

論文題目	ロードサイド型店舗の立地に伴う既存商業地の変容 - 盛岡市盛南地区を事例に -		
氏名(学籍番号)	佐藤 剛(0412005055)		
指導教員	吉木岳哉	所属コース	環境・地域コース

1. 研究背景・目的

田畑が広がっていた盛南地区は、近年の盛南開発事業(ゆいとぴあ盛南)に伴い、急速な発展を遂げている。盛南大橋、杜の大橋、国道46号盛岡西バイパスの開通などの道路環境の変化や、イオン盛岡南SCなどのロードサイド店の進出は、既存商業地に少なからぬ影響を与えていると思われる。郊外でのロードサイド店の立地が中心市街地の衰退を引き起こしたとする研究報告は多く知られている(山本,2006)。

盛南地区の場合、ロードサイド型店舗の立地場所は、仙北町駅周辺や本宮地区など古くから存在する既存商業地に隣接している。現地の様子を見ても、空き店舗は目立たないことから、ここでは単に衰退ではなく、建物利用が変わり、調査地区自体の商業的あるいは都市的機能に変化が起きていることが予想される。

そこで、本研究では、盛岡市盛南地区を事例として、ロードサイド型店舗の立地が既存の近隣商業地にもたらした機能のおよび景観の変化を時系列的に明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

盛南地区の5つの調査地区(次章3で説明)について、土地利用状況と建物の利用業種をGISを用いて図化する。土地利用状況については1993年、2002年、2008年を、建物の利用業種については1993年、1996年、1999年、2002年、2005年、2008年を対象とする。データはゼンリン住宅地図を用いた。

土地利用については、調査区の都市化していく状況を明らかにするために表1のような分類項目を設定した。それぞれの項目の面積を、各調査地区、各年次について算出する。

建物利用については、調査地区内での業種の増減から街の持つ機能の変化を読み取りやすいように表2のような分類項目を設定した。1つ1つの店舗の売り場面積については厳密な数値はGISからは得られないが、おおよその規模は推定できる。そのような建物面積と建物数を、各調査地区、各年次について算出する。

表1 土地利用状況の分類項目

道路
鉄道
商業地
公共施設
空地・駐車場
住宅
農地
自然地
その他

表2 建物利用の分類項目

大分類	中分類	小分類
商業	複合商業施設	複合商業施設
	総合食料品スーパー	総合食料品スーパー
	専門店(チェーン店)	菓子、衣料、家電・OA、自動車関連、飲食料品、薬品、書店、住宅関連、その他小売、飲食、宿泊、塾、理容、美容、整体、ホームセンター、娯楽施設、コンビニエンスストア、その他サービス
	専門店(個人経営)	
	銀行・郵便局	銀行、郵便局、信用金庫
	ガソリンスタンド	ガソリンスタンド
	事業所(大手資本)	情報通信業、建設業、運輸業、飲食料品業、家具・建具、機械・器具、コンサルティング、組合、その他専門サービス、不動産、医療、その他
	事業所(それ以外)	
住宅		戸建住宅、集合住宅
公共施設		学校、幼稚園・保育園、総合病院、個人病院、小児科、産婦人科、歯科、社会福祉、警察、消防、公民館、博物館・美術館、図書館、体育館、駅、宗教施設、その他
その他		ソーコ
空家・空店舗		空家・空店舗



図1 調査対象地(yahoo!の地図に加筆)

3. 結果

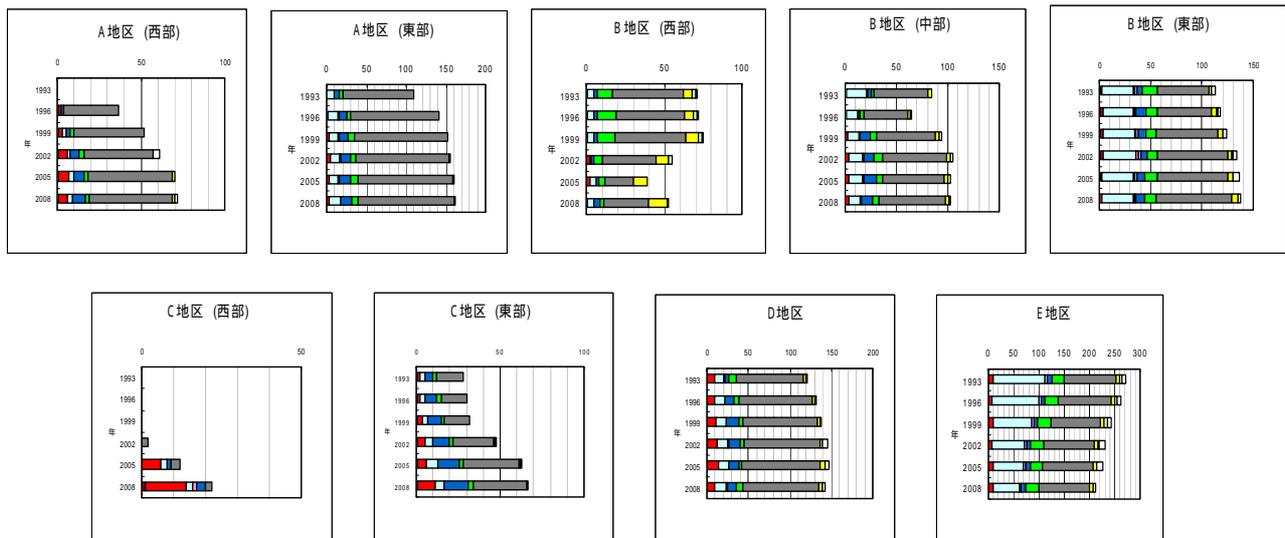
(1) 盛南地区の現況および各調査地区

盛南地区は、北上側を本流として東方から中津川、西方から雫石川が流れ込んで既成市街地から寸断されている地

理状況により、市街地の発展が遅れていた地域であった。さらに、主要地域を結ぶ幹線道路が狭隘な状況下で、民間開発が進行し交通渋滞やスプロール化が顕在してきたため、この地区の主要事業である盛岡南地区都市開発整備事業を補完する事業として昭和55年から平成11年にかけて仙北西地区土地区画整理事業を実施し、住環境の改善に向け、その後、平成7年に盛南開発事業(ゆいとぴあ盛南)を着工、盛南大橋や杜の大橋、国道46号線盛岡西バイパスなど急速に交通整備が進み、現在でも区画整理事業は進行している。

調査地区は、都市化した時期の異なる地区が含まれるように、盛南地区から5つの調査地区を設定した。開発時期の古い順に、おおよそE B D A Cである。

(2) 建物の利用比率の経時変化



4. 考察

A地区は年々建物数が増加傾向にあり、マルイチ(総合食品スーパー)や、薬王堂、すき家(専門チェーン店)、NEC フィールディングや積水ハウス(大手資本の事業者)など広大な駐車スペースを確保する商業施設が目立つ。B地区はかつてE地区と並び、この地域のメインストリートであった。個人経営の小売店は減少しているが、新しいマンションや住宅地が増加していることから住空間に変化したと思われる。C地区は盛南開発により、田畑が広がっていた場所に国道46号盛岡西バイパスを整備し、イオン南SCなど広大な駐車スペースを持つロードサイド店が進出しているため集客力が大きいと思われる。D地区は1993年以降、建物数が増加し続けてきたが、2008年のデータでは始めて前年比を下回った。ハローマックや靴流通センターなど旧来型のロードサイド店は撤退し、ドコモショップやコジマ電気は他の地区へと移転した。E地区は唯一建物数が減少(271→211)し、特に個人経営の小売店の減少が著しい。街の象徴であった酒造会社の岩手川や、ガソリンスタンド、コンビニエンスストアも街から姿を消した。道路拡張工事による合理化や、交通量の減少、近隣にイオン(複合商業施設)やベルフ、マイヤ(総合食品スーパー)が誕生したことなどが背景にあると思われる。

建物の利用比率の経時変化(上図)の凡例

複合商業施設	事業所(大手資本)
総合食品スーパー	事業所(それ以外)
専門店(チェーン店)	住宅
専門店(個人経営)	公共施設
ガソリンスタンド	その他
銀行・郵便局	空家・空店舗

[引用文献] * * * * *

荒木俊之(2006):倉敷市市街地縁辺部におけるロードサイド型店舗の立地 三田五軒屋海岸線沿いを事例に .地理科学, 61, 258-268.

浅野純一郎,中出文平(2007):地方都市郊外に形成された商業集積地の成熟経過と衰退に関する実態と課題

長野県における事例分析から .日本建築学会計画系論文集,622,105-112,

宗田好史(2007):中心市街地の創造力 暮らしの変化を捉えた再生への道 .学芸出版社