

「大型店とまちづくり」矢作 弘著（岩波新書2005年7月20日発行）

（一規制進むアメリカ、模索する日本一）

【規制緩和政策の下で店舗面積や営業時間が自由化され、巨大な総合スーパーや専門量販店が都市郊外に次々進出、旧来の商店街の衰退が著しい日本。これに対し米国では、大型店急増への疑問が高まり、地域社会へのその功罪をめぐる論争、自治体による規制などが活発化している。両国の実情を通して、これからのまちづくりを考える。】）

（本文より）

宮崎市は、むかし各地の地方中核都市にあった中心商店街の賑わいをよく残している。全国の地方都市都心の悲惨な姿を顧みるに、宮崎市の中心市街地は「珠玉の瓦礫に在るが如し」の印象であった。

その宮崎市の郊外に、イオングループが二〇〇一年、敷地面積二二万平方メートル、述べ床面積一〇万平方メートル、売場面積六万五六〇〇平方メートル（うち小売面積五万四二〇〇平方メートル）、駐車場四〇〇〇台強の巨大なショッピングセンターを開発する計画を発表した（二〇〇五年五月開店）。二〇〇二年度の商業統計調査を基に試算すると、宮崎市全体の小売面積の一・七%に達する規模である。年間の売上高目標は三〇〇億円。中心市街地商店街などが宮崎市議会に提出したイオン進出反対請願などによると、宮崎市中心市街地の市場規模は七〇〇億円（大型店四五〇億円、一般商店二五〇億円）である。イオングループの巨大ショッピングセンターが開店しても、地域商業としてはゼロサム・ゲームである。宮崎市の中心商店街が深刻な影響を被り、「珠玉の輝き」を失うのは避けがたい。

出店先は都市計画法の市街化調整区域であった。都市的開発をできない地域である。だが宮崎市は、土地利用規制（ゾーニング）を緩和してイオングループの開発計画を認める決定をした。それだけに止まらない。一グループ企業の商業開発のために、市の最上位計画である総合計画まで変更したのである。至れり尽くせりの、誘い水の用意であった。

地方自治体が大型店を誘致したり、進出発表に対して積極的な受け入れ態勢を整えたりすることには、「三つの期待」がある。地元での「雇用機会の増加」、消費者の「買い物機会の拡大」、そして固定資産税など「市税の増収」である。しかし、「雇用機会の増加」というのは怪しい。確かに、郊外立地の大型店は、パートタイマーを中心に新規雇用を生み出す。しかし一方で、中心商店街にある商業が打撃を受けて雇用破壊もはじまる。「買い物機会の拡大」にも、同じ理由で疑問符が付く。中心市街地がシャッター通りに零落すれば、消費者の買い物機会は減少する。

郊外に誘致する大型店は、確かに自治体にとって固定資産税収入につながる。しかし、同時に中心市街地の地価の下落を引きおこす。それは固定資産税の減収につながる。

和歌山市の中心部は大型店を失い、買い物客を郊外店舗に奪われ、中心部の地価が二四・二%の急落を記録した（二〇〇五年三月公示地価）。商業地としての下落率は、全国ワースト二位である（『日本経済新聞』二〇〇五年三月二六日）。和歌山市中心部の地価は、最近三年間に半分になった。中心部の急激な地価下落が和歌山市の固定資産税収入に大きな影響を与えることは間違いない。半面、郊外に出店した大型店がこの減収分を満足に補ってくれる可能性は乏しい。たとえば佐賀市の中心市街地活性化基本計画は、次のように述べている。「佐賀市の中心市街地は面積にして市域全体の二%弱に過ぎない。しかし、固定

資産税収入の二〇%弱を占めている」

大型店誘致がすっかり裏目に出た地方都市に、小樽市がある。小樽市は二〇〇四年度当初予算で「カラ財源を計上。地方自治体では異例の赤字予算で年度を走り出した」ことで話題になかかった。バブル期の箱モノ財政運営の結果、起債の償還負担が嵩み、それがボディブローのように効いて赤字予算となった。直接的には、箱モノ誘致行政の象徴だった「マイカル小樽」破綻の影響が大きい。小売り商業施設にホテル、お笑い演芸劇場を併設した大型複合商業施設であった。それが、二〇〇一年に倒産した。その結果、「税金の滞納が発生。滞納額は毎年四億七〇〇〇万円から四億八〇〇〇万円、二年間を過ぎて一〇億円となった」(「敗軍の将、兵を語る山田勝麿小樽市長」『日経ビジネス』二〇〇四年五月三十一日号)。

地方自治体の間で、大型店誘致に関する「三つの期待」が、なぜ根深いのか。不況続きで税収基盤が弱まっている、補助金削減など三位一体改革による国の行財政締め付けが厳しい、財源になりそうなものは藁でもつかみたいというのが地方自治体の心情である。しかし、実際のところ、大型店誘致が地域社会にとってプラスか、マイナスかの損益計算(「大型店出店影響調査」)をした地方自治体がない(拙著『地方都市再生への条件』岩波ブックレット、一九九九年)。より基本的には、そこに問題がある。ただ闇雲に「三つの期待」を抱いて大型店を誘致しているのである。

(この文面の市名を沼津市に替えると、よく理解でき、問題が明確になるのでは)