

茨城県鹿嶋市における商業地域構造の変容プロセスと そのメカニズムに関する研究

岩井優祈・海老沢裕徳・村上亮太・押見隆弘・小林飛文
周 伊萱・平根由也・何 丹寧・莫 月月・松井圭介

鹿嶋市は周囲を水域に囲まれており、中心商業地である宮中地区は台地上に位置する。本稿ではこうした地形分布に着目しながら、鹿嶋市における商業地域構造の変容について検討した。旧鹿島郡では霞ヶ浦の水路交通や鹿島神宮の鎮座を背景に、宮中地区において商業機能や行政機能が徐々に集積していった。戦後の鹿島開発によって多くの工場労働者が流入すると、宮中地区の商業はさらなる発展をみせた。しかし、1980年代には宮中地区から行政機能が移転するとともに、移転先の周辺には中型店が次々と開設された。1990年代以降になると郊外においてロードサイド型の商業集積が進んだ。なお、宮中地区は台地上に位置することから、商業地の規模拡大が物理的に困難であった。そのため、駅前にもかかわらず十分な商業集積に至らなかった。以上より、鹿嶋市における商業の中心性は、台地上から段階的に台地下へシフトしていったことが明らかになった。なお、地形条件は買物時の移動手段にも影響を与えており、経営者の高齢化とならんで中心商業地の空洞化を強く規定していたことが判明した。

キーワード：商店街、中心市街地、都市構造、鹿嶋市、茨城県

I はじめに

I-1 研究の背景と目的

1998年、わが国では「大型店の出店規制がほぼ完全に撤廃された下で、中心市街地が活性化するかという壮大な社会実験」が開始された(山川2005)。すなわち、まちづくり三法の制定である。その結果、地方中小都市では郊外型の商業集積が進み、活性化するはずであった中心商業地の空洞化を招くことになった。ここでとくに問題とされたのは、郊外への移動手段にハンディキャップを抱える人々の生活利便性の低下である。こうした状況を打開するため、2006年にまちづくり三法は改正されることになる。

改正まちづくり三法とは、都市を拡大するのではなく、都市にある資源を有効に利用することで中

心市街地の再生を図ろうとするものである。すなわち、拡散型の都市構造から集約型の都市構造への転換をめざしたのである。地方中小都市を中心に、郊外における土地利用の規制や中心地への都市機能の誘導、公共交通機関の整備が進められてきた(山川2007)。

筑波大学人文地理学・地誌学研究グループでは、このような地方中小都市(主に茨城県・長野県)における都市の内部地域構造の変容に注目し、とくに商業地域構造の動態に関するフィールドワークが進められてきた。以下では、改正まちづくり三法が制定された2006年以降の研究成果について概観する。

集約型の都市構造に関連して、新名ほか(2008)は筑西市下館地域を事例に、駅前再開発ビルの開設が中心商業地の機能低下を招くなど、中心市街

地の内部で商業機能が対立関係にあることを解明した。亀川ほか(2009)は長野県須坂市を事例に、中心市街地における商業機能から居住機能への転換を報告している。福田ほか(2013)は飯田市における中心市街地活性化のプロセスに着目し、自治体・第3セクター・まちづくり会社の連携がハード整備を、第3セクターと市民団体の連携がソフト事業を、それぞれ円滑化したことを指摘した。渡邊ほか(2015)では、佐久市における複合施設の開所や病院の移転による中心市街地機能の集約化が、中心商業地の集客につながったことを報告している。

中心商業地の空洞化を受けて、各店舗がいかんにか経営を維持してきたのかに着目した研究が蓄積されてきた。通信販売などの新たな販売方法や商品の独自性・技術を活かした商売(大石ほか2011)、ターゲットとする客層の明確化(橋本ほか2013)、企業間取引(福井ほか2014)、固定客の存在(橋爪ほか2017)などが中心商業地の維持要因として報告されている。なお、こうした店舗単位の経営戦略に対し、小野澤ほか(2012)では日立市を事例に、商店会としての結束が維持基盤として機能していたことを明らかにした。

こうした店舗側の内因でなく、外因、すなわち来訪者側の特性によって中心商業地が維持されているケースもある。橋本ほか(2010)は成田山新勝寺門前町を事例に、新勝寺の来訪者によって商業の空洞化が進行していないことを報告した。これに関連して石坂ほか(2016)では大洗町におけるコンテンツツーリズムに着目し、来訪者に対する店舗側の受け入れ態勢の重要性を指摘している。中心商業地の空洞化について、都市間の関係性に着目した論考も得られている。中川(2018)は土浦市を事例に、小売機能がつくば市に吸収される傾向にある一方で、宿泊・飲食機能は土浦市が維持していることを明らかにした。

本稿では商業地域構造の変容について、茨城県鹿嶋市を事例に検討する。鹿嶋市は周囲を鹿島灘・北浦・利根川に囲まれており、中心商業地は台地上に位置する。本研究では、こうした地形分布と

商業地域構造の関係に着目することで、新たな知見の獲得を目指す。

なお、鹿嶋市におけるまちづくりの取り組みについては、既に西岡ほか(2012)による報告がある。彼らは鹿嶋市の中心商業地である宮中地区商店街の町商店会に焦点をあて、活性化事業の内容と成果をまとめている。本稿では西岡ほか(2012)をさらに発展させ、宮中地区商店街における残り3つの商店会も取り上げる。各商店会の事業展開を総合的に分析することで、都市全体における商業動態と宮中地区商店街の振興がいかんにか相互作用してきたのかを解明する。以上より、本研究では鹿嶋市における商業地域構造をつまびらかに調べ、その変容のプロセスとメカニズムを明らかにすることを目的とする。

本稿では、以下の手順で分析を進める。Ⅱでは鹿行地域全体の買物行動を把握するとともに、鹿嶋市全域の小売業の年間推移について概観する。Ⅲでは、鹿嶋市の中心商業地である宮中地区の各商店街を取り上げ、その成立と現状を明らかにする。Ⅳでは、宮中地区商店街の業種構成について、地理情報システム(GIS)を駆使した時空間分析を実施する。Ⅴでは、宮中地区商店街の店主を対象としたアンケート調査の結果をもとに、利用客数の変化や、店主による商業実践について考察する。Ⅵでは、各商店会や自治体などの各組織による商業活性化への取り組みを整理する。Ⅶにおいて鹿嶋市における商業地域構造を考察し、Ⅷで本稿を結ぶ。

本研究のアンケート調査は、宮中地区に立地する137店舗の各店主に対して行い、67店舗で回答を得た(48.9%)。質問項目は基本項目[所属商店会、開業年、業種、年齢、継承年]、経営について[経営形態、客層、利用客数の推移、商圈]、店舗形態について[住居・店舗の住所、土地所有、店舗所有、従業員数]、家族の就業について、商店会等の参加について、今後の経営展望について[後継者、経営存続の意思]である。アンケート用紙は直接訪問で配布・回収し、その際に分析を補足するための聞き取り調査を行った。回答方

法は、「客層」、「商店会等の取り組み」がプリコード法の多項選択回答形式で、それ以外の項目は自由回答形式とした。なお、「利用客数の推移」では、縦軸を集客率、横軸を年代とした方眼紙に基準線を表示し、そこに折れ線で利用客数の推移を表すグラフを記入してもらった。「商圈」については、宮中地区を中心にした地図（1：100,000）に商圈を直接記入してもらい、GISの幾何補正でデジタル変換した。なお、本調査は2018年10月22日から10月27日、2019年5月27日から6月1日の2回に分けて実施した。

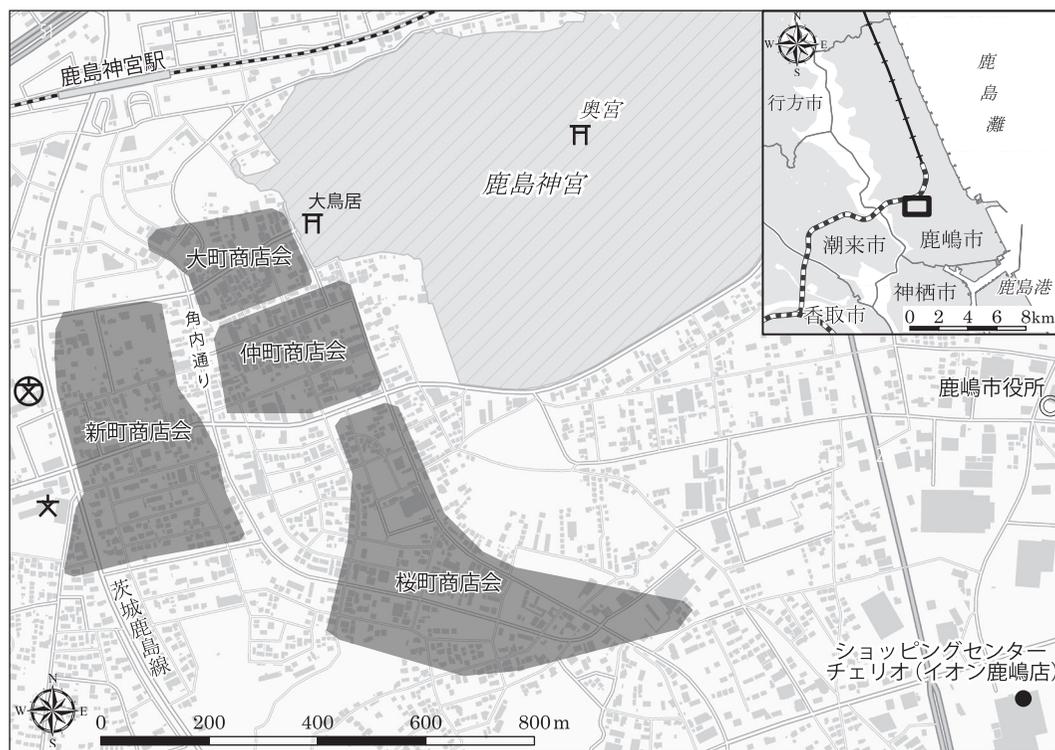
Ⅰ-2 研究対象地域の概要

鹿嶋市は茨城県の東部に位置し、鹿島灘に面する（第1図）。西暦前600年創建といわれる鹿島神宮が鎮座し、平安時代には東国開拓の最前線に位置づけられていた。また、鹿島神宮は香取神宮、息栖神社とならんで東国三社の一つに数えられる

ことから、江戸時代より遊覧・参拝が盛んであった。

1950年代に、半農半漁の町であった鹿島を「貧困から解放」¹⁾するため、国家の政策とともに鹿島開発が行われた。これにより、工業を基幹産業として急激な発展を遂げた（第1表）。2015年の総人口は67,879人であり、市役所の周辺にその集中がみられる。一方で、大野地区など市の北部では人口が少ない。中心商業地は、鹿島神宮の南西部に位置する。第1図に示した4つの商店会が分布する地域は「宮中地区」と呼ばれる。宮中地区における町の成立や各商店会の詳細については、ⅢおよびⅥで論じる。

第2図は、鹿嶋市周辺における中型店および大型店の分布を示す。1988年までは台地上にのみ中型店・大型店が分布していたのに対し、1988年以降は郊外にもその分布がみられる。2002年以降になると、国道124号沿いに大型店が相次いで開設



第1図 鹿嶋市宮中地区商店街周辺図（2020年）

第1表 鹿嶋市における主な出来事

1963年	鹿島港建設始まる
1969年	役場新庁舎が完成 町の区画整理事業が始まる
1970年	国鉄鹿島線が開通・鹿島臨海鉄道が 運行開始
1978年	鹿島臨海鉄道に客車運行
1984年	開発組合が解散
1985年	大洗鹿島線が開通
1987年	東関東自動車道が潮来まで延長
1989年	高速バスが運行開始
1993年	県立カシマサッカースタジアムが完成 鹿島アントラーズがJリーグ元年に優勝 茨城鹿島線の大字下埜一宮中地区間が開通
1994年	鹿島サッカースタジアム駅開業
1995年	1町1村が合併し鹿嶋市が誕生
2002年	FIFA日韓ワールドカップが鹿嶋市で 開催される
2010年	鹿島港が「重点港湾」に認定される

(鹿嶋市鹿島商工会(1995)をもとに一部改変)

された。この商業集積地は典型的なロードサイド型であり、鹿嶋市だけでなく神栖市や潮来市にも商圏を広げている。

II 鹿行地域からみた鹿嶋市における商業中心性

II-1 鹿行地域における買物中心性

駒木ほか(2008)を参考に、ネットワーク分析により鹿行地域における買物行動を考察する。使用したデータは常陽地域研究センターによる「茨城県生活行動圏」における市町村間の食料品・日用品の吸収・流出口である。対象年次は茨城県内の市町村の境界が現在の形になってから初めて調査が行われた2007年度と、発行されている中でもっとも新しい2016年度とした。「茨城県生活行

動圏」より鹿行地域に関わる買物行動のOD行列(16×16)を作成し、買物中心性を求める。地域*i*の買物中心性(C_i)は以下のように定義される。

$$C_i = \frac{t}{g} \times \sqrt{\frac{F_i}{M_g}} \quad (1)$$

g は総地域数、 t は地域*i*への買物行動が存在する地域数、 M_g は全地域の総吸収買物移動量の平均値、 F_i は地域*i*の総吸収買物移動量である。これにより地域*i*へ、他の地域からどれほどの流入買物移動があるかを定量的に把握することができる。

続いて、鹿行地域における買物行動パターンの地域間ネットワークを分析するにあたり、単位地域間の買物流動量を連結度とし、地域*ij*間の連結度(L_{ij})は以下のように定義される。

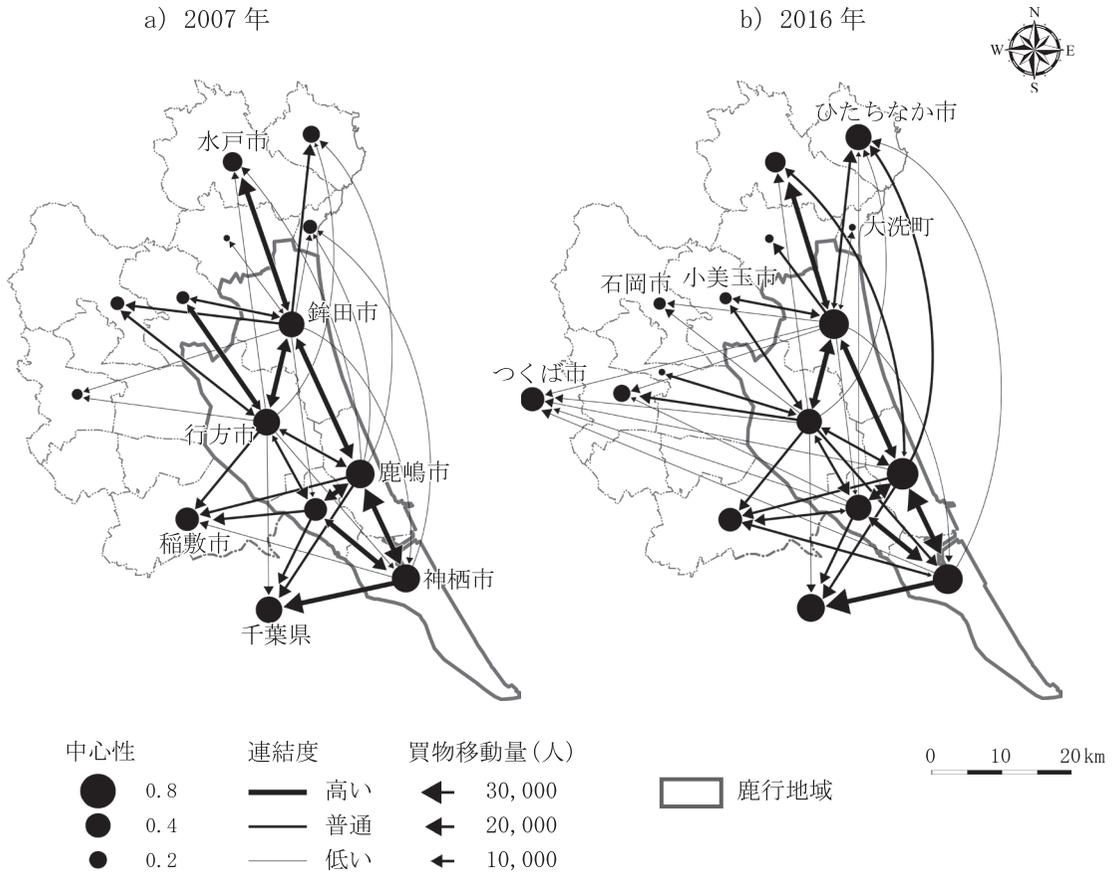
$$L_{ij} = \frac{f_{ij}}{m} \quad (2)$$

f_{ij} は地域*ij*間の買物移動量であり、 m は地域間の平均買物移動量である。

以上より、算出された鹿行地域の買物中心性の値をみると、2007年と2016年の両方とも鹿嶋市がもっとも高い値を示しており、神栖市がそれに続く(第3図)。したがって、鹿嶋市と神栖市が鹿行地域における買物先の中心であるとみなせる。特に、鹿嶋市と神栖市は双方の連結度が非常に高い。鹿行地域以外では、鹿行地域と隣接する千葉県の中心性が高く、神栖市からの買物行動が大きいことがわかる。

2007年の買物行動では、稲敷市や千葉県といった鹿行地域以南において買物中心性が高く、鹿行地域からの買物先は南側の地域に多い。また、買物行動は小さく中心性も低い。さらに、鹿行地域から西側への買物行動は少ない。ひるがえって2016年の買物行動をみると、特にひたちなか市やつくば市において各地との連結が増えている。両者は鹿行地域から遠方に位置するにも関わらず鹿行地域全ての市から購買吸収力がある。

こうした変化の理由として、ひたちなか市(ファッションクルーズニューポートひたちなか)



第3図 鹿行地域における買物中心性と買物行動パターン

(「茨城県生活行動圏調査」2007年度版および2016年度版より作成)

やつくば市（イーアスつくば）に大型ショッピングセンターが立地したことが考えられる。一方で、こうした遠方への買物行動が増えたことで、石岡市、小美玉市、大洗町など鹿行地域から比較的近い自治体では、2007年と比べて2016年の中心性が相対的に低くなった。

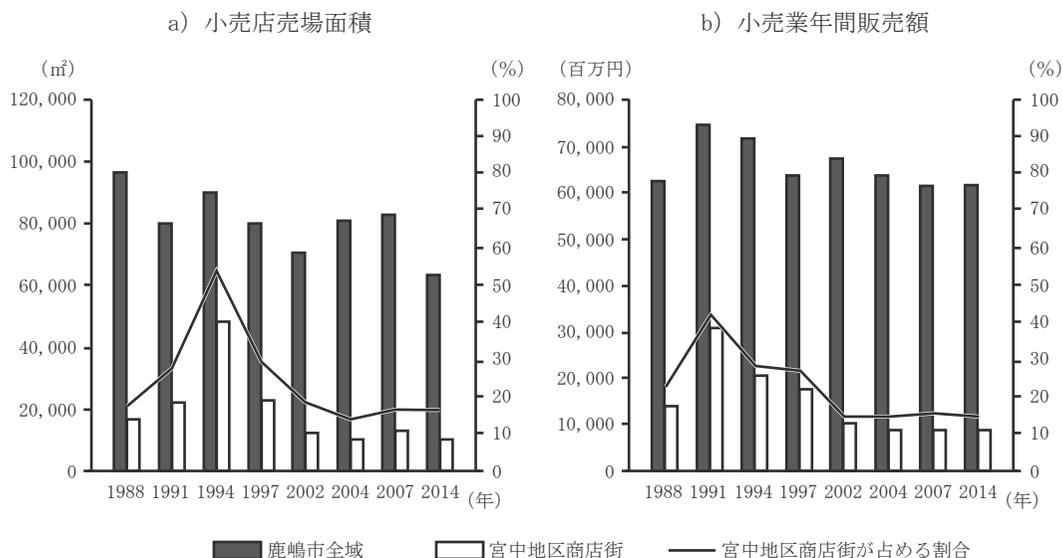
鹿行地域への買物行動は、全体的に増加傾向にある。特に銚田市では県央地域からの買物行動が増えている。しかし、行方市は2007年と比べて中心性が低くなっており、行方市から水戸市などへの買物行動が増えている。

以上を小括すると、鹿行地域の買物行動は近年広域化し、より複雑化したことが伺える。鹿行地域においては鹿嶋市と神栖市が買物先の中心であ

り、2007年には鹿行地域内での相互の買物行動と南の地域への買物行動がメインであった。2016年には北や西の地域との買物行動が増えている。近年では、ひたちなか市やつくば市といった遠方の市が買物先として選ばれる傾向にあるが、鹿嶋市や神栖市への買物行動も同時に増えており、鹿嶋市が鹿行地域の中心的な都市であることは変わらない。

II-2 鹿嶋市の小売業

第4図aは、鹿嶋市の小売店売り場面積を示す。売場面積が最大なのは1988年である。1994年にはショッピングセンターである「チェリオ」が市役所の南部に立地したことで、売り場面積の増加が



第4図 鹿嶋市における小売店売場面積と小売業年間販売額

(「商業統計」より作成)

確認される。宮中地区商店街では、売り場面積は1994年まで増加しており、それ以降減少していることから、チェリオ開設による影響の大きさが伺える。なお、宮中地区商店街の売り場面積が市全域に占める割合は、2002年以降15%前後で推移している。

第4図bは小売業年間商品販売額の推移を示している。鹿嶋市全域の販売額は、1991年をピークに微減傾向にある。1988年から1991年にかけて販売額は上昇したが、それ以降は減少している。宮中地区商店街では、1991年に鹿嶋市全域の販売額の40%以上を占めていたが、現在では14%程度に減少している。

船津は鹿島の渡船場として隆盛をきわめた（鹿嶋市教育委員会、2011）。大船津は水運による経済や文化の要衝であると同時に、鹿島神宮参拝の玄関口でもあった²⁾。鹿島神宮詣を目的に訪れた人々は、大船津を通り、御手洗川を利用して、船で鹿島神宮にはいる（第5図）。交通手段が水運のため、当時の鹿島神宮の入り口は一番奥にある奥宮であった。したがって、当時は奥宮が鹿島神宮の本殿であった。

1930年になると、大船津と延方を結ぶ神宮橋が開通した。それに伴い、大船津の渡船は廃止され、港の規模は著しく縮小した。こうして、鹿島神宮への参拝ルートは水路から陸路へ移行していった。

Ⅲ 鹿嶋市宮中地区商店街の成立と現在

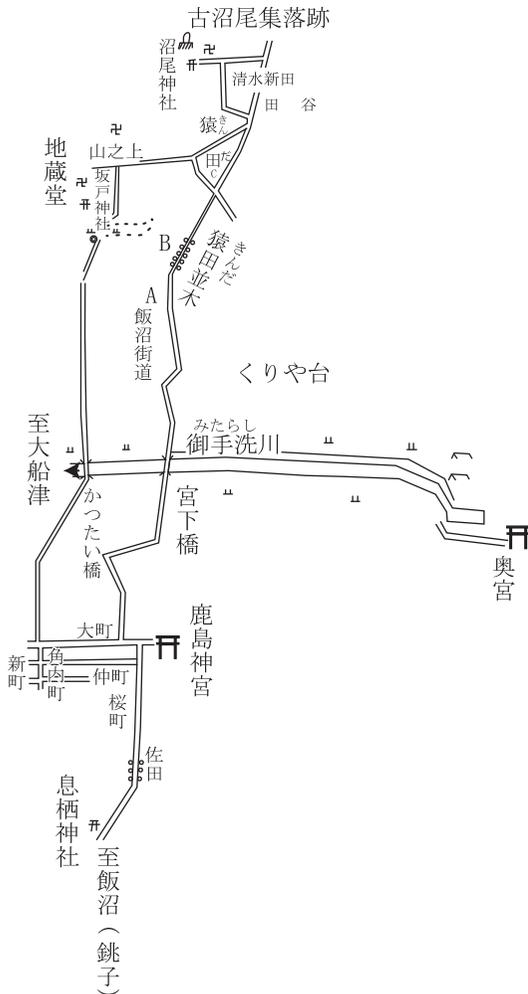
Ⅲ-1 江戸～明治時代における鹿島の交通

鹿嶋市をとりかこむ鹿島地方の地形は、太平洋、鹿島灘、霞ヶ浦そして北浦に挟まれ、古来より水との関わりが深い。江戸時代から明治時代にかけて、水運交通が主な交通手段であった。当時、鹿島へ訪れるには大船津を通過する必要があり、大

Ⅲ-2 宮中五か町の成立

鹿嶋市史編さん委員会編（2005）をもとに、宮中五か町（大町・隅内町・仲町・桜町・新町）の成立について概説する。

大町は鹿島神宮表参道に位置し、中世には大町と呼ばれ、門前町の中核を担ってきた。大町には、神宮、集験、旅籠、商家が混在していた。安土桃



第5図 鹿島地方における水路
(江戸時代～明治時代)

(鹿島町史刊行委員会 (1985) をもとに筆者ら作成)

山時代の鹿島城(当時は吉岡城)は、鹿島神宮の門前整備のため、南方・西方の街区割を実施した。常陸大掾氏族鹿島氏を滅ぼした佐竹義宣は、分家である東義久に鹿島郡を所領として与え、その義久の子東義堅による町割り後、宿名を廃して町名がつけられた。

この大町通りの突き当たりが鹿島城の大堀であり、南に沿うように角内町が形成された。鹿島城外曲輪の隅の内に区割りされたので、「角内町」と付けられた。角内町には、事触れ(後、御師に

改変)と商家が入りあっていた。

仲町は、大町の南側に隣接する区割りで、大宮司屋敷地鎮座の伊勢神社鳥居前から、西へと延長し角内町へ通じる往還の両側に屋敷割りが行われた。宮中町割りの中程に区割りされたので、「仲町」と付けられた。仲町では、南方に商家、北方に神官と鍛冶師・商家が位置していた。

桜町は、境内地に南接する桜山から南に区割りされ、基盤目状に街区の整備が行われた。ここは社家町であり、往還の両側には神官が多く居住していた。彼らの多くは農閑期の余業として、組子働きをしていたようである。

新町は、1652年に鹿島城跡の空堀を埋めることで町割りが行われた。惣大行事屋敷構内の南に続く居住区であった。新町には大船津河岸に至る往還が整備され、その両側の区割りにには新三郎祇直、富田屋・中村屋などの商家があった。

Ⅲ-3 現在の宮中地区

鹿島開発(1960年代)の頃の宮中地区は、鹿島神宮、バスターミナル、役場などの公共施設を有したコンパクトな中心市街地であった。大町通りは、観光客および地元の買物客を相手とする商店街を形成していた。角内通り、新町通り、仲町通りは地域住民の日常の活動軸となっていた。製造業従事者が市内に定住し始めたことで、鹿島神宮門前周辺には飲食業が一段と増加した時期でもある。当時は自動車交通量が少なく、公共施設が立地し、歩行圏としての適度な規模の市街地が核となり、にぎわいをみせた(鹿嶋市鹿島商工会1995)。

その後、鹿島開発に伴う人口増加に対応するため、宮中地区南部の土地区画整理事業が行われた。また、役場などの行政機能が宮中地区の外部に移転・立地していく。こうした中心地機能の衰退に伴い、宮中地区商店街では利用客数が徐々に減少していった。鹿島神宮から南桜町方面へ向かった先には、主に中型スーパーなどで構成される周辺商業地が形成された。一方で宮中地区商店街は、市全域からのアクセスの不便さや歩行者の安全性

の低下が生じ、地域住民から次第に敬遠されていくこととなった。バブル経済期に入ると、台地上と台地下を結ぶ茨城鹿島線の整備が進み、イオンを核店舗とする「チェリオ」が開設するなど、地域住民による宮中地区での活動はさらに減少していった。（鹿嶋市鹿島商工会1995）。

なお、先述の宮中地区における土地開発は、台地上であるという制約から南桜町方面へ展開されていった。南桜町方面は周辺商業地域に近接することから、南桜町方面に展開された商業機能は結果的に周辺商業地に吸収される形となった。

IV 宮中地区における土地利用変化

本節では、宮中地区商店街における3時期（1978年、1998年、2018年）の業種構成について論じる。なお、1978年（第6図）および1998年（第7図）の土地利用はゼンリン住宅地図と現地での聞き取り調査に基づいており、両者とも1978年時点に存在した土地区画を分析対象とした。一方で、2018年の土地利用については、現地調査より作成した（第8図）。

IV-1 土地利用構成

1) 1978年の業種構成

1978年において土地利用の割合がもっとも多いのは空き地（29%）であり、住宅（26%）、商業（13%）、サービス業（13%）と続く。大町では、商業施設数が確認できるだけでも現在（2018年）より多い。鹿嶋神宮に近づくほど宿泊施設、土産屋、飲食店など観光客向けの業種が多くみられ、反対に西側では衣服・呉服・寝具などの地元住民向けの業種や住宅の割合が高くなっている。仲町では酒店、玩具店、薬・化粧品、理容・美容室などの地元住民向けの業種が多い。また、関鉄バス営業所の近隣にはスナックやデパートが立地している。桜町では、仲町と同様に地元住民向けの業種が多くを占めているほか、大町や仲町よりも空き地が多くみられる。新町では特に西部において空き地が多くみられる。2018年には姿を消

している映画館やバッチングセンターなどの娯楽施設が立地していることがこの年代の新町における業種構成の特徴として挙げられる。

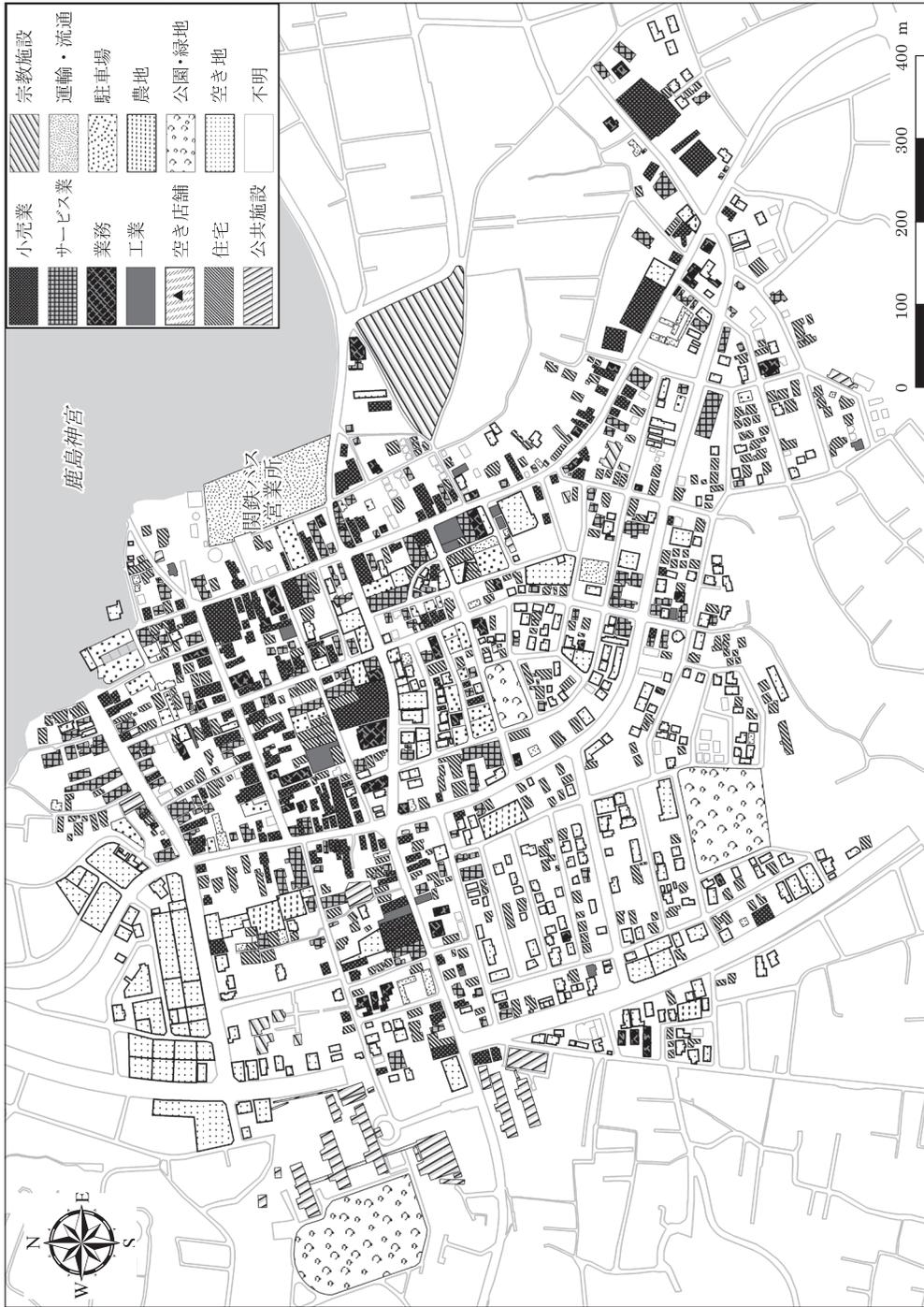
2) 1998年の業種構成

1998年において土地利用の割合がもっとも多いのは住宅（38%）であり、サービス業（18%）、商業（12%）、空き地（9%）と続く。住宅の増加が特筆される。また、サービス業の占める割合が大きく増加し、商業の占める割合は微減した。空き地は相対的に割合が小さくなった。

大町では一部の店舗が住宅、駐車場、空き地へ転換したものの、業種構成については概ね1978年と変わらない。仲町も大町と同様に店舗の住宅、駐車場、空き地への転換が確認できる。桜町では、1978年に空き地であった土地が住宅や商業施設に転換されている。特に居酒屋・スナックやレストランなどのサービス業への転換が多くみられる。新町では空き地の多くが住宅へ変化していた。茨城鹿島線が延長し、その沿線では空き地から飲食業への転換もみられる。新町では北部に金融・保険業が立地し、南部では医療施設や塾・習い事などの地元住民向けのサービス業が多く分布する。

3) 2018年の業種構成

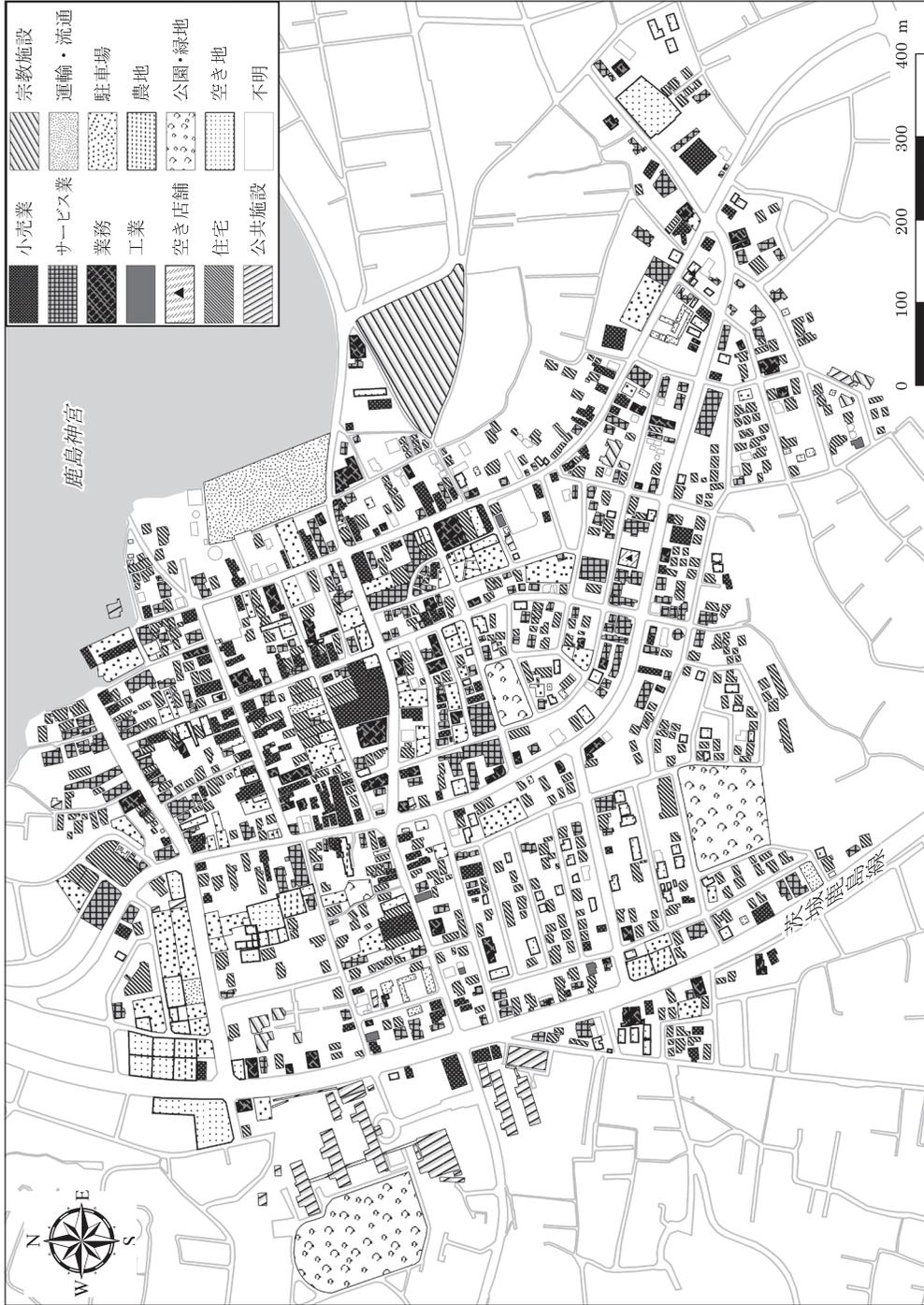
大町では1998年から2018年までに、店舗から住宅、駐車場、空き地への転換がさらに進んだ（第8図）。また、住宅が駐車場、空き地へと転換する事例もみられる。仲町ではとくに駐車場への転換が特徴的である。なお、業種転換はほとんどみられない。桜町でも同様に、いくつかの商業施設が駐車場や空き地へ転換している。業種の構成に大きな変化はないものの、桜町交差点南西にあった2軒のパチンコ店がそれぞれ空き地と住宅に変化し、そのうち1店舗は桜町の南部に移転している。新町ではほかの地区とは異なり、事業所の分布が卓越する。とくに印刷業の分布が目立つ。そのほか、理容・美容室や飲食店など、サービス業の集積がみられる。



第6図 鹿島神宮周辺土地利用図（1978年）

注）凡例の分類は第8図を参考にした。

（1978年版ゼンリンの住宅地図「鹿島町」および聞き取り調査より作成）



第7図 鹿島神宮周辺土地利用図 (1998年)

注) 凡例の分類は第8図を参考にした。

(1998年版ゼンリン住宅地図「鹿嶋市」および聞き取り調査より作成)

Ⅳ-2 土地利用変化

宮中地区商店街における土地利用変化の特徴として、大町・仲町では1978年の時点で開発がある程度進行しており、その後40年間にわたる空き店舗の増加が指摘できる。また、建物が取り壊されて空き地・駐車場へ転換していたケースも散見された。一方で、桜町の南部や新町では、1978年の時点では開発の余地が残されており、その後40年間で空き地が住宅や商業施設へ転換していた。特に茨城鹿島線開通後には、新町の南部において住宅の増加が顕著であった。

第2表は、第6図から第8図をもとに算出した、土地利用変化の割合を示している。1978年から1998年にかけて、空き地の転換が顕著にみられる。一方で、1998年から2018年には、住宅から空き地およびサービス業から空き地・空き店舗への転換がみられ、商業機能の低下が読み取れる。

以上を小括すると、宮中地区商店街では、40年にわたり、小売業では陶器・ガラス店、米店、雑貨店、家具店等の専門性の高い商店が大きく店舗数を減らしていたことが明らかになった。サービス業では理容・美容室、パチンコ店などが店舗数を維持するものの、塾・習い事は1998年から2018年までに7軒から2軒に減少している。また、シルバー人材センターや介護・生活支援が1998年から2018年のあいだに新設されており、サービス業の内訳は少子高齢化社会の影響を受けて変化してきたことが判明した。

V 宮中地区商店街における経営者の商業実践

V-1 アンケート調査結果の概要

第3表の業種区分をみると、大町では飲食業の割合が高い。大町は鹿島神宮の目抜き通りとなっており、それゆえ観光客を集客しやすい飲食業や土産物店が密集しているものと考えられる。一方で、他の地区では飲食料品や物品を販売する小売店やサービス業など、近隣に居住する地域住民の利用頻度が高くなるような業種形態が多く見受けられた。

また、「店舗を利用する主な客層」を示した項目について、大町では「観光客」と回答した店舗が多かったのに対し、桜町や新町、仲町では「高齢者」や「主婦」、「会社員」といった地域住民が主な客層となっていた。以上より、大町商店会が観光客の集客に力を入れた店舗展開を行い、一方でその他の商店会では小売業やサービス業など、地域住民を主な客層とした店舗展開が行われていることがわかった。

また、大町商店会や仲町商店会では、借地を用いて飲食業や物品販売などを行う新規参入店舗もいくつかみられ、空き店舗や空き地を有効活用した店舗展開もわずかながらに進んでいる。しかし、桜町商店会では、今回の調査で回答を得られた店舗に限るが、開業年が新しい新規参入店舗はみられなかった。

V-2 宮中地区商店街の商圈と利用客数の特徴

1) 商圈の変化

第9図は、アンケート調査から得られた各店舗の商圈をもとに作成した、宮中地区商店街の商圈を4パターンに類型化したものである。本調査項目における有効回答数は22件（16.0%）である。宮中地区商店街における各店舗の商圈は、①中心市街地型、②郊外型、③鹿島地域型、④鹿行広域型の4パターンに分類できた。以下では、各商圈パターンの特徴について紹介する。

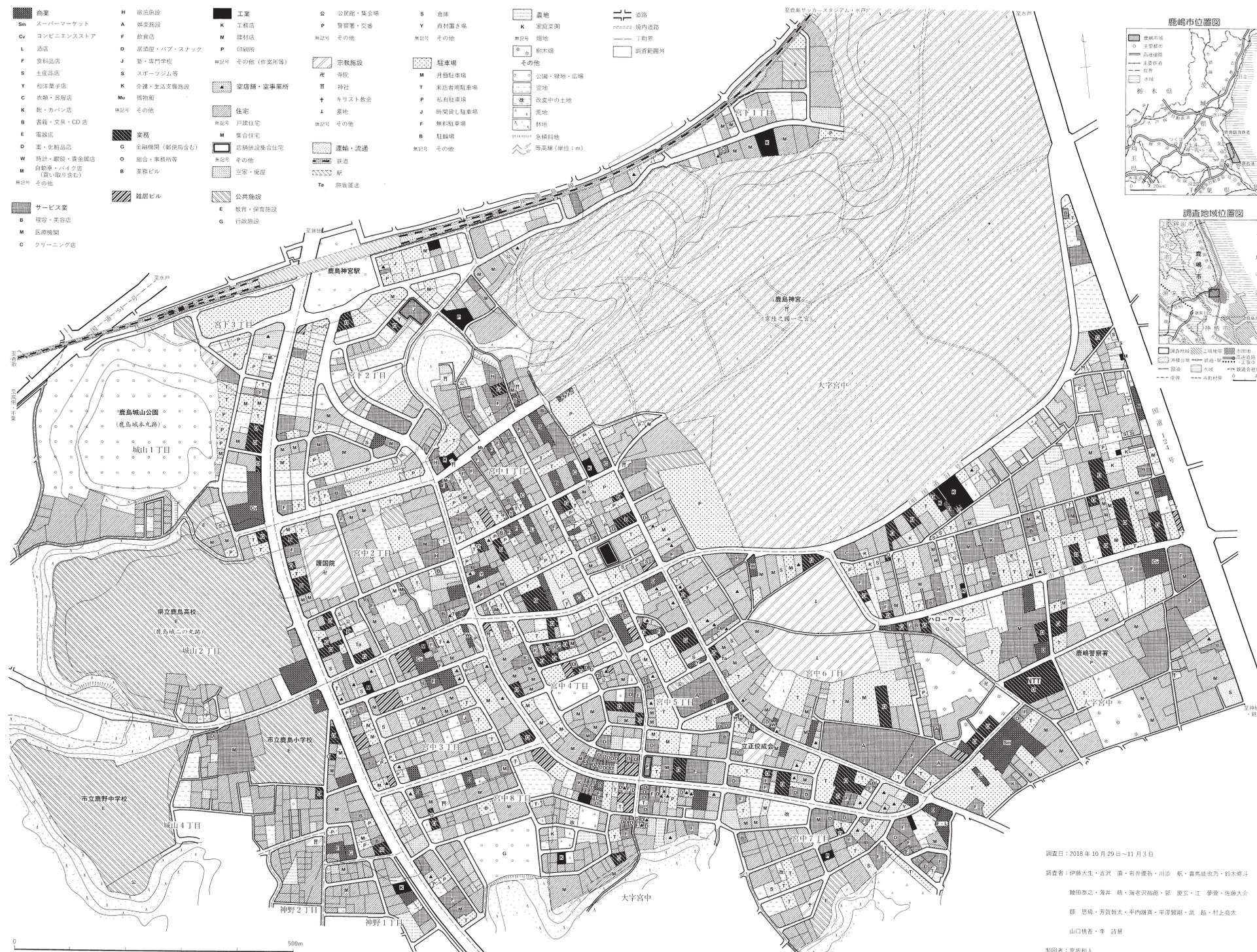
①中心市街地型

中心市街地型の店舗は、鹿島神宮駅の周辺および宮中地区周辺にのみ商圈を持つという空間分布がみられ、他パターンと比較して郊外への商圈をもたない点特徴的である。店舗の業種は飲食店や理髪店が多く、地域により密着した店舗展開を行っているものと考えられる。

②郊外型

郊外型の店舗は、宮中地区に店舗を構えているにも関わらず、その商圈は宮中地区が中心ではなく、郊外の国道124号線の周辺部にあるのが特徴

鹿島神宮周辺土地利用図(2018)



第8図 鹿島神宮周辺土地利用図(2018年)

第2表 宮中地区商店街における土地利用変化の割合（1978年－2018年）

1978年－1998年 割合	1998年－2018年 割合
空き地→住宅 19.9%	空き地→住宅 12.4
空き地→サービス業 11.2	住宅→空き地 8.3
空き地→業務 4.5	商業→住宅 6.9
空き地→商業 4.5	サービス業→住宅 6.2
空き地→駐車場 4.5	サービス業→空き店舗 4.4
商業→住宅 4.3	サービス業→駐車場 4.4
サービス業→住宅 3.3	サービス業→空き地 3.9
商業→サービス業 2.0	住宅→駐車場 3.0
空き地→運輸・流通 1.8	空き地→駐車場 2.8
商業→空き地 1.8	商業→空き店舗 2.8

注) 割合の割合が大きい上位10件を表示している。
 (ゼンリン住宅地図、聞き取り調査および現地調査より作成)

である。商圈の分布は、国道124号線に沿うようにして南北に広がるものと、国道124号線東部の高松地区が中心のものがある。後者は新日鐵住金の工場労働者が主な顧客であると考えられる。業種は建築業などが主である。このタイプは、最盛期は宮中地区周辺が主な商圈だった一方、現在では郊外の顧客を相手にしていることがわかった。

③鹿島地域型

鹿島地域型の店舗は、旧鹿島町の範囲から広域的に商圈を持つ。宮中地区を中心として、北は鹿島サッカースタジアム周辺、南は高松地区や新日鐵住金工場周辺まで商圈を伸ばし、前2者と比較して広域である。その商圈特徴から、前2者の特徴を組み合わせたパターンともいえる。

④鹿行広域型

鹿行広域型の店舗は③の鹿島地域型よりさらに広域な範囲を商圈とし、鹿嶋市内に留まらず、その周辺地域にあたる神栖市および潮来市も含む。銀行や病院、ホテルといった、業種がほとんどであった。

2) 利用客数の推移

第10図は、宮中地区商店街の集客率の経年変化を示したものである。各店舗から得られた利用客数の推移を示す折れ線グラフを、基準線からの差分で相対的に得点化し、業種ごとに累積した。ここでの有効回答数は27件（19.7%）である。

宮中地区では高度経済成長期における鹿島開発を契機として、利用客数が全体的に増加している。特にサービス業は新規出店も相まって、利用客数を大きく伸ばしている。しかし、その後のオイルショックやモータリゼーションを受けて客足は全体的に停滞した。バブル崩壊や、1994年に開設したチェリオの影響を受け、1990年代では客足が激減している。特に飲食小売業や飲食業、宿泊業は大きく後退していることが読み取れる。宿泊業に関しては、不景気に伴う宴会や慰安旅行の減少が大きな打撃になったという。現在にかけては、飲食小売業がさらに客足を減少させている一方、サービス業や飲食業は持ち直してきている状況である。

第11図は、宮中地区商店街の集客率を月別に示したものである（有効回答数27件、19.7%）。各店舗を「初詣型」、「業種特徴型」、「一定型」の3パターンに分類できる。

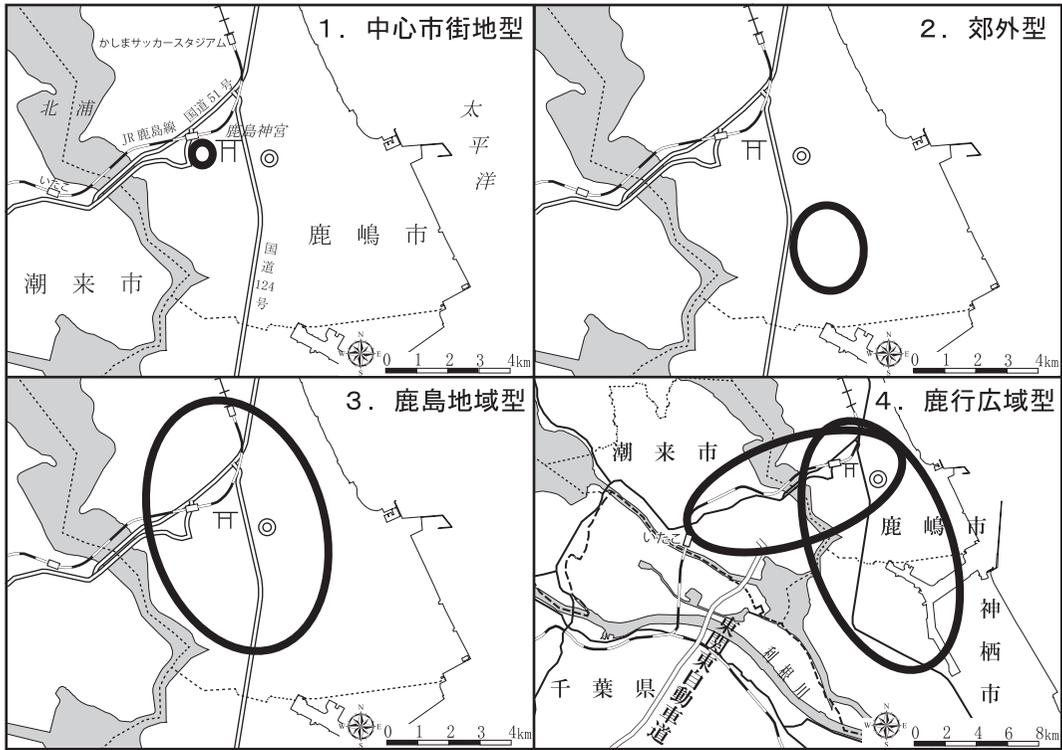
「初詣型」の店舗は、鹿島神宮での初詣が行われる1月に集客率が増加する点が特徴である。鹿島神宮では3月の祭頭祭や9月の神幸祭など、様々な行事が行われているが、これらのイベント時に集客率が増加する店舗はほとんどなく、集客に変化を及ぼす行事は初詣であることがわかる。また、これらの店舗は観光客をターゲットとした経営を行っており、この経営戦略が集客変化に影響していると考えられる。

「業種特徴型」の店舗は、年間を通して集客に大きな増減があるものの、それは鹿島神宮の祭事による影響でなく、業種自体の集客特性によるものと考えられる店舗である。たとえば、年末に集客率が増加している郵便局や、学生服需要により集客率が増加する衣料品店、卒業・入学・異動のある春先や彼岸で集客率が増加する生花店などが

第3表 調査対象店舗の基本情報

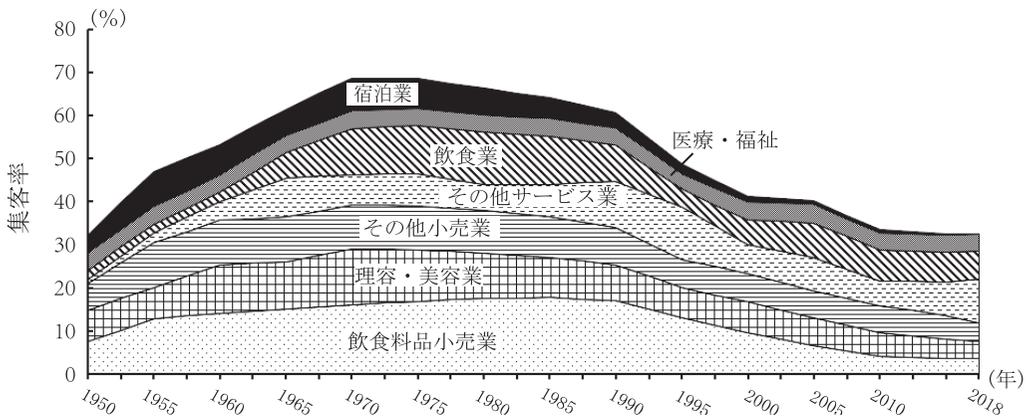
商店街	No.	開業年	業種	従業員数 (家族)	店主 年齢	世代	客層	住居・店舗 の住所	土地所有	店舗 所有	連合会 の参加	商店会 の参加	後継者 の有無	後継者 の属性	経営存続 の意思
大町	1	江戸時代	宿泊業	12(2)	-	-	W	別	自	自	④	④	有	子	有
	2	2018	サービス業	2	40	-	E H W	別	借	自	-	-	無	-	有
	3	2010	物品販売	5	65	2	T	別	借	借	⑤	-	-	-	-
	4	1984	サービス業	10(2)	33	3	E	別	自	自	②	④	有	子	有
	5	2010	サービス業	9	65	2	T	別	借	借	-	-	-	-	-
	6	1909	飲食業	4(4)	80	3	E W T	同じ	自	自	④	-	有	孫	有
	7	1916	飲食料品販売	3(3)	52	4	E H	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	8	-	理容・美容業	1	47	6	W	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	9	-	物品販売	10(4)	44	21	T	同じ	借	自	③	⑤	無	-	無
	10	1935	飲食業	5(1)	63	3	W	別	-	借	-	-	-	-	-
	11	1969	飲食業	4(3)	52	2	E H S T	同じ	自	自	③	⑤	無	-	-
桜町	12	1974	製造業	3(2)	69	2	O	別	自	自	③	⑤	-	-	-
	13	1976	飲食業	4(4)	76	1	W	同じ	自	自	③	-	有	子	有
	14	1970	飲食業	11(4)	-	-	E	別	借	自	④	⑤	有	子	有
	15	1965	製造業	3(2)	74	2	H	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	16	1977	服飾品販売	14(6)	64	3	E H S	同じ	借	借	②	-	-	-	-
	17	1939	運輸・通信業	-	-	-	-	-	-	-	①	①	-	-	-
	18	1968	飲食料品販売	2(2)	77	1	E H	別	借	借	-	-	無	-	有
	19	-	サービス業	-	70	-	-	同じ	自	自	③	③	有	子	不明
	20	1983	建設業	2	-	-	-	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	21	1996	建設業	18(4)	47	2	O	別	借	借	②	②	有	兄弟	有
	22	-	飲食料品販売	-	-	-	H	-	-	-	-	-	-	-	-
	23	1988	飲食業	5(1)	62	1	W	別	自	自	①	①	無	-	無
	24	1987	サービス業	8	54	2	W	同じ	借	借	⑤	-	有	子	有
	25	1974	理容・美容業	2	72	1	H	同じ	自	自	①	-	無	-	有
26	1973	飲食料品販売	2(1)	52	2	H C	同じ	自	自	④	⑤	無	-	有	
新町	27	1677	サービス業	3(2)	44	39	O	同じ	自	自	②	②	無	-	有
	28	1901	飲食料品販売	2	-	-	E S	別	自	自	③	-	無	-	無
	29	1989	物品販売	4	73	1	W	別	借	借	-	-	-	-	-
	30	1992	運輸・通信業	6	50	-	H	別	借	借	①	-	有	-	有
	31	1930	製造業	7(3)	54	3	W	同じ	自	自	③	③	無	-	-
	32	2008	飲食業	10(4)	69	-	W	別	自	自	①	①	有	-	有
	33	1955	飲食料品販売	3(3)	53	2	C	同じ	自	自	③	③	無	-	有
	34	1964	飲食業	1	65	1	W	同じ	自	自	①	③	無	-	無
	35	-	建設業	1	69	1	-	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	36	1995	物品販売	3(3)	69	1	E	同じ	自	自	②	-	有	子	有
	37	1983	理容・美容業	-	46	3	W	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	38	1991	理容・美容業	2(1)	56	1	H	別	借	借	①	③	無	-	-
	39	1933	理容・美容業	-	60	3	E W	同じ	借	自	③	③	無	-	無
	40	1935	服飾品販売	1	67	2	E	同じ	自	自	⑤	⑤	無	-	有
41	1969	飲食業	2(2)	64	2	E	同じ	自	自	②	②	有	子	有	
42	1970	建設業	10(1)	73	3	-	別	自	自	①	①	-	-	-	
43	1982	サービス業	19(2)	58	2	S	別	借	自	-	①	-	-	-	
角内	44	不明	製造業	30(7)	43	7	E H W T	別	自	自	-	-	不明	-	有
	45	2016	飲食業	3(3)	55	1	T	同じ	自	自	-	-	無	-	有
	46	1964	サービス業	1	66	2	-	同じ	自	自	-	-	無	-	有
	47	1979	物品販売	3(2)	83	1	E	同じ	自	自	-	-	無	-	有
	48	1819	宿泊業	12(7)	39	9	T C	同じ	自	自	-	-	無	-	有
仲町	49	1869	物品販売	30(1)	67	5	E	別	自	自	⑤	⑤	有	甥	有
	50	1958	飲食料品販売	12(3)	72	3	E	同じ	自	自	④	④	有	子	有
	51	1961	金融業	10	49	-	-	-	自	自	-	-	-	-	-
	52	1954	建設業	4	41	2	C	同じ	自	自	①	①	有	子	有
	53	1994	理容・美容業	-	68	-	H	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	54	1955	服飾品販売	3(2)	63	2	H	同じ	自	自	③	-	無	-	無
	55	1911	飲食料品販売	3(3)	-	-	E	同じ	自	自	④	-	無	-	無
	56	1969	物品販売	3	80	-	E H	同じ	自	自	⑤	⑤	有	-	有
	57	1924	飲食料品販売	1	65	3	E	同じ	自	自	④	①	無	-	無
	58	-	物品販売	6(4)	72	-	E	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	59	2007	飲食業	-	75	-	E	同じ	借	借	-	-	-	-	無
	60	2018	飲食業	2	37	-	H S	別	借	-	-	-	-	-	-
	61	1966	金融業	11	62	-	E H W	別	自	自	③	③	-	-	有
	62	1964	飲食料品販売	-	55	4	E H	同じ	自	自	-	-	-	-	-
	63	1966	物品販売	2(2)	77	1	W	同じ	自	自	④	④	無	-	無
その他	64	1994	サービス業	4(1)	57	1	E	同じ	自	自	-	-	無	-	無
	65	1980	金融業	50	-	-	-	-	自	自	-	-	-	-	-
	66	-	飲食業	6	-	7	W T	別	借	自	①	①	-	不明	有
不明	67	-	飲食業	2	68	-	T	別	自	自	-	-	有	-	-

(アンケート調査より作成)



第9図 鹿嶋市宮中地区商店街の商圈

(アンケート調査より作成)



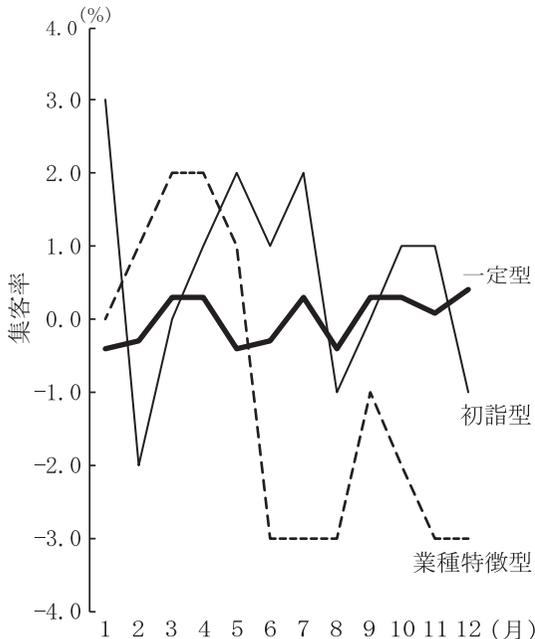
第10図 鹿嶋市宮中地区商店街における利用客数の変化(年別)

(アンケート調査より作成)

挙げられる。これらは観光客をターゲットとしていた「初詣型」と異なり、地域住民の生活に密着した店舗経営を行っている点が特徴として指摘される。

「一定型」の店舗は、前2者とは異なり、年間

を通して集客率に大きな変化が少ない店舗である。時計店や飲食料品販売店、病院などが例として挙げられ、地域住民の生活と密着し、かつ季節的な需要変化の少ない業種が、このパターンに分類された。



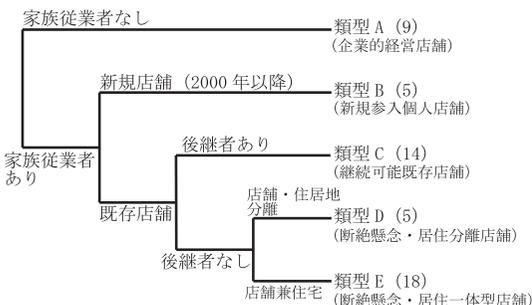
第11図 鹿嶋市宮中地区商店街における利用客数の変化 (月別)

(アンケート調査より作成)

V-3 宮中地区商店街における店舗の類型

アンケート調査の結果をもとに、宮中地区商店街における各店舗を類型A～類型Eの5類型に分類した(第12図)。この類型化により、現在の店舗経営とその将来を展望してみる。

まず、類型Aの店舗は従業員の中に家族従業員はおらず、従業員がみな雇用者であるという形態である。他の類型は家族経営が行われているのに対し、類型Aは企業の経営が行われている。それ



※分類不能：16店舗

第12図 鹿嶋市宮中地区商店街の店舗類型

(アンケート調査より作成)

ゆえ、経営権が本社や自治体などに委ねられている場合が多く、その出店・撤退は個人で決定できないということが推測される。

類型B以降は家族経営を行っている店舗であり、その出店・撤退は家庭内事情など比較的些細な点でも決定される。類型Bの店舗は2000年以降に出店した新規参入店舗である。第10図で示した通り、1990年代に入ると、宮中地区商店街の利用客数は激減した。しかし、2000年代に入るとその減少率は軽減しており、その要因の一つに新規参入店舗の存在が考えられる。このように新規参入した店舗は、鹿島開発前後やそれ以前からの店舗に比べて経営目的や状況が異なると考えられる。

類型C以降は、2000年以前より宮中地区で経営されている既存店舗である。類型Cの店舗は、そのうち店舗の後継者が存在するものを示す。現経営者の子どもなど、現在の経営者がリタイアした後の後継者となり得る存在がおり、今後も長期にわたって宮中地区で店舗が経営されていくことが推測される。

類型Dおよび類型Eは後継者がいない、もしくは不明であると回答した既存店舗である。類型Dは、そのうち経営者の住居と店舗の住所が別であり、住居と店舗が離れているものである。このような形態では、後継者が存在しなくとも、経営者はリタイアした後に店舗の土地のみを容易に売却できる。そのため、売却地は新たな利用へと変化させることが可能となり、今後は空き店舗となりにくい形態である。

類型Eは類型Dと異なり、後継者は存在せず、かつ住居と店舗の住所が一致する、つまり住居兼店舗の形態をとるものである。この形態では、店舗経営者がリタイアすると、同敷地内の住居部分のみが利用され、店舗部分は後継者がいないため廃業、空き店舗となってしまうことが懸念される。こうした空き店舗は住居と隣接することから容易に高度利用することが難しく、新規事業店舗も参入しにくい形態である。

以下では、宮中地区商店街の各類型の店舗にみられた特徴や具体例を示していく。

1) 類型A(企業の経営店舗)

類型Aに分類された9店舗は全て、経営形態が法人によるものであった。また、その業種も小売業1店舗を除き、サービス業により構成されており、そのうち4店舗は金融機関である。宮中地区に立地する金融機関の店舗では、以前は宮中地区商店街の店舗に対して貸付などをしてきたが、現在では臨海部の工場などが主な取引の相手になっているという。以前は役場が宮中地区に立地していたことから、銀行や郵便局といった金融・通信業が集結しており、役場が移転した現在もその名残で宮中地区に残存しているものと推測される。しかし、宮中地区商店街の衰退とともに、金融機関の取引対象も郊外の工場群へとシフトしていったものと考えられる。

また、大町商店会に位置するミニ博物館は2010年に開業し、NPO法人により運営されている。鹿島神宮をはじめとした鹿嶋市の地域文化財についての展示や解説、情報提供などを行っている。客層は60代前後の観光客が多いということから、鹿島神宮への目抜き通りという立地を活かし、中心的な参拝層であるリタイア前後の年代をはじめ、比較的高齢の参拝客を多く取り込んでいることがわかる。

2) 類型B(新規参入個人店舗)

類型Bは2000年以降に新規参入した、家族経営を行う店舗である。先に紹介した類型Aにも新規参入店舗が2店舗含まれるが、これらは企業的経営が行われているため本類型とは分離する。

類型Bに分けられた、新規参入の個人経営店の多く(4店舗)は飲食店を営んでいる。その詳細は、カフェや居酒屋、ラーメン店など多岐にわたる。また、類型内でも開業時期が異なっており、2007年から2008年に開業した店舗(2店舗)と、2016年以降に開業した店舗(3店舗)とに分かれている。

前者に分類される居酒屋は、空き店舗となっていた商店街の一角を利用して、2007年にオープンした。18時の営業開始とともに、店内は数多くの

近隣住民や勤務を終えたワイシャツ姿の会社員でにぎわいをみせていた。70代後半の店主は趣味の一つとして居酒屋を営んでいるという。自身が高齢になっており、また店舗の後継者がいないことから、今後長くは続けられないだろうとのことだった。

後者に分類される仲町商店会のカフェは2018年に新規開業した。内装外装ともに近隣店舗には少ないおしゃれな風合いであるが、ターゲットは観光客でなく近隣の学校に通う中高生や主婦であるという。鹿島神宮の目抜き通りとなっている大町通りとは異なり、仲町通りでは観光客の来訪も少ないことから、地域住民に密着した経営戦略になっているものと考えられる。SNSフォロワーや鹿島アントラーズのクラブ会員に向けたサービスを行っており、今後も地域住民を対象とした経営戦略を実施するという。

3) 類型C(継続可能既存店舗)

類型Cは店舗の後継者が存在している既存店舗である。店舗の後継者とされている続柄は、多くが店主の子ども(14店舗中10店舗)であったが、中には甥や孫、兄弟といった例もみられた。

仲町商店会の和菓子製造・販売店は、1958年に現在の場所で開業した。主に近隣住民を中心に菓子の販売を行っているが、1993年の「チェリオ」の開業と同時に、そこへ支店を出店した。後継者は、チェリオの支店で現在勤務する経営者の長男である。今後は観光客を対象としての売り上げ向上も目指しており、2019年度には観光客の通りが多い大町通りの貸店舗への出店も計画している。

大町通りで江戸時代から続く宿泊業を営むホテルは、30代から50代の観光客や会社員が主な客層である。近年では観光客のみならず、近隣でサッカー合宿を行う団体などの受け入れも積極的に行っている。経営者の長男と次男は現在、鹿嶋市内で飲食業を行っているが、経営者のリタイア後は息子たちが後継者としてホテルを継ぐとのことである。

4) 類型D(断絶懸念・居住分離店舗)

類型Dは後継者がおらず、住宅を兼ねていない店舗である。全体のうち5店舗のみであったが、大町商店会や仲町商店会には該当店舗が存在しなかった。店主の住所の内訳は、宮中地区内が1件、宮中地区外の鹿嶋市内が2件、鹿嶋市外が2件であった。また、店舗の土地所有については、3店舗が自己所有、2店舗が借地であり、住居と店舗が離れていたとしても、店舗の土地は借地でなく店主が所有しているケースが多かった。店舗と住居が隣接していないため、店主のリタイア後は空き店舗を比較的活用しやすいと考えられる。また、現在の経営者が自己所有している土地は、地主として後に借地として貸し出すことも考えられる。

1901年から続く新町の小売店は、宮中地区内に居住する60代の夫婦により営まれている。今後の後継者はおらず、また経営を存続していくつもりも無いというが、一方で観光客誘致に対しては前向きな姿勢をとっている。現在の来客数のうち9割は観光客によるものであるという。近年急速に普及しているQR・バーコード型のキャッシュレス決済を新たに導入することで利便性を向上させ、観光客のさらなる誘致を図っている。

元角内商店会で7代にわたって経営する老舗の和菓子製造・販売店の店主は、まだ年齢が若いことから後継者の確保については未定という。鹿島神宮駅に併設しているカフェで鹿島アントラーズのサポーターへの特典を実施したり、和菓子のインターネット販売を行ったりするなど、観光客誘致にも前向きである。

5) 類型E(断絶懸念・居住一体型店舗)

類型Eは類型D同様後継者がおらず、かつ店舗兼住宅の形態をとっている店舗である。大町商店会が2店舗、仲町商店会が4店舗、旧角内商店会が3店舗、桜町商店会が2店舗、新町商店会が6店舗、その他1店舗であった。仲町商店会は回答店舗の過半数、新町商店会も3分の1を占めており、これらの商店会では、経営者のリタイア後に商業地から住宅地への大幅な転換が予想される。

仲町商店会ではすでに空き店舗が目立っており、その対策は急務であると考えられる。業種は飲食業が他類型と比較して少ない一方で、サービス業や小売業が多くを占めていた。

元角内商店会の旅行代理店は、以前は果実店であったが1980年に現在の旅行代理店へと転換した。父の代から旅行業を営んでいるそうだが、インターネットの急速な普及なども相まって売り上げは年々減少傾向が続いているという。自身のリタイア後は閉業を考えている。

1924年から続く仲町商店会の茶葉販売店は、3代目になる60代の店主が1人で経営している。先代の仕事繋がりから静岡より商品を仕入れて、地域住民に向けて販売している。後継者はおらず、経営も現状を維持できれば十分とのことだった。

V-4 商店会組織への参加状況

アンケート調査の結果をもとに、各商店会への参加状況を被説明変数とするロジスティック回帰分析(第4表)と、各商店会から組織される「宮中地区商店会連合会(以下、連合会と記す)」への参加状況を被説明変数とするロジスティック回帰分析(第5表)をそれぞれ行った。

本分析にあたり、商店会および連合会の参加状況に対して、影響を少しでも与えうと考えられるアンケート結果の項目を、はじめにそれぞれ説明変数として分析した。その後、有意差がかけ離れた説明変数を取り除いていくことでモデルの洗練化を行い、最終的に第4表と第5表で示した説明変数を扱うものとした³⁾。

第4表は、被説明変数を商店会への参加状況、説明変数を開業年、従業員数、所属商店会、業種、経営存続の意思としたロジスティック回帰分析を行った結果である。商店会への参加状況は、アンケート調査による5段階評価で回答を得ている。全5項目のうち、どの項目が商店会への参加状況へ強く影響を与えているかみてみよう。

本分析により、所属商店会、業種、経営存続の意思について有意な結果が得られた。所属商店会では、新町商店会の回帰係数が負の値を示してお

り、仲町商店会と比較して新町商店会の店舗が商店会の参加に消極的であることが分かる（回帰係数-2.811で有意）。新町商店会は近年活動を休止するとの話もでており、他の商店会と比較して活動に消極的であったことが、この結果からも読み取れる。大町商店会は仲町商店会と比較して商店会の参加に積極的であるとも読み取れるが（回帰係数が正）、有意な差は得られなかった。大町商店会は対象店舗が3店舗とごく少数であったため、十分な回答数が得られれば有意な差がみられたと思われる。

業種に関しては、サービス業の回帰係数が負の値を取っており、小売業と比較して商店会の参加に消極的である（回帰係数-5.017で有意）。小売業は地域と密着した商店などが主なのに対し、サービス業はホテルや銀行・郵便局の支店なども含まれているため、これらの業種特性が影響を及ぼしたと考えられる。建設・製造業に対しても回帰係数は負の値を示していたが、有意な差は認められなかった。

経営存続の意思では、存続意思の無い店舗の回帰係数が負の値を取っており、存続意思のある店舗と比較して商店会の参加に消極的である（回帰

係数-3.262で有意）。今後も長く経営を続けていこうと考えている店舗ほど、商店会の参加に対しても意欲的であり、商店会の店舗同士のつながりを重要視していることが推測される。経営存続意思の無い店舗の一部には、以前は商店会の活動にも顔を出していたが、自身が高齢となり後継者もないため、今は自店舗の経営で手一杯であるというような声もよせられた。

第5表は第4表同様、被説明変数を連合会への参加状況、説明変数を開業年、従業員数、所属商店会、業種、経営存続の意思、土地所有としたロジスティック回帰分析を行った結果である。

本分析により、開業年、所属商店会、業種、経営存続の意思について有意な結果が得られた。開業年ではわずかに回帰係数が負の値を取っており、開業年が古い店舗ほど若干ながら連合会の参加に意欲的であることが読み取れる（回帰係数-0.012で有意）。開業年が古い店舗は先代からのつながりもあり、その影響が関係していると考えられる。なお、連合会の参加に意欲的な店主の多くは、新規参入店舗の店主が連合会に参加することで連合会の活動をより活発化させたいと考えており、開業年の差異による対立などは存在しない。

第4表 鹿嶋市宮中地区商店街における各商店会への参加状況の構造

説明変数	回帰係数	有意確率	95%信頼区間	
			下限	上限
開業年	-0.010	0.124	-0.022	0.003
従業員総数	-0.072	0.353	-0.224	0.080
所属商店会				
桜町／仲町	-0.422	0.736	-2.873	2.029
新町／仲町	-2.811*	0.027	-5.296	-0.327
大町／仲町	2.016	0.248	-1.404	5.436
業種				
サービス業／小売業	-5.017*	0.003	-8.323	-1.711
建設・製造業／小売業	-2.456	0.123	-5.578	0.665
経営存続の意思				
無／有	-3.262*	0.019	-5.987	-0.538

注) *は有意 (p<0.05) の変数を示す。
(アンケート調査より作成)

第5表 鹿嶋市宮中地区商店会連合会への参加状況の構造

説明変数	回帰係数	有意確率	95%信頼区間	
			下限	上限
開業年	-0.012*	0.045	-0.023	0.000
従業員総数	-0.073	0.294	-0.209	0.063
所属商店会				
桜町／仲町	-2.551*	0.023	-4.750	-0.352
新町／仲町	-3.304*	0.002	-5.371	-1.236
大町／仲町	-0.846	0.487	-3.228	1.536
業種				
サービス業／小売業	-3.222*	0.002	-5.214	-1.229
建設・製造業／小売業	-0.705	0.538	-2.950	1.539
経営存続の意思				
無／有	-2.228*	0.031	-4.251	-0.205
土地所有				
自己所有／借地	-1.305	0.232	-3.445	0.836

注) *は有意 (p<0.05) の変数を示す。
(アンケート調査より作成)

所属商店会をみると、桜町と新町で回帰係数の値は負を示しており、仲町と比較すると連合会の参加に消極的である（回帰係数：桜町-2.551、新町-3.304でともに有意）。新町は商店会の参加状況と同様、連合会に対しても消極的な店舗が多い結果となった。連合会はもともと宮中地区外に次々と開設された大型店に対して、宮中地区商店街全体で対応していくとの考えから結成された組織でもある。連合会では商店会への集客向上のために様々な観光振興を行っているが、新町や桜町の店舗は観光客を対象とした店舗はほとんどなく、地域住民に密着した業種が主である。そのため、連合会と商店会の形態の乖離が、連合会への参加にネガティブにはたらいたと考えられる。

業種（サービス業）と経営存続の意思の有無においても、商店会の参加状況と同様の結果が得られた。サービス業の店舗や経営存続意思の無い店舗は、連合会の参加にも消極的であった。

VI 宮中地区商店街における各組織の取り組み

VI-1 大町商店会

大町商店会は1979年に設立された。当時の構成員は、そのほとんどが70代であった。しかし、現在では、30代から40代の若手が増加する傾向がみられるとともに、集会の場において若者の意見も受け入れられやすくなった。現在の加盟店舗は25店舗である。後継者の確保が進んでおり、今後も商店会は存続していくと予想される。

会費は6,000円ずつ年2回徴収され、主に緊急時の予備金として使用されるとともに、ライトアップのような街の雰囲気づくりにも利用される。

鹿島神宮の目抜き通りに位置し、観光に対するポテンシャルはきわめて高いにもかかわらず、地元客、いわゆる「お得意様」を優遇するという認識が会員間で共有されている。郊外ショッピングセンターとの業種の競合が少ないことも、こうした共通認識を助長する要因として考えられる。

商店会のイベントに関して、店主がイベント事

業と自らの店舗の兼業を強いられるため、土日にイベントを実施するのは難しく、催事の数はい少ない。

大町商店会が抱える課題として、経営者同士のつながりが弱い、情報や意見を交換できる場所・機会が少ないことが挙げられている。また、商店会の意見と自治体の意見に齟齬が生じていることや、商店会の方針と訪問客の需要のギャップも課題として挙げられていた。その要因として、商店会が何を目的にするものかはっきりしていないという点が指摘されていた。

VI-2 仲町商店会

仲町商店会は1980年に設立された。仲町商店会が設立された背景として、鹿島開発を契機に増加した人口に、店舗単体では対応しきれなくなったことが挙げられている。

以前は仲町通りが国道だったため、往来があり賑やかであった。しかし、茨城鹿島線が整備された影響を直接的に受け、人通りは少なくなったという。設立当初は、約50店舗が加盟していたが、現在は15店舗にまで減少した。各店舗では後継者の確保に難航しているケースが散見された。なお、チェリオへ移転した店舗も比較的多い。

会費は、設立当時は月1,000円ほどであったが、その後500円となり、3年前からは回収していない。商店会の活動には、2017年2月、市からの補助金を使用し、仲町通りを歩行者天国にした綱引き大会がある。これは、会長の交代によって久しぶりに実施されたイベントである。商店会の代表者は2年交代が通例であるが、任期を延長することも少なくない。

商店会の設立当時は、地元客の対応で手一杯だったが、現在は商店街の衰退を背景に、鹿島神宮の参拝者や観光客をどのように呼び込むかを課題としている。

VI-3 桜町商店会

1977年に、北桜町商店会と南桜町商店会がそれぞれ独立して設立した。これは、観光客をメイン

ターゲットとした北桜町商店会と、地元客に重点を置く南桜町商店会という、商業方針の差異にもとづく。しかし、北桜町商店会では店舗の数が徐々に減少し、現在の「桜町商店会」への統合に至る。

加盟店舗数は、最盛期には約60店舗であったものが2019年5月現在では23店舗となっている。

会費は年間6,000円であるが、これは最盛期である30年前と比べると、3,000円少ない。商店会の代表者全員で使い道が決められ、地域活性化に利用されている。赤い羽根共同募金や消防団の募金、テナントに出資したこともある。商店会の代表者は基本的に1年ごとで交代することになっているが、継続する場合も少なくない。

商店会の共通認識として、地元客との取引を中心としており、観光に力を入れることは少ない。なお、卸売業の割合も高く、大型店との競合は意識されていない。

桜町商店会では独自のイベントは行われていない。空き店舗の存在が景観の観点から問題視されており、空き店舗を取り壊して、企業などを誘致したいと考えている。

VI-4 新町商店会

新町商店会は30年ほど前に市の意向で設立され、四つの商店会の中ではもっとも新しい。現在の加盟店舗数は25店舗である。小売店が減少し、現在では事業所が多くを占める。商店会の代表者は2年に1回交代するが、役職を継げる下の世代がほとんどいないため、6年間連続で就任する例もあった。会費は年間6,000円を徴収していたが、5年ほど前から2年に1回の徴収や、3,000円に減額するなどの工夫が行われた。会費は街路灯のフラッグ維持などに使われている。

新町は鹿島神宮からもっとも離れた商店会であるため、商店会として観光にはあまり力を入れていない。活性化の取り組みとして、カラオケ大会や軒先にプランターで花を飾ることなどが行われている。また、後述する「かしま商工夏祭り」の際に、新町の子供たちによるダンスパフォーマンスを催すようになった。これにより、子供の親を

交えた若い世代と商店会との結びつきが生まれたという。

VI-5 鹿嶋市宮中地区商店会連合会

宮中地区からにぎわいの拠点周辺へ移動していることを受け、1982年に宮中地区商店会連合会が組織された⁴⁾。かつては角内商店会を含む五つの商店会から構成されていた。2019年現在の会員数は111店舗である。四つの商店会から代表が1名選出され、2年周期で交代する。

活動内容には、イベントや街路灯フラッグの装飾事業があり、他にも観光客向けの名物づくりとして、お菓子やまんじゅうの製作が企画されたこともある。イベントについては、祭頭祭に合わせたビンゴ大会や、相撲祭での物販などが実施されている。なかでも商工会・市と共催する「宮中ふるさと市」では、ト伝まんじゅう、大野の塩饅頭などの特産品が販売され、鹿嶋市の宣伝効果を担う。他にも生鮮食品、地元住民が作った縫物も出品される。宮中ふるさと市の実行委員は、商品の売り上げ以上に、イベントに人が集まることでにぎわいが生まれることを重視していた。

VI-6 鹿嶋市商工会

鹿嶋市商工会は1960年設立、2006年に鹿嶋市大野商工会と合併した。2013年の会員数は1,393名である⁵⁾。商工業の経営相談や金融相談会、エクセルを中心としたパソコン講習会を開催する。商店会活性化事業として、商店会活性化事業会議や「商い元気塾」という講習会も開催している。「商い元気塾」では、講師に鹿島アントラーズの元監督を招待するなどユニークな内容となっており、参加者が100名を超えたこともあったという。

「鹿嶋まつり」や「かしま商工夏祭り」の出店説明会なども商工会が担う。最近の商店会活性化事業会議では、とくに食のブランドに関して積極的に意見が交わされている。過去には、1995年に「香りただようまちづくり事業」という商店会活性化基本計画報告書の作成も担っていた。商工会のウェブサイトには空き店舗の情報が掲載されて

おり、情報発信も欠かさない。なお、2017年より、商店会活性化委員会が新たに発足し、地域住民と観光客の交流を通じた活気あるまちづくりを目指している。

Ⅵ-7 鹿嶋市役所

1) 商工観光課

2010年頃から工業以外の産業を育てる必要性が市職員間で認識されるようになった。こうした中で、神社巡りブーム、そして鹿島神宮がパワースポットとしてメディアで紹介されたことなどが、市による観光推進が本格的に始められるきっかけになったという。

鹿島アントラーズのホームである5市(鹿嶋市・潮来市・神栖市・行方市・銚田市)と各企業が連携した事業「アントラーズホームタウンDMO」の取り組みも注目される。例えば、代表チームの宿泊先は5市で分配される。この事業と商店会、鹿島神宮による地域活性化事業をうまく結びつける仕組みづくりが始められている。市内の観光資源を「連携」させて観光客をうまく誘致することも課題として挙げられている。鹿島神宮へ来た観光客がサッカー観戦へ行く、サッカーの観戦客が鹿島神宮に行くというかたちで、来訪者が市内の観光資源を回遊する仕組みづくりを進めている。

2) 政策企画部重点プロジェクト推進室

主に区画整理事業や基盤整備事業を担う。宅地造成のため、1969年から1990年にかけて宮中第一地区(宮中3丁目、4丁目)の基盤整備が行われたほか、1990年には仲町通りの歩道が拡大された。宮中地区商店街では区画整理事業が行われず、現在でも細長い土地区画のまま維持されている。

鹿島神宮駅南区画整理事業が1978年に実施され、飲食店の誘致が図られた。しかし、現在も空き地が多くみられる。その理由として、北下がりな傾斜地であることが指摘されていた。

鹿島神宮周辺では、景観整備事業が展開されている。建築物を和風デザインにすることや、鳥居を見下ろさないよう13m以下の高さ制限が義務化

されている。

宮中地区商店街以外の商業活性化政策については、国道51号と124号の交差点周辺の地区計画を行い、店舗の誘致を行っている。台地と低地からなる鹿嶋市にいわゆる「街角」という地点が、台地上には2か所しか存在しない。そのひとつとして、国道51号と124号の交差点が選定され、大型ショッピングセンターの立地が計画された。これは、サッカー観戦に訪れた市外の来訪客も対象にすることが意図されている。

Ⅵ-8 まちづくり鹿嶋株式会社

鹿嶋市、鹿島神宮、鹿嶋市商工会、鹿嶋市観光協会、鹿島灘漁業協同組合、しおさい農業協同組合から出資を受け、2017年に設立された。

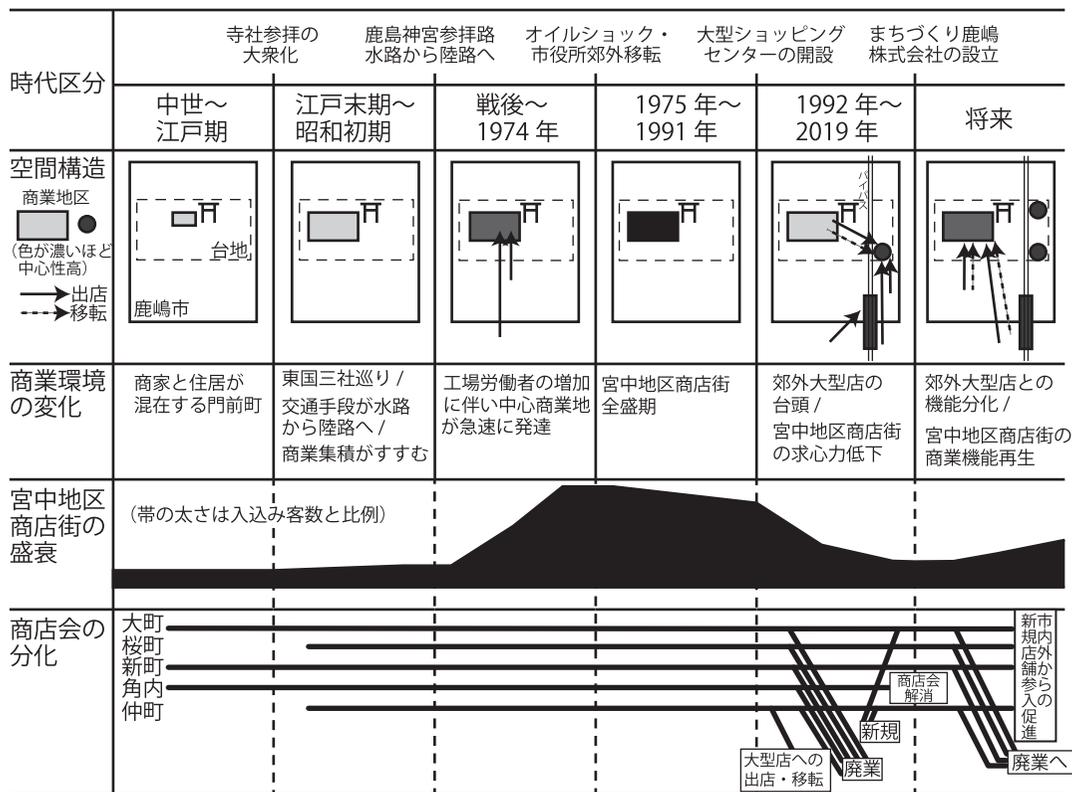
事業内容は多岐にわたるが、そのなかでも商業活性化に関するものには、店舗賃貸の仲介事業、各店舗の販売促進のための共同事業等、商業振興を図るための企画・運営や指導、調査、情報提供およびデマンド交通事業がある。

宮中地区商店街では多くが店舗兼住宅という形態のために、新規事業者が出店することは難しい。その現状を解決するために、まちづくり鹿嶋株式会社による店舗保有者と新規事業希望者との仲介や、空き店舗の貸し出し意思に関するアンケート調査が行われている。

デマンド交通については、原則として鹿嶋市民のみ利用でき、観光客は対象外である。生活関連施設が少ない大野地区において、中心市街地への交通手段に利用されることが多い。高齢者だけでなく、塾に通う子供などが利用しているという。デマンド交通事業の開始に伴い、鹿嶋市では、2019年3月に免許返納者へのタクシー券の配布が廃止された。

Ⅶ 鹿嶋市商業地域構造の変容

鹿嶋市における商業地域構造の変容過程を模式的に示したのが第13図である。鹿嶋市の中心商業地である宮中地区商店街は、中世から江戸にかけ



第13図 鹿嶋市における商業地域構造の変容

て鹿島城の門前町として繁栄した。江戸から明治・大正にかけて、鹿島神宮への参拝手段は水運を用いた渡船が主であった。1930年頃になると、鹿島神宮への参拝路は水路から陸路へとシフトした。それに伴い、鹿島神宮の大鳥居に面した大町通りを中心に、商業集積が進んでいく。宮中地区は台地上に位置しており、鹿島神宮駅のある北方向へは急な下り坂が続く。このような地形的制約を背景に、宮中地区商店街は鹿島神宮駅がある北方向へ展開できず、鹿島神宮の現在の鳥居の位置から南西に向かって発達していった。

戦後の鹿島開発を契機として、急速な発展をみせた鹿嶋市には、多くの工場労働者が移住した。その中心となったのが、当時役場やバスターミナルなど公共施設が集積していた宮中地区である。大町通りには観光客や地域住民を顧客とした小売業が店を構え、最盛期には現在よりも多くの店舗

がみられた。一方で、仲町や新町、桜町、角内といった通りでは地域住民をターゲットとした日用品の販売を中心とした店舗展開が行われた。サービス業などを中心に新規出店も相次ぎ、入込み客数は大きく増加した。

1969年に鹿嶋町役場（現鹿嶋市役所）が宮中地区から現在の立地へ移転し、その周辺には中型スーパーが出店した。さらに1990年代以降には、鹿嶋市と神栖市を結ぶ国道124号線沿いにロードサイド型店舗が相次ぎ台頭した。こうした行政機能の移転と中・大型店の開設によって、宮中地区は次第に商業の中心性を喪失していった。台地上で発展してきた商業の中心性が市街地周辺、台地下の郊外へと段階的に移っていったのである。こうした商業の中心性が台地上から台地下へ移っていった事例は、茨城県常陸太田市でも報告されている（川瀬ほか1998）。モータリゼーションに伴

い、大型駐車場を有する郊外商業地の利便性が相対的に向上し、バイパスの開通はそれに拍車をかけた。こうした現象は多くの地方中小都市で散見されるが、商業中心性の台地上から台地下への移行は、海岸・河川地形の発達した茨城県特有の現象であるといえる。地形による歩行環境への制約は、コンパクトシティを推進していくうえでも課題となりうる。商業機能の分布と地形分布を総合的に捉えた政策の推進が今後求められる。

宮中地区商店街のなかには、大型店に支店を出すケースも散見されたが、飲食小売業などは、大型店・チェーン店との価格競争に太刀打ちすることが難しい。同様に、陶磁器店や家具店のような一部の買回り品も、宮中地区商店街から姿を消した。荒木（2018）によれば、神戸市灘区の水道筋商店街では郊外大型店の立地に伴い、買回品店・専門店が減少したという。しかし、食料品の購入を目的に住民が商店街を訪れている結果、最寄り品を取り扱う店舗数は維持されていたことが報告されている。しかしながら、宮中地区商店街では、最寄り品を扱う店舗さえ縮小してきたことが判明した。2000年代以降も人口・世帯数ともに増加していたことを一因に、最寄り品店の店舗数が維持されていた水道筋商店街とは異なり、鹿嶋市宮中地区では人口が減少している。したがって、宮中地区商店街において小売店が減少した背景には、大型店の台頭以上に、人口の減少や店主の高齢化が大きく作用していたと考えられる。なお、宮中地区の徒歩圏に位置する厨地区では、宅地開発による人口の増加がみられる。しかし、厨地区から宮中地区商店街へ行くためには、傾斜を一旦降りた後、さらに上る必要がある。そのため徒歩では負担が大きくかかる。したがって、厨地区の住民による消費行動は自家用車による移動となり、宮中地区商店街の利用に結びつかなかったと考えられる。すなわち、地形分布は鹿嶋市の消費行動も構造化しているといえる。

先述の通り、水道筋商店街と宮中地区商店街では、最寄り品店の変化に差異がみられた。しかし、買回り品取り扱い店舗については、両者とも同様

に減少する傾向がみられた。

なお、第10図からも読み取れるとおり、飲食料品以外の小売業やサービス業に関しては、宮中地区商店街において利用客数が維持傾向にある。すなわち、大型店にはない品物やサービスを提供している店舗は、売上を維持しているのである。したがって、いかに大型店との差別化を図るかが、宮中地区商店街に必要な戦略として指摘できる。

中心商業地における経営者の高齢化は深刻であり、宮中地区商店街においても例外ではない。店主の高齢化は、空き店舗の増加につながっていた（第2表）。角内町では商店会組織が解消され、新町商店会でも同様の事態が起きようとしている。これまで観光客を中心ににぎわいをみせていた大町商店会においても、商業店舗が駐車場や空き地へと転換されているケースが目立つ。このような傾向は仲町や桜町でも同様である。高齢化と後継者不足、それに伴う店舗廃業の増加は、地方都市の中心商業地で多くみられる深刻な問題の一つである。

こうした地域課題に対応すべく、「まちづくり鹿嶋株式会社」が2017年に発足した。後継者不足により経営をリタイアしたが故に、空き店舗とせざるを得なくなった店舗・土地の所有者は、賃料などから副収入を得られるメリットがあることから高度利用化が望まれている。一方、新規出店しようとする店舗は、まちづくり鹿嶋株式会社の事業広告や鹿嶋市商工会のウェブサイトから空き店舗の情報を把握でき、自分に合った物件をいち早く探すことができる。こうした仲介事業はスムーズかつ効率的な空き店舗利用を可能とする。まちづくり鹿嶋株式会社の存在は宮中地区商店街の課題解決にとって大きい。

このようなまちづくり会社の存在は、地方都市を中心に全国的に増加している。甲斐田（2016）によると、佐賀県唐津市では2010年にまちづくり会社「いきいき唐津」が発足し、新規出店希望者に対して店舗改装費支援や情報提供を行う空き店舗対策事業によって、4年間で23店舗の応募と13店舗の出店が実現したという。

まちづくり鹿嶋株式会社は発足から間もなく、現状の実績は少ない。しかしながら、空き店舗対策に対して本格的に事業が行われ始めた点は大きな前進である。すでに大町商店会では地ビール販売店が出店されており、今後も地元で根差した店舗の出店の増加が期待される。鹿嶋市はキャベツをはじめとした地場野菜や鮮魚が豊富であることから、これらを用いたカフェや飲食店を経営したいという市内在住の若者や、地元出身のUターンの若者に対しての需要が想定される。中川(2014)によると、U・Iターン者向けに空き家活用事業を展開している島根県江津市では、所有者が低家賃で空き家を貸し出し、入居者が自分好みに空き家を改修できる制度が設けられている。その結果、駅前商店街では3年間で14件の空き家・空き店舗が活用され、30~40人の雇用が生まれるとともに、若者のコミュニティが形成されつつあることを報告している。さらに、このコミュニティが誘因となって、市外からU・Iターンする若者が増加し、若者により新たに飲食店などへの利活用が進んでいるという。また、田原ほか(2008)では、特産物の地域ブランド化は、地域への愛着の創出に貢献していることが指摘されている。

鹿嶋市では苺キャベツをはじめ、鹿島灘のハマグリやメロンなど多くの特産物を抱える。これらに愛着を持つ若者らによって、宮中地区商店街に特産物販売店が新規開業されることが望ましい。その一方で、先に述べた鹿嶋市の特産物は、今や郊外の大型ショッピングセンターでも購入が可能であることも指摘しなければならない。中心商業地では、単に特産品を販売するのではなく、「いかに」販売するのかが重要である。観光の場であることや、商店会組織の存在といった商店街独自の特徴を活かし、地域をPRすることが有効であると考えられる。

中川(2014)でも論じられているように、若年層のコミュニティが活発化すると、さらなる若者の誘因に繋がる。SNSによる魅力の拡散にも期待

ができる。地元出身の若年層に育った町の魅力を再発見してもらうことの意義は大きい。また、宮中地区商店街では、商店会組織の役員の世代交代が進められている。次世代の商店会長らによる、新しい商店街づくりに大きな期待がよせられる。

VIII 結論

本稿は茨城県鹿嶋市を事例に、商業地域構造の変容プロセスとそのメカニズムを明らかにした。鹿嶋市周辺地域の買物行動をネットワーク分析するとともに、宮中地区における現在の業種構成とその変化に関する時空間分析、店主へのアンケート調査にもとづく店舗の類型化や商圈分析を行った。また、自治体や各商店会へ聞き取り調査を実施し、彼らの活動を整理するとともに、商店街の将来像を展望した。

結論として、鹿嶋市の商業中心性は、台地上から段階的に台地下へシフトしていったことが明らかになった。その背景には、(1) 中心商業地から行政機能が移転し、その移転先に中型店が次々と開設したことや、(2) 中心商業地の土地開発が台地上の制約をうけて、十分な成果に繋がらなかったこと、(3) 郊外におけるロードサイド型の商業集積が発展したことが挙げられる。また、台地上に位置する宮中地区商店街の空洞化を強く規定する要因は、経営者の高齢化と地形条件がもたらす買物移動手段への制約であることが判明した。この2点の解決を、当該地域における喫緊の課題として指摘しておきたい。なお、鹿嶋市におけるまちづくりは萌芽期に位置付けられることから、こうした課題の解決や今後のさらなる発展可能性は十分であることが示唆された。

なお、本稿では宮中地区商店街における鹿島神宮の影響についてあまり触れられなかった。鹿島神宮がもたらす観光への影響と宮中地区商店街が本来もつ商業的性格の相互作用について検討することを、今後の課題としたい。

本稿を作成するにあたり、宮中地区商店街の店主の皆様には大変お世話になりました。大町商店会長、仲町商店会長、桜町商店会長、新町商店会長、元角内商店会長、鹿嶋市役所の飯塚様ならびに金島様、谷田川様、大川様、鹿嶋市観光協会の城内様ならびに石津様、小沼様、鹿嶋市商工会の津島様ならびに茂木様、まちづくり鹿嶋株式会社の猿田様ならびに済藤様をはじめとする関係各所の皆様には聞き取り調査にご協力いただいたほか、多くの資料をご提供いただきました。なお、添付の土地利用図（第8図）の製図は、筑波大学の宮坂和人技官に依頼しました。以上、ここに記して御礼申し上げます。

【注】

- 1) 鹿嶋市ウェブサイトによる。 <http://city.kashima.ibaraki.jp/07soccer/0705.htm>（最終閲覧日：2019年8月31日）
- 2) 鹿嶋神宮ウェブサイトによる。 <http://kashimajingu.jp/guidance/>（最終閲覧日：2019年8月31日）
- 3) モデルの有意水準は0.05として変数選択を行った。
- 4) 鹿嶋市宮中地区商店会連合会契約による。
- 5) 鹿嶋市商工会ウェブサイトによる。 <http://www.kashima-sci.or.jp/shokokai/gaiyo-07.html>（最終閲覧日：2019年12月9日）

【文献】

- 荒木俊之（2018）：大都市圏中心都市における地域型商店街の変容－神戸市灘区水道筋商店街を事例に－。地理科学，**73**，66-80。
- 石坂 愛・卯田卓也・益田理広・甲斐宗一郎・周 宇放・関 拓也・菅野 緑・根本拓真・松井圭介（2016）：茨城県大洗町における「ガールズ&パンツァー」がもたらす社会的・経済的变化－曲がり松商店街と大貫商店街を事例に－。地域研究年報，**38**，61-89。
- 大石貴之・津田憲吾・常木正道・神谷隆太・財津寛裕・巖 婷婷（2011）：須坂市中心商店街における商業機能の変容と商店の対応。地域研究年報，**33**，143-159。
- 小野澤泰子・大道寺 聡・橋本 操・巖 婷婷・陳 麗娜・盧 柳松・大石貴之・山下清海（2012）：日立市における商業構造の変容。地域研究年報，**34**，161-180。
- 甲斐田晴子（2016）：中心地市街地活性化におけるまちづくり会社の役割と課題。経済地理学年報，**62**(2)，141-150。
- 鹿嶋市教育委員会（2011）：『鹿嶋市の歴史 近代・現代編』鹿嶋市。
- 鹿嶋市史編さん委員会編（2005）：『鹿嶋市史地誌編』鹿嶋市。
- 鹿嶋市鹿島商工会（1995）：『鹿嶋の香りただようまちづくり 北桜町商店会活性化基本計画報告書』鹿嶋市。
- 鹿島町史刊行委員会編（1985）：『鹿島を中心とした交通と運輸（上）』鹿島町。
- 亀川星二・工藤宏子・兼子 純（2009）：須坂市中心市街地における商業機能の変容。地域研究年報，**31**，45-62。
- 川瀬正樹・村山祐司・藤永 豪・渡辺康代・岩間信之・兼子 純・鄭 美愛・田中耕市（1998）：常陸太田市における商業地域構造の変容。地域調査報告，**20**，1-42。
- 駒木伸比古・李 虎相・永村恭介・小野澤泰子（2008）：茨城県筑西市下館地域における食料品小売業の変容と買物行動の現状。地域研究年報，**30**，143-159。
- 田原潤一・後藤春彦・佐久間康富（2008）：特産物の地域ブランド化の現状と地域への影響に関する研究－商標登録済みの水産物を対象として－。日本建築学会計画系論文集，**73**，565-572。
- 中川 哉（2014）：「空き家」の地方自治体による活用方策。日本不動産学会誌，**28**(3)，79-83。
- 中川紗智・小泉茜彩子・菅原孝史・万 毅・鄭 映秋・池田真利子（2018）：地方都市中心市街地における都市機能の変容－周辺市町村との交通を軸とする関係性の変化に着目して－。地域研究年報，**40**，27-50。
- 新名阿津子・鈴木富之・濱田紗江・林 幹大・山本倫芳（2008）：筑西市下館地域の商業特性－商業地変

- 容と菓子製造販売業の活動分析を通じて－. 地域研究年報, **30**, 161-179.
- 西岡邦彦・桐沢いづみ・大里ミヨ子 (2012): 鹿島神宮門前町の賑わいづくり. 茨城大学地域総合研究所年報, **45**, 121-133.
- 橋爪孝介・中川紗智・金子紗恵・周安琪・劉斐・呂曉凱 (2017): 飯山市本町商店街における商店経営の特徴と活性化の取り組み－北陸新幹線開通との関係に着目して－. 地域研究年報, **39**, 193-213.
- 橋本暁子・齋藤譲司・亀川星二・西田あゆみ・津田憲吾・井口梓・松井圭介 (2010): 成田山新勝寺門前町における街並み整備と商業空間の変容. 地域研究年報, **32**, 1-41.
- 橋本暁子・鈴木将也・周雯婷・石坂愛・金延景・渡邊瑛季 (2013): 飯田市中心市街地における商業機能の変容. 地域研究年報, **35**, 1-26.
- 福井一喜・神文也・渡邊瑛季・周軼飛・薛琦・中川紗智・市川康夫・山下清海 (2014): 需給チャネルからみた首都圏外縁部中心市街地の商業特性－茨城県水海道地域を事例に－. 地域研究年報, **36**, 1-34.
- 福田綾・大谷万里絵・今井剛志・金錦・橋爪孝介・村上翔太 (2013): 飯田市中心市街地における再開発事業の展開と地域活性化. 地域研究年報, **35**, 27-43.
- 山川充夫 (2005): 大店立地法の立地指針見直しとその課題. 商学論集, **74**, 57-70.
- 山川充夫 (2007): 改正まちづくり三法がめざす都市構造とは. 福島大学地域創造, **19**(1), 3-31.
- 渡邊瑛季・浅野元紀・伊藤瑞希・奥啓彰・遠藤貴美子 (2015): 佐久市中込における商業空間の変容とその維持基盤. 地域研究年報, **37**, 197-230.