

第IV部門

郊外部における大規模小売店舗の立地プロセスに関する一考察

神戸大学大学院 学生員 ○大川 知子
 神戸大学大学院 正会員 小谷 通泰
 神戸大学大学院 学生員 麻野 員代

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、最近になって、大規模小売店舗の立地のあり方が課題となっている。そこで本研究では、滋賀県域を対象として、過去約15年間の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、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。

2. 研究対象地域と使用データの概要

本研究の対象地域である滋賀県は、面積4,017.3k㎡、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。

本研究では、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)より入手し¹⁾、店舗面積1,000㎡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」から、1990年と2005年における、1k㎡および500㎡メッシュ内の夜間人口総数を用いた。そして、これらのデータから、大規模小売店舗単位とメッシュ単位のデータベースを作成し、GISを用いて以下の分析を行った。

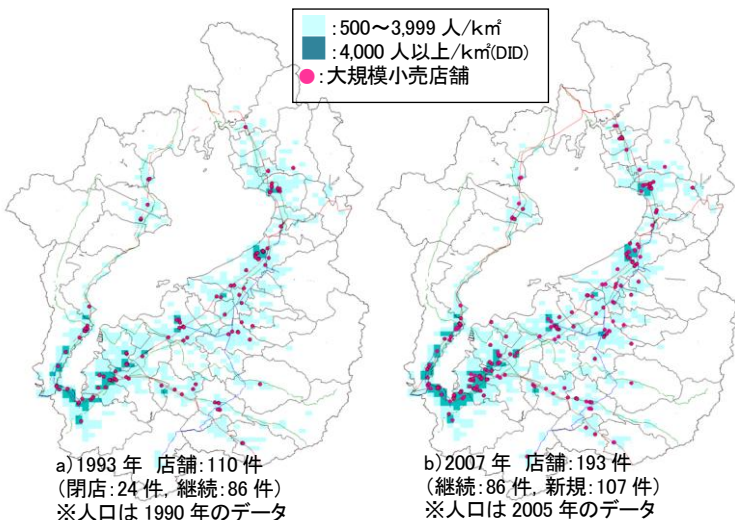
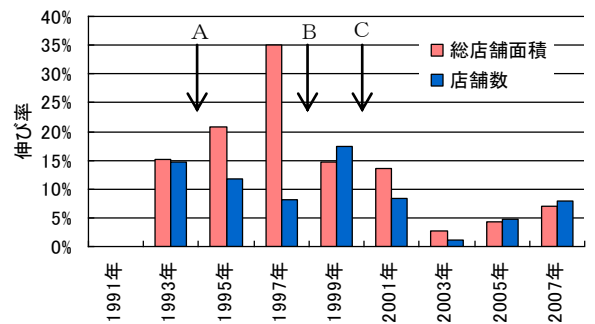


図-1 人口分布と大規模小売店舗の立地場所の推移(滋賀県)

3. 県域内における大規模小売店舗の立地プロセス

図-1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/k㎡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²⁾。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-2は、店舗面積・件数の前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ことがわかる。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緩和
 B: 改正都市計画法、中心市街地活性化法施行
 C: 大規模小売店舗立地法施行
 *B,C→まちづくり三法

図-2 店舗面積・件数の伸び率(前年比)

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)。この結果、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DID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類による店舗の開店・新規開店要因の分析

a)1993年・閉店要因

項目名	カテゴリー名	n	閉店		レンジ (補相関)
			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)
	寄せ百貨店	11	-1.412		
	スーパー	55	0.714		
	専門店	41	-0.559		
	その他	23	0.424		
立地タイプ	ファミリー・駅前・駅近辺型	23	-0.790		1.215 (0.157)
	商店街型	18	0.153		
	郊外住宅街型	11	0.174		
	郊外幹線道路沿型	36	-0.158		
	不明	22	0.598		
H2人口	1~1,999人	36	-0.528		1.125 (0.161)
	2,000~3,999人	31	-0.120		
	4,000人以上	43	0.211		
外的基準			スコアの平均		相関比
継続		86	0.211		0.160
閉店		24	-0.758		
的中率			70.9%		—

b)2007年・新規開店要因

項目名	カテゴリー名	n	新規		レンジ (補相関)
			スコア	スコア	
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)
	寄せ百貨店	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		
立地タイプ	ファミリー・駅前・駅近辺型	42	0.078		2.648 (0.359)
	商店街型	12	2.185		
	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		
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プロセス

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、500㎡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。

図-3は、一例として長浜市における大規模小売店舗の立地場所の推移を示したものである。市街地は、1つのまとまりをもった DID 地区 (1,000人/500㎡以上) を形成しているが、1993年に比べて2005年では DID 地区が南北方向に広がっている。特に、中心市街地の活性化計画で指定された地区内での人口の減少が著しく、ドーナツ化現象がみとれる。こうした状況の下で、1993年に11件だ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。また、店舗面積が10,000㎡を超える超大規模小売店舗は、1993年の1件から、2007年には3件へと増加している。閉店店舗は4件あり、DID 地区内およびその縁辺部の国道8号沿道に立地している。一方で、新規店舗は6件で、いずれも DID 地区以外で立地しており、新規に立地した2つの超大規模小売店舗は、国道8号沿い、および高速道路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、および国道8号と交差する一般道(県道37号)沿いに立地している。

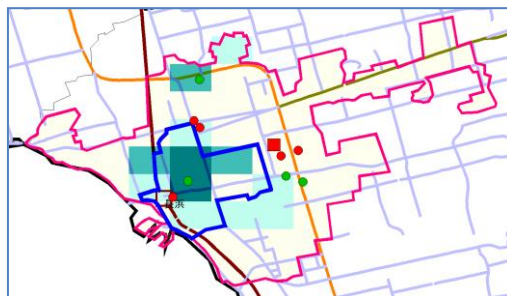
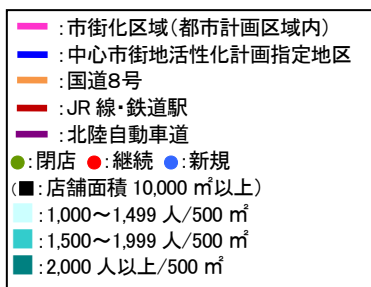
このように、長浜市のみならず、いずれの都市域も経年推移に伴い、DID 地区の拡大がみられる一方で、大規模小売店舗の立地は DID 地区内から、その縁辺部や主要幹線道路の沿道、主要鉄道駅周辺に移行していることがわかった

5. おわりに

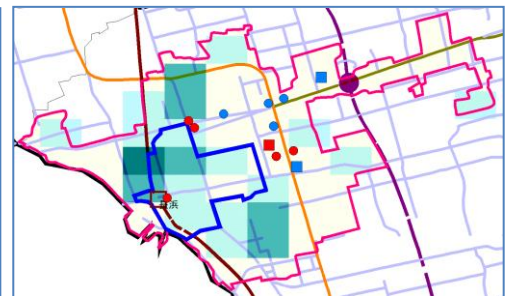
最後に、今後の課題としては、2006年に、「まちづくり三法」の改正により大規模店の出店規制が更に強化されたので、法律改正後の立地プロセスについても同様の分析を行い、比較検討することがあげられる。

【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) 麻野員代・小谷通泰・大川知子:「人口分布と大規模小売店舗の立地場所の経年推移に関する分析」、第40回土木計画学研究発表会・講演集、2009年



a)1993年(店舗11件)



b)2007年(店舗13件)

図-3 人口分布と大規模小売店舗の立地場所の推移(長浜市)