

まちづくり三法改正による郊外大型店出店規制 が中心市街地に与えた影響

詫摩 直人¹・高見 公雄²

¹学生会員 法政大学大学院 デザイン工学研究科都市環境デザイン工学専攻 (〒102-8160
東京都千代田区富士見2-17-1)

E-mail:naoto.takuma.4i@stu.hosei.ac.jp

²正会員 法政大学教授 デザイン工学部都市環境デザイン工学科 (〒102-8160
東京都千代田区富士見2-17-1)

E-mail:takami@hosei.ac.jp

地方都市における中心市街地の衰退に歯止めをかけるべく、2006年にまちづくり三法改正が行われた。三法改正は中心市街地活性化法と改正都市計画法が連携して大規模集客施設の立地が厳格に規定され、大規模集客施設の郊外規制をし、市街化区域への推進をすることより中心市街地の活性化を図ることを目的としている。

本研究では、対象都市の大型店立地状況を分析し、立地規制による課題の検証と郊外型大型店規制による立地傾向を明らかにし、社会指標を用いて中心市街地の関係性への基礎的知見を得ることを目的とする。

大規模集客施設の出店を抑制することに関して意義があった。しかし、規制を受けない近似規模の出店や分割立地等の課題も浮き彫りにした。

Key Words : *the locatuional regulation, activation of city center, suburban shopping center*

1. はじめに

近年、我が国の地方都市において、中心市街地での商業機能の低下、業務機能の低下、人口の流出等といった中心市街地の衰退が大きな問題となっている。衰退の原因として、多くの場合、郊外型大型店の影響、定住人口の流出、後継者不足等が指摘されてきた。これらに対処するため、1998年に「中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進に関する法律」

(以下、旧中活法)、「大規模小売店立地法」、改正「都市計画法」の3の法律からなる、まちづくり三法が施行された。しかし、地方都市における中心市街地の衰退は歯止めがかからず、2006年まちづくり三法改正(以下、新三法)が行われた。改正都市計画法では用途地域内だけでなく、市街化調整区域、非線引き都市計画区域の白地地域や都市計画区域外、さらに、地方都市における「中心市街地の活性化に関する法律」(以下、新中活法)の基本計画の認定に際し、「特別用途地区の活用による準工業地域における大規模集客施設の立地の抑

制を条件とすること」とし、これにより地方都市における認定された中心市街地活性化基本計画の下では大規模集客施設(床面積1万m²超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)の立地が厳格に規定された。このまちづくり三法改正は、大規模集客施設の郊外立地を規制し、中心市街地の活性化を図ることを一つの目的としている。しかし、郊外立地規制に課題があるとされている。ロードサイドビジネスの展開による国道沿いに大規模な駐車場を確保した床面積10,000m²に近似規模の大型店の出店は規制できないことがある。さらに、道路を挟んで大型店を分割し、規制を逃れる分割立地が懸念されている。これら課題を検証し大規模小売店舗の立地傾向を明らかにする必要がある。

中心市街地活性化に関する研究として、川原ら(2008)¹⁾は群馬県前橋市を対象に大型店が中心市街地周辺に立地した場合、中心商店街と競合関係になるか、あるいは共存関係になるのかをアンケートを用いて消費者意識構造から明らかにしたものの、藤居ら(2008)²⁾は新中活法による基本計画(以下、中活計画)が国により

認定されて、全国的にも中心市街地活性化で成功している都市として注目されている長野市を対象として、中心市街地に立地したマンションに焦点をあて、商業者と来街者にアンケート調査を行って中心市街地の商業活性化に対するマンション立地の影響を明らかにしたものの、伊東ら（2012）³⁾ は中心市街地活性化基本計画のフォローアップ報告に着目し、目標設定の考え方や達成度を分析したものが、中心市街地活性化に係る計画、施策の研究や土地利用規制の研究等、多岐にわたり行われている。しかし、中活計画の認定を受けている都市（以下、認定都市）の郊外立地規制による中心市街地活性化効果を検証したものは少なく、認定都市を複数扱い新三法の影響を把握したものは見られない。

そこで、本研究では認定都市複数を対象に第一種大規模小売店舗（以下、大型店）の立地状況を分析し、立地規制による課題の検証と郊外型大型店規制による立地傾向を明らかにするとともに、中心市街地活性化基本計画による事業を考慮し、社会指標を用いて中心市街地の関係性への基礎的知見を得ることを目的とする。

2. 研究対象と方法

本研究では、大型店の立地規制に着目するため、中活計画の認定を受けるにあたり特別用途地区等の活用により準工業地域における大型店立地規制を行っている都市とし、さらに認定期間が短いと効果を的確に評価できないこと、中活計画によるフォローアップ報告の目標指標を考慮することから最終フォローアップ報告が行われた三大都市圏を除く11都市（平成24年3月29日現在）とする。（表-1）

まず、国勢調査ベースで人口、就業者数の社会指標を用いて中心市街地の現況を把握する。人口、就業者数は、中心市街地を含む小地域の面積案分合計で算出する。

さらに大型店の立地の現状を把握し、新三法施行後の用途別、中心市街地からの距離別立地の傾向を分析する。ここで、社会指標に影響を与える新中活計画による事業

表-1 認定都市概要

認定都市	新中活計画認定日 (第一期)	人口(h22):人	中心市街地 面積:ha
帯広市	H19.8.27	162,829	140
青森市	H19.2.8	299,520	116.7
富山市	H19.2.8	420,908	436
高岡市	H19.11.30	174,774	340
金沢市	H19.5.28	462,361	860
長野市	H19.5.28	355,611	200
浜松市	H19.8.27	800,852	150
府中市	H19.5.28	42,563	72.8
熊本市	H19.5.28	734,061	425
八代市	H19.5.28	132,266	156
豊後高田市	H19.5.28	23,906	71

を考慮するため、フォローアップ報告から目標指標を整理し、目標達成、未達成に関わらず基準値と最新値を比較し、最新値が上回っていれば社会指標とすり合わせを行い整理し、各社会指標増減の裏付けを行う。そこで、大型店立地状況と傾向を考慮することによって中心市街地活性化との関係性を外観的に把握する。なお、中心市街地の定義はフォローアップ報告とのすり合わせを行うことより、各自治体が国の認可を受けた中活計画で定められた区域とする。

3. 大型店立地分析と社会指標による中心市街地変遷把握

(1) 社会指標による認定都市中心市街地の変遷

対象都市の現況を把握するため、平成17～22年の国勢調査を用いて人口、就業者数の増減率を求め、時系列で比較する。社会指標の選択理由において、人口は都市機能の郊外化が進展する先駆けとなったのは人口の郊外化であり、各市の目標値にも設定されるため活性化効果を測る指標として有意と考えられるためである。就業者数を追う理由としては中心市街地に経済的影響を与えるのが商業機能であり、その機能を測る指標として小売業販売額があるが、現時点で各都市横並びに小地域単位のデータの取得が困難であるため就業者数で測ることとする。中心市街地の就業者については、常住地による就業者数では中心市街地の活性化効果が適切に把握できないため、就業者数は市全体での把握のみとする。

中心市街地人口の算出方法は、各市町村が定義している中心市街地地域と重なる小地域すべてを抽出し、面積按分により中心市街地人口を算出する。

熊本市、金沢市は市全体での増加が見られる。中心市街地では、浜松市、熊本市、青森市で増加が見られ、金沢市、富山市、長野市、高岡市で減少しているが減少幅が小さくなっている。就業者は熊本市、金沢市、富山市、青森市で増加しており、特に金沢市、富山市、高岡市は平成12～17年では減少していたが、新三法施行後の平成

表-2 認定都市各指標増減

認定都市	人口(%)				就業者(%)	
	市全体		中心市街地		市全体	
	h17-h12	h23-h17	h17-h12	h23-h17	h17-h12	h23-h17
帯広市	2.25	-0.40	9.77	15.96	0.99	-5.72
浜松市	-0.98	1.84	6.45	12.34	0.38	4.51
熊本市	-0.32	1.71	-7.92	-2.03	-3.11	6.92
金沢市	0.10	-0.08	-5.08	-0.57	-2.50	1.55
富山市	-0.31	-8.01	-2.29	-1.86	-3.88	-1.64
長野市	-2.27	-3.85	6.18	9.68	-6.84	-1.63
青森市	-2.40	-3.56	-8.96	-7.89	-5.08	6.78
高岡市	-1.42	-4.54	11.78	0.65	-5.36	-8.02
帯広市	-2.68	-3.38	-0.46	-2.06	-3.85	-5.73
八代市	-5.26	-5.81	-6.22	-7.49	-9.46	-8.03
府中市	-4.17	-4.81	-	0.42	-5.61	-9.43
豊後高田市						

17～22年では増加に転じていることがわかる。八代市、府中市、豊後高田市のように人口規模が10万程度の都市において、増加傾向は見られず人口、就業者共に減少している。なお、平成12～17年の豊後高田市の中心市街地人口は小地域の区画変更があり、区画変更前の小地域との比較では面積按分の誤差が大きくなるため、比較不可と判断した。（表-2）

(2) 大型店立地の現状と傾向分析

まちづくり三法改正では、住環境の保護を目的とする第二種住居地域、準住居地域や工業の利便性を図る工業地域において、大規模集客施設が無秩序に立地するとコンパクトシティへの転換が困難になることや交通が集中することで住環境の悪化や工業の利便性に支障をきたすおそれがあるため、新中活法と連携して準工業地域においても大規模集客施設の立地が制限された。本研究の大型店は大規模小売店立地法に基づき、「全国大型小売店総覧」を用いて届出年度で大型店立地の現況を把握し、年度、用途地域別で傾向を分析する。ただし、届出年度の記載がない大型店に関しては、開設年度を用いる。

まず、GISで東京大学空間情報科学研究センターが提供する「CSVアドレスマッチングサービス」を用いて届出された店舗の住所を緯度経度座標で地図上にポイントデータ化した。ここで、立地誤差を修正するためにGoogle Map上で確認しながら修正した。国土数値情報から平成23年度の用途地域データを取得し、大型店ポイントデータと空間結合する。次に、中心市街地からの距離帯で把握するため、中心市街地をジオリファレンスでト

レースし、ポリゴンデータにする。そのデータ化した中心市街地から1km, 2km, 3km, 4km, 5kmで多重リングバッファし、大型店ポイントデータと空間結合することによって用途地域、距離帯別で大型店ポイントデータに属性を与えデータベース化する。（図-1）

対象都市の大型店を年代別にまとめると70年代から大型店の立地が顕著に表れ、90年代後半から床面積40,000m²以上の大型店が立地している。これは、大規模小売店舗法の規制緩和状態に置かれ、郊外化が一気に加速したと考えられる。新三法の2006年代に床面積20,000m²以上の大型店が急増し、以後急減していることから新三法施行前の駆け込み新設があったと考えられる。（図-2）

新法三法施行後の2006年以降、床面積10,000m²以上の大型店は富山市に1件のみであり、大型店の郊外化に歯止めがかかったと言える。そこで、大型店の分割立地の懸念から大規模集客施設と新三法後の規制を受けない床面積10,000m²未満5,000m²以上の大型店に着目する。

大規模集客施設は1970年代から増加し始め、1991年から1995年で一度減少している。これはバブル崩壊と重なっており、景気の影響と考えられる。新三法施行後の2006年以降、大規模集客施設は1件に留まり、商業系の地域に立地しているのに対して、規制を受けない10,000m²未満5,000m²以上の大型店は多様な用途で急増している。（図-1）このことから、法改正に伴って大型店の分割立地が起こっている可能性がある。実際、村上（2009）⁴⁾によると青森市でアプレ103という商業施設が分割立地しており、合計床面積約17,000m²を超えて準工業地域に立地している。さらに、帯広市においてもジ

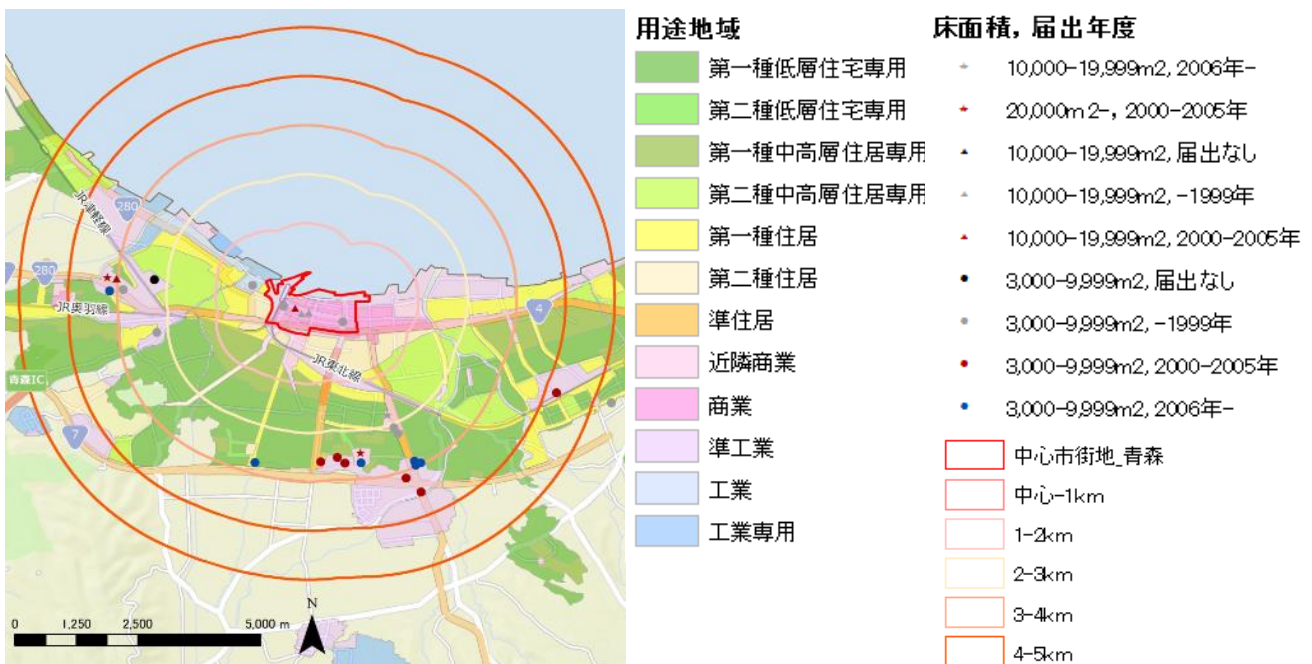


図-1 距離帯, 用途地域別大型店立地 (例: 青森市)

ジョイフルエーカーという商業施設が分割立地していることが見られる。(表-3)

次に都市別に郊外に対し中心市街地の床面積10,000m²以上の大型店の床面積合計割合を求めると、金沢市と熊本市は80%以上あり大規模集客施設が中心市街地に多く存在していることがわかる。しかし、浜松市は約10%のみであることから郊外化が進展していることがわかる。八代市は約140%と郊外よりも中心市街地の床面積合計が大きい値となる。しかし、八代市は大規模集客施設が中心市街地に1件、郊外に1件のみであり中心市街地にまとまって立地している訳ではない。府中市、豊後高田市は床面積10,000m²以上の大型店が見られなかった。(図-4)

2006年の新三法施行を基準に2013年現在までの前後7年間を都市べつ床面積合計で整理すると、大規模集客

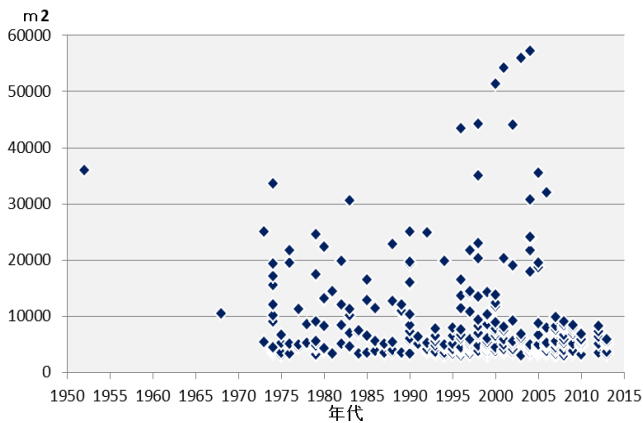


図-2 年代別大型店届出件数(認定都市)

表-3 対象都市における分割立地

都市名	名称	床面積m ²	合計床面積m ²	届出年度	用途地域
青森市	アブレ103	3,023	17,321	2009	工業地域
		5,641			
		8,257			
帯広市	ジョイフルエーカー	3,402	11,778	2007	準工業地域
		8,376			

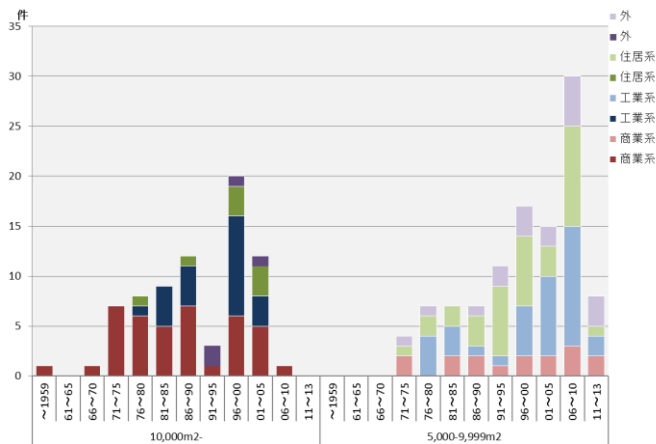


図-3 用途地域別大型店届出経年変化

施設の立地規制がかかる前は40,000m²を超える大型店が立地しているのに対し、新三法施行後は富山市が40,000m²が最大で減少傾向にある。これは、立地規制の効果があつたと言える平均値を見ても2004年に最大で約20,000m²で、年々減少傾向である。(図-5)

10,000m²未満5,000m²以上の大型店の商業系の用途地域での届出は14%であり、大規模集客施設が規制を受ける工業系用途地域が46%と一番割合が大きい値を示した。(表-4)

法改正後の都市別の大型店を中心市街地からの距離別に整理すると、金沢市、長野市、富山市で中心市街地内で合計5件新設届出がされている。そのうち富山市の1件が床面積10,000m²を超える商業施設であり、大規模集客施設を中心市街地に誘致している。残りの64件は郊外出

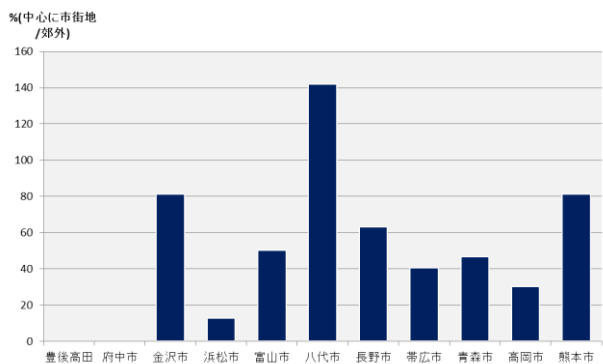


図-4 大規模複合施設の中心市街地立地割合

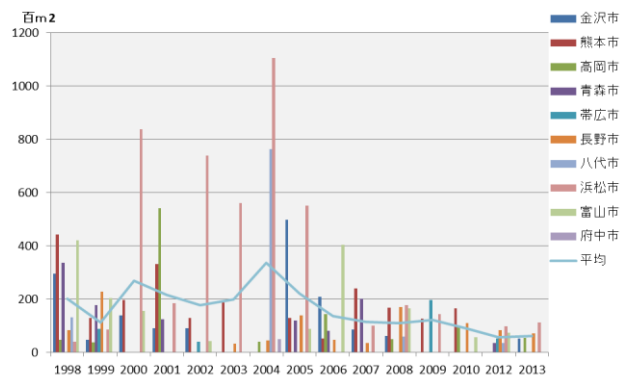


図-6 都市別年度別床面積合計

表-4 5,000-9,999m²大型店用途地域別届出割合(%)

都市名	商業系	工業系	住宅系	外	総計
金沢市	3	0	0	0	3
熊本市	3	14	5	3	24
高岡市	0	8	3	0	11
青森市	3	5	0	0	8
帯広市	0	3	5	0	8
長野市	5	0	0	5	11
八代市	0	3	0	0	3
浜松市	0	11	5	5	22
富山市	0	3	3	5	11
府中市	0	0	0	0	0
豊後高田市	0	0	0	0	0
総計	14	46	22	19	100

店されており、熊本市、浜松市は中心市街地から5k m以上離れた立地が他の都市に比べて多く見られる。府中市、豊後高田市は法改正後の大型店立地は見られない。(図-7)

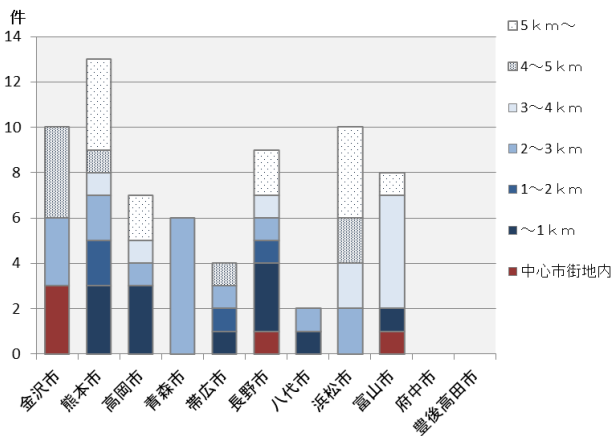


図-7 法改正後の大型店距離別届出件数

(3) 各認定都市分析

a) 浜松市

浜松市は平成 17 年に天竜川・浜名湖地域 12 市町村と合併し、2 年後の平成 19 年に政令指定都市となった。戦後の高度経済成長とともに、ヤマハ、スズキ、ホンダなどを有する今や国内を代表するものづくりのまちとして、発展してきた。

市全体の人口は平成 17 年で 8040 百人をピークで、平

成 22 年で 8008 百人に減少している。就業者も市全体同様、平成 17 年をピークに減少している。しかし、中心市街地人口は年々伸びており、平成 22 年で 7,000 人を超えた。(図-8)

新中活法による中活計画による最終フォローアップ報告の目標指標は、居住人口、就業人口、歩行者交通量、小売業販売額があり、最新値が基準値を超えた指標は居住人口と就業人口であった。(表-5)

大型店の立地は総数60店舗あり、中心市街地に6店舗

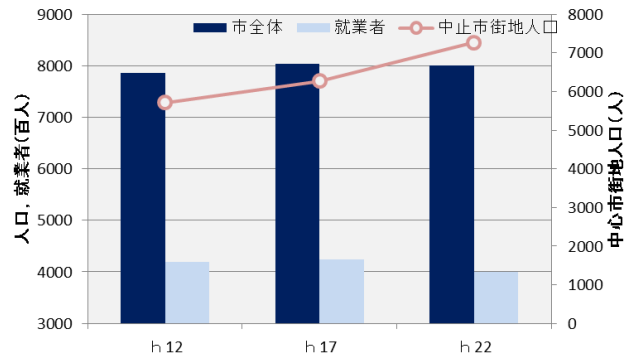
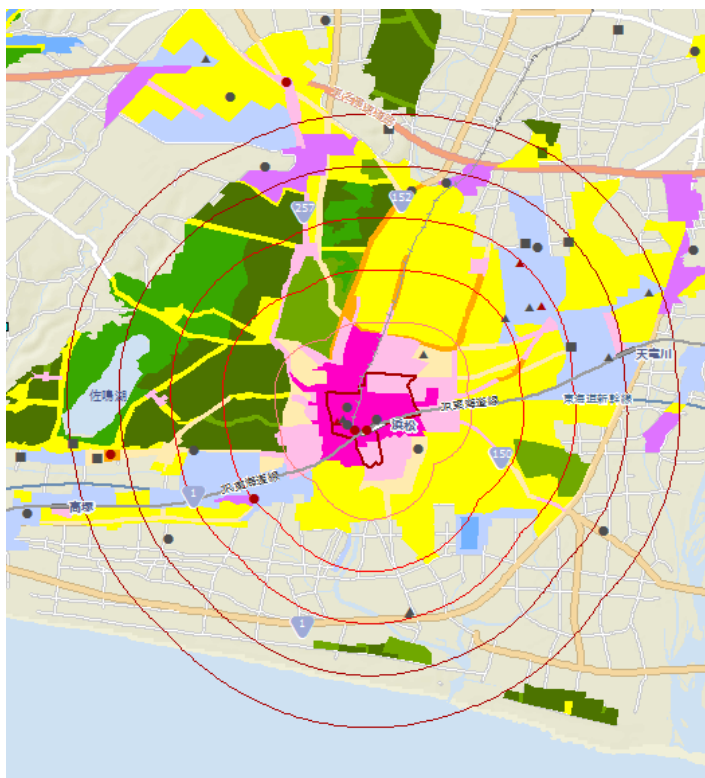


図-8 浜松市 人口、就業者増減

表-5 浜松市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
居住人口	人	5,891	6,892
就業人口	人	38,918	44,288
歩行者通行量	人	102,489	81,584
小売販売額	億円	1,392	917



凡例

- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 中心市街地
 - 1km
 - 1-2km
 - 2-3km
 - 3-4km
 - 4-5km
 - -1999
 - ▲ 2000-2005
 - 2006-
- ※塗りつぶし赤は床面積 1万m²~

図-9 浜松市 大型店立地状況

立地している。大規模集客施設は中心市街地に3店舗あり、2km圏に1店舗、3km圏に2店舗、4km圏に3店舗、5km圏外に7店舗立地し、大規模集客施設の郊外化が起きている。JR東海道線と遠州鉄道の間、浜松駅から西側の高塚駅周辺に集中している。新三法施行後の2006年以降の大型店の立地総数は10店舗あり、中心市街地立地はなく、中心市街地から3km離れた圏域から立地している。主に、準工業地域での立地が多数見られる。大規模集客施設の立地は見られない。(図-9)

以上より、浜松市の中心市街地人口の増加は中活計画の目標指標にある居住人口の増加に寄与するマンション建設等の事業があったことが要因と考えられる。しかし、規制後の大規模集客施設の立地はないものの10,000m²以下の大型店の郊外出店多数が見られた。

b)熊本市

熊本市は、九州のほぼ中央に位置しており、熊本県の人口の6割近くを占めている。日本三名城の一つである熊本城を有し、肥後54万石の城下町として発展してきた。地理的に九州のほぼ中央に位置することから、戦前は国の出先機関が置かれ、行政都市として栄えた。戦後、これらの多くは交通機能の発達等により福岡市に移ったが、現在でも財務局や国税局など一部の国の出先機関や陸上自衛隊西部総監部が置かれている。

市全体の人口は平成12～17年で約7,000人減少し、新三法施行後の平成17～22年で1.3万人増加し、ピーク値を示している。就業者は年々増加傾向である。同様に、中心市街地人口も増加傾向であり、平成12年から約4,000人の

増加が見られる。(図-10)

新中活法による中活計画による最終フォローアップ報告の目標指標は、熊本城入園者数、市電の年間利用者数、商店街歩行者交通量があり、すべての指標において最新値が目標値を上回った。(表-6)

大型店の立地は総数58店舗立地し、中心市街地には10店舗立地している。大規模集客施設は中心市街地に5店舗立地しており、1km圏に2店舗、2km圏に1店舗、4km圏に1店舗、5km圏にも1店舗立地している。大型店は幹線道路沿いの準工業地域に立地が集中している。

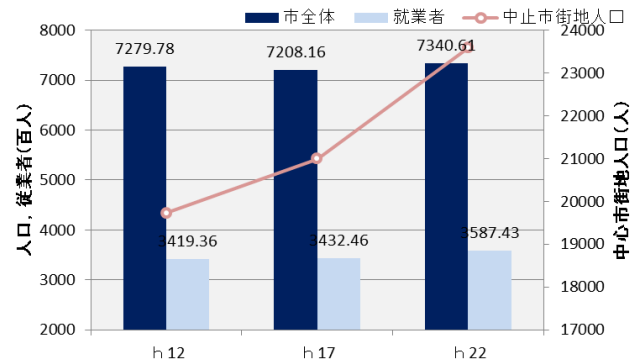
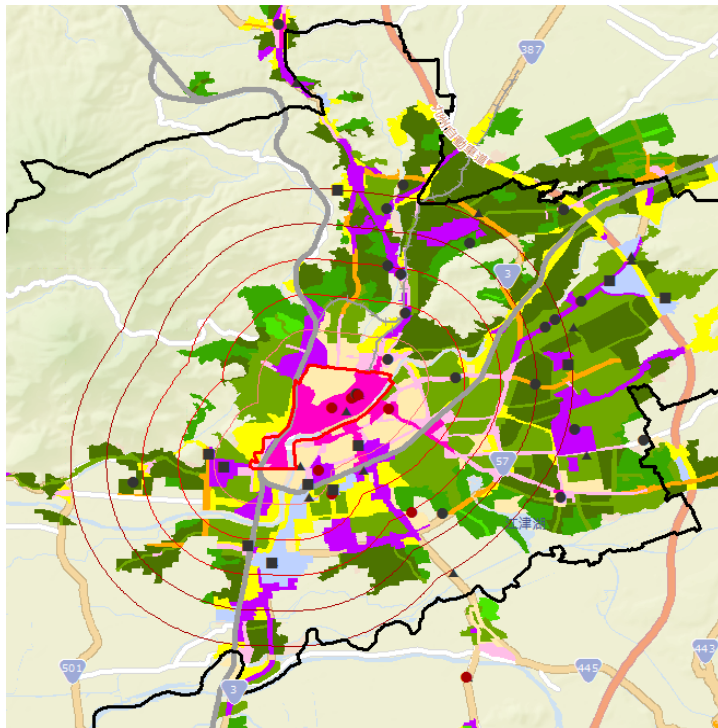


図-10 熊本市 人口、就業者増減

表-6 熊本市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
熊本城入園者数	人/年	825,381	1,589,925
市電の年間利用者数	人/年	9,159,771	10,194,381
商店街歩行者通行量	人/日	309,381	319,550



凡例

- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 中心市街地
 - 1km
 - 1-2km
 - 2-3km
 - 3-4km
 - 4-5km
 - -1999
 - ▲ 2000-2005
 - 2006-
 - 塗りつぶし赤は床面積1万m²〜
- 0 2,500 5,000 m
- N

図-11 熊本市 大型店立地状況

新三法施行後の大型店は13店舗立地し、1k m圏、2k m圏の中心市街地から南側に集中している。大規模集客施設の立地はない。(図-11)

以上より、熊本市の中心市街地の人口増加は中活計画の事業の成果がでたことによるアクセラ効果が示唆される。活性化の背景には、2002年に「テトリア熊本」「びぶれす熊日会館」の2つの再開発事業が相次いで竣工し、熊本市の中心商店街の基盤がしっかりしていることが挙げられる。

c)金沢市

金沢市は約467k m²の面積を有し、石川県の中部に位置している。江戸時代には、江戸幕府(約800万石と言われる)を除いて、大名中最大の102万5千石の石高を領する加賀藩(「加賀百万石」)の城下町として栄え、人口規模では江戸・大坂・京の三都に次ぎ、名古屋と並ぶ大都市であった。

市全体の人口は増加傾向であるのに対し、中心市街地人口は平成12~17年で約5,000人減少し、平成17~22年で約1,200人減少している。新三法施行後の減少幅が小さくなっていることがわかる。就業者は谷型の増減であり、平成22の就業者数が平成12年を上回った。(図-12)

中活計画によるフォローアップ報告の目標指標は年間中心市街地社会動態、休日歩行者・自転車交通量、金沢駅年間定期外乗車人員、バス乗車人員の4つである。このうち、年間中心市街地社会動態とバス乗車人員が基準値を上回った。(表-7)

大型店の立地は総数46店舗あり、中心市街地に8店舗

立地している。大規模集客施設は中心市街地に4店舗、1k m圏に2店舗、2k m圏4店舗、4k m圏に1店舗、5k m圏に1店舗立地している。比較的北西側に大型店が集中しており、商業地域が金沢港にまで伸びており、南東側には住宅系の用途地域である。新三法施行後は5店舗立地しており、中心市街地には3店舗立地し、大規模集客施設の立地はない。(図-13)

以上より、規制後の大規模集客施設の立地はなく、規制のかからない大型店も5店舗中3店舗が中心市街地に立

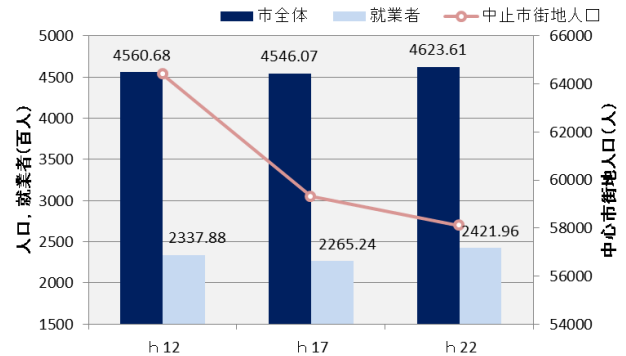
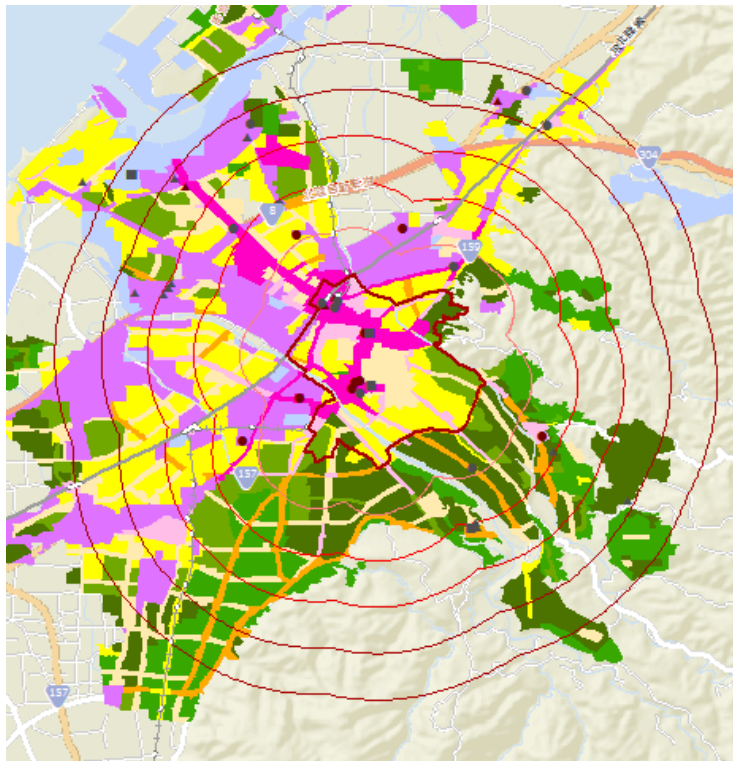


図-12 金沢市 人口、就業者増減

表-7 金沢市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
年間中心市街地社会動態	人/年	-462	38
休日歩行者・自転車交通量	人	73,292	70,600
金沢駅年間定期外乗車人員	万人	368	356
バス乗車人員	人	708,478	776,852



凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 中心市街地
- 1km
- 1-2km
- 2-3km
- 3-4km
- 4-5km
- -1999
- ▲ 2000-2005
- 2006-
- 塗りつぶし赤は床面積1万m²~

図-13 金沢市 大型店立地状況

地している。目標指標の社会動態の好転は戸建住宅の建設、購入に助成する事業の成果があるが、中心市街地人口は減少している。

d)富山市

富山市は、富山県の中心部に位置し、県内最大面積を有し県庁所在地として、また、北陸初の水力発電所が建設されるなど、豊かな電力を基盤とした工業のまちとして発展を遂げてきた。平成18年には全国初の本格的LRTである富山ライトレールが開業し、新中活法による中活計画が国から第一号認定を受け、「環境モデル都市」とされている。

市全体の人口は平成12～17年で約430人増加し、平成17年から22年で約330人減少していることから山型の増減を示している。中心市街地人口は平成12～17年で約1,200人減少し、平成17～22年で約120人減少している。就業者は市全体の人口と同様に山型の増減を示している。

(図-14)

中活計画によるフォローアップ報告の目標指標は、路面電車市内線一日平均乗車人員、歩行者交通量、居住人口であり、基準値を上回った指標は路面電車市内線一日平均乗車人員と歩行者交通量である。(表-8)

大型店の立地は総数42店舗であり、中心市街地に4店舗立地している。各用途地域に立地している。大規模集客施設は10店舗立地しており、中心市街地に2店舗あり、1km圏に2店舗、2km圏に1店舗、3km圏の2店舗、4km圏に3店舗立地している。新三法施行後は8店舗立地しており、立地規制により中心市街地に大規模集客施設

が1店舗立地している。

以上より、富山市の中心市街地人口は減少傾向にあるが減少幅が小さくなっていることから歯止めがかかりつつある可能性がある。さらに、中活計画の事業で総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業により中心市街地に大規模集客施設が新設されたことが就業者の増加に繋がったと考えられる。(図-15)

e)長野市

長野市は、国宝善光寺の門前町として平安時代から全国に知られる都市である。昭和21年に信越線が開通し、

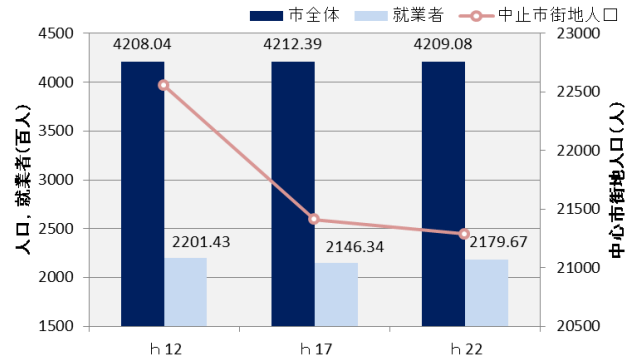
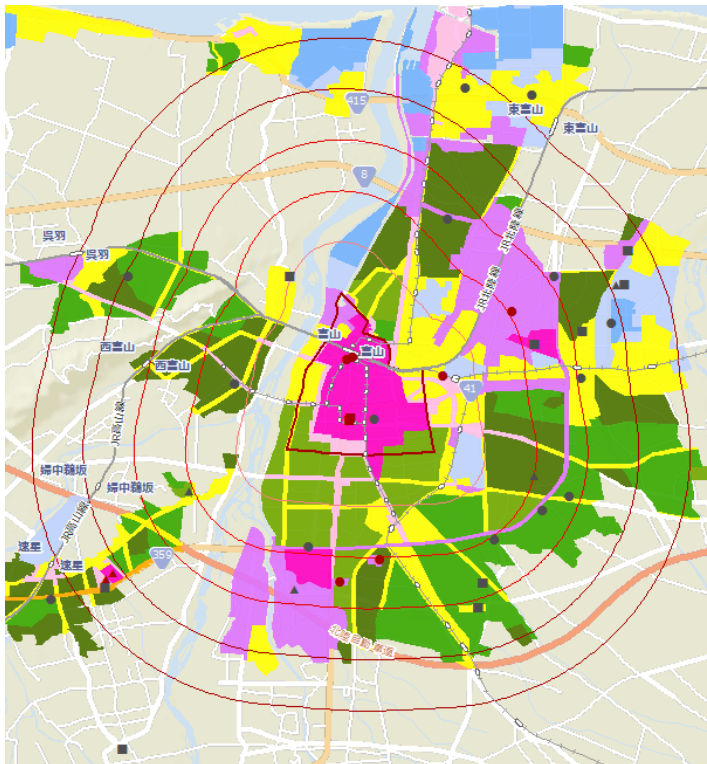


図-14 富山市 人口、就業者増減

表-8 富山市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
路面電車市内線一日平均乗車人数	人	10,016	11,475
歩行者交通量	人	24,932	27,407
居住人口	人	24,099	23,507



凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 中心市街地
- 1km
- 1-2km
- 2-3km
- 3-4km
- 4-5km
- -1999
- ▲ 2000-2005
- 2006-
- 塗りつぶし赤は床面積1万m²~

図-15 富山市 大型店立地状況

長野駅が開業したことによって、町の中心は善光寺周辺から南へ徐々に移動することになった。平成3年にはオリンピックの開催都市に決定され、新幹線や高速道路といった高速交通網等の社会資本整備が進み、太平洋側と日本海側を結ぶ交流拠点都市としての役割を高めた。

市全体の人口は平成12年年々減少しており、平成22年には約32,000人減少している。さらに中心市街地人口も減少しており、平成22年には合計約320人減少し、就業者も右肩下がりに減少している。(図-16)

中活計画によるフォローアップ報告の目標指標はもんぜんプラザと生涯学習センターの年間利用者数、善光寺仁王門前の歩行者・自転車通行量、居住人口、中心市街地の歩行者・自転車交通量である。基準値を上回った指標は年間利用者数、善光寺仁王門前の歩行者・自転車交通量、居住人口であった。(表-9)

大型店の立地は総数37店舗で中心市街地には5店舗立地している。大規模集客施設は6店舗立地しており、中心市街地に2店舗、1km圏に1店舗、2km圏に2店舗、4km圏に1店舗立地している。中でも長野市で床面積最大のながの東急百貨店は中心市街地に立地している。しかし、国道沿いに準工業地域が指定されており大型店が集中している。ロードサイドビジネスが展開されていると考えられる。新三法施行後の大規模集客施設の立地はなく、規制を受けない大型店は9店舗立地した。床面積10,000m²に近い規模の商業施設であるマツヤショッピングモール(床面積9,080m²)は中心市街地から5km圏外に立地している。(図-17)

f)高岡市

高岡市は富山県北西部に位置し、人口規模県内第二の都市である。鉄道ではJR北陸本線、氷見線、城端線及び路面電車万葉線があり、交通網では北陸の大動脈である国道8号線と156号、160号が交わる交通結節点に位置し、通勤・通学、商業など県西部の中核的な都市である。主な産業はアルミ産業であり、全国有数の一大産地を形成するなど、日本海有数の産業都市として発展してきた。

市全体の人口は平成12年から年々減少しており、平成22年には約10,000人減少している。中心市街地人口においても減少しており、平成22年には約3,100人減少してい

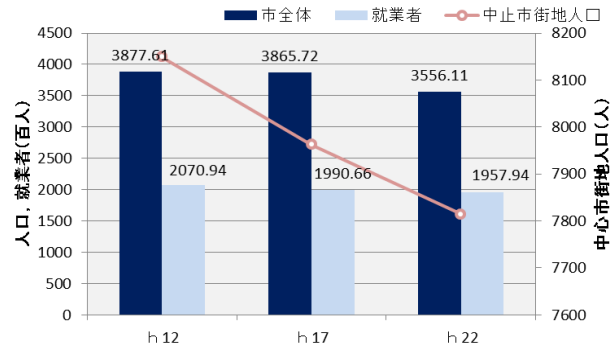
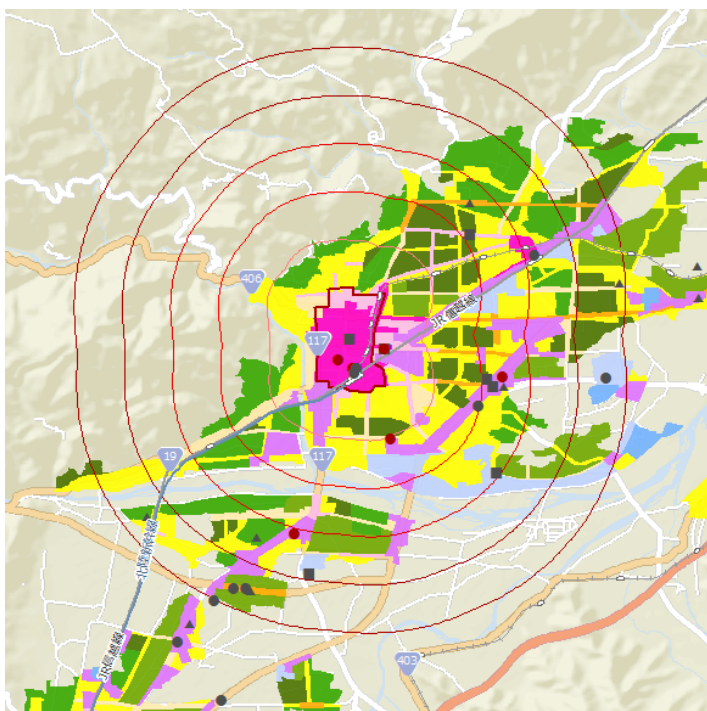


図-16 長野市 人口、就業者増減

表-9 長野市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
年間利用者数 (もんぜんプラザと生涯学習センター)	人	300,726	426,233
歩行者・自転車通行量(善光寺仁王門前)	人	8,552	10,310
居住人口	人	9,660	9,817
歩行者・自転車通行量(中心市街地)	人	263,903	226,105



凡例

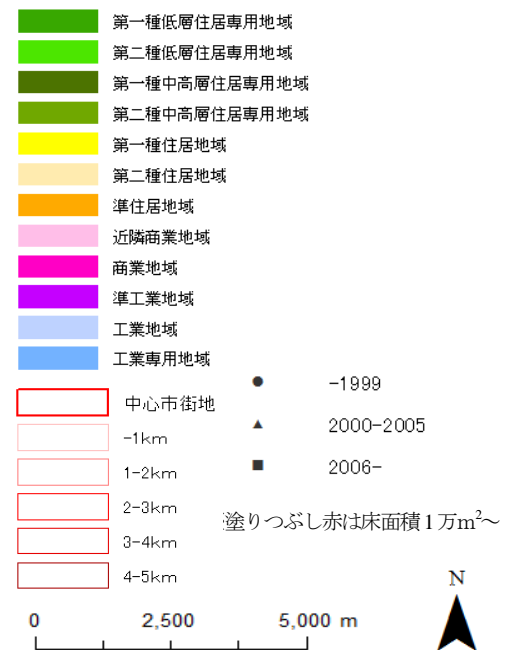


図-17 長野市 大型店立地状況

る。就業者は山型の増減を示し、平成22年には平成12年就業者数を上回って増加している。(図-18)

中活計画によるフォローアップの目標指標は、観光客入込み客数、居住人口、歩行者・自転車交通量、空き店舗数があり、基準値を上回った指標は、観光客入込み客数、歩行者・自転車交通量、空き店舗数である。(表-10)

大型店の立地は総数19店舗立地しており、中心市街地には2店舗立地し、1km圏に7店舗、2km圏に2店舗、3km圏に2店舗、4km圏に2店舗、5km圏外に3店舗立地している。大規模集客施設は3店舗あり、中心市街地に1店舗立地している。残りの2店舗は大手ショッピングセンターイオンが立地している。主に工業系の用途地域に大型店が集中している。新三法施行後の大型店は7店舗立地しており、中心市街地への立地はない。(図-19)

以上より、大手ショッピングセンター2店舗が郊外立地し、国道沿いに大型店が集中していることから典型的なロードサイドビジネスが成立していると考えられる。フォローアップの目標指標においては、空き店舗数の減少効果が就業者の増加の要因の一つと考えられる。

g) 帯広市

帯広市の中心市街地には、JR帯広駅を中心とする交通結節点機能をはじめ、市役所や国などの行政機関とともに地元唯一の百貨店に代表される商業系や飲食、娯楽、医療機関などの都市機能が集積し、十勝圏全体に都市的サービスを提供している。平成8年に鉄道の連続立体交差化されたJR根室本線の帯広駅を中心にバスターミナル、

立体・地下駐車場、自転車駐輪場、観光バス駐車場が配置され、もとより十勝圏全域における交通の要衝として重要な役割を果たしている。

市全体の人口は平成12年から年々減少しており、平成17～22年の減少が約7,700人と人口減少が進んでいる。一方で、中心市街地人口は平成12～17年で約340人増加し、平成17～22年でも約20人増加している。就業者は市全体の人口と同様、年々減少しており、平成12～17年で約4,600人、平成17～22年で約6,600人減少している。(図-20)

中活計画によるフォローアップ報告の目標指標は、歩

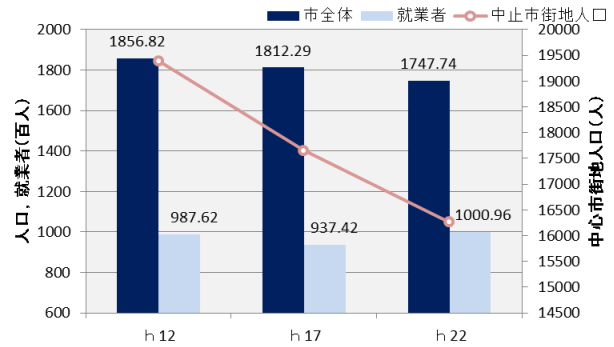


図-18 高岡市 人口、就業者増減

表-10 高岡市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
観光入込み客数	人	965,161	1,184,889
居住人口	人	17,597	16,048
歩行者・自転車交通量	人	11,326	12,913
空き店舗数	件	46	20

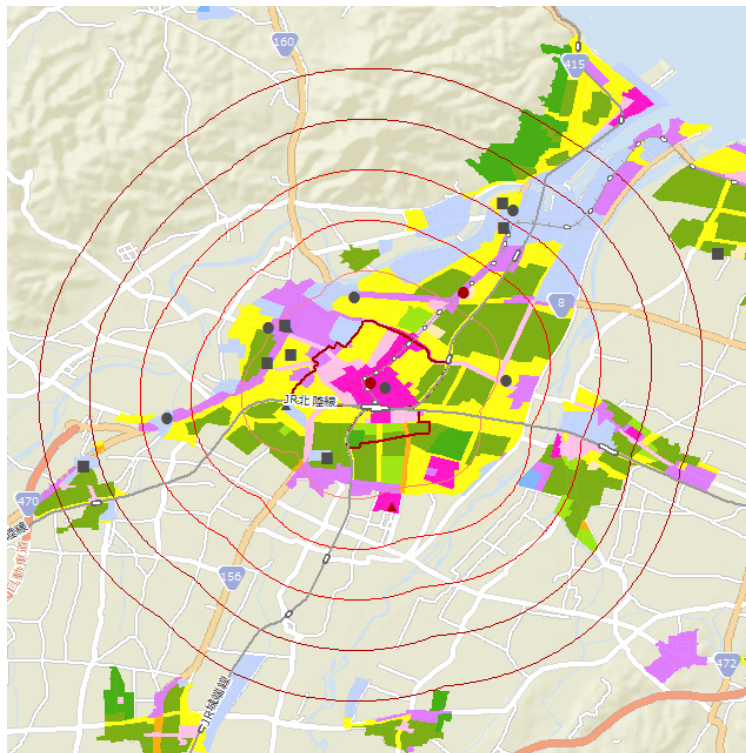


図-19 高岡市 大型店立地状況

行者交通量，活動拠点利用率，街中居住者数があり，基準値を上回った指標は歩行者交通量と活動拠点利用率である。（表-11）

大型店の立地は総数18店舗あり，中心市街地に3店舗立地している。大規模集客施設は6店舗あり，中心市街地に2店舗立地し，1km圏に1店舗，2km圏に1店舗，3km圏に1店舗，5km圏に1店舗立地している。中でも，イオングループが中心市街地から1km圏の近隣商業地域に立地している。新三法施行後の大型店立地の総数は4店舗であり，中心市街地には立地していない。大型店は南東側に集中している。第3章，2節で述べた通り，帯広市は工業地域に規制を受けない10,000m²未満の商業施設が道路を挟んで2店舗立地しており，分割立地が見られ，合計床面積は11,778m²である。（図-21）

h)八代市

八代市は熊本県下第二位の人口を有し，500年栽培の歴史を持つイ草と干拓地に一大産地が形成されているトマト，柑橘類ざぼん的一种でサッカーボールほどの大きさを誇り，冬の贈答品として人気が高い晩白柚は日本一の生産量を誇る。第二次産業では臨海工業用地の造成，港湾施設の整備充実が図られ，九州縦貫自動車道，南九州西回り自動車道，九州新幹線鹿児島ルート，八代港等，陸・海交通の要衝としての機能を有していることから，日本製紙，興人，メルシャン，YKK，ヤマハ熊本プロダクツ等の企業が進出し，県南最大の工業都市として発展してきた。中心市街地は，1622年に八代城が築城されて以来，まち割りが形成され城下町として栄え，現在も商店街や公共施設，病院等の都市機能が多数集積し，商人

文化の伝統が色濃く残る祭りも受け継がれている。

市全体の人口は平成12～22年で年々減少している。減少数は平成12～17年で約3,800人，平成17～22年で約4,600人減少している。中心市街地人口も同様に年々減少しており，平成12～17年で27人減少し平成17～22年で120人減少している。就業者も同様に平成12～17年で約2,600人，平成17～22年で約3,700人減少しており，衰退傾向が見える。（図-22）

中活計画によるフォローアップ報告の目標指標は歩行者交通量，居住人口，中心商店街の売り上げがあり，どれも最新値が基準値を下回った結果となった。（表-12）

大型店の立地は総数10店舗あり，中心市街地への立地

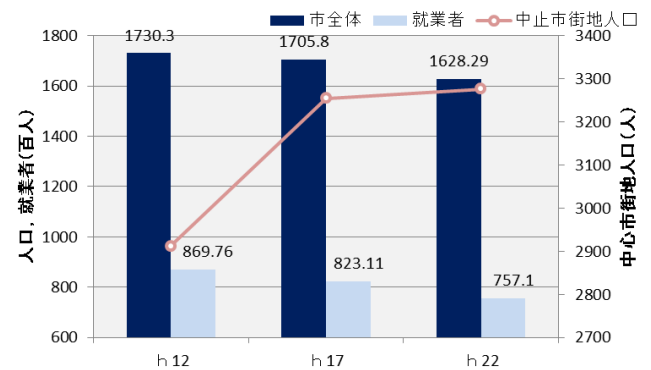
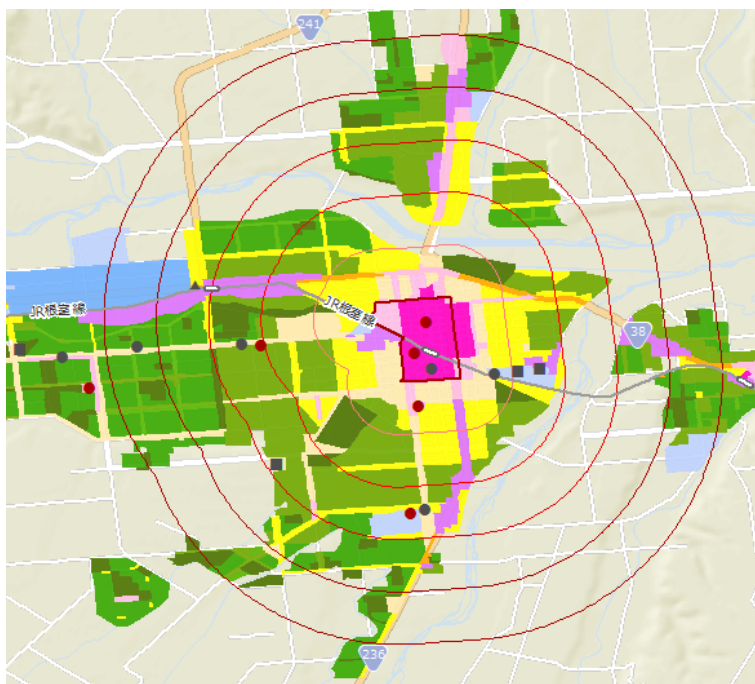


図-20 帯広市 人口，就業者増減

表-11 帯広市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
歩行者交通量	人	14,367	16,710
活動拠点利用率	%	72	78
街中居住者数	人	2,892	2,795



凡例



図-21 帯広市 大型店立地状況

1店舗である。大規模集客施設は3店舗立地しており、中心市街地への立地は1店舗である。5km圏外にイオングループが2店舗立地している。新三法施行後は2店舗立地しており、1km圏に1店舗、3km圏に1店舗立地している。新三法施行後の大規模集客施設の立地はない。

市全体人口、中心市街地人口、就業者共に減少し、中活計画の目標指標もすべてが基準値を下回っている。中心市街地に大規模集客施設は立地しているが他の大型店はすべて郊外に立地している。(図-23)

i)府中市

府中市は広島県の東南部内陸地帯に位置し、三方を山で囲まれた盆地で形成され、西北部から東南部にかけて県内三大河川のひとつで瀬戸内海へ注ぐ芦田川が縦貫し、その両側に平野部が広がっている。江戸時代から藍、桐、こんにゃく、煙草などの農林産物の集積地として商業が盛んになり、それに伴って集散物を加工する機能が要求され、繊維、木工、食品などの工業が盛んになった。府中市には高級婚礼家具、非鉄金属ダイカスト製品、ラジコンヘリコプター、ラバータイヤ、テルペン化学など日本一を誇る工業製品が多くあり、地場産業が集積している。

市全体の人口は年々減少しており、平成12～17年で約2,500人減少、平成17～22年で約2,600人減少している。中心市街地人口も同様に平成12～17年で約230人、平成17～22年で約260人減少している。就業者も増加は見られず、平成12～17年で約2,200人、平成17～22年で1,700人減少しており、衰退傾向が見れる。(図-24)

中活計画によるフォローアップ報告の目標指標は歩行者・自転車交通量と商業集積地域の商店の数と質がある。

これら目標指標は共に最新値が基準値を上回っている。

(表-12)

大型店の立地は総数3店舗であり、大規模集客施設が中心市街地に立地している。残りの2店舗は1km圏と3km圏に立地しており、大型店の立地は他と比較して多くは見られない。新三法施行後の大型店の立地はない。用途地域は準工業地域の割合が多く、大型店3店舗とも準工業地域に立地し、商業系地域の立地はない。(図-25)

青森市は第3章2節で例題としてだしていること、豊後高田市は大型店の立地は2店舗のみであり、大規模集客施設の立地もないことから省略し、4章でまとめて記載する。

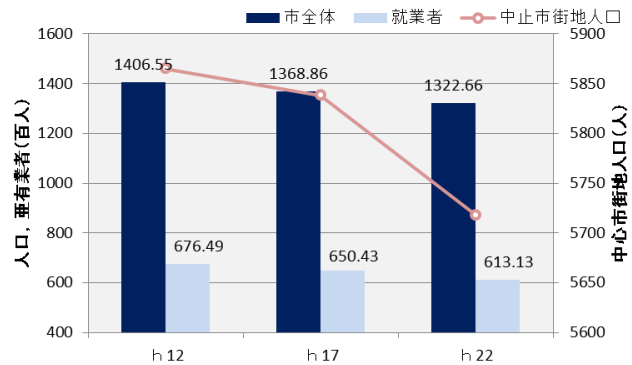


図-22 八代市 人口、就業者増減

表-12 八代市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
歩行者・自転車通行量	人	15,053	14,787
居住人口	人	7,687	7,384
中心商店街の売り上げ	万円	623,300	593,655

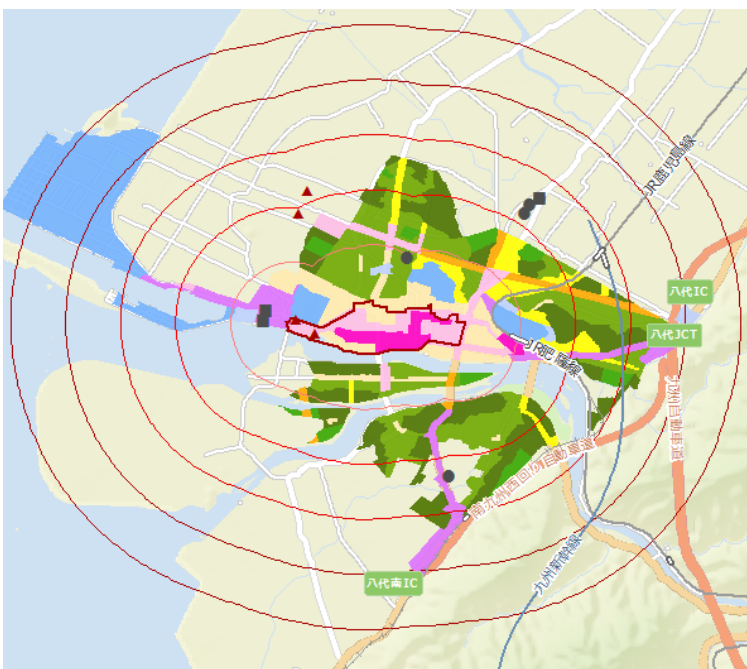
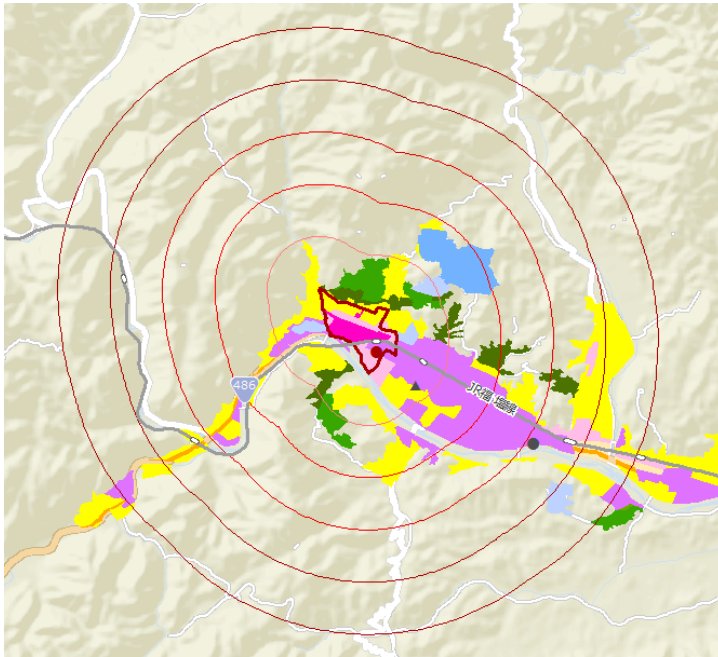


図-23 八代市 大型店立地状況



凡例



図-25 府中市 大型店立地状況

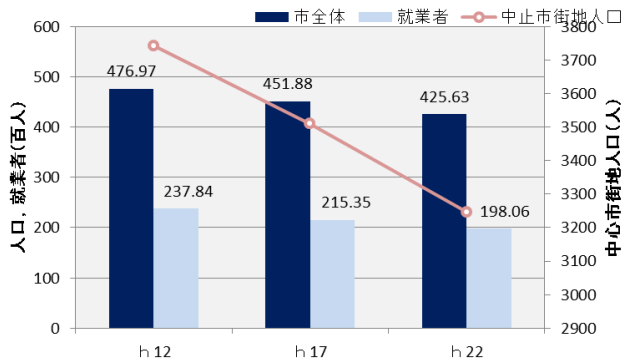


図-24 府中市 人口、就業者増減

表-12 府中市 中活計画による目標指標

指標名	単位	基準値	最新値
歩行者・自転車通行量	人	4,284	5,818
商業集積地域の商店の数と質	店舗	256	257

4. 社会指標、大型店立地、中活計画による目標指標の整理

各指標、大型店立地傾向と中活計画によるフォローアップ報告から目標指標を整理する。目標指標は、最新値が基準値を上回った指標を記載している。人口を目標指標に基準値を上回った都市が浜松市、長野市の2都市、就業者が浜松市の1都市、商店数が青森市、高岡市、府中市の3都市ある。

中心市街地人口と就業者において、記号化している。

(表-14) 平成12~17年と平成17~22年の増減率を比較し、

表-13 規制後の床面積8,000m²超大型店

都市名	名称	床面積m ²	用途地域
長野市	ホームセンタームサシ	8214	商業地域
長野市	マツヤショッピングモール	9080	外
青森市	アプレ103 2ブロック	8257	準工業地域
帯広市	ジョイフルエーカー生活館	8376	工業地域
熊本市	ホームプラザナフコ	8178	外
熊本市	ヤマダ電機テックランド	8471	準工業地域
浜松市	ケースデンキ	8348	工業地域
浜松市	東京インテリア家具	9860	準住居地域

三角形の頂点が上向いている都市が増加、下向いている都市を減少を示す。さらに、三角形の塗りつぶしありが悪化傾向を示し、塗りつぶしなしが好転傾向を示す。

浜松市は大規模集客施設の郊外に対する中心市街地の床面積割合が10%と低く、郊外化が進んでいる現状である。新三法施行前後7年の床面積割合の比較では、施行前が全体14年間の87%に対し、施行後は13%に留まっている。これは、10,000m²超の大型店立地規制が効いていることを示す。しかし、新三法施行後も規制の受けない10,000m²未満の大型店が郊外に床面積合計で62,616m²出店していることから、規制対象の近似規模の大型店が見られる。(表-13) 目標指標は人口と就業者であり、中活計画による施策が中心市街地人口の増加を寄与した要因の一つと考えられる。

金沢市は大規模集客施設の郊外に対する中心市街地の床面積割合が80%と高い。さらに、新三法施行後前後7年比較では施行後の床面積割合が32%と施行前と比較して低い。規制後の大型店は中心市街地にも立地もあり、ある程度の大型店規制の効果があつた。フォローアップ目標指標の社会動態が基準値を上回ったが、社会動態の合計値で算出しているため、2時点比較だと減少してい

る。しかし、社会動態が増加していることから中心市街地の増加傾向を示している。中活計画による事業はまちなか区域において、定住人口の増加を図るため、戸建住宅の建設または購入、共同住宅の購入または改修に助成するものであり、今後も戸建住宅への支援だけでなく、空き地・空き家、共同住宅の空住戸などの既存ストックを活用した支援の継続を推進していくと示されている。

長野市は全国的にも中心市街地活性化で成功しているとしており、活性化事業をスピーディに具現化していくために、市はまちづくり推進化に中心市街地活性化対策室を設け、都市整備部と商工部から人材を配属させ、両部とTMOとの連携が密になるように体制が整えられている。フォローアップ報告の目標指標も中心市街地の歩行者・自転車交通量以外は基準値を上回った。しかし、新三法施行後前後7年比較では成功後の床面積割合が54%と施行前を上回った。さらに、郊外立地床面積合計では50,822m²あり、床面積10,000m²の近似規模の大型店も見られる。(表-13)

帯広市は中心市街地人口が増加しているが増加幅は減少しており、就業者においても減少している。郊外に対する中心市街地の面積の割合は40%程度であり、新三法施行前後の床面積割合では、施行後の割合が66%と施行前より高い値を示している。これは、大規模集客施設の規制に伴い規制を受けない床面積で分割立地があり、郊外出店が加速したと考えられる。

富山市、長野市、帯広市で新三法施行後の届出がされた床面積割合が多くなっており、社会指標においても減少が見られる。これは、新三法の実効性が必ずしも確保されておらず、分割立地で合計床面積10,000m²を超える

大型店や、近似規模の大型店の立地を規制できず、結果的に新三法施行前より無秩序な開発行為を許してしまったことが挙げられる。(表-14)

5. 結論

2006年のまちづくり三法改正に伴い、改正都市計画法では大規模集客施設(床面積1万m²超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)の立地が厳格に規定され、中心市街地活性化基本計画では、中心市街地活性化にまつわる数々の事業が展開された。

本研究は、まちづくり三法改正による大規模集客施設の郊外への立地規制が実施された結果、大型店の立地傾向、立地規制による課題の検証と中心市街地への影響を検討したものである。得られた主な結論は下記の通りである。

(1) 立地規制の課題として、床面積10,000m²超の大型店を道路を挟み分割して準工業地域等の工業跡地への立地する分割立地があった。青森市のアプレ103は3,023m²、5,641m²、8,257m²の3分割して合計床面積17,321m²の大型店が中心市街地から3km離れた工業地域で立地された。さらに、帯広市でジョイフルエーカーは3,402m²、8,376m²の2分割され合計床面積11,778m²の大型店が中心市街地から1km離れた準工業地域で立地された。

(2) 立地規制後の大型店の立地傾向としては、床面積10,000m²に近似規模の大型店の郊外立地が見られた。さらに、立地規制前に比べて規制後の大型店立地の床面積割合が高い都市も見られた。

表-14 社会指標、中活計画による目標指標、大型店立地把握

対象都市	中心市街地人口 (市全体人口):人	就業者数	10,000m ² 以上 店舗床面積割 合:% 中心市街地/郊外	新三法施行前後7年 大型店床面積割合:%		新三法施行後大型店 郊外立地床面積合計:m ² (中心市街地)	フォローアップ目標指標 (最新値が基準値を上回った指標)
				施行前	施行後		
浜松市	△(▼)	▼	10	87	13	62,616(0)	居住人口、就業人口
熊本市	△(△)	△	80	59	41	74,751(0)	商店街交通量、市電年間利用者数、 熊本城入園者数
金沢市	▽(△)	△	80	68	32	29,219(11,126)	中心市街地社会動態 バス乗車人員
富山市	▽(▼)	△	50	41	59	37,665(32,048)	歩行者通行量、路面電車乗車人員
長野市	▽(▼)	▽	60	46	54	50,822(4,558)	居住者人口、施設年間利用者数、 歩行者交通量(善光寺仁王門前)
青森市	△(▼)	▽	45	57	43	31,429(0)	観光施設入込客数、空き店舗数 歩行者・自転車交通量
高岡市	▽(▼)	△	30	64	36	34,742(0)	観光客入込客数、 歩行者通行量、空き店舗数
帯広市	▲(▼)	▼	40	34	66	24,738(0)	歩行者・自転車通行量、 活動拠点利用率
八代市	▼(▼)	▼	140	89	11	9,289(0)	なし
府中市	▼(▼)	▽	-	100	0	0(0)	歩行者・自転車通行量、商店数と質
豊後高田市	(▼)	▼	-	-	-	0(0)	観光入込客数、 滞在時間2時間超の観光客の割合

(3) 中心市街地への影響としては、浜松市は郊外型の立地が著しく規制後も床面積10,000m²の近似規模の大型店郊外立地が見られたが、大型店の出店規制と中活計画による事業効果で中心市街地の人口増加が見られる等もあり、大型店の影響は不透明なところもあるが、長野市のように規制後の大型店の郊外立地が加速した都市では、規制後の郊外大型店の立地による影響も少なからずあるということが示唆された。

以上を踏まえ、本研究では床面積10,000m²超の大型店は富山市の中心市街地で市街地再開発事業による1店舗の立地のみで、まちづくり三法改正による大型店出店規制は中心市街地衰退の影響が大きいとされる大規模集客施設の出店を抑制することに関して意義あった。しかし、規制を受けない近似規模の出店や分割立地等の課題も浮き彫りにした。

今後の課題として、郊外型大型店の規制は、中心市街地活性化にとって必要条件にすぎないことを念頭に置き、中心市街地への影響を明らかにするべく、各指標の確立とデータベースの構築が必要であり、さらに、第二期中活計画が始動している市町村があるため、継続的な研究が必要である。

謝辞：本論文の執筆にあたり、終始丁寧かつ有益なご指導・ご鞭撻を承りました法政大学大学院の外村剛久さんにこの場を借りて深く御礼申し上げます。

参考文献

- 1) 川原徹也, 湯沢昭 (2008) : 複合型大規模商業施設の立地による中心商店街への影響に関する検討—群馬県前橋市を事例として—, 都市計画論文集 No.43-3, pp.427-432
- 2) 藤居良夫, 西島主悦 (2008) : 長野市中心市街地におけるマンション立地に関する研究, 都市計画論文集 No.43-3, pp.499-504
- 3) 伊東伸一, 海道清信 (2012) : 中心市街地活性化基本計画における目標指標の特徴と達成状況, 都市計画論文集 Vol.47 No.3, pp.1027-1032
- 4) 村上義昭 (2009) : 中心市街地活性化の課題, 日本政策金融公庫論集 第4号.
- 5) 菅正史 (2010) : まちづくり三法改正が大規模小売店舗立地に与えた影響に関する基礎的研究, 土地総合研究 2010年夏号
- 6) 矢作弘, 瀬田史彦 (2006) : 中心市街地活性化三法改正とまちづくり, pp.14-22, 学芸出版
- 7) 川上光彦, 浦山益朗, 飯田直彦, 土地利用研究会 (2010) : 人口減少時代における土地利用計画
- 8) 外村剛久, 宮下清栄 (2012) : 観光統計を用いた都市の類型化による中心市街地分析と中心市街地活性化基本計画の連携について, 都市計画論文集 Vol.47 No.3, pp.415-420

A study on trends of city center under the locational regulation of suburban shopping center by the 3 laws on MACHIZUKURI revised in 2006

Naoto TAKUMA and Kimio TAKAMI

In order to halt the decline of the central city area in the provincial cities, the 3 laws on MACHIZUKURI has been carried out in 2006. The 3 laws on MACHIZUKURI revised is object to activation of city center by the locational regulation.

In this study, we clear trends of shopping center and verification problem by the locational regulation of suburban shopping center. As a result, There was a division of the floor space and shopping center location of 10,000 square meters approximate scale that is not subject to regulation and effective shopping center opening suppression than 10,000 square meters.