



人口減少社会と

地方都市の活力再生

165

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
主席 研究員



19 縮小する社会と地方都市の将来像

従って、ある意味でその撤退によって最も甚大な害を被るのは長野電鉄なのである。長野電鉄にとってイトーヨーカ堂ビルを含む不動産事業は売上計上額として約20億円(18年度実績)、連結全体の1割以上を占める基幹事業部門、またイトーヨーカ堂から支払われる年間賃料は数億円規模に達し、足元の連結経常利益総額7億円弱の同社にとっては、経営上のダメージも極めて大きいものと推計しなければならない。当然、大家である長野電鉄もイトーカ堂の撤退を前提に次の入居者をこれから探すことになる。私の予測では、少なからず低層階への誘

致は多少の時間を要しても決まると思う。が、中高層階、欲を言えばイトーカ堂がそうであったように、一括借りに対してはそう簡単に決まるとは思えない。

百貨店も含む大型店は地方店舗のみならず首都圏においても店舗の撤退はもとより、総じて売り場面積の縮小の方向に舵を切っている。多くの床面積を割いて品数豊富に陳列した衣料品が全く売れないからである。従って、一括借りをしても売れ筋商品すら見当たらない。それが一括借りに躊躇する要因なのである。そうすると、テナント二層型でも雑居型でも入居者がいれば幸いだ、最悪の場合、長野電鉄としては低層階のみを周辺住民への生活需要のために貸し付けることに腰がきれるか否かに注目が集まる。勿論、生鮮食料品は廉価の最たるもの。高い家賃では入居できないという事情があるだけに、これから難しい判断を迫られることになる。

目線を変えて、話す元に戻そう。当時の権堂商店街にとって大型スーパーの進出は脅威であり死活問題であった。しかし約40年を経

た今「イトーカ堂撤退反対」という180度転換した声が大半を占めている。

先に述べたように、長野市の考える中心市街地活性化対策に伴う「権堂地区計画」の第1商業街区は紛れもなくイトーカ堂を中心とするエリアであり、それも当該街区の再生着手は先陣を切って本来21年3月には完成する予定だっただろう。実質的に、先陣を切るはずの第1商業街区はしばらくはフリーズということになる。そうした場合、行政も交えて地元商店街が練り上げてきた「権堂地区計画」の全てが止まるのか、大幅な軌道修正を余儀なくされるのか、筆者自身もその末席に座っているだけにいささか心落ちつかない処もある。

(続く)

清水 秀幸氏(しみずひでゆき) 1952年長野市生まれ、76年明治大学政経学部政治学科卒。2013年6月株式会社守谷商會役員を退任し、同年7月株式会社さくら都市総合研究所を設立。長野市都市計画審議会専門委員ほか3委員、その他各地方自治体の審議員・部会員を兼任。現在、同研究所社長。