

その4

地方自治論レポート -ショッピングセンターとコンパクトシティ-

国際学部国際社会学科2年 菅谷 祥太

1. 定義付け

このドキュメント内において「ショッピングセンター」とは、商店街などに比べ敷地面積が広く、大型の駐車場をもつ複数の小売店舗やサービス業などが入居する商業施設を指す。

また、地域とは一学区程度の規模の世帯や施設を含んだ範囲をさし、その範囲内で自発的な行動が増加することを活性化と定義する。

2. ショッピングセンターについて

ショッピングセンターは広い敷地面積を持つものが多く、多種多様な種類のサービスを同じ施設内に入れることで集客力も高いのが特徴である。また幹線道路沿いに位置することや、広い駐車场面積などから自家用車での利用が主流である。

ショッピングセンターの多くは中核店舗と呼ばれる店舗をもち、中核店舗はスーパーマーケットのような食料品や生活雑貨などを扱う店舗が多い。

またショッピングセンターの主流であるエンクローズドモールと呼ばれるタイプのショッピングセンターは全ての施設が屋内にあり、天候に関係なく買い物ができるようになっている。

今回取り上げるショッピングセンター

モラージュ菖蒲について

モラージュ菖蒲は2008年11月28日にオープンしたショッピングセンターである。ヨークマートフードセントラルを中核店舗とし、その他250軒の様々なジャンルの店舗が入居している。国道と県道が交差する地点にあり、乗用車でのアクセスはしやすいものの鉄道駅がやや離れていることと、近隣駅からバスを運行しているために徒歩でのアクセスはほとんどない。

イオンレイクタウンについて

イオンレイクタウンは2008年10月2日にオープンしたショッピングセンターである。こちらの中核店舗はEONとビブレグリーン、マルエツである。日本で最大の敷地面積を誇り、アジアでも有数の巨大ショッピングセンターである。

施設は大きくkazeエリアとmoriエリアに分かれており、主要な店舗はあまり変わらない

ものの専門店に狙う年齢層の違いが見られる。
国道沿いであることや駐車可能車両数がおおいことから乗用車でのアクセスが多いことはもちろん、すぐ近くに JR 武蔵野線「越谷レイクタウン駅」があるため鉄道を利用する利用者も多い。イオンレイクタウンは越谷市が 1988 年に掲げたレイクタウン構想の重要な要素であり、越谷市の地域活性化に大きく貢献したと言える。

※レイクタウン構想

レイクタウン構想とは 1988 年に提案され、2013 年に完成を予定されているニュータウン構想である。独立行政法人都市再生機構によって開発されており、大規模な区画整理と建設、商業施設などの誘致を行い、また自然との調和を図り住みやすいまちづくりをするというもの。また越谷市は東京への諸機能集中による一極依存構造がもたらす住宅問題や職住遠隔化などの大都市問題への対策である「業務核都市」に認定されており、レイクタウン構想はまさしく地域への取り組みの最前線である¹。

3. ショッピングセンターの問題点

ショッピングセンターの問題点としてあげられるのが、①大手百貨店などの参入による価格破壊で、周辺の小売店から顧客の吸収（ウォルマート問題）、②乗用車利用者への集客で近隣の交通キャパシティを超えての交通渋滞、乗用車の発する騒音などの近隣住民への迷惑、③自動車依存型の都市構造による高齢者などの生活利便性の低下（買い物難民問題）④施設全体の電力消費、乗用車の出す排気ガスなどの環境問題 などである。またショッピングセンターはその規模から郊外に展開するものが多く、まちづくり三法以前に計画されたかつての拡大型の都市成長計画での施工の場合ショッピングモールの展開が都市全体の拡大につながり、ひいては都市機能の拡散につながる恐れがある。

モラージュ菖蒲が行なっている周辺地域への貢献は、設計・整理元である社団法人日本建設業連合会によると「施設の景観への配慮」「省エネルギー設備による電力消費抑制」「建設構法の改良による残土排出の削減」など上記の問題への対策が施されている点があり²、また独立行政法人「都市再生機構」により提唱された「蓮田都市計画事業菖蒲北部土地区画整理事業³」では公共公益施設や文化施設の計画的な配置により先述の都市機能拡散を防いでいる。

レイクタウン越谷は「レイクタウン構想」による大規模な区画整理・都市計画、都市再生機構による構想と埼玉県による業務核都市計画の複合により、問題点を効率的に解決し

¹ 業務核都市 国土交通省 <http://www.mlit.go.jp/crd/daisei/gyoumukaku/index.html> (2013 年 1 月 26 日閲覧)

² モラージュ菖蒲 社団法人 日本建設業連合会 <http://www.nikkenren.com/kenchiku/sb/pdf/04-003.pdf> (2013 年 1 月 26 日閲覧)

³ 蓮田都市計画事業菖蒲北部土地区画整理事業の完了について UR 都市機構 http://www.ur-net.go.jp/syutoken/pdf/ur2012_0316sh_press.pdf (2013 年 1 月 26 日閲覧)

ているといえる。特に町の中心に建設された鉄道駅により、乗用車の過密を防ぎつつの集客を可能にしている。

4. まちづくり三法とコンパクトシティ化

このようなショッピングセンターの配置は、大店法の廃止といわゆるまちづくり三法の制定によるところが大きい⁴。国交省によって検討され制定された、大型店の立地に際して周辺の生活環境を保持するための観点（交通渋滞・廃棄物の処理・安全確保など）を考慮する「大店立地法(平成12年)」、中心市街地の活性化のために「市街地の整備改善」、「商業などの活性化」を一体的に推進する「中心市街地活性化法（平成10年）」、地域ごとの適正な立地実現のための都市計画法の改正によるゾーニング（平成10年）の3つによって、都市の拡大とそれによる都市機能の拡散を未然に防ぐことが出来るようになった。また、この3法を満たし機能的な都市計画を行うにあたって、様々な都市機能を中央に集中させ、利便性を向上させる「コンパクトシティ計画」が注目されるようになった。コンパクトシティは郊外都市型の職住遠隔化にあわせて、住居の集中化による交通機能の向上や、住居エリアの集中による町のランニングコストの削減などが見込め、特に土地の少ない日本では効果的な都市計画である。

5. コンパクトシティの弊害

しかしコンパクトシティにも様々な問題点があり、特に中央と周辺の形成が最大の難点である。周辺に取り残され、中央への移動手段がまったくなくなってしまった場合、ショッピングセンターが引き起こす買い物難民問題の再来となる。また、中央の地価高騰や人口過密なども予想される上、車社会の日本にとって家屋の密集は特に混雑を招く要因になりやすい。都市計画がなされていると言った蓮田都市計画事業菖蒲北部土地画整理事業もレイクタウン構想も、ショッピングセンターという、周辺をつくりうる大きな要素を抱えての計画である以上完璧ではない。都市機能の中央化を防ぎ各分野ごとの都市核(クラスター)をつくるクラスター型のコンパクトシティ⁵も対策としてあるが、これもまたクラスターとクラスターの間が周辺になりうるために十分ではない。

6. ショッピングセンターの地域貢献

まちづくり三法制定以前では都市機能の拡散を招き、制定後は中央・周辺化をもたらす恐れが生まれたショッピングセンターだが、ではどのような運用が望ましいのだろうか。

4 まちづくり三法の見直しについて 国土交通省
<http://www.mlit.go.jp/houritsuan/164-7/01.pdf> (2013年1月26日閲覧)

5 データで見るコンパクトシティの必要性 国土交通省
http://www.thr.mlit.go.jp/compact-city/contents/what_is/what_is.html (2013年1月26日閲覧)

地域社会の現在 第二部「地域とショッピングセンター」

まちづくり三法によって市町村や県がショッピングセンターの建設を規制できるようになったこと、中央市街地活性化法による支援での地域の活性化が見込まれることは地域活性化の大きな足がかりとなるだろうが、まちづくり三法の手配が遅かったことからすでに都市機能の拡散が見られるところも多く、対策が間に合っていない地域もまた多いのが現状である。行政はまず都市計画の段階から町の交通状況や生活スタイル、地域ごとや年齢・性別ごとの行動範囲・パターンなどを綿密に理解すること、誘致するショッピングセンターの性質・特徴をしっかりと把握することが重要である。特に、ショッピングセンターのオープン後に地域の経済的な流れがどのように変化するかを見定めて、いわゆる周辺を作り出さないことが地域の活性化という点では何よりも重要だ。

我々市民、特に学生ができるショッピングセンターを利用した活性化につながる運動は、人材力と情報網を生かした柔軟な活動ではないだろうか。たとえば学生組織での活動の場をショッピングセンターにすることで、集客力を生かして多くの人の目に触れる活動ができるだろうし、活動の様子を発信する時にもショッピングセンターの知名度がそのまま活動の肩書きとして活かせる。社会への働きかけの場として、ショッピングセンターの集客力は非常に有用な武器となり得るだろう。