、2000年以降にまちづくり会社や市民組織が設立され、新栄商店街の新たな賑わい創出・魅力向上による来街客の増加を目指して、様々な活性化策を実施しており、土地利用が変化したと考える。そこで、本章では2000年以降の新栄商店街に関連する出来事や取組みを踏まえながら、土地利用（営業店舗（衣料・雑貨・食料品・飲食・理美容・事務所）、空き店舗、空地、駐車場、公共広場）の実態を5年単位で把握する。なお、土地利用が変化した要因には、法制度の施行・改正の影響も考えられるが、視点の分散を避けるために、土地利用の変化と法制度の関係については、稿を改めたい。

### 2.1 2000年時の状況

この時期は、中心市街地の人口流出・減少、少子高齢化、商店街の魅力低下などが重なり、空洞化が問題視されるようになった。そこで、中央1丁目エリアにまちづくり会社が設立され、福井市がハード面、まちづくり会社がソフト面でのまちづくりを推進した。まちづくり会社では、新栄商店街を対象として「賑わい創出事業（2000年～2012年）」を実施し、商店街の組合組織や市民団体の活動支援、既存のイルミネーションの整備、観光客に向けた回遊ルートマップを作成、商店街のイベントや魅力を発信した。

当時の土地利用を見ると、総数106件中、衣料64件（全体の約61%）、雑貨15件（約14%）、食料品2件（約2%）、飲食9件（約8%）、事務所7件（約7%）、空き店舗9件（約8%）と、衣料に関する店舗が大半を占めていた（Fig. 1）。

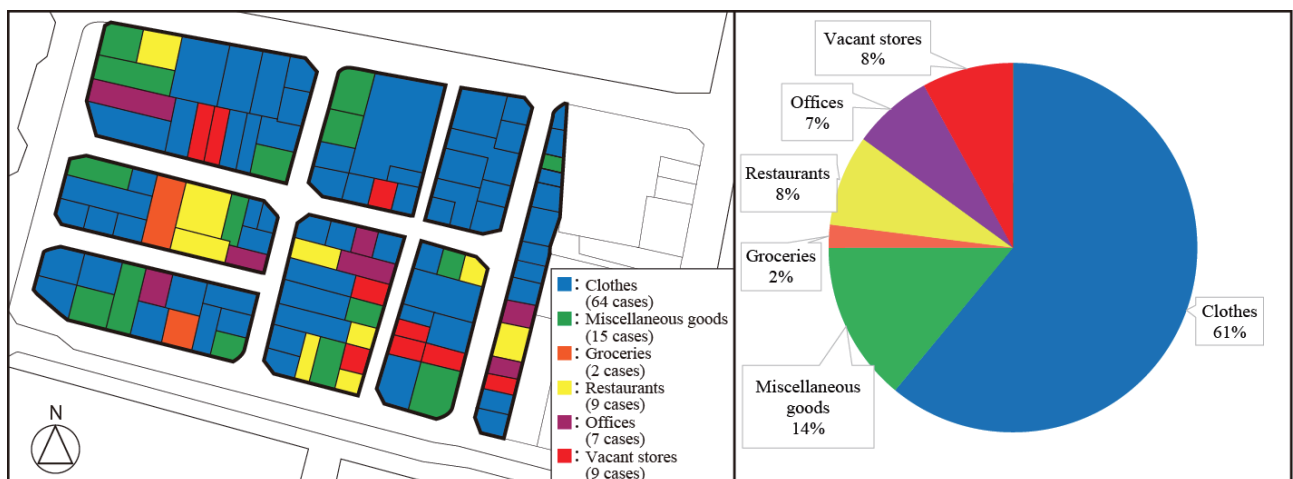


Fig. 1 Distribution and proportion of land use in 2000

## 2.2 2005 年時の状況

この時期は、2001 年に新栄商店街で火災が発生し、11 店舗が全焼した。その後、商店街関係者やまちづくり会社、福井市等が協議し火災跡地に駐車場が設置された。2003 年になると、まちづくり会社は商店街の活性化と賑わい創出を目指して、「中心市街地商業コーディネート事業（2003 年～2012 年）」を実施し、出店希望者・起業家の支援（チャレンジショップの貸出や、出店者に家賃補助・開業経費の補助等）を行った。

当時の土地利用は、総数 101 件中、衣料 52 件（全体の約 51%）、雑貨 15 件（約 15%）、食料品 4 件（約 4%）、飲食 5 件（約 5%）、事務所 8 件（約 8%）、空き店舗 16 件（約 16%）、駐車場 1 件（約 1%）と、2000 年と同じく衣料に関する店舗は数多く見られたが、次いで空き店舗が多かった（Fig. 2）。

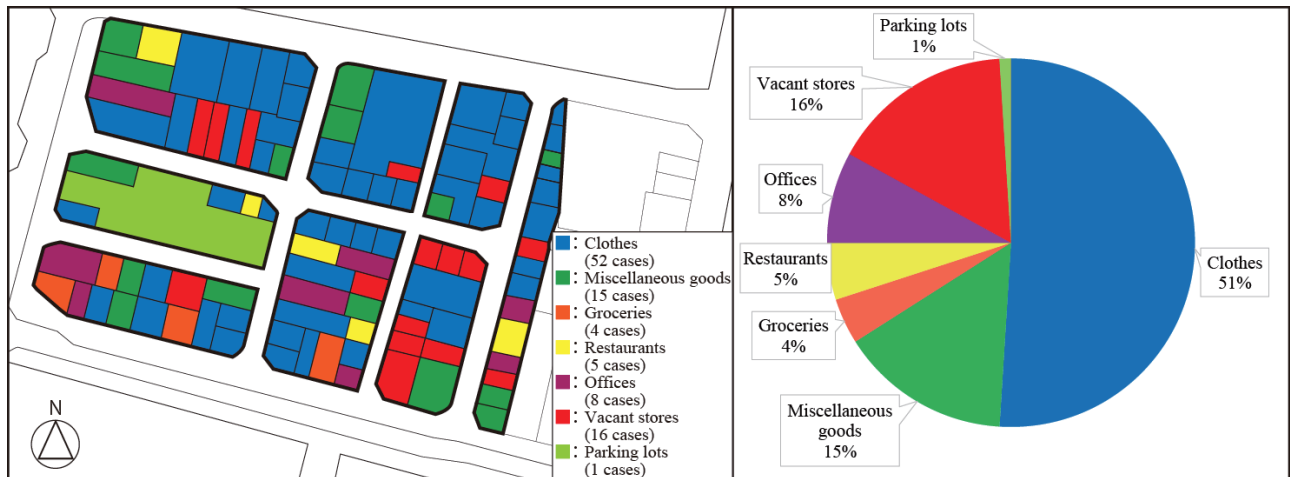


Fig. 2 Distribution and proportion of land use in 2005

## 2.3 2010 年時の状況

この時期は、2009 年にまちづくり会社が商店街の情報発信の強化を目的とした「情報化推進事業（2009～）」を実施し、市民・観光客がイベント情報や店舗の最新情報を共有できるサイトを開設した。さらに、2010 年には「新栄スクエア事業（2010 年～）」を開始し、新栄商店街にある空き店舗への出店希望者を募ったことで、一時的に 9 件の空き店舗が埋まった。

当時の土地利用は、総数 101 件中、衣料 36 件（全体の約 35%）、雑貨 13 件（約 13%）、食料品 5 件（約 5%）、飲食 8 件（約 8%）、事務所 12 件（約 12%）、空き店舗 26 件（約 26%）、駐車場 1 件（約 1%）と、上記のように空き店舗改善に向けた取組みは行われたが、依然として数多くの空き店舗が見られた（Fig. 3）。

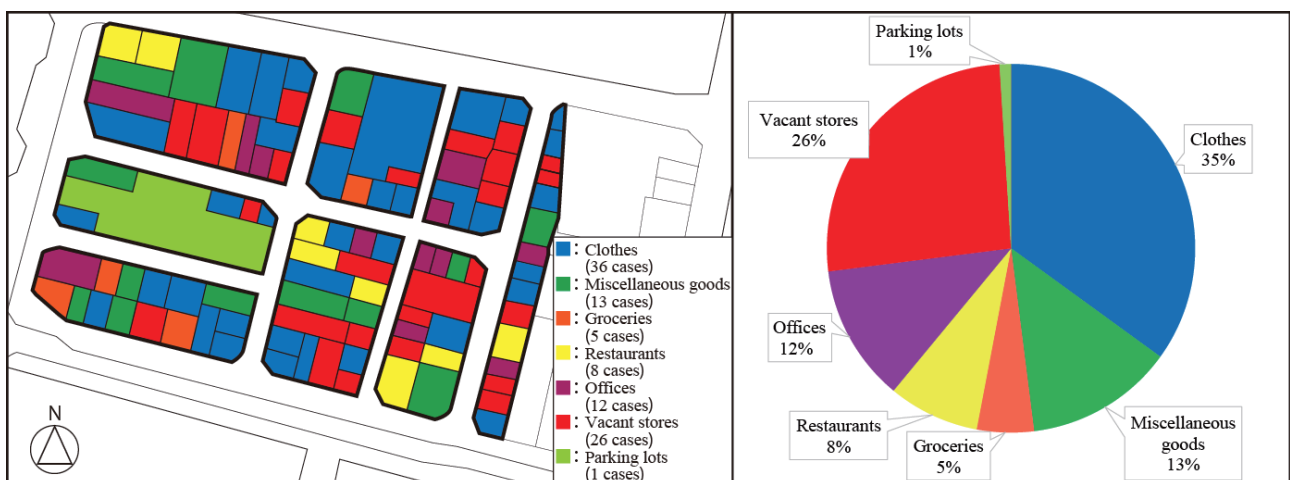


Fig. 3 Distribution and proportion of land use in 2010

## 2.4 2015 年時の状況

この時期は、福井市と福井大学の共同研究として、新栄商店街の駐車場を有効活用する目的で公共広場が設置された。市民組織では、まちづくりに興味がある市民の交流の場「キチバル（2012 年～）」の設置や、商店街の PR イベント「裏路地フェスティバル（2013 年～）」が開催されるようになった。さらに、美容に関する店舗の出店・イベントを開催する「美のまちプロジェクト（2014 年～）」を開始した。また、まちづくり会社では商店街の空き店舗増加を抑制すべく、「空き店舗見学ツアー（2015 年～）」の開催や、空地・空き店舗等のリノベーションに関するワークショップ・シンポジウム「RENOVATION SCHOOL @FUKUI（2015 年～2017 年）」を開催した。

当時の土地利用は、総数 99 件中、衣料 24 件（全体の約 24%）、雑貨 9 件（約 9%）、食料品 4 件（約 4%）、飲食 8 件（約 8%）、理美容 8 件（約 8%）、事務所 15 件（約 15%）、空き店舗 30 件（約 31%）、公共広場 1 件（約 1%）と上記の取組みによって、新たな業種の出店や駐車場の利活用が見られた（Fig. 4）。

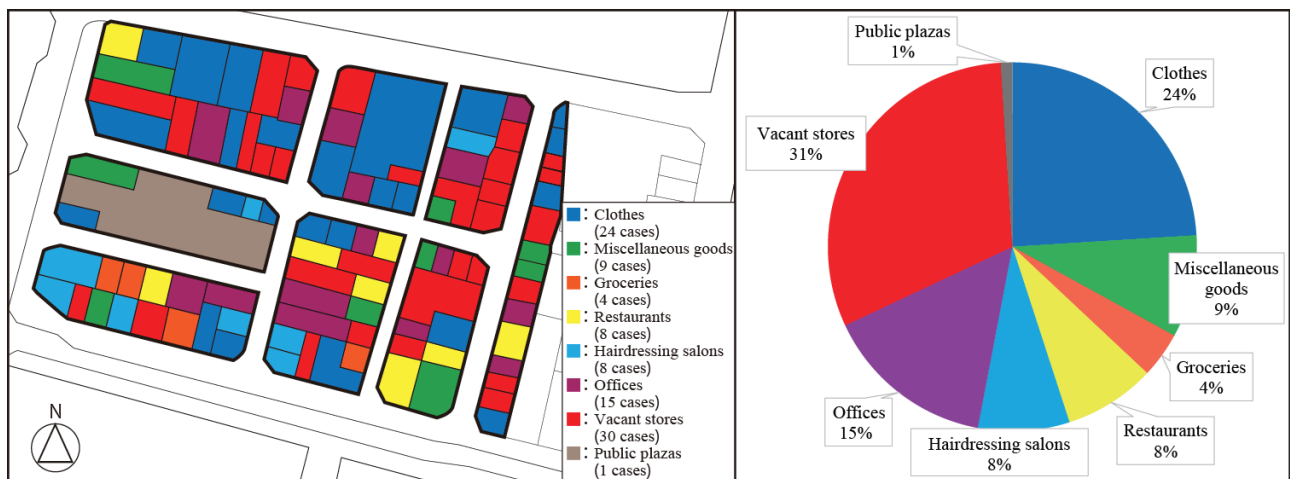


Fig. 4 Distribution and proportion of land use in 2015

## 2.5 2020 年時の状況

この時期は、前述したリノベーションに関するワークショップ・シンポジウムが参加者から好評だったため、第 2 弾として「Discover-Fukui（2018 年～）」を開催している。現時点で新栄商店街に関する事業の実現には至っていないが、現在も協議が行われている。

当時の土地利用は、総数 98 件中、衣料 18 件（全体の約 18%）、雑貨 9 件（約 9%）、食料品 6 件（約 6%）、飲食 10 件（約 10%）、理美容 5 件（約 5%）、事務所 20 件（約 21%）、空き店舗 28 件（約 29%）、公共広場 1 件（約 1%）、空地 1 件（約 1%）と建物が老朽化で解体され、空地が見られるようになった（Fig. 5）。

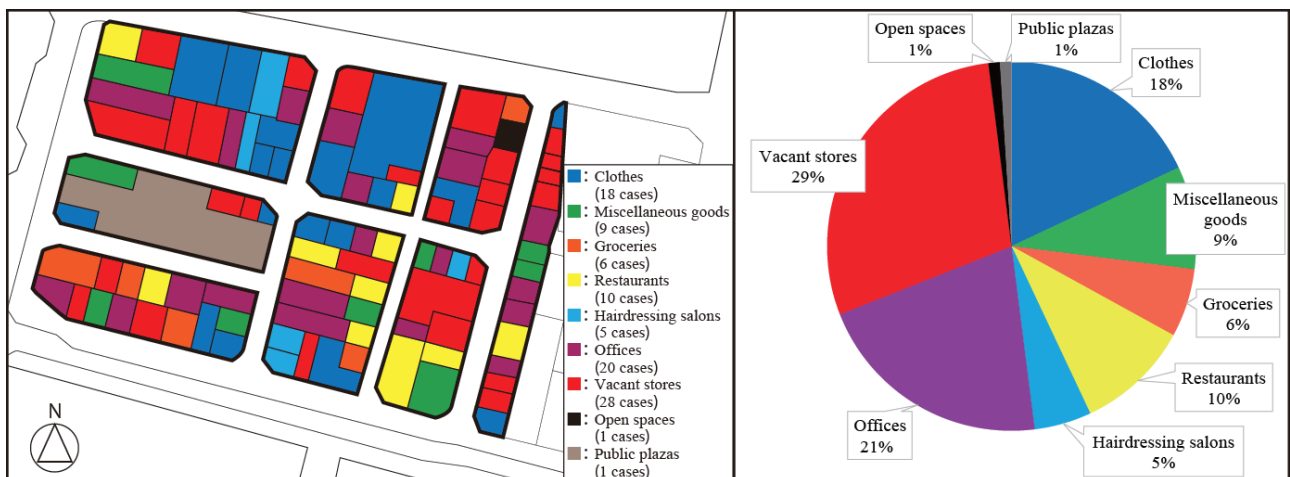


Fig. 5 Distribution and proportion of land use in 2020



## 2.6 本章のまとめ

本章では、2000年～2020年までの新栄商店街に関する出来事・活性化策と、土地利用の状況を5年単位で把握した。2000年～2005年は衣料関係の店舗が全体の半数以上を占めており、火災によって店舗が全焼し跡地に駐車場が設置された。その後は商店街の空き店舗が増加する中、市やまちづくり会社、市民組織などが活性化策を実施したことで、理美容関連の店舗の出店や公共広場の設置が見られた。

## 3. 商店街の土地利用の推移

本章では、新栄商店街の土地利用の変遷を明らかにする。その方法としては、前章で把握した土地利用の状況を基に、土地利用を営業店舗（衣料・雑貨・食料品・飲食・理美容・事務所）、空き店舗、空地・駐車場・公共広場に分けて、それぞれの傾向を把握する。

### 3.1 営業店舗の変遷

衣料を見ると、2000年に全体の約61%（64件）、2010年に約35%（36件）、2020年に約18%（18件）となっており、2000年当初は商店街の土地利用の大半を占めていたが、その後は急激に減少していた。雑貨は、2000年に全体の約14%（15件）、2010年に約13%（13件）、2020年に約9%（9件）と減少傾向にあった。食料品と飲食は、2000年～2020年まで食料品が全体の約2%（2件）～6%（6件）、飲食が約5%（5件）～10%（10件）と大きな変化は見られなかった。理美容は、2000年～2010年までは出店が見られず、その後は市民組織の美容関連の取組みによって、整体やエステ等の店舗が出店されるようになり、2020年時には全体の約5%（5件）となった。事務所は、2000年に全体の約7%（7件）、2010年に約12%（12件）、2020年に約21%（20件）と増加傾向にあった（Fig. 6）。

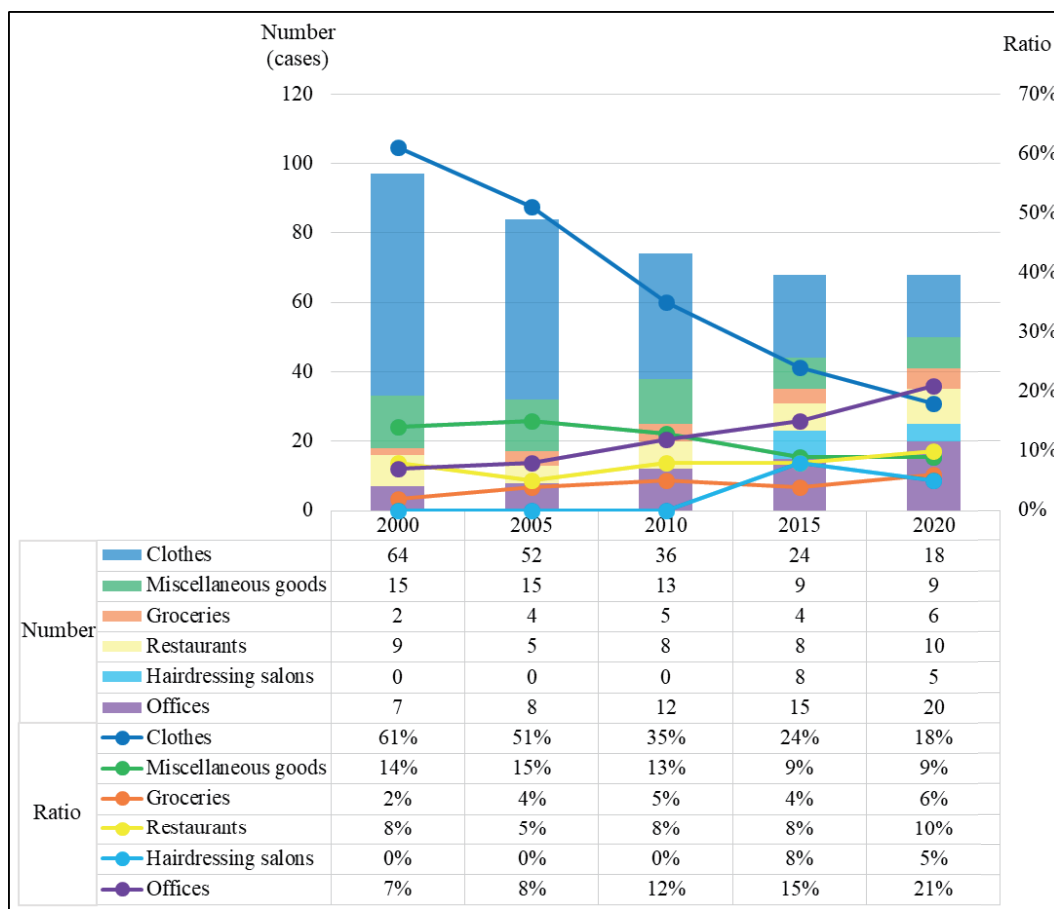


Fig. 6 Transition of business stores

### 3.2 空き店舗の変遷

空き店舗は、2000年時に全体の約8%（9件）、2005年に約16%（16件）、2010年に約26%（26件）、2015年に約31%（30件）と急激に増加し、その後は2020年に約29%（28件）となった。さらに、日本建築学会技術報告集 第27巻第67号で把握した新栄商店街における個人に関する対策数の推移と比較すると、個人に関する対策（地権者・経営者、店舗の話題づくり、空き店舗の利活用）の中でも、地権者・経営者への取組みが大幅に増加した2015年以降に、空き店舗の増加を抑制していた（Fig. 7）。このことから、新栄商店街の空き店舗の増加には、特に地権者・経営者が抱える問題（高齢化・後継ぎ不足など）が関係していることが示唆できる。

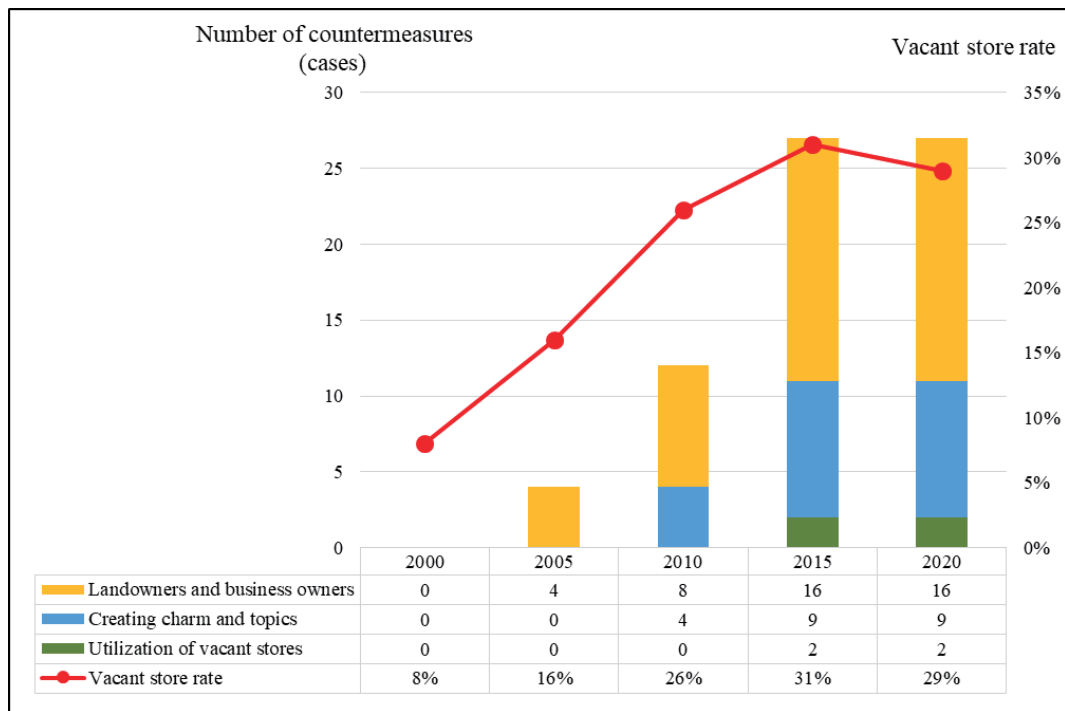


Fig. 7 Efforts related to individuals and transition in the vacant store rate

### 3.3 空地・駐車場・公共広場の変遷

2000年時は、空地・駐車場・公共広場ともに見られなかった。その後、空地は2020年時に建物の老朽化で解体されたことで、全体の約1%（1件）を占めるようになり、現在（2022年4月）も変化していない。新栄商店街では、1990年代以降に建物の老朽化が問題視されていることから、今後も空地（建物の解体）の増加が予想される。駐車場は、2001年に発生した火災の跡地に設置されてから、2014年まで利用されていた。以降は公共広場として活用されており、子供用の手作り遊具の設置やバザーの開催など、様々なイベントが行われている（Fig. 8）。



Fig. 8 Transition of open spaces, parking lots and public plazas

### 3.4 本章のまとめ

本章では、新栄商店街の土地利用（営業店舗、空き店舗、空地・駐車場・公共広場）の推移から、その変遷を把握した。営業店舗は衣料を中心に減少し、空き店舗が増加傾向にあったが、2015年以降に地権者・経営者に重点を置いた取組みが増加したことで、空き店舗の増加を抑制していた。また、市やまちづくり会社、市民組織の取組みによって、土地利用に変化（新規業種の出店や駐車場の有効活用）が見られた。

## 4. 新栄商店街の土地利用の特徴

新栄商店街の土地利用の特徴を把握するために、近隣商店街群（以降、商店街群と記す）と当商店街の土地利用を営業店舗（衣料・雑貨・食料品・飲食・理美容・事務所）、空き店舗、空地・駐車場・公共広場、その他（娯楽・風俗・金融機関・ホテル・病院）に分けて、それぞれの推移を比較する（Fig. 9）。



Fig. 9 Positional relationship between neighboring shopping streets and Shin-Sakae shopping streets

#### 4.1 営業店舗の特徴

衣料を見ると、新栄商店街では2000年に全体の約61% (64件)、2010年に約35% (36件)、2020年に約18% (18件)と大幅に減少し、商店街群では2000年に約13% (48件)、2010年に約11% (38件)、2020年に約7% (21件)と徐々に減少していた。雑貨は、新栄商店街では2000年に全体の約14% (15件)、2010年に約13% (13件)、2020年に約9% (9件)見られ、商店街群では2000年に約7% (27件)、2010年に約6% (22件)、2020年に約4% (12件)と、どちらも徐々に減少していた。食料品と飲食については、2000年～2020年まで大きな変化は見られなかった。理美容は、新栄商店街では2014年に実施された市民組織の美容に関する取り組み以降に見られるようになり、2015年に全体の約8% (8件)、2020年に約5% (5件)となった。商店街群では2000年に全体の約2% (8件)、2010年に約3% (10件)、2020年に約5% (15件)見られた。事務所は、新栄商店街では2000年に全体の約7% (7件)、2010年に約12% (12件)、2020年に約21% (20件)と増加し、商店街群は2000年に約11% (40件)、2010年に約8% (28件)、2020年に約8% (25件)と徐々に減少していた。

このことから、新栄商店街は商店街群と比べて、衣料関係の店舗が数多く出店するエリアであり、年々事務所として使いたいという需要が高まっていることがわかる。

#### 4.2 空き店舗の特徴

空き店舗を比較すると、新栄商店街では2000年に全体の約8% (9件)、2010年に約26% (26件)、2020年に約29% (28件)と急増しており、商店街群では2000年に約7% (26件)、2010年に約15% (54件)と増加傾向を示したが、2020年には約4% (12件)と減少に転じた。商店街群の空き店舗の減少については、様々な活性化策の効果に加え、再開発による建物の解体が影響していると考えられる。

以上から、現在の新栄商店街は、中央1丁目エリアの中で特に空き店舗が多いエリアであることがわかる。

#### 4.3 空地・駐車場・公共広場の特徴

空地は、新栄商店街では2020年に建物の老朽化による解体が行われ、全体の約1% (1件)見られた。商店街群では2000年に全体の約1% (1件)、2010年に約4% (13件)、2020年に約23% (74件)と急増した。これは、再開発によって多くの建物が解体されたためである。駐車場は、新栄商店街では2005年～2010年に全体の約1% (1件)見られ、商店街群では2000年に約14% (51件)、2020年に約16% (52件)と数多く設置されていた。公共広場は、新栄商店街では2015年以降に全体の約1% (1件)見られ、商店街群では2000年～2020年まで約1% (1件)と変化していなかった。

このことから、新栄商店街は商店街群よりも駐車場が少なく、店舗が密集していることがわかる。

#### 4.4 その他の業種（娯楽・風俗・金融機関・ホテル・病院）の特徴

その他の土地利用は、商店街群では2000年～2020年まで、娯楽（映画館・カラオケ等）、風俗、金融機関、ホテル、病院がそれぞれ全体の約1～3% (2～12件)見られたが、新栄商店街ではこれらの業種は出店していなかった。

#### 4.5 本章のまとめ

本章では、新栄商店街と近隣商店街群の土地利用の推移を比較し、当商店街の特徴について考察した。その結果、当商店街は近隣商店街群と比べて店舗の業種は少なく空き店舗の占める割合が高いエリアとなっていたが、店舗が密集しており、衣料関係の店舗が数多く見られ、年々オフィス需要が高まっていることがわかった (Fig. 10 と Fig. 11 を参照)。





Fig. 10 Transition in land use in the Shin-Sakae shopping street

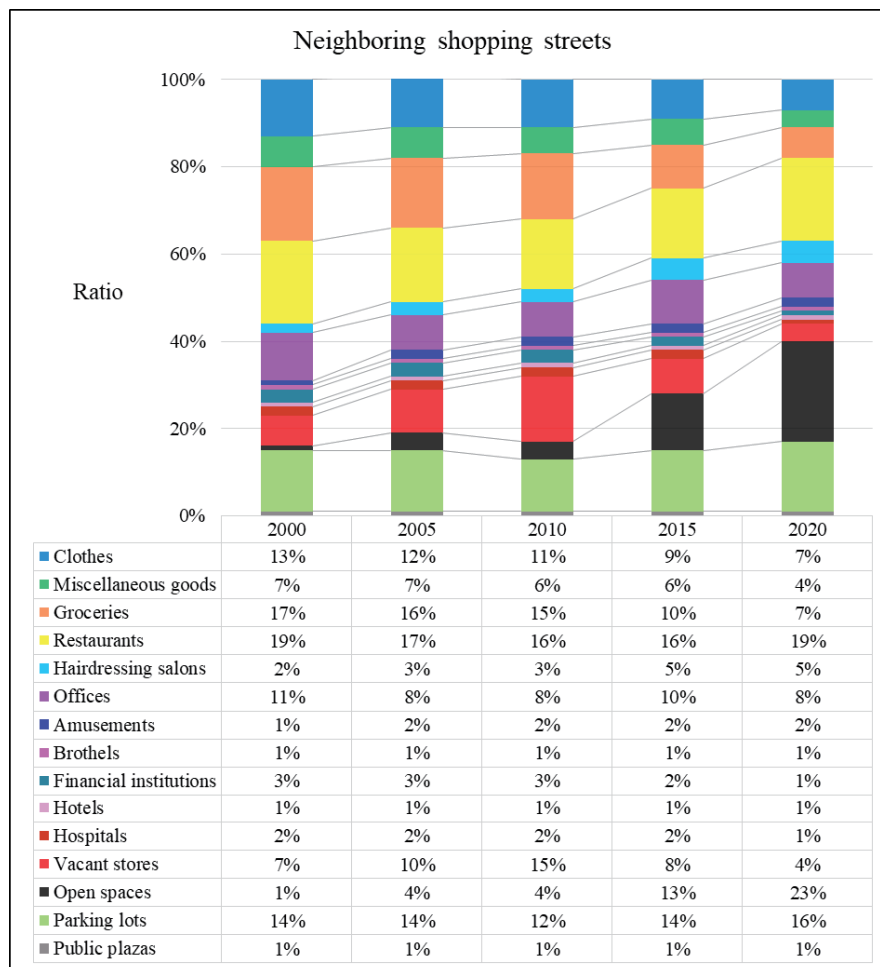


Fig. 11 Transition in land use in the neighboring shopping streets

## 5. 結 言

本稿では、第一に新栄商店街の土地利用の状況を明らかにするために、2000年から5年単位で各土地利用の件数と商店街に占める割合を把握した。2000年～2005年は衣料関係の店舗が全体の半数以上を占めていたが、その後は減少し、空き店舗が数多く見られるようになった。そこで、市やまちづくり会社、市民組織等が商店街の賑わい創出・活性化に向けて、様々な取組みを実施していた。

第二に新栄商店街の変遷を明らかにするために、土地利用を営業店舗、空き店舗、空地・駐車場・公共広場に分けて、それぞれの推移を把握した。当商店街は、営業店舗（主に衣料）が年々減少し、空き店舗は増加傾向を示した。こうした中、様々な活性化策が実施され、特に地権者・経営者といった個人に関する取組みによって、2015年以降は空き店舗の増加を抑制していた。さらに、理美容などの新規業種の出店や公共広場が設置されたことで、商店街に新たな魅力が生まれた。

第三に新栄商店街の特徴を明らかにするために、近隣商店街群との土地利用の変遷を比較した。その結果、当商店街は近隣商店街群と比べると、空き店舗の占める割合が非常に高くなっていたが、現在も衣料関連の店舗が充実し、年々オフィス需要が高まっていることが明らかになった。

今後は、商店街の土地利用が変化した要因について考察を深めるために、土地利用の変遷と法制度の施行・改正との関係について把握する。さらに、商店街の空き店舗増加を抑制したと考えられる地権者・経営者が抱える問題（高齢化・後継ぎ不足など）への対策に関する事例研究や実践的検証を行い、衰退現象の原因について明らかにしたい。

## 謝 辞

本稿の作成にあたり、新栄商店街をはじめ、近隣の商店街関係者の方々には多大なご協力をいただきました。ここに記して感謝申し上げます。

## 注と参考文献

### 注

- 1) 本研究において土地利用とは、店舗の業種・業態や土地の利用状況（空地・駐車場など）の総称として用いる。
- 2) 本稿では、福井市中央1丁目エリア内にある新栄商店街を除く全ての商店街の総称として用いる。
- 3) 2021年5月25日～28日にかけて、新栄商店街と近隣商店街群の店舗経営者（筆者が調査協力を依頼し、了承を得た23名）を対象に実施した。本調査は、2000年～2020年における新栄商店街と近隣商店街群の土地利用の変化を正確に把握し、本研究で用いるデータの信憑性を高めることを目的としている。調査方法は、経営者に各年代の土地利用が記載された資料（まちづくり会社が実施した中央1丁目店舗実態調査の報告書）を見せながら、相違がないか確認をした。

### 参考文献

- (1) 下中雄一，下川勇，“福井市新栄商店街における衰退現象の原因に関する研究～商店街の変遷と活性化に向けた取組み～”，福井工業大学研究紀要，No. 51(2021)，pp. 39-49.
- (2) 下中雄一，下川勇，“商店街の衰退現象と衰退期の活性化策の関係について～福井市新栄商店街を事例として～”，日本建築学会技術報告集，Vol. 27，No. 67(2021)，pp. 1476-1481.
- (3) まちづくり福井株式会社，中央1丁目店舗実態調査，2001-2022.
- (4) 下中雄一，“土地利用から見た地方都市駅前商店街の実態～福井市新栄商店街の衰退要因に関する研究(その6)～”，日本建築学会北陸支部研究報告集 No. 65(2022).
- (5) 下中雄一，“地方都市駅前商店街における土地利用の変遷～福井市新栄商店街の衰退要因に関する研究(その7)～”，日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道)，2022.

(2022年8月4日受理)