

# 東京大都市圏における商業機能の変化

——小売業活動指数の変化から——

石澤 孝

## I はじめに

近年わが国では、高速交通網の整備が進行しつつある。大量輸送交通機関の分野においても、東海・山陽・東北・上越新幹線が整備され、さらに北陸新幹線をはじめとするいわゆる整備新幹線も建設されつつある。その一方でわが国では、東京への一極集中現象が進行している。バブル経済の崩壊で鎮静化しつつあるとはいえ、東京近隣地域における地価の高騰には目を見張るものがある。こうして、東京の近隣地域に自宅を取得できない人々が、東京への遠距離通勤を余儀なくされている。今や、平均的な給与所得者が、東京50キロ圏に一戸建ての住宅を構えることは不可能に近く、通勤時間が1時間を超える人々は稀ではなくなっている。さらに、2時間を超える通勤者もみられ、大きな社会問題になりつつある。また最近では、宇都宮、小山、高崎、熊谷などから新幹線を利用した通勤者もみられ、東京の通勤圏はさらに大きく拡大しつつある。この結果、東京大都市圏内の地方都市においては、従来の地域の中心都市としての機能に加えて、東京のベッドタウンとしての性格が強くなり、都市機能の性格も変容しつつあると考えられる。

以上のことを踏まえて本研究においては、東京大都市圏における都市機能の変容を、最も重要な都市機能の一つである商業機能の側面から検討してみたい。このために、小売業活動指数<sup>1)</sup>を算出して分析を行なった。対象としたのは、首都圏に属する1都7県（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県）の行政市のうち、1979年の時点において市制を施行していた159都市である（東京23区を1都市と数えた、以下東京23区を東京と称する）。なお、分析は中央資本の大型店が全国的に店舗網を展開し始めた1979年以降について試みた。資料として主として用いたのは、商業統計調査および住民基本台帳である。

## II 各都市における小売業活動指数

### 1 小売業活動指数の算出

地域の小売業活動の中心性を求める簡便な方法の一つが、式(1)である（鈴木、1976など）。

$$\frac{\text{当該市の一人あたり小売業年間商品販売額}}{\text{周辺地域における一人あたり小売業年間商品販売額}} \quad \dots\dots\text{式(1)}$$

式(1)において、「周辺地域」が「日本全国」とされる場合が多いが、小売業は地域的にきわ

第1表 小売業活動指数の変化 (1)

年		1979	1982	1985	1988	1991
都市	年	1979	1982	1985	1988	1991
浦和		0.77	0.91	1.00	0.88	0.82
大宮		1.06	1.00	1.15	1.15	1.13
行田		0.67	0.66	0.66	0.70	0.70
秩父		0.94	1.07	1.06	0.95	0.94
所沢		0.78	0.80	0.86	0.92	0.90
飯能		0.85	0.81	0.81	0.77	0.69
加須		0.69	0.73	0.75	0.77	0.79
本庄		1.12	1.17	1.14	1.12	1.12
東松山		1.00	1.01	1.06	1.04	1.01
岩槻		0.64	0.67	0.69	0.66	0.62
春日部		0.80	0.78	0.83	0.93	0.97
狭山		0.71	0.70	0.69	0.68	0.80
羽生		0.60	0.61	0.62	0.58	0.51
鴻巣		0.78	0.78	0.75	0.74	0.71
深谷		0.77	0.85	0.92	0.91	0.91
上尾		0.72	0.70	0.86	0.81	0.87
与野		1.20	0.92	0.86	0.97	0.96
草加		0.71	0.77	0.79	0.76	0.77
越谷		0.75	0.74	0.79	0.78	0.80
蕨		1.02	0.97	0.98	0.90	0.85
戸田		0.71	0.81	0.88	0.87	1.00
入間		0.63	0.64	0.68	0.65	0.70
鳩ヶ谷		0.65	0.72	0.71	0.67	0.61
朝霞		0.73	0.74	0.73	0.72	0.71
志木		0.94	0.86	0.86	0.85	0.77
和光		0.38	0.41	0.52	0.51	0.55
新座		0.60	0.64	0.67	0.66	0.67
桶川		0.74	0.72	0.78	0.61	0.74
久喜		0.85	0.87	0.90	0.85	0.87
北本		0.72	0.67	0.72	0.69	0.63
八潮		0.52	0.60	0.60	0.56	0.64
富士見		0.54	0.57	0.59	0.59	0.57
上福岡		0.75	0.77	0.68	0.73	0.78
三郷		0.59	0.60	0.68	0.66	0.62
蓮田		0.42	0.47	0.56	0.50	0.51
坂戸		0.85	0.76	0.79	0.82	0.80
横浜		0.92	0.95	0.91	0.93	0.91
川崎		0.86	0.84	0.82	0.80	0.79
横須賀		0.89	0.86	0.87	0.84	0.84
平塚		1.03	1.02	1.02	1.15	0.97
鎌倉		0.88	0.86	0.85	0.87	0.84
藤沢		1.00	1.02	1.04	1.09	1.05
小田原		1.32	1.27	1.26	1.22	1.19
茅ヶ崎		0.77	0.77	0.77	0.75	0.69
逗子		0.67	0.68	0.66	0.65	0.60
相模原		0.78	0.78	0.79	0.82	0.83
三浦		0.82	0.68	0.86	0.78	0.70
秦野		0.80	0.72	0.75	0.74	0.73
厚木		1.19	1.13	1.11	1.20	1.13
大和		0.93	0.99	1.04	1.02	1.02
伊勢原		0.69	0.75	0.83	0.88	0.89
海老名		0.65	0.76	0.89	0.87	0.90
座間		0.73	0.71	0.73	0.77	0.68
南足柄		0.48	0.48	0.51	0.51	0.44
綾瀬		0.43	0.56	0.57	0.55	0.53
水戸		1.88	1.83	1.84	1.80	1.81
日立		1.12	1.13	1.08	1.09	1.06
土浦		2.01	1.83	1.83	1.86	1.71
古河		1.46	1.49	1.37	1.41	1.28
石岡		1.49	1.53	1.45	1.42	1.41
下館		1.59	1.41	1.44	1.32	1.34
結城		0.88	0.91	1.06	1.10	1.05
龍ヶ崎		1.14	1.04	1.02	0.95	0.94
那珂湊		0.82	0.83	0.88	0.84	0.75
下妻		1.05	1.20	1.13	1.18	1.13
水海道		1.31	1.24	1.24	1.18	1.17
常陸太田		0.96	0.94	0.91	0.84	0.73
勝田		1.19	1.13	1.15	1.27	1.20
高萩		1.18	1.10	1.08	1.03	0.94
北茨城		0.64	0.65	0.64	0.65	0.67
笠間		0.77	0.91	0.85	0.97	0.83
取手		0.96	0.91	0.91	1.03	1.09
岩井		0.87	0.89	0.85	0.88	0.95
宇都宮		1.43	1.40	1.33	1.37	1.45
足利		0.99	0.97	0.98	0.98	0.97
栃木		1.16	1.11	1.20	1.18	1.14
佐野		1.05	1.09	1.11	1.19	1.03
鹿沼		0.95	0.93	0.94	0.94	0.91
日光		1.26	1.31	1.11	1.01	0.97
今市		1.11	1.12	1.21	1.12	1.11
小山		1.12	1.10	1.12	1.09	1.12
真岡		1.28	1.32	1.35	1.24	1.22
大田原		1.17	1.17	1.27	1.20	1.11
矢板		0.96	0.90	0.91	0.90	0.86
黒磯		1.08	1.08	1.08	1.10	1.25
前橋		1.38	1.31	1.25	1.30	1.24
高崎		1.52	1.39	1.42	1.44	1.49
桐生		1.10	1.16	1.15	1.14	1.11
伊勢崎		1.12	1.14	1.17	1.09	1.14
太田		1.09	1.20	1.19	1.17	1.20
沼田		1.32	1.27	1.33	1.22	1.25
館林		1.09	1.09	1.10	1.07	1.16
渋川		1.49	1.54	1.38	1.46	1.47
藤岡		0.98	0.93	0.95	0.91	0.99
富岡		1.07	1.05	1.07	1.09	1.10
安中		0.65	0.75	0.78	0.81	0.85
甲府		1.75	1.74	1.63	1.70	1.64
富士吉田		1.21	1.24	1.26	1.20	1.22
塩山		0.93	0.86	0.91	0.91	0.83
都留		0.81	0.77	0.80	0.79	0.79
山梨		0.84	0.93	0.88	0.82	0.77
大月		0.74	0.79	0.86	0.71	0.66
韭崎		0.96	0.95	1.07	1.05	1.11
川越		0.97	0.92	0.99	0.92	0.93
熊谷		1.27	1.34	1.29	1.24	1.18
川口		0.80	0.77	0.79	0.78	0.77

第1表 小売業活動指数の変化 (2)

都市	年					都市	年				
	1979	1982	1985	1988	1991		1979	1982	1985	1988	1991
千葉	1.00	0.97	0.96	0.94	0.98	東京区部	1.40	1.44	1.40	1.43	1.47
銚子	0.92	0.99	0.94	0.86	0.82	八王子	0.92	0.92	0.95	0.95	0.98
市川	0.72	0.69	0.73	0.72	0.75	立川	1.52	1.48	1.46	1.39	1.43
船橋	0.82	0.92	0.95	0.98	0.98	武蔵野	2.02	2.14	2.06	2.08	2.01
館山	1.21	1.20	1.16	1.10	1.02	三鷹	0.58	0.60	0.59	0.66	0.64
木更津	1.28	1.21	1.17	1.09	1.11	青梅	0.78	0.82	0.84	0.82	0.79
松戸	0.79	0.79	0.82	0.81	0.82	府中	0.89	0.85	0.81	0.82	0.79
野田	0.70	0.66	0.77	0.76	0.95	昭島	0.78	0.76	0.90	0.89	0.93
佐原	1.19	1.26	1.17	1.13	1.10	調布	0.85	0.79	0.79	0.81	0.86
茂原	1.19	1.13	1.12	1.08	1.12	町田	1.08	1.12	1.13	1.15	1.13
成田	1.22	1.16	1.43	1.43	1.60	小金井	0.75	0.68	0.70	0.68	0.65
佐倉	0.52	0.51	0.57	0.62	0.65	小平	0.70	0.74	0.70	0.70	0.70
東金	1.04	1.16	1.26	1.11	1.17	日野	0.57	0.56	0.54	0.52	0.51
八日市場	1.12	1.07	1.12	0.99	1.00	東村山	0.72	0.71	0.69	0.65	0.68
旭	1.07	1.10	1.21	1.12	1.11	国分寺	0.60	0.58	0.57	0.57	0.80
習志野	0.92	1.02	0.94	0.84	0.84	国立	0.85	0.89	0.84	0.86	0.84
柏	1.11	1.06	1.04	1.01	1.01	田無	0.89	0.81	0.74	0.70	0.66
勝浦	0.67	0.75	0.73	0.69	0.58	保谷	0.77	0.82	0.79	0.82	0.83
市原	0.72	0.77	0.75	0.77	0.76	福生	1.41	1.40	1.21	1.07	1.03
流山	0.53	0.56	0.56	0.55	0.54	狛江	0.48	0.45	0.45	0.43	0.43
八千代	0.80	0.80	0.78	0.83	0.78	東大和	0.90	0.98	1.01	1.01	0.92
我孫子	0.56	0.55	0.54	0.46	0.62	清瀬	0.65	0.61	0.59	0.54	0.51
鴨川	0.86	0.87	0.85	0.93	0.87	東久留米	0.67	0.71	0.76	0.71	0.71
鎌ヶ谷	0.57	0.59	0.57	0.54	0.55	武蔵村山	0.59	0.61	0.66	0.63	0.87
君津	0.66	0.77	0.79	0.78	0.85	多摩	0.66	0.65	0.70	0.87	0.97
富津	0.65	0.66	0.66	0.58	0.52	稲城	0.47	0.48	0.48	0.43	0.49
						秋川	0.47	0.44	0.50	0.55	0.56

めて限られた経済活動であり、一人あたり小売業年間商品販売額においては、日本全国各地の地域的な差異が小さくはない。さらに実数値を用いるために、経年的な比較を行なうことが難しくなる。そこでここでは、式(2)に示される小売業活動指数を用いて分析を行なった<sup>1)</sup>。小売業活動指数においては、「周辺地域」として都道府県の領域を対象とし、さらに経年的な変化を考察するために、実数値をそのまま用いるのではなく、都道府県に占める構成比に変換して算出する。式に示されるように、小売業活動指数の値が1.0を上回るということは、周辺地域よりも住民一人あたり小売業年間商品販売額が高いということであり、当該都市の小売業が盛んで周辺地域から消費者を吸引していること、すなわち小売業における中心性を有していることを意味している。なお、通勤依存率をみると、東京の50km圏地域はきわめて東京との関係が強い地域となっている。このため、南関東4都県（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）は一つの地域と考えて、指数の算出を行なった。

$$\text{小売業活動指数} = \frac{\text{当該市の属する県に占める小売業年間商品販売額構成比}}{\text{当該市の属する県に占める人口構成比}} \quad \dots \text{式(2)}$$

## 2 各都市の小売業活動指数

1991年における各都市の小売業活動指数をみると、指数が1.0を上回っているのは159都市のうち55都市である（第1表）。すなわち小売業の中心性を有している都市は全体の約3分

の1を数えるにすぎない。

そのなかで指数が1.5を超え、きわめて小売業の中心性が高いのが水戸市、土浦市、甲府市、成田市、武蔵野市の5都市である。また指数が1.3~1.5と小売業の中心性が高いのが東京をはじめ石岡市、下館市、宇都宮市、高崎市、渋川市、立川市の7都市である。これらは一般に東京50km圏以遠の地域の中心都市である。一方、百万都市かつ政令指定都市でありながら東京近隣に位置する横浜市と川崎市、そして政令指定都市である千葉市の指数は1.0を下回っており、東京の小売業の影響の強さが確認される。なお、これら指数の空間的配置の詳細については稿を改めてふれることにするが、指数の値は年次によって変化している。中心性がきわめて高い土浦市と水戸市では1979年に比べて徐々に減少する傾向にあり、また中心性が高い宇都宮市や高崎市では1979年から1985年にかけて中心性が減少したが、近年は再び増加の傾向にある。そこで次に、159都市における指数の変化傾向について検討を試みた。

### III 東京大都市圏内諸都市における小売業活動指数の変化傾向

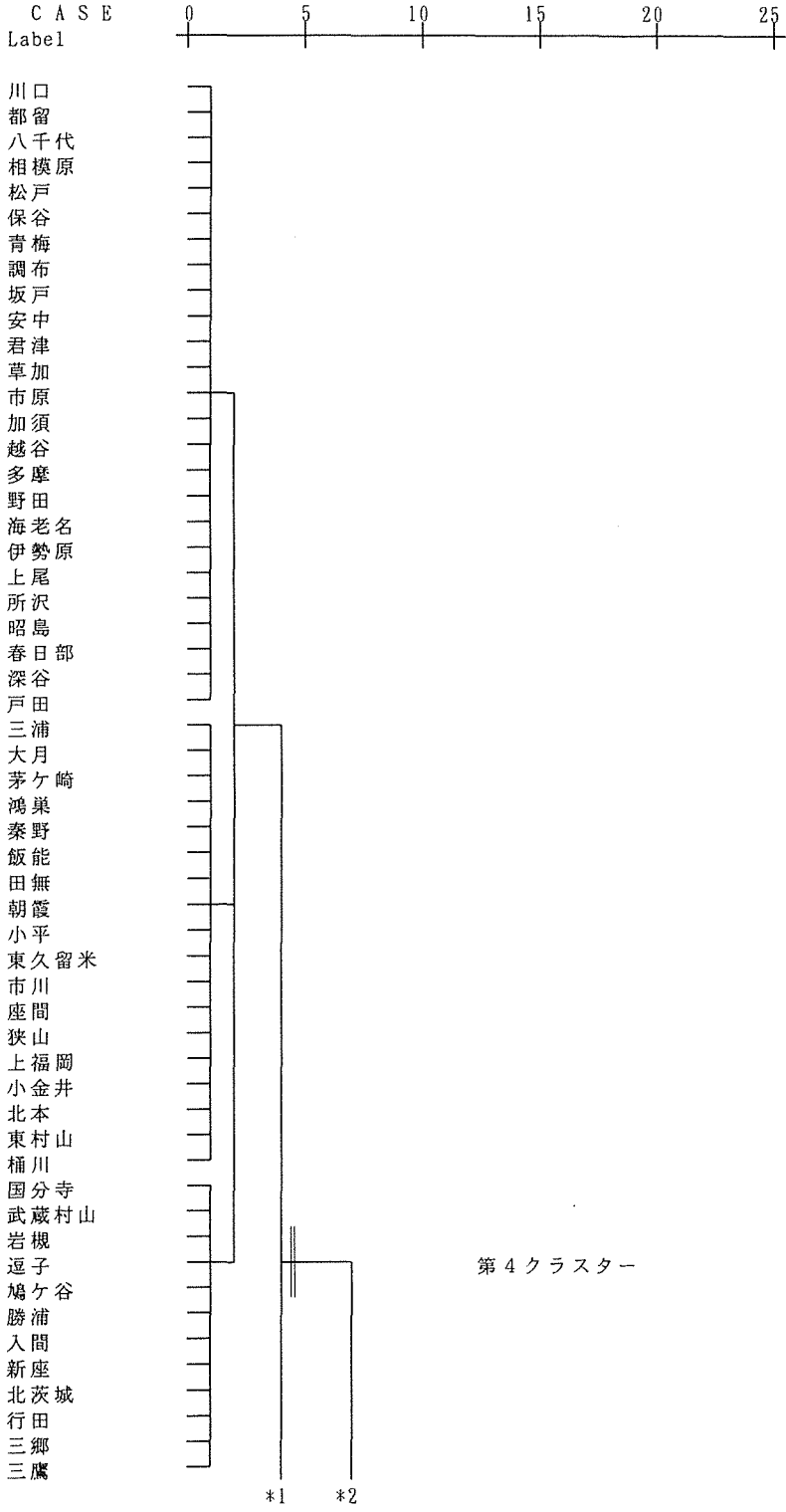
#### 1 小売業活動指数の変化傾向からみた都市の類型

東京大都市圏内159都市における小売業活動指数の変化傾向をみるために、5年次における小売業活動指数の値を変数とし、ワード法によるクラスター分析を加えた。クラスター分析の結果、159都市は5クラスターに類型化された(第1図)。第1クラスターに類型化されたのは、水戸市、土浦市、甲府市そして武蔵野市の4都市である。武蔵野市を除くと、新幹線が通っていない常磐線・中央本線沿線に立地し、かつ周辺に競合都市がみられない都市である。武蔵野市の場合は、面積が小さくまた吉祥寺の繁華街をひかえているために小売業活動指数が高くなったのであろう。

第2クラスターに類型化されたのは、熊谷市、前橋市、小山市を含めた44都市である。第3クラスターに類型化されたのは、古河市、下館市、立川市、石岡市、渋川市、宇都宮市、東京、高崎市、成田市の9都市である。第4クラスターに類型化されたのは、川口市、横浜市、千葉市を含めた85都市で、最も数が多い、第5クラスターに類型化されたのは、和光市、八潮市、富士見市を含めた17都市であり、近年東京のベッドタウンとして人口が急増している地域に多くみられる。

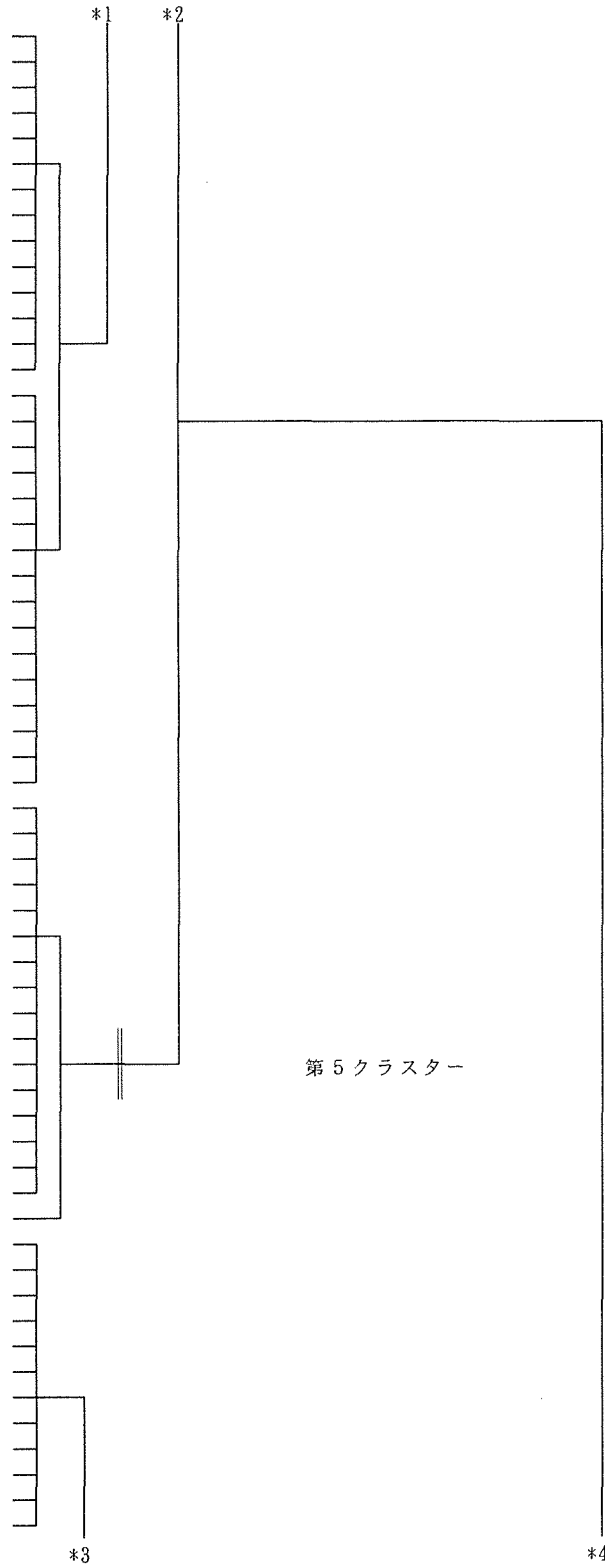
#### 2 各類型の特徴とその空間的配置

各クラスターの特徴を把握するため、各クラスターの平均値を算出した(第2表、第2図)。小売業活動指数が1.8前後と、小売業の中心性が最も高いのが第1クラスターの都市群である。しかしながらその中心性は、1979年に比較すると徐々に減少する傾向にある。次に中心性が高いのが第3クラスターの都市群である。これらの小売業活動指数は1.4前後であり、1985年にかけてやや減少したが、近年はまた増加の傾向にある。また第2クラスターの都市群も中心性を有している。これらの小売業活動指数は1.1前後であるが、やや微減の傾向にある。一方、第4・5クラスターに属する都市群の小売業活動指数は1.0を下回り、小売業の中心性を有さない周辺都市としての性格が強い。特に第5クラスターの小売業活動指数は0.5前後であり、ベッドタウンとしての性格が極めて強い都市群と考えられる。

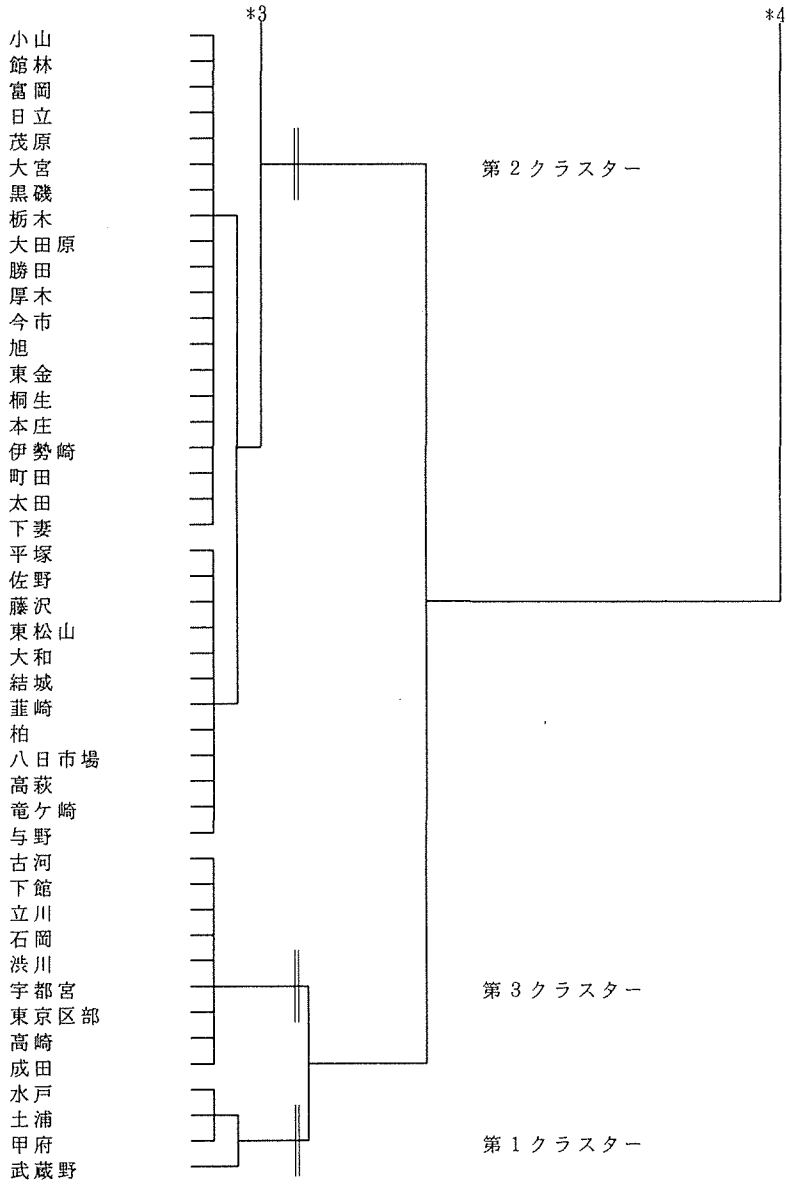


第4クラスター

常陸太田  
 志木  
 府中  
 川崎  
 那珂湊  
 山梨  
 横須賀  
 鎌倉  
 国立  
 久喜  
 岩井  
 鴨川  
 浦和  
 笠間  
 横浜  
 鹿沼  
 矢板  
 塩山  
 習志野  
 銚子  
 蕨  
 秩父  
 東大和  
 足利  
 千葉  
 八王子  
 藤岡  
 川越  
 船橋  
 取手  
 和光  
 秋川  
 粕江  
 稲城  
 南足柄  
 羽生  
 清瀬  
 富津  
 流山  
 鎌ヶ谷  
 日野  
 我孫子  
 八潮  
 富士見  
 佐倉  
 綾瀬  
 蓮田  
 小田原  
 水海道  
 富士吉田  
 熊谷  
 真岡  
 沼田  
 前橋  
 館山  
 佐原  
 木更津  
 日光  
 福生



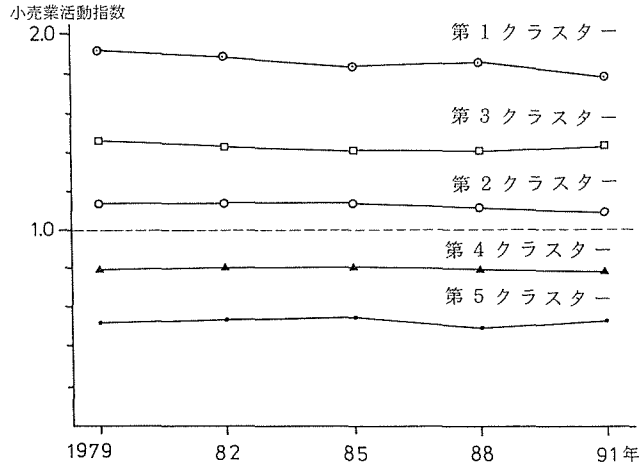
第5クラスター



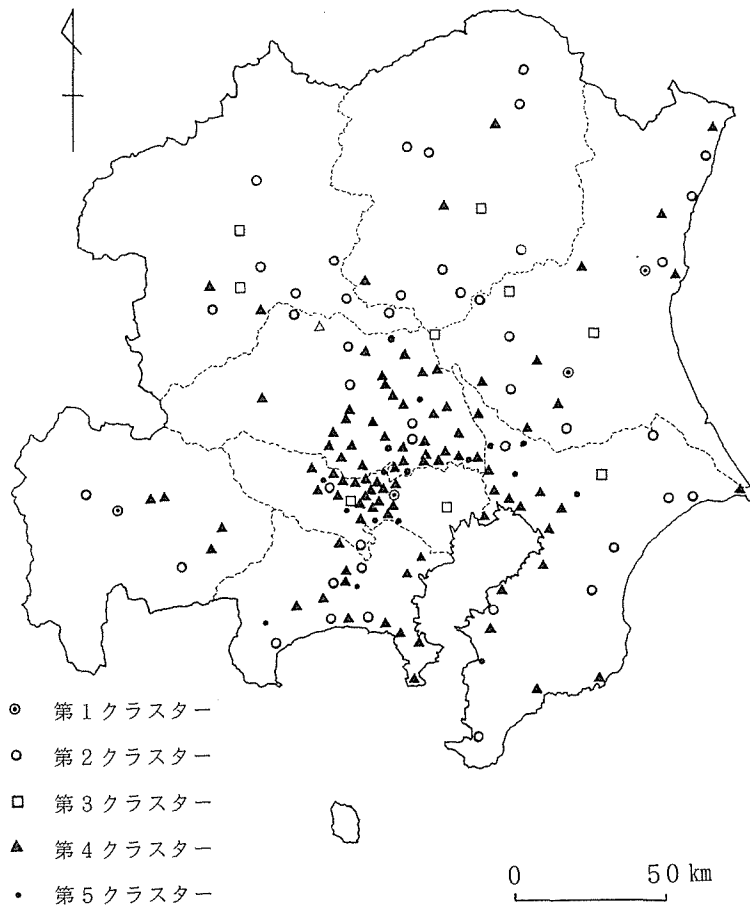
第1図 クラスターの樹状図

第2表 各クラスターにおける小売業活動指数の変化

クラスター	1979年	1982年	1985年	1988年	1991年
CLUSTAR 1	1.92	1.89	1.84	1.86	1.79
CLUSTAR 2	1.14	1.14	1.14	1.12	1.10
CLUSTAR 3	1.46	1.43	1.41	1.41	1.44
CLUSTAR 4	0.79	0.80	0.81	0.80	0.80
CLUSTAR 5	0.52	0.54	0.55	0.50	0.54



第2図 小売業活動指数の変化



第3図 東京大都市圏におけるクラスターの空間的配置



各クラスターに属する都市群の空間的配置をみると、第5クラスターの都市群の大部分は東京50km圏以内に配置されている。これに対して、小売業活動指数が高い第1・3クラスターの都市群は、東京都内の武蔵野市と立川市を除くと、いずれも東京50km圏以遠において、ほぼ等間隔に位置していることが特徴である（第3図）。

#### IV おわりに

本研究においては、東京大都市圏における都市機能の変容を、最も重要な都市機能の一つである商業機能の側面から検討してみた。

小売業活動指数の変化から、東京大都市圏内の諸都市は5つのクラスターに類型化される。各クラスターに属する都市群における小売業の中心性は、高いほうから第1クラスター、第3クラスター、第2クラスターの順となる。このうち第1・2クラスターの中心性は、やや減少傾向にある。また、第4・5クラスターに属する都市群は小売業の中心性を有さず、周辺都市・ベッドタウンとしての性格が強くみられる。

その空間的配置をみると、ベッドタウンとしての性格が強い第5クラスターの都市群の大部分は東京50km圏以内に位置している。これに対して、小売業活動指数が高い第1・3クラスターに属する都市の多くは、東京50km圏以遠において、ほぼ等間隔に位置するという特徴を有している。

ところで、特に東京100km圏に位置する県庁所在都市に注目してみると、新幹線が通らない水戸市と甲府市が第1クラスター、新幹線駅の立地している宇都宮市が第3クラスターに類型化されるのに対して、隣接する高崎市に新幹線駅が立地している前橋市の場合は、これらに比べて中心性が低い第2クラスターに類型化される。このことから次のように考えることができる。かなりの行政的・経済的機能が集積している県庁所在都市においては、水戸市や甲府市のように、基本的にきわめて高い小売業の中心性を有している。しかしながら、新幹線によって東京とのアクセスが改良された場合、東京100km圏といえども、東京の影響を受けことになる。そのなかで新幹線により東京と直結された場合には、駅ビルの改築などにもなって東京などに本拠地を置く中央資本の小売店がテナントとして進出することが多く<sup>2)</sup>、宇都宮市のように、小売業が活性化されて東京に並ぶ中心性を維持することができる。しかしながら、新幹線により直結されない場合には、前橋市のように、小売業の中心性がかなり低下してしまうのではなからうか。つまり、東京大都市圏の小売業における東京のストロー効果を確認されたのであり、このことには新幹線の開業が大きく関わっているものと考えられる。

本稿は、財団法人東日本鉄道文化財団の平成5年度調査・研究助成金を受けて行なった研究成果の一部である。

#### 注

- 1) 石澤（1984）も小売業活動指数を用いて分析を行なった。

- 2) 石澤（1988）によると、仙台市においては、新幹線の開業とともに中央資本による小売業の進出がみられた。

## 文 献

- 石澤 孝（1984）：宮城県における小売業活動の地域的展開。東北地理，36，151～160。  
石澤 孝（1988）：支店の立地動向からみた仙台市中心部における小売業の変容。地理評，61A，816～829。  
鈴木安昭（1976）：『商業の広域診断』同友館

（1994年8月29日 受理）