

市街化の動向に関する一考察

明石高専専攻科 学生会員 ○ 長谷川 風太
明石高専 正 会 員 大 橋 健一
徳島大学大学院 正 会 員 近 藤 光男

1. はじめに

都市問題の発生原因の多くが過密な市街地にあることは言うまでもないが、今後の市街化がどのように推移していくかは明らかでない。これまでの「高度経済成長・人口都市集中の時代」から、「経済の停滞や衰退・都市成長の終焉・人口減少などの社会環境の大きな変革期」にあっては、長期的な市街化の見当はつきにくい状況にある。

本研究では、市街地を構成する宅地面積に着目し、都道府県のマクロなレベルから市街化の動向を分析した。筆者らは、これまで市街化の大まかな傾向を分析してきたが¹⁾、本研究では、市街化傾向を地域比較するとともに、これまでの傾向とは大きく異なるとされる将来の市街地需要について検討を加えたものである。

2. 市街化の傾向分析

人間社会の生産活動や生活活動にとって土地は欠くことのできない財で、都市的な用地の多くは農地から転用されており、都市周辺の農地は貴重な土地資源を提供している。国土利用計画法において、都市地域と農業地域などが定められており、更に、都市地域においては、都市計画法で市街化区域と調整区域が定められており、国土の有効利用が計られるように法整備がなされている。

図-1に都道府県別にみた市街化の推移（近畿地区）を示す。本研究では宅地（自治省税務局固定資産税課調の民有地の宅地面積）の増加を市街化としており、いずれの都道府県も増加が頭打ちの傾向にある。次に、宅地面積当たりの人口を比較したのが図-2である。この密度指標は、指数的に逓減しており、地域別には安定しているが、地域間では大きな差が現れている。

我が国の土地問題の第一に高水準の地価があげられるが、地価と宅地面積当たりの人口の関係を都道府県別に示したのが図-3である。両者の間には正の強い相関（ $r=0.935$ ）があり、これまでの地価高騰が需要側要因

キーワード：市街化動向・社会環境変化・市街地需要の変化

連絡先：〒674-8501 明石市魚住町西岡 679

Tel.078-946-6175 Fax.078-946-6184

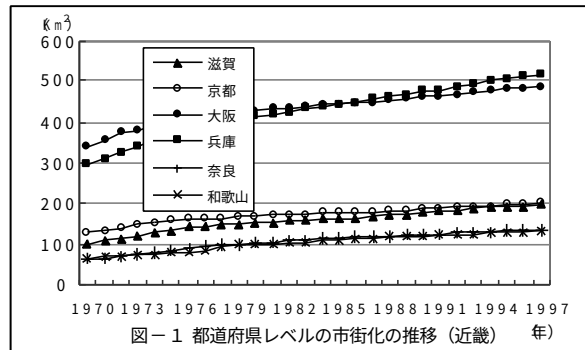


図-1 都道府県レベルの市街化の推移（近畿）（年）

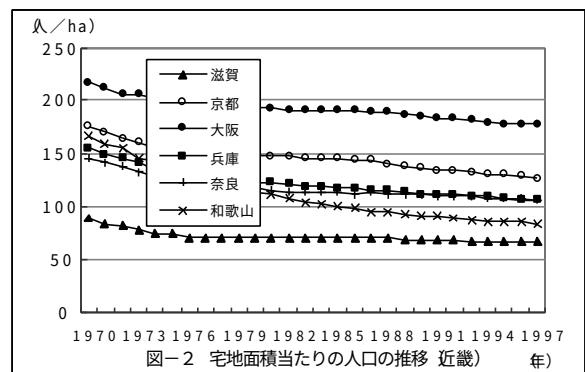


図-2 宅地面積当たりの人口の推移（近畿）（年）

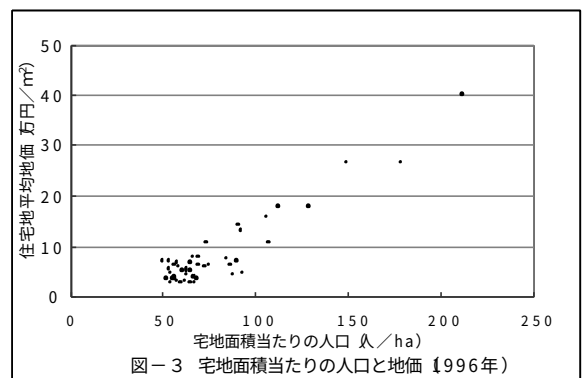


図-3 宅地面積当たりの人口と地価（1996年）

で決定されてきたことがうかがえる。

3. 将来の人口変動と市街地需要

将来に必要な市街地面積を次のように仮定し、現況のベースで市街化が続いた場合、将来の市街地需要を満たすのに必要となる年数を算定する。この分析を行うに当たり取り上げたケースは次の4つである。

ケース①：全ての県で現状の市街地に対し一様に2割増加需要があった場合、その需要を満たすのに必要となる年数

ケース②：2010年時点における人口に基づいて必要と

される市街地需要を満たすのに必要な年数

ケース③：2025 年時点における人口に基づいて必要と

される市街地需要を満たすのに必要な年数

ケース④：2010 年から 2025 年までの人口変化に基づ

く市街地需要を満たすのに必要な年数

ケース②～④の市街地需要は、図－2に示す宅地面積当たりの人口の指数的な減少傾向に着目し、都道府県別に推定した宅地面積当たりの人口密度と将来人口から、将来に必要な市街地量を県別に算定した。これら将来の市街地需要を、現況の市街化量（過去 5 年間の市街地増加の平均）で割って、市街化の各ケースの達成の容易度を求めた。

なお、大都市圏の中心である東京都や大阪府の人口はドーナッツ化して管理機能の割合を高めており、将来人口からの市街地需要の算定では東京と大阪を除いている。

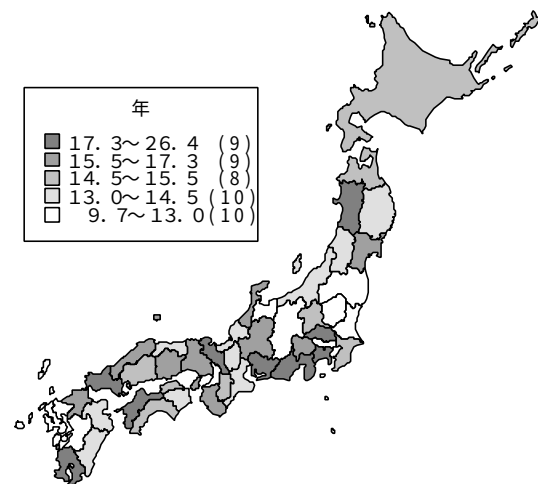
将来人口としては、国立社会保障・人口問題研究所（旧厚生省人口問題研究所）推計の県別人口を用いた。この推計によると、我が国の将来人口は 2010 年頃がピークで、その後減少に転じ、2025 年には 1 億 2000 万人、更に、長期的には 6000 万人台にまで減少すると推定されている。また、このような人口の変動傾向は地域間で大きく異なっている。

図－4～6に各ケースの市街化達成の容易度を示す。ケース①の現況において市街地を一様に 2 割増加すること（図－4）は、かなりの年数を必要とし、いずれの地域の市街化も容易ではない。ケース②の 2010 年までの市街化（図－5）では、人口減から市街地需要が見込めなくなる地域も現れてくる。更に、ケース④の 2010 年から 2025 年の市街化（図－6）では、首都圏などの地域を除いて、ほとんどの地域において市街地需要が見込めなくなっている。

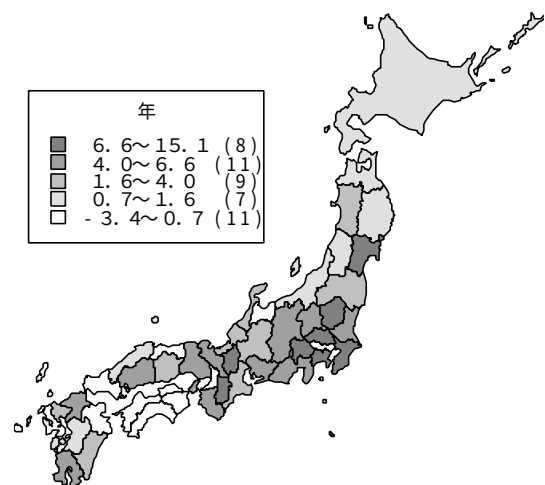
4. おわりに

我が国は工業化を推し進めて経済の高度成長を手に入れたが、社会構造の転換に伴う土地利用システムの転換がスムーズに行われていない。都市を取り巻く農地には余裕がみられ、大規模な米の生産調整が実施されているにもかかわらず、都市部ではオープンスペースや緑地が不足し、超過密な都市空間が形成されている。都市用地を供給する農地の転用は、オイルショックを境に減少したものの、その後の大きな変化はなく、また、社会環境の変革期においてもその傾向に変わりはない。

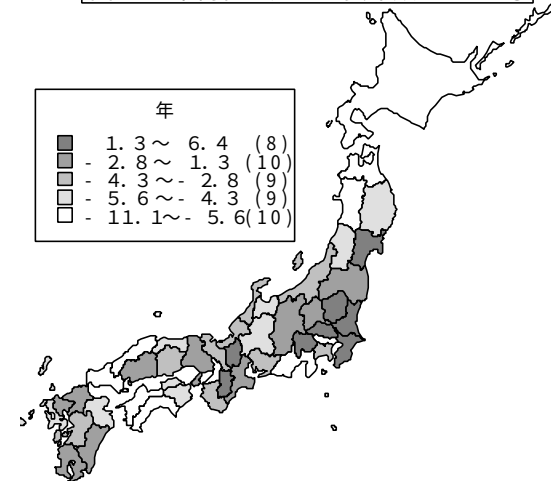
経済の停滞や人口増加の頭打ちなど社会環境は大きく



図－4 市街化達成の必要年数 ケース①



図－5 市街化達成の必要年数 ケース②



図－6 市街化達成の必要年数 ケース④

変化しており、このような状況を反映して地価の下落傾向にもブレーキがかかりにくい状況にあるが、このような時期こそ、これまで成し得なかったゆとりある市街地の形成が可能になるものと思われる。

[参考文献]

- 1) 大橋・智原：市街化の動向について，第 53 回土木学会学術講演会概要集第 4 部，1998。