

IV-22

都心商業地域の衰退に関する経年分析

東京大学工学部 正会員 ○室町泰徳
 東京大学工学部 正会員 原田 昇
 東京大学工学部 正会員 太田勝敏

1. はじめに

平成3年の改正大店法施行により、大規模小売店舗立地は以前と比較してかなり容易になったものと考えられる。また、これとほぼ同時期に中小小売商業育成を目的とした商業集積法が制定され、商業政策を都市計画と連動させて検討する制度も準備されつつある。他方、地方都市を中心として都心商業地域の衰退問題がここ数年取りざたされており、その対策として都心再開発事業や駐車場整備事業が行われてきている。しかし、これら都市計画事業の実施も、郊外ロードサイドに自由に大規模小売店舗立地が行われる現状では効果に限界があると思われる。

以上のように、商業施設立地を都市計画の観点から検討する重要性は何度も指摘されているところであるが、都市内を対象とした商業施設立地や大規模小売店舗立地に関する分析は少なく、必ずしもそれらの現状が明確に把握されているわけではない。その理由の1つとしては、商業統計表に代表される商業施設立地データが市区町村単位で集計されているため、都市内の商業施設立地動向を分析する目的には限界であった点を挙げることができる。これに対して、近年では商業統計メッシュデータが多年度にわたって整備され、これを利用すれば都市内の状況をも概ね分析対象とすることが可能となってきた。

そこで、本研究では地方都市を中心に45都市を抽出し、商業統計メッシュデータを利用して各都市内における商業施設立地や大規模小売店舗立地状況を把握し、特に都心商業地域の状況に焦点をあてて分析を進めることとする。

2. 商業施設立地の時系列傾向

抽出都市の都心商業地域に関する分析の前に、昭和51年～平成3年商業統計表全国集計を利用して商業施設立地の経年変化を把握する。図1～2は売場面積規模別商店数、年間販売額シェアの経年変化を表

した図である。全国ベースでは、昭和60年以降において全国小売業計商店数が減少傾向にあることが示されたが、図1よりこの傾向は売場面積規模によって大きく異なっていることが分かる。商店数が明らかに減少しているのは売場面積50㎡未満の商店であり、それ以上の売場面積を持つ商店の数は概ね増加している。また、売場面積1500㎡以上の大規模小売店舗は商店数、年間販売額シェア（除売場面積不詳）共増加傾向にあり、平成3年調査では0.34%の商店数で23.67%の年間販売額シェアを占めている。従って、今後の商業施設立地は売場面積1500㎡以上の大規模小売店舗を中心に進んでいくものと予想される。

3. 都心商業地域の商業施設立地状況

次に、表1に示すように全国から人口規模（昭和60年）別に地方都市35、大都市圏郊外都市10の合計

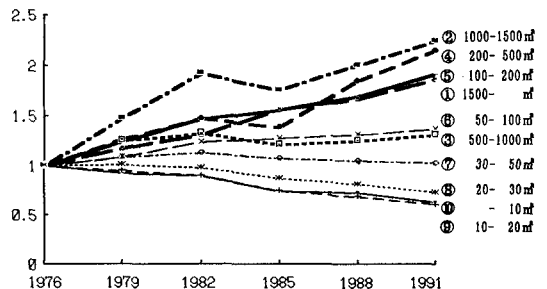


図1 売場面積規模別商店数の経年変化（1976年=1.0）

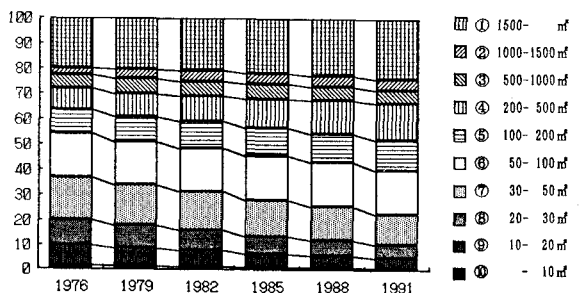


図2 売場面積規模別年間販売額シェアの経年変化

45都市を抽出し、各都市の都心商業地域における商業施設立地状況を分析する。本分析では昭和54・63年商業統計メッシュデータを利用するため、各都市の都心商業地域を以下のように定めた。各都市における昭和54年の最大売場面積メッシュを中心メッシュとし、昭和54・63年のいずれかで売場面積 10000㎡以上、かつ中心メッシュに連担するメッシュを併せて都心商業地域メッシュとした。

図3～4には、都心商業地域の昭和54～63年における売場面積と年間販売額成長率を都市全体の成長率で除した値を都市別に示している。売場面積、年間販売額のいずれに関しても、都心商業地域が都市全体以上の成長率を示しているケースは極めて少なくなっている。また、対象期間内において売場面積が実質減少した都心商業地域も、地方都市で10都市、大都市圏郊外都市で2都市にのぼっている。なお、抽出した45都市全てに関して、都市全体の売場面積や年間販売額は増加傾向にあった。

図5～6には、同期間内における売場面積 500～1500㎡、及び1500㎡以上の店舗数増減を示した図である。これらの図からも都心商業地域の一部では（旧大店法による）大規模小売店舗数が著しい減少傾向にあることがわかる。少なくとも売場面積 500～15

00㎡の店舗に関しては、都心商業地域は望ましい立地場所ではなくなっていることが明らかである。これらの指標から、都心商業地域の一部が衰退傾向にあるという事実を数値的に裏付けることができたと考えられる。

4. 終わりに

本研究では地方都市を中心に45都市を抽出し、商業統計を利用して都市内における商業施設立地状況を経年的に分析した。分析の結果、大規模小売店舗の立地が今後ますます進行するであろうことが示唆された。また、昭和54・63年商業統計メッシュデータを経年的に分析した結果、都心商業地域の一部が衰退傾向にあることを示すことができた。

参考資料 通産省・国土庁：商業統計メッシュデータ

表1 人口規模（昭和60年）別抽出都市番号一覧

40万人以上	1. 浜松 6. 姫路	2. 熊本 7. 和歌山	3. 宇都宮 8. 松山	4. 新潟 9. 長崎	5. 金沢	36. 岐阜
30～40万人	10. 旭川 15. 高松	11. 郡山 16. 高知	12. 長野 17. 大分	13. 豊橋 18. 那覇	14. 福山	37. 町田 38. 奈良
20～30万人	19. 釧路 24. 甲府	20. 盛岡 25. 福井	21. 秋田 26. 宮崎	22. 福島 23. 日立	39. 四日市 40. 大津	41. 明石
10～20万人	27. 苫小牧 32. 鳥取	28. 弘前 33. 松江	29. 松本 34. 徳山	30. 伊勢 35. 佐賀	31. 上越	42. 土浦 43. 熊谷 44. 木更津 45. 小田原

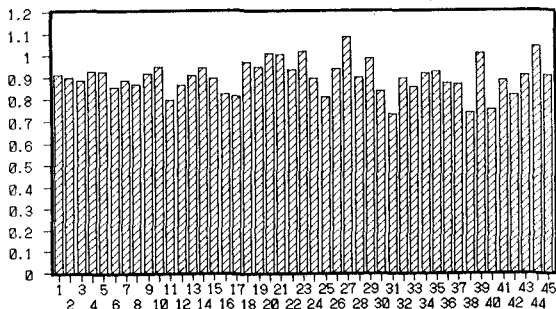


図3 昭和54～63年都心商業地域売場面積成長率

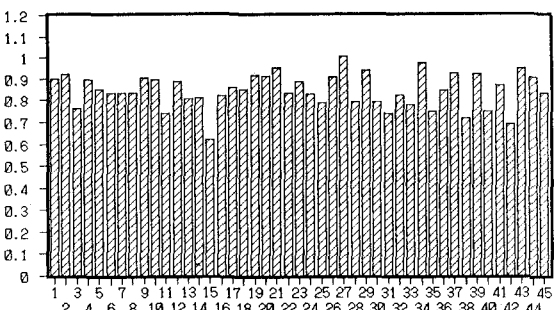


図4 昭和54～63年都心商業地域年間販売額成長率

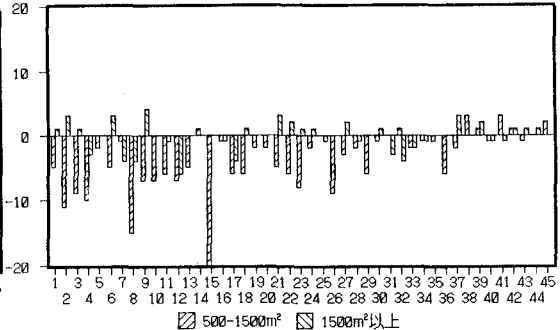


図5 大規模小売店舗増減数（都心商業地域）

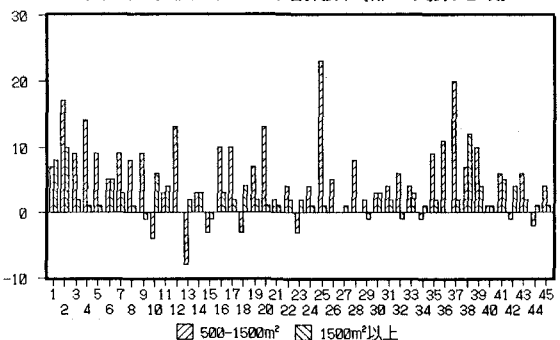


図6 大規模小売店舗増減数（都心商業地域外）