

博士論文概要

論文題目

集約型都市構造の非集約エリアに着目した
大規模小売店舗の立地に関する研究

A Study on the Location of
Large-scale Retail Store in Non-aggregated
Area Toward Compact City

申請者

浅野	周平
Shuhei	ASANO

建設工学専攻 交通計画研究

2018年12月

少子高齢化の進展により、わが国の 2050 年の将来人口は 9,700 万人にまで減少すると推計されており、多くの地方都市でこれまで低密に広がった都市の急激な縮退が予想される。そのため、人口規模に合わせて、都市を適切に集約することが強く求められている。この状況を改善するための都市形態として、注目を集めているのが集約型都市構造である。

ここで商業系の土地利用に目を向ける。我が国の多くの地方都市では、モータリゼーションの進展に伴う大規模小売店舗（以下、大型店舗）の郊外立地が大きな問題となってきた。特に 1990 年代に、大型店舗の立地規制が緩和されたことや、大規模小売店舗立地法の施行に伴い、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が廃止されたことにより、大型店舗の郊外立地は急増する結果となった。これは、中心市街地の衰退、土地利用の低密なスプロール化の原因となっている。すなわち、集約型都市構造の実現に向けて、大型店舗の郊外立地は極めて重要な課題であると言える。

このような状況下で、2014 年には都市再生特別措置法が改正され、各自治体による立地適正化計画の策定と、これに基づく集約型都市構造への転換が進められている。2018 年 8 月 31 日の時点で、立地適正化計画について具体的な取組を行っている自治体は 420 団体であり、多くの自治体が集約型都市構造の実現を目標に掲げていることがわかる。

集約型都市構造を実現するためには都市機能の集約を促すエリア（以下、集約エリア）と縮退を促すエリア（以下、非集約エリア）に区別することとなる。これらは表と裏の関係であり双方のエリアのあり方を議論することが肝要である。しかし、これまで集約エリアの議論が盛んに行われてきたが、非集約エリアの議論は不十分といえる。前述の立地適正化計画においても、集約エリアとして設定する「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」に関する支援制度が充実する一方、非集約エリアの政策は限られており、計画策定段階で不明瞭な点が多い。加えて、市場の中で立地・撤退が決定する大型店舗は、政策によるコントロールが困難である。そのため、市場と計画の双方の視点を考慮した、非集約エリアのあり方を示すことが重要である。

以上の背景を踏まえて本研究では、集約型都市構造の実現に向けて、市場と計画の視点から、大型店舗に着目した非集約エリアのあり方を検討する。具体的には、計画と商業者及び消費者の視点から、非集約エリアの評価を行い、大型店舗の立地に係る課題を明らかにする。その上で、課題解決に向けた非集約エリアにおける大型店舗の立地方針を提案することを本研究の目的とする。

本論文は 6 章から構成されている。各章の概要は以下の通りである。

第 1 章は序章であり、研究の背景、研究の目的、既往研究動向、本研究の位置づけ、および研究の構成を示した。既往研究動向では、まず大型店舗の立地に係

る実態分析やそれに伴う影響評価を行った研究を整理した。大型店舗に係る法制度の変遷や立地動向の変化に伴い、多くの既往研究があることを示す一方で、近年策定された立地適正化計画を視野に入れた研究蓄積は少ないことを示した。次に、大型店舗に対する政策評価に関する論文を整理した。これにより、大型店舗の立地に対する土地利用規制制度の影響に関する知見が多数ある一方で、既に非集約エリアに立地している大型店舗への対応や非集約エリアの立地方針に関する知見は少ないことを示した。最後に、大型店舗の立地や撤退モデルの構築を行った研究や商圈分析を行った研究を整理した。市場における大型店舗の立地や撤退の精緻な記述を試みた研究が数多くある中で、本研究は大型店舗の立地動向を市場と計画論の双方の視点から評価し、非集約エリアの大型店舗の立地方針を提案する点に新規性がある。

第2章では、小売業に係る立地論に焦点を当て、歴史的にどのような検討がなされてきたか整理を行った。具体的にはまず、クリスタラーの中心地理論をはじめとした古典的な立地論を概観した。また、小売業の空間構造研究が体系化されたアメリカ合衆国での研究の歴史を概観した。次に、わが国における大型店舗に係る法制度の整理を行った。ここでは、都市計画法の改正により、土地利用規制が変化したことを述べ、それに伴い都市計画法に対して不適格となった大型店舗が存在することを示した。加えて、立地適正化計画の導入により、既存の土地利用規制とは別に、誘導区域が設定されたことを述べ、計画による非集約エリアの定義が変化していることを示した。これらを踏まえて、本研究における研究の視点を述べるとともに、非集約エリアの定義を述べた。

第3章から第5章では、栃木県宇都宮市を対象として分析を行った。宇都宮市は集約型都市構造の実現を掲げており、2016年には立地適正化計画を策定している。現状で市街化区域の全域に大型店舗が立地しており、本論文が研究対象とする課題を抱える都市であるため対象地域として選定した。

第3章では基礎的な分析として、集約エリアである都市機能誘導区域に着目し、これまでの大型店舗の立地動向を把握した。また、都市機能誘導区域に設定されたエリアの特徴、及び大型店舗が立地しているエリアの特徴の把握を行った。結果として、以下の3点の知見を得た。

- ①中心市街地に該当するエリアは大型店舗が多く立地しているが、いずれも減少傾向にある。このエリアには都市機能誘導区域の約13%が含まれており、立地誘導に向けた対策が必要である。
- ②大型店舗が最も多く立地しているのは郊外の人口が減少傾向にあるエリアであり、売場面積も増加傾向にある。このエリアは中心市街地から離れているが、近い位置に鉄道駅が存在している。このことから、鉄道駅周辺に大型店舗が立地する傾向が示唆されたと考える。また、このエリアは都市機能誘導区域の約46%を

含んでいる

③郊外の人口が少ないエリアや工業系の用途地域に隣接するエリアでは，大型店舗が撤退する傾向が示された．中心市街地だけでなく，郊外においても大型店舗が撤退しているエリアが存在することが明らかとなった．一方で都市機能誘導区域の約 18%がこれらのエリアに含まれており，都市機能誘導区域として適切であるか検証の必要がある．

第 4 章では，計画と商業者の視点から，集約エリアへの大型店舗の誘導可能性を評価するため，立地ポテンシャルモデルを構築した．立地ポテンシャルモデルは分析単位を 500 メートルメッシュとし，各メッシュの大型店舗の立地の有無を判別分析によって評価するモデルである．説明変数は，居住地への近接性，就業地への近接性，土地取得の容易性，交通利便性の視点から設定した．結果として，集約エリアには，非集約エリアの平均値よりも立地ポテンシャルが低いエリアが存在することを明らかにした．これらのエリアには実際にも大規模小売店舗の立地が少なく，誘導のためには一定のインセンティブが必要になることが示唆された．

第 5 章では，計画と消費者の視点から，消費者の買い物利便性に着目し，特に日常生活に不可欠な食料品店を対象に立地を評価した．具体的にはまず，食料品の買い物に関するアンケート調査を実施し，調査結果に基づく買い物店舗選択行動モデルを構築した．また，構築したモデルを用いた買い物アクセシビリティの評価手法を示し，この適用によって対象エリアの買い物アクセシビリティを評価した．本研究で示した買い物アクセシビリティ評価手法は，空間的な抵抗のみならず，消費者の実際の店舗選択行動を考慮している．この評価手法によって，より実態に即した非集約エリアの買い物利便性を評価することが可能である．

第 6 章では第 5 章までの成果を踏まえ，今後の非集約エリアの立地方針を提案した．非集約エリアの立地方針として，計画者，商業者，消費者の 3 者の視点から，長期的方針として立地規制策，短期的方針として立地誘導策，シビルミニマムの保障策を示し，各施策について具体的な事例の整理を行った．また，非集約エリアの一部を拠点として活用することを立地方針として示し，拠点を導出するための，本研究の活用方法を述べた．最後に，これらを踏まえて得られた知見と今後の課題を整理した．

早稲田大学 博士（工学） 学位申請 研究業績書

氏名 浅野 周平 印

(2018 年 11 月 現在)

種 類 別	題名、 発表・発行掲載誌名、 発表・発行年月、 連名者（申請者含む）
a. 論文	
○1)	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－宇都宮市を事例として－, 都市計画論文集, Vol. 53, No. 3, pp. 1000-1006, 2018. 10
○2)	浅野周平, 大森宣暁, 長田哲平：個人の店舗選択行動を考慮した買物アクセシビリティに関する研究, 土木学会論文集 D3 (土木計画学) Vol. 73, No. 5, I291_I299, 2017. 12
3)	浅野周平, 森本章倫：電気自動車を用いた小規模事業所におけるカーシェアリングシステムの開発に関する研究, 土木学会論文集 D3 (土木計画学), Vol. 71, No. 5, I1047_I1053, 2015. 12
4)	渋川剛史, 浅野周平, 十河孝介, 森本章倫：携帯電話基地局データを用いた立地適正化計画の評価指標に関する研究－宇都宮市をケーススタディとして－, 都市計画論文集, Vol. 53, No. 3, pp. 408-415, 2018. 10
5)	織田峻央, 森本章倫, 浅野周平：地域特性及び物件属性に着目した空き家の発生状況に関する研究, 都市計画論文集, Vol. 53, No. 3, pp. 1074-1079, 2018. 10
c. 講演 (国際会議)	
○1)	Shuhei Asano, Akinori Morimoto: A Study on Evaluation of Urban Induction Zone Focusing on Large-Scale Retail Store, 2018 International Conference of Asia-Pacific Planning Societies, pp. 142-146, 2018. 8
2)	Takeshi Shibukawa, Shuhei Asano, Kosuke Sogo, Akinori Morimoto: Study of Indicator Relating to the Urban Facility Location Plan Using Mobile Spatial Dynamics in Japan, 2018 International Conference of Asia-Pacific Planning Societies, pp. 182-186, 2018. 8
e. その他 (論文)	
○1)	浅野周平, 森本章倫：大規模小売店舗の立地ポテンシャルを用いた都市機能誘導区域の評価, 土木計画学研究・講演集, Vol. 58, No. 151, pp. 1-7, 2018. 11
○2)	浅野周平, 森本章倫：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, 土木計画学研究・講演集, Vol. 56, No. 55, pp. 1-6, 2017. 11
○3)	浅野周平, 大森宣暁, 長田哲平：個人の店舗選択行動を考慮した買物アクセシビリティ評価手法に関する研究, 土木計画学研究・講演集, Vol. 54, pp. 1051-1056, 2016. 11
○4)	浅野周平, 大森宣暁, 長田哲平：少子高齢社会における買物アクセシビリティ向上施策の検討に関する研究, CSIS DAYS 2016 研究アブストラクト集, pp. 18(B01), 2016. 11
5)	浅野周平, 森本章倫, 長田哲平：電気自動車を用いた小規模事業所におけるカーシェアリングシステムの開発に関する研究, 土木計画学研究・講演集, Vol. 50, No. 259, pp. 1-5, 2014. 11
6)	飯島茂樹, 浅野周平, 長田哲平, 大森宣暁：地方都市における食料品の店舗・宅配による買物実態に関する基礎的研究－高齢者・非高齢者の比較分析－, 第43回土木学会関東支部技術研究発表会講演概要集, IV-68, 2016. 3

早稲田大学 博士（工学） 学位申請 研究業績書

種 類 別	題名、 発表・発行掲載誌名、 発表・発行年月、 連名者（申請者含む）
7)	山北沙緒里, 森本章倫, <u>浅野周平</u> : 公共交通における本源的需要の重要性と役割—池袋LRT計画を対象として—, 第8回人と環境にやさしい交通を目指す全国大会研究発表論文集, pp. 67, 2016. 11
8)	三田洋太郎, 森本章倫, <u>浅野周平</u> : 3DVR を用いた 2050 年の未来都市イメージ作成に関する研究, 第8回人と環境にやさしい交通を目指す全国大会研究発表論文集, pp. 93, 2016. 11