

奈良市における中心市街地活性化と大型店の立地規制

根 田 克 彦 奈良教育大学社会科教育講座 (地理学)

The vitalization in city center and the regulation of large-scale retail stores in the City of Nara

NEDA Katsuhiko

(Department of Geography, Nara University of Education)

Abstract

This paper aims to explain the changes of distribution of large-scale retail stores and small retail establishments by zone, and assess the vitalization in city center and the regulation of city planning in the City of Nara.

Large-retail stores have increased in the residential districts, and decreased commercial districts and the city center. In commercial districts and the city center, the number of small retail outlets have less decreased than that in the overall City of Nara. The city planning of the City of Nara has not prevented large-retail stores located in suburban residential areas. In contrast, retail stores have relatively more concentrated in the city center and other existing shopping streets. The assessment report by the City of Nara said the vitalization of Nara city center has not succeeded because retail turnover of the city center has decreased. But the city center of City of Nara has not relatively declined in terms of the number of retail outlets. It needs to select more appropriate indices than retail turnover for evaluating revitalization of the city center. These indices should respond to the localities in different cities.

キーワード：中心市街地活性化，都市計画，大型店

Key Words: vitalization in city center, city planning, large-scale retail store

1. はじめに

1998年に、いわゆる「まちづくり三法（中心市街地活性化法，大規模小売店舗立地法，および改正都市計画法）」が制定された。まちづくり三法において、都市計画法が用途地域別に立地できる小売店の規模を定め、大規模小売店舗立地法が店舗面積1,000㎡超の大型店の出店を生活環境保全の視点で評価し、中心市街地活性化法が中心商業地の環境整備と商業振興を行う。中心市街地活性化法が中心商業地のための振興政策としてのアクセル役、都市計画法が中心市街地の外における大型店の立地を規制するブレーキとしての役割を担ったのである（荒木，2016a）。それにより、日本の流通政策は、中小商業保護のために大型店を規制する産業政策から、土地利用と環境に対する影響を規制して、生活環境を保護す

る商業まちづくり政策の方向に変化した（渡辺，2014）。西ヨーロッパ諸国のように、都市計画に基づくアプローチとなったといえよう（Davies，2004）。

都市計画法と建築基準法は、用途地域別に立地できる大型店の規模を定める。用途地域は、商業系、工業系および住居系に大別される（表1参照）。住居系地域が住居専用地域（4種類）と住居地域（3種類）に区分され、商業系地域が2種類、工業系地域は3種類に分類されている。2006年に都市計画法が改正されるまで（施行は2007年）、床面積1万㎡超の大規模集客施設規模の大型店が立地できる用途地域は、商業系地域（商業地域・近隣商業地域）と準工業地域だけでなく、住居系の第2種住居地域と準住居地域、および工業地域であった。また、2006年の改正で、大型店の立地が必要な中心市街地で、大規模小売店舗立地法における大型店の新設等の手続を

緩和する特例区域が創設され⁽¹⁾、三大都市圏と政令指定都市以外の地方都市は、準工業地域において大規模集客施設の立地を規制することが、中心市街地活性化基本計画を認定する条件となった。

このように、2006年以降、まちづくり三法の規制は強化されたが、中心市街地の衰退と郊外大型店の進出は続いた(荒木, 2017)。地理学において、多くの研究が、まちづくり三法のうちの都市計画法が、中心市街地の外における大型店の立地規制に有効ではないことを指摘した。

根田(2004)は、非商業系の用途地域でも小売店が立地できることが、日本の小売業の零細性と過多性の一因となり、大型店が住居系の用途地域でも立地できることが、零細小売店の減少の一因となったのではないかということを示した。荒木(2005)は、地方都市で大型店が商業系用途地域より工業系用途地域に多く出店し、市街地調整区域でも開発許可制度と開発許可条例の運用により、大型店の立地が許容されることを示した。山下(2006)は、地方圏で非商業系の用途地域だけではなく、非線引き白地地域でも大型店が進出し、農地と山林が大型店立地の供給源となっていることを指摘した。すなわち、2006年の都市計画法改正前において、都市計画法は中心市街地の外における大型店の規制に有効ではなかったのである。

2006年の都市計画法の規制強化以降に関しては、都市計画法による大型店の立地規制の強化により、1万㎡超の大型店の新規立地が減少したが、比較的小規模な大型店は増加したことが指摘された(荒木, 2016b)。店舗面積2万㎡以上のショッピングセンターは、主として市街地の工場・交通施設跡地に開発されている(伊藤, 2013)。また、中心市街地だけではなく、郊外でもショッピングセンターが廃業しているが(駒木, 2010)、その背景として、大型店の供給が過剰となり、飽和状態に向かっていることが指摘された(米浜, 2010)。

上述した地理学の研究は、2006年の都市計画法の規制強化により、1万㎡超の大型店の展開は抑制されたが、それ以下の規模の大型店の郊外立地は相変わらず多く、郊外大型店間の競争が激化したことを指摘した。また、中心市街地に大型店を誘導する制度の創設にもかかわらず、中心市街地は衰退を続けており、都市計画法の用途地域規制が中心市街地に大型店を誘導して、中心市街地の外に大型店の立地を規制する効果が乏しかった。

しかし、上述の研究では、中心市街地活性化法で認定された中心市街地における大型店を含む小売店の立地動向と、市全域のそれらの立地動向を詳細に検討して、中心市街地活性化事業の効果を検証する視点が希薄であった。

中心市街地活性化法では、認定を受けた基本計画に関して、達成の見直し等を評価する定期フォローアップ

と、計画期間満了後の最終フォローアップを行う必要がある(内閣府地域活性化推進室, 2018)。フォローアップでは実績値が把握可能なものを目標指標として設定することになっており、小売業年間商品販売額や新規出店数が指標とされることが多い(内閣府地方創生推進事務局, 2018: 17-18)。しかし、小売業年間商品販売額は、販売額が多い大型店の影響を強く受ける傾向がある(工藤, 2013)。奈良市のような観光地としての中心市街地を評価する際には、小規模事業所の魅力を無視するべきではないだろう。また、中心市街地を観光地として発展させる場合には、観光客に魅力的な個性ある中小小売店と飲食店が必要である。

そこで、本研究は、中心市街地活性化基本計画を認定された都市で、大型店と中小小売店・飲食店の中心市街地と用途地域別立地動向を検討して、都市計画法における大型店の立地規制の効果を評価し、中心市街地活性化事業を、フォローアップ報告書とは別な観点、すなわち、中小小売店・飲食店の動向を含めて評価することを目的とする。

対象とする都市は、奈良市である。国勢調査によると、奈良市の2015年人口は360,310人であり、2000年以降の人口変化率は-2.65%である。奈良市は、2006年に改正される前の旧中心市街地活性化法の時代に中心市街地活性化基本計画を提出せず、2008年に初めて中心市街地活性化基本計画を認定された。中心市街地活性化基本計画を認定される際に、奈良市は、三大都市圏にあるので、準工業地域に大規模集客施設の立地を規制する条例を制定しなかった。さらに、奈良市は商業ビジョンなど、商業の立地を規定する独自の指針を作成していない。

2. 奈良市の都市計画と中心市街地活性化基本計画

2.1. 奈良市の都市計画法における用途地域規制

奈良県は、1970年に大和都市計画区域を設定し⁽²⁾、その後5回、定期的な都市計画区域全体の見直しを行った⁽³⁾。

表1は、中心市街地活性化基本計画が認定される前の2001年の第4回定期的区域区分の見直しと、中心市街地活性化法が終了した2014年時点の区域区分である、2011年第5回定期的見直しにおける、奈良市の用途地域別面積を示したものである⁽⁴⁾。2001年から2011年にかけて奈良市の都市計画区域(以下、奈良市と呼称)に占める市街化区域の面積は約40ha増加した。なお、奈良市の市街化区域の全域は用途地域指定されているので特別用途制限地域はなく、また特別用途地区は設定されていない。

用途地域のなかで、店舗面積100㎡程度の標準的規模のコンビニエンスストアが開業できない唯一の用途地域である、第1種低層住居専用地域の面積シェアは、2001

表1 奈良市における用途地域別面積割合(%)と小売店の立地規制

用途地域	2001年	2011年	立地可能床面積
第一種低層住居専用地域	10.97	10.89	50㎡以下(兼用住宅)
第二種低層住居専用地域	0.09	0.09	150㎡
第一種中高層住居専用地域	2.53	2.57	500㎡
第二種中高層住居専用地域	0.24	0.23	1,500㎡
第一種住居地域	5.30	5.35	3,000㎡
第二種住居地域	0.65	0.75	1万㎡
準住居地域	0.15	0.15	1万㎡
近隣商業地域	0.38	0.40	無制限
商業地域	1.42	1.44	無制限
準工業地域	0.67	0.67	無制限
工業地域	0.30	0.32	1万㎡
工業専用地域	0.00	0.00	不可
市街化区域計	22.69	22.87	—
市街化調整区域	77.31	77.13	原則不可

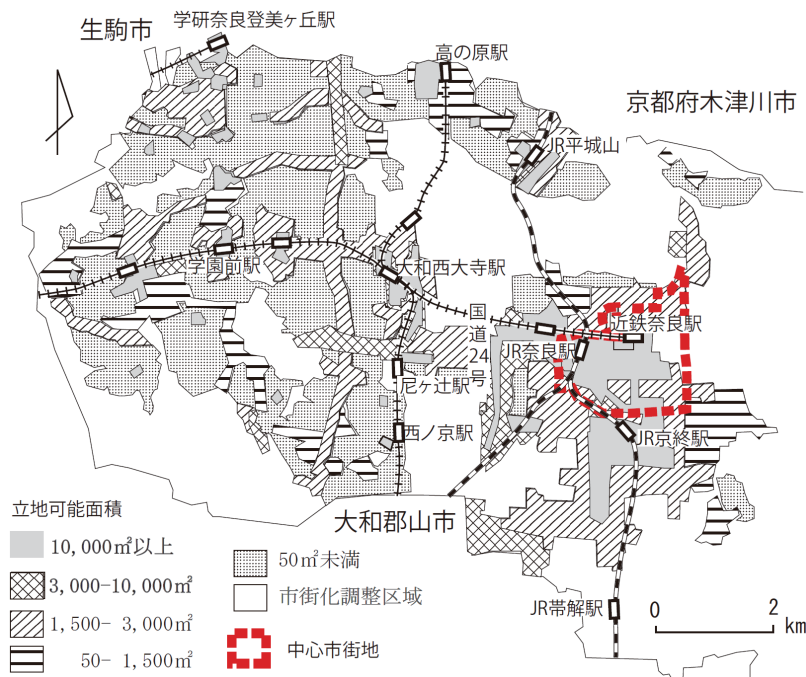


図1 奈良市における用地地域別大型店の規制 (2017年)

奈良市都市計画情報公開システムより作成

年から2011年にかけて微減した。次に、大規模小売店舗立地法で大規模小売店舗と定義される店舗面積1,000㎡超の大型店が立地できない、第1種・第2種低層住居専用地域と、第1種中高層住居専用地域の面積シェアは、2001年で13.58%、2011年で13.55%でありほとんど変化していない。奈良市の都市計画区域では、コンビニエンスストアが立地できない用途地域が1/10ほど、大型店が立地できない用途地域の面積が1/4近くを占め、その面積はほとんど変化していない。小売店・飲食店の立地が禁止される工業専用地域は、奈良市にない。

上述のように、2001年で大型店の規模制限がなかった

第2種住居地域、準住居地域、工業地域は、2006年の都市計画法の改正で、床面積1万㎡超の大規模集客施設規模の大型店の立地が禁止された。それにより、奈良市で、1万㎡超の大型店が立地できる用途地域の面積割合は、2001年の3.57%から2011年の2.52%に微減した。

図2は、2017年の奈良市都市計画区域における、用途地域別小売店の規制を示したものである。1万㎡超の大型店が立地できる区画は、大きく次の二つに区分できる(根田, 2019)。第1に、近鉄奈良駅とJR奈良駅一帯から近鉄新大宮駅を経て平城宮跡の市街化調整区域に至る一帯である。これらのエリアは中心市街地から西側に広が

る商業地域と、その西側に接して南方向に延びる国道24号沿いの近隣商業地域、中心市街地南方のJR京終駅を経てさらに南に延びる準工業地域である。その範囲は、近鉄奈良駅とJR奈良駅周辺の中心市街地をはるかに超えており、奈良市中心部では、中心市街地だけでなく、それををはるかに超える範囲で、大規模集客施設規模の大型店が立地できる。

第2の、大規模集客施設規模の大型店が立地できる区画は、市内に複数ある近鉄駅周辺（近鉄西ノ京駅を除く）と、JR平城山駅周辺であり、それらは駅周辺の商業地域と近隣商業地域である。なお、鉄道駅の中で、JR帯解駅の周辺は、市街地調整区域である。

次に、3,000～1万㎡の大型店が立地できる区画は、近鉄尼ヶ辻駅から西方向に延びる道路沿いの準住居地域と第2種住居地域、近鉄高の原駅と学研奈良登美ヶ丘駅の間に南北に伸びる道路沿いの準住居地域、および奈良市の南部の大和郡山市との境界付近にある工業地域である。それらは、2006年の都市計画法改正前、大規模集客施設規模の大型店が立地できた。上述したように、それらの面積は1%ほどであるが、それらは、主要な幹線道路沿道にある。それらのエリアで大規模集客施設規模の大型店の立地が制限された効果は大きい。

以上、奈良市の用途地域規制によると、1万㎡超の大規模集客施設規模の大型店は、中心市街地だけでなく、中心市街地の西方に広がる商業地域と国道24号沿いの近隣商業地域、南方に広がる準工業地域で立地でき、また、市内に点在する鉄道駅前でも立地できる。実際に、近鉄大和西大寺駅北側の商業地域には、奈良市最大のショッピングセンターがあり、唯一の百貨店を核店舗とする奈良ファミリーが立地する⁽⁵⁾。すなわち、奈良市では、最大の大型店であり、かつ唯一の百貨店が、鉄道駅周辺とはいえ、中心市街地の外に立地する。これらのことから、奈良市の都市計画法における用途地域規制は、中心市街地に大型店を集中させ、それ以外の場所で大型店の立地を規制することに効果的とはいえない。奈良市の場合、郊外主要幹線沿が近隣商業地域と第2種住居地域・準住居地域に指定されており、それらに1万㎡超の大型店が立地する可能性は低いが、市内に散在する鉄道駅周辺の商業地域と、中心市街地に隣接する商業地域と準工業地域に巨大なショッピングセンターが立地できるのである。

2.2. 奈良市中心市街地活性化基本計画

1998年に制定された旧中心市街地活性化法のもとで、奈良県では橿原市、大和高田市、香芝市、宇陀市、五條市、王寺町が基本計画を作成したが、奈良市はそれを作成しなかった。それでも、2004年に、奈良市都心部にある主要8商店街は、奈良市中心市街地活性化研究会を結成

し⁽⁶⁾（奈良市 2013：125）、2006年に奈良市中心市街地活性化基本計画策定委員会が設置された⁽⁷⁾。2007年3月に奈良市中心市街地活性化協議会が設立され（奈良市中心市街地活性化協議会事務局、2008a）、中心市街地活性化基本計画が2008年3月に認定された（奈良市中心市街地活性化協議会事務局、2008b）。中心市街地の範囲はJR奈良駅と近鉄奈良駅周辺（面積289ha）であり、都市計画法の用途地域では、商業地域と第1種住居地域が主体で、第2種住居地域が一部を占める（図2）。また、中心市街地の南部では、景観法に基づく奈良町都市景観形成地区が指定されている⁽⁸⁾。

基本計画の計画期間は、2008年3月～2013年3月までの5年であったが、2013年に1年間延長して（奈良市中心市街地活性化協議会事務局、2013）、2014年3月末日に終了した。中心市街地活性化基本計画は終了したが、奈良市中心市街地活性化協議会事務局と、2011年に設立されたまちづくり会社の「まちづくり奈良」は継続している⁽⁹⁾。

中心市街地活性化基本計画は、訪れたいまち、歩きたいまち、活力のあるまち、を目標とした（表2）。このうち、目標3「活力のあるまち」の指標は、小売業年間商品販売額である。

基本計画の最終的なフォローアップ報告によると、3つの目標の実績値が目標値を下回り、「若干の活性化が図られた」と評価された（奈良市、2014：2）。目標3「活力のあるまち」の指標は中心市街地の小売業年間商品販

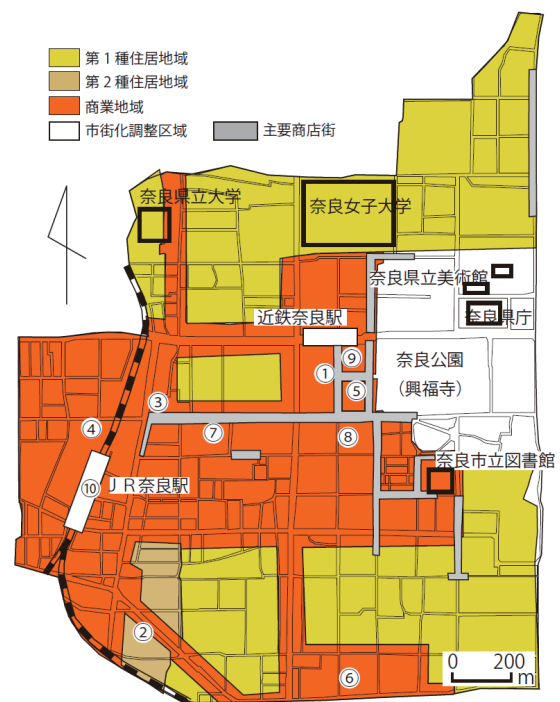


図2 奈良市中心市街地における用地地域（2017年）

奈良市都市計画情報公開システムより作成

表2 奈良市中心市街地活性化の目標

目標	数値目標：現状値→目標値（2013年度）	目標達成のための主な事業
訪れたいなるまち	観光施設入込客数者： 246,576人(2006年度)→291,720人(2013年度)	ならまち舞台縁起座（明新）整備事業 JR奈良駅舎耐震改修・施設整備 奈良市都市景観形成地区建造物保存事業
歩きたいなるまち	歩行者・自転車通行量： 84,993人(2005年度)→91,230人(2013年度)	JR奈良駅付近連続立体交差化 (仮称)JR奈良駅東口駅前広場整備 近鉄奈良駅周辺交通結節点改善計画
活力のあるまち	小売業年間商品販売額： 435億円(2006年度)→466億円(2013年度)	商業インキュベータ活用事業 テナントミックス事業 近鉄奈良駅前商業施設整備事業

奈良市（2013）：『奈良市中心市街地活性化基本計画：「歴史とロマンに抱かれたまほろしの都 奈良」平成25年11月29日変更』より作成

表3 奈良市中心市街地における大型店

番号	大規模小売店名称	業態	用途地域	店舗面積	開店	備考
①	奈良ビブレ	スーパー	商業地域	11,263	1968	2013年閉店→マンション（1階商業施設）
②	長崎屋奈良店	スーパー	商業地域	8,056	1985	2002年ヤマダ電機→オフィス
③	ダイエー奈良店	スーパー	商業地域	5,811	1971	2005年閉店→パチンコ店・商業施設
④	シルキア奈良	寄合百貨店	商業地域	4,760	1998	営業中（2012年に2,362㎡に縮小）
⑤	コトモール奈良大丸	寄合百貨店	商業地域	2,831	1966	営業中（2013年に2階閉鎖）2,136㎡
⑥	ビッグナラ	スーパー	商業地域	1,840	1980	営業中
⑦	上新電機奈良1ばん館	専門店	商業地域	1,457	1988	2004年閉店→ゲームセンター
⑧	奈良市場	寄合百貨店	商業地域	1,308	1969	2013年閉店→駐車場と飲食店
⑨	いそかわ奈良	スーパー	商業地域	1,132	1979	営業中（パケット奈良店）
⑩	マックスバリュ JR奈良店	スーパー	商業地域	3,641	2012	営業中（コーヨーJR奈良店）

番号は図2に相当

東洋経済（2000：2017）：『全国大型小売店総覧』東洋経済新報社，奈良新聞記事より作成

売額であるが、基本計画はそれを2006年の435億円から、中心市街地活性化基本計画の終了年である2013年に466億円とすることを目標とした。しかし、中心市街地の小売業年間商品販売額は実際には2013年の390億円に減少し、当初の目標額に達しなかった。それでも、中心市街地活性化を行わなかった場合に予想した307.7億円を上回ったとされた（奈良市 2014：3）。そのため、「活力のあるまち」の達成状況を、奈良市は、「計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった」として、6段階中の4段階であるC評価とした。

最終フォローアップ報告書は、「活力のあるまち」の目標を達成できなかった要因として、世界同時不況や中心市街地の外における大型店の増加、中心市街地における大型店の廃業をあげている。すなわち、奈良市の中心市街地活性化基本計画は、小売業の年間商品販売額に関して、ほぼ失敗とみなされたのである。

表3は、中心市街地にかつて立地した、もしくは現在立地している大型店（店舗面積1,000㎡以上）の一覧である。店舗面積は、最大の時のものを示した。2008年の中心市街地活性化基本計画を提出する以前に、JR駅前のダイエー（図2における番号③、以下同様）と三条通

の上新電機奈良1ばん館（⑦）が廃業し、さらに、中心市街地で唯一の1万㎡超の大型店である奈良ビブレ（①）が2013年に廃業して、1階を商業施設とする集合住宅になった。中心市街地では、基本計画を提出した2008年以降に廃業もしくは規模縮小をした大型店が5店あり、新規開業したのはJR奈良駅のマックスバリュだけであった。なお、2010年には、奈良市中心市街地で唯一の複合映画館が閉鎖した⁽¹⁰⁾。

活力のあるまちの目標を達成できなかったが、報告書では、成果として、JR奈良駅と三条通の整備、および起業家支援施設である「もいちどの夢CUBE」と⁽¹¹⁾、「きらっ都・奈良」⁽¹²⁾、およびテナントミックス事業⁽¹³⁾など、中小事業所を育成するインキュベータ空間を示した。

このように、2000年以降、中心市街地では多くの大型店が閉鎖されたが、後述するように、奈良市全域では同時期に大型店は急増している。中心市街地の外で大型店が増加したことを、フォローアップ報告では基本計画の目標を達成できなかった理由の一つとしてあげており、このことは奈良市の都市計画法における用途地域規制が、中心市街地の外における大型店の立地を規制し、中心市街地にそれらを誘導することに効果的ではなかったことを示すものである。

表4 奈良市における小売店・飲食店事業所数の変化（1998～2012年）

業種	事業所数		変化率（1998～2012年）（%）		
	1998年	2012年	全域	中心市街地	中心市街地を除く全域
大規模小売店（1,000㎡超）	47	57	4.26	-37.50	12.82
スーパー（1,000㎡以下）	61	37	-39.34	-33.33	-40.38
コンビニエンスストア	82	79	-3.66	-26.32	3.17
織物・衣服・身の回り品小売業	360	209	-41.94	-35.67	-47.62
飲食料品小売業	670	468	-30.15	-18.38	-34.64
自動車・自転車小売業	133	132	-0.75	-6.25	0.00
家具・じゅう器・家庭用機械器具小売業	248	195	-21.37	-8.89	-24.14
その他の小売業	788	647	-17.89	7.76	-28.60
小売業計	2,389	1,824	-23.78	-13.58	-27.88
飲食店	1,863	1,667	-10.52	-2.55	-14.20
計	4,252	3,491	-18.09	-8.48	-22.19

表5 2012年における奈良市の用途地域別小売店・飲食店事業所割合

業種	1	2	3	4	5	6	全域
大型店（1,000㎡超）	1.75	47.37	17.54	26.32	7.02	0.00	1.63
スーパー（1,000㎡以下）	5.41	45.95	10.81	29.73	0.00	8.11	1.06
コンビニエンスストア	8.86	30.38	8.86	35.44	6.33	10.13	2.26
織物・衣服・身の回り品小売業	3.83	23.44	5.74	62.68	0.96	3.35	5.99
飲食料品小売業	11.11	23.50	6.84	43.80	3.63	11.11	13.41
自動車・自転車小売業	6.82	38.64	9.09	21.21	13.64	10.61	3.78
家具・じゅう器・家庭用機械器具小売業	13.85	36.41	10.26	23.59	3.59	12.31	5.59
その他の小売業	6.49	24.88	7.26	43.59	4.33	13.45	18.53
小売業計	8.11	27.96	7.89	40.90	4.44	10.69	52.25
飲食店	6.06	17.76	7.68	56.03	4.32	8.16	47.75
小売店・飲食店計	7.13	23.09	7.79	48.12	4.38	9.48	100.00

1. 住居専用地域（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域）

2. 住居地域（第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域）、3. 近隣商業地域、4. 商業地域、

5. 工業系地域（準工業地域、工業地域）、6. 市街化調整区域

2012年ゼンリン住宅地図・iタウンページより作成

3. 奈良市における小売店・飲食店の立地動向

3.1. 用途地域別小売店・飲食店の立地変化

奈良市全域と、2008年に設定された中心市街地における小売店・飲食店の事業所数、および1998～2012年におけるそれらの変化率を示したのが、表4である⁽¹⁴⁾。1998年の小売店は2,389店、飲食店は1,863店であったが、2012年にはそれぞれ1,824店と、1,667店に減少した。それらの変化率は、それぞれ-23.65%、-10.52%であった⁽¹⁵⁾。

一方、1998～2012年における中心市街地内の小売店・飲食店事業所数の変化率は、それぞれ、-13.58%、-2.55%で、それぞれ奈良市全域の小売店と飲食店の減少幅よりはるかに小さい⁽¹⁶⁾。

業種別変化率をみると、奈良市で大幅に減少した業種は、店舗面積1,000㎡以下のスーパー、織物・衣服・身

の回り品小売業であり、大幅に増加しているのは、店舗面積1,000㎡超の大型店である。大型店の増加とスーパーマーケットの減少が対照的であり、スーパーの大型化が進展していることを示している。次に、市全域と比べて、中心市街地で減少幅が大きい業種は、大型店、コンビニエンスストア、自動車・自転車小売業で、それ以外の業種の増減幅は市全域と比べると小さく、その他の小売業は増加している。飲食店の減少幅も市全域に比べると非常に小さい。

前述したように、中心市街地では、大型店の廃業が顕著であるが、その他の小売業が増加して、飲食店がほとんど減少しなかったのである。検証はしていないが、その他の小売業には観光客が利用するような土産物店や非日常的な商品を販売する小売店が含まれるので、それらが増加した。また、同様に観光客向けとみなされる飲食店の減少幅が小さかったことを反映するといえよう。奈

良市は中心市街地活性化基本計画の評価報告書において、小売業年間商品販売額が目標値に届かなかったところから減少したこと、当初の目標を達成できなかったとみなしたが、現実には、中小小売店と飲食店の新規出店により、観光地としての賑わいがある程度保たれているかもしれない。

表5は、2012年の用途地域別小売店と飲食店事業所数シェアである。奈良市都市計画区域の1.4%ほどの面積の商業地域の事業所数は、小売店で40.90%、飲食店で56.03%を占める。次に、都市計画区域における面積シェア6%程の住居地域の小売店と飲食店事業所数シェアは、それぞれ27.96%、17.76%である。それ以外の用途地域の小売店・飲食店のシェアは、いずれも10%未満である。なお、市街化調整区域にも10%ほどの小売店と飲食店が立地しているが、大型店は立地しない。

次に、業種別にみると、住居地域で事業所シェアが最大なのは、大型店、スーパー、自転車・自動車小売業、家具・建具・じゅう器・家庭用機械器具小売業である。商業地域の4倍以上の面積を持つとはいえ、住居地域は大型店とスーパーにとって最大の集積地である。一方、商業地域にもっとも集中する業種は、コンビニエンスストア、織物・衣服・身の回り品小売業、飲食料品小売業、

その他の小売業、飲食店である。特に、商業地域には、奈良市の織物・衣服・身の回り品小売業と飲食店の半分以上が集積している。

これらのことから、奈良市では1998年以降小売店・飲食店事業所数が減少したが、そのなかで商業地域と中心市街地では事業所の減少幅が小さく、相対的にそれらの事業所シェアが上昇した。ただし、大型店は商業地域と中心市街地で顕著に減少した。一方、住居地域では大型店が増加したが、一般の小売店と飲食店をもっとも減少した。この点で、奈良市における小売店と飲食店の分布は、従来の住居系地域に広く散在するパターンから、商業地域と中心市街地に特化するパターンに変化したといえよう。

3.2. 大型店の立地変化

2000年と2017年における奈良市の用途地域別大型店店舗面積割合を表6と表7に示し、2017年現在と過去に立地した大型店の分布を、スーパー（百貨店、寄合百貨店を含む）と専門店別に示したのが図3である⁽¹⁷⁾。

表7によると、2017年において、もっとも大型店シェアが高いのは商業地域である。しかし、スーパーなどのシェアは35.43%であるが、専門店のシェアはわずか

表6 奈良市における用途地域別大型店の店舗面積と構成比（2000年）

用途地域	1,000~3,000 ㎡(㎡)		3,000~10,000 ㎡(㎡)		10,000 ㎡超(㎡)		奈良市(%)	
	スーパーなど	専門店	スーパーなど	専門店	スーパーなど	専門店	スーパーなど	専門店
住居専用地域	0	1,119	0	0	0	0	0.00	0.41
住居地域	6,031	16,547	7,394	26,105	0	0	4.96	15.76
近隣商業地域	2,465	6,433	5,800	0	10,500	12,581	6.93	7.02
商業地域	9,818	2,753	45,706	3,781	100,602	0	57.67	2.41
準工業地域	0	1,002	0	0	12,070	0	4.46	0.37
工業地域	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00
奈良市	18,314	27,854	58,900	29,886	123,172	12,581	74.02	25.98
中心市街地	7,011	1,457	18,627	0	11,263	0	13.63	0.54

中高層住居専用地域：第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域

住居地域：第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域

東洋経済（2000）：『全国大型小売店総覧』東洋経済新報社より作成

表7 奈良市における用途地域別大型店の店舗面積と構成比（2017年）

用途地域	1,000~3,000 ㎡(㎡)		3,000~10,000 ㎡(㎡)		10,000 ㎡超(㎡)		奈良市(%)	
	スーパーなど	専門店	スーパーなど	専門店	スーパーなど	専門店	スーパーなど	専門店
住居専用地域	0	1,119	0	0	0	0	0.00	0.40
住居地域	18,024	17,763	24,220	38,479	0	0	15.12	20.13
近隣商業地域	6,157	8,919	0	6,941	10,500	12,581	5.96	10.18
商業地域	15,327	0	29,312	4,086	54,339	0	35.43	1.46
準工業地域	0	1,827	3,110	0	12,510	0	5.59	0.65
工業地域	0	0	0	0	0	14,114	0.00	5.05
奈良市	39,508	29,628	56,642	49,506	77,349	26,695	62.11	37.89
中心市街地	7,470	0	3,641	0	0	0	3.98	0.00

中高層住居専用地域：第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域

住居地域：第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域

東洋経済（2017）：『全国大型小売店総覧』東洋経済新報社より作成

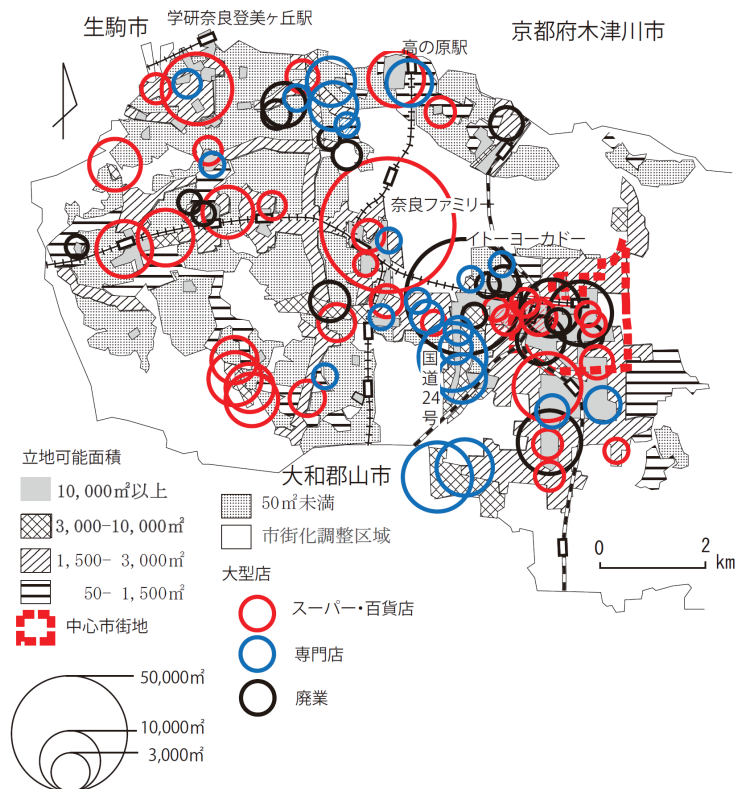


図3 奈良市における用地地域別大型店の分布 (2017年)

奈良市都市計画情報公開システム, 東洋経済 (2018): 『全国大型小売店総覧』 東洋経済新報社より作成

1.46%である。しかし、商業地域の大型店シェアは、2000～2017年にかけて-23.19%減少した。特に、商業地域における1万㎡超の大型店のシェアは、2000年の37.16%から、2017年の19.45%とほぼ半減した。これには、中心市街地の西方にある商業地域のイトーヨーカドーが廃業した影響が大きい⁽¹⁸⁾。一方、奈良市の商業地域において、1990年代以降に開業した1万㎡超の大型店は皆無である。

また、前節で示したように中心市街地で大型店の廃業が相次いだため、中心市街地が全市に占める大型店シェアは、2000年の14.17%から、2017年の3.98%に激減した。それらの大型店は、すべて中心市街地の商業地域に立地していた。

次に、第1種住居地域、第2種住居地域および準住居地域の住居地域では、2000年以降大型店が急増した。住居地域の大型店シェアは、2000年の20.72%から2017年の35.26%になり、商業地域の大型店シェア(36.90%)にほぼ匹敵するようになった。2000年以降、住居地域には1万㎡超の大型店の立地が禁止されたが、住居地域が占める1万㎡以下の店舗面積は、2000年の20.72%から2017年の35.26%に急増した。一方、商業地域における1万㎡以下の大型店の店舗面積シェアは、2000年の22.92%から、17.44%に減少した。そのため、住居地域では、1万㎡超の大型店は立地しないが、その1万㎡

以下の大型店シェアが商業地域のそれを超えた。荒木(2013)は、2006年の都市計画法の改正でも1万㎡未満の大型店の進出は続いたことを指摘したが、奈良市の場合、大型店が進出したのは、住居系の用途地域であった。

なお、奈良市では準工業地域と工業地域の工業系地域の大型店は増加したとはいえ、それらの2017年における大型店シェアは10%程度であり、工業系地域における大型店の開発は進展しなかった。

図3によると、1万㎡未満の大型店しか立地できない住居系地域では、幹線道路沿道に大型店が集中し、住宅地に建設されたショッピングセンターに立地する大型店と、駅周辺の大型店が廃業する傾向にある。2006年の都市計画法の規制強化以降、奈良市では住居系用途地域で1万㎡未満の大型店が急増したが、それらは幹線道路沿道であり、住居系地域の日常生活の需要を満たすスーパーより、家電専門店やホームセンターのような専門店が多かった。

しかし、幹線道路沿道でも廃業店がある。2017年における奈良市と近隣の大和郡山市、生駒市、木津川市の1人当たり大型店面積は0.90㎡であり、全国の0.85㎡、近畿圏全域の0.81㎡を上回る。奈良市とその近隣では、大型店の供給が人口に対して過剰になり、飽和状態に達している可能性がある。

奈良市の中心市街地では大型店が廃業する傾向にあ

り、2017年現在、中心市街地では1万㎡以上の大型店が立地しない。一方、中小規模の小売店・飲食店の立地動向は、大型店とは逆の傾向にあった。小売店・飲食店は、奈良市全体で減少したが、住居系地域で特に減少したのに対し、中心市街地を含む商業地域で減少幅が小さかったため、それらが奈良市に占める相対的なシェアを高めた。すなわち、奈良市では小売店・飲食店の事業所数が減少する過程で、小売店・飲食店の分布パターンは、2000年ころの奈良市の住居地域に広く散在するパターンから、商業地域に集中するパターンに変化しつつあるといえよう。

4. おわりに

本研究では、2008年に中心市街地活性化基本計画を認定された奈良市で、大型店と中小小売店・飲食店の中心市街地と用途地域別立地動向を検討して、都市計画法における大型店の立地規制の効果を評価した。結果は、以下にまとめられる。

奈良市の都市計画区域では、店舗面積1,000㎡超の大型店が立地できない用途地域シェアは、1/4近くを占め、その面積は2001年以降ほとんど変化しなかった。一方、2006年の都市計画法の規制強化で、1万㎡超の大規模集客施設規模の大型店が立地できなくなった第2種住居地域、準住居地域、工業地域の用途地域シェアは1%しか減少しなかったが、それらは奈良市の主要幹線道路沿道であり、それらのエリアで1万㎡超の大型店の立地が規制された効果は大きい。

奈良市の中心市街地は、近鉄・JR奈良駅周辺の商業地域と第1種住居地域を主体とするエリアである。ただ、奈良市では、中心市街地から西方に商業地域、南方に準工業地域が広がっており、中心市街地だけではなく、インナーシティの広域な範囲で、1万㎡超の大型店が立地できる。さらに、奈良市では市内に点在する鉄道の駅周辺が商業地域と近隣商業地域に指定されており、そこでも1万㎡超の大型店が立地できる。実際に、奈良市最大で唯一の百貨店は、中心市街地の外の近鉄大和西大寺駅周辺の商業地域に立地する。

これらのことから、奈良市の都市計画法に基づく用途地域規制では、中心市街地に大型店を誘導して、その外における大型店の立地を規制することは困難であることは明らかである。奈良市では、用途地域規制のほかに、条例などによる独自規制や、商業ビジョンなど商業に関する独自の指針を作成していないが、それらの作成による規制が必要であろう。

次に、1998～2012年における用途地域別の小売店・飲食店事業所の分布の変化を検討した。その結果、奈良市では小売店と飲食店の事業所数は減少したが、中心市

街地と商業地域におけるそれらの減少幅は小さかった。一方、住居系の地域では、顕著に小売店と飲食店が減少した。根田（2004）は、日本の都市計画法による商業立地規制が緩やかであることが、住居系地域に小売店の立地を可能にし、人口に対する小売店の店舗数が過密になったこと指摘したが、その特徴は、現在住居系地域で希薄化している。それにより、奈良市における小売店と飲食店の分布は、市全域に広く散在するパターンから、中心市街地と市域に点在する駅周辺の商業地域に特化するパターンに変化したといえる。

一方、大型店の分布の変化は、一般の小売店と対照的である。すなわち、2000年以降、大型店は、中心市街地と商業地域で顕著に減少し、住居系地域で顕著に増加した。住居系地域では、1万㎡以下の大型店が増加したが、特に、幹線道路沿道で大型店が新規に立地した。それらは住居系地域の日常生活を支えるスーパーだけでなく、家電専門店やホームセンターのような専門店もあった。

奈良市で、住居系地域にスーパーではなく専門店としての大型店が増加したことは、瀬口・浅野（1992）が指摘したような、都市計画法における用途地域規制の趣旨と実態が乖離していることを意味しよう。すなわち、大型店は都市計画法で定める用途地域の規模規制にだけ対応し、その用途地域の特性に関わりなくさまざまな業態の店舗を展開する傾向にある。都市計画法における用途地域規制を有効にするためには、用途地域の趣旨に適合する規模と業態の規制が必要である。たとえば、住居系地域における大型店は、規模を規制するだけではなく、近隣住民の需要を満たすために必要なスーパーなどの業態に限定するなどの措置が考えられる。それにより、中心市街地と商業地域に1万㎡超の大型店を集中させることが可能となろう。また、鉄道駅周辺に設定された中心市街地の外における商業地域と、奈良市の近隣市町村に、1万㎡超の大型店が立地することを防ぐために、条例や指針のような措置が必要であろう⁽¹⁹⁾。

全国では、工業系地域の工場跡地に、1万㎡超のショッピングセンターが開業する例が多くあったが、奈良市の場合、工業系用途地域でそのような大規模な開発はなされず、中小規模の大型店が住居系地域に開業した。その一方で、奈良市に隣接する生駒市と大和郡山市、および京都府の木津川市の奈良市に隣接する場所で、イオン系列のショッピングセンターが開業した⁽²⁰⁾。それらの大型店はいずれもそれらの都市の中心市街地ではないが、それらの都市の縁辺部の奈良市に接する位置に設定された商業地域に開業したものである。さらに、木津川市と大和郡山市のショッピングセンターには複合映画館が立地し、奈良市には映画館が存在しない。このように、2006年の都市計画法の規制強化以降、奈良市では1万㎡超の大型店が商業地域で廃業したが、奈良市の郊外

とみなせる近隣都市の縁辺部に設定された商業地域に1万㎡超の大型店が開業した。

また、奈良市とその周辺では、人口に対する大型店の店舗面積が全国より高く、中心市街地とシンナーシティの商業地域だけではなく、住宅地域でも廃業した大型店があった。大型店の供給が、過剰になっている可能性がある。市街地のスポンジ化を防ぐためにも、新規の大型店の立地ではなく、閉店後の大型店の建物と敷地の再利用を促進する必要がある。イトーヨーカドー跡地のように、奈良市はその試みを一部行っているが、大型店の立地場所を既存の大型店跡地に限定するなどの措置により、大型店跡地の再利用を制度化できないであろうか。

最後に、中心市街地活性化の評価である。奈良市の中心市街地活性化基本計画では、小売業の年間商品販売額を指標として評価して、目標を達成できなかったとした。フォローアップ報告が示すように、中心市街地の小売業年間商品販売額の絶対値は減少した。しかし、奈良市全域の年間商品販売額に占める中心市街地の割合は、2009年の10.7%から、2012年の12.3%に増加した⁽²¹⁾。日本全国で小売店が減少し、商品年間販売額が低下している状況で中心市街地活性化の評価を行う場合、絶対値ではなく、市もしくは都市圏全域に対する相対的な地位の変化を評価する必要がある。また、前述したように、小売業年間商品販売額は、大型店の影響が強く、小零細規模小売店が増加しても、販売額にはあまり影響はない。しかし、奈良市の観光地としての魅力は、個性的な小売店と飲食店なしには考えられない。また、それにより、郊外大型店と中心市街地との差別化が図られるだろう。

中心市街地活性化の評価において、小売業年間商品販売額を指標とすることは、全国の中心市街地を同じ基準で比較する際には便利であるが、個々の中心市街地の実態を反映しない可能性がある。奈良市のローカリティを考慮して、特定の業種・業態の小売店・飲食店などのような、奈良市の中心市街地にとって必要とみなせる指標を設定することも必要であろう。

本研究の一部は、日本都市学会第64回大会（石巻魚市場）（2017年10月29日）で発表し、その後補足調査を行った。また、本研究は、2018～2021年度科学研究費補助金（基盤研究（C）（一般））「日本の立地適正化計画とイギリスのタウンセンターファースト政策との比較研究」（代表者根田克彦）（課題番号18K01139）を利用した。

注

- (1) 2006年に、国に認定された中心市街地で大規模小売店舗立地法に基づく届出等の手続きを除外される、第一種大規模小売店舗立地法特例区域と、認定されない中心市街地でも設定でき、大規模小売店舗立地法の手続きを簡素

化する第二種大規模小売店舗立地法特例区域が創設された。さらに、2014年には、特定民間中心市街地経済活力向上事業計画で指定された大型店は、大規模小売店舗立地法の手続きの適用を除外される制度が設立された。

- (2) 奈良県は近畿圏整備法に基づく近郊整備区域に指定されており、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分、線引き）が義務づけられている。
- (3) 市街化区域の面積を拡大（線引き）・縮小（逆線引き）する場合、おおむね7～8年ごとに行われる区域区分の定期的見直しと、基盤整備と開発の実施が確実になった時点で市街化調整区域を市街化区域に編入する随時見直しとがある（中出、2017）。
- (4) 2005年に月ヶ瀬村・都祁村は、奈良市と合併した。しかし、それらのエリアは大和都市計画区域に含まれない都市計画区域外であり（奈良県 2011: 3）、そこには大型店が立地しない。本研究では、大和都市計画区域に指定されている旧奈良市の範囲だけを研究対象とする。
- (5) 奈良ファミリーは、1972年に開業した。2017年現在、近鉄百貨店（店舗面積30,289㎡）とイオンリテール（店舗面積11,928㎡）を核店舗とし、120店舗の専門店を持ち、その総店舗面積は54,339㎡である。
- (6) 餅飯殿、東向、橋本、小西、東向北、花芝、三条、下御門の商店街により結成された団体である（<https://twitter.com/narachukatuken>（最終閲覧日：2018年3月5日））。
- (7) 第107回奈良国際文化観光都市建設審議会（2015年7月30日）議事録 <http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1196990437665/index.html>（最終閲覧日：2017年11月18日）。
- (8) 奈良市は1990年に奈良市都市景観条例を制定し、1994年に奈良市都市景観形成地区（48.3ha）を指定した。奈良市都市景観形成地区は、中心市街地南部の第1種住居地域を主体としている。さらに、奈良市は2009年に奈良市都市景観条例を「なら・まほろば景観まちづくり条例」と改正し（奈良市 2017: 26）、2010年に景観法に基づく奈良市景観計画を作成し、奈良町都市景観形成地区を含むエリアを、ならまち歴史的景観形成重点地区と指定した（奈良市、2010: 51）。
- (9) 1998年に制定された旧中心市街地活性化法で、中心市街地活性化基本計画を推進する主体として設定されたタウンマネジメント機関（TMO）は廃止され、2006年に中心市街地整備推進機構やまちづくり会社、商工会議所などが中心となり、中心市街地活性化協議会が設定された。まちづくり奈良は、資本金1,410万円で、奈良市、奈良商工会議所、金融機関、および奈良市中心市街地活性化研究会を形成した8商店街と、設立目的に賛同する1商店街が出資した（奈良市中心市街地活性化協議会事務局、2012）。
- (10) 映画館の跡地には、1階の一部を商業施設とするマンションが建設された（<http://voiceofnara.jp/news116.html>（最終閲覧日：2017年10月21日））。
- (11) 餅飯殿商店街のパチンコ屋跡地を奈良もちいどのセンター街が買い取り、2007年に商業インキュベータ施設「もちいどの夢CUBE」10区画が建設された。それは、12～21㎡のブースを月27,000～54,000円で最長3年間貸し出し、その後独立して出店することをめざすチャレンジショップ事業である。なお、2011年には、9区画に改装された（南ほか、2016）。もちいどの夢CUBEから2011年3月に第1期卒業生10名が輩出し、6名が中心市街地内の空き店舗で起業した（奈良市、2012: 9）。

- (12) きらっ都・奈良は、2012年10月に開業した。それは、市が事業仕分けで廃止を決めた奈良マーチャントシードセンターの建物を活用し、まちづくり奈良が運営した(奈良市, 2015: 13)。
- (13) 奈良もいちどの商店街で、長らく空き店舗であった施設に、2008年7月8日に(株)桶谷が、住民の要望が多かった食品スーパー「フレッシュマート オーケスト」を開業した。
- (14) 資料としたゼンリンの住宅地図の調査は、発行の半年から3か月前までに行われる(ゼンリン住宅地図ホームページ (<http://www.zenrin.co.jp/support/software/faq/faq2.php?q=1866>))(最終閲覧日:2018年4月6日)。利用した住宅地図は1998年9月と2012年8月に発行された。調査の正確な時期は不明であるが、本研究では住宅地図発行年を調査年とした。
- (15) 本研究では住宅地図の事業所の名称を、NTTのイエローページで検索して業種を分類した。なお、奈良市における1999年商業統計の小売業事業所数は2,947店であり、2012年の経済センサス活動調査のそれは1,759店である。商業統計に占める本研究の事業所数割合は、1999年で81.00%、2012年で103.24%である。本研究の事業所数は、大型店のテナントを含めていないので、商業統計のそれより低いはずであるが2012年の本研究の小売店舗数は商業統計のそれより多い。なお、2014年の経済センサス基礎調査に対する、本研究の2012年小売店数割合は73.58%である。
- (16) 「街元気_まちづくりと中心市街地活性化の情報サイト役に立つ統計情報」のウェブサイトでは、中心市街地活性化基本計画を提出した都市の中心市街地と市全域の事業所数、従業者数など経済センサスの数値が示されている(https://www.machigenki.go.jp/98/k-1995#center_city_statistics (最終閲覧日:2017年1月6日))。このサイトにおける2009~2014年の奈良市中心市街地の小売業事業所数変化率は-12.6%、中心市街地を除く奈良市全域のそれは-9.6%であり、本研究の結果とは逆に中心市街地の小売店の減少幅の方が、市全域より大きい。本研究では住宅地図を用いたが、資料の違いか、精度の違いか、判断できない。
- (17) 資料とした全国大型小売店総覧2000の調査は2000年3月で、2018全国大型小売店総覧は2017年7月であった。なお、廃業した後に別の大型店が営業した場合、表6と表7の規模区分の範囲内で店舗面積が変化した場合、廃業とは扱わなかった。
- (18) イトーヨーカドーは、1989年から2000年まで営業した奈良そごうの居ぬき物件であり、奈良市のあっせんにより2003年に奈良そごうと同じ店舗面積で開業した。奈良そごう閉店後イトーヨーカドーが開店するまでの固定資産税の累積滞納額は6億円ほどといわれ、奈良市はそのうち4億5,000万円の徴収を断念した(奈良新聞2004年6月17日)。なお、イトーヨーカドーの建物は、2018年4月24日に観光複合型施設「ミ・ナアラ」として再開したが(奈良新聞2017年12月27日)、本研究では2017年時点を対象とするので、閉店として扱った。
- (19) 矢作(2006)は、県レベルで店舗面積6,000㎡以上の大型店の広域調整を行うことを意図して、2005年に制定された福島県の「商業まちづくり推進条例」(施行は2006年)を示した。
- (20) 2006年に生駒市にイオンモール奈良登美ヶ丘(店舗面積27,571㎡)、2007年に京都府木津川市にサンプラザコスモス館(店舗面積39,950㎡)、2010年に大和郡山

市にイオンモール大和郡山(店舗面積49,000㎡)が開業した。それらの店舗は、奈良市に接するか、店舗の一部が奈良市にある。

- (21) 奈良市(2014: 16)が示した2009年と2012年の小売業年間販売額は、奈良市独自の調査結果である。本研究では、それらを2007年と2014年の商業統計の奈良市の値で除した値を示した。

文献

- 荒木俊之(2005):「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: 73-88.
- 荒木俊之(2013):2006年のまちづくり3法改正と地方都市における大型店の立地変化。土屋純・兼子純 2013.『小商圏時代の流通システム』175-193. 古今書院.
- 荒木俊之(2016a):中心市街地活性化とまちづくり三法。根田克彦編『地域づくり叢書5 まちづくりのための中心市街地活性化—イギリスと日本の実証研究』古今書院, 1-22.
- 荒木俊之(2016b):1990年代以降における小売店の立地変化と立地規制の影響。E-Journal GEO, 11: 3-20.
- 荒木俊之(2017):地理的な視点からとらえた立地適正化計画に関する問題—コンパクトシティ実現のための都市計画制度—。E-journal GEO, 12: 1-11.
- 伊藤健司(2013):大型ショッピングセンターの立地多様化と出店用地。土屋純・兼子純:『小商圏時代の流通システム』古今書院, 195-213.
- 工藤裕介(2013):中心市街地活性化の現状とその要因に関する一考察—中心市街地活性化法による取り組みの問題点—。日本都市学会年報, 46: 177-186.
- 駒木伸比古(2010):徳島大都市圏における大型店の立地展開とその地域的影響—大型店の出店規制に着目して—。地理学評論, 83: 192-207.
- 内閣府地域活性化推進室(2018):『中心市街地活性化基本計画フォローアップ実施マニュアル』https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/chukatu/pdf/tyukatsu_followupmanual.pdf (最終閲覧日:2019年4月15日)
- 内閣府地方創生推進事務局(2018):『中心市街地活性化基本計画平成29年度最終フォローアップ報告』
- 中出文平(2017):都市縮小に向けた都市計画法制度のあり方。一般社団法人日本建築学会:『都市縮小時代の土地利用計画—多様な都市空間創出へ向けた課題と対応策—』学芸出版社, 64-71.
- 奈良市(2010):『奈良市景観計画』<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1262653352851/files/keikankeikaku.pdf> (最終閲覧日:2018年1月30日)。
- 奈良市(2012):『平成23年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告』<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1237947450997/index.html> (最終閲覧日:2017年8月11日)。
- 奈良市(2013):『奈良市中心市街地活性化基本計画:「歴史とロマンに抱かれたまほろしの都 奈良」平成25年3月29日 変更』<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1205303693980/> (最終閲覧日:2017年8月11日)。
- 奈良市(2014):『認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告』<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1237947450997/index.html> (最終閲覧日:2017年8月11日)。
- 奈良市(2015):『新奈良町にぎわい構想(案)』。奈良市。
- 奈良市(2017):『新奈良町にぎわい構想』<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1490874754612/index.html> (最

- 終閲覧日：2017年8月14日).
- 奈良市中心市街地活性化協議会事務局 (2008a)：『なら賑わい通信, 創刊号 (2008年1月10日)』.
- 奈良市中心市街地活性化協議会事務局 (2008b)：『なら賑わい通信, 第4号 (2008年4月10日)』.
- 奈良市中心市街地活性化協議会事務局 (2012)：『なら賑わい通信』第49号 (2012年1月10日)).
- 奈良市中心市街地活性化協議会事務局 (2013)：『なら賑わい通信』第62号 (2013年2月10日).
- 根田克彦 (2004)：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, 75-90.
- 根田克彦 (2019)：マスタープランにおける商業立地政策と大型店開発のための都市計画決定. E-Journal GEO, 14 : 345-363.
- 瀬口哲夫・浅野純一郎 (1992)：都市郊外におけるロードサイドショップに関する研究. 都市計画論文集, 27 : 211-216.
- 米浜健人 (2010)：旧まちづくり三法下における地方都市中心市街地活性化の実情と課題—栃木県足利市を例として—. 早稲田大学教育学部 学術研究 (地理学・歴史学・社会科学編), 58 : 75-94.
- 南愛・松村暢彦・加賀有津子 (2016)：商店街組織活動における非公式組織の役割—奈良もちいどのセンター街「夢CUBE」事業を事例に—. 実践政策学, 2 : 83-95.
- 矢作 弘 (2006)：福島県商業まちづくり推進条例制定のねらいと広域調整の手法. 矢作弘・瀬田史彦編『中心市街地活性化三法改正とまちづくり』学芸出版社, 84-93.
- 山下宗利 (2006)：中心市街地の活性化と今後の役割. 経済地理学年報, 52 : 251-263.
- 渡辺達郎 (2014)：『商業まちづくり政策—日本における展開と政策評価』有斐閣.
- Davies, R. (2004). Planning policy for retailing. In J. Reynolds and C. Cuthbertson (eds.). Retail strategy, the view from the bridge, Elsevier, 78-95.