地域研究年報　**37**　2015　197–230

佐久市中込における商業空間の変容とその維持基盤

渡邊瑛季・淺野元紀・伊藤瑞希
奥　啓彰・遠藤貴美子

本稿は長野県佐久市の中込商店街を事例に，商業を取り巻く地域の変容と商業の維持基盤を，主に商店経営の特徴，土地や店舗の所有形態の２点に着目して明らかにした．その結果，中込商店街において経営を維持している商店には，１）近接性を背景とした固定的な需要，２）長野県外にまで及ぶ広域な商圏の形成，３）独自の技術や商品による固定客の維持といった特徴がみられる．また，1970～80年代にかけての土地区画整理事業と近代化事業により，土地や店舗建物の所有者と建物利用者が一致しないケースがみられる．このため，いわゆるテナントが多数存在し，近年では中込商店街外からの新規出店もみられるようになった．以上から，佐久市中込における商業空間の維持基盤は，商店街組合の中核を担う土地や店舗を所有する伝統的な商店と新規のテナント商店とが併存しつつも，各商店が競合せずに広域にわたる固定的な需要を満たしていることであるといえる．
キーワード：商店街，土地区画整理事業，近代化事業，テナント，佐久市中込

Ⅰ　はじめに

Ⅰ－１　研究の背景と目的

日本の地方都市の中心市街地には，小零細規模の商店が卓越する商業集積空間が形成され，存続してきた．しかし1990年代以降，日本の商業は政府の流通政策の転換に伴う大きな変化を経験した．すなわち，大規模小売店舗法（大店法）の運用緩和によって，大規模小売店舗（以下，大型店とする）が主として都市郊外に相次いで進出し，一方で既存の中心市街地の商業が停滞，縮小したのである．こうした変化によって，特に地方都市の郊外では自動車交通に対応した広大な駐車場を有するロードサイド型のチェーン店が林立し，一方で中心市街地では商店の相次ぐ廃業によって「シャッター通り」と呼ばれる景観が出現した．

このような大型店の伸長に対して法令による対応もなされてきた．1998年の「まちづくり３法」は，大型店の出店調整や規制がなされ，都市計画制度も見直されたが，結果的に大型店の郊外化や大型化を助長し，中心市街地の衰退が進行した（荒木，2007）．2006年の「改正まちづくり３法」では，大規模な大型店等の立地場所が明確に規制され，中心市街地に対しては支援措置が大幅に拡充されたが，改正の趣旨である中心市街地の再生は困難であるとされた（荒木，2009）．

元来，日本の商店街には，店舗兼住宅での家族による小零細規模経営の商店が稠密に立地し，その店舗建物や土地の所有形態に着目した研究が数多くみられる．それらの研究では，中心市街地の商店街における1990年代以降における空き店舗やテナントの増加やその要因について述べられている．五十嵐（1996）は，富山市中心商店街の土地・建物の所有形態を地区別に比較し，テナントとして入居している店舗が多い中心部の地区ほど，店舗の入れ替わりが多く，土地や建物の自己所有率が高い周辺部の地区ほど店舗の立地競争が少なく，空き店舗の増加がみられるとした．武者（2006）は，長野県松本市における土地区画整理事業後に，経営継続またはテナント賃貸業への転換という戦

略をとったとした．そして松本パルコ周辺のテナントには，事業後に増床したことによるその集客力を期待して店舗が多数進出した．こうして個々の商店経営者の戦略が多様化したことは，事業の展開や事業後の経営環境の維持にプラスに作用したとした．また，難波田（2006）は，兵庫県相生市の中心商業地を事例に，バブル崩壊後にテナントへの新規参入需要が減少したことが非店舗化の主たる要因であるとした．

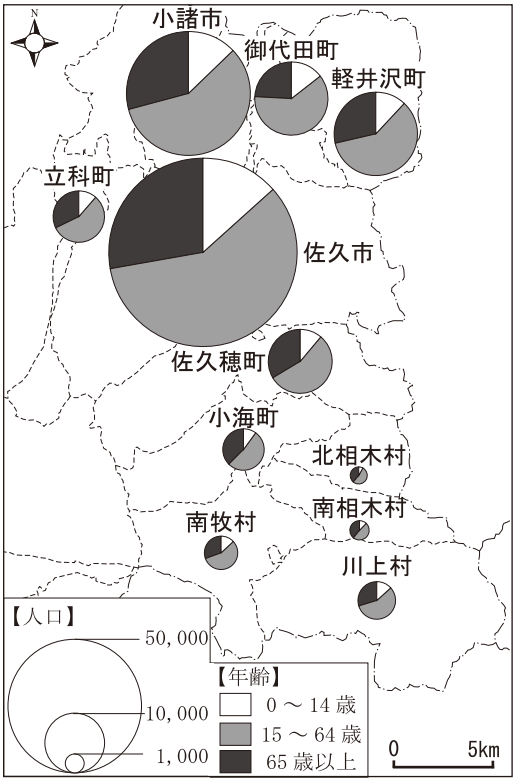
しかし，1990年代以降に日本の地方都市の商店街において増加したテナントという商店建物の所有形態が，商店街の維持に対してどのような役割を果たしたのかという視点からの研究は少ない．そこで本稿では，長野県佐久市の中込商店街を事例に，商業を取り巻く地域の変容と商業の維持基盤を，主に商店経営の特徴と土地や店舗の所有形態の２点に着目して明らかにする．

本稿の研究手順は以下のとおりである．Ⅱ章では研究対象地域である佐久市および中込商店街における商業環境の変容について歴史的経緯を踏まえて説明する．その際に，1970～1980年代にかけて実施された土地区画整理事業，近代化事業についても述べる．Ⅲ章では，個別商店の経営形態および商店の所有形態から，中込商店街の現在の商業特性を明らかにする．Ⅳ章では，中込商店街における商業活性化への地域的取り組みとして中込商店会協同組合と佐久市による事業について述べる．以上から佐久市における中心市街地の商業空間の維持基盤について明らかにする．現地調査は，2014年５月に実施した．

Ⅰ－２　研究対象地域

佐久市は長野県東信地方のうち，佐久地域に位置する．人口は99,469[1)]で，佐久地域で最も多い（第１図）．現在の佐久市は2005年４月に南隣の南佐久郡臼田町，西隣の北佐久郡浅科村および北佐久郡望月町との新設合併を経て発足した．佐久市には中世以来，中山道，佐久甲州街道（小諸－韮崎），富岡街道（浅科村八幡－富岡）が通り，その街道沿いには宿場が形成されていた．江戸時代から中山道と佐久甲州街道とが交差する岩村田と，佐久甲州街道と富岡街道とが交差する野沢は，交通の結節点としてだけでなく商業集積地として機能していた．1915（大正４）年に小諸－中込間に佐久鉄道（現在のJR小海線）が開通すると，中込駅周辺にも新たな商業集積地が形成された．以上の背景から，岩村田，野沢，中込という三地区には商店街が発達し，佐久市の商業機能を長く担ってきた．

1990年代以降，佐久市に上信越自動車道，中部横断自動車道が通り，また北陸新幹線（長野新幹線）佐久平駅が設置されるなど急速に高速交通網が整備された．それとともに，佐久インターチェンジや佐久平駅の周辺には中・大型の商業施設が進出して新たな商業集積地が形成され，既存の商業集積地である岩村田，野沢，中込は大きな転換点を迎えた．



第１図　佐久地域における市町村別人口分布と年齢構成（2014年４月）

（長野県毎月人口異動調査により作成）

研究対象地域は，佐久市の中込１丁目と２丁目である（以下，中込１，２丁目とする）（第２図）．ここは東側をJR小海線，西側を千曲川に挟まれ，「中込商店街」と呼ばれる商業集積地が東西約300m，南北約250mにわたって広がっている．「経済センサス」によれば，2009年の中込１，２丁目においては，237の小売業および卸売業の事業所が存在する．中込橋場[2)]では1970～1980年代にかけて「中込橋場土地区画整理事業」，「中込商店街近代化事業」を同時に実施した．これは，不揃いの土地区画を格子状に整備し，同時に密集する商店や家屋を，「グリーンモール」と呼ばれる歩行者専用道路に面した商店街とその周辺の住宅地区に段階的に移転させるという大がかりな事業であった．これにより，整然とした区画にいわゆるテナントとして入居する形態のビルを複数備えた商店街が整備された．グリーンモールは，1987年には建設大臣から「手作り郷土賞」を受賞したほか，全国各地から中込商店街への視察団が相次いで訪れるなど画期的な商店街として注目を集めた．

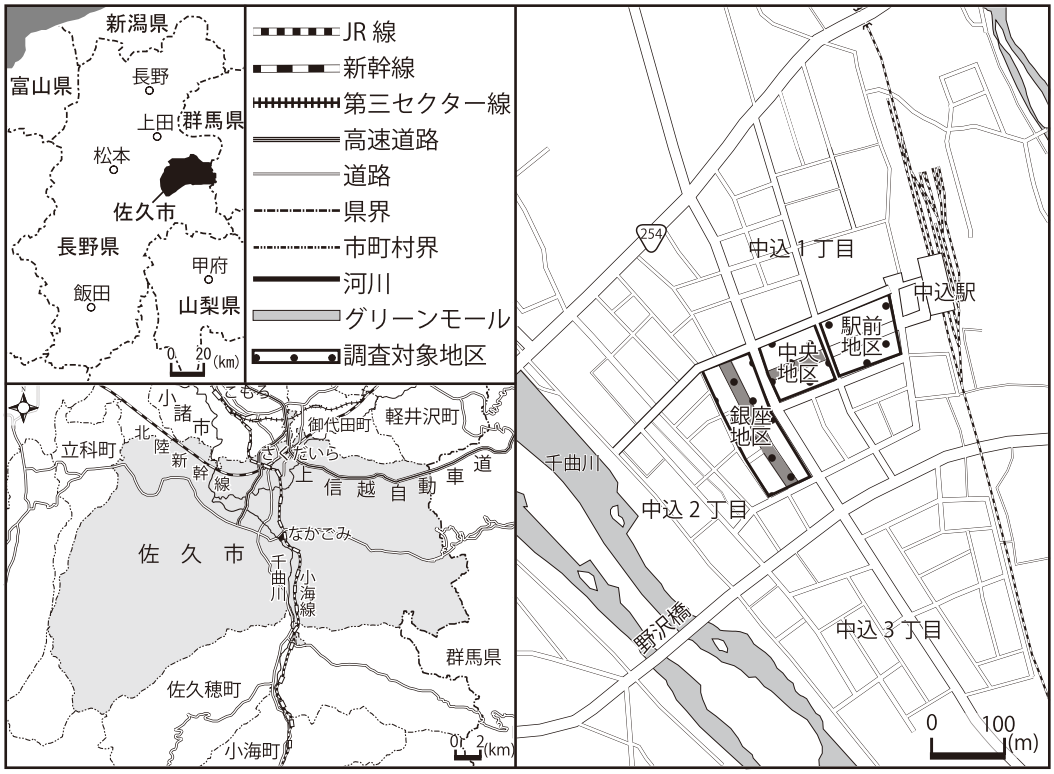
Ⅱ　中込橋場における商業の展開

本章では，中込橋場における商業の展開について文献，統計資料，現地での聞き取りをもとにして明らかにする．その際，商業環境の変化に大きく影響を与えたと考えられる1970～80年代にかけて実施された「中込商店街近代化事業」と「中込橋場土地区画整理事業」および1990年代以降の佐久市における高速度交通網の整備に着目する．なお，地名表記は現在のものを用いた．

Ⅱ－１　1980年代までの商業環境

１）中込橋場の発展過程

中込橋場は古くから南佐久郡の中心地であった．佐久甲州街道をはじめとして，武州街道，富



第２図　研究対象地域

岡街道が交差しており，物資の集積地として発展していた．1915（大正４）年に佐久鉄道（現東日本旅客鉄道小海線）が小諸駅－中込駅間で開業し，中込駅前を中心に商店が立地，発展していった．中込駅が建設されるまでは，中込橋場には田が広がっていたが，中込駅の設置以降，貨物を受け付ける運送店，旅客目当ての旅館のほか，石材店，材木店，銀行も開業した（小林，1996a）．

第１表は大正時代末期の中込橋場における通り沿いの店舗構成を示したものである．食料品店や衣料店など，商店街であることを示す店舗のほか，先に触れたような旅客目当ての旅館などが確認できる．そしてその中でも運送店や運送店倉庫の多さが目立っている．1927（昭和２）年の中込駅の貨物量は，発着が12,709トン，到着が30,392トンで，木材，清酒，繭，石材，木炭が発送貨物の多くを占め，石炭，繭，大豆粕，人造肥料，米，小麦粉が到着貨物の多くを占めていた（小林，1996b）．こうした貨物が運送店によって取り扱われていたものと考えられる．先述の通り，中込は街道交通の要所であったことに加え，佐久鉄道開業当初は終点であったことから，佐久市周辺と他地域との間における物資および人の結節点としての機能を有していた．

佐久鉄道は小諸駅から中込駅まで千曲川の右岸を通っており，野沢などの旧集落が多く立地する左岸を通ることはない．旧集落を通らなかった理由は不明だが，資金面および技術面の問題で千曲川の橋梁建設を避けたためであると推測される．『佐久鉄道案内』[3]では，中込駅の紹介として「南佐久郡の名邑野沢街を擁する中込駅に至る」[4]とあり，中込は野沢への玄関口として設置された駅に過ぎなかったことがわかる．これは同じく『佐久鉄道案内』によると「（前略）滑津の鉄橋を渡り，地味豊かなる千曲の流域に入る．見渡せば豊饒にして美穀を産する大佐久の一半眼前に展開せられ」とあり，沿線には農地が広がっていたことがわかる．しかし，第１表にあるように，大正末期にはすでに中込駅前に商店街が形成されつつあった．このことから，鉄道の開通によって，中込の商業機能が高まったことが指摘できる．

第１表　大正時代末期の中込橋場における通り沿いの店舗構成

通り	北　側	南　側
駅通り（朝日町）	中込運送店 長屋商店（薪炭） 中村商店 （自転車置場） 関野菓店（菓子） 信濃屋（旅館） 駒井理容 小山商会倉庫 （そうめん製造） 六三銀行	佐久鉄道株式會社 石山旅館 富士屋商店（魚） 田村屋商店（パン・菓子） 野塚石材店 柳沢商店（衣料） 越中屋（魚） 平賀館（旅館） ㊦黒沢酒店 阿波屋（染物） 小林商店（繭糸） ㊀米店 信毎支局（新聞社支社） 菊屋料理 柳田金物店 ※
銀座通り（愛国町）	ウメヤ（呉服）※ 臼井屋（呉服） 高田屋（乾物） 工藤自転車店 工藤（ミシン，足袋） 扇屋（畳） 田村（眼鏡） 梅月堂（菓子）	ササヤ（履物） 柏ヤ（旅館） 㐂乾物店 土屋理容 シンガー（ミシン） 色身屋（靴） 扇屋（菓子） 中込座劇場（映画館）
桜木町通り	小泉運送店倉庫 中込運送店倉庫 木内酒造店	小泉運送 中込繭糸会社 木内洋服 ※

通り	西　側	東　側
中央町通り	山田（青果） 松万（万屋） 吉川商店（魚） 柳田荒物（金物） 郵便局 近江屋（酒） 中沢商店（洋品） 英輪舎（自転車） ウメヤ（呉服）※ 中信銀行 小林米店	木内洋服 ※ 小林木工 小林洋服 警分署（警察） 三河屋（魚） 柳田金物店 ※ 東信堂（化粧品） 小林（自転車） ホソヤ足袋 マツヤ（饅頭）

注１）表中括弧内は，聞き取りにより判明した取扱商品を示す．
注２）※を付した同じ名称の店舗は，同一店舗であることを示す．
（帝國都市地圖合名會社発行の資料をもとに聞き取り調査および佐藤（2004）からの補足により作成）

中込駅前には佐久鉄道の本社が存在し，機関庫も設置された．機関庫の設置には岩村田町や小諸町でも誘致活動が行われている．こうした機関庫

の誘致活動が行われた理由として，機関庫には保線区や通信派出所が付設され，雇用が確保されるため地域の発展に大きな影響があると考えられていたことが挙げられる（小林，1996b）．1935（昭和10）年には中込機関庫は中込機関区に昇格した．こうした背景があり，現在でも中込駅には小海線の車両と乗務員を管理する小海線営業所が置かれている．

佐久鉄道は開業同年に中込駅－羽黒下駅間を延伸開業させ，その後さらなる延伸と国有化を経て，1935（昭和10）年に全線が開業する．中込駅は開業後４ヶ月ほどで路線全体からみれば，終着駅から中間駅となったが，開業当初から現在に至るまで小海線において重要な駅であることは変わっていない．中込は鉄道の街としての側面を持っており，中込橋場の発展には佐久鉄道や中込機関区の存在が大きく関わっているといえる．

第２表は第二次世界大戦後における中込橋場の商業に関する事項をまとめたものである．1969年に「中央名店」（後の「COME21」），1978年に「パラス」および「いちかわ」，1980年に「サンテラス」が開業し，こうした複数の店舗が入居する大型商業施設が中込橋場の商業の核となり，佐久市における商都の地位を築いていた．さらに，1977年から1988年にかけて行われた中込商店街における「中込商店街近代化事業」（以下，近代化事業）や1977年から1985年にかけて行われた「中込橋場土地区画整理事業」（以下，区画整理事業）によって，中込橋場の土地区画は大幅に改編され，現在に至る中込駅周辺の商店街が形成されていった．

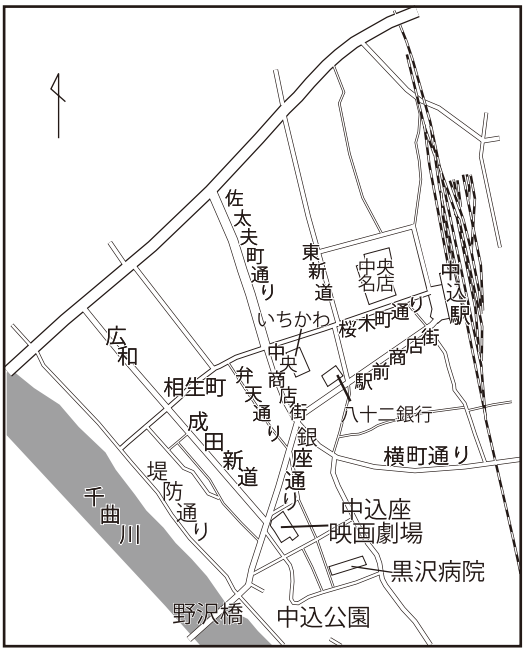
第２表　戦後の中込橋場の商業に関係する事項

年	出　来　事
1961	3町1村が合併し，佐久市発足
1969	「中央名店（後のCOME21）」開業
1970	佐久大橋開通
1975	中込商店街協同組合発足
1977	中込商店街近代化事業着工
	中込橋場土地区画整理事業着工
1978	「パラス」，「いちかわ」開業
1980	「サンテラス」開業
1985	中込橋場土地区画整理事業竣工
1988	中込商店街近代化事業竣工
1993	上信越自動車道佐久IC開設
1997	北陸新幹線佐久平駅開業
2005	臼田町，浅科村，望月町と合併し，現在の佐久市が発足
	「パラス」，「いちかわ」取壊
2008	「COME21」閉店
	「サングリモ中込」開所
2012	駅前地区に駐車帯を設置

（『佐久市志』，小林（2012）により作成）

第３図は区画整理事業が実施される前の街路構成を示したものである．通り沿いには商店が数多く建ち並び，弁天通りなど，細い街路も見られる．駅前商店街よりも中央商店街や銀座通り沿いの方が商店の数が多く，商業の中心は駅前ではなく富岡街道，佐久甲州街道にあたる中央商店街，銀座通り沿いであった．また，成田新道沿いには飲食店が多く建ち並び，繁華街的要素を有していた．

大型商業施設として中央名店，いちかわが存在



第３図　区画整理事業以前の街路構成（1970年頃）

注１）スケールは不明．

注２）千曲川河川敷は推定位置を示す．

（『中込商店会近代化事業あらまし』，現地掲示の資料により作成）

しており，八十二銀行や中込座映画劇場，黒沢病院も比較的大型の建物となっている．大型商業施設に加え，銀行や映画館は中込橋場の商店街の核として機能していた．このことからも，中込橋場は，佐久市における商業の中心地として成立していたといえる．

第４図は1974年における佐久市内地区別の小売業の店舗数と年間商品販売額の分布を示したものである．佐久市の中央南北の岩村田，中込，野沢の３地区において，店舗数，販売額がともに他の地区と比べて突出している．

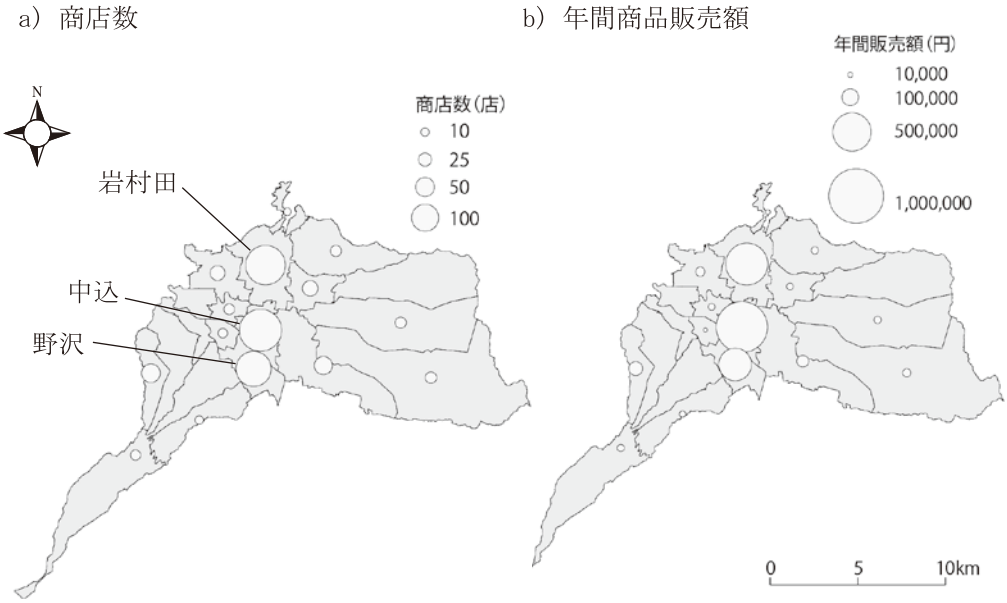
これら３つの地区を比較すると，店舗数，販売額ともに中込が最も多いことがわかる．また，中込と岩村田を比較すると，店舗数の差と比べて販売額の差が大きい．このことから，１店舗辺りの販売額は相対的に中込が大きく，佐久市内において中込は商業の中心地であったことが統計からもわかる．

２）中込橋場における商業空間の改編

先に触れたように，中込橋場では1970年代から1980年代にかけて土地区画整理事業と商店街近代化事業が行われた．この２つの事業は一体的に行われ，費用は合わせて32億円ほどであった．

これらの事業が行われた理由としてまず，中込橋場では狭い街路が密集して存在していたことが挙げられる．中込橋場は小海線の開通とともに急速に発展した地区であり，狭く，曲がりくねった街路が多く存在していた（写真１）．こうした街路ではバキュームカーや消防自動車の進入が困難であった．こうした狭い街路の地区に住宅や商店，倉庫などが混在し，また，下水道の整備もままならず，特に夏場には悪臭が漂い衛生的にも問題であった．さらに，モータリゼーションが進行する中，自動車の進入が困難な街路形態と，駐車場の不足は近隣商店街の近代化と大型店舗の進出に対抗する上で克服しなくてはならない問題であった．

こうした影響を受けて中込では商店街の衰退傾向が見られ，商店の経営者に危機意識が生まれることとなる．この危機意識は近代化事業を推し進める動機となった．近隣の商店街では，1966年より岩村田商店街が近代化事業を行い，野沢商店街でも一部地区が近代化された．



第４図　佐久市における地区別の小売業の商店数と年間商品販売額の分布（1974年）

（佐久市統計書により作成）

写真１　区画整理事業前の中込商店街(1970年頃)
国道141号と国道254号が交差していた中込橋場は，道路が狭く屈曲していた．通り沿いには木造の建物が林立し，手狭であったうえ，このままではモータリゼーションの進展に対応できないと住民に認識されていた．
（佐藤（2004）より転載）

1969年には当時中込商店会の会長であった市川邦男氏が中心となり，「中込商店街建設委員会」が設立された．委員会発足当初は既存商店街の道路拡幅やアーケードの設置が検討されるにとどまっていたが，佐久市との協議の中で狭い街路や建物の混在と密集が商店街近代化の障壁であるとされ，同時に土地区画整理事業を行うこととなった．委員会は市や商工会議所などと協議を重ね，各商店との話し合いも市川邦男氏を中心にして行った．その後1975年には「中込商店街協同組合」が発足し，初代理事長に市川邦男氏が選ばれた．

土地区画整理事業および商店街近代化事業では，歩行者専用道路を核とした「商店街近代化区域」を設定し，この区域内に現存する商店を集約することとし，街路も改められることとなった．1973年10月に都市計画が決定し，1975年１月には事業計画が決定した．それに伴い，1977年２月から建物の移転が開始された．

まず，区域内にあった工場，倉庫などについては中込原へ移転し，中込橋場地区は原則商業地域と住居地域のみとなった．また，駅前広場を起点に幅18m，総延長412mの歩行者専用道路が設けられ，グリーンモールと称された．このグリーンモールを核としてブロック状に区画整理がなされ，中込駅前から「駅前」,「中央」,「銀座」と３つの地区に分けられた．

建物の建築様式は共同店舗方式，連棟間仕切店舗，独立店舗の３つとされ，共同店舗としては「パラス」,連棟間仕切店舗としては「サンテラス」や「ガル」などが当てはまる．「パラス」,「サンテラス」,「ガル」などのテナントビルには既存の商店が入居した．

また，その他店舗についても移動が行われ，その際には，同じ業種がなるべく同じ地区に集まるよう，ゾーニングを行っている．その結果，商店と飲食店が比較的明確に分かれる現在の景観が形成された．

当初の計画では，中込商店街内の「駅前」,「中央」,「銀座」の各地区の店舗裏側に駐車場を設置する予定であったが,減歩の兼ね合いなどもあり，断念することとなる．その代わりとして，組合運営の共同駐車場を設置することとなった．共同駐車場は借地をすることによってその用地を確保した．当初は一部の駐車場が有料であったが，後に商店街の利用者については無料で利用できるようになった．

こうした大規模な土地区画整理事業を実現することができた背景には，市川氏らを中心とした中込商店街建設委員による各商店主への熱心な説得や，少数の地主が中込橋場の土地の大部分を所有していたことで換地などに対する説得が比較的容易であったことが挙げられる．

以上のように，1980年代まで，中込橋場は大型商業施設が立地し，それを取り巻く多数の店舗の存在によって，佐久市の商業の中心地として機能していた．また土地区画整理事業や近代化事業を行ったこともあり，商店主も中込橋場の中心性の維持を期待していた．

Ⅱ－２　1990年代以降の商業環境

１）佐久市の商業環境

1980年代まで佐久市の商業の中心地であった中込橋場であるが，1990年代に入ると様相が変化する．これには佐久市周辺の交通網の整備に伴う大

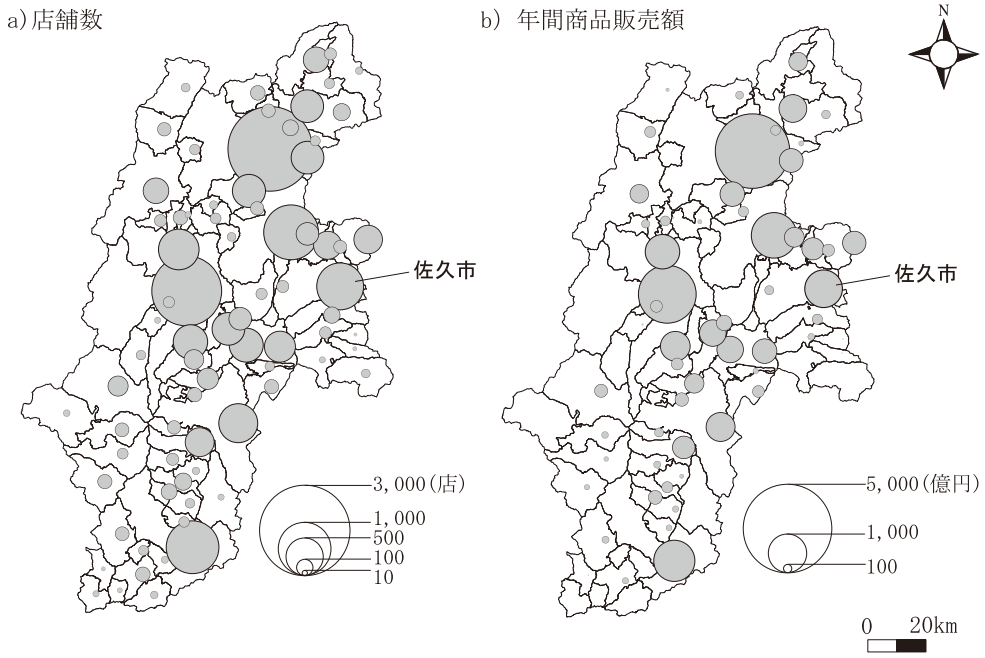
型商業施設の進出が関係していると考えられる．

1993年に上信越自動車道の藤岡インターチェンジ（以下，IC）－佐久ICの間が開通し，東京と高速道路で結ばれた．その後，上信越自動車道は延伸がなされ，1996年には長野県更埴市（現千曲市）の更埴ジャンクション（以下，JCT）まで開通し，長野市とも高速道路で結ばれた．さらに，上信越自動車道は1999年に上越JCTまで延伸され，全線が開通した．

また，1997年には北陸新幹線[5)]が群馬県の高崎駅から長野駅間で開通し，佐久市には小海線の中佐都駅－岩村田駅間の交点に佐久平駅が新設された．東京駅からの所要時間は列車によって異なるが，１時間20分ほどである．これまで，佐久市から東京まで鉄道で向かうには小海線で小諸駅に出てから，信越本線を走る特急に乗り換えて向かう必要があったが，佐久平駅から新幹線に乗車出来るようになったことに加え速達化も図られ，利便性は大きく向上した．

佐久市は，1993年に市北部に佐久ICが設置されることに合わせ，「岩村田北部第一土地区画整理事業」による約25.9haの開発事業を1989年から1996年にかけて行い，これと同時に国道141号新バイパスなどの佐久ICへのアクセス道路の整備も行われた．さらに1997年には，佐久ICから南西に約1.5kmの長土呂地区に佐久平駅の開業が予定されていた．これを見据え，佐久市は「佐久駅周辺土地区画整理事業」という佐久平駅周辺約60haの開発事業を，1994年から2003年にかけて実施した．以上の事業により整備された幹線道路沿いには，長野県外資本の企業を含む大型商業施設の進出が相次いだ．佐久IC南西の長土呂地区から佐久ICの北に位置する小田井地区南部にかけて農地が卓越していた景観は，多数の大型商業施設が幹線道路に沿って立地する景観へと変貌した．

続いて，商業の動向について検討する．第５図は2012年における長野県内市町村別の小売業店舗数と年間商品販売額の分布を示したものである．いずれの値も佐久地域では佐久市が突出していることから，佐久市が佐久地域の商業の中心となっ



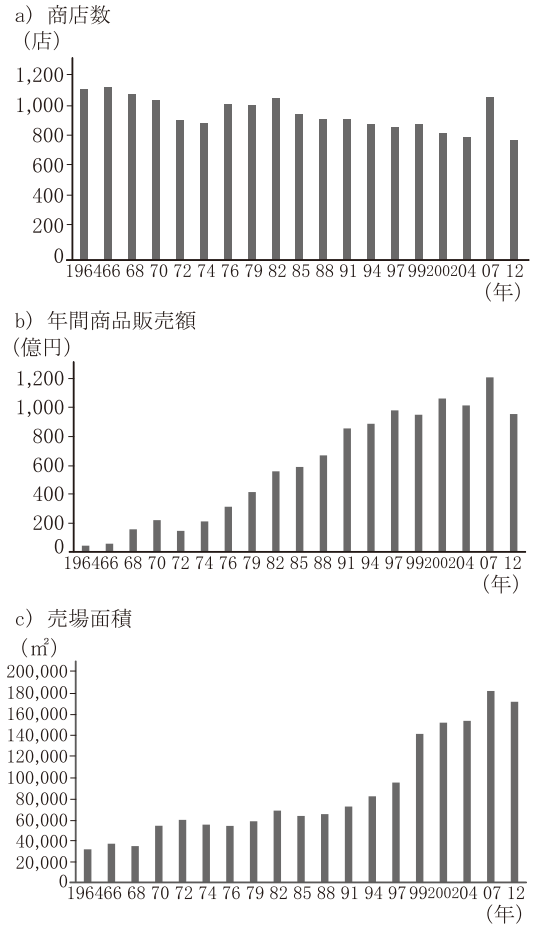
第５図　長野県における小売業の店舗数と年間商品販売額の市町村別分布（2012年）

注）年間商品販売額が示されていない自治体は，販売額が不明である．

（経済センサスにより作成）

ていることが指摘できる．長野県全体では，小売業店舗数，年間商品販売額ともに長野市，松本市，上田市，飯田市に次いで第５位の規模である．

商業統計と経済センサスによれば，佐久市における1960年代から2012年にかけての商店数は約1,100店から800店と減少傾向にある（第６図ａ）．これとは対照的に，年間商品販売額と売場面積は一貫して増加しており，年間商品販売額は2007年には約1,200億円にまで達した（第６図ｂおよびｃ）．売場面積が1997年から1999年にかけて急増したのは，「佐久インターウェーブ」（1997年開業）や「イオン佐久平ショッピングセンター（現イオンモール佐久平）」（1999年開業）をはじめとする佐久ICや佐久平駅周辺における複数の大型商業施設の進出によるものであると考えられる．このようにして，佐久市では1990年代後半以降，既存の岩村田，中込，野沢といった商店集積地に加え，佐久平駅周辺や佐久IC周辺に新たな商業中心地が形成された（写真２）．



第６図　佐久市における小売業の商店数，年間商品販売額，売場面積の推移

（商業統計，経済センサスにより作成）

第７図は2009年における佐久市の町丁目別の卸売業・小売業事業所の分布と従業員数を示したものである．中込（中込原），岩村田，野沢，臼田が他地区と比べて事業所数，従業員数ともに多い．これら３つの地区が他地域よりも卓越していることは，第４図で示した1974年から変化していない．しかし，第４図から大きく変化したのは，佐久平駅南地区，佐久平駅東地区などの佐久平駅周辺や，佐久ICのある岩村田地区において事業所数や従業員数が増加していることである．これは，佐久ICや新幹線駅である佐久平駅に近接していることによる大型店舗の集積やビジネス客向けの宿泊施設の立地，工業団地の存在などが影響していると考えられる．

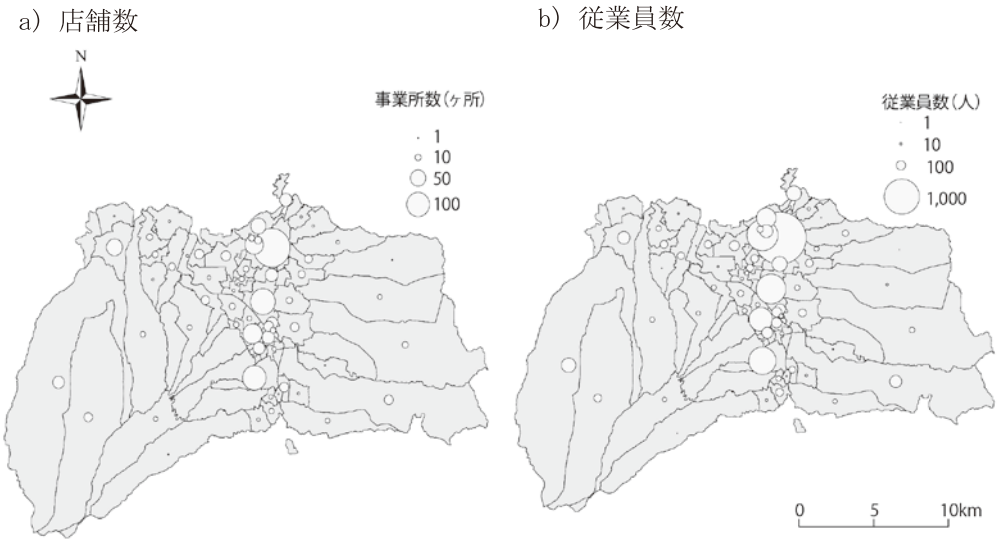
２）中込橋場における商業環境

商業統計によれば，中込商店街における商店数，年間商品販売額，売場面積は1997年に最大に達し，2007年までに商店数は約55％，年間商品販売額は約75％，売場面積は約65％もそれぞれ減少した（第

写真２　佐久平駅周辺の商業集積

佐久平駅周辺やその付近を通る国道141号沿いには小売大手のイオンをはじめ，大型の商業施設が多数立地し，ロードサイド型の商業集積の景観を呈している．全国的に展開するチェーン店も多数みられる．

（2014年５月　渡邊撮影）



第７図　佐久市における卸売業・小売業の店舗数と従業員数の地区別分布（2009年）

（経済センサスにより作成）

８図）.

中込商店街では2005年に「パラス」,「いちかわ」がそれぞれ取り壊しとなり，2008年には「COME21」が閉店するなど，商店街の核となる大型商業施設が次々と閉店した．このような核の不在は中込商店街の商業機能を低下させることになった．こうした大型商業施設の閉店理由としては，モータリゼーションの進行やバイパスの建設などによって，佐久平駅や佐久IC周辺に多く立地するロードサイド型の大型商業施設へ自家用車で向かう客が増加したことが挙げられる．

第９図は中込駅（写真３）における１日平均の乗車人数の推移を示したグラフである．1967年に2,771人となり，統計がある1961年以降ではピークとなっている．以降，1970年代と1990年代前半に一旦増加傾向となっているものの，長期的には減少傾向が続いている．2009年には乗車人数が1,005人にまで減少した．現在では高校生の通学利用が中心であり，朝を中心に混雑する．中込の商店街への買物を目的とした利用は少なく，逆に中込駅から佐久平駅方面へ買物に向かう利用客が目立つ[6]．

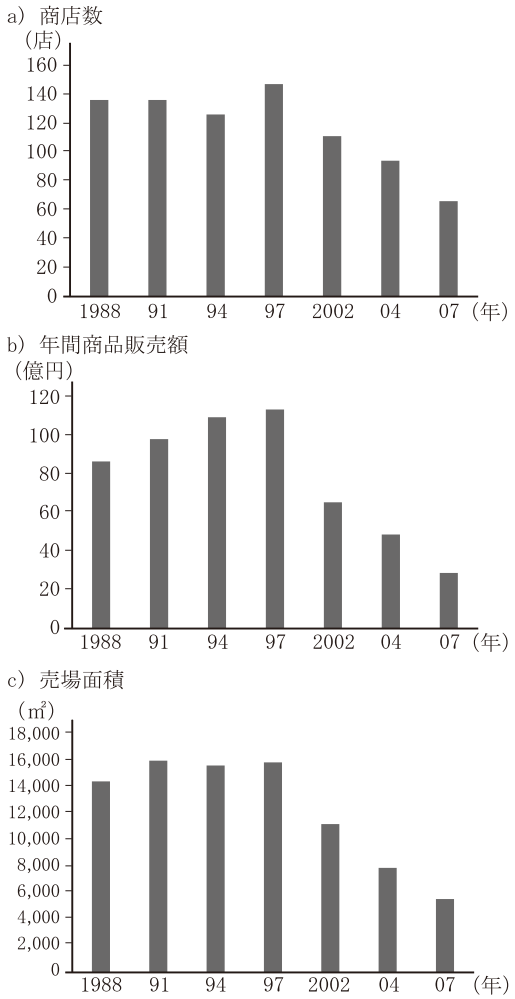
なお，2009年における佐久市内の小海線主要駅の乗車人数は佐久平駅が2,661人，岩村田駅が1,224人，中込駅が1,005人，臼田駅が244人となっている[7]．1980年頃からは岩村田駅が中込駅の乗車人数を上回るようになり，佐久平駅については1997年の開設当初から中込駅よりも乗車人数が多かった[8]．

しかし，現在でも小海線営業所が置かれていることもあって中込駅を始発・終着とする列車が多く存在し，中込駅を境にワンマン運転となる列車も多い．中込駅は小海線内でも数少ない駅員終日配置駅であり，現在でも鉄道運行の要所であるといえる．

Ⅱ－３　中込橋場における現在の土地利用

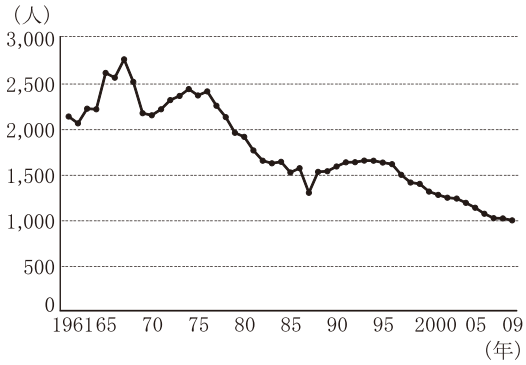
第10図は，中込橋場における2014年の土地利用を１階部分について示したものである．調査範囲は，東をJR小海線，北を国道254号，西を千曲川に囲まれ，南は大字の中込に接している．第10図の中央に「中込橋場」という名称の交差点がある．

土地利用の全体的な分布傾向についてみると，第10図の範囲では，サングリモ中込を中心とすると，その周辺では区画面積が比較的小さな商業，サービス業が集積しており，中心から離れるにつ



第８図　中込商店街における小売業の商店数，年間商品販売額，売場面積の推移

（商業統計，経済センサスにより作成）



第９図　中込駅の乗車人数の推移

（『佐久市統計書』各年次により作成）

写真３　JR中込駅

中込橋場の発展の契機となった存在である．運用車両の車両基地，小海線営業所，旅行会社であるびゅうプラザが存在することからも，小海線の管理運営の拠点となっている．朝夕は野沢地区にある県立高校２校へ通学する高校生の利用も多い．

（2014年５月　渡邊撮影）

れ，区画面積が大きくなり，住居が卓越し，工業，緑地，農地といった機能が目立つ傾向にある．駐車場は第10図全域に分散している．

特徴的な点としては，まず中込２丁目におけるサービス業の高密な集積があげられる．これらは夜間に営業する飲食店がほとんどであり，区画整理事業時に旧成田新道沿いに計画的に集積が形成された．１階に店舗，２階以上に住居を構えている建物が目立つ（写真４）．２点目は，中込駅から西側にのびるグリーンモール沿いに商業機能が集中している点である．これらは土地区画が比較的小さい．一方で，グリーンモール付近に立地していない商業の区画は比較的面積が大きく，数台分の駐車場を一体的に有している場合もある．３点目は第10図の北東部に面積が大きい区画が多い点である．これは，包装資材などを扱う新興マタイ株式会社の土地が広がっていることや，2008年に閉店したCOME21の跡地があることによるものである．またその来店者用の500台分の駐車場が現在でも駐車場や空地として存在していることが背景にある．

以上の傾向を定量的に分析する．第11図は，2,500分の１佐久市基本図をGISに取り込み，現地調査で得られたデータから土地利用ポリゴンを作成したものである[9)]．なお，GISソフトウェアは

ESRI社のArcGIS 10.2を使用した．第12図には第10図の凡例の大分類ごとの区画数の割合を示した．第11図中には区画が丁度800存在する．これら800区画の重心から調査範囲の中心点を算出し，その点を中心に50m毎の土地利用面積割合を距離帯別に集計したのが第13図である[10]．この中心点は中込商店街の顔であるグリーンモール付近にあり，また区画整理事業以前はこの中心点の位置に佐久甲州街道と富岡街道の交点が存在していた．

距離帯０～50mにおいては，駐車場の割合が大きく，26.3％を占める．50～100mにおいては未利用地が26.1％を占めているが，これは歩道であるグリーンモールが含まれているためである．100～150mでは，サービス業が37.1％を占めており，これは中込２丁目の夜間営業飲食店の集積を反映している．150～200mでは，住居が23.9％，サービス業が31.6％を占めており，これは中込駅南側の住宅地の存在や中込駅前と中込２丁目におけるサービス業店舗の存在が反映されている．200～250mでは，住居が27.6％，緑地が18.9％を占めており，これは中込２丁目北部や中込３丁目の住宅，また千曲川やその河川敷が反映されたものである．一方，いずれの距離帯でも面積割合が10％以下なのは，運輸・流通業，工業，教育・公共機関であった．また宗教施設は第10図では４区画存在するが，第11図の円内には存在していない．結果として，０～50mでは駐車場，50～200mではサービス業，150～250mでは住宅がそれぞれ卓越し，中心点から同心円的に商業やサービス業から居住機能への遷移が指摘できる．方角によっては特定業種の集中もみられる．

Ⅲ　中込商店街における商業機能の変容

中込商店街のうち，グリーンモールに沿った３区画にあたる駅前，中央，銀座を分析対象とする．本章では，これら３地区の商業機能の変容をまず，1983年，1997年，2005年，2014年の４時点における店舗構成を比較することにより明らかにする．次に，現在の店舗構成と経営形態について現地調査の結果をもとに説明する．

Ⅲ－１　業種構成の変化

中込商店街における４か年の構成業種の変化を第14図，第15図に示した．

１）駅前地区

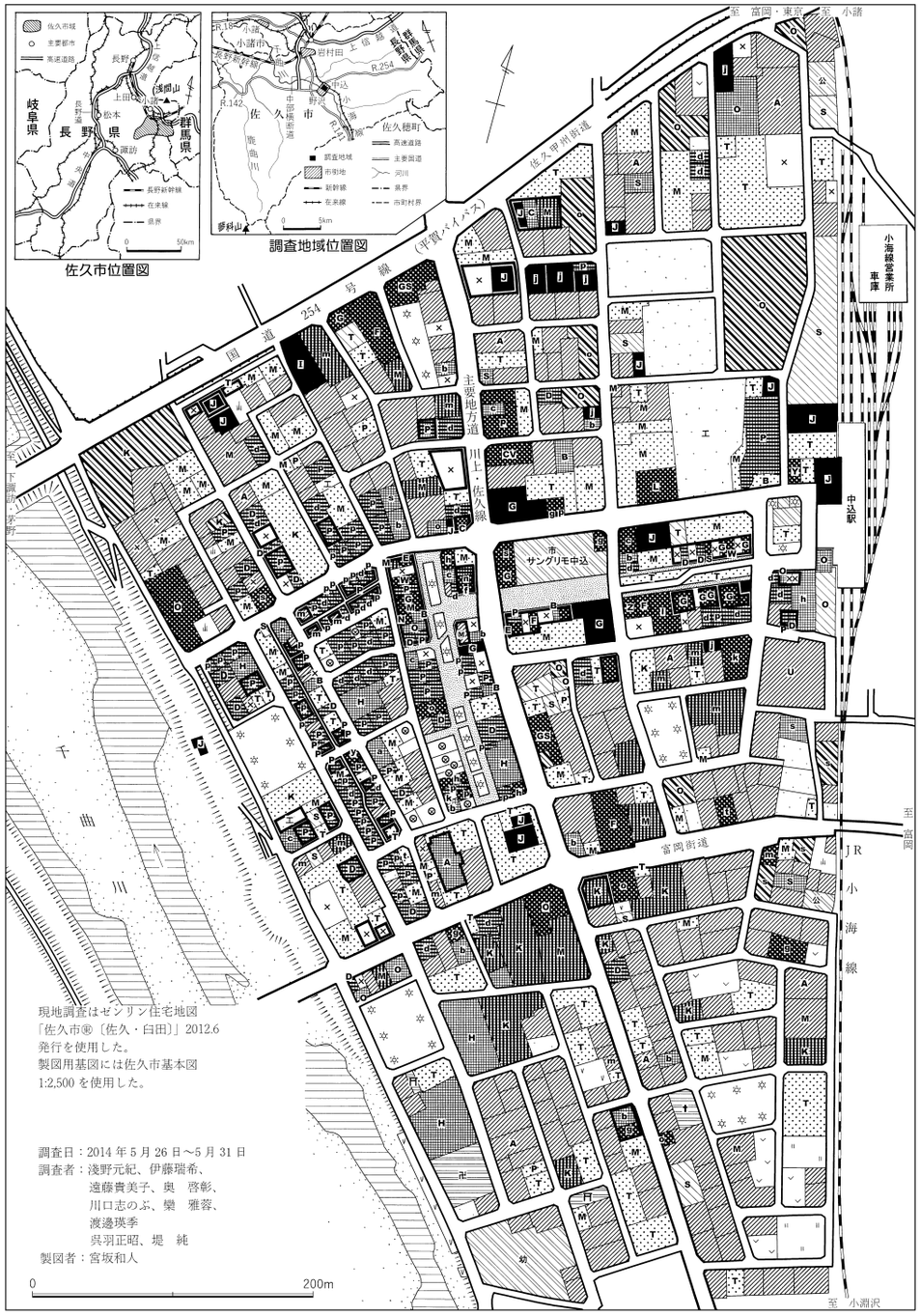
駅前地区（写真５）における1983年の店舗数は42店である．飲食店が８店，衣服店と美・理容室が５店，サービス業が４店，生花店が１店，その他小売店が14店であった．飲食店においては喫茶店が４店と半数を占めている．商店街の買い物客用の駐車場が５か所，また空き家が１軒であった．

1997年における店舗数は39店に減少している．飲食店が７店，美・理容室，衣服店，サービス店がそれぞれ６店存在した．その他小売店は，時計・眼鏡店，文具屋，宝石店が減少し，10店となった．1983年に立地していた生花店は，銀座地区に移転している．また駐車場は４か所，空き家は３軒増えて４軒となった．

2005年の店舗数は42店に回復している．サービス店が11店と大きく増加しており，学習塾や音楽教室，カルチャースクールなどの習い事の事業所が多くみられることが特徴となっている．その他小売店が10店，衣服店が１店増加し７店，飲食店が６店，美・理容室が４店である．駐車場は３か所，空き家が４軒であり，また住宅が新たに１軒建てられた．

2014年の店舗数は25店に減少した．衣服店が最も多い７店となり，飲食店とその他小売店が６店，サービス店が３店，美・理容店が１店である．その他小売店やサービス店，美・理容室の店舗数が大きく減少している．特に2005年に多数増加した塾や教室などが大きく減少している．また駅前地区には多目的スペースの交流場となる「ふれあい処ほんわ館」という施設が新設された．駐車場は３か所で，駅前モール内の歩行者専用道路であった場所に駐車場「いいね！パーキング」が新しく作られた．

佐久市中込地区土地利用図



商　業
小文字は住宅併設（同一所有者）

- CV コンビニエンスストア
- F 食料品店
- L 酒店
- T タバコ店
- V 菓子・パン店
- N 精肉店
- K 鯉店
- C 衣類・呉服・寝具店
- S 靴・カバン店
- D 文具・書籍・CD 店
- E 電器店
- W 時計・メガネ・貴金属店
- G カメラ店・写真スタジオ
- Z 陶器・骨董・ガラス細工店
- M 金物店
- P 薬・化粧品店
- GS ガソリンスタンド
- H 生花店
- O その他

サービス業
小文字は住宅併設（同一所有者）

- R 飲食店
- B 居酒屋・パブ・スナック
- M 医療機関・療術所
- K 介護・生活支援業
- B 理容・美容
- H 宿泊施設
- A 娯楽施設
- C クリーニング・コインランドリー
- S 塾・習い事
- N 新聞店
- O その他

業　務
小文字は住宅併設（同一所有者）

- G 金融業（銀行・郵便局）
- I 保険業
- J 組合・事務所・会議室
- L 法律・会計事務所

テナントビル

住　宅

- 戸建住宅
- A 集合住宅（アパート）
- M 集合住宅（マンション）
- m 店舗併設マンション　m は店舗とマンション同一所有者
- U 公営集合住宅
- V 空家・廃屋

工　業
小文字は住宅併設（同一所有者）

- K 工務店
- S 石材店
- Z 自動車整備業
- O その他

運輸・流通

- T 旅客運送業
- 鉄道用地
- S 倉庫
- O その他

教育・公共機関

- 幼 幼稚園・保育園
- 公 公会場・集会室
- 市 市関係機関
- O その他

宗教施設

- 卍 寺院
- 鳥 神社
- † キリスト教会
- O その他

駐車場・駐輪場
小文字は住宅併設（同一所有者）

- M 月極駐車場
- K 商店会組合運営駐車場
- T 店舗等利用者駐車場
- P 私有駐車場
- B 駐輪場

緑　地

- 公園・緑地
- 河川敷・堤防

農　地

- 田
- 畑
- 家庭菜園

その他

- 空地
- 荒地
- 工事中
- 空き店舗・空き事業所　Ⓒは住宅併設(同一所有者)
- 道路
- 歩行者専用道

第10図　中込橋場における土地利用（2014年５月）

（現地調査により作成）

写真４　中込２丁目における夜間営業店舗兼住宅の集積

中込２丁目にはスナックや居酒屋などの夜間営業店舗が集積しており，その賑やかさから「佐久の上海」とも形容された．道路に面した１階部分を店舗にし，２階以上を住宅にしている建物が目立つ．

（2014年８月　渡邊撮影）

２）中央地区

中央地区における1983年の店舗数は43店であり，その他小売店が16店，衣服店が12店，飲食店が７店，サービス店が６店，美・理容室店が１店である．駐車場は１か所存在する．

1997年になると店舗数は28店となり，その他小売店が14店，衣服店は大きく減少して４店，飲食店とサービス店が３店であり，新たに夜間のみの飲食店が２店増えた．商業施設「パラス」，「いちかわ」内の店舗の入れ替えが激しく，1983年には全23店あったが店舗が，1997年には15店舗となった．中でも衣服店の閉店が目立つ．駐車場は変わらず１か所である．

その後，これまで中込の商業の中心的な機能を担っていた商業施設「パラス」，「いちかわ」が閉店したため，2005年ではその他小売店が半数の７店にまで減ったほか，衣服店，サービス店が３店となった．全体の店舗数は25店である．飲食店（夜間のみ）は１店増加し３店となり，美・理容室店も２店となっている．「パラス」，「いちかわ」の閉店に伴って，それらの商業施設内から中込商店街に移転して営業を続けている店もある．飲食店は全てなくなり，新規に住宅が２軒，空き家が４軒形成された．

2014年の店舗数は12店である.衣服店が最も多い４店であり，その他サービス店が３店，美・理容室店が２店，飲食店（夜間のみ），サービス店が各１店舗である．「パラス」，「いちかわ」の跡地には佐久市の複合公共施設「サングリモ中込」（写真６）が建てられた．

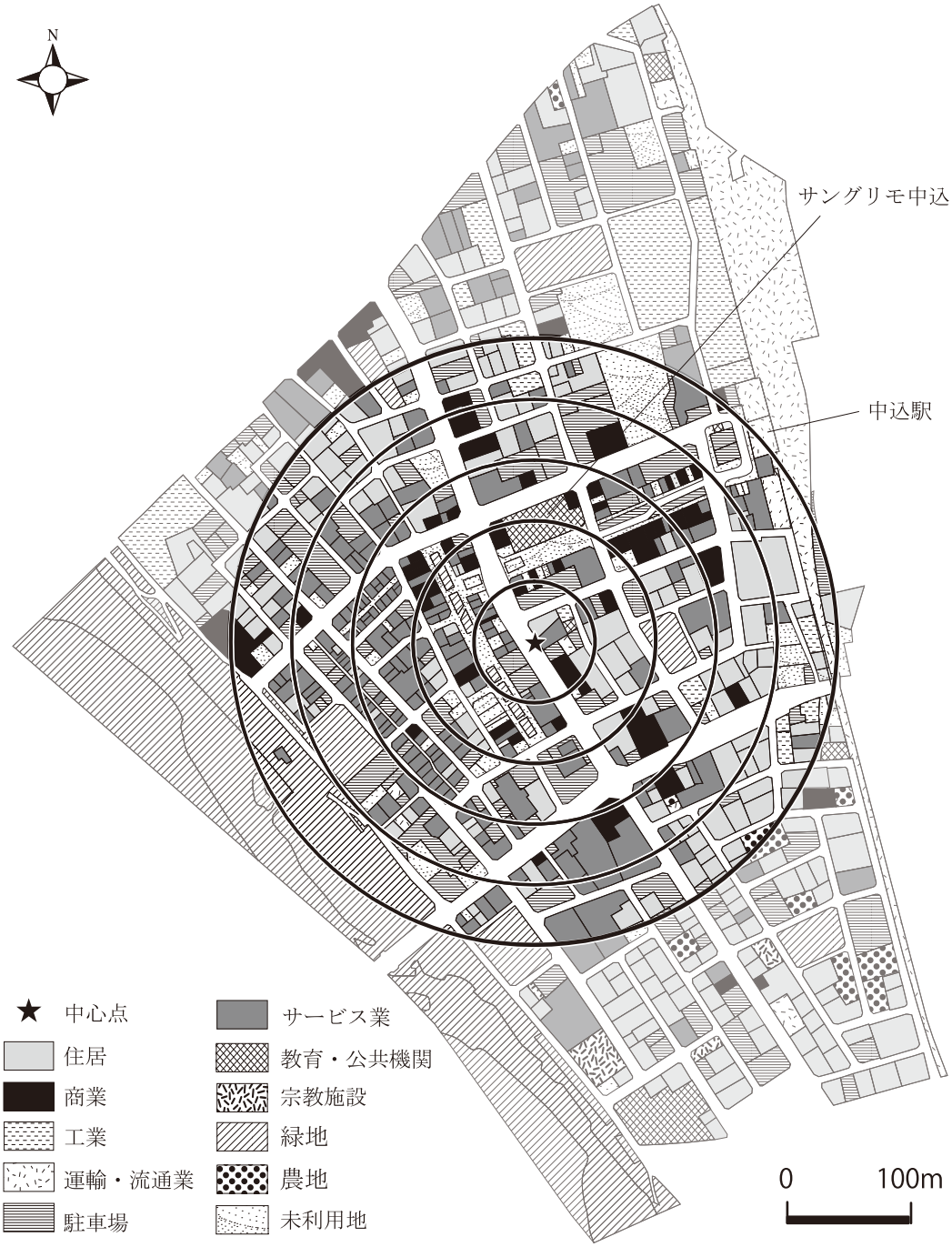
３）銀座地区

銀座地区（写真７）における1983年の店舗数は72店である．その他小売店が26店，サービス店が17店，飲食店が８店，飲食店（夜間のみ）が７店，衣服店が４店，美・理容室店が３店，生花店が２店であった．複合ビルが多数存在するため，駅前地区や中央地区より店舗数が比較的多い．その中でも飲食店が最も多いのが特徴である．夜間のみの飲食店も多いこともあって，その経営者や来店者も利用する美・理容室店や衣服店，生花店も高い割合を示す．駐車場は３か所あるが，この銀座地区にあるものは商店街全体の買い物客向けというよりは各店舗が所有するものがほとんどである．他に住宅が２軒，空き家が４軒存在した．

1997年は店舗数が67店であり，その他小売店が21店，サービス店が19店，飲食店（夜間のみ）が６店，美・理容室店が５店，飲食店と衣服店が４店，生花店が２店であった．他に住宅が３軒存在した．

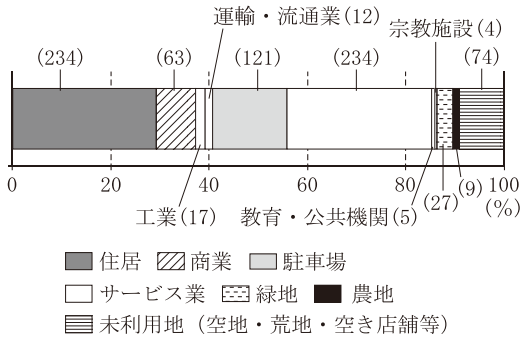
2005年の時点では店舗数が77店で，飲食店（夜間のみ）が大きく増加し19店，次いでその他小売店が16店，サービス店が15店，飲食店が６店，美・理容室店が５店，衣服店と生花店が２店であった．また住宅が６軒増加し９軒，空き家も11軒現れた．全体の傾向として飲食店は増加しているものの，その他小売店やサービス店などは減少し，住宅と空き家が目立っている．

2014年の店舗数は46店である．飲食店（夜間のみ）が15店，その他小売店が７店，サービス店が６店と大きく減少している．生花店は１店増加し３店である．美・理容店は２店，衣服店は１店である．住宅は４軒，空き家は７軒であり，駐車場は変わらず７か所である．飲食店の減少は少ないため，常に一定の需要があると考えられる．しか



第11図　中込橋場における１階部分の土地利用と50m毎距離帯（2014年５月）

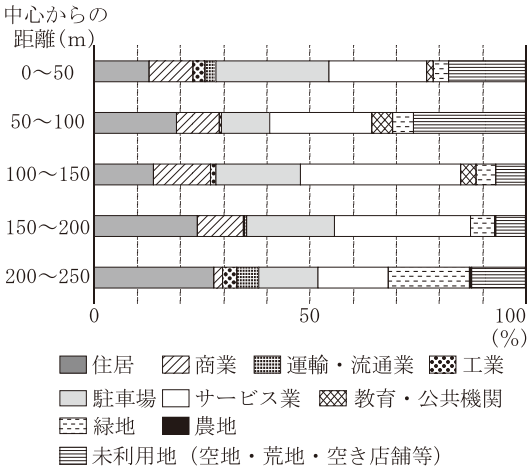
（現地調査により作成）



第12図　中込橋場における大分類土地利用の区画数とその割合（2014年）

注１）凡例区分は第11図に同じ.
注２）括弧内は区画数を示す.

（現地調査により作成）



第13図　中心点から半径250mにおける土地利用面積割合（2014年）

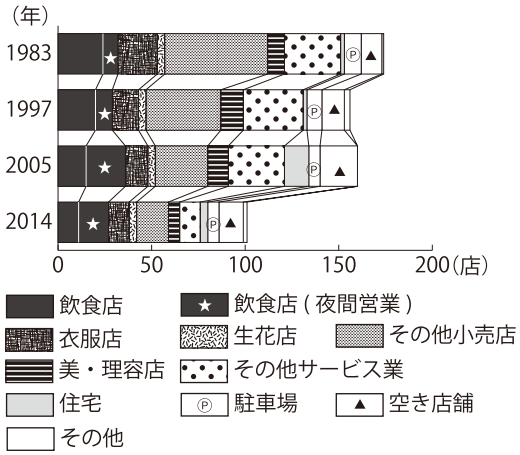
注１）凡例区分は第11図に同じ.
注２）分析範囲は第11図を参照.

（現地調査により作成）

し，その他小売店とサービス店は半数以下にまで減っている．この変化は1997年から2005年の変化と同様である．

４）商業機能の変化の特徴

この４か年を通して，全体的な店舗数は減少傾向にある．しかし飲食店（夜間のみ）は2005年時に大きな増加を示しており，2014年にかけて減少を経たものの依然として多くの店舗が存続している．生花店は，開業と廃業とが相次いだものの店舗数に変化はない．これは飲食店（夜間のみ）利用者からの一定の需要があるためだと考えられる．同様の理由で美・理容室店や衣服店も店舗数は多いが，ここ30年ほどの間で半数ほどに減少してしまった．



第14図　中込商店街における構成業種比率の変化（1983年，1997年，2005年，2014年）

（各年発行のゼンリン住宅地図および聞き取りにより作成）

現在では生花店，飲食店（夜間），喫茶店，衣服店が集積しているのが中込商店街の特徴であるといえる．

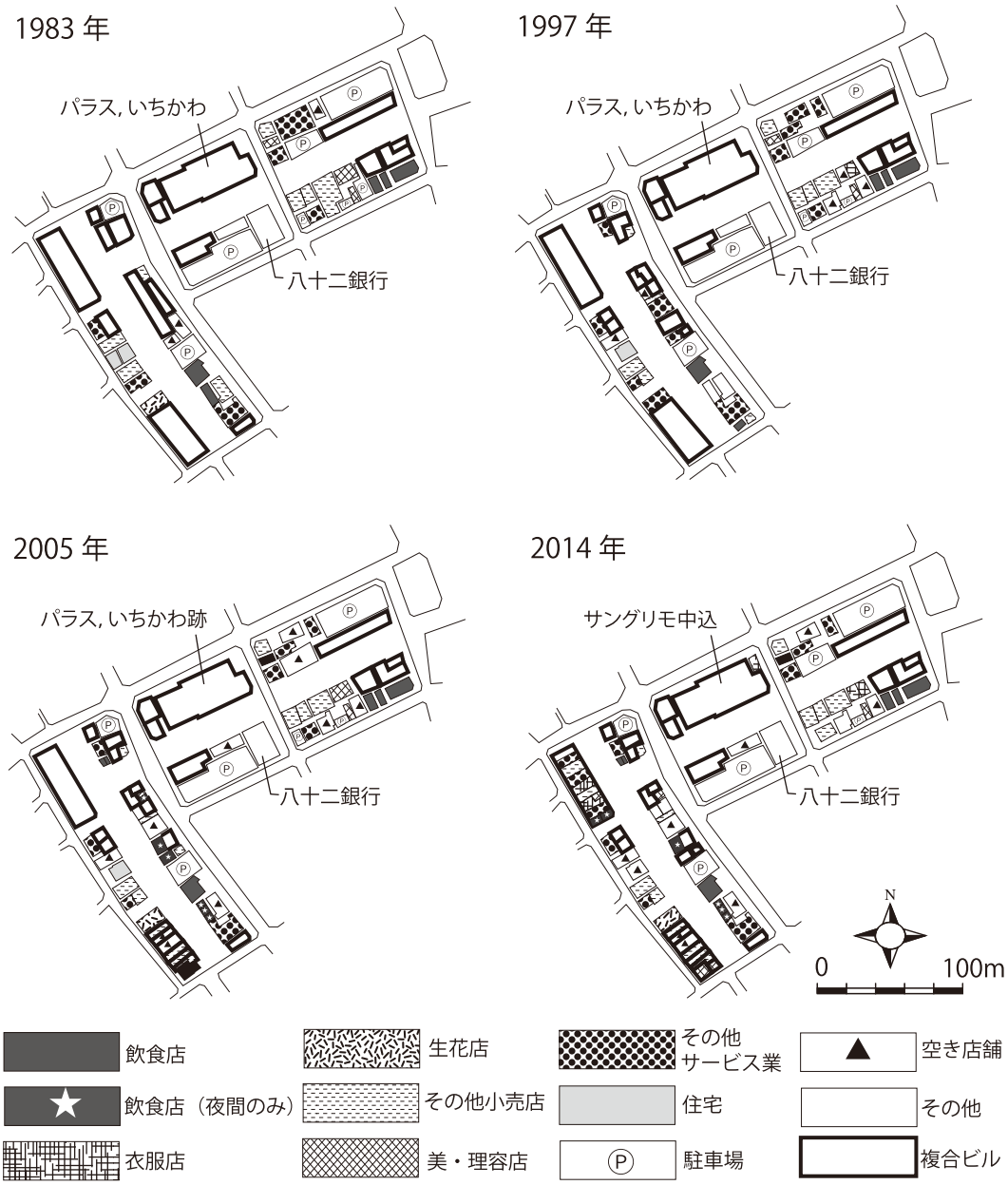
Ⅲ－２　現在の店舗構成と経営形態

中込商店街の駅前地区，中央地区，銀座地区において商店主への聞き取り調査を行った．調査を行った店舗を取扱品ごとに小売業（最寄品），小売業（買回り品），サービス業の３類型に分類し，店舗構成と経営形態を示した第３表と第４表また，店舗別の所有形態と経営者の居住地を示した第５表を作成した．

１）小売業（最寄品）

(1) 類型の特徴

小売業（最寄品）の店舗６店舗に聞き取り調査を行い，そのうち駅前地区が２店舗，銀座地区が４店舗である．開業年についてみると，パラス，



第15図　中込商店街の業種構成の変化（1983年，1997年，2005年，2014年）

注）空白の複合ビル内の構成業種は不明.

（聞き取りおよびゼンリン住宅地図により作成）

いちかわが取り壊された2005年以前にできた店舗が５店舗，2005年より後にできた店舗が１店舗である. パラス, いちかわにあったスーパーマーケットの撤退以降，中込商店街内で食料品を取り扱う店舗がなくなってしまった．この状況下で，2009年に青果店が開業したことは近隣住民にとって生鮮食料品の購入を容易にしたと考えられる. また，その他の店舗はいずれも1977年に始まった近代化事業より前に開業した店舗である．今後の経営方針について「いずれ廃業」と回答している店舗が

写真５　駅前地区の景観

駅前地区から銀座地区まで延びる通りである「グリーンモール」に沿って商店が軒を連ねている．グリーンモールは建設当初歩行者専用道路として整備されたが，駅前地区にのみ駐車帯が2012年11月に設置され自動車の通行が可能になった．写真右手のビルは，「連棟間仕切店舗」というテナントビル型の商業施設である．

（2014年５月　渡邊撮影）

写真６　サングリモ中込

佐久市が建設した複合型の公共施設で中央地区に2008年４月に開所した．１～２階部分がシルバーサロン，中込図書館など市関係の施設，３～６階部分は２DKの市営の集合住宅である．ここには,「パラス」,「いちかわ」という地元資本の百貨店が1978年から立地していたが，2005年に取り壊された．

（2014年５月　渡邊撮影）

あることからも経営状況の厳しさがうかがえる．従業員は最も多い店舗でも４人と少数であり，複数人いる店舗ではそのほとんどが家族であり，家族経営の性格が強い．

来店者の属性についてみると，店舗番号２の店舗は男女の比率が半々であるが，店舗番号１・３・５は女性の比率が高く，店舗番号４・６は男性の比率が高い．店舗番号４において男性比率が高いのは，銀座地区付近に多数立地するスナックやパブへの贈答品としての需要が高いためである．生花店に対するこのような需要は非常に高く，そのことを反映して生花店が複数立地しているのが同地区の特徴である．来店者の年齢層としては60歳代が最も多く，高齢化が進んでいることが読み取れると共に，大型のスーパーマーケットへのアクセス方法を持たない高齢者が多く利用していると考えられる．また，来店者に占める常連客の割合はいずれの店舗でも80～90％と非常に高く，その居住地をみると中込・野沢がほとんどであることから，近隣の固定客が多く訪れていることがわかる．

写真７　銀座地区の景観

銀座地区は比較的土地・建物を自己所有している者が多いため，駅前地区や中央地区に比べて空き店舗が多い．写真中央には歩行者専用道路のグリーンモールがある．

（2014年５月　渡邊撮影）

経営者についてみると，50歳代が１人，60歳代が２人，70歳代が１人，80歳代が１人と高齢化が進んでいるといえるが，比較的若い30歳代の経営者も１人存在する．いずれの経営者も同業他店での修業期間を持たないものの，店舗番号５の経営者以外は先代の経営者がおり，経営者になる以前からその店舗で働き，先代などから知識を受け継いでいるものと考えられる．

後継者の確保ができている店舗は店舗番号４のみであり，その他の店舗は経営者が更に高齢になるとともに店舗の継続が難しくなることが懸念される．経営方針については，店舗番号５の店舗を除きいずれも「意欲的に継続」もしくは「無難に継続」と，継続志向を示している．組合の事業への参加の程度にはばらつきが見られ，商店街とし

第３表　調査対象とした店舗の経営形態（１）

分類	店舗番号	基本情報							繁忙期と閑散期		
		地区	営業時間		定休日	取扱品（小分類）	従業員数(うち家族)	開業年	売上最盛期	繁忙期	閑散期
			開店	閉店	曜日						
小売業（最寄品）	1	駅前	10:00	19:00	日	青果業	4(4)	2009年	－	11月	特になし
	2	駅前	9:00	19:00	水	酒	3(2)	1931年	1960，70年代	8，12月	1，2月
	3	銀座	10:00	19:00	火	精肉	1(1)	1955年頃	1980年頃	8月	特になし
	4	銀座	10:00	19:00	不定休	生花	4(4)	1957年頃	1990年頃	5月（母の日）	特になし
	5	銀座	不定	不定	水	種苗・野菜	1(1)	1960年頃	1980年代	4，5月	8月
	6	銀座	9:00	19:00	水	たばこ，雑貨	1(1)	1914年頃	1960年頃	特になし	特になし
小売業（買回り品）	7	駅前	10:00	19;00	水	婦人服	2(1)	2007年	1985年頃	12月	特になし
	8	駅前	11:00	19:00	火	婦人服	1(1)	1969年	1970年代	6，12月	1，8月
	9	駅前	11:00	20:00	火	婦人服	1(1)	2000年	2000年頃	秋	大型連休後
	10	駅前	10:00	18:00	不定休	婦人服	1(1)	1998年頃	2009年頃	10，11月	2月
	11	駅前	10:30	19:00	水	婦人服	2(2)	2006年	－	特になし	特になし
	12	駅前	10:00	19:00	水	婦人服	1(1)	1979年	1990年頃	8，9，10月	2月
	13	中央	10:00	19:00	火	婦人服	2(2)	1976年	1992年	特になし	特になし
	14	銀座	10:30	18:00	不定休	婦人服	2(2)	1974年頃	1994年	特になし	特になし
	15	駅前	10:00	19:00	不定休	ホビー	2(2)	1979年	1990年頃	特になし	特になし
	16	駅前	12:00	19:30	火	フィギュア	2(1)	2007年	2014年	特になし	特になし
	17	中央	10:00	19:00	水	電化製品	2(2)	1959年	－	特になし	特になし
	18	銀座	9:00	18:00	火	電化製品	2(2)	1925年頃	1980年代	7，12月	2，8月
	19	駅前	9:00	19:00	不定休	時計・貴金属	1(1)	1978年	1980年頃	特になし	5月末
	20	銀座	10:00	18:30	火	メガネ・時計	2(2)	1925年	1980年代	3，4月	特になし
	21	駅前	10:00	19:00	不定休	陶器	3(3)	1955年	－	年末年始，春先	特になし
	22	中央	11:00	19:00	月	アジア雑貨，ネイルサービス	1(1)	2011年	－	7月	特になし
	23	中央	10:00	19:00	水	鞄の販売，修理	1(1)	1948年	2004年	特になし	特になし
	24	銀座	9:00	19:00	不定休	金物屋	1(1)	1947年	1994年	特になし	1～3月
サービス業	25	駅前	10:00	22:00	不定休	喫茶店	2(2)	1974年頃	1974から1984年頃	夏場	2月，農繁期
	26	駅前	8:30	22:00	水（月2回）	喫茶店	3(3)	1944年	1990年頃	7，8月，年末年始	農繁期
	27	駅前	10:30	17:00	木	喫茶店	2(1)	1979年	1990年頃	特になし	特になし
	28	駅前	10:00	20:00	水	喫茶店	2(2)	1967年	1990年頃	夏	秋
	29	駅前	10:00	18:00	火・日	美容室	1(1)	2010年	－	3，4，7，12月	2，8，11月
	30	駅前	9:00	18:00	水	美容室	2(2)	2006年	2006年頃	年末年始，3.，4月	農繁期
	31	中央	9:00	18:00	火	美容室	2(1)	2014年	－	3，4月	1，2月
	32	銀座	10:00	18:00	第一・第三の日・月	美容室	2(2)	1968年	1990年頃	特になし	特になし
	33	駅前	9:00	18:30	土・日	出版	1(1)	1977年頃	1990年頃	特になし	特になし
	34	中央	10:00	19:00	不定休	カメラ・印刷	4(4)	1927年	－	2，3月	特になし
	35	中央	10:00	19:00	水	ピアノ・修理	2(2)	2004年	2011年	3，4月	特になし
	36	銀座	9:00	19:00	日	接骨院	1(1)	2012年	2014年	6月	2月
	37	銀座	10:00	18:00	日	クリーニング	1(1)	1925年	1960年代	特になし	特になし
	38	銀座	－	－	－	ホテル	15(4)	1958年	1990年頃	5，8月	1，2月
	39	銀座	11:00	21:30	不定休	中華料理	8(2)	1950年頃	1990年頃	8，12月	2月
	40	銀座	11:00	18:00	不定休	質屋	1(1)	2013年	－	特になし	特になし

注）「-」は不明であることを示す.

（聞き取りにより作成）

第４表　調査対象とした店舗の経営形態（２）

分類	店舗番号	客層					経営者と後継者						
		男女比(男:女)	最多の年齢層	常連客の割合	来店者の居住地		経営者情報				後継者の有無	経営方針	組合の事業への参加の程度
					最多	その他	年齢(歳代)	性別	代目	同業種での修業期間			
小売業（最寄品）	1	3:7	60代	80%	中込	－	30	男	3	無	無	2	全て
	2	5:5	60代	90%	中込	－	50	男	3	無	無	2	－
	3	3:7	60代以上	80～90%	中込	野沢	60	男	2	無	無	2	全て
	4	6:4	50代	90%	－	－	60	男	2	無	有	1	一部
	5	1:9	60代以上	80～90%	中込	－	80	女	1	無	無	3	一部
	6	7:3	60代～70代	80%	中込	野沢	70	男	4	無	無	1	無
小売業（買回り品）	7	1:9	60代，70代	80%	中込	高崎市	30	男	3	有	未定	2	全て
	8	1:9	35～45歳	95%	佐久市	軽井沢町	40	女	3	有	無	2	全て
	9	1:9	30代後半～50代後半	80%	佐久市	－	40	女	1	有	無	1	一部
	10	1:9	50代，60代	50%	佐久市，南佐久郡	－	60	男	1	無	無	2	全て
	11	0:10	40代，50代	80%	佐久市	－	60	男	1	無	無	2	全て
	12	1:9	50代～70代	90%	軽井沢町	小諸市	60	女	1	無	無	2	全て
	13	1:9	－	90%	軽井沢町	小諸市	－	女		無	有	2	一部
	14	0:10	40代～80代	80～90%	佐久市	－	50	女	2	有	無	1	無
	15	9:1	40代	30%	東京都	松本市	60	男	1	無	無	2	全て
	16	9:1	特になし	－	東京都	横浜市	40	男	1	無	無	1	無
	17	8:2	－	－	中込	野沢，臼田	－	男	1	有	有	2	－
	18	5;5	60代以上	80～90%	中込	野沢，内山	80	男	2	無	無	3	一部
	19	3:7	60代，70代	90%	中込,野沢	－	50	男	2	有	無	1	無
	20	5:5	60代以上	50%以上	中込	岩村田	50	女	3	有	無	2	一部
	21	2:8	50代，60代	50%	佐久市	－	80	男	1	無	有	2	全て
	22	1:9	－	－	－	－	－	女	1	有	無	2	一部
	23	1:9	40代～70代	60%	佐久市	－	50	女	2	無	未定	2	一部
	24	5:5	50代～70代	20%	－	－	40	男	3	無	未定	1	一部
サービス業	25	7;3	50代，60代	70～80%	小諸市	岩村田，臼田	60	男	1	有	無	2	全て
	26	4:6	50代，60代の主婦	60～70%	中込,野沢	岩村田，群馬	60	男	2	有	無	2	全て
	27	3:7	30代，60代	50%	佐久市	小諸市	60	女	1	有	無	2	全て
	28	4:6	50代	70%	－	－	70	男	1	有	未定	1	一部
	29	3:7	40代，50代	90%	平賀,野沢	佐久穂町	40	女	1	有	無	2	一部
	30	1:9	40代，50代～90代	80～90%	望月	川上村	50	女	2	無	有	1	一部
	31	3:7	30代	－	佐久市	－	30	男	1	有	無	2	一部
	32	1:9	60代以上	80～90%	－	－	60	女	2	無	無	2	無
	33	－	－	－	－	－	60	男	3	有	無	2	一部
	34	9:1	60代，70代	－	－	－	－	男	3	無	無	2	全て
	35	6:4	40代～70代	－	－	－	50	男	1	無	無	2	一部
	36	5:5	60代以上	30%	中込	－	30	男	1	有	無	1	一部
	37	2:8	40代，50代	90%	中込	佐久市	80	男	2	有	無	3	一部
	38	9.5:0.5	30代，40代	－	東京都	関西地方	60	女	2	無	有	2	無
	39	6:4	特になし	80%	－	－	60	男	2	有	未定	2	一部
	40	1:9	30代～40代	－	－	－	60	女	1	無	無	2	無

注１）「経営方針」の「１」は意欲的に継続，「２」は無難に継続，「３」はいずれ廃業であることを示す．

注２）「-」は不明であることを示す．

（聞き取りにより作成）

第５表　店舗別の所有形態と経営者の居住地

取扱品（大分類）	整理番号	従業員数（うち家族）	土地所有	店舗所有	テナント	生活形態	従業員の居住エリア			
							中込商店街内（人）	中込地区内（人）	中込地区以外の佐久市内（人）	佐久市外（人）
小売業（最寄品）	1	4(4)	借	借	○	別	－	－	4	－
	2	3(2)	自	自		一体	3	－	－	－
	3	1(1)	借	自		別	－	1	－	－
	4	4(4)	自	自		一体	4	－	－	－
	5	1(1)	自	自		一体	1	－	－	－
	6	1(1)	借	自		一体	1	－	－	－
小売業（買回り品）	7	2(1)	借	借	○	別	－	－	2	－
	8	1(1)	借	自		別	－	1	－	－
	9	2(1)	借	借	○	別	－	－	2	－
	10	1(1)	借	借	○	別	－	－	－	1
	11	2(2)	借	借	○	別	－	2	－	－
	12	1(1)	自	自		一体	1	－	－	－
	13	2(2)	借	借	○	別	－	2	－	－
	14	2(2)	借	自		別	－	1	－	1
	15	2(2)	自	自		別	－	－	2	－
	16	2(1)	借	借	○	別	－	－	－	2
	17	2(2)	借	自		別	－	－	－	－
	18	2(2)	自	自		別	－	2	－	－
	19	1(1)	借	自		別	－	－	－	1
	20	2(2)	借	自		別	－	－	2	－
	21	3(3)	自	自		別	－	3	－	－
	22	1(1)	借	借	○	別	－	－	－	－
	23	1(1)	借	借	○	別	－	－	1	－
	24	1(1)	借	自		別	－	1	－	－
サービス業	25	2(2)	借	自		別	－	2	－	－
	26	3(3)	自	自		別	－	3	－	－
	27	2(1)	自	自		別	－	1	1	－
	28	2(2)	借	借	○	別	－	－	2	－
	29	1(1)	借	借	○	別	－	－	1	－
	30	2(2)	借	借	○	別	－	－	2	－
	31	2(1)	借	借	○	別	－	－	2	－
	32	2(2)	自	自		別	－	－	1	1
	33	1(1)	借	借	○	別	－	－	1	－
	34	4(4)	借	自		別	－	－	4	－
	35	2(2)	借	借	○	別	－	－	2	－
	36	1(1)	借	自		別	－	－	1	－
	37	1(1)	自	自		一体	1	－	－	－
	38	15(4)	自	自		別	－	7	8	－
	39	8(2)	自	自		別	－	5	3	－
	40	1(1)	借	借	○	別	－	1	－	－

注１）「土地所有」の「自」は自己所有，「借」は借地であることを示す．
注２）「店舗所有」の「自」は自己所有，「借」は借地であることを示す．
注３）「テナント」の「○」はテナントであることを示す．
注４）「生活形態」の「一体」は職住一体，「別」は別居住であることを示す．
注５）「-」はゼロであることを示す．

（聞き取りにより作成）

て意思の統一が十分になされていないといえる．

店舗の所有形態をみると，小売業（最寄品）に関しては，土地のみが借地で，建物は自己所有のものが２店舗，どちらも自己所有であるのが３店舗，テナントとして入居しているものが１店舗となっている（第５表）．中込商店街では，安価な賃料を背景にテナントとして入居する店舗も多い．また店舗と自宅が異なる場所に存在するケースが多い．しかし，この傾向は小売業（最寄品）においては異なっている．すなわち，小売業（最寄品）の６店舗中，建物が自己所有のものが５店舗，また職住一体のものが４店舗となっている．このことを反映して従業員の居住エリアについても，「中込商店街内」がほとんどであり，「中込地区内」が１人，「中込地区以外の佐久市内」が４人となっている．

(2) 店舗の個別事例

①青果店（店舗番号１）

店舗番号１は駅前地区に2009年に開業した，中込商店街では比較的新しい店舗である．また開業以前から青果の移動販売及び卸売業を並行して行っている．地元の野菜を仕入れることで，地産地消に結びつけることを心がけている．店舗にはテナントとして入居しており，開業時より，以前この場所で店舗を構えていた金物屋の経営者から土地及び店舗を借り受けている．

従業員は経営者の両親と姉と経営者の４人であり，経営者は30歳と中込商店街の中では若手に区分される．この経営者は会社員として働いていたが，家業に入ってこの青果店を開業し，事業の多角化を行った．また，幼少期から青果の移動販売と卸売業を営む実家の仕事の手伝いをしていた．来店者の属性としては中込地区など近隣からの来訪が多く，約80％が常連客である．一方で，かつて遠方から訪れた際にこの店舗の商品が気に入りその後も電話での商品の注文を受けることもあり，遠方では熊本県からの注文もあるという．また，経営者は組合の販促委員会委員をここ２年間ほど務めている．組合によって催されるイベントに関しては，企画されたものには協力・連携しなければならないと考えている．ただし，中込商店街の活性化に対して意欲があっても自身の店舗経営と両立することが難しいという実状もある．商店街ならではの良さについては来店者と対面して会話ができることを挙げており，実際に常連と思われる者ときさくに話しながら会計をし，来店者も会話を楽しみながら買い物をしている様子がみられた．現在この店舗においては特定の後継者はいないが，経営者自身が若いため，組合運営の中核を今後担う店舗になる可能性がある．

②生花店（店舗番号４）

店舗番号４は1955年頃に開業した生花店である．商売を始めたのは経営者の祖父の代からで，その頃は精肉店を営んでいた．生花店は経営者の母親が始め，1965年頃には中込駅前でサンリオショップの経営も行っていたが，生花店に一本化した．現在の経営者は小諸市の高校を卒業後，東京の大学へ進学し，しばらく東京に居住していたが，店を継ぐこととなり佐久市へ戻ってきた．

1990年頃は軽井沢町にあるホテルの結婚式会場へ装飾用の花を独占的に納入していたこともあって売り上げが非常に多かった．現在では，ホテルへ花を納入する機会は減ったものの，葬儀場など他にも大口の納入先がある．そのため，店頭販売よりも企業への卸売の割合が高い．店頭で購入していく来店者は年々減っており，母の日前後に売り上げが多少増える程度である．

また，店舗番号４の特徴として中込橋場に集中するスナックを訪れる来店者の需要があることを挙げる．スナックの女性従業員の誕生日には常連客が贈答用の花を買い求める．電話や東京にあるテレビ局の関連会社のウェブサイトからも注文を受け付けており，数万円単位の注文が入ることがある．さらに，中込橋場には他に生花店が数店あるものの，店舗番号４は職住一体のためスナックが営業している深夜でも対応が可能である点が他店舗とは異なり，経営上の強みとなっている．以上のような需要があることなどから，経営者は同

店舗の後継者として自身の子どもを考えている．

２）小売業（買回り品）

小売業（買回り品）の店舗としては18店舗に聞き取り調査を行い，その内訳は駅前地区が10店舗，中央地区は４店舗，銀座地区は４店舗である．まず開業年をみると，2005年より後に開業した新しい店舗が４店舗，それ以前に開業した店舗が14店舗となっている．最も古いものは1925（大正14）年の開業であり，一方で最も新しいものは2011年の開業と，長期に渡って経営を維持している店舗から新規の店舗まで様々である．取扱品（大分類）をみると，婦人服を扱う店舗が多いが，取り扱うブランドの違いや来店者個人の服に対する嗜好の違いなどから，店舗間の競合に結び付くことは少ない．むしろ，婦人服店が集積していることで，来店者は中込商店街を訪れた際に多くの店舗を見て回ることができるというメリットを享受しており，それがこの商店街を訪れる理由のひとつになっているようである．従業員数をみると，小売業（最寄品）の店舗と同様に，１人から３人の少数であり，かつそのほとんどが家族従業員である．

来店者の属性をみると，女性客の比率が高い店舗が多い一方で，店舗番号15及び16の店舗では圧倒的に男性客の比率が高い．年齢層については，小売業（最寄品）の店舗においては高齢者が中心であったが，買回り品においては30歳代や40歳代の来店者もみられ，幅広い年齢層が来店している．常連客の割合が80％を超える店舗が多いのは小売業（最寄品）の店舗と同様であるが，20～60％という店舗もみられ，固定客以外の来店者もある程度存在している．来店者の居住地を見ると中込や野沢など商店街の近隣地域のみではなく，商圏が佐久市内や，中には東京都にまで及ぶ店舗もあり，広い商圏を持っている店舗が多いといえる．このような広い商圏を持つことを可能としているのはその店舗にしかない商品，もしくはその商品を扱う数少ない店舗のひとつであるという取扱商品のオリジナリティや希少性が背景にある．例えば婦人服店では，佐久地域ではその店舗でしか扱っていないブランドや一点物を扱っている．店舗番号15のホビーショップでは小児向けの玩具よりも，成人をメインターゲットに据えたマニア向けの商品が充実している．

経営者についてみると，60歳代や80歳代など高齢の経営者が多いが，30歳代や40歳代などの比較的若い経営者も少なからず存在している．また，半数の９店舗が現在の経営者が１代目である．１代目の経営者でも同業種での修業期間があったという経営者は３人に止まる．後継者の有無をみると，後継者を確保できているのは３店舗のみであり，その他は未定が３店舗，無しが12店舗となっている．今後の経営方針を「いずれ廃業」と回答しているのは，今のところ，経営者が80歳代であり後継者の確保ができていない店舗番号21の店舗のみであるが，他の店舗でも後継者の確保ができないまま経営者が歳を重ねてしまえば経営の継続が難しい店舗が増加すると考えられ，商店街の衰退が懸念される．組合の事業への参加の程度には小売業（最寄品）の店舗同様にばらつきがみられる．

第５表において店舗の所有形態をみると，18店舗中８店舗がテナントとして入居しており，この点は中込商店街の大きな特徴である．また，１店を除いてすべての店舗が別居住の形態を取っており，居住エリアも半数以上の従業員が中込地区以外の佐久市内や佐久市外など，商店街から離れた住居から通勤している．

①婦人服店（店舗番号８）

店舗番号８は，中込橋場にて1969年に開業した婦人服店である．1990年頃から駅前地区での営業を開始した．フランス及びイタリアの輸入商品を扱っているが，デパートなどと比べ低い価格帯の商品を揃えている．開業当時は婦人服と共に紳士服も取り扱っていたが，1995年に婦人服のみに絞った．

現在の経営者である40歳代の女性は３代目にあたり，現時点で後継者はいない．この店舗の経営

を行う以前は東京でアパレル関係の職に就いていた．来店者のうち常連客が約95％を占める．来店者の居住地として多いのは中込橋場とその近隣地域であるが，軽井沢町，松本市など自動車で１時間前後かかる地域からの来店者も多い．店舗番号８で扱う商品が有する強い魅力が近隣地域のみならず，遠方からも来店者をひきつけているといえる．駅前地区には店舗番号８のほか，婦人服を扱う店舗が７店舗あることが店舗番号８の集客につながっていると経営者は考えている．経営者としては今後の経営方針について店舗の拡大などに積極的に取り組みたいと考えているが，実際には現状維持せざるを得ない状態だという．これは，アパレル業界全体としてメーカーの生産数が減少していることから，在庫の確保が難しくなっているためである．

また，経営者は駅前地区にあるテナントビルの地区役員をここ２年ほど務めている．役員を務めた際に中込商店街におけるイベントの運営上の苦労をこの経営者は経験した．このために，中込商店街としての取り組みに対しては，協力する必要性があると感じている．

②楽器店（店舗番号35）

店舗番号35は，2004年に開業した楽器店である．50歳代の経営者がピアノの調律師であることもあり，新品・中古ピアノの販売のほか，来店者の家に出張して修理などを行うサービスを行っている．同店舗は夫婦で経営しており，２人の娘が後継者となるかどうかは未定である．経営者は佐久出身であり，楽器メーカーに勤めた後に独立し，店舗番号35の経営を行うようになった．店舗番号35はテナントとして入居しており，入居以前は洋服店が存在した．

またピアノを購入していくのは，30～50歳代の家族が多い．来店者は自動車を利用して，上田市や軽井沢町のほか，川上村，小諸市など佐久市を中心に東信地方全域から店舗番号35に来店する．来店者は自身がレッスンを受けている音楽教室やピアノ教室の講師から店舗番号35を紹介されることが多い．繁忙期は年末や春期であり，これはこの時期に楽器が必要になって購入する需要と不要になり売却する需要が集中するためである．楽器販売以外では，軽井沢町などでの別荘所有者から調律の依頼の需要があり，これはお盆の時期に多い．店舗番号35は組合のイベントにも積極的に参加している．

３）サービス業

サービス業の店舗には16店舗に聞き取り調査を行った．その内訳は駅前地区が７店舗，中央地区が３店舗，銀座地区が６店舗である．開業年をみると，古くは1925年や1927年，近年では2010年，2012年，2013年，2014年開業の店舗があり，近年では小売業（買回り品）の店舗同様にテナントへの新規出店が多い．取扱品（小分類）をみると，喫茶店と美容室が各４店舗あり，特に喫茶店はすべて駅前地区に集中している．喫茶店の４店舗はアルコールを扱う２店舗と，アルコールを扱わない２店舗に分かれる．従業員数は，小売業（最寄品），小売業（買回り品）と同様に少人数での家族経営が中心である．一方で，ホテル業を営む店舗番号38及び中華料理店を営む店舗番号39の店舗はその取扱品目上，15人や８人という大人数での経営を行っている．

来店者の属性をみると，年齢層は50歳代，60歳代が中心であるが，30～40歳代の来店者が多いという店舗も少なからず存在し，特に2014年に開業したばかりの店舗番号31の美容室は経営者自身が30歳と若いことから来店者の属性も30歳代が中心になっていると考えられる．常連客の割合は小売業（最寄品），小売業（買回り品）と同様に80％や90％と非常に高い店舗が多く，小売業（買回り品）の店舗が商品のオリジナリティによって固定客を獲得していた一方で，サービス業の店舗は専門的な技術や知識によって固定客を獲得していると考えられる．例えば，カメラ・印刷を取り扱う店舗番号34の店舗ではカメラ教室を定期的に開いており，カメラの販売などの主力の事業と併せて重要な集客要因になっている．来店者の居住地を

みると，中込や野沢などの商店街周辺地区だけではなく，岩村田や望月，臼田など佐久市内の各地区，小諸市や軽井沢町といった佐久市外からの来店者もおり，広い商圏を持っている．

経営者の年齢は，30歳代，40歳代の者も各１人いるものの，60歳代を中心に，70歳代や80歳代もおり，高齢化の進行が読み取れる．小売業（最寄品）や小売業（買回り品）とは異なり，同業他店での修業期間のある経営者が多く，これは専門的な技術や知識の習得が重要であるためと考えられる．また，こうした期間のない経営者は，先代がいる場合は，先代から技術や知識を受け継ぐ機会があったものと考えられる．後継者の確保ができている店舗は２店舗のみであり，その他は未定が２店舗，無しが12店舗となっており，上記２分類と同様に経営者の高齢化による店舗存続問題の存在が読み取れる．また，組合の事業への参加の程度には上記２分類と同様にばらつきがみられた．

第５表より店舗の所有形態をみると，調査を行った16店舗中７店舗がテナントとして入居している（写真８）．中込商店街では，テナントによっては賃料が月当たり10万円未満と比較的安いため，新規に開業しようとする経営者にとって中込商店街への出店は賃料面で魅力的だと考えられる．その結果として，前述のように2000年代以降の出店が多くなっているものと考えられる．生活

写真８　入居者を募集しているテナント

サンテラス，ガルなど近代化事業の際に建設されたテナントビルを中心に，貸店舗として新規の入居者を募集する掲示が貼り出されており，写真中央には「貸店舗」と書かれたテナントがみられる．中には全国チェーンの大手不動産管理の物件もある．

（2014年５月　渡邊撮影）

形態は１店舗を除いてすべて店舗とは別居住であり，居住地は「中込地区内」及び「中込地区以外の佐久市内」に集中している．

①美容院（店舗番号31）

店舗番号31は2014年に開業したばかりの美容室である．中込商店街への出店以前は佐久平駅周辺に店舗があったが，静かな環境を求めて中込商店街に移転した．従業員数は２人で，経営者は30歳代と中込商店街では比較的若い．

経営者は佐久市出身であり，専門学校卒業後，神奈川県で仕事をしていた．その後，佐久平駅周辺に美容院を構えた．2013年に不動産店で現在の店舗を紹介され，テナントとして入居し，その際に内装も変更した．佐久平駅周辺で営業していた時の来店者が常連に多く，また人目に付きにくい２階も店舗として利用することで，他の来店者を気にせずにサービスが受けられるよう工夫している．この２階の存在が，現在の店舗に入居するきっかけのひとつとなった

来店者は30歳代が多く，また約７割が女性である．佐久市内から自動車で来る場合が多い．繁忙期は卒業式など行事の多い３，４月や年末年始であり，その間の１，２月の冬場は閑散期となる．

②喫茶店（店舗番号28）

店舗番号28は1967年に開業した喫茶店である．経営者の実家は餅菓子屋を営んでおり，その実家を継ぐ予定で横浜市の材料問屋に修行に出たが，中込橋場に戻った際に餅菓子屋を継がず喫茶店を開業した．ホットドッグやクレープを初めて中込商店街でメニュー化し，ホットドッグといえばこの店というイメージを定着させたという．

売り上げの最盛期は1990年頃であり，近隣の高校生がクレープを求め，大勢訪れていた．

区画整理事業実施前は中込橋場公会堂付近に店を構えていた．その後，パラスが開業する際に，それによる集客を期待し，パラスの中２階に店を移転した．パラスでは1978年頃から2003年頃まで営業していた．

しかし，パラスでは徐々に店舗が撤退していくようになり，１店舗あたりにおける固定資産税などの負担が増えていった．これにより，テナントの流出が相次ぎ，パラスは売却されることとなった．その後，店舗番号28は現在の場所にテナントとして入居した．

店舗番号28には自動車でやってくる常連客が多いが，鉄道を利用して中込駅で下車し，偶然店舗を訪れる人もいる．常連客だけでは経営を成り立たせるのは難しく，こうした流動的な来店者も含めて経営が成り立っていると経営者は考えている．

Ⅳ　中込商店街における商業活性化の地域的取り組み

本章では，中込商店街内での商業活性化の取り組みとして，中込商店会協同組合の事業と佐久市が建設した複合型公共施設であるサングリモ中込を取り上げ，それがいかにして中込商店街への集客に寄与しているのかを示す．

Ⅳ－１　中込商店会協同組合の取り組み

第６表に，近年実施されている中込商店会協同組合の中心的な事業を示した．同組合による,「車社会に対応した買い物弱者にやさしいまちづくりのための再活性化事業」と題した中込商店街活性化事業は，2011年３月に「商店街の活性化のための地域住民の需要に応じた事業活動の推進に関する法律」の認定を受けて，中小商業活力向上補助金事業として進められてきた[11]．同事業では,「拠点づくり事業」,「イベント事業」,「まちづくり・店づくり研修事業」,「駐車帯の新設と利用促進事業」が展開されている．さらには「もってぇねぇ市事業」,「AC長野パルセイロホームゲーム開催に伴う商店街再活性事業」,「販売促進事業」,「情報発信事業」といった事業も中込商店会協同組合によって実施されている．

１）空き店舗の活用

中込商店街活性化事業のひとつである拠点づくり事業では，2011年度より空き店舗の活用が行われている．具体的には，中込駅前の空き店舗を借りて改築を施した「ふれあい処ほんわ館」を拠点として,「自習室」の開放やイベント等の開催を

第６表　中込商店会協同組合の近年の事業

事業名（開始年度）	主な事業内容	備考
拠点づくり事業（2011） イベント事業（2011） まちづくり･店づくり研修事業(2011) 駐車帯の利用促進事業（2011)	ふれあい処ほんわ館の開設 うまいもん市の開催 まちゼミの実施 「いいね！パーキング」の設置	中込商店街活性化事業
もってぇねぇ市事業（2008）	委託型フリーマーケットの開催	地域発元気づくり支援金を活用
AC長野パルセイロホームゲーム開催に伴う商店街再活性事業（2005）	七夕まつりにおけるチームイベントの開催 チームおよび商店街情報の発信	全国商店街振興組合連合会補助・地域商店街活性化事業
販売促進事業（－）	七夕まつり・年末大抽選会・佐久鯉まつり・飲料まつり・千曲川花火大会の開催	千曲川花火大会は佐久商工会議所・佐久市観光協会の後援
情報発信事業（－）	中込商店街だより・ホームページ・facebook・中込商店会ニュースによる情報発信	中込商店街だよりは2005年，中込商店会ニュースは2010年より発行開始

注１）AC長野パルセイロホームゲーム開催に伴う商店街活性化事業は2004年５月に実施され，2005年度より恒常化した．
注２）「－」は不明を示す．

（中込商店会協同組合提供資料により作成）

実施している．

自習室については，平日の午後５時から午後10時まで開放されており，主に鉄道通学の高校生が利用している．中込商店会協同組合平成24年度通常総会資料によると，一日平均15人，月に平均300人もの利用が報告されている．中込駅における列車の走行本数は１時間に１～２本であるため，同館の自習室は鉄道通学の高校生が列車の待ち時間を有効に活用するのに適しているといえる．

ほんわ館で開催されている主なイベントには，中込商店会協同組合のイベント事業である「うまいもん市」や「年末セール抽選会」が挙げられる．うまいもん市は2011年度より開催されている，全国各地の物産市である．同市では，東日本大震災による被災地復興支援を目的に，東北における被災県の物産を中心に扱ってきた．

うまいもん市は，事業開始の初年度である2011年度には合計５回（８日間）開催され，合計来場者数は2,400名であった[12]．翌2012年度になると同市は計12回（24日間）実施され，合計来場者数は9,350名と盛況であった[13]．さらに，「うまいもん市延長戦」が誕生し，市場だけではなく，商店街における個々の希望店舗にて物産品販売が行われるようになった．中込商店会協同組合平成25年度通常総会資料によると，うまいもん市へ来場することができなかった住民から好評を得るとともに，同市で購入して気に入った商品を買い足したいという利用客の需要を満している．

さらに，ふれあい処ほんわ館においては，「まちづくり・店づくり研修事業」の一環である「まちゼミ」も2013年１月より開講されている．まちゼミとは，商店街の店舗経営者ないし従業員が，それぞれが有する知識や技術を地域住民に無料で講習することである．まちゼミは，住民が商店街における店舗や店舗経営者について知見を得ることで，商店街来訪のきっかけを育むことが目的とされている．

具体的な講習内容としては，精肉店による燻製づくり体験や，整骨院によるストレッチ，酒店によるワインと健康に関する知識などが展開されてきた．さらに，多様な講座を開講してより多くの集客を得るために，商店街の店舗に携わる人材以外による講習も積極的に導入されている．例えば，佐久市内に立地する高校のデザイン科による制作体験教室や，八十二銀行中込支店による投資制度の講習が実施された．

２）駐車スペースの設置

中込商店街では，空き店舗増加により新たなテナントを誘致する必要が生じている．しかし，中込商店会協同組合平成24年度通常総会資料によると，駐車スペースの不足から，自動車で訪れる利用客に対する利便性が低く，また事業主が商品を積み下ろしするにも支障があったため，「空き店舗への出店希望者がいない」状態であった．そのため，「駐車帯の新設と利用促進事業」が行われることとなった．

同事業において中込商店会協同組合は，駅前地区のグリーンモールを一部整備し，2012年11月に新たな駐車帯「いいね！パーキング」を開設した．同駐車帯には障がい者や妊婦のための「思いやり駐車スペース」が設けられている（写真９）．また，同駐車帯は無料で開放されているが，深夜０時から午前６時までを駐車禁止とするとともにラ

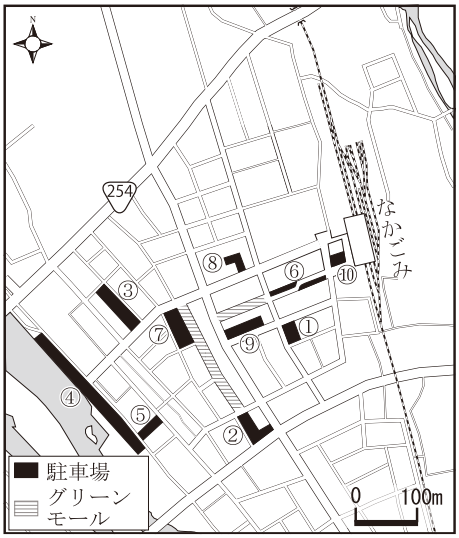
写真９　駅前地区の駐車帯
（「いいね！パーキング」）

駅前地区にも歩行者専用道路のグリーンモールが存在していたが，自動車での来店者が多いこともあり，改修し2012年に16台分駐車可能な無料の駐車帯を整備した．16台中２台分は障がい者や妊婦のための「思いやり駐車スペース」となっている．

（2014年５月　渡邊撮影）

イブカメラを設置することで，放置駐車や長時間利用を抑止し，利用者の利便や商店街の治安維持を図っている．

商店街内には多数の駐車場が立地している．中込１～２丁目における商店利用者用の駐車場分布を第16図に示した．まず，駅前地区の「いいね！パーキング」をはじめ（番号６），中央地区内（番号９），銀座地区内（番号７）にそれぞれ駐車場が設置されている．加えて，駅前地区，中央地区，銀座地区に隣接して，それぞれ駐車場が存在し（番号１・２・８），グリーンモールへの近接性が重視されていることがわかる．また，中込２丁目の西部に展開している飲食店街に２つの駐車場が整備されている（番号３・５）．さらに，千曲川の河川敷における多目的広場にも駐車場が存在し（番号４），来街者や千曲川の釣り客に利用されている．



第16図　中込１～２丁目における商店利用者用の駐車場の分布（2014年）

注）図中の番号は第７表と対応している．

（現地調査により作成）

このように，商店利用者用の駐車場は，分散立地の傾向にある．そのため中込商店会協同組合では，商店街の各所に駐車場の案内看板を設置するとともに，商店街だよりや「うまいもん市」のチラシ等に駐車場マップを掲載することによって，駐車場の位置情報の周知を進めている．

続いて，これらの駐車場の特徴を第７表に表した．まず，中込１丁目における中込駅前や駅前グリーンモール，中央グリーンモール等に立地している駐車場は比較的小規模であり，利用可能台数としては９～29台である（番号１・６・８・９・10）．一方で，中込２丁目における銀座グリーンモールや飲食店街などに設置されている駐車場は比較的大規模であり，42～60台が駐車可能である（番号２・３・４・５・７）．

利用方式としては，10か所中６か所の駐車場が有料のコインパーキングである（番号１・２・３・５・８・９）．また，有料駐車場の利用促進策として，商店街の店舗にて駐車場の「無料コイン」を来店者に進呈する制度が導入されている．この無料駐車コインの使用が可能な駐車場は６か所中４か所である（番号１・２・３・５）．しか

第７表　中込１～２丁目における商店利用者用の駐車場の特徴

番号	名称	駐車台数	方式	利用料	開設年	所有者
①	第１駐車場	21台	コインパーキング	200円/回または専用コイン2枚	1978年	中込商店会協同組合
②	第２駐車場	42台	コインパーキング	200円/回または専用コイン2枚	1982年	中込商店会協同組合
③	第３駐車場	53台	コインパーキング	200円/回または専用コイン2枚	1985年	中込商店会協同組合
④	第４駐車場	58台	自由駐車	無料	1989年	中込商店会協同組合
⑤	第５駐車場	60台	コインパーキング	200円/回または専用コイン2枚	－	中込商店会協同組合
⑥	いいね！パーキング	16台	自由駐車	無料	2012年	佐久市
⑦	サンテラス駐車場	43台	自由駐車	無料（店舗が月極で借用）	1980年	－
⑧	サングリモ中込駐車場	29台	コインパーキング	500円/1時間	－	佐久市
⑨	なみきパーク	23台	コインパーキング	300円/12時間（入庫後30分無料）	－	長野三菱電機機器販売株式会社
⑩	－	9台	自由駐車	無料	－	－

注１）表中の番号は第16図に対応している．
注２）「－」は不明を示す．

（現地調査および中込商店会協同組合提供資料により作成）

し，このコインは，自動車を停める際，すなわち商店街の店舗を訪れるよりも前に投入する必要があり，新規の来街者が利用しにくい側面があるといえる．

とはいえ，1978年から開設が進められ，商店街の各所へ整備されてきた商店利用者向け駐車場は，車社会へ対応した集客へ一定程度役割を果たしてきたと考えられる．また，中込商店会協同組合が所有する有料駐車場の近年における総合稼働率は，2011年度が0.93，2012年度が0.96，2013年度が0.99と微増している[14)]．

3）不用品リサイクル市の開催

中込商店会協同組合は2008年度より，地域発元気づくり支援金を活用した不用品リサイクル市を開催してきた．同市は，モノを大切にする「もったいない」の気持ちを育むことを目的の一つとしていることから，「もってぇねぇ市」と名付けられている．もってぇねぇ市は，中込商店会協同組合が家庭内における不用品を預かって販売する委託型リサイクル市であり，同組合と地域住民とが協働している点が特徴である．

もってぇねぇ市での売上金は組合から各出品者へ渡され，売れ残り品については出品者が持ち帰っている．出品にあたっては，出品料金が１点につき10円と安価に設定されており，登録や清算といったその他の費用は無料である．また，18歳以上で身分証があれば誰でも出品が可能であり，中込商店会協同組合は住民が負担なく気軽に不用品を出品できる制度を整えている．さらに，出品が予定されている商品の一部を「中込商店街だより」に写真付きで掲載することで，集客を促している．しかし，もってぇねぇ市への出品数は減少傾向にあるため，月毎に一度であった開催頻度は2013年４月より隔月に一度に抑えられるようになった．

同市への出品者・出品点数・来場者数の推移を第17図に示した．初年度である2008年度はほとんどの回で出品点数が1,000点を超えており，３月には最多数である1,897点の不用品が68人によって出品された．2009年度になると出品点数が減少し始め，700点以上1,000点未満の回が頻出するようになった．さらに2010年度には，1,000点以上出品される月のほうが少なくなり，2011年度には1000点以上の出品点数の回は皆無となった．また，初年度には約600人もの来場者が記録された回が存在するが，2011年度以降は350名から170名の間を行き来している．

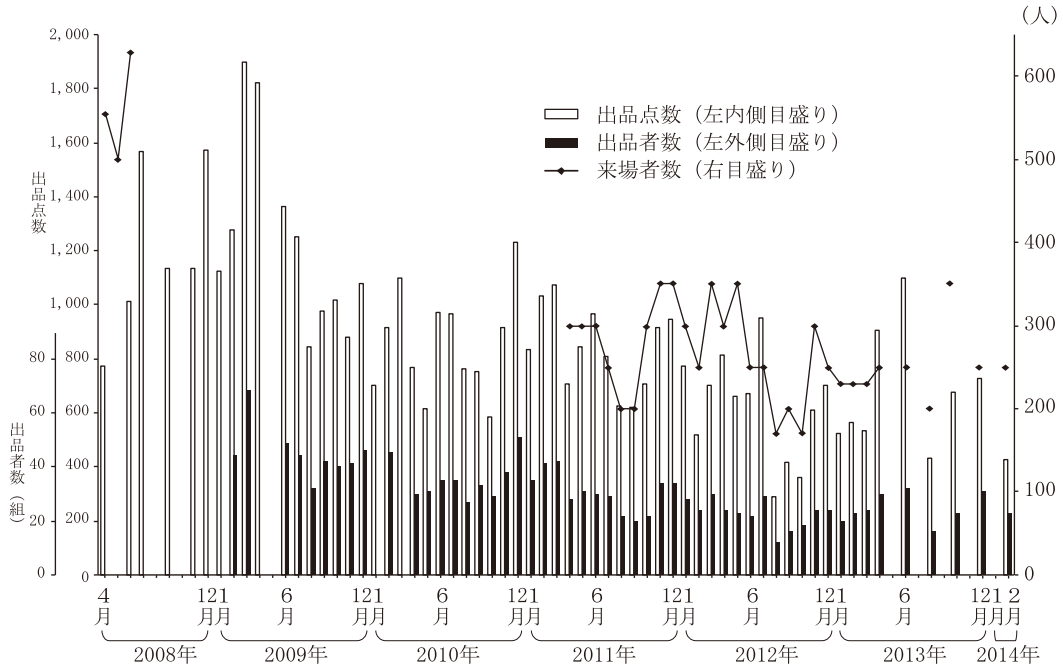
年度別に数値を合計すると，2010年度には総出品点数が10,510点であったが，翌年度以降は9,140点，7,095点，4,268点と大幅に減少している．総出品者数は，2010年度は427名，2011年度は332名，2012年度は259名，隔月開催となった2013年度は155名と右肩下がりとなっている．総来場者数としては，2011年度は3,450名であったが，翌2012年度には2,930名，2013年度には1,550名まで減少した．

ただ，初年度などは来場者数や出品点数がスタッフの数や会場の広さに対して過剰となったことで，入場制限や会場でのトラブルへと繋がったことが報告されており，運営に適した一定の規模および頻度で継続していく必要があるといえる．

もってぇねぇ市はサングリモ中込の中込交流センターにて開催されており，サングリモ中込内に入居している各公共施設と商店街組合事業との相乗効果が期待されている．なかでも，中込共同作業センターは中込商店会協同組合と連携を行っており，もってぇねぇ市の開催に合わせて毎回「ふれあいストア」を営業している．また，もってぇねぇ市と同時に，グリーンモールにおける歩行者専用空間を活かした青空市やフリーマーケット，さらには商店街の各店舗において協賛セールが開催され，グリーンモールの活性化が図られている．

Ⅳ－２　佐久市によるサングリモ中込の建設

「サングリモ中込」は中央地区に位置し，市民の交流スペース，図書館，口腔歯科保健センター，市営住宅などを併せ持つ複合型公共施設である．2008年に開所したサングリモ中込が立地している場所には「パラス」，「いちかわ」という商業施設



第17図　委託型リサイクル市「もってぇねぇ市」の業績

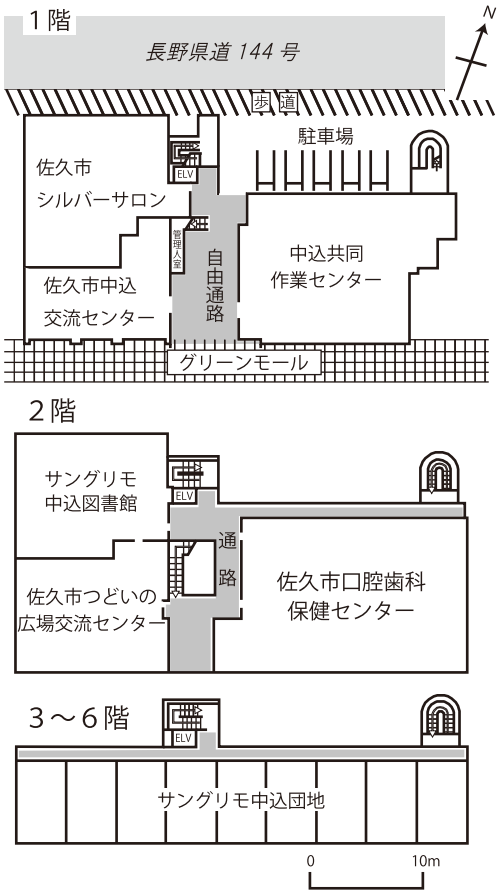
注１）2008年５月・８月・10月，2009年５月における出品点数はデータ欠損.
注２）2008年４月～2009年２月，2009年４月・５月，2009年１月・３月における出品者数はデータ欠損.
注３）2008年７月・８月，2008年10月～2010年３月における出品者数はデータ欠損.

（中込商店街だより各号および中込商店会協同組合提供資料により作成）

があり，スーパーマーケットや飲食店などが入居し，大きな集客力を有していた．しかしながら佐久平駅周辺へ大型商業施設が多数出店してきたために，次第に客足，入居店舗数ともに減少し，閉店するに至った．

この後，放置されたビルを解体してほしいという要望や，中込へ口腔歯科医常駐施設を設置してほしいという要望などが住民から佐久市へ寄せられた．佐久市としても高齢者向けの市営住宅や子育て相談室の建設などいくつかの事業案を抱えていた．このような背景から住民により構成される「中込中心街活性化委員会」との協議を経て，それらを集約した複合施設を建設することになり，2005年に建物は取り壊された．サングリモ中込の建設にあたっては，まちづくり交付金を活用し，建設費の約40％は国庫補助金によっている．佐久市としても中心市街地の活性化は課題であったため，「パラス」，「いちかわ」の跡地を取得して市営住宅を含む公共施設であるサングリモ中込を建設することにした．

第18図はサングリモ中込のフロア構成図であり，１階には多様な交流ができる「交流センター」，高齢者のための「シルバーサロン」，障害者を総合的に支援するための「共同作業センター」の３つの施設，２階には子育て支援のための「つどいの広場交流センター」，総合的な口腔歯科保健事業の拠点となる「口腔歯科保健センター」，「サングリモ中込図書館」の３つの施設が入居しており，３～６階は市営住宅となっている．市営住宅部分には，２DK36戸が配置されている．段差が少なく，手すりや入浴しやすい浴槽が設置されるなどバリアフリー設計になっており，入居が想定される高齢者への配慮がなされている．つどいの広場交流センターにて行われている子育て支援は，就学前の乳幼児と保護者を対象として，交流・遊びの場を無料で提供すると共に専門相談員が子



第18図　サングリモ中込のフロア構成
（佐久市建築住宅課提供資料により作成）

育てに関する相談に応じている．口腔歯科保健センターにおいても，休日の緊急歯科医療への対応の他に，口腔内に関する相談に応じる「お口の相談日」や，２歳頃から就学前の幼児を対象にした歯磨きの方法や習慣を点検する「子どもの歯の教室」，妊娠中の女性を対象にした「妊婦さんの歯の教室」など地域住民を対象に様々な取り組みを行っている．

中込商店会協同組合でも，先述したように，サングリモ中込を利用してイベントを開催している．そのうち，もってえねぇ市とうまいもん市は，中込交流センターが会場となっており，中込商店街における催し物開催の場としての役割をサングリモ中込が担う状況になりつつある．

また，空きビルとなっていたパラス，いちかわが取り壊され，サングリモ中込が建設されたことで，景観面での改善がみられただけでなく，市営住宅の設置による定住人口の増加も発生している．催し物の開催や図書室，シルバーサロンの存在は，サングリモ中込への来訪者の増加にも結び付いている．しかし，パラス，いちかわという中込商店街の顔ともなっていた商業施設が撤退したことによる客足の減少をカバーできているとは言い難い．今後，サングリモ中込は中込駅付近に建設が計画されているくろさわ病院とともに，中込商店街への来客を増加させる大きな核となることが予想される．商店主がサングリモ中込にどのような役割を持たせるのか考えることも今後の課題となろう．

Ⅴ　おわりに

本稿は，長野県佐久市の中込商店街を事例に，商業を取り巻く地域の変容と商業の維持基盤を，主に商店経営の特徴，土地や店舗の所有形態の２点に着目して明らかにした．

佐久甲州街道，富岡街道の交点であった中込橋場は，1915（大正４）年に佐久鉄道中込駅が開業したことを契機として急速に発展し，商店，旅館，運送店，資材店などが集積した．

第二次世界大戦後には，中込橋場は岩村田，野沢と並んで佐久市における商業の中核を担ってきた．1969年に「中央名店（後のCOME21）」，1978年に「パラス」，「いちかわ」という地元資本の寄合百貨店が開業すると，中込橋場は商業地としての中心性をさらに高めた．一方，中込橋場の商店主は，岩村田，野沢の商店街が近代化事業を先行して実施していたことによる危機感などから，中込橋場を全面的に刷新して新たな街を造り出すことを想起し，佐久市による「中込橋場土地区画整理事業」と中込商店街協同組合による「中込商店街近代化事業」を1977年から同時並行で粘り強く推し進めた．この結果，現在のような直交する道路網が形成され，また商店の多くは中込駅前から

続く「グリーンモール」という幅員18mの歩行者専用デッキに沿って，駅前，中央，銀座の３つの地区に集中して立地した．

これらの事業により，土地や建物の所有者と建物利用者が一致しないケースが顕在化した．区画整理事業以前も借地による店舗経営は存在したが，近代化事業による多数のテナントビル建設や換地もあってテナントとして入居する店舗が増加した．また，商店によってはグリーンモール沿いの商業ビルや寄合百貨店へテナントとして出店することも多かった．したがって，日本の商店街における土地と建物の自己所有という典型的な形態が，中込橋場ではあまりみられなくなった．このため，現在でもテナントが多数存在し，また比較的賃料が安いこともあって中込商店街の外部からの新規出店に結びつき，また同時に継続的な経営も可能になっている．

1990年代における上信越自動車道の開通や北陸新幹線佐久平駅の開業は，佐久市の商業に大きなインパクトを与えた．佐久平駅や佐久IC周辺には大規模な駐車場を備えたチェーンストアや大型商業施設が多数出店し，佐久市における新たな商業集積を形成した．中込商店街では2000年代前半に寄合百貨店がすべて閉店し，商業の核となる存在が失われたほか，商店数，年間商品販売額ともに減少し，商業機能の低下がみられた．

その結果，2014年現在，中込商店街において経営を維持している商店には，生花店のような近接性を背景とした固定的な需要の維持，婦人服店のような広域にわたる商圏の形成，喫茶店や玩具店のような独自の技術や商品による固定客の維持を行っているという特徴がみられる．

また，中込商店会協同組合のなかでも中核を担う商店主は，複数代に渡って中込橋場で商業を営むような伝統的な商店を経営している．このような商店は土地や建物が自己所有であることが多く，また駅前地区に集中している．一方，2000年代以降，テナントへ新規出店してきた商店主も増加している．中込商店会協同組合では，空き店舗活用事業，不用品リサイクル市の開催，駐車場の設置など多くの事業を積極的に打ち出している．しかし，そうした組合の運営への協力の度合いは商店主によって異なっており，今後新規出店の経営者をいかにして組合活動に取り込んでいくのかも課題といえる．

土地や店舗を所有する伝統的な商店主が，商店街組合の役員を複数年にわたって務めるなど引き続き中込商店街運営の中核的役割を担っている点は変化していない．一方で，2000年代以降，空きテナントへ新規に商店が出店するようになったことで，佐久市中込における商業空間は，新旧両者が併存する構図へと近年変化した．しかし，各商店は異なる需要を獲得しているため，中込商店街内での競合が発生しにくくなっている．このようにして，各商店が広域にわたる固定的な需要を満たしていることが，商業地域としての中込商店街の維持基盤である．

中込商店街ではサングリモ中込の開所に加え，くろさわ病院のCOME21跡地への移転計画が進んでおり，しばらく不在であった中込駅前における中核的存在となる施設の復活が見込まれている．今後は中核となる施設を活かし，その集客効果を既存の商店の経営維持や新規の商店の増加に波及させつつも，居住，観光，医療，福祉など商業に留まらない機能を持つことも中込橋場において重要になるだろう．

本稿の作成にあたっては，中込商店会協同組合理事長の大塚啓二様をはじめ，中込商店会の商店主や住民の皆様から多大なるご協力を賜りました．なお，添付の土地利用図の製図は筑波大学の宮坂和人技術職員に依頼しました．GISを利用した土地利用分析に関しては筑波大学大学院生の橋本操氏から数多くのご助言を頂きました．皆様に厚く御礼を申し上げます．

なお，本文の執筆は，渡邊がⅠとⅡ－３とⅤ，淺野がⅢ－２とⅣ－２，伊藤がⅢ－１，奥がⅡ－１とⅡ－２，遠藤がⅣ－１をそれぞれ担当し，渡邊と遠藤で全体の調整を行った．

［注］

1）長野県毎月人口異動調査による．2014年４月１日現在.

2）中込１丁目，２丁目，３丁目では，行政上の町丁名としてそれぞれ佐太夫町第一，佐太夫町第二，橋場東，橋場西，橋場南，中込新町も用いられる．橋場とは，現在の中込１丁目，２丁目，３丁目一帯を「中込橋場」あるいは「橋場」と呼称していたことによっている．

3）佐久鉄道株式会社編（1915）：『佐久鉄道案内』．佐久鉄道．http://kindai.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/932631（最終閲覧日：2014年９月15日）

4）筆者が現代仮名遣いに修正した．

5）通称名で長野新幹線とも呼ばれる．

6）中込駅員への聞き取りによる．

7）佐久市情報統計課（2009）：佐久市統計書 平成21年版．http://www.city.saku.nagano.jp/cms/html/entry/2722/288.html（最終閲覧日：2014年９月14日）

8）ただし，佐久平駅の乗車人数は新幹線の利用者も含めた数字であり，小海線単体の乗車人数は不明である．

9）土地利用ポリゴンには車道部分は含まれていない．

10）300m以上の距離帯を作成すると，土地利用調査範囲外の場所が分析対象に含まれてしまうため，ここでは300m以上の距離帯の分析は避けることとした．

11）中小商業活力向上補助金の交付決定は同年の９月である．

12）中込商店会協同組合平成24年度通常総会資料より算出．

13）中込商店会協同組合平成25年度通常総会資料より算出．

14）中込商店会協同組合平成24年度通常総会資料，中込商店会協同組合平成25年度通常総会資料，中込商店会協同組合平成26年度通常総会資料による．

［文　献］

荒木俊之（2007）：「まちづくり３法」はなぜ中心市街地の再生に効かなかったのか－都市計画法を中心とした大型店の規制・誘導－．荒井良雄・箸本健二編：『流通空間の再構築』古今書院，215-230.

荒木俊之（2009）：倉敷市における大型店の立地動向－「まちづくり３法」見直しの影響－．立命館地理学，**21**，17-28.

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**，468-481.

河野敬一（1996）：商業の発展．佐久市志編纂委員会編：『佐久市志　歴史編（四）近代』佐久市志刊行会，659-672.

小林　収（1996a）：佐久鉄道の開通．佐久市志編纂委員会編：『佐久市志　歴史編（四）近代』佐久市志刊行会，706-712.

小林　収（1996b）：鉄道の国有化．佐久市志編纂委員会編：『佐久市志　歴史編（四）近代』佐久市志刊行会，1035-1039.

小林　収（2012）：『佐久の変貌』．櫟.

佐藤正則（2004）：『橋場追想－旧中込商店街の記録』．櫟.

難波田隆雄（2006）：企業合理化に伴う企業城下町の中心商業地の変容－兵庫県相生市を事例として－．地理学評論，**79**，355-372.

武者忠彦（2006）：松本市における中心市街地再開発のメカニズム－土地区画整理事業をめぐる制度・都市政治・商店経営者の戦略－．地理学評論，**79**，1-25.