

IV-66

土地利用からみた神戸市町丁別人口の変動分析

大 阪 市 役 所 正 員 石 井 良 典
 神戸大学大学院 学生員 山下 剛史
 神 戸 大 学 正 員 福 島 徹

1. はじめに

近年、既成市街地における人口の減少・高齢化、都市施設の老朽化といった状況に対応するためにも、小地域を単位とした人口等の詳細な状況把握は、ますます重要に成っている。

そこで本研究では、神戸市においてインナーシティ問題を抱える中央4区を中心に、町丁を単位として土地利用により地区を類型化し、各類型を構成する地区の動向を通して、人口の変動を分析する。

なお本研究では、1970年、1975年、1980年、1985年、1990年の神戸市町丁別データの内、東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区の町丁別データ（1672町丁）を用いる。

2. 土地利用の類型化

2.1 土地利用類型化の方法

本研究では、かつて神戸市で用いられた基準¹⁾を参考に、用途別（住宅、商業、工業）床面積割合と住宅形式別（独立住宅、長屋・木賃、マンション）床面積割合により、以下のように土地利用の類型化を行う。

- I 独立住宅地域：住居系建物床面積が80%以上、独立住宅床面積が最大。
- II 長屋木賃地域：住居系建物床面積が80%以上、長屋木賃床面積が最大。
- III マンション地域：住居系建物床面積が80%以上、マンション床面積が最大。
- IV 商業特化地域：商業系建物床面積が40%以上。
- V 工業特化地域：工業系建物床面積が60%以上。
- VI 住商混在地域：住居系建物床面積が80%以下、商業系建物床面積が40%以下、工業系建物床面積が10%以下。
- VII 住工混在地域：住居系建物床面積が80%以下、商業系建物床面積が10%以下、工業系建物床面積が60%以下。

VIII 住商工混在地域：住居系建物床面積が0~80%、商業系建物床面積が10~40%、工業系建物延床面積が10~60%。

2.2 土地利用類型の適用

1975年から1990年の土地利用類型の変化を表-1に示す。これは1975年の土地利用類型から、各地区が1990年にどの土地利用類型に移動したかを表している。

地区数の多少はあるもののすべての土地利用類型からマンション地域へ変化した地区がみられ、特に独立住宅地域から変化してきた地区数は、マンション地域の増加地区数の4割近くを占めている。長屋木賃地域は、独立住宅地域へ69地区推移し、またこの15年間で半減している。住商混在地域においては、住居系床面積、商業系床面積の増加により住居系と商業系に特化する地区に分かれている。

表-1 土地利用類型変化地区数：1975年→1990年

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	合計
I 独立住宅	352	2	36	0	0	17	1	0	2 410
II 長屋木賃	69	102	13	1	0	14	0	1	1 201
III マンション	4	0	61	1	1	5	0	1	0 73
IV 商業特化	1	0	4	195	2	26	0	13	0 241
V 工業特化	0	0	2	4	86	0	4	11	3 110
VI 住商混在	29	8	16	29	0	171	2	19	2 276
VII 住工混在	3	0	4	5	4	3	27	11	0 57
VIII 住商工混在	2	3	10	20	5	36	6	151	3 236
IX 床面なし	1	0	6	10	13	1	0	3	34 68
合 計	461	115	152	265	111	273	40	210	45 1672

3. 土地利用別人口の変動分析

3.1 土地利用類型別人口の変動

土地利用類型別に人口の変動を示したのが図-1である。これを見ると、マンション地域の人口の増加、長屋木賃地域の減少が顕著にみられる。マンション地域においては地区数自体の増加、長屋木賃地域においては当該地域からの人口の流出と地区数の減少が影響し、このような変化をしているものと考えられる。住居系地域全体では微減傾向にある。

住商混在地域と住工混在地域は地区数の変化は

みられないが1975年から1990年までの間にかなりの人口減少を示している。

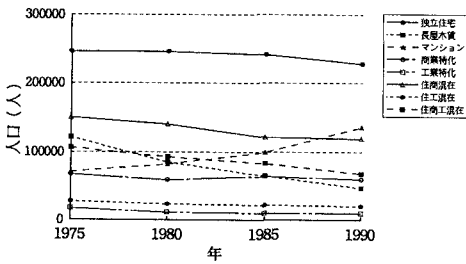


図-1 土地利用類型別人口

3.2 土地利用類型変化パターン別人口の変動

各町丁の1975年と1990年の土地利用類型を比較し、土地利用類型変化パターン別に人口変動を観察する。

ほとんどの土地利用類型変化パターンにおいて人口減少がみられるが、とくに土地利用類型の変化のない地域においては、その減少数、減少率の高さが顕著にみられる。また、これらの地域においてはかなりの住宅床面積の増加がみられ、その多くはマンション床面積として供給されている。このように住宅床面積の増加が人口増加につながらない原因としては、商業特化地域などにおいては、空家率の増加やマンションの事務所への転用、他の地域においては単身世帯や核家族世帯の増加、子持ち世帯の郊外への流出などが考えられる。

また、ほとんどの土地利用類型からマンション地域への変化が見られ、その多くは人口増加を示している。なかでも人口減少抑制に貢献しているのは、1975年の床面積なし地域から変化してきた地区である。これらの地区はおもに六甲アイランドやポートアイランドにおける高層住宅群への入居による変化である。また、この変化パターンに共通して、工業系床面積の減少が顕著にみられる。

工業特化地域から住工混在地域に変化したパターンは4地区しか存在しないが、人口増加数はポートアイランドなどの人口増加を除いては最大である。この中の2地区は東灘区臨海部に位置し、地域の地場産業でもある酒造工場とその瓶置き場が多くを占めている。1985年以降、瓶置き場がマンションに転用され人口が急増している。これらの地域には、このような空地がかなり存在し、今後土地の有効利用などの観点から、工業系用途指定地域でありながら

マンションなどの建設がなされる可能性がある。

また、住商混在地域からは商業床面積の進出状況により、独立住宅地域と商業特化地域に同地区数の変化がある。図-2は、パターン別に個々の町丁の住居系床面積構成比と商業系床面積構成比の分布を表したものであるが1975年の時点で既に、独立住宅地域に変化した地区は住宅床面積構成比が60%を超えるものがほとんどであり、商業特化地域に変化した地区は商業床面積構成比が30%を超えるものが多い。また、1975年と1990年の併用住宅率を比べると、商業特化地域へ変化した地区はかなり高い値を示している。同じ土地利用類型においてもその細部の土地利用の違いにより、以降の人口変化や土地利用変化に大きく影響すると考えられる。

表-2 土地利用変化パターン別人口増減数

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
I 独立住宅	-29569	-177	-20	0	0	-1783	-113	0	0
II 長屋本質	-15048	-21540	-472	19	0	-527	0	-216	-15
III マンション	-302	0	-1527	-107	3	1384	0	-217	0
IV 商業特化	198	0	1147	-1246	-4	-1490	0	262	0
V 工業特化	0	0	942	534	-5561	0	2679	-158	748
VI 住居混在	-5602	-1463	-65	-2823	0	-22223	8	-3296	0
VII 住工混在	120	0	429	128	-175	-224	-1908	-439	0
VIII 住商工混在	174	-14	2152	-429	-497	-490	-2254	-19678	0
IX 床面積なし	0	0	16470	6331	76	40	0	12	1107

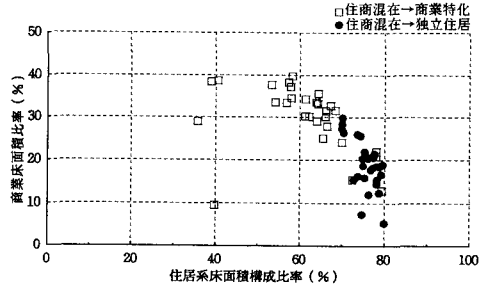


図-2 町丁別住居系床面積, 商業系床面積構成比率

4. おわりに

本研究では、神戸市既成市街地において町丁を単位として、土地利用の変化の中での人口変動の分析を行った。その結果、都市内部の人口変動の様子をかなり詳細に把握することができた。しかし本研究では、土地利用の動向に大きな影響を与えている用途地域について考察しておらず、今後の研究課題である。

【参考文献】

- 1) 神戸市都市計画局：都市再開発方針パイロットプラン作成調査報告書，1988.3