

地方都市における立地適正化計画初動期の商業施設立地の変化  
 —時空間的な連続性のある都市農村戦略論の構築に向けて(2)—  
 Change of commercial facilities in the initial period of location Normalization plan  
 - Urban and Rural Strategy with Spatial and Temporal Continuity (2) -

○関口達也\* 林直樹\*\* 杉野弘明\*\*\*

○Tatsuya SEKIGUCHI\*, Naoki HAYASHI\*\*, Hiroaki SUGINO\*\*\*

1 背景と目的

人口減少社会において、市街地の縮退・コンパクト化が求められている。そのための方策として立地適正化計画がある。立地適正化計画では、主に都市機能増進施設の立地を誘導する「都市機能誘導区域」、主に人々の居住を誘導する「居住誘導区域」を設定し、都市機能を担う施設や人口の立地を誘導する。立地適正化計画に基づく誘導は数十年単位での目標設定である事が多いが、その効果や実現可能性を論じて、適切な立地誘導を図るために、より細かい時間スケールでの把握も重要であると考えられる。

本稿の目的は、立地適正化計画が実施されて数年が経過した地域を対象に、その施行前後における、計画初動期の各区域の内外における施設立地の変化の把握である。副題にもある通り、施設や人口の集約先の整備だけでなく、縁辺部に着目し、その在り方も考える点に特徴がある。立地適正化計画後の大型店舗の立地変化を見た研究<sup>1)</sup>や、施設や人口の誘導を想定しつつ施設へのアクセス性を評価した研究<sup>2)</sup>はあるが、時系列的な観点から集約先以外の区域に着目したものは少ない。

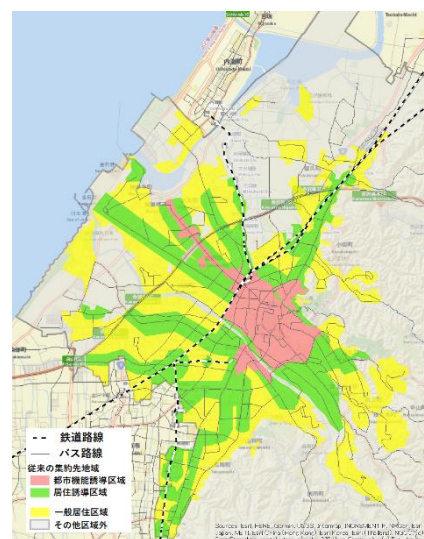


図 1 金沢市の区域設定  
 Fig.1 Zoning in Kanazawa

表 1 施設の立地誘導方針  
 Table 1 Inducing concept of facilities

2. 研究対象・方法

石川県金沢市では、2017 年に**金沢市集約都市形成計画**が施行された。通常設定される都市機能誘導区域、居住誘導区域に加え、主に自動車での移動を想定して日常

	居住誘導区域		一般居住区域
	都市機能誘導区域		
最寄り品	○	◎	○
買回り品		◎ (都心), ○	

◎:積極的に誘導, ○:誘導 金沢市(2017)に基づき作成

生活に必要な施設を維持して、従来の暮らしが可能な「一般居住区域」を独自に設定している。本稿では、これらの区域以外の「区域外」まで含めた施設の立地変化に着目する。

施設は、立地が都市計画に比較的左右されやすい商業施設を対象とする。金沢市では、各区域への誘導する施設の種類の設定されている(表 1)。今回は、最寄り業種として食料

\* 金沢大学理工研究域 Institute of Science and Engineering, Kanazawa University \*\* 金沢大学人間社会研究域 Institute of Human and Social Sciences, Kanazawa University \*\*\* 東京大学大学院農学生命科学研究科 Graduate School of Agricultural and Life Sciences, The University of Tokyo

立地適正化計画, 都市農村戦略, 都市計画, 施設立地

品店<sup>3)</sup>を、買い回り業種として服飾小売業種<sup>4)</sup>を選定した。そして、立地適正化計画の設定前後で、4種類の区域に立地する店舗の数をGISを用いて集計する。施設データは座標付き電話帳DBテレポイント法人版2017年(時点:2016年9月)と2020年版(時点:2019年9月)を用いた。各区域境界のデータは、資料<sup>5)</sup>に基づきGIS上で作成した(図1)。

### 3 結果と考察

図2に、各区域内での人口(2015年)と各時点の施設立地の状況を示す。施設立地は、計画制定前後ともに都市機能誘導区域に最も多い。また、居住誘導区域には主に最寄り品が誘導されるが、実際には買い回り品の立地も比較的多い。また、市に独自の一般居住区域には各業種とも2割程度が立地していた。

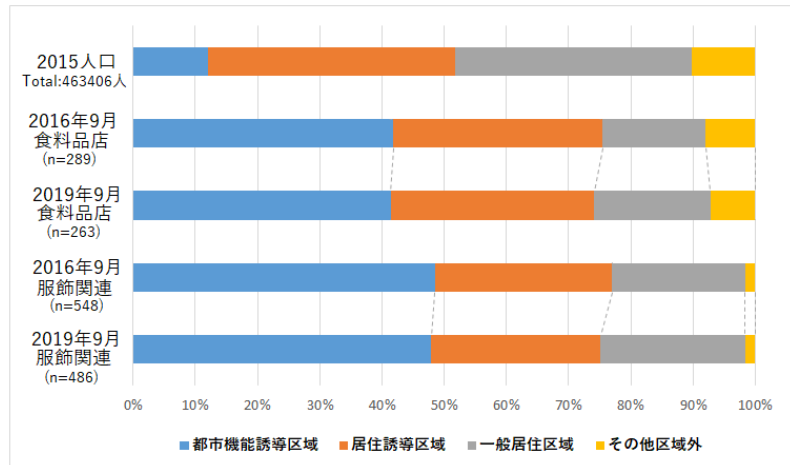


図2 人口・施設の立地動向の変化

Fig.2 The Change of distribution of population and facilities

いずれの業種も時点間の比率に有意差は見られない( $\chi^2$ 検定, 食料品: $p=0.929$ , 服飾関連 $p=0.898$ )。ここから、立地適正化計画の制定後3年程度では施設の立地分布の状況はほぼ変化していない。一般居住区域のみ、最寄り・買い回り業種ともに約2%増加していた。

計画目標から考えるならば、買い回り品である服飾関連業はより都市機能誘導区域内の比率を高める必要がある。また、外周部の一般居住区域では居住誘導区域と同程度の面積であり、人口も全体の約4割を占める。ただし、この区域は将来的・長期的には、区域の見直しにより範囲を縮減させていくエリアである。コンパクトなまちづくりのためには、この一般居住区域内の施設立地動向に注意する必要があるだろう。分析結果から、都市縮退の流れに逆行している可能性もあり、一般居住区域への施設の立地需要が高まり続けるならば、都市機能・居住誘導区域内の徒歩・公共交通での移動や生活の利便性を相対的に高めるため、それら区域に施設が立地するインセンティブの明確化等が必要であろう。ただし、それによる一般居住区域の生活環境の悪化(施設現象、市街地のスポンジ化)は避けねばならない。現在の生活を維持するために必要な施設と人口の分布のバランスを把握する必要がある。そのうえで、施設から享受可能な財やサービスを移動販売等のソフト施策で補充したりしながら、段階的に誘導が済んだ地域から一般居住区域の設定を狭めていくなど、中長期的な観点の下、一般居住区域内の生活維持と都市縮退の両立が重要になる。

中・長期スパンでの施設・人口の誘導に向けて、本稿の様な詳細な時間単位での変化の把握の積み重ねも参考になる。今後も経年的な把握を行い、更なる提言も行いたい。

謝辞:本研究はJSPS 科研費17K14785, 20K14901の助成を受けた。また、東京大学CSISとの共同研究No.422の成果の一環である。

注釈・参考文献:1)浅野ら(2018)都市計画論文集53(3),pp.1000-1006. 2)鈴木ら(2016)都市計画論文集51(3),pp.709-714. 3)生鮮三品のいずれかまたは全てを扱う業種. 4)医療品, 呉服・服地, かばん・袋物, ジュエリー店. 5)金沢市(2017)「金沢市集約都市形成計画—持続的に成長する成熟都市を目指して—」。