〔報告〕

神奈川県小田原市における商業まちづくりと地域変動
――中心市街地活性化基本計画の取り組み――

高木 俊之*

1．はじめに

流通政策を専門とする渡辺達朗によると「商業まちづくり政策」とは「地域商業の問題を中心に据えながら，経済的側面だけでなく，社会的・文化的側面も含めた地域コミュニティのあり方に関する構想ないし計画，およびそれらの実現に向けた地域住民を巻き込んだ運動や活動」（渡辺，2014: 2）のことである。あるいは「商業まちづくり政策」から「政策」を除いた「商業まちづくり」は，簡潔に「小売業の振興を中心としたまちづくり」（専修大学マーケティング研究会編，2003: ⅱ）とされる。

二つの定義を敷衍して理解すれば，「商業まちづくり」とは人間の購買に関する行動と，小売に関わる団体や組織，それらが地域社会の範囲で行政や非営利組織との協働で，住民が主体的に行っていくまちづくりが地域活性化といかに結びつくかを研究する分野である。それを経済に限らず社会・文化と関連させて，身近な地域社会で考えようということならば，それは実質的に「地域社会学」のことに他ならない。地域社会学は，経済現象に限らないで地域社会に生起するさまざまな事実を集めてトータルにモノグラフとして描き出すことを強みとしている。したがって，商店街のあり方や大型店の出店に関わる政策は地域社会学の重要なテーマになり得る。ところが地域社会学者は，矢部拓也（矢部，2010）新雅史（新，2012）や北島滋（北島，2016）といった少数の研究を除いて，これまで地域商業の問題に関心を持っているとはいえない。

しかし，人間の日常生活にとって，商店街や大型の小売店を含めた地域商業はなくてはならないものである。その地域商業に大きく影響を与える可能性があるのが，2006年に改正された「まちづくり三法」である。そこで，本研究は，具体例として小田原市の取り組みを通じて，地域社会学の視点から商業とそれに関わる地域社会の変動を分析することにする。

受理日2019年11月27日
＊教養学部人間環境学科社会環境課程准教授

2．まちづくり三法改正の中の「中心市街地活性化法」

まちづくり三法とは，①「中心市街地の活性化に関する法律」（以後，「中心市街地活性化法」とする），②「大規模小売店舗立地法」（以後，「大店立地法」とする），③「（改正）都市計画法」の三つの法律のことである。2006年に①と③が改正されて今日に至っている。

その三法の機能面に注目して荒木俊之は，そのうち「大店立地法」と「（改正）都市計画法」がまちづくりを規制の面から支えるブレーキ役で，「中心市街地活性化法」は事業の推進を担うアクセル役を担っているという（荒木，2016: 1）。また経済地理学者の山川充夫は，三法改正の空間面に与える影響から，この改正を「都市空間政策を拡散型から集約型に転換させようとする画期的な法律」（山川，2010: 44）と述べている。

すなわち，まちづくり三法の改正とは，アクセルとブレーキを使い分けつつ，21世紀の都市を集約して活性化していくことを目標としていることがわかる。図１に示したように，たとえ中心市街地に商業が集積していても，その郊外の国道沿いなどに大型店が出店すれば，モータリゼーションの時代においては徐々に中心市街地の小売業は衰退していくだろう。その中で「大店立地法」は「大店法」とは異なり中心市街地への大型店の出店を規制するものではなくなったが，すでに郊外への大型店の出店は進んでいた。そこで「（改正）都市計画法」は用途地域によって新たな郊外への大型小売店舗の立地を制限しようとするものである。こうした規制緩和や新たな規制にしろ，規制という「消極的」な中心市街地活性化に対して，「積極的」に中心市街地を活性化しようとする自治体に対して政府が支援しようとするのが「中心市街地活性化法」である。しかし，既存の郊外大型店がそのまま立地している中で，再び中心市街地を活性化させるには，もとよりかなりの工夫が必要であると予想される。

その定義は内閣府によると「中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため，中心市街地活性化の推進に関する法律（平成10年６月３日法律第92号）に基づき，市町村が策定した中心市街地活性化基本計画を内閣総理大臣が認定を行う制度」[1] のことである。その中心市街地活性化基本計画の特徴について，久場清弘と横森豊雄

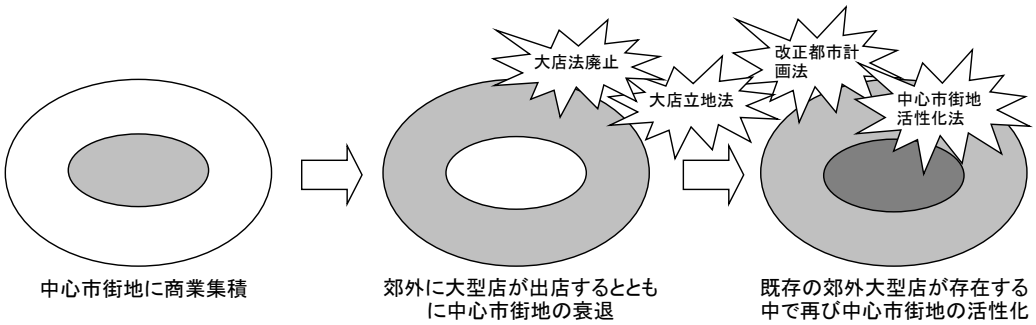


図１　まちづくり三法改正と中心市街地と郊外大型店の関係
資料：著者作成

の研究を要約すると以下の５点が重要である。

① 「選択と集中」：総花的な補助金支給ではなく，実効性の高い事業に集中して支援を行う。

② 「届け出から認定方式への変更」：市町村が基本計画の策定を行って届け出をすれば無条件で認定されるのではなく，国はやる気を判断するために直接認定を行う。

③ 「数値目標」：基本計画の実効性を高めるために５年後の数値目標を設定することが義務付けられた。

④ 「法定協議会」：基本計画に民間事業を盛り込むためには，市町村が民間に意見を聞くという作業が必要である。それが「中心市街地活性化協議会」である。多くの場合，商工会議所がこれに充てられ，協議会の事務局を担っている（久場，2008: 80-81）。

⑤ 「フォローアップ」：事業実施後に事業を点検・評価するために「重要評価指標（Key Parformance Indicators: KPI）」が使用される。それは人口，雇用，地域の活性化度，観光といった項目で構成されている（横森豊雄，2008: 104）。さらに実際にいくつかの「中心市街地活性化基本計画」を見ると，最終年度までに何回か変更が加えられている。すなわち「中心市街地活性化基本計画」は，環境や状況の変化に応じて計画を改訂していくことを意味する「ローリング・プラン」という特徴も有している。

要約して，「中心市街地活性化基本計画」とは，行政と民間が連携して数値目標を立てて取り組み，それを国が認定するだけでなく，事後の評価も行うというものである。そして「選択と集中」は，実効性を持つ事業を選択するという意味に加えて，「中心市街地活性化基本計画」を立てる自治体も国から選択されるという意味があると理解した。その意味で「中心市街地活性化基本計画」を策定する自治体は，地域活性化の真剣さの度合いを国に示しているといえよう。

以上の意味で，本研究は積極的なまちづくりとして「中心市街地活性化法」を活用しようとしている自治体に注目することにする。

３．中心市街地活性化法の取り組みの現状

その「中心市街地活性化法」の取り組みの現状について，内閣府地方創生推進事務局の「認定された中心市街地活性化基本計画」[2] から検討する。それによると2018年度末までに認定された中心市街地活性化基本計画（以下，「中活計画」とする）は，232計画である。

図２は，その年度ごとの認定状況である。「中心市街地活性化法」が改正された2006年度に真っ先に認定されたのは富山市と青森市である。その後，2007年度は金沢市，岐阜市，高松市，熊本市，宮崎市，鹿児島市といった県庁所在地を含む地方都市の「中活計画」が続々と認定され，2008年度はこれまで最多の45の「中活計画」が認定されている。その後，一旦認定数は減っていったが，2011年度や2012年度は，当初に認定された「中活計画」が終了して一段落しはじめた時期と見ることができる。そこで，青森市と富山市をはじめとして，「フォローアップ」の検証を経て，さらに事業を継続するために第二期の「中活計画」が認定されてきている。さらに新規の「中活計画」もあり再びその認定数は増加した。後述する小田原市は，この時期

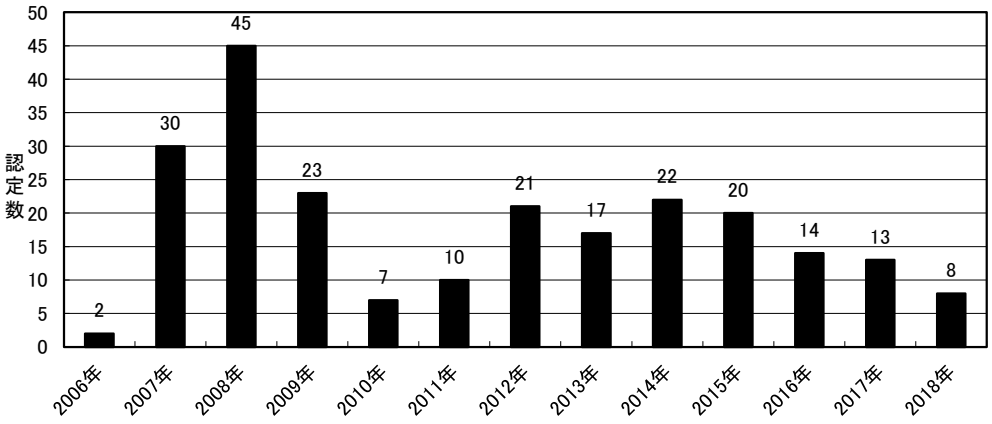


図２　認定された中心市街地活性化基本計画数
資料：内閣府 HP「認定された中心市街地活性化基本計画」[2] から作成

の2012年度末に認定されている。

さらに，2016年以降になると富山市，熊本市，大分市，鹿児島市は３回目の認定を受けている。令和元年となる2019年６月には高松市も３回目の認定を受けている。もちろん新規の「中活計画」も認定はされているが，全体としてその数は減少傾向にある。その理由には以下のことが関連していると考えられる。

会計検査院は，国が2016年度末までに141市211計画を認定して，認定基本計画に基づく中心市街地の取り組みを支援（国庫負担額8,700億余円）している。しかし，認定基本計画期間が終了した74市80計画239指標について70% が目標値未達成であることを明らかにした（会計検査院，2018: 概要）。このように多くの計画が目標を達成できていない実態を受けて，「今から計画を策定するところは更にハードルが上がっている状況にある」[3] という。

また前述したように，いち早く「中活計画」が認定された青森市は，1988年に就任した佐々木誠造市長が1990年代から「コンパクトシティ構想」を掲げていたことで知られている（鈴木浩，2007: 123）。その現状について『朝日新聞』の記事を要約する。それによると青森市は年間数十億円に上る除雪費用の負担を減らすためにも，無秩序な開発をしないで郊外の開発を抑え，中心市街地に住宅や公共施設を集めることを構想した。その代表的な施設は，JR 青森駅前の新町通りに建設された17階建てで５階以上は高齢者対応型マンションの「ミッドライフタワー」と，複合商業施設「アウガ」である。「アウガ」は，地下１階に市場，１～４階にテナント店，５～８階に多機能ホールや図書館など公的機関が入っていた。しかし，若者は市内や五所川原の郊外大型ショッピングセンターに行くため，「アウガ」のテナント賃貸料は減少して，借入金は32億円に上ってしまった（『朝日新聞』2014年６月４日朝刊青森全県版29ページ）。

その後，「アウガ」を運営していた第三セクター「青森駅前再開発ビル」は，青森地裁に特別清算を申し出た。青森市は貸し付けていた17億5,400万円を債権放棄し，「アウガ」の１～４階には市役所の市民課などが移転する。また2016年10月に鹿内博市長も引責辞任したという（『朝日新聞』2017年７月６日朝刊青森全県版21ページ）。なお，皮肉なことに辞任した鹿内市

長は，2009年の市長選で，６選を目指していた現職の佐々木誠造氏を破って当選した人物である。この青森市の雪対策を契機としたコンパクトシティ構想は，優れた識見に基づく明確なビジョンである。しかし，隣接する五所川原市の ELM タウンの発展を，青森市が規制することができないことも確かである。こと中心市街地活性化に関しては，2016年11月以降の青森市政と「アウガ」には引き続き注目していく必要がある。

もう一例として，富山市の公共交通の利便性を高めることを重視した「中活計画」をあげる。それは JR が赤字だった富山港線を富山市に売却し，富山市はこれを LRT（次世代型路面電車）として再整備して高頻度で運行している。さらに駅からのフィーダーバスを組み合わせて，市街地同士をつなぎ合わせようとするものである（辻本勝久，2009: 66）。しかし，地方都市における自治体財政の現状を鑑みて，この富山市の取り組みを参考にして，新たな LRT を敷設して維持していくことのできる自治体は極めて少数である。宇都宮市 LRT の取り組みは，その例外であるが自治体独自の「中活計画」を立てており[4]，認定されたものではないことを留意すべきである。

以上のことから，「中活計画」の通りに中心市街地を活性化することはかなり困難なことであるし，先行事例として取り上げられることの多い青森市と富山市の「中活計画」は，その置かれている都市の状況を生かしたコンセプトは優れているが，他都市にとって必ずしも参考になるとはいえない。中心市街地の活性化を検討するにあたっては，青森市と富山市以外の事例研究を積み重ねるべきであると考える。

その中で本研究は，神奈川県内で唯一「中心市街地活性化基本計画」の認定を受けてまちづくりに取り組んでいる小田原市に注目することにした。なお後述する小田原市の「中活計画」は，個別の事業では他市の事業を参考にすることはあったが，「中活計画」の大きなくくりで他市を基本的に参考にするところはなかったという[5]。「中活計画」は容易に他市の取り組みを真似すればよいものではないということの表れである。

4．小田原市の商業まちづくり

（1）小田原市の概要

小田原市の中心市街地活性化を論じるにあたって，その前提として小田原市の概要について述べる。小田原市は『都市データパック』によると，神奈川県西部の中心都市で，富士・箱根・伊豆への玄関口である。小田原北条氏以来，小田原城を中心に栄えており，商業集積は小田原駅周辺に加え，近年は鴨宮を中心とした酒匂川東岸地区に郊外型 SC が複数立地する。主要事業所としては富士フイルム㈱神奈川工場，国立印刷局小田原工場，㈱日立製作所システム & サービスビジネス統括本部，花王㈱小田原事業所，ライオン㈱小田原工場が立地している（東洋経済新報社編，2018: 750）。その基本的統計データは，人口19万人台，財政力指数は0.96，昼夜間人口比率98.17%，経常収支比率は93.1% である（東洋経済新報社編，2018: 751）。

これらのことから，小田原市は19万人台の人口を擁して，東京・横浜方面への通勤通学者が多数存在するにしても，それを補っての市内立地の工場や学校に通ってくる人口を維持してい

る。その自治体財政は不交付団体に近いが，経常収支比率が高いため，新規に独自の大型事業を行うのは容易ではないと考える。

（2）小田原市の市町村合併と川東地区への商業立地の可能性

次に，小田原をはじめとする西さがみの地域史を研究している播摩晃一によると，小田原市では酒匂川東部を「川東（せんとう）地区」と呼んでいる（播摩，1997: 108）。それに対応して酒匂川西部が「川西（かわにし）地区」になる。その川西地区とは，図３に示したように旧小田原町と足柄町，大窪村，早川村と酒匂村の一部が合併して1940年に市制施行された地域を中心としている。

第二次世界大戦後の市域の拡大については表１に示した通りである。その過程を『小田原市史（通史編　近現代）』から要約する。まず，1953年に「町村合併促進法」が公布される前に下府中村は，鴨宮駅周辺の整備と村財政の状況を考えて1948年に村民投票を行い，小田原市と合併することを決定した。次に桜井村が新制中学校の建設をはじめとする財政的負担を予測して，小村として存続するより小田原市の郊外となることを望んで，1950年に合併することになった。

その1950年には，地方行政調査委員会が内閣と国会に出した行政事務再配分に関する勧告を提出した。それにもとづき神奈川県庁は郡下各町村長へ通達を発した。それによって国府津町，酒匂町，豊川村，上府中村，下曽我村，前羽村，下中村の二町五村は1952年に川東地区自治研究会を結成して同一歩調を取っていくことを確認した。

そして，1953年に３カ年の期限がついた「町村合併促進法」が公布されると，川東地区自治研究会は川東地区二町五村を一丸とした合併の方向を確認して，合併した際の財政計画の作成を申し合わせた。しかし，町村財政の負担を軽減できないことや，川東地区の中心的存在の国府津町が1948年のアイオンとキティの両台風による災害復旧費がかさんでおり，次に大きな災害が見舞われたら財政的破綻を生じるおそれがあった。そうした中，豊川村が小田原市との合

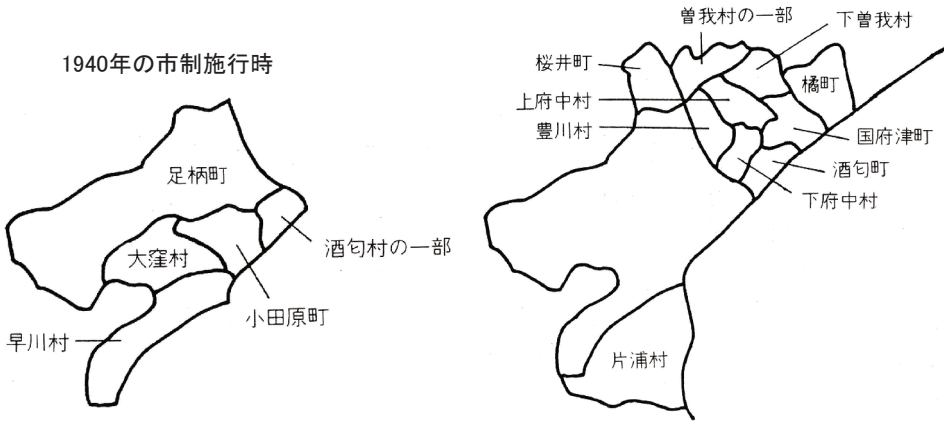


図３　小田原市の市町村合併と戦後の市域の広がり
資料：小田原市教育研究所編（1971: 195）地図を加工して引用

表１　小田原市における市町村合併

	合併年月日	合併町村
第一次	1954年7月15日	豊川村
第二次	1954年12月1日	片浦村、下曽我村、酒匂町、国府津町、上府中村
第三次	1956年4月1日	曽我村の一部

資料：神奈川県編（1959: 49）から作成

併の方向に動いていくと，その動向を注視していた酒匂町と上府中村が小田原市との合併を発表した。ここに至って，川東地区の町村合併案は崩れて国府津町，下曽我村，片浦村も小田原市へ合併の申し入れを行った。その後，「町村合併促進法」の期限が切れる直前の1956年４月１日には曽我村のうち，上曽我，曽我大沢，下大井，鬼柳の４つの大字が分村して小田原市に合併した。

最後に，川東地区自治研究会に属して態度を保留していた前羽村と下中村村は，二宮町と小田原市から合併の申し入れもあったが，当時の橘中学校を二カ村学校組合で維持していたこともあり，この二カ村で合併し，新町名を橘町とすることにした（星野和子，2001: 727-736）。その後，ごみ処理や上下水道の関係で橘町は小田原市との合併を考慮するようになってきた。そして1970年の新「都市計画法」施行に向けて，小田原市は橘町とその前川飛地も含めて都市計画区域に含めることを申請した。すると橘町は市街化区域の整備を町の財政では賄いきれないとして，住民投票にはかり小田原市と合併することにした（星野和子，2001: 749-750）。

このように現在の小田原市域は形成された。しかし，一つの大きな可能性として川東地区で国府津を中心とした合併が実現していたら，昭和後期の川東地区の大型店出店の様相は大きく異なっていたことだろう。その場合，川西地区の商店街との出店調整が必要とされず，鴨宮に大型ショッピングセンターがもっと早い時期に建設されていたかもしれない。しかし，そういった場合も「平成の大合併」に直面すると，結局合併が行われ現在の小田原市域に近い形に落ち着いたのではないだろうかとも想像する。

（３）小田原市の人口推移と地域別人口

図４を見ると，前述した市町村合併のプロセスを裏付けるように，1956年と1971年には小田原市の人口は合併によって増加していることがわかる。その他の年は緩やかに人口が増加し続けて1995年には20万人を突破した。すると小田原市の人口は終戦直後と比べて３倍以上になったことがわかる。しかし，1999年の200,692人をピークに，最近は徐々に人口は減少して，2017年には192,407人になっている。そこで，小田原市は隣接する南足柄市と合併して，人口20万人以上の中核市に移行しようとしたが，その計画は2017年末に断念された。『朝日新聞』によると，スケールメリットが期待された合併が白紙になったことで，現在の市による行財政改革の負担が大きくなる可能性があるという（『朝日新聞』2018年２月20日朝刊）。とはいえ小田原市は，神奈川県の西部を意味する「県西地域」で最大の人口を擁していることには変わりはない。

次に，小田原市の区分による15年間の地域別人口の変化を見ることにする。それによると表

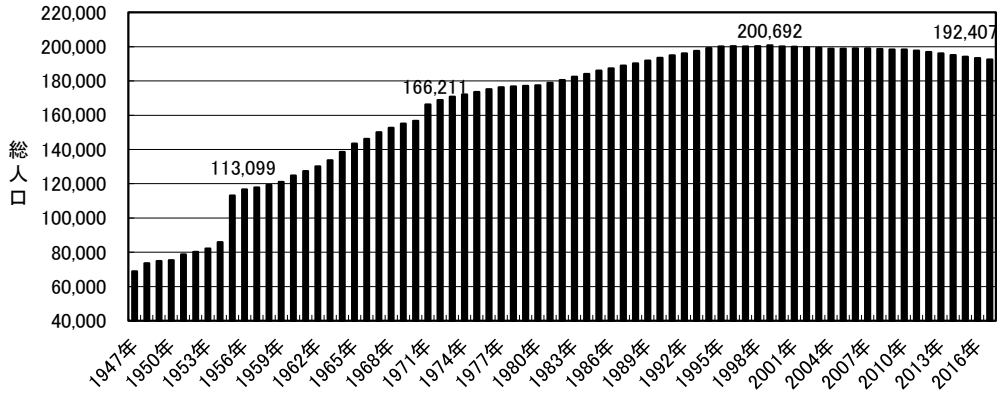


図４　小田原市の人口推移
資料：小田原市編（2018: 12–13）から作成

２のように，旧豊川村や上府中村を含む「川東・北部」の人口はやや増えているが，それ以外の地区の人口は軒並み減少している。特に旧片浦村を除いた川西地区全体を意味する「中央」は，5,000人近くの人口が減っていることがわかる。こうした市中央部分の人口減少は，消費財の購買に関する，いわゆる「最寄品」「買回品」の購入に決して好影響を与えるとは考えられない。その結果，中心市街地の商業の衰退に繋がりかねないと考える。そこで，次に小田原市内の商業の現状について述べることにする。

表２　小田原市の地区別人口の推移

	2005年10月	2019年10月
片浦	1,884	1,404
中央	67,263	62,866
富水・桜井	42,340	40,560
川東・南部	49,394	47,274
川東・北部	25,662	26,283
橘	12,198	11,722
合計	198,741	190,109

資料：『統計月報（小田原市の人口と世帯）』2005年10月と2019年10月から作成

（４）小田原市商業の現状

小田原市全体の商業について，図５に見られる『商業統計』のデータに基づいて概観する。まず小売業商店数は，1982年の2,856店舗をピークに近年では1,300店台までに大幅に減少した。次に年間販売額も，1994年の3,100億円から，2012年には2,145億円まで1,000億円近く減少している。それに対して，売場面積は1980年代から1990年代を通じて2002年まで増え続け，その後は減少しているが，1972年当時と比べて約1.7倍になっている。このような商店数の減少に対して，売場面積が増加しているということは，小売店舗が大規模化していることを意味する。小田原市においては大型店が増えているが，販売額は先に述べたように低下傾向であり，決して増加しているわけではない。

こうした小売業の現状について，小田原箱根商工会議所は，「①店舗の大型化が進み，小規模な商業者の衰退が進んでいる。②大型店はその売場面積が増加するほどには地域の購買に貢献していない。③小田原市としての購買力が今後低下していくことが予想される状態であり，需要と供給のバランスが崩れつつある。したがって，現状ではこれ以上の大型店は不要であり，また平成19年度までの傾向が現在も続いていると推定すると早急に小規模商業者の追加支援と

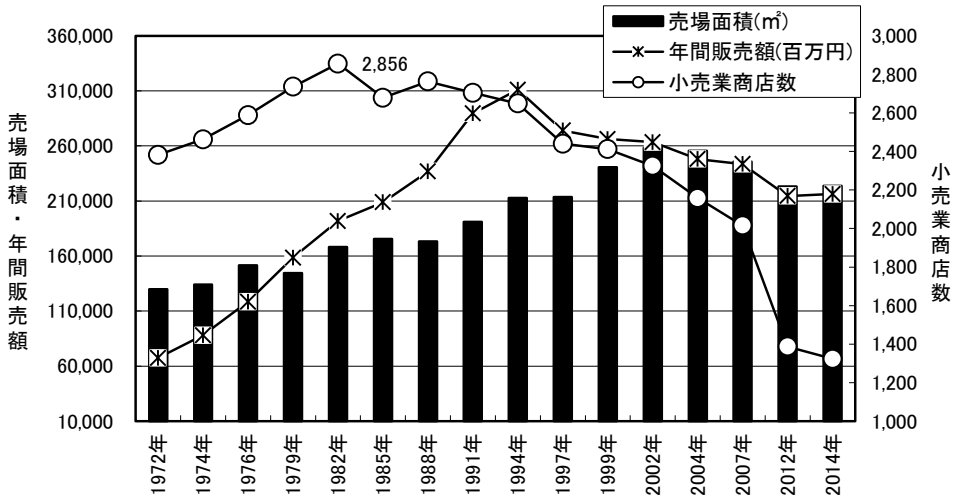


図5　小田原市内の小売業商店数，年間販売額，売場面積
資料：通商産業大臣官房調査統計部編（1976: 424; 1977: 128; 1978: 128; 1981: 129; 1984: 129; 1986: 129; 1989: 129; 1992: 129; 1995: 141; 1998: 141; 2000: 130），経済産業省経済産業政策局調査統計部編（2003: 131; 2006: 108; 2009: 155），総務省統計局編（2014: 169），経済産業省大臣官房調査統計グループ編（2016: 199）から作成

大型店の規制を強化することが必要と考えられる」[6] という見方をしている。このことから商工会議所は，大店法が廃止される以前には大型店の出店に意見を述べることができた歴史を持っているだけに，現在でも大型店の動向に慎重であることが理解できる。そこで，次に小田原市における大規模小売店舗出店の経緯を振り返ることにする。

小田原商工会議所がまとめた『小田原商工会議所50年誌』によると，小田原市の川東地区への大型店の進出は，まず1972年に大正堂，1976年にダイクマ，1978年に忠実屋と矢継ぎ早に鴨宮に出店して，巡礼街道沿線の商業化が進んだという（小田原商工会議所編，1997: 106）。次に1979年９月には，大同毛織株式会社が，その小田原工場の敷地の一部に売場面積18,000㎡の鴨宮ショッピングデパートを建設し，株式会社ニチイをキーテナントに誘致する計画を発表した（小田原商工会議所編，1997: 108）。それに対して，小田原市商店街連盟と西湘地区大型店対策協議会（小田原市など２市８町の商工会議所と商工会が構成）は，建設計画撤回の要望所を大同毛織に提出した。さらに西湘地区大型店対策協議会は，1980年10月から５年間の「大型店出店の凍結宣言」を発表し，大規模小売業者に通告して協力を求めた（小田原商工会議所編，1997: 109）。

そうした中，1983年にはニチイの経営陣が金品を贈って，藤沢市出店計画をめぐって商調協で有利な取り扱いを市会議員に依頼するという贈収賄が発覚し，通産省はニチイに３カ月間の届け出停止の指導を行った（『日本経済新聞』1983年２月19日朝刊）。こうしたことから，前出の大同毛織の大型店誘致計画は計画通りには進まなかったようである。

しかし，その10年後にイトーヨーカドーが1993年に開店して以来，川東地区には表３に見られるようにシティモールも開店し，2000年に大店法が廃止された頃には，写真①のロビンソン，コロナワールドといった店舗面積10,000㎡以上のショッピング・モールが立地を続けている。



写真① ロビンソン時代のダイナシティ・ウエスト
資料：著者撮影（2013年３月24日）



写真② ありし日のアプリ小田原
資料：著者撮影（2013年９月12日）

なお，近年ダイナシティという名称になった。すると当初に計画されたニチイが出店したとしても，じきにマイカルに社名が変更され映画館を含むシネマコンプレックスが鴨宮に立地することになっただろう。

それに対して，表３に見られるように1990年代終わりから2000年代初めにかけて川西地区では小田原駅前のクレディセゾン志澤，丸井電気館，ビブレデパート，丸井小田原店といった大型店が相次いで閉店していった。その後，小田原駅前ではドン・キホーテが開店し，閉店したビブレの後には写真②のアプリが開店している。特にアプリには，ファッション系テナントに加えてタワー・レコードやアニメイトなど若者が入りやすいテナントが入っていた。そこで，小田原市荻窪にキャンパスがあった当時の関東学院大学法学部[7]の学生は用がないと小田原駅西口からすぐに帰ってしまうが，用があると東口からアプリに行って，チェーン店の居酒屋で

表３ 小田原市における大型店の開店閉店状況（2013年まで）

年月	地区	開閉店状況	大型店の開店・閉店
1993年5月	川東	○	イトーヨーカ堂開店(15,151㎡)
1998年8月	川西	×	クレディセゾン志澤店閉店(7,599㎡)
1999年1月	川西	×	丸井電器館閉店(1,486㎡)
1999年3月	川東	○	小田原シティモール開店(29,913㎡)
1999年8月	川西	×	ビブレデパート閉店(11,691㎡)
2000年4月	川西	○	小田原ショッピングアパート「アプリ」(旧ビブレ)開店
2000年9月	川東	○	ロビンソン百貨店開店(51,947㎡)
2002年3月	川西	×	丸井小田原店閉店(6,469㎡)
2004年10月	川東	○	コロナワールド開店
2009年12月	川西	○	長崎屋小田原店がドンキホーテ小田原店としてオープン(6,017㎡)
2011年11月	川西	○	ロピア(ユータカラヤ)小田原高田店オープン(6,081㎡)
2012年4月	川西	○	ヨークマート酒匂店オープン(2,734㎡)

資料：小田原箱根商工会議所まちづくり担当作成資料「小田原市における中心市街地の取組について」からに加筆して作成　※: 開閉店状況の○は開店、× は閉店を意味する。

飲んで，カラオケボックスに行って帰るという行動パターンがみられたという[8)]。しかし，そのアプリも2016年８月に閉店した。

総体として，大店法廃止以後，川東地区の大型商業施設がますます拡大しているのに対して，川西地区すなわち小田原駅前の商業にかつての勢いがなくなってきていることは確かである。

（５）小田原市の中心市街地活性化基本計画

ここまで述べたような人口や商業の現状は，その一面に過ぎない。それに加えて観光客数などその他の統計データの分析を踏まえて，小田原駅前の中心市街地を再び活性化するために，小田原市では「中心市街地活性化基本計画」（以下，「小田原市中活計画」とする）を作成し，2013年３月29日に認定された。それは，最終的に2017年３月24日までに５回変更され，５年間の計画期間終了後の2018年５月に「認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告」（以下「フォローアップ報告」とする）がなされた。

「小田原市中心市街地活性化基本計画」そのものによると，行われる事業は100以上で，実施主体も小田原市だけでなく小田原市観光協会や民間事業者などさまざまであることがわかる。また「小田原市中活計画」は，それ単独の事業として実施されるわけではなく，小田原市の総合計画『おだわら TRY プラン』の「未来への投資（先導的施策）」の中の「都市の顔をつくる」に位置付けられている（小田原市企画部企画政策課編，2011: 38）。その「小田原市中活計画」について，小田原市経済部商業振興課へのインタビューに基づき，資料で補いつつ説明することにする。

まず基本方針として「訪れたくなる・歩きたくなるまちづくり」，「住みたくな・暮らしやすいまちづくり」，「持続可能な地域経済の再構築」を実現することにある。言い換えると図６に示すような小田原市の中心市街地約170ha（栄町１～３丁目，浜町３丁目，本町１～４丁目，

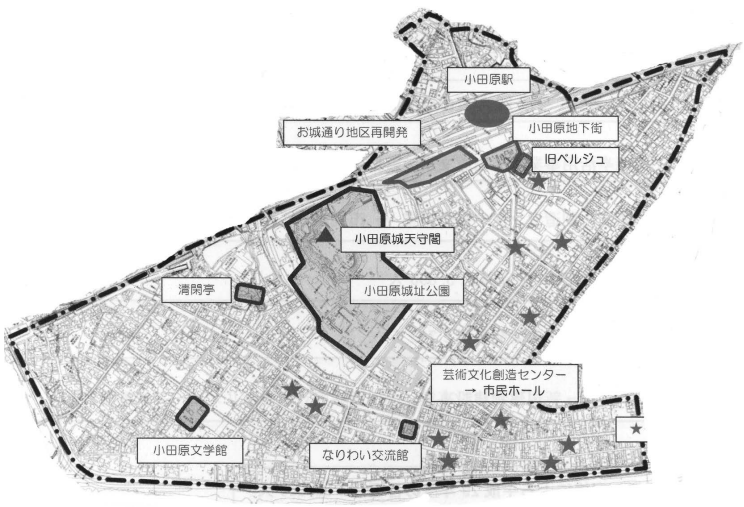


図６　小田原市の中心市街地と三大事業
資料：『小田原市中心市街地活性化基本計画』p. 57の地図を加工して引用

城内，南町１～４丁目，城山１・２丁目の一部）を区域として，交流人口と定住人口を増加させ，地域経済を活性化するために，さまざまな事業を計画しているものである。

その中でも小田原市経済部商業振興課によると，①「市民ホール整備事業（芸術文化創造センター整備事業）」，②「小田原地下街再生事業」③「お城通り地区再開発事業」を三大事業としており，現段階で30億円から40億円程度を国から補助されているという[9]。その内容について述べることにする。

①市民ホール整備事業（芸術文化創造センター整備事業）

三の丸地区に，新たな芸術文化の拠点となる，ホールやスタジオ，交流機能を有する市民ホールを整備し，来街者の増加や市民活動の活性化を図るものである（概要版「小田原市中活計画」p. 7）。しかし，入札不調により建設工事に着手できなかったため，事業完了時期を2021年度まで延長することにした[10]。

②小田原地下街再生事業

写真③に見られるよう小田原地下街は，駅前に立地しているのにもかかわらず，後述する理由によって，一種の「シャッター街」と化していた。



写真③　再生前の小田原地下街
資料：著者撮影（2013年９月12日）



写真④　小田原地下街 HaRuNe 小田原
資料：著者撮影（2016年４月11日）



写真⑤　再開発前のお城通り東口臨時駐車場
資料：著者撮影（2013年９月12日）



写真⑥　再開発が進むお城通り地区
資料：著者撮影（2019年７月15日）

それを小田原の産業や地域資源などの魅力を発掘，編集，発信するとともに，周辺への回遊を促し，地下街を通して，ヒト・モノ・コトが交流するよう，地下街施設を地域経済の振興，街なかや市内への回遊の拠点として再生することにより，にぎわいの創出と来街者の増加を図るものである（概要版「小田原市中活計画」p. 7）。

これは，2014年11月１日に小田原地下街「HaRuNe 小田原」が開業し，多くの来街者が訪れているため目標を達成したということができる。新聞の報道によると，当初「HaRuNe 小田原」の運営状況は目標を下回るペースだった（『神奈川新聞』2015年12月９日）。しかし，開業３周年を迎えた2017年10月には市民の買い物客が増加しているという（『朝日新聞』2017年11月１日朝刊）。またその運営には小田原市の特別会計が「地下街会計」として年間３億円台の予算が組まれている（小田原市編，2018: 186）。

③お城通り地区再開発事業

写真⑤にみられるように，かつて小田原駅を降りて旭丘高校に至るお城通りの線路側は，東口臨時駐車場だった。

そのお城通り地区において，広域交流拠点のコアとして，商業・業務施設，公共・公益施設，立体駐車場などからなる施設を整備するとともに，市民活動の拠点としての機能を持たせることにより，来街者の増加，市民活動の活性化を図り，にぎわいの創出やまちづくりにつなげようと再開発を行う（概要版「小田原市中活計画」p. 7）。これについては2015年11月に，小田原駅東口駐車場とおだわら市民交流センター UMECO の供用が開始されている。駐車場も UMECO も利用されはじめているため駐車場施設ゾーン整備の目標は達成したということができる。さらに，広域交流ゾーンについては，2018年３月に，事業施行者である万葉倶楽部が設計作業を終え，市と事業用定期借地権設定契約を締結しており，写真⑥に見られるように，現在その建設が進んでおり2019年度中の完成を目指している。『朝日新聞』によると，万葉倶楽部の企画は，「宿場町のこころを，いまに再現する」というもので，通り沿いに低層の和風商業棟，鉄道線路沿いにホテル棟，中間に細長い広場を設ける。その中に図書館機能と子育て支援機能を一体的に配置している（『朝日新聞』2017年１月26日朝刊）。

次に，三大事業のうち目標が達成された小田原地下街再生事業について詳しく見ていくことにしよう。

（６）小田原の地下街「HaRuNe 小田原」

『小田原市史（通史編　近現代）』によると，高度経済成長期の小田原駅前は次々とテナントビルや県外の流通大手による大型店舗が開店して地元商店街と対立していた。その中で，1956年に箱根登山鉄道から地下商店街の用地使用のための申請が県と国鉄に出されたが，地元商店街の反対のため頓挫した。その後もたびたび計画が浮上したが，1970年５月に小田原地下街株式会社が設立された。しかし，防災上の理由から国が待ったをかけたことに加えて，オイルショックのために建設費が３倍に跳ね上がった。さらに市民も反対運動を展開しはじめた。これに対して，小田原地下街株式会社は防災上の手直しをすることで1976年11月に小田原地下街は，20年の歳月と総工費31億円をかけてようやく完成したのである（金原左門，2001: 755-767）。

以後の経過を『新都市』の論文によって辿ることにする。ところが小田原地下街株式会社は2002年７月に民事再生法の適用を受け倒産してしまった。そこで翌2003年５月には商工会議所，地元金融機関，小田原市が発起人となって株式会社「アミーおだちか」を設立した。このときに小田原地下街株式会社は施設を小田原市に無償譲渡している。しかし，売上は減少して2007年６月に営業を停止することになったのである（加藤，2016: 21）。すると，この時点から2014年11月の「HaRuNe 小田原」の開業までが７年もの間，実質的「シャッター地下街」だったわけである。その当時のことを思い起こすと，駅から地下街に下りるエスカレータは止まっており，ただ一店ドラッグストアだけが営業していた。あとは照明も暗く閑散としており，ラスカに近い空いた空間ではダンスの練習をしている一団がいたものである。

新幹線停車駅の駅前でこうした事態がなぜ生じたかについて小田原市経済部商業振興課によると，1976年に地下街がオープンした時に歩車分離の政策から，地上のロータリーの下を通り抜けるために，地下街の中央の通路は都市計画決定されて公共地下歩道になっていたからであるという。そこで，店舗は閉まっていても，地下歩道だけは開けていないとならないという中で，薄暗い照明で空調もギリギリ効かせていても年間3,000万円くらいの維持費がかかっていたという[11)]。

引き続き『新都市』によると，こうした状況を踏まえ，検討委員会が組織され，2012年６月には「小田原地下街再生計画」が，2013年には「小田原地下街再生事業実施計画」が策定された。さらに2014年１月には国の「暮らし・にぎわい再生事業補助金（空きビル再生支援）」も財源の一部として再生事業に入った。そして愛称も公募して2014年11月にオープンしたのである（加藤，2016: 21）。2012年６月の「小田原地下街再生計画」を見ると，小田原市が事業主体として施設を所有するが，運営は専門事業者に委託する「プロパティマネジメント」の方式をとること。月間売り上げを面積で割った「月坪売上」で賃料が変わってくる「売上歩合賃料方式」の導入が示されている（「小田原地下街再生計画」p. 23）。

こうした地下街再生計画は小田原市経済部商業振興課によると，小田原の豊富な地域資源を活かして，情報発信していく地域経済の振興の拠点であると同時に中心市街地の活性化の拠点にもなるような施設を作っていくために，テナントが入った商業機能と町中の案内の両方を兼ね備えた施設にしていこうとするものである。そのコンテンツは大まかに分けて蒲鉾をはじめとした小田原に関係するお店を集めた「小田原ゾーン」と全国チェーン店が集まっているゾーンがある。さらに小田原の御神輿を担げる木製品を作るワークショップなど地域資源を体感できるイベントを開催するようにしている[12)]。2018年度は25のテナントが営業している。この地下街再生に関しては，地元の商業経営者にとって新たな商業地を作る必要はないという意見もあったが，小田原を発信する拠点となるのに小田原蒲鉾が入らないということはあり得ないというので，共同で会社を立ち上げて出店を決めたという。しかし，将来にツケを残さないために絶対に成功させていきたいというお話を伺った[13)]。

そして，実際に地下街を訪れるのは地元のお客さんが８割から９割くらいで観光客は＋ α だという。小田原の入り込み観光客数が2017年で594万人なのでその１割の60万人程度が観光客とみている。2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けてインバウンド対応も考え

表 4　小田原地下街事業特別会計

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
テナント数	24	25	25	25	25
純売上(円)	677,812,390	1,434,925,629	1,618,161,487	1,763,106,826	1,736,942,440
レジ客数(人)	654,491	1,403,278	1,558,094	1,646,002	1,581,509
店舗貸付収入(円)	64,169,258	177,601,090	182,807,408	184,865,660	184,623,332
自動販売機等貸付収入(円)	1,337,178	4,976,494	5,965,382	6,822,729	6,885,588
一般会計から繰越金(円)	56,504,570	118,622,325	114,700,949	116,402,339	185,956,940
歳入合計(円)	122,958,286	310,496,111	332,665,379	348,042,243	408,361,710
歳出合計(円)	117,068,610	285,512,324	295,786,176	322,372,815	384,935,792
差額残額(円)	5,889,676	24,983,787	36,879,203	25,669,428	23,425,918

資料：小田原市 HP「財政状況　決算」から各年度の「小田原地下街事業特別会計」(http://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/finance/details/settlement/) から作成

ているが，観光案内所に外国人の方が来る割合は 1 割程度であるという[14]。

その決算状況について表 4 の「小田原地下街事業特別会計」から明らかにする。2014年度は「HaRuNe 小田原」がオープンしたのは11月であるから，売上げやテナント料などの収入はまだ少ない。一般会計からの繰入金があるが，初年度から差額残額はプラス，すなわち黒字であった。翌2015年度から2018年度の会計を概観すると，純売上とレジ客数が徐々に伸びてきて，ほぼ純売上は約17億円，レジ客数は年間160万人に安定してきている。そして特別会計に対する収入は，店舗貸付収入は約1億8,000万円，自動販売機貸付収入は約680万円である。一般会計からの繰入金を含めた歳入と歳出の差額残額の2,000万円以上を毎年繰り越してきている[15]。すなわち「HaRuNe 小田原」は黒字経営であるということを示している。噴火警戒レベルの上昇による大涌谷周辺の立ち入り規制によって箱根の観光客は多少減少しても，前述したように地元客が多い「HaRuNe 小田原」への影響は小さいと考える。

そうした中，鴨宮のダイナシティウエストに出店していた西武小田原店が2018年 2 月末で閉店した。しかし衣料品関係を主なテナントとする西武の閉店と「HaRuNe 小田原」とは関係がないそうである[16]。「HaRuNe 小田原」の売上は好調であるが，小田原市における川東と川西の商業地図が入れ替わっているわけではないことは確かである。

ここまで，「小田原市中活計画」の中で三大事業に関わることを見てきた。その三大事業以外にも小田原市は，小田原城という重要な地域資源を持っている。小田原市経済部商業振興課によると，「小田原城天守閣展示リニューアル整備事業」が2015年～2016年度に「中活計画」に追加されたという。それは天守閣の耐震改修にあわせて，展示をリニューアルするというものである。リニューアル前は年間約45万人から50万人の来館者だったが，約77～78万人に来館者が増加した[17]。その点について『朝日新聞』によると，小田原城は近年の歴史ブームで関心を集め，入場者は2016年 5 月の展示一新で53年ぶりの最多記録を更新して，80万人台が期待されるという（『朝日新聞』2017年 1 月 7 日朝刊）。

さらに，小田原市の取り組みではないが，小田原かまぼこ通り活性化協議会が「かまぼこ通り」という名称で，浜町の旧東海道小田原筋を活性化しようとしている。そこで小田原市としては「かまぼこ通り」も回遊を促進して観光の拠点になって欲しいと考えている。駅からはやや遠いので自転車で回るサイクリング観光といった「社会実験」を行ったりしている[18]。

5．まとめ

最後に，小田原市の「中活計画」に関わる数値目標について一例をあげることにする。図７に見られるように「歩行者及び自転車通行者数（１日当たり）」は，2017年12月９日に中心市街地エリア内15地点で通行量が調査されたが，目標値である68,069人を達成することはできなかった（「フォローアップ」p. 6）。しかし，前述のお城通り再開発が完成すれば，現在の中央通りからのルートだけでなく，お城通り→小田原城→かまぼこ通りといった人の流れが新たに期待できるだろう。

また小田原市の定住人口については，図８で「中活計画」の計画期間より長く30年間の変化をみると，栄町の人口が僅かに戻ってきている。「中活計画」エリアの周辺部分の本町や寿町も僅かに人口が戻ってきている。さらに小田原駅西口の扇町の人口は減っているように見えるが，30年前に比べれば倍増しているのである。小田原市の中心市街地の人口を一挙に増やすには，隣接する開成町の前町長である露木順一氏が述べるように，西口から徒歩10分の閉鎖された少年院跡にタワーマンションを立てるような開発計画[19]が一案ではあるまいか。

ここまで見てきた小田原市の「中活計画」から，いくつか気づいた点を述べる[20]。まず商業まちづくりという観点からは，小田原市の「中活計画」は，青森市の「アウガ」のような再開発ビルを建設してテナントを募集しなかった。百貨店ではアパレルよりデパ地下の売り上げが好調な時代と相まって，小田原市では閉店状態だった地下街をリニューアルする形が幸いして現在のところ，地元客を中心に商業の振興につながってきている。小田原市にとって，地下街の存在はインスタ映えするようなアピールを行って良いことだと考える。

しかし，まちづくりは現実の社会を相手にするだけに，５年の計画期間があってもお城通りの再開発は進行中である。ところが，小田原市は計画期間中に，小田原城天守閣のリニューアルという好事業を「中活計画」に追加したために，確実に観光客を増加させている。小田原市は，「中活計画」はローリングという改訂が許されることをうまく活用したと評価することが

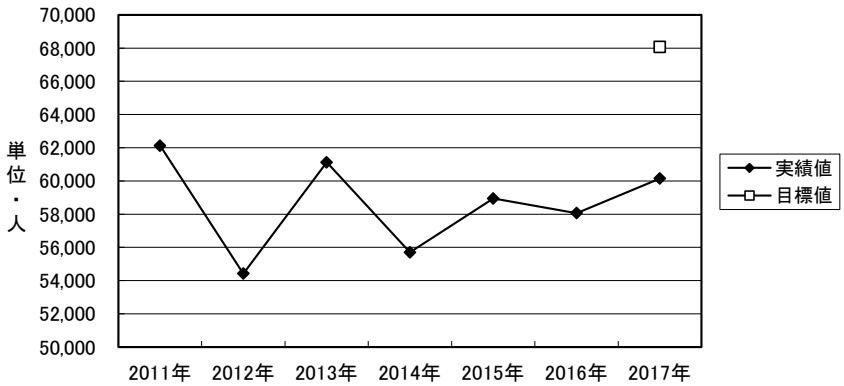


図７ 歩行者と自転車通行者数
資料：「フォローアップ」p. 6から作成

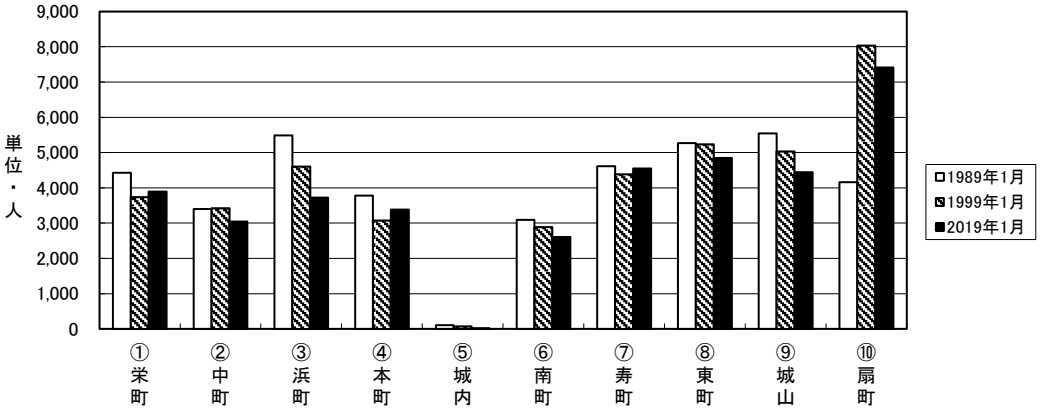


図8　旧小田原町域の町別人口の推移
資料：小田原市総務部行政総務課（1989, 1999）「小田原市の人口と世帯」，小田原市総務部行政総務課統計係（2019）「統計月報　小田原市の人口と世帯」から作成

できる。そう考えると「フォローアップ」を計画終了時に行うのは早すぎるのではないか。最終的には10年の単位で見る必要があるということができる。一点のみ注文をつけるならば，例えば地下街再生事業は，「中活計画」だけでなく，少なくとも小田原市の「総合計画」と国の「暮らし・にぎわい再生事業補助金（空きビル再生支援）」があって再生が実現したことがわかったが，市民目線ではその区別がつかないことである。

以上の「小田原市中活計画」の進捗状況について，小田原市経済部商業振興課は「計画期間内に三大事業の1.5は終わったけれども，1.5は終わらなかった」[21] と自己評価している。

そうしたことから2012年に認定された小田原市の「中活計画」は終了したが，2018年に第二次の「中活計画」が策定されなかったのは，まだ目標を達成していないからであると理解した。しかし，目標の約半分は達成されていないが，もし「中活計画」が認定されていなければ，市民交流センターや建設中の万葉倶楽部のホテル棟どころか地下街も再生していないと想像する。それは前述した市の経常収支比率から，大型事業を新たに行う余裕があるとはいえないことからの推測である。

小田原市の「中活計画」は，今後1.5の達成が2.0や2.5になっていけば，歩行者数や定住人口も増加して，これまでの数十億円の国からの補助が無駄にならず，第二次の「中活計画」が立てられていくであろうと考える。その将来に向けて，発展の種がまかれたと解釈したい。

謝辞

小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長 K 氏と商業振興課 R 氏に2018年 8 月 8 日に「小田原市中活計画」について詳しくご教示いただき，丁寧にお答えいただいたおかげで小田原市だけでなく，「中活計画」そのものに関する理解と関心が深まりました。さらに中心市街地振興係 M 氏には原稿を読んでいただいたことにも感謝します。

小田原箱根商工会議所中小企業相談部 N 氏，U 氏，O 氏に小田原市の商業についてお話を

伺ったのは2013年９月12日だったのですが，お話を聞いた時から，「中活計画」についてはある程度計画が進んでからまとめるのが良いと考えていました。研究の完成に時間がかかって申し訳ありません。

小田原青年会議所副理事長Ｔ氏には2013年９月13日にお忙しいところ長時間のお話をいただきました。引用したのがほんの少しですが，現代のまちづくりに会費を中心として自己資金で運営されている青年会議所の活動が大事であることがわかりました。

いずれにせよ，これらの方々が貴重なお時間を割いてくれなかったら，この研究は完成しませんでした。すべての方にこの場を借りてお礼を申し上げます。

注

1）内閣府 HP「中心市街地活性化」（https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/chukatu/index.html）。2019年11月11日閲覧。
2）内閣府 HP「認定された中心市街地活性化基本計画」（https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/chukatu/nintei.html）。2019年11月11日閲覧。
3）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長Ｋ氏による（2018年８月８日）。
4）宇都宮市 HP「第２期宇都宮市中心市街地活性化基本計画（平成26年度策定）」（https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/shisei/machizukuri/chushin/1009287.html）。2019年11月26日閲覧。
5）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長Ｋ氏による（2018年８月８日）。
6）小田原箱根商工会議所提供の「資料」による。
7）関東学院大学 HP（http://univ.kanto-gakuin.ac.jp/index.php/ja/home/news/news/866-2017.html）によると，2017年４月，法学部が湘南・小田原キャンパスから横浜・金沢八景キャンパスへと修学地を変更した。2019年11月25日閲覧。
8）小田原箱根商工会議所中小企業相談部Ｎ氏による（2013年９月12日）。
9）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長Ｋ氏による（2018年８月８日）。
10）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長Ｋ氏による（2018年８月８日）。
11）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長Ｋ氏による（2018年８月８日）。
12）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長Ｋ氏による（2018年８月８日）。
13）小田原青年会議所副理事長Ｔ氏による（2013年９月13日）。
14）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長Ｋ氏による（2018年８月８日）。
15）小田原市 HP「財政状況　決算」から各年度の「小田原地下街事業特別会計」（http://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/finance/details/settlement/）。2019年11月24日閲覧。
16）小田原市経済部商業振興課Ｒ氏による（2018年８月８日）。
17）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長Ｋ氏による（2018年８月８日）。
18）小田原市経済部商業振興課Ｒ氏による（2018年８月８日）。
19）BLOG 露木順一と未来を語る「小田原の人口減は，止められるのか！」（https://junwind.net/?p=7421）2019年11月23日閲覧
20）小田原市のことだけでなく，「まちづくり三法」との関連では，次の三点を指摘する。
①大店法が廃止され，大店立地法が施行されたことによって規制が緩和されたことで中心市街地への大型店の出店が容易になったことは確かである。しかし，大店立地法は県庁への届出という形式になった。規制を緩和するにせよ，市民にとって最も身近な大型店の新設や変更に関するプロセスが，市役所や商工会議所や商店会といった市内の商業に関わる団体から離れてしまってはいないだろうか。
②改正都市計画法による郊外型大型店の出店抑制と「中活計画」をうまく組み合わせることは，

すでに出店している店舗を規制することができない以上，相当困難である。他市に立地するショッピングモールのあり方にこそ市域を超えた県レベルの調整があってもよいと考える。

③「中活計画」に取り組んだ自治体で，今後の研究が待たれるのは，「フォローアップ」を経て，3回目の認定を受けている富山市，熊本市，大分市，鹿児島市，高松市である。特にこれまで研究されていない九州の3自治体の「中活計画」に注目したい。

21）小田原市経済部商業振興課中心市街地振興係長K氏による（2018年8月8日）。

引用文献

荒木俊之，2016,「中心市街地活性化法とまちづくり三法」根田克彦編『まちづくりのための中心市街地活性化――イギリスと日本の実証研究』古今書院：1-22.

新雅史，2012,『商店街はなぜ滅びるのか――社会・政治・経済史から探る再生の道』光文社

小田原市編，2018,『小田原市統計要覧（平成29年版）』小田原市

小田原市企画部企画政策課編，2011,『おだわらTRYプラン――市民の力で未来を拓く希望のまち』小田原市（第5次小田原市総合計画）

小田原市教育研究所編，1971,『郷土読本「小田原」』小田原市教育研究所

小田原商工会議所編，1997,『小田原商工会議所50年誌』小田原商工会議所.

加藤岳史，2016,「官民連携による小田原地下街の再生（特集　民間の活力を活用したまちづくり）」『新都市』第70巻2号：20-25.

神奈川県編，1959,『神奈川県町村合併誌（下巻）』神奈川県

北島滋，2016,「地域間格差問題と地域再生の課題――批判的構造分析の視座から」庄司興吉編『歴史認識と民主主義深化の社会学』東信堂：79-108.

金原左門，2001,「商店街の発展と金融・流通業」小田原市編『小田原市史（通史編　近現代）』小田原市：764-770.

会計検査院，2018,『中心市街地の活性化に関する施策に関する会計検査の結果について（会計検査院法第30条の3の規定に基づく報告書）』会計検査院.

経済産業省経済産業政策局調査統計部編，2003,『平成14年商業統計表（第3巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局

_____編，2006,『平成16年商業統計表（第3巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局

_____編，2009,『平成19年商業統計表（第3巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局

総務省統計局編，2014,『平成24年経済センサス―活動調査報告第7巻卸売業・小売業に関する集計（その3巻産業編市区町村表）』経済産業統計協会

経済産業省大臣官房調査統計グループ編，2016,『平成26年商業統計表（第3巻産業編市区町村表）』経済産業統計協会

鈴木浩，2007,『日本版コンパクトシティ――地域循環型都市の構築』学陽書房.

専修大学マーケティング研究会編，2003,『商業まちづくり――商業集積の明日を考える』白桃書房.

通商産業大臣官房調査統計部編，1976,『昭和47年商業統計表（第2巻産業編下）』大蔵省印刷局

_____編，1977,『昭和49年商業統計表（第3巻産業編下）』大蔵省印刷局

_____編，1978,『昭和51年商業統計表（第3巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局

_____編，1981,『昭和54年商業統計表（第3巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局

_____編，1984，『昭和57年商業統計表（第３巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局
_____編，1986，『昭和60年商業統計表（第３巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局
_____編，1989，『昭和63年商業統計表（第３巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局
_____編，1992，『平成３年商業統計表（第３巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局
_____編，1995，『平成６年商業統計表（第３巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局
_____編，1998，『平成９年商業統計表（第３巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局
_____編，2000，『平成11年商業統計表（第３巻産業編市区町村表）』大蔵省印刷局
辻本勝久，2009，『地方都市圏の交通とまちづくり――持続可能な社会をめざして』学芸出版社.
東洋経済新報社編，2018，『都市データパック2018』東洋経済新報社
播摩晃一，1997，『戦後小田原50年史――1945年～1995年』八小堂
久場清弘，2008，「中心市街地への国の支援」横森豊雄・久場清弘・長坂泰之，2008，『失敗に学ぶ中心市街地活性化――英国のコンパクトなまちづくりと日本の先進事例』学芸出版社：79-84.
星野和子，2001，「町村合併の過程」小田原市編『小田原市史（通史編　近現代）』小田原市：717-750.
矢部拓也，2010，「中心市街地の衰退と再生のメカニズム：ジェーン・ジェコブズの都市理論による滋賀県長浜市の中心市街地再生の事例分析」『社会科学研究』(23)：151-168.
山川充夫，2010，「まちづくり三法と経済地理学」『商学論集（福島大学経済学会）』第79号第１巻：43-55.
横森豊雄，2008，「担い手と官民パートナーシップ」横森豊雄・久場清弘・長坂泰之，2008，『失敗に学ぶ中心市街地活性化――英国のコンパクトなまちづくりと日本の先進事例』学芸出版社：100-105.
渡辺達朗，2014，『商業まちづくり政策――日本における展開と政策評価』有斐閣.