

東海3県の 大型商業施設の立地動向

—進出が続く大型SC、 撤退する百貨店と新型コロナ禍—

CONTENTS

- 1 | はじめに
- 2 | 東海3県の大型商業施設の立地動向
 - (1) 都道府県別の大型小売店舗数
 - (2) 3県の大型商業施設分布
 - (3) 3県での今後の立地動向
- 3 | 地域と大型商業施設の関係性考察
 - (1) 新型コロナ禍の新設動向への影響
 - (2) 人口減少を見据えた計画の必要性
 - (3) 地域と大型商業施設の共生
- 4 | おわりに

1 はじめに

愛知、岐阜、三重の東海3県では近年、首都圏を中心に事業を展開してきた開発業者による大型ショッピングセンター(SC)が進出するなど、SCの新規開業が毎年のように話題となっている。一方、駅前など一等地で営業してきた百貨店の閉店が相次いでおり、中心市街地の空洞化が懸念されている地域もある(図表1)。

大型SCの開業が続く背景には、大都市郊外や地方都市において、SCがエリア開発の中核施設として位置づけられることが多い状況がある。対して百貨店は、SCなどとの競争が激化する中、2019年の消費税率引き上げや、2020年の新型コロナウイルス感染症の世界的大流行によって、集客力や売上げの落ち込みに拍車がかかっている。

大型SCと百貨店は、店舗規模という点ではともに大型商業施設であるが、取り巻く環境や地域との関係は対照的にも見える。そこで本稿では、東海3県における近年の大型商業施設の立地動向を改めて概観する。その上で、新型コロナ禍や人口減少が消費者の購買行動に変化をもたらしつつある状況下で、地域と大型商業施設の今後の関係性がどうあるべきかについて考察する。

2 東海3県の 大型商業施設の立地動向

(1) 都道府県別の 大型小売店舗数

大きな小売店や商業施設は、日常的に不特定多数の客や車の出入りがあり、大規模な物流も伴うことから、店舗周辺的生活環境への配慮が求められる。このため、現在は2000年6月施行の大規模小売店舗立地法(以下、大店立地法)に基づき、建物

図表1 大型商業施設の業態別開業・閉店状況(2016~2020年)

	大型ショッピングセンター(SC)	百貨店
2016年	11月 イオンタウン鈴鹿玉垣(三重県鈴鹿市)が開業 12月 イオンモール長久手(愛知県長久手市)が開業 ※ロイヤルホームセンター長久手との複合施設	3月 イセタンハウス(名古屋市中村区)が開業
2017年	11月 プライムツリー赤池(愛知県日進市)が開業	
2018年	9月 ららぽーと名古屋みなとアクルス(名古屋港区)が開業 11月 イオンモール津南(津市)が開業	6月 丸栄(名古屋市中区)が閉店
2019年	11月 イオンタウン四日市泊(三重県四日市市)が建て替え開業	8月 ヤナゲン(岐阜県大垣市)が閉店
2020年	9月 ららぽーと愛知東郷(愛知県東郷町)が開業	2月 スターアイランド(三重県四日市市)が閉店 3月 ほの国百貨店(愛知県豊橋市)が閉店 8月 イセタンハウスが閉店 8月 西武岡崎店(愛知県岡崎市)が閉店

出所:日本経済新聞、各社・各施設報道発表資料などよりOKB総研にて作成

内の店舗面積^(注1)の合計が1,000㎡を超える小売店舗を新設したり増床・減床したりする場合、建物の設置者が都道府県や政令指定都市に届け出ることになっている。

この大店立地法に基づく届け出状況をベースとした集計^(注2)によると、全国の大型小売店舗数(既存店)は2020年7月現在、2万2,247店に上る。都道府県別では愛知県が1,039店(全国6位)、岐阜県が444店(同18位)、三重県が367店(同23位)となっている(図表2)。

大型小売店舗数の多さは、都道府県人口にほぼ比例する傾向が見られる。特に店舗数の上位10都道府県の顔ぶれは、都道府県人口のトップ10とまったく同じであり、基本的に来店客の多さが売上高の増加につながるという小売店の特性を反映している(ただし順位の組み合わせは異なり、愛知県の場合は店舗数が全国で6番目に多いのに対し、人口は東京都、神奈川県、大阪府に次いで4番目に多い)。

岐阜県は人口の多さが全国17位、三重県は同22位となっており、両県とも大型小売店舗数と人口の順位がほぼ一致している。

図表2 都道府県別の大型小売店舗数(2020年7月現在)

	店舗数(既存店)	店舗数順位	人口(単位:千人)	人口順位	人口10万人当たり店舗数	面積100km当たり店舗数
全国	22,247		126,167		17.6	5.9
北海道	1,094	3	5,250	8	20.8	1.3
青森県	285	28	1,246	31	22.9	3.0
岩手県	284	29	1,227	32	23.1	1.9
宮城県	466	16	2,306	14	20.2	6.4
秋田県	255	34	966	38	26.4	2.2
山形県	275	31	1,078	35	25.5	2.9
福島県	397	21	1,846	21	21.5	2.9
茨城県	648	11	2,860	11	22.7	10.6
栃木県	465	17	1,934	19	24.0	7.3
群馬県	441	19	1,942	18	22.7	6.9
埼玉県	1,143	2	7,350	5	15.6	30.1
千葉県	987	7	6,259	6	15.8	19.1
東京都	1,396	1	13,921	1	10.0	63.6
神奈川県	944	8	9,198	2	10.3	39.1
新潟県	548	13	2,223	15	24.7	4.4
富山県	255	35	1,044	37	24.4	6.0
石川県	253	36	1,138	33	22.2	6.0
福井県	197	41	768	43	25.7	4.7
山梨県	175	45	811	42	21.6	3.9
長野県	491	14	2,049	16	24.0	3.6
岐阜県	444	18	1,987	17	22.3	4.2
静岡県	663	10	3,644	10	18.2	8.5
愛知県	1,039	6	7,552	4	13.8	20.1
三重県	367	23	1,781	22	20.6	6.4
滋賀県	268	33	1,414	26	19.0	6.7
京都府	310	27	2,583	13	12.0	6.7
大阪府	1,070	4	8,809	3	12.1	56.2
兵庫県	898	9	5,466	7	16.4	10.7
奈良県	233	39	1,330	29	17.5	6.3
和歌山県	201	40	925	40	21.7	4.3
鳥取県	156	47	556	47	28.1	4.4
島根県	179	44	674	46	26.6	2.7
岡山県	469	15	1,890	20	24.8	6.6
広島県	564	12	2,804	12	20.1	6.7
山口県	370	22	1,358	27	27.2	6.1
徳島県	188	43	728	44	25.8	4.5
香川県	272	32	956	39	28.5	14.5
愛媛県	328	24	1,339	28	24.5	5.8
高知県	171	46	698	45	24.5	2.4
福岡県	1,043	5	5,104	9	20.4	20.9
佐賀県	238	38	815	41	29.2	9.8
長崎県	249	37	1,327	30	18.8	6.0
熊本県	406	20	1,748	23	23.2	5.5
大分県	317	26	1,135	34	27.9	5.0
宮崎県	283	30	1,073	36	26.4	3.7
鹿児島県	326	25	1,602	24	20.3	3.5
沖縄県	196	42	1,453	25	13.5	8.6

出所: 東洋経済新報社「全国大型小売店舗総覧2021年版」、総務省「人口推計」、国土交通省国土地理院「令和元年全国都道府県市区町村別面積調」よりOKB総研にて作成

(*1) 大規模小売店舗立地法に基づき届け出されている店舗面積1,000㎡超の小売店舗数(2000年以前の開業店舗を含む)。
(*2) 人口と面積は2019年10月1日現在。人口は国勢調査に基づく人口推計結果。

(2) 3県の大型商業施設分布

大店立地法の対象となる小売店舗の業態は多岐にわたる(図表3)。このうち百貨店や大型SC、小売テナントが多数集合した形態のファッションビルやアウトレットモールなどは、店舗面積の合計が数万㎡規模になる施設が多い。

そこで、前項で用いた大店立地

図表3 大規模小売店舗立地法の対象となる主な業態

百貨店	衣食住に関する高級品を含む各種商品を扱い、主として販売員による対面販売方式を採る小売店舗
総合スーパー	食料品、衣料品や生活用品などを扱い、主として客が商品を選び取りレジで一括支払いする方式(セルフサービス販売方式)を採る小売店舗 ※スーパーセンター、ディスカウントストアを含む
食品スーパー	主として食料品を扱うセルフサービス販売方式の小売店舗 ※生協・農協を含む
ホームセンター	主としてDIY関連用品など住関連用品を扱うセルフサービス販売方式の小売店舗
専門店	衣料品、家具、家電、書籍、医薬品など特定の領域・分野の商品販売にウエイトを置く小売店舗 単品または特定分野の商品を扱う小売店舗 ※衣料品専門店・家電量販店・書店・ドラッグストアなどの大型店や、リサイクルショップ、道の駅など
ショッピングセンター(SC)	業態の異なる複数の小売店舗が「核となる小売店」を中心に集まり、加えて飲食・サービス・アミューズメント施設なども配置されている商業施設
寄合百貨店	上記の業態以外で、核店舗の全体に占めるウエイトが低く、複数の業種の多店舗から構成される商業施設 ※ファッションビル、アウトレットモールなど
小売市場	小売商業調整特別措置法の規定に基づく施設

出所: 東洋経済新報社「全国大型小売店舗総覧2021年版」、経済産業省資料、一般社団法人日本ショッピングセンター協会資料などよりOKB総研にて作成

図表4 市区町村別の店舗面積1万㎡以上店舗数(2020年7月現在)

県	地域・圏域 (※1)	市区町村	店舗数 (※2)	うち店舗面積3万㎡以上の 大型店・施設(※3)		
				店舗数	店舗面積(㎡)	
愛知県	名古屋市	千種区	3	名古屋三越星ヶ丘店、 星が丘テラス(※4)	28,694	
		東区	4	イオンモールナゴヤドーム前	42,497	
		北区	1			
		西区	3	MOZOワンダーシティ	73,446	
		中村区	3	ジェイアール名古屋タカシマヤ、 タカシマヤゲートタワーモール	122,659	
				名鉄百貨店本店、近鉄パッセ	72,891	
				松坂屋名古屋店	86,747	
		中区	5	名古屋三越栄店、ラシック	75,860	
				名古屋パルコ	39,977	
		昭和区	2			
		瑞穂区	1			
		熱田区	3	イオンモール熱田	45,995	
		中川区	3			
		港区	11	イオンモール名古屋茶屋	55,000	
				イオンモール名古屋みなと(※5)	48,650	
				ららぽーと名古屋みなとアクルス	45,500	
		南区	3			
	守山区	3				
	緑区	8	イオンモール大高	51,165		
	名東区	1				
	天白区		—			
	尾張	一宮市	6	イオンモール木曾川	48,500	
		瀬戸市	3			
		春日井市	3			
		犬山市	1			
		江南市	2			
		小牧市	8			
		稲沢市	9	アピタタウン稲沢	44,424	
		尾張旭市	1			
		岩倉市	2			
		日進市	2	プライムツリー赤池	30,759	
		清須市	1			
		北名古屋	2			
		長久手市	4	イオンモール長久手、 ロイヤルホームセンター長久手	43,150	
		東郷町	2	ららぽーと愛知東郷(※6)	50,000	
		豊山町	1			
		大口町	2			
		扶桑町	1	イオンモール扶桑	36,094	
		西三河	岡崎市	7	イオンモール岡崎(※7)	65,285
			刈谷市	3		
			豊田市	6	松坂屋豊田店(※8)	39,477
安城市	4					
西尾市	3					
知立市	1					
みよし市	2		イオン三好アイ・モール	35,826		
知多	半田市	3				
	常滑市	3	イオンモール常滑	51,018		
	東海市	1				
	大府市	2				
	知多市	1				
阿久比町	1					
東浦町	1	イオンモール東浦	49,414			
東三河	豊橋市	5				
	豊川市	2				
	蒲郡市	3				
海部	津島市	2				
	弥富市	2				
	蟹江町	1				

県	地域・圏域 (※1)	市区町村	店舗数 (※2)	うち店舗面積3万㎡以上の 大型店・施設(※3)		
				店舗数	店舗面積(㎡)	
岐阜県	岐阜	岐阜市	10	カラフルタウン岐阜	46,283	
				マーサ21	34,330	
				岐阜タカシマヤ(※4)	20,390	
			羽島市	2		
			各務原市	3	イオンモール各務原	65,958
			瑞穂市	2		
			本巣市	1	モレラ岐阜	57,653
		北方町	1			
	西濃	大垣市	4	イオンモール大垣	35,861	
		養老町	2			
		輪之内町	1			
		池田町	1			
	中濃	関市	1	マーゴ、マーゴウエスト(※9)	33,647	
		美濃加茂市	1			
		可児市	1			
		御嵩町	1			
	東濃	多治見市	1			
		中津川市	1			
土岐市		1	土岐プレミアム・アウトレット	32,934		
	飛騨	高山市	1			
三重県	北勢	四日市市	7	イオンモール四日市北	37,763	
				イオンタウン四日市泊	37,534	
				近鉄百貨店四日市店	30,721	
			桑名市	5	イオンモール桑名	57,861
			鈴鹿市	7	三井アウトレットパークジャズドリーム長島	42,731
			亀山市	1	イオンモール鈴鹿	53,620
			いなべ市	2		
			東員町	1	イオンモール東員	42,282
		菟野町	1			
	中南勢	津市	7	イオンモール津南	40,000	
			津松菱(※4)	15,450		
		松阪市	6			
		明和町	1	イオンモール明和	37,320	
	伊賀	名張市	3			
		伊賀市	3			
	伊勢志摩	伊勢市	3			
		志摩市	1			
	東紀州			—		

出所：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2021年版」、各県資料よりOKB総研にて作成
 (※1) 地域・圏域は各県による区分に基づく。
 (※2) 店舗数は既存店および新設・閉店予定店。
 (※3) 店舗面積は原則、大規模小売店舗立地法に基づき建物の設置者が届け出たもので、延べ床面積や売り場面積とは異なる。
 (※4) 店舗面積3万㎡未満だが、当該市区町村を代表する大型小売店であることから参考掲載。
 (※5) イオンモール名古屋みなとは2021年2月営業終了。
 (※6) ららぽーと愛知東郷は2020年9月開業。
 (※7) イオンモール岡崎の核店舗であった西武岡崎店は2020年8月閉店。
 (※8) 松坂屋豊田店は2021年9月閉店予定。
 (※9) マーゴとマーゴウエストは別々に届け出がされているが(マーゴウエストは店舗面積1万㎡未満)、一体的な商業施設として合計店舗面積を掲載。

法に基づく集計から、店舗面積1万㎡以上の小売店舗を市区町村別に抽出し、愛知、岐阜、三重県それぞれの大型商業施設の分布を整理した(図表4)。

まず、愛知県は大規模百貨店が集中する名古屋市中村区と中区を除くと、市区町村別では名古屋市港区(店舗面積1万㎡以上が11店)、稲沢市(同9店)、名古屋市緑区・小牧市(ともに同8店)など、名古屋市内および県西部の尾張地域に多く分布している。県東部の三河地域では、岡崎市(同7店)や豊田市(同6店)などが比較的多い。

また、店舗面積3万㎡以上の大型SCは、名古屋市の南部(港区など)と同市の東部に近接する市町(日進市、長久手市、みよし市、東郷町)に目立つ。

一方、三河地域のうち、東三河は2020年3月に「ほの国百貨店」(豊橋市)が閉店して百貨店がゼロとなり、店舗面積3万㎡以上の大型施設が立地していない。

次に、岐阜県は岐阜市(店舗面積1万㎡以上が10店)が最も多く、大垣市(同4店)が続く。店舗面積3万㎡以上の大型SCは、岐阜市および同市に接する各務原市と本巣市に集中している。

対して県中部の中濃地域は店舗面積1万㎡以上が4店、県東部の東濃地域はアウトレットモール1店舗を含めて3店となっている。県北部の飛騨地域は店舗面積1万㎡以上が1店にとどまる。

三重県は、県北部の北勢地域と県中部の中南勢地域に多く分布している。中でも四日市、桑名、鈴鹿の3市

に店舗面積3万㎡以上の大型SCやアウトレットモールなどが集中している。

一方、尾鷲市や熊野市など県南部の東紀州地域には店舗面積1万㎡以上の小売店舗が立地していない。

(3)3県での今後の立地動向

東海3県では2021年以降も、大型商業施設の新設プロジェクトなどが複数進行する(図表5)。名古屋市内のほか、とりわけ岐阜県北方町や愛知県春日井市、同県岡崎市など大都市郊外のベッドタウン的なエリア

では、新設や跡地活用が比較的円滑に進んでいる傾向が見られる。SCなどの大型商業施設が、地域のにぎわいや生活の利便性・快適性向上に引き続き寄与すると期待されていることがうかがえる。

一方、百貨店は図表1で見られたような地方都市の駅前や駅近辺にある店舗の撤退が続く。愛知県では、2021年9月に名古屋鉄道(名鉄)豊田市駅前の松坂屋豊田店が閉店すると、東三河に続いて西三河にも百貨店がなくなる。



写真1 既存の産業観光施設(写真手前)に隣接して開発される「(仮称)ノリタケの森プロジェクト」(奥の建設中の施設、筆者撮影)

図表5 大型商業施設の2021年以降の立地動向

時期	市区町村	概要
■ 新設、新設予定		
2021年秋	名古屋市区	イオンモールとオフィスの複合型施設「(仮称)ノリタケの森プロジェクト」開業(写真1)
2022年秋	岐阜県北方町	広域交流拠点施設整備事業でイオンタウンが複合商業施設開業
2022年以降	岐阜県土岐市	イオンモール土岐(仮称)開業
■ 閉店・既存商業施設の再開発や建て替えなど		
2021年4月	名古屋市中村区	イセタンハウス閉店(2020年8月)に伴う大名古屋ビルヂングの大規模改装が一部完了 夏以降、改装エリアにジェイアール名古屋タカシマヤが増床出店
2021年秋	愛知県春日井市	ザ・モール春日井Part1(2019年2月閉店)跡地の複合商業施設開業
2021年	愛知県岡崎市	西武岡崎店閉店(2020年8月)に伴うイオンモール岡崎の大規模改装完了
2022年春	名古屋市中区	丸栄(2018年6月閉店)跡地の再開発商業施設開業
2029年	名古屋市中区	名古屋三越栄店を同店を含む高層複合ビルに建て替え構想
時期未定 (2027年以降)	名古屋市中村区	名鉄百貨店、近鉄パッセを含む名鉄名古屋駅地区再開発構想
時期未定	名古屋市区	イオンモール名古屋みなと(2021年2月営業終了)建て替え構想
■ 閉店		
2021年9月	愛知県豊田市	松坂屋豊田店閉店

出所:日本経済新聞、中日新聞、各社・各施設報道発表資料などよりOKB総研にて作成
(*)原則として事業者や自治体が計画・方針を明確にしているもの。

地方都市の駅前・駅近辺型百貨店は、閉店後の跡地が商業施設とならないケースもある。ほの国百貨店の跡地は現時点でマンション開発が中心となる見通しである^(注3)。2019年8月に閉店したヤナゲン(岐阜県大垣市)は跡地活用の方向性が決まっていない。

3 地域と大型商業施設の関係性考察

(1) 新型コロナ禍の新設動向への影響

2020年の国内小売業界は、新型コロナウイルスの感染拡大により大きな打撃を受けた。東海3県でも、百貨店の販売額がほぼ年間を通して前年同月実績を下回るといった状況となっている(図表6)。消費者が不要不急の外出を自粛したことから、多くの小売店や商業施設において、来店客数や店内での滞在時間が減少した。新型コロナ禍前は増加基調だったインバウンド(訪日外国人)需要も途絶えた。

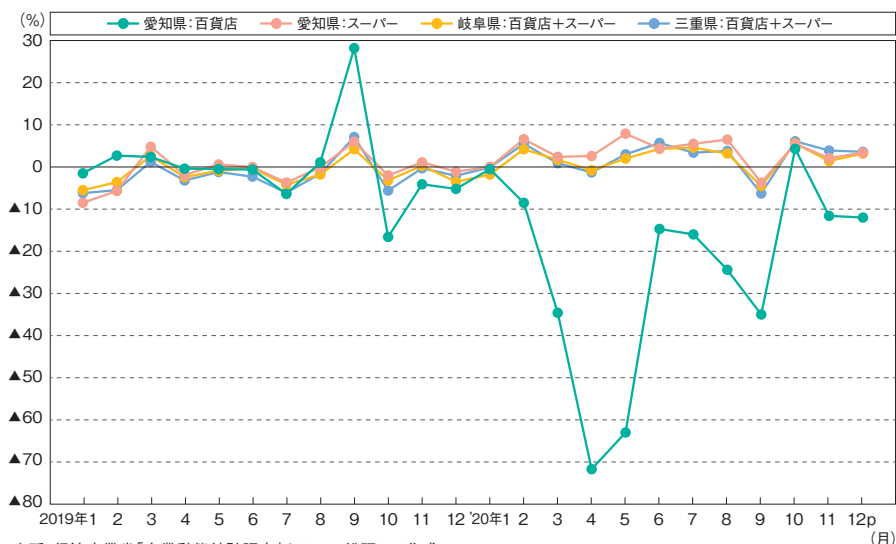
こうした状況は、大型小売店舗の新設動向にも影を落としている。

大店立地法に基づく新設届け出件数は、全国では2012年度、東海3県では2013年度を境に既に減少傾向に転じていたが、2019年度時点で全国(435件)、東海3県(36件)ともリーマン・ショック後の2009年度実績を下回った(図表7)。新設のピークは2000年代前半で、その後は大型SCをはじめ、ホームセンター、家電量販店、ドラッグストアなど多くの業態で大型店の過剰感が指摘されている。

そこに新型コロナ禍が追い打ちをかける形となり、2020年度の大型小売店舗の新設届け出件数は2021年1月末時点で全国351件、東海3県27件にとどまっている。年度末にかけて届け出が急増することは考えにくく、大店立地法施行後の20年間(施行初年度の2000年度は半年間につき除く)で最低水準となるものがほぼ確実視される。

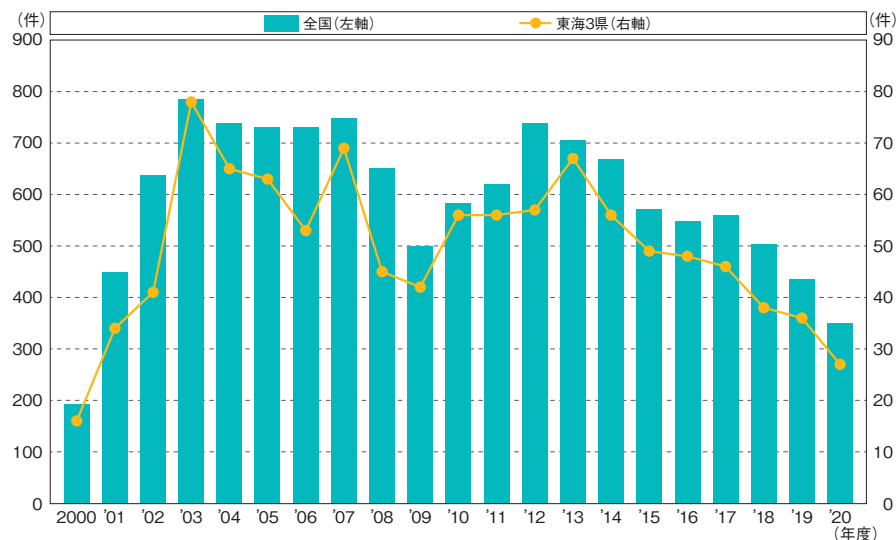
消費者の間には、新型コロナ禍を契機にネット通販の利用も浸透しつつある。総務省の家計消費状況調査によると、電子商取引(EC)サイトなどインターネットを利用した1世帯当たり1ヵ月間の支出は、2020年に入って前年同期比で増加傾向にある(図表8)。地方別では、関東や近畿、北陸と並んで東海地方(家計消費状況調査では愛知、岐阜、三重、静

図表6 東海3県の百貨店、スーパー販売額の前年同月比推移(既存店)



出所:経済産業省「商業動態統計調査」よりOKB総研にて作成
 (*2020年12月は速報値。また、2019年の数値は年間補正済。

図表7 大型小売店舗の新設届け出件数の推移



出所:経済産業省「大規模小売店舗立地法(大店立地法)の届出状況について(令和3年1月末)」よりOKB総研にて作成
 (*1) 新設の届け出は、増床により店舗面積の合計が1,000㎡超となる場合を含む。
 (*2) 東海3県は、愛知県(名古屋市を含む)、岐阜県、三重県の届け出件数の合計。
 (*3) 2000年度は2000年6月~2001年3月末の合計。2020年度は2020年4月~2021年1月末の合計。

岡の4県)の伸びも大きい。特に東海地方の場合、政府による1回目の緊急事態宣言が出された2020年4～6月期(前年同期比15.3%増)よりも、解除された7～9月期(同18.8%増)の方が伸びており、外出自粛が緩和された後もネット消費を前年より増やしている状況がうかがえる。

将来的には新型コロナ禍の収束に伴い、小売店や商業施設への客

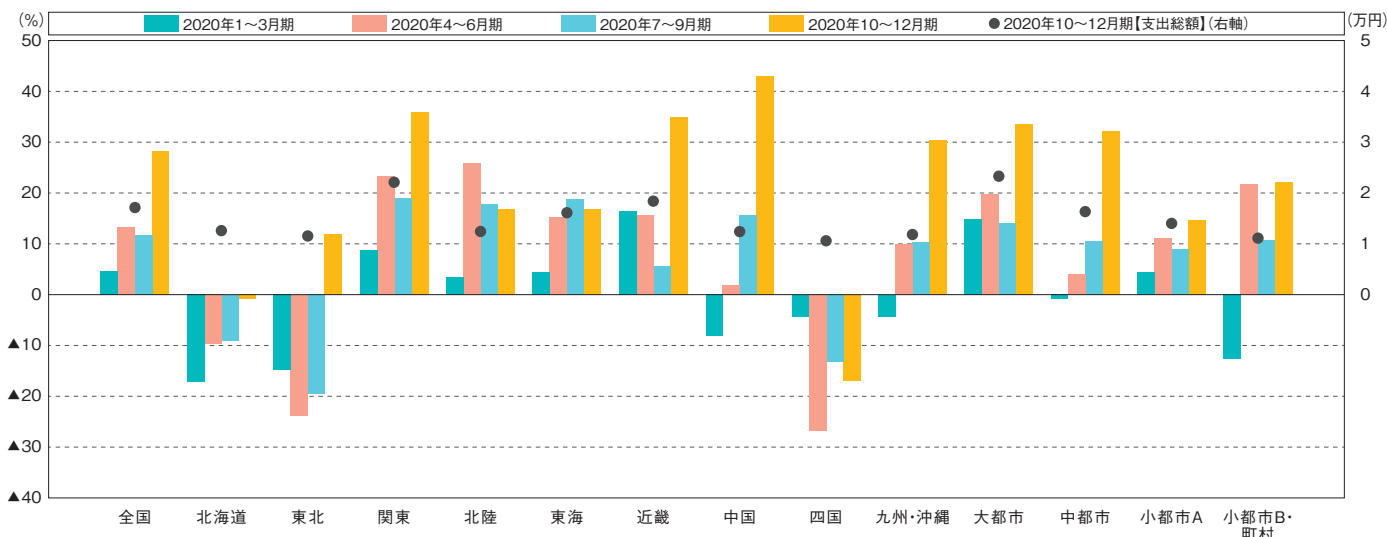
足は一定程度戻ってくるのが想定される。一方で、コロナ後の商業施設では「3密(密閉空間、密集場所、密接場面)」を避けるなど感染症対策の徹底が求められ、対策の巧拙が集客を左右する可能性がある。ネット消費に慣れた客をどのようにしてリアルな店舗での消費に引き戻すかという戦略も問われそうだ。地域の側も、商業施設頼みの来訪者増

は必ずしも見込めない状況を想定する必要があるだろう。

(2)人口減少を見据えた計画の必要性

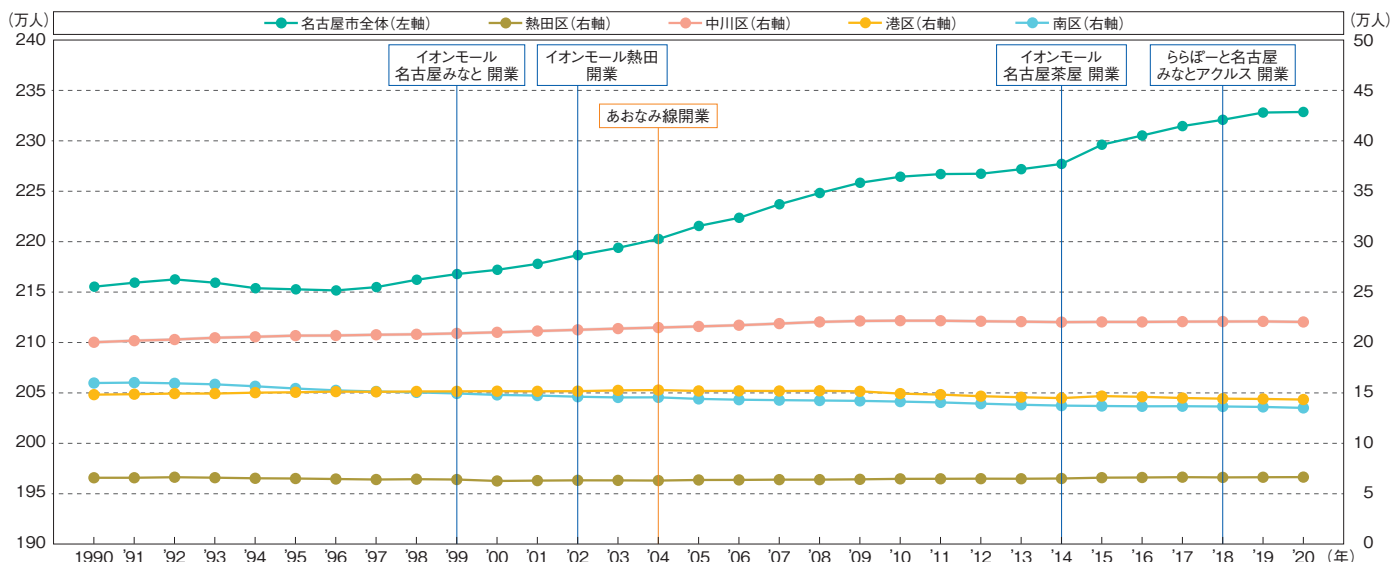
前項で触れた大型店の過剰感、人口減少も影響している。特に地方では少子高齢化に伴い人口減少が加速しており、大型SCと百貨店、またSC同士の競合が起こる遠因にも

図表8 インターネットを利用した1世帯当たり1ヵ月間の支出の推移(総世帯平均、前年同期比)



出所:総務省「家計消費状況調査」よりOKB総研にて作成
 (*1) インターネットを利用した1ヵ月間の支出は、家計消費状況調査が対象とする22品目の合計額。(*2) 地方、都市階級(都市の規模)の分類は家計消費状況調査に基づく。

図表9 名古屋市と港区など市内4区の人口推移



出所:名古屋市「区別人口の長期推移」よりOKB総研にて作成
 (*) 各年10月1日現在で1990、1995、2000、2005、2010、2015年は国勢調査人口、それ以外の年は国勢調査に基づく人口推計結果(推計人口)。

なっている。

東海3県では、2021年2月末に営業終了した名古屋市港区のイオンモール名古屋みなと(以下、名古屋みなと)が至近例として挙げられる。

立地動向の概観で触れたとおり、港区は2020年7月現在で店舗面積1万㎡以上の大型小売店舗が11店を数え、名古屋市内16区で最も多い(図表4参照)。中でも1999年開業の名古屋みなとは、区内の同3万㎡を超える大型SCでは最も開業が早く、市民利用の多い荒子川公園に隣接する立地から、開業当時はにぎわいの拠点の一つとして注目された。

名古屋みなとの周辺では、その後大型SCの開業が続いたが、注目したいのは港区とその隣接区(熱田区、中川区、南区)の人口がこの間、区ごとの違いはあるものの合計では減少したことである(図表9)。港区の人口は1990年10月1日現在で14万8,185人だったのに対し、直近の2020年10月1日現在では14万3,333人となっており、約5,000人減少した。名古屋みなとが開業した1999年は15万人を超えていたが、約10年後の2010年に再び15万人を割り込んだ。

2004年には名古屋駅地区と港区を結ぶ第3セクター鉄道のあおなみ

線が開業したが、沿線人口は大きくは増えなかった。同線の駅から近い場所にある名古屋みなとは、一時は遠方からの来客も期待されたが、うまく取り込めなかったとみられる。

港区自体は道路アクセスが比較的充実しており、広域からの集客を想定した観光関連施設や国際展示場などが立地する。しかしながら、名古屋みなとの事例は、SCに関して言えば一定数の地元客の確保が不可欠であることを物語っている。周辺人口が増えなかったことから、後発SCや近隣の大型スーパーなどと地元客を奪い合うこととなり、こうしたことが営業終了に至った背景の一つと考えられる。

近年の大型SCは、同じ区域内で大規模マンションなど住宅開発が並行して実施されるなど、特定の地元客利用を見込んだプロジェクトとなっているケースも増えている。いわば地元客の“誘致”や“囲い込み”作戦と言えそうだが、かつてのニュータウンのように、後年になって一気に区域内人口が高齢化するなどのリスクもある。SCの開発業者や自治体には、日本全体の人口減少により、高齢化が進む地域に若い人が移り住んで地域が維持されるという循環が弱まっていることを踏まえた計画が求められそうだ。

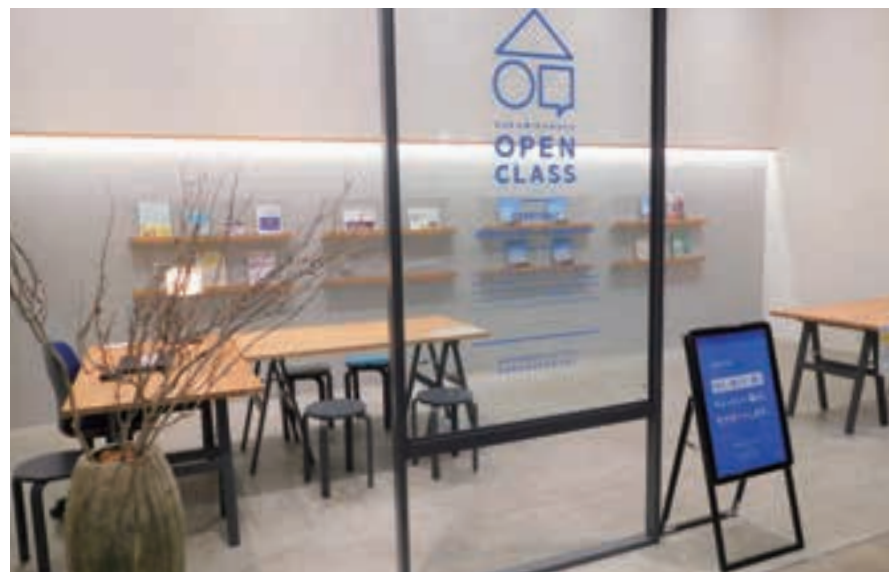


写真2 大型SC内に開設されている各務原市移住定住総合窓口「かかみがはらオープンクラス」(筆者撮影)

図表10 自治体と大型商業施設が共生を目指す最近の主な事例

市区町村	施設・構想など	概要
岐阜県各務原市	イオンモール各務原内の「KAKAMIGAHARA OPEN CLASS(かかみがはらオープンクラス)」	2017年開設の移住定住総合窓口。市内の不動産業者と連携した住まい相談などのほか、企画展やワークショップなどを通してまちの魅力を発信(写真2)
愛知県東郷町	ららぽーと愛知東郷内の「LivR TOGO まちの窓口」	住民票や印鑑証明書の受け取り、町立図書館の予約本の受け取り・返却ができる町の情報発信拠点。小規模イベントスペースを併設
愛知県長久手市	イオンモール長久手隣接の「リニモテラス公益施設」	2021年6月オープン予定の交流拠点施設。市民や来訪者と、市内の大学連携・観光交流・多文化共生・子育て支援活動団体の出会いの場を目指す
三重県四日市市	スターアイランド跡地の新図書館構想	近鉄四日市駅前という好立地を生かして新図書館を含む公共施設を整備する構想を進める

出所:各自治体資料などよりOKB総研にて作成

(3) 地域と大型商業施設の共生

新型コロナ禍を契機として、人どおしの密集を避けたり非接触型のサービスを多く利用したりする生活様式が浸透し、ネット消費があらゆる世代に定着してだれもが購買方法

を柔軟に選べる社会が生まれつつある。これまで多くの人を一つの場所に集め、買い物や飲食、各種のアクティビティを楽しむ機会を提供することで存在意義を発揮してきた大型商業施設は、地域に新たな価値をもたらすことができるだろうか。

特に人口減少が進む地方の現状を踏まえると、今後の大型商業施設は、リアルな消費の場を超えて、「地域との新たなつながり」の場の一つとして機能していけるかがポイントになると提案したい。

大型SCなどはこれまでも、施設内に行政機能の一部を置くなど地域との共生を図ってきた。東日本大震災以降は、地元自治体と防災活動に関する協定を結び、地域の防災拠点としての機能を備えるSCも増えている。名古屋市内では2014年開業のイオンモール名古屋茶屋（港区）が、海に近い立地であることから大地震発生時の津波被害を想定した設計を行い、災害時は上層階に地域住民らが一時避難できる体制になっている事例などがある。

さらに、東海3県でも新型コロナ禍前から、地域と大型商業施設が新たな共生を模索する動きが見られる（図表10）。岐阜県各務原市の移住定住総合窓口「かかみがはらオープンクラス」は、同市がシティプロモーション施策の一環として大型SC内に開設した（写真2）。市への移住定住や住宅情報に関するワンストップ型の窓口であると同時に、企画展や市内で活動するクリエイターによるワークショップ、まちづくりに関わる住民らによるイベントの開催などまちの魅力

を発信する場として機能している。

愛知県長久手市で2021年6月にオープン予定の市の交流拠点「リニモテラス公益施設」は、市民と行政の協働に重点を置く同市が、構想段階から市民とともに長期間にわたって計画を練り上げてきた。隣接するSC内への開設が検討された時期もあったが、最終的に公園を挟んで隣り合う施設となり、市の玄関口機能やイメージアップを相互に補完する関係が生まれそうである。

SC内に公立図書館が併設されたり、商業施設の跡地が公立図書館にリニューアルされたりする事例は全国的に見られるようになってきており、最近の東海3県下では三重県四日市市で構想されている。愛知県東郷町が2020年に開業したSC内に開設した情報発信拠点「LivR^{リップル} TOGO まちの窓口」は、町立図書館で借りる本を受け取ったり返却したりできるほか、展示会やミニイベントを開催できるスペースもある。

地域が大型商業施設を公民連携の場として活用していける余地はまだ残されている。例えば、公立学校の課外活動や総合学習、公民館活動の一部を行う場所として商業施設を開放してもらったり、住民が地域の魅力を自ら発見するマイクロツーリズム（近場観光）の場の一つとして商業施設を利用することなどが考えられる。自治体内の他の公共・民間施設とのバランスを考えながら、商業施設が本来有する集客力の高さや充実した屋内外環境を、地域の交流を促進するインフラとして取り込んでいくことがカギとなるだろう。

4 おわりに

大型商業施設は、かつては周辺の商店街など中小小売業者の事業機会を妨げるとして規制された。その後は地域社会との融和という観点から、交通渋滞や騒音への対策、廃棄物の適切な保管処理など、周辺住民の生活環境への配慮が重視されるようになった。

そして現在は、人口減少による施設間の競争激化やネット通販の浸透に伴う人々の購買行動の変化への対応、さらに新型コロナ禍を経て地域との新しい関係づくりが求められている。

また、大型商業施設を地域活性化の起爆剤としてなお期待する自治体の側には、その施設は本当に必要か、大型商業施設にどのような社会的役割を求めるかというビジョンをもって誘致・開発計画や共生を進めることが不可欠な段階に来ていると言えよう。

(注1) 大店立地法における店舗面積は、小売業を行うための店舗の用に供する床面積（飲食、サービスは含まれない）を指し、延べ床面積や売り場面積とは異なる。

(注2) 本稿で採用した東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2021年版」の大型小売店舗数データは、大店立地法施行前（2000年以前）に開業した大型店舗を含む。

(注3) 朝日新聞2021年2月7日付朝刊「豊橋『ほの国』跡地 再開発へ」など参照。

(2021.3.12)

OKB総研 調査部 中村 紘子