

19.【人口あたり小売業売場面積】平成以降の商業立地政策の結果も反映

前回記事では人口あたり小売業年間商品販売額をとりあげましたが、今回は「売場面積」を同じく人口あたりで比較します。商業指標は、平成19年までの商業統計に代わりその後は経済センサス活動調査の中で把握されていることや、小売業の内訳分類は前回述べたとおりですが、近年比重を高めている通信販売等の「無店舗小売業」は売場面積の数値には現れてこないことに注意が必要です。

前回の人口あたり小売業年間商品販売額は、商業力（集客力や拠点性）の相対的な高さを示すものと言えましたが、今回の「人口あたり売場面積」はこれに加え、地域住民の身近に買い物の「場」が多くあるという相対的な買い物の利便性も表していると言えるでしょう。

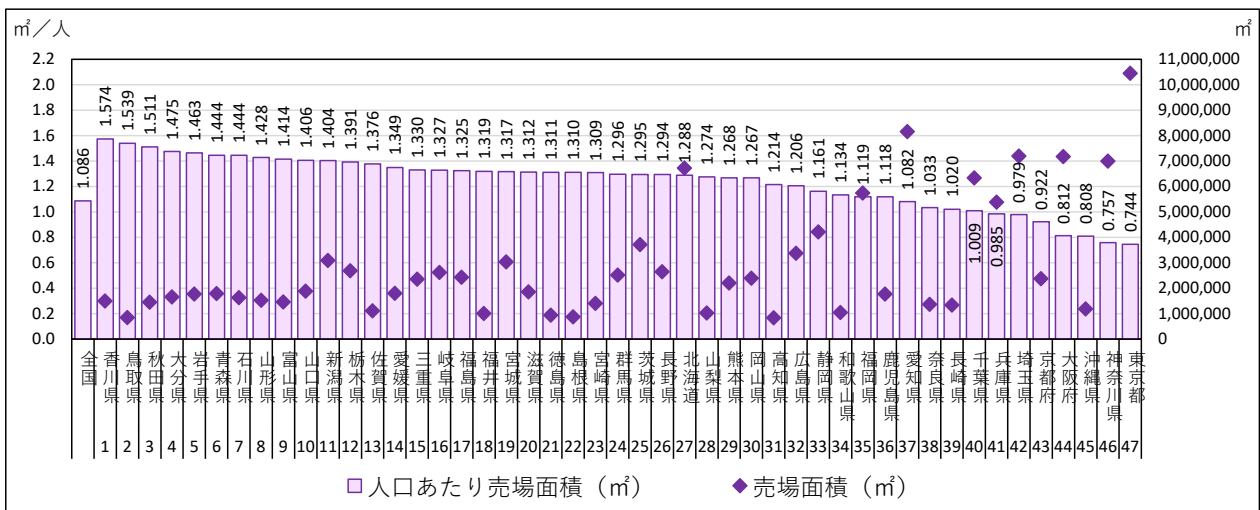
なお、商業建築物の「床面積」のうち売場やバックヤード、事務所など店舗施設として使用する部分の合計が「店舗面積」であり、「売場面積」とはこの店舗面積のうち売場になっている部分の面積で、バックヤード等は含まれないとするのが通常です。

なお、前回同様、使用する小売業売場面積は令和3年の経済センサス活動調査の値ですが、分母の人口は令和2年国勢調査の値を用いており、分母と分子で年次が一致しないことをご容赦ください。

☞ 1位の香川県は最下位の東京都の2倍以上

まず、都道府県別の人口あたり売場面積（令和3年）の比較です。下のグラフにその値と順位を、人口で除する前の売場面積（◆印、右目盛）とともに示します。

都道府県別の「人口あたり売場面積」



資料：令和3年経済センサス活動調査より（人口は令和2年国勢調査を使用）

都道府県内の総売場面積の値自体は東京都が首位なのですが、東京都は人口が多いために、人口あたりの売場面積では最下位となるのが興味深いところです。売場面積2位の愛知県が人口あたりでは37位であるのをはじめ、埼玉県、大阪府、神奈川県など、いわゆる大都市圏内で多くの人口を擁する府県が人口あたり売場面積では低位になっています。

一方、人口あたり売場面積の第1位は香川県で、最下位の東京都の約2倍である1.57 m²/人です。2位以下は、鳥取、秋田、大分、岩手、青森県と続き、これら上位の県はいずれも大都市圏から離れた

ところで、実際の総売場面積はいずれも低位なのですが分母の人口が比較的少ないために一人あたりでは高い値になるわけです。土地の余裕や地価の相対的安さ等から、大規模小売店の立地もしやすいといった事情もあるでしょう。

人口あたり売場面積第1位の香川県は、前回記事の人口あたり小売業年間商品販売額でも第3位と高い値でした。商品販売額は売場面積を持たない無店舗小売業の値を含むとはいえ、一人あたりの販売額の高さが一人あたり売場面積の広さに関係しているのでしょうか。この参考とするために、小売業年間商品販売額を売場面積で除した「売場面積あたり年間商品販売額」を算出し都道府県別に比較してみます。

この「売場面積あたり年間商品販売額」は売場の単位面積あたりでどれだけの販売額を上げているかという「坪効率」に相当するもので、これはさすがに東京都が第1位（1,842千円/㎡）、大阪府が第2位（1,260千円/㎡）で、大都市を抱える府県が上位に位置しています。では香川県はどうかというと34位の748千円/㎡であり、全国平均の973千円/㎡を大きく下回っています。人口あたり売場面積が上位の県の多くも、この「坪効率」では低位となっています。

地価が高い大都市部では坪効率が高くないと商業もやっていけないのに対し、大都市圏から離れた地方では商品販売額規模に対し相対的に大きな売場面積を持っているわけで、消費者側から見ればゆとりある買い物環境ということもできそうです。なお、坪効率の値の4位に沖縄県が入っていますが、同県は人口あたり商品販売額、売場面積ともに低位ではあるものの、その凝縮された売場面積の上で効率の良い商業展開がなされているということで、観光関連の商業の集積がそれに貢献しているのかもしれない。

小売業売場面積あたり年間商品販売額（坪効率）の比較

順位	県名	小売業 売場面積 あたり 年間販売額 (千円/㎡)	[参考] 売場面積 (㎡)
	全国	973	
1	東京都	1,842	10,452,081
2	大阪府	1,260	7,179,161
3	神奈川県	1,223	6,994,659
4	沖縄県	1,097	1,186,075
5	京都府	1,079	2,376,126
6	愛知県	986	8,157,788
7	兵庫県	965	5,385,360
8	福岡県	956	5,745,845
9	埼玉県	943	7,191,433
10	千葉県	934	6,340,139
11	北海道	911	6,728,308
12	広島県	903	3,375,134
13	静岡県	901	4,218,413
14	宮城県	891	3,031,841
15	長崎県	873	1,338,915
16	山口県	863	1,886,462
17	鹿児島県	841	1,775,381
18	福島県	838	2,428,212
19	高知県	828	839,502
20	熊本県	827	2,203,312
21	群馬県	826	2,513,637
22	岡山県	821	2,393,424
23	和歌山県	818	1,045,867
24	福井県	808	1,011,696
25	長野県	807	2,650,328
26	栃木県	791	2,689,615
27	山梨県	789	1,032,179
28	愛媛県	787	1,800,829
29	茨城県	780	3,711,419
30	奈良県	777	1,368,647
31	富山県	758	1,463,715
32	岐阜県	756	2,625,754
33	宮崎県	751	1,400,224
34	香川県	748	1,495,490
35	新潟県	747	3,090,416
36	青森県	746	1,787,613
37	三重県	741	2,353,857
38	滋賀県	731	1,855,037
39	佐賀県	727	1,116,785
40	島根県	723	879,176
41	山形県	722	1,524,663
42	徳島県	721	943,042
43	岩手県	721	1,770,951
44	石川県	708	1,635,196
45	秋田県	700	1,449,751
46	大分県	699	1,657,253
47	鳥取県	681	851,886

資料：令和3年経済センサス活動調査より

☞平成時代の商業政策の歪みも見え隠れ

次に市区町村別の「人口あたり売場面積」を比較します。前回記事と同様、政令指定都市も行政区単位としており、また、福島県双葉郡8町村と飯館村は東日本大震災・原子力発電所事故の影響により令和2～3年現在で特殊事情にあると判断して対象外とし、比較対象は1,887市区町村です。

「人口あたり売場面積」の上位50位までを右表に、その位置を次ページのマップに示します。

東京や大阪の中心区をおさえて第1位となったのは鳥取県の日吉津（ひえづ）村であり、2位が山形県三川町、3位が熊本県嘉島町です。このほか、8位の北海道釧路町、9位の山梨県昭和町なども併せ、これら上位に位置する町村は前回記事の「人口あたり小売業年間商品販売額」でも上位であったところであり、これらは、地域の中心都市に隣接する位置で「イオンモール」に代表される大規模商業施設があるところです。土地に余裕のあるこれら町村に大規模商業施設が立地し、隣接中心都市からも含めた広域集客をするという図式がよく現れています。

因みに、鳥取県日吉津村は人口3,500人ほどの村で、その面積は全国市町村で6番目に小さく、周囲を米子市に囲まれています。村域内に製紙工場があり財政力が良好なことから米子市との合併を拒んできた経緯があります。「イオンモール日吉津」は米子市の中心市街地商店街や大型店と競合関係にありますが、この両方で鳥取県西部から島根県東部の一部も含めた商圏を形成していると言えそうです。

上位50市区町村のマップを見る限り、東京・名古屋・大阪の都心区や観光消費の集中度が高い長野県軽井沢町等は別として、上記と似たような環境にある町村が多いように見えます。

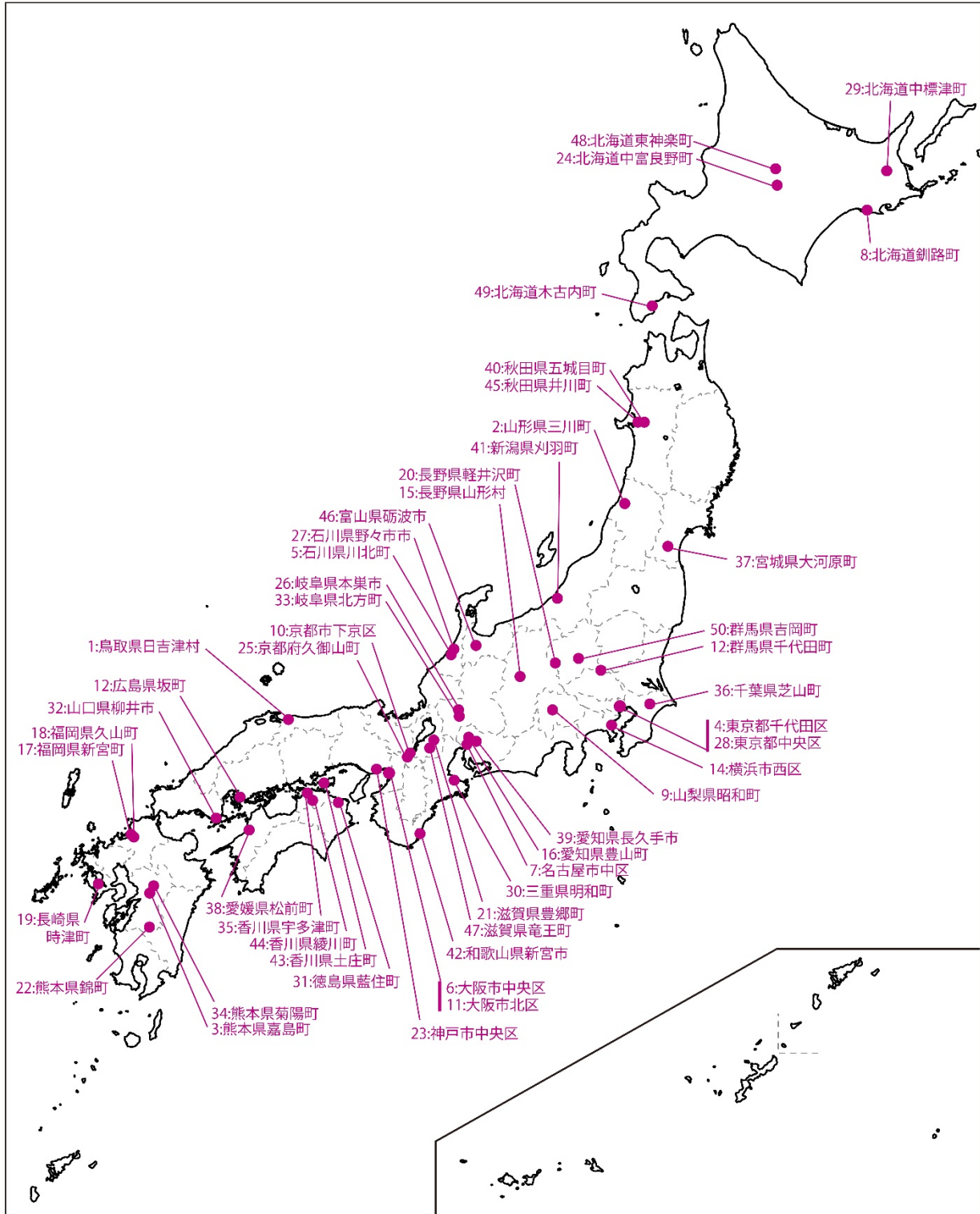
平成前期の大規模店の立地への規制緩和で郊外への大規模店の立地が急増し、反面、中心市街地の衰退が顕著に進みましたが、その対応としての中心市街地活性化政策がほとんど成功していないという日本の商業・まちづくり政策の歪みもこのマップには現れているとも言えるでしょう。

市区町村別の「人口あたり売場面積」
(上位50)

順位	(県名)	市区町村名	人口あたり 小売業 売場面積 (㎡/人)	[参考] 売場面積 (㎡)
1	鳥取	日吉津村	10.03	35,125
2	山形	三川町	7.46	56,679
3	熊本	嘉島町	7.06	67,419
4	東京	千代田区	5.87	391,617
5	石川	川北町	4.72	28,965
6	大阪	大阪市中央区	4.60	476,658
7	愛知	名古屋市中区	4.28	398,461
8	北海道	釧路町	4.25	81,234
9	山梨	昭和町	4.20	87,774
10	京都	京都市下京区	3.73	308,577
11	大阪	大阪市北区	3.67	511,696
12	広島	坂町	3.65	45,985
13	群馬	千代田町	3.59	38,949
14	神奈川	横浜市西区	3.56	373,361
15	長野	山形村	3.48	29,239
16	愛知	豊山町	3.47	54,162
17	福岡	新宮町	3.38	111,385
18	福岡	久山町	3.27	29,622
19	長崎	時津町	3.18	93,368
20	長野	軽井沢町	3.09	59,345
21	滋賀	豊郷町	3.03	21,634
22	熊本	錦町	3.01	31,010
23	兵庫	神戸市中央区	3.00	442,130
24	北海道	中富良野町	2.95	13,950
25	京都	久御山町	2.91	44,415
26	岐阜	本巣市	2.87	94,632
27	石川	野々市市	2.82	161,193
28	東京	中央区	2.76	466,524
29	北海道	中標津町	2.70	62,206
30	三重	明和町	2.66	59,800
31	徳島	藍住町	2.64	92,899
32	山口	柳井市	2.64	81,177
33	岐阜	北方町	2.62	47,458
34	熊本	菊陽町	2.61	112,910
35	香川	宇多津町	2.59	48,359
36	千葉	芝山町	2.55	17,923
37	宮城	大河原町	2.54	59,868
38	愛媛	松前町	2.53	74,912
39	愛知	長久手市	2.53	151,949
40	秋田	五城目町	2.49	21,279
41	新潟	刈羽村	2.47	10,803
42	和歌山	新宮市	2.46	66,917
43	香川	土庄町	2.46	31,627
44	香川	綾川町	2.46	55,831
45	秋田	井川町	2.43	11,087
46	富山	砺波市	2.41	116,231
47	滋賀	竜王町	2.41	28,455
48	北海道	東神楽町	2.41	24,437
49	北海道	木古内町	2.39	9,145
50	群馬	吉岡町	2.38	51,831

資料：令和3年経済センサス活動調査より
(人口は令和2年国勢調査を使用)

「人口あたり売場面積」上位の市区町村マップ（1～50位）



資料：令和3年経済センサス活動調査より（人口は令和2年国勢調査を使用）

☞極小規模な商業力でも高い坪効率の町村はしぶとく生き残るか？

続いて、市区町村別にも「売場面積あたり年間商品販売額」（坪効率に相当）を比較してみましょう。次ページに、上位50の市区町村名を、「売場面積あたり年間商品販売額」と実際の売場面積とともに示します。

驚いたことに、上図で「人口あたり売場面積」が1位だった鳥取県日吉津村や2位だった山形県三

川町は、この表に登場しないどころかその順位が全1,887市区町村のうちそれぞれ1,688位、1,765位という低位です。つまり、広い売場面積を武器に隣接する中心都市を含む広域から集客しているものの、その坪効率は高くないということです。逆に言えば、そういう低い坪効率でも大規模店の運営が成り立っているというわけです。

一方、「売場面積あたり年間商品販売額」（坪効率）の1位は大阪府千早赤坂村、2位は奈良県山添村です。この両者は、関西圏にありながら山地に抱かれた位置にあり、人口はいずれも5,000人以下の過疎地域指定を受けている村です。分母の売場面積、分子の商品販売額の双方が小さく、その計算上の値が高く出ているというわけで、千早赤坂村、山添村の人口あたり年間商品販売額は全1,887市区町村中でそれぞれ1,263位、1,730位、人口あたり売場面積は1,861位、1,863位です。この上位リストにある小規模な町村は同様なところが多いようです。

そういう中に東京都中央区など大都市の区の名が混じっており、これが地価の高い都心部でも圧倒的な販売額、広い売場面積で高い売場効率を発揮するという商業力の本来の強さというものでしょう。

今後、全国的な人口減少の流れの中で、地方部、特に人口あたり売場面積が大きい町村やそれを含む都市圏等での商業が維持していけるかが心配になります。むしろ、右表にあるような小規模でも坪効率が高い町村の方がしぶとい強さを持ち続けるかもしれません。

小売業売場面積あたり年間商品販売額（坪効率）の上位市区町村 50

順位	(県名)	市区町村名	小売業 売場面積 あたり 年間販売額 (千円/㎡)	[参考] 売場面積 (㎡)
1	大阪	千早赤坂村	21,662	148
2	奈良	山添村	8,253	83
3	長野	天龍村	6,400	20
4	沖縄	座間味村	6,258	31
5	北海道	豊頃町	5,607	1,042
6	和歌山	紀美野町	5,491	169
7	宮城	大衡村	5,163	1,048
8	東京	港区	5,098	257,826
9	沖縄	南大東村	4,873	212
10	沖縄	宜野座村	4,345	528
11	長野	生坂村	4,333	15
12	熊本	山江村	4,173	400
13	愛知	飛島村	3,813	2,317
14	北海道	猿払村	3,634	1,072
15	長野	喬木村	3,475	1,079
16	熊本	相良村	3,413	757
17	鹿児島	南種子町	3,327	1,361
18	富山	舟橋村	3,299	127
19	東京	中央区	3,292	466,524
20	北海道	真狩村	3,203	1,910
21	東京	江東区	3,122	381,951
22	京都	宇治田原町	3,070	3,881
23	東京	渋谷区	2,996	530,805
24	秋田	東成瀬村	2,861	395
25	東京	文京区	2,846	73,637
26	大阪	忠岡町	2,844	5,753
27	長野	原村	2,802	758
28	茨城	五霞町	2,784	1,863
29	北海道	二セコ町	2,703	2,421
30	北海道	新冠町	2,670	1,356
31	北海道	新十津川町	2,643	2,208
32	東京	中野区	2,633	129,833
33	熊本	水上村	2,629	89
34	北海道	北竜町	2,601	509
35	北海道	上士幌町	2,583	4,111
36	埼玉	美里町	2,572	2,597
37	京都	井手町	2,555	155
38	東京	品川区	2,543	225,975
39	和歌山	日高川町	2,521	845
40	東京	新宿区	2,474	592,901
41	和歌山	広川町	2,464	856
42	沖縄	伊是名村	2,437	300
43	沖縄	金武町	2,384	1,836
44	北海道	平取町	2,354	2,096
45	奈良	三郷町	2,354	1,548
46	北海道	興部町	2,340	1,989
47	高知	檮原町	2,334	601
48	新潟	出雲崎町	2,304	682
49	京都	大山崎町	2,287	1,802
50	沖縄	今帰仁村	2,278	601

(全国)	973
------	-----

資料：令和3年経済センサス活動調査より