

岡山市市街地縁辺部における土地利用規制の変化と

ロードサイド型商業地の変容

—— 県道川入巖井線沿いを事例に ——

荒木 俊之*

I. はじめに

1970年代以降の日本では、幹線道路の整備やモータリゼーションの進展、人口の郊外化などの影響を受けて、市街地縁辺部や郊外の幹線道路沿いで、自動車利用者の集客を目的とした飲食店や小売店舗などロードサイド型店舗¹⁾の立地が進み、商業地が形成された²⁾。地理学では従来、ロードサイド型商業地の形成を、小売商業の郊外化、リボン状の商業集積の形成として説明するとともに、事例研究を積み重ねてきた³⁾。代表例として、京都市の国道1号線とそれに並行する新堀川通の2本の幹線道路を研究対象に、ロードサイド型店舗の立地展開と立地要因を道路の性格との関連から解明した香川・山下⁴⁾の研究があげられる。また、竹林⁵⁾は千葉県茂原市を事例に、国道128号茂平バイパス沿いのロードサイド型店舗の立地展開を分析している。これらの研究では、幹線道路の性格などが、市街地縁辺部や郊外のロードサイド型商業地に立地する店舗の業種・業態を規定し、商業

地を特徴づけていると指摘している。筆者もまた、倉敷市市街地縁辺部における幹線道路を事例に、道路の性格などがロードサイド型商業地の特徴を規定するとともに、その商業地の形成が研究対象地域を含む周辺の土地利用規制の緩和を促したことを指摘した⁶⁾。

その土地利用規制については、都市計画法の諸制度が小売商業の立地に影響していることがこれまで明らかにされている。日本では、中小小売店やコンビニエンスストアなどの立地は、都市計画法によって規制されるとともに、大型店の立地は、都市計画法に加えて、大店立地法（大店立地法施行以前は大店法）によっても規制されている⁷⁾。根田⁸⁾は、小売商業の立地と用途地域⁹⁾の関係を分析し、大型店を含む小売商業の立地に対する緩やかな規制が中小小売店と大型店の盛衰に影響していることを示した。すなわち、大店法の規制が厳しかった1970年代後半から1980年代は、中小小売店の立地が促された一方で、大店法の運用が緩和された1990年以降、大型店の立地が進み、中小小売店の衰退が進ん

* 株式会社ウエスコ

キーワード：ロードサイド型店舗、市街地縁辺部、開発許可条例、区域区分、岡山市

Key words : Roadside Shops, Rural-Urban Fringe, Development Permission Ordinance, Area Division, Okayama City

だ。また、明石¹⁰⁾は、大型店の立地と区域区分¹¹⁾及び用途地域の関係进行分析したうえで、市街化調整区域では大型店の立地を規制できるとして、区域区分の有効性を指摘した。これらは、用途地域の指定が必須の市街化区域では、小売商業や事務所などの立地を想定する商業地域や近隣商業地域のほか、戸建住宅の立地を想定する第2種低層住居専用地域や工場の立地を想定する工業地域などほとんどの用途地域で小売商業の立地が可能であることを示している¹²⁾。さらに、大型店の立地も第2種住居地域や工業地域など多様な用途地域で認められている¹³⁾。一方で、市街化調整区域では、大型店の立地を含む小売商業の立地は基本的には規制され、特に大型店の立地に対する規制の効果は高いとされる。

ただし、開発許可¹⁴⁾の基準である都市計画法第34条各号に示された条件を満たすと市街化調整区域でも小売商業の立地も可能である。例えば、都市計画法第34条第1号では、開発区域の周辺住民の日常生活のために必要な店舗等の立地を、一定の条件を満たせば許容するものとしている。また、同法第9号でも、ガソリンスタンドのほか、ドライブインとしてのコンビニエンスストアや飲食店の立地が許可されている¹⁵⁾。そのため、市街化調整区域ではコンビニエンスストアなど様々な小売商業の立地が、1990年代以降、増加しており、開発許可制度の運用が緩和される傾向にあることが明らかにされている¹⁶⁾。また、2000年の都市計画法改正によって創設された都市計画法第34条第11号及び第12号の市街化調整区域に係る開発行為の許可基準に関する条例（以下、開発許可条例¹⁷⁾）を制定することでも、市街化調整区域での小売商業の立

地が可能になった。例えば、市街化区域縁辺部の幹線道路沿いに形成されたリボン状のロードサイド型商業地では、市街化調整区域にかけて開発許可条例の区域を指定することで、ロードサイド型商業地の拡大も考えられる。筆者が取り上げた岡山県では、制定主体の異なる3自治体間でその制定内容に差異が生じている。なかでも倉敷市では、一部の幹線道路沿いにおいて、ロードサイド型店舗の立地可能な開発許可条例の区域を指定しており、ロードサイド型商業地の市街化調整区域への拡大が想定される¹⁸⁾。

これらは、市街地縁辺部に相当する市街化区域と市街化調整区域にまたがる地域では、区域区分の設定により、小売商業の立地に差異が生じることを示している。すなわち、市街地縁辺部の幹線道路沿いに形成されるリボン状のロードサイド型商業地では、商業地の形成範囲が、区域区分により規定されることを意味する。しかし、1990年以降の開発許可の運用緩和や2000年創設の開発許可条例の制定によって、ロードサイド型商業地の範囲は、市街化区域を越えて、市街化調整区域にも拡大が可能となった。

このように、ロードサイド型商業地の形成やその変容には、区域区分や開発許可条例などの都市計画制度の影響も大きいと考えられる。しかし、小売商業の立地に対する法規制の視点からその立地を捉えた研究は、時期によって規制の度合いに緩急が生じた大型店立地に関するものがみられるものの、大型店やロードサイド型店舗が集積するロードサイド型商業地の形成やその変容を扱ったものはほとんどない¹⁹⁾。そこで本稿では、区域区分が設定されている市街地縁辺部に位置し、開発

許可条例が制定されているロードサイド型商業地を研究対象地域に、ロードサイド型店舗の立地変化を明らかにしたうえで、区域区分や開発許可条例などの都市計画制度が商業地の形成やその変容に及ぼす影響を考察する。

研究対象地域としては、岡山市内の県道川入巖井線（以下、川入巖井線）沿いを取り上げる。後述するが、岡山市の開発許可条例は、制定時とその後の見直しによって、ロードサイド型店舗の立地許容の度合いが変化しており、ロードサイド型商業地の変容の影響を検討する研究対象地域として適していると考えられる。また、川入巖井線沿いは、開発許可条例の利用による複数の大型店の立地が進んでおり、ロードサイド型商業地の形成や拡大が予測されることから、ロードサイド型商業地の変容を検討するに適していると考えられる。

本稿ではまず、II. で制定後約 10 年が経過し、見直しも実施された岡山市の開発許可条例の制定状況を概観する。III. では、開発許可条例の利用状況を大型店の立地から捉えたうえで、研究対象地域とする開発許可条例の区域を選定する。そして、選定した川入巖井線沿いのロードサイド型商業地の変容を明らかにし、開発許可条例の影響を検討する。

II. 開発許可条例の概要と岡山市における制定状況

1) 開発許可条例の概要

開発許可条例は 2000 年の都市計画法改正による開発許可制度の見直しによって創設され、市街化調整区域内での立地基準である都市計画法第 34 条に、許容される開発行為類型を規定した第 11 号および第 12 号が追加

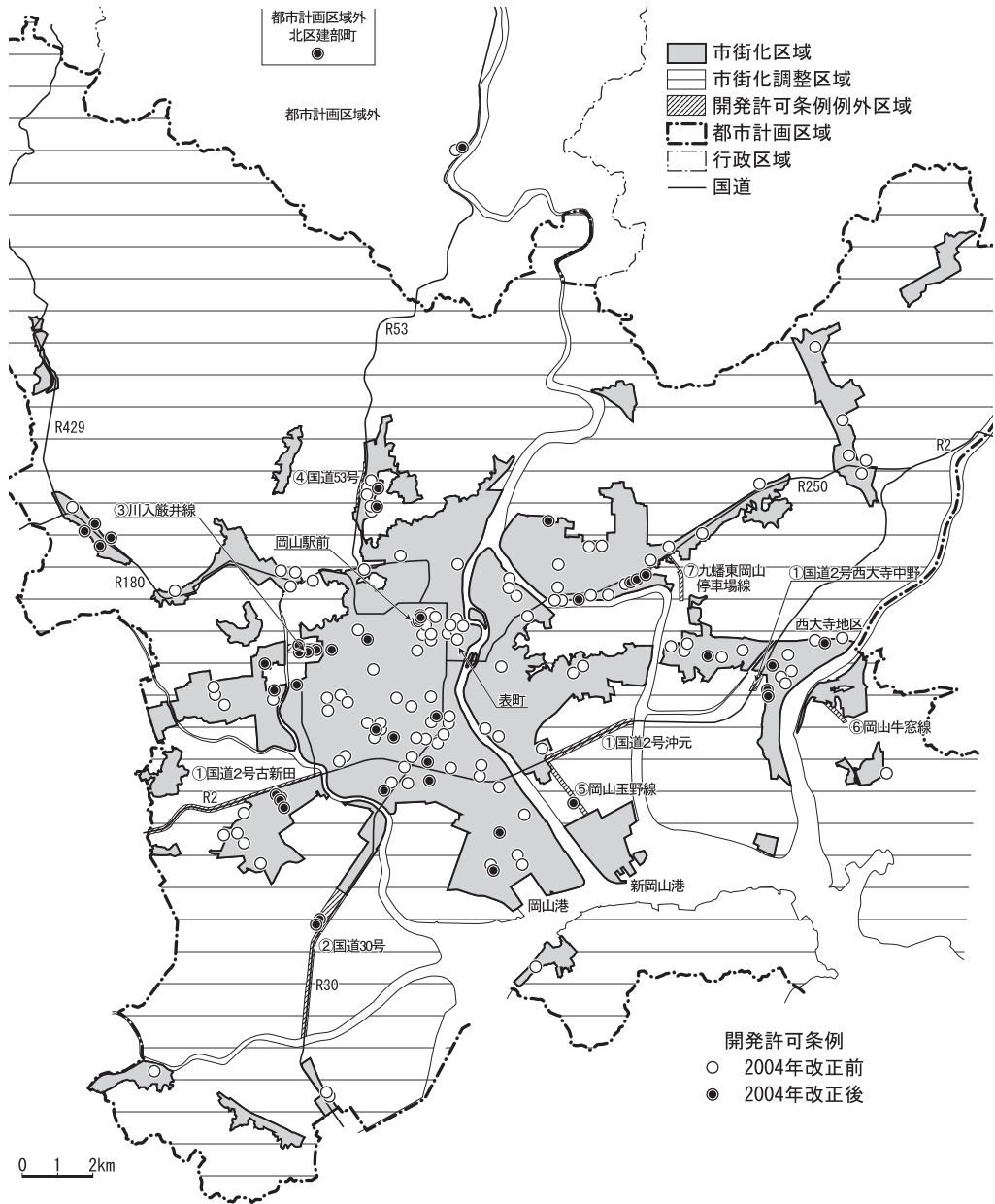
された²⁰⁾。

第 11 号は、既存宅地制度²¹⁾の廃止とともない新設された制度であり、市街化が進展している区域を条例で定め、周辺環境と調和する建築物の建築のための開発行為を許容できることを示している（以下、3411 条例）。第 12 号は、これまで都市計画法第 34 条第 14 号で開発審査会の議を経て、個別に許容されてきた開発行為のうち定型的なもの、例えば、農家の次男・三男の分家住宅などをあらかじめ条例で定めることにより、開発審査会の議を要さず許可できることを示している（以下、3412 条例）。

このように、開発許可条例には 3411 条例と 3412 条例の 2 種類があり、それぞれ開発できる区域を定めることができるだけでなく、前者では周辺環境の保全に支障がある建築物（建築できない建築物）を、後者では建築可能な建築物を定めることができ、土地利用の空間的な変容に対するコントロールが期待されている。

2) 岡山市における開発許可条例の制定状況および内容

岡山県内 16 都市計画区域（21 市町村）のうち、開発許可条例が適用される市街化調整区域の指定があるのは、県南部の岡山県南広域都市計画区域（6 市 1 町）のみである²²⁾。岡山県内において開発許可条例を制定することが可能な地方自治体は、岡山県と政令指定都市・岡山市、中核市・倉敷市、そして 2007 年 4 月に許可権限が委任された玉野市の 4 自治体である。岡山市では、岡山県や倉敷市とほぼ同時期の 2001 年 6 月に 3411 条例が制定され、その後、2002 年、2003 年、2004 年、2009 年に見直し（改正）が行われた²³⁾。



第1図 岡山市の開発許可条例における例外区域の位置と2004年7月以降の大型店の出店状況

資料：「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」

<http://com.city.okayama.jp/reiki/reiki.html> 2010年12月20日現在

東洋経済新報社編『大型小売店舗総覧2011』、「大規模小売店舗一覧表」、『ゼンリン住宅地図』

岡山市の 3411 条例は 7 条で構成されている。ここでは、「新たに開発を許容する土地の区域」を掲げた第 3 条と「予定建築物等の用途」を掲げた第 4 条、すなわち、開発許可の対象となる区域とその区域において建築できない建築物の用途の 2 項目について検討する(2010 年 12 月 20 日現在)²⁴。その概要を整理したものが第 1 表であるが、要約すると、既存集落など 50 戸以上の建築物が密集している区域では、一戸建ての住宅(小売店舗や事務所を併用するものも含む)のみ建築することが可能である。

ただし特筆すべきは、例外事項が規定され

ていることである。例外事項が認められている区域(以下、例外区域)は、国道 2 号や 30 号、53 号などの各道路沿いの一部である。これらは、市街地から郊外に延びる幹線道路で、市街化区域縁辺部に位置する、いわゆるロードサイドと呼ばれる区域である(第 2 表、第 1 図)。

岡山市では、条例制定当初は、これら例外区域でトラックターミナルや卸売市場などの流通業務施設、高度情報化に対応した研究所や事業所などの IT 産業関連施設等の建築を可能にしていた。その後、条例改正により 2004 年 7 月以降、例外区域では「開発区域及びそ

第 1 表 岡山市における開発許可条例の制定内容の概要

条	制定内容の概要
新たに開発を許容する土地の区域(第 3 条)	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地相互間の最短距離が 55 m を超えない距離に位置している建築物が 50 以上連たんしている土地の区域 ○上記の土地の区域の境界線からの最短距離が 55 m を超えない土地の区域
ら例外事項が認め	<ul style="list-style-type: none"> ①: 国道 2 号の沿線(3ヶ所) ②: 国道 30 号の沿線 ③: (一)川入厳井線の沿線 ④: 国道 53 号の沿線 ⑤: (主)岡山玉野線の沿線 ⑥: (主)岡山牛窓線の沿線 ⑦: (一)九幡東岡山停車場線の沿線 ⑧: ①~⑦並びに市街化区域及び市街化調整区域が混在する地域
予定建築物等の用途(第 4 条)	<ul style="list-style-type: none"> ●下記以外の建築物等 ○自己の居住の用に供する一戸建ての住宅 ○住宅で事務所、店舗その他これら類する用途を兼ねるもので戸建てのもの(建築基準法別表第 2 (イ)項第 2 号に規定されるもの)
例外事項	<ul style="list-style-type: none"> ●上記、および下記以外の建築物等 ○流通業務施設(流通業務市街地の整備に関する法律第 2 条第 1 項に規定されるもの) ○光通信又は電気通信に係る研究所 ○ソフトウェアハウス ○システムハウス ○高度情報処理産業に係る事業所 ○開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないもので、かつ、市長が公益的見地からその立地が望ましいとしてあらかじめ審議会の議を経て決定した建築物

注: (一) は一般県道、(主) は主要地方道を示す。

資料: 「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」
<http://com.city.okayama.jp/reiki/reiki.html> 2010 年 12 月 20 日現在

第2表 岡山市の開発許可条例における例外区域とその概要

例外区域	①国道2号沖元区域	①国道2号古新田区域	①国道2号西大寺中野区域	②国道30号区域	③川入巖井線区域
町丁・字	沖元、倉益、倉富、倉田	古新田、大福、妹尾、山田、箕島	西大寺中野	藤田	大安寺南町二丁目、野殿東町、野殿西町
区域の範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の両側 ・道路端から50m ・道路延長約2,700mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の両側（一部北側のみ） ・道路端から50m ・道路延長約5,300mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の両側 ・道路端から50m ・道路延長約500mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の両側 ・河川・水路（一部道路端から50m）で囲まれた範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の両側 ・河川・水路で囲まれた範囲
例外区域	④国道53号区域	⑤岡山玉野線区域	⑥岡山牛窓線区域	⑦九幡東岡山停車場線区域	
町丁・字	津高、富原、横井上	倉田、江崎、藤崎	西大寺浜、西大寺川口、西大寺五明	宍甘、下、長利	
区域の範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の西側 ・道路端から50m ・道路延長約1,300mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の両側 ・道路端から50m ・道路延長約1,600mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の両側 ・道路端から50m ・道路延長約850mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の両側（一部東側のみ） ・道路端から50m ・道路延長約800mの範囲 	

資料：「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」
<http://com.city.okayama.jp/reiki/reiki.html> 2010年12月20日現在

の周辺の地域における環境の保全上支障がないもので、かつ、市長が公益的見地からその立地が望ましいとして、あらかじめ審議会の議を経て決定した建築物（第4条第3号）」の立地が可能となっている²⁵⁾（第1表）。具体的には、開発区域の面積が1ha以上の業務用の施設で、雇用増や地場産業の育成など開発区域周辺の活性化に寄与し、経済的効果をもたらすものであれば、大型店の立地も可能と考えられる²⁶⁾。

このように岡山市では、制定当初は流通業務施設やIT産業関連施設を立地誘導することで道路の物流・流通的な側面を活用しようとし、2004年の改正後は幹線道路の利便性を活かして、大型店などの小売商業の立地をも許容している。すなわち、市街化区域縁辺部の幹線道路においてリボン状に形成されたロードサイド型商業地では、例外区域に指定されることで、その範囲をより郊外（市街化調整区域）に拡大することが可能になった。

III. 開発許可条例例外区域内のロードサイド型店舗の立地とその変化

1) 例外区域内での大型店の立地状況

前述したように、例外区域では大型店の立地も許容されることから、2004年7月以降の大型店の立地から開発許可条例の利用状況を捉え、市街化区域縁辺部におけるロードサイド型商業地の変容を明らかにするための例外区域を選定する。対象とする大型店は店舗面積1,000m²以上の店舗であり、東洋経済新報社編『大型小売店舗総覧2011』および「大規模小売店舗一覧表²⁷⁾」、住宅地図等で2010年5月現在立地が確認されている店舗である。

2004年7月以降、大型店の出店は43店あり、例外区域には7店（16.3%）立地している²⁸⁾。これらは、9ある例外区域のうち、国道30号区域と川入巖井線区域、岡山玉野線区域の3区域のみにみられる（第1図）。『大型小売店舗総覧2011』によると、国道30号区

域に立地する2店は、2006年出店のホームセンターと2007年出店のスーパーで、店舗面積はそれぞれ14,075m²、7,139m²である。川入巖井線区域の4店は、専門店(2008年、6,700m²)とホームセンター(2007年、5,534m²)、スーパー2店(2007年、4,072m²; 2006年、3,730m²)である。また、岡山玉野線区域に立地する1店は、スーパー(2008年、4,103m²)である。これらは店舗に加え、広大な駐車場を有していることから開発区域の面積が1haを超えていることは確実であり、かつ、業務用の施設として雇用を確保できることから、例外事項の第4条第3号によって許可されたと考えられる²⁹⁾。国道30号と岡山玉野線は玉野市と、川入巖井線は倉敷市とを結ぶ幹線道路沿いにあり、通過する自動車交通量をみると平日12時間では、国道30号は30,978台、川入巖井線は27,351台、岡山玉野線は15,450台と非常に交通量が多い³⁰⁾。いずれも、市街化区域内の幹線道路沿いは準工業地域に指定されており、小売店舗や飲食店をはじめ様々な建築物の立地が許容されていることから、ロードサイド型商業地の形成も土地利用規制の点からは可能である。

このうち本稿では、最も大型店の立地が進んでおり、土地利用規制の点からロードサイド型商業地の形成および開発許可条例見直し後の拡大が予測される川入巖井線区域を取り上げて、ロードサイド型商業地の変容を明らかにする。

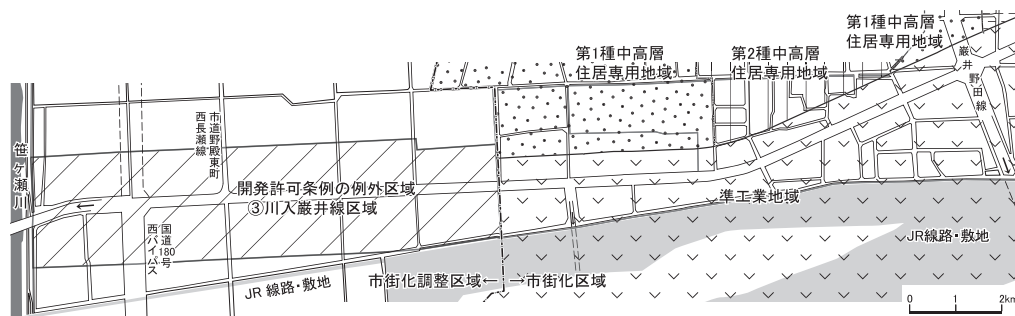
2) 川入巖井線区域の概況

川入巖井線は、岡山駅から西約1.7kmの高柳西町付近の高柳交差点から倉敷市方向に、ほぼ直線上に延びる道路で、倉敷市内で都市計画道路三田五軒屋海岸通線(以下、三

田五軒屋海岸通線)と接続する。また、川入巖井線は、都市計画道路富本町三田線(以下、富本町三田線)にも指定されており、その整備は、都市計画道路の整備事業として進められた³¹⁾。岡山県南部の岡山市・倉敷市とその周辺市町村からなる岡山県南広域都市圏総合都市交通体系調査委員会が1984年に策定した「岡山県南地域の総合都市交通体系のマスタープラン」では、富本町三田線と三田五軒屋海岸通線は「県南地域の主要な拠点地区を連絡する主要幹線道路」として位置づけられ、2000年までに整備することが必要な路線として記載されている³²⁾。

本稿では、ロードサイド型商業地の形成および開発許可条例見直し後の商業地の変容を明らかにするために、川入巖井線区域とともに、市街化区域部分も対象とする。そのため、時系列的分析が可能のように、交差する道路の整備状況により交通量が増加したり、土地利用規制に変化が生じた区間を取り上げる。具体的には、東は県道巖井野田線(以下、巖井野田線)との交差点(高柳交差点)、西は笹ヶ瀬川との間(例外区域の西端)を、研究対象地域となるロードサイド型商業地として取り上げる。

同地は、岡山駅の西部、中心市街地³³⁾から比較的近くに形成された市街地縁辺部に位置する。岡山市の市街地は、JR東側に位置する中心市街地から放射状に市街化が進んでいるものの、JR以西では農地に住宅地が介在していた。川入巖井線は、戸建住宅を中心とする住宅地や農地の間を東西に貫通し、笹ヶ瀬川でとどまっていた現道を拡幅し、笹ヶ瀬川を越えて、倉敷市方向に整備された。その整備は、1970年代後半には市街化区域部分の中



第2図 川入巖井線区域とその周辺の区域区分および用途地域、開発許可条例の指定状況

資料：岡山県南広域都市計画（岡山市）総括図（2010年3月印刷）
 「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」
<http://com.city.okayama.jp/reiki/reiki.html> 2010年12月20日現在

心に4車線化整備がはじまり、1980年代前半には市街化区域部分で4車線化された。そして、笹ヶ瀬川まで4車線化が完了したのは、1987年頃であった³⁴⁾。その川入巖井線を通る交通量は、岡山駅西口から倉敷市までほぼ直線1本の道路で接続するといった交通条件により、自動車交通量（平日12時間）は1990年から2005年の間に1.25倍（21,790台→27,351台）の増加を示している。また、1990年から2005年の人口増減を、研究対象地域を含む5つの町丁・字で見ると、1.28倍の増加を示しており、定住人口の増加がうかがえる³⁵⁾。

都市計画法による土地利用規制をみると、前述したように研究対象地域の東側は市街化区域で、川入巖井線沿いは床面積3,000m²を超える店舗の建築が可能な準工業地域に指定されている³⁶⁾（第2図）。その後背地は第1種および第2種中高層住居専用地域に指定されている。一方、西側の市街化調整区域の一部は例外区域（川入巖井線区域）である。

以上のように、川入巖井線（富本町三田線）は、岡山市と倉敷市とを結ぶ幹線道路と位置づけられ、通過交通量や定住人口の増加など

環境の変化がみられた。また、そのロードサイドの土地利用規制は、市街化区域内では大型店やコンビニエンスストアなどロードサイド型店舗の進出が容易な状況にあった。一方で市街化調整区域では、原則として小売商業の立地は制限されていたものの、2004年7月以降は、一定の条件を満たせば大型店の立地が可能な土地利用規制へと変化した。

3) 川入巖井線区域におけるロードサイド型店舗の立地状況

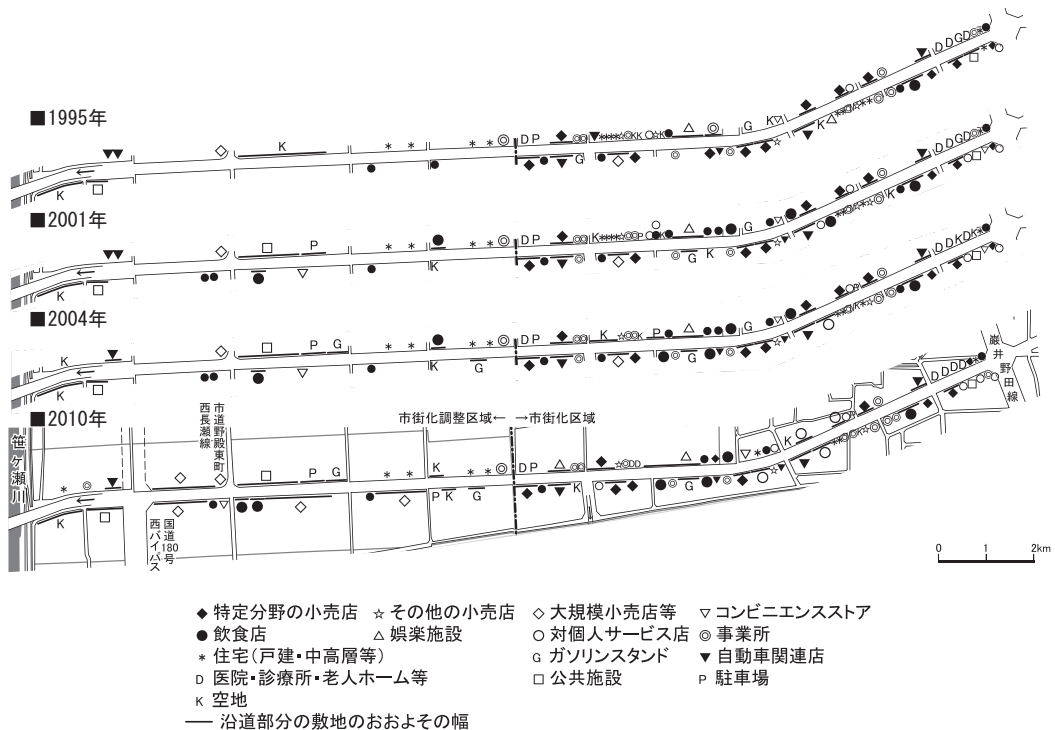
ここでは、ロードサイド型店舗の立地状況の変容を住宅地図（株式会社ゼンリン発行の『ゼンリン住宅地図』）および現地調査にて把握した。分析に際し、ロードサイド型店舗を次のように分類した。小売店舗のうち、いわゆるカテゴリーキラーと呼ばれるゴルフ用品や紳士服、薬、靴などの特定分野の商品を販売している店舗を「特定分野の小売店」、店舗面積1,000m²以上の大型店と1,000m²未満で食料品を中心に総合的な品揃えの店舗（食品スーパー）や1,000m²未満のホームセンターを「大規模小売店等」、これら以外で、和菓子店や書店など個人経営の店舗を「その他の小売店」、そして「コンビニエンスストア」

の4種類に分類した。サービス業などのうち、ファミリーレストランやファーストフード、ラーメン店、焼肉店などを「飲食店」、インターネットカフェやパチンコなどの「娯楽施設」、クリーニングや携帯電話ショップ、美容室、消費者金融の自動契約機などを「対個人サービス店」、銀行や事務所を「事業所」に分類した。その他は、戸建住宅や中高層住宅を「住宅」、自動車やカー用品を販売する店舗、自動車修理工場を「自動車関連店」、そして「医院・診療所・老人ホーム等」、「ガソリンスタンド」、「公共施設³⁷⁾」に分類した。さらに、建築物が無い場合は、「駐車場」、「農

地」に分類し、農地は無表示とした。なお、利用のない空家や空店舗は、「空地」に含めた。

また、分析に当たっての時期区分では、開発許可条例の制定および改正の時期、川入巖井線と接続する巖井野田線の整備にともなって自動車交通量が急増した時期を踏まえて設定する。巖井野田線が暫定開通された1995年³⁸⁾、開発許可条例制定時の2001年、開発許可条例改正時の2004年、そして現在の状況として2010年の計4つの時期を設定した。以下では、第3図³⁹⁾、第3、4表をもとに分析する。

まず、1995年の状況をみると、市街化区域と市街化調整区域との間には、沿道利用に明



第3図 川入巖井線区域におけるロードサイド型店舗の立地

注：記号の大きさの違いは、沿道部分の敷地のおおよその幅を示している。

資料：『ゼンリン住宅地図』

第3表 川入巖井線区域におけるロードサイド型店舗の調査年次別立地状況

区分	1995年		2001年		2004年		2010年	
	店(件)	%	店(件)	%	店(件)	%	店(件)	%
◆特定分野の小売店	12	19.0	11	15.7	11	17.7	10	15.6
☆その他の小売店	4	6.3	4	5.7	3	4.8	3	4.7
◇大規模小売店等	1	1.6	1	1.4	1	1.6	—	—
▽コンビニエンスストア	1	1.6	2	2.9	2	3.2	1	1.6
●飲食店	6	9.5	13	18.6	13	21.0	8	12.5
市街化区域 △娯楽施設	2	3.2	1	1.4	1	1.6	2	3.1
○対個人サービス店	3	4.8	6	8.6	4	6.5	10	15.6
◎事業所	11	17.5	11	15.7	11	17.7	12	18.8
*住宅(戸建・中高層等)	10	15.9	8	11.4	4	6.5	4	6.3
Gガソリンスタンド	3	4.8	3	4.3	2	3.2	1	1.6
▼自動車関連店	5	7.9	5	7.1	5	8.1	5	7.8
D医院・診療所・老人ホーム等	4	6.3	4	5.7	4	6.5	7	10.9
□公共施設	1	1.6	1	1.4	1	1.6	1	1.6
計	63	100.0	70	100.0	62	100.0	64	100.0
◆特定分野の小売店	—	—	—	—	—	—	—	—
☆その他の小売店	—	—	—	—	—	—	—	—
◇大規模小売店等	1	9.1	1	6.3	1	5.9	5	22.7
▽コンビニエンスストア	—	—	1	6.3	1	5.9	1	4.5
市街化調整区域 ●飲食店	2	18.2	5	31.3	5	29.4	4	18.2
△娯楽施設	—	—	—	—	—	—	—	—
○対個人サービス店	—	—	—	—	—	—	—	—
◎事業所	1	9.1	1	6.3	1	5.9	2	9.1
*住宅(戸建・中高層等)	4	36.4	4	25.0	4	23.5	5	22.7
Gガソリンスタンド	—	—	—	—	2	11.8	2	9.1
▼自動車関連店	2	18.2	2	12.5	1	5.9	1	4.5
D医院・診療所・老人ホーム等	—	—	—	—	—	—	—	—
□公共施設	1	9.1	2	12.5	2	11.8	2	9.1
計	11	100.0	16	100.0	17	100.0	22	100.0
市街化区域	63	85.1	70	81.4	62	78.5	64	74.4
市街化調整区域(開発許可条例区域)	11	14.9	16	18.6	17	21.5	22	25.6
合計	74	100.0	86	100.0	79	100.0	86	100.0

資料『ゼンリン住宅地図』

瞭な差異が生じている。市街化区域に相当する東側では、紳士服やゴルフ用品、メガネ、靴などの特定分野の小売店や食品スーパー、ディーラーや自動車修理工場などの自動車関連店、ガソリンスタンドや飲食店、娯楽施設などロードサイド型店舗の立地が進んでおり、ロードサイド型商業地が形成されている

といえよう。一方で、開発が抑制される市街化調整区域では、ホームセンターや飲食店、事業所(JA)、住宅などがみられるものの、農地が大半を占めており、沿道利用は進んでいない。

次に、開発許可条例が制定された2001年をみると、市街化区域では農地などの空閑地

第4表 川入巖井線区域におけるロードサイド型店舗の調査年次別新規出店、建替、閉店の状況

区分	市街化区域				市街化調整区域				
	95～01年	01～04年	04～10年	計	95～01年	01～04年	04～10年	計	
	店(件)	店(件)	店(件)	店(件)	店(件)	店(件)	店(件)	店(件)	
新規出店	◆ 特定分野の小売店	—	—	1	1	—	—	—	—
	☆ その他の小売店	—	—	—	—	—	—	—	—
	◇ 大規模小売店等	—	—	—	—	—	—	2	2
	▽ コンビニエンスストア	—	—	—	—	1	—	1	2
	● 飲食店	3	1	—	4	4	—	1	5
	△ 娯楽施設	—	—	—	—	—	—	—	—
	○ 対個人サービス店	2	—	—	2	—	—	—	—
	◎ 事業所	2	—	—	2	—	—	1	1
	* 住宅(戸建・中高層等)	—	—	1	1	—	—	1	1
	G ガソリンスタンド	1	—	—	1	—	2	—	2
	▼ 自動車関連店	1	—	—	1	—	—	—	—
	D 医院・診療所・老人ホーム等	—	—	1	1	—	—	—	—
	□ 公共施設	—	—	—	—	1	—	—	1
計	9	1	3	13	6	2	6	14	
建替	◆ 特定分野の小売店	2	1	3	6	—	—	—	—
	☆ その他の小売店	1	—	—	1	—	—	—	—
	◇ 大規模小売店等	—	—	—	—	—	—	2	2
	▽ コンビニエンスストア	1	—	1	2	—	—	—	—
	● 飲食店	6	3	1	10	1	2	2	5
	△ 娯楽施設	—	—	1	1	—	—	—	—
	○ 対個人サービス店	3	—	7	10	—	—	—	—
	◎ 事業所	—	2	3	5	—	—	—	—
	* 住宅(戸建・中高層等)	—	—	—	—	—	—	—	—
	G ガソリンスタンド	—	—	—	—	—	—	—	—
	▼ 自動車関連店	—	—	—	—	—	1	—	1
	D 医院・診療所・老人ホーム等	—	—	2	2	—	—	—	—
	□ 公共施設	—	—	—	—	—	—	1	1
計	13	6	18	37	1	3	5	9	
閉店	◆ 特定分野の小売店	3	1	5	9	—	—	—	—
	☆ その他の小売店	1	1	—	2	—	—	—	—
	◇ 大規模小売店等	—	—	1	1	—	—	—	—
	▽ コンビニエンスストア	—	—	2	2	—	—	1	1
	● 飲食店	2	4	6	12	2	2	4	8
	△ 娯楽施設	1	—	—	1	—	—	—	—
	○ 対個人サービス店	2	2	1	5	—	—	—	—
	◎ 事業所	2	2	2	6	—	—	—	—
	* 住宅(戸建・中高層等)	2	4	1	7	—	—	—	—
	G ガソリンスタンド	1	1	1	3	—	—	—	—
	▼ 自動車関連店	1	—	—	1	—	2	—	2
	D 医院・診療所・老人ホーム等	—	—	—	—	—	—	—	—
	□ 公共施設	—	—	—	—	—	—	1	1
計	15	15	19	49	2	4	6	12	
増減	7	-8	2	1	5	1	5	11	

注：新規出店とは、空閑地に新たに新店・立地した建物を、建替とは、建物の利用用途が更新された建物を、閉店とは、廃業等によって利用されなくなった建物、もしくは建物の利用用途が更新された建物の閉店以前の利用用途を示す。

資料『ゼンリン住宅地図』

に、焼肉店や牛丼店などの飲食店、クリーニング店などの対個人サービス店、ガソリンスタンドなどが立地した。また、特定分野の小売店（玩具）や飲食店などが閉店するとともに、閉店された場所では、焼肉店やカレー店などの飲食店、携帯電話ショップや理容店などの対個人サービス店に建物の利用用途が更新された（建て替わった）。一方で、市街化調整区域では、コンビニエンスストア、ラーメン店や焼肉店などチェーン店の飲食店、公共施設（警察署）が点在して立地した。当時は、公共施設の開発には開発許可を必要としなかったことから市街化区域から移転してきた。コンビニエンスストアや飲食店は都市計画法第34条第1号や第9号などを適用して立地したものと考えられる。

開発許可条例が見直された2004年では、市街化区域では、適地となる農地が少ないこともあり、新築の件数は1件（飲食店）にとどまったが、建物の利用用途が更新されたり、閉店や空家になったものが多い。なかでも、飲食店の建て替えや閉店が多い。一方、市街化調整区域では、農地にガソリンスタンドが2件新築された以外は、飲食店と自動車関連店の利用更新のみであり、沿道利用の拡大は進んでいない。また、開発許可条例制定にともなう流通業務施設やIT産業関連施設の立地もみられなかった。

最後に、2010年現在の状況をみると、市街化調整区域で大きな変化が確認できる。前述したように、建て替えも含めて、大型店が4店立地したことが特筆できる。また、新たな公共施設として消防署も立地した。これらのうち大型店の3店と公共施設は、2010年に開通した国道180号西バイパスや交差する市道

野殿東町西長瀬線に隣接・近接しており、交通利便性を考慮した立地といえよう。市街化区域との境界線付近では、残りの大型店1店が立地しており、市街化調整区域の農地は大きく減少した。一方、市街化区域では、これまでと同様、新築は少ないものの、建て替えや閉店が多い。なかでも、飲食店や特定分野の小売店が閉店し、特定分野の小売店や事業所への建て替えもあるが、携帯電話ショップや美容室、クリーニング店など対個人サービス店への建て替えが多いことが特筆される。また、デイサービスセンターや老人ホームなどへの建て替えもみられる。

このように、ロードサイド型店舗の立地状況をみると、市街化区域と市街化調整区域では大きな差異があることがわかった。市街化区域では、1995年時点で既に沿道利用が進んでおり、特定分野の小売店や飲食店、自動車関連店などロードサイド型店舗が立地するロードサイド型商業地が形成されていた。その後の15年間では、開発適地となる農地などの空闲地がほとんど残っていないこともあり、新築ではなく建て替えによって沿道利用の用途が更新され、飲食店や対個人サービス店などに店舗数の増減がみられた。

一方で、市街化調整区域では、1995年時点、沿道利用はほとんど進んでいなかったが、2010年になると、農地の大半が大型店などに利用されるようになった。その沿道利用の変化は、開発許可条例が見直された2004年以降に顕著に表れた。開発許可条例を利用しないコンビニエンスストアやガソリンスタンド、飲食店などの小規模な店舗もまた、1995年以降少しずつ立地が進んだ。その結果、市街化調整区域（例外区域）における沿道利用は市

街化区域のそれと大差がないくらいに進んだ。ただし、市街化区域では、多くの特定分野の小売店や飲食店、自動車関連店などロードサイド型店舗が集積してロードサイド型商業地が形成されているが、市街化調整区域では、まとまった農地が広がっていたこともあり、開発許可条例の第4条第3号を利用した敷地面積が1haを超える大型店の立地が広がった点に相違がみられる。

4) ロードサイド型店舗の立地と土地利用規制の変化

ここでは、ロードサイド型店舗の立地の特徴と開発許可条例の制定や見直しなどの土地利用規制の変化との関連について検討する。

1970年代後半に整備がはじまった川入巖井線は、1987年頃には川入巖井線区域でも4車線化整備が完了し、調査年次の1995年にはおおよそ7～8年が経過していた。それゆえ、前節の分析でも明らかになったように、川入巖井線区域の市街化区域では、既に特定分野の小売店や飲食店、自動車関連店などロードサイド型店舗の立地が進んでいた。その後の変化として特筆すべき点は、飲食店における2004年までの店舗数の増加とそれ以降の閉店数の増加、対個人サービス店における2004年以降の店舗数の増加である。飲食店については、1990年以降、20,000台を超える自動車交通量もあり、また、一時のいわゆる「焼肉ブーム」もあって、新築や建て替えを含めて店舗数が増加したが、消費の低迷や節約志向が続くなか、外食離れも指摘されており、2004年以降は閉店が増えた。一方、対個人サービス店の増加は、近年指摘されているサービス消費の増加や個計化を反映するかのようになり、携帯電話ショップやリラクゼーションを目的と

したマッサージ店、リサイクルショップなどに建て替わった。このように、川入巖井線区域の市街化区域におけるロードサイド店舗の立地の変化は、近年指摘されている消費構造の変化の影響を受けているといえよう。

また、川入巖井線区域は、市街地縁辺部に位置し、後背地に住宅地が存在することから、周辺の住民を対象とする食品スーパーの立地もみられた。この時期に立地した食品スーパーは2010年までに閉店したが、新たなスーパー（大型店）が例外区域に2店舗立地した⁴⁰⁾。国道180号岡山西バイパスの開通にともなう交通利便性の向上とともに、後背地における定住人口の増加が、最寄機能を担う店舗の立地を可能にさせた要因の一つと考えられるが、まとまった農地が広がる例外区域に大型店の立地をも可能にした2004年の開発許可条例の見直しが大きな要因として考えられる。

そして、川入巖井線沿いにおけるロードサイド型商業地の形成は、市街化区域ではロードサイド型店舗の立地が集積していることから、その形成が確認できる。また、例外区域でも、国道180号西バイパス付近で大型店の立地による商業集積が確認できる。一見すると、市街化区域に形成されたロードサイド型商業地が例外区域へ拡大したように見受けられる。しかし、市街化区域と市街化調整区域との境界付近では農地や住宅が点在し、市街化区域のロードサイド商業地と例外区域の商業集積は連担していないことから、大型店を中心とする新たな商業集積がロードサイド型商業地に近接して形成されたといえよう。すなわち、岡山市の開発許可条例の見直しは、例外区域において大型店を中心と

する新たな商業集積の形成に寄与したと考えることができる。

IV. おわりに

本稿では岡山市の開発許可条例の制定状況を概観したうえで、開発許可条例によって大型店の立地が進んでいる川入巖井線沿道のロードサイド型商業地の変容を明らかにし、開発許可条例の影響を検討した。

岡山市では、2001年に制定された開発許可条例が、2004年に見直されることで、大型店の立地をも可能にし、いくつかの例外区域では大型店の立地が進んだ。最も大型店の立地が進んでいる川入巖井線区域では、1995年時点で、既にロードサイド型商業地が形成されていた。その後、市街化区域部分では、農地などにロードサイド型店舗が新築されるとともに、閉店や建て替えにともなう建物の利用用途の更新がなされた。一方、市街化調整区域では、1995年時点、ロードサイド型店舗の立地はほとんどなく、その後の出店も点在していた。しかし、開発許可条例の2004年の見直し後は、交通便利性の良い交差点付近に大型店の立地による新たな商業集積が形成された。すなわち、川入巖井線区域では、ロードサイド型商業地の形成は区域区分によって、その範囲が市街化区域内に限定されていた。その後制定された開発許可条例の川入巖井線区域への影響は、1ha以上の開発で大型店の立地をも許容する2004年の見直しによるところが大きい。そして、その見直しは、まとまった農地が広がる川入巖井線区域において、ロードサイド型商業地の範囲拡大を促したというよりは、その商業地に近接した場所で、

大型店を中心とする新たな商業集積の形成に寄与したといえよう。

また、本稿の目的からは逸れるが、開発許可条例の見直しによって形成された大型店を中心とする新たな商業集積は、開発許可条例が想定するところの新たな雇用を生むことで、その目的を果たしていると考えられよう。しかし、日本が進める都市政策の一つ「集約型都市構造」への転換や岡山市の将来都市像と都市づくりの方向を示した「岡山市都市ビジョン」に掲げられている「コンパクト市街地」と開発許可条例とに矛盾が生じているという指摘もあり、開発許可条例の評価には議論の余地がある⁴¹⁾。それは、例えば、小売業の年間商品販売額の推移からも指摘できよう。本稿の調査年次に近い1997～2007年の推移をみると、岡山市全域⁴²⁾では、0.98倍(1997年：8,782億円→2007年：8,599億円)を示すなかで、中心市街地を含む「都心8学区⁴³⁾」は0.87倍(2,532億円→2,206億円)を、都心8学区以外の「郊外」は1.02倍(6,250億円→6,393億円)を示している。また、都心8学区の年間商品販売額の岡山市全域のそれに占める割合も28.8%から25.7%に減少しており、特に中心市街地の衰退が伺える。本稿の川入巖井線区域が含まれる学区(三門・大野小学校)は、郊外の指数よりも高い1.06倍⁴⁴⁾(120億円→128億円)を示しており、市街地縁辺部の川入巖井線区域に形成された大型店を中心とする新たな商業集積は、岡山市のなかでも成長エリアの一つといえよう。今後、集約型都市構造への転換やコンパクト市街地の形成を進めていくのであれば、例外区域を含むロードサイド型商業地をどのように扱うかが、まちづくりの課題となるろう。

本稿の事例、岡山市の開発許可条例の場合では、1 ha 以上の開発で大型店の立地をも許容する制定内容が大型店を中心とする商業集積の形成に寄与した。しかし、制定主体が異なり、ロードサイド型店舗の立地に対する考え方や制定内容が異なれば、ロードサイド型商業地の形成やその変容に対する影響に差異が生じることも想像に難しくない。そのため、都市計画制度の視点からのロードサイド型商業地の形成やその変容に関する研究の蓄積が必要であり、今後の課題としたい。

注

- 1) 本稿では、幹線道路のロードサイドに立地する商業施設を総称してロードサイド型店舗と称する。また、これら商業施設の集積から形成される商業集積地をロードサイド型商業地とする。
- 2) ①川野訓志・坂本秀夫・中山 健・鷺尾紀吉『ロードサイド商業新世紀—国道16号線にみる実態と今後の展望—』、同友館、1999、144頁。
②正司健一「ロードサイドビジネスの発展とその背景、(北村隆一編著『ポストモタリゼーション—21世紀の都市と交通戦略』、学芸出版社、2001、所収)、67-91頁。
- 3) たとえば、小売商業の郊外化を指摘した研究には、①根田克彦「大規模小売店の立地を契機とする周辺商業地の変化—釧路市新橋大通商店街を例に—」、東北地理 41-3、1989、148-159頁、②飯田博之「小売店の郊外への出店形態に関する地理学的研究—浜松市の場合—」、新地理 39-2、1991、1-15頁、をあげることができる。
- 4) 香川貴志・山下博樹「京都市南郊におけるロードサイド型店舗の立地展開—国道1号線・新堀川通の比較を通じて—」、京都教育大学紀要 Ser. A 85、1994、135-148頁。
- 5) 竹林和彦「千葉県茂原市におけるロードサイドショップ集積地の立地展開」、早稲田大学教育学部 学術研究 (地理学・歴史学・社会科学編) 47、1999、27-42頁。
- 6) 荒木俊之「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—三田五軒屋海岸通線沿いを事例に—」、地理科学 61-4、2006、258-268頁。
- 7) 大店立地法は2000年6月に施行され、正式名称は大規模小売店舗立地法である。また、1974年以降2000年5月までは、大店法 (正式名称：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) が施行されていた。なお、大店法の運用の緩急や廃止、大店立地法の創設などについては、以下を参照のこと。①箸本健二「流通業における規制緩和と地域経済への影響」、経済地理学年報 44-4、1998、282-295頁、②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、③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・箸本健二編『流通空間の再構築』、古今書院、2007、所収)、215-230頁。
- 8) 根田克彦「商業立地政策としてのゾーニング規制の有効性」、(荒井良雄・箸本健二編『日本の流通と都市空間』、古今書院、2004、所収)、75-90頁。
- 9) 用途地域とは、都市計画法の地域地区の一つで、用途の混在を防ぐことを目的としている。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類がある。
- 10) 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。
- 11) 区域区分 (制度) とは、いわゆる線引き (制度) 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」と市街化を抑制すべき区域としての「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、地域の实情に応じて判断する仕組みに変更された。
- 12) 例えば、日用品を販売する店舗で床面積150^m²を超えなければ、10種類の用途地域で小売商業の立地が可能である。
- 13) 店舗面積1,000^m²以上の大型店の立地は、床面積1,500^m²以下の店舗の建築が可能な第2種中高層住居専用地域をはじめ8つの用途地域で立地が可能である。
- 14) 開発許可 (制度) は、①都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域とに区域区分（線引き）した目的を担保すること、②都市計画区域内の開発行為について、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、の二つの役割を果たす目的で創設された制度である。
- 15) 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34条1号及び8号運用基準による商業系立地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。なお、2006年の都市計画法改正により第8号は第9号に変更された。
- 16) 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。
- 17) 開発許可条例は2000年の創設時、第11号は第8条の3に、第12号は第8条の4にそれぞれ規定されていたが、2006年の都市計画法改正により、現在の号数に変更された。なお、開発許可条例は、都道府県や政令指定都市、中核市や特例市が制定できる。
- 18) 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。
- 19) 例えば、筆者の一連の研究があげられる。①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、③荒木俊之「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—」、立命館地理学 21、2009、17-28頁。
- 20) 都市計画法第34条第11号は「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村）の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの」、第12号は「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの」とされている。
- 21) 既存宅地制度とは、2000年の改正以前の都市計画法第43条第1項第6号による制度である。市街化調整区域内の土地であっても、市街化区域に隣接または近接し、市街化区域と同一の日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内（おおむね50戸以上が連担）にあり、しかも、市街化調整区域に区域区分された時点で、すでに宅地となっていたこと等が確認された土地においては、建築許可を受けずに建築行為を行うことができた。
- 22) 2011年1月1日現在。なお、2009年4月以前は、区域区分の設定があった笠岡都市計画区域も該当していた。
- 23) 岡山県は2001年6月、倉敷市は2001年9月にそれぞれ開発許可条例を制定している。また、岡山市条例改正時の見直しでは、2002年と2003年は例外区域の追加が、2004年は本文に示した第4条第3号の追加が、2007年は都市計画法改正にともなう条項号数の変更が、それぞれなされた。なお、2004年6月までの岡山県下の開発許可条例の制定状況等を整理したものに、前掲18)がある。
- 24) 第3、4条以外は、目的（第1条）、定義（第2条）、他法令による開発の制限（第5条）、良好な環境の街区の整備等（第6条）、委任（第7条）が制定されている。
- 25) 例外区域のほか、市街化区域と市街化調整区域が混在する地域も該当する。
- 26) 「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例の運用基準」によれば、他に、①自然保護、緑地保全、公害の防止、災害の防止等環境に十分配慮し、②周辺住民の積極的な協力を得られ、③岡山市開発行為の許可基準等調整会議の審査をあらかじめ受けているものとされている。
- 27) 2009年5月31日現在。岡山市産業課のウェブサイトに掲載されていたが、現在は掲載されていない。
- 28) 残りは、17店が住居系用途地域（第1種住居地域や第2種住居地域など）、9店が工業系用途地域（準工業地域）、8店が商業系用途地域（近隣商業地域、商業地域）、2店が都市計画区域外である。
- 29) 山陽新聞 2006年4月25日付によると、川入巖井線区域の3店は開発許可条例によるものとされており、岡山日日新聞 2007年2月9日付によると、3店に加えて、国道30号区域も開発許可条例によるものとされている。

- 30) 2005年の道路交通センサス(全国道路街路交通情勢調査)による。それぞれの調査地点は、国道30号は藤田錦、川入巖井線は高柳西町、岡山玉野線は藤崎である。
- 31) 富本町三田線の都市計画決定は、川入巖井線および高柳交差点から昭和町交差点までの区間(市道高柳東町富町二丁目線)も含んでいる。
- 32) 岡山県南広域都市圏総合都市交通体系調査委員会『岡山県南地域の総合都市交通体系のマスタープランに関する報告書 県南地域の将来と交通—瀬戸大橋時代を迎えて—』、岡山県南広域都市圏総合都市交通体系調査委員会、1984、185頁。なお、岡山県南広域都市圏総合都市交通計画協会(1996)では、三田五軒屋海岸通線と富本町三田線が、岡山市と倉敷市を結ぶ主要な路線の1路線として位置づけられている。岡山県南広域都市圏総合都市交通計画協会『第3回岡山県南広域都市圏総合都市交通体系調査報告書概要版』、岡山県南広域都市圏総合都市交通計画協会、1996、82頁。
- 33) ここでいう岡山市の中心市街地とは、岡山駅前(東側)から表町にかけての地域を指す。
- 34) 住宅地図(株式会社ゼンリン発行の『ゼンリン住宅地図』)をもとに確認した。なお、本稿では住宅地図を資料として利用し、整備後の状況を確認できた年次を整備時期としているため、数ヶ月程度のずれが生じていることも考えられる。
- 35) 5つの町丁・字は、高柳西町、大安寺南町一丁目、大安寺南町二丁目、野殿東町、野殿西町であり、2,065人(1990年)から2,639人(2000年)に増加している。なお、「平成の大合併」以前の旧岡山市全体の人口増加は1.09倍である。
- 36) 床面積3,000m²を超える店舗の建築が可能な用途地域は、第2種住居地域のほかに、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域がある。ただし、岡山市の場合は、第2種住居地域、準住居地域、工業地域は床面積1万m²未満に限られる。
- 37) 研究対象地域における公共施設は、岡山西警察署、岡山西消防署、下水道関連施設などである。
- 38) 暫定開通は北向き1車線、南向き2車線で開通され、全線開通(6車線化)は2002年である。また、道路交通センサス(全国道路街路交通情勢調査)によると、巖井野田線の自動車交通量(平日12時間)は、暫定開通によって1994年から1997年の間に2.22倍(9,395台→20,861台)となっている。なお、同時期の川入巖井線は、1.41倍(23,487台→33,163台)と増加している。
- 39) 川入巖井線区域は例外区域であることから、本来なら第2図に示した範囲が相当するが、本稿ではロードサイド型商業地におけるロードサイド型店舗の立地、すなわち沿道利用を検討することから、第3図では川入巖井線の沿道部分のみを図示する。
- 40) 閉店した食品スーパーは店舗面積1,000m²未満であり、大型店ではなかったが、地元流通資本による食料品を中心とするスーパーであった。また、新たに立地した大型店のうち1店は、閉店した食品スーパーの関連会社が出店したスーパーで、チェーン店のコーヒー店やレンタルビデオ店なども併設され、本文にも記したように店舗面積は4,000m²を超えている。また、残りの1店は、『大型小売店舗総覧2011』では、スーパーとして掲載されているが、食料品も取り扱う総合ディスカウントストアとして店舗が運営されている。その店舗もまた、理容室やクリーニング店などの対個人サービス店も併設している。
- 41) 岡山日日新聞2010年1月18日付。
- 42) 2011年1月1日現在の岡山市の市域にあわせて、1997年当時の岡山市、御津町、建部町、瀬戸町、灘崎町の小売業の年間商品販売額を合算した。
- 43) 都心8学区とは、内山下(現・中央)、深砥(現・中央)、石井、出石、弘西(現・中央)、南方(現・中央)、鹿田、清輝の各小学校区を示し、中心市街地を含む範囲である。なお、都心8学区の独自集計や学区別の集計は岡山市のウェブサイトに掲載されている。
http://www.city.okayama.jp/kikaku/kikaku_00008.html 2011年3月31日現在
http://www.city.okayama.jp/category/category_00000271.html 2011年3月31日現在
- 44) 2007年の商業統計調査では、川入巖井線区域に立地した大型店のうち、専門店(2008年)とスーパー(2007年)の2店の出店が調査時点以後であることから、調査結果に含まれていないと考えられ、実際には1.06倍以上の増加が推察される。