

魅力ある商業地づくりをめざして —神奈川県大和市を事例に—

佐藤由美

I. はじめに

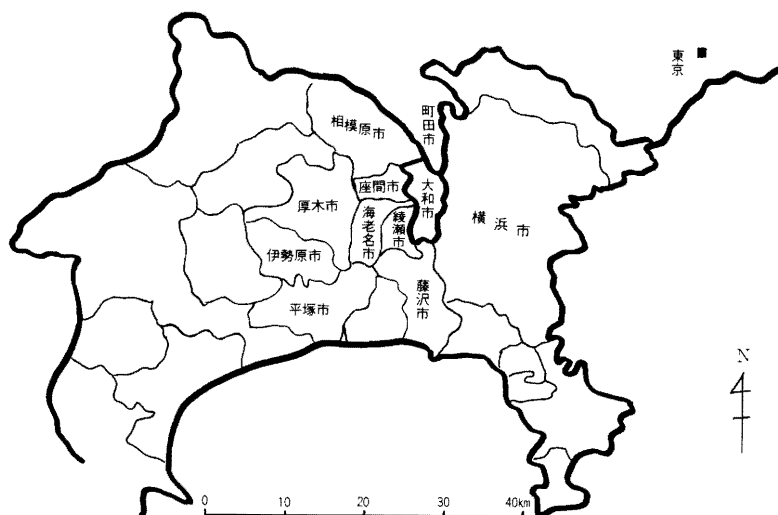
(1) 研究目的

我が国が高度経済成長期に経験した急激な都市化により、都市は経済活動の場としても、また生活の場としても重要となってきた。そしてさまざまな活動の活性化と住みよい住居環境のために安全性・快適性・健康性・利便性といった要素とともに市民の意向に応じた「魅力ある」街づくりがますます必要となっている。「魅力ある」街づくりとはどのようなものであろうか。その定義は難しいが、魅力的な都市の表情を浮きぼりにすることによって今日の都市、これからの都市が抱える問題点を考える一つの手がかりにすることができると思われる。

そこで本研究では、魅力のある商店街づくりに取り組む神奈川県大和市を研究対象地域に取り上げ、商業の面から見た魅力ある街づくりの実体を明らかにすることを目的とする。

(2) 研究対象地域

大和市は、神奈川県全体から見て中心的位置にある。東京都心からも、40km圏域にあり東は横浜市、西は座間市、海老名市、及び綾瀬市、南は藤沢市、北は相模原市と東京都町田市に接しており（第1図）、早くから首都圏のベッドタウンとして位置づけられてきた。とくに、南北に細長い市域に走る小田急電鉄江ノ島線、相模鉄道線（以下、相鉄線と略す）東急田園都市線の鉄道3社と



第1図 研究対象地域

それらの8つの駅が首都圏への近接性を高めている。そのため、現在人口は約20万人を超えており、2010年には適正人口として約25万人が想定されている。こうした動向を積極的に行政計画として受けとめ、今後の都市整備を推進していくことが重要と考えられている。

Ⅱ. 大和市の商業地の構造

本章では大和市の高い交通の利便性がどのように当市の商業に影響を与えているのかを、周辺諸都市との関係と市内部の商業構造との2つの視点から検討する。

(1) 外部商業環境

第1表は大和市とその周辺主要都市についての小売業の売場面積及び年間商品販売額を表したものである。平成6年の()内は全市町村に占める割合を示している。大和市は周辺主要都市の中でも売場面積、年間商品販売額とともに相対的地位が低い。これに対し、特に近年は相模原、厚木の両市が売場面積、年間商品販売額の高い増加率を示している。両市とも再開発事業により駅前が新たな商業地として整備され、従来とは一変した魅力を備えてきたためと考えられる。両市に加え周辺の競合商業地である横浜、藤沢また東京都町田市に囲まれた大和市は、商業において正に四面楚歌の状況にあるといえる。また、これまで周辺市より吸引していた購買力が周辺市での商業基盤の充実に伴って低下するとみられ積極的な商業振興策が求められる。第2表は、以上のような主要な繁華街に大和市民がどのような商品を求めて集まるかを示している。これによれば大和市民の多くが大和駅周辺で買い物をするものの、高級品や専門店で購入するものが大和駅周辺では購入されにく

第1表 主要都市別 売場面積及び年間商品販売額

都市名	売場面積 (㎡)			年間商品販売額 (万円)		
	平成3年	平成6年	増減率	平成3年	平成6年	増減率
横浜市	2,111,933	2,289,688(38.5)	8.4%	370,806,740	371,127,282(42.1)	0.1%
川崎市	721,219	747,665(12.6)	3.7	115,225,755	115,749,128(13.1)	0.5
横須賀市	312,297	323,804(5.4)	3.7	46,242,291	45,552,636(5.1)	-1.5
平塚市	182,095	203,102(3.4)	11.5	29,945,634	27,934,378(3.2)	-6.7
藤沢市	303,027	329,708(5.5)	8.8	46,431,641	46,690,287(5.3)	0.6
相模原市	381,732	493,790(8.3)	29.4	56,100,174	58,990,358(6.7)	5.2
厚木市	161,194	204,794(3.4)	27.0	27,842,274	28,483,585(3.2)	2.3
大和市	171,604	174,375(2.9)	1.6	25,034,794	23,551,336(2.7)	-5.9
海老名市	75,502	80,213(1.3)	6.2	11,963,744	12,106,612(1.4)	1.2
座間市	61,150	66,329(1.1)	8.5	9,498,478	9,298,737(1.0)	-2.1
市町村計	5,402,375	5,954,075	10.2	875,030,368	881,719,349	0.8

(「平成6年 商業統計調査報告書」より作成)

いと考えられる。反対に大和駅周辺での購入率の高いものは居住地近接型の商品である。このような結果になったのは、婦人服服飾雑貨・アクセサリー、かばん等を集めた百貨店、とくに駅に隣接した駅ビルが大和市には不足している一方で、家庭電化製品や日曜大工等の商品を扱う大型ディスカウントショップがロードサイド立地型で広範囲から集客しているためと考えられる。

第2表① 大和市民の商品別買い物出向先

商品	神奈川県内								県外		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
婦人服	21.7%	—	1.2	27.7	1.2	7.2	3.6	1.2	16.9	4.8	1.2
子供服	15.2	—	—	41.3	—	4.3	2.2	2.2	19.6	4.4	4.3
服飾雑貨・アクセサリー	23.4	—	3.1	21.9	—	7.8	1.6	1.6	9.4	9.4	3.1
寝具・寝装具	3.4	—	—	52.5	—	3.4	1.7	6.8	5.1	6.8	3.4
くつ・履物	10.5	—	—	43.0	1.2	7.0	1.2	3.5	12.8	10.6	—
かばん・ハンドバッグ	21.7	—	1.5	13.1	4.3	8.7	1.5	—	17.4	11.7	2.9
家具・インテリア類	8.8	—	—	35.1	1.8	8.8	3.5	5.3	1.8	3.5	1.8
家庭電化製品	2.8	—	—	76.4	1.4	1.4	—	2.8	1.4	4.2	—
パソコン・ワープロ	3.0	—	—	54.5	—	3.0	3.0	—	6.1	15.1	—
スポーツレジャー用品	1.8	—	—	52.7	1.8	5.5	1.8	1.8	9.1	9.1	—
日曜大工・園芸用品	—	—	—	79.5	—	1.4	1.4	5.5	2.7	—	—
書籍・文具類	4.7	—	—	66.3	—	2.3	1.2	5.8	3.5	3.5	—
贈答品(中元・歳暮など)	20.7	—	—	30.5	—	13.4	2.4	3.7	13.4	6.1	—

1. 横浜駅 2. 川崎駅 3. 厚木駅 5. 海老名駅 6. 相模大野駅 7. 藤沢駅
 8. 大和市内の店 9. 町田市 10. 東京その他(新宿・渋谷・原宿・銀座・秋葉原など) 11. 県外その他
 (「平成3年度神奈川県消費購買行動調査報告書」より作成)

第2表② 主要都市への大和駅からの所要時間

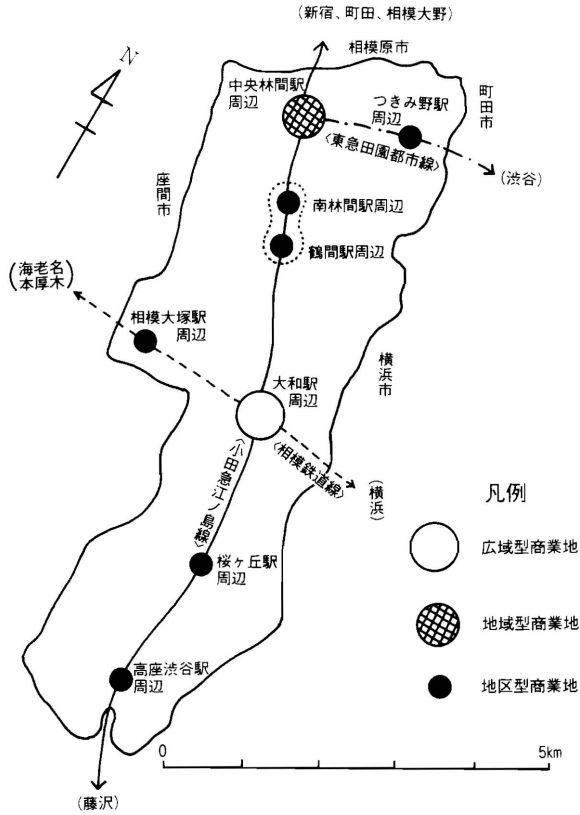
(急行を利用, 乗り換え時間含まず)

行き先	所要時間	利用鉄道路線
町田駅	約11分	小田急線
横浜駅	約22分	相模鉄道
相模大野駅	約7分	小田急線
藤沢駅	約20分	小田急線
本厚木駅	約15分	小田急線, 相模鉄道線
新宿駅	約60分	小田急線

(2) 内部商業環境

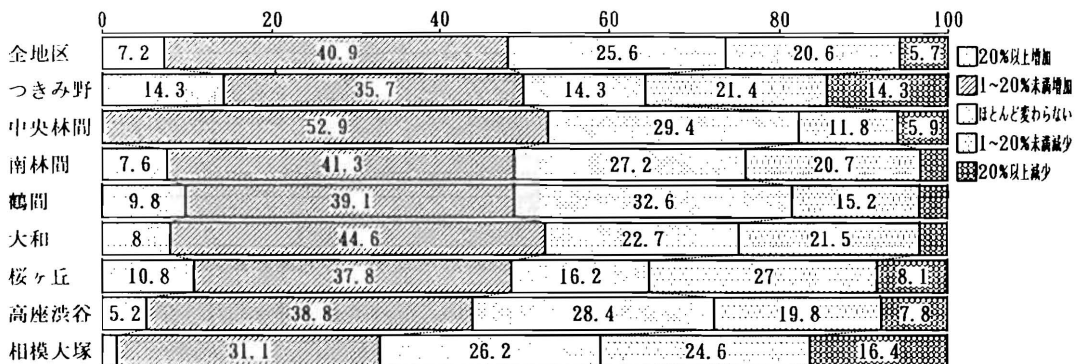
ここでは、大和市内部の商業地の構造を見る。第2図のように、大和市は前述した3鉄道路線の8駅を中心として商業地がはりついており、大和駅周辺が広域型商業地として、中央林間駅周辺が

地域型商業地として、その他の6つの駅が地区型商業地として位置づけられるが、大和市の場合、際立った商業地がなくそれぞれが孤立しているためにまとまりが見られないようである。このことは、第3図の各商業地の地区別売上高の傾向にも現れていると思われる。この要因を、これらの商業地に対する市民の印象をまとめた第4図から考察すると、大型店の欠如や車が多くて危険であることに不満をもっているためであると考えられる。



(「大和駅東北地域商業ビジョン」より作成)

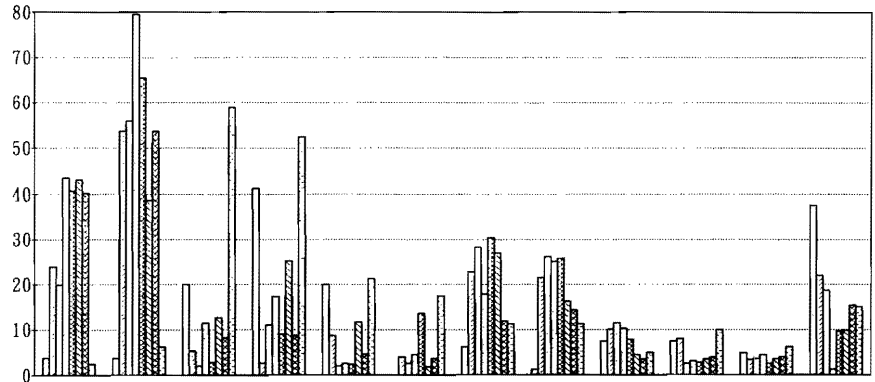
第2図 大和市の商業地の配置



(「平成4年大和市商業動態調査報告書」より作成)

第3図 大和市の地区別売上高の傾向

(単位名：%)



	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
つきみ野	3.8	3.8	20	41.3	20	0	6.3	1.3	7.5	7.5	5	37.5
中央林間	23.9	53.7	5.4	2.7	8.7	4	22.8	21.5	10.1	8.1	3.4	22.1
南林間	19.9	56	2.1	11	2.1	2.6	28.3	26.2	11.5	2.6	3.7	18.8
鶴間	43.6	79.5	11.5	17.3	2.6	4.5	17.9	25	10.3	3.2	4.5	1.3
大和	40.7	65.5	2.8	9	2.4	13.7	30.5	25.8	7.8	2.8	2.6	9.7
桜ヶ丘	43.2	38.7	12.6	25.2	11.7	1.8	27	16.2	4.5	3.6	3.6	9.9
高座渋谷	40.2	53.7	8.2	8.7	4.6	3.7	11.9	14.4	3.5	3.9	4.1	15.4
相模大塚	2.5	6.3	58.8	52.5	21.3	17.5	11.3	11.3	5	10	6.3	15

(複数回答)

- ①道路が狭くショッピングが楽しめない
- ②車が多くて危険
- ③街に活気がない
- ④大型店がない
- ⑤業種がそろっていない
- ⑥街がなんとなく汚い
- ⑦駐車場がない
- ⑧自転車置場がない
- ⑨憩いの場が足りない
- ⑩娯楽施設がない
- ⑪閉店時間が早い
- ⑫その他

(「平成4年大和市商業動態調査報告書」より作成)

第4図 大和市の地区別商店街の印象

Ⅲ. 魅力ある商店街づくり

それでは、消費者はどのような商店街を求めているのだろうか。各地域の求める商店街のイメージの上位3位は第3表のようになる。しかし大和市においてもっとも必要なのは、中心商業地を確立することである。そこで、本章では大和駅周辺に焦点をおいて魅力的な商店街づくりについて考察する。

第3表 大和市の商店街に求められるイメージ

つきみ野	}	⇒	1位	「買い物の便利な街」
鶴間			2位	「物価の安い街」
桜ヶ丘			3位	「花と緑の豊かな街」
高座渋谷				
中央林間	}	⇒	1位	「物価の安い街」
南林間			2位	「買い物の便利な街」
大和			3位	「花と緑の豊かな街」

(「平成4年大和市商業動態調査報告書」より作成)

(1) 大和駅周辺商業地の現況

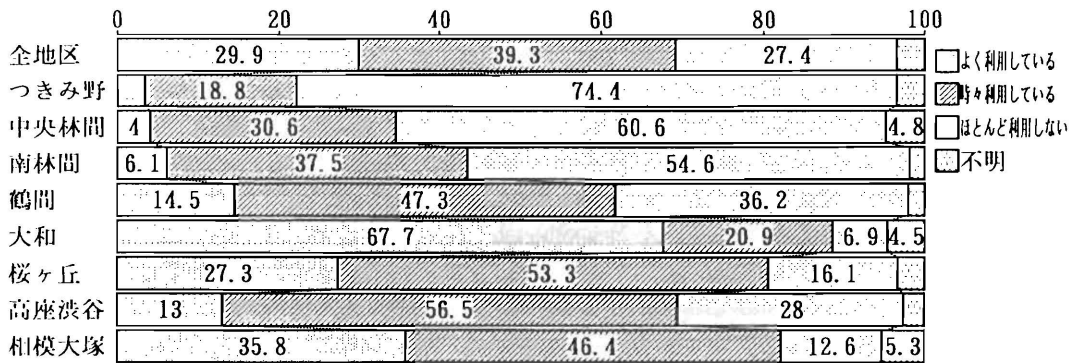
大和駅は、大和市の中心部に位置し、小田急江ノ島線、相鉄線が交差している。大和駅周辺の商業地は、基本的には駅東側に比重が偏っており、駅周辺の商業地と2つの大型店を中心とするロードサイド型商業地の2極型の構造となっている。とりわけ、専門店群の出店のために、近年は駅周辺の街区からロードサイドの街区に商業の重心が移動する傾向がみられ、その客の多くが駅周辺の中心商店街に足をのばさずにそのままUターンしているようである。これは景観的にも商業内容においても、回遊したくなるような魅力に欠けているためである。実際に、既存の中心街は、物販業種に魅力的な店が少ない。大和駅周辺商業地の業種構成を近隣諸都市と比較してみると業種の問題としては、婦人服・子供服、身の回り品の比重が圧倒的に低い。このことは主に大和駅周辺の商業の業種の問題であり、今後の商業地整備と併せ、改善の余地があると考えられる。

(2) 大和市民がみる大和駅周辺商業地

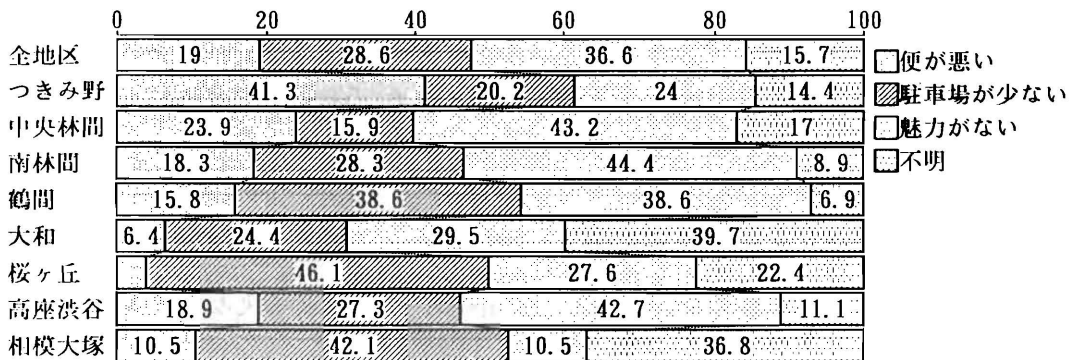
第5図は、大和市民を対象とした大和駅周辺の商業施設の利用状況である。「利用しない理由」を見ると第一には「魅力がない」ことをあげている。つまり、大和駅周辺の商業集客力が伸び悩み、周辺の諸都市へ買い物客が流出する原因は魅力がないことにあると考えられる。では消費者は商業の魅力をどのような点に感じているのだろうか。第4表は大和駅周辺商業地に対する意見である。これらの意見や、第4図等をあわせて考えると、大和駅周辺商業地に課せられた問題が以下のように集約できると考えられる。

- ◎駐車場・駐輪場の設置（路上駐車・放置自転車の防止）
- ◎都市型百貨店の設置
- ◎業種の再構成（ファッション性業種の見直し）
- ◎道路の整備（落ち着いたショッピングのために）
- ◎商業者の意識改革

①利用状況



②「利用しない」理由



(「平成4年大和市商業動態調査報告書」より作成)

第5図 大和駅周辺の商業施設の利用状況

第4表 大和駅周辺商業地への意見

<p>《個店に対して》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・客が何を望むかの勉強が足りない ・活気がないので足も遠のく ・商品に魅力がない ・品ぞろえが古くて店の感じ(接客)がよくない ・特に接客態度の悪さが目につく ・飲食店の客引きの廃止 ・歩道の商品や自販機は通行の邪魔 ・目玉商品、売りだし日、広告等をもっと増やして ・ショーウインドの衣料品をみるが、東京や横浜に比べて値段が高い
--

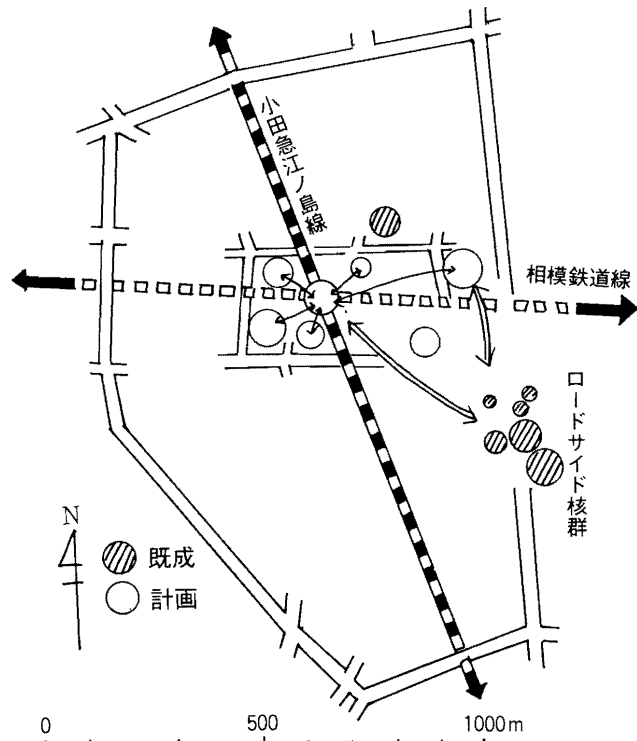
《商店街に対して》

- 無秩序で汚い
- もっと街並みをきれいにさせる建物を考えるべき
- 街頭放送などはうるさいだけ
- 雑然としていてきれいではない
- 歩道に商品を出さないこと、邪魔である
- 活気にかけている
- 歩道へのはみ出し陳列や歩道に半分乗り上げての駐車などで利用しにくいので敬遠する
- 商店街の中にパチンコ屋があるのは不快
- パチンコ屋の換金行列、キャバレーの呼込などで街に品がない
- まとまりがない
- 田舎くさくてスマートさにかける
- アーケードの設置をした方がよい
- 駐車・駐輪場の設置
- 路上駐車、放置自転車などで買い物がしにくい
- 商店街も行政に頼る前に、企業努力をしてほしいお金(税金)を使う前にまず頭を使ってほしい

(「平成4年大和市商業動態調査報告書」より)

(3) 大和市の取り組み

以上のような現状の中で、現在までにさまざまな事業に取り組んできたが、今後の事業としては駅の周辺とロードサイド立地型の大型店を中心とした地区をプロムナードを基軸とした商店軸で連結した「2核1軸」の商業構造を造ることに力を入れ、回遊性のあるショッピングタウンの構造を目指している(第6図)。しかし、核を形成するために大型店を誘致しようとするものの、街の成熟化がなされていないために大型店が出店してこない、そのためになかなか核が形成されないという悪循環の繰り返しで、当事業も現状は地元の事業者との話し合いの段階にとどまっている。



(「大和商業ビジョン」より作成)

第6図 大和駅周辺商業地の整備イメージ

IV. おわりに

大和市が商業地として生き残っていくために、早急な対策が必要ではあるが、第Ⅲ章で述べたように行政の対応はなかなか進展が見られない。行政側としても消費者の意向から様々な課題を抱えていると思われるが、大和市が今後発展していくためには商業を行う人人の意識改革が必要と考えられる。現在の和歌山県大和郡大和町の商店街は、買い物をしたいと思わせるような商業者の意気込みがあまり感じられない。もちろん地区によっては、呼び込みを行ったり、特売をしたりといつも活気があるところも若干見られるが、そういうところと、そうでないところの落差が大きいように感じられる。「一つ一つの商店街」ではなく「一体になった商店街」としてまとまりのある商業地づくりを目指してほしい。そして現在求められている商業スタイルである都市型百貨店の必要性、集客力のある業種などを商業者が理解し、行政とともにそれらを創っていかうとする積極性が大和市の商業地としての「魅力」をつくっていくと思われる。

最後になりましたが、卒業論文作成にあたり御指導・御助言いただきました後藤先生、水野先生に深く感謝いたしますとともに、資料収集の際にこころよくご協力をいただきました大和山市役所の情報資料室、商業振興課、都市計画課、ならびに大和町周辺再開発事務所の方々に厚く御礼申し上げます。

[参考文献]

- 大和町東北地域商業ビジョン（昭和63年7月）
- 平成3年度神奈川県消費購買行動調査報告書
- 大和町商業ビジョン（平成4年）
- 大和町商業動態調査報告書（平成4年2月）
- 大和町周辺再開発構想（平成4年11月）
- 大和町周辺商業地整備計画大和地区商業整備計画策定調査（平成5年3月）
- 平成6年 神奈川県商業統計調査結果報告書
- あつぎ21世紀プラン 実施計画（平成8年度～平成12年度）
- 杉村暢二（1985）：「都市の商業空間利用」 ぎょうせい，314ページ