

(1) 調査事業の概要 ～調査の背景と目的・内容～

平成20年の9月から11月にかけて、湖南エリアの守山、大津市一里山、草津の3ヶ所に、大型商業施設が相次いでオープンした。売り場面積が4万から8万平方メートルを超える施設である。とくに、大津市一里山（フォレオ大津一里山）と草津（イオンモール草津）の両施設は、大津市中心部から車で20～30分程度のところに位置しており、既存商業施設への影響も大きいと思われる。百年に一度と言われる不況に加えて、こうした大型商業施設の新規立地により、商店街や既存商業施設はいわばダブルパンチを食ったような状況にあるといえよう。

こうした大型商業施設の立地による影響を把握するとともに、既存商店街を振興させる方向を明らかにして、その取り組みを図っていくことが必要である。こうした点を背景に、この地域振興調査事業では、新規大型店が既存の商店街に与えた影響を調査するとともに、その結果を踏まえて、商店街のこれからの方向と取り組みの指針を明らかにすることを目的とした。

具体的には、以下の取り組みを行った。

- ①大津商工会議所管内のうち、今回の大型商業施設の影響をとくに強く受けると予想される商店街として、石山商店街、膳所商店街、膳所駅前商店街および中心市街地の4地区を選定した。
- ②以上の4地区は、その特性や立地などによって、大型商業施設から受ける影響は異なると考えられる。このため、4地区に共通して調査すべき項目（共通項目）を選定し、4地区で商業者を対象に、アンケート調査を実施した。調査項目は、自動車交通量、来店客数、売り上げの変化などである。あわせて来店者の年代や店主年齢なども調査した。また、4地区に立地する既存の大型商業施設にヒアリング調査を実施した。
- ③4つの商業地区ごとに、それぞれの商業地区の特性を踏まえて、商業者を対象にアンケート調査（個別項目）を行った。また、消費者の意見や要望を把握するために、アンケート調査あるいはヒアリング調査（懇談会）を開催した。
- ④以上の調査結果をもとに、4地区ごとに新規大型商業施設の影響を整理把握するとともに、これをふまえて、商業振興を図るための指針を明らかにした。

4地区の商業者に対するアンケート調査によると、約4割の商店で来店客数が減少し、約半数の商店で売上高が減少と回答している。また、4割弱の商店が、大型店の影響を受けていると回答している。不況が影響している面もあると考えられるが、大型店の立地は既存商店街に大きな影響を与えていることは否めない事実であろう。

そうしたなかで、今後、商店街はどのような取り組みを進めるべきか。基本的には、地域住民の需要に応える地域密着型の商業ゾーンとして、サービスや品揃えの充実など、個々の店舗の積極的な取り組みを進める必要がある。これに加えて、石山商店街では大津市南部の広域商業ゾーンとしての道路整備や、石山寺観光などとの連携が考えられる。膳所商店街については、東海道に面した商店街としてのアピールや取り組みなどが考えられる。膳所駅前商店街については、西武、パルコとの連携や、歩行者環境の整備などが必要である。中心市街地については、湖岸や三井寺などとの観光レクリエーションゾーンとの連携や、まちなかに残る町家などの歴史文化資源を生かした整備を進めることで回遊性を高めるなど、中心市街地活性化計画に基づいた整備を進めることが必要である。

こうしたそれぞれの商業ゾーンでの取り組みに加えて、4つの商業ゾーンが連携し、地域の振興を図っていく方策についても検討を進める必要がある。