

1) 科学研究費助成事業

1) - 1 人口減少・生活様式の変化に対応した商業地域の再編手法 【持続可能】

Methods of restructuring commercial areas in response to declining population and changing lifestyles

(研究開発期間 令和4～6年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

中野 卓
NAKANO Taku

With the rise of remote work and the expansion of e-commerce, there is a growing need for the appropriate designation and management of commercial zones. In response, this study: (1) investigates the current status of commercial zones across Japan, (2) proposes a method for calculating the appropriate scale of commercial zones, and (3) examines planning methods for the phased reassessment of commercial zones based on the conditions of designated areas and the envisioned urban landscape outlined in urban planning master plans.

【研究開発の目的】

本研究開発課題は、在宅勤務やeコマースの普及、マンション立地の増加による土地利用変化等の社会潮流に応じて、商業地域の適正な指定・運用を進めることを目的として、①全国の商業地域の指定・運用実態の調査、②商業地域指定の適正規模の算出方法の提案、③都市計画MP等で規定された地域の状況や目標とする市街地像に応じた、商業地域の段階的な見直しに向けた計画手法を検討するものである。

【研究開発の内容・結果】

(1) 商業地域の指定経緯・運用状況の調査・分析

i) 商業地域の指定経緯の調査

用途地域指定方針の源流を辿ると、戦前の旧都市計画法に基づく用途地域指定に遡ることができる。そこで、旧法に基づく用途地域の指定経緯およびその都市別の傾向について、内務省都市計画公文書、都市計画地方委員会議事録、東京市政調査会刊行の「日本都市年鑑」、各都市の都市計画地域図や陸地測量部地形図より整理・分析した(図1)。この結果、当時の人口規模と商業地域の指定面積には相関関係が見られたものの、各都道府県

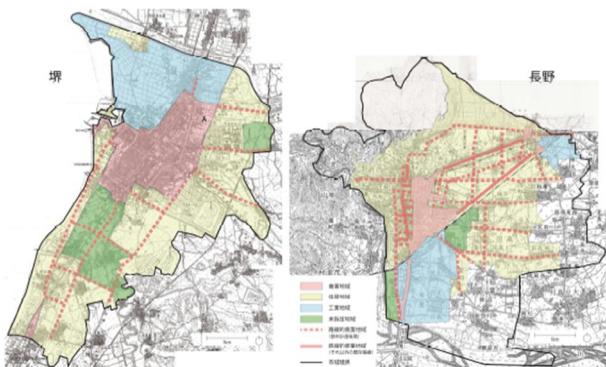


図1. 戦前の用途地域指定範囲(左:堺、右:長野)

の都市計画地方委員会は内務省の出先機関であったにもかかわらず、商業地域に対する認識は都市によって大きく異なっていたことが判明した。その帰結として各都市の商業地域指定範囲には差が生じ、今日に至る商業地域の多様な指定状況の基盤になったと推察された。

ii) 商業系用途地域の現在の指定・運用状況

続いて、都市計画法に基づき地方公共団体が実施する都市計画基礎調査の時系列データより、近年の商業系用途地域指定面積の推移を整理した。この結果、商業系用途地域の総面積は1980～2020年で1.37倍に拡大、時系列の電子データが整備済みの2008～2021年において、その面積を縮小した自治体は66市町(商業系用途地域を指定する1,177市区町村の5.6%)に留まることが判った。

(2) 商業地域の適正規模の算定方法検討

i) 商業統計調査に基づく商業施設分布と用途地域指定

商業統計調査の個票情報を用いて、商業施設の立地分布と用途地域指定の対応関係を検証した。商業調査の立地環境特性別統計により、用途地域別に小売業の事業所数・従業員数・年間商品販売額・売場面積を集計した結果、①商業系用途地域の指定面積と小売業の各種値は極めて

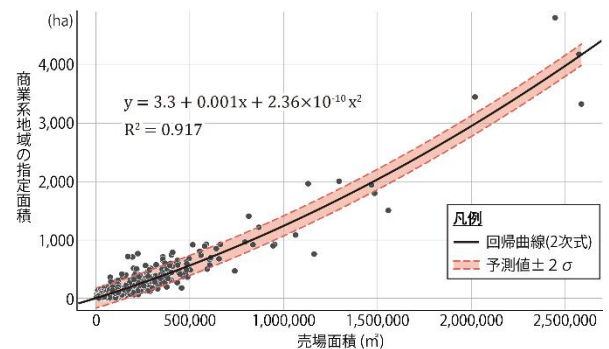
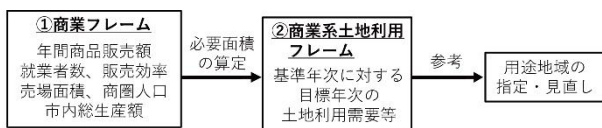


図2. 小売業売場面積に基づく市区町村別の商業系用途地域面積の回帰分析

強い相関関係（ $r > .900$ ）にあること、②一方で商業系用途地域外に立地する小売業は多く、商業系地域に適切に店舗立地を誘導できていない実情があること、③特別区・政令市・県庁所在市等で商業系地域が過大または過小と評価される指定例が多く見られることを把握した。

ii) 商業系用途地域の適正規模の検討

商業系用途地域を有する 1,177 市区町村を対象に、都市計画マスタープラン(MP)の記述から、商業系用途地域の見直し方針に係る記述を整理した。この結果、2022 年 6 月時点で、都市 MP に商業系用途地域の見直し方針が明記されているのは 10 市町に過ぎないことが判った。一方、フレーム方式を用いて将来必要な用途地域面積を推定する記述が 82 市町で確認された（図 3）。なお、商業フレームに設定されているものは「年間販売額」「総生産額」「従業者数」の 3 つが主であり、このうち「年間販売額」を採用した市町を分析した結果、約半数の事例で年間販売額の増加に伴い商業系土地利用フレームも拡大していることが確認された。一方で、「年間販売額」の増減と商業系土地利用フレームの変化が連動しない事例も 4 市町確認された（図 4）



【①②ともに設定】57 自治体

むつ市・白石市・登米市・栗原市・由利本荘市（※1）・長井市・会津若松市・白河市・猪苗代町・守谷市・宇都宮市・館山市・大網白里市・海老名市・大垣市・関市・瑞浪市・羽島市・土岐市・可児市・岐南町・岡崎市・春日井市・常滑市・小牧市・稲沢市・東海市・大府市・日進市・知多市・尾張旭市・高浜市・岩倉市・みよし市・蟹江町・東浦町・武豊町・幸田町・豊山町・扶桑町・阿久比町・津市・松阪市・桑名市・多気町・菟野町・川越町・玉城町・豊前市・中間市・日向市・西都市・新富町・都農町・出水市・西之表市・西原町

【②のみ設定】22 自治体

名寄市・根室市・せたな町・七戸町・角田市・結城市・葉山町・小浜市・甲斐市・飛騨市・御嵩町・田原市・清須市・城陽市・京田辺市・河合町・下松市・阿南市・観音寺市・松前町・四万十市・日置市

【その他】3 自治体

八幡平市（※2）・白岡市・各務原市（※3）

- ※1 目標年のフレームのみ設定しており、現況値からの増減は不明
- ※2 土地利用フレームの数値を参考値として示すが、計画上有効な数値として扱わない
- ※3 都市 MP で「土地利用フレーム」と記載があるものの、定性的な記述に留まる

図 3. フレーム方式の概要と採用自治体

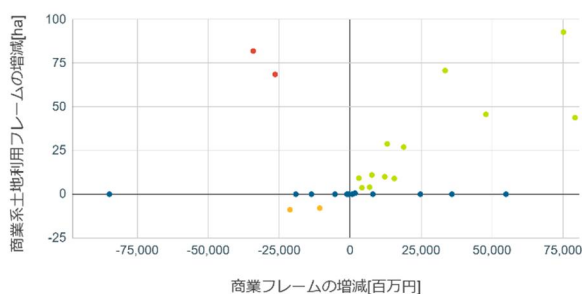


図 4. 商業フレームと商業土地利用フレームの関係性

(3) 商業地域の適正化に係る実践的方法の検討

i) 商業地域の縮小型見直し

商業地域の縮小型見直しまたは商業地域内の市街地環境の規制・誘導の実践例として、①宮崎県都城市、②兵庫県神戸市にそれぞれヒアリング調査を行った。前者は、商業系用途地域の 1/3 を 20 年かけて住居系用途地域に変更する方針を掲げ、特別用途地区等による暫定的規制強化等を併用し、建替え等の実情を踏まえて段階的に用途地域の見直しを進めている。後者は特別用途地区によって商業地域における住宅容積率の上限値を 400%に定めているが、この数値は事業採算性等の現実性を考慮したものであり、併せてオフィスビルの新設に対する税減免措置を組み合わせることで、事業用途を誘導する意図を持たせたものであることを把握した。

ii) 北米都市における商業系土地利用規制の適正化

当該研究課題における土地利用規制の適正化への示唆を得るため、北米において土地利用規制条例（ゾーニング）の変更に取り組んだ都市である①ニューヨーク市（米国・NY州）と②サレー市（カナダ・BC州）を対象に調査を実施した（2023 年 10 月および 2025 年 3 月／計 2 回）。両市ともに人口増加局面にあり、都心近傍の住宅地が高い開発圧力（主に住宅用途）に晒されている。現況の指定容積率が未消化であることに起因し、再開発により現況の建物類型から解離した建築物が建設されるおそれがあることから、住民組織が主導してダウンゾーニングを実施していた。今回の調査では a) ダウンゾーニングのプロセス（合意形成含む）と b) 法改正および空間計画における技術的な示唆を得ることができた。

【まとめ・研究開発の成果公表】

本研究の結果、商業地域の指定・運用実態に基づき、商業地域指定の適正規模の算出方法を検討し、更にこの目標像に到達する為の現実的な都市計画技法のバリエーションを、ケーススタディ等を通じて得ることが出来た。研究の成果は、既に査読付論文 5 編（現在審査中 1 件含む）等で取りまとめ・公表を進めている他、今後の予定として、令和 7 年度には、本研究成果に係る建築研究報告を発刊予定である。

【本研究課題の実施体制】

研究代表者：中野卓（建築研究所・主任研究員）

分担者：宋俊煥（山口大学大学院創成科学研究科・教授）、矢吹剣一（横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院・准教授）、宮下貴裕（武蔵野大学工学部建築デザイン学科・専任講師）