

# 群馬県前橋市における中心市街地の変容

太田 悠文<sup>\*1</sup>

## 要 旨

前橋市の中心市街地の人口・世帯数の動向や商業統計に関する調査から、郊外の拡大に伴う大型商業施設の移転を主な理由として、中心市街地の衰退が明らかとなった。また、商店街の調査では、商業施設等の全件数が1985年の528件から2020年の451件へと大きく減少し、店舗等の合計でも155件の大きな減少がみられた。その内訳では、空き店舗・空き地（55件）、駐車場（35件）、住宅等（6件）などが増加して、一方で、買回品店（63件）、最寄品店（42件）、飲食店（28件）などが減少している。また、商店街別では、営業店舗率が最も高い商店街と営業店舗率が最も低い商店街の差を比較すると、1985年では約13%であったが、2020年では約30%まで拡大しており、商店街の中でも衰退の格差が生じている。

活性化事業については、民間の団体が中心となって中心市街地を舞台に、文化・芸術活動や、空き店舗を活用して街なか居住が進められていた。また、2016年には官民連携によるまちなか活性化ビジョンが策定され、活性化事業によって中心市街地は活気を取り戻す兆しが見えてきている。本来、中心市街地は、商業機能が集中する場であった。しかし、活性化事業により、中心市街地を舞台に活動する場がつかられ、人々が集まり、交流する機会が増えている。このことから、前橋市中心市街地では、「物販型商業」中心から「交流型商業」中心へと機能が変容したと考えられる。

キーワード：前橋市、地方都市、中心市街地、商店街、土地利用、活性化事業

## I. 研究の背景と目的・方法

地方都市において中心市街地の衰退・空洞化は深刻な問題となっている。その理由として、モータリゼーションの進展や道路交通網の整備に伴う消費者の生活圏の広域化、大型商業施設の郊外への進出、中心市街地へのアクセスの悪さなどが考えられる。その背景には、大型商業施設の出店を規制していた大店法が廃止され、大店立地法が制定されたことにより規制が緩和されて、郊外への大型商業施設の進出が自由化されたことがある。また、中心市街地活性化法により、中心市街地に集まる小売業の活性化を図ることを目指していたものの、多くの中心市街地、特に地方都市の中心市街地では空洞化が

進行している。

これに対して各自治体では、活性化に関する中心市街地活性化基本計画を策定し、対策を進めている。中心市街地には、最寄品（食料品、日用雑貨）をはじめとした日常の買い物をする商業施設や、病院や福祉施設、役場や図書館といった公共公益機能が集積しており、地域住民の生活にとって必要な機能を効率的に提供できることに加え、近年掲げる「コンパクトシティ」の実現にも有効であることから、中心市街地の活性化を進めるべきだと考える。

地方都市における中心市街地の空洞化が深刻化している現在では、空洞化のプロセスや要因、中心市街地の機能の変容を分析した研究が多数蓄積されている。千葉（1999）は中心市街

<sup>\*1</sup> 元 駒澤大学地理学科学学生

地の空洞化のプロセスを郊外商業集積地や駅前商業集積地への大型商業施設の立地動向から説明している。兼子ほか(2002)は、中心市街地の変容や空洞化のプロセスや要因を解明し、地域で取り組まれている振興策や担い手の在り方に触れている。林(2001)は中心市街地の空き店舗の分布を明らかにしながらその活用事例について示している。いずれも詳細な地域調査に基づき、大型商業施設の立地動向や中心商店街の店舗構成の状況の変化などから、中心市街地の空洞化や機能の変容を明らかにした。さらに宮本・湯沢(2004)は回遊行動に注目した将来予測から、川原・湯沢(2008)は大型商業施設の立地動向から、いずれも中心市街地が衰退することを示している。しかし、中心市街地の空洞化が深刻となっている近年では、何かしらの対策が取られているはずであるが、活性化事業に関する事例研究は少ない。

そこで、本研究は群馬県の県庁所在地である前橋市の中心市街地を対象にして、商業環境の変化を踏まえたうえで、土地利用や店舗構成の変化を調査しながら、中心市街地の機能の変化について明らかにしていく。2000年代以降、前橋市の中心市街地も、他の地方都市と同様に中心市街地の空洞化が進み、「シャッター街」と揶揄されるほどである。一方で市の郊外ではショッピングセンターやデパートなどの大型商業施設の進出が見られる。これに対して市では、1999年に前橋市中心市街地活性化基本計画を策定しており、現在では、実際に行政と民間事業者が連携した活性化事業が始まり、空き店舗・空き地を飲食店やシェアハウス、ワーキングスペース、研究室、イベント会場などに転用する取り組みや、趣味を生かした芸術・文化活動をする施設を導入する取り組みも見られる。それにより、経済産業省中小企業庁が商店街の活性化や地域の発展に貢献している商店街の取り組み事例をまとめた「がんばる商店街

30選」<sup>1)</sup>に選出された。

以上のことから、前橋市中心市街地を選定し、活性化事業を含めながら機能の変容を明らかにしていく。IIで調査対象地域の範囲や人口の動向を概観したうえで、IIIでは前橋市中心市街地における商業環境の変化を商店数や年間商品販売額の推移、歩行者交通量の調査、大型商業施設の立地状況などから捉える。IVでは、中心市街地内の商店街の現在の店舗構成を捉えるとともに、商店街が盛況だった時期の店舗構成を住宅地図から捉え、商店街における店舗構成の変化の分析から商店街の変容を明らかにする。Vでは、中心市街地の活性化事業についていくつか紹介し、そのうえで中心市街地における機能の変容を明らかにする。

## II. 調査対象地域の概観

### 1. 前橋市中心市街地の概観

研究対象地域は、群馬県前橋市の中心市街地である。前橋市の南西部に位置し、JR前橋駅から北に500m離れた地点を中心に東西2km、南北に3kmの範囲に広がっている。前橋市中心市街地活性化基本計画(平成29年3月)<sup>2)</sup>では、中心市街地を3種類の区域に区別している(図1)。一つ目が「中心市街地」の区域で、商業・業務機能などの産業が集積した中心商業地区であり、居住機能などの充実が見込まれる約221haのエリアである。二つ目が「活性化区域」で、中心市街地の商業・業務機能の中核を成す。JR前橋駅北口から、北へ伸びる県道を経由して、市庁舎、県庁舎を含んだ約68haのエリアである。三つ目が「重点区域」で、歴史的にも商業集積水準が突出して高く、近年に至るまで独自の都市文化を維持してきた。国道50号、国道17号、広瀬川、県道で囲まれた約25haの、都心拠点のエリアである。この地区には、弁天通り商店街、中央通り商店街、立川

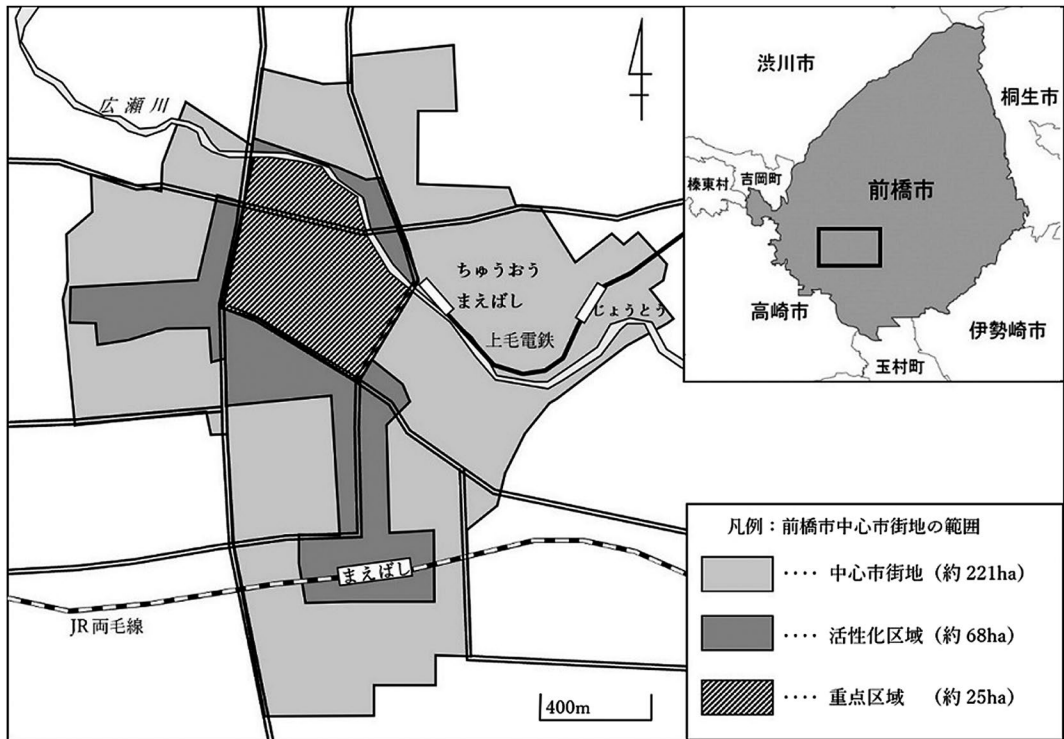


図1 前橋市中心市街地

資料：『前橋市中心市街地活性化基本計画』（平成29年3月）により作成。

町大通り商店街，豎町通り商店街，オリオン通り商店街，千代田通り商店街，銀座通り一丁目商店街，銀座通り二丁目商店街，馬場川通り商店街の9つの商店街が存在している（図2）。本研究では，店舗構成の変化から，中心市街地の機能に注目して研究を進めていくため，商業集積が突出して高い「重点区域」を調査対象地域に設定する。重点区域の現在の土地利用を図3に示した。

## 2. 中心市街地における人口・世帯数の動向

住民基本台帳による平成28年3月の中心市街地の人口は15,107人，世帯数は7,805戸となっている。過去20年の人口推移（図4）をみると，平成8年から平成28年までの間に中心市街地全体で21.2%減，活性化区域では10.5%減，重点区域で23.0%減となっている。一方，同時

期の旧前橋市<sup>4)</sup>全体の人口は1.9%減少にとどまっていることから，中心市街地内での人口減少がとくに著しい様子がうかがえる。

世帯数（図5）については，平成8年と平成28年で比較すると中心市街地全体と重点区域ではやや減少，活性化区域ではやや増加した。活性化区域においては，平成17年に旧活性化基本計画が改訂されたことで，県庁前通りや国道17号沿線での活発な住宅（高層マンション）供給があったため，平成16年から平成28年にかけて人口・世帯数の増加が見られた。このように，中心市街地全体の人口が減少している一方で，旧前橋市の世帯数が増加していることから，郊外への拡大が推測される。

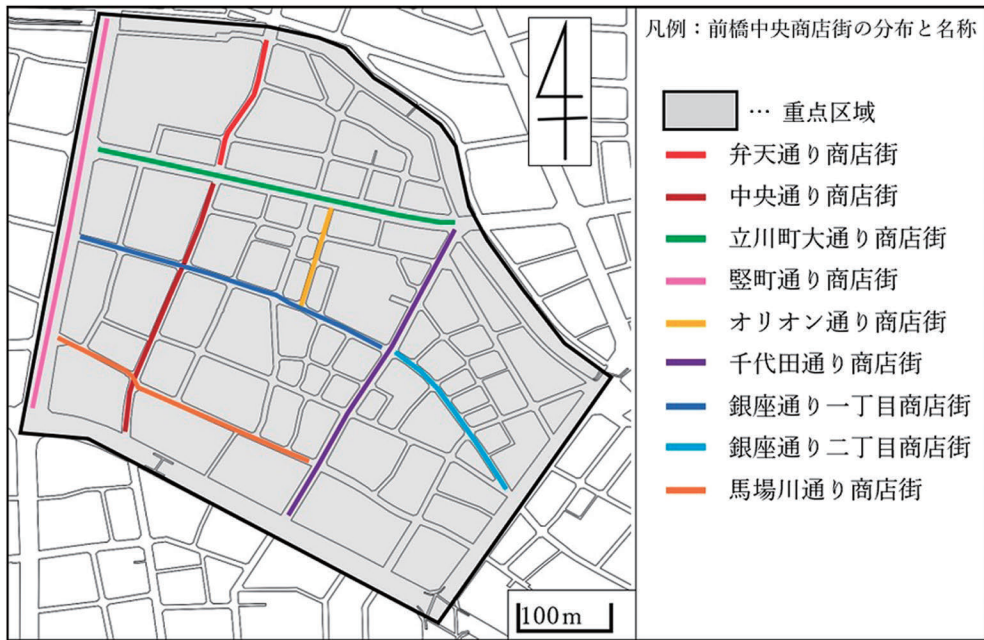


図2 重点区域（調査対象地域）  
資料：『前橋中心商店街協同組合—Qのまち—』<sup>3)</sup>により作成。

### III. 中心市街地を取り巻く環境の変化

#### 1. 商業統計で見た中心市街地の動向

##### 1) 商店数と年間商品販売額

前橋市を対象にした小売業の動向を商業統計（図6）で見ると、商店数の場合、昭和63年から平成26年にかけて中心市街地全体、郊外ともに減少していることが分かる。特に中心市街地全体では、70.6%減と大きく減少している。

年間商品販売額では、中心市街地全体は平成3年以降に減少に転じている。一方、郊外では昭和63年から平成9年まで増加し、その後、平成19年まで減少が続いたが、平成26年には再び増加に転じた。また、中心市街地全体と郊外の差を比較すると、昭和63年で7,466百万円であったが、徐々にその差が大きくなり、平成26年では26,835百万円まで広がっている。以上のことから消費行動が中心市街地で縮小し、郊外へと進出したことが明らかである。

##### 2) 歩行者通行量

中心市街地において隔年で実施されている歩行者通行量調査の結果（図7）によると、歩行者・二輪車通行量全体<sup>7)</sup>で平成6年調査（112,762人）から平成23年調査（16,935人）まで歩行量が大幅に減少していたが、平成27年調査では微増し、令和元年度に45,752人と大幅に増加した。調査報告によれば、増加した理由については、中心商店街で行われている各種のイベントや活性化事業の影響によるものとされている。

##### 3) 大型商業施設の立地状況

さらに、集客力の大きい大型商業施設の動向について見ていきたい。表1は、中心市街地周辺（本庁管内）に立地する大型商業施設の立地状況をまとめたものである（平成28年6月現在）。中心市街地周辺には18の大型商業施設が立地していて、そのうち重点区域や活性化区域に位置する商業施設は昭和期から営業している



群馬県前橋市における中心市街地の変容（太田）



図3 前橋市中心市街地重点区域の土地利用  
 (ゼンリン『ゼンリン住宅地図』および現地調査によりGISで作成。)

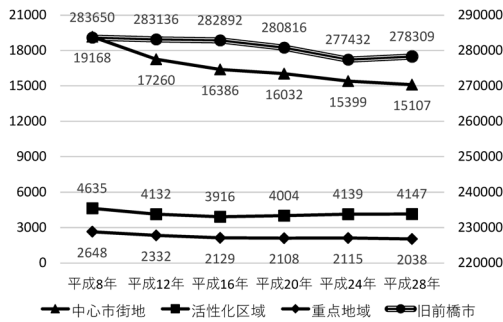


図4 中心市街地における人口の変化  
 資料：前橋市住民基本台帳<sup>5)</sup>により作成。

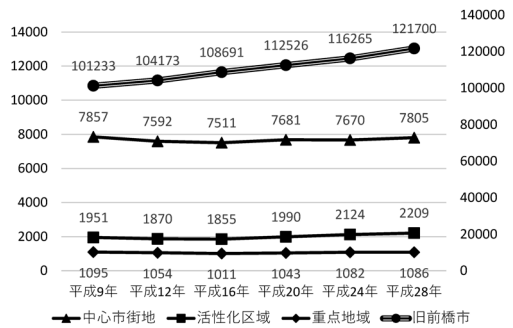


図5 中心市街地における世帯数の変化  
 資料：前橋市住民基本台帳<sup>5)</sup>により作成。

専門店や百貨店、複合施設が多い。中心市街地以外では、平成期に入り、スーパーマーケットやショッピングセンター等の立地が相次いだ。

また、前橋市全体でみると、昭和期には19店舗（本庁管内6、郊外13）があり、本庁管内と郊外の出店比率は1:2であった。その後、平成12年6月に施行された大店立地法により、大

型商業施設の出店が加速し、平成11年から平成15年の間に16店舗（本庁管内4、郊外12）が出店して比率が1:3になった。最近の平成26年以降では、12店舗（本庁管内2、郊外10）が出店し、比率も1:5となって、郊外への大型商業施設の進出が一般化していることは明らかである。

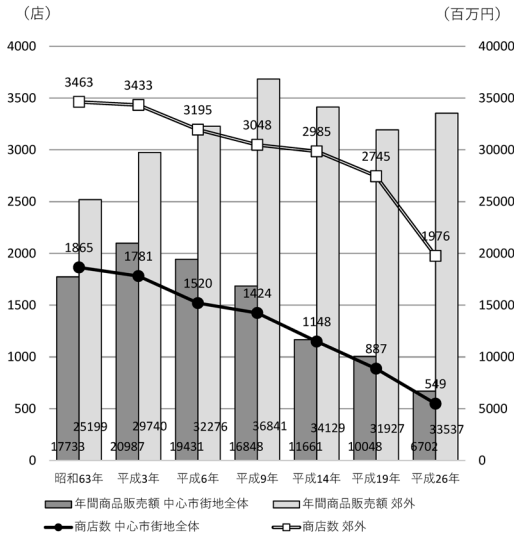


図6 中心市街地における商店数・年間商品販売額の推移

資料：前橋市商業統計調査結果報告書<sup>6)</sup>により作成。

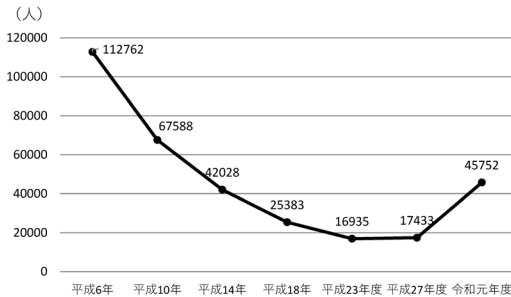


図7 中心市街地における歩行者通行量の状況  
資料：『前橋市商店街通行量調査報告書』（令和元年5月・7月実施）<sup>8)</sup>により作成。

## 2. 中心市街地の変遷

表2は、中心市街地の動きと中心市街地における主な商業施設の動向をまとめたものである。戦争末期に空襲によって破壊的な打撃を受けた中心市街地だったが、戦後は戦後復興計画が策定され、商業者もいち早く復興に立ち上がった。1947年には立川町大通りと銀座通りに街路灯が設置され、前橋は「北関東のネオン商店街」と呼ばれるようになった。1961年に前橋市初の百貨店である十字屋がオリオン通りに出店し、同年に立川町大通りにアーケードが

表1 中心市街地周辺における大型商業施設の立地状況

	業態	開店日	店舗面積	区域
1	専門店	S25. 12	1,402m <sup>2</sup>	重点区域
2	百貨店	S37. 05	20,513m <sup>2</sup>	重点区域
3	複合施設	S50. 06	1,537m <sup>2</sup>	重点区域
4	百貨店	S57. 05	4,168m <sup>2</sup>	重点区域
5	総合スーパー	S60. 11	4,306m <sup>2</sup>	
6	複合施設	S62. 09	6,143m <sup>2</sup>	活性化区域
7	総合スーパー	H05. 10	21,707m <sup>2</sup>	
8	総合スーパー	H05. 12	2,106m <sup>2</sup>	重点区域
9	総合スーパー	H08. 06	4,041m <sup>2</sup>	
10	総合スーパー	H11. 06	3,649m <sup>2</sup>	
11	総合スーパー	H11. 09	1,758m <sup>2</sup>	
12	総合スーパー	H12. 07	1,160m <sup>2</sup>	
13	総合スーパー	H16. 07	2,075m <sup>2</sup>	中心市街地
14	総合スーパー	H17. 05	4,625m <sup>2</sup>	
15	総合スーパー	H19. 03	39,511m <sup>2</sup>	
16	総合スーパー	H21. 10	1,980m <sup>2</sup>	
17	総合スーパー	H27. 08	1,893m <sup>2</sup>	
18	総合スーパー	H28. 03	1,292m <sup>2</sup>	

資料：群馬県大規模小売店舗名簿<sup>9)</sup>により作成。

完成、翌年には中央通り商店街に全蓋型のアーケードが完成した。その後、1964年から1975年にかけて中心街には長崎屋、前三百貨店、丸井、スズラン、ニチイ、西友LAVINなど大型商業施設が相次いで出店し、中心市街地は全盛期を迎えるようになる。

しかし、1984年に長崎屋が、85年には前三百貨店が閉店、その後も十字屋や前橋西武、丸井が閉店、ニチイは郊外へ移転するなどして、中心市街地の大型商業施設は相次いで姿を消し、空洞化が目立つようになった。そのため、中心市街地の空洞化を解消し、持続可能なまちづくりを進めていくために、1999年に前橋市中心市街地活性化基本計画が策定された。しかし、その後も2010年まで商業施設の閉店・

群馬県前橋市における中心市街地の変容（太田）

表2 前橋市中心市街地の変遷

年	中心市街地の動き	中心市街地における主な商業施設の動き
1949年	第一回商工祭（後の前橋祭り）開催	
1961年	立川町大通りにアーケード完成	十字屋百貨店開店
1962年	中央通りに全蓋型アーケード完成	
1964年		前三百貨店・長崎屋開店
1968年	弁天通りアーケード完成	丸井前橋店開店
1971年		スズラン百貨店開店
1972年		ニチイ前橋店開店
1975年		西友LIVIN前橋店本店開店
1982年	オリオン通りアーケード完成	
1984年		長崎屋閉店
1985年		前三百貨店閉店
1986年	中心商店街若手経営者による「Qのまち」結成	丸井前橋店閉店
1987年	前橋市中心商店街協議会・活動開始	イトーヨーカ堂前橋店・西友WALK館開店
1988年	銀座一丁目オープンモール事業完成	
1989年	銀座二丁目オープンモール事業完成	
1990年	千代田通りオープンモール事業完成 前橋市商店街総連合会設立	
1993年		ニチイ前橋店閉店
1995年	前橋中心商店街協同組合発足	
1999年	前橋市中心市街地活性化基本計画策定	
2002年		赤かんぱん前橋店閉店
2003年		西友LIVIN前橋店本館閉店
2005年	前橋市中心市街地活性化基本計画改訂	西友WALK館閉店
2006年	まちなかキャンパス事業開始	
2007年		けやきウォーク前橋・前橋元気プラザ21開店
2010年		イトーヨーカ堂前橋店閉店
2011年	前橋市中心市街地活性化基本計画（H23～28） 策定	
2012年		EKITA開店（旧イトーヨーカドー前橋店）
2013年		アーツ前橋開館
2016年	Qのまちポスターフェスティバル開催 前橋ビジョン「めぶく。」策定	
2017年	前橋めぶくフェス開催 前橋市中心市街地活性化基本計画（H29～R4） 策定	

資料：『前橋商工会議所前橋市の商業・中心市街地の変遷』<sup>10)</sup>により作成。

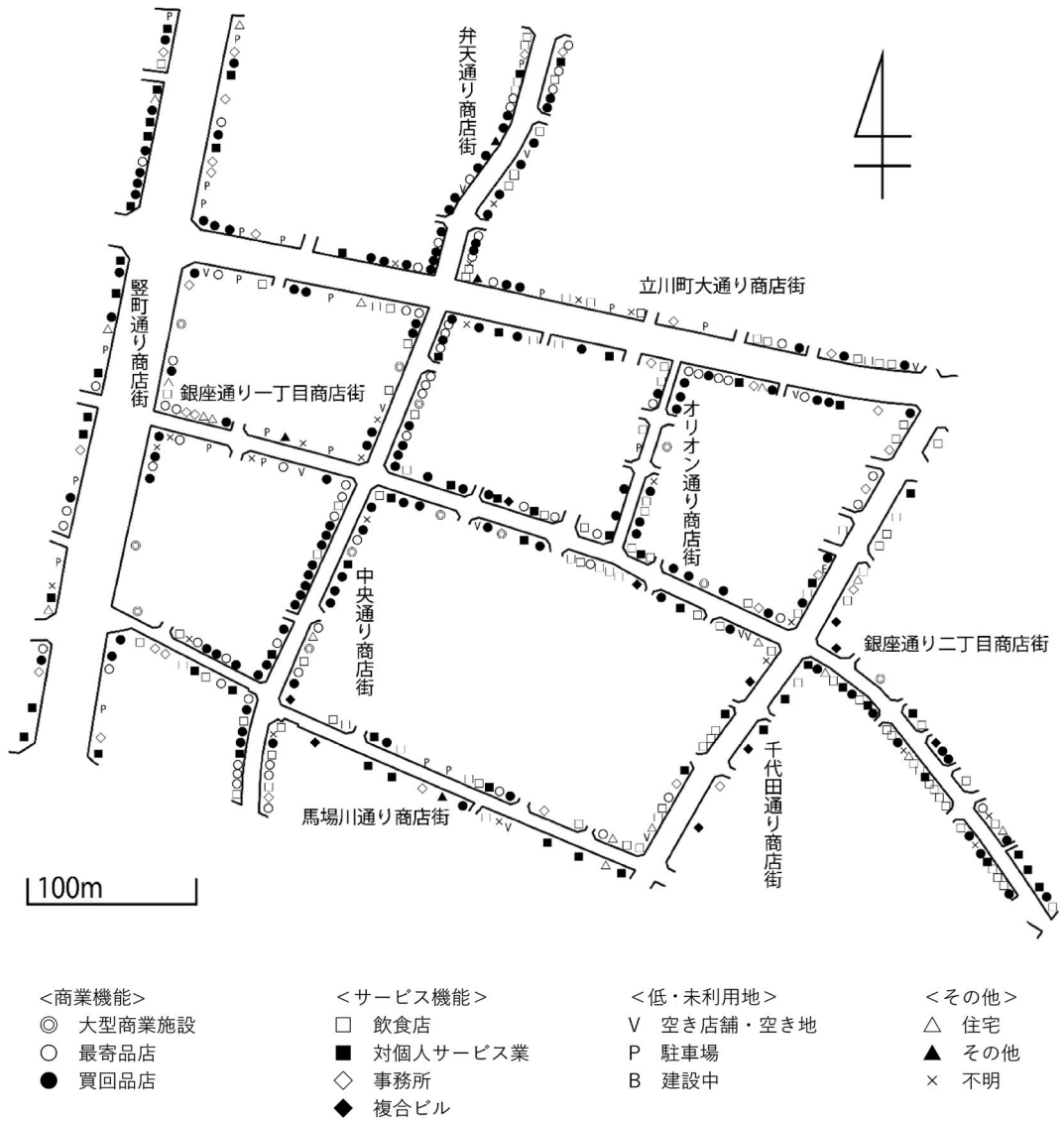


図8 前橋中心商店街における店舗等の構成（1985年）

資料：ゼンリン『ゼンリン住宅地図1985年』および現地調査により作成。

移転は続き、2020年現在、中心市街地には大型商業施設が1件、商業施設を含んだ大型の複合施設が2件立地するのみとなった。

#### IV. 中心市街地における土地利用の変化

##### 1. 商店街における商業施設などの立地状況

本節では、前橋市中心市街地内にある9つの

商店街（以下、前橋中心商店街と総称）における商業施設等の立地変化を確認する。中心市街地が盛況であった1985年と2020年の現在の状況を『ゼンリン住宅地図<sup>11)</sup>』および現地調査（2020年9月実施）により明らかにする。その結果を図8、図9および表3に示した。





図9 前橋中心商店街における店舗等の構成（2020年）

資料：ゼンリン『ゼンリン住宅地図2020年』および現地調査により作成。

### 1) 1985年の店舗等の構成

1985年の前橋市中心市街地内の商店街全体を見ると、商業施設などの全件数<sup>12)</sup>は528件で、そのうち、商業機能とサービス機能を持つ店舗の合計である店舗等の合計は450件である。店舗構成を見ると、衣料品店や生活雑貨店、電器店などの買回品店が137件と最も多く、25.9%を占めている。次いで、食堂や喫茶店、居酒屋などの飲食店が105件（19.9%）、

八百屋や生鮮食料品店、茶屋などの最寄品店が83件（15.7%）、美容・理容室や娯楽施設、旅館などの対個人サービス店が59件（11.1%）、事務所が30件（5.7%）と続く。また、集客力のあるスーパーや百貨店などの大型商業施設は13件であり、その多くは中央通り商店街や銀座通り一丁目商店街に立地している。空き店舗・空き地が合計に占める割合（以下、空き店舗率）を見ると、前橋中心商店街全体で2.5%

表3 前橋中心商店街における店舗等の構成の変化

	弁天通り 商店街		中央通り 商店街		立川町大通り 商店街		堅町通り 商店街		オリエント通り 商店街		千代田通り 商店街		銀座通り一丁目 商店街		銀座通り二丁目 商店街		馬場出通り 商店街		合計											
	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減	1985	'85-'20 2020 増減										
〈商業機能〉																														
◎大型商業施設	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0	0	0	3	3	0	1	0	1	0	-1	13	5	-8							
○最寄品店	9	8	-1	23	11	-12	16	9	-7	11	2	-9	4	2	-2	3	1	-2	10	8	-2	1	0	-1	6	0	-6	83	41	-42
●買回品店	18	11	-7	29	17	-12	19	14	-5	19	10	-9	9	5	-4	4	4	0	20	7	-13	11	3	-8	8	3	-5	137	74	-63
小計	27	19	-8	57	29	-28	35	23	-12	32	13	-19	14	7	-7	7	5	-2	33	18	-15	13	3	-10	15	3	-12	233	120	-113
〈サービス機能〉																														
□飲食店	10	5	-5	12	12	0	14	6	-8	1	2	1	1	5	4	17	14	-3	16	7	-9	18	15	-3	16	11	-5	105	77	-28
■対個人サービス店	2	4	2	4	9	5	8	5	-3	15	8	-7	0	6	6	7	2	-5	5	9	4	8	9	1	10	4	-6	59	56	-3
◇事務所	2	1	-1	1	4	3	6	6	0	9	6	-3	0	1	1	6	3	-3	3	3	0	0	1	1	3	2	-1	30	27	-3
◆複合ビル	0	0	0	1	1	0	0	1	1	7	1	-6	1	0	-1	4	4	0	2	3	1	0	3	3	3	2	-1	18	15	-3
小計	14	10	-4	18	26	8	28	18	-10	32	17	-15	2	12	10	34	23	-11	26	22	-4	26	28	2	32	19	-13	212	175	-37
〈低・未利用地〉																														
V空き店舗・空き地	1	8	7	1	6	5	3	13	10	0	6	6	0	3	3	2	7	5	3	9	6	0	10	10	3	6	3	13	68	55
P駐車場	1	2	1	0	6	6	7	10	3	0	10	10	1	2	1	0	2	2	4	9	5	2	3	1	3	9	6	18	53	35
B建設中	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	2	2
小計	2	10	8	1	12	11	10	23	13	0	16	16	1	5	4	2	9	7	7	18	11	2	13	11	6	17	11	31	123	92
〈その他〉																														
△住宅	1	2	1	1	1	0	2	1	-1	5	10	5	0	0	0	2	3	1	3	0	-3	3	2	-1	2	6	4	19	25	6
▲その他	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	1	-1	1	0	-1	0	0	0	1	1	0	6	5	-1
×不明	2	1	-1	4	0	-4	4	0	-4	2	0	-2	0	0	0	0	0	0	5	2	-3	3	0	-3	2	0	-2	22	3	-19
小計	4	4	0	5	2	-3	7	2	-5	7	10	3	0	0	0	4	4	0	9	2	-7	6	2	-4	5	7	2	47	33	-14
合計	47	41	-6	81	69	-12	80	66	-14	73	56	-17	17	24	7	47	41	-6	78	60	-18	47	46	-1	58	46	-12	528	451	-79
店舗等の合計	41	29	-12	75	55	-20	63	41	-22	66	30	-36	16	19	3	41	28	-13	62	40	-22	39	31	-8	47	22	-25	450	295	-155
営業店舗率	87.2 70.7 -16.5 92.6 79.7 -12.9 78.8 62.1 -16.6 90.4 53.6 -36.8 94.1 79.2 -15.0 87.2 68.3 -18.9 79.5 66.7 -12.8 83.0 67.4 -15.6 81.0 47.8 -33.2 85.2 55.3 -29.9																													
空き店舗率	2.1 19.5 17.4 1.2 8.7 7.5 3.8 19.7 15.9 0.0 10.7 10.7 0.0 12.5 12.5 4.3 17.1 12.8 3.8 15.0 11.2 0.0 21.7 21.7 5.2 13.0 7.9 2.5 15.1 12.6																													
駐車場率	2.1 0.0 -2.1 0.0 8.7 8.7 8.8 15.2 6.4 0.0 17.9 17.9 5.9 1.9 -4.0 0.0 4.9 4.9 5.1 15.0 9.9 4.3 6.5 2.3 5.2 19.6 14.4 3.4 9.6 6.2																													
低未利用地率	4.3 24.4 20.1 1.2 17.4 16.2 12.5 34.8 22.3 0.0 28.6 28.6 0.0 20.8 15.0 4.3 22.0 17.7 9.0 30.0 21.0 4.3 28.3 24.0 10.3 37.0 26.6 5.9 27.3 21.4																													

資料：ゼンリン「ゼンリン住宅地図1985年、2020年」および現地調査により作成。

を示しており、商店街それぞれでは3件以下であり、商店街での差や連続している箇所は見られない。

このように、1985年の前橋中心商店街は、店舗構成では買回品店の割合が最も高く、商業機能とサービス機能を持つ店舗が合計に占める割合（以下、営業店舗率）も85.2%と高い水準となっている。一方で、空き店舗率は著しく低い。営業店舗率が高いことや買回品店が最も多いこと、百貨店やスーパーなどの大型商業施設が商店街内に立地していることから、広域型商店街としての性格をもっていたと考えられる。

## 2) 2020年の店舗等の構成

2020年の前橋中心商店街全体を見ると、商業施設などの全件数は451件で、そのうち店舗の合計数は295件である。店舗構成を見ると、飲食店が77件（17.0%）で最も多く、次いで、買回品店が74件（16.4%）、空き店舗・空き地が68件（15.0%）、駐車場が53件（11.7%）、最寄品店が41件（9.0%）となっている。また、集客力のある大型商業施設は5件となっていて、中央通り商店街、銀座通り一丁目商店街、堅町通り商店街に位置している。いずれも同じ百貨店の本館、新館、別館、シューズ館であり、前橋中心商店街内で唯一の大型商業施設となった。空き店舗率を見ると、15.1%を示していて、1985年と比較して商店街全体で空き店舗率が増加している。銀座通り二丁目商店街、立川町大通り商店街、弁天通り商店街でそれぞれ21.7%、19.7%、19.5%と高い値を出している一方で、中央通り商店街では8.7%であり、商店街ごとの空き店舗率の差が拡大している。また、空き店舗・空き地のほか、駐車場などの低・未利用地は、立川町大通り商店街の南側や馬場川通り商店街の西側に連続して広がっている。

このように、2020年の前橋中心商店街では、営業店舗率は55.3%を示し、1985年から大きく

減少した。飲食店や買回品店、最寄品店が上位にあり、大型商業施設が大幅に減少したことから、商店街の性格が地域型商店街に変化したと考えられる。一方で、空き店舗・空き地や駐車場が大幅に増加し、それらが連続で見られる箇所も生じており、商店街の中に歯抜けの状態が見られるようになった。

## 3) 1985年から2020年にかけての変化

前橋中心商店街全体では、商業施設等の全件数が1985年の528件から2020年の451件へと大きく減少し、店舗等の合計でも155件の大きな減少がみられた。

その内訳を見ると、空き店舗・空き地（55件）、駐車場（35件）、住宅等（6件）などが増加していて、低・未利用地の分類が大きく増加している。一方で、買回品店（63件）、最寄品店（42件）、飲食店（28件）などが減少した。商業機能やサービス機能を持つ店舗の全てが減少しており、特に商業機能の減少は大きい。このように、前橋中心商店街では、商業機能とサービス機能が低下し、空き店舗・空き地、駐車場などの低・未利用地が大幅に増加していることから、中心市街地の衰退が捉えられる。

また、商店街別にみると、いずれの商店街も最寄品店、買回品店の減少、空き店舗・空き地、駐車場の増加が確認できる。サービス機能については、3商店街で増加し、残りの6商店街で減少した。営業店舗率が最も高い商店街と営業店舗率が最も低い商店街の差を比較すると、1985年では、約13%であったが、2020年では、約30%まで拡大しており、商店街の中でも衰退の進み具合に格差が生じている。

## 2. 中心市街地の低・未利用地の動向

前節では、商業機能とサービス機能が集積する商店街の店舗等に注目して、盛況期の1985年から現在までの立地状況の変化を確認した。

店舗等が大きく減少する一方で低・未利用地が増加したことから、前橋中心商店街が衰退したことは明らかである。そこで本節では、低・未利用地について、商店街沿いだけでなく、前橋市中心市街地（重点区域）全体での分布とその変化をとらえていきたい。図10は、前節と同じ時期の1985年と現在までの2020年の低・未利用地の分布を表したものである。図をみると、1985年では、北部や西部に大規模な駐車場が立地していて、空き店舗・空き地は、小規模のものが点在している状況であったが、2020年では、低・未利用地が中心市街地（重点区域）全体に広がって、その数が増加し、連続的に立地する場所も見られる。しかし、相次いで撤退した大規模な空き店舗・空き地が見られないことから、他への転用が行われていると考えられるが、それでも駐車場への転用が多く、大規模で多数の駐車場が見られる。また前節で述べた商店街の店舗構成では、2020年の低・未利用率は27.3%であったが、図で中心市街地（重点区域）全体を面積的に見ると約半分を低・未利用地が占めている。このように、商店街沿いだけでなく中心市街地（重点区域）全域で低・未利用地が多いことから、その衰退は明らかである。

## V. 中心市街地の活性化事業と機能の変容に関する検討

IIIの商業統計の分析やIVの現地調査による結果から、中心市街地の衰退が明らかになった。中心市街地が舞台となる4大祭り<sup>13)</sup>には郊外や市外からも人が訪れて一時的に賑わうものの、常連客以外の多くの客が日常で訪れる場所とはなっていない。しかし、対策が一切講じられなかったわけではない。空洞化が目立ったといわれる2005年頃<sup>14)</sup>から、中心市街地の再生に向けた取り組みがいくつか行われてきてい

る。本章では、中心市街地の活性化事業について、活性化事業に取り組む団体を分野別にみていきたい。図11には、中心市街地の重点区域において、2020年1月までに活性化事業が行われた建物を示した。

### 1. 文化・芸術活動

#### 1) まちなかキャンパス

中心市街地の空き店舗や公共施設、商店など（⑤、⑧など）を活用し、大学の公開講座、カルチャーや健康づくり、コンサートなどの本格的な講座から、趣味や生活提案など子供から高齢者までが学び・楽しめるような講座が開催されている。この取り組みは2006年に教育機関や医療機関、商店街など産官民学が連携を図り、中心市街地を「人と人とのふれあいの場」として活性化させることを目的に始まったものであり、講座数も参加者数も年々増加していることから、多くの人が集まり、中心市街地を回遊する効果が見られた。

#### 2) アーツ前橋を中心とした芸術活動

アーツ前橋（⑨）は、美術館であるとともに、地域の芸術文化活動の支援や振興を行う施設である。アーティストによる滞在制作を実施していて、開館の翌年から、中心市街地の空きビルをスタジオ（②）に改修し、滞在制作に提供している。また、アーツ前橋の開館後は、中心市街地で芸術活動をする方が集まり、中心市街地にアトリエや個人ギャラリーといった建物（④、⑥、⑦）がいくつか見られるようになった。

#### 3) 前橋〇〇部

前橋〇〇部とは2013年に芸術家や趣味を切り口に立ち上がった部活動のようなものであり、同じ趣味を持つ仲間が集まり、Facebookを駆使しながら「街で集まって何かをする」活動である。2015年には130の部活が発足し、中心

群馬県前橋市における中心市街地の変容（太田）

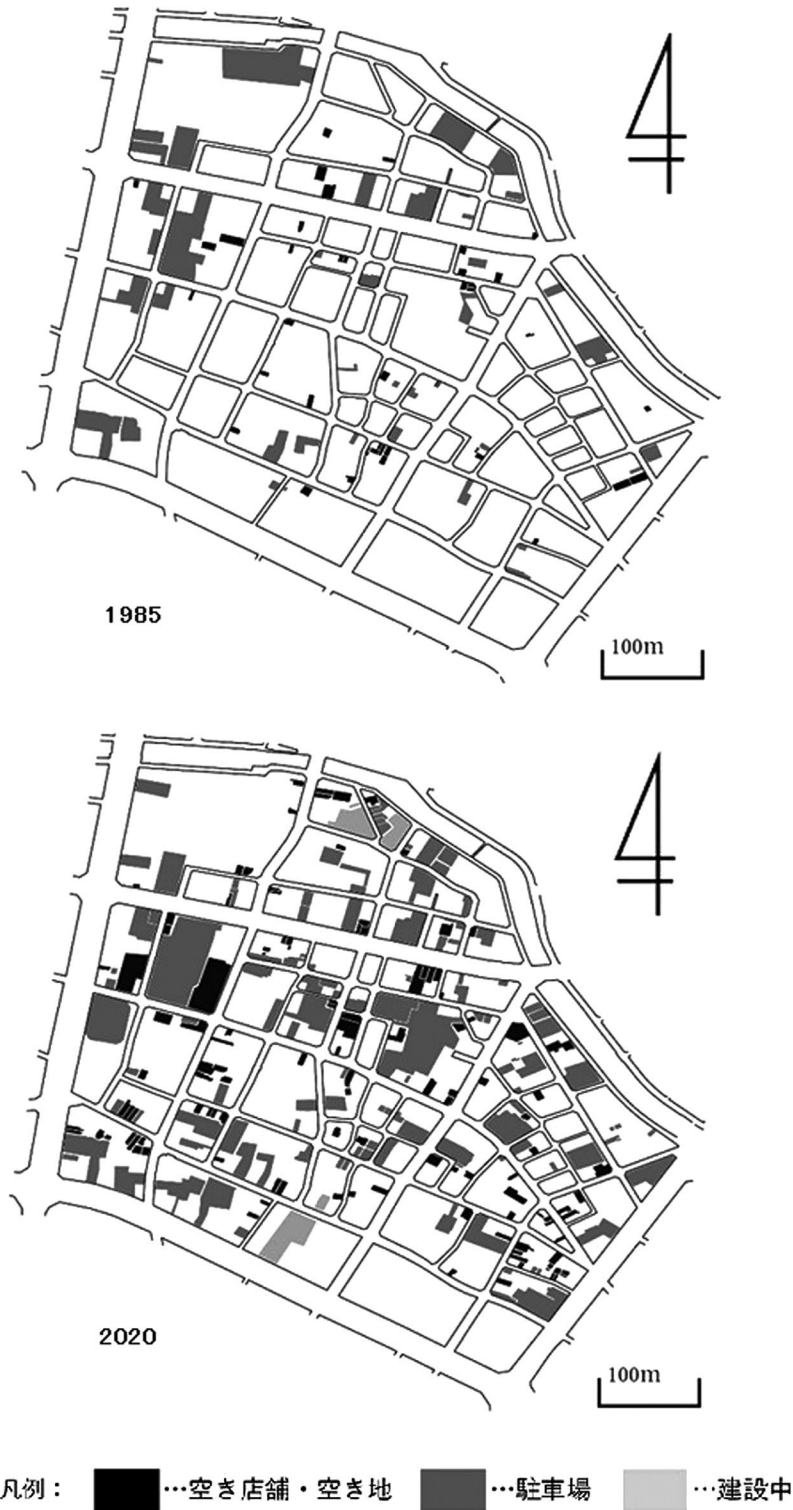


図10 前橋市中心市街地における低・未利用地の状況  
資料：ゼンリン『ゼンリン住宅地図1985年、2020年』および現地調査により作成。



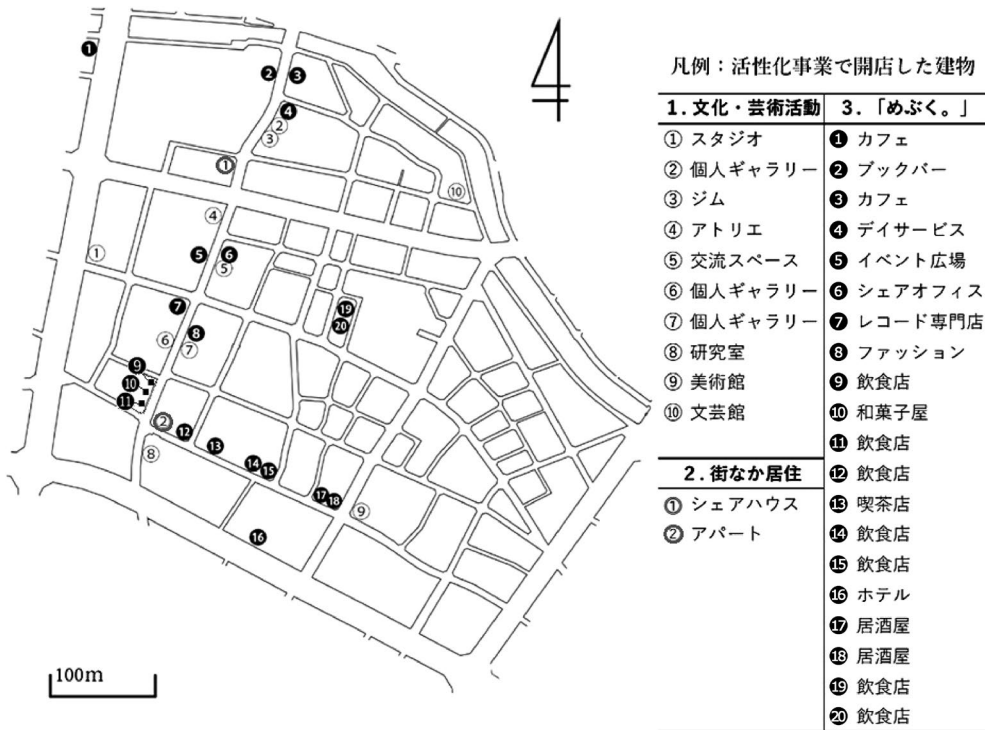


図11 前橋市中心市街地における活性化事業

資料：前橋デザイン Kommission 「MAEBASHI TIMES Vol.0」<sup>15)</sup> により作成

市街地の店舗や飲食店を拠点に集まって活動をしていることから、中心市街地のにぎわいを抛出する役割を果たしていると考えられる。

## 2. 空き店舗を活用した街なか居住

中心市街地での日常的な賑わいの創出に向けて着目されたのが、街なか居住の推進である。中心市街地にあった空き店舗を改修して学生用シェアハウス(①, ②)を整備した場所がみられる。学生は、比較的活動時間が長い点や、友人をよく招く点、SNSを活用した情報発信が得意である点などから、街なかに居住することで日常的な賑わいにつながると考えられている。また、街なかでの活動を促すために、市は月10時間以上のまちづくり活動をする居住学生に家賃の助成をしており、学生が商店街活動に参加するような仕組みとなっている。さらに、学生用シェアハウスは卒業を機に学生が入れ替

わるため、恒常的に若者が街なかに居住する仕掛けになっている。

## 3. 前橋のまちなか活性化のビジョン「めぶく。」

「めぶく。」とは、2016年に前橋市の企業家を中心となって策定した前橋ビジョンである。前橋市の将来像を見据え、「どのようなまちを目指すのか」を示すまちづくりに関するビジョンであり、民間の視点から前橋市の特徴を調査・分析し、様々なアクターが関わって策定に至ったことから民間主体のまちづくりといえる。ビジョンが作成されたことで、中心市街地からまちづくりを進める動きが起り、まちづくりに関する事業のマネジメントや開発、運営などの援助を行う「前橋デザイン Kommission」(写真1)、デザインの力で中心市街地を活性化させる活動を行う会社「前橋まちなかエージェンシー」、企業家有志によって結成され、



写真1 前橋デザイン Kommission  
(2021年1月 筆者撮影)



写真2 新たに開店した店舗（左⑨, 右⑩）  
(2021年1月 筆者撮影)

まちづくりのための寄付金として拠出する「太陽の会」など新しい民間団体が発足した。さらに中心市街地にある前橋中心商店街振興組合や商工会議所など既存の民間団体を巻き込み、中心市街地を中心に様々な人々が関わるため、大きな取り組みに発展している。

中心市街地の再生に楽しさや面白さを感じて取り組んでいる企業家や中心市街地に出店したい、活動したい、と考える人が増加し、新たな店舗の開店（②、⑨、⑩、⑪、⑬など）（写真2）やイベント（⑤）の開催、コミュニティスペース（⑥）の設立などが増えてきた。この取り組みに関して、行政も開店のための援助や支援を行っており、官民連携による活性化事業によって中心市街地は活気を取り戻す兆しが見えてきている。

#### 4. 活性化事業により変容した中心市街地の機能

第1節から第3節まで、前橋市中心市街地における活性化事業をいくつか確認した。いずれの取り組みも中心市街地に人を集めて、まちの賑わいを作り出す活動といえる。本来、中心市街地は、店舗が多く集まることから、商業機能が集中する場であり、買い物目的の来街者が多かった。しかし、衰退した前橋市の中心市街地を再生しようと様々な取り組みが民間主体で

われるようになったことで、中心市街地に学ぶ場や部活動をする場（工房や飲食店）、居住する場などがつくりられ、人々が集まり、交流する場が増えている。一時、中心市街地はイベントが行われる時以外は人通りの少ない場所になったが、中心市街地を舞台にした活性化事業により、歩行者調査の結果（図7）にもみられるように、まちの人通りが増加した。

このように前橋市中心市街地は、「物販型商業」中心から「交流型商業」中心へと機能が変容したと考えられる。

## V. 総 括

日本では、モータリゼーションによる自家用車の普及や、90年代以降は大店法から大店立地法に規制が変わったことで、大型商業施設は出店したい地域に自由に出店できるようになった。このことから、地方都市の中心市街地では大型商業施設の閉鎖や中小小売店の閉店が相次ぎ、商業機能が大きく低下した。前橋市も例外ではなく、市街地の拡大や郊外への大型商業施設の進出により、中心市街地では1990年代から2000年代にかけて大型商業施設が相次いで撤退し、それに伴い、中小小売店も閉店が続く、空き店舗や空き地が目立つ空洞化した中心

市街地となった。

しかし、民間の団体が主体となった活性化事業の取り組みが2000年代後半から徐々に始まり、2016年には中心市街地の活性化を含めた市のビジョン「めぶく。」も策定された。それにより、活性化事業に取り組む民間団体や参加者が増加し、中心市街地の活性化が加速している。また、活性化の取り組みも、中心市街地に店舗を再開させるだけでなく、中心市街地でイベントを開催することや同じ趣味を持った人々が中心市街地を舞台にして活動を行うなど、前橋市中心市街地は「物販型商業」中心から「交流型商業」へと機能が変化したと考えられる。

しかし、再開された場所は商店街沿いの店舗がほとんどであり、中心市街地全体で見れば空き店舗や空き地がまだまだ見られる。今後は加速する活性化事業を停滞させることなく、さらなる発展を促すよう期待される。一方、大型商業施設の郊外への進出は依然として続いている。商業機能をどこまで呼び戻せるかが、前橋市中心市街地の活性化の鍵であり、また、様々な機能が集中する「コンパクトシティ」の実現可能性を左右するものとして注目される。

## 謝 辞

本稿は2021年度駒澤大学地理学科卒業論文を加筆修正したものである。作成にあたり、ご指導を頂いた佐藤哲夫先生に感謝申し上げます。

## 注

- 1) 経済産業省中小企業庁2015年。「前橋市中心通り商店街」『がんばる商店街30選』pp. 436-437. <https://www.chusho.meti.go.jp/keiei/sapoin/monozukuri300sha/shoutengai30/2015/S08.pdf>. (2020年11月25日閲覧)
- 2) 群馬県前橋市2017年。前橋市中心市街地

活性化基本計画。[https://www.city.maebashi.gunma.jp/material/files/group/54/master\\_plan\\_honbun.pdf](https://www.city.maebashi.gunma.jp/material/files/group/54/master_plan_honbun.pdf). (2020年11月30日閲覧)

- 3) 前橋中心商店街協同組合2016年。Qのまち。<http://maebashi.info/>. (2020年12月4日閲覧)
- 4) 2000年から2009年にかけて市町村境界線の変更や合併があったため、年度比較をしやすいうように旧前橋市のデータを用いている。
- 5) 群馬県前橋市2017年。前橋市中心市街地活性化基本計画—資料編—。[https://www.city.maebashi.gunma.jp/material/files/group/54/master\\_plan\\_siryo.pdf](https://www.city.maebashi.gunma.jp/material/files/group/54/master_plan_siryo.pdf). (2020年12月3日閲覧)
- 6) 前掲5)の資料に同じ。
- 7) 活性化区域・重点区域内の9か所で休日の10時～18時に実施している。
- 8) 群馬県前橋市2019年。前橋市商店街通行量調査報告書。<https://www.city.maebashi.gunma.jp/material/files/group/54/tukohokoku.pdf>. (2020年11月30日閲覧)
- 9) 前掲5)の資料に同じ。
- 10) 前橋商工会議所2018年。前橋市の商業・中心市街地の変遷<http://www.maebashicci.or.jp/businesssupport/commercialpromotion/323/324/>. (2020年12月4日閲覧)
- 11) ゼンリン『前橋市 ゼンリン 住宅地図』1985年、2020年。
- 12) 本研究では、商業機能を「大型商業施設、最寄品店、買回品店」に細分し、サービス機能を「飲食店、対個人サービス店、事務所、複合ビル」に分けた。また、建物や土地の利用がない状況を低・未利用地として「空き店舗・空き地、駐車場、建築中」に細分した。さらに、その他の分類は「住宅、その他、不明」に細分している。
- 13) 前橋初市まつり(1月)、前橋七夕まつり(7月)、前橋花火大会(9月)、前橋まつり

- (10月)を指す。  
14) 前掲1)の資料に記されている。  
15) 前橋デザインコミッション2020年。  
「MAEBASHI TIMES Vol. 0」<http://www.maebashi-cci.or.jp/assets/files/191130mT.pdf>.  
(2020年12月4日閲覧)

### 参考文献

- 荒木俊之 2018. 大都市圏中心都市における地域型商店街の変容—神戸市灘区水道筋商店街を事例に—. 地理科学 73-2: 66-80.  
兼子 純・山下亜紀郎・豊島健一・高橋珠州彦・川瀬正樹・高橋信夫 2002. 水戸市中心市街地における商業地域構造と地域活性化. 地域調査報告 24: 1-31.  
川原徹也・湯沢 昭 2008. 複合型大型商業施

- 設の立地による中心商店街への影響に関する検討—群馬県前橋市を事例として—. 都市計画論文集 43-3: 427-432.  
千葉昭彦 1999. 郊外大型店の設立と商店街のまちづくり—鶴岡市・白河市を検討事例として—. 東北産業経済研究所紀要 18: 83-100.  
林 上 2001. 岐阜県土岐市における伝統的商業地区の衰退とその対策. 情報文化研究 13: 37-63.  
本田 覚 2016. 長岡市大手通商店街における変容と都心回帰. 駒澤大学大学院地理学研究 44: 17-25.  
宮沢佳知・湯沢 昭 2004. 土地利用変化からみた中心市街地の将来予測と回遊行動の現状把握—前橋市中心市街地を事例にして—. 都市計画論文集 39-3: 661-666.