

商学研究所報

2016年3月

立川市の商業近代化とまちづくり

関根 孝

立川市の商業近代化とまちづくり

関 根 孝

Commerce Modernization and City Planning in Tachikawa

Takashi Sekine

立川市の商業近代化とまちづくり

目次

はじめに

- I 立川市の歴史と戦後の小売業
 - (1) 立川市
 - (2) 立川の歴史
 - (3) 戦後立川市における商業
- II 変貌する立川のまちと商業－「軍都」から「商都」立川へ
 - (1) 20世紀後半の立川市の小売業
 - (2) 基地返還と新たなまちづくり
 - (3) 「ファーレ立川」の誕生とまちのイメージ
 - (4) 交通ネットワークと北口駅前広場の整備－多摩都市モノレール、ペDESTリアンデッキ、伊勢丹
- III 中心市街地と商業はサンサンロードへ
 - (1) 難産だったIKEA立川店
 - (2) モノレール開通による交通体系の変化と「ららぽーと立川立飛」のオープン
- IV 産業を巻き込んだ新しい商業まちづくりの動き
 - (1) 「KOTOBUKIYA」-サブカル文化によるまちづくり
 - (2) まちづくり立川－農産物の地産地消と人材育成
- V 立川の商業政策とまちづくり
 - (1) 『立川広域商業診断報告書』と『立川地域 商業近代化地域計画報告書』
 - (2) 『第二次基本計画』立川市のまちづくり政策
 - (3) 立川市商業ビジョン 1998年～2015年

おわりに

はじめに

近年、中心市街地と商業の顕著な変動が全国各地でみられ、商業の立場からの研究の重要性が高まっている。多くの中心市街地と商業は、停滞ないし衰退し、いかにして活性化させるかというアポリアに直面している。前回は、その典型的ケースとして甲府市と函館市を対象としたが¹、今回は全国でみても数少ない例として、中心市街地と商業が活性化している立川市を取りあげよう。

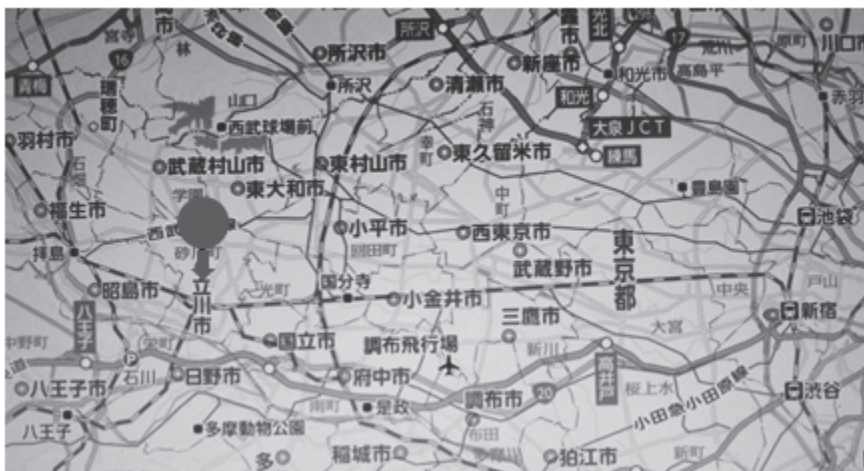
本稿は、立川市の中心市街地の変容を追跡しながら、何故、現在の姿に変貌をすることができたのかを明らかにすることにある。

I 立川市の歴史と戦後の小売業

立川のまちは、ずっと「軍都」のイメージを引きずってきた。

かつて、国立市在住の作家の山口 瞳は、立川のまちな印象を「駅は新装なった美しいビルに包みこまれており、三多摩の山奥の人たちにとっての交通の要衝である…都会暮らしのルールに慣れていないまち」、「駅舎の手洗いが汚い」などと語っていた²。

図1 立川の地図



出所) Yahoo! 地図から作成。

¹ 関根 孝 [2016]。

² 山口 瞳 [1991] 120 頁。

筆者が初めて40年前に立川駅に降り立って時と比べると、それは想像することができない姿に変貌している。駅と大型商業ビルと直結するペDESTリアンデッキ、林立する近代的ビル群、市の北部と南部を結ぶ都市モノレールなどなど、タイムリップしたら間違いなく道に迷うことになるであろう。実際、立川市のイメージと同様にまちと商業も魅力がなく、都心方向だけではなく八王子や昭島にも小売販売額が流出し、地盤低下が続いていた。

現在の立川のまちは、近代的なまちに、そして文化の香りさえするまちに変貌し、かつての立川の面影はほとんど残っていない。2014年にはI K E Aがオープンした。そして15年12月、「ららぽーと立川立飛」がグランドオープンし、既存の駅周辺の大型店と相乗効果を発揮して、三多摩地区での小売吸引力は圧倒的になっている。

(1) 立川市³

立川市は、東京都のほぼ中央、西よりに位置しており、多摩地域の中心部分にあって、昭島市、小平市、日野市、国分寺市、国立市、福生市、東大和市、武蔵村山市と接している。市域の南側には東西に流れる多摩川が、北側には武蔵野台地開墾の源となった玉川上

表1 立川市の世帯数・人口等の推移

年	世帯数	人 口
2000	69,809	162,549
2001	70,960	163,421
2002	72,342	164,639
2003	73,417	165,410
2004	74,657	166,829
2005	76,050	168,828
2006	77,170	169,768
2007	78,581	171,325
2008	79,876	172,547
2009	80,942	173,692
2010	81,794	174,458
2011	82,567	174,920
2012	83,092	175,188
2013	84,841	178,407
2014	85,148	178,194
2015	86,347	179,090
2016	87,091	179,796

出所) 立川市資料(住民基本台帳)による。注) 各年、元旦の数字。

³ 立川市のHP「立川市の概要」「立川市の歴史」(2015年1月閲覧)。

水の清流に恵まれ、地形は平坦である。J R 立川駅周辺は商業が発展し人が集まり、市域の中央部分には国営昭和記念公園や広域防災基地などがある。また、市域の北部は都市農業や武蔵野の雑木林など緑豊かな地域を形成している。

平成 2015 年元旦現在、世帯数は 86,347、人口は 179,040 人（男性 89,171 人・女性 89,869 人）である。全国的傾向とは対照的に人口は漸増傾向にあり、この 15 年間でみると、1 万 6 千人も以上増加している。

市域中央には、東京都の東西を結ぶ J R 中央線が走り、東京駅から立川駅までの距離は 37.5 キロメートル、特別快速電車で 40 分の距離にある。また、立川駅には J R 青梅線と南武線が乗り入れているほか、多摩モノレールが多摩センター駅から立川南・北駅を経由して上北台駅へ達し、立川駅は多摩地域の交通の要衝となっている。北部には西武拝島線が通り、バス路線も網の目のように近隣市との間を結んでいる。また、交通不便地域を補完する市民バス「くるりんバス」が、市内 3 ルートで運行している。

立川市は、国から首都圏の「業務核都市」に位置づけられ、商業や業務などの集積が図られると共に、文化、研究、防災などの広域的な都市機能が整備され、拠点形成が進められている。1994 年、J R 立川駅に至近の基地跡地に 10 棟からなる「ファーレ立川」が開業、そこには商業・業務中心の近代的ビルが立ち並び、世界各国からの 109 ものアート作品がまちと一体になって新しい都市空間を創出している。また、立川駅の周辺には歩行者専用のデッキが整備され、百貨店など大型商業施設が数多くあり、多摩地域の商業の中心となっている。この他、基地跡地には「国営昭和記念公園」が開園、国や都の各機関、医療機関、報道機関も多く集まっている。

立川市の名前の由来について、『立川の地名』（立川市教育委員会）によると、①国府の前を東西方向に流れる多摩川を日の経（たて）の川と呼んだとすること由来する「たてかわ説」 ②普濟寺に館（たち）があったことに由来する「館（たち）川説」 ③多摩川の早い瀬に由来する「湍川（たぎちかわ）説」 ④経（たて）の川は東にある川であるとする「東の川説」 ⑤立川氏が居住していたことに由来する「立川氏説」など諸説ある。

1881 年に柴崎村から立川村へと改変、89 年に甲武鉄道(現在の中央線)が開通し、1922 年に立川飛行場が開設、40 年に市制が施行された。戦後は米軍の「基地の町」としての途を歩んだ。63 年に砂川町と合併し、その後 77 年に立川基地が全面返還されると、基地跡地を利用した新しいまちづくりが開始され、「にぎわいとやすらぎの交流都市 立川」に向け発展中である。

(2) 立川の歴史⁴

縄文時代に集落があったとされ、平安時代には地頭であった立川氏の支配下におかれた。1455年の分倍河原の戦い（鎌倉幕府勢と反幕府勢との戦い）、1504年の立河原の戦い（室町時代 足利義政の時に起こった内乱）では戦場の舞台となった。

現在の立川市は、北部の砂川地区と南部の柴崎地区に分けられるが、江戸時代、奥多摩街道が南端を通り、柴崎町は江戸時代、日野との間の多摩川の渡船場であった。徳川家康は、北部では青梅街道と五日市両街道を整備し、また南部では甲州街道を完成させた。一方、1654年、玉川上水が開通、57年、北側に砂川分水が開通したことで新田開発が進み、また五日市街道が整備されたことで各地に村が形成された。すなわち、北部の砂川地区は、江戸時代初期の新田開発によって生まれた集落で、その後徐々に、五日市街道沿いに西の一番から東の十番まで防風林のケヤキに囲まれた集落が形成されていった。

明治時代になると、1871年、柴崎村と砂川村は神奈川県に移されたが、93年に三多摩地区は東京府に再び編入になった。89年に町村制施行により立川村と砂川村が誕生し、また鉄道が開通したことで、都心との交流も始まった。

立川村と砂川村は、江戸時代までは甲州街道および五日市街道沿いの村落に過ぎなかった。明治時代になり、板谷元右衛門の大規模な土地の寄付による誘致運動によって、1889年に甲武鉄道が新宿と立川間で開業し、これ以降、立川駅が立川南部地域のターミナル駅として発展することになる。1906年には、鉄道国有法により国有化され、中央本線の一部となった。

1922年、陸軍の立川飛行場が設置されたことによって商業・工業の集積が進んだ。翌23年には、立川村が立川町として町制が施行された。1901年（明治34年）には、府立第二中学校（現在の都立立川高校）が開校、02年には立川郵便局が開局している。

明治末頃の立川を描いた馬場喜蔵による水彩画「立川村12景」（立川市歴史民俗資料館蔵）によると、立川駅北口の正面には「塚善」という料亭が建ち、北口東側付近では砂川方面から数日かけて2km道のりを運搬されてきた大きなケヤキの木材を扱っている姿が描かれている。「日野の渡し場」は現在の日野橋から上流200mの所にあり、夏期の増水で仮橋が流されないようロープで船を繋ぐこともあったという⁵。1926年（大正15年）、甲州街道は日野橋で架橋され、下流の満願寺の渡しと共に廃止された。

⁴ ここは主に次の資料を参考にした。立川市史編纂委員会 [1978]、立川商工会議所 [2004]。

⁵ 立川商工会議所 [2004] 33頁。

図2 「立川駅前通り」



「立川村12景」の中の1枚で、大きなケヤキの木材を扱っている姿が描かれている。一番奥にあるのが現在の丸屋本店（立川市歴史民俗資料館蔵）。

の見学者などでまちは賑わうようになった。また、著名な飛行家がたびたび訪れたりして、飛行場立川の名前は世界的にも有名になった⁷。

立川はこうして純農村から軍需産業都市への変貌が余儀なくされ、のどかな桑畑や麦畑は次から次へと住宅や工場に移り変わり、地元民ではない一般消費者を対象とする商店が増加した。それとともに、近隣で収穫された農産物の集散地としての機能を担うようになり、1915年に立川食品市場、31年に立川青果市場が設立された。40年、東京府で東京市、八王子市に次いで3番目に市制が施行された。軍や地方行政上の中心地となるにつれて、砂川村、谷保村、国分寺町など周辺の諸町村を併合して市制施行を望んだが合併は実現せず、立川市が単独で誕生した。当時の人口は、3万5千人余りであった。

その後戦時下の状況が次第に悪化し、軍事基地と軍事産業が集中していた「軍都」立川は、1945年2月16日以降、13回に及ぶ空襲を受け多くの被害を出した。

明治時代を通じての立川村（柴崎村）と砂川村の主要な産業は農業であった。1876年の調査によると、砂川村では農業が561戸、工業が9戸、商業が15戸で、大部分が農業であった。立川村ではさらに純農村としての性格が濃かったと思われる⁶。

1924年、陸軍飛行体第5連隊が駐屯することになり、人口が急増して町制が敷かれるようになった。実際、立川の人口は16年には僅か3,439人だったが、10年後の26年には2倍以上の8,540人に上昇している。立川の陸軍飛行場は、羽田空港が開港していなかった大正末期から昭和前期にかけては、民間飛行場としても利用されていた。

1930年、立川飛行場の周辺に石川島飛行機製作所（1936年に立川飛行機に改称）が移転、49年には日本航空が立川と大阪間の定期航空便が開いた。そのため外国人学生、社用旅行者、映画俳優、修学旅行

⁶ 立川市史編纂委員会 [1978]（下）1114頁。

⁷ 同上、1135-1137頁。

(3) 戦後立川市における商業

占領下の米軍基地は、立川市民にとっては不気味な存在であった。立川駅北口駅前の曙町から高松町にかけては、基地の辺縁は鉄線をはりめぐらし、内には完全武装した兵隊が銃をかまえながら見張っていた⁸。

1953年、三多摩地区では八王子市、青梅市、武蔵野市に次いで立川商工会議所が発足、中野喜介が初代会頭に就いた。立川駅北口銀座商店街（現在の昭和記念公園商店会）の一部にアーケードが完成したのもこの年であった。中野は戦後の立川の様子について次のように記している⁹。

軍隊から復員して立川に帰ってみたら、駅前は闇市でした。敗戦の年の立川の町の光景をこう語るのは、明治30年代から北口駅前の通りで、呉服商を営んできた丸屋呉服店（現在の丸屋本店）の3代目の伊藤平八郎¹⁰である。見慣れた駅前通りには我が家はすでになく、かつて店があったあたりには闇市が広がっていた。「駅前のこのあたりも進駐軍相手の土産物屋でいっぱいだった。私も農家に行っては、羽子板やお雛様を買い集めてきて、それをアメリカ兵に売ったこともある」。呉服商と言っても、なにしろ当時の立川のまちも、市中心部での空襲の被害こそ比較的軽微だったものの、経済は崩壊、市民の生活は混乱していて、とても呉服どころではなかった。

伊藤はアメリカ軍関係者と接触し、基地から出る商品を扱うヤミ商売のビジネスを始めた。「日本人には入れない基地の中から、アメリカの軍人が持ってくるシュガーやラッキーストライクを手に入れて売ったものです」。ただ、この商売にはそれ相応のリスクもあり、「シュガーだと言って、持ってきたものが実は塩だったこともあった。でも、生活しなければならぬからやめるわけにはいかない。私くらいの年配の人は、そのころはみんなヤミ屋をやっていた」。

基地のまち立川は、モノのない当時の日本で、アメリカでの闇物資が手に入るまちとして全国的に知られるようになった。アメリカからモノばかりでなく情報も、他のまちより何でも早く入ってきた。コカコーラ、ラッキーストライク、オイルライターなどなど、アメリカの軍人に頼めば貴重品だった時計でも入手できた。基地からは不正規に闇商品も多く出回っていた。

⁸ 立川市史編纂委員会 [1978] (下) 1162頁。

⁹ 中野隆右 [2009]。

¹⁰ 伊藤良三は、現在、丸屋本店社長・立川商店街連合会理事長の父親である。

こうして新たに基地のまちとして立川¹¹が出発したが、アメリカ軍人は、物資の供給者であるとともに、日本人にとっての有力な顧客としても定着するようになった。米軍基地のゲートは、現在の曙町2丁目付近で、右折して駅方向には伊勢丹などがあり、左折すると高松大通り（立川通り）の商店街になり、土産物店などの物販とともにバーやキャバレーを含む飲食業が大いに繁盛した。

いったん3万5000人近くにまで激減した人口は、基地の存在から再び増加に転じ、戦後10年の間に、元の6万人を上回る回復を遂げるようになった。1962年には、立川通りに旧伊勢丹に隣接して「中武デパート」が、地下1階、地上7階、建物面積は1万4,200m²で営業開始した。84年、全面リニューアルに伴い「フロム中武」に名称を変更、レディースファッション、輸入雑貨、古いコーナー、ホビーショップなど、多種多様な専門店のテナントが多く入居していた。2015年、耐震工事のため全館閉店し、現在は16年のリニューアルオープンに向け改装中である。

立川市の1960年時点の人口は63,000人であった。しかし市域は7km²しかなく、市の発展を図るには、隣接自治体との統合が不可欠であった。そこで、隣接する砂川、国立、村山、国分寺の各市町に対して統合を呼びかけたが、関心を示したのは砂川町だけであった。それは戦後間もなく、立川市に隣接する砂川町南部地域は、市街地調整区域として立川市に編入されるという経過があったからである。砂川町出身で立川市長を5期20年務めた青木久によれば、砂川町が同意したもうひとつの理由は、合併により立川市が運営している競輪事業の収益を、砂川町にも振り向けられると見込んだことがあったと言う。63年に合併は成立し、砂川町は立川市に編入された。砂川町民約24,000人が加わり、人口は約9,6000人に増加、市の面積も砂川町が加わったことで、24km²に拡大した¹¹。

当時の立川銀座商店街の共同建設工事として「第一デパート」がオープンしたのは、1966年のことである。地下1階、地上5階で、売場構成は専門店あるが、共同店舗としての連帯感に配慮がなされていた。第一デパートは老朽化により2012年に閉店し、現在は立川駅北口とペDESTリアンデッキで直結する「立川駅北口西地区第1種市街地再開発事業」として、商業・業務・住宅施設を備えた大型高層ビルに変貌中である

1966年には、砂川町から国分寺市に跨る「けやき台団地」の入居が始まり、立川市にも郊外化の波が押し寄せてきた。なお、立川市に隣接する武蔵村山市（当時は北多摩郡村山町）では、1964年度から66年度にかけて、戸数5,260の都内最大級の都営団地としてス

¹¹ 青木 久 [2010]。

ターゲットしている。

Ⅱ 変貌する立川のまちと商業－「軍都」から「商都」立川へ

1990年代前半ころまで、山口 瞳に「都会暮らしのルールに慣れていないまち」と言われた立川市の近代化は近年著しい。現在、立川駅を降り立つと、そうした過去の老朽化した駅舎や駅周辺を知る者にとって、近代化された街の様相は隔世の感を禁じ得ない。

その一つの契機となったのが、1982年の立川駅ビル「ウィル」（現「ルミネ」）のオープンである。南北自由通路が完成し、前近代的なまちのイメージや、「暗い、汚い」と言う立川駅のイメージが一変した。駅ビルには高島屋と伊勢丹が揃って入居したことが話題になった。

（１）20世紀後半の立川市の小売業

20世紀後半の立川市の小売業は、厳しい経営環境のなかで、基本的には全国と同じような傾向を示しているが、次の3点で異なっている。

表2 立川市の小売動向

西暦年	店舗数	従業員数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)
1976	1,740	8,860	120,783	125,174
1979	1,790	9,024	147,812	135,017
1982	1,863	9,941	177,929	144,244
1985	1,937	10,379	192,705	152,139
1988	1,842	10,322	215,504	150,131
1991	1,801	10,850	274,935	155,444
1994	1,584	11,188	270,837	172,941
1997	1,530	11,188	270,837	172,941
1999	1,580	12,865	272,205	212,363
2002	1,415	12,375	300,577	255,738
2004	1,445	13,044	291,314	274,108
2007	1,332	13,012	295,174	273,043
2012	924	9,494	233,260	223,373

出所) 経済産業省『商業統計表』各年。注) ただし、2012年は総務省統計局「平成24年経済センサス活動調査」で継続性はない。

第1に店舗数は、全国レベルでは1982年が172万店舗と最大で、その後店舗数減少の時代に突入したが、立川では駅ビルオープンの影響などで3年のずれが生じた。すなわちターニングポイントは85年である。第2に、年間商品販売額は、1982年の1,800億円から2002年の3,000億円と20年間で、およそ1,200億、1.7倍に増加している。立川の小売業は周辺地域から顧客を吸引し、相対的に活況を呈していると言って間違いがないであろう。

表3 主な東京市部の大型店比率（2007年）

(百万円)

	大型店数	事業所数	従業員数	年間商品販売額	総販売額	シェア
八王子市	74	451	9,896	228,391	568,574	40
立川市	30	338	5,697	185,769	295,174	63
武蔵野市	19	394	5,584	-	281,475	-
三鷹市	16	66	1,612	36,482	129,052	28
青梅市	19	50	1,676	31,436	113,092	28
府中市	24	107	3,250	92,471	229,797	40
昭島市	13	129	3,054	54,267	119,875	45
調布市	18	216	4,206	68,634	196,391	35
町田市	63	509	8,781	255,549	504,840	51
小金井市	11	29	917	22,839	68,161	34

出所) 東京都総務局産業統計課『東京の小売業（平成19年商業統計調査報告 小売業態別集計編）』による。

注) 大型店は売場面積が1,000m²超である。

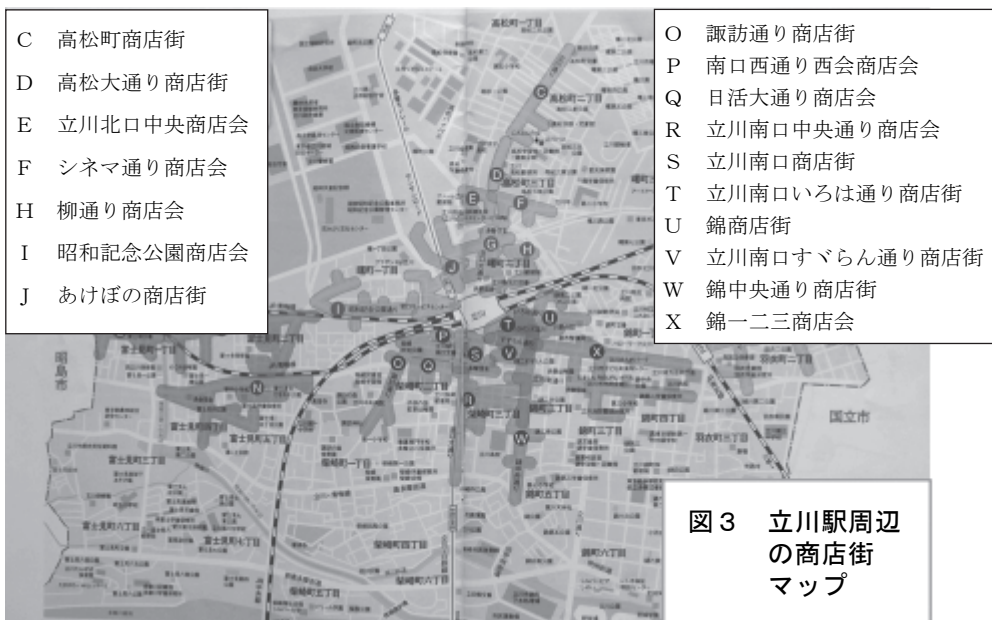


図3 立川駅周辺の商店街マップ

出所) 立川商店街振興組合 [2013] 12-13 頁。

第3は、立川市の小売業の特徴のひとつは大型店の比重が高いことである。1988年でみると、大規模小売店舗法による第1種大型店（売場面積が3,000m²以上の店舗）の販売額シェアは53.8%、第2種大型店（売場面積が500m²以上の店舗）は16.2%、合計70%にも達していた¹²。2007年でも、売場面積1000m²超の大型店のシェアは63%あり、大型店支持人口（大型店1m²当たりの人口）は小さく、大型店同士が厳しい競争に晒されていると考えられる。主な東京市部の大型店比率をみても、立川市の販売額シェアが圧倒的に高く、2番目の町田市のそれを10ポイント以上、八王子市は20ポイント以上引き離している。

（2）基地返還と新たなまちづくり

1977年に立川基地が全面返還され、その跡地に防災基地や昭和記念公園がつくられ、82年には立川駅ビル「ウィル」（現「ルミネ」）がオープンし、近代都市への途を歩み始めた。そしてまちのイメージを大きく転換させたのは、94年の立川駅北口の再開発ビル「ファーレ立川」のオープンであった。

「ファーレ立川」は、立川基地跡地関連地区土地区画整理事業として立川駅北口に、1994年にオープンした。ファーレ立川は、7街区、10階建てから13階建てのインテリジェント（高度情報化）ビルが10棟完成、各ビルには業務施設と商業施設が入居した。業務施設は企業の多摩地区における活動拠点、都心のバックオフィス、沿線の先端産業の活動拠点として利用され、また商業施設として高島屋、都市型ホテル（パレスホテル）、映画館6館が集まるシネマコンプレックスなどが入居したひとつの新しい街づくりであった。駐車場は、公共駐車場220台を含む約1000台の駐車場を用意した。

アートをふんだんに取り入れ、文化の香りがするところに特徴がある。どの建物も1～2階部分の外壁には自然石が使われ、格調高い雰囲気につくられている。また、公園や広場を配置する代わりに、世界32カ国のトップアーティストが、建物の外壁、駐車場への順路、車止め、換気塔、ベンチ、標識などいわゆるまちの機能部分に、それぞれの感覚でアートを施している。その数は100箇所以上に及び、階段下のデッドスペースになりそうな部分まで、空間を生かしたオブジェや彫刻がおかれている。ちなみに96年には「都市景観大賞」（東京都都市整備局主催）を受賞している。

立川市がオープン直後に行った「商店街通行量調査」によると、立川駅から高島屋への

¹² 東京都「商業統計調査 1988年」による。

通路となる商店街の通行量は、オープン前と比較すると休日で33%、平日で29%も増加している。特に、女性に限ると増加率が5割以上もアップした¹³。また、駅を中心に半径7kmの圏域から多摩市を除き、福生市を加えた地域に住む20~69歳の女性を対象に行った調査でも、「ファーレ立川」のオープンが契機になって、周辺地域から若い女性客を集める傾向が強まり、立川での買い物活動が活発になったことが明らかになっている¹⁴。多摩の「心」として発展する大きな変化への第1歩と言える。

それまで立川市は周辺地域と比べると立ち後れが目立ち、商業中心地としての地位は低下しつつあった。たとえば、个性的商品（ファッション衣料、高級和洋服など）に関して、市内居住者の地元商業施設の利用率は、1984年の70%から90年の53%と6年間でおよそ17%も低下していた¹⁵。この間、个性的商品を中心に、立川の購買力は新宿、吉祥寺、昭島（エスパ昭島店、現イトーヨーカ堂昭島店を中心とするモリタウンがある）など他市の商業集積に流出し、立川の中心市街地と商業の低落傾向は続いていた。こうした流れを堰き止め、地域を活性化させ、街のイメージを高揚させたのが、「ファーレ立川」と高島屋のオープンであった。

写真1 駅ビル「ルミネ」と「ファーレ立川」の高島屋



(3) 「ファーレ立川」の誕生とまちのイメージ

この市街地再開発事業は立川駅北口整備の一環として行われたもので、1977年に立川基地が全面返還になり、79年に国有財産中央審議会が作成した「処理の大綱」が出発点となっ

¹³ 立川市 [1996] 『平成7年度 立川市商店街通行量調査』。

¹⁴ 立川商工会議所 [1996] 『立川主要商圏の買い物行動ー立川7km圏消費者の動向調査報告書』。

¹⁵ 立川商工会議所 [1991] 『平成2年度 立川商勢圏動向調査報告書』。

た。これは基地跡地利用の基本的方針を示したもので大規模公園と広域防災基地の建設、業務市街地の整備の3本柱からなっていた。

これを踏まえて立川市は、1982年に『立川・都市基盤整備期本計画』を作成、市街地整備計画のひとつとして北口駅前地区を業務市街地と位置づけ、「公共施設や核都市の中心市街地にふさわしい商業・業務・文化施設等の総合的一体化整備をめざし、再開発を計画する」とした。さらに、84年にまとめられた実施計画で、国有地を有効活用し、民有地と一体的、総合的に業務・商業地区として整備するための構想が示された。また、立川市は、85年に『立川市新長期総合計画』を発表し、この再開発事業を新市街地創出の施策体系のなかに位置づけた。

「ファーレ立川」が第一種市街地再開発事業として、1989年、北口駅前都市区画整理事業とともに都市計画決定がなされ、「事業計画」は、90年に建設省から認可された。その事業概要では、都市計画案、再開発の基本的概念図、公共施設の配置計画図とともに、施設建築物整備計画の概要として11棟のビル配置図と各用途別の延べ床面積が説明されている。しかしそこではどのような「まち」ができるのか、個々のビルはそれぞれどんな特徴を持つのか、商業施設はどうなるのかなどの情報がほとんど明らかにされていない。その後、施行者の住宅・都市整備公団が「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」（大規模小売店舗法、大店法、1973年 法律109号）第3条申請を行ったのが92年、そして立川高島屋が第5条申請を行い、改正大店法もとの意見集約会議が開催されたのが93年のことであった。

立川高島屋の増床移転が、立川商工会議所の商業活動調整協議会（商協議）で報告事項として初めて紹介されたのは、1991年である。各方面からいろいろ問題点が指摘されていた商調協は、同年に大店法が改正され、翌年廃止された。これに対して、日本商工会議所と全国商工会連合会は、出店調整機関となる大規模小売店舗審議会（大店審）から意見を求められた場合の対応組織として、各商議所に消費者や学識経験者を含めた「商業街づくり委員会」を設置することを決定した。立川市でも、92年、商業街づくり委員会の立川版「商業環境検討協議会」（その後「街づくり検討協議会」、現在は「大規模小売店舗立地法に基づく審議会」に引き継がれている）が設置された。立川高島屋の出店に関して詳細が明らかになったのは、93年の商業環境検討協議会のことで、資料として大店法第3条の届出書の写しが配布された。同協議会で、出店者が出席して、「事前説明協議書」、「地元説明協議書」、「立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業アクシス立川」（住宅・都市整備

公団作成)、「大規模小売店舗出店計画書」が配布され、詳細な説明が行われた。

大店審による立川高島屋の案件に関する「意見聴取会議」が、1993年に開催されまもなくして結審した。90年代以降、小売業の出店調整政策の緩和の流れのなかで、2000年に大店法も廃止され、立川ではもともと地元では大型店の進出に対して寛容なこともあり¹⁶、大型店の出店は大幅に自由度を増している。ただし2015年末に開業した、大型商業施設「ららぽーと立川立飛」につき、地元では交通渋滞への懸念が強く、市と商議所はそれぞれ三井不動産に広域的な渋滞対策を求める異例の意見書を出している¹⁷。

以上みてきたように、再開発事業としての施行区域、公共施設の配置、街区の位置、建築物の概要などが先行して決定され、商業ビルがどうなるのか、キーテナントとしてどの企業が入居するのかということが公に明らかにされたのは大分時間が経過してからのことである。問題は、地域商業に大きな影響を及ぼすとみられる高島屋の増床・移転の意思決定プロセスがほとんど顕在化しないことである。まちづくりと商業ビジョンとどうかかわるのかという検討こそ必要であろう。その証拠のひとつとして順調に船出した立川高島屋は、2004年に立川伊勢丹がJR立川駅との間を遮るように増床移転したことで激しい同業態間競争に直面し、現在、売上高が減少し苦戦を強いられている。これはまちづくりの計画性と商業の競争性の関係をどう扱うのかという問題でもある。

「ファーレ立川」完成後の立川のまちのイメージに関する立川市の調査がある。それによると、立川市民の55%が「まちのイメージが変わった」と回答、その割合は武蔵村山市民の58%、東大和57%、昭島56%に達している。また、あきる野44%、青梅39%、八王子は33%の市民が立川のまちのイメージが変わったと答えている。

ここで1990年代前半の商店街の動向を紹介しよう¹⁸。この時点で市内には44の商店街組織があったが、駅北口周辺の5商店街と南口の一部以外ではあまりみるべき商店街がなかった。それらの多くは近隣型商店街であり、総じて広く分散していて、物販店比率（物販店数の総軒先数に対する比率）が低く、商店街としての雰囲気にかけるところが殆どである。商店数の減少がさらにこうした傾向に拍車をかけている。商店街が抱えている問題は全国の商店街と共通したものが多く、「大型店、中型店に客を奪われている」、「後継者難、人材難である」、「店主の商売に対する情熱が薄れている」、「駐車場が足りない」、「行政、

¹⁶ 伊藤良三 立川商店街連合会理事長 に対するヒアリングによる（2015年12月7日）。

¹⁷ 日本経済新聞（2015年11月30日付）。

¹⁸ 立川市〔1997〕78頁。

住民との連携が住民との連携がうまくとれない」などが指摘された。

1990年代前半のこうした商店街の状況は、現在まで基本的には引きずってきていると思われる。

表4 立川市の主な再開発

	施工者	都市計画 決定時期	
立川駅南口土地区画整理事業	立川市	1966年	2014年事業完了。
立川駅南口第1地区第1種市街地再開発事業	立川駅南口第1地区再開発組合	1989年	南口駅ビル「グランデュオ」など(1999年完了)。
立川みなみルネッサンス'21共同化事業	(株)立川みなみルネッサンス		複合商業ビル2棟「アレアレア」(2005年開業)。東急ストア ラーメンスクエアなど入居。
立川基地関連地区第1種市街地再開発事業(ファーレ立川)	住宅・都市整備公団(現:都市再生機構)	1989年	10棟(オフィス、高島屋、ホテル、シネコンなど入居)。1994年オープン。109ヶ所のオブジェを配し「都市景観大賞を受賞」。
立川駅北口土地区画整理事業	立川市	1990年	2004年事業完了。北口駅前広場の整備。ペDESTリアンデッキ、伊勢丹増床移転など。
立川駅北口西地区第1種市街地再開発事業	立川駅北口西地区再開発組合	2008年	(2016年7月完成予定)「第一デパート」の再開発で、ヤマダ電機や「プラウドタワー」など入居。

出所)立川市[2015]『たちかわシティ21』などによる。

(4)交通ネットワークと北口駅前広場の整備—多摩都市モノレール、ペDESTリアンデッキ、伊勢丹

多摩地域は鉄道空白地帯が多く、立川駅を起点にしてみると南北方向の公共交通はバスに限定され、道路は1車線の対面通行で朝晩のラッシュ時などには渋滞が慢性化し、長い間公共交通の整備が望まれていた。そうしたなか多摩都市モノレールは東京都とともに、多摩都市モノレールの整備を進め、1998年「立川北～上北台」間に続き、2000年「多摩センター～立川北」間も開業し、整備路線の全区間が開通した。この全線開通により、多摩地区の交通利便性が向上し、多摩都市間の人の交流、地域の発展、商業の振興にも大きく寄与している。

まちづくりと交通体系との密接な関係を主張したのはクラッセンらである。彼らによれば、都市のダイナミズムは、社会の発展によって自動的にみられる部分もあるが、多くは社会構造を改善しようとするために採られた人的意思決定によってもたらされてきたとい

表5 1日当たりの乗降客数の推移

	1995	2002	増減率%
立川駅	248,312	341,942	27.4
八王子駅	167,753	167,753	-3.3

出所) 多摩信用金庫 [2006] 「多摩コミュニティレポート」 42号。

注) 立川駅にはモノレールの乗降客数が加わる。

う¹⁹。そして、その人的意思決定につき、輸送構造 (structure of traffic)、輸送計画 (traffic planning) に焦点をあてて分析し、いくつかの政策提言を行っている。さらに彼らは、再都市化に関し、土地利用と都市計画 (physical planning) の問題なので、交通体系の変化と関連づける必要があると述べている²⁰。

駅の乗降客数は、都市の活力をみるひとつの指標である。立川駅は、多摩都市モノレールの開通を挟んで、1995年から2002年の7年間で乗降客数が3割近くも上昇しているのに対し、八王子駅は減少している。これは移動手段としてのモノレールの利用が可能になったことにより、北の砂川方面と南の多摩センター方面との間の交通の隘路が解消された影響が非常に大きいと思われる。

現在、JR立川駅北口を出ると2階の駅前広場が広がる。地上部分を覆うようにペDESTリアンデッキがあり、伊勢丹などの百貨店に直結するとともに、多摩都市モノレールの立川北駅や、高島屋、シネマシティ、パレスホテルなどが集積するファーレ立川方面へも通じている。また、駅前広場の地上部分は、タクシー乗り場とバスターミナルである。

南口も、北口と同様に各大型施設はペDESTリアンデッキで繋がっている。かつて南口駅前には東武ストアが入居する商業ビル (現在は閉店) 以外は目立った大型店はなく開発が遅れていたが、2000年の多摩モノレール「立川南駅」や新しい再開発施設なども次々にオープンし賑わうようになった。08年にエキュート立川がオープンし、南口デッキが直結した新たな南口も開設された。

立川駅北口駅前広場の整備は、1990年、立川駅北口土地区画整理事業として開始され、2004年に事業が完了した。ペDESTリアンデッキが整備された直後に、運輸政策研究所が行った調査では、駅周辺におけるまち回遊性が高まったと言う回答者は83%にも達し、来街頻度は64%、滞留時間はおよそ50%上昇していることが明らかになった²¹。

¹⁹ Klaassen et al. [1981] p.20.

²⁰ ibid. p.160.

²¹ 運輸施策研究所 [2004] 74-75頁。

J R立川駅北口の区画整理事業ビルのキーテナントとして、伊勢丹立川店が、2001年3月をメドに面積を2.8倍の3万7500m²に増床移転して、多摩地区最大級の店舗になり、その概要というのが発表されたのは2000年末のことであった²²。これによると、伊勢丹立川店の「マーケティング・コンセプト」は、婦人服・雑貨を中心に約100の地域初登場ブランドを導入し、20代、30代の需要の開拓に力を入れることであった。

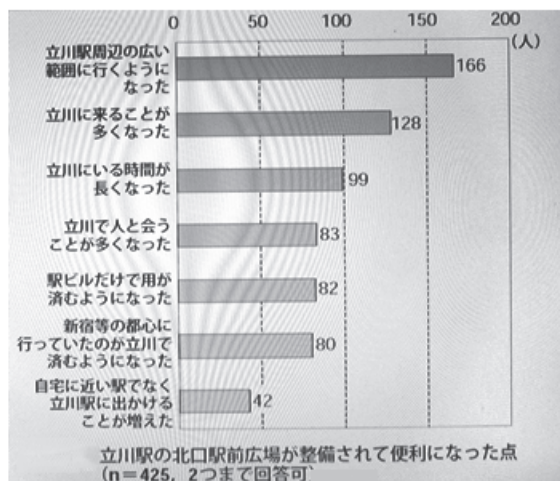
1995年、高島屋が立川店を「ファー

レ立川」に増床移転するなど競争が激化、現行店舗の99年売上高は109億円とピーク時(91年度)に比べほぼ半減していた。

高島屋は売り場面積を倍増させたのを機に、40代以上の女性に焦点を当てた店づくりに取り組んだのに対し、伊勢丹新立川店は既存の顧客向けの売り場とともに、伊勢丹が得意とする20代、30代向けファッション関連の売り場を充実させた。化粧品は16ブランドと都心店並みに取り揃え、婦人雑貨「プラダ」、婦人カジュアル衣料「ザラ」など海外ブランドも多く品揃えする。新店は初年度350億円、4年度目には単年度営業黒字化をめざした。本店(東京・新宿)に開業し、若い女性の人気を博している衣料・雑貨売り場「BPQC」や商品や売り場運営を統一し、生産性を高めた自主編集売り場「ユニットショップ」も導入した。また、パートの積極活用で売上高人件費比率を7%と全社平均より約4ポイント低く抑える低コストの新しい店舗運営を行い、さらに物流・検品などを一括して引き受ける「業務センター」を新設し、従業員が販売に専念できる体制をつくった。

こうした伊勢丹立川店の「百貨店づくり」は、消費者の支持を集め、現在、三多摩地区において確固たる一番店の地位を築いている。ちなみに2014年の伊勢丹の年商が385億円に対し、これまで立川を代表する百貨店だった高島屋立川店は169億円と半分以下に低迷

表6 立川駅北口駅前広場が整備されて便利になったこと



出所) 運輸政策研究所 [2004] 74 頁。

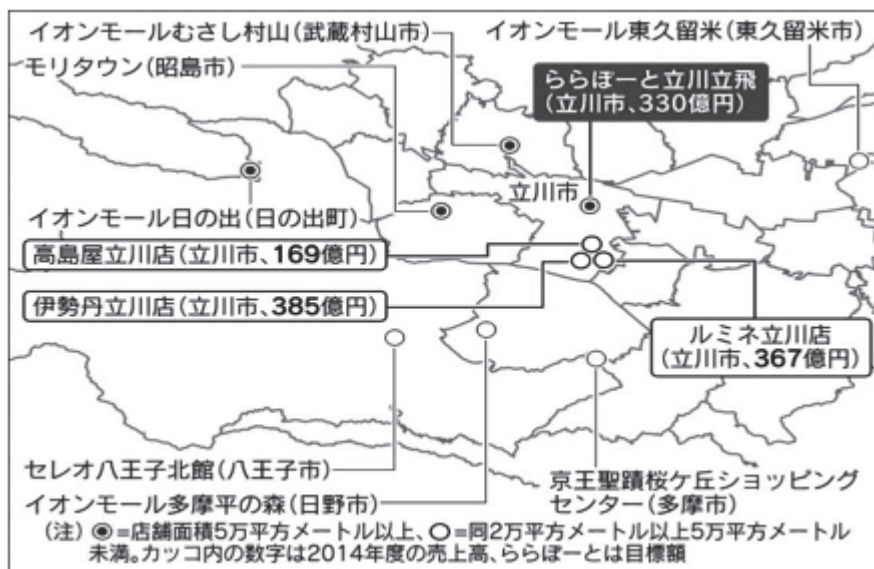
²² 日本経済新聞 (2000年12月16日付)。

している²³。高島屋の苦戦を示す象徴的な出来事は、15年11月、6Fにテナントとして出店していたユニクロは、「ららぽーと立川立飛」のオープンを翌月に控え閉店したことである。当初、東西の二代百貨店がシナジー効果を発揮して、集積としての魅力度の飛躍が期待されたが、そういう結果にはならなかった。それは両者のマーケティング戦略に違いがあったのか、商圈規模の大きさが制約条件になったのか、それとも、北口の至近距離に立地していた高島屋が北の方角に200mほど遠ざかり、そのハザマに両者を割るように伊勢丹が出店したことに問題があったのだろうか。

写真2 伊勢丹立川店



図4 立川市周辺の主な商業施設



出所) 日本経済新聞 (2015年12月10日付)。

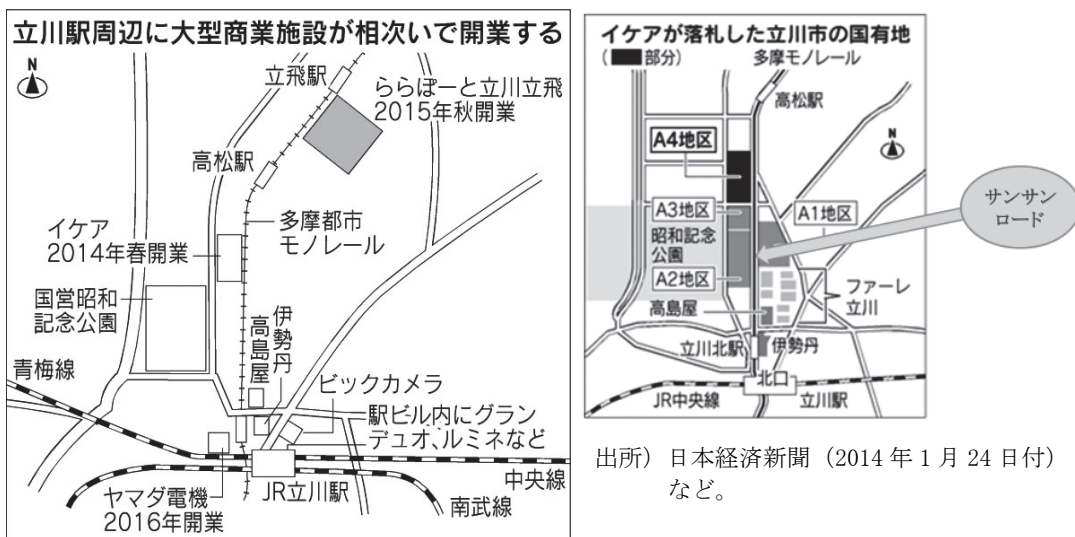
²³日本経済新聞 (2000年12月10日付)。

Ⅲ 中心市街地と商業はサンサンロードへ

サンサンロードを遊歩で行くことができる立地に、2014年にイケア、15年にららぽーとがオープンし、さらにその北には市役所がすでに移転済みで、立川の中心市街地と商業は西北の方向に移行しつつある。

立川市都市軸（サンサンロード）は、緑川通りを起点に多摩都市モノレールに沿って北方向へ約550mの自転車・歩行者専用道路で、幅員が40メートルあり、2003年4月に開通している。市の木と花である「けやき」と「こぶし」を街路樹に植え、立川のシンボルロードとして発展途上にある。サンサンロードの有効活用を図ることを目的にサンロード活用協議会が設けられ、商業組織や市民団体による様々なイベントが四季折々に開催されている。

図5 立川駅北口の大型店と国有地



出所) 日本経済新聞 (2014年1月24日付) など。

(1) 難産だった I K E A 立川店

家具小売り世界最大手の日本法人、I K E A ・ ジャパンは、2014年4月、I K E A 立川を開業した。J R 立川駅から北側に伸びる遊歩道の「サンサンロード」に面して立地し、駅から約1 km と I K E A の店舗としては駅に近いのが特徴で、多摩都市モノレールの高松駅からも徒歩7分である。

立川駅周辺は商業施設が集まっており、車で近隣から来る客で慢性的な渋滞が発生して

いる。そこで I K E A では、公共交通機関の利用を促して渋滞緩和するために、約 1,500 台収容の駐車場を初めて有料にした（駐車料金は、買い物の有無にかかわらず 1,000 円）。東京都内では初の店舗で、売り場は 1 階と 2 階で延べ床面積は約 4 万 m² である。ショールームエリアは既存店と同じ方式だが、大人っぽい部屋の提案やベランダで使えるグッズを集めたコーナーが印象的である²⁴。約 9500 品目の商品を取り扱っていて、ワンルームや 1 L D K など都心の狭い住環境を意識した「収納」の提案が数多く見られる。I K E A ・ジャパンによると、「店舗から 60 分圏内の約 50 軒の家庭を訪問して調査した結果、家の中すべてで収納が大きなテーマだと分かった」ので、部屋の収納だけでなく、廊下や壁面を利用した収納方法も展示しているとしている²⁵。

しかし、I K E A 立川店の出店は難産だった。立川基地跡の国有地売却は難航していた。I K E A が落札した都市軸沿道地域の A 地区ではそれまでに 3 度入札が行われたが、いずれも参加者がいない「不調」か、価格が最低価格に届かない「不落札」に終わっていた。初回の 2008 年 6 月は景気低迷から脱し切れておらず不調、2 回目の同年 11 月は I K E A が A 4 地区に応札したが、リーマンショックの直後というタイミングの悪さで、業者の買い取り価格と国の予定価格が大きく乖離して不調、09 年の 3 回目は A 1 地区に絞って入札したが、参加者はゼロだった²⁶。

それでは何故 I K E A は立川進出を決断したのだろうか。いちばんの理由は、「立川市都市軸沿道地域企業誘致条例」で、立川基地跡地地区の A 1 から A 4 地区に対し、土地及び家屋それぞれに賦課される固定資産税及び都市計画税に相当する 100 分の 50 を乗じた額を奨励金として交付することになったことである。税制上の優遇措置とともに、J R 立川駅から徒歩 14 分、モノレール「立川北駅」から 11 分、「高松駅」から 7 分の立地にあり、幅員 40 ㍎のサンサンロードを遊歩で行くことができる交通便宜性、立川に出店することで、既存の船橋、港北、新三郷の店舗とともに、東京のどのエリアからでもイケアにアクセスが容易にできる立地戦略上の都合、さらに、立川駅周辺でも近隣的大型商業施設と相乗効果が期待できることなどが考えられる。

²⁴ 日本経済新聞（2014 年 4 月 1 日付、4 月 14 日付）。

²⁵ 『日経トレンドィネット』[2014]。

²⁶ 日本経済新聞（2010 年 12 月 15 日付）。

写真3 I K E A立川店



写真は『日経トレンドネット』[2014]。

ただし、その後その他のA街区の売却が順調に進んだわけではない。A3とA4地区が立飛ホールディングスに売却されたのは、2015年2月になってからのことである。

(2) モノレール開通による交通体系の変化と「ららぽーと立川立飛」のオープン

2015年12月に開業した「ららぽーと立川立飛」は、立川駅から2kmに位置し、店舗面積約6万m²、250店が入る多摩地域で最大規模の商業施設である。多摩都市モノレールの立飛駅（立川北駅から2つ目）に直結している。

商圏は5キロ圏（約62万人）としているが、それ以上の広域商圏とみる関係者が多い。ユニクロや東急ハンズ、いなげやなど有名店舗が数多く入居するほか、都内初出店と新業態の店舗も約40店舗に上る。なかでも売り物が、親子で楽しめる大型遊具を備えたレストランと約650席のフードコートなど時間消費型店舗である。ららぽーとを運営する三井不

写真4 ららぽーと立川立飛



動産は、報道向け説明会で「立川は西東京の拠点都市として今後も発展が見込めるエリアであるが、中心部にはゆっくり過ごせるワンストップショッピングの場が少なく、施設間のすみ分けはできる」と中心部でのオーバーストアの恐れを否定し、「新たな買い物客を中心部に流入させる効果を期待できる」と強調している²⁷。

「ららぽーと立川立飛」設立の経緯はこうである。設置者の立飛ホールディングスが、2015年3月、大規模小売店舗立地法（1998年、法律第91号）に基づく新設届け出書を都に提出した。立川市と立川商工会議所がそれぞれ、同年6月と8月、交通対策で意見書を出した。これに対して9月、東京都の大規模小売店舗立地審議会は、「ららぽーと立川立飛」の立地を了承した。ディベロッパーの三井不動産と立飛側は、車利用の抑制策として、①モノレールの増便 ②公共交通の利用促進のための500円相当の買い物券・宅配便割引サービスなどの実施、自動車交通の分散策では、①店舗敷地内の駐車場（約3,000台）とは別に周辺に駐車場5カ所（計約1,600台）を確保 ②5カ所のうち店舗に遠い2カ所からは無料バスを運行する案を示し、12月に開業すると初めて公表した²⁸。

最終的に審議会会長は「総合的に判断し、意見なしとする」と立地を了承する一方、「現時点で確定していない交通対策は開業前までに完了するよう望みたい」との要望を付け結審している。公共交通の利用促進を求めながら、なぜこのように多くの駐車場を設けるのか。その背景には、立川市と商工会議所は、前述したように、それぞれ広域的な渋滞対策を求める異例の意見書を出したことがある。「市の発展には渋滞緩和が不可欠」（佐藤浩二立川商工会議所会頭）との声が強いため、ディベロッパー側は交通量を分散させようと、店舗周辺に無料駐車場5カ所を設ける対策をとった²⁹。しかし、2016年1月末時点では、ららぽーとにまつわる交通渋滞の情報は寄せられていないし、街角などでは手持ちぶさたの「交通要員」がよく見かけられる。

こうしたIKEAやららぽーとの攻勢に対して、危機感を抱いた駅周辺の商業施設は対策を講じている。「オーバーストア気味の中、一日中広い空間に家族そろって買い物客を連れていかれたら大変」と、駅ビルのルミネは時間消費の怖さを心配し、2014年秋と15年春の2回に分けて食品売り場を大幅改装したほか、子供が遊べるスペースの新設など対抗策を打ち出した。高島屋も16年春に食料品売り場で大幅改装する。伊勢丹立川店も「喫茶

²⁷ 日本経済新聞（2015年12月10日付）。

²⁸ 日本経済新聞（2015年9月26日付）。

²⁹ 日本経済新聞（2015年11月30日付）。

スペース拡大や自主ブランド品の拡充を検討する」としている³⁰。

また、立川駅と周辺にある伊勢丹、ルミネ、高島屋、グランデュオは4施設合同で、ファッションを通じた地域活性化イベント「立川ファッションウィーク」を開催し、ららぽーとのオープンに対して先制攻撃を加えた。2015年11月末から12月上旬の期間中、4施設では様々なイベントを企画し、フィナーレには各施設でファッションショーを実施した。各店舗とも期間中の入店客数や売上高の前年度比伸び率が開催前よりも増え、冬物商戦を盛りあげるのに貢献、次年度開催も決定している。

ららぽーとの影響は立川市だけにとどまらず、広域商圏として同市周辺のSCにも及ぶとみる関係者が多い。最も競合するとみられるのが武蔵村山市、日の出町、日野市など4市町に立地するイオンモールである。ららぽーと開業直前までの10日間、4店舗合同で「家族で楽しめるモール」を前面に掲げたイベントを開催するなどリピート客のつなぎ留めに必死になっている³¹。

こうした差別的優位性を求めて集積間競争そして集積内競争が活発化している状況は、消費者に買い物施設の選択肢を間違いなく拡大し、買い物便宜性を高めている。同質的競争ではなく、差別優位を獲得する競争が繰り広げられれば、相乗効果を発揮し集積全体の魅力が増すことになる。

IV 産業を巻き込んだ新しい商業まちづくりの動き

中心市街地の商業が活性化するためには、まちなか人口の増加が必要条件となるが、それとともに地元産業の振興と関連性を持つことの重要性が指摘される³²。商業資本だけの資源では限界があり、地元産業、地元事業家・作家らと連携し、地域の内部から魅力的な店舗を生み出す活動が必要となる。たとえば、四国の高松丸亀商店街G街区の「まちのシューレ963」のように地元農家や作家と協力して、独自の店舗コンセプトを生み出した起業は貴重なヒントとなる³³。立川でもこうした商業資本と産業資本を結び付ける動きがみられるので紹介しよう。

³⁰ 日本経済新聞（2015年12月10日付）。

³¹ 日本経済新聞（2015年12月10日付）。

³² 関根 孝 [2016] 122-123 頁。

³³ 矢作敏行／南 亮一 [2016] 28 頁。

(1) 「KOTOBUKIYA」-サブカル文化によるまちづくり³⁴

壽屋（ことぶきや）は、プラモデル、フィギュアなどの企画、開発、製造、販売を行う立川の地元企業で、カタカナでコトブキヤと表記されることが多い。東京の秋葉原と大阪の日本橋に実店舗をもつ。売上高の7割が卸売りで、残り3割が小売りで、うち店頭販売と通信販売が半々である。

1947年にJR立川駅傍に玩具店として創業、その後有限会社壽屋になる。67年に寄合百貨店「第一デパート」ができると、テナントとして「人形と玩具壽屋」（コトブキヤ立川）を開店させた。その後ふつうの玩具店とは異なり、模型メーカーによって大量生産されるプラモデルよりも、上級者向けに少数生産される組み立て模型「ガレージキット」の品ぞろえを次第に充実させ専門店化した。第一デパートの3階の奥まったところにあり、決しいロケーションとは言えなかったが、マニアの間で徐々に人気を呼んでいった。そしてプラモデル・ショップのコトブキヤが起点となり、地元の大型書店「オリオン書房」がコミック、鉄道や軍事に関する書籍を充実させた書店を同じフロアに開き、またコインショップやポスターショップなどが入店し、フロアは集積としてサブ・カルチャー（サブカル文化）³⁵の雰囲気漂わすようになった。

しかし、2012年、入居していた第一デパートの取り壊しに遭遇し、立川店は創業以来45年の歴史に幕を降ろした。したがって現在、地元立川には本社機能だけで店舗はないが、今年（2016年）、国有地A1地区のサンサンロード沿いに本社の移転とともに、5月には大型直営店の開店を予定しており、サブカル文化の発信地としての復活が期待される。清水一行 代表取締役社長は、「立川市公認なりそこねキャラクター「ウドラ」のプロモーションを行うとともに、サブカルの情報発信基地としての立川のイメージアップを図り、市外及び県外、そして海外からの来街者を増加させたい」と語っている。

コトブキヤの第1の飛躍は、ファンである客からの新たな製品提案がきっかけであった。顧客のニーズに応じて、1989年に可動式モデルキットを開発、販売して以来、自社開発体制は年々充実させている。現在、オリジナル製品の開発スタッフは、社員のおよそ7割、120人が担当し、プラモデル、スター・ウォーズなどアメリカ向けグッズ、フィギュア、美少女シリーズや女性を対象とする商品などを毎年、200から300アイテムを市場に送り出

³⁴ 壽屋HPと次の3氏に対するヒアリング（2016年1月）などによる。清水一行 壽屋代表取締役社長／清水浩代 取締役副社長／比留間誠 戦略開発課課長。

³⁵ 若者など、社会内で価値基準を異にする一部の集団で担われる文化のこと（広辞苑）。

写真5 立川市公認なりそこねキャラクター「ウドラ」とスター・ウォーズ



© UDOLLAND



© &™ Lucasfilm Ltd.

出所) 壽屋HP。

している。ただし、模型やフィギュアの製造は中国広東省の東莞市虎門鎮に置かれた工場で行っている。

第2の飛躍は、1995年のアニメ「新世紀エヴァンゲリオン」の著作権の取得である。当時、大手キャラクター玩具メーカーが関心を示さなかったのをチャンスととらえて著作権を獲得して、「綾波レイ」（アニメに登場する架空の少女）と「エヴァンゲリオン初号機」を立体化、フィギュアブームの火付け役となった。それまでは、自社開発の製品は大手玩具問屋で扱ってもらえなかったが、エヴァンゲリオン・グッズのヒット以降、販路が格段に広まり、出版社からもオファーがくるようになった。2008年からは出版業にも進出、フィギュアやサブカルチャーに関する解説書をはじめ、画集、写真集、漫画などを発行している。

次いで2001年には、ルーカスフィルムより「スター・ウォーズ」の著作権を取得して、フィギュアをはじめ関連グッズをラインアップに加えた。06年、コトブキヤのフィギュアがSW公式サイトで「ベストオブ・フィギア」を受賞している。この頃、ワーナー・ブラザーズより「バットマン」、ウォルト・ディズニーより「パイレーツ・オブ・カリビアン」のキャラクターの著作権を取得しフィギアを開発している。

コトブキヤの第3の飛躍は、グローバル化である。グローバル化に関しては、自社商品の輸出と海外のブランド使用のライセンス取得などにつき積極的に行われてきたが、近年は自らが市場開拓に乗り出している。2008年から世界最大のショッピングモール「ドバイ・モール」内にオープンした「紀伊国屋書店ドバイ店」で、「スター・ウォーズ」や「アイアンマン」などの精密フィギュアを展示販売している。09年、パリの現地店舗でもオリジナル商品の展示販売を開始、10年には、アメリカのフロリダで開催されたスター・ウォーズのファン・イベントに出展した。また、2015年の上海万博に出品したフレームアームズ・

ガールが最人気海外プラモデル賞を受賞している。

海外の展示販売は、海外の業者に委託している。毎年、担当者がニューヨークとニュルンベルクで開催される世界最大規模の「玩具見本市」に参加し、そこで海外のディストリビュータ（卸商）と商談を行ない、契約が成立すると、独・英・仏などの業者に現地のマーケティングを任かすことになる。清水社長は、「本格的な海外展開はまず台湾に進出し、将来的はアメリカに直営店を出したい」と語っている。

壽屋は、立川シティハーフマラソンに特別協賛したり、立川市公式キャラクター「くるりん」の選考に地元企業として携わったり、地域貢献活動に積極的に取り組んでおり、立川に根付いた企業としてグローバル化の方向に舵を切っている。今年、サンサンロード沿いに本社が移転するとともに、大型直営店がオープンする予定であり、サブカル文化を発信する小売商として商業まちづくりに貢献することが期待されるが、その行方はどうなるであろうか。

（２）南口の新しい動きと「まちづくり立川」－農産物の地産地消と人材育成³⁶

立川駅南口の商業集積は、北口とは対照的に小さな個店の集まる街並みが特徴的で、北が表玄関ならば、南はいわば裏玄関であり「南北格差」が言われたりしてきた。しかし、実態は北の物販に対して、南は飲食などサービス業が中心であり補完的役割を担ってきたが、一方では「北に負けるな」という対抗意識には強いものがある。

近代化が立ち遅れていた南口も、近年、再開発が急である。1999年、駅ビル「グランデュオ」がオープン、翌年には多摩都市モノレールの立川南駅や新しい再開発施設なども次々にオープン、北口と同様に各大型施設はペDESTリアンデッキで繋がった。かつて南口駅前には東武ストアが入居する商業ビル（現在は閉店）以外は目立った大型店はなく開発が進んでいなかったが、2005年、東急ストア、ラーメンスクエア、オリオン書房などが入居する「アレアレア」、08年、南改札内外4300m²に88店舗から構成される「エキュート立川」がオープンし、また南口デッキが直結した新たに改札口も新設された。これ以降は、大規模商業施設が次々と建設され、また、1966年より続けられていた土地区画整理事業が2014年に完了し、駅近隣の街区は新たなまちに生まれ変わっている。

旧市役所跡地には立川市子ども未来センターが作られ、子育て支援・コミュニティ創造・

³⁶ 岩下光明 まちづくり立川代表取締役社長に対するヒアリング（2016年1月）と同社HPなどによる。

文化発信の拠点となり、15年には旧多摩川小学校跡地にたちかわ創造舎が作られ、学びと創造のファクトリーとして再スタートを切っている。

こうした発展する状況のもとでまちづくり立川は、2014年に株式会社として設立された。もともとは08年、立川南口商店街連合会内に組織されたまちづくり協議会が母体である。その後、仲間で勉強し意見を交換する中で、まちづくり会社設立が検討され、12年、各商店街の要請を受け、意思決定の自由度が高い完全民間出資の会社設立に向けて戦略会議を設置された。そして14年、戦略会議メンバーである有志商業者6名の出資により「まちづくり立川」の設立となった。早速に「みどりっ子」跡に「地元農家のとれたて野菜の一かる」をオープンした。「みどりっ子」は、JA野菜直売所であったが前年に採算が取れず撤退し、地域住民から存続を求める署名1,000通超が集まっていた。地域住民の声に応える事が、地元商業者を母体とするまちづくり立川の使命であるとの思いから第1の事業として営業を開始した。

まちづくり立川は、①「の一かる」による地域経済活性化で、農畜産物および加工品の卸、販売業務、②南口10商店街の連合組織である「南商連」の事務代行、広告PR代行、共同購入組織の運営を行う商店街支援、③シェアスクール運営、子育て支援、高齢者支援を行うまちの魅力創造、④行政との連携、公益事業者との連携を行う公共事業の連携・サポート、の4つ事業活動実施を目標にしている。

の一かるでは、安心して新鮮な地元の野菜を1日に2回直接に集荷し販売している。野菜は、常時20種類以上が並び、味と素材にこだわった味噌・醤油・豆腐・ソーセージ・お菓子・ジャムなど加工食品も取り揃え、農業体験イベントなども随時実施している。売り場

写真6 地元野菜の直売所「の一かる」



出所) 立川ナビ。

面積は15坪で、まだ採算ベースに乗っていないが、3年での単期黒字化を予定している。

また、立川シェアオフィス「TXT（テキスト）」は、立川駅南口から徒歩5分に立地するビルの一角にあるおよそ100m²のフロアである。事業目的は「創業意欲のある若者の集まる場所を創り、創業やネットワークづくりのお手伝いをする」ことで、起業したい若者のために月1－2万円で賃貸する共同オフィスを提供し、育った人材が立川での起業を期待している。現在、ネット関連で創造意欲が強い人や既に起業している人がおよそ20名の利用者がいるが、金融や商業関係者などとの交流会、補助金などの情報提供や各種セミナーの開催も行っている。この事業の関連で、クラウドファンディングの手法をもちいた「奥多摩の森とつながる木のシェアオフィスを創る」プロジェクトが進行中である。

クラウドファンディングは2015年9月から始めた事業で、多摩地域に特化したクラウドファンディング・サイト「FAAVO 東京多摩中央」を運営している。クラウドファンディングは、インターネットを通じて不特定多数の人々に比較的少額の資金提供を呼びかけ、目標金額が集まってからプロジェクトを実行するので、創業や地域事業、イベント開催のリスクを軽減することができる。運営会社は、目標金額に達すると一定の手数料を受けるもので、不成功の場合は資金提供者に振り込み金額は返金される。寄付型、購入型、貸付（融資）型、投資型の4つのタイプがあるが、まちづくり立川が採用しているのは法律等の規制が厳しくない購入型で、プロジェクトが提供する何らかの権利や物品・サービスを購入することで支援を行うものである。2016年2月1日現在、「奥多摩の森とつながる木のシェアオフィスを創る」を含めて、2プロジェクトが募集中であり、これまでに3つのプロジェクトが成立している。また、さらに2プロジェクトが3月募集開始に向け準備中である。

この購入型クラウドファンディングは、地域活性化を円滑に進めるツールとして注目されており、岩下光明 まちづくり立川代表取締役社長も「今後は、立川南口商店街を対象にしたプロジェクトを立案中である」と語っている。

このクラウドファンディングは、「ふるさと投資」の手法のひとつであり、それは「地域資源の活用やブランド化など、地方創生等の地域活性化に資する取り組みを支えるさまざまな事業に対するクラウドファンディングなどの手法を用いた小口投資であって、地域の自治体や地域づくり団体の活動と調和が図られたもの」であり³⁷、したがって、金融機関

³⁷ クラウドファンディングについては、「ふるさと投資」連絡会議 [2015] 『「ふるさと投資」の手引』を参考にした。

や地方政府との連携が重要となる。まちづくり立川のクラウドファンディング事業は、地元有力金融機関で、内閣府地方創生推進室が2014年に設立した「ふるさと投資連絡会議」の構成員である「多摩信用金庫」と当初より連携が行われている。

V 立川の商業政策とまちづくり

2015年度、立川市が最も力を入れている政策の「チャレンジャー募集事業」は、商店街と新規出店希望者が共同で作る優れた出店計画に、最大115万円の交付金を出すコンペ事業である。両者が出店前に意思疎通を図り、各商店街に求められる業種の店舗立地につなげる狙いである。商店街の活性化や空き店舗対策として、やる気のある事業者を呼び込むチャレンジショップ事業に取り組む自治体は多いが、コンペ方式で商店街と共同での出店計画作成を求めるのは珍しい。また現在、市内全域に38の商店街があり、うち26が振興組合連合会に加盟しているが、これらに対して街路灯のLED化を積極的に進めている。LED化に際しての費用負担は都が5分の4、市が10分の1、商店街が10分の1ということで、電気料金は市がほとんど負担している³⁸。

立川市政府独自の商業政策はこれらの他にはあまり見えてこない。ここでは、これまで立川市が作成してきたまちづくりと商業に関連性がある広域商業診断報告書や主な計画とその内容を紹介することで、立川の商業政策とまちづくりに関する政策を辿ろう。

(1) 『立川広域商業診断報告書』と『立川地域 商業近代化地域計画報告書』

立川市では広域商業診断報告書は、1977年度と89年度の2度策定されている。

第1回目は、1977年度に東京都商工指導所、立川市、立川商工会議所の三者が、立川市商店街振興組合連合会の協力を得て、立川市全域の28商店街を対象に実施したものである。広域商業診断は、商店診断、連鎖化事業診断、組合診断、小売商業共同店舗診断、商店街診断などとともにも中小企業診断の一環としての商業に関する診断であり、中小企業基本法に基づいて行われる。そしてこの診断は立川市商業の指針となる基本構想の策定を狙ったもので、「立川市商業の現況と将来の動向を総合的に調査検討し、地域商業の近代化の目標を明示し、もって地域商業の発展をはかり、あわせて地域社会の福祉の向上に寄与する」

³⁸ 立川市産業文化スポーツ部産業観光課の吉田 正 商工振興係長と井深亜希子 商工振興係に対するヒアリングによる（2015年10月）。

ことを目的に行われたものである。

これによれば、立川市の小売商業の特徴としては、「南北駅前に広がっていて、両者は分断されている」、「商業地域の形成の範囲は長く分散し、幹線路などにより分断されている」、「大型店の北口集中が目立ち、スーパーマーケット、中規模店が周辺に分散する」、「後背地は、南口は多摩川で、西部は基地跡地で分断され、中央は鉄道で2分されている」などが挙げられている。

こうした特徴をもつ立川市の小売商業が抱えている問題としては、「大型店が北口駅前に集中していて回遊性に乏しい」、「駅周辺商店街では鉄道、道路により分断され、またそれ以外の地域では商店の分散が目立ち、商店街としての連絡性がみられない」、「南口や近隣地域では歩車道分離がなく、歩行者の安全性が十分ではない」、「駐車スペースの余裕に欠ける」、「近隣地区ではスーパーマーケット、コンビニエンス・ストア、中規模店などが集積から離れて出店し、商店街の分散化を促進している」、「商店街の組織は一応法人化されているが、活動はあまり活発ではない」、「北口以外では店舗規模が小さく、専門性の乏しい店舗が多い」などが指摘されている。さらに、「立川駅南北口の位置付けと連動」、「基地跡地利用」、「南口区画整理事業の方向づけ」などが課題として指摘されている。

次に、これらの諸問題を解決するための対策が地区別に示されている。北口駅前では、「回遊性の強化」、「ペDESTリアンデッキをつくり駅ビルと商店街との連動性を高める」、「大型店との連繫施設の整備（共同誘導施設、アーケード、アーチ、フラワーポットなど）」、「専門店のレベルアップ」、「飲食店街、ファッション街、文化品街などそれぞれ差別化する」、「カラー舗装の推進」、「人車分離の促進」などである。南口地区では、「地域に根ざした商店街として個性、魅力を備え、北口に対して異質性を確立する」、「土地利用を整理し、業務、流通機能、コミュニティ施設、娯楽施設を計画的に配置する」、「多摩ニュータウン、多摩川周辺に整備されるスポーツ・娯楽施設との関連性を強める」、「大型店中心ではなく、専門店の集積による個性豊かな商店街にする」、「南口の一体化、回遊性を増すために共同で施設整備を行う」、「駐車場の配置を含め交通体系の見直し」などである。

『立川地域 商業近代化地域計画報告書』が策定されたのは、1981年のことである。ここでは1960年から79年までの商業統計を用いて、立川市の小売業を東京区部、多摩地域（立川市を含む）と比較して次の3点にまとめている³⁹。

1 多摩地域は、商店数、従業員数、実質年間販売額のいずれの指数伸び率でも成長し

³⁹ 商業近代化委員会立川地域部会 [1981] 56-60 頁。

ているが、立川市は東京区部のレベルと同じように停滞している。

2 立川市と競合関係にある武蔵野市や八王子市は、この期間、商業人口は顕著な増加傾向にあるが、対照的に漸減傾向にある。

3 大型店は小売販売額の増加に寄与してきたが、近年、大型店シェアが高まるにつれて貢献度は小さくなっている。

こうした状況を踏まえ、「商都」立川市は多摩地域の要として、都市基盤を整備し魅力あるまちづくりを進捗させる様々な近代化計画を提言している。重要課題としては、昭和記念公園を含む基地の跡地有効利用、立川駅舎改良に伴う駅ビル建設、中央線の立体化複々線、南北自由通路事業、南口区画整理事業、多摩川架橋および関連事業などが取り上げられている。こうしたインフラ整備によるまちづくりを行うとともに、魅力ある商業空間づくりを中心地区と周辺地区の分け、商業機能配置の考え方、整備構想をまとめている。

近代化計画を挟んで、2度目のものは、1989年度に立川市と東京都商工指導所がまとめた『平成元年度立川市広域商業診断報告書』である。

これによれば、立川市は、「有利な交通条件」、「各種都市計画事業の遅れ」、「多い昼間人口、続く核家族化傾向、迎える高齢化社会」などの環境条件のもと、多摩地区有数の商業都市に発達している。卸売業の年間販売額は多摩地区第1位であるのに対し、小売業は商店数、年間販売額ともに八王子市、武蔵野市、町田市に次いで第4位であった。

立川市商業が当面する問題は、「大学生買物意識調査」、「通行量調査」などそれまで行われた調査を踏まえて、次のようにまとめられている。「立川駅周辺に商業が集中し、周辺地域との商業力の格差が大きい」、「立川駅北口前に大型店が林立し、大型店と商店街とのバランスが悪く、全体としての魅力を欠く」、「商圈は西に広く東に狭い。国分寺駅ビルの出店など、隣接した各駅周辺の商業機能が充実し商圈が縮小傾向にある」、「経営者と消費者の意識のズレ」、「商店会は、賦課金が安いことから活動資金が少なく、専従の職員の不在で販促など事業活動が消極的」、「後継者不在とリーダー不足」、「新業態店舗とロードサイドビジネスとの競争が激化」が多く取り上げられている。

この時点で立川市には42の商店街があり、富士見、立川駅南口、立川駅北口、羽衣、高松、栄、若葉、旧砂川の8地区（ブロック）に分けられる。これらのうち立川駅北口地区は「中心商業地区機能を担っているが、地理的範囲は狭い」、立川駅南口地区は、「駅前型飲食・サービス混在の地区」と特色づけられた。一方、立川市の小売業をめぐる環境条件は、「市街地再開発事業、区画整理事業の進展」、「道路交通網の整備やモノレールの建設に

よる交通ネットワークの整備」などにより大きく変化することが予想され、消費の拡大や新しい商業地の形成が期待された。

立川駅周辺は競合する吉祥寺駅前、八王子駅前と比べると劣勢であり、商業力を強化するためには北口並びに南口は「まちの魅力」を高めなければならない。そこで、立川駅周辺では、「都市ホテルや昼間型飲食」、「プレイガイド、各種情報の提供、サービス代行施設」、「情報専門学校などの専門学校」、「シアター、音楽ホール、各種イベントホール」、「健康関連施設、室内競技施設」などを再開発により充実させ商業を取りまく境整備の方向を打ち出している。

また「大学生買物意識調査」によれば、若者の期待するまちの構成要素として「専門店」、「大型店」とともに、「レジャー施設」、「スポーツ施設」などが欠かせないものになっている。また、商店街が行うイベントの種類は「安売市」に一番魅力を感じているとはいえ、「音楽会」、「展覧会」、「野外演奏会」など文化的な香りのするものを希望している。

これらを踏まえて、立川市小売業の今後の方向を「商店会運営の強化」、「大型店との連携強化」、「情報化」、「個店経営のレベルアップ」の4つ視点から具体的提案を行っている。

☆ ☆ ☆ ☆ ☆

現在の立川の中心市街地は、近代的まちと商業に生まれ変わっている。これは2回の広域商業診断と近代化計画において指摘されたほとんどの課題は、ハードを中心に解決し、対策も実現しているということであり、多くの地域で中心市街地の空洞化が進んでいる中で、立川の現実には驚くべきことと言えるだろう。ただし商店街からみると、林立する大型店に押されてレベルアップした専門店が集積するまち並みは決して形成されているとは言えない。また、箱物（ハコモノ）は揃ったが、「音楽会」「展覧会」「野外演奏会」などの「コト」を仕掛けて文化的な香りを醸成するのはこれからである。

（2）『第二次基本計画』と立川市のまちづくり政策

現在の立川市の商業まちづくり政策みるためには、1985年に策定された『立川市新長期総合計画』に基づく『第二次基本計画』（1992年）が参考になる。

この計画は、立川市政の長期的かつ総合的行政運営の指針となるもので、このなかで、基地跡地利用計画の具体化と核都心形成を重点課題の第1にあげ、首都圏の業務核都市及び多摩の「心（しん）」にふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の育成を図るため、各

種事業を推進することとしている。商業振興の施策の体系は、「経営の近代化」、「環境の整備」、「雇用の安定化」からなり、施策の方向として商店主の意識改革や中小店と大型店との共存共栄策などをあげている。また、本市商業のマスタープラントも言うべき「商業振興計画」の策定をすすめるとしている⁴⁰。

『第二次基本計画』のなかで市街地開発事業計画につき、次のように紹介されている。立川駅北口では、基地の跡地利用を中心にいくつかの市街地開発の事業がすすめられている。「立川駅北口駅前土地区画整理事業」では、既存の駅前広場の拡張や道路の改良とともに、地区計画の導入により土地利用を整備し、業務・商業の活動環境の大規模な整備を行っている。このほか「立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業」、「国営昭和記念公園」、「立川広域防災基地」、「立川基地跡地関連地区土地区画整理事業」が事業化ないし都市計画の決定がなされている。一方、南口では「立川駅南口第一地区第一種市街地再開発事業」が再開発組合施行で進行中であり、阪急百貨店の協力を得て、百貨店の要素を入れた新しいタイプの駅ビルを建築中である。また、「立川駅南口土地区画整理事業」が1966年からすすめられており、モノレールとその「立川南駅」の建設が重なり、南口駅周辺も現在大改造中である。

また、多摩都市モノレールは、多摩地域の自立性を促進するため、立川市を中心に北は東大和市「上北台」と南は多摩市「多摩センター」間約16kmを結ぶもので、第三セクター方式ですすめられている。開通は当初より少し遅れ、1999年度に、まず、北半分の東大和と立川間が部分開通の予定である。モノレールが開通すれば、立川市は多摩地域における交通の要所としての地位はますます高まるとともに、市内の交通渋滞の緩和に貢献するだろう、としている。

なお、立川市の商業まちづくりは、東京都の政策に基づいて行われてきている。東京都では、1995年の「とうきょうプラン'95」において、多心型都市構造の再編をすすめる均衡ある発展をすすめるとした。これは都心部への業務機能の過度の集中をおさえ、区部では7つの副都心、多摩地区では5つの「心（しん）」に分散させることにより、職と住のバランスがとれた都市構造へ転換しようとするものである。立川市は八王子などとともに多摩の「心」のひとつとして位置づけられ、「心」の育成・整備のために、立川駅周辺等の市街地再開発事業や土地区画整理事業を積極的に推進するとしている。

⁴⁰ 立川市 [1997] 31-33頁。

現在の立川の中心市街地は、ここで挙げられた立川駅周辺の市街地再開発事業や土地区画整理事業の多くは完成し、多摩の「心」として、今や八王子を凌駕し「独り勝ち」の状況にある。

(3) 立川市商業ビジョン 1998年～2015年

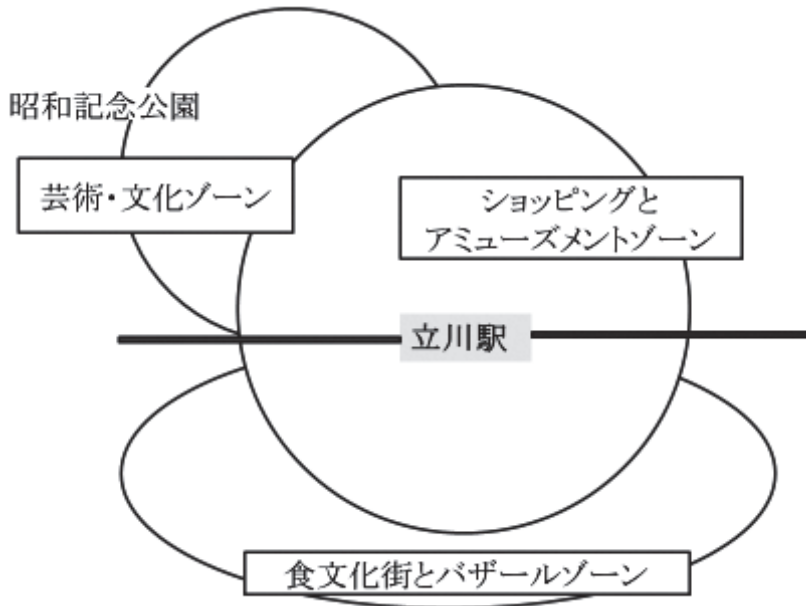
『平成8年度 立川市商業ビジョン策定のための基礎調査報告書』に基づいて策定されたのが「立川市商業ビジョン 1998～2015—生活とビジネスをサポートする商業都市をめざして」で、最新の商業振興計画がこのビジョンである。これが、現在に至る行政による商業政策の拠り所になっているので、中心市街地すなわち広域型商業にかかわる部分を中心に紹介しよう⁴¹。なお、市役所でのヒアリング調査（2015年10月）によれば、2016年からの新たな計画策定に関しては未定である。

第1のポイントは、広域型商業の現状と課題である。立川市の駅北口と南口を中心とする広域型商業は、交通の結節点として恵まれた環境にあり、隣接都市から集客できる集積をもつ。しかし、歩行空間における違法駐輪、中心市街地への自動車によるアクセス、商業集積における業種構成、各店舗の品揃えなどの点で消費者からの不満がある。また来街者からはまちのイメージやコンセプトがはっきりしないことも指摘されている。広域型商業を振興して、周辺都市との都市間競争を展開するうえで、これらの課題に取り組みなければならない。

第2は、広域型商業3つに分けるゾーニングを行っている。「芸術・文化ゾーン」は、ファール立川、昭和記念公園文化施設ゾーン、立川駅などを対象とした芸術と文化をテーマとしたまちづくり、「ショッピングとアミューズメントゾーン」は、駅周辺の大規模商業施設を中心に、高度かつ多様な商業施設の実現、「食文化街とバザールゾーン」は南口一帯を対象としたバザール機能・飲食機能をもった商業施設整備、飲食街の多様化促進である。

こうしたビジョン発展させ、全市的なビジョン推進のための体制として、「商業ビジョン推進会議」を創設する。そこでは参加団体等の行動を要請したり、必要に応じて実行委員会や協議会を組織したり、実施結果の評価と計画の見直しなどを行う。また、地域ブロックごとに、タウンマネジメントを行う地域TMOを設ける、としている。

⁴¹ 立川市 [1998] 18-23頁。



出所) 立川市 [1998] 19 頁から作成。

☆ ☆ ☆ ☆ ☆

20 世紀末に制定された立川市商業ビジョンの 15 年計画も、指摘された課題を解決しつつあり、いい方向に向かっていると思われる。これからも民間の活力を中心に据えながら、政府は、「資本の論理」だけに任せると「市場の失敗」に陥るリスクを回避するために、中心市街地の住みやすいまちづくりと商業振興の調整に有効な政策を実施しなければならないであろう。

おわりに

立川は、そもそもは五日市街道沿いの砂川村と甲州街道沿いの柴崎村に挟まれた農村地帯であったのに、なぜ現在のようなまちと商業に発展したのかというと、まず、交通体系の変化があげられる。明治時代に中央線や青梅線が開通し駅舎ができ、近年においても、多摩北部と南部を結ぶ多摩都市モノレールが完成した影響が非常に大きい。

クラッセンらによれば、都市のダイナミズムは、社会の発展によって自動的にみられる部分もあるが、多くは社会構造を改善しようとするために採られた人的意思決定によって

もたらされてきた。その人的意思決定とは、輸送構造や輸送計画などの交通体系の変化、およびこれらと関連する土地利用と都市計画である。小売業や商業集積にとって最大の財産は、立地に恵まれることである。ゴーシュ (A. Ghosh) とマッラファティ (S. L. MaLafferty) は、「小売店が立地することによって初めて、潜在的顧客は商品やサービスが利用可能になる。立地がよければ顧客の接近を容易にし、顧客を多く吸引することができ、小売店の売上見込みを引きあげる。特に競争的な状況では、ちょっとした立地の違いがシェアや利益率にかなりの影響を及ぼす。もっとも重要なことは、店舗立地は長期に渡る固定投資なので、悪い立地の劣位性は克服困難である」と述べている⁴²。まちと商業集積にとっても、立地の便宜性の重要性はおなじである。ただし、電子商取引を勘案すると話は別である。

また、大規模な再開発が次々に実現した背景には、軍都立川の「負の遺産」が、未利用の国有地として高度成長期以降まで残っていたことがある。ファーレ立川、イケア、ららぽーと立川立飛、それとまちのイメージチェンジに大きな貢献をしている国営昭和記念公園などは、すべて基地跡地に創設されたものである。まだこれからの部分も大きいですが、今までのところ土地利用と都市計画がスムーズに進んでいる。財産の私的所有権の原則が貫かれている日本では、地域社会にとって必要な市街地再開発事業や区画整理事業であっても、強制的に土地収用などによって進めることが非常に難しい。

さらに、駅ビルやファーレ立川が誕生するまでは、伝統的商店街や大型店などの魅力的な商業集積があまりみられず、近隣都市間との競争につき劣位な状況にあったことが、消費者には歓迎する雰囲気強く、商人の間にも大型商業施設の進出に寛容さにつながり、短期間にまちが変貌することに寄与したと思われる。

謝意

本稿の作成に当たり、ヒアリン先の調整および資料収集につき、立川商工会議所 柴田達矢 地域・産業振興課課長にサポートをいただいたことに謝意を表したい。

インタビュー調査の協力者一覧（実施時期 2015年10月から16年2月まで）

立川商店街連合会 伊藤良三 理事長（丸屋本店代表取締役社長）／同 石井 賢 事務局長
／まちづくり立川 岩下光明 代表取締役社長（岩下商事代表取締役社長）／壽屋 清水一行
代表取締役社長／同 清水浩代 取締役副社長／同 比留間誠 戦略開発課課長／立川市産業

⁴² S. Brown [1989] p.450.

文化スポーツ部産業観光課 吉田 正 商工振興係長／同 井深亜希子 商工振興係／立川商
工会議所 柴田達矢 地域・産業振興課課長（順不同）。

参考文献

青木 久 [2010]「立川市との合併」知の木々舎 (<http://chinokigi.blog.sonet.-ne.jp>)。

運輸施策研究所 [2004]「拠点駅における利便性・快適性向上のための総合的調査研究」『季
刊 運輸政策研究』Vol.7 No.1、Spring（通巻 024 号）。

商業近代化委員会立川地域部会 [1981]『立川地域 商業近代化地域計画報告書-中小企業庁
委託事業』立川商工会議所。

関根 孝[1997]「商業振興と街づくり－立川基地跡地関連地区 第 1 種市街地再開発事業」
専修大学 商学研究所年報 第 21 号。

－ [2016]「中心市街地と商業の動態的分析-甲府市と函館市のケース」『専修商学論集』
第 102 号。

－ /横森 豊雄 [1998]『街づくりマーケティングの国際比較』同文館出版。

立川市 [1993]『立川市モデル商店街プラン報告書』。

－ [1997]『平成 8 年度 立川市商業ビジョン策定のための基礎調査報告書』。

－ [1998]『立川市商業ビジョン 1998～2015－生活とビジネスをサポートする商業都市
をめざして』。

－ [2008]『中心市街地活性化基本計画策定事前調査』。

立川市史編纂委員会 [1978]『立川市史（上）（下）』立川市。

立川商工会議所 [2004]『立川商工会議所 50 年史 1953-2003』。

－ [2008]『立川広域商圏の買い物行動-20 市町の消費者来街行動-調査報告書』。

－ [2012]『立川市商業活動影響調査』。

－ [2014]『立川市商業活動影響調査』。

－ /東京都商工指導所 [1989]『平成元年度 立川市広域商業診断報告書』。

東京都商工指導所／立川市／立川商工会議所 [1978]『昭和 52 年度 立川市広域商業診断報
告書』。

立川商店街振興組合連合会 [2013]「たちかわの商店街ガイドマップ-たちかわまち探訪ガ
イド」。

中野隆右 [2009] 「戦後立川・中野喜介の軌跡」 (<http://chinokigi.blog.so-net.ne.jp>)。

『日経トレンドネット』[2014] 「都内初進出のIKEA立川—他店との違いを探る」(6月7日付)。

矢作敏行／南 亮一 [2016] 「調査報告書 高松市の商業近代化とまちづくり」法政大学イノベーション・マネジメント研究センター 地域商業研究会。

山口 瞳 [1991] 『還暦老人 極楽蜻蛉—男性自身シリーズ』新潮社。

Brown, S., [1989] “Retail Location Theory: The Legacy of Harord Hotelling,” *Journal of Retailing*, No. 4.

Klaassen, Leo H., J. A. Bourdrez and J. Volmuller [1981] *Transport and Reurbanisation*, Gower.

本稿は、法政大学イノベーション・マネジメント研究センター「地域商業研究会」(代表者 矢作敏行) における研究成果の一部である。

平成28年3月30日 発行

専修大学商学研究所報

第47巻 第8号

発行所 専修大学商学研究所
〒214-8580
神奈川県川崎市多摩区東三田2-1-1

発行人 神 原 理

製 作 佐藤印刷株式会社
〒150-0001 東京都渋谷区神宮前2-10-2
TEL 03-3404-2561 FAX 03-3403-3409

Bulletin of the Research Institute of Commerce

Vol. 47 No.8

March 2016

Commerce Modernization and City Planning in Tachikawa

TAKASHI SEKINE

Published by
The Research Institute of Commerce
Senshu University

2-1-1 Higashimita, Tama-ku, Kawasaki-shi, Kanagawa, 214-8580 Japan