

岡山市の商業活動の推移と課題

—中心商店街、表町地区の分析を中心にして—

韩 静 *・市南文一 **

The Changes and Problems of Commercial Activities in terms of the Questionnaire Survey in Omote-cho as the Central Shopping Street in Okayama City

Jing HAN * and Fumikazu ICHIMINAMI **

The present study mainly studied some properties of retail stores on the central shopping streets in Okayama City while looking back on the transition of the commerce. Second, we investigated the actual conditions of most retail stores in Omote-cho in terms of the questionnaire survey. Third, we considered the problems and measures on retail stores, a little. The charm of the central shopping streets has decreased relatively in Okayama City due to the advancement of a large-scale stores and the location competition of convenience stores. The number of empty stores has increased and the amount of the pedestrian traffic, the value of sales, and the number of retail stores have shown the decreasing tendency in eight commercial blocs in Omote-cho. Therefore, the unique features in Omote-cho should be polished while esteeming the history and the culture. The charm and/or the atmosphere of traditional commercial blocs is requested to be created while sending new informations that continue to create young person's fashion and culture.

Key words: Retail Stores, Central Shopping Street, Questionnaire Survey, Omote-cho, Okayama City

1. はじめに

1.1 問題の所在

都市の「顔」として機能してきた中心商店街の相対的低下が近年、日本では一層深刻化してきた。これは、中心市街地の人口減少、商業施設の郊外化による都市機能の拡散、消費者需要の多様化、商品流通構造の変化、および中心市街地での自動車利用の不都合などの様々な要因が複合的に関係していると思われ、中心市街地に位置する商店街では空き店舗数とその比率が増加して、商業活動が停滞傾向にあり、既存の商店街にとっては厳しい時代になっている。

確かに、1970年代までには多数の中小零細規模の個人商店が隆盛を極めた時代があった。しかし、1980年代に入ると、この状況は大きく変化した。関係する法令の規制緩和により、

大・中規模型店舗が中心商業地や郊外を問わず、出店するようになったためである。このことは、行政や商店街経営者から問題点としてしばしば指摘され、大型店への出店規制を独自に制定する自治体も出現するようになった。

しかし、1980年代半ば以降、駅前再開発事業が全国的に実施されるようになり、中心商業地で再開発が実施されるようになった。しかし、大規模な無料駐車場を備えた大型の店舗や映画館などは、必ずしも都市の中心部の商業地を立地場所として選択しなくなった。これは、地代が相対的に高く広範囲な土地取得が困難で、かつ自動車交通の利便性を必ずしも十分に確保できない中心商業地よりも、広大な土地の取得が比較的容易で、自動車交通の利便性が確保し易い郊外や主要幹線道路沿いに商機を見出した結果である。特に、1990年代になると、中心商店街の商業活動が停滞・低下して、中心商店街の活力や魅力が相対的に低下し、商業機能の都市郊外への分散傾向が顕著になってきた。

このような趨勢を反映して、商店街活性化に関連する調査

* 元岡山大学大学院 環境学研究科博士前期課程

** 岡山大学環境理工学部 環境管理工学科景観管理学

研究文献は数多くみられる。生田（1991）にみられるように、商業立地の変動と消費者の空間行動を総合的に分析し、それらと都市計画との関連性を検討することが重要視されるようになってきている。その後、村山ほか（1996）は、結城市の中心商店街を分析し、1970年代半ば以降の大型店の進出および旧市街地における立地のマイナス要因化、積極的な経営者の中心商店街離れにより、中心商店街の急速な衰退がみられることを報告した。また、岩間ほか（2004）は、茨城県の南西部に位置する古河市の商業の変遷を振り返り、大型店の進出に伴う商業再編を詳述している。

このように、中心市街地の商業力の停滞・低下とそれに伴う既存商店街の衰退が進んできたことが明らかになってきており、それに対する具体的な研究も実施されている。一例として、五十嵐（1996）は、富山市の中心商店街を対象として商店街内部の地域分化の進展を明らかにするとともに、経営者の経営意欲を分析し、商店街の活性化には個店レベルでの質的向上が重要であるとしている。また、都市の郊外化による拡散型への社会移行につれて、人々の地域社会への依存やこだわりが弱くなったことも、商店街を衰退させている。1998年には、都市の商業環境を整備するため、大規模小売店舗法の廃止が決定され、新たに制定される街づくり3法（中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法、および都市計画法）により、都市の均衡ある商業配置を実現することが図られた。行政は中心市街地の衰退に対して動き出しているが、新たな規制が再生に直ちにつながるとは簡単には言えない。

岡山市や岡山県の商業に関する研究も、従来、いくつかみられる。岡本（1976）は、岡山市街地の近郊に居住する消費者が岡山市の中心商店街（ほうかんちよう おもてちよう 奉還町、表町、駅前とその付近）に買い物に出かける行動に着目して、消費者行動の特徴や各商店街の評価などを多角的に分析した。鳥越・田中（1988）は、岡山市の主要商店街に係わる1日の空間的行動を面接やアンケート調査で細かく調査し、立ち寄り先や経路を分析した。近年では、阿部（1999）は1982年から1994年までを対象として、岡山市内を18地区に分けてパーソントリップ調査を活用し、小売業の集積と買物行動の変化を分析した。また、荒木（2008）は、岡山市の大型店の店舗数や店舗面積を、出店時期別・用途地域別に分析している。川田（1999）と難波田（2001）は、いずれも奉還町の空き店舗に着目して、その実態を調査した。さらに、山下（2001）は、津山市の商業施設の立地を細かく分析し、アルネ津山を中心とする再開発事業の成果と課題を指摘している。

中心市街地の商店街の再生は全国のいずれの都市でも注目される課題になっており、商業機能だけではなく様々な機能を持った商店街が必要である。山川（2000）は、岡山市を含む日本全国の地方中核都市を対象として、中心市街地活性化計画を比較・分析している。商店街の活性化には集客が重要

であり、魅力的な店舗づくりやイベントなどの開催は、中心市街地の居住環境の整備にもつながると考えられる。これまで、中心商店街の課題については、行政、商店主、住民が協力しながらそれらの諸要因を分析し、商店街を活性化しようと努力してきたはずであるが、はたして本気で実施してきたのであろうか。また、その結果は、一部を除いて実質的效果をあまり上げていない感がある。この原因と対策を真剣に検討する必要がある。先進地の事例視察はどの程度、再開発に効果的であったのか。国の内外を問わず、優良事例を参考にして、その地域に適合した持続的な商店街を練り上げることは重要であるが、単なる模倣は長期的視点からすれば、必ずしも得策であるとは言い切れない。解決の鍵は、街に適合する先見の明、協力の仕方、予算使用の工夫などにあるように思われる。景況が好転しない現在、商店街を今後どうすれば良いかが、相変わらず課題になっている。

1.2 研究対象地域と研究目的

中心市街地の相対的な地位の低下につながりかねない中心商業地域の停滞は各地で深刻化しており、その再生は岡山市でも重要課題として注目されてきた。「岡山市第四次総合計画」と「おかやま都市マスタープラン」では、中心市街地の概ねの範囲が定められた。岡山市の中心市街地（生活交流都心ゾーン）は図1に示すように、岡山駅・後楽園・岡山城などを含んだ約614haであり、このうち、重点整備エリアは約360haである。また、都市再生特別措置法に基づき、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として「都市再生緊急整備地域」が政令により定められ、地域内の民間都市開発事業について優遇措置が図られる。岡山市では、2003年7月に第3次指定として、「岡山駅東地域」と「表町地域」がこれに指定された。

本研究は、対象地域として岡山市の中心市街地に位置する表町商店街を選択した。その理由は、表町が「都市再生緊急整備地域」に指定されただけではなく、400年余りの歴史があり、岡山城、後楽園に近く、古くから商売人がいつかは出店したいと思う場であり、買物客もよそ行きに着替えて買物に出かけるような憧れの街でもあったことによる。表町には、市の支援で完成した岡山シンフォニーホールや三丁目劇場があり、地元百貨店天満屋の集客力もあって恵まれた環境にあり、岡山市の中心市街地では代表的な商店街である。

本稿では、中心市街地商店街が従来の活気を失っている状況で、表町商店街の各商店の経営などを調査することによって、その現状を把握し、また、表町商店街が今後、どのようなべきかを検討する。

1.3 研究方法

まず、岡山市の中心市街地商店街の概要、および中心市街

地活性化に対する岡山市の対応を把握するため、岡山市商工会議所と市役所産業課へ聴き取り調査を2008年9月に実施した。また、表町商店街の現状を把握するため、表町商店街の複数の理事にも聴き取り調査を実施した。次に、表町商店街の店舗の現状と課題を明らかにするため、岡山市表町商店街

個店の概況、経営状況、および商店街全体の課題と対策などについて、アンケート調査と現地調査を2008年10月に実施した。質問に対する回答者の対象は、調査の実際を考慮して店舗経営者とした。アンケート調査の配布・回答の明細は、表1の通りである。

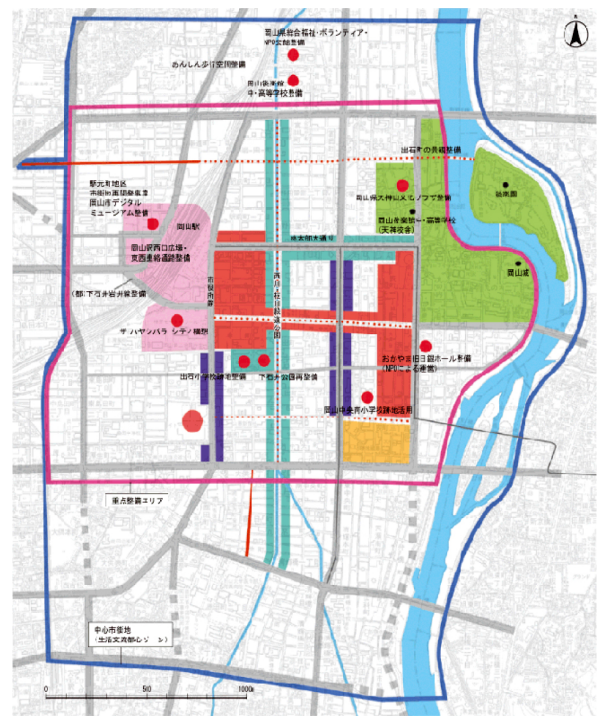
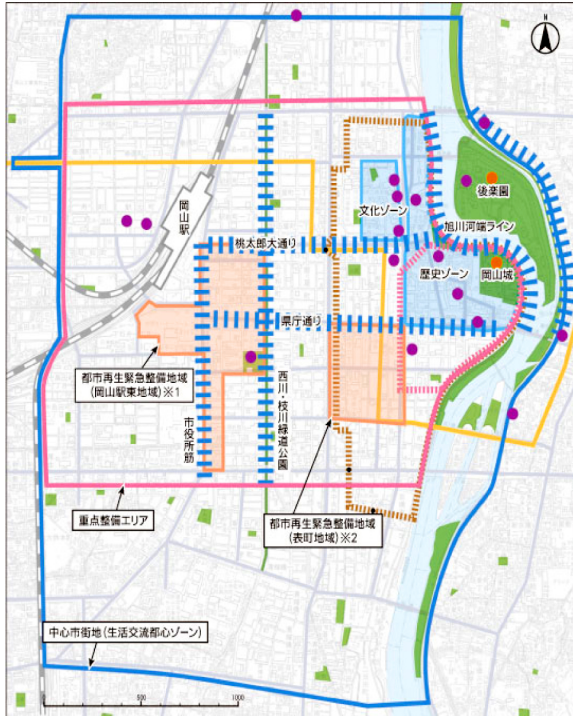


図1 岡山市の中心市街地

岡山市中心市街地活性化基本計画パンフレットによる

表1 表町商店街個店経営実態調査アンケート (2008年10月)

所属商店街	空き店舗数	配布数	有効回答数	有効回答率
上之町	5	47	35	74.5 %
中之町	1	64	41	64.1 %
下之町	3	45	33	73.3 %
栄町	4	41	31	75.6 %
紙屋町	7	28	20	71.4 %
新西大寺町	6	36	23	63.9 %
西大寺町	9	29	19	65.5 %
千日前	17	13	7	53.8 %
合計/平均	52	303	209	69.0 %

アンケート調査より作成

商店街の経営者へのアンケート調査の実施では、空き店舗が52店舗あったため、これらを除外し、調査時に経営していた303店舗を訪問した。アンケート用紙を配布し、後日、直接回収する方法を採用し、220部を回収することができた。また、一部の経営者の方々に聴き取り調査を実施した。回収したアンケート220部のうち、質問項目で3分の2以上の無回答があったものを無効とした。その結果、有効回答数は209部、有効回答率は約69%になった。しかし、アンケート結果には質問項目により複数回答や無回答があるため、度数は必ずしも209になるとは限らない。なお、回答比率が平均の69%より高い商店街は、さかえちよう 栄町、かみのちよう 上之町、しものちよう 下之町、かみやちよう 紙屋町であり、

経営者が自己の店舗の将来に対して深刻に考えていることが反映されていると思われる。

ところで、岡山市役所が表町商店街に対して表町商店街個店の経営実態をアンケート調査により2002年に調査している。この調査結果と比較できるように、この度の調査項目を岡山市役所による項目とほとんど同じように設計した。比較可能な項目は、表2の通りである。

2 岡山市、中心市街地、表町商店街における商業環境の変化

2.1 岡山市の商業環境の変化

まず、岡山市の商業環境の推移について、商店数、従業員数、年間商品販売額、売場面積を取り上げて検討する¹⁾。

図2は、岡山市の商店数（卸売・小売業）の推移を示している。商店数の総数には大きな変化がないが、1990年代以降は一貫して減少している。1974年の商店数の総数は7,988であったが、1991年には11,005、2007年には8,358である。飲食料品店数の多さは顕著であるが、飲食料品小売業の構成比率は1974年には33.9%、1991年には23.4%、2007年には20.2%で、減少してきた。卸売業の構成比率は1974年には19.6%、1991年には30.8%、2007年には28.6%であった。なお、1985年以降の商業統計では、飲食店は調査対象から除外されている。

図3は、岡山市の卸売・小売業の従業者数の推移を示している。従業者数は1979年には約6万人であり、1991年までは概ね少しずつ増加傾向にあったが、それ以降は微減傾向にある。卸売業に従事する人が約半数近くを占めていることに、改めて留意しておくべきである。従業者数の時間的推移は、商店数のそれに類似しているが、1990年代以降の減少は緩やかである。従業者数の減少は、小売業よりも卸売業で顕著である。1991年の卸売業の従業者数は36,918人であったが、2007年には26,054人になった。飲食料品小売業の構成比率は1974年

には16.6%、1991年には16.2%、2007年には23.4%であった。卸売業の構成比率は1974年には43.5%、1991年には49.7%、2007年には37.2%であった。

図4は岡山市の年間商品販売額の推移を示している。販売額のピークは1990年代の初頭であり、1974年には10,127億円であったが、1991年には40,387億円にまで増加した。しかし、その後は減少して2007年には28,394億円になった。飲食料品小売業の構成比率は1974年には、5.2%、1991年には5.1%、2007年には7.8%であった。卸売業の構成比率は1974年には77.3%、1991年には79.7%、2007年には69.8%であった。金額の変動はともかくとして、卸売業が商業に占める割合が約7割であることは、従前より大きく変化していない。

図5は、岡山市の小売業の売場面積の推移を示している。売場面積はおおむね増加傾向にあるが、構成内容の割合に、顕著な変化はみられない。1979年の小売業の売場面積は514,385㎡であったが、その後はおおむね増加し続けて、2007年には937,118㎡にまで増加し、1979年と比較すると約82%増加した。都合により、図中には掲載されていないが、1974年の岡山市の小売業の売場面積は391,308㎡であったので、1974年と比較すると2007年までには約139.5%増加したことになる。

1974年に施行された大規模小売店舗法では、小規模な小売

表2 比較可能なアンケートの調査項目

店舗の概況	1. 所属商店街、資本形態	2. 経営者の年代、性別、後継者の有無	3. 従業者数	4. 営業年数
	5. 店舗の状況（売り場面積、利用状況、所有形態、開店・閉店時間、休日）			
経営の状況	6. 年間売上高	7. 中心客層	8. 来店客の動向（来店客数、客単価、買上品数、観光客数）	
	9. 売上高の見通し	10. 現在困っていること	11. 経営方針（売場面積、店舗改装、店舗数、商品構成、従業員数、販売方法、販売促進、営業時間、業種・業態）	
表町商店街・地域について	12. 商店街の問題	13. 空き店舗対策	14. 商店街の活性化対策	

アンケート調査より作成

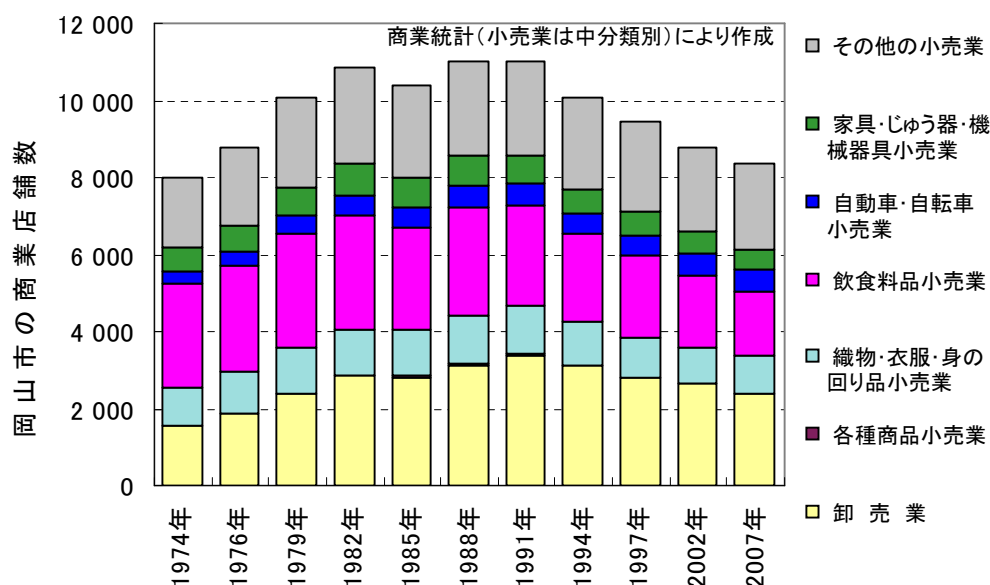


図2 岡山市の商業（卸売・小売業）店舗数の推移

各年の商業統計により作成

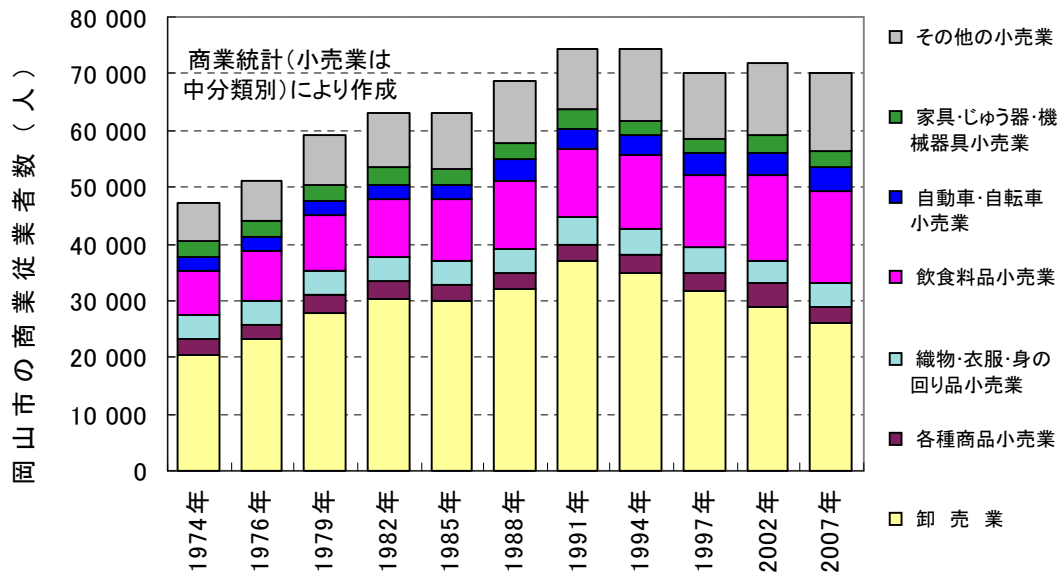


図3 岡山市の商業（卸売・小売業）の従業者数の推移

各年の商業統計により作成

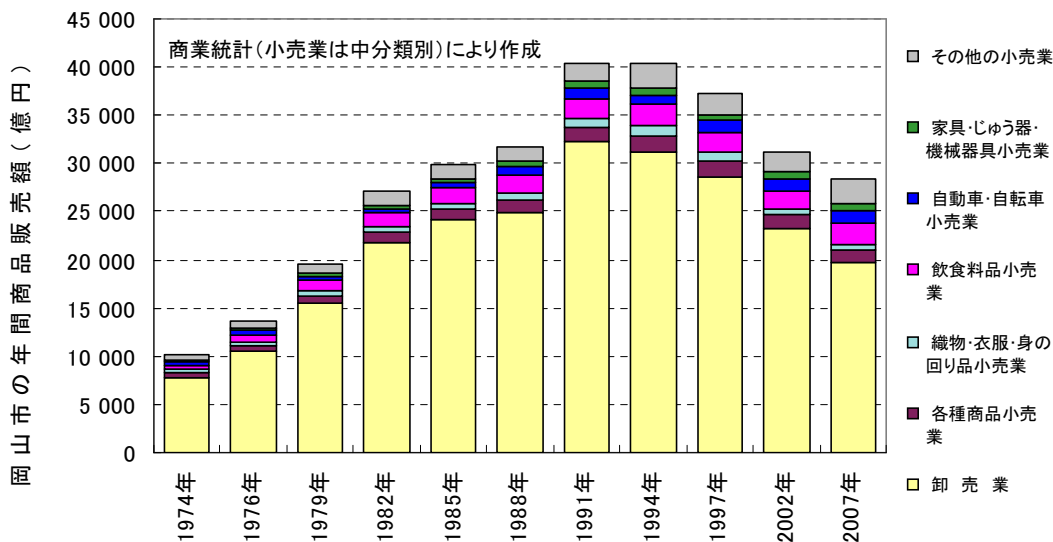


図4 岡山市の年間商品販売額の推移

各年の商業統計により作成

店の集合である商店街などが保護されてきた。しかし、大型店の出店を規制する考え方ではなく、大型店と地域社会との融和の促進を図ることを目的とし、店舗面積などを量的に調整しない大規模小売店舗立地法が1998年に成立し、2000年6月に施行された。この新しい法律の成立により、旧来の大規模小売店舗法は廃止された。新しく制定された大規模小売店舗立地法は、「大規模小売店舗の立地に関し、その周辺の地域の生活環境の保持のため、大規模小売店舗を設置する者によりその施設の配置及び運営方法について適正な配慮がなされることを確保することにより、小売業の健全な発達を図り、もって国民経済及び地域社会の健全な発展並びに国民生活の

向上に寄与することを目的」(法1条)として制定された。大規模小売店舗立地法は、大型店と地域社会との融和の促進を図ることを主眼としているため、審査の内容は車両交通量などを初めとした周辺環境の変動を想定したものとなり、出店規模などに関しては審査をほとんど受けないことになった。このため、近年では各地で大型資本による出店攻勢が活発化しており、行政側の主体的な都市計画の真価が問われている。

岡山市の郊外の大規模店舗では、約100店舗が2000年9月から2008年5月までに開店した。大規模店舗は郊外に次々と出現して、多くの消費機会を提供しており、郊外に居住する多くの消費者が中心商店街に出かける頻度が従来よりも減少しかね

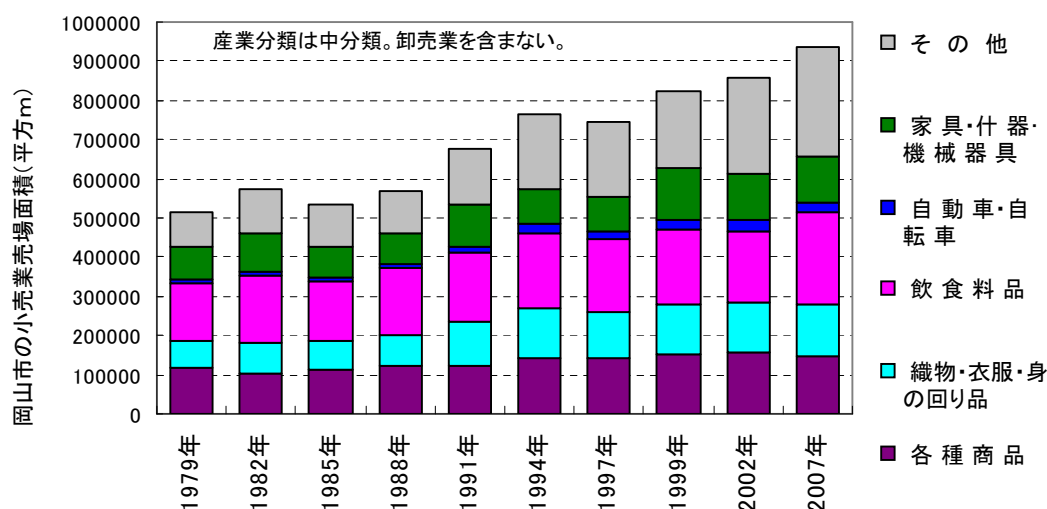


図5 岡山市の小売業の売場面積の推移

各年の商業統計による

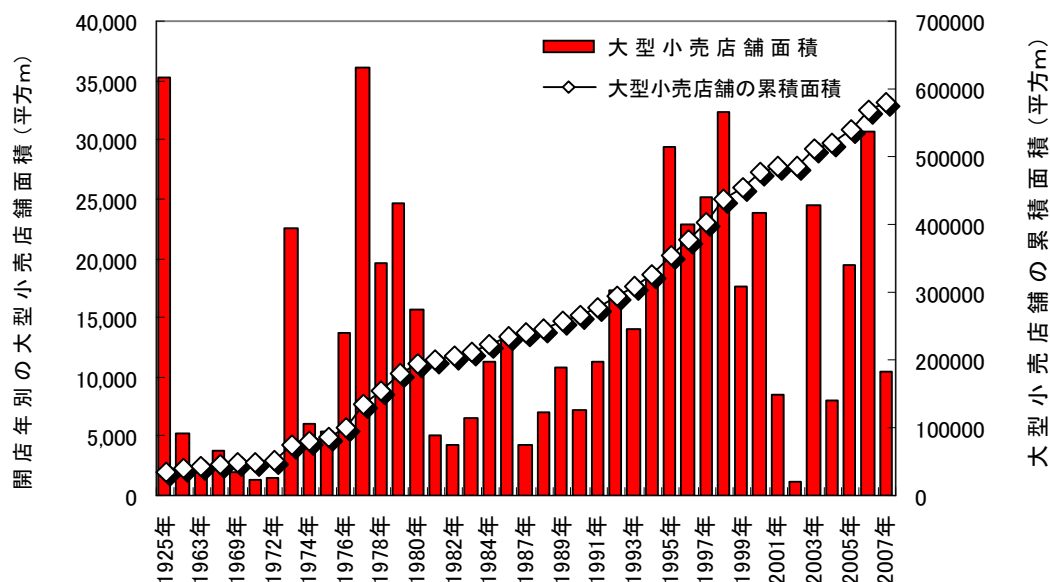


図6 開店年別にみた岡山市における大型小売店舗の面積

岡山市の資料により作成

ない。このため、岡山市内の既存の商店街にとっては厳しい時代になっている。

市街地の既存商店街の活力低下、人口の「ドーナツ化」現象（中心部の人口減少と郊外の人口増加）、事業所の郊外移転により、都市中心部の活力が相対的に低下し、特に中小都市において顕著となってきたので、国は1998年に11省庁合同で中心市街地活性化事業を開始した。岡山市は同年、この制度を利用して岡山市中心市街地活性化基本計画を策定し、商業の活性化に合わせて、中心部への定住化の促進、交通体系の見直しなど、様々な観点から中心市街地の活性化に取り組み始めた。このような状況を反映して、1998年11月5日にイトーヨーカ堂が岡山市役所の北西に、1999年3月4日にクレド

岡山が表町に開店した。さらに2000年11月には、フィッツが集客力を高めるために全面的に改装し、雑貨店・ロフトを中心とした専門店ビル・ロッツへ衣替えした。

図6は、開店年別にみた岡山市における大型小売店舗の面積を示している。2007年6月1日時点での岡山市の大規模小売店舗（ここでは、千㎡以上の面積がある小売店舗が対象）、すなわち、大型店舗数は145店であり、その店舗面積は579,928㎡である。大型店舗面積の累計は次第に増加してきており、特に1970年代の増加と1990年代以降の増加が顕著である。岡山高島屋（店舗面積は17,102㎡）は1973年5月19日に本町に開店し、丸善（店舗面積は6,062㎡）は1991年8月20日に表

町1丁目に開店した。1980年代における新規立地の店舗面積は、その前後に比較すると相対的に少ない。また、21世紀になってからは2003年と2006年の増加は大きい、年による差異が著しい。

表3は、岡山市における大型小売店舗面積の比率を示している。1980年前後の大型店舗の面積の比率は約35%であったが、1985年以降は40%台に増加し、1997年以降には50%台になっている。小規模の小売店舗面積の比率は減少し続けているので、その経営環境の厳しさが反映されていると解釈できる。

2.2 岡山市の中心市街地や表町商店街の歴史

本項では、岡山市産業課が作成した旧 Home Page「商業今昔物語ー岡山市商業のあゆみー」、表町商店街のHome Pageなどを主に参考にして説明する。表町の最南部に位置する千日前商店街は、江戸時代には天瀬可真町^{あませかしのちよう}と呼ばれ、侍屋敷が立ち並んでおり、明治時代には料理屋などがあった。当地区が変化した契機は映画館の立地であり、まず、帝国館（後に岡山松竹）が1912（明治45）年1月に先陣を切り、金馬館が1919（大正8）年に、若玉館（旧テアトル岡山）が1926（大正15）年に、文化ニュース劇場（後にSY松竹文化）が1938（昭和13）年に次々に開館し、1960年代には5館を数えた。それに伴って、飲食店も軒を連ねるようになり、天瀬可真町は岡山一の娯楽街へと大きく変化したので、町名も大阪の繁華街の名をとって、「千日前」と呼ばれるようになった。

西大寺に興った天満屋^{てんまや}は、小間物商から呉服商へと成長し、1912（大正元）年に中之町^{なかのちよう}に支店を設け、岡山市街地に進出した。その後、下之町支店を開店し、岡山店を本店化し（大正7年）、1925（大正14）年3月1日には、下之町に木造3階建ての店舗を開設した。この店舗は呉服から洋服・文具・化粧品など様々な商品を扱う店舗で、「百貨店」天満屋が成立した。1936（昭和11）年には、当時西日本随一と言われた鉄筋コンクリート地下1階・地上6階の新店舗を完成させ、名実

ともに岡山を代表する百貨店へと成長した（店舗面積は35,224m²）。

岡山市の中心市街地の大部分は、1945年6月29日未明の空襲により焼失したが、1948年以来、再興がはかられ、復興土地地区画整理事業により整備された。昭和20年～30年代までは、従来からの商店街が商業の中心であったが、表町では、天満屋が1945年10月10日に営業を再開した。さらに1949年12月に天満屋バスステーションが完成すると、表町は岡山駅前に代わって、岡山市の商業の中心地に再び返り咲いた。アーケードの整備も進められ、1957年3月の上之町を最後に、表町の8カ町全体のアーケードが完成した。同年には岡山県庁が下伊福から現在地に移転したので、下之町周辺の中心性が一層高まることとなった。そして、1963年12月8日、岡山市では最初の本格的なスーパーである銀ビルストア（千日建物、1,117m²）が千日前（表町3丁目）に登場した。天満屋は、1969年9月、店舗の北側へ増築し、店舗面積を倍増させてオープンし、同時にバスステーションも整備した。1969年には、イズミとユニードも表町へ出店した。さらに1973年11月には中之町地下街が、1974年11月には長崎屋岡山店（後に、ファンク岡山）がオープンし、表町地区の集客力は飛躍的に向上した。1978年7月には、新アーケード（中之町～栄町間）とカラー舗装（中之町～新西大寺町）が完成したが、これが現在のアーケード・カラー舗装である。1986年には前年に策定された近代化計画を受けて、表町商店街活性化モデル事業がまとめられた。

山陽新幹線が1972年3月に新大阪から岡山まで開通したのを契機に、最初の県外百貨店である高島屋岡山店が1973年5月に出店し、1974年には西日本有数の規模を誇る地下街「岡山一番街」がオープンし、1975年2月には岡山ターミナルビルが完成し、そごうが出店した。さらに、1978年11月にダイエー・ドレミの街、1979年5月にニチイ岡山店（後にビブレ）、同年6月にビブレ岡山が開店した。このように、駅前地区は

表3 岡山市における大型小売店舗面積とその比率

年次	大型小売店舗の面積（指数）	大型小売店舗面積の比率	小売業の店舗面積（指数）
1979年	179,513 m ² (100)	34.9 %	514,385 m ² (100)
1982年	204,510 (114)	35.7	573,310 (111)
1985年	235,452 (131)	44.2	532,981 (104)
1988年	246,707 (137)	43.3	569,746 (111)
1991年	276,003 (154)	40.9	674,970 (131)
1994年	326,022 (182)	42.6	765,916 (149)
1997年	403,462 (225)	54.0	747,044 (145)
1999年	453,499 (253)	54.9	825,895 (161)
2002年	486,845 (271)	56.6	859,785 (167)

岡山市の資料、商業統計により作成

1970年代に表町と肩を並べる商業地区に急成長した。上記の変化と平行して、岡山市中心部の人口は昭和40年代以降、それまでとは逆に減少し続けている。これは、自家用自動車利用の普及により、買物客の行動様式が著しく変化し、人口が郊外に移動することにより、郊外の宅地化が急速に進んだことと呼応する。

このような中で、1974年3月1日に、大規模小売店舗法（正式名称：「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」）が施行された（廃止は、2000年6月1日）。この法律は、「消費者の利益の保護に配慮しつつ、大規模小売店

舗の事業活動を調整することにより、その周辺の中小小売業者の事業活動の機会を適正に保護し、小売業の正常な発展をはかることを目的」としていた。

図7は岡山市の中心市街地の小学校区を示しており、図8-1は、岡山市の中心市街地の人口推移（1980～2009年）を関係する学区別に示している。中心市街地と重点整備エリアの人口数は減少傾向を示している。岡山中央学区の人口減少が最も顕著であり、御野・三門・清輝・石井・出石学区の人口も減少してきた。しかし、大元・大野学区の人口は増加してきた。

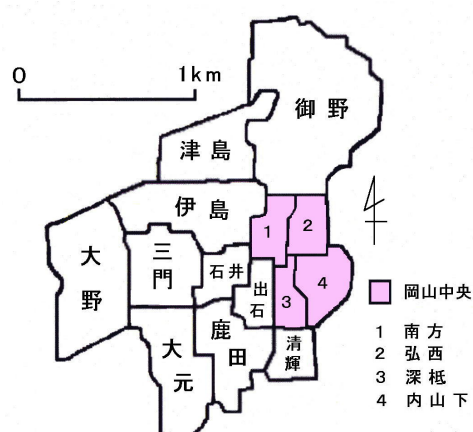
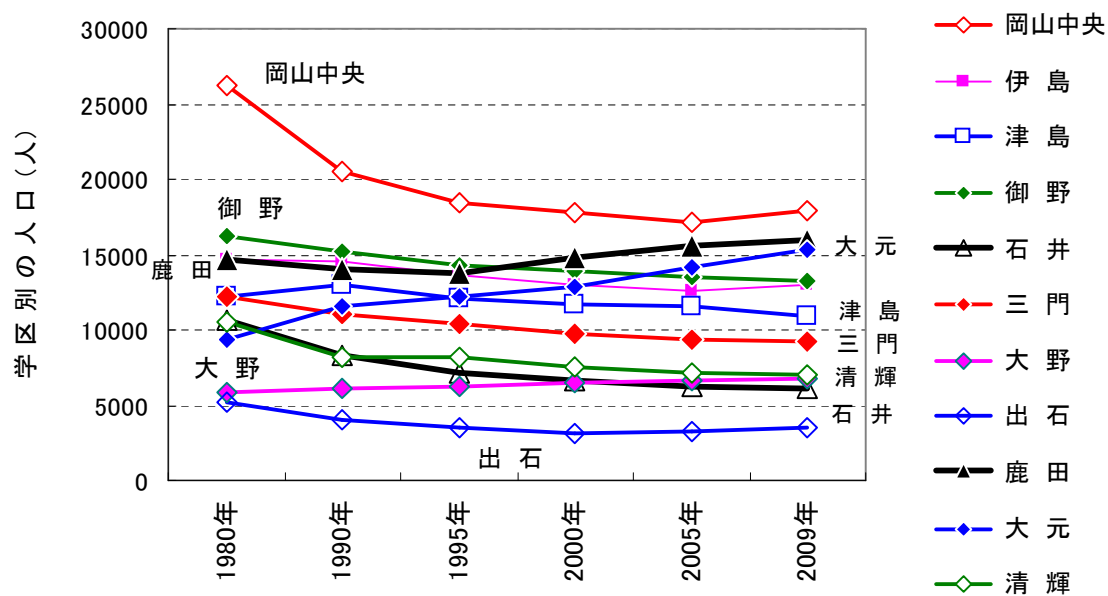
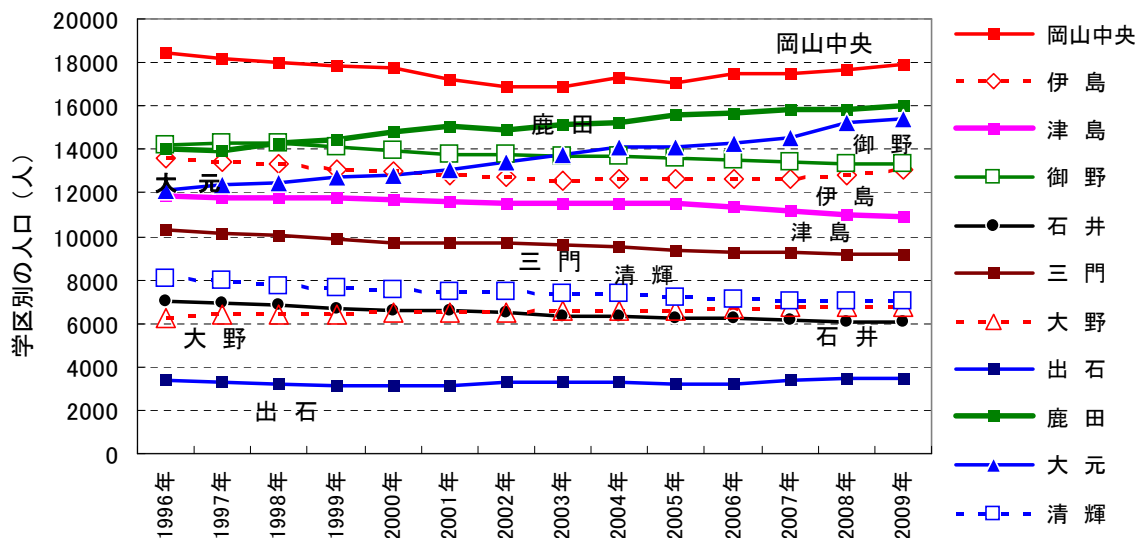


図7 岡山市の中心市街地の小学校区



各年次の岡山市の統計による。

図8-1 岡山市の中心市街地の学区別の人口（1980～2009年）



各年6月末の住民基本台帳の数値による。

図8-2 岡山市の中心市街地の学区別の人口 (1996～2009年)

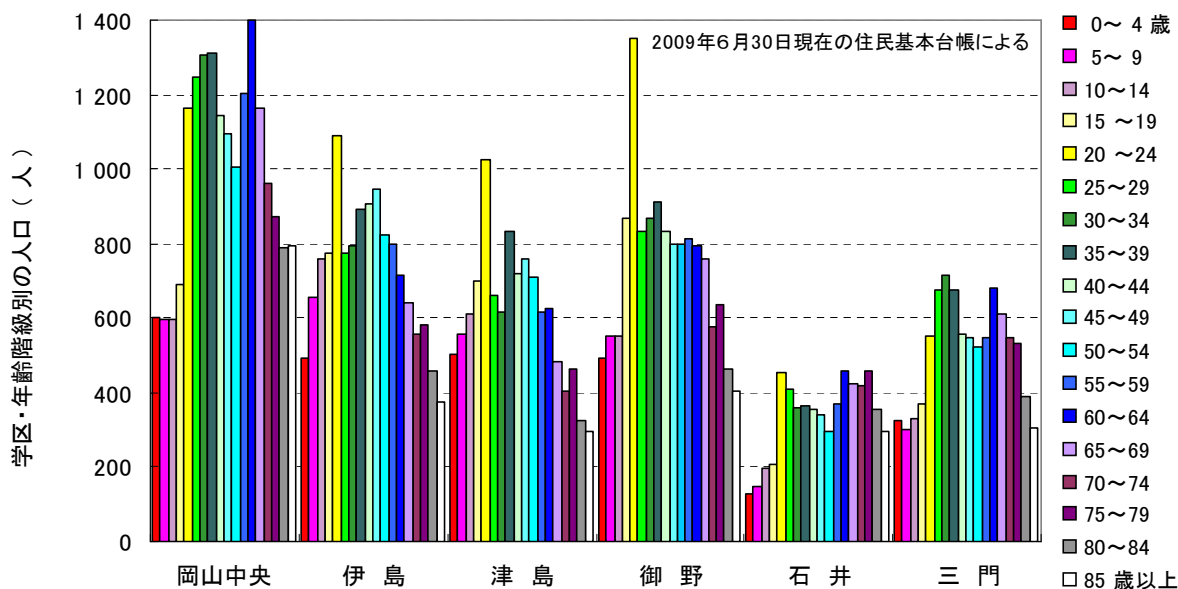


図9-1 岡山市の中心市街地の学区・年齢階級別の人口 (1)

図8-2は、岡山市の中心市街地の人口推移 (1996～2009年) を学区別に示している。人口変化は顕著ではないが、学区によって、増減傾向が異なっている。岡山中央・津島・伊島・御野・石井・三門・清輝の各学区の人口は微減傾向であったが、これら以外の学区の人口は、1996～2009年の期間には微増した。

図9-1と図9-2は、表示の都合により、2つに分けているが、いずれも岡山市の中心市街地の小学校区・年齢階級の人口 (2009年6月30日) を描出している。17,939人の人口を擁する岡山中央学区は、元来、内山下・深砥 (しんてい)・弘西・南 方の4学区に分かれていたが、中心部の人口減

少に伴う児童数減少により、最終的には2005年に1つの学区になった。伊島・津島・御野・鹿田・大元の各学区の人口も、それぞれ、1万人以上である。伊島・津島・御野の3学区では、20～24歳の人口が多いが、これは大学生の存在が大きく関係している。鹿田・大元・大野の3学区では、10歳未満と20～30歳代の人口が多い。また、岡山中央、御野、三門、出石の4学区では、60歳以上の高齢人口の多さが顕著である。

図10から図13までは、岡山市の中心商店街とみなされる13町丁の商業 (飲食店は含まれていない) 特性とその推移について、町丁別に描出している。奉還町は、岡山駅 (西口) の北西方向に位置しており、旧山陽道が通り、明治・大正時代

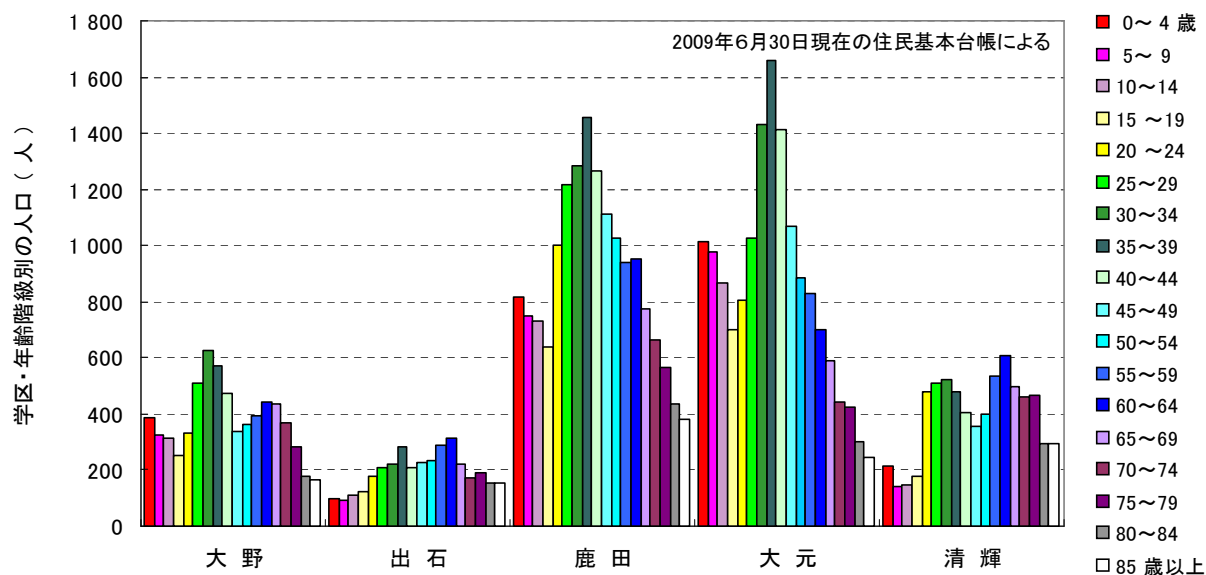


図9-2 岡山市の中心市街地の学区・年齢階級別の人口（2）

各年の住民基本台帳人口データにより作成

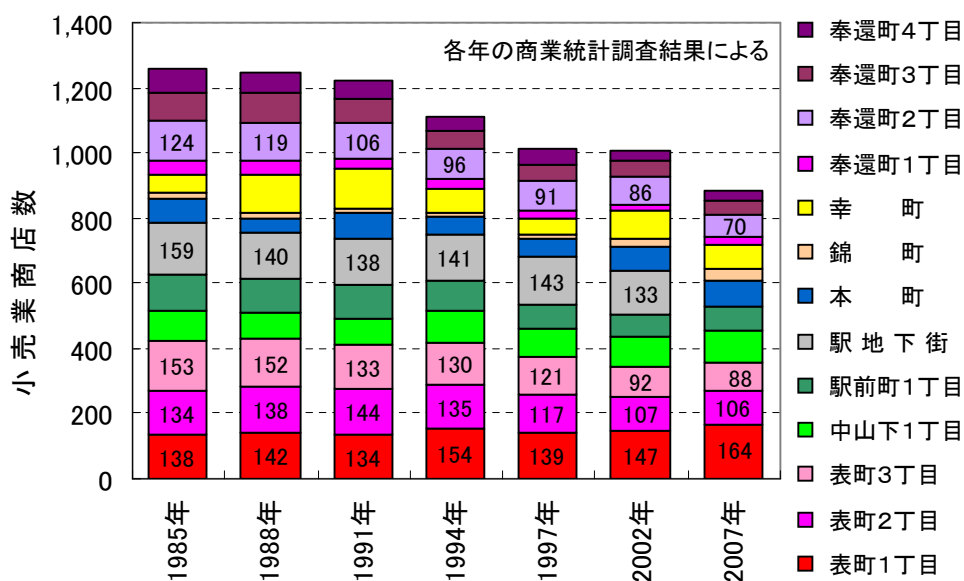


図10 主な商店街の小売業商店数の推移

には都市化の最前線であった。幸町・錦町・本町・駅前町1丁目は岡山駅の東口の近くに位置しており、1891（明治24）年の岡山駅の開業以降、繁栄し始め、山陽新幹線の岡山開業（1972年）後、表町と並ぶ中心商店街に発展してきた。中山下1丁目（紀伊國屋書店（店舗面積は6,842m²）がNTTクレド岡山ビルに1999年3月4日に立地）と表町は岡山城の西に位置し、江戸時代からの岡山の中心商業地である。なお、2007年の統計には、駅地下街の表記はなく、含まれていない（これらの町丁の場所を示す図は、略）。

図10は小売業商店数とその推移を示している。全体の商店

数は経年的に減少傾向にあり、1985年の1,257から2007年には886に減少したので、減少率は約3割である。表町1丁目、中山下1丁目、本町、幸町、錦町の商店数は、現状維持か増加傾向にあるが、その他の町丁のそれは減少している。奉還町1～4丁目の商店数の減少は1990年代以降に、また、表町3丁目のそれは21世紀に入ってから特に顕著である。表町1～3丁目の商店数は、1985年の425から2007年には358に減少し、減少率は16%である。

図11は小売業の従業員数とその推移を示している。途中で

増減はあるが、13町丁の従業員数も経年的に減少傾向にある。1985年の従業員数は7,686人であったが、2007年には5,651人に減少したので、減少率は26.5%である。奉還町1～4丁目や表町3丁目の従業員数の推移は、商店数の減少傾向に一致している。しかし、表町1丁目、駅地下街、錦町の小売業の従業員数は、1985年から2002年・2007年までの期間に増加し、街に一定の勢いがある。

図12は主な商店街の小売業年間販売額とその推移を描出している。小売業年間販売額の推移は、小売業商店数や従業員

数のそれとは異なり、1994年までは増加した。小売業年間販売額は1997年には大幅に減少したが、その後は増加している。金額では、表町2丁目（天満屋本店、ロットが立地）、本町（高島屋とオーバが立地）、および幸町（マイカルが1979年5・6月に立地。店舗面積の合計は15,741m²）が傑出している。図13は、小売業売場面積とその推移を示している。小売業売場面積は途中の増減を含みながら、長期的には減少傾向にある。しかし、2007年には、約9千m²程度の岡山駅地下街の面積が含まれていないので、判断には注意が必要である。

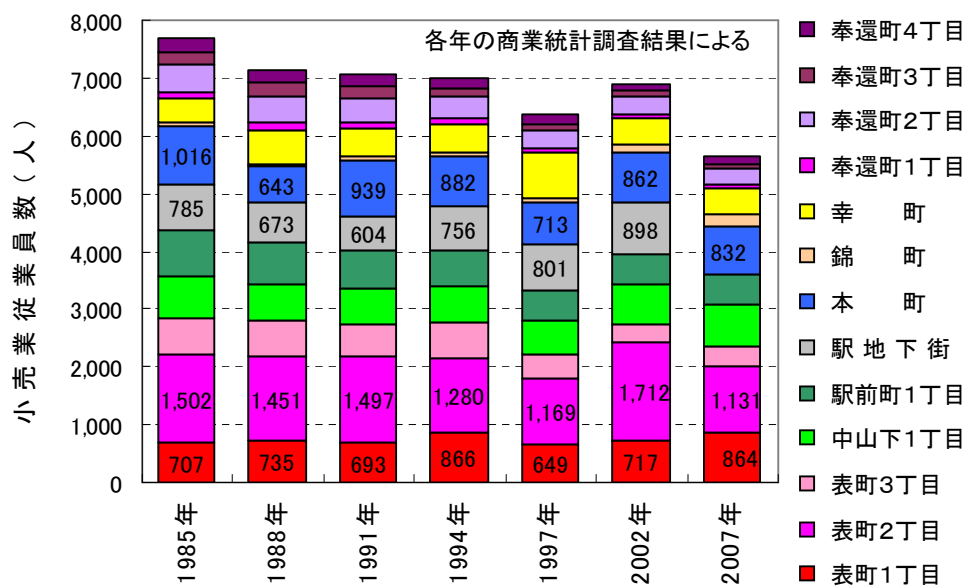


図 11 主な商店街の小売業従業員数の推移

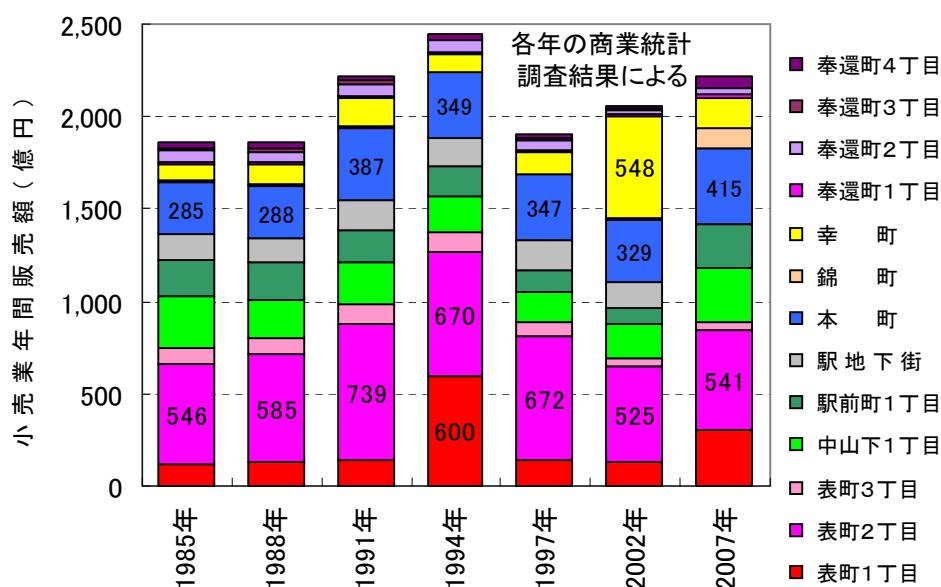


図 12 主な商店街の小売業年間販売額の推移

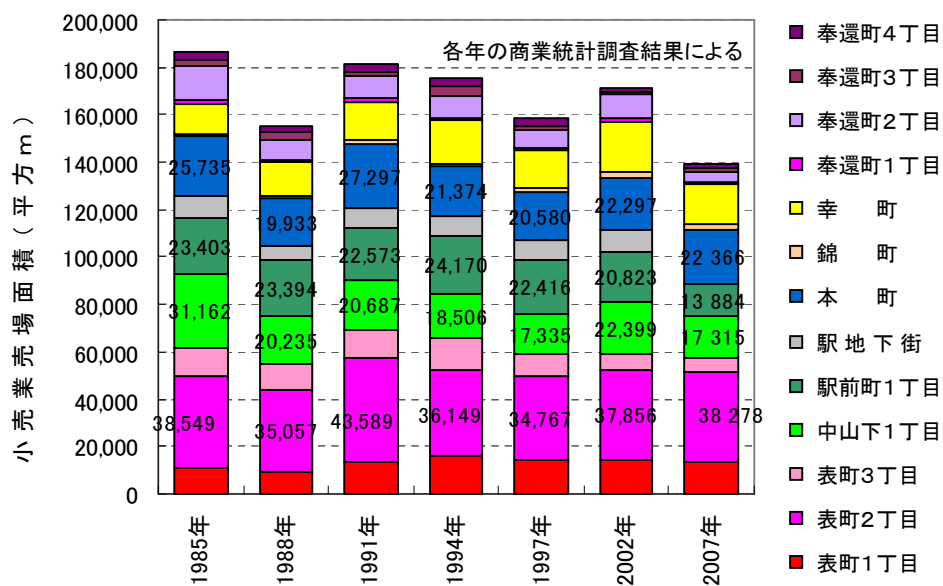


図 13 主な商店街の小売業売場面積の推移



図 14 表町商店街の概略

表町商店街ホームページにより作成

3 表町商店街の現状

3.1 概要

岡山市の中心市街地にあつて最大かつ伝統的な街である表町は、図14に示すように、北からアムスメール上之町商店街、中之町商店街、下之町商店街、栄町商店街、紙屋町商店街、

千日前商店街の順に南北方向に伸び、紙屋町商店街、千日前商店街と東西に交差する形で西大寺町商店街があり、その西に新西大寺町商店街が伸びており、8つの商店街から構成されている。これらの総延長は1km以上にも及ぶ。これらは住居表示上の変更により、表町1丁目、表町2丁目、表町3丁目として整理されている。新旧の対応を表記すると、表町1

丁目は旧町名の上之町と中之町から構成され、表町2丁目には旧町名の下之町と栄町があり、表町3丁目は旧町名の紙屋町・千日前・西大寺町・新西大寺町によって構成されている。

また、表町商店街では、岡山上之町商業協同組合、協同組合中之町商店会、協同組合岡山市下之町商店会、協同組合岡山市栄町商店街、協同組合紙屋町商店会、協同組合西大寺町商店会、協同組合新西大寺町商店会、岡山千日前商店街振興組合の8つの商店街組織があり、旧町名が反映されている。

3.2 歩行者通行量

ここでは、表町の通行量を把握するため、1966年から2010年まで隔年ごとの岡山市の歩行者通行量調査結果をまとめ、**図15-1**と**図15-2**を作成した²⁾。

図15-1は、3月平日の歩行者通行量の推移を描いている。いずれの地点の通行量も、経年的に減少傾向にあることが明白である。下之町天満屋アリスの広場前の通行量が最多であるが、増減を繰り返しながらも、長期的には減少しており、21世紀になってからは1970年代の半分程度がそれ以下になっている。上之町丸善ビル前の通行量の減少は比較的少ないが、ピーク時に比較すると、二千人程度、減少している。千日前

商店街南入口の通行量は1960年代には4千人を超えていたが、1990年代以降、千人未満になっており、2008年では栄町の約10分の1程度に過ぎない。町・地点ごとの通行量の差は従来著しく、1966年の千日前の通行量は天満屋前の約3分の1であった。

図15-2は、3月休日の歩行者通行量の推移を描いている。全般的な減少傾向は、3月平日の傾向とほぼ同じであると判断できるが、当然のことながら、休日の歩行者通行量が平日よりも多い。下之町天満屋アリスの広場前（南進）では1968年に2万8千人以上の通行量があったが、その後は増減を繰り返しながら、21世紀になってからは1万人に満たない年次もあった。

下之町は表町商店街のほぼ中央に位置し、岡山県内で最大の百貨店である天満屋とバス交通のターミナルである天満屋バスステーションがあり、特に天満屋の集客力の影響で、岡山市内で古くから通行量が最も多い商店街であった。県庁通りを挟んで、北にロフトやクレドなどの大型店も立地しており、休日には賑わいを見せている。中之町と上之町商店街においても通行量が1990年まで減少してきたが、1990年に商店街北側の入口に地下大型駐車場が整備された。また、岡山駅

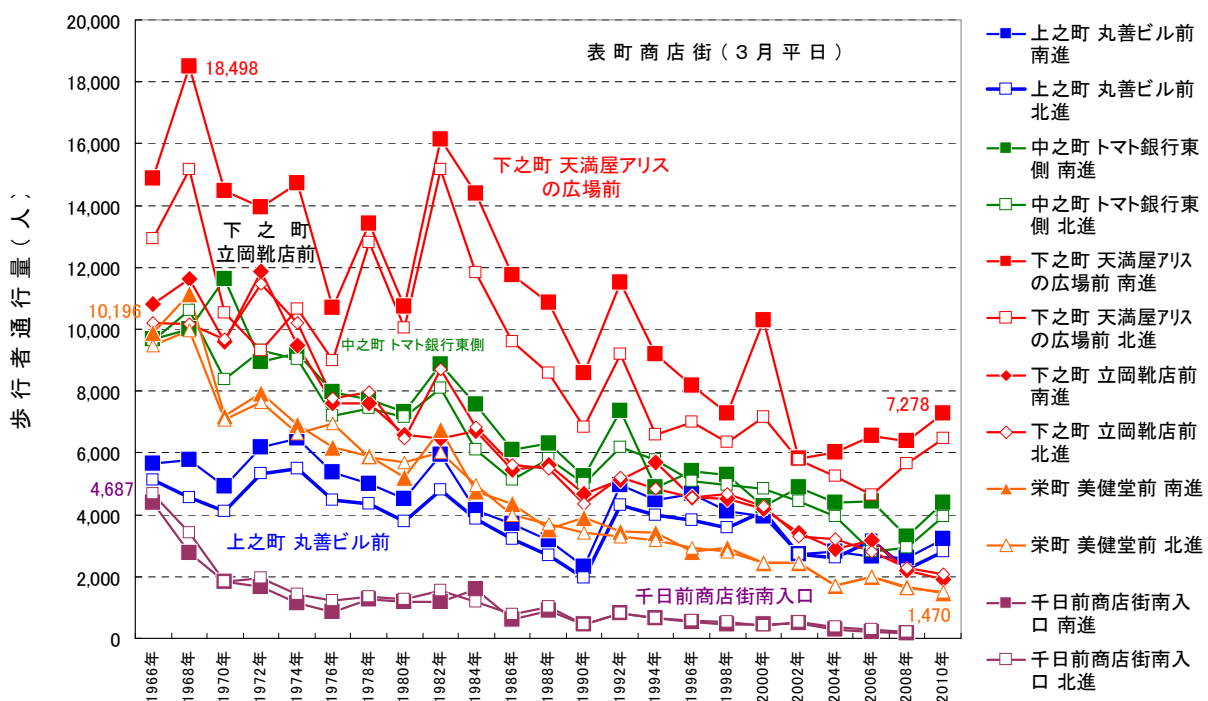


図15-1 表町商店街の歩行者通行量の推移（3月平日）

岡山市商店街通行量調査結果報告書2010より作成

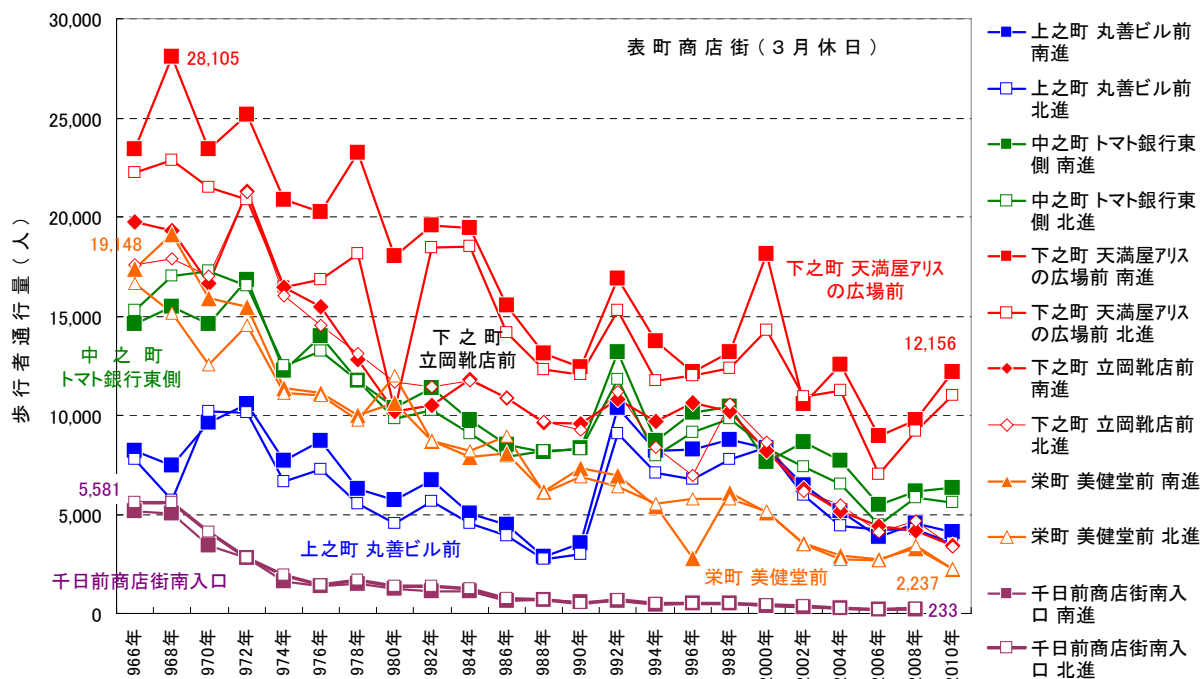


図 15-2 表町商店街の歩行者通行量の推移 (3月休日) 岡山市商店街通行量調査結果報告書2010より作成

から東へ約1km離れた表町商店街の北の入口においても、商店街活性化の目的で文化活動の拠点として音楽ホール(岡山シンフォニーホール)を核とした岡山市表町1丁目地区市街地再開発事業が1991年9月に完成したため、中之町と上之町を含むほとんどの地点の通行量は、休日・平日を問わず、急増した。なお、中之町は下之町に隣接しているため、その波及効果があるものと考えられる³⁾。

また、栄町(南進)の通行量は、1968年の休日には1万9千人を超え、同年の平日には1万人を超えていたが、いずれもその後は減少傾向にある。栄町(南進)の2010年の通行量は、休日には2,253人であり、平日には1,470人であった。なお、新西大寺町商店街と西大寺町商店街の通行量は約千人であった。新西大寺町商店街は平日、休日とも西大寺町商店街より約200人多い。これは、新西大寺町商店街では積極的に店頭販売をしているほか、表町三丁目劇場の存在なども関係している。現地調査によると、新西大寺町と西大寺町商店街には夜間営業の飲食店、バーとスナックなどの店舗が多く立地している。2010年の調査では、午前9時から午後6時までの通行量が調査されているが、夜間の通行量は調査されていない。これも、(昼間の)通行量が少ない原因の1つであろう。千日前商店街では大正時代に映画館が相次いで立地したため、一躍、繁華街となったが、現在では空き店舗が多く、土地利用は駐車場と住宅地などに变化している。休日の歩行者通行量は200人前後で、商業活動は停滞していると考えられる。

3.3 経営者と後継者

(1) 経営者の年齢構成

表町商店街の経営者の高齢化が進行しており、全体でみると、60歳以上の経営者が80人(39.8%)で最多である。また、50歳代の経営者が63人(31.3%)、40代が26人(12.9%)、30代が23人(11.4%)、20代が9人(4.5%)の順であった(図16)。2002年の経営者の年齢構成の割合と比較してみる。全体的には、60代以上の経営者数は38%から39.8%へ増加し、50代の経営者の比率は29%から31.3%へ増加した。また、30代経営者の比率は7.9%から11.4%へ増加し、20代経営者比率も1%増加した。一方、40代の経営者の比率は21.6%から12.9%へ減少した。以上から、表町商店街の経営者の年齢構成では60代以上の割合が最多であり、これは2002年の調査と大きく変わらない。50代以上と30代以下の割合が増加し、40歳代の経営者は減少した。年齢構成には2極分化傾向があると考えられる。

(2) 経営者の性別

経営者の性別では、男性が150人で77%、女性は46人で23%であった。表町商店街の7割以上の経営者は男性であったが、男性の割合は2002年より4.6%減少した。

(3) 後継者の有無

後継者については、表4に示す通り、後継者は「いない」とする商店が79店舗(46%)を占め、最多であった。これは、2002年の35%よりも11%多い。次いで、「現在検討中」とする商店が58店舗(33%)、「決まっている」が37店舗(21%)の順であった。しかし、経営者が若いのであれば、後継者がいる必要がないと思われるので、ここでは

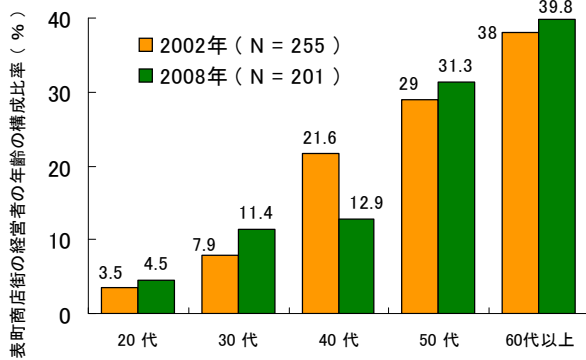


図 16 表町商店街経営者の年齢構成
2002年と2008年の調査により作成

表 4 後継者の有無

	2002年 (N=246)	2008年 (N=174)
決まっている	30%	37店 21%
現在検討中	35%	58店 33%
後継者なし	35%	79店 46%

2002年と2008年の調査より作成

「60歳代以上、後継者がいない」と「60歳代以下、後継者がいない」とを分別したところ、前者は19%、後者は27%であった。

3.4 各店舗の経営

(1) 資本形態 表町商店街の店舗の資本形態では、法人が133店舗 (68%) を占め、個人が62店舗 (32%) であった。

(2) 売場面積 表町の商店街全体の売場面積では、図17の通りである。「10～30坪未満」が81店舗 (45.8%) を占め、最多であった。次いで「30～50坪未満」が43店舗 (24.3%) であった。また、10坪未満が29店舗 (16.4%)、「50～100坪未満」が19店舗 (10.7%)、100坪以上が5店舗 (2.8%) の順であった。2002年の調査と比較すると、「10～30坪未満」が10%減少したが、「30～50坪未満」が11.3%増加した。このことから、小規模店舗が減少し、中規模店舗が増加したことがわかる。

(3) 店舗の利用状況 図18は店舗の利用状況を示している。「店舗専用」が141店舗 (73.4%) を占め、「店舗と住宅の併用」が49店舗 (25.5%) であり、「その他」が2店舗 (1%) であった。2002年の調査と比較すると、「店舗専用」の割合は60.4%から73.4%へ増加し、「店舗と住宅の併用」の割合は37.6%から25.5%へ減少した。店舗の専用化が増加して、住居との分離が進んだことになる。

(4) 店舗の所有形態 図19が示しているように、「借地、

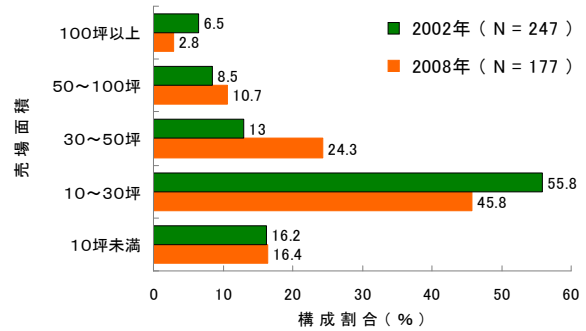


図 17 売場面積
2002年と2008年の調査より作成

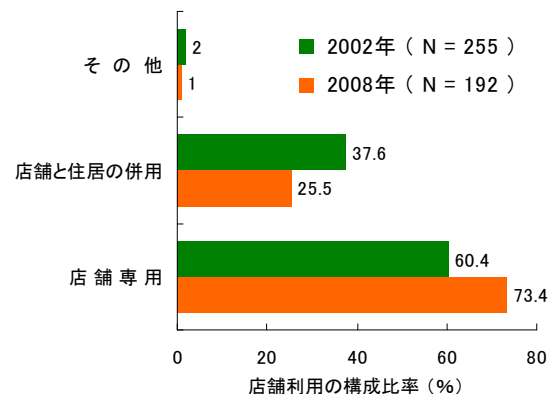


図 18 店舗利用状況
2002年と2008年の調査より作成

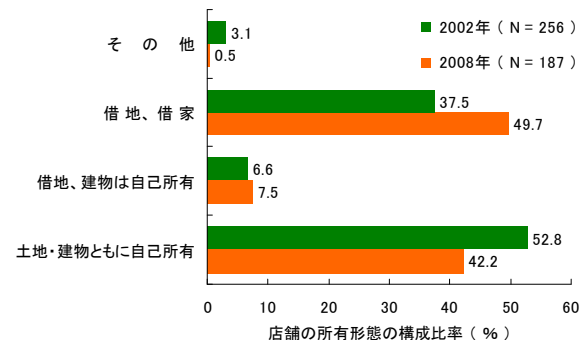


図 19 店舗の所有形態
2002年と2008年の調査より作成

借家」が93店舗 (49.7%) を占め、「土地・建物ともに自己所有」が79店舗 (42.2%)、「借地、建物は自己所有」が14店舗 (7.5%)、「その他」が1店舗 (0.5%) の順であった。2002年と比較すると、「借地、借家」の割合は37.5%から49.7%へ増加した。逆に、「土地・建物ともに自己所有」の割合は52.8%から42.2%へ減少した。このことから、店舗の所有形態は「土地・建物ともに自己所有」から「借地、借家」に変化したことがわかる。

(5) 従業員数 従業員数の割合では、「3～5人」が78店舗 (38.0%) を占め、最多であった。次いで「1～2人」が68店舗 (33.2%)、「6～9人」が21店舗 (10.2%)、「10～19人」が17店舗 (8.3%)、「30人以上」の店舗が17 (8.3%)、「20～29人」の店舗が4店 (2.0%) の順であった。このことから、1～5人の店舗の割合が71.2%を占め、従業員数が少ない店舗が多いことがわかる。

(6) 営業時間 図20は、表町商店街の店舗の営業時間 (2008年) を示している。開店時間では、「午前10時以前」に開店する店舗数が49 (26%) であり、「午前10時」に開店の店舗数が81 (42%)、「午前10時以後」に開店の店舗数が57 (30%)、「特に決めていない」店舗数が4店舗 (2%) であった。閉店時間では、「午後7時以前」に閉店する店舗数が34 (18%) であり、「午後7時」に閉店する店舗数は87 (46%)、「午後7時以後」に閉店の店舗数が65 (34%)、「特に決めていない」が4店舗 (2%) であった。

(7) 休日 図21は、休日の回数を示している。「週1回」休みの店が107店舗 (56%)、「ほぼ年中無休」の店舗数が60 (32%) を占め、「特に決めていない」店が15店舗 (8%) であった。「月2～3回」の店が8店舗 (4%) であった。2002年のデータと比較すると、「ほぼ年中無休」の店は10%以上増加し、「月2～3回」の店は7.4%減少した。「週1回」の店の割合が2002年には60%を占めていた。また、現地調査によると、毎週火曜日に定休する店が多い。

(8) 年間販売額 年間販売額を尋ねた結果 (図22)、有効な209部のアンケートのうち53部が無回答であり、回答率は低かった。回答を寄せてくださった店舗に改めて感謝する次第である。また、販売額の割合を2002年と比較すると、図23に示しているように、年間販売額「500万円未満」の店舗数は15 (10%) であり、前回調査時より4%増加した。「500～1000万円未満」の店舗数は25 (16%) であり、2002年より7%増加した。「1,000～5,000万円未満」の割合はあまり変わらない。「5,000万～1億円未満」の販売額の店舗数は23 (15%) であり、前回より8.5%減少した。1億円以上の販売額の店舗数は26 (16%) であり、前回調査時の22.6%より6.6%減少した。このことから、表町商店街の全体の年間販売額は2002年の調査時より減少したと推測している。

(9) 経営年数 表町の商店街全体では、「20年以上」の経営年数が116店舗 (57%) で、最多であった。「10～20年未満」が22店舗 (11%) で、2002年とあまり変わらない。「5～10年未満」が21店舗 (10%)、「3～5年未満」が20店舗 (10%)、「1～3年未満」が12店舗 (6%)、「1年未満」が13店舗 (6%) であった。2002年と比較すると、「20年以上」の店舗は約10%減少し、経営年数が「1年未満」、「1～3年未満」、「3～5年未満」をあわせた5年未満の店舗が22%を占めており、2002年より約7%増加した (図24)。このことから、表町の商

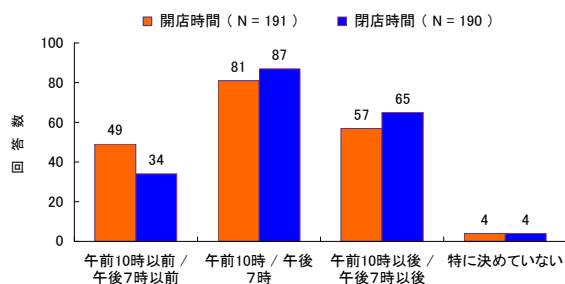


図20 店舗の営業時間 (2008年)

アンケート調査より作成

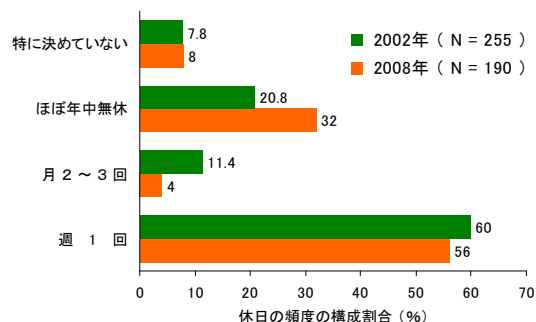


図21 休日の回数

2002年と2008年の調査より作成

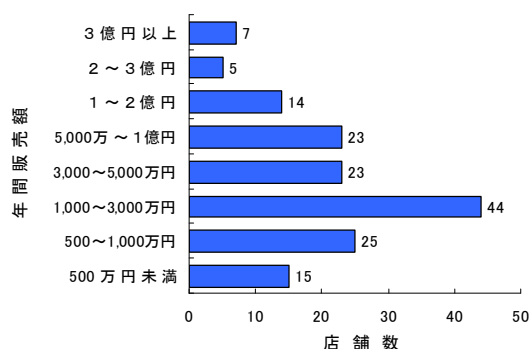


図22 店舗あたりの年間販売額 (2008年の調査)

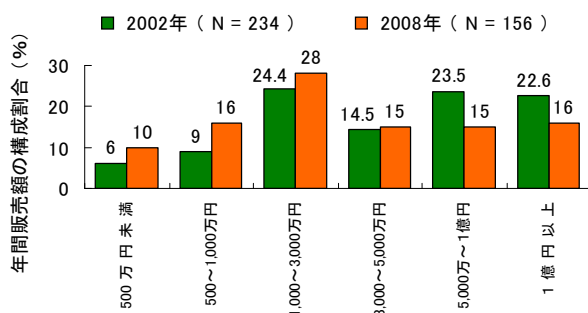


図23 年間販売額の構成割合

2002年と2008年の調査より作成

店街の店舗の過半には20年以上の歴史があるので一定の安定感があるが、それらの比率は低下している。また、経営年数が5年未満の店舗数とその比率が増加していることも、変化が著しい表町商店街の特徴の一端の現れであると考えられる。

(10) 来店客の動向 表町商店街の来店客の動向は、図25の通りである。

(a) 来店客数 (N=190) 来店客数が増加したと解答した割合は、「大幅増加」と「増加」を合わせて12.6%であり、2002年の調査時より0.5%減少した。逆に、客数が減少した割合は、「大幅減少」と「減少」を合わせて70.5%であり、2002年より2.7%増加した。このことから、来店客数は減少したものと思われる。

(b) 客単価 (N=190) 客単価が増加したと回答した割合は15.3%であり、2002年の調査時より5.7%増加した。逆に、客単価が減少したとする割合は54.2%であり、2.2%減少した。このことから、客単価は増加したと考えられる。

(c) 買上品数 (N=186) 買上品数が増加したとする割合は11.3%であり、2002年の調査時より3%増加した。逆に、買上品数が減少したとする割合は59.7%であり、前回の調査よりも2.4%増加した。このことは、買上点数が増加した店舗も、減少した店も増加した。また、「変わらない」店舗数は減少した。したがって、買上品数からは、2極分化が進行している。

(11) 中心客層

(a) 年代と性別 図26は中心客層の年齢層を男女別に示しており、3つ以内で複数回答してもらった。中心客層の全体では、50・60代女性の113 (64%) が第1位であり、続いて30・40代女性の92 (52%)、50・60代男性の70 (40%) の順である。2002年の結果では、表町商店街の中心客層として30・40代女性が80.4%で第1位であり、次いで、40・50代女性が77.8%であった。このことから、表町商店街の中心客層は30・40代女性から50・60代女性へ変化したことがわかった。女性よりも男性、および10・20代の女性の足を表町に運んでもらえるような工夫が求められる。

3.5 まとめ

2008年10月には、表町商店街の空き店舗は52店舗であったため、営業していた303店舗の業種について現地調査を実施した (図27)。最多の業種は衣料品であり、107店舗 (35%) であった。また、喫茶店・飲食店が34店舗 (11%)、その他が22店舗 (7%)、事務所・電話代理店・旅行会社・病院などが17店舗 (6%) の順であった。その他は、ペットショップ、貸衣裳、外国語学院、保健・医療用品販売などである。さらに、上位に続く順位では、時計・貴金属・宝石と食料品がそれぞれ16店舗ずつ、鞆・雑貨と化粧品・医薬品がそれぞれ15店舗ずつ、陶器・芸術品が12店舗、美容・理容が10店舗、書類・

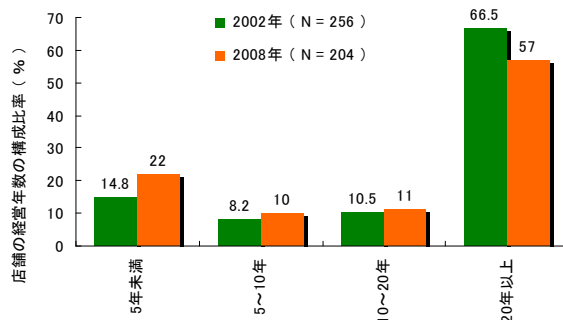


図 24 経営年数の比較

2002年と2008年の調査より作成

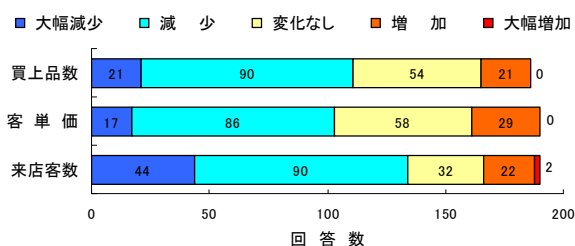


図 25 来店客数・客単価・買上点数の動向

アンケート調査より作成

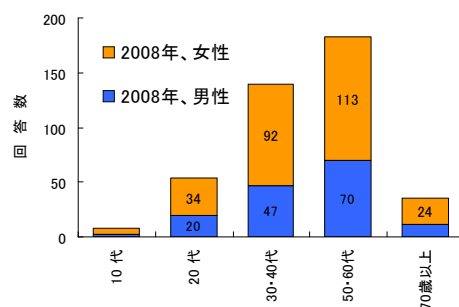


図 26 中心客層の男女別の年代

2008年の調査より作成

文具・CDなどが8店舗、メガネが7店舗、電気製品・カメラ・家具が6店舗、中古品、花・植物、BAR・スナック、パチンコがそれぞれ4店舗ずつで、保健・マッサージが3店舗であった。なお、各町内で開店している店舗と非商業の店舗数は、中之町が64カ所、上之町が47カ所、下之町が45カ所、栄町が41カ所、新西大寺町が36カ所、西大寺町が29カ所、紙屋町が28カ所、千日前が13カ所であった。

業種別の割合からみると、中之町では「衣料品」が37店舗 (58%) を占め、最多であった。上之町でも衣料品が25店舗 (53%) を占めていた。下之町では、衣料品の12店舗と時計・貴金属・宝石の11店舗が比較的多かった。栄町では、衣料品が14店舗 (24%) を占めて最多であり、その他は6店舗 (15%) であった。また、新西大寺町では、衣料品が9店舗 (25%)

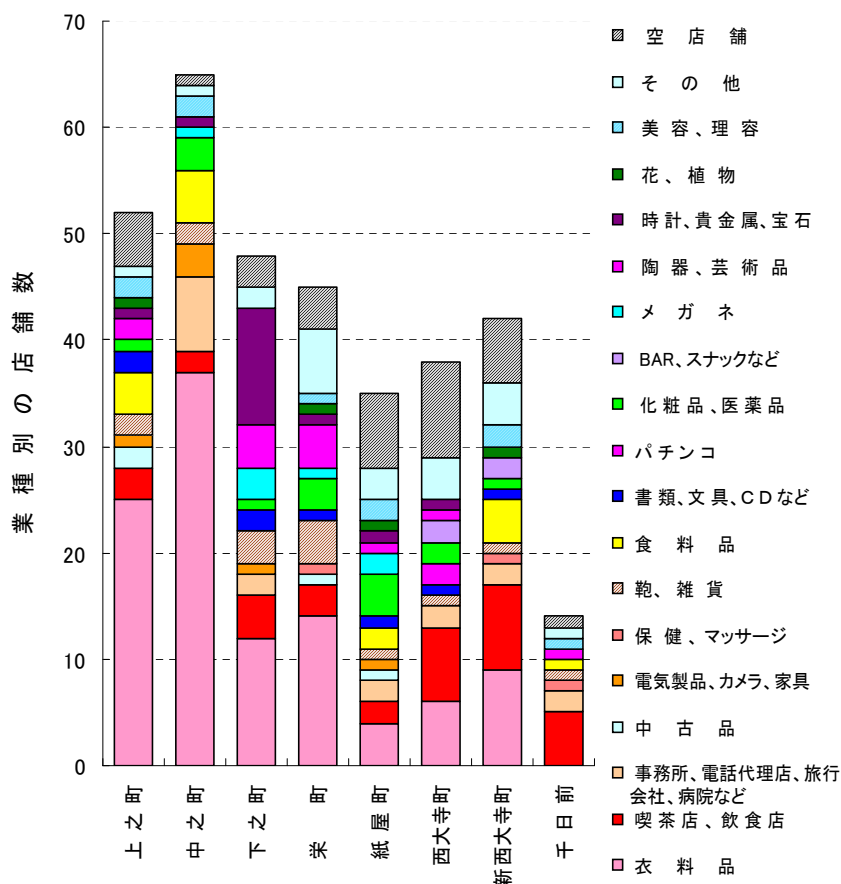


図 27 表町商店街（2008年10月）の業種構成（N = 303） アンケート調査により作成

%), 喫茶店・飲食店が8店舗(22%)を占めていた。西大寺町では、喫茶店・飲食店の7店舗(24%)、衣料品の6店舗(21%)が目立つ。紙屋町では、業種分布が分散化しており、衣料品、化粧品・医薬品がそれぞれ4店舗ずつ、その他が3店舗であった。また、千日前(13店舗)では、喫茶店・飲食店が5店舗(38%)、事務所・電話代理店・旅行会社・病院などが2店舗(15%)であった。

現在、表町商店街全体は8つの商店街から構成されている。2002年と比較すると、通行量が減少傾向にあり、空き店舗数が増加した。また、経営者の高齢化が進行しており、後継者なしとする商店が増加した。また、年間販売額が減少し、中心客層の高齢化などにより、厳しい状態となっている。

表町商店街の営業時間では、午前10時から午後7時までの割合が高かった。毎週火曜日に定休する店が多く、ほぼ年中無休の商店数も増加した。また、中心客層は50・60歳代の女性に変化している。表町商店街の顧客のほとんどが岡山市に居住している。近年、観光客数があまり増加していなかった。業種は「衣料品」と「喫茶店・飲食店」を中心としつつも、業種が多様化し、商業以外の店舗の割合が高くなっている。来店客数からみると、「その他」と「衣料品」の店舗数は多か

ったが、来店客数が増加した商店業種の割合では「美容・理容」と「その他」が高く、「衣料品」の店は5%で低かった。表町商店街の多数を占めている「衣料品」の商店の95%では、来店客数が増加していない。

表町商店街全体の経営状況は2極分化している。第1に、空き店舗が増加する一方で、店舗規模が拡大した店舗もある。店舗規模の拡大理由として、元の「土地・建物ともに自己所有」の経営者は廃業・転業して、自分所有の建物は、「借地、借家」として、新経営者に貸与した。そして、新経営者は店舗を「店舗専用」として利用し、売場面積を拡大したと考えられる。商店経営者も変化していると考えられる。また、店舗と住宅が空間的に分離したことも商圈人口が減少した理由の1つと推測できる。第2に、来店客の動向からみると、来店客数は減少し、客単価は増加し、そして、買上品数は増加と減少の2極分化になっている。

表町1丁目の上之町商店街でも「衣料品」が半分以上を占めている。60歳以上の経営者の割合は最も低い。中之町商店街の店舗数は最も多く、同じく「衣料品」の割合が最も高かった。通行量と年間販売額からみると、経営状況は下之町商店街の次であり、全体的には第2位になっている。表町2丁

目の下之町商店街は、表町商店街のほぼ中央に位置し、特に天満屋百貨店の集客力の影響で、通行量が最多であり、他の商店街と比較すると、経営状況が良好である。業種では「衣料品」と「時計、貴金属、宝石」が比較的多かった。空き店舗については、天満屋も積極的に空き店舗を解消するため、出店している。栄町商店街では「衣料品」、「その他」店舗の割合が高かった。60歳以上の経営者が平均の割合より高く、来街客数が不安定であると考えられる。表町3丁目の千日前商店街、新西大寺町商店街、西大寺町商店街、紙屋町商店街の衰退は深刻化している。特に、千日前商店街は空き店舗・非店舗がほとんどであり、土地利用は駐車場と住宅地などに変わっている。休日の通行量も少なく、商業は停滞していると考えられる。新西大寺町商店街と西大寺町商店街では「衣料品」、「喫茶店、飲食店」の割合が多く、夜間営業の飲食店、BARとスナックなどの店舗も多い。また、経営者の高齢化率も高い。これらを比較すると、新西大寺町では積極的に店頭販売などを行っているため、通行量も経営状況も西大寺商店街より多い。なお、紙屋町商店街では業種が「衣料品」、「化粧品・医薬品」、および「その他」が同程度であり、年間売上高1億円を超える商店はない。

4 表町商店街の課題

4.1 表町商店街全体の課題

経営者の視点からみた表町商店街の課題について、3つ以内で複数回答してもらった(図28)。その結果を順にあげると、「空き店舗、非店舗が増加」が111(55.2%)であり、「経営者の高齢化」と「商圏人口の減少」はともに68(33.8%)であり、これらが上位を占めた。また、「個性的な店舗の少なさ」53(26.4%)、「イベントのマンネリ化」44(21.9%)、「立地条件の悪化」36(17.9%)、「駐車場難」33(16.4%)、「大型店やロードサイド(幹線道路沿いの)店の影響」30(14.9%)の割合も高かった。

2002年の結果と比較すると(表5)、「空き店舗、非店舗が増加」が相変わらず、第1位である。第3位の「経営者の高齢化」は、「商圏人口の減少」と同じ第2位に上がった。また、「商圏人口の減少」は来街者数の減少の背景になっていると考えられる。

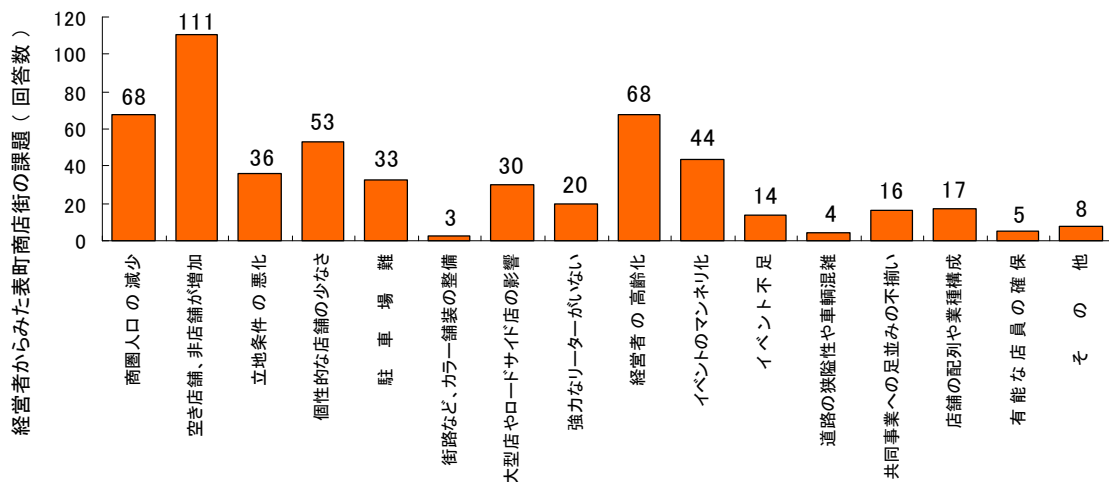


図28 経営者からみた表町商店街の課題 (N=201)

アンケート調査より作成

表5 経営者からみた表町商店街の問題点の比較

2002年 (N = 235)	順位	2008年 (N = 201)
空き店舗、非店舗が増加 54.0 %	1	空き店舗、非店舗が増加 55.2 %
商圏人口の減少 39.1 %	2	商圏人口の減少 33.8 %
経営者の高齢化 30.2 %	3 (2)	経営者の高齢化 33.8 %

2002年と2008年の調査により作成

4.2 個店経営

経営者の視点から、経営の問題点について、各店舗に「現在困っていること」を、3つ以内で複数回答してもらった (N=192)。表町商店街全体では、「立地条件の悪化」65 (33.9%) が第1位である。次には、「集客のための企画不足」の37 (19.3%) である。また、「経費の上昇」に困っている商店は31 (16.1%) であり、「駐車場の不足」と「大型店の影響」はともに27 (14.1%) である (図29)。

表6は、表町商店街の経営者が困っている課題を2002年と比較している。表町商店街の立地条件の悪化問題は4.3%増加し、ますますの深刻さが伺える。また、「集客のための企画不足」は第2位になった。「大型店舗の影響」は第2位から第4位に下がった。この変化からみると、経営者は集客をはかるために、経営方法を積極的に考えていると思われる。なお、「経費の上昇」は、「駐車場の不足」よりも気になるのであろう。この変化からみると、個店経営の課題では立地条件の悪化、大型店舗の影響、駐車場不足などのような他による原因だけではなく、集客のための企画不足のような自己による原因も深刻であることが分かった。

したがって、表町商店街の課題には、経営者の視点からまとめると、「商圏人口の減少」、「大型店舗の影響」などによる「立地条件の悪化」、また、「経営者の高齢者」、および「集客のための企画不足」、「経費が上昇」、「駐車場の不足」などによる「空き店舗、非店舗の増加」などがある。これらの課題を解決するために、経営者はどのように思っているのだろうか。

4.3 経営者からみた表町商店街の活性化対策

近年、中心市街地における市街地の整備、商業活性化などの課題に関する法律、様々な研究や計画などがみられた。現在、表町商店街の経営者は表町商店街・地域の活性化策として、どのように思っているのだろうか。経営者の視点から、表町商店街の活性化対策を3つ以内で複数回答してもらった (図30、N=189)。

経営者からみた表町商店街の活性化対策を順に並べみると、「業種構成を見直し、空き店舗の解消を図る」86 (45.5%)、「商店街の再開発」60 (31.7%)、「個店の質的向上」57 (30.2%)、「各種のイベントの実施」55 (29.1%)、「商店街委員の若返り」38 (20.1%) などが上位を占めている。また、「駐車場の確保と拡充」は4 (2.1%) で、最も少なかった。

表7によれば、2002年当時では、「バス路線の整備など交通網を整備する」36%、「地域を再開発し、近代的な商業地にする」29.7%、「街路灯、アーケード、カラー舗装などを整備して明るい快適な商店街にする」26.4%、「業種構成を見直し、空き店舗の解消を図る」25.1%、「駐車場の確保と拡充」22.6%の順であった。

2002年と2008年の調査結果を比較すると、以前は上位を占めていた「バス路線の整備などの交通網を整備する」、「街路灯、アーケード、カラー舗装などを整備して明るい快適な商店街にする」と「駐車場の確保と拡充」の3つの活性化対策は2008年のアンケート結果には入っていない。これについて表町商業協同組合に聴き取り調査した結果、「バス路線の整備などの交通網を整備」については、それぞれの具体的な整備方針があるが、中心市街地の土地の整備難、自動車利用者の増加、バス利用率の低下などのため、2002年からバス路線の整備などの交通網整備が実施されていない。

また、「街路灯、アーケード、カラー舗装などを整備して明るい快適な商店街にする」について、2002年まで、岡山市では、商店街の環境整備のため、商店街団体が実施する公共的共同施設の整備事業に対し、商店街共同施設設置事業助成を行っていた (1990年、上之町商店に5億4,086万円; 1999年、表町南部商店街 (紙屋町・西大寺町) に3億1,710万円)。しかし、2002年以後、商店街共同施設設置事業に伴う補助金は受けていない。「街路灯、アーケード、カラー舗装などを整備して明るい快適な商店街」も実施されていない。

なお、駐車場の確保は来街者にとって大きな課題であるが、2008年の調査で、「駐車場不足」が相変わらず表町商店街の課題になっていることが示された。つまり、「駐車場の確保と拡充」対策は具体的には実施されていないと考えられる。

したがって、環境整備・ハード整備などを3つの代表的な活性化対策「バス路線の整備など交通網を整備する」、「街路灯、アーケード、カラー舗装などの整備をして明るい快適な商店街にする」と「駐車場の確保と拡充」は、2002年以後検討されてきたが、解決できておらず、課題を残している。また、表町商店街の活性化に関する経営者の意見では、表町商店街の「業種構成を見直し、空き店舗の解消を図る」、「個店レベルの質的向上」と「商店街委員の若返りを図る」など内部改革と個店レベル・質の向上へ変化したことが分かった。

4.4 課題と活性化対策のまとめ

経営者からみた表町商店街の課題と活性化対策の上位になった項目を関連づけてまとめた (表8)。

まず、「空き店舗、非店舗の増加」の割合が最も多かったが、これについて、「業種構成を見直し、空き店舗の解消を図る」必要がある。次に、「立地条件の悪化問題」、「商圏人口の減少」、および「大型店舗の影響」について、「地域を再開発し、近代的な商業地にする」、「各種のイベントを実施し活気がある商業地にする」と考えている。「集客のための企画不足」、「個性的な店舗の少なさ」、「経費の上昇」について、「個店レベルの質的向上」を中心として個店経営の改革を積極的に実行すべきである。また、「経営者の高齢化」による商店街全体の活性化低下については、「商店街委員の若返りを図る」必要がある。

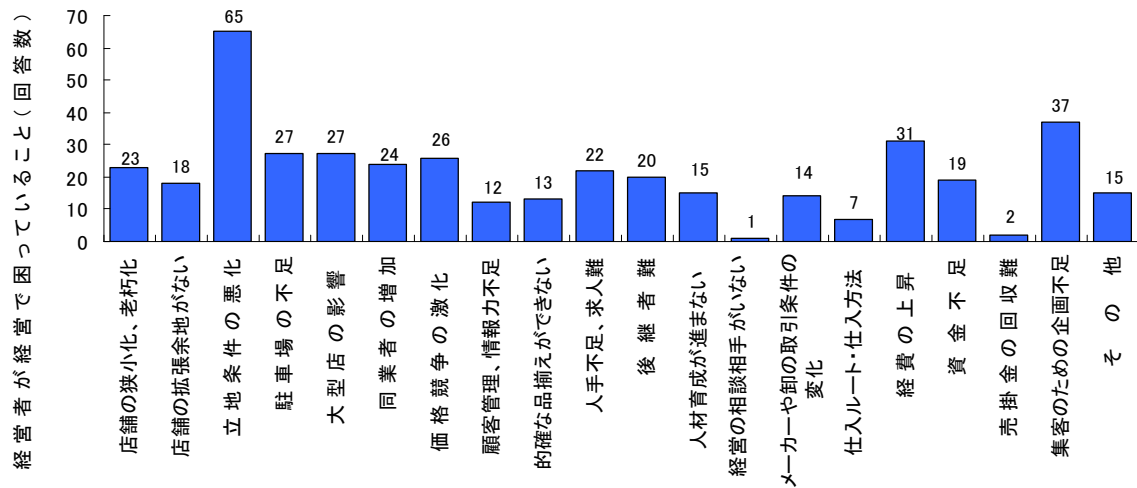


図 29 現在、経営者が困っている課題 (N=192) アンケート調査より作成

表 6 個店の経営者が困っている課題の比較

2002年 (N = 232)	順位	2008年 (N = 192)
立地条件の悪化 29.6 %	1	立地条件の悪化 33.9 %
大型店舗の影響 29.1 %	2	集客のための企画不足 19.3 %
駐車場の不足 27.4 %	3	経費の上昇 16.1 %
経費の上昇 23.8 %	4	駐車場の不足 14.1 %
価格競争の激化 21.9 %	5 (4)	大型店舗の影響 14.1 %

2002年と2008年の調査により作成

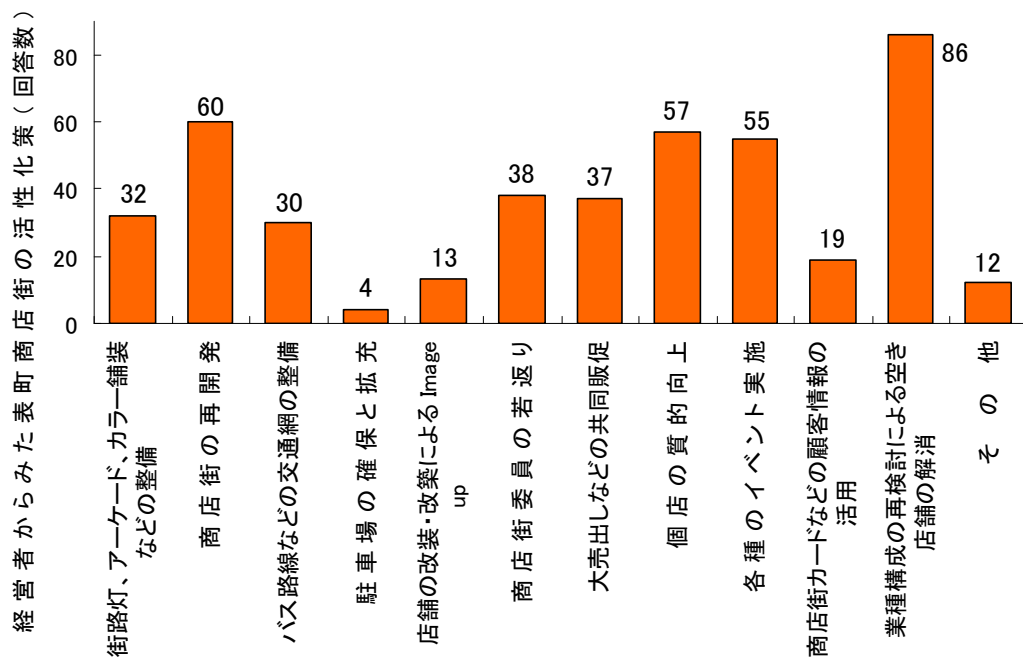


図 30 経営者の視点からみた表町商店街の活性化策 (N=189) アンケート調査より作成

表7 経営者の視点からみた表町商店街・地域の活性化対策の比較

順位	2002年 (N = 239)	2008年 (N = 189)
1	バス路線の整備など交通網を整備する 36 %	業種構成を見直し、空き店舗の解消を図る 45.5 %
2	地域を再開発し、近代的な商業地にする 29.7 %	地域を再開発し、近代的な商業地にする 31.7 %
3	街路灯、アーケード、カラー舗装などを整備して明るい快適な商店街にする 26.4 %	個店レベルの質的向上 30.2 %
4	業種構成を見直し、空き店舗の解消を図る 25.1 %	各種のイベントを実施し活気がある商業地にする 29.1 %
5	駐車場の確保と拡充 22.6 %	商店街委員の若返り 20.1 %

2002年と2008年の調査により作成

表8 表町商店街の課題と活性化対策

表町商店街の課題	表町商店街・地域の活性化対策
空き店舗、非店舗の増加	業種構成を見直し、空き店舗の解消を図る
立地条件の悪化	地域を再開発し、近代的な商業地にする
商圈人口の減少	各種のイベントを実施し活気がある商業地にする
大型店舗の影響	
集客のための企画不足	個店レベルの質的向上
経費の上昇 個性的な店舗の少なさ	
経営者の高齢化	商店街委員の若返りを図る
駐車場の不足	?

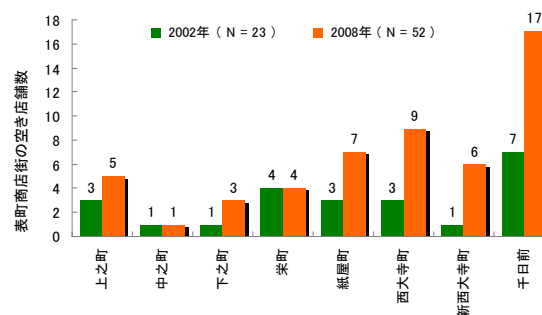
なお、「駐車場の不足」も表町商店街の重要な課題であったが、98%の経営者が「駐車場の確保と拡充に努める」ことが表町商店街・地域の活性化策とは思っていない。この原因は何であろうか。これは、今後とも表町商店街の課題になるであろう。

4.5 課題の考察

アンケート調査結果によると、表町商店街には様々な課題があった。経営者からみると、表町商店街の課題は「環境整備・ハード整備」から「空き店舗の解消」、「個店レベルの質的向上」、「経営者の高齢化問題」など、内部改革へ変化した。次に、空き店舗、個店経営の対策、経営者の高齢化と立地条件の悪化、および駐車場などの課題を考察する。

(1) 空き店舗

(a) 空き店舗の分布 2008年10月では、表町商店街の「空き店舗」が全体で52店舗であった。2002年の調査時より29店舗増加したことになる。図31は空き店舗の分布を示している。千日前の空き店舗数は2002年の7店舗から17店舗になり、変化が最も激しかった。現在営業している店は11店舗しかなく、土地利用が駐車場、空地、住宅地に変化して、商業が停滞していると思われる。また、西大寺町の空き店舗数は3店舗か



資料: 岡山市役所による2002年の調査とHanによる2008年のアンケート調査

図 31 表町商店街の空き店舗数

ら9店舗になった。新西大寺町の空き店舗数は1店舗から6店舗に増加し、紙屋町では、空き店舗数が3店舗から7店舗に増加した。これらのことから、表町3丁目(千日前、西大寺町、新西大寺町、紙屋町)商店街の空き店舗数が大幅に増加したことが明らかである。続いて、栄町の空き店舗数は4店舗で、中之町のそれは1店舗であり、これらは2002年と変化していない。しかし、空き店舗の位置が変わったので、今まで、空き店舗であった場所で新たに開店し、また、新たに空き店舗化した店舗があることが考えられる。下之町商店街

の経営状況は最も良好であると思われるが、空き店舗が3店舗に増加した。上之町商店街の空き店舗数は5店舗に増加した。空き店舗数と商店街の活力は必ずしも一致するとは限らないが、空き店舗は商店街のイメージダウンになる。

(b) 空き店舗の形成理由 空き店舗が形成される理由は、表町商店街の経営者に対する聴き取り調査によると、店主の健康上の理由、経営者の高齢化、および後継者の不在である。これらの経営不振の理由で廃業した経営者が多かった。また、家賃・地代が高く、立地条件が悪化し、さらに、新規の業者が入店しづらいため、空き店舗数が増加した。特に、下之町商店街は表町商店街の中央に位置していても、空き店舗が3店舗あった。この原因は、空き店舗の家賃が高いため、新しい業者が負担できないものと考えられる。

(c) 空き店舗対策 「経営者からみて、空き店舗問題を解決するために何をすべきだと考えていますか」と質問した結果をまとめた(図32)。比率の高い順にみると、「商店街に

必要な業種を入れる」が55.9%、「成長性の高い新業態を入れる」が48.4%を占め、上位になった。また、「臨時の特産展やイベント広場として幅広く活用する」は33.3%、「意欲のある経営者に短期間入ってもらい、軌道に乗れば長期的な契約に切り替える」が30.1%の順であった。

今回の調査結果は、2002年の調査結果とあまり変わらない。「商店街に必要な業種の導入」、「高成長性の業態の導入」が上位になった。なお、「特産展・イベント広場としての臨時的利用」は、2002年の第4位から第3位へ上がって、「意欲的な経営者の確保」は第3位から14.3%減少して第4位になった(表9)。なお、「商店街に必要な業種の導入」と「高成長性の業態の導入」は、至極当然の対策であるが、では、必要な業種や成長性の高い業態とは、一体何であろうか。これは、今後においても相変わらず、ほとんどすべての商店街の課題であろう。

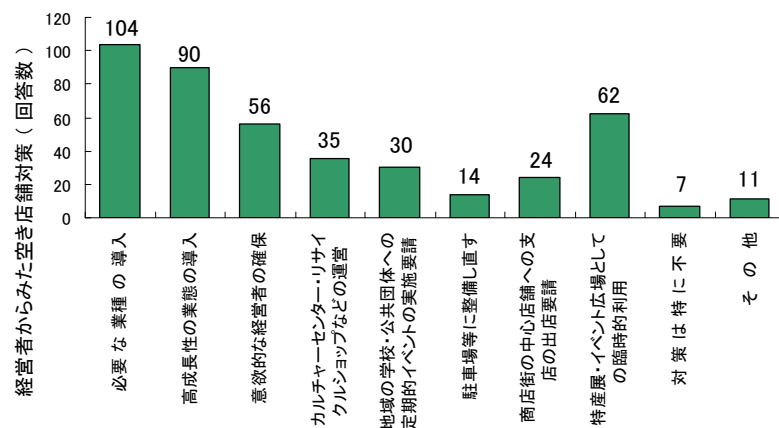


図 32 経営者からみた空き店舗対策 (N = 186) アンケート調査より作成

表 9 空き店舗問題の対策の比較

順位	2002年 (N = 225)	2008年 (N = 186)
1	商店街に必要な業種の導入 56.4%	商店街に必要な業種の導入 55.9%
2	高成長性の業態の導入 49.3%	高成長性の業態の導入 48.4%
3	意欲的な経営者の確保 (意欲的な経営者に短期間入ってもらい、軌道に乗れば長期的契約に切り替える) 44.4%	特産展やイベント広場としての臨時的利用 33.3%
4	特産展やイベント広場としての臨時的利用 28.4%	意欲的な経営者の確保 (意欲的な経営者に短期間入ってもらい、軌道に乗れば長期的契約に切り替える) 30.1%

2002年と2008年の調査より作成

(d) 空き店舗問題のまとめ 空き店舗数の増加は商店街の活力低下の特徴である。表町商店街の空き店舗数は、今後とも増加すると推測できる。空き店舗形成の原因は店主の健康上の理由、経営者の高齢化および後継者の不在、経営不振の理由で廃業した経営者が多かった。また、家賃・地代が高く、立地条件が悪くなったので、新規の業者が入りにくいため、空き店舗の解消することができない。また、空き店舗を解消するため、「必要な業種」と「成長性の高い新業態」を入れるのは、当然のことであろう。2008年のアンケート調査により、3年以内に新規開店した店舗は、業種の多様化とチェーン店経営の代理店であった。これらは、今後、必要な業種と成長性の高い業態ではないだろうか。また、空き店舗を持っている店主も表町商店街の空洞化の現実を見て、各町内商店街の協同組合と協力し、積極的に空き店舗の情報を新業者に知らせ、取り組んでいくことが不可欠であるのではないだろうか。

(2) 個店経営 個店レベルで質的向上を図る必要がある。表町商店街の経営者は活性化対策について、どのように対応しようと考えているのだろうか。ここでは、営業時間、売場面積、改装、商品構成、販売方法や販売促進などについて、今までの対応と今後の対応を比較してまとめた。

(a) 営業時間 営業時間では、今まで「現状維持」の方針を採ってきた店舗数は144 (85.2%) であった。今後の対応では、「現状維持」の店舗数は154 (86.5%) であり、1.3%増加したが、変化は総じてあまりないと考えられる。

(b) 売場面積 売場面積における今後の対応でも、「現状維持」の方針を採ってきた店舗比率は85.1%を占める。「大幅増床」と「やや増床」を合わせた増床方針を採ってきた店舗の割合は、6.0%である。また、「大幅減床」と「やや減床」を合わせた減床方針を採ってきた店舗割合が8.9%である。そして、今後は売り場面積を減床する店舗は、3.3%増加した。逆に、増床しようとする店舗は2.6%減少した。

(c) 店舗改装 2008年の調査では、今後の店舗改装に対して「現状維持」方針を採る店は121店舗であり、2002年より18店舗増加した。「一部改装」の方針を採る店舗は40店で、今までと変わらない。また、「全面改装」の方針を採る店舗は8店で、2002年と比較して減少した。

(d) 従業員数 従業員数については、「現状維持」する方針を採用する店が83.5%を占め、118店 (2002年) から142店 (2008年) へ増加した。2002年に「増加」方針であった店舗は13であり、今後の対応では19店舗に増加した。従業員数を「減少」させる方針の店舗は34から9に減少した。以上より、従業員数の現状維持と増加の店舗割合が増加した。

(e) 商品構成 商品構成についての今後の対応では、「半分以上入れ替え」と「3～4割入れ替え」を合わせて商品入れ替えの方針を採ってきた店舗割合は22.9%で、2002年より3.

6%増加した。一方で、「現状維持」を採った店舗は47.6%で7%増加した。また、「少々入れ替え」の割合は29.4%であり、10.6%減少した。このことから、商品入れ替えの方針の店舗では、少々入れ替えの店が減少し、現状と変わらない店が増加し、また、商品を大幅に入れ替える店舗数も増加することが分かった。このことから、商品構成についての表町商店街の対応では、二極分化していることになる。

(f) 販売方法 販売方法では、今まで「現状維持」の方針を採ってきた店舗率が最多の76.2%を占める。今後の方針では、「現状維持」が70.6%になり5.6%減少した。「外販をやめて店頭販売の増加」も6.1%から4.7%へと1.4%減少した。また、「外販の増加」と「その他」の方針を採ってきた店舗数は増加した。聴き取り調査より、「その他」では、インターネット販売をしようとする店舗数が増加した。以上より、現状維持の割合が最多であるが、この対策を採用した店舗数は「今まで」より5.6%減少し、経営者は販売方法を積極的に考えている。

(g) 販売促進 今後の販売促進方法 (図33) は、「実施しない」、「Direct Mail」、「雑誌への広告」、「チラシ」、「値引き販売の増加」、「その他」の順であった。「実施しない」の割合が70%を占め、最多であったが、今後の対応策と今までの対応を比較すると、3.7%減少した。次に、「Direct Mail」の方針を採ってきた店舗比率が30.1%から33.1%へ3%増加し、「雑誌への広告」の方針を採ってきた店舗が10.8%から11.6%へ0.8%増加した。一方、「チラシ」の方針を採ってきた店舗比率が12.0%から9.3%に減少し、「値引き販売の増加」は9.6%から8.1%へ減少した。また、「その他」が4.8%から7.0%へと2.2%増加するとの予測がある。以上のことから、少数の経営者は実施しないから、積極的な販売促進対策へ変化した。Direct Mailは従来から採用する主要な販売促進方針として、今後も増加傾向にある。また、「その他」ではインターネットによる販売を考えているようである。

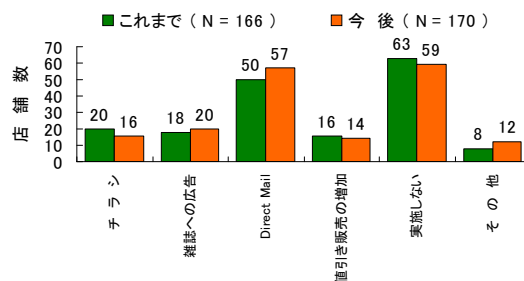


図 33 販売促進への対応

アンケート調査より作成

(3) 経営者の高齢化 人口高齢化は表町商店街だけではなく、日本全国に共通する課題である。なぜ、経営者の高齢化や商店街委員の若返りが提起されねばならないのか。これ

は経営者の年齢だけではなく、経営者の考え方が現代の顧客の傾向や変化を把握しきれておらず、また、経営意識が必ずしも強くないことなどが考えられる。しかし、表町商店街で経営するのであれば、流行を的確に検討し、需要に即して商品の転換をはかることは当然である。

(4) 立地条件の悪化および駐車場 岡山市では平野部が広いことにより、自動車利用の普及が顕著であるほか、自動車を交通手段として利用する人が急速に増加した。また、中心市街地の人口減少、大型店舗の郊外への出店などによって、中心市街地商店街の立地条件が悪化したことは既述した。これらについて、対応できる方法は駐輪場・駐車場の確保である。表町では、近くに多数の駐車場や、適度の駐輪場は存在していることは事実である。しかし、顧客が駐輪場や駐車場の容量や場所を正確に、しかも詳しく知っていることは、実際には期待しづらい。駐車場は、来街者にとっては最も難しい課題であると思われる。商店街の経営者も駐車場不足が表町商店街全体の課題であると思っているが、個店にとっては駐車場の重要性は2002年の27.4%から14.4%へ減少した。また、今後、駐車場の確保と拡充に努めると考えている店舗は表町商店街全体の2%（4店舗）しかない。表町商店街の近辺には、有料駐車場が77カ所あり、顧客は駐車場の無料利用が事実上できない。しかし、自動車駐車場の面積や駐車可能台数が、絶対的に不足しているわけでもない。

現在、表町商店街の各商店は駐車場問題の解決のため、それぞれ店の専用駐車場を借りている。買物にきた常連の顧客に駐車場の位置を知らせて、利用してもらっている。しかし、表町の店舗規模はほとんど中小であるので、各店舗が借用する駐車場の台数は少なく、顧客が買物をしない場合には、店舗の専用駐車場に止めにくい。また、新規の顧客には駐車場の位置が分かりにくいので、利用できないことがある。そこで、「各商店の借用する駐車場を共同利用する可能性があるか？」について、表町商店街の複数名の理事から回答をいただいた。その結果、各商店街の店主にはそれぞれの考え方があり、意見の統一化は難しい。したがって、駐車場の確保と拡充に努めるためには、各町内商店街の協同組合の指導と各店主の積極的な努力が望まれる。

5 おわりに

本研究では、中心市街地の商業環境の悪化により、既存商店街の盛衰が懸念される状況で、岡山市表町商店街において、現地調査・アンケート調査、聴き取り調査、およびデータ比較を実施し、表町商店街の現状を明らかにし、課題を考察した。表町の8つの商店街では、来街者の通行量が減少傾向にあり、年間販売額と店舗数も減少し、また、空き店舗と非店舗が増加し、厳しい状態になっていることが確認できた。

2002年と2008年の調査結果を比較すると、中心客層は「30・40歳代」の女性から「50・60歳代」の女性に移行していることがわかった。顧客のほとんどは岡山市に居住している。業種は衣料品と喫茶店・飲食店を中心としているが、業種が多様化し、空き店舗数が増加する傾向がある。また、表町商店街全体の経営では、空き店舗数が増加する一方で、店舗規模が拡大した商店も増加傾向にあり、2極分化している。

このように変化している状況で、表町商店街の課題は数多い。2002年と比較すると、「空き店舗、非商業店舗の増加」、「集客のための企画不足」、「経営者の高齢化」、および「立地条件の悪化」、「駐車場難」が主要な課題になっていることが明らかになった。また、今後の主要な課題は、環境整備・ハード整備を通じて町内の空き店舗を解消することであり、個店経営者には流行を検討し、商品の転換をはかることが求められてくる（写真1・2）。

表町商店街の空き店舗数は、2002年の23店から52店へ増加した。アンケート結果と聴き取り調査より、今後も空き店舗数が増加すると推測できる。空き店舗形成の原因では、店主の健康上の理由、経営者の高齢化および後継者の不在、経営不振の理由で廃業した経営者が多かった。また、家賃・地代が高く、立地条件が相対的に悪化したので、新規業者が参入しにくく、空き店舗を解消することができていない。空き店舗を解消するためには、「必要な業種」と「成長性の高い新業態」を募集することは当然である。2008年のアンケート調査によれば、3年以内に新規開店した店舗はチェーン店経営の代理店であり、業種は多様化した。また、空き店舗を持っている店主は表町商店街の現実を見て、各町内商店街の協同組合と協力し、積極的に空き店舗の情報を見込まれる新業者に知らせて、対策に取り組んでいくことが不可欠であろう。

また、「20・30歳代」の来店客数を増加させるため、今後の個店経営について、現代の主な流行を把握し、商品の転換を積極的にはかることが必要である。アンケート結果により、表町商店街の経営者の8割以上は、今後の営業時間、店舗の売場面積、店舗改装、従業員数において、現状維持を選択しており、今までの対応より減少傾向にある。しかしながら、少数の経営者は積極的に今後の販売方法と促進対策を考えている。また、インターネットによる販売をしようとする店舗数も増加すると推測できる。商品構成対応からみると、商品を大幅に入れ替える店舗数と現在のまま変えない店舗数の双方はともに増加し、2極分化している。したがって、個店レベルでは、商品構成の充実化などの特色がある店舗の出現が期待できる。駐車場の確保と拡充では、商店街各店主の協力意識が低いことが判明したので、駐車場整備ができるか否かは疑問である（写真3・4）。

今後は、各町内商店街の協同組合の指導と各店主の積極的



写真1 表町、上之町商店街



写真2 表町、中之町商店街



写真3 表町、下之町商店街



写真4 表町、栄町商店街

な努力が望まれるが、不透明な景況であるので、事態は必ずしも明るくはないかもしれない。しかし、表町商店街では、年間を通じて随時、様々なイベント（たとえば、バリ祭などの音楽イベント、土曜夜市、浴衣祭り、氷彫刻大会、木曜日、はんじょう市、若手経営者・デザイン専門学校生などによる「表町ゲバラ」（芸術・グルメのイベント）など）を活発に開催している。郊外には多数の多様な店舗が展開しているので、岡山市の中心である表町は、従前の由緒ある歴史・文化を自覚・尊重しながら、その個性を磨いていく必要がある。表町では、IT時代に即応してホームページを作成・更新しているが、さらに、新しい商業文化を創造・牽引する情報をきめ細かに発信し、多数の人々の来訪・回遊を吸引する魅力を創造し続けることが求められる。

謝辞：お忙しい中、調査に協力していただいた岡山市役所と岡山商工会議所の職員の方々、また、アンケートにご協力いただいた表町商店街の皆様に、厚く御礼を申し上げます。

注

- 1) なお、本項では、数カ年の商業統計を扱って比較・表示しているが、都合により、岡山市はそれぞれの時点での行政区域のままとしており、同じ範囲の行政区域で厳密に比較しているわけではないことに注意されたい。1975年5月1日に、藤田村が岡山市に編入され、2005年3月22日、御津郡御津町・児島郡灘崎町が編入され、2007年1月22日には、御津郡建部町・赤磐郡瀬戸町が編入された。
- 2) 原資料には、数多くの地点で歩行者通行量が計測されているが、ここでは、資料が長期的に得られる地点に限定して、図中の6カ所（下之町は2カ所、上之町・中之町・栄町・千日前はそれぞれ、1カ所ずつ）を選定した。それぞれの地点では南進と北進の資料がある。ただし、千日前商店街南入口では、2010年の計測資料はない。
- 3) 岡山電気軌道東山線（城下筋）に沿った表町2丁目には、宇野バスによる表町バスセンター（てんまやカルチャー館の東）がある。

参考文献

- 阿部宏史(1999)：岡山市における小売業の立地動向と居住者の買物行動特性。地域経済研究、10、pp. 97-112。
- 荒木俊之(2008)：岡山市における大型店の立地動向―「まちづくり3法の見直しとその影響」―。地理科学、63-2、pp. 80-93。
- 五十嵐 篤(1996)：富山市における中心商店街の構造変化―経営者意識との関連性を含めて―。人文地理、48、pp. 468-481。
- 生田真人(1991)：「大都市消費者行動論 消費者は開発する」。

古今書院、194p。

岩間信之・佐々木 緑・大橋智美・駒木伸比古・米澤郁人(2004)：古河市における商業構造の再編とその要因。地域調査報告、26、pp. 41-74。

岡本輝代志(1976)：購買行動における一局面―岡山市中心商業地域に関する実態調査を中心に―。岡山商大経営研究所報、1、pp. 71-99。

川田 力(1999)：岡山市中心市街地における商業停滞地区の現状：岡山市奉還町商店街を中心として。岡山大学教育学部研究集録、111、pp. 65-74。

鳥越良光・田中 潔(1988)：客動線に対する調査と分析―岡山市主要商店街を対象として―。岡山商大経営研究所報、8、pp. 1-26。

難波田隆雄(2001)：空き店舗問題からみた岡山駅周辺商店街の現状と課題。瀬戸内地理、10、pp. 36-50。

村山祐司・堤 純・草原 輝・伊藤徹哉・山田義尚・北村 章(1996)：結城市における商業地域構造の変容。地域調査報告、18、pp. 45-66。

山川充夫(2000)：中心商店街空洞化と中心市街地活性化基本計画について：地方中核都市を中心として。福島大学地域研究、12-1、pp. 5-54。

山下博樹(2001)：津山市における商業集積の動向と中心市街地活性化。鳥取大学教育地域科学部紀要、地域研究、3-1、pp. 1-13。

ホームページ

岡山市表町商店街 <http://www.omotecho.or.jp/>

岡山市経済局産業課

<http://www.city.okayama.jp/keizai/sangyou/index.html>

岡山市中心市街地活性化基本計画

http://www.city.okayama.jp/kikaku/kikaku_00017.html