大型小売り・ファッション

山形の大沼、突然破綻の衝撃 ㊦

細る中心街、跡地利用進まず

地方都市の中心市街地で運営する百貨店にとって、ネックとなるのが駐車場だ。大沼（山形市）は自前の駐車場がなく、商店街の組合が作った200㍍離れた立体駐車場など周辺の提携駐車場に誘導したが、いずれも有料だった。

山形市と人口が同規模で福岡市に隣接するなど条件が似る佐賀市。市内の百貨店「佐賀玉屋」は隣接地に平置き駐車場があり2時間まで無料だ。大沼は年1億円近い駐車料金を負担していたが「無料・平置き」に慣れた住民には「高くて止めにくい」と不評だった。

売上高が減り続けた大沼だが地下の食品売り場は盛況だった。サクランボやラ・フランスといった地元の特産品ギフトは「大沼が圧倒的に強かった」（競合する百貨店）という。周辺の閉店した商業施設は高層マンションに建て替えられ、居住人口が増加。生鮮の品ぞろえも豊富で夕方には買い物客でにぎわった。

テナント出店していた青果売り場の担当者は「昨年12月は過去最高の売り上げだった」と語る。一見するとき、食品だけなら収益化できそうだが、大沼の関係者は「大沼が負担していた駐車料金を考えると、（低利益率の）食品で採算が取れるかは疑問」とみる。

跡地利用など課題は残る（山形市）

首都圏で「都心回帰」という場合、マイカーを手放して公共交通機関を利用することを指すが、地方都市では異なる。市の中心部で2月に県内15棟目のマンションを完成させた穴吹工務店東北支店の大塚利久支店長は「郊外から中心部のマンションに移った人も車利用が前提」と語る。

マンション分譲のチラシでは大沼への近さをアピールしていた。大塚支店長は「シンボルでもあった大沼の閉店は痛手」としつつ「車利用が前提なので大きな問題にはならない。病院まで歩いていけるなど他の魅力があり、今後も中心部で適地を探す」と話す。

中心市街地にとって今後の大きな課題は跡地利用だ。大沼は昨年、従業員が設立した会社が東京の投資ファンドから株式を奪還。その際に資金援助した地元の不動産関係の事業家が土地・建物を所有した。食品売り場だけでも再開したいという意向を市に伝えたが、銀行が担保権を設定するなど複雑な事情がある。

ただ、そうした事情が解決したとしても、中心市街地で商店が成り立つかは不透明だ。市内の食品小売業の経営者は「建物は老朽化し莫大な改装費がかかる。家賃がタダでも出店者はいない」と言い切る。宮城県の百貨店、藤崎のサテライト店がある「アズ七日町」は、かつて全国チェーンの書店やアパレルブランドが占めたが、現在は多くを公共施設で埋めている。

市の中心市街地にはあちこちにコインパーキングがある。空き店舗が取り壊され面積の13%を駐車場が占めているが、共通駐車券への参加が進まず、買い物客にとって使い勝手は悪い。また家賃が高く「『下げるくらいなら貸さない』といわれた」（出店を断念したサービス業）など、テナント料への不満も多い。

商業施設のコンサルティングに携わる商い創造研究所（東京・千代田）の松本大地代表は「従来型の商業施設は成り立たないが、カフェなどがある街には人が集まる」と語る。その上で「重要なのは地権者。安く貸し出し若者などの出店を促せば、街巡りが楽しい新しい中心市街地ができる」と意識改革を促している。

（山形支局長　浅山章が担当しました）