

# 人口変動と土地利用変容からみた郊外居住系市街地の実態と課題に関する研究\*

## —地方中心都市の動向と金沢市における事例研究—

### Study on Actual Condition and Planning Theme of Suburban Urban Area Through Population Change and Land Use Transformation –Trend of Local Central Cities and Case Study of Kanazawa City– \*

片岸 将広\*\*・川上 光彦\*\*\*

By Masahiro KATAGISHI\*\* and Mitsuhiko KAWAKAMI\*\*

#### 1. はじめに

我が国では、これまでの人口増加・経済成長・モータリゼーションの進展、ライフスタイルの多様化などを背景に、都市への人口集中に伴う住宅需要増加の受け皿として、郊外居住系市街地の整備が全国各地で進められてきた。その整備手法としては、土地区画整理事業（以下、区画整理）や民間ディベロッパー等の開発行為による宅地開発（以下、民間宅地開発）などが挙げられる。中でも区画整理については、埜<sup>1)</sup>が示しているように、地方圏の郊外市街地の整備に多大な役割を果たしてきた。

一方、我が国はすでに未曾有の人口減少時代に入っている。国立社会保障・人口問題研究所によると、2005年国勢調査結果では、2000年から2005年にかけて、すでに32道県で人口が減少している。また、人口が減少する都道府県は今後も増加を続け、2010年から2015年にかけては42道県、2020年から2025年にかけては沖縄県を除く46都道府県、2025年以降はすべての都道府県で人口が減少することが予想されている<sup>2)</sup>。

このことから、1960～1970年代に多く整備されてきた郊外居住系市街地では、中心市街地活性化やコンパクトシティ化施策、経済の低成長化などの流れとともに、居住人口の減少や少子高齢化の進行、土地需要の低下、都市施設の老朽化などの問題が顕在化しつつある。特に、大都市圏に比べて、戸建住宅を中心とした人口密度の低い郊外居住系市街地を形成してきた地方圏においては、空き家の発生や宅地の低未利用地化など、土地利用の低密度化も進行しつつある。

このような中、これまでの成長・拡大を前提とした都市計画から、人口減少時代に対応した都市計画への転換を図るため、都市計画制度の抜本的な見直しが始まりつつある<sup>3)</sup>。2008年6月には、国土交通省都市・地域整備局が設置した今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会より「今後の市街地整備の目指すべき方向」が示され、「郊外市街地のスマートシュリンク」など、都市の計画的縮小に向けた具体的な方策が提示されている。

しかし、都市規模や市街地整備過程等によって異なる郊外居住系市街地の実態や課題、あるいはその再整備の方向性については十分に明らかされていないものと考えられる。以上のような問題意識のもと、本研究では、

地方中心都市（地方圏<sup>②</sup>の中核市27市）を対象に、市街地拡大の動向を明らかにするとともに、地方の地域中心都市の一つであり、区画整理を中心に多くの郊外居住系市街地を整備してきた金沢市を事例として、人口変動と土地利用変容から郊外居住系市街地の実態と課題について考察することを目的としている。

#### 2. 既存研究の整理

地方圏の都市拡散に関する研究として、橋本ら<sup>3)</sup>は、全国25都市537町丁目を対象に、住宅地スケールでの人口密度変化の実態を明らかにしており、計画性が低くこれまであまり居住者がいなかったような住宅地タイプで人口密度が増加していること、地方都市でも公共交通の利便性に関係なく人口密度が変化している等の実態を示している。また、氏原ら<sup>4)</sup>は、岡山市における3つの郊外住宅地（スプロール市街地、区画整理施行地区、民間宅地開発地区）を対象とした住宅地図上での調査・分析から、都市撤退（リバース・スプロール）の実態を明らかにしており、区画整理施行地区に比べてスプロール市街地の方が、撤退後の土地が未利用地化する可能性が高いこと等を示している。影田ら<sup>5)</sup>は、広島市を事例に、1962～1984年に開発された5ha以上の郊外住宅団地93箇所を対象として、「一定の年数が経過する中で人口構成の変動がない状態」を安定的で持続可能な状態と定義し、各団地の持続可能性について主成分分析等を用いて明らかにしている。その他、郊外居住系市街地を扱った研究は多数みられるが、人口変動と土地利用変容の関係から、地方中心都市の郊外居住系市街地における実態や都市計画的課題について分析した研究はみられない。

#### 3. 研究の方法

本研究は、以下の2つの内容で構成する。

##### 1) 全国的な郊外化の動向に関する考察

国勢調査結果より、地方中心都市における1980～2005年の25年間の市街化区域の人口・面積の推移、D I D人口・面積・人口密度の推移を示し、対象都市における郊外化及び人口変動の実態を分析・考察する。

##### 2) 金沢市における事例調査研究

金沢市における「中心市街地」を「1960年D I Dに含まれる町丁目」、「郊外居住系市街地」を「1965～2000年D I Dに含まれる町丁目」と定義<sup>6)</sup>し、1980～2005年の町丁目別・年齢別の国勢調査人口を用いて、人口変動に関する調査・分析を行う。また、事例地区における調査研究として、区画整理施行後、一定年数が経過して人口減少傾向がみられる地区と、それに隣接する小規模な民間宅地開発を主体とした地区との比較分析から、郊外居住系市街地の実態と課題について考察する。

\*キーワード：地方中心都市、郊外居住系市街地、市街地変容

\*\*正員、(株)日本海コンサルタント計画技術研究室

(〒921-8042 石川県金沢市泉本町2丁目126番地、

TEL:076-243-8291、FAX:076-243-0810)

\*\*\*正員、金沢大学理工研究域環境デザイン学系

(〒920-1192 石川県金沢市角間町、

TEL:076-234-49、FAX:076-234-4915)

#### 4. 地方中心都市における市街地拡大の動向

中核市における市街化区域及びD I Dの経年変化についてみると(表-1)、地方圏・三大都市圏のいずれも人口・面積ともに増加してきており、人口増加に伴って市街地が拡大してきたことがわかる。地方中心都市の市街化区域・D I Dの2時点間(1980→2005年)の変化率をみると(図-1)、市街化区域については人口で+15%、面積で+14%となっており、人口に比例して面積が拡大してきていることがわかる。一方、D I Dについては、人口が+21%であるのに対し、面積は+34%であり、人口密度は10%低下している。

三大都市圏に位置する中核市(12市)の市街化区域・D I Dの2時点間(1980→2005年)の変化率をみると(図-2)、市街化区域人口は+20%となっており、地方中心都市を5ポイント上回っている。一方、市街化区域面積は+6%であり、地方中心都市を8ポイント下回っている。また、D I D人口は+27%で地方中心都市を6ポイント上回っているものの、D I D面積は+25%と地方中心都市に比べて9ポイント低く、人口密度の低下はみられない。さらに、2005年のD I D人口密度は、三大都市圏平均が77人/haであるのに対し、地方中心都市平均は54人/haであり、haあたり23人の差がある。これらのことから、地方中心都市の市街化区域・D I Dは三大都市圏の同規模の都市を上回る拡大をみせてきたものの、

表-1 中核市の市街化区域及びD I Dの経年変化  
(上段：地方圏平均、下段：三大都市圏平均)

市街化区域	①人口(千人)	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
		297.1	310.5	319.8	330.2	335.3	341.3
②面積(ha)	6378.1	6589.8	6705.3	6942.6	7036.8	7300.2	
	5328.6	5376.9	5419.8	5518.7	5590.1	5650.9	
D I D	③人口(千人)	246.2	260.8	278.9	291.9	295.3	296.8
	④市街化区域に占める人口割合(③/①)	82.9%	84.0%	87.2%	88.4%	88.1%	87.0%
		92.4%	92.7%	94.5%	96.1%	96.1%	97.4%
	⑤面積(ha)	4157.8	4485.6	5006.3	5290.7	5452.3	5552.6
		4002.5	4201.7	4601.7	4800.8	4898.0	5016.6
	⑥市街化区域に占める面積割合(⑤/②)	65.2%	68.1%	74.7%	76.2%	77.5%	76.1%
		75.1%	78.1%	84.9%	87.0%	87.6%	88.8%
⑦人口密度(③/⑤) (人/ha)	59.2	58.1	55.7	55.2	54.2	53.5	
	75.8	76.3	74.9	74.5	75.2	76.8	

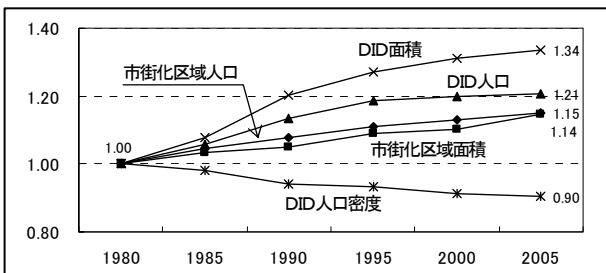


図-1 地方中心都市の市街化区域及びD I Dの経年変化(1980年を1.0とした変化率)

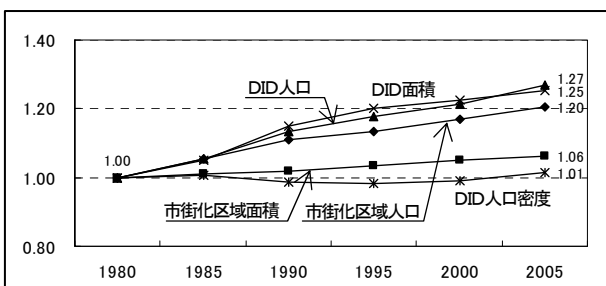


図-2 三大都市圏中核市の市街化区域及びD I Dの経年変化(1980年を1.0とした変化率)

D I D人口密度は減少傾向にあり、これは、中心市街地の空洞化と低密な郊外市街地の拡大が要因であると考えられる。

#### 5. 金沢市における事例調査研究

##### 5-1. 金沢市における郊外居住系市街地の拡大

金沢市では、1954~2004年の50年間にかけて、計201地区(3,825ha)の区画整理を手掛けてきており、そのうちの120地区(2,818ha、地区数の60%、総区画整理面積の74%)が組合施行地区となっている。金沢市における区画整理施行地区の分布をみると(図-3)、非戦災都市であるため、旧来からの中心市街地ではほとんど区画整理が行われておらず、ほぼすべての区画整理施行地区が郊外の住宅市街地にあたる。また、埦ら<sup>6)</sup>の研究に示されているように、金沢市では他の地方都市に比べて多くの郊外型区画整理施行地区を有しており、市街化区域に占める区画整理施行面積は45%を占める。施行開始年度別の地区数をみると(表-2)、1960年代の施行開始地区が65地区(32%)と最も多く、次いで1970年代が57地区(28%)となっている。また、施行面積についても1960~1970年代の施行地区が62%(2,359ha)を占めている。さらに、図-3に示した区画整理施行状況を踏まえ、図-4に示す金沢市のD I Dの変遷をみると、1960~1970年代の区画整理施行地区を中心としてD I Dが拡大してきていることがわかる。

表-2 施行開始年度別の区画整理地区数及び面積

施行開始年度	地区数		面積(ha)	
	1954-1959	15	7.5%	62.3
1960-1969	65	32.3%	950.6	24.9%
1970-1979	57	28.4%	1408.7	36.8%
1980-1989	31	15.4%	647.6	16.9%
1990-1999	24	11.9%	621.0	16.2%
2000-2004	9	4.5%	134.8	3.5%
合計	201	100.0%	3825.0	100.0%

##### 5-2. 金沢市における郊外居住系市街地の人口変動

金沢市を①中心市街地(1960年D I Dの町丁目)、②郊外居住系市街地(1965~2000年D I Dの町丁目)、③その他郊外(①②以外の町丁目)の3つに区分し、それぞれの1980年から2005年までの人口変動を表-3及び図-5~8に示す。まず、中心市街地では人口減少傾向にあり、25年間で-27%となっている。年齢別に見ると、0-14歳人口が-60%と半分以下に減少していることに加え、生産年齢層である15-64歳人口も-31%となっている。一方、65歳以上人口は+47%となっており、人口減少・少子高齢化が顕著に表れている。

表-3 金沢市の人口変動

	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	
							人口(人)
中心市街地	0-14歳	18.9%	17.2%	14.2%	12.2%	11.4%	10.3%
	15-64歳	68.4%	68.3%	69.0%	68.5%	66.1%	64.2%
	65歳以上	12.6%	14.6%	16.8%	19.2%	22.5%	25.5%
郊外居住系市街地	人口(人)	201,694	219,010	232,977	245,839	247,566	251,546
	0-14歳	26.0%	23.6%	19.7%	17.0%	15.8%	14.8%
	15-64歳	67.3%	68.6%	71.1%	72.0%	70.8%	69.4%
その他郊外	人口(人)	77,635	82,112	85,163	92,187	99,535	102,879
	0-14歳	25.4%	23.8%	19.7%	16.4%	15.2%	15.3%
	15-64歳	65.9%	66.0%	68.4%	69.6%	68.7%	66.9%
全体	人口(人)	415,755	429,866	440,626	453,428	453,369	454,105
	0-14歳	23.5%	21.7%	18.2%	15.7%	14.7%	13.9%
	15-64歳	67.4%	68.0%	70.0%	70.6%	69.3%	67.7%
65歳以上	9.0%	10.3%	11.9%	13.7%	16.1%	18.4%	

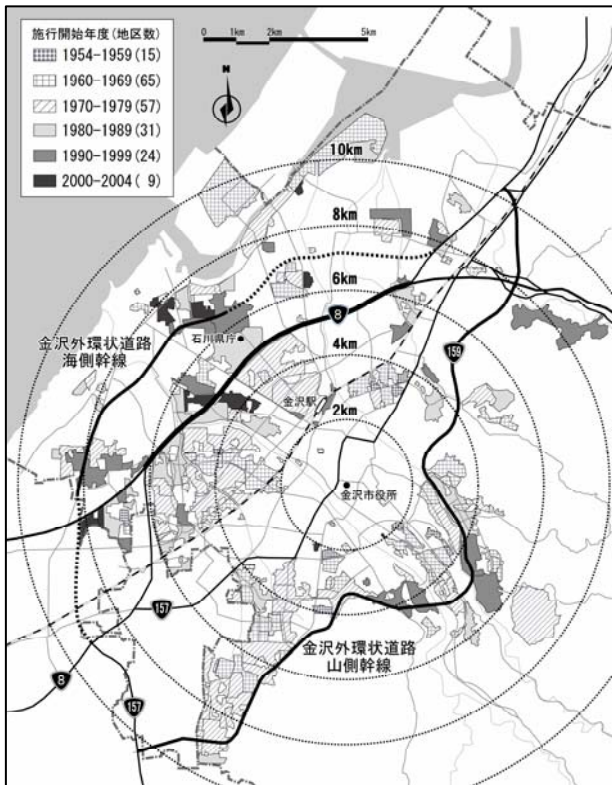


図-3 金沢市における区画整理施行状況

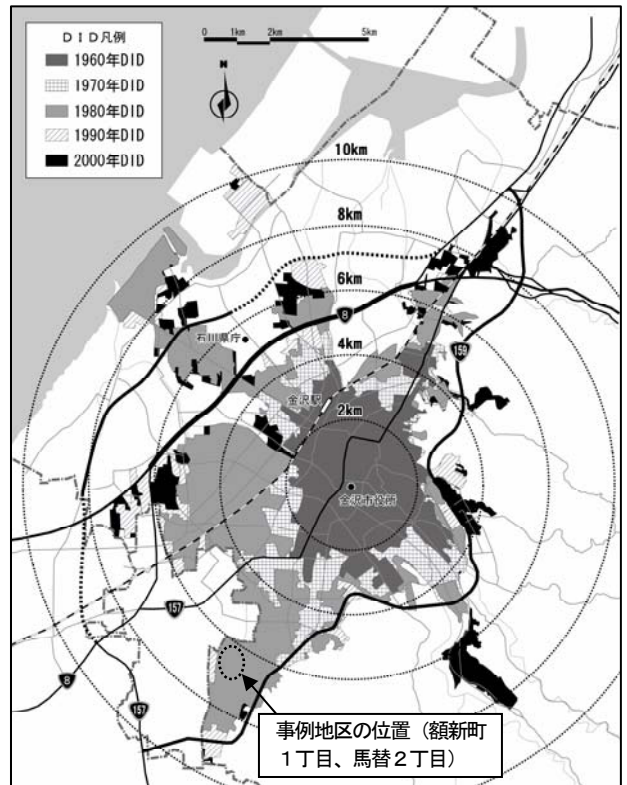


図-4 金沢市におけるDIDの変遷

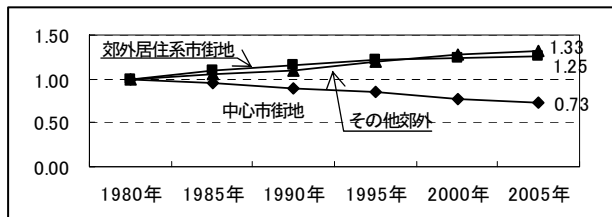


図-5 金沢市の人口の変動 (1980年=1.0)

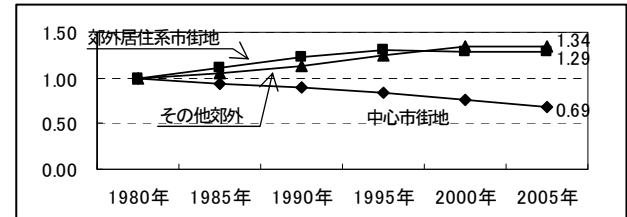


図-7 金沢市の15-64歳の人口変動 (1980年=1.0)

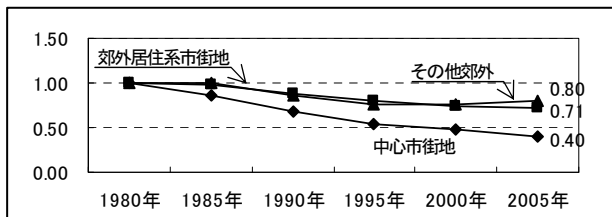


図-6 金沢市の0-14歳の人口変動 (1980年=1.0)

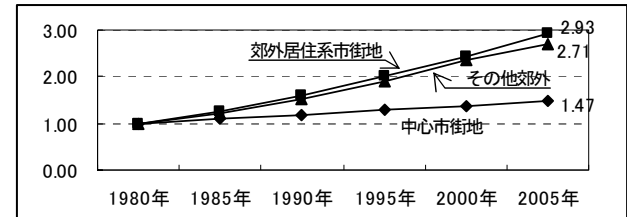


図-8 金沢市の65歳以上の人口変動 (1980年=1.0)

郊外居住系市街地の人口変動をみると、人口は増加傾向にあり、1980年から2005年の25年間で+33%となっている。年齢別にみると、0-14歳人口が-29%となっているほか、15-64歳人口は1995年をピークに減少に転じており、若年層や生産年齢層の減少がみられる。一方、65歳以上人口は約3倍に増加しており、中心市街地に比べて高齢化率は相対的に低いものの、高齢者人口の増加が急速に進んでいる実態がうかがえる。これは、郊外居住系市街地の大半を占める1960～1970年代の区画整理施行地区やその他の民間宅地開発地区において、入居当時30～40歳代であった居住者が高齢化しつつあることが一因であるものと考えられる。

### 5-3. 事例地区における調査・分析

郊外居住系市街地の全体的な人口は未だ増加傾向にあるものの、町丁目単位での人口変動をみると、すでに人

口減少傾向となっているところも少なくない。つまり、同じ郊外居住系市街地であっても、市街地整備手法や立地条件、交通特性、土地利用状況、都市計画的条件等によって人口変動に差異があるものと推察される。このことから、地区(町丁目)レベルで郊外居住系市街地の人口変動と土地利用変容の実態や関連性を明らかにすることは、今後の郊外市街地の再編・再生を検討していく上で重要であると考えられる。本稿では、金沢市の事例地区<sup>(4)</sup>として1960年代の区画整理施行地区である額新町1丁目と、それに隣接する馬替2丁目を対象に、人口変動と土地利用変容<sup>(5)</sup>の実態を考察する。

まず、額新町1丁目では人口減少傾向にある(図-9)。これは、高齢化に伴う自然減や地区内からの転出によるものと考えられる。また、1990年から2000年にかけて、25-64歳人口の減少に伴い、65歳以上人口が急増しており、高齢化が急速に進んでいる実態がうかがえる。土地

表-4 事例地区の土地利用変容

建物用途	額新町1丁目				馬替2丁目			
	1980年	1990年	2000年	2007年	1980年	1990年	2000年	2007年
業務施設	3	3	4	2	1	2	2	3
商業施設	28	26	15	8	9	2	4	3
娯楽施設	3	0	0	1	2	1	1	0
戸建住宅	135	136	156	164	118	175	219	230
共同住宅	14	15	10	10	5	8	23	25
店舗併用住宅	9	12	13	10	6	7	7	7
作業併用共同住宅	0	0	0	0	2	1	0	0
官公庁施設	2	1	0	0	0	0	0	0
文教厚生施設(A)	2	3	0	0	1	1	2	2
文教厚生施設(B)	4	3	3	4	2	2	3	4
空き地	3	9	8	6	108	84	58	46
空き家	8	13	7	9	1	8	2	11
駐車場	1	5	7	8	1	6	12	16
公園	1	1	3	3	0	1	1	1

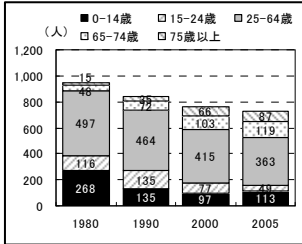


図-9 額新町1丁目の人口変動

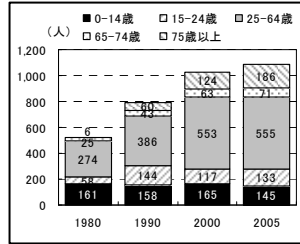


図-10 馬替2丁目の人口変動

土地利用変容をみると(表-4)、2007年時点で空き家が9件みられるものの、人口減少に反して戸建住宅が増加している。これは、①敷地の細分化(区画整理地区内ミニ開発)が進んだこと、②区画整理当初は居住者の身近な買い物需要に対応していた小規模な商業施設が専用住宅に用途転換していること、③2人以下の世帯割合が1980年時点で28%であったのに対し、2005年には44%となっており、世帯の小規模化が進んでいること等が主な要因と考えられる。また、当初計画において駅前を整備されたショッピングセンターが、住宅と商業が混在した空間に変貌し、一部廃墟化している実態が見受けられる(図-11)。さらに、郵便局や派出所、診療所といった生活関連施設が撤退あるいは住宅等に用途転換している実態がみられる。これらは、地区内の人口減少や少子高齢化に加え、大型店の郊外立地やモータリゼーションの進展により、身近な地区内での利用ニーズが低下したことによると考えられる。

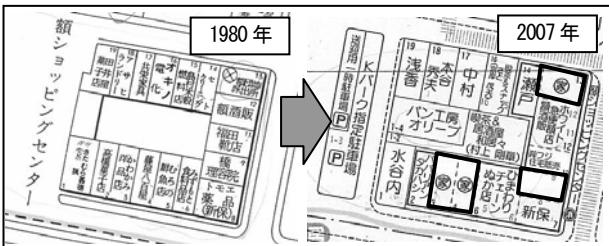


図-11 額新町1丁目における土地利用変容

一方、馬替2丁目では、局所的な民間宅地開発により、1980~2007年の間に戸建住宅が約2倍、共同住宅が5倍に増加しているほか、1990年代の高齢者福祉施設の立地等により、人口は増加傾向にある(図-10)。その反面、2人以下の世帯割合が1980年時点の17%から2005年には54%に増加しているほか、75歳以上人口が1995年から2000年にかけて急増しており、新たな空き家が2000~2007年の間に9件発生している。さらに、額新町1丁目と同様に商業施設が減少しているほか、非計画的な宅地開発が進められてきたことから、農地や駐車場などの低未利

用地が額新町1丁目比べて多く点在している。

これらのことから、事例地区での分析ではあるが、郊外居住系市街地では地区レベルで見ると人口減少や少子高齢化が進行しており、それに伴って身近な商業施設の撤退・用途転換や空き家・空き地・駐車場等の低未利用地が発生していることが明らかとなった。また、区画整理施行地区では、宅地の細分化や生活関連施設の消失などがみられ、今後さらなる人口減少による土地利用の低密度化並びに居住環境の質の低下が懸念される。さらに、小規模な民間宅地開発を主体とする地区では、区画整理施行地区に比べて空き家の増加が顕著であり、今後、人口変動との関連について分析を深めていく必要がある。

## 6. まとめ

本稿では、全国の地方中心都市の動向分析から、市街化区域やD I Dの面積増大に伴いD I D人口密度が低下していることを示した。また、金沢市では、郊外居住系市街地において生産年齢人口が減少に転じていることや高齢化が急速に進んでいる実態を明らかにした。これらを踏まえた事例地区の分析では、人口変動に伴って商業機能の衰退や生活関連施設の減少、空き家の発生などの土地利用変容が進んでいる実態を明らかにした。市街化して一定期間が経過した郊外居住系市街地では、人口減少による空き家・空き地の増加をはじめとする土地利用の低密度化を見据え、計画的に再整備していく方策を検討していく必要がある。今後、郊外居住系市街地の全国的な変動特性や、金沢市を事例とした長期的な人口変動と土地利用変容の実態分析を深め、人口減少時代における郊外市街地のあり方について検討していきたい。

### 【補注】

- 例えば、「都市計画」272号(2008年4月)は「都市計画制度を構想する—2019年都市計画法に向けた課題」、「地域開発」526号(2008年7月)は「都市計画法の抜本改正を考える」をそれぞれ特集するなど、法制度の見直しの検討や提案が進んでいる。
- 国土交通省土地・水資源局土地情報課による「土地所有・利用の概況」で定義された三大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、愛知県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県)を除く道県。
- 中心市街地及び郊外居住系市街地に含まれる町丁目については、D I D区域図と町丁目位置図を重ね合わせて把握した。郊外居住系市街地は、人口が定着して一定期間(およそ10年以上)が経過した区域という理由から、1965~2000年D I Dに含まれる町丁目を対象としている。
- 事例地区は、①人口規模が類似している、②1960年代の区画整理施行地区とそれに隣接する非区画整理地区である、③最もD I Dが拡大した1980年D I Dの区域内である、④中心市街地から十分離れた地区内に鉄道駅があることを選定条件として選んだ。
- 土地利用変容については、金沢市住宅明細図(発行:刊広社)を用いて、1980年、1990年、2000年、2007年の4時点について調査

### 【参考文献】

- 埴正浩(2004):人口減少時代の郊外開発と土地区画整理事業のあり方、都市計画、251号、pp.21-24。
- 国立社会保障・人口問題研究所(2007):日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)
- 橋本晋輔・中道久美子・谷口守・松中亮治(2007):地方圏の都市における住宅地タイプに着目した都市拡散の実態に関する研究、都市計画論文集、No.42-3、pp.721-726。
- 氏原岳人・谷口守・松中亮治(2006):市街地特性に着目した都市撤退(リバース・スプロール)の実態分析、都市計画論文集、No.41-3、pp.977-982。
- 影田康隆・戸田常一(2007):年齢階層別人口の変化に着目した郊外住宅団地の持続可能性の分析—広島市の郊外住宅団地を対象として—、都市計画論文集、No.42-3、pp.709-714。
- 埴正浩・川上光彦・片岸将広(2001):居住世帯調査からみた郊外型土地区画整理事業施行地区の評価と課題—金沢市における事例研究—、都市計画論文集、No.36、pp.715-720。