

商店街活性化のカギは高齢者

= その第一のキーワードは「食」 =

経営士 藤島 公平

(会員番号 4024)

中国支部山口県会

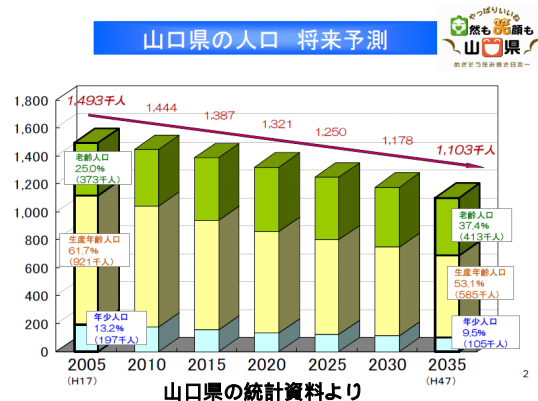
1. はじめに

私の住んでいる町にも中心商店街があるが、全国の地方商店街の衰退現象と同じように衰退がみられる。ところが県内でも唯一「シャッター通り」とはいわれない状況でもある。その原因の一つが、商店街周辺への高齢者又はその予備軍の移住にあると推測した。最近、経済産業省の研究会が高齢者の現状を「買い物難民」(読売新聞 2010年5月9日付)と呼ばざるを得ない状況となっていると表現している。私は高齢者の問題は単に買物だけでなく孤食や孤独も問題化していると感じている。これらの問題に対処できるのが、商業集積地としての歴史とインフラの一応整っている商店街であると考え、衰退しつつある商店街側の活性化の試みと高齢化問題への対処で共同の道が描けるのではないかと考えこの論考を起こした。

2. 高齢化の現状

私の住む山口県でも全国以上に高齢化のスピードは増している。しかも急速な人口の減少がともに進んでいるためより深刻である。この現象は、当面の何らかの政策的な対処で転換できるわけでもないと考え。したがって、この現実を現実として受け止め、その中でどう生きるかの問題であると私は考えている。

しかも地方圏は大都市圏と違って、中核都市が少なく、小都市分散型で、広大な農村・中山間地域を抱えている。また小都市においても、交通手段がマイカー中心で、公共交通手段は郊外に十分に広がっておらず、都市近郊においても、いわゆる交通弱者を多く抱える結果となっている。



3. 農山村地や郊外での高齢者の現状

特に、農山村地や郊外での高齢化の現象は急速であるとともに、悲惨な現状も生み出している。

「2006年以降、交通事故死者数の半分以上を高齢者が占めており、全国でも高齢化率が上位の山口県では今後も高齢者の事故増加が予想される(山口新聞2010年5月1日付)。

つまり、高齢者が郊外の横断歩道がない道を横断しようとしたり、暗がりの道沿いを歩いていて跳ねられるケースが増えているためである。郊外では車の走行スピードは速くなる一方で、交通信号が少なく、横断歩道が少ないために、遠方の横断歩道まで歩く体力のない高齢者がどうしても無理して道路を横断しようとするこゝもあってこのような悲惨な事件を生んでいる。いまでは「田舎」は高齢者の住み易い所ではなくなったといつても過言ではない現状である。

また、「車の運転ができず家族の支援も得られずに困る高齢者を『買物弱者』と位置づけ、内閣府の調査などから全国で『600万人程度』と推計」(読売新聞2010年5月9日付)としている。そして「過疎地域だけでなく大都市近郊の団地などでも深刻化している」(同紙)としている。この原因は、農山村はもちろん都市郊外でも高齢者の生活環境が、単に車が運転できない理由だけではなく、歩行でも遠いうえに、車椅子などでのアクセスにいたっては不可能に近い現状にあるためである。

4. 地方商店街はなぜ衰退したのか

商店街問題の根本的視点

次に商店街の問題を考える。商店街はなぜできたのかの「そもそも論」から考えてみる。

イ、なぜ商店街ができたのか

ある地域に密集して商店が存在するようになったのはどうしてだろうか。

昔、商店街は市(いち)から発展したところが多いはずだ(戦後の闇市も含めて)。市には付近の農村から生活物資が持ち込まれ、市では農村への農機具や生活用品が造られ売られた。こうして市で物々交換から始まって、貨幣を仲立ちとした売買へと発展する。つまり市は一方的に「売る」ところではなく「買い取る」ところでもあった。またうわさ話も含め最新の情報を「得られる」場でもあった。

そして市には貨幣の両替をする業者や品物を保管する倉庫業者、遠隔地の品物を商う仲買人や卸問屋、遠方の商人が泊まる旅籠など、直接製造や販売に関わらない業者が生まれ、より複雑な構成になっていった。

そしてその地域はどの階層にとつても「生活の為に必要な場所」となった。それが商店街の原点である。

つまり商店街の原点は、ただ「売る」ところだけでなく、何かを「得る」ところであること。「生活の為に必要な場所」と感じる人が周辺に多くいること。ここでは各地の情報が飛び交い、文化交流の場でもあったのである。



山口の中心商店街

ロ、商店街を中心にした祭り

昔から祭りは、村の鎮守の祭りに代表されるように、農民の豊年を祈る儀式から

出発したものが多く、ところが近年、町の商人達の資金力によって、より豪華な祭りが主催されはじめ、商人と祭りは切っても切れないものになってきた。

ただその場合、神事とか、共同体の交流という意義よりも、良く言えば、お客様への謝恩的な意味あいがあり、悪く言えば、商売の儲けの大きさを誇示する場であった。

だから祭りは豪華さを競い、寄付の多さを誇示するものとなっていく。そして近隣の農民やその他の者は、見物人になっていって、誰でもが参加する祭りとはいえなくなっていく。(最近では客寄せのイベントとなっていて、商人の勢いは減退し、祭りの資金までも行政頼みにまでなっている次第だ。)

いまよく商店街の衰退は祭り文化の衰退につながるという人が多い。私も商売人の家に生まれ、街の祭りで育った人間なので街の祭りには愛着がある。しかし私は商店街を中心とした祭りが「祭り文化」とまでいえるのだろうかという根本的な意味での疑問をもっている。それは当時の商人達が考え付いたある種のショーであって、現代版のクリスマスやバレンタインデーとあまり変わらないのではないかと思っている。祭りとは元来、地域共同体の全員が参加し、楽しむなかで、交流を深め合う場だと思っている。

商店街の存在意義

イ、一般的意義

製造業の従事者も農業の従事者も、そして同じく商業の従事者もみな所得者であり、同時に消費者である。日本に住む人口に比して、収入を得ることのできる従事者が減るということは、外資の購入を除けば、日本経済における消費購買力が低下するのは誰の目にも当たり前の理屈だ。したがって日本経済の為に、何らかの産業に従事している人口が多い程良いことになる。従って小資本の商業の隆盛も大切な分野である。

また郊外まで買物にいけない、主に高齢者を中心とした、古くから住んでいる周辺住民にとっては無くてはならないものでもある。

ロ、商店街の成り立ちからの意義

なぜその地域がかつて地域の中心点となったのか、またその後も中心点としてあり続けたのか。そこにはそこに「地域」というものがあり、「地域住民」が存在するから、従ってそこに「商店街」が存在する意味があったのである。

ではそこに本当に現在も「地域」はあるのか、あるとすればそれはどの程度の広さか、それはどの程度の緊密さか。ではそこに本当に「地域住民」はいるのか、住んでいるとすれば、それはどんな考えを持った人達か、どんな収入を得ている人達か、どんな生活スタイルをしている人達か、どんな物を買いたいと思っている人達

か。そのことが確認されるならば存在意義はあることになる。

商店街衰退の一般的原因

地方商店街の衰退の原因を羅列的に表示してみると

- ・大型店の進出... 大型店の進出に対しての危機意識が弱く、対応が甘かった。
- ・コンビニ・ミニスーパーの展開... 日用雑貨、生鮮三品の店が商店街から撤退
- ・モーターゼーションの進化への対応の遅さ... 遠くから無理をしてでも買いに来てくれるという「おごり」から駐車場や道路の整備がおくれた。
- ・商店街周辺地域の地価の上昇で消費者層である住宅地の郊外化... 消費者が地理的に遠退いた。
- ・商店街経営者の旦那意識の弊害... マネージメント能力の進化への停滞。
- ・地域住民の地域意識の希薄化... 店主の郊外移住や祭りの観光化や衰退の弊害。
- ・役所、金融、通信等の中心機関の撤退... そこが絶対に必要な場所でなくなった。
- ・東京の物まね、お役所依存の街並みづくり... 面白みのない金太郎アメ的な街並みへ。などの理由があげられる。

単純な商店街必要論では失敗する

商店街の問題を考える際、商店街が今までそこに存在していたから今後も存在させなければならぬといった単純な商店街活性化論はかえって失敗するのではないかと思う。

商店街の活性化を必要とするならば前述の 、 、 、 の経過から考えて先ず

- ・その商店街周辺にどのような地域住民が生活しているのか
- ・その商店街は周辺住民に必要とされる要因があるのか
- ・その商店街の存在意義を商店街の構成員が自覚しているのか

の確認が必要である。

そのことが不明確なまま、街文化や街並み保存の観点からだけでアプローチしたのでは結局は他人まかせ、行政頼みの一時的活性化に終わってしまうと感じる。

「規制緩和」の代償として出された、商店街活性化諸施策の補助金がつきると萎んでしまうような活性化ならば、なまじ期待感だけを持たずだけで、結果として被害者をつくるだけになってしまい、やらない方がよかったということにもなりかねない。

まず自分のところの商店街が地域から必要とされているのかどうか、または必要性の復活の可能性はあるのかを、商店街の人達だけで考えるのではなく、周辺住民も巻き込んで考えることから出発すべきだと思う。そして、本当に必要とされているのであれば、周辺住民とともに、商店街だけを視野にいれるのではなくて、「共同生活圏づくり」という視点で取り組むべきだと思う。

5. 今や潮目は変わった

大規模小売店舗立地法の成立

2000年6月にはまちづくり三法の一部として、店舗面積などの量的側面からの商業調整を撤廃した本法が新たに立法化された。この法律で、大型店の規制が完全に進んだとはいえないが、大型店（1000㎡以上）に対して生活環境問題への適切な配慮を求めていくことや行政が大型店の環境対策をチェックするなどの処置の義務付けにより、新規出店や増床が以前に比べて困難になった。商店街関係者からすると遅きに失したとの声もあるが、大型店の出店にある程度の歯止めがなされたということは重大な意味をもってきている。

買物難民や交通難民の存在

前述してきたように、高齢者の「買物難民化」がすすんでいる。その原因は自らが車を運転できないことだけでなく、歩行が困難なため自宅から外に出づらいため、自宅から商業施設へ歩行又は車椅子での出向きが困難、重い荷物を運べないなどの理由によっている。街中のマンションではバリアフリー構造になっていてエレベーターによって車椅子でも外出できる環境が整いつつある中、郊外の一戸建よりも街中の住居の方が逆に便利になっているという逆転現象が起こっている。

核家族化で孤独高齢者の増加

さらに核家族化の進行で、買物の不便さだけでなく、自宅内で家事を手伝うものがないために、満足に食事もとれない、病院にも満足に通えないという悲惨な現実も顕在化している。今や、子供の個食や孤食の問題ばかりでなく、高齢者の孤食問題が重大問題となりつつある。

6. 高齢者と商店街を結ぶもの

前述してきたような理由により、今や商店街が従来以上に高齢者にとって必要なものとなりつつある。つまり、歩行でも車椅子でも安心して買物に行けて、また地域とのコミュニケーションの場として考えれば、まさに今高齢者こそが商店街の周りに住み着かなくてはならなくなったのである。そして商店街やその周辺が高齢者に優しい街になれるならば、商店街復活の可能性が開かれることにもなるわけである。

その高齢者と商店街とを結びつけるキーワードは「食」、「安全」、「安心」、「賑わい」であると考える。

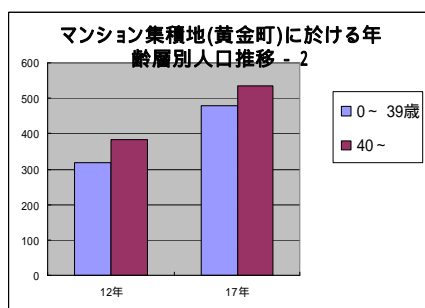
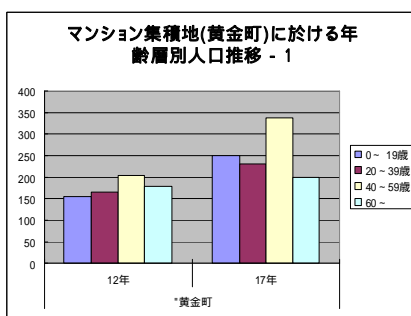
現実に私の地元の山口市でも高齢者や高齢後の生活を意識したと思われる層が街中のマンションに移住する現象があらわれている。

山口市は全国的にみても地価は低く、比較的郊外に広い敷地に一戸建の自宅を建てるこ

とは容易であるにも係わらず、^{まちなか}街中のマンションに移り住む理由はなぜか。それは高齢化又は高齢後の備えとしての生活の利便性が大きな意味をもっていると推測する。

例えば、次ページの図の南に位置する黄金町（四角くマークした部分）というマンション集積地の人口の推移をみると、確かにマンション入居者の一番多い年齢層は収入も安定した40～59歳の働き盛りの層であるが、若年層が就学・就職で転出することになり、20年程度後にはこの層も高齢者になることを考えると高齢者及びその予備軍の住居地域となることは間違いない事実となる。

黄金町		0～39歳	40～	総数
	12年	320	383	703
	17年	479	537	1016



平成12年、17年の国勢調査のデータを参考

つまり、高齢化又は高齢化後の生活を考^{まちなか}えて街中に移住してきている層の消費力によって何とか山口の中心商店街は持ちこたえられているといっても過言ではない。

今や「高齢者」のニーズに各地の商店街側がどう応えられるかが現在の重要なポイントとなっていると思われる。そこで先にあげた高齢者と商店街とを結びつけるキーワードである「食」、「安全」、「安心」、「賑わい」についての意味と方策を検討してみる。

第一のキーワード「食」

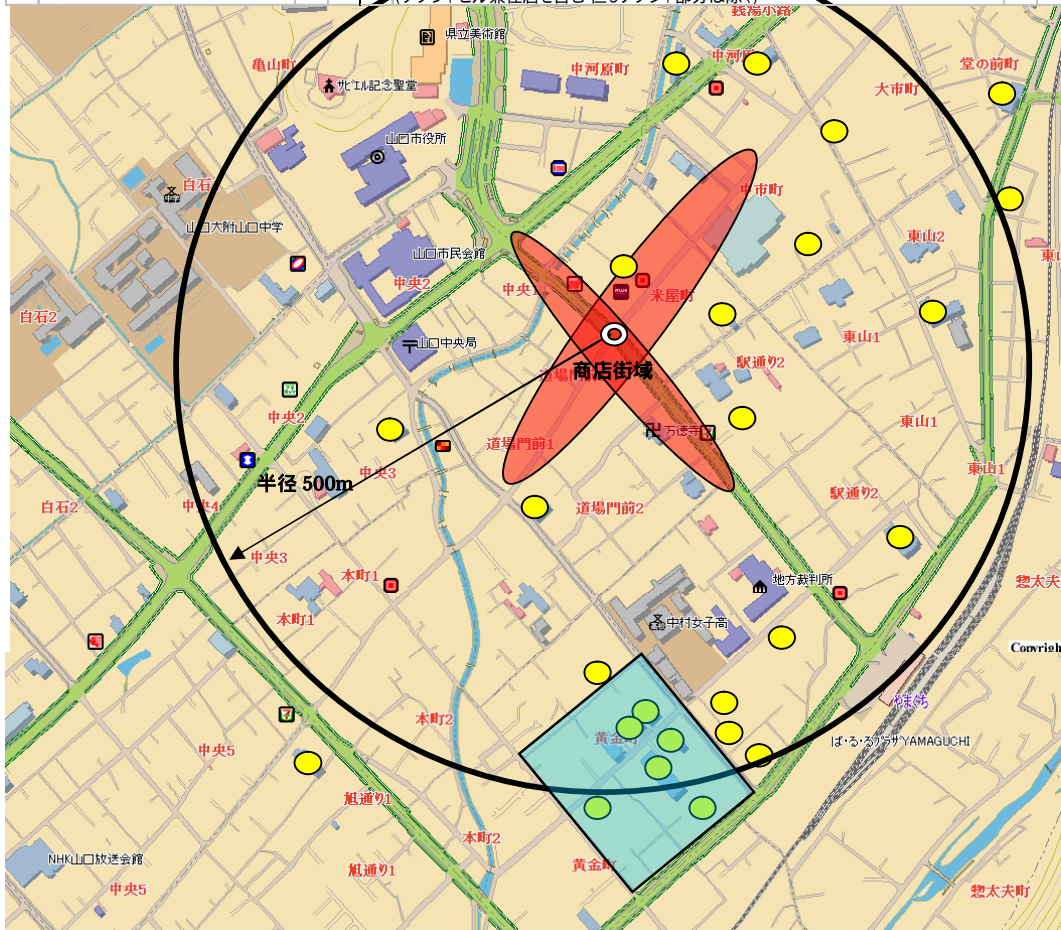
家庭での食材の提供の場であるとともに、孤食にある高齢者に食事を提供する意味での「食」でもある。食事は作る者と食べる者との関係だけでなく、共に楽しむ要素も含んでいる。「同じ釜の飯」の交流関係は人間の原点ともいえる。

私は昔多く見られた大衆食堂を商店街に復活させるべきだと思う。「収益性をどう考えるのだ」という意見もあるだろうが、商店街やNPOの運営による家庭料理を適正価格で提供する場を想定している。地元主婦層の力を借りて人件費も含めて赤字を出さない程度の運営が必要である。もちろん高齢者だけでなく、高齢者以外でも利用可能である。単身若者層も家庭料理を必要としている。家庭料理を提供できる「食の駅」がほしいものである。

第二のキーワード「安全」

車が進入してこない環境、車がスピードを出せない環境、道路が気軽（8ページへ続く）

中心市街地周辺マンション群一覧				ゼンリン地図2009.8版参照			
マンション名		世帯数	階数	マンション名		世帯数	階数
1	もみじマンション黄金町	83	11	12	中河原市営住宅B	40	5
2	ポレスター山口駅通り	68	15	13	山口第一ハイツ	37	8
3	グランドパレス堂の前	60	13	14	メゾン・ド・アルカディア	36	11
4	セントラルマンション	56	9	15	ベルエール中市	32	9
5	ポレスターブロードシティ山口中央	52	14	16	プライマリーマンション	30	8
6	山内ヴィラージュ山口	50	11	17	エイシンビル	30	6
7	アドバンス21山口本町	50	11	18	中河原市営住宅A	28	5
8	オービジョン黄金	50	11	19	オオハシ鴻南レジデンス	24	4
9	フェスティオ堂の前	41	13	20	アドバンス22ツインタワー武番館	24	13
10	東山市営アパート	40	5	21	東山第二市営アパート	24	7
11	ヴェルヴェシティ中央	40	9	22	アドバンス21ツインタワー壹番館	22	12
						総世帯数	1025



● は 10 世帯以上 4 階建て以上の共同住宅 ● は商店街地域

中心商店街の中心から半径 500m以内に山口駅や山口市役所、中央郵便局などが存在し利便性は高い。また美術館や市民会館など芸術・文化施設もあり、主要銀行の支店はほぼそろっている。域内には個人病院ではあるが、各種病院も点在している。また山口駅前や商店街からコミュニティーバス（山口市が運営）が郊外に延びており、交通の利便性も高い。

一方でいわゆる幹線道路である国道9号線は、1km程度はなれており、半径500m以内の交通量は通勤時間帯を除いては少ない方である。

半径500m程度以内に点在するマンション等（共同住宅で4階建て以上のためエレベーターが設置されていると思われる建物）の総世帯数は約1,000世帯である。（上の表参照）

(6ページより)に横断できる環境によって交通事故から交通弱者を守ることである。そのためには、商店街は商品等の搬入の時間帯や使用道路を一定に限り、それ以外は極力車両の通行を規制することである。そのことで「遠方から来るお客さんに不便である」という意見がありそうだ。しかし遠方から来てくれるお客さんを商店街周辺の駐車場に誘導して、そこから歩いてでも買い物に来てくれる工夫する方を優先すべきである。

また商店街近辺は警察機関や近隣の目の働きで防犯機能が高い環境でもある。そのことも安全につながる。併せて防犯パトロールを組織するならばより安全である。

さらに、高齢者住宅のオール電化によって火災の発生を抑える環境も必要である。そのための課題は後述する。

第三のキーワード「安心」

街中^{まちなか}に「寄り合い所」を設けて、いつでも近隣の人と交流できることで何でも相談でき、話せる環境。「寄り合い所」に来なくなった人への声かけによって病気の早期発見や孤独死を防ぐ環境。求めたいものがあれば何でもそろう環境。

商店街周辺の空き店舗や空き家を「寄り合い所」や「診療所」などに転用しやすい環境づくりが必要である。その課題も後述する。

第四のキーワード「賑わい」

色々な人の交流、祭り、イベントなどによって「孤独ではない」「楽しい」とおもえる環境づくりが必要である。そのためには、地域住民や周辺住民を「賑わいの」のギャラリーとするのではなく、主催者であり、参加者であり、協力者として「自分も参加している」という意識を持ってもらう工夫が必要である。一部の商店街や自治会の幹部が「犠牲になってがんばっている」という意識は主催する方にも参加する方にも良い結果は生まない。

これらの四つのキーワードを現実化できるのは、商業集積地であり、横断歩道や信号設備が用意され、警察機能や行政機能が比較的近くにある商店街である。

7. 商店街活性化のための課題

空き店舗、空き家の有効利用に固定資産税の減免措置

空き店舗や空き家を借りる場合、家主が固定資産税分を確保しようとするため、どうしても家賃が高めになりがちである。商店街地域といえども収益還元法で計算すれば現状の固定資産税が高すぎる傾向にあると思う。そのことはここでは論じないとしても有効活用と認められる賃貸物件についての資産税減免の措置が必要である。

商店街周辺を線引きし二階建て以上のアパートでもエレベーターの義務化と補助金

商店街の裏側地域は昔は一般にその商店主家族が住んでいたが最近では郊外からの通いになる傾向にあり、空き家となっているケースが多い。そこにマンション程高額でなく、高齢者などが住みやすいバリアフリーやオール電化の貸家の建築を補助金や

資産税の減免措置で促進することで、高齢者等が移住し易い環境を整える必要がある。

不在地主・家主の不動産の管理権を商店街団体に移譲する仕組みづくり

空き店舗等の所有者や相続者が遠隔地に居たり複雑な権利関係にあって有効活用の障害になっているケースが多い。そのため不動産管理を商店街などの公益性のある団体が委任を受けて活用できる仕組みづくりが求められる。

商店街全域で共通カートの採用、各店舗のバリアフリー化、駐車場・駐輪場の整備

商店街全体がショッピングモール化することで、高齢者などの歩行の安全を確保するためのインフラ整備が必要である。また店内トイレの開放などの工夫も求めたい。

8. 誰にも優しい商店街の復元を

商店街は食の提供と居場所の提供で活性化

前章のキーワードからも分かるように商店街の中に「食の駅」の設置によって人間の本源的な「食」を通じた交流こそが原点であるという視点で取り組む必要がある。

特定の地域での食事の宅配などとは違って、高齢者側の受身のサービスではなく、高齢者自らが出向くことによって高齢者自身も活性化するし、新たな高齢者が自ら移住して来やすい環境をつくることで広がり可能性を作り出すことにもなる。

高齢者や住民に、「求める者が自ら求めるために行動を起こせる環境」をつくるのが大切である。「施し」の視点では真の活性化にはつながらないとする。もちろん受身のサービスを受けざるを得ない人の存在もあるのでボランティア活動も必要である。

地域コミュニティの復活で活性化

地域コミュニティについても、「求める者が自ら行動を起こせる環境」づくりが基本であるとする。求めるものが自ら「寄り合い所」を、例えば、碁や将棋の寄り合い所、お茶呑みのダベリの寄り合い所、音楽鑑賞の寄り合い所、高齢者による子供おもちゃ病院や伝統技術伝承塾等等、まさに求める人達によって「寄り合い所」がつくられ運営される場が提供されるならば、高齢者にとって居心地の良い場所となり、併せて高齢者と孫世代の接点作りで、様々な層にとって来街の意味のある商店街へと復活する可能性が開かれることになる。

SCを目指して活性化

イ、セーフコミュニティとは

「事故・けがは偶然の結果ではなく、プログラムの作成とその実施により予防できる」という理念のもと、(中略)関係民間団体など、多くの主体の協働により、住民の全

てが健やかで元気に暮らすことができる街づくりを進めることである。世界では、WHO（世界保健機関）を中心にセーフコミュニティの推進に取り組まれており、セーフコミュニティとは地域の人々が一緒に安心して安全なまちづくりを目指す地域社会（コミュニティ）のこと。（中略）認証に必要な六つの指標（中略・・・内容は次項参照）があること、など（中略）。世界で133の地域社会がセーフコミュニティとして認証されている。」（朝日新聞2008年7月23日付）

ロ、SC認証6つの基準とは

WHOセーフコミュニティ協働センターではSC認証の6つの基準として

- 1．性別、必要となるすべての年齢層、環境及び状況をカバーする長期的かつ持続可能なプログラムを持つこと。
 - 2．ハイリスクグループや環境を対象とするプログラム及び被害を受けやすい弱者グループのための安全を促進するプログラムを持つこと。
 - 3．外傷の頻度と原因を記録するプログラムを持つこと。
 - 4．地域のセーフティープロモーションに責任を持つ横断的な推進体制を構築し、住民との協働に基く活動基盤を持つこと。
 - 5．プログラム、プロセス、変化の諸効果をアセスメントする、評価手段をもつこと。
 - 6．国内的、国際的なセーフコミュニティネットワークに参加していること。
- となっている。地域住民と行政や様々なグループが力を合わせ、地域の安心・安全に取り組む試みを後押しするものとなっている。

ハ、日本での試み

日本では京都府の亀岡市や青森県の十和田市などがモデル地域としてセーフコミュニティに取り組み、そして、日本初のWHOセーフコミュニティの認証を取得しているという。その経験に習って認証取得を動機付けにして各地の商店街での活性化につなげていくことも必要であると考え。

9. 終わりにあたって

私は、本稿に書かれた内容で、現所在地元商店街関係者や自治会関係者等との意見交換を行っている最中である。したがって未だ道半ばの状況でもある。これをどう現場で具体化し活かすか、またこれをどうシステム化するか、などの検討が必要であると考え。

なお、本稿の作成にあたって経営士の盛重芳文先生（山口県経営支援センター所属）のご意見を参考にさせていただいたことを感謝を込めて付記させていただきます。

また、最後まで私の拙稿をお読みいただきました皆様に感謝申し上げます。

引用：読売新聞、朝日新聞、山口新聞各記事、WHOセーフコミュニティ協働センターホームページ、山口県庁ホームページ 参考：ゼンリン地図、国勢調査データ