

博士論文審査報告書

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

2019年2月

我が国の 2050 年の総人口は 9,700 万人にまで減少すると推計されており、人口減少に伴い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。

集約型都市構造を実現するための課題の一つとして、大規模小売店舗（以下、大型店舗）の立地問題が挙げられる。大型店舗の郊外立地とこれに伴う中心市街地の衰退は都市のスプロール化の原因であり、適切な対策を講じることが必要不可欠である。

都市を集約するためには、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。近年導入された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。

以上の背景から本論文は、非集約エリアに着目し、計画者、商業者、消費者の 3 者の立場から、大型店舗の立地方針を提案することを研究の目的としている。本論文の研究は、大型店舗の立地問題を講じるうえで、これまで不十分であった、非集約エリアの議論を補完する重要な意義を持っている。

本論文の審査にあたっては、2018 年 10 月 16 日に審査員予定者 4 名による予備審査を実施し、専攻内縦覧に付してよい旨の判定を得た。その後 2 週間にわたり教室内の縦覧を行った。11 月 22 日に専攻内の受理申請が認められ、12 月 20 日に開催された創造理工学研究科運営委員会にて論文が受理された。公聴会は 2019 年 1 月 10 日に開催され、専攻科主任をはじめ審査委員 4 名、関係者 10 数名が出席し、研究内容の説明および質疑応答が行われた。申請者は質疑に対して明確かつ適切な回答を行い、また、これまでの研究業績からも研究内容に関する深い知識と関連分野に対する十分な学識および能力を有していることが示された。なお、研究倫理の受講完了および、本論文の電子的類似判定で問題がないことを確認している。

本論文は、以下に示す 6 章より構成されている。

第 1 章は序章であり、研究の背景、研究の目的、既往研究の動向、本研究の位置づけ、および研究の構成を示した。既往研究の整理では、これまで大型店舗の立地動向の変化や関連する法制度の変遷に合わせて、実態分析や影

響評価に関する蓄積が多数ある一方、近年導入された立地適正化計画を踏まえた知見は少ないことを述べた。また、大型店舗の立地に対する政策評価や、その立地メカニズムをモデル化した研究を整理したうえで、特に非集約エリアに着目した研究や、市場と計画の双方に着目した研究は少ないことに言及した。本研究は、計画と商業者、消費者の視点に着目し、これまで議論が不十分であった非集約エリアの立地方針を提案する点に新規性がある。

第 2 章では、大型店舗の立地に係わる法制度を概観した。特に 2006 年の都市計画法の改正に伴い、大規模集客施設に対する規制が変化したことから、土地利用規制に対し不適格であるとされた店舗が存在することを整理した。また、立地適正化計画の導入により、それまでの土地利用規制に誘導という形で都市機能誘導区域が追加されたことを述べた。以上の経緯から、非集約エリアが変化していることを示し、時間軸上で不適格とされた大型店舗への対応のあり方に対する本研究の考え方を述べた。またこれらを踏まえ本研究の非集約エリアの定義を都市機能誘導区域外とした。

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、基礎的な整理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を把握した。分析の結果、宇都宮市の都市機能誘導区域に設定されたエリアでは、2015 年時点で、全体の約 47%の売場面積が存在し、大型店舗が多く立地しているエリアであることが明らかとなった。しかし、都市機能誘導区域の売場面積はこれまで減少傾向にあり、ゆるやかに撤退が起きている。一方で、非集約エリアである都市機能誘導区域外では売場面積が増加傾向にあることが明らかとなった。

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 5 つの項目を設定した。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型店舗の立地が少なく、誘導のためにはさらなる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、特に日常生活に不可欠な食料品店に着目し、消費者の買い物利便性という観点から、店舗の立地を評価した。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、空間的な距離抵抗のみならず、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。

以上を要するに、本論文は計画者、商業者、消費者の 3 者の視点から、大型店舗の立地評価を行い、計画と市場の乖離を定量的に示している。また、分析結果を踏まえて、これまで計画策定段階で不明瞭であった非集約エリアについて、大型店舗の立地方針の提案を行っている。

これらの研究成果は、人口減少下で集約型都市構造を構築する際に極めて重要な非集約エリアにおける大型店舗の立地に対して、今後の立地制度、施策を立案するうえで重要な視座を示すものであり、博士（工学）の学位論文として価値あるものと認められる。

2019 年 1 月

審査員

(主査) 早稲田大学教授 博士（工学）（早稲田大学） 森本 章 倫

早稲田大学教授 工学博士（早稲田大学） 中川 義 英

早稲田大学教授 博士（工学）（東京大学） 佐々木 葉

早稲田大学教授 博士（工学）（京都大学） 佐々木 邦明
