

都市機能誘導区域に着目した大規模食料品店の 立地動向と商圈人口に関する研究

浅野 周平¹・森本 章倫²

¹ 学生会員 早稲田大学大学院 創造理工学研究科 (〒169-8555 東京都新宿区大久保3-4-1)

E-mail: asano-shuhei@fuji.waseda.jp

² 正会員 早稲田大学教授 理工学術院 (〒169-8555 東京都新宿区大久保3-4-1)

E-mail: akinori@waseda.jp

2014年の都市再生特別措置法の改正により、コンパクトシティの実現に向け、日本各地で立地適正化計画の策定が行われている。一方で、立地適正化計画には非集約エリアに対する強制力が存在しないことから、適切に誘導が行われるかについて懸念も存在する。そこで本研究では、栃木県宇都宮市を対象に、大規模食料品店に着目し、これまでの都市機能誘導区域内外における立地・撤退の動向と商圈人口の推移を把握する。これにより、設定された都市機能誘導区域の適性を検討することを本研究の目的とする。分析により食料品店では、2000年以降都市機能誘導区域からの撤退が起きていないことや、比較的大規模な店舗が立地していることが明らかとなった。また、都市機能誘導区域の商圈が拡大しており、特に市の東側で顕著であることを示した。

Key Words : *Lage-scale retaile store, Grocery store, Location optimization plan, Huff model*

1. はじめに

(1) 研究背景と目的

わが国では、2000年に大規模小売店舗立地法¹⁾ (以下、大店立地法) が施行され、大規模小売店舗の立地に際しては、地域の生活環境の保持という視点から評価が行われることとなった。同法の施行により、それまで商業調整機能の役割を果たしていた大規模小売店舗法の廃止され、その結果、全国の地方都市では大規模小売店舗の郊外立地が相次いだ。これにより、中心市街地の衰退や土地利用の低密なスプロール化など、多くの問題が顕在化している。

一方、2050年の将来人口は9700万人まで減少すると推計されており、これまで低密に広がった都市の急激な縮退により、新たな都市問題の発生が懸念されている。この状況を改善するための都市形態として、コンパクトシティが注目を集めている。2014年には都市再生特別措置法が改正され、日本各地でコンパクトシティの実現に向け「立地適正化計画²⁾」の策定が行われた。2016年12月末日現在で309団体もの自治体が立地適正化に向けて、具体的な取り組みを行っている。

立地適正化計画では、「都市機能誘導区域」や「居住

誘導区域」を集約エリアとして定め、立地コストを軽減する誘導施策により、医療・福祉・商業などの都市機能や居住の集約を計るとしている。しかし、都市機能や居住の縮退が起こる非集約エリアに対する強制力は存在しないことから、適切に誘導が行われるか否かについては懸念も存在する。加えて、立地適正化計画において、非集約エリアについてはほとんど触れられておらず、計画策定段階で不明瞭な点が多い。特に、市場理論によって立地・撤退が起こる商業施設は、誘導施策によるコントロールが困難であると考えられる。

そこで、本研究では、特に日常生活に欠かせない食料品店に着目し、立地適正化計画を視野に、非集約エリアにまで拡散した大規模小売店舗の立地・撤退動向を把握する。また、都市機能誘導区域に立地する大規模小売店舗の商圈人口を推計する。本研究の目的は、これらの大規模小売店舗の立地動向と商圈人口の推移から、都市機能誘導区域の適性を検討することにある。

(2) 既存研究と本研究の位置づけ

大規模小売店舗の立地問題は、都市計画における大きな課題である。モータリゼーションの進展とそれに伴う大規模小売店舗の郊外立地、中心市街地の衰退は地方都

市共通の課題であり、この現状を分析した多くの研究事例がある。例えば瀬口ら¹⁾は、愛知県 29 市を対象に行った研究で、ロードサイドショップは住居系、工業系の用途地域に立地する傾向があり、土地利用計画と必ずしも一致しないことを指摘している。また遠藤ら²⁾や室町ら³⁾は、大規模小売店舗の立地動向を経年的に分析し、その立地要因や既存商店街への影響を分析している。

大規模小売店舗の立地に対しては立地制御の必要性が指摘されており、2000年の大店立地法施行後は、既存の土地利用規制制度や大店立地法による立地制御に関する研究が数多くなされた。例えば、阿部ら⁴⁾は大店立地法に基づく届出案件に関して、運用にあたる県へのアンケート調査により出店や指針遵守の状況を分析した。また、吉武ら⁵⁾は、宮崎県宮崎市を対象に、市街化調整区域内での大型ショッピングセンターの立地許可に至る経緯を整理するとともに、総合計画審議会を中心とした都市計画に関わる各種審議会や審査会と行政事務局の関係性に着目し、今後の審議のあり方について考察している。

大規模小売店舗の立地と並び、近年ではその撤退を扱った研究もいくつか見られる。井上ら⁶⁾は、全国の 694 の市区を対象にアンケート調査を行い、大規模小売店舗の撤退について、その特徴や行政の対応について分析を行っている。結果として、撤退に対して行政は事後対応や無対応が多いことを指摘している。

一方、モデルの構築により、大規模小売店舗の立地や撤退について分析した研究も見られる。集客人口の算出モデルを構築した研究として、金子ら⁷⁾は沖縄県中部地域を対象として、改良ハブモデルの構築により、大規模小売店舗が立地した際の集客人口や集客分布の傾向を定量的に示している。讃岐⁸⁾らは、Hotelling に代表される商圈分割型や Huff に代表される空間相互作用モデルの論理を再構築しながら、距離という要素のみで説明を行う集客ポテンシャルモデルの構築を行った。

大規模小売店舗の撤退モデルの構築を行った研究として、讃岐ら⁹⁾は、前述の讃岐ら⁸⁾の選択配分モデルの適用による、撤退モデルの構築を行った。また岩手県の花巻市、北上市、奥州市、一関市の家電量販店を対象としてモデルの適用を行い、その妥当性について考察を行った。また、関口ら¹⁰⁾は、フードデザート問題解決を視野に、撤退時期の予測を含む、食料品店の撤退モデル構築を行った。またこのモデルを群馬県、栃木県、茨城県に適用することでモデルの妥当性について考察を行った。

以上のように、大規模小売店舗に関連する研究は、現状分析や土地利用規制による立地制御の効果について分析したもの、モデルの構築によりその立地・撤退の予測を試みたものまで多岐にわたる。また、近年では、特に撤退に着目した研究もいくつか見られた。しかし、近年策定された立地適正化計画を視野に、特に非集約エリア

の大規模小売店舗に着目した研究は見られず、設定された都市機能誘導区域の適性に関して考察を行うことは、有益であるとする。本研究はこの点において新規性を有すると考える。

2. 大店立地法における廃止届け出に関する課題

前述の大店立地法により、1,000m²を超える店舗を新增設する者は、同法第5条において、事前に都道府県・政令指定都市に届出をすることが必要とされている。ここでは、届出の他に、周辺住民への説明会や、大規模小売店舗立地審議会の開催、出店者による自主的対応策の提示など数々の手続きが存在し、出店可能時期も含め、各段階の手続きに対して、その時期も規定が設けられている。

一方、大規模小売店舗の撤退に関する法的手続きとしては、同法第6条5項の中で、店舗面積を基準面積(1,000m²)以下にするものに対して、届出を提出するように定められている。しかし、新增設の届出と異なり、廃止の届出には明確な届出時期の規定は存在せず、事前に都道府県や住民と協議を行う手続きも設けられていない。また、店舗面積を1,000m²以下にするということ以外、撤退に明確な定義も存在していない。このため、テナントが閉店しても、休業中とされた店舗、居抜きで別のテナントが開店した店舗、空き店舗の活用を検討中である店舗などでは、届出の提出がなされていない場合があるのが現状である。更には、届出の提出以外に、都道府県に対する手続きの場が設けられていないことから、明確な廃止であるにもかかわらず、届出を提出していない店舗も存在する。これらの原因により、大店立地法の届出のみでは、撤退した大規模小売店舗の情報を正確に把握するのは困難な状況である。

例として、本研究で対象都市とする宇都宮市がある、栃木県を取り上げる。栃木県経営支援課より入手した、大店立地法の届出に関する台帳(2014年6月までのデータを収録)によると、2000年11月から2014年6月までに廃止届出が提出されたのは29件である。一方、東洋経済大型小売店舗データ¹¹⁾(2000年以降の撤退店舗を収録)より、店舗面積が1,000m²以上の店舗で、ほぼ同時期の2000年以降、2014年9月までに栃木県において撤退したとされる店舗の数は145件とされており、撤退店舗の数が大幅に異なっている。東洋経済大型小売店データでは、撤退店舗の特定方法について「大店立地法に基づく官公庁への廃止届出、および流通各社の公表情報等により、完全に商業施設としての機能を廃したことが確認できた場合」としており、大店立地法の届出以外からも情報を取得していることが、収録データが多い要因であると考

えられる。しかし、東洋経済大型小売店データにおいても、具体的な撤退の年月日に関しては145店舗のうち100店舗が不明とされており、これらのデータを活用しても、正確な撤退時期までは把握できないのが現状である。

以上のことを踏まえ、本研究では、撤退した店舗のデータを、大店立地法の届出ではなく、各年で店舗の立地状況が整理されている日本スーパー名鑑データ¹²⁾より、後述の方法で整理する。これにより、時間軸上の単時点ではあるが、正確な撤退店舗数の把握を試みた。この点も本研究の特徴である。

3. 宇都宮市の立地適正化計画策定状況

(1) 宇都宮市の立地適正化計画の概要

本研究では、栃木県宇都宮市を対象地域とする。宇都宮市は、人口減少や高齢化、大規模小売店舗の郊外立地とそれに起因する中心市街地の衰退といった地方都市における共通の課題を抱えている。宇都宮市は、この課題解決に向け、2017年3月に立地適正化計画の策定を行った。

同市は、立地適正化計画の策定趣旨・目的を「ネットワーク型コンパクトシティを具体化するため、居住や都市機能の立地誘導に係る取組を位置づけ推進する」としている。目標年次は概ね20年先(2037年)であり、合わせて2050年を見据えた計画であると定めている。計画の範囲は宇都宮市全域であり、誘導区域の設定の対象は市街化区域である。2017年3月時点で、都市機能誘導区域の具体的なエリアが決定しており、居住誘導区域に関しても2018年末までに具体的なエリアを決定する計画となっている。

(2) 都市機能誘導区域の設定について

宇都宮市は、立地適正化計画において「誘導施設は都市機能誘導区域内に立地誘導すべき都市機能増進施設であり、都市機能誘導区域ごとに必要な施設(医療・福祉・子育て支援・商業)を定める」としている。また、誘導施設の設定にあたっては、都市機能を「高次都市機能」、「身近な都市機能」、「少子・高齢社会に対応した都市機能」の3つに区分し、それぞれに対象施設の設定を行っている。本研究で着目する大規模小売店舗は「高次都市機能」及び「身近な都市機能」に該当する。表-1に、本研究で着目する大規模小売店舗に関する、誘導施設の対象一覧を示す。表-1より、宇都宮市は誘導施設として、店舗面積1,000m²以上のスーパー(生鮮食品を扱うもの)を定めている。このことから、本研究では大規模小売店舗の業態として、特に店舗面積が1,000m²以上の大型食料品店(以下、食料品店)を対象として分析を行う。

表-1 対象となる誘導施設

区分	誘導施設の対象		概要
高次都市機能	商業	大規模小売店舗	店舗面積10,000m ² を超える大規模商業施設(百貨店・専門店等)
身近な都市機能	商業	スーパー・ドラッグストア	店舗面積1,000m ² を超え、10,000m ² 以下のスーパー(生鮮食品を扱うもの)・ドラッグストア
		幹線バス路線等結節拠点周辺型	店舗面積1,000m ² を超え、3,000m ² 以下のスーパー(生鮮食品を扱うもの)・ドラッグストア

4. 都市機能誘導区域における食料品店の立地・撤退動向

(1) 使用データ

本研究では、国勢調査の人口データがあることから、2000年、2005年、2010年を対象年次とする。人口データは国勢調査の4次メッシュ(500m×500m)人口データから、対象年次における食料品店のデータは、それぞれ2001年版、2007年版、2013年版の日本スーパー名鑑データより入手した。

食料品店の立地・撤退状況の整理は以下の手順で行った。まず、2001年、2007年、2013年版の日本スーパー名鑑データより、開店年月をもとに、2000年、2005年、2010年の食料品店のリストの作成を行う。次に、前年次のリストと比較し、追加された店舗を新規立地、削除された店舗を撤退店舗とし(2000年次には新規立地、撤退がないとする)、これを過去5年間の間に撤退した店舗として整理した。

また、本研究における、食料品店の定義は日本スーパー名鑑ポイントデータ記載された業態分類のうち、食料品店に属する、スーパーマーケット、GMS(7000m²以上)、生協、ディスカウントストア(生鮮を扱っているも店)、その他に分類された店舗とした。

(2) 店舗数・売場面積の比較

前節で整理した、食料品店のデータをもとに、都市機能誘導区域に指定されたエリアと都市機能誘導区域外における、これまでの食料品店の立地状況の推移を概観する。表-2、表-3に、都市機能誘導区域内外の、店舗数及び売場面積の推移を示す。表より、宇都宮市では、2000年から、2010年にかけて店舗数、売場面積ともに増加傾向にあることがわかる。

都市機能誘導区域を見ると、立地している食料品店の割合は、店舗数で24.3%から27.5%、売場面積では43.1%から46.2%である。都市機能誘導区域に指定されたエリアには、全体の25%程度の店舗しか立地していないものの、売場面積が占める割合は全体の45%程度であり、比較的大規模な食料品店が立地している傾向がわかる。ま

た、経年的に、都市機能誘導区域の店舗数、売場面積の割合が増加していることも見て取れる。

表-2 店舗数の推移

	店舗数			割合(A/C)
	都市機能誘導区域(A)	都市機能誘導区域外(B)	合計(C)	
2000年	9	28	37	24.3%
2005年	12	32	44	27.3%
2010年	14	37	51	27.5%

表-3 売場面積の推移

	売場面積(m ²)			割合(A/C)
	都市機能誘導区域(A)	都市機能誘導区域外(B)	合計(C)	
2000年	58,920	77,041	135,961	43.3%
2005年	88,168	116,385	204,553	43.1%
2010年	117,074	136,413	253,487	46.2%

(3) 新規立地・撤退の動向

次に、2000年から2005年、2005年から2010年の期間における、食料品店の新規立地・撤退の動向を概観する。表-3と表-4に、各期間において、新規立地・撤退した食料品店の店舗数と売場面積を示す。都市機能誘導区域外を見ると、2000年から2005年にかけては、14店舗、売り場面積としては、85,837m²の食料品店が新規に立地している。これは、2000年時点の都市機能誘導区域外の食料品店の総売り場面積77,041m²を上回る面積であり、2000年の大店立地法の施行以降、急激に食料品店が増加した様子がわかる。一方で、10店舗、売り場面積では44,002m²の店舗が撤退しており、競争が激しい様子が見て取れる。2005年から2010年にかけては、新規立地数が7店舗と半数以下となり、売場面積では11,959m²と、約14%にまで減少している。これは、2006年5月に成立した改正都市計画法により、10,000m²を超える大規模小売店舗の立地が制限されたことが原因と考えられる。

これに対して都市機能誘導区域では、2000年から2005年では全体の30.0%である6店舗、2005年から2010年にかけては全体の12.5%である1店舗が新規に立地するのみである。しかし、いずれの期間においても都市機能誘導区域から撤退した店舗はなく^{注1)}、食料品店に関しては、中心市街地からの撤退が起きていないことが見て取れる。

表-4 新規立地・撤退店舗の店舗数

	店舗数			割合(A/C)
	都市機能誘導区域(A)	都市機能誘導区域外(B)	合計(C)	
新規立地	2005年	6	14	30.0%
	2010年	1	7	12.5%
撤退	2005年	0	10	0.0%
	2010年	0	4	0.0%

表-5 新規立地・撤退店舗の売り場面積

		売場面積(m ²)			割合(A/C)
		都市機能誘導区域(A)	都市機能誘導区域外(B)	合計(C)	
新規立地	2005年	31,670	85,837	117,507	27.0%
	2010年	2,186	11,959	14,145	15.5%
撤退	2005年	0	44,002	53,773	0.0%
	2010年	0	6,561	6,561	0.0%

5. 都市機能誘導区域における商圈人口の推移

(1) 商圈人口の推計方法

本研究では、商業立地の分野で一般的に活用されているハフモデルを使用して、商圈人口の推計を行う。ハフモデルとは「あるエリアに住む消費者が、ある店舗を選択する確率は、商業店舗の売場面積に比例し、店舗までの距離に反比例する」という考えに基づいている。また、ハフモデルにおいて、距離抵抗は地理的条件、交通条件などによって変化することから、汎用性を持たせるため、距離抵抗を2とする修正ハフモデルが日本においては一般的に採用されている。本研究でも、この修正ハフモデルを使用することとする。ハフモデルは以下の(1)式で表される。各店舗の商圈人口は、ハフモデルによって算出される、メッシュ*i*における、店舗*j*の選択率*p_{ij}*にメッシュ*i*の人口を乗じ、各メッシュにおける商圈人口を、店舗ごとに合計することで算出する。

$$P_{ij} = \frac{S_j}{D_{ij}^\beta} / \sum_j \frac{S_j}{D_{ij}^\beta} \quad (1)$$

商圈人口の推計は、4章で整理した食料品店データをもとに、2000年、2005年、2010年の3時点で行う。ここではまず、商圈人口の推移を、都市機能誘導区域の内外で比較する。具体的には、店舗ごとに求めた商圈人口を、都市機能誘導区域に立地する店舗と都市機能誘導区域外に立地する店舗に分けて合計し、その比較を行う。さらに、都市機能誘導区域に立地する店舗の商圈人口が占める割合をメッシュ単位で算出し、分布をGISで示す。

推計において、メッシュ人口は国勢調査より得た4次メッシュ人口を用いる。人口は各メッシュの重心に存在すると仮定している。また、各メッシュから各店舗までの距離は、道路ネットワークに沿った移動を取り扱う。

(2) 人口分布の比較

まず、宇都宮市の人口の推移を、都市機能誘導区域の内外で比較する。(表-6参照)これより、宇都宮市の人口は、2000年から2010年にかけて、都市機能誘導区域の

内外で増加傾向にあることがわかる。宇都宮市全体に対する，都市機能誘導区域の人口割合は，各年とも17.5%程度でほぼ一定であった。都市機能誘導区域の内外という区分では，人口分布に変動はあまりないことがわかる。

表-6 人口の推移

	人口(人)			割合(A/C)
	都市機能誘導区域(A)	都市機能誘導区域外(B)	合計(C)	
2000年	86,982	408,738	495,720	17.5%
2005年	89,499	422,428	511,927	17.5%
2010年	91,705	429,758	521,463	17.6%

(3) 商圏人口の比較

次に，ハフモデルによって算出した，商圏人口の推移を都市機能誘導区域の内外で比較する。ここで示しているのは，算出した各食料品店の商圏人口を，都市機能誘導区域の内外でそれぞれ合計した値である。(表-7参照)これより，都市機能誘導区域に立地する食料品店の商圏人口の合計は，全体に対して41.0%から48.5%であり，経年的に増加していることがわかる。表-6より，都市機能誘導区域の人口は全体の17.5%程度であり，食料品店に関しては，都市機能誘導区域の店舗が，都市機能誘導区域外からも多くの集客を得ていることを示唆している。しかし，今回の推計では，各メッシュから店舗までの距離は，道路ネットワークに沿って算出したのみである。今後は，実際の交通状況を反映し，所要時間を考慮した算出をすることが課題である。

(4) 都市機能誘導区域に立地する店舗の商圏分布

図-1に，都市機能誘導区域に立地する食料品店の商圏人口が，全体に占める割合をメッシュ単位で示す。白抜

きのメッシュは，人口が存在しないメッシュである。また，図中の黒枠と水色の透過で表した範囲は，都市機能誘導区域を示している。青丸は，食料品店の立地場所である。図-1より，2000年から2010年にかけて，都市機能誘導区域に立地する食料品店の商圏が拡大していることがわかる。特に，市の東側で商圏人口の割合が増加しており，2000年以降，東側で開発が進んでいることが見て取れる。表-3より，2000年から2005年にかけては，都市機能誘導区域の売場面積が占める割合は，43.3%から43.1%と若干減少している。一方で，商圏人口が占める割合が増加しているメッシュが多く存在している。これは，都市機能誘導区域に新規立地した，黒丸で囲った食料品店の影響であると考えられる。黒丸で囲った食料品店のうち，市の中心部立地した店舗は，売場面積が10,000m²以上あり，もうひとつの店舗は，食料品店の空白地帯に立地している。これらの店舗により，商圏が大きく拡大したと考えられる。

表-7 商圏人口の推移

	商圏人口(人)			
	都市機能誘導区域(A)	都市機能誘導区域外(B)	合計(C)	割合(A/C)
2000年	203,179	292,541	495,720	41.0%
2005年	244,565	267,362	511,927	47.8%
2010年	253,039	268,424	521,463	48.5%

6. おわりに

本研究では，宇都宮市を対象に，立地適正化計画において都市機能誘導区域に指定されたエリアにおける，これまでの食料品店の立地・撤退動向の把握を行った。ま

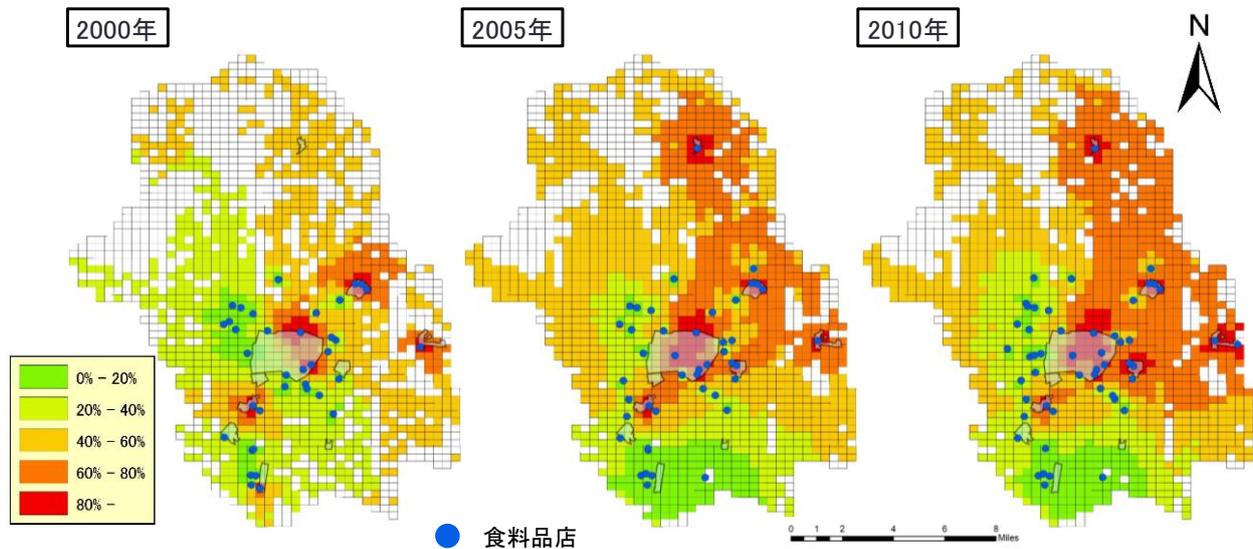


図-1 都市機能誘導区域に立地する食料品店の商圏人口割合の分布

た、ハフモデルにより、都市機能誘導区域に立地している店舗の商圏人口を推計した。結果として、都市機能誘導区域に指定されたエリアには、比較的大規模な店舗が立地していることや、食料品店では、都市機能誘導区域に指定されたエリアからの撤退はなく、売場面積の割合も増加傾向にあることが明らかとなった。以上より、都市機能誘導区域に指定されたエリアは、食料品店の立地動向という視点において、店舗が集約されている傾向であると考えられる。さらに、商圏人口の推計からは、経年的に、都市機能誘導区域の商圏人口が拡大しており、特に市の東側でその傾向が顕著であることを示した。都市機能誘導区域に指定されたエリアは、経年的に集客力が増加していることが示唆された。

本研究では、身近な都市機能を有するとして、立地適正化計画において誘導対象である食料品店に着目した。しかし、都市機能誘導区域への誘導は、食料品店だけでなく、広域の集客力を持つ百貨店や、専門店も対象とされる。今後は様々な業態の立地・撤退動向を分析し、都市機能誘導区域の適性を検討する必要がある。また、商圏人口の推計ではハフモデルを用いたが、ハフモデルが実際の商圏をどの程度正確に表しているかについては、詳細な検証が必要である。今後は、他の推計手法の検討や、実データの入手による分析が必要であると考えられる。これにより、店舗の立地・撤退要因を定量的に分析し、人口分布や土地利用、交通と関連付けた、大規模小売店舗の誘導可能性について検討を行いたい。

補注

注1) 2000年から2005年にかけては、都市機能誘導区域に指定されたエリアにおいて2店舗の撤退を確認した。しかし、いずれも同様の営業主体が、同様の店舗名で再出店したため、戦略的な施設配置とみなし、分析から除外した。

参考文献

- 1) 瀬口哲夫, 浅野純一郎: 「都市郊外におけるロードサイドショップに関する研究」, 日本都市計画学会学術研究論文集, pp.211-216, 1992
- 2) 遠藤孝夫, 花岡利幸, 大山勲, 柴崎亮介, 本多嘉明: 「地方都市における大型店の立地に起因する商業集積の構造変化」, 日本都市計画学会学術研究論文集, pp.685-690, 1993
- 3) 室町泰徳, 原田昇, 太田勝敏: 「都心商業施設の衰退状況と大規模小売店舗の立地動向に関する研究」, 日本都市計画学会学術研究論文集, pp.529-534, 1994
- 4) 阿部成治: 「大規模小売店舗立地法の運用状況に関する研究」, 日本都市計画学会学術研究論文集, pp.259-264, 2003
- 5) 吉武哲信, 出口近士, 梶原文男, 阿部成治: 「郊外大型店出店許可プロセスにおける審議会等の役割に関する課題～宮崎市市街化調整区域での開発許可経緯を事例として～」, 日本都市計画学会都市計画論文集 No.41-3 pp.289-294, 2006.10
- 6) 井上芳恵, 中山徹: 「大型店撤退に関する研究—撤退大型店の特徴及び行政の対応策—」, 日本都市計画学会学術研究論文集, pp.739-744, 2002
- 7) 金子貴誉史, 森本章倫, 亀井三郎, 小川貴裕: 「大規模小売店舗の集客人口算出モデルに構築に関する研究」
- 8) 讃岐亮, 吉川徹: 「複数都市・競合施設の存在状況下における集客ポテンシャルモデル—大規模商業施設の立地を追って—」, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.44-3, pp.769-774, 2009.10
- 9) 讃岐亮, 吉川徹: 「集客力の変化に着目した商業施設撤退モデルの構築—家電量販店の撤退と存続を例として—」, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.45-3, pp.637-642, 2010.10
- 10) 関口達也, 貞弘幸雄: 「時空間データを用いた食料品店の存続・閉店予測モデル」, 日本建築学会計画系論文集, Vol.79, No.696, 431-436, 2014.2
- 11) 東洋経済新報社, 大型小売店データ, 2010, 2014
- 12) 株式会社商業界, 日本スーパー名鑑ポイントデータ, 2003, 2007, 2013

(2017.?.?? 受付)

A STUDY ON POPULATION OF MARKET AREA AND LOCATION TRENDS OF LARGE-SCALE GROCERY STORES FOCUSING ON URBAN INDUCTION ZONES

Shuhei ASANO and Akinori MORIMOTO

Upon the amendment of Act on Special Measures concerning Urban Reconstruction in 2014, Site Location Optimization Plan aiming to actualize compact cities are being formalized in various parts of Japan. In this, the pertinence of Site Location Optimization Plan is of concern as the project is not completely enforced. Therefore, this research focuses on a large scale grocery stores within Utsunomiya city of Tochigi Prefecture to grasp the trend of location, withdrawal of stores within and outside the Urban Function Induction Zones, and transition of the market area population. Thus, this study aims to examine the suitability of the designated Urban Function Induction Zones. Here, the analysis outlined that the withdrawals of grocery stores from the Urban Function Induction Zones have not occurred since 2000 and demonstrated that relatively large stores are located within these areas. Moreover, it is seen that the market area of the Urban Function Induction Zones is expanding, in particular on the east side of the city.