14．市街化調整区域における商業系施設に対する土地利用規制制度の実効性に関する研究
- 茨城県つくば市・土浦市を対象として -
A study on land use control for commercial facilities in the Urbanization Control Area
- A case of Tsukuba city and Tuchiura city, Ibaraki Prefecture -

北崎 朋希*・大村 謙二郎**
Tomoki Kitazaki, Kenjiro Omura

This paper aims to investigate location trends and location characteristics of all sorts of commercial facilities and to examine for land use control for commercial facilities. Based on the data analysis for 20 years, the increasing trend of locations of commercial facilities in the Urbanization Control Area is pointed out. Using statistical analysis we find four types of the location characteristics of commercial facilities: a) large-size and regional-service type, b) large-size and district-service type, c) small-size and regional-service type, d) small-size and district-service type. It is necessary to improve the present land use regulation to control locations commercial facilities of small-size and regional-service type.

Keywords: commercial facilities, location trend, location characteristic, land use regulation
商業系施設, 立地動向, 立地特性, 土地利用規制制度

1. 研究の背景と目的

90 年代、一連の大店法の改正により大規模な商業施設の立地が急増したが、その多くは郊外に立地することで周辺環境に負荷を与え、郊外における土地利用を混乱させるに至った。さらに、郊外に立地した商業施設は、市街地での商業活動に大きな影響を与え、中心市街地の衰退の一因ともなった。こうしたなかで、近年の地方都市における市街化調整区域において、商業施設の立地が増加傾向にある [1)]。これは、市街化調整区域における現行の土地利用規制制度との矛盾･乖離が生じていると想定できる。

商業施設の立地動向と土地利用規制制度との関係を扱った既往研究には、立地動向と用途地域との乖離を明らかにしたもの [2)]、未線引き用途無指定地域での商業施設の立地動向を明らかにしたもの [3)]、大型店の立地制御における現行土地利用規制制度の限界を明らかにしたもの [4)] などがある。しかし、こうした既往研究の多くは、大規模な物販系商業施設のみを扱った研究であり、コンビニエンスストアなどの小規模な物販系商業施設や、飲食店・宿泊施設・娯楽施設などのサービス系商業施設を含めたものは少ない [(1)]。また、商業施設の立地動向の把握にとどまった研究が多く、商業施設の立地特性や市街化調整区域での商業施設の立地における許可基準の実態までを解明したものはない。特に市街化調整区域における開発許可制度では、商業施設の立地特性によって許可基準が異なるため [(2)]、立地特性を解明することは現行制度の実効性を検証するうえで有効な手段となる。

そこで本研究では、商業系施設 [(3)] の立地動向と立地特性を解明し、制度の運用状況を比較することによって、市街化調整区域における商業系施設に対する土地利用規制制度の実効性を検証することを目的とする。

2. 研究の方法

研究の方法としては、小規模な物販系商業施設やサービス系商業施設を研究対象施設 [(4)] に含めることによって、都市全体の商業系施設の立地動向を把握する。また、商業系施設の類型化を行い立地動向と立地要因の関係性を明らかにすることによって、商業系施設の立地特性を解明する。そして、商業系施設の立地動向・立地特性と制度の運用状況を、統計的分析や即地的分析を用いて比較することによって市街化調整区域における現行制度の実効性を検証する。

研究対象地域としては、地方都市のなかでも商業活動が活発で郊外化の要因が大きい [(5)] 茨城県の都市部を研究対象地域として選定した。さらに、茨城県の商圏調査 [5)] により、特につくば市・土浦市において居住人口よりも商圏人口の割合が高いことから、この 2 市 [(6)] において商業系施設の立地動向を把握した。また、商業系施設を類型化し立地特性を明らかにするために、既存商業系施設の影響が少ないつくば市を対象として分析を行った。

研究データの収集方法としては、建築基準法第 6 条 1 項 1 号から 3 号に該当する建築面積 100 ㎡以上の建築物の建築計画概要書から、1981～2000 年の 20 年間における新築の商業系施設の立地時期･用途地域･主要用途･敷地面積･建築面積･延べ床面積･地番を収集した。さらに、市街化調整区域での許可事由は、開発許可台帳・建築許可台帳・既存宅地台帳によって確認した。また、詳細な業種･業態については各時期における住宅地図を用いて確認した [(7)]。

3. 商業系施設の立地動向の把握

3-1 用途地域別建築件数・商業系床面積の推移

用途地域別の建築件数の推移（図 1）をみてみると、商業系用途地域においては、80 年代には年間約 10～15 件（年間

* 学生会員　筑波大学大学院環境科学研究科（Univ. of Tsukuba）
**正会員　　筑波大学大学院システム情報工学研究科（Univ. of Tsukuba）

立地件数の約 20%）であったが 80 年代後半から減少をはじめ、90 年代に入ると年間 10 件（約 10%）を下回るまで減少した。一方、混在住居系用途地域や市街化調整区域では、80 年代後半から増加し、90 年代後半には混在住居系用途地域で約 30 件（約 30%）・市街化調整区域で約 40～50 件（約 50%）にまで増加した。

用途地域別の商業系床面積の推移（図 2）をみてみると、商業系用途地域においては、85・91・94 年において大規模な商業系施設が立地し床面積が急増している時期もあるが、それ以外の時期では 80 年代には年間約 10,000 ㎡（年間床面積の約 40%）であった。しかし 90 年代前半から減少をはじめ、90 年代後半には年間約 4,000 ㎡（約 10%）を下回るまで減少した。一方、混在住居系用途地域や市街化調整区域では、80 年代後半から増加し、90 年代後半には混在住居系用途地域で約 18,000 ㎡（約 30%）・市街化調整区域で 20,000 ㎡（約 40%）まで増加した。

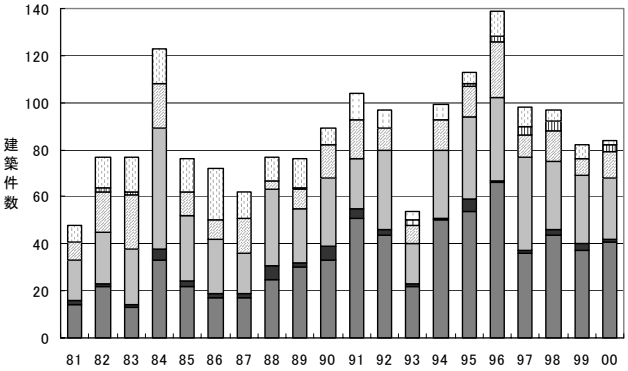
以上の結果から、商業系用途地域に立地する商業系施設は、件数・面積とも 80 年代後半から減少傾向にあり、かわって混在住居系用途地域や市街化調整区域において 80 年代後半から増加傾向にある。特に 90 年代後半においては、商業系施設の建築件数の約 5 割・商業系床面積の約 4 割が、市街化調整区域において立地している。

3-2 用途地域別商業系床面積規模の推移

用途地域別の商業系床面積規模の推移（図 3）をみてみると、商業系床面積規模 3000 ㎡以上の大規模な商業系施設の立地動向は、80 年代前半には商業系用途地域において最も多く立地していたが、80 年代後半になると商業系用途地域の立地が減少し、市街化調整区域においての立地が増加するようになった。また、90 年代前半になると混在住居系用途地域でも立地がみられるようになった。そして、90 年代後半になると商業系用途地域の立地がさらに減少し、かわって混在住居系用途地域や市街化調整区域においての立地が増加した。

一方、商業系床面積規模 299 ㎡以下の小規模な商業系施設の立地動向は、80 年代にはいずれの地域でもそれほど多く立地していなかったが、90 年代前半になると市街化調整区域で増加をはじめ、90 年代後半には混在住居系用途地域においても増加がみられた。

以上の結果から、80 年代後半以降、商業系施設の多くが混在住居系用途地域や市街化調整区域において急速に立地が進んだが、それは大規模な商業施設だけではなく小規模な商業施設においても、郊外立地が進んでいたことがわかる。これは、相対的に地価の高い商業系用途地域では用地取得が困難となったため、地価の安い市街化調整区域においても許可されるような商業系施設は、急速に郊外に流出していったことと、市街化調整区域がモータリゼーションによる消費活動の変化に対応しやすかったことなどが要因として考えられる。



注…商業系（商業地域・近隣商業地域）、低層住居系（第1・2種低層住居専用地域、第1種住居専用地域）、中高層住居系（第1・2種中高層住居専用地域、第2種住居専用地域）、混在住居系（第1・2種住居地域、準住居地域、住居地域）、工業系（準工業地域、工業地域）下線部は96年以前の用途地域

図1　商業系施設の用途地域別建築件数の推移

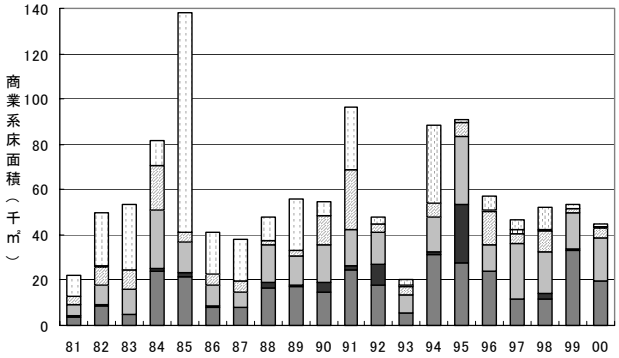


図2　商業系施設の用途地域別床面積の推移

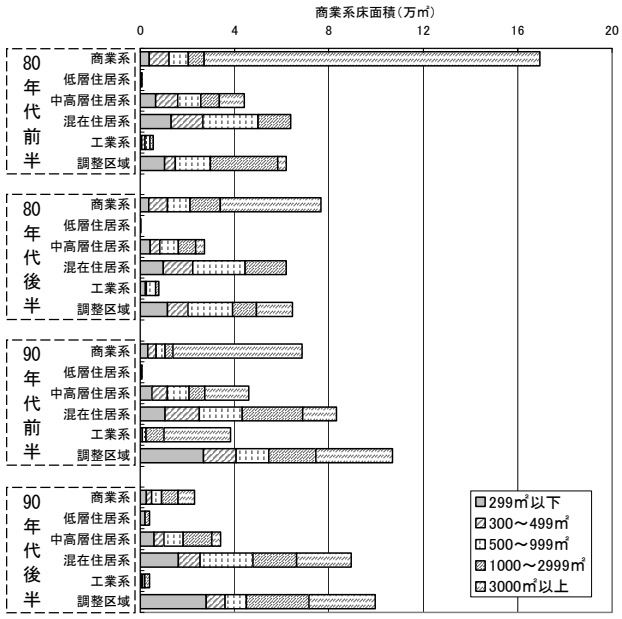


図3　用途地域別商業系床面積規模の推移

3-3 商業系施設の類型別立地動向

商業系施設の立地動向をより詳細に把握するために、物販系商業施設とサービス系商業施設の中でも飲食店を対象として、業種・業態・敷地面積規模・商業系床面積規模を変数としてそれぞれクラスター分析（ウォード法）を行った。その結果、物販系商業施設では 9 パターン、サービス系商

業施設の飲食店が 6 パターンに分類された。これに、宿泊施設、理容院・美容院、娯楽施設の 3 パターンを加え、商業系施設を 18 パターンに分類したのが表 1 である。

表 1 商業系施設の類型

		商業系施設の類型	内容
物販系商業施設	11	独立型小規模店舗(最寄り品店)	主に飲食料品や衣服・身の回り品を扱う独立店である小規模店舗（商業系床面積299㎡以下）
	12	独立型小規模店舗(買回り品店)	主に家具・機械器具などを扱う独立店である小規模店舗（商業系床面積299㎡以下）
	13	独立型中規模店舗	主に衣服・身の回り品を扱う独立店である中規模店舗（商業系床面積300～499㎡）
	14	チェーン展開型小規模店舗	主に衣服身の回り品や機械器具を扱うチェーン展開している小規模店舗（商業系床面積299㎡以下）
	15	チェーン展開型小規模店舗(CV)	主に各種商品を取り扱うコンビニエンスストア形式のチェーン展開している小規模店舗（商業系床面積299㎡以下）
	16	チェーン展開型中規模店舗	主に衣服・身の回り品や自動車関連などを扱うチェーン展開している中規模店舗（商業系床面積300～499㎡）
	17	チェーン展開型大規模店舗	主に飲食料品や家電や書籍や衣服などを扱うチェーン展開している大規模店舗（商業系床面積500㎡以上）
	18	給油施設	ガソリンスタンド
	19	複合商業施設	主に各種テナントが入居している複合商業施設
サービス系商業施設	21	独立店型小規模飲食店(小敷型)	主に小規模な敷地（敷地面積300～499㎡以下）に小規模な飲食店（商業系床面積299㎡以下）の独立店である小規模飲食店
	22	独立店型小規模飲食店(中敷型)	中規模な敷地（敷地面積500～999㎡）に小規模な飲食店（商業系床面積299㎡以下）の独立店である小規模飲食店
	23	独立店型中規模飲食店	中規模な敷地（敷地面積500～999㎡）に中規模な飲食店（商業系面積300～499㎡）の独立店である中規模飲食店
	24	チェーン展開型小規模飲食店	主にファストフードや小規模なファミリーレストランなどを含むチェーン展開している小規模飲食店（敷地面積300～499㎡・商業系床面積299㎡以下）
	25	チェーン展開型中規模飲食店	主に中規模なファミリーレストランなどを含むチェーン展開している中規模飲食店型（敷地面積500～999㎡・商業系床面積300～499㎡）
	26	大規模飲食店	大規模な敷地（敷地面積1000㎡以上）に大規模な飲食店（商業系床面積500㎡以上）の大規模飲食店
	31	宿泊施設	ホテルや旅館
	32	理容院・美容院	理容院や美容院
	33	娯楽施設	パチンコやゲームセンターやカラオケなどの娯楽施設

＊ CV…コンビニエンスストア、 小敷型／中敷型…小規模敷地型／中規模敷地型

表 2 商業系施設の類型別立地動向

		商業系施設の類型	立地時期				市街化区域					市街化調整区域				
			80年代前半	80年代後半	90年代前半	90年代後半	商業系	低層住居系	中高層住居系	混在住居系	工業系	34条1号	34条8号	24条10号	既存宅地	その他・不明
物販系商業施設	11	独立型小規模店舗（最寄り品店）	8	7	5	10	2		7	7		11	1		1	1
	12	独立型小規模店舗（買回り品店）	18	6	11	12	1		9	10		**23**			2	2
	13	独立型中規模店舗	2	5	7	4			3	10		1			3	1
	14	チェーン展開型小規模店舗	4	4	8	12	1		3	10		9	4		1	
	15	チェーン展開型小規模店舗（CV）	11	6	**45**	**26**	3		10	21		**49**			5	
	16	チェーン展開型中規模店舗	3	8	8	6			5	14					**6**	
	17	チェーン展開型大規模店舗	3	14	14	24	1		12	34	1				**5**	2
	18	給油施設	10	6	24	3			3	4		**17**	**12**		4	3
	19	複合商業施設	2	1	3	4	3		1	2				2	1	1
サービス系商業施設	21	独立店型小規模飲食店（小敷型）	26	28	**35**	**37**	1		33	13		**72**		1	6	
	22	独立店型小規模飲食店（中敷型）	17	17	19	16	1		16	9		**18**	**15**	1	9	
	23	独立店型中規模飲食店	17	10	16	14	1		23	18		1	8		4	2
	24	チェーン展開型小規模飲食店	12	9	**17**	**45**	2		6	27		**28**	**16**		4	
	25	チェーン展開型中規模飲食店	9	6	8	9		1	4	14			10		3	
	26	大規模飲食店	4	4	2	9	2		3	4		2	6		1	1
	31	宿泊施設	27	6	3	6	3		1	13	1			**5**	**10**	9
	32	理容院・美容院	8	6	4	24	2	1	20	6		11			1	1
	33	娯楽施設	10	12	15	9	1		4	9			2	1	**29**	

次に類型別立地動向（表 2）をみると、市街化調整区域における小規模商業系施設の立地動向は、都市計画法 34 条 1 号（以下、1 号許可）における独立型小規模店舗（買回り品店）・チェーン展開型小規模店舗（CV）・独立店型小規模飲食店（小規模敷地型）によるものと、都市計画法 34 条 8 号（以下、8 号許可）と 1 号許可における給油施設・独立店型小規模飲食店（中規模敷地型）・チェーン展開型小規模飲食店によるものが大部分を占めている。また、この中で特に 90 年代の立地が多いのが、チェーン展開型小規模店舗（CV）・独立店型小規模飲食店（小規模敷地型）・チェーン展開型小規模飲食店であることから、小規模な商業系施設の郊外立地は、これらの類型によって引き起こされていると考えられる。一方、市街化調整区域における大規模商業系施設の立地動向は、都市計画法 34 条 10 号ロ（以下、10 号ロ許可）による複合商業施設や既存宅地制度による宿泊施設や娯楽施設などによるものが大部分を占めている。

4. 商業系施設の立地特性の解明

商業系施設の立地動向と立地要因との関係性を明らかにすることによって類型別の立地特性を解明し、制度の運用状況とを比較するために、つくば市を対象地域として商業系施設の内的要因（敷地面積・商業系床面積）と外的要因 (8)（各時期における大字・町丁目単位の人口と交通量）を用いて主成分分析を行った。その結果が表 3 である。各変数の主成分負荷量をみると、第 1 主成分は敷地面積や商業系床面積の係数が負の値で大きくなっている。したがって、これを「店舗規模を表す軸＝店舗規模軸」であると解釈した。また第 2 主成分は、人口の係数が負の値で大きく交通量が正の値で大きいことから「商圏規模を表す軸＝商圏規模軸」であると解釈した (9)。また、寄与率が第 2 主成分で 68.0%となったために、第 2 主成分までを用いることにする。

表 3　主成分分析の結果

	第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分	寄与率
敷地面積	−0.87276	−0.18325	0.05574	0.44901	1.00000
商業系用途面積	−0.88081	−0.12744	0.06113	−0.45189	1.00000
人口	0.26262	−0.67921	0.68520	−0.01428	1.00000
交通量	−0.12260	0.76514	0.63178	0.01960	1.00000
固有値	1.62152	1.09659	0.87549	0.40640	
寄与率	40.538	27.415	21.887	10.160	
累積寄与率	40.538	67.953	89.840	100.000	

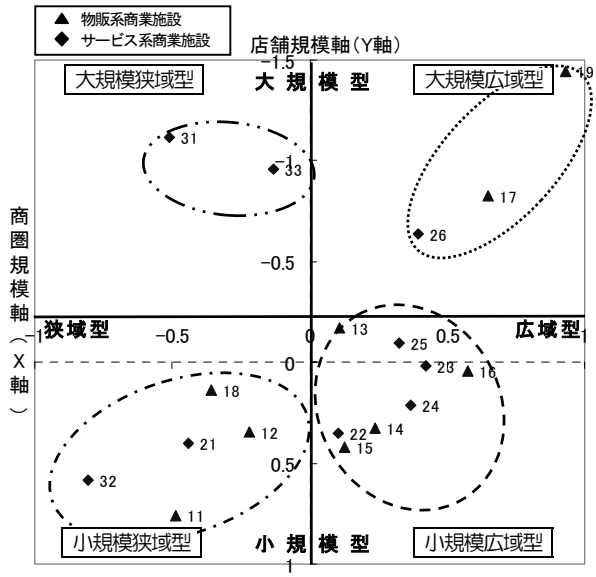


図 4　類型別立地特性の分類（図中の数字は表 1 と対応する）

さらに、この主成分分析によって得られた主成分得点をそれぞれの類型別に平均化し、クラスター分析（ウォード法）によって分類した。その結果を踏まえて X 軸・Y 軸を設定し、類型を 4 つの立地特性（小規模狭域型・小規模広域型・大規模狭域型・大規模広域型）に分類したのが図 4 である。90 年代において郊外立地の進んだチェーン展開型小規模店舗（CV）・チェーン展開型小規模飲食店などは小規模広域型の特性を持っている。

5. 土地利用規制制度の実効性の検証

5-1 統計的分析からみる制度の運用状況

商業系施設の立地特性と制度の運用状況を比較したのが図5・6である。この比較から、制度の運用状況の特徴を抽出し、現行制度の実効性を検証する。

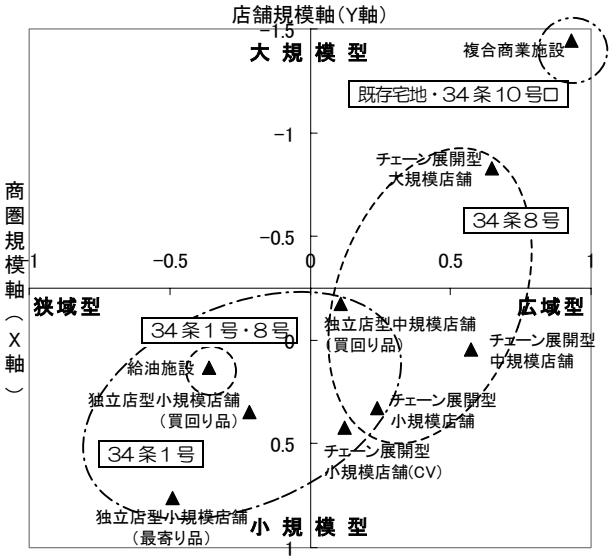


図5　物販系商業施設の立地特性と制度の運用状況

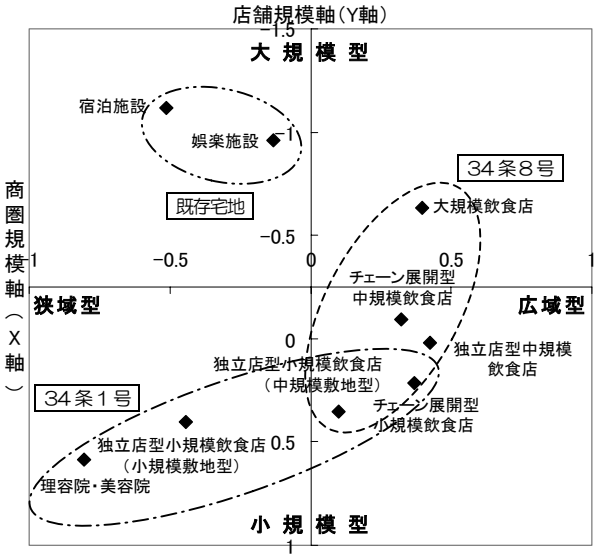


図6　サービス系商業施設の立地特性と制度の運用状況

1）1号許可の拡大化

商業系施設の類型化によって得られた立地特性と制度の運用状況を比較すると、市街化調整区域における1号許可の適用範囲は、1号許可の本来の目的である「市街化調整区域内居住者の日常生活に必要な店舗（小規模狭域型店舗）」という枠組みを超えて、小規模広域型の立地特性を持ったチェーン展開型小規模店舗やチェーン展開型小規模飲食店などが適用範囲に含まれている。このような1号許可の適用範囲の拡大化は、開発許可制度創設当初の「店舗規模はその店舗の広域性に比例する」という概念の範疇では対応しきれなかったことが考えられる。図7は、現在1号許可で立地している小規模広域型の立地特性を持った商業系施設の年代別立地特性である。これをみると、80年代には小規模狭域型の立地特性であった商業系施設が、商業活動の変化などにより90年代になると小規模広域型の立地特性に変化している。したがって、従来は1号許可で許可していたため、立地特性が変化しても1号許可で許可せざるを得なくなっている。こうした現行制度では、小規模広域型の店舗を適切に規制・誘導することが困難である。

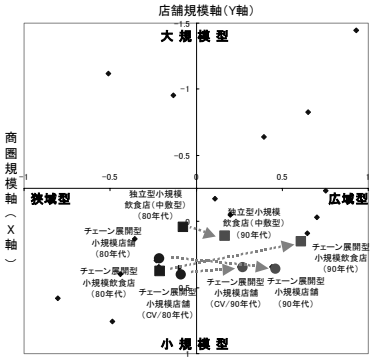


図7　立地特性の年代別変化

2）1号許可と8号許可の混在化

1号許可の拡大化によって、1号許可（日常生活に必要な店舗）と8号許可（市街化区域に建設することが困難な沿道サービス施設）との区別が困難となり許可の混在化を引き起こしている。これにより、チェーン展開型小規模店舗・独立型小規模飲食店（中規模敷地型）・チェーン展開型小規模飲食店においては、どちらの許可でも立地が可能となっている。こうした許可の混在化は、それぞれの許可の目的に従って適切に規制・誘導していくはずの商業系施設が、本来の許可の目的とは乖離した運用となっているため、比較的自由に立地できる状態になっているのが現状である。

3）大規模商業系施設の立地

1号許可や8号許可で立地できない規模や業種の商業系施設は、10号ロ許可や既存宅地制度を用いて立地しているのが現状である。こういった商業系施設には大規模なものが多く、周辺へ与える影響も大きいことから市街化調整区域に新たな商業集積地を生み出す可能性がある。

以上の統計的分析による立地特性と制度の運用状況の比較からみる現行制度の問題点をまとめたのが図8である。

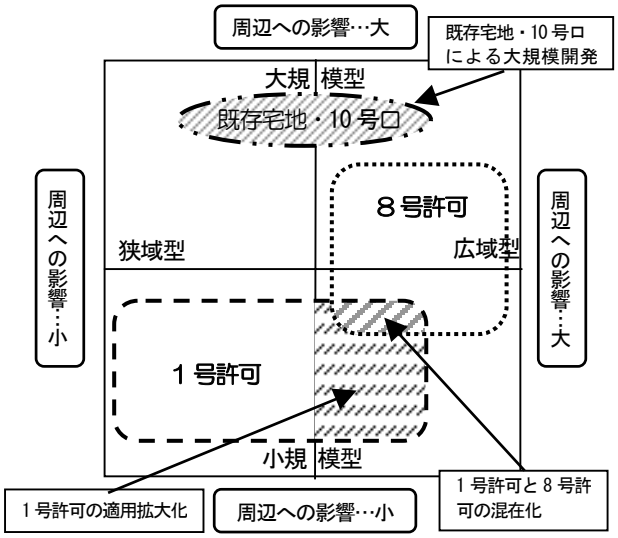


図8　統計的分析からみる制度の運用状況

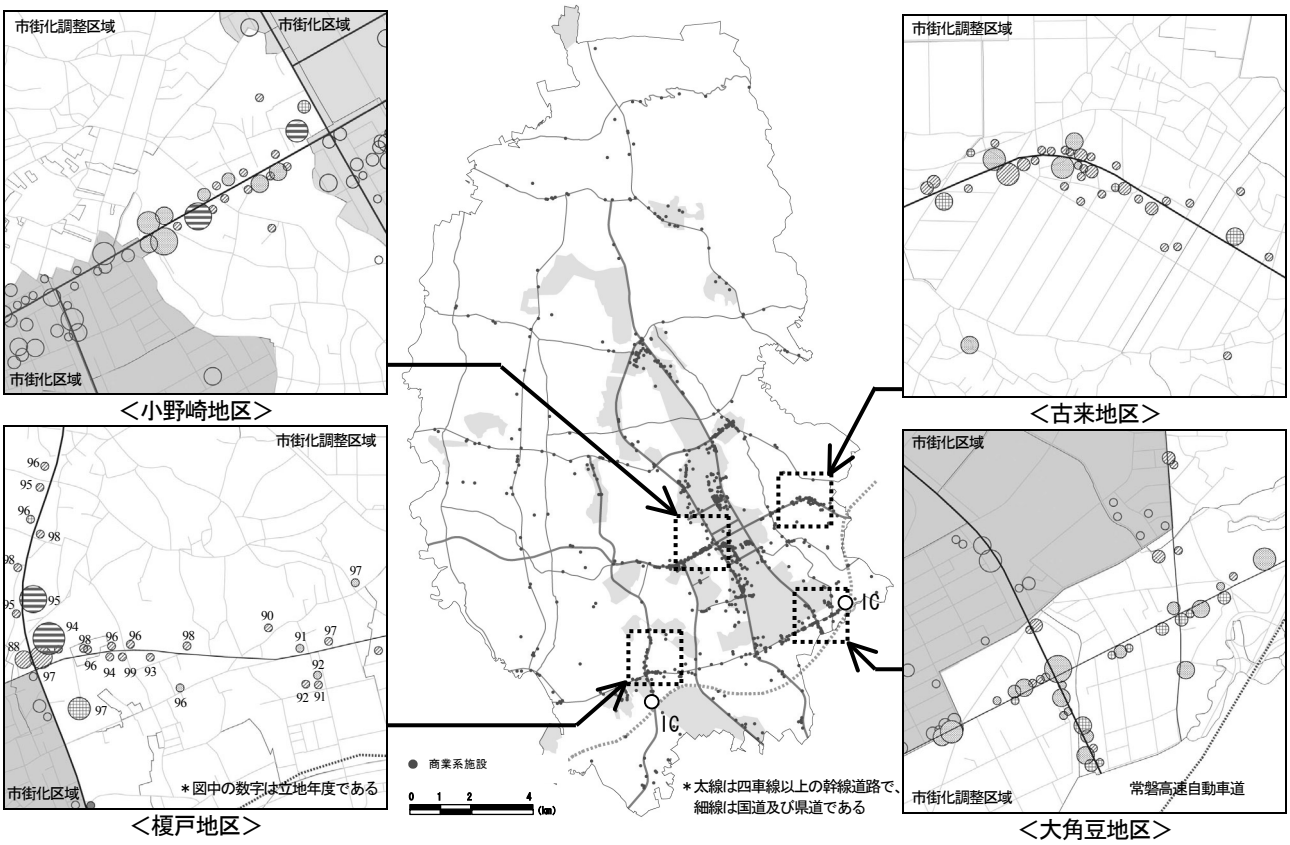
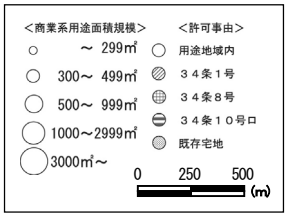


図９　商業系施設の許可事由別立地分布（1981〜2000）



5-2 即地的分析からみる制度の運用状況

商業系施設を許可事由別にプロットしたのが図９である。この図から市街化調整区域における商業集積地の特徴を抽出し、現行制度の実効性を検証する。

1）１号許可による集積（古来地区）

古来地区では、１号許可によって 90 年代前半から急増した小規模広域型のチェーン展開型小規模店舗やチェーン展開型小規模飲食店などが多数集積している。この地区は、人口 614 人・199 世帯であるが、これは質的・量的にも日常生活において必要以上の商業系施設が集積している。これは、表 4 の茨城県開発許可運用基準にあるように、同業種間の距離制限が無いことや 95 年まで集団立地の条件が無かったことに起因すると考えられる。また、この地区の集落は幹線道路よりも北西に約 200m離れた位置にあるが、ほとんどの商業系施設が集落内ではなく幹線道路沿線に立地している。したがって、決して市街化調整区域内居住者だけを対象としている商業系施設でないことがわかる。これは、許可運用基準の立地基準が、既存集落内だけではなく既存集落と密接な関係がある地域というような曖昧な地域までを含めていることに起因すると考えられる。このように１号許可運用基準の立地条件と集積条件が不十分なために、市街化調整区域内においても幹線道路沿線に無秩序な商業集積地が形成されている。

2）１号許可と既存宅地制度による集積（小野崎地区）

小野崎地区では、市街化区域に近接・隣接していることから既存宅地制度によって本来ならば市街化調整区域には立地することが不適切な宿泊施設や娯楽施設が立地している。これは茨城県既存宅地確認事務取扱基準の用途に関する記述が、「当該土地の存する集落の土地利用及び隣接又は近接する市街化区域の用途地域等と整合が図られること」と曖昧な表現になっており、実際にはどんな用途の建築物でも許容されているからである。さらに、この取扱基準には「物品販売業用の店舗及びパチンコ店等の敷地は幅員 4m以上の道路に接すること」という記述もあり、実際には既存宅地制度による商業系施設の開発は容認されていたのが実態である。また、この既存宅地制度による商業系施設の周辺には、古来地区と同様に 90 年代前半から急増した 1 号許可による小規模広域型のチェーン展開型小規模飲食店などが多数集積している。

表４　茨城県開発許可運用基準（１号許可・８号許可）＊参考文献6）7）を基に作成

	用途	立地	面積 敷地面積	面積 業務の用に供する建築面積
1号許可	各種商品小売、飲食店、日用雑貨品	① 半径500m以内に住宅が100戸以上あり、既存集落と密接な関係がある地域。又は、調整区域の50戸以上の住宅が連担する集落内地域。 ② 路地上敷地でないこと ③ 道路幅員2.7m以上であること ④ 申請地は、原則既存の集落内か隣接すること ⑤ 同業種間及び市街化区域からの距離は問わない ⑥ 敷地が接する集団立地は2店舗まで（95年以降）	500㎡以内	50〜200㎡
	コンビニエンスストア・ファストフード店、ガソリンスタンド		1000㎡以内	50〜200㎡
	理髪店・美容院、自動車・オートバイ小売、クリーニング店		500㎡以内	25〜200㎡
8号許可	ガソリンスタンド	① 道路幅員8m以上、かつ車道幅員6m以上の国道、県道等に面すること ② 円滑な交通の確保上支障がないこと ③ 路地上敷地でないこと ④ 市街化区域より路線距離で500m以上離れていること。ただし、インターチェンジ周辺はこの限りでない ⑤ 同業者間の距離は500m以上の間隔（97年まで）	1000㎡以上	なし
	一般ドライブイン		1000㎡以上	なし
	大型ドライブイン		5000㎡以上	なし

3）8 号許可と既存宅地制度による集積（大角豆地区）

大角豆地区も小野崎地区と同様に、市街化区域に近接・隣接していることから既存宅地制度によって大規模物販系商業施設（家電量販店）や娯楽施設が立地している。また、8 号許可によるチェーン展開型小規模飲食店・チェーン展開型中規模飲食店・大規模飲食店などが多数集積している。8 号許可による商業系施設は茨城県開発許可運用基準によって、円滑な交通の確保上支障が無いようにするために同業種間の距離の制限や、市街化区域内の商業活動に影響を与えないため市街化区域からの距離による制限によって立地規制されている。しかし、この地区では IC 周辺であることから市街化区域からの距離制限が適用外となり、さらに 97 年には同業種間の距離制限も廃止されたことから更なる商業集積を引き起こしている。また、8 号許可は幹線道路沿線の沿道サービス施設として許可されるが、前面道路の条件には道路幅員が 8m以上となっており、実際にはほとんどの道路沿線で許可されるのが実態である。こうした 8 号許可運用基準の立地条件と集積条件が不十分なために、この地区においても無秩序な商業集積地が形成されている。

4）10 号ロ許可による商業系施設周辺部の集積（榎戸地区）

茨城県開発許可運用基準によると 10 号ロ許可には、「市街化の促進性の有無」「市街化区域内開発の困難性又は不適当性の有無」の 2 つの許可要件がある。このなかで「市街化の促進性」では、「新たな公共公益施設の需要が誘発されないこと・周辺の土地利用が増進されるなど大きな変化をもたらさないこと」が判断基準とされる。この榎戸地区では、10 号ロ許可による複合商業施設（ショッピングセンター）とチェーン展開型大規模店舗（ホームセンター）の立地によって、その周辺には 1 号許可によるチェーン展開型小規模飲食店やチェーン展開型中規模飲食店が多数集積しており、無秩序な商業集積地を形成している。これらの 1 号許可による商業系施設の多くは、10 号ロ許可による複合商業施設やチェーン展開型大規模店舗の出店後に立地したものが多いことから、実際には 10 号ロ許可によって周辺の土地利用が増進され、市街化を促進しているのが実態である。さらに交差点付近では、沿道の商業系施設に出入りする自動車などにより交通渋滞を引き起こしており、新たな道路整備の需要が誘発されているのが現状である。

6. まとめ

本研究では、地方都市のなかでも商業活動が活発で、郊外化の要因が強い茨城県を対象として、土地利用規制制度の実効性を検証した。その結果、統計的分析において、1 号許可の拡大化・1 号許可と 8 号許可との混在化・既存宅地制度や 10 号ロ許可における大規模商業系施設の立地によって、市街化調整区域においても比較的容易に、様々な商業系施設の立地が可能となっていることを明らかにした。また、即地的分析によって、1 号許可・8 号許可の立地条件・集積条件の許可運用基準が緩いことや、10 号ロ許可における市街化促進性の判断の困難さによって、市街化調整区域において無秩序な商業集積地がいくつも形成されていることを明らかにした。このような商業系施設の規制・誘導機能の低下は、茨城県と同様な許可運用基準を設定している他の地方自治体においても十分起こりうると考えられる。

このような諸問題を克服し、商業系施設の立地を適正に規制・誘導するためには、立地動向や立地特性に即した新たな枠組みを構築する必要がある。特に近年急増中である小規模広域型の立地特性を持った商業系施設は、集積することで大規模商業施設に匹敵するほどの影響を周辺に与える。したがって、現行の 1 号許可運用基準の建築物用途から小規模広域型の商業系施設を適用除外とし、集落内立地のみを許容するような許可にする必要がある。さらに、小規模広域型商業系施設を規制・誘導するために、8 号許可を抜本的に見直すことが必要である。具体的には、無秩序で過剰な集積を防ぐために広域的な観点から立地可能地域を指定し、周辺環境に過大な負荷がかからない程度に集積させるような誘導を図る方法などが考えられる。また、市街化調整区域における大規模商業施設の立地には、周辺へ与える影響を考慮した長期的な土地利用計画が必要である。

【補注】

(1) 研究対象地域における過去 20 年間の商業系施設の立地動向では、物販系商業施設が 868 件・延床面積 22 万㎡に対し、サービス系商業施設は 768 件・延床面積 13 万㎡と数量的に物販系商業施設に匹敵する。
(2) たとえば、都市計画法第 34 条 1 号で許可される商業系施設としては、「市街化調整区域内居住者の日常生活に必要な店舗」としており、業務の用に供する床面積の上限などもあることから小規模で狭域の商圏を対象としたものに限られているといえる。
(3) 商業系施設とは、物販系商業施設（百貨店・専門店・スーパーなど）と、サービス系商業施設（飲食店・宿泊施設・娯楽施設など）を含めた概念である。
(4) 研究対象施設としては、建築面積が 100 ㎡以上ある小売業・飲食店・宿泊業・サービス業（総務省統計局日本標準産業分類大分類）を研究対象施設とした。
(5) 茨城県は、政令都市を含まない都道府県の中で最も大型店の出店数が多く、可住地面積で全国 3 位、1 世帯あたり自動車保有台数で全国 3 位、可住地内人口密度で全国 35 位と郊外化の要因が大きい。（平成 12 年国勢調査より）
(6) 茨城県つくば市・土浦市は、人口 18 万人・13 万人、商圏人口 43 万人・36 万人の地域である。（平成 12 年国勢調査、文献 5）より）
(7) 業種については、総務省日本標準産業分類中分類を基に分類した。また、業態については、住宅地図上の店舗名の他に○○店と記述のあるものをチェーン展開型店舗とした。
(8) 外的要因として使用したデータは、1981～2000 年の住民基本台帳、1983・1988・1994・1999 年度の道路交通センサスを用いた。
(9) たとえば、周辺人口が少なく交通量が多い場所に立地する商業系施設は、広域の商圏を対象としたものであると判断できる。

【参考文献】

1）李偉国 他（2000）「地方都市における市街化調整区域の都市開発立地動向とその要因に関する研究」都市計画論文集 No35 pp325-330
2）瀬口哲夫 他（1992）「都市郊外におけるロードサイドショップに関する研究」都市計画論文集 No27 pp211-216
3）浅野純一郎 他（1995）「幹線道路沿道に集積する商業施設の立地構造に関する基礎的研究」都市計画論文集 No30 pp169-174
4）明石達生（2002）「大型店の立地制御における現行土地利用規制制度の限界に関する実証的研究」都市計画 241 pp89-98
5）常陽地域研究センター（2001）「茨城県生活行動圏調査報告書」
6）茨城県建築士会（2001）「茨城県宅地開発関係資料集」
7）大島泰 他（2002）「市街化調整区域における開発許可制度運用基準の変遷とその運用実態および土地利用上の問題」筑波大学大学院環境科学研究科修士論文