

百貨店の立地状況と撤退後の跡地活用実態に関する研究
立地適正化計画と跡地用途の関連性に着目して

Research on the location and site of department stores

About the relationship between the location optimization plan and the use of the site

○西山晃太¹, 山崎晋²

Kota Nishiyama¹, Shin Yamzaki²

Abstract: The purpose of this study is to clarify the relationship between urban function guidance facilities and site use, focusing on department stores that have completely withdrawn. This study targets the cases of stores listed in the "National Department Store List" of the "Department Store Survey Yearbook". Due to the relationship between urban function guidance facilities and site usage, facilities that have two or more functions tend to be used as complex facilities.

1. 研究の背景と目的

郊外の大型商業施設進出が原因で百貨店が撤退せざるを得ない状況が起こり中心市街地の空洞化が問題となっている。

一方、立地適正化計画により都市機能誘導区域や居住誘導区域を設定し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めようとしている制度が存在する。百貨店という商業機能の類いで重要な役割を果たしているからこそ、立地適正化計画(以下、「立適」と記す)の有無と百貨店の跡地活用用途の関連性を研究することで今後の撤退する百貨店の跡地活用に関する知見を得ることが目的である。

2. 調査概要

まず調査対象は、「百貨店調査年鑑」の「全国百貨店名簿」に掲載されている店舗とした。具体的に調査対象とした事例は、百貨店協会加盟店舗数が最多の年である1999年度版に掲載されている店舗とした。この店舗について、「全国百貨店名簿」の最新版である2020年と比較し調査した。1999年度から2020年度でリストから外されている百貨店を対象とした。その結果、3種類に分類された。続いて、従前地の百貨店が撤退した状態である「完全撤退」の対象実態を把握する。

対象施設の跡地、住所、立地適正化計画の策定有無、策定年、跡地の用途等で分析考察した。調査概要をTable1に示す。

3. 百貨店について

1) 百貨店の分類

調査概要に基づき、百貨店の分類をTable2に示す。Table3の結果から、「完全撤退」が42.1%、「現存」が43.6%、その他14.3%となった。

2) 都市規模と百貨店の立地関係

「完全撤退/現存」の百貨店を「大都市、三大都市圏、地方中核都市、地方中小都市」に分類した(Table4)。

Table 1 Survey Overview

調査①：「百貨店調査年鑑」による百貨店概要調査	
調査資料	「百貨店調査年鑑」
調査対象	1999～2020年の間における「全国百貨店名簿」に掲載されている全施設（全385件）
調査項目	除名・現存分類、住所、従前地の施設名、開店年
調査②：「完全撤退」事例における跡地活用調査	
調査資料	Googleマップ、各自治体・各施設のホームページ
調査対象	「完全撤退」162件
調査項目	対象施設の跡地、立適の策定有無・策定年、都市規模、跡地の用途

Table 2 Definition of department store classification

百貨店分類	意味
完全撤退	・従前地が百貨店としての業態で営業していた ・運営主体がその場所から撤退した
現存	・1999年～2020年までリストに百貨店の名称がある
その他	・完全撤退や現存の定義から外されている百貨店

Table 3 Department store situation

	完全撤退	現存	その他	計
施設数（割合）	162 (42.1%)	168 (43.6%)	55 (14.3%)	385 (100%)

Table 4 About city size and location of department stores

	完全撤退		現存		合計	
	施設数	割合	施設数	割合	施設数	割合
大都市	40	34.5%	76	65.5%	116	100.0%
三大都市圏	22	35.5%	40	64.5%	62	100.0%
地方中核都市	44	55.7%	35	44.3%	79	100.0%
地方中小都市	56	76.7%	17	23.3%	73	100.0%

地方都市では、完全撤退が半数以上を占めることから現存している百貨店が少ないことが分かる。

主要都市では、現存率が6割以上を占めているため撤退率が低いことが分かる。

上記の結果から、郊外の大型商業施設が進出する時代背景と共に、百貨店単体での商業機能を発揮するべく、立地を地方より都心に立地させようとする傾向にあると考察できる。

4. 立適と跡地用途

1) 立適策定と対象百貨店の有無

完全撤退した百貨店における立適策定率は、半数以上である(Figure1)。計画策定されているのにもかかわらず

1：日大理工・学部・まち 2：日大理工・教員・まち

