

IV-102

流通産業の立地展開と個人消費行動の関係性の実態分析

下関市を対象として

福山コンサルタント 正会員 目 山 直 樹
同 上 正会員 柴 田 貴 徳

1. はじめに

(1) 本研究の枠組みと目的

流通産業(本研究^{1) 2)}では、流通産業をすべての財・サービスの個人消費者への販売を行う産業セクターとして定義する)の展開が商業地や住宅地の街並みを変貌させていることは、流通産業の動きにみられる実態経済活動が都市構造を変容させている大きな要因であることを示すものである。

本研究は、このような観点から①流通産業、②個人消費者、③商業政策の3つのセクターによって規定されている実態経済の影響による都市構造形成の仕組みを検証し、実態経済の動向を的確かつ柔軟に反映させた土地利用計画の立案プロセスの提案を目的としている。

前稿³⁾では産業集積の変節について論じたが、本稿では、その立地展開を個人消費行動との関係の中で実証的に分析し、これらが結果的に都市構造を変容させている実態を検証する。

2. 流通産業集積の変節と個人消費行動の変化

(1) 大型小売店の都心立地

前稿より事例として掲げている下関市における大型小売店の立地は過去、次のように展開した。まず下関駅西口に下関大丸(S34, 百貨店)、ニチイ(S46, スーパー)が出店、次いで下関駅東口にシーモール下関(S52, 複合SC)が順次開業し、下関駅の周辺において中心商業地を形成してきた。(図1)

(2) 個人消費行動の変化

下関市における乗用車保有率の変化から、本市におけるモータリゼーションの動向をみると、図2に示すように、昭和50年代前半に急速に進展したことが明らかである。

個人の消費行動の変化については、稿を改めて分析する予定であるが、ここでは、その多様化と合わせて、モータリゼーションの進展による交通手段の選択性の向上と、行動の広域化、さらに車によるアクセスの容易さを流通産業ネットワークへ要請する傾向が増大したことを指摘しておくたい。

3. 流通産業集積地の変容

(1) 中心商業地の変容

既報³⁾のように、昭和52年のシーモール下関の開業以後、下関市の中心商店街である茶山通り商店街は、店舗構成を大きく変化させており、6割以上を商店以外の駐車場や倉庫、空家が占め、商店街としてのまち並みを大きく変容させた。(図3)

このような中心商業地の変容は、大型小売店の都心立地とモータリゼーションの進展による影響の結果である。

(2) 郊外型小売店の立地展開

バブル期以降、郊外の幹線道路沿道において、住居系や工業系の用途地域の中に大規模な駐車場を備えた大型小売店が立地展開し、従来とは全く異なった様相を呈しはじめた。

すなわち、前述のような個人消費行動の変化に敏感に反応した流通産業が、駐車場規模に物理的にもコスト的にも制約のある都心部から、消費者に近く、しかも安価に駐車場を確保できる郊外へと、その立地性向を変化させた状況が読みとれる。

データの的にも、このことが明らかであり、都心(下関駅)からの時間距離と売場面積100㎡あたりの駐車台数をみると、都心型3台に対して郊外幹線道路沿道型は10台前後と駐車サービスに大きな開きがみられる。(図4)

4. 都市計画における土地利用計画との乖離の発生

用途地域に代表される土地利用計画は、一応10年をタイムスパンとして随時見直すものとされているが、実態的に土地の利用権を制限するものであることから、その強化方向への変更は容易ではない。

そのため、一方では、衰退しその流通産業集積地としての機能を失っている中心商店街において今なお商業地域の指定が継続し、また一方では、郊外の商業系用途地域以外の地区に大規模な流通産業が集積するという不適合を生じさせ、結果的に当初想定された都市構造と大きく乖離した市街地が形成されつつあるのが実像であると、指摘せざるを得ない。

5. 今後の研究方向

今後は、さらに実態経済の動向と柔軟に対応する

キーワード：都市構造、実態経済、流通産業、個人消費行動、大型小売店

連絡先 〒802-0062 北九州市小倉北区片野新町1-11-4 TEL 093-931-3105 FAX 093-931-1282

都市構造の形成手法について研究をすすめていく予定である。

- 特記1) 拙稿 (1996) : 都市構造へ影響を与える要因検証のための課題設定、土木学会、第51次年学術講演会
 2) 拙稿 (1997) : 商業政策の展開と流通産業の業態変化 (都市構造へ影響を与える要因検証のための予備的整理) 土木学会、第52次年学術講演会
 3) 拙稿 (1997) : 流通産業集積地の変節に関する事例分析 (下関市の場合) 日本建築学会大会学術講演会

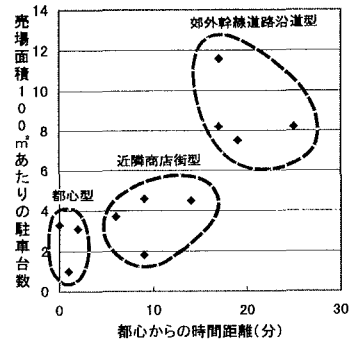


図4. 大型小売店の立地場所と駐車台数の関係

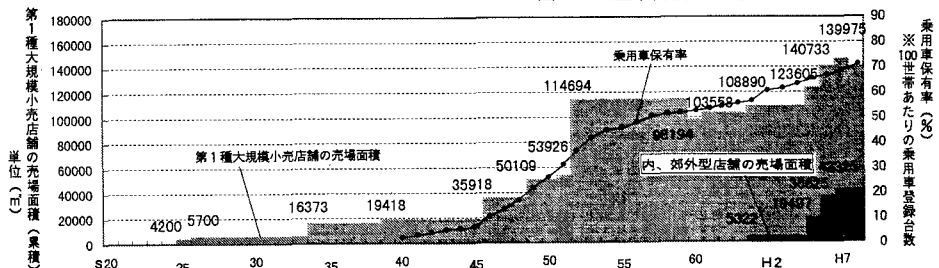


図2. 第1種大規模小売店舗の売場面積（累積）と乗用車保有率の推移

表1. 下関市における大型小売店立地の展開と業態（第1種大規模小売店舗）

江 地	S25	S30	S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7
中心商業地	24下関駅前大店(複合百貨店)	25下関大丸(百貨店)	24下関大丸(新築移転)	46ニチエ下関S.D.(スーパー)	52サンロード(複合百貨店)	52シーモール下関(複合S.C.)	52サンロード(複合百貨店)	52シーモール下関(複合S.C.)	52サンロード(複合百貨店)	52シーモール下関(複合S.C.)
商店街型			32下関大丸(スーパー)	49ジャスコ下関東町店(スーパー)	49ニチエ山の田店(スーパー)	51山の田ショッピングプラザ	51山の田ショッピングプラザ	51山の田ショッピングプラザ	51山の田ショッピングプラザ	51山の田ショッピングプラザ
その他の地区									51山の田ショッピングプラザ	51山の田ショッピングプラザ

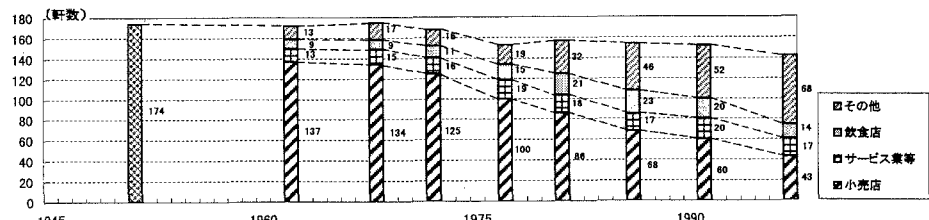


図3. 下関市中心商店街(茶山通り)における店舗構成の変化

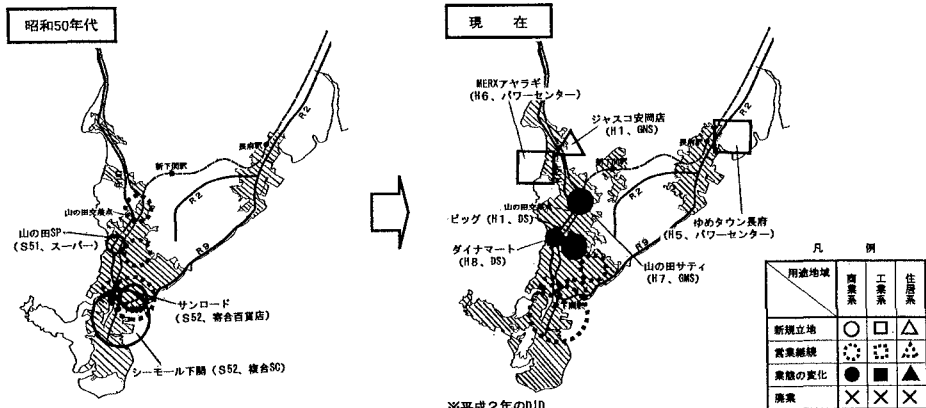


図1. 下関市における大型小売店の立地展開（第1種大規模小売店舗）