

# 地方都市郊外の幹線道路沿道における土地利用の現状と問題点\*

——長野県の未線引き用途無指定区域を対象として——

浅野純一郎\*\*・瀬口哲夫\*\*\*

**A study on actual condition and problems in the roadside areas in the suburbs of local cities  
-- In the case of loose regulation areas in Nagano Prefecture--**

**Junichiro ASANO, Tetsuo SEGUCHI**

The aim of this study is to clarify locational structure and changes of retail facilities in loose regulation areas in Nagano Prefecture. There are two subjects in it. One is the problem that the big and quick changes of retail location, we use large-scale stores mainly, have an influence on surrounding areas. The other is land development in loose regulation areas. We try to study them by examining the structure of law, urban and firm planning and commercial policy. The location of retail facilities there is mostly in line and along the arterial roads. These have been found since around 1980 and tend to increase. By the easing of opening-restriction of large stores it is foreseen that it will continue.

キーワード：未線引き用途無指定区域(白地区域),ロードサイド,土地利用,大型小売店舗

## 1. はじめに

都市郊外での商業施設の立地は、近年非常に活発である。車社会が浸透し、その多くは幹線道路やバイパス沿道に張り付き、様々なロードサイドビジネスを産みだしているが、この現象は交通の手段を自家用車に頼る地方都市において特に顕著である。一方、60年代後半から70年代にかけて地方都市の駅前等、都市中心部に出店した大規模ショッピングセンターが、狭小な駐車場や割高な地価等の理由で、相次いで撤退し、郊外に大規模な店舗を構え直す事例もあり、ここ数年の大店法<sup>(1)</sup>の緩和が、これらの現象に拍車をかけているのが現状である。

本研究では、大規模な商業施設の立地が、周辺地域の都市構造の変化に少なからぬ影響を与える点、チェーン型店舗の工期が短い(撤退も素早い)ことから、その変化が急激である点、さらに大店法緩和により、出店調整期間が短くなり一層迅速化している点、また線引き制度の運用のないような地方都市でも開発行為が進行している点、等の見地から、比較的機動性に富む

商業施設の立地に着目し、都市郊外でのスプロール現象を分析する。このように未線引き用途無指定区域での商業施設の立地構造を分析し、その問題点、課題を明らかにするのが本研究<sup>(2)</sup>の目的である。尚、商業施設の郊外化・沿道化に関する既存研究としては、ロードサイド店に着眼し、その立地構造や経営面での特徴を調査した研究<sup>(1)</sup>、地価との関連についての研究<sup>(2)</sup>や大型店の立地構造や周辺環境への影響についての研究<sup>(3)</sup>等があり、他方、未線引き用途無指定区域での開発実態に関する研究<sup>(4)</sup>も見られるが、この法定区域での商業施設の立地状況に特定した研究は少ない。

## 2. 研究の方法と対象地域

商業施設が特に集中して立地する場所の特定や、あるいは商業集積地の境界を明確に特定することは困難な課題であるが、本研究では都市商業(特に地方中小都市)において、売上高、店舗面積等で大きな比重をしめる第1種・第2種大規模小売店舗(以下、大規模小売店舗は大型店と記す)と中型小売店<sup>(5)</sup>を指標として、各都市における商業施設立地の全般的傾向を分析する。これらの資料として、第1種・2種大型店については、東洋経済新報社の「'94全国大型小売店総覧」より基礎資料を得、また、中型小売店については、

\*本研究の一部は、平成9年度長野高専教育研究特別経費の助成を受けて行われた。 \*\* 環境都市工学科・助手

\*\*\* 名古屋市立大学芸術工学科・教授

原稿受付 1999年9月30日

各市役所商工部等より中型店リストを入手した。従来、この種の商業施設立地の研究では、第1種・2種大型店のみを扱っている例が多いが、郊外幹線道路沿道に立地する衣類・カー用品・スポーツ用品等の各種物販チェーン店では495㎡等、第2種大型店規模に満たない500㎡未満の店舗面積で出店し、大店法の調整をまぬがれる店舗が多く、これらの店舗のデータが欠落していた。本研究では中型小売店を扱うことで、より現状に即した分析に近づくことにする。

研究対象地としては、盆地部に市街地が形成されることで商業基盤(商圈)の独立した都市の多い長野県を取り上げる。長野県下17市のうち、未線引き都市は、長野市、松本市、塩尻市、須坂市を除いた13市であるが、中型小売店の資料の入手ができなかった大町市、飯山市の2市も除き、11市を研究対象都市とする。

研究のフローとしては、まず都市計画と農業の、両サイドからの土地利用制度の現状を整理する。次に、大型商業店舗の立地に大きく作用する大店法を主とした商業政策の運用が、いかに影響したのかをふまえた上で、上記資料から大型・中型店の分布図を作成し、都市間での比較を行った。また、その中で特に店舗の集中する箇所を代表的事例として5カ所抽出し、各市ゼンリン住宅地図や現地調査から土地利用の実態を分析した。このような過程により都市サイド、農業サイド、両サイドからの土地利用制度と商業政策からの規制効果をとらえ、問題点を考察する。なお、本章において、第1種大型、第2種大型店をまとめて大型店、中型小売店をも含めて大型中型店と呼ぶ。

3. 未線引き用途無指定区域における土地利用規制

表1は、区域区分制度によって分類される各区域における、都市計画法、建築基準法、「農業振興地域の整備に関する法律」(以下農振法)による土地利用規制、開発許可、用途地域による用途・建築規制を一覧したものである。都市周辺部での土地利用規制には都市計画サイドの他に、農業サイドからの規制がある。農

振法による農業振興地域の指定及び農用地区域の指定がそれであり、これらは市街化区域、未線引き用途指定地域を除いた都市計画区域と重複して設定することができる<sup>(4)</sup>(表中 B,D,当然都市計画区域外にも指定することができる)。農振農用地区域では、開発行為については許可が必要であり、商業施設等の設置をする場合には農振農用地区域の除外が必要である<sup>5)</sup>。それに対して、農振農用地区域以外の未線引き用途無指定地域(表中 D)では、開発許可制度は開発行為が3000㎡以上の規模の開発のみに限られることや、開発許可の基準についても市街化調整区域で適用される立地基準(都市計画法34条)が除かれていることから、規制が非常に緩いといえる。また市街化調整区域での建築許可制度(都市計画法43条)も運用されていないため<sup>(5)</sup>、土地の整地が行われていれば、ほとんど店舗出店は自由である。このように、本研究で扱う未線引き用途無指定地域は、法規制上の点から管理・規制のない無秩序開発の危険性の指摘される地域であり、商業施設の場合、出店がかなり自由な地域である。

4. 大型小売店・中型小売店の出店傾向

4-1. 商業政策による規制

地方都市における大規模商業施設が周辺部へ与える影響は大きい。これら大型中型店の出店規制を行ってきたのが、大店法を中心とした商業政策である。本節では、長野県下17市での商業政策運用の流れと、それによる店舗出店傾向の変遷を概観する。図1は、店舗規模別<sup>(6)</sup>に大型中型店の1年あたりの出店数についての変化と、大店法の運用推移<sup>6)</sup>や、長野県や各都市の中型小売店出店指導要綱の策定推移<sup>7)</sup>を表したものである。

大店法は、出店店舗の規模ごとに商業活動調整協議会(1992年以降は大規模小売店舗審議会)による出店調整を行ってきた。当初の大店法(1974年施行)は、店舗面積1500㎡以上の店を対象としていたため、1500㎡未満の店の出店ラッシュが起こり、その為1979年の大

店法改正で第2種大型店(500~1500㎡)が追加された。図1をみると、1972年から1979年にかけて第2種大型店の出店が多くなっているが、1979年に第2種大型店も出店調整されるようになると、1982年から

表-1 区域区分と土地利用規制一覧

区域区分	建築基準法・都市計画法				農振法	
	線引きの有無	建築用途地域の確認	建築用途地域の指定	建築用途地域の許可	開発許可の有無	農振地域/農用地区域
A 市街化区域	○	○	○	○	○	×
B 市街化調整区域	○	○	×	○	○	○又は×
C 未線引き都市計画区域用途指定地域	×	○	○	○	○	×
D 未線引き都市計画区域用途無指定地域	×	○	×	×	○	○又は×
E 都市計画区域外	×	△※2	×	×	×	○又は×

※2: 一部不要(建築基準法第6条)

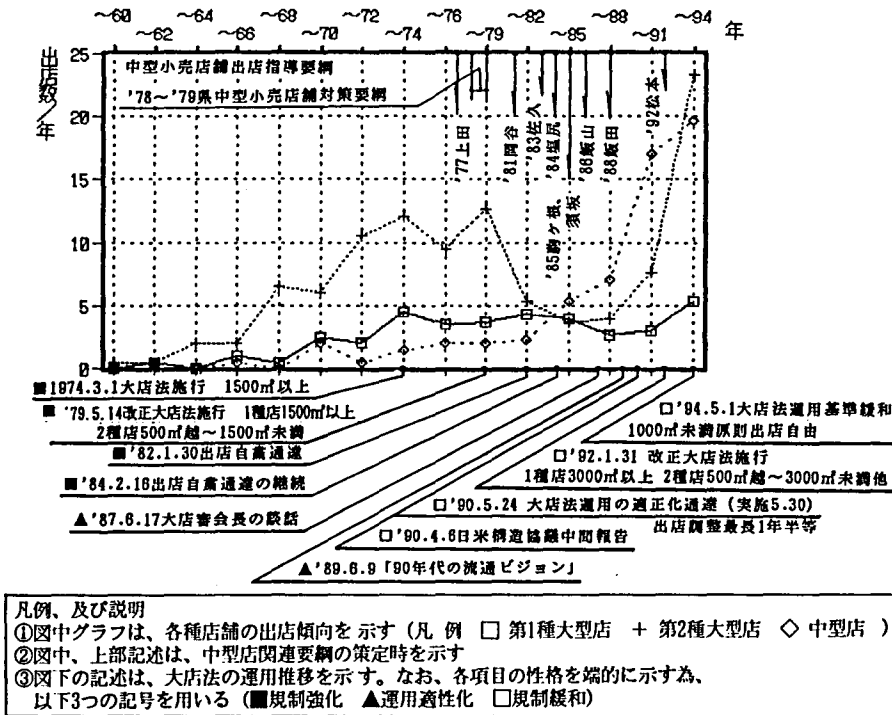


図-1. 大型小売店舗、中型小売店舗の出店推移（長野県の市部において）

出店数が大きく減少していることがわかる。さらに1982年、1984年には相次いで出店自粛通達が出されたが、この規制強化期には第1種大型店、第2種大型店共、出店傾向は低い水準になっている。しかし、大店法運用適正化期の後、1990年からの規制緩和期を向かって出店傾向が上昇に転じ、特に1992年の改正大店法施行後は、第2種大型店の出店が大幅な伸びであり、1種大型店の出店も増加している。また1994年5月の運用基準緩和では、店舗面積1000㎡未満の店舗は原則として出店自由となり、この傾向はさらに加速していることがわかる。

長野県中型小売店舗対策要綱は、1974年の大店法施行後におこった当時規制外の店舗面積1500㎡未満（当初、中型店）の店舗の出店ラッシュによって、長野県商工会連合会の要請をうけて1978年1月に制定された。しかし翌79年の大店法改正で第2種大型店が規制されると、わずか1年たらずで廃止され、その後は長野県商工会連合会の指導により各市町村レベルで要綱が策定されるに至った<sup>7)(7)</sup>。図をみると、長野県対策要綱と79年の改正大店法によって、第2種大型店と中型店の出店が著しく抑制されているのがわかる。その後、中型店の出店傾向は上向き、後を追うように各自治体の要綱策定がなされている。中型店指導要綱は自治体ごとに内容に格差があったものの、当初は調整作用もあった。しかし、1990年5月の「大店法運用の適正化通達」を受け、1992年に各々の自治体で要綱が改

正され、内容はほぼ横並びとなり、届出のみで骨抜きになった。これによる中型店の出店増加は歴然としている。このように、大店法を中心とした商業政策は、1974年の大店法施行から1980年代中頃までは、抑制策として大型店、中型店の出店傾向に歯止めを掛けていたが、90年代からは相次いで規制緩和されて、出店増加が著しくなった。また、消費者主権を掲げた流通産業の台頭が価格破壊現象をもたらしている現状は、さらなる規制緩和論を

呼んでおり、この傾向は今後も続くことが予想される。

4-2. 未線引き用途無指定区域での大型店・中型店の出店時期

調査対象とした11の未線引き都市における大型店、中型店の数を、用途指定区域内と用途指定区域外の区分で分けてみると、11市の延べ321店舗の内、約4分の1の78店（24.3%）は用途無指定区域に立地している。さらにこれらの内、開店日が特定できた店舗データより出店推移を累積で見ると（図2）、用途指定区域における出店の増加は70年代初頭から始まっており、80年代にかけて増加の一途をたどった後、90年代に入り、さらに伸びが急になっている。一方、用途指定区域外においては、本格的に増加が始まったのは80年代半ばからで、特に90年代に入ってから顕著である。そのため、店舗ストックの年代別構成が全く異なっている。用途指定区域内では、90年以降に出店した店舗は71

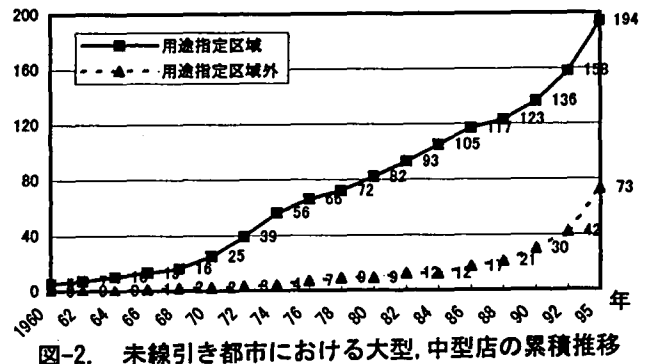


図-2. 未線引き都市における大型、中型店の累積推移

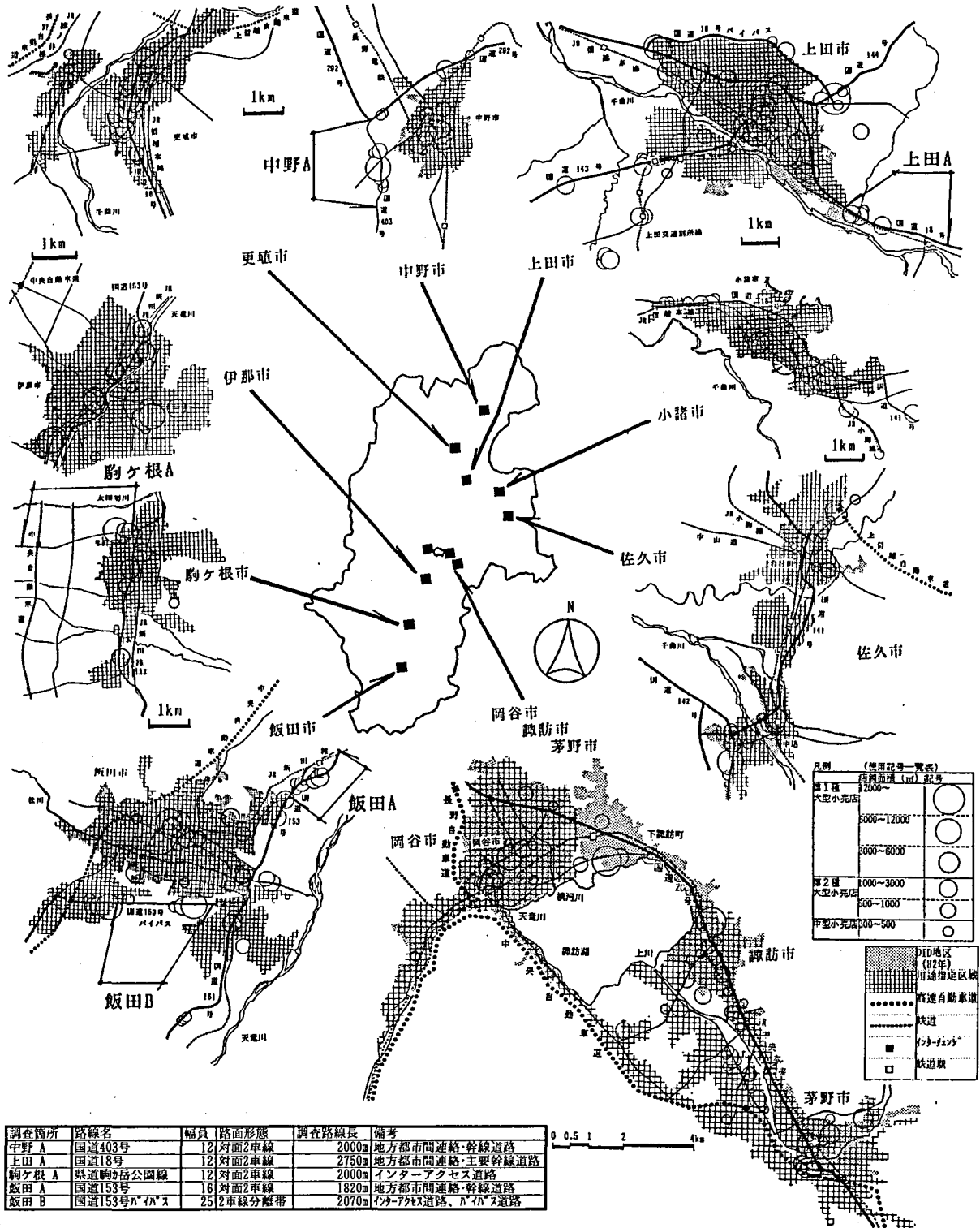


図-3. 未線引き用途無指定区域における大型・中型店分布図 ~長野県の未線引き都市を対象として~

店舗、全体(194店舗)の36.6%なのに対し、用途指定区域外では、同じく90年代以降に52店舗が出店し、全体(73店舗)の71.2%を占めている。また、90年以降に出店した123店舗の内、用途指定区域外におけるものは42.3%を占めている。

5. 大型小売店・中型小売店の分布状況

図3は、研究対象都市として取り上げた長野県下11市における大型中型店の分布図である。図中には平成2年度のDID地区と用途指定地域の範囲も示し、対象都市の各指標(人口,DID人口,用途指定地域面積等)は表2に掲げた。また、表2では、各都市の未線引き用途無指定地域における大型中型店数についても一覧している。これらより大型中型店の分布状況を見ると、未線引き用途無指定地域に全く大型中型店の出店の無いのは3市(岡谷市,茅野市,更埴市)であり、他8市では出店がみられる。特に上田市,飯田市,中

野市においては10店舗以上の出店がある。また分布形態の特徴としては、第一に、多くが幹線道路沿道に線状に分布していることがあり、第二には、分布範囲が広域化していることがある。後者については、用途指定地域に近接して店舗分布が見られる市(諏訪,駒ヶ根市等)がある一方で、用途指定地域から1~2km以上離れて店舗分布が進んでいる市(上田,飯田,小諸,中野市)もある。

次に、都市ごとに大型中型店の出店の有無がある原因を考えると(表2)、第一に人口規模がある。上田,飯田市といった10万前後の人口をもつ、地域の中心的都市では未線引き用途無指定地域での店舗数が非常に多く、逆に店舗数が皆無なのは人口規模が下位の都市に見られる。第二に、低密度で広範囲に及ぶ人口分布がある。岡谷市を除く全ての都市に共通することは、DID人口率が低く、人口が低密度に、そして広範囲に

広がっていることである。そのため、都心部以外にも大型店や中型店の立地を支える消費者ニーズがあるものと考えられる。逆に、DID人口率の非常に高い岡谷市では、未線引き用途無指定地域への店舗出店はない<sup>(6)</sup>。第三に、用途指定地域の場所である。大型店や中型店の立地は周辺に消費者ニーズがあることが条件だが、車客を対象にして商圏が広い場合、ごく近隣に人口集積が必要なのではない。そのため、周辺の市街化が進んでおらず、用途指定がない場所でも、高速自動車道のインターチェンジアクセス道路や、他都市とを連絡する幹線道路沿道では、ほとんどに出店がみられる(駒ヶ根,飯田,上田,中野,諏訪の各市)。

表-2 調査対象都市の各指標一覧

番号	都市名	①人口(H4)	②DID面積(km <sup>2</sup> (H2))	③DID人口(H2年)	④用途指定面積ha	用途指定率(%)※1	DID人口率(%)※2	店舗数※3
1	上田市	120717	10.1	40398	1269	80	33.5	22
2	飯田市	92068	7.5	33713	1289	51	36.6	18
3	佐久市	62761	4.4	16013	1066	41	25.5	6
4	伊那市	61150	4.3	14837	934	46	24.3	4
5	岡谷市	59266	11.0	48406	1505	73	81.7	0
6	諏訪市	52888	4.6	21722	1412	33	41.0	8
7	茅野市	51259	4.0	13292	960	42	25.9	0
8	小諸市	45258	4.1	16049	682	60	35.5	5
9	中野市	41268	2.9	12574	340	85	30.5	10
10	更埴市	37214	2.9	11782	822	35	31.7	0
11	駒ヶ根市	33288	2.3	9369	601	38	28.1	5

※1:用途指定面積に占めるDID面積の割合。②/④×100(%)  
 ※2:人口に占めるDID人口の割合。③/①×100(%)  
 ※3:未線引き用途指定区域外における店舗数(第1種、第2種大型店、中型店の合計)。

表-3 沿道土地利用分類と内容

記号	項目	内容
A	幹線道路志向型店舗	大型中型店舗・チェーン型レストラン・自動車販売・ガソリンスタンド・遊戯施設他
B	小店舗(住宅併用)	小売店・飲食店・理髪店・クリーニング店他
C	住宅	戸建住宅・集合住宅
D	農業関連施設	農作物加工所・農業倉庫・直売所(いずれも住宅併用含む)
E	事業所(住宅併用)	工務店・自動車修理所他
F	業務施設	オフィス・銀行・JAセンター等
G	工場・倉庫	各種工場・倉庫
H	田畑	田・畑・果樹園
I	空地	空地・休閑地・駐車場(店舗関連以外)・資材置場他
J	道路	交差点での道路幅員の合計
K	盛切土・陸橋	盛り土・切り戸・陸橋・鉄道
L	河川・樹林	河川・樹林
M	その他	学校

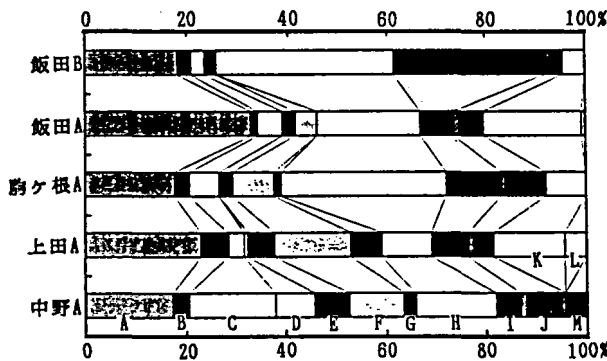


図-4. 間口延長でみる沿道土地利用状況

6. 幹線道路沿線の土地利用分析

6-1. 間口長さからの分析

前章でみたとおり、未線引き用途無指定地域での大型中型店は、主に幹線道路沿道に線状に分布している。特に集中してみられる箇所として、中野市,上田市,駒ヶ根市,飯田市から計5路線を抽出して、沿道(幹線道路の両側に接道する敷地)の土地利用状況を分析する。なお、路線場所や概要は図3で一覧した。路線飯田B(以下、路線は省略)は、用途無指定の約2070mの区間を、飯田A,上田Aについて

表-4 幹線道路志向型店舗の業種構成  
(値は店舗数)

ナンバ	業種内容	中野A	上田A	駒ヶ根A	飯田A	飯田B	計	(%)	記号
1	繊維・衣服・身の回り品	2	2	1	8	3	16	17.0	□
2	飲食料品	5	3	1	2	4	15	16.0	○
3	飲食店	1	2	1	3	1	8	8.5	●
4	自動車販売	6	1	2	2	1	12	12.8	▲
5	家具・家電・インテリア	0	1	2	4	0	7	7.4	△
6	その他(書籍・スポーツ等)	4	3	1	6	3	17	18.1	■
7	サービス・娯楽	2	3	0	1	1	7	7.4	▽
8	ガソリンスタンド	2	3	3	2	2	12	12.8	▼
	計	22	18	11	28	15	94	100.0	

①上記業種構成は、「国勢調査に用いる産業分類」(総務庁)の中分類に基づく。  
②「繊維・衣服・身の回り品」は寝具・かばん・洋品類等も含まれるが、本文中で特にふれる衣服・靴のチェーン店に関するものは、記号「◇」で示す。

は用途指定地域境界から行政区域境界までの各々1820m、2750mの区間を対象とした。また、駒ヶ根Aは用途指定境界から2000mの区間、中野Aについては、国道403号と国道292号との接続点より2000mの区間を対象路線とした。

この5路線の両側区間での土地利用の実態を、調査の結果から得られた内容より13項目に分類し(表3)、間口長さによって分析した。資料として、各市ゼンリン住宅地図(1994年版)を用い、キルビメータで路線長を計るという手法を用いた。なお、上田A、飯田B、中野Aについては、現地へ赴き、現状土地利用の状態と照合した。その結果を図4にみると(図中の記号は表3での内容を凡例として使用しており、両者は一致している)、幹線道路志向型店舗がいずれも約20~30%と大きな比重を占めている。2番目に多いのが田畑(記号H)であり、次いで空地(記号I)や業務施設(記号F)が続いている。内陸部への自動車による陸上輸送の幹線道路として機能する国道18号(上田A)では、業務施設が目立つ。また現在未開通ながら、インターへ接続するバイパス道である飯田Bの国道153号沿道では農振農用地区域の指定がなされていたが、農村活性化土地

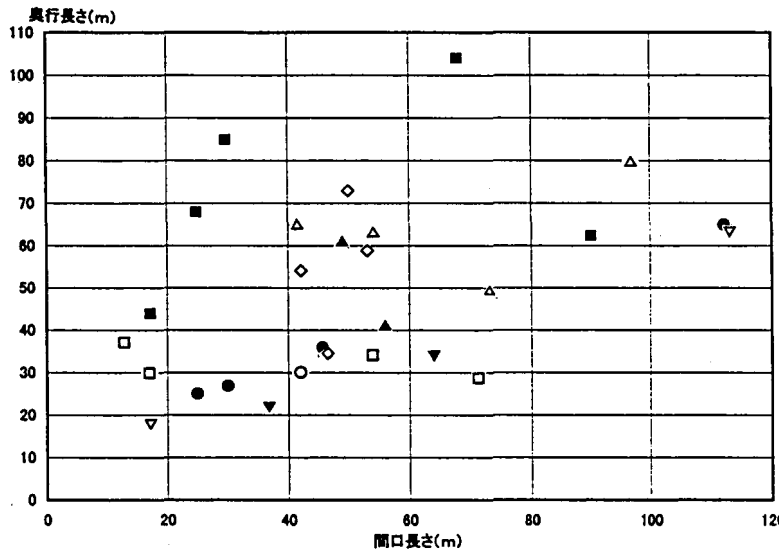


図-5. 店舗敷地の間口長さとお興行長さによる散布図(飯田-A調査路線)

利用構想<sup>5)(9)</sup>により農振農用地区域の除外が行われて、店舗が出店している。現段階で既に空地(I)の割合が大きく、今後バイパスの開通と共に急速に開発圧力が高まる事の予想される路線である。同様に、駒ヶ根Aの場合も、農振農用地区域の指定があるが、各々の店舗が個別に除外を受けて出店していた。ここでは、店舗数が少ないが(表4)、核店舗の店舗面積8000㎡、延べ床面積17500㎡の巨大な第1種大型店があったことから、間口長さの比率が大きくなった。

6-2. 幹線道路志向型店舗の業種構成

表4は、調査対象路線にある幹線道路志向型店舗の業種分類を試みたものである。ガソリンスタンド(12.8%)や自動車販売(12.8%)、その他の小売業(18.1%)が多いのは、従来の幹線道路沿線での商業立地構造と特色を同じくするが、飲食店が少なく(8.5%)、衣服・身の回り品(17.0%)や飲食料品(16.0%)の比率が高いことから、他地域からの購買客や観光客向けの機能を有するのではなく、周辺地区の購買者を対象とした買い回り品を供給する機能を有していると考えられる。特にその傾向は中野A、飯田A、Bで顕著である。また、前章では、未線引き用途無指定地域に人口が多いことが商業的ニーズを高め、商業店舗出店につながることを指摘したが、調査対象路線の業種構成も周辺地域を対象とした内容になっている。

6-3. 敷地の間口長さとお興行長さ

対象路線のうち、幹線道路志向型店舗の立地が最も多い飯田Aについて、店舗の業種と店舗敷地の関連を分析し<sup>(10)</sup>、図5に示した(図中の記号は表4の中で凡例を示している)。各店舗はほとんどが不整形な敷地に形成され、後背地には区画道路がなく、農地が広がる為、前面道路から奥への進出も自由な状態である。奥への広がりをつめるため、前面道路から最も遠い部分までの長さを奥行きたし、値は住宅地図から計測した。これによると、間口長さは一様に分散しているが、奥行き長さは20~45mと、60~85mにはほぼ2つのグループに分かれる。業種と敷地の間口長さ・奥行長さの関係を見ると、紳士服や靴のチェーン店(記号◇)は間口がほぼ一定であり(間口長さ50m前後に多く分布)、敷地面積の大小が奥行きにより左右されていると考えられる。これらの店舗は店舗形態や建物配置が類似して

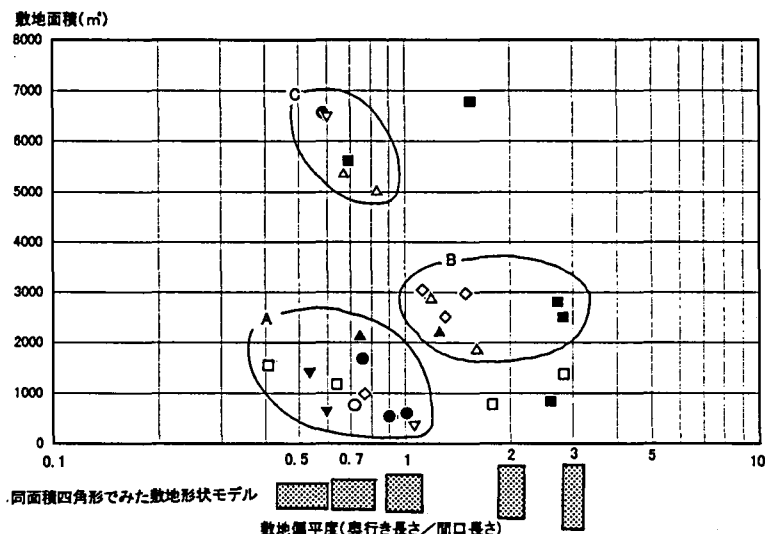


図-6. 店舗の敷地偏平度と敷地面積で見た散布図(飯田-A調査路線)

おり、敷地面積の大小に違いが現われるのは、駐車スペースの大きさに違いがあるためである。飲食店(記号 ●)や自動車販売(記号 ▲)も、各々、間口長さ20~40m, 50~60mと、ほぼ同一グループに固まる傾向が見られる。一方、家電販売店(記号 △)、ホームセンターやブックストアに代表される「その他の小売業」(記号 ■)は、広大な駐車場を抱え、店舗そのものよりも駐車スペースにより敷地形状が影響をうけており、敷地の形状に関係なく広さのみを追求して広がる傾向にある。郊外での店舗は一様に駐車スペースの大きいことが指摘されるが、業種によりさらに特定される。衣服や靴、自動車販売等は、本来、来客が多い業種ではなく、客が集中する時間、曜日が比較的分散しているが、ホームセンターやブックストアでは休日等での客の集中が非常に大きく、全く対象的である。つまり、客が特定の時間に集中する業種は、集中時に必要とされる駐車場を確保する必要があるため、敷地も非常に広大なものとなっている。

6-4. 敷地面積と敷地偏平度

次に、同じ資料を用い、敷地偏平度(奥行き長さ/間口長さ)と敷地面積の関係をみる(図6, 各記号は表4に凡例に従っている)。面積は住宅地図よりプランメータで計測した。これによると、まず、飯田-Aの調査路線沿道では、敷地偏平度が0.4~3まで、敷地面積が500㎡~7000㎡まで、形状、規模共、極めて多様な敷地に店舗が出店していることがわかり、街区区画が全く不整形である背景が表れている。次に、業種ごとの特徴をみると、先に示した紳士服や靴のチェーン店(記号 ◇)は、ここでも比較的類似した分布となっている。また、「その他の小売業(記号 ■)」は極めて広い範囲に分布しているが、これは敷地の大部分を駐車スペースが

占めるため、敷地形状のタイプが問われないためであると考えられる。また、敷地面積の規模と形状に興味深い関係が見られる。つまり、敷地面積500~2000㎡の店舗群(Aグループ)は敷地偏平度が0.4~1に分布しているのに対し(奥行き長さに対し間口が広がっている)、敷地面積が2000~3000㎡の店舗群(Bグループ)では敷地偏平度が1~3に分布している(敷地が奥に広がっている)。さらに敷地規模が大きくなると(5000~7000㎡のCグループの店舗では)、再び奥行きに比べ間口長さが広がる形状に戻っている。ここでの店舗建物の店舗面積は大半が300㎡~1500㎡程度の店舗であることから推察すると、

敷地面積の広さに限りのある場合は(ここでは店舗面積500~2000㎡程度では)、間口長さを確保するような形状となり、敷地広さに余裕がある場合は奥行きへ広がる(この場合の余剰面積は駐車場に利用される)。さらに規模が大きくなると(Cグループ)、間口長さが広がるが、これは巨大駐車場への車の出入りを円滑に機能させるためであると考えられる。このように各業種の営業展開に必要な敷地形状や面積が、各々確保されていると考えられるが、これらは自然発生的に形成されたものであり、計画性があるわけではない。

7. まとめ

線引き制度の運用のない地方中小都市では、郊外に用途無指定地域を広く有している。このうち、農振法による農振農用地区域の指定を受けていない区域は、法制度上、土地利用規制の非常に緩い区域である。本研究では、長野県を研究対象として、大型中型店の進出状況を分析することで、当該地域での開発圧力の高まりを確認した。特に90年代に入って、この傾向は著しく、90年以降では未線引き都市における大型・中型店の出店総数の42.3%が用途指定区域外におけるものであった。

未線引き用途無指定地域における大型中型店の出店の有無は、都市間で格差があるが、人口規模の大きい(10万程度の)地域中心都市においては店舗出店が特に多い。DID人口比率の低い都市が多い地方都市では、都心部以外の郊外にも相当数の人口があり、大型中型店の立地を支える商業的ニーズが十分あるものと考えられる。店舗分布形態の特徴は、第一に、幹線道路沿道に線状に分布するケースが多いことであり、第二に、分布範囲が広域化していることである。特

に、他都市とを連絡する幹線道路やインターアクセス道路沿線に用途指定の無い都市では、未線引き用途無指定地域での店舗立地が多くなっている。このような沿道では、間口長さにして約20～30%が店舗敷地であり、他の都市的建物用途と比べて最大である。また、その沿道商業集積地の業種構成は、周辺地域の買い回り品を供給する機能を有することが多い。このように、未線引き用途無指定地域においても十分に商業集積を形成するだけの購買客が存在していると考えられる。さらに地域間の交通網が発展することで、一層の商業集積の進展が予想されるが、店舗の敷地の区画は、各業種の性格から営業展開に必要な大きさ、形状が決定されており、開発・建築の際の計画的な規制・管理はない。このように、商業店舗の立地範囲の拡大(広域化)と、店舗の集積密度の進展という急速な変化に、計画的な土地利用制度が十分に機能していない現状は問題である。

### 補注

- (1)「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」の略、本文では全て大店法と記す。尚、1998年の通常国会で大店法の廃止と新法大規模小売店舗立地法(2000年6月施行)の設置が決まった。
- (2)本研究は、都市計画論文集30号(1995年)で発表した研究を基に、その後明らかになった知見をふまえ、加筆・修正したものである。
- (3)大店法で扱わない店舗面積500㎡以下の、300～500㎡の店舗の総称。中型小売店については、各自治体ごとに出店指導要綱を定め、出店の際に届出を義務づけている例が多い。しかし、大店法の規制緩和の流れの中で、中型小売店舗に関する要綱もその内容に規制力はなく、すでに廃止している自治体もある。
- (4)農振法第6条3項において、農業振興地域の指定は市街化区域ではできないこととされている。また、通達(昭和45年2月21日、建設省都計発20号)において、農業振興地域の指定は、都市計画区域に市街化区域が定められるまでの間は、用途地域が定められた区域等では行わないこととされている。
- (5)都市計画法附則4項、5項より。
- (6)大店法の改正のつど、第1種大型店、第2種大型店の定義が異なるが、各店舗出店時の定義にあてはめてカウントし、長野県下17市の結果としてまとめた。つまり、図1は各店舗の累積変化を示しているのではない、中型店については、リストの入手が可能であった14市(松本市、大町市、飯山市を除く)を扱い、開店日不明の61店を除いている。79年以前の第2種大型店の推移データは、当時の中型店定義のものであるが、500～1500㎡の店舗規模の推移をみる指標とできるためそのまま表記した。
- (7)それ以前の中型店の定義は500～1500㎡の店舗面積であったが、各自治体の定める要綱での中型小売店の定義は300～500㎡の規模となった。
- (8)表2によれば、岡谷市はDID人口率が81.7%と高い上、用途指定率(用途指定面積に占めるDID地区面積の割合)も73%と高くなっている。即ち、岡谷市の人口分布は用途指定

地域内に人口の大部分(少なくとも、DID人口率の81.7%以上)が集中していると考えられ、本節の脈絡でいくと、用途指定地域外には人口は少なく、消費者ニーズも少ないものと考えられる。

(9)安定的に農用地等の確保を図るのが農業振興制度の方針であったが、他方で農村地域の活性化への要求の高まりや、都市機能の地方への分散等を背景にして、多様な非農業的土地需要に対する的確な対応をする必要性から農村活性化土地利用構想が制定された。活性化の対象施設は、高速道路等のインターチェンジから至近距離に建設される工場や流通業務施設等々、用途が限定されており、また認定を受けた構想は、5年間に限り農振農用地区域除外等で特例扱いが受けられる。

(10)同一店舗名で多区画へ進出しているホームセンターや、同一区画へ多くの店舗が複合進出したケースを含む為、表4の集計とは一致していない。

### 参考文献

- 1) 瀬口哲夫・浅野純一郎(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No.27, pp.211～216
- 2) 佐々田弘之・盛岡通(1993),「商業施設の郊外沿道立地による地価形成上の影響と対策に関する研究」,都市計画論文集No.28, pp.139～144
- 3) 室町泰徳・原田昇・太田勝敏(1994),「都心商業地域の衰退状況と大規模小売店舗の立地動向に関する研究」,都市計画論文集No.29, pp.529～534
- 4) 三宅偉久・中出文平(1993),「地方都市周辺部の緩規制地域の開発実態と課題に関する研究」,都市計画論文集No.28, pp.841～846
- 5) アーバンフリンジ研究会+建築知識編(1994),「都市近郊土地利用事典」,建築知識
- 6) 草野厚(1992),「大店法 経済規制の構造」,pp.17～29, 日本経済新聞社
- 7) 長野県商工会連合会編,「長野県商工会のあゆみ」,長野県。なお、指導要綱策定時期については、各市例規集を参照した。