

# 卸売団地形成に伴う都市内部の 土地利用の高度化 —— 仙台の場合 ——

田 辺 健 一 ・ 西 原 純

## 1 序 論

卸売業は、最も重要な都市の経済活動の一つで、その立地は都市中心部を指向し、情報収集の容易さ・仲間取引の便利さなどの集積の利益もあり、大都市では同業種の問屋街も形成されて来た。

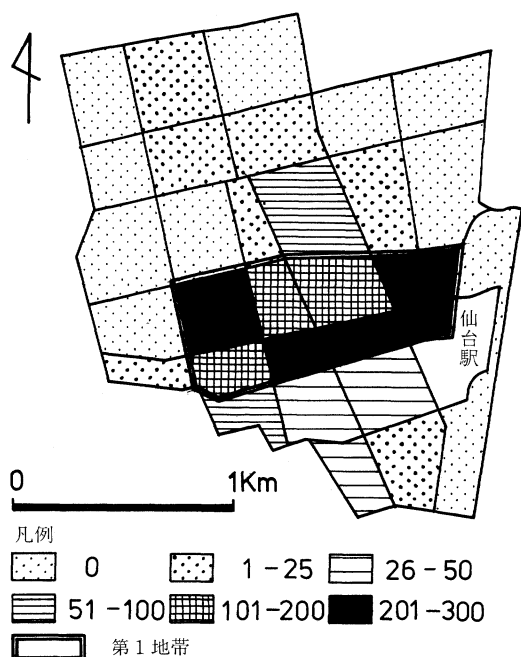
しかし、近年の日本の高度経済成長とそれに伴う消費の拡大とによって、卸売業の取扱う商品の種類や数量は激増し、卸売活動は著しく拡大した。これに対して、都市中心部にあった店舗や倉庫はその拡張の困難さから、急激に狭隘化した。また、都市の成長に伴う地価の上昇によって、地価負担力の高い金融業やサービス業などの経済的機能と卸売業との間に立地競争が起こった。さらに自動車交通の増大による交通渋滞・駐車難などの交通問題は卸売活動に大きな影響を与えた。これらの都市中心部での最近の変化は卸売業の物流に関する立地条件を悪化させた。これに対して、都市中心部では、他企業との接触の容易さ、対企業サービスの利用、情報伝達技術の発達等によって、卸売業務のうち、管理・取引業務、宣伝・情報収集業務などは非常に便利になった。

このような都市中心部での卸売業の立地条件の変化によって、中・小規模の卸売事業所では事業所全体が郊外へ移動したが、大規模な卸売事業所では、取引部門を中心部に残し、物流部門を郊外に移動させる傾向があらわれた。そして都市中心部では、取引部門を分離残留させた大規模な卸売事業所の存在のほかに、新たに直送販売の形態をとる取引部門のみの卸売事業所が増加した。また、小売業を兼営している卸売事業所では、小売部門を残す傾向が強かった。このような卸売事業所の変態によって、都心地区における土地利用集約度が高まった(西原 1978)。

しかし、都市中心部から卸売事業所、あるいはその一部の物流部門の転出跡地である都市空間を、どのような土地利用が占居するかという土地利用の変化の過程は、従来ではほとんど研究されていなかった。本稿では、このような土地利用変化の実態を明らかにしようとするものである。

卸売団地の建設は、わが国の多くの都市で最近急速に進められており、卸売事業所の団地への移転が都市の地域構造に大きな影響をもたらしている、と考えられてきた。たまたま、1966年から仙台東部に卸売団地の建設が始まり、1971年の完成までに200以上の卸売事業所が市街地から移転し、その跡地利用も初期の一時的な駐車場利用から他の永久的利用への転換もほぼ終了したので、卸売団地の事業所を中心に1976年3～7月に聴取り調査と移転跡地の実地調査を実施した。

仙台の市街地を第I地帯・第II地帯・第III地帯・第IV地帯の4地帯に分けた(第4図参照)。第I・第II地帯は都心地区と漸移帯に一応相当させた。しかし、ここで設定した第I地帯は、第1図のように、代表的な都心的機能である金融事業所の密度が非常に高く、銀



第1図 1975年における金融事業所(本店・仙台支店)の分布密度(10万m<sup>2</sup>当り)

行・保険会社や大企業のオフィスの集中と建物の高層化の著しい地域である。しかし、小売業や飲食サービスの集中した地区の一部である東一番丁北部地区や行政地区は第II地帯に属させているので、この第I地帯はいわゆる都心地区よりかなり小さい。このように第I地帯をとったのは、都心地区の中の狭義の業務地区(事業所地区)にはほぼ相当させたかったからであり、その地帯での立地競争の激しさの程度を明確にしたかったからである。また、第III地帯は第2次世界大戦までに市街地化されていた地域、第IV地帯は第2次世界大戦以後に市街地化された地域である。

## 2 仙台卸商団地と移転事業所の概要

仙台卸商団地は「仙台市内の卸売業者が取扱い商品の増大による店舗・倉庫等の狭隘、加えて都市交通事情の悪化から商品の搬出入に影響が出て、卸売経営に著しい支障が発生して来た」ため、国の指定を受けて、1971年3月に完成された(卸商団地組合発行のパンフレットより)。参加事業所数282社、従業員数7200名、団地面積約15万坪であり、団地内部は、食料品関係(1)56社、繊維関係(2)49社、日用品・雑貨・文具・紙関係(3)75社、建材化学工業・薬品・燃料関係(4)57社、機械金属・電器・車輛関係(5)45社の5地区に分けられている(第4図参照)。

卸商団地事業所のうち、聴取り調査に応じた事業所数は207(このうち、仙台市内からの移転は195事業所)であったが、組合名簿・電話帳などで補足調査をした結果、仙台市内からの移転は245事業所、他都市からの進出は12、新設が3、不明25である。本社所在地は、不明および新設の事業所を除くと、卸商団地の事業所を本社とするものが63%、東京13%、仙台12%、東北6県7%、大阪3%となっている。卸商団地事業所の平均規模は従業員約25人で、仙台市内の卸売事業所のうちでは、中～大規模な事業所である。

## 3 移転形態の分析

仙台卸商団地へ移転した事業所の、旧所在地での形態はさまざまであった。聴取り調査のできた仙台市内から移転した195事業所のうち、卸売業のみの事業所は161、卸売・小売業27事業所、製造・卸売業2事業所、製造・卸売・小売業3事業所、施工・卸売業2事業所である。そしてその移転形態には、事業所全体が移転する場合と事業所の一部が移転する場合があり、分離移転の場合には、旧所在地に残留する部門は卸売業のみの事業所と、卸売業と小売業等とを兼営している事業所ではかなり異なっている(第5表参照)。

第1表 移転前所在地における土地の所有関係

移転前所在地		第I地帯	第II地帯	第III地帯	第IV地帯	計
所有関係	所有地	16	26	19	5	66
	分離移転	17	14	10	3	44
借地 (賃ビルを含む)	全移転	19	28	12	18	77
	分離移転	0	1	0	0	1
小計		52	69	41	26	188
不明	全移転	2	2	1	1	6
	分離移転	0	1	0	0	1
合計		54	72	42	27	195

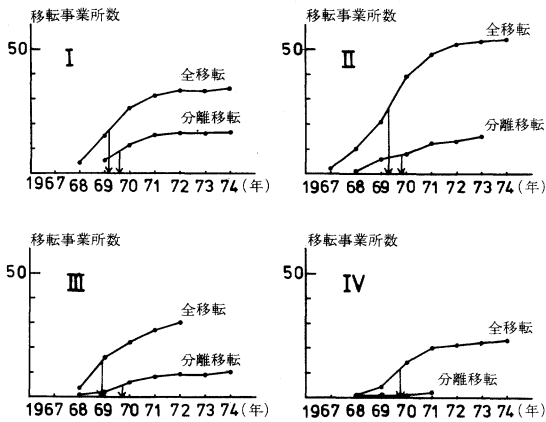
第2表 移転前所在地において土地を所有していた事業所の全移転後の土地の所有関係

	第I地帯	第II地帯	第III地帯	第IV地帯	計
他企業へ賃貸	11	14	6	2	33
売却	4	9	5	2	20
自宅として利用	0	1	5	1	7
未利用	0	1	2	0	3
計	15	25	18	5	63

(移転後の所有関係が不明な3例を除く)

全移転の場合、その卸売事業所が占居していた都市空間が全く新しい他の土地利用に変ることになる。この場合の土地利用変化は大きく、建物も新しく建て替えられることも多いことから、都市の地域構造に及ぼす影響は大きい。また、一部を残留させる場合は、有機的に結びついている製造・卸売・小売・施工・保管の各機能部門の分離という1事業所内の機能分化ではあるが、土地利用の点からみれば、機能地域の純化である。

移転前の土地の所有関係を第1表に示した。このうち、移転した195事業所のうち59%が、旧所在地の土地を所有(当該事業所の役員所有も含む)していた。この土地所有事業所の分離移転率は0.40で、全体(旧所在地が所有地・借地・不明)における分離移転率0.24(全195事業所のうち、46分離移転事業所)に比べて高い。中でも、旧所在地が第I地帯にあった土地所有事業所の分離移転率は0.52と高い値を示している。一方、借地していた事業所78のうち分離移転をしたもの



第2図 地帯別の移転時期の中央値

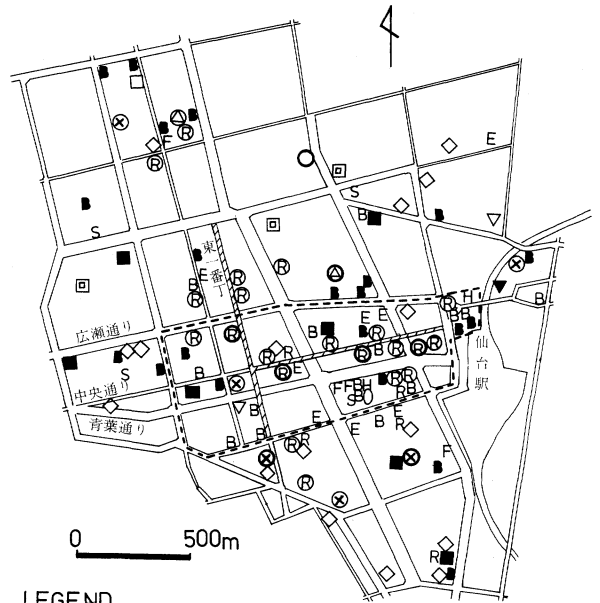
は僅か1事業所である。土地所有事業所の全移転後の跡地の状況は、貸店舗・貸ビル・貸駐車場として所有地を賃貸しているものの比率が、第1地帯で0.73、全体でも0.52と高率である(第2表)。すなわち、第I・第II地帯での土地所有事業所はその土地を有利に利用しようとする意図が明らかに認められる。逆に、第III・第IV地帯では売却や自宅利用・未利用の割合が高くなっている。

移転時期の早遅は、旧所在地での立地条件の悪化の程度を反映していると思われるので、地帯別に各年ごとに、卸商団地へ移転した事業所数の積算グラフを作成し、移転事業所数が50%に達した時点をもとめた(第2図)。その結果、分離移転事業所数の少ない第IV地帯の場合を除いて、全移転の場合の方が分離移転の時期よりもやや早い。それは、分離移転事業所の多くは、元々の所在地において小売部門にかなり重点がおかれていたものが多く、卸売専門の全移転事業所ほど移転を急ぐ必要がなかったからであり、全移転事業所は旧所在地の借地の割合が大きく、卸商団地への移転の有利性が大きかったことによる。

また全移転・分離移転とも、第III地帯からの移転時期がかなり早く、第I・第II地帯はそれに次ぎ、第IV地帯が若干遅い。これは第III地帯の卸売事業所のあった周辺商店街の立地条件の悪化が最も激しかったこと、また第IV地帯では交通条件や駐車場・保管スペースに比較的恵まれていたことによっている。

4 跡地の土地利用

卸売業から変化した土地利用形態を、相対的に集約的なグループ〔小売業、サービス業、金融・保険業、貸ビル業、飲食店〕と、粗放的なグループ〔住宅、卸



LEGEND

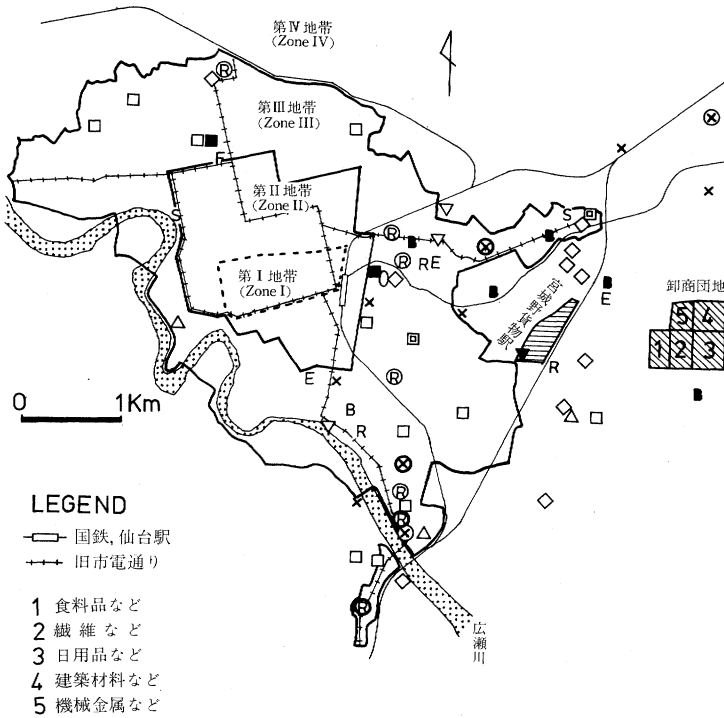
- ||||| 中心商店街
- R 小売業
- F 金融・保険業
- S サービス業
- E 飲食店
- B 貸ビル業
- H ホテル・病院
- 第1地帯
- 貸ビルより移転
- 住宅
- アパート
- ◇ 卸売業
- ガソリンスタンド
- △ 施工業
- 駐車場
- X 倉庫
- ▽ 空地・空屋
- ▼ 鉄道用地
- 分離移転事業所
- 管理部門残留事業所

第3図 第I・第II地帯の跡地での土地利用変化

売業、ガソリンスタンド、印刷業、施工業、駐車場、倉庫・空屋・空地〕の二つに分類して、地帯別に考察した(第3図・第4図)。ただし、国鉄によって買収(東北新幹線・宮城野貨物駅用地)されたため卸商団地へ移転した事業所と、貸ビルから移転した事業所の場合を除いた。

跡地を占居した集約的土地利用のうち(第3表)、小売業・サービス業が立地した割合は各地帯でほとんど同じである。しかし小売業の業種を細かく検討してみると、第I地帯ではデパート・買廻り品店という地価負担力の高い業種が占居し、他の地帯ではすべて日用品店である。サービス業でも同様に、第I地帯以外の地帯では、理髪店・美容院等の対個人サービスが多いが、第I地帯では社会保険事業団体が立地している。

また、金融・保険業、貸ビル業、ホテル・病院、飲食店に移転跡地が変化したものは、第I地帯が最も多い。中でも貸ビルとなったものが多いのが特徴的である。金融・保険業への変化は第I~第III地帯において



第4図 第III・第IV地帯の跡地での土地利用変化(凡例は第3図と同じ)

みられるが、第I地帯では地元銀行の本店・信託銀行の仙台支店、第II地帯では生命保険会社、第III地帯では地元銀行の事務センターと、都市内部における各地帯の特徴を反映している。

一方、粗放的な土地利用への転換の中で(第3表)、卸売業・駐車場への変化が第II地帯の外帯で最も多い(第3図参照)。Preston(1966)が卸売業・駐車場を“漸移帯的土地利用(Transition Zone Land Use)”と分類しているのがうなずける。駐車場は一時的な利用であることが多いが、第II地帯の外帯においては、移転後5年以上も経過していることから考え、漸移帯内におけるParking Zoneの形成現象(Tanabe 1973)とみることができよう。卸売業は、第II地帯だけでなく、第IV地帯にも跡地利用として立地しているものがかなりある。これらは物流部門を有する粗放的な土地利用形態の卸売業で、都心地区の漸移帯を指向するものと郊外を指向するものとの、卸売業の二つの立地傾向を反映している。

住宅への転換は、第III地帯で最も多く、第II地帯がこれに次ぐが、第II地帯の住宅のほとんどは中高層住宅で、地価の都市内部での勾配を反映している。倉庫・空屋・空地のような土地利用集約度の最も低いグルー

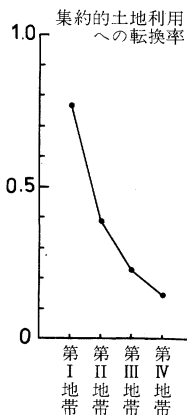
プは、第IV地帯での跡地に最も多くなっている。

全移転事業所の跡地に起こった新しい土地利用への転換において、貸ビルからの移転と国鉄の用地買収による移転の場合を除き、集約的な土地利用が占居する比率は、第5図の如く、第I地帯で非常に高く、第II~第IV地帯へと外方かなりの勾配で低下している。さらに、分離移転による小売業の第I地帯での残存を考慮すれば(第5表参照)、第I地帯での集約的土地利用への転換は一層高い割合となる。この結果、これまで述べて来たように、第I地帯において比較的集約度の低い卸売業から、より集約的な土地利用への転換は激しく、このような土地利用の高度化の度合は外方に向かって低下し、都心からの距離の異なる各地帯の特性を明瞭に表わしている。

金融・保険業、貸ビルのように地価負担力が高い土地利用は、地価の高い第I地帯においても、移転跡地の周辺他の土地利用が占居している土地をも買収して、より広い土地を占居することがある。一方、跡地利用として、地価の高い第I・第II地帯に粗放的な土地利用が立地した例がみられるが、これは従来の卸売業の土地利用の原単位が小さく、その跡地の広さに見合う小さな土地利用単位の場合や、集約的土地利用へ

第3表 全移転事業所の跡地利用

	第I地帯	第II地帯	第III地帯	第IV地帯	計
総数	37	56	32	24	149
貸ビルより移転 鉄道用地として買収	11 0	14 1	2 0	3 1	30 2
土地利用変化 のあった跡地	26	41	30	20	117
小売業	2	3	2	1	8
サービス業	1	3	1	1	6
金融・保険業	2	2	1	0	5
貸ビル業	9	4	1	0	14
ホテル・病院	2	0	0	0	2
飲食店	4	4	2	1	11
集約的土地 利用への変化	20	16	7	3	46
卸売業	2	14	3	7	26
駐車場	2	5	2	0	9
住宅 〔アパート・マンション〕	0 〔0〕	5 〔4〕	11 〔2〕	2 〔0〕	18 〔6〕
ガソリンスタンド	1	0	1	0	2
印刷業	0	0	0	1	1
施工業	0	0	2	1	3
倉庫・空屋・空地	1	1	4	6	12
粗放的土地 利用への変化	6	25	23	17	71



第5図 集約的土地利用への転換率

の転換前の一時的な利用の場合にみられるだけである。

全移転後の旧所在地における建物の新築数（改築を除く）は、地域の新陳代謝の度合を示しているものと思われるが、第I地帯において最も多く、第II地帯が

第4表 各地帯の新陳代謝

	第I地帯	第II地帯	第III地帯	第IV地帯	計
全移転跡地	26	41	30	20	117
全移転の跡地における 建物の新築数	14	8	4	2	28
駐車場・空地	2	5	4	1	12

第5表 分離移転事業所の残留部門

残留部門	第I地帯	第II地帯	第III地帯	第IV地帯
分離移転事業所数	17	16	10	3
管理部門残留の合計	5	4	4	1
小売部門残留の合計	15	8	7	0
倉庫残留の合計	1	6	3	3
卸売業のみの事業所	管理部門	1		
	管理・卸売部門		1	
	管理・卸売・倉庫		2	
	管理・倉庫			1
	卸売・倉庫	1		1
倉庫		3		2
計	2	6	2	2
卸売・小売業を 主とする事業所	管理・小売部門	4		2
	小売部門	11	6	4
	製造・小売部門		1	1
	製造・小売・倉庫		1	
計	15	8	7	0
製売業事 の業所	管理・製造・倉庫			1
	管理・製造・卸売・倉庫			1
計	0	0	1	1
施卸 工売事 業業 の所	管理・施工部門		1	
	施工部門		1	
	計	0	2	0

（倉庫は卸売のためのもの）

これに次いでいる（第4表）。一方、建物を撤去し、空地のまま放置したり、あるいは一時的利用としての駐車場にしたりしているものは、新陳代謝の前段階とみられるが、第II地帯の外帯や第III地帯に多くみられる。立地競争の激しい第I地帯では、建物の撤去後、一時的には駐車場や空地となるが、短期間に新しい建物が作られ、新陳代謝の速さと土地利用の質的な高度化を明確に示している。

## 5 分離移転の残留部門

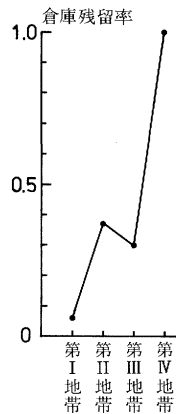
分離移転事業所の残留部門は、元の所在地での事業所の形態に強く関係しているため、元の事業所の形態毎に地帯別の特徴をみてみよう(第5表)。

卸売業のみの事業所で管理部門を残留させたものは、各地帯でほとんど違いがない。総務・人事・経理など日常的な業務を行う管理部門は、都市の特定の地帯にこだわらぬ foot loose な立地傾向を示している。この傾向は卸売業と小売業等と兼営化していた事業所の場合と同様である。しかし、管理部門だけを第I地帯に残留させた事業所や、移転に際して管理部門のみを第II地帯から第I地帯に移転させた事業所もみられる。これらは全国に販売網をもつ大企業の、東北地方を販売区域とする子会社の東北本社で、東北地方の営業所を統括し、広い範囲での情報収集や他業種の企業との接触の必要性、高度な decision making 機構の存在が、このような管理部門の第I地帯指向の要因となっている。

卸商団地移転に際し、卸売部門を旧所在地と卸商団地に分割した例が5社あった。これらはそれぞれ取扱い商品の分担が行なわれ、都市内部の旧所在地(第I～第III地帯)で保管・輸送の容易な商品を取扱っている場合と、直送販売を行っている場合があり、都市内部における土地利用の集約化がはかられている。倉庫の残留数をみると、その比率は第I地帯から順次高くなっているが、倉庫のみの残留は第II地帯と第IV地帯に多い(第3図参照)。第II地帯で倉庫のみを残留させたものは、外帯にあり、これは土地利用の更新を待つ一時的利用とみられる。

小売業を残留させて分離した事業所は、創設時期が古く、その元の分布は城下町時代からの商業地区と深く関連し、旧街道筋の特権商業地区から発達した現在の中心商店街(第I地帯)や周辺商店街(第III地帯)に多くみられる。これらは小売と卸売を兼ねていた老舗であったから、小売部門を店の看板として商店街に残留させ、卸売部門のみを卸商団地に移転させた。このことは小売商店街の機能の純化である。元の卸売部門のスペースは、小売のための保管スペースとして利用されている。その結果、小売機能は強化されたが、しかし小売売場面積を拡張したり、店舗を新築するという積極的なことはほとんどない。

製造・卸売業の両部門を併せもつ事業所は第III・第IV地帯に、施工・卸売業の事業所は第II地帯に分布していたが、いずれも製造、施工部門を元の所在地に残留させている。



第6図 分離移転における倉庫の残留率

分離移転事業所の残留部門からみた、各地帯での機能的な高度化の度合を評価するために、分離移転した全事業所が元の所在地において備えていた卸売のための倉庫の残留率を求めた(第6図)。それによると、第I地帯では機能分化による高度化が著しいものの、第II地帯では新しい土地利用への転換を期待し、粗放的な形態で放置され、高度化の度合は低くなっている。特に、都心地区の漸移帯にあたる第II地帯の外帯では、全移転跡地に駐車場が多くみられたことと考え合せ、土地利用の更新が遅れているといえよう。また分離移転の場合には、全移転と比べて建物の新築が非常に少なく、第I地帯に3例みられただけで、都心地区の景観形成に与える影響は小さかった。

## 6 結論

都市の成長につれて、都市中心部での土地利用の高度化と純化が起っていることは、これまでの都心研究によって既に指摘されている。本研究はこれに加えて、卸売事業所の転出跡地の再利用と事業所内部における機能分化について、集約的土地利用への転換と集約的機能部分の残留が明らかにされ、土地利用の高度化と純化が裏付けられた。すなわち、卸商団地の形成に伴って、仙台の中心部(第I・第II地帯)の土地利用の高度化、機能地域の機能の純化が行なわれたことは事実である。

しかしながら、卸商団地が仙台東部の都市計画の一環として、宮城野貨物駅・倉庫団地・貨物自動車ターミナル・自動車工業団地・中央卸売市場などとともに、国道4号線仙台バイパス沿いに、新しい商業地区を形成し、城下町起源の旧市街地とは全く異なった景観を示すにいたったのに対し、卸売事業所の移動から惹き起こされた旧市街地での景観変化はそれ程著しく

ない。もちろん、ほとんど完成された都心の機能地区が、卸売業の立地変動だけから著しい景観変化を招来するとは考えられないが、都心の再開発地区の計画も1, 2の地区で考えられている時期でもあったし、自然発生的な変化にのみゆだねたことには問題があろう。東部の卸売団地の造成の先行投資の見返りとして、移動事業所の跡地利用に対し、都市計画としての細かな、しかし強力な指導が必要ではなかったらうか。

なお、この研究は、総合研究「都心およびその周辺地域の再開発形態」(代表者 田辺健一)の一環である。また、聴取り調査に快く応じて下さった卸売団地事業所の皆様に深く感謝します。

## 文 献

- 安藤元夫・三村浩史(1971): 大都市からの工場分散と跡地問題 日本都市学会年報 No. 5 117~134  
 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部—1975年度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(1971): 仙台市における物的流通関連事業所の分布 東北地理 23 117  
 ———(1972): 卸売団地の形成に関する若干の考察 山形大学紀要(社会科学) No. 4 537~554  
 西原 純(1978): 都市中心部における卸売事業所の立地変動 ———仙台の場合—— 東北地理 30 42~54  
 大阪府立商工経済研究所(1977): 卸売業の立地移動と機能変化 ———団地への集団移転を事例として—— 251頁  
 Preston, R.E. (1966): The Zone in Transition: A Study of Urban Land Uses Patterns Econ. Geog. 42 236~260  
 仙台商工会議所(1970): 商業流通構造調査報告書 ———書面調査—— 239頁  
 Tanabe, K. (1973): Recent Changes in the Central Areas of Japanese Cities Sci. Repts. Tohoku Univ. 7th Ser. (Geog.) 23 187~201  
 田辺健一(1975): 都心の諸機能地域の純化と漸移地帯 日本地理学会予稿集 9 4~5  
 田辺健一・楊井貴晴・西原 純(1976): 仙台市東部の最近の発展 ———計画的なものと非計画的なもの 東北地理 23 237  
 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 22~31

## The Upgrading of Land Uses on Sites Vacated by the Relocated Wholesale Establishments ———A Case Study of Sendai———

Ken-ichi TANABE and Jun NISHIHARA

The land use of wholesales, which handle large quantities of goods and require large space for storage and distribution, is less intensive than those of retails, finances, etc. Rising land values, severe competition for space and traffic difficulty have induced many wholesale establishments to relocate outward from Zones I and II to Zones III and IV (Fig. 4).

The purpose of this article is to examine land use conversions on sites vacated by the relocation of wholesale establishments to the Wholesale Estate on the east of Sendai. Such relocations have two types: complete one, in which the previous site is completely vacated, and partial one, in which only selected functions remain.

### (I) Intensification of land use by complete relocation

In Zone I, open spaces created by the complete relocation of wholesale establishments have mostly been converted to more intensive land uses (i.e. retails, services, restaurants, rental office buildings, hotels, hospi-

tals, etc.), and rarely to less intensive land uses (i.e. residences, printings, constructions, parkings and other wholesales). The occupying ratio of intensive land uses to the whole declines precipitously from Zone I to Zone IV (0.77, 0.39, 0.23, 0.15). The intensity of land use by zone varies even within a particular intensive land use category. For example, retail establishments located in Zone I sell "shopping goods", but those in Zones II, III and IV sell "consumer's goods".

### (II) Functional differentiation by partial relocation

The partial relocation of the wholesale establishments has brought about spatial differentiation of functions. Some of the wholesale establishments remained subsidiary functions, such as processing, constructing, or retailing. Functions with extensive land use have been relocated to the Wholesale Estate, and those with intensive land use such as retail facilities have remained in place. Such changes resulted in the upgrading and specialization of land uses in the site, not

only in Zones I and II but also in Zone III.

In conclusion, most of sites formerly occupied by wholesale establishments have been converted to more intensive land uses, in the central zone (Zones I and II). This intensification has been especially stronger in Zone

I, where banks, rental office buildings, hotels, etc. have been newly constructed on the vacated sites. But, the relocation of wholesale establishments has not effected greater upon the refining of functional structure of inner urban areas.