

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—

A Study on Past Land Use Situations of Large Scale Commercial Facilities Locations  
Based on an Aerial Photo Interpretation by GSI Maps

駒木伸比古 (愛知大学)  
Nobuhiko Komaki (Aichi University)

要旨： 本稿は、2000年代以降に出店した大規模商業施設の出店場所における過去（1970年代後半から1980年代前半）の土地利用状況（出店用地）を、全国スケールで検討したものである。GIS分析などにより得られた結果は、次の通りである。第一は、農地・工場区画の転用や丘陵地の開発が、2000年以降の出店をもたらしていた点である。また、2007年末の立地規制強化により、数量的抑制だけでなく土地利用的抑制も図られていた。第二は、出店場所周辺の人口分布および出店自治体の都市規模により、出店用地に特徴がみられた点である。DID内外で、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を示した。また、都市的・農村的土地利用のいずれが卓越するかの自治体人口閾値は、10万～30万であった。第三は、都道府県によって出店用地の傾向が異なる点である。構成比に基づき大きく「農地型」、「都市型」、「都市・工場型」、「農地・海域型」の4グループに分けることができ、大都市圏および広域中心都市を有する地域は「都市型」と「都市・工場型」に、地方圏は「農地型」と「農地・海域型」に、それぞれ分類された。

キーワード： 大規模商業施設、出店用地、土地利用、空中写真判読、地理院地図、GIS

## 1. はじめに

昨今の日本の地方都市における課題のひとつに、「中心市街地活性化」が挙げられる。政府は、1998～2000年にかけて「まちづくり三法」を制定するとともに、状況に合わせて改正を行ってきた。中心市街地活性化に関しては様々なテーマや視点が挙げられるが、そのひとつに大型店の立地を指摘できる。大型店の郊外立地は中心市街地の空洞化の要因とされており（山川，2004）、2006年には都市計画法の改正により延床面積が10,000m<sup>2</sup>以上の大規模集客施設<sup>1)</sup>の立地規制が強化されるなど、規制の対象となってきた。

大型店、特にショッピングセンターのような大規模商業施設は、モータリゼーションの進展、消費生活スタイルの変化、流通システムの再編、そして流通規制の緩和などにより、1990年代に郊外立地が進んだとされている。郊外の広大な土地への出店によって店舗の大型化・複合化が可能となり、複数の核店舗と専門店街、映画館などのアミューズメント施設を併設した大規模商業施設の出店が進んだ。これ

らの店舗は、地域経済および生活行動に対し、広範囲にわたって大きな影響を与えてきた。

こうした大規模商業施設の郊外立地はその大半がスプロール開発によるものであり、農地転用や工場跡地への出店が多いことが指摘されている（原田，2007）。出店場所における過去の土地利用、すなわち出店用地の状況については、地理学、都市工学の分野を中心にして個別の店舗の出店プロセスを扱った研究において言及されている<sup>2)</sup>。しかし、出店場所の土地利用をマクロスケールで捉えた研究は、それほど多くみられない<sup>3)</sup>。例えば名古屋市を中心とした東海三県（愛知県、岐阜県、三重県）における大型商業施設の出店用地について整理した伊藤（2007a, 2013）は、1990年代以降に開設された店舗面積20,000m<sup>2</sup>以上の大型店の出店用地は工場・鉄道用地と農地・荒地・山林が中心となっており、なかでも工場・鉄道用地が半数を占めることを示した。また、工場については繊維関連のものが多く、繊維産業が盛んであったという地域特性があることと、繊維産業の盛衰が大型店立地と表裏の関係にあ

ることを指摘している。さらに、人口集中地区(DID)<sup>4)</sup>との関係でみると、DID内については住宅地に囲まれた工場・鉄道用地への立地が多く、市街地内部への大規模商業施設の新規立地を可能にしていること、また DID 外においては農地が多いが工場への立地もみられ、近接する都市部も商圏にしていることを明らかにした。さらに、チェーン企業を限定した分析では(伊藤, 2007b)、大規模小売店舗法(大店法)が緩和された 1990 年代より大都市・地方都市の既成市街地内部にある工場跡地や地方都市や町村部の郊外にある工場跡地への出店がみられるようになったが、2000 年代には他チェーンや再開発との競合もあり工場跡地への出店が少なくなっていることを指摘している。また、工場跡地への出店については、マクロスケールで検討した先行研究がいくつかみられる。例えば全国の事業所・工場跡地の活用方策について、未定のを除けば工場に次いで商業施設が多いことを示した遠藤彰(2007)や、多摩川流域周辺における大規模工場の跡地利用を検討するなかでショッピングセンターへの転用にも言及している濱田(2010)、そして東京都区部東部 9 区における 1961 年の工場跡地の利用状況においてスーパーマーケットへの転用数を示した遠藤毅(2007)などがある。

しかしながら、いずれも地域や用途が限定されており、大規模商業施設の出店用地を全国的に把握した研究は管見の限り見られない。大規模商業施設がどのような場所に出店したか、その傾向を全国スケールで具体的に示すことで、その出店傾向を定量的に把握できるだけでなく、今後の土地利用政策を検討する際の指標になると考えられる。そこで本稿では、2000 年代以降に出店した大規模集客施設の出店用地の傾向を全国スケールで明らかにすることを目的とする。本稿の構成は次のとおりである。第 1 章では研究の背景および目的を示すとともに、先行研究を整理する。第 2 章では、データ作成手順および分析方法について示す。第 3 章では、出店用地と現状の土地利用規制や人口分布との関連を検討するとともにその地域特性についての分析結果を示し、それぞれ考察を行う。第 4 章では、結果を要約するとともに、今後の課題について示す。

## 2. 分析方法と手順

本稿では、大規模小売店舗立地法(大店立地法)に基づき出店届出のあった店舗のうち、合計店舗面積が 10,000m<sup>2</sup> 以上のものを「大規模商業施設」とし、2010~2016 年度に出店届出のあった 882 店舗を分析対象とした<sup>5)</sup>。この理由として、経済規制から環境規制へと規制目的がシフトしたまちづくり三法施行以降の出店動向をみることで現状の流通政策の評価が可能となること、また出店届出リストが全国的に整理されており過不足なく利用できることなどが挙げられる。アドレスマッチングにより出店届出場所の緯度経度を取得し、ポイント形式の GIS データとして整備した。次に、国土地理院が提供する WebGIS「地理院地図」の「空中写真・衛星写真」データを利用して、出店届出場所における出店用地の状況を判読した。その際の対象年次は、空中写真データが全国的に提供されている 1974~1978 年(一部 1979~1983 年)とした。したがって、出店届出時の土地利用ではなく、約 30~40 年のタイムラグがあることに留意されたい。この時期の全国的な市街地化についてみると、DID 面積は増加しているものの DID 人口密度は一貫して減少しており、スプロール現象が進んだ時期である。また、国土計画については第三次全国総合開発計画の実施時期であり、そこでは大都市における工場の立地抑制・移転促進およびその跡地の利活用が政策として掲げられている。

空中写真による判読方法は、目視により行った。なお、前述のように大規模商業施設店の GIS データはポイント形式であるため、地理院地図の電子国土基本図も同時にオーバーレイし、現在の区画内での出店用地について判読した。用いた空中写真はカラー空中写真であり、住宅地、商業地、工業地、農地、森林などの大きな分類だけでなく、その分布状況やさらに細かな土地利用種類などについても判読が可能である(五条, 1975)<sup>6)</sup>。ただし、空中写真では出店用地の判読が難しい場合もある。そこで、一部では旧版地形図も参考にし、各種資料も補助的に用いた。出店用地の種類については、結果を勘案し、商業施設、娯楽施設<sup>7)</sup>、市街地、住宅地、交通・物流施設、工場、その他施設、低未利用地、農地、山林、水域の 11 種類とした。出店届出場所の区画内



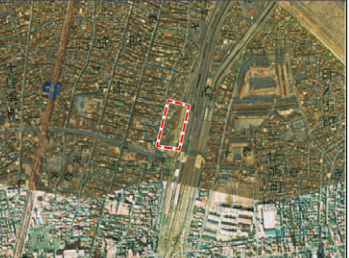
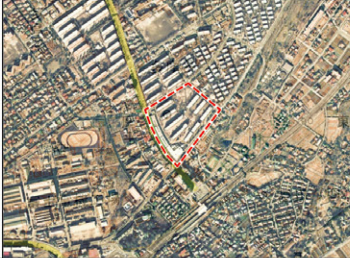





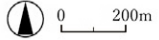


種別	商業施設	娯楽施設	市街地
状況			
解説	企業の経営不振により閉鎖したショッピングセンターの跡地へ立地〔大阪府堺市北区〕	経営していた企業の倒産を経て閉鎖した遊園地の区画に立地〔栃木県小山市〕	小規模な建築物が密集していた駅前区画の市街地再開発事業により立地〔東京都足立区〕
種別	住宅地	交通・物流施設	工場
状況			
解説	自治体などによる高層住宅団地の建替えにより発生した跡地に立地〔東京都日野市〕	国鉄（現 JR）の操車場跡地に立地〔愛知県稲沢市〕	繊維工場の閉鎖により発生した跡地へ立地〔岐阜県大垣市〕
種別	その他施設	低未利用地ほか	農地
状況			
解説	市役所の建替え（移転）により発生した跡地を含む区画に立地〔神奈川県綾瀬市〕	土地改良区および企業が所有する土地に立地〔奈良県橿原市〕	市街化区域に組み込まれた水田の農地転用により立地〔岩手県盛岡市〕
種別	山林	水域	<div style="border: 1px dashed red; padding: 5px; display: inline-block;">対象とした 大規模商業施設の区画</div> <p>〔注〕 空中写真データは「地理院地図」にて全国的に提供されている 1974～1978 年（一部 1979～1983 年）のものであり、電子国土基本図（地図情報）を 75%透過させたものを重ねて表示している。</p> <p>縮尺・方位は以下と共通。</p> 
状況			
解説	ニュータウン開発により造成された都市郊外にある山林部の区画に立地〔京都府精華町〕	浅瀬を埋め立てて造成された土地に立地〔沖縄県豊見城市〕	

図 1 出店用地とその状況の例

に複数の土地利用が見られる場合は、その区画特性を最も良く示す土地利用を採用した。

図 1 は、それぞれ 11 種類の出店用地の例を示し

たものである。このデータベースについて、年次別、都道府県別に出店用地の傾向を比較、検討した。次に、店舗周辺人口および DID の指定状況に基づき、

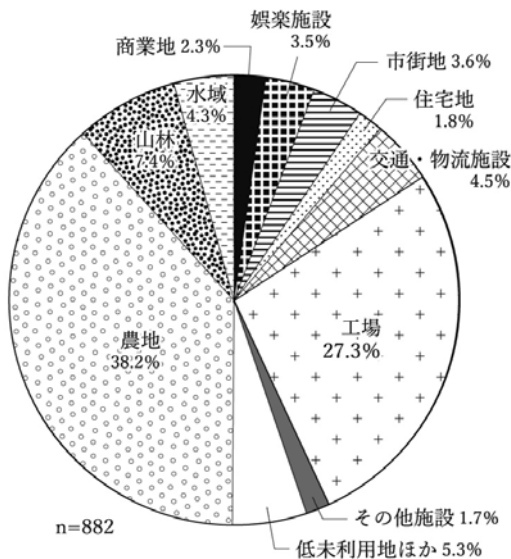


図2 出店用地の構成比

人口規模と出店用地との関係を分析した。最後に、各種出店用地の割合を用いて、都道府県をグループ化し、地域的な特徴を考察した。

### 3. 結果と考察

#### 3.1 全体の傾向と出店届出年次別の動向

分析対象とした882店舗に関して、出店用地の構成比を示したものが図2である。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を占めている。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。

次に、大店立地法の出店届出年次別に出店用地の構成比とその推移を図3に示した。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。したがって、2007年度までは、大規模商業施設の出店について、1970年代後半から1980年代前半に農地であった場所の転用がその大きな要因であることがわかる。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。ただし、2007年度と2008年度の土地利用構成を比較すると、農地の割合は51.6%から35.5%に大きく減少するが、工場の割合は23.1%から22.6%と微減にとどまっており、数の減少だけでなく、出店用地の変化もみられる。また、2007年度に農地

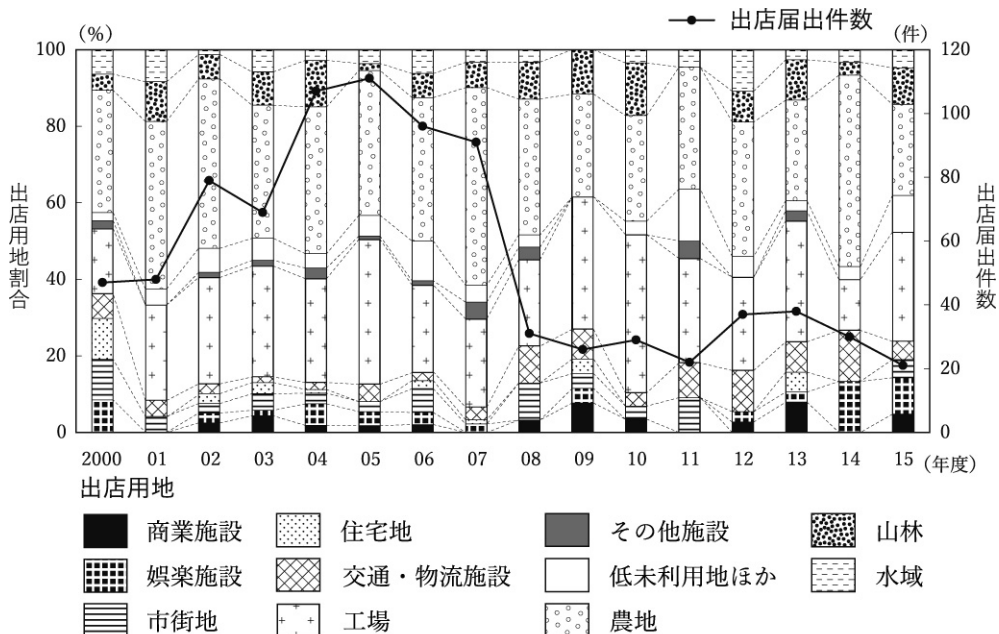


図3 届出年次別に出店用地の構成比とその推移

表1 DID内外における出店用地の構成比

出店用地	DID内 (n=439)	DID外 (n=443)	全店舗 (n=882)	
都市的 土地利用	商業施設	4.3	0.2	2.3
	娯楽施設	5.0	2.0	3.5
	市街地	7.3	0.0	3.6
	住宅地	3.2	0.5	1.8
	交通・物流施設	7.1	2.0	4.5
	工場	47.6	7.2	27.3
	その他施設	2.3	1.1	1.7
	低未利用地ほか	6.8	3.8	5.3
農村的 土地利用	農地	9.1	67.0	38.2
	山林	1.8	12.9	7.4
	水域	5.5	3.2	4.3
都市的土地利用	74.5	12.0	43.1	
農村的土地利用	10.9	79.9	45.6	

の割合が高くなった理由には、2007年末の大規模集客施設の規制強化を見据え、過去に農地であった出店しやすい場所への駆け込み出店の影響があると考えられる。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。そこでさらに規制強化の影響をみるため、2007年度以前と2008年度以降とで出店用地の構成比を比較した。上位3位については、2007年度以前は農地(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る。

このことから、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ことが明らかとなった。また、過去に駐車場や留置線などの鉄道用地であった場所への出店届出が相対的に多くなっていていた。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(渡辺, 2016)、本分析の結果からは、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。

### 3.2 人口分布・都市規模に基づく出店用地の特徴

前述のように、伊藤(2007b, 2013)では、市街地の分布状況や都市規模と土地利用との関係について示唆されている。そこで本稿でも、同様の視点で分析を行うことにした。また、ここでは、商業施設、娯楽施設、市街地、住宅地、交通・物流施設、工場、その他施設、低未利用地ほかを「都市的土地利用」、農地、山林を「農村的土地利用」とすることにした。

市街地との関係について、出店場所の平成22年国勢調査(2010年)におけるDIDの指定状況と出店用地との関係をみたものが表1である。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%)となっている。そして、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。東海地方を分析対象とした伊藤(2013)の結果と比較すると、傾向としてはほぼ同じであるが、DID外については、工場や交通・物流施設への割合が少なかった。これは、伊藤(2007b, 2013)は製造業が盛んな東海地域に限定して分析したことが原因として考えられ、出店用地は地域における基幹産業などとの関係がみられることを示すものであると言える。

次に、都市規模との関係について、出店先の自治体を大都市、中都市①、中都市②、小都市、町村部の5つに区分し<sup>8)</sup>、出店用地との関係をみたものが表2である。これをみると、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は、大都市が合計18.4%と他と比べて相対的に高い値を示していた。これらの

表2 自治体規模別にみた出店用地の平均構成比

出店用地		大都市 (n=255)	中都市① (n=114)	中都市② (n=242)	小都市 (n=183)	町村部 (n=88)	総計 (n=882)
都市的 土地利用	商業施設	5.1	1.8	1.2	1.1	0.0	2.3
	娯楽施設	4.7	6.1	3.3	1.6	1.1	3.5
	市街地	8.6	3.5	2.1	1.6	1.1	3.6
	住宅地	2.4	4.4	1.7	0.0	1.1	1.8
	交通・物流施設	7.1	8.8	4.1	0.0	0.0	4.5
	工場	37.3	31.6	28.1	17.5	11.4	27.3
	その他施設	1.6	4.4	2.1	0.5	0.0	1.7
農村的 土地利用	低未利用地ほか	4.7	7.0	7.4	3.3	3.4	5.3
	農地	16.5	24.6	41.7	58.5	67.0	38.2
	山林	7.5	5.3	5.8	9.8	9.1	7.4
	水域	4.7	2.6	2.5	6.6	5.7	4.3
都市的土地利用		65.1	56.1	40.5	21.3	14.8	43.1
農村的土地利用		23.9	29.8	47.5	68.3	76.1	45.6

大都市：東京都区部および政令指定都市、中都市①：政令指定都市を除く人口30万以上の市、中都市②：人口10万以上30万未満の市、小都市：人口10万未満の市、町村部：町および村。

結果は、伊藤（2007b, 2013）が示した結果とほぼ合致している。すなわち大都市や人口30万以上の中都市①では、工場や商業施設といった市街地内部で大規模商業施設が出店しやすい都市的土地利用を利用した出店が多く、特に大都市では都市中心部への出店が多い。一方、人口30万未満である中都市②、小都市、町村部では農地および工場への出店がみられ、近隣自治体を商圏とした大規模商業施設の出店であるものと考えられる。さらに、都市的・農村的土地利用の比較を行うと、大都市と中都市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10万～30万であると言えよう。

### 3.3 都道府県別にみた出店用地の特徴

出店届出場所の地域特性をみるため、都道府県別に、出店用地の状況をみたものが表3である。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い。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る。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

が特徴的である。また、水域が多い沖縄県のような特殊な例もある。こうした出店用地の結果に基づき都道府県を分類することで、その相違点や共通点を抽出でき、パターン化できると考えられる。そこで、クラスター分析を適用することにした。クラスター分析は変数やケースなどのオブジェクト（都道府県や市区町村などの単位地区）をグルーピングする手続きであり、分析に投入したすべての変数の効果が等しく考慮されるという利点がある（浅川, 2008）。

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）を実施した<sup>9)</sup>。結合距離が大きくなる傾向にある43～44段階を基準とすると、図4に示すようにA～Dまでの4グループに分けることができた。なお、A、B、Cについては、解釈を深めるため、それぞれA<sub>1</sub>、A<sub>2</sub>、B<sub>1</sub>、B<sub>2</sub>、C<sub>1</sub>、C<sub>2</sub>のサブグループを設定し、最終的に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指標の平均構成比を示したものが表4である。クラスターA群はいずれも農地の割合が高く、特にA<sub>2</sub>については極めて農地の割合が高いことから、A<sub>1</sub>を「農地型」、A<sub>2</sub>を「農地特化型」とした。クラスターB群はいずれも市街地の割合が他のクラスターと比べて高く、B<sub>2</sub>はそれが顕著である。そこで、B<sub>1</sub>を「都市型」、B<sub>2</sub>を「都市・市街地型」とした。クラスターC群は都市的土地利用および工場への出店

表3 都道府県別にみた出店用地の構成比

(単位：%)

都道府県	届出件数	商業施設	娯楽施設	市街地	住宅地	交通・ 物流施設	工場	その他 施設	低未利用地 ほか	農地	山林	水域
北海道	42	0.0	4.8	0.0	4.8	4.8	16.7	2.4	9.5	52.4	4.8	0.0
青森県	11	0.0	0.0	0.0	0.0	18.2	0.0	0.0	0.0	81.8	0.0	0.0
岩手県	14	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3	0.0	0.0	85.7	0.0	0.0
宮城県	34	2.9	0.0	5.9	0.0	2.9	2.9	0.0	5.9	52.9	26.5	0.0
秋田県	12	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
山形県	7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
福島県	8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.5	0.0	12.5	75.0	0.0	0.0
茨城県	30	3.3	0.0	0.0	0.0	3.3	23.3	6.7	6.7	33.3	20.0	3.3
栃木県	18	0.0	5.6	0.0	0.0	0.0	22.2	0.0	0.0	61.1	11.1	0.0
群馬県	17	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.8	0.0	0.0	88.2	0.0	0.0
埼玉県	59	0.0	0.0	6.8	0.0	3.4	37.3	1.7	3.4	45.8	1.7	0.0
千葉県	61	1.6	3.3	0.0	0.0	4.9	19.7	1.6	13.1	45.9	6.6	3.3
東京都	55	1.8	5.5	14.5	3.6	5.5	40.0	5.5	9.1	5.5	9.1	0.0
神奈川県	60	1.7	1.7	5.0	1.7	8.3	46.7	3.3	8.3	8.3	6.7	8.3
新潟県	18	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.6	0.0	0.0	94.4	0.0	0.0
富山県	6	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	16.7	0.0
石川県	9	0.0	0.0	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	66.7	0.0	22.2
福井県	2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
山梨県	7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3	0.0	0.0	71.4	14.3	0.0
長野県	5	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	40.0	0.0	0.0	40.0	0.0	0.0
岐阜県	16	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3	43.8	0.0	0.0	43.8	6.3	0.0
静岡県	20	10.0	5.0	0.0	10.0	10.0	25.0	0.0	0.0	30.0	5.0	5.0
愛知県	66	6.1	4.5	1.5	1.5	4.5	43.9	0.0	3.0	21.2	7.6	6.1
三重県	14	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	28.6	7.1	0.0	64.3	0.0	0.0
滋賀県	14	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	14.3	7.1	7.1	50.0	7.1	0.0
京都府	13	15.4	0.0	0.0	0.0	0.0	30.8	0.0	7.7	7.7	38.5	0.0
大阪府	61	8.2	9.8	8.2	3.3	9.8	37.7	1.6	8.2	3.3	4.9	4.9
兵庫県	38	0.0	10.5	5.3	2.6	2.6	44.7	2.6	2.6	7.9	13.2	7.9
奈良県	12	0.0	0.0	8.3	0.0	8.3	25.0	0.0	8.3	50.0	0.0	0.0
和歌山県	10	0.0	10.0	0.0	0.0	20.0	20.0	0.0	0.0	30.0	20.0	0.0
鳥取県	2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0
島根県	2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
岡山県	7	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	42.9	0.0	14.3	28.6	0.0	0.0
広島県	18	0.0	5.6	5.6	0.0	11.1	27.8	0.0	0.0	22.2	5.6	22.2
山口県	7	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	42.9	0.0	0.0	28.6	14.3	0.0
徳島県	6	0.0	0.0	0.0	16.7	16.7	0.0	0.0	16.7	50.0	0.0	0.0
香川県	7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	42.9	0.0	14.3	42.9	0.0	0.0
愛媛県	4	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	75.0	0.0	0.0
高知県	2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
福岡県	38	5.3	2.6	5.3	7.9	0.0	13.2	0.0	5.3	44.7	7.9	7.9
佐賀県	4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
長崎県	3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3
熊本県	6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0
大分県	5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	0.0	0.0	40.0	20.0	20.0
宮崎県	7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	42.9	0.0	14.3	28.6	14.3	0.0
鹿児島県	11	0.0	0.0	18.2	0.0	0.0	27.3	0.0	9.1	45.5	0.0	0.0
沖縄県	14	0.0	7.1	0.0	0.0	0.0	14.3	7.1	0.0	21.4	0.0	50.0
全店舗	882	2.3	3.5	3.6	1.8	4.5	27.3	1.7	5.6	38.2	7.4	4.3

割合が高いことが特徴である。特に C<sub>2</sub> は 7 つのクラスターの中で最高値を示しており、いずれも大都市圏である。そこで、C<sub>1</sub> を「都市・工場型」、C<sub>2</sub> を「大都市・工場特化型」という名称とした。クラスター D は水域の割合が最も高く、また工場への出店

割合も平均以上である。そこで、「農地・海域型」と名付けた。

これらの結果を地図化したものが図 5 である。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る。これらの地域では農業が主産業であり、農

表4 クラスター別にみた出店用地の平均構成比

(単位：%)

クラスター記号	商業施設	娯楽施設	市街地	住宅地	交通・物流施設	工場	その他施設	低未利用地ほか	農地	山林	水域
A1	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	9.6	0.0	3.1	82.7	0.0	0.0
A2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	99.2	0.0	0.0
B1	0.7	3.1	3.2	1.3	1.8	21.4	1.8	5.2	55.2	5.2	1.1
B2	0.6	0.0	4.5	8.3	6.1	0.6	0.0	4.5	62.3	8.6	4.4
C1	1.5	4.1	1.1	0.9	6.0	34.8	0.6	4.4	33.5	8.8	4.4
C2	5.4	5.5	6.6	2.2	5.3	40.0	2.6	7.2	6.5	14.5	4.2
D	0.0	2.4	0.0	0.0	0.0	43.7	2.4	0.0	7.1	0.0	44.4
全店舗	2.3	3.5	3.6	1.8	4.5	27.3	1.7	5.6	38.2	7.4	4.3

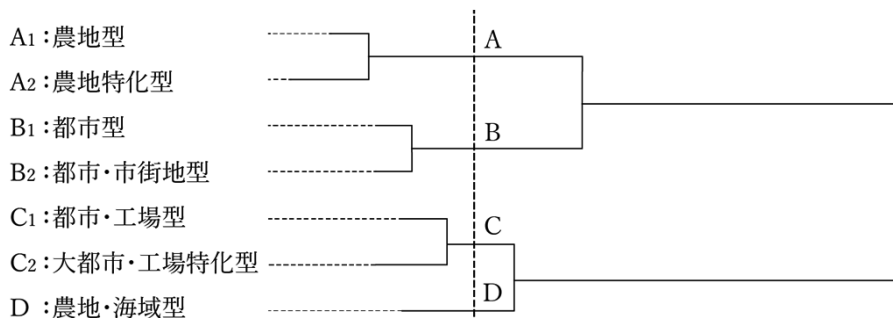


図4 出店用地の構成比に基づくクラスター樹形図

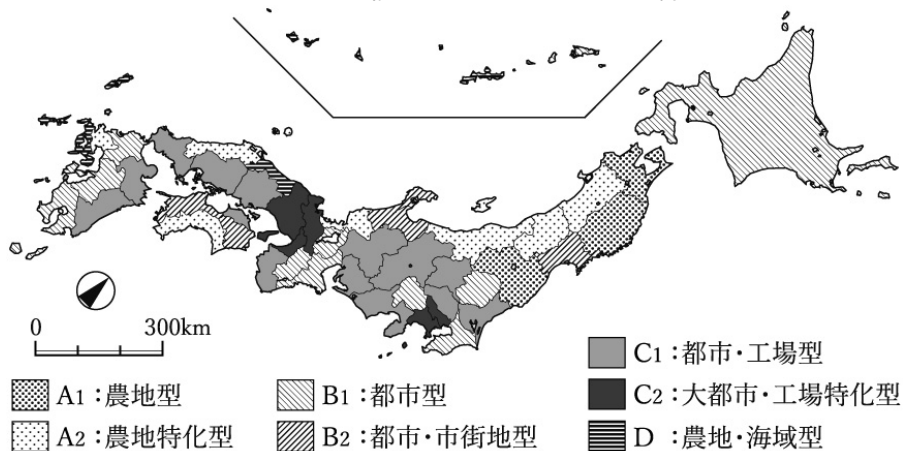


図5 出店用地の構成比に基づくクラスター分析の結果

地の転用が図られた結果であると言える。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る。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る。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ることから、都

市部およびその周辺に出店した工場が高度経済成長期後に移転した後への出店届出、という産業構造の転換が関係していると言える。クラスターDは特殊であるが、長崎県と沖縄県は平野部の面積が小さく、埋め立てにより造成された土地区画に大規模商業施設を出店したことが背景にあると考えられる。

#### 4. おわりに

本稿は、大規模商業施設の出店届出場所の特性を、



過去の土地利用という面から全国的に把握、検討してきた。その結果は、次の3点に要約される。第一は、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や丘陵地の開発が、2000年以降の大規模商業施設の出店をもたらしていた点である。また、2007年末の立地規制強化によって、大規模集客施設の出店届出件数を抑制するという数量的な抑制が図られるとともに、過去に農地であった場所への出店の抑制という土地利用的な抑制も図られたことが明らかとなった。

第二は、出店場所周辺の人口分布および出店自治体の都市規模に基づき、出店用地に特徴がみられた点である。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が、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、DID内では工場が最も多い一方、DID外では農地が最も高かった。また、都市的・農村的土地利用のいずれかが卓越するかを分ける自治体の人口閾値は、10万～30万であることが明らかとなった。

第三は、都道府県によって出店用地の傾向に違いがみられた点である。構成比に基づき大きく「農地型」、「都市型」、「都市・工場型」、「農地・海域型」の4グループに分けることができ、大都市圏および広域中心都市を有する地域は「都市型」と「都市・工場型」に、地方圏は「農地型」と「農地・海域型」に、それぞれ分類された。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ため、これらのグループに応じた政策立案が必要であることが伺える。

今後、本テーマを深化させるにあたって、次の2点を課題として挙げたい。第一は、分析対象となる基準の拡大である。本稿は、大店立地法に基づく出店届出のデータを用いた。したがって、大店法に基づく大規模商業施設については、分析対象となっていない。郊外への大型店出店が加速したのは大店法の運用が緩和した1990年代であり、そうした大規模商業施設がどのような場所に出店したのか、についても定量的に把握する必要がある。第二は、土地利用判読方法の精緻化である。本研究は土地利用の判断を目視で行ったため、データベースの作成に時間がかかり、効率的ではなかった。したがって、画像解析技術等を援用して、自動的に土地利用種別

を判読するような方法の検討が必要である。

2017年7月25日、政府が「農地法施行令及び農業振興地域の整備に関する法律施行令の一部を改正する政令」を閣議決定した。今まで転用が原則不許可であった農用区域内農地や第1種農地の転用が原則許可となる。農地が原則企業向け用地に転用できることとなり、高速道路のインターチェンジの周辺など、事業環境に優れた場所に商業施設・物流拠点の立地を促す狙いがあるという<sup>10)</sup>。このことは、2007年末の立地規制強化とは相反するものである。ショッピングセンターに関しては2000年以降に郊外から都市部に回帰しているという見方もあるが<sup>11)</sup>、今回の改正によって、農地への出店が再び増加する可能性がある。したがって、大規模集客施設の出店用地について、今後も継続して検討していく必要がある。これらについては、今後の課題とした。

#### 付記

本稿を作成するにあたり、JSPS 科研費（課題番号：15K16890「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」）および文部科学省共同利用・共同研究拠点「越境地域政策研究拠点」愛知大学三遠南信地域連携研究センター研究費（モデルコア研究）を利用した。また、日本地理学会 2017年春季学術大会（筑波大学）にて発表した。

#### 注

- 1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等で、売場等のほかに通路・バックヤード等を含む用途部分の面積（駐車場は含まない）が10,000m<sup>2</sup>を超えるもの、または、劇場、映画館、演芸場、観覧場で客席部分の面積が10,000m<sup>2</sup>を超えるものを指す。
- 2) 例えば、阿部ほか（2005）、駒木（2011）、樋野・阿部（2004）、安倉（2016）、米浜・箸本（2007）などが挙げられる。
- 3) 大型店の出店動向をマクロスケールでとらえた研究は、地理学、都市計画、建築学をはじめとした学問分野で多くの研究蓄積がある。例えば菅（2010）は、大店立地法に基づく出店届出を

GIS データベース化し、全国スケールで都市・郊外などの出店地域や線引き・市街化調整区域といった土地利用規制の指定状況に照らし合わせて出店場所の特徴を示した。しかし、出店用地については言及されていない。

- 4) 国勢調査の基本単位区および基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区（以下、基本単位区等）を基礎単位として、原則として人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接し、その地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域が「人口集中地区（DID: Density Inhabited District）」として設定される。なお、DIDは「都市的地域」を表す観点から、学校・研究所・神社・仏閣・運動場等の文教レクリエーション施設、工場・倉庫・事務所等の産業施設、官公庁・病院・療養所等の公共及び社会福祉施設のある基本単位区等で、それらの施設の面積を除いた残りの区域に人口が密集している基本単位区等またはそれらの施設の面積が1/2以上を占める基本単位区等が人口密度4,000人/km<sup>2</sup>以上の基本単位区等に隣接している場合には、DIDに含められている。
- 5) 出店取下げのものも含める。そのため、同じ場所に重複しているものもある。
- 6) 加えて、土地利用の現状を写實的に詳しく表しているため、地方自治体が行う土地利用関連の行政施策の検討において活用ができることも指摘されている。
- 7) 遊園地や競馬場、スタジアムなどが該当する。
- 8) 総務省が各種統計に用いている都市規模の設定に準じた。基準は次のとおりである。大都市：東京都区部および政令指定都市。中都市①：人口30万以上の市。中都市②：人口10万以上30万未満の市。小都市：人口10万未満の市。町村部：町および村。
- 9) クラスタ分析の計算にあたっては、HAD(Version 16.03)を利用した(清水, 2016)。なお、SPSS (IBM SPSS Statistics ver.24)でも同様の分析を行ったが、より結果の解釈しやすいHADによる結果を採用した。
- 10) 日本経済新聞「農地転用 原則可能に—政府 商

業施設や物流拠点 放棄地対策で規制緩和」  
2017年6月20日夕刊。

- 11) 日経 MJ (流通新聞)「未開の地はそこに—駅前→郊外→都市部 変わる出店地域 場所優先の発想必要」2011年1月1日。

## 参考文献

- 浅川達人(2008):社会地区分析再考. 社会学評論, 59: 299-315.
- 阿部成治・出口近士・吉武哲信(2005):宮崎市におけるイオンショッピングセンター進出への経過. 都市計画論文集, 40: 43-48.
- 伊藤健司(2007a):「元気な」東海地方に見る不均等な経済回復. 経済地理学年報, 53(4): 327-346.
- 伊藤健司(2007b):市場の多様化と商業立地の多様化. 林 上編『現代都市地域の構造再編』原書房, 51-80.
- 伊藤健司(2013):大型ショッピングセンターの立地多様化と出店用地. 土屋 純・兼子 純編『小商圏時代の流通システム』古今書院, 175-193.
- 遠藤 彰(2007):事業所、工場跡地を活用した地域再生の取り組み. ビジネス・レーバー・トレンド, 2007(10): 2-10.
- 遠藤 毅(2007):東京低地における工場分布の変遷と21世紀初頭の工場跡地の利用状況. 地学雑誌, 116(5): 593-626.
- 五条英司(1975):カラー空中写真の整備とその判読利用について. 地学雑誌, 84(6): 55-60.
- 駒木伸比古(2011):大店法末期における地方都市郊外へのショッピングセンター出店プロセスの検討—自治体・企業・地元小売業者の行動を通じて. 観光科学研究, 4: 29-38.
- 清水裕士(2016):フリーの統計分析ソフトHAD—機能の紹介と統計学習・教育, 研究実践における利用方法の提案. メディア・情報・コミュニケーション研究, 1: 59-73.
- 菅 正史(2010):まちづくり三法改正が大規模小売店舗立地に与えた影響に関する基礎的分析. 土地総合研究, 18(3): 106-116.
- 濱田博之(2010):大規模工場と跡地利用. 地図中心, 458: 16-19.
- 原田英生(2007):進む分権化と大型店問題. 流通

- 研究, 10(1-2) : 79-94.
- 樋野公宏・阿部成治 (2004) : 中心市街地活性化と郊外大型集客施設の公益性に関する一考察—高知市におけるシネコン出店をめぐる経緯から. 都市計画報告集, 3 : 43-47.
- 安倉良二 (2016) : 大店立地法に基づく大型店の出店調整—近鉄京都線高の原駅前を事例に. E-journal GEO, 11(1) : 3-20.
- 山川充夫 (2004) : 『大型店立地と商店街再構築—地方都市中心市街地の再生にむけて』八朔社.
- 米浜健人・箸本健二 (2007) : 地方都市における「巨艦店」出店プロセスとその影響. 日本地理学会発表要旨集, 72 : 51.
- 渡辺達朗 (2016) : 「流通政策入門—市場・政府・社会 (第4版)」中央経済社.