

# まちづくり特別委員会

## 中間とりまとめ

### 【参考資料第1分冊】

(資料1～資料14)

平成17年6月

日本商工会議所



## 「参考資料第1分冊」一覧

資料1	総合的なまちづくりとコミュニティの再生	1
資料2	まちづくりに関する要望（中小企業関係4団体、平成16年7月26日）	3
資料3	農振法・農地法の一層厳格な適用に関する要望 （中小企業関係4団体、平成17年4月21日）	6
資料4	中心市街地の機能・社会的必要性について	8
資料5	少子化の現状	22
資料6	中心市街地の衰退に伴い増大している社会問題	23
資料7	地域における大型空き店舗の発生と処理状況	33
資料8	過剰床が招く「デフレ」と「雇用減」	61
資料9	小売業における雇用の状況	62
資料10	開発許可制度の概要について	72
資料11	食料・農業・農村基本計画のポイント	74
資料12	農地の転用の状況	79
資料13	農地転用と農振除外手続きの概要について	81
資料14	大型店出店構想の事例	83





### 総合的なまちづくりとコミュニティの再生

「まちづくり3法」の抜本的見直し

WTO「サービスの貿易に関する一般協定」の発効(平成7年1月)

大規模小売店舗法(大店法)廃止と「まちづくり3法」の制定

#### 改正都市計画法

(平成10年5月公布、国交省所管)

地域の判断で柔軟かつきめ細かな用途規制を可能とする

※平成12年にも改正

#### 中心市街地活性化法

(平成10年6月公布、経産・国交・総務省共管)

市街地の整備改善及び商業等の活性化を一体的に推進(中心市街地活性化基本計画、TMO等を規定)

#### 大規模小売店舗立地法

(平成10年6月公布、経産省所管)

大規模小売店舗の立地周辺地域の生活環境を保持(交通渋滞・騒音・廃棄物問題の緩和)

政府は、「3法を一体として活用すれば、大型店の立地調整を含むまちづくりに支障はない」と説明

3法制定後6年が経過するとともに問題点が顕在化

1. 欧米諸国のようなゾーニングが機能せず、中心市街地活性化のための郊外開発の規制が行われていない。

2. タテ割り行政により、都市計画法、中心市街地活性化法、大店立地法、農地法などが連動せず、街づくり3法の整合性が確保されていない。

3. 都道府県知事の広域調整の権限が無く、隣接市町村への大型店の立地に対応できない。

中心市街地が一層寂れ、様々な社会問題が増大

伝統・文化の喪失

治安の悪化

景観・環境の悪化

高齢者が暮らしづらい街

青少年への悪影響

コミュニティの衰退

優良農地・田園景観の喪失

雇用機会の喪失

など

少子高齢化が急速に進み、日本の人口が減少することが予想される中で、「まちづくり3法」の制度・運用実態の検証、ヨーロッパ諸国の例も参考に抜本的見直しが必要

【見直しの方向】・タテ割り行政の是正

・大型集客施設の立地に関する広域調整の仕組みの創設

・都市と農村を通じて公共的見地に立ったゾーニングなど計画的な土地利用制度の確立 など

### 総合的なまちづくりとコミュニティの再生の実現

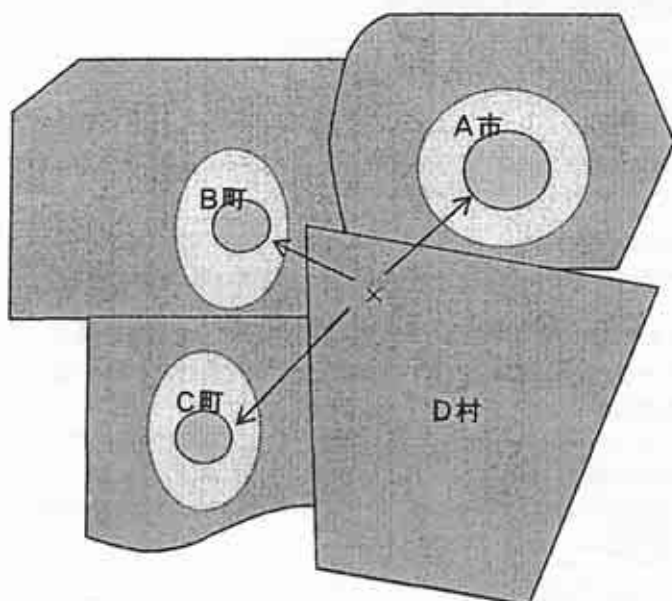
立地企業と地域との共生によるまちづくり

○コミュニティ再生のためには、住民、行政、事業者等が連携・協力、それぞれの立場で社会的責任を果たす必要

○チェーン店等には、地域におけるインフラ整備、防犯・防災活動、歴史的・文化的イベントなど、まちづくり活動への積極的な参加、地域の慣習、伝統・文化に沿った形でのビジネス展開が望まれる

### 【参考1】広域調整の必要性

○中心市街地活性化のために都道府県知事による広域調整が不可欠



- …中心市街地活性化事業の実施地域
- …都市計画区域
- …農地等
- × …大型集客施設立地点

※ 近接してA・B・C・Dの市町村があり、A・B・Cの市町が中心市街地活性化対策に取り組んでいる。

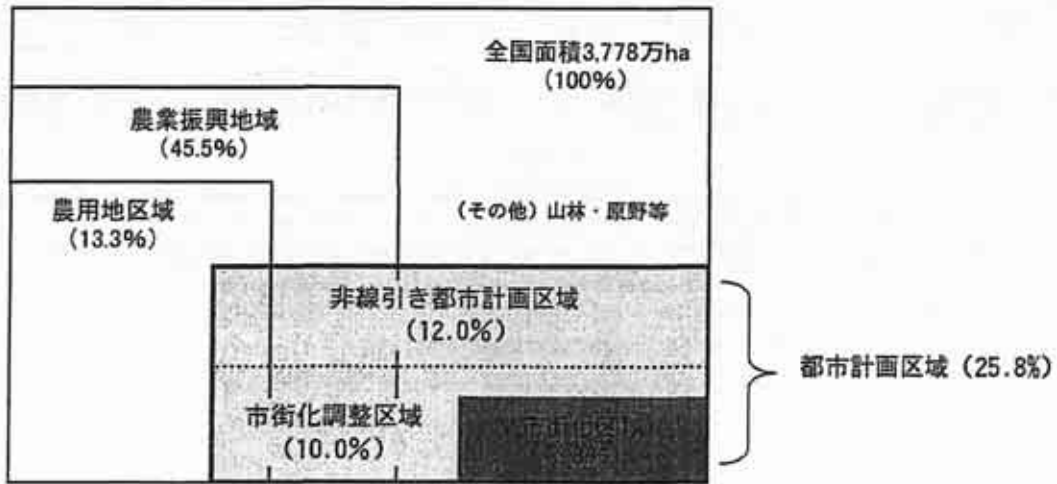
※ D村が×の地点に大型集客施設の立地を誘導した場合、A・B・Cの市町の中心市街地活性化対策に影響を与えるが、A・B・Cの市町は、これを止めることができない。

※ 本来こうしたケースでは、都道府県知事が大型集客施設の立地について広域調整を行うべきであるが、現行法においては都道府県知事にこの権限がない。

### 【参考2】都市計画区域と農地の割合

○都市計画法でゾーニングができるのは極めて限定的

(平成11年3月末現在)



※ 農業振興地域：今後概ね10年以上にわたり、総合的に農業の振興を図るべき地域  
基本方針に基づき、都道府県が指定

※ 農用地区域：農業振興地域の中でも、特に条件の整った優良農地として将来にわたり農地としての利用を確保するとともに、集中的に農業振興施策を実施し農業振興を図っていく区域（農地・牧草放牧地・混牧林地・農業用施設用地など）

## まちづくりに関する要望

平成16年7月26日  
日本商工会議所  
全国商工会連合会  
全国中小企業団体中央会  
全国商店街振興組合連合会

「まちづくり3法」(中心市街地活性化法・大店立地法・改正都市計画法)が制定され6年が経過したが、当初期待された効果は得られず、全国の中心市街地は活性化するどころか、3法制定時よりさらに寂れている。現実には、市場主義の行き過ぎにより、コミュニティが衰退、伝統・文化の継承が困難となり、治安や青少年問題が深刻化し、また、高齢者が生活の不便を強いられる等、様々な社会問題が増大している。さらに、既成市街地への官民投資が無駄になったり、大規模な農地転用や無秩序な郊外開発によって、良好な農地や田園景観が失われつつある。

欧米諸国が「サスティナブル・シティ」「コンパクト・シティ」を目指して、コミュニティを重視し、住む人が誇りを持ち、他地域から尊敬され、訪れたいような魅力あるまちづくりを推進していることは、わが国としても大いに参考にすべきであり、「観光立国」を標榜するわが国において「荒れたまち」が増加しつつあることは、国際的な地域間競争上からも、極めて憂慮すべき状況である。

また、コミュニティの再生を図るためには、地域の構成員としての住民、事業者、行政などが連携・協力し、各々の立場でまちづくりについて責任を果たすことが不可欠であるが、一部には、地域の歴史的・文化的なイベントやコミュニティ活動に参加・協力しない企業や、地域の慣習に沿わない形でビジネスを行う企業もある。

地域に軸足を置く我々は、その使命として今後ともまちづくりに積極的に取り組んでいく方針だが、政府・与党をはじめとする関係者は、中心市街地やコミュニティの問題を単に地域商業の視点としてではなく、わが国の将来に関わる重大な地域・社会問題であると認識し、下記対策を早急 to 実施するよう要望する。

## 記

### 1. 「まちづくり3法」の抜本的見直し

- (1) 「まちづくり3法」の制定にあたり、政府は「WTO・GATS（世界貿易機関・サービス貿易協定）の下では、大店法を廃止せざるを得ないが、3法を一体として活用すれば、大型店の立地調整を含む街づくりに支障はない」と説明した。特に、ゾーニングに関しては、改正都市計画法等を活用して、諸外国でも行われている中心市街地活性化等のための郊外開発の規制等が行われ得ることをコミットしたが、現実には機能していない。
- (2) また、地方分権の進展によって市町村長に権限が集中する一方、都道府県知事には、大型集客施設の立地について広域調整を行う権限がない。このため、どんなに中心市街地活性化に努力しても、隣接市町村に大型集客施設が立地すれば、そうした努力は水泡に帰し、全体の都市計画的観点からは好ましくない結果を招くこととなる。一方、WTOの下で、フランス・イタリアは、GATSを留保し、大型店の出店調整を行っている。日本と同様GATSを批准しているイギリス・ドイツにおいても、都市計画の観点から、大型集客施設の立地調整を行っているが、これらはGATS違反とは見られていない。
- (3) 大型集客施設の立地は、新規立地者の販売効率や集客上の便宜さだけに基づいて進められる傾向があるが、地域の生活者としての住民は、購買上の便利さだけを欲しているわけではなく、地域の誇りである歴史・伝統・文化を兼ね備えた街の中で、安全に安心して暮らせる社会を望んでおり、少子高齢社会の下では、特にそうした考え方に立ったまちづくりが必要とされている。住民サイドからは、コミュニティ崩壊の危機が指摘され、景観・環境の悪化、自動車社会に対する反省の声も高まっている。
- (4) こうした状況を踏まえ、政府・与党は、大店立地法の指針見直しに止まらず、まちづくり3法制定当時の産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会流通小委員会合同会議答申の実現の状況を検証されたい。また、まちづくり3法制定後の6年間の変化を踏まえ、少子高齢化が急速に進み、日本の人口が減少することが予想される中で、地域に誇りの持てる安全・安心な世の中をどうつくるか等を検討し、現行制度・運用実態が適正かどうか検証されたい。

- (5) その上に立って、大型集客施設の立地に関する広域調整の仕組みの創設や、タテ割り行政を排した、都市と農村を通じて公共的見地に立ったゾーニングが可能となる計画的な土地利用制度の確立など、現行制度の総合的・抜本的な見直しを行われたい。なお、地域の状況の深刻さに鑑み、この抜本的な見直しは、検討期間を明確に決めて早急にスタートされたい。

## 2. 立地企業と地域との共生によるまちづくりの推進

コミュニティの再生を図るためには、住民、事業者、行政などが連携・協力し、それぞれの立場で社会的責任を果たすことが不可欠である。この観点に立って、チェーン店等は、地域におけるインフラ整備、防犯・防災活動、歴史的・文化的なイベントなど、コミュニティにおけるまちづくり活動に積極的に参加・協力するとともに、地域社会と共生しながら、地域の慣習、伝統・文化に沿った形でビジネスを展開されるよう望む。

以上



## 農振法・農地法の一層厳格な適用に関する要望

平成 17 年 4 月 21 日  
日本商工会議所  
全国商工会連合会  
全国中小企業団体中央会  
全国商店街振興組合連合会

我々中小企業 4 団体は、昨年 7 月に「まちづくりに関する要望」を決議し、国会・政府等の関係先に現行「まちづくり 3 法」の抜本的見直し等を訴えた。その際、農業振興地域からの除外（農振除外）や農地の転用（農転）を伴う大型店立地などの無秩序な郊外開発が多発し、中心市街地の衰退をもたらす一因となっている旨指摘してきたところである。その後、国会、政党、政府の関係審議会等において、「まちづくり 3 法」の抜本的見直しの検討が本格化しつつある。しかし、こうした中であっても、農転等を伴った無秩序な郊外開発はっこうにあとを絶たない。

農振除外・農転制度は「農振法」「農地法」に基づき、優良農地の確保や計画的な土地利用の推進、並びに農業の健全な発展などの観点から運用されることになっているが、農転後の開発などについて都市計画法との連携はなく、また、その開発による中心市街地への影響等も考慮されず、タテ割りに運用されている。このため、全体として無秩序な土地利用になりやすい。仮に、中心市街地の活性化に取り組み、衰退を阻止しようとする市町村長がいても、各方面からの圧力もあって農転等が行われてしまう事例もある。

一方、今般 3 月 25 日に閣議決定された「食料・農業・農村基本計画」において、カロリーベースの食料自給率は、平成 15 年度 40% から同 27 年度 45% に引き上げることが目標とされ、これに伴い、農地確保は一層重要になると考えられる。また、これまで毎年膨大な農業予算を投入して、多額の行政投資が注ぎ込まれた農地はいわば「国民的財産たる公共財」であり、食料安全保障の観点からも将来にわたって良好な農地として有効利用を図ることが不可欠と考えられ、安易な農転等が行われる合理的理由はない。他方、官民の投資が行われてきた中心市街地も「国民的財産たる公共財」的性格を有するものであり、仮にもこれに悪影響を及ぼすような農転等が行われるならば、二重の意味で国家的な損失となる。さらに、地球環境問題への対応、国土保全、田園景観の形成等の面からも農地の確保は重要性を増している。

上記の状況を踏まえ、政府は早急に下記対策を実施されるよう強く要望する。なお、我々は、今後取りまとめる「まちづくり 3 法」の抜本的見直しに関する

提言の中でも、まちづくりの観点に立った農転問題等に対するより具体的な対応策について、意見を申し述べる予定である。

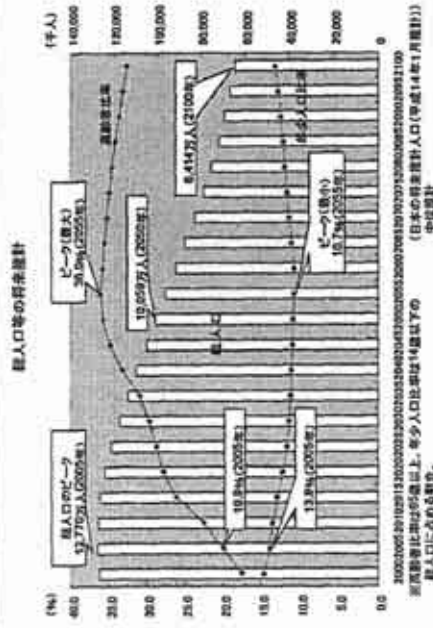
## 記

1. 国は、農地の確保について、食料の安全保障、地球環境問題への対応、国土の保全、田園景観の形成、及び、まちづくり等、総合的な観点に立ち、農林水産省をはじめとする関係省庁間の連携を強めること。
2. 国は、中心市街地に悪影響を及ぼすような農転等を伴う無秩序な郊外開発が行われることがないよう、農振除外・農転に関する新たな指針・ガイドラインを地方自治体に示し、いやしくも安易な農転等が行われることがないよう、農振法・農地法とそれに基づく関係法令等の一層厳格な適用について徹底すべきこと。

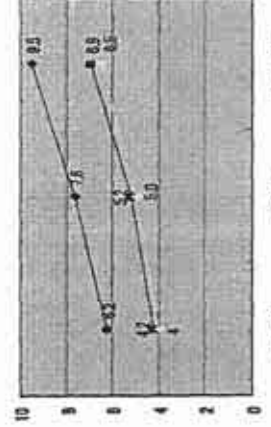
# 中心市街地の機能・社会的必要性について

## 1. 今後の人口減少や高齢化社会への対応として必要

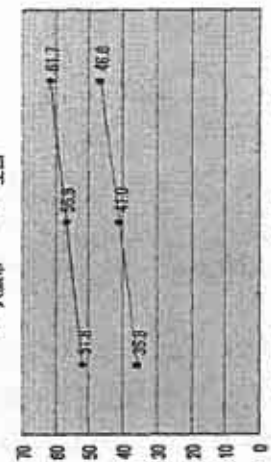
- 一般世帯に占める独居老人の割合、及び高齢者世帯における「一人暮らし」「夫婦のみの世帯」数の合計割合はいずれも増加。特に大阪などの都市部の割合が高い。高齢者が生活の不便を解消するため、まちなかへ居住する傾向。
- 中心市街地が車社会に対応できない高齢者等「交通弱者」に対するケアや、コミュニティの場を提供



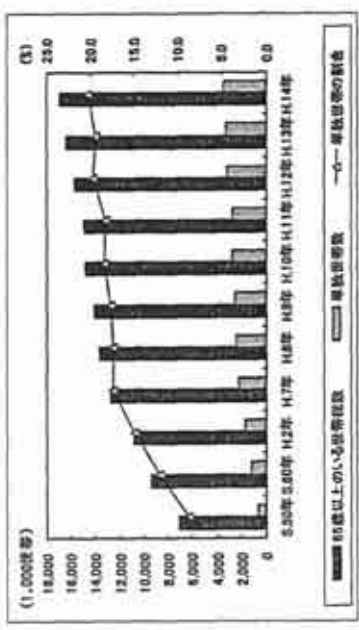
一般世帯に占める独居老人の割合 (出所)平成12年国勢調査、大阪府資料



高齢者世帯における「ひとり暮らし」「夫婦のみの世帯」の合計割合の推移 (出所)平成12年国勢調査、大阪府資料



独居老人世帯数の推移 (出所)国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集2004年版」



「大阪府単独世帯数の推移」は、大阪府の単独世帯数は、平成22年1月1日現在、53,500世帯に増加した。これは、平成2年1月1日現在の37,100世帯から、16,400世帯増加したことになる。増加率は44.2%に達している。また、75歳以上の単独世帯数は、平成22年1月1日現在、5,350世帯に増加した。これは、平成2年1月1日現在の3,710世帯から、1,640世帯増加したことになる。増加率は44.2%に達している。

「大阪府単独世帯数の推移」は、大阪府の単独世帯数は、平成22年1月1日現在、53,500世帯に増加した。これは、平成2年1月1日現在の37,100世帯から、16,400世帯増加したことになる。増加率は44.2%に達している。また、75歳以上の単独世帯数は、平成22年1月1日現在、5,350世帯に増加した。これは、平成2年1月1日現在の3,710世帯から、1,640世帯増加したことになる。増加率は44.2%に達している。

「大阪府単独世帯数の推移」は、大阪府の単独世帯数は、平成22年1月1日現在、53,500世帯に増加した。これは、平成2年1月1日現在の37,100世帯から、16,400世帯増加したことになる。増加率は44.2%に達している。また、75歳以上の単独世帯数は、平成22年1月1日現在、5,350世帯に増加した。これは、平成2年1月1日現在の3,710世帯から、1,640世帯増加したことになる。増加率は44.2%に達している。

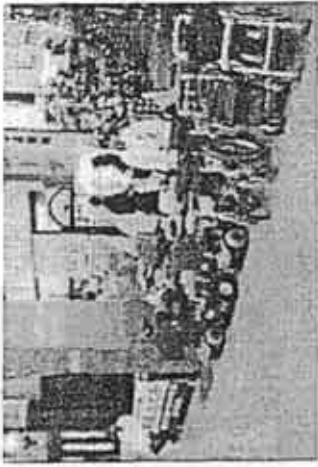
(出所)国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集2004年版」



### 松山商工会議所による「ショップモビリティ事業」

#### (平成12、13年度実施)

- ・平成12年10月～12月、及び平成13年11月～12月の2度にわたり、松山市内の商店街で、高齢者や障害者などに電動カートや車いすなどを無料で貸し出すシヨップモビリティ事業を実施
  - ・平成12年は延べ1,100人、平成13年は延べ300人に利用された
- (※平成12年は主に交通量の多い商店街のアーケード内、13年は主に交通量の少ないアーケード外の駐車場付近で場所を変えて実施)

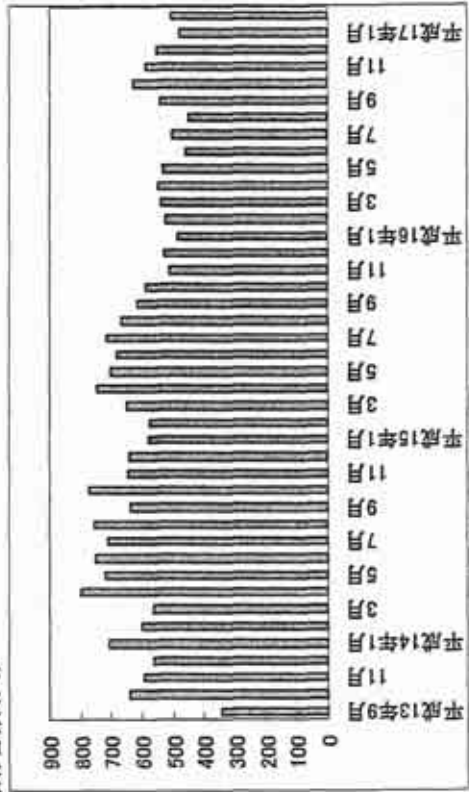


### 高岡商工会議所による高齢者サロン「坂下小路（さかしたこうじ）」

- ・平成13年9月、空き店舗を活用し、高齢者用サロンを展開。買い物などで疲れた高齢者が休憩場所として活用したり、同年代の人とお茶を飲みながら楽しく過ごせるほか、ボランティアグループが、無料で高齢者の方の買い物を手伝う活動を行っている。
- ・平成13年9月のオープン以来、毎月約500人以上の高齢者に利用されている。

#### 「坂下小路」の利用実績

利用者数(人)



※高岡商工会議所資料より作成



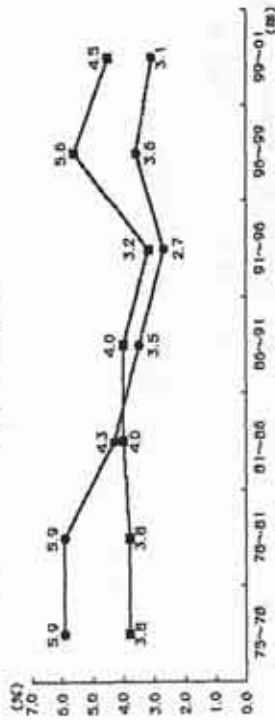
※喫茶コーナーのほか、ギャラリーやパソコン体験コーナーも設置。

## 2. 地域経済の発展のために必要

### (1) 中心市街地は新規創業の苗床機能を有し、地域雇用に寄与

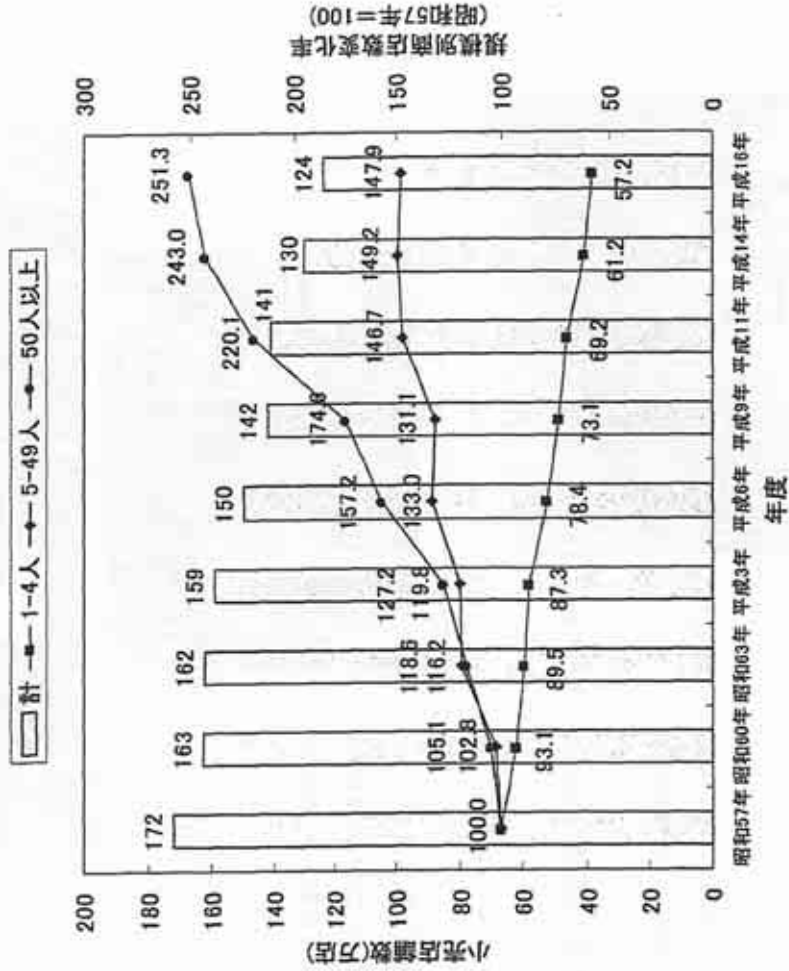
- 1986年を境に開業率と廃業率が逆転。失業率も5%前後の高水準で推移。小売商店数も昭和57年の172万店をピークに、小規模店を中心に一貫して減少。日本の経済活力維持には創業、経営革新の促進と雇用創出が必要。
- まち中で様々な団体等が創業支援事業やチャレンジショップ事業等を実施し、着実に成果を上げている。まち中が産業創出の苗床となっている。

開業率の推移(非一次産業、年平均)



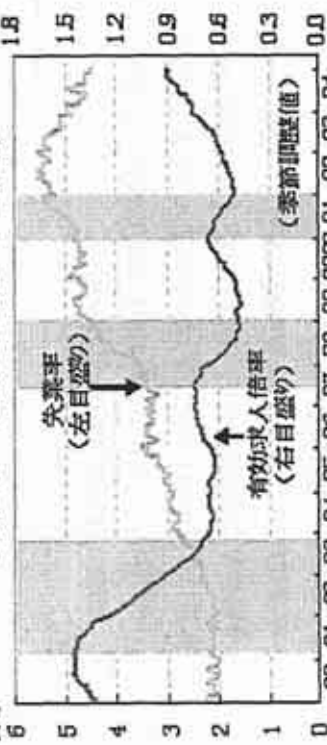
資料：経済企画庁「創業・企業創出調査」  
 (注) 1. 100(1年)で1行(1年)100円(100円)の創業(創業)として行った。  
 2. 開業率、廃業率の計算方法については、付注2-2-1を参照。  
 (出所) 中小企業白書2002年版

小売商店数の推移



(出典) 商業統計 (平成16年度は速報値)

失業率・有効求人倍率の推移



(出典) 失業率は経務省 有効求人倍率は厚生労働省  
 (注) 水色の期間は景気後退期。  
 (出所) 日本経済新聞社ホームページより  
 (グラフ=3月14日更新)

創業塾実施実績（商工会議所ベース）

	開催回数 (回)	受講者数 (人)	創業者数(人) (受講者への追跡調査による)
平成11年度	86	5,364	421 (平成13年8月調査)
平成12年度	68	3,663	
平成13年度	98	4,723	280 (平成14年7月調査)
平成14年度	117	4,186	
平成15年度	144	5,174	273 (平成15年7月調査)
平成16年度	144	5,174	
合計	513	23,110	294 (平成16年7月調査)

例サイエンス・クリエイトの創業支援事業

- ・平成2年10月設立
- ・愛知県、豊橋市、豊橋商工会議所、日本政策投資銀行、民間企業114社による第3セクター
- ・産業技術プラザ、中小企業技術者研修、ベンチャー企業育成支援事業、ISO支援事業などの中小企業支援事業を実施
- ・平成13年度から東三河ビジネスプランコンテスト事業を実施、4年間で75件創業

北見商工会議所のチャレンジショップ事業

- ・平成12年度から中心市街地の大型空き店舗を多目的チャレンジスペースとして活用した「まちななかSHOW10（しょうてん）」事業を実施
- ・1店舗あたり約10㎡のチャレンジショップスペースを儲け、これまで雑貨店、婦人服店、マッサージ店、コーヒーショップなど27店舗が入居。5年間で10件創業

### NPO法人創業支援シーズネットによる創業支援・チャレンジショップ事業

- ・平成14年6月に中心市街地にあった大型空き店舗を活用し、複合商業施設「NANA-BEANS (ナナ・ビーンズ)」を設立
- ・同年より、同施設4階の「山形インキュベーション・シヨンプラザ」、5階の「アキナス」において、起業家の育成、サポート事業を実施（事業主体である山形商工会議所が上記法人に事業を委託）
- ・「山形インキュベーション・シヨンプラザ」(平成17年6月第1次入居期間終了予定)では、SOHOが3件、飲食業専門のチャレンジショップ「アキナス」(平成17年9月に第1次入居期間終了予定)では1件が既に創業



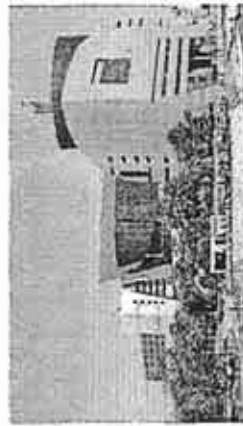
(創業支援施設「山形インキュベーション・シヨンプラザ」)



(飲食業専門チャレンジショップ「アキナス」)

### 北九州市の1万人雇用創出計画事業

- ・北九州市は平成15年7月、「1万人雇用創出計画」を策定
- ・平成16年12月現在、1万500人の雇用を創出。その大半は中心市街地の大型店を含む商業施設や、コールセンター、テレワークセンター等の情報通信産業が受け皿



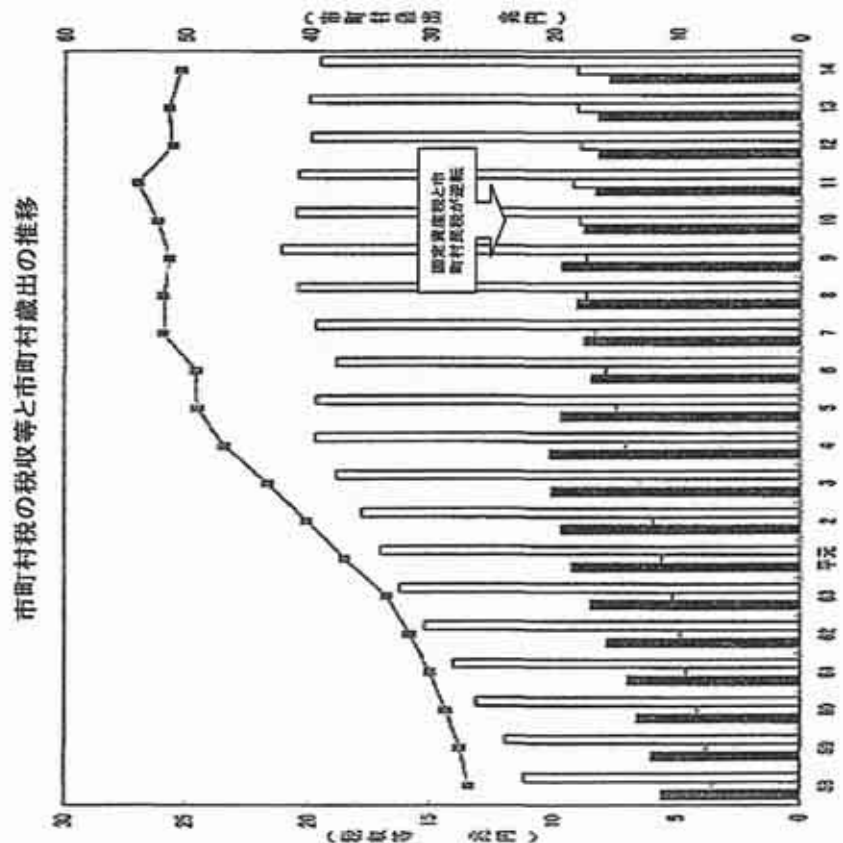
市街地再開発事業により誕生した複合商業施設「リバーウォーク北九州」(小倉駅付近の市街地に所在)



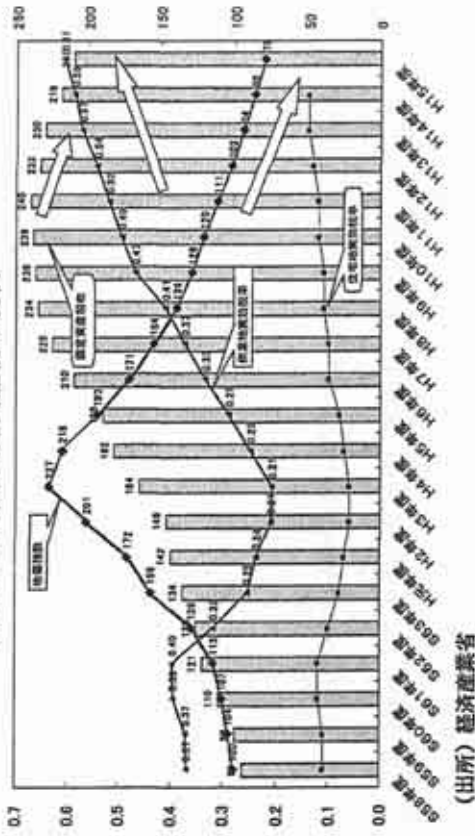
新事業創出を支援する「北九州テレワークセンター」(小倉駅付近の市街地に所在)

## (2) 中心市街地(商業地)の固定資産税は自治体財政の大きな柱

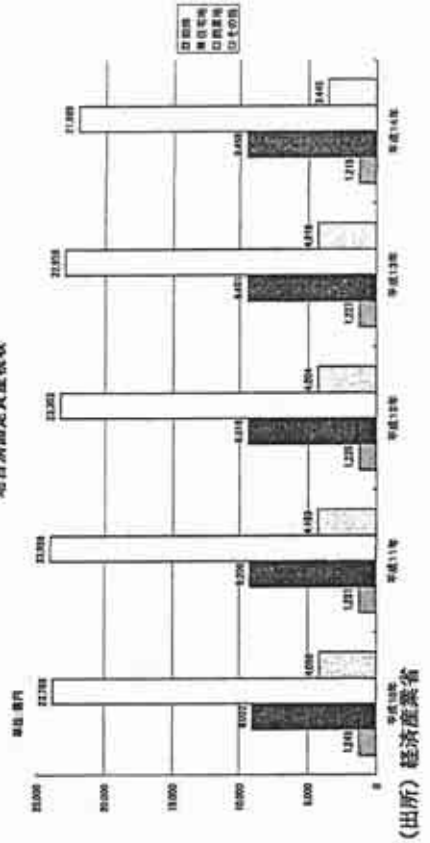
- 市町村の歳入の柱は市町村民税と固定資産税。平成10年を境に固定資産税と市町村民税の地位が逆転。地価下落の中でも全体の6割以上を商業地が占める。
- 佐賀市では面積で約2%の中心市街地から約20%の固定資産税収。福岡市でも、地積で約11%の商業地区が固定資産税評価額の約30%を占める。



商業地等に係る固定資産税の現状



地目別固定資産税収



佐賀市における中心市街地の必要性

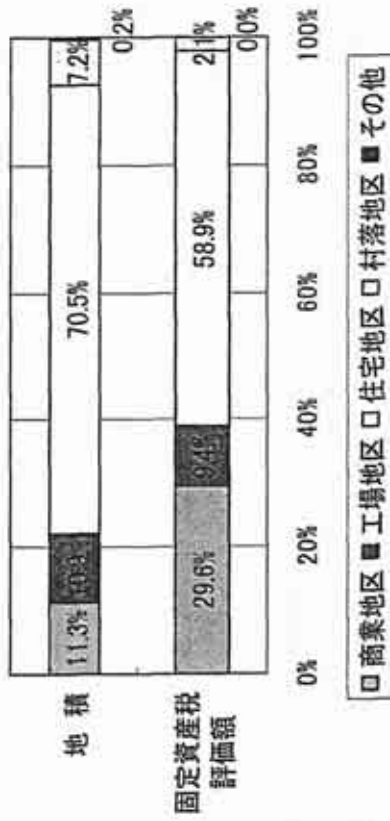
中心市街地は重要な固定資産税の収入源

- ①市民税は景気に大きく左右され、市の意志で税収増は図れない。
- ②面積で約2%の中心市街地から約20%の固定資産税収。
- ③官民投資で地価が上昇し、安定的な収入が期待できる。

佐賀市の歳入決算額の平均は約550億円(H11～15)。うち市が自由に使える自主財源は約270億円。うち214億円が市税で固定資産税が約40%を占める。

(出所) 佐賀市

平成15年度宅地の地区別・状況類似地区別分類



(出所) 平成16年度福岡市税務統計より作成

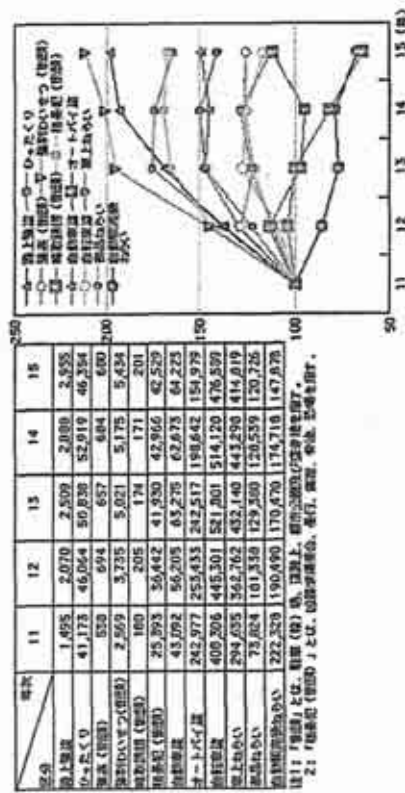


### 3. 地域文化・コミュニティの維持・発展のために必要

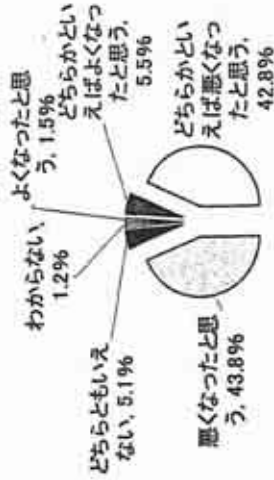
(1) まち中町内会等の自主防犯活動が、地域の防犯機能を果たしている

- 街頭において敢行される犯罪（街頭犯罪）や住宅等に侵入して敢行される犯罪（侵入犯罪）の発生数は、依然として高い水準。内閣府世論調査（平成16年7月調査）でも、国民の体感治安が悪化
- 警察庁は平成16年6月、「『犯罪に強い地域社会』再生プラン」を策定。警察や自治体が地域住民やボランティア団体が行う自主防犯活動を支援し、地域コミュニティの結集により地域連帯を再生する必要性を掲げている。地域コミュニティで防犯活動を行っている地域では、治安回復に大きな成果が出ている

主な街頭犯罪の認知件数の推移（平成11～15年）（グラフは指数）



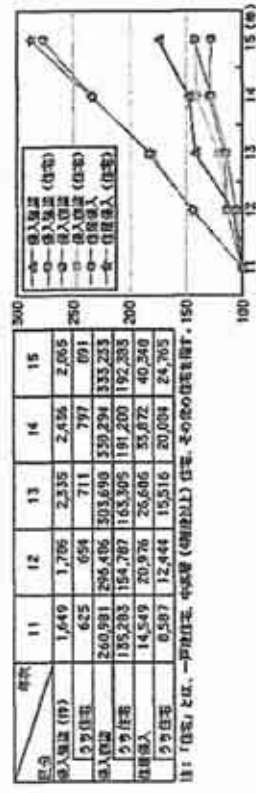
ここ10年間で日本の治安はよくなっていると思うか



治安が悪くなったと思う理由（上位5項目）

(ここ10年間で日本の治安は「悪くなったと思う」とする者に、複数回答)

主な侵入犯罪の認知件数の推移（平成11～15年）の推移（グラフは指数）



(出所) 平成16年版警察白書

※平成16年7月実施 治安に関する世論調査(内閣府)より作成

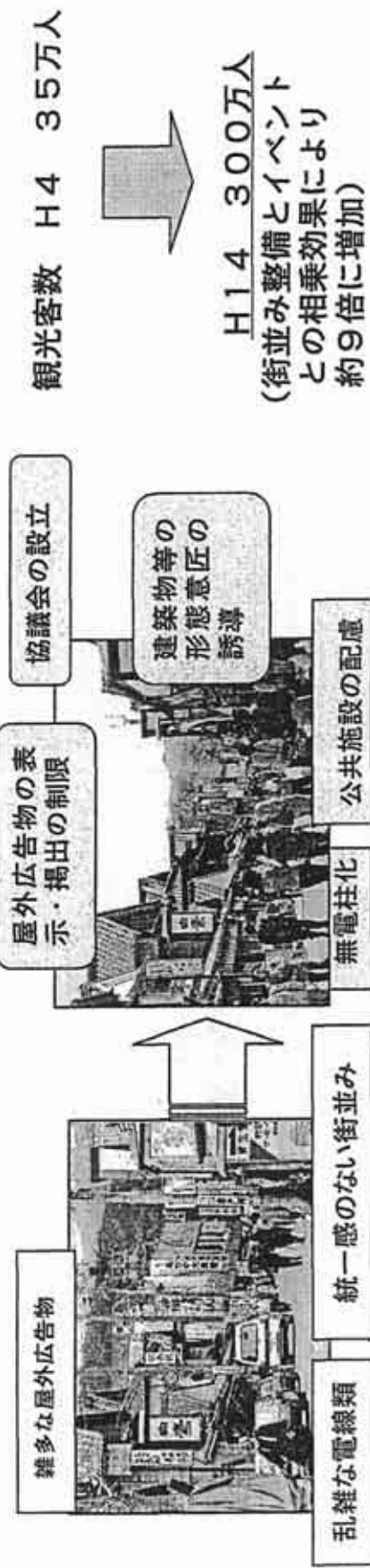




(2) 中心市街地の良好な都市景観で交流人口が増加。雇用や産業振興に貢献。

- 良好な都市景観の形成は、美しく、豊かで潤いのある国づくりに寄与
- 特に、まち中の良好な景観の形成により、交流人口が増加し、地域の雇用や産業の振興に貢献

### ①伊勢市（三重県）の例



### ②豊後高田市（大分県）の例

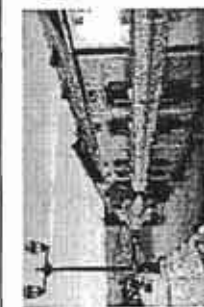


現在の中心市街地の様子

# ○景観形成に積極的に取り組み交流人口が拡大している都市の例

小樽市 (北海道)

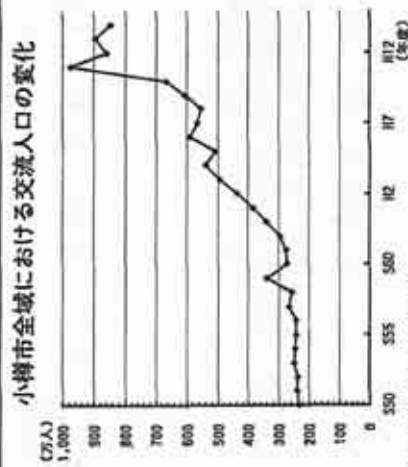
234万人 (S50) ⇒ 847万人 (H14)



小樽運河



北のウォール街

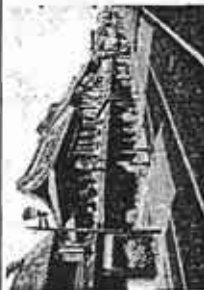


小樽市全域における交流人口の変化

昭和61年 地方都市中心市街地活性化計画の策定  
平成4年 小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例の制定

川越市 (埼玉県)

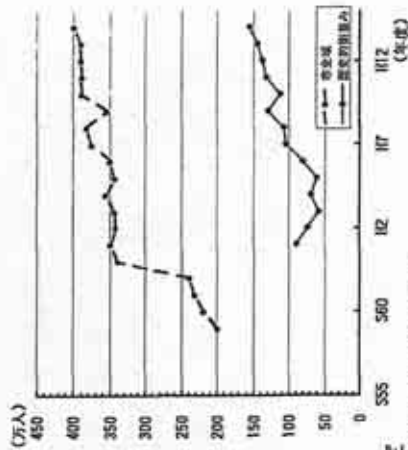
199万人 (S59) ⇒ 399万人 (H14)



一番街



川越祭り



昭和63年 川越市都市景観条例の制定  
平成11年 中心市街地活性化基本計画の最終変更の提出  
平成11年 伝統的建造物群保存地区の指定

近江八幡市 (滋賀県)

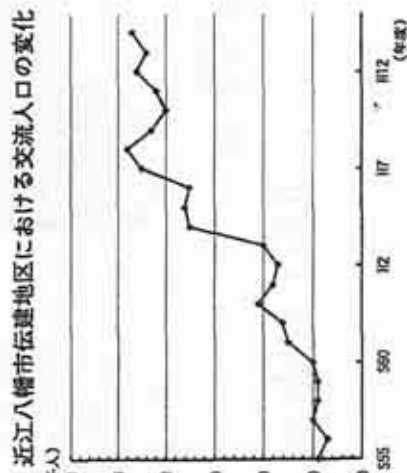
9千人 (S55) ⇒ 4万7千人 (H14)



伝統的建造物群保存地区



八幡川

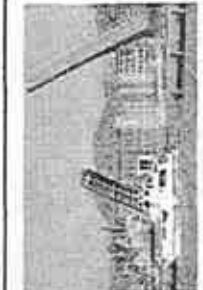


近江八幡市伝統地区における交流人口の変化

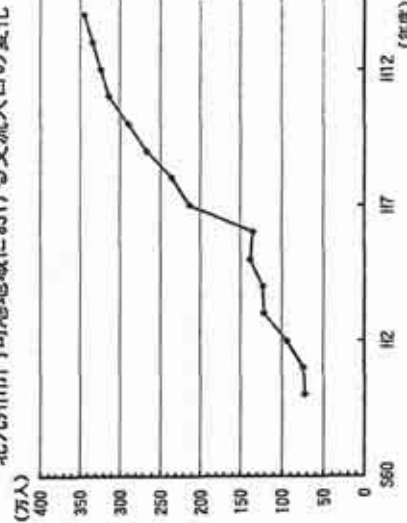
平成2年 伝統的建造物群保存地区の指定  
平成14年 中心市街地活性化基本計画の最終変更の提出

北九州市門司港地域

73万人 (S63) ⇒ 345万人 (H14)



門司港地域



北九州市門司港地域における交流人口の変化

昭和59年 北九州市景観条例の制定  
平成13年 中心市街地活性化基本計画の最終変更を提出  
平成13年 関門景観条例の制定

(出所) 国土交通省



## 4. 環境対策において必要

- わが国のエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量は、京都議定書の基準年（1990年）から10.2%増加。京都議定書に定める削減目標（▲6%）を達成するには、排出量の伸びが顕著な運輸・民生部門での大幅な削減が必要であり、国民全体で車依存、特に「マイカー依存」のライフスタイルからの転換が必要
- 国土交通省では、車依存社会からの転換を図るべく、地域の取り組みを支援している

### エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量の

#### 1990年との比較

産業	京都議定書目標達成計画(案)における目標	2002年度実績	
		削減率	達成率
産業	▲8.6%	▲1.7%	
運輸	+15.1%	+20.4%	
業務他	+15%	+36.7%	+3%
家庭	+6%	+28.8%	3%

※地球温暖化対策推進本部「京都議定書目標達成計画(案)」より作成

### 一人ひとりの地球温暖化対策

家庭で以下の取り組みを行うと、わが国の温室効果ガス排出量(1990年)を2.8%削減できる (CO<sub>2</sub>換算)

取り組みの例	一世帯当たりの年間CO <sub>2</sub> 削減効果	一世帯当たりの年間排出量に占める削減割合(%)	一世帯当たりの年間節約効果	備考
冷暖房の温度を1℃高く、暖房の温度を1℃低く設定する	約31kg/年	0.50%	約2,000円/年	カーテンを利用して太陽光の直射を調整したり、着るものを工夫することで、冷暖房稼働に頼らないで過ごせる。冷暖房稼働を始める時期を少し遅らせてみる。
週2日往復8kmの車の運転を控え、徒歩や自転車を利用する	約185g/年	3.10%	約8,000円/年	通勤や買い物の際にバスや鉄道、自転車を利用する。歩いたり自転車を使う方が健康にも良い。
1日6分間のアイドリングストップを行う	約39g/年	0.70%	約2,000円/年	駐車や長時間停車するときはエンジンを切る。大気汚染物質の排出削減にも寄与する。
待機電力を90%削減する	約87g/年	1.50%	約6,000円/年	主電源を切る。長時間使わないときはコンセントを抜く。買い換えのときは待機電力の少ない製品を選ぶ。
シャワーを1日1分削減し、お湯を減らす	約65g/年	1.10%	約4,000円/年	身体を洗っている間、お湯を流しっぱなしにしないようする。
風呂の残り湯を洗濯に使いまわす	約17kg/年	0.30%	約5,000円/年	洗濯や、風呂の水やりのほか、トイレの水に使っている人もいる。残り湯利用のために市販されているポンプを使うと便利である。
ジャマーの電源を止める	約31kg/年	0.50%	約2,000円/年	ポットやジャーの保温は、利用時間が長いので多くの電気を消費する。こぼれは電子レンジで温めなおすほうが電力消費が少なくなる。
家族が同じ部屋で固らんし、暖房と照明の利用を2割減らす	約240g/年	4.10%	約11,000円/年	家族が別々の部屋で過ごす。暖房も照明も余計に必要になる。
重い物袋を持ち歩き、省包装の野菜などを選ぶ	約50g/年	1.00%		トレーやラップは家に残ればすぐごみになる。買物袋を持ち歩いてレジ袋を減らすことも出来る。
テレビ番組を選び、1日1時間テレビ利用を減らす	約13kg/年	0.20%	約1,000円/年	見たい番組だけ選んで見るようにする。
合計	約760kg/年	13.00%	約41,000円/年	
我が国全体での効果	約34.7百万トン/年			我が国の温室効果ガス排出量(1990年)を2.8%削減。

(注) 一世帯当たりの年間CO<sub>2</sub>排出量: 約5,900kg、我が国の世帯数: 4,742万世帯 (1999年)、我が国の乗用車数: 4,000万台

我が国全体での効果の算出方法:

自動車の取組 (2, 3) による削減効果 × 4,000万台 (台) + その他の取組 × 4,742万 (世帯) = 34.7百万トン

我が国の京都議定書基準年の温室効果ガス排出量: 1,223.8百万トン

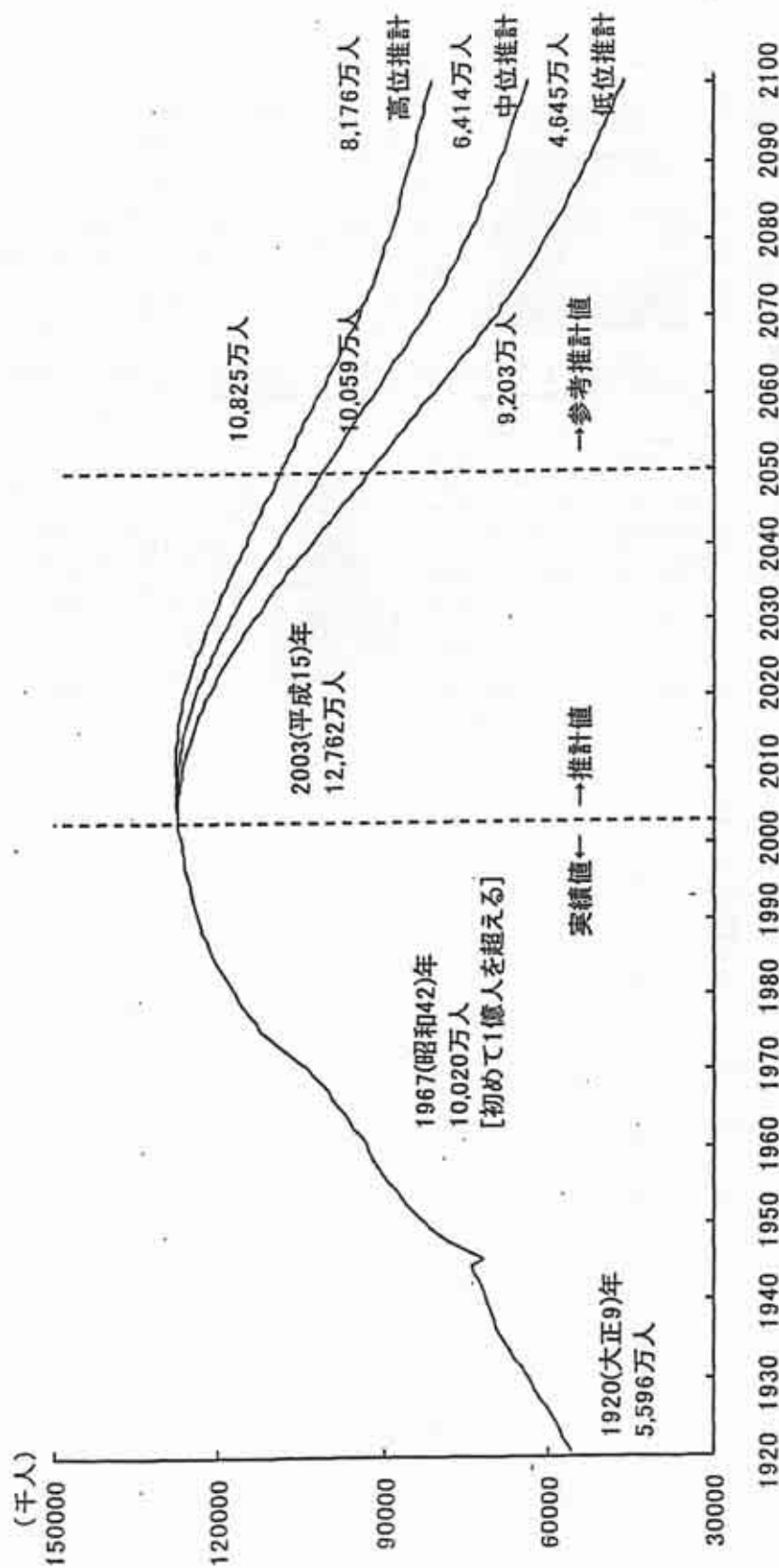
(出典: 環境省)





# 少子化の現状

## 我が国の総人口の見通し



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」

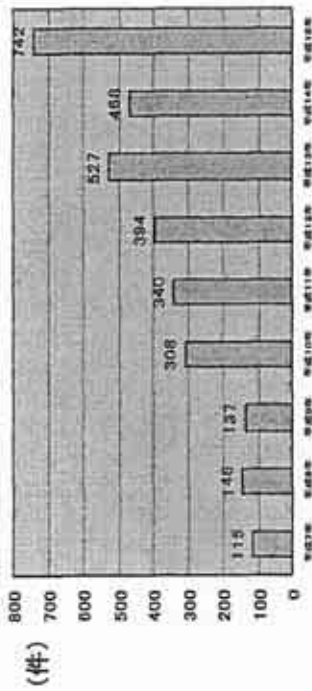
(年)

# 中心市街地の衰退に伴い増大している社会問題

## 1. 治安問題

○深夜営業店舗を狙った強盗事件は年々増加傾向にあり、地域の治安悪化を招いている。その要因として、深夜営業店舗の増加と夜間の従業員数の減少が指摘されている。

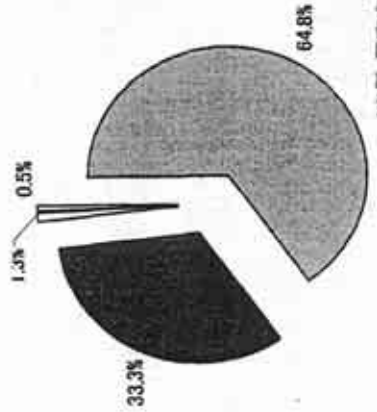
深夜(午後10時～午前7時)におけるコンビニエンスストア・スーパーマーケットを対象とした強盗事件の認知件数の推移



(出所:警察庁資料(平成16年))

左記の平成15年の被害時の従業員数

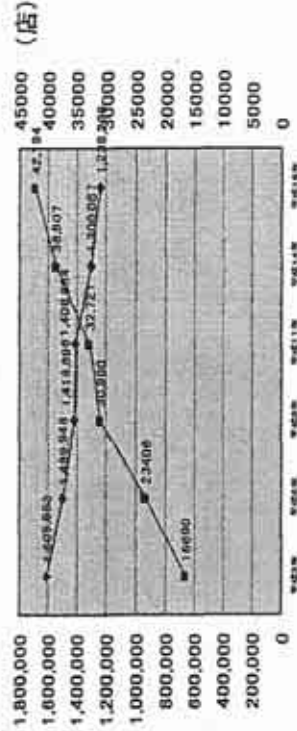
□1人 ■2人 □3人 □4人以上



(出所:警察庁資料(平成16年))

24時間営業店舗数の推移

— 小売業全体の店舗数(左軸) — 24時間営業店舗数(右軸)

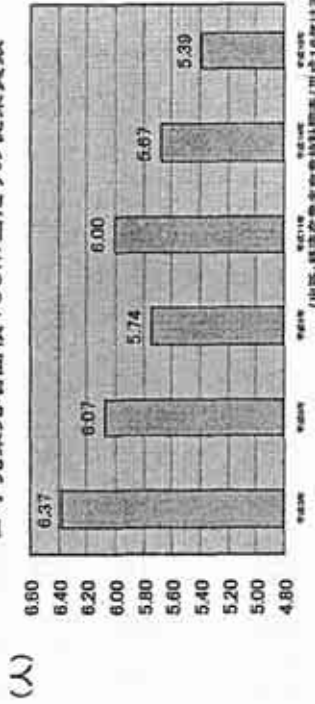


(出所:経済産業省商業統計調査(平成16年は速報値))

(参考) \*平成16年12月11日付日経新聞

全国の主要スーパー9社の深夜営業店舗(閉店時刻が午後11時以降)が1,000店を突破、500店舗であった2年前と比較して倍増している。ちなみに、深夜営業店舗数は、9社の全店舗数の約6割を占める。

□ 小売業売場面積100㎡当たりの従業員数

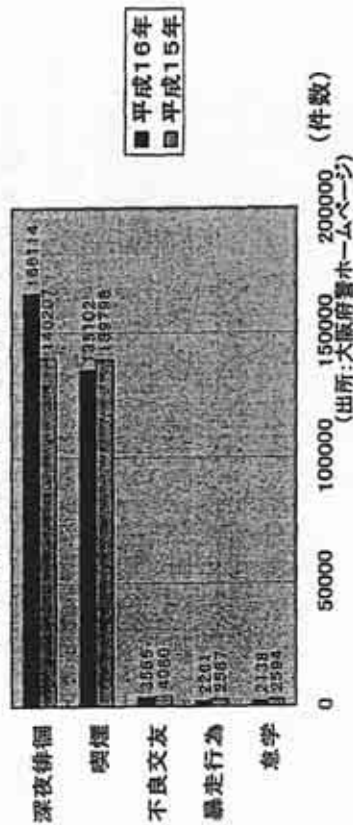


(出所:経済産業省商業統計調査(平成16年は速報値))

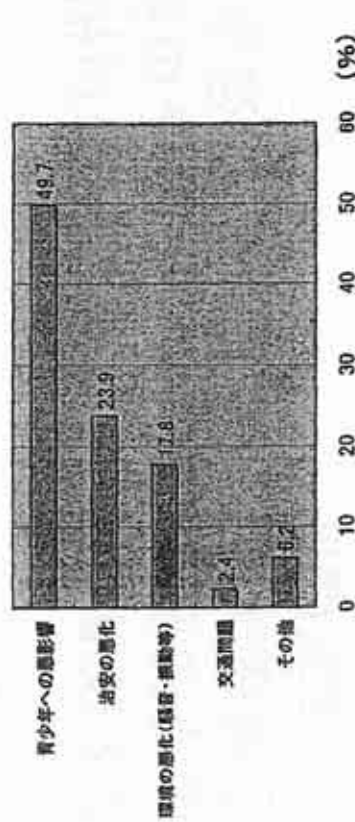
○大阪府では、深夜徘徊による補導件数が増加しており、治安問題が深刻化。

○堺市の市民調査では、大型店の営業時間延長が青少年に与える影響を懸念する声が多い。このため、堺市は、平成16年4月から500㎡超の大型店の営業時間を条例で規制。

大阪府の補導内容別件数



大型店舗の営業時間延長に対する考え(反対する理由)  
(大型店舗の営業時間延長に関する賛否をたずね、「反対」と回答した者に対して)



(出所:大型店等の深夜営業がもたらす周辺環境への影響に関する調査(平成16年堺市))

「堺市特定商業施設における適正な事業活動の推進に関する条例」の特定商業施設における適正な事業活動の基準

立地区分	閉店時刻
住居系地区において店舗面積500㎡超の施設	22時まで
混在型地区において店舗面積1000㎡超の施設	23時まで
近隣型商業地区において店舗面積2000㎡超の施設	23時まで
商業集積地区において店舗面積2000㎡超の施設	24時まで
特定地区にある施設	定めない

※住居系地区…第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域  
 混在型地区…第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、市街化調整区域  
 近隣型商業地区…近隣商業地域  
 商業集積地区…商業地区  
 特定地区…中心市街地活性化基本計画区域、都市再生緊急整備地域



○警察庁では、深夜スーパーマーケット等を対象とした防犯対策を強化しており、大手コンビニエンスストアのローソンでは、24時間営業の見直しを検討している。

### 警察庁の深夜スーパーマーケット等を対象とした防犯対策

- (1) 安全・安心まちづくり推進要綱(平成12年2月)
  - ⇒①駐車・駐輪場について、管理者が常駐若しくは巡回し、管理者がモニターするカメラその他の防犯設備が設置され、又は周囲から見通しが確保された構造を有すること、②駐車場の用に供する部分の床面において2ルクス以上、車路の路面において10ルクス以上の照度がそれぞれ確保されていること、などを規定。
- (2) コンビニエンスストア・スーパーマーケットの防犯基準(平成15年12月)
  - ⇒平成11年に、防犯体制・現金管理・店舗の構造等について定めた「深夜スーパーマーケット防犯基準」を見直し、本基準を策定。新規採用従業員等に対する指導強化、現金管理の徹底等を盛り込み、事業者に対する防犯指導を推進。
- (3) 防犯指導の徹底に関する要請
  - ⇒平成16年上半年期に発生した事件の分析結果に基づき、警察庁では、都道府県警察に対して、各店舗へ防犯基準に沿った防犯指導を一層強化するよう指示。

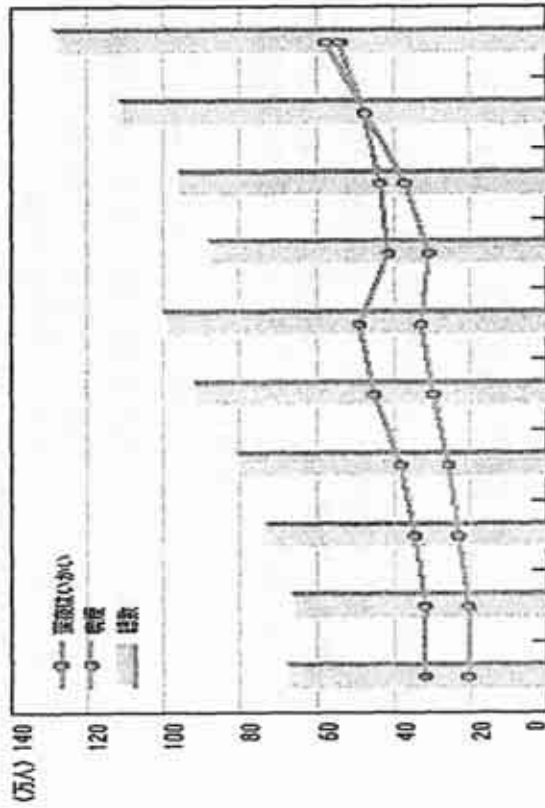
(参考) \*平成16年12月28日付読売新聞

大手コンビニエンスストアのローソンは、平成17年から一部の地域・店舗で深夜営業を中止することを検討する考えを表明。理由として、店舗が深夜に若者のたまり場となって社会的に批判されていることへの配慮を挙げている。

○平成15年の少年の補導者数は約130万人で、平成に入って以降最多を記録。深夜のはいかいが急増して約58万人（約44%）、喫煙で約54万人（約42%）が補導され、両者で約9割を占める。

○東京都、埼玉県、神奈川県は、条例で青少年のカラオケボックス等への深夜入場を禁止。深夜営業を行う大型スーパーなどに施設・敷地内にいる青少年に帰宅を促す努力義務を課している。

不良行為による少年の補導者数の推移(平成6～15年)



年次	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
合計(人)	683,175	673,245	741,759	814,202	928,947	1,008,262	885,775	971,881	1,122,233	1,293,568
はいかい	205,957	204,722	230,992	257,443	297,175	328,248	307,112	370,523	475,594	577,882
喫煙	320,501	318,637	346,895	384,508	453,653	492,372	417,653	437,988	480,598	542,214

(出所) 平成16年版警察白書

**東京都青少年の健全な育成に関する条例(抜粋)**

- ・深夜に営業を営む事業者は、深夜に、当該営業に係る施設内及び敷地内にいる青少年に対し、帰宅を促すように努めなければならない。(第15条の4第4号)
- ・興行場、ボウリング、スケート又は水泳を行わせる施設、個室を設けて伴奏音楽に合わせて歌唱を行わせる施設、設備を設けて図書類の閲覧又はインターネットの利用を行わせる施設を営業者は、深夜に青少年を立ち入らしてはならない。(第16条)

**埼玉県青少年健全育成条例(抜粋)**

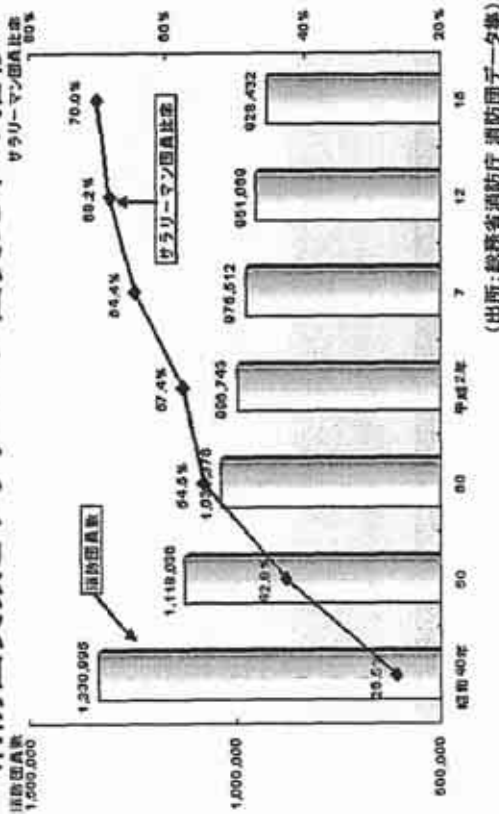
- ・深夜に営業を営む事業者は、深夜に、当該営業に係る施設内及び敷地内にいる青少年に対し、帰宅を促すように努めなければならない。(第21条)
- ・個室を設けて伴奏音楽に合わせて歌唱を行わせる施設、個室を設けて図書等の閲覧又はインターネットの利用を行わせる営業を行う者は、深夜に青少年を管として入場させてはならない。(第21条の2)

**神奈川県青少年保護育成条例(抜粋)**

- ・ファミリーレストラン、コンビニエンスストア、大型スーパーなど深夜営業を行う全ての事業者に対して青少年の帰宅勧奨努力義務規定を創設。
- ・青少年の深夜入場を禁止する施設として、カラオケボックス、マンガ喫茶、インターネットカフェを追加。

○従前は商店街の経営者等が消防団を担っていたが、近年は日中に不在のサラリーマン団員比率が増加している。また、東京都の世論調査では、東京都政への要望として「治安対策」が約6割を占める。  
 ○安心・安全な地域コミュニティの実現に向けて、商店街等を中心とした地域の防犯パトロール・自警団等が結成されている

### 消防団員数とサラリーマン団員比率の推移

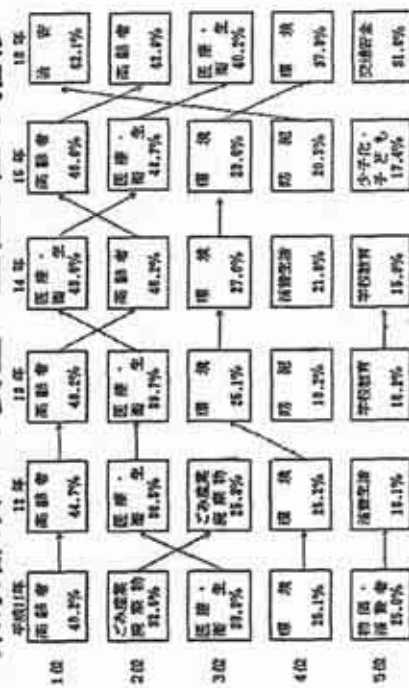


### 防犯に向けた商店街等地域の取り組み事例

○麻里布パトロール(山口県)  
 商店街が中心となって、有志を募集し、平成16年2月、商店主、消防団員などによる防犯パトロール組織「麻里布パトロール」を結成。商店街アーケードや公園を中心に、構成員のローテーションにより5～6人が防犯パトロールを行っている。

(出所：警察庁地域住民・ボランティア7団体自主防犯活動事例集(平成16年)、平成16年国民生活白書)

### 東京都政への要望一上位5位の推移



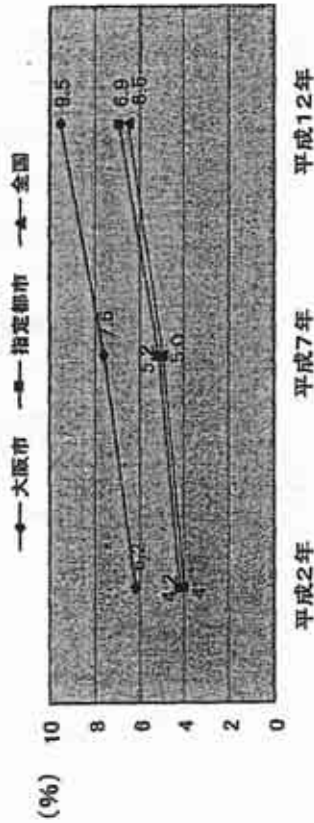
※項目の変更(語句の変更を含む)や選択可能な項目数の変更等が行われているため、前系列比較の際には注意を要する。(出所：都民生活に関する世論調査(平成16年東京都))

○明大前商店街振興組合自警会(東京都世田谷区)  
 交番の無い東京都世田谷区明大前駅前商店街では、商店主たちが自警団を結成。「民間交番」と地域の住民に言われるピースメーカーボックスを作り、そこを拠点に犯罪発生件数を劇的に減少させる成果を上げ、地域の住民にも変化をもたらした。

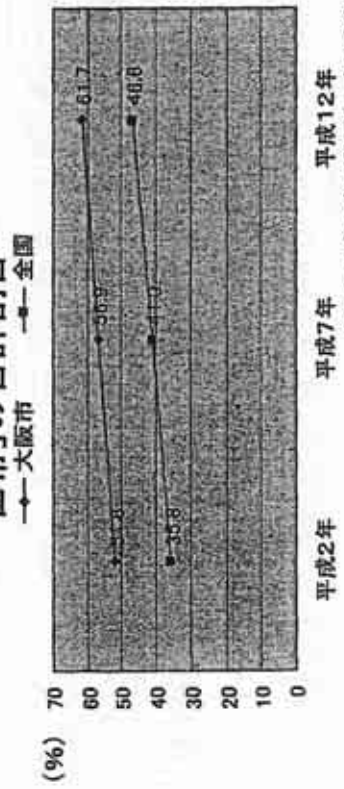
## 2. 高齢者問題

○一般世帯に占める独居老人の割合、及び高齢者のみで構成されると考えられる世帯数の割合はいずれも増加傾向。特に都市部でその割合が高い。また、65歳以上の単身高齢者世帯の居住地域は、中心地域の割合が高く、郊外地域は低い傾向。今後、中心部に居住する高齢者にやさしいまちづくりが急がれる。

一般世帯に占める独居老人の割合

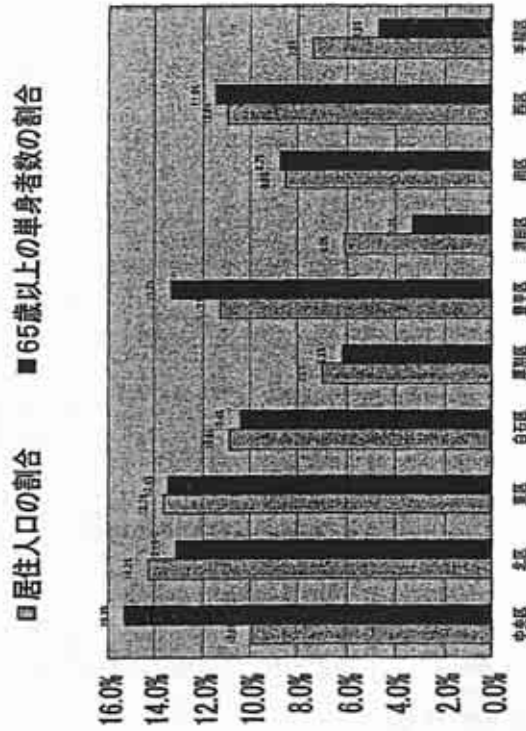


高齢者がいる世帯における「ひとり暮らし」夫婦のみの世帯」の合計割合



(出所:平成12年国勢調査、大阪市資料)

札幌市内の各区別の居住人口及び65歳以上の単身者数の割合



※居住人口の割合は、市内の全人口を100%とした場合の各区内に居住する人口の割合。65歳以上の単身者数の割合は、市内の65歳以上の単身者数の合計を100%とした場合の各区内に居住する65歳以上の単身者数の割合を指す。  
※市内中央部は中央区、郊外地域は清田区・手稲区。

(出所:札幌市統計書(平成12年))



## (参考)高齢者にやさしいまちづくりの実現に向けた各地域の取り組み事例

### 〔事例1〕田園プロジェクトを推進

(米子市・地域交流センター田園他)

米子市の中心市街地は高齢化率が36%を超え、商店街の約3割が空き店舗となっている中、商店街・社会福祉法人等が連携して「いきいきまちくらネットワーク」を結成。空き店舗を活用した高齢者向け介護サービス・交流施設等の設置を通じ、地域福祉の推進による中心市街地活性化を図る「田園プロジェクト」を推進している。

### 〔事例4〕お年寄りにやさしいまちづくりを推進

(協同組合松江天神町商店街：島根県松江市)

松江市天神町を中心とした地域は、高齢者が全体の27.7%を占めている。そうした中、天神町商店街では、「お年寄りにやさしいまちづくり」を推進、①空き店舗を活用した交流施設の整備、②信仰対象となる「おかげ天神」の建立、③個店による高齢者向け品揃えの充実、などを実施した。

### 〔事例2〕高齢者等を対象とした訪問給食サービスを実施

(北九州市・天神商店街振興組合)

平成11年より北九州市の委託を受けて、高齢者の家庭に訪問給食サービスを実施。また、買い物代行や商品の無料配達サービスの実施など、高齢者にやさしいまちづくりを推進している。

### 〔事例5〕高齢者のための即日宅配サービスを実施

(東京都・南阿佐ヶ谷すずらん通り商店街)

南阿佐ヶ谷すずらん通り商店街では、商店街の空き店舗を活用した地域住民のためのコミュニティサービスの拠点を設置、高齢者等を対象とした即日宅配サービスを実施しており、店舗の運営にもシルバー人材を活用している。

### 〔事例3〕高齢者の利便性確保に向けてコミュニティバスを運行(東京都武蔵野市)

武蔵野市では、高齢者への福祉サービスの向上等を目的として、既存の路線バスが通行していない住宅地を結ぶコミュニティバス「ムーンバス」を運行。交通空白地帯の解消を通じた高齢者等交通弱者の利便性向上と中心市街地活性化が図られている。

### 3. 行政投資効率の悪化問題

○中心市街地の空洞化により、行政投資効率の悪化が予想される。また、大型店出店に伴い発生する用地買収・造成費などの行政コストの増大が地方財政を悪化させ、それによる行政サービスの低下が懸念される。

#### 〔事例1〕青森県三沢市

平成7年、隣接する下田町に大型ショッピングセンター(敷地面積18万7千㎡、売場面積2万5千㎡)がオープン。これに伴い、平成6年～11年にかけて中心市街地人口が約12%減少。

- 下水道事業に係る行政投資(S63～H8)・・・約133億円  
の累積投資額
- 下水道事業における中心市街地の占める割合・・・約48.6%

中心市街地の空洞化による下水道事業への影響の範囲  
133億円 × 約48.6% = 約64.6億円

約64.6億円の行政投資が中心市街地空洞化によって不効率になっている可能性がある。

(出所:三沢市資料に基づいて日商が作成)

#### 〔事例3〕宮城県村田町

村田町は、同町内での東北最大級のショッピングモール(敷地面積は約11万5,500㎡)の出店計画を受けて、雇用の創出によるまちの活性化を図る観点から、用地買収・造成費等約17億円を地方債で賄い、出店企業に賃貸する計画を立てている(約17億円を盛り込んだ予算案については、このほど町議会でも可決。同町の一般会計予算総額は約49億円)。地方債発行の許可権を持つ宮城県は、「地方財政法上認められない」との立場をとっている。

#### 〔事例2〕青森県青森市

(中心部からの人口流出に伴って発生した行政投資の不効率の試算)

2,000年/1,970年

＜投資的経費＞

道路	83.7億円
小中学校	67.4億円
上水道	40.6億円
下水道	156.8億円
合計	348.5億円

(出所:青森市資料)

郊外開発を行わなければ発生しなかった行政コストである。そこで青森市では、現在、「コンパクトシティの形成」を都市づくりの基本理念に掲げ、都市整備を推進。



## 4. 環境問題

○近年と同じ出店ペースで全国の郊外地域に店舗面積5万㎡規模（駐車場収容台数3,250台、商圏人口は約47万人）の大型店が立地した場合、商圏内消費者の当該大型店来店に伴う家用自動車の利用によって発生する二酸化炭素の排出増加量は、1年間で約31万トンと試算（当所試算）。

○この排出量は、約40万世帯の一定の省エネ努力(※)による二酸化炭素の削減量、森林面積(二酸化炭素吸収量)に換算すると東京ドームの1万倍以上(約470km<sup>2</sup>)に相当し、地球温暖化に深刻な影響を及ぼすことが予想される。※台東区ホームページを参考に当所で試算

※本試算では、まず、1日当たりの家用自動車による来店台数を算出し、その後、大型店来店に伴う家用自動車の利用による走行距離の累計及びそれにより発生する二酸化炭素の排出量を試算している。

※環境省資料において、「一定の省エネ努力」とは、例えば以下の事項などを指す(合計で10項目)。

- 冷房の温度を1℃高く、暖房の温度を1℃低く設定する。
- 週2日往復8kmの車の運転を控える。
- シャワーを1日1分家族全員が減らす。



## 地域における大型空き店舗の発生と処理状況 ～大型店退店に伴う地域への影響に関する調査結果～

### 1. 大型空き店舗問題の発生

○平成7年6月「21世紀に向けた流通ビジョン」(通商産業省編)

・流通システムの効率性を追求する一方、中小小売店に地域社会を担う役割(まちの核、多様な小売業態、魅力ある個店と賑わい創出、レジャー・余暇、高齢化社会への対応、環境問題・景観保全への対応、伝統文化の保持、地場産業との連動、情報提供、災害対策・安全確保機能、地域社会の基礎的インフラ)を期待



○現実には、小売商店数は、昭和57年の172万店をピークに小規模店を中心に一貫して減少。ここ数年は、3年間に10万店のペースで急激に減少し、平成16年には約123万店。

○人口の減少が予想され、消費が伸び悩む中で、総合スーパーを中心に売り場面積は一貫して増加。販売効率が急減に悪化、オーバーストアの状況。

○こうした状況の中、各地で大型空き店舗が発生。  
○失業者対策、後継店舗対策、取り壊し費用の発生など地域に多くの負担をもたらし、地域経済の衰退に拍車。



↓

○平成10年のまちづくり3法制定以降も大型店の大型化、複合化、郊外化の傾向が続き、農地や工場跡地への進出が目立つ。

○一方、この間にも大手流通資本の破綻が相次ぎ、地域経済に大きなダメージを与える事例が多発。

↓

○「市場競争原理、自由放任主義の下で、右肩上がりの経済を前提とした経営計画に基づく『行き過ぎた出店競争』は、既存の中心市街地、商業集積の空洞化のみならず、大型店自身の経営を弱体化させる」とのマスコミの論調が増加。

↓

○自由競争は一定のルールの下に行われるべき。市場の失敗の修復には莫大なコストがかかることを認識すべき。

○今後、人口、所得が減少する社会の中で、大型店と中小小売店が共存・共栄し、豊かで安全・安心な地域社会を担う存在となるためには、秩序ある競争ルールの構築が不可欠。

## 2. 大型空き店舗の状況

◆「平成16年度まちづくり問題に関するアンケート調査」(日本商工会議所)より抜粋

・調査期間：平成17年2月10日～24日、対象：524商工会議所、回答数：367商工会議所 (回収率：70.0%)

\*設問によっては、「該当なし」「不明」等の理由により未回答のケースもあるので、各設問の総回答数はそれぞれ異なる。

○31%の地域で大型店の退店数が増加傾向にあると回答。  
 ○退店店舗の立地場所は、中心市街地が51%を占める。一方、中心市街地の周辺地域と郊外が合わせて約4割を占める。

### 1. 退店数の増減



増加傾向にある 114  
 変わらない 214  
 減少傾向にある 23  
 わからない 14

総回答数: 365

### 2. 退店店舗の立地場所

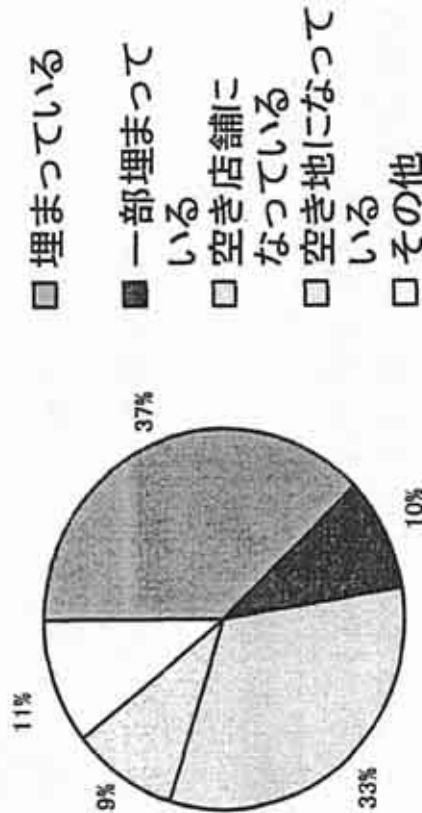


中心市街地が多い 144  
 中心市街地の周辺地域が多い 60  
 郊外地域が多い 49  
 その他 30

総回答数: 283

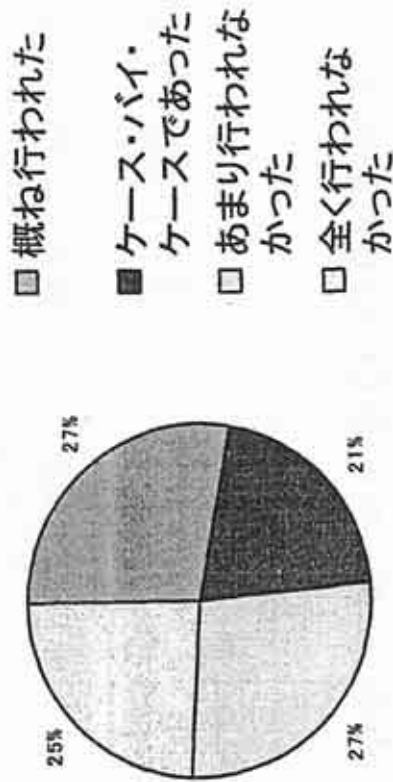
○地域にとって影響が最も大きい空き店舗のうち、完全に埋まったものは37%。  
 空き店舗のままが33%を占め、空き地と合わせると4割を超える。  
 ○退店にあたり、地元で事前の情報開示や跡地利用の相談を行った大型店はわずか  
 27%。あまり行われなかったとの回答と全く行われなかったとの回答を合わせると  
 50%を超える。

3. 影響が最も大きかったと考えられる退店店舗の現在の状況



埋まっている 106  
 一部埋まっている 27  
 空き店舗になっている 91  
 空き地になっている 25  
 その他 31  
 総回答数: 280

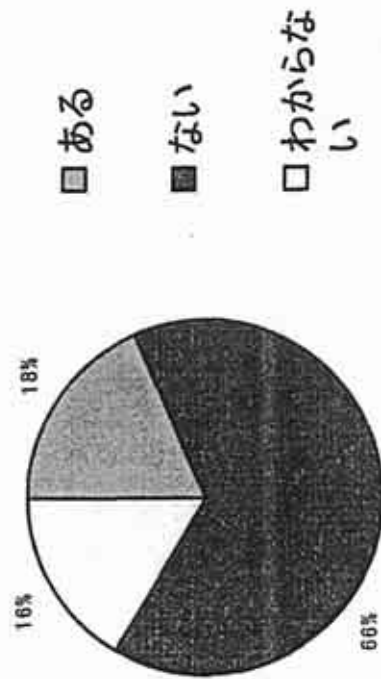
4. 退店に当たったの地元側に対する事前通知・説明や跡地活用についての事前相談など



概ね行われた 77  
 ケース・バイ・ケースであった 57  
 あまり行われなかった 77  
 全く行われなかった 69  
 総回答数: 280

○現在、18%の地域で大型店の退店の話があり、地域への影響が心配されている。

5. 現在、退店の話がある大型店の有無



ある	65
ない	225
わからない	57
総回答数:	347

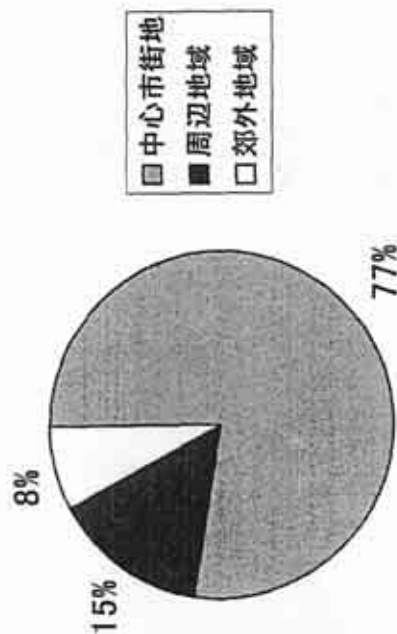


### 3. 大型店退店に伴う地域への影響に関する調査結果の概要

◆「平成16年度まちづくり問題に関するアンケート調査」結果のうち、地域に大きな影響があったとする大型店退店事例について、地域で発生した社会的コスト、地元の負担状況等の実態を把握するとともに、大型店の立地をコントロールする必要性を検討するためのバックデータとして追跡調査を実施(サンプル数89)。

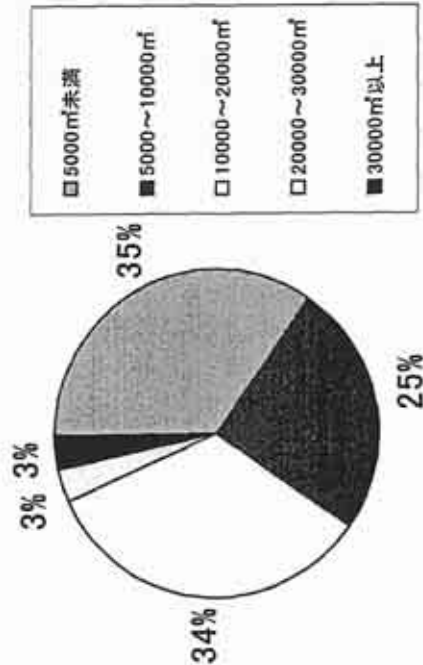
◆内訳は、退転店舗の立地場所では、中心市街地が69件、周辺地域が13件、郊外地域が7件。店舗面積では、5000㎡未満が31件、5000㎡以上10000㎡未満が22件、10000㎡以上20000㎡未満が30件、20000㎡以上30000㎡未満が3件、30000㎡以上が3件。

1. 退店した大型店の立地場所について



中心市街地	69
周辺地域	13
郊外地域	7
総回答数:	89

2. 退転店舗の店舗面積について

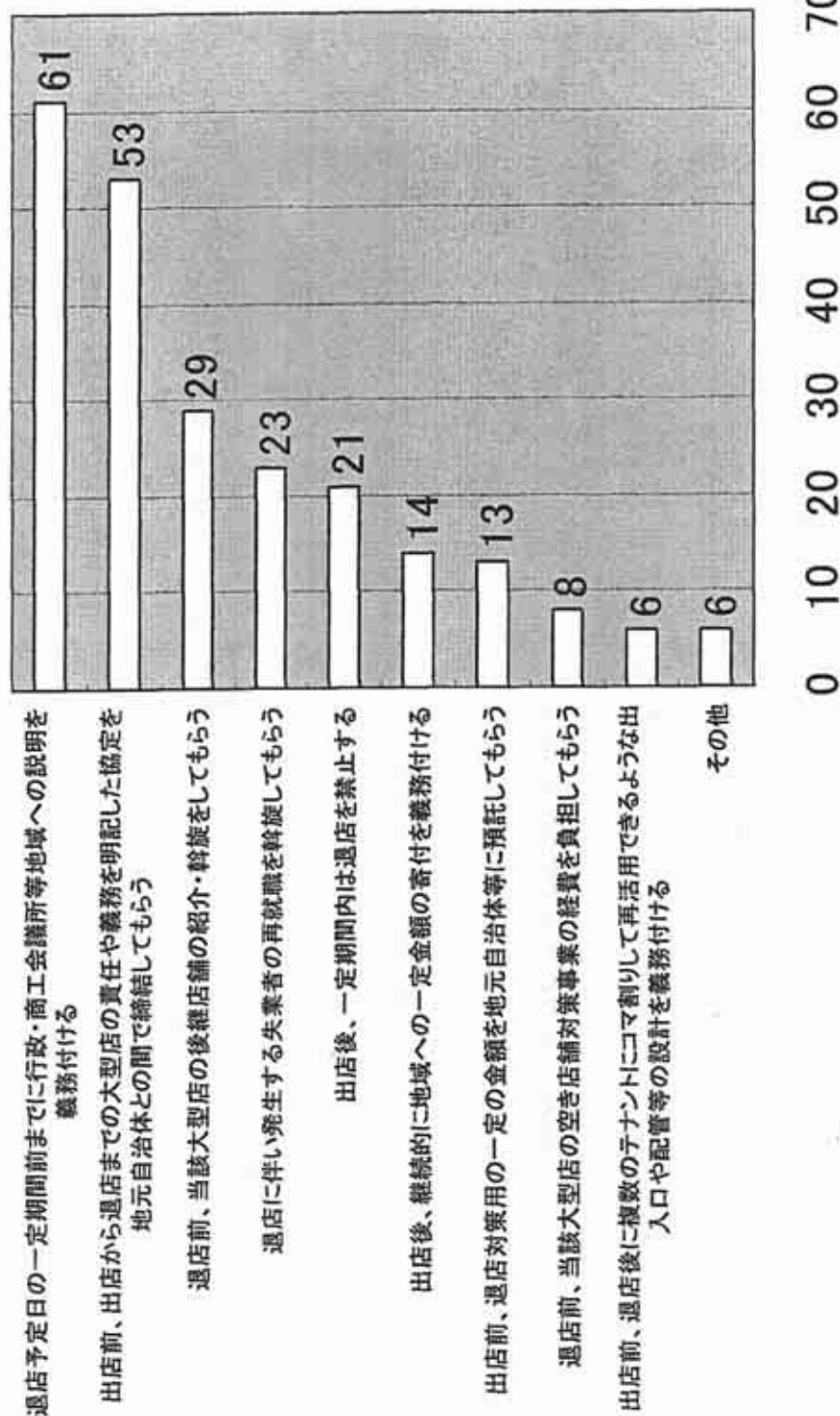


5000㎡未満	31
5000㎡以上10000㎡未満	22
10000㎡以上20000㎡未満	30
20000㎡以上30000㎡未満	3
30000㎡以上	3
総回答数:	89

○大型店退店の影響の大きさに鑑み、「大型店に社会的責任としての対応を求める場合、どのような措置が考えられるか」との質問に対し、「退店予定日の一定期間前までに地域に対し説明を義務付ける」「ことを求める意見が61件と最も多く、次いで「大型店の責任や義務を明記した協定を地元自治体と締結する」ことが53件となっている。

○また、「出店前に退店対策用の一定の金額を地元自治体等に預託する」、「出店する際に退店後に複数のテナントにコマ割りして再活用できるような設計を義務付ける」ことなどを求める意見もある。

### 3. 社会的責任として大型店に求める対応（複数回答）



## 4. 89事例の中から、地域において大型空き店舗を処理した主な事例

### (1) 補助金（国・自治体）を活用して処理したケース

#### 【事例1】湯沢ショッピングデパート大丈（秋田県湯沢市）

店舗立地場所	湯沢市内の中心市街地
売場面積	約3,000㎡
店舗閉鎖時期	平成8年
店舗閉鎖理由	郊外大型店等との競争激化
店舗再開時期	未定

#### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・平成8年に地場百貨店「大丈」が閉店。また、平成17年3月には、同市中心部から大型店が撤退。現在、同市郊外地域に大型店の出店構想あり。
- ・店舗閉鎖後は競売物件で、破産管財人の管理下。
- ・湯沢商工会議所の調査によると、平成15年6月時点における中心部の建物1階部分の空き店舗の割合は、12.4%。

#### b) 再生に向けた取り組み

- ・湯沢市は、平成16年6月に地元金融機関から建物を1,131万円で購入。まちづくり会社「ティーエムオーゆざわ」に賃貸する予定で関係者間で検討・調整中。
- ・仮に、「ティーエムオーゆざわ」が営業再開に係る店舗改装を行った場合、見込まれる改装費用は約1億8,000万円。
- ・「ティーエムオーゆざわ」の試算によると、仮に同店舗の2階部分まで営業を再開した場合、年間の収支は500万円以上の赤字となる見込み（市への支払賃料を除く）。
- ・仮に、営業再開を断念し、同店舗を取り壊して駐車場とする場合の取り壊し費用についても、「ティーエムオーゆざわ」の試算によると改装費用（約1億8,000万円）とほぼ同額の費用負担が発生する見込み。

## 【事例2】山形松坂屋(山形県山形市)

店舗立地場所	山形市内の中心市街地(七日町)
店舗面積	約12,000㎡
店舗閉鎖時期	平成12年8月
店舗閉鎖理由	不採算店舗の整理のため
店舗再開時期	平成14年9月(6月には一部施設がオープン)
現在の活用状況	高齢者交流施設、子育て支援施設、起業者支援施設、スポーツ交流空間、学習空間など

### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・平成12年1月に山形駅前の大型店「山形ビブレ」(店舗面積:約7,300㎡)が閉店。また、平成13年5月には山形県立中央病院が郊外地区に移転し、相次ぐ集客力の低下による中心市街地の衰退が懸念。
- ・閉鎖により、松坂屋社員(約110名)、パート(約60名)の雇用の場の喪失が懸念。(雇用者数は閉鎖時の人数)
- ・山形松坂屋閉鎖後の平成12年11～12月にかけて、山形市郊外の土地区画整理事業地内等に、ジャスコ山形南ショッピングセンター(店舗面積:約29,000㎡)をはじめ、大型店4店(合計面積は約42,000㎡)が相次ぎ出店。

### b) 再生に向けた取り組み

- ・平成12年9月、山形商工会議所などを中心として「山形松坂屋退店連絡調整会議」を設置。(構成メンバーは山形県・山形市など。商工会議所が事務局)
- ・活用補助金として、中小商業活性化総合補助事業、コミュニティ施設活用商店街活性化事業を利用。

### 【事例3】ララオカヤ(イトーヨーカドー・アッブルランド)(長野県岡谷市)

店舗立地場所	岡谷市内の中心市街地
売場面積	約8,100㎡(イトーヨーカドー6,600㎡、アッブルランド1,500㎡)
店舗閉鎖時期	平成13年7月(イトーヨーカドー)、平成14年6月(アッブルランド)
店舗閉鎖理由	近隣大型店との競合による業績悪化
店舗再開時期	平成16年10月
現在の活用状況	チャレンジショップ、レンタルボックス、イベント広場

#### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・平成13年7月にイトーヨーカドーが撤退。また、1階で営業を行っていたアッブルランド(食品スーパー)も、業績悪化を理由に平成14年6月に撤退。
- ・相次ぐ大型テナントの退店後も、地元地権者は引き続き同ビル1階で営業を行っていたが、集客力の低下により廃業店舗も発生。
- ・平成14年4月には、約300メートル離れたおかや東急百貨店が閉店し、中心市街地の衰退が加速。

#### b) 再生に向けた取り組み

- ・ララオカヤの今後の活用方法について検討する市・商工会議所・地元地権者・地域住民などで構成する対策会議、及び市のプロジェクトチームや市民懇話会が設置され、対策を協議。
- ・大型テナントの退店により、同ビルの床面積の約9割を所有する所有者は、維持費や固定資産税などにより年間約8,000万円の赤字の発生が見込まれることから、岡谷市に買取を依頼。
- ・それを受けて、岡谷市は、同ビルの大部分を約1億7,000万円で取得し(備品購入や部分改修費として約3,000万円、年間の維持管理費として約4,000万円が別途必要となる見通し)、1階にチャレンジショップ、レンタルボックス、イベント広場などを設置している。しかし、現在も、2～3階は空き店舗。

(備考)東急百貨店跡地も岡谷市が購入し、子育て支援施設や生涯学習施設などを開設。

(出所:地元新聞記事等)



## 【事例4】豊田市駅西口市街地再開発ビル(愛知県豊田市)

店舗立地場所	豊田市内の中心市街地(豊田市駅前)
店舗面積	約30,000㎡(豊田そごう部分のみ。ビル全体の合計店舗面積は約41,000㎡)
店舗閉鎖時期	平成12年12月
店舗閉鎖理由	そごうグループの経営破綻
店舗再開時期	平成13年10月
現在の活用状況	松坂屋豊田店、とよた市民活動センターなど公共施設

### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・豊田そごうの年間商品販売額の合計である約210億円(平成11年)の市外への流出が懸念。
- ・豊田そごうの従業員をはじめとすると約1,200人(平成12年10月)の雇用の場の喪失が懸念。
- ・豊田そごうの年間入店者数約530万人(平成11年)が失われることから、集客力の低下による中心市街地の衰退をもたらした(平成12年に豊田市が実施した市民アンケート調査では、①豊田市の中心市街地でまずイメージする場所として、豊田そごうが4割以上、②「豊田そごう」閉店後のビルの活用について、約85%が「関心がある」と回答、また、9割以上が「豊田そごう」の閉店後は「空き店舗にしないように活用してほしい」と回答)。
- ・駅西口市街地再開発ビル関連の年間税収収入約2億3,000万円の減収が懸念。
- ・松坂屋オープン直後の豊田市駅前ペDESTリアンデッキの歩行者の通行量は、平成11年の同調査と比較して、約15%減少。また、そごう閉店後の駅前中心部の主要12駐車場の駐車利用台数についても、対前年同期比で毎月約6万台の減少。

### b) 再生に向けた取り組み

- ・豊田そごう閉鎖を受け、豊田市は、「豊田市中心市街地緊急活性化計画」を策定し、緊急対策の実施を決定。
- ・とよた商人会(後に、豊田まちづくり会)が、豊田市から資金を借入(総額48億円、年利0.8%・10年据置の20年平均等返済)し、豊田そごうの資産を取得。
- ・豊田市が、豊田まちづくり会に合計3億円を出資(平成13年5月、9月)し、平成14年3月にTMOに認定。
- ・TMOは行政からの支援を受け、活性化事業に着手。中でもフリーパーキング事業(平成15年4月、事業費約8千万円)、新駐車場(平成16年3月、事業費約15億円)を始めとした駐車場対策事業は着実に効果を挙げ、平成15年度には豊田そごう閉店前の駐車利用台数を上回り、現在、対前年比10%以上の伸びで駐車利用台数は増加。

(出所:豊田市資料等)

## (2) 商工会議所会頭が中心となって処理したケース

### 【事例5】諏訪丸光(長野県諏訪市)

店舗立地場所	諏訪市内の中心市街地
売場面積	約12,000㎡(店舗リニューアル後の店舗面積)
店舗破綻時期	平成16年6月
店舗破綻理由	経営破綻
現在の活用状況	経営者を替えて営業を継続中(平成17年4月にリニューアル)

#### a) 店舗破綻後の影響

- ・平成16年6月に諏訪丸光が経営破綻。正社員(28人)、パート社員(76人)の雇用の場の喪失の可能性が懸念。(雇用者数は諏訪丸光の経営破綻時点)
- ・店舗破綻後も営業は継続。
- ・集客力の低下による中心市街地の衰退、イメージダウンが懸念。
- ・取引業者の資金繰りが悪化。

#### b) 再生に向けた取り組み

- ・諏訪丸光破綻を受けて、諏訪商工会議所は、「諏訪丸光更正支援対策本部」を設置。
- ・現資本金(1億5,400万円)を100%減資した上で、諏訪商工会議所会頭(当時)が個人として新たな出資(1億9,500万円)を引き受けた。その結果、経営再建の手続きの開始後から7ヶ月という異例の早さで更正手続きが終結。
- ・4月のオープンでは店舗5階に温泉施設を設ける等のリニューアルを実施。10月の第2期オープンに向けて、家電量販店の誘致や食品売り場の充実を図る予定。なお、一連の改装費用には、約8億5,000万円かかる見込み。

## 【事例6】トポス甲府店(山梨県甲府市)

店舗立地場所	甲府市内の中心市街地
店舗面積	約10,000㎡
店舗閉鎖時期	平成11年11月
店舗閉鎖理由	業績悪化による閉鎖
店舗再開時期	平成15年6月
現在の活用状況	㈱オギノ「かすがも〜る店」

### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・トポス甲府店の正社員(21人)、パート社員(約110人)の雇用先の確保。(雇用者数は店舗閉鎖時)
- ・甲府市中心市街地では、平成10年2月に甲府西武が閉鎖されており、進出2店の撤退により更なる集客力の低下による中心市街地の衰退が懸念。
- ・トポス閉鎖後も、ダイエーとオーナー側との関係から新テナントの誘致が行えず、しばらくの間は空き店舗のままであった。

### b) 再生に向けた取り組み

- ・甲府市は、平成15年4月、旧トポスビルの4階、5階に市民交流施設をオープン(改装費用は約3,000万円)。続いて、甲府商工会議所会頭が経営する会社が、平成15年6月、旧トポスビルの1階・2階に中型スーパーマーケット・オギノ「かすがも〜る店」(店舗面積は約2,700㎡)をオープンした。なお、3階及び6階、7階の一部と8階は現在も空き店舗。
- ・平成15年7月に甲府商工会議所が実施した中心市街地の通行量調査では、前年11月(オギノ「かすがも〜る店」オープン前)と比べて、平均7.8%通行量が増加し、近隣商店の売上高・客数が増加。
- ・㈱オギノは出店に際し、地元商店街に対して「かすがも〜る」の車両通行止め解除の条件と13項目の中央商店街活性化に向けた基本的な考え方(営業時間の延長や販売体制など中央商店街を巨大ショッピングモールとして位置づけた意識革命)を提示。これを受けて、地元商店街では「甲府中央商店街新生協議会」を組織して、これらの内容の実現に向けて取り組んだ。

## 【事例7】福山そごう(広島県福山市)

店舗立地場所	福山市内の中心市街地
売場面積	約34,400㎡
店舗閉鎖時期	平成12年12月
店舗閉鎖理由	そごうグループの経営破綻
店舗再開時期	平成15年4月
現在の活用状況	大型専門店ビルとしてリニューアル

### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・福山そごうの正社員(約240人)、パート社員(153人)、派遣職員(約800人)の雇用の場の喪失が懸念。  
(雇用者数は福山そごうの閉店時点)
- ・集客力の低下による中心市街地の衰退が懸念。

### b) 再生に向けた取り組み

- ・福山そごうの閉鎖を受けて、平成12年10月、福山商工会議所は、「そごう問題部内対策会議」を設置。また、同月、広島県・福山市・福山公共職業安定所・福山商工会議所は、「福山そごう対策プロジェクト」を設置。
- ・平成14年4月、福山市が建物・駐車場及び土地の一部を25億円で購入。土地の大部分は、福山商工会議所の会頭会社が寄付。
- ・土地・建物の取得後、福山市は約7億円をかけて施設を改修し、年間賃料約3億円でスーパーマーケットが運営する大型専門店ビルに賃貸。
- ・平成15年4月、大型専門店ビルとしてリニューアルオープン。

### (3) 商店街等が主体となって処理したケース

#### 【事例8】イトーヨーカドー八戸店(青森県八戸市)

店舗立地場所	八戸市内の中心市街地
売場面積	約14,000㎡(うちイトーヨーカドー入居部分は9,300㎡)
店舗閉鎖時期	平成15年2月
店舗閉鎖理由	郊外に同社の2店目が出店したことによる店舗整理
現在の活用状況	テナント等が引き続き営業

#### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・平成15年2月、イトーヨーカドーが撤退。正社員(77人)、パート社員(181人)の雇用の場の喪失が懸念。  
(雇用者数は平成14年4月時点)
- ・八戸市中心部の大型店は、イトーヨーカドー、さくらの百貨店、三春屋(ダイエーグループ)の3店があるが、さくらの百貨店が経営再建中、三春屋もダイエーの経営悪化による閉鎖の可能性があり、中心市街地から消費者の買い物の場が消失する可能性あり。

#### b) 再生に向けた取り組み

- ・イトーヨーカドーの出店時、及びビル賃借契約(20年)が満了する際に、ビル所有者が、大型駐車場及び立体駐車場をそれぞれ整備。
- ・同ビルは7階建てであり、現在も地下1階～3階、5～6階はテナント等が入居。

(出所:地元新聞記事等)



## 【事例9】ユニー掛川駅前店(静岡県掛川市)

店舗立地場所	掛川市内の中心市街地
店舗面積	約5,200㎡
店舗閉鎖時期	平成9年2月
店舗閉鎖理由	郊外に同社の2店目が出店したことによる店舗整理
現在の活用状況	商店街関係者の有志で設置した組合が駐車場運営

### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・ユニーは、平成7年に同市郊外に店舗面積約11,800㎡のサンテラス掛川を出店。サンテラス掛川の出店に伴い採算性が悪い同店舗を閉鎖。
- ・平成6年には、掛川駅前のジャスコが撤退しており、相次ぐ大型店の撤退により、中心市街地の空洞化が加速。平成15年の静岡県消費動向調査では、掛川市民が中心市街地で買い物する割合は2.1%まで低下し、同市の中心商店街の空き店舗は10～20店という結果。

### b) 再生に向けた取り組み

- ・ユニー閉鎖後、建物は1年で解体(全額ユニーが負担)。
- ・その後、ユニーが地元側の要望を受け入れ、掛川市(開発公社)に対して土地を買貸することとなり、開発公社が地元駐車場組合(商店街関係者の有志で設置)に駐車場として転貸(駐車場の整地費・機械設置費等は駐車場組合が負担)。平成15年には掛川市開発公社がユニーから土地を購入し、直接駐車場組合に賃貸。経営努力により、駐車場は黒字を確保。応分の利益については、掛川市に寄付し、掛川市では、街なか活性化事業のために中心市街地活性化基金として積立て。
- ・現在、駅前東街区再開発準備組合が中心となって駅前再開発事業計画が進められており、再開発事業に着手するまでの間、駐車場のまま継続使用。

(出所:地元新聞記事等)

## 【事例10】ショッピングセンター・ピア(福井県福井市)

店舗立地場所	福井市内の郊外地域
売場面積	約15,700㎡(経営破綻時) *ピアが約8,600㎡、イオンが約7,100㎡
店舗閉鎖時期	平成15年5月
店舗閉鎖理由	経営悪化(平成15年7月に経営破綻)
店舗再開時期	未定
今後の方向性	建物の一部解体に着手し、全ての建物の取り壊しに向けてイオンと調整中

### a) 店舗閉鎖・破綻までの経緯

- ・ピアは、地元商業者が協同組合「フクイショッピングプラザ」を設立し、国の高度化資金を利用して、大手スーパーと共同して建設・運営する全国の実験となった大型郊外ショッピングセンターで昭和52年に開店。(土地・建物は、組合・イオン(当時はジャスコ)が区分所有)
- ・その後、同地域に郊外型SCの出店が加速。平成14年度の福井市内の小売業の売場面積は18万㎡を超え、人口1人あたりの売場面積は約0.73㎡となり、その結果、ピアの直近の売上高も、ピーク時(約155億円)の約半分にまで落ち込んだ。
- ・その間、同組合は、建物のリニューアルについて、再三イオン側と協議を行ってきたが合意に至らず、また、組合が区分所有する売場のみのリニューアル計画も資金面がネックとなって断念。その後、組合が区分所有する土地のイオンへの売却交渉も進めてきたが、結局、売上低迷による経営悪化により平成15年5月に閉店。
- ・閉店後も、イオンへ土地を売却することで債務返済・営業の継続を目指したが、イオンとの交渉は難航し、平成15年7月には、同組合が自己破産を申請(負債総額は約39億円)。また、元出店者による同組合に対する建設協力金の返還を求め、訴訟も発生している。

### b) 再生に向けた取り組み

- ・旧組合が区分所有する土地について、地元商業者で組織する㈱フクイモール(福井県内最大の商業施設であるSCコバを運営する地元商業者の協同組合「福井ショッピングモール」の組合員が出資する株式会社)が約12億3,000万円で落札。ピア跡地に平成18年度のオープンを目指し、地元密着型のSC開発を行う考えを表明。
- ・仮に建物を解体する場合の解体費用は全体で約2~3億円の見込み(福井ショッピングモールとイオンが共同で負担することと調整中)。

(出所:地元新聞記事等)

## 【参考事例】石川銀行小松中央支店(石川県小松市)

※大型店ではないが、商店街が主体となって処理したケース

店舗立地場所	小松市内の中心市街地(三日市商店街振興組合)
敷地面積	260㎡
店舗閉鎖時期	平成13年
店舗閉鎖理由	経営破綻による店舗閉鎖
店舗再開時期	平成16年4月
現在の活用状況	小松パートサテライト(ハローワークの出先機関)、ジョブカフェ

### a) 店舗閉鎖後の影響

- ・石川銀行の破綻後、小松中央支店を引き継ぐ金融機関はなく、空き店舗として放置。同支店の利用者は三日市商店街にとって貴重な買い物客であり、買い物客の減少に伴い売上が減少。
- ・同支店の敷地内通路が商店街と商店街が運営する立体駐車場を結んでいるが、経営破綻後、RCCが支店売却先を探す間、通路が閉鎖されることとなり、商店街への買い物客の回遊性にとって大きな影響が発生。

### b) 再生に向けた取り組み

- ・三日市商店街振興組合が、平成15年11月に約1,000万円で建物を購入。改装費を含めた約2,000万円の資金については、石川県の融資制度を活用。借入金は商店街が所有する駐車場収入から返済。
- ・同商店街からの要請を受けて、平成16年4月、石川県はハローワークの出先機関「小松パートサテライト」、求職者のための育児施設「こまつ育児サポートセンター」を開設。また、11月にはジョブカフェを開設。
- ・その後、同商店街は、支店横の空き店舗(旧宝石店:敷地面積は約490㎡)を約1,700万円で取得(改装費は別途約2,000万円、国・市で600万円を助成)。平成16年12月に地元住民のためのコミュニティ施設としてオープン。

【個別調査結果一覧】(計89事例)

(1/6)

No.	店舗面積 (㎡)	立地地域	通店時期 (年)	通店の契機・理由	地域への説明の有無 (行った場合、その時期)	現在の状況	地域への影響・把握の内容等
1	1,074	郊外地域	1995	他系列大型店との競争激化	行わなかった	空店舗	通店時、地域住民より利便性向上のため再開を望む声あり
2	3,000	中心市街地	1996	郊外大型店との競争激化	行わなかった	空店舗	平成16年、市が地元金融機関から建物を購入、TMOへ賃貸を移封
3	10,804	中心市街地	1997	売場面積狭小のため全国的な再構築の一環	行った	一部埋まっている	通店時、パチンコ店入居等の噂がでた
4	8,300	中心市街地	1997	工場跡地に大規模化し移転	行わなかった	空店舗	来街者減少 商工会議所が商店街活性化モデル事業を実施 通店後、交通弱者の購買機会喪失 街の顔がなくなりイメージダウン 失業者の発生 店舗事業者自身により閉店1年後に建物解体
5	5,139	中心市街地	1997	郊外出店による店舗整理	行った	埋まっている	
6	4,600	中心市街地	1997	近隣市への大型店出店が相次いだことによる競争激化 駐車場不足	不明	空地	
7	11,837	中心市街地	1998	店舗整理	行わなかった	その他	賑わいの喪失 治安悪化
8	11,561	中心市街地	1998	他系列大型店との競争激化	行った	一部埋まっている	来街者減少 地域住民利便性喪失
9	10,727	中心市街地	1998	他系列大型店との競争激化	行った	埋まっている	通店後、地域住民利便性確保のため、商工会議所が他スーパーへ出店を働きかけた
10	8,894	中心市街地	1998	他系列大型店との競争激化	不明	空地	来街者減少 空き店舗増加
11	5,994	中心市街地	1998	大型店郊外出店による売上げ減少	不明	空店舗	通店により周辺小売店閉店 産廃物の生野品等購入が不便に
12	12,922	中心市街地	1999	競争激化に伴う郊外移転	行った (6ヶ月前)	埋まっている	通店により周辺商店街売上げ減少 市・会館所が後継店舗出店を間接
13	12,617	中心市街地	1999	競合による売上不振	行った (9ヶ月前)	埋まっている	中心市街地空調化 失業者発生 店舗事業者より行政・商工会議所に対し従業員雇用確保要請 建物は事業者者が解体
14	10,306	中心市街地	1999	競争激化による売上不振	不明	その他	営業時、商店街のモール化・アーケード建設(昭和81年)
15	10,000	中心市街地	1999	店舗統廃合(売上不振)	行わなかった	一部埋まっている	通店により、来街者減少 市、商工会議所が活用対策協議会を設置
16	8,800	中心市街地	1999	郊外大型店出店	行った (12ヶ月前)	埋まっている	
17	5,229	中心市街地	1999	郊外大型店との競争激化 賃借料交渉不調	行った	空店舗	営業時、駅前整備(平成元年、5年) 大型店と商店街の共同イベント開催(平成10年) 来街者減少 空店舗の増加
18	4,791	中心市街地	1999	幹線道路開通と高速バス運行に伴う大都市圏への顧客流出	不明	空店舗	通店により郊外への消費者流出がさらに増加
19	4,526	中心市街地	1999	中心市街地再開発ビルへの競合店出店のため	行った	一部埋まっている	通店による賑わいの喪失 周辺店舗売上減少

No.	店舗面積 (㎡)	立地地域	遷店時期 (年)	遷店の契機・理由	地域への展開の有無 (行った場合、その時期)	現在の状況	地域への影響・処理の内容等
20	3,142	中心市街地	1999	倒産	行わなかった	空地	なし
21	34,400	中心市街地	2000	民事再生法適用	不明	埋まっている	出店時、周辺歩道整備・電線地中化 退店による景観悪化、失業者発生 市が運搬設備・運搬
22	32,403	中心市街地	2000	民事再生法適用	不明	埋まっている	失業者発生 中心市街地空洞化 消費が市外へ流出 市税収入減少
23	29,911	中心市街地	2000	民事再生法適用	行った	埋まっている	後援店舗誘致のため市が駐車増設費 市がまちづくり会社に出資 収養費はTMOが自主財源により負担
24	20,000	中心市街地	2000	店舗老朽化および集客数減少	不明	空地	退店後土地を市が購入し、朝市やチャレンジショップを商工会議所やTMOに委託して行っている セトバックによる固定資産税減免措置
25	19,285	中心市街地	2000	店舗整理	行った (6ヶ月前)	埋まっている	退店後未借者減少 失業者発生
26	10,638	中心市街地	2000	店舗移転	行わなかった	空地	退店により周辺商店街が衰退 市土地開発公社が跡地を新街、第三セクターに貸しており、月極駐車場として事業中、 今後の活用については未定。
27	8,000	周辺地域	2000	不採算 入居契約期間満了	行った	埋まっている	後継店舗の早期誘致
28	3,000	周辺地域	2000	店舗整理	行った (6ヶ月前)	埋まっている	失業者発生 稼収減少
29	2,782	周辺地域	2000	競争激化(前産)	不明	空地	失業者発生
30	2,693	周辺地域	2000	他系列大型店との競争激化	不明	埋まっている	出店時、上下水道施設整備 退店により失業者発生、稼収減少 地元テナントの経営任途 管財人弁護士が建物の利用、売却を提案していたが、結論を得なかつたため、昨年建物を取り壊し、
31	8,040	郊外地域	2000	キーテナントの前産	行わなかった	空地	空き店舗老朽化、落書き等による景観悪化
32	33,600	中心市街地	2001	他系列大型店との競争激化 テナント撤退	不明	空地	治安悪化 地域経済衰退 大型空き店舗活用支援事業を活用
33	14,556	中心市街地	2001	倒産	行わなかった	埋まっている	4階は第三セクターがテナントミックス展開 当該部分改装費・賃借料については、第三セクター及び園が各1/2費用負担 1階部分は市サービスセンターが入居
34	12,997	中心市街地	2001	郊外大型店退出による不採算	行わなかった	埋まっている	営業時、駐輪場からの運送道路建設 退店により周辺店舗閉業 近隣消費者の利便性低下
35	8,100	中心市街地	2001	他系列大型店との競争激化	不明	一部 埋まっている	市・会館所・地元地産産・住民による列強会議突進 地元債権者所有分を除き市が購入



No.	店舗面積 (㎡)	立地地域	退店時期 (年)	退店の契機・理由	地域への説明の有無 (行った場合、その時期)	現在の状況	地域への影響・処置の内容等
36	6,765	中心市街地	2001	他系列大型店との競争激化 自己破産	行わなかった	空店舗	店舗営業時、電線地中化等の設備整備 立体駐車場建設 ハローワーク、パートバンク開設 退店後、中心市街地衰退 失業者発生
37	5,290	中心市街地	2001	会社更生法による店舗整理	行わなかった	埋まっている	
38	5,028	中心市街地	2001	倒産	行わなかった	空店舗	来街者減少 失業者発生 稼取減少 市が基盤整備と駅前トイレの設置を行った後、商工協同組合が店舗を建設
39	4,536	中心市街地	2001	同系列店舗出店による店舗整理	行わなかった	埋まっている	
40	3,800	中心市街地	2001	他系列大型店との競争激化	不明	空地	失業者発生
41	2,470	中心市街地	2001	競争激化、不採算 建物高設老朽化	行った (3ヶ月前)	その他	消費者利便性の低下 地域社会の求心力の低下
42	1,977	中心市街地	2001	同系列店舗出店による店舗整理	行った	空地	商店街振興組合理事長が店舗を建設または集客力のある商業施設建設を要望 退店後、中心市街地の交流人口減少 市が駅前商店街内へ駐車場整備
43	1,940	中心市街地	2001	他系列大型店との競争激化	行った (6ヶ月前)	埋まっている	
44	1,434	中心市街地	2001	大型店舗出店による競争激化	行わなかった	空地	営業時、パーキングメーター設置 退店後、来街者減少 アーケード負担金の未払化
45	1,311	中心市街地	2001	倒産	行わなかった	空店舗	来街者減少
46	11,376	周辺地域	2001	店舗整理	行わなかった	埋まっている 一部	
47	20,590	中心市街地	2002	同系列店舗出店による店舗整理 市立総合病院部外移転	行った (12ヶ月前)	一部埋まっている	出店時に大型駐車場建設(民間) 退店回避のために立体駐車場増設(民間) 失業者発生 郊外店への従業員シフト
48	19,889	中心市街地	2002	不採算 店舗老朽化	行った (10ヶ月前)	一部埋まっている	失業者発生 集客力低下、賑わいの喪失 景観悪化 イベント実施体制の弱体化 再就職支援相談(社内)
49	15,217	中心市街地	2002	会社更生法による店舗整理	行った (3ヶ月前)	埋まっている 一部	撤退撤回時(平成6年)、店舗改装、資材削減、地元食品スーパー出店、市立美術館設置などを行った 退店後、ビル所有者の経営難による固定資産税・公共料金等見直し 生活用品、食料品購入が不便に 失業者の発生 ハローワークによる再就職支援 デパート(バー)による後援テナント経営相談、対策協議会による支援の検討 商店街、商工会議所から市へ美術館等の継続を要望

No.	店舗面積 (㎡)	立地地域	退店時期 (年)	退店の契機・理由	地域への説明の有無 (行った場合、その時期)	現在の状況	地域への影響・処置の内容等
50	14,333	中心市街地	2002	同系列店舗出店による店舗整理	行わなかった	空地	空店舗化 商店街加算金減少 地下駐車場収入減少 伝統的行事衰退 コミュニティの崩壊 自治体が一家庭規模の新築出店に対し一部税を優遇 退店後、未開業者が減少 失業者発生 土地・建物(倉立体駐車場)を時価を大幅に下回る価格で市に売却 市は基本計画を変更、人材投入 退店により周辺商店街売上げ減少 失業者発生 税収減少 退店により未開業者が減少 景観悪化 失業者発生 社内で雇用相談室設置 県、市、食糧所、商標連が閉店問題連絡会議を設置 商工会議所が専門家を招き、地元テナントへの補償問題に対する法律相談を実施
51	14,208	中心市街地	2002	会社更生法による資産整理	行った (6ヶ月前)	埋まっている	
52	11,345	中心市街地	2002	倒産	不明	一部 埋まっている	
53	11,300	中心市街地	2002	不採算店舗整理	行わなかった	空店舗	
54	10,780	中心市街地	2002	店舗整理	行わなかった	埋まっている	
55	5,755	中心市街地	2002	会社更生法申請による店舗整理	行った (10ヶ月前)	空地	
56	5,700	中心市街地	2002	グループ本社経営不振	行った	空店舗	出店時、土地及び建物を市開発公社が購入 退店により未開業者減少 隣わい喪失 府が大空店舗緊急対策事業を実施 退店により失業者発生 商工会議所が従業員再就職を斡旋
57	5,310	中心市街地	2002	会社更生法申請	行った (6ヶ月前)	埋まっている	
58	5,232	中心市街地	2002	不採算	行った (4ヶ月前)	空店舗	失業者発生 交通弱者の購買機会喪失
59	3,982	中心市街地	2002	自己破産	行わなかった	空店舗	業者減少
60	2,211	中心市街地	2002	会社更生法による店舗整理	行った (3ヶ月前)	埋まっている	
61	2,069	中心市街地	2002	他系列大型店との競争激化 倒産	行わなかった	空店舗	退店により税収が減少 他地域への消費活動流出 景観悪化 失業者の発生 従業員再就職斡旋 後継店舗紹介 市が当該空店舗購入を検討 閉業時の周辺道路整備
62	19,450	周辺地域	2002	不採算	行った (6ヶ月前)	埋まっている	退店により地域の賑わい喪失 消費者の市外流出 失業者発生 再就職対応

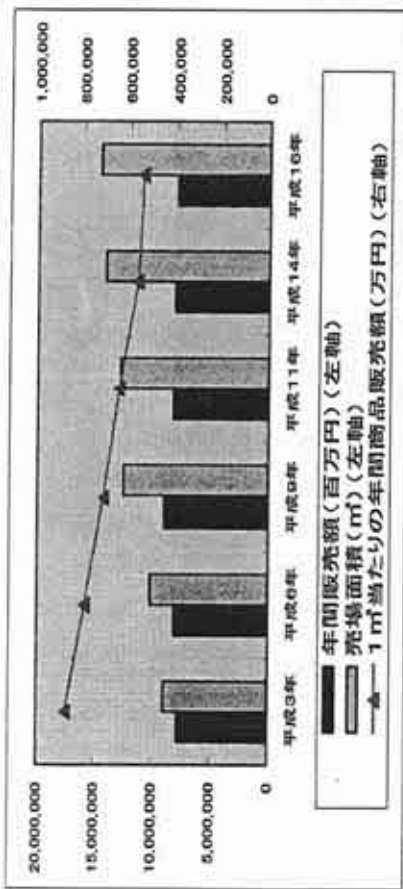
No	店舗面積 (㎡)	立地地域	退店時期 (年)	退店の契機・理由	地域への説明の有無 (行った場合、その時期)	現在の状況	地域への影響・処置の内容等
63	10,000	周辺地域	2002	店舗統合	行わなかった	埋まっている	来街者減少 失業者の発生
64	7,311	周辺地域	2002	民事再生法申請のため	行わなかった	埋まっている	店舗買集料、周辺地域の店舗整理事業 退店時、テナント元借債償、敷金等の問題発生 失業者の発生 市が空店舗購入・改修工事のほか再就職支援を行う
65	10,000	郊外地域	2002	倒産	行った (4ヶ月前)	埋まっている	
66	2,767	郊外地域	2002	競合による売上不振	行った (2ヶ月前)	埋まっている	
67	1,286	郊外地域	2002	倒産	行わなかった	埋まっている	本店による商店街集客力の低下、周辺小売店閉店 防犯は不動産業者により住宅開発される予定であったが、商業共同組合が跡地を買収、現在の大型店 を建設、新店舗建設等は組合が負担。
68	8,796	中心市街地	2003	大型店舗出店による店舗整理	行わなかった	埋まっている	
69	7,583	中心市街地	2003	施設老朽化	行った (12ヶ月前)	空店舗	隣りの喪失 治安悪化
70	2,924	中心市街地	2003	店舗老朽化	行った (2~3ヶ月前)	空地	地域住民及び交通弱者の購買機会喪失
71	1,420	中心市街地	2003	廃業	不明	空地	中心市街地空間化
72	11,413	周辺地域	2003	店舗統合	不明	埋まっている	
73	10,028	周辺地域	2003	近隣市街への大型店出店による競争激化	不明	空店舗 (既存建築物解体 中)	退店直前、大型店に入居している地元店舗事業主から閉工会議所へ、今後の事業資金についての相談 が寄せられた。
74	15,700	郊外地域	2003	経営破綻	不明	空店舗	売却も含め何らかの処置に移行させることも検討した
75	15,840	中心市街地	2004	他系列大型店との競争激化 (民事再生法適用申請)	不明	空店舗	建設した地元商業者組合が所有していた土地を、新たな地元商業者の協同組合が購入。 建物を解体する場合は費用は、土地・建物の区分所有者と新組合が共同で負担することで調整中
76	11,797	中心市街地	2004	経営合理化	不明	空店舗	退店により生鮮食品購入が不便になるとの声あり 後継店舗選定、存続 新規建設計画があり、既存建築物改修中
77	11,581	中心市街地	2004	業績悪化による会社更生法の申請	行った	埋まっている	
78	9,414	中心市街地	2004	不採算	行わなかった	空店舗	失業者発生 来街者減少 商店街の衰退
79	9,077	中心市街地	2004	ホテル・物販の廃業、移転	行った	その他	本店により、中心市街地活性化の動きに逆行のイメージを与える
80	2,995	中心市街地	2004	郊外移転	不明	空店舗	治安悪化
81	1,491	中心市街地	2004	同系列店舗出店による店舗整理	不明	空地	出店時に下水道整備
82	1,300	中心市街地	2004	同系列店舗出店による店舗整理	行わなかった	埋まっている	中心市街地から食料品店が消失 市・街頭所が従業員再就職支援
83	1,477	周辺地域	2004	他系列大型店との競争激化 賃貸契約満了	行った (2ヶ月前)	埋まっている	

No.	店舗面積 (㎡)	立地地域	退店時期 (年)	退店の契機・理由	地域への説明の有無 (行った場合、その時期)	現在の状況	地域への影響・処置の内容等
84	1,443	周辺地域	2004	経営不振による店舗整理	行わなかった	埋まっている	
85	3,000	郊外地域	2004	他系列大型店との競争激化 不採算店舗整理	行った (4ヶ月前)	一部 埋まっている	出店時、道路拡張 退店により客数減少 ショッピングモール専門店に影響 顧客のため、地権者がSC敷地内に運具施設建設
86	17,280	中心市街地	2005	都市間・郊外型大型店等との競争激化 賃借料軽減交渉の決裂	行った (6ヶ月前)	一部 埋まっている	出店時、優良建築物等整備事業、コミュニティ道路ほかの都市基盤整備 退店後、中心市街地空洞化 失業率発生、治安悪化 ハローワークによる再就職支援 商工会議所が入居者サポートの移転を支援 高齢者への市庁舎移転を働き先場所が提案
87	8,531	中心市街地	2005	同系列大型店の出店 入居契約期間満了	行わなかった	空店舗	第1種市街地再開発事業地内に出店 退店時当該店が近隣店舗等へ従業員再就職を斡旋
88	4,448	中心市街地	2005	民事再生法申請のため	行った (6ヶ月前)	空店舗	会社更生法手続き後、高橋存続にむけて商店街がチラシ裏面を当該店販促活動用に提供 商店街、行政、商工会議所で退店対策連絡協議会を設置
89	1,499	周辺地域	2005	周辺地域への競合店出店による店舗整理	行った (1ヶ月前)	埋まっている	退店により客数減少 全従業員を次の企業が再雇用

(注)

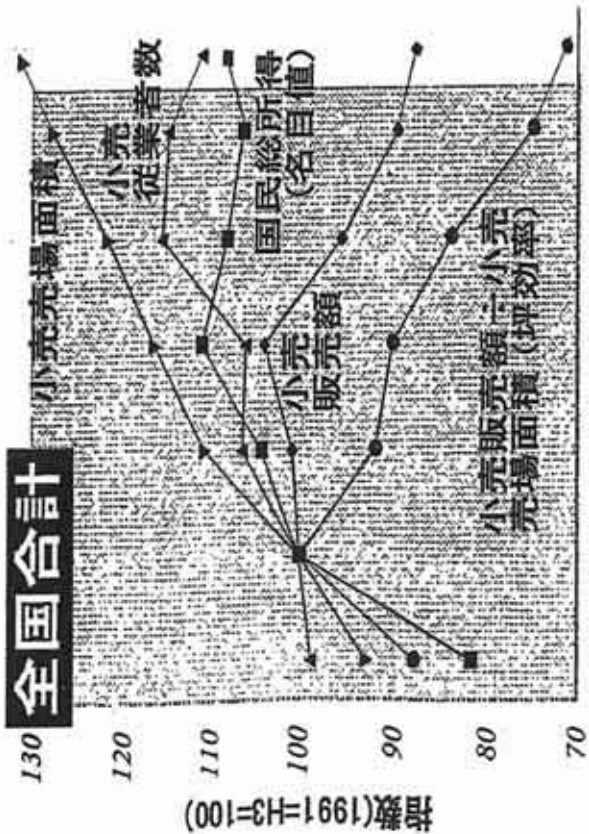
- 中心市街地・・・当該市町村の商業機能が集積した中心地域
- 周辺地域・・・中心市街地に隣接した商業・行政・ビジネス等の都市機能が適度に存在する地域
- 郊外地域・・・都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域

参考1. 大型総合スーパーの売場面積および年間商品販売額



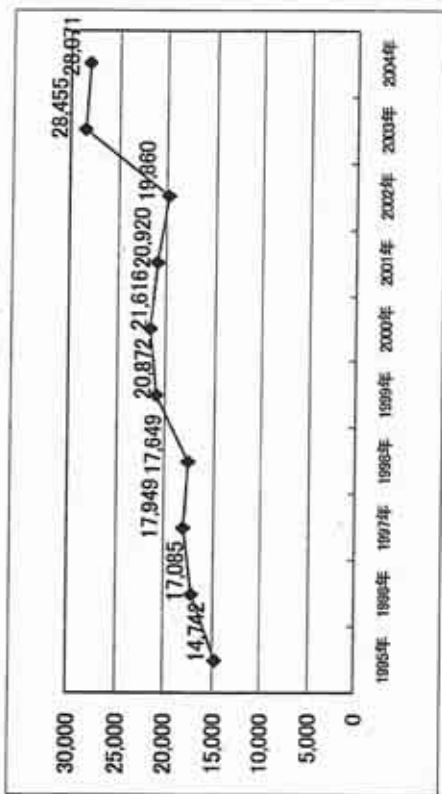
※大型総合スーパーは、売場面積3,000m<sup>2</sup>以上(都の特別区及び政令指定都市は6,000m<sup>2</sup>以上の総合スーパー)を指す。但し、平成3年は売場面積1,500m<sup>2</sup>以上(都の特別区及び政令指定都市は3,000m<sup>2</sup>以上の総合スーパー)を指す。なお、平成16年は速報値。  
 [出所: 経済産業省「商業統計調査」]

参考3. 小売業における売り場面積、従業員数、坪効率等の推移

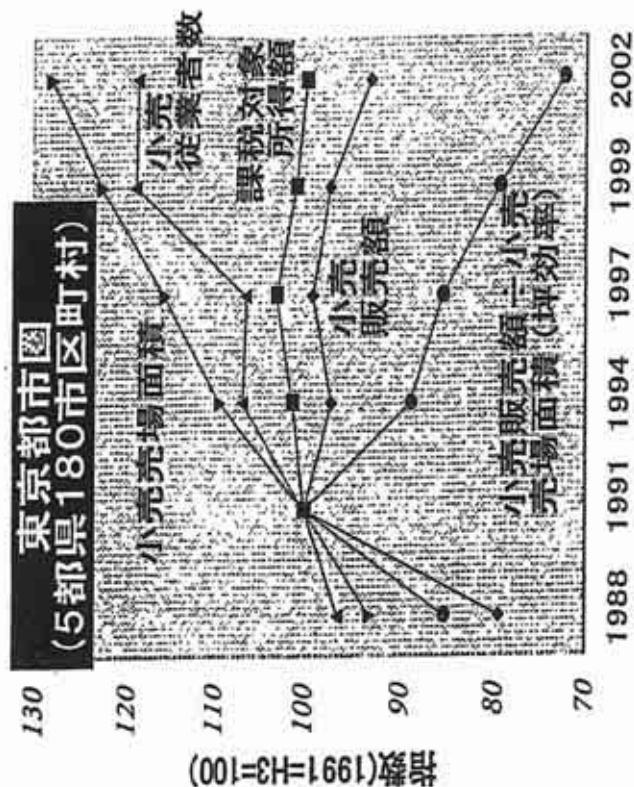


※ 97→99年の間に調査対象店舗が増強され、また99年は中間年の簡易調査、02年は本調査なので、この間連続していない(対象が2回拡大)。にもかかわらず販売額や従業員数がこの間減少傾向であることは注目される。  
 ※2004年については、平成16年商業統計速報に基づき日商が追加して作成。

参考2. 各年に新設されたショッピングセンター1店舗当りの平均面積 (m<sup>2</sup>)



[出所: (社)日本ショッピングセンター協会「我が国SCの現状(2005年版)」]



※ 全国と同様、調査対象は2度拡大しているが販売額は減少している



## 参考4. 大手流通資本の破綻等の状況

### 1. (株)長崎屋

- ・手続申立日：2000年2月（会社更生法）
- ・売上高：単体で約3,100億円（1999年2月期）
- ・従業員数：単体で約2,600名
- ・店舗数：全国96店舗（1999年8月期時点）
- ・負債総額：単体で3,000億円、グループ4社で約3,800億円。

### 2. (株)そごう

- ・手続申立日：2000年7月（民事再生法）
- ・売上高：単体で約1,500億円（1999年2月期）
- ・従業員数：単体で約1,900名（グループ全体で約1万人）
- ・店舗数：国内28店舗、海外14店舗（2000年2月期時点）
- ・負債総額：単体で約6,900億円、グループ22社で約1兆8,700億円

### 3. (株)マイカル

- ・手続申立日：2001年9月（民事再生法）
- ・売上高：単体で約1兆円（2001年2月期）
- ・従業員数：単体で約5,200名（グループ全体でパートも含め約6万人）
- ・店舗数：全国144店舗、グループ企業も含め215店舗（法的手続申請時）
- ・負債総額：単体で約1兆3,900億円、グループ7社で約1兆7,400億円。

### 4. (株)壽屋

- ・手続申立日：2001年12月（民事再生法）
- ・売上高：単体で約2,400億円（2001年2月期）
- ・従業員数：単体で約2,000名、グループ全体でパートも含め約1万3千人（2001年11月時点）
- ・店舗数：九州域内を中心に134店舗
- ・負債総額：単体で約2,100億円、グループ13社で約3,000億円

### 5. (株)ダイエー

- ・手続申立日：2004年10月（産業再生機構の活用）
- ・営業収益：単体で約1兆4,300億円（2004年2月期）
- ・従業員数：グループ全体でパートも含め約5万8千人（2004年2月現在）
- ・店舗数：全国263店舗（2004年12月現在）
- ・負債総額：グループ全体で1兆円超（2004年2月期時点）

### 6. その他外資系流通企業の撤退

- ブーツ（イギリス）
- ・業態：ドラッグストア7、進出時期：1999～2001年、店舗数：4
- セフォラ（フランス）
- ・業態：化粧品、進出時期：1999～2001年、店舗数：7
- カルフル（フランス）
- ・業態：スーパー、進出時期：2000～2005年、店舗数：8

（出所：地元新聞記事等）

## 総合スーパー出店 厳選

大手スーパーや一部の家電量販店は既存店売上の落ち込みを新規出店で補ってきている。ただ店舗設計の格差が顕著になり、新店の寿命が短くなってきた。岡田恒一（イオン）は、地域シェア獲得を優先する出店戦略から、個別店舗の採算を重視する姿勢に転換する企業も増えたと見ている。

ベスト電器は2006年に1700以上の新店を出店させた。今年も約1000店舗の新規出店を計画している。イオンもベスト電器など有力小売業の中に、地域シェア獲得を優先する出店戦略から、個別店舗の採算を重視する姿勢に転換する企業も増えたと見ている。

ベスト電器は2006年に1700以上の新店を出店させた。今年も約1000店舗の新規出店を計画している。イオンもベスト電器など有力小売業の中に、地域シェア獲得を優先する出店戦略から、個別店舗の採算を重視する姿勢に転換する企業も増えたと見ている。

## 大型施設はリスク大

一年以上かかるケースもあり、売り上げが伸び悩むは懸念。GMSの代わりに増やすのが食品スーパーやディスカウントストアを組み合わせた業態で開業費用も低い「スーパーセンター」。今期は十店を開業する。

イトヨーロップも前年より二店少ない六店の出店を計画。ユニーク西友を加えた大手四社の今期出店数は合計四十八店舗と前年より五十六年落ちる見通しだ。大手小売業の間に広がって

いるのが、店舗資産をバラバラに管理するから切り離すことによる機軸を圧縮する動きだ。買金の回収を早めて、有利子負債の削減および将来の増損リスク回避といった効果も期待できる。

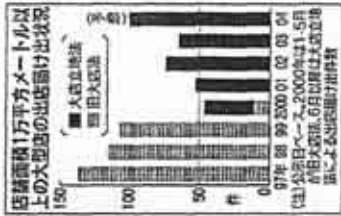
ヨーロップは昨年、新潟県店（全盛期前）を森トラスト系の不動産投資信託（REIT）に売却。イオンの商業施設開発子会社イオンモールも昨年、神奈川県大和市のSCをREITに譲渡した。同社は八戸開業する福岡県置方市のSCで、建物部分についてはリースバック方式を採用し約百十億円の投資資金を回収する。

(平成17年4月2日付日経朝刊)

大商業施設の出店が過熱している。企業経営者は出店に慎重になり、出店計画を大幅に削減し、2004年は前年比で二割以上削減した。一方で、小規模店舗の出店が過熱している。企業経営者は出店に慎重になり、出店計画を大幅に削減し、2004年は前年比で二割以上削減した。一方で、小規模店舗の出店が過熱している。

## 商業施設大型化競争

### 1万平方メートル超「昨年100件申請」



昨年を上回るペースで、大型施設の出店申請が急増している。2004年は前年比で二割以上削減した。一方で、小規模店舗の出店が過熱している。

## 集客力狙い、出店過熱

名称	所在地	今年開店予定の主な大型商業施設	店舗面積(㎡)
イオン岩小牧SC	北海道 岩小牧市	イオン	42,595
イオン八千代SC	千葉県 八千代市	イオン	56,871
イオン新野田SC	新潟県 新野田市	イオン	72,376
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	30,633
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	35,541
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	26,828
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	26,159
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	23,364
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	23,600
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	26,472
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	42,000
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	28,100
イオン新松原SC	新潟県 新松原市	イオン	60,000

(平成17年1月6日付日経朝刊)

## 参考6. 大型空き店舗（ダイエー）問題に関する国会質疑

平成17年2月28日衆議院予算委員会第7分科会議事録（抜粋）

### ○柴山昌彦衆議院議員

例えば所沢店でありまして、店舗面積が実に二万四千五百平米、市内第二位、県内でも第十三位という大型店でございます。こうした大型店、しかも従業員の数も、職員が六十名、パート職員が二百七十名という非常に大きな施設でございます。

こうした施設の受け皿ということになると、やはり半端なことではなかなか新しい事業者の進出が難しいということになると思いますが、そのあたり、スポンサーさんも明確なモチベーションというものがなくなかなか難しい部分があると思っておりますので、大型店であることのやはり特殊性というものについてぜひ伺いたいなというように考えております。

### ○望月中小企業庁長官

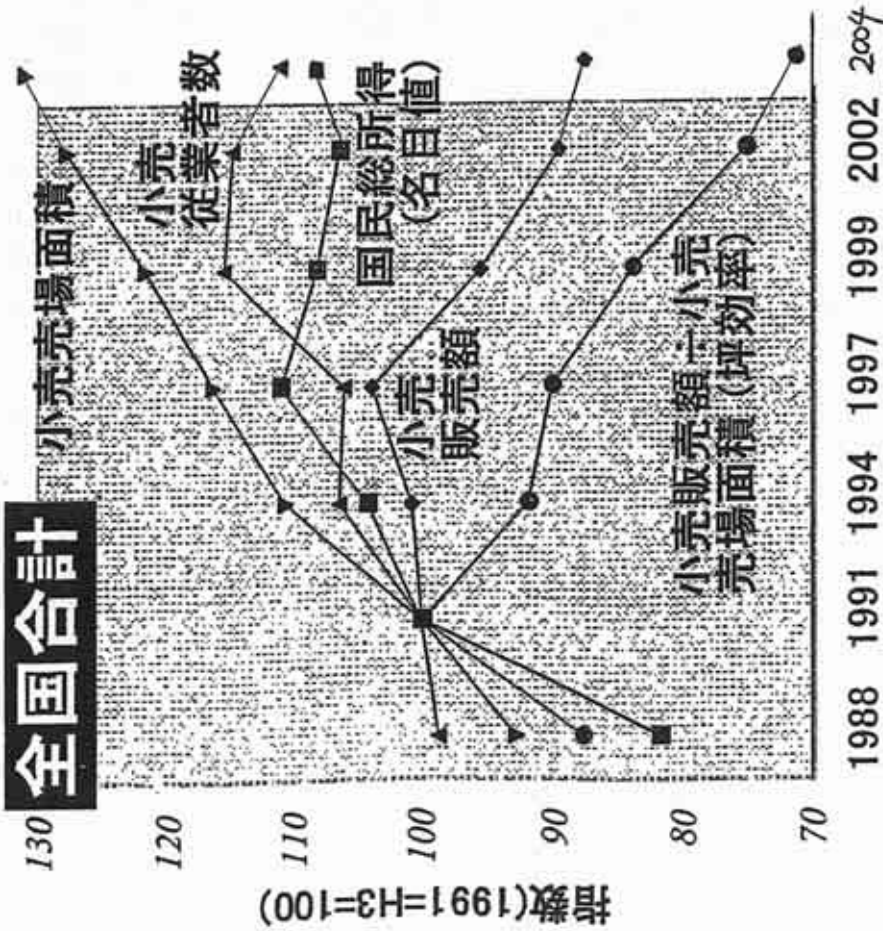
大型の空き店舗面積が一気に生じたときにこれをどうやって埋めるかというのは、各商店街なりなんりの核店舗を持った大型店が特にそういうふうな状態になったときの周辺商店街の大問題であることは、これは各地で起こっている問題でございます。

そういう際に、これはやはり何か手段としていえば、誘致活動を一生懸命やるわけでございますけれども、しよせん最後は、その新たに入ってこられる店舗の競争力が問題になるかと思えます。したがって、そのあいた店舗の賃貸料をどうするか等々、経済合理的な観点から新規の入居があり得るかどうかということについての競争力の改善というのを地域としても協力しながらしていくということが必要ではないかと思っております。

なかなか条件整備が進まないで空き店舗のままに残っている地域もあるわけでございます。この辺は大変、もともとそこどころに大型店が営業し続けられなくなった状況から別の店が入ってきたときに営業し続けられるような状況に変えるというのは、その条件整備が大変重要なことになっております。

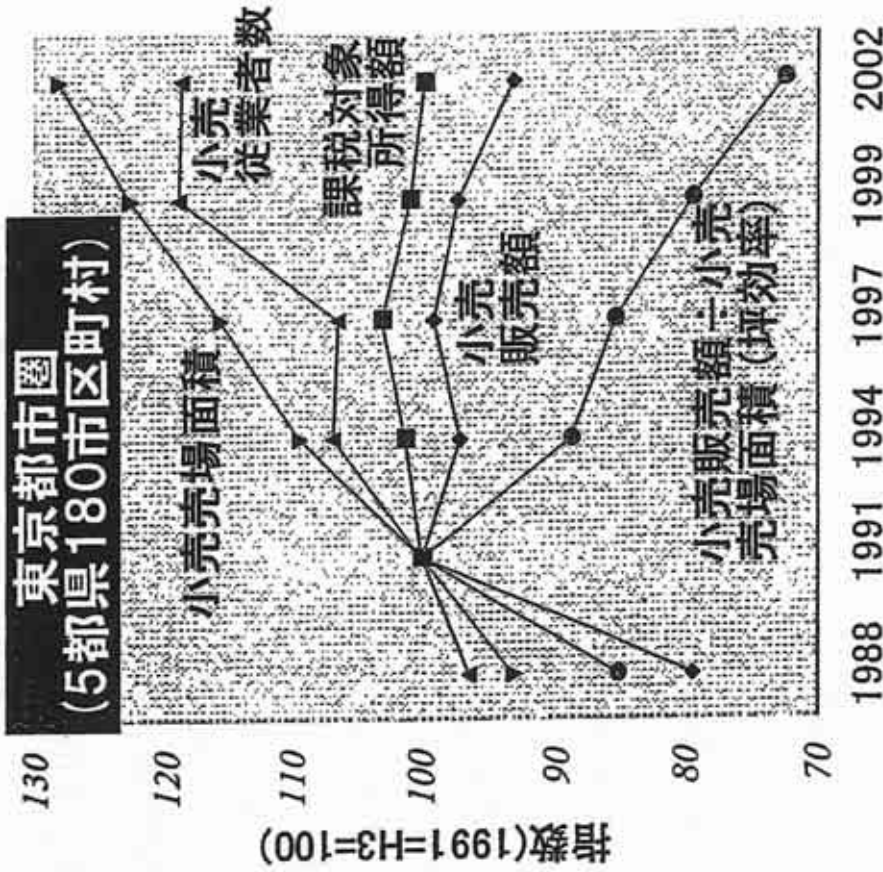


過剰床が招く「デフレ」と「雇用減」



※ 97→99年の間に調査対象店舗が増強され、また99年は中間年の簡易調査、02年は本調査なので、デフレはこの間連続していない(対象が2回拡大)にも関わらず販売額や従業者数がこの間減少傾向であることは注目される。

※2004年については、平成16年商業統計速報に基づき日商が追加して作成。



※ 全国と同様、調査対象は2度拡大しているが販売額は減少している

(日本政策投資銀行・蕨谷 参事役講演資料より抜粋)

## 小売業における雇用の状況

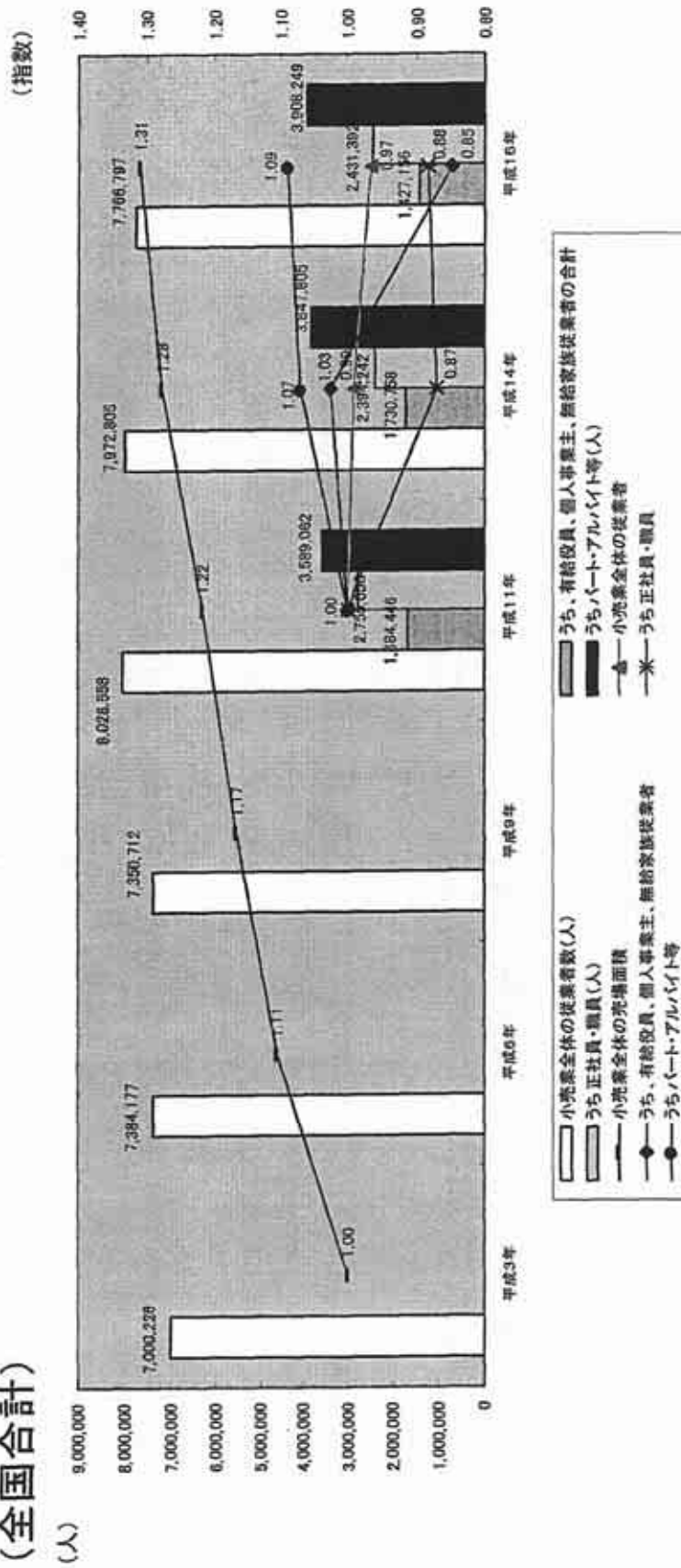
### 商業統計調査について

- (1) 調査は、昭和27年～昭和51年は2年毎に実施、昭和51年～平成9年までは3年毎に実施、平成9年以降は5年毎に実施されている(2年目に簡易調査を別途実施)。
- (2) 平成11年調査より調査対象事業所数が増加している。これは、平成11年商業統計調査は、全国のすべての事業所・企業を対象とした総務庁(当時)所管の「事業所・企業統計調査」との同時調査で実施し、平成9年調査時に既設の商店でありながら、調査対象とならなかった事業所の捕捉を行っているためである(捕捉事業所数は、卸売業・小売業合計で約15万、小売業全体で約9万事業所)。従って、平成9年以前と時系列比較を行う際には注意を要する。なお、平成11年、平成16年(速報値)は簡易調査だが、調査対象事業所は平成14年調査と同数である。
- (3) 従業者数を正社員・職員及びパート・アルバイト等に分けたのは、平成11年調査以降、また、パート・アルバイト数を8時間換算雇用者数に換算したのは平成14年調査以降である(但し、平成16年の速報値では公表されていない)。
- (4) 大規模小売店舗(大型店)の定義は、平成11年以前は売場面積500㎡以上、平成14年以降は売場面積1,000㎡以上と異なるため、時系列比較を行う際には注意を要する。



○近年、小売業全体でパート・アルバイト等の雇用数の増加を上回る正社員・職員の雇用数の減少が起こっている。また、平成16年は、個人事業主等が激減しており、小売業全体の従業者数の減少を招いている。

(全国合計)



出典：商業統計調査

※平成16年は速報値(以下同じ)。

※折れ線グラフは、小売業全体の売場面積は平成3年を1として、それ以外は平成11年を1としてそれぞれ指数化している(右軸)。なお、指数は小数第3位を四捨五入している(以下同じ)。

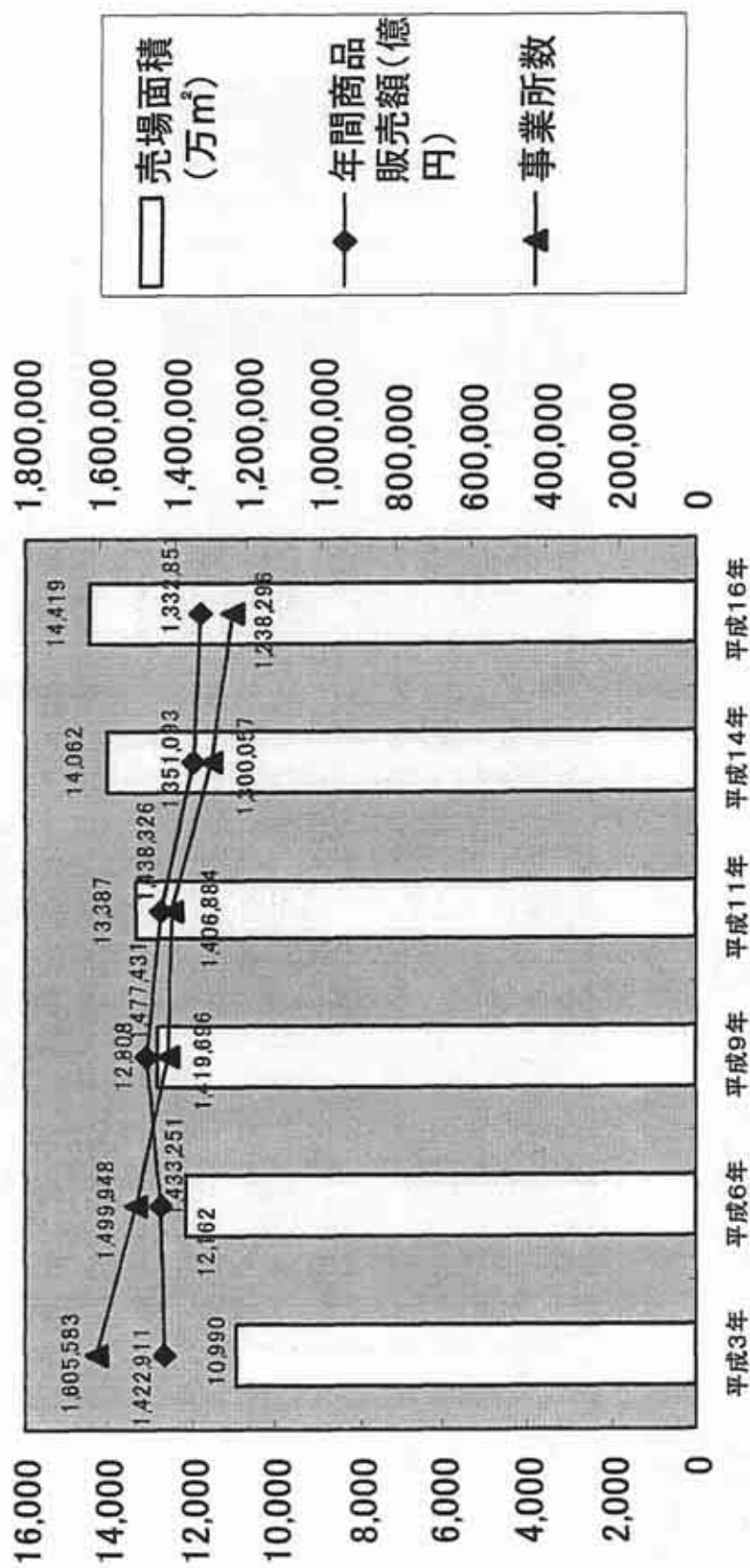
※平成14年調査から換算しているパート・アルバイト等の8時間換算雇用者数(パート・アルバイト等の従業者について、平均的な1日当たりの労働時間である8時間に換算したものである)について、平成14年調査では、2,334,265人となる。なお、平成14年のパート・アルバイト等の1日当たり平均労働時間は4.9時間。

※正社員・正職員、パート・アルバイト等の定義は、①期間を定めずに雇用されている者、②1ヶ月を超える期間を定めて雇用されている者、③④以外の雇用者のうち、調査年の4月、5月のそれぞれその月に18日以上雇用され、調査日(6月1日)現在も雇用されている者、のいずれかに該当する者を指す。

(参考：小売業全体の売場面積と年間商品販売額、事業所数の推移)

(事業所数、年間商品販売額(億円))

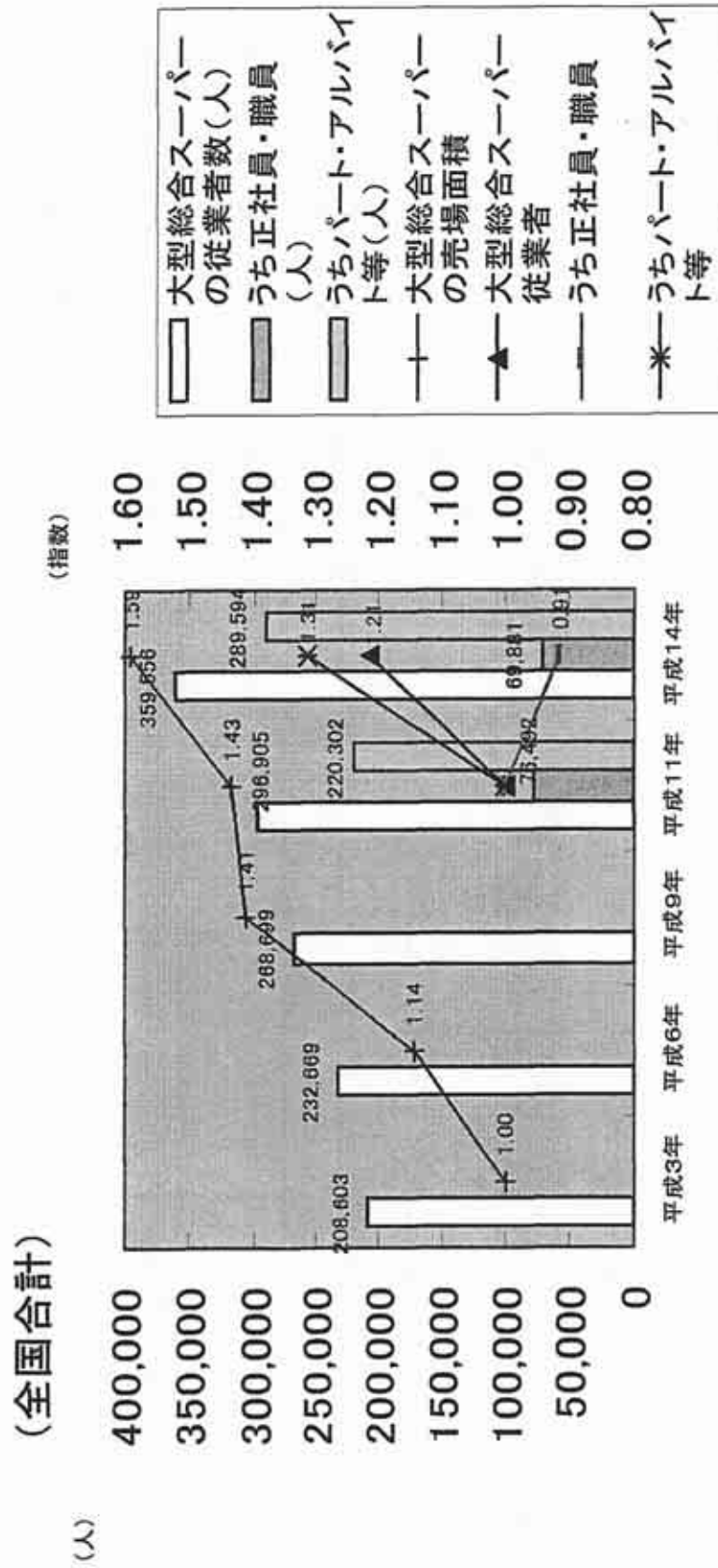
(万㎡)



出典：商業統計調査

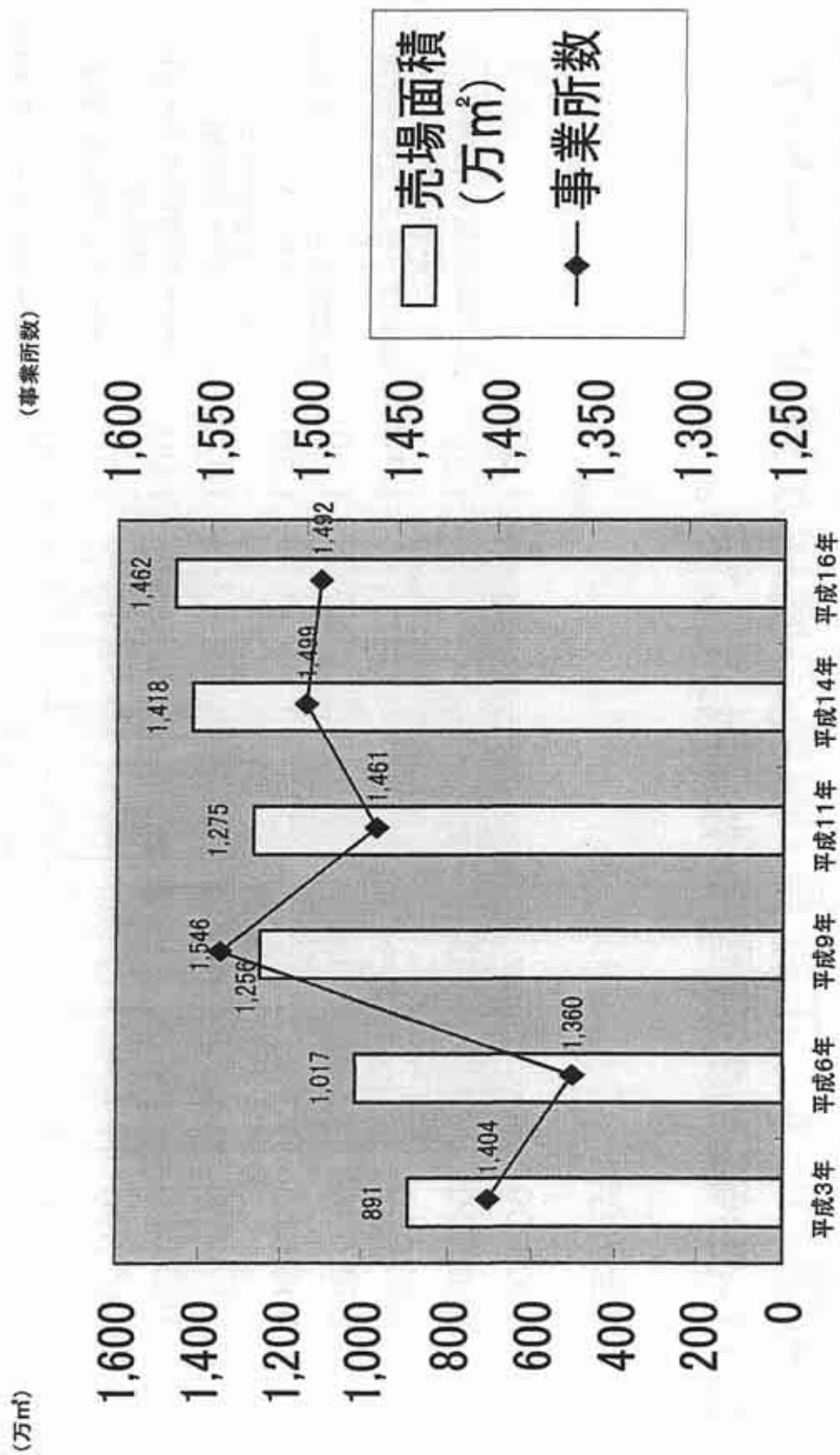
※売場面積は1万㎡未満、年間商品販売額は1億円未満をそれぞれ四捨五入している(以下同)。

○大型総合スーパー全体では、従業員が増加しているにも関わらず、正社員・職員の雇用が減少。パート・アルバイト等への代替が加速している。



出典：商業統計調査  
 ※折れ線グラフは、大型総合スーパーの売場面積は平成3年を1として、それ以外は平成11年を1としてそれぞれ指数化している(右軸)。  
 ※大型総合スーパーは、売場面積3,000㎡以上(都の特別区及び政令指定都市は6,000㎡以上の総合スーパー)を指す。但し、平成3年は売場面積1,500㎡以上(都の特別区及び政令指定都市は3,000㎡以上の総合スーパー)を指すため、この間時系列による単純比較はできない。

(参考1:大型総合スーパーの売場面積と事業所数の推移)



出典:商業統計調査

(参考2:業態別に見た主な就業者数内訳の割合)

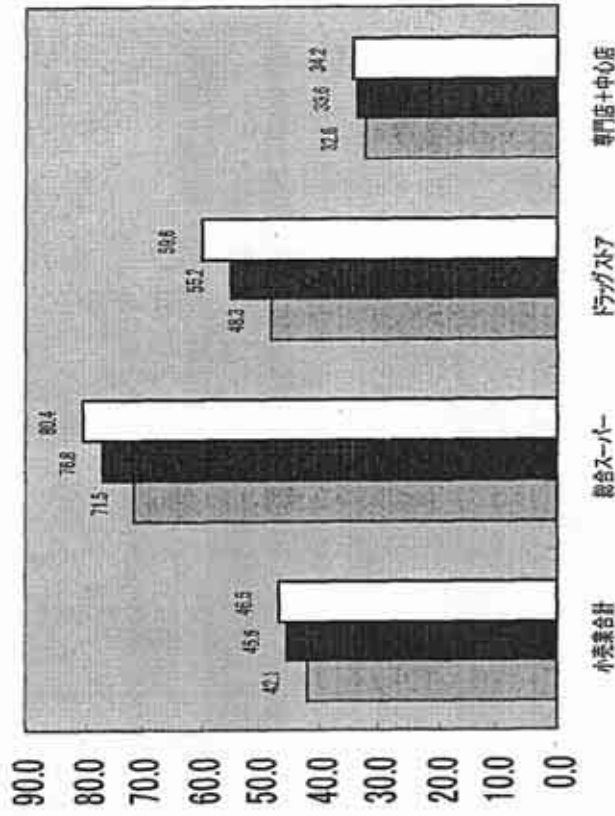
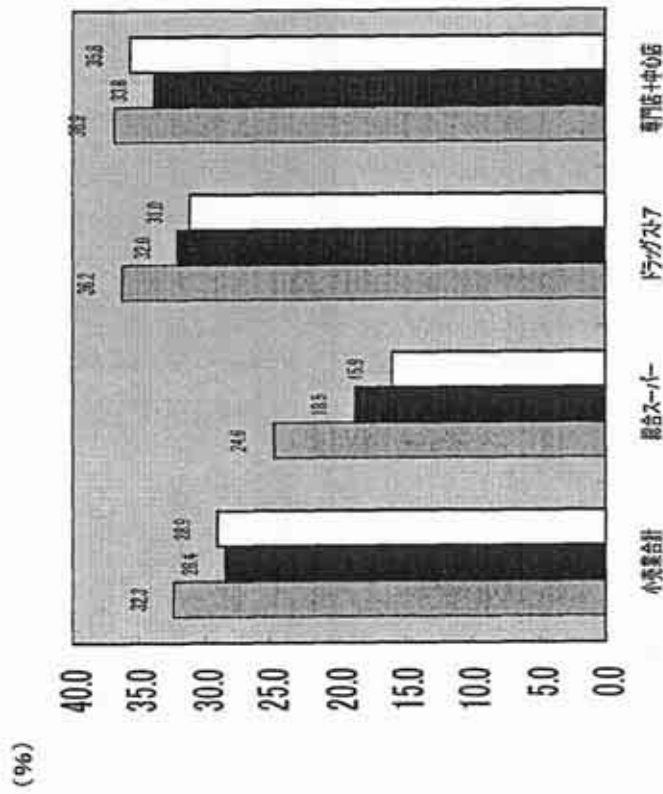
(正社員・正職員)

(パート・アルバイト等)

□平成11年 ■平成14年 □平成16年

□平成11年 ■平成14年 □平成16年

(%)



出典:商業統計調査

※「総合スーパー」とは、衣・食・住にわたる各種商品を小売し、そのいずれも小売販売額の10%以上70%未満の範囲内にある事業所で、従業員が50人以上の事業所。

※「専門店」とは、取り扱い品目(衣・食・住)が90%以上を占めセルフ・サービス方式を採用していない業態。

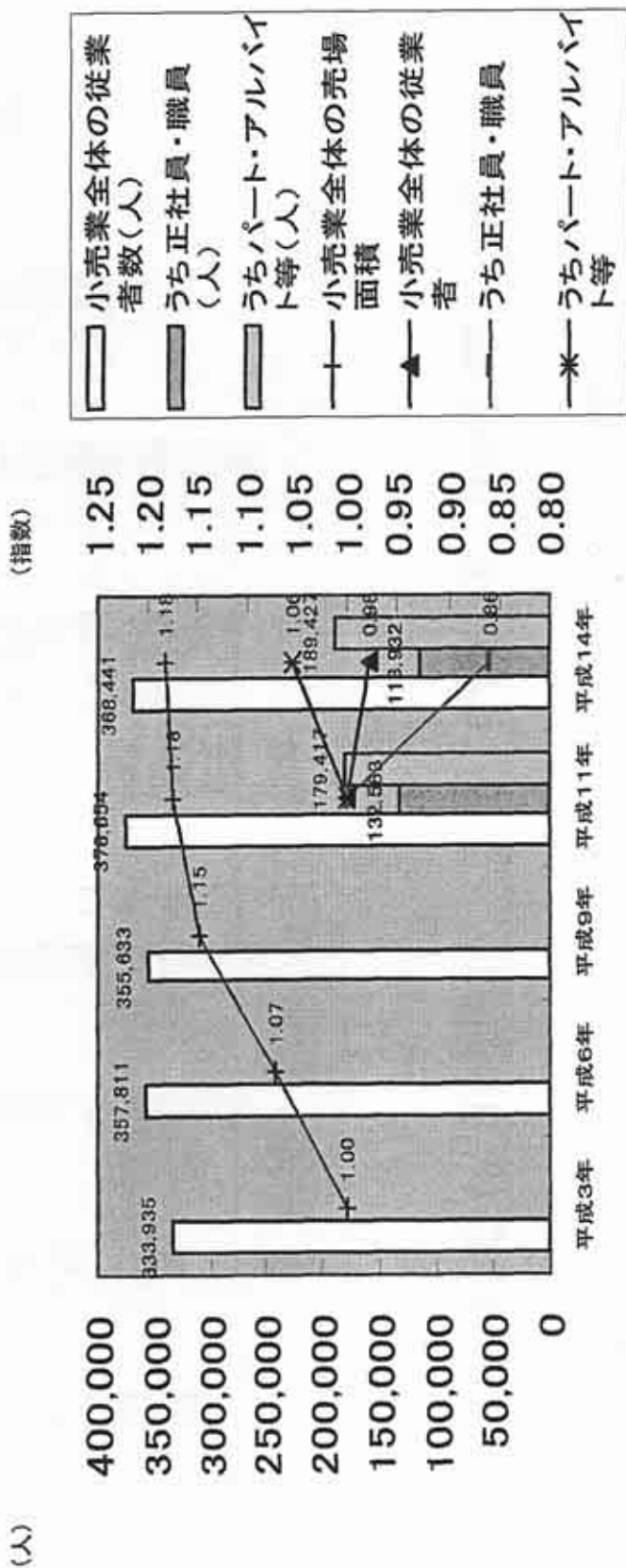
※「中心店」とは、取り扱い品目(衣・食・住)が50%以上を占めセルフ・サービス方式を採用していない業態(専門店を除く)。



## (北海道のケース)

※平成14年の道内の大型店売場面積占有率48.4%(平成11年調査比+3.7%)

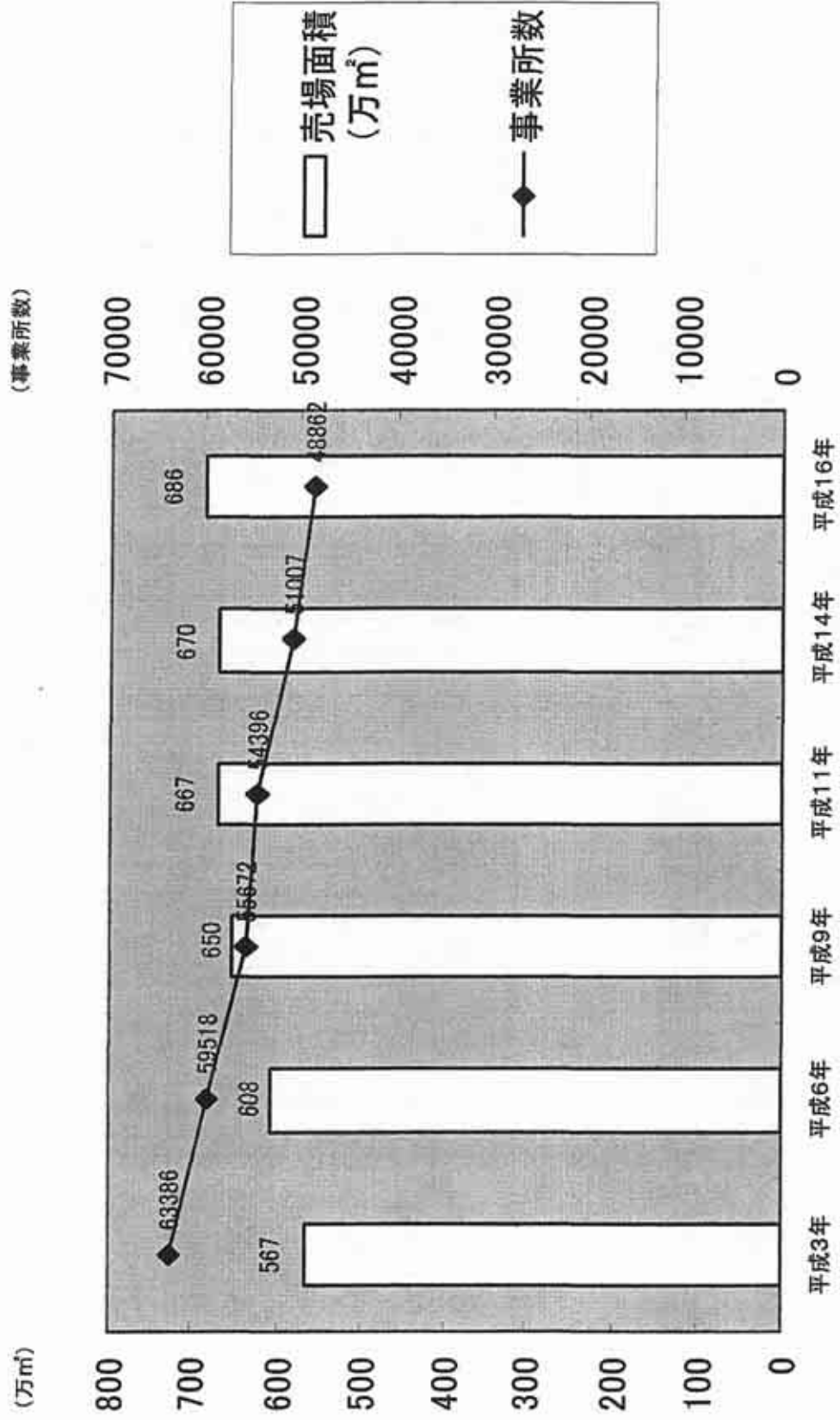
○正社員・職員約2万人の減少(約-14%)に対して、パート・アルバイトは約1万人の増加(約+6%)にとどまるとともに、従業者数全体の減少が見られる。



出典：商業統計調査

※大型店売場面積占有率は、小売業全体の売場面積に占める大規模小売店舗(大型店)の売場面積の割合。ちなみに、平成14年の大型店売場面積占有率は44.0%。  
※折れ線グラフは、小売業全体の売場面積は平成3年を1として、それ以外は平成11年を1としてそれぞれ指数化したもの(右軸)。

(参考：北海道の小売業全体の売場面積と事業所数の推移)

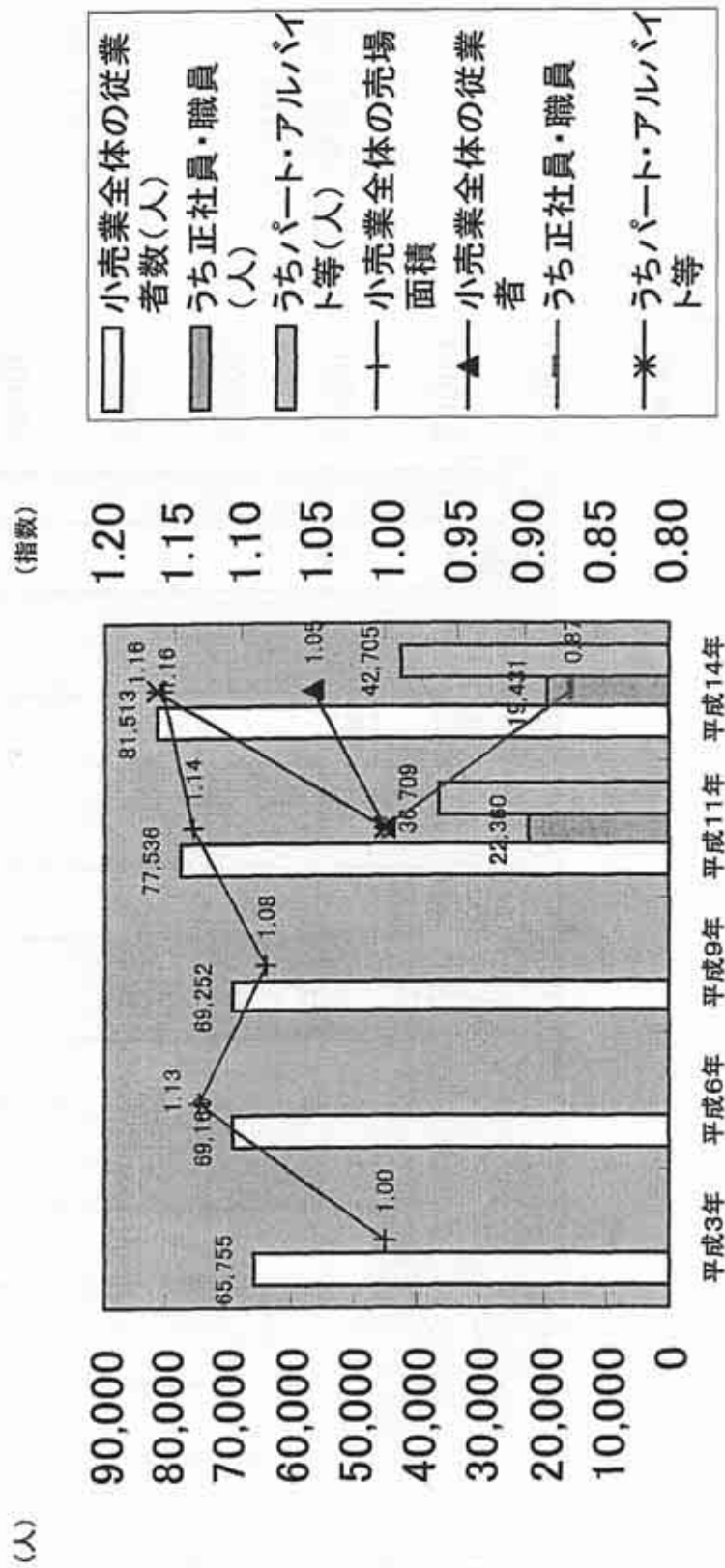


出典：商業統計調査

# (奈良県のケース)

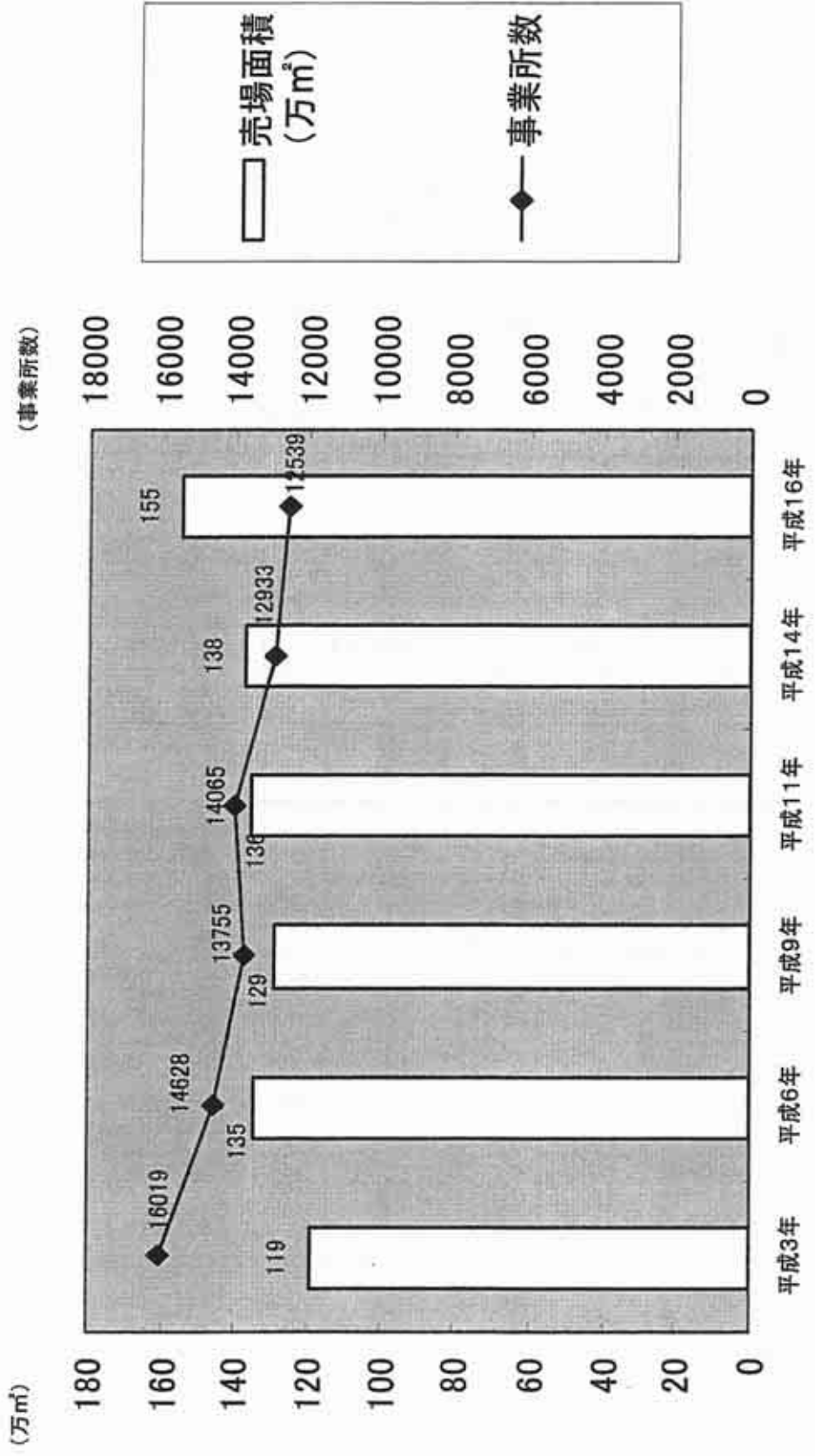
※平成14年の県内の大型店売場面積占有率39.9%(平成11年調査比-7.5%)

○正社員・職員からパート・アルバイトへの代替は起こっているものの、従業者数全体は増加している。



出典：商業統計調査  
※折れ線グラフは、小売業全体の売場面積は平成3年を1として、それ以外は平成11年を1としてそれぞれ指数化している(右軸)。

(参考：奈良県の小売業全体の売場面積と事業所数の推移)



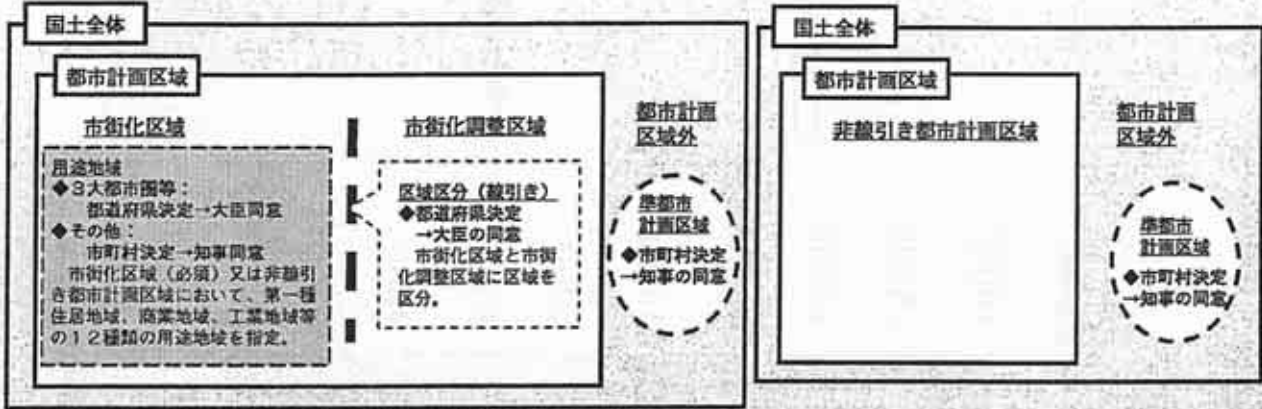
出典：商業統計調査

開発許可制度の概要について

1. 都市計画法による区域概念

(1) 線引きがある地域

(2) 線引きがない地域



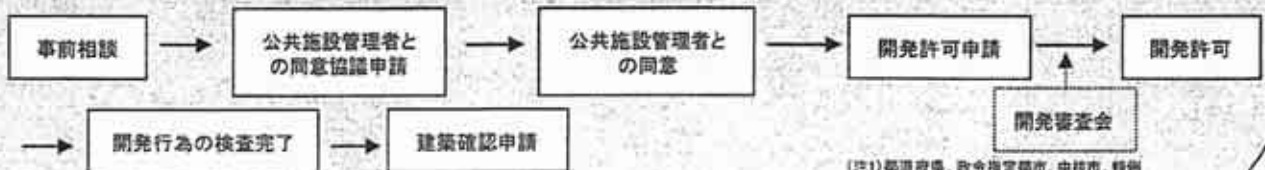
2. 都市計画法における開発許可制度

市街化区域	市街化調整区域	非線引き区域	準都市計画区域	都市計画区域外
<ul style="list-style-type: none"> <li>○1,000㎡以上は開発許可の対象。</li> <li>○市街地の最低水準を担保する技術基準(法第33条)のみ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○すべて開発許可の対象。</li> <li>○市街地の最低水準を担保する技術基準(法第33条)に加え、市街化を促進しない開発類型のみ許容する立地基準(法第34条)で審査。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○3,000㎡以上は開発許可の対象。</li> <li>○市街地の最低水準を担保する技術基準(法第33条)のみ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○3,000㎡以上は開発許可の対象。</li> <li>○市街地の最低水準を担保する技術基準(法第33条)のみ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○1ha以上は開発許可の対象。</li> <li>○市街地の最低水準を担保する技術基準(法第33条)のみ。</li> </ul>

技術上の許可基準(法第33条)	立地上の許可基準(法第34条)
1. 用途地域適合、2. 道路、公園等、3. 排水施設、4. 給水施設、 5. 地区計画等適合、6. 公益的施設、7. 防災安全措置、 8. 災害危険区域等の除外、9. 樹木の保存・表土の保全 10. 緩衝帯、11. 輸送施設、12. 申請者の資力・信用、 13. 工事施工者の能力、14. 関係権利者の同意	1. 日常生活に必要な店舗等、2. 鉱物資源、観光資の利用のためのもの、 3. 特別な条件を必要とするもの、 4. 農林水産物の処理・貯蔵若しくは加工のためのもの、5. 中小企業団地 6. 既存工場関連工場、7. 危険物の貯蔵処理のためのもの、 8. 市街化区域内で建築困難なもの等、 8の2 集落地区計画、地区計画に適合する建築物等、 8の3 市街化区域に近隣接する県で指定した地域内の開発許可、 8の4 都道府県の条例で定めるもの、9. 取得権の5年以内の行使 10. 開発審査会の同意 イ 20ヘクタール(都道府県が条例で定める場合は5ヘクタール)以上の開発 ロ 市街化区域内が困難又は不適当な開発

3. 開発許可手続のフロー図

◆許可権者:原則、都道府県知事。政令指定都市、中核市、特例市は当該市長。都道府県が条例により、その他の市町村に事務委任ができる。



(注1) 都道府県、政令指定都市、中核市、特例市に設置される。  
 (注2) 市街化調整区域や大規模開発(20ha以上、条例で定める場合、5ha以上~20ha未満)の開発を審査、不服申し立ての審査。



**【参考】開発許可に係る日商の要望事項**

◆都市計画法の抜本改正の実現を求める(平成11年12月/抜粋)

**2. 開発許可基準に「無秩序な郊外開発の抑制・中心市街地の再構築」の趣旨を盛り込むこと**

(1) 開発許可の技術的基準に地域特性を反映させるため、地方公共団体が条例で基準を強化または付加できるようにすること。また、技術的基準のみならず、欧米諸国同様、成長管理的な考え方に立ち、開発許可基準に「無秩序な郊外開発の抑制・中心市街地の再構築」の趣旨を盛り込むこととし、中心市街地活性化法に基づく活性化計画・事業をはじめとする公的な開発計画・事業や都道府県・市町村マスタープランとの整合性、都市機能や用途地域など既成市街地における土地利用規制への影響等との整合性を図ること。

**4. 都市計画区域内外を問わず、大規模建築物等について届出制度を導入すること**

(1) 幹線道路沿いへの立地が顕著なショッピングセンターやアミューズメント施設などの大規模な建築物等について、都市計画区域の内外を問わず、都道府県知事への届出、及び届出制度を導入すること。その際には、周辺市町村・住民・商工団体等からの意見を聴取するとともに、当該建築物等の建築に伴う都市構造・機能等に対する影響、及び都道府県・市町村の各マスタープランとの整合性に留意し、それらを勘案して届出を行うこととし、併せて、届出の実効性を担保する仕組みを確立すること。

平成 17 年 3 月

農林水産省

## 食料・農業・農村基本計画のポイント

## 第1 食料、農業及び農村に関する施策についての基本的な方針

- 前計画策定後の食料・農業・農村をめぐる大きな情勢の変化を踏まえ、10年程度を見通した上で農政全般にわたる改革を早急に実施

## [情勢の変化]

- ・ 食の安全や健全な食生活に対する高い関心（BSE や不正表示事件の発生）
- ・ 多様化・高度化するニーズ（食品産業の輸入農産物依存の高まり）
- ・ 農業の構造改革の立ち遅れ（農業者の減少・高齢化、規模拡大の遅れ）
- ・ 多面的機能や農村に対する期待（持続可能な社会の実現への要請）
- ・ グローバル化の進展（WTO/EPA 交渉、アジア諸国の経済発展）

- 改革の推進に当たっては、特に以下の点に留意

## [改革の視点]

- ・ 効果的・効率的で分かりやすい政策体系の構築
- ・ 消費者の視点の施策への反映
- ・ 農業者や地域の主体性と創意工夫の発揮の促進
- ・ 環境保全を重視した施策の展開
- ・ 農業・農村における新たな動きを踏まえた施策の構築

## 第2 食料自給率の目標

- 食料自給率向上に向けた取組が十分な成果をあげていない要因を検証

## [動向]

前基本計画を策定した平成 11 年度から 15 年度まで、供給熱量ベースの総合食料自給率は 40%で横ばい。品目別自給率も、麦・大豆等以外は、横ばい又は低下

## [検証]

## ①消費面

- ・ 「食生活指針」の取組が、具体的な食生活の見直しに結びついていない
- ・ 米等の消費拡大対策が、性別・世代別の消費動向やライフスタイルの変化等を踏まえていない
- ・ 食の安全へ関心が高まっているが、国産農産物の有利さが活かされていない

## ②生産面

- ・ 加工・業務用需要を含め、消費者・実需者ニーズの把握・対応が不十分
- ・ 担い手の育成・確保が不十分なこと、耕畜連携による飼料作物生産が進まなかったこと等から、効率的に農地が利用されず、不作付地・耕作放棄地が増加

- 今回の目標設定に当たっては、上記の検証を踏まえ、生産及び消費の両面において重点的に取り組むべき事項を明確化

**[重点的に取り組むべき事項]**

- 消費面：①分かりやすく実践的な「食育」と「地産地消」の全国展開  
 ②米を始めとした国産農産物の消費拡大の促進  
 ③国産品に対する消費者の信頼の確保
- 生産面：①経営感覚に優れた担い手による需要に即した生産の促進  
 ②食品産業と農業の連携の強化  
 ③担い手への農地の利用集積、耕畜連携による飼料作物の生産等を通じた効率的な農地利用の推進

- さらに、消費者・実需者の多様なニーズに対応した国内農業生産の増大を図ることが急務であることを踏まえ、カロリーベースの目標設定を基本としつつも、生産額ベースの目標も併せて設定
- 自給率向上の取組が迅速かつ着実に実施され、できるだけ早期に向上に転じるよう、施策の工程管理を適切に実施。また、国だけでなく、地方公共団体、農業者・農業団体、食品産業事業者、消費者・消費者団体からなる協議会を設立し、適切な役割分担の下で主体的に取り組む

**[関係者の主体的取組]**

- ・ 地方公共団体：地域の条件や特色に応じて、地域の基幹産業としての農業の振興の取組（地域の食料自給率や地産地消の取組の目標の設定等）
- ・ 農業者：消費者・実需者ニーズを積極的に把握した農業生産を行うとともに、農地の利用集積等の取組
- ・ 農業団体：地域農産物の需要・生産の拡大や、担い手の明確化、集落を基礎とした営農組織の法人化等による地域農業の再編、地方公共団体等と連携した地域の各種目標の実現に向けた取組等
- ・ 食品産業事業者：適切な食品表示による正確な情報の提供、農業との連携を通じた食品流通の合理化や国産農産物市場開発等
- ・ 消費者・消費者団体：生産者との交流への積極的取組、栄養バランスの改善や食べ残し・廃棄の減少等の食生活の主体的な見直し等

- 基本的には、食料として国民に供給される熱量の5割以上を国内生産で賄うことを目指しつつ、平成27年度の自給率の目標は、上記の取組により実現可能な生産と消費の水準を踏まえ、以下のとおり設定。

	平成15年度 (%)	平成27年度 (%)
カロリーベースの総合食料自給率	40	45
生産額ベースの総合食料自給率	70	76
主食用穀物自給率	60	63
飼料用を含む穀物全体の自給率	27	30
飼料自給率	24	35

### **第3 食料、農業及び農村に関し総合的かつ計画的に講ずべき施策**

食料・農業・農村をめぐる情勢の変化への的確な対応や、自給率向上に向けた施策の充実等に重点を置き、施策を展開

#### **食料の安定供給の確保に関する施策**

##### **○ 食の安全と消費者の信頼の確保**

科学的原則に基づいたリスク管理を通じ、農場から食卓までの食の安全を確保するとともに、原産地表示の推進やトレーサビリティの導入拡大を通じ、消費者の信頼を確保

##### **○ 望ましい食生活の実現に向けた食育の推進**

適正な食事の摂取量を分かりやすく示したフードガイド（仮称）の策定・活用を始め、世代別の対象に合わせた実践的な食育の取組を国民運動として推進し、国民一人一人が食について考え判断できる能力を養成

##### **○ 地産地消の推進**

生産者と「顔が見え、話ができる関係」で地域の農産物・食品を購入する機会を消費者に提供するとともに、地域の農業と関連産業の活性化を推進

##### **○ 食料の輸入の安定確保と不測時における食料安全保障**

EPAの締結等を通じた食料輸入の安定化・多元化、適切かつ効率的な備蓄、食料安全保障マニュアルの点検・整備等を推進するとともに、途上国への技術協力・資金協力や食料援助、国際的な食料備蓄体制の整備を推進

#### **農業の持続的な発展に関する施策**

##### **○ 望ましい農業構造の確立に向けた担い手の育成・確保**

認定農業者制度の活用により、地域における担い手を明確化し、これらの者を対象に、施策を集中的・重点的に実施

その際、集落を基礎とした営農組織のうち、将来効率的かつ安定的な農業経営に発展すると見込まれるものも担い手として位置付け、小規模農家や兼業農家も、担い手となる営農組織の一員となることができるよう、農地の利用集積を図りつつ、営農組織の育成と法人化を推進

##### **○ 人材の育成・確保等**

就業形態や性別等を問わず、新規参入を促進し、幅広い人材を確保。さらに、女性の農業経営、地域社会への参画を促進するとともに、高齢者が生きがいを持って活動するための取組を促進



- 農地の有効利用の促進  
優良農地の確保と有効利用の促進の観点から、担い手への農地の利用集積を推進するとともに、
  - ① 耕作放棄地の発生防止・解消のための施策の充実
  - ② 株式会社等のリース方式での参入を認める構造改革特区を全国展開 等
  
- 経営安定対策の確立  
農業の構造改革を加速化するとともに、国際規律の強化にも対応し得るよう、品目別に講じられている経営安定対策を見直し、施策の対象となる担い手を明確化した上で、その経営の安定を図る対策に転換
  
- 多様な経営発展の取組の推進  
農産物の加工・直売等の経営の多角化、契約栽培や環境保全型農業への取組も含んだ経営の複合化など、経営発展に向けた多様な取組を推進  
米の需給調整の在り方については、農業者や産地が需要に即応し、主体的な判断により、売れる米を適量生産する姿の実現に向けて米政策改革を推進する中で、あるべき姿を構築
  
- 農業と食品産業の連携の促進  
今後も増大が見込まれる加工・外食用需要に対応した取組を推進するとともに、地域における食品産業関連の産学官の連携の形成や産地ブランドの振興等を通じて、農業と食品産業との結びつきや異業種の知恵の活用を強化
  
- 農産物・食品の輸出の促進  
我が国の高品質な農産物の特性を活かした輸出を促進するため、関係者が連携し、通年の販売促進や輸出ニーズに対応した産地づくり、EPA等を通じた輸出先国の市場アクセス改善など、総合的な取組を推進
  
- 経営発展の基礎となる条件の整備  
担い手による現地実証を行うなどにより、生産現場のニーズに直結した新技術の開発・普及を進めるとともに、関係団体や都道府県による行動計画の改定・公表の取組を通じて農業生産資材費の一層の低減を促進
  
- 農業生産の基盤の整備  
地域の営農ビジョンに即し、担い手の育成・確保の契機となる農業生産基盤の整備や農地・農業水利施設等の適切な更新・保全管理等を推進
  
- 農業生産環境施策の導入  
我が国農業全体を環境保全を重視したものに転換
  - ① 農業者が取り組むべき規範を策定し、それを実践する農業者に対して各種支援策を講じていく（クロス・コンプライアンス）
  - ② 環境負荷の大幅な低減を図る先進的取組への支援

○ バイオマス資源の利活用

従来の利活用の中心であった廃棄物系バイオマスだけでなく、未利用バイオマスや資源作物の利活用を積極的に推進することにより、食料生産の枠を越えた農業の新たな展開を促進

農村の振興に関する施策

○ 資源保全施策の構築

農地・農業用水等を適切に保安全管理するため、地域住民等が一体となり、農村環境の保全等にも役立つ効果の高い取組を促進

○ 農村経済の活性化

先進事例の全国への発信等の取組を通じ、地域の特色を活かした多様な産業の育成を図るとともに、中山間地域等では農業生産条件の不利の補正等を継続的に実施することにより、農村経済を活性化

○ 都市と農村の共生・対流

観光立国の枠組みとも連携して、グリーン・ツーリズムの取組を充実させるなど、都市と農村の共生・対流を推進

○ 快適で安全な農村の暮らしの実現

道路、污水处理施設、情報通信基盤等の生活環境の整備や、高齢化に対応した医療・福祉等のサービスの充実、治山・治水対策、土砂災害対策、道路防災対策、農地防災対策等の防災対策を推進

団体の再編整備に関する施策

関連する諸制度の在り方の見直しに併せた、団体（農業協同組合系統組織、農業委員会系統組織、農業共済団体、土地改良区等）の効率的な再編整備、団体と関係機関相互の担い手育成支援窓口の一元化を推進するとともに、地域のニーズに応じた森林組合、漁業協同組合を含む団体間の連携促進方策を検討

第4 施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

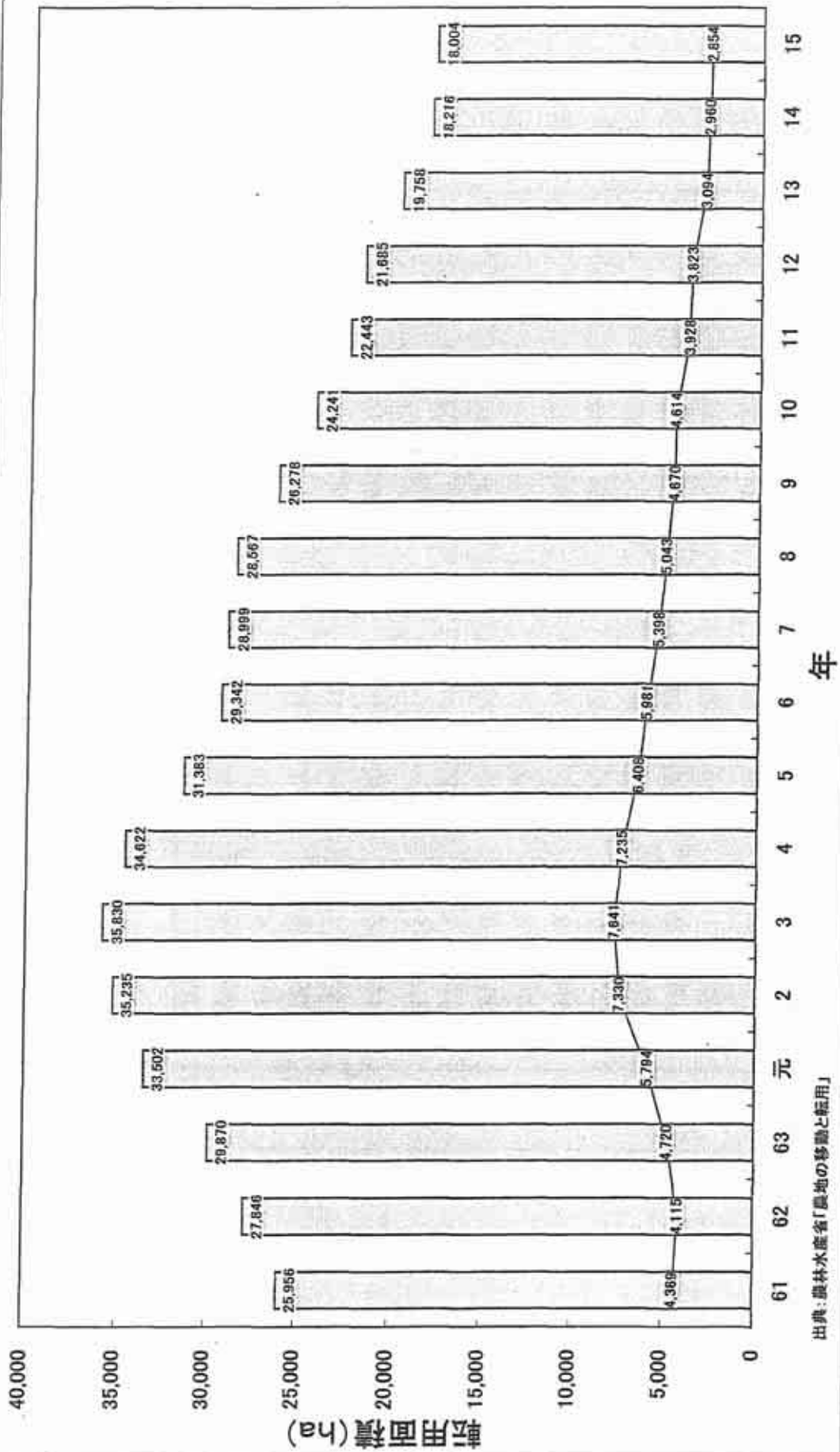
- 食料・農業・農村政策推進本部を中心に、政府一体となった施策の推進
- 施策具体化の工程を明らかにし、政策評価を活用して計画的に推進
- 目的に応じた施策の選択と集中的実施を通じ、財政措置を効率的かつ重点的に運用
- 情報公開と国民との意見交換を通じ、施策決定・実行の透明性を確保
- 施策の効果的・効率的な推進のための体制を整備

（出典：農林水産省資料）



# 農地の転用の状況

□ 全農地転用面積  
 — うち農用地区域内から除外して転用した面積



出典：農林水産省「農地の移動と転用」

# ○用途別農地転用面積の推移

(単位：ha)

区分	総面積	住宅用地	工・鉱業 用地	学校用地	公園、運 動場用地	道水路、 鉄道用地	商業 サ-ビス 等用地	その他	
								業務用地	植林、 その他
昭45年	57,134	20,510	8,739	1,168	887	7,720	2,880	6,783	8,447
50	34,603	11,346	3,766	966	706	5,678	1,398	4,838	5,903
55	30,778	8,838	3,420	856	610	6,390	1,760	4,063	4,842
60	27,416	7,328	4,005	572	589	4,551	1,665	4,061	4,645
平2	35,235	8,528	6,166	349	754	4,235	2,464	6,159	6,579
6	29,342	9,050	4,535	345	620	3,714	1,920	4,764	4,395
7	28,999	8,724	4,462	208	967	3,942	2,080	4,612	4,004
8	28,567	8,947	4,505	208	599	3,812	2,109	4,614	3,773
9	26,278	7,864	4,184	117	515	3,670	2,079	4,255	3,594
10	24,242	6,710	3,772	132	382	3,422	1,918	4,337	3,569
11	22,443	6,656	2,480	164	341	3,200	1,747	5,132	2,723
12	21,685	6,235	2,278	123	204	3,064	1,634	5,428	2,719
13	19,758	5,560	2,049	106	281	2,804	1,435	5,038	2,485
14	18,216	5,126	1,846	92	271	2,429	1,295	4,704	2,453
15	18,004	5,102	1,728	102	209	2,159	1,450	5,004	2,251
構成比	100%	28%	10%	1%	1%	12%	8%	28%	13%

資料：農林水産省「農地の移動と転用」

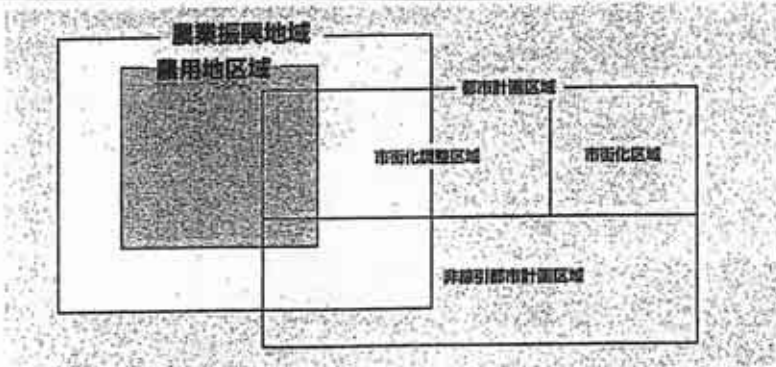
注：1. 農地法4、5条の許可面積、届出面積のほかに農地法の許可、届出を要しない  
転用面積（国、地方公共団体等が行う転用）を含む。

2. 「その他の業務用地」には農林漁業用施設、駐車場・資材置場等

及び基盤強化法による農業施設用地のための転用を含む。

3. 「工鉱業用地」「商業サ-ビス等用地」「その他業務用地」及び「植林、その他」  
は、調査把握方法を変更したため、平成10年以前とは必ずしも連続しない。

## 1. 農地法及び都市計画法による線引き区分



(出典：全国農業会議所資料)

## 2. 農業振興地域制度

### (1) 制度の概要

農振法(農業振興地域の整備に関する法律)に基づき、優良農地の確保を中心とした総合かつ計画的な農業の振興を目指すために「農業振興地域制度」がある。

### (2) 農振除外の基準

特別の事情がない限りにおいて農振除外を行う場合には、少なくとも次の4つの条件を全て満たすことが必要である。

①農用地区域以外に代替すべき土地がないこと。

一地域の土地利用の状況等を勘案して、当該土地を農用地等以外の用途に利用することについて、具体的な転用計画があり、不要不急の用途に供するために農用地区域から除外するものでないことや、当該農用地区域以外の用途に供するために通常必要とされる面積等からみて農用地区域からの除外が過大なものではない等から判断される。(農林水産省農業地域振興制度に関するガイドライン)

②農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。

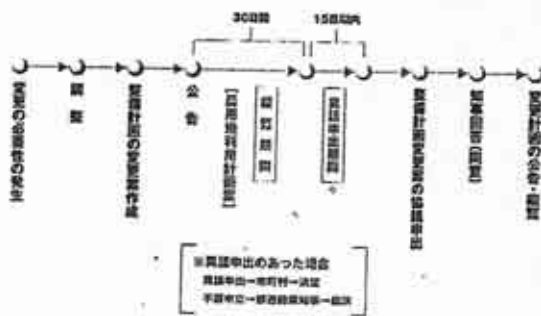
③土地改良施設(農業用排水施設・農道など)の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。

④農業生産基盤整備事業完了後8年を経過しているものであること。(公共投資の効用を保全しているか)

### (3) 許可の手続き

○市町村が、都道府県知事に対して農業振興地域整備計画の変更について協議を行い、同意を得なければならない。

○市町村による農業振興地域整備計画変更案の作成にあたっては、必ずしも法的機関で審議・検討される必要はないが、農業委員会等の意見を聴かなければならない。



(出典：全国農業会議所)

## 3. 農地転用許可制度

### (1) 制度の概要

優良農地の確保と計画的な土地利用の推進を図る観点から、農地転用を行う際には、農地法第4条・5条により農地法の許可が必要となる。

### (2) 農地転用許可の基準

農地区区分	概要	転用に当たっての審査
①農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域整備計画で農用地区域に指定された区域内の農地。	原則として不許可。
②甲種農地	市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地。	原則として不許可。
③第1種農地	農用地区域内農地、甲種農地以外で良好な営農条件を備えている農地。	原則として不許可。
④第2種農地	市街地として発展する可能性のある農地等。	第3種農地に立地困難な場合等に許可。*
⑤第3種農地	市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地。	原則として許可。

※第3種農地に立地困難な場合とは、周辺の他の農地では敷地面積が不十分である、ライフラインの設置に困難が伴うなど、当該申請に係る事業の目的を達成することができないと認められる場合を指す。

### (3) 許可の手続き

①4ヘクタールを超える転用・・・農林水産大臣

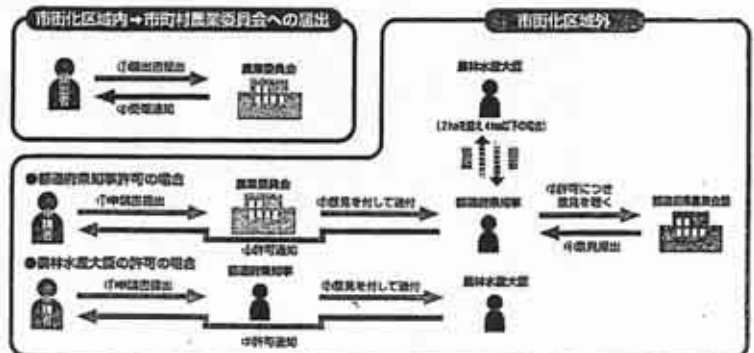
※権限は地方農政局長に委任されている(北海道を除く)。

②2ヘクタールを超え4ヘクタール以下の転用・・・都道府県知事

※あらかじめ農林水産大臣に協議が必要。但し、権限は農林水産大臣から地方農政局長に委任されている。

③2ヘクタール以下・・・都道府県知事

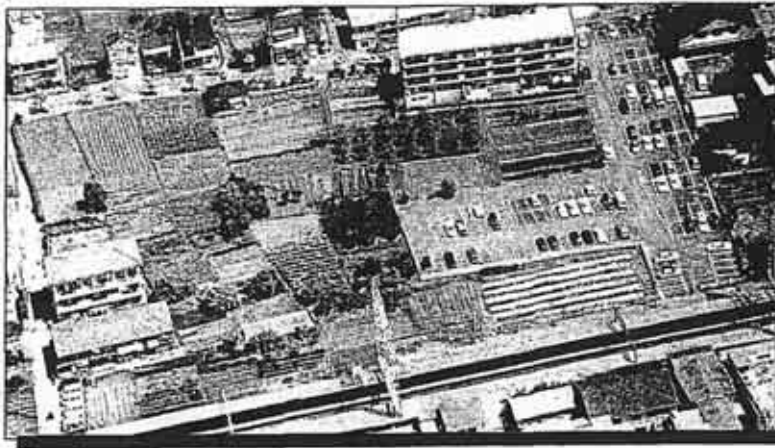
※都道府県によっては農地転用許可事務を市町村(農業委員会)に委任しているケースがある。全国農業会議所によると、平成17年2月時点で、群馬県・栃木県など関東地方の中核市を中心に46市町村で委任されている。



(出典：全国農業会議所)

# 農地区分

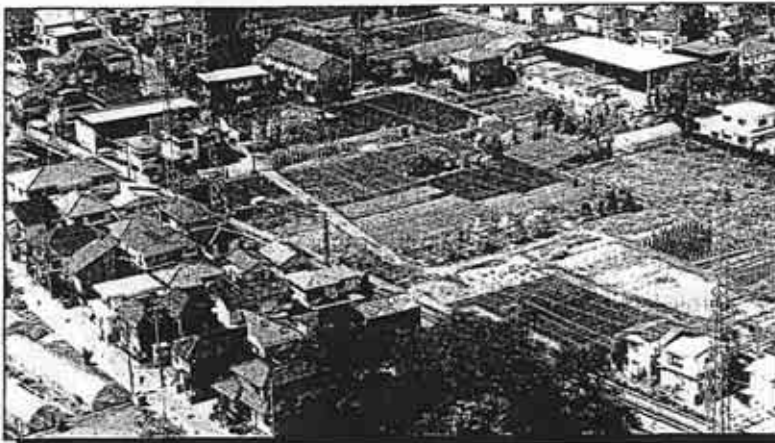
許可等の審査に当たって、農地はその位置、自然条件、都市的環境により次のように区分されます。



## 第3種農地

都市的施設の整備された区域内の農地や市街地内の農地。  
例えば、

- 駅・役場等から、おおむね300m以内にある農地
- 市街地の中に介する農地等



## 第2種農地

近い将来、市街地として発展する環境にある農地や農業公共投資の対象となっていない生産力の低い小集団（おおむね20ha未満）の農地。



## 第1種農地

生産力の高い農地、集団農地、農業公共投資の対象となった農地。



## 甲種農地

市街化調整区域内にある農業公共投資の対象となった農地（農業公共投資後8年以内）、集団農地でかつ高性能農業機械による営農に適した農地。

## 農用地区域内農地

市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域に指定された区域内の農地。

（出典：全国農業会議所資料）

平成17年4月21日  
 (日本商工会議所作成)

## 大型店出店構想の事例

\*以下は、新聞報道等により作成。

### (事例1) イオン (八戸市)

出店地域：青森県八戸市  
 出店者：イオン㈱  
 開発前用途：市街化調整区域内の農業振興地域内農用地区域（農用地区域でない部分あり）  
 開業時期：平成18年4月  
 敷地面積：68,000㎡  
 店舗面積：46,000㎡  
 店舗構成：ジャスコと大型専門店をアーケードで結ぶショッピングモール  
 備考：出店予定地は、土地区画整理事業区域内で「高度医療拠点地区」に位置づけられている。市長は「都市計画との整合がとれない地区に、マスタープランを変更してまで、大規模商業施設を立地させる必要性はない」と表明している。

### (事例2) イオン (能代市)

出店地域：秋田県能代市  
 出店者：イオン㈱  
 開発前用途：都市計画区域内（非線引き）、農業振興地域内農用地区域  
 開業時期：————  
 敷地面積：約66,000㎡  
 店舗面積：————  
 店舗構成：————  
 備考：市民、婦人団体、ボランティア団体、自治会、PTA、商工会議所、商店街などが「中心市街地のくらしを守る会」を設立し、平成16年9月に約1万5千人の署名簿とともに郊外型大型店出店反対の要望書を市長に提出。一方、地元自治会連合会、および地権者会が大型店の早期着工を求める陳情書を市と市議会に提出している。

### (事例3) イオン (湯沢市)

出店地域：秋田県湯沢市  
 出店者：イオン  
 開発前用途：都市計画区域内（非線引き）、農業振興地域内農用地区域  
 開業時期：平成19年年度中  
 敷地面積：約80,000㎡  
 売場面積：約20,000㎡（テナントを含む）



駐車台数：約2,000台

備考：出店予定地は、雄勝中央病院移転（平成17年8月開院予定）地に通じる県道沿い。「湯沢農業振興地域整備促進協議会」（会長・湯沢市長）は、平成16年12月に農業振興地域の除外申請は認められないとの結論を出した。一方、湯沢商工会議所が出店延期を求める陳情書を平成16年9月に市に提出し、予定地の地権者が誘致を求める陳情書を平成16年12月に市に提出していたが、平成17年3月の市議会で誘致を求める陳情が採択された。

#### （事例4）グリーンステージ滑川パワーモール（仮称）

出店地域：富山県滑川市

出店者：イオン㈱

開発前用途：都市計画区域外の農業振興地域内農用地区域

開業時期：平成18年中

開発面積：約97,000㎡

建物面積：約27,000㎡

駐車場：収容台数約1,850台

構成：スーパーセンターを核店舗として、家電・カー用品・カジュアルショップ、各種飲食サービス専門店などで構成。

備考：商圏人口は、約32,200世帯、112,000人を想定。

#### （事例5）イオン篠ノ井ショッピングセンター（仮称）

出店地域：長野県長野市篠ノ井

出店者：イオン㈱

開発前用途：市街化調整区域内の農業振興地域内農用地区域

開業時期：未定

開発面積：約190,000㎡

売場面積：約70,000㎡

駐車場：収容台数約5,000台

構成：ジャスコを中心として各種専門店やシネマコンプレックスなどで構成。

#### （事例6）ゆめタウン米子

出店地域：鳥取県米子市

出店者：㈱イズミ

開発前用途：市街化調整区域内の農業振興地域内（白地）

開業時期：平成19年春

開発面積：約110,000㎡

売場面積：約53,000㎡

駐車場：収容台数約3,600台

構成：イズミを核店舗として、食料品・スポーツ用品・家具・玩具などを販売する各種専門店や飲食店で構成。

備考：完成すれば山陰最大級の店舗となる。



### (事例7) ゆめタウン出雲

出店地域：島根県出雲市  
出店者：㈱イズミ  
開発前用途：都市計画区域内白地地域の農業振興地域内農用地区域  
開業時期：平成18年秋（予定）  
敷地面積：約92,400㎡  
店舗面積：約38,000㎡  
店舗構成：㈱イズミ、各種専門店、映画館、アミューズメント施設等  
備考：商圏人口は、周辺の3市12町の約37万人を想定

### (事例8) イオン（佐世保市）

出店地域：長崎県佐世保市  
出店者：イオン㈱  
開発前用途：市街化調整区域内の農業振興地域内農用地区域  
開業時期：————  
敷地面積：————  
店舗面積：65,000㎡  
駐車台数：約4,000台  
店舗構成：————  
備考：市は、農業振興の立場から農用地除外は難しいと判断している。

### (事例9) ゆめタウン諫早（仮称）

出店地域：長崎県諫早市  
出店者：㈱イズミ  
開発前用途：市街化調整区域内の農業振興地域（農用地区域ではない）第2種農地  
開業時期：————  
敷地面積：60,000㎡  
店舗面積：23,000㎡  
店舗構成：————  
備考：市長は、「市街化調整区域での開発行為となり、周辺への影響などから出店計画は非常に厳しい」との認識を示している。

### (事例10) イオン宇佐ショッピングセンター（仮称）

出店地域：大分県宇佐市  
出店者：イオン九州㈱  
開発前用途：都市計画区域外の農業振興地域内農用地区域  
開業時期：平成18年中  
開発面積：約100,000㎡  
売場面積：約20,000㎡  
備考：————

以上

<事例1>

# 八戸・田向地区にスーパーセンター

## 下田SCと同規模計画

### イオン、地権者に具体案



都市計画道路の建設が進む、イオンの計画する大型商業施設の建設予定地＝八戸市田向地区、正面は市民病院

### 06年春 都市計画など障害も

八戸市の田向土地改良区無着地帯の区域で、イオンがスーパーマーケットのジャスコを誘致して大型商業施設の建設を進めている。八戸市小野崎イオンセンターが、二十二年完成予定の地権者交渉を完了させた。同センターは、二〇〇六年四月にイオン・下田ショッピングセンター(下田)の残り部分(田向地区)の建設を進めている。同センターは、同地区の建設費を「中心商業地の開発を進めたい」と地権者に訴えている。

田向土地改良区無着地帯は、下田のジャスコとイオンが誘致した。イオンは、同地区にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。ジャスコは、同地区にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。ジャスコは、同地区にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。

香取十八人のうち約三十人は市議会議員と関係した関係者が、土地の買収に「関係者」を名乗る。関係者は、土地の買収に「関係者」を名乗る。関係者は、土地の買収に「関係者」を名乗る。関係者は、土地の買収に「関係者」を名乗る。

### 八戸、ジャスコ建設の交渉窓口

## 田向地権者会が発足

### 土地賃貸、既に8割承諾

大平小野崎イオン(八戸市)が、八戸市の田向土地改良区無着地帯の区域にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。ジャスコは、同地区にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。

田向土地改良区無着地帯の区域にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。ジャスコは、同地区にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。

田向土地改良区無着地帯の区域にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。ジャスコは、同地区にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。

2004年(平成16)7月28日(水曜日) (20)

田向土地改良区無着地帯の区域にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。ジャスコは、同地区にジャスコとイオンを併設する計画を打ち出している。



## 八戸都市計画事業「田向土地区画整理事業」 区域内における大型ＳＣ開発について

### (要 旨)

平成14年度から本格造成に入る田向土地区画整理事業区域内に、業界最大手の小売業者から、大型ＳＣ開発にかかる意向が表明されたと伺っておりますが、当該区画整理事業につきましては、当初計画に基づき、ゆとりある住宅地の形成並びに広域的な医療拠点地区としての街づくりを推進されますようお願い申し上げます。

### (理 由)

同地区の区画整理事業は、緊急の課題であります外環状線の整備促進と併せて周辺市街地と接続する道路等の公共施設整備、高齢・福祉社会に備える施設の誘導、ゆとりある住宅地の整備と共に、ふるさとの川と親しむ環境形成を図り、高度医療拠点地区にふさわしい地区を創出することとしております。

新聞報道によりますと、同区域内に開発の意向が表明された大型商業施設の予定建物面積は、二万数千平方メートルに及ぶと報じられております。

同区域はゆとりある閑静な街づくりを目指すことから、将来人口は4,500人と計画されており、居住者の利便のために商業施設の必要性はありますが、八戸市民病院が開設されたことによる広域的な人的導入を考慮しても、報じられた大型ＳＣは適切な規模とは思われません。

八戸市においては、平成12年3月に中心市街地活性化基本計画を策定し、市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進するための施策を定め、まちの賑わいを取り戻すべく、その推進を図られているところ

であります。このような状況の下で、大型SC開発が成されれば、その影響による中心市街地の衰退が一層加速される事態が危惧されると共に、商業者のみならず都市機能全体に対して大きな影響を与える事となります。

つきましては、同区画整理事業の推進にあたりましては、計画変更することなく、当初事業計画に基づき、ゆとりある住宅地の形成並びに広域的な医療拠点地区としての街づくりを推進されますようお願い申し上げます。

平成14年 3月28日

八戸商工会議所 会頭 橋本昭一





# 農振は解除しない方針

熊本市  
農市長

## 東部地区の大型商業施設予定地

週明け  
来能  
イオン側に伝える意向

「熊本市の東部地区に大型商業施設を予定しているが、農振(農業振興地域)の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。」と、熊本市農市長の熊田浩一は23日、記者会見を開き、このように述べた。熊田市長は、東部地区の大型商業施設予定地について、農振の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。熊田市長は、東部地区の大型商業施設予定地について、農振の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。

熊田市長は23日、記者会見を開き、東部地区の大型商業施設予定地について、農振の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。熊田市長は、東部地区の大型商業施設予定地について、農振の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。

## まちづくり、生活圏維持

熊田市長

熊田市長は23日、記者会見を開き、東部地区の大型商業施設予定地について、農振の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。熊田市長は、東部地区の大型商業施設予定地について、農振の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。

熊田市長は23日、記者会見を開き、東部地区の大型商業施設予定地について、農振の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。熊田市長は、東部地区の大型商業施設予定地について、農振の解除はしない方針だ。イオン側に伝える意向だ。

# 「郊外型大型店は遠慮を」

市長 沢田 豊



平行線

## まちづくり踏まえ見解

### イオン計画変更の考えなし

【本紙記者の取材】イオンモール(イオン)が、豊田市の中心部を走る国道19号沿いに、約10万平方メートルの敷地に、約100店舗を収容する大型商業施設「イオンモール」の計画を進めている。市長は「この計画は、市の中心部を壊すことになる」として、計画変更を求めた。市長は「この計画は、市の中心部を壊すことになる」として、計画変更を求めた。

市長は「この計画は、市の中心部を壊すことになる」として、計画変更を求めた。市長は「この計画は、市の中心部を壊すことになる」として、計画変更を求めた。市長は「この計画は、市の中心部を壊すことになる」として、計画変更を求めた。

市長は「この計画は、市の中心部を壊すことになる」として、計画変更を求めた。市長は「この計画は、市の中心部を壊すことになる」として、計画変更を求めた。市長は「この計画は、市の中心部を壊すことになる」として、計画変更を求めた。

能代市長 豊澤有兄様

## 郊外型大型店出店反対について

平成十六年九月二十二日

### 中心市街地のくらしを守る会

代表幹事	能代市婦人団体連絡協議会	前会長	塚本 玲
代表幹事	能代市自治会連合協議会	会長	木元 実
代表幹事	能代市商店会連合	理事長	佐藤 浩嗣
幹事	能代市青少年育成連絡協議会	会長	田村 清
幹事	能代市連合婦人会	副会長	山内 ヤ工子
幹事	能代市消費者の会	副会長	赤津 洋子
幹事	能代市母子寡婦福祉連合会	副会長	今立 芙美子
幹事	能代市ボランティア連絡協議会	会長	藤田 恭子
幹事	能代市生活学校連合会	会長	武井 牧子
幹事	能代市商工会議所青年部	会長	日 諸 幸 正
幹事	能代市PTA連合会	副会長	清水 証
幹事	能代飲食業組合	会長	佐藤 隆治

幹事	能代調理師清慮会	会長	藤田昭三
幹事	能代食堂組合	組合長	山谷久信
幹事	NPO青年クラブのしろ	理事長	加賀次朗
幹事	能代機械工業会	事務局長	佐藤幸一
幹事	秋田県印刷工業組合能代支部	支部長	佐藤善勝
幹事	(株)幹プランナーズ	社長	浜松幹生
幹事	能代木材産業連合会	会長	櫻庭弘視
幹事	秋田県社会保険労務士会県北支部支部長	富樫善三	
幹事	能代市商店会連合	副理事長	北川統模
幹事	能代市商店会連合	副理事長	武田吉太郎
幹事	能代市商店会連合	副理事長	藤盛 慧
幹事	能代中和大通り商店会	佐藤千代金	
幹事	能代西大通り商店会	安岡明雄	
幹事	能代中央商店会	村上 修	
幹事	能代市柳町商店街振興組合	杉浦和信	
幹事	能代市駅前商店街振興組合	村越正道	
幹事	能代南地区商店会	石岡初夫	
幹事	能代市畠町商店街振興組合	塚本真木夫	

以上三十名



能代東インターチェンジ付近への郊外型大型店の出店は、今後加速する少子高齢社会と経済低成長傾向の状況下の中では、まちが郊外へ拡大することにより中心市街地の空洞化が加速し、先人が長い歳月と膨大な資金をかけて創り上げた能代を破壊する行為そのものであります。

中心市街地のくらしを守る会は、七月より反対署名活動を開始し、多くの方々より賛同をいただき一万四千九百三十五名の署名をいただくことができました。さまざまな考え、立場のあるの方々より、これほど多くの反対署名をいただけたことは、この問題に対する関心の高さをはつきりと示しているものと考えます。

貴職におかれましては、署名活動及び当  
会の主旨をご賢察の上、郊外型大型店出店  
反対阻止の為、ご尽力くださるようお願い  
いたします。

尚、当会も中心市街地活性化の為に、積  
極的に活動してまいりますが、能代市にお  
かれましては、より具体的な施策を計画し、  
実現に向けて、ご努力下さるようお願い  
いたします。



湯 沢 市 長

鈴 木 俊 夫 様

# 陳 情 書

趣 旨

「イオン株式会社新湯沢(仮称)の出店延期措置について」

平成 1 6 年 8 月 2 4 日

湯 沢 商 工 会 議 所

会 頭 高 久 臣 一

湯 沢 市 駅 通 り 商 店 街 協 同 組 合

理 事 長 金 征 徳

湯 沢 市 柳 町 商 店 街 協 同 組 合

理 事 長 藤 井 喜 美 男

湯 沢 市 中 央 通 り 商 店 街 振 興 組 合

理 事 長 高 久 功

湯 沢 市 大 町 商 店 街 振 興 組 合

理 事 長 長 雄 潤 二

## 陳 情 書

初冬の候、貴職におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。平素より、中心市街地の活性化につきましては、特段のご指導・ご支援を賜り、衷心より感謝申し上げます。

さて先般、イオン株式会社が湯沢市に対し当市山田地区に「仮称新湯沢」の建設計画の説明があり、市当局が湯沢商工会議所への説明後、私共は、会議所よりその出店概要についてお伺いした所であります。それによりますと、農地を転用して確保する24,000坪の広大な敷地に、イオン直営売場面積4,000坪、テナント等売場面積2,000坪、駐車台数2,000台を有するという巨大な商業施設を平成19年に開業するという内容でございました。

既存中心商店街より大きな売場面積もった商業施設が田園地帯に突如出現することになり、これが実現しますと、当市の小売業者は壊滅的な打撃を受け、倒産・廃業者が続出し、多数の失業者が発生するなど雇用環境にも重大な影響を及ぼします。長年培われてきた「街の機能」はどんどん低下し、来年3月に誕生する新生湯沢市の「街の顔」としての商店街が崩壊する危機的状況下に立たされようとしております。

大型集客施設の立地は、行き過ぎた市場主義を背景に、新規立地者の販売効率や集客上の便宜さだけに基づいて進められる傾向にありますが、地域生活者としての住民は、購買上の利便さだけを欲しているわけではなく、地域の誇りである歴史・伝統・文化・祭り、ボランティア活動といったコミュニティを兼ね備えた街の中に、安心して暮らせる社会を望んでおります。

この度の計画が予定通り実行されますと、「街の機能」は、間違いなく崩壊へと向かいます。これによりコミュニティが衰退し、伝統・文化の継承が困難となり、治安や青少年問題が深刻化し、また、高齢者が生活の不便を強いられる等、様々な社会問題へと発展します。さらに、大規模な農地転用・開発によって、良好な農地や田園風景が失われ、既成市街地への官民投資も無駄となり、市民に重大な不利益をもたらす結果となります。

一部の識者は、中小小売商の自助努力欠如を指摘しますが、伝来の商売をいそむ商人が自助努力を怠るわけはありません。自助努力してもどうにもならぬほど大手資本の市場主義による商業秩序の破壊がひどくて、ついにやる気を失い、子弟がいても後を継ぐ意欲をなくするのであります。

「このままでは街が崩壊する」長年にわたり地域にとけこみ、地域住民と共に文化と伝統を守り、PTA・防災といったボランティア活動を通じ「まちづくり」に励んできた中小小売商業者が、今こそ自らの街を守る時だと認識を新たにしております。

「まちづくり3法」が制定され6年が経過しましたが、当初期待された効果は得られず、制定時よりさらに寂れている現実から、産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会商業部会において、前述の考え方により同法の抜本的見直しを要望している実情等を鑑み、どうか貴職におかれましても、このたびの出店は、特段のご配慮により自粛の方向でご指導賜りますようお願い致したく、湯沢市商店街に身を置く関係者の連署をもって、陳情申し上げます。



# 滑川で大型SC計画

## イオン核に2万7000平方メートル

18年秋開業へ

オスカークループで商号と県道滑川インターと一線の交差点東側の敷地約九万七千平方メートルに、商業施設約二万七千平方メートルを建設。約千八百五十台分の駐車場を確保する。

スーパーセンターは、品揃えの商品を低価格で販売するイオングループのディスカウントストア。鉄骨平屋建てのスーパーセンター棟と、家電販売やカジュアル衣料品販売、自動車用品販売など複数の専門店棟を設ける。スーパーセンター棟へは地元業者にもテナント入居を呼び掛ける。

施設の手定地は、食料品や衣料品などを扱う「ブランド」滑川店(同市上高)から北東へ約一キロで、商圏として滑川市と富山、魚津市、上市町、舟橋村の計十二万三千人を想定している。

地権者への説明を始めており、今後、用地の買収契約などを進めて十七年九月に大店立地法に基づいて届け出を行いたいとしている。

オスカークループで商号と県道滑川インターと一線の交差点東側の敷地約九万七千平方メートルに、商業施設約二万七千平方メートルを建設。約千八百五十台分の駐車場を確保する。

スーパーセンターは、品揃えの商品を低価格で販売するイオングループのディスカウントストア。鉄骨平屋建てのスーパーセンター棟と、家電販売やカジュアル衣料品販売など複数の専門店棟を設ける。スーパーセンター棟へは地元業者にもテナント入居を呼び掛ける。

施設の手定地は、食料品や衣料品などを扱う「ブランド」滑川店(同市上高)から北東へ約一キロで、商圏として滑川市と富山、魚津市、上市町、舟橋村の計十二万三千人を想定している。

地権者への説明を始めており、今後、用地の買収契約などを進めて十七年九月に大店立地法に基づいて届け出を行いたいとしている。



滑川市で計画されているショッピングセンターの完成イメージ図

(滑川市長・市議会議長等に対して提出)

### 郊外型大型商業開発計画について（要望）

日頃から滑川市勢の発展にご尽力を賜り厚く御礼を申し上げます。

さて、全国的な中心市街地の衰退、空洞化が深刻化しているなかにあって本市では、滑川市中心市街地活性化基本計画により中心市街地についての整備改善及び商業等の活性化の方針が示され、その計画に基づき商工会議所が商業タウンマネジメント構想（TMO 構想）により中小小売商業高度化事業やその他関連事業の概要を示しました。 これら一連の計画等をうけて、市民交流プラザの新設や商業施設の再整備等といった活性化事業が今漸く具体的に歩み出したところであります。

このような状況下、忽然と稲泉宮窪地区にイオン㈱のスーパーセンターを核とする郊外型大型商業開発計画が浮上してまいりました。

当計画は、本市が推進している中心市街地活性化事業とは相容れないものであり、これまで本市商業を支えてきた中小小売商店等が存亡の危機に曝されることは必至であることから、今後の中心市街地活性化の推進にブレーキがかかることが懸念されます。

又、当計画地域は農業振興地域であり、本市の重要産業でもある農業の視点からも問題が大きいものと推察されます。

つきましては、当計画の取扱いについて慎重なる対応をお願い致したく要望します。

平成17年1月7日

滑川商工会議所  
会頭 杉野 太加良



# イズミ出店反対

## 米子商議所、異例の陳情

市と議会に



イズミの出店に反対する陳情書を野坂市長(右)に提出する永瀬会長(左)＝22日、米子市役所

中国地方最大手のスーパー「イズミ」が米子市土着の「イズミ」(本社)に上陸する大規模の展開計画

米子市役所が「イズミ」の出店に反対する陳情書を野坂市長(右)に提出する永瀬会長(左)＝22日、米子市役所

米子市役所が「イズミ」の出店に反対する陳情書を野坂市長(右)に提出する永瀬会長(左)＝22日、米子市役所

米子市役所が「イズミ」の出店に反対する陳情書を野坂市長(右)に提出する永瀬会長(左)＝22日、米子市役所



米子市長

野坂 康夫 様

# 陳 情 書

米子商工会議所



## (要旨)

米子商工会議所は、株式会社イズミが計画する大規模ショッピングセンターゆめタウン米子の出店について、反対いたします。

## (説明)

先般、当市上福原に株式会社イズミによる大規模なショッピングセンターゆめタウン米子の出店計画が明らかになりました。

店舗面積は、約53,000平方メートルが計画され、鳥取県・島根県の両県と比較する店舗が無いほどに大規模なものとなっております。

米子商工会議所は、米子市経済に及ぼす影響並びに米子市民の生活に及ぼす影響を検討した結果、この出店計画ではあまりにも影響が大き過ぎ、米子市の将来の発展に危惧の念を抱かざるを得ません。

次の各項目について現状の説明と予測される影響・問題点を列記し、このような大規模な店舗の郊外への出店については反対いたします。

### 1. 米子市商業は飽和状態で、大規模な出店は既存店の閉鎖を招きかねません。

一般的に大型店の店舗面積のシェアが50%を超えると地域店舗、商店街の経営が難しくなり、60%を超えると経営が困難になるといわれています。

米子市の状況を見ると、大型店の占有率で類似する他都市と比べて大型店(1,000㎡超)のシェアが極めて高く、現在64.5%ありますが、計画されている大型店が出店すれば、このシェアは約70.8%を占めることとなります。

これに当市と隣接する日吉津村のジャスコ日吉津ショッピングセンターと境港市のPLANT-5境港店を加えると大型店の占有率は、約75%にも及ぶ非常に高い地域になってしまいます。

さらに、商業統計調査によると、米子市における売場面積(自動車、燃料部門を除く)は、平成9年から平成14年にかけて207,796㎡から228,430㎡へと20,634㎡、率にして9.9%増加しているのに対し、販売額は1,658億円から1,420億円へと逆に14.3%減少しており、1㎡当たりの販売額も79.8万円から62.2万円へと大きく減少しています。

また、大型店を含む商店数は昭和63年の1,866店をピークに、平成9年は1,499店、平成14年では1,418店にまで減少しています。これは、米子市における店舗面積は、既に飽和状態にあることを示しています。

この度の出店計画は、53,000㎡という巨大な店舗面積で、現在市内にある大型店の内、米子高島屋(14,980㎡)、天満屋(20,900㎡)、米子駅前サティ(16,193㎡)の3店舗を合わせたものを超える大規模なものです。

これが実現することとなると、既に過剰である売場面積がさらに拡大され、限られた商圈の中で大型店間の競争が熾烈を極め、結果的に大型店を含めた既存店の淘汰が進み、共存しながら営々と努力を積み重ねて現在に至っている米子市の商業者全体の経営、生活の基盤を破壊することになりかねません。

## 2. 店舗の規模と出店地域が米子市のまちづくりにとって効果的かどうか疑問です。

米子市は中心市街地の活性化をはかるために、平成11年に「中心市街地活性化基本計画」を策定し、「21世紀に向けた商都米子の顔づくり」として各種事業を推進しておられます。

また、中心市街地では、商業者或いは商業者と住民が協働してまちづくりや商店街活性化の取り組みが行われ、既存大型店と中心市街地の商店街が連携して、米子市民へこれまで以上の利便性や買い物の楽しさを提供するため、米子市商業の魅力づくりの活動を実行しておられます。

しかしながら、中心市街地から郊外への様々な機能の移転・施設整備の進展は、居住人口の郊外移転を伴い、中心市街地は空洞化・高齢化が進んで来ました。

そして現状では、中心市街地の商店街(アーケード)の空き店舗率は、平成14年度の調査では24%で、現在では住居部分を含めると50%に及ぶものと推測される状況にあります。

このように中心地が空洞化し、都市の核がなくなり、人の集まる地域や商業の重心が郊外に片寄ってしまうと、これまで官民によって重点的に社会資本の投下がなされたインフラ整備を無駄にし、今後行われる米子市の活性化自体のスピードを遅らせてしまうことになります。

現在取組んでいる商業者や住民によるまちづくり、規模と地域の枠を超えた商業活性化の動きも、住民が誇りとする歴史や伝統・文化にあふれる街の中で安全に、そして安心して生き生きとして暮せるためのまちづくりです。

さて、このたび出店計画がなされている店舗の規模や出店地域は米子市が中心市街地活性化基本計画や第7次米子市総合計画で目指している目的に合ったものになっているのでしょうか。

土地利用のゾーニングのない郊外への大型店の出店や大型商業施設がこれ以上無秩序に増えることは、効率的で計画的な土地利用の推進、総合的

な交通体系の整備、快適な都市環境の形成などを目指している米子市の総合計画に逆行しており、市民が安心して暮せる米子市のまちづくりにはなりません。

今後益々進む少子高齢化社会において、地方都市として目指さなければならないのは、地域ネットワークによる住みよい社会であり、地域住民本位のまちづくりではないでしょうか。

### 3. 地域住民や米子市民の生活や環境に大きな影響が及びます。

市民にとって買い物の場の選択肢がふえることは一見、快適な生活を過ごすうえで良いことであり、拒む必要がないように思われるかもしれませんが。

しかしながら、商業環境が飽和状態にある中で、はたして市民、地域住民が考えているような快適な生活がおくれることになるのでしょうか。

大型店では、深夜に至るまでの照明の問題、大駐車場の治安の問題、交通渋滞の問題などに細心の神経を注いでいます。

具体的には、夜10時まで真昼のような明るさで眠れないと地域住民から改善要求が出た例もあります。今回の出店計画は夜11時までの営業で、より大きい問題です。また、大駐車場については青少年のたまり場と化し、生活道路程度の幅員しかない道路に大量の自動車が進入してくれば、住民にとって日々の出入りに支障をきたすような交通渋滞を招くことが考えられます。

そして、計画地は近くに総合病院や小学校・中学校があり、住民には安心した治療や通学の安全確保など新たな課題が発生することになります。

また、今回の計画はあまりにも大規模であるため、既存の地域密着型商店にとっては死活問題となり、高齢者・身体障害者などのいわゆる交通弱者が買い物をする場所を失う危険性をはらんでおります。

選択肢が増えるどころか、日々の暮らしに支障をきたすことになりかねず、地域住民や米子市民にとって本当に住みよい環境をつくってゆくことになるといえるのでしょうか。

### 4. 地域の中小・零細小売店が減少することは雇用不安につながります。

地元中小小売店と大型店は自助努力をしながら切磋琢磨、共存共栄をはたしてきました。既存の企業で沢山の米子市民が働き、収入を得て、家族を支え米子市で生活をしています。既存の企業も景気と消費の低迷が続く中で多くの雇用を支えています。これ以上、巨大資本による競争に巻き込まれることは耐えられません。

今、お互いを助け合うという観点から地元で生産されたものを地元の消費者が購入するという、いわゆる地産地消が叫ばれています。

市場競争に勝つために巨大資本の店は原価を抑え、経営の効率化を最大限に求めるときに、本当に地元の企業や生産者の利益確保や方針などを尊重してくれるのでしょうか。

地域雇用に大きく貢献している地場の中小・零細小売店が減少することは、生活の糧を失うことに通じ、失業者が増え、社会不安をもたらしてしまいます。

大型店の出店による雇用の増加はパート・契約社員等雇用形態の違いから、長期雇用は望めず、定住人口を支える雇用と結びつくものとは思えません。

現在の経済情勢では、これら失業者を全て吸収できる余力は見込めないのが実態です。

#### 5. 幹線道路(国道431号線、国道9号線)及び日野川にかかる架橋の交通渋滞が一段と悪化して米子市の発展を阻害します。

米子市は昔から陸・海・空の交通の要衝として栄えてきました。現在でも、米子自動車道、山陰自動車道、JRの山陰本線・伯備線・境線、米子空港、境港などは国内外の人・もの・情報の移動に大いに活用され、私たちの地域の発展にとって重要な役割を担っています。

特に、米子自動車道の利用車両、鳥取や大山或いは松江方面から国道9号線や山陰自動車道を利用して米子市内に流出入する車両で国道431号線と皆生大橋は、現在でも朝晩や土・日曜日に相当の交通渋滞となっている現状です。

この度の進出予定地への交通アクセスを考えますと、国道431号線と皆生大橋そして国道9号線と新日野橋がセットで主に市外からの客層に利用されると推測されます。

この2本の幹線道路と架橋は米子市の市街地、皆生温泉、境港市、米子空港或いは大山や県外などに通じ、市民や来客にとって大変重要な道路となっております。

しかしながら、新たなる架橋の建設や幹線道路の拡幅や新設が望めない現状において今回の計画店舗が建設されると、店舗の周辺道路だけでなく米子市の幹線道路にも今以上に著しい交通渋滞がおきてしまいます。

交通渋滞は、日常の市民生活に不便を生じさせるだけでなく、交通事故の増加や、人や物のスムーズな移動に悪影響を及ぼすことが容易に想像できます。

そして、米子市の将来展望を考えるときに、このような交通渋滞を招く



ような出店計画を許すことは、交通の利便性において米子市が持っている有利な面を放棄するとともに、米子市が都市間競争において単なる通過都市になってしまう危険性をはらんでいると言わざるを得ません。

6. 無秩序な大型店の出店は地域経済全体の衰退にまで発展しかねません。  
今、「まちづくり3法」の抜本的な見直しが全国で求められています。

昭和49年に施行された大規模小売店舗法では消費者の利益に配慮しつつ周辺の中小売業者の事業機会を適正に確保する商業調整法でしたが、平成12年からはこの役目が終わったとして大規模小売店舗立地法となり、大型店の立地に関し周辺的生活環境保持の観点からだけ調整されることとなりました。

その結果、全国各地において無秩序な郊外への出店が相次ぎ、地域に根付いた小売業は危機に瀕し、中心市街地の空洞化や空き店舗の増加にとどまらず、コミュニティの衰退、伝統・文化の継承難、青少年問題の深刻化、高齢者の生活利便の低下などさまざまな問題が顕在化し、地域経済全体の衰退にまで発展しかねない状況が起きています。

全国の企業のうち99%以上は中小企業であり、そこに70%を超える人が働いている状況の中で地域の中小企業が疲弊すれば、国の力と税収も不安定なものとなってしまいます。

また、全国の都市は人口や産業にそれぞれの特徴があり、全国一律に同じ法律で規制するのは、その都市の魅力や生活環境を損なってしまう危険性があることが指摘されています。

実際に、本年開店した大型店に対する購買行動調査で「現状の店舗数で充分」、「中小小売店が生き残れない」としてこれ以上の大型店は不必要であると6割の一般消費者が回答している都市もあるのです。

そこで、大規模小売店舗立地法が施行されて4年目の現在、中小企業を代表する全国524の商工会議所が日本商工会議所を通じ日本商工会議所、全国商工会連合会、全国中小企業団体中央会、全国商店街振興組合連合会の4団体で連携し、まちづくり問題を社会問題として捉え、生活者の利益の視点に立って「まちづくり3法」（大規模小売店舗立地法・中心市街地活性化法・改正都市計画法）を抜本的に見直すよう政府・与党ほか関係方面に強く要望するとともに、消費者、国民に広く問題を提起し、地域再生の実現を目指した運動を展開しています。



以上のとおり、長期的な観点に基づき、米子商工会議所はこの度の株式会社イズミが計画する大規模ショッピングセンターゆめタウン米子の出店について反対いたします。

適正な競争のもとに市内の企業がお互いに切磋琢磨し、消費者に支持される魅力ある店作りに励むとともに、商都米子を築き上げてきた先人の努力を再認識し、経済状況の厳しい今こそ、連携して行動を起こさなければなりません。

米子市長におかれましては、これらの問題があるということをご認識頂き、十分に検討されて株式会社イズミの出店に対して適切な判断をして頂きますようお願い申し上げます。

平成 16 年 11 月 22 日

米子商工会議所

会頭 永瀬 正治

出雲商議所

# イミ出店に反対決議

## 地元商業者への影響大きすぎる

出雲商議所(江田小嶋会頭)は、日商興業連合会イミ(山形縣明証真本社・広島市)による店舗展開計画(八千平方メートル)の「ゆめタウン出雲」出店計画に反対する決議を行った。イミは岡市旭町の

県中央病院北の隣地に巨大店舗の出店計画。〇六年秋のオープンを目指しており、地元商業者らはその規模の大きさに危機感を募らせている。常議員会はこの日、同商議所商業部会(石橋正高部会長)の提案を受け

て、岡市一帯で決断した。決議では、岡市計画通り出店すれば岡市の大型店シェアは99・1%と約七割を占めることになる。既存店とのなほ競争で、これら数々の努力を重ねてきた商業者は危機に追いやられ

高齢者や交通弱者に買い物に不便をもたらすと。郊外への巨大店の出店、市が中心市街地の活性化を市政の重点課題として位置付け、買物が一体となって進められた街づくりの取り組みや、農業を中心とする環境

にも相反するものであること。中央病院付近の交通渋滞や騒音への懸念もあることなどを反対の理由として挙げている。

決議後、江田会頭は「出店するということになれば、イミとイミの大型店士の戦いに地元商業者が巻き込まれることになる。かつての大型店などの法的規制がないなかで、どう運動を展開できるか。まずは、近隣の商工会や、いづれも、出雲地区共同店舗協議会など連携をとり、行政に働きかけたい」と話した。

イミの広報は本紙の取材に対して「基本的に地域活性化のお手伝いをしたいと考えている。決議は決議として受け止め、地域と共存できる道を模りたい」と話した。

出雲市長  
西尾理弘様

要 望 書

出雲商工会議所

いずも農業協同組合

## [要 旨]

「出雲商工会議所」と「いずも農業協同組合」は、(株)イズミが計画する大規模ショッピングセンターゆめタウン出雲の出店について、反対いたしますので、市長におかれましては、計画阻止に向けて特段のご配慮を賜りますようお願いいたします。

## [説 明]

平素は、商工業、農業振興につきまして、格別のご支援ご指導を賜り厚くお礼申しあげます。

さて、先般当市姫原地区に(株)イズミによる大規模ショッピングセンターゆめタウン出雲の出店計画が明らかになりました。

万一、この計画が実現するようなことになれば、景気低迷を続けている昨今の地域経済全体に多大な悪影響をもたらすことは必至であります。

このため、「出雲商工会議所」と「いずも農業協同組合」は一致して下記の理由によりこの大規模店の出店に反対いたします。

## 記

### 1. 地域経済への計り知れない打撃

一般的に大型店の店舗面積のシェアが50%を超えると地域店舗、商店街の経営が難しくなり、60%を超えると経営が困難になると言われています。

我が出雲市では、他市に比べて大型店のシェアが極めて高く、現在61.3%ですが、計画されている大型店が出店すればこのシェアは約70%を占めることとなります。

さらに、商業統計調査によると、出雲市における売場面積（自動車・燃料部門を除く）は、平成11年から14年にかけて131,446㎡から146,588㎡へと15,142㎡、率にして11.5%増加しているのに対して、販売額は989億円から952億円へと逆に3.7%減少しており、1㎡当りの販売額も75.2万円から65.0万円へと大きく減少しています。これは当地域における店舗面積は既に飽和状態にあることを示しています。

今回の出店計画は38,000㎡という巨大な店舗面積で、出雲市の主要な3大型店（デパートパラオ（(協)出雲ショッピングセンター・ジャスコ

出雲バラオ店)、ジャスコ出雲店、ラビタ本店)を合わせた面積に匹敵する大規模なものです。

これが実現することとなると既に過剰である売場面積が更に拡大され、限られた商圈の中で大型店間の競争が熾烈を極め、結果的に大型店を含めた既存店の淘汰が進み、今日まで共存しながら営々と努力を積み重ねて現在に至っている地域商業者全体の経営、生活の基盤を破壊することになります。

また、既存店の廃業は高齢者など交通弱者の近隣購買先の消失を招き、買い物に不便を来すなど深刻な問題が生じます。

## 2. 中心市街地活性化への取り組みに逆行

現在、出雲市においては中心市街地の活性化を市政の重点課題と位置づけられ、国、県の協力を得て、出雲市駅鉄道高架事業や、駅周辺土地区画整理事業、幹線道路網の整備など都市基盤整備に多大な投資をされ、中心市街地の再生に尽力されているところであります。

商工会議所でも空き店舗対策や人材育成をはじめとして中心市街地の活性化に取り組んでおり、商店街もイベント展開による活性化やハード整備に向けた合意形成の最中にあり、大変重要な時でもあります。

この時期に巨大店舗の出店を許すことは、官民一体となって進めている街づくりに対する取り組みに相反するものであります。

## 3. 県下一の穀倉地帯での貴重な美田の消失

出雲地域は、県下一の穀倉地帯として広大な美田を有し、農業は市の主要産業として市民経済に大きく寄与しており、また一方景観、防災の面からも市民生活に大きく貢献しています。

また、県においても、農業生産高の増加と食料安定供給の観点から稲作を中心とした農業の振興発展や地産地消運動などに力を入れられているところであります。

出雲市は、もともと商業、工業、農業がバランスよく発展し、そのいずれもが県下有数の販売・生産力を誇っており、農業は出雲市産業の象徴の一つでもあります。

出雲市におかれても、今年度始め「21世紀出雲農業支援センター」を設置されるなど、農業が魅力ある産業として活力を取り戻すため鋭意努力されているところです。

しかしながら一方で農業経営の基盤となる農地については、農用地区域からの除外件数が過去5年間で1,150件もあり、除外面積も延べ105haにのぼっています。更に本件だけで10haもの農用地区域を除外することは、近隣農地に与える影響が大きく出雲市農業の活性化、発展に将来に亘り大きな障害となると考えられます。



#### 4. 立地予定地周辺での交通環境の悪化

立地予定地周辺には、県立中央病院や中学校、幼稚園、保育園などがあり、現在でも通院、通学など交通量が多いところです。

もし、ここに大型店が出店すれば幹線道路も含め周辺道路の整備が進んでいない中、更に交通量が増大し激しい渋滞を起こすことになり、交通事故の発生など安全面で大きな問題が生じる恐れがあります。また、緊急車両の円滑な往来に支障をきたすとともに、夜間の騒音により患者の安眠を妨げることになり交通環境の悪化が懸念されます。

#### 5. 大型店出店後の治水対策についての懸念

新内藤川改修が積極的に進められています、完成断面の30%の流水を当面の計画断面として進捗しております。そうした中で、先の降雨（9月23日日量42mm）でも台風18号の影響もあり、すでに稲が冠水する状況であります。

新内藤川最上流で一気に約10haの宅地化が及ぼす影響は、甚大なものがあります。

これが対策はどうなっているのでしょうか。

#### 6. 雇用拡大および税の増収は未知数

(株)イズミが発表している当市へのメリットとして、1,100人の地元雇用の創出や税の増収、建築工事、資材の地元調達などを挙げていますが、既存店の廃業などにより逆に雇用が喪失されること、また、税収にしても、既存店からの税収が減少することも予想され出雲市にとって必ずしもメリットが大きいかどうかは未知数です。

以上6項目につきまして、市長の見解と具体的な取り組みなどを文書にてご回答いただきますようお願い申し上げます。

なお、新聞報道によれば先の市議会での(株)イズミの大型店出店計画に関する一般質問の中で西尾市長は、「双方が成り立つ解決策を探り、既存の共同店舗など大型店と共存させる」、「県内最大の商業地で農業も魅力ある。若者の定住、人材の集積など、いろいろ考えてバランスのある発展を」と答弁をされたと記されておりますが、このことにつきまして市長の具体的な考え方と取り組みを文書にてご回答いただきますようお願い申し上げます。

平成16年9月27日

出雲商工会議所  
会 頭 江 田 小 麿

いずも農業協同組合  
代表理事組合長 萬 代 宣 雄

# 県立大前に大型店構想

## 全国展開のイオングループ

### 佐世保市は難色

定例議会で、農水部長、農用地の除外困難

佐世保市の県立大前の土地に、ショッピングセンターを計画しているイオングループによる大規模店舗構想があることが十八日、同市定例議会一般質問で分かった。この土地は農用地が約一割を占めた農用地で、同市は大規模店舗の必要を農用地除外については慎重な考えを示した。市田舎議員（市政シラカ）が質問した。

同市議会の議事録によると、大規模店は、同市川下町、椎木町、新田町、母ヶ瀬町にまたがる約二十万平方メートルの面積を有する約六万五千平方メートルの土地に建設し、約四千台程度の駐車場の整備を計画している。この土地は、一九九六年に市が取得した約二十一億円で取得された。同市は、農用地の除外が完了した農用地の

一部、生田組合などによる大規模農産物産出が行われており、大規模店舗の建設は農用地から除外する手配が必要。一般質問で除外の可能性を問われた佐世保市長・市農林水産部長は「農用地の除外は、農用地から除外は難しい」と返答した。同市は、大規模店舗構想について

佐世保市は、大規模店舗の建設を希望しているのは事実である。

同組合の竹本部長は「事実であれば、佐世保市の農用地は今後も積極的に活用していきたい」と話した。

# 陳 情 書

平成 1 6 年 9 月

佐世保商工会議所

平成16年9月10日

佐世保市長 光 武 顕 様

佐世保商工会議所会頭 辻 洋 三

### 佐世保市における大型商業施設出店について

貴職におかれましては、“住みたい街させほ”実現のため大変なご努力をなされておりますことに心から敬意を表します。

かねてより、当所の事業運営には格別のご理解・ご支援を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、一部景況に明るい兆しは見えますものの、地域経済は依然厳しい状況が続いております。とりわけ、長引く消費の低迷により、小売業者を取り巻く環境は依然として厳しいことはご高承のとおりであります。特に最近、大型店等の出店は既存購買市場への参入となり、商圈拡大には至らず、限られた購買力の奪い合いによって弱小である中小小売商店が淘汰され苦境に立たされているのが現状であります。

平成12年6月に施行された「大規模小売店舗立地法」は、従来の「大規模小売店舗法」と異なり、社会的規制の観点からの立法であるため、



その後の大型店出店は、中小小売業者との事業機会のバランスや中心市街地活性化との乖離のままなされており、全国の商店街の空き店舗の発生は正にその象徴であります。これまで行ってきた地元小売業者から地域生活者への密着した様々なサービス・文化の提供が、消滅の危機に瀕している状況から、日本商工会議所では「立地法」を含む「まちづくり3法」の見直しを、国に働きかけているところであります。

現在、当市ではかつて無い超大規模大型店出店の動きや佐世保駅周辺地への大型店出店の情報を仄聞しています。もし、それが実現するとなれば当市の小売商業の秩序は完全に崩壊することが予想されます。

地域における中小小売店の利便性は、交通弱者である高齢者や若年層にとって欠かす事のできないものであり、また、商店街は市民の憩いの場・癒しの場として永年地域と共に存在し、地域文化の継承、地域活性化のリーダーとして、地域社会に大きく貢献してきております。

何卒、今後佐世保市内における大型店の出店については、当市の中小小売業者の実情を斟酌いただき、均衡した「街づくり」の観点からも貴職の温かいご配慮を賜りますよう切に要望いたします。

# 東早市長「非常に厳しい」

イヌミ出店計画

## 予定地が 申請出書を返却

【東早】大手スーパーイヌミ(本社在東京)が東早市にイヌミ

イヌミセンターを出店計画に伴い、同市に提出した出店申請書(申請書)を、

同市が「計画区域が指定用途に適合しない」として、申請書を返却した。

同市によると、同市は、イヌミセンターを、同市に提出した出店申請書(申請書)を、

同市が「計画区域が指定用途に適合しない」として、申請書を返却した。

同市によると、同市は、イヌミセンターを、同市に提出した出店申請書(申請書)を、

同市が「計画区域が指定用途に適合しない」として、申請書を返却した。

同市によると、同市は、イヌミセンターを、同市に提出した出店申請書(申請書)を、

同市が「計画区域が指定用途に適合しない」として、申請書を返却した。

イヌミセンターの出店計画は、東早市長は「非常に厳しい」として、申請書を返却した。市長は「計画区域が指定用途に適合しない」として、申請書を返却した。

申請書を返却した。

申請書を返却した。

申請書を返却した。

申請書を返却した。

申請書を返却した。

申請書を返却した。

申請書を返却した。

申請書を返却した。

申請書を返却した。

# 16.8.27 日本 出店反対に協力を要請

## イオン問題で宇佐商議所 市長「市民も交え協議」

イオン九州(福岡市)が宇佐市に大規模なショッピングセンターを建設する計画について、宇佐市長は26日、市議会に報告した。市長は「市民も交え協議」を要請した。



宇佐市に建設されるイオン九州のショッピングセンターの建設現場。写真：宇佐市議会提供

市長は「市民も交え協議」を要請した。イオン九州の宇佐市に建設される大規模なショッピングセンターは、宇佐市の中心部を占める。市長は「市民も交え協議」を要請した。

市長は「市民も交え協議」を要請した。イオン九州の宇佐市に建設される大規模なショッピングセンターは、宇佐市の中心部を占める。市長は「市民も交え協議」を要請した。

**22-5353**

緊急通報用電話番号

携帯電話

市長は「市民も交え協議」を要請した。イオン九州の宇佐市に建設される大規模なショッピングセンターは、宇佐市の中心部を占める。市長は「市民も交え協議」を要請した。

市長は「市民も交え協議」を要請した。イオン九州の宇佐市に建設される大規模なショッピングセンターは、宇佐市の中心部を占める。市長は「市民も交え協議」を要請した。

宇佐市長  
時枝正昭殿

## イオンショッピングセンター「出店に関する 対応について

盛夏の候、貴職にはますますご清祥の事と存じます。

平素より当会議所事業におきましては格別のご支援、ご指導を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、私ども宇佐商工会議所の商工業者全員大変厳しい経済下の中、日夜、業務に精励しているところであります。中でも商業関係者は特にこの厳しい商業環境を乗り切る為、会議所と商業者一体となり、これからの小売業者自身の生きる道（個店として商店街として）をあらゆる可能性から模索している折、幸いにも平成十三年度に宇佐市が中心市街地活性化基本計画（四日市商店街区「わがまちの将来都市像」を地域指定）を作成しました。この計画に基づき、会議所及び四日市商店街振興組合は四日市地区の商業活性化事業（国・県・市の補助事業）を平成十四年より着手していたところであります。

このような時に突如、イオン九州より中心市街地活性化指定地域とはかけ離れた宇佐市の上田・畑田両地区（宇佐市総合計画や都市マスタープランで示されている市の都心部「商業地域」と公共公益集積地域を最大網羅している地域をも外れた地域）へのショッピングセンターの出店説明が宇佐市にあり、以後地権者への説明会も既に実施され殆どの地権者の同意を得たと聞いています。

その後の当宇佐商工会議所の調査では八月九日に宇佐市の農業委員会に農振除外申請の届け出が出され、出店規模も敷地面積は約十三町歩で建坪面積は三〇、〇〇〇㎡（九、〇〇〇坪）になるということで、今後一連の出店に関する法的手続きを踏まえ、二〇〇六年下期頃を目指して開店する模様であります。

当宇佐市への大型店の出店は昭和五十六年から五十七年にかけて寿屋駅川店、トキハインダストリー長洲店、トキハインダストリー宇佐四日市店、マルシヨク四日市店の四店が集中出店し、以後、平成四年にホームプラザナフコ宇佐店が進出し、当時はもう宇佐市の大

型店は飽和状態になったと思われていた矢先の平成八年十一月に二つの大型店（ミスターマックス「ハイパーモールメルクス宇佐店」、グッデイ宇佐北店）の計画が上がり、グッデイ宇佐北店は平成九年十二月に開店。

ミスターマックスの出店予定地は宇佐市が所有する歌川公民館のある場所であり、市が公民館を売却しなければ入口の確保が出来ず、出店阻止可能との判断で当時の商工会の商業部会、宇佐小売商業組合が中心となり総力をあげて反対運動を展開、宇佐市や宇佐市議会への反対要望や陳情活動、出展反対運動を強力に行ったが、意見を聞き入れて貰えず、平成十一年十一月にミスターマックスは開店。同年三月にはベスト電器新宇佐店が増床移転し、宇佐市の大型店（市内小売業総面積六七、〇九六㎡中、四八、六四五㎡の七十二・五％を大型店が占めている）は益々飽和状態になっています。仮にイオンショッピングセンターが今回予定の三〇、〇〇〇㎡で出店すれば、小売業総面積が九七、〇九六㎡となり、内七八、六四五㎡が大型店総売場面積となってしまう、八〇・九％を大型店で占められてしまうことになります。

一方では市内小売店舗数も商業統計調査では、九年の七七二店から十一年の七八六店へと二年間で〇・六％の微増状態から転じて十四年調査では六九一店と逆に△二二・一％（九十五店舗の減少）激減しており、小売業の年間販売額も十一年統計の五百十五億七千万円より十四年統計の四百七十二億八千万円（四十二億・九千万円の減「八・三％の減」）へ大幅に減少しており、市内への大型店進出と近隣地域への大型店出店により地元小売店が影響をまろに受けていることが判明されます。

これまで百年余年の長きに渡り、また、戦後の復興経済下で物不足の中、宇佐市内の各地において消費者の利便とサービスに供し、努力を重ねてきた地元小売業者の事も考えて頂きたい思いであります。

今、まさに地域既存小売店が規制緩和の流れの中で廃業等の脅威にさらされています。無秩序な大型店やディスカウント店の出店攻勢の前に息絶え絶えとなっています。

環境問題をクリアすればほぼ出店可能な現在の大規模小売店舗立地法ではありますが、旧大規模店舗法の理念は大型店と地元既存小売店との共存共栄の精神であり、この場所にこの規模で出店すれば四日市商店街のみならず市内の小売業者の全てが大きな影響を受け



死活問題となり、更に人の流れも大きく変わってしまい、従来の商店街の機能が崩され、やがては商店数の減少を招き、商店の若者も減り地域の祭りなどの運営も出来なくなってしまう恐れがあります。

このため、商工会議所といたしましてはこの出店計画には反対であり、七月二十一日の常議員会でも反対の決議をいたしました。反対の理由は前述の中心市街地活性化事業を進めている四日市商店街地域からかけ離れた場所への出店で四日市商店街（宇佐市が中心商業の拠点として位置づけている）と出店地に商業機能が分断され、今後進めていく空き店舗対策事業などの中心市街地活性化事業を実施する意味が無くなり行政効率の問題も出てきます。

大型商業施設は宇佐市にとって既に飽和状態（隣接の中津市、豊後高田市を含む）であり、イオン九州の出店により既存の市内の大型店や商店の撤退・廃業等により、高齢者にとっても近くに歩いたり、自転車で買い物ができる商店街等が無くなり、市内に点在し消費者の利便に供している小売店も無くなってしまう危険性もあり、むしろ不便となってしまう恐れが十分あります。

さらには、長期化する景気低迷と商工業者の高齢化等により廃業等が進み、会議所会員が減少している中で出店の影響が市内小売業者の廃業等に拍車をかけることになり、商工会議所の商業者会員の激減を招き、組織運営に大きな支障も予測されます。

宇佐市は大分県の地域別振興の総合プロジェクトで『田園工業都市』としてゾーニング指定が以前よりされており、県内特有の貴重な緑豊かで広大な田園風景を持った穀倉地帯であり、しかも出店予定地は農業振興地域でもあり、出店すれば将来的にも隣接地に色々な施設が建設される可能性もあり、農業地としての市のデザインを崩してしまう恐れもあります。

出店予定地の道路事情にしても予定地が柳ヶ浦・上押田線の建設沿線に面しており、まだ一部が未整備状況、さらに他の周辺道路状況から判断しても交通渋滞を招く恐れがあります。また、排水処理の問題や他の周辺環境整備も高額な行政の予算投下の必要性があり問題が残るように思えます。

なお、大型店の出店により、地元の雇用が増えると言われますが、逆に既存の地元小売業者の廃業等により、雇用が喪失し、増加には必ずしもつながるとは言えません。

また、イオン出店による税収面から判断しても法人所得税、県・市民税は本店所在地へ納付することになり、出店した建物の固定資

産税だけが宇佐市に納付されるだけで、宇佐市の税収増へはつながりません。

以上の趣旨により、私達宇佐商工会議所としてはもうこれ以上の大型店の宇佐市進出には断固反対であります。

四日市商店街振興組合も八月五日、既に宇佐市長宛に書面にて出店断念の協力願いを提出しているところであります。

宇佐市はこのような商工業者、特に市内小売商業者の諸事情を十分にご理解いただき、イオンショッピングセンターの宇佐市出店に反対する旨の意思表示を頂くと共に可能な限りの出店阻止のための多方面からの手段を講じていただきますよう心よりお願い申し上げます。

平成十六年八月二十五日

宇佐商工会議所

会頭

光吉益雄

副会頭

能登御堂長實

〃

岩井正久

〃

岡本勝美

専務理事

橋本哲夫

常議員

後部誠一

〃

熊田政敏