

都市中心部における卸売事業所の立地変動

— 仙台の場合 —

西 原 純

1 序 論

元来、都市の中心部には種々の都市機能が多数立地しているが、近年の経済の拡大に伴う都市成長につれて、都市に立地する都市機能の量は飛躍的に増大し、それに応じて、それらの都市機能をになう事業所も都市中心部にますます集積し、さらに個々の事業規模も拡大する傾向にある。しかしながら、中心部における好立地条件としての「外部からの近づきやすさ」と「内部における相互接触の容易さ」には面積的に限界があるため(小森 1971)、中心部において激しい立地競争が起こり、都市機能の中でも地価負担力の高い金融業・サービス業等の都心的機能が集積する。一方、土地利用集約度の相対的に低い卸売業等の都市機能や住宅・工場等の、非都心的機能は外方へ分散していく。その結果、発展しつつある都市の中心部においては、従来の非都心的機能が混在する粗放的な土地利用形態から、次第に都心的機能が充填され、高層ビルの立並ぶ集約的土地利用形態に変化し、機能的にも特定の業種に専門化してゆくと考えられる。

卸売業は取引流通部門と物的流通部門の分離が可能であるが、都市発達の初期の段階では、両者を併せ持った粗放的な土地利用形態で中心部に立地し得た。しかし種々の機能の事業所の集積と事業規模の拡大によって、それらの間の立地競争が激化し、地価の上昇と土地利用の高度化が起った。そのため卸売業はスペースの狭隘化と拡張の困難さ、交通事情の悪化等の大きな影響を受けた。その結果、物流部門のための広いスペースを必要とする卸売事業所の中心部からの分散が著しく(谷端 1970)、Murphyら(1954)・Preston(1966)はこのような卸売事業所の土地利用をそれぞれ、非都心的土地利用(Non Central business Uses)・漸移帯的土地利用(Transition Zone Land Uses)と見なしている。しかし、スペースを多く必要とする物流部門を分離し、取引流通・管理部門等の卸売業のオフィス部門が中心部に集積する傾向も現われた。卸売業の中のこれらの部門は集約的土地利用が可能で、都心的土地利用(Central Business Uses)と考えることができる。

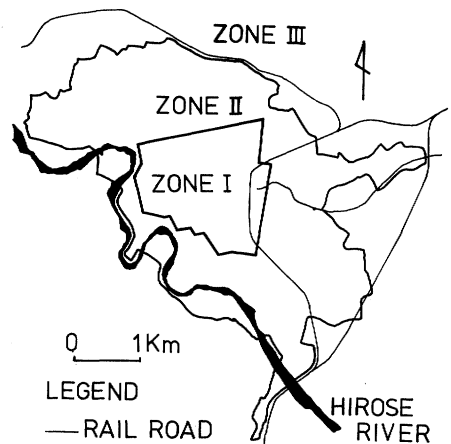
都市地域を構成する要素としての卸売事業所につい

ては、従来より問屋街の研究(江波戸 1962、山鹿 1964)や、郊外へ移転した事業所による新しい卸売業地区の形成(中川 1971、1972)についての研究が行なわれてきた。しかし都市中心部での立地競争の激化に伴う卸売事業所の対応や変質についての詳細な研究や、中心部から転出する事業所の割合等は正確に把握されていなかった。

本稿の目的は、都市の中心部に立地する全卸売事業所を対象とし、中心部における土地利用の高度化に伴う事業所の立地変動を、外方への分散と中心部における土地利用の集約化という観点から考察することにある。

研究対象地域として仙台をとったのは、仙台が東北地方の中核都市として発展し、中心部における土地利用の高度化が著しく、それに対応する卸売事業所の動向を検討するのに好適な都市であると考えたからである。

具体的な方法としては、1955年・1966年・1972年の中心部における卸売事業所¹⁾の所在地を比較することによって、日本の高度経済成長期における卸売事業所の移動(1955年～1966年、1966年～1972年)と分布(1966年・1972年)を求めた。1966年・1972年の卸売事業所についての資料は仙台市事業所名鑑、1955



第1図 仙台市街地の地帯区分

年については仙台商工名鑑を使用²⁾した。

なお本稿では、中心部（以後、第Ⅰ地帯と呼ぶことにする）とは、都心地区を取り囲む等質的な住宅地の内側の境界³⁾をもって決定される地域範囲をさし、これをさらに26のブロックに分けた。そして第Ⅰ地帯の周辺の、第2次世界大戦までに市街地化されていた地域を第Ⅱ地帯、その外側の第2次世界大戦以後に市街

地化された地域を第Ⅲ地帯と区分した（第1図）。

2 第Ⅰ地帯における卸売事業所の立地変動（1966年～1972年）

a) 土地利用の高度化に伴う移動と分布の変化
1966年において、第Ⅰ地帯に立地する卸売事業所は1289事業所あり、全市域に立地する2941卸売事業所

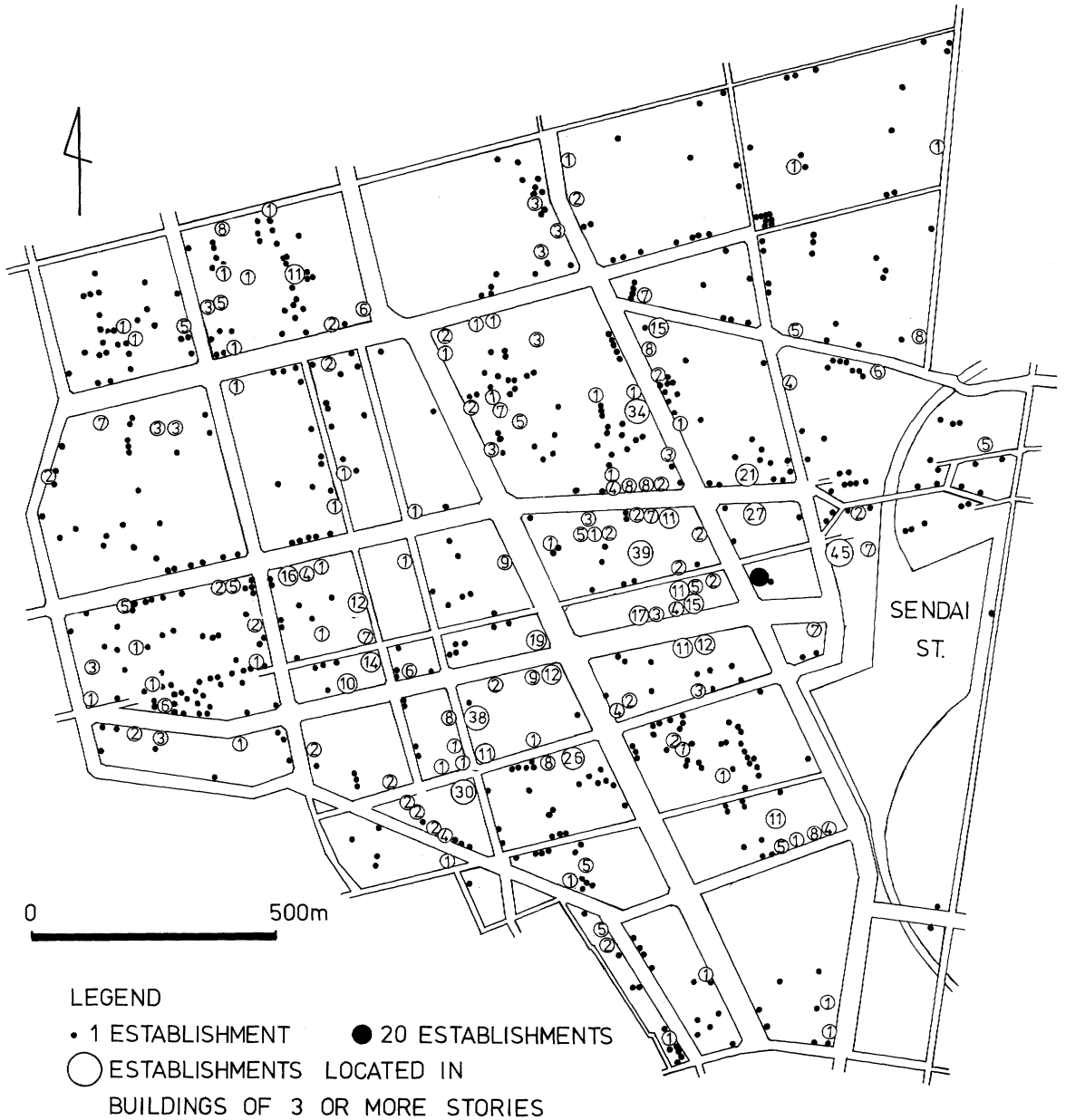


第2図 1966年における卸売事業所の分布

の44%を占めていた。卸売事業所は散在的に分布しており(第2図),土地の高度利用の指標となる事業所のビル入居率⁴⁾は34%で,卸売業の立地形態は粗放的な形態が卓越していたと言えよう。1972年では,第I地帯に1451の卸売事業所が立地し,1966年より13%増加したが,全市域の4254卸売事業所の34%と,その割合は低下した。卸売事業所のビル入居率は55%と高

まり,卸売事業所の分布形態(第3図)にはビルへの集積が数多く見られるようになった。即ち,1966年~1972年間の卸売事業所の高層化によって,第I地帯の卸売業の土地利用の高度化がかなり進んだと言える。

全市域の卸売事業所数に占める第I地帯の相対的な地位の低下を反映して,1966年に第I地帯に立地して



第3図 1972年における卸売事業所の分布

いた卸売事業所の22%にあたる283事業所が、第I地帯から第II・第III地帯へ移動している。この移動した事業所のうち、1966年にビルに入居していたものは18%にすぎず、集約度の低い土地利用形態をとっていた卸売事業所が、第I地帯の土地利用の高度化に対応して外方へ移動したと言える。

第I地帯から第III地帯にある卸商団地へ移動した111事業所に対する聴取り調査⁹⁾によると、91事業所が移動前・移動後とも蔵出し販売形態をとっている。また卸商団地への移動を契機に、物流部門を新設して直送販売形態から蔵出し販売形態へ転換した例が5事業所、市内に分離していた物流部門を取引部門と同じ場所に移動させた例が15事業所と、蔵出し販売という販売形態の必要性が、明らかに卸売事業所の第I地帯から外方への転出の要因となっている。

しかし前述のように1966年～1972年において、第I地帯の卸売事業所の外方への移動が激しい反面、第I地帯での卸売事業所数は13%増加し、依然として第I地帯における卸売事業所の集積が続いていることも示されている。卸売事業所の増加に最も大きく影響しているのは、626の新設事業所によるもので、そして新設の卸売事業所の63%はビル内に設けられ、新設事業所には高度な土地利用形態のものが多いと言える。

一方、第II・第III地帯から第I地帯への卸売事業所の転入は、転出に比して極くわずかで56事業所にすぎない。そのうち移動を契機に第I地帯のビルに入居した事業所は65%を占め、第I地帯からの転出の場合と全く傾向が異なっている。この結果、新設・転入によって新たに第I地帯に立地した卸売事業所は60%以上のビル入居率を示し、1972年の卸売事業所のビル入居率55%を上まわっており、このために第I地帯の卸売業の土地利用の集約化が進んでいることが知られる。また逆に、新たに第I地帯をめざす卸売事業所は、ビル入居という集約的な土地利用形態でないと立地が困難であると言える。

1966年・1972年とも第I地帯に立地していた772卸売事業所のうち、移動しなかったものは585事業所、第I地帯内で移動したものは187事業所であった。移動しなかった卸売事業所のビル入居率は1966年で45%を占めており、この値は1972年においてもほとんど変動がなかった⁹⁾。一方、第I地帯内での卸売事業所の移動では、ビルからビルへの移動が41%、1～2階建てなどの粗放的な土地利用形態からビルへの移動が32%で、ビルに関連した移動が実に70%を超えている。即ち、第I地帯内の移動は、卸売事業所の高度な土地利用形態への転換と、さらに有利な地点への指向

第1表 第I地帯における卸売事業所のビル入居率

	1966年	1972年
卸売業全体	34%	55%
織 維	13%	24%
食 料 品	26%	42%
医 薬 品	29%	55%
化学製品	49%	70%
金属材料	59%	78%
機械器具	37%	59%
建築材料	34%	60%
家 具	26%	50%
再生資源	0%	0%
そ の 他	22%	49%

に起因するものであると言える。

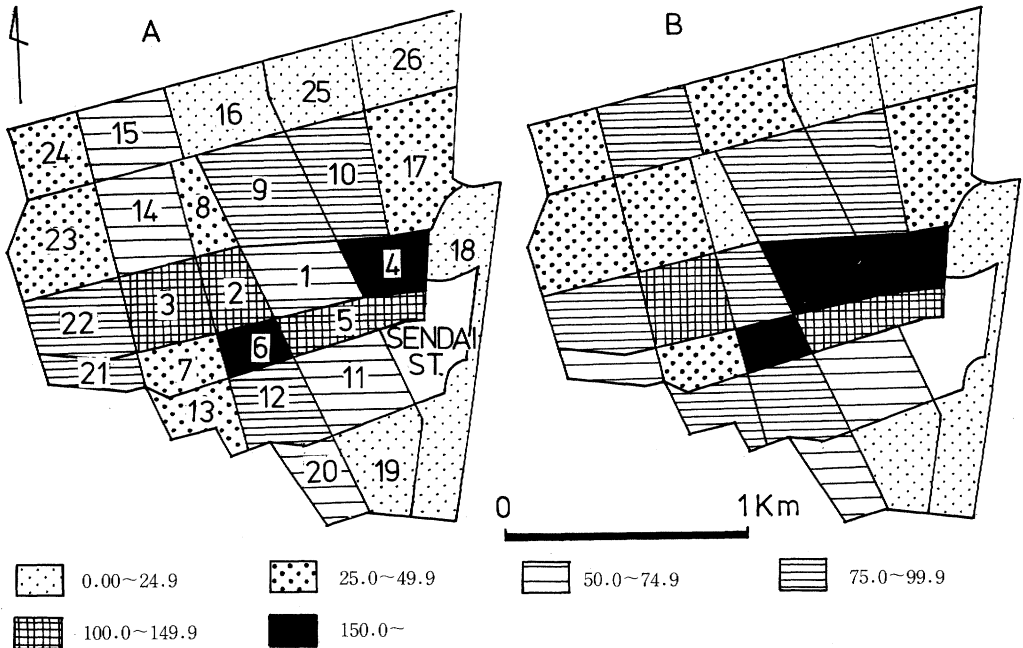
先に述べた聴取り調査を行った111事業所のうち、旧所在地においてビル内に立地していた事業所は24であった。これらのうち、他都市の工場・元卸等からの直送販売形態をとるものが5事業所、仙台市内の他所に倉庫を有しビル内の事業所の業務は取引流通のみが15事業所、ビル内に保管機能も持っていたものが4事業所である。ビル内に保管機能を有する事業所は袋物・アクセサリーなどを取扱い、保管スペースは極く僅かでよいものであった。このようにビルに立地している卸売事業所の主たる業務は、土地利用集約度の高い取引流通・管理部門であり、ビル入居率が土地の高度利用の指標たり得ることを示している。

ビル入居率は卸売業の種類によってかなり異なっており(第1表)、化学製品・金属材料卸売業において高い。これらはかなりの保管スペースや物流基地を必要とし、物流部門の分離が進んでいることを示している。

第I地帯における立地競争の激化による土地利用の高度化に対応すべく、卸売経営の効率化・経営規模の拡大・サービスの向上の方法として、第I地帯における取引流通部門と物的流通部門との分離と直送販売形態への転換という方法⁷⁾と、逆に物流部門を分離せず、きめ細かな販売サービス⁸⁾のできる蔵出し販売形態の維持という方法との、二つの営業形態があり、これに伴って卸売事業所の立地動向においても、前者の第I地帯のビルへの集中と後者の外方への分散という二つの相異なった傾向が同時に進行している。

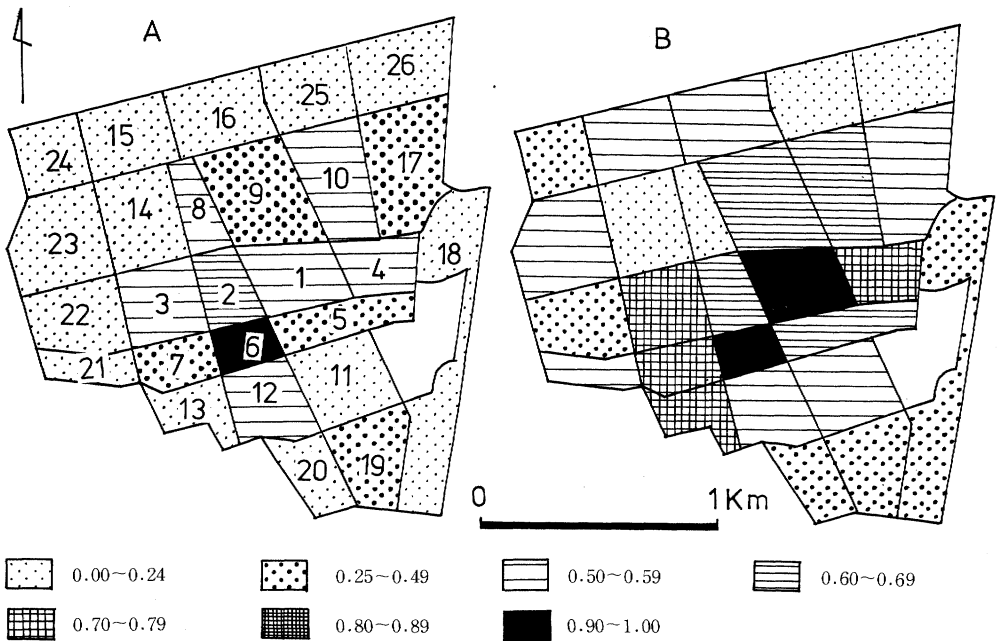
b) 立地変動の地域的特徴——分布・移動のブロック別検討——

1966年における卸売事業所の集積地域について、第I地帯をブロックごとの卸売事業所密度から見ると(第4A図)、仙台駅前から西に伸びる青葉通り・広瀬



第4A図 1966年におけるブロックごとの卸売事業所密度(10万m²当り。数字はブロック番号を示す)

第4B図 1972年におけるブロックごとの卸売事業所密度



第5A図 1966年におけるブロックごとの卸売事業所のビル入居率

第5B図 1972年におけるブロックごとの卸売事業所のビル入居率

通り・南町通りの主要道路沿いに〔ブロック番号 (1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)(11)(12)〕 東西方向の集積地域の軸があり、東西方向の軸とはほぼ中央で直交する南北方向の主要道路である東二番丁よりも東側の仙台駅に面する地区では、集積地域が東西軸の北側〔(9)(10)〕に、また西側地区では東西軸の南側〔(12)〕に伸びている。ビル入居率(第5A図)の高率地域〔(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(9)(10)(12)〕も事業所の集積地域と全く同じ地域的パターンを示している。

1972年の卸売事業所の集積地域(第4B図)は、1966年における集積地域の分布形態とほとんど変わっていない。1972年のビル入居率(第5B図)も数値は1966年よりも大巾に上昇しているが、1966年と全く同じ分布形態で高率地域を形成している。

1966年～1972年での卸売事業所のブロックごとの増減(第6図・第7図)を見ると、1966年の事業所集積地域のほとんどのブロックで増加が見られ、集積地域と増加地域は類似の地域的傾向を示している。即ち、仙台駅前から西に伸びる主要道路沿いに増加地域の東西軸が見られ、東二番丁以東の地区では、東西軸の北側〔(9)〕に新設と第I地帯内での移動による事業所の増加が見られ、官公庁・学校・病院が広い面積を占め

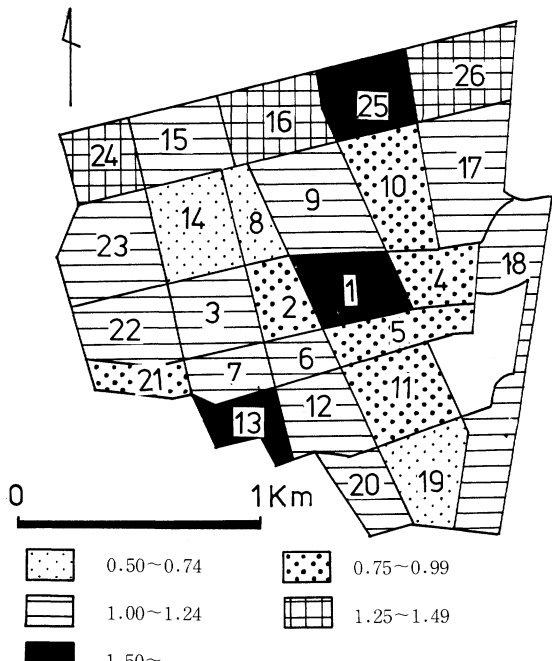
る東西軸の南側〔(11)(19)〕で第II・第III地帯への転出による事業所の減少が見られる。

逆に東二番丁以西の地区では、増加地域の東西軸の南側〔(12)(13)〕に新設と第I地帯内での移動による事業所の増加が見られる。一方、東西軸の北側〔(8)(14)〕では主として第I地帯内での移動による事業所の減少が見られる。この減少地域は商業中心街から歓楽街へと変化している地区〔(14)〕と中心商店街〔(8)〕である。

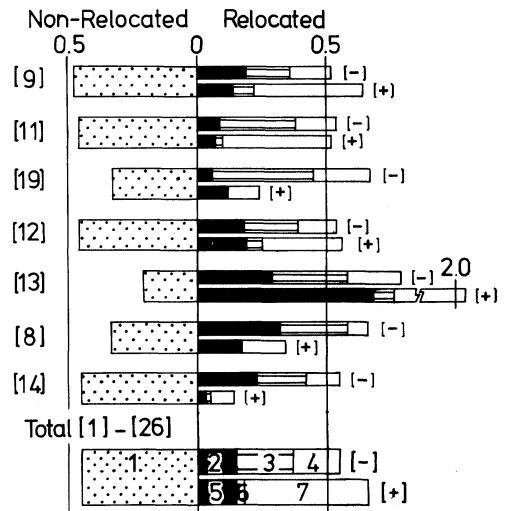
増加地域の東西軸の西端にあたる地区〔(2)〕では、都心地区の東側への拡大方向と反対側にあるため、他の増加地域と違って第I地帯内での移動による増加は少なく、新設事業所が大きな割合を占めている。

このように卸売事業所の集積地域・増加地域、ビル入居の高率地域は同じ地域的配列をなし、卸売事業所が集積しビル入居率の高い地域に、新たにビルが建設され、さらに事業所が集積するという経過をたどっている。また事業所の増加・減少を引き起こす、事業所の新設、第I地帯内での移動、第II・第III地帯からの転入、第II・第III地帯への転出、消失の割合は、地域的にそれぞれ異なっていて、都心地区の拡大方向と関連が見られる。

前述のように、第I地帯内での卸売事業所の移動はその70%がビルに関連し、高度な土地利用形態を持つか、あるいはそれを指向する事業所の移動であり、都



第6図 1966年～1972年におけるブロックごとの卸売事業所の増減率(1972年事業所数/1966年事業所数)



第7図 ブロックごとの卸売事業所の増加・減少の構成(1966年卸売事業所数比)
 凡例、1; 移動せず 2; 第I地帯への移動 3; 第II・第III地帯への転出 4; 消失 5; 第I地帯からの移動 6; 第II・第III地帯からの転入 7; 新設

心地区の形成と変動に強く関連している。このような移動事業所の旧所在地は(第 8A 図), 1955 年頃までは都心的業務の中心街とみなされていた国分町筋〔(2)(3)(6)(7)(8)(12)(13)(14)〕が多い。即ち, 1955 年以降, 仙台駅前方向への都心地区の発展が顕著で, 都心地区での国分町筋の相対的な地位の低下が起こり, それを反映して国分町筋に立地していた卸売事業所の, 第 I 地帯でのさらに有利な地点をめざした移動が多く見受けられる。この国分町筋〔(2)(3)(6)(7)(8)(12)(13)(14)〕のほとんどの地区では, 物流部門を有する卸売事業所の第 II・第 III 地帯への移動よりも, 取引流通・管理部門を主たる業務とする卸売事業所の第 I 地帯内での移動が大きな割合を占めて(第 7 図), 都心地区に立地する卸売事業所の動向を顕著に示している。

第 I 地帯内で移動した卸売事業所の移動先(第 8B 図)は, 集積地域・増加地域・ビル入居の高率地域と同じ傾向を示し, 仙台駅前から西に伸びる主要道路を軸にして, 東二番丁以東では北に, 東二番丁以西では南に, 第 I 地帯内からの卸売事業所の移転率の高い地域がある。これら移動した卸売事業所はビルに集積し, 移動先においては都心地区の拡大と成熟がなされている。

卸売事業所の第 II・第 III 地帯への転出率の分布

(第 9A 図)では, 第 I 地帯の外縁部に高率地域が見られる。これらは, 都心地区で低い割合, 外縁部では高い割合で立地している物流部門を有する粗放的形態の事業所の第 II・第 III 地帯への転出を反映している。第 II・第 III 地帯からの卸売事業所の転入率(第 9B 図)も第 I 地帯の北部境界部で一様に高く, このような事業所は小規模なものがほとんどで都心地区には立地しにくいことを物語っている。

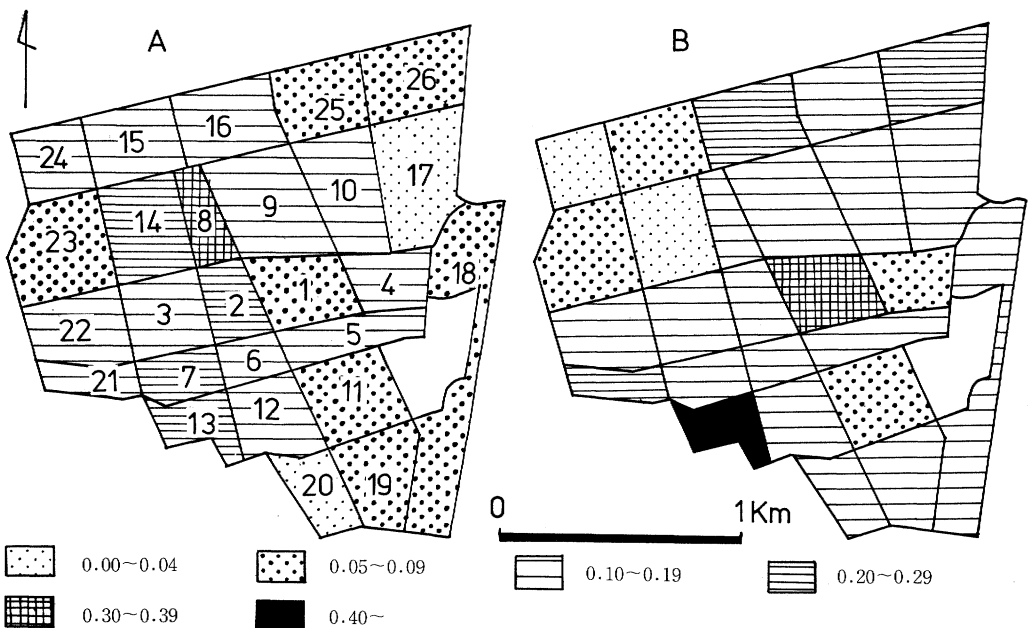
3 卸売事業所の遠心的移動と求心的移動

1955 年～1972 年において, 第 I 地帯に旧所在地のあった卸売事業所の移動(第 I 地帯からの移動)ならびに, 第 I 地帯への第 I 地帯と他地帯からの移動(第 I 地帯への移動)について, 移動傾向の違いをみるため, 期間・取扱い商品・事業所規模に注目して, それぞれ分析を試みた。1955 年～1966 年の動向については, 資料上の制約により, 比較的規模の大きい特定商工業者⁹⁾が主に記載されている, 商工名鑑を用いて検討¹⁰⁾した。

a) 1955 年～1972 年における移動傾向の変化(第 2 表)

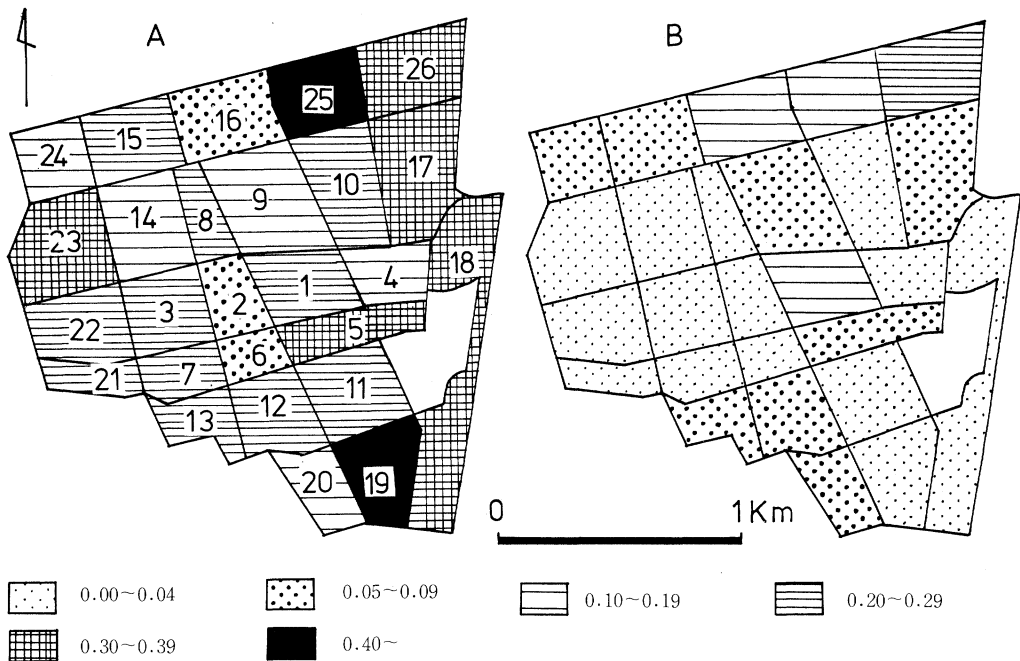
(1) 第 I 地帯からの移動

1955 年～1966 年において, 第 I 地帯に立地する 591



第 8 A 図 ブロックごとの卸売事業所の第 I 地帯への移動率(第 I 地帯への移動数 / 1966 年事業所数)

第 8 B 図 ブロックごとの卸売事業所の第 I 地帯からの移動率(第 I 地帯からの移動数 / 1966 年事業所数)



第9A図 ブロックごとの卸売事業所の第II・第III地帯への転出率
 第9B図 ブロックごとの卸売事業所の第II・第III地帯からの転入率

第2表 第I地帯における卸売事業所のパターン別移動数

	1966年～1972年							1955年～1966年						
	1966年 第I地帯 事業所数	第I地帯 内での 移動	第I地帯 から		第I地帯へ		第I地帯 からの転出 — 第I地帯 への転入	1955年 第I地帯 事業所数	第I地帯 内での 移動	第I地帯 から		第I地帯へ		第I地帯 からの転出 — 第I地帯 への転入
			第II 地帯 への 転出	第III 地帯 への 転出	第II 地帯 から 転入	第III 地帯 から 転入				第II 地帯 への 転出	第III 地帯 への 転出	第II 地帯 から 転入	第III 地帯 から 転入	
食 料 品	164	16	8	44	2	1	17.3	131	15	8	2	5	0	2.0
機 械 器 具	468	76	24	77	22	1	4.4	202	50	12	9	11	0	1.9
建 築 材 料	134	25	6	15	2	1	7.0	64	9	2	1	4	0	0.8
家 具	47	3	3	15	2	0	9.0	11	2	0	0	1	0	0
織 維	102	9	1	32	2	0	15.6	29	9	1	0	2	0	0.5
化 学 製 品	43	5	3	7	2	0	5.0	28	6	1	0	0	0	—
金 属 材 料	134	26	6	11	4	1	3.4	61	20	1	1	3	0	0.7
医 薬 品	58	8	6	3	11	0	0.8	31	5	2	2	1	0	4.0
再 生 資 源	9	1	0	1	0	0	—	2	0	0	0	0	0	—
そ の 他	130	18	3	18	5	0	4.2	32	5	2	0	1	0	2.0
計	1,289	187	60	223	52	4	5.1	591	121	29	15	28	0	1.6

卸売事業所のうち、移動した事業所は165で28%にあたり、卸売事業所のmobilityは低かった。そのうち第I地帯内での移動(移動距離が1km以下のものがほとんどである。)が121で、第I地帯にあった卸売事業所の20%を占める。また、第I地帯から第II地帯への移

動(移動距離1~3km)は29で5%を占め、第I地帯から第III地帯への移動(移動距離3km以上)は15で3%を占めていた。即ち、第I地帯からの、移動先の各地帯の割合は第I地帯が70%以上を占め、第II地帯・第III地帯へと外方に行くに従ってその比率は低下して

いる。

1966年～1972年では、第I地帯に立地する1289卸売事業所のうち、36%にあたる事業所が移動しており、1955年～1966年に比べ卸売事業所のmobilityが高まった。そのうち、第I地帯内での移動が187(第I地帯の卸売事業所数の15%)、第I地帯から第II地帯への移動60(同5%)、第I地帯から第III地帯への移動223(同17%)となっている。

即ち、1966年～1972年においては、第I地帯に所在していた事業所の移動のうち、第III地帯への移動がほぼ半数を占め、移動の空間的スケールが拡大している。また1955年～1966年での、移動距離の長い移動ほどその割合が小さくなる傾向と違って、1966年～1972年では最も移動距離の長い第III地帯への移動が最も大きな割合を占めており、第III地帯において卸売事業所に対するpull要因が働いていると言えよう。第I地帯から第II地帯への移動の移動先は、方向における偏りがみられず、旧市街地域(第II地帯)に遍く分布している。しかし第III地帯への移動の移動先は、仙台平野が開け、バイパス・卸商団地・流通団地が建設された仙台北部の東部地区に集中している。

1955年～1966年においては、第I地帯の卸売事業所のmobilityは低かったにもかかわらず、第I地帯内で移動した事業所の割合は1966年～1972年に比べて大きい。このことは、1966年～1972年における第I地帯での土地利用の高度化に伴う第II地帯への移動に比べ、1955年～1966年においては、都市構造とそれを反映した移動の空間的スケールが小さかったため、第I地帯内での移動にとどまっていたと考えられよう。

第I地帯から第II・第III地帯への移動については、1955年～1966年では、第II地帯への移動に比べて第III地帯への移動が少なかった。これは、物流部門だけでなく取引部門も併せ持った卸売事業所の移動にあたって、市街地を迂回するようなバイパスや、流通ターミナル・卸商団地建設のような立地条件を高めるimpactがない場合には、住宅地化と違って市街地化の最前線をめざすものではないことを示している。

(2) 第I地帯への移動

1955年～1966年では、第I地帯への移動149のうち、第I地帯内での移動が121(第I地帯の卸売事業所数の20%)を占め、第II地帯からは28事業所(同5%)の転入があったが、第III地帯からの卸売事業所の転入はみられない。また、第I地帯への移動は第I地帯からの移動よりも移動距離が短い。

1966年～1972年においても、第I地帯への移動のうち、第I地帯内での移動が187(同15%)、第II地帯か

ら第I地帯への移動が52(同4%)、第III地帯から第I地帯への移動が4(同0%)と、移動距離の長い移動ほどその割合は小さく、その傾向はほぼ1955年～1966年と同様であった。しかし、移動距離は1955年～1966年と比べて大きくなっている。総じて言えば、第I地帯からの移動ならびに第I地帯への移動とも、1955年～1966年よりも1966年～1972年の方が移動距離が長くなり、移動の空間的スケールが拡大したと言えよう。

(3) 第I地帯からの転出と第I地帯への転入

1955年～1966年では、第I地帯から第II・第III地帯への転出は、第I地帯の卸売事業所の7%に過ぎず、この転出と、第II・第III地帯から第I地帯への転入の比は1.6であり、第II・第III地帯からの求心的移動もかなりみられる。1955年～1966年においては、これらのことと、卸売事業所のmobilityが低く、移動の空間的スケールも小さかったことから、第I地帯での各土地利用間の立地競争は卸売事業所に対してさほどきびしい影響を与えておらず、立地競争の激しいのは第I地帯のうちでも限られた地域のみであった。

しかし1966年～1972年においては、第I地帯から第II・第III地帯への転出は、第I地帯の卸売事業所の22%を占め、この転出と、第II・第III地帯から第I地帯への転入の比は5.1となり、第I地帯から第II・第III地帯への遠心的移動が激しくなったことを物語っている。即ち、1966年～1972年では、第I地帯での立地競争の激化による土地利用の高度化と都心地区の拡大、そして第I地帯だけでなく第II地帯にまで及ぶ過密化と市街地の拡大に伴って、第I地帯の卸売事業所のmobilityも大きくなり、卸売事業所の外方への移動の空間的スケールも拡大したと言えよう。

b) 取扱商品の違いによる卸売事業所の移動傾向の違い(1955年～1972年)

卸売業全体で得られたこれらの傾向についてさらに検討するため、取扱商品別に第I地帯から第II・第III地帯への転出と第II・第III地帯から第I地帯への転入との比を用いて、その傾向をまとめた(第2表)。ただし再生資源・その他卸売業を考察の対象からはずした。その理由は、再生資源卸売業においては、第I地帯に立地する事業所数が非常に少なく、移動した事業所もほとんどなかったためである。その他卸売業には、肥料から文房具まで非常に異なった商品を販売する事業所が同一分類に含まれており、得られた結果に対して考察が難しいため対象からはずした。

第2表に見られるとおり、1966年～1972年においては第I地帯にあった、医薬品卸売業以外の卸売事業所の第III地帯への転出が著しいが、医薬品卸売業では、

逆に第Ⅱ・第Ⅲ地帯からの事業所の転入が著しい。即ち、医薬品卸売業では商品の単位重量当りの価格が他の卸売業に比べて高く、保管のためのスペースをあまり必要としない。また病院や市内に点在する薬店への対面販売のため、依然として第Ⅰ地帯が立地地点として有利で、第Ⅰ地帯への事業所の集中が著しい。また第Ⅰ地帯からの医薬品卸売事業所の転出も、第Ⅱ地帯への移動がその67%を占め、旧市街地域にとどまろうとする傾向が強い。

1966年～1972年において、第Ⅰ地帯から第Ⅱ・第Ⅲ地帯への転出が卓越しているうちで、1955年～1966年においても第Ⅱ・第Ⅲ地帯への転出が卓越している傾向は食料品・機械器具卸売業に見られる。商品の単位重量当りの価格が低い食料品卸売業や、大型機械をも取扱う機械器具卸売業はかなりの保管スペースを必要とし、1955年～1966年においても、既に第Ⅰ地帯での立地競争と、土地利用の高度化による立地条件の変化の影響を早くから受け、第Ⅰ地帯からの事業所の転出が進行したものと思われる。

一方、1966年～1972年で第Ⅰ地帯から第Ⅱ・第Ⅲ地帯への転出が卓越し、1955年～1966年では第Ⅰ地帯からの転出と第Ⅰ地帯への転入の量が同程度のものとして、建築材料・家具・繊維・化学製品・金属材料卸売業が挙げられる。これらのうち、商品の単位重量当りの価格がかなり高い繊維卸売業、比較的早くから物流部門の分離が進んだ化学製品・金属材料卸売業では、第Ⅰ地帯内の移動に注目すると、都心地区をめざす求心的移動が多く、建築材料・家具卸売業の第Ⅰ地帯

内の移動傾向と若干異なっている。

このように繊維卸売事業所等は食料品卸売業に比べてスペースはそれほど必要でないため、1966年以降になって第Ⅰ地帯での過密化が顕在化し、第Ⅰ地帯からの事業所の転出が著しくなって来たことがわかる。即ち、取扱い商品の単位重量当りの価格・商品の性質・販売形態によって、第Ⅰ地帯での過密化が問題となる程度がそれぞれ異なり、第Ⅰ地帯からの事業所の転出が激しくなる時期が異なっていることが判明した。

c) 従業員規模による卸売事業所の立地動向の違い(1966年～1972年)

移動パターンと事業所の従業員規模との関連をみるため、移動前の1966年時の各事業所の従業員規模のデータを用い、各従業員規模ごとに、移動せず・消失・第Ⅰ地帯内での移動・第Ⅰ地帯から第Ⅱ地帯への移動・第Ⅰ地帯から第Ⅲ地帯への移動の割合を求めた。そして、従業員規模の全階級を合計して得られた、全体における移動パターンの割合と、各従業員規模ごとの移動パターンの割合を相互に比較した(第3表¹¹⁾。

第3表によると、50人～99人・100人～299人の従業員規模をもつ事業所は第Ⅰ地帯において、移動しない傾向が強い。大規模事業所のこのような傾向の理由は、もともと他所に物流基地を有する事業所や、郊外へ事業所の一部を移動させて、土地利用集約度の高い取引部門・管理部門を第Ⅰ地帯に残留させている事業所が多いためである。また、これらの大規模事業所には、地元企業の本社、大企業の仙台支店・営業所が含まれ、狭義の卸売業以外の業務を行っている部門が大

第3表 各従業員規模別の移動パターンの割合

従業員規模	移動せず	消 失	第Ⅰ地帯内での移動	第Ⅰ地帯から第Ⅱ地帯への移動	第Ⅰ地帯から第Ⅲ地帯への移動	計
1～ 5人	74 (0.34)	80 (0.37)	37 (0.17)	7 (0.03)	20 (0.09)	218 (1.00)
5～ 9人	122 (0.41)	69 (0.23)	40 (0.13)	17 (0.06)	52 (0.17)	300 (1.00)
10～ 29人	159 (0.48)	55 (0.17)	45 (0.14)	12 (0.04)	60 (0.18)	331 (1.00)
30～ 49人	30 (0.41)	6 (0.08)	11 (0.15)	5 (0.07)	21 (0.29)	73 (1.00)
50～ 99人	25 (0.47)	3 (0.06)	5 (0.09)	3 (0.06)	17 (0.32)	53 (1.00)
100～299人	13 (0.62)	2 (0.10)	5 (0.24)		1 (0.05)	21 (1.00)
300～499人	1 (1.00)					1 (1.00)
計	424 (0.43)	215 (0.22)	143 (0.14)	44 (0.04)	171 (0.17)	997 (1.00)

きな部分を占めている例もあり、今後の検討が必要であろう。

30人～49人・50人～99人の中～大規模にあたる事業所では、従業員規模の全階級の合計と比べて、第Ⅰ地帯から第Ⅱ・第Ⅲ地帯へ転出したものの占める割合が大きく、その移動も全移転の形態である。この中～大規模事業所においては、特に第Ⅲ地帯へ移動した事業所の占める割合が、第Ⅱ地帯へ移動した事業所のそれよりも大きく(第3表)、従業員規模の各階級の中央値を用いて求めた1966年時(移動前)の移動パターン別の従業員平均規模でも、第Ⅱ地帯への移動事業所18.0人、第Ⅲ地帯への移動事業所22.5人となっている。即ち、第Ⅰ地帯から第Ⅲ地帯へ移動した事業所の方が、移動前の事業所規模が大きい例が多い。

さらに事業所の移動前(1966年)と移動後(1972年)の比較においても、第Ⅱ地帯への移動事業所・第Ⅲ地帯への移動事業所では、規模が縮小した事業所の割合はそれぞれ、19%・8%、変化せず59%・51%、拡大22%・41%と、前述のように移動前でさえ、第Ⅱ地帯へ移動した事業所よりも規模の大きかった第Ⅲ地帯への移動事業所の方が、移動を契機にさらに規模が拡大された例が多い。移動前の旧所在地での事業所規模が大きい事と、移動の際の規模の拡大計画の存在が、スペースに富んだ第Ⅲ地帯への移動の要因となっていると思われる。

しかし取扱商品の違いによって、第Ⅲ地帯へ移動した事業所の方が規模が小さいものもあり、第Ⅰ地帯からの事業所の転出がほとんど第Ⅱ地帯への移動であった医薬品卸売業や、第Ⅱ地帯へ大規模な事業所がいくつか移動した建築材料卸売事業所にその例を見出すことができる。

1人～5人の小規模事業所では、消失事業所の割合が非常に大きい、これを除くと第Ⅰ地帯において事業所が移動しない傾向が読み取れる。小規模のため移動する余裕のないことや、直送販売形態によって第Ⅰ地帯にとどまっている例が多いためであろう。

4 結 語

近年の仙台の第Ⅰ地帯における立地競争の激化と土地利用の高度化に対する卸売事業所の立地変動には二つの傾向が見られた。

一つは歳出し販売形態の維持による土地利用の粗放的な形態の事業所の第Ⅰ地帯からの激しい水平的なスプロールである。1955年～1966年では第Ⅰ地帯からの事業所の転出も、食料品・機械器具卸売業以外ではさほど激しくなく、移動先も旧市街地域が主であった。

しかし1966年～1972年では第Ⅰ地帯における立地競争の激化の結果、第Ⅰ地帯の卸売事業所数の22%にのぼる激しい事業所の転出が起り、移動先も旧市街地域を越えて移動の空間的スケールも大きくなり、郊外に新しい卸売業地区が形成されつつある。

他の一つの対応は土地生産性を高めるために、物流部門を分離し、取引流通・管理業務を主とする部門が第Ⅰ地帯内のビルに立地する形態である。実際にビル入居率は1966年の34%から1972年の55%と高まっており、このような対応の結果、新設事業所を中心として第Ⅰ地帯の卸売事業所数は13%増加し、第Ⅰ地帯への卸売事業所の集積は依然として続いている。この二つの対応を決める要因として物流部門の分離のメリット・デメリットがあげられよう。取扱商品の性質・単位重量当りの価格、事業所規模などが物流部門の分離の可・不可に強く関連すると考えられる。

そして卸売事業所の立地変動の二つの傾向が都市構造の形成と変動に深く関連し、第Ⅰ地帯からの粗放的な土地利用形態の卸売事業所の転出と、第Ⅰ地帯での集約的な形態の卸売事業所の集積地域の形成とその拡大によって、第Ⅰ地帯における土地利用の高度化が進んだ。またこれらの現象は都心地区の拡大方向とも関係していることが判明した。

本稿では事業所名鑑・商工名鑑を資料とする図上の作業と、若干の移動した事業所に対する聴取り調査を行うことによって、卸売事業所の立地変動をとらえて来た。しかし資料の得られなかった卸売事業所の流通経路に占める位置や商圈が物流部門の分離の可・不可に強く影響すると思われる。卸売事業所の立地変動の要因の解明や、第Ⅰ地帯に立地する卸売事業所の販売形態の変化、事業所の各部門(狭義の卸売業務以外の部門も含めた)の配置とその変化等、検討すべき問題は多いので、今後これらの点の解明を行って行きたい。

日頃から御指導を賜わっている東北大学西村嘉助教授・板倉勝高教授、長谷川典夫助教授および宮城教育大学田辺健一教授を始めとする諸先生に深く感謝致します。なお資料の面で御便宜をはかって頂いた仙台市役所都市科学研究会森脇良二氏および研究会の皆様・仙台商工会議所会員課の皆様にも厚く御礼申し上げます。

注

- 1) 卸売業を取扱い商品別に次の(i)～(x)に分類した。(i)繊維(繊維品・衣服・身のまわり品)、(ii)食料品(農畜産物・水産物・食料・飲料)、(iii)医薬品(医薬品・化粧品)、(iv)化学製品、(v)金

属材料(鉱物・金属材料), (vi)機械器具, (vii)建築材料, (viii)家具(家具・建具・什器), (ix)再生資源, (x)その他 なお, 小売業と卸売業を兼ねる事業所のうち, 小売の販売額が卸売のそれよりも大きい事業所は, 事業所名鑑では小売業に分類されており, 本稿では考察の対象からはずした。

- 2) 電話帳によっても存在を確認・補充した。
- 3) 北は北一番丁, 東は東七番丁, 南は五橋, 西は西公園を境界とした。
- 4) 仙台市事業所名鑑・仙台市住宅地図・電話帳・聴取り調査によって得られた, 3階建て以上のビルに入居している卸売事業所の割合。
- 5) 調査期間は1976年3月~6月である。
- 6) 立地していた地点に建築されたビルに入居した事業所は10である。
- 7) 都市中心部に取引部門を残し, 物流部門を分離する場合には, 郊外に物流部門を移転させる方法と, 商品を他都市の工場・元卸等から直接販売先に輸送する二つの方法がある。
- 8) 最終卸等では, 小売店の注文に即座に応じることのできるストックを持ち, 不良品販売のないように商品管理を充分に行なわなければならない。
- 9) 当時の仙台における特定商工業者とは次のものを指す。資本金70万円以上または年間事業税が6万円以上の法人・個人。
- 10) この制約により, 取扱った卸売事業所は, 1955年における全卸売事業所ではない。
- 11) 第3表では, 従業員規模の資料が得られた事業所について, 移動パターンの割合を算出したため, 第2表から得られる事業所数・割合と若干異なっている。

文 献

- Bohnert, J.E. and Mattingly, P.E. (1964): Delimitation of the CBD through Time Econ. Geog. 40 337~347
 Burgess, E.W. (1925): The Growth of the City: An Introduction to a Research Project The

- City 47~62
 Carol, H. (1960): The Hierarchy of Central Functions within the City A.A.A.G. 50 419~438
 Colby, C.C. (1933): Centrifugal and Centripetal Forces in Urban Geography A.A.A.G. 23 1~20
 二神 弘(1969): アメリカ都市のCBDにおける都市機能の集積と拡散 富山大学教養部紀要 1 1~39
 Griffin, D.W. and Preston, R.E. (1966): A Re-statement of the Transition Zone Concept A.A.A.G. 56 339~350
 長谷川典夫(1974a): 流通, 特に卸売業に関する地理学的研究について 東北地理 26 53~57
 ———(1974b): 東北における都市の卸売商圈と卸売機能(2)——卸売業から見た都市の結合関係 東北地理 26 157~171
 服部銈二郎(1969): 大都市地域論 古今書院 241 ps
 北川建次(1976): 広域中心地の研究 大明堂 578 ps
 小森星児(1971): CBD研究の課題 織田武雄教授退官記念論文集 105~118
 国松久弥(1971): 都市地域構造の理論 古今書院 265 ps
 森川 滋(1976): 名古屋市域における近年の工業立地の変動と都心周辺部—1975年秋季大会シンポジウム 地理学評論 49 144~145
 Murphy, R.E. and Vance, J.E. Jr. (1954): Delimiting the CBD Econ. Geog. 30 189~222
 中川 重(1972): 卸商団地の形成に関する若干の考察 山形大学紀要(社会科学) 4 537~554
 大阪市経済局(1976): 市内卸売商業の立地動向に関する調査報告書 128 ps
 Preston, R.E. (1966): The Zone in Transition: A Study of Urban Land Use Pattern Econ. Geog. 42 236~260
 田辺健一(1969): 「広域中心都市」仙台—その点と面 地理 14 20~25
 谷端政嗣(1970): 大都市における卸・小売業の動向と物的流通の実態 運輸と経済 30 11~18
 横尾 実(1971): 仙台の都市地域の形成過程 地理学評論 44 618~627

Location Changes of Wholesale Establishments in the Central Zone of the City ——A Case Study of Sendai——

Jun NISHIHARA

At an early stage of urban growth, the intensive "CBD functions" in the central zone are generally intermingled with "non-CBD functions" such as light industries, residences, wholesale establishments with

storage and distribution functions, and so on. In Japan, rapid urban growth caused by "High Economic Growth (1960-1973)" gave rise both to the relocation of non-CBD functions from the central zone and, through

a process of severe competition for space, to the concentration of particular functions in the central zone. In this paper, two patterns of respondent behaviour characterizing wholesale establishments that confront severe competition for space in the central zone (Zone I, Fig. 1) are identified.

The first pattern consists of a large scale diffusion of those wholesale establishments with storage and distribution functions from Zone I, which has lowered the proportion of wholesale establishments in the city to those located in that zone. During the period 1966-1972, a large number of wholesale establishments of every kind, (except for wholesalers of medicine), moved away from Zone I, the main destination being Zone III. But, in the preceeding decade (1955-1966) many wholesale establishments not only dispersed outwards from Zone I, but also entered from Zones II and III (except for those engaged in food and machinery wholesaling), and the destinations of centrifugal relocations were mostly confined to Zone II.

The second pattern consists of the intensification of land use in Zone I, the result of a process of functional separation in which, for example, storage and distribution functions have removed from Zone I, leaving only

office functions in place. The percentage of wholesale establishments in Zone I located in tall buildings (3 stories or more) rose from 34% to 55% within the 1966-1972 period, and in the same period the number of wholesale establishments in Zone I increased from 1289 to 1451. These tendencies show that wholesale activities are essential to Zone I.

The behaviour of a particular wholesale establishments is determined mainly by the ability of the establishments to separate storage and distribution functions from office functions, which is itself determined by the nature of the goods handled and by the size of the establishments.

The shape and size of the main wholesaling area within Zone I of Sendai were almost the same in 1972 as they were in 1966, and the increase in the number of wholesale establishments between 1966 and 1972 was largely confined to that area, where a large proportion of wholesale establishments were located in tall building with intensive land use type. The proportions of newly established, departing, incoming and defunct wholesale establishments vary from block to block in Zone I, in relation to the direction of CBD expansion.