

倉敷市における大型店の立地動向

——「まちづくり3法」見直しの影響——

荒木 俊之*

I. はじめに

「大規模小売店舗立地法（以下、大店立地法）」、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（以下、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3法」が成立して、約10年が経過した。都市計画の視点から大型店の立地を規制しようとまちづくり3法は創設されたにもかかわらず、大型店の出店増加や店舗立地の郊外化、店舗の大型化は止まらず、2006年には都市計画法が改正された¹⁾。それまで床面積3,000 m²以上の大型店が立地可能な用途地域では、床面積の上限は定められていなかったが、この法改正により、床面積1万 m²以上の店舗や映画館、アミューズメント施設など（以下、大規模集客施設）の立地は近隣商業地域、商業地域、準工業地域に限定され、第2種住居地域や工業地域、非線引き白地地域²⁾などでは立地が規制されることとなった（第1表）。さらに、三大都市圏および政令指定都市とそれ以外の地方都市では、準工業地域における大規模集客施設の立地の可否も異なることと

なった³⁾。このような立地規制の強化が、大型店の立地動向に変化として現れるには、一定の期間が必要である。とはいえ、今後の大型店の立地や規制の効果を検討するうえでは、これまでの立地規制に対する大型店の立地動向を捉え、その特徴を整理しておくことに意義がある。特に、準工業地域での大規模集客施設の立地が規制される可能性のある地方都市では、規制強化の影響が大きいと推測されるゆえ、都市の人口規模や土地利用規制、都市構造などが異なる様々な都市で大型店の立地動向を捉えた研究事例を積み重ねておくことが必要であろう。

筆者はこのような視点からこれまでに、三大都市圏以外の人口30万人以上を有する中核市⁴⁾の岡山市(69.6万人)と高松市(41.8万人)を事例に、立地規制に緩急が生じた時期を考慮したうえで、用途地域等の指定状況との関係から大型店の立地動向を明らかにした⁵⁾。特に、大型店の郊外化と用途地域との関係、店舗の大型化、床面積1万 m²以上の大型店の立地動向に着目し、その特徴を整理した。住居系用途地域⁶⁾や工業系用途地域への大型店の立地拡大が両市で確認されたも

* 株式会社ウエスコ地域デザイン課

キーワード：大型店、都市計画法、立地規制、倉敷市

Key words : Large-Scale Retail Store, Urban Planning Law, Regulation of Location, Kurashiki City

第1表 倉敷市における用途地域等の指定状況

行政区画		都市計画区域		市街化区域		市街化調整区域				
35,429		35,207		12,015		23,192		上段：ha 下段：%		
市街化区域										
1 低層	2 低層	1 中高	2 中高	1 住居	2 住居	近商	商業	準工	工業	工専
1,739	14	923	159	2,390	1,024	296	216	2,397	378	2,479
14.5	0.1	7.7	1.3	19.9	8.5	2.5	1.8	20.0	3.1	20.6
大型店の立地不可				大型店の立地可能						
床面積1万m ² 以上の大型店の立地不可				床面積1万m ² 以上の大型店の立地可能			床面積1万m ² 以上の大型店の立地不可			

注：用途地域等の指定状況は2006.3.31現在。
 床面積1万m²以上の大型店の立地の可否については2009.3.31現在。
 2中高は床面積1,500m²以下で2階以下、1住居は床面積3,000m²以下、工専は物品販売店舗を除くものなら、大型店の立地が可能

資料：「岡山県の都市計画2006」

の、店舗の大型化や床面積1万m²以上の大型店の立地動向に違いがみられた。また、両市の事例では、前提となる土地利用規制に相違があった。具体的には、岡山市は区域区分（線引き）⁷⁾が設定されているが、高松市は2004年5月に廃止され、現在非線引きとなっている点である。大型店の立地をみると、ともに区域区分の設定があった時期、2004年5月以前において、郊外に相当する市街化調整区域での立地数に違いがみられた。これは、両市にみられる人口の郊外化の度合い、具体的には岡山市は人口集中地区に集積しつつあり、高松市は拡散しつつあること、大型店の立地に対する開発許可制度の運用の違いなどが影響していると考えられる⁸⁾。

こうした岡山市や高松市の結果を踏まえて、都市中心部の状況や都市構造が異なる倉敷市を取り上げて、大型店の立地動向を明らかにする。2006年の改正の際、国土交通省⁹⁾

は、都市の現状を把握するために、三大都市圏以外の人口20万人以上の都市を対象に、都市中心部の人口密度と小売業の年間商品販売額の関係を整理している。そのなかで、岡山市と高松市はともに、人口密度が高く、商品販売額が大きいグループに含まれる一方で、倉敷市は都市中心部の人口密度が低く、商品販売額が小さいグループに含まれていることを示している¹⁰⁾。これは、倉敷市は後述するように、約40年前に3市が対等合併して誕生したことにより、旧市の既成市街地が現在でも中心として機能する都市構造によるものであろう¹¹⁾。

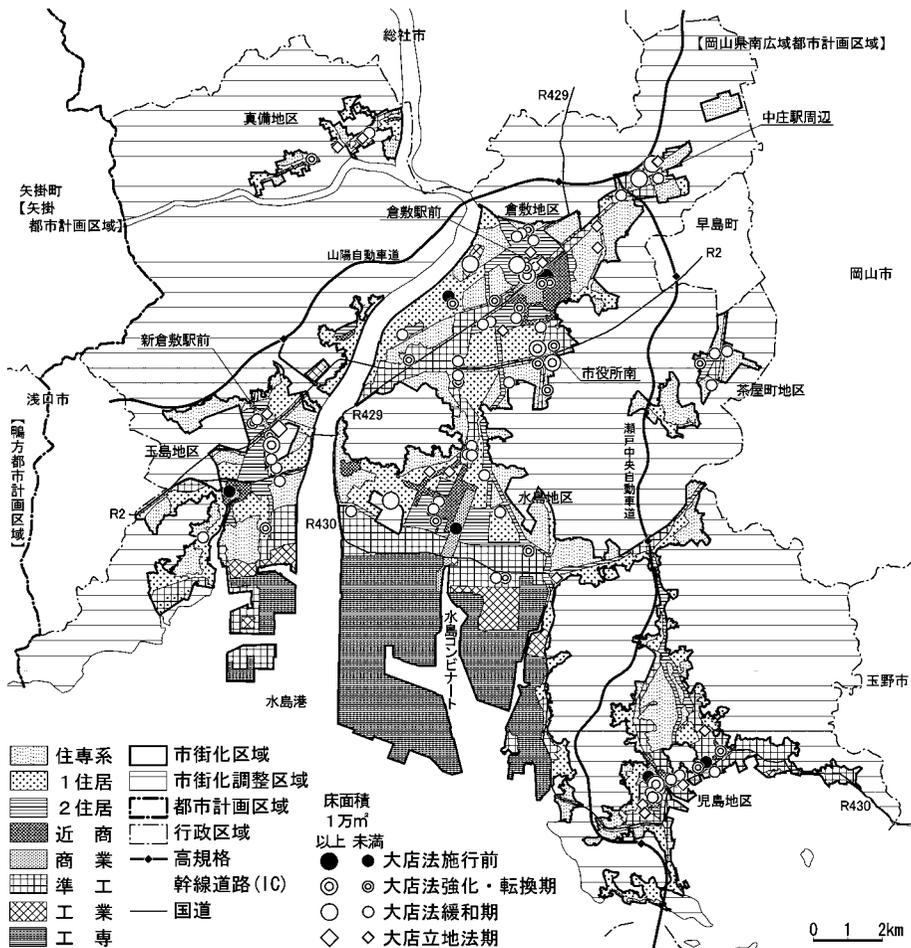
本稿では岡山市、高松市の事例と同様に、大型店に対する出店規制の変化を考慮した時系列的な視点から、大型店の立地動向および都市計画制度（用途地域等の指定状況）との関係を明らかにする。具体的には、出店時期別や地域別、用途地域の指定状況別の出店数

やその割合を、岡山市および高松市の結果と比較することで、倉敷市における大型店の立地動向の特徴を整理し、2006年の都市計画法改正による出店規制の強化が大型店の立地に与える影響について検討する。

II. 研究対象地域の概観

倉敷市は、岡山県南部に位置し、人口46.9万人(2005年国勢調査)を有する。倉敷市は、

1967年に倉敷市、児島市、玉島市が合併することで誕生し、その後、1971年に庄村、1972年に茶屋町、2005年に船穂町、真備町をそれぞれ編入し、今日に至っている。その倉敷市は、近代、紡績が盛んであり、その工場跡地が近年まで存在した。戦後は、水島地区に日本有数の重化学工業地帯・水島臨海工業地帯(水島コンビナート)が整備され、工場群が広がっている。2006年の工業統計調査によると、岡山県の製造品出荷額等(約82,973億円)の



第1図 倉敷市における大型店の立地動向と用途地域等の指定状況

資料:『岡山県南広域都市計画図(倉敷)』、『全国大型小売店総覧2007』

うち 57.1%にあたる約 47,417 億円を倉敷市が占めている。

次に、用途地域の指定状況などから研究対象地域である倉敷市を概観する。区域区分や用途地域などの都市計画については、(財)都市計画協会編『平成 18 年都市計画年報』、「岡山県の都市計画 2007¹²⁾」、「岡山県南広域都市計画図(倉敷)¹³⁾」を利用している。倉敷市は、瀬戸内海の島嶼部を除く市域が、市街化区域と市街化調整区域に区域区分された岡山県南広域都市計画区域に指定されている(第 1 図)¹⁴⁾。市街化調整区域では、原則として大型店の立地は制限されている¹⁵⁾。一方、倉敷市の市街化区域には、11 種類の用途地域が指定されており、第 1 表のように、市街化区域の 77.7%で大型店の立地が可能である。倉敷市の用途地域の指定状況は、水島コンビナートに指定されている工業専用地域が最も広く 20.6%を占めている。次いで、国道などの幹線道路沿いを中心に指定されている準工業地域が 20.0%、各地区に点在して指定されている第 1 種住居地域 19.9%と続く(第 1 表)。その分布をみると、中心市街地¹⁶⁾や児島地区(旧児島市)、玉島地区(旧玉島市)、水島地区など旧市の中心であった既成市街地に商業系用途地域が指定されている。そして、それぞれの商業系用途地域の周辺には住居系用途地域が、中心市街地や各地区の既成市街地から放射状に延びる幹線道路沿いには、工業系用途地域が指定されている。また、水島コンビナート・水島港周辺にも工業系用途地域は広がっている。この用途地域の指定状況をみると、旧 3 市の既成市街地を中心とする都市構造に対応しているといえよう。

2006 年の改正により倉敷市では、床面積

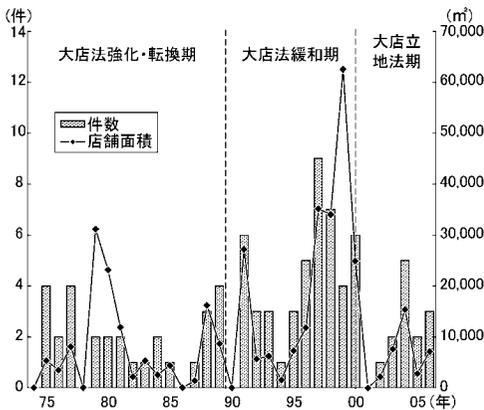
1 万 m² 以上の大型店は第 2 種住居地域、工業地域では立地不可となった。さらに、2009 年 4 月以降、準工業地域でも大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区の指定により、床面積 1 万 m² 以上の大型店は立地不可となる¹⁷⁾。これら 3 つの用途地域の面積は市街化区域の 31.6%を占め、その分布は主に水島コンビナート・水島港周辺や幹線道路沿いに広がっている。

III. 倉敷市における大型店の立地動向

倉敷市における大型店の立地動向と土地利用規制の関係を、1990 年代前半の「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律(以下、大店法)」の運用緩和や 2000 年の大店立地法施行など出店規制の変化を考慮した時系列的な視点から明らかにする。これまでの事例同様に、大店法が施行される以前の大店法施行前(1973 年以前)、大店法の運用が厳正に行われていた大店法強化・転換期(1974 年～1989 年)、大店法の運用が緩和された大店法緩和期(1990 年～2000 年 6 月)、大店立地法が施行された大店立地法期(2000 年 7 月以降)の 4 つの時期に区分したうえで、立地地点と用途地域指定との関係を明らかにし、その特徴を分析する。特に、床面積 1 万 m² 以上の大型店については、今後、規制強化される第 2 種住居地域などの用途地域にどの程度立地しているかを整理する。なお、対象とする大型店は、店舗面積 1,000 m² 以上の店舗であり、東洋経済新報社編『全国大型小売店総覧 2007』をもとに、住宅地図や現地調査等で 2006 年 4 月現在立地が確認されている 95 店舗である¹⁸⁾。

1. 大型店の立地件数・店舗面積の推移と空間的展開

まず、大型店の新規立地件数と店舗面積の推移をみると、大店法施行前を除くと、立地件数は1997年に、店舗面積は1999年に最も高いピークがみられる(第2図)。これらのピークは大型店の出店規制が緩やかな大店法緩和期に相当し、全国的な傾向として指摘さ



第2図 大店法施行以降における大型店の出店年次別店舗数および店舗面積
資料：『全国大型小売店総覧 2007』

れた大店法緩和期における大型店の出店増加が倉敷市でも確認できる。

店舗面積をみると、大店法緩和期に出店された店舗面積が、総店舗面積の49.9%を占めている。また、期間ごとに1店当たりの店舗面積を算出すると、大店法施行前では3,188 m²、大店法強化・転換期 4,268 m²、大店法緩和期 4,576 m²、大店立地法期 3,212 m²と、大店法緩和期が最も大きい(第2表)。ただし、その最大値と最小値の差(1,388 m²)は、岡山市(4,219 m²)や高松市(2,825 m²)の事例と比較すると大きくはない。また、大店法緩和期に1店当たりの店舗面積が最大になったのは、大店法緩和期に立地したショッピングセンター(店舗面積約5.3万m²)の影響によるものである。

次に、大型店の立地動向をみると、倉敷市では、中心市街地内の倉敷駅前のほか、児島地区や玉島地区、水島地区の既成市街地内から立地がはじまったことがわかる(第1図)。そのため、大店法施行前に立地した6店のう

第2表 出店時期別、市街地区別大型店の店舗数および店舗面積

	件数				面積			
	大店法 施行前	大店法強 化・転換期	大店法 緩和期	大店立 地法期	大店法 施行前	大店法強 化・転換期	大店法 緩和期	大店立 地法期
中心市街地 (件・m ²)	1	5	—	1	9,635	31,767	—	2,960
(%) *1	16.7	17.2	—	5.9	50.4	25.7	—	5.4
中心市街地以外 (件・m ²)	5	24	43	16	9,490	92,000	196,776	51,650
(%) *1	83.3	82.8	100.0	94.1	49.6	74.3	100.0	94.6
合計 (件・m ²)	6	29	43	17	19,125	123,767	196,776	54,610
(全市) (%) *2	6.3	30.5	45.3	17.9	4.9	31.4	49.9	13.9
平均 (1店当たり) (m ²)	—	—	—	—	3,188	4,268	4,576	3,212

注：*1は出店時期別店舗数に占める市街地区別店舗数(店舗面積)の割合を、

*2は総店舗数に占める出店時期別店舗数(店舗面積)の割合を示す。

資料：『全国大型小売店総覧 2007』

ち中心市街地の立地は1店に留まっている。

大店法強化・転換期になると、中心市街地での立地が5店みられたものの、中心市街地以外で24店立地した。中心市街地およびその周辺では、倉敷駅周辺や倉敷市役所の南（市役所南）、国道2号沿いに立地が進んだ。そのほか、玉島地区の新倉敷駅前からその南側にかけて、児島地区では国道430号沿いなどに立地がみられる。このように、倉敷市では、1970年代後半から1980年代にかけて、中心市街地の周辺や各地区の既成市街地の周辺で立地が進み、店舗立地の郊外化が進みつつあることがわかった。

大店法緩和期になると、中心市街地での立地はみられなくなり、一方で、その周辺の国道2号や429号などの幹線道路沿いで立地している。倉敷地区以外では、児島地区や水島地区、茶屋町地区、中庄駅周辺で立地が進んだ。また、玉島地区では、新倉敷駅前の南側で、さらに立地が進んだ。そして、大店立地法期では、倉敷地区や児島地区で、大店法緩和期に立地した店舗の周辺で立地が進んでいる。

これらのうち、床面積1万m²以上の大型店¹⁹⁾は13店あり、大型店総店舗数の13.7%を占める。出店時期をみると、大店法施行前1店、大店法強化・転換期6店、大店法緩和期5店、大店立地法期1店である。倉敷市では、全国的に床面積1万m²以上の大型店の立地が進んだとされる大店法緩和期にも多かったが、わずかに大店法強化・転換期が最も多かった。大店法強化・転換期に床面積1万m²以上の大型店の立地が増加したにもかかわらず、大店法緩和期に床面積1万m²以上の大型店が、さらに進出したといえる。地

域別にみると、中心市街地には、大店法施行前に出店した百貨店・寄合百貨店1店、大店法強化・転換期に出店した百貨店・寄合百貨店1店、その他1店がみられる。一方、中心市街地以外には、大店法強化・転換期に4店、大店法緩和期に5店、大店立地法期に1店が立地した。そのうち、大店法強化・転換期と大店法緩和期の各1店はショッピングセンター（前者：児島地区、後者：倉敷地区）である。

このように、倉敷市における大型店の立地は、大店法施行前に中心市街地や旧市の既成市街地などからはじまり、1970年代後半以降に郊外化が進展した。そして、中心市街地や旧市の既成市街地から離れた国道などの幹線道路沿いに広がっている。すなわち、従来の研究で指摘された大店法の運用緩和による大型店の出店増加、店舗立地の郊外化と大型化といった傾向のうち、倉敷市でも、出店増加および店舗立地の郊外化が確認された。一方、1店当たりの店舗面積は、大店法緩和期が最も大きいものの、店舗の大型化が進んだとはいえない。

2. 大型店の立地動向と都市計画法における土地利用規制

大型店の立地動向と都市計画法における土地利用規制、主に用途地域との関係を、時系列的に分析する（第1図、第3表）。

まず、大店法施行前では、商業地域での立地が4店を示しており、中心市街地と旧市の既成市街地などから大型店の立地がはじまったことを裏付けている。

次に、大店法強化・転換期では、店舗面積で商業系用途地域の占める割合が40.5%を示しているものの、工業系用途地域（準工業地域）の占める割合が上昇し、件数で41.4%、

第3表 出店時期別、用途地域別大型店の店舗数および店舗面積

	件数				面積			
	大店法 施行前	大店法強 化・転換期	大店法 緩和期	大店立 地法期	大店法 施行前	大店法強 化・転換期	大店法 緩和期	大店立 地法期
住専系 (件・m ²)	—	—	—	—	—	—	—	—
1 住居 (件・m ²)	1	2	8	3	1,095	2,709	24,333	6,151
2 住居 (件・m ²)	—	6	8	5	—	25,960	25,957	15,641
近商 (件・m ²)	—	2	3	2	—	3,274	9,300	3,438
商業 (件・m ²)	4	7	2	1	16,580	46,831	2,219	2,960
準工 (件・m ²)	1	12	19	6	1,450	44,993	70,555	26,420
工業 (件・m ²)	—	—	1	—	—	—	53,726	—
調整 (件・m ²)	—	—	2	—	—	—	10,686	—
住居系 (件・m ²)	1	8	16	8	1,095	28,669	50,290	21,792
(%)	16.7	27.6	37.2	47.1	5.7	23.2	25.6	39.9
商業系 (件・m ²)	4	9	5	3	16,580	50,105	11,519	6,398
(%)	66.7	31.0	11.6	17.6	86.7	40.5	5.9	11.7
工業系 (件・m ²)	1	12	20	6	1,450	44,993	124,281	26,420
(%)	16.7	41.4	46.5	35.3	7.6	36.4	63.2	48.4
その他 (件・m ²)	—	—	2	—	—	—	10,686	—
(%)	—	—	4.7	—	—	—	5.4	—
合計 (件・m ²)	6	29	43	17	19,125	123,767	196,776	54,610

資料：『全国大型小売店総覧 2007』

店舗面積で36.4%を占めるようになった。件数でも最も多く12店を数えた。また、住居系用途地域の占める割合も上昇している。これらの傾向は、大型店の立地が中心市街地や旧市の既成市街地から離れて立地する過程で、幹線道路沿いの準工業地域、中心市街地などの周辺に広がる住居系用途地域に立地が進んだ様子を示している。

大店法緩和期になると、件数および店舗面積で、商業系用途地域の占める割合がさらに低下している。大型店の出店規制が緩やかになった結果、引き続き国道沿いなど交通利便性の良い準工業地域や中心市街地などの周辺に広がる住居系用途地域での立地が進展したと読み取れる。店舗面積では工業系用途地域が高い割合

(63.2%)を占めている。これは、工業地域に指定されている工場跡地に前述のショッピングセンターが立地した影響である。また、市街化調整区域では、市街化区域に隣接した幹線道路沿いの農地に2店立地した。

大店立地法期をみると、住居系および工業系用途地域の占める割合が、件数、店舗面積とも高く、大店法緩和期に示された傾向と同様である。そのなかで特徴的なことは、大店法緩和期、大店法立地法期に工業系用途地域、特に準工業地域での出店割合が高くなったとされる全国的な傾向と合致している点である。

床面積1万m²以上の大型店の立地をみると、商業系用途地域への立地は、中心市街地の3店を含め4店のみで、これらは大店法施

行前および大店法強化・転換期に立地している。商業系用途地域以外の9店は、準工業地域の6店のほか、第1種住居地域²⁰⁾、第2種住居地域、工業地域の各1店となっている。そのうち6店が大店法緩和期および大店立地法期に立地している。さらに、6店のうち5店は工業系用途地域への立地である。すなわち、床面積1万m²以上の大型店が工業系用途地域に立地したとされる全国的な傾向が、倉敷市でも確認できる。

このように、倉敷市では、全国的な傾向とされる住居系および工業系用途地域での出店数に増加がみられた。店舗立地は中心市街地や旧市の既成市街地などに指定されている商業系用途地域からはじまり、そこからそれぞれ郊外化が進展し、住居系や工業系用途地域へと広がった。その郊外化の進展は、市街化調整区域には広がらず、市街化区域内に収まっている。また、床面積1万m²以上の大型店の立地も商業系用途地域以外の準工業地域などで進んでおり、全国的な傾向と合致する。

IV. 倉敷市における大型店立地の特徴と出店規制強化の影響

倉敷市の大型店の立地動向における特徴的な事項を整理し、2006年の法改正による出店規制の強化が大型店の立地に与える影響について検討する。

倉敷市の事例では、2つの点で全国的な傾向と合致する。1) 住居系や工業系用途地域への出店拡大のほか、2) 床面積1万m²以上の大型店の準工業地域などへの出店が全国的な傾向と合致する点である。一方で、1店当たりの店舗面積の拡大、すなわち店舗の大型化

は認められなかった。

岡山市や高松市でもみられた住居系や工業系用途地域への出店拡大は、いかえると大型店の店舗立地の郊外化である。これは都市の郊外化の進展に対応した結果、倉敷市では中心市街地や旧市の既成市街地からはじまった大型店の立地が、その周辺の住居系用途地域や幹線道路沿いの準工業地域などに広がっていることを示している。一方で、市街化調整区域における大型店の立地は、倉敷市では2店(2.1%)であり、岡山市の市街化調整区域と都市計画区域外の3店(2.3%)と同様、その数は少ない。すなわち、倉敷市では大型店の店舗立地の郊外化が進展しているものの、岡山市と同様、その範囲は市街化区域内に収まっている。この結果は、市街化調整区域での大型店の出店が開発許可制度など都市計画制度の適正な運用によって抑制されていることを示しているといえ、大型店の立地に対する区域区分設定の有効性が確認できる²¹⁾。

床面積1万m²以上の大型店のうち、工業地域など規制強化の対象となる用途地域への立地は、13店のうち9店(69.2%)が該当する。準工業地域および工業地域の7店は、倉敷駅北側の大規模な工場跡地(2店)、市街化区域縁辺部の国道2号などの幹線道路沿い(5店)に立地した。第1種住居地域および第2種住居地域の2店は市街化区域縁辺部に立地している。また、9店のうち工場跡地2店を除く7店は、過去の住宅地図で確認できる4店中4店がまとまった農地に立地した²²⁾。すなわち、これまでは、第2種住居地域や準工業地域、工業地域などに生じた大規模な工場跡地や幹線道路沿いのまとまった農地に床面積1万m²以上の大型店が出店していた。今

後は、準工業地域などの工場跡地や幹線道路沿いの農地などでは、床面積1万 m^2 以上の大型店の立地は不可能であり、中心市街地や旧市の既成市街地などの商業地域、近隣商業地域に限定されることとなる。しかし、中心市街地などの商業系用途地域では、床面積1万 m^2 以上の大型店の立地数は少なく、その数値が示すように立地可能な土地も少ないといえよう。もし仮に床面積1万 m^2 以上の大型店が出店しようとしても、当然のように郊外に指向せざるを得ないが、準工業地域などは立地不可能となる。それゆえ、工場跡地や農地など遊休地を利用することで床面積1万 m^2 以上の大型店の立地が進んできた倉敷市では、2006年の都市計画改正、すなわち大型店の立地規制の強化は、工場跡地や農地などの利用を制限し、床面積1万 m^2 以上の大型店の出店余地を縮小する点で、その影響は大きいと捉えられよう。

一方、全国的には、大店法緩和期に店舗の大型化が進んだとされるが、倉敷市では、岡山市と同様、1店当たりの店舗面積の拡大が確認できなかった。人口1人当たりの大型店の店舗面積²³⁾が2市より大きく、店舗の大型化が進んだとされる高松市では、床面積1万 m^2 以上の大型店の立地を誘導するための基本的な考え方を示した「ガイドライン」が香川県によって策定された²⁴⁾。それに対し、店舗の大型化がみられなかった倉敷市と岡山市では、人口1人当たりの大型店の店舗面積は小さく、このようなガイドライン等は策定されていない。すなわち、大店法緩和期に店舗の大型化が進まなかった倉敷市や岡山市では、商業環境にガイドライン等の策定を必要とするほどの変化、例えば、流通資本同士の

出店競争が生じなかったと考えられることもできよう。

前述したように、倉敷市では中心市街地および旧児島市、旧玉島市の既成市街地からはじまった大型店の立地は、その周辺の住居系用途地域や幹線道路沿いなどの工業系用途地域に広がったものの、その郊外化は市街化区域内に収まっている。このような店舗立地の郊外化の様子は、3つの中心部から郊外に向かって幹線道路が延びる都市構造、それに即して指定された用途地域に対応して、その郊外化が進展したといえよう。

最後に、倉敷市における大型店の立地動向の特徴を、岡山市、高松市との比較により整理すると、1) 住居系や工業系用途地域への出店拡大、すなわち店舗立地の郊外化が、2) 市と同様に、倉敷市でも確認できた。ただし、倉敷市では、岡山市と同様に、市街化区域より外側、市街化調整区域などには広がってはいない。2) 1店当たりの店舗面積の拡大、すなわち店舗の大型化は、倉敷市では確認できず、高松市のみ認められた。店舗の大型化がみられた高松市では、床面積1万 m^2 以上の大型店の適正立地を示したガイドラインが香川県によって策定されている。3) 床面積1万 m^2 以上の大型店の準工業地域などへの出店拡大は、高松市と同様に、倉敷市でも確認された。

V. おわりに

本稿では、岡山市と高松市とは都市中心部の状況や都市構造が異なる中核市として倉敷市を取り上げた。その倉敷市は、約40年前の合併以前からの3つの中心部が機能する都市構造であり、その都市構造に対応して用途地

域が指定されている。大型店の立地は、その都市構造および用途地域に応じて、旧市の既成市街地からはじまり、郊外化する過程で、既成市街地周辺の住居系用途地域や既成市街地から郊外へ延びる幹線道路沿いの工業系用途地域へ進展した。その結果、岡山市と高松市の事例と同様に、大型店の住居系や工業系用途地域への出店拡大が倉敷市の事例でも確認された。倉敷市の場合、3つの中心部が機能する都市構造であることが、倉敷市の都市中心部における人口密度や小売業の年間商品販売額の低さを生じさせたと考えられるが、大型店の郊外化進展の過程は3都市ともほぼ同様であったといえるであろう。これは、大型店の立地に対して緩やかな日本の用途地域制度が、大型店の立地が許容される地域を広範囲にし、中心部から郊外へとその立地が変化することで、商業系用途地域から住居系用途地域、工業系用途地域へと広がる立地パターンを生じさせたと考えられる。

また、倉敷市の事例では、床面積1万m²以上の大型店の準工業地域などへの出店が全国的な傾向と合致した。一方で、1店当たりの店舗面積の拡大、すなわち店舗の大型化は認められなかった。

2006年の都市計画法改正により、床面積1万m²以上の大型店の出店が第2種住居地域や工業地域で規制され、倉敷市では、特別用途地区の指定により準工業地域でも規制される。しかし倉敷市では、準工業地域を含め、新たに規制強化の対象となった用途地域における床面積1万m²以上の大型店の出店はこれまで多かった。床面積1万m²以上の大型店出店の中心であった準工業地域などで立地規制が強化されるうえに、立地可能な商業系

用途地域での出店余地が少ないことを考慮すると、都市計画法の改正が、倉敷市における大型店の立地に与える影響は大きいと考えられる。いいかえると、2006年の都市計画法改正の目的であった都市構造に及ぼす影響が大きいとされる床面積1万m²以上の大型店の郊外立地が倉敷市では制限され、今後、床面積1万m²以上の大型店の出店は困難になったということである。しかし、床面積1万m²未満の大型店の立地に対する規制は2006年の法改正前後で変化しておらず、大型店の住居系や工業系用途地域への出店は引き続き可能である。それゆえ、2006年の都市計画法改正の目的は果たされるかもしれないが、まちづくり3法が創設した際の目的である都市計画による大型店の立地規制は今後も難しいといわざるを得ない。もとより、中心市街地から郊外に至る広範な視点から大型店の立地を規制することが困難となれば、立地規制と連動する中心市街地の再生が順調に進むかは疑問である。

注

- 1) 2006年のまちづくり3法の改正では、中心市街地活性化法も改正され、正式名称が「中心市街地の活性化に関する法律」と改称された。なお、まちづくり3法成立の背景や問題点、2006年の都市計画法改正の概要などは、以下を参照のこと。①荒木俊之「「まちづくり」3法成立後のまちづくりの展開—都市計画法を中心とした大型店の立地の規制・誘導—」、経済地理学年報51-1、2005、73-88頁、②荒木俊之「「まちづくり3法」はなぜ中心市街地の再生に効かなかったのか—都市計画法を中心とした大型店の規制・誘導—」、(荒井良雄・菅本健二編『流通空間の再構築』、古今書院、2007、所収)、215-230頁、③荒木俊之「岡山市における大型店の立地動向—「まちづくり3法」の見直しとその影響—」、地理科学63-2、2008、80-93頁。
- 2) 市街化区域・市街化調整区域の区域区分が行

- われていない都市計画区域で、用途地域の指定がない区域を指す。
- 3) 三大都市圏および政令指定都市以外の地方都市では、中心市街地活性化基本計画の国による認定を受ける場合に、準工業地域において大規模集客施設の立地を規制する特別用途地区の指定が必要とされる。
- 4) 中核市とは、政令指定都市に準じ、一定の規模、能力を有する都市について事務権限の配分および行政監督等の特例を定める制度であり、1994年6月に創設された(地方自治法第252条の22)。中核市の指定要件は人口30万人以上とされている。なお、岡山市は、2009年4月に政令指定都市に移行している。
- 5) ①掲掲 1) ③、②荒木俊之「高松市における大型店の立地動向―「まちづくり3法」の見直しとその影響―」、地域と環境 8・9、2009、134-145頁。なお、岡山市および高松市の人口は、「平成の大合併」を考慮し、2009年3月31日現在の市域とし、2005年の国勢調査結果を用いて、それぞれの値を算出している。
- 6) 本稿では、住居系用途地域(住居系)とは第1種低層住居専用地域(1低層)、第2種低層住居専用地域(2低層)、第1種中高層住居専用地域(1中高)、第2種中高層住居専用地域(2中高)、第1種住居地域(1住居)、第2種住居地域(2住居)を指す。同様に、商業系用途地域(商業系)とは近隣商業地域(近商)、商業地域(商業)を、工業系用途地域(工業系)とは準工業地域(準工)、工業地域(工業)、工業専用地域(工専)を指す。そして、住居専用系用途地域(住専系)とは第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域である。なお、略称として()内に示した語句を用いる場合がある。
- 7) 区域区分とは、いわゆる線引きであり、都市計画区域をおおむね10年以内に市街化を促進する区域としての「市街化区域」と、当面市街化を抑制する区域としての「市街化調整区域」とに区分することである。2000年の都市計画法改正以前は、都市計画法により、全ての都市計画区域において区域区分を設定することとしつつ、附則で、当分の間、大都市など都市計画法施行令で定めた都市計画区域のみを制度の対象とし、区域区分するかどうかは国が定める仕組みであった。改正後は、都市計画法に規定されている三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等および政令指定都市を含む都市計画区域では区域区分が義務づけられるものの、それら以外の都市計画区域では、区域区分するかどうかは、都市計画区域を定めた都道府県が、地域の実情に応じて判断する仕組みに変更された。
- 8) 区域区分の設定により、市街化調整区域では大型店の立地が抑制できるとの指摘がある(明石達生「大型店の立地制御における現行土地利用規制制度の限界に関する実証的研究」、都市計画 241、2003、89-98頁)。また、都道府県や政令指定都市、中核市などの開発許可権者は、都市計画法の趣旨を逸脱しない範囲で定めた独自の運用基準をもとに開発許可制度を運用しているとの指摘もある(北崎朋希・大村謙二郎・有田智一「開発許可運用基準における商業系立地コントロール手法の限界と可能性―都市計画法第34条1号及び8号運用基準による商業系コントロール手法を対象として―」、都市計画論文集 41-3、2006、295-300頁)。
- 9) ①国土交通省「(社会資本整備審議会答申)新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。(第一次答申)」、2006a、②国土交通省「(社会資本整備審議会答申)人口減少等社会における市街地の再編に対応した建築物整備のあり方について」、2006b。URL: http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/toushin/toushin_04.html
- 10) 国土交通省は、三大都市圏以外の人口20万人以上の都市における中心部(3km四方の範囲)の人口密度と小売業の年間商品販売額の関係を図示している。図から読み取れる商品販売額(2002年)は倉敷市:約600億円、岡山市:約2,400億円、高松市:約2,000億円である。これが各市全体の商品販売額に占める割合を求めると、倉敷市:約14%(4,294億円)、岡山市:約30%(7,883億円)、高松市:約35%(5,797億円)となる。
- 11) 片柳は、都市(市)合併を類型化し、倉敷市を中心核と人口集中地区が離れた都市同士が対等合併した「遠隔合体型」に分類した。また、片柳は、旧3市の人口集中地区が1995年時点でも接続していないことも指摘している。一方で、高松市では都市同士の合併はなく、岡山市では西大寺市が1969年に岡山市が編入しており、両市は現在の中心市街地を中心とする都市構造と考えられよう。片柳 勉『市町村合併と都市地域構造』、古今書院、2002、172頁。
- 12) 2007年3月31日現在。岡山県都市計画課ウェブサイトに掲載されている。URL: http://www.pref.okayama.jp/soshiki/detail.html?lif_id=3309
- 13) 2008年8月発行。
- 14) 岡山県南広域都市計画区域は、倉敷市のほか岡山市や玉野市、総社市、赤磐市、浅口市、早島町から構成されている。
- 15) 市街化調整区域でも都市計画法第34条に示された条件を満たせば、大型店の立地が認められることもある。また、倉敷市の市街化調整区域

- には、「倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例（以下、開発許可条例）」の区域が指定されている。一部の幹線道路沿いでは、床面積 500 m² 未満（一部、床面積 150 m² 未満）の商業施設の立地が許容されているが、大型店の立地は困難なため、本稿では対象外とする。なお、開発許可条例については、以下を参照のこと。荒木俊之「岡山県内の「市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例」の研究」、立命館地理学16、2004、95-104頁。
- 16) 本稿における倉敷市の中心市街地は、倉敷駅周辺の商業地域を指す。
- 17) 倉敷市では、準工業地域において大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定し、2009年3月31日に告示した。
- 18) 対象となる大型店 95 店舗には、旧倉敷市のほか、旧船穂町、旧真備町に立地する店舗も含まれる。ただし、資料の関係で現存する店舗のみが対象となっているが、立地動向の傾向を捉えるに一定程度の数量があると筆者は考えている。
- 19) 『全国大型小売店総覧 2007』に床面積が掲載されていない店舗が 22 店舗ある。ただし、22 店のうち、店舗面積の最も広い店舗は 12,588 m² であることから、床面積 1 万 m² 以上の大型店として扱った。次に広い店舗は 5,686 m² であることから、残りの 21 店舗は床面積 1 万 m² 未満の大型店として扱った。
- 20) 通常、第 1 種住居地域では、床面積 3,000 m² の店舗の立地は不可能であるが、建築物を複数にし、それぞれの建築物を基準以下にすることで出店されるケースが、矢作により指摘されている（矢作 弘『地方都市再生への条件』、岩波書店、1999、63 頁）。この事例でも、外見上は少なくとも 2 個の建築物が確認できる。
- 21) 前掲 8)。なお、1990 年代後半以降、市街化調整区域においても小売商業などに対する開発許可が進み、店舗の立地が進んでいることが指摘されている（北崎朋希・大村謙二郎「市街化調整区域における商業系施設に対する土地利用規制制度の実効性に関する研究—茨城県つくば市・土浦市を対象として—」、都市計画論文集 39-3、2004、79-84 頁）。
- 22) 筆者が岡山県南広域都市計画区域における区域区分の見直しに携わった経験上、しばしば市街化区域内のまとまった農地の多さが指摘されており、住居系用途地域や準工業地域では大型店へ転換されることも少なくはない。「平成 9 年度都市計画基礎調査」によると、倉敷市の市街化区域内農地は市街化区域面積の 17.6%（約 2,000 ha）に相当する。なお、残りの 3 店は、図書館等に過去の住宅地図が現存しないため、確認できなかった。
- 23) 倉敷市、岡山市、高松市を対象に、人口 1 人当たりの大型店の店舗面積を求めた。その結果、倉敷市 0.84 m²/人、岡山市 0.79 m²/人、高松市 1.04 m²/人であった。なお、人口は 2005 年の国勢調査を利用し、2006 年 4 月現在の合併状況をもとに算出している。
- 24) 香川県では、大型店の適正立地と地域づくりの推進に取り組む「大規模小売店舗の立地に関するガイドライン」を 2007 年 7 月 31 日より施行している（四国新聞 2007 年 7 月 31 日）。