地方中規模都市の商業立地環境の変化と地域的特性
－西九州の中規模都市を事例として－

石　川　雄　一*

摘要

近年，多くの地方都市において人口が減少するなか，小売商業の郊外化は進展し続けた。中心市街地の衰退が進むなか，国レベルの法の改正や自治体レベルの政策において，人口減少社会に対応した「まち」のあり方が求められるようになった。本研究では，小売業の郊外化が進展し，中心市街地の再生が大きな課題となる地方の中規模都市を対象として，全国レベルの商業立地の動向を検証したうえで，西九州の佐世保市，佐賀市，長崎市の事例を詳細に考察した。そして都市がおかれている環境，自治体レベルの政策・まちづくりの方針などの相違を含めながら，商業立地の方向性に関する個々の地方中規模都市の現状と課題を考察した。

キーワード：地方中規模都市，商業立地，西九州，商業政策，小地域統計

Ⅰ　はじめに

都市の商業は，これまで都市人口の増加と住民の購買力上昇によって成長してきた。しかし国内人口は 2008 年にピークを迎え減少に転じ，購買力にいたっては 1990 年前後のバブル期にピークを迎え，その後は景気による影響で上下変動する程度に留まっている。人口減少による課題は，長らく離島や山村地域をはじめとする村落地域の課題であったが，今では多くの地方都市で深刻化している。

こうした状況のもと，地方都市の商業立地は，多種の要因によって大きく変化している1)。1970 年代以降，とりわけ 1980 年代以降の全国的な大型店の地方進出によって，まちなかに進出した大型店と既存の商店街との対立が生じた。ついで法制度の見直し等の政府レベルの商業政策の転換で，郊外の大型店と中心市街地の商店街との対立構造が築き上げられていった。またこの間におけるモータリゼーションの進展，自治体レベルの商業まちづくり政策の転換，隣接自治体との政策の相違による地域間バランスの欠如や競争，住民特性および購買行動の変化等によって，地方都市における商業地域の構造が大きく変化した。それは中心商店街のシャッター通り化と，未開発地を横切るバイパス沿いのロードサイドショップの出現や郊外もしくはそれを越えるといっても過言でない田園地帯における相次ぐ大規模ショッピングセンターの出現という光景で如実に感じとることができよう。

*大阪商業大学大学院・地域政策学研究科　　E-mail : ishikawa@daishodai.ac.jp

小売業の郊外化は，地方都市域のみならず，大都市圏でもより大きな勢いで進展している。ところが大都市圏では，経営サイドにも大きな課題があるといえる一部の近隣型商店街の衰退などがみられるものの，住民サイドからみれば地方都市域に比べて深刻な状況ではない。その理由として，大都市圏では，公共交通が人の移動の中心であること，中心市からインナーサバーブにかけての高人口密度が徒歩圏内商業を支えていること，隣接都市間のコントラストが少ないため，商業立地に関連する都市政策の違いが少なく，近接都市間の顧客争奪戦が顕著に表れないことなどが考えられる。

一方，地方都市域では，大都市圏よりも進展している少子高齢化と人口減少，モータリゼーションの進展，商業まちづくりに関する自治体間の政策・方針の違いによる軋轢など，深刻な課題を多く有する[2)]。さらには自然条件や歴史，都市構造の相違によって，地方都市の商業が抱える課題が多様なため，都市ごとに現状や課題が異なる。

そこで本稿では，地理学的な視点から各都市の中心から周辺にかけての全国的な人口動向と商業動向を概観したうえで，商業を取り巻く環境が異なる西九州の諸都市，具体的には佐世保市を軸に，佐賀市，長崎市を比較の対象として，地域の特性を加えてより詳細に分析する。さらに各都市のまちづくりの政策と課題，その成果を踏まえ，人口減少社会のなかで地方中規模都市の商業立地が，どのように変化しているのかを考察することとする[3)]。したがって本稿でいう地方中規模都市とは，おおむね政令指定都市化していない県都レベルの都市および県都ではない中核市レベルの都市を示し，また全国レベルの分析においては，その前後規模の都市及び大都市圏内の同レベルの都市も比較の対象とした。

また分析には，個々の自治体レベルのまちづくり政策を検証することも可能にするため，自治体レベルよりミクロな小地域統計を活用することとした。分析に用いた主な資料は，国勢調査の個々の行政域内における人口変化を分析するための町丁字別集計，同じく共通の指標で小売業のミクロな動向を分析するための商業統計メッシュデータ，さらに西九州都市の分析においては大型小売店総覧，各都市で実施された歩行者通行量調査などである。そして GIS を活用し，統計情報の合算処理，大型店の立地と都市計画ならびに土地利用との関係の抽出をおこなった。

Ⅱ　全国の中規模都市における人口と商業の動向

1. 政府レベルの商業政策の変化と自治体レベルの都市政策の動向

よく論じられているように，戦後の大型店の進出によって政府が最初に採用した政策は，1974 年施行の大店法（大規模小売店舗法）に基づく商業調整であった[4)]。当初は，新規店舗の規模や営業時間などが厳しく制限されていたものの，90 年代以降は，外圧に伴う規制緩和によって緩められることとなった。これによって 90 年代半ばには，既存大型店の売場面積の増床や営業時間拡大などがみられた。この時期は，同一商業地域における既存小規模店舗と新規大型店との対立の時期であったといえよう。しかしモータリゼーションが進展するにつれて，大型店の立地環

境が変化することとなる。この流れは，大都市圏以上にモータリゼーションが進展した地方で顕著であった。やがて対立は中心市街地（中心商店街）と郊外（新規大型店）という図式に変化した。この間に大型店の中心市街地からの撤退と郊外移転も進展した。

1998年～2000年にかけていわゆる「まちづくり三法」が施行され，規制緩和と自治体の自主性を重んじていくなかで，法を制定した政府の方針は，郊外と中心のバランスの取れた発展を目指すようになったといえよう。大店法に代わる大店立地法の誕生によって，生活環境の視点を除けば出店条件が大幅に緩和された。モータリゼーションの進展によって地方では，大型店立地は郊外へシフトしていくなか，中心市街地活性化法も施行され，中心市街地活性化基本計画の策定を条件に，中心市街地の整備に対して国が補助するという中心市街地商業への保護も同時になされた。まちづくり三法の一つである都市計画法も改正され，自治体による特別用途地区の設定等によって，これまでの用途地域の一律の規制を超えて，自治体による柔軟な都市開発が可能になった。

しかし，郊外と中心のバランスの取れた成長は実現せず，中心市街地の空洞化に歯止めがかからなかった。村上（2009）は，まちづくり三法が期待通りの役割を果たせなかった理由として，大店立地法が大型小売店の郊外立地を促進したこと，中心市街地活性化基本計画を評価する仕組みがなかったこと，都市計画法の規制が緩かったことをあげている。何よりも当初の予測を超える人口減少社会にそぐわなかったことと，近隣自治体間の調整機能が欠落していたため，個々の自治体のまちづくり政策に協調性がなく，場合によっては隣接都市間の顧客争奪戦と化してしまうところがあった。

2006年のまちづくり三法の見直し（「改正まちづくり三法」の制定）では，売場面積1万m^2を超える大型店の立地が，都市計画用途地域のうち原則，商業地区，近隣商業地区，準工業地区に限定され，関係市町村間の調整を重視することとなった（都市計画・中心市街地活性化法制研究会，2006）[5)]。また選択と集中という観点から，中心市街地活性化基本計画の認定も厳しくなり，旧法の下では法制定後，数年で600を超える自治体が基本計画をまとめたのに対して，新法の下では，現段階（2019年6月末時点）においても143市2町233計画に留まっている。

2. 全国の中規模都市における人口と商業の動向

ここでは，西九州における事例を考察するまえに，全国的な動向を考察する。分析は，人口および商業の動向ともに，現在の市域を中心部（中心市域），平成の合併前の市域，平成の合併後の市域に3区分しておこなった。すなわちここでは，自治体レベルの政策と，商業構造の変化との関連を考察するために，同一自治体内における周辺と中心の動向を分析することに重点を置いた。

中心部（中心市域）を画定するには，中心市街地活性化基本計画で画定された中心市街地を用いることが，行政の施策の成果を検証する上で最も整合性があるが，前述の通り全ての都市が計画を策定しているわけでなく，また区域の変更も度々，実施されている。またGISクリアリン

グハウスにて活用できるデータが整備されていないため，すべての都市における境域を画定して分析することが困難である。菅（2010）は，1960 年の DID 域を旧市街地，2000 年の DID 域を新市街地，その他を郊外として 3 つに区分し，地方都市における大型店の新設届出数の変化を分析しているが，市域の相当部分が DID 域化している都市圏内の都市との比較には不向きであると考え，ここでは用いていない。

そこで中心部の概念の精度という点からは若干の問題があるものの，全国共通の指標として利用可能で，国土交通省が提供している国土数値情報の行政区域データのうち，最も古い 1920 年時点の市区町村境域を，中心市域の画定に用いることとした。戦後すぐの昭和の大合併が始まる以前の行政域をみると，おおむね複数の農業集落などからなる地域は「村」，都市的産業が集積している集落は，大規模なものを「市」，小規模なものを「町」として，等質地域の概念にしたがって，現在の行政域よりも厳格に画定されている。1920 年は第 1 回国勢調査がおこなわれた年であり，すでに産業革命の進展によって，一部の都市で市街地の拡大がみられたが，そうしたケースでも市街地の拡大に連動して市域拡張がみられたケースが多く，実質地域としての特性を有していると考えた。また小地域統計の町丁字別集計との整合性も高く，全国的に共通した中心部を表す指標としても最適であると考えた。

平成の大合併は，その進展の度合に大都市圏域と地方とでは大きな温度差があったが，地方では 2000 年代に，中心的な都市と近隣町村との間での編入合併が盛んにおこなわれた。地方においては，かつての行政域レベルの中心市と通勤・通学・買物等の結節構造で結ばれた周辺市町村が一行政域に組込まれるようなパターンが多くみられた。そこで，大都市圏域における事例は少ないが，平成の大合併後の市域も分析に加え，人口と商業の動向を分析することとした。なお 1920 年時点の境域内の人口は，町丁字別集計の合算によって得た。また商業統計より小売業販売額の 3 地帯の構成比をみるために，3 次メッシュデータを用いた[6)]。

第 1 表は，人口 100 万人未満 10 万人以上の全国都市を，都市規模別と都市圏内外に区分し，2015 年の境域における同一行政域内での周辺と中心の人口の変化を示したものである。分析の年次は 2000 年から 2015 年にかけての 15 年間である。まずこの間の全域の増減をみると，どの区分においても増加した都市と減少した都市双方がみられるが，非都市圏すなわち地方都市の方が減少した都市の数が多く，40 万都市のみが非都市圏の方が増加した都市の割合が高い。このクラスの地方都市は 8 都市あり，そのうちの 6 都市が県庁所在都市であり，県内一極集中化の影響によって増加を維持したものと考えられる。具体的には，大分市，金沢市，高松市，宮崎市の県都と倉敷市，福山市が増加を示し，長崎市と富山市が減少を示した。減少を示した両市の共通点は，平成の大合併で広域な農村部の編入合併がみられたことである。また，都市規模が小さいほど，減少した都市の割合が非都市圏の方で高いことが示された。

つぎに，平成の大合併がおこなわれた都市で，編入前市域と編入後市域の人口の増減をみる。大都市圏では平成の大合併があまり進まなかったことにより，増減どちらの都市数も少ないため，非都市圏の方に注目すると，編入前市域でも人口減少を示した都市が多数あるなか，編入後

第 1 表　都市規模別都市圏非都市圏別の市域 3 地帯の人口増減都市数：2000～2015 年

単位：該当都市数

	2015 年全域		編入前市域		編入後市域			中心市域（1920 年市域）	
	増加	減少	増加	減少	増加	減少	合併なし	増加	減少
50 万超都市									
都市圏内	7	1	5	0	3	2	3	5	1
非都市圏	6	2	6	2	2	6	0	6	2
40 万都市									
都市圏内	8	3	2	1	2	1	8	7	3
非都市圏	6	2	5	2	1	6	1	5	3
30 万都市									
都市圏内	10	4	5	1	2	4	8	10	3
非都市圏	4	6	1	4	2	3	5	2	8
20 万都市									
都市圏内	14	6	1	3		4	15	10	5
非都市圏	3	15	2	13	4	12	2	0	16
10 万都市									
都市圏内	50	26	7	7	4	10	62	24	23
非都市圏	8	32	6	22	4	24	11	2	33
合計	116	97	40	55	24	72	115	71	97

資料：『国勢調査』2000 年および 2015 年市区町村別および町丁字別集計
注：都市圏内の都市は，国勢調査都市圏定義において中心市都市人口が 100 万以上の大都市圏の都市
「編入前市域」は平成の大合併があった都市の合併前市域，「編入後市域」は合併で編入された新市域

市域の方がさらに減少を示している。また編入前市域では規模の小さな都市ほど，減少した都市の割合が高かったが，編入後市域では規模の大小での差は少なかった。編入後市域で増加を示した都市の多くは，東京大都市圏の外縁部に位置する北関東の都市であった。

中心市域（1920 年時点の市域）での動向をみると，これまでの郊外化による人口流出から都心回帰が生じているかどうかを読取ることができる。なおここでは，1920 年で中心部に「市」もしくは「町」が存在していない都市と，1920 年以降，市域の拡張がみられなかった都市は分析から除外した。なお，当時「市」「町」が存在しなかった都市は，農村地域から大都市圏郊外として急成長した埼玉県や千葉県域で多くみられた。

都市圏では 20 万都市以上のクラスで，増加した都市の割合が高く，非都市圏では 20 万都市以下のクラスでは圧倒的に減少が多く，40 万都市でようやく増加が減少を上回った。コンパクトシティなどを掲げたまちづくり政策などの効果が表れている都市がこのクラスでみられたが，人口規模の小さな都市では都心回帰が進んでいないことも示された。

第 2 表は，第 1 表と同様に，年次別に，都市規模と都市圏内外に区分して都市ごとの小売業販売額の 3 地帯における構成比の平均値を示したものである。ここでは，大店法が施行されていた時代で小売業の郊外化が十分に進展していなかった 1979 年と，新まちづくり三法の効果がまだ出ておらず，大型店の郊外立地がピークを迎えた時期に該当する 2007 年と，2014 年の分析結果

第 2 表　市域 3 地帯区分による年次別小売業販売額の構成割合の変化

単位：%

	1979 年				2007 年				2014 年			
	市域周辺（1）+（2）	編入後市域（1）	中心市域を除く編入前市域（2）	中心市域（1920 年市域）	市域周辺（1）+（2）	編入後市域（1）	中心市域を除く編入前市域（2）	中心市域（1920 年市域）	市域周辺（1）+（2）	編入後市域（1）	中心市域を除く編入前市域（2）	中心市域（1920 年市域）
50 万超都市												
都市圏内	57.8	11.8	50.3	42.2	72.5	11.7	65.1	27.5	76.9	13.9	68.1	23.1
非都市圏	32.1	2.8	29.2	67.9	51.7	2.7	49.1	48.3	57.6	4.1	53.5	42.4
40 万都市												
都市圏内	52.2	2.6	51.7	47.8	65.6	2.1	65.2	34.4	69.2	4.2		30.8
非都市圏	47.3	6.1	41.9	52.7	68.5	7.1	62.3	31.5	73.3	8.1	66.2	26.7
30 万都市												
都市圏内	49.6	4.9	47.3	50.4	61.2	4.6	59.1	38.8	64.1	6.4	61.2	35.9
非都市圏	42.7	5.5	40.0	57.3	63.3	5.8	60.5	36.7	63.6	6.5	60.3	36.4
20 万都市												
都市圏内	49.1	12.1	48.2	50.9	54.6	9.2	53.9	45.4	59.0	10.0	58.2	41.0
非都市圏	40.6	8.5	32.6	59.4	62.8	8.6	54.6	37.2	62.5	10.3	52.8	37.5
10 万都市												
都市圏内	44.9	18.5	40.9	54.2	53.3	16.8	50.0	45.6	53.4	14.1	50.8	45.5
非都市圏	35.0	8.6	28.3	65.0	53.2	7.8	47.1	46.8	53.1	7.3	47.4	46.9

資料：『商業統計メッシュデータ（1979 年，2007 年，2014 年）』
注：1979 年と 2007 年のデータは，旧測地系のメッシュ内で算出されたデータ，2014 年のデータは新測地系によるもの。
平成の大合併がみられなかった都市が多数あるため，編入後市域と中心市を除く編入前市域の和は必ずしも市域周辺の値（合計値）にならない。

を示している。なお 2014 年のデータは新測地系での境域を基準として集計されたものを用いたため，2007 年のデータのメッシュと位置がずれているため，完全な比較にはならないが大局的な傾向は読み取れよう[7)]。

1979 年から 2007 年にかけての中心市域と市域周辺部との構成比の変化をみると，都市圏・非都市圏ともに市域周辺部の割合が高まっている。都市圏内ではすでに住宅の郊外化が進展していた 1979 年時点で，周辺部の比率が高く，この間の変化をみると，周辺での増加ポイントでは僅かであったのに対し，非都市圏では中心市域に高かった構成比が，大幅に低下し，すべての都市規模で構成比が逆転する結果となった。とくに大型店の立地が進展した 20 万都市から 40 万都市の間でこうした傾向が強かった。また平成の大合併がみられた都市のみ，編入後市域と中心市域を除く編入前市域の構成比の変化をみると，どの都市規模クラスでも編入前市域で大きく増加しているものの，編入後市域では大きな変化がないことが示された。したがって，非都市圏でみられる市域周辺での構成比の大幅な増加は，中心市域を除く編入前市域での増加が大きく寄与していると考えられる。

また，2007 年から 2014 年までの変化をみると，全体的には 1979 年から 2007 年にくらべて大きな変化はなく，まちづくり三法見直しと自治体レベルのまちづくり政策の効果が表れているものと思われるが，個々の都市をみると違いもみられた。

Ⅲ　西九州中規模都市における商業立地の変化

前章で，人口と商業の中心と周辺の動向をみてきたが，そこから人口規模 20 万～40 万都市の

地方都市で，中心市街地再生に関する課題が大きいことが示された。ただし，都市ごとの環境の差も大きく，また自治体レベルの政策も多様である。そこで本章では，西九州（長崎県および佐賀県）のこのクラスの都市（長崎市，佐世保市，佐賀市）を選んで，考察することとする。

地理学は，地域の事象の法則性と特殊性を追求する学問である。前章では，政策の大きな流れとともに，都市規模別，都市圏・非都市圏別に動向を分析し，一定の法則性を検出した。本章では，3 都市の置かれている個々の環境をもとに特殊性を中心に考察することとする。

1. 3 都市の概観

中核市で県庁所在都市である長崎市の人口は，2015 年国勢調査時点で 43.0 万人，面積は 405.9 km^2 である。2016 年に特例市から中核市に移行した佐世保市の人口は 25.5 万人，面積は 426.1 km^2 で，県庁所在都市ではないためのハンディを抱えているが，佐賀市の人口を少し上回っている。県庁所在都市である佐賀市の人口は 23.6 万人，面積は 431.8 km^2 で，2014 年に特例市となり，制度が廃止された今は施行時特例市として経過措置が取られている。また 3 都市とも大規模な平成の大合併を経験しており，これによって，長崎市の市域面積は 1.7 倍，佐世保市も同じく 1.7 倍，佐賀市にいたっては 4.2 倍の増加を示している。ただし，編入合併地域は佐賀市のケースを除けば，市街地化の進んでいない人口希薄な郡部がほとんどであったため，この間（2000～2015 年）の市域拡張による人口増加は，佐賀市が 40.7% であったのに対して，長崎市が 1.5%，佐世保市が 6.1% に留まっている。両市とも島嶼部も含む編入合併をおこなっており，編入合併地域での人口減少が，人口の伸びを抑えている。また長崎市，佐世保市のケースでは，本来これらの都市と通勤・通学，購買行動等で最も結節関係の強いはずの長与町，時津町，佐々町が，合併をおこなっていない。これらの 3 町は，前世紀末に長崎市，佐世保市の郊外ベッドタウンとして人口が急増した町で，現在でも中心市よりも高齢化率が低い。むしろそのさらに外縁部に位置し，近い将来の財政難が懸念される非都市的な郡部の方が，合併に積極的であったことがわかる。

また第 3 表に示した通り，3 都市の地形と市街地の形態にも特徴的な違いがみられる。長崎市と佐世保市は港湾機能重視で形成された都市で，平坦地が少ない。土地利用形態では森林の比率が高く，市街地は沿岸部，谷筋に高密度に細長く連なっている。一方の佐賀市は平坦地に形成された城下町で，市街化していない周辺部では，農地の割合が高くなっている。市街地も同心円状に拡大している。また表ではわかりにくいが，長崎市および佐世保市の斜面市街地では狭小な道路しか作れないため道路の比率が少なく，幹線道路は海岸沿いや谷筋の一部に限られているのに対して，佐賀市は，平坦な市街地内を含めて周辺部でも道路割合が高い（第 2 図に示した主要道路の分布を参照)。

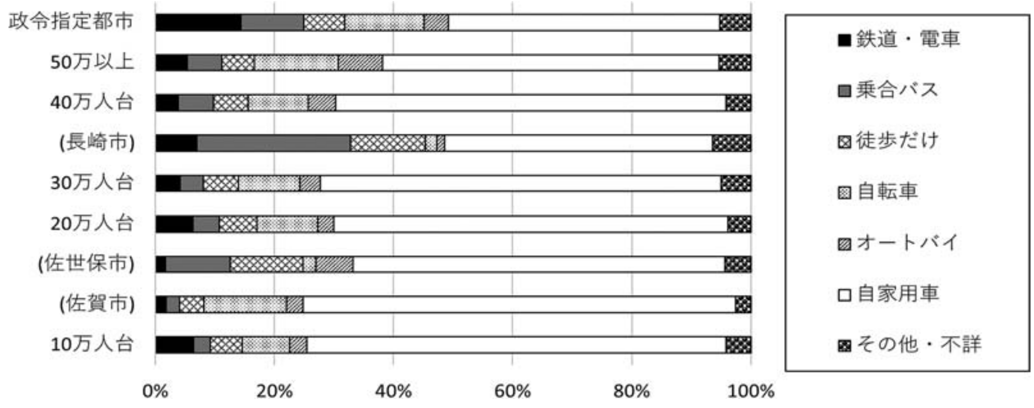
第 1 図は，3 都市と同じ人口規模の非都市圏の都市における通勤交通手段を示したものである。佐賀市は，他の同規模の地方都市圏と同様に自家用車通勤の割合が高いが，長崎市では鉄道・バス等の公共交通通勤の割合が高く，佐世保市においてもバスを中心とした公共交通通勤の

第 3 表　3 都市の土地利用からみた地域の概観

単位：%

	佐賀市			佐世保市			長崎市		
	編入後市域	編入前市域	中心市域（1920年市域）	編入後市域	編入前市域	中心市域（1920年市域）	編入後市域	編入前市域	中心市域（1920年市域）
田	26.5	43.3	0.0	13.6	13.8	1.6	2.5	1.8	0.0
その他農用地	3.0	3.3	0.0	11.0	10.2	9.0	12.8	10.4	0.0
森林	54.7	9.3	0.0	62.3	51.7	40.3	71.1	61.0	1.6
荒地	0.4	0.4	0.0	4.2	1.1	0.6	1.3	1.2	0.0
建物用地	7.5	33.2	91.1	5.6	16.6	41.2	7.2	20.2	74.4
高層建物		1.6	8.0			1.2		1.1	26.9
工場		0.6	0.7			3.6		0.8	0.0
低層建物		30.7	57.8			26.4		16.1	18.4
低層建物（密集地）		0.2	24.6			10.1		2.3	29.1
道路	0.2	1.1	0.5	0.0	0.8	1.5	0.3	0.7	3.8
鉄道	0.0	0.3	0.0	0.2	0.4	0.7	0.0	0.1	7.9
その他の用地	1.8	4.2	4.8	1.6	3.2	4.6	2.4	3.3	9.2
公共施設等用地		1.8	2.2			3.9		1.7	6.0
空地		2.1	1.4			0.2		1.5	2.2
公園・緑地		0.4	1.2			0.4		0.1	0.9
河川地及び湖沼	5.3	4.9	3.6	1.2	1.5	0.6	0.7	0.9	3.2
海浜	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.4	0.0	0.0
ゴルフ場	0.6	0.0	0.0	0.2	0.6	0.0	1.2	0.2	0.0
細分メッシュ数	30,456	9,319	415	16,578	21,261	1,577	15,331	21,751	316

資料：国土数値情報都市地域土地利用細分メッシュ 2014 年版，土地利用細分メッシュ 2014 年版
注：データとして。各メッシュの代表的土地利用を抽出した細分メッシュ（およそ 100 m 平方）を用い，そのメッシュ数より割合を算出した。したがって実測値とは異なる。
建物用地とその他の用地の細分データは，都市地域土地利用細分メッシュが利用可能な「編入前市域」「中心市域」でのみ算出
「編入前市域」は平成の大合併があった都市の合併前市域から旧市域（中心市域）を除いた市域，「編入後市域」は合併で編入された新市域



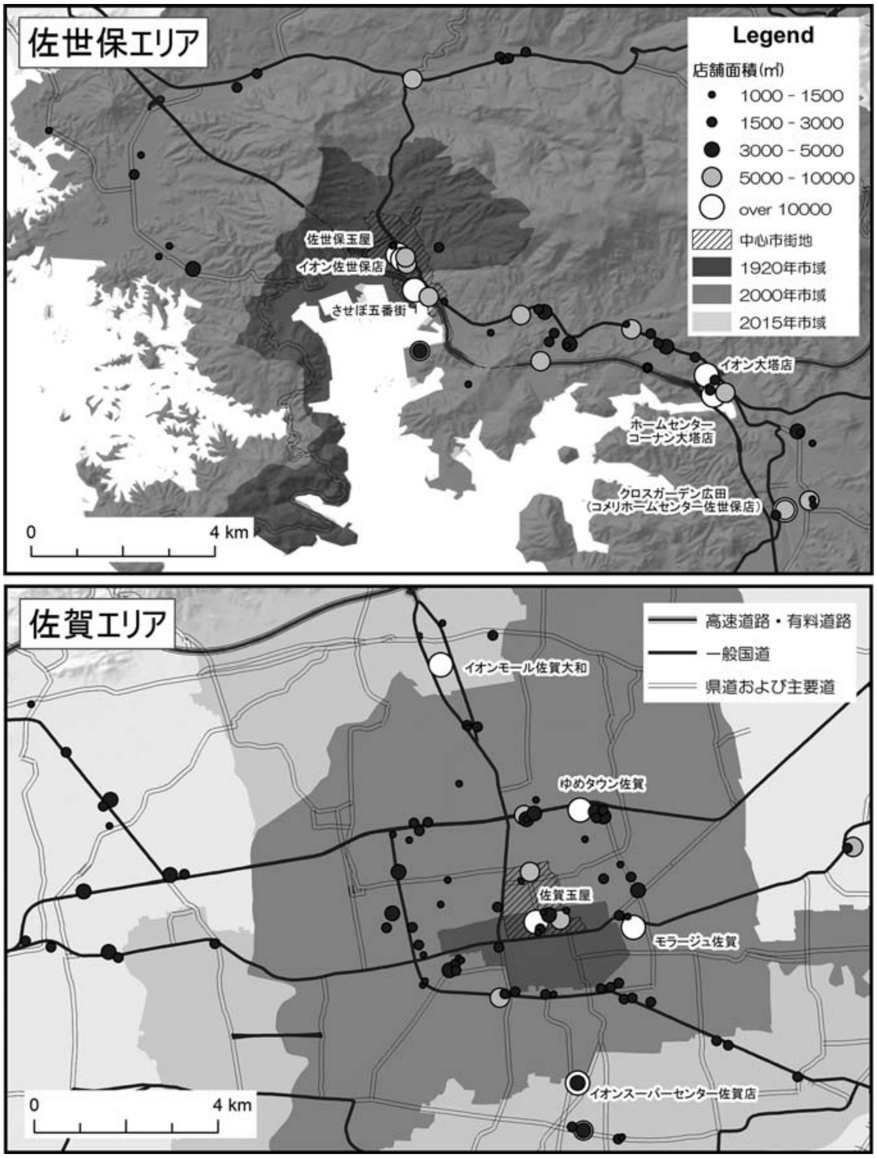
第 1 図　都市規模別の通勤代表交通手段割合

資料：2010 年国勢調査
注：東京，大阪，名古屋の中心から 50 km 圏内の都市を除く都市別平均値

割合が高いことが示される。両都市ともに限られた幹線道路に沿って人口が集中し，細長く伸びる市街地内のバス・路面電車の運行本数が多く，公共交通の利便性が高いことが特徴である。

2. 小売業販売額からみた商業地域構造

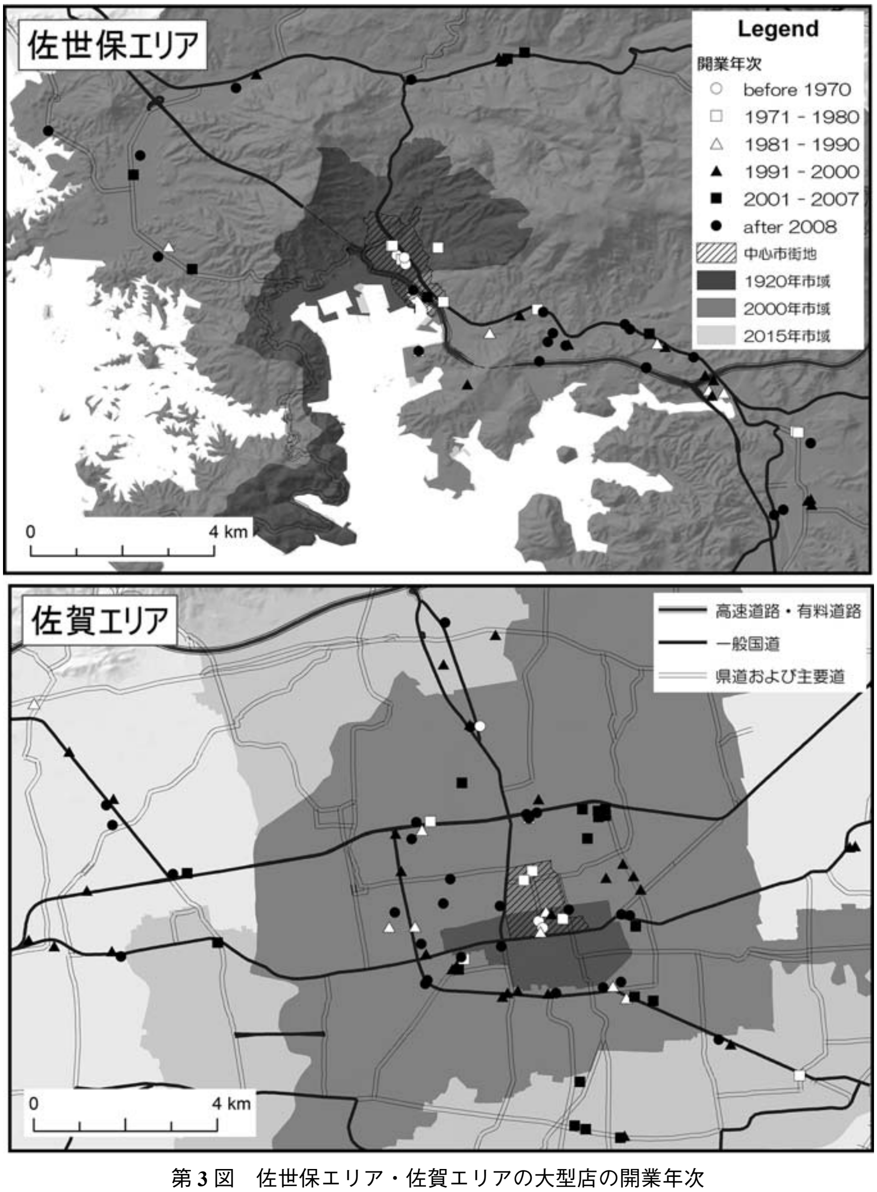
ここでは，長崎市と佐世保市は人口規模に大きな違いがあるものの，地形や土地利用形態に類似点が多いので，人口規模がほぼ同じで，上記の点から類似点の少ない佐世保市と佐賀市の商業地域構造を比較することとする。



第 2 図　佐世保エリア・佐賀エリアの規模別大型店の分布
資料：大型小売店総覧，国土数値情報各種マップ
注：佐世保市の中心市街地は旧法下のもの

第 2 図と第 3 図は，佐世保市周辺および佐賀市周辺（以下，佐世保エリア，佐賀エリアと称する）における大店立地法の対象基準となる店舗面積 1,000 m^2 以上の大型店の分布を，開業年次別，および売場面積規模別に示したものである[8)]。なお，大型店に関する情報は『大型小売店総覧 2018 年（デジタル版）』を用いたため，ここではすでに閉店した店舗は含まれていない。

まず佐世保エリアをみると，店舗面積 1,000 m^2 を超える大型店の分布は，市の南東部から中心部を通り北西部に伸びる国道バイパス沿いとその近隣，およびその支線の県道沿いに集中している。店舗面積 1 万 m^2 を超える店舗は 6 店舗あり，そのうちの 3 店舗は中心市街地内に立地す



第 3 図　佐世保エリア・佐賀エリアの大型店の開業年次
資料：大型小売店総覧，国土数値情報各種マップ
注：佐世保市の中心市街地は旧法下のもの

る[9)]。また郊外の3店舗のうち2店舗は市の東南部のホームセンター，またもう1店舗は1997年に開業したエリア最大の店舗面積3.0万 m^2 を有するイオン大塔SCである。

開業年次をみると1970年以前の店舗は，いずれも中心市街地内であり，1970年代においてもその多くは中心市街地とその周辺である。1980年代開業の店舗は，すべて周辺部で，とくに佐世保市の発展軸方向である南部の国道バイパス道路沿いでの進出が進んだ。1990年代においてもすべて周辺部で，この時期には北郊に向かった進展がみられる。また2000年代以降をみると，郊外の立地とともに，駅前の再開発と駅に隣接する埋立て地の完成によって中心市街地での大型店の立地もみられる。2007年以降の1万 m^2 を超える大型店の出店規制が厳しくなった時期の立地をみると，中心市街地の商業地域に，店舗面積1.5万 m^2 の「させぼ五番街」の出店がみられる。郊外では工場跡地利用のSC（店舗面積0.8万 m^2）の出店や国道バイパス沿いでの専門店の立地がみられた。

また佐賀エリアにおいては，店舗の分布は交通幹線が伸びる東西方向のみならず，各方面に広く分散している。とくに1970年代〜90年代に順次開通した環状道路沿いに多く分布している。エリア内で店舗面積1万 m^2 を超える店舗は，5店舗あり，中心市街地に立地する店舗は，佐賀玉屋（店舗面積1.6万 m^2）1店舗のみで，国道バイパス沿いに2店舗，国道バイパスの外側に2店舗の立地がみられる。国道パイパスの外側の2店舗が立地する地区は，平成の大合併によって佐賀市に編入した地域である。これらの2店舗は編入前に開業した店舗で，立地条件は高速インター付近の規制を解除された市街化調整区域と都市計画外の地域である。とくに南部にあるイオンスーパーセンター佐賀店は，図でも明らかなように，地元の顧客よりも当時の佐賀市の顧客をターゲットとしていることが理解されよう。隣接する佐賀市側は，大型店の立地規制が厳しい市街化調整区域であったが，そこを外すような出店であったことが読み取れる。

店舗面積1,000 m^2 を超える店舗の立地状況をみると，1960年代以前，1970年代でも佐世保市と比較して中心部に集中する度合いが低いことがわかる。中心市街地の北端の佐賀駅以北でもすでに立地がみられた。1980年代ではバイパス周辺での立地が多く，それ以降ではさらに外縁部の非都市化地域でも立地が進展している様子がわかる。

第4表は，両エリアに立地している大型店を，規模別・開業年代別・都市計画用途地域別に区分したものである。年代別の立地状況の変化は，政策の変化や市街地の進展状況との関係が大きいと考えられる。初期の年次では，郊外化かがあまり進展していなかったこともあり，商業地域での立地が多いことがわかる。ただし佐賀エリアの方が他の用途地域での立地が多くみられた。1980年代以降は，商業系の用途地域以外への立地が拡大し，とくに1990年代から2000年代初頭には，規制が緩やかな非線引都市地域や都市遠郊に広がる都市計画外の地域での立地も進展している。なお2008年以降は，1万 m^2 を超える大型店の立地は，商業地域，近隣商業地域，準工業地域に限られるようになっているが，住居系用途地域で小規模な店舗の立地が進展していることが示された。工業系用途地域での立地は古くからみられたが，産業構造の転換による影響か，とくに近年に多い。また県庁所在都市からなる佐賀エリアよりも，工業都市の性格を有して成長

第 4 表　規模別開業年代別の都市計画用途地域における大型店の立地状況

単位：店舗数

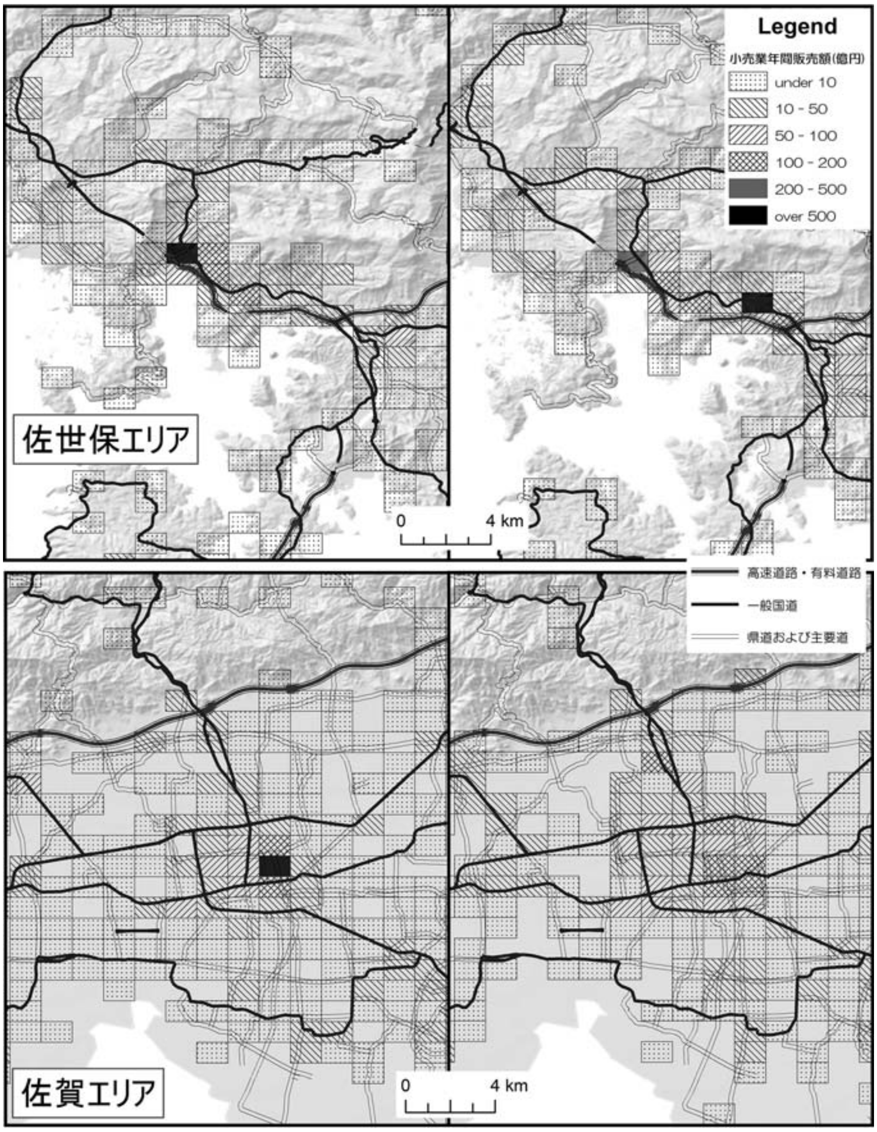
開業年次		1970 年まで					1971～80 年					1981～1990 年				
店舗面積（m²）	総合計	2,000 未満	5,000 未満	1 万 未満	1 万 以上	合計	2,000 未満	5,000 未満	1 万 未満	1 万 以上	合計	2,000 未満	5,000 未満	1 万 未満	1 万 以上	合計
佐世保エリア																
第二種中高層住居専用地域	0															
第一種住居地域	7											1				1
第二種住居地域	3															
準住居地域	6															
近隣商業地域	1															
商業地域	16			2	1	3						5	2		1	8
準工業地域	22											2	1			3
工業地域	3													1		1
非線引都市地域	9						2				2			1		1
市街化調整区域	1															
都市計画外	1															
佐世保エリア合計	69	0	0	2	1	3	2	0	0	0	2	8	3	2	1	14
佐賀エリア																
第二種中高層住居専用地域	1															
第一種住居地域	16						1				1	1				1
第二種住居地域	8											1				1
準住居地域	9															
近隣商業地域	9						2				2					
商業地域	8		1			1		1	2	1	4	2				2
準工業地域	18						2				2		2			2
工業地域	0															
非線引都市地域	22						2				2	2				2
市街化調整区域	2												1			1
都市計画外	12															
佐賀エリア合計	105	0	1	0	0	1	7	1	2	1	11	6	3	0	0	9

開業年次	1991～2000 年					2001～2007 年					2008 年以降				
店舗面積（m²）	2,000 未満	5,000 未満	1 万 未満	1 万 以上	合計	2,000 未満	5,000 未満	1 万 未満	1 万 以上	合計	2,000 未満	5,000 未満	1 万 未満	1 万 以上	合計
佐世保エリア															
第二種中高層住居専用地域															
第一種住居地域	2				2						3	1			4
第二種住居地域	2				2						1				1
準住居地域	2				2		3			3	1				1
近隣商業地域			1		1										
商業地域								2		2		1	1	1	3
準工業地域		3	1	2	6		1			1	6	2	3	1	12
工業地域			1		1							1			1
非線引都市地域		1			1		1			1	4				4
市街化調整区域												1			1
都市計画外	1				1										
佐世保エリア合計	7	4	3	2	16	0	5	2	0	7	15	6	4	2	27
佐賀エリア															
第二種中高層住居専用地域											1				1
第一種住居地域	1	3			4	2	1			3	4	3			7
第二種住居地域	1	2			3		2			2	2				2
準住居地域	3	1	1		5	1	1			2	2				2
近隣商業地域		1			1	1			1	2	2	1	1		4
商業地域		1			1										
準工業地域	2	2			4	1			1	2	7	1			8
工業地域															
非線引都市地域	1	8	1		10	2	2			4	3	1			4
市街化調整区域				1	1										
都市計画外	1	3			4	2	1		1	4	3	1			4
佐賀エリア合計	9	21	2	1	33	9	7	0	3	19	24	7	1	0	32

資料：『大型小売店総覧 2018（デジタル版）』，国土数値情報用途地域マップ 2014 年版・都市地域マップ 2014 年版

してきた佐世保エリアでその数が多い。一方，佐賀エリアでは，住居系用途地域内での割合が高く，第 2 図および第 3 図で示したように，小規模な店舗が広く分散立地している様子と重なる。

また第 4 図は，商業統計 3 次メッシュデータより，購買力にあまり違いのない 1985 年とまちづくり三法改正の影響が出る前の 2007 年の小売業販売額の変化を示したものである。両年次を比較すると，郊外での販売額が増加し，中心部での販売額が減少していることがわかる。佐世保エリアにおいては，市域を谷筋に沿って曲がりながら南北に延びる国道バイパス沿いで販売額が増加しており，また佐賀エリアでは，中心市街地を取り囲む環状道路沿いでの増加が大きい。ま



第 4 図　佐世保エリア・佐賀エリアの全小売業販売額の変化：1985 年（左）～2007 年（右）
資料：商業センサスメッシュデータ，国土数値情報各種マップ
注：メッシュおよびメッシュ内のデータ集計は日本測地系による

た佐賀エリアの中心部では大幅な減少を示し，佐世保エリア以上に小売業の郊外化が進展していることが示された。なお，佐世保エリアの2007年の販売額最高メッシュは，中心市街地とは異なる地点に移動しているが，この地点には全国的に有名な通販店の本社が立地していることによるもので，地域の商業構造との直接的な関係はみられないと考えられる。

3. まちづくり政策と中心市街地の商業の動向

中心市街地の商業環境の変化についてみると，旧中心市街活性化法のもとでは，佐世保市，佐賀市ともに，また本節で比較対象とする長崎市においても，中心市街地活性化基本計画が策定され各種事業がなされてきた。事業の集中と選択が謳われた法改正後では，長崎市は2015年に基本計画をまとめ同年に認可されている。佐賀市に関しては2005年に，旧法下の下で策定した計画の基本方針や目標を変えずに計画を継続する予定となっている。なお，佐世保市に関しては基本計画を策定していない[10)]。

長崎市の中心商店街である「浜町商店街」を中心とする周辺の15の商店街（長崎市中央地区商店街）と，佐世保市の中心商店街である「四ヶ町商店街」「三ヶ町商店街」は，経済産業省中小企業庁が2006年に発表した『がんばる商店街77選』のなかの32地区ある「にぎわいあふれる商店街」に選ばれて，商店街独自の主要な取り組みも紹介されている（経済産業省中小企業庁，2016)。また佐賀市の中心市街地では，旧法のもと，市街地再開発複合ビル「エスープラッソ」などの開発をおこなったが事業に失敗し，再チャレンジをおこない，現在は，行政が積極的に成果目標も立てつつ中心市街地活性化を進めている[11)]。

第5表は，3都市の中心市街地人口の変化を示したものである。なお，新法のもとで基本計画を策定していない佐世保市に関しては，旧法の下で策定された1999年時点の中心市街地の範囲を代用した。また資料に関しては，長崎市と佐賀市は両市の中心市街地活性化基本計画およびその達成成果を示す行政資料より住民基本台帳ベースの人口を，佐世保市のケースでは，GISを活

第5表　中心市街地の人口変化

単位：人

年次	長崎市	佐世保市	佐賀市	年次	長崎市	佐世保市	佐賀市
1995	24,296	6,306	8,744	2005	24,554	6,932	8,289
1996	24,062		8,005	2006	24,968		8,423
1997	23,458		7,910	2007	25,354		8,441
1998	23,239		7,796	2008	25,839		8,670
1999	23,170		7,700	2009	26,484		8,725
2000	23,281	5,892	7,671	2010	26,646	8,590	8,793
2001	23,595		7,714	2011	26,881		8,942
2002	23,639		7,802	2012	27,620		9,044
2003	23,833		7,957	2013	28,696		9,040
2004	24,213		8,145	2014	28,701		9,084

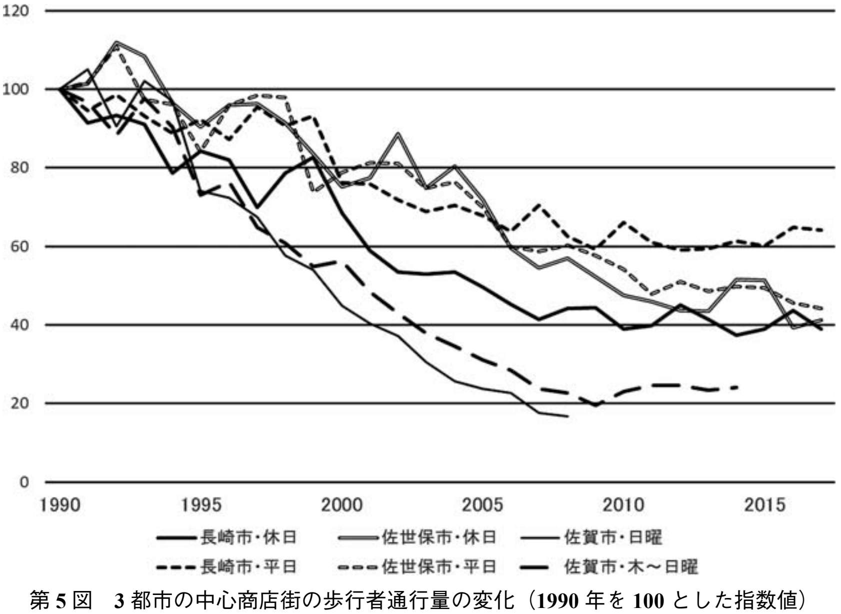
資料：長崎市と佐賀市は住民基本台帳，佐世保市は国勢調査基本単位区データより集計
注：佐世保市の中心市街地は旧法下で1999年に画定したエリア

用し，中心市街地エリア内に中心点をもつ国勢調査時の基本単位区を画定したうえで人口を算出した。

いずれの都市においても，90 年代までは，人口の郊外化によって中心市街地の人口は減少を示している。しかしその後，バブル崩壊と地方都市の衰退の両方の影響を受けて都心の地価が下落し，中心部でのマンション開発が進んだこともあり，2000 年以降回復の兆しがみられる。長崎市では 2000 年以降，回復の兆しがみられ，佐世保市においても 2000 年から 2005 年の 5 年期以降，増加に転じている。また佐賀市においても 2001 年以降，増加している。とくに長崎市の増加が大きいことと，佐世保市の 2005 年以降の増加が大きいことが示された。3 都市ともに 2000 年以降，中心市街地およびその近辺でのマンション建設が相次いだ。長崎市では，路面電車を中心とする公共交通沿線に，佐世保市では，港の景観を借景とするマンション立地ならびに，中心商店街とセットになった再開発によるマンション立地も進んだ。佐賀市においては，福岡圏への通勤利便性が高い佐賀駅周辺でのマンション立地が相次いでみられた。

第 5 図は，1990 年以降の 3 都市中心商店街の歩行者通行量の動向を示したものである。ここでは，時系列的な比較のために 1990 年以降，定点観測がおこなわれている地点の合計値を利用した。また休日と平日の動きの違いも示したが，佐賀市のケースでは平日の集計を得ることができなかったので，日曜日のみと，木曜から日曜の 4 日間の合算値に区分して示している。なお，歩行者通行量調査は毎年度，同時期に実施されているが，当日のイベントや天候の影響もうけるため，調査結果の年次間の変動も大きい。

表では，おおむね中心商店街の歩行者通行量がピークに達した 1990 年を 100 とする指数値で



第 5 図　3 都市の中心商店街の歩行者通行量の変化（1990 年を 100 とした指数値）

資料：長崎市と佐世保市は商工会議所資料，佐賀市は『佐賀市中心市街地活性化基本計画』および同成果報告資料

注：長崎市は 9 つの計測地点，佐世保市は 5 つの計測地点，佐賀市は 12 の計測地点の合計値より算出

変化を示している。まず休日の変化をみると，いずれの都市でもピーク時より大きく減少しており，郊外地域における大型店進出の影響を受けていることが示された。とりわけ佐賀市においては，ピーク時の20% 以下に低下している。人口の郊外化の進展を上回る勢いで小売業の郊外化が進展したことが示された。なお，最近の10年間の動向をみると，長崎市では停滞傾向，佐世保市においても増減の動きがみられる年次間もあるもののおおよそ停滞傾向であることが示された。おそらくこの間のまちづくり三法の見直しと景気回復の影響がみられたものと思われる。

つぎに平日の変化をみると，長崎市では休日を上回る回復の動きがみられ，人口の都心回帰による近隣商店街としての機能が高まってきていることが推測される。中心商店街内において店舗併設のマンション建設がみられた佐世保市においても，同様の傾向が示された。

また近年の佐賀市の数値は，平日と休日を合算したものであるが，歩行者通行量の回復がみられた。佐賀市は，中心市街地活性化基本計画策定により，高い数値目標を掲げて歩行者通行量の回復を図ったが，目標達成には届かないものの，一定の成果を示したものと思われる[12)]。

Ⅳ　2006年，まちづくり三法改正前の大型店進出計画とその動向

本章では，まちづくり三法改正前に，対照的なトピックスがみられた佐世保市と長崎市郊外の大型店進出計画から，三法の見直しでも課題となった郊外地域の商業開発に関する市民意識と行政の対応，隣接市町間での競争と調整に関する課題について考察する。

1. 佐世保市における大型店進出計画とその動向

2005年，佐世保市では中心市街地から約7 km 西方の相浦地区でイオン系大型 SC の出店計画が浮上した。当時の市長であった光武顕は，この計画のその後の経緯と結末を記している。光武（2006）によると，店舗面積は約6.5万 m^2 で，1997年に出店した同じイオン系列の SC 大塔店（店舗面積3.0万 m^2）の2倍以上である。イオンはすでに1974年，中心商店街のなかに，8階建て駐車場なしの佐世保店（店舗面積1.3万 m^2）を出店しており，市内3店目の出店計画であった。この実現によって，中心部と，幹線道によって通じる市の南玄関と北玄関を押さえ自系列店を構えることとなる予定であった。無論，出店後は，顧客の流れを誘導する大きな力を有し，他の地方都市でみられたような中心商店街の自店舗の閉店という選択肢も可能であった。

1997年，南郊に出店した大塔店は，他の地方都市の郊外型 SC とは立地条件が異なっており，準工業地域の工場跡地での出店であった。したがって，駐車スペースのほとんどは立体式で，3階まで店舗，4・5階と屋上が駐車場という構造で，形態では同時期に他の地方都市でみられた郊外型 SC とは異なる点が多かった。長崎市と同様，佐世保市も港湾機能からまちが発展した影響もあって，郊外といえども平坦地はわずかである。それがこれまでの大型店の郊外進出を阻んできた理由の一つであるが，今回の出店計画は江戸時代の新田開発を起源とする，佐世保では限りある広さを有する平坦地での開発で，地域の農地の半分程度を商業地化するという計画であっ

た。相浦地区は，1938 年に佐世保市に編入合併した地区（当時は北松浦郡相浦町）で，出店計画地の現況は，都市計画上，原則・都市的施設を建設することができない市街化調整区域であり，また農振法の規定に基づいて農用地区に指定されており，農業以外での利用が不可能な地域であった。

しかし，当時の法律では第 1 段階として市長が農用地区指定地域の解除を認め，第 2 段階として都市計画審議会において，20 ha 以上の計画的な開発で，計画的な市街化を図るうえで支障がないと認められれば，出店を実現することが可能であり，実際，当時の地方都市における郊外型大型店の多くはこうした状況下で，郊外の農業地域での出店が続いた。大店立地法による周辺環境との兼合いに関しても，開発業者が交通混雑を回避する策を講じることにより問題が指摘されることはほとんどなかった。

2006 年の新まちづくり三法が施行されると，こうしたエリアでの 1 万 m^2 をこえる出店計画の認可は非常に厳しくなり，原則不可能となる。そこで法施行前の駆け込みでこうした出店計画が浮上した。

当時，出店に関しては，市民の間で大論争を巻き起こし，賛成（活動の中心となったのは地元地区と開発業者），反対（活動の中心となったのは中心商店街）の両サイドからの署名活動も盛んになった。当時の市長は，第 1 段階の農用地区指定解除をするかどうかを判断するにあたって，有識者による審議会も開催し，総合的な見地から賛否両方の幅広い意見を集め審議している。光武（2006）によると，出店賛成の署名が 11 万 590 人，反対の署名が 5 万 2220 人分集まったとのことである。

最終的にこの問題は，農用地区指定解除をおこなわないということで，次の手続きに進むことなく決着した。署名活動にみる市民の動向を考えると，市長にとっては苦渋の決断であったといえるが，すでに佐世保市は，1997 年の郊外大型店出店時から，中心市街地の活性化の取組みを進めていた。中心商店街も当時は，活性化に向けて，市と協調して各種取組みを実施しており，市にとっても交流人口の増加などで経済的な効果が出ていた。またなによりも，市長は次期選挙には出馬しないことを表明していたので，全国レベルの今後のまちづくり政策の動向から外れることのない判断が，自由にできたことも大きいと考えられる。

なお佐世保市では，2013 年 3 月に店舗面積 1.5 万 m^2 の大型店（させぼ五番街）が出店している[13]。立地点は中心市街地に当初から組み込まれる予定であった離島航路の港につながる埋立地で，法的に大型店出店に問題のない商業地域である。

2. 長崎市近郊における大型店進出計画とその動向

同じ時期に，長崎市郊外の長与町においても，法規制前の駆け込みを狙った大型店出店計画が浮上していた。2006 年 3 月に，地元紙が長崎市に隣接する同町の斜面農地における売場面積 4.6 万 m^2 の大型店進出計画を伝えている[14]。こちらの計画は，長与町が雇用の創出・税収の増加という視点からすぐに認可の手続きに向かった。ただし自市の買物客が数多く市外に流出するとい

う危惧より，隣接の長崎市の行政サイドからは猛反対の声があがった。長与町では，当然のことながら住民は賛成の意向が強く，旧来の商店主のなかには反対の意向が強かった。この問題に関しては長崎県も調整役に入った。まちづくり三法見直しの過程で，国レベルの政策が，郊外から中心にシフトしていこうとするなかで，長崎県においても有識者等からなる委員会（県にぎわいの都市づくり検討委員会）を立ち上げ，国と同じ方向の提言を得て，まちづくりの方針を策定した。

最終的に，商業地の脇を通る県道の管理者である長崎県がこの問題に大きく割り込むこととなった。大店立地法に基づいて，周辺環境への影響から，道路管理者としては同意しないこととなり，時間切れで大型店の立地は白紙状態となった。

なお，長崎市では，その後の 2008 年 10 月，中心市街地から路面電車路線でつながる北方の商業地域に店舗面積 1.1 万 m^2 の商業施設が開業している。また長与町では，2017 年 5 月 27 日に，店舗面積（総賃貸面積）を 8900 m^2 に抑えたイオンタウン長与が，当初のイオン SC 建設地とは場所を変更して開業している。

Ⅴ　おわりに

これまでみてきたように，全国的な動向をみると 2000 年代前半に地方中規模都市で進展した小売業の郊外化は，2000 年代後半以降には沈静化しつつあることがわかった。まちづくり三法の見直しと，それに連動する政府レベル，自治体レベルの商業およびまちづくりの方針に変化がみられたことが影響していると推測される。この間に地方中規模都市の中心地域の人口が回復しつつあることも示された。

西九州地方 3 都市を対象とした分析においても，2000 年代前半までに小売業の郊外化が進展したことが示されたが，その後，3 都市間で程度の差はあれ，低下した中心市街地の歩行者通行量が減少から停滞，さらには回復の兆しもみせつつあることがわかった。また 3 都市ともに，市域の人口が減少するなか中心市街地の人口が回復しつつあることも示された。

しかし，モータリゼーションが進展している地方中規模都市においては，中心市街地の人口が回復しつつあるなかにおいても，佐世保，佐賀の両エリアの大型店の出店動向をみてもわかるように，法規制からはずれた店舗面積 1 万 m^2 以下の店舗の出店の勢いは，ロードサイドを中心にとどまる気配はみられない。中心部の集客力が弱い地方中規模都市では，全国チェーンストアの専門店が郊外のロードサイドに出店する可能性はまだまだ高く，こうしたことに対する規模による規制は前進しても，業種による出店方針の整備や規制に至るまでには進んでいないことが，今後の課題としてあげられるであろう。

さらに村上（2009）が指摘するように，1 万 m^2 を超える計画の大型店が，敷地に道路を設けて区画を分割することによって，規制にかからずに出店できたケースなどがみられ，法的規制の甘さや，自治体レベルの商業政策の理念や方針の弱さが感じられる。伊東（2011）は，イギリス

では，小売商業の立地や地域の小売商業の変化に及ぼす要素として小売商業の地域政策のインパクトはすぐれて大きく，そのために小売商業の地域政策ないしは地域計画を考慮せずに小売商業の地域的事象を考察することはできない，と論じている。

また平成の大合併をおこなった都市では，中心部にのみ都市機能を集中するような政策は受け入れがたく，周辺部の人口が減少するなかで，中心部と周辺部のバランスのとれた都市政策が期待されるであろう。

本研究では，2006 年のまちづくり三法見直し以降，新たな商業立地の動きがみられたことを明らかにしたが，全体としてのまちづくりの成果に関しては，もうしばらく経過を見届ける必要があろう。「選択と集中」という言葉が躍るなか，中心市街地活性化基本計画を策定した自治体の成果とともに，次期の国勢調査や商業統計調査が公表された際には，策定していない自治体との動向の差異を，検証していく必要があろう。

注

1）近年の小売業が抱える課題については，岩永（2014）が中小小売商業問題，大型店問題，小売商業政策に関する問題を中心に整理し，詳しく論じている。

2）とくに平成の大合併が進展するまでは，周辺の宅地化が進展している核となる都市と宅地化が進展していない周辺町村との間の住宅政策・商業政策の違いによる軋轢が各地でみられたが，そうした地域の多くは平成の大合併により同一自治体に組み込まれることとなった。

3）地理学分野において，まちづくり三法制定，また見直し前後における地方都市の都市構造と商業環境の変化を，個々の都市ごとに扱った主要な研究として，松山市を対象とした松岡（2001），佐賀市を対象とした山下（2006），浜松市を対象とした湯川（2009），徳島市を対象とした駒木（2010, 2016），岡山市を対象とした荒木（2016）などがあげられる。また根田（2008）は商業地理学に関する展望論文の中で，地域構造の変化と商業環境の変化をまとめている。

4）たとえば，まちづくり三法見直し前における政府レベルの政策の変化と商業構造の変化については，矢作（2006）が詳しく論じている。

5）さらに，中心市街地活性化基本計画を立案する場合は準工業地区での立地も規制される。

6）3 次メッシュデータをそれぞれの境域に正確に合わせることはできないが，それぞれの域内での統計データを集計するための空間検索では，域内をまたぐか含まれるメッシュを内側の旧市域から順に 3 地帯に区分して集計した値を用いた。したがって，町丁字別集計を用いた人口分析とは異なり，幾分，集計上の精度は低く，若干の域外の統計データも含まれており，外側の 2000 年時点の拡張した市域，さらに外側の平成の大合併後の 2015 年以降の市域は，より内側に含まれるメッシュの値を集計から差し引いて除外したものとしている。

7）用いた商業統計メッシュデータは，1979 年と 2007 年のものは旧測地系をベースにしたメッシュで集計されたもので，ともに同一メッシュ内を画定し集計したものであるが，2014 年のものは新測地系をベースにしたメッシュによって区切られた統計数値である。したがって 2014 年の集計は過去の統計とはメッシュの境域にずれが生じており，両メッシュ間の境界付近に大型店が立地しているケースなどは，メッシュの位置が異なり集計値に大きなずれが生じていることもある。

8）ここでいう佐世保エリアは，佐世保市と佐世保市に周辺を囲まれ佐世保市と結節関係の強い佐々町，佐賀エリアは，佐賀市と東西の幹線交通でつながっている東隣の神埼市，西隣の小城市の 3 市を含む地域とする。

9）ここでいう中心市街地は旧中心市街地活性化法の下で佐世保市が画定したものである。その際，当時未

利用地であった佐世保駅裏の港につながる埋立地部分も，中心市街地に組込まれている。

10）佐世保市の担当者への聞き取りによると，佐世保市の中心市街地内における継続すべき事業は，港湾関係や斜面地事業なども含めて多方面の国からの補助金を活用しながら進めていくとのことであった。多様な支援事業を組み合わせて実施していくことで，基本計画策定は予定していないとのことであった。選択と集中が謳われ審査が厳しくなったとしても，各省庁の支援事業を活用することも可能であるし，実際に市としても，既存の継続すべき事業に加えてあらゆる事業には着手できないという財政事情もあろう。

11）中心市街地活性化に関する佐賀市の事例に関しては山下（2006）が詳しく紹介している。なお，一時閉鎖していたエスープラッソは2007年8月に再開している。

12）佐賀市は基本計画において歩行者通行量の成果目標値を2011年度には79,500人，2012年度に115,543人，さらに2011年度には20万人と，近年で最大の増加を示した2009年～2010年の1万人増の実績よりも，極めて高く設定していた。2011年度の実績値は目標値に近い値に達しているが，その後は伸び悩んでいる。

13）五番街の名称は，中心商店街の名称，三ヶ町商店街，四ヶ町商店街に接続する商業地区という意味を有する。中心商店街の入り口とはルート距離にして300 mほどの分断があるが，この間の整備をどう進めていくか，市の行政手腕が今後，問われるであろう。

14）第一報のニュースは長崎新聞2006年3月9日（第1面）紙面であった。その後の経緯は地元紙ならびに地域経済誌の長崎レポート「人流を変える大型店計画に「戦々恐々」.『財界九州』. 2006年9月号で紹介されている。

文献

荒木俊之(2016). 岡山市における商業地域の変容：立地規制と小売店立地の視点から. 地域地理研究. **22**(2), 40-42.

伊東　理(2011).『イギリスの小売商業　政策・開発・都市－地理学からのアプローチ－』関西大学出版部.

岩永忠康(2014).『現代の商業論－日本小売商業の理論・問題・国際化』五絃舎.

経済産業省中小企業庁編(2006).『頑張る商店街77選』（PDF版）中小企業庁.

駒木伸比古(2010). 徳島都市圏における大型店の立地展開とその地域的影響：大型店の出店規制に着目して. 地理学評論. **83**(2), 192-207.

駒木伸比古(2016). 徳島都市圏における大型店の立地動向と地域の変容：出店規制に注目して. 地域地理研究. **22**(2), 44-46.

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.

都市計画・中心市街地活性化法制研究会編集／国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課／都市計画課監修(2006).『概説　まちづくり三法の見直し－都市計画法・中心市街地活性化法の改正』ぎょうせい.

根田克彦(2008). 日本における『小売業の地理学』の研究動向とその課題. 地理空間，**1**(2), 128-141.

松岡恵悟(2001). 松山市における近年の大型スーパーの立地動向からみた商業地域の変容について. 季刊地理学. **53**(2), 127-131.

光武　顕(2006). 佐世保市への大型店進出問題を振り返って. 矢作弘・瀬田史彦編『中心市街地活性化　三法改正とまちづくり』学芸出版社，105-117.

村上義昭(2009). 中心市街地活性化の課題. 日本政策金融公庫論集，**4**, 1-23.

矢作　弘(2006). まちづくり三法改正のねらいと土地利用の課題. 矢作弘・瀬田史彦編『中心市街地活性化　三法改正とまちづくり』学芸出版社，14-22.

山下宗利(2006). 中心市街地の活性化と今後の役割. 経済地理学年報，**52**(4), 251-263.

湯川尚之(2009). 大規模ショッピングセンターが周辺居住者に及ぼす外部効果の地理学的分析－浜松市郊外の市野SCの場合. 経済地理学年報，**55**(2), 121-136.

佐賀県佐賀市(2015).『佐賀市中心市街地活性化基本計画（2015 年更新版)』（PDF 版）佐賀市.
長崎県長崎市(2015).『長崎市中心市街地活性化基本計画（2015 年版)』（PDF 版）長崎市.

Changes of Commercial Location in Local Middle-sized Cities : Cases about the Cities of the Western Kyushu Region

ISHIKAWA Yuichi*

Many local cities in Japan have experienced population decrease for recent decades, but the suburbanization of the retail activities of these cities has not ended. As the result the city center degeneration has become one of the most serious problems for many cities and the center city revitalization became the most important task to solve.

In this paper the author analyzed the commercial location for the middle-sized city in Japan and concretely analyzed the three cities in the western Kyushu (Sasebo, Saga and Nagasaki). In this case studies the author examined current urban environment and the land use and commercial development policies. After the consideration of the current situations and problems, the future tasks are examined for the middle-sized cities facing the city center revitalization.

Key words : commercial location, local middle-sized city, the Western Kyushu region, commercial policy, small area statistics

*Faculty of Economics, Osaka University of Commerce　　E-mail : ishikawa@daishodai.ac.jp