

Study on location of large-scale commercial facilities in the local central urban area actual conditions of planning guidelines by prefecture governments

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2017-10-03 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/2297/35654

地方中心都市圏における大規模商業施設の立地と広域調整ガイドラインの実態と課題

平井 健二¹・川上 光彦²・本館 孝文³

¹学生員 金沢大学大学院自然科学研究科社会基盤工学専攻 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: kenhirai@stu.kanazawa-u.ne.jp

²正会員 金沢大学教授 理工研究域環境デザイン学系 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: kawakami@t.kanazawa-u.ne.jp

³正会員 (独)都市再生機構 (〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21)

E-mail: tmttdt12@yahoo.co.jp

本稿では、常住人口に対する集客施設の延床面積という指標を用いて、地方都市圏における大規模商業施設の立地実態と、都道府県が策定した広域調整に関するガイドラインの実態を研究している。その結果、小規模な商業施設は減少しているが、大規模および中規模の商業施設は増加しており、地方中心都市の外側に立地する傾向がみられることを明らかにしている。この傾向により、中心市の中心性が衰退する恐れがある。また、各県のガイドラインより、広域調整の方法には事前調整型、事後調整型があることを明らかにしている。事前調整型はゾーニングにより事前に立地誘導を行う方法であり、11の県で採用されている。その他の県では事後調整型が採用されていることを示している。

Key Words : *large-scale commercial facility, coordination, planning guideline, location control*

1. はじめに

中心市街地の活性化や無秩序な都市空間の拡大を防ぐことを目的として、1998年に「まちづくり三法」が制定された。また、2006年5月に一市町村の範囲を超えて広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限を強化し、都市機能の郊外への拡散を抑制することを目的として広域調整の仕組みが導入され、2007年11月に施行された。

これにより、大規模な集客施設は商業地域、近隣商業地域、準工業地域以外では立地を制限されることとなり、それ以外の区域で大規模集客施設の立地を可能とするためには、用途地域等に関する都市計画の決定又は変更が必要となった。また、中心市街地活性化法では、特別用途地区の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地を制限することが、中心市街地活性化基本計画の認定条件となっている。

しかし、大規模な集客施設は広域から多くの人々を集めるため、立地する地区の周辺環境だけでなく、市町村を超えた広域的な交通渋滞や住環境の悪化などの、広域的な影響について考慮した適切なコントロールを行う必要がある。このため、広域調整の制度が設けられた。

本制度は、市町村が大規模集客施設の立地を可能とする都市計画決定または変更を行う場合に都道府県知事の同意を必要とし、この際に立地に伴う影響を評価することや、関係する市町村から意見を聴取するなど、広域の見地から調整を行った上で同意、不同意の判断を行うこととしている。

これにともない、近年、都道府県が行う広域的な調整に対して必要な事項を定めたガイドライン、要綱などが整備されてきており、実際に広域調整を行った事例を持つ都道府県も現れてきている。

既存研究では、大規模小売店舗等の商業施設の立地動向や都市計画制度の運用に関するものとしては、阿部¹⁾が大店立地法の運用にあたり、全都道府県と一定規模以上の大型店に配布したアンケートをもとに分析し、大店立地法の運用状況を把握し効果と問題点を明らかにしている。また、姥浦らが、ドイツのドルトムント市を事例とした自治体レベルの大規模小売店舗開発の立地コントロールに関する研究²⁾や、京都市を事例として条例を通じた自治体レベルの大規模商業施設の立地コントロールの状況を把握し、その効果および課題を明らかにする研究³⁾を行っている。さらに、明石⁴⁾は土地利用に関する都市計画制度において、広域的観点における計画的制御

に関し、現行制度での行政権限の不一致などの問題点を挙げ、制度的な理由と本来のあり方を考察している。このように、大店立地法に関する研究や、ある自治体を事例として取り上げた広域的観点から立地調整の実態を明らかにした研究が存在する。

本研究では、大規模集客施設の中でもより生活に関連する大規模小売店舗をとりあげ、より実態的な立地性向を明らかにするために、人口規模を考慮した商業指標を用いることで、都市計画法の改正以前の全国的、都市圏別の傾向から大規模店の増加傾向を明らかにする。また、そうした傾向に対応するため設けられた広域調整の運用実態について、広域調整のガイドラインを分析することにより、全国的な傾向を明らかにし、広域調整を行う際に生じる課題について論じることを目的としている。

使用したデータは、常住人口や通勤・通学者数に関しては国勢調査（1995年10月1日、2000年10月1日、2005年10月1日）、全小売店の売場面積に関しては商業統計（1994年7月1日、2004年6月1日）、大規模小売店舗に関しては東洋経済新報社の「大型小売店総覧（1996、2005、2006、2007）」を用いた。

2. 都市圏と店舗規模の設定

(1) 都市圏の設定

三大都市圏を除く、各都道府県の県庁所在地と中核市を対象とし、都市圏は、国勢調査の大都市圏の設定方法を準用する。そのため、これらを中心市とし、中心市と接続し、一定以上の通勤通学人口を持つ市町村を周辺市町村として都市圏を設定した。定義は以下の通りである。

- ・中心市：県庁所在都市および中核市
- ・周辺市町村：中心市と接続し、中心市への流出通勤・通学者の常住人口に占める割合が1.5%以上

設定した都市圏は43都市圏で、含まれる市町村は486市町村である。

(2) 店舗規模の設定

都市計画法では大規模集客施設の延床面積を用いて規制を行っているが、大店立地法では店舗面積を用いている。そこで、延床面積に対する店舗面積の割合を算出することで、都市計画法で用いられている延床面積10000m²を店舗面積に換算し、分析を行う。

北陸三県の都市圏内の店舗で、「大型小売店総覧（2007）」で延床面積と店舗面積が記載されていた364店舗を対象に、延床面積に対する店舗面積の割合を調べたところ、3都市圏の平均値が0.66であった。都市圏別にみても、金沢市、富山市、福井市都市圏でそれぞれ0.63、0.65、0.69と、あまりばらつきはみられなかった。そこで、近年の大規模敷地を有する郊外型大型店の立地

を考慮し、延床面積に対する店舗面積の割合を0.6と設定した。これより、改正都市計画法で規制される延床面積10000m²以上の店舗は、店舗面積6000m²以上と換算される。そこで、店舗面積6000m²以上の店舗を大規模店、大店立地法の対象である1000m²以上6000m²未満を中規模店、1000m²未満を小規模店とした。

3. 対常住人口指標による都市圏別分析

(1) 常住人口規模を考慮した指標

小売施設の消費量は、都市的サービスの一つとして、都市圏における常住人口規模と正比例的な関係にあると思われる。そのため、常住人口一人当りの商業施設の床面積（以下、一人当たりの店舗面積）を分析指標として用いる。この指標は、1994年度と2004年度の商業統計で記載されている全小売店の売場面積を、常住人口で除した値である。各都市において、一人当たりの店舗面積を1994年と2004年で算出した結果を表-1に示し、表-2には都市圏別変化量を示している。平均値は各時点でそれぞれ1.07m²/人と1.27m²/人であり、10年間で0.20m²/人（19.6%）増加している。

一人当たりの店舗面積の増加には、常住人口の減少と店舗面積の増加と二つの要因が考えられるため、一人当たりの店舗面積の変化率と、常住人口変化率や店舗面積の変化率との相関をみることで、どちらがより影響しているかを明らかにする。図-1と図-2は、一人当たりの店舗面積変化率とそれぞれの変化率との相関を表した図である。全小売店売場面積の変化率と常住人口との関係を見るとR²の値が0.0029と非常に小さく、相関性はないことがわかる。これに対し全小売店売場面積の変化率と一人当たりの店舗面積の変化率の関係では、R²の値が0.8413であり、全小売店売場面積の変化率と常住人口との関係と比べても相関性がみられる。これにより、売場

表-1 各都市圏における一人当たりの店舗面積

都市圏	全小売店(m ² /人)		都市圏	全小売店(m ² /人)		
	1994	2004		1994	2004	
県庁所在都市	札幌市	0.95	1.10	広島市	1.12	1.27
	青森市	1.02	1.26	山口市	1.07	1.41
	盛岡市	1.00	1.23	徳島市	1.16	1.39
	仙台市	1.00	1.22	高松市	1.15	1.44
	秋田市	1.17	1.43	松山市	1.03	1.22
	山形市	1.07	1.39	高知市	1.32	1.28
	福島市	0.90	1.18	福岡市	1.06	1.25
	水戸市	1.03	1.19	佐賀市	1.10	1.34
	宇都宮市	1.06	1.35	長崎市	0.86	1.09
	前橋市	1.09	1.38	熊本市	0.86	1.25
	新潟市	1.11	1.37	大分市	1.12	1.25
	富山市	1.20	1.47	宮崎市	1.00	1.30
	金沢市	1.10	1.39	鹿児島市	0.94	1.17
	福井市	1.25	1.46	那覇市	1.01	1.06
	甲府市	1.08	1.34	旭川市	1.13	1.34
	長野市	1.01	1.31	函館市	1.11	1.24
	静岡市	1.04	1.16	郡山市	0.99	1.36
	大津市	0.83	1.12	いわき市	0.96	1.16
	和歌山市	1.04	1.01	倉敷市	1.22	1.26
	鳥取市	1.07	1.30	福山市	1.34	1.34
松江市	1.15	1.29	下関市	0.96	1.22	
岡山市	1.18	1.21	平均	1.07	1.27	

面積や店舗面積の増減が、一人当たりの店舗面積の増減に相関があることがわかる。

(2) 中心市と周辺市町村

ここでは、各都市圏内で中心市と周辺市町村の一人当たりの店舗面積の関連性をみることで、中心市における商業施設の中心性を分析する。図-3に、中心市と周辺市町村における一人当たりの店舗面積について1994年、2004年の値のプロットを示した。その中で、平均値を用いて、以下の4つのグループに分類する。

- I : 中心市と周辺市町村ともに平均値以上
- II : 中心市が平均値未満で周辺市町村が平均値以上
- III : 中心市と周辺市町村ともに平均値未満
- IV : 中心市が平均値以上で周辺市町村が平均値未満

また、表-2には一人当たりの店舗面積の各都市圏の変化量と変化率、10年間のグループ変化を示している。

ここで、変化量は図-3の矢印の長さに関連し、変化率は矢印の傾きの大きさを表している。

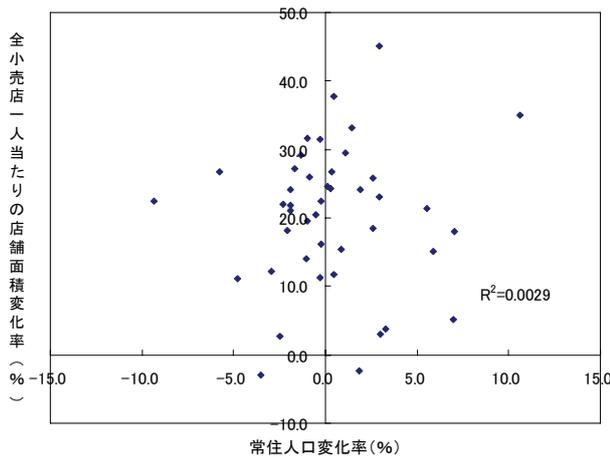


図-1 一人当たりの店舗面積と人口の変化の関係

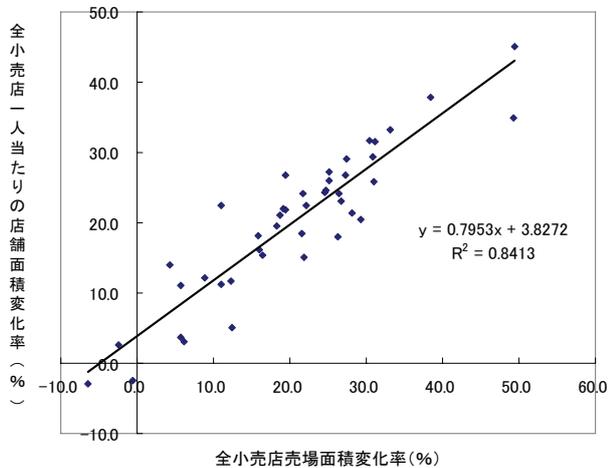


図-2 一人当たりの店舗面積と全小売店面積の変化の関係

1994年と2004年を比較すると、中心市と周辺市町村の平均値は、1994年では1.14 m²/人と0.93 m²/人、2004年では1.36 m²/人と1.11 m²/人で中心市の方が2時点とも大きく、中心市が周辺市町村平均より大きい都市圏は、1994年で41都市圏、2004年で36都市圏と2時点でもに大半を占めている。そのため、一人当たりの店舗面積という観点からみると中心市が中心性を維持しているといえる。

しかし、周辺市町村平均が中心市より大きい都市圏が1994年では高松市と下関市の2都市圏から2004年では秋田市、大津市等の7都市圏へ増加している。下関市都市圏については、2時点でもに周辺市町村平均が中心市より大きい値を示している。

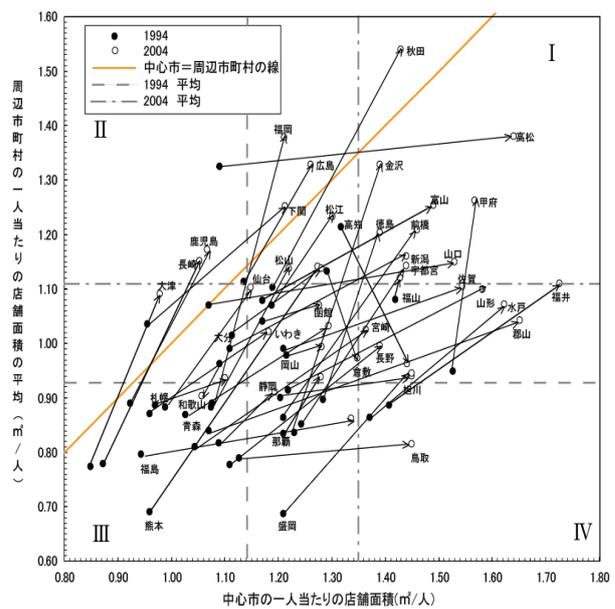


図-3 中心市と周辺市町村での一人当たりの店舗面積の変化

表-2 各都市圏における一人当たりの店舗面積の変化量と変化率および1994年から2004年での特性変化

都市圏	変化量 (m ² /人)	変化率 (%)	特性変化 94→04	都市圏	変化量 (m ² /人)	変化率 (%)	特性変化 94→04
秋田	0.47	2.25	I→I	鹿児島	0.32	1.96	III→II
富山	0.36	0.55	I→I	札幌	0.14	0.25	III→III
甲府	0.32	7.71	I→I	青森	0.29	0.46	III→III
福山	0.04	-4.55	I→I	仙台	0.27	1.37	III→III
松江	0.20	1.48	I→II	福島	0.40	0.17	III→III
岡山	0.03	0.48	I→III	長野	0.36	0.78	III→IV
函館	0.11	0.48	I→III	鳥取	0.32	0.08	III→IV
高知	0.36	-2.81	I→IV	宮崎	0.39	0.69	III→IV
佐賀	0.39	0.61	I→IV	郡山	0.59	0.11	III→IV
倉敷	0.09	-1.17	I→IV	宇都宮	0.37	1.45	IV→I
新潟	0.37	0.52	II→I	前橋	0.42	1.37	IV→I
山口	0.47	0.18	II→I	金沢	0.50	3.24	IV→I
高松	0.55	0.10	II→I	福井	0.39	0.70	IV→I
広島	0.24	1.68	II→II	徳島	0.33	2.69	IV→I
大分	0.21	0.73	II→II	那覇	0.12	1.60	IV→III
下関	0.31	0.69	II→II	盛岡	0.35	1.06	IV→IV
和歌山	0.07	1.59	II→III	山形	0.41	0.51	IV→IV
いわき	0.22	-0.09	II→IV	水戸	0.33	0.83	IV→IV
松山	0.29	1.75	III→II	静岡	0.14	0.90	IV→IV
福岡	0.56	3.91	III→II	大津	0.34	2.46	IV→IV
長崎	0.42	2.09	III→II	旭川	0.25	0.16	IV→IV
熊本	0.54	1.43	III→II	平均	0.27	0.80	

表-3 各都市圏における店舗規模別シェアとクラスター

都市圏	1994年シェア(%)			1994年クラスター	都市圏	2004年シェア(%)			2004年クラスター
	大規模店	中規模店	小規模店			大規模店	中規模店	小規模店	
札幌	29.9	25.6	44.5	大規模型	札幌	55.0	21.1	23.8	大規模型
旭川	30.3	20.4	49.3	大規模型	大津	51.1	15.4	33.4	大規模型
金沢	25.2	20.0	54.8	大規模型	青森	42.4	19.7	37.9	大規模型
大津	31.2	12.9	55.9	大規模型	仙台	37.4	27.3	35.4	大規模型
福岡	23.8	19.6	56.7	大規模型	秋田	44.4	23.7	32.0	大規模型
函館	29.5	16.9	53.6	大規模型	金沢	36.3	25.6	38.1	大規模型
下関	27.3	16.1	56.6	大規模型	広島	41.2	21.2	37.6	大規模型
青森	22.7	17.8	59.6	平均型	福岡	41.2	21.7	37.1	大規模型
盛岡	22.3	15.1	62.7	平均型	旭川	41.5	26.4	32.1	大規模型
仙台	19.2	16.2	64.6	平均型	盛岡	32.1	23.6	44.3	平均型
秋田	19.7	15.5	64.8	平均型	水戸	29.5	24.7	45.9	平均型
山形	16.8	19.9	63.4	平均型	宇都宮	25.7	27.0	47.3	平均型
前橋	17.4	17.7	64.9	平均型	前橋	28.3	25.2	46.4	平均型
新潟	20.5	18.6	61.0	平均型	新潟	32.7	26.0	41.3	平均型
福井	16.5	17.9	65.6	平均型	富山	32.4	26.1	41.5	平均型
甲府	18.4	19.1	62.5	平均型	福井	33.7	22.6	43.8	平均型
和歌山	19.9	14.6	65.5	平均型	甲府	28.1	25.8	46.1	平均型
鳥取	17.6	16.6	65.8	平均型	和歌山	24.6	26.3	49.1	平均型
松江	18.2	19.4	62.4	平均型	鳥取	25.4	26.7	47.9	平均型
岡山	22.2	17.1	61.3	平均型	高松	30.2	26.7	43.1	平均型
風呂島	24.3	12.0	63.6	平均型	松山	27.5	24.5	47.9	平均型
松山	17.9	15.1	67.0	平均型	長崎	29.3	20.7	50.0	平均型
長崎	17.0	19.5	63.5	平均型	熊本	32.2	22.7	45.1	平均型
大分	19.6	17.4	62.9	平均型	那覇	33.8	16.6	49.6	平均型
宮崎	17.8	19.7	62.4	平均型	函館	29.7	26.3	43.9	平均型
那覇	18.2	16.0	65.8	平均型	郡山	30.0	25.7	44.3	平均型
郡山	15.5	17.0	67.4	平均型	福山	28.5	26.2	45.4	平均型
倉敷	22.7	17.8	59.5	平均型	下関	34.9	22.6	42.5	平均型
福山	20.9	13.2	65.8	平均型	岡山	27.8	31.0	40.5	中規模型
水戸	17.0	22.1	60.9	中規模型	山口	30.9	30.0	39.0	中規模型
宇都宮	20.6	20.5	59.0	中規模型	佐賀	25.4	32.5	42.2	中規模型
富山	19.4	21.9	58.7	中規模型	大分	31.7	30.6	37.7	中規模型
長野	18.2	24.1	57.7	中規模型	いわき	32.4	30.7	36.9	中規模型
熊本	21.0	24.2	54.9	中規模型	倉敷	28.0	31.6	40.4	中規模型
いわき	14.5	28.1	57.4	中規模型	山形	22.2	29.7	48.1	中小規模型
福島	11.2	17.4	71.4	中小規模型	福島	17.5	30.2	52.3	中小規模型
山口	9.1	21.0	69.9	中小規模型	長野	19.8	31.5	48.7	中小規模型
徳島	11.9	22.3	65.8	中小規模型	松江	21.2	30.8	48.0	中小規模型
高松	11.1	21.0	67.9	中小規模型	宮崎	21.9	26.5	51.6	中小規模型
佐賀	10.2	19.4	70.4	中小規模型	静岡	18.7	20.7	60.5	小規模型
鹿児島	11.8	25.1	63.1	中小規模型	徳島	21.2	23.4	55.4	小規模型
静岡	13.7	11.2	75.1	小規模型	高知	21.0	22.9	56.1	小規模型
高知	9.5	12.4	78.1	小規模型	鹿児島	17.6	25.3	57.1	小規模型
全国平均	19.0	18.4	62.6		全国平均	30.5	25.6	43.9	

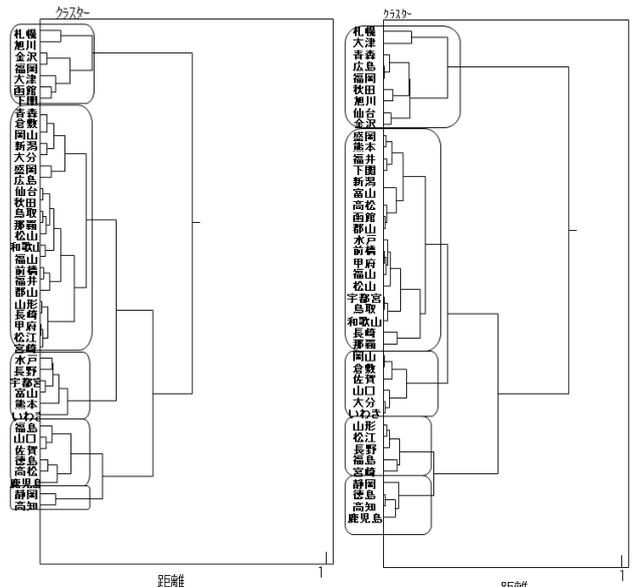


図-4 デンドログラム (左: 1994年, 右: 2004年)

表-4 1994年, 2004年での各クラスターの店舗規模別シェアの平均

クラスター	1994年			2004年		
	大規模店	中規模店	小規模店	大規模店	中規模店	小規模店
大規模型	28.2	18.8	53.0	43.4	22.5	34.2
平均型	19.3	17.0	63.7	29.9	24.5	45.6
中規模型	18.4	23.5	58.1	29.4	31.1	39.4
中小規模型	10.9	21.0	68.1	20.5	29.7	49.8
小規模型	11.6	11.8	76.6	19.6	23.1	57.3
平均	19.0	18.4	62.6	30.5	25.6	43.9

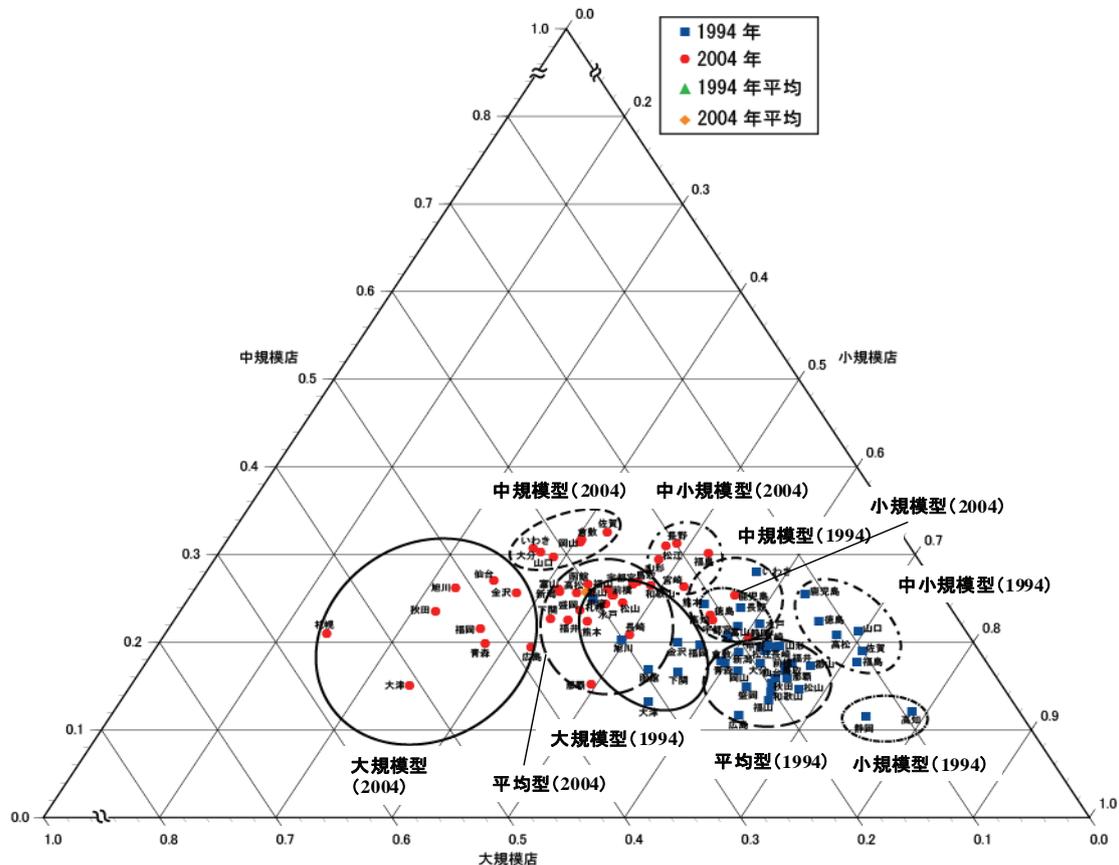


図-5 1994年, 2004年での各都市圏における店舗規模別シェアおよびクラスターの範囲

10年間の増加量については、中心市が0.22 m²/人、周辺市町村が0.18 m²/人と、中心市の方が若干ではあるが大きい値を示している。しかし、増加率では中心市が19.4%、周辺市町村が19.9%で、ほぼ同じ値であり、中心市と周辺市町村の一人当たりの店舗面積が同様に増加していることがわかる。周辺市町村に比較して中心市が大きく増加している都市圏として、福島市、郡山市、山口市の3都市圏が挙げられる。これらの都市圏は、一人当たりの店舗面積の中心性が高まっていることがわかる。中心市に比較して周辺市町村が大きく増加している都市圏は秋田市、前橋市、大津市、熊本市の4都市圏が挙げられる。これらの都市圏では、実際に周辺市町村へ商業施設の拡散がみられた。

一方で、減少する都市圏もみられ、倉敷市、高知市の2都市圏については10年間で中心市の一人当たりの店舗面積は増加しているが周辺市町村では減少している。また、和歌山都市圏は中心市、周辺市町村が共に減少している。

グループIやIVは、平均値より中心市の一人当たりの店舗面積が大きいと、2004年では中心市よりも周辺市町村で一人当たりの店舗面積が大きい値を示した秋田都市圏を除き、I→IやIV→IVの都市圏は、1994年および2004年において比較的中心的性が保たれているといえる。また、新潟や山口都市圏のようなII→Iや鳥取や郡山都市圏のようなIII→IVの変化をみせた都市圏では、中心性が高まっているといえる。

しかし、II→IIの都市圏やIII→II、IV→Iの特性変化を示した10都市圏については、1994年では平均値以下であった周辺市町村の値が2004年では平均以上になっており、一人当たりの店舗面積が周辺市町村で大きくなり、一人当り商業面積が大きくなっており、周辺市町村への商業施設の拡散があるものと考えられる。

(3) 店舗規模別の動向

次に、これまでみてきた都市圏での店舗規模別一人当たりの店舗面積により全国の都市圏における商業施設の動向を分析する。分析には、各店舗規模の全小売店の一人当たりの店舗面積に占める割合(シェア)を用いる。1994年では大規模店、中規模店、小規模店の平均値がそれぞれ19.1%、18.5%、62.4%であり、小規模店のシェ

アが6割を越えている。2004年では大規模店、中規模店、小規模店の平均値がそれぞれ30.6%、25.5%、43.9%となっている。1994年と同様に小規模店のシェアが最も大きいと、大規模店と中規模店のシェアがかなり大きくなっている。

10年間の変化をみると、大規模店と中規模店のシェアの平均値がそれぞれ11.5ポイント(60.2%)、7.0ポイント(37.8%)増加しているのに対して、小規模店のシェアは18.5ポイント(29.6%)減少している。また、1994年では全都市圏で小規模店のシェアが最も大きかったが、2004年では、大規模店のシェアが小規模店のシェアよりも大きな都市圏が8都市圏存在する。

このように、2時点とも小規模店のシェアが最も大きな値を示しているが、その値は10年間で約3割も減少している。その分、大・中規模店が増加し、特に大規模店が約6割の11.5ポイント増加している。これらは、全小売店で一人当たりの店舗面積が増加した要因には大規模店が大きく影響していることを示している。

次に、各都市圏での1994年、2004年の一人当たりの店舗面積に占める店舗規模別のシェアの値を用いて階層的クラスタ分析を行った。クラスタ分析に用いた方法はウォード法であり、図-4に示すデンドログラムが得られた。このデンドログラムを比較すると1994年、2004年において類似した形状が得られたため、ともに5つのクラスタが得られるようにグルーピングを行った。表-3は、各都市圏における1994年、2004年の店舗規模別のシェアと分類されたクラスタを示している。クラスタ名はそれぞれの時点でクラスタ平均値と全体の平均値を比較することで、各クラスタの特徴を把握し、以下のように設定した。

- 大規模型 : 大規模店のシェアが最大
- 平均型 : 平均値を含むクラスタ
- 中規模型 : 中規模店のシェアが最大
- 中小規模型 : 中・小規模店のシェアがともに大きい
- 小規模型 : 小規模店のシェアが最大

また、1994年、2004年について各店舗規模のシェアを軸にとった三角グラフを用いて、各都市圏の店舗規模別のシェアおよび含まれるクラスタを表し分析する(図-5)。

1994年では各クラスタ内の都市圏数は、大規模型が7都市圏、平均型が22都市圏、中規模型が6都市圏、中小規模型が6都市圏、小規模型が2都市圏となっており、他のクラスタと比較しても小規模型の都市圏が非常に少ないことがわかる。また、半数以上の都市圏が平均型に分類されていることもわかった。クラスタの平均値を見るとすべてのクラスタにおいて小規模店のシェアが50%を超えている。これに対し2004年では、大規模型が9都市圏、平均型が19都市圏、中規模型が6都市

表-5 1994年、2004年での各店舗規模別シェア

基本統計量	1994			2004		
	大規模店	中規模店	小規模店	大規模店	中規模店	小規模店
都市圏数	43	43	43	43	43	43
最小値(%)	9.1	11.2	44.5	17.5	15.4	23.8
最大値(%)	31.2	28.1	78.1	55.0	32.5	60.5
範囲(pt)	22.1	16.9	33.6	37.5	17.0	36.7
平均値(%)	19.1	18.5	62.4	30.6	25.5	43.9
標準偏差(pt)	5.5	3.7	6.2	8.3	3.9	7.2
変動係数	0.292	0.203	0.101	0.276	0.156	0.167

圏、中小規模型が5都市圏、小規模型が4都市圏となっており、平均型が3都市圏減少し、大規模型、小規模型が増加していることがわかる。またクラスターの平均値を見ると小規模型のクラスター以外では小規模店のシェアが50%を下回っている。

10年間での店舗規模別のクラスター平均の増加量と全国平均の増加量を比較すると、大規模型では、大規模店は全国平均が11.5ポイント増加しているのに対しクラスター平均では15.2ポイント増加している。中規模店については、全国平均は7.2ポイント増加しているが、クラスター平均は3.7ポイントの増加に留まっている。小規模店については18.8ポイント減少と、全国平均とほぼ同じ値であった。つまり、大規模型のクラスターは、1994年時点で大規模店のシェアが大きかったが2004年で大規模店のシェアがさらに増加していると言える。平均型では、変化量の全てにおいてほぼ同じ値であり、全国的な動向と同様に、大規模店のシェアが増加し、小規模店のシェアが減少したと言える。中規模型については、

大規模店、中規模店、小規模店でそれぞれ11.0ポイント、7.6ポイント、-18.7ポイントであり、全国平均の変化量とほぼ同じであると言える。中小規模型については、大規模店、中規模店、小規模店でそれぞれ9.6ポイント、8.7ポイント、-18.3ポイントとなっており、全国平均の変化量と比較すると、大規模店のシェアの増加が小さく、中規模店のシェアの増加が大きいことがわかる。小規模型については、小規模店のシェアでは、1994年は76.6%だったが、2004年では57.3%となっており、19.3ポイント減少している。また中規模店のシェアが11.3ポイントと全国平均と比較しても大きな値となっている。

4. 全国の広域調整システムの概要

前章までの分析により、都市圏郊外における大規模店の増加傾向を明らかにした。それらに対応する都市計画的課題の一つは、新設された広域調整による適切な運用である。そのため、本章以降では全国の都道府県で策定

表-6 広域調整に関するガイドラインの策定状況(2009年12月現在)

	策定(改定)時期(年)	事前のゾーニングの有無	広域調整の実態の有無	関係市町村の範囲			立地評価			意見の聴取				協議				ガイドラインの見直し時期			
				隣接する市町村	同じ都計区域内の市町村	その他	有無	主体			有無	時期			有無	時期			必要があれば	予定無し	
								都道府県	立地予定市町村	その他		素案作成時	原案作成時	同意協議時		その他	素案作成時	原案作成時			同意協議時
北海道	2009		無し			○	有り	○			有り				○	有り	○			○	
青森県	2007		無し	○			有り		○		有り			○		有り	○			○	
岩手県	2007		無し	○	○		有り		○		有り					有り	○			○	
宮城県	2007	無し	有り	○			有り		○		有り					有り	○			○	
秋田県	2007	無し	無し		○		無し				有り	○	○			有り			○	○	
山形県	2008	無し	有り	○			有り			○						有り				○	
福島県	2008	有り	無し	○	○	○	無し				有り			○		有り	○			○	
茨城県	2007	無し	有り	○			有り		○		有り			○		有り	○			○	
群馬県	2008	無し	有り	○	○		有り		○		有り		○	○		有り	○			○	
千葉県	2007	無し	無し			○	有り		○		有り		○			有り	○			○	○
新潟県	2007	無し	有り			○	無し				有り				○					○	
富山県	2008	無し	有り	○	○		無し				有り		○	○						○	
石川県	2008	無し	有り	○			無し				有り					有り	○			○	
福井県	2007	有り	無し	○	○	○	無し				有り			○		有り			○	○	
山梨県	2009	無し	有り	○	○		無し				有り		○	○		有り	○			○	
長野県	2007	無し	有り	○	○	○	無し				有り			○		有り	○	○		○	
岐阜県	2007	無し	無し	○	○		無し				有り		○			有り	○			○	○
静岡県	2007	無し	有り	○	○	○	有り		○		有り		○							○	
愛知県	2007	無し	有り		○		有り		○		有り			○		有り	○			○	
三重県	記載なし	無し	無し	○		○	有り		○		有り			○		有り	○			○	○
京都府	記載なし	有り	有り		○	○	無し				有り		○			有り	○			○	
大阪府	2007	有り	無し			○	無し				有り			○		有り			○	○	
兵庫県	2007	有り	回答なし			○	無し													○	
和歌山県	2007	無し	有り	○			有り		○		有り	○				有り	○			○	
鳥取県	2009	無し	回答なし	○	○		無し									有り				○	
島根県	未定	無し	無し	○	○		有り		○		有り	○		○		有り	○			○	
岡山県	2009	無し	有り	○	○	○	無し				有り					有り	○			○	
広島県	2008	無し	無し	○	○		有り			○	有り					有り	○			○	
山口県	2008	無し	有り				無し				有り		○	○		有り			○	○	
徳島県	2008	無し	有り	○	○		無し				有り		○	○		有り	○			○	
香川県	2007	有り	無し	○		○	有り	○			有り				○	有り	○	○		○	
愛媛県	2008	無し	無し	○	○		有り		○		有り	○	○			有り	○			○	
高知県	2008	無し	無し		○		有り				有り					有り	○		○	○	
福岡県	記載なし	有り	回答なし				無し				有り			○						○	
佐賀県	2009	有り	無し	○		○	無し				有り					有り	○	○	○	○	
長崎県	2007	有り	有り	○			有り	○			有り			○		有り	○			○	
熊本県	2007	無し	無し			○	有り		○		有り					有り	○	○	○	○	
大分県	2009	有り	無し	○			有り		○		有り				○	有り	○			○	
宮崎県	2009	有り	無し	○		○	有り			○	有り			○		有り	○			○	
鹿児島県	2008	無し	無し	○		○	有り		○		有り					有り	○		○	○	
沖縄県	2007	無し	無し			○	有り		○		有り					有り	○			○	○

されている広域調整のガイドラインなどから全国的な傾向を分析し、実際に広域調整を行った事例を持つ都道府県についてその概要を把握し、今後の課題について明らかにする。

表-6は、各都道府県のホームページに公表されている広域調整に関するガイドラインとホームページ上にない都道府県の担当者へのアンケート調査から得られた内容についてまとめたものであり、ガイドラインを策定していない栃木県、埼玉県、東京都、滋賀県、奈良県の5都県および、未回収の神奈川県を除く41都道府県についてまとめている。

広域調整の方法は、以下の二つのタイプに分けることができる。

事前調整型：事前に大規模集客施設の立地誘導を行うエリアや、立地を抑制するエリアを定め、そのゾーニングに基づき立地コントロールを行う方法

事後調整型：事前には基準を設けず、大規模集客施設を立地可能とする都市計画の案が提出されてから、関係市町村との協議、意見の聴取などを行う方法

表-6より事前調整型は11都道府県にとどまり、他の30の都道府県が事後調整型を採用していることが分かる。

また、広域調整に伴い必要な手続きは、

- ・都市計画素案の作成時に行う「素案の相談、関係機関への情報提供および立地評価」
- ・都市計画素案作成時、都市計画原案作成時および都道府県知事の同意協議時に行う「関係市町村からの意見聴取、協議」

がある。そこで表-6に挙げた関係市町村の範囲、立地評価、関係市町村からの意見の聴取、関係市町村との協議の4項目について以下にまとめる。

(1) 関係市町村の範囲

多くの都道府県では関係市町村の範囲について定めている。その内訳は13県が「隣接する市町村」と「同じ都市計画区域を形成している市町村」の両方を関係市町村と定め、「隣接する市町村」のみは5県、「同じ都市計画区域を形成している市町村」のみは3県であった。ただし、個別の案件ごとに、特徴に対応するため、知事の判断により関係市町村の変更を可能とする県がほとんどであった。

その他の項目については、「大規模集客施設の設置者が作成する出店計画に記載された集客市町村」、「影響を受けると申し出た市町村」、「交通インフラへの影響が及ぶ市町村」などが挙げられた。また、県外市町村に関する規定がみられないことから、県境付近で広域調整が必要な都市計画の案件が発生した際の対応が困難であると思われる。

本研究では大規模な商業施設の立地実態を把握する際

に国勢調査の大都市圏の設定方法を準用し、都市圏の設定を行ったが、実際には都市計画区域などをもとに個別の案件ごとに関係市町村の設定を行う県が多いことがわかった。

(2) 立地評価

立地評価については23の県で定められており、評価項目は、「上位方針との整合」や「交通インフラへの影響」など様々であるが、ここでは立地評価を行う主体についてまとめた。立地評価を行う23の県のうち、立地予定市町村が主体となって行う県が17県と最も多く、都道府県が主体となって行うのは3県である。また設置者が行うよう定めている県もみられた。しかし、大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の構想時期に行われることや、立地予定市町村が財政や経済効果などの観点から立地に前向きであることが多いことを考慮すると、立地評価を行う主体は、最終評価者である都道府県とする必要があると考えられる。

(3) 関係市町村からの意見の聴取

意見の聴取については、山形県、兵庫県、鳥取県ではガイドラインに具体的な記載がなされていないが、それ以外の県では聴取を行う時期についても記載されているものが多い。素案策定時のみに聴取を行う県は1県、原案作成時のみの県は5県である。都道府県知事の同意協議時のみは13県と最も多いが、都道府県知事の同意協議時には都市計画原案の公告、縦覧や住民と都市計画審議会からの意見聴取などが終わっている場合が多く、関係市町村からの意見が積極的に反映されるとは考えにくい。また、関係市町村間での意見の対立が起こった場合の調整方法が明確でないなどの問題も考えられる。

(4) 関係市町村との協議

関係市町村との協議については、35都道府県で具体的に定められている。協議を行う時期については様々であるが、複数回協議を行う県は5県あり、また、立地計画が明らかになったできるだけ早い段階で協議を行う仕組みをとっている県、具体的な期間が設けられ関係市町村はその期間内であればいつでも意見を提出できるような仕組みをとっている県もみられ、これらの県では早い段階から意見の提出が可能であること、意見が反映されない場合に再度意見を提出する機会があることなどから、広域調整を積極的に行うことが可能であると考えられる。

5. 全国の広域調整システムの運用実態

広域調整を行った実績があるのは表-6より17県であり、それぞれの県で広域調整を行った件数を表-7に表

表-7 広域調整の実施状況

都道府県	件数(件)	都道府県	件数(件)
宮城県	3	静岡県	3
山形県	2	愛知県	3
茨城県	5	京都府	3
群馬県	3	和歌山県	1
新潟県	5	岡山県	2
富山県	2	山口県	2
石川県	1	徳島県	1
山梨県	2	長崎県	3
長野県	7	合計	48

した。表-7によると、広域調整を行った17県のうち14の県が複数の案件について広域調整を行ったことがわかる。とくに、長野県7件、茨城県と新潟県各5件が多い。これらの県では、該当案件の有無にもよるが、比較的積極的に広域調整の運用に取り組んでいることが推察される。

また、広域調整を行った実績のある県に対して、代表的な案件に関するアンケートを行った。その結果、広域調整を行ったすべての県の代表的な案件で知事が同意し都市計画決定がなされていることが分かった。

広域調整の仕組みは、市町村のエリアを超えた影響に対して考慮した都市計画決定を行うことが目的であるが、この仕組みが十分に機能しているのかどうかについては、具体的な案件についてより実態的な調査について分析する必要がある。

6. おわりに

小売施設の規模は、都市圏人口規模と正比例的な関係にあると考えられる。そのため、常住人口一人当たりの商業施設の床面積を分析指標として用いて分析を行った。一人当たりの店舗面積は、1994年から10年間で増加しており、それは大規模店の増加とそのシェアの増加に起因している。また、中心市と周辺市町村は、同様の増加であったが、増加率では周辺市町村が大きい値をとり、

中心市の商業中心性の減少を示していることが明らかになった。

このような状況に対応するために設けられた広域調整の運用実態については、県ごとに意見の聴取や協議を行う時期、回数が異なり、積極的に広域調整に取り組んでいると考えられる県と、原案確定時など実質的な変更が困難な時期に行うなど、形式的な運用に留まっていると考えられる県があることを示した。とくに、大規模店の周辺市町村の立地などの傾向がみられる都市圏を含む都道府県においてより積極的な運用が必要であるが、そうした傾向はみられなかった。

また、関係市町村間での意見の対立が起こった場合の調整方法、県境の市町村で広域調整の対象となる案件が発生した場合の対応方法など、具体的な広域調整の手法が示されていないことを明らかにした。今後、実際にこのような状況の起こった事例などについて、より実態的な調査を行い、分析を行うことが必要であると考えられる。

参考文献

- 1) 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，都市計画論文集，No.38-3，pp.259-264, 2003.
- 2) 姥浦道生，小泉秀樹，大方潤一郎：自治体レベルにおける大規模小売店舗開発の立地コントロールの基準とその運用に関する研究—ドイツ・ノルトライン-ヴェストファーレン（NRW）州・ドルトムント市を事例に—，都市計画論文集，No.37，pp.811-816, 2002.
- 3) 姥浦道生：自治体レベルの大型商業施設の立地コントロールの効果と課題に関する研究—京都市まちづくり条例を事例として—，都市計画論文集，No.39-3，pp.73-78, 2004.
- 4) 明石達生：広域的観点が必要な土地利用規制における開発計画と行政権限の不一致に関する考察—地方都市郊外の大規模商業開発を例として—，都市計画論文集，No.40-3，pp.421-426, 2005.

(2011. 2. 25 受付)

STUDY ON LOCATION OF LARGE-SCALE COMMERCIAL FACILITIES IN THE LOCAL CENTRAL URBAN AREA AND ACTUAL CONDITIONS OF PLANNING GUIDELINES BY PREFECTURE GOVERNMENTS

Kenji HIRAI, Mitsuhiro KAWAKAMI and Takafumi MOTODATE

This paper studies actual conditions of large-scale commercial facilities in the local conurbation area using their floor area against number of residents and also actual conditions of planning guidelines prepared by the Prefectural governments. These are conclusion as follows. Although the small-scale commercial facilities are decreasing large-scale and medium scale commercial facilities are increasing and they tend to locate in the outer area of the conurbation. This tendency cause centrality decline of the central city. Thirty prefecture governments employ the method of post coordination as the location planning, which has limitation for location control and thirteen prefecture governments employ the before coordination method, which is mere effective for location control.