

# 大規模商業施設の立地が甲府市中心商店街に 与える影響調査結果

平成19年5月22日

山梨県商工労働部

問い合わせ先	
山梨県商工労働部 商業振興金融課長	
TEL 055(223)1535 (直通) FAX 055-223-1534	
県庁内線 4600	

## 1 大規模商業施設計画の概要

甲府市周辺部の昭和町及び甲斐市の2市町において、県内では過去最大規模の大規模商業施設の立地が計画されている。

大規模商業施設の立地にあたっては、大規模小売店舗立地法に基づく新設届を要するが、現時点において届出はなされていないため、設置予定者からの事前相談などから得た情報により計画を把握した。

### (1) 昭和町大型SC

昭和町常永地区に計画されている大規模商業施設（昭和町大型SC）は、(株)ダイヤモンドシティが設置するものである。

物販部門の店舗面積は4.8万㎡で、二つの核店舗とこれらを結ぶモール街で構成される。

この店舗面積は、現在県内1位の岡島百貨店（店舗面積3.0万㎡）の1.5倍を超え、過去最大規模である。

### (2) 甲斐市大型SC

甲斐市下今井地区に計画されている大規模商業施設（甲斐市大型SC）は、ユニー(株)が設置するものである。

物販部門の店舗面積は、当初計画では4.2万㎡で、核店舗、専門店、アミューズメントの3棟の構成であったが、平成19年3月に計画を見直し、核店舗の規模縮小と専門店棟の取りやめにより、店舗面積を4分の1縮小して3.2万㎡となり、岡島百貨店とほぼ同規模となっている。

昭和町及び甲斐市の大規模商業施設計画の概要

市町・ 地区名	設置予定者	店舗面積 (万㎡)	店舗概要
昭和町 常永地区	(株)ダイヤモンドシティ	4.8	2つの核店舗とモール街で構成
甲斐市 下今井地区	ユニー(株)	3.2	核店舗、アミューズメントの2棟で構成
合計(a)	—	8.0	—
商圏内既存店計 (b) (注1)	—	49.2 (注2)	—
(a)/(b)	—	16.3%	—

(注1) 商圏は、「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整のための審査要領」（通商産業省H3.11）に基づき店舗面積3万㎡以上の店舗の「主たる商圏」（10km）とした。

(注2) H16商業統計調査結果。ただし、小売業全体から、大規模商業施設と競合しないと考えられる業種（自動車・自転車小売業及びその他小売業（ガソリンスタンド、調剤薬局等））を除いた業種に係る数値とした。

### (3) 商圈における大規模商業施設の地位

二つの大規模商業施設を合わせた店舗面積は8.0万㎡で、両施設の商圈にある既存店の店舗面積(49.2万㎡)の16.3%に相当する。年間売上高(注3)は390億円で、両施設の商圈にある既存店の売上高(3,256億円)の12.0%に相当している。

両施設の商圈の既存店の年間売上高は、低下傾向にある。

(平成16年の対平成14年売上高は、△6.1%減)(注4)

また、商圈内の住民が東京都など県外へ買い物に行く割合は平均で0.7%(注5)とわずかであり、大規模商業施設の立地により県外への買物客が商圈内に戻ったとしても、その影響は小さいものと考えられる。

このため、二つの大規模商業施設の立地は、商圈内の既存店舗の売上減に直結するものと見られ、既存店舗の売上高は単純計算で平均△12.0%減少すると予測される。

(注3) 店舗設置予定者から聴取した売上目標額又は店舗設置予定者の決算資料から算出した既存店舗の店舗面積1㎡当たりの売上高を店舗面積に乗じた額により推計

(注4) 平成14年、平成16年商業統計調査結果から算出

(注5) 平成16年山梨県商圈実態調査結果から算出

## 2 甲府市中心商店街に与える影響

### (1) 甲府市中心商店街の現状

二つの大規模商業施設の商圈は、ともに10km以上と見込まれるため、甲府市中心商店街は、両施設の商圈の中に重複して含まれている。

甲府市中心商店街(注6)の小売業の店舗面積は79,605㎡、年間売上高は506億円、店舗数は442である。

(注6) 平成16年商業統計調査結果における商業集積地区(商店街)のうち、甲府市中心市街地活性化基本計画(H12.3)で示された中心市街地の区域にある18の商店街(大規模小売店舗含む)

### (2) 甲府市中心商店街の売上高への影響額

両施設商圈内の全店舗の売上高が、店舗面積と商圈内市町村からの距離に応じて増減すると仮定して推計(注7)した結果、**中心商店街全体で△46億円(△9.2%)程度の売上高の減少が見込まれる。**

甲府市中心商店街の売上高減少額及び減少率

	昭和町大型SC の影響	甲斐市大型SC の影響	両大型SCの影 響
減少額(億円)	33.0	17.2	46.3
減少率(%)	△6.5	△3.4	△9.2

(注7) 旧通商産業省が導入した「修正ハフモデル」を用いた。

ハフモデルは都市部に点在する商業施設間の勢力圏設定に必要な集客吸引力算定のために考案された確率モデルで、算式は下記のとおりである。基本的な考え方は、「ある地区に対する吸引力は地区と商業施設間の距離に反比例し、商業施設の規模に比例する。」もので、「修正ハフモデル」は、旧通商産業省がハフモデルを簡便化(距離抵抗係数を2に固定)したものである。

※最終ページをご覧ください。

### (3) 甲府市中心商店街への影響

- 全国の小売業（中小企業）の損益分岐点比率（注8）を見ると、業種平均で94.1%（注9）であり、5.9%の利益分があることを意味している。

このため、小売業者は△5.9%の売上減までは耐えることができるが、それ以上になった場合には、閉店が現実的な選択となる。

（注8）損益分岐点売上高÷売上高

（注9）中小企業の財務指標（平成16年1月～12月決算期）（中小企業庁）から算出

- すでに、甲府市中心商店街では、平成11年から平成16年までの5年間で、売上高で4割、店舗数・店舗面積で3割減少している。

こうした状況の中で、二つの大規模商業施設の立地による1割近い**売上高の減少は、閉店を選択する店舗を増加させることが見込まれ、店舗数の減少に拍車をかけることになる。**

- また、過去、中心商店街の歩行量は、郊外型ショッピングセンターの開店や中心商店街の大型店の閉店の際、休日を中心に激減している。

特に、甲府西武（平成10年閉店）、トポス甲府店（平成11年閉店）の閉店前後の平成9年から平成12年にかけての3年間で、休日歩行量は△34%減少（注10）している。

こうした推移を見ても、二つの大規模商業施設の立地によって、**歩行量はさらに減少**することが見込まれる。

（注10）H12休日歩行量(15地点計)63,264人/H9休日歩行量(15地点計)95,990人

以上のことから、二つの大規模商業施設の立地は、売上高・店舗数等の減少、歩行量の減少など、**甲府市中心商店街に大きな影響を与える**ことが予想される。

(参考資料)

1 県内主要大型店の店舗面積（上位5店舗）

順位	店 舗 名	店舗面積（万㎡）
1	岡島百貨店	3.0
2	アピタ田富店	2.1
3	イトーヨーカ堂甲府昭和店	2.0
4	甲府リバーサイドタウンSC	1.7
5	山交百貨店	1.6

2 大規模商業施設の商圈



(注)「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整のための審査要領」（通商産業省H3.11）に規定される店舗面積3万㎡以上の店舗の「主たる商圈」（10km）を大規模商業施設の商圈とした。

〔昭和町大型SC商圈〕

甲府市、韮崎市、南アルプス市、旧石和町、旧八代町、旧境川村、旧中道町、旧豊富村、旧三珠町、旧市川大門町、増穂町、鯉沢町、旧竜王町、旧敷島町、旧玉穂町、昭和町、旧田富町、旧双葉町

〔甲斐市大型SC商圈〕

甲府市、韮崎市、南アルプス市、旧竜王町、旧敷島町、旧玉穂町、昭和町、旧田富町、旧双葉町、旧明野村

### 3 大規模商業施設商圏内の既存店舗の状況

上段 H16  
下段 H14

	事業所数	店舗面積（万㎡）	年間売上高（億円）
昭和町大型SC商圏	3,012 3,297	49.1 46.2	3,251 3,464
甲斐市大型SC商圏	2,569 2,805	42.9 40.3	2,915 3,079
両大型SC商圏	3,035 3,322	49.2 46.3	3,256 3,469

(注) H16商業統計調査結果。ただし、小売業全体から、大規模商業施設と競合しないと考えられる業種（自動車・自転車小売業及びその他小売業（ガソリンスタンド、調剤薬局等））を除いた業種に係る数値とした。

### 4 甲府市中心商店街の小売商業の推移

[店舗数]

(店)

	甲府市全体	甲府市中心商店街
平成11年	3,134	489
平成14年	2,941	391
平成16年	2,668	342
H16/H11	▲14.9%	▲30.1%

推計に用いた  
H16中心商店街店舗数

442

[店舗面積]

(㎡)

	甲府市全体	甲府市中心商店街
平成11年	307,398	101,481
平成14年	312,332	78,337
平成16年	312,398	72,783
H16/H11	+1.6%	▲28.3%

推計に用いた  
H16中心商店街店舗面積

79,605

[年間売上額]

(億円)

	甲府市全体	甲府市中心商店街
平成11年	3,134	752
平成14年	2,934	530
平成16年	2,760	448
H16/H11	▲11.9%	▲40.4%

推計に用いた  
H16中心商店街年間売上額

506

(注) 甲府市資料（商業統計調査における商業集積地区(商店街)）  
（平成11年からの時系列を見るため、推計に用いた中心商店街の一部が除外されている）

## 5 甲府市中心商店街の歩行量の推移

※最終ページをご覧ください。

(注) 甲府商工会議所歩行量調査。毎年11月最終金曜日(平日)及び日曜日(休日)における甲府市中心商店街の調査地点(15地点)の歩行者合計数

# 修正ハフモデル

$$P_{ij} = \frac{S_j / T_{ij}^\lambda}{\sum (S_j / T_{ij}^\lambda)} \quad \sum P_{ij} = 1$$

- ・  $P_{ij}$  : 居住地  $i$  から商業施設  $j$  への買い物出向比率
- ・  $S_j$  : 商業施設  $j$  の規模
- ・  $T_{ij}$  : 居住地  $i$  から商業施設  $j$  への時間距離
- ・  $\lambda$  : 距離抵抗係数

## 甲府市中心商店街の歩行量の推移

