

4. 大規模建築物の立地の現状

(1) 用途地域別立地状況

① 大規模商業施設の立地状況

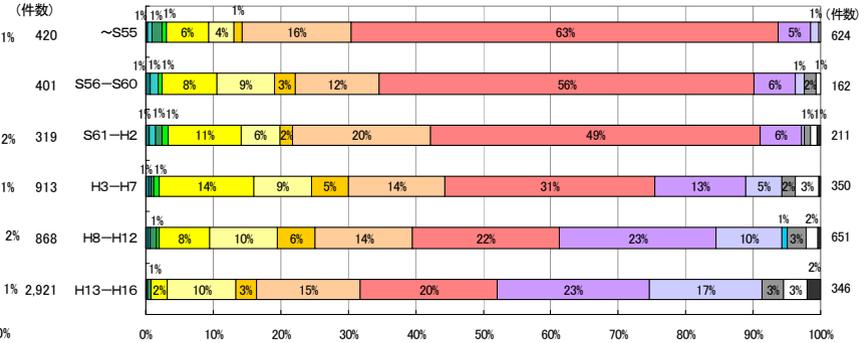
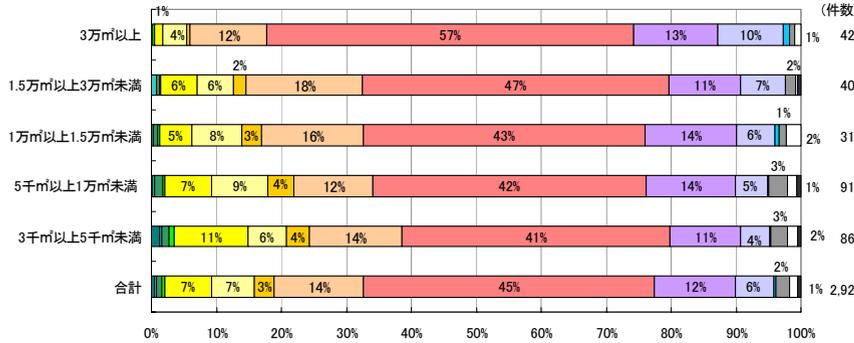
延べ床面積3千㎡以上の大規模商業施設は、三大都市圏では約半数が商業地域に立地しているのに対し、地方圏では約1/4。

大規模商業施設(延べ床面積3千㎡以上)

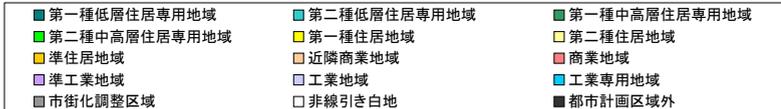
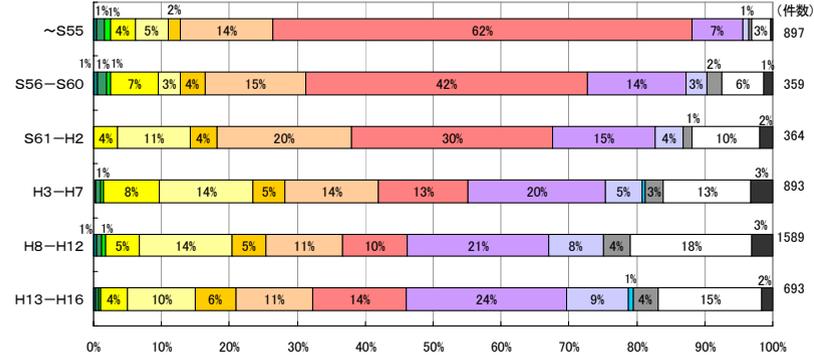
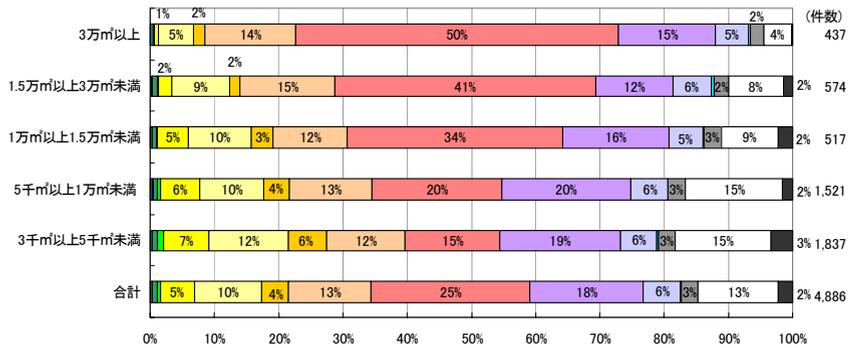
規模別立地状況

開店時期別立地状況

三大都市圏



地方圏



※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。

※国土交通省調べ（平成16年末現在）

② 劇場・映画館の立地状況

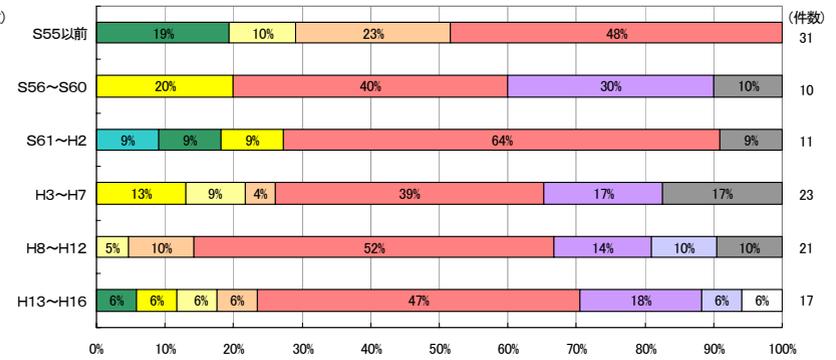
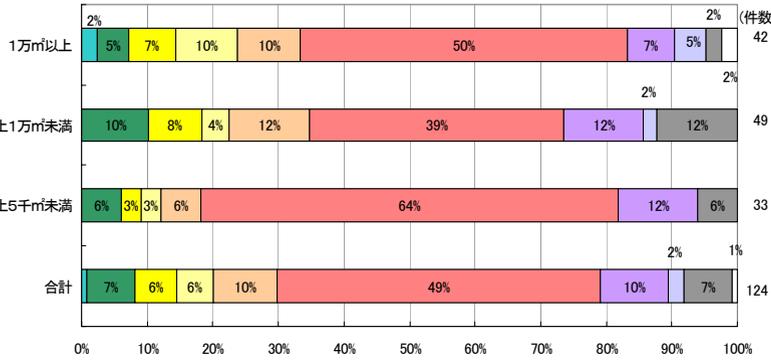
延べ床面積3千㎡以上の劇場・映画館は、近年、工業系用途地域や用途地域外に立地する割合が増加。地方圏では、近年は半数以上がこれらの地域に立地している。

劇場・映画館(延べ床面積3千㎡以上)

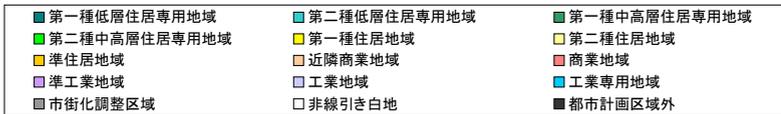
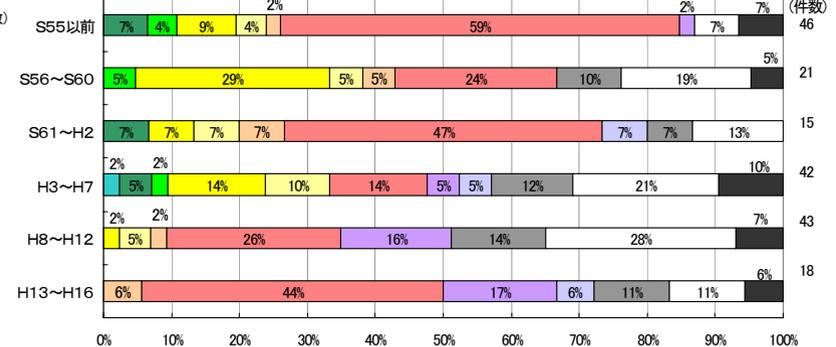
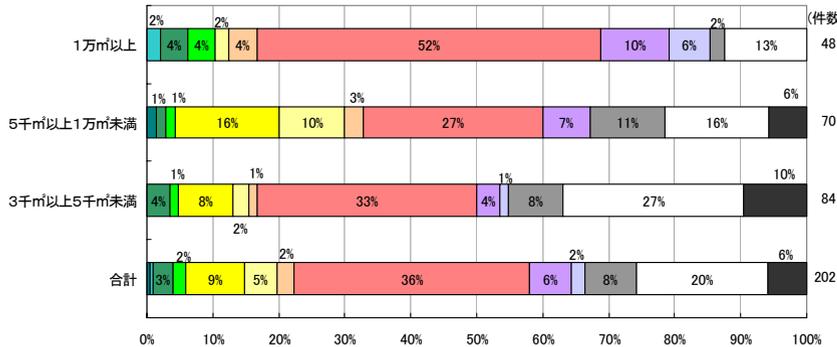
規模別立地状況

確認時期別立地状況

三大都市圏



地方圏



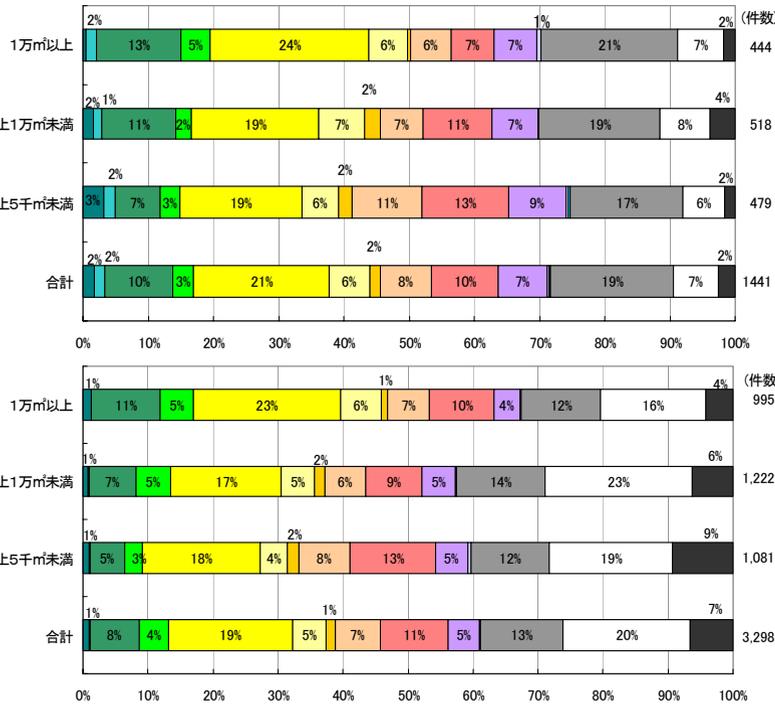
※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の劇場・映画館について集計。
 ※国土交通省調べ(平成16年末現在)

③ 病院の立地状況

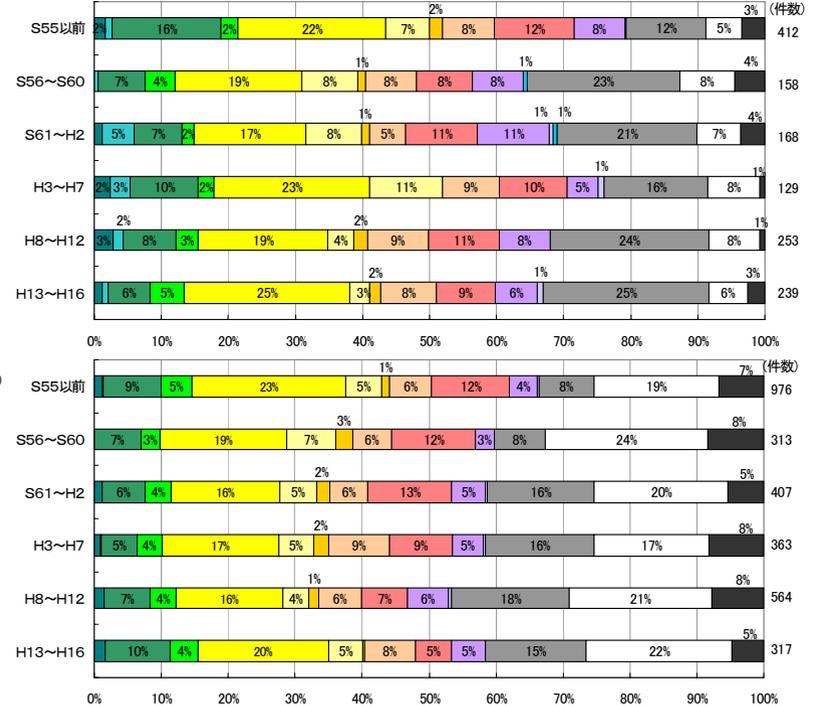
延べ床面積3千㎡以上の病院は、地方圏では約4割が用途地域外に立地している。
 地方圏では、商業地域内に立地する割合は減少する一方、昭和60年代以降市街化調整区域への立地が増加している。

病院(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



- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 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
- 非線引き白地
- 都市計画区域外

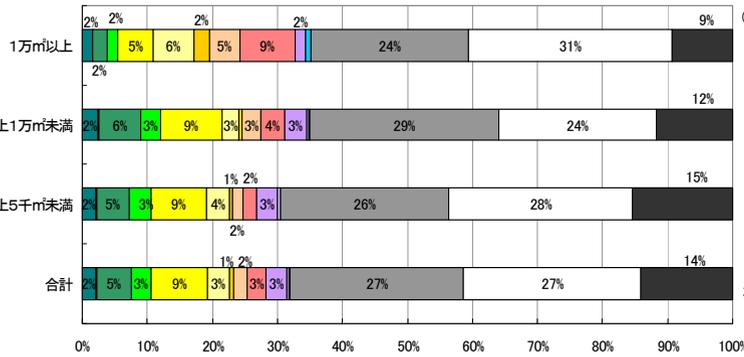
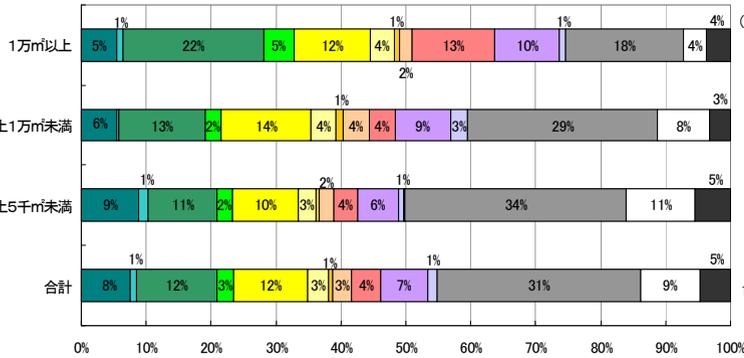
※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。
 ※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の病院・診療所について集計。
 ※国土交通省調べ（平成16年末現在）

④ 福祉施設の立地状況

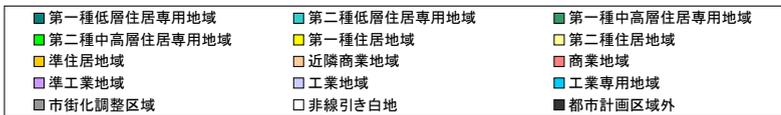
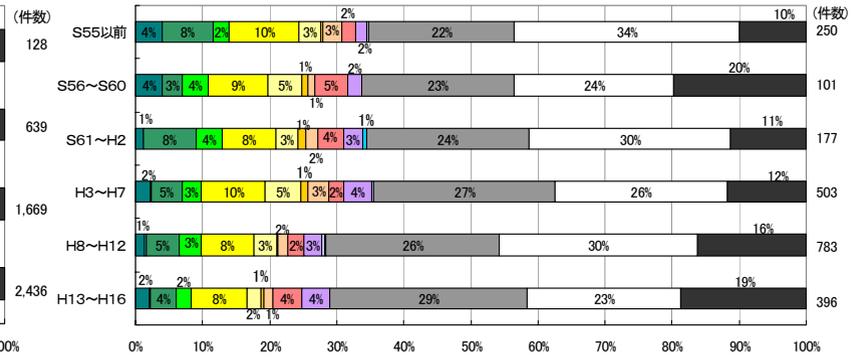
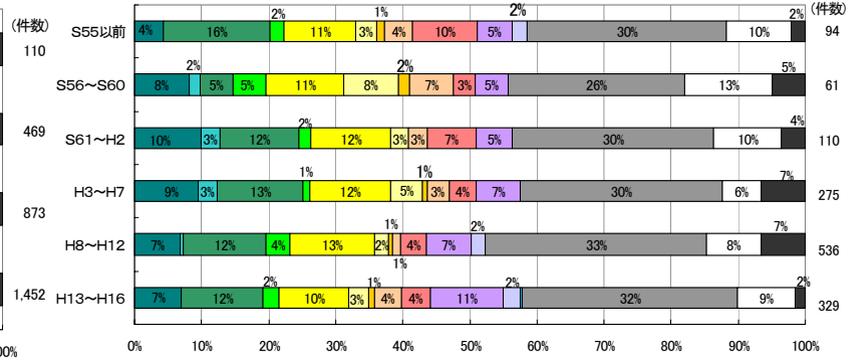
延べ床面積3千㎡以上の福祉施設は、地方圏では、約7割が用途地域外に立地している。

福祉施設(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。

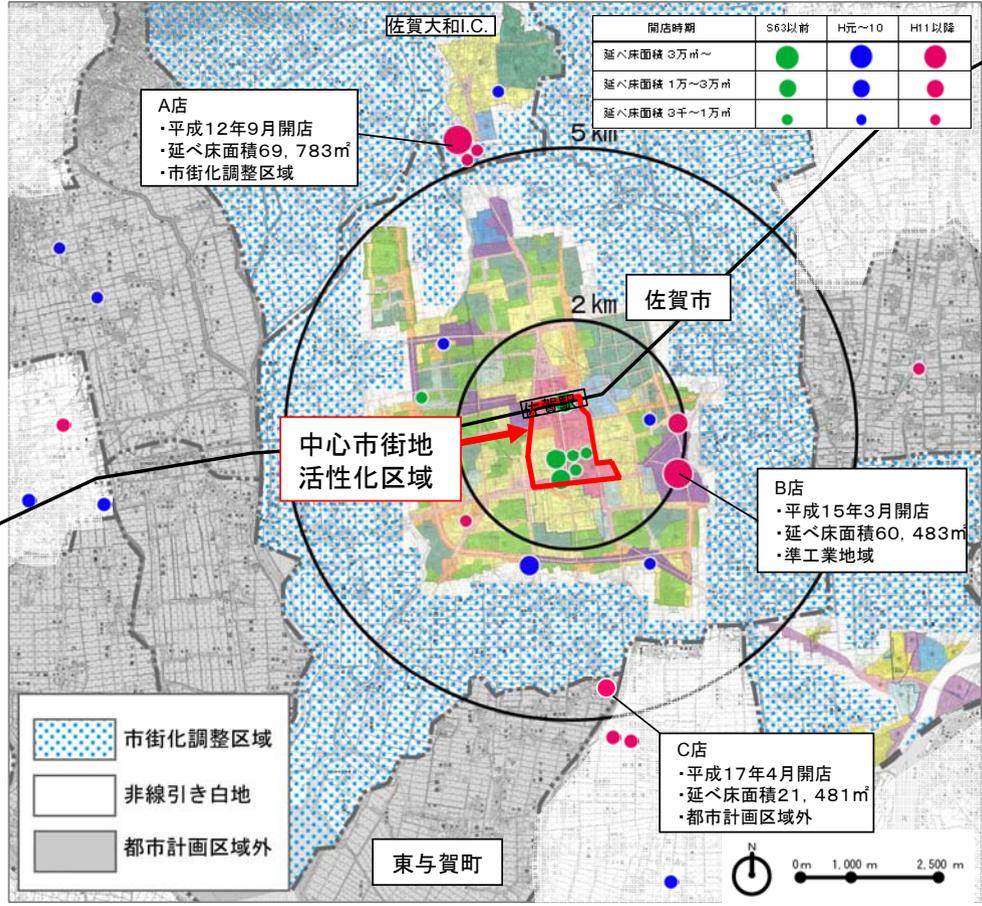
※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の児童福祉施設等、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童更生施設について集計。

※国土交通省調べ（平成16年末現在）

○佐賀市及びその周辺における商業施設の立地状況

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。

佐賀市及びその周辺(核都市人口203,204人都市圏人口395,216人)



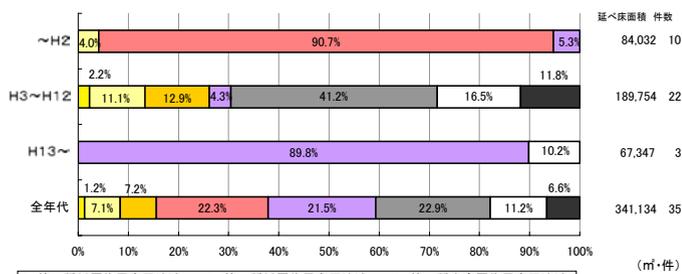
開店時期	S63以前	H元~10	H11以降
延べ床面積 3万㎡~	●	●	●
延べ床面積 1万~3万㎡	●	●	●
延べ床面積 3千~1万㎡	●	●	●

	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	▲
非線引き白地	○
都市計画区域外	○

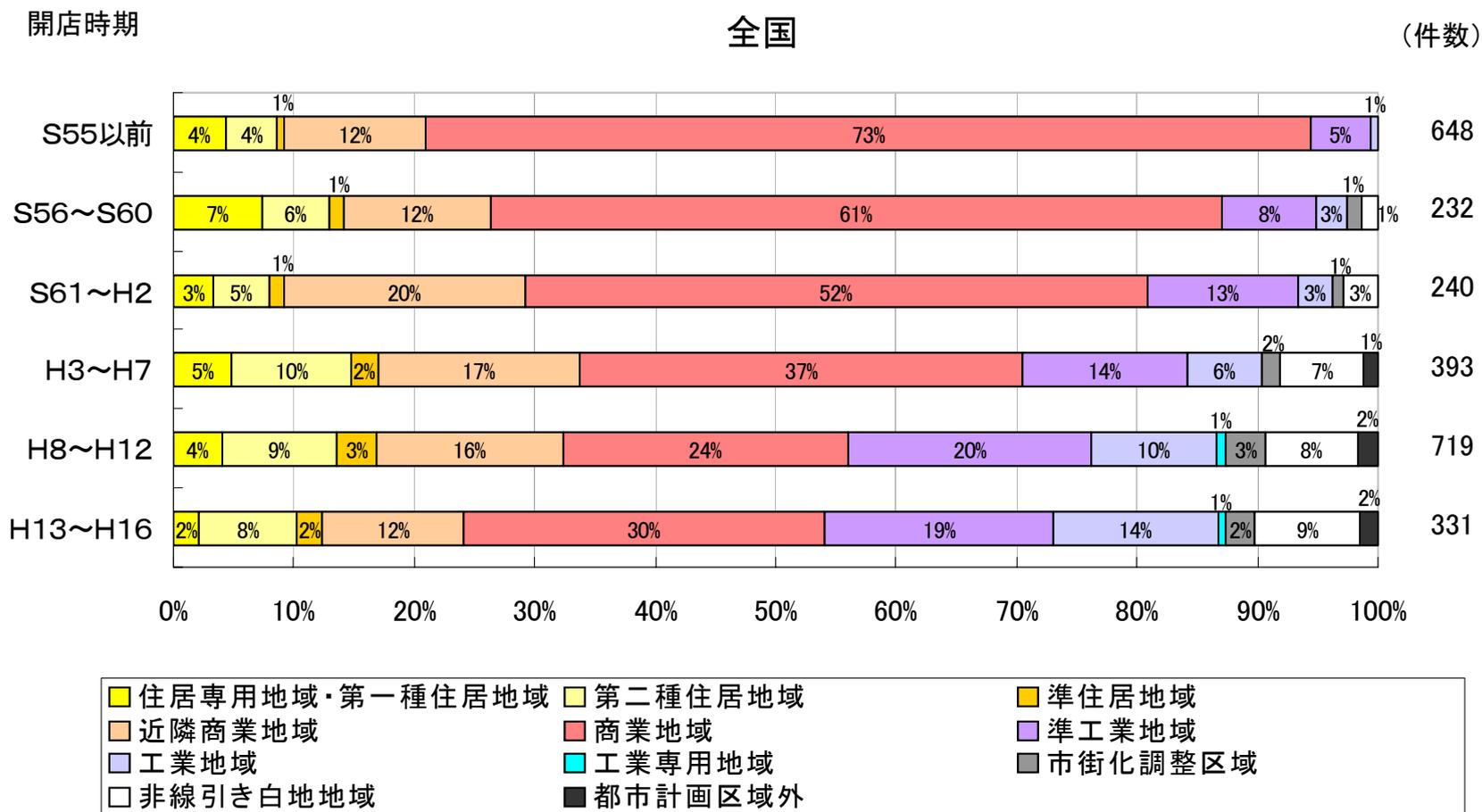
- × 大規模商業施設の建築が禁止される用途地域
- ▲ 大規模商業施設の建築が原則禁止される区域
- 大規模商業施設の立地に制限のない区域

大規模商業施設(床面積3,000㎡以上)が立地可能な地域

佐賀市都市圏内の大規模商業施設延べ床面積割合



○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（全国）



※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。

○商業地域内に立地している施設の延べ床面積割合による順位

核都市が人口20万以上もしくは県庁所在地である55都市圏における商業施設の立地状況

単位:m²

順位	都市圏	核都市人口	住居系用途地域		近隣商業地域		商業地域		準工業地域		工業地域		市街化調整区域		非線引き白地地域		都市計画区域外	
1	鹿児島	597,182	65,662.6	11.3%	0.0	0.0%	377,220.2	65.1%	84,711.0	14.6%	27,225.0	4.7%	9,422.0	1.6%	15,283.5	2.6%	0.0	0.0%
2	宮崎	366,793	48,663.6	12.3%	71,040.7	18.0%	248,258.0	62.9%	13,258.0	3.4%	9,492.2	2.4%	0.0	0.0%	3,831.0	1.0%	0.0	0.0%
3	秋田	331,150	86,356.7	13.0%	65,056.2	9.8%	395,735.6	59.5%	73,311.9	11.0%	12,968.0	2.0%	0.0	0.0%	16,398.0	2.5%	14,889.6	2.2%
4	長崎	430,160	53,688.4	7.7%	108,507.0	15.5%	397,035.0	56.7%	118,687.1	16.9%	5,621.5	0.8%	16,899.7	2.4%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
5	徳島	262,098	54,008.6	11.7%	12,874.5	2.8%	249,994.5	54.2%	44,140.2	9.6%	32,895.0	7.1%	26,307.9	5.7%	3,561.1	0.8%	37,231.0	8.1%
6	下関	293,347	14,608.3	5.0%	30,764.0	10.6%	155,825.0	53.5%	16,260.0	5.6%	62,579.0	21.5%	0.0	0.0%	7,339.9	2.5%	3,810.8	1.3%
7	大分	459,129	94,251.1	14.9%	91,177.4	14.4%	323,273.3	51.1%	33,536.1	5.3%	21,190.0	3.3%	6,498.3	1.0%	59,116.7	9.3%	3,797.0	0.6%
8	水戸	262,445	126,298.0	14.7%	51,376.7	6.0%	409,312.0	47.6%	93,153.8	10.8%	24,604.7	2.9%	40,601.4	4.7%	114,229.7	13.3%	0.0	0.0%
9	福山	420,216	58,392.0	7.7%	66,890.3	8.8%	347,694.5	45.9%	190,335.4	25.1%	17,271.2	2.3%	76,770.0	10.1%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
10	甲府	188,476	184,533.0	32.3%	44,239.0	7.7%	256,721.0	44.9%	49,077.0	8.6%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	37,435.0	6.5%	0.0	0.0%
11	松山	511,316	52,858.0	16.5%	9,769.0	3.1%	141,159.0	44.1%	71,076.0	22.2%	21,838.0	6.8%	23,188.0	7.2%	0.0	0.0%	0.0	0.0%

商業地域を上回る床面積の商業施設が立地している用途地域

用途地域以外の床面積割合が高い都市圏

46	宇都宮	448,051	289,969.7	24.2%	38,104.8	3.2%	320,142.6	26.8%	138,516.5	11.6%	330,477.0	27.6%	3,926.0	0.3%	74,672.0	6.2%	0.0	0.0%
47	松江	194,615	51,826.0	26.6%	31,463.0	16.2%	48,950.0	25.2%	35,509.0	18.2%	18,529.0	9.5%	4,038.0	2.1%	4,262.0	2.2%	0.0	0.0%
48	佐賀	204,858	53,036.2	15.5%	0.0	0.0%	76,203.7	22.3%	72,996.0	21.4%	0.0	0.0%	78,166.6	22.9%	38,248.8	11.2%	22,482.4	6.6%
49	沼津	212,038	40,005.1	14.1%	94,299.7	33.4%	61,446.1	21.7%	15,567.0	5.5%	38,553.9	13.6%	32,883.3	11.6%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
50	郡山	333,210	74,636.5	11.8%	75,380.0	11.9%	128,064.0	20.2%	171,840.6	27.1%	140,793.7	22.2%	25,706.0	4.0%	14,521.0	2.3%	3,882.0	0.6%
51	福井	266,912	20,007.5	2.5%	36,570.6	4.5%	155,430.1	19.1%	445,792.1	54.8%	10,465.0	1.3%	9,584.2	1.2%	135,530.6	16.7%	0.0	0.0%
52	倉敷	443,632	95,005.0	15.7%	38,684.6	6.4%	114,589.0	19.0%	152,248.0	25.2%	144,133.0	23.9%	6,855.0	1.1%	52,341.1	8.7%	0.0	0.0%
53	富士	237,873	50,107.9	25.7%	48,566.7	24.9%	33,151.8	17.0%	0.0	0.0%	42,622.2	21.9%	6,679.9	3.4%	13,618.9	7.0%	0.0	0.0%
54	山口	186,603	50,550.2	21.3%	32,595.0	13.7%	36,813.2	15.5%	75,952.2	32.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	41,174.6	17.4%	0.0	0.0%
55	高知	329,731	54,667.4	12.3%	78,760.0	17.7%	51,924.8	11.7%	26,151.1	5.9%	174,497.6	39.3%	0.0	0.0%	50,628.6	11.4%	7,567.1	1.7%
	全国平均			12.7%		13.2%		44.8%		14.6%		6.9%		1.6%		5.1%		0.8%

工業系用途地域への立地が特に多い都市圏……………福井・郡山・倉敷・高知・宇都宮・山口
 用途地域外への立地が特に多い都市圏……………佐賀
 近隣商業地域への立地が特に多い都市圏……………沼津

※延べ床面積3,000m²以上の商業施設の床面積の合計値(H16年末現在)

※首都圏整備計画における既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備計画における既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備計画における都市整備区域を除いた都市圏を対象としている。

○平成3年以降開店の商業地域内に立地している施設の延べ床面積割合による順位

核都市が人口20万以上もしくは県庁所在地である55都市圏における商業施設の立地状況

単位：㎡

順位	都市圏	核都市人口	住居系用途地域		近隣商業地域		商業地域		準工業地域		工業地域		市街化調整区域		非線引き白地地域	
1	富山	417,181	41,944.3	9.4%	10,469.2	2.3%	210,807.4	47.1%	112,038.9	25.0%	26,732.0	6.0%	6,527.0	1.5%	38,802.9	8.7%
2	秋田	331,150	60,532.1	15.7%	41,121.2	10.6%	174,166.7	45.1%	66,463.5	17.2%	12,968.0	3.4%	0.0	0.0%	16,398.0	4.2%
3	徳島	262,098	45,989.5	18.5%	12,874.5	5.2%	101,446.0	40.7%	14,570.6	5.9%	32,895.0	13.2%	4,018.0	1.6%	0.0	0.0%
4	鹿児島	597,182	55,377.6	18.6%	0.0	0.0%	119,728.0	40.1%	75,518.0	25.3%	23,035.0	7.7%	9,422.0	3.2%	15,283.5	5.1%
5	福山	420,216	35,394.0	6.4%	48,783.3	8.8%	221,030.1	40.0%	153,027.3	27.7%	17,271.2	3.1%	76,770.0	13.9%	0.0	0.0%
6	長崎	430,160	48,053.5	12.5%	70,693.5	18.4%	151,515.4	39.4%	91,312.4	23.8%	5,621.5	1.5%	16,899.7	4.4%	0.0	0.0%
7	大分	459,129	83,891.2	24.6%	60,177.2	17.6%	134,321.4	39.4%	22,078.0	6.5%	15,986.0	4.7%	3,143.0	0.9%	21,498.0	6.3%
8	浜松	781,784	74,127.0	7.8%	248,267.2	26.2%	327,293.2	34.6%	32,983.7	3.5%	187,730.8	19.8%	56,946.7	6.0%	0.0	0.0%
9	岐阜	413,983	73,822.0	21.2%	24,064.7	6.9%	108,113.0	31.0%	35,593.2	10.2%	49,554.0	14.2%	0.0	0.0%	53,845.5	15.4%
10	松江	194,615	31,622.0	23.8%	12,692.0	9.6%	38,724.0	29.2%	27,042.0	20.4%	18,529.0	14.0%	4,038.0	3.0%	0.0	0.0%
⋮																
39	福島	288,614	49,927.0	28.4%	39,201.0	22.3%	17,280.0	9.8%	28,100.8	16.0%	20,840.7	11.8%	0.0	0.0%	20,616.0	11.7%
40	長岡	240,332	57,044.6	26.0%	45,616.6	20.8%	20,857.0	9.5%	39,193.8	17.9%	14,399.1	6.6%	0.0	0.0%	42,295.5	19.3%
41	函館	298,660	16,195.4	13.4%	15,051.4	12.5%	10,545.3	8.8%	48,811.6	40.5%	26,780.3	22.2%	3,098.1	2.6%	0.0	0.0%
42	盛岡	295,523	59,756.6	27.3%	13,853.3	6.3%	18,080.3	8.3%	115,597.8	52.9%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	11,265.9	5.2%
43	呉	256,590	12,623.0	8.7%	34,034.0	23.5%	11,736.0	8.1%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	86,584.5	59.7%
44	前橋	320,622	13,925.6	5.3%	82,347.0	31.4%	18,251.8	7.0%	36,297.2	13.8%	0.0	0.0%	30,551.6	11.6%	81,140.3	30.9%
45	宮崎	366,793	44,921.6	30.9%	65,283.0	44.9%	8,508.0	5.9%	13,258.0	9.1%	9,492.2	6.5%	0.0	0.0%	3,831.0	2.6%
46	高崎	315,358	21,650.2	11.9%	6,390.4	3.5%	9,738.3	5.3%	53,310.1	29.2%	3,017.2	1.7%	61,804.2	33.9%	26,447.6	14.5%
47	八戸	250,091	38,512.0	18.9%	81,822.0	40.1%	4,193.0	2.1%	9,533.0	4.7%	15,418.0	7.6%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
48	倉敷	443,632	64,088.0	17.9%	19,454.0	5.4%	4,780.0	1.3%	96,395.0	26.9%	144,133.0	40.3%	6,855.0	1.9%	22,000.5	6.2%
49	旭川	360,065	49,291.0	17.0%	4,595.0	1.6%	0.0	0.0%	227,204.0	78.5%	8,502.0	2.9%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
49	久留米	305,380	29,006.0	13.5%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	71,243.9	33.1%	32,960.0	15.3%	10,240.2	4.8%	45,276.0	21.0%
49	佐賀	204,858	49,635.9	19.3%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	68,567.7	26.7%	0.0	0.0%	78,166.6	30.4%	38,248.8	14.9%
49	沼津	212,038	31,831.0	17.7%	65,350.5	36.2%	0.0	0.0%	15,567.0	8.6%	38,553.9	21.4%	28,996.0	16.1%	0.0	0.0%
49	富士	237,873	34,131.9	27.3%	27,889.0	22.3%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	42,622.2	34.1%	6,679.9	5.3%	13,618.9	10.9%
49	山口	186,603	47,284.1	26.2%	32,595.0	18.1%	0.0	0.0%	59,340.8	32.9%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	41,174.6	22.8%
49	高知	329,731	13,402.5	4.4%	60,736.1	19.9%	0.0	0.0%	12,972.3	4.2%	174,497.6	57.1%	0.0	0.0%	39,758.1	13.0%
全国平均				15.7%		14.0%		28.9%		20.7%		9.3%		1.9%		7.7%

注)八戸都市圏においては、商業施設の延べ床面積の23.9%が工業専用地域に立地している。

平成3年以降商業地域への立地がゼロの都市圏……………旭川・久留米・佐賀・沼津・富士・山口・高知

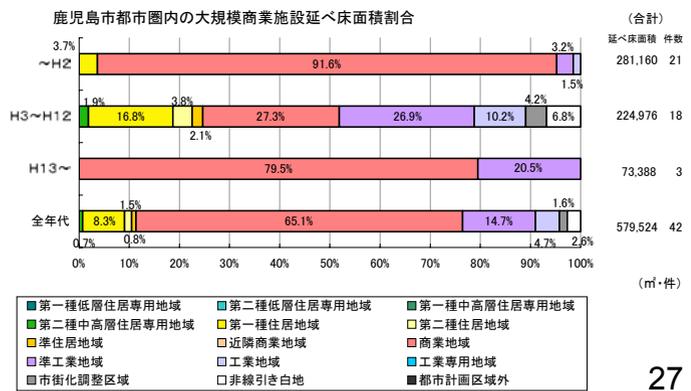
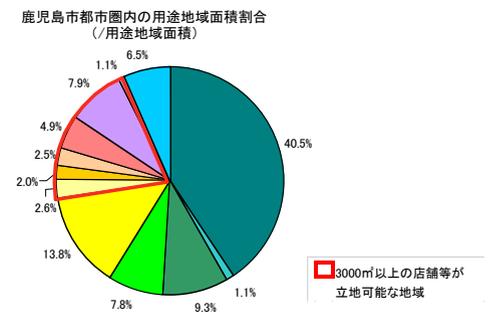
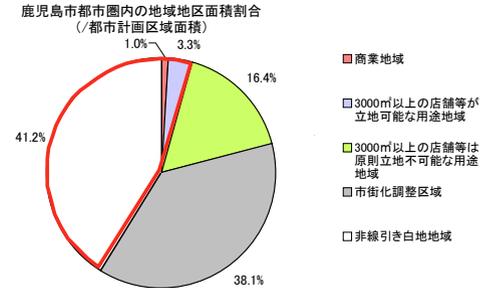
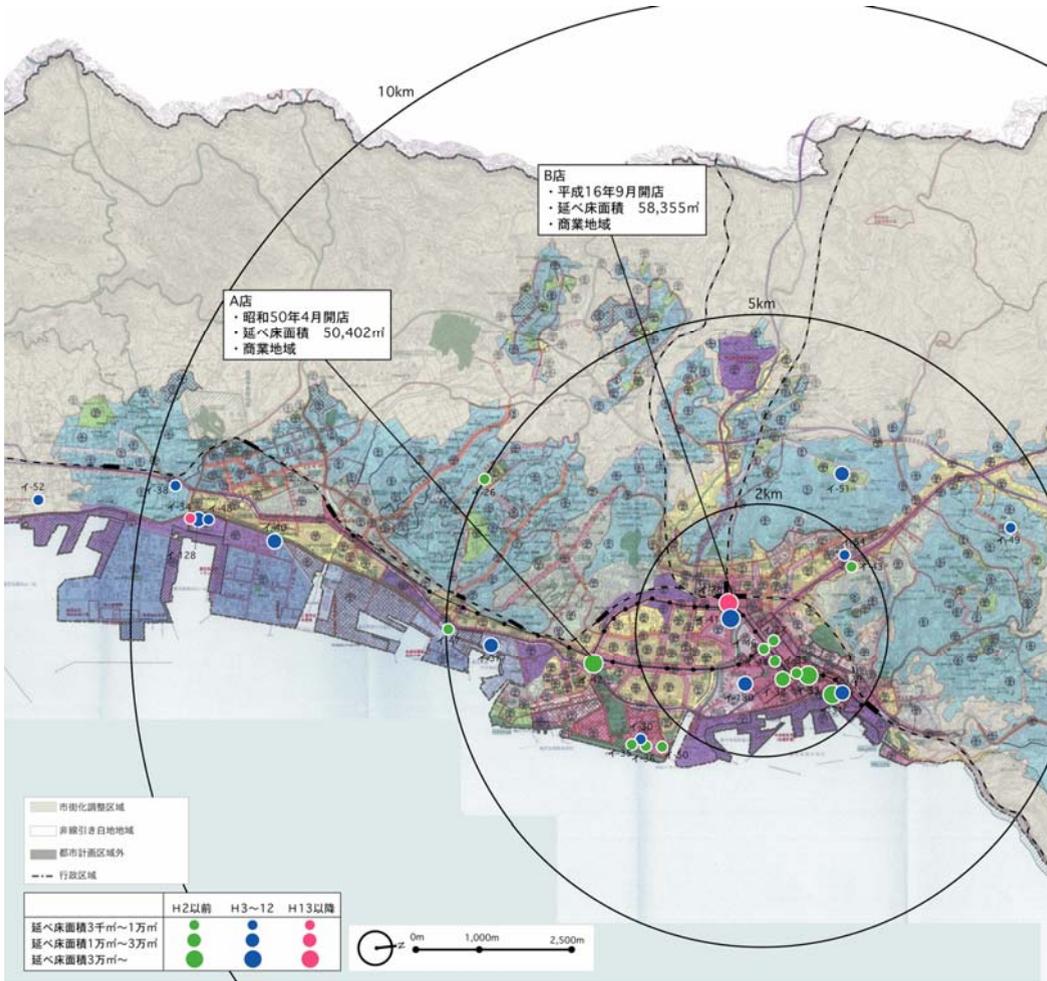
※延べ床面積3,000㎡以上の商業施設の床面積の合計値(H16年末現在)

※首都圏整備計画における既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備計画における既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備計画における都市整備区域を除いた都市圏を対象としている。

○商業地域内に立地している施設の割合が高い都市の例①（鹿児島市）

大規模商業施設が商業地域内に立地している割合が非常に高く、中心市街地がにぎわいを維持している。

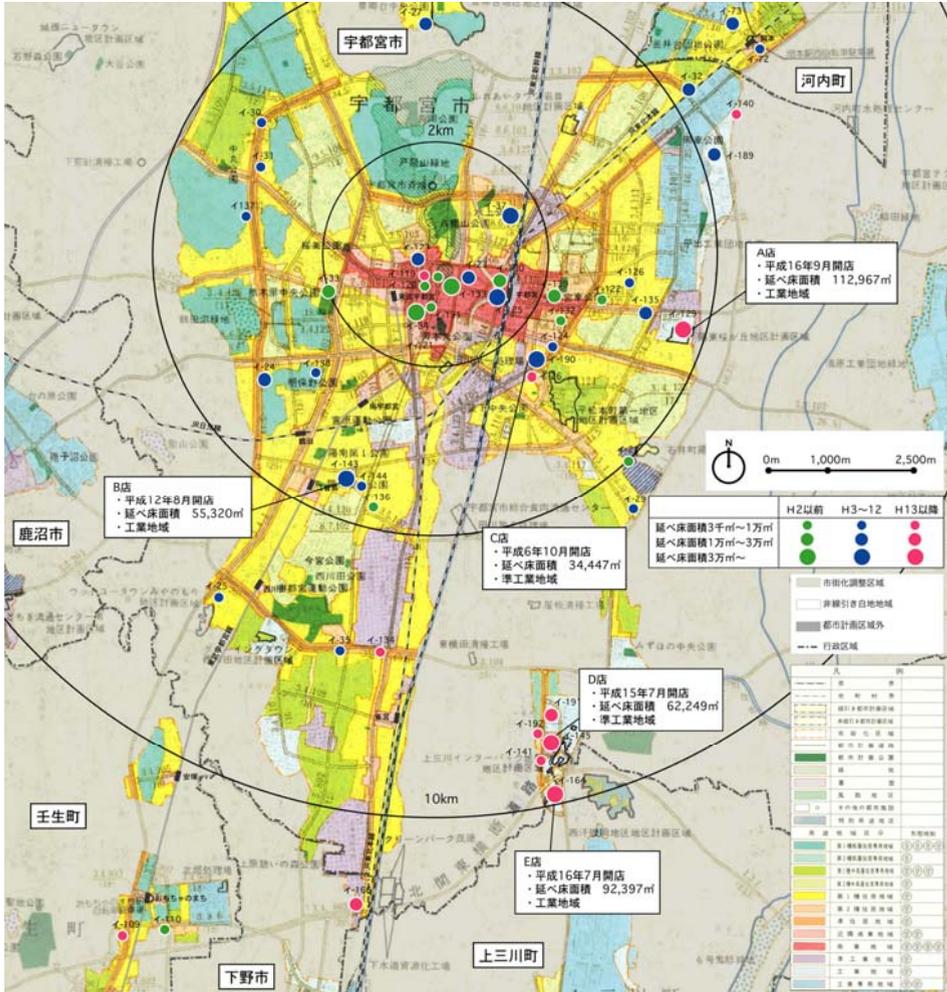
核都市人口597,182人
都市圏人口725,063人



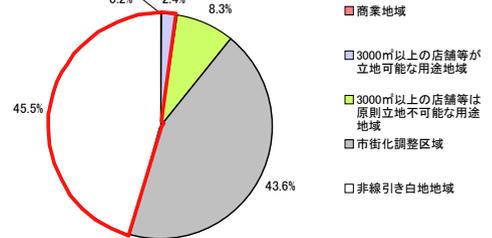
○商業地域内に立地している施設の割合が低い都市の例（宇都宮市）

商業地域以外の郊外部への立地が多く、特に近年、大規模商業施設の工業系用途地域への立地が進んでいる。

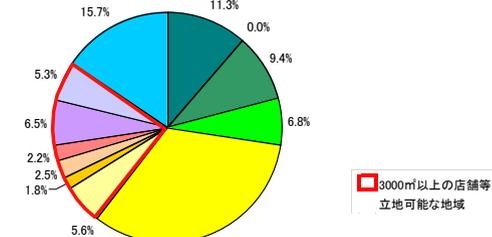
核都市人口448,051人
都市圏人口1,016,635人



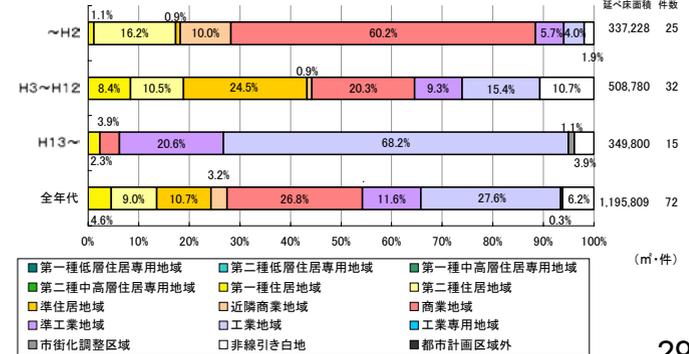
宇都宮市都市圏内の地域地区面積割合
(/都市計画区域面積)



宇都宮市都市圏内の用途地域面積割合
(/用途地域面積)



宇都宮市都市圏内の大規模商業施設延べ床面積割合



○病院の郊外移転と現地建替の事例（松江市）

(現)松江赤十字病院



(新)松江赤十字病院(計画)



■松江赤十字病院（同一敷地内における建替え）

(現)

用途地域：商業地域
 (容積率400%、建ぺい率80%)
 病床数：730床
 敷地面積：9,250㎡
 床面積：34,600㎡
 容積率：374%

(旧)松江市立病院



平成17年8月移転

(新)松江市立病院



■松江市立病院（郊外への移転による建替え）

	(旧)	(新)
用途地域	商業地域	市街化調整区域
	(容積率500%、 建ぺい率80%)	(容積率400%、 建ぺい率70%)
病床数	470床	470床
敷地面積	6,834㎡	37,343㎡
床面積	17,259㎡	41,314㎡(駐車場を除く)
容積率	253%	111%