

東京湾沿岸域における大型商業施設周辺の環境形成に関する研究

日大生産工(院) ○堤 和樹 日大生産工 宮崎 隆昌 日大生産工 中澤 公伯

1. 研究背景と目的

近年の産業構造の変革以降、都市機能の溢れ出し、経済活動、市民生活の向上などの理由で臨海部の開発が進むなか、モータリゼーションの進展¹⁾と相まって、ショッピングセンター(以下 SC)が臨海部にも数多く立地した²⁾。SC 立地のに伴い、SC を核とした再開発が行われ、多くの SC の周辺部で商業施設、住宅が著しく立地された³⁾。

一方で SC の立地は、商店街の衰退や人口増加を引きおこす等、周辺の経済活動に大きな影響を及ぼすと考えられる。経済活動は地価に変動を与えことから、SC 立地と地価には関係性があると考えられる。

そこで本研究では、臨海部における SC 周辺での地価の現状及び変動を調査・分析し、臨海部における SC 立地が与える影響を考察する。

2. 既往研究と本研究の位置付

本稿では、SC を臨海部の重要な環境形成要素として位置づけた。清水ら(1993)は、制度面から特定商業数集積整備法の適用事例を通して、商業を核とした地域活性化の可能性、問題点を示唆している⁴⁾。木多ら(1995)は SC を地域の核施設として位置づけ、SC の出店が周辺地域に与え

る影響を数量化し I 類分析を用いてモデル化している⁵⁾。本稿ではこれら研究と同様に SC を地域の核として捉えることに加えて、工業用地が専有する臨海部を対象とすることで、微細な SC 立地の影響を把握することを試みる。

3. 研究方法

3-1. 研究対象領域

研究対象領域として、東京湾臨海部を取り上げる。京浜工業地帯と京葉工業地域を含む神奈川県横浜市八景島付近から千葉県市原市まで、海岸線奥行き方向には海岸線から 6km とする (Fig.1)。更に東京湾沿岸域を東京地域、神奈川地域、千葉地域に区分した。それぞれの特徴が違う立地での比較・検討は、SC のポテンシを詳細に知る上で妥当だと言える。なお、海岸線から 6km までを沿岸域とし、海岸線から 2km までを臨海部 2～6km を内陸部と定義⁶⁾し、沿岸域の空間特性を考慮し分析を行う。

研究対象 SC は、SC 協会¹⁾が定めた SC⁷⁾のうち、大店法が施行され後からバブル経済以前の 1975 年～1985 年に開設した、臨海部 18 ヶ所、内陸部 28 ヶ所の SC を用いた¹¹⁾ (Tab.1)。

3-2. 使用データ

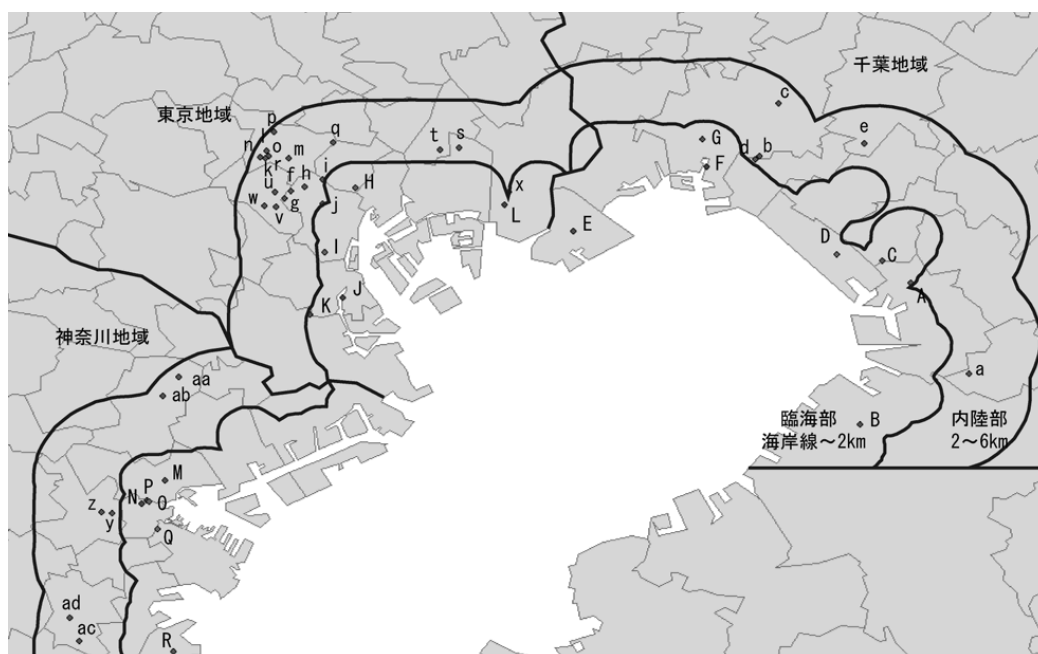


Fig.1 海岸線からの距離と SC 立地の関係

1983～2007 年までに行われた都道府県地価調査^{Ⅱ)}を用いた。バブル期(1986～1991 年)以前から分析を行うことで、SC 立地と経済の関係をより詳細に分析することができると考えられる。

3-3. 分析方法

GIS を用いて、対象 SC、地図データ、都道府県地価調査データをプロットし、空間解析を行う。

4. SC 周辺の地価の経年変化の比較

4-1. 千葉地域(臨海部) (Fig.2)

バブル期が始まった年に、市川アイモール以外の SC において地価の上昇が最大値を示し、臨海部全域に比べ SC 周辺は地価対前年比が高い。市川アイモールは他の SC に比べ都心部から遠いため、他の SC に比べ地価変動の時期に違いがみられると考えられる。バブル期が終了した平成 3 年以降全ての SC で下落傾向がみられる。いざなぎ景気に入ると地価対前年比は徐々に減少し、平成 17 年以降再び上昇傾向となる。

4-2. 東京地域(臨海部) (Fig.3)

バブル期による地価の上昇の時期が SC によって異なっていることが、特徴的であり、インペリアルプラザ、Wing 高輪 west 周辺では、他の SC に比べ都心部に近いため、早い時期からバブル期の影響を受けていると考えられる。また、いざなぎ景気(2002～2007 年)も同様に早い時期に影響を受け地価の上昇がみられる。

4-3. 神奈川地域(臨海部) (Fig.4)

センターシーサイド周辺の地価は、他の SC と比べバブル期の地価対前年比が低く、グラフに変動がみられる。センターシーサイドの立地が都心部から遠く、バブル期には需要が低かったと考えられる。また、センターシーサイド以外の SC は纏まって立地しており、結果としてその地域一帯で土地の需要が高まり、千葉、東京地域に比べ地価上昇が顕著にみられる。いざなぎ景気に入り、年々地価の下落は低くなり、平成 17 以降一律して上昇傾向がみられる。

4-4. 千葉地域(内陸部) (Fig.5)

臨海部と比べ、SC によってバブル期の地価対前年比に違いがみられる。また、いざなぎ景気時においても、SC によって変動がみられる。本調査期間中の最高値が 1.30～2.10 と臨海部に比べ低い。

4-5. 東京地域(内陸部) (Fig.6)

殆どの SC 周辺で、バブル期に入る以前に地価上昇の最大値に達している。いざなぎ景気も同様に平成 10 年を境に地価が上昇している。東京内陸部では早いうちから経済の影響を受けて、地価が上昇していることがわかる。

4-6. 神奈川地域(内陸部) (Fig.7)

バブル期の地価の上昇の最大値が他の内陸部の地域同様 1.30～2.10 ではあるが、昭和 61 年に一律して最大値に達し、SC ごとのグラフに著しい違いはみられない。

Table1.1 SC 概要

地域	記号	ショッピングセンター名	開設年月日	SC面積(㎡)	敷地面積(㎡)	記号	ショッピングセンター名	開設年月日	SC面積(㎡)	敷地面積(㎡)
千葉	臨海部					内陸部				
	A	千葉パルコ	19761201	22277	3,465	a	あゆみ野第一ショッピングセンター ラ・ビア	19841025	5000	5,428
	B	市原アイモール	19760624	17841	10,559	b	津田沼パルコ	19770701	21121	6,809
	C	パークスクエア	19791123	10000	14,923	c	ジャスコ高根木戸店	19791013	11800	8,212
	D	ペリエ西千葉店	19820423	2074		d	サンベデック	19781014	41755	
	E	マリンピア	19840427	34086	23,632	e	ユアエルム八千代台店	19771203	28252	15,262
	F	TOKYO-BAY ららぽーと	19810402	181000	171,000					
	G	船橋ツインビル	19811001	19000	10,450					
	H	帝国ホテル内「インペリアルプラザ」	19830301	11624	24,356	f	青山ベルコムズ	19760602	7409	1,997
	I	Wing高輪west(ウィング高輪ウエスト)	19831130	6976	6,615	g	青山大林ビル	19771101	3500	2,656
東京	J	パトリア品川店	19830825	8247	9,214	h	AOYAMA TWIN ショッピングプラザ	19781107	10902	10,249
	K	アトレ大森(大森プリモ)	19840914	16425	8,267	i	ベルビル赤坂	19790927	8025	1,658
	L	パトリア葛西店	19830422	7054	7,238	j	アクスビル	19810923	4875	1,672
						k	ルミネ新宿1	19760310	13279	2,464
						l	西武新宿ベベ	19770303	17000	7,970
						m	新宿野村ビル商店街	19780630	10765	9,298
						n	新宿センタービル商店街	19791101	19858	14,920
						o	スタジオアルタ	19800401	5402	1,283
						p	ニュータウンオクボ	19810618	3044	
						q	飯田橋セントラルプラザ ラムラ	19840914	6000	8,600
						r	小田急新宿ミロード	19841004	10041	5,411
						s	らがる(テルミナ2)	19800530	3733	5,915
						t	エルミナード(亀戸ステーションビル)	19781012	14518	3,830
						u	ラフォーレ原宿	19781028	9698	2,776
						v	笹塚ショッピングモール TWENTY ONE	19781102	10328	10,013
						w	S・BUYA 109(シブヤイチマルキュー)	19790428	10220	2,110
						x	最飾ショッピングセンター	19821130	18400	19,628
						y	天王町サティ	19771130	21181	20,859
神奈川	M	東神奈川サティ	19780920	19432	15,096	z	醍醐プラザ	19810515	2800	
	N	横浜ビブレ	19781006	24664	6,957	aa	サンテラス日吉	19770617	14629	14,187
	O	横浜駅東口地下街 ポルタ	19801107	19268	21,065	ab	イトーヨーカドー綱島店	19820327	11000	
	P	横浜岡田屋モアーズ	19821112	17707	2,184	ac	港南台パース	19760414	34238	17,527
	Q	ちえる野毛	19831118	9661	3,824	ad	野庭団地ショッピングセンター	19790612	5700	10,873
	R	センターシーサイド	19820611	5000						

いざなぎ景気の時期に地価上昇がみられ、バブル崩壊後著しく地価が下落したことから、地価

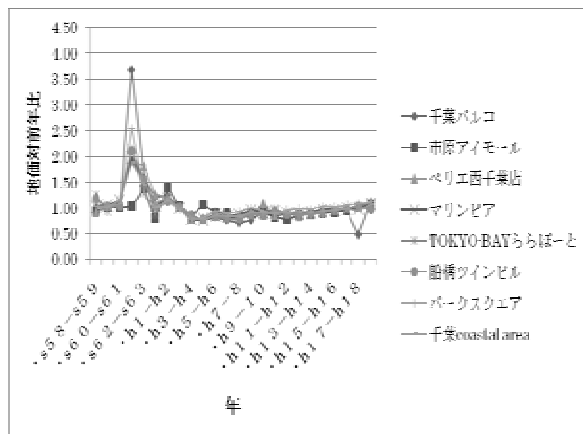


Fig.2 地価対前年比(千葉地域臨海部)

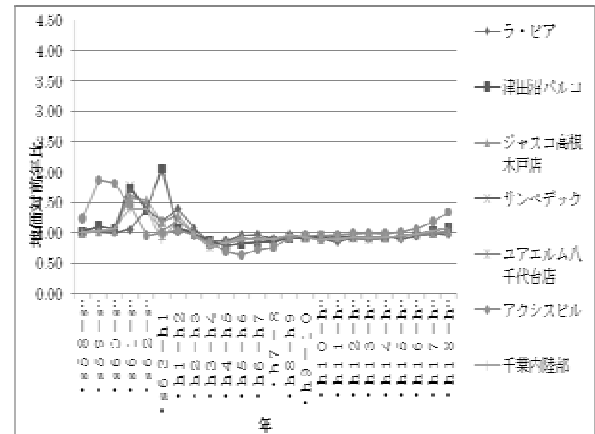


Fig.5 地価対前年比 (千葉地域内陸部)

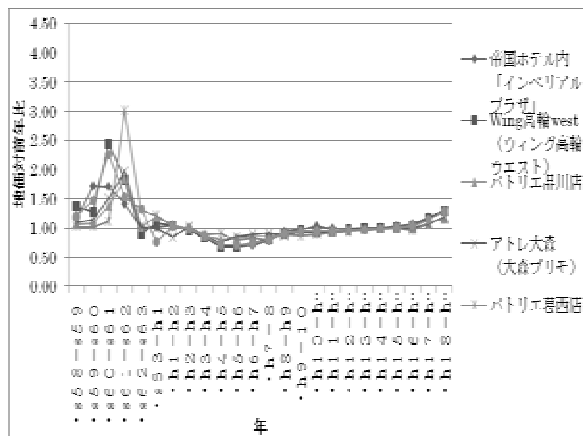


Fig.3 地価対前年比(東京地域臨海部)

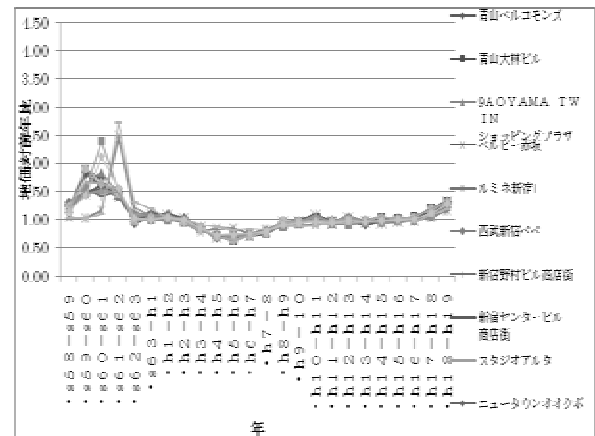


Fig.6 地価対前年比(東京地域内陸部)

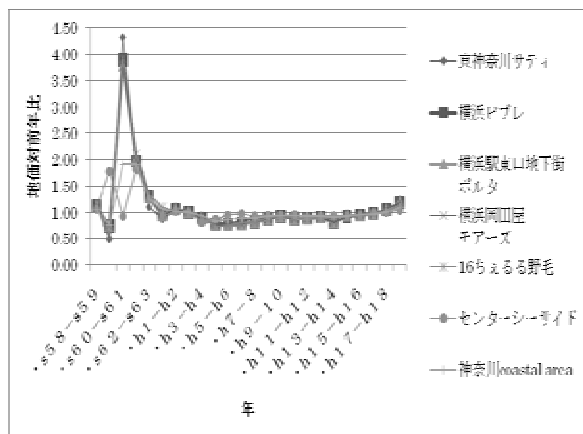


Fig.4 地価対前年比 (神奈川地域臨海部)

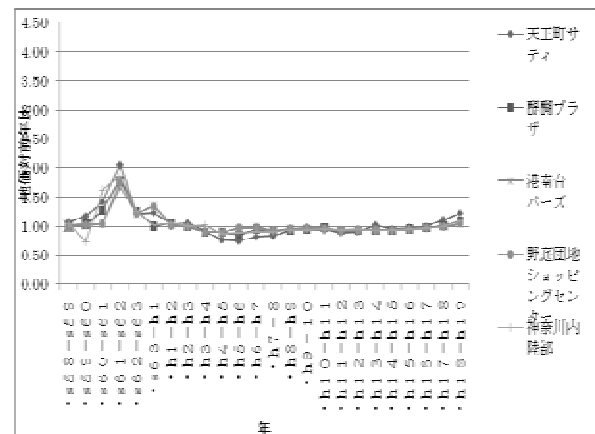


Fig.7 地価対前年比(神奈川地域内陸部)

5. まとめ

以上本報告では、SC 周辺の地価の状況を把握し、臨海部に立地する SC と内陸部に立地する SC を比較することで SC 立地と地価上昇・下落の関係を検証した。

臨海部、内陸部に立地する SC 周辺でバブル期、

上昇は経済の影響を顕著に受けると考えられる。

さらに臨海部では工場移転後の未利用地において、SC 周辺の開発が進み、著しく地価が上昇したと考察できる。

特に、内陸部の SC は SC ごとに地価の上昇の最大値が年ごとに著しく違いがみられるが、臨

海部の SC は一律した値である。これは、工業用地が専有する沿岸域において、SC 立地が有機的な核となっていることが指摘できる。

一方、で東京地域の臨海部は SC 周辺と全域とで著しい違いが見られない原因として、土地の需要が高まる一方で、供給量不足により東京地域全域において地価の上昇が考えられる。

本稿では、SC が周辺環境に与える影響として地価に着目した。今後は地価に変わる違う視点に着目し、SC が周辺地域に及ぼす影響を分析することを課題としていきたい。

【補足】

- I) (社)日本ショッピングセンター協会:1973 年 4 月設立
- II) サンテラス日吉とイトーヨーカドー綱島店はデータが無いため分析外とした。
- III) 「都道府県地価調査」とは、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第 9 条に基づき、都道府県知事が毎年 1 回、各都道府県の基準地（平成 19 年は全国 24, 374 地点）について不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、これを審査、調整し、一定の基準日（7 月 1 日）における正常価格を公表するものです。

【参考文献】

- (1) 堤清二、水野誠一、安森健、渡邊紀政征、後藤芳雄、松尾俊之、堤猶二、林野宏、井戸和男、高丘季昭：生活総合産業論－消費社会への接近感覚、リポート、p.86-87、1992.12
- (2) 堤和樹：東京湾臨海部における環境形成に関する研究-商業施設の立地特性について-
- (3) 堤和樹：SC 周辺の環境形成に関する研究
- (4) 清水威史、小嶋勝衛、根上彰生、宇崎勝也、阿部隆志：特定商業集積整備法による商業施設整備の実体に関する研究－高度商業集積型の事例分析を通して－日本建築学会計画系論文集、第 517 号、pp223-228、1999.3
- (5) 木多彩子、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、阪田弘一、片岡正和、：ショッピングセンターの周辺における地域施設の分布実態と発生影響要因について-核型施設の周辺地域における地域施設の発生予測に関する研究-、日本建築学会計画系論文集、第 475 号、pp95-102、1995.9
- (6) 中沢公伯：大都市沿岸域における環境評価方法に関する基礎的研究、pp.175、1998
- (7) 全国都道府県別 SC 一覧(2007 年 12 月末までにオープンした SC に限る)、pp.6-9、2008