

実態経済活動の影響に着目した都市構造形成の検証*

Verification of Forming Urban Structure from View Points of Influence Factors for Actual Economy*

目山直樹**・柴田貴徳***

By Naoki MEYAMA** and Takanori SHIBATA***

1. 研究の目的と枠組み

流通産業（本研究では、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定義する）の立地展開が商業地や住宅地の街並みを大きく（時によっては急速に）変貌させている場合があるが、これは実態経済活動が結果的に都市構造を変容させている影響の大きい要因であることの証左である。

他方、この流通産業は、個人消費者をターゲットにしていることから、彼らのライフスタイルや消費行動あるいは居住性向などの要因によって規定され、また、一方では商業政策によって規制誘導されている。このようにみえてくると、結果的に都市構造は個人消費者の性向により、実態的かつ間接的にその変容を余儀なくされているものと考えられる。

これに対し、法的な規制と物理的な施設整備を実行する制度としての都市計画は、宿命的に根幹部分での永続性を求められ、そのため、実態経済の動きに即応できない性質を持つ。

このことから、筆者らは、都市住民である個人消費者の性向変化によっても柔軟に変化することが自然な都市構造が、制度としての都市計画によって動きを抑制され、その結果、両者の齟齬が集中的に現出した部分において都市活力の減退を招いているのではないかと考えている。

したがって、将来にわたり活力ある都市の形成を実現していくためには、このような都市構造形成に影響を与える実態経済の動きを的確に見通し、実態経済活動の動きを組み込んだ将来の都市構造を基本としつつ、必要な都市計画を策定することが求めら

れると考えられるのである。

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る実態経済活動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都市構成計画立案のための支援システムの提案をその目的としている。

以上の点をふまえ、本稿では流通産業にみる実態経済活動の影響に着目し、都市構造形成の仕組みについての検証を試みることにする。

2. 都市構造を規定する各セクターと都市計画との関係整理

ここでは、「実態としての都市構造」を規定する要素として、①流通産業、②個人消費者、③商業政策の各セクターと、④都市計画セクターの4つを設定する。図1は各セクター間の関連を、各々のセクターの変化要因により説明を試みたものである。

例えば、「個人消費者」と「流通産業」の関連をみると、「個人消費者」のライフスタイルの変化が「流通産業」の新たな業態出現に結びつくことや、「個人消費者」の交通手段の変化が「流通産業」の立地性向に影響を及ぼすことなどが説明できる。

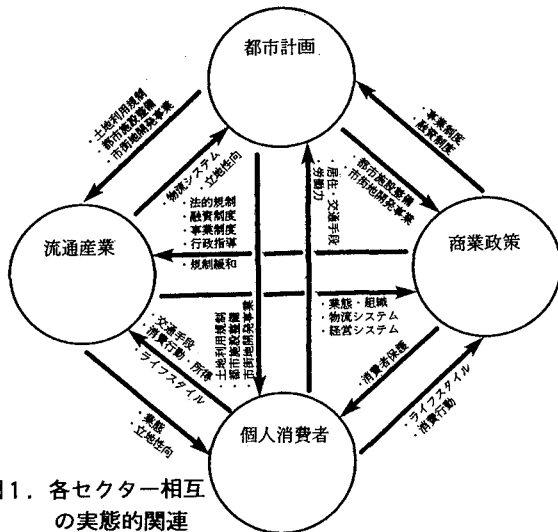


図1. 各セクター相互の実態的関連

*キーワード：土地利用、産業立地、都市計画、実態経済

**正会員、工修、(株) 福山コンサルタント本社事業部

北九州市小倉北区片野新町1-11-4

TEL 093-931-3105, FAX 093-932-1282

***正会員、学博、(株) 福山コンサルタント本社事業部

すなわち、「流通産業」はその業態、立地、物流システム等の要因によって、「個人消費者」はその居住、交通手段、消費行動等の要因によって、「商業政策」は商業振興、開発金融、規制緩和等の要因によって都市構造の形成に深く関わっている。

一方、「都市計画」は土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業によって「望ましい都市構造」の実現を目指しているが、その一方で都市計画は法的制限と社会資本整備の事業上の制約などにより宿命的に継続性を求められる。そのため、この都市構造のダイナミックな変化に柔軟に対応しがい側面を持っている。

また、①～③の各セクターはそれぞれの思惑から行動しており、「望ましい都市構造」を意識したり、相互に調整を図っているわけではないが、各セクターとの関連によって「実態としての都市構造」は形成されているものと考えられる。

以上のことから、「望ましい都市構造」を都市計画によって実現するためには、「実態としての都市構造」の形成要因を明らかにし、「個人消費者」の性向と、これに規定される実態経済の動きの両者とを柔軟に調和させるシステムづくりが望まれるのである。

3. 商業政策の展開と流通産業の業態変化の関係²⁾

都市の様相を大きく変えてきた実態経済の動きの一例を、戦後の商業政策の展開と流通産業の業態変化の關係に着目し、4期に区分して整理する。

1) 戦後復興期は、戦後の経済統制が進む中でい

ゆる「ヤミ市」や「露店」が出現した。戦後商業政策の出発点として、これらに対する統制の強化と配給・価格統制の撤廃による自由化が図られ、小売市場や商店街の原型が徐々に形成された。

2) 高度経済成長期に入ると、①交通ターミナル周辺での商業地域や②地方都市における中心商店街の形成が本格化し、③セルフサービス方式の店舗形態の定着、④割賦販売による欲求先取り型の購買形態の普及があいまって、商店街と量販店・百貨店が共存しつつ発展した。

3) 安定成長期には、資本取引の自由化による外国資本の国内進出に伴い、ファミリーレストランやコンビニなどの新たな業態が導入された。また、大店法などの規制強化により百貨店の魅力が低下する一方で、高度経済成長期に拡大したマイカーによるモータリゼーションの進展と道路整備の進捗により、郊外において大規模駐車場を併設したロードサイド型大型小売店が出現・定着した。

4) 内需拡大期は日米貿易摩擦を契機とする経済の諸側面での規制緩和により、時間消費型の商業コンプレックスなど多様な業態が出現させ、一方で市街地の隅々までに立地が及ぶコンビニエンスストアの1兆円産業への成長を引き起こした。

5) まとめとして、流通産業の業態変化は、商業政策の展開に呼応した流通産業セクターの動きとして現れること、そして、このことは都市構造の規定要因となる商業系土地利用の規模と配置に影響を及ぼしていることが確認できる。

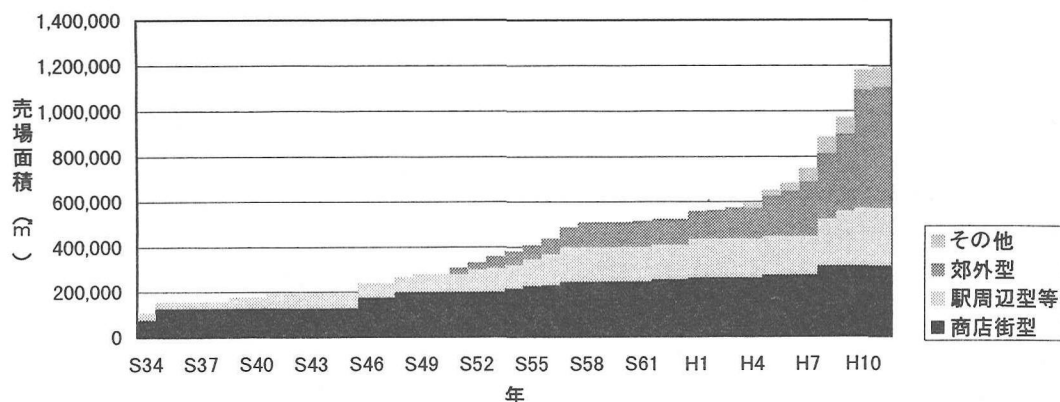


図2. 福岡都市圏における第1種大規模小売店舗の売場面積（累積）

(1) 流通産業の立地展開と個人消費行動の関係性

1) 個人消費行動の変化

2) 中心商業地での流通産業集積の変容

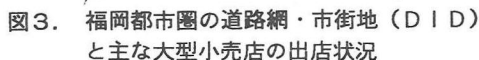
このような中心商業地の変容は、大型小売店の都心立地とモータリゼーションの進展による都市構造形成への影響の結果である。

内需拡大期以降は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はじめ、従来とは全く異なった様相を呈しはじめた。

4) 都市計画の土地利用計画と実態の乖離

用途地域に代表される土地利用計画は、実態的に土地の利用権を制限するため、その強化方向への変更は容易ではない。

現在では衰退し、流通産業集積地区としての機能を失っているかつての中心商店街において今なお商業地域の指定が継続し、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整合を生じさせ、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といえる。



(2) 実態経済に対応した流通産業集積の動向把握⁵⁾

下関市と関門海峡を挟んで対峙する北九州市の事例から、実態経済活動の展開に着目した流通産業集積の動向を分析する。北九州市は昭和 38 年に隣接する 5 市が合併してできた政令都市でわが国を代表する典型的な都市群地域のため、市内に複数の流通産業集積地区を有している。

1) 流通産業セクターの概念の拡大

近年における行政の効率化の推進の中で、公共サービスについて市場原理を基本スタンスとする考え方が一般化しつつある（たとえば、介護保険制度に端的に現れている）。この考え方の延長上に、一定範囲の公共サービスについては、財・サービスの提供を業とする流通産業の一部分としてとられる見方も一定の妥当性を持つと考えられよう。

すなわち、行政セクターにより計画的に配置し得る集客施設の立地をも含めて、都市における流通産業の集積をとらえる必要があるということである。

したがって、このように流通産業セクターの概念を拡大することで、実体経済による都市構造の急速な変化と、相対的に柔軟性に乏しい都市計画法制による都市構造との乖離を埋めるひとつの方策を得ることができるものと考えられる。

2) 実態経済に規定される都市内の流通産業集積地区の不可避免的役割分担

実態経済は、モータリゼーションの進展と、郊外への大型小売店の立地展開を招来するとともに、都市内の他の流通産業集積地区（商業地域）との間に、不可避免的役割分担を惹起している。

すなわち、大規模駐車場を備えた郊外型物販・アミューズメント複合型施設の立地は、その高い集客性により、周辺地区に他の業種・業態の施設立地を招き、さらに、それらが相乗作用をもって集積効果を高め、一層集客性を増幅させつつ、新しい流通産業集積地区を形成していくという実態を現している。これは下首根地区⁵⁾のような新たな地域中心核において顕著にみられるのである。

反面、都心部では、既存のデパートおよび既存商店街等が上記郊外型小売店に対抗して、増床による量的拡大とより高級感を打ち出したリニューアルによる質的向上を伴いつつ、集客性を高める動きがみられる。

これらの状況をみると、個人消費者の選択の幅を広く求める消費行動と、これに敏感に呼応する流通産業セクターの動きが、都市内流通産業集積地区間の役割分担を不可避免的にひき起こしていると考えられるのである。

(3) 都市圏レベルの流通産業集積地区の役割分担

福岡都市圏における圏域内の流通産業の集積状況をみると、「トリアス久山」のように都市計画的な土地利用や都市施設整備に関わりなく新規開発がすすめられる一方で、天神地区でのデパートの新設（福岡・三越）・増床（エルガーラなど）、差別化のすすんだ時間消費型複合商業施設（キャナルシティ博多、博多リバレインなど）の都心部側の対抗としての開発の両者に 2 極分化する傾向が認められる。

4. 今後の課題

今後の研究課題として、実態経済の動向を柔軟に取り込む都市構成計画の策定手法の提案が必要と考えている。そのためには、以下の項目を相互に関連づけながら検討をすすめていく必要がある。

- ①個人消費行動の将来動向の分析
- ②「望ましい都市構造」と「実態としての都市構造」の乖離を埋める方策の検討（具体的には、公共セクターによる集客施設の計画的配置手法など）
- ③都市内における流通産業集積地区の不可避免的役割分担の実態検証
- ④実態経済の動向を土地利用計画をはじめとする都市構成計画に反映させるための計画手法の検討

参考文献

- 1) 日経流通新聞、流通現代史、1994 年 9 月
- 2) 増田大三、現代小売業の構図と戦略、中央経済社、1995 年 9 月
- 註記 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 回年次学術講演会
- 2) 拙稿（1997）：商業政策の展開と流通産業の業態変化（都市構造への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 回年次学術講演会
- 3) 拙稿（1997）：流通産業集積地の変節に関する分析（下関の場合）、日本建築学会、大会学術講演会
- 4) 拙稿（1998）：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（下関を対象として）、土木学会、第 53 回年次学術講演会
- 5) 拙稿（投稿中）：実態経済に対応した流通産業集積の動向把握（北九州市を対象として）土木学会、第 54 年次学術講演会