

大規模小売店舗の立地と買い物交通の実態に関する分析

Analysis of Actual Situation of Location of Large-Scale Retail Stores and Shopping Traffic

大川知子**・小谷通泰***・麻野員代

By Tomoko OKAWA**・Michiyasu ODANI***・Kazuyo ASANO

1. はじめに

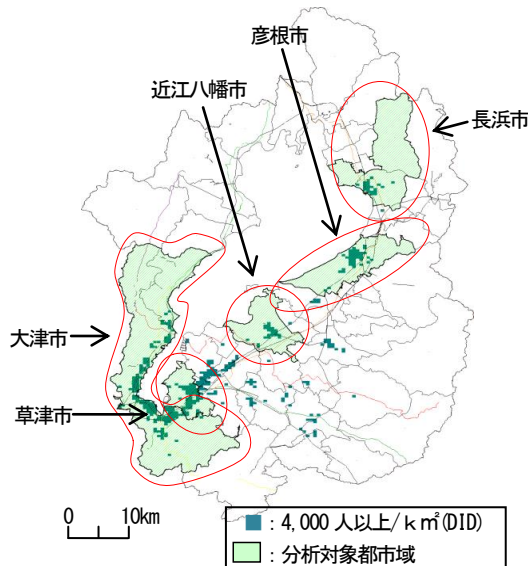
近年、郊外部での大規模小売店舗の立地は、店舗周辺での交通渋滞を引き起こしたり、従来からの中心市街地の衰退を招いたりするなど、その影響は深刻化している。こうしたことから、大規模小売店舗の立地のあり方が大きな課題となっている。

そこで本研究では、滋賀県域を対象として、大規模小売店舗の立地と買い物交通の実態を、GISを用いて定量的かつ視覚的に明らかにすることを目的としている。具体的には、過去約15年間ににおける大規模小売店舗の規模や業態、立地場所の変化を示すとともに、それらの立地場所と、人口・土地利用条件、交通条件などの諸要因との関連を考察する。また同時に、パーソントリップ調査データをもとに、大規模小売店舗への買い物交通の集中ゾーンや分布パターンにみられる特徴を示す。

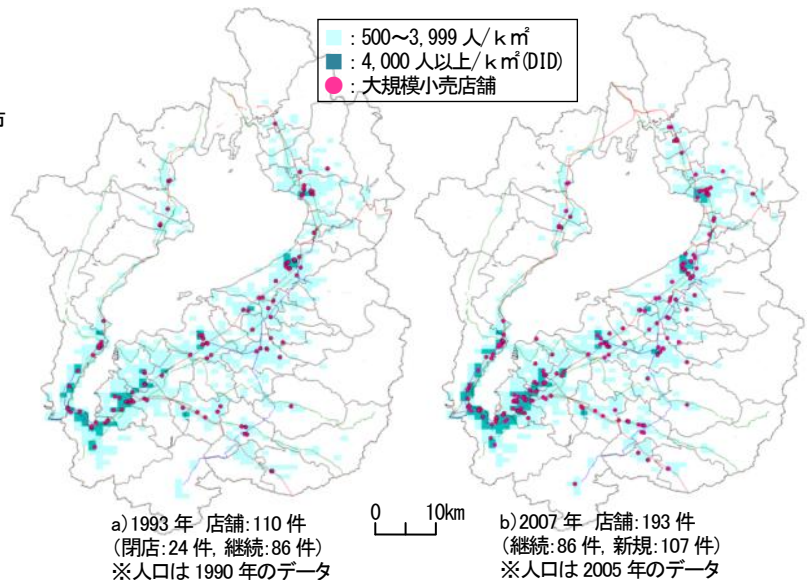
2. 研究対象地域と使用データの概要

本研究では、図－1に示す滋賀県を対象地域とした。滋賀県は、面積4,017.3 k²、総人口約138万人（2005年）であり、2000年からの5年間の人口増加率は2.8%で、人口が増加している15都道府県の中では第5位である。なお本研究では、県域全体を対象とした分析に加えて、県内の主要な5つの都市域、大津市（人口約33万人）、草津市（約12万人）、近江八幡市（約7万人）、彦根市（約11万人）、長浜市（約8万人）ごとにも分析を行った。ただし、これらの都市域に着目する場合には、2007年時点での市町村合併時の市域を対象とした。

また、店舗の経年変化に関する分析の使用データについては、大規模小売店舗のデータを「全国大型小売店総覧」（東洋経済新報社、1992年～2008年）¹⁾より入手し、店舗面積1,000 m²超の店舗を分析対象とした。人口については、「国勢調査の地域メッシュ統計」²⁾から、



図－1 分析対象地域(滋賀県と主要5都市域)



図－2 県内における人口分布と大規模小売店舗の立地場所

*キーワード：大規模小売店舗、立地要因、買い物交通、GIS

**学生員、神戸大学大学院海事科学研究科

***正員、工博、神戸大学大学院海事科学研究科

(兵庫県神戸市東灘区深江南町五丁目1-1、

TEL:078-431-6260、E-mail:odani@maritime.kobe-u.ac.jp)

1990年と2005年における、1 k²および500 m²メッシュ内の夜間人口総数を用いた。さらに、買い物交通については、2000年に行われた第4回京阪神都市圏PT調査の結果³⁾から、平日における滋賀県中南部地域（大津市、彦根市以南）の居住者による回答を用いた。

3. 県内域における大規模小売店舗の立地実態

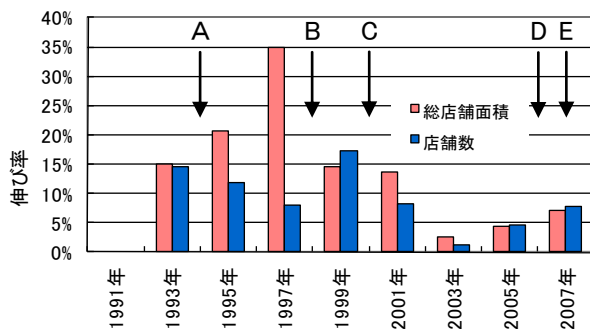
(1) 県内の人口と大規模小売店舗の経年推移

図－2は、過去 15 年間の滋賀県内における人口分布と大規模小売店舗の立地場所の推移を示したものである。

これによると、DID 地区（人口集中地区：人口密度 4,000 人/km²以上）の拡大とともに店舗の立地が広域化し、郊外化した様子がわかる。

また、店舗の数は 1993 年から 2007 年の 14 年間で 110 件から 193 件へと 1.75 倍に、店舗面積の合計も 2.44 倍になっている。そして、人口は、1990 年から 2005 年の 15 年間で 1.13 倍となっている。

さらに、図－3は、店舗面積・件数の前 2 年比伸び率を示したものである。これによると、1993 年から 1997 年にかけて、出店規制の緩和によって総店舗面積が大幅に増加している。また、総店舗面積と比べて店舗数の伸び率が小さいことより、立地する店舗が大型化している。そして、2001 年以降伸び率が低下しているのは出店規制の強化が影響していると考えられる。



- 注) A:改正大規模小売店舗法の施行(1994 年)
B:中心市街地活性化法、改正都市計画法の施行(1998 年)
C:大規模小売店舗立地法の施行(2000 年)
D:改正中心市街地活性化法の施行(2006 年)
E:改正都市計画法の施行 (2007 年)

図－3 店舗面積・件数の伸び率（前 2 年比）

(2) 大規模小売店舗の閉店・新規開店要因の分析

ここでは、分析対象とした 15 年間における、大規模小売店舗の閉店および新規開店要因を分析した。このためにまず、「全国大型小売店総覧」における開業年の項目を手掛かりに、店舗名や所在地を考慮しながら、2 時点において店舗が存在するかどうかによって、店舗を「閉店」、「継続」、「新規」の 3 通りに分類した。この結果、1993 年に立地していた 110 店舗のうち、24 件（21.8%）が 2007 年までに閉店しており、また 2007 年の 193 店舗のうち、半数以上の 107 件（55.4%）が新規に立地している。なお、1993 年と 2007 年の両時点において継続して立地していた店舗は、86 件である。

次に、数量化Ⅱ類を用いて、大規模小売店舗の閉店、新規開店要因を分析した。表－1 a)、b)は、その結果を示したものである。これより、閉店要因としては、業態の寄与度が最も大きく、閉店店舗では継続店舗と比べて、店舗面積はより小規模、業態は「寄合百貨店」、「専門店」、「百貨店」、立地タイプは「商店街型」が多く、立地場所は人口の集積地区での比率が高いことが明らかになった。そして、新規開店要因としては、立地タイプの寄与度が最も大きく、新規店舗は継続店舗と比べて、店舗面積は中規模に特化、業態は「専門店」、「ホームセンター」、「ショッピングセンター」が多く、立地タイプは「郊外幹線道路沿型」であり、立地場所は、人口のより少ない地区での比率が高いことが示せた。

表－1 数量化Ⅱ類による店舗の閉店・新規開店要因の分析

a) 1993 年・閉店要因

項目名	カテゴリ名	n	閉店		継続		レンジ (編相関)	
			カテゴリスコア	スコア	カテゴリスコア	スコア		
店舗面積	1,000～1,999㎡	52	0.004				0.395 (0.161)	
	2,000～4,999㎡	25	-0.228					
	5,000㎡以上	33	0.167					
業態	百貨店	3	-0.276				2.126 (0.321)	
	寄合百貨店	11	-1.412					
	スーパー	55	0.714					
	専門店	41	-0.559					
立地タイプ	ターミナル・駅前・駅近辺型	23	0.424				1.215 (0.157)	
	商店街型	18	-0.790					
	郊外住宅街型	11	0.153					
	郊外幹線道路沿型	36	0.174					
	不明	22	-0.158					
H2人口	1～1,999人	36	0.598				1.125 (0.161)	
	2,000～3,999人	31	-0.528					
	4,000人以上	43	-0.120					
外的基準			スコアの平均				相関比	
継続			86	0.211				
閉店			24	-0.758			0.160	
的中率			70.9%					—

b) 2007 年・新規開店要因

			新規		継続						
項目名	カテゴリ名	n	カテゴリスコア				レンジ (編相関)				
			-1	-0.5	0	0.5	1	1.5	2	2.5	
店舗面積	1,000～1,999㎡	57	0.331								0.900 (0.205)
	2,000～4,999㎡	63	-0.569								
	5,000㎡以上	73	0.232								
業態	百貨店	3	1.233								2.209 (0.224)
	寄合百貨店	7	0.485								
	スーパー・食品スーパー	89	0.211								
	専門店・ホームセンター	76	-0.122								
	ショッピングセンター	12	-0.976								
	その他	6	-0.806								
	ターミナル・駅前・駅近辺型	42	0.078								
立地タイプ	商店街型	12	2.185								2.648 (0.359)
	郊外住宅街型	19	-0.021								
	郊外幹線道路沿型	96	-0.463								
	その他	24	0.639								
	不明	24	0.639								
H17人口	1～1,999人	73	-0.279								0.535 (0.176)
	2,000～3,999人	54	0.064								
	4,000人以上	66	0.256								
外的基準			スコアの平均								相関比
継続			86	0.500							0.200
新規			107	-0.401							
的中率			68.9%								—

4. 都市域別にみた大規模小売店舗の立地実態

滋賀県内の主要な 5 つの都市域、大津市、草津市、近江八幡市、彦根市、長浜市を取りあげて、1993 年と 2007 年の 2 時点について、500m²メッシュごとの人口分布や鉄道駅・道路網の配置、都市計画規制と、大規模小売店舗の立地場所との関連について詳細に分析した。

(1) 長浜市 (図-4)

市街地の広がりを見ても、1つのまとまりをもったDID地区を形成しているが、1990年に比べて2005年ではDID地区が南東方向を中心に広がっている。特に、中心市街地の活性化計画で指定された地区内では人口の減少が著しく、ドーナツ化現象がみとれる。また、DID地区における人口密度の最大値は2,156人/500㎡から1,834人/500㎡へと14.9%低下している。こうした状況の下で、1993年に11店舗であった大規模小売店舗は、2007年には13件と、立地件数には大きな差はみられないが、店舗面積は2.21倍と大幅に増加している。

店舗の立地場所に注目すると、閉店店舗4件はDID地区内(1件)およびDID地区縁辺部の国道8号沿道(3件)に立地していた。一方で、6件の新規店舗はいずれもDID地区以外に立地しており、そのうち2件の超大型の小売店舗(店舗面積21,134㎡と15,439㎡)は国道8号沿い、および県道と交差する北陸自動車道のインターチェンジ付近に位置している。また、他の新規店舗についても、国道8号沿い(2件)、および国道8号と交差する一般道(県道37号)沿い(2件)に立地している。

(2) 彦根市 (図-5)

市街地の広がりを見ても、1990年に比べて2005年ではDID地区が南彦根駅の方に向かって南に広がっており、DID地区における人口密度の最大値は2,105人/500㎡から1,977人/500㎡へと6.1%低下している。そして、1993年と2007年における大規模小売店舗の立地件数はそれぞれ16件と20件であり、1.25倍に増加しており、店舗面積は2.49倍と大幅に増加している。

店舗の立地場所については、5件の閉店店舗はDID地区内に立地していたのに対し、9件の新規店舗は、そのうち2件はDID地区内に立地しているが、その他は中心市街地から離れた場所である南彦根駅近辺(2件)、国道8号沿い(3件)、さらにDID地区北部の縁辺部(2件)に立地している。また、新規店舗のうち、店舗面積が1万㎡を超える超大型店舗2件(店舗面積33,066㎡と26,628㎡)は、それぞれ南彦根駅近辺およびDID地区北部の縁辺部にみられる。

このように、これら2都市のみならずいずれの都市域も経年推移に伴い、DID地区が拡大する一方で、大規模小売店舗の立地はDID地区内から、その縁辺部における主要幹線道路沿道や鉄道駅周辺に移行していることがわかった。

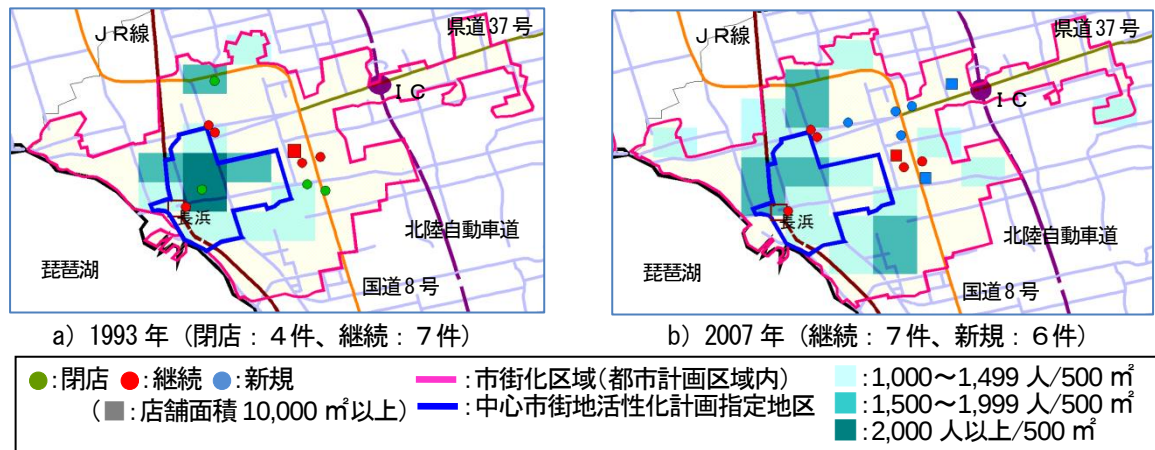


図-4 中心市街地と大規模小売店舗の立地場所 (長浜市)

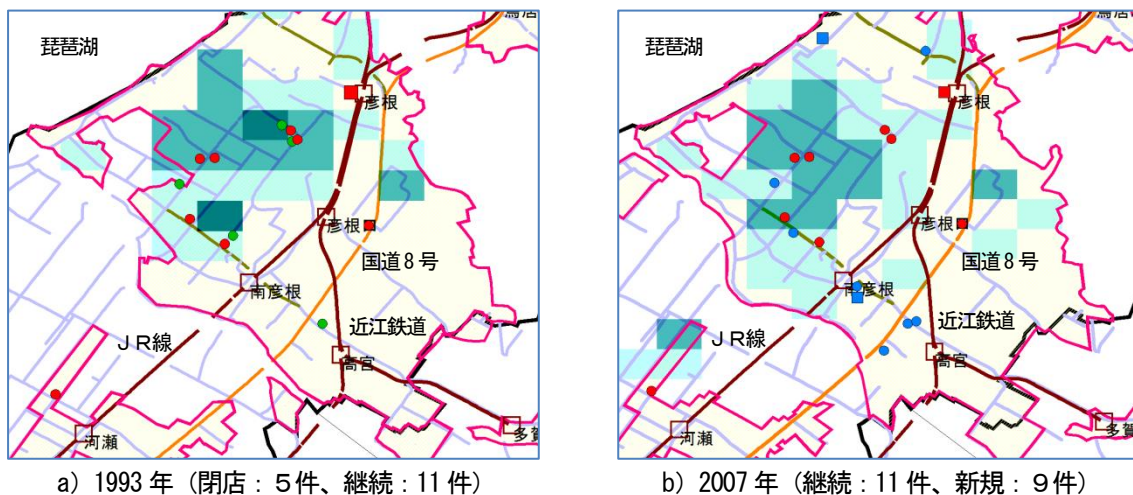


図-5 中心市街地と大規模小売店舗の立地場所 (彦根市)

5. 大規模小売店舗への買い物交通の実態

パーソントリップ調査の結果によれば、滋賀県中南部地域では、対象地域内の居住者による平日の全買い物トリップ数は、9,735 トリップであり、このうち 97%が「大規模小売店舗（スーパー・デパート等）」あるいは「小規模小売店舗（個人商店・コンビニ等）」を目的施設としている。そして、買い物による外出の第一トリップに着目した場合、目的施設が大規模・小規模小売店舗である比率は、それぞれ 76.6%、23.4%となっている。これまでの分析における大規模小売店舗の分類（店舗面積 1000 m²以上）とは、厳密には一致しないが、大半の買い物が大規模小売店舗で行われていると考えられる。

また、図-6 は、調査対象地域内の地図上に、小ゾーン単位（PT調査の最小の5ケタゾーン計147ゾーン）に、大規模小売店舗への買い物トリップの集中量と大規模小売店舗の立地場所（2000年時点、店舗面積1000m²以上計155店舗）を図示したものである。地図上には、夜間人口の分布（2000年、1000人/km²以上）もメッシュ単位に示している。これによると、各都市域等（4都市域に加えて野洲町、水口町、八日市市）で、買い物トリップが集中しているゾーンが認められるとともに、概ね、それらのゾーンは大規模小売店舗の立地が集積しているエリアと一致しており、集積が大きいほどトリップの集中量も大きくなっている。

一方、対象地域内における大規模小売店舗への利用交通手段をみると、57.7%が自動車であり最も高い比率を占めており、これに次いで徒歩17.0%、自転車15.3%となっている。滋賀県中南部地域は、京阪神都市圏全体の買い物トリップの自動車利用率が27.3%であるのと比べるときわめて高いといえる。また、これらの交

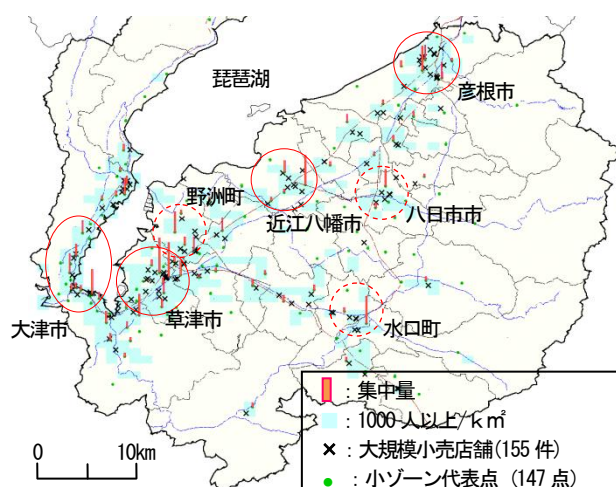


図-6 大規模小売店舗への買い物トリップの集中量
(対象地域内の小ゾーン単位)

通手段別にトリップの小ゾーンにおける内々率をみると、徒歩は78%、自転車は58%となっており、自動車は28.4%である。

そこで図-7 は、一例として、対象地域内の草津市域内および八日市市域内の小ゾーンに集中する、自動車による大規模小売店舗への買い物トリップの分布（小ゾーン内々交通を除く草津市611トリップ・八日市市143トリップ）を示したものである。これによると、市域を中心として、周辺の市・町域にまたがって広範囲な商圈が形成されていることがわかる。またこうした商圈の広がりには都市域ごとに、大規模小売店舗の集積の大きさによって異なっている。

6. おわりに

本研究で述べてきたように、大規模小売店舗の件数が大幅に増加し、郊外部での立地が急速に進んだ結果、買い物の目的施設はそれらの店舗へと大きく移行し、自動車によるアクセスが顕著になったことが示せた。しかし、都市域別に詳細にみると、大規模小売店舗の立地形態や交通の分布パターンには差異がみられるため、大規模小売店舗の立地規制や買い物交通対策を考えていく際にはそれらの特徴を考慮することが必要である。

参考文献

- 1) 東洋経済新報社 編:「全国大型小売店総覧」、1992-2008
- 2) 財団法人 統計情報研究開発センター:「国勢調査および事業所・企業統計調査等のリンクによる地域メッシュ統計」、1990-2005年
- 3) 京阪神都市圏交通計画協議会:人の動きからみる京阪神都市圏のいま、2000

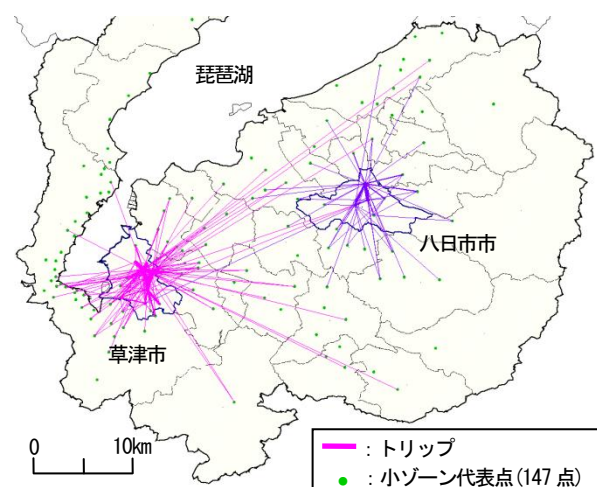


図-7 自動車による大規模小売店舗への買い物トリップの分布
(草津市・八日市市域内小ゾーンへの集中トリップ)