

地方都市における大型店の出退傾向及び跡地利用の方向性

—九州地方における大規模商業施設を対象として—

廣澤 舞諭

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

1998年のまちづくり三法施行後、全国で多くの自治体が中心市街地活性化事業を積極的に行い、既成市街地中心部における大型店跡地の低・未利用化への対策が行われてきた。一方、1990年5月の大規模小売店舗法(以下、大店法)の規制緩和から約30年経過したが、この時期急速に増加した大型店も、今では地域に根付いた施設も多くなっている。中心市街地だけでなくそれ以外も含め、大型店の持続性や撤退への対応、跡地利用推進を行うことは、今後、市民の生活やまちの持続性を担保していく上で重要な課題である。

そこで本研究では、九州地方の大規模商業施設⁽¹⁾を対象に全体的な出退傾向と跡地利用傾向を分析し、撤退要因を明らかにすることを目的とする。特に、持続性の高い既存店の実態や撤退店の跡地利用状況を把握することで、撤退しにくい商業施設の在り方や今後の跡地利用方策への有用な示唆が得られると考える。

1-2. 既往研究の整理と本研究の位置付け

大型店の開発・立地動向に関する研究では、大型店開設による周辺施設の発生影響と分布実態に関する研究¹⁾や自治体独自の大規模商業施設立地調整方策の仕組みを検証した研究²⁾等があるが、開発時に着目したものが多く、出退動向を空間分析した研究は少ない。

大型店の撤退及び跡地再生手法に関する研究では、大型店撤退への行政対応に関する研究³⁾や撤退店の再生手法に関する研究⁴⁾等、中心市街地を対象とする研究が多く、本研究が対象とする立地特性とは異なる。

大型店撤退の発生過程及び撤退要因に関する研究では、郊外型商業集積地の形成と成熟経過に関する研究⁵⁾や大型店撤退とその跡地利用の全体的傾向を分析した研究⁶⁾等があり本研究の問題意識に近いが、本研究では既存・新設・撤退の関係を分析する点や撤退に至りにくい大型店の特徴を論じる点に新規性がある。

1-3. 研究の方法

1991~2018年に存在した292店の大型店⁷⁾(店舗面積10,000㎡以上)の特性を把握するため、21指標を用いて主成分分析及びクラスター分析ウォード法により類型化した後に χ^2 検定・残差分析を行った。跡地利用状況に関しては文献・現地調査(2019年11月)を行った。

2. 立地傾向による大型店の類型化

表1の各主成分の負荷量により軸の解釈を行う。第1主成分は、正の方向は郊外部農業地域での新市街地傾向、負の方向は既成市街地中心部での商業・生活利便施設集積性を表すため【市街地の発展性・中心性】を示す軸とした。第2主成分は、正の方向は定住人口の高齢化、負の方向は計画住宅地傾向を表すため【居住環境】を示す軸とした。第3主成分は、正の方向は小規模都市での市街地傾向、負の方向は成長都市での商業開発の大規模化を表すため【都市・商業開発の規模】を示す軸とした。第4主成分は、「圏内住居系用途地域割合」が高く「圏内工業系用途地域割合」が低いため【他用途からの土地利用転換動向】を示す軸とした。

次に、得られた主成分得点をもとにクラスター分析ウォード法を行い、大型店をA~Fの6つに分類した。類型別の各軸の主成分得点平均値(表2)の正負と各指標平均値(表3)により各クラスターの特性を把握する。

Aタイプは、第1主成分(-2.286)が低い点や市町村人口増減変化がほぼなく、駅・本庁からの距離が小さい点等から【成熟都市中心市街地型】とした。Bタイプは、第1主成分(-5.028)及び第3主成分(-2.549)が最も低い点や市町村人口増加率が最も高く、駅・本庁からの距離が最も小さい点等から【成長都市中心部商業中枢施設集約型】とした。Cタイプは、第2主成分(-2.129)が最も低い点や圏内人口、年少人口割合、住居系用途地域割合、公園数が最も大きい点から【住宅地域人口流入型】とした。Dタイプは、第4主成分(-2.224)が最も低い点や本庁からの距離や工業系

表 1. 主成分分析結果⁽²⁾

	第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分
圏内農業地域割合	0.650	0.421	-0.260	0.244
圏内年少人口割合	0.612	-0.509	-0.137	0.190
本庁距離	0.508	-0.288	-0.153	-0.273
駅距離	0.383	0.293	0.084	0.212
圏内高齢者向け施設数	-0.401	-0.025	0.101	0.283
圏内保育施設数	-0.634	0.030	0.240	0.177
圏内人口	-0.635	-0.475	0.126	0.219
圏内市街化区域割合	-0.721	-0.474	-0.201	-0.286
圏内卸売業・小売業事業所数	-0.739	0.360	-0.377	0.085
圏内医療機関数	-0.784	0.300	-0.291	0.130
圏内H22年度DID割合	-0.817	-0.210	0.219	-0.229
圏内S35年度DID割合	-0.829	0.300	0.177	-0.150
圏内商業系用途地域割合	-0.862	0.353	0.013	0.074
圏内老年人口割合	0.249	0.456	0.423	-0.111
圏内都市公園数	-0.498	-0.532	0.145	0.097
圏内住居系用途地域割合	0.227	-0.737	0.307	0.322
圏内非線引き用途地域割合	0.280	0.267	0.577	0.213
店舗面積	-0.094	0.225	-0.546	-0.034
圏内市街化調整区域割合	0.413	-0.052	-0.574	0.125
市町村人口変化率(1995→2015)	-0.316	-0.319	-0.586	0.260
圏内工業系用途地域割合	0.204	-0.122	-0.043	-0.848
固有値	6.709	2.811	2.148	1.535
寄与率	31.946	13.385	10.228	7.310
累積寄与率	31.946	45.331	55.559	62.869

用途地域割合が最も大きい点等から【工業系用途転換型】とした。Eタイプは、第3主成分(1.650)が最も高い点や市町村人口減少率、非線引き用途地域割合が最も高く、店舗面積が最も小さい点から【小規模都市市街地型】とした。Fタイプは、第1主成分(3.563)、第2主成分(2.068)及び第4主成分(0.734)が最も高い点や駅からの距離、老年人口割合、農業地域割合が最も高い点等から【郊外農業地域開発型】とした。

3. 大型店の出退傾向及び跡地利用傾向

3-1. 施設属性と周辺環境の関係

前章の周辺環境による大型店の位置づけと出店時期や業態との関係を χ^2 検定・残差分析⁽³⁾より検討する。

3-1-1. 年代別出店立地傾向

大型店のクラスターと出店時期の関連について χ^2 検定を行ったところ有意であった。表4の結果より、1970年代以前ではA・Bタイプのように比較的大規模な都市の中心部に店舗が集中し、1980年代はCタイプのように住宅地域への出店が増加し始めたといえる。さらに1990年代は出店が加速し、全体の店舗数が87

表2. クラスター別各軸の主成分得点平均値

	第1主成分		第2主成分		第3主成分		第4主成分	
	平均値	最大値 最小値	平均値	最大値 最小値	平均値	最大値 最小値	平均値	最大値 最小値
A. 成熟都市中心市街地型	-2.286	0.458 -4.596	0.384	2.175 -1.927	0.404	1.979 -1.335	-0.307	1.150 -2.289
B. 成長都市中心部商業中核施設集約型	-5.028	-4.339 -5.695	1.945	2.690 1.223	-2.549	-1.37 -4.319	0.579	1.190 -0.011
C. 住宅地域人口流入型	0.338	3.260 -3.419	-2.129	-0.070 -4.149	-0.380	1.895 -3.368	0.662	1.871 -0.764
D. 工業系用途転換型	1.316	4.410 -0.561	-0.763	2.253 -2.455	-0.458	0.905 -2.564	-2.224	-0.644 -5.029
E. 小規模都市市街地型	1.812	3.949 -0.844	0.943	2.618 -0.867	1.650	3.429 -1.053	0.582	1.934 -1.224
F. 郊外農業地域開発型	3.563	4.937 2.182	2.068	4.934 0.093	-1.171	1.248 -4.839	0.734	2.031 -0.586

表3. クラスター別各指標平均値

	A. 成熟都市中心市街地型	B. 成長都市中心部商業中核施設集約型	C. 住宅地域人口流入型	D. 工業系用途転換型	E. 小規模都市市街地型	F. 郊外農業地域開発型
市町村人口変化率(%)	0.01	37.06	16.67	3.85	-5.46	-2.40
店舗面積(m ²)	20508	33052	18561	18327	16491	27760
駅距離(m)	389	112	917	1252	2124	5851
本庁距離(m)	977	367	2873	4135	1600	2889
圏内S35年度DID割合(%)	89.5%	100.0%	14.4%	20.6%	29.5%	0.1%
圏内H22年度DID割合(%)	95.8%	100.0%	67.2%	67.3%	46.1%	6.0%
圏内人口	4613	4122	5101	2059	1880	726
圏内年少人口割合(%)	9.3%	4.1%	16.4%	13.2%	13.8%	13.6%
圏内老年人口割合(%)	23.8%	16.6%	18.6%	22.9%	27.6%	31.3%
圏内市街化区域割合(%)	96.4%	100.0%	84.7%	80.1%	2.1%	7.2%
圏内市街化調整区域割合(%)	0.9%	0.0%	14.9%	12.6%	1.2%	27.7%
圏内非線引き用途地域割合(%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.7%	3.0%
圏内農業地域割合(%)	0.0%	0.0%	8.9%	5.8%	16.7%	83.9%
圏内工業系用途地域割合(%)	7.7%	0.0%	5.6%	52.9%	10.9%	2.6%
圏内商業系用途地域割合(%)	71.8%	100.0%	14.4%	2.6%	23.5%	2.1%
圏内住居系用途地域割合(%)	16.7%	0.0%	65.0%	24.6%	43.7%	7.2%
圏内卸売業・小売業事業所数	329.1	1460.3	75.6	75.4	66.0	46.8
圏内医療機関数	41.0	151.4	13.6	4.4	7.5	2.8
圏内都市公園数	3.8	3.9	5.0	2.3	1.5	0.3
圏内保育施設数	3.6	1.7	1.6	0.7	1.3	0.4
圏内高齢者向け施設数	1.3	1.5	1.0	0.5	0.7	0.5

表4. クラスター別出店時期及び業態傾向 (モンテカルロ法 p=0.000, モンテカルロ法 p=0.000)

	出店時期						業態					
	~1970	1970~1980	1980~1990	1990~2000	2000~2010	2010~2018	百貨店	スーパー	SC	HC	専門店	その他
A. 成熟都市中心市街地型(86店)	19	18	6	15	22	6	36	22	21	1	6	0
B. 成長都市中心部商業中核施設集約型(16店)	7	1	1	4	1	2	14	0	1	0	1	0
C. 住宅地域人口流入型(70店)	1	8	12	22	18	9	3	28	25	5	9	0
D. 工業系用途転換型(37店)	0	0	0	11	23	3	4	9	12	11	1	0
E. 小規模都市市街地型(52店)	2	9	3	22	11	5	4	22	20	2	2	2
F. 郊外農業地域開発型(31店)	0	0	0	13	17	1	0	11	19	0	0	1
合計(292店)	29	36	22	87	92	26	61	92	98	19	19	3

店となり、D・Fタイプのように工業・農業地域を転用した出店が見られ始め、C・Eタイプのような住宅地域や小規模都市市街地への出店が最盛期を迎えた。この時期に全体で出店が加速した要因として、1990年5月に出店規制が緩和され、1992年1月に改正大店法が施行されたことが挙げられる。そして2000年6月に大店法が廃止され、2000年代には全体の店舗数が92店で最も多く、D・Fタイプの出店が最盛期を迎えたが、2010年以降は全体的に出店は縮小傾向にある。

3-1-2. 業態別の出店・撤退傾向

次に、大型店のクラスターと業態の関連について χ^2 検定を行ったところ有意であった。表4の結果より、A・Bタイプでは百貨店が多く、Cタイプでは専門店、Dタイプではホームセンター(以下HC)、Fタイプではショッピングセンター(以下SC)が多いこと等がわかる。

続いて、大型店の業態と出店時期、既存・撤退店舗数の関連についてそれぞれ χ^2 検定を行ったところ有意であった。表5の結果より、~1970では百貨店、1970~2000ではスーパー、2000~2010ではSC、HCが多い点や百貨店やスーパーは撤退傾向が強く、SCやHCは撤退傾向が弱い点等がわかる。また柳⁽⁵⁾によると、大店法の規制緩和を受けて百貨店ではSCの核テナントになり得るチェーン形態の百貨店の開発、GMS(総合スーパー)ではディスカウント・スーパーや食品スーパーの開発が進められたことが示唆されている。

以上より、出店規制緩和により2000年代にD・Fタイプのように工業・農業地域にHCやSCが進出した点や、百貨店やGMSにおいても出店経営戦略として新業態開発を積極的に行い、業態変換や店舗選別が進んだ点が百貨店やスーパーの撤退に繋がったと考えられる。

3-2. クラスター別の既存店・撤退店傾向

本節では、周辺環境による大型店の位置づけと撤退傾向の関係を検討する。大型店のクラスターと既存店・撤退店舗数の関連について χ^2 検定を行ったところ有意であった。表6の結果より、Aタイプが撤退しやすく、D・Fタイプが撤退しにくい傾向であると解釈できる。

続いて、クラスター別に継続年数⁽⁴⁾に差が生じるかを把握するため、クラスカル・ウォリス検定を行ったところ既存店継続年数、撤退店継続年数ともに有意

表 5. 業態別出店時期傾向及び既存店・撤退店数 (モンテカルロ法 p=0.000, p=0.000)

	出店時期						既存・撤退店数	
	~1970	1970~1980	1980~1990	1990~2000	2000~2010	2010~2018	既存店	撤退店
百貨店 (61 店)	24	6	4	10	14	3	38	23
スーパー (92 店)	5	22	14	36	13	2	46	46
SC (98 店)	0	6	2	30	47	13	94	4
HC (19 店)	0	0	0	3	12	4	18	1
専門店 (19 店)	0	1	1	7	6	4	15	4
その他 (3 店)	0	1	1	1	0	0	1	2
合計 (292 店)	29	36	22	87	92	26	212	80

であった (p=0.015, p=0.007)。また、表7の平均値より、既存店の継続年数はBタイプが31.5年で長く、D・Fタイプが15.5年、15.4年で短い。撤退店の継続年数も同様にBタイプが長くD・Fタイプが短い。

次に既存店のクラスターと継続年数の関連について χ^2 検定を行ったところ有意であった。表7の結果より、継続年数が30年以上はA・Bタイプ、20~30年はEタイプ、10~20年はD・Fタイプが多い。また撤退店のクラスターと継続年数・閉店時期の関連についてそれぞれ χ^2 検定を行ったが有意な結果は得られなかった。

以上より、撤退しやすさや既存店の継続年数は周辺環境に影響されるが、撤退店の継続年数や閉店時期は周辺環境ではなく、他の要因に影響していると考えられる。その要因としては、普通借家契約の契約期間の上限が20年であった点や業者の経営破綻や再建によって一斉に老朽不採算店が閉鎖された点等、一律な基準や経営見直しが行われたことが挙げられる⁽⁵⁾。

3-3. クラスター間の新店店・撤退店の位置的関係

新設・撤退店の位置図の抜粋を図1に示す。2000年代は、A・Bタイプの近郊にDタイプの新設店の増加、Eタイプの近郊にFタイプの新設店の増加傾向が見られた。前者は大都市・中都市臨海部の遊休工業用地、後者は中小都市の農業用地等を転換して大規模な土地を取得しやすかったことが背景にあると考えられる。

以上より撤退要因としては、2000年代の全体的な新設店増加による競合激化に加え、A・BからDタイプ、EからFタイプへと出店が移行したことで競合関係が生じたことが位置的要因として考えられる。

3-4. 撤退店跡地利用傾向

次に、周辺環境による大型店の位置付けと跡地利用

表 6. クラスター別既存店・撤退店数 (p=0.002)

	既存店	撤退店	合計
A. 成熟都市中心市街地型	53 (61.6%)	33 (38.4%)	86 (100.0%)
B. 成長都市中心部 商業中核施設集約型	13 (81.3%)	3 (18.8%)	16 (100.0%)
C. 住宅地域人口流入型	48 (68.6%)	22 (31.4%)	70 (100.0%)
D. 工業系用途転換型	33 (89.2%)	4 (10.8%)	37 (100.0%)
E. 小規模都市市街地型	36 (69.2%)	16 (30.8%)	52 (100.0%)
F. 郊外農業地域開発型	29 (93.5%)	2 (6.5%)	31 (100.0%)
合計	212 (72.6%)	80 (27.4%)	292 (100.0%)

の関係を検討する。表7の結果より、跡地利用は「商業施設」が全体で最も多い。また、複合施設のうち20件が商業利用を含む施設であり、単体・複合施設合わせて商業利用を含む施設は61件であり、全体の跡地利用件数の76%を占める。「低利用」の内訳は、Aタイプで駐車場が4件、空き地が1件、空き店舗が1件、暫定広場が1件、Cタイプで空き地が1件、Fタイプでソーラー発電施設が1件である。空き地は2件とも2020年に複合施設が開業予定のため、現時点で活用されず後継利用が未定のもの空き店舗1件のみである。

また、撤退店のクラスターと跡地利用の関連について χ^2 検定を行ったところ有意であった。表7の結果より、跡地利用はAタイプでは公共系施設や低利用のものが多く、Cタイプでは住宅系施設が多い。

続いて、撤退店の業態と跡地利用・撤退店の出店時期の関連についてそれぞれ χ^2 検定を行ったが有意な結果は得られなかった。

以上より本研究の範囲内においては、跡地利用は周辺環境に影響されるが、跡地利用前の撤退店の業態や出店時期による影響は見られないことが示唆される。

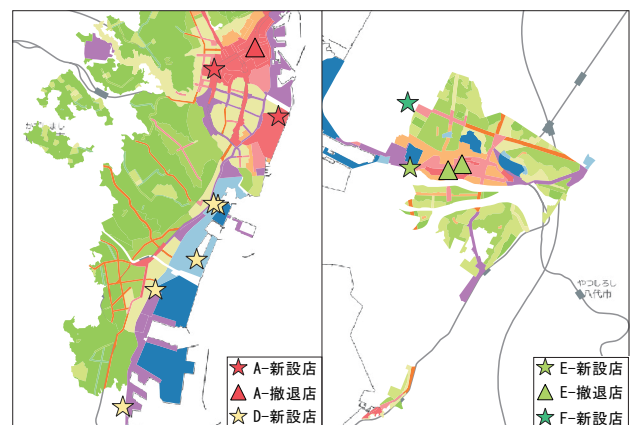


図 1. 2000 年代新設・撤退店位置図 (左: 鹿児島市、右: 八代市)

表 7. クラスター別既存店・撤退店平均継続年数、既存店継続年数及び撤退店跡地利用⁽⁶⁾ (モンテカルロ法 p=0.000, モンテカルロ法 p=0.004)

	平均継続年数		既存店継続年数				合計	撤退店跡地利用							合計
	既存店	撤退店	~10	10~20	20~30	30~		商業施設	その他産業施設	公共系施設	事務所系施設	住宅系施設	福祉医療施設	低利用	
A. 成熟都市中心市街地型	22.7	27.9	7	21	8	17	53	13	2	7	4	0	0	7	33
B. 成長都市中心部 商業中核施設集約型	31.5	178.7	2	2	4	5	13	3	0	0	0	0	0	0	3
C. 住宅地域人口流入型	18.1	21.1	9	18	12	9	48	14	0	0	0	7	0	1	22
D. 工業系用途転換型	15.5	12.0	5	20	8	0	33	3	0	0	0	0	1	0	4
E. 小規模都市市街地型	16.2	22.5	6	14	15	1	36	7	2	3	1	2	1	0	16
F. 郊外農業地域開発型	15.4	9.0	3	19	7	0	29	1	0	0	0	0	0	1	2
合計	*18.9	*29.5	32	94	54	32	212	41	4	10	5	9	2	9	80

*) 既存店・撤退店別全体平均を示す。注) 平均継続年数は外れ値を除外した平均値を示す。

4. 撤退店跡地利用及び既存店の事例分析

本章では、跡地利用が上手くいかない要因や持続性の高い既存店の特徴を把握し、跡地活用方策や活用後の持続性向上のための知見を得ることを目的とする。

表8に事例概要を示す。店舗①の跡地は小倉駅前の一等地にあるものの、店舗①の撤退も含めて計4回百貨店が撤退し、わずか9ヶ月で撤退した店舗もある。店舗②の跡地は、店舗面積を縮小して食品スーパー等が入居する商業施設とマンションを建設している。店舗③は1981年新築の8階建の建物であり、2017年に市から、震度6強以上の地震で倒壊の危険性があると診断された⁹⁾。また、2015年頃に所有者が銀行から不動産投資ファンドに移行したが、同投資ファンドは近年出資者とトラブルを起こす等問題が相次いでいた¹⁰⁾。これらが活用が進まない要因だと考えられる。店舗④の跡地は、高架横に位置し、敷地内へのアクセスが限られておりやや立地条件が悪い。現在駐車場であるが、目の前に大型ディスカウントショップや百貨店等があり、生活利便性は保持されている。店舗⑤は県境の丘陵地にリゾート施設として開発され、周辺の市街地形成がなく交通アクセスが悪い。ホテルは現存し、現在SCや駐車場跡地はソーラー発電施設である。店舗⑥は、1965年から開発された住宅団地のタウンセンターとして開店し、その後増築等を経て、継続年数は45年以上である。また、エリアマネジメントの導入により、市役所出張所の拡張等のタウンセンター機能の高度化、大型商業施設の新設による商業施設の拡充、温浴施設建設等の健康・スポーツ施設の整備が行われるほか、周辺の住宅供給・住環境整備等が行われ、エリアとしての更新が進められている¹¹⁾。

以上より跡地の低利用化要因として、建物老朽化や不動産投資構造の問題点、アクセス性の悪さ等が挙げられる。また跡地利用として、撤退前の商業規模の維持よりも都市規模に応じた商業規模の変更と他用途と

の複合化の方が持続性が高いといえる。加えて既存店事例より、施設だけでなく周辺住宅・住環境も段階的に更新することが持続性向上に繋がると考えられる。

5. おわりに

本研究では、立地傾向により大型店を類型化し、出店時期等の時間的關係や業態変化、位置的關係等により大型店の出退傾向や跡地利用傾向を明らかにした。以下、撤退要因と跡地利用の方向性について考察する。

まず撤退要因としては、①出店規制緩和による競合激化、②出店経営戦略としての新業態開発による業態変換、③大・中都市の商業集積地域(A・Bタイプ)近郊で工場用地転用した新設店(Dタイプ)の増加、中小都市街地(Eタイプ)近郊で農業用地転用した新設店(Fタイプ)の増加による競合關係の発生、が挙げられる。

次に大型店の跡地利用に関しては、跡地は商業施設としての資質が高いものの、都市規模に応じた商業の小規模化や他用途との複合化をすることが望ましい傾向にあると考えられる。また、既存店事例より持続性の向上要因としては、商業施設だけでなく付随する他用途施設や周辺住環境の段階的な整備によるエリアでの更新が挙げられる。これは今後の跡地利用方策としても有用な知見になり得ると考えられる。

注釈

- 1) 全国大型小売店総覧を用いて、沖縄県を除く九州地方の店舗面積10,000㎡以上の大型店を対象に、1991年9月から2018年7月までの期間に存在した292店の大型店を抽出して対象とした。
- 2) 主成分は固有値が1.0以上、累積寄与率が62.9%となった第4主成分までを採用した。指標の市町村人口率は、市町村(福岡市・北九州市は行政区)の1995年国勢調査から2015年国勢調査の変化率を示す。「圏内」は、店舗から500mの範囲を示す。圏内人口は500mバッファとそれに係る250mメッシュの2015年の国勢調査の人口から按分計算を行い算出し、圏内年少人口割合、圏内老年人口割合も同様に計算を行った。本庁距離と駅距離は店舗からの直線距離を示す。卸売業・小売業事業数は2016年の経済センサス-活動調査を用い、その他の指標は国土地数値情報より、駅データ(2018年)、市町村役場データ(2014年)、医療機関データ(2014年)、DIDデータ(1960年、2010年)、その他項目は2011年のものを使用した。
- 3) χ^2 検定・残差分析の結果は、有意水準5%として、調整済み残差の絶対値が1.96以上で有意に多いものは青色、少ないものは赤色で記載している。
- 4) 撤退店の閉店時期や継続年数は、企業広報や新聞から閉店年月を把握し、不明なものは、最後に大型小売店総覧に記載された年度版のとりまとめ年を撤退年として算出した。既存店の継続年数は、2018年7月現在を基準として算出した。
- 5) パブル崩壊後の1990年代に業績が悪化したダイエーの再建や寿屋の経営破綻による2002年の全店一時休業に関連して、老朽不採算店の閉鎖が進んだ。
- 6) 跡地利用状況の定義は、「商業施設」：複合化していない商業施設、「その他産業施設」：宿泊施設やホール、「公共施設」：公共施設またはそれに複合した施設、「住宅系施設」：住宅またはそれに複合した施設、「事務所系施設」：事務所またはそれに複合した施設、「福祉医療施設」：病院や老人福祉施設、「低利用」：駐車場や空き地、空き店舗等を示している。

参考文献

- 1) 木多彰子他：ショッピングセンター周辺における地域施設の分布実態と発生影響要因について一核型施設の周辺地域における地域施設の発生予測に関する研究一、日本建築学会計画系論文集 第475号、pp.95-102、1995.09
- 2) 浅野純一郎：地方中核都市における自治体独自の大規模商業施設立地調整方策の運用実態と課題に関する研究一金沢市と長野市の事例比較から一、日本建築学会計画系論文集 第624号、pp.393-400、2008.02
- 3) 井上芳恵他：大型店撤退と行政・地域の対応に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)、pp.25-28、2003.09
- 4) 浅野純一郎：地方都市中心市街地における大規模商業施設の閉店と郊外移転の実態とその後利用・跡地利用の方向性～北方甲信越地方の地方自治体担当部局への調査から～、日本建築学会計画系論文集 第557号、pp.257-264、2002.07
- 5) 浅野純一郎他：地方都市郊外に形成された商業集積地の成熟経過と衰退に関する実態と課題一長野県における事例分析から一、日本建築学会計画系論文集、pp.105-112、2007.12
- 6) 川嶋祥之他：地方都市における大型小売店の撤退とその跡地利用に関する研究、公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集、vol.152 No.3、pp.921-928、2017.10
- 7) 週刊東洋経済、全国大型小売店総覧1992年～2019年度版、東洋経済新報社
- 8) 柳孝一：「大型店出店経営戦略はさらに激変する一活発化する新立地創設と新業態開発一」、週刊東洋経済、全国大型小売店総覧1996年版、東洋経済新報社、pp.8-15
- 9) 井石栄司：「震度6強以上なら15棟に倒壊危険性 大型建物、北九州市が公表」福岡県、朝日新聞、pp.29.2017.03.30
- 10) 都市商業研究所：イオン城野店、2017年1月31日閉店一旧ダイエー城野店、https://toshoken.com/news/7182_2019_02_02開覽
- 11) 株式会社新日鉄興和不動産：明野地区エリアマネジメント推進会議報告、pp.234-236

表8. 跡地利用及び既存店事例の概要

クラスター	撤退店跡地利用分類						既存店
	商業施設	住宅系施設	低利用				
	A	C	A	A	F	C	
店舗名称	①小倉そごう	②野間アピロス	③イオン城野店	④久留米ショッピングパザール	⑤セキアヒルズ	⑥あけのアクロスタウン	
市町村区	福岡県北九州市小倉北区	福岡県福岡市南区	福岡県北九州市小倉南区	福岡県久留米市	熊本県玉名郡南関町	大分県大分市	
圏内人口	2751人	8101人	5823人	7506人	10人	4385人	
駅距離	163m	1616m	273m	250m	2493m	2112m	
店舗面積	43807㎡	13527㎡	14052㎡	14838㎡	17984㎡	23729㎡	
業態	百貨店	スーパー	スーパー	スーパー	その他	SC	
開設年月	1993年10月	1976年9月	1981年2月	1960年10月	1998年4月	1971年10月	
閉鎖年月	2000年12月	2005年10月	2017年1月	2000年1月	2014年頃	-	
継続年数	7年	29年	35年	39年	15年	46年	
跡地利用	商業施設	住宅+商業	空き店舗	駐車場	ソーラー発電施設	-	
特徴	百貨店が4回撤退	店舗面積縮小(13527㎡→4927㎡) 2008年にパセオ野間大池店開店+マンション	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建 震度6強以上で倒壊危険性あり	高架横に位置	2012年に太陽光パネル敷設 ホテル・チャペルは現存	市役所出張所・校区公民館の拡張 大型専門店舗の建設等 健康温泉施設の新設等	