

平成 30 年 6 月 19 日現在

機関番号：33901

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2015～2017

課題番号：15K16890

研究課題名(和文)ポストまちづくり三法時代における大規模集客施設の越境地域政策に関する地理学的研究

研究課題名(英文)A geographical study of cross-border regional policy about large-scale customer attracting facilities in the "post Three Town Development Laws era"

研究代表者

駒木 伸比古(Komaki, Nobuhiko)

愛知大学・地域政策学部・教授

研究者番号：60601044

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,000,000円

研究成果の概要(和文)：越境地域の視点に基づく大規模集客施設の立地動向を検討した本研究の主成果は、以下の4点である。(1)立地調整システムに関して、地理学、都市計画、商学などの分野における先行研究に基づき、その現状と課題を検討できた。(2)立地動向と立地場所の特徴について、土地利用規制の視点からその特徴を明らかにできた。(3)過去の土地利用状況の特徴を明らかにできた。(4)ステークホルダーを通じて出店調整がどのように行われ地域がどのように変化したかを、事例研究に基づき明らかにできた。

研究成果の概要(英文)：The main results of this research which examined the location trend of the large-scale customer attracting facilities based on the viewpoint of a cross-border regional policy were the following four points. (1) Current status and issues were organized the previous studies about location adjustment system. (2) Location trends of facilities in Japan were clarified from the viewpoint of the land-use regulation. (3) Past land-use situations of facilities were defined. (4) Movements of stakeholder related location of facility and regional effects of facilities were considered through a case study.

研究分野：人文地理学

キーワード：越境地域政策 まちづくり三法 大規模集客施設 大型店 用途地域 土地利用

1. 研究開始当初の背景

2000年に施行された「まちづくり三法」は、政策効果という点から矛盾や不整合を内在的に有していた。その結果、都市計画法および中心市街地活性化法は改正され、大規模小売店舗立地法（以下、大店立地法）は指針の見直しが行われた。特に都市計画法について注目すると、(1)大規模集客施設の立地規制強化、(2)開発許可制度などの見直し、(3)広域調整の仕組みの導入、(4)都市計画提案制度の拡充、の4点にまとめられる（渡辺 2016）。本研究では、商業まちづくりに大きな影響を与える、大規模集客施設の広域調整（(1)および(3)）に注目する。

先行研究で指摘されているように、土地利用規制の問題のひとつとして、広域調整の観点の欠如が挙げられる（大西 2010）。すなわち、中心市街地を有する自治体においては中心市街地活性化にむけた商業まちづくりに関する各種取り組みが行われている一方で、郊外自治体では、税収増加や就業機会の確保、人口増加などを狙いに郊外自治体の大型店誘致がみられる。遊休地や農地の活用をにらんで大規模集客施設を計画するデベロッパーや地権者も多く、「小商圏化」が進む大都市とは異なり地方都市では依然として郊外立地がみられる。

人口減少と市場縮小とが避けられない地方において、こうした商業まちづくりに大きな影響を与える大規模集客施設の立地に対する自治体を超えた広域調整は、コンパクトシティに代表される都市政策の方向性を検討するうえで、避けられない課題であるといえる。

【参考文献】

大西 隆編著（2010）：『広域計画と地域の持続可能性』学芸出版社。

渡辺達郎（2016）：『流通政策入門【第4版】』中央経済社。

2. 研究の目的

本研究の目的は、2007年のまちづくり三法の改正以降、新たな商業まちづくり政策にむけたスキームが組まれている「ポストまちづくり三法時代」の日本において、「越境地域政策」をキーワードとして、都道府県という行政界を超えた広域調整に関する課題の実態とその方向性を地理学の視点から検討することである。

特に、2000年のまちづくり三法の施行以降、商業まちづくりを考える際に無視できない「大規模集客施設」の立地に着目する。そして、「立地」「都市空間」をキーワードとして、地域がいかなる政策のもとで大規模集客施設の立地に対応し、都市空間の再構成に対応しているかを解明する。また、これら調整システムの特徴を踏まえた大規模集客施設の県境を越えた立地調整およびコンフリクトの事例を調査し、その有効性について検討

していく。

なお、本研究で示す「大規模集客施設」は、現行の大店立地法に基づき新規出店届のあった店舗のうち、店舗面積が10,000m²以上のものとしている。

3. 研究の方法

本研究は、大きく分けて以下の4つのテーマを設定して遂行された。方法はそれぞれ以下の通りである。

(1) 越境地域の視点からみた日本における日本における大規模集客施設の立地調整システムに関する現状と課題

地理学、都市計画、商学などの分野における先行研究（書籍、論文等）に基づき、越境地域の視点からみた日本における大規模集客施設の立地調整システムに関する現状と課題を整理する。

(2) 越境地域の視点からみた日本における大規模集客施設の立地動向とその特徴

日本全国を対象とし、大規模集客施設の新規出店届出場所を示すデータにもとづき、土地利用規制（用途地域等）の視点から越境地域に立地するものと全国平均との特徴を比較し、違いを定量的に示す。

(3) 大規模集客施設立地場所における過去の土地利用状況

日本全国を対象とし、大規模集客施設の新規出店届出場所を示すデータにもとづき、その場所の過去の土地利用（出店用地）の傾向を明らかにする。

(4) 越境地域における大規模集客施設の立地調整とその現状（事例分析）

事例地域を定め、越境地域における大規模集客施設の立地にあたって、現地におけるステークホルダーがどのような対応を行ったかを整理、検討する。

4. 研究成果

(1) 越境地域の視点からみた日本における日本における大規模集客施設の立地調整システムに関する現状と課題

1998～2000年にかけて施行された大店立地法、中心市街地活性化法、(改正)都市計画法のいわゆる「まちづくり三法」は、当初は流通政策と都市政策との連動が期待されていた。しかし運用が進むにつれて、内部矛盾や問題点、整合性の欠如が明らかとなった。その際、大型店の立地規制に関して問題視されていたのは、大きく分けて(1)都市計画法のゾーニングによる立地規制が実質的に郊外で緩和されていたこと、(2)自治体間における調整システムが不十分であったこと、の2点が挙げられる。

こうした問題点も受けて 2006 年に都市計画法が再改正され、郊外地域における大型店立地規制の強化や市町村間における広域調整の仕組みが導入されたが、都道府県間を超えた調整の仕組みは整備が進んでいない。したがって、宇野（2012）が指摘するように、都道府県間の新たな調整システムを整備する必要性が考えられる。

こうしたなかで、実際に都道府県を越えた大型店の出店調整システムの整備が進められている先進事例が、九州地方知事会での取り組みである。「政策連合」として、各県に共通する広域的な 42 の課題などについて共同して政策策定や連携実施が行われており、そのなかの「中心市街地再生に係る九州・山口各県の広域的連携」では、大規模集客施設などの立地により都市のあり方が県の区域を越えて広域的影響をうけることから、各県の連携による中心市街地政策の方策決定が進められている。

2005 年より継続して協議が行われ、2009 年にて、大規模集客施設の立地に関する広域的な県間調整の仕組みが確立された。2018 年現在、まだ調整事例はみられないが、今後、実際に調整が行われれば、他地域でも同様のシステムが導入されることは大いに考えられる。

大規模集客施設の立地については、中心市街地の再生・活性化問題と連携させつつ、広域的に取り組んでいく必要がある。例えばイギリスにおける小売商業の立地・開発の許可制度では、地方政府だけでなく中央政府により判断を仰ぐシステムが用意されている（伊東，2011）。しかしながら現時点では、日本においては立地規制の根拠となっている改正まちづくり三法は都道府県または市町村単位で運用されているため、その枠組みのなかで越境調整することは現実的に難しい。その際に、九州地方知事会のように新しい概念・システム・共同体を導入することで、既存のシステムにとらわれない政策を実施できる可能性があることを指摘できる。

(2) 越境地域の視点からみた日本における大規模集客施設の立地動向とその特徴

① 大規模集客施設の出店動向

2000～2015 年度にかけての全大型店および大規模集客施設の出店届出状況の推移を検討すると、まず全体の傾向としては、2000～2006 年度まで届出店舗面積は徐々に増加したが 2007～2009 年度にかけて急激に減少し、その後停滞していることが読み取れる。巨艦店の届出店舗面積および届出件数・面積が全店舗に占める割合も、同様の推移を示していた。平均店舗面積も減少の一途を辿っている。このことから、大型店は徐々に小規模化しており、特に大規模集客施設の出店が 2007～2009 年度を境として失速または抑制されていることがわかる。

② 各用途地域と大規模集客施設の出店動向との関係

2000～2015 年度にかけての全大型店および大規模集客施設の出店届出状況の推移からは、2007 年度における商業地域への届出の少なさと調整区域・都市計画区域外への届出の多さが読み取れる。また、2006 年の都市計画法再改正により大規模集客施設の立地誘導が行われた近隣商業地域、商業地域、準工業地域の 3 つの用途地域の占める割合の推移についてみると、年次変化が大きい。このことから、2007 年度にみられた再改正都市計画法全面施行（2007 年 11 月）前のいわゆる「駆け込み出店」以降も、大規模集客施設の立地誘導は限定的であると言える。

③ 都道府県境との位置関係からみた大規模集客施設の立地特性

北海道および沖縄県を除く 826 店舗の大規模集客施設の分布を検討すると、首都圏、京阪神圏、名古屋圏といった大都市圏に集中していることがわかる。一方、筑後川流域のように、地方圏の一部でも集積が見られた。

また、都道府県境からの距離に基づき出店届出件数を検討すると、ピークは 6～7km 帯（55 件）であった。そして、都道府県境から 5km 以内を「越境地域」として定義すると、該当する店舗は 163 件あり、全体の 19.7%を占めていた。さらに、越境地域における大規模集客施設は誘導地域への立地状況の年次変化が激しいことがわかる。また、準工業地域や工業系地域への立地が比較的高かった。

このことから、都道府県境における工場跡地や工業団地などが転用されている傾向が高いことが伺えた。

(3) 大規模商業施設の出店場所における過去の土地利用状況

① 全体の傾向と出店届出年次別の動向

出店用地の構成比をみると、最も多いのが農地（38.2%）であり、工場（27.3%）、山林（7.4%）と続く。これら上位 3 種で 72.9%と、全体のほぼ 3/4 を占めていた。このことから、1970 年代後半から 1980 年代前半に農地や工場であった区画の転用、そして丘陵地の開発が、2000 年以降の大規模商業施設の出店をもたらしていることがわかる。

次別にみた出店用地の構成比からは、2007 年度までは、最も多いのが農地、次いで工場という傾向にあることがわかった。ただし、出店届出数が最多であった 2005 年度は農地と工場が同数で両者を合わせて 75.7%を占めており、工場跡地への出店が出店届出数の総数を押し上げている。

一方、再改正都市計画法全面施行時の（2007 年度）前後をみると、出店届出数は 2007 年度と 2008 年度で 91 件から 31 件と大幅に減少しており、規制強化の影響が認められる。なお、2007 年度と 2008 年度の土地利用

用構成を比較すると、農地の割合は51.6%から35.5%に大きく減少する一方、工場の割合は23.1%から22.6%と微減にとどまっております。数の減少だけでなく、出店用地の変化もみられる。

2008年度以降の最多の出店用地をみると、農地と工場が同数であり、工場への出店が増える一方で農地への出店が相対的にも減少していた。

さらに規制強化の影響をみるため、2007年度以前と2008年度以降とで比較した。上位3位について比較すると、2007年度以前については農地(40.3%)、工場(27.2%)、山林(7.0%)であったものが、2008年度以降は農地(32.5%)、工場(27.8%)、山林(8.6%)と交通・物流施設(8.6%)となっていた。農地であった場所への出店届出が減少している一方で、工場であった場所への出店届出はほとんど変わっていない。そして、鉄道用地などの交通・物流施設への出店届出が大きく増加(2007年度以前は3.1%)していることがわかった。

② 人口分布・都市規模に基づく出店用地の特徴

出店用地とDID(人口集中地区)との関係を見ると、まずDID内外での店舗数はほぼ同じであることから、全国的にみれば、DIDの指定に関わらず出店届出が行われていることがわかる。次に、卓越する出店用地をみると、DID内では工場が最も高く(47.6%)、次いで農地(9.1%)、市街地(7.3%)と続く。一方、DID外では農地が最も高く(67.0%)、次いで山林(12.9%)、工場(7.2%)となっていた。以上より、都市的土地利用と農村的土地利用とはほぼ逆相関の関係がみられた。

次に、出店用地と都市人口規模との関係を見ると、大都市および中都市①では工場が最も高く次いで農地であるのに対し、中都市②と小都市、町村部では農地が最も高く次いで工場となっており、これらは逆相関を示している。ただし、それらに次ぐ出店用地については都市規模との関係は把握が難しい。また、市街地については、都市規模が小さくなるほどその割合も低下している。

さらに、商業施設、娯楽施設、市街地といった都市中心部に卓越する出店用地については、大都市が合計18.4%と相対的に高い値を示していた。さらに、都市的・農村的土地利用の比較を行うと、大都市、中都市①では都市的土地利用が多く、中都市②では拮抗し、小都市と町村部において農村的土地利用が多くなっていた。したがって、大規模商業施設の出店用地について、都市的・農村的土地利用を分ける閾値は、人口10万~30万であることが明らかとなった。

③ 都道府県別にみた出店用地の特徴

都道府県別にみた出店用地をみると、都道府県によってその構成比に違いがみられ、北海道、

東北、北陸、北関東、四国では農地が占める割合が高かった。特に、秋田県、山形県、福井県、島根県、高知県、佐賀県の6県については、数は少ないものの全てが農地となっていた。その一方で、東京、大阪、愛知などの大都市では、商業施設や娯楽施設、工場の多さが特徴的であった。また、海域が多い沖縄県のような特殊な例もあった。

47都道府県における11指標の出店用地構成比に対して、クラスター分析(ウォード法)を実施し、最終的にA₁、A₂、B₁、B₂、C₁、C₂の7グループに分類した。各クラスターにおける出店用地11指標の平均構成比から、A₁を「農地型」、A₂を「農地特化型」、B₁を「都市型」、B₂を「都市・市街地型」、C₁を「都市・工場型」、C₂を「大都市・工場特化型」、そしてDを「農地・海域型」と名付けた。クラスターA群はとくに東北および北陸で顕著となっていた。クラスターB群は北海道、宮城県、福岡県と、いわゆる広域中心都市を有する都道府県およびその周辺が該当していた。クラスターC群は首都圏、大阪圏を中心とした大都市圏が該当する傾向にあり、特にクラスターC₂は東京都、神奈川県、大阪府、京都府、兵庫県と、中心都市を有する都道府県となっていた。クラスターB群とC群は似たような傾向を示すが、特にC群は工場が大きな割合を占めていた。クラスターDは平野部の面積が比較的小さい都道府県が該当した。

(4) 越境地域における大規模集客施設の立地調整とその現状(事例分析)

① 事例地域の概要など

事例地域として、市街地が連担しており、経済的関係性が強い大牟田市・荒尾市を選定した。10,000m²を越える大型店が2006年都市計画法改正以降も市街地縁辺部に立地していた。

ここで注目するのは「岬町地区地区計画」である。1992年にテーマパークを核とした土地利用方針による地区計画が都市決定し、研究開発及び関連した業務施設、教育施設等の集積を図ることが示された。しかしその後の2005年に、土地所有者より都市計画の決定などが提案され、大型商業施設を中心とした各種商業、レジャー、文化施設等の導入を図るとされた。中心市街地にある「ゆめタウン大牟田」が商業核と位置づけられる一方で、中心市街地外の地域において同規模の「大型店集積エリア」が形成されることとなった。

② 大規模集客施設の出店をめぐるステークホルダーの動向

都市計画変更をともない2011年に大牟田市に立地した「イオンモール大牟田」の出店プロセスを越境という視点から検討した。

2005年にイオンによる大牟田への出店検討が報道されたのち、2006年に事業計画書が大牟田市長、大牟田市議会、大牟田商工会

議所会頭に対して提出された。直後は反対運動がおこったが、大牟田商工会議所にて都市計画変更に関する臨時常議員会が開催され、やむを得ず認めることが決定された。一方、福岡県南地域や熊本県北地域でも反対運動がおこり、出店反対の要望書が福岡県知事に提出された。また、福岡県による関係者のヒヤリングの際には荒尾市の地元小売業者も対象となっていた。しかしながら結果的に開発許可が出され、予定より若干の遅れはあったものの、2011年に開店した。

③ 中心市街地活性化への取り組み状況

大牟田市については、2015年3月に「大牟田市中心市街地活性化推進プラン」が策定されている。中心市街地活性化区域内に立地する「ゆめタウン大牟田」は商業核として位置づけられて一方、岬町地区における大型店郊外立地には触れられておらず、あくまで「中心市街地活性化区域」内の計画に留まっている状況である。

荒尾市については、2004年7月に市街化区域・市街化調整区域の区分（線引き）を廃止、旧・市街化調整区域のエリアを「特定用途制限地域」に指定した。一方、総合基本計画において「中心市街地活性化」に関する文言はほとんどみられず、第4次総合計画後期基本計画実施状況において「中心市街地活性化基本計画」作成の検討は“未実施項目”として挙げられている程度であった。

(5) まとめと考察

本研究のまとめと考察は、以下のように整理することができる。

① 越境地域の視点からみた日本における大規模集客施設の立地動向とその特徴

まず、2007年度にみられた再改正都市計画法全面施行（2007年11月）前のいわゆる「駆け込み出店」以降も、大規模集客施設の立地誘導は限定的であると言える。また、都道府県境における工場跡地や工業団地などが転用されている傾向が高いことが伺えた。

また、越境地域の視点からみると、大規模集客施設は件数・面積ともに全大型店の20%程度を恒常的に占めていること、そして全国傾向と同様に、工業系用途地域への立地が比較的多いことなどが明らかとなった。

② 大規模集客施設立地場所における過去の土地利用状況

まず、2007年末の立地規制強化は、大規模商業施設の出店届出件数を抑制するという数量的な抑制効果が認められるだけでなく、過去に農地であった場所への出店を抑制するという土地利用的な抑制効果があったと言える。まちづくり三法の問題点として、郊外、特に農地における出店を規制できていないことが挙げられているが、過去に農地であった場所への出店については、ある程度の抑制効果があったと言える。

次に、大規模商業施設の出店用地について、都市的・農村的土地利用を分ける閾値は、人口10万～30万であることが明らかとなった。

さらに、都道府県によって出店用地の傾向に違いがみられ、都市計画法や大店立地法は基本的に都道府県および政令指定都市単位で運用されることから、地域類型に応じた政策立案が必要であることが伺える。

③ 越境地域における大規模集客施設の立地調整とその現状（事例分析）

県境地域における大規模集客施設の出店は、今後も続く可能性があると言える。九州地方に限らず大規模集客施設の立地に関する越境地域政策の必要性を指摘でき、今回事例とした九州地方知事会による調整システム構築は評価できる。ただし事例分析で明らかとなったように、現状では具体的に調整を行うことは難しい。特に工場跡地や遊休地などを抱える市町村にとって「大規模集客施設」の誘致は雇用創出、財政健全化の有効な手段の一つとしてとらえられており、利害関係の調整は極めて困難である。

したがって、大規模集客施設の立地調整システムの構築だけでなく、都道府県を越えた広域拠点設定や中心市街地活性化に関わる地域政策の必要性を指摘できる。

5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計4件）

- ① 駒木伸比古（2018）：大規模商業施設の出店場所における過去の土地利用状況—地理院地図による空中写真判読から。三遠南信地域連携研究センター紀要，5，pp.28-39（印刷中）。【査読無】
- ② 駒木伸比古（2018）：業種構成からみた中心市街地活性化基本計画認定都市における商業集積状況。E-journal GEO，13(1)，pp.127-139。https://doi.org/10.4157/ejgeo.13.127【査読有】
- ③ 駒木伸比古（2018）：韓国における大型店の立地動向—出店規制に注目して。地理空間，10(3)，pp.222-235。https://doi.org/10.24586/jags.10.3_222【査読有】
- ④ 駒木伸比古（2016）：経済センサス実施にともなう商業統計の変容とその利用。E-journal GEO，11(1)，pp.154-163。https://doi.org/10.4157/ejgeo.11.154【査読無】

〔学会発表〕（計10件）

- ① 駒木伸比古（2018）：東北三県沿岸自治体における東日本大震災を契機とした食品スーパーの立地変化。2018年度東北地

- 理学会春季学術大会.
- ② 駒木伸比古 (2018) : 中心市街地における都市・商業機能の集積状況—中心市街地活性化基本計画認定都市に注目して. 日本地理学会 2018 年春季学術大会.
 - ③ 駒木伸比古 (2018) : 越境地域における大型店の立地調整とその現状. 2017 年度越境地域政策研究フォーラム・分科会 3.
 - ④ 駒木伸比古 (2017) : 日本における立地適正化計画の意義とその目的. 韓日国際セミナー「地方都市の人口減少に対する政策」. 【招待有】
 - ⑤ Komaki, N. (2017): Location Trends of Notifications Concerning New Establishment of Big-box Store from a View Point of Cross-border Regional Policy, The 12th Korea-China- Japan Joint Conference on Geography.
 - ⑥ 駒木伸比古 (2017) : 巨艦店出店場所における過去の土地利用状況. 日本地理学会 2017 年春季学術大会.
 - ⑦ 駒木伸比古 (2017) : 日本における巨艦店の立地動向とその特徴—越境地域の視点から. 2016 年人文地理学会大会.
 - ⑧ Komaki, N. (2016): Locational Regulation of Large-scale Retail Stores from the View Point of Cross-border Regional Policy: A Case Study of Kyushu Region. The 11th Japan-Korea-China Joint Conference on Geography.
 - ⑨ 駒木伸比古 (2016) : 徳島都市圏における大型店の立地動向と地域の変容—出店規制に注目して. 地域地理学会 2016 年度大会 (岡山大学). 【招待有】
 - ⑩ 駒木伸比古 (2016) : 越境地域政策の視点に基づく大型店立地調整とその現状—九州地方を事例として. 2016 年度東北地理学会春季学術大会.

〔図書〕 (計 3 件)

- ① 駒木伸比古, 村山徹, 佐藤正之, 森田実, 小川勇樹 (2017) : 『図説 三遠南信のすがた』愛知大学三遠南信地域連携研究センター, p.82. 【編集・分担執筆】
- ② 駒木伸比古・近藤暁夫 (2017) : 東三河の商業. 愛知大学中部地方産業研究所 編 『東三河の社会と経済 第 8 輯』愛知大学中部地方産業研究所, pp.291-318. 【分担執筆】
- ③ 駒木伸比古 (2016) : 商店街を場としたまちづくり活動. 根田克彦 編著『まちづくりのための中心市街地活性化—イギリスと日本の実証研究』古今書院, pp.79-99. 【分担執筆】

〔産業財産権〕

○出願状況 (計 0 件)

名称 :

発明者 :
権利者 :
種類 :
番号 :
出願年月日 :
国内外の別 :

○取得状況 (計 0 件)

名称 :
発明者 :
権利者 :
種類 :
番号 :
取得年月日 :
国内外の別 :

〔その他〕

researchmap

<https://researchmap.jp/read0133295>

6. 研究組織

(1) 研究代表者

駒木伸比古 (KOMAKI Nobuhiko)

愛知大学・地域政策学部・教授

研究者番号 : 60601044

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携協力者

なし

(4) 研究協力者

なし