北海道の地方小都市における周辺市街地の状況からみた市街地再開発事業の運営実態に関する研究

A STUDY ON THE ADMINISTRATION ACTUAL SITUATION OF THE URBAN REDEVELOPMENT PROJECTS FROM THE SITUATION OF THE OUTSKIRTS CITY AREA IN THE SMALL LOCAL CITY OF HOKKAIDO

久保勝裕 — * 1 大垣直明 — * 2
小財崇義 — * 3

Katsuhiro KUBO — * 1 Naoaki OHGAKI — * 2
Takayoshi KOZAI — * 3

キーワード：
北海道，地方小都市，市街地再開発事業，人口の推移，大型店舗

Keywords:
Hokkaido, Small local city, Urban redevelopment project, The transition of the population, Large-scale store

Many of small-scale cities in Hokkaido which urban redevelopment projects conducted were falling into financial difficulties. In this study, current status of four urban redevelopment project cases were verified from the view of existing neighboring land use and actual installation of large-scale stores. As a result, the facts that several stores carried on business in small-scale municipality were revealed, whereas their neighboring stores were forced to shut down. Based on this finding, urban redevelopment projects were admitted as effective methods, as far as appropriate planning were applied which considering the avoiding strained relation with existing competitive category of business.

1 はじめに

1-1 研究の背景と目的

北海道には小規模自治体が多く、全180自治体中の114件は人口1万人未満である。5万人以上は16都市に止まるため^{注1)}、広大な北海道ではそれ以下の小都市でも地域の中核都市として期待されている場合も多く^{注2)}、都市機能の更新を目的とした第一種市街地再開発事業（以下、再開発事業）を実施している都市が多い。北海道では、これまでに39地区で再開発事業が実施されてきたが、5万人以下の都市（以下、小都市）での施行が7件（17.9%）を占める。これら全てが中核都市ではないが、小都市における事業展開が全国平均の5.2%を大きく上回る点が北海道の特徴である^{注3)}。

著者らは、参考文献1)において、北海道における再開発事業の実態を分析し、小都市での多くの再開発事業が経営困難に陥り、その後に何らかの「公的支援」を受けている実態を明らかにした^{注4)}。

これらの多くが駅前地区等での商業型再開発であるが、一般的には、中心市街地の衰退による購買層の減少と、郊外型大型店舗の増加がその要因とされている。特に、市街地の人口密度が大きく低下し^{注5)}、車社会が定着している北海道の地方都市では、その影響は深刻であろう。しかし、そのみが要因とは考えにくい。

一方、本来的には住民参加の仕掛けが組み込まれている再開発事業は、今後も市街地整備において一定の役割を担っていくことが期待される。従って、こうした状況下において、地方小都市の再開発事業の運営実態を検証することは重要であろう。勿論、個々の事業は固有の条件下で推移しており、詳細分析が必要であることは自明である。しかし、今後の事業展開を展望する上で、一般的に言われ

る上記の2要因について簡易な方法で検証することは意味がある。

そこで本論では、北海道地方小都市における再開発商業施設を対象に、周辺の市街地状況と大型店舗の出店状況の2視点から事業の現状を検証し、今後の再開発事業の可能性を考察する。

1-2 研究の対象（図1）

本論では、①小都市に立地し、②主に食品店を核店舗とする4つの再開発商業施設を分析対象とした。これらは、③広域的には同じ商圏に属しながら、核店舗が営業を継続している「継続店」と、既に閉店した「閉鎖店」が近接して立地している事例である。

以下に略称で示すが、正式な事業地区名および概要は表2に示した。また、以下の人口は平成17年の国勢調査データである。

まず、砂川市（20,068人）に立地する<Aa. 砂川継続店>と、隣接する滝川市（45,562人）にある<Ab. 滝川閉鎖店>である。両市よりも人口が多い旭川市と岩見沢市の間に位置するが、滝川市を中心とする<A滝川商圏^{注6)}>を形成している。対象4施設中で、<Ab. 滝川閉鎖店>のみが広域商圏の中核都市に立地する。

次に、芽室町（18,300人）に立地する<Ba. 芽室継続店>と、音更町（42,452人）に立地する<Bb. 音更閉鎖店>である。両町は、道東地域の一大中核都市である帯広市（170,580人）に隣接し、その<B帯広商圏^{注6)}>に属している。

1-3 既往研究

再開発事業の竣工後の実態については、先に示した公的支援の実態に関する研究¹⁾に加え、核店舗撤退後の床状況とその対応の実態を明らかにした研究²⁾、再開発ビルの管理運営問題に関する実態と課題を明らかにした研究³⁾、等があるが、本論のように事業地区

¹⁾ 北海道工業大学空間創造学部建築学科 准教授・博士（工学）
〒006-8585 北海道札幌市手稲区前田7条15丁目4-1)

²⁾ 藤女子大学人間生活学部人間生活学科 教授・工博

³⁾ 北海道工業大学大学院建築工学専攻

¹⁾ Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Hokkaido Institute of Technology, Dr. Eng.

²⁾ Prof., Dept. of Human Life Sciences, Fuji Women's Univ., Dr. Eng.

³⁾ Graduate Student, Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Hokkaido Institute of Technology

の周辺状況から閉店の要因等を考察した研究はない。

2 検証の方法（表1）

小都市における再開発商業施設の現状を検証するために、以下の（2）と（3）の視点を設定した。両者を合わせて「周辺状況」と呼ぶ。各々の「開店時」と「閉店時（または現状）」の比較から、閉店等の要因を考察した。分類等の詳細は、表1に示した。また、これに先立ち、対象施設の概要を把握した。

（1）施設概要

対象施設の立地・再開発事業の経緯・施設構成等に加え、下記の店舗分類と駐車場分類に対応する店舗面積と駐車台数等を把握した。これは、『日本の都市再開発^{5) 6)}』を基礎資料とした。

また、平成20年1月に実施したアンケート調査^{7) 8)}により、同時点での営業継続または閉店の実態を把握した。

（2）市街地状況

対象施設が主に食料品店であることから、購買人口の推移を把握するために、主に国勢調査データを用いた下記の指標を設定した。
○全市人口：当該自治体の性格（成長都市・衰退都市など）を大掴みするための指標であり、再開発事業が各々の推移における如何なる状況で都市計画決定し、開店したか等を把握した。

○人口集中地区人口（以下、DID人口）：小都市である4自治体では、一部を除いて対象施設から概ね半径3km以内でDIDを構成している。下記の一次商圏の購買人口を想定した指標である。

○1km圏人口：核店舗が主に食料品店であることから、車以外での利用が多いことを想定し、対象施設から半径1km圏内を徒歩・自転車圏と仮定した上で、その購買人口の推移を把握した。

（3）出店状況

『全国大型小売店総覧⁷⁾』を用いて、対象施設周辺での分布状況を分析した⁸⁾。一次・二次・三次商圏を設定し⁹⁾、圏内にある店舗面積1000㎡以上の「大型店舗」を対象に、下記の2指標を設けた。特に、競合する食料品取扱店を「食品店」として注目した。

○店舗面積：商圏内での店舗面積の合計である。分析では、〈A小店〉から〈D極大店〉までに4分し、「店舗分類」とした。

○駐車台数：同様に、商圏内での駐車台数の合計である。〈a型〉から〈f型〉に分類し、「駐車場分類」とした。

3 対象施設の概要と周辺状況（表2～4）

本章では、対象施設毎に、前章で示した（1）～（3）を把握した。

なお、DID人口・1km圏人口は国勢調査実施年で把握しているため、開店年・閉店年（または現状）のデータは、それに近い年の数値を用いた。また、「二次商圏」は一次商圏を除いた範囲を示し、同様に「三次商圏」は二次商圏までを除いた範囲を示す。さらに、昭和・平成をそれぞれS・Hに略して記した。

3-1 〈Aa. 砂川継続店〉の概要と周辺状況

（1）施設概要

JR砂川駅から約500m離れた商店街に立地する。個人施行によりH13に開店した。延床面積は7168㎡であり、〈Bb. 音更閉鎖店〉に次いで小さい。その内、83.5%が商業床である。核店舗は従前より同地で営業していた地元食料品スーパーであり、権利床を取得して出店した。店舗面積は3941㎡であり、現在も営業を継続している。

特徴は、事業地区内の1893㎡の土地を市が保留床として取得して、商店街を対象とした市営の屋外平面駐車場（168台）を整備した点であり、事業推進の円滑化と竣工後の負担軽減を図った。

本論における店舗・駐車場分類では、〈B-b型〉店に該当する。

（2）市街地状況

同施設が立地する砂川市は、後述の滝川市の南側に隣接する。開店年人口（20361人）は、芽室町に次いで少ない。また、全市人口・DID人口ともに減少傾向が続く中で事業が実施された。H17のDID人口は4都市中で最低であり、その密度は1906人/㎢まで低下している。これは音更町の半数以下である。1km圏人口も最も低く（H17：5568人）、その人口密度は1773人/㎢である。

（3）出店状況

三次商圏までの大型店舗は〈Bb. 音更閉鎖店〉に次いで多いが、一次・二次商圏内には競合店が少なく上に減少している。

一次・二次商圏の開店時状況は3店・8965㎡である。全て一次商圏内にあり、当該施設と同規模の〈B中店〉である。現状は3店・8697㎡であり、店舗面積は4事例中では唯一減少している。1店舗に入れ替えがあるが、〈C大店〉や〈D極大店〉の出店はない。駐車場は、開店時の437台から512台に微増しているが、現状の3店舗は何れも〈b型〉であり、駐車場規模は地域最大である。

また、開店時の3店は全て競合する食品店であったが、現状は2店・6215㎡・387台に減少している。いずれも当該施設と同等の〈B-b型〉店である。なお、隣接していた〈B-a型〉店（H1に開店）が、当該施設が開店した2年後（H15）にその影響を受けて閉店した。

三次商圏には、〈Ab. 滝川閉鎖店〉の一次商圏にある多くの店舗を含み、開店時には17店・54870㎡が立地していた。〈C大店〉以

図1 対象施設の分布

表1 検証の視点

分析時点		開店年	閉店年（閉鎖店） 現状（継続店）
市街地 状況 国調データ	全市人口	当該自治体の性格把握	
	DID人口	一次商圏（下記）の購買人口を想定	
	1km圏人口	「徒歩・自転車圏」の購買人口を想定	
出店状況 全国大型 小売店総覧	店舗面積	●分析対象 下記の商圏内に立地する店舗 面積が1000㎡以上の大型店舗 ※食品店 大型店舗中の食料品取扱店	
	駐車台数	<商圏の設定> 対象施設からの距離（半径） 一次商圏：3km未満 二次商圏：3km以上5km未満 三次商圏：5km以上10km未満	
		A小店：1000㎡以上2000㎡未満 B中店：2000㎡以上5000㎡未満 C大店：5000㎡以上10000㎡未満 D極大店：10000㎡以上	
		a型：100台未満 b型：100台以上200台未満 c型：200台以上500台未満 d型：500台以上1000台未満 e型：1000台以上、f型：不明	

上が4店あった。現状は18店・68005㎡であり、店舗面積は124％に増加している。また、開店時駐車台数は2571台であり、3店は当該施設を上回る<c,e型>である。現状台数は3924台である。

食品店は、開店時が8店・36621㎡、1952台、現状が8店・47681㎡、3089台であり、10000㎡・1000台以上の増加が見られる。

3-2 <Ab. 滝川閉鎖店>の概要と周辺状況

(1) 施設概要

JR 滝川駅の駅前広場に面し、駅前商店街の一面を構成する。組合施行によりS61に開店した。施設規模は最大であり、地下1階地上4階建て延床面積は24072㎡である。94.2％が商業床であるが、27の個店があり、核店舗面積は7361㎡である。全国区の手チェーンストアがテナントとして入居し、地下階で食料品、地上階で衣料品等を販売した。上層階と屋上に235台の自走式駐車場があり、<D-c型>店に該当する。

H15に上記の核テナントが経営不振で撤退し、現在は権利者法人が個店中心の専門店街ビルとして運営している^{注10)}。

(2) 市街地状況

滝川市の開店年人口は49691人であり、4都市中で最大である。しかし、S60をピークに減少に転じた^{注11)}。同事業は、まだ増加傾向にあったS55に都市計画決定され、ピーク後のS61に開店している。DID人口は最も多いが、開店時には開店時から18.4％減少し、同人口密度も3892人／km²から3043人／km²に低下した。1km圏人口(H17:7859人)も4都市の中では比較的高く、後述の<Ba. 芽室継続店>と同等であるが、開店時から20.3％の減少である。

(3) 出店状況

開店時には既に一次商圏に多くの大型店舗が立地していたが、閉店までには店舗面積が3倍以上に増加した。

一次・二次商圏の状況を見ると、開店時には8店・15771㎡が立

地していた。一次商圏に7店・14284㎡が集中していたが、5店は<A小店>であった。閉店時には16店・47367㎡となり、店舗面積は3倍に増加した。特に、一次商圏には<D極大店>も出店され、15店・43534㎡となった。店舗面積増加率は4事例中で最大である。また、開店時8店の駐車台数は386台であり、5店は<a型>店であった。しかし、閉店時には約7倍の2718台に増加した。これには、当該施設よりも大規模な<d,e型>店を2店含んでいる。

食品店は3店・8749㎡・120台から7店・30454㎡・2217台となり、店舗面積は約3.5倍、駐車台数は約18.5倍に増加している。

三次商圏を見ると、開店時には<A小店>が1店・1050㎡のみであったが、5店・15388㎡に増加した。これには<Aa. 砂川継続店>も含まれるが、全て小規模な<B-b型>店である。また、閉店時の駐車台数は730台であるが、同様に<a,b型>であり、当該施設より大規模な駐車場は無い。

食品店は、1店から4店・12906㎡・605台に増加している。

3-3 <Ba. 芽室継続店>の概要と周辺状況

(1) 施設概要

JR 芽室駅前に立地し、同事業で駅前広場も一体的に整備された。個人施行によりH10に開店した。地上4階建て延床面積は8754㎡である。多目的ホール等の公共施設が43.5％を占める複合施設であり、商業床は48.3％である。核店舗は、地元の食料品スーパーが床を取得して出店した。店舗面積は2480㎡であり、現在も営業を継続している。駐車台数は、屋外駐車場と自走式屋内駐車場の計234台である。前者は、町が権利床を取得せずに敷地を取得したものであり、後者を含めた公共施設床は町が権利者増床の形で取得して事業推進を支援した。<B-c型>店に該当する。

(2) 市街地状況

芽室町は帯広市の西側に隣接する。開店年人口(17526人)は最

表2 分析対象施設の概要

広域商圏		A. 滝川商圏<滝川市>		B. 帯広商圏<帯広市>	
事業地区名<略称>		東1南1地区<Aa. 砂川継続店>	滝川駅前地区<Ab. 滝川閉鎖店>	芽室駅前地区<Ba. 芽室継続店>	音更六新地区<Bb. 音更閉鎖店>
事業概要	所在都市	砂川市	滝川市	芽室町	音更町
	広域商圏内の都市の位置づけ	周辺都市	中核都市	周辺都市	周辺都市
	立地概要	非駅前型 JR 砂川駅から約500m離れた国道12号沿いの商店街の一角に立地。	駅前型 JR 滝川駅の駅前広場に面し、駅前商店街の一角に立地。	駅前型 JR 芽室駅に接して立地し、駅前広場整備部分を含めて事業地区を構成。	非駅前型(旧駅前型) JR 虎縁後に中心市街地の旧音更駅前で実施。市街地が帯広方面に南進している。
	施行形態等	個人施行、権利者:12人(残留率:33.3%)	組合施行、87人(80.5%)	個人施行、16人(31.3%)	個人施行、19人(0.0%)
	総事業費	1,580百万円(補助率:36.8%)	4,292百万円(12.7%)	2,481百万円(30.4%)	2,251百万円(30.9%)
	施設規模				
	地区面積	9,034㎡	10,144㎡	9,977㎡	9,650㎡
	敷地面積	6,781㎡	7,053㎡	5,479㎡	6,094㎡
	延床面積等	7,168㎡(地上2階)	24,072㎡(地下1階、地上4階)	8,754㎡(地上4階)	6,418㎡
	商業	6,114㎡(83.5%)	22,676㎡(94.2%)	4,228㎡(48.3%)	1,560㎡(24.3%)
	住宅	237㎡(3.3%)	0㎡(0.0%)	0㎡(0.0%)	2,067㎡(32.2%)
	公共	0㎡(0.0%)	949㎡(3.9%)	3,808㎡(43.5%)	2,118㎡(33.0%)
	用途構成	町営屋外駐車場(町が事業地区内の1893㎡の土地を取得)	多目的ホール	多目的ホール(研修室・結婚式場) 駐車場(屋外+2~4階屋内)	図書館・集会所・子育て支援センター・公営住宅
	他	939㎡(13.1%)	433㎡(1.8%)	744㎡(8.5%)	674㎡(10.5%)
事業経緯	都市計画決定	2000(H12)年12月	1980(S55)年11月	1997(H9)年8月	1999(H11)年10月
	事業認可	2000(H12)年12月	1981(S56)年4月	1997(H9)年11月	1999(H11)年12月
	権利変換認可	2000(H12)年12月	1985(S60)年8月	1998(H10)年2月	2000(H12)年2月
	工事完了公告	2001(H13)年5月	1986(S61)年9月	1998(H10)年10月	2000(H12)年11月(店舗棟)
	開店年	2001(H13)年5月	1986(S61)年10月	1998(H10)年11月	2000(H12)年12月
	閉店年	(営業継続)	2003(H15)年8月	(営業継続)	2006(H18)年10月(核店舗)
商業施設等の状況	店舗面積(合計)	4,177㎡	10,000㎡	2,480㎡	925㎡
	核店舗	開店時	店舗面積:3,941㎡ 地元の食料品スーパー	同左:1,254㎡ 地元の食料品スーパー	同左:約500㎡ 地元の食料品スーパー
		現在	変化なし	変化なし	破綻し、その後空店舗
	個店	開店時	6店	8店	3店
		現在	変化なし	7店舗(1店舗が空店舗)	全部で空店舗
	駐車台数	168台	235台	234台	90台

※「事業概要」欄は、主に「日本の都市再開発(参考文献5,6)」掲載データによる。

※「商業施設等の状況」欄と「閉店年」は、2008年1月に実施した所在自治体担当者へのアンケート調査による。

少であるが、微増傾向が続いている。DID 人口は 12367 人（H17）と少ないが、＜Aa. 砂川継続店＞とは異なり、年々増加している。その人口密度も H7 以降は増加に転じた。同事業は、その直後の H9 に都市計画決定された。1 km 圏人口は、滝川市と同等の 7881 人（H17）であり、砂川市と音更町を大きく上回る。

(3) 出店状況

三次商圏までの大型店舗数は少なく、店舗面積も最も少ない。特に一次商圏での競合店舗が 4 事例中で最少である。

一次・二次商圏の状況は以下である。まず、開店時には、当該施設から 1.5 km の距離に＜B 中店＞が 1 店・3404 m²のみ立地していた。これは現在も営業している。その後に＜A 小売＞が 1 店が開店し、現状は 2 店・4766 m²に増加した。増加率は大きい、地域の店舗面積自体は最も少ない。駐車台数は、＜a 型＞が 1 店増加したことで、400 台（開店時）から 450 台に微増している。

なお、上記の 2 店は何れも当該施設と競合する食品店である。三次商圏には、帯広市内の大型店舗が含まれ、開店時には 10 店・39593 m²が立地していた。当該施設より大きい＜C 大店＞と＜D 極大店＞が各 1 店あった。現在も店舗数は変わらないが、＜B 中店＞が閉店して＜C 大店＞が出店したため、店舗面積は 44899 m²に増加した。開店時駐車台数は 1595 台であり、3 店は＜c 型＞以上である。現状は 2000 台に増加している。

食品店は、開店時の 7 店・29428 m²・1545 台から 8 店・39374 m²・1898 台となり、約 10000 m²の大幅な増加が見られる。

3-4 ＜Bb. 音更閉鎖店＞の概要と周辺状況

(1) 施設概要

廃線前の旧 JR 音更駅前に立地し、個人施行により H12 に竣工し

た。施設規模は最小であり、地上 3 階建て延床面積は 6,418 m²である。公営住宅床（別棟）が 33.0%を占め、図書館等の公共施設床（24.3%）がこれに次ぐ。これと合築された商業床は 24.3%（1560 m²）であり、4 つの個店が出店した。店舗面積は合計で 925 m²であるが、これらの半分以上を占める核店舗として、地元の食料品スーパーがテナントとして入居した。90 台の屋外駐車場がある。店舗面積は、本論での店舗分類に該当しないが、ここでは＜A'-a 型＞店とする。

H18 に食料品スーパーが破綻し、その後、保留床を取得した協同組合も破綻した。H20 の調査時点で、4 店舗とも閉鎖されている。

(2) 市街地状況

帯広市の北側に隣接する音更町では全市人口が急増しており、開店時（39201 人）から閉店までに 11.4%増加した。DID は 2 地区に分かれ、帯広市に近い南側地区で人口増加が著しい。事業地区がある北側地区では、廃線の影響もあって微増に止まる注 12)。1 km 圏はほぼ北側 DID に該当するが、開店以降にその人口は若干減少している。閉店時には 6978 人（H17）となり、滝川市と芽室町を下回る。

(3) 出店状況

帯広市の駅前商業地区を含む三次商圏には 4 事例中で最多の大型店舗が立地するが、一次商圏には閉店に至るまで大型店舗は無い。

二次商圏には、開店時に 5 店・30910 m²が立地した。＜D 極大店＞もあり、全て当該施設より大規模である。駐車台数は 1849 台である。3 店は当該施設の＜a 型＞より大きく、1 店は＜d 型＞である。こうした二次商圏の状況は、閉店時まで変化がなかった。

また、上記の内、2 店・20385 m²・1390 台が食品店である。なお、店舗面積が 1000 m²未満であるが、当該施設から約 300m の距離に H9 に開店した地元食料品スーパーが立地し、現在も営業している。

表 3 市街地状況と再開発事業の関係

事業地区名（略称）	＜Aa. 砂川継続店＞				＜Ab. 滝川閉鎖店＞				＜Ba. 芽室継続店＞				＜Bb. 音更閉鎖店＞			
所在自治体名	砂川市				滝川市				芽室町				音更町			
市街地の特徴	滝川市の南側に隣接。周辺の旧産炭都市の衰退に伴って、人口が漸減している。DID人口も減少しており、その人口密度は2000人を下回る。1km圏人口も4都市中で最低である。				S56の石勝線（千歳-清水）開通以前は、札幌と道東をつなぐターミナル駅として機能したが、その後は人口は減少が続く。駅前の対象施設を中心とした1km圏人口はそれ以前から減少傾向が進行していた。				帯広市の西側に隣接。全市人口は微増傾向が続いている。DIDは面積の増加とともにその人口も増加している。同町DIDは、駅前の対象施設を中心とした1km圏にほぼ一致している。				帯広市の北側に隣接。S62にJRが廃線したが、同市の衛星都市として人口が増加。DIDは2つあり、帯広市に近い南側のDIDで特に人口増加が著しい。事業地区は、駅舎を失った北側DIDに立地する。			
開店年全市人口	20,361（H13）				49,691（S61）				17,526（H10）				39,201（H12）			
閉店年等全市人口	現状：19,763（H19）＜0.971＞				閉店年：48,425（H15）＜0.975＞				現状：19,239（H19）＜1.098＞				閉店年：43,787（H18）＜1.117＞			
（万人）																
	S50	H7	H12	H17	S50	S55	S60	H17	S50	H7	H12	H17	S50	H7	H12	H17
◆：全市人口	26,023	21,722	21,072	20,068	50,090	51,192	52,004	45,562	15,845	16,604	17,586	18,300	26,933	37,528	39,201	42,452
●：DID人口	15,698	11,579	10,968	10,100	35,473	39,495	41,251	33,564	5,702	9,308	11,520	12,367	5,752	24,023	26,192	27,447
■：1km圏人口	8,285	6,011	5,949	5,568	—	10,867	9,860	7,859	5,253	6,714	7,733	7,881	4,311	6,703	7,205	6,978
○：DID人口密度	3,078	2,105	2,016	1,906	4,668	3,989	3,892	3,043	4,752	2,659	3,130	3,229	4,793	3,875	3,962	3,888
□：1km圏人口密度	2,639	1,914	1,895	1,773	—	3,461	3,140	2,503	1,673	2,138	2,463	2,510	1,373	2,135	2,295	2,222
DID面積（km ² ）	5.1	5.5	5.4	5.3	7.6	9.9	10.6	11.0	1.2	3.5	3.7	3.8	1.2	6.2	6.6	7.1

※上段の開店年・閉店年人口は住民基本台帳データによる。下段の表は、「国勢調査」のデータを用いた。ただし、＜Bb. 音更閉鎖店＞の 1 km 圏人口は「行政区別人口集計表」による。
※ 1 km 圏人口は「町丁字別等人口」を用い、半径 1 km ラインにまたがる場合は面積案分して算出した。

表4 対象施設周辺の大型店舗の出店状況

対象施設名	<Aa. 砂川継続店>						<Ab. 滝川閉鎖店>						<Ba. 芽室継続店>						<Bb. 音更閉鎖店>					
施設概要	2001 (H13) 年5月／継続						1986年 (S61) 10月／2003 (H15) 年08月						1998 (H10) 年10月／継続						2000 (H10) 年12月／2006 (H18) 年10月					
	3,941㎡						10,000㎡						2,480㎡						925㎡					
	168台 <B-b型>店						235台 <D-c型>店						234台 <B-c型>店						90台 <A-a型>店					
大型店舗分布図	●開店時						●開店時						●開店時						●開店時					
	※下図の網掛け部分は対象施設が該当する分類						※下図の網掛け部分は対象施設が該当する分類						※下図の網掛け部分は対象施設が該当する分類						※下図の網掛け部分は対象施設が該当する分類					
	N 1km						N 1km						N 1km						N 1km					
	駐車場分類						駐車場分類						駐車場分類						駐車場分類					
	A 5 3						A 4 2						A 1 1						A 3 2					
	B 3 3						B 1 1						B 2 2						B 3 2					
	C 1 1						C 1 1						C 1 1						C 1 2					
	D 1 1						D 1 1						D 1 1						D 1 1					
	●閉店時現在						●閉店時現在						●閉店時現在						●閉店時現在					
	※下図の網掛け部分は対象施設が該当する分類						※下図の網掛け部分は対象施設が該当する分類						※下図の網掛け部分は対象施設が該当する分類						※下図の網掛け部分は対象施設が該当する分類					
	N 1km						N 1km						N 1km						N 1km					
	駐車場分類						駐車場分類						駐車場分類						駐車場分類					
	A 5 2						A 5 2						A 3 1						A 3 1					
	B 2 6						B 3 5						B 2 2						B 4 2					
	C 1 1						C 1 1						C 1 1						C 2 2					
	D 2 1						D 1 1						D 1 1						D 1 1					
店舗面積・駐車台数の推移	全店舗						全店舗						全店舗						全店舗					
	分布図の凡例						分析図の凡例						開店時						開店時／現在					
	☆: 対象施設						一次・二次商業圏						面積						面積					
	店舗分類						店舗面積						駐車台数						駐車台数					
	A: 1000㎡～						面積						一次・二次商業圏						一次・二次商業圏					
	B: 2000㎡～						駐車台数						三次商業圏						三次商業圏					
	C: 5000㎡～						駐車台数						駐車台数						駐車台数					
	D: 10000㎡～						駐車台数						駐車台数						駐車台数					
	a 100台未満						b 100台以上						c 200台以上						d 500台以上					
	e 1000台以上						f 不明						面積						面積					
食品店	開店時						現在						開店時						現在					
	63835						76702						42997						177766					
	3008						4436						1995						6218					
	8965						8697						3404						30910					
	437						512						4766						1849					
	16821						47367						49665						176949					
	15771						2718						2450						7221					
	386						3448						400						30910					
	437						386						450						1849					
	437						437						437						437					
	437						437						437						437					

表5 開店時と閉店時（現状）の周辺状況の変化

		市街地状況			出店状況				増減率
		全市人口	DID人口	1km圏人口	一次・二次商圏		三次商圏		
					店舗面積	駐車台数	店舗面積	駐車台数	
継続店	Aa 砂川
	-2.9%	-7.9%	-6.4%	-3.0% (-30.7%)	(-11.4%)				
	19763人	10100人	5568人	8697㎡	512台	68005㎡	4436台		
Ba 芽室
	+9.8%	+7.4%	+1.9%	+40.0%	+12.5% (+12.5%)	+13.4% (+33.8%)			
	19239人	12367人	7881人	4766㎡	450台	44899㎡	2000台		
閉鎖店	Ab 滝川
	-2.5%	-18.4%	-20.3%	(+348%) +300%	(+1848%) +704%	(+1229%) +1466%			
	48425人	33564人	7859人	47367㎡	2718台	15388㎡	730台	開店時は不明	
Bb 音更
	+11.7%	+4.8%	-3.2%	±0.0% (±0.0%)	±0.0% (-0.2%)	-0.6% (-0.2%)			
	43787人	27447人	6978人	30910㎡	1849台	146039㎡	5372台		

※表中のグラフの黒塗りは、対象施設の営業にマイナス要因と考えられる推移。
 ※各欄の下段の実数は、継続店の場合は現状、閉鎖店の場合は閉鎖年のデータである。但し、DID人口・1km圏人口は閉鎖年に近いH17のデータを用いた。
 ※出店状況欄の括弧内の%は、食品店の推移を示す。

開店時の三次商圏には、＜C 大店（3店）＞と＜D 極大店（4店）＞を含む30店・146856㎡が立地していた。閉店時には微減しており、29店・146039㎡となった。駐車台数は、＜c, d型＞が増加したことから、4369台から5372台に増加している。

食品店も最多であるが、開店時は15店・112465㎡・3983台、閉店時は14店・11247㎡・4806台であり、店舗面積は増加していない。

4 考察とまとめ（表5）

4つの再開発商業施設の営業継続あるいは閉店に至った実態は、「市街地状況」と「出店状況」の視点からみると、以下に整理できる。

まず、＜Ab. 滝川閉鎖店＞は、1km圏人口は減少していたものの、DID人口等が増加する中で都市計画決定された。しかし、開店時には減少に転じており、その後も減少が続いた。一方、開店時は店舗面積や駐車台数において地域一番店であったが、その後に一次商圏内に著しい大型競合店の進出があった。このように、計画時には予想できなかった購買人口の減少という「市街地状況」の変化があり、また、広域商圏の中核都市であることから、「出店状況」でも多くの大型競合店舗の進出があったことで、閉店に至った。

これに対して＜Aa. 砂川継続店＞は、周辺の購買人口が減少する中で計画された。DID人口と1km圏人口は4自治体中で最低である。特に、購買層の多くを占める1km圏の人口密度は2000人/㎢を下回る。その一方で、二次商圏内での大型競合店舗の進出は少ない。厳しい「市街地状況」にありながら、小都市ゆえに二次商圏での「出店状況」に変化がなかった点が、営業継続の一因であろう。さらに、小規模施設ながら食料品に特化したこと、市が駐車場の取得等により経営上の負担軽減を図ったこと等が考えられる。

＜Ba. 芽室継続店＞は、開店時の全市人口は最少であるが、DID人口と共に増加傾向にあった。また、1km圏人口は4自治体中で最多である。一方、一次・二次商圏では店舗面積の増加率は大きい、面積自体は極めて小さい。＜Aa. 砂川継続店＞に比べて「市街地状況」は有利であり、店舗面積が小さい点で「出店状況」も同傾向にある。また、三次商圏の多くの競合店の影響が見られないこと、駐車場の取得等により町が支援したこと等、共通点が多い。

開店直後に閉店した＜Bb. 音更閉鎖店＞が立地する音更町は、全市人口等が大きく増加する中で事業展開した。小規模食品店にとって、1km圏人口の減少はマイナス要因であろうが、周辺での大型店舗の増加がなく、他と比較しても周辺状況が悪化したとは言えない。近接する小規模競合店が営業を継続している事実もあり、小規模ながら複合再開発を模索した結果、商業施設としての規模や業態の選択等において、的確さを欠く事業計画となったことが閉店の一因と考えられる。

こうして見ると、＜Ab. 滝川閉鎖店＞は広く指摘されている「中心市街地の衰退と大型店舗の進出」による閉店であろう。しかし、＜Bb. 音更閉鎖店＞では周辺状況の変化は小さく、再開発商業施設の不振の要因は一律ではない。また、＜Aa. 砂川継続店＞は、より小規模な自治体において市街地状況が厳しい中で営業を継続している。これらから、競合店の出店状況を考慮しつつ、日常買い回り品の販売に特化する等、身の丈にあった事業計画を模索することで、今後とも地方小都市の一つの活性化手法として再開発事業を位置づけていけると考える。

注

- 注1 北海道では「平成の大合併」が進んでおらず、212自治体から180自治体への再編に止まる。5万人以上の都市数も増加していない。
- 注2 著者らがH14に実施した調査では、北海道内には周辺の自治体から中核都市と目されている自治体が31あるが、19自治体は5万人未満である。
- 注3 「日本の都市再開発（市街地再開発協会）」の第1～6集に掲載された597事業地区を分析対象とし、全国平均は北海道を除いた数値である。
- 注4 札幌市での実施を除く22事業地区の内、9地区において核店舗が撤退する等の経営不振・破綻がみられ、6地区で多様な公的支援を実施している。
- 注5 S35からH12までの40年間のDID人口密度の推移を見ると、全国平均が10,563人/㎢から6,647人/㎢への減少であるのに対し（減少率0.63）、北海道では9,054人/㎢から5,171人/㎢に減少している（減少率0.57）。
- 注6 参考文献4）では、「他の市町村で購買する割合」が10%以上の場合を示すことで商圏を明らかにしている。滝川市の場合、隣接する3市4町と商圏を構成している。帯広市の場合は、16町2村である。
- 注7 地方都市で実施された上記22事業地区を対象に、自治体担当者に対して、核店舗や個店等の営業実態（継続あるいは撤退等）を中心に調査した。
- 注8 閉鎖店の場合は、開店年・閉店年の翌年の「全国大型小売店総覧」を用いることで開店時から閉店時までの閉店情報も把握した。同様に、継続店に関しては参考文献7）によりH20現在のデータを用いた。
- 注9 一次商圏は自宅から10分以内の範囲を想定し、車による半径3kmとした。同様に、二次商圏は20分以内、三次商圏は30分以内を想定した。
- 注10 核テナントの撤退後に所有は権利者法人から整理回収機構に移り、権利者法人が運営主体となっている。
- 注11 滝川駅は札幌と道東地域をつなぐターミナル駅であったが、S56の石勝線（千歳-清水間）開通によってその機能を失い、人口減少が始まった。
- 注12 S62に土幌線が廃線となり、音更駅も廃止された。

参考文献

- 1) 濱谷雅弘、大垣尚明、久保勝裕、常見将広：北海道地方都市の市街地再開発事業における公共支援の動向に関する研究、日本建築学会計画系論文集第633号、pp2379-2387、2008.11
- 2) 早乙女祐基、中井検裕、中西正彦：再開発事業地区の核店舗撤退後の床状況とその対応に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集第38-3号、pp265-270、2003.11
- 3) 福原裕治、土井幸平：事業完了後の再開発ビルの管理運営問題に関する実態と課題、日本都市計画学会都市計画論文集第37号、pp613-618、2002.11
- 4) 北海道市町村合併推進構想、北海道、2006
- 5) 日本の都市再開発第3集、全国市街地再開発協会、1990
- 6) 日本の都市再開発第6集、全国市街地再開発協会、2005
- 7) 全国大型小売店総覧2009、(株) 東洋経済新報社、2008

[2009年6月19日原稿受理 2009年11月9日採用決定]