

産業厚生常任委員会資料

平成 31 年 2 月 8 日
産業振興部
商工観光課

目 次

商工観光課

- ・ やしろ商業開発株式会社について…………… 1～4

やしろ商業開発株式会社について

1 経緯について

(1) やしろショッピングパーク B i o 開発の経緯

- ・旧社町は、近隣に比べ比較的まとまった商店街を有していたが、昭和50年代に入り、車社会の広がりや近隣市での大型店の出店により、町内の商店街は低迷を余儀なくされた。
- ・このため、昭和50年代後半から、地元商業者の勉強会がスタートし、住商混在の既存商店街では限界があり、郊外部に大型店との合同によるショッピングセンター作りに取り組んでいくべきだとの考えから、ジャスコをパートナーとして選定し、その誘致を図ることとなった。
- ・昭和55年10月 社町商業振興計画策定委員会設置
- ・昭和60年10月 商工会理事会において商業開発特別委員会によりショッピングセンター建設承認
- ・昭和62年11月 社町ショッピングセンター協同組合設立
- ・平成元年1月 社町議会補正予算議決（第3セクターへの出資）
2月 やしろ商業開発(株)設立
- ・平成3年12月 社町商業集積整備基本構想作成調査委員会設置
- ・平成7年3月 社町商業集積整備基本構想知事承認
8月 工事着手（翌年3月 工事完成）
- ・平成8年5月 やしろショッピングパーク B i o オープン

(2) 開業までの問題点等

- ・最大の課題は用地の確保。本開発はショッピングセンターの建設構想がまず先行して存在し、その後立地を探すという手順で進んだため、立地場所での地権者との個別交渉や移転補償、代替地の手当、小作の解消、税対策などの問題が山積したが、商工会が中心となって土地対策委員会を作り、熱意に基づく対話を重ね、解決することができた。
- ・資金調達も大きな課題となった。当初は任意団体による交渉であったため、地権者から信用を得ることができず、苦勞されたが、早い時点で町の参加する第3セクターを設立できたこと等により、有利な資金調達が可能となった。
- ・その他、交通体系整備や農用地の解除、農地転用などの課題を克服した。

(3) 施設の特徴（建設当初）

- ・2階に地域や商業者の各種イベントや展示会など、多目的に利用することができる B i o ホールを備えている。
- ・1階セントラルコートの情報プラザは、音楽や演劇、舞踊など地域活動の発表の場として利用できる。
- ・情報プラザ内に、社町にちなんだ「ビオ神社」を設置し、願いを込めた絵馬を

掛けられるようにして人気を集めた。

- ・屋外公園にバスケットゴールを設置、小中学生に人気があった。

(4) 開業に伴う商圈変化と地域商業への影響

- ・B i oの商圈は、当初は加東郡3町と小野市北部、西脇市南部といった比較的狭いエリアを想定していたが、実際には交通の利便性に支えられ、西脇市、小野市、多可郡(中町、八千代町、黒田庄町等)から加西市にまで商圈が広がり、さらにイベント開催時には三木市や神戸市北部にまで広がった。
- ・結果、社町の商業環境はB i oのオープンにより大きなポテンシャルの向上を果たすことができたが、B i oから既存商店街への回遊はほとんど見られず、既存商店街については衰退が加速することとなる。

(5) 地域活性化の総合評価

- ・B i oに人が集まることによって町全体の経済が活性化し、これまで社町に来ることがなかった広域圏からの集客を果たしたことは、当時の社町の大きなイメージアップにつながった。
- ・また、地元専門店の中には、B i o出店にあたってサラリーマンとなっていた息子がUターンをして事業承継に至った事例も複数見られた。
- ・一方、直接効果としては、固定資産税の増収や雇用創出においては、きわめて大きな効果をもたらした。

2 会社の概況

(1) 主な事業内容

- ・やしろショッピングパーク B i o (ビオ) 【各店舗：イオンと各専門店】の賃貸・運営管理を行っている。

(2) 店舗について

- ・開店日 平成8年(1996年) 5月25日
- ・延床面積 28,728.60㎡
- ・店舗面積 23,609.50㎡
- ・所在地 加東市社1126番地の1
※建物：やしろ商業開発(株)の所有
土地：借地が大半を占める

(3) 従業員 (やしろ商業開発(株)) : H30.8月末現在

- ・正社員 1人 フレックス社員 2人

(4) 株式に関する事項

| | 株主名 | 持株数 | 割合 |
|---|------------------|---------|------|
| 1 | イオン株式会社 | 1,300 株 | 65% |
| 2 | 社町ショッピングセンター協同組合 | 440 株 | 22% |
| 3 | 加東市 | 200 株 | 10% |
| 4 | 加東市商工会 | 60 株 | 3% |
| | 計 | 2,000 株 | 100% |

(5) 会社役員に関する事項

- ・代表取締役社長 1名 イオンリテール(株)
- ・取締役 5名 イオンリテール(株)
加東市商工会事務局長OB
加東市商工会事務局長
社町ショッピングセンター協同組合理事長
やしろ商業開発(株)管理部長
- ・監査役 2名 社町ショッピングセンター協同組合副理事長
イオンリテール(株)
- ・オブザーバー 1名 加東市産業振興部長(※役員ではない。)

(6) 売上高、客数、客単価

| 区分 | 売上高(百万円) | | | レジ通過客数(千人) | | |
|-------|----------|--------|--------|------------|--------|-------|
| | 2016年度 | 2017年度 | 前期比 | 2016年度 | 2017年度 | 前期比 |
| BiO全体 | 5,946 | 5,984 | 101.0% | 2,230 | 2,134 | 95.7% |

| 区分 | 客単価(円) | | |
|-------|--------|--------|--------|
| | 2016年度 | 2017年度 | 前期比 |
| BiO全体 | 2,666 | 2,804 | 105.2% |

(7) 近隣大型店の状況(開業当初)

| | 開業日 | 店舗面積 | 駐車台数 | 専門店数 |
|------------------------|--------------|-----------------------|---------|-------|
| BiO | H8.5 | 18,099 m ² | 2,000 台 | 35 店 |
| ジョーシン社店 | H18.4 | 2,152 m ² | BiOと併用 | — |
| イオン小野店(旧サティ) | H23.3 (H4) | 18,500 m ² | 1,230 台 | 55 店 |
| カナート西脇(旧ダイエー) | H15.11 (H5) | 20,282 m ² | 1,500 台 | 41 店 |
| イオンモール神戸北店 | H18.11 | 60,516 m ² | 4,000 台 | 165 店 |
| イオンモール加西北条店 (旧ジャスコ) | H20.11 (S55) | 40,218 m ² | 2,100 台 | 80 店 |
| エディオン社店 | H25.4 | 2,064 m ² | 85 台 | — |

※カナート西脇：H25(2013)年9月撤退

■2017年度 主要セール実績

(千円)

(人)

| | タイトル | 期 間 | 売上高 | 昨対比 | 客数 | 昨対比 |
|-------|-----------------|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 3月 | スペシャル感謝デー | 3/18～3/20 | 14,310 | 91.4% | 5,821 | 108.1% |
| 4月、5月 | 開店21周年祭 | 4/28～5/7 | 35,566 | 82.5% | 15,529 | 81.6% |
| 6月 | Bioザ・バーゲン | 6/17～6/20 | 23,210 | 94.2% | 6,150 | 87.1% |
| 7月 | Bio日特招会 | 7/15～7/17 | 20,702 | 100.2% | 6,423 | 94.3% |
| 8月 | Bio夏祭り | 8/11～8/16 | 23,820 | 121.8% | 10,417 | 100.5% |
| 10月 | Bio秋祭り佐保神社秋祭り協賛 | 10/7～10/9 | 11,255 | 119.0% | 5,173 | 95.1% |
| 11月 | Bio特招会 | 11/10～11/12 | 20,803 | 112.1% | 5,740 | 99.6% |
| 12月 | Bioボーナスセール | 12/8～12/10 | 10,904 | 85.4% | 5,162 | 93.9% |
| | Bioクリスマスセール | 12/23～12/25 | 17,602 | 90.4% | 5,605 | 87.4% |
| 1月 | Bio新春初売り | 1/1～1/4 | 11,922 | 90.7% | 6,987 | 99.4% |
| 2月 | Bio特招会 | 2/10～2/12 | 18,570 | 127.8% | 6,474 | 106.5% |

■多目的ホール施設利用実績（コンソーシアム事務局運用）

・来場者数

| 区分 | 12月末時点 | 3月末時点 |
|-------|---------|-------------|
| H29年度 | 11,217人 | 13,943人 |
| H30年度 | 9,927人 | 13,900人（見込） |

・施設稼働率

| 区分 | 稼働率（前年比） | 備考 |
|----------|----------|--------------------------|
| 改修前 H28年 | 57.1%（－） | |
| 改修後 | H29年 | 66.5%（+9.4%） 4/16～12末 |
| | H30年 | 66.6%（+0.1%） 1月～12末 |

・利用用途

| 区分 | 展示 | 催し | 会議 | 物販 | 食事 | 計 | |
|----------|------|----|----|-----|----|----|-----|
| 改修前 H28年 | 16 | 2 | 0 | 0 | 2 | 20 | |
| 改修後 | H29年 | 15 | 36 | 87 | 2 | 34 | 174 |
| | H30年 | 21 | 33 | 150 | 0 | 54 | 258 |

■コンソーシアムの催し実施例

- ・いいとこかとうichi
- ・北はりまカレーフェス
- ・ふれあい動物園
- ・昆布とお出汁の教室
- ・その他
チャレンジショップ
祭事にちなんだワークショップ