

氏名（本籍）	若杉優貴（大分県）	
学位の種類	博士（学術）	
学位番号	甲第 62 号	
学位授与年月日	令和 3 年 4 月 30 日	
学位授与の要件	久留米大学大学院学則第 14 条 1 項第 2 号による	
学位論文題目	大型店の撤退による地方都市の中心商業地変容に関する地理学的研究	
論文審査委員会	主査 久留米大学経済学部教授	浅見良露
	副査 久留米大学人間健康学部教授	濱崎裕子
	副査 佐賀大学理事	山下宗利

論文内容の要旨

本論文は、地方都市の中心商業地域において、核店舗となっていた大型高層スーパーマーケットの撤退後、その跡地がどう使われてきたか、また、その使われ方のちがいによって、中心商業地域がどのように変わってくるかを、九州各地のいくつかの中小都市を例に取り上げ、フィールドワークに基づいて実証的に明らかにしたものである。

我が国の地方都市においては、1960 年代以降、従来の中心商業地域に、多層階からなる大型スーパーマーケットが開店してきたが、それらは、従来の商店街にとっては、競争相手であると共に、後には、中心商店街に購買者を引きつける核店舗としての役割を持つようになった。しかし、1990 年代以降、すでに顕著になっていたモータリゼーションに伴い、大型ショッピングセンターを中心とする郊外店舗が台頭し、2000 年代に入ると、中心商店街で核店舗的役割を果たしていた多層階の大型スーパーマーケットが経営不振に陥り、撤退するようになった。撤退した後の中心商店街は、核店舗を失い衰退の方向に走るわけであるが、その跡地の利用のしかたによって様相が異なってくる。

本論文においては、このような大型商業施設が立地していた、九州中南部に位置する宮崎県日向市、都城市、大分県中津市、熊本県水俣市を例に取り上げている。4 都市とも同じスーパーチェーンが展開していたが、その跡地の利用のしかたが異なっており、その周辺の土地利用、小売業の動向も異なっているが、それがどのように異なっているかに着目している。

本論文は、序部、第一部～第三部、終部の 5 部 10 章により構成されている。

序部第 I 章においては、問題の所在と研究の目的を述べた後、関連研究の動向、先行研究のまとめと本研究の構成について述べている。

本研究の目的は、大型店の影響が大きいとされている地方中小都市における大型店の存廃やその再活用、消費動向の変化などによる商工業者の対応、それが地域社会に与えた影響などについて解明することである。

先行研究として、国内における大型店立地が地域に与える影響、海外における大型店立地が中心商業地に与える影響、国内において大型空き店舗が生まれた背景を法制度、企業から分析した研究、国内における中心市街地の「大型空き店舗」とその再生に関する研究を取り上げ、従来の研究の多くが、県庁所在地や中核市クラス以上の都市を対象に行われ、地方中小都市における、大型店再生、大型空き店舗の再活用の研究がまだ途上にあること、大型空き店舗が発生した直後や数年間という、比較的短時間のうちに調査が行われ、その後の再生やそれらを活用した都市の再構築に関する研究が不十分なことを挙げている。

第一部においては、「大型空き店舗」出現までの商業地域の変遷とそれに対する法制度の変容について述べている。従来の研究を整理しつつ、それを補完するかたちで独自調査を交え、国内における大型店の発達、中心商店街の対応、そして大型空き店舗問題が出現するに至る過程を、おおよそ時系列的にまとめている。

まず、第Ⅱ章においては、日本における高度経済成長期までについて述べている。百貨店や総合スーパーマーケットなどの誕生・成長と、それに対する商店街の組織化、さらには郊外型ショッピングセンターや郊外型専門店の誕生という観点から、都市における商業地域構造の変化について、多くの事例とデータに基づいて述べている。

さらに第Ⅲ章においては、高度経済成長期以降から現在までについて述べている。1970年代から80年代においては、大規模小売店舗法による大型店出店規制の動きと大型店の対応、地域の商店街の高度化について述べている。その中で大型店が地域社会と融合を図り、中心商業地の核となってきたことを、多くの事例に基づいて示している。しかし1990年代に入ると、大店法規制の緩和に伴い、郊外の大型店の立地が促進される。そして、2000年代に入ると、大店法の廃止とまちづくり3法の制定、大型店や郊外店の再編のもと、中心商業地においては、地方百貨店の苦境、大型空き店舗問題の深刻化が生じていることを指摘している。

続く第二部が、本論文の中心部分となるもので、大型空き店舗の再活用のしかたが異なる中南九州の4つの地方都市(中津市、日向市、都城市、水俣市)において、その周辺地域である中心商業地がどのように変容するかをフィールド調査によって実証的に示している。

まず第Ⅳ章においては、全国の閉鎖された百貨店や総合スーパー(寿屋を事例とする)を持つ地方都市を取り上げ、それらの様々な再活用傾向を示し、さらに、「再活用することが困難である」と考えられる地方都市の中心市街地に立地する多層型の大型空き店舗を事例に、それらと競合関係にあった大型店の立地が、大型空き店舗の再活用にどのような影響を与えうるのかを考察した。その結果、大型空き店舗は「中小都市立地」ま

た「多層型の建物」であるほど再活用が困難であり、さらに、大型競合店が立地していない総合スーパー跡では、総合スーパーやそれに近い業態で再活用されている事例が多い一方、「大型競合店」がある場合は元の店舗と同業態で再活用されている店舗が少なく、さらにそうした地域では当初は総合スーパーやそれに類似した業態で再活用された店舗であっても全店舗が数年以内に閉鎖、もしくは業態転換に至っている事例が多いことが分かった。また、中心市街地の核となる店舗が「ディスカウントストア」などのような「競合店とは異なった業態の商業施設」となった例では全ての店舗が出店当初から再活用失敗することなく、多くが継続して営業する傾向にあることも判明した。

第Ⅴ章においては、同時期に閉店した同業態の多層型総合スーパーが立地し、かつ商環境などが近い九州中南部の地方中小都市の3商店街とその周辺3地域を事例に、総合スーパー営業時と再活用を経て約10年が経過した時期との店舗が立地していた商店街の店舗構成などを比較した。そして、かつての核店舗の再活用方法によりそれらの商店街がどのような変容を遂げるに至ったかを、商店街の業種の変遷やチェーン店立地、買い物行動調査などを用いて考察した。調査の結果、大型店舗が立地していた商店街は、その店舗跡の再活用方法によって機能が変化することが明らかになった。さらに、大型空き店舗が再活用され、新たな「集客装置」といえる施設ができたとしても、他の核店舗や周辺の商店が「商業面」で郊外店に対する優位性がなければ、「商店街」（中心商業地）としての活性化は難しくなることも明らかにした。

第Ⅵ章においては、大型スーパー跡をオフィスビルに、百貨店跡を公共施設に転用し、さらに共同店舗を設立した都城市を例として、大型店跡地の利用形態の変化、その周辺地域としての中心商業地の土地利用、歩行者通行量、消費行動の変化、一般商店の調査結果などから、中心商店街が飲食店街の様相を示すようになったこと、地元自治体、地元企業、商店街のそれぞれが、「地域住民が求めているもの」から大きく乖離した内容での活性化策を採ってしまったことが中心商業地全体の衰退を招いたことが明らかになった。

第Ⅶ章においては、総合スーパーがディスカウントストアとして再活用された日向市を例として、第Ⅵ章と同様の調査を行った。その結果、総合スーパー跡が集客力のあるディスカウントストアとして再生したことが、中心商店街の賑わいの維持に一役かっているといえる結果となった。その一方で、同店が中心商業地の核店舗であるため、地域住民が「都市の顔」として捉えており、総合スーパー時代と同様の「公共施設的」な役割・サービスを求める声が少なくないことも判明した。

第Ⅷ章においては、閉鎖商圈をもつ水俣市を例として、第Ⅵ章と同様の調査を行った。その結果、水俣市の中心商業地では約40年間2つの大型店が立地し続け、さらに近隣に目立った郊外大型店が全く立地していないことが、同市の中心商店街の商業集積維持に好影響を与えているといえた。その一方で、一部の買い回り品などが「商圈外」といえる、かなり遠く離れた知名度の高い「大手チェーン店」に吸引されていることが指摘

された。

さらに第三部においては、第二部で明らかにした、近年における中心商業地の変容を、消費活動の変化と関連付けて考察している。第二部の実証研究において事例とした大型空き店舗の増加や中心商業地の衰退などを受けて生まれた「新まちづくり3法」を中心とした、大型店と商業地を取りまく法制度の変化、さらにここ10数年における消費活動の変化と、それに伴う大型店（流通企業）や地域社会の対応など、旧来型の中心商業地や商業施設の活性化に向けた動きについて論じている。「新まちづくり3法」の下で、それを上手く活用することで中心商業地の活性化に繋げることができた自治体と、逆に中心商業地の衰退という現実を見せつけることとなった自治体や、郊外地域での活性化をめざす自治体の双方が現れたという、「商業地の二極化」を推し進める働きを持ったとしている。

最後に「終部：おわりに」において、第X章「終章—国内における中心市街地の展望」とし、各部において明らかになった知見についてのまとめをおこない、図式などを用いてそれらを整理したうえで、商業地の維持・発展に対する仮説を立てている。

まず全体のまとめを行っているが、その中で、フィールド調査の対象とした4都市について、都心商業地の1990年代から2011年の変化を比較している。

日向市の場合は、郊外店が出店し、核店舗（元総合スーパー）がディスカウント店となったが、中心商業地は現在も中心商業地としての機能が保たれている。

都城市の場合は、かつての総合スーパーが大型オフィスに転じたが、中心商業地は飲食店街となっている。

中津市の場合は、郊外店が出店し、かつての核店舗は空き店舗のままになっており、中心商業地には空き店舗が目立つ状態となっている。

水俣市の場合は、郊外店が出店せず、核店舗である総合スーパーが残存している例があるが、中心商業地は閉店が少なく、そのまま残存している。しかし、買い回り品を中心に、一部消費が遠方の郊外チェーン店に流出している。

これらの結果は、消費者の「郊外大型店志向」さらには「大手チェーン店志向」の強さを表しており、「ディスカウント店」のように、郊外店と差別化され、消費者ニーズに合った核店舗をもつこと、また、百貨店についても「スーパーマーケット的要素」を付加するなど、業態の拡大を図り日常的来店を促すことで「ワンストップショッピング」を実現させることが店舗、ひいては周辺地域の活性化に繋がるという仮説を立てることもできたとしている。

最後に、以上の結果を踏まえて、商業地の維持・発展に対する2つの仮説を提示している。1つ目の仮説として、「大型空き店舗を再活用する際には、「店舗の再生」のみに注力して性急な再活用をめざすよりも、地域のニーズをくみ取るかたちで「街全体の再生」を目指してより慎重に再活用方法を選択することが、大型店跡に入居した業種のみならず中心商業地の存続に寄与する」ということをあげている。また、2つめの仮説と

して、「より地域の実情に合わせたかたちの、商業施設や自治体単位ではない『広域的な商業空間』を見通すことが中心商業地・郊外双方の維持発展に寄与する」ということをあげている。そして、国内における中心市街地の展望を述べている。

論文審査の要旨

本論文は、都市地理学や商業地理学における、都市の中心商業地の研究として位置づけられる。特に最近においては、郊外における大型店の成長に伴う、都市の中心商業地の衰退が問題となり、都市地理学や商業地理学においても、その問題に着目した研究が進められている。本研究は、特に、地方都市の中心商業地にある核店舗となる大型商業施設が閉店した後の、跡地(建物)利用形態によって、都市の中心商業地がどのように変容するかを明らかにしたものである。大型商業施設の再生、空き店舗を活用した都市の再構築に焦点を当てたもので、中南九州を対象にしているものの、大型商業施設の跡地の利用形態が異なる様々な地方都市について取り組んでいるといえる。特に、日向、都城、中津、水俣の4市については、現地におけるフィールド調査、ヒアリング、アンケート調査を精力的に行うことによって、大型空き店舗のその後の利用形態による、その周囲の都心商業地の動向が変わってくることを明らかにしている。閉店後の跡地の現況のみならず、その後の利用形態による商業地域の変化に注目していることが本研究の特徴としてあげられる。

そしてさらに、中心商業地の再生のためには、商圈全体の商業集積を踏まえた、より広域的・多角的な視点での検討が今後の課題であることを指摘している。量的調査をさらに進めることも課題としてあげられるが、十分なフィールド調査によってそれを補っているといえる。

本論文は、中南九州における大型店撤退後の再利用の形態の差異による、都心の商業地域の変化を見いだすという、オリジナリティに富むものであり、また、それを4つの都市の事例を中心に、詳細なフィールド調査によって導き出しているなどの点で、課程博士論文として十分評価できるものであるといえる。さらに、本論文を作成するに当たり、査読付論文2編を含む3編の学術論文、さらに多くの学会発表を行っていることを付記しておく。

審査結果の要旨

令和3年(2021年)2月3日(水曜日)午前10時45分から11時45分まで口述試験を行い、その後の審査委員会によって、若杉優貴氏の論文が、博士(学術)の学位に値する研究であることを審査委員会は全員一致により確認した。