

地域のビジネス拠点をめざして —卸商業団地の発展への取り組み—

栗原 眞
(全国卸商業団地協同組合連合会)
専務理事



第18回東京オリンピックを翌年に控えた昭和38年は中小卸売業にとっても大きな転換期にあった。

当時、問屋の多くは都市部の駅前などに集中して立地していたが、都市化の進展は過密化をもたらし、輸送手段としての自動車の普及は交通量の増大による交通渋滞や規制の強化等の深刻な問題となり、都市部の再開発の必要性が指摘されはじめた。

また、昭和30年代の経済成長に伴う大型スーパーの台頭やメーカーの流通系列化の流れは卸売機構に大きな変化をもたらしたといわれている。

このような中で、昭和38年に制定された「中小企業近代化資金助成法」による高度化融資制度は、中小卸売業者が集団化した卸商業団地（以下、「卸団地」という。）を建設することにより店舗・倉庫の狭隘化や物流の問題を解決する流れを大きく進展させることとなった。

卸団地は、約半世紀において全国に195団地が建設され、平成31年1月現在、全国卸商業団地協同組合連合会（略称：商団連）に加盟する会員団地は101団地であり、その組合員としては約4,700企業が存在している。

卸団地の現状を見てみると、多くの卸団地は、設立から約半世紀を経過し取り巻く環境が大きく変化してきていると言えよう。

外部環境の変化としては、卸売業を取り巻く流通構造の変化、市街地化や交通アクセス等卸団地の立地状況の変化、小売業の減少等地域産業の変化がある。

また、内部環境の変化としては、施設の老朽化による魅力の減少、組合員の世代交代、卸売業以外の企業や支店等の立地による組合としての一体性の維持の困難さなどが生じている。

このような内外環境の変化を踏まえて、卸団地が将来に向けて活性化し、卸団地の魅力を向上させ、価値を創造して発展するために取り組むべき課題について整理をしてみた。

まず第一点目は、卸団地が地域と連携した活動についてである。

東日本大震災に見られたように、今後も発生が予想される地震、水害等の大規模な自然災害時に卸団地が取り組める役割について見れば、卸売業の基本的機能は商品の備蓄であるところからも、多様な事業者が集積し様々な物資が常時保管されている状態を活用して、卸団地間はもとより行政とも連携し緊急時に優先的に物資を供給するネットワークの構築が進みつつあるが、今後はより実践的な取り組みが重要となろう。

次に、これからの日本の社会的課題であり、地域が直面している問題として「少子高齢化社会」への対応がある。一つは労働力不足への対応として、女性や高齢者が魅力を感じて安心して働ける場の提供であろう。卸団地組合で子育て施設を設置する動きが出ていることや、ハローワークと連携して高齢者の活用を推進していることは社会貢献の道ともいえるだろう。また、地域小売業の衰退による「買い物弱者」問題にしても地域の卸売業として、得意先である小売業と連携することで対応できる卸団地が主体的に取り組めるものであると言えよう。

第二点目としては、卸団地の組合員を支援する組合運営についてである。

卸団地組合としての役割は、団地内に立地する企業が活動しやすい環境を整備し、資産価値を向上させ、組合員が魅力と感じる組合運営、組合事業を提供することにある。そのために、組合執行部はリーダーシップを発揮して、魅力ある卸団地にするための将来のビジョンを描き、組合運営の理念を組合員に浸透させ、一体制のある運営を推進することであろう。

次に、組合執行部を補佐し組合員を支える組合活動の中核を担う組合事務局の役割が重要性を増しているところから、事務局職員は、組合の将来ビジョンを理解し、組合員のための組合であることを自覚し、組合員の支援に役立つ様々なスキル・知識の習得に努めることが求められよう。

卸団地は、設立以来、組合主導による共同事業の展開により組合への求心力を維持してきた経緯があるが、人材を確保・育成し新たな価値を提供できる共同事業を開拓することにより、新たな収益が創出される。その結果、組合員のための新しい事業に投資できる財政基盤が強化され将来の組合運営を支えることとなる。

第三点目としては、卸団地の再整備についてである。

卸団地は初期の団地建設を第一期としたら、開設時と内外環境が大きく変化している状況のなかで、将来に向けて第二期の団地建設（団地再整備）を目指す時期にきていると言えよう。再整備にあたっては、あくまでも卸売業の集積地として「卸売機能の強化」を追求しながら多様なビジネス機能を構築する方向が考えられる。再整備による魅力づくりだけでなく、ビジネススクールの開設による人材育成機能、地元産品の開発や販路拡大機能、災害時の商品供給機能等新しい共同事業を開発し、新しい価値を発信する拠点、いわゆる「ビジネスの副都心化」を目指すという方向である。

もう一つの方向としては、小売業やサービス業など卸売業以外の業種又は地域住民をも取り込んだ、いわゆる「共生型商業集積地」を追求することも考えられよう。卸団地全体の景観など新しいイメージづくりを行うとともに、既存の卸売機能をしっかりと維持したうえで、多くの組合員に共通するメリットとなる不動産を有効活用し、その価値を高めて活発な投資が行われる地区を実現させることで新たな事業が生まれることにもなる。

また、人の賑わいを創り出す多様性のある地区として地域に役立つ施設や機能を積極的に団地内に取り込み、それらを地域住民に開放することにより、暮らしやすい地域社会の形成を目指し、団地のイメージを変えて新たな魅力を創出し、「地域になくてはならない新たなまちづくり構想」に取り組むことも一つの方向ではなかろうか。

卸団地は、地方卸売業を中心とした流通拠点として活動してきたが、これからも、生産者と小売業や業務用事業者の中間にいて流通機能を遂行しながら、様々な機能を発揮し地域経済の発展に貢献していく存在としてあり続けることとなる。