

## 都市機能誘導区域における商業施設の立地実態に関する研究

## —従前の土地利用と敷地面積に着目して—

## A Study on the Actual Situation of Commercial Facilities in Urban Functional Induction Areas

## -Focus on previous land use and site area-

高阪祐翔<sup>1</sup>, 中村英夫<sup>2</sup>Yuto Kosaka<sup>1</sup>, Hideo Nakamura<sup>2</sup>

In the location optimization plan, urban function guidance areas and residential guidance areas are set up in the area around the city base, and compact town development is being promoted. However, there is no coercive force for guidance in those guidance areas.

In the urban function guidance area, guidance facilities should be set to guide the location. However, these facilities tend to be located in the suburbs, and there is a problem that the center of the town is hollow.

Therefore, the purpose of this study is to focus on the conventional land use and site area of commercial facilities, which are guidance facilities, and to consider measures to guide commercial facilities to urban function guidance areas in the future.

## 1. 背景と目的

2014年に都市再生特別措置法の改正に伴い創設された立地適正化計画では、持続可能なまちづくりに向けて、都市拠点の周辺エリアに都市機能誘導区域や居住誘導区域を設置し、コンパクトなまちづくりを進めている。しかしそれらの誘導区域には立地の強制力はなく、適切な誘導ができていないのかは定かではない。

都市機能誘導区域では、それぞれ立地を誘導すべき誘導施設を設定している<sup>[1]</sup>。誘導施設として定めることが想定されている施設は、病院・診療所、福祉、商業、行政施設が挙げられる。

しかしこれら施設は郊外立地の傾向が強く、まちの中心部・まちなかが空洞化しているといった問題がある。

そこで本研究では、都市機能誘導施設である商業施設の従前の土地利用と敷地面積に着目し、今後都市機能誘導区域に商業施設の立地を促進する策を検討することを目的とする。

## 2. 研究概要

## (1) 対象店舗

2010年から2020年にかけて立地した店舗を対象とする。使用データは店舗面積1,000㎡以上を対象とした大型小売店データ<sup>[4]</sup>を用い、2010年以降に開店した店舗を対象とした。

上記の店舗の内、茨城県内で、立地適正化計画を策定している市町に立地した78店舗を対象店舗とした。(以下、新設店舗)ただし、敷地面積の把握が難しい店舗は対象店舗から除外した。Figuer1に新設店舗の位置を示す。



Figuer1 Location map  
of new store

## (2) 研究方法

本研究は、従前の土地利用と敷地面積に着目し、都市機能誘導区域への誘導する施策を検討することにより行った。

まず新設店舗を把握したのち、Googlemapsストリートビューや国土地理院地図、対象店舗の周辺で実施された土地区画整理事業の区域図を用いて、従前の土地利用を調査する。

次に新設店舗の敷地面積の計測を行う。また各自治体の立地適正化計画より、都市機能誘導区域のポリゴンを作成し、GISを用いて商業施設の立地について、都市機能誘導区域内外の分類と、都市機能誘導区域のうち中心的な区域とそれ以外の区域に分類をする。

そして敷地面積と従前の土地利用に着目し、都市機能誘導区域に誘導する施策を検討する。

そして敷地面積と従前の土地利用に着目し、都市機能誘導区域に誘導する施策を検討する。

## 3. 従前の土地利用と敷地面積との関係

## (1) 都市機能誘導区域内外の比較

従前の土地利用と敷地面積との関係を都市機能誘導区域内外にて比較した。その結果をTable1に示す。なお以下より、都市機能誘導区域内を区域内、都市機能誘導区域外を区域外とする。

Table1より全体の傾向として対象である77店舗の内、17店舗は区域内、60店舗は区域外と区域内の立地

1：日大理工・院（前）・土木 2：日大理工・教員・土木

が少ないことがわかる。

次に区域内外にて従前の土地利用の比較を行う。区域内では、空地が最も多いことがわかる。その他、既存の商業施設からの建て替えや駐車場からの土地利用転換がみられる。これらの敷地面積は、5,000 m<sup>2</sup>～10,000 m<sup>2</sup>と10,000 m<sup>2</sup>～20,000 m<sup>2</sup>規模に集中している。区域外では、敷地面積10,000 m<sup>2</sup>～20,000 m<sup>2</sup>の空地(区画整理による)が最も多く、区画整理によって新たに土地が開発され、その土地に商業施設が立地している。その他、区域内では見られなかった田畑からの土地利用転換がみられた。また敷地面積20,000 m<sup>2</sup>以上の店舗が区域内より多くみられ、広い土地が確保できることがわかる。

Table1 The relationship between the previous land use and site area(Inside and outside the area)

区域内外	従前の土地利用 敷地面積	従前の土地利用							Σ
		空地	区画整理 による	商業施設	駐車場	田畑	企業用地	その他	
区域内	2,000～5,000m <sup>2</sup>	1	0	0	0	0	0	0	1
	5,000～10,000m <sup>2</sup>	2	0	1	2	0	0	0	5
	10,000～20,000m <sup>2</sup>	2	2	2	0	0	0	2	8
	20,000～30,000m <sup>2</sup>	1	0	0	0	0	0	0	1
	30,000m <sup>2</sup> 以上	1	0	0	0	0	0	0	1
	Σ	7	2	3	2	0	0	2	17
区域外	2,000～5,000m <sup>2</sup>	0	1	2	1	0	0	0	4
	5,000～10,000m <sup>2</sup>	3	4	4	2	3	1	2	20
	10,000～20,000m <sup>2</sup>	3	10	4	0	1	1	1	21
	20,000～30,000m <sup>2</sup>	1	3	1	1	0	0	1	8
	30,000m <sup>2</sup> 以上	2	1	0	0	2	0	1	7
	Σ	9	19	11	4	6	2	5	60

## (2) 都市機能誘導区域内での比較

ここでは、(1)の区域内を都市の中心に位置づけられた区域(以下、中心区域)とそれ以外の区域(以下、中心以外区域)と分類し、従前の土地利用と敷地面積との関係を比較した。その結果をTable2に示す。

Table2 The relationship between the previous land use and site area(Central and non-central areas)

区域の分類	従前の土地利用 敷地面積	従前の土地利用							Σ
		空地	区画整理 による	商業施設	駐車場	その他	建物あり		
中心区域	2,000～5,000m <sup>2</sup>	1	0	0	0	0	1		2
	5,000～10,000m <sup>2</sup>	0	0	0	1	0	0		1
	10,000～20,000m <sup>2</sup>	1	0	2	0	1	0		4
	20,000～30,000m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0		0
	30,000m <sup>2</sup> 以上	0	0	0	0	0	0		0
	Σ	2	0	2	1	1	1		7
中心以外区域	2,000～5,000m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0		0
	5,000～10,000m <sup>2</sup>	2	0	1	1	0	0		4
	10,000～20,000m <sup>2</sup>	1	2	0	0	1	0		4
	20,000～30,000m <sup>2</sup>	1	0	0	0	0	0		1
	30,000m <sup>2</sup> 以上	1	0	0	0	0	0		1
	Σ	5	2	1	1	1	0		10

Table2 より中心区域は、中心以外区域より店舗数が少ないことがわかる。次に中心区域、中心以外区域にて比較を行う。中心区域では、敷地面積2,000 m<sup>2</sup>～5,000 m<sup>2</sup>が2件であり、小さな敷地面積でも立地する店舗がみられた。中心以外区域では、中心区域では確認できなかった敷地面積20,000 m<sup>2</sup>以上の店舗が2件存在し、中心区域より広い土地に立地することがわかる。しかし、これらの店舗は幹線道路沿いに位置する

店舗であり、広い敷地面積が確保できたと考えられる。

従前の土地利用について、どちらも空地、商業施設、駐車場がみられ、大きな違いはみられなかった。

## 4. まとめ

本研究では、新設店舗を立地ごとに分類し、従前の土地利用や敷地面積との関係を調査した。その結果以下の点が明らかとなった。

- ・新設店舗の敷地面積は、10,000～20,000 m<sup>2</sup>が最も多く、商業施設の立地には比較的広い敷地面積が必要である。
- ・区域内では、空地や既存の商業施設からの建替え、駐車場からの土地利用転換が多くみられた。その内、敷地面積は、5,000 m<sup>2</sup>～10,000 m<sup>2</sup>、10,000 m<sup>2</sup>～20,000 m<sup>2</sup>に集中している。
- ・中心区域と中心以外の区域を比較すると、従前の土地利用については、大きな違いは見られなかった。敷地面積について、中心区域では、敷地面積5,000 m<sup>2</sup>未満の小さな店舗がみられた。反対に中心以外区域では、中心区域では見られなかった敷地面積20,000 m<sup>2</sup>以上を超える比較的大きな店舗がみられた。

以上より、都市機能誘導区域に商業施設の立地を促進する策として、商業施設を立地するための土地や既存の建物の更新、市街地の整備に加えて、ある程度の敷地面積が必要であると考えられる。また立地に際して、事業者へのインセンティブが重要であると考えられる。

## 5. 参考文献

[1] 国土交通省：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要

<https://www.mlit.go.jp/common/001148083.pdf>

2021.5.16 閲覧

[2] 浅野周平, 森本章倫：大規模小売店舗の立地動向に着目した都市機能誘導区域の評価に関する研究

日本都市計画学会, 都市計画論文集

Vol. 53, No. 3, pp1000-1006, 2018. 10

[3] 川嶋祥之, 姥浦道夫：地方都市における大型小売店の撤退とその跡地利用に関する研究

日本都市計画学会, 都市計画論集

Vol. 52, No. 3, pp. 921-928, 2017, 10

[4] 東洋経済新報社：大型小売店データ 2021