

栃木県小山市における中心商店街の変容 —小山駅西口地域を事例に—

シティライフ学部 2022 年度卒業生 小田 京 怜
指導教員 西山 弘 泰

1. 研究の背景と目的

近年、栃木県小山市では小山駅周辺地域の空洞化が課題になっている。この課題に対して、小山市では 2001 年から小山市中心市街地活性化基本計画や小山駅周辺地区まちづくり構想などの検討をし、“居心地が良く歩きたくなる”まちなかづくりを推進している。小山駅周辺で行われた具体的な例として、民間事業者による小山御殿広場（史跡芝生広場）でのイベント開催や歩道をオープンテラス化する社会実験などがある。

小山駅周辺の商店街の衰退は実際にどの程度進んでいるのであろうか。これまでの商店街に関する文献では、商店街の衰退する原因を政治や経済史などから考えた新（2012）や安藤（2007）、商店街の現状とともに活性化事例を紹介する久繁（2013）等がある。荒木（2018）は大都市圏中心都市における地域型商店街（最寄品店及び買回品店が混在し、近隣商店街よりもやや広い範囲から、徒歩、自転車、バスなどを訪れる商店街）をとりまく環境の変化を捉えた上で、商店街の店舗構成の変化を明らかにしている。太田（2021）は中心市街地の店舗構成の変化等から中心市街地の機能の変容を明らかにするとともに、すでに対策がとられた活性化事業について触れている。しかし、中心市街地の機能の変容を明らかにした上で、そのまちに合った活性化策を提案している事例研究は少ない。また、栃木県小山市を対象とした事例研究は管見の限り存在しない。

そこで本研究では、栃木県小山市の小山駅周辺地区を対象にして、商業環境の変化を踏まえた上で、土地利用や店舗構成の変化を調査しながら、商店街の機能の変化について明らかにする。調査対象地域を図 1 に示す。小山駅西口に位置する祇園城通り（写真 1）、みつわ通り（写真 2）、小山宿通り（写真 3）、三夜通り（写真 4）の 4 つの商店街である。これらの商店街の店舗構成の変化を調査し、小山市の商店街は衰退が著しいのかどうかを確認する。また、どのような種類の店舗が多いのかなどを把握し、商店街の顧客層を推測することで、小山市の現状に合わせた商店街の活性化策を検討する。

2. 論文の構成

本論文の構成は以下の通りである。

第1章	はじめに
第2章	小山市について
	1. 地勢
	2. 小山の歴史
	3. 現代における変化
	(1) 小山市全体における人口の動向
	(2) 小山市の高齢化率について
	(3) 産業別就業人口の動向
	(4) 小山市の商業の状況
	(5) 小山市の DID（人口集中地区）の変化
第3章	商店街とは
	1. 商店街の定義
	2. 商店街の成り立ち
	3. 商店街の衰退要因
第4章	調査対象地域について
	1. 小山駅西口にある商店街の概観
	2. 調査対象地域の人口・世帯数の動向
	3. 調査対象地域を取り巻く環境の変化
第5章	商店街における土地利用の変化
	1. 1982年の店舗等の構成
	2. 1992年の店舗等の構成
	3. 2002年の店舗等の構成
	4. 2012年の店舗等の構成
	5. 2022年の店舗等の構成
	6. 1982年から2022年にかけての変化
第6章	考察
第7章	おわりに

本要旨では、このうち小山市における大型小売店の立地および商店街の土地利用の変化に関する調査結果を示し、考察と結論を述べる。

3. 小山市の現状

1980年から2020年までの小山市の人口・世帯数はいずれも増加傾向である。また、調査対象地域と大型店や店舗が多い郊外を比較すると、調査対象地域の人口は減少傾向であるが、郊外では増加傾向にあった。世帯数においても調査対象地域と比べ、郊外の方が増えている。このこと

から人々が中心市街地から郊外へ移動しているといえる。

次に、東洋経済新報社（1996、2023）に基づいて、1995年（図2）と2022年（図3）の小山市における大型小売店の立地を比較する。1995年には35店舗の大型小売店が中心市街地に密集しているが、2022年には大型小売店は48店舗に増加し、郊外へと移動していることを読み取ることができる。特に、国道4号や50号付近に店舗が多く、自動車交通の利便性が高い場所に店舗が位置するようになった。国道50号沿いの店舗の様子を写真5・6に、中心市街地の空き店舗・空き地等の様子を写真7・8に示す。

4. 商店街における店舗構成の変化

ゼンリン住宅地図及び現地視察（2022年7月、11月実施）に基づき、1982年から2022年までの商店街の店舗等の構成を10年間隔で調査した。この結果を表1に示す。1982年、2002年、2022年の店舗構成地図を図4～6に示す。

1982年には衣料品店や家具・家電、専門店等の買回品店や八百屋や生鮮食料品店、茶屋等の最寄品店が上位にある。また、商業機能（最寄品店や商業施設等）やサービス機能（対個人サービス店や複合ビル等）を含めた店舗等の合計が全件数に占める割合（営業店舗率）は8割弱であった。80年代は空き店舗や空き地が合計に占める割合（空き店舗率）が低く、地域住民が商店街の最寄品店や買回品店を利用している様子がうかがえる。2002年になると、買回品店の割合が低下する一方で、美容・理容室や旅館、娯楽施設などの対個人サービス店や駐車場・駐輪場の割合が上昇している。地域住民などの個人を対象とするサービス機能、対個人サービス店が強化されるとともに、駐車場や駐輪場などの一時的な利用の拡大が見られ、商店街の勢いが弱まってきている。2022年には駐車場や駐輪場の割合が最も高く、空き店舗や空き地、駐車場などの低・未利用地は、調査対象地域に万遍なく広がっている。そして、三夜通りでは空き店舗率が12%を占める一方で、小山宿通りが0%であることから、商店街間の格差が生じている。一方、カフェなどの飲食店の割合が上昇しており、2002年と同様にサービス機能が強化されていた。

5. 考察

日本では1980年以降、人々の家族に対する考え方が変化し地方都市の郊外化などが生じた。2000年以降の商店主や商店街支援者の意欲の低下が相まって、地方都市の商店街では大型商業施設の閉鎖や中小小売店の閉店が続いた。栃木県小山市も同様に、住宅の郊外化や郊外への大型商業施設の進出により、小山駅西口の商店街では1992年から2002年にかけて中小小売店の閉店が続き、空き店舗や空き地、駐車場が目立つようになった。また、買回品店や大型商業施設などの商業機能中心の商店街から、飲食店や対個人サービス店などのサービス機能中心の商店街へ変化したと考えられる。

そこで、筆者はワークライフバランス志向の商店主による若い世代を対象とした交流型店舗を設置するべきだと考える。理由は主に3つある。1つ目は、ワークライフバランス志向の商店主が商店街に店舗を構えれば、長期的に事業が続く可能性があると考えたからだ。箸本・武者（2021）

では、ワークライフバランス志向の商店主による空き不動産の活用が取り上げられている。ワークライフバランス志向の商店主とは、店舗と住居の一致を好み、休業日等も柔軟に設定したいと考えている人のことを指す。店内はこだわりの商品やサービスを提供し、“自分らしさ”を演出する人が多い傾向にある。衰退している商店街は、一般的に家賃相場が低く、ある程度の利益だけ望むのであれば休業日も多めに確保できる。また、かつて栄えた場所であれば、店舗兼住居の物件も多いため、長期的に事業が続きやすいというメリットもある。2つ目は、交流型店舗を設置することで、共通の趣味の人々が集まったり、新しい出会いがあったりして人の繋がりができ、小山市の商店街の魅力を知ってもらう機会になると考えたからだ。ここで述べた交流型店舗とは、コワーキングスペースやコミュニティスペース、カフェとギャラリーの併設店舗等、人々が集まり交流できる店舗のことを示している。3つ目は、小山市の商店街に興味を持っている若い世代が多いと感じたからである。筆者は2021年11月23日(火)に小山市役所で開かれた「小山駅周辺まちづくりワークショップ」に参加した。その際、高校生や大学生、会社員の方が多く参加していた。ワークショップでは、「自然・仕事・コミュニティスペース・移動・サービス・遊び」の6つのテーマごとにグループを分けて、1つのテーマに対して「魅力だと思う点」や「充実してほしい点」を述べていく形式だった。筆者が参加したグループテーマの「自然」を例に挙げる。魅力だと思う点については、思川の近くにある桜並木や城山公園、思川でのウォータースポーツ、小山御殿広場でのピクニックマルシェなどが挙げられる。一方で、充実してほしい点については、「思川を活用した釣り場やBBQ場を設置し、住民だけではなく、市外から来た人にも楽しんでもらいたい」という意見や、「小山駅周辺地域を歩き回りたいが、夏場は日差しが強く暑いため、日除けのある休憩スペースが欲しい」という意見もあった。他にも多くの意見があり、「自然」以外のテーマでも様々な意見が出されていた。そのため、若い世代が日頃から小山駅周辺地域を訪れる際、「もっとこうなしてほしい」や「ここが良い」と考えており、小山駅周辺の環境に興味を持っていると言える。

ワークライフバランス志向の商店主による若い世代を対象にした交流型店舗を設置することで、郊外に流れていた人々を中心商店街に戻すことができるのではないかと考えている。

6. 結論

本稿では、小山市の中心商店街がどの程度衰退しているのかを、1982年から10年ごとに2022年までのゼンリン住宅地図及び現地視察などから検討した。その結果、以下のようなことが明らかになった。

第一に、2022年の小山市の商店街の店舗構成では、駐車場や駐輪場の割合が最も高く、近年の小山駅周辺地域の年間商品販売額も衰退傾向にあることから、商店街の機能の低下が明らかになった。日本では、モータリゼーションの進展やスーパーやショッピングセンター等の大型店の出店により、地方都市の中心商店街は、1990年代から2000年代にかけて空き店舗や駐車場などの低・未利用地が目立つようになった。小山市も例外ではなく、大型商業施設の郊外への進出、消費者が買い物をする範囲が広がったことなどから商店街の小売店は閉店が続き、廃れていっ

た。第二に、小山市の商店街は買回品店や大型商業施設などの商業機能中心の商店街から飲食店や対個人サービス店などのサービス機能中心の商店街へと変化したと言える。

そこで筆者は、“ワークライフバランス志向の店主による若い世代を対象とした交流型店舗”を小山市の商店街に設置するべきだと考えた。交流型店舗を利用した人に魅力が伝わり、その魅力を知った人々が集まり商店街が賑やかになれば、郊外へ流れていた人々を商店街へ呼び戻すことができる。

本稿で示したように、地方都市の中心商店街を活性化するにはまず、その都市の商店街の店舗構成等を読み取り、現状を把握することが重要である。また、小山市と同様に地域住民などの個人を対象とするサービス機能中心の商店街へと変化しているような地域では、人々が集まり交流できるような店舗の設置が有効であるだろう。

【参考文献】

- 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—」地理学, 73-2, 66-80
- 新雅史（2012）『商店街はなぜ減びるのか—社会・政治・経済史から探る再生の道—』光文社
- 安藤靖華（2007）「商店街衰退のリスクからその再生を考える」香川大学経済政策研究, 3, 109-126
- 太田悠文（2021）「群馬県前橋市における中心市街地の変容」地理学研究, 34, 33-49
- ゼンリン（1982）『栃木県小山市ゼンリンの住宅地図 '82』
- ゼンリン（1991）『栃木県小山市ゼンリン住宅地図 '92』
- ゼンリン（2002）『栃木県小山市ゼンリン住宅地図 200211』
- ゼンリン（2012）『栃木県小山市ゼンリン住宅地図 201201』
- ゼンリン（2022）『栃木県小山市ゼンリン住宅地図 202201』
- 東洋経済新報社（1996）『全国大型小売店総覧 '96』
- 東洋経済新報社（2023）『全国大型小売店総覧 2023 年版』
- 箸本健二・武者忠彦（2021）『空き不動産問題から考える地方都市再生』ナカニシヤ出版
- 久繁哲之介（2013）『商店街再生の罫—売りたいモノから、顧客がしたいコトへ—』筑摩書房



写真1 祇園城通り (2022年7月 筆者撮影)



写真2 みつわ通り (2022年7月 筆者撮影)



写真3 小山宿通り (2022年7月 筆者撮影)



写真4 三夜通り (2022年7月 筆者撮影)



写真5 国道50号沿いの店舗 (2023年1月 筆者撮影)



写真6 国道50号沿いの店舗 (2023年1月 筆者撮影)



写真7 調査対象地域の空き店舗や閉店舗 (2023年1月 筆者撮影)



写真8 調査対象地域駐車場と空き地 (2023年1月 筆者撮影)



資料：現地調査・Googleマップより作成

図1 調査対象地域

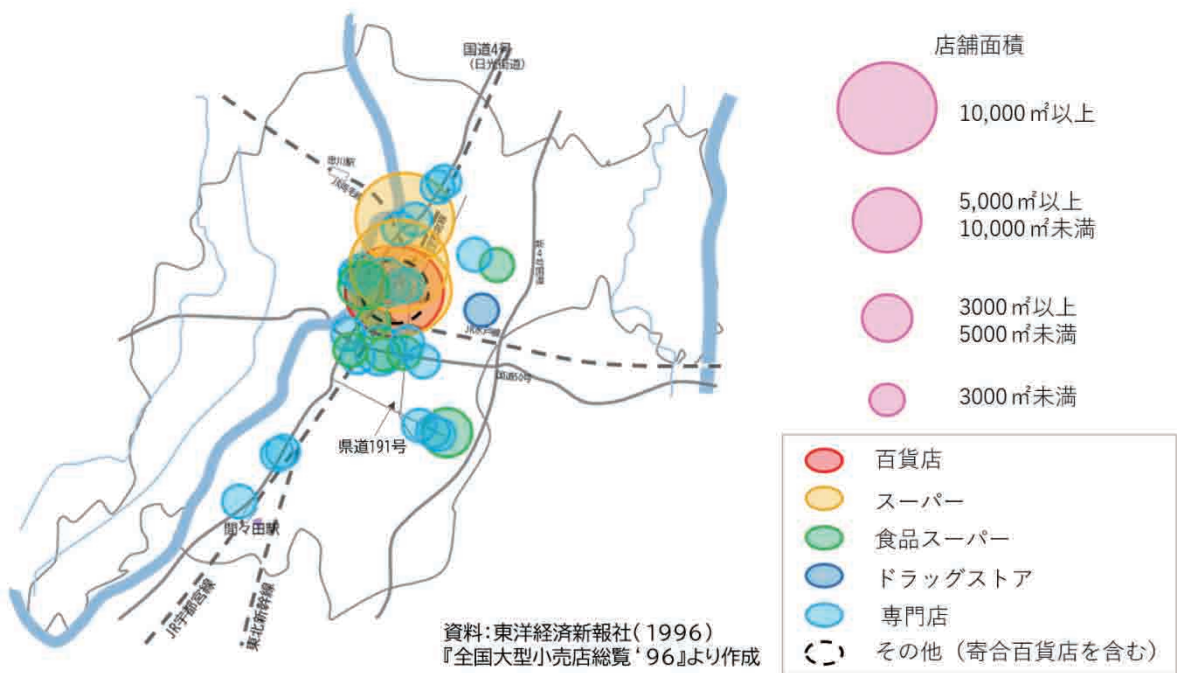


図2 小山市における大型小売店の立地 (1995年)

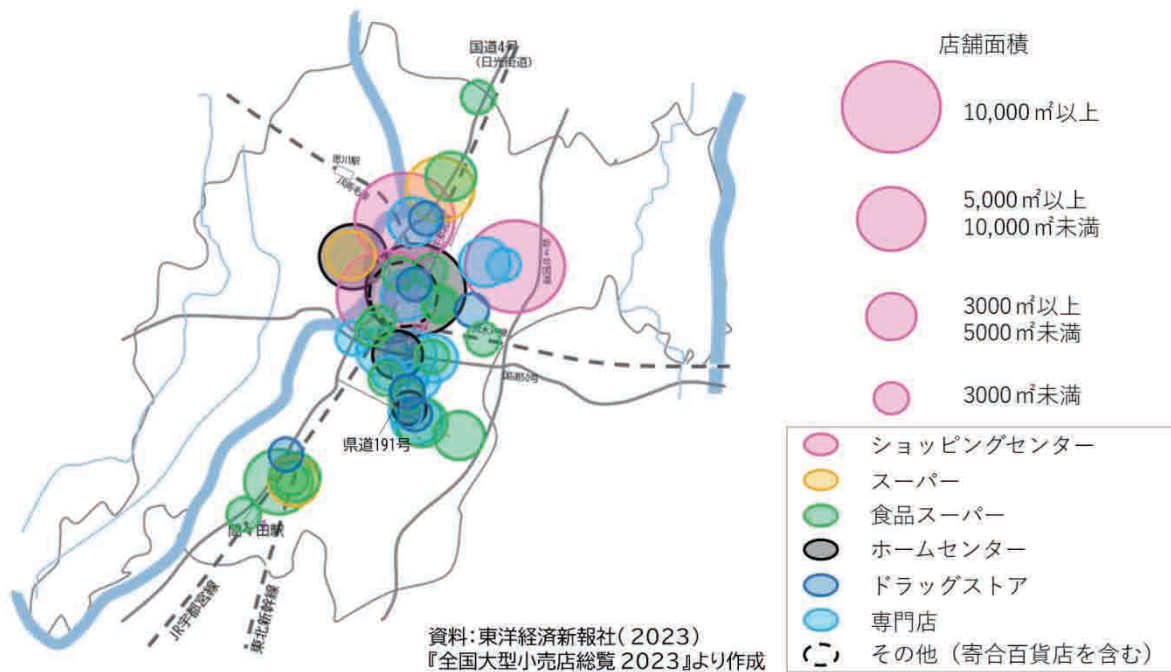


図3 小山市における大型小売店の立地（2022年）

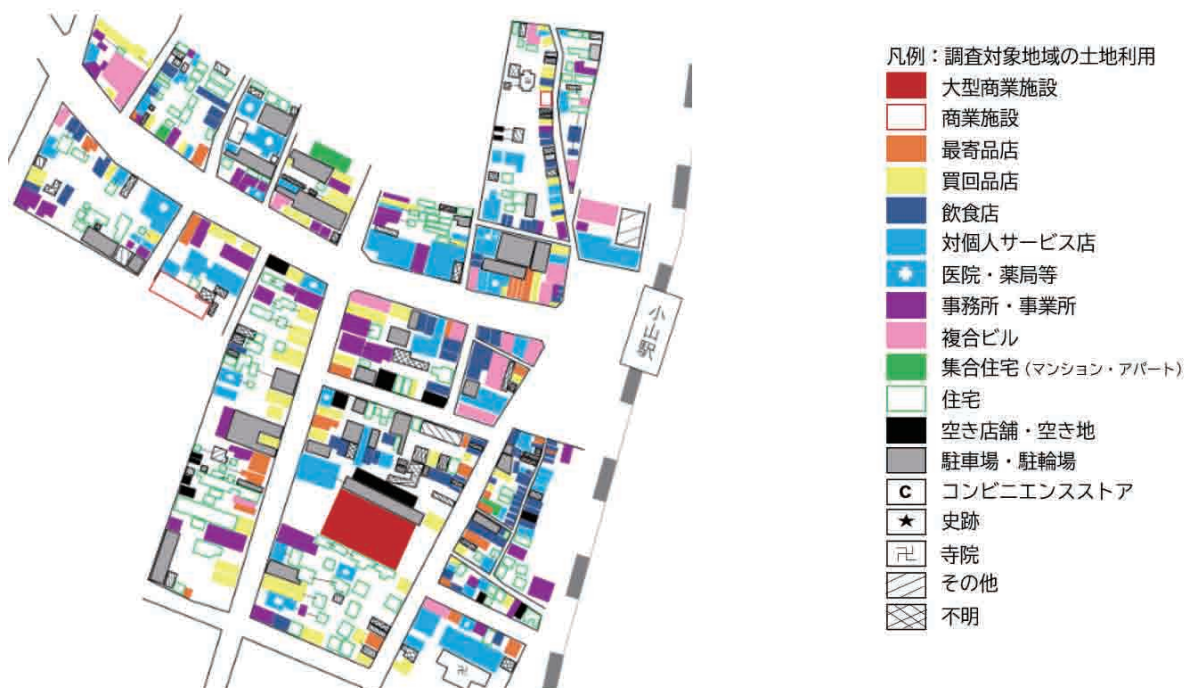


図4 調査対象地域における店舗等の構成（1982年）
資料：ゼンリン（1982）により作成

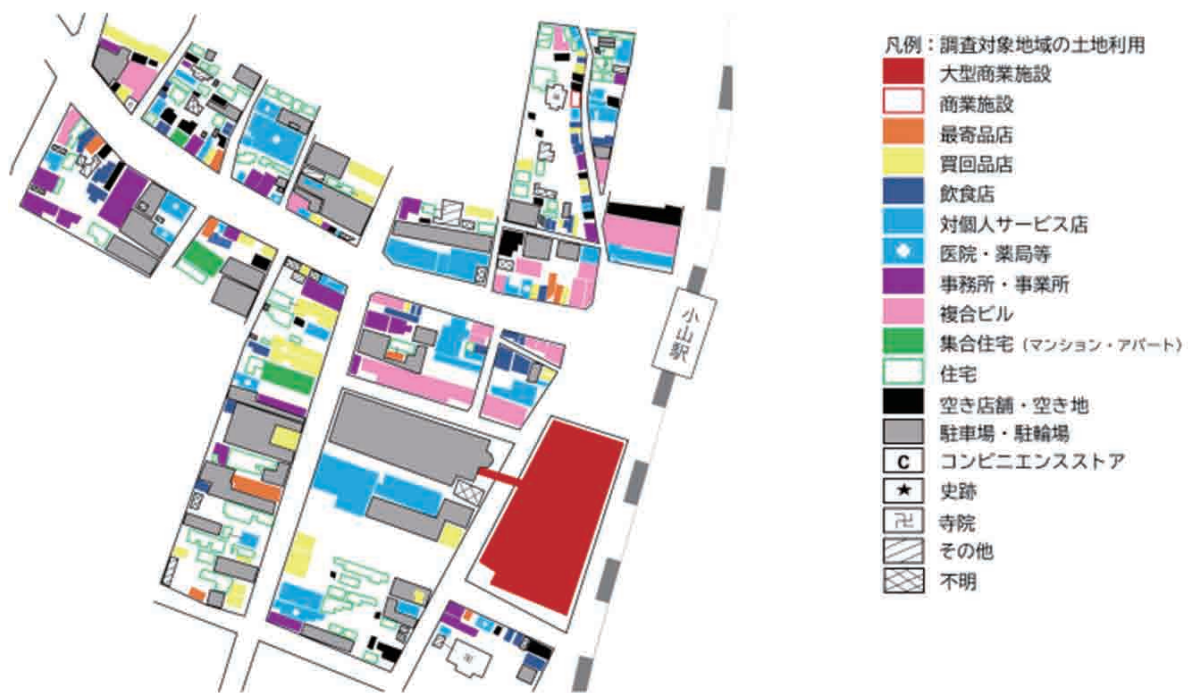


図5 調査対象地域における店舗等の構成（2002年）
資料：ゼンリン（2002）により作成



図6 調査対象地域における店舗等の構成（2022年）
（ゼンリン（2022）および現地調査により作成）

表1 調査対象地域における店舗等の構成の変化

	祇園・城通り					みつわ通り					小山宿通り					三夜通り					4地域の合計				
	1982	1992	2002	2012	2022	1982	1992	2002	2012	2022	1982	1992	2002	2012	2022	1982	1992	2002	2012	2022	1982	1992	2002	2012	2022
	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1	増減※1
商業機能	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大型商業施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
商業施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
最寄品店	9	9	5	5	-4	0	0	0	0	0	5	6	1	1	0	7	3	0	0	0	21	18	6	6	5
買回品店	16	12	11	7	5	5	3	4	-5	-17	10	9	4	3	3	7	10	9	4	3	57	45	31	21	17
コンビニ	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
小計	25	22	17	12	10	6	3	4	-6	-23	9	5	5	4	4	17	12	5	4	4	80	66	40	28	23
サービス機能	7	9	9	7	8	1	7	4	6	5	4	-3	0	0	2	2	8	6	0	1	2	22	19	15	13
飲食店	8	6	13	10	7	-1	8	9	6	5	5	-3	4	6	4	5	1	4	7	4	24	27	32	25	22
対個人サービス	9	7	6	6	4	-5	4	2	2	2	-2	10	10	6	7	5	-5	0	1	2	23	22	16	19	12
事務所・事業所	9	10	10	10	9	0	2	2	2	1	-1	2	2	1	2	1	-1	3	5	2	0	16	19	15	14
複合ビル	4	4	3	4	3	-1	0	1	1	1	1	3	1	1	1	-2	0	0	0	0	7	8	5	6	5
医院・薬局等	37	36	41	37	31	-6	21	19	20	16	13	-8	19	21	14	14	-5	15	19	8	92	95	83	79	69
小計	7	9	9	7	8	1	7	4	6	5	4	-3	0	0	2	2	2	6	0	1	2	22	19	15	13
低・未利用地	1	3	4	6	4	3	0	4	5	7	3	3	0	1	0	0	0	0	5	1	3	1	13	10	18
空き店舗・空き地	1	4	2	8	12	11	0	2	1	2	5	5	7	8	10	11	13	6	3	4	5	2	11	16	24
駐車場・駐輪場	2	7	6	14	16	14	0	6	6	9	8	8	7	9	10	13	13	6	3	9	5	12	31	26	42
小計	1	6	3	3	2	1	3	4	2	4	1	-2	2	3	4	4	2	2	1	0	0	8	13	8	12
その他	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	-2	1	0	0	0	0	0	3	1	2	1	-2	6	2	2
住宅※2	4	3	4	3	1	-3	5	1	1	1	1	-4	1	1	1	0	-1	6	4	2	1	-5	16	9	7
その他	5	9	7	6	3	-2	10	7	3	5	2	-8	4	3	4	5	5	1	6	4	2	-9	30	18	12
小計	69	74	71	69	60	-9	41	40	35	33	27	-14	58	57	40	41	37	-21	46	21	25	-21	214	167	149
合計	62	58	58	49	41	-21	31	27	26	19	17	-14	47	45	26	23	19	-28	32	13	16	15	172	123	107
店舗等の合計※3	89.9	78.4	81.7	71.0	68.3	-21.6	75.6	67.5	74.3	57.6	63.0	-12.6	81.0	78.9	65.0	56.1	51.4	-29.6	69.6	67.4	61.9	59.3	60.0	62.9	61.7
営業店舗率(%)	1.4	4.1	5.6	8.7	6.7	5.3	0.0	10.0	14.3	21.2	11.1	11.1	0.0	1.8	0.0	4.9	0.0	0.0	0.0	10.9	4.8	11.1	12.0	6.0	6.7
空き店舗率(%)	1.4	5.4	2.8	11.6	20.0	18.6	0.0	5.0	2.9	6.1	18.5	18.5	12.1	14.0	25.0	26.8	35.1	23.0	6.5	8.7	14.3	11.1	20.0	9.6	14.1
駐車場・駐輪場率(%)	3.0	9.5	8.5	20.3	26.7	23.7	0.0	15.0	17.1	27.3	29.6	29.6	12.1	15.8	25.0	31.7	35.1	23.0	6.5	19.6	19.1	22.2	32.0	15.6	24.7
低未利用地率(%)																									

※1 1982年から2022年の増減(2022年－1982年)

※2 集合住宅を含む

※3 住宅などを除く