

地方都市における旧百貨店建築物の活用実態

-地元資本による部分活用事例に着目して-

The Actual Situation of Reuse of the Former Department Store Building in Local Cities Focusing on Case Studies of Partial Reuse by Local Capital

37-226161 高野楓己

In recent years, department stores have been closing in regional cities in Japan. These buildings are too large and difficult to reuse all of floors as commercial facilities. Based on the background, this paper aims to clarify the state of reuse of former department store buildings in local cities in Japan and the process of “partial reuse” which we defined some floors of them are closed and open other floors with local capital. First, we conducted internet and literature survey, and we extracted two cases of partial reuse: Marukan Building and iti SETOUCHI. Second, we analyzed the process of these two cases. We revealed that the partial reuse of former department store buildings was promoted based on the ideas of area intention, speed, cost reduction, and local power.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

日本における百貨店は 1945 年に三越から発表された「デパートメントストア宣言」に始まるとされる¹。展望食堂や屋上遊園地などを備えるようになり、娯楽・文化施設としても発展してきた²。しかしながら近年、全国の地方都市において閉店する百貨店が増加している。

百貨店が閉店した建物（以下、旧百貨店建築物）は、解体も、商業施設としての活用や建替えも難しく、行政が介入せざるを得ない状況も見受けられる。そのような中、地元資本の運営により、旧百貨店建築物の一部フロアを閉鎖し、その他のフロアで営業を試みる「部分活用」が見られる。今後一層地方都市で対応が求められる百貨店について、地元資本による部分活用の可能性に着目する意義があると考えられる。

そこで本研究では、①全国の地方都市における旧百貨店建築物の活用状況、②旧百貨店建築物の部分活用のプロセスの、2 点を明らかにすることを目的とする。

1.2 既往研究の整理

既往研究には、百貨店や大規模商業施設の撤退や跡地利用に関する研究^{3,4}、大型店撤退後の跡地活用の実態とまちづくりに関する研究⁵がされている。旧百貨店建築物の部分活用にもっとも近いと考えられる研究には、元百貨店の活用とリノベーションまちづくりに関する研究⁶がある。本研究は地方都市における撤退した百貨店の現状を把握すること、旧百貨店建築物の

部分活用の複数(2 つ)の事例のプロセスに着目する点に新規性があると考えられる。

1.3 研究の構成と手法

第 2 章では、インターネットおよび文献調査により、全国の地方都市における旧百貨店建築物の活用の状況を調査する。第 3 章では、文献およびヒアリング調査から、旧百貨店建築物の部分活用のプロセスを調査し、部分活用を推進した考え方について分析をする。

2. 全国の地方都市における旧百貨店建築物の部分活用の実態

2.1 はじめに

既往研究⁴を参考に、「百貨店調査年鑑」⁷に掲載されている百貨店を調査対象とした。既往研究⁴及び参考資料⁸にて、1999 年度版から 2019 年度版までに掲載されなくなった店舗を把握できた。したがって、本研究では、新たに 2019 年度版から 2023 年度版までを比較した。

2.2 全国の地方都市における旧百貨店建築物の活用の実態

地方都市は、既往研究⁴を参考に定義した(表 1)。また、同研究を参考に現状の分類を行った(表 2)。結果、1999 年度から 2023 年度までに掲載されなくなった地方都市の店舗数は 107 店舗であることがわかった。107 店舗について、表 2 に基づき分類を行うと、「活用」に該当するのは、地方中核都市の 44.2%(N=43)、地方中小都市の 21.5%(N=65)であることがわかった。

2.3 全国の地方都市における旧百貨店建築物の活用の実態

「活用」のうち 26 事例について、フロアの使用状況を調査した(表 3)。テナント募集が見られなかったフロアを「閉鎖」と判断した。結果、マルカンビル及びiti SETOUCHI の 2 事例で、地元資本による部分活用がされていることがわかった。

2.4 分析対象事例の抽出

事例の概要を表 3 に示す。マルカンは、マルカン百貨店として 1973 年に開業したが、2016 年に閉店した⁹。その後 2017 年に再開した。iti SETOUCHI は、福山そごうとして 1992 年に開業したが、2000 年に閉店した。その後、福山市に土地が寄贈され、建物も福山市が取得した。2003 年から福山ロッツ、2013 年からエフピコ RiM として営業されたものの 2020 年に閉店し、2022 年に iti SETOUCHI としてオープンした¹⁰。

3. 地方都市における旧百貨店建築物の部分活用の事例分析

3.1 はじめに

文献調査及び関係者へのヒアリング調査により、部分活用のプロセスを、準備期、事業計画期、工事期・プレオープン期、オープン・拡張期に分けて整理した。また、そのヒアリング調査から、部分活用を推進した考え方を分析した。

3.2 マルカンの概要と部分活用のプロセス

マルカンは、岩手県花巻市の中心市街地である上町に位置する(図 3)。

部分活用のプロセスを図 4 に示す。2016 年 3

表 1. 地方都市の分類

地方中核都市	大都市※1、郊外※2以外の人口 30 万人以上の都市、及び県庁所在地
地方中小都市	大都市、郊外以外の人口 30 万人未満の自治体

※1 東京23区及び政令指定都市
 ※2 関東圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)、中京圏(愛知県、三重県、岐阜県)、関西圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県)

表 2. 現状の分類

業態転換	「掲載されなくなったものの、同店舗名称で継続していたり同企業による経営が継続したりしている」
活用	百貨店閉店後の建物が、百貨店であったときは異なる主体によって運営されている
部分活用	百貨店閉店後の建物の一部フロアは閉鎖され、その他のフロアが他主体によって運営されている
建替え	「百貨店撤退後の建物が解体された後に新しく建物を建てて跡地が再活用されている」
その他	「百貨店撤退後の建物や建物が解体された後の跡地が再活用されていない、または暫定利用に留まっている」

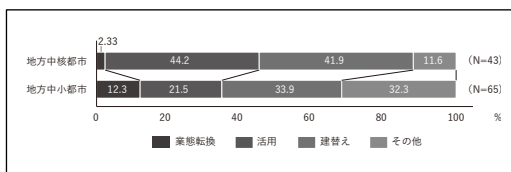


図 1. 現状の分類

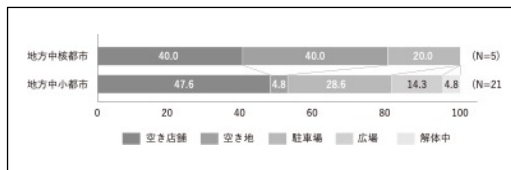


図 2. 現状の分類_その他

表 3. マルカンビルと iti SETOUCHI の概要

	マルカンビル	iti SETOUCHI
写真	<p>マルカン百貨店¹¹(1973~2016) マルカンビル(2017~)</p>	<p>福山そごう¹²(1992~2000) iti SETOUCHI(2022~) 福山ロッツ(2003~2013) エフピコ RIM(2013~2020)</p>
位置	岩手県花巻市	広島県福山市
建物階数	地下 1 階、地上 8 階建て	地下 2 階、地上 9 階建て
建物構造	RC 造、一部 S 造 ¹³	RC 造、一部 S 造 ¹⁴
使用階	地下 1 階、地上 1、2、6、7 階	地上 1 階
①延床面積[m ²]	7,742.52	72,635.20 ¹⁴
②使用階の延床面積[m ²]	4322.03	5144.25 ¹⁴

表 4. 旧百貨店建築物の部分活用の実態

番号 ^{※1}	旧施設名	現施設名	地域	旧：開店年	旧：閉店年	現：開業年	現在の主な用途	フロアの状況														分類			
								B3	B2	B1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		RF		
1	きたみ東急百貨店	コミュニティプラザバラボ	中小	1982			商業（テナントビル）・公共																		第三セクター
2	西武百貨店函館店	テキサス函館	中小	1981	2003.8		遊戯										?								域外資本
3	丸井今井旭川店	Feeeal 旭川	中核	1978	2009.7	2011.6	商業（テナントビル）・公共・業務																		域外資本
4	マルカン百貨店	マルカンビル	中小	1973	2016.6	2017.2	商業（その他）																	閉	地元資本
5	石巻ビブレ	石巻市役所	中小	1996	2008.4	2010.3	公共																		自治体
6	山形松坂屋	NANA・BEANS	中核	1980	2000.2	2000.8	複合	?	?																地元資本
7	郡山西武	ATi 郡山	中核	1975		2001.5	商業（家電量販店等）																		地元資本
8	福島ビブレ	MAX 福島	中核	1998	2005.3		商業（スーパー等）・公共																		地元資本
9	西武百貨店宇都宮店	MEGA ドン・キホーテラパーク宇都宮店	中核	1971		2010.8	商業（その他）														?	?			域外資本
10	福田屋百貨店栃木店	栃木市役所	中小	1990	2011.2	2014.2	公共・商業（百貨店）																		自治体
11	ロビンソン宇都宮	トナリエ宇都宮	中核	1991	2003.9	2020.2	複合（家電量販店）																		域外資本
12	前橋西武	前橋元気プラザ 21	中核	1976	2004.1		公共・商業（スーパー）																?		自治体
13	岡島茅野店	ベルビア	中小	1987	2001.8		公共・商業（テナントビル）																	?	地元資本
14	おかや東急百貨店	イルフプラザ	中小	1997	2002.4	2003.3	公共・商業（不明）																	?	地元資本
15	ながの東急百貨店小諸店	老人福祉施設あすか小諸	中小	1983	2002.4		福祉																		域外資本
16	大丸和歌山店	ドン・キホーテぶらくり丁店	中核	1971			商業（その他）																		域外資本
17	丸正百貨店	フォルテワジマ	中核	1932	2001.2		商業（テナントビル）・公共・業務																		地元資本
18	高島屋津山店	サテライト津山	中小	1970	1999.3	2001.8	商業（その他）																		自治体
19	福山そごう	iti SETOUCHI	中核	1992		2022.9	商業（その他）、業務	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	地元資本
20	コトデンそごう	瓦町フラッグ	中核	1996	2001.4		公共・商業（テナントビル）																		域外資本
21	大村浜屋	プラットおおむら	中小	1983		2019.4	公共			?															指定管理
22	鹿児島三越	マルヤガーデンズ	中核	1984	2009.5	2010.4	商業（テナントビル）																		地元資本
23	沖縄三越	国際通りのれん街	中核	1970	2014.9		商業（テナントビル）		?		閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉	閉			閉		域外資本
24	山交百貨店	ヨドバシカメラ マルチメディア甲府	中核	1989	2019.9	2021.4	商業（家電量販店）																		域外資本
25	西武百貨店沼津新館	沼津 RAKUUN	中小	1957	2013.1	2014.4	遊戯		?																域外資本
26	大和高岡店	御旅屋セリオ	中小	1994	2019.8	2019.9	商業（百貨店）・公共																		地元資本

※ 1 旧施設から大型商業施設の一部だった百貨店、「現在の用途」が百貨店である場合を除いた 26 事例

凡例
 部分活用の使用階
 使用階
 閉・閉鎖階
? 不明な階
 無い階

月に(株) マルカン百貨店が同年 6 月での閉店を発表した。大食堂を残せないかと、O 氏を代表として(株) 上町家守舎が設立された。部分活用されている大きな理由は、「6階大食堂を可能な限りそのまま残す」ためであることがわかった。法関係について、使用しないフロアの扱いについて明確に定められておらず、行政側と調整する必要があったことがわかった。

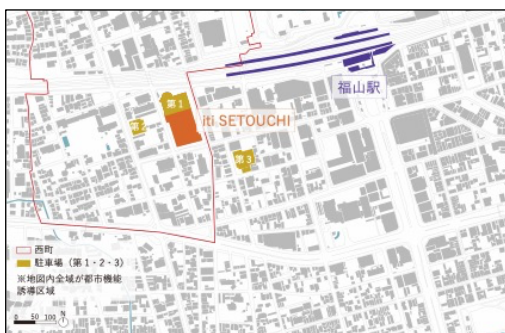


(基盤地図情報をもとに著者作成)

図 3. マルカンビルの位置

3.3 iti SETOUCHI の概要と部分活用のプロセス

iti SETOUCHI は、広島県福山市の中心市街地である西町に位置する(図 5)。



(基盤地図情報をもとに著者作成)

図 5. iti SETOUCHI の位置

部分活用のプロセスを図 6 に示す。福山市の公募により、福山電業(株)が事業者として選定された。部分活用されている大きな理由は、福山市の「福山駅周辺デザイン計画」でエフピコ RiM の再生がエリアの中で位置付けられていたことが挙げられることがわかった。

3.3 旧百貨店建築物の部分活用を推進した考え方

3.3.1 分析の方法

関係者(表 5)へのヒアリングから、部分活用を推進した考え方としてエリア志向、スピード優先、身の丈志向(初期投資・事業費を抑える)、ローカルの力の、4 つの視点が抽出された。これらの視点が活用プロセスにおける各期にどのように具体化されたのかを分析した(表 6)。

表 5 ヒアリング対象者

ヒアリング対象者	所属関係	日時(手法)
O 氏	株式会社上町家守舎、株式会社小友木材店	2023.12.07(Web会議) 2023.12.22(Web会議)
T 氏	株式会社上町家守舎	2023.12.07(Web会議) 2023.12.22(Web会議)
T 氏	福山電業株式会社	2024.01.04(対面)

3.3.2 部分活用を推進した考え方

「エリア志向」について、マルカンビル及び iti SETOUCHI のいずれも、準備期からエリアの考え方があり、旧百貨店建築物はあくまでエリアの価値を上げるためのコンテンツの一つとして考えられていたことが言える。「スピード優先」について、部分的にオープンさせることで、マルカンビルでは、食堂スタッフに戻ってきてもらうことができる、iti SETOUCHI では駅周辺の再生の動きを止めないことといった、実現されたことがあったと言える。また iti SETOUCHI の建物は他フロアへの拡張はできないように、建築設備上の制約も部分活用の要因となることが言える。「身の丈志向」について、いずれも駐車場を収入源としていることや、建物所有者との間でリスクを分散している点で共通していると言える。「ローカルの力」について、いずれも地元資本だからこそローカルの力を巻き込んで運営することができていると考えられる。

4. 結論

(1) 全国の地方都市において、旧百貨店建築物の活用事例は、地方中核都市で 44.2%(N=43)、地方中小都市で 21.5%(N=65)見られた。このうち、地元資本による部分活用は 2 事例存在した。
(2) エリア志向、スピード優先、身の丈志向、ローカルの力という、部分活用を推進した共通の考え方が見られた。それらが部分活用のプロセスの各段階で実装されていた。

本研究を通じて、部分活用を推進できるよう法的なサポートが必要であることが示唆された。また、部分活用による周辺地域への波及効果については調査できておらず、今後さらに検討を

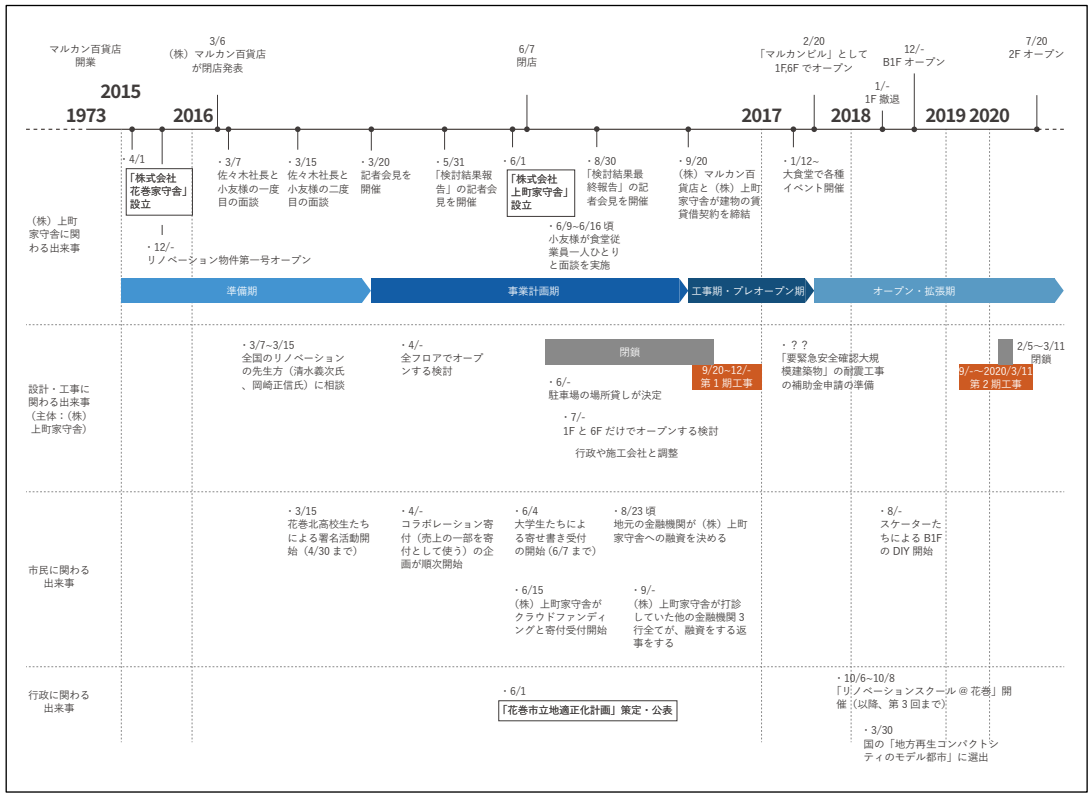


図4. マルカンビルの部分活用のプロセス

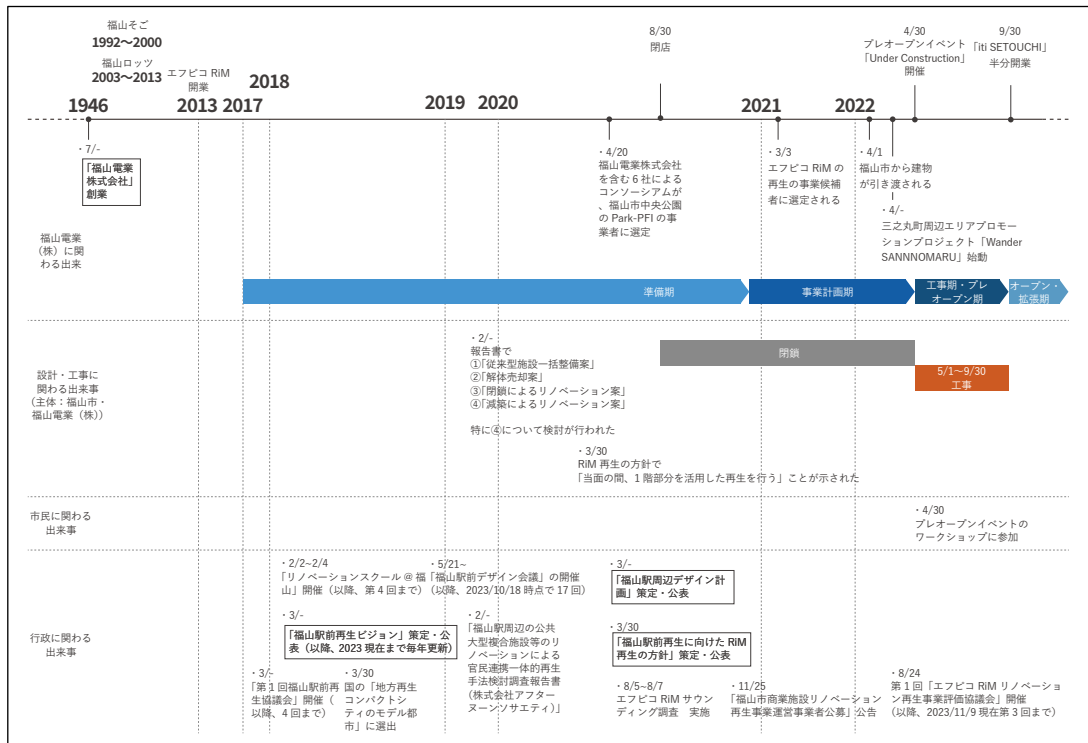


図5. Iti SETOUCHIの部分活用のプロセス

表 6. 旧百貨店建築物の部分活用を推進した考え方

	エリア志向		スピード優先		身の丈志向		ローカルの魅力	
	マルカンビル	Iti SETOUCHI	マルカンビル	Iti SETOUCHI	マルカンビル	Iti SETOUCHI	マルカンビル	Iti SETOUCHI
準備期	・(株)花巻家守舎としてリノベーションまじりの実績	・福山市の「福山駅周辺デザイン計画」(2020) ・福山電業(株)がまちづくりに参画	・用途変更を避ける	・駅前再生の動き		・福山市が開鎖リノベーション案を採用	・マルカン大食堂のブランドや想いの力を信じて、大騒ぎをして仲間を集める	
事業計画期	・(株)上町家守舎を設立 ・2つの駐車場の有料化	・福山市による公募要項で官民連携の明記	・1階、6階でまずオープン ・工事を2段階に分ける	・プレオープンを実施	・設備改修範囲の最小化 ・旧所有者による建物所有権の継続保持	・賃貸範囲の最小化による賃料の圧縮 ・3つの駐車場の運営	・クラウドファンディングの実施 ・4行強調融資	・プレオープンした区画で市民と様々なイベントを実施
工事期・プレオープン期			・設備老朽化への対処に特化した第一期工事		・できる限り営業しながら耐震改修	・プレオープン時に市民と仮囲いを制作		
オープン・拡張期	・周辺事業者の事業継承、支援 ・景観の連続性の維持	・まちに開き、人々のライフサイクルに入る。エリアの中で過ごす選択肢を増やす	・B1、2階に拡張	・全館一括空調、全フロア連動型のエスカレーターのため、他フロアへの拡張は困難	・1階の出入り口を2ヶ所埋める	・1階の壁を4ヶ所抜く	・スケボーパーク、おもちゃ美術館、地元の事業者が新たに入った	・「パートナー」と連携し事業を実施 ・市民のスキルを伸ばすお手伝い

深める必要がある。

謝辞

本研究は、東京大学 CSIS 共同研究 (No. 1305) による成果です。

また、本研究の調査にあたり、株式会社上町家守舎小友康広氏、高橋潤吉氏、福山電業株式会社谷口博輝氏、並びに関係の皆様にご協力いただきました。心から感謝申し上げます。

参考文献

- 藤岡里圭(2006)。「百貨店の生成過程」. 株式会社有斐閣
- 山田浩喜(2021)。「百貨店の発展にカルチャー施設が果たした役割と今後の展開—松坂屋名古屋店のカルチャー施設に焦点を当てて—」. *Review of Economics and Information Studies*. Vol.21. pp.115-130. p.115
- 浅野 純一郎(2002)。「地方都市中心市街地における大規模商業施設の閉店や郊外移転の実態とその後利用・跡地利用の方向性—北陸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*. Vol.67. No.557. pp.257-264
- 杉野 早紀・吉川 徹・讃岐 亮(2018)。「百貨店撤退後の建物・跡地に関する研究：都市特性を考慮した事例分析から」。東京都立大学機関リポジトリ「みやこ鳥」. <https://tokyo-metro-u.repo.nii.ac.jp/records/6953> (最終閲覧日:2024.3.21)
- 小林 敏樹, 水口 俊典(2003)。「中心市街地における大型店撤退後の跡地活用の実態とそれを契機としたまちづくりの展開」。都市計画論文集. No.38-3. pp.763-768
- 小友康広(2022)。「花巻市のリノベーションまじりの影響を与えた元百貨店の活用」. *BELCA news* 34 (181). pp.25-31
- 株式会社ストアーズ社(2024)。「百貨店調査年鑑」。デパートニューズウェブ. <https://www.stores.co.jp/department-year-book> (最終閲覧日:2024.3.14)
- 公益財団法人 徳島経済研究所(2019)。「地方百貨店の閉店後の利用状況等について(資料)」。公益財団法人 徳島経済研究所. https://www.teri.or.jp/mn/wp-content/uploads/2019/12/hyakkaten_shiryo_201912.pdf. (最終閲覧日:2024.3.14)
- 株式会社マルカン(2023)。「沿革」. MARUKAN GROUP.

- <https://www.marukan-group.jp/history.html> (最終閲覧日:2024.3.20)
- 10 都市商業研究所(2020)。「リムふくやま、2020年8月30日閉店・旧・福山そごう、ごく一部のみ活用へ」。都市商研ニュース. <https://toshoken.com/news/19569> (最終閲覧日:2024.3.20)
- 11 株式会社いき出版(2017)。「花巻・北上・遠野の昭和：写真アルバム」. いき出版
- 12 菊地マリエ(2023)。「巨大な元百貨店を「屋根のある公園」と見立てた「iti SETOUCHI」の挑戦」。公共不動産. <https://www.realpublicestate.jp/post/itisetouchi/> (最終閲覧日:2024.3.20)
- 13 木下洋介(2023)。「大食堂復活のための耐震補強—マルカンビル—」. 鉄鋼技術. Vol.36. No.423. https://www.kinoshita-se.net/article/202308_tekkougijutsu.pdf (最終閲覧日:2024.3.20)
- 14 新建築社(2023)。「新建築 2023年5月号」. 新建築社
- 15 北山公路(2017)。「マルカン大食堂の奇跡 岩手・花巻初！昭和なデパート大食堂復活までの市民とファン(1年間)」。株式会社双葉社
- 16 小友康広(2017)。「マルカン大食堂 運営存続P」. 株式会社小友木材店. <https://www.otomoku.co.jp/media/category/marukan> (最終閲覧日:2024.3.20)
- 17 小友康広(2023)。「地域を引っ張る産業と人材③ 地域活力の源は何か 自分たちの魅力を活かす」。 (株) 上町家守舎
- 18 福山電業株式会社 (2022)。「三之丸町周辺エリアプロモーションプロジェクト”Wander SANNOMARU”」。福山電業株式会社. <https://tovio.com/2022/04/08/wander/> (最終閲覧日:2024.3.20)
- 19 福山電業株式会社 (2021)。「ガーデンレストランEnLee (福山中央公園Park-PFI事業)」。福山電業株式会社. <https://tovio.com/work/%E3%82%AC%E3%83%BC%E3%83%87%E3%83%B3%E3%83%AC%E3%82%B9%E3%83%88%E3%83%A9%E3%83%B3%E3%83%88%E3%83%82%E3%83%81%E3%83%80%E3%83%87%E3%83%86%E3%83%85%E3%83%84%E3%83%83%E3%83%82%E3%83%81%E3%83%80%E3%83%7F%E3%83%7E%E3%83%7D%E3%83%7C%E3%83%7B%E3%83%7A%E3%83%79%E3%83%78%E3%83%77%E3%83%76%E3%83%75%E3%83%74%E3%83%73%E3%83%72%E3%83%71%E3%83%70%E3%83%6F%E3%83%6E%E3%83%6D%E3%83%6C%E3%83%6B%E3%83%6A%E3%83%69%E3%83%68%E3%83%67%E3%83%66%E3%83%65%E3%83%64%E3%83%63%E3%83%62%E3%83%61%E3%83%60%E3%83%5F%E3%83%5E%E3%83%5D%E3%83%5C%E3%83%5B%E3%83%5A%E3%83%59%E3%83%58%E3%83%57%E3%83%56%E3%83%55%E3%83%54%E3%83%53%E3%83%52%E3%83%51%E3%83%50%E3%83%4F%E3%83%4E%E3%83%4D%E3%83%4C%E3%83%4B%E3%83%4A%E3%83%49%E3%83%48%E3%83%47%E3%83%46%E3%83%45%E3%83%44%E3%83%43%E3%83%42%E3%83%41%E3%83%40%E3%83%3F%E3%83%3E%E3%83%3D%E3%83%3C%E3%83%3B%E3%83%3A%E3%83%39%E3%83%38%E3%83%37%E3%83%36%E3%83%35%E3%83%34%E3%83%33%E3%83%32%E3%83%31%E3%83%30%E3%83%2F%E3%83%2E%E3%83%2D%E3%83%2C%E3%83%2B%E3%83%2A%E3%83%29%E3%83%28%E3%83%27%E3%83%26%E3%83%25%E3%83%24%E3%83%23%E3%83%22%E3%83%21%E3%83%20%E3%83%1F%E3%83%1E%E3%83%1D%E3%83%1C%E3%83%1B%E3%83%1A%E3%83%19%E3%83%18%E3%83%17%E3%83%16%E3%83%15%E3%83%14%E3%83%13%E3%83%12%E3%83%11%E3%83%10%E3%83%0F%E3%83%0E%E3%83%0D%E3%83%0C%E3%83%0B%E3%83%0A%E3%83%09%E3%83%08%E3%83%07%E3%83%06%E3%83%05%E3%83%04%E3%83%03%E3%83%02%E3%83%01%E3%83%00>
- 21 福山駅周辺再生推進課(2024)。「福山駅周辺のいまとこれから」. 福山市. <https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekisyuhensaisei/> (最終閲覧日:2024.3.20)
- 22 福山駅周辺再生推進課(2024)。「福山駅前デザイン会議」. 福山市. <https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekisyuhensaisei/> (最終閲覧日:2024.3.20)