

大規模集客施設立地を取り巻く環境と沖縄県における商業分野の立地特性に関する一考察*

Consideration concerning location of large-scale commercial facilities and commercial characteristic in Okinawa Prefecture *

亀井三郎**・小川貴裕***・佐藤務****・森本章倫*****

By saburo KAMEI**・takahiro OGAWA***・tsutomu SATO****・akinori MORIMOTO*****

1. はじめに

わが国では平成11年に大規模小売店舗立地法が施行され、それまでの大規模小売店舗法にもとづく商業調整を含む立地評価から、交通、騒音、廃棄物などに関する地域の生活環境の保持を軸とした届出制度に転換が図られた。その結果、都市郊外部を中心に大規模小売店舗の立地が増加し、郊外部等への無秩序な市街地の拡大、中心市街地などでの活力低下、大規模小売店舗周辺での自動車交通集中による交通渋滞や騒音問題、交通事故増加などの影響が顕在した。

これを踏まえ、国では平成18年に都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法のいわゆる「まちづくり三法」を改正し、大規模集客施設（延床面積等が10,000㎡を超える商業、映画館、アミューズメント施設等）の大幅な立地規制と中心市街地活性化の支援強化などをめざしている。

本稿では大規模集客施設を取り巻くこのような状況を踏まえ、まず平成18年のまちづくり三法改正とこれにともない都道府県等が独自に実施している都市計画の広域調整や立地評価について概観する。次に、これから数十年の間に数百haにもおよぶ駐留米軍用地の返還を控え、跡地における大規模集客施設の立地のあり方が政策課題となっている沖縄県中南部地域を中心に、これまであまり分析が行われていなかった大規模集客施設の需給バラ

ンスの状況の分析を行い、最後に沖縄県における今後の政策展開の方向性・方策等について提言を行うものである。

2. 平成18年まちづくり三法改正の概要

(1) 都市計画法・建築基準法

- a) 大規模集客施設の立地が可能な用途地域限定：それまでの6地域から商業系および準工業地域の3地域に限定（下図①）。
- b) 市街化調整区域、非線引き白地地域での立地を原則不可（下図②～⑤）。
- c) 立地が制限されている地域での大規模集客施設の立地においては、都市計画手続きを導入し、その可否を都道府県レベルでの広域調整を行い判断。

現行(店舗)		改正後	
50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左	用途地域
150㎡超不可	第二種低層住居専用地域		
500㎡超不可	第三種中層住居専用地域		
1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域		
3,000㎡超不可	第一種住居地域		
制限なし	第二種住居地域	③(1)大規模集客施設については、用途地域の良変更は用途を緩和する地区計画決定により立地可能 原則不可	用途地域
	準住居地域		
	工業地域		
	近隣商業地域		
	商業地域		
	準工業地域	① 制限なし	
	工業専用地域	同左	
原則不可 ただし、計画的な大規模集客施設は許可(病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	④大規模集客施設も含め、原則不可地区計画を定めた場合、適合するものは許可 ⑤(病院、福祉施設、学校等)開発許可を必要とする。	用途地域
	非線引き都市計画区域 準都市計画区域の白地地域		
制限なし	非線引き都市計画区域 準都市計画区域の白地地域	②大規模集客施設については、用途地域の指定に③より立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能 原則不可	用途地域

大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。
 ※準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中活法の基本計画の画による認定の条件とすることを基本方針で明記。

図 平成18年都市計画法の改正の概要

(2) 中心市街地活性化法

- a) 市町村が策定する中心市街地活性化基本計画に対する国の認定制度を導入し、認定された基本計画に対する支援策を拡充
- b) 市町村が基本計画の認定を受ける際には、準工業地域等における大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区の指定を義務づけ

(3) 大規模小売店舗立地法

国が定める「大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」に対して、都道府県・政令市

*キーワードズ: 産業立地、土地利用、都市計画、地域計画

**工修、(株)日建設プロジェクト開発部門

(大阪市中央区高麗橋4-6-2,

TEL:06-6203-2363, E-mail:kameis@nikken.co.jp)

***正員、工修、経修、(株)日建設総合研究所

(大阪市中央区高麗橋4-6-2,

TEL:06-6226-0317, E-mail:ogawat@nikken.co.jp)

****(株)インタープラン沖縄

(沖縄県宜野湾市嘉数3-26-14,

TEL:098-894-7150, E-mail: tsutomu@dc4.so-net.ne.jp)

*****正員、工博、宇都宮大学大学院工学研究科地球環境デザイン

(栃木県宇都宮市陽東 7-1-2, TEL:028-689-6221,

E-mail:morimoto@cc.utsunomiya-u.ac.jp)

が地域の実情に応じた独自基準を設定することを可能とした。

2. まちづくり三法改正後の広域調整等の状況

平成18年のまちづくり三法改正の趣旨の1つは、大規模集客施設の立地に対する規制を、「全国的に厳しくし、地方が実情を勘案しながら必要に応じて緩和またはさらなる規制を行う」といえる。このため、三法改正を踏まえて、各都道府県等が立地が制限される際の広域調整を含む都市計画手続きの判断や大規模小売店舗立地法の「指針」に関する独自基準の設定を行っている。

ここでは、その中から特徴的なものを抽出し、その概要を示す。

(1) 都道府県独自の広域調整の例

a) 福岡県 大規模集客施設の立地ビジョン

県下の状況を踏まえ、広域拠点、拠点を設定し、広域拠点では延床面積10,000㎡以上、拠点では10,000㎡未満の大規模集客施設の立地ができることにした（各拠点内の商業系用途地域のみ）。

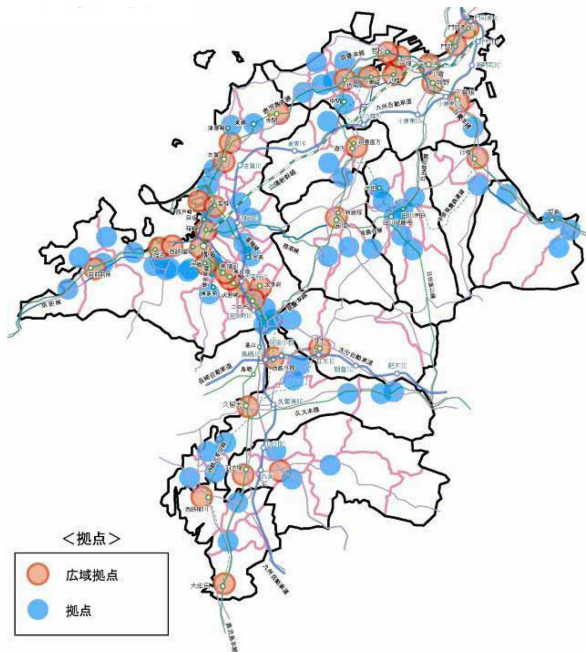


図 福岡県における広域拠点、拠点の設定

この広域拠点、拠点以外の地域での大規模集客施設の立地にあたっては、商業事業者が

- ・都市機能集積状況
- ・徒歩によるアクセス人口、鉄道駅等からのアクセス性
- ・都市基盤施設の整備水準

などについて検討を行い、これをもとに県が都市計画変更の可否を判断することとしている。

b) 福島県 商業まちづくりの推進に関する条例

店舗面積6,000㎡以上の商業施設を「特定小売商業施設」と位置づけ、この立地を誘導する地域と抑制する地

域に分類している。誘導する地域は、以下のすべての要件を満足する地域としている。

- ・県の新長期総合計画等において商業を集積させる方針を明記している
- ・中心市街地活性化基本計画等を定めている
- ・商業地域又は近隣商業地域がある
- ・福島県消費購買動向調査において広域型商圏都市又は地域型商圏都市に分類されている
- ・国勢調査の人口集中地区（DID）がある
- ・鉄道やバスなどの公共交通機関等の結節点があり周辺の市町村からのアクセスが容易

(2) 都道府県独自の大規模小売店舗立地法指針に関する基準を設定している例

栃木県では、県内の既存大規模小売店舗での実情等を詳細に検討した上で、以下の独自基準を設定している。

a) 駐車場の必要台数算定にかかわる指標

駐車場の必要台数算定にかかわる、店舗面積あたり集客原単位における業態ごとの補正係数をはじめ、自動車分担率、平均乗車人員、平均駐車時間係数に県独自の基準を設定している。

b) 来店交通量、周辺交通状況に応じた交通流動予測

従来の来店交通量による周辺交差点飽和度検討による交通影響把握（以下のSTEP-3まで）に加え、ピーク時の予測来店自動車台数、計画地周辺の交通状況を加味し、詳細な検討が必要と判断される場合には、動的交通シミュレーションを含むSTEP-5までを実施し、関係機関と協議することを商業事業者に義務付けている。

- STEP-1 計画条件の整理
- STEP-2 現況交通量等の調査
- STEP-3 ピーク時における交差点飽和度の計算
- STEP-4 交通流動予測・評価
- STEP-5 渋滞対策の検討

また、兵庫県では「大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例」によって、大規模集客施設の計画に対して大規模小売店舗立地法の手続き前に動的交通シミュレーションを含む交通影響検討を行うことを義務付けている。

3. 沖縄県中南部地域を中心とした都道府県別の商業分野指標の整理による需給バランスの考察

(1) 沖縄県中南部地域の特性

沖縄県中南部地域は、県都那覇市をはじめとし、県内においても都市化の進んだ地域であり、県内人口の大部分を有する地域である。

沖縄県では、人口減少時代を迎えたわが国の中にあつ

て数少ない人口増加県の一つであり、この傾向は2025年頃まで継続すると予測されている。また、県の年間観光入込客数は現在600万人程度であるが、これを1,000万人まで増加させることを目標としている。

一方で、県民一人当たりの所得は全国最下位となっている。

このような沖縄県中南部地域では、大規模小売店舗立地法施行以降に多くの大規模集客施設が立地し、地元では飽和状態にあるといわれている。

また、交通面ではゆいレールを除き鉄軌道が整備されていないことから、自動車利用の比率が高く、朝夕を中心に交通渋滞が目立っている。

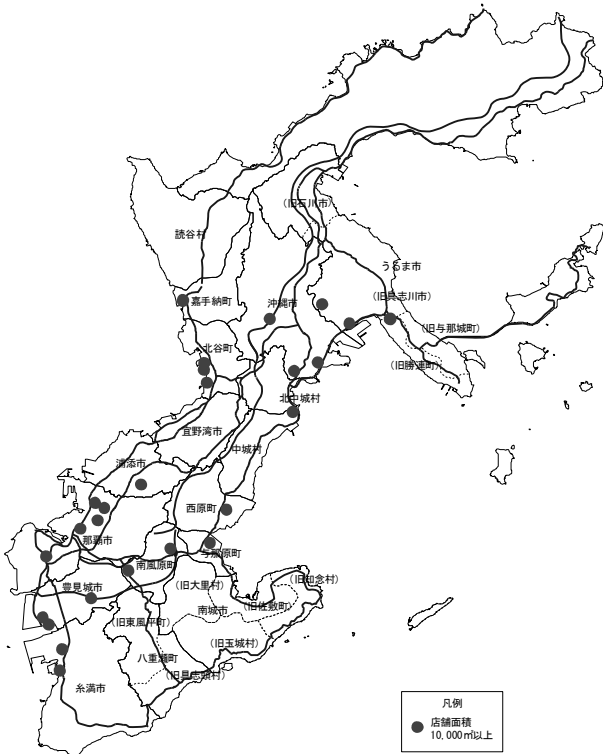


図 沖縄県中南部地域における大規模集客施設立地状況

(2) 沖縄県の商業等主要指標の全国平均との比較

沖縄県の1人あたり県民所得が全国平均より100万円程度低く、これと連動して「1人あたり小売業販売額」も全国平均を大きく下回る。

小売業全体の「1人あたり事業所数」は全国平均を大きく上回り、「同売場面積」は全国平均レベルである。

それ以外の1人あたり指標は、全国平均を大きく下回る。

表 主要指標の全国平均に対する沖縄県の状況

	平成19年推計人口 (1,000人)	1人あたり県民所得 (1,000円)	小売業			大規模小売店舗		
			事業所数 (所/千人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (m)	店舗数 (数/十万人)	店舗面積 (m)	
全 国	127,771	3,043	1,137.859	134,705,448	149,664,906	906	20,664	100,843,813
沖 縄	1,373	2,100	891	1,054	1,171	162	789	867,594
沖縄県中南部地域	1,125	2,115	10,900	1,107,843	1,377,633	702	113	632
沖縄県その他地域	249	2,031	11,532	929,403	1,304,588	712	131	766,743
			10,235	826	1,160	614	116	682
沖縄県その他地域			3,438	178,440	273,045	654	27	100,854
			13,811	717	1,097	103	405	

全国平均に対する沖縄県の状況

(3) 大規模小売店舗の特徴

販売額、売場面積に占める大規模小売店舗の比率を下図に整理する。

沖縄県は、全国的にみても大規模小売店舗の店舗面積および売上高の構成比が非常に低く、換言すれば中小店舗（店舗面積1,000 m²未満）の比率が高くなっていることがわかる。

また、売場効率も中小店舗が大規模小売店舗を大きく上回っている（沖縄県中南部地域の売場効率①中小店舗：614千円/年・m²、②大規模小売店舗：432千円/年・m²）。

一方、全国的にみると香川県、三重県、滋賀県などが沖縄県とは逆に大規模小売店舗の構成比が高くなっている。

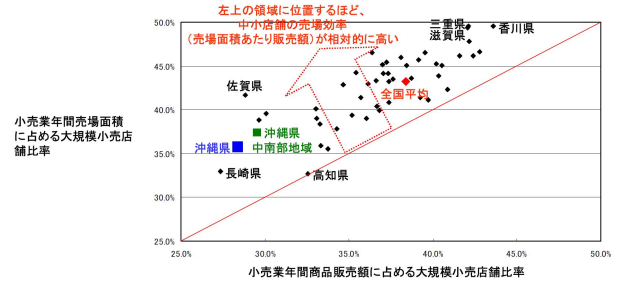


表 小売業年間商品販売額に占める大規模小売店舗比率

(3) 売場効率

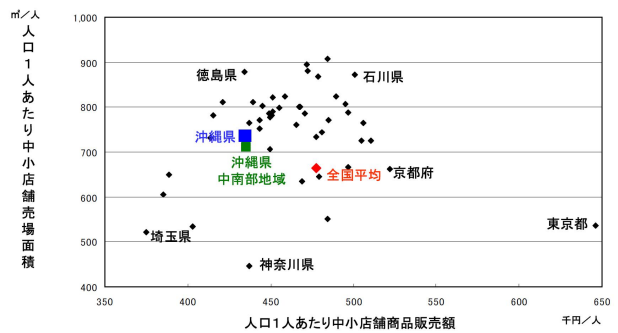
店舗の規模別に、人口一人当たりの販売額と売場面積を比較する。

a) 中小小売店舗

沖縄県における中小小売店舗の1人あたり売場面積、同商品販売額はほぼ全国平均であり、中小小売店舗が好調な売上げを示しているとはいえない状況にある。

また、店舗面積は大きいが高売上げが低い傾向にあるのは徳島県、その反対で東京都は面積は大きくないものの非常に高い売場効率を誇っている。

表 人口1人あたりの商品販売額と売場面積の比較 (中小小売店舗)



b) 大規模小売店舗

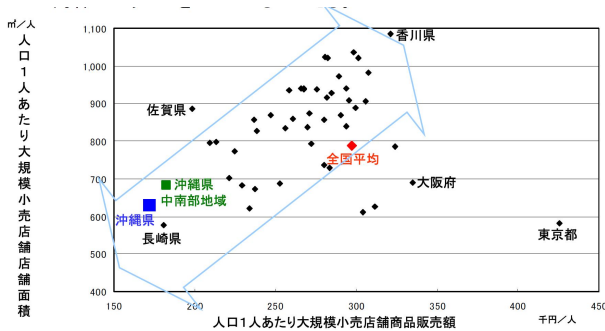
同じ比較を大規模小売店舗でみると、沖縄県は全国的平均よりもやや低い傾向にある。しかしながら、売り場面積と販売額の絶対値は全国的にみてもかなり低く、

低い売場効率のもとで中小小売店舗とのバランスをとっているといえる。

沖縄県と同じく大規模小売店舗の売場面積、販売額が低いのは長崎県、売場効率が高いのは東京都、大阪府などとなっている。

また、香川県は売場面積が非常に大きく、一定の売上げを確保していることがわかる。

図 人口1人あたりの商品販売額と売場面積の比較 (大規模小売店舗)

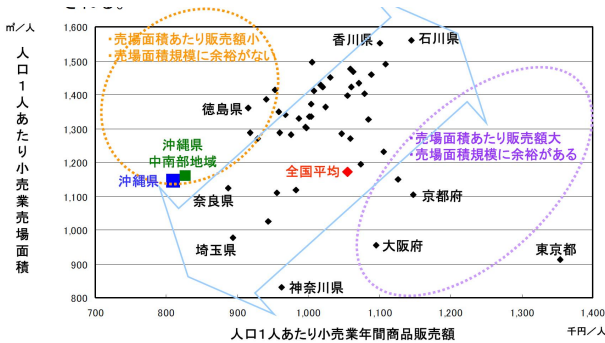


c) 小売業全体

沖縄県の小売業全体の1人あたり売場面積はほぼ全国平均ではあるが、1人あたり販売額が小さいため、全国と比較して小売業全体で飽和状態に近いと類推される。

全国的にみると、徳島県、奈良県などが沖縄県と同じような状況にあり、東京都をはじめ京都府、大阪府などは小売業の立地余裕があると推察される。

表 人口1人あたりの商品販売額と売場面積の比較 (小売業全体)



(4) まとめ

以上の分析より、沖縄県および県中南部地域の商業の特性として、以下の点が指摘できる。

- 売場面積 1,000 ㎡未満の中小店舗が大規模小売店舗よりも存在感を示す。
- 小売全体の1人あたり販売額は全国平均を大きく下回るが、中小店舗ではほぼ全国平均である。
- その一方で、大規模小売店舗は規模、売上効率ともに全国平均を大きく下回る。

また、データからは大規模集客施設の立地規制を特に強化している都道府県において、大規模集客施設が飽

和状態にあるとは読み取ることができず、今後、このような需給バランス検討とセットで規制のあり方を議論することも有効ではないかと考えられる。

4. 今後の沖縄県中南部地域における動向と検討課題

沖縄県中南部地域では、今後数十年のうちに数百haにおよぶ駐留軍用地の返還が予定されており、県全体や地域が抱える課題解決等に向けた開発整備が行われることになる。これまでも那覇新都心（おもろまち）や小緑地区などで土地区画整理事業による基盤施設整備や商業業務、居住機能の立地が行われており、周辺地域だけではなく、広域的な都市構造や商圈の変化を誘発している。

このため、今後、駐留軍跡地用地の返還を見据えながら、以下のような検討を進めていくべきと考えられる。

- 既存施設や商店街への影響等を評価指標にした駐留軍跡地用地における大規模集客施設立地のあり方の検討とこれを踏まえた跡地における立地指針等の策定
- 県が推進する観光客誘致に対応した新たな大規模集客施設のあり方
- 大規模集客施設が立地した場合の交通面での影響をできるだけ回避するため、きめの細かな「交通アセスメント」制度の検討・制度化

5. おわりに

本稿によって整理・分析を行った内容等が、沖縄県をはじめとする今後の大規模集客施設の立地評価やその政策展開の一助になれば望外の幸せである。

参考文献

- 1) 東洋経済新報社：全国大型小売店総覧,2010.
- 2) 経済産業省経済産業政策局：平成19年商業統計調査,平成19年6月.
- 3) 沖縄県商工振興課：大規模小売店舗届出一覧.
- 4) 沖縄県観光リゾート局：平成16年度観光統計実態調査.
- 5) 国土交通省：広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン,平成19年6月.
- 6) 福岡県：大規模集客施設の立地ビジョン.
- 6) 福島県：商業まちづくりの推進に関する条例
- 7) 栃木県：大規模小売店舗立地法にかかわる独自基準等
- 8) 兵庫県：大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例
- 9) 森本章倫他：大規模商業開発が広域な都市交通に与える影響に関する研究, 土木学会第56回学術講演会, IV-55, 2001.