

多核心都市倉敷市における児島地区中心商業地の構造変容と再生策

704-017 横畑 択磨 指導教員 戸所 隆

Structural transformation and reproduction policy of the central commercial area of Kojima in multi-core city Kurashiki

Takuma YOKOHATA

I はじめに

全国の中小都市では、中心商業地の衰退が問題となっており、各地で活性化に向けた取り組みがなされている。しかし、平成16年度に総務省がおこなった「中心市街地活性化に関する行政評価・監視結果に基づく勧告」で指摘されているように、実際に活性化が図られていると認められる地域は少ない。国や自治体の財政状況からみて、今後は中心商業地の活性化についても、多面的な評価に基づいたより効率的な投資が求められよう。

そのためには、社会・経済の変化に伴い、中心商業地が機能的、構造的にどのように変化し、それによってどのような問題が生じているのかを把握した上で、再生策を講じる必要がある。そこで本研究では、産業構造の変化や瀬戸大橋の開通によって、二度の大規模開発とそれに伴う中心移動がおこなわれた倉敷市児島地区の中心商業地を対象に、その構造変容について空間的な分析をおこない、衰退の要因を明らかにする。

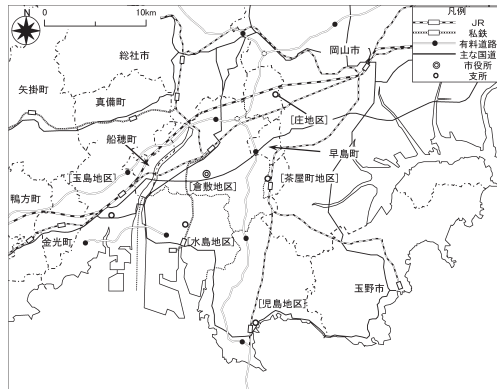
研究に際しては、まず広域的な視点から岡山県南地域における児島地区の位置づけについてとらえた。その上で狭域的な視点から、児島地区中心商業地内部の変化について考察し、それぞれの問題点の整理・分析をおこない、地域の課題を抽出した。また、それによって得られた結果に基づき、今後の児島地区の方向性と、それに基づく再生策の提示を研究目的とする。

II 研究対象地域の概観・研究手法

児島地区は、岡山県南部の中核市である倉敷市の南東部に位置する人口 77,431 人の地区である(第 1 図)。国内有数の学生服及び、ジーンズ産地であるほか、岡山県側の瀬戸大橋の架橋地域でもある。

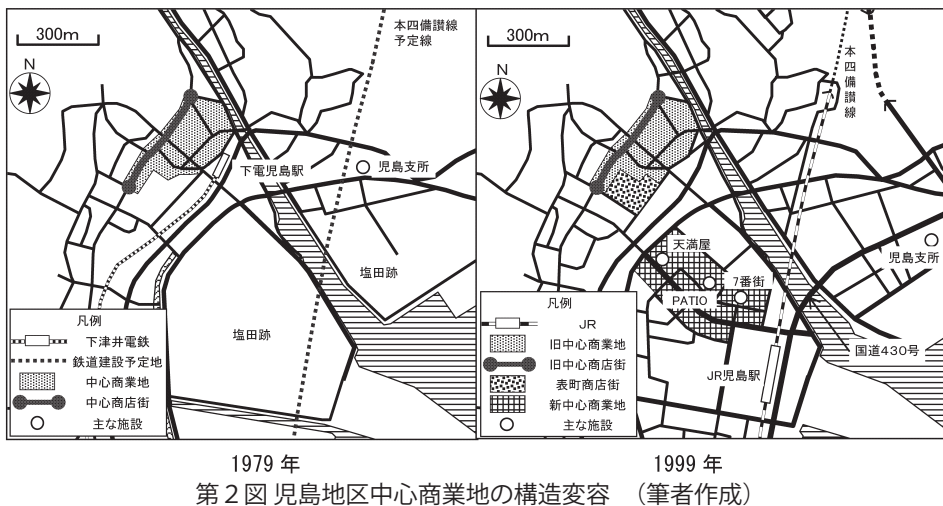
岡山県南は、岡山市を中心に中小の都市が複数立地する多核心構造を持つ地域である。倉敷市児島地区も、1967年に旧倉敷市・玉島市と合併した旧児島市に該当する地域であり、岡山県南地域の核の一つに数えられる。

1988年の瀬戸大橋開通は、日本海と太平洋を結ぶ南北軸の形成につながり、岡山県南地域に大きなインパクトをもたらした。児島地区は、岡山市や倉敷市中心部と直結したことで、その影響を最も受けた地域といえる。



第 1 図 研究対象地域概観図

かかる変化の中で児島地区の中心商業地は、産業構造の変化に伴い発生した紡績工場跡、塩田跡の再開発によって二度にわたる再編を経験してきた(第 2 図)。しかし、これらの再開発及び中心商業地の再編は、地域の活性化につながっていない。その要因を探るため、広域的・狭域的な視点から児島地区中心商業地を捉え、統計や土地利用変化の分析、商工会議所や商店街でのヒアリングによって、地域の構造変容と衰退過程を考察した。また、これらを踏まえて今後の児島地区中心商業地の再生に向けた再生策について検討する。



1979年 1999年
第 2 図 児島地区中心商業地の構造変容 (筆者作成)

III 研究結果

(1) 岡山県南地域における児島地区

多核心構造である岡山県南地域において、岡山・倉敷の二市は市町村合併を繰り返して市域の拡大を図ってきた。岡山市は周辺の地域に対して強い影響力を有しており、瀬戸大橋の開通によって国土軸の結節点となり、その拠点性をさらに高めることとなった。

瀬戸大橋の開通によって日本海と太平洋を結ぶ南北軸の地域連携軸が形成され、この軸を中心とする児島地区での交流も活発におこなわれている。他方で、児島地区を経由する東西軸は、南北軸に比べ地域における位置づけや軸上での交流が相対的に弱い。

かかる構造を持つ岡山県南地域において、児島地区の拠点性がどう変化したか、小売業の立地変化を用いて、岡山県南地域における小売業の相対的な地位の拡大・縮小について分析した(第3図)。

1976年から2002年の約25年間に、商業の地位を拡大した都市は、岡山市のみである。

倉敷市は立地縮小の傾向にあるものの、地区別に見ると、中心部の倉敷地区でのみ立地拡大傾向が見られた。一方、児島地区をはじめとする他の三地区はそろって立地縮小の傾向にある。

また、児島地区における消費者の購買行動でも、東西方向からわずかに流入するものの、買回り性の高い商品ほど、岡山市や倉敷市中心部へ流出超過になる傾向が見られた。

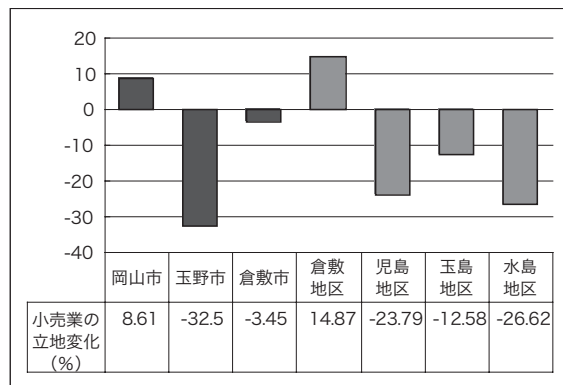
以上のように岡山県南地域においては、岡山市と倉敷市中心部でそれぞれ立地拡大がみられ、二極構造化が進みつつある。その他方で、児島地区では立地縮小が見られ、その拠点性を低下させている。

(2) 児島地区における市街地の再開発と商店街の再編

a. 市街地の再開発

児島地区では、地域の産業構造の変化や瀬戸大橋の架橋によって、約40年の間に二度の大規模開発がおこなわれており、それに伴い中心商業地の重心が移動した。

最初の大規模開発は、1958年の紡績工場廃止に伴う跡地の再開発である。旧中心商店街に隣接して立地していた工場跡地は、敷地面積約45,000㎡ある。これを購入した倉敷市は、区画整理を



第3図 岡山県南地域における1976年から2002年の小売業立地変化(商業統計より筆者作成)

おこない、用地の3分の2を児島文化センターなどの公共用地として整備した。また、残りの3分の1は、商業用地として出店希望者を募り、分譲した。

この再開発により形成された表町商店街は、中高層の建築物を中心に構成された近代的な面状の商店街であり、従来の路線構造の商業地では形成困難であった商業核を形成している。また、周辺に公共施設が多数立地し、交通結節点にも近かったことから、当初は児島地区全域を商圈とする商業地開発になった。しかしこの開発は、いわゆる商業近代化事業として組織的に十分な検討をおこなった事業ではない。商業地用に市が確保した土地の利用構想に基づいて、くじ引きによって分譲地が決定された。そのため無計画な業種構成となり、商店街の利用者を回遊させるなどの戦略性をもたない店舗配置となった。

二度目の大規模開発は、1971年の第四次塩業整備によって発生した約47haの塩田跡地の再開発である。この再開発は、瀬戸大橋の児島一坂出ルート決定に基づく新駅の設置と駅周辺の整備を目的としておこなわれた。倉敷市では、塩田跡のうち約38haについて地区計画を設定し、区画整理をおこなった。しかし、紡績工場跡の場合と異なり、市が土地の所有者ではなかったため、土地利用については地権者などが中心となって決められた。

再開発地域には、天満屋ハピータウン、児島 PATIO、七番街という形態の異なる3つの新たな商業核が形成された。これらには、それぞれ旧中心商業地の経営者や家族が、支店や店舗の移転といった形で、多数出店している。そのため、再開発地への出店者と旧中心商業地への残留者が発生し、商店街組織の分裂による組織の再編成がなされた。

b. 商業中心地の移動に伴う構造変容

二度の再開発によって、それぞれ新たな商業地が形成されたが、いずれも旧中心商業地からの店舗の移転が見られた。

筆者は、このうち14店舗の移転事例を取り上げ、移動の時期と出店方法及び現在の状況について分析をおこなった。その結果、出店方法では14店舗中11店舗が旧店舗を閉店して新商業地に店舗を開設しており、旧店舗を残して支店展開を図った店舗は3店舗しかなかった。また、取り上げた14店舗のうち2店舗が、現在までに移動後の店舗を閉店している。その店舗はいずれも紡績工場跡への出店であり、塩田跡へ出店した店舗の閉店は見られない。

再開発地域への店舗の移転によって、旧中心商業地の店舗構成にどのように変化が生じたのかについて、1971年と2003年の店舗構成を比較した。その結果、路線型の旧中心商店街には空き店舗や住宅といった非店舗が著しく増加している。また、紡績工場跡に形成された表町商店街においても、空き店舗が多く見受けられる。さらに、塩田跡の七番街についても、同様に1989年と2003年の状況を比べると、店舗の新陳代謝はみられるものの、住宅などの非商業機能が現れており、商店街としてのまとまりを失いつつあることが明らかとなった。

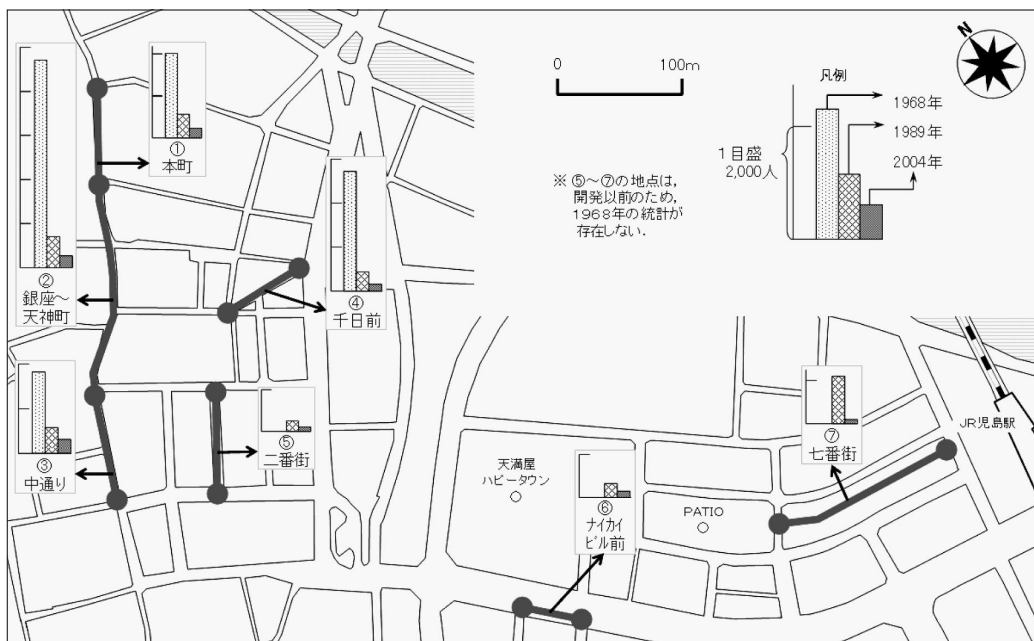
また、商業以外の面からも児島地区中心商業地の構造変容をとらえるため、路線価の分布と歩行

者通行量の変化について分析をおこなった。

路線価については1990年と2002年を比較した。その結果、1990年時点では旧中心商業地と塩田跡の新中心商業地のいずれにも最高路線価の85%以上の高地価帯がみられた。しかし、2002年になると旧中心商業地の大半が最高路線価の74%以下の値にまで低下し、他方で新中心商業地を含む塩田跡一帯で相対的な地価の上昇が見られた。

歩行者通行量では、1968年、1989年、2004年の平日の通行量の比較をおこなった（第4図）。その結果、全地点で歩行者通行量の減少が見られた。新旧の中心商業地の歩行者数を比較すると、1989年では七番街の通行量が最も多いが、2004年になると新中心商業地よりも旧中心商業地のほうが、通行量が多くなっていることが分かる。

社会経済的な指標である路線価が、新中心商業地で高い傾向にあることと合わせて考えると、商業中心が旧中心商業地から新中心商業地へと移動してきたものの、児島地区中心商業地が歩行者にとって魅力的な商業地構造となっていないことが伺える。



第4図 歩行者通行量の変化
 (倉敷市消費者動態調査報告書より筆者作成)

以上のことから、児島地区中心商業地の衰退には二つの要因が指摘できる。

一つは、二度の大規模開発によって新たな商業地を形成する際、地域の将来像を描いた上での戦略的な行動がとられなかった点である。

他の一つは、塩田跡の再開発によって中心商業地が自動車対応の市街地となり、新旧の中心商業地間での徒歩による回遊や交流が困難な構造になった点である。

IV 結論

児島地区中心商業地の構造変化について、外的要因と内的要因、構造面と制度面に分類した（第1表）。児島地区中心商業地の再生のためには、これらの要因を戦略的に克服していく必要がある。児島地区の二度の中心商業地の開発と再編における最大の問題は、多くの資源を有しながらもそれらを結節させ、地域の活性化に反映させるべく児島地区独自の明確なコンセプトや戦略を打ち出せなかったことにあると考える。

今後は、児島地区のアイデンティティである瀬戸内海と繊維産業を地域の基盤として位置づけ、活用していかなければならない。その戦略の上で、瀬戸大橋を中心とする南北軸に対して、瀬戸内海沿岸の東西軸を強化し、児島地区はその交差地として拠点性の向上を図らなければならない。同時に、中心商業地では自動車対応の構造から歩いて楽しめる商業地へ構造転換することが必要である。

第1表 児島地区中心商業地衰退の内的要因と外的要因

	外的要因		内的要因
	岡山県南地域レベル	児島地区レベル	中心商業地レベル
構造面	<ul style="list-style-type: none"> 岡山県南地域の多核心構造 南北軸の強化と東西軸の衰微 	<ul style="list-style-type: none"> 地形に起因する児島地区内の多核心構造 	<ul style="list-style-type: none"> 産業構造の変化と再開発 商業中心の移動と自動車対応の構造への転換
制度面	<ul style="list-style-type: none"> 岡山市の拠点性強化 東西軸の強化策不足 	<ul style="list-style-type: none"> 合併による児島市の一地区化 児島地区内の拠点整備の遅れ 	<ul style="list-style-type: none"> 商業地再編時における戦略性の欠如 商店街組織の分裂

(横畑作成)