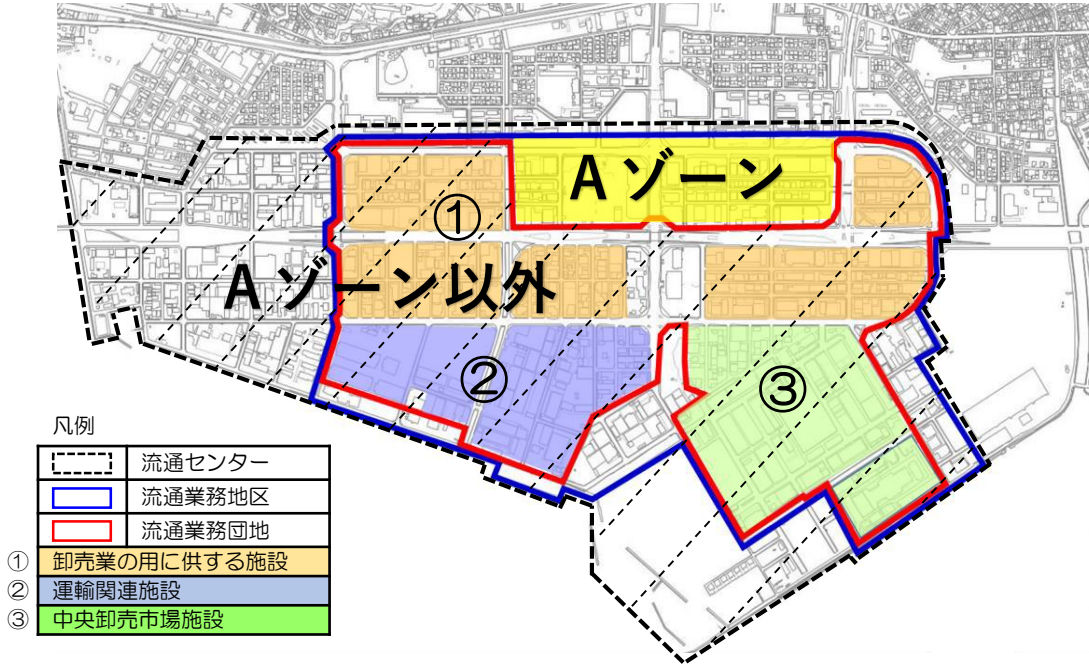


1 調査の目的

「商工センター地区街づくり提案」において、MICE施設整備後、商業化の需要が更に高まることが見込まれることからAゾーン（商工センター二丁目の一部と三丁目）について「流市法の緩和と土地の高度利用による街の複合化」の提案があった。これを受けて、地区内企業等の調査を実施し、経営実態等を把握した上で、流通業務市街地の整備に関する法律（以下「流市法」という。）等規制の緩和についての方向性等を見出すこととしている。



※ 「Aゾーン」とは、流市法により、流通業務団地の区域を定められていたが、物流に係る業態の合理化、多様化など、流通を取り巻く環境の著しい変化等を背景に、平成13年に流通業務団地の区域から除外された地区のこと。

2 調査の内容

(1) 既存統計*資料調査

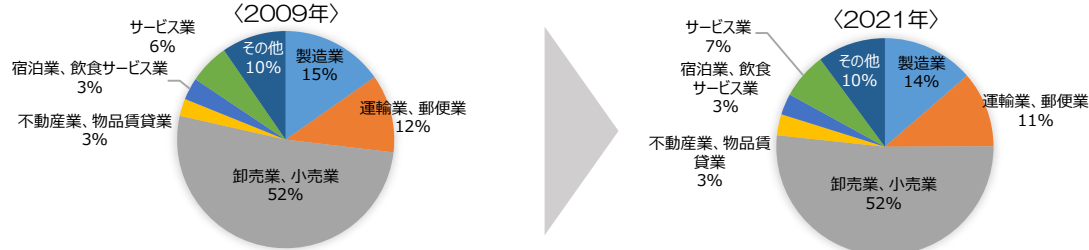
※ 総務省「経済センサス」、国土交通省「流通業務団地整備の現状」、経済産業省「中小企業白書」、社会人口総合研究所「日本の将来推計人口」等により調査

(全国の状況)

- 人口の減少、少子高齢化などの要因により、企業の休廃業や解散の件数は増加傾向にある。
- 大規模小売店舗法の廃止など、国における、90年代の規制改革の推進等により、平成の30年間における日本の産業構成比は、卸売業が最も低下した。特にその中でも、「各種商品卸売」、「繊維・衣服・繊維製品卸売」が、インターネットの普及によるネットショップの拡大や卸売業を仲介しない（いわゆる中抜き）取引の拡大等により、低下している。

(流通センターの状況)

- 事業所数は減少傾向にはあるものの、全国及び広島県と比較してみると減少幅が少ない。
- 2009年と2021年の業種別割合を比較（下図）してみると、大きな変化はなく、全国的に卸売業の割合は低下していることを踏まえると、流通センター内の卸売業は維持している。



- Aゾーン以外のうち卸売業の用に供する施設が集積する区域（左図①）およびAゾーンにおける卸売業・小売業の事業所数を2009年と2021年で比較すると、Aゾーン以外の事業所数は増加している一方で、Aゾーンの事業所数は減少している。



※ 経済センサスは町丁目での調査となるため、「Aゾーン」は商工センター二丁目、三丁目で集計

(2) 団体ヒアリング調査

① 調査概要

目的：各団体の現状や課題、今後の見込み等を把握する。各団体に加盟する企業の経営状況の見通し、経営上の課題等を明らかにする。

対象：流通センター内に立地する組合等の15団体

実施時期：2023年10月16日～2023年11月9日

実施方法：団体に訪問し、ヒアリングを実施

② 調査結果

(業種を取り巻く現状・課題)

電気料金、燃料価格、資材価格等の高騰によるコスト増大によって、加盟企業の収益環境の悪化を懸念する団体（8団体）があった。また、多くの加盟企業で人材確保（8団体）や施設の老朽化（2団体）が課題となっている。

(業種の今後の見通し・方向性)

異業種への転換は容易ではなく、引き続き本業に注力する方針の加盟企業が多い。なお、一部の加盟企業では設備投資や付加価値付与による本業強化の動きが見られる。

(廃業などで空いた物件に対する引き合い)

土地不足、駐車場不足等を背景に、既進出企業による土地購入ニーズが高いほか、流通センターの事業拠点としての立地優位性を背景とした新規進出ニーズもある。そのため、空き物件が出た場合、速やかに埋まるケースが多いが、そもそも加盟企業の廃業が増加している状況ではない。

(3) 企業アンケート調査

① 調査概要

目的：個社別の売上高、従業員数など事業に関する基礎情報、経営上の課題、今後の事業の方向性、流通センターで事業を行う上で感じるメリット・デメリット等を把握する。

対象：流通センター内に立地する企業 494者（内、Aゾーン企業35者）

回答数：141者（内、Aゾーン企業17者）

実施時期：2023年12月1日～2024年1月26日

実施方法：WEB回答を依頼する書面を郵送

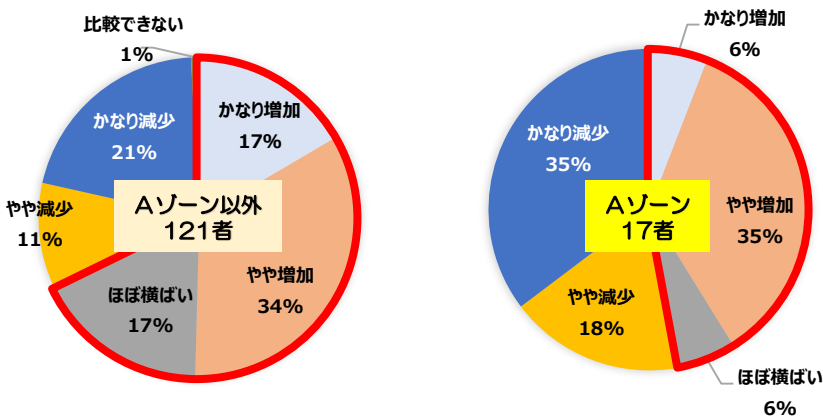
② 調査結果

（地区内で操業するメリット・デメリット）※Aゾーン以外、Aゾーン共通

- ・ メリットとして、「交通の利便性」「企業・事業所の集積」「住宅エリアとの距離」等の回答が多数を占めるなど物流の拠点である流通業務地区を評価する回答が多かった。
- ・ デメリットとしては、「飲食店が少ない」「商業施設が少なく、一般消費者から見て魅力が乏しい」等の回答があった。

（10年前と比較した売上高）

- ・ Aゾーン以外では、「かなり増加」「やや増加」「ほぼ横ばい」とする回答の割合が7割近い結果となった。（下図）
- ・ Aゾーンでは、「かなり増加」「やや増加」「ほぼ横ばい」とする回答の割合は約5割に留まっている。（下図）

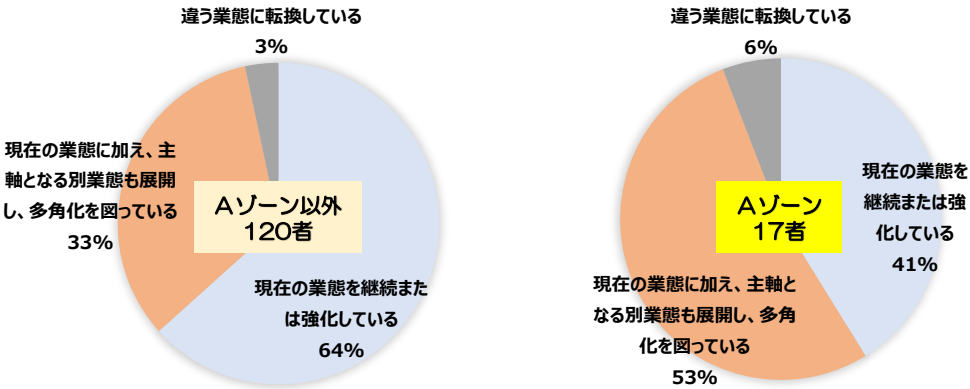


（地区内で事業を継続する上での障害、または今後障害となりうるもの）

- ・ Aゾーン以外では、「土地・駐車場の不足」「施設の老朽化」等の回答が多かった。なお、一部区域の事業者から中央市場等でのにぎわいが創出されることに伴って流市法の規制緩和を要望する意見もあった。
- ・ Aゾーンでも同様に「土地・駐車場の不足」「施設の老朽化」等の回答が多かった。一部では、流市法の規制により「卸売業以外のことができない」との回答があった。

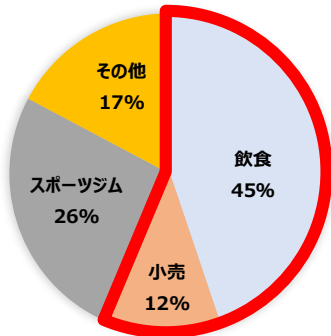
（10年後の自社の業態転換）

- ・ Aゾーン以外では、「現在の業態を継続または強化している」との回答は約6割であり、本業を強化することで事業継続を図ろうとしている事業者が多くみられる。また、「現在の業態に加え、主軸となる別業態も展開し、多角化を図っている」との回答は約3割であり、本業をベースに多角化を図ろうとする動きも見られるが、「違う業態に転換している」はほとんど見られない。（下図）
- ・ Aゾーンでは、「現在の業態を継続または強化している」との回答は約4割に対し、「現在の業態に加え、主軸となる別業態も展開し、多角化を図っている」との回答は約5割であり、Aゾーン以外の企業と比較して事業の多角化を図りたいという割合が多い。（下図）



（その他）

- ・ Aゾーンの企業に「MICE施設が整備された場合、新たな事業の展開等をしたいか」との質問をしたところ、「わからない」とする回答が多いが、「したい」とする回答の中には「広域から集客して小売を強化したい」等の声があった。
- ・ また、Aゾーンの企業数社へ個別にヒアリングをした結果、MICE施設の来訪者に向け飲食・小売を実施したいとの声があった。
- ・ 地区内企業全体に対し、地区内で利用したい施設について、アンケートを取ったところ、飲食・小売を望む声が多く聞かれた。（下図）



3 今後の進め方

今回の調査結果等を踏まえて、Aゾーンを主とした規制緩和の具体的な内容について引き続き検討を行い、商工センター地区まちづくりビジョンに反映させることとする。