

百貨店撤退後の跡地活用実態に関する研究  
行政機能導入に伴う跡地再活用と利便性向上に着目して

Research on the utilization of site after department store retirement

Focusing on the reutilization of the site and the improvement of profitability with the introduction of administrative functions

○阿部聖<sup>1</sup>, 西山晃太<sup>2</sup>, 山崎晋<sup>3</sup>  
Satoru Abe<sup>1</sup>, Kota Nishiyama<sup>2</sup>, Shin Yamazaki<sup>3</sup>

Abstract: The purpose of this research is to clarify the relationship between the central area revitalization basic plan and the advancement of administrative functions, focusing on department stores that have completely stopped. This research covers the cases of stores listed in the "National Department Store Survey Survey List" in the "Department Store Yearbook".

1. 研究の背景と目的

近年,人口減少や郊外への大型複合商業施設進出等によって,地方を中心に百貨店の閉店傾向が強まっている。

一方,中心市街地活性化基本計画により中心市街地活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進する計画が存在する。都市機能面で重要な拠点である百貨店跡地への行政機能進出と中心市街地活性化基本計画(以下,「中活」と記す)で定められた事業を通して行われる一体的な百貨店跡地開発と行政機能の活用形態についての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

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。従前地の百貨店が撤退した状態である完全撤退の中で行政機能が導入された事例を対象として実態を把握する。

対象施設の跡地,住所,中心市街地活性化基本計画の有無,行政機能の種別・活用形態で分析考察した。調査概要をTable1に示す。

3. 考察・結果

1) 百貨店総数

1999年に385棟存在していた百貨店であったが,2020年には「完全撤退」(162件),「現存」(168件),「その他」(55件)と減少傾向にある。

2) 中活策定都市及び策定有無について

百貨店完全撤退数が162件あるなか,70件の百貨店跡地が中活が定める範囲に属している。中活範囲内の70件のうち19件の百貨店跡地で行政機能進出が見ら

れた。また,対象としている百貨店跡地19件のうち14件(73.7%)が中活が定めている範囲内に存在していることが分かった。その中で8件は中活が定める事業と関連した開発が行われている。中心市街地に多くの百貨店があることが明確であると共に関連事業を通してまちの活性化を図る動きが見られている。

百貨店跡地再活用において中活が定める事業の中には複数の事業が関連している事例が3件ある。14事例のうち半数以上中活の事業を通して跡地活用をする動きが見られていることから積極的な中活を活かした開発がされていることが分かる。

3) 行政機能の進出

行政機能の活用形態は調査概要に基づき,行政機能の活用形態をTable2に示す。Table3の結果から「移転」(27.2%),「新設」(69.9%),「不明」(3.6%)となった。

行政機能の種別は「移転/新設」の行政機能の活動種別において百貨店跡地に新たに行政機能を導入した約7割で新設の新たな行政サービスが導入されたこと

Table1 Department Store Survey summary

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・住所・従前地の施設名、開店年
調査②:「行政機能進出」事例における跡地活用調査	
調査資料	Googleマップ、各自治体・各施設ホームページ
調査対象	跡地への「行政機能進出」事例19件
調査項目	対象施設の跡地、住所、中活の有無、行政機能の種別・活用形態

Table2 Definition of the form of utilization of administrative functions

行政機能の活用形態	意味
移転	・行政機能がある場所から百貨店跡地に移動してきた
	・元々別の場所で行政機能として営業していた
新設	・新たに百貨店跡地に行政機能として誕生した
不明	・行政機能導入の経緯が不明なもの

Table3 Breakdown of forms of utilization of administrative functions

施設数(割合)	新設			移転		不明	計	
	行政	出張	遊戯施設	庁舎	行政	遊戯施設	行政	
施設数(割合)	30(54.5%)	4(7.2%)	4(7.2%)	4(7.2%)	10(18.2%)	1(1.8%)	2(3.6%)	55(100%)

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・大学院・まち 3: 日大理工・教員・まち

が分かる。新設機能の多くがこれまで存在していなかったが社会情勢や高齢化社会などを背景に時代に伴って誕生した行政サービスであることが確認できる。その中でも交流・支援センターなどのサービスの多くが百貨店跡地に新設された事例が多くある。これまで百貨店としてまちの中心的役割を担っていた場を活用することでまちの賑わいの引継ぎ役として貢献しているといえる。

一方で百貨店跡地に行政機能が移転してきた事例は3割ほどであったが、その中でも市庁舎を移転する大規模の事例が多くあることが分かる。理由としては旧庁舎建物の老朽化や住民の利用の容易化などが挙げられる。また、商業施設に行政サービスを導入することで得られる利点としては行政機能目的の来訪者を商業機能に誘導することで賑わい向上を図ることができる。

4.まとめ

本研究では百貨店撤退後の行政機能を有する跡地に関する研究において、行政サービスの種別・活用形態の実態を明らかにした上で、中活と立地特徴の関連性を分析考察してきた。今後は百貨店跡地の管理運営などを含め、調査を進める予定である。

参考文献

- [1] 杉野早紀・吉川徹・讃岐亮,(2018):「百貨店撤退後の建物・跡地に関する研究—都市特性を考慮した事例分析から—」,日本都市計画学会都市計画報告集,No.17.
- [2] 柳澤拓道,(2018):「地方都市における大規模核店舗撤退・跡地利用の実態と周辺に及ぼす影響—百貨店の撤退を事例として—」,政策研究大学院大学まちづくりプログラム
- [3] 安倉良二,「2000年代後半以降の京都市における大型店の立地再編成—都心部と郊外地域の比較から—」,日本地理学会発表要旨集,2015a(0),100014-2015,公益社団法人日本地理学会
- [4] 西山晃太・山崎晋,(2021):「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—」,令和3年度日本大学理工学部学術講演会予稿集,F2-5,pp225-226

Table4 List of former department store sites

従前地	撤退年	跡地	開業年	中活の有無	中活範囲内の有無	事業計画名	行政機能	活用形態	時期
1 きたみ東急百貨店	2007年	コミュニティプラザパラポ	2008年	○	○	中心市街地活性化施設「まちきた大通りビル」整備事業	北見市庁舎	移転	2011年
							新型コロナウイルスワクチン接種会場	新設	2022年
2 西條権内駅前店	2004年	武部勤の宗谷地区後援会事務所	2012年	○	○	権内駅前地区第一種市街地再開発事業	まちなか情報コーナー(権内観光案内所)	新設	2012年
		キタカラ					多世代交流ロビー	新設	2012年
3 丸井今井旭川店	2009年	Feeeal旭川	2011年	○	○	旭川まちなか市民プラザ	旭川市消費生活センター	新設	2011年
							旭川市国際交流センター	新設	2011年
4 上野百貨店宇都宮店	2000年	うつのみや表参道スクエア	2007年	○	○		旭川市結婚相談所	新設	2011年
							バンパ出張所	新設	2007年
							パスポートセンター	移転	2010年
							消費生活センター	新設	2007年
							計量検査所	新設	2007年
							国際交流プラザ	新設	2007年
							うつのみや妖精ミュージアム・市民ギャラリー	新設	2007年
							会議室・多目的ホール	新設	2007年
							ゆうあいひろば	新設	2007年
							ゆめまなみひろば	新設	2007年
5 福田屋百貨店栃木店	2010年	栃木市庁舎	2014年	×	×		栃木市庁舎	移転	2014年
6 前橋西武	2000年	前橋プラザ元氣21	2007年	○	○		にぎわい商業課・工業課	不明	2007年
							生涯学習課	不明	2007年
							証明サービスコーナー	新設	2007年
7 伊勢丹松戸店	2018年	キテミテマツド	2019年	×	×		前橋市民活動支援センター	移転	2007年
							松戸市ワクチン接種会場	新設	2021年
8 木更津そごう	2000年	スパークルシティ木更津	2015年	○	○	中央公民館仮移転事業	松戸市バスポートセンター	移転	2019年
							木更津観光案内所	新設	2020年
							スポーツによる地域活性化推進事業	木更津市役所駅前連絡所	新設
9 八王子そごう	2012年	セレオ八王子北館	2012年	○	○	オーガニックシティ推進事業	ハローワーク木更津	移転	不明
							スパークルガーデン活用事業	木更津市役所駅前庁舎	移転
10 吉川百貨店	1999年	ぼっぼ町田	2001年	○	○	駐車場整備事業	八王子市新産業開発・交流センター	移転	2019年
11 大和新潟店	2010年	古町ルフル	2020年	○	○		町田まちづくり公社	新設	2013年
12 岡島茅野店	2001年	複数テナント(ベルビア)	2002年	×	×		新潟市古町庁舎	移転	2020年
							茅野市地域職業相談所	新設	2002年
							茅野駅前ベルビア出張所	新設	2002年
							CHUKOらんどチノチノ	新設	2002年
13 松坂屋名古屋店	2010年	JRゲートタワー	2017年	○	×		0123広場	新設	2002年
14 八尾西武	2017年	LINOAS	2017年	×	×		愛知県旅券センター	移転	2017年
15 丸正百貨店	2001年	フォルテワジマ	2008年	○	○	旧丸正百貨店ビル暮らし・にぎわい再生事業	八尾市ワークサポートセンター	新設	2017年
16 コトデンそごう	2001年	瓦町FLAG	2015年	○	○		和歌山県バスポートセンター	移転	2009年
							市民交流プラザ IKODE瓦町	市民サービスセンターゾーン 健康長寿ゾーン 文化芸術ゾーン 市民活動センターゾーン 図書ゾーン	新設
17 いよてつそごう	2001年	いよてつ高島屋	2002年	○	○	市駅前社会実験事業 市駅前広場整備事業	松山市マイナンバーカード交付センター	新設	2021年
18 小倉玉屋	2002年	リバーウォーク北九州	2003年	○	○	北九州市立美術館分館企画展示事業 北九州芸術文化活性化事業	北九州市マイナンバーカードサテライトコーナー	新設	2021年
19 大村浜屋	2013年	中心市街地複合ビル	2019年	○	○		大村市産業支援センター	新設	2017年
							創業・交流支援施設	新設	2022年
							移住相談窓口	新設	2020年
							婚活サポートセンター	移転	2018年
							国際交流プラザ	新設	2015年
							地域包括支援センター	新設	2016年
							認知症総合相談センター	新設	2016年
							長寿介護課	新設	2016年
							障がい福祉課	新設	2016年
							男女いきいき推進課	移転	不明
大村市子ども科学館	移転	不明							
会議室	新設	不明							