

商業施設の立地動向に着目した都市機能誘導区域設定の評価に関する研究

日本大学大学院 学生会員 ○高阪祐翔
日本大学 正会員 中村英夫

1. 背景と目的

地方都市では、急激な人口減少や高齢化が進み、将来の生活基盤施設の存続が課題である。この課題の解決策として2014年に都市再生特別措置法の改正に伴い、各自治体では立地適正化計画を策定している。

立地適正化計画では、持続可能なまちづくりに向けて都市拠点の周辺エリアに都市機能誘導区域や居住誘導区域を設置し、それらの拠点間を公共交通で結び、医療、福祉、商業などの生活基盤施設を誘導する「コンパクト+ネットワーク」としてまちづくりを進めている。しかし誘導区域には施設誘導の強制力はなく、適切な誘導ができていないのかは定かではない。

一方で生活基盤施設である商業施設に着目すると、近年ネットショッピングの利用者が増加している¹⁾が、都市環境の維持や地域活性化といった側面でも、誘導区域内に商業施設は確保するべきであると考えられる。

そこで本研究では、設定された都市機能誘導区域が適したエリアであるのか、都市機能誘導区域内外に位置する商業施設の新規立地・撤退に着目し、検証を行うことを目的とする。

2. 研究概要

(1) 対象地域

対象地域は茨城県に属する市町村で、立地適正化計画を策定している15市町村とする。

(2) 研究方法

本研究は、対象地域の市町村を類型化し、商業施設の新規立地・撤退店舗を把握し設定された都市機能誘導区域が適したエリアであるか、検証することにより行った。

まず市町村を類型化するために表-1に示す指標の1995年に対する2015年の変化率と現時点での値を用いて主成分分析を行う。主成分分析により算出された主成分得点をもとにクラスター分析を行い、市町村の類型化を行う。

次いでそれぞれの類型について、都市機能誘導区域と

キーワード 立地適正化計画, 都市機能誘導区域, 商業施設, 類型化

連絡先 〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台1-8 日本大学理工学部 TEL:03-3259-0876 E-mail:csyu20013@g.nihon-u.ac.jp

商業施設の新規立地や撤退動向を把握し、都市機能誘導区域が適したエリアであるのか、検証を行う。

3. 市町村の類型化

市町村の特性把握を目的に過去から現在による変化率と現時点での値を使用し、主成分分析・クラスター分析を用いて類型化を行う。ただし分析に用いたデータは単位が異なるため、主成分分析を行う際には、各指標の偏差値を用いた。主成分分析により算出した主成分得点をもとにクラスター分析を行った。クラスター分析の方法はward法を利用し、4つのグループに類型化をした。類型化の結果を表-2に示す。

表-1 主成分分析に用いた指標

指標		使用データ
人口特性	人口変化率	国土数値情報 ³⁾ 統計でみる市町村のすがた ⁵⁾
	市街化区域人口変化率	
	昼夜間人口比	
	市街化区域の面積/市域の面積	
高齢者特性	高齢化変化率	国土数値情報 ³⁾
	福祉施設周辺の人口変化率	
交通特性	鉄道サービス水準	
	鉄道駅周辺の人口変化率	
	鉄道周辺の昼夜間人口比	
	バスサービス水準	
	バス停周辺の人口変化率	
	バス停周辺の昼夜間人口比	
生活基盤特性	病院・診療所周辺の人口変化率	大型小売店データ ⁴⁾
	商業施設周辺の人口変化率	
財政特性	財政力指数	統計でみる市町村のすがた ⁵⁾
産業特性	商業地域の事業所数	経済センサス
	商業地域の従業員数	
	工業地域の事業所数	
	工業地域の従業員数	

表-2 類型化の結果

CL1	水戸市	日立市	土浦市	つくば市
CL2	古河市	石岡市	常陸太田市	取手市 大洗町
CL3	龍ヶ崎市	守谷市	つくばみらい市	
CL4	下妻市	小美玉市	坂東市	

4. 商業施設の立地・撤退動向

ここでは、表-2の分類をもとに商業施設の新規立地・

撤退動向を整理する。対象地域で、立地適正化計画の策定に向けた取組を開始した 2016 年と 2020 年を対象年度とした。2016 年から 2020 年にかけて新しく立地した施設を新規店舗、閉店した店舗を撤退店舗とした。商業施設は、店舗面積 1000 m²以上を対象とした大型小売店データ⁹⁾を用いた。

(1) 市内と都市機能誘導区域での比較

まずは市内と都市機能誘導区域における商業施設の立地動向を把握する。市内と都市機能誘導区域の店舗数の増減について図-1 に示す。

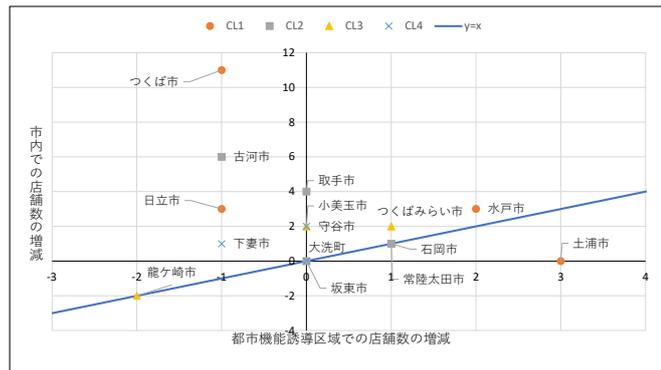


図-1 市内と都市機能誘導区域の店舗数の変化

市内の商業施設の増加に伴い、都市機能誘導区域でも増加している市町村が多くみられる。しかし市内では店舗数が増加しているが、都市機能誘導区域では減少している市町村も一定数存在する。特徴的な市町村として、土浦市では、市内での店舗数が変化なく、相対的に都市機能誘導区域内の店舗数が増加していることがわかる。

(2) 都市機能誘導区域の内外での比較

商業施設の新規立地・撤退した店舗面積と 2016 年から 2020 年にかけて新規立地・撤退した店舗の面積が 2016 年時点で存続していた店舗面積に対する割合に着目し、都市機能誘導区域内外にて店舗面積とその割合の増減を把握する。図-2 に都市機能誘導区域内外での店舗面積の増減を示す。図-3 に都市機能誘導区域内外での新規立地・撤退した店舗面積の割合の増減を示す。

店舗面積に着目すると、多くの市町村では都市機能誘導区域外に新規立地する傾向にあることが見て取れる。特徴的な市町村として、土浦市・石岡市・取手市以外の市町村では、商業施設は都市機能誘導区域内よりも都市機能誘導区域外で増加していることがわかった。割合に着目すると、つくば市・古河市・龍ヶ崎市・下妻市は、都市機能誘導区域内の撤退の割合が高いことがわかった。

また類型の特徴については、大きな差異は見られなかった。しかし CL1 では、他の類型と比較すると新規立地や

撤退店舗の店舗面積が大きいといった特徴がある。CL4 では、都市機能誘導区域内に新規立地がないといった特徴が挙げられる。

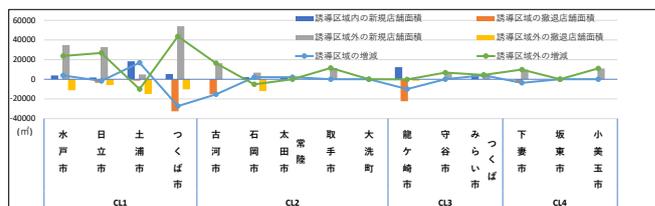


図-2 都市機能誘導区域内外での店舗面積の増減 (m²)

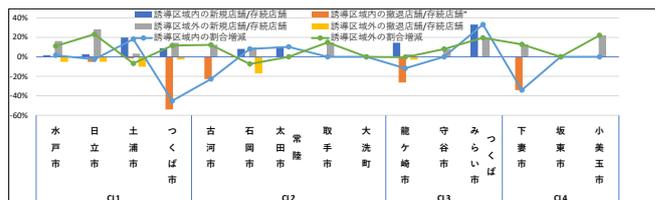


図-3 都市機能誘導区域内外での店舗面積の増減 (%)

5. まとめ

本研究では、市町村を類型化し、都市機能誘導区域内外に位置する商業施設の新規立地や撤退動向に着目し、設定された都市機能誘導区域が適したエリアであるのか、検証を行った。その結果、店舗数では土浦市以外の市町村で商業施設は、2016 年から 2020 年にかけて都市機能誘導区域外で店舗数が増加している。また店舗面積に着目し、分析を行ったところ、土浦市・石岡市・取手市以外の市町村における都市機能誘導区域内では、店舗面積が減少しており、都市機能誘導区域外では増加していることがわかった。対象地域における立地適正化計画は、公表されてから、数年しか経過しておらず、今後長い年月を見据え、都市機能誘導区域が適したエリアであるのか、更に調査・検証をしていく必要がある。自治体の中心となる都市機能誘導区域での商業施設の減少は大きな問題であり、今後商業施設を誘導する施策が必要である。

参考文献

- 1) 総務省統計局：家計消費状況調査年報
- 2) 浅野周平, 森本章倫：大規模小売店舗の立地動向に着目した都市機能誘導区域の評価に関する研究, 日本都市計画学会, 都市計画論文集 Vol. 53, No. 3, pp1000-1006, 2018. 10
- 3) 国土交通省：国土数値情報ダウンロードサービス
- 4) 東洋経済新報社：大型小売店データ
- 5) 統計でみる市町村のすがた