

〈6〉食料品購買環境の持続に向けた課題に関する調査研究

市政研究センター 専門研究嘱託員 田部井 優也

要旨 宇都宮市に立地する、あるいは過去に立地した食料品店について、構造・土地利用の特性を分析した結果、これまでに撤退した店舗は築30年と築40年の2つの時期に運営を継続するか撤退するかの判断を行っていたことが示された。また市内の食料品店は10年後には半数以上が築40年以上となることから、今後食料品店の店舗数が減少する可能性が高い。大規模小売店舗立地法の諸手続きを簡略化する等、都市機能を維持するために食料品購買環境を持続させるための施策を検討する必要がある。

キーワード：立地分析，食料品，大規模小売店舗，立地適正化計画

1 はじめに

(1) 研究の背景と目的

わが国は人口減少社会へと突入しており、宇都宮市（以下「本市」という）でも人口減少期に突入しようとしている。人口減少下で持続可能な都市構造をつくるために、本市では「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現をめざしている。また2014年の都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画は、移住や医療、福祉、子育て支援、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導により、コンパクトなまちづくりを推進するものであり、本市のめざすネットワーク型コンパクトシティの実現には欠かせない政策である。

一方、都市機能の誘導で欠かせない存在である商業施設、特に食料品を扱うスーパーマーケット（以下「スーパー」という）はインターネットショッピングなどの普及や人口構成比の変化による買物形態の変化に加え、建物自体の老朽化など食料品店を取り巻く環境の変化により、閉店する食料品店が増えつつある。身近に生鮮食品を買うことのできる施設がないと自動車に頼らざるを得なくなり、いわゆる「買い物困難者」が今後さらに増加することが考えられる。立地適正化計画は中長期的な政策であり食料品店も誘導の対象とはなっているものの、短期的な課題である購買環境の維持は現在の誘導策では対象範囲が限られる

ことなどから難しい状況にある。

さらに、立地適正化計画において商業施設などの都市機能を積極的に誘導しているエリア（都市機能誘導区域）は、地価が高い、駐車場を確保するための十分な用地が確保できないなどの、食料品店が出店する際の障壁が存在する可能性も考えられる。

よって食料品店のこれまでの立地動向を把握し、食料品店の立地上の課題を明らかにすることは、本市の進める立地適正化計画に資する意義があると考えられる。

そこで本研究では本市における食料品店のこれまでの新設動向ならびに閉店した食料品店の動向等を調査することにより、食料品店の立地上の課題を明らかにすることを目的とする。

(2) 調査研究の構成

本研究では、まずわが国の食料品店の状況について概観する（2章）。次に本市における食料品店や関連する商業施設の立地について把握し、立地特性を分析する（3章）。続いて、これまでに本市で閉店した食料品店の立地特性の把握と、食料品店の課題を整理する（4章）。最後に大規模小売店舗立地法との関係を整理したのち（5章）、今後行政が取り組むべき食料品購買環境の維持に資する施策について提案を行う（6章）。

(3) 既存研究のレビュー

食料品店の特徴に関する研究として、鈴木ほか(2016)は生活するうえで必要な財・サービスへのアクセシビリティを評価することにより、必需品獲得割合等の各居住地における生活利便性を評価している。その結果、中心市街地周辺で、人口が集中しているにもかかわらず、食料品の購買が難しい地域が存在していることや、必需品を満足に得られない地域が多く存在していることを明らかにしている。また中村(2018)は、スーパーの閉店が全国各地で本格化しており、特に地元中堅スーパーの閉店が相次いでいることを明らかにしている。またコンビニエンスストア(以下「コンビニ」という)にも閉店の動きがみられており、休業業・解散・倒産が年間200件を初めて超えたとしている。加えて近年のスーパー利用者の特徴として、昼間に高齢男性の利用が目立つなど、少子高齢化の進行とともに客層や需要が大きく変化していることを示唆している。

一方で近年のコンパクトシティ政策と大規模小売店舗の立地動向を研究したものとして、浅野ほか(2018)は、本市を対象に立地適正化計画における都市機能誘導区域に着目し、大規模小売店舗の立地動向を把握するとともに、各誘導区域に指定されたエリアの特徴を把握している。その結果、本市の都市機能誘導区域内に市内全売り場面積の47%が集中していること、都市機能誘導区域内の売り場面積は減少傾向にある一方で誘導区域外の売り場面積が増加傾向にあることを明らかにしている。

食料品店を含む大規模小売店舗の撤退に関する研究としては、川嶋ほか(2017)は大規模小売店舗の撤退の発生傾向としては市街地中心部ほど顕著である一方、郊外部では発生しにくいこと、比較的小規模な店舗ほど撤退が発生しやすいことを明らかにしている。また撤退した店舗を分析した結果として、出店時期が早い(老朽化してい

る)店舗ほど、撤退後の跡地の活用率が下がるとし、老朽化が進んでいる店舗に対する何らかの施策が必要であることを明らかにしている。

(4) 本研究における食料品店の定義

本研究における食料品店は、大規模小売店舗法、もしくは大規模小売店舗立地法に基づいて設置された食料品を扱う店舗で、業態を食品スーパー、総合スーパーとするものを対象とする。

2 わが国における食料品店を取り巻く環境の変化

(1) 食料品店の経営

全国スーパーマーケット協会がとりまとめた2019年版スーパーマーケット白書¹によれば、わが国の食料品店の経営規模はここ20年で緩やかに拡大傾向にあるものの、上位中堅企業の寡占化が進んでいる。他の業種・業態では最上位企業による独占の傾向が強いのに対し、食料品業界では上位中堅企業による寡占傾向が強いのが大きな特徴で、一方で地方中小地場企業は非常に厳しい現状にあるとしている。

また近年はコンビニやドラッグストア²の急激な拡大により、食料品店の売り上げのシェアが奪われつつあることがわかっている。特に日用品や食料品(生鮮食品³以外)についてはコンビニやドラッグストアによるシェアの拡大傾向が強い。

(2) 国民の消費行動の変化

国民の消費行動の変化による食料品店の売り上げへの影響も近年みられる。第1章でも述べたように近年高齢化の進行とともに客層や需要が大

¹ 全国スーパーマーケット協会「2019年版スーパーマーケット白書」、http://www.super.or.jp/?page_id=6709, 2019年12月17日取得

² 医薬品のほか、日用品や生鮮以外の食品を扱う店舗のこと。

³ 本研究での生鮮食品は青果(野菜・果物)、鮮魚、精肉を指す。

大きく変化しており、客単価の減少などが食料品店の売り上げに大きな影響を与えている。

また、近年インターネットショッピングの台頭が、小売店の売り上げに大きな影響を与えている。図1には日本のインターネットショッピング（EC）の市場規模と、全体の取引総額に占める割合（EC化率）を示した。

EC市場規模は年々拡大しており、急速なシェアの拡大がみられるが、表1のとおり食料品の全市場規模に占めるEC化率は他の物販分野に比べて低い。特に生鮮食品については手にとって購入したいという消費者意識から実店舗志向が高く、食料品店の需要はまだまだ高いことが窺える。

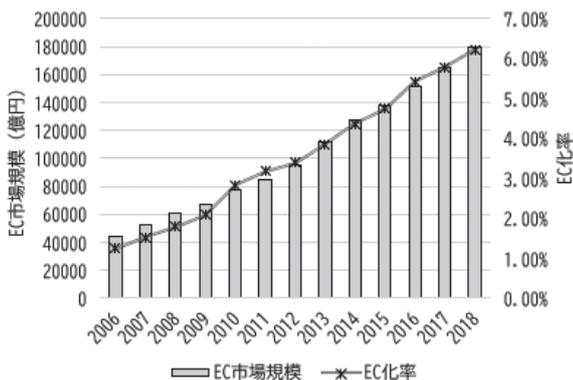


図1 日本EC市場規模とEC化率
経済産業省資料⁴を基に作成

表1 2019年の物販分野別EC市場規模とEC化率

物販分野	市場規模 (億円)	EC化率
食品、飲料、酒類	16919	2.64%
生活家電、AV機器、PC・周辺機器等	16467	32.28%
書籍、映像・音楽ソフト	12070	30.80%
化粧品、医薬品	6136	5.80%
生活雑貨、家具、インテリア	16083	22.51%
衣類・服装雑貨等	17728	12.96%
自動車、自動二輪車、パーツ等	2348	4.28%
事務用品、文具品	2203	40.79%
その他	3038	8.50%

経済産業省資料を基に作成

⁴ 経済産業省「電子商取引実態調査」, https://www.meti.go.jp/policy/it_policy/statistics/outlook/ie_outlook.html, 2020年2月取得

(3) 大規模小売店舗立地法の施行による影響

食料品店を含む商業施設は2000年までは大規模小売店舗法（以下「旧大店法」という）に基づいて設定されていた。旧大店法は店舗面積500㎡以上を対象とし、地元商工会等との調整により出店が可能であった。

しかし2000年にこれまでの旧大店法に代わり施行された大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」という）では、対象となる店舗面積が1,000㎡以上になったものの、法律の視点が環境保持となり立地に際し発生する環境の変化に適切に対応することが求められるようになった。これにより大店立地法に基づいて設置する店舗は、必要となる駐車台数の確保や、荷捌き等による騒音の防止、周辺道路への影響についての対策を行うことが必須となっている。

既存研究では食料品店のような比較的小規模な店舗の場合、大店立地法に基づく基準では駐車場台数が実際に必要な台数より多く、場合によっては必要駐車台数の確保が困難となり新設が難しくなっていることが示されている。また、旧大店法時代に建築された食料品店が、何らかの理由で建て替えの必要になったとき、従前地の敷地では大店立地法に即した建設が困難になる場合が存在する。

3 本市における食料品店等の立地状況の把握

本章では2016年度に実施した都市計画基礎調査や大店立地法に基づく申請から、本市に立地する大規模小売店舗の立地状況の把握を行った。また併せて本市に立地するコンビニ及びドラッグストアについて、インターネット調査⁵により2019年6月時点で整理を行った。

⁵ コンビニ、ドラッグストア大手系列店の2019年6月時点における営業店舗一覧から取得し作成。

図2に市内に立地する食料品店と立地適正化計画における都市機能誘導区域、居住誘導区域、都市計画決定における市街化区域を表示した。食料品店の多くは都市機能誘導区域または居住誘導区域に立地している一方、南部を中心に立地適正化計画範囲外に立地する店舗が多い傾向が見て取れる。なお、一部市街化調整区域（以下「調整区域」という）に立地している店舗もみられるが、いずれも地区計画の策定区域内である。

図3には図2にドラッグストアとコンビニの立地状況を加えたものを示す。ドラッグストアの多くは市街化区域内に立地している一方、コンビニは市街化調整区域にも多く立地している。ドラッグストアも小規模なものであれば調整区域にも立地可能であり、立地適正化計画でも調整区域内の

拠点周辺へドラッグストア等の施設を誘導する計画としている。しかしながらコンビニとは違い現在のところ調整区域に出店する動きはあまりみられない。調整区域に立地しているコンビニの多くは幹線道路沿いであることから、調整区域に出店する商業施設の多くは、立地する箇所の地域住民を商圈とするのではなく、幹線道路を通過する自動車を商圈として営業していると考えられる。

図4には、2002年以降の市内の食料品店とドラッグストアの店舗数の推移を示した。なおコンビニは店舗数の把握が困難なためここでは除外した。図の通り食料品店の店舗数はほぼ横ばいなのに対し、ドラッグストアの店舗数は2011年以降急増しており、2002年と2019年の店舗数の比は約2倍である。近年立地しているドラッグストアの特

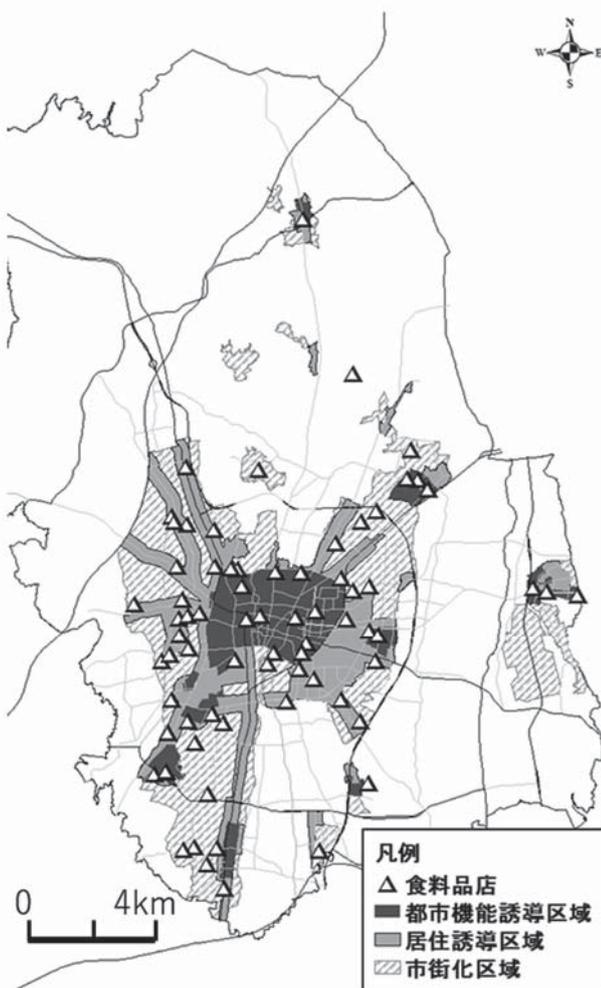


図2 食料品店の立地状況
大店立地法届出等から作成

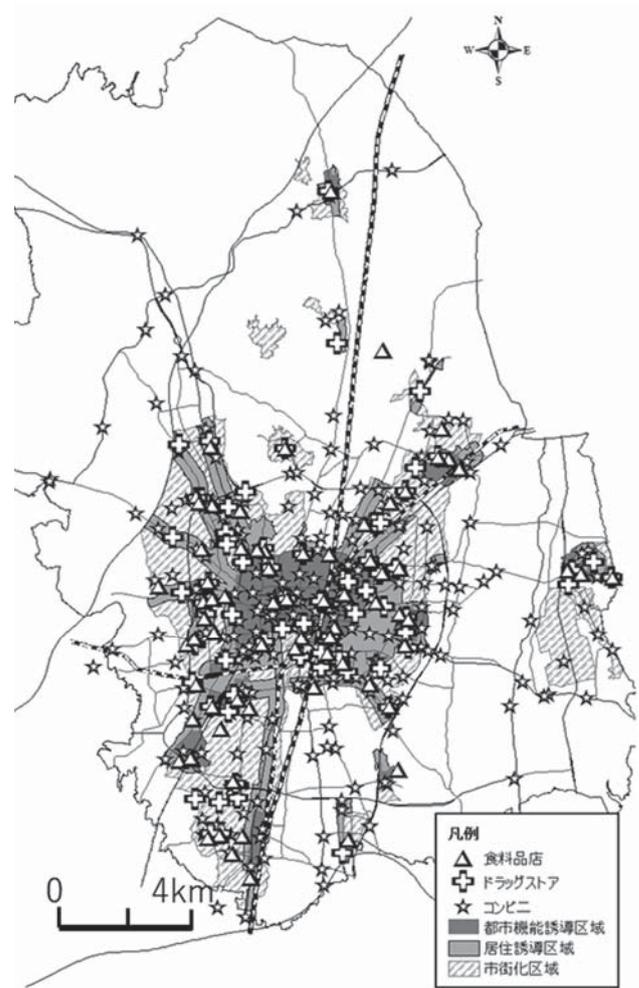


図3 食料品店、ドラッグストア、コンビニの立地状況
大店立地法届出、各系列店の営業店舗一覧等から作成

徴として、小規模（店舗面積1,000㎡以下）であり、先に述べた大店立地法に基づく届け出が不要のため、出店が容易であることが急増の原因の一つであると考えられる。またドラッグストアの多くは、生鮮食品を除く食料品の多くを扱っており、かつ近年は生鮮食品のうち野菜の取り扱いを行う店舗が本市も増えている。こうしたことから本市においても食料品店とドラッグストアが競合関係にあり、食料品店の売り上げが減少している可能性が考えられる。

4 本市における食料品店の状況

(1) 本市における食料品店の建物築年数

本市における食料品店の撤退の状況を把握するため、1980年以降本市に立地した食料品店の建築年、構造を大店立地法の届出一覧、課税台帳、都市計画基礎調査等から調査した。さらにそのうち現在までに撤退した食料品店では撤退年と撤退後の跡地利用についても同様に調査した。

図5に、1980年以降本市に立地する食料品店について店舗数と建物築年数別の構成比を5年ごとに示した。2000年頃までは相当の増加率で店舗数が増加しているが、その後は増加率が緩くなり、近年はやや減少傾向にある。2000年を境に増加率が緩くなっている要因として、大店立地法の施行

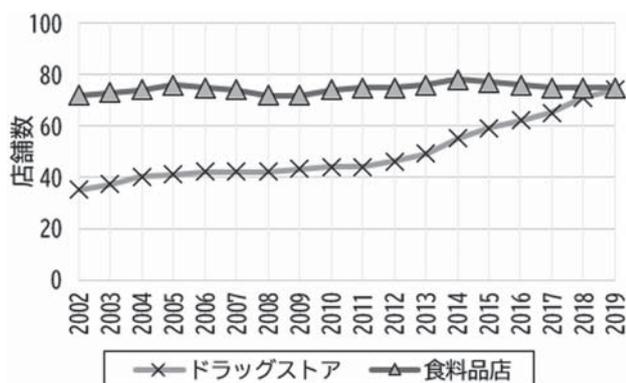


図4 本市における食料品店とドラッグストアの店舗数の推移
3章調査結果等から作成

により、同規模の食料品店を建築しようとする際の報告事項の増加、出店コストが増加したことが考えられる。

(2) 本市において撤退した食料品店の実態

次に本市においてこれまでに撤退した食料品店について、表2に建築年、撤退年、撤退時の建物築年数、建物構造、撤退後の跡地利用をまとめた。なお撤退年については課税台帳、都市計画基礎調査等では正確な閉店日を把握することが困難であるため、実際の撤退年と1年前後の誤差が生じる可能性がある。撤退した食料品店の建物建築年はそのすべてが2000年以前であり、特に1970年代が多いことがわかった。また撤退時の築年数の分布をみると（図6）、築30～34年と築40～49年の2つにピークがある。

また表2に示す撤退後の利活用の動向より、築30～34年で撤退した食料品店の多くは建物を解体せず、別のテナント等が入居し何らかの商業施設として営業を継続している事例が多い一方、築40～49年で撤退した食料品店はほぼすべて撤退後に

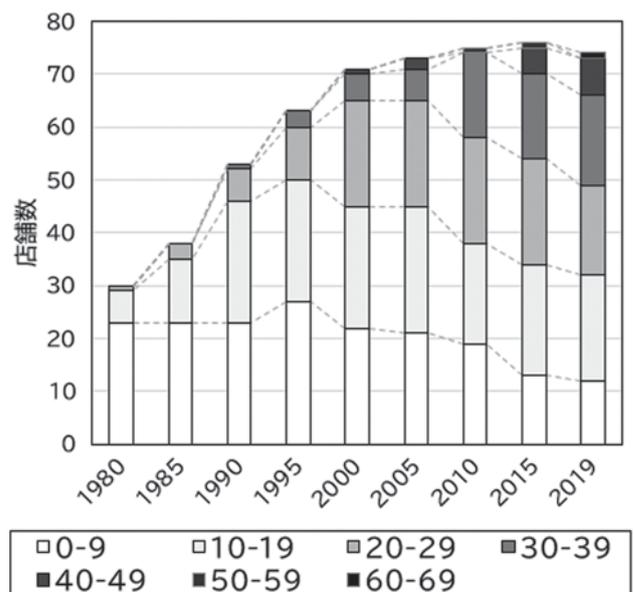


図5 本市における食料品店の店舗数と築年数別構成比の推移

大店立地法の届け出一覧、課税台帳、都市計画基礎調査等の調査結果から作成

建物を解体している。よって築30～34年が建物設備の更新時期にあたり経営上営業の継続を判断する時期、築40～49年が構造体の老朽化から建て替えか撤退を判断する時期となっており、それぞれ撤退する店舗数が多くなっていると考えられる。

現在本市内において営業中の食料品店の建物築年数構成比（図5）をみると、多くの食料品店が現時点で築30年を超えており、図には示していないものの実態として築35年を超える食料品店が多いことから、5年後には築40年を超える食料品店が全体の半数以上を占めることが予測される。よって今後本市内の食料品店が建て替えか撤退かを判断する時期に達するとみられ、撤退事例が

増加する可能性を考えなければならない。

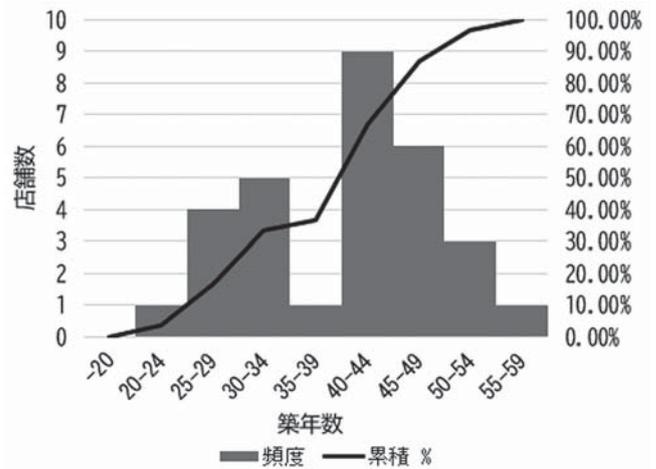


図6 撤退した食料品店の築年数の分布図

4章調査結果から作成

表2 撤退した食料品店の建物築年数、構造、撤退後の跡地利用

No.	住所	建築年	撤退年	撤退時の築年数	構造	撤退後の跡地利用
1	栃木県宇都宮市西一の沢町	1975	1990	44	S造	解体後他物販分野施設建設
2	栃木県宇都宮市桜	1975	1992	44	S造	解体後宗教施設
3	栃木県宇都宮市東峰町	1976	1997	43	S造	解体後葬儀場
4	栃木県宇都宮市桜	1964	1997	55	S造	解体後公共用地
5	栃木県宇都宮市西	1966	2000	53	S造	解体後コンビニ
6	栃木県宇都宮市峰	1970	2001	49	S造	解体後飲食店
7	栃木県宇都宮市河原町	1976	2002	43	S造	解体後公共用地
8	栃木県宇都宮市弥生	1992	2002	27	S造	解体後駐車場
9	栃木県宇都宮市陽南	1968	2002	51	S造	解体後銀行支店
10	栃木県宇都宮市築瀬町	1991	2003	28	SRC造	建物現存, 他業態使用
11	栃木県宇都宮市駒生町	1990	2003	29	S造	建物現存, 他業態使用
12	栃木県宇都宮市石井町	1976	2005	43	S造	解体後宅地分譲
13	栃木県宇都宮市越戸町	1978	2005	41	S造	解体後自動車販売店, 宅地分譲
14	栃木県宇都宮市南高砂町	1970	2005	49	S造	解体後宅地分譲
15	栃木県宇都宮市平松本町	1996	2005	23	S造	解体後ドラッグストア
16	栃木県宇都宮市泉が丘	1965	2006	54	S造	解体後マンション
17	栃木県宇都宮市城南	1986	2006	33	S造	解体後宅地分譲
18	栃木県宇都宮市岩曾町	1978	2009	41	S造	解体後マンション
19	栃木県宇都宮市今泉	1972	2011	47	S造	解体後マンション
20	栃木県宇都宮市戸祭	1989	2011	30	S造	建物現存, 他物販分野入居
21	栃木県宇都宮市御幸ヶ原町	1985	2012	34	S造	建て替え
22	栃木県宇都宮市清原台	1987	2014	32	S造	建物現存(空き物件)
23	栃木県宇都宮市五代	1979	2014	40	S造	解体後コンビニ, 宅地分譲
24	栃木県宇都宮市山本	1986	2015	33	S造	解体後コンビニ
25	栃木県宇都宮市城東	1971	2016	48	RC造	建て替え(同系列経営)
26	栃木県宇都宮市下戸祭	1983	2016	36	S造	他業態へ建物譲渡
27	栃木県宇都宮市駒生町	1973	2017	46	RC造	建て替え予定
28	栃木県宇都宮市平松本町	1978	2018	41	S造	解体後コンビニ, ドラッグストア
29	栃木県宇都宮市宿郷	1974	2019	45	RC造	建て替え予定
30	栃木県宇都宮市鶴田町	1992	2019	27	S造	建物現存(空き物件)

4章調査結果から作成

(3) 食料品店撤退後の跡地利用

次に表2から撤退後の跡地利用についてみると、撤退した食料品店のほとんど(30店舗中24店舗)は建物が解体されている。解体後の跡地利用として最も多いのはマンションや宅地分譲により住宅地として再開発される例であった。解体後再度食料品店が建設された例は少なく4事例しかない⁶。一方で、本研究で定義する食料品店ではないものの、一部食料品を扱う業態であるコンビニやドラッグストアの店舗が建設される例もみられた。旧大店法時代に建設された食料品店は駐車場の確保などが義務付けられていなかったため、敷地面積が大店立地法に基づいて建設された食料品店と比較し小さい。そのため現在の基準で食料品店を建て替えようとしたとき、従来の敷地面積では不足する可能性も考えられる。

一方、コンビニやドラッグストアは店舗面積が1,000㎡を下回り大店立地法の対象外となるため、食料品店と比較し出店が容易である。そのため、食料品店跡地にコンビニやドラッグストアの店舗が建設される例が多数あると考えられる。

(4) 撤退した食料品店と営業中の食料品店の関係

次に撤退した店舗と営業中の店舗の競合関係を把握することを目的とし、図7に示すようにGISを用いて地図上にプロットすることで空間分析を行った。なお営業中の食料品店については2019年時点の築年数に応じて色分けを行った。

図からわかるとおり、立地適正化計画において策定された都市機能誘導区域内でこれまでに多くの食料品店が撤退している。また営業中の食料品店でも都市機能誘導区域内のほうが築年数は高い傾向がみられ、反対に郊外に行くほど築年数が低くなる傾向が地図から読み取れる。

⁶ うち2事例は食料品店建設予定であり現在は更地または解体中である。一店舗は2020年初夏開店予定、もう一店舗は2020年11月開店予定としている。

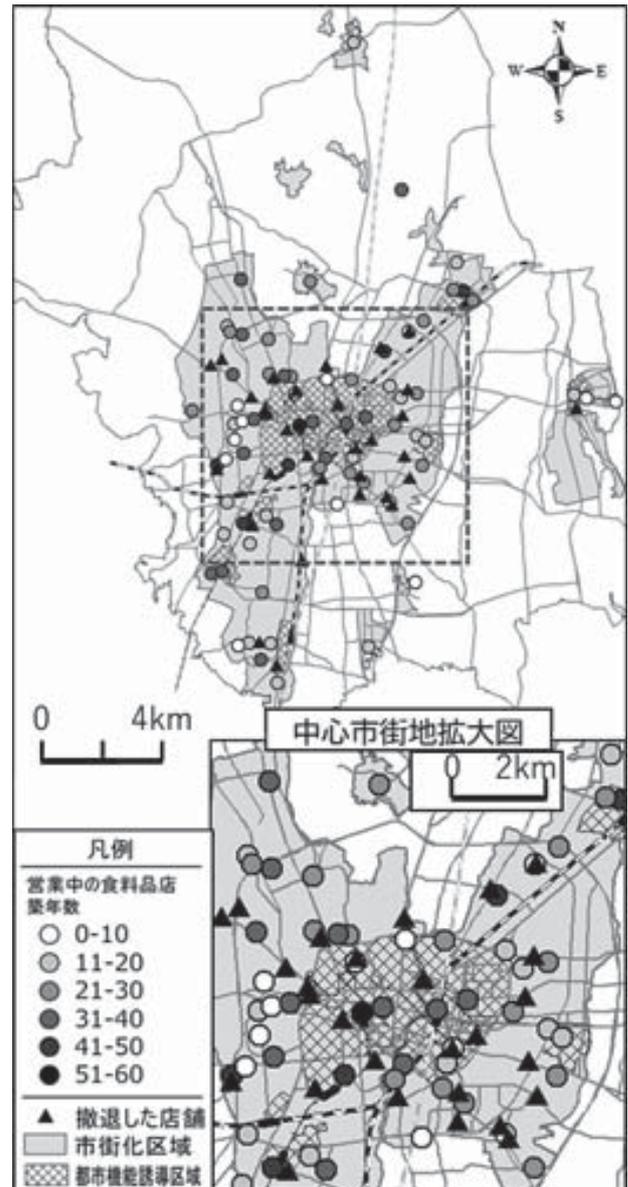


図7 営業中と撤退した食料品店の位置関係

4章調査結果等よりArcGISを用いて作成

(5) まとめ

本章における分析により、食料品店の立地動向に関するいくつかの知見を得ることができた。

まずこれまでに本市から撤退した食料品店の傾向より、築30～34年と築40～49年の2つの時点で、食料品店の経営を継続するか撤退するかを判断していると考えられる点である。

また、その後の跡地利用の動向より、築40～49年で多くの食料品店が建て替えか、撤退し建物を解体しており、今後本市内の多くの食料品店が築40年を迎えることから、食料品店の撤退が増加す

る可能性が考えられる。その際に市内の食料品購買環境が損なわれないよう、行政として対策を講じる必要があると考えられる。

5 大店立地法と食料品店

(1) 旧大店法と大店立地法の違い

先に述べたように2000年に大店立地法が施行され、食品スーパーを新設する際に必要となる調整事項が表3に示すとおり大きく変わった。旧大店法時代には駐車場の設置義務がなかったため、店舗側が駐車場を必要と判断した場合は独自の予測に基づいて設置していた。

しかしながら大店立地法の施行により、指針により定められた規定台数以上の確保だけでなく、別途従業員用の駐車台数の確保、荷捌き用車両の駐車スペースの確保など、売り場以外で多くの敷地面積を必要とするようになった。例えば店舗面積1,500㎡の食品スーパーを新設する場合、指針で示された計算式によると65台の駐車台数を確保する必要がある。さらに大店立地法では駐車場内も円滑な導線を確保するとともに、駐車場へ入庫する車の待機列が道路へあふれ出すことのないよう、駐車場で待機できるスペースも確保する必要がある。そのため旧大店法と大店立地法時代の店舗を比較したときに、駐車場内のレイアウトそのものも変化している。同規模な店舗を新設する場合、大店立地法ではより広大な敷地面積が必要となっており、その分店舗コストが高くなっている。

(2) 旧大店法に基づいて立地した店舗の建て替え

大店立地法施行後1度でも立地法届出附則第5条第1項による届け出を行っている場合、以降大店立地法に基づいて立地している店舗と同様の扱いになる。この場合軽微な変更⁷であれば届け出の必要はないが、店舗面積の10%、あるいは

表3 旧大店法と大店立地法の違い

届出協議事項	旧大店法	大店立地法	備考
店舗面積	500㎡以上	1000㎡以上	旧大店法では商業調整あり
開店日	○	○	
開業時刻	○	○	
休業日数	○	×	
駐車場の位置及び収容台数	×	○	・指針による基準値以上の台数の確保 ・別途従業員駐車場と荷捌き用スペースの確保が必要
荷さばき施設の位置及び面積	×	○	
廃棄物等の保管施設の位置及び容量	×	○	
駐車場の出入口の数及び位置	×	○	交通に影響を及ぼすと想定される位置に設置不可
荷さばきの時間帯	×	○	

鳥取県中小企業課の大店法と大店立地法の違いより作成

1,000㎡以上の増床は軽微な変更とはならない。また建て替えの際駐車場のレイアウトの変更により従前の敷地面積のままでは駐車台数が減少してしまう場合がある。この際減少しても影響がない合理的な説明が必要となる。

立地法届出附則第5条第1項による届け出を1度もしていない場合、建て替え後の店舗面積、レイアウトが全く同様の場合を除き届け出が必要となる。以上のことより建て替え時に従前の敷地面積では用地が不足し、出店コストが高いため、撤退の判断をせざるを得ない状況があると推察する。

6 食料品購買環境の持続に向けた施策の方向性

(1) 食料品購買環境を持続させるための施策の必要性

これまでの分析から、今後本市内の多くの食料品店が築40年以上となり、建て替えか撤退かを判断する時期に到達する。また築40年以上となる食

⁷ 軽微な変更とは一時的な変更、店舗に附属する施設（駐車場、荷捌き施設等）の位置の変更、店舗面積を減少させる変更など、大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境に与える影響が変更前と比較し変化しないと都道府県が認めるものである。

料品店の多くは都市機能誘導区域内に立地している。一方で本市ではコンパクトシティ政策を推進しており、中心部へ居住誘導していくためには、都市機能誘導区域や居住誘導区域内の身近な範囲に一定の食料品店が立地していることが必須であると考えられる。しかし出店コストの増加などから本市においては都市機能誘導区域、居住誘導区域への食料品店の新規出店は近年ほとんどない。コンビニやドラッグストアは食料品店の一部機能を代替するものの、生鮮食品を原則として扱わないため、食料品店のすべての機能を代替することはできない。食料品購買環境へのアクセシビリティを確保するためにも行政として食料品店を維持させるための政策について検討する必要がある。

(2) 食料品購買環境の持続に向けた施策の検討

これまでの分析から、食料品店出店の際、大店立地法による諸協議事項が出店コストを増加させ、出店に対する障壁の1つとなっていることは明らかである。よって本研究では、大店立地法の手続き等を簡略化させる等により、出店コストを軽減させる施策について検討する。

大店立地法による届け出の一部を簡略化、あるいは撤廃するための要件として、中心市街地の活性化に関する法律(以下「中活法」という)において特例措置が設けられている。中活法第9条第10項の認定を受けた基本計画に定められた中心市街地(認定中心市街地)において、市町村が都道府県へ申請をすることにより、第一種大規模小売店舗立地法特例区域(以下「第一種」という)の指定を受けることが可能である。また認定中心市街地ではない場合でも、中活法第2条に掲げる要件に該当する中心市街地では、第二種大規模小売店舗立地法特例区域(以下「第二種」という)の指定を受けることが可能である。第一種に指定された場合は大店立地法に基づく諸手続きがすべて撤

廃される。また第二種に指定された場合は、届け出と説明会のみで出店が可能となり(8か月制限⁸は撤廃)、届け出の際の添付書類も簡素化される。

ただし認定中心市街地の認定を受けていない本市においては、これまでに第一種および第二種ともに適用事例はない。さらに本法律における中心市街地は、立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域のエリアとは合致しない。大店立地法の手続きを簡素化するためには、都市機能誘導区域と中心市街地の考え方を合致させることが必要である。

(3) 立地適正化計画と連携した施策の検討

これまでも述べたように、本市ではコンパクトシティ政策を実施しており、立地適正化計画と連携する施策の提案が必須である。よって以下の施策について検討を行う。

- ・ 都市機能誘導区域あるいは居住誘導区域内の特定地域に誘導対象となる機能を有する大規模小売店舗を新設する場合、大規模小売店舗立地法に基づく届け出を簡素化する
- ・ 大店立地法の事務手続きの権限が委譲されていることをふまえ、都市機能誘導区域、居住誘導区域に出店を計画している大規模小売店舗に対し、必要となる駐車台数を緩和する

前者の施策は、最も出店コストを低減させる効果があると考えられる大店立地法の手続きの簡素化を検討したものである。大店立地法では法律の所管が異なるなど複数の要因から、現時点では立地適正化計画と連携した法律ではない。そのため現行法下では都市機能誘導区域内に立地しようとする施設に対し大店立地法の手続きを簡素化することは難しい。しかしながら国土交通

⁸ 大店立地法に基づく届け出から8か月間は店舗の新設・変更はしてはならないと条文において定められており、これを通称「8か月制限」と呼ぶ。

省は居住誘導区域内に居住環境向上用誘導地区（仮称）⁹、を設けることを検討しているなど、都市機能誘導区域や居住誘導区域内に食料品店が立地しやすい施策を立案する動きがみられ始めている。よって今後の動き次第では事務手続きを簡素化する動きが出てくる可能性も考えられる。

後者の施策は、出店コストの増加要因の1つである必要駐車台数の確保について、基準値の緩和を検討したものである。基準値を緩和するには、大店立地法の指針において位置付けられている地域の基準で定める必要がある。地域の基準の策定は大店立地法の事務処理権限が必要であり、通常は事務処理権限を持つ都道府県が行う。しかし栃木県では各自治体へ事務処理権限の移譲を進めており、本市も事務処理権限を持っている。よって、地域の基準を本市独自に設けることが可能であると考えられる。

必要駐車台数の基準を緩和するにあたっては、路線バスを含む公共交通の利便性が高い地域に出店を計画しているなどで、他の地域より自動車分担率の低下が見込まれるような一定の条件を満たす食料品店に関して、必要駐車台数を基準値からある程度減少させるなどの手法が考えられる。

7 おわりに

本研究では本市内の食料品店の築年数等を調査することにより、食料品店の撤退の判断時期が築30年と築40年の2回存在すること、後者では建物の老朽化により撤退（解体）か建て替えの判断を行っていることが明らかになった。また市内の多くの食料品店が10年後に築40年以上となるため、中心市街地の食料品店が撤退する事例が増加する可能性を示すことができた。立地適正化計画を進めるためにも行政として危機感を持つことが大

事である。

コンパクトシティ政策は持続可能な都市となるための必須の政策であり、今後は都市計画行政と産業行政のこれまで以上の密な連携により、本研究で明らかになった問題へ対応する必要があるだろう。

参考文献

- 鈴木宏幸・鈴木温, 2016, 「立地誘導政策評価のための生活必需品に関するアクセシビリティ評価」『都市計画論文集』51(3), 709-714
- 中村智彦, 2018, 「スーパーが消える ～ 買い物はもはやレジャーではなくなった」『Yahooニュース』
- 浅野周平・森本章倫, 2018, 「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－本市を事例として－」『都市計画論文集』, 53(3), 1000-1006
- 川嶋祥之・姥浦道生, 2017, 「地方都市における大型小売店の撤退とその跡地利用に関する研究」『都市計画論文集』, 52(3), 921-928

⁹ 「国交省、戸建住宅街を再生 住宅専用地区への出店緩和」, 『日刊工業新聞』2020年1月21日