

## 科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成25年 6月 3日現在

機関番号：32689

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2010～2012

課題番号：22520806

研究課題名（和文） 地方都市における大型店の撤退行動と跡地利用に関する地理学的研究

研究課題名（英文） Geographical research on the closing of the big stores and agendas on using of the closing in local cities

研究代表者

箸本 健二（HASHIMOTO KENJI）

早稲田大学・教育・総合科学学術院・教授

研究者番号：10269607

研究成果の概要（和文）：本研究は、地方都市における大型店撤退の実態を整理するとともに、跡地利用が直面している課題や行政の政策的対応の有効性を検討することを目的とした。本研究では、全国849市町村にアンケート調査を行うとともに（回収率73.7%）、跡地利用について特徴的な取り組みを実施した6自治体へのヒアリング調査を実施した。その結果、1）中心市街地に大型店を持つ自治体の50.4%が大型店の撤退を経験していること、2）撤退後に同水準の集客力を持つ商業施設を充当することは極めて困難であること、3）ダウンサイジング型再開発や商業、福祉、行政を統合した複合開発が有効であること、4）行政機関による権利調整を早期に実施することが有効であることを明らかにした。

研究成果の概要（英文）：

This research aims at analyzing the present condition of big stores closing in the local cities in Japan, and examines the agendas on using of the closing, and the effective correspondence by local governments. In this research, the questionnaire was performed in 849 cities, towns and villages all over the country, and the hearing was performed in six local governments which succeeded in using of the closing. As a result, the following four points became clear. 1) 50.4% of the local governments which had a large store in the central city area have experienced the closing of a big store. 2) It is very difficult to introduce commercial establishment with an ability to pull in more customers after the closing. 3) The compound development which unified downsized type redevelopment is effective. 4) It is important to adjust the right by a governmental agency at an early stage.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2010年度	900,000	270,000	1,170,000
2011年度	1,300,000	390,000	1,690,000
2012年度	600,000	180,000	780,000
総計	2,800,000	840,000	3,640,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学・人文地理学

キーワード：地方都市，中心市街地，大型店撤退跡地，規制緩和，まちづくり

## 1. 研究開始当初の背景

地方都市の中心市街地における大型店の撤退問題は、1990年代の半ばから顕在化す

るようになり、その後、全国的に拡大しつつある。大型店の撤退問題が増加する理由は、大きく3点存在している。

第一は、1990年代半ば以降の大型店の規制緩和にともなう、郊外出店の加速である。チェーンストアは、競争力において劣る旧市街地の中規模店舗をスクラップし、その売却益を用いて郊外に大型店を出店させたのである。第二は、1990年代末から2000年代前半にかけて顕著となったチェーンストアや百貨店の経営破綻である。「そごう」「マイカル」「ダイエー」「壽屋」などがその典型例といえる。そして第三は、減損会計の導入や流通資本の合併・統合にともなう店舗網の再編成であり、2000年以降に急増している。たとえば三越と伊勢丹の統合にともなう三越の店舗網再編や、大手チェーンストアによる店舗網縮小などがその典型例と言える。

しかし、大手チェーンストアや地方百貨店の経営破綻や店舗網の縮小・再編が進んだ2000年以降、中心市街地からの大型店の撤退行動に注目し、その実態を把握するとともに、撤退行動や行政の対応に関して検討を試みる研究は、一部の地域事例の検討を除けばほとんど存在していない。その一方で、中心市街地における大型店撤退跡地をめぐる再利用の遅れは、中心市街地における集客力の低下を招くのみならず、コンパクトシティをめざす都市計画の転換への阻害要因ともなる。このため、全国の撤退事例を対象とした総合的な学術研究が求められてきた。

## 2. 研究の目的

地方都市の中心市街地における大型店の撤退問題は、1990年代の半ばから顕在化するようになり、その後も全国的に増加の一途をたどっている。大型店の撤退が増加する理由は、郊外出店の加速、バブル経済崩壊後の地価下落、消費低迷、消費行動の変化などに起因する大手チェーンストアや百貨店の経営破綻、そして管理会計制度の変更や流通資本の合併・統合にともなう店舗網の再編成など、多様な要因が輻輳している。

このような店舗の廃業・撤退は、店舗の運営主体である小売業やその経営に深く参画している金融資本の立場からすれば致し方のない事業縮小であり、経営の合理化のために不可避と考えられている。しかし、地方都市の立場に立てば、街のランドマークであり、核店舗の機能を果たしてきた大型店の撤退は集客装置の喪失を意味しており、中心市街地の求心力低下をもたらすだけでなく、小売販売額をめぐる都市間競争からの脱落にも繋がりがかねない。とりわけ大手チェーンストアの場合は、商店街や中小スーパーを駆逐する形で参入しただけに、その撤退が地域の消費活動にも深刻な影響を与えている。

本研究は、以上のような状況をふまえ、地方都市における大型店撤退の実態とその跡地利用が直面する課題を整理するとともに、

行政や地域社会が取りうる有効な対応のあり方を検討することを目的とする。

## 3. 研究の方法

本研究では、まず中心市街地に大型店が立地する可能性を持つ市町村合併前（1995年）人口20,000人以上の地方自治体（もしくはこれらを含む合併自治体、なお特別区および政令指定都市は除外する）を対象に、1）1990年～2011年の間における大型店撤退事例の有無、2）各事例における詳細な撤退経緯、3）撤退跡地の現況、4）大型店の撤退・跡地利用に関する地元市町村の政策的対応、5）国の中心市街地活性化政策との連携などを質問項目とするアンケート調査を実施した。アンケート調査は、2012年2月に全国849市町村を対象として郵送留置方式で実施し、629自治体（回収率74.1%）から有効回答を得た。

さらに、アンケート調査に回答した自治体のうち、大型店の撤退跡地の利活用について特徴的な取り組みを行っている6都市にヒアリングを行い、当該地域・撤退施設の個別的条件および撤退経緯、跡地利用の過程における問題点や対応策、中心市街地活性化策との整合性などの詳細を把握・分析した。

## 4. 研究成果

(1) 日本の地方都市における大型店撤退状況

### ①大型店の撤退概況

表1は、アンケート調査を通じて把握した全国629地方都市における大型店の撤退概況である。この結果から、中心市街地で大型店撤退事例を持つ地方自治体数が285（全体の45.3%）あり、中心市街地に大型店を持つ（持っていた）565自治体を母集団とした場合、過半数の50.4%に上ることが明らかとなった。また、地方別での撤退状況を見ると、地域経済の低迷（東北地方）や、チェーン店の一括閉店の影響（中国地方、九州地方）を背景とする地域間差異が明瞭に見られた。

表1. 地方都市における大型店撤退概況

地方	大型店の撤退あり		大型店の撤退なし		中心市街地に元々大型店はない		合計	
北海道	11	39.3%	14	50.0%	3	10.7%	28	100%
東北	40	66.7%	14	23.3%	6	10.0%	60	100%
関東	66	41.0%	77	47.8%	18	11.2%	161	100%
中部	60	43.5%	64	46.4%	14	10.1%	138	100%
近畿	31	33.0%	57	60.6%	6	6.4%	94	100%
中国	16	51.6%	13	41.9%	2	6.5%	31	100%
四国	8	33.3%	12	50.0%	4	16.7%	24	100%
九州・沖縄	53	57.0%	29	31.2%	11	11.8%	93	100%
<b>総計</b>	<b>285</b>	<b>45.3%</b>	<b>280</b>	<b>44.5%</b>	<b>64</b>	<b>10.2%</b>	<b>629</b>	<b>100%</b>

（アンケート調査に基づく）

### ②大型店の撤退が中心市街地に与えた影響

大型店の撤退が地方都市の中心市街地に与えた影響（表2）については、「通行量減少」（63.3%）、「撤退跡地に近接する商店街の衰退」（57.4%）、「消費の郊外・他自治体

への流出」(46.2%)などが上位を占めた。また、「税収の悪化」(27.6%)、「雇用問題の発生」(13.9%)を指摘する意見も一定数あり、地域経済全体への悪影響が懸念されている。また集客力や中心性の高い百貨店、総合スーパーの影響が、他業態(食品スーパー、専門店ビル等)を上回っている。

表2. 大型店撤退の中心市街地への影響

中心市街地への影響(複数回答)	業態区分					総計		
	百貨店	総合スーパー	その他	その他	その他			
中心市街地の通行量減少	107	80.5%	146	60.8%	47	46.5%	300	63.3%
消費の郊外・他自治体への流出	74	55.6%	110	45.8%	35	34.7%	219	46.2%
撤退跡地に近接する商店街の衰退	92	69.2%	141	58.8%	39	38.6%	272	57.4%
税収の減少	49	36.8%	59	24.6%	23	22.8%	131	27.6%
治安の悪化	2	1.5%	8	3.3%	3	3.0%	13	2.7%
雇用問題の発生	26	19.5%	32	13.3%	8	7.9%	66	13.9%
その他	9	6.8%	28	11.7%	23	22.8%	60	12.7%
母数	133	100%	240	100%	101	100%	474	100%

(アンケート調査に基づく)

③撤退時期

大型店の撤退時期に注目すると、そのピークは、2000年～2004年の33.3%、次いで、2005年～2009年の27.4%であった(表3)。前者の背景には、百貨店や大手チェーンストアの相次ぐ経営破綻、また後者の背景には、産業再生機構によるダイエー再建、百貨店・チェーンストアの経営統合等による店舗網再編の影響があるものと考えられる。

表3. 業態別での大型店撤退時期

撤退年	業態区分					総計		
	百貨店	総合スーパー	その他	その他	その他			
1990～94年	6	4.5%	16	6.7%	4	4.0%	26	5.5%
1995～99年	23	17.3%	44	18.3%	16	15.8%	83	17.5%
2000～04年	51	38.3%	84	35.0%	23	22.8%	158	33.3%
2005～09年	35	26.3%	64	26.7%	31	30.7%	130	27.4%
2010～12年	14	10.5%	23	9.6%	19	18.8%	56	11.8%
不明	4	3.0%	9	3.8%	8	7.9%	21	4.4%
総計	133	100%	240	100%	101	100%	474	100%

(アンケート調査に基づく)

④大型店の撤退理由

大型店の撤退理由は、「核店舗の販売不振」(62.0%)、「核店舗を運営する企業の倒産・破綻」(13.9%)がのべ撤退事例(537事例)の3分の2(67.1%)を占める(表4)。

表4. 大型店の撤退理由

撤退理由(複数回答)	業態区分					総計		
	百貨店	総合スーパー	その他	その他	その他			
販売不振による核店舗の閉店	94	70.7%	147	61.3%	53	52.5%	294	62.0%
核店舗を運営する企業の倒産・破綻	24	18.0%	30	12.5%	12	11.9%	66	13.9%
核店舗の郊外移転	5	3.8%	25	10.4%	6	5.9%	36	7.6%
施設・建物の老朽化	8	6.0%	13	5.4%	3	3.0%	24	5.1%
施設・建物を運営する企業の倒産・破綻	16	12.0%	25	10.4%	14	13.9%	55	11.6%
その他	16	12.0%	27	11.3%	19	18.8%	62	13.1%
母数	133	100%	240	100%	101	100%	474	100%

(アンケート調査に基づく)

一方、総合スーパーでは、郊外移転にともなう中心市街地店のスクラップも10.4%に達している。

(2)大型店の撤退跡地の現況

大型店など核店舗が撤退した後の跡地(後施設)が、そのまま継続的に使用されているケースは474撤退事例中128事例(27.1%)に留まる。逆に施設が取り壊されたケースは232事例(48.9%)と、全体の約半数に近い。その理由として、①特殊な建築構造(窓が無い、壁が少ない等、他用途転用が困難)、②オーバースペース(撤退店舗を上回る坪効率が期待できない)、③老朽化(耐震構造問題を含めハードとしての継続使用が困難)、④複雑な権利関係、⑤借金の清算のため不動産の処分が不可欠、などの背景があると考えられる(表5)。

表5. 核店舗撤退後の跡地利用状況

核店舗撤退後の建物の取扱い	業態区分					総計		
	百貨店	総合スーパー	不明	その他	その他			
そのまま使用	32	24.1%	63	26.3%	33	32.7%	128	27.1%
部分改築して使用	21	15.8%	30	12.5%	7	6.9%	58	12.2%
取り壊し	65	48.9%	123	51.3%	44	43.6%	232	48.9%
その他	15	11.3%	24	10.0%	17	16.8%	56	11.8%
総計	133	100%	240	100%	101	100%	474	100%

(アンケート調査に基づく)

また、現在の利用内容に注目すると、集客力・中心性の高い百貨店、総合スーパーが中心市街地から撤退した場合、跡地を同一業態で充足することは、前者が6.0%、後者が7.1%と極めて困難であり、現実的には公共機関、イベントスペース、ベンチャーコート、NPO等の活動拠点など、行政の支援を前提とする公的な施設の入居に依存している。それも難しい場合には、空き店舗、空き地、駐車場など、低利用不動産化せざるを得ない状況が示されている(表6)。

表6. 大型店撤退跡地の利用内容

跡地の現況(複数回答)	業態区分					総計		
	百貨店	総合スーパー	その他	その他	その他			
百貨店	8	6.0%	0	0.0%	1	1.0%	9	1.9%
総合スーパー	3	2.3%	17	7.1%	0	0.0%	20	4.2%
食品スーパー	19	14.3%	33	13.8%	12	11.9%	64	13.5%
ディスカウントストア	4	3.0%	9	3.8%	3	3.0%	16	3.4%
専門店	28	21.1%	32	13.3%	22	21.8%	82	17.3%
遊技場	10	7.5%	17	7.1%	7	6.9%	34	7.2%
公共機関	17	12.8%	30	12.5%	8	7.9%	55	11.6%
イベントスペース	8	6.0%	11	4.6%	4	4.0%	23	4.9%
ベンチャーコート	3	2.3%	0	0.0%	0	0.0%	3	0.6%
NPO等の活動拠点	5	3.8%	10	4.2%	2	2.0%	17	3.6%
オフィス	11	8.3%	14	5.8%	5	5.0%	30	6.3%
集合住宅	13	9.8%	26	10.8%	6	5.9%	45	9.5%
空き店舗	25	18.8%	37	15.4%	19	18.8%	81	17.1%
空き地	11	8.3%	38	15.8%	12	11.9%	61	12.9%
駐車場	10	7.5%	27	11.3%	3	3.0%	40	8.4%
その他	29	21.8%	54	22.5%	20	19.8%	103	21.7%
母数	133	100%	240	100%	101	100%	474	100%

(アンケート調査に基づく)

(3)大型店撤退に対する地元市町村の対応



中心市街地からの大型店撤退に関して、当該自治体は、ほぼ半数のケースで特段の政策的対応を講じていない(表7)。また、自治体の費用負担や経営リスクをとまう対応は、全ケースの21.7%に留まる。一方、百貨店のように中心市街地への影響が大きい跡地では、費用負担や経営リスクをとまう対応が増える(30.1%)。

表7. 大型店撤退に対する政策的対応

自治体の政策的対応(MA)	業態区分						総計	
	百貨店	総合スーパー	その他					
次に入居する店舗等の斡旋・交渉	21	15.8%	24	10.0%	7	6.9%	52	11.0%
家賃の補助・減免	4	3.0%	1	0.4%	2	2.0%	7	1.5%
地元業者による跡地利用の支援	18	13.5%	17	7.1%	5	5.0%	40	8.4%
自治体による施設・建物の買い上げ	15	11.3%	23	9.6%	10	9.9%	48	10.1%
管理運営の第三セクター化	3	2.3%	5	2.1%	0	0.0%	8	1.7%
失業対策・再雇用の斡旋	4	3.0%	5	2.1%	1	1.0%	10	2.1%
新規創業支援メニューの充実	2	1.5%	2	0.8%	1	1.0%	5	1.1%
特に政策的対応は採っていない	58	43.6%	124	51.7%	64	63.4%	246	51.9%
その他	29	21.8%	48	20.0%	20	19.8%	97	20.5%
母数	133	100%	240	100%	101	100%	474	100%

(アンケート調査に基づく)

自治体が積極的な対応を採れない背景には、財政上の理由に加え、地価が安い郊外への出店ラッシュ、撤退物件をめぐる複雑な権利関係や地権者間の合意形成の困難さ、キーテナント撤退による吸引力低下という「悪循環」が考えられる(表8)。

表8. 跡地利用に際してのボトルネック

跡地利用に際して ボトルネックと考えられる事柄	1999年 以前	2000年 以降	合計
モータリゼーションを背景とする郊外化の浸透、郊外の低コスト構造	11	14	25
キーテナント撤退による競争力低下、新規出店者の確保が困難	2	19	21
地権者の合意形成が困難、複雑な権利関係	8	12	20
景気の悪化・民間投資の先細り	7	7	14
建物の改築(耐震化)・解体費用が負担できない	3	9	12
駐車場台数の確保が困難	3	5	8
市民ニーズと地権者の意識のギャップが大きい	0	7	7
その他(狭い売場面積、活性化基本計画の制約、高度利用地区の縛り)	1	6	7
公共施設としての整備に対する合意形成が困難	2	5	7
事業者の破綻、固定資産税の滞納	0	6	6
中心市街地の高齢化・人口減少	1	5	6
建物が大きすぎる(オーバースペース)	0	4	4
核店舗の所有床の売却が困難	0	2	2
残留店舗の営業継続と建物のリニューアルの両立が困難	0	1	1
撤退表明から撤退までの時間が短く、対応が取れない	0	1	1
国の財政支援が足りない	0	1	1
地価下落による撤退物件の含み損の増大	0	1	1

38 105 143

(アンケート調査に基づく)

併せて、過大な駐車場の要求(大店立地法)、大型店の郊外誘導(都市計画法)、「高度利用地区」の縛りなど、他の法体系・政策との矛盾や制約の存在も示唆されている。

(4) 大型店撤退のメカニズムと跡地利用の阻害要因

地方都市の中心市街地における大型店撤退は、主に百貨店、総合スーパーを中心とする核店舗の撤退に起因する。核店舗の主たる撤退理由は、経営不振、運営企業の倒産・破綻、戦略的撤退(郊外への再進出)などであるが、核店舗が撤退した場合、同等の集客力を持つ業態の充当は極めて困難であり、後施設全体の閉鎖に追い込まれる事例が多い。

後施設の維持・再利用が困難な理由として、窓が無い、柱や壁が少ないなど他用途への利用が困難な建物構造であることに加えて、商業施設としてはオーバースペースであること、民間投資が冷え込んでいること(景気低迷、高コスト体質を敬遠)、施設が老朽化していること、権利関係が複雑で地権者間の合意形成が困難であることなどの要因が輻輳している。

一方、中心市街地に大型店撤退跡地が長期間放置されることは、通行量減少、消費の域外流出、近隣商店街の衰退など多岐にわたる悪影響を中心市街地にもたらす。しかし、当該施設が立地する市町村による対応にはおのずと限界が生じる。具体的には、①財政上の制約(金額が折り合わない、公的資金の導入に対して住民の合意形成が困難など)、②コスト(地価)が安い郊外への商業施設流出への無力感、③関連法体系・政策との矛盾と制約(たとえば、都市計画法(1998-2008年間)による大型店の郊外立地容認との矛盾など)、④民間の不動産取引に対する公的介入の限界などがその理由となっている。

(5) 撤退跡地の利活用事例から得られる示唆

最後に、撤退跡地の利活用の際に一定の成功を収めた6自治体(表9)へのヒアリング結果をふまえて、跡地利活用の過程における有効な対応策と中心市街地活性化策との整合性について整理する。

表9. ヒアリング対象都市と対象施設概要

	旧業態	都市	後業態	商業床のダウンサイジング	公共機関の面積比
建物継承	百貨店	鹿児島市	専門店ビル(SM含む)	8F→8F(変化なし)	なし
	GMS	秋田市	専門店ビル(SM含む)	8F→6.5F	8分の1
	専門店ビル(SM含む)	佐賀市	専門店ビル(SM含む)	3F→1F	3分の2
スクラップ&ビルド	百貨店	延岡市	専門店ビル	8F→3F	10分の1
	GMS	諫早市	専門店ビル(SM含む)	4F→1.5F	8分の1
	GMS	酒田市	ホテル・飲食(CVS含む)	—	—

ヒアリングを通じて、中心市街地の大型店撤退跡地の利活用に関する有効な政策的対応は以下の3点に集約された。その第一は撤退表明後、迅速に再利用計画を公表することである。スピーディな利活用方針の策定は、地権者、テナントの動揺を抑えるだけでなく、(核店舗の撤退によって)売上が見込めない期間の固定資産税負担を最小限に留める、投機的な底地売買を抑制する、地域住民(消費者)の郊外・域外流失を抑制するなどの効果を併せ持つ。

第二は、現況の中心市街地の集客力に対応したダウンサイジング(縮小開発)の実施である。多くの地方都市では、モータリゼーションを背景とする郊外との顧客争奪のみならず、地方中心都市など上位階層都市への顧客流出や通販など新しいチャネルの影響を無視することはできない。

第三は、家賃の適正化である。スペースの適正化が実施されれば、空きスペース問題が減衰し、固定資産税を含めた坪あたり維持費が圧縮されるとともに、家賃の適正化(地域相場の遵守)とテナントの収益性向上にも結びつき、優良テナントの定着を期待することができる。

第四は、行政の支援である。地方自治体が果たすべき役割は、国の補助金獲得だけでなく、地権者間の仲介、地域の意思統一、用地・建物の一時取得、公共機関の入居(家賃負担、空きスペース縮小、信用保証)、まちづくり計画への当該施設の反映など多岐にわたると考えられる。

## 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計1件)

- ①箸本健二, 日本の小売業における近年の変化とその要因. 『統計』, 2012年8月号, pp. 1-6.

[学会発表] (計3件)

- ①箸本健二, 地方都市の中心市街地における大型店撤退とその跡地利用の課題, 日本地理学会, 2012年10月6日, 神戸大学.
- ②箸本健二, 中心市街地におけるTMO主導型複合商業施設の破綻と再生—佐賀市Sビルを事例として—, 人文地理学会, 2012年11月18日, 立命館大学.
- ③箸本健二, 地方都市における大型店撤退とその跡地利用をめぐる諸問題, 日本地理学会, 2013年3月30日, 立正大学.

[図書] (計1件)

- ①箸本健二, 小商圈時代とは何か. 土屋純・兼子純編『小商圈時代の流通システム』

古今書院, 2013, pp. 1-14.

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

箸本 健二 (HASHIMOTO KENJI)

早稲田大学・教育・総合科学学術院・教授

研究者番号: 10269607