

松山市三津地区における 衰退商業地再生の動向

愛媛大学 社会共創学部産業マネジメント学科

准教授 山口 信夫



[要旨]

近年、一見、経営不適地であるかに見える衰退商業地に店舗を構える若手店主が増えている。本稿では、愛媛県下においてそうした兆候が最も顕著に観察される松山市三津地区を事例にして、遊休不動産利活用の流れの定着プロセスを記述し、衰退商業地再生のための論点整理を試みた。考察の結果、次のような論点を抽出した。第1に、衰退商業地再生の初動期には、商業集積の集客力に頼らずに経営を存続できる個店の存在が欠かせない。第2に、遊休不動産利活用の流れが定着し始めると、ただちに利活用可能な物件が稀少化する可能性もある。そこで、商店街の後背地も含めて、利活用可能物件の探索エリアを面的に拡張する努力が欠かせない。第3に、先行して開業した若手店主や移住者たちのネットワークが、移住を伴う新規開業希望者の眼に魅力的に映ることが少なからずある。そうしたアドバンテージを積極的に活用することも肝要である。

1. はじめに

近年、一見、経営不適地であるかに見える衰退商業地が、若手店主ないしは起業予備軍たちの間で注目されている。松本・山口（2017）および山口（2019）でも整理したように、地価・家賃相場の低下した衰退商業地は、相対的に資金力の不足しがちな若手の起業予備軍の出店候補地となりうるポテンシャルを有している。また、近年、若手店主たちの間で、古い物件をリノベーションし、自分らしい内装の店舗空間を構築する動きがトレンド化しつつある。この種の店づくりを好む、若手の店主ないし起業予備軍にとって、店舗用に設計された古い物件が多数残存している衰退商業地は、十分に魅力的な出店候補地といえる。

筆者の研究フィールドの中では、松山市三津地区¹の動向が、上述した兆候との関連で注目に値する²。松山市三津地区においては、1980年代より一貫して衰退基調が続き、ゼロ年代（2000年代）

に入ると、いわゆる「シャッター商店街」化、さらには廃業店舗の住居化・駐車場化の事例が目立つようになったものの、近年、種々の要因が重なり、リノベーション志向の若手店主が微増しつつある（森本ほか、2016；松本・山口、2017；曲田、2017；山口、2019）。本稿では、三津地区を事例にして、若手店主による新規出店事例が微増してきた経緯を確認し、衰退商業地再生のための論点を整理することにした。

2. 三津地区の概要

松山市三津地区は、江戸時代より、県都・松山の外港として栄えた。愛媛県下で近代化の影響を最も早く受けた地区の1つであり、1888（明治21）年には、三津駅（現伊予鉄道三津駅）－松山駅（現伊予鉄道古町駅）間に、日本初の軽便鉄道が敷設されている。鉄道の開通によって、港と三津駅を結ぶ街路およびその周辺街区に人の往来が増加し、商店の集積が形成された。この商業集積

は、周辺の島々（忽那諸島）、さらには広島・関西方面から行き来する人々で大いに賑わったという。

三津の商業地は、すくなくとも高度成長期までは順調に発展した。とくに、戦後の復興初期には、空襲で甚大な被害を受けた松山市中心部の需要を吸収し、大いに賑わったという。そうした中、1962（昭和37）年に商店街振興組合法が施行されると、現在の住吉1～2丁目の商店主たちが中心

になって、三津浜商店街振興組合を結成した。組織化（振興組合化）の大きな目的は、総延長約500mにおよぶ全蓋式アーケードを整備することであった。

しかし、1980年代に入ると、モータリゼーションの進展による海上旅客輸送の需要低下、それに伴う来街者の減少、さらに地区住民の減少・高齢化が同時に進展し（表1を参照）、三津の商業地は急速に勢いを失っていった。

さらに、2000年代に入ると、三津浜商店街はアーケードの老朽化問題に直面した。三津浜商店街のアーケードは、潮風の影響をまともに受けるため、元来、老朽化しやすかったという。そのため、三津浜商店街では、1981年の時点でアーケードの架け替えを経験していた。老朽化問題は20年スパンで顕在化するにもかかわらず、商店街の構成員は減少し続けており、リスクを負ってまで

アーケードを架け替えることがためられる状況であった。こうして、三津浜商店街のアーケードは、熟慮の末、2004年に撤去されることになり、商店街組織も任意団体化（三津浜商店会）されることになった³。また、アーケードの撤去後、閉業店舗の住居化・駐車場化事例が目立つようになり、いわゆる「住宅街化」に拍車がかかることになった。

三津の商業地の衰退プロセスは、店舗数の変遷にも如実に表れている（表2）。三津浜商店街全体の店舗数は、1970年に132店舗であったものが、2010年には69店舗にまで減少している。ただし、物販業とは異なるコスト構造を有する「飲食」や「サービス」などのような業種については、相対的に健闘して

表1 三津地区（三津浜小学校区）における住民基本台帳人口の推移（単位＝人）

調査年	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総人口
1975	2,288 (23%)	6,638 (66%)	1,156 (11%)	10,082
1991	1,157 (15%)	5,005 (66%)	1,392 (18%)	7,554
2005	754 (12%)	3,907 (62%)	1,661 (26%)	6,322
2015	531 (10%)	3,054 (57%)	1,790 (33%)	5,375

出所 松本・山口（2017：52頁）

表2 三津浜商店街における店舗数・業種の変遷

	1970年	1980年	1990年	2000年	2010年
衣類・寝具	28	26	22	15	12
	21.2%	19.0%	18.8%	14.7%	17.4%
靴・傘	10	4	3	2	0
	7.6%	2.9%	2.6%	2.0%	0.0%
医薬・化粧品	5	7	7	5	0
	3.8%	5.1%	6.0%	4.9%	0.0%
家具・アウトドア	4	5	3	0	0
	3.0%	3.6%	2.6%	0.0%	0.0%
日用品・電器	8	8	6	10	9
	6.1%	5.8%	5.1%	9.8%	13.0%
食料品	15	19	19	15	8
	11.4%	13.7%	16.2%	14.7%	11.6%
本・文具・おもちゃ	8	7	6	6	2
	6.1%	5.1%	5.1%	5.9%	2.9%
メガネ・時計・宝石・カメラ	9	7	5	5	2
	6.8%	5.1%	4.2%	4.9%	2.9%
サービス	22	20	13	14	12
	16.7%	14.6%	11.1%	13.7%	17.4%
飲食	14	17	23	23	19
	10.6%	12.4%	19.7%	22.5%	27.5%
その他	5	6	3	2	5
	3.8%	4.4%	2.6%	2.0%	7.2%
不明	4	11	7	5	0
	3.0%	8.0%	6.0%	4.9%	0.0%
合計	132	137	117	102	69
	100%	100%	100%	100%	100%

出所 松本・山口（2017：55頁）

いることも付記しておきたい。

以上のように、三津の商業地においては長期間にわたって衰退基調が続いてきた。しかし、2000年代後半以降、新しい兆候も観察できるようになっている。その1つが、新規開業事例の微増である（森本ほか，2016；松本・山口，2017；曲田，2017；山口，2019）。若手店主たちによる新規開業の流れが形成される端緒となった「練や正雪」（2009年開業）の出店以降、三津浜商店街

のエリア内に、筆者が把握できているだけでも27件の店舗が新規開業している（表3）⁴。しかも、開業時の店主の年齢が判明している21店舗の内、20代での開業が1事例、30代での開業が11事例、40代での開業が8事例を占める。

若手店主による新規開業事例の増加は、地価・家賃相場の低下とも無関係ではない。松本・山口（2017）では、2000年代（ゼロ年代）後半以降、三津浜商店街内で新規開業した店主たちに対す

表3 三津浜商店街における近年の新規開業事例

	店舗名	概要	開業年	職住	出身地	UIターン	備考
フェーズ1	練や正雪	練り物製造小売	2009		三津出身		
	島のモノ喫茶田中戸	喫茶/かき氷	2010	一致	周辺地区出身	Uターン	2019年より職住一致は解消
	スナック ブラック	カラオケスナック	2011	一致	不明		
	N's kitchen**&labo	パン製造小売・喫茶	2011	一致	周辺地区出身		店主の知人が店内で雑貨店を営業
	atelier coco	アートスペース	2011		県内出身		Uターン経験あり
	しゃ・なな	カラオケスナック	2012		県外出身		2018年閉店
	レストラン Akari	レストラン	2012		周辺地区出身		
フェーズ2	ピストロサンジャック	レストラン	2013		県外出身	Iターン	町家バンク利用
	Store house	古道具	2013		県外出身		2018年閉店
	みつうつわ	食器の販売	2013		三津出身		Uターン経験あり
	餃子のぶ	レストラン	2013		三津出身		町家バンク利用。Uターン経験あり
	conekoya	ヒーリングサロン	2014		不明		
	工房 空（くう）	石・アクセサリ販売	2015		県内出身		町家バンク利用
	Reterra	革製品修理/革小物販売	2016	一致	県外出身	Iターン	町家バンク利用
	BIKECAFE CAIENDO	自転車の販売	2016		周辺地区出身	Uターン	チャレンジショップ制度利用。期間満了後三津地区内に移転（2018年）
	スナックみんと	カラオケスナック	2016		不明		2019年閉店
フェーズ3	とおから	バー/ライヴスペース	2017		三津出身	Uターン	町家バンク利用
	mokumoku	ハンドメイド衣料	2017	一致	県外出身	Iターン	Reterra店主の妻が開業
	自然派食堂 Vegetable	レストラン	2017		県外出身		Iターン経験あり。チャレンジショップ制度利用。期間満了後三津地区内に移転（2020年）
	カラオケ喫茶ルパン	カラオケスナック	2018		不明		しゃ・なな跡地。2019年閉店
	erimaki	雑貨販売	2018	一致	県外出身		Iターン経験あり
	山口暁建築研究所	建築事務所/アートスペース	2019	一致	県内出身	Uターン	町家バンク利用
	ヒーリングサロン Pananu*wata	ヒーリングサロン	2019		不明		町家バンク利用
	イコイコーヒー	コーヒー/焼き菓子	2019		県内出身	Uターン	
	KOTORA	カラオケスナック	2020		不明		スナックみんと跡地
	木生活	県産木製品の販売	2020		不明		チャレンジショップ制度利用
	921Kitchen	アイスクリーム/弁当販売	2020		不明		キッチンカー

出所 筆者作成

表4 三津浜商店街における新規開業店舗の概要

店舗名	出身地	開業に際しての家族・友人の手助け	開業資金	調達方法	所有/賃貸	職住	家賃	取引のある銀行
a	三津地区以外	なし	100万円	自己資金	所有	一致	なし	日本政策金融公庫
b	三津地区	なし	500~1,000万円	自己資金	賃貸	別	4万円	なし
c	三津地区以外	あり	100万円	祖父の遺産	賃貸	一致	5万円	なし
d	三津地区以外	あり	500~1,000万円	日本政策金融公庫	賃貸	別	5万円	なし
e	三津地区	あり	100~500万円	愛媛銀行	賃貸	別	5.5万円	愛媛銀行
f	三津地区以外	なし	100万円未満	自己資金	賃貸	一致	5.5万円	なし
g	三津地区以外	なし	100~500万円	自己資金	賃貸	別	5.4万円	なし
h	三津地区	あり	500~1,000万円	退職金	所有	一致	なし	なし
i	三津地区以外	あり	10万円もかかっていない	自己資金	賃貸	別	1.5万円	なし
j	三津地区以外	あり	200万円	自己資金と日本政策金融公庫	賃貸	別	3万円	日本政策金融公庫
k	三津地区以外	なし	ほぼかかっていない	自己資金	賃貸	別	5万円	なし
l	三津地区以外	あり	1万円	自己資金	賃貸	別	0.5万円	なし
m	三津地区	あり	10万円もかかっていない	自己資金	賃貸	別	8万円	なし
n	三津地区以外	あり	100~500万円	自己資金	賃貸	別	4万円	なし
o	三津地区	あり	100~500万円	自己資金	賃貸	別	4.75万円	なし
p	三津地区以外	あり	100万円未満	自己資金と親の援助	所有	一致	なし	なし

出所 松本・山口 (2017: 55頁)

るヒアリング調査を試み、16の回答を得た(表4を参照)。その結果、三津地区の家賃相場は5万円程度であること、ほとんどの店舗において開業のために要した資金が500万円未満(その内の8店舗は100万円未満)であること、結果として多くの店舗は無借金経営を実現していることが明らかになった。また、商店街組織の任意団体(三津浜商店会)化によって、月々3000円であった商店街の会費が廃止されていることも、注目に値する。

以下では、三津地区における遊休不動産利活用の流れを、3つの時期に区分しながらラフスケッチしてみることにしたい。

3. フェーズ1 (2009~2012年)

三津地区の若手商店主たちによる新規開業の端的事例は、2009年に開業した「練や正雪」と2010年に開業した「島のモノ喫茶田中戸」である。「練や正雪」店主の酒井正雪さんと「島のモノ喫茶田中戸」店主の田中章友さんのいずれも、

店舗として使用可能な物件を探索する際、三津浜商店会会長(当時)の丸山常一さんに相談していることが特筆に値する。丸山さんは、酒井さんや田中さんに遊休化した店舗物件を紹介するのみならず、地区の衰退の実情に照らして家賃を下げるよう、大家にはたらきかけた。とくに、「島のモノ喫茶田中戸」の家賃は、その後、地区内の家賃の相場として理解されるようになったという(山口, 2019)⁵。

2011年に入って、「練や正雪」と「島のモノ喫茶田中戸」のおおよその中間点に「N's kitchen**&labo」が開業した。店主の小池哲・夏美夫妻は、親の介護との兼ね合いから三津への引っ越しを検討することになったようではあるが、「練や正雪」や「島のモノ喫茶田中戸」の出店により、地区の雰囲気がよく始まり始めたことも、決断を後押しする要素の1つであった(山口, 2019)。

「練や正雪」、「島のモノ喫茶田中戸」、「N's kitchen**&labo」の3店舗は、三津地区における

遊休不動産利活用の流れの形成を牽引した。3店舗の重要な特徴の1つは、いずれも三津地区に土地勘を有する店主による出店事例といえる点である。酒井さんは三津出身、田中さんは三津地区での居住歴があり、小池さんは隣接地区出身であった。また、もう1つの特徴として、商業集積の集客力に頼らずに、自店舗のみでも広域的に集客できる経営を実践している点も特筆できる（山口、2019）。すくなくとも上記の3店舗が揃うまでの三津地区は、立地する主体に商業地としての「集積の利益」を提供できるような場所ではなかった⁶。

さらに、2012年には、上述の3店舗の店主や、クリエイティブ肌の周辺住民が中心になって、まちづくりグループ「三津浜クリエイターズ」が結成されたことも、特筆に値する。三津浜クリエイターズの結成によって、「三津の日」（毎年3月開催）、「三津濱珍踊り」（毎年8月開催）などに代表される、新しい価値観を前面に押し出した地域イベントが企画されるようになり、三津地区の注目度が高まっていったからである。その意味で、2009年から2012年にかけての時期は、三津地区における遊休不動産利活用の流れの形成期と位置づけることができる。

4. フェーズ2（2013～2016年）

上記のような動きに呼応する形で、2013年に入って、三津地区内に、空き家再生と移住を促進するための拠点「ミツハマル」が創設された。松山市からの委託を受けて同所を運営するのは、横浜に本社をおくコトラボ合同会社（代表：岡部友彦さん）⁷である。「ミツハマル」は、委託事業に着手してすぐに、地区内の遊休物件に関する悉皆的調査を実施し、活用可能な物件をデータベース化した。また、そうした物件をインターネット上で紹介する「町家バンク」事業も推進している。その関係上、2013年以降、「町家バンク」を活用した新規開業事例も微増している。

それまで三津地区に土地勘を有していなかつ

た主体による新規開業事例が散見されるようになってきた点も、フェーズ2の特徴といえる。たとえば、「ビストロサンジャック」（2013年開業）と「Reterra」（2016年開業）は、東京から愛媛への移住を伴う新規出店事例である。いずれの店主も、店舗物件の探索に際して、「ミツハマル」の提供する「町家バンク」を活用している。

また、フェーズ2においては、松山市の主導によりチャレンジショップ事業も開始された。1号店として新規開業したのは、「BIKECAFE CAIENDO」（2016年開業）である。月々4万円の家賃の内、入居1年目は90%、2年目は70%、3年目は40%を松山市が負担することで、入居者のスタートアップが支援され、期間満了後の地区内での再出店に結びつけることが企図された。なお、実際、同店は、チャレンジショップ期間の満了後、2018年に、地区内に移転・再オープンを果たしている。

さらに、商店街のエリア外に新規開業事例が微増し始めた点も、フェーズ2の特色といえる（表5を参照）。遊休物件に関する情報を収集し、「町家バンク」事業を介して積極的に情報発信した「ミツハマル」の功績といえる。というのも、フェーズ1を通して、従来の商店街エリア内では、ただちに利活用可能な店舗物件が稀少化しつつあったのである。この文脈では、「Bitter & Sucre」（2014年開業）および「Kite」（2016年開業）の開業と、「旧濱田医院」（2016年開所）の開所を特筆することができる。とくに「旧濱田医院」は、長らく遊休化していた産院跡をリノベーションし、サブリース（転貸）する形式のシェアショップであり、その開所によって、2016年には4件の新規開業事例が生まれた。なお、同所は、「ミツハマル」を運営するコトラボ合同会社が展開する独自のプロジェクトである。

フェーズ2においては、三津浜クリエイターズのメンバーによる地域イベントの企画・実施も活発化した。初期のものとしては「大きなワニナル・バザール」、「三津浜シャッターフェスティバ

表5 三津地区（商店街の外部）における近年の新規開業

	店舗名	概要	開業年	職住	出身地	UIターン	備考
フェーズ2	3と6	古書	2013	一致	県外出身	Iターン	2015年閉店
	Ropa	衣料品	2013		三津出身		町家バンク利用。2019年閉店
	蛙軒	書籍	2014	一致	不明		
	Bitter & Sucre	雑貨	2014		不明		町家バンク利用
	駄菓子屋まさお菓子屋	駄菓子	2016		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内。2019年閉店
	あかねいろ社	ガラス雑貨・アクセサリ	2016		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内。2019年閉店
	キモノ倉庫293	アンティーク着物販売・レンタル	2016		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内。2017年閉店
	Le rire	ブライダル写真スタジオ	2016		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内。2018年閉店
	ハートクロス	輸入雑貨販売/カフェ/民泊	2016		不明		
	Kite	コットン・リネン衣料	2016		不明		町家バンク利用。2019年移転
なだまる	居酒屋	2016		不明			
フェーズ3	茶舗 de la musica	多国籍雑貨	2017	一致	県内出身		町家バンク利用。3と6跡地
	cloudlet	古材オーダー家具	2017		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内。2019年移転
	Alicepharmacy	ハンドメイド雑貨	2017		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内。2019年閉店
	民泊 厨	民泊	2018		県外出身	Iターン	町家バンク利用
	Kite	コットン・リネン衣料	2018		不明		町家バンク利用
	檸檬楼	ランチ・おばんざい	2018		不明		町家バンク利用
	BIKECAFE CAIENDO	自転車販売/カフェ・ゲストハウス	2018		周辺地区出身	Uターン	町家バンク利用。チャレンジショップ期間満了後移転
	UMIUSI	衣料品	2018		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内。2018年閉店
	マバタキノトナリ	アート雑貨	2018		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内。2019年閉店
	こんぺいとうのいえ	タイ古式マッサージ	2018		県外出身	Iターン	町家バンク利用。旧濱田医院内
	アンドリーニャ	ポルトガル雑貨	2018		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内
	太陽と月	カフェ・バル	2019		不明		町家バンク利用
	ハチノジ本舗	福祉雑貨販売	2019		不明		町家バンク利用。みつのほ内
	Bana87	ハンドメイドアクセサリ	2019		不明		町家バンク利用。みつのほ内
	もやいこ	リメイク小物	2019		不明		町家バンク利用。みつのほ内
	Rainbow Elephant	インテリア雑貨	2019		不明		町家バンク利用。みつのほ内
	お好み焼き いずみ	お好み焼き	2019		不明		
	テナアダム	デザイン事務所	2019		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内
	居酒屋 厨	居酒屋	2019		県外出身	Iターン	町家バンク利用
	tukuroi	北欧家具修理・販売	2019		不明	Iターン	町家バンク利用
	cloudlet	古材オーダー家具	2019	一致	不明		町家バンク利用
	Mittan Guest House Mitsu	ゲストハウス	2019		不明		オーナーは関東在住
	ピクチャーブックライブラリーくらら	私設図書館	2019		不明		町家バンク利用
	40. カラント	レトロカリグラフィアトリエ	2019		不明		町家バンク利用。旧濱田医院内
	La'f 神田ベース	インダストリアルデザイン家具	2020		不明		町家バンク利用
	TOYS BREAD FACTORY	パン/アメリカン雑貨	2020		不明	Iターン	町家バンク利用
	自然派食堂 Vegetable	オーガニック食堂	2020		県外出身		Iターン経験あり。町家バンク利用。みつのわ内
	福祉ネイルサロンブロッコリー	福祉ネイルサロン	2020		不明		町家バンク利用。みつのわ内
	ヘッドスパサロン寝々(ねね)	ヘッドマッサージ	2020		不明		町家バンク利用。みつのわ内
	三津ごころ鍼灸院	鍼灸院	2020		不明		町家バンク利用。みつのわ内

出所 筆者作成

ル]、「三津浜アートの渡し2013]、「三津浜グループアクション」などが挙げられる。また、「三津濱珍踊り」と「三津の日」も、フェーズ2において毎年定例イベント化し、地区の内外における三津の知名度を高める要因として作用した。

さらに、「Reterra」店主の寺阪司さん・安樹子さん夫妻の移住に合わせて、三津浜クリエイターズのメンバーや「ミツハマル」のスタッフが、周囲の商店主や住民に声を掛け、歓迎会を実施したことも、特筆しておきたい。商店街への新規参入者の歓迎会を、地区総出で実施することは珍しい。フェーズ2においては、三津浜クリエイターズと「ミツハマル」の尽力により、移住者の受け入れ体制が強化された。

5. フェーズ3（2017年～現在）

直近年の動向は、大きく分けて3つに整理することができる。

1つめは、チャレンジショップ事業の継続的展開である。2017年、「BIKECAFE CAIENDO」（2016年開業）の隣接物件に、「自然派食堂vegetable」がオープンした。また、同店は、チャレンジショップ期間満了後、2020年、後述するシェアショップ「みつのわ」内に新店舗を開業している。さらに、「BIKECAFE CAIENDO」が退去したあとのチャレンジショップ物件には、県産木製品の販売店「木生活」（2020年開業）が入居している。

2つめは、「旧濱田医院」のスキームを活用する形で、サブリース形式のシェアショップ「みつのほ」（2019年開所）と「みつのわ」（2020年開所）が新たに開所し、新規開業事例の増加に貢献している点である。なお、「旧濱田医院」の場合、サブリース事業の主体はコトラボ合同会社であったが、「みつのほ」と「みつのわ」の場合、三津浜地区にぎわい創出実行委員会⁸が事業主体になる。また、「みつのほ」、「みつのわ」の不動産管理は「ミツハマル」の事業ということになる。

そして3つめの動きは、愛媛県外の移住希望者

が「ミツハマル」の「町家バンク」を利用して、三津地区のことを認知し、商店街の外部の物件に移住・新規開業するケースが微増しつつあることである。もちろん、県外からの移住を伴う新規開業事例は、フェーズ2においても散見された。しかし、フェーズ3においては、移住先の検討に際して三津地区を候補に挙げていなかった主体が、「ミツハマル」および「町家バンク」の影響を受けて、同地区への移住および新規開業を決める事例が微増しつつある。

たとえば、2017年に埼玉から三津に移住し、「民泊 厨」（2018年開業）および「居酒屋 厨」（2019年開業）を運営する大久保英里さんは、当初は、今治への移住を考えていたが、三津滞在時に偶然「ミツハマル」に立ち寄り、希望条件と適合的な物件を見つけたため、計画を変更し、同地区への移住を決めたという。また、ゲストハウス兼バー「麦宿 伝 Guest House Brew」（2020年開業）⁹店主の木和田伝さんも、瀬戸内海沿岸という条件で移住先を探したものの、条件に適合的な物件が見つからず、探索範囲を広げる中で、「ミツハマル」と「町家バンク」を知ったという。なお、木和田さんが物件の内見のために三津を訪問した日は、三津浜クリエイターズの企画する地域イベント「三津の日」の開催日（2019年3月2日）であった。「ミツハマル」スタッフの楠香奈子さんによれば、物件の内見希望者を、契約締結に先だって、地区内の商店主に引き合わせたり、地域イベントに案内したりすることも珍しくないという。

また、上記のほかにも、県外出身者による商店街のエリア外への新規開業が散見される。代表例として、家具のリペア工房「tukuroi」（2019年開業）と、1日1組限定のゲストハウス「Mittan Guest House Mitsu」（2019年開業）を挙げておきたい¹⁰。

6. むすびにかえて

本稿では、三津地区における遊休不動産利活用の流れを、3つの時期区分（フェーズ1・2・3）

に落とし込んで把握することを試みた。以下、紙幅の許す限りで、衰退商業地再生のための論点を整理しておきたい。

フェーズ1の出来事からは、商業集積の集客力に頼らずに存続可能な、特色ある個店の必要性がイメージされる。また、それらの店舗は、地区住民の購買力だけを頼りにするのではなく、むしろ、商品・提供物に店主のこだわりを強く反映させ、高付加価値化を図り、関与度の高い顧客を広域的に呼び込むことに成功している¹¹。また、新規開業した若手店主たちが中心になって、クリエイティブ肌のまちづくりグループが結成されたことも、特筆に値する。地域イベントの企画力が増し、結果として地区全体の情報発信力も増強された¹²。こうした意味での企画力・情報発信力も、新規開業希望者・移住希望者が三津に興味を抱く遠因になっている。仮に、上記のような条件が整う前に「ミツハマル」を設置していたとしても、空き家対策や移住促進の取り組みは期待されるほどの成果をあげることはなかったのではないかと、筆者は考える。

とはいえ、フェーズ2以降、「ミツハマル」が果たしてきた役割は、決して小さいものではない。「ミツハマル」は、三津地区に土地勘を持たない者が有用な不動産情報にアクセスすることを支援するのみならず、商店街エリア外の遊休物件を探索し、利活用可能物件に変えていく努力を重ねてきた。そのかいあって、新規開業の立地点が、メインストリート（商店街）の後背地にまで面的に展開していくことになった。また、「ミツハマル」と若手店主や住民が連携することによって、移住者の受け入れ体制も強化された。そして、フェーズ3に至ると、若手店主や地域イベントそれぞれが、移住希望者に地区の魅力を伝えるためのある種のツールとされるようになってきている。

フェーズ2および3の出来事からは、2つの論点を抽出しておきたい。1つは、遊休不動産利活用の動きが生まれたとしても、やがて利活用可能

物件が稀少化していく可能性もあるという点である。そこで、重点的に店舗を増やしたいエリアに、ある程度の店舗が集まり始めた段階で、遊休不動産利活用の面的展開を考える戦略が有効になるかもしれない。もう1つは、魅力的な店主や地域イベントは、それ自体、移住ないし新規開業を検討する若手世代を地区に呼び込むツールとしても活用可能という点である。そして、「ミツハマル」は、上記2つの論点に、果敢に対応してきたとあってよいであろう。

ただし、「ミツハマル」の尽力だけが、移住希望者・新規開業希望者の受け入れ体制の強化要因とまではいえないであろう。本稿では、紙幅の都合から、個別の若手店主やクリエイティブ肌の住民の存在について、詳述することができなかった。機会を改めて整理することにしたい。

【脚注】

- 1 本稿における三津地区の地理的範囲は松山市三津浜小学校区のことをさす。
- 2 なお、松山市柳井町地区の動向も注目に値するが、本稿では紙幅の都合から取り上げることができなかった。同地区について詳しくは、山口・小口（2020）を参照されたい。
- 3 本稿では、三津浜商店街の地理的範囲に言及する際に「三津浜商店街」、任意団体化した商店街組織に言及する際に「三津浜商店会」という呼称を用いる。
- 4 ただし、商店街を構成する路面から派生している小さな路地も、調査範囲内に含めている。具体的にいえば、「しゃ・なな」、「レストラン Akari」、「スナックみんと」、「カラオケ喫茶ルパン」、「erimaki」、「ヒーリングサロン Pananu*wata」、「KOTORA」の7店舗は、開口部が三津浜商店街に面している路地の中に立地している。なお、表中の時期区分（フェーズ1・2・3）については、本文中において後述する。
- 5 ちなみに、商業地が衰退すれば、家賃相場も自動的に低下するわけではない。往時、繁栄した商業地であるほど、地権者ないし大家もバブル期の感覚を捨てることができず、当該地区の家賃相場は高止まりしがちである（山口，2019）。
- 6 「集積の利益」に関しては、鈴木・藤井・山口（2006）において論点の整理を試みたことがある。併せて参照されたい。
- 7 コトラボ合同会社の取り組みについて詳しくは、岡部（2015）、森本ほか（2016）、曲田（2017）なども参照のこと。
- 8 2013年に発足した、地元まちづくり団体の連携組織である。西部地域開発協議会、平成船手組、三津浜クリエイターズなどの代表者で構成される。
- 9 なお、厳密に言えば、「麦宿 伝 Guest House Brew」の立地は、三津浜小学校区の縁辺から川1本隔てたところにある。
- 10 ただし、「Mittan Guest House Mitsu」は、「町家バンク」の活用事例ではない。また、オーナーが三津地区に定住しているわけではない。
- 11 この点については、山口（2019）においてさらに詳しく論じている。併せて参照されたい。
- 12 私見になるが、三津浜クリエイターズの企画する地域イベントは、「橋の下世界音楽祭」（愛知県豊田市）や「セルフ祭」（大阪市浪速区）に代表される、いわゆる「新しい祭り」とも親和的であるように思われる。「新しい祭り」について詳しくは、『地域人』（立正大学地域構想研究所）第57号（2020年5月）を参照されたい。

【参考文献】

- 岡部友彦（2015）「横浜寿町から三津浜へ」『住宅』（日本住宅協会）第64巻第9号、64-68頁。
- 鈴木洋太郎・藤井吉郎・山口信夫（2006）「産業集積に関する理論および政策についての一考察」『経営研究』（大阪市立大学経営学会）第57巻第2号、27-52頁。
- 曲田清維（2017）「暮らしとまちの再生」『日本家政学会誌』第68巻第10号、554-558頁。
- 松本芽衣・山口信夫（2017）「ワークライフバランス起業の成功条件に関する探究的研究——松山市三津地区を事例にして」『地域創成研究年報』（愛媛大学地域創成センター）第12号、45-68頁。
- 森本舞香・高見沢実・野原 卓（2016）「地域再生に向けたストック活用の初動期における展開プロセスに関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集』、807-808頁。
- 山口信夫（2019）「衰退商業地における新規開業事例に関する研究——松山市三津地区におけるワークライフバランス事業者を事例にして」『マーケティングジャーナル』（日本マーケティング学会）第38巻第3号、66-85頁。
- 山口信夫・小口夏葉（2020）「柳井町商店街における業種の変遷とエリアマネジメントの試み」『愛媛経済論集』（愛媛大学経済学会）第39巻第2・3合併号、61-84頁。
- 『地域人』（立正大学地域構想研究所）第57号、2020年5月。

Profile 山口 信夫（やまぐち のぶお）

愛媛大学社会共創学部産業マネジメント学科 准教授

- 1981年 大阪市に生まれる
- 2000年 愛媛県立松山東高等学校卒業
- 2005年 大阪市立大学商学部卒業
- 2007年 大阪市立大学大学院経営学研究科前期博士課程修了
- 2012年 大阪市立大学大学院経営学研究科後期博士課程修了
- 2012年 愛媛大学法文学部総合政策学科講師（地域・観光まちづくりコース担当）
- 2015年 愛媛大学法文学部総合政策学科准教授（地域・観光まちづくりコース担当）
- 2016年 愛媛大学社会共創学部産業マネジメント学科特任准教授
- 2020年 愛媛大学社会共創学部産業マネジメント学科准教授