

上田市中央商店街松尾町における商業機能の変容

黄 璐・李 萱・季 瑛琦・松原 咲樹

本研究は、長野県上田市の中央商店街松尾町を事例として、地方都市における中心商店街の取り組みの分析を通して、新規店舗の開設と商店街活性化の方策による新旧経営者の経営意識の違いを明らかにした。上田市中心市街地では、立地の優位性、創業を支援する行政施策が奏功して、①タピオカ店や小規模レストランなどの新たな業態の飲食店、②美容室・理容室関連のサービス店が開業した。それらの店舗では若い経営者が、開業以前の就業経験に裏打ちされた周到な開業計画や高い経営意欲のもと、新たな商品・サービスを提供している。その結果、既存店舗の高齢経営者にみられる消極的な経営意欲と異なり、若い年齢層の顧客を掘り起こす新規店舗の若い経営者の活躍により、中心市街地における商業機能の維持に寄与しつつある。しかし、商店街全体としての活動の再活発化の動きはなかなかみられないことも現状である。今後、商店街の再編に向けた動きを活性化させるためには、商店街としての存在意義の再検討が求められている。

キーワード：中心市街地、商業機能、新規店舗、経営意識、長野県上田市

I はじめに

I-1 問題の所在

近年、日本の地方都市における中心市街地の空洞化は大きな社会問題となっている。特に、郊外地域への人口移動とモータリゼーションの進展に伴い、利便性が高い幹線道路沿いに商業集積が形成され、大規模駐車場を備えた大型ショッピングセンターなどの郊外立地を促した（五十嵐，1996）。その結果、中心市街地の商店街では来街者が減少し、経営者の高齢化や後継者不足も相まって、店舗の閉店が相次ぎ、いわゆる「シャッター通り」が形成され、街の活気が失われている（安倉，2007）。

このような状況下で、1998年にはまちづくり3法¹⁾が制定され、行政や既存の商店街組織に加え、TMO²⁾や地域住民による組織等の協同のもとで中心市街地の活性化が模索されるようになった（田村，1999）。商店街の活性化とその取り組みに関して多くの研究が蓄積されてきた。例えば、

岩間ほか（2004）は、古河市を事例として、中心商店街における商店主が閉店後も土地を所有し続けたことによって、新規店舗の出店が困難であったことを示した。また、橋田ほか（2107）は、岡山市の表町商店街を事例として、商店街の現状と活性化の取り組みを明らかにした上で、変化する顧客のニーズに対応した個店の経営努力および商店街組織と個店との連携を商店街全体に広げていくことが必要であることを指摘したが、個店の意識改革とその取り組みについては課題を残した。

一方、福井ほか（2016）は、長野県佐久市を事例として、中心商店街における新規店舗の開設と新規事業の創出により、商店街が商業的・社会的機能の集約地として地域住民に貢献する新たな役割を再構成する傾向があることを指摘した。

また、中心商店街の経営者の意識に関する研究は、以下のものが挙げられる。五十嵐（1996）は、富山市の中心商店街を事例として、地域の空間的な構造変化と経営に対する意識などの人的な側面を総合的に把握しながら事業を進めることがより

必要になってくると指摘した。新名ほか(2006)は、茂原市の中心商店街を事例として、商店街サービスの提供者である商店および商店街、行政とサービス受容者である消費者との間に存在する。中心商店街活性化に関する問題意識の相違を明らかにした上で、各主体間でのコンセンサスの形成が困難であることを示した。

こうした中心商店街の活性化を図ろうとする取り組みに関する研究からみると、中心商店街の活性化に向けた現状を把握するためには、中心市街地全体の変容を把握すると共に、個々の店舗経営に着目することが重要であると指摘できる。従来の研究には、商店街における商業機能の変容過程に踏み込んで分析が多いものの、経営者の意識の視点にまで分析を広げた研究例は管見の限り少数である。

本研究では長野県上田市を対象に、上田市中心商店街における店舗全数調査を行い、両視点を盛り込んだ分析が可能である。そこで、本研究は、上田市中心商店街における商業機能の変容過程を明らかにし、商店街が変容する中で個々の新旧店舗の経営者にいかなる意識の違いがあるかを検討することを目的とする。

具体的には、まず、大型小売店舗の立地、消費者の購買行動、中心市街地の形成過程から上田市全体の商業機能を明らかにした。次に、事例商店街を設定し、対象商店街における業種形成の変化や個々の商店の対応について分析し、商店街における商業機能の変容要因について考察した。また、事例商店街における新規開業店舗と既存店舗におけるそれぞれの経営者の意識の違いを分析した。

研究対象地域である上田市は、長野県の東北部に位置し、北側には菅平高原、南側には美ヶ原高原が広がる盆地に位置しており、千曲川が東西方向で市域を横断するように流れている。JR東日本の北陸新幹線、しなの鉄道及び上田電鉄が乗り入れる上田駅は上田市の中心部に位置している。また、上信越自動車道、国道18号が市内を東西に横断し、国道141号が南北に縦走している。人口は2020年10月現在152,780である。

調査方法は次の通りである。2019年10月と2020年10月に、商店街組織の理事を含む松尾町商店街内の各店舗経営者に対する聞き取り調査を行った。行政からは空き店舗対策事業の内容と新規事業の開設とその経緯を聞き取り、新旧店舗経営者からは店舗経営の基本情報や経営上の特徴について聞き取りを行った。これらに並行して、各種資料を収集した。

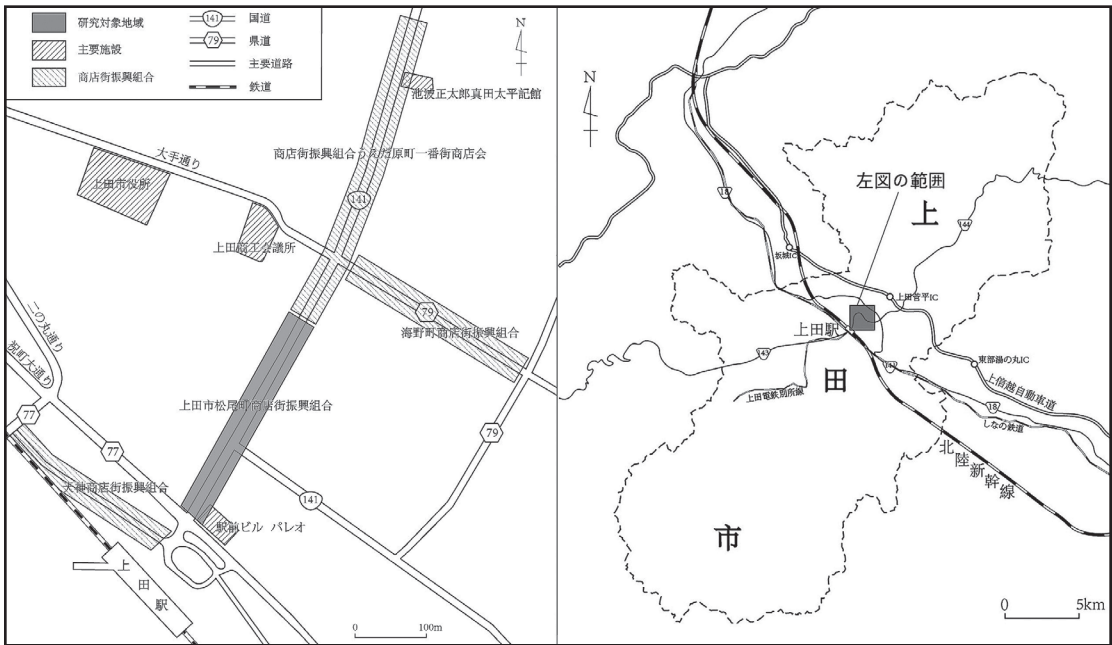
I-2 調査対象地域

「上田市中心市街地活性化基本計画」³⁾(2015(平成27)年)によれば、上田地域の歴史は古く、奈良時代には信濃国で最初の国府が置かれた地だと考えられている。戦国時代の1583(天正11)年、真田昌幸によって上田城が築かれてから、城下町として発達が始まり、上田は政治・文化の中心、物資の集散地として、東信における商業の中心都市になった。江戸時代になって松代に転封された真田氏から、仙石氏(約84年間)、松平氏(約160年間)と城主が代わる中で形成された城下町が、現在の中心市街地の基礎になっている。しかし、市街地の道路が狭く不便なため、大正から昭和にかけて、道路の整備が進められた。1888(明治21)年に信越本線が一部開通し、上田駅が千曲川の近くに設置されると、既存市街地(商業地)の原町、海野町と駅を直線的に結ぶ道路が作られたため、駅の利用者を見込んで新たな商業集積が生まれ、現在の松尾町が発展してきた(第1図)。さらに、鉄道の出現により、上田市の商業の重心は少しずつ上田駅寄りに移った(上田市誌編さん委員会、2003)。

II 上田市中心市街地における商業の展開

II-1 上田市中心市街地の商業環境

上田の中心市街地は、近世期に上田城の城下町として形成された。上田城を築いた真田氏は、一族の所縁の地から、商人などを移住させ城下に住ませた。それが現在の「海野町」、「原町」の原形となっており、現在の中心市街地の基礎になっ



第1図 研究対象地域（2020年）

ている。

一方、鉄道の出現によって、それまで商業の中心であった木町、柳町等は、徐々にその集積を失い、少しずつ上田駅寄りに商業に重心が移った。諏訪倉庫株式会社編（1986）によれば、その商圏はかつて北上州から諏訪、伊那地方にも及んだとされている。1888（明治21）年、当時の上田町では戸数約2,800戸のうち商家が1,031戸（約37%）を占めていた。1940（昭和15）年呉服屋であった「ほていや」が海野町に移転し、1960（昭和35）年には同地で、当時市内唯一の百貨店として改築して以降（1983（昭和58）年閉店）、イトーヨーカドー（1977（昭和52）年開店）、西友ストア上田店（2009（平成21）年閉店）などの大規模小売店舗が、比較的上田駅に近い場所に開店したもの、結果的にはその流れに沿ったものであると言える。

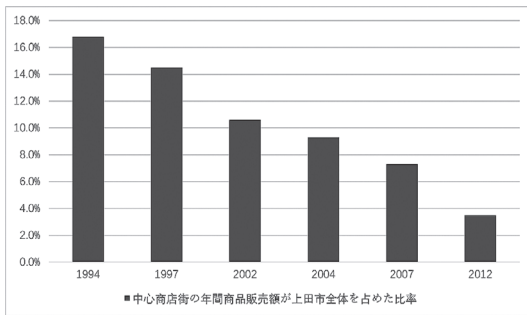
ほていや百貨店の出店以降、昭和30年代後半には、上田ショッピングセンター（1960年）、上田中央ビル（1962年）、上田名店ビル（1963年）が、商業者の共同事業によって続々と誕生し、中央交差点付近は、「中央一番街」として中心商店街の

中でも一番の賑わいを示す場所となったが、40年以上を経過した現在、共同ビルを含め商店街をどのように再構築していくが大きな課題となっている。

Ⅱ-2 中心市街地商業環境の変容

1974（昭和49）年、ユニーが原町に出店した後、大型店の出店が相次ぎ、商店街は活況を極めた。1983（昭和58）年には、ほていや百貨店が、駐車場不足を理由に移転したことを始め、大型店舗は、次第に中心商店街以外の場所に立地するようになり、1988年にはユニーも駐車場不足による客離れのため上田市から撤退した。

現在、上田市中心市街地には、商店街組織である商店街振興組合が4存在する（第1図）。これは旧城下町と駅前地区の町人地に存在しており、代々商店を営んでいる老舗の既存店舗が数多く所属している。かつては、上田市中心市街地における商業の中心は、中央商店街（松尾町）、原町と海野町である。そこで、第2図に平成6年以来上田市中心市街地における小売店舗数と小売業年間



第2図 上田市中心商店街における年間商品販売のシェアの推移

(商業統計により作成)

商品販売額の推移を示した。

まず、上田市（旧4市町村合計）における年間商品販売額は1994（平成6）年がピークとなり、1994（平成6）年から1997（平成9）年までは2,100億円台で概ね横ばいに推移した後、減少傾向を示している。中心市街地では1982（昭和57）年がピークとなっている。その後、2012年までは年々減少している傾向がみられた。特に2012年には、中心市街地の年間商品販売額が上田市全体に占めた比率は1994年の17%からわずかの4%未満な状態に激減した。

中心商店街でのいわゆる大規模小売店舗の出店は概ねこの頃までで、以降は郊外への出店と中心商店街からの撤退・移転が続いた。1994（平成6）年以降は年を追うごとに減少傾向が激しくなっており、平成24年では、平成9年からのわずか15年間で約1/6の販売額となっている（第2図）。また、元々中心市街地（原町、海野町）にあった大規模店舗が複数撤退したことにより、2012（平成24）年の小売店舗数の数値も大幅に減少している。中央商店街（松尾町）、原町、海野町ともに、それぞれの町における小売店舗数の大幅な減少と、年間商品販売額も低下が顕著である。

II-3 上田市中心市街地現在の土地利用状況

上田市中心市街地における機能を明らかにするため、現地調査をもとに第3図に上田市中心市街地の土地利用を示した。上田市中心市街地におけ

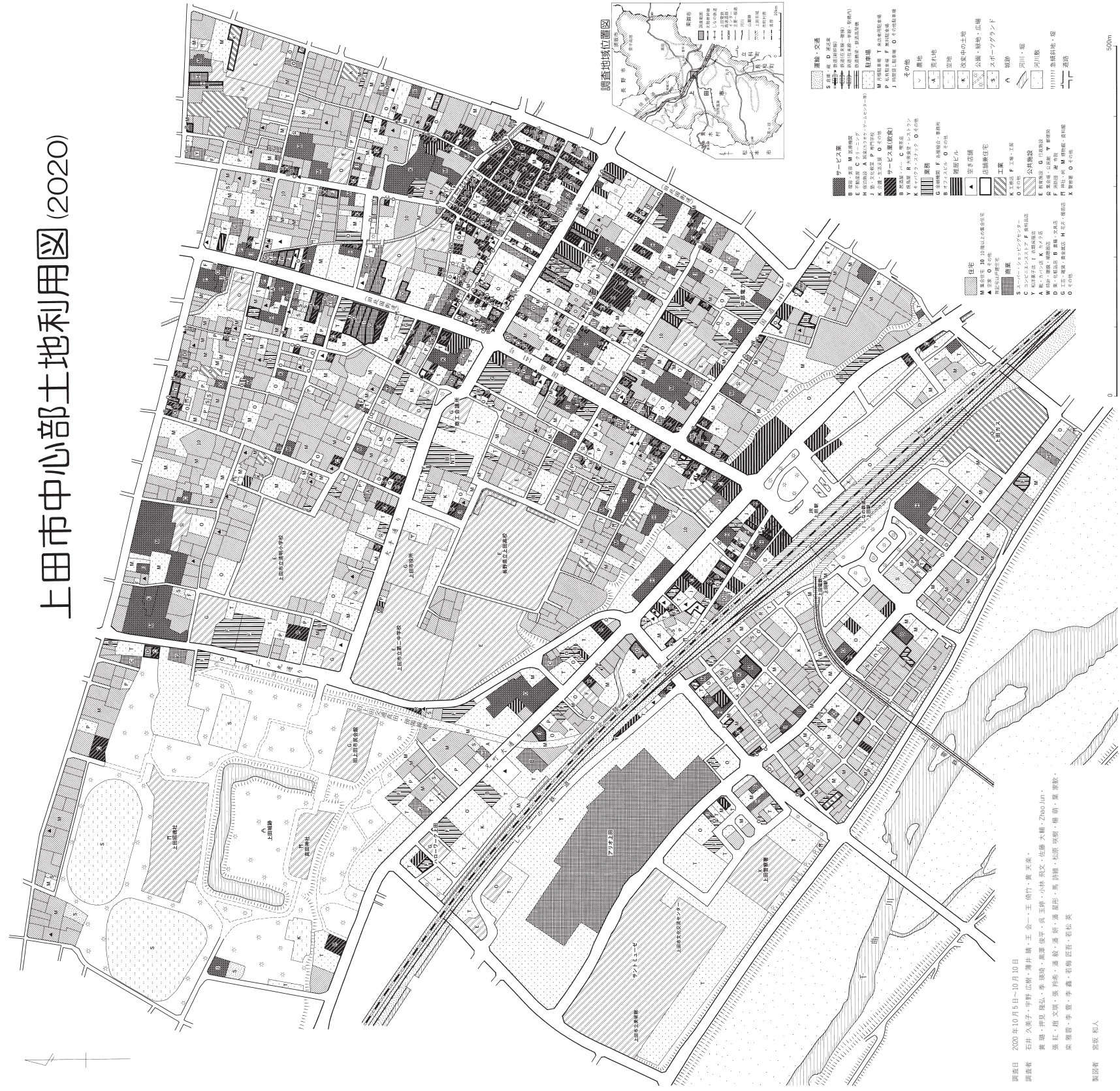
る土地利用の調査を2020年10月5日から10日にかけて実施した。調査人員は院生24名を主体となり、中心市街地の範囲を分割し、それぞれが分担して期間内の任意の時間帯に実施した。こうして得られた結果について土地利用図およびGISデータ作成のための凡例を設定した⁴⁾。

上田市中心市街地における中心地区は、上田城、上田駅前地区、松尾町、海野町、原町、旧北国柳町である。この地区には商業・サービス業機能が多く分布している。特に、商業機能が立地しているのは松尾町、原町および海野町である。1995年～2003年の駅前地区における再開発事業と2009年以降の中心市街地における活性化計画実施の結果、駅前地区、松尾町、原町と海野町には再開発ビル、高層マンションなどが立地し、その中に業務機能・商業機能、住宅機能が入居している。さらに、空き店舗が存在している一方で、再開発に伴って新規に出店した店舗も立地している。

一方、その他の町はサービス業機能が多く分布するものの、上記の三つの町と比較すると、商業機能は少なく、代わりに住宅機能が多いことがわかる。市の玄関口である上田駅前においても、多機能ビルであるパレオが立地しているものの、現地調査の結果によれば、商業機能の集積はあまり見られない（教育施設2ヶ所、事務室4ヶ所、公共施設2ヶ所）。また、旧上田城内である大手通りは、上田市役所、上田市立第二中学校、長野県上田高等学校が立地し、教育・公共機関中心の土地利用となっている。その西側の旧上田城城跡公園には、真田神社と体育施設が立地している。

中心市街地の北側地区である二の丸通り、旧北国街道（柳町以外）、馬場町、横町、鷹匠町には住宅機能が集中している。このうち、馬場町、横町、鷹匠町は、大通り沿いを中心の商業・サービス業店舗が多く立地しているが、裏通りは住宅機能が多い。また、松尾町東側の裏通りには特に住宅機能が密集しており、商業・サービス業機能の立地は他の地区より少ない傾向である。

上田市中心部土地利用図(2020)



第3図 上田市中心部土地利用図(2020)

(現地調査より作成)

Ⅲ 中央商店街松尾町における業種構成の変化

次に、上田市中央商店街松尾町の特徴を考察するため、1988年、1997年、2002年、2012年、2020年の5時点における松尾町の店舗の業種構成の変化を検討する。

Ⅲ-1 松尾町の概要

松尾町は上田市中心市街地の南東に位置し、北は原町、北東は海野町、西は上田城、二の丸通りに接している(写真1)。

松尾町の商店街は、2020年現在55の店舗が存在するが、上田に鉄道が開通した後に誕生したため、城下町時代から存続する海野町と原町と比較すると相対的に歴史は浅い。

当初は新田のあたりに駅を作る予定が、蒸気機関車の煙害を心配した農民らの反対があり、荒地だった今の上田駅の場所に駐車場を定め、急きょ海野町から駐車場まで崖を削って道を通したのが停車場新道であり、古地図からはこの場所が松尾町として改められていることがわかる。現在でも、松尾町の交差点から上田駅にかけては標高差約10mを下る急な坂となっている。

松尾町のフリーペーパー「真田坂」の情報によると、大きな転換期は、昭和40年代頃の道路拡



写真1 駅前複合ビルパレオ

ガラス張りの洗練された8階建ての建物の中に、テナント店舗と事務所などが入っている。

写真の右側は中央商店街松尾町の「入口」である。

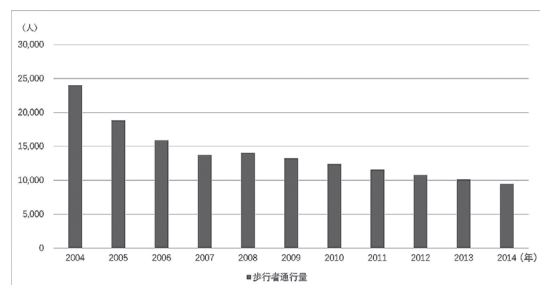
(2020年 黄璐撮影)

張、同47年の全国先駆けたアーケード整備事業が完成した頃であるといえる。この時期に上田市中央通り商店街振興組合が発足し、中央通りのアーケード整備事業が完成した。この30年代後半から40年代は中心商店街繁栄のピークといえ、1969(昭和44)年に上田丸鉋子線が廃止、上田東駅が閉鎖され、自動車が普及、生活スタイルの変化が始まったことで中心商店街の衰退も進んでいくこととなった。1983(昭和58)年にはほていや百貨店がスーパーへと業態を移行し中心部から撤退した。これらの変化を受け、1987(昭和62)年には上田商業21世紀会が発足し、中心商店街の活性化策実行に向けて動き始めたこともあったが、平成に入って塩田のショッピングモールがオープンしたことが、郊外での消費へと移行する契機となった。その後、松尾町のみならず、海野町と原町を含む中心商店街全体の歩行者通行量は大幅に減少した(第4図)⁵⁾。

Ⅲ-2 業種構成の変容

1988年には、駐車場(二ヶ所)と空き店舗(一ヶ所)を除いた74店中、その他小売店5店、衣料品店14店、食料品店8店、文具店5店、家庭用品店、薬局店、理容室・美容室、百貨店が各4店であった。その他小売店は手芸用品、陶器店などを扱う店舗であり、家庭用品店は食器、家具などを扱う店舗である。第5図では松尾町には洋服と和服の衣料品店が多かったことを示したが、その傾向が1988年においても確認される。

1997年の店舗数は71店で、衣料品店9店、食料



第4図 上田市中心商店街の歩行者通行量の推移
(上田市市役所商工課提供資料により作成)

品店9店、その他小売店4店、文具店5店、薬局、飲食店、百貨店が各4店、駐車が1ヶ所である。飲食店4店が新規に参入したものの、衣料品店は1988年以降5店減少し、空き店舗も1988年より増加したため、全体として3店舗減少した。

2002年の店舗数は61店で、衣料品店6店、その他小売店4店、食料品店6店、文具店5店、薬局4店、理髪店・美容室、金融機関、百貨店は各2店、空き店舗3ヶ所と他の業種が数店で構成されている。これらの他に、空き店舗が1997年の7店より4店減少し、住宅が4ヶ所増加した一方で、衣料品店はさらに3店減少して、家庭用品店、百貨店、理髪店・美容室の店舗数も半減したため、2002年の松尾町全体の店舗数は1997年より10店少なくなった。

2012年の店舗数は60店で、衣料品店7店、食料品店5店、文具店4店、飲食店8店、その他小売店、塾・教室、百貨店各2店であった。これらの他に、駅前再開発の結果として、松尾町と接するところで2003年にオープンした複合ビル「パレオ」(写真2)、上田病院に所属の介護所にもサービス業2店、居酒屋1店が入居しており、松尾町全体の店舗数は減少していたが、業種の構成の変化は大きく見られる。



写真2 中央商店街松尾町の景観

約300mの南北通り沿いに複合ビルを除く64店舗が林立している。写真手前は松尾町の入口で、駅前地区と接している。写真奥は、北方向の原町に面し、垂直に通る海野町と接している。

(2020年 黄璐撮影)

2020年(調査時点まで)の店舗数は55店で、飲食店9店、衣料品店6店、食料品店5店、居酒屋6店、理髪店・美容室4店、家庭用品店、金融機関、宿泊施設、塾は各1店で構成されている。松尾町の空き店舗は最大11店になった状況があった一方で、飲食店(新規タピオカ店2店、イタリアンレストラン1店を含め)と居酒屋の店舗数は増加した。

Ⅲ-3 商業機能の変化の特徴

松尾町の1988年代から2020年までの業種構成および商業機能の変化は以下の通りである(第5図)。住宅、空き店舗、駐車場、複合ビル内店舗を除く店舗数は、1988年に73店、2002年56店、2020年50店と1988年から2002年、2002年から2020年にかけて急激に減少した。業種構成からみると、減少が顕著な業種は衣料品店と食料品店である。

2012年までは衣料品店と食料品店が全体に占める割合が高いものの、19.2%を占めていた1988年と比較すると2020年は10.9%と減少傾向にある。食料品店が全体に占める割合は、1988年は11.5%であったが、2020年は9.1%となった。

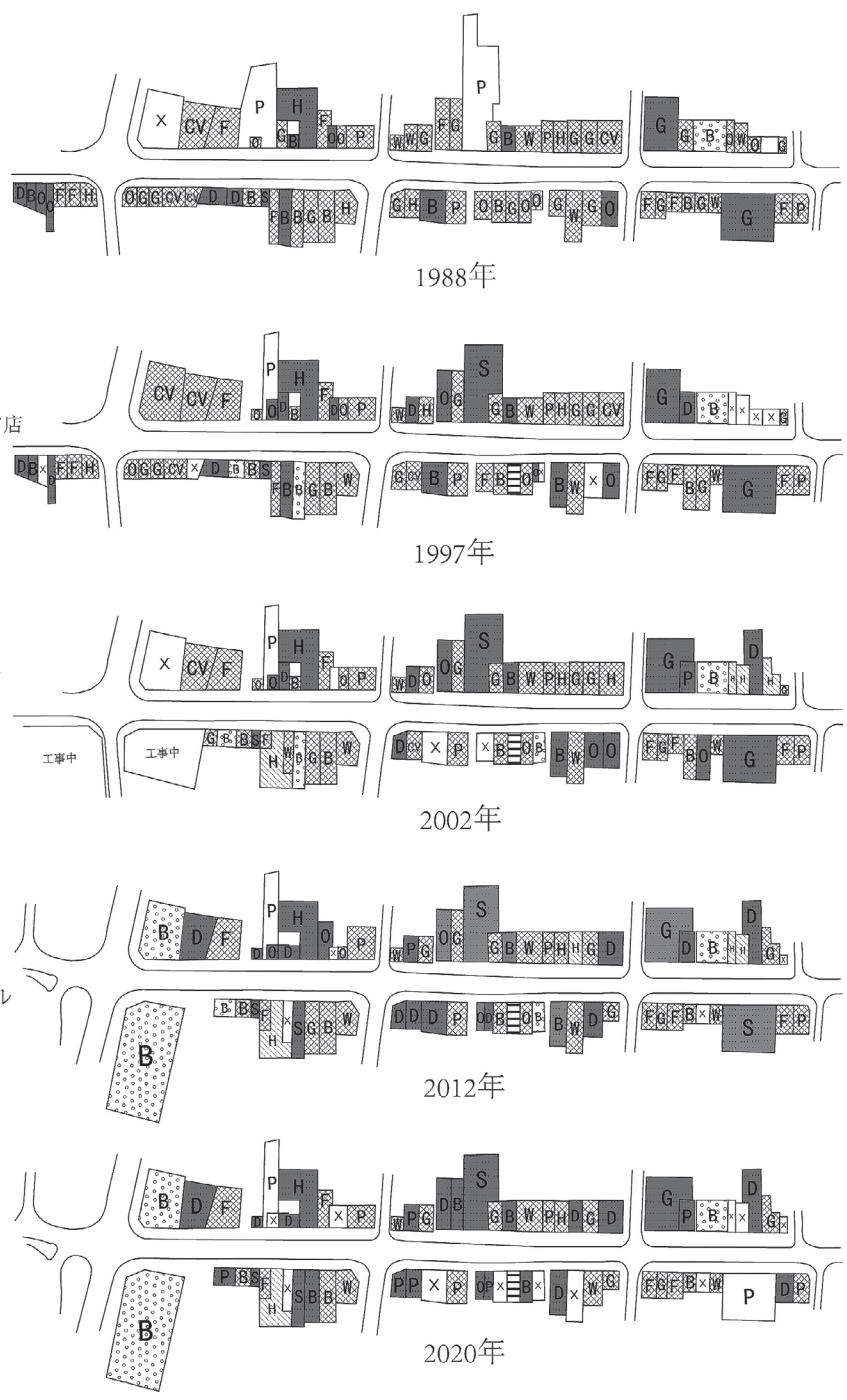
一方、増加傾向にあるのは、飲食店(居酒屋も含む)である。もともと少なかった飲食店は、1988年には0店であったが、2020年には9店まで増加した。さらに、居酒屋類の店も1988年の0店から現在の6店となった。こうして、松尾町全体の飲食店は合計15店があり、全体に占める割合は27.3%である。

また、2009年から2020年まで松尾町商店街の空き店舗数と総店舗数の変化(第1表)をみると、その12年間の総店舗数はあまり変わらなかったが、空き店舗数の変動傾向は相対的に大きかった。その後、2017年にかけて空き店舗数はほぼ一貫して増加傾向にあり、総店舗数に占める空き店舗率は上昇していると言える。表1によれば、2017年～2020年まで空き店舗数は最も多かった11店から9店(調査時点の2020年10月までは実際空き店舗数は6店)に減少し、空き店舗率は下降傾向に転じている。

- 商業
- CV 百貨店・コンビニ
 - P 薬局・化粧品店
 - F 食料品店
 - G 衣料・服飾品店
 - W 時計・カメラ・メガネ
 - B 書籍・文具店・レコード店
 - H 家具・家庭用品店
 - O その他の小売業

- サービス業
- D 飲食店
 - P 居酒屋・パブ・スナック
 - S 塾・教室・専門学校
 - G 金融機関
 - H 宿泊施設
 - B 理容・美容店
 - O その他のサービス業
 - B 複合・オフィス・商業ビル
 - X 空き店舗
 - H 戸建住宅
 - P 駐車場
 - 公共施設
 - その他

0 40m



第5図 中央商店街松尾町における業種構成の変化
 (1988年, 1997年, 2002年, 2012年, 2020年)
 (ゼンリン地図および土地利用調査により作成)

第1表 中央商店街松尾町の空き店舗数と総店舗数の推移（2009年－2020年）

	空き店舗数	総店舗数	空き店舗率
2009.08.27	5	64	7.8%
2010.01.22	6	64	9.4%
2011.06.02	4	65	6.2%
2011.11.14	5	65	7.7%
2012.02.13	6	65	9.2%
2012.06.07	7	65	10.8%
2012.08.20	8	65	12.3%
2013.06.06	6	65	9.2%
2013.08.30	7	65	10.8%
2013.12.03	8	65	12.3%
2014.02.07	9	65	13.8%
2014.05.27	9	64	14.1%
2014.09.01	9	65	13.8%
2015.05.28	10	65	15.4%
2015.10.20	11	65	16.9%
2016.05.30	10	65	15.4%
2017.03.23	8	64	12.5%
2017.05.25	8	63	12.7%
2017.08.25	11	63	17.5%
2018.03.23	10	63	15.9%
2018.10.25	10	64	15.6%
2019.03.25	9	63	14.3%
2019.08.20	8	63	12.7%
2019.10.23	10	63	15.9%
2020.03.23	8	63	12.7%
2020.05.26	8	62	12.9%
2020.08.25	9	63	14.3%

（上田市市役所商工課提供資料により作成）

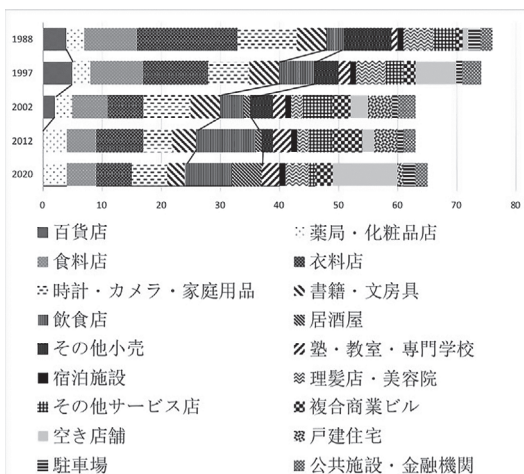
一方、1988年から2020年までの松尾町全体の業種構成比（第6図）を検討してみると、店舗数にあまり変化が見られないのは、サービス業の理髪店・美容室、時計・カメラなどの店である。理髪店・美容室には、最近新規の店も調査から2店あり、店舗数には変化が見られない。時計・カメラなどの店舗は全て経営が維持されている老店舗であり、店舗によっては後継者がいないところもあり、

現在の店舗に引退時には廃業の可能性がある。

松尾町の商業機能の変化の特徴をみると、橋田ほか（2017）が述べたように、変化する顧客のニーズに対応した個店の経営努力や商店街組織と個店との連携強化が、今後の松尾町商店街の維持には欠かせない点である。

IV 中央商店街松尾町における店舗の経営状態

本章では、まず2019年5月と2020年10月に実施した現地調査の結果をもとに、松尾町の各店舗の経営の実態について分析した。次いで、商業環境の変化に対する各店舗の対応を取り上げ、特に、2000年以降に松尾町に出店してきた若い経営者と老店舗経営者の経営意識に着目した。事例とした店舗は、地元住民に開店当時から今も変わらず高齢者に一定の需要がある衣料品店と地元住民だけでなく市街、県外からの観光客にも古くから人気のある食料品店各1店、減少傾向があり、時代の変化により販売戦略が大きく移行しつつあるカメラ屋、過去3年以内に松尾町外部から新規で開店したサービス業の理髪店各1店である。



第6図 中央商店街松尾町における業種構成比の変化

（1988年、1997年、2002年、2012年、2020年）
（ゼンリン地図および土地利用調査により作成）

Ⅳ-1 現在の経営形態の特徴

第2表に、松尾町の店舗構成と経営形態を示した。55店の中22店から回答を得た。

まず開業年代についてみると、1970年以前に開業した店舗が10店、1970年以降に開業した店舗が7店で、そのうち5店は2000年以降の開業であり、さらにそれらのうち2店は2020年に開業した店舗である。経営者が複数代にわたって経営を続けている店舗が11店と半数を占めることから、同一店舗が長年にわたって経営を維持しているケースが多いと言える。経営者年代についてみると、50代～70代の15店と半数以上を占め、30代～40代の6店もある。

営業時間は店舗ごとにばらつきがあるが、9時から開店で18時閉店の店舗が多い。1970年代には8時から20時まで営業する店舗が多かった。こうした営業時間の短縮化は、光熱費の削減といったコスト軽減することと、来店客の減少が主要な原

因である。

定休日は商店によって違いが見られるが、水曜日を休業する店舗が多い。そこで経営者年齢層との関係はあまり見られない。

土地・店舗の所有形態は自己所有である店舗が68%であるが、近年で出店した店舗のうち、調査を行った8店舗については全てが借地・店舗テナントであった。また、開業以来店舗の提供した商品または商店自体の変化がなかった商店は半数以上占める。

後継者を確保できている店舗は7店にとどまり、いずれも現在の経営者が2、3代目以上で古い年代から続く老店舗である。

Ⅳ-2 商業環境の変化に対する各店舗の対応

事例店舗①：カメラ屋

A店はカメラ屋であり、現在、写真撮影やカメラ販売、写真コンテストの開催など、活動は多岐

第2表 中央商店街松尾町の店舗構成と経営状態（2020年）

番号	業種	開業年	経営者年代	営業時間		定休日	所有形態		年代別の変化	後継者の有無
				開店	閉店		土地	店舗		
1	その他小売店	1948年	70代	9:00	18:00	—	自	自	無	無
2	サービス業	大正期間	60代	8:00	19:00	日・祝	自	自	無	有
3	サービス業	2020年	40代	11:00	20:00	月	借	借	以前も美容室	—
4	メガネ店	1972年	70代	9:00	18:00	不定休	自	自	無	無
5	飲食店	2020年	30代	9:00	18:00	水	借	借	以前は食料品店	—
6	サービス業	1940年頃	70代	9:30	17:30	日	自	自	無	有
7	食料品店	—	70代	9:00	18:00	—	自	自	無	無
8	衣料品店	—	60代	10:00	17:00	不定休	自	自	無	無
9	衣料品店	—	40代	10:00	18:30	水	自	自	無	無
10	サービス業	2017年	30代	11:30	18:00	木	借	借	以前も美容室	—
11	その他小売店	1921年	70代	10:00	17:00	火	自	自	無	有
12	その他小売店	明治期間	40代	10:00	19:00	火	自	自	無	有
13	食料品店	大正期間	50代	9:30	18:00	水	自	自	無	無
14	サービス業	1965年	50代	8:30	19:00	第3日曜	借	借	無	有
15	その他小売店	2011年	70代	9:00	17:00	お盆・年末	借	借	移動あり	無
16	サービス業	—	70代	9:00	19:00	祝・年末	自	自	無	—
17	衣料品店	大正期間	50代	9:30	18:00	水	自	自	大正時代は呉服店	無
18	飲食店	2016年	30代	8:30	18:00	木	借	借	—	—
19	サービス業	1999年	50代	10:00	18:30	月	借	借	以前は事務所	無
20	食料品店	大正初期	40代	8:30	17:00	日・祝	自	自	建て替えあり	有
21	衣料品店	—	60代	10:00	17:00	不定休	自	自	かつては飲み屋	無
22	その他小売店	1953年	70代	9:00	17:00	水	自	自	無	有

（聞き取り調査により作成）

に渡っている。1960年代頃に開店した後、店舗移動を2回繰り返した後に現在の松尾町商店街へと1980年頃に移動した。現在の経営者は50歳後半である。現在は新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、写真の印刷需要が減り、客足が減っていることもあり、中古カメラのネット販売を主力の事業として注力している。また上田市交流文化芸術センターサントミュージアにて地域の写真愛好家が自由に参加できる公募作品展の開催を行ったり、紅葉の美しい各地での撮影会の開催など、地元住民同士が繋がる機会を定期的に提供している。

事例店舗②：老舗飴屋

B店は、元々江戸時代から明治初期にかけて北国街道沿いの柳町で穀物商を営んでいた「油屋」という商家だった。1888（明治21）年、鉄道開通と同じ年に上田駅前の現在の位置に移転してきた。現在のように飴の販売を開始したのは、明治の終わり頃の1912（明治45）年である。1919（大正8）年には株式会社化をし、戦前の昭和初期にはジャムを開発した。現在でも自社製品を次々と開発するなど、歴史を大切にしながら老舗飴屋として発展を続けている。代々家族が中心に経営を行っており、丁寧な接客や品種・産地・栽培方法にこだわった飴やジャムを販売している。

事例店舗③：呉服屋

C店は明治の終わり頃に呉服店として松尾町に進出し、その後洋装化の流れを受けて、呉服半分と洋装半分の店となり、その後でLサイズ専門の店へと変化していった。店内は、婦人服はもちろんエプロンやインナーウェアまで様々な種類のLサイズが取り揃えられていることが特徴である。当初から仕入れメーカーが少なく、顧客の要望に合ったものを仕入れることは非常に困難であったが、現在でもLサイズはロットが少ないため仕入れるのは難しい中、長年の仕入れ先ルートなどを駆使して経営を続けている。経営は代々家族で行われており、長年の経営により、固定客が重要な客層として位置付けられている。量販店の出現や最近のネット販売などにより経営は簡単ではなく

なっているものの、昔からの常連客にとっては欠かせない場所となっており、店としても中高年向けがメインの商品構成の幅を広げ、銘店らしさを活かしつつも時代の流れに合わせて経営を続けている。

事例店舗④：美容室

D店は2017年に新規参入した比較的新しい店舗である。店長は30代で、現在1人で経営を行っている。元々長野の東御の出身であったが、東京に出て美容室の店長を勤めて経験をした後に、地元である長野へ帰ってきて経営を始めた。店舗の立ち上げの際は、行政からの金銭的な支援は受けることなく独自で立ち上げて現在に至る。客層のほとんどは20～30代がメインであり、SNSのInstagramや美容サイトなどインターネットを活用した集客のスタイルを利用している。店舗は1人で経営しているため、一度に対応できるお客さんは1人に限られる。開店に際して、人通りや車通りの多い場所であること、新規店舗が少なく競合が比較的少ないことが決め手となり、松尾町商店街に決め経営を始めた。

Ⅳ-3 商業機能の変化における問題とその要因

1888年の鉄道開通を契機として、松尾町は発展を遂げてきた。駅前商店街である松尾町はいち早く流行を取り入れ発展してきた代表的な商店街であった。

しかし、自動車の普及やライフスタイルの変化によって郊外の大規模店舗に客が流出し、駅前商店街の衰退は少しずつ顕著になってきた。中でも象徴的出会った出来事は、最盛期に登場した百貨店の「ほていや」が1983（昭和58）年に中心部から撤退し、その後バブル景気があったものの、不況の波は商店街の衰退を加速させる要因となっていったといえる。近年、空き店舗数の増加やそれに伴う中心商店街の衰退の問題は特に深刻化している。現状向き合わなければいけない問題点は、中心市街地の人口はほとんど横ばいの状況にあり、今後さらに高齢化が進んでいくことや、小売店舗数が上田市全体に比較して中心市街地の方が

大きく減少し、上田市全体に占める中心商店街のシェアが減少していることなどが挙げられる。

近年では、商店主の高齢化による空き店舗の増加、テナント化したビルへの出店者の商店会非会員の増加、商店会役員の世代交代など、これまでの保たれてきた商店会組織の連帯感を維持することが困難になってきている現状である。

これらの問題に取り組むため、上田中心市街地活性化基本計画では、中心市街地の居住人口、中心市街地の歩行者通行量、中心商店街の空き店舗数についてそれぞれ目標値を定め、状況改善に向けて施策を練っている段階である。商店街通行量調査とは、上田市と商工会議所の主導で毎年行われるものであり、上田駅前から始まる中央商店街の16箇所各商店会の担当者が歩行者をカウントし、前年比で総数、時間および観測点毎で増減を比較するものである。

商店街としてのまとまった活動が継続されている例としては、地域への愛着をはかる目的で2005年から、商店会活性化策の一環としてフリーペーパー「真田坂」の定期発行があげられる。これは複数の店舗の店主がメインとなって企画・発行をしているものである。このフリーペーパーは、松尾町の魅力を発信し、商店街を再び活性化させるきっかけとして重要な役割を担っているといえる。

ただ、商店街の活性化に対するこのような方策は、古くからある店舗の一部が積極的に活動を行っているものも多く、商店街全体として商店街の活性化に対して積極的な動きがあると言い切れないのが現状である。特に新規参入の店舗に関しては、長野県にゆかりがあっても松尾町にルーツがあるという人は少なく、これが商店街の活性化策に新規参入の店舗が積極的でない理由の一つであると考えられる。新規参入をする店舗にとっては、松尾町に対しての愛着があるという理由よりも、松尾町の地理的優位性が大きな要因の一つではないかと推測できる。実際に数年以内に新規で参入してきた店舗の中には、市からの助成金などに頼ることなく独自で参入を遂げた店舗も複数見

られた。

ここまでの調査と合わせて上田中心商店街小売業の発展動向を評価すると、この動向は、地域の人口規模、人口動態、小売商業力などの指標によって変動している。ただし、店主たちの年齢を中心として検討すれば意識の違いは重要と考えられる。

商店の経営者人数と経営者年齢を見ると、「一人から二人の規模」（夫婦経営の場合が多い）、60歳以上の経営者が57%を占め、三人以上の規模の商店は少ない。一方、聞き取り調査を通じて、「売上成長（安定）店」は、40代（26%）が多く、一人から二人の規模の場合には「生活のためそのまま維持している」という店も多いことも調査からわかった。

このような意識の差は店の継続意欲と関係し、年齢が高くなるに従ってリスクを避けるようになる。しかし、一部の店舗同士（高齢経営者も含む）が連携して「上田中心市街地再生計画」を行っており、複数の他の店舗からも賛同を受けるなど、協力して街全体の活性化に向けて進んでいる様子も見られた。

このように「まちづくり」や「商店街の復活」と言った観点ではなく、単に商業の可能性ということであれば、商店街の現状と未来は必ずしも暗くはない。

V おわりに

本稿では、長野県上田市中心商店街における商業機能の変容を踏まえ、新旧店舗経営者の経営意識の違いを明らかにし、中央商店街松尾町における商業の維持について検討した。

上田市中心市街地は、近世期に上田城の城下町として成立したが、その後1888年の鉄道開通によって商店街が誕生した。松尾町は比較的歴史が浅いものの海野町、原町と並んで長きにわたり上田市の中心商店街の発展に貢献し続けてきた。1960年当時、市内で唯一であった百貨店ほていや、1974年に原町にあった西友やユニー、1977年上田

駅前にてきたイトーヨーカ堂などの存在によって、中央商店街は発展し続けていたものの、1983年にほていや百貨店が駐車場不足による客離れのため海野町から撤退、1988年ユニーが上田市から撤退、2009年に西友が閉店したことによって中央商店街は集客力を失い、周辺の商店街も含めて個人商店が閉店を余儀なくされた。さらに同時期には、上田市郊外の上田バイパス沿い大型店が開設され、上田市中心市街地の来客数や売り上げの減少に拍車をかけた。

また、五十嵐（1996）でも示唆された知見と同様の傾向として、経営者の高齢化や後継者がいないことによって経営が困難になっていることも、上田市中心市街地が中心性を失った要因の一つである。現在でも、鉄道が開通した当初から営業を行っている店舗においては、後継者が不足しているのが現状であり、今後も廃業していく店舗が少なくないと考えられる。

以上のような商店街の変化に対して、各商店では変わらずに経営を続けている店舗もあれば、移転して経営をする店舗、数年以内に新規で参入してきた店舗など様々な状況の店舗がみられた。中心商店街の集客力が低下する中、具体的にどのような方策をとるべきか明確になっていない店舗が多いというのが現状である。しかし、昔からの常連客に必要とされ続けている側面があるため経営

を続けている店舗もあるなど、積極的な面も一部みられた。

一方、駅前に立地している利便性に魅力を感じて新規参入する店舗も存在し、2015年からの5年以内に松尾町で店を開いた店舗も12店みられた。商店街店舗の利用者数と比例はしないものの、車通りや人通りが比較的多いことも松尾町の特徴の一つであり、新規で参入する店舗のオーナーが松尾町を選択する理由の一つにもなっている。このように、新規で店舗を始める店の多くはカフェなどの飲食店や、理髪店などのサービス店がほとんどを占めており、インターネットを駆使した集客のスタイルをとっていることも特徴であるといえる。

このように、各店舗は商店街内に居住する常連客を主要な顧客として確保しながら経営を続けたり、駅に近いという立地条件に魅力を感じて新規参入するなど、様々な方法によって商店経営を行っている。しかし、商店街全体としての活動の再活発化の動きはなかなかみられないのが現状である。今後、商店街の再編に向けた動きを活性化させるためには、各店舗の自助努力のみならず、店舗同士が手を組み商店街全体として役割、そして存在意義を検討することが必要であるといえる。

本研究の現地調査にあたり、各調査対象店舗の経営者の皆様、松尾町商店街振興組合元理事長矢島嘉豊様、上田市市役所商工観光部の石山晋様、太田薫様にはご多忙中にも関わらず多大なるご協力とご教示を賜りました。土地利用調査においては、筑波大学人文地理学・地誌学研究室の院生諸氏の協力をいただきました。また、本稿を作成するにあつては、筑波大学生命環境系の先生たちによりご指導を賜りました。末筆ながら、以上の皆様に厚く御礼申し上げます。

[注]

- 1) まちづくり3法とは、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」、「大規模小売店舗立地法」、「改正都市計画法」を指す。
- 2) Town Management Organizationの略称。
- 3) 上田市役所提供資料により、長野県上田市を作成主体となり、上田市中心市街地活性化を目指す計画（計画期間：平成27年4月～平成32年3月（5年間））である。
- 4) 凡例については、大分類として住宅、商業、サービス業、住商を含むビル、工業、運輸・流通、教育・公共機関、宗教施設、その他を設定し、それぞれの大分類に小分類を設けた。商業については、食料

品店や衣類・呉服店など主要な土地利用のほかに表具店やカメラ屋などとしての利用も特徴的であったため判例として設定した。サービス業については、理髪店及びホテルの利用が特徴的であったため凡例として加えた。この土地利用の結果は、図3の『上田市中心部土地利用図』として示した。

5) 上田市役所商業市街地活性化課が主体となり、中心市街地における人及び自転車の通行量を1日当たり約12時間調査したものである。調査日はすべて休日(毎年3月調査)である。

[文 献]

- 新名阿津子・原田典子・田上健一・小林達也(2006): 茂原市における中心商店街活性化への課題。地域研究年報, 28, 25-60.
- 岩間信之・田中耕市・佐々木 緑・駒木伸比古・斎藤幸生(2009): 地方都市在住高齢者の「食」を巡る生活環境の悪化とフードデザート問題-茨城県水戸市を事例として-。人文地理, 61, 139-156.
- 五十嵐篤(1996): 富山市における中心商店街の構造変化 - 経営者意識との関連性を含めて -。人文地理, 48, 46-59.
- 上田市誌編さん委員会(2003): 『上田市誌近現代編(4) 変わる人や物の流れ』上田市誌刊行会。
- 諏訪倉庫株式会社編(1986): 『諏訪倉庫七十五史』諏訪倉庫株式会社。
- 田村 明(1999): 『まちづくりの実践』岩波新書。
- 長野県上田市編(2015): 『上田市中心市街地活性化基本計画』。
- 橋田哲仁・寺本淳平・近藤由梨・白川沙紀・寺谷亮司(2017): 表町商店街の現状と活性化への取り組みについて。地域創成研究年報, 12, 114-127.
- 福井一喜・金延景・上野李佳子・兼子純(2016): 地方都市の中心商店街における新規事業の創出 - 長野県佐久市岩村田本町商店街の事例 -。都市地理学, 11, 59-70.
- 松尾町フリーペーパー眞田坂総集編(2016): 『上田の魅力だけじゃない』長野県上田市松尾町商店街振興組合フリーペーパー部会。
- 安倉良二(2007): 愛媛県今治市における中心商店街の衰退と仲間型組織による再生への取り組み - 「今治商店街おかみさん会」の活動を中心に -。経済地理学年報, 53, 173-197.