

# 流通サバイバルの構図

～ 函館圏 ～

大型店舗指向・複合商業施設指向

市内全域に拡散

狭まる商圏  
乱戦・消耗戦

どこも大して儲からず淘汰・再編へ

本誌は2007夏季特別号で「～函館圏～流通業界サバイバル」を特集した。企業間・店舗間の競争が激化する中で、昨今の函館地域の百貨店・総合スーパー（GMS）をはじめ、食品スーパー、家電量販店、ホームセンター・ドラッグストアなど業界別に1番店を目指すなどして激突する各流通企業の動向を探った。

さてそこで、厳しいサバイバルにある函館地区の新たな流通戦争は一体、どのような傾向を強め、どこに向かっているのか。行き着く先はどこで、どうなるのか。

折しも改正まちづくり3法の施行がこの11月30日を持って全てスタンバイとなった。最近における行政の対応を含めて追ってみる。



建設工事が本格化している函館市戸倉町・道道線沿いの大型複合商業施設「フレスポ函館戸倉」

# 一体どこに向かっている？

中途半端な店では勝負にならない！  
家電も、食品、ホームセンターも、書店に至るまで  
複合型商業施設は1年間に2カ所も

函館地区の流通サバイバルの状況は、函館市のまちづくり、都市計画の無さ、場当たり行政なども手伝って「何でもあり」（市内流通業関係者や不動産業者）になっている。

そして、この中で流通業界では傾向がはっきりと出てきている。

そのまず第一は、店舗の大型化指向であり、複合型の大型商業施設指向だ。

中途半端な店舗では勝負にならず、大型店舗でなければ競争に勝てないということ、最近では広く承知のように、家電量販店業界がいい例だ。

大型店舗「テックランド函館店」（函館1号店）を開業させて以来、函館の家電マーケットを席巻してきた国内最大手のヤマダ電機に対抗し、業界大手のコジマデンキがテックランド函館店の足もとに同規模の大型店舗



J R五稜郭駅前のデンキのコジマNEW函館店。開業以来順調な様子だ

「コジマNEW函館店」をオープンさせ、今のところ互角の勝負に持ち込む勢いをみせている。対するヤマダ電機はそれならさらにもっと大きな店舗を市内にもう一つということ、産業道路・赤川通交差点角地、かつての函館トヨペット本社跡地に倍

以上の規模のテックランド函館2号店を来春オープンさせる段となつてい。ヤマダ電機、コジマの後れを取るまい、何とかついて行かなくてはどうかということで、業界中堅のデンコドーにあつても函館バスが市内美原3丁目・産業道路

沿いの旧昭和営業所跡地に建設する商業ビルにスペースを確保し、大型店舗を出店することになった。スーパー業界も大型店舗指向に走っている。生協ことコープさっぽろがそうであり、コープでは準大型店ともいふべき湯川店や山の手店、十字街店などが業績順調なことから、古くなった既存店舗の建て替え、大店舗化を進めており、その代表例が今年6月に改築オープンした鍛冶店であつた。都市計画道路建設のために立ち退き、閉鎖した桐花通のかつての亀田店に替わる新店舗建設も行う意向にあり、ここでもそれ相当の規模の出店に照準を合わせている様子にある。旧ユニークショップつしまを買収して進出を見た道内最大スーパーのアークスグループ（東証1部上場）にあつても、店舗の見直し・再編成を進める中で、大店舗指向、そして複合商業施設建設指向を打ち出してきている。

象徴的なのが市内港町1丁目に建設・オープンした大型複合商業施設としてのシヨッピングセンター「ポールスター」で、42のテナントを擁するユニークな中規模SCが誕生し、函館地区の流通業界に新たな風を吹き込んでいる。

◆ ◆ ◆  
ホームセンター業界では、大

このポールスター中にはグループの道南ラブルズ経営の大型食品スーパー、売場面積約3千3百平方メートルの「スーパーアークス港町店」が核店舗として開業し、好評だ。アークスは既存の大型食品スーパー、ビッグハウスにも力を入れており、市内美原3丁目の渡島合同庁舎前の「アドマーニ」は大いにうけている。ちなみに、道南ラブルズは市内戸倉町の道道沿いにできる大型複合商業施設「フレスポ函館戸倉」への出店も決めるなど店舗展開を活発化。函館での食品スーパー「二番店」を目指している。

地元のスーパー魚長も大型食品スーパーの出店を計画している。成り行きが注視されている湯の川地区での出店がそれで、市内湯川町3丁目の旧ジャンボパチンコ跡地約1、800坪を買収し、大型スーパーを建設する構えにある。

ダイエー湯川店の並びに位置し、この湯の川界限では大型複合商業施設「フレスポ函館戸倉」の建設が進行中であることから、また有力店舗としてコープさっぽろ湯ノ川店も存在するため、魚長が今後どのような形で具体化させるか注目されている。

手のホームマックが店舗の大型化へ一直線だ。

産業道路沿いに鍛冶店、上磯店と配しているところに、平成

17年5月、道縦貫自動車道の函館新道（通称・石川新道）沿いに超大型ホームセンター、売

場面積約1万4千平方メートルもの「スーパーデボ石川店」を

オープンさせ、驚かせた。

これによって、函館・道南地区では八雲店を含め4店舗体制となったが、さらに湯の川地区にも進出ということ

で、話題の大型複合商業施設「フレスポ函館戸倉」に核テナントとして出店する。

スーパーデボ石川店程ではないが、それでも売場面積は7、577平方メートルという

大型店舗で、ホームマックの市場独占がさらに進むものとみられている。

ときに、スーパーデボ石川店のそばには、イオングループのマック

クスバリュウが函館初進出を決定し、店舗面積2、170平方メー

トルの「マックスバリュウ石川店」が新年度（平成20年度）の5月上旬オープンが予定されている。

大型店舗指向は書店業界でも顕著になっている。

代表例は、函館に進出し大いに支持されている全国書店チェーンの文教堂

で、今や市内に4店舗を構える。

コープさつぽろ湯ノ川店内の「湯ノ川店」はじめ、倒産し消滅した森文化

堂跡の「桔梗店」、そして今年は大規模店舗を一気に2店も新設した。

函館昭和タウンプラザ内の「函館昭和店」とテオー小笠原内の「函館テオー店」がそうで、

函館昭和店、函館テオー店と新しく店を増設する度に従来以上に大型

化し、テオー店は売場面積約1、650平方メートル（約500坪）にもなっている。

地元業者として一人多店化を進め、

気をはく加藤榮好堂にあつても、「榮好堂美原店」に続く

大型書店として今年、北斗市内に「榮

好堂北斗店」をオープンさせた。

◆◆◆ 複合型商業施設の開設も活発で、改正まちづくり3法の抜け道を狙うかのように建設指向を強めている。

平成13年10月に開業した市内昭和1丁目・産業道路沿いの「函館昭和タウンプラザ」（売場面積1万9、559平方メートル）の成功と、大型店規制を背景に、1万平方メートル以下の店舗を何棟も建設し、幾多の業態をテナントとして導入、全体で大型店舗として集客力を図ろうという手法であり、今年まずアークスグループのショッピングセンター「ポールスター」が開業した。

そして、来年（平成20年）には大型複合商業施設「フレスポ函館戸倉」が出現する。

このフレスポ函館戸倉は全体で7棟、売場面1万7千平方メートル超で、前述の如くホームマックを核店舗に、道南ラルズ（2、225平方メートル）ほか、ツルハ、チヨダ、セリア、しまむら、ゲオ・イエスなどと、外来有力業者が出揃う。

今後の展開次第では函館流通戦争の台風の目になるかも知れないといわれている。

この先、ますます複合型大型商業施設が市内各所にできる可能性が指摘されている。



函館湯の川温泉地区の漁火通（国道）と道道の交差点角地（写真右）ではスーパー魚長が用地を確保し、食品スーパー出店の構えにある

## 函館地区は人口流出地域

# 「もはや一升升どころか、8〜9合升の中での競争」 狭まる商圈／商業地区が5カ所も6〜7カ所も

## 行政のまずい対応が拡散を助長・拍車!

### 市のまちづくり、都市計画の無き、場当たり行政なども手伝って、何でもあり

中途半端な規模の店舗では競争に勝てない。食品スーパーならまだしも単独店舗では戦えない、ということからの店舗の大型化指向、あるいは複合商業施設指向の強まりであり、この流れはさらに加速するものとみられるが、この大型化・複合型等による出店が市内全域に拡散する傾向にもなっている。

流通業者にとつて経営体力があるうちはいいだろうが、あつちこつちに行けることで既存店舗の商圈が狭くなり、売上げが大して上がらず、結果として業界全体として始末の悪いことに向かう。

さらに、このことは都市計画上からも決して好ましいものではない。

商業地区なり商業ゾーンが市内に4カ所も5〜6カ所もでき、さらに増えるとなればバラバラになって、一体マチの中心がどこであるのかサッパリ分からないうようになってしまう。この傾

向が一段と強まってきているのである。

全国を回ってきたというイトーヨーカドー函館店の土居俊司店長は「函館のマーケットをどう見ているか」という問いにこう語る。

「この函館地区は30万都市の函館市を中心とするところだが、毎年5千人くらい人口が減ってきている人口流出地域。その中でのお客さんは新しいもの(店舗)を好んで行く。店舗の拡散によって商圈が狭くなっている」

こんな例がある。ある商品納入業者の話だが、市内に納入する店舗が2つあつて、それ相当の売れ行きにあつたが、店舗が3つ目、そして4店舗目と多店化して行き、売れ数が伸びるものと期待したが、総体では大して大きな伸びにないというのである。

限られた人口、函館地区という一定の商圈の中で店舗が多く

できても全体的に売上げは大きくならない、個々の店舗の商圈が狭まるだけということであるし、力のある、集客力ある業者への寡占化が進む。

札幌のような人口増大地域とは大きく異なつて函館地区は年々人口が減少し、なおかつ高齢化が顕著で、大変なスピードで少子高齢化が進行中にある。

そこに持つてきて、やれ大型店舗で出店、やれ別な幹線道路沿いに大型複合商業施設の建設だなんだと新規出店が続く。

このため、最近に至つては流通業者間から、「もう一升升の中の売上げ競争なんかでなく、一升もない。9合升とか8合升の地域であつて、その取り合い、競争になつていて」などの話が聞かれる。

市内全域への拡散ということ、加えて始末が悪いのは行政の対応だ。

函館市の商業政策の著しい欠如、まちづくりへの無能さ、場当

たり対応がこの拡散に拍車をかけている。

そのいい例が先の市内戸倉町における大型複合商業施設「フレスポ函館戸倉」(7棟、総床面積約1万8千平方メートル)の建設許可だ。

誰がみても「一体型のショッピングセンター、モールに変われない」とか、完成オープンすれば小さな子どもがみても「お父さん、お母さん、大きな店が沢山あるね」という話になるものを、市は「各種それぞれ業態の違う別の商業施設の集まりで、法的に問題ない」とか、「あそこは市街化区域であつて、郊外型の大型店舗の出店とは言い難い」(西尾正範市長の議会答弁)などとして、最初からあつさりOKした。それどころか積極的に協力し、便宜を図つてきている。

改正まちづくり3法の抜け穴を容認し、まして建設地は歴とした第1種住居地域なのに、1万平方メートル以上の大型商業施設建設を認めてしまった。

改正前も後も、第1種住居地域における店舗建設は3千平方メートル超は不可なのである。

この大原則を市は葬り去り、自ら法の抜け穴をいとも簡単に容認した。改正まちづくり3法の運用に当たつての法の趣旨は「関係する自治体が中心市街地の空洞化などを防ぎ、秩序ある都



既存商店街（写真は本町・五稜郭地区）ではすでに衰退が始まっている

市整備を図るといふことでよくよく考えて対応しなさい」といふことになっていくにもかかわらず、市は理屈のための理屈をつけて許可してしまった。市行政の好き嫌いを前面に出しての「何でもあり」といわれる所以であり、市自らが歯止め無しに拡散、商業地区の分散を助長している。湯の川地区には準大型店としての「コープさっぽろ湯ノ川店」

「フレスポ函館戸倉」ができることで、これが核店舗となつて湯の川一円が第4の商業集積地としての商業ゾーンになろうなどの観測も出ている。大型店舗の拡散、街の分散化が加速しようとしている。駅前・大門地区、本町・五稜郭地区、産業道路・美原地区に次いで湯の川地区が市内4カ所目の商業地区になる。函館圏ということではすでに

があり、少し離れて「ダイエー湯川店」もある。ダイエー湯川店並び川を挟んで「スーパー魚長」が店の構えにもある。もとより「フレスポ函館戸倉」建設の道道沿いには「スーパー」あり、ホームセンターありだ。

北斗市七重浜の国道沿いがロードショップとしての商業地区となっている。この先近いうちにはホームマツクの「デポ石川店」がある石川新道沿いも商業地区に名乗りを挙げよう。なんとすれば、イオングループのマックスバリュの進出も決定済みだ。JR五稜郭駅前だつてヤマダ電機とコジマの大型店舗ができ、大型食品スーパーがちよつとした複合型で出店したら一つの商業ゾーンになり得る。バラバラバラと商業地区・商業ゾーンが5カ所、6カ所と増えてくる。ときに、この一方で函館市は大門地区活性化・再生のただ一つの施策として続け、実績を上げてきた市借上げ住宅に関して、「もう借り上げ住宅は「ヤーマタ」となった。その理由として一般紙は市財政のピンチを上げていようだが、実情は違う。西尾市長自らの好みの業者が工事受注できないことに腹を立てての「ヤーマタ」が真相といわれている。お粗末すぎるし、かくして大門活性化の施策は皆無となった。

◆ ◆ ◆  
大型店舗化指向と複合商業施設指向。  
このことの市内・地域全域へ

の拡散。これによって、流通業界は各業態で乱戦―消耗戦へと向い、既存店舗は商圏が狭まり、売上げが減る。先に指摘したように、「もはや一升升どころか、8〜9合升の中での乱戦・消耗戦である。この結果は「どこも大して儲からない」「いいのはほんの一握りだけ」ということを加速し、業態によっては寡占化が急速に進む。行き着く先は業者の淘汰であり、閉鎖や撤退、倒産だ。業界再編成ならまだいい方だろう。これが函館地区における流通サバイバルの構図だ。