

## 郊外からの撤退の実際\*

### - 地方中心都市における主要幹線道路沿道を対象として -

Retreat from Suburbs

### - Case Study along trunk road in the Local Central City - \*

小玉高司\*\* 谷口守\*\*\* 阿部宏史\*\*\*

By Takashi KODAMA \*\*・Mamoru TANIGUCHI \*\*\*・Hirohumi ABE\*\*\*

## 1. はじめに

わが国の諸都市では、中心部での地価の高騰や住環境の悪化、また道路整備などに起因するモータリゼーションの進展などにより都市部から郊外部へと人口が流出している。その結果、幹線道路沿道を中心とした郊外部では著しい開発が進んでいる。しかし、近年の少子化による総人口の減少などに伴った逆都市化現象<sup>1)</sup>が生じるのであれば、このような活動の郊外展開のパターンも変化していくものと考えられる。

現在までミクロな視点から土地利用の変化を捉えようとした研究は、商業施設の立地状況に着目した研究<sup>2)</sup>や、街路整備の影響を検討したケース<sup>3)</sup>など、いくつか存在する。また、逆都市化を考慮した研究として、都市圏の成長を分析した池川ら<sup>4)</sup>の研究があるが、近年の郊外における状況をミクロな視点で分析した例は数少ない。

そこで、本研究では地方中核都市である岡山市の郊外幹線道路に着目し、1980、1995、2000、2002年の4時点間での沿道の土地利用変化をミクロなスケールで明らかにする。以下2.では分析対象地域について述べ、使用データを紹介する。3.では本研究で用いた分析方法の概要をまとめる。4.では4時点での土地利用の現況分析を行い、5.ではマルコフ過程<sup>5)</sup>を用いた土地利用の変化傾向の分析を行う。また、6.では郊外からの撤退について分析し、7.において本研究で得られた成果をまとめる。

## 2. 対象地域と使用データ

本研究で分析対象としたのは、図-1に示す岡山市東部

\*キーワード：土地利用、地域計画、都市計画

\*\*正員 工修 国土交通省近畿地方整備局

\*\*\*正員 工博 岡山大学環境理工学部環境デザイン工学科

(岡山県岡山市津島中 3-1-1 TEL086-251-8850

mamoru34@cc.okayama-u.ac.jp)

における都心から4.5~18kmの区間に相当する国道2号線(百間川~吉井川区間)に面する道路両側の土地利用である。国道2号線は岡山市の中心部を貫く幹線道路の中で比較的古くから存在し、郊外幹線道路沿道としての典型的な景観を呈するとともに、その内容は都心側と郊外側でやや異なる構成となっている。

また、岡山市は、図-2で示すように全体では人口は増加傾向にあるが、中心市街地の人口は年々減少し郊外化している都市といえる。ここでの中心市街地とは「岡山市第四次総合計画」及び「おかやま都市マスタープラン」で定めている「生活交流都心ゾーン」である。

本研究では、分析区間の最も詳細な土地利用のデータを得られるゼンリン<sup>6)</sup>の「住宅地図」を1980年、1995年、2000年の3時点でわたって使用し、2002年のデータは現地調査によって得た。

## 3. 分析方法

本研究では、国道2号線分析区間沿道の土地利用を建



図-1 岡山市周辺地図

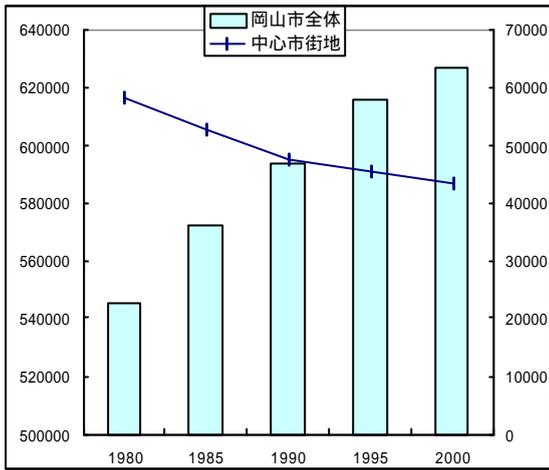


図-2 岡山市全体・中心市街地人口変動

物の最小単位（以下ロット）で分割し、4時点での測定を行った。測定を行う情報は、ロットごとの土地利用（18分類）、幹線道路上でのロット幅（以下幅長）、都心からそのロットまでの距離である。分析においては各ロットの規模を配慮するため、ロット幅で重み付けした土地利用構成の検討も行う。これらの情報から、1980年～1995年の変化（以下変化）、1995年～2000年の変化（以下変化）、2000年～2002年の変化（以下変化）についてみていく。

#### 4. 分析区間における土地利用の現況分析

##### (1) 分析区間全体での分析

まず、分析区間全体での土地利用変化を見る。図-3は18用途に分けた分析区間左右のロットを幅長で重み付けし、変化、変化、変化のそれぞれで集計したものである。ロット数は、幅長と類似した傾向を示しているため除外した。

図-3から、分析区間は全体として用途の中で未利用地、農地、車関係、製造業の幅長合計が他用途に比べて大きく、これらの用途の占める割合の高い区間であることが分かる。

建築物を伴わない未利用地、農地、駐車場については、未利用地は減少から増加に移り、農地は減少し、駐車場は増加から減少に移っている。また、建築物を伴う用途は、減少傾向にあるAグループ（公共、ガソリンスタンド、販売店小、製造業）増加傾向にあるBグループ（飲食店小、コンビニ、販売店大、サービス業、車関係、パチンコ）、増加傾向から減少傾向へと移ったC

グループ（住宅、飲食店大、建設業、運送業、その他）に大別することが可能である。

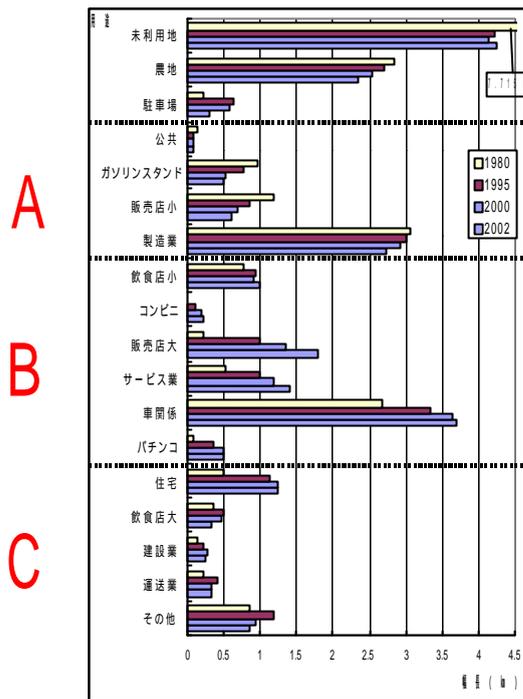


図-3 各用途ごとの合計幅長の変化

##### (2) 分析区間を4区間に分割した区間ごとの分析

次に、分析区間を用途地域によって4区間（4.5～8km、8～11km、11～15km、15～18km）に分割し、各区間での用途ごとのロット数増減を变化、のそれぞれでみていく。（表-1～3）また、幅長の増減はロット数増減と類似しているため除外した。（なお、ロット数の増減を-10以下は、-9～-4は、-3～-1は、0は記入なし、1～3は、4～9は、10以上はで表現。）これらから以下のことがいえる。

- 1) 未利用地の増加は8～11km区間以遠で起こっている。
- 2) 増加しているBグループの中でも都心部側で増加する用途（販売店大、サービス業）と郊外部側で増加する

表-1 区間ごとでの各用途のロット数増減表（変化）

変化	4.5～8	8～11	11～15	15～18
未利用地				
農地				
駐車場				
公共				
ガソリンスタンド				
販売店小				
製造業				
飲食店小				
コンビニ				
販売店大				
サービス業				
車関係				
パチンコ				
住宅				
飲食店大				
建設業				
運送業				
その他				

表-2 区間ごとでの各用途のロット数増減表(変化)

変化	4.5~8	8~11	11~15	15~18
未利用地				
農地				
駐車場				
公共				
ガソリンスタンド				
販売店小				
製造業				
飲食店小				
コンビニ				
販売店大				
サービス業				
車関係				
パチンコ				
住宅				
飲食店大				
建設業				
運送業				
その他				

表-3 区間ごとでの各用途のロット数増減表(変化)

変化	4.5~8	8~11	11~15	15~18
未利用地				
農地				
駐車場				
公共				
ガソリンスタンド				
販売店小				
製造業				
飲食店小				
コンビニ				
販売店大				
サービス業				
車関係				
パチンコ				
住宅				
飲食店大				
建設業				
運送業				
その他				

用途(車関係、コンビニ)に分かれてきている。

- 3) 販売店は小規模のものが減少し、大規模のものが特に都心部側で増加してきている。
- 4) 都市近郊で激しかった駐車場の増加が激しい減少へと転じてきている。

5. マルコフ過程を用いた土地利用変化の傾向分析

変化、  
、  
では変化期間が異なるので、マルコフ過程を用いて変化期間を30年間に統一し、遷移確率(以下変化パターン、変化パターン、変化パターン)での比較を行う。図-4~6は、まず、低利用地(未利用地+農地)、駐車場、A、B、Cグループの全部で5つのグループに分割し、グループ間での遷移確率を模式図として表した。各グループの遷移確率全体を100として表し、変化しない確率を( )内の数値で表している。また、幅長での変化はロット数と類似しているため除外した。これから、変化パターン  
となるに従って、

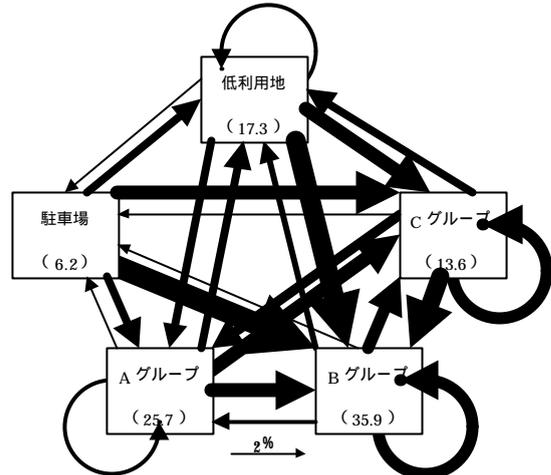


図-4 グループごとの遷移確率模式図(ロット数:変化パターン)

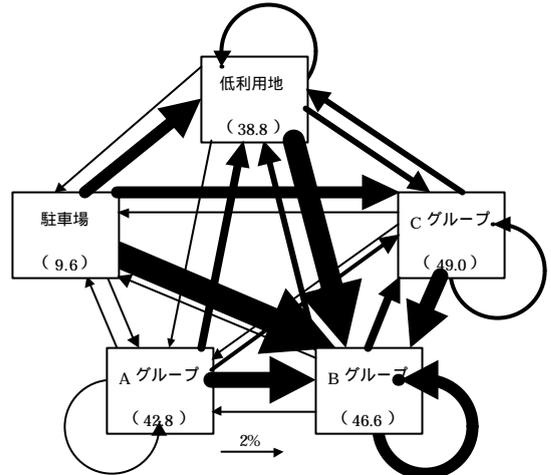


図-5 グループごとの遷移確率模式図(ロット数:変化パターン)

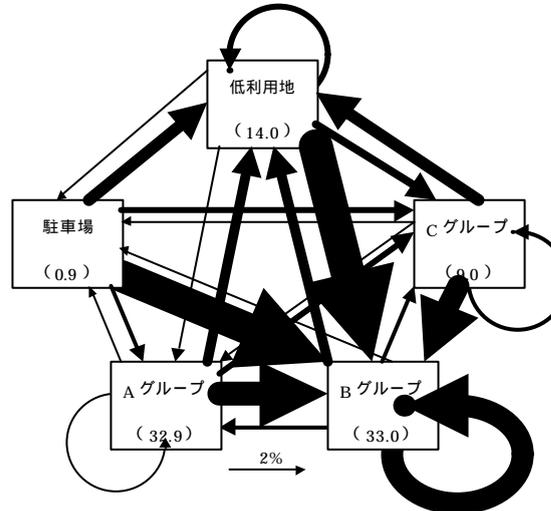


図-6 グループごとの遷移確率模式図(ロット数:変化パターン)

グループの変化が低利用地とBグループに集中していき、特にBグループへの集中が激しいことが分かる。

6. 郊外における開発温度差の実態

(1) 店舗の都心側への移転

2002年での現地調査の結果、いくつかの大規模店舗が

幹線道路沿いに都心へ移転していること（オートバックス（都心より7.3km 5.0km地点へ）、宮脇書店（7.7km 6.5km）、レンタルビデオVio（8.0km 5.5km））が明らかになった。郊外からの撤退状況を端的に表現する事例であると考えられる。

## (2) 未利用地の活力

都心からの距離によって、各地点の撤退が一時的なものなのか、それともまた開発を呼び戻す可能性があるのかについても検討を行った。ここではまず未利用地を潜在開発力の違いによって以下のように4つに分類した。

- 1) 分類1（建設中）：現在建設・改装中で他用途へと変化しつつある未利用地。最も開発圧力の高い未利用地。
- 2) 分類2（売り出し・貸し出し中）：売地、貸地などの看板が存在し、今後他用途へと変化させる意思の感じられる未利用地。
- 3) 分類3（空地）：建物が存在せず更地状態の未利用地。
- 4) 分類4（空家）：撤退した用途の建築物が残されており、放置された状態になっている。開発圧力が最も感じられない未利用地。

分類した未利用地を4の(2)と同様の4区間で集計した結果を図-7に示す。また、図-8は図-7の未利用地の中で変化、変化、変化を通して低利用地以外に使用されていないロットを除外したロット（未利用地となったロット）の幅長を4区間で分類ごとに集計したものである。これから以下のことがいえる。

- 1) 未利用地はより郊外部ほど幅長合計が大きい。
- 2) 未利用地となったロットのうち（空地）は郊外部ほど構成比が高く、15～18km区間ではすべて（空地）である。
- 3) 開発の圧力の高い（建設中）は最も都心に近い4.5～11km区間にしか存在しない。
- 4) 11～18km区間では開発圧力の低い未利用地が大半を占めている。

## 7. おわりに

本研究から以下のことが明らかになった。

- 1) マクロ指標では都市圏の郊外化が進んでいるように見えても、ミクロレベルでは本研究のように郊外からの諸活動の撤退が既に顕著な地区もある。
- 2) 用途によってはさらに郊外側へ展開しようとするものと、またその逆に都心側へ移転するものもある。

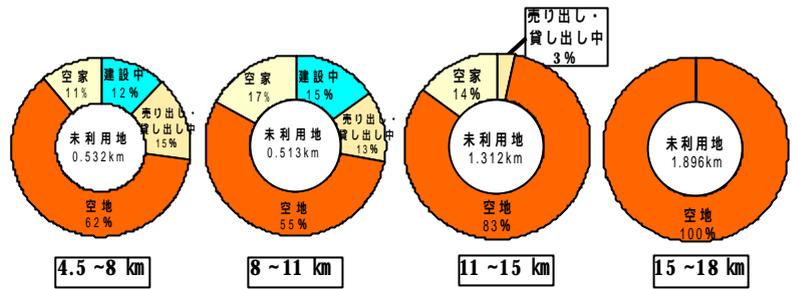


図-7 未利用地全体の区間別潜在活力

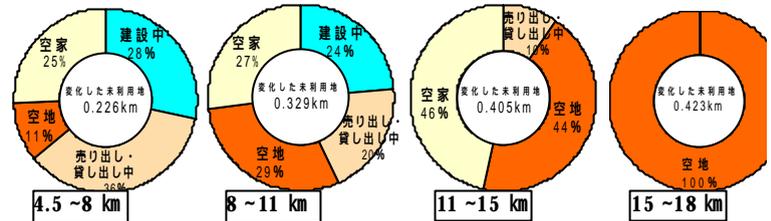


図-8 「未利用地となったロット」の区間別潜在活力

- 3) 未利用地の潜在活力は都心部側ではまだ存在するが、郊外部側では1度未利用地になると放置される傾向にある。

滅失した建物や用途に関するデータを把握することは容易ではないが、本検討の結果から、郊外からの撤退の実態に関する調査研究の重要性が確認できたといえる。

## <参考文献>

- 1) Ed. by Brotchie, J., Hall, P. et al.: The Future of Urban Form, p.23, Croom Helm, 1995.
- 2) 朝野・瀬口：幹線道路沿道に集積する商業施設の立地構造に関する基礎的研究、都市計画論文集、No.30、pp.169-174、1995.
- 3) 西井・小松・田中・飯田・飯田：街路整備に伴う沿道市街地形成パターンのクラスタ分析、土木学会論文集、No.449、pp.175-184、1992.
- 4) 池川諭：我が国の都市サイクルと都市整備の方向～ROXY指標による戦後約50年の分析～、[http://www.research-soken.or.jp/gen\\_res/gen20/03ikegawa.pdf](http://www.research-soken.or.jp/gen_res/gen20/03ikegawa.pdf)
- 5) Lucy, W. and Philips, D.: Confronting Suburban Decline, Island Press, 2000.
- 6) Soja, S.: Postmetropolis, Blackwell, 2000.
- 7) 角谷・安藤：商業施設立地の沿道化・沿道圏隔化過程に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集、No.446、pp.119-129、1993.
- 8) 山岸・久保田：沿道型商業施設の立地移動に関する研究、都市計画論文集、No.34、pp.943-948、1999.
- 9) 木下栄蔵：わかりやすい意思決定入門～基礎からファジー理論まで～、近代科学社、1996
- 10) ゼンリンの住宅地図 1980、1995、2000