

IV-246

大都市圏既成市街地の商業系用途地域における人口動向

— 東京都区部城南地区について —

東日本旅客鉄道(株) 正 員 香月一仁

武蔵工業大学 正 員 中村隆司

1. はじめに

近年、東京区部は、全体的に人口の減少が進んでいる。都心地域では、定住人口が著しく減少しており、業務商業市街地化し、都心周辺部においては、住宅地としては変化がないものの、再開発がなかなか進まず、人口が郊外へと流出している。そこで、厳しい都市計画規制が再開発を阻害し人口の定着を妨げているという意見もあり、容積率の緩和といった規制緩和の要望も根強い。

こうした中で、商業地域指定地域で占められている東京都心東部の非業務化地域では、中高層の共同住宅の立地によって新たな人口流入が見られるという研究¹⁾があり、都心周辺部においても、比較的都市計画規制の緩い商業地で中高層住宅が立地して、むしろ一般住宅地より人口が安定している地域が見られる²⁾。商業地で人口が安定しているということは、その商業地が居住地としても機能しているということである。

そこで、本研究では都心周辺部の商業地を居住の場としての面から捉え、東京区部の城南地区の商業系用途地域における人口動向を分析した。城南地区(目黒区、品川区、大田区、世田谷区)は、住宅市街地が中心であり、区画整理の行われた地区や木賃7^分・ト地帯、住工混在地区等性格の異なる様々な市街地を形成している。このような住宅地を背景として各種の商業地が立地している。こうした城南地区について、商業系用途地域別、容積率指定別、高度地区別に575の単位を設定(図-1の区分)し、1980年と1990年の国勢調査調査区別人口統計を用い、1/2500の調査区地図に575の区分を重ね、国勢調査の調査区が複数の設定した区分に跨る場合には、調査区人口を集合住宅の存在を勘案しながら案分して人口を算出した。

2. 商業系用途地域別の人口動向

城南地区の1980年から1990年までの人口は、▲36968人、▲1.8%の減少となっている。用途地域別では

(表-1)、商業系指定地域全体では▲5.9%と城南地区全体に比べ減少が大きい。近隣商業地域と商業地域に分けてみると、商業地域では▲1.3%と城南地区全体の人口減少率を下回っている。本来『商業、業務、娯楽等の施設の集中立地を図るべき区域』³⁾においてむしろ人口が安定している。それに対して近隣商業地域では▲8.0%と激しく人口が減少している。

またさらに、指定容積率別に人口の状況を示した(表-1)。既存商業業務施設が集中立地しているところや商業地で再開発事業など都市計画決定されたところで、容積率は高く指定され、高度制限がなく、そうした地域ほど非住居系施設が入り、人口が入りにくいとも考えられる。しかし、規制が緩いほど人口減少が激しいとは限らず、近隣商業地域、容積率200%~400%の地域で減少率が高い。指定地域の多い近隣商業地域容積率300%の地区が減少数が最も多く、400%の地区で減少率が高い。一方で、最も人口の安定している地区は、城南地区で指定地区が多く見られる商業地域の容積率400%、500%の地区である。商業地域の容積率400%~500%より容積率が高いと人口減少が大きい。なお、高度地区指定別に集計したが、明白に人口動向に特徴はみられない。容積率による規制は人口の動向に関して重要な要素となっている。

表-1 用途地域・容積率指定別人口動向

用途地域	容積率	80年人口	90年人口	増加数	増加率
近隣商業地域	200%	29218	26874	▲2344	▲8.0%
	300%	171083	158648	▲12435	▲7.3%
	400%	18365	15689	▲2676	▲14.6%
商業地域	400%	23282	22858	▲424	▲1.8%
	500%	61153	61935	782	1.3%
	600%	9169	8007	▲1162	▲12.7%
	700%	6185	5981	▲204	▲3.3%
	800%	946	689	▲257	▲27.2%
		218666	201211	▲17455	▲8.0%
近隣商業地域		100735	99470	▲1265	▲1.3%
商業系地域		319401	300681	▲18720	▲5.9%

3. 商業地立地タイプ別人口動向

都市計画規制上では同一指定であっても、駅前に位置したり、周辺が住宅地であったりして、商業地の立地条件によって人口動向が異なってくると考えられる。そこで、立地タイプ別に人口を集計した(表-2)。立地タイプとしては、駅乗降客数が多く他の鉄

道と結節する駅を中心に商店が十分集積し発展している商業地（ターミナル型）、一般の駅を中心に広がっている商業地（駅前型）、15m以上の幹線道路沿いの帯状の商業地（幹線道路型）、駅前型と幹線道路型両方の性格を持った商業地（駅前+幹線型）、周辺が住宅地に囲まれ駅から距離のある路線型商業地（路線型）に分類した（図-1）。

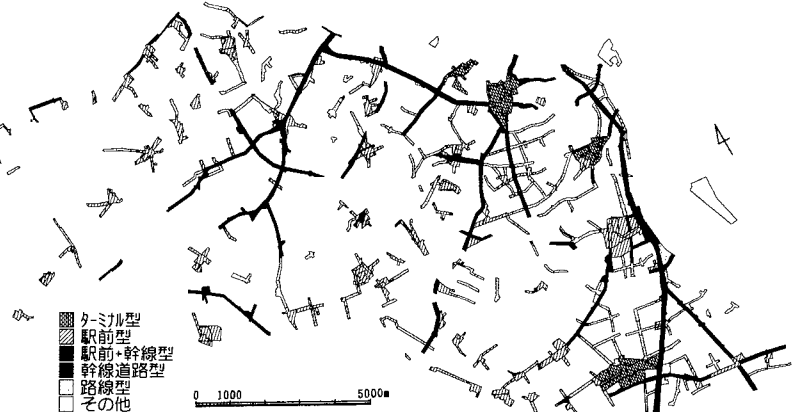


図-1 城南地区の商業系用途地域の立地タイプ

- a) **ターミナル型**:用途地域指定上は商業地域のみであり、人口減少率が高い。この型は商業施設や業務施設が集積し、それらによる用途更新が行われていると推測される。都心地域に近く業務化している大井町、五反田、目黒の駅周辺では人口減少が見られるが、蒲田駅周辺のみ大幅な人口増加となっている。
- b) **駅前型**:近隣商業地域で人口が減少している反面、商業地域では容積率400%~600%の地域で人口が安定している。同じ指定容積率400%でも、商業地域で人口が安定し、近隣商業地域では大幅に人口が減少している。商業地域は、駅を取り囲むように指定され、利便性が良いことも人口安定の要因と考えられる。
- c) **幹線道路型**:近隣商業地域の容積率300%の地区でやや人口が減少しているものの、全体として人口が安定している。幹線道路沿いに中高層集合住宅が立地したと考えられる。指定容積率600%の地区は人口が大きく減少しているが、この地域は山手通りのごく一部で指定され、業務化が進んでいる。
- d) **駅前+幹線型**:商業地域で人口が増加している。特に500%の容積率の地域での増加率が高い。一方、近隣商業地域では、人口が減少している。
- e) **路線型**:昔ながらの中小の商店が道路沿いに立地し、近隣商業地域が指定されている。全ての地区で人口が減少している。近隣商業地域の同じ容積率400%の地区でも、幹線型は人口が安定しているのに対し、路線型は大幅に人口が減少している。

4. まとめ

商業系用途地域の指定状況別に人口動向を見ると、商業地域の400%、500%の地区で人口が安定している。特に駅前、幹線道路沿いの商業地で人口が安定して

表-2 立地タイプ別人口動向

立地タイプ	用途地域	容積率	80年人口	90年人口	増加数	増加率
ターミナル型	商業地域	500%	9606	9127	▲479	▲5.0%
		600%	4048	3239	▲809	▲20.0%
		700%	6185	5981	▲204	▲3.3%
		800%	946	689	▲257	▲27.2%
駅前型	近隣商業地域	200%	9248	8532	▲716	▲7.7%
		300%	74133	68107	▲6026	▲8.1%
		400%	6732	5495	▲1237	▲18.4%
		400%	10832	10715	▲117	▲1.0%
	商業地域	500%	11797	11390	▲407	▲3.5%
		600%	1175	1327	152	12.9%
幹線型	近隣商業地域	200%	1864	1809	▲55	▲3.0%
		300%	20169	19018	▲1151	▲5.7%
		400%	2845	2827	▲18	▲1.0%
	商業地域	400%	8398	8500	102	1.2%
		500%	17062	17426	364	2.1%
		600%	2480	1961	▲519	▲20.9%
駅前+幹線型	近隣商業地域	300%	8498	8084	▲414	▲4.9%
		400%	1585	1413	▲172	▲10.9%
	商業地域	400%	1348	1313	▲35	▲2.6%
		500%	21765	23197	1432	6.6%
	路線型	600%	1466	1480	14	0.1%
		200%	17790	16196	▲1594	▲9.0%
ターミナル型	商業地域	300%	68599	63776	▲4823	▲7.0%
		400%	6046	4909	▲1137	▲18.8%
	駅前型	200%	19839	18347	▲1492	▲7.5%
		300%	90113	82134	▲7979	▲8.9%
	幹線型	200%	23804	23432	▲372	▲1.6%
		300%	24878	23654	▲1224	▲4.9%
駅前+幹線型	近隣商業地域	200%	27940	27887	▲53	▲0.2%
		300%	10083	9497	▲586	▲5.8%
	商業地域	200%	24579	25990	1411	5.7%
		300%	92435	84881	▲7554	▲8.2%
	路線型	200%	19839	18347	▲1492	▲7.5%
		300%	90113	82134	▲7979	▲8.9%

注) 表に示した以外に主に流通施設が立地するといった5つの立地タイプに分類できない商業地が存在する。

いる。一般住宅地の人口が全般的に減少する中で、商業地を居住の場として捉えることの重要性が確認できた。一方、近隣商業地域が指定されている駅周辺の商業地、幹線道路沿い以外の路線型商業地では、人口が大きく減少している。

本研究にあたっては、永澤修氏、山本純氏の作業成果を用いている。ここに、感謝の意を表します。また、本研究は、財団法人鹿島学術振興財団研究助成金を受けて行った。

【参考文献】1)小泉秀樹：商業地域内居住地の近年の容容実態と計画課題、日本都市計画学会学術研究論文集 28、pp829-834、1993
2)秋田実、中村隆司：目黒区の人口定住と居住環境に関する研究、土木学会第49回学術講演概要集、IV-64、pp128-129、1994
3)建設省都市局長通達：用途地域に関する都市計画の決定基準について、1972