

地方都市における中心市街地の近年の人口回帰の実態

東京都市大学 学生会員 ○前田 元史
正会員 中村 隆司

1. 研究の背景と目的

我が国では、1990年代より地方都市における中心市街地の衰退が問題となっている。その根本的な原因は、道路網整備等により人口が郊外に流出し、同時に商業業務等諸機能も郊外へと移転した為である。こうした中で、近年、コンパクトな市街地を形成することにより、中心市街地の活性化を図り中心市街地の人口減少を食い止めようとする施策が見られる。一方で、近年中心市街地に人口が回帰している都市も見受けられる。そこで本研究では、中心市街地での人口回帰の実態を確認した上でその継続可能性と課題を分析するものである。

2. 調査対象都市と中心市街地の範囲

調査対象都市は、2010年3月時に中心市街地活性化基本計画に認定されている100都市のうち、人口10万人以上40万人未満で3大都市圏外の表-1に示した34都市とし、中心市街地の範囲については、それぞれの中心市街地活性化法基本計画で設定している範囲とした。

3. 中心市街地の人口動向

町丁字毎の平成12年(2000年)及び平成17年(2005年)の国勢調査データを元に中心市街地に該当する町丁字を特定し集計した結果を表-1に示した。この結果から中心市街地における人口が増加している都市は、帯広市、盛岡市、福島市、長岡市、藤枝市、山口市、西条市、久留米市、別府市、八代市となる。また、相対的に実質的な市街地であるDIDの中で中心市街地の人口比率(中心市街地/DID人口)が増加している都市は、帯広市、青森市、盛岡市、長岡市、藤枝市、山口市、別府市、八代市が挙げられる。但し、この点については、帯広市や青森市、和歌山市は元々中心市街地の人口比率は1%台であり、そうした状況の中で0.1%程度の値で区分する事の問題も孕んでいる。このような問題があるとしても、中心市街地で人口が増加し、そのDIDの人口の中での人口の比率も増えている人口回帰現象が明確な都市としては、両方に該当している、帯広市、青森市、盛岡市、長岡市、藤枝市、山口市、別府市、八代市が挙げられる。

また、中心市街地で人口が減少となったものの減少率が5%に満たない微減の都市としては、山形市、長野市、沼津市、鳥取市、米子市、唐津市、諫早市が挙げられる。

さらに、DID人口の減少より中心市街地の人口の減少数が少なかった都市は小樽市、弘前市、八戸市、石巻市、富山市、高岡市、福井市、飯田市、和歌山市、松江市、下関市、諫早市である。

これらの観点からだけみれば、34都市中26市が何らかの形で挙げられる事になり、ここで取り上げた10-40万人規模の地方の拠点となっているような地方都市の多くでは中心市街地への人口回帰もしくは人口維持の兆候が現れてきている。

4. 中心市街地の人口増加の要因と課題

中心市街地における人口回帰現象が明確な都市として考えられる帯広市、青森市、盛岡市、長岡市、藤枝市、山口市、別府市、八代市の8都市を対象に、中心市街地内のマンションの建設動向を、戸数、発売年、平均価格について図示し、このうち図-1に盛岡市の発売年別マンション立地を示した⁽¹⁾。都市によりマンション立地の特に多かった時期、戸数等に差異はみられたものの、何れの都市も中心市街地へのマンションの立地は進行していると言える。この要因としては、①工場移転、業務施設移転、従業員施設(社宅等)の処分等大規模空地の存在の上に、②表-1に示した通り、中心市街地の地価の大幅な下落により、手頃な価格のマンション供給が可能となったこと、③高齢化の中で中心市街地への潜在的な居住希望が存在する事¹⁾が挙げられる。

キーワード 地方都市、中心市街地、人口回帰、マンション立地

連絡先 〒158-8557 東京都世田谷区玉堤1丁目28番1号 東京都市大学 TEL 03-5707-0104

一方、近年地方都市のマンション販売価格及び転売価格が下落し再販出来ないという中で空室が増加し新規マンション建設も停滞しており、また、中心市街地内でマンションへの移住が進んでいるに過ぎないという指摘もある²⁾。さらに、表-2に示したように中心市街地では後期高齢者の増加も目立つ。今後、住み替えシステムの構築、世代間バランスや地区内バランスの構築維持が必要である。

参考文献

- 1) 福岡県のマンション建設動向ー建設地が中心地から周辺と拡がるー, 福銀調査月報, 2006. 9
- 2) 熊木雄一・中井検祐, 地方中心市街地のマンション建設が周辺住宅地域に与える影響に関する研究, 2008

補注

(1)不動産経済研究所資料を元にしたユー・ディ・エス加工データを使用した。

表-1 分析対象都市の中心市街地の人口と地価の変化

分析対象34都市の中心市街地等の人口変化										分析対象34都市の中心市街地における地価動向									
		中心市街地	増減数	市全体人口	増減数	D/D人口	増減数	中心市街地人口/D/D人口		商業地最高額地点所在地	商業地の地価最高額地点価格(円)	地価変動(円)	下落率(%)						
帯広市	H12	2250		173030		161127		0.014	帯広市西1条南10丁目1番2外	H12	310,000		-172,000						
	H17	2678	429	170580	-2450	154044	-7083	0.017		H17	138,000			-55.48387097					
小樽市	H12	18712	-1224	150687	-8526	131246	-8275	0.143	小樽市福穂1丁目46番5	H12	265,000		-133,000						
	H17	17488		142161		122971		0.142		H17	132,000			-50.18867925					
青森市	H12	4346		287859		241322		0.018	青森市新町1丁目13番4	H12	740,000		-400,000						
	H17	4525	179	311508	13649	237010	-4312	0.019		H17	340,000			-54.05405405					
弘前市	H12	11007	-577	177086	-3865	125803	-3266	0.087	弘前市大字駅前2丁目2番1外	H12	494,000		-293,000						
	H17	10430		173221		125237		0.085		H17	201,000			-59.31174089					
八戸市	H12	6804	-452	241920	2780	169749	-2996	0.040	八戸市大字十三日町25番1	H12	620,000		-369,000						
	H17	6352		244700		166753		0.038		H17	251,000			-59.51612903					
盛岡市	H12	10971	396	288843	-1651	230793	-1062	0.048	盛岡市大通2丁目13番3	H12	945,000		-386,000						
	H17	11367		287192		229731		0.049	外	H17	559,000			-40.84656085					
石巻市	H12	3669	-483	119818	47506	101723	-4086	0.036	石巻市錦旗場57番7	H12	178,000		-78,000						
	H17	3186		167324		97637		0.033		H17	100,000			-43.82022472					
山形市	H12	8553	-407	255369	643	177783	-361	0.048	山形市十日町4丁目597番9外1番	H12	670,000		-392,000						
	H17	8146		256012		177402		0.046		H17	278,000			-58.50746269					
鶴岡市	H12	11856	-810	100828	41756	60821	-366	0.195	鶴岡市東広町6番14	H12	164,000		-72,000						
	H17	11046		142384		60455		0.183		H17	92,000			-43.90243902					
福島市	H12	15181	241	291121	-252	182966	3366	0.083	福島市本町27番1外	H12	388,000		-223,000						
	H17	15422		290869		186332		0.083		H17	165,000			-57.4742268					
長岡市	H12	6301	20	236344	42930	123778	-1262	0.051	長岡市大手通1丁目4番3	H12	950,000		-552,000						
	H17	6321		236344		123778		0.052		H17	398,000			-58.10526316					
上越市	H12	9293	-734	134751	73331	81780	854	0.114	上越市本町5丁目115番	H12	280,000		-116,000						
	H17	8559		208082		82634		0.103	地	H17	164,000			-56.00000000					
富山市	H12	23734	-1245	325700	95539	221420	-2741	0.107	富山市桜町2丁目1番5	H12	965,000		-550,000						
	H17	22489		421239		218679		0.104		H17	415,000			-56.99481865					
高岡市	H12	18193	-1916	172184	-4499	92330	-2758	0.197	高岡市宮脇町字吉田100	H12	480,000		-285,000						
	H17	16277		167685		89572		0.182	3番1外	H17	195,000			-59.375					
福井市	H12	4735	-281	252220	-54	162773	-1660	0.029	福井市大手2丁目2002	H12	1,040,000		-638,000						
	H17	4454		252220		162773		0.027		H17	402,000			-61.34615385					
長野市	H12	23997	-293	360112	18400	243321	7637	0.099	長野市南千歳1丁目28番	H12	1,500,000		-925,000						
	H17	23704		378512		250958		0.094	1外	H17	575,000			-61.66666667					
上田市	H12	10432	-847	125368	-1688	43267	4881	0.241	上田市中央1丁目5150	H12	428,000		-256,000						
	H17	9581		123680		48148		0.199	番地1-1外	H17	172,000			-59.81308411					
飯田市	H12	7544	-585	107381	1243	38597	-2085	0.195	飯田市中央通4丁目51番	H12	252,000		-121,000						
	H17	6959		108624		36512		0.191	番	H17	131,000			-48.01587302					
沼津市	H12	25708	-643	207558	407	173401	-736	0.148	沼津市大手町5丁目57番	H12	800,000		-396,000						
	H17	25065		208005		170865		0.147		H17	404,000			-49.5					
藤枝市	H12	13658	1101	128494	4013	80428	737	0.170	藤枝市駅前2丁目7番35	H12	305,000		-149,000						
	H17	14759		132507		81165		0.182		H17	156,000			-48.85245902					
掛川市	H12	3868	-232	80217	37640	27102	1307	0.143	掛川市中央2丁目5番9	H12	185,000		-61,000						
	H17	3636		117857		28409		0.128		H17	124,000			-32.97297297					
和歌山市	H12	4109	-259	386551	10960	300910	-8372	0.014	和歌山市友田町5丁目50番	H12	833,000		-302,000						
	H17	3850		375591		292538		0.013		H17	531,000			-36.2545018					
鳥取市	H12	13552	-82	150439	51301	84204	5215	0.144	鳥取市栄町764番地、	H12	750,000		-415,000						
	H17	13471		150439		84204		0.135	(H12)710番地(H17)	H17	335,000			-55.33333333					
米子市	H12	16514	-481	138756	10828	89884	-1867	0.237	米子市角屋町1丁目27番	H12	420,000		-210,000						
	H17	16033		149584		11551		0.224		H17	210,000			-50					
松江市	H12	25952	-1890	152616	43987	106413	-2056	0.244	松江市朝日町字伊勢宮4	H12	731,000		-381,000						
	H17	24082		196603		104327		0.231	7番2番	H17	350,000			-52.12038304					
山口市	H12	4308	171	149447	51230	89890	1517	0.048	山口市米屋町35番	H12	342,000		-172,000						
	H17	4479		191677		14107		0.049		H17	170,000			-50.29239766					
下関市	H12	12743	-1241	252389	38304	197992	-7276	0.064	下関市竹崎町2丁目190番2外	H12	915,000		-645,000						
	H17	11501		290693		190716		0.060	(H12)710番地(H17)	H17	270,000			-70.49180328					
西条市	H12	16963	-301	58110	55261	29532	1280	0.574	西条市大字新町1686	H12	178,000		-82,500						
	H17	17353		113371		30812		0.563	番地10	H17	95,500			-46.34831461					
久留米市	H12	14803	174	236543	69891	178381	5239	0.083	久留米市東町32番2	H12	865,000		-480,000						
	H17	14977		306434		183620		0.082		H17	385,000			-55.49132948					
唐津市	H12	7353	-301	78945	49619	36901	191	0.199	唐津市呉服町1807番1	H12	203,000		-78,000						
	H17	7052		128564		37092		0.190		H17	129,000			-38.42364532					
諫早市	H12	14451	-671	95182	48852	62120	-585	0.233	諫早市栄町1番2	H12	419,000		-253,000						
	H17	13780		144034		61235		0.225		H17	166,000			-60.38186158					
別府市	H12	3242	248	126523	436	113089	-14	0.029	別府市北浜1丁目777番	H12	500,000		-300,000						
	H17	3490		126959		113075		0.031	外	H17	200,000			-60					
八代市	H12	4798	90	106141	30687	63589	469	0.075	八代市本町2丁目4番75	H12	184,000		-69,000						
	H17	4888		136828		64058		0.076		H17	115,000			-37.5					
沖縄市	H12	29134	-1744	119686	6714	100162	7805	0.291	沖縄市胡屋1丁目1390	H12	277,000		-129,000						
	H17	27390		126400		107967		0.254	番1	H17	148,000			-46.57039711					

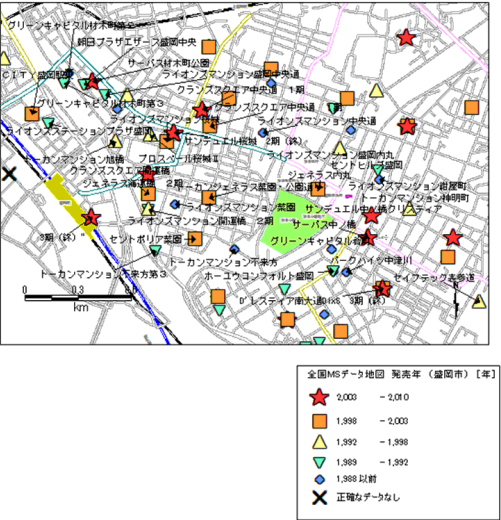


図-1 盛岡市マンション立地（発売年）

表-2 中心市街地の年齢階層別人口変化（2000～2005）

年齢階層	15歳未満	15～64歳	65歳以上	65～74歳	75歳以上
青森	-21	52	150	24	126
盛岡	-88	33	150	-35	185
福島	125	-21	137	-194	331
長岡	-46	-82	135	-48	183
藤枝	116	475	445	108	337
山口	27	-57	-22	-85	63
別府	3	67	176	-2	178
八代	-1	-33	47	-59	106