

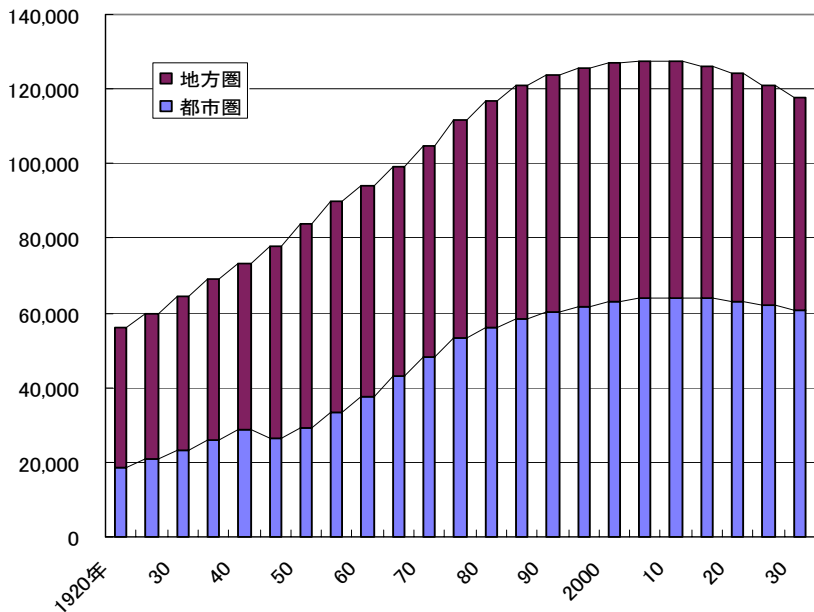
補足説明資料

第1章 都市機能の拡散と中心市街地の空洞化

人口減少社会の到来

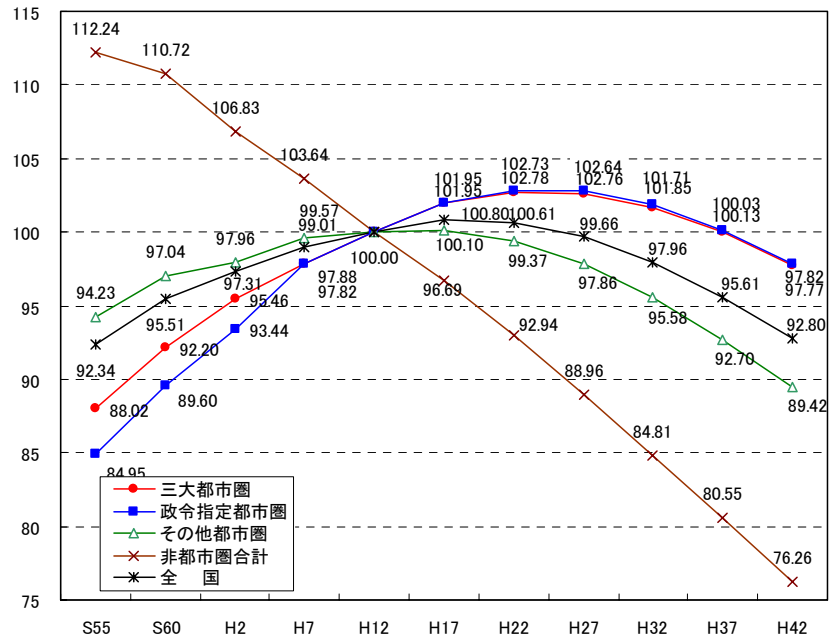
わが国の人口は、戦後から高度成長期にかけて急速に増加。この時期に都市部への流入が進行。

都市圏・地方圏別の人口推移



出典：総務省「国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」

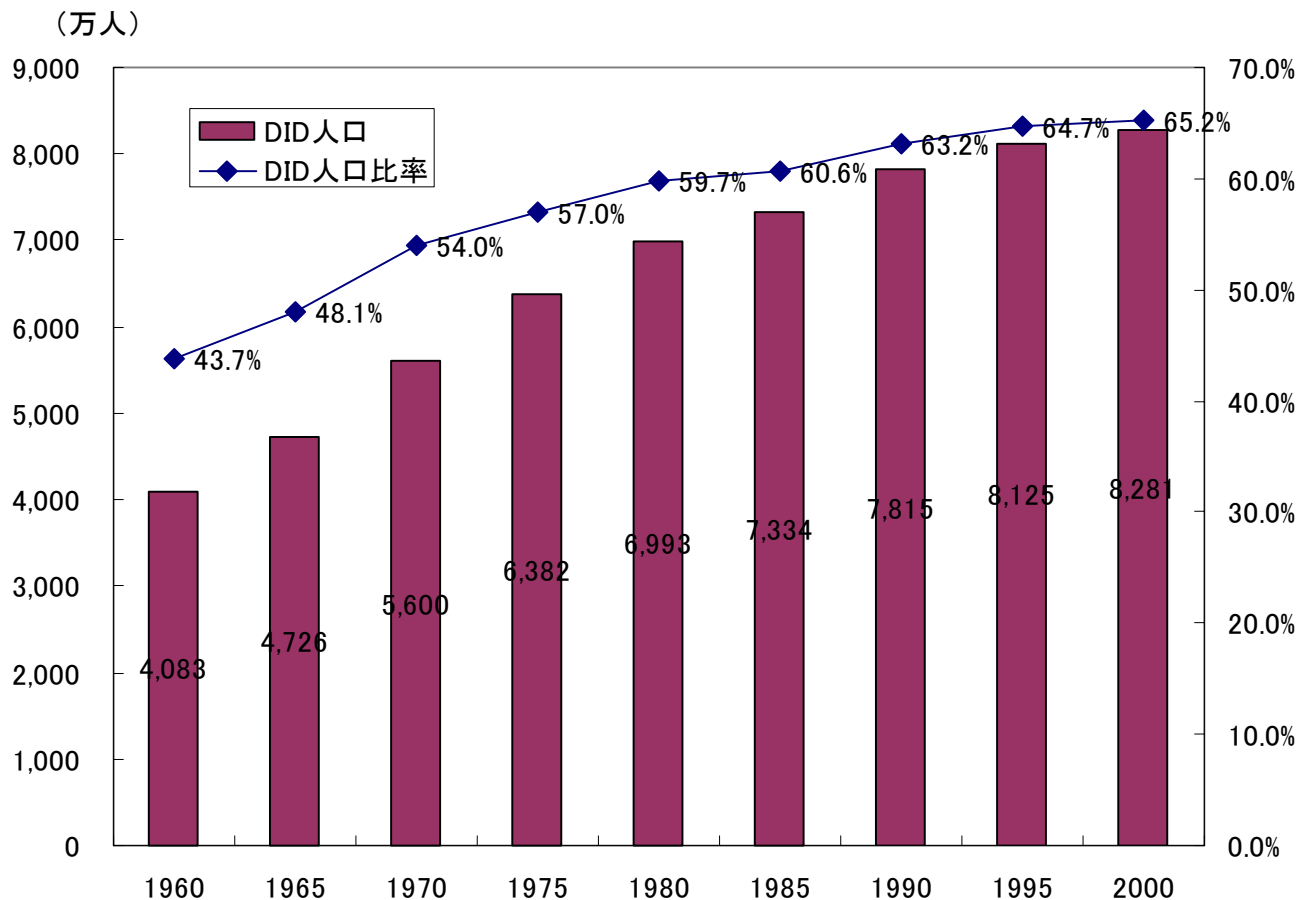
都市圏別の人口推移(平成12年を100とする指数)



出典：国勢調査

DID人口とDID人口比率の推移

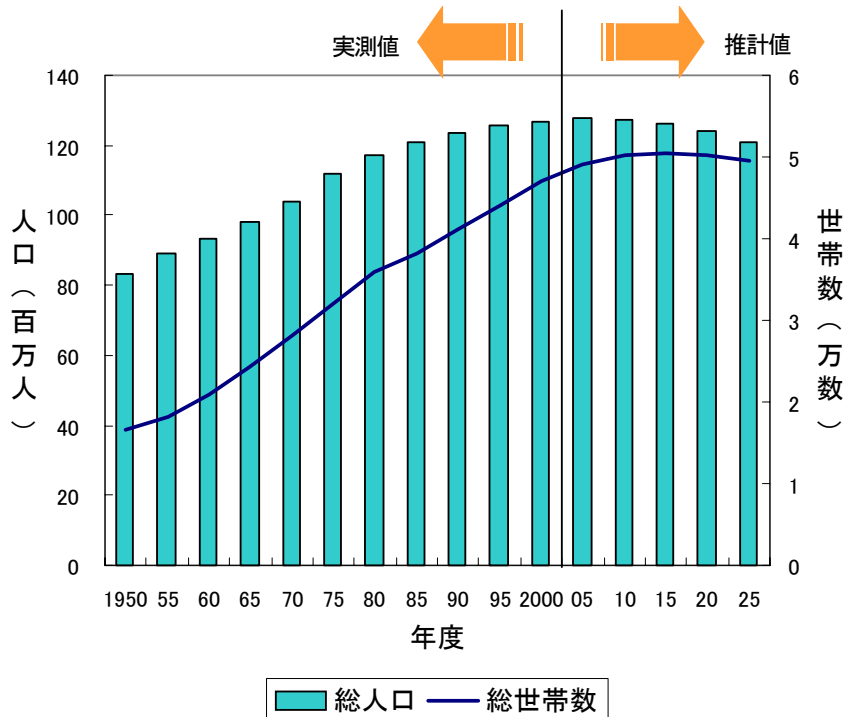
近年、DID人口の増加は鈍化傾向にある。



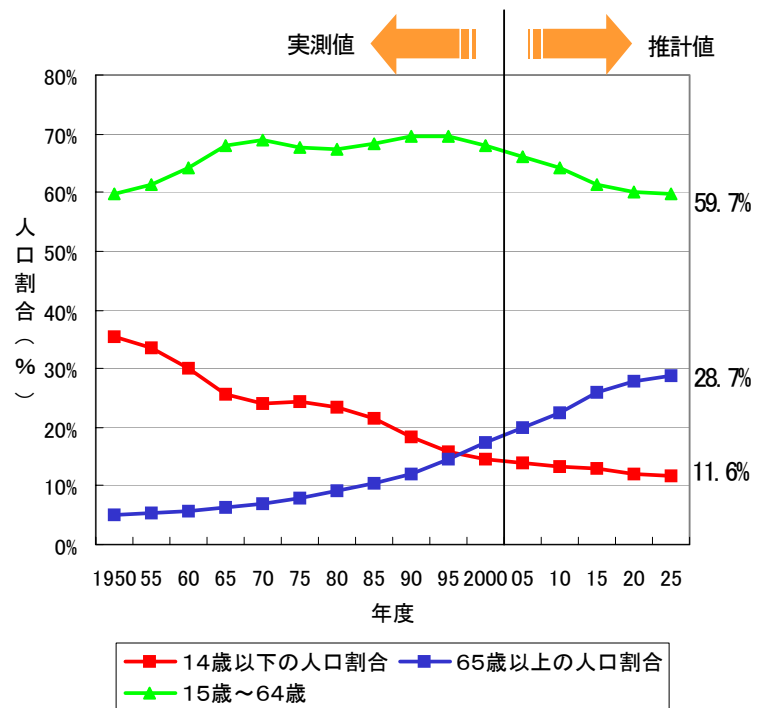
わが国の人口と世帯数の推移

日本の総人口は現在をピークに、総世帯数は2015年をピークに減少に転ずると見込まれる。また、年少人口及び生産年齢人口が減少し、老年人口が増加。

日本における総人口及び総世帯の推移



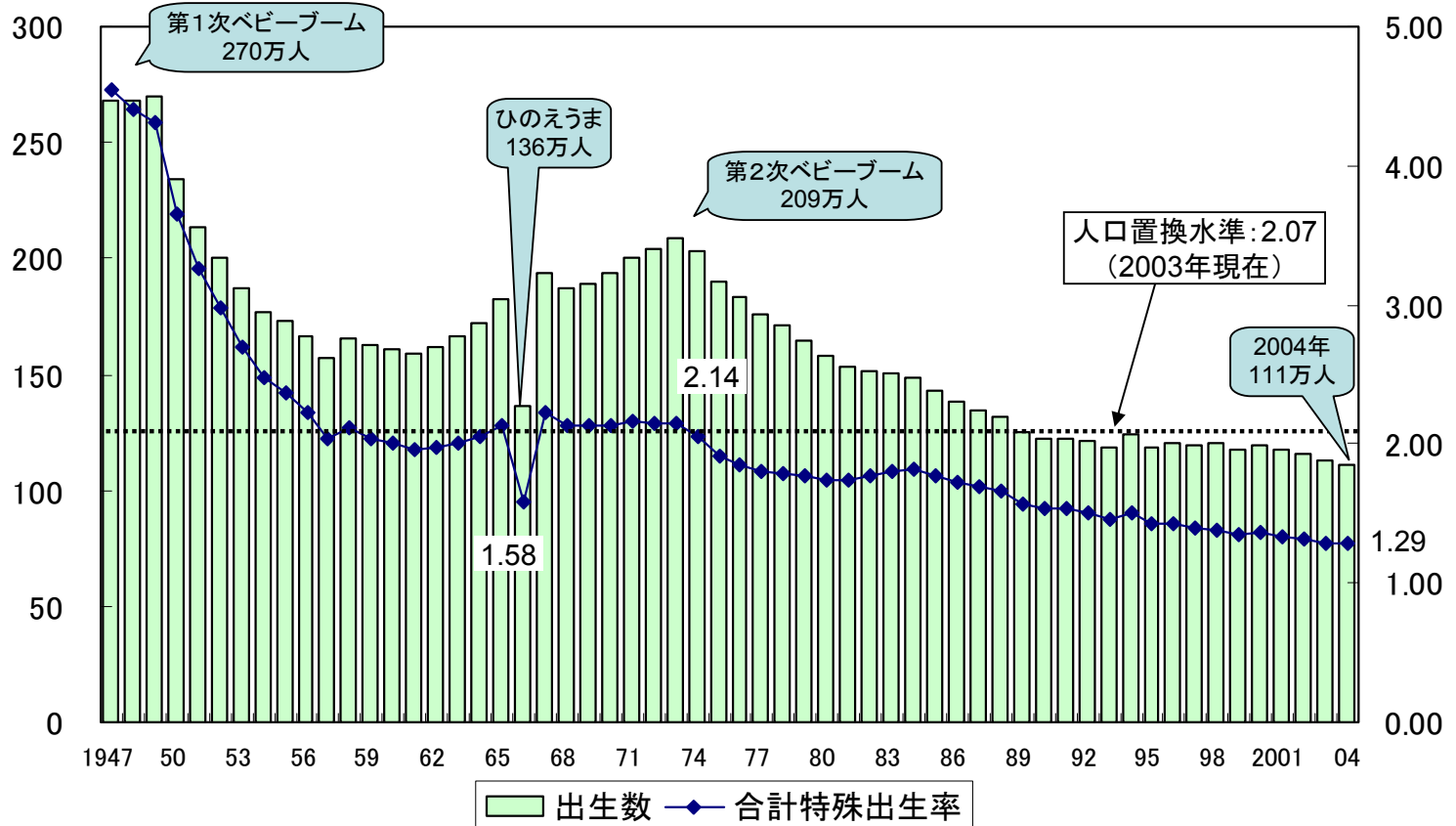
日本における人口割合



資料: 国立社会保障・人口問題研究所のデータ

出生数及び合計特殊出生率の推移

1970年代後半から続く少子化により、人口増加は停滞しつつある。



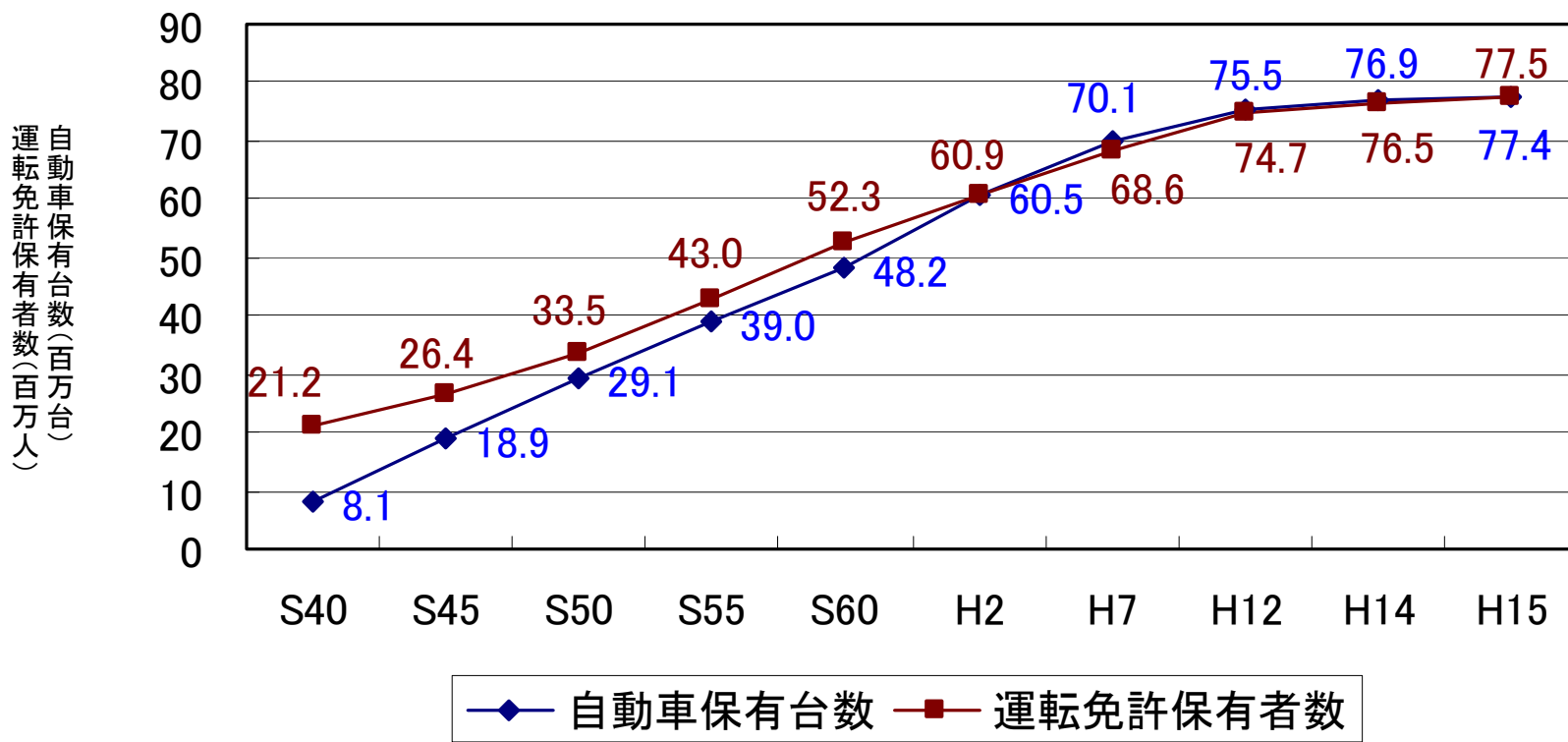
※合計特殊出生率:女性がその年齢別出生率にしたがって子どもを生んだ場合、生涯に生む平均の子ども数

※人口置換水準:長期的に人口を維持できる水準

モータリゼーションの進展

自動車保有台数及び運転免許保有者の推移

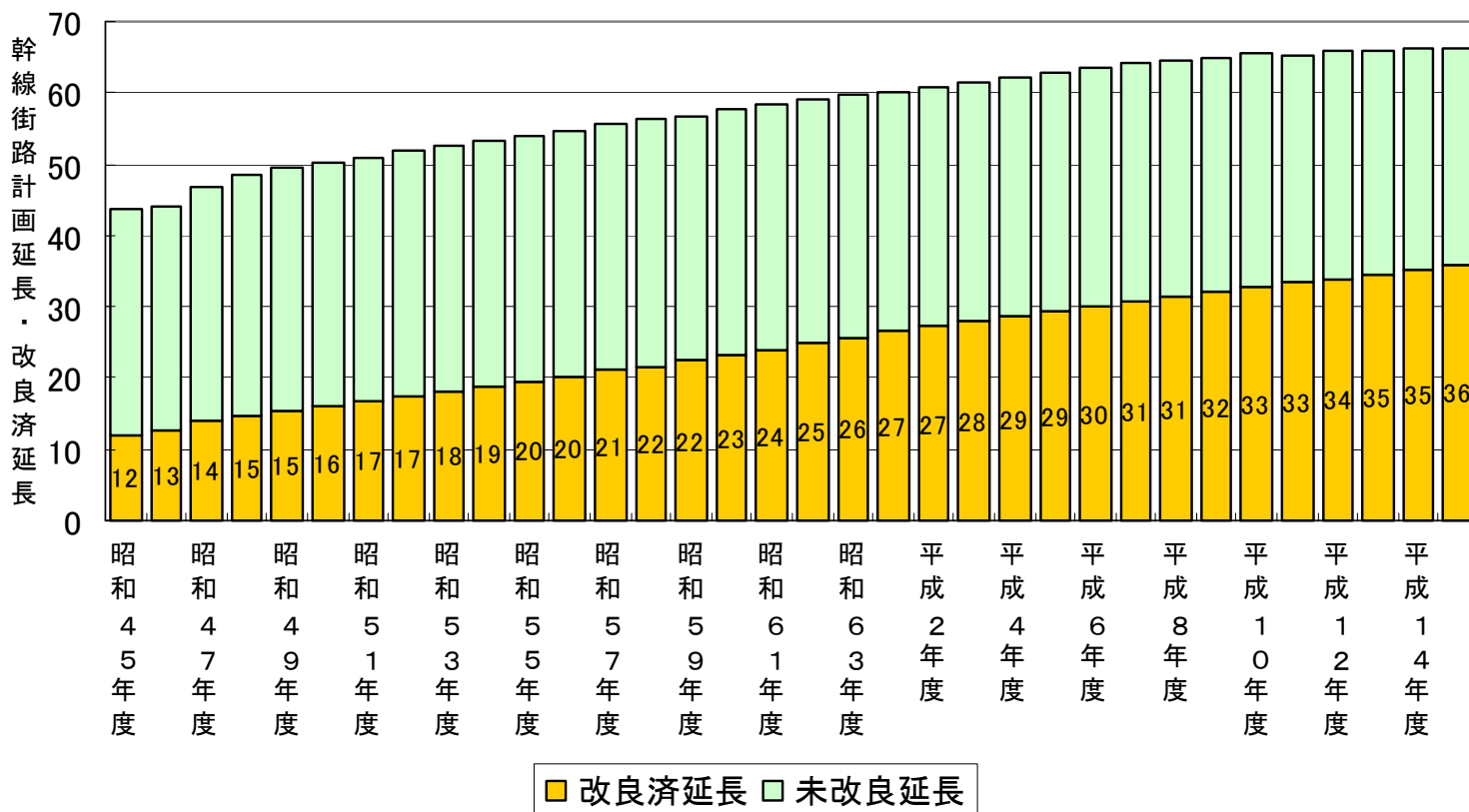
自動車保有台数及び運転免許保有者数は一貫して増加している。



都市計画道路のうち幹線街路の整備状況

概ね30年間に都市計画道路の改良済延長が3倍となった。

都市計画道路のうち幹線街路の整備状況



地方中核都市圏での自動車分担率の増加

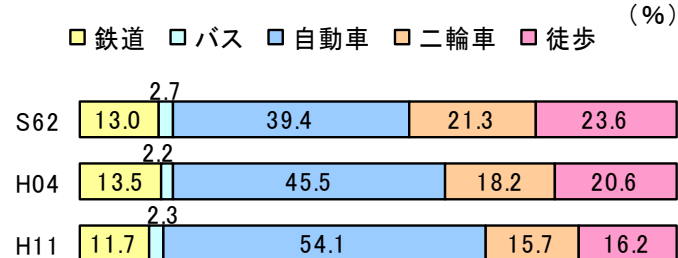
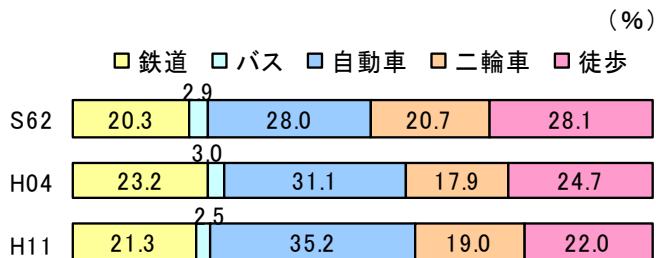
公共交通の分担率は地方中核都市圏で低い。また、自動車の分担率は増加している。

代表交通手段構成の推移

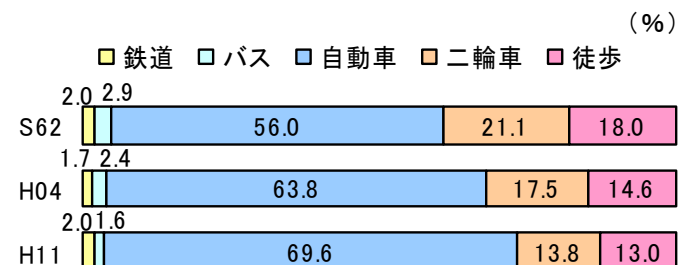
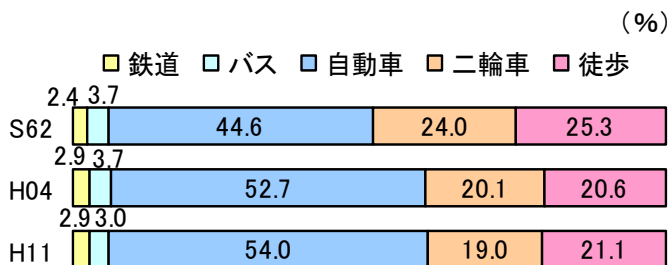
平日

休日

三大都市圏



地方中核都市圏

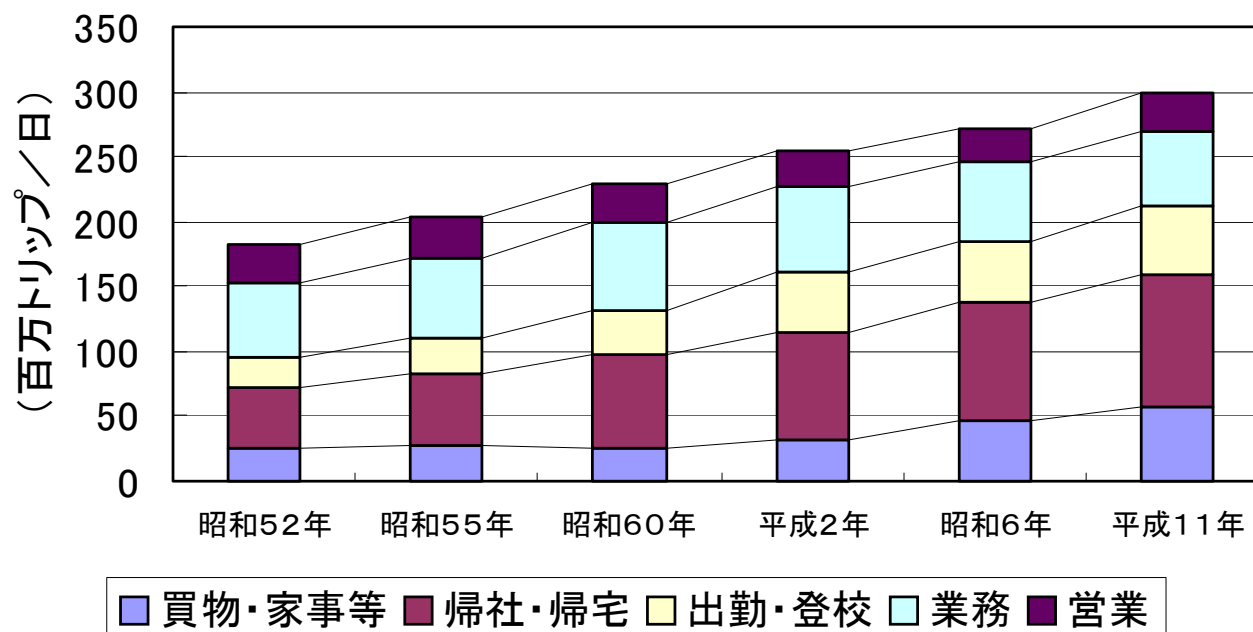


出典: 全国都市パーソントリップ調査

自動車利用の増加

自動車利用の目的は、買い物・家事等が一貫して増加しており、約2割に達している。

自動車利用目的の推移



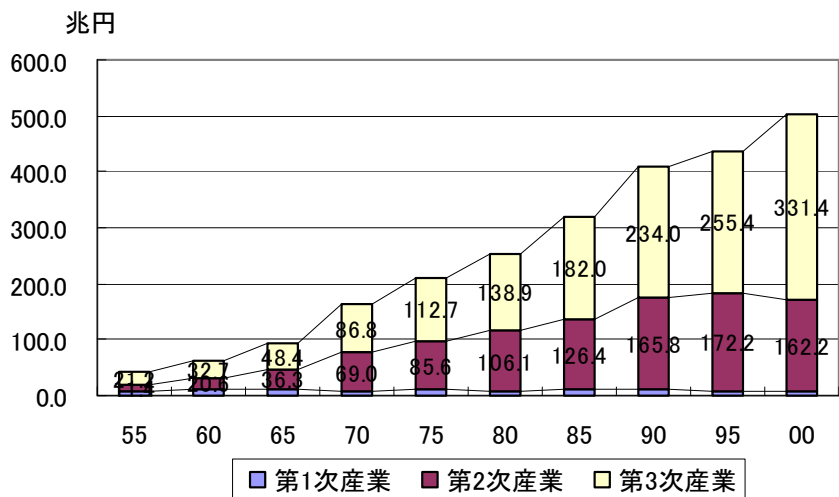
※「買物・家事等」は社交、娯楽、送迎、観光・行楽・レジャーを含む。
※「帰社・帰宅」は目的不明を含む。

産業構造の転換

高度情報、サービス産業の増加

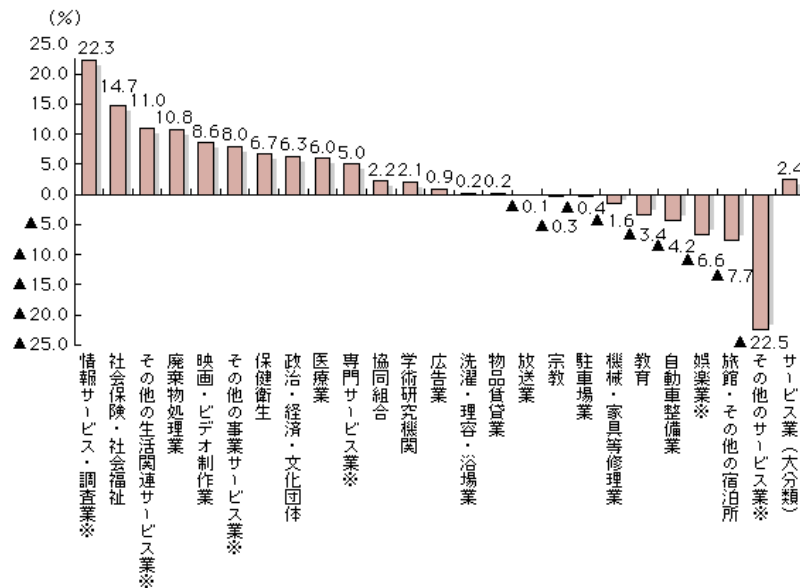
国内生産額は第二次産業の比率が低下し、情報・サービス産業などの第3次産業のウエイトが高まっている。サービス業においては、IT関連と生活関連のサービスを中心に市場が拡大している。

産業別国内生産額の推移



出典：内閣府「国民経済計算年報」

サービス業(中分類)の事業所数増加率 (1999年～2001年)

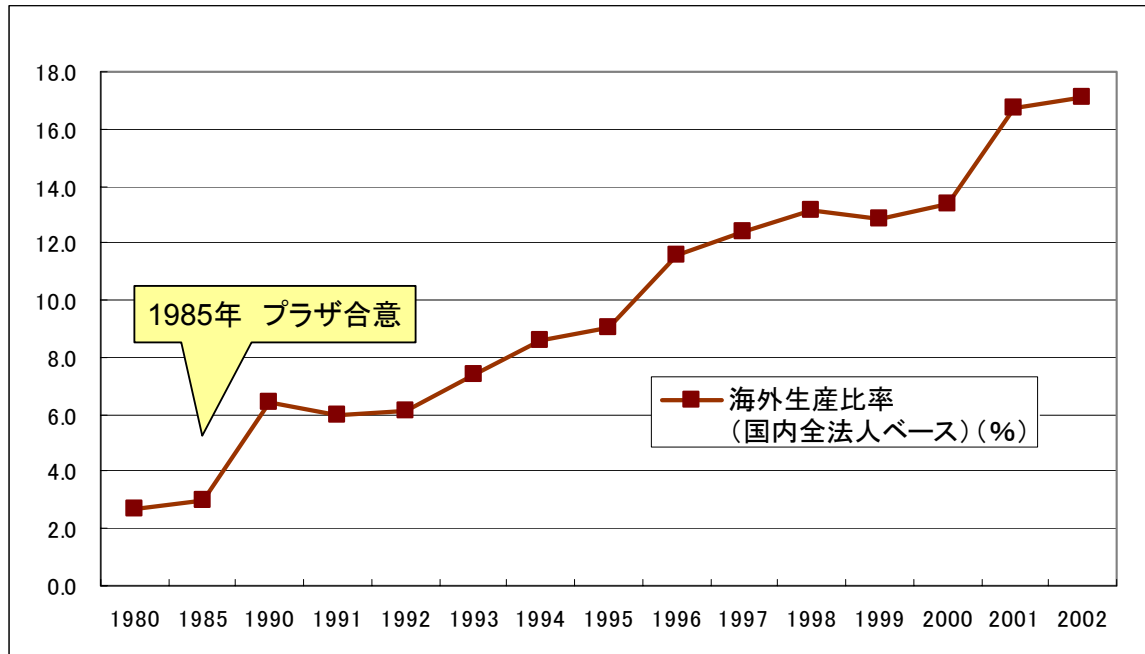


出典：中小企業白書2004年版

生産拠点の海外立地

海外への生産拠点の移転が進み、製造業の海外生産比率(国内全法人ベース)は1980年度には2.7%であったが、2002年度には17.1%にまで上昇している。

海外生産比率(国内全法人ベース)

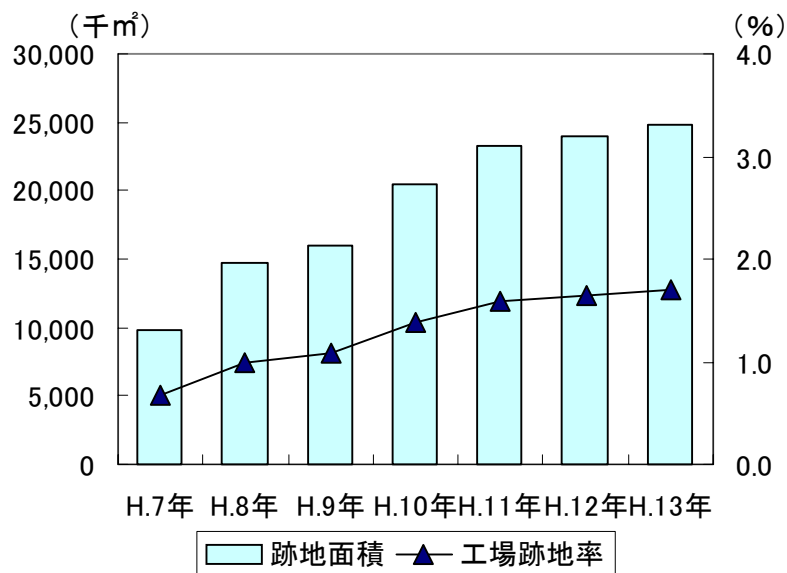


出典:経済産業省「海外事業動向調査」

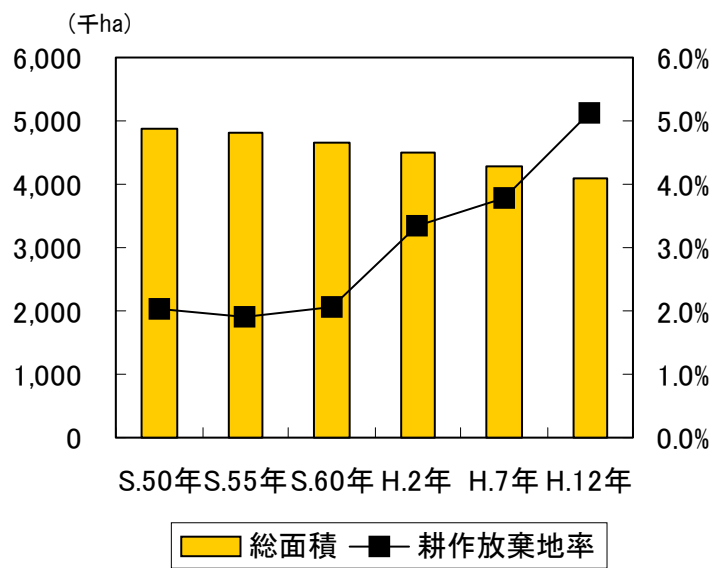
工場跡地面積の推移と農地総面積等の推移

工場の跡地面積は増加している。また、農地の総面積は一貫して減少しており、耕作放棄地率は一貫して増加している。

工場の跡地面積の推移



農地総面積と耕作放棄地率の推移



※工場の跡地面積とは工場用地の利用転換などにより1年間に事業所の敷地面積にカウントされなくなった面積。

跡地面積とは、立地面積－事業所敷地面積増減

工場跡地率とは、跡地面積÷前年末敷地面積

※耕作放棄とは過去1年間作付けをせず今後作付けをする意志のない土地。

農地総面積とは、耕作放棄地面積＋経営耕地面積。

耕作放棄地率とは、耕作放棄地面積÷農地総面積×100。

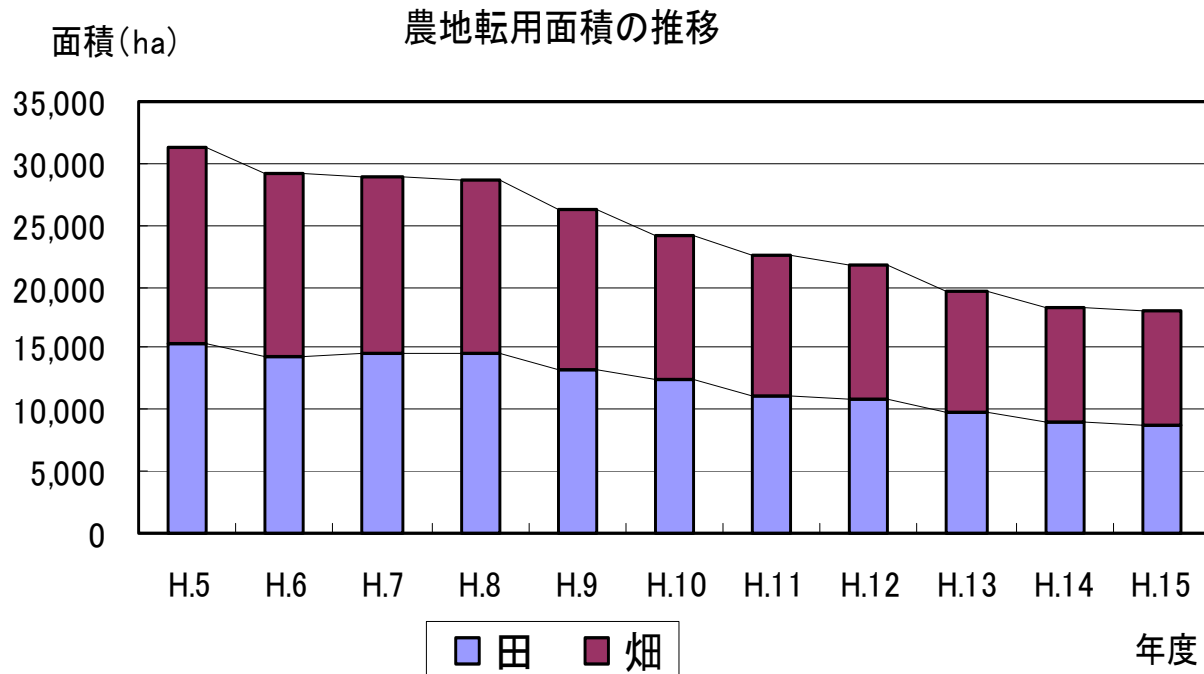
資料：平成16年版「土地白書」より作成

※土地白書による「工場廃棄面積」を「工場跡地面積」としている

資料：農林水産省「農林業センサス」より作成

農地転用面積の推移

農地転用面積は全体として減少しているが、年間15,000haを超える高い水準となっている。

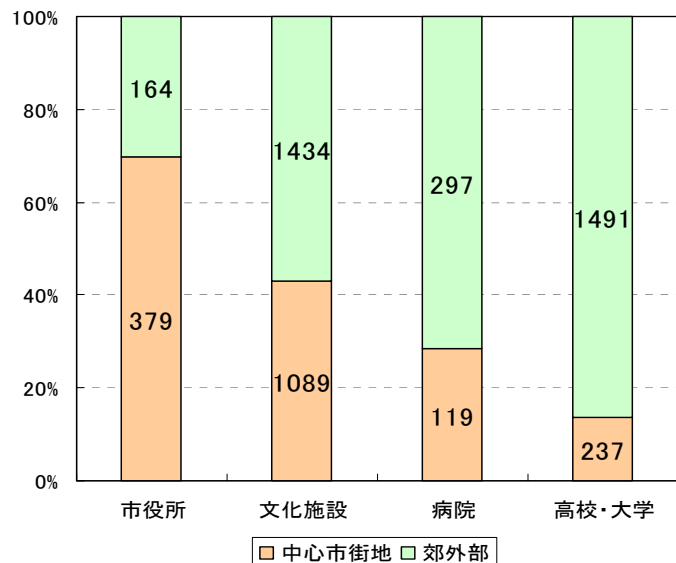


出典：農林水産省経営局構造改善課
「農地の移動と転用」

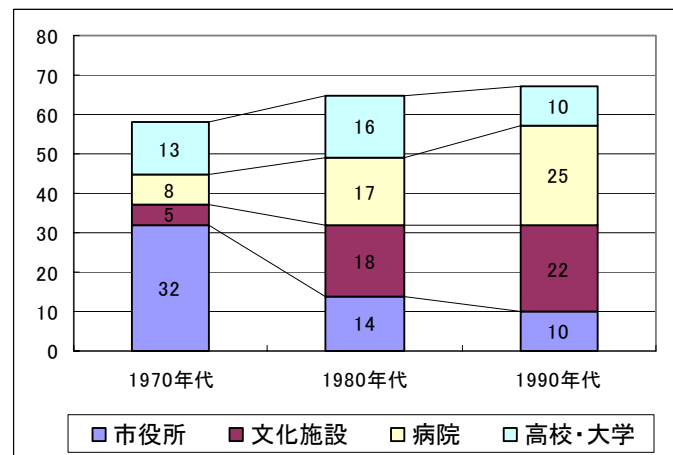
公共公益施設の移転状況

市役所は比較的中心市街地に立地しているが、文化施設、病院、高校・大学は郊外部での立地が多くなっている。また、市役所は1970年代において、病院、文化施設は1980年代以降にそれぞれ郊外に移転している例が多い。

公共公益施設の地域別立地状況



公共公益施設の郊外移転状況



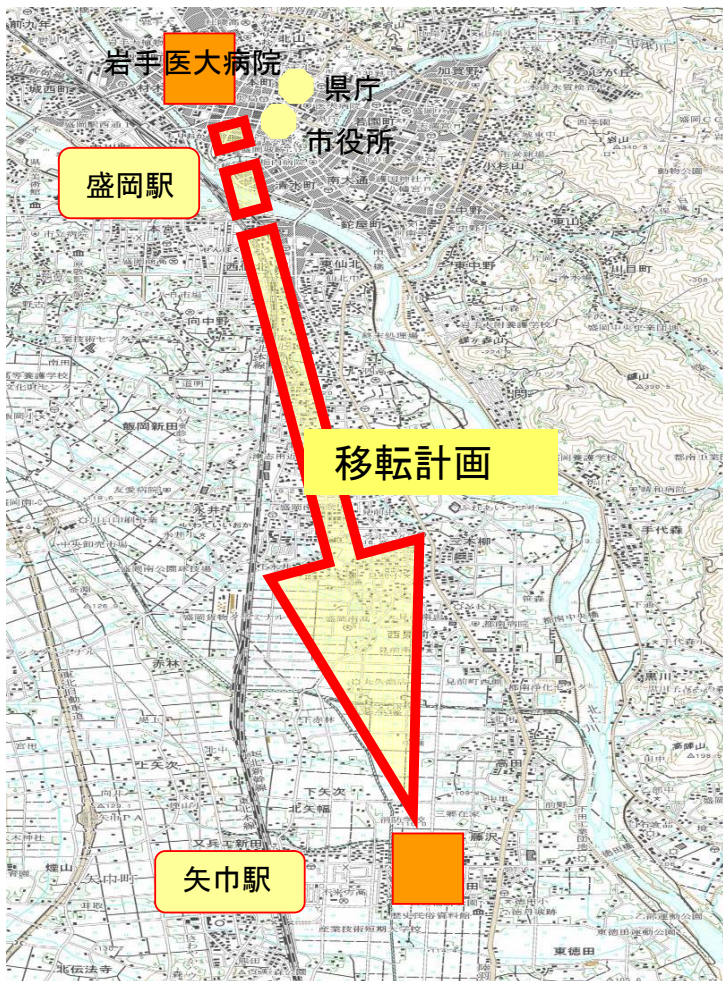
- ・調査対象: 666市(政令市を除く)のうち、回答のあった551市
- ・調査方法: 郵送による配布・回収方式 (中心市街地活性化基本計画策定の有無を問わない)
- ・調査期間: 平成16年1月19日～2月20日

出典:「人口移動等社会経済動向と土地利用に関する調査」
(平成15年度国土交通省土地・水資源局)より作成

病院の郊外移転の原因

中心部では土地が狭隘であり、駐車場不足と施設の老朽化の解消を図るため、郊外に移転が行われる例がある。

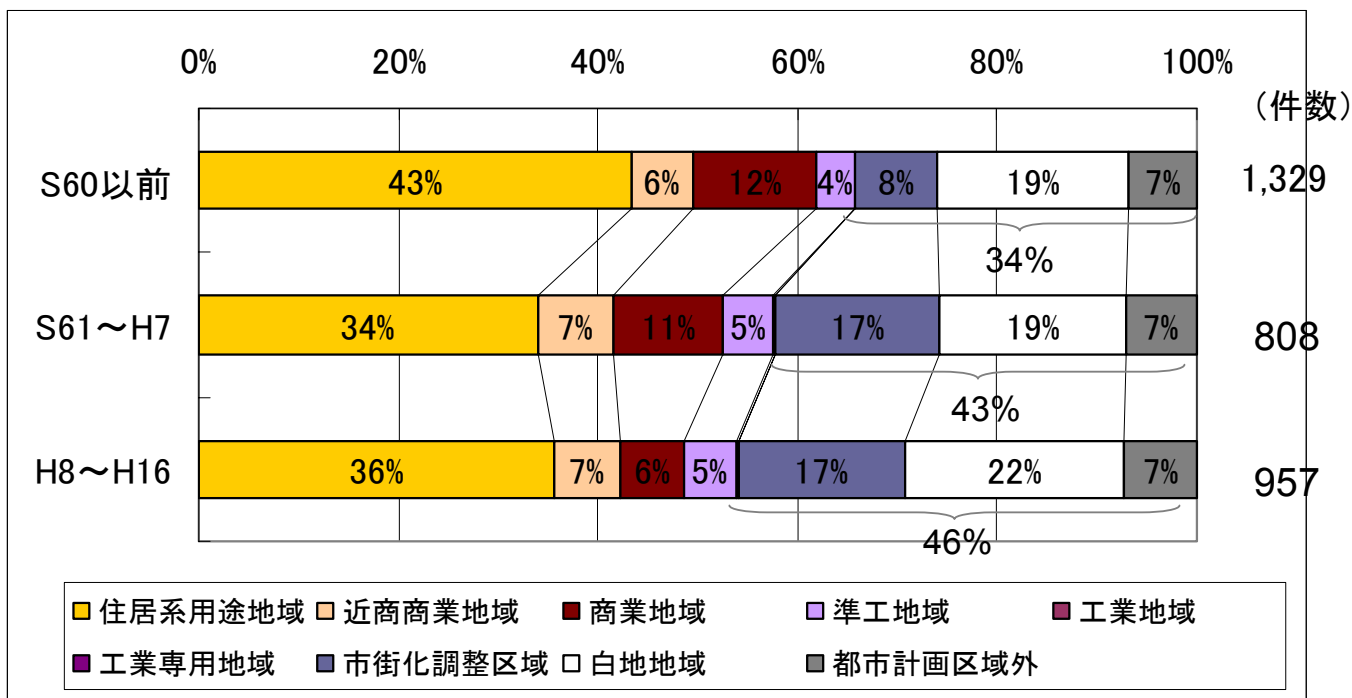
病院の郊外移転の事例(岩手県盛岡市)



病院の郊外立地の増加

延べ床面積3千㎡以上の病院は、地方圏では約4割の施設が市街化調整区域や白地地域などの用途地域外に立地している。

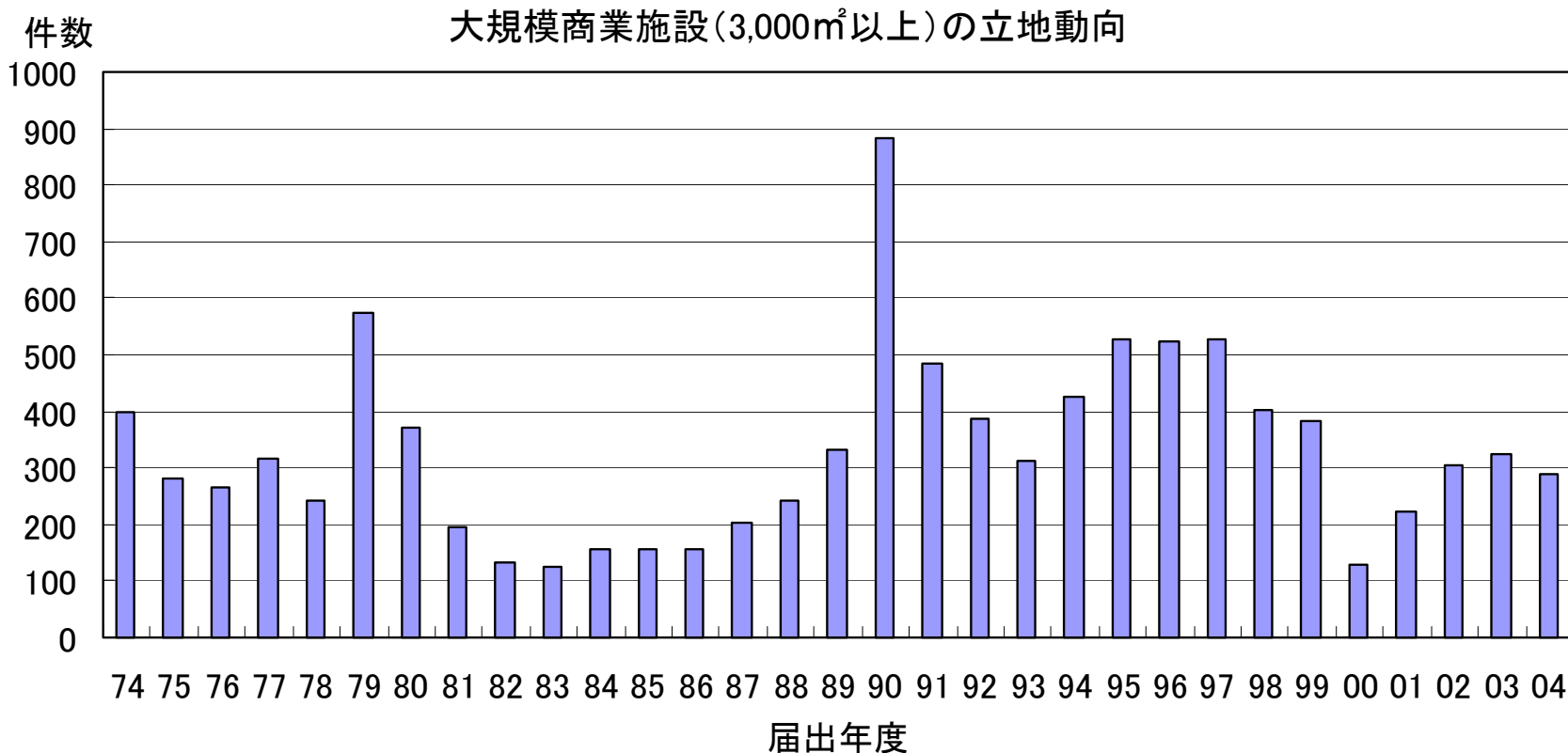
地方圏における病院施設(延べ床面積3千㎡以上)
確認時期別立地状況



※地方圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域。
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の病院、診療所について集計。
 ※平成16年末現在。

大規模商業施設の出店状況

(旧)大店法に関する運用の規制緩和(90年)以降、大規模商業施設の出店が顕著である。



※大規模小売店舗立地法第5条1項に基づく店舗新設届出で作成。

ただし、2000年5月以前は大規模小売店舗法第3条第1項に基づく第一種大規模小売店舗の届出件数。

用途地域別の大規模商業施設の立地状況

延べ床面積3千㎡以上の大規模商業施設は、三大都市圏では約半数が商業地域に立地しているのに対し、地方圏では約1/4。

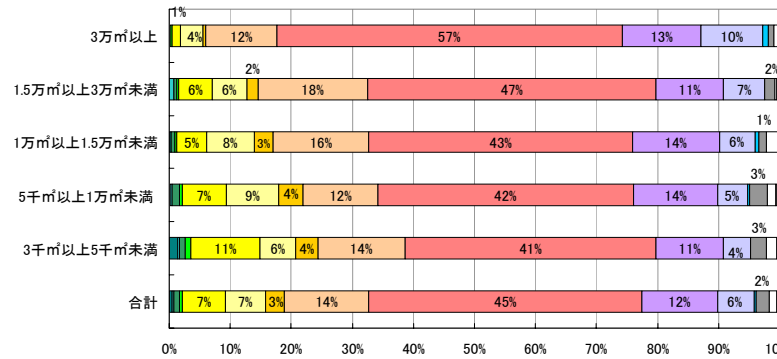
近年は、商業地域への立地割合が大きく減少し、三大都市圏では工業系用途地域、地方圏では工業系用途地域のほか非線引き白地への立地割合が増加。

大規模商業施設(延べ床面積3千㎡以上)

規模別立地状況

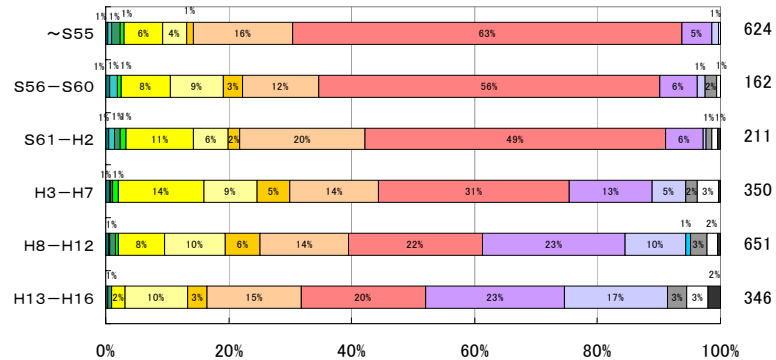
(合計)

三大都市圏

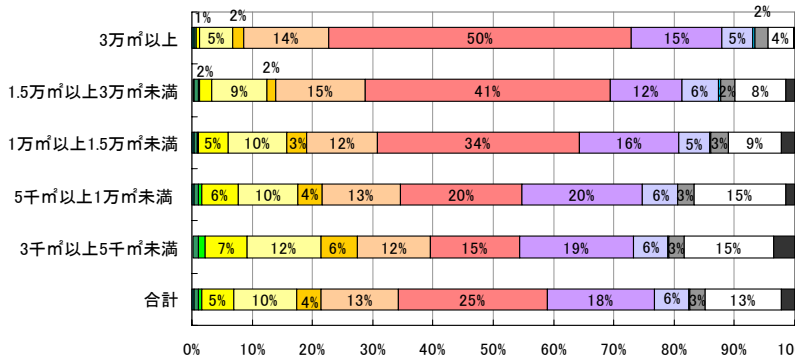


開店時期別立地状況

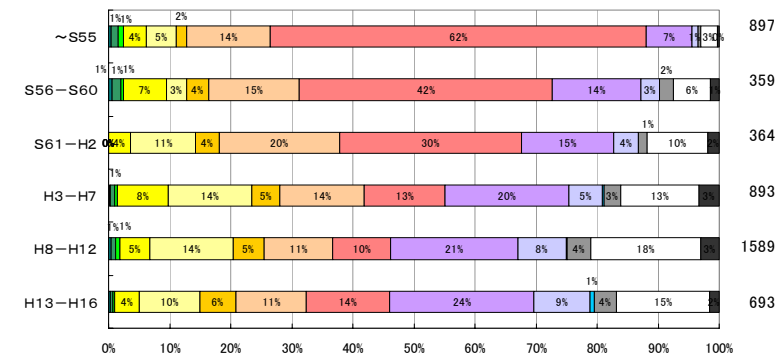
(件数)



地方圏



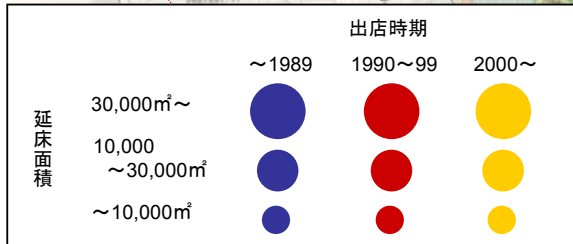
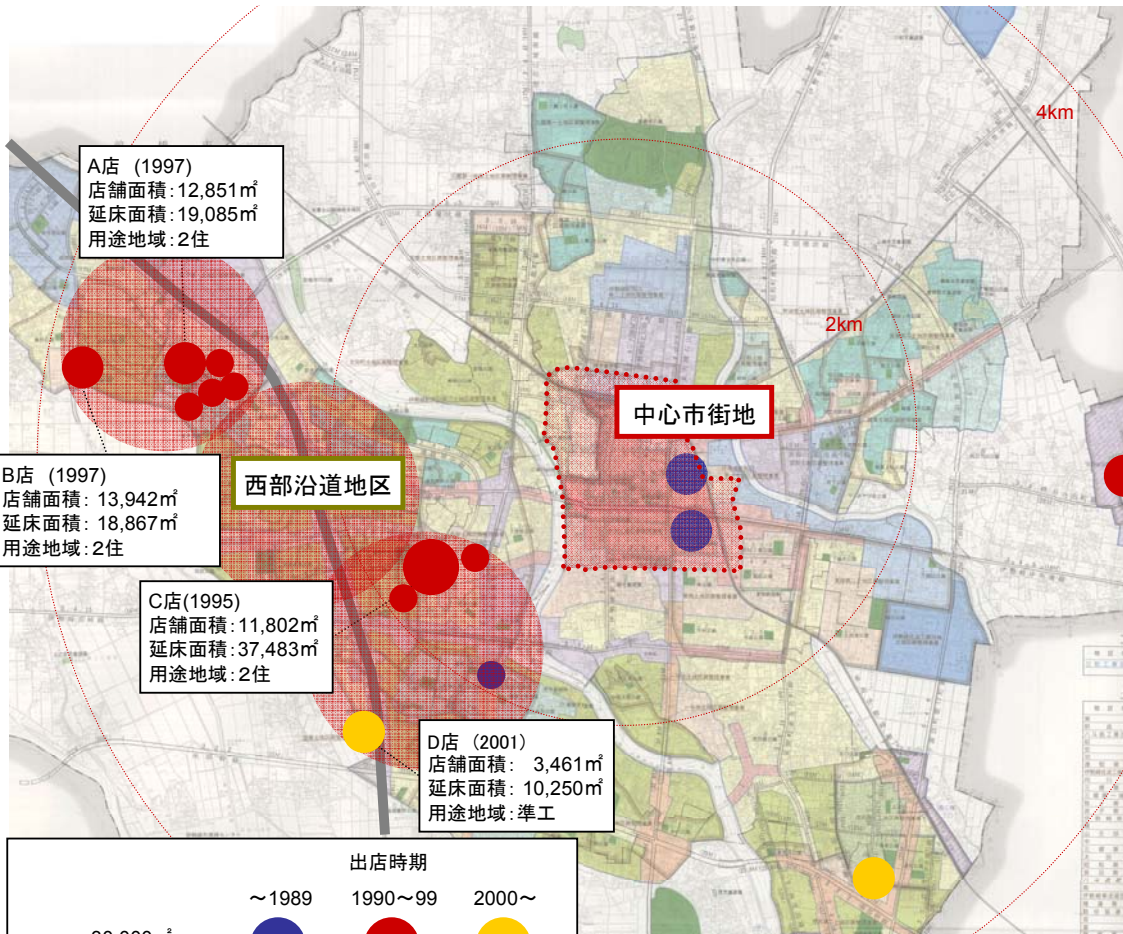
(合計)



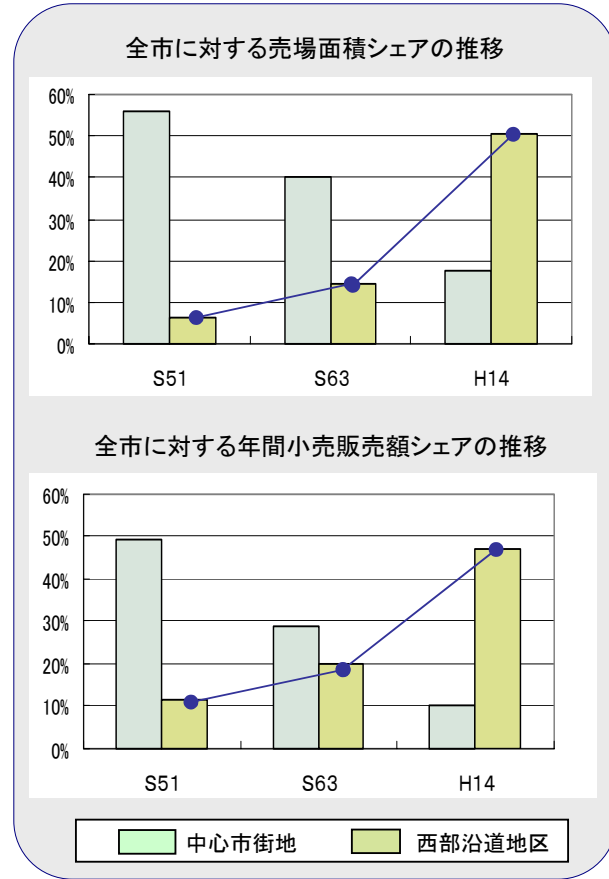
※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の物品販売業を営む店舗について集計。
 ※平成16年末現在。

大規模商業施設の郊外立地による新たな商業中心の形成（伊勢崎市）

伊勢崎市では、郊外の沿道に大規模商業施設が立地した結果、新たな都市の商業中心とも言える地域が形成されている。



伊勢崎市全体の小売業における中心市街地と西部地区のシェアの推移

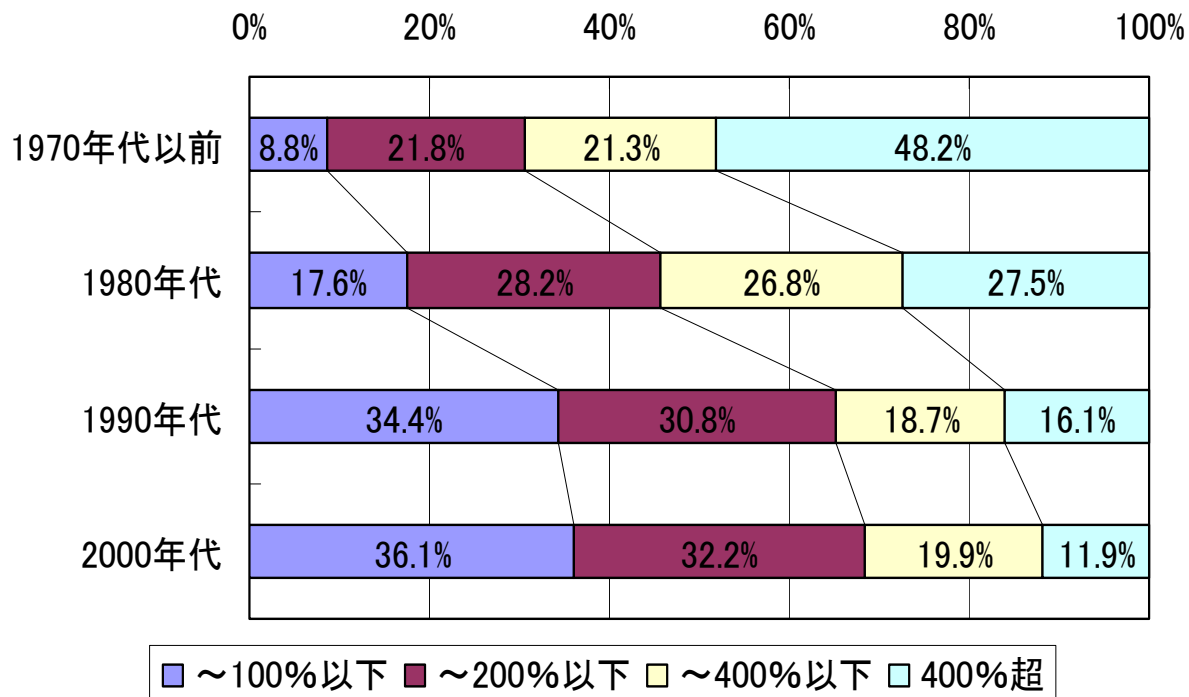


出典：商業統計

※中心市街地とは、中心市街地活性化基本計画の対象区域に含まれる町の区域
西部沿道地区とは、郊外の沿道に大規模商業施設の立地が進む4町の区域

大規模商業施設（延べ床面積1万㎡以上）の開店時期別 容積率

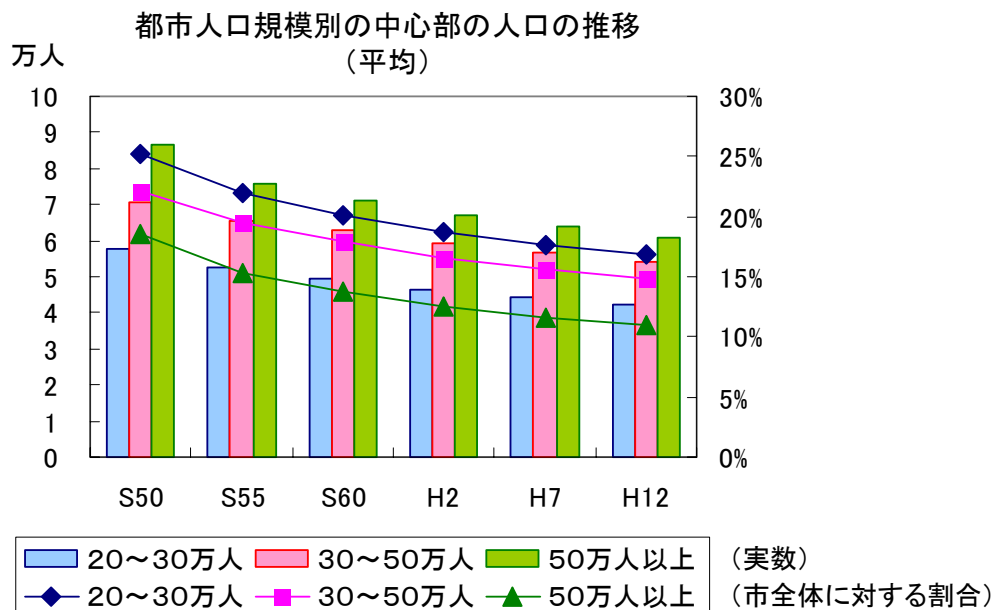
延床面積1万㎡以上の大規模商業施設であっても容積率200%に達しないものが約7割を占めており、大規模商業施設は高容積という従来の常識が崩れてきている。



※建築基準法上の延べ面積10,000㎡以上の物品販売業を営む店舗について集計。
 ※平成16年末現在。
 ※データは一部未集計のため、確定値ではない。

中心部における居住人口の減少

都市の人口規模に関わらず、市中心部(3km×3km。以下同じ)における人口は、実数・シェアともに一貫して減少している。

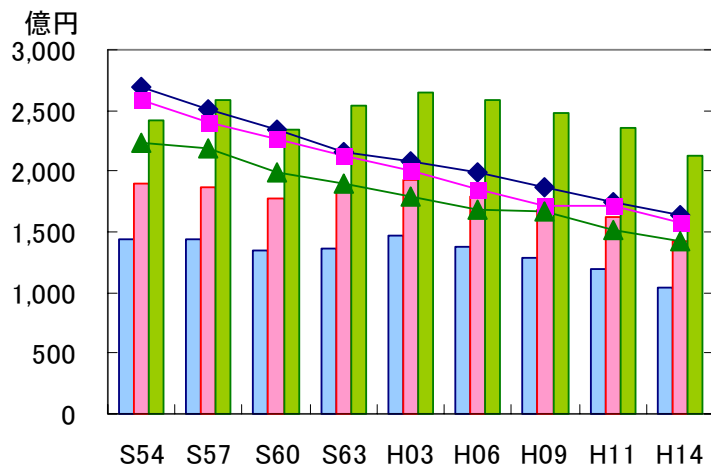


※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

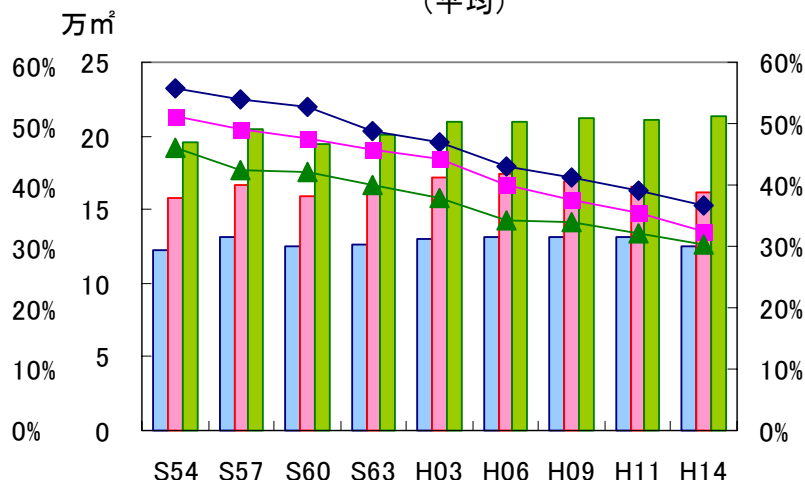
中心部の売上高、売り場面積のシェア低下

都市の人口規模に関わらず、市中心部における小売販売額は、市全体に対するシェアが一貫して低下しており、近年販売額自体も低下している。
売り場面積は、市全体に対するシェアが総じて減少傾向にある。

都市人口規模別の中心部の販売額の推移
(平均)



都市人口規模別の中心部の売り場面積の推移
(平均)



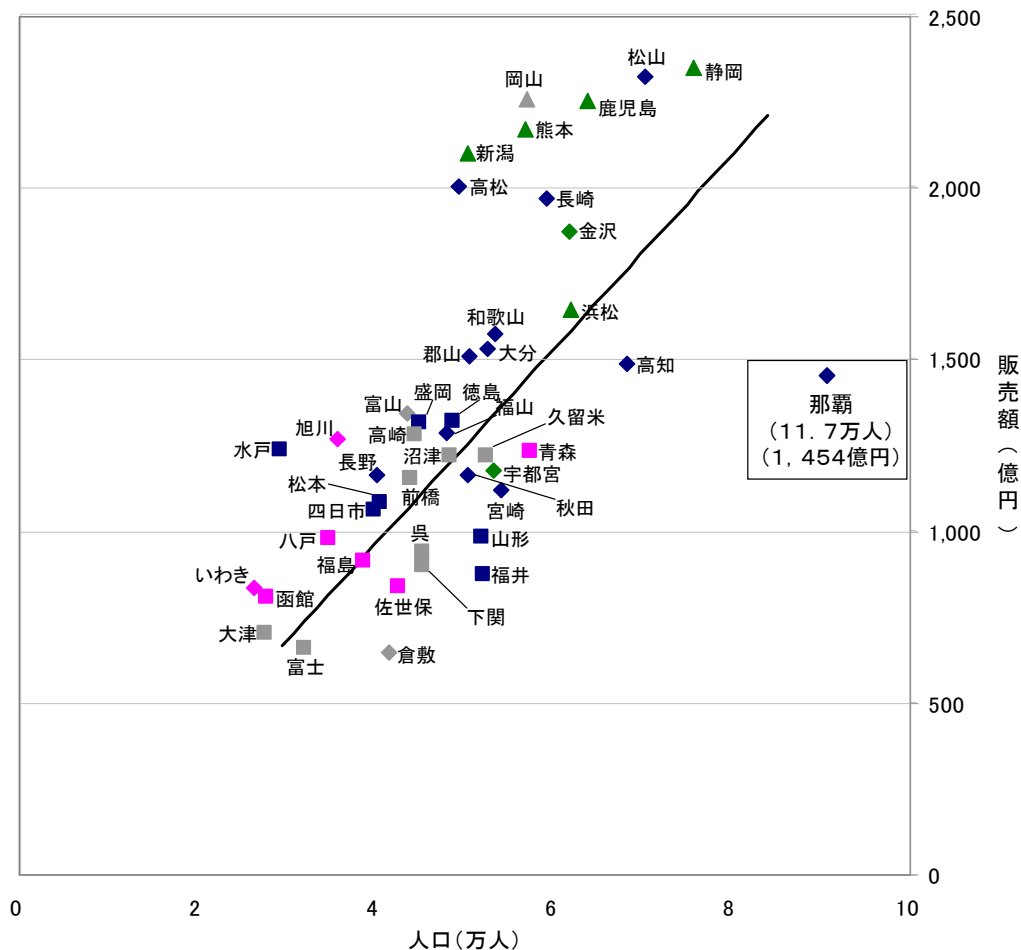
■ 20~30万人 ■ 30~50万人 ■ 50万人以上 (実数)
◆ 20~30万人 ◆ 30~50万人 ▲ 50万人以上 (市全体に対する割合)

※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として商業統計調査を集計。
※過年度の販売額データについては、平成14年度の消費者物価指数を100として補正。

中心部の人口密度と販売額

市中心部の人口密度が低いほど、販売額が小さい。また、都市人口が大きい都市、都市圏人口の大きい都市圏の核都市では、人口密度が高く、販売額も大きい傾向。

三大都市圏以外の都市における中心部(3km四方の範囲)の人口密度と販売額



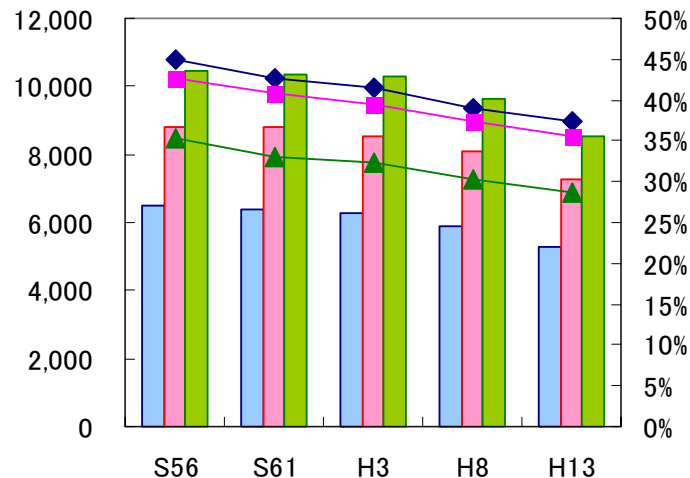
		都市圏人口			都市圏内に他の核都市を有するもの
		100万人以上	50~100万人	50万人未満	
都市人口	50万人以上	▲	▲	▲	▲
	30~50万人	◆	◆	◆	◆
	20~30万人	■	■	■	■

※三大都市圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）以外の地域における人口20万人以上の都市を対象として集計。
 ※市中心部（3km四方）の人口と販売額を集計。
 ※都市と都市圏の人口はH12年の国勢調査のデータを集計。
 ※販売額は、平成14年度の商業統計のデータを集計。

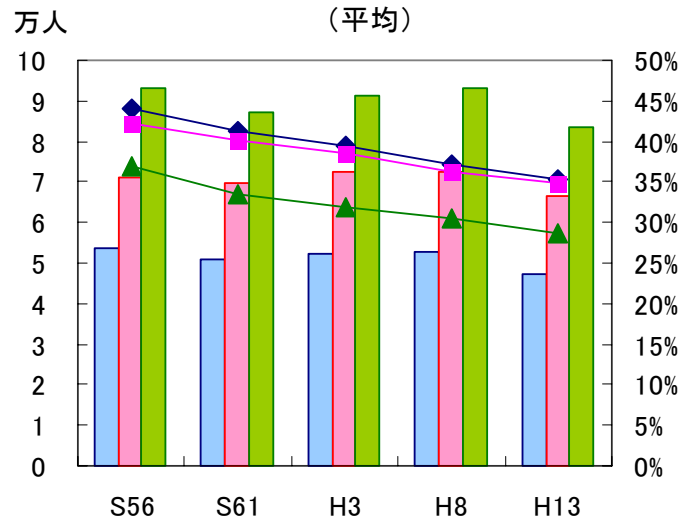
中心部の事業所数、従業者数の減少

市中心部における事業所数は、都市の人口規模に関わらず、実数・シェアともに一貫して減少している。従業者数については、シェアは一貫して減少、実数は特に小規模都市で減少している。

都市人口規模別の中心部の事業所数の推移
(平均)



都市人口規模別の中心部の従業者数の推移
(平均)



■ 20~30万人 ■ 30~50万人 ■ 50万人以上 (実数)
◆ 20~30万人 ◆ 30~50万人 ▲ 50万人以上 (市全体に対する割合)

※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として事業所・企業統計調査を集計。

劇場・映画館の立地状況

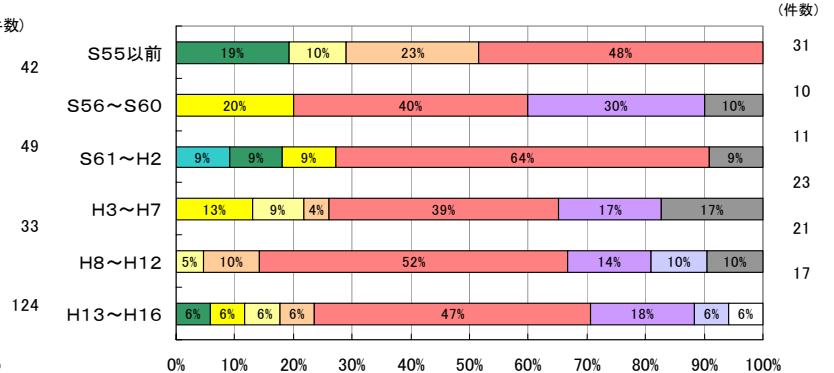
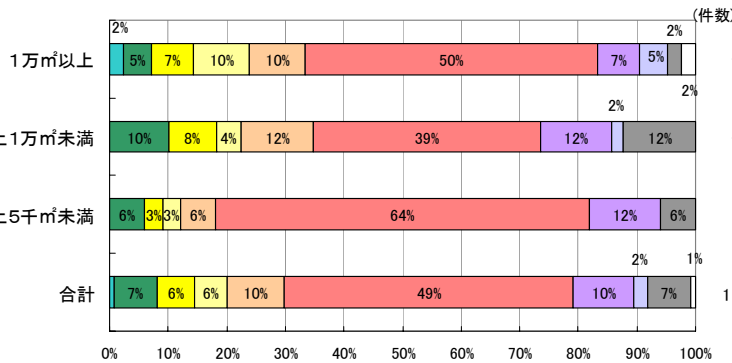
延べ床面積3千㎡以上の劇場・映画館は、近年、工業系用途地域や用途地域外に立地する割合が増加。地方圏では、近年は半数以上がこれらの地域に立地している。

劇場・映画館(延べ床面積3千㎡以上)

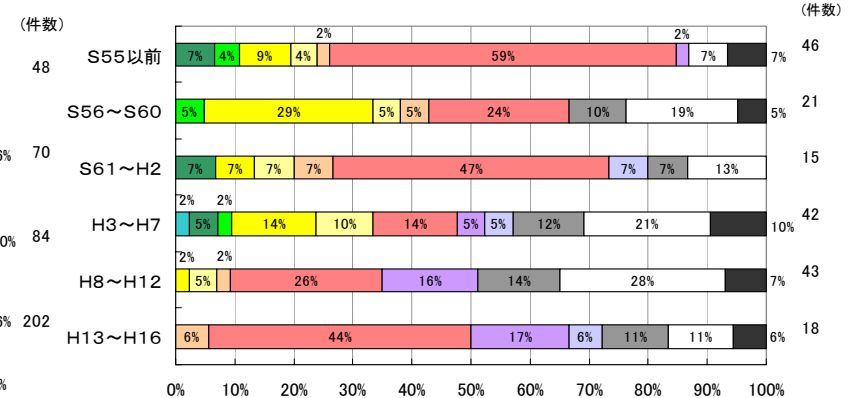
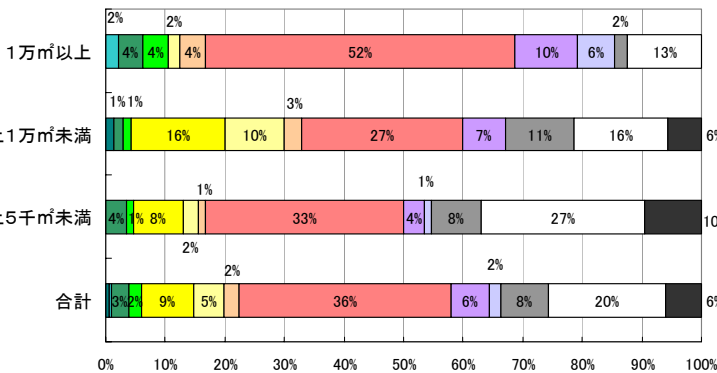
規模別立地状況

確認時期別立地状況

三大都市圏



地方圏



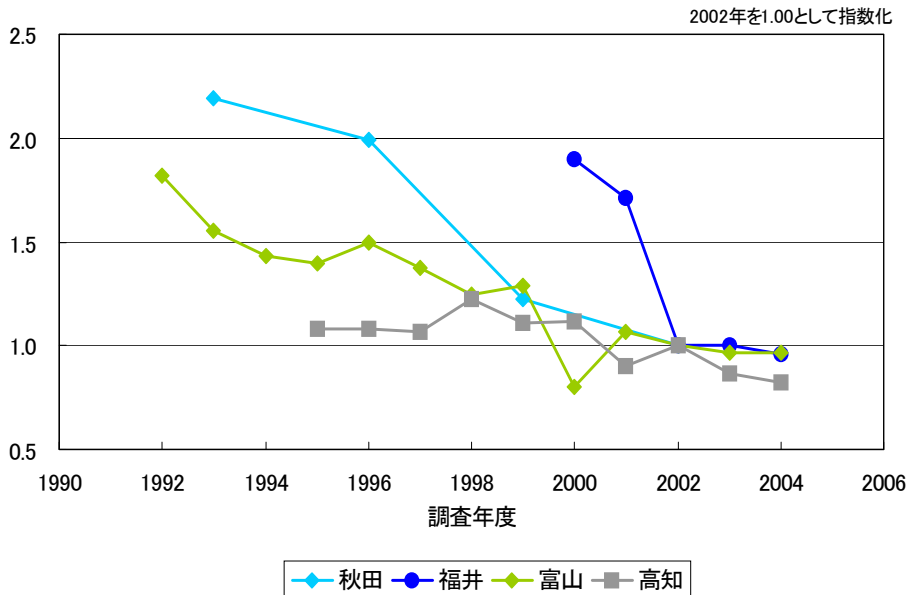
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域
- 非線引き白地
- 都市計画区域外

※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の劇場・映画館について集計。
 ※国土交通省調べ（平成16年末現在）

中心市街地への来街者の減少

地方都市の中心市街地における歩行者通行量には減少傾向が見られる。

地方都市における中心市街地における歩行者通行量の推移

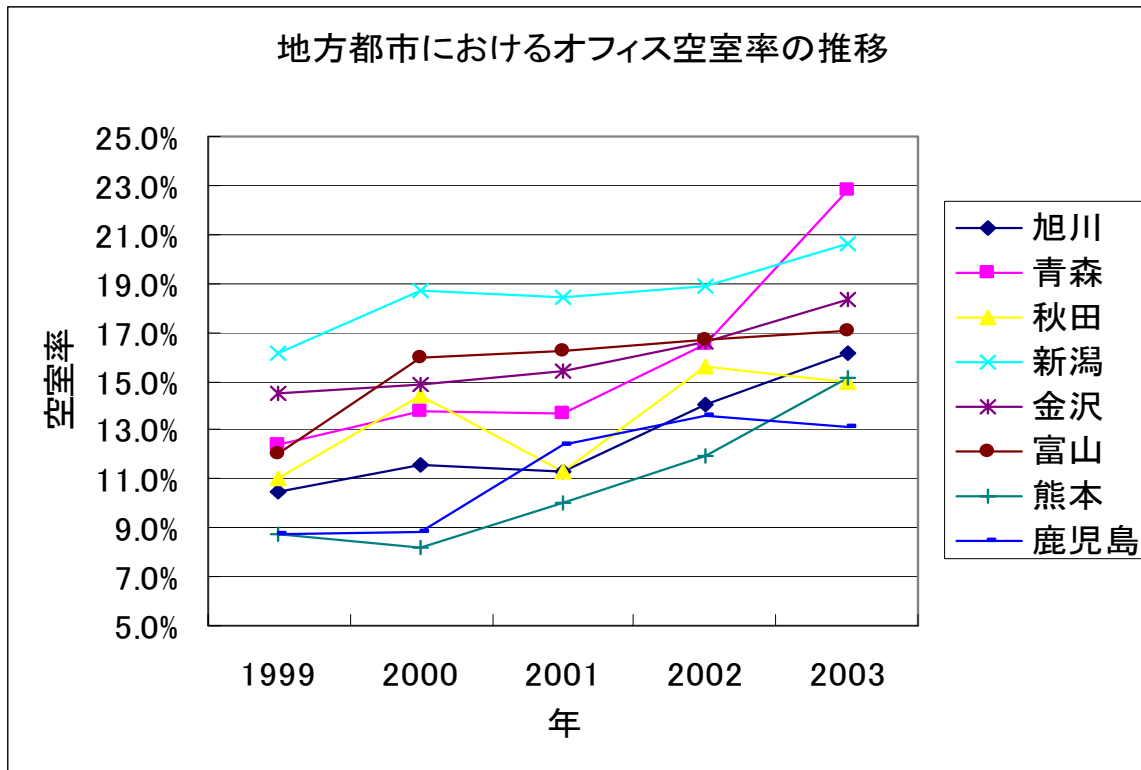


富山市 中心市街地

※各市の中心市街地の歩行者通行量は以下の通り。
秋田市: 駅前広小路商店街(休日)【市内主要商業地通行量調査(秋田市)】
福井市: 福井駅前電車通りドトール(まるまん前)
【駅前歩行者通行量調査(まちづくり福井(株)・福井商工会議所)】
富山市: マリエとやま西側【歩行者通行量調査(富山市・富山商工会議所)】
高知市: 中心商店街【商店街歩行者通行量調査(高知県・県商振連)】

オフィスの空室率の増加

地方都市において、近年オフィスの空室率はおおむね増加する傾向にある。



※空室率 = (ゾーン内空室面積 / ゾーン内貸室総面積) × 100

※ゾーンは生駒データサービスシステムが設定した範囲

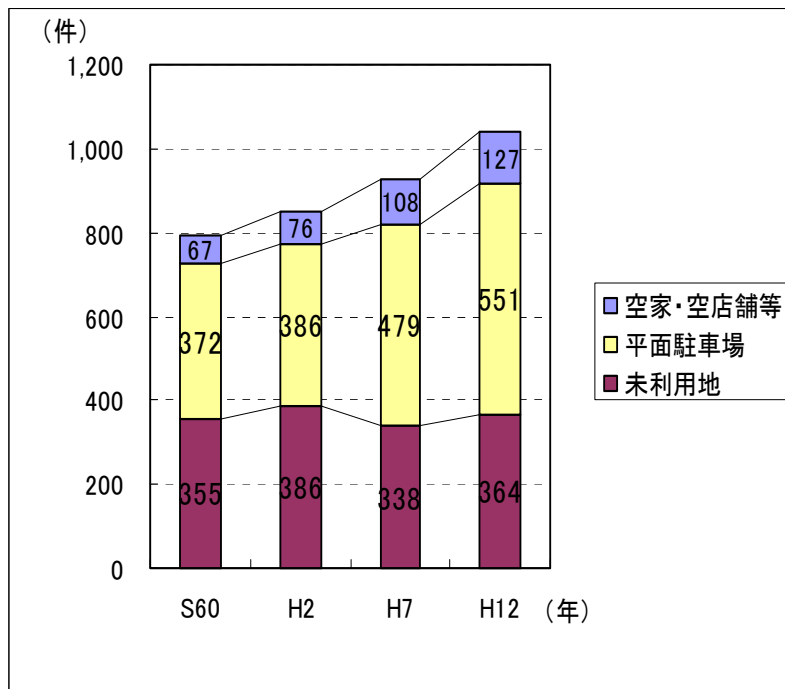
※対象ビルは、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビル

※空室率の調査時点は各年12月時点のデータ

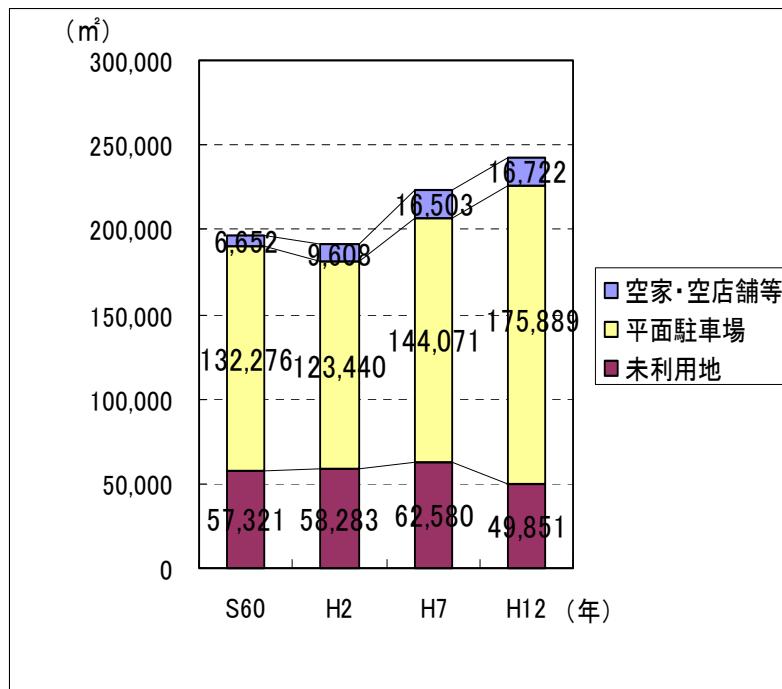
空き店舗・空家等の件数・面積の推移

中心市街地においては、低・未利用地が件数、面積ともに増加している。特に平成2年以降、空家・空き店舗及び平面駐車場の増加が著しい。

空家・空き店舗等の件数の推移



空家・空き店舗等の面積の推移

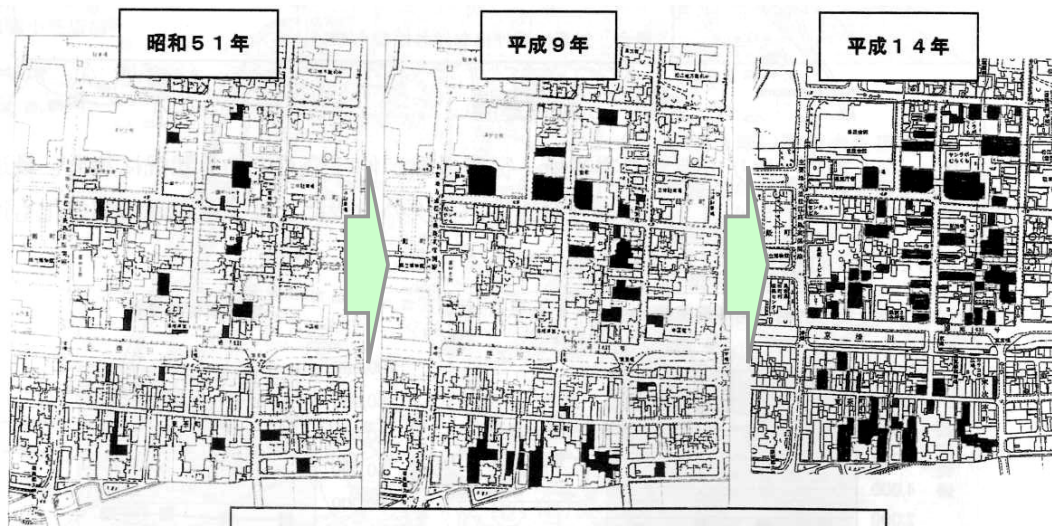


- ・全国から応募のあった20都市から調査目的に適合する7地区(日立市、本庄市、木更津市、甲府市、高山市、犬山市、直方市)を選定し、調査地区自治体ヒアリング等をもとに昭和60年から平成12年までの15年間の低・未利用地の変遷状況を把握。
- ・「中心市街地」:各地区における区域を土地・水資源局にて20ha前後に絞り込んだ区域。
- ・「低・未利用地」:更地、遊休化した工場、駐車場など、有効に利用されていない土地(仮設の展示場や商店街の空店舗、密集市街地内の空家等を含む)。

空き店舗・空き地等の拡大

地方都市において空地、空き店舗、空家、平置き駐車場の分布を見ると、近年急激に増加している例がある。

松江市中心市街地における空き地等の増大の事例



南殿町、京店、東茶町地区における低未利用地の増大状況
【低未利用地：空き地、空き店舗、空家、平置き駐車場】



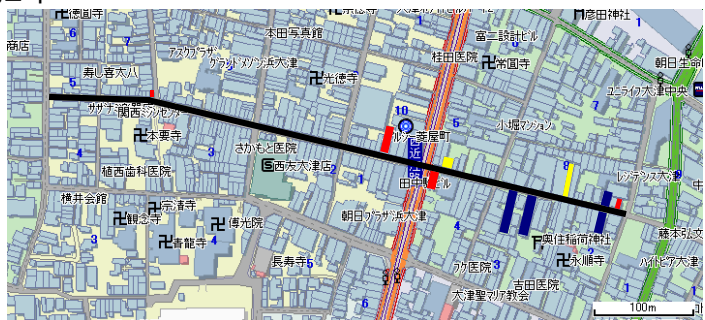
出典：松江市中心市街地活性化基本計画(平成14年改訂)

空き店舗の急速的な増加

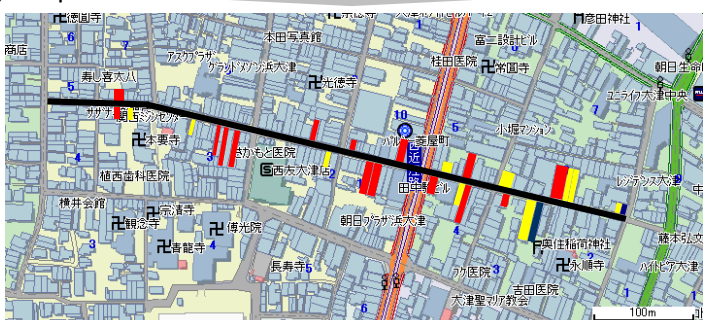
空き店舗・空地は除々に広がるのではなく、一定の状況を超えると急速に拡大をしている。

大津市ナカマチ商店街における空き店舗・空き地等の拡大状況

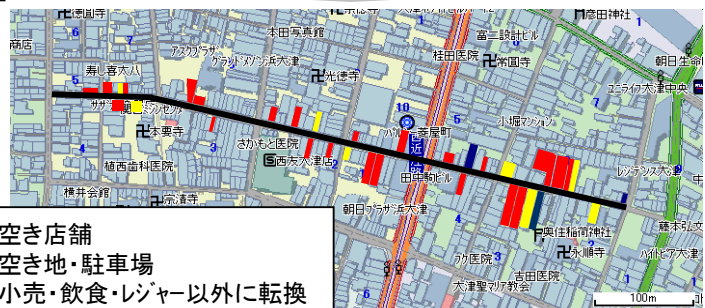
平成2年



平成12年

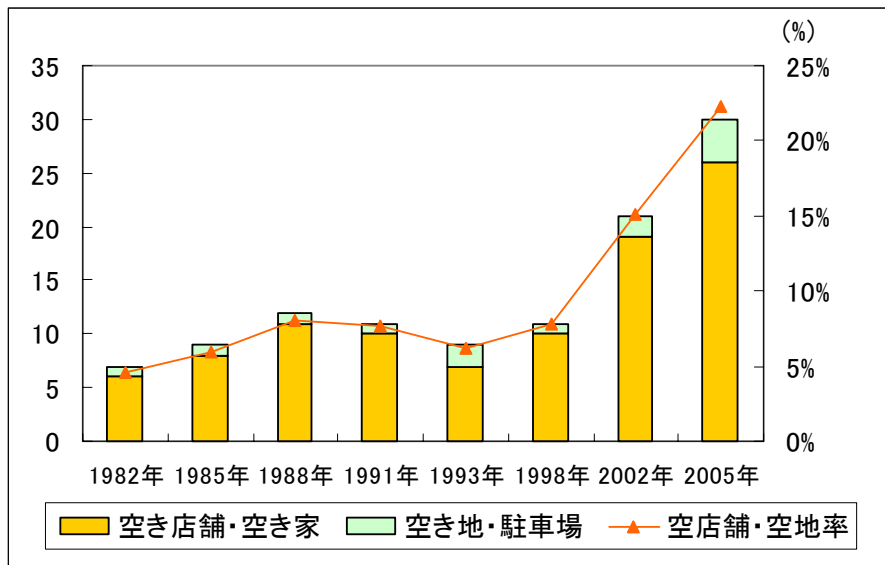


現在



- 空き店舗
- 空き地・駐車場
- 小売・飲食・レジャー以外に転換

空き店舗・空き地等と空き店舗率の推移



国土交通省調べ

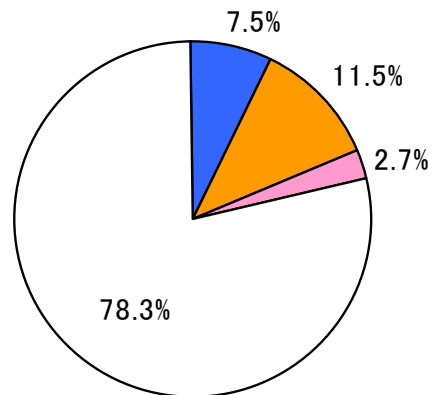
積極的な取組に乏しい行政

- ・行政が自ら基本計画の実現に取り組んでいる地区は少数(136地区、全体の22%)。
- ・こうした取組が成果を挙げている地区はさらに僅か(38地区、全体の6%)。

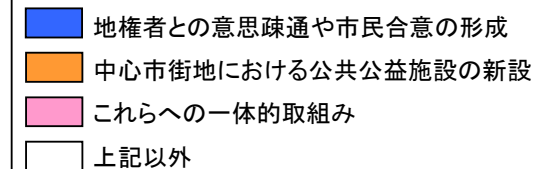
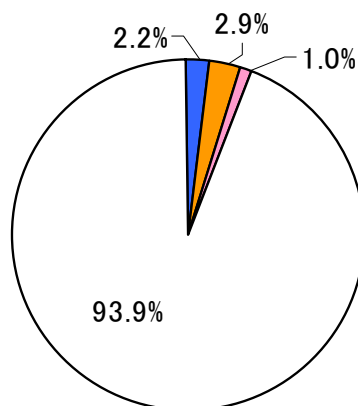
・行政が自ら基本計画の実現に取り組んでいる地区 136地区 (22%) うち成果有り 38地区 (6%)

地権者との意思疎通や市民合意の形成	47地区 (7%)	14地区 (2.2%)
中心市街地における公共公益施設の新設	72地区 (12%)	18地区 (2.9%)
これらへの一体的取組	17地区 (3%)	6地区 (1.0%)

行政が自ら基本計画の実現に取り組んでいる地区



左のうち「成果あり」とした地区



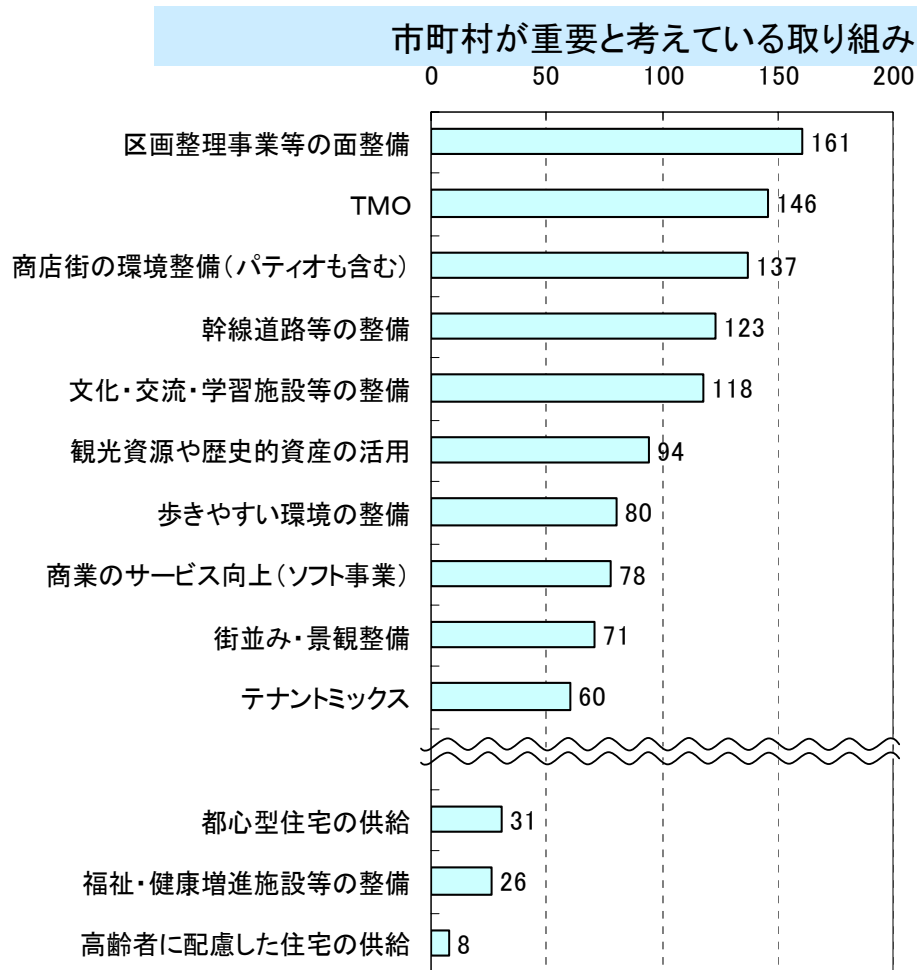
※このほか、都市計画手法活用による開発の抑制を行っているのが、32地区 (5%)

※回答総数626地区に対する割合

住宅供給や福祉・健康増進施設等の位置付けの低さ

現在の中心市街地活性化施策においては、商業振興や区画整理等の面整備、幹線道路等の整備といった公共施設整備について高い位置付け。

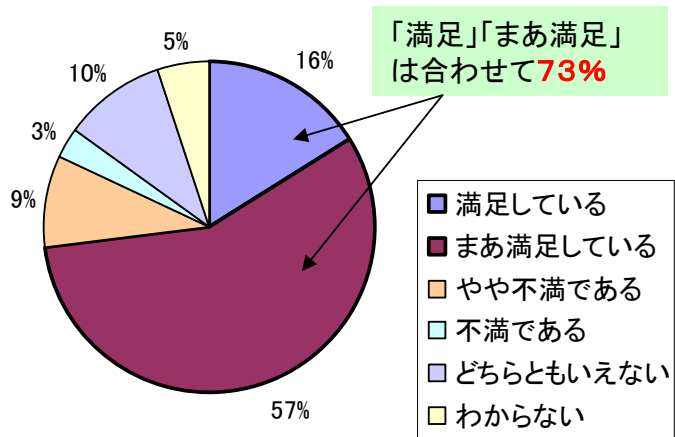
一方で、住宅供給や福祉・健康増進施設等の整備への位置付けは低く、都市機能強化の観点は希薄。



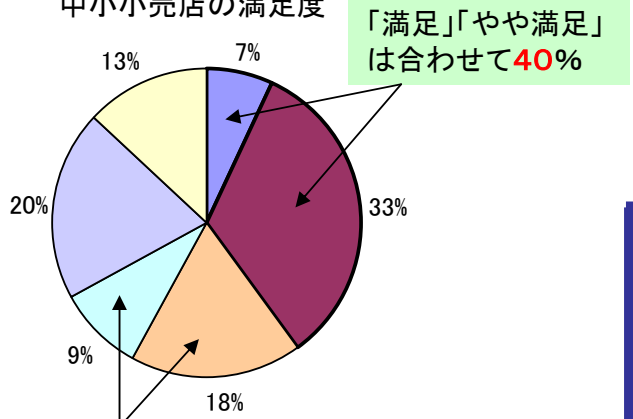
魅力に乏しい小売商業

中小小売店へ不満を持っている人は多く、不満の1位が品揃えの悪さ

大型店の満足度

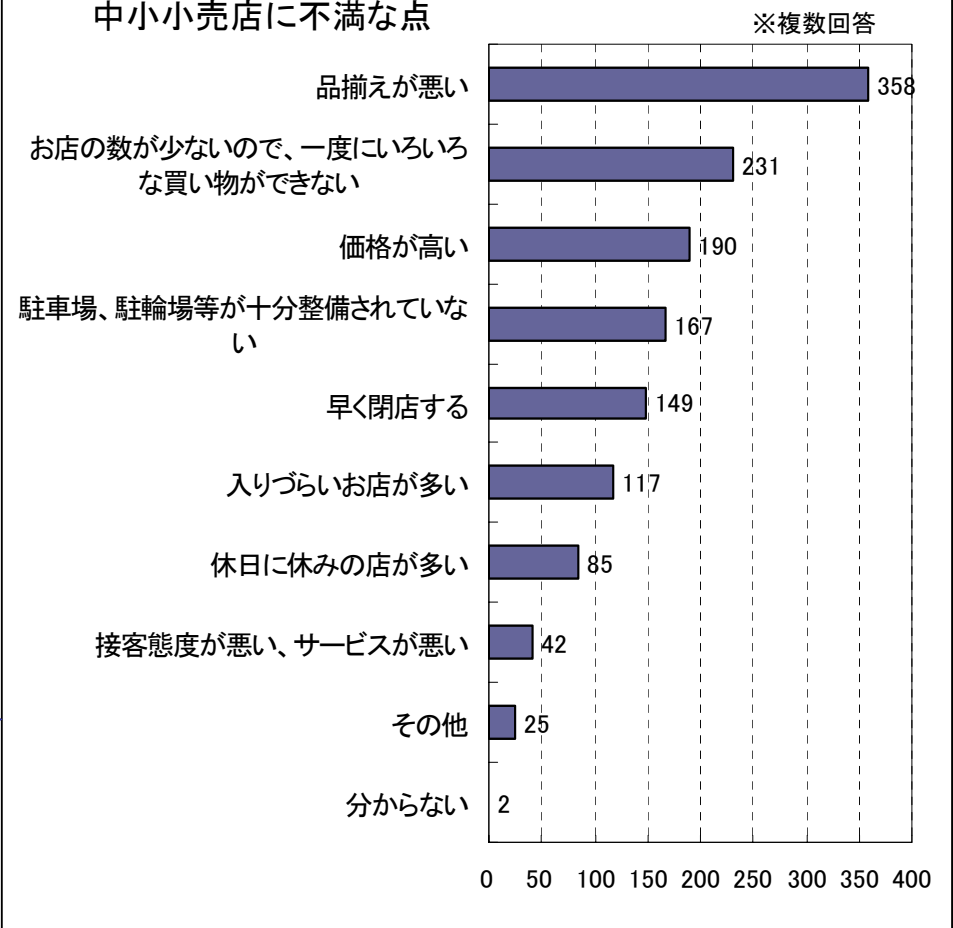


中小小売店の満足度



「不満」「やや不満」を合わせると**27%**

中小小売店に不満な点

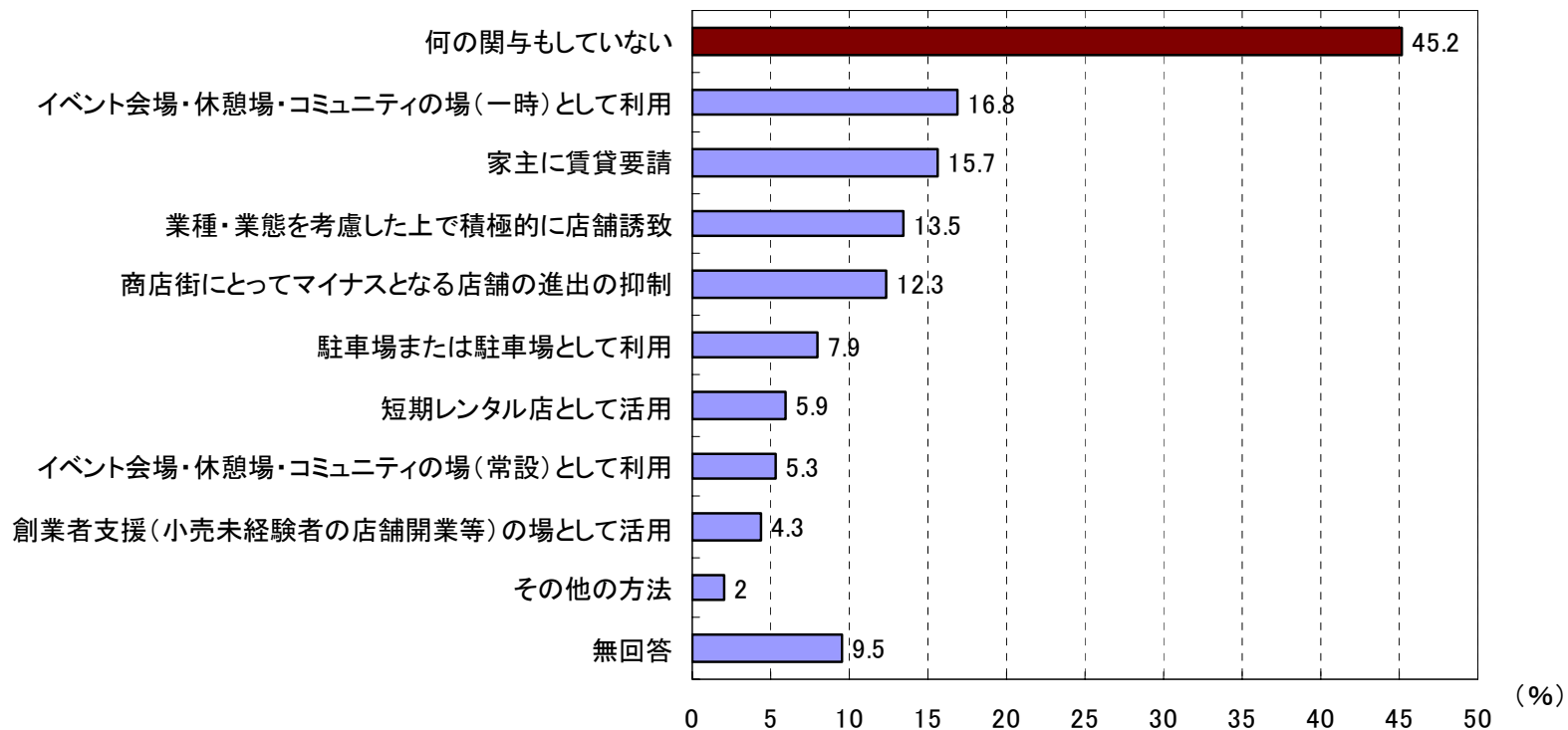


出典:「小売店舗等に関する世論調査(平成9年6月)」 総理府広報室

商店街の空き店舗対策の状況

商店街の店舗の入れ替わりに関して、約半数は商店街組織として何の関与もしていない。

店舗の入れ替わりに関する取り組み



出典:平成15年度商店街等実態調査報告書報告書 (平成16年3月全国商店街振興組合連合会)より作成

店主の意欲不足

衰退傾向にある商店街では、高齢化等による店主の意欲不足がみられる。

	A市の中心商店街	T市の中心商店街
商店街の変遷と現状	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年代に繁栄。 ・大型店の進出と共に繁栄。 ・大型店撤退とともに衰退、公益施設(病院)の郊外移転も打撃。 	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年代が最盛期。 ・中心商店街とは反対側の駅裏へ昭和51年及び平成5年の2度にわたって大型店が出店したことが大きな打撃。
不動産の利用形態	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナー店主がほとんど。 ・域内居住はほとんどなし。 	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナー店主が3分の2。 ・約半数が店舗の裏や上階に居住。
空き店舗の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・かつて路面店だけで50店あった商店街が、現在では30店に減少。そのなかで空き店舗率が3割強。 ・店舗、公共施設などの跡が空地となり駐車場化。 	<ul style="list-style-type: none"> ・約70店あった商店街が、現在では約40店に減少。そのなかで空き店舗率が約2割。
商店街活動の中心的人材	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化が顕著で後継者なし。 ・青年層不在で活動は低調。 	<ul style="list-style-type: none"> ・半数の商店で店主が50歳以上。 ・後継者がいる商店は全体で約40店舗あるうちの1割程度。 ・青年部組織も全体で5名。
店主の意識	<ul style="list-style-type: none"> ・衰えるがままの状態。 ・景気回復への期待にかすかな望み。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街へのこだわりはあるが、積極的に努力して商売のあり方を変えようとする意欲は欠如。 ・今までの商売を半ば惰性で続けているのが現状。

出典：A市及びT市の中心市街地商店街の店主に対するヒアリング

地権者を巻き込んだまちづくりの取り組み事例

呉服町名店街(静岡県静岡市)は、「ランドオーナー会議」を設置し、地権者に対して商店街活動への協力を求めている。

ランドオーナー会議の概要

【設置】

商店街がランドオーナー(土地所有者)に積極的なはたらきかけを行い、商店街の街づくり推進委員会の株的な組織として平成15年1月設置

【設置理由】

- ①近年、オーナー＝営業者ではなく、土地売却・テナント貸しするオーナーが増えてきたため、オーナーと商店街がまちの魅力づくり等の方針を共有し、情報交換を行う場として設置。
- ②商店街活動に対するオーナーの理解を得ることにより、組合活動に対するテナントの参加を促す。

【成果】

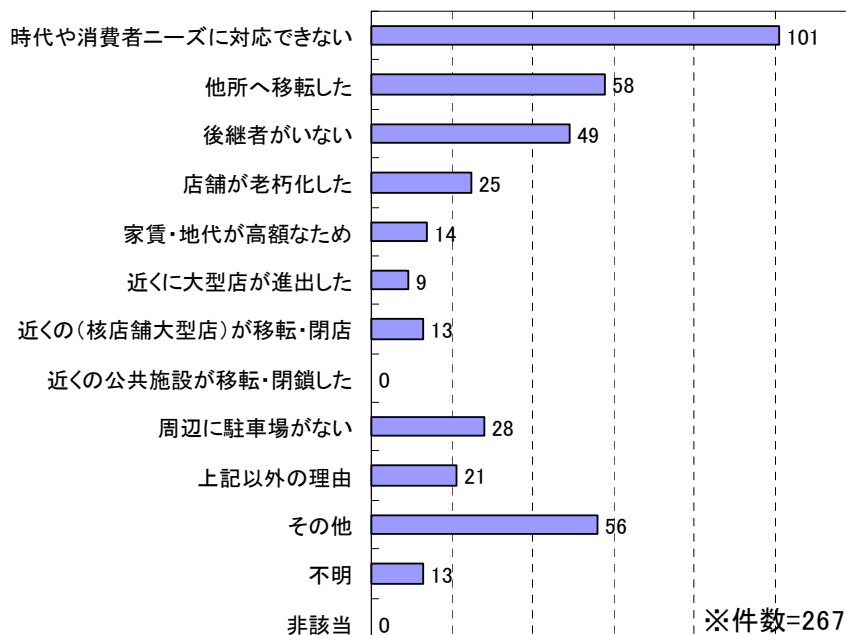
- ①新たなテナント募集前に組合に相談してもらい若者に人気のある物販店を誘致。
- ②テナント契約条項に商店街への加入条件を盛り込む。

※このような動きに合わせ、16年7月の商店街総会において、「①ランドオーナーの組合参加、②組合がデベロッパー機能を果たし、テナントを運営していく」ことを表明。

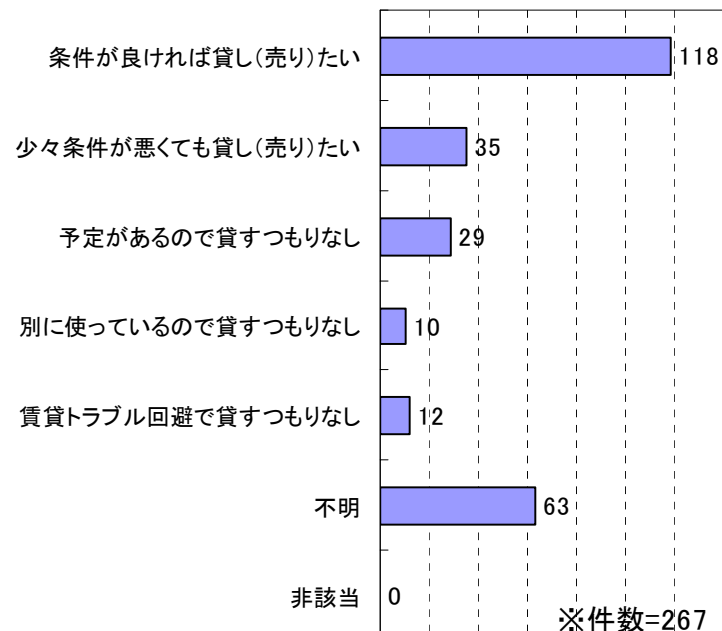
地権者による積極的対応の欠如

「時代や消費者ニーズに対応できない」ことにより、空き店舗が増加しているが、地権者が高い賃料へのこだわりを持っていることなどから、空き店舗の解消が進んでいない。

空き店舗になった理由

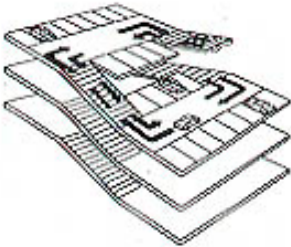
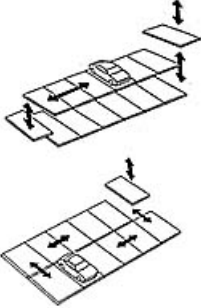


空き店舗の今後の利用方法



駐車場の整備コスト比較

敷地面積の確保が容易な郊外部においては、中心市街地と比較して平面駐車場の整備が容易である。立体駐車場と比べ、平面駐車場の建設コストは非常に安いため、郊外部では少ないコストで駐車場の整備が可能となる。

タイプ	平面式	建物式	機械式(多層循環式)
概要			
1台当たり建設コスト(万円)	30	100~150	300~400
1台当たりの必要敷地面積(m ²)	30 (車路を含む)	12~40	10~16

出典:「駐車場建設の手引き」

財団法人東京都道路整備保全公社HP

まちづくり会社の取り組み事例

まちづくり会社である(株)飯田まちづくりカンパニー(長野県飯田市)は、市街地再開発事業への参加や、高齢者住宅の建設促進等の取り組みにより、中心市街地再生を支援している。

会社概要

平成10年8月 設立
平成11年8月 TMO構想認定

事業内容

①橋南第一地区市街地再開発事業(H13年度完成)

再開発組合の組合員として基本構想及び実施設計へ参加、保留床を取得し住宅販売・テナント賃貸事業・駐車場賃貸事業、ビル管理事業の受託

②橋南第二地区市街地再開発事業(H14年～H18年)

①と同様に参加し、保留床取得予定(店舗、事務所、住宅27戸)

③堀端地区優良建築物等整備事業(H15年～)

ディベロッパーとして参加し、保留床取得及び床利用の運営会社設立を予定

④テナント商業ビルの建設(H14年度完成)

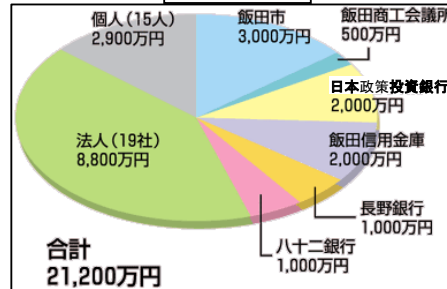
テナント賃貸事業(床賃貸:270㎡、テナント数:7店舗)

⑤ケア付き高齢者共同住宅施設の建設(H14年度完成)

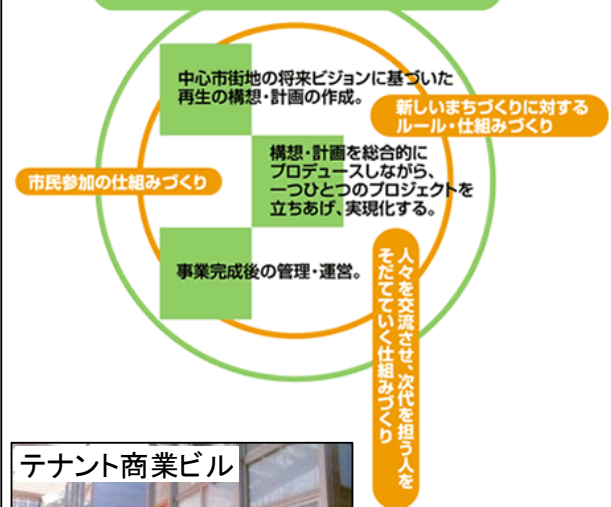
賃貸事業(床賃貸:160㎡、戸数:6世帯)

⑥地域交流施設(三連蔵)の管理及び運営(H11年度～)

出資者



飯田まちづくりカンパニーの役割



テナント商業ビル

橋南第一地区再開発事業



橋南第二地区再開発事業



ケア付き高齢者共同住宅



地域交流施設(三連蔵)

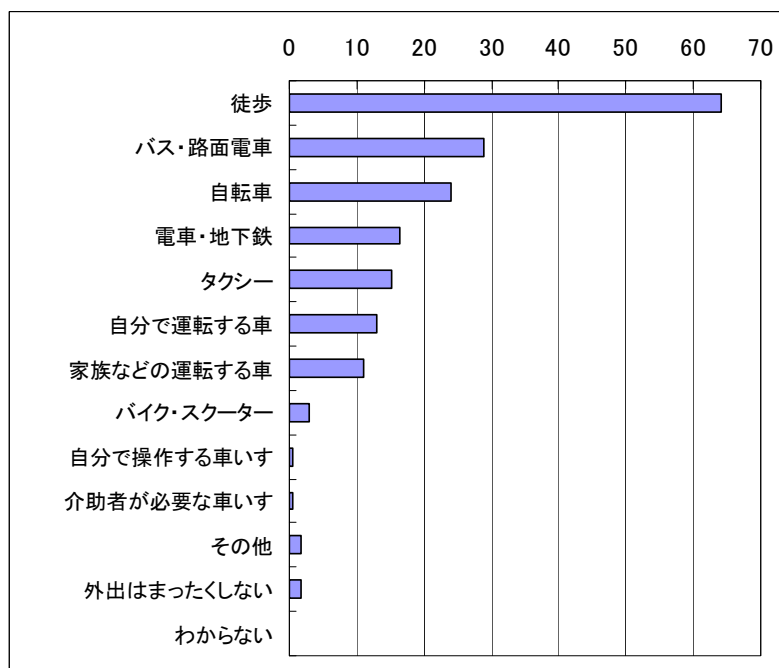


第2章 都市構造改革の必要性と方向

高齢者の代表交通手段

高齢者の外出手段は、徒歩又は公共交通が中心であり、自動車に過度に依存する都市構造は、自立的な生活を阻む要因となりかねない。

一人暮らし高齢者の外出手段



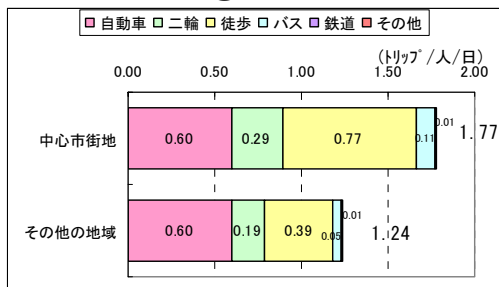
出典：内閣府(2002)「一人暮らし高齢者に関する意識調査」

外出が制約される郊外居住の高齢者

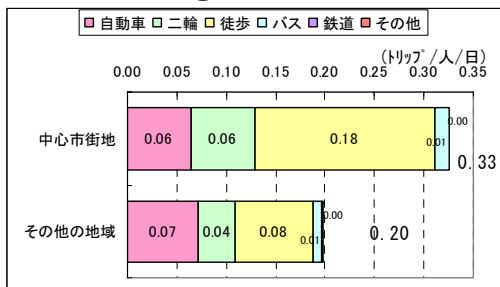
郊外に居住する高齢者の買い物目的の1人1日当たりトリップ数は、中心市街地に居住する高齢者と比較して小さくなっている。また、郊外居住の高齢者の代表交通手段は自動車の割合が高い。

高齢者の居住地別・トリップ数の比較(目的別・代表交通手段別)

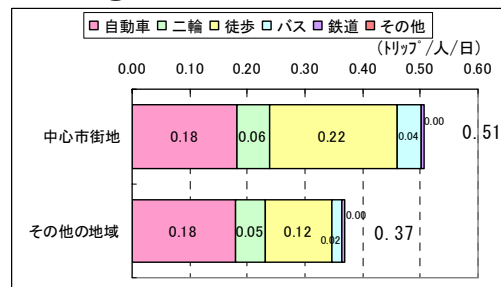
①全目的



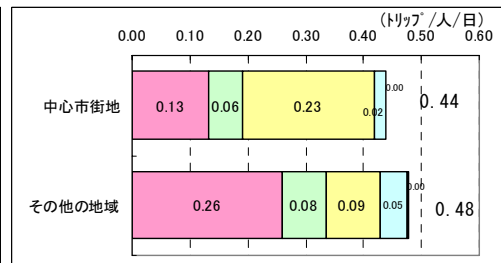
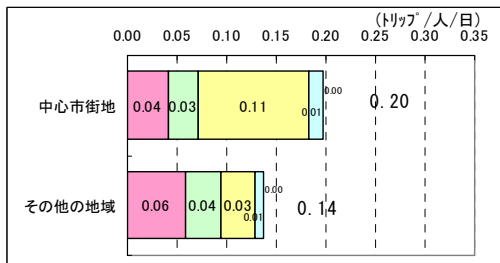
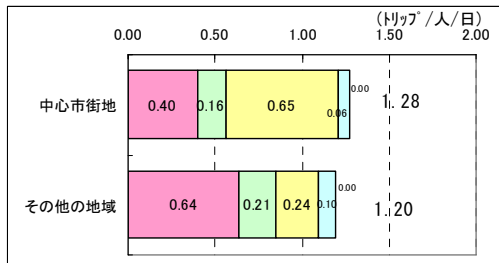
②買い物



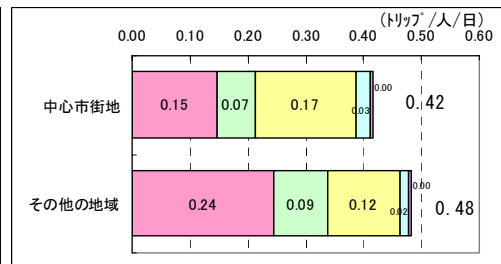
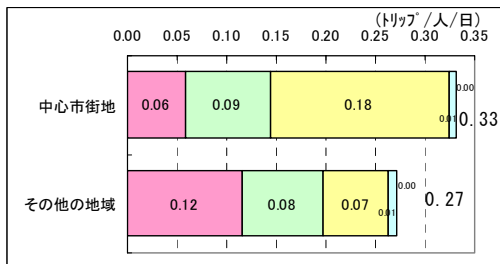
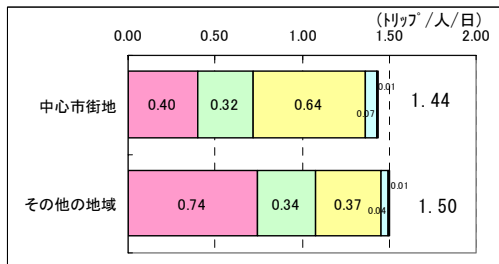
③買い物以外の私事



新潟都市圏



旭川都市圏



山口・防府都市圏

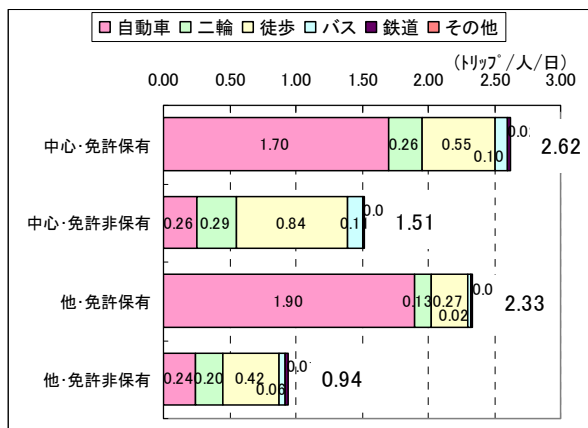
出典:新潟都市圏(H14)、旭川都市圏(H14)山口・防府都市圏(H15)の各パーソントリップ調査より作成

外出が制約される免許非保有の高齢者

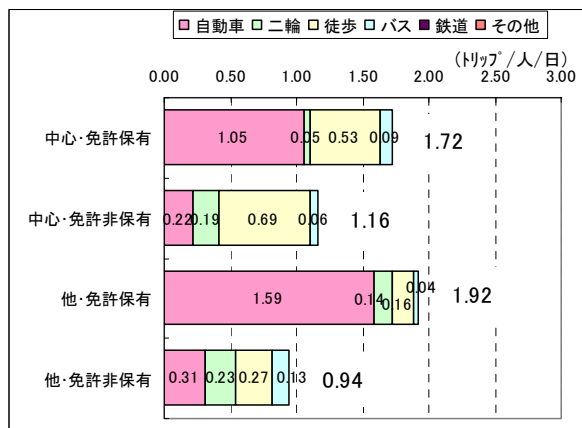
郊外に居住する免許を保有しない高齢者の1日1人当たりトリップ数は、1を下回っている状況があるなど、生活における移動が制約されている。

高齢者の免許保有状況別トリップ数の比較(代表交通手段別)

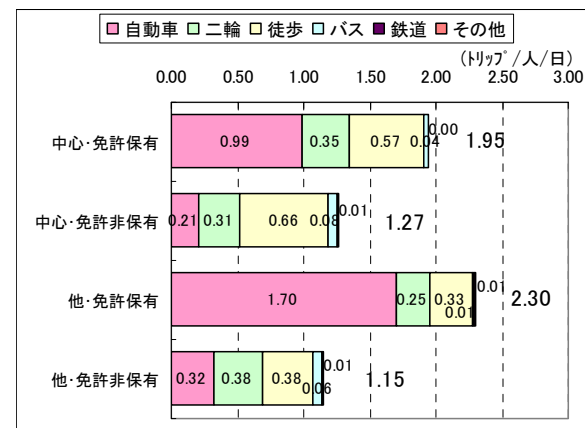
<新潟都市圏>



<旭川都市圏>



<山口・防府都市圏>



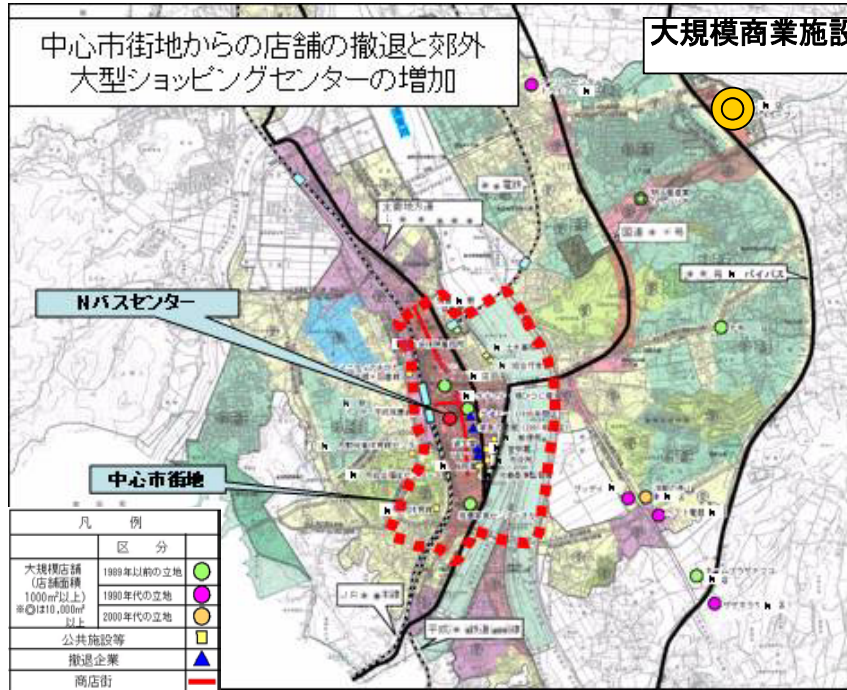
出典：新潟都市圏(H14)、旭川都市圏(H14)山口・防府都市圏(H15)の各パーソントリップ調査より作成

交通結節機能の喪失

中心市街地において人口の急激な減少や大規模店舗の閉鎖・企業の撤退が進み、郊外部では大規模店舗の立地が進行していることから、交通結節点の集積機能が喪失されている。

N市における交通結節点(Nバスセンター)の状況

Nバスセンターの現状



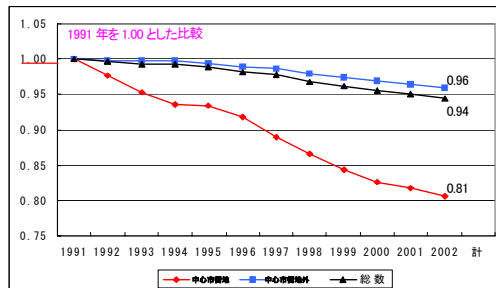
行き先案内板の例



路線が大幅に減少

出典:福岡県資料より作成

中心市街地人口の急激な減少



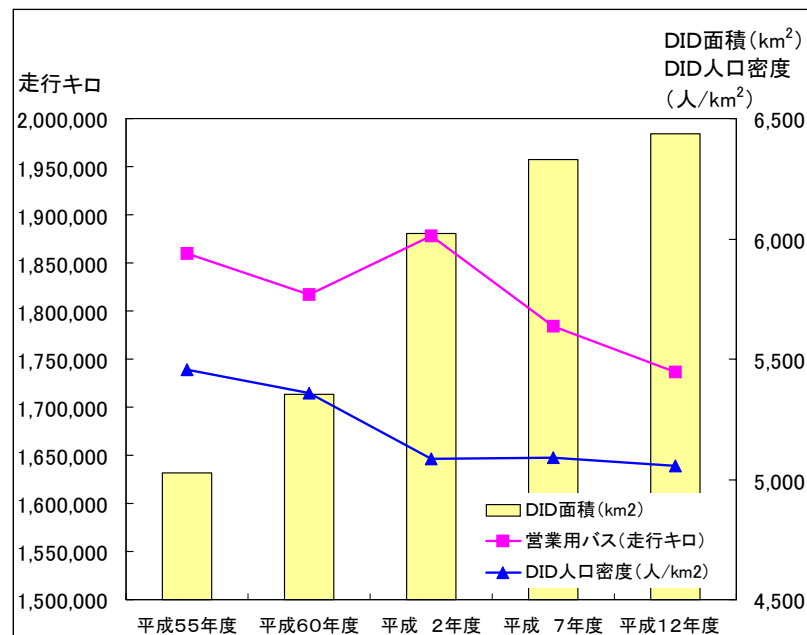
都市機能の拡散に伴う公共交通のサービス低下

自動車利用の増大や低密な市街地形成等に伴って、公共交通の事業運営が厳しくなり、バス運行の減少等公共交通のサービスが低下している。

新潟県K市(非線引き都市計画区域)
における市街地の拡散と人口の推移



営業用バス(乗合)とDID人口密度・面積
の推移(三大都市圏を除く)



出典:新潟県ホームページ(<http://www.pref.niigata.jp/>)

「21世紀新潟県都市政策ビジョン:全体編」関連掲載資料

出典:国土交通省 自動車輸送統計

国勢調査

都市機能の拡散に伴う都市経営コストの試算

＜青森市・富山市における試算＞

青森市では、過去30年間に於ける中心部から郊外への人口流出のために、約350億円の行政コストを投資してきたと試算しており、仮に市街地の拡大がなければ、不必要な経費であったとしている。

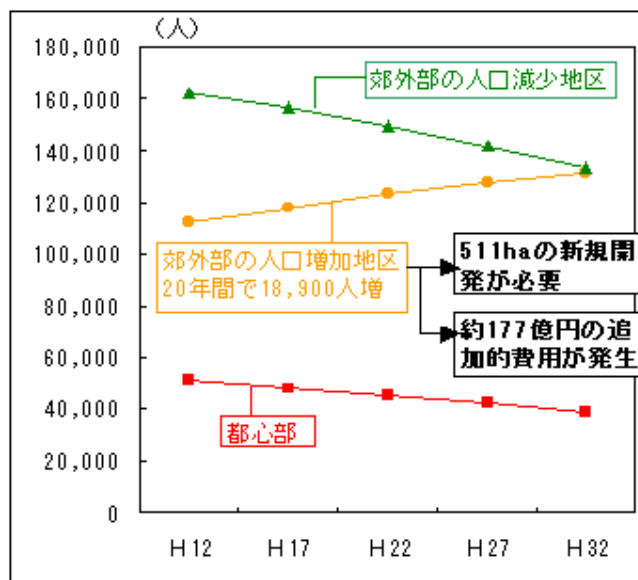
富山市では、市街地の拡散を放置すると、今後20年間で郊外部の人口は18,900人増(総人口22,100人減)となり、市街地の拡散に伴い、新たに511haの新規開発、約177億円の追加的費用が発生するとしている。

青森市における郊外への人口流出による
投資的経費の増加

2000年／1970年	
＜投資的経費＞	
道 路	83.7億円
小中学校	67.4億円
上水道	40.6億円
下水道	156.8億円
合 計	348.5億円

出典：青森市資料

富山市における平成12年から20年後の
人口推計と新規開発規模



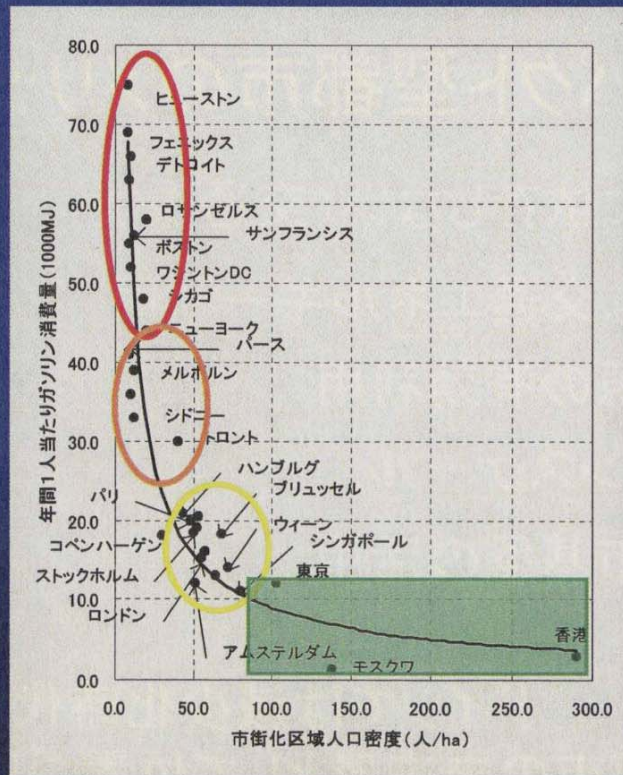
注)追加的費用とは、市街地の拡散に伴い新たに発生する都市施設の維持・更新費用。維持費用には、注1)の費用のほか、ごみ収集に要する費用も含む。更新費用は、道路、街区公園、下水道管渠の施設更新。

出典：富山市資料

人口密度の低下による環境負荷の増大

以前から、市街地の人口密度が高いと、消費されるガソリン量が小さくなる傾向が窺えるという一般的な指摘がある。

世界主要都市のガソリン使用量と人口密度の関連



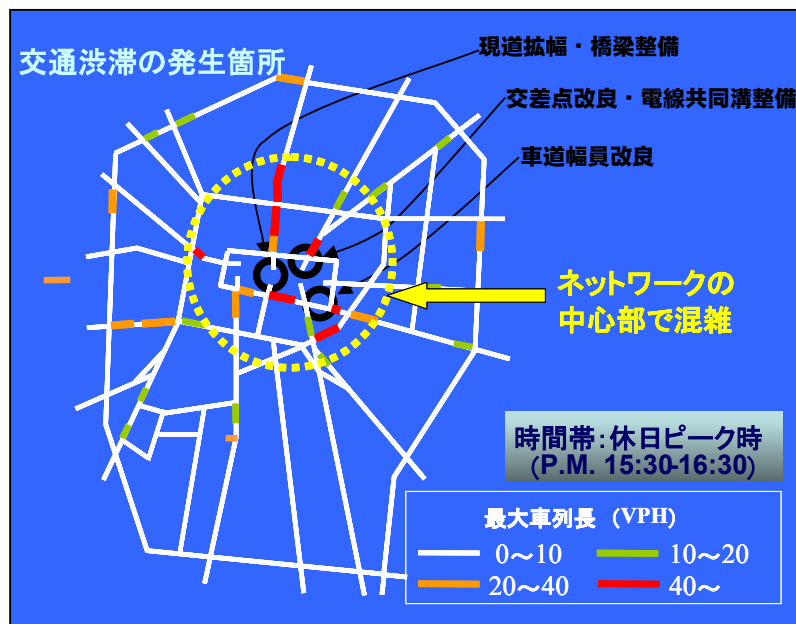
(Kenworthy and Newman)

世界主要都市のガソリン消費量と人口密度の関連

道路交通への影響

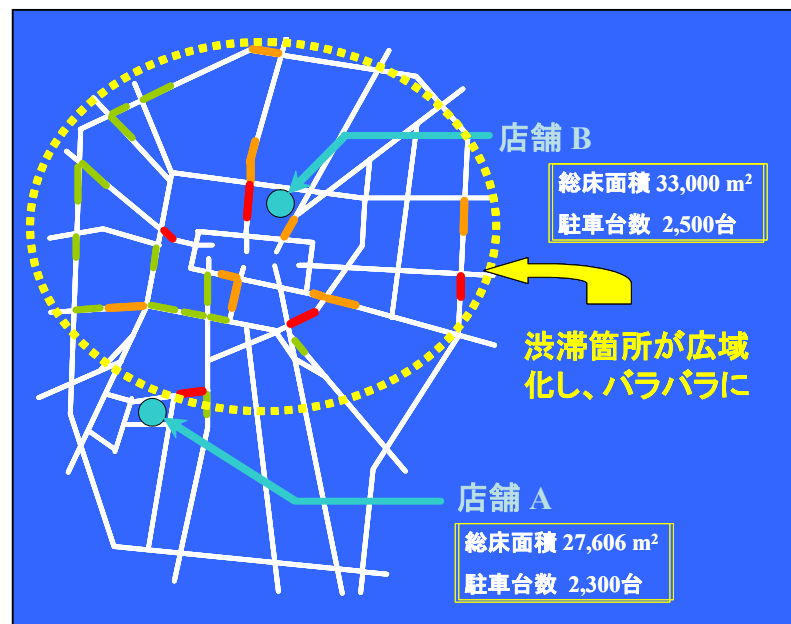
大規模な集客施設が郊外部に立地すると、道路交通渋滞の発生する箇所が変化することから、過去に実施した渋滞対策に関する公共投資の効果が減殺される。

宇都宮市における大規模集客施設立地前後の交通渋滞発生状況



大規模集客施設立地前

道路ネットワーク中心部で混雑している状態。



大規模集客施設立地後

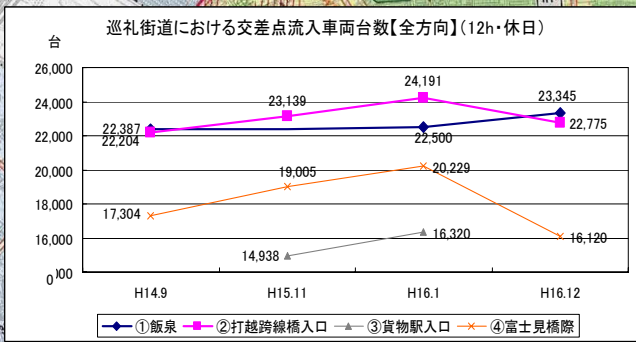
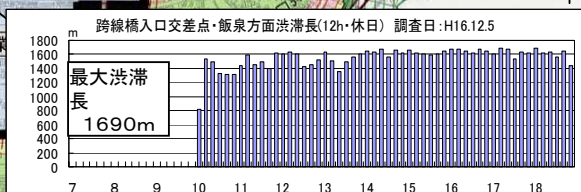
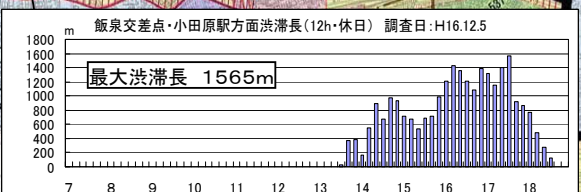
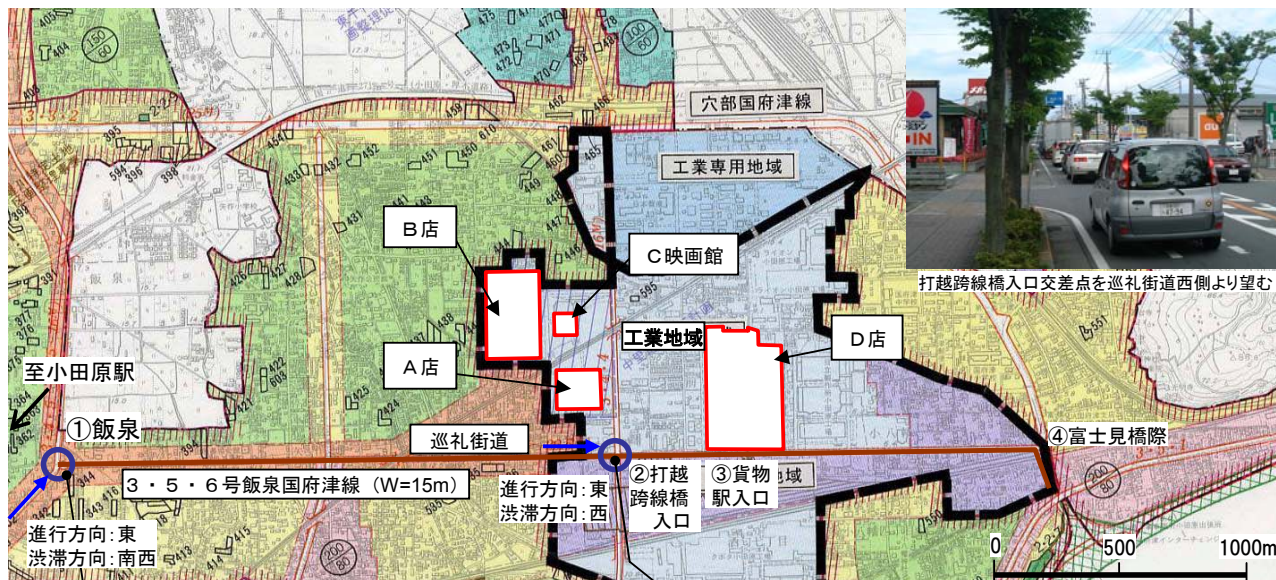
交通渋滞の発生箇所が広域化し、近隣交差点のみでなく、遠く離れた道路の交通混雑を誘発した。

出典: A. Morimoto, M.J. Sarker, H. Koike, M. Tomita, "City Wide Transportation Impact of Large-scale Development in Local Hub-City", The 9th World Conference on Transport Research, (2001)

※道路に関する事業実施箇所は国土交通省にて追記

大規模商業施設の立地により交通渋滞が発生している例（小田原市）

大規模商業施設が郊外に立地することにより、予想外の交通渋滞が発生等、道路整備の効果に対する障害が発生する場合がある。



【地区の状況】

- 巡礼街道の渋滞がひどくなっている。
- 店舗の増築に対し、十分な対策が取れていない。
- 2003年11月に小田原市は工業系用途地域への出店は望まない旨の大規模出店規制宣言を出した。

平成16年1月に市が実施した交通量調査によれば、巡礼街道沿いの4地点全てにおいて交通量が1.5万台を超えている。

A店
 開店時期 平成5年9月
 延べ面積 33,349㎡
 店舗面積 15,151㎡
 駐車台数: 4,000台 (A店、B店、C店全体)
 営業時間 10:00~21:00
 (レストラン街) 10:00~22:00

B店
 開店時期 平成12年7月
 延べ面積 116,470㎡
 店舗面積 48,136㎡
 営業時間 10:00~20:00

C映画館
 開店時期 平成14年9月
 延べ面積 11,000㎡
 営業時間 ショップにより異なる

D店
 開店時期 平成11年3月
 延べ面積 103,580㎡(増築分含)
 店舗面積 45,082㎡
 駐車台数 2,610台
 営業時間 ショップにより異なる

※データのない箇所は未調査

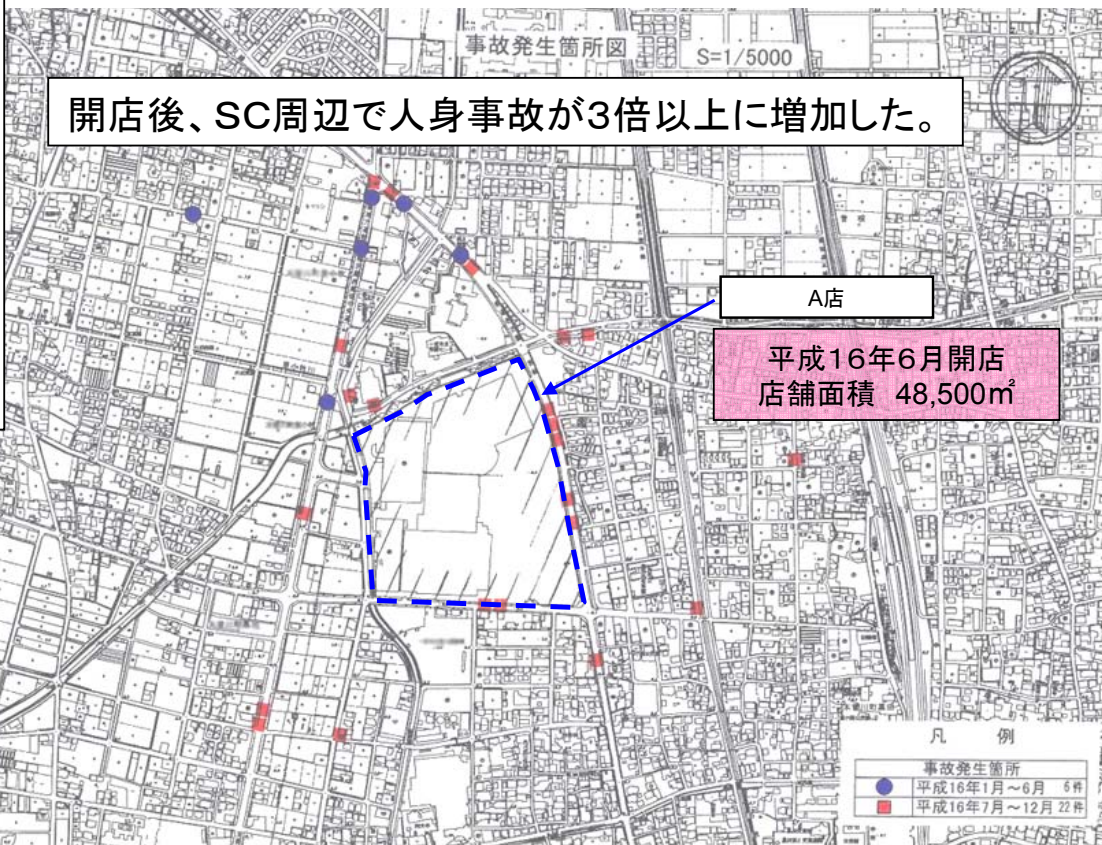
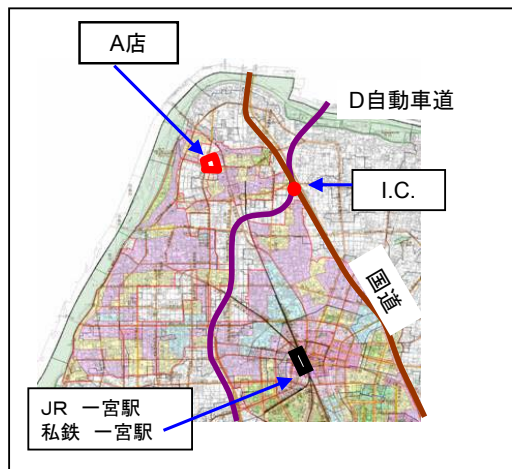
郊外SCの出店により交通事故が増加した事例（一宮市）

	人身事故発生件数(件)		増加率(※3)
	平成16年1~6月	平成16年7~12月	
旧木曾川町(※1)	109	159	145.9%
A店周辺(※2)	6	22	366.7%

(※1) 現在は合併により一宮市となっている。

(※2) A店は平成16年6月にオープンした。また、事故データが平成15年以前のものはないことから調査期間を上記のとおりとした。

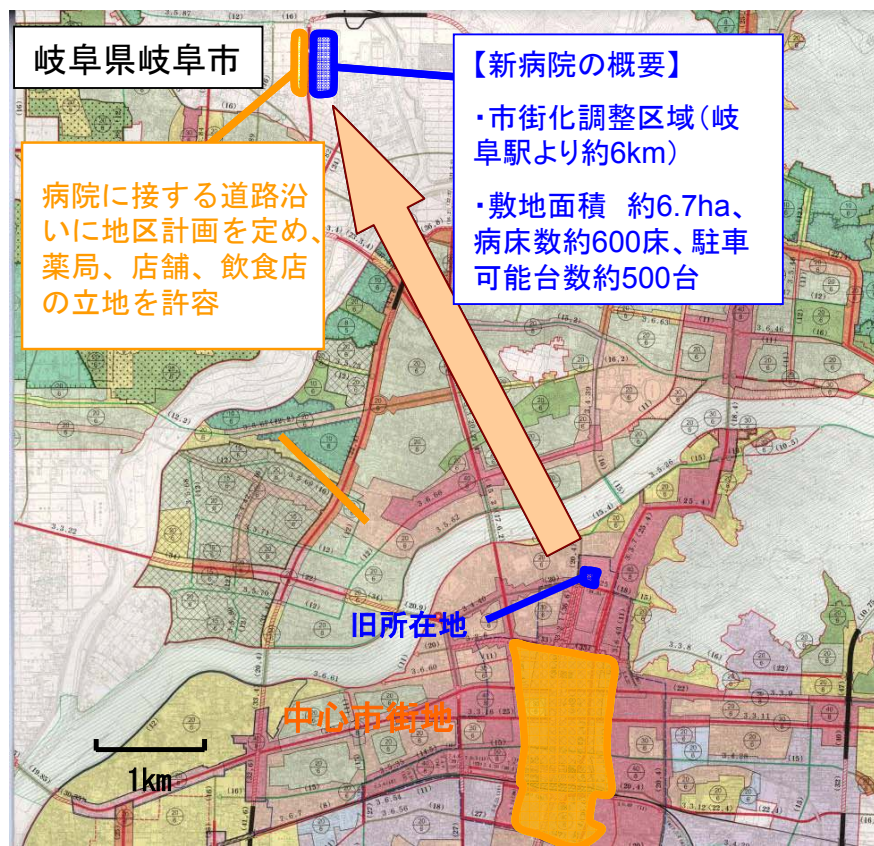
(※3) 平成16年1月~6月発生件数に対する平成16年7月~12月発生件数の割合を示す。



病院の郊外立地とその周辺への関連施設の集積の事例

病院の郊外立地に伴って、薬局や店舗、飲食店等の関連施設もその周辺に集積している。

事例① 岐阜市



事例② 庁舎、病院の建設をきっかけとして、幹線道路沿いに薬局等の店舗が建設され、農地への開発のしみ出しが見受けられる例



出典: 第19回食料・農業・農村政策審議会 企画部会資料

第3章 都市構造改革の手法

イギリスにおける大型店舗立地規制

<イギリスにおける計画許可>

原則として全ての建築・開発行為に関し、地方計画庁の計画許可(Planning Permission)を要する。計画許可の判断基準は「周辺状況との適合」又は「都市計画(Development Plan)」との整合。都市計画の策定、計画許可の運用は、中央政府の発出するPPS(Planning Policy Statement)を考慮する。

<シーケンシャル・アプローチ>

・大規模商業施設の立地場所は、中心市街地、中心市街地の隣接地の順に可能性を検討し、不可能な場合にのみ郊外での立地を許可(ただし、その場合でも複数の交通手段が活用できる場所のみ)。1996年改訂のPPG6で導入。

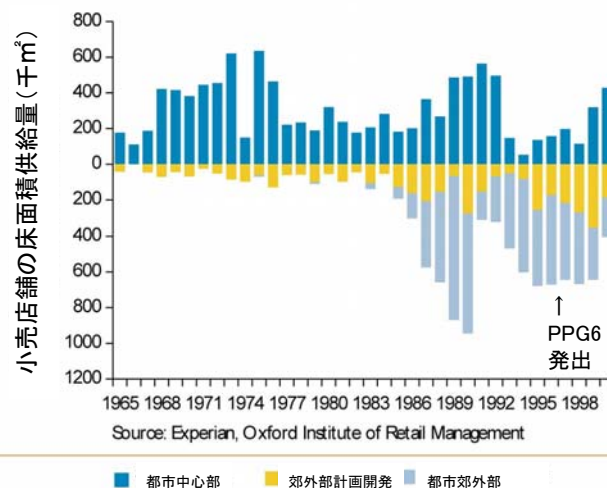
<RSCの原則禁止>

・床面積5万㎡以上のRSC(リージョナル・ショッピング・センター)の立地は原則禁止。国の策定する地域空間戦略(RSS)に位置付けられない限り、許可されない。

<国によるコール・イン>

・商業用途の床面積が1万㎡以上の開発で、都市計画に整合しないものを地方計画庁が許可しようとする場合、国に通知する義務がある。国は地方計画庁に代わって、直接審査を行うことができる。実際に不許可とした例もある。

イギリスにおける小売店舗の床面積供給量の推移 (1965~2000年)



ドイツにおける大型店舗立地規制

<ドイツにおける土地利用規制>

自治体の全域を対象とした土地利用計画(Fプラン)と、地区レベルの詳細計画(Bプラン)の2段階。「連担市街地」では、周辺状況との適合が許可の条件。ただし、Bプランの策定地区では、Bプランに従った建築が可能となる。

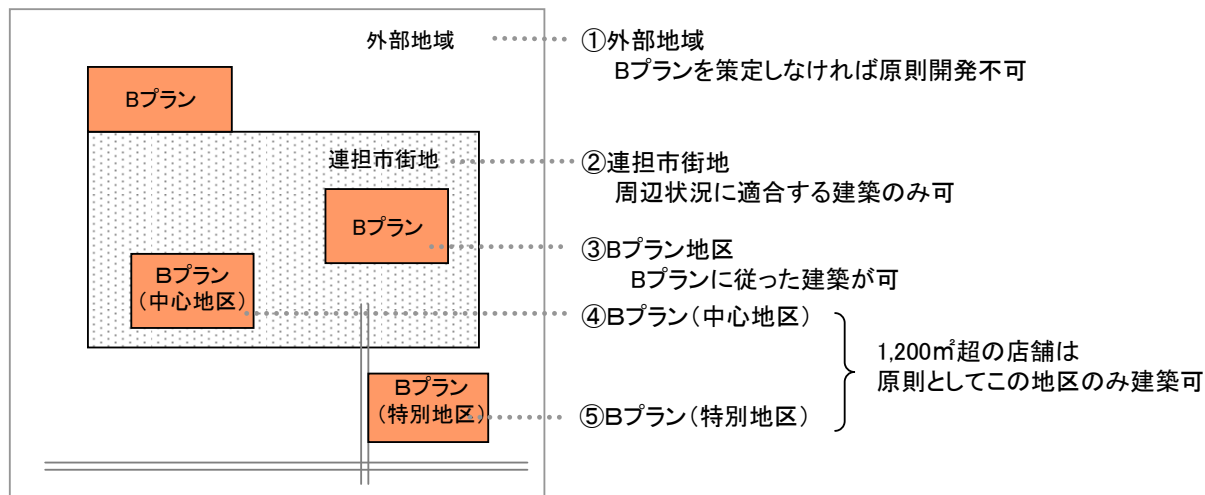
「外部地域」では、Bプランが策定されない限り開発が許可されない。

<大型店舗の立地規制>

・Fプラン、Bプランは自治体が定めるが、プランで用いる用途地域のカテゴリーは連邦の建築利用令による。

・建築利用令により、延べ面積1,200㎡超の店舗の立地は、Bプランが、「中心地区」又は大型店舗を目的とした「特別地区」の用途地区が指定された区域のみで立地が可能。(ただし、連担市街地における用途地区指定のない地域や、現行建築利用令施行以前の古いBプランの地区等で、大型店が許可される場合もある。)

・大型店を郊外に立地するには、ほとんどの場合Fプランの変更が必要。Fプランの変更には上級官庁(州)の認可が必要であり、広域的観点からの関与が行われる。



3. アメリカにおける大型店舗立地規制

<アメリカにおけるゾーニング>

- ・連邦レベルの統一的法制度はなく、大部分の自治体が個別にゾーニング条例を制定。
- ・ゾーニングは、一般に多くの種類のゾーンを設定し、各ゾーン毎に用途等をきめ細かく規制。各ゾーンにおいて許容される建物用途は、目的とする土地利用に応じて限定的。
- ・ゾーニングは、自治体の区域全域に指定されるため白地地域がない。

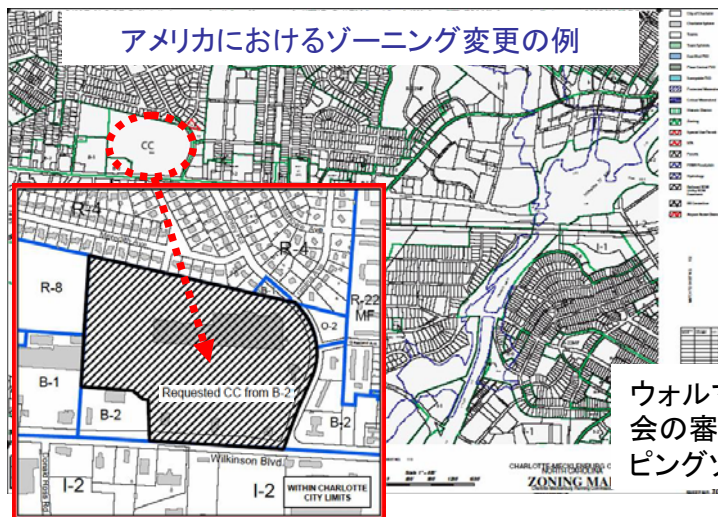
<NY市のゾーニングにおける用途規制(小売店舗)>

NY市では、大規模商業施設の立地は、21種類のゾーンのうち商業系の4種類等に限定。

用途		ゾーン																				
		R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 8	M 1	M 2	M 3
地元住民のため 小売店や個人向 けのサービス	スーパーマーケットや食 料雑貨店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	※ 1	※2	
	ドラッグストア	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
大規模小売施設	デパートストア、規 模制限のない小売店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	△	×	×

凡例) ○建築可 △特別許可 ×建築不可

- * 1 約900㎡まで建築可。それ以上の規模は特別許可が必要。
- * 2 約900㎡まで建築可。



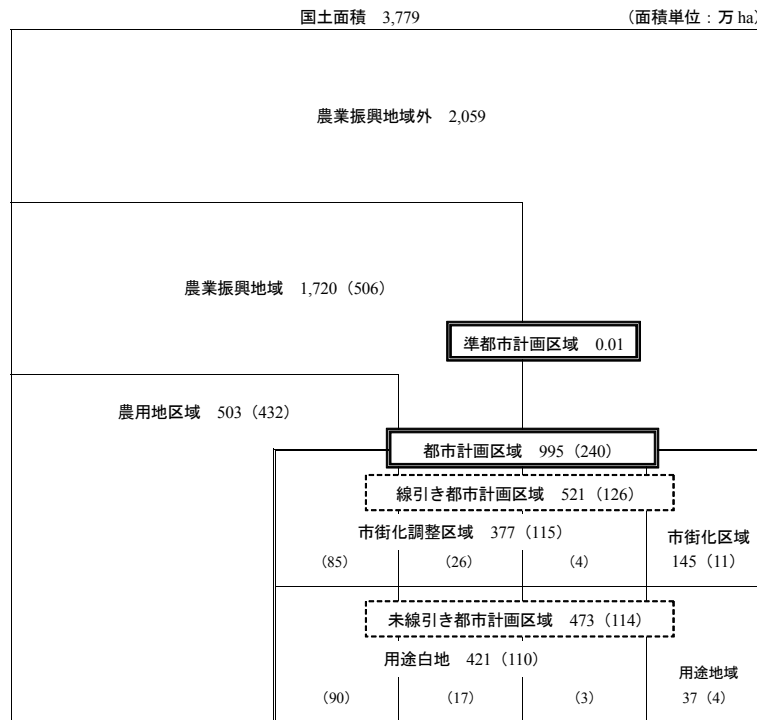
<大型店舗立地の際のゾーニング変更>

- ・立地が許容されていないゾーンで大型店舗の開発を行う場合には、土地所有者等の「ゾーン変更アピール」を受けて、一定の手続きを経た後、ゾーン変更により対応する。

ウォルマートが立地するため、市はゾーニング審査会の審議を経て、「一般業務ゾーン」から「大型ショッピングゾーン」へのゾーニング変更を行なった。

第4章 都市構造改革のための制度改善の方向

都市計画法及び農振法による土地利用規制の状況

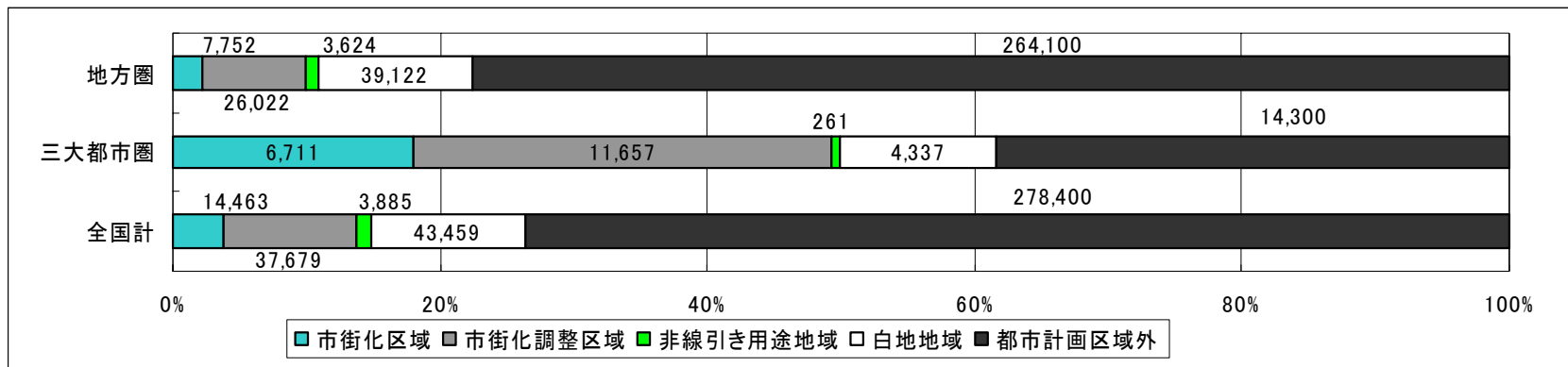


- 注：1 国土面積は、国土交通省調べ（平成16年版土地白書）
 2 数値は区域面積、()内数値はその区域内の農地面積（生産緑地面積1.6万ha含む）
 3 農業振興地域、農用地及び市街化区域内面積は農水省調べ（速報値）
 4 その他の農地面積は、第3次土地利用基盤整備基本調査（平成5年3月）を基に、都市計画年報（平成9年3月）及び国土庁の土地利用基本計画における5地域指定重複状況等の調査（平成10年3月速報値）を用いた農水省による推計
 5 都市計画区域面積等については、国土交通省調べ（平成16年度都市計画年報）
 6 四捨五入の関係で計が合わない場合がある
 7 準都市計画区については、国土交通省調べ（平成17年4月）（指定面積は149ha）

都市計画区域等の指定状況

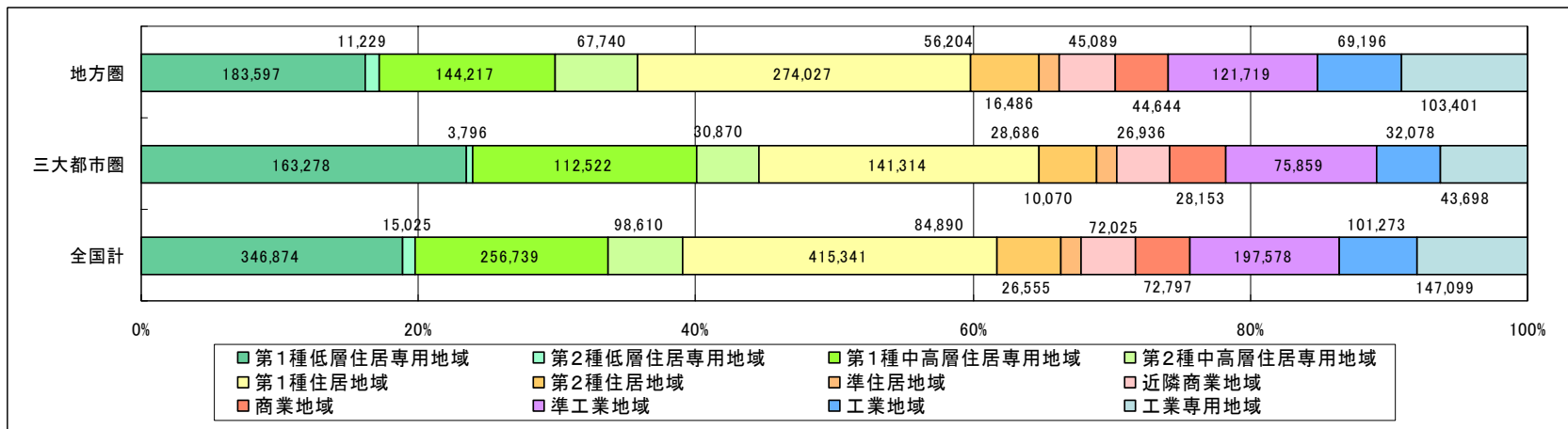
都市計画区域等の指定状況

(単位: km²)



用途地域の指定状況

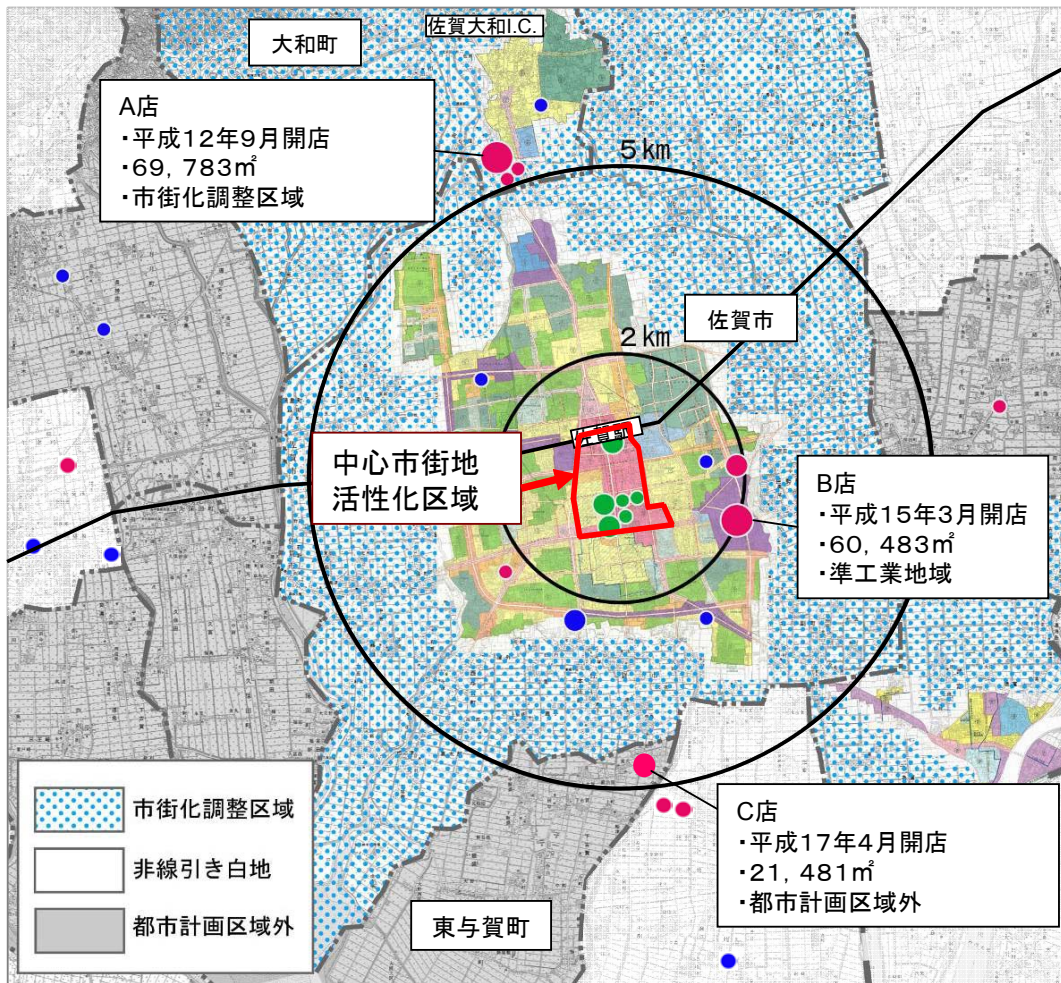
(単位: ha)



H16.3.31時点

地方都市における土地利用規制の実態と大規模商業施設立地

地方都市では、商業地域を中心とした中心市街地活性化区域外の準工業地域、市街化調整区域、都市計画区域外等に大規模商業施設の立地が進んでいる。



開店時期	昭和63年以前	平成元～10年	平成11年以降
延べ床面積 3万㎡～	●	●	●
延べ床面積 1万～3万㎡	●	●	●
延べ床面積 3千～1万㎡	●	●	●

	大規模商業施設の立地
第一種低層住居専用地域	×
第二種低層住居専用地域	×
第一種中高層住居専用地域	×
第二種中高層住居専用地域	×
第一種住居地域	×
第二種住居地域	○
準住居地域	○
近隣商業地域	○
商業地域	○
準工業地域	○
工業地域	○
工業専用地域	×
市街化調整区域	▲
白地地域	○
都市計画区域外	○

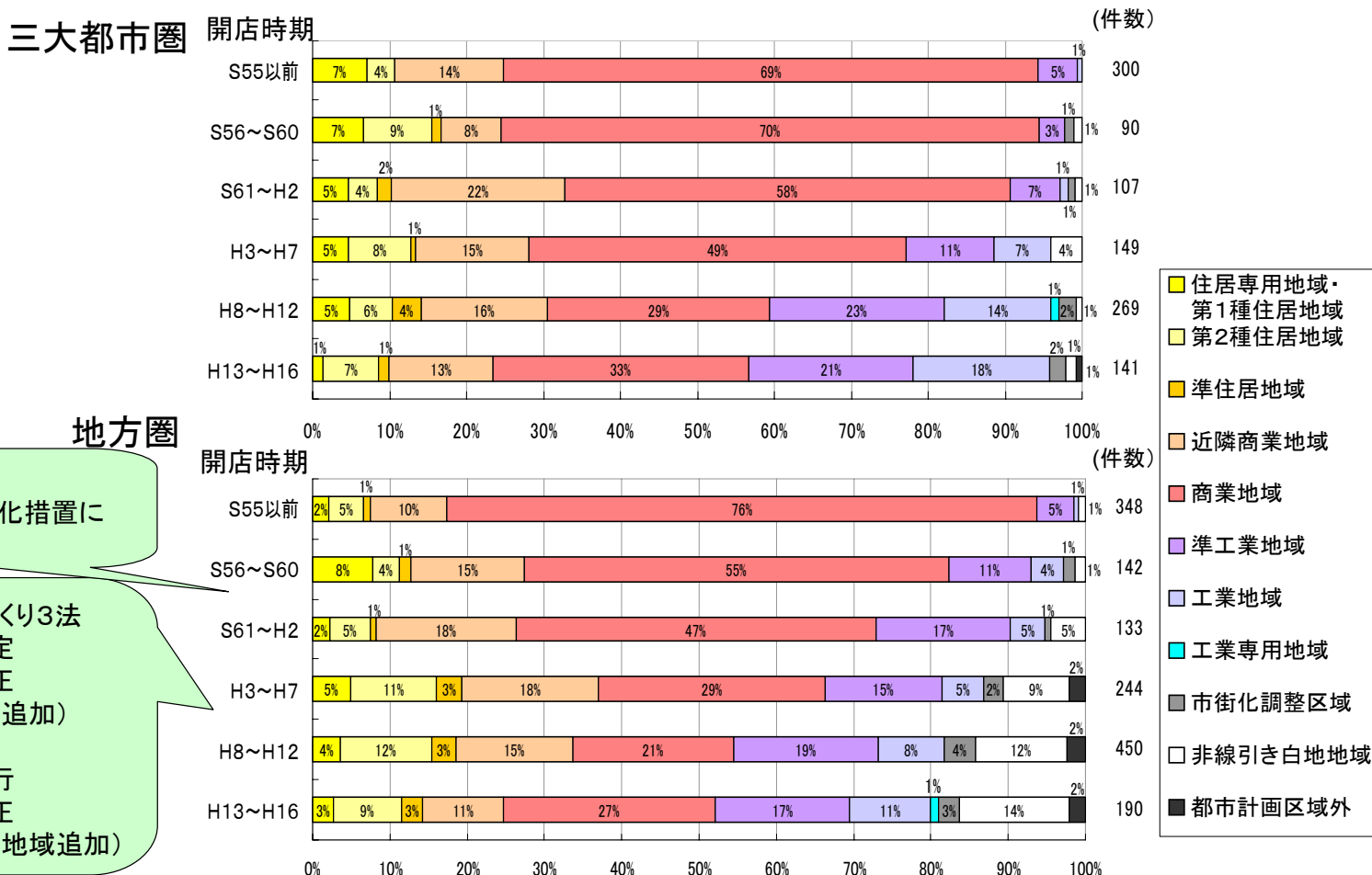
大規模商業施設(床面積3,000㎡以上)が立地可能な地域

× 大規模商業施設の建築が禁止される用途地域
 ▲ 大規模商業施設の建築が原則禁止される区域
 ○ 大規模商業施設の立地に制限のない区域

大規模商業施設の時期別立地動向

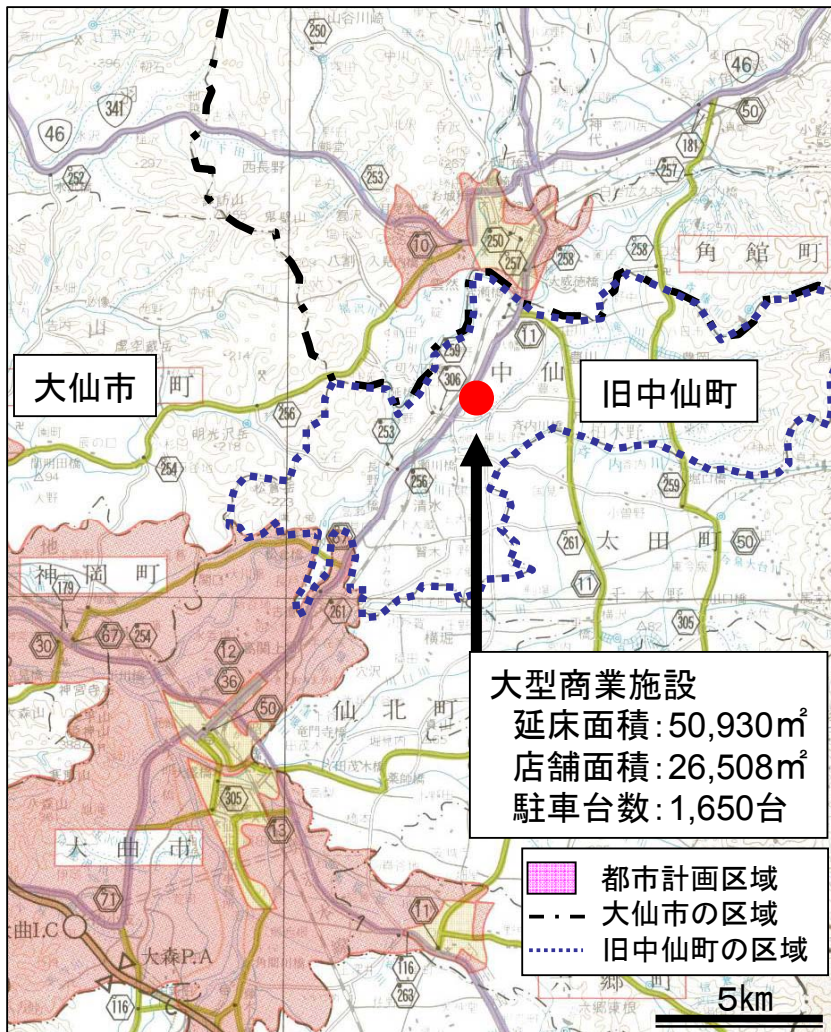
近年は、商業地域への立地割合が大きく減少し、三大都市圏では工業系用途地域、地方圏では工業系用途地域のほか白地地域への立地割合が増加。

大規模商業施設(延べ床面積1万㎡以上)の開店時期別立地状況



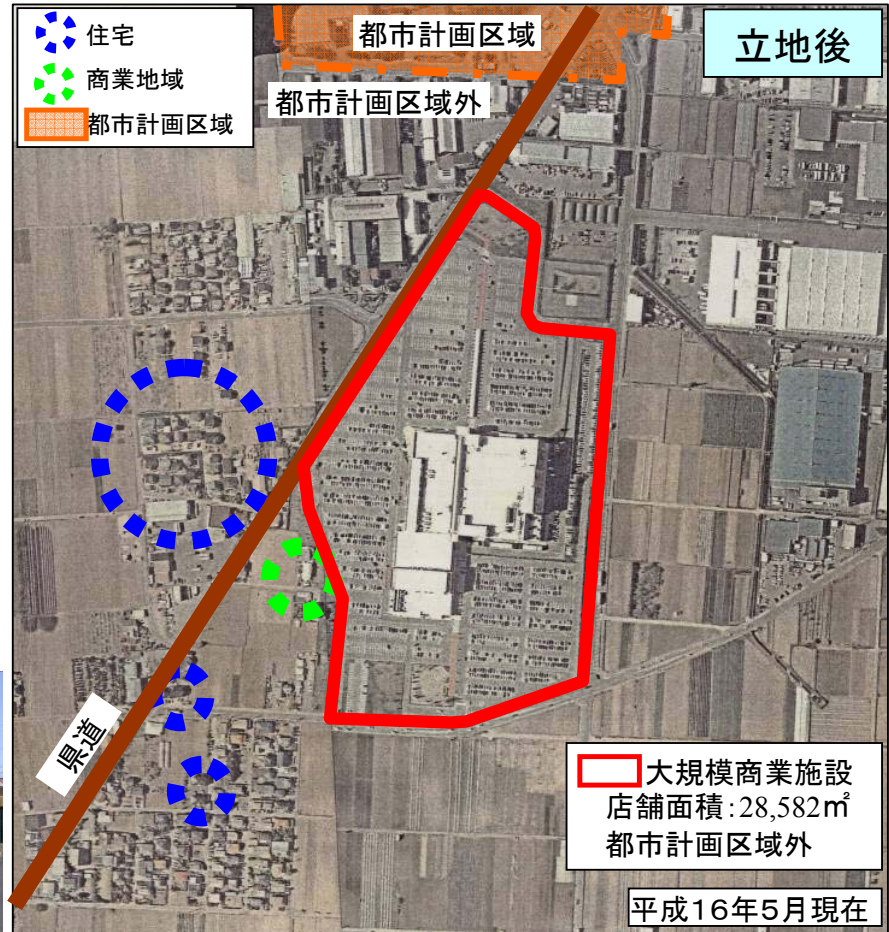
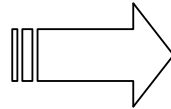
都市計画区域外における大規模商業施設の立地（1）

都市計画区域外の、幹線道路沿道に大規模商業施設が立地している。



都市計画区域外における大規模商業施設の立地（2）

都市計画区域外に大規模商業施設が立地し、周辺に住宅開発等が進行している。



準都市計画区域の指定状況

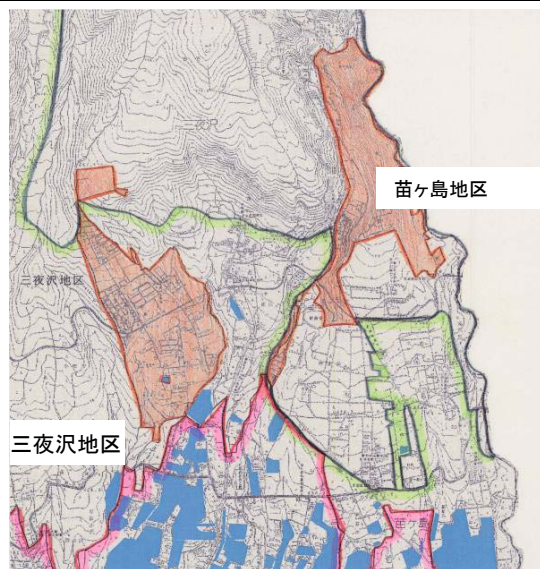
<制度概要>

- ・都市計画区域外において相当数の住居等の建築が現に行われ、用途の無秩序な混在が進むおそれがある等の地域について、農林漁業との調和を図りつつ、市町村が指定。
- ・土地利用の整序のため必要な用途地域等の土地利用に関する都市計画を決定。(都市施設、市街地開発事業は定めない。)
- ・非線引き都市計画区域並みの開発許可、建築基準法上の集団規定を適用。

<準都市計画区域 指定実績>

都道府県名	市町村名	指定年月日	名称	目的	指定面積
群馬県	前橋市	平成16年5月17日	宮城準都市計画区域	開発許可対象面積の引き下げ	約142ha
熊本県	玉東町	平成16年5月10日	玉東準都市計画区域	良好な住宅市街地の誘導	約7ha
静岡県	榛原町	平成17年7月20日	榛原町準都市計画区域	基盤整備の進捗に伴う、無秩序な開発の進行抑制	約31.1ha

(平成17年7月29日時点)



<群馬県前橋市(旧宮城村)の事例>

準都市計画区域において定めることができる都市計画

- ・用途地域
- ・特別用途地区
- ・特定用途制限地域
- ・高度地区
- ・景観地区
- ・風致地区
- ・伝統的建造物群保存地区



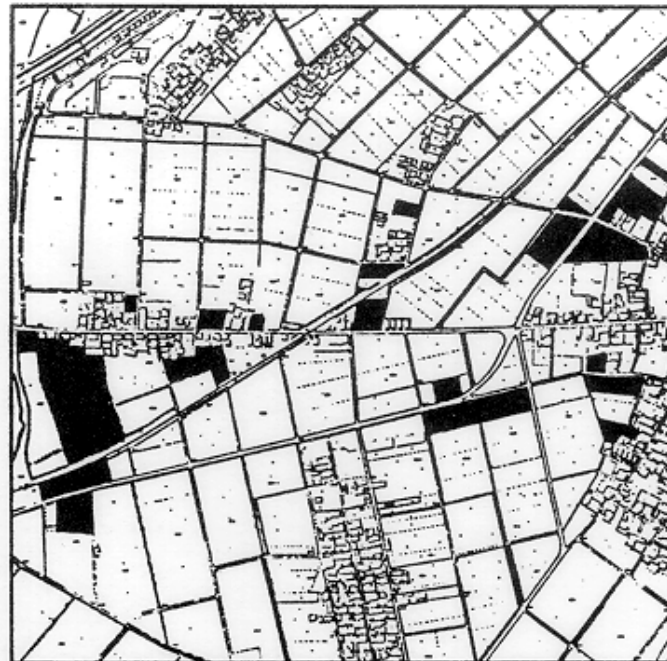
農地転用による市街化の事例

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域の農地が転用された場合には、都市計画上の制約なしに市街化が進む。

農地の中に建つ建築物



農用地区域から農地が除外された状況



■ は、農用地区域から除外された農地

出典：農林水産省

食料・農業・農村基本問題調査会 農村部会

特別用途地区の活用状況

< 制度概要 >

- ・用途地域内の一定の地区において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定められる地区。
- ・実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類を定め、その目的の実現に必要な用途規制等の強化や緩和が可能。
- ・具体的な規制・誘導内容については、地方公共団体が定める建築条例に規定。

大規模店舗の規制を行う特別用途地区 10地区(9市町) 計128ha

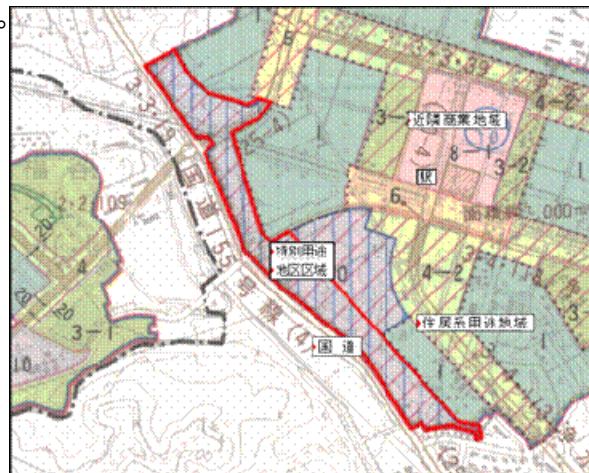
市町村	名称	目的	大規模店舗の規制(床面積)	決定/変更告示日
茨城県 大洗町	大洗港水産業振興地区	大洗港港湾計画の水産ふ頭地区としての土地利用を図りつつ地場産業の振興	水産業関連施設以外を制限	H16.10.25
長野県 岡谷市	水辺体育地区	市民の健康増進、スポーツ振興、及び地区の良好な環境の保護	500㎡超	H11.2.10
愛知県 豊田市	浄水学術研究特別用途地区	学術研究にふさわしい業務の利便の増進、周辺の住宅環境との調和	3,000㎡以上	H11.3.31
愛知県 豊田市	浄水国道沿道サービス特別用途地区	国道沿道にふさわしいサービス業務の利便の増進	3,000㎡以上	H11.3.31
愛知県 蒲郡市	医療関連施設特別用途地区	医療関連業務の利便の増進	3,000㎡以上	H12.10.31
愛知県 新城市	新城南部産業振興地区	工業の利便性の増進及び工場従事者の生活に配慮した土地利用の誘導	3,000㎡以上	H14.3.29
大阪府 高槻市	文教・医療地区	地区の学校その他の教育施設及び医療施設等の良好な環境の保護	学校、各種学校、病院、診療所等以外を制限	H16.12.28
福井県 丸岡町	特別情報産業地区	情報通信関連産業の集積	情報関連業務以外の施設を制限	H13.10.1
福岡県 太宰府市	門前町特別用途地区	参拝客等を対象とした商業核としての市街地育成	3,000㎡以上	H12.12.28
福岡県 大刀洗町	西大刀洗草分線沿道南等	沿道業務機能と周辺住環境との調和	3,000㎡以上	H14.2.1

< 事例 愛知県豊田市 >

愛知県の中央部、名古屋市の東方約30kmに位置し、矢作川が市域を南北に貫流する。人口は約35万人である。1938年にトヨタ自動車工業の工場を誘致して以来、自動車産業を核とした内陸工業都市となっている。

豊田市では、駅周辺の近隣商業地域に商業機能の集積を図り、かつ、後背の住宅地との環境の調和を図るため、特別用途地区により、国道沿道(準工業地域)については、

- ・200㎡以上の劇場、映画館等
 - ・3,000㎡以上の店舗、飲食店
 - ・3,000㎡以上の工場
- 等の立地を制限している。



※ 特別用途地区は全国で569地区、計48,275ha指定されている。
(平成16年3月31日現在)

特定用途制限地域の活用状況

<制度概要>

- ・非線引き都市計画区域及び準都市計画区域のうち用途地域を指定していない地域に指定。
- ・その地域の良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が行われることを目的。
- ・都市計画において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を決定。
- ・これを踏まえ、建築基準法に基づき、具体的な建築物の用途の制限を条例で決定。
- ・この条例に違反する建築物は、建築確認が受けられず建築不可。

<特定用途制限地域の指定状況>

12地区 計53, 171ha (平成17年4月1日現在)

特定用途制限地域一覧

道府県 市町村	大規模店舗の規制 (床面積)	決定/変更 告示日	
岐阜県	美濃加茂市	1500㎡超	H17.4.1
	富加町	(沿道以外) 1500㎡超	H17.4.1
山口県	宇部市	1500㎡超	H16.10.8
香川県	高松市	(沿道以外) 1500㎡超	H16.5.17
	丸亀市	(沿道以外) 3000㎡超	H16.5.17
	坂出市	—	H16.5.17
	牟礼町	500㎡超	H16.5.17
	宇多津町	(沿道) 3000㎡超 (沿道以外) 1500㎡超	H16.5.17
	国分寺町	—	H16.5.17
愛媛県	新居浜市	(市街地周辺) 1500㎡超 (田園地域) 3000㎡超	H16.5.14
	西条市	(沿道等以外) 3000㎡超	H16.5.14
熊本県	荒尾市	1500㎡超	H16.5.17

<山口県宇部市>

宇部市は、人口17万人。山口県西南部、瀬戸内海に面する工業都市。

特定用途制限地域による用途の制限は、良好な環境の形成又は保持を図るため、周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる床面積が1,500㎡を超える店舗の立地を規制。

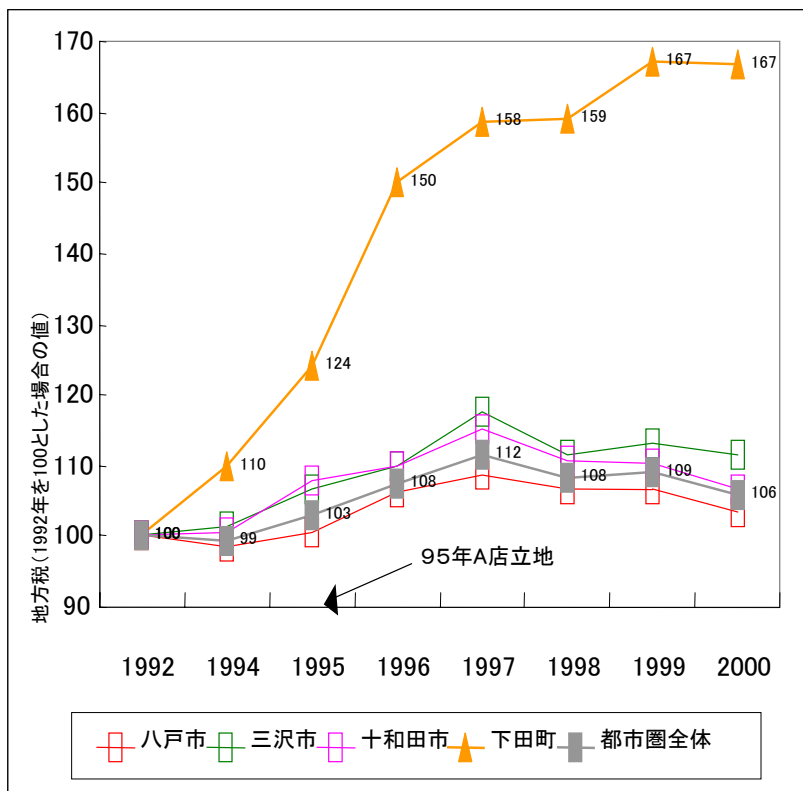


平成17年4月1日現在
国土交通省調べ

税金、雇用への期待

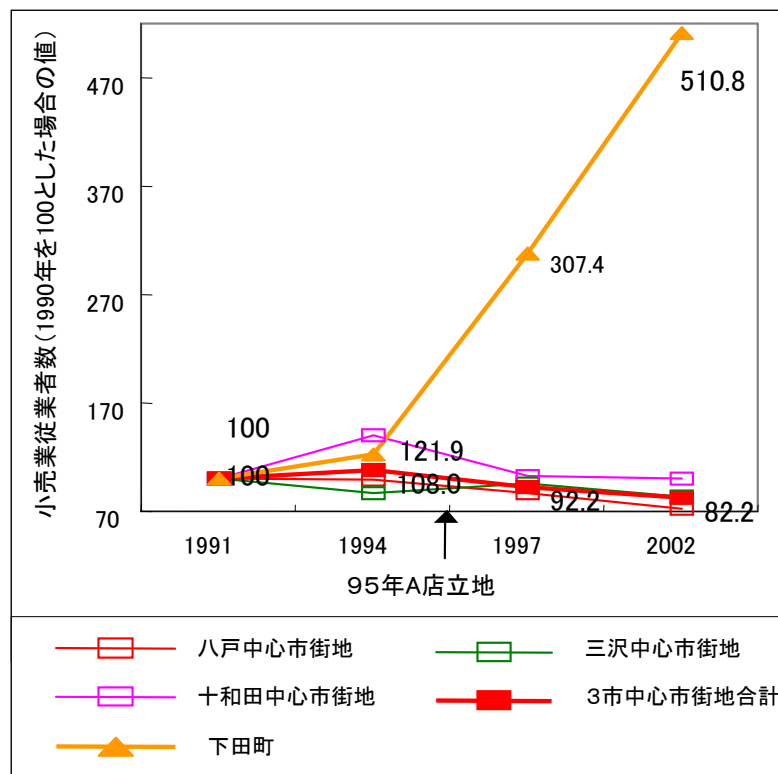
大規模商業施設の立地は、直接的に税金や雇用の増加をもたらすことも多いことから、行政の立場としても立地を抑制し難い。

大型店立地後の地方税金の推移



資料：市町村別決算状況調

大型店立地後の小売業従業者数の推移



資料：商業統計 * 八戸都市圏から、福地村、南郷村、新郷村、大野村を除いて集計している。

周辺立地による規制の限界

大規模商業施設の立地を規制した場合であっても、規制を行わない周辺の市町村へ立地が行われることから、立地規制を行う市町村が、周辺市町村より小売販売総額が低下するといった状況が生じている。

<愛知県豊田市>

平成12年12月
春日井市に大規模店舗が出店
(店舗面積：約1万3千㎡)

平成12年11月
長久手町に大規模店舗が出店
(店舗面積：約3万0千㎡)

平成16年12月
日進市に大規模店舗が出店
(店舗面積：約1万1千㎡)

平成11年6月
東郷町に大規模店舗が出店
(店舗面積：約1万2千㎡)

平成14年7月
岡崎市に大規模店舗が出店
(店舗面積：約2万2千㎡)

平成11年12月
安城市に大規模店舗が出店
(店舗面積：約1万2千㎡)

平成12年9月
瀬戸市に大規模店舗が出店
(店舗面積：約1万6千㎡)

平成11年3月
駅周辺への商業集積を目的に、
国道沿いの準工業地域に**特別用途地区**を定める。

平成12年10月
三好町に大規模店舗が出店
(店舗面積：約3万6千㎡)

平成11年7月
刈谷市に大規模店舗が出店
(店舗面積：約2万0千㎡)

その結果、各自治体の年間小売販売総額は、
豊田市が- 5.2%であるのに対し、

<u>三好町</u>	: +52.0%	<u>刈谷市</u>	: + 5.2%
<u>長久手町</u>	: +34.1%	<u>東郷町</u>	: + 0.8%
<u>春日井市</u>	: + 6.3%	<u>岡崎市</u>	: - 2.1%
<u>安城市</u>	: + 6.0%	<u>瀬戸市</u>	: - 8.7%
<u>日進市</u>	: + 5.8%		と推移。

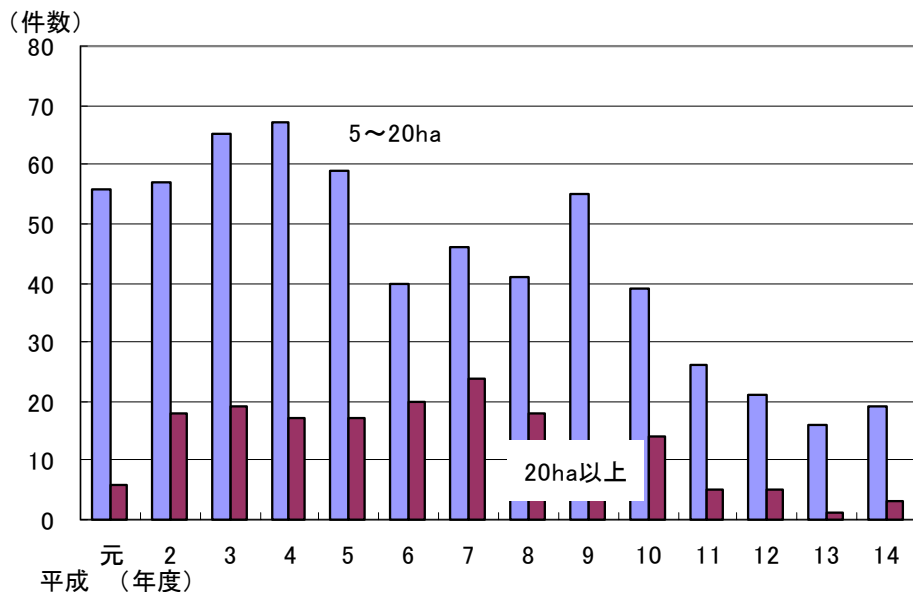
(平成11年7月～14年6月)

大規模開発に係る開発許可

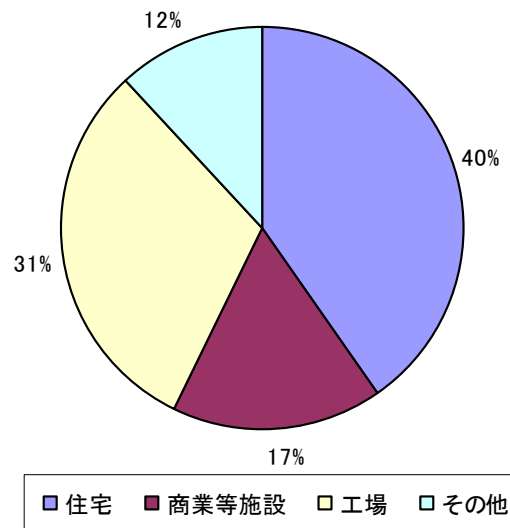
<制度概要>

・都市計画法第34条10号イに基づき、市街化調整区域において、20ha以上(条例により5ha以上にまで引き下げ可)の開発行為で、計画的な市街化を図る上で支障がないものについて許可しうることとしている。

法34条10号イに基づく開発件数



法34条10号イに基づく用途別開発面積
(平成14年度)



市街化調整区域における地区計画制度

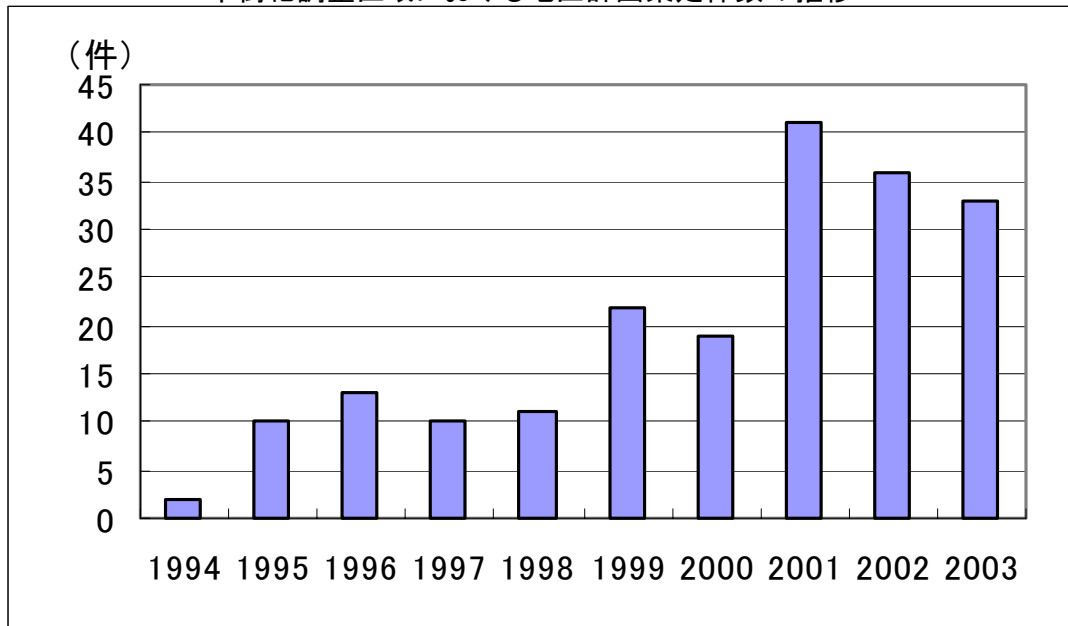
<制度概要>

- ・市街化調整区域においても、一定の要件に該当する地区では地区計画を定めることが可能。
- ・市街化調整区域内において地区計画の内容に適合する開発行為は、開発許可対象の類型の一つ。

<市街化調整区域における地区計画策定状況> (平成16年3月31日時点)

地区計画	197地区	計2,550ha
(地区整備計画策定)	192地区	2,045ha)

市街化調整区域における地区計画策定件数の推移

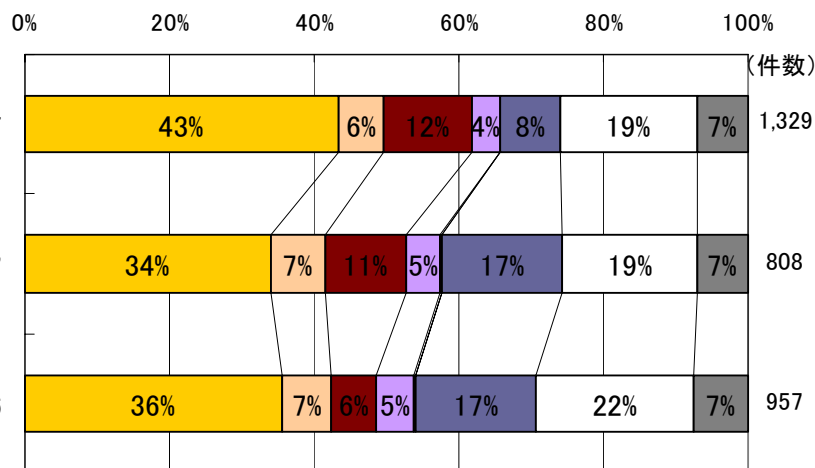


公共公益施設に係る開発許可の適用除外

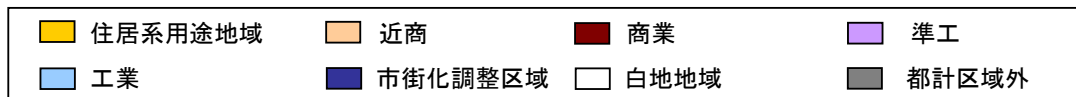
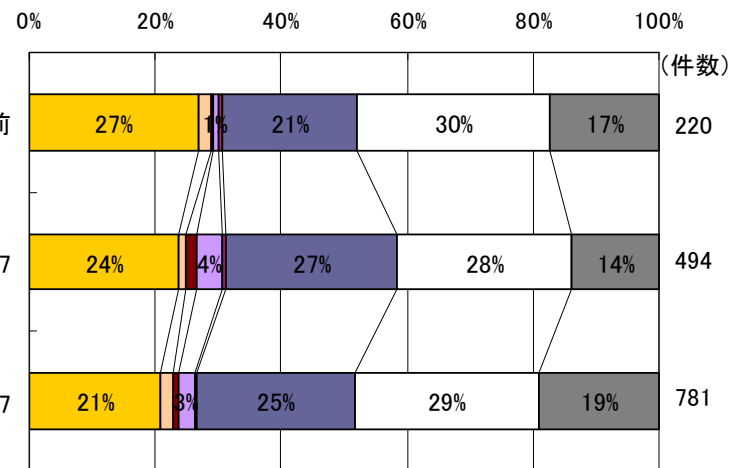
<制度概要>

- ・都市計画区域内又は準都市計画区域内において、駅舎その他の鉄道の施設、社会福祉施設、医療施設、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)、公民館、変電所、その他公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については、開発許可が不要。

地方圏における病院施設(延べ床面積3千㎡以上)
確認時期別立地状況【再掲】

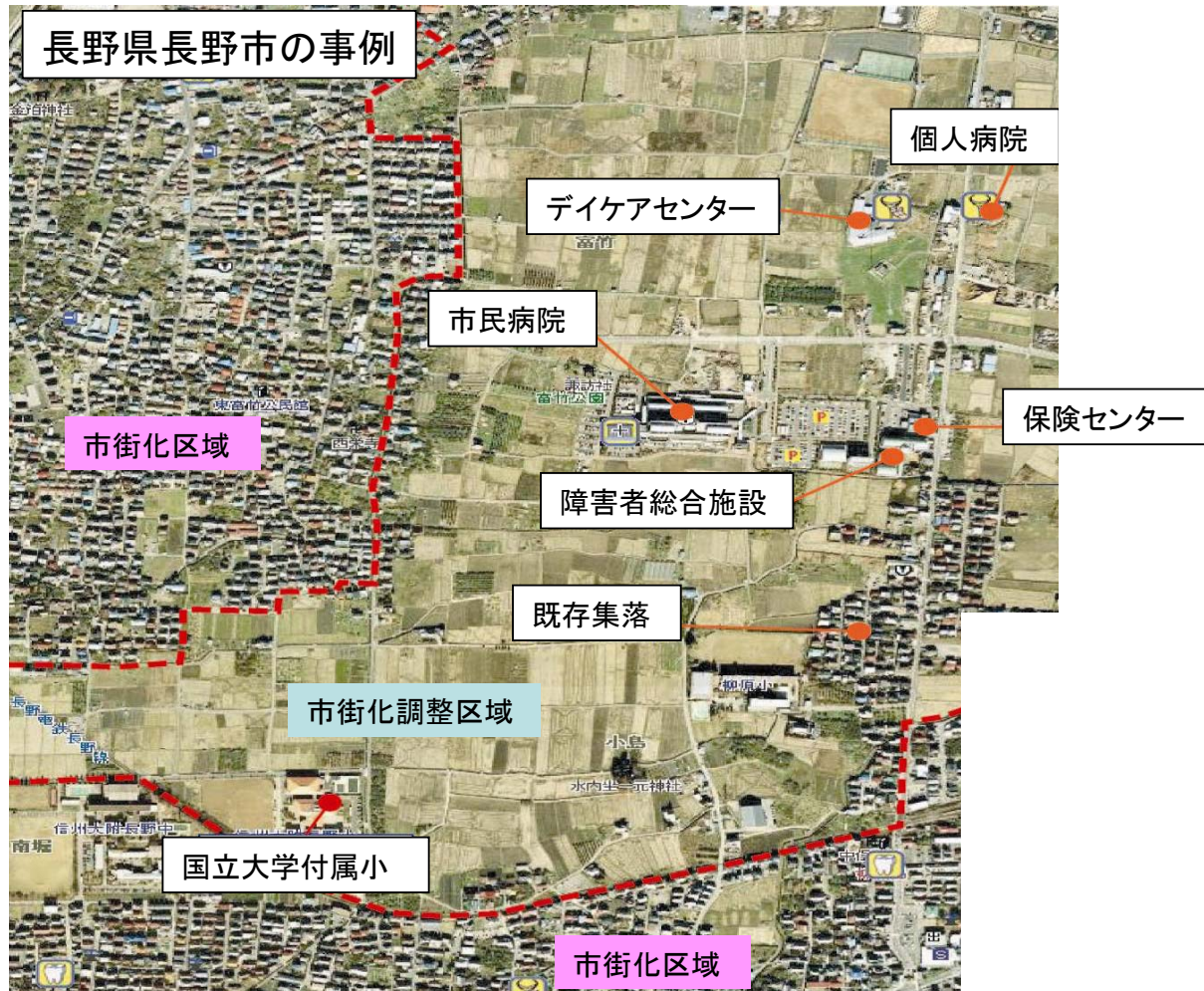


地方圏における福祉施設
確認時期別立地状況



市街化調整区域に立地する病院・福祉施設の事例

病院や社会福祉施設等が、開発許可不要とされているため、これら施設が地価の安い市街化調整区域等に立地するケースが多い。



中心市街地整備推進機構の概要

主 体

- ・公益法人に限定

業務内容

- ・中心市街地の整備改善に関する事業を行う者への情報の提供・相談・その他援助
- ・施設の整備事業の実施、事業への参加
- ・基本計画の推進に資する事業のための用地取得・管理・譲渡
- ・中心市街地の整備改善に関する調査研究
- ・その他中心市街地の整備改善のための必要な業務

支援措置

- ・中心市街地整備推進機構が行う土地の取得について、地方公共団体が機構に対して貸付けを行う場合における都市開発資金貸付金の貸付け
- ・税制の特例措置

指定状況

- ・(財)松江市観光開発公社
- ・(財)堺市都市整備公社