

## 資料 22 関東地方以外における商業集積地域の時空間分析詳細

### ①近畿地方

#### 1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率

図 ap22.1 は府県ごとの増減率ごと集積数を示す。大阪府・兵庫県では集積規模が比較的安定しており、滋賀県や奈良県では集積規模を拡大させている集積が多い。滋賀県や奈良県では北関東に見られたように郊外に位置する比較的新しい集積の成長、という郊外化の傾向も見られるが、それは北関東地方ほど深刻ではなく、奈良市中心部や長浜市中心部等でも集積規模の成長が見られる。近畿地方の都市には地域の商業活動の中心地としての機能だけではなく、観光都市としての機能を有する都市も数多く、観光都市として成功している都市では都市中心部の集積でも規模が安定、あるいは増加傾向にある。表 ap22.1 には滋賀県・奈良県・京都府の集積規模上位 5 番目までの集積の増減率とその位置を示したが、奈良県では東大寺や興福寺至近の集積や生駒山登山の玄関口である生駒駅周辺が上位となる。滋賀県では特に長浜市や彦根市に規模の成長が著しい大規模な集積が存在しており、何れも観光都市として一定の成功を収めている都市である<sup>1)2)</sup>。京都市ではその傾向が顕著であり、図 ap22.2、表 ap22.1 何れからも京都市内に規模・成長ともに大きい集積が分布していることが分かる。

同時に奈良県・滋賀県・京都府では都市郊外にも規模を拡大させる小規模な集積が数多く存在し、郊外化も同時に進んでいることが分かる。一方和歌山県では+20%以上の拡大を見せる集積の割合は奈良県・滋賀県・京都府ほど多くない。既にある程度の郊外化が完了したか、あるいは上記の 3 府県ほど郊外化するだけの商業的魅力が和歌山県には無いものと考えられる。

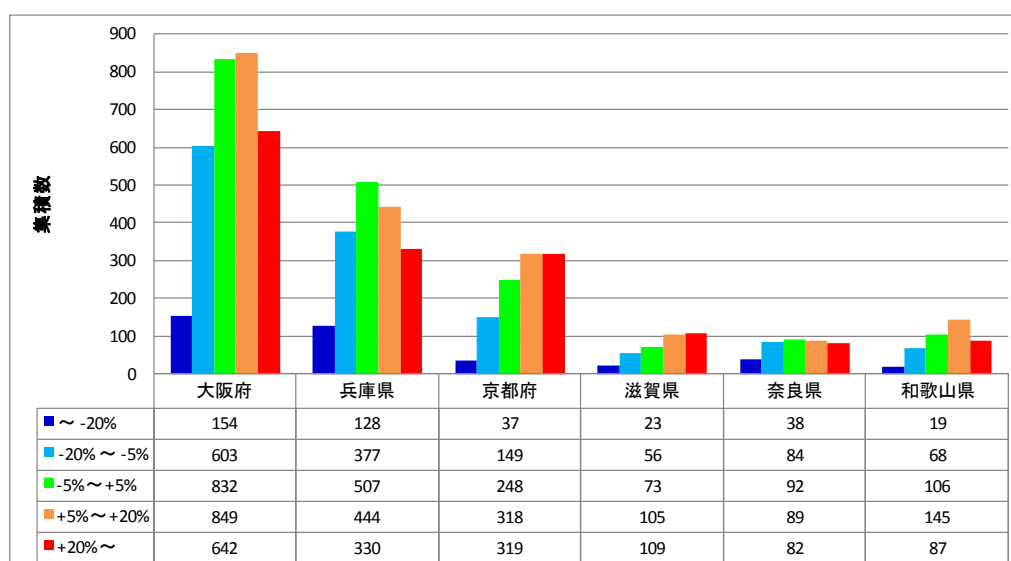


図 ap22.1 近畿地方における府県ごとの増減率ごと集積数

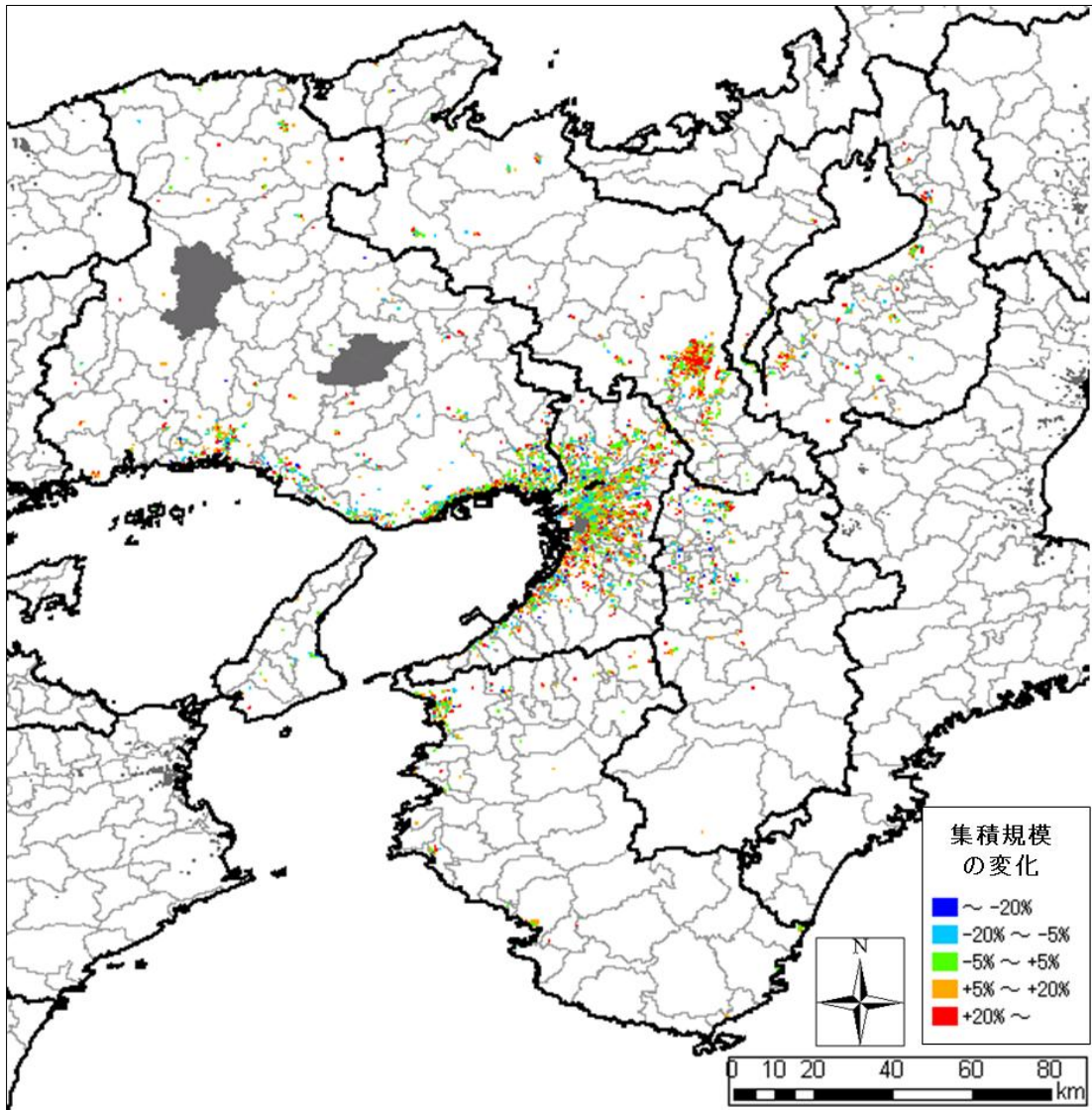


図 ap22.2 近畿地方における商業集積地域の規模の変化マップ

表 ap22.1 奈良県・滋賀県・京都府の集積規模上位 5 番目までの商業集積の増減率とその場所

集積規模順位	奈良県			滋賀県			京都府		
	集積件数	増減率 (%)	場所	集積件数	増減率 (%)	場所	集積件数	増減率 (%)	場所
第一位	339	6.65	近鉄奈良駅周辺	434	-3.23	浜大津駅周辺	1823	68.37	中京区中心部
第二位	285	24.51	奈良市内(興福寺南部)	346	19.34	長浜駅前	1327	-7.67	東山区(祇園)
第三位	206	-8.74	生駒駅南部	271	-1.62	瀬田駅前	922	12.30	中京区(鴨川沿岸)
第四位	186	-4.61	大和高田駅北側	260	7.47	京阪石山駅南側	550	95.16	丸太町駅周辺
第五位	170	13.16	大和八木駅南側	258	12.96	彦根城周辺	490	28.85	中京区(二条城周辺)

1 濱田恵三, 2010 年, 「地域ブランドによる観光まちづくりの一考察」

2 山本佳世子, 2008 年, 「滋賀県における地区計画制度の特性に関する研究」

## 2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

関東地方でも見られた構造が近畿地方でも見られる。図 ap22.4 では大阪中心部に回転率の高い地域が広域に分布しており、そこから周辺地域に離れていくに連れて回転率が低下していくことが分かる。同様の構造は京都市や姫路市でもそれらの都市を中心とした同心円状の構造が出現することが観察出来る。

一方奈良県や滋賀県では上記した 3 府県のような同心円状の構造は見られず、回転率の高い集積と低い集積が全県的に混在して分布している。特に奈良県ではそれが顕著である。奈良県の回転率が高い集積は奈良市内、生駒市内、王子駅周辺、橿原市などに分布しており、これらはどれも有名な観光地が至近にある地域である。このような地域は観光地としての魅力の高さから回転が活発であると考えられる。また奈良県や滋賀県では郊外化に伴う新設率の高い集積の出現も起こっており、特に滋賀県南部でそれに該当すると考えられる集積が観察出来る（図 ap22.5）。滋賀県南部は京都・大阪のベッドタウン化しており<sup>3)</sup>、そのための機能を強化するための郊外型集積が増加しているものと考えられる。

和歌山県では他の府県よりも回転率の高い集積の割合が低く、店舗・事業所の動きが少ないことが分かる。店舗数の増減率の低さの事も考慮すると、和歌山県はやはり他の府県よりも商業活動を行うための魅力が低い地域であることが分かる。

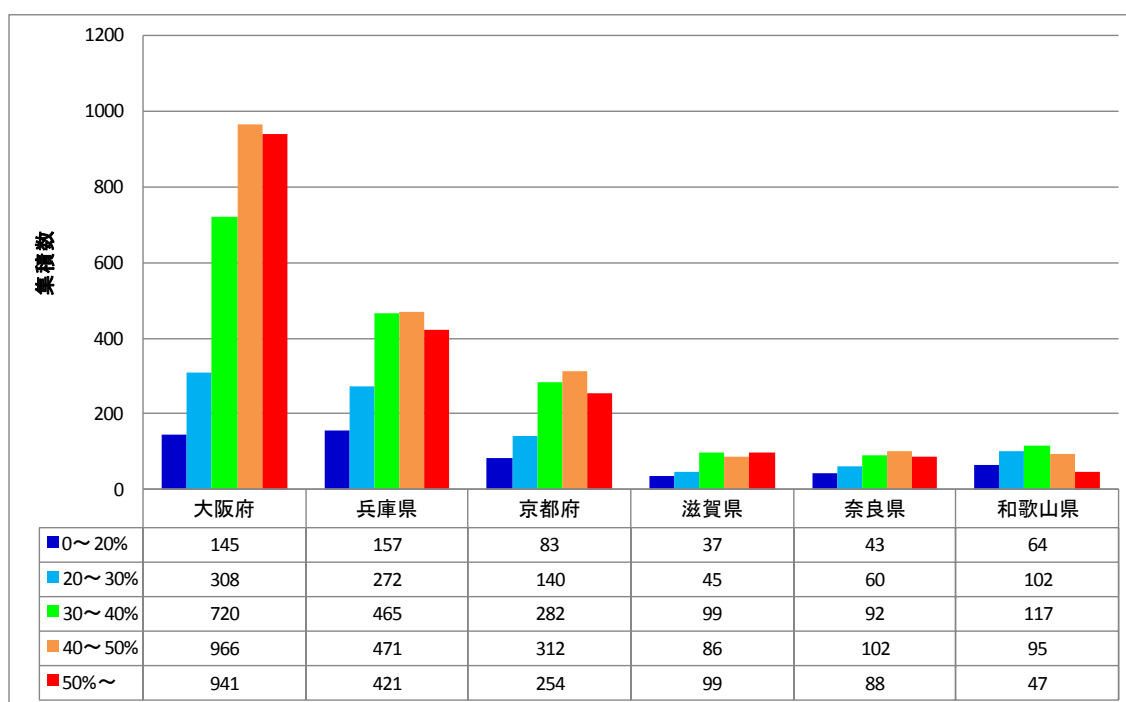


図 ap22.3 近畿地方における府県ごとの商業集積の店舗・事業所の回転率

3 畑農鋭矢, 2009 年, 「主成分分析による地域経済特性の計測」

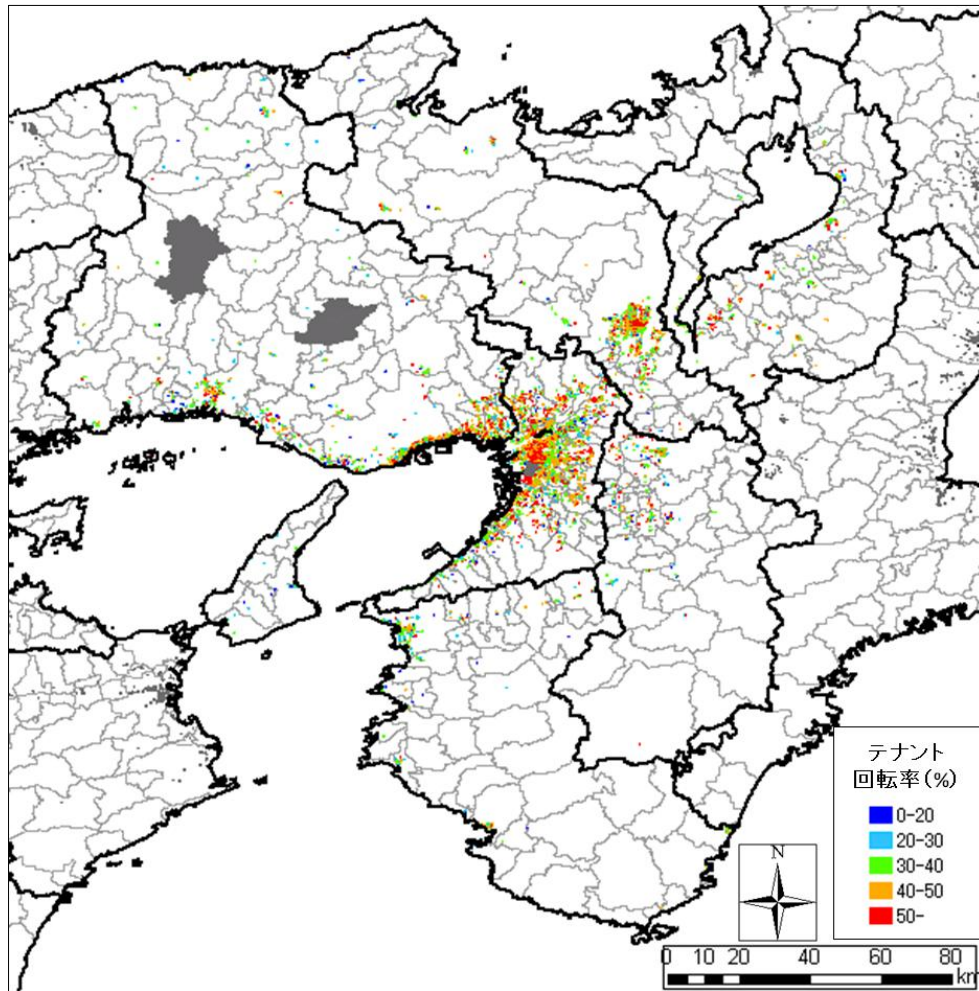


図 ap22.4 近畿地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

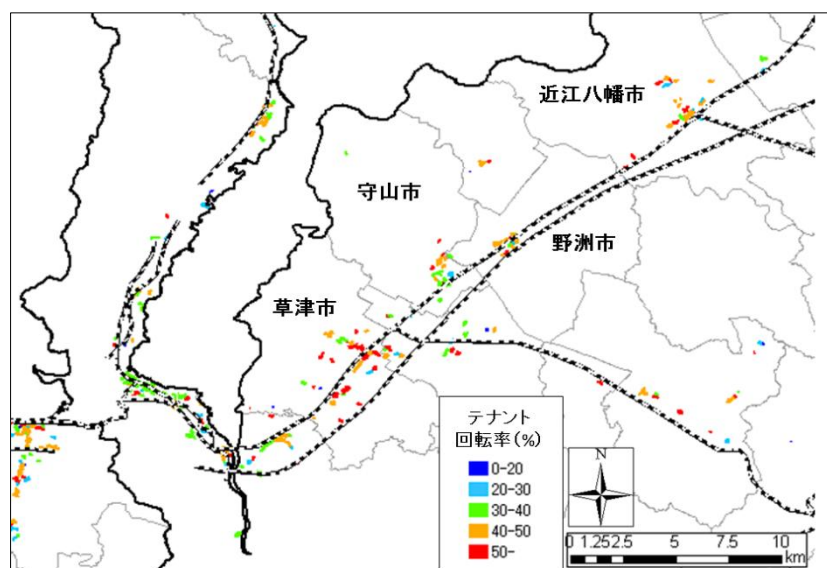


図 ap22.5 滋賀県南部に分布する高い回転率の商業集積地域

### 3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率

大阪府・兵庫県では東京都や神奈川県に見られたように高い空室遷移率の集積が多くなっている。これらの多くの集積は東京都や神奈川県と同様に空室が増加する一方で、新しいテナントの進出も活発な地域である。一方それ以外の府県では推定空室遷移率が高い集積は少なくなっている。

図 ap22.7 は空洞化危機集積の分布であるが、滋賀県や奈良県では該当する集積の数は少ない。京都市中心部や大阪市周辺、神戸市中心部に見られる空洞化危機集積は周辺の他の集積との競争の末に衰退淘汰されつつある集積と見られ、周辺に代替集積が存在しており、該当地域に暮らす人々の生活が不便になる心配はあまり無いものと予想される。深刻な状況にあるのは和歌山県と兵庫県南西部である。特に和歌山県では和歌山市、海南市、岩出市、田辺市、新宮市等の主要都市の中心部に位置する集積が軒並み空洞化危機集積となっている。奈良県や滋賀県のような積極的な郊外化も見られないため、和歌山県では他の府県に比べて消費者の購買行動に不便が生じていることが予想される。

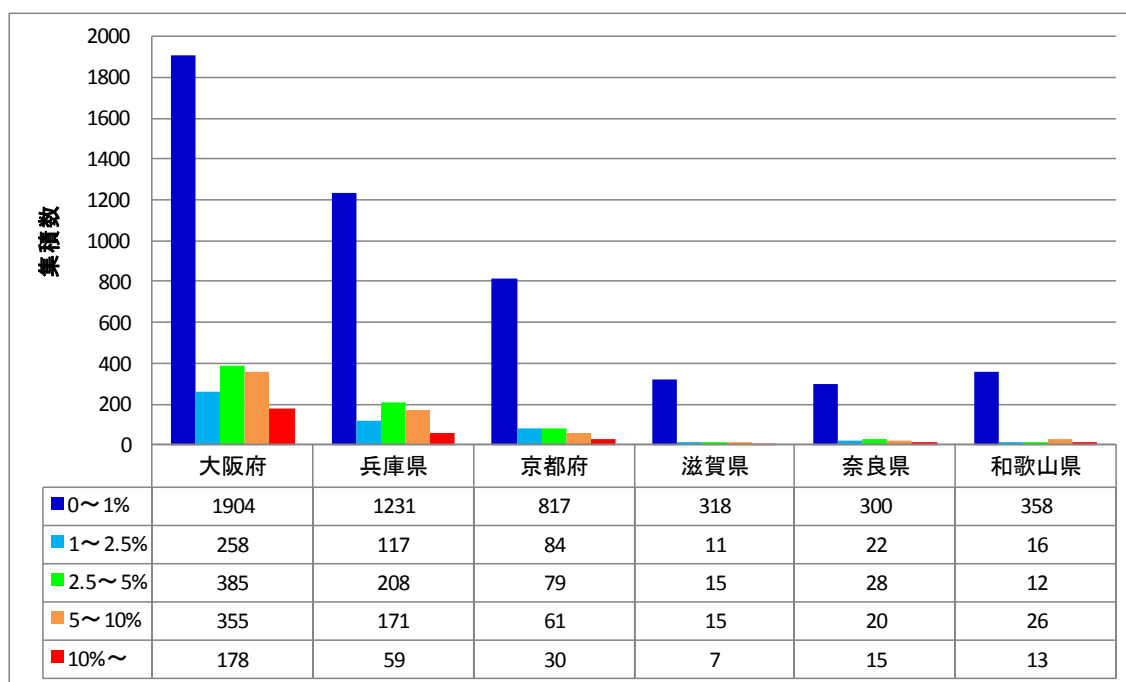


図 ap22.6 近畿地方における府県ごとの店舗・事業所の推定空室遷移率

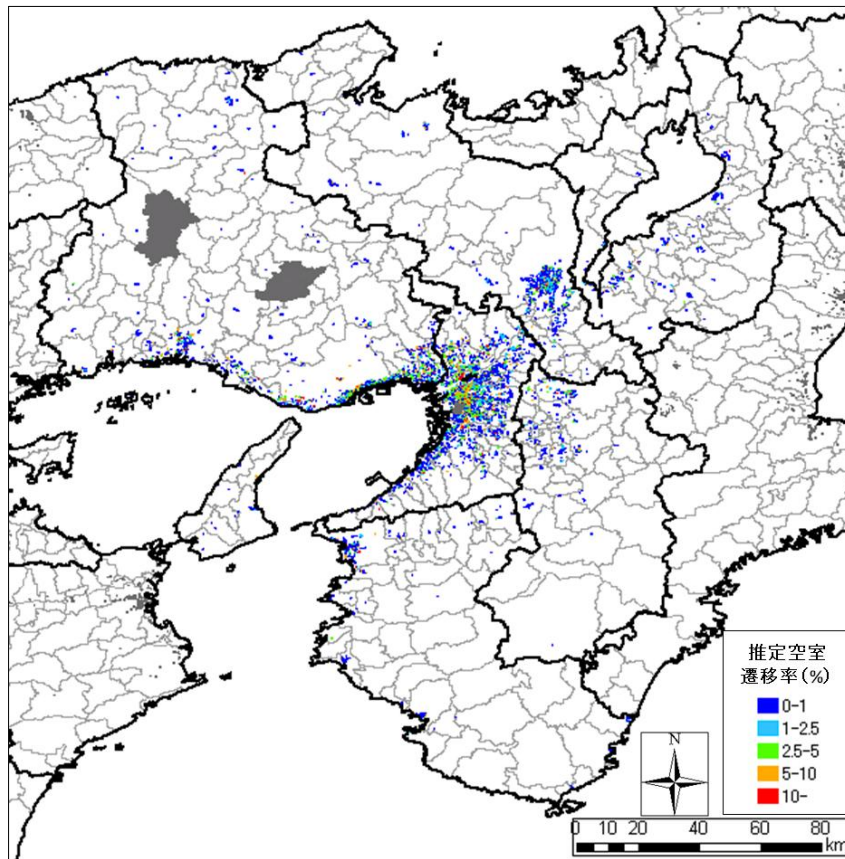


図 ap22.7 近畿地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

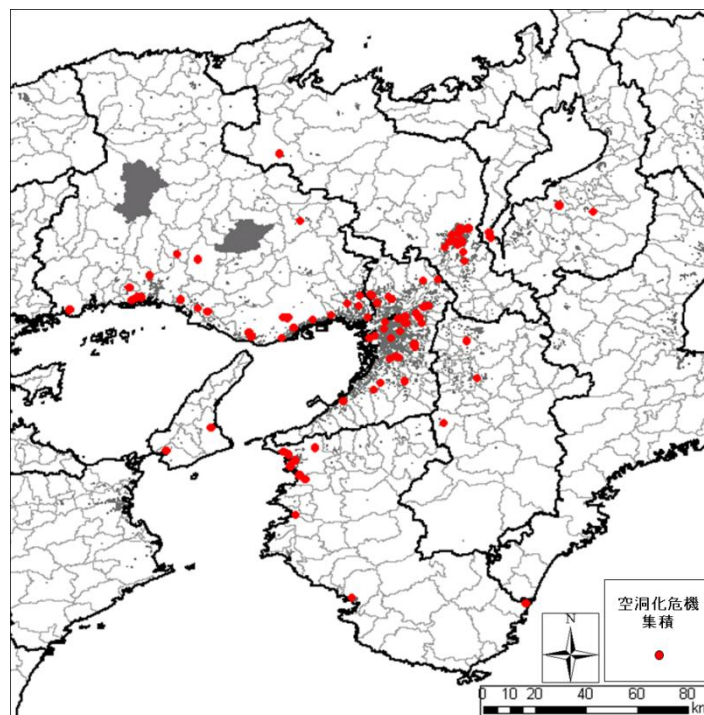


図 ap22.7 近畿地方における空洞化危機集積の分布

#### 4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況

関東地方と同様に大都市である大阪市や神戸市、京都市、姫路市等の中心部ではチェーン店率は低く、中心部から離れていくに連れてその割合が高くなっていく構造が現れている。府県別で見ると大阪府や兵庫県ではチェーン店率が低い集積の数が多。

一方、滋賀県ではチェーン店率が 20%以上の集積の割合が高く、こうした集積の多くは滋賀県南部の都市周辺部に分布している。これは図 ap22.5 に示すベッドタウン的機能を助ける集積の分布に概ね一致しており、こうした近年登場したと見られる集積ではチェーン店の集積によって非常に人工的に商業集積を作っていることが分かる。図 ap22.46 を見ても滋賀県では新設チェーン店の割合が他の府県よりも高く、新規チェーン店の進出が盛んであることが分かる。この現象は奈良県でも同様である。

和歌山県はここでの結果でも厳しい現状が明らかになった。空洞化危機集積が多いにも関わらずチェーン店率が高い集積は少なく、また新設チェーン店率も低い。これは空きテナントへのチェーン店の進出が殆ど見られないことを意味しており、チェーン店経営者にとっても和歌山県は出店地としての魅力があまり見出だせない地域となっていることが分かる。

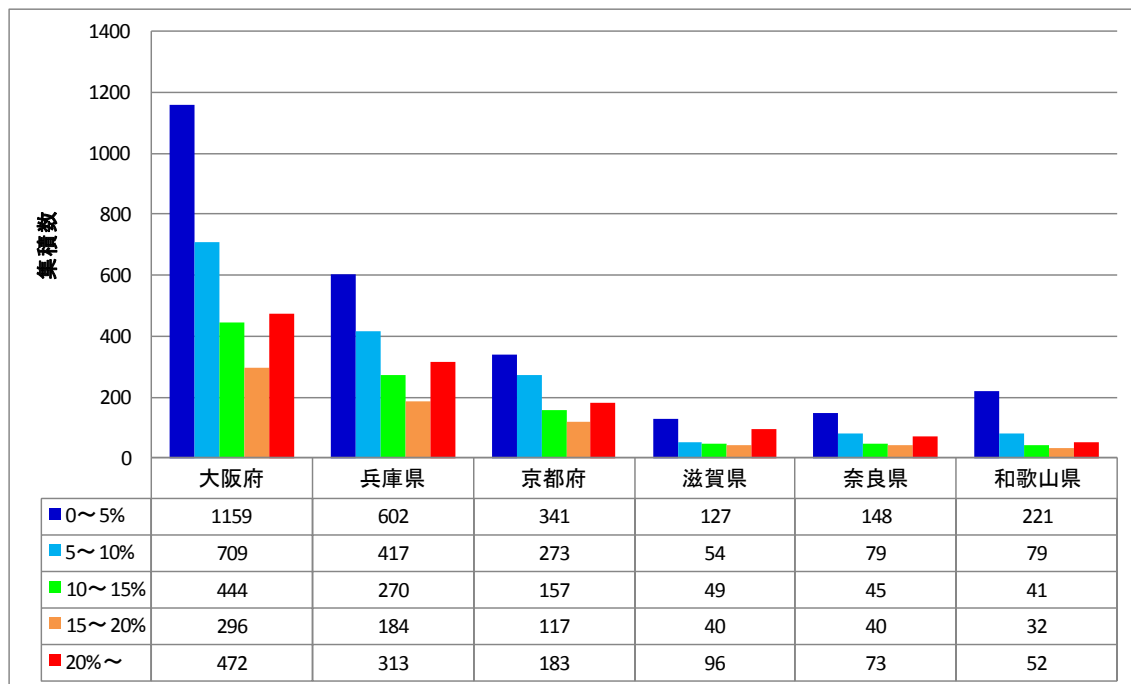


図 ap22.8 近畿地方における府県ごとのチェーン店率

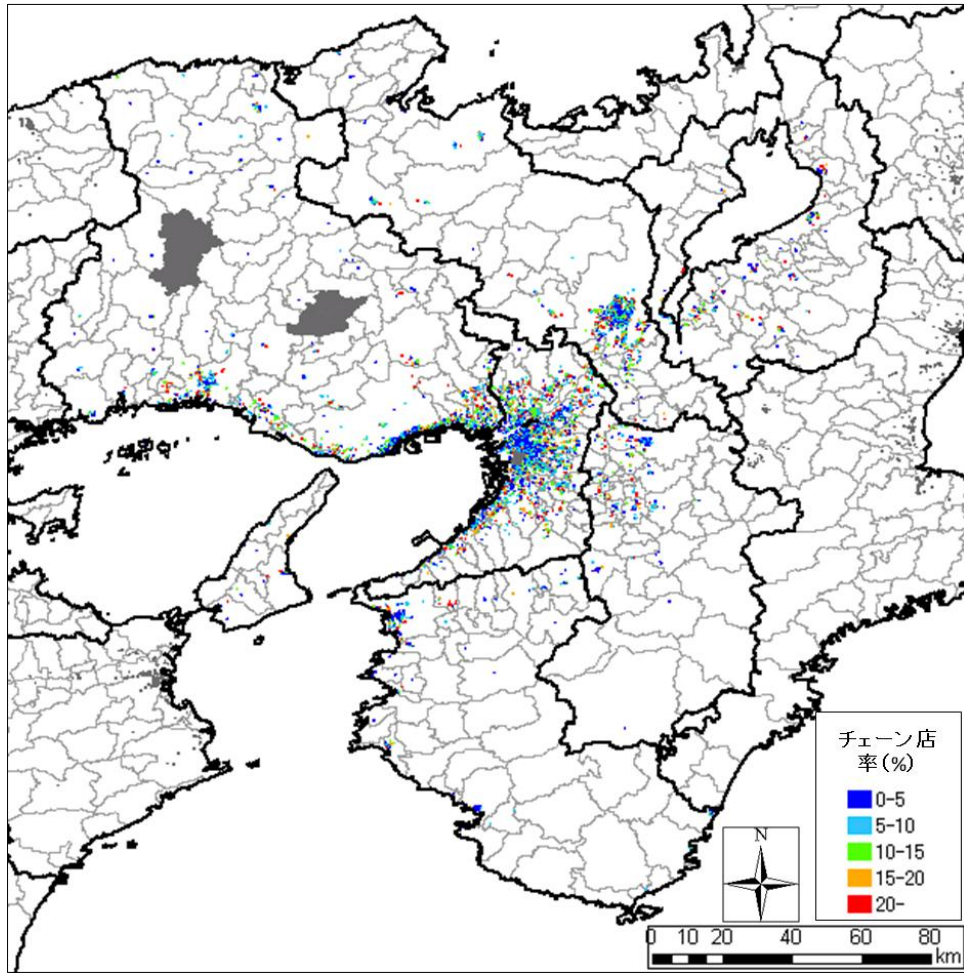


図 ap22.9 近畿地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

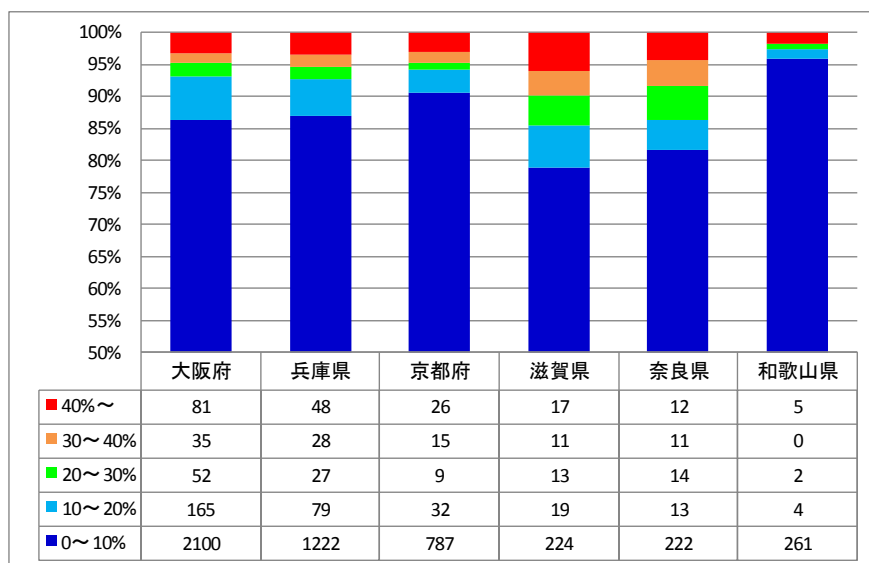


図 ap22.10 近畿地方における既存チェーン店に占める新設チェーン店率



### 5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度

大阪府、兵庫県、京都府では他の県よりも三業種全てが揃った集積の数が多く、大阪府ではほぼ全域的にバランスよく分布しているのに対し、兵庫県では神戸市、尼崎市、明石市に集中しており、僅かに姫路市や淡路島に見られるだけである。また姫路市や加古川市ではその多くが大規模小売店舗である<sup>4)</sup>。京都府ではその殆どが京都市とその周辺の市町村に分布しており、県北部には舞鶴市と福知山市に1箇所ずつ見られるだけである。

それ以外の県では主要駅周辺を除くと生鮮三品が揃っている集積は殆ど見られず、あったとしても大規模小売店舗である。近畿地方でも大阪・神戸・京都以外の地域では日々の生活に根ざした昔ながらの商店街がほぼ見られなくなっていることが分かる。

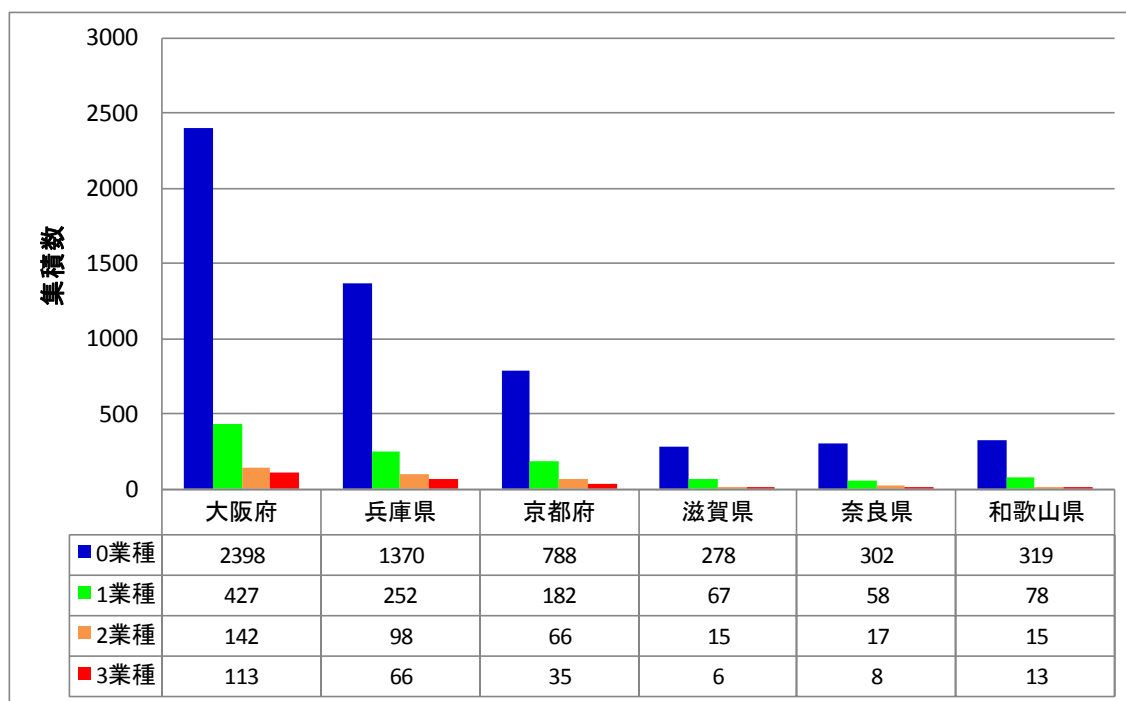


図 ap22.11 近畿地方における都県別生鮮三品業種の充実度

4 姫路市では6箇所中3箇所、加古川市では4箇所中3箇所が大規模小売店舗。

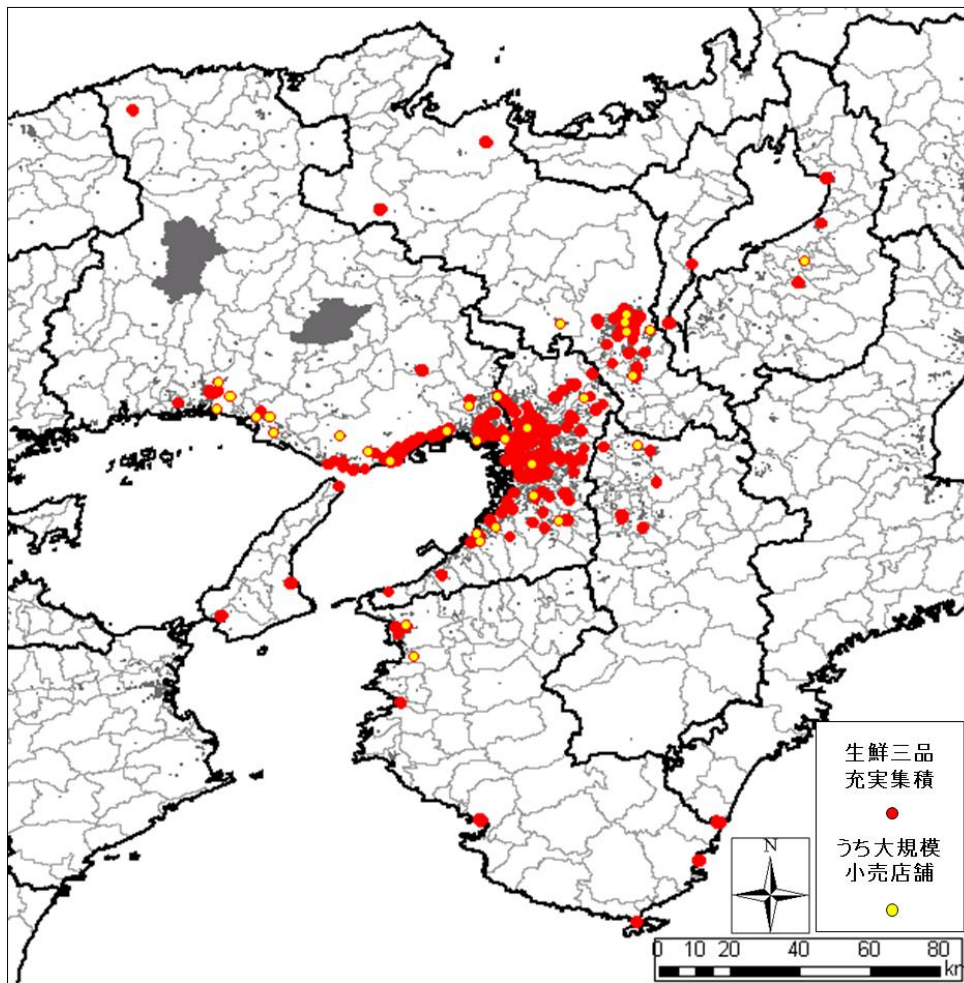


図 ap22.12 近畿地方における生鮮三品充実集積の位置とその内の大規模小売店舗の集積の位置

## ②北海道地方

### 1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率

北海道では集積規模が現状維持、あるいは縮小傾向にある集積の数が多い。表 ap22.2 は集積規模が上位 5 番目までの集積であるが、何れの集積も集積規模が減少しつつあることが分かる。北海道では多くの都市中心部の集積がその規模を縮小させつつあり、将来的には規模の縮小により 1 つの商業集積が複数の小さい集積に分裂する可能性もあるだろう。

一方、札幌市や旭川市の周辺地域では規模を増加させている集積が多く存在する。図 ap22.14 は旭川市周辺の集積の増減率を示している。従来からの都市中心部である旭川駅周辺では殆どの集積が縮小しており、その一方で郊外の主要道路沿いには成長著しい集積が数多く分布している。このような傾向は旭川市で最も顕著に現れ、同様の傾向は帯広市、函館市、釧路市、北見市、稚内市などで見られた。このように北海道地方では明らかな郊外化と都市中心部の空洞化が観察された。

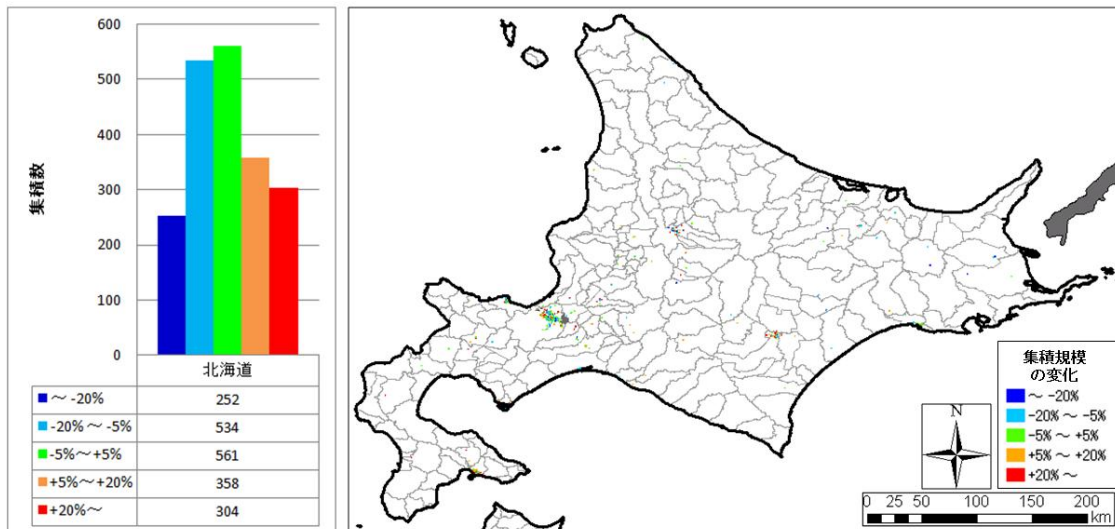


図 ap22.13 北海道地方における商業集積地域の規模の変化マップ

表 ap22.2 北海道地方における集積規模上位 5 番目までの商業集積の増減率とその場所

集積規模順位	集積件数	増減率(%)	場所
第一位	1363	-10.70	札幌市中央区(薄野)
第二位	1008	-6.26	小樽市中心部
第三位	600	-10.83	釧路市中心部
第四位	592	-7.27	旭川駅前
第五位	563	-5.69	北見駅前

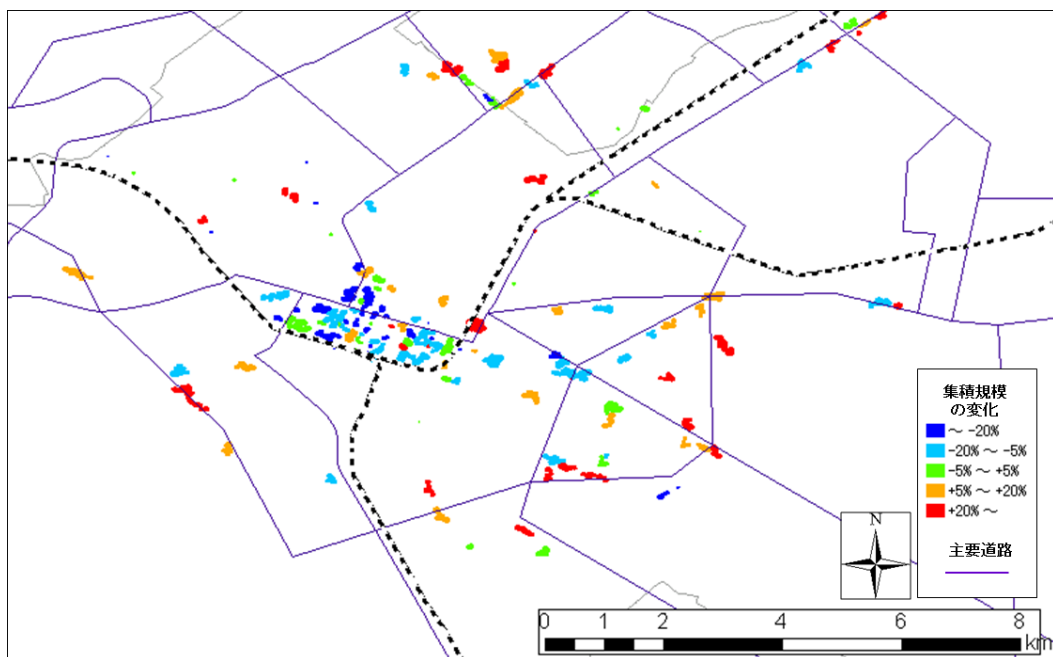


図 ap22.14 旭川市周辺における商業集積地域の規模の変化マップ

## 2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

北海道では最も回転率が低い回転率 20%以下のグループと 30%以上のグループの 2 箇所  
にピークが存在することが特徴的である。回転率が低い集積は中小都市に僅かに存在する  
小規模な集積が殆どであり、一方回転率が大きい集積は都市周辺部に存在する。図 ap22.16  
に北海道地方における回転率 50%以上の集積と 10%未満の集積の分布を示す。回転率の高  
い集積は都市部あるいはその周辺に集中していることが分かる。一方 10%未満の回転率が  
低い集積は都市部から離れた地域に数多く分布している。なお東京都や横浜市、大阪市等  
で見られた中心部で高回転率となり周辺にいくに連れて低下するという同心円状の構造は  
札幌市でもある程度は見られたが、札幌市では郊外地域の集積でも回転率が高くなってお  
り、郊外化も進みつつあることが分かる。旭川市や函館市等では中心部よりも周辺地域で  
の回転率の方が高くなっており、北海道では多くの都市で中心部の停滞と郊外化が進みつ  
つある事が分かる。

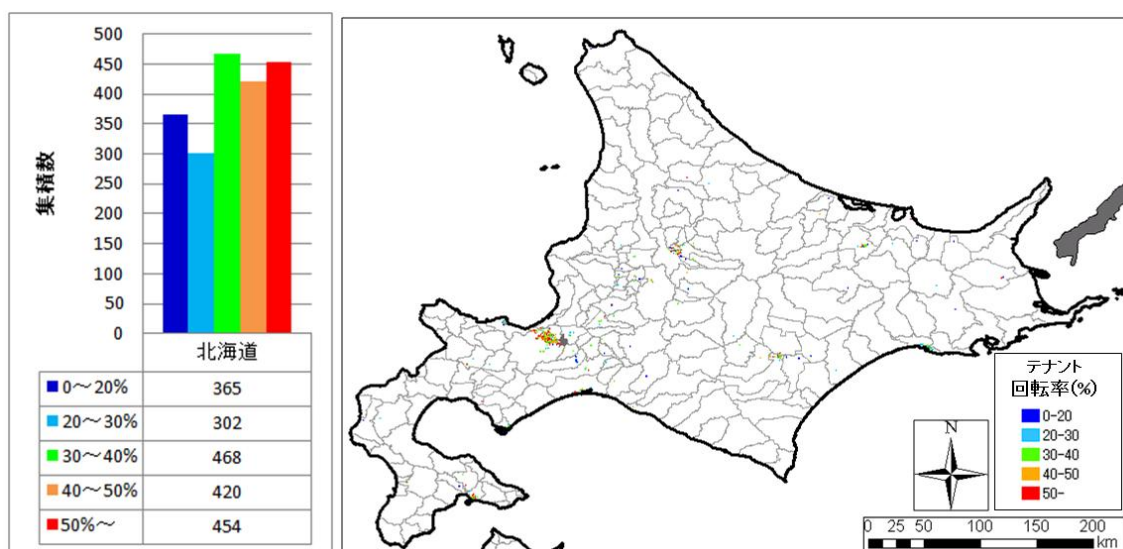


図 ap22.15 北海道地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

## 3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率

空室遷移率が高い集積の多くは札幌市に分布している。札幌市では全域的に回転率も高  
いため関東や近畿の大都市と同様の理由で空室率が高いものと考えられ、テナントの動き  
が活発であると評価して良いだろう。

一方旭川市をはじめとする札幌市以外の都市では、都市中心部では回転率は高くなく、  
そのような地域に分布する空室遷移率が高い集積は明らかに衰退傾向にある集積と言える。  
図 ap22.18 の空洞化危機集積でも旭川市中心部が挙がっており、他にも恵庭駅前、室蘭駅  
前、釧路駅北部、中標津町中心部などが該当している。特に室蘭市や釧路市は都市中心部  
の衰退空洞化が顕在化している都市と言われている<sup>5)6)</sup>。

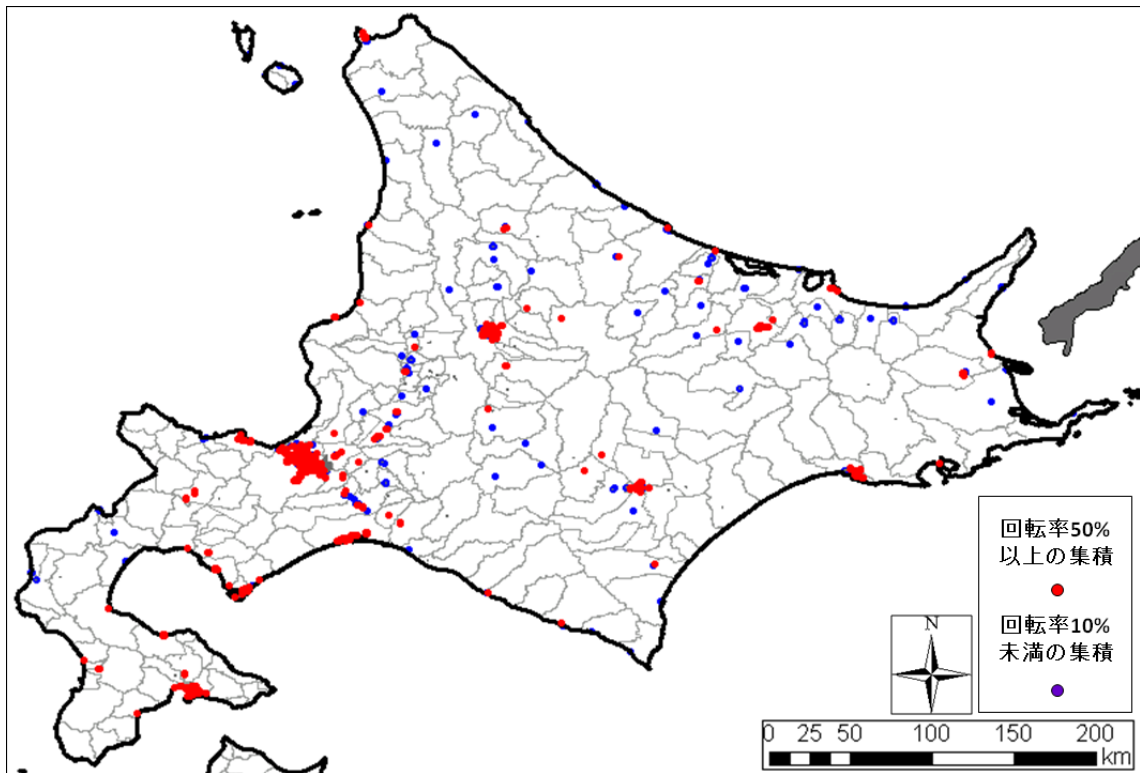


図 ap22.16 北海道地方における高回転率・低回転率の集積分布

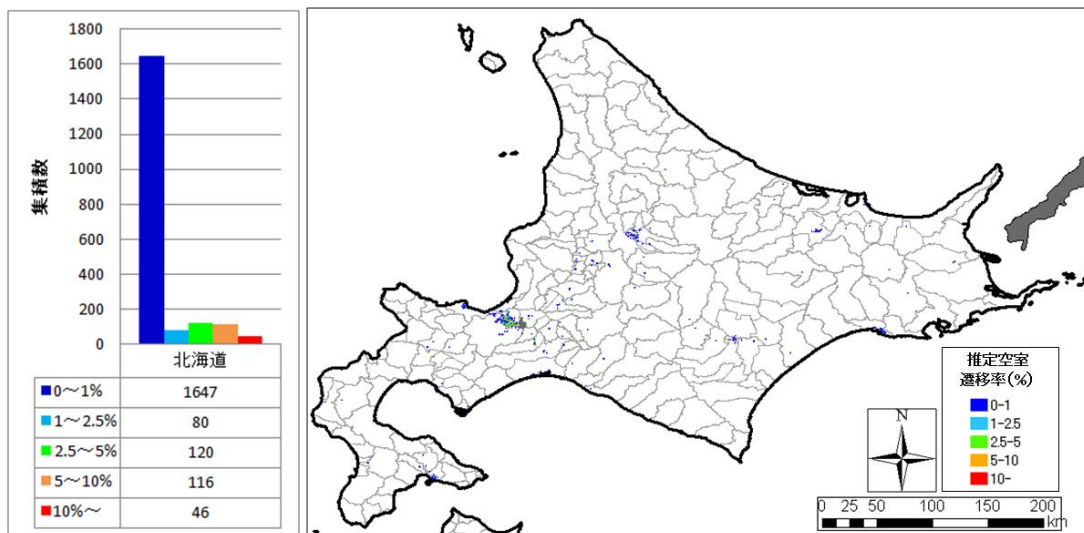


図 ap22.17 北海道地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

5 山田邦雄・栗山丈弘, 2004年, 「地方都市における商店街活性化の試み: 室蘭市輪西地区の事例」

6 阿部宏史・谷口守・中川拓哉, 2002年, 「地方圏の市町村における小売業集積の動態と買い物行動の変化」

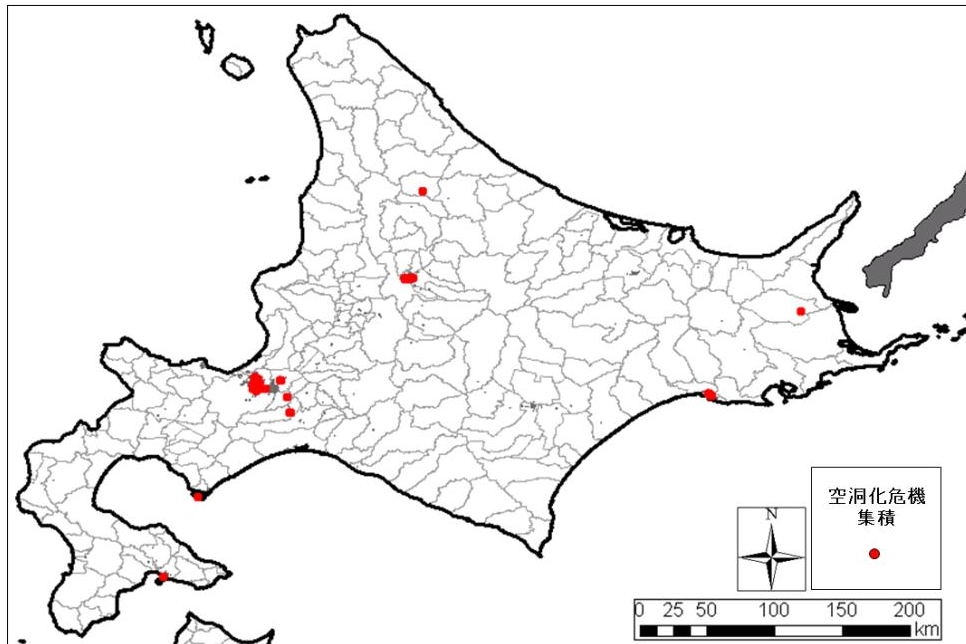


図 ap22.18 北海道地方における空洞化危機集積の分布

#### 4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況

北海道では集積ごとのチェーン店率は東京都や大阪府と類似した構造となっている。また空間的にも札幌市や旭川市の中心部ではチェーン店率が低く、そこから離れるに連れてチェーン店率は増加することが分かった。またチェーン店のうち、新設チェーン店の割合は高くなく、全体の90%の集積では新設チェーン店の割合が10%以下となっている。新設チェーン店率の高い集積はその殆どが都市内部かその至近に位置しており、都市から離れた地域に位置する集積ではチェーン店の進出は低調である。

北海道は人口希薄地域が多いため、都市とその周辺部以外への積極的なチェーン店進出が敬遠されているものと考えられる。その観点から見れば北海道の場合は「チェーン店の進出が低調な集積は昔ながらの商店街店舗が維持された魅力的な商業集積である」とは言えない。例え空きテナントがあってもそこに積極的にチェーン店を進出させよう、というモチベーションが働かないものと考えられる。

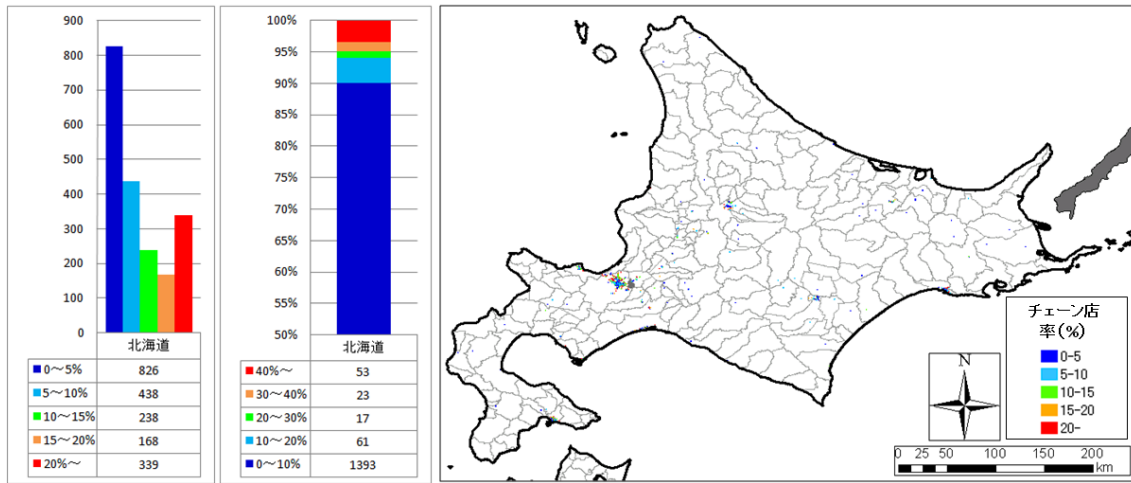


図 ap22.19 近畿地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度

北海道では生鮮三品が全て揃っている集積はその広大な面積にも関わらず、非常に少ない。その上多くは札幌市（18箇所）、旭川市（4箇所）、函館市（6箇所）、小樽市（7箇所）等の都市中心部に集中しており、道東地方や旭川市以北の道北地方には1箇所も見られない状況となっている。

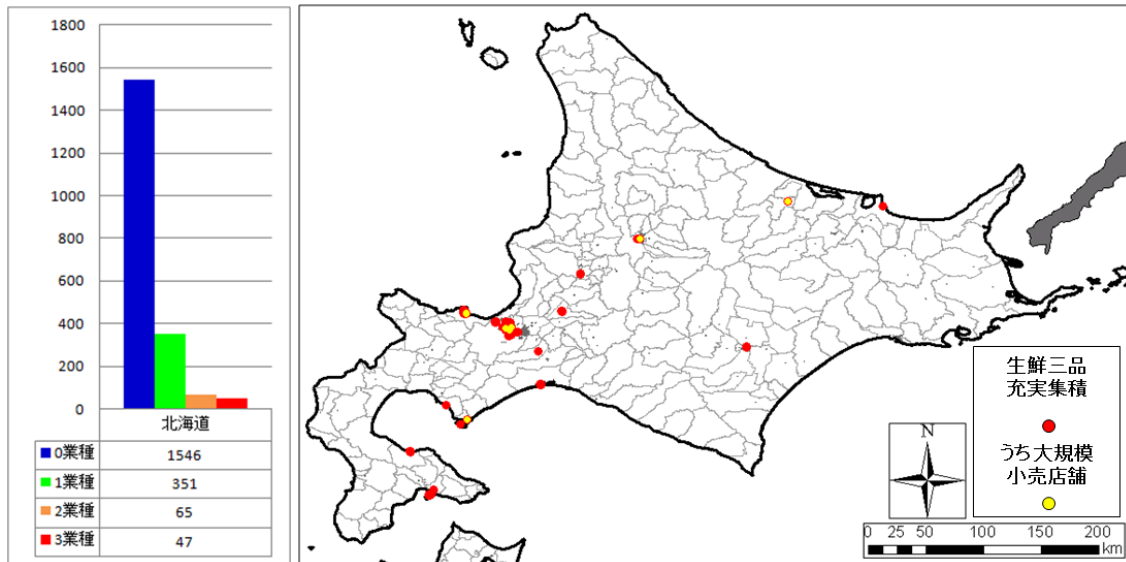
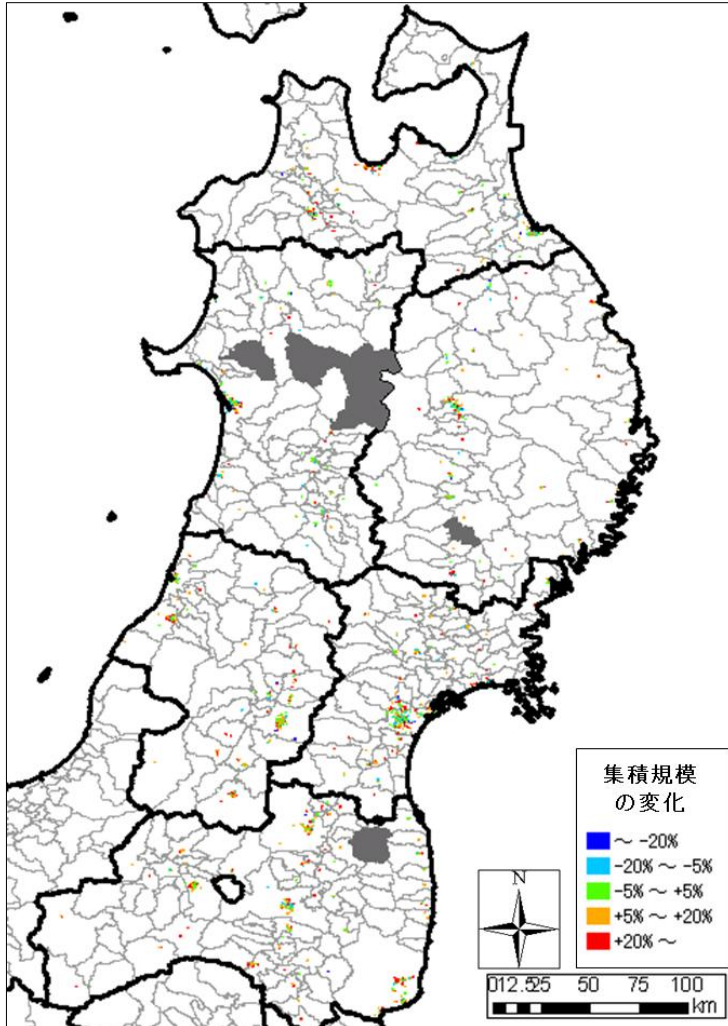


図 ap22.20 北海道地方における生鮮三品充実集積の位置とうち大規模小売店舗の集積の位置

③東北地方

1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率



東北地方では何れの県も集積規模が拡大している集積の数が多く、特に宮城県や山形県、福島県に多い。これは近畿地方や北関東地方にも見られた郊外化に伴う集積の成長であり、図 ap22.21 でも増減率の大きい集積は都市郊外に分布していることが分かる。青森県や秋田県では郊外化に伴う集積の成長も鈍いものと考えられる。

一方都市の中心部では集積の縮小が見られる(図 ap22.22)特に青森市や盛岡市では駅前地区での集積の縮小が観察できる。一方山形市の中心部は比較的規模を維持出来ており、仙台市では縮小と維持、成長が混在した状態になっている。

図 ap22.21 東北地方における商業集積地域の規模の変化マップ

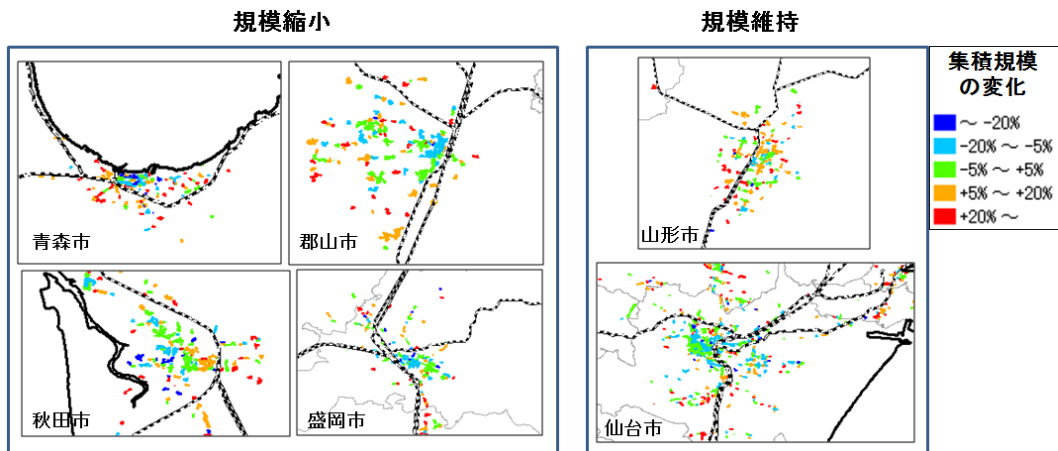


図 ap22.22 東北地方における都市中心部の集積規模が縮小・維持している例



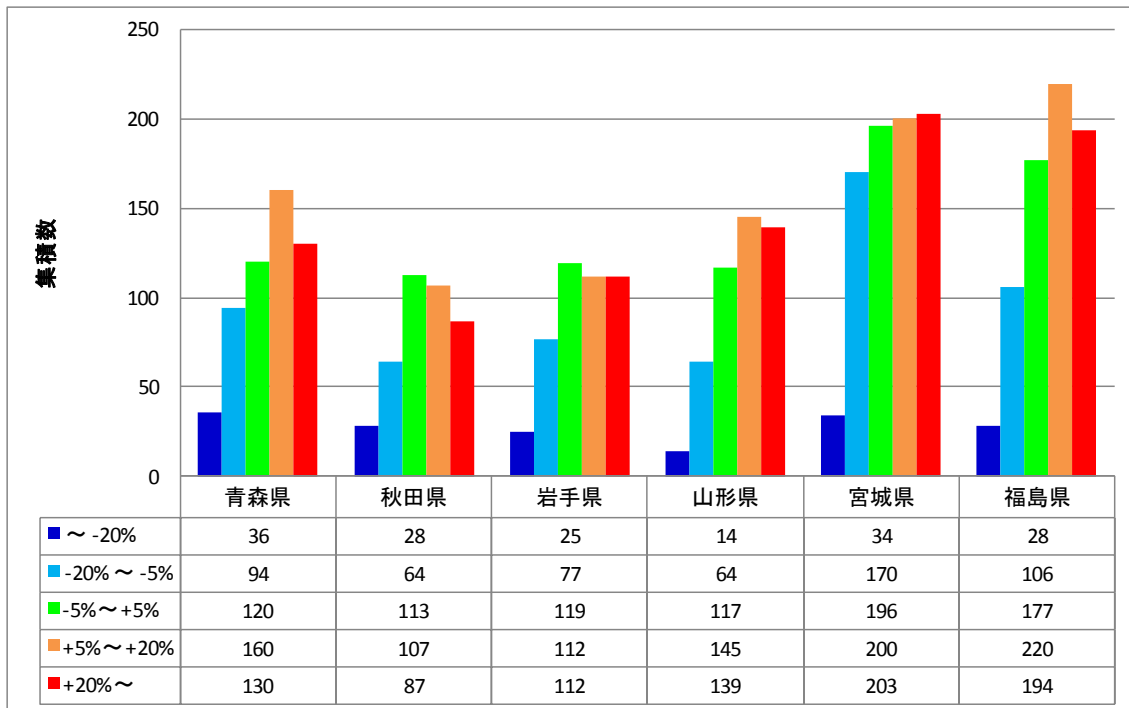


図 ap22.23 東北地方における県ごとの増減率ごと集積数

2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

仙台市では他の地域の大都市で見られた中心部に高い回転率の地域が広く分布し、その周辺地域に移るに従って回転率が低下してくという同心円構造が現れた。盛岡市や弘前市、

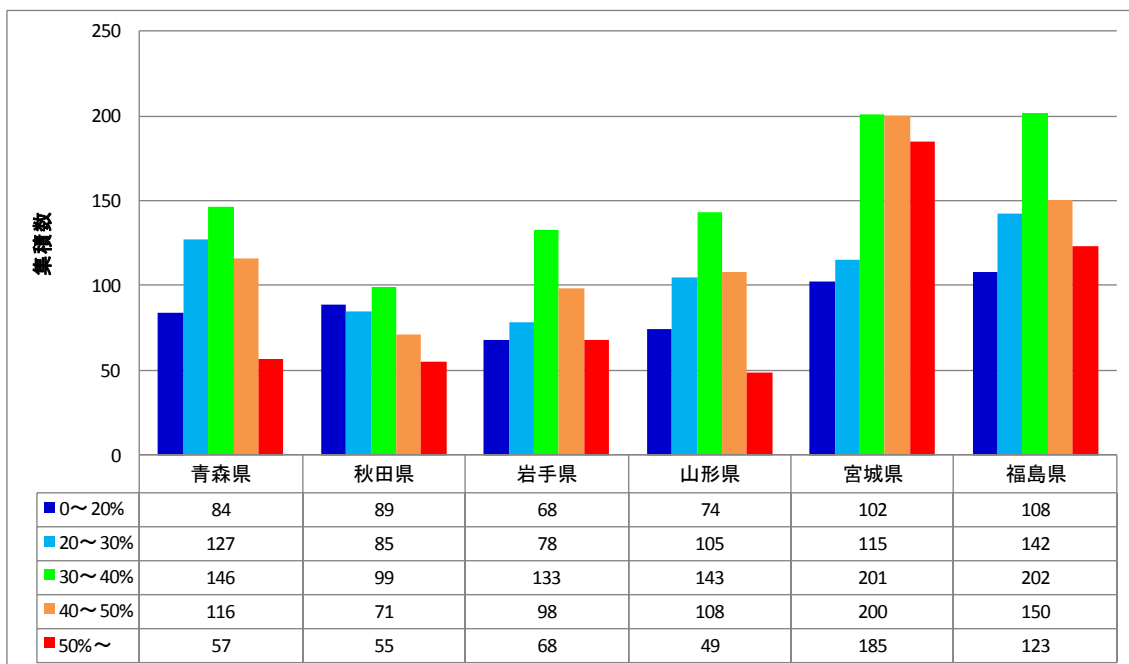
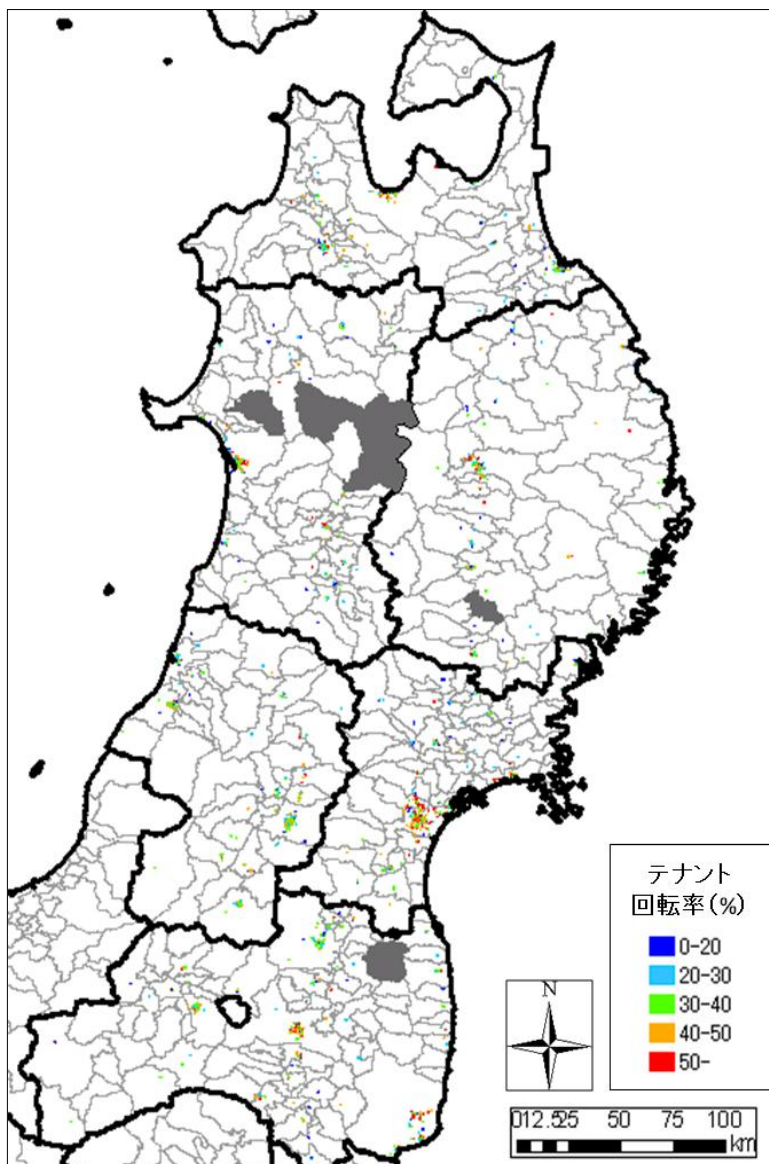


図 ap22.24 東北地方における県ごとの商業集積の店舗・事業所の回転率



八戸市、郡山市でも仙台市ほどはっきりしてはいないものの、同様の傾向がまずまず認められた。

一方、酒田市や湯沢市、花巻市などは中心部の回転率が低く、その周辺地域で回転率が高くなっている。これらの都市では中心部でのテナントの動きが停滞し、郊外化が進んでいるものと考えられる。

山形市や福島市、会津若松市では中心部の回転率は30～40%の中程度であり、周辺地域も同程度の回転率となっている。これらの都市は上記の盛岡市のような都市と酒田市のような都市の中間の状態にある都市であり、今後どちらの状態に向かうか注意すべき都市である。

図 ap22.25 東北地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

### 3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率

宮城県や福島県では他の県よりも空室推移率が高い集積が多い。こうした集積の殆どが仙台市、福島市、郡山市に分布している<sup>7)</sup>。一方それ以外の県では空室推移率の高い集積の数は非常に小さい値となっている。

<sup>7)</sup> 10%以上の集積の場合、宮城県では55箇所のうち48箇所は仙台市に、福島県の場合、27箇所中、14箇所が郡山市、4箇所が福島市に分布。

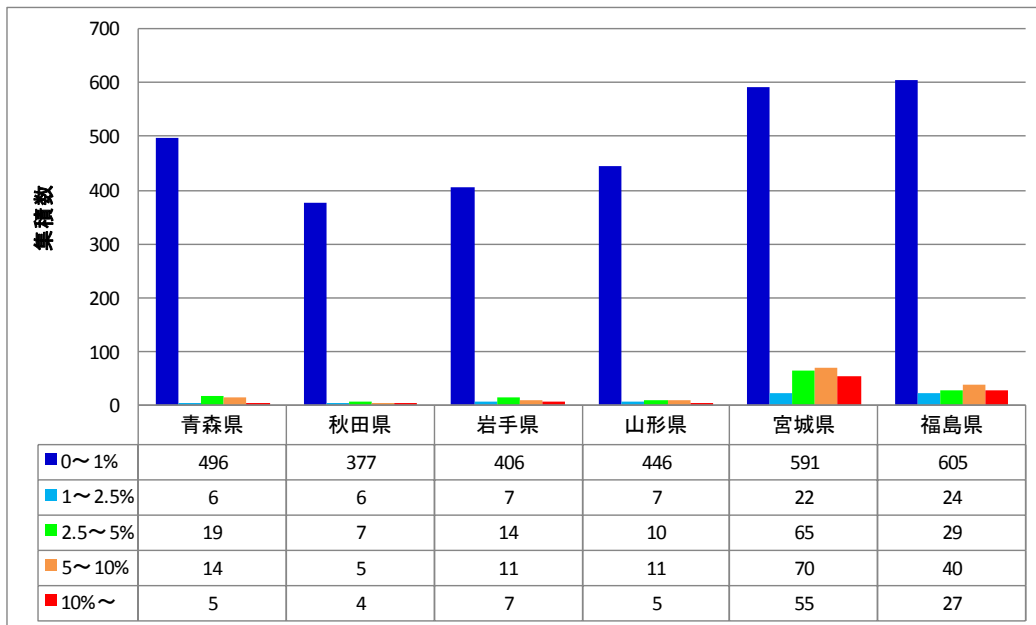


図 ap22.26 東北地方における県ごとの店舗・事業所の推定空室遷移率

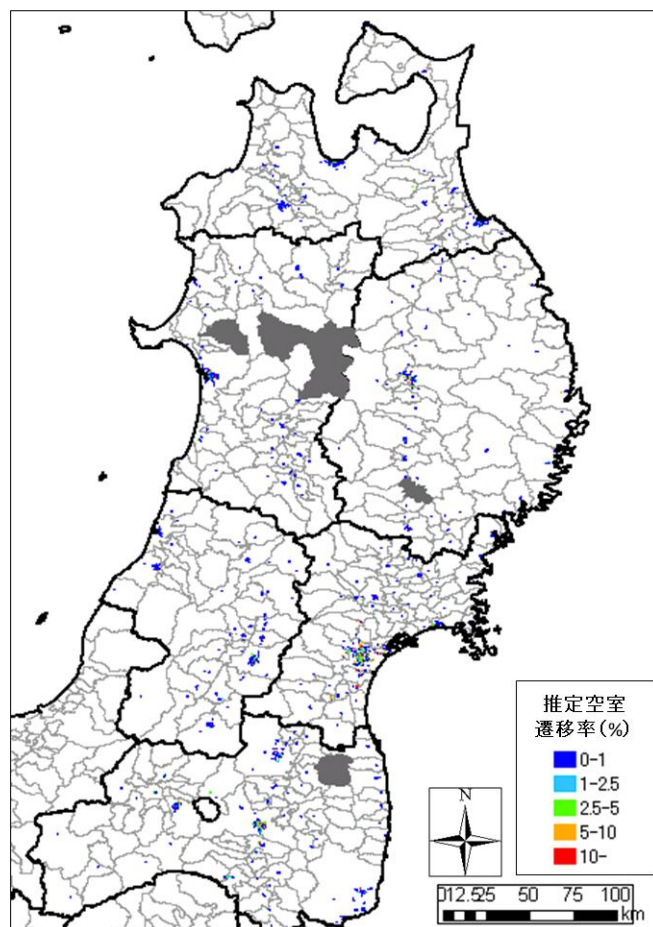


図 ap22.27 東北地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

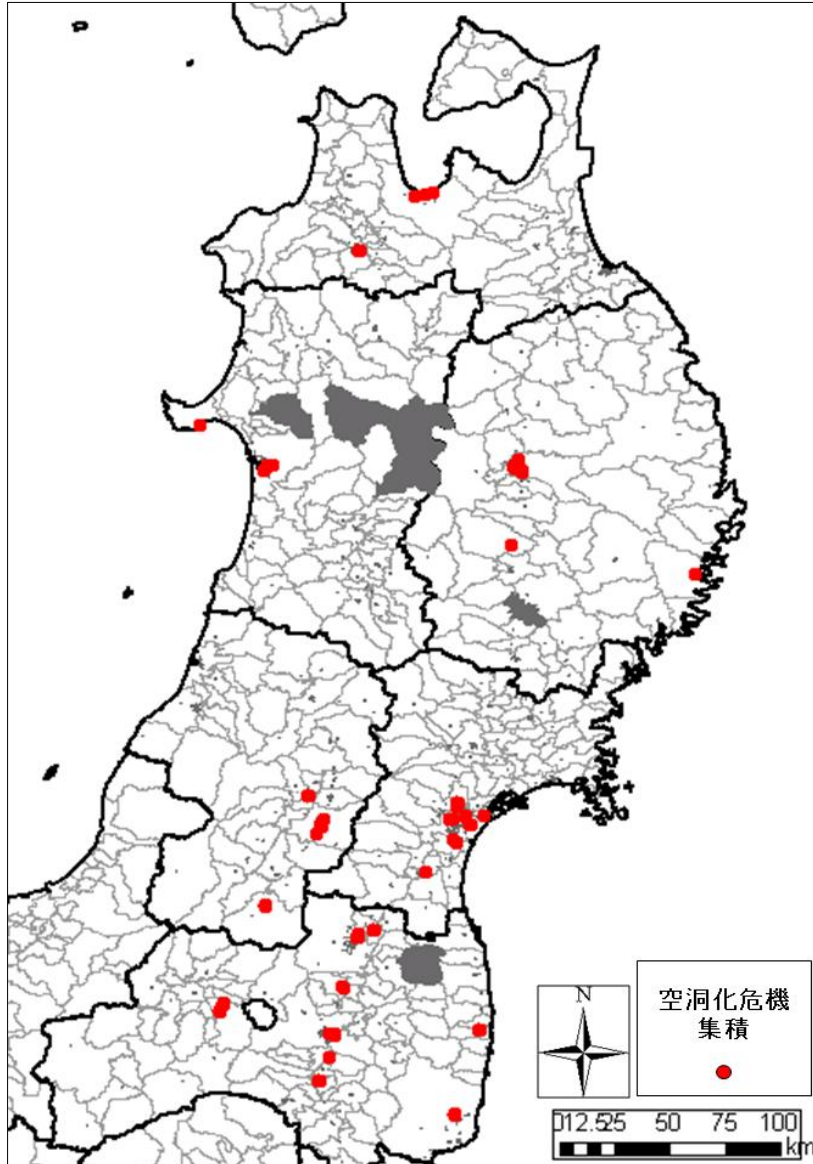


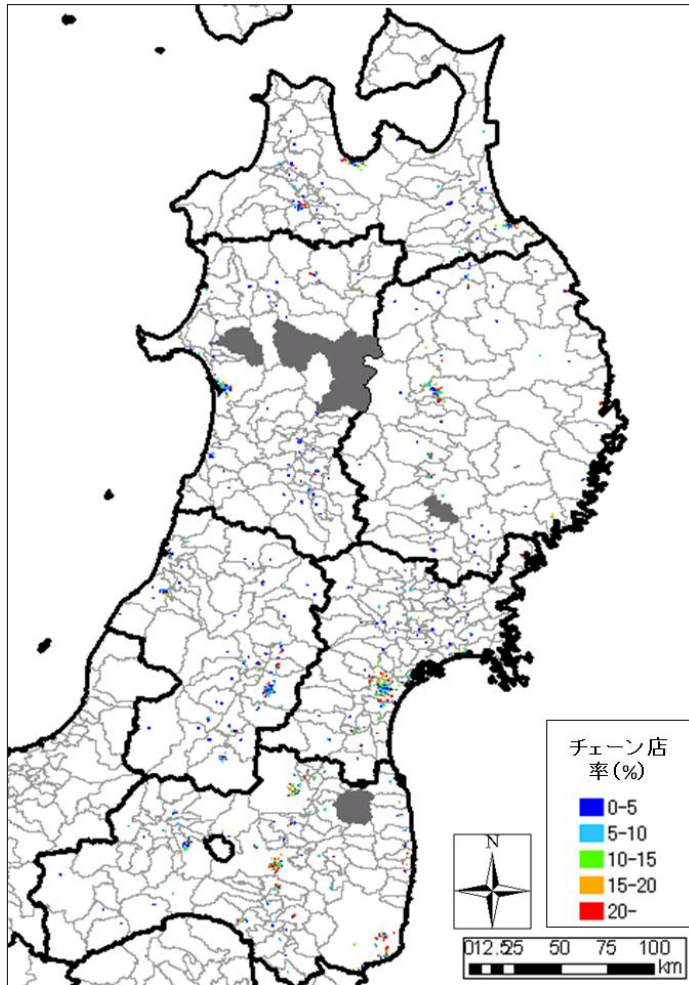
図 ap22.28 東北地方における空洞化危機集積の分布

空洞化危機集積をみると特に推定空室率の高い集積が数多く分布している仙台市に該当する集積が多い。しかし仙台市では周辺の集積での商業活動が活発なため、京都市や神戸市に見られるものと同様に、周辺集積との競争の末に衰退しつつある集積と見られる。

一方、回転率が全域的に中程度と紹介した福島市や会津若松市に見られる空洞化危機集積は、仙台市ほど積極的な競争の末に発生したものでは無いと考えられる。今後の動向に注意すべき集積である。

回転率が低く、集積の増減も停滞、あるいは減少傾向にある都市に見られる空洞化危機集積は、早急に対策を施すべき集積である。図 ap22.28 では岩手県花巻市や釜石市、秋田市、青森市に見られる集積が該当すると言える。

4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況



東北地方では多くの都市では中心部でチェーン店率が低く、周辺に移るに従ってその割合が高くなる構造となっている。この構造は他の地域でも共通して見られる特徴である。特に宮城県や福島県でチェーン店率の高い集積が多くなっており、チェーン店を多く含む郊外型の集積が数多く分布していることが分かる。

既存チェーン店に占める新設チェーン店率では岩手県において積極的なチェーン店の進出が確認できる。青森県も他の県と比べてやや高い値となっている。

秋田県や山形県ではチェーン店率も新設チェーン店率も低い値の集積が多く、チェーン店の進出があまり進んでいない地域である。

図 ap22.29 東北地方における県ごとのチェーン店率

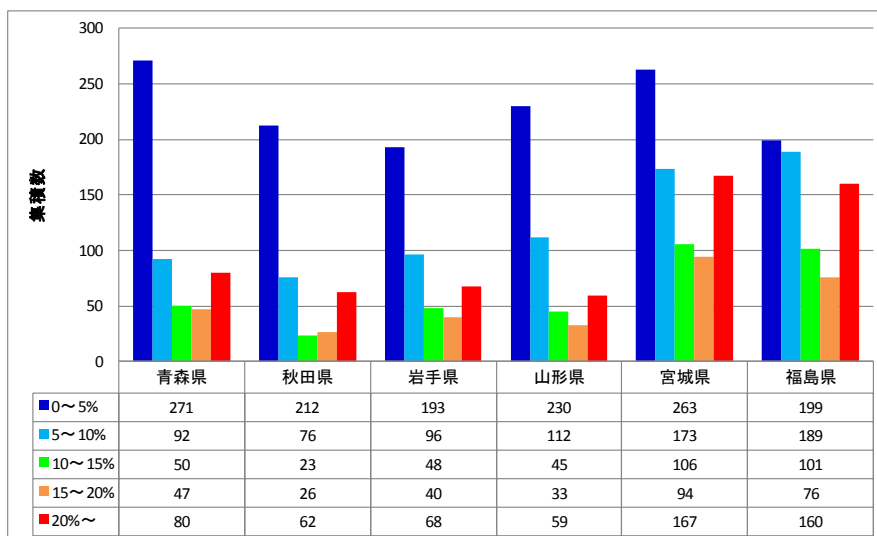


図 ap22.30 東北地方における県ごとのチェーン店率

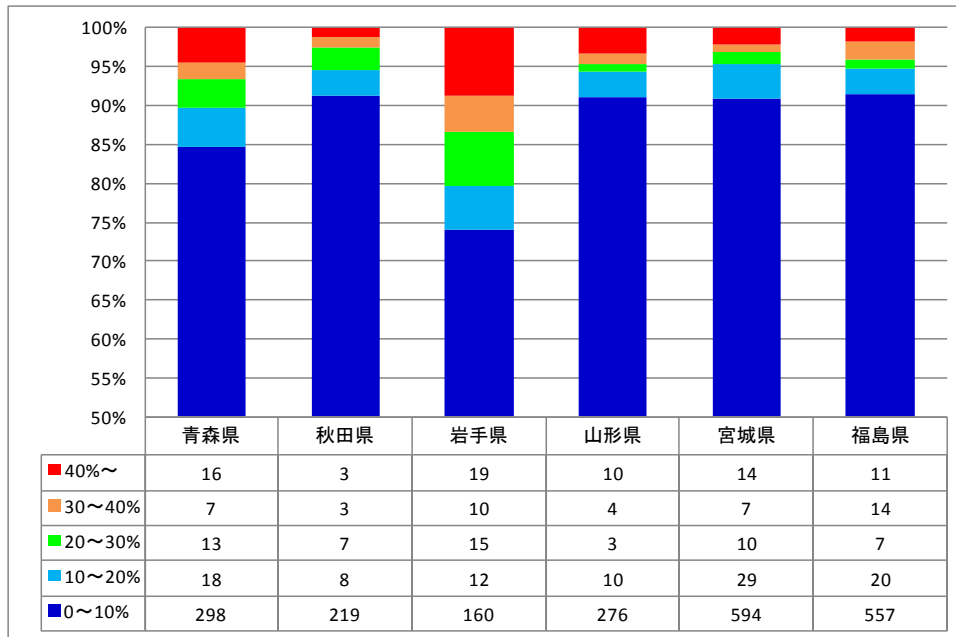


図 ap22.31 東北地方における既存チェーン店に占める新設チェーン店率

#### 5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度

東北地方では生鮮三品が揃った集積の数は何れの県もそれほど多くはないが、空間的には偏りが少なく、各地に分散して存在していることが分かる。

岩手県ではその県域の広さのわりに生鮮三品が揃った業種が少なくなっている。これは前述した積極的なチェーン店進出による影響も考えられる。スーパーマーケットやコンビニエンスストアの進出により、廃業に追いやられる生鮮三品業種の店舗が少なくないものと考えられる。また 8 箇所中 2 箇所は大規模小売店舗であり、これらを除くと岩手県には生鮮三品が全て揃う集積は僅か 6 箇所を残すのみとなる。これは青森県にも見られる現象であり、青森県では 12 箇所中 3 箇所が大規模小売店舗である。

秋田県内陸南部には生鮮三品業種をすべて持つ集積が比較的数量多く存在する。これらの地域はチェーン店の進出も少なく、昔ながらの商店街が生き残れたものと考えられる。またこの地域は回転率、空室遷移率ともに低く、店舗・事業所変化が安定した地域であったことも要因と考えられる。しかしながらこうした店舗・事業所の動きが安定している地域は商業活動が活発ではない可能性が高く今後衰退に転じる可能性もあるため、今後の動向に注意すべきである。

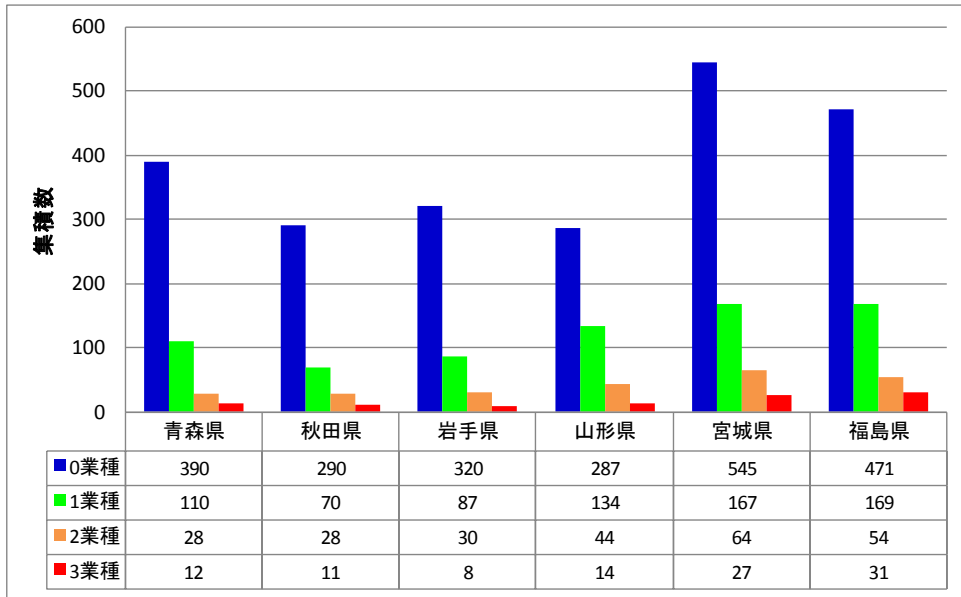


図 ap22.32 東北地方における県別生鮮三品業種の充実度

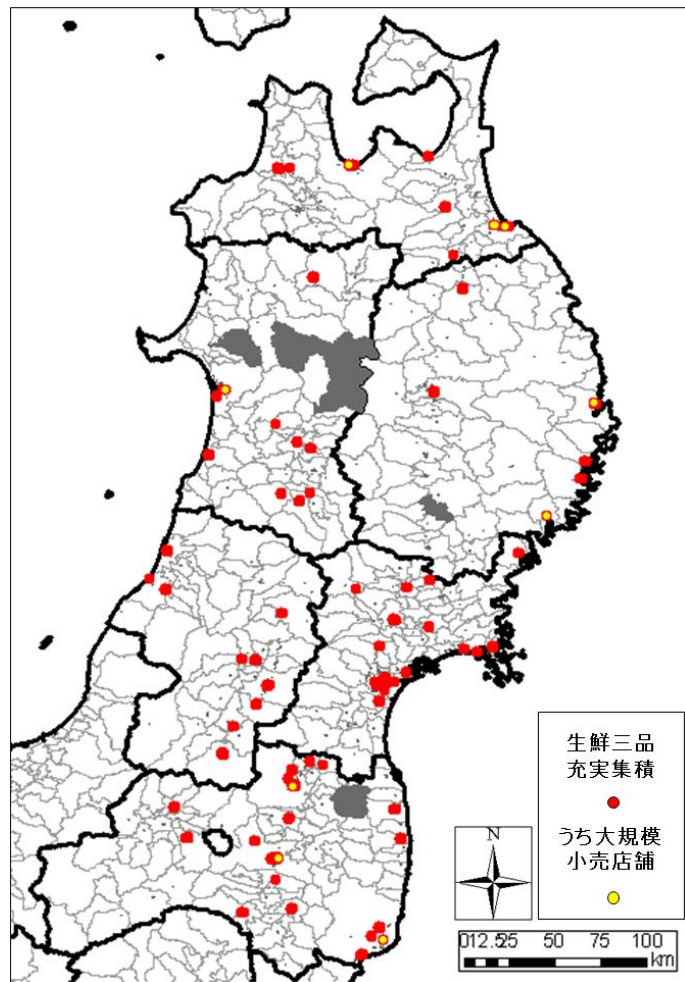
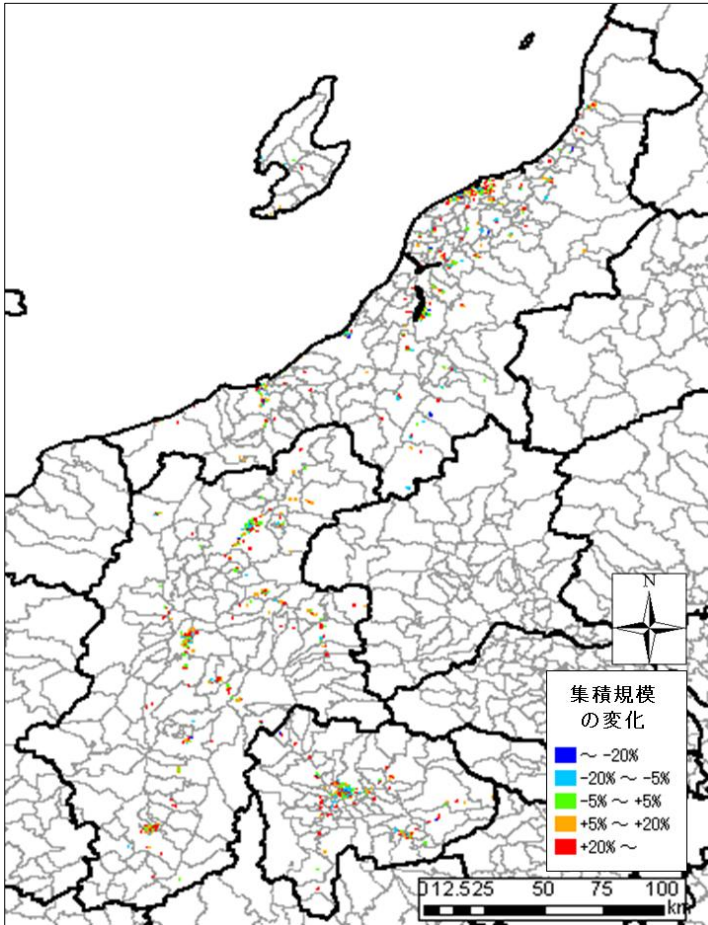


図 ap22.33 東北地方における生鮮三品充実集積の位置とその内の大規模小売店舗の集積の位置

④甲信越地方

1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率



甲信越地方では何れの県でも集積規模が増大している集積の数が多い。これは何れも郊外化に伴う新しい集積の出現によるものである。図 ap22.26 には甲信越地方の主な都市とその周辺の集積の増減率を示したものだが、何れの都市も駅前周辺などの都市中心部での規模の縮小と周辺地域の小規模集積の規模拡大が確認できる。甲信越地方では郊外化と都市中心部の空洞化が進行中であり、集積規模の変化+20%の割合が多い長野県や山梨県で新潟県よりもその特徴が顕著である。

図 ap22.24 甲信越地方における商業集積地域の規模の変化マップ

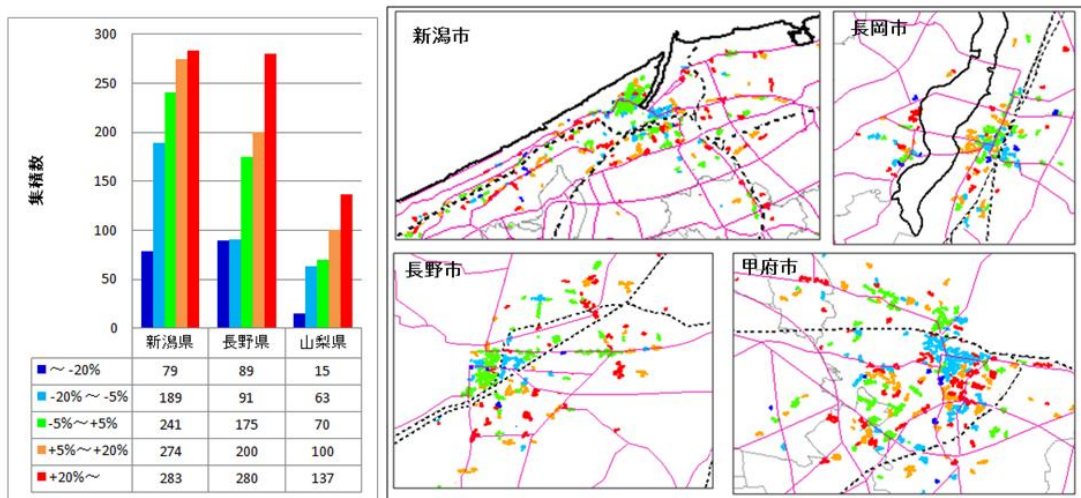


図 ap22.25 (左) 甲信越地方における県ごとの増減率ごと集積数

図 ap22.26 (右) 甲信越地方の主な都市における集積規模の変化マップ



2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

他の地域の比較的規模の大きい都市では中心部で高回転率となり、周辺にいくほど低回転率になる傾向が見られたが、甲信越地方では何れの都市でもその傾向はあまり見られなかった。図 ap22.29 に各県の県庁所在地の集積の回転率を示す。新潟市では新潟駅前や古町、長野市では長野駅前や善光寺参道周辺などの旧来からの集積でも高い回転率となっており、都市中心部でもテナントの入替・新設がある程度活発である事が分かる。

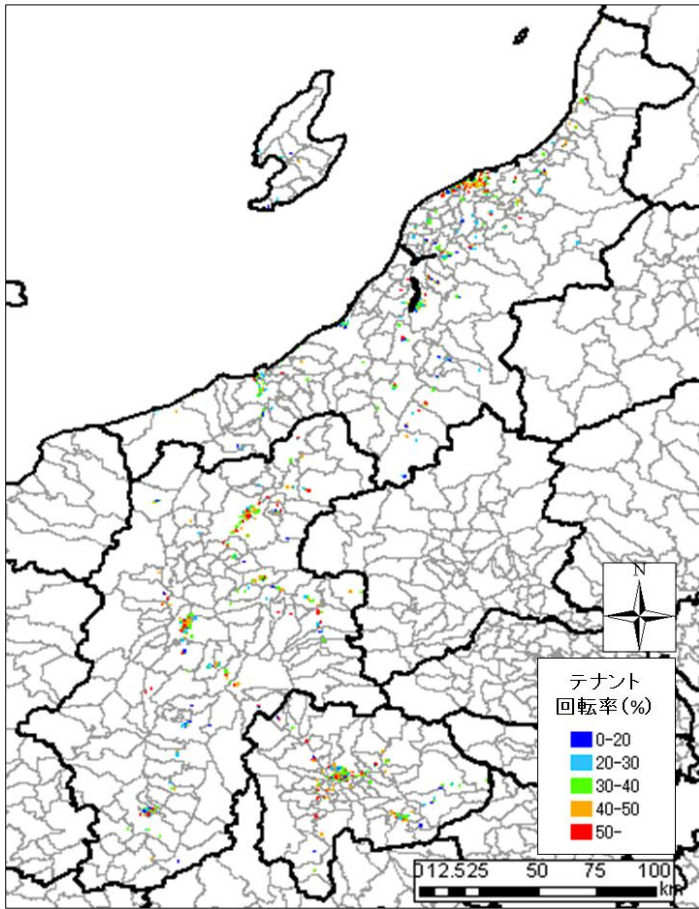


図 ap22.27 甲信越地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

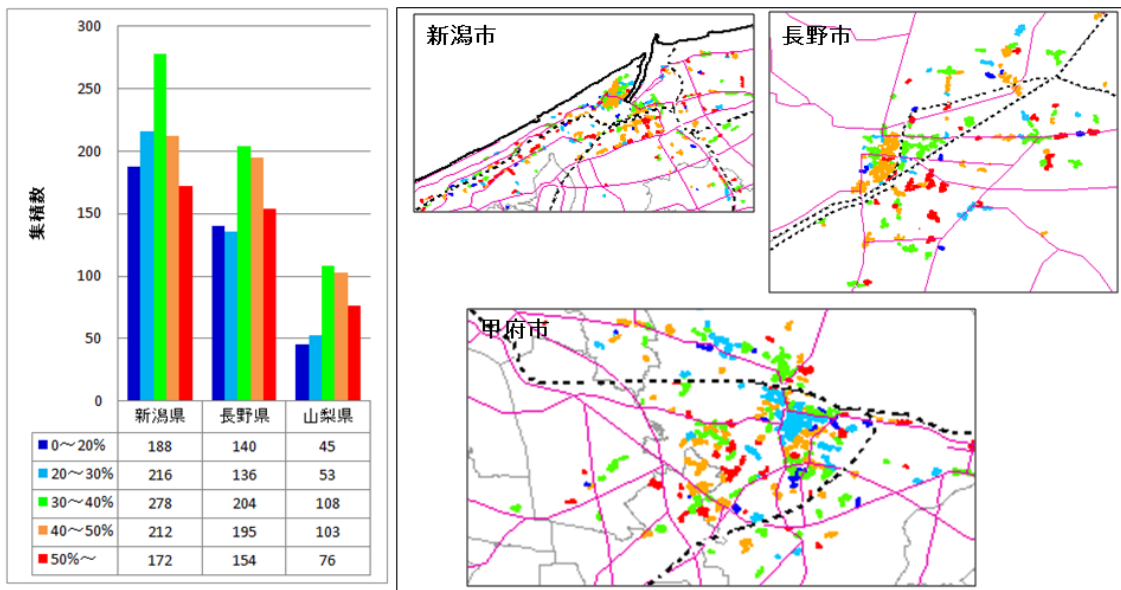


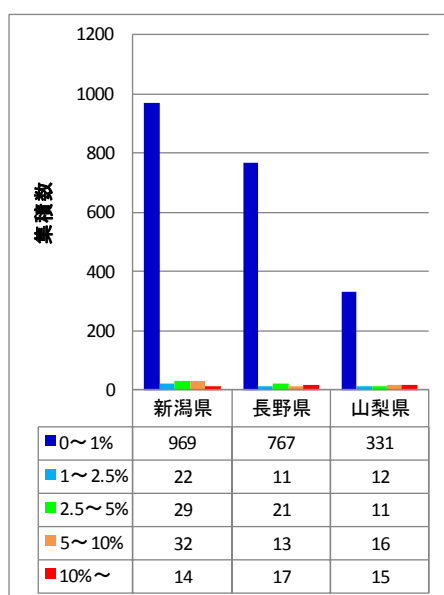
図 ap22.28 (左) 甲信越地方における県ごとの商業集積の店舗・事業所の回転率

図 ap22.29 (右) 甲信越地方の主な都市における商業集積回転率マップ

一方甲府市では駅前の地域に低回転率の集積が広く分布しており、高回転率の集積の分布は郊外にシフトしていることが分かる。

とはいえ新潟市や長野市でも郊外に回転率が高い集積が数多く分布しており、甲府市ほど深刻ではないものの、何れの都市でも郊外化が進みつつあることが分かる。甲信越地方では他の中小都市でも同様の傾向が見られる。

### 3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率



甲信越地方では空室遷移率が高い集積の数は少ない。そして高い空室遷移率となっている集積はその殆どが都市部、特にその中心部近くに分布している。中心部でのそれほど高くない回転率や、集積規模成長の低調さを考えると、テナント交代に伴う一時的な空室という良い意味での空室遷移ではないと考えられる。

空洞化危機集積は新潟市と甲府市に数多く分布している。新潟市では市内最大の繁華街である古町の周辺部に4箇所、新潟駅前にも1箇所に見られる。甲府市でも6箇所に見られ、うち1箇所は甲府駅前である。郊外化に伴い、都市中心部の空洞化が進みつつあることがよく分かる結果となった。

図 ap22.30 甲信越地方における県ごとの店舗・事業所の推定空室遷移率

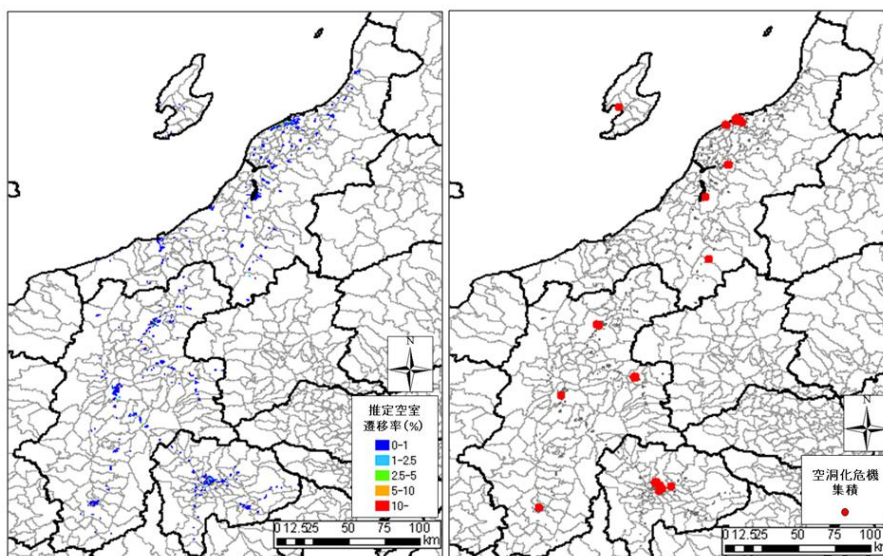
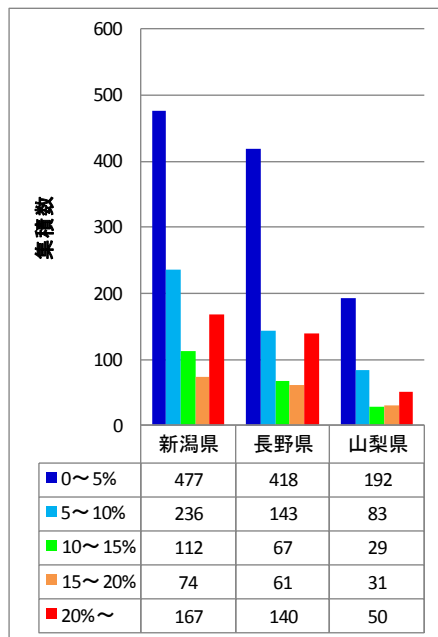


図 ap22.31 (左) 甲信越地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

図 ap22.32 (右) 甲信越地方における空洞化危機集積の分布

4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況



新潟県と長野県では山梨県よりもややチェーン店率の高い集積の割合が多い。これは新潟市や長野市などの主要都市周辺に近年形成された郊外型集積であり、図 ap22.36 のように比較的規模の大きい都市の郊外にはチェーン店率の高い集積が数多く分布する。また図 ap22.35 を見ると特に新潟県でチェーン店の新規出店が積極的に行われていることが分かる。また新潟県や長野県は県域が広く、小規模な商業集積が県域全域に分布しており、その影響でチェーン店率が 5%未満の集積の占める割合が大きい。チェーン店率 15%以上の集積数に注目すると、新潟県の場合は宮城県や茨城県と同程度の集積数となっている。

図 ap22.33 甲信越地方における県ごとのチェーン店率

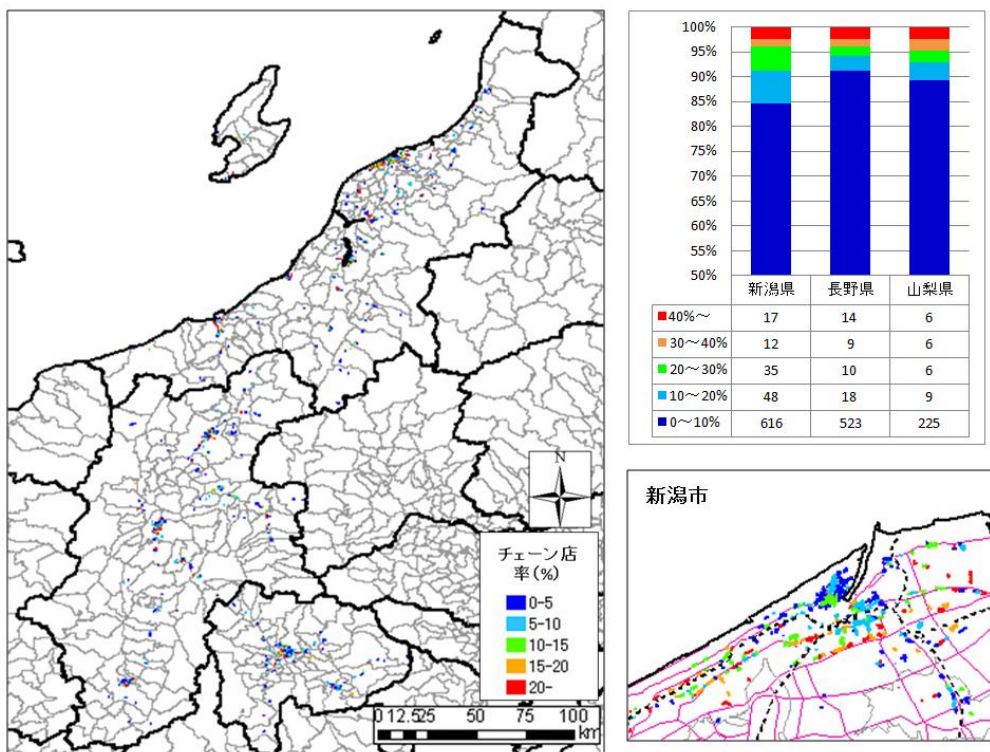
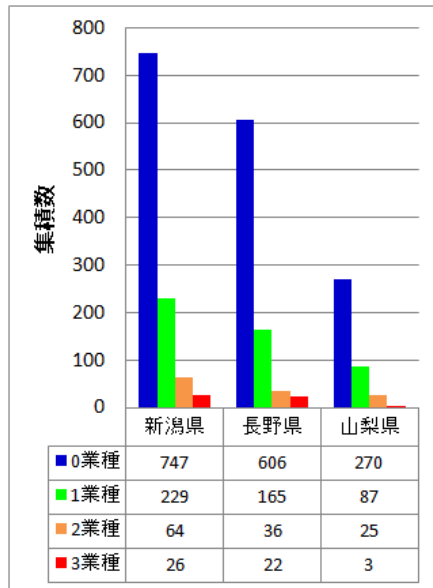


図 ap22.34 (左) 甲信越地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

図 ap22.35 (右上) 甲信越地方における既存チェーン店に占める新設チェーン店率

図 ap22.36 (右下) 新潟市周辺における商業集積ごとのチェーン店率マップ

5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度



新潟県では県内において人口稠密地帯である越後平野に集中的に分布している。一方長野県では全県に分散して存在するが、都市部から離れた場所にある集積は大規模小売店舗となっている。

一方山梨県では該当する集積は僅か3箇所を残すのみとなっている。この結果からも山梨県では特に都市の郊外化、空洞化が進んでおり、生鮮三品業種を全て持つ昔ながらの商店街はほぼ全滅していることが分かる。

図 ap22.37 甲信越地方における  
県別生鮮三品業種の充実度

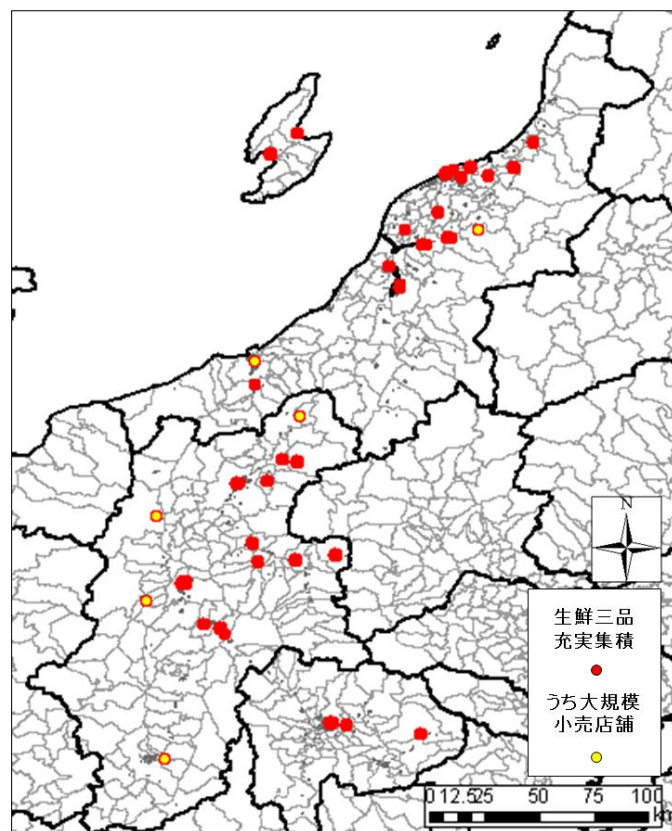


図 ap22.38 甲信越地方における生鮮三品充実集積の位置とうち大規模小売店舗の集積の位置

⑤北陸地方

1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率

北陸地方では石川県とそれ以外の県で異なる特徴が現れた。石川県以外では増加傾向にある集積の数が多く、特に福井県ではそれが顕著である。これは全県的な郊外化により、都市郊外部に出現した新規集積であるものも多いが、福井県では福井市や鯖江駅周辺、武生駅周辺でも集積規模を維持・あるいは拡大させている集積が多い(図 ap22.40)。一方富山市では駅前をはじめとする中心部で集積規模は減少しており、維持増加している集積は郊外に移りつつある。金沢市では中心部では維持、周辺部で増大となっている。

なお石川県にみられる規模減少の傾向にある集積はその多くが能登半島に分布している。能登半島には郊外化を推し進めることが出来る規模の都市は存在せず、こうした地域にある減少傾向の商業集積は何ら対策が打たれなければ、今後消滅していく可能性がある。福井県や富山県でこうした減少傾向の集積が非常に少ない理由は、既に郊外化による規模の維持拡大が期待出来ない集積が淘汰されてしまったためだと考えられる。

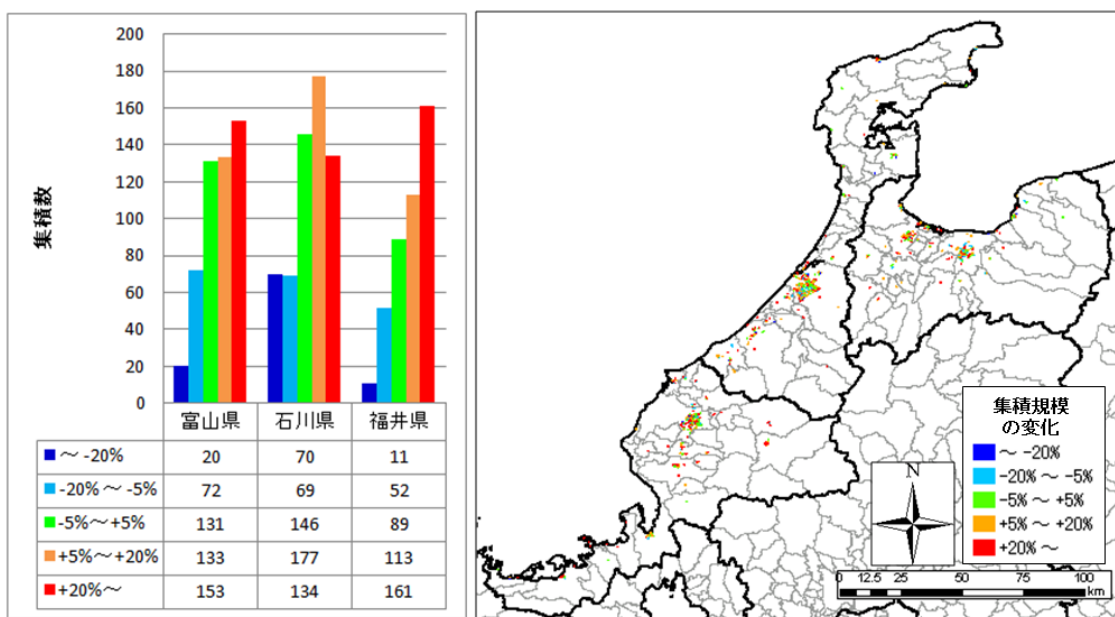


図 ap22.39 (左) 北陸地方における県ごとの増減率ごと集積数

図 ap22.40 (右) 北陸地方における商業集積地域の規模の変化マップ

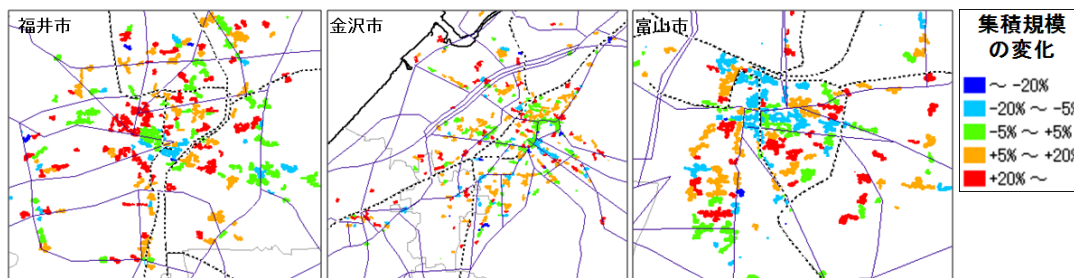


図 ap22.41 福井市・金沢市・富山市における商業集積地域の規模の変化マップ

2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

何れの県も類似した傾向を示すが、石川県では回転率の低い集積が他 2 県よりも多い。これは既に紹介した能登半島の小規模な集積が該当する。

県庁所在地ごとに見ていくと、3 都市の特徴が見えてくる。金沢市は他地域の比較的大規模な都市と同様、中心部で回転率が高くなり周囲に移るに連れて低下する傾向にあるが、郊外化の影響もあり郊外にも回転率の高い集積が混在している。福井市でも福井駅前から市役所にかけての中心部で回転率が高くなり、周囲では回転率の高い集積が混在するものの低下して行く傾向にある。

一方富山市では中心部で回転率が低くなっており、周囲に移るほど高くなる傾向にあり、金沢市や福井市よりも郊外化と都市中心部の空洞化が進みつつあることが予想される。北陸地方ではコンパクトシティを目指した街づくりを進めている都市が数多く<sup>8)9)</sup>、富山市や福井市もそれに該当する。この結果から見ると福井市ではその効果が上がっているようだが、富山市では益々の郊外化が進んでいるようである。

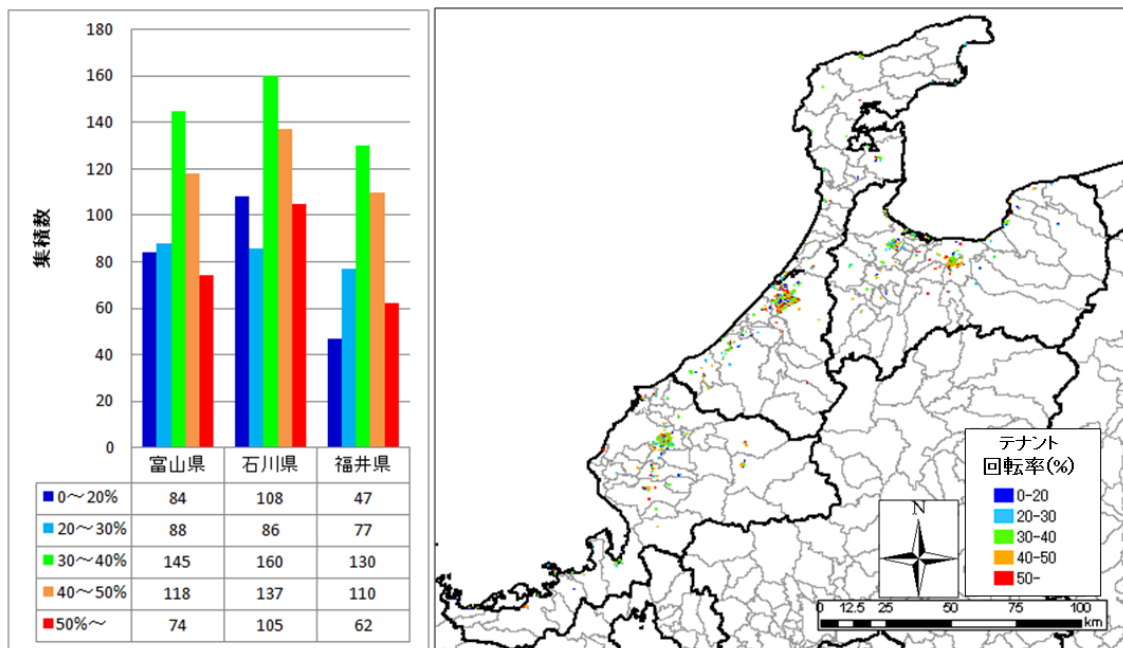


図 ap22.42 (左) 北陸地方における県ごとの商業集積の店舗・事業所の回転率

図 ap22.43 (右) 北陸地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

8 志村昂俊・円満隆平, 2007 年, 「北陸地方におけるコンパクトシティの可能性に関する研究」

9 永井弘明, 2009 年, 「福井市中心市街地のまちづくり現状と課題 中心部が活性化仕組みづくり」

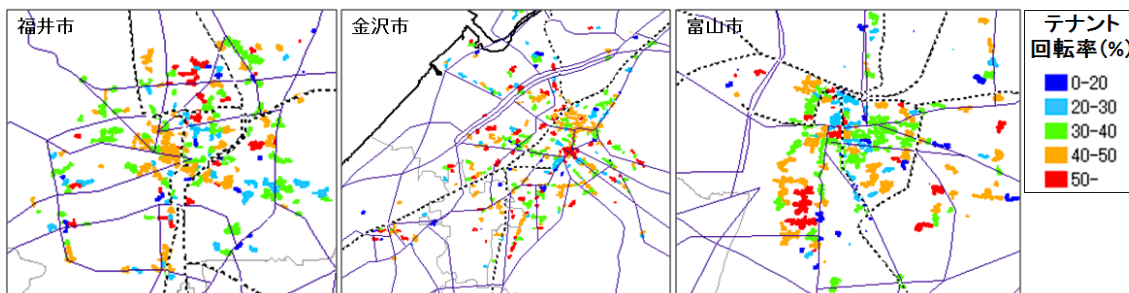


図 ap22.44 福井市・金沢市・富山市における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率

何れの県も空室遷移率の高い集積の数は少ないが、福井県がやや他の県よりも多い。石川県ではその値が大きい集積の多くは金沢市の中心部に位置している。これは他の地域の比較的大規模な都市に見られた集積と同様に、近隣の活気のある商業集積との競争に負けて淘汰されつつある地域と言えよう。福井県や富山県でもその多くは福井市と富山市の周辺に分布しているが、それらの都市の中心部ではなく、周辺の郊外地域に分布する。これらの地域の集積は回転率も高い集積が多く、福井市や富山市ではこうした郊外地域でのテナントの動きが活発になっており郊外化が進んでいることがよく分かる結果となった。

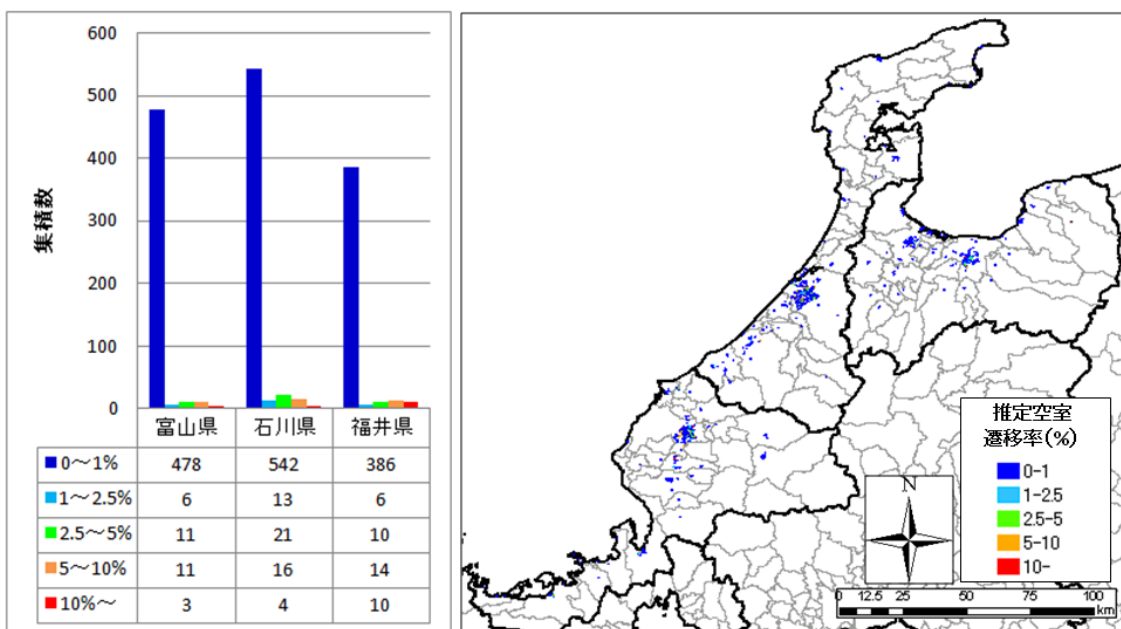


図 ap22.45 (左) 北陸地方における県ごとの店舗・事業所の推定空室遷移率

図 ap22.46 (右) 北陸地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

空洞化危機集積は 9 箇所であり、他の地域よりもその数は少ない。そしてそのうちの 4 箇所は福井市に位置している。ただし中心部ではなく郊外であり、福井市郊外での集積間の競争が激しいためだと考えられる。一方で既に述べたように福井市で見られたコンパクトシティ化への動きのことを考えると、都心回帰の動きにより郊外の弱小な集積が整理消滅されつつある過程にあるのかもしれない。

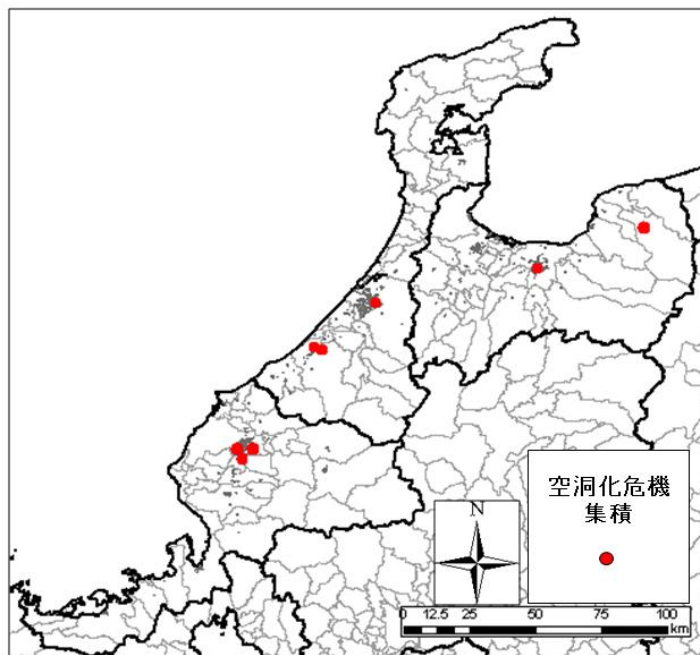


図 ap22.47 北陸地方における空洞化危機集積の分布

#### 4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況

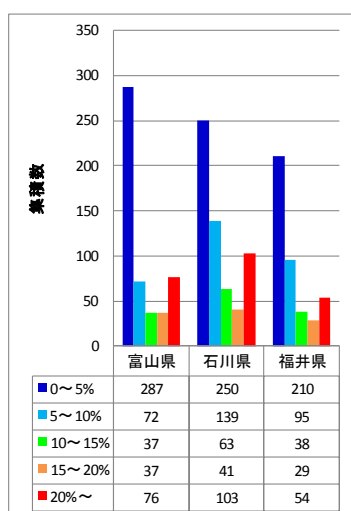


図 ap22.48 北陸地方における  
県ごとのチェーン店率

石川県が他の 2 県よりもチェーン店率の高い集積を多く持っていることが分かる。図 ap22.49 でも石川県への新規チェーン店の進出率が高いことが分かる。また何れの県においてもチェーン店率の高い集積は都市郊外部に分布しており、無個性なロードサイド型集積が都市周辺に数多く分布していることが分かる。なおこうした地域は回転率が高く、規模も増加傾向にあるため、このような無個性な集積が北陸地方では今後も増加成長していくものと予想される。



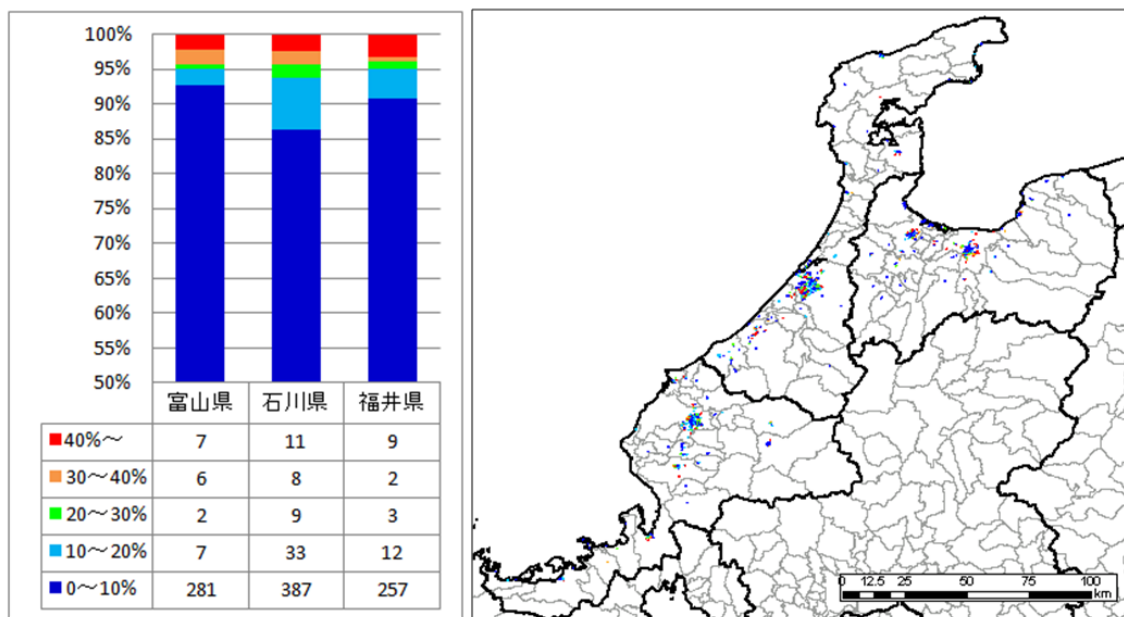


図 ap22.49 (左) 北陸地方における既存チェーン店に占める新設チェーン店率

図 ap22.50 (右) 北陸地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

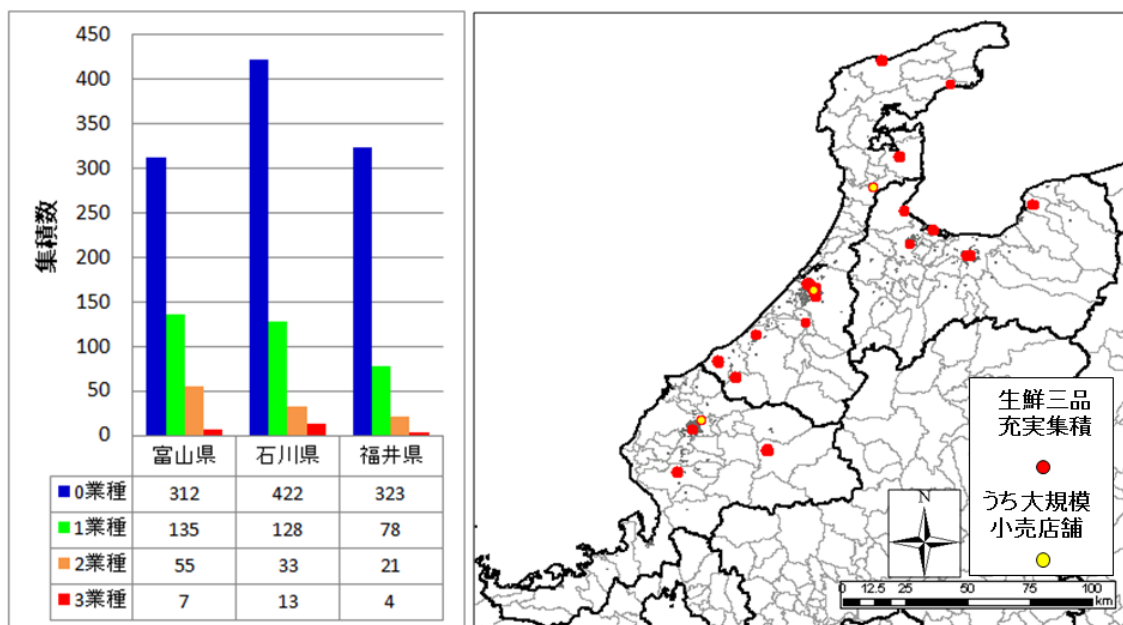


図 ap22.51 (左) 北陸地方における県別生鮮三品業種の充実度

図 ap22.52 (右) 北陸地方における生鮮三品充実集積の位置とその内の大規模小売店舗の集積の位置

#### 5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度

県庁所在地である金沢市、富山市、福井市など比較的店舗・事業所の変化が激しく、チェーン店との競争にもさらされている地域にも生鮮三品業種を揃えた集積も見られるが、回転率、増減率ともに低調で停滞状態にある都市にも生鮮三品を揃えた集積が見られる。例えば石川県の能登町や七尾市、富山県氷見市、福井県大野市などの集積である。こうした地域の集積は集積内の回転率の低さ、周辺に競争を強いられる他の集積が見られないことから、今後も生き残る可能性が高い。一方金沢市に複数見られる集積は厳しい競争にさらされているため、今後三品充実という体制が崩壊する可能性もありうるだろう。

### ⑥東海地方

#### 1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率

愛知県では東京都や大阪府などの大都市と類似した構造となり、増減率が中程度の集積が多く、また規模を拡大する集積がある一方で縮小する集積も数多い。名古屋市では大阪中心部や東京都心部と同じく、中心部には競争の激しさから規模を拡大させる集積と縮小させる集積が混在し、その外側には増減率が0に近い集積がリング状に現れる(図 ap22.55)。さらにその外側、名古屋市郊外地域に移動すると増加率の高い集積が再び現れ始める。これらの集積は郊外化による比較的新しい集積と考えられ、現在成長過程にある。

静岡県には静岡市や浜松市といった大都市をはじめ、比較的中規模の都市が連坦している。そのため都市中心部型の競争にさらされる集積と郊外型の成長集積が混在した状態にある。なお静岡市は中心部である静岡駅周辺や清水駅周辺でも集積規模は維持されている。また中心部の近くにも規模を増大させている集積が分布しており、空洞化の心配は高くないものと考えられる。

一方岐阜県や三重県では規模を拡大させている集積が多いが、その多くが郊外型の新興集積である。また岐阜市や三重市の中心部では規模を縮小させている集積が多く分布しており、空洞化が進みつつあることが分かる。

#### 2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

東海地方の特徴は何れの県も中程度の回転率となる集積が最も多いことである。東京都や大阪府では集積間の競争が激しく、それに伴い集積内の店舗・事業所の回転も高いものと考えられた。また東京都内、大阪府内何れについてもそのような地域が広域に展開していたため、高回転率となる集積が多かった。一方愛知県ではそのような結果にはならなかった。しかし図 ap22.58 に示すように名古屋市周辺では東京都心を中心とする同心円構造と同様の構造が現れ、名古屋市中心部での商業活動の活発さを観察することが出来た。同様の傾向は浜松市、静岡市で確認出来た。一方、岐阜市、豊橋市、四日市市などでは都心部での低回転率と周辺の高回転率、という郊外化の傾向が現れた。

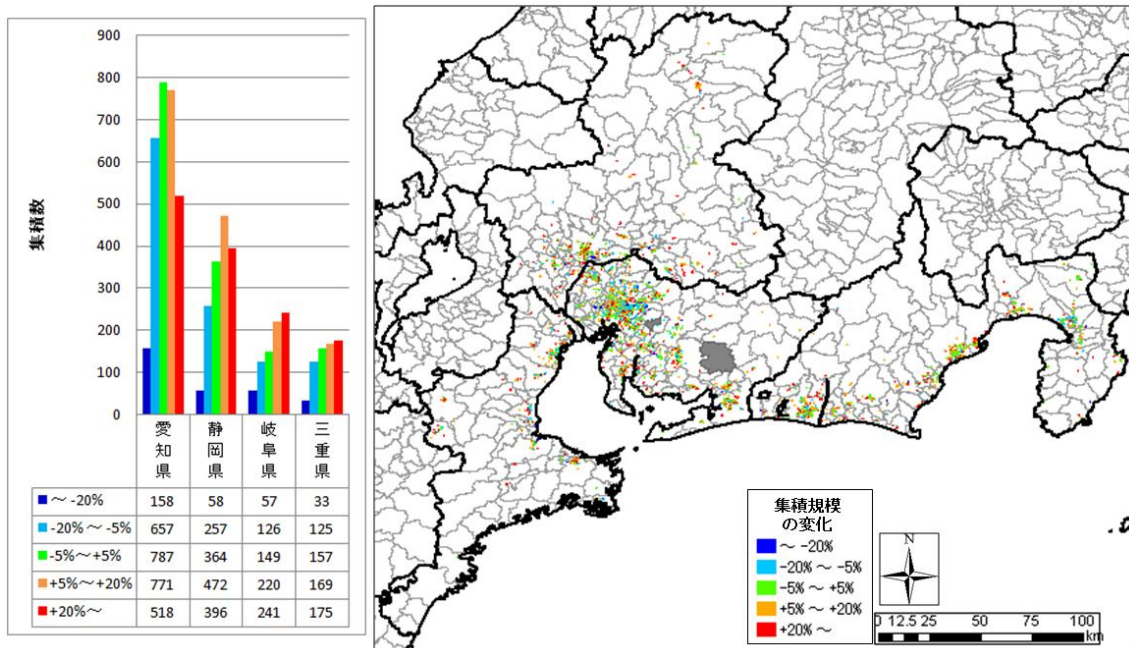


図 ap22.53 (左) 東海地方における県ごとの増減率ごと集積数

図 ap22.54 (右) 東海地方における商業集積地域の規模の変化マップ

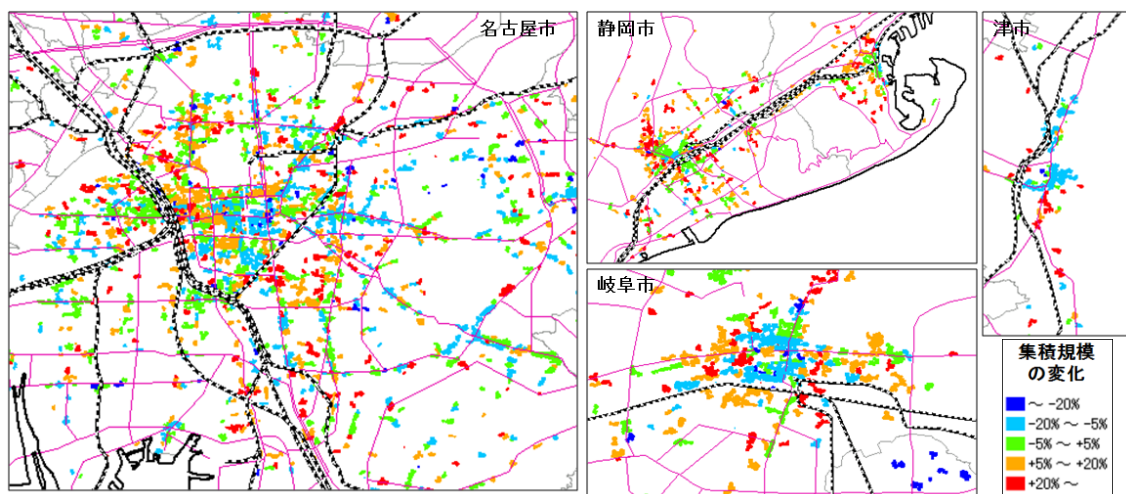


図 ap22.55 東海地方の主な都市における商業集積地域の規模の変化マップ

### 3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率

他の地域でも見られたように大都市を擁しており、都市化が進んだ県、すなわち愛知県と静岡県で推定空室遷移率の高い集積の数が多くなっている。特に愛知県は該当する集積の数が他の県よりも圧倒的に多い。そしてこうした集積の多くは名古屋市に分布している。こうした集積は東京都や大阪府などに見られたものと同様、該当地域の活発な商業活動地域における一時的な空室状態と見て良いだろう。

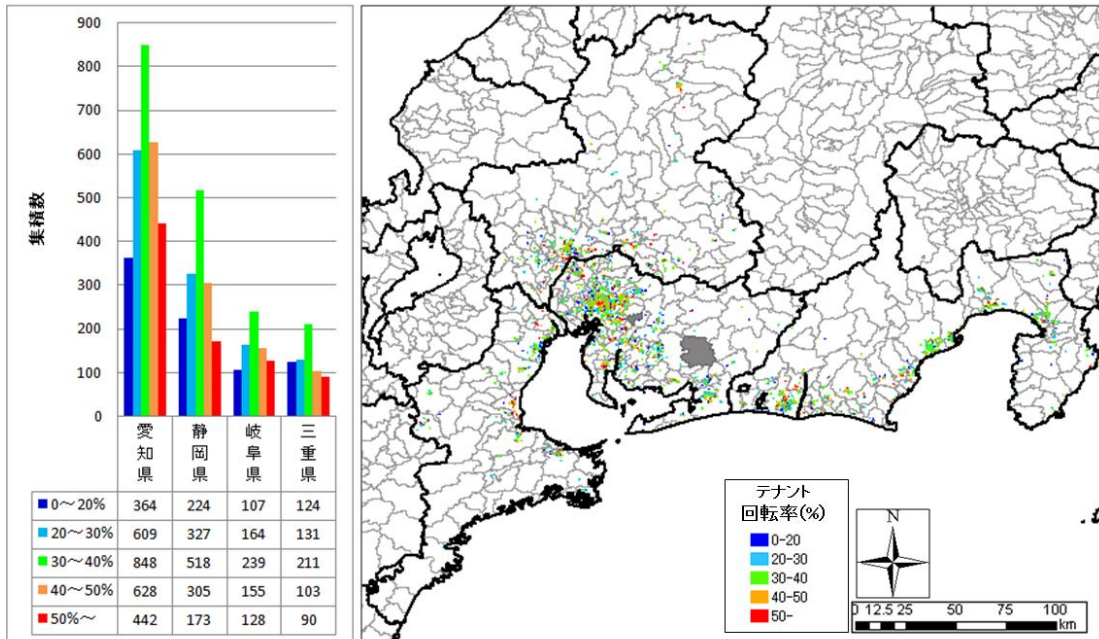


図 ap22.56 (左) 東海地方における県ごとの商業集積の店舗・事業所の回転率

図 ap22.57 (右) 東海地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

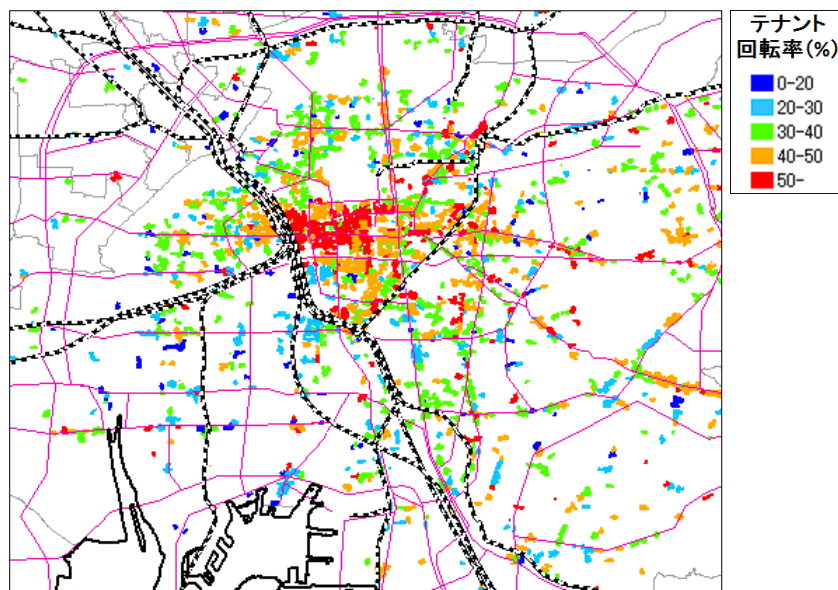


図 ap22.58 名古屋市周辺における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

空洞化危機集積は名古屋市に数多く分布しているが、これは既に述べた理由により発生したものであり、集積規模もそれほど大きいものではない。問題となるのは商業活動が活発でテナントの回転が活発な名古屋市や静岡市、浜松市のような都市以外に見られる集積である。表 ap22.3 には東海地方における空洞化危機集積の規模上位 10 位を示す。名古屋

市内の集積も見られるものの、多くは名古屋市以外に分布する集積となっている。図 ap22.61 の中では伊豆半島や岐阜県、三重県内に位置する集積は名古屋市に見られる理由が効いてくることはあまり考えられず、早急に対策を講じるべき地域と言えよう。

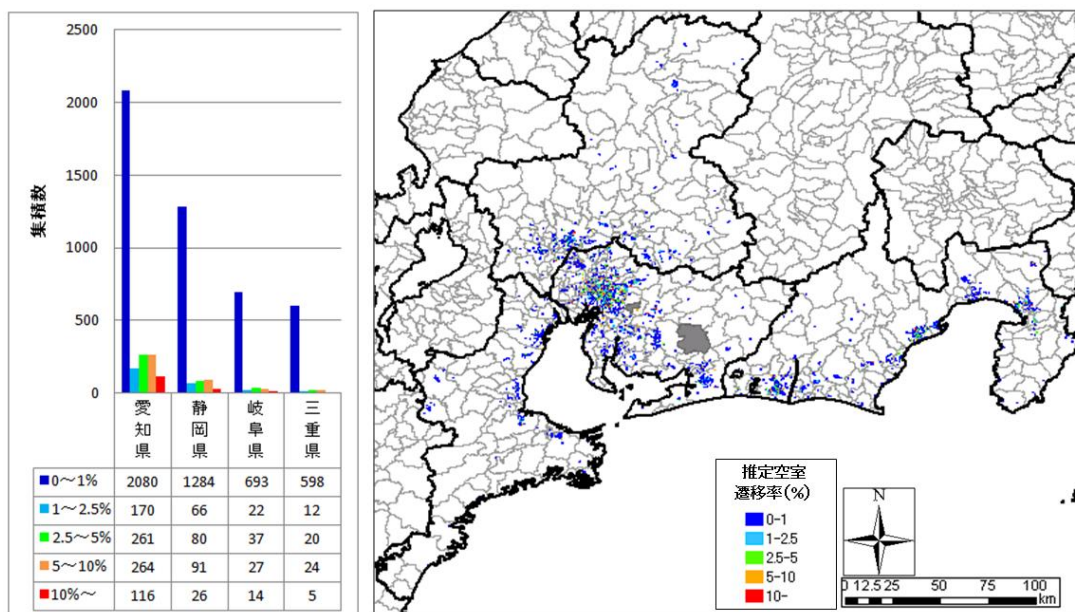


図 ap22.59 (左) 東海地方における県ごとの店舗・事業所の推定空室遷移率

図 ap22.60 (右) 東海地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

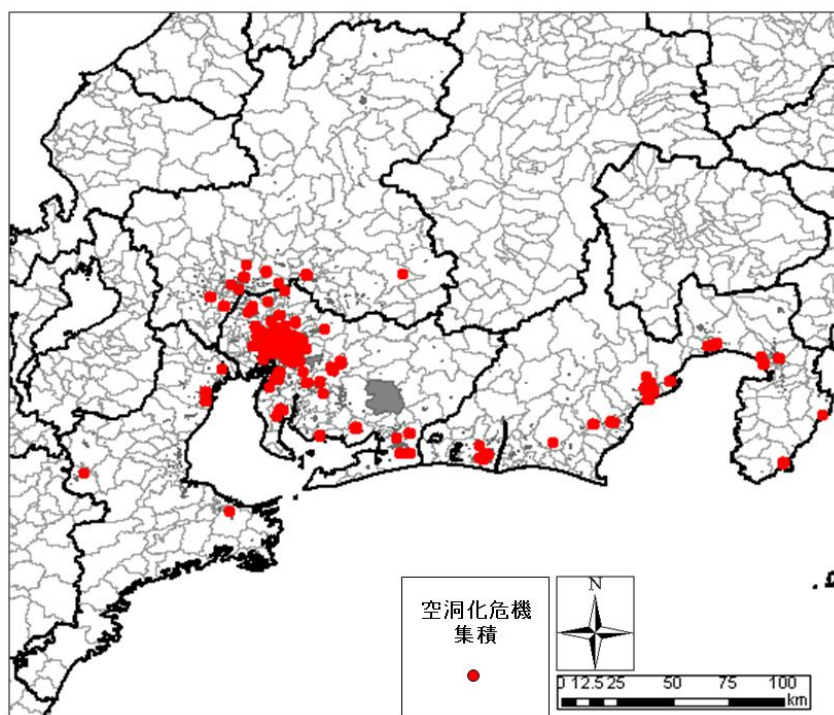


図 ap22.61 東海地方における空洞化危機集積の分布

表 ap22.3 東海地方における規模の大きい空洞化危機集積

集積規模	回転率(%)	空室遷移率(%)	増減率(%)	場所
77	28.94	6.50	-7.32	名古屋市守山区・名鉄小幡駅周辺
45	27.14	5.13	-10.26	尾張一宮市中心部
44	28.07	6.34	-9.52	三重県四日市市・近鉄四日市市駅前
44	27.27	6.67	10.00	三重県桑名市・桑名駅前
42	24.07	7.01	-5.26	静岡市駿河区・東名高速静岡インター付近
41	28.83	5.00	0.00	名古屋市天白区・塩釜口駅周辺
40	26.92	5.08	-11.86	静岡県下田市・伊豆急下田駅周辺
39	28.12	7.69	3.07	愛知県春日井市味美駅周辺
37	27.66	8.00	-6.00	愛知県東海市・市役所付近
36	15.69	7.69	-1.92	愛知県豊田市郊外

#### 4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況

愛知県が他の3県と比べてチェーン店の割合がかなり多いことが分かる。これほどチェーン店率が高い集積が多い都道府県は他の地域にも殆ど見られない。愛知県では主な都市の郊外地域にチェーン店率の高い集積が多数分布している。他の県でもチェーン店率の高い集積は郊外部に分布している。

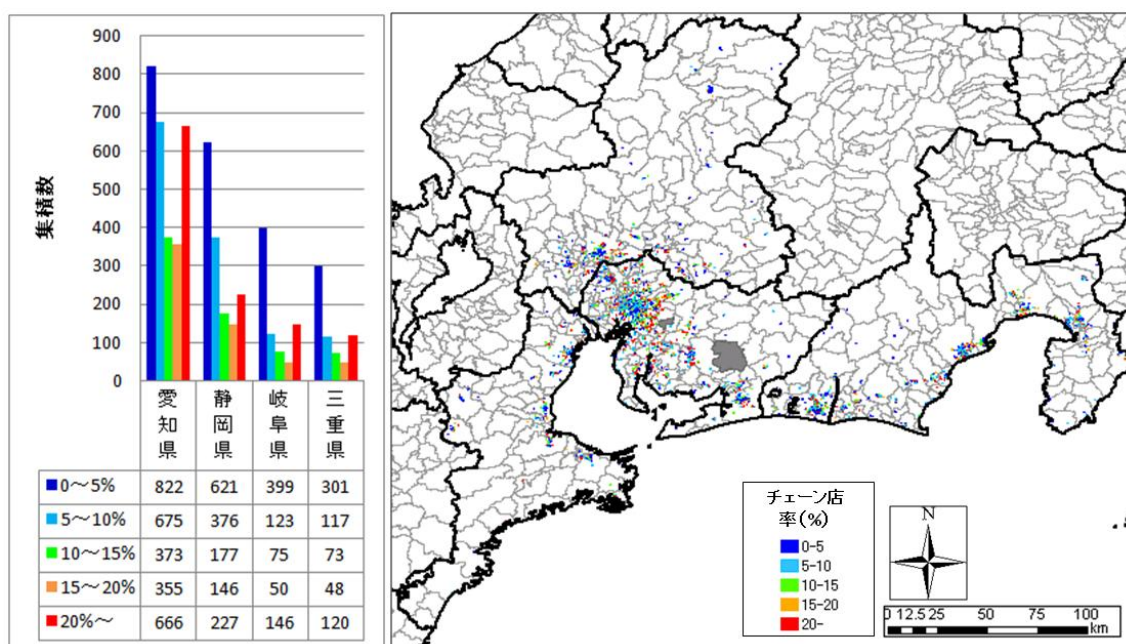


図 ap22.62 (左) 東海地方における県ごとのチェーン店率

図 ap22.63 (右) 東海地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

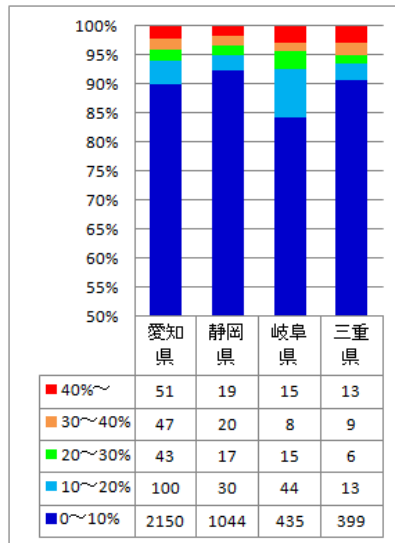


図 ap22.64 東海地方における既存チェーン店に占める新設チェーン店率

#### 5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度

名古屋市や静岡市などの大都市に多くが分布しており、特に名古屋市に数多くの該当集積が存在する。しかし東京都周辺や大阪市のように都心部周辺の鉄道沿線に駅を中心に連なるように分布することはなく、都心部、郊外部に点在している状態になっている。また名古屋市郊外では大規模小売店舗として検出されている集積も多い。中京圏では首都圏や京阪神圏と比べてモータリゼーションが進んでいると言われており<sup>10</sup>、このことが従来型の商店街の衰退と郊外への大規模小売店舗の出店につながっていると考えられる。

静岡県や三重県では数は少ないものの全県的に分散して分布しており、集積が希薄で集積間競争が少ないと見られる伊豆半島や三重県南部の小都市にも該当する集積が分布している。こうした集積は北陸地方にも見られた地元の顧客に支えられ、周辺の集積との競争を強いられることも少ない集積と見られ、大規模小売店舗の積極的な進出が見られなければ生き残る可能性が高いと考えられる。一方、岐阜県では該当集積は殆ど見られなくなっている。岐阜県ではチェーン店の進出も積極的ではなく、集積内店舗の回転率も高くない。それでいて生鮮三品が揃った従来型の商店街集積が殆ど見られなくなっていることは、既に岐阜県では従来型の商店街集積が淘汰されてしまった後の段階に入っているものと考えられる。

10 加藤博和・林良嗣, 2003年, 「都市交通と環境: ケーススタディー名古屋」

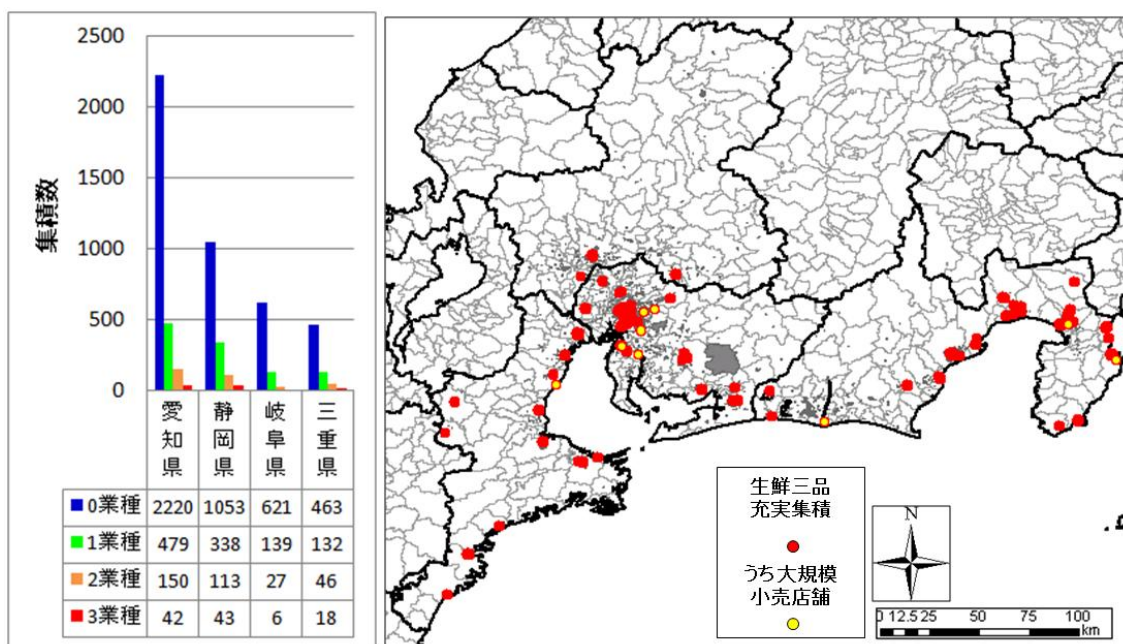


図 ap22.65 (左) 東海地方における県別生鮮三品業種の充実度

図 ap22.66 (右) 東海地方における生鮮三品充実集積の位置とうち大規模小売店舗の集積の位置

## ⑦中国地方

### 1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率

中国地方では岡山県以外は概ね類似した結果となり、増減率が±5%にピークがきている。岡山県では増加傾向にある集積の割合が他県よりもやや多くなっている。

主な都市の様子を観察してみると、多くの都市で都市中心部の集積がその規模を縮小させており、特に広島市ではそれが顕著である。岡山市でも中心部に縮小しつつある集積を確認出来るが、広島市ほど広範囲には広がっていない。

それ以外の多くの都市では中心部の集積規模が縮小傾向にあることが確認出来た。図 ap22.69 に示した山口市のように駅前市街地のほぼ全域で集積規模が縮小している都市もある。

一方、図 ap22.68 を見ても分かるように郊外では規模を拡大させる集積が多数確認出来た。中国地方でも郊外化に伴う都市周辺部での新規集積の出現と成長が進んでいることが分かる。特に岡山市では主要道路沿いに規模を拡大させつつある集積が多数存在しており、明らかな郊外化が確認出来る。



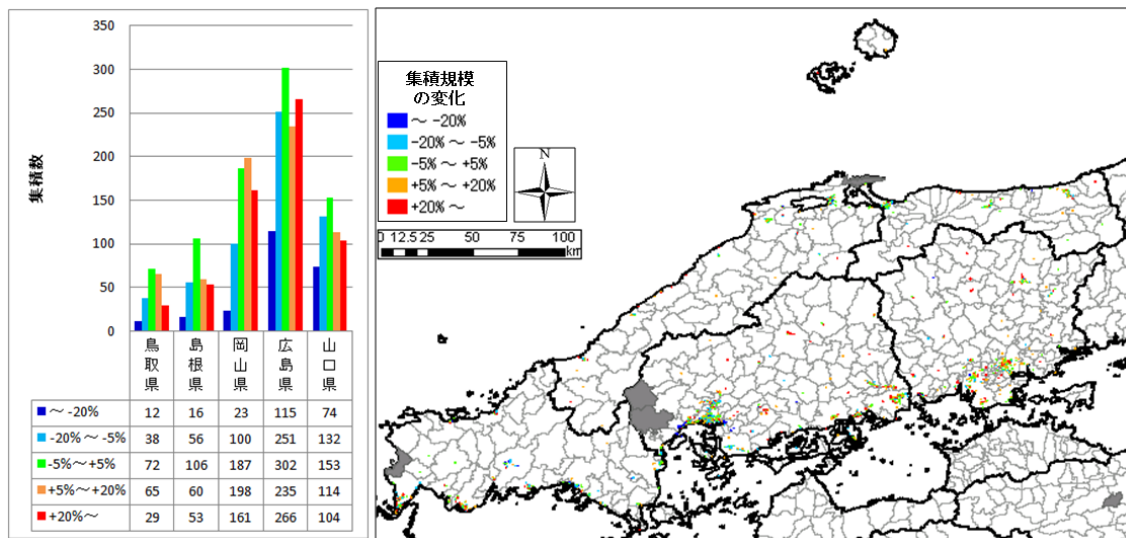


図 ap22.67 (左) 中国地方における県ごとの増減率ごと集積数

図 ap22.68 (右) 中国地方における商業集積地域の規模の変化マップ

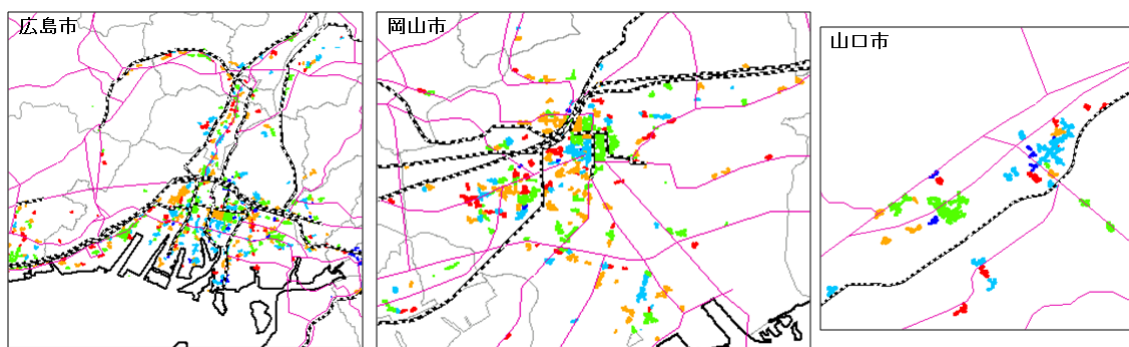


図 ap22.69 中国地方の主な都市における商業集積地域の規模の変化マップ

## 2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

山陽地方と山陰地方で異なる傾向となった。山陽地方では比較的回転率は高く、特に広島県では活発な店舗・事業所の回転が確認出来る。一方山陰地方では回転率が高い集積は少なく、変化の少ない停滞した集積の数が多くなっている。

都市別に見ていくと中国地方では中心部で高回転率となり、周辺部に移るほど低回転率になっていく、という主な大都市に見られた構造と同じ構造になる都市が多かった。図 ap22.72 に示すように広島市や岡山市はもちろんのこと、鳥取市でもその構造がはっきりと現れた。同様の構造は倉敷市、松江市、山口市、下関市などでも確認出来た。中国地方の都市では中心部での店舗・事業所の回転が周辺地域よりも活発になる傾向にあり、都市中心部への商業活動の集積が進んでいるものと考えられる。ただし鳥取県の場合は鳥取市・

倉吉市と米子市周辺、島根県の場合は松江市と出雲市周辺に多くの集積が分布し、他の地域には集積が殆ど見られない状況になっている。そのため鳥取県や島根県の場合は都市部への商業活動の集積が進んでいる、という理由よりも既存都市から離れた地域で新たな店舗や事業所を設立しようとするモチベーションが働かず、結果的に低リスクである既存都市での商業活動に落ち着いているのではないかと考えられる。

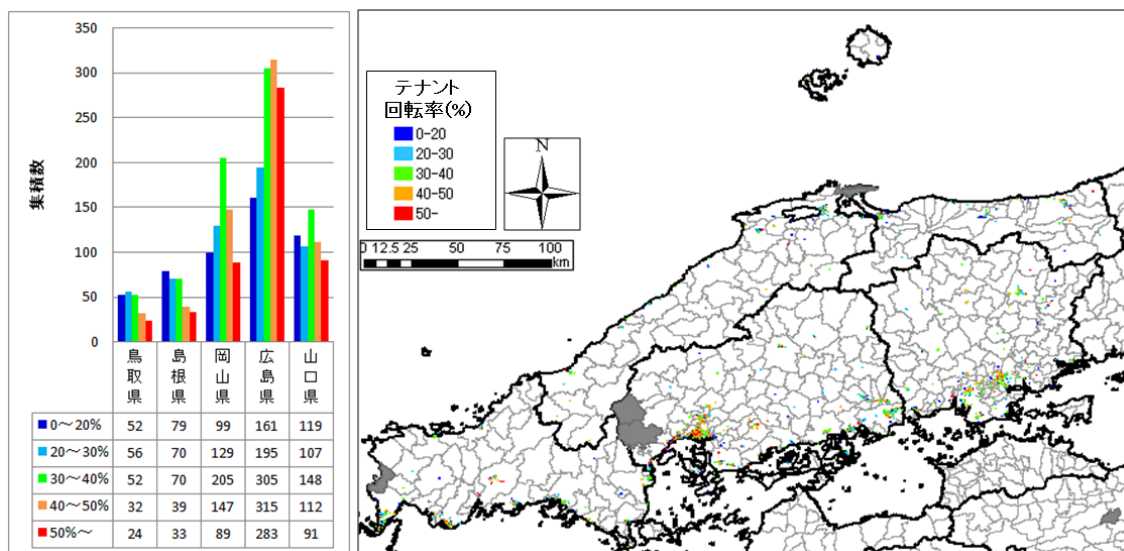


図 ap22.70 (左) 中国地方における県ごとの商業集積の店舗・事業所の回転率

図 ap22.71 (右) 中国地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

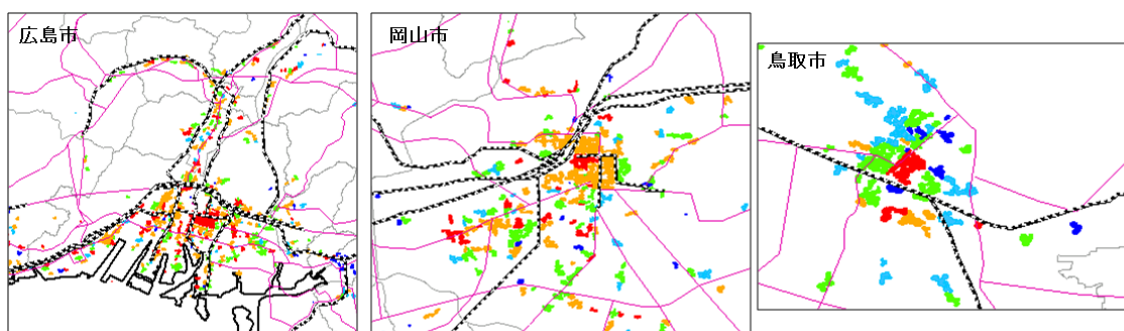


図 ap22.72 中国地方の主な都市における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

### 3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率

広島市や岡山市では他の大都市でも見られたように推定空室率の高い集積が多く、また空洞化危機集積も複数見られる。こうした地域の集積は他の大都市の場合でも紹介したように、該当地域の活発な商業活動による一時的な空室状態、そして周辺集積との競争に破れて衰退しつつある集積と見られる。

一方それ以外の地域に見られる空洞化危機集積は本当の意味で空洞化の危機に瀕してい

るものと考えられる。表 ap22.4 は規模の大きい空洞化危機集積を示す。多くは広島市・岡山市以外に分布しており、また山口県と山陰地方に多く分布する。中国地方の中でも山口県や山陰地方では都市部の空洞化、既存商店街地域の衰退が顕著な地域とされており<sup>11)12)</sup>、本研究の結果からもそれを伺い知ることが出来る。

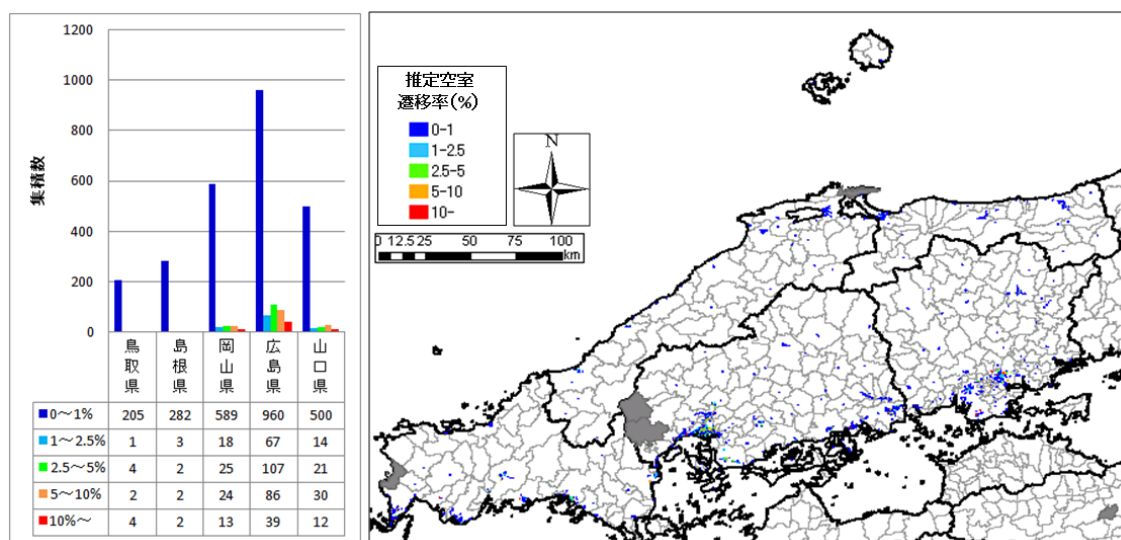


図 ap22.73 (左) 中国地方における県ごとの店舗・事業所の推定空室遷移率

図 ap22.74 (右) 中国地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

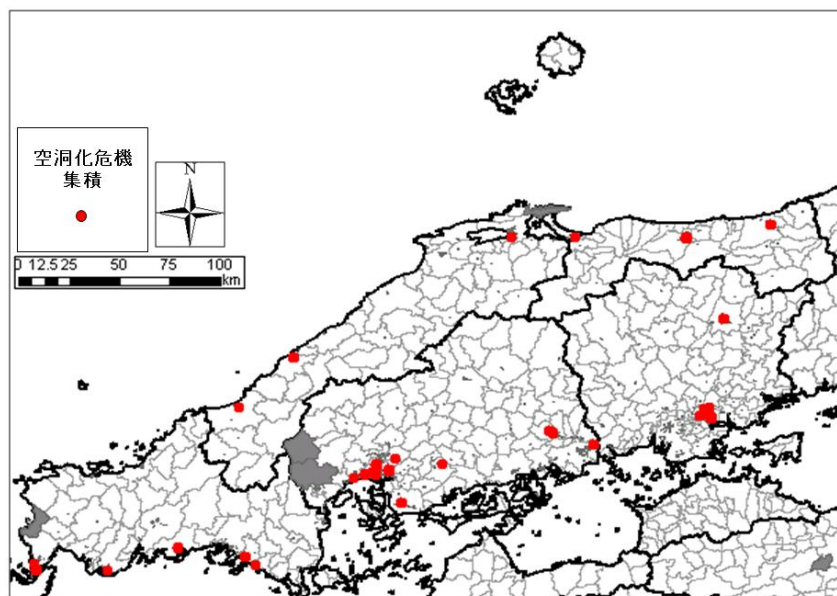


図 ap22.75 中国地方における空洞化危機集積の分布

11 山本幸子・中園真人, 2009年, 「山口県における『高齢者街なか居住支援事業』の創設と取り組み」

12 衣川恵, 2009年, 「さびれゆく地方都市の中心商店街ー鳥取市の事例ー」

表 ap22.4 中国地方における規模の大きい空洞化危機集積

集積規模	回転率(%)	空室遷移率(%)	増減率(%)	場所
64	20.83	6.41	-7.69	山口県下松市・下松駅北口付近
43	24.52	13.46	-1.92	鳥取県米子市・米子しんまち天満屋周辺
39	28.57	13.94	6.52	山口県下関市・市役所周辺
36	27.78	5.00	-10.00	島根県浜田市・浜田駅前
31	20.41	6.38	-4.23	島根県松江市郊外(上乃木)
30	29.41	6.06	3.03	岡山県岡山市中区・岡山バイパス倉田出口付近
25	20	8.00	16.00	広島県府中市・府中駅前
21	22.73	6.67	0.00	山口県下松市・下松駅南口付近
20	29.16	8.00	-12.00	広島県広島市東区・広島東IC付近
20	15	8.00	-4.00	岡山県岡山市中区・東川原付近

4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況

広島県と岡山県で特にチェーン店率の高い集積が多くなっており、特に岡山県では20%以上をチェーン店が占める集積の割合が高い。山陰地方ではチェーン店率の高い集積は少なく、特に島根県で顕著である。

一方新設チェーン店率では岡山県は最も低く、島根県や山口県で40%以上の割合が高くなっている。岡山県ではチェーン店の割合が高い集積が多いが、新規チェーン店の出店のペースは落ち着いてきているようである。一方島根県や山口県ではチェーン店の進出が盛んなようである。広島県や鳥取県では岡山県よりは新規チェーン店が進出してきているものの、島根県や山口県に比べれば低調である。

また図 ap22.79 のように中国地方では比較的大規模な都市でも、小規模な都市でも都市中心部への過剰なチェーン店進出が行われていないことが特徴である。同様の傾向はやや大規模な都市である福山市や下関市、中規模な都市の山口市や鳥取市、小規模な都市の津山市、尾道市など多くの都市で確認された。

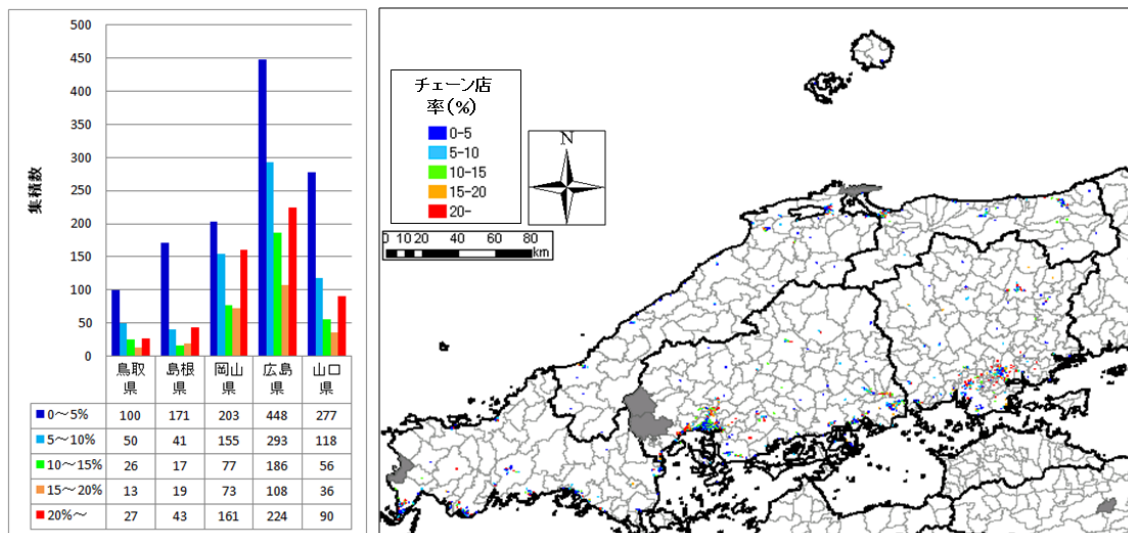


図 ap22.76 (左) 中国地方における県ごとのチェーン店率

図 ap22.77 (右) 中国地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

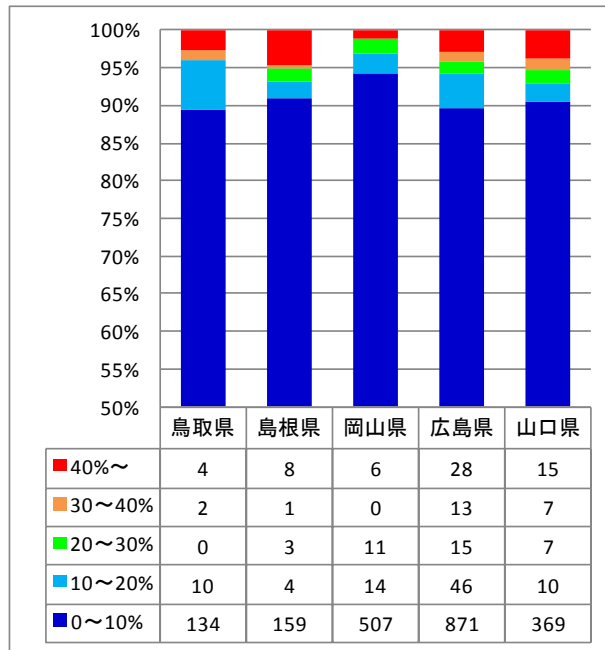


図 ap22.78 中国地方における既存チェーン店に占める新設チェーン店率

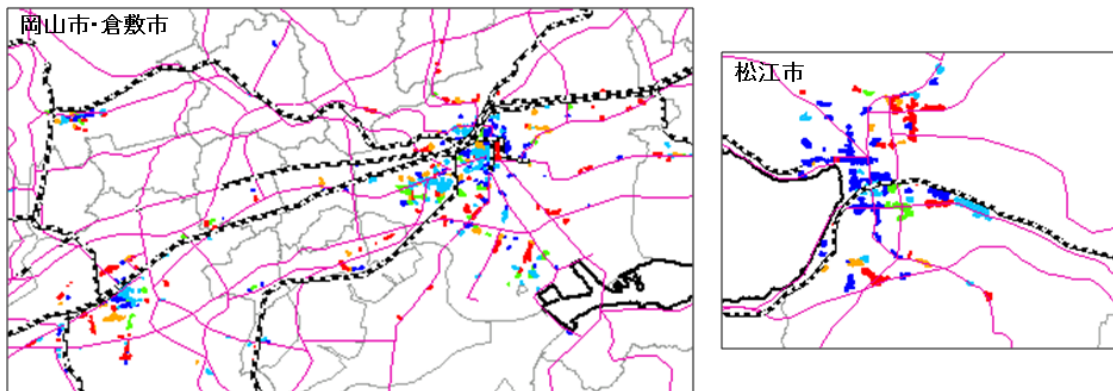


図 ap22.79 岡山市・倉敷市周辺と松江市周辺の既存チェーン店に占める新設チェーン店率

5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度

山陽地方には生鮮三品業種を揃えた集積が数多く見られるが、何れも山陽地方南部に集中している。岡山県では総集積数の割には山口県と比較すると該当する集積が少なくなっており、これはチェーン店率の高さが関与しているものと考えられる。一方山陰地方には該当する集積は殆ど見られない。

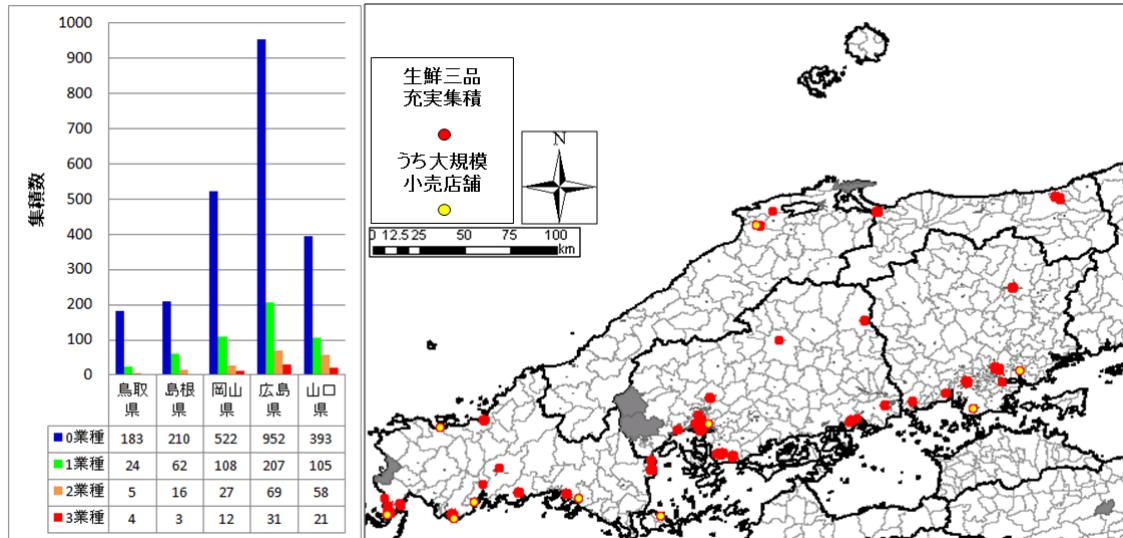


図 ap22.80 (左) 中国地方における県別生鮮三品業種の充実度

図 ap22.81 (右) 中国地方における生鮮三品充実集積の位置とその内の大規模小売店舗の集積の位置

## ⑧四国地方

### 1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率

四国地方では高知県や徳島県では増減率が±5%以内の集積の数が多くなっており、特に徳島県では増加傾向の集積の割合が小さくなっている。一方香川県と愛媛県では増加傾向にある集積の数が多い。愛媛県で松山市や今治市、新居浜市周辺の郊外地域に増加傾向にある集積が数多く分布しており、一方で上記の都市の中心部では減少しつつある集積が分布している。香川県も愛媛県と同様、高松市や丸亀市郊外に多くの増加傾向にある集積が分布している。何れの県も郊外化が進みつつあることが分かる。図 ap22.84 には四国四県の県庁所在地の集積規模の増減率を示した。何れの都市も中心部で集積の規模が縮小しており、郊外に規模を拡大させている集積が数多く分布している。何れの都市においても都心部の空洞化が進みつつあることが伺える。

### 2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

香川県、愛媛県、高知県では回転率の高い集積の割合もまずまず高く、特に愛媛県は回転率の高い集積を多く持っている。一方徳島県は回転率の低い集積が多くを占めており、徳島県では集積内の店舗・事業所の変化が少ない状況にある。これは徳島県内での商業活動が他の四国3県よりも停滞気味であることを示している。県庁所在地の状況を見ても図 ap22.87 が示すように他の3県の県庁所在地ではその中心部に回転率の高い集積が現れるのに対して、徳島市の中心部では明らかに店舗・事業所の回転が停滞気味である。

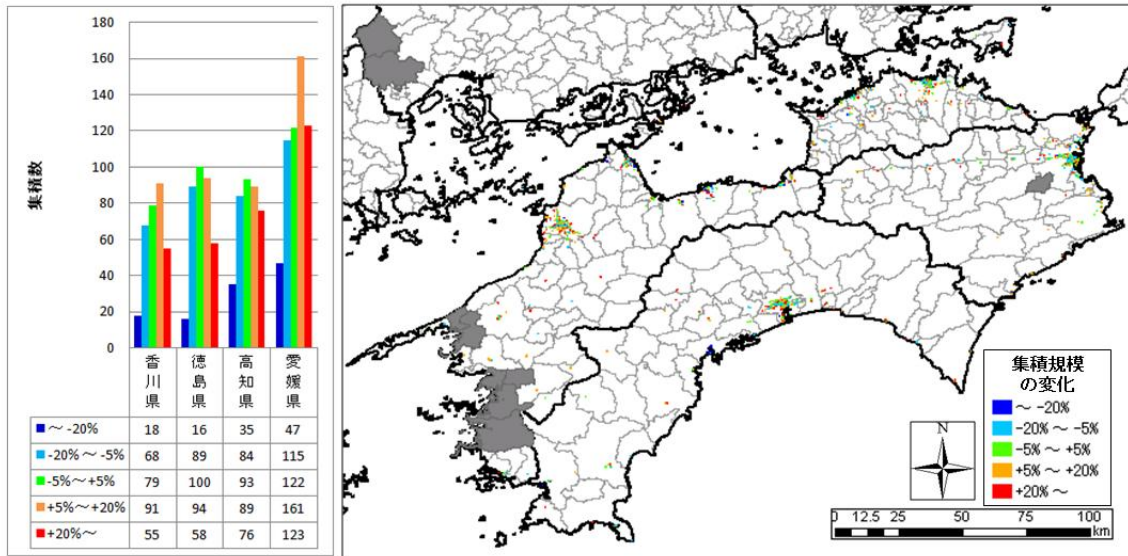


図 ap22.82 (左) 四国地方における県ごとの増減率ごと集積数

図 ap22.83 (右) 四国地方における商業集積地域の規模の変化マップ

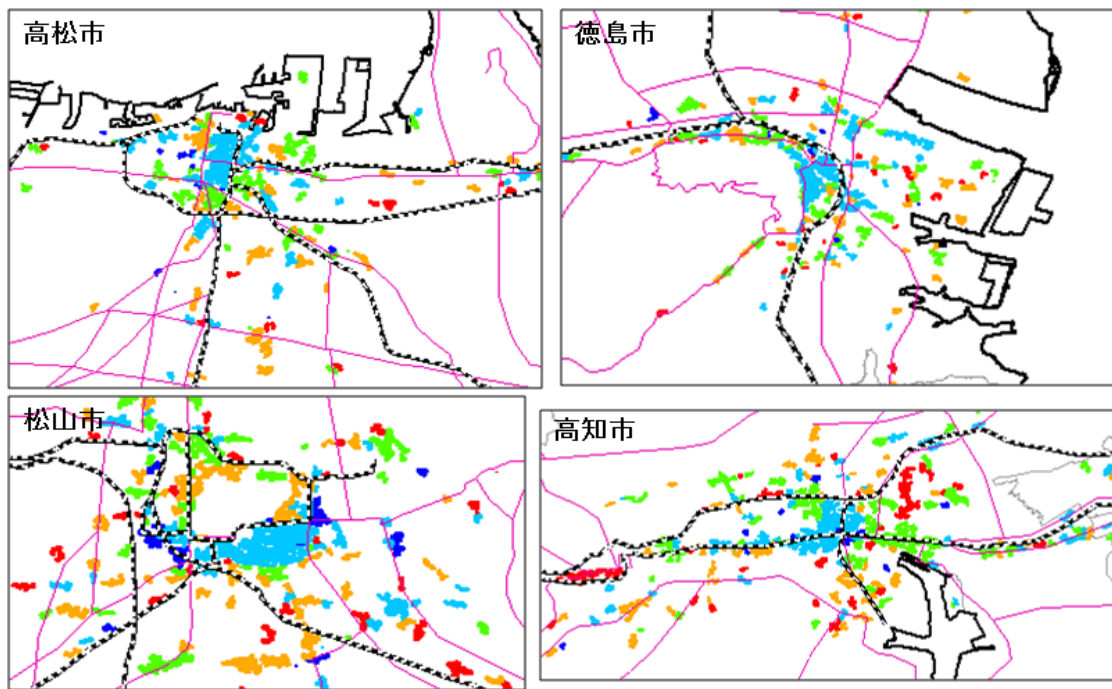


図 ap22.84 四国地方の主要都市における商業集積地域の規模の変化マップ

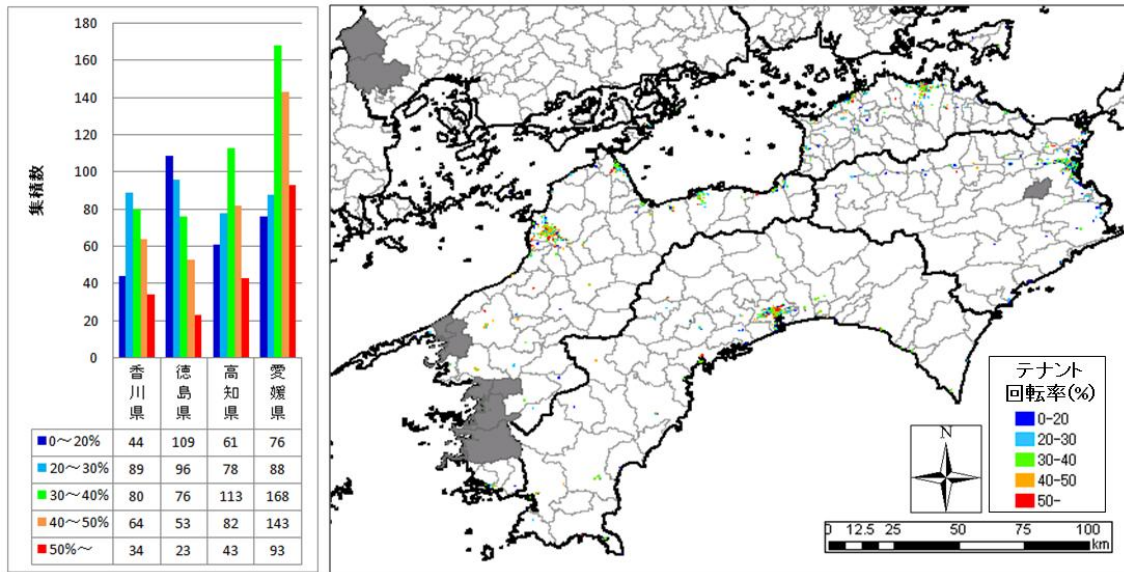


図 ap22.85 四国地方における県ごとの商業集積の店舗・事業所の回転率

図 ap22.86 四国地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

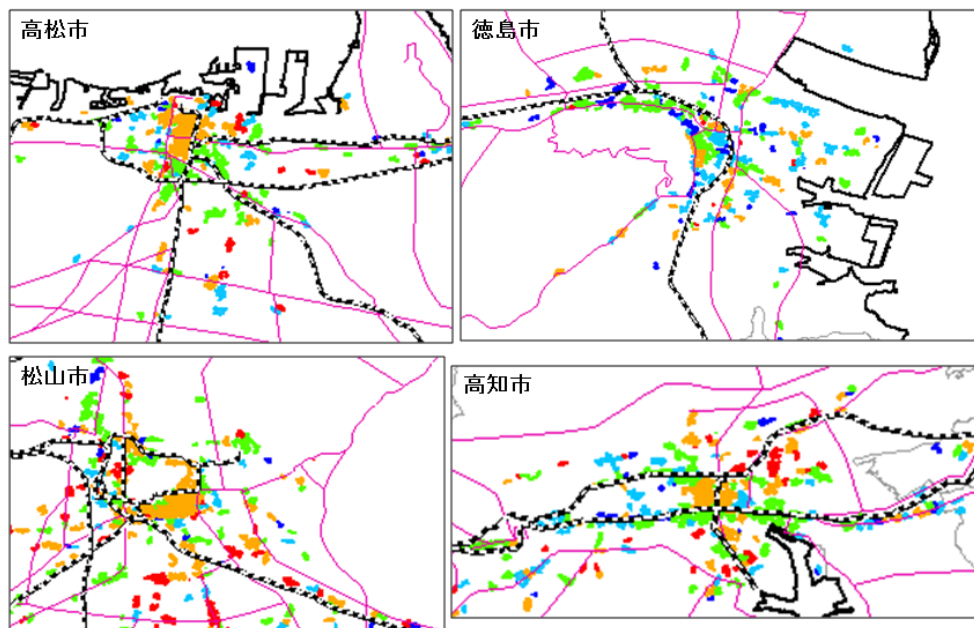


図 ap22.87 四国地方における主要都市の商業集積の店舗・事業所の回転率

### 3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率

四国地方では空室遷移率の高い集積の数は多くはない。空洞化危機集積の多くは四国四県の各県庁所在地に分布しており、既に紹介したように何れの都市でも中心部では集積規模が減少を続けており、特に徳島県では回転率も低調である。こうした集積の多くは大都市の場合に見られた該当地域の活発な商業活動による一時的な空室状態や周辺集積との競



争に破れて衰退しつつある集積ではなく、集積規模の縮小や回転率の低さを考えると地域そのものの沈下の影響のほうが大きいと考えられる。四国地方では都市中心部の空洞化と郊外化が進んでいることが指摘されており<sup>13)</sup>、そのような背景を考えるとここで発見された空洞化危機集積はこのまま放置されれば、ますます縮小していく可能性があると言えよう。こうした集積の周囲にある集積を見ても回転率、増減率ともに低調であり、その地域全体が空洞化しつつあるといえる。

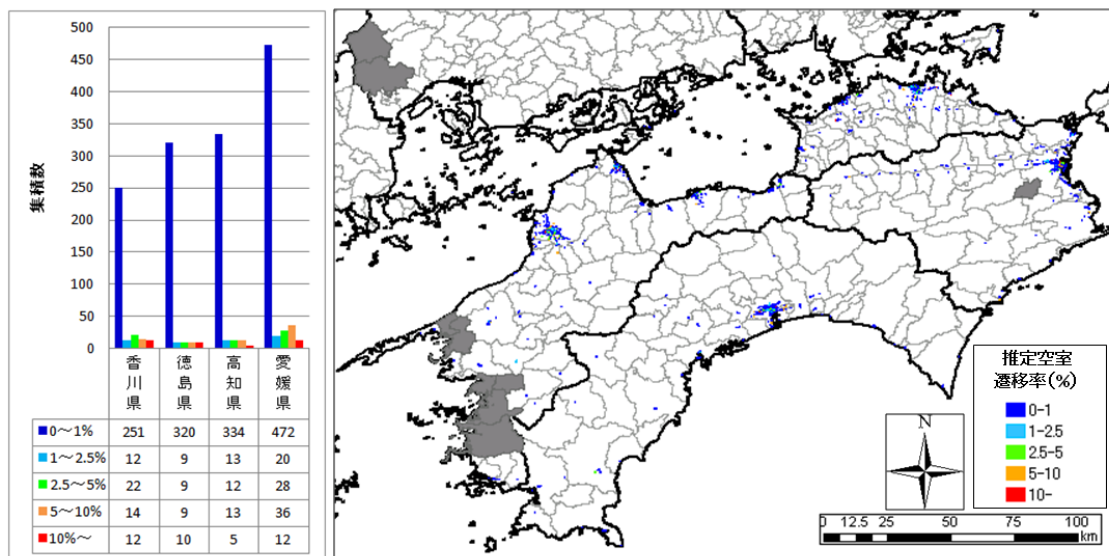


図 ap22.88 (左) 四国地方における県ごとの店舗・事業所の推定空室遷移率

図 ap22.89 (右) 四国地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

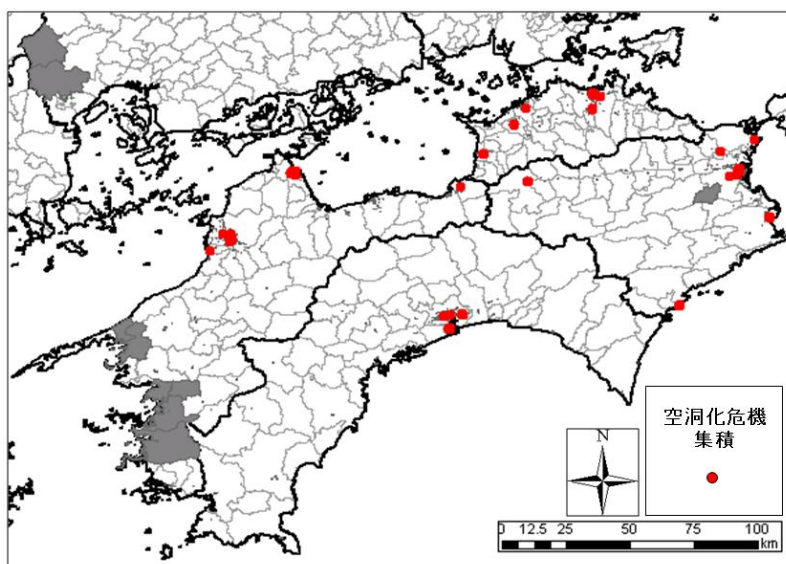


図 ap22.90 四国地方における空洞化危機集積の分布

13 安藤靖華, 2007年, 「商店街衰退のリスクからその再生を考える」

4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況

四国地方では愛媛県以外ではチェーン店率は高くなく、主な都市の中心部へのチェーン店の進出もあまり盛んではない。一方愛媛県ではチェーン店率の高い集積の割合がやや高く、また新設チェーン店の割合も他3県と比べると高くなっていることが分かる。愛媛県における既存チェーン店に占める新設チェーン店率は全国的に見ても高い水準にあり、今後もチェーン店の進出が続いてくものと考えられる。とは言え松山市や今治市等の主な都市の中心市街地ではチェーン店率の高い集積は見られないため（図 ap22.94）、チェーン店の多くは都市郊外に出店していることが分かる。

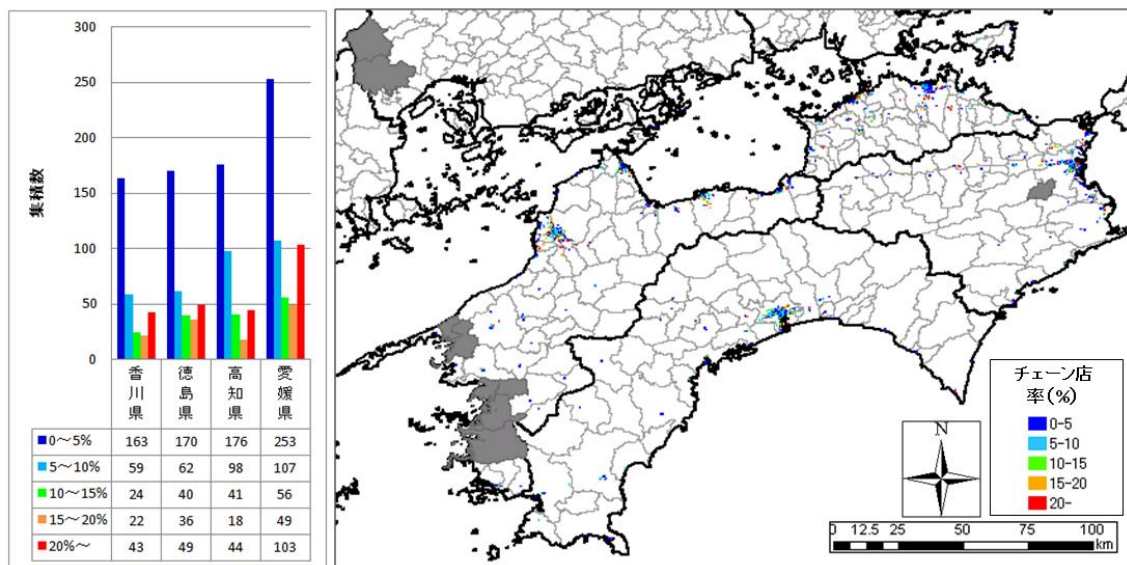


図 ap22.91 (左) 四国地方における県ごとのチェーン店率

図 ap22.92 (右) 四国地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

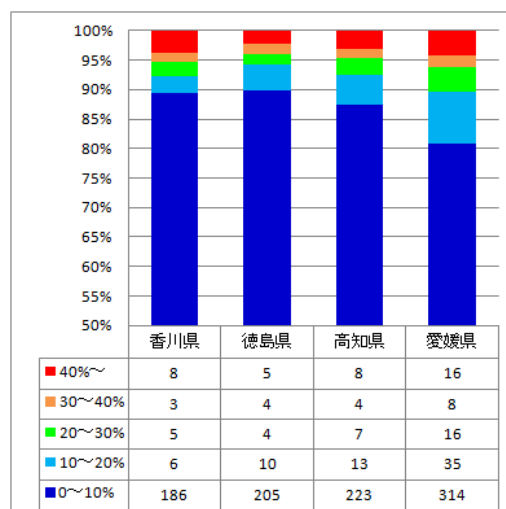


図 ap22.93 四国地方における既存チェーン店に占める新設チェーン店率

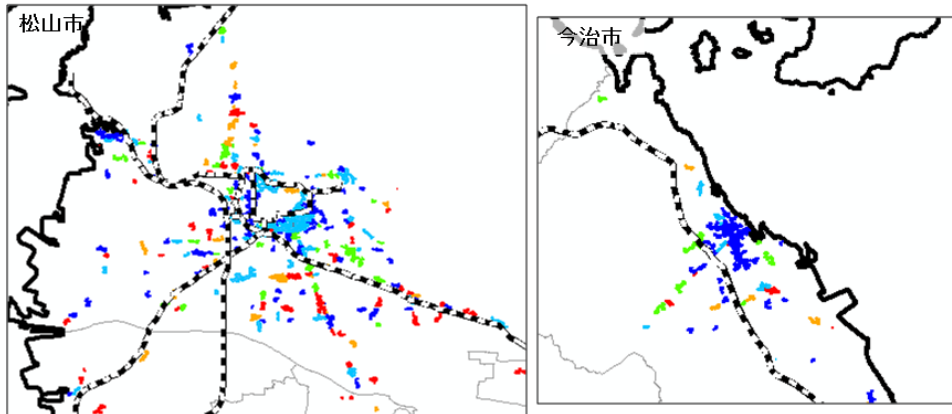


図 ap22.94 松山市と今治市における商業集積ごとのチェーン店率マップ

5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度

四国地方では生鮮三品業種が揃った集積の数は多くなく、総集積数に対する該当集積の割合も全国の平均値からは低い状況にある。該当する集積は四国全域に散らばって分布しており、商業集積の分布が希薄な四国南西部や小豆島にもその分布が確認できる。このような地域に分布する該当集積は他の地域でも見られた周辺集積との競争に晒されにくい集積と考えられるため、生鮮三品が揃っているという利便性も相まって今後も生き残っていく可能性が高いだろう。

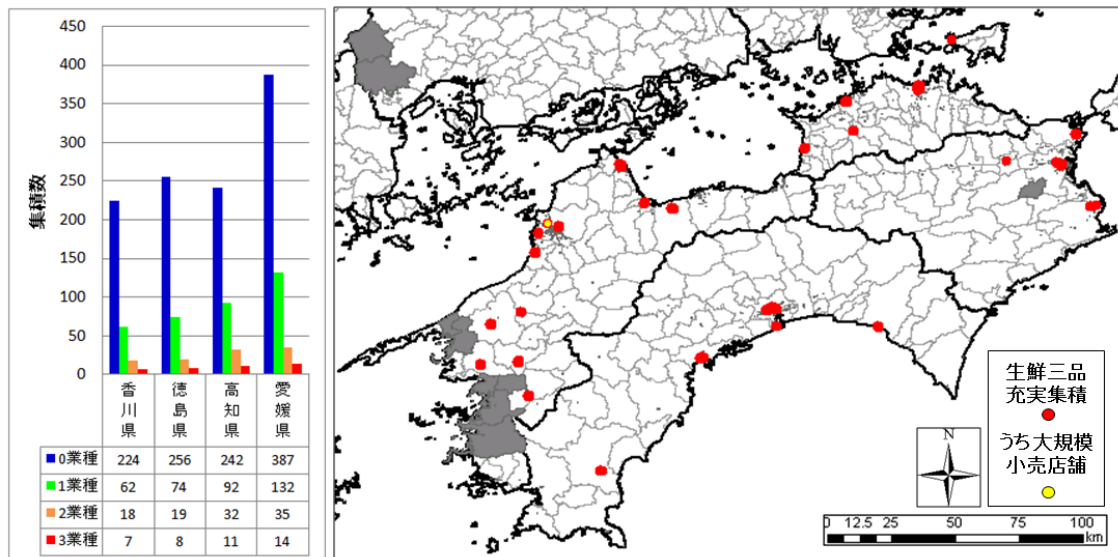


図 ap22.95 (左) 四国地方における県別生鮮三品業種の充実度

図 ap22.96 (右) 四国地方における生鮮三品充実集積の位置とその内の大規模小売店舗の集積の位置

## ⑨九州沖縄地方

### 1) 各商業集積地域の店舗・事業所の店舗数の増減率

福岡市と沖縄県以外では概ね類似した構造となり、熊本県、大分県、鹿児島県では増加傾向にある集積がやや多く、長崎県や佐賀県では少ない。一方福岡県は福岡市と北九州市という大都市を擁するため他の県とは異なる構造となる。また図 ap22.97 を見ると福岡市や北九州市ではその中心部で増加傾向にある集積が多く、周辺地域では規模維持という東京都心や大阪市など他の大都市に見られる傾向とは逆の構造になっている。福岡市では都心回帰の傾向が見られることが報告されており、これはそうした都心回帰に伴う集積規模の増大ではないかと考えられる<sup>14)</sup>。ただし都心回帰は福岡市だけでなく他の都市でも報告されているものであり<sup>15)</sup>、福岡市や北九州市の中心部でこれほどにまで集積規模が拡大しているのは興味深い現象と言えよう。

一方他の都市ではその中心部の集積規模は維持あるいは減少となっている場合が多い。図 ap22.98 には鹿児島市の例を示しているが、他にも熊本市、宮崎市、大分市、長崎市などで確認出来た。那覇市や佐賀市では±5%以内の現状維持集積が中心部に現れた。また何れの都市もその郊外地域に規模を拡大させている集積が分布しており、九州地方でも郊外化の傾向が観察された。

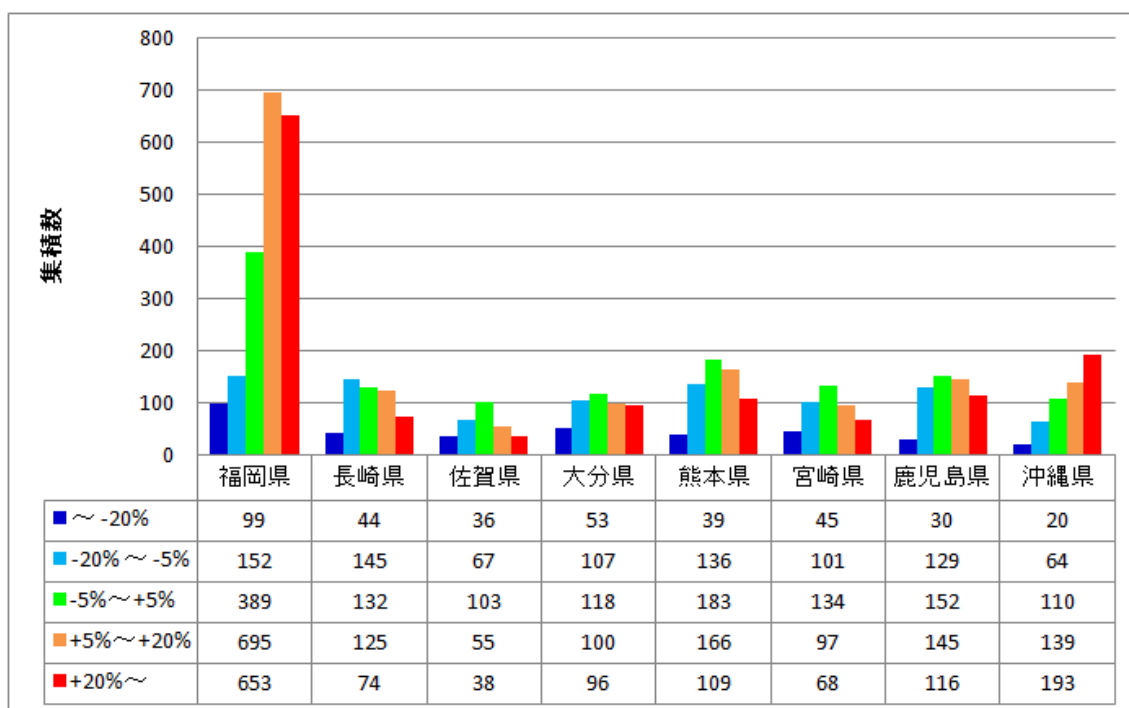


図 ap22.96 九州沖縄地方における県ごとの増減率ごと集積数

14 梶田真, 2007年, 「福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート」

15 林宜嗣, 2008年, 「大都市圏における人口移動と都市政策」

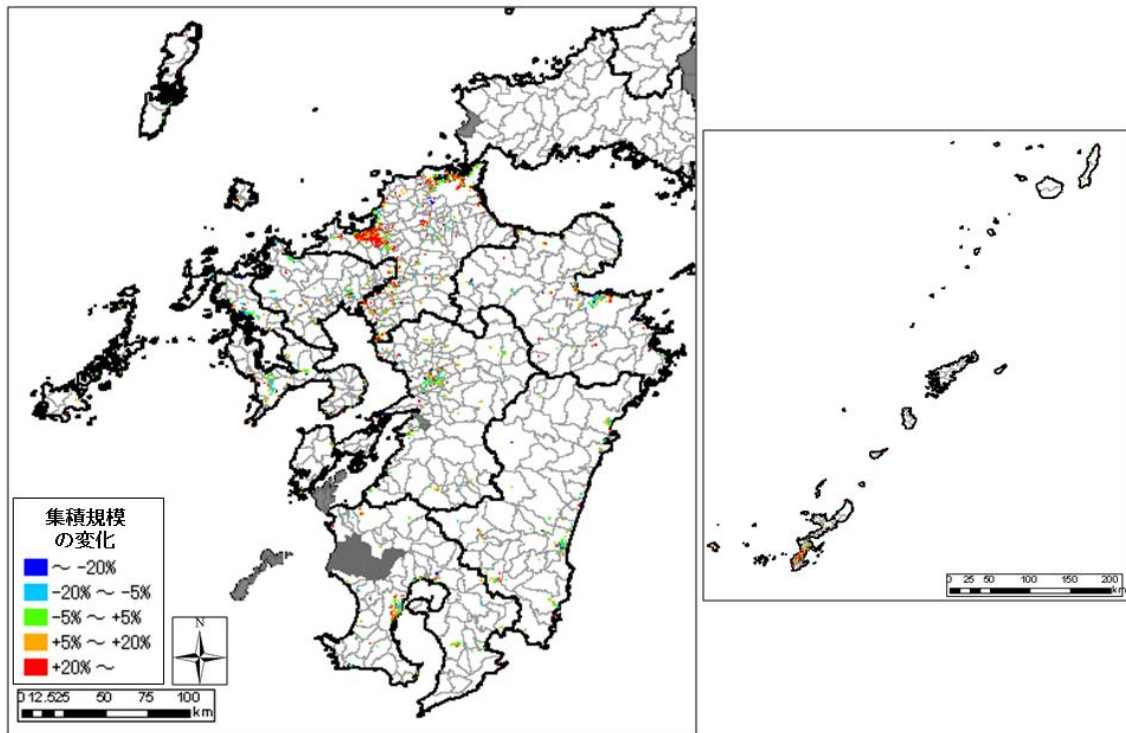


図 ap22.97 九州沖縄地方における商業集積地域の規模の変化マップ

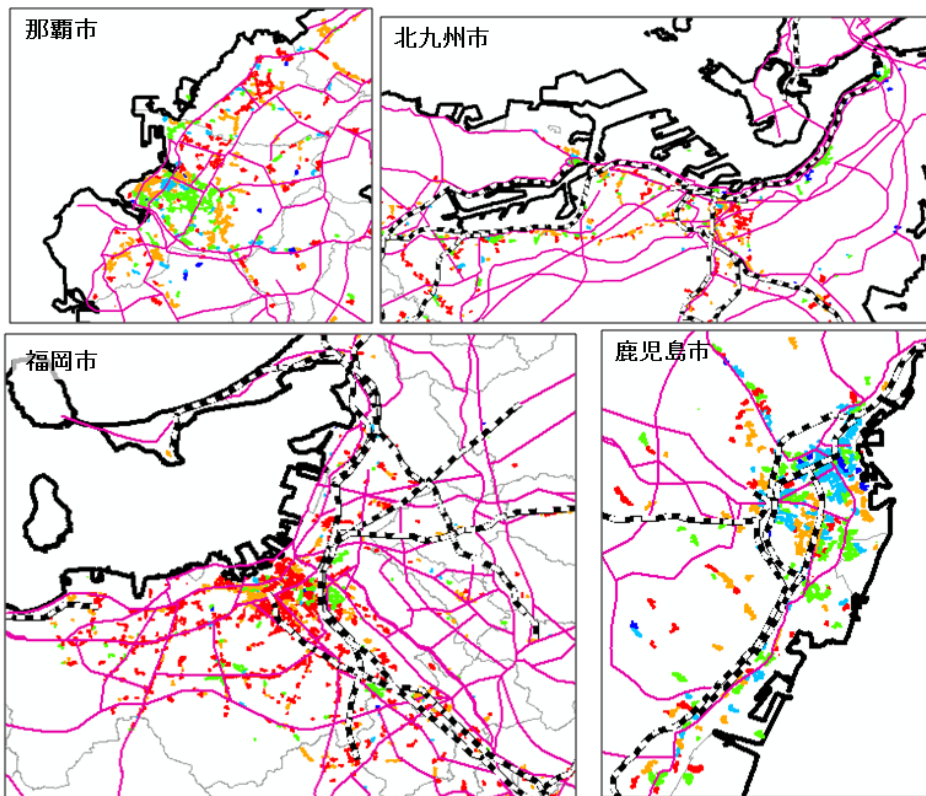


図 ap22.98 九州沖縄地方における主な都市の商業集積地域の規模の変化マップ

## 2) 各商業集積地域の店舗・事業所の回転率

福岡県と沖縄県は他の県と比べて回転率の高い集積の割合が高い。特に福岡市中心部ではその値が非常に高い集積で埋め尽くされている。大都市の中心部に回転率の高い集積が集中的に分布することは東京都心や大阪市中心部でも確認されており、同様の現象が福岡市でも起こっていることが分かった。ただし東京や大阪と異なるのはその中心部周囲にリング状の低回転率集積群を作らないことである。福岡市では中心部は大都市型の高回転地帯となり、周辺部は札幌市や仙台市、広島市などに見られた郊外型の高回転率集積群を構成していると見られる。都心への集中と郊外化の両方の現象が同時に顕著に現れる珍しい都市と言える。

沖縄県の場合は福岡市とは異なる理由によるものと考えられる。沖縄県は全国的に見ても第3次産業への依存度が高い県である。それに伴い沖縄県では失業率が日本で最も高い状態が続いており<sup>16)</sup>、若年者のNEET率が日本で最も高い県であることも報告されている状況である<sup>17)</sup>。第3次産業とは小売業やサービス業であり、農林水産業にあたる第1次産業、製造業や建設業等にあたる第2次産業よりもその店舗・事業所の変化は激しいものと考えられる。沖縄県で回転率が高い理由はこうした産業構造が大きな原因と考えられる。

鹿児島市や熊本市など比較的規模の大きい都市では中心部で高回転率の集積が見られ、その外側に低回転率のリング状集積群が現れ、さらに郊外に移ると郊外型の高回転率集積が点在するようになる。これは他の地域の比較的大きい都市でも見られた構造である。一方長崎市や佐賀市を含む多くの中小都市は都市中心部での回転率が低く、周辺部ほど高い集積が増えるという郊外化の傾向が確認された。

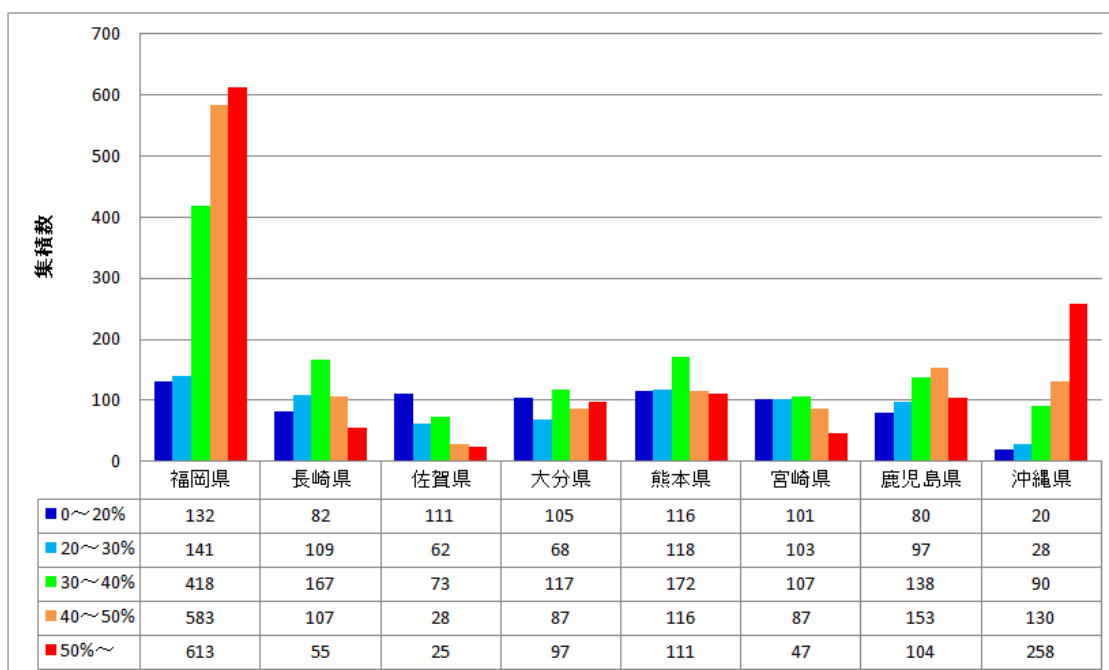


図 ap22.99 九州沖縄地方における県ごとの商業集積の店舗・事業所の回転率

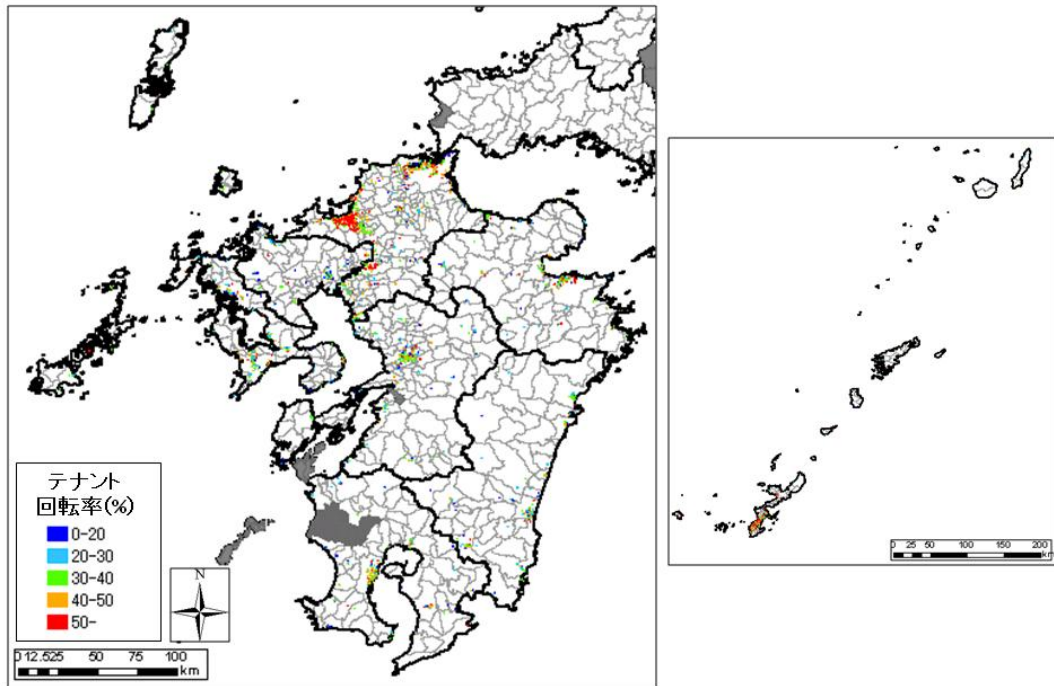


図 ap22.100 九州沖縄地方における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

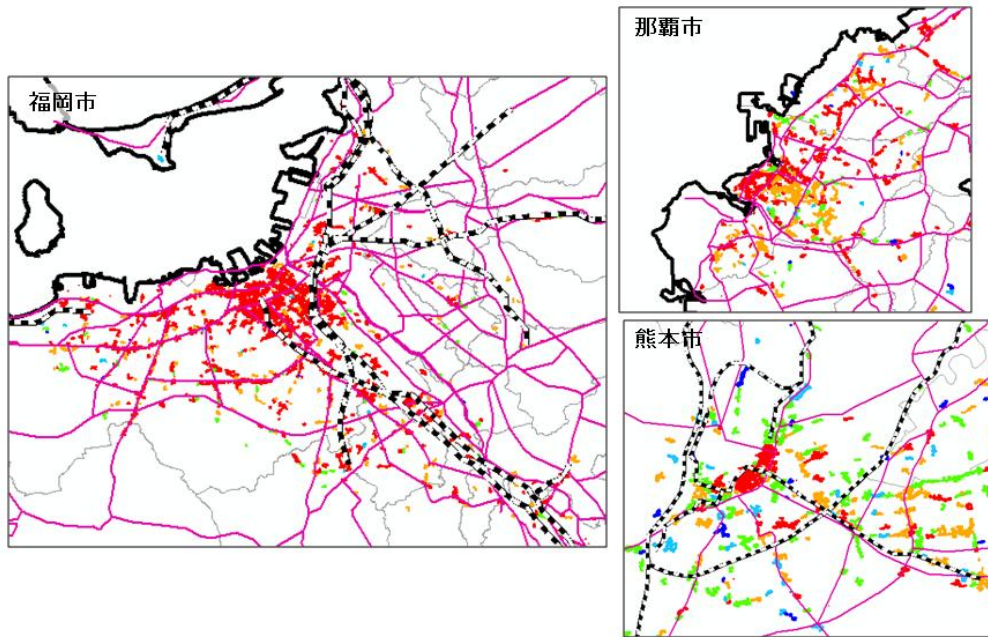


図 ap22.101 九州沖縄地方の主な都市における商業集積の店舗・事業所の回転率マップ

16 岩本俊也・勇上和史・中村良二・渡邊博顕・平田周一, 2004年, 「雇用失業情勢の都道府県間格差に関する研究」

17 小杉礼子, 2004年, 「若年無業者増加の実態と背景—学校から職業生活への移行の隘路としての無業の検討」

### 3) 各商業集積地域の店舗・事業所の推定空室遷移率

福岡県では他の大都市を擁する都道府県と同様に推定空室遷移率が高い。これは他の大都市同様、福岡市や北九州市で集積間競争によって発生した一時的空室と考えられる。また沖縄県でも推定空室率が高くなっている。これは既に紹介した沖縄の産業構造が原因と考えられる。図 ap22.104 を見ても分かるように那覇市ではその中心部で福岡市のように空室遷移率が高いだけでなく、郊外でも空室遷移率の高い集積を数多く確認出来る。

それ以外の県では鹿児島県で推定空室遷移率が高い集積の割合が高くなっている。鹿児島県では鹿児島市以外の地域に大規模な集積群が形成されることはなく、高い空室遷移率の集積も鹿児島市以外には殆ど見られない。すなわち鹿児島県のこの結果は鹿児島市周辺に見られる高い空室遷移率の集積群による影響によるものである。

空洞化危機集積は九州全域に偏りなく分布しており、福岡市や北九州市、熊本市、鹿児島市等の比較的大規模な都市以外に見られるものは危険な状態にあると見て良いだろう。

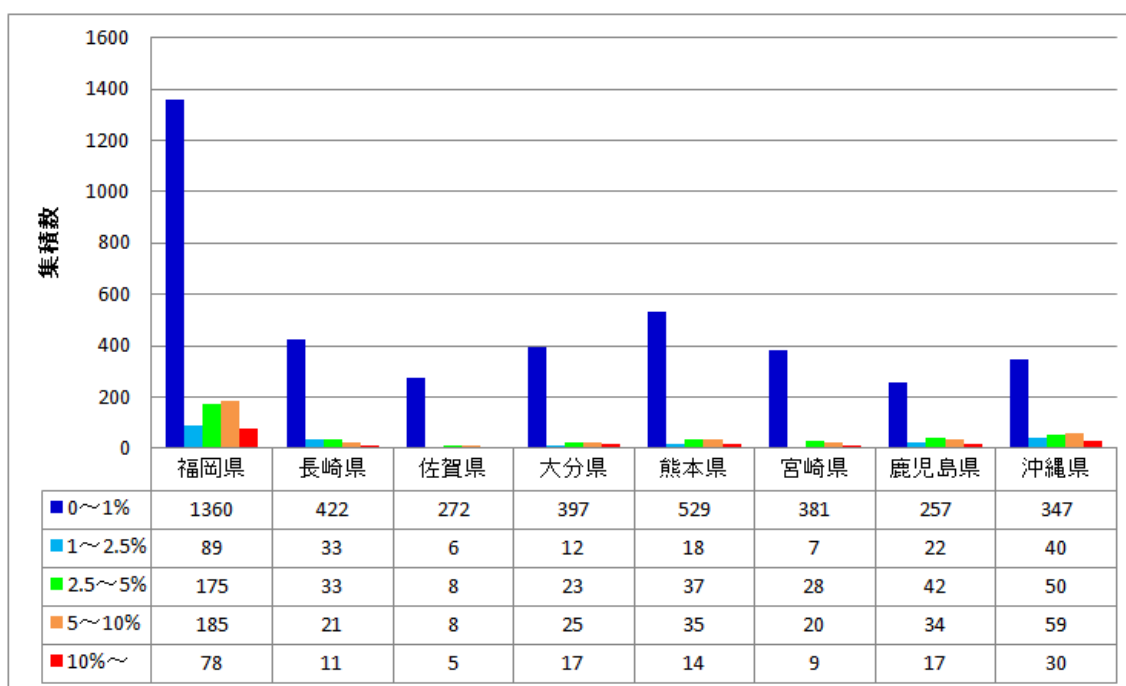


図 ap22.102 四国地方における県ごとの店舗・事業所の推定空室遷移率

### 4) 各商業集積地域のチェーン店の進出状況

チェーン店の進出状況も福岡県、沖縄県とそれ以外で異なる特徴を示している。チェーン店率の高い集積の割合は福岡県が他の県よりも高くなっており、チェーン店率の高い集積の多くは都市周辺部の郊外型集積となっている。また福岡県と沖縄県では新設チェーン店の割合が高く、福岡県では大都市周辺の郊外型集積の成長が原因と考えられる。沖縄県の場合は第3次産業の割合が高いことが原因と考えられるが、図 ap22.108 では那覇市中心



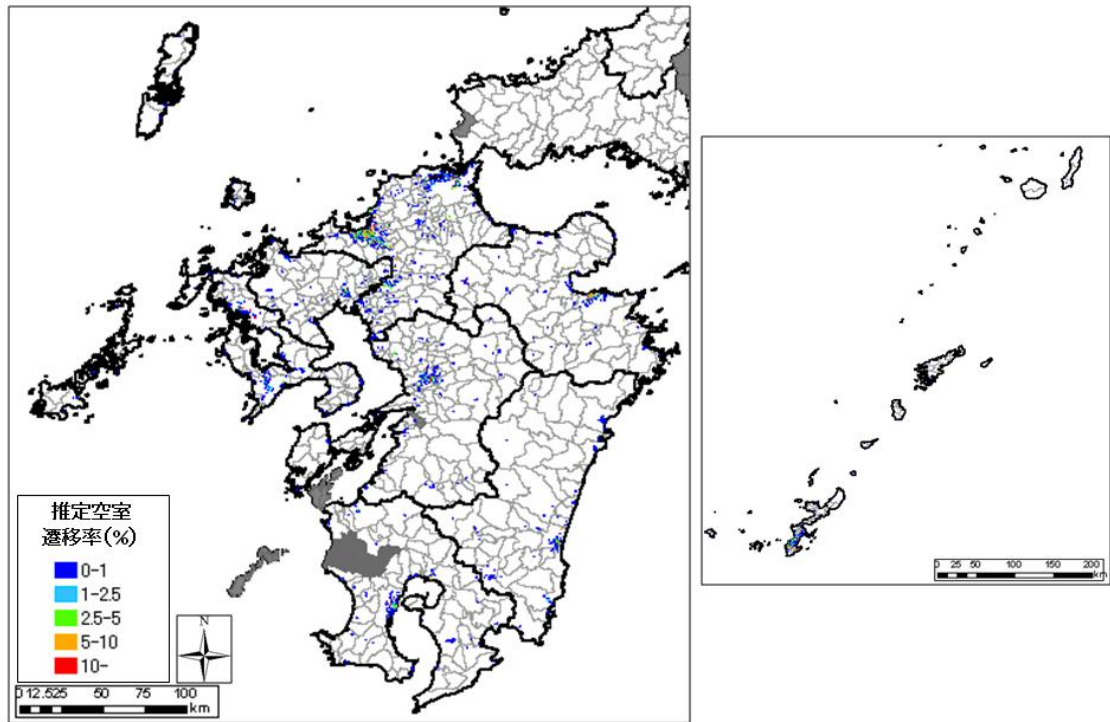


図 ap22.103 九州沖縄地方における商業集積の推定空室遷移率マップ

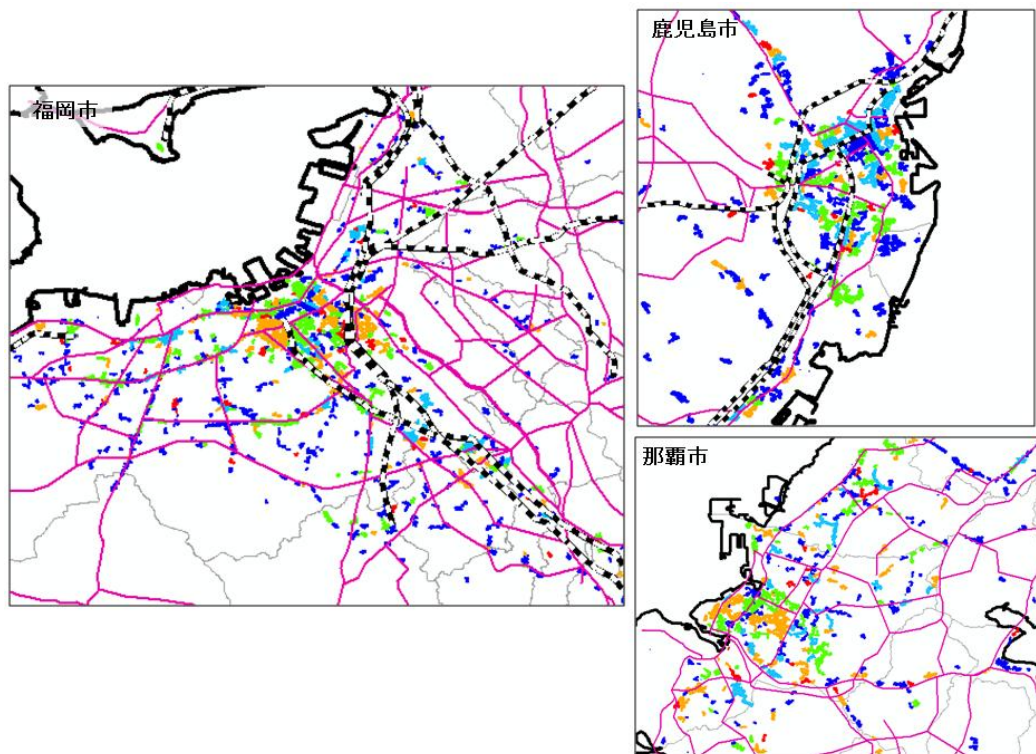


図 ap22.104 九州沖縄地方における主な都市の商業集積の推定空室遷移率マップ

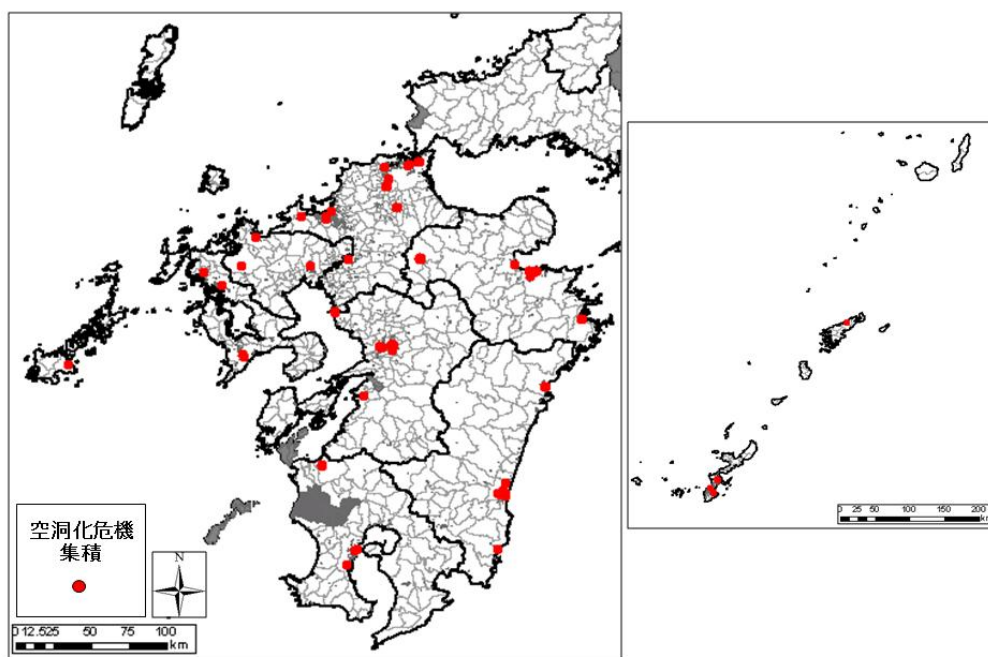


図 ap22.105 九州沖縄地方における空洞化危機集積の分布

部では他の都市同様、チェーン店率は高くなく郊外ほど高くなる傾向が見られ、この点では他の県と同様、郊外化も影響しているものと考えられる。

それ以外の県ではチェーン店率、新設チェーン店率ともに全国平均に近い値となる。またチェーン店率の高い集積の分布は都市郊外の新興集積で高くなることが分かった。図 ap22.108 でもそのような構造になっていることがよく分かる。

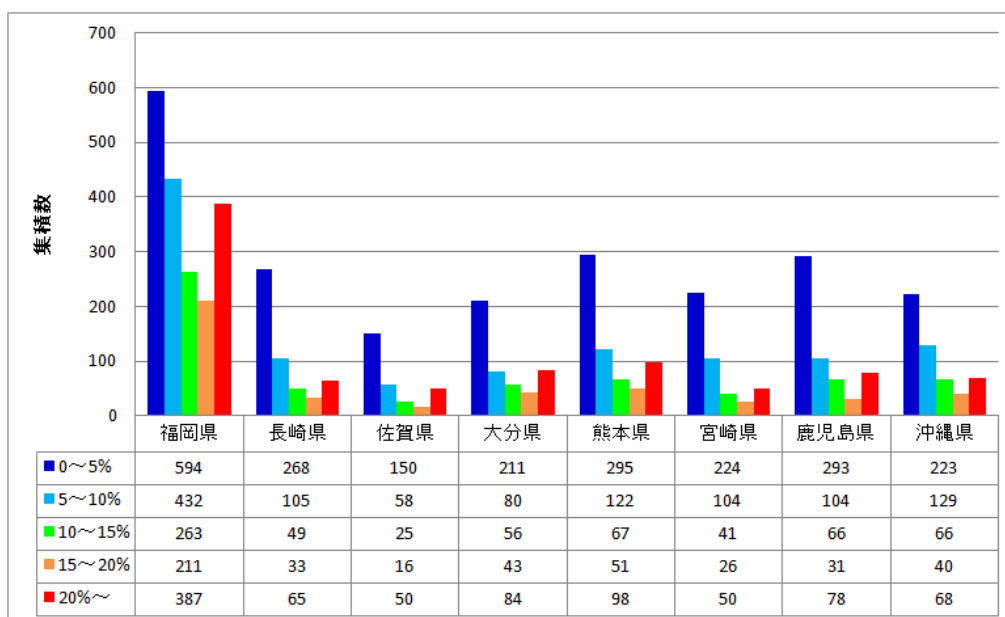


図 ap22.106 九州沖縄地方における県ごとのチェーン店率

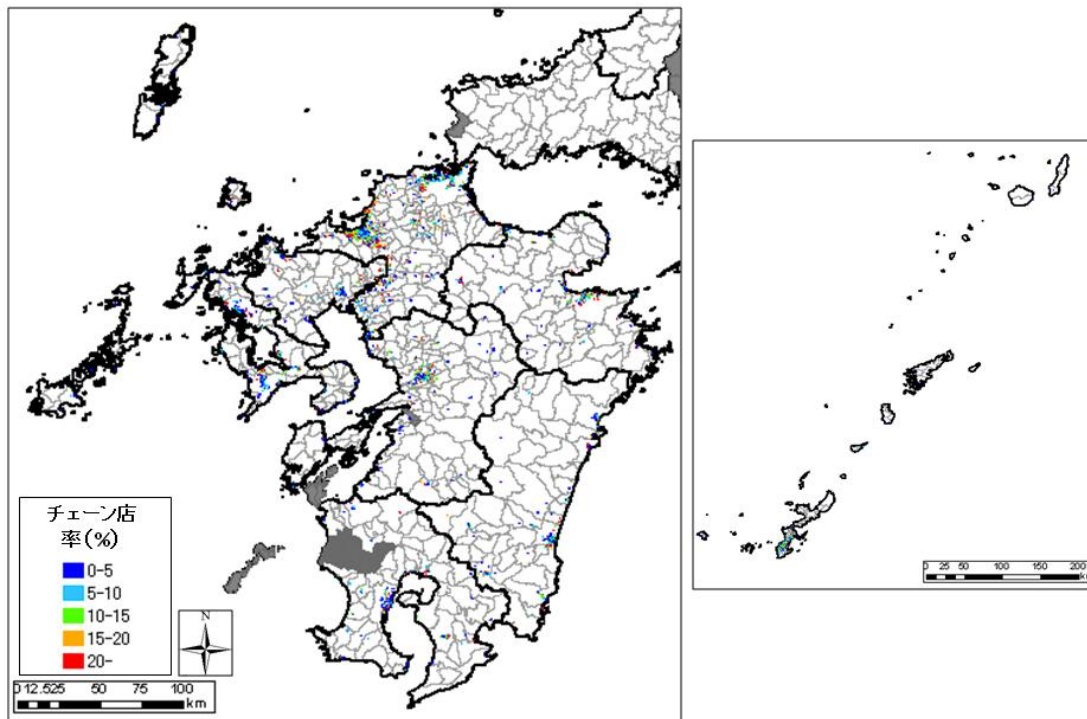


図 ap22.107 九州沖縄地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

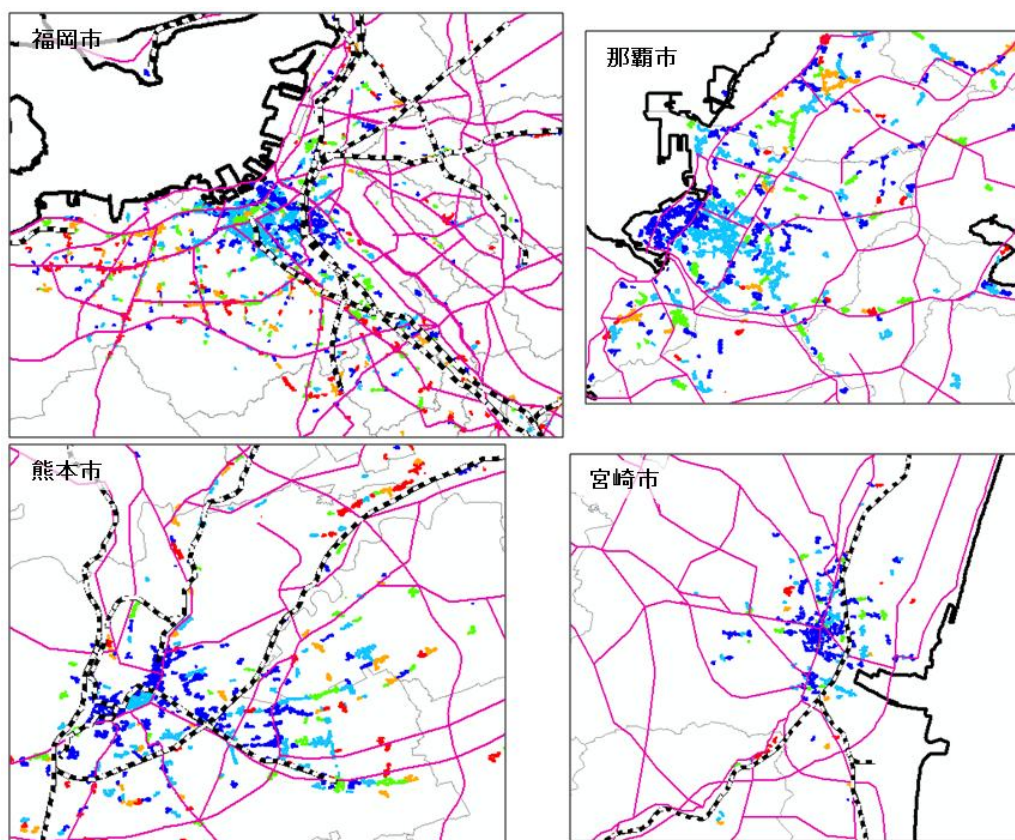


図 ap22.108 九州沖縄地方における商業集積ごとのチェーン店率マップ

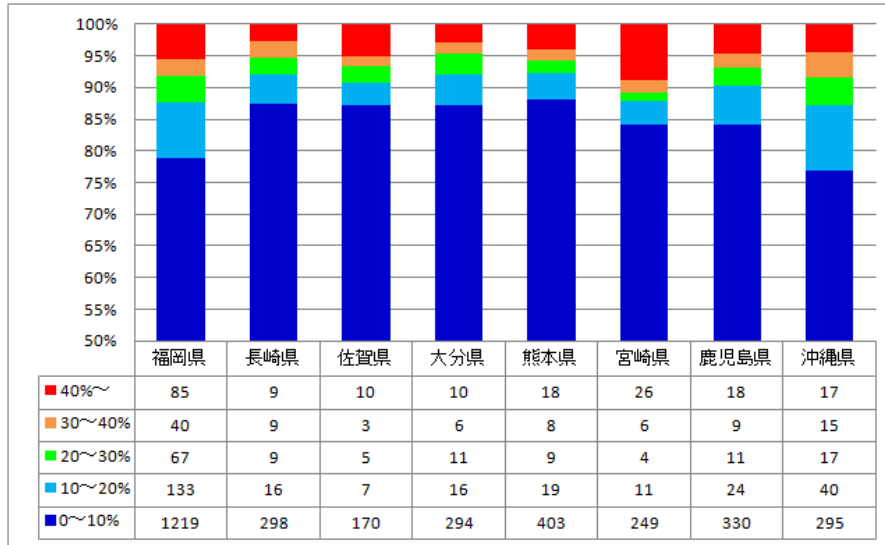


図 ap22.109 四国地方における既存チェーン店に占める新設チェーン店率

5) 各商業集積地域の生鮮三品業種の充実度

全域に偏りなく分布しているが、特に福岡県と長崎県で生鮮三品業種を揃える集積の割合が高いことが分かった。特に長崎市内に該当する集積が数多く分布しており、長崎市内には昔ながらの生活に密着した商店街が比較的に数多く残っていることが分かる<sup>18)</sup>。また北九州市にも数多くの該当集積があるが、26箇所中10箇所が大規模小売店舗となっている。また人口が希薄で集積の数も少ない地域にも該当する集積が見られる（長崎県五島市・島原半島・大分県南東部・奄美大島等）。こうした集積は他の地域と同様、周辺集積との競争が起こりにくく、地域の顧客によって支えられていると見られる。

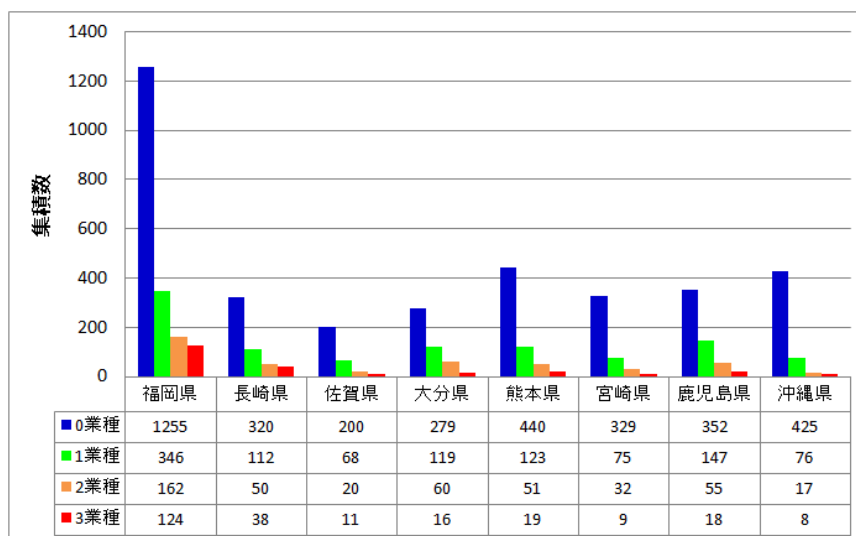


図 ap22.110 九州沖縄地方における県別生鮮三品業種の充実度

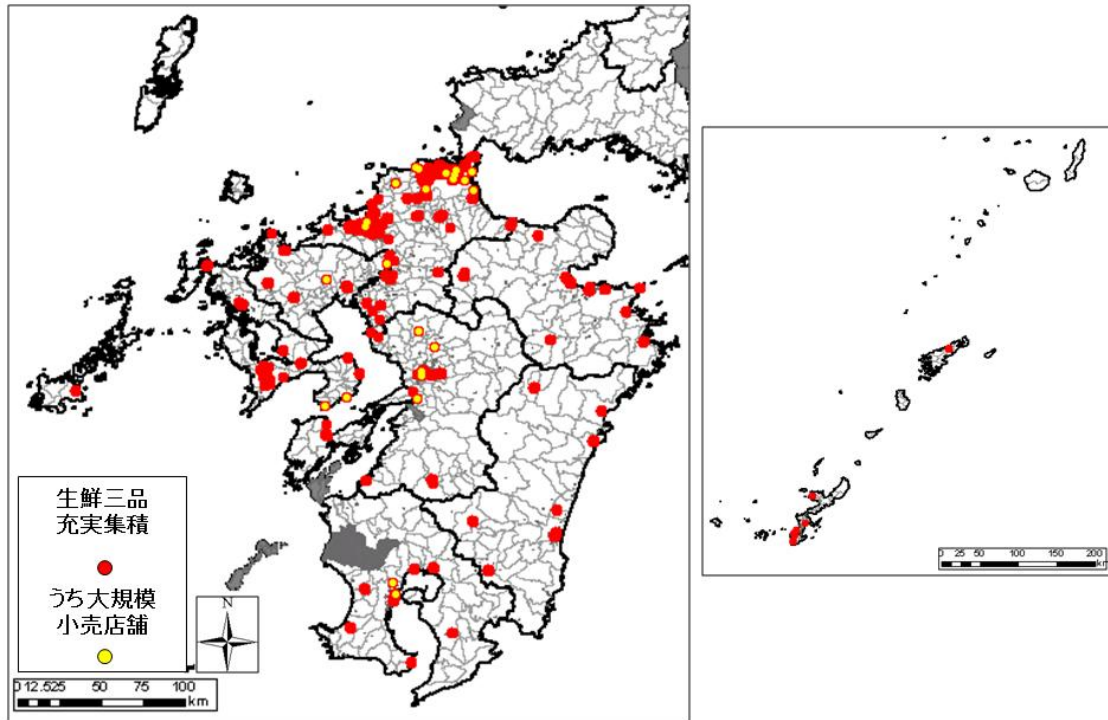


図 ap22.111 九州沖縄地方における生鮮三品充実集積の位置とその内の大規模小売店舗の集積の位置

18 ただし中心市街地から距離をおいた住宅地背景型の商店街がそれに該当しており、中心市街地の商店街は19でも指摘されているように苦戦を強いられている。

19 財界九州社, 2000年, 「包囲網狭まり四面楚歌の長崎市中心商店街」

謝辭

## 謝辞

### はじめに

まず指導教官である柴崎亮介教授に厚くお礼申し上げます。修士時代からスタートした本研究は開始当初は具体的な形が描けず、また参考となる既存研究や蓄積も殆ど無い状態な上、私自身の GIS やプログラミングについての知識不足も相まって遅々として進まない状態が続きました。しかしながら柴崎教授はそんな私の研究を、そして私自身を見捨てること無く的確なご指導を最後まで続けて下さいました。また論文の書き方や分かりやすいプレゼンテーションについてのご指導も頂きました。更に研究成果発表のために国内外問わず様々な学会へ参加する機会も与えて下さいました。深く感謝申し上げます。

最終審査において副査となって頂いた浅見泰司教授、大野秀敏教授、貞広幸雄准教授、河端瑞貴准教授にもお礼申し上げます。博士論文の完成度の向上は勿論のこと、今後の本研究の展開について数多くのご指導を頂きました。今後この研究をさらに成長させていくための非常に貴重な糧となりました。感謝申し上げます。

また研究室秘書と研究室の皆様にもお礼申し上げます。特に駒場秘書の秋枝久美子さん、高野かおるさんには出張の際や、助成金等の書類関連、会議、イベント等でいつもお世話になりました。長い間本当にありがとうございました。

なお本研究は国土交通省国土計画局の平成 21 年度国土政策関係研究支援事業および、財団法人理工学振興会の平成 22 年度研究助成を受けていることを記しておきます。

### 櫛風沐雨

修士時代から着手した本研究は文字通り苦難の連続でした。やりたいことは何となく分かっているのだが、それを具体的に形にする方法が分からない。殆ど前例のない研究なので、参考となる論文や書籍も見つからない。この手の研究はどうやらプログラムを組む必要があるらしい、ということは分かるが言語も環境の整え方も分からない。そんなわけで研究の取っ掛かりから早くも身動きが取れない状態になっていました。そんな折、東京理科大学の伊藤香織准教授には特に理論的な面で数多くのご指導を頂きました。参考となる資料等の紹介もして頂き、なんとか本研究の端緒を開くことが出来ました。

しかしながら危なげながら何とか動き出した本研究も程なくして次の壁にぶち当たりました。バックグラウンドが建築学であった私のコンピュータに対する知識はかなり乏しく、プログラミングについては言わずもがなでした。どうあがいてもやりたいことが形に出来

ない。そんなもどかしい日々が続きました。そんな時現れた上山君。私はこの時初めてプログラミングというものの凄さを、そしてコンピュータが持つ無限の可能性を垣間見たように思います。後に私自身でプログラムを組み直しましたが、その際にもプログラミングについて色々ご指導頂きました。ありがとうございました。

こうして何とか動くようになった時系列化プログラムでしたが、今後はソースデータの信頼性検証や、作成データの精度検証、統計データとの突合、ビジュアライズなど時系列化の結果から得られる成果を受けた課題が雨後の筈の如く出現しました。こうした数多くの課題に共に立ち向かって下さった澁木さん、長田君には感謝申し上げます。特に澁木さんが相良毅助教と共同で開発して下さった南関東地方の建物スケールアドレスマッチングシステムは本研究の遂行にとって大いに役立つものでした。

以上の課題の解決とプログラムの改良を進めていく中で、本研究のもう一つの柱である商業集積地域の特定という課題も明らかになってきました。これもやはり困難な課題でしたが当初から仙石君とは本課題に対して深い議論を交わすことが出来ました。彼の研究に対する意欲と行動力には感服します。そして何より先輩である私に対しても、考えていることを遠慮無くズバズバと伝えてくれるその姿勢。今後もその調子で突っ込みまくって下さい。期待しています。

こうして日本全土において住宅地図等の時系列と商業集積地域ポリゴンデータを作成出来る手法がほぼ確立するに至りました。時に 2010 年 1 月下旬、遂に柴崎教授からゴーサインが出ます。

「せっかくやるなら日本全土のデータを整備しましょう。」

## 総動員

日本全土のデータ整備。理論的には可能、しかし物理的には想像以上に数多くの壁が待ち受けていました。作業は可能な限り自動化したものの、住宅地図は市区町村別に分かれており、それを市区町村ごとにデータ変換する必要がありました。全国約 2000 余りのデータが 2 時点。どう考えても労働力不足でした。そこでデータ変換のアルバイトを雇用することにしました。リクルーティングには柴崎教授や仙石君、また特に宮崎君の豊富なネットワークのお陰で 10 人ものアルバイトを迅速に集めることが出来ました。

続いて作業用のパソコンを多数準備する必要がありました。この際には研究室の皆さん、特に熊谷さん、小野さん、杉本君にはお世話になりました。また個人的な所有物であったパソコンを提供して下さった株式会社 IHI の佐藤君には深くお礼申し上げます。最終的に 9 台ものパソコンを迅速に調達することが実現しました。

こうして私の研究室のデスクの回りには十数台のパソコン、それらを繋ぐネットワーク



ケーブル、その他諸々の機器が密集するという異様にサイバーな光景が広がりました。中には終始唸りまくるパソコン、ファンが逝かれて怪しい空気を吐き出すパソコンもありました。正直言って煩かったと思います。研究室の空気も汚染されていたと思います。それでも文句も言わず見守って下さった研究室の皆さんには本当に感謝しています。また今更ながらですがご迷惑おかけしました。

そして何よりデータ作成において一番の功労者は、膨大な作業にもひるむこと無く最後まで作業を続けて下さったアルバイトの皆様です。東京大学の高野さん、筑波大学の瀨瀨さん、江原さん、羽田野さん、日本大学の数見さん、慶応大学の柴崎さん、小口さん、また遠く関西は奈良大学の田村さん、西林さん、林さん。皆様の頑張りのお陰で当初は途方も無く遠かったゴールに辿り着くことが出来ました。深く感謝申し上げます。また商業集積地域ポリゴン作成では高田君の助け無くして全国整備は成し得ませんでした。

また全国データの調達では、青柳様をはじめとする株式会社ゼンリンの皆様との全面的な協力無くして成しえないものでした。CSIS が保有するデータについては CSIS の高橋考明教授、早川裕一助教、藤田秀之助教にお世話になりました。

2010年5月30日。遂に日本全土のデータ整備が達成されました。本研究の結果はこうした各方面の総動員によるものです。各方面の皆様には深く感謝申し上げます。

## 始まりの終わり

本論文で得られた結果は、長い長い研究のほんの入口だと考えています。この論文はそんな研究のやっと始まりの部分を一応終わらせることが出来た、というものに過ぎません。本研究で得られた成果をこれからどう世の中のために活かしていくか、それが次の大きな仕事です。

この研究を始めた当初、柴崎教授が仰られていました。

「敢えて前例のない領域に飛び込んで成果を残せば、その領域のパイオニアになれる。」

今に思えばこの鶏口牛後的な発想は間違いでは無かったと思います。研究は大変でしたがつらい、と感じたことはありませんでした。前人未到の世界に挑んでいるんだ、という楽しさが日々実感できました。そして博士論文を書き終えた後も、全く終わった気持ちに成れない、寧ろ「次は何しよう」という気持ちになれる、そしてそんな気持ちを喚起する素材が私の手元には山ほどある、こんなエキサイティングな研究に出会わせて下さった柴崎教授には本当に感謝しています。

本研究が「鶏口」から「牛口」になった時。それがこの研究のひとまずの終わり、となることでしょう。まだまだ・・・かなり時間はかかりそうです。

## 最後に

本研究は本当に数多くの方々の力のお陰で書かれた論文です。柴崎教授、副査の先生の皆様、研究室の皆様、新領域創成科学研究科・社会文化環境学の皆様、CSISの先生方、東京理科大学の伊藤准教授、株式会社ゼンリンを初めとするお世話になった民間企業の皆様、データ変換アルバイトの皆様、日本大学の三瓶様、国土交通省国土計画局の皆様、理工学振興会の皆様、NASA Earth ObservatoryのRobert Simmon様、国内外の様々な学会で出会った皆様、そして友人の皆様。皆様に改めて感謝の意を表します。何か行き詰ったり悩んだりした時、どこからとも無くそんな困難をサポートしてくれる人が現れる。私はつくづく人に恵まれているなあ、と改めて思います。今後もそんな人と人との繋がりを大事にしていきたいものだと思います。

また私にこのような人生の選択肢を掴む可能性を与えてくれた、岡山西口ゼミの斉藤直人先生にもこの場を借りて感謝申し上げます。卒塾から10年、東京大学の博士号を取得致しました。少しでも先生孝行になればと思います。

本当に最後になりましたが私の長い学生生活に理解を示し、支え続けてくれた両親、祖父母、そして妹に感謝いたします。秋山家初の大学生として東京大学で博士号を取得したことは僅かばかりのご先祖様孝行にはなったかと思います。親孝行、家族孝行は・・・まだまだこれからですね。本論文がそんな孝行のごく一部にでもなれば、と思います。

2010年9月 秋山 祐樹

## お世話になった大学・企業等（順不同）

### <大学>

東京大学

東京大学新領域創成科学研究科

東京大学空間情報科学研究センター（CSIS）

東京大学生産技術研究所（IIS）

東京理科大学

日本大学

東京工業大学

筑波大学

北海道大学

### <学会>

社団法人地理情報システム学会

社団法人日本写真測量学会

社団法人日本建築学会

社団法人日本都市計画学会

G 空間 EXPO 学生フォーラム運営委員会

Asia GIS Association

Asian Association on Remote Sensing (AARS)

The Institution of Engineering and Technology (IET)

International Society for Photogrammetry and Remote Sensing (ISPRS)

World Academy of Science, Engineering and Technology (WASET)

### <企業>

株式会社ゼンリン

株式会社 JPS

NTT 情報開発株式会社

NTT 番号情報株式会社

株式会社 NTT ファシリティーズ

日本加除出版株式会社

ESRI ジャパン株式会社

株式会社パスコ

株式会社リクルート

Data East, LLC

<その他>

国土交通省

国土交通省国土計画局

中小企業庁

東京都

東京都都市整備局

国土地理院

財団法人理工学振興会

早稲田商店街・早大通り商栄会

NASA

NASA Earth Observatory

独立行政法人宇宙航空研究開発機構 (JAXA)

ルビックス