

日交研シリーズ A-726  
平成 29 年度共同研究プロジェクト  
「立地適正化計画における非集約エリアに関する研究」  
刊行：2018 年 9 月

立地適正化計画における非集約エリアに関する研究  
A Study on Non-aggregated Area in the Location Optimization Plan

主査 森本章倫（早稲田大学理工学術院 教授）  
Akinori MORIMOTO

要 旨

本研究では立地適正化計画策定中の都市を対象に、集約エリアに選定されなかったエリアを「非集約エリア」として取り上げ、今後の土地利用政策や交通政策のあり方について検討することを目的とする。

なお、研究の視点としては土地利用政策、交通政策の双方の視点から非集約エリアの課題を整理して、集約エリアとの関連性を考慮しながら今後のあり方について議論する。

主として以下の 3 つの視点から都市の非集約エリアのあり方について研究した。

(1) 土地利用政策（住宅系）：空き家の発生状況の把握

秦野市を対象に非集約エリアの空き家の発生パターンと、都市機能誘導区域または居住誘導区域の空き家の発生パターンの比較検討を行った。そのうえで、立地適正化計画の立案に資する線引きの考え方を議論した。

(2) 土地利用政策（商業系）：大規模小売店舗の新設・撤退動向

大店立地法以降に非集約エリアに拡散した大規模小売店舗に着目して、宇都宮市を対象に店舗の立地状況を把握し、その店舗継続の要因を商圈人口の変化から推計した。

(3) 小さな拠点の機能分類と評価

次に市街化区域外の在り方として、小さな拠点の導入事例の収集を行い、その評価方法について検討した。小さな拠点の機能分類を行い、秦野市に適用した場合に、どのような拠点が必要なのかについて議論した。

また、上記以外にロジスティクスからみた物流施設計画論、首都圏における都市財政の特性分析、海外動向などについても討議を行った。

研究の結果、非集約エリアには多くの住宅や商業施設が立地し、都市機能誘導区域や居住誘導区域の育成には多くの時間がかかることが示唆された。特に、都心部の商業施設に業態変化が起きていること、一定程度の商業施設が集約エリア以外で新設、撤退が繰り返されていることが分かった。

今後は小さな拠点の育成も含めて、集約エリアと非集約エリアの双方から持続可能なまちづくりについて議論することが重要である。また、今後の立地適正化計画の進行管理として、ビッグデータ等を活用した時系列的な客観評価や、スマートシティのような次世代まちづくりのあり方についても議論が必要である。

キーワード：立地適正化計画、コンパクトシティ、縮退エリア

Keywords：Location Optimization Plan, Compact City, Non-aggregated Area