

7. 卸商業団地における新たな店舗集積の特性と要因に関する研究

- 岡山市北区問屋町を事例として -

A Study on the Characteristics and Factors of New Stores Accumulation in the Wholesale Business Complex

-Case Study of Toiya-cho district, Kita-ku, Okayama city-

竹内幹太郎*・阿部宏史*・橋本成仁*・氏原岳人*

Kantaro Takeuchi*, Hirofumi Abe*, Seiji Hashimoto*, Takehito Ujihara*

The purpose of this study was to clarify the conditions of the stores other than the wholesale business which may experience in a wholesale business complex. We analyzed the characteristics and factors of new stores accumulation in Toiya-cho district, Kita-ku, Okayama city, where the quantity of stores other than wholesale business located in a wholesale business complex has recently increased. It has become clear from analysis that Toiya-cho district changed from a wholesale business complex to a commercial district with special characteristics of a wholesale business complex. In order for stores other than wholesale business to be run, it is important to consider the characteristics of a wholesale business complex.

Keywords: Wholesale Business Complex, Stores Accumulation, Association's rules Amendment, City planning

卸商業団地, 店舗集積, 定款変更, 街づくり

1. はじめに

我が国における卸売業は、商品の製造から消費に至る流通過程で重要な役割を担ってきた。しかし、個人消費の長期的な低迷やコスト費用の増大に加え、流通機構自体の短略化など、さまざまな影響を受け、卸売業の事業所数や年間商品販売額は1991年をピークに減少している。

我が国には、卸売業の高度化を図るための集団化事業として形成された卸商業団地が存在する。そして、全国の卸商業団地を総括する全国卸商業団地協同組合連合会(以下、商団連とする)には、現在、卸商業団地を形成する組合(以下、組合とする)が112加盟している。しかし、卸売業の衰退から、各組合に加入する企業(以下、組合員企業とする)の減少が深刻化しており、跡地の再利用や新たな事業の再構築など、卸商業団地の在り方が問われている。

このような状況の下で、商団連は、組合における課題解決と発展に寄与することを目的として、2007年に「商団連ビジョン」を策定することを決定した。そして調査から、今後、各組合が課題解決や発展に向けて行う取り組みとして、「街づくり・地域との連携」に関する取り組みが最も多いことを報告している¹⁾。

これは、団地内を卸売業以外の店舗、事務所や集合住宅へ開放するなど、卸商業団地の用途拡大、および転換を図るための取り組みである。

また、商団連は、全国における組合の取り組み事例を7種類に類型化しており、この中で「街づくり・地域との連携」に関する取り組み事例は、「街づくり・地域貢献への開発事例」として、協同組合仙台卸商センターや高崎卸商社街協同組合など5件の事例を報告している¹⁾。

しかし、これらの報告は、取り組みの経緯とその内容などの概要説明に留まっている。卸売業の環境変化により、

卸商業団地の在り方が問われている現状を踏まえれば、今後、この取り組みの必要性は高くなると考えられ、取り組み実施に向けた有効な知見を得る必要がある。

本研究で分析対象とする岡山市北区問屋町(以下、問屋町とする)は、協同組合岡山県卸センター(以下、岡山県卸センターとする)により、卸商業団地が形成された地区である。

問屋町は、岡山県卸センターに加入する組合員企業(以下、卸センター組合員とする)の倒産・廃業による衰退が深刻な問題となった。そのため、岡山県卸センターは、組合の基本規則を定める定款の変更を行い、卸売業以外の利用を容認するなどの取り組みを実施した。その結果、団地内で卸売業以外の新たな店舗集積が発生し、現在では、20代から30代の来客者を中心に新たな賑わいをみせている。

これは、団地内を卸売業以外の店舗へ開放する方向性を示す「街づくり・地域との連携」に関する取り組みに属しており、実際に成果を得た、全国的にも数少ない先行事例といえる。

そこで、本研究では、問屋町における新たな店舗集積に関する現状把握と要因分析を行い、その特性と要因を明らかにする。そして、今後、各組合が「街づくり・地域との連携」に関する取り組みとして、新たな店舗集積の可能性を検討する際に有用な知見を得ることを目的とする。

以下、2では、既往研究と本研究の特長について説明し、3では、事例対象地の説明をする。4では、統計データを用いて、定款変更前後の問屋町における事業所数の変化を明らかにする。そして、5では、定款変更後に問屋町内へ店舗を出店した者(以下、問屋町内店舗出店者とする)を対象とするアンケート調査結果から、問屋町における新たな店舗集積の特性と要因を明らかにする。最後に、6において、本研究で得られた成果と今後の課題を述べる。

* 正会員 岡山大学大学院環境学研究科 (Okayama University)

2. 既往研究と本研究の特長

卸商業団地に関する既往研究としては、商業団地造成事業における企業診断の役割について、卸商業団地を対象として明らかにした小林ら²⁾の研究や卸商業団地間の共同輸送に関する課題を明らかにした今井³⁾の研究がある。しかし、卸商業団地に関する既往研究は少なく、これらの研究は、卸商業団地の衰退が全国的に顕著化する以前の研究であるため、衰退傾向にある現在の卸商業団地を課題に取り上げた研究はみられない。用途転換に関する研究としては、工業団地⁴⁾をはじめ、廃校⁵⁾や鉄道跡地⁶⁾を対象とした研究が行われているが、卸商業団地に限っては行われていない。

また、1で述べたように、全国の卸商業団地における組合の取り組み事例を7種類に類型化した商団連の報告⁷⁾がある。しかし、「街づくり・地域との連携」に関する取り組みの先行事例は少なく、報告書においても、取り組みの経緯とその内容などの概要説明に留まっている。

以上を踏まえて、本研究の特長を述べる。

- 1) 長期衰退傾向により、その在り方が問われながら、現在までに十分な研究が行われていない卸商業団地の衰退への対応を分析課題とする。
- 2) 「街づくり・地域との連携」に関する取り組みにより成果を得た数少ない先行事例である問屋町を事例対象地としており、既往研究が不十分なテーマである。
- 3) 商団連の事例報告は概要説明に留まっており、各組合が取り組みを実施する際の十分な知見とはいえない。そこで、本研究では、岡山市の問屋町を対象とするアンケート調査を独自に行い、詳細な現状把握と要因分析を行う。

3. 事例対象地の概要

3-1 問屋町の概要

図-1に、問屋町位置図を示す。問屋町は、JR岡山駅より南西3kmに位置する約13haの地区であり、用途地域は商業地域に該当する。また、地区内は、卸商業団地のみで形成されている。問屋町付近は、開発以前に岡山市有数の穀倉地帯であったが、岡山県卸センターの進出により、街区および道路の整備が開始され、1990年に同地区の土地区画整理事業が完了した。また、問屋町が属する大元吉備地区は、土地区画整理事業が順次実施されている地区であり、2005年には、問屋町近隣を南北に走る国道180号岡山西バイパスが開通し、岡山市内を東西に走る国道2号バイパスと結ばれたことにより、問屋町、および周辺地区における自動車の交通利便性が高まった。

現在の問屋町は、新たな店舗集積により、20代から30代の主婦層や家族連れを中心に新たな賑わいをみせており、岡山市における新たな店舗集積地として注目を集めている。

3-2 岡山県卸センターの概要

岡山県卸センターは、岡山県繊維製品卸商業組合が中心となり1963年に設立された組合であり、設立後、問屋町に用地を取得し卸商業団地を形成した。

卸センター組合員数は、図-2に示すように、1970年代前半から半ばにかけて、86社まで増加したが、卸売業の衰退を受け、その後は減少傾向にある。岡山県卸センターは、1983年に「岡山県卸センターの活路開拓の方向とビジョン」を策定し、その後、卸売業の環境変化に先駆け、街づくりと連動した活性化推進事業を検討した。そして、1997年には「問屋町地区再開発協議会」を発足し、団地内への大規模商業施設誘致に向けた協議を行った。しかし、地権者全員の合意を得ることができず、大規模商業施設の誘致が困難になったことから、定款変更へ方針を転換した。

定款変更は、2000年5月に、定款の条文を変更することで実施された。条文の変更内容は、組合の「目的」を『卸商業団地の形成』から『商業団地の形成』へ変更することで、卸売業以外の団地内利用（卸売業以外の業種による店舗利用や住宅利用など）を容認した。さらに、組合の「事業」として『不動産の売買、賃貸、並びに、売買・賃貸借の媒介業務』を新たに追加することで、卸センター組合員による不動産業務を可能にした。

4. 定款変更前後の問屋町における事業所数の変化

問屋町における新たな店舗集積に関する分析に向け、岡山県卸センター事務局提供データを用いて、定款変更前後（2000年、2009年）の問屋町における事業所数の変化を構成別（組合員、業種）に把握する¹⁾。なお、本研究では、日本標準産業分類⁷⁾における事業所の定義を使用し、そのうち、小売業、サービス業に該当する事業所を店舗と定義する。また、サービス業のうち、学術研究、専門、技術、その他のサービス業に該当する事業所は店舗の定義から除外する。

図-3に、定款変更前後における事業所数の変化を示す。まず、組合員構成の変化について、2009年における卸センター組合員の事業所数は、2000年に比べ減少したが、非卸センター組合員の事業所数は大幅に増加した。そのため、



図-1 問屋町位置図

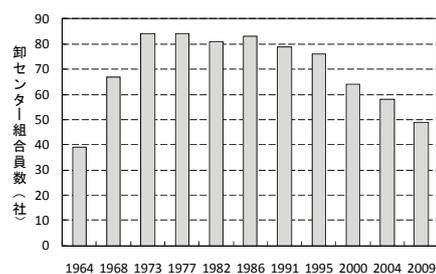


図-2 卸センター組合員数の推移

構成割合は、非卸センター組合員が 62.0%と卸センター組合員よりも高くなっている。これに伴い、2009年の全事業所数は、2000年時の1.6倍に増加した。なお、定款変更以降、岡山県卸センターへの新たな加入者は存在しなかった。

次に、業種構成の変化について、2000年の事業所数は、卸売業が87.5%を占める。しかし、2009年の事業所数は、卸売業33.3%、小売業23.3%、サービス業30.2%、その他業種13.2%と大きく変化している。このうち、非卸センター組合員の店舗(小売業とサービス業の飲食、および美容・理容)が全事業所数の41.9%を占める。また、卸センター組合員について、事業所の用途転換による小売業への参入が3件、さらに、その他業種への参入も2件みられた。

以上、問屋町は定款変更後に、非卸センター組合員の店舗を中心に新たな参入が起こっていることが明瞭である。

5. 問屋町における新たな店舗集積の特性と要因

5-1 問屋町内店舗出店者へのアンケート調査概要

問屋町における新たな店舗集積に関する分析を行うため、4の結果に基づいて問屋町内店舗出店者へアンケート調査を実施した。調査は、4における「店舗」の定義に該当する事業所(57店舗)のうち、卸センター組合員の店舗(3店舗)、およびスーパーマーケットとコンビニエンスストア

(2店舗)を除く、非卸センター組合員の店舗、全52店舗を対象に、2009年11月から12月の間に訪問面接法、および留置調査法を適用し、52店舗中46店舗から回答を得た。

アンケート調査項目は、店舗の概要、問屋町への店舗出店理由、岡山市中心市街地(以下、中心市街地とする)に対する店舗出店地としての評価を調査した。

5-2 問屋町における店舗物件の実態

問屋町における新たな店舗集積の発生には、その受け皿となる店舗物件の特性が重要と考えられる。そこで、アンケート調査結果を用いて、問屋町における店舗物件の実態を明らかにする。

(1) 店舗物件の状態と利用形態

店舗物件の特性を明らかにするため、店舗に利用されている物件の状態と利用形態を把握した。

表-1に、店舗物件の状態と利用形態を示す。店舗物件の状態は、卸売業を営むための事務所や倉庫として建設された既存建物を利用した「既存型」が97.8%、出店時新たに建設した新築建物を利用した「新築型」が2.2%であり、ほとんどの店舗は既存建物を利用した店舗出店である。

また、店舗物件の利用形態は、「既存型」のうち、単独で建物を利用する「単独利用型」が19.6%、複数の店舗や事務所等が共同で建物を利用する「共同利用型」が78.2%である。

さらに、「共同利用型」のうち卸センター組合員との共同利用が26.1%である。これは、卸センター組合員が、規模縮小により未使用となった建物スペースを他の店舗利用へ変更する取り組みにより発生しており、この事実、卸センター組合員へのヒアリングからも明らかになった。

以上から、問屋町における新たな店舗集積は、既存建物

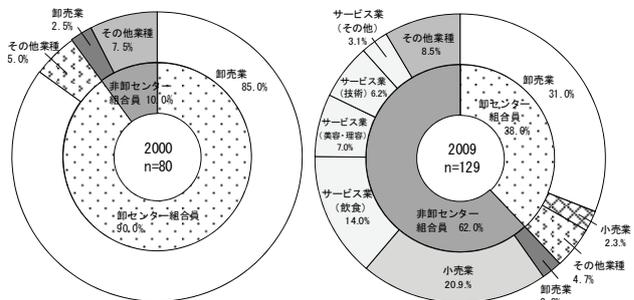
を単独や共同で利用した店舗出店を中心に発生しており、卸売業を営むために建設された既存建物が、店舗物件のストックとして多様に活用されていることが特徴である。これは、問屋町における新たな店舗集積を可能にした主要因の1つであり、店舗経営者が問屋町内に店舗出店を決定する際にも影響している可能性がある。

(2) 店舗物件利用する既存建物の権利関係

前項より、店舗集積の受け皿として既存建物が多く利用されていることが示された。さらに、既存建物はどのような権利者の取り組みにより、店舗物件として利用されているかを明らかにするため、アンケート調査結果を得た46店舗のうち、権利関係に関する回答を得られた40店舗が利用している21件の既存建物について権利関係を把握した。

表-2に、店舗物件利用する既存建物の権利関係を示す。店舗物件として利用されている既存建物の権利関係については、土地、建物ともに卸センター組合員が所有する既存建物が全体の76.2%を占め、このうち、前項で述べた、卸センター組合員が建物の一部を他の店舗利用へ変更している既存建物が、全体の42.9%を占める。また、既存建物の権利が、その他の所有者や、現在、建物を利用する店舗出店者へ移行しているケースは、建物の権利のみの場合も含めて19.0%である。

以上から、問屋町における新たな店舗集積は、卸センター組合員が所有する建物を店舗物件として活用する取り組みにより、発生していることが明らかである。これは、定



内側：組合員構成 外側：業種構成

注) 業種構成は組合員構成別に記載している。

図-3 定款変更前後における事業所数の変化

表-1 店舗物件の状態と利用形態

店舗物件の状態	店舗数	店舗物件の利用形態		店舗数	
既存型	45	97.8%	単独利用型	9	19.6%
			共同利用型(卸センター組合員あり)	12	26.1%
			共同利用型(卸センター組合員なし)	24	52.1%
新築型	1	2.2%			

表-2 店舗物件利用する既存建物の権利関係

土地所有者	建物所有者	計	
	卸センター組合員	16 (9)	76.2% (42.9%)
	卸センター事務局	1	4.8%
	その他の所有者	2	9.5%
卸センター組合員	建物利用店舗出店者	2	9.5%
	計	21	100.0%

注) ()内は、建物の一部を他の店舗利用へ変更している建物数を示す。

款変更により、卸センター組合員の不動産業務を容認したことで発生した変化であり、問屋町における新たな店舗集積の一因といえる。

5-3 店舗の展開特性と問屋町への店舗出店要因

次に、問屋町における新たな店舗集積の特性と要因を明らかにするため、アンケート調査結果を用いて、店舗の展開特性と問屋町への店舗出店要因を把握する。

なお、図-4に示すように、問屋町への店舗出店は、定款変更以降、2005年まで緩やかに増加していたが、2006年以降急増しており、この傾向は、2005年までの「初動時期」と2006年以降の「発展時期」に分類することができる。この場合、「初動時期」からは、問屋町へ店舗出店が始まった要因、そして「発展時期」からは、2006年以降、問屋町への店舗出店が急増し、店舗集積の形成にまでつながった要因を把握することができる。そのため、本節では、これらの2つに分類した出店時期別の考察も行う。

(1) 店舗の展開特性

店舗特性を明らかにするため、「経営形態」と「現店舗の展開」から、各店舗を展開特性別に類型化した。表-3に、店舗の展開特性を示す。本研究では、各店舗を経営形態より、(a)問屋町内に出店する1店舗のみの展開である「単独型」、(b)拠点を問屋町内の店舗に置き、さまざまな地域に展開を行う「拠点型」、(c)拠点を別の地域に置き、支店として展開する「支店型」、(d)問屋町内で行う店舗経営とは別に、本業、または副業を持つ「兼業型」の4つに類型化した。

4類型のうち、「単独型」が17店舗(43.6%)と最も多く、うち12店舗(30.8%)が新規出店である。また、「拠点型」は9店舗(23.1%)中6店舗(15.4%)が新規出店であり、「単独型」、および「拠点型」の新規出店が全店舗の46.2%を占める。また、表-3に記載していないが、このうち、「発展時期」における「単独型」、および「拠点型」の新規出店は、全店舗の35.9%を占め、「発展時期」における店舗の45.2%を占める。

以上から、問屋町は、「発展時期」を中心に新規開業者の店舗出店が多く、新規開業地として多く選択されている。

(2) 問屋町への店舗出店要因

問屋町への店舗出店要因を明らかにするため、アンケート調査結果から、「問屋町への店舗出店理由」に関する22の質問項目を取り上げ、5段階尺度の「あてはまる」側から5~1の得点を付与し平均値を算出した。また、サンプルを「初動時期」と「発展時期」に分類して平均値を算出し、差をウィルコクソンの順位検定により検証した。

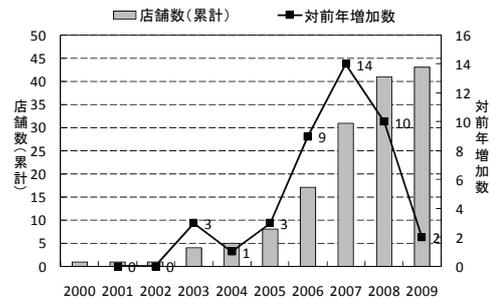
なお、「問屋町への店舗出店理由」の質問項目は、「立地特性」、「物件特性」、「交通特性」、「金銭特性」、「交流特性」、「地域特性」の各視点に基づいて設定した。

図-5に、問屋町への店舗出店要因を示す。「全体」の平均値に関する傾向として、「立地特性」、「物件特性」、「交通特性」に関する項目は値の高い項目が複数存在する。しかし、「金銭特性」、「交流特性」、「地域特性」に関する項目は値の高い項目がみられない。そこで、「立地特性」、「物件特性」、「交通特性」に関する項目についてさらに詳細な考察を行う。

「立地特性」に関する項目は、「周辺に店舗が集積している」、「町内の景観・雰囲気が良い」の項目の値が高い。うち、「町内の景観・雰囲気が良い」の項目について、問屋町の既存建物は、写真-1のように、区画内がすべて連結された構造であり、その外観から特徴的な街並みが形成されている。また、団地内は卸売業者の業務利便性確保のため、広い歩車道が設けられており、閑静な空間が形成されている。

「物件特性」に関する項目は、「物件の内外装が自由にできる」の値が高い。5-2(1)より、全店舗の97.8%が利用している既存建物は、本来、卸売業を営むための事務所や倉庫であるため、内外装を変更する際の自由度が高い。また、「物件面積が最適である」の値も高い。店舗利用されている既存建物は、単独利用や共同利用など多様に活用されており、共同利用の場合は、図-6のように、既存建物内を分割利用している。そのため、店舗面積に関する自由度も高い。これらのことから、写真-2のように、問屋町では、内外装を自由に施した店舗や広いスペースをもつ店舗が多い。

次に、「交通特性」に関する項目は、「町内での交通規制が



注) 出店時期が不明なサンプルを除く。

図-4 店舗の出店時期

表-3 店舗の展開特性

類型別	経営形態	現店舗の展開		計
		新規出店	移転	
単独型	単独	12	5	17
		30.8%	12.8%	43.6%
拠点型	本店	6	3	9
		15.4%	7.7%	23.1%
支店型	支店	8	1	9
		20.5%	2.6%	23.1%
兼業型	本業(1)、副業(3)	4	0	4
		10.3%	0.0%	10.3%
計		30	9	39
		76.9%	23.1%	100.0%

注) 有効数字の関係上、各内訳の合計と計とが一致しない場合がある。

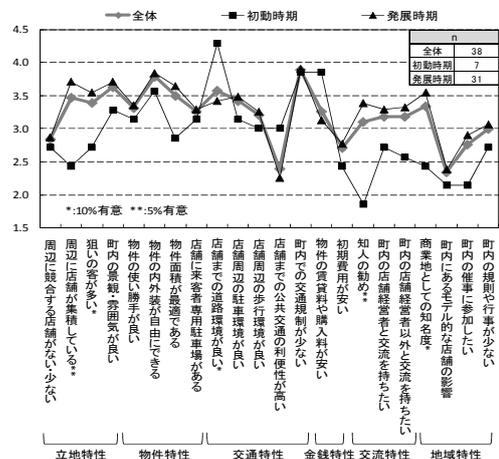


図-5 問屋町への店舗出店要因

少ない」の値が最も高い。問屋町内は卸売業者の業務利便性確保のため、道路交通法の駐車禁止が適用されない。そのため、写真-3に示すように、来客者は店舗前などの自由な位置に駐車することが可能である。他の交通特性では、「店舗までの道路環境が良い」の値が高い一方で、「店舗までの公共交通の利便性が高い」の値は低い。問屋町が属する大元吉備地区は、土地区画整理事業と国道180号岡山西バイパスの開通により、自動車の交通利便性に優れた環境にあるため、自動車での来客者を対象とする店舗出店が多い。そのため、問屋町への店舗出店においても、「自動車に関する交通利便性」が影響している。

以上から、問屋町への店舗出店要因としては、自動車に関する交通利便性が優れている立地特性に加え、卸商業団地としての特性が要因であることがわかる。

次に、出店時期別の平均値について、「初動時期」は「物件の内外装が自由に行ける」、「店舗までの道路環境が良い」、「町内での交通規制が少ない」、「物件の賃貸料や購入料が安い」の値が高いが、その他の項目については値が低い。また、「発展時期」と比較して「店舗までの道路環境が良い」は有意(10%)に高く、「物件の賃貸料や購入料が安い」は高い傾向にある。このように、「初動時期」の出店要因としては、「物件特性」、「自動車に関する交通利便性」と「物件のコスト」に関する項目が突出している。

「発展時期」は、「立地特性」、「物件特性」、「交通特性」を中心に値の高い項目が複数みられるが、このうち、「初動時期」と比較して「周辺に店舗が集積している」が有意(5%)に高く、「狙いの客が多い」、「商業地としての知名度」についても有意(10%)に高い。これは、「発展時期」における問屋町が、商業地としての要素が高まったことを示している。

以上から、問屋町は、卸商業団地としての特性や立地特性などを利点と捉えた「初動時期」の店舗出店をきっかけに店舗集積が始まり、「卸商業団地」から卸商業団地の特性を生かした「商業地」へと認識が変化していったことがわかる。このことは、「発展時期」に店舗が急増した要因に影響を与えていると思われる。

なお、「全体」の平均値は、サンプル数の偏りから、「発展時期」の平均値に近い傾向にある。つまり、「全体」の平均値と出店時期別の平均値との関係についての考察はできない点に留意されたい。

(3) 中心市街地に対する店舗出店地としての評価

前項より、問屋町が「卸商業団地」から卸商業団地の特性を生かした「商業地」へと変化したことが明らかになった。そこで、一般的な商業地とは異なる問屋町の商業地としての長をより明確にするため、問屋町内店舗出店者が岡山市の商業地域に代表される中心市街地を店舗出店地として考えた場合の評価を明らかにする。ここでは、アンケート調査結果のうち、「中心市街地に対する店舗出店地としての評価」に関する12の評価項目を取り上げ、5段階尺度の良い側から5~1の得点を付与し平均値を算出した。また、前項と同様、サンプルを出店時期別に分類して平均値を算

出し、差をウィルコクソンの順位和検定により検証した。

なお、「中心市街地に対する店舗出店地としての評価」の評価項目については、「問屋町への店舗出店理由」と同様の視点から項目を設定した。

図-7に、中心市街地に対する店舗出店地としての評価を示す。「全体」の評価としては、「商業地としての知名度」、「狙いの客数」、「公共交通の利便性」の評価が高い。

しかし、問屋町への店舗出店要因として値が高い「物件特性」、および「自動車に関する交通利便性」に関連する項目の

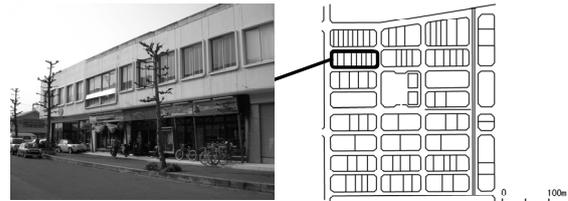
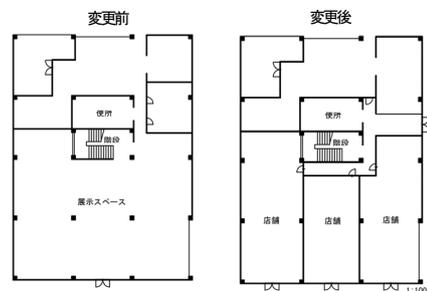


写真-1 特徴的な既存建物の外観



事務所の展示スペースを3つに分割し店舗利用へ転換

図-6 共同利用型の既存建物平面図



写真-2 既存建物を利用した店舗



写真-3 店舗前に自動車を駐車する来客者

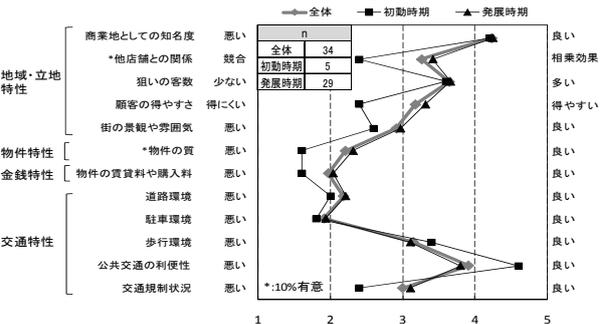


図-7 中心市街地に対する店舗出店地としての評価

評価は低い。また、「物件の賃貸料や購入料」の評価も低い。

中心市街地の地価は、問屋町など中心市街地周辺地区の地価よりも高く、中心市街地内の平均地価は、問屋町と類似した条件にある中心市街地周辺地区における地価の2倍以上である²⁾。また、アンケート調査時に行ったヒアリングでは、問屋町は賃貸料が安く、コスト的に参入しやすいという意見が多く聞かれた。賃貸料の安さは、定款変更とは関連性がないことから、問屋町の地価が中心市街地と比較して低いことに影響していると考えられ、このことが、新規開業地として多く選択されている要因であることが示唆される。

以上から、問屋町は、卸商業団地としての特性と立地特性から、商業地として中心市街地とは異なる特長をもち、これらの特長を重視する新規開業者を中心に新たな店舗集積が発生しているといえる。

また、出店時期別の平均値について、「初動時期」は、「発展時期」と比べ、「他店舗との関係」、「物件の質」の評価が有意(10%)に低い。また、「公共交通の利便性」は高い傾向にあるが「顧客の得やすさ」、「物件の賃貸料や購入料」は低い傾向にある。これは、「初動時期」の問屋町内店舗出店者が、物件面とコスト面で優れ、出店時は店舗集積の少なかった問屋町を店舗出店地として選択した要因につながると考えられる。

6. おわりに

問屋町は、卸センター組合員の倒産・廃業により衰退傾向にあったが、定款変更を行い、卸センター組合員が所有する既存建物を店舗物件として活用する取り組みを可能としたことにより、既存建物を利用した新たな店舗集積が発生した。店舗の出店要因としては、問屋町の立地特性に加えて、卸団地事業所が、店舗物件としての活用が容易であったこと、団地内は駐車禁止が適用されないことなどの卸商業団地としての特性が大きな特長となった。そして、これらの特長を利点と捉えた「初動時期」の問屋町内店舗出店者による店舗出店をきっかけに店舗集積が始まり、“卸商業団地”である問屋町の認識が卸商業団地の特性を生かした“商業地”へと変化していった。そして、「発展時期」に新規開業者を中心とする出店を促したと考えられる。

以上の分析結果より、衰退過程にある卸商業団地では、再開発などの大規模なハード整備事業を行わなくても、立地特性に加え、卸商業団地の特性を商業地としての特長として生かすことで、新たな店舗集積が起こりうる可能性が示された。一般に、再開発などの大規模事業はリスクが高いため、各組合員企業の合意形成を図ることが困難である。従って、特に地方都市では、問屋町のように、定款変更などを通じて、組合員企業レベルでの柔軟な取り組みを可能にすることも有効と考えられる。

日本の卸商業団地は1965年から1985年に造成されたものが多く、問屋町のように、造成時は都市郊外に位置していたが、市街地の拡大により、周辺環境が変化している可能性もある。その場合には、都市内における物流拠点としての適地性と新たな土地利用の可能性を改めて検討すべき

であろう。そして、卸商業団地の新たな利活用策を検討する際に、問屋町の取り組み事例は参考になると思われる。

問屋町における今後の取り組み上の課題としては、岡山市における新たな店舗集積地としての将来的な構想を、卸センター組合員と卸売業以外の店舗関係者が一体となり、改めて検討する必要がある。しかし、現段階では、互いの交流は少なく、問屋町全体としての取り組みは十分に行っていない。そのため、卸センター組合員と卸売業以外の店舗関係者との連携強化が必要不可欠であると考えられる。

また、今後の研究展開としては、来客者や居住者などの異なる視点から分析を行い、定款変更による問屋町の変化をより多面的かつ詳細に明らかにする必要がある。さらに、問屋町とそれ以外の他地域事例を対象とした比較研究や、異なる取り組みによる卸商業団地の変化に関する比較研究も行う必要がある。

【謝辞】

本研究では、既存資料収集、および現地調査の際に、協同組合岡山県卸センター事務局長 近藤憲司氏、岡山県中小企業団体中央会事務局次長 栢菅一久氏に快くご協力いただいた。また、アンケート調査や分析補助などの面で、岡山大学環境理工学部 中平雅也氏(2009年度当時)にご助力いただいた。ここに記し、深く謝意を表する。

【補注】

- 1) 本章で示す事業所数は、問屋町内に存在する事業所を卸センター組合員の事業所と岡山県卸センターに加入していない非卸センター組合員の事業所の2つに分類しカウントしており、組合員構成は、この分類による事業所数の構成割合を表している。また、卸センター組合員には、問屋町内に事業所を複数もつ場合や不動産業に移行し事業所をもたない場合などがあるため、本章で示す事業所数と図2で示した卸センター組合員数の意味は異なる。なお、2000年の事業所数は、定款変更直前の4月時点におけるデータを用いた。
- 2) 地価公示³⁾を用いて、中心市街地と問屋町の地価を比較する際に、問屋町内には標準地が存在しなかった。そのため、「問屋町に隣接する近隣商業地域」と「問屋町と同じく岡山駅から約3kmの距離にある商業地域」の計2地点の地価を「問屋町と類似した条件にある中心市街地周辺地区の地価」として採用することで、問屋町における地価の傾向を把握した。この2地点の地価について2000年、2005年、2008年の3時点で比較を行ったところ、ほとんど差はみられなかった。その後、中心市街地内の平均地価を算出し、この2地点の地価との比較を、上記の3時点で行った結果、中心市街地内の平均地価は、3時点において、これら2地点の地価より2倍以上高いことが明らかになった。

【参考・引用文献】

- 1) 全国卸商業団地協同組合連合会：卸商業振興活性化中長期ビジョン策定プロジェクト平成20年度報告書、2008
- 2) 小林輝一郎、徳永勇雄：中小商業の高度化事業活動に於ける建設計画活動での企業診断の役割研究(その1：愛知県一宮繊維卸売商業団地造成計画事例)、都市計画論文集、No. 2, pp. 133-146, 1967
- 3) 今井昭夫：大阪機械卸業団地の整備と卸業団地間の共同輸送、土木計画学研究・講演集、No. 16(2), pp. 21-24, 1993
- 4) 城間奨、藤井さやか、有田智一、大村謙二郎：工業団地の用途転換による大規模商業集積に関する研究-栃木県を対象として、都市計画論文集、No. 43-3, pp. 925-930, 2008
- 5) 久保勝裕、渡部貴久、西森雅広：北海道の小規模自治体における廃校利用の実態に関する研究-民間事業者による運営実態を事例として、都市計画論文集、No. 44-1, pp. 44-49, 2009
- 6) 野尻彰、大沢昌玄、岸井隆幸：鉄道跡地の実態と再活用状況に関する研究-線路跡地と駅跡地の土地利用転換状況-、都市計画論文集、No. 44-3, pp. 151-156, 2009
- 7) 総務省：日本標準産業分類、<http://www.stat.go.jp/index/seido/sangyo/19index.htm>, 2010年4月閲覧
- 8) 国土交通省土地鑑定委員会：地価公示, 2000, 2005, 2008