

# 埼玉県におけるショッピングセンターの動向

ショッピングセンターは現在、われわれの消費生活になくなくてはならない存在であると言っても過言ではないだろう。車依存による生活機能の郊外化の進展にあわせ、工場の跡地利用等による大規模スペースに核テナントを中心に戦略的なテナントミックスにより“わが世の春”を謳歌してきた。しかしながらまちづくり3法の完全施行や世界金融恐慌からの不況の中でおおきな曲がり角にきている。そこで埼玉県におけるショッピングセンター（以下、SC）のこれまでの進出動向について概観した。

## 1. SC とは

まず始めにSCと一言で言っても、その実態をうまく説明するのはいささか難しい。そこで考察に入る前にSCについて社団法人日本ショッピングセンター協会の定義により整理をしておきたい。以下の通りである。

### ショッピングセンター（SC）の定義

ショッピングセンターは、ディベロッパーにより計画、開発されるものであり、次の条件を備えることを必要とする。

1. 小売業の店舗面積は、1,500㎡以上であること。
2. キーテナントを除くテナントが10店舗以上含まれていること。
3. キーテナントがある場合、その面積がショッピングセンター面積の80%程度を超えないこと。但し、その他テナントのうち小売業の店舗面積が1,500㎡以上である場合には、この限りではない。
4. テナント会(商店会)等があり、広告宣伝、共同催事等の共同活動を行っていること。

(2009年5月改定：社団法人日本ショッピングセンター協会)

## 2. 全国のSCの現状

表1は、SCの国内の現状（2008年12月末）を表している。全国に2,980と3,000に近くが開業している。SCは1960年代には全国で133に過ぎなかったが90年代以降に郊外型SCを中心に急増し、1,030SCが開業した。2000年には大店立地法で出店が緩和された関係で単年に163SCが開業し、そのうち113SCが郊外型と都市機能のスプロール化に拍車をかけた。その後も郊外

表1. SCの概況

SC総数	2,980
テナント数	143,999 (店)
1SC平均テナント数	48 (店)
キーテナント総数	2,733 (店)
総店舗面積	42,083,792 (㎡)
1SC平均(店舗)面積	14,122 (㎡)

※SC数、面積は2008年12月末現在営業中のSC

型 SC を中心に増加を続け08年も88SC が開業した。しかしながら09年は大手 SC に出店抑制や郊外型 SC の出店規制のため年間出店数は前年比約40%減少にとどまる見通しとなっている。

### 3. 埼玉県内は110SC が開業、平均店舗面積は全国屈指

表2は、都道府県別の SC 出店に関するデータである。出店 SC が最も多いのは東京都で257、次いで愛知県227、大阪府と216となっている。埼玉県は全国9位の110SC、総店舗面積は219万㎡と全国7位と順位を上げている。このため1SC平均（店舗）面積は19,261㎡と千葉県に次いで2位となっている。また表3からもわかるように埼玉県や千葉県は人口の多い首都圏であり、都内を含め近県から高速道路等を利用すれば比較的遠距離でも来やすいなどの諸条件から郊外型 SC の割合が多く、また再開発事業、工場跡地などの利用により比較的大型の SC が開業してきた経緯から平均店舗面積が大きいと推察できる。

表2. 都道府県別 SC 出店状況

(出店 SC100以上都道府県)

順	都道府県名	SC 数	総店舗面積 (㎡)	1SC 平均 (店舗) 面積 (㎡)
1	東京都	257	3,340,852	12,999
2	愛知県	227	2,884,345	12,706
3	大阪府	216	3,175,686	14,702
4	兵庫県	182	2,396,969	13,170
5	神奈川県	162	2,741,351	16,922
6	北海道	150	1,920,485	12,803
7	千葉県	128	2,483,395	19,401
8	福岡県	116	1,984,367	17,106
9	埼玉県	110	2,188,728	19,261

表3. 都道府県別立地別 SC 数

( ) は構成割合%

地域名	中心地	周辺地域	郊外地域	SC 総数
全 国	646(21)	702(24)	1,632(55)	2,980
埼 玉 県	29(26)	17(16)	64(58)	110
東 京 都	77(30)	127(49)	53(21)	257
愛 知 県	33(14)	36(16)	158(70)	227
大 阪 府	52(24)	75(35)	89(41)	216
兵 庫 県	41(22)	67(37)	74(41)	182
神 奈 川 県	45(28)	41(25)	76(47)	162
北 海 道	29(20)	41(27)	80(53)	150
千 葉 県	28(22)	15(12)	85(66)	128
福 岡 県	20(15)	40(34)	56(51)	116

(注)地域分類は社団法人日本ショッピングセンター協会の基準による。

#### 4. 県内 SC 出店数は大宮区、総店舗面積は越谷市がトップ

表4. 県内市区町村別 SC 出店数等（上位）

順	市区名	SC 数	総店舗面積 (㎡)	1 SC 平均 (店舗) 面積 (㎡)
1	さいたま市大宮区	9	180,031	20,003
2	越谷市	6	281,248	46,875
3	川口市	6	154,630	25,771
4	上尾市	5	81,467	16,293
5	川越市	5	61,415	12,283

県内市区町村で SC 出店数が最も多いのはさいたま市大宮区の 9 SC である。その多くが大宮駅、さいたま新都心駅に隣接または近接しているのが特徴となっている。2 位の越谷市では 08 年 10 月に開業した国内最大の店舗面積を誇るイオンレイクタウン（約 22 万㎡）が寄与し平均店舗面積が 4 万㎡を超えている。6 位以下はさいたま市浦和区、所沢市、入間市等が 4 SC で続いている。

#### 5. 県内 SC はイオン系が存在感

表5. 総店舗面積順の県内 SC

順	SC 名	所在地	総店舗面積 (㎡)	開業年月
1	イオンレイクタウン	越谷市	218,483	08/10
2	モラージュ菫蒲	菫蒲町	90,000	08/11
3	イオンモール羽生	羽生市	88,208	07/11
4	イオン浦和美園 SC	さいたま市緑区	87,223	06/04
5	ステラタウン	さいたま市北区	53,700	04/04
6	ピアシティみさと	三郷市	51,100	05/05
7	イオン与野 SC	さいたま市中央区	44,530	04/12
8	イオンモール川口キャラ	川口市	44,096	00/11
9	大宮スカイビル	さいたま市大宮区	39,208	87/03
10	浦和コルソ	さいたま市浦和区	39,203	81/04

表5は、県内 SC を総店舗面積の大きい順に見たものである。上位10位までの県内 SC を見るとこれらの中で前述の越谷市のイオンレイクタウンを始めイオン系が半数の 5 SC を占めていることがわかる。また同じく半数の 5 SC がさいたま市内に出店している。開業年月を見ると 1 位から 8 位までが 2000 年以降の出店となっている。県内の年代別の開業 SC の平均店舗面積を見ると 1990 年代までは 1 万㎡台前後であったが、2000 年以降は 3 万㎡超となっており SC の巨大化が進んでいる。その状況を裏打ちするデータとなっている。

## 6. 2000年以降大型 SC が続々、県内開業

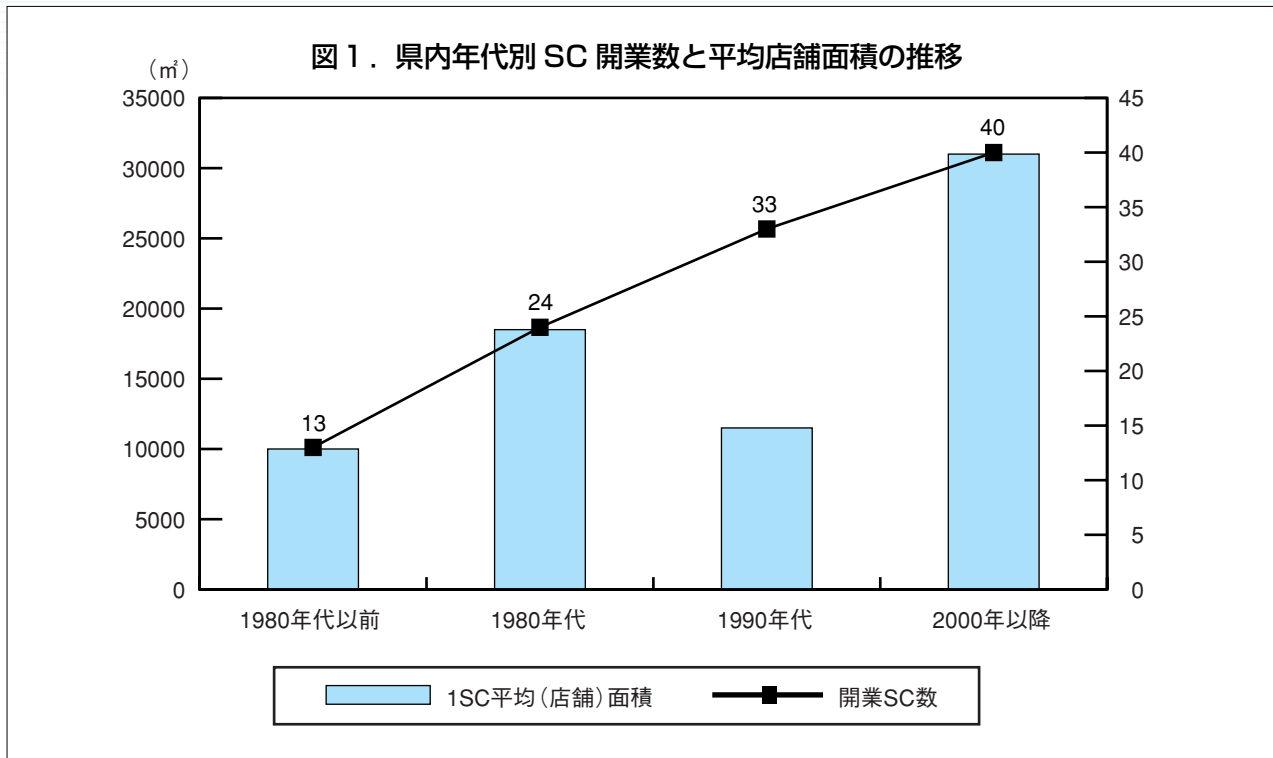


図1は1980年以降の10年ごとに県内へのSC開業数（右目盛り：折れ線グラフ）とその平均店舗面積（左目盛り：棒グラフ）を見たものである。

まずSC開業数については、1980年以前には13となっていたが、80年代は24、90年代は33とその後右肩上がり推移し、2000年以降は01年を除いてすべての年で県内にSCが開業し2000年以降08年まで40のSCが開業している。ことに06、07年は延べ床面積1万m<sup>2</sup>超の郊外出店を規制する「改正まちづくり3法」の完全施行（07年11月）の前にして、06年には8、07年には6と多くのSCが開業するに至った。

つぎに開業したSCの平均店舗面積を見ると、1980年代以前は9,925m<sup>2</sup>と1万m<sup>2</sup>にも満たなかった。80、90年代は1万m<sup>2</sup>台で推移していたが、2000年以降は一挙に3万m<sup>2</sup>を超える平均店舗面積となった。2000年以降は5万m<sup>2</sup>超の“超大型SC”の開業が相次いでおり、6SCが開業している。そんな中で全国的に話題となったイオンレイクタウンが約22m<sup>2</sup>で2008年10月に開業し、平均店舗面積を押し上げる結果となっている。ただし09年は先述の「改正まちづくり3法」施行に加え景気低迷によって県内でも開業数は大幅減となっている。

SCの市場規模は全国で約27兆円（08年）と個人消費での最大の部門となっている。しかし「改正まちづくり3法」施行前の大量の駆け込み開業の影響や出店テナントの同質化が目立ち始めている。景気低迷や出店抑制が進む中、SCも大きな曲がり角に来ている

\*本稿で掲載した表、分析データは社団法人日本ショッピングセンター協会による。

