

地方都市中心市街地における人口変容と土地利用変動の実態と課題に関する研究*

Study on Population Change and Land Use Transformation for its Revitalization in the Central Area of Local City*

田中志野**・川上光彦***・片岸将広****

By Shino TANAKA**, Mitsuhiro KAWAKAMI***, Masahiro KATAGISHI ****

1. はじめに

我が国では、高度経済成長以降モータリゼーションの急速な進展と郊外型商業の発展によって郊外部への人口の流出が進んだ。郊外部への人口流出による市街地の拡大は、これまでの市街地の構造を大きく変化させ、都市の中心部の空洞化という問題を引き起こした。このような変化は特に地方都市で顕著であり、空洞化による商業の衰退、公共施設等の郊外化などは地方都市共通の問題となっている。中心部の空洞化とは一様に人口減少と商業の衰退であると考えられているが、特に人口及び世帯の減少は中心市街地に空き家、空地、駐車場などの低未利用地を生み出してきた要因として考えられる。また、これらの低未利用地が有効に活用されず、活性化に結びついていないことが問題として挙げられる。

このような状況を受け、1998年に「中心市街地における市街地の整備改善および商業等の活性化の一体的推進に関する法律」が施行され、多くの都市が中心市街地活性化基本計画(以下、基本計画)を策定し、活性化に取り組んでいる。しかし、活性化への取り組みが開始されてから、約10年が経過し、本格的な人口減少社会へ突入しようとしている現在においても、市街地の拡大による都市の中心部の空洞化は進行しているのが現状である。

そこで本研究では、広義的な意味での市街地、既成市街地として捉えられているDIDでの人口変容に着目し地方都市の中心市街地における実態と課題を、設定当初の1960年以降の45年間の変容状況を分析し、中心市街地内での変化を人口変容及び土地利用変動の両面から明らかにし、定住促進を含む今後の中心市街地活性化のための計画について考察を行うことを目的とする。

2. 既存研究の整理

人口変容と市街地の変化について扱った研究としては、伴丈ら¹⁾の人口密度の変容に関連する市街地空間の変容実態を建築および土地利用動向の調査より分析したものや、樋口ら²⁾が長岡市において人口減少量の大きい都心周辺部の市街地変容と居住特性の変化を把握したもの、佐保³⁾が都市のコンパクト性に着目し、都市

構造を相対的に比較、定量的な水準から比較解析したものの、鶴添ら⁴⁾が城下町都市を対象に城下町ゾーンと人口変動との関連性を分析したもの等がある。

しかし、地方都市における市街地変容をDID設定当初からの長期間にわたり分析したものはみられない。本研究では、比較的豊富なデータが得られるDIDについて、中核市を対象として、比較的長期間の変容状況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る金沢市を事例として、市街地の変動と都市計画的事業や線引きなどとの関連性を明らかにする。また、中心市街地活性化のあり方について考察することを目的としている。

3. 研究の方法

本研究では、まず全国的な市街地の変容状況を分析するため、同等の都市規模と考えられる中核市39市(2008年4月時点)を対象に、国勢調査のDIDの人口データを用いて、DIDの設定が開始された1960年から2005年の2時点で、DIDの人口、面積、人口密度から比較する。また、ここでは、中核市39都市のうち三大都市圏に含まれない都市を地方都市とし、地方都市27市⁽¹⁾と3大都市圏12市の違いを分析する。

次に、地方中心都市の一つとして金沢市におけるDIDの変容状況について、各地区の開発経緯との関係性について分析する。また、線引き開始後の1970年から2005年までのDIDの拡大を、線引きとDIDの関係からも分析する。また、本研究では、1960年DIDを金沢市における中心市街地とみなしている。なお、本区域は中心市街地活性化基本計画に定められた中心市街地にはほぼ一致する。

4. 中核市におけるDIDの拡大状況

ここでは、まずDIDの変容状況について人口関連指標から分析する。各都市の1960年と2005年の2時点での人口指標の変化量と変化率を表1に示す。なお、表左側の変化量については2005年から1960年の値を引いたものとし、変化率は1960年を1とする。

DID人口密度の変化率ではほとんどの都市で減少がみられ、増加しているのは三大都市圏の3都市のみであった。しかし、減少している大都市圏と地方都市では傾向に違いがみられ、大都市圏においては、人口密度の減少はみられるが、DID人口の増加も大きく、減少数もha当たり40人程度以下がほとんどであり、地方都市の減少程度よりも少ない。また、7市において総人口よりもDID人口の増加が大きく、市域に占めるDID面積の割合も増加している。これは、社会増による人口増加及び大都市への人口集中が主な理由として考えられる。これら7市では

*キーワード：中心市街地、DID、人口変容、土地利用変動

**学生員、金沢大学大学院自然科学研究科社会基盤工学専攻

***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: 076-234-4914、FAX:076-234-4644)

****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)

市域内でDID外人口が減少していることから、これまでのDID周辺地域が人口増加によってDID化していったものと考えられる。

一方、地方都市においては、全ての都市でDID人口密度が減少しており、地方都市全体の平均で1960年の0.55と大都市圏における減少率0.93よりも低く人口密度の低下が著しい。地方都市のうち9市で1960年の0.5以下となっており、このうち7市で、総人口の増加率が2未満となっている。これらの都市では都市全体での人口増加が緩やかであるにも関わらず、DID外人口が増加していることから、DID基準未満の低密な市街地が形成されていることがうかがわれる。また、総人口の増加が2以上の2市においても、総人口の増加数の半数がDID外人口であることから、やはり低密な市街地の形成が進行してきたことが推測される。

人口密度の減少数では、半数の都市でha当り50人以上減少しており、特に1960年に100人/ha以上の高密度な市街地を形成していた金沢市、岐阜市、倉敷市、長崎市の4市でha当り70人以上の大幅な減少がみられる。これらの都市では値に差はあるものの、共通してDID外

人口が増加している。都市別にみると、倉敷市で総人口、DID人口の増加率が大きいものを上回るDID面積の拡大により、人口密度が急激に低下し2005年には1960年の29%(31.7人/ha)と40人/haを下回っている。倉敷市では、中心部で51.7人/haであるが、面積の約半分を占める工場地帯の水島、玉島地区で約17人/haと低い。これらの地域が含まれているため倉敷市全体での人口密度が低くなっている。また、DID外人口が増加2.32倍に増加していることから、都市全体で人口密度の低い市街地が拡大しているものとみられる。岐阜市、金沢市では、DID人口の増加率が総人口の増加率を上回っており、DID内への人口集中がみられるものの、DID面積の増加率の方がより大きいため、人口密度が半減している。長崎市では、総人口の増加率がDID人口の増加率を上回っており、DID面積の増加は小さいもののDID外へ人口が流出している。

このように1960年から2005年の2時点の変化では、大都市圏のほとんどの市及び全ての地方都市の両方でDID人口密度は減少していることが明らかとなった。しかし、減少率及び減少数は地方都市の方が大きく、DIDの拡大による低密な市街地の形成は地方都市において、より顕著であることが明らかである。

表-1 中核市における2時点での変化

都市名	変化量(2005年-1960年)					変化率(1960年を1とする)					
	(人)			(ha)	(人/ha)	総人口	DID人口	DID外人口	DID面積	DID人口密度	
三大都市圏	川越市	226,272	218,061	8,211	2,800	▲ 23.5	3.10	5.51	1.14	7.09	0.78
	柏市	317,218	317,276	▲ 58	3,630	▲ 2.2	5.98	15.14	1.00	15.52	0.98
	船橋市	434,797	464,503	▲ 29,706	5,000	▲ 17.4	4.22	6.89	0.47	8.14	0.85
	横須賀市	138,869	184,234	▲ 45,365	3,158	▲ 13.2	1.48	1.84	0.33	2.19	0.84
	相模原市	599,975	598,336	1,639	6,172	45.2	6.90	15.06	1.03	7.50	2.01
	豊橋市	156,964	161,510	▲ 4,546	3,251	▲ 31.1	1.73	2.61	0.96	3.96	0.66
	岡崎市	188,609	182,962	5,647	3,880	▲ 35.1	2.14	3.22	1.07	5.26	0.61
	豊田市	365,319	229,819	135,500	3,888	▲ 29.7	8.80	19.26	4.96	28.77	0.67
	高槻市	272,783	292,813	▲ 20,030	2,769	19.3	4.45	7.45	0.40	6.03	1.23
	東大阪市(2)	195,820	253,499	▲ 57,679	3,220	▲ 46.8	1.62	1.98	0.03	2.87	0.69
	姫路市	207,543	211,950	▲ 4,407	6,656	▲ 27.5	1.63	2.32	0.97	3.86	0.60
	西宮市	202,729	195,677	7,052	1,265	21.3	1.77	1.82	1.30	1.46	1.24
	地方都市	函館市	51,252	15,293	35,959	2,144	▲ 54.9	1.21	1.06	6.32	2.04
旭川市		166,695	172,176	▲ 5,481	5,970	▲ 40.2	1.89	2.11	0.84	4.16	0.51
青森市		110,187	103,597	6,590	2,851	▲ 67.4	1.54	1.78	1.10	3.74	0.47
秋田市		129,448	139,662	▲ 10,214	3,840	▲ 32.3	1.64	2.13	0.87	3.53	0.60
盛岡市		143,305	124,808	18,497	2,766	▲ 33.9	1.91	2.19	1.35	3.45	0.64
郡山市		235,748	156,562	79,186	3,624	▲ 37.7	3.30	3.11	3.79	5.37	0.58
いわき市(2)		11,832	52,515	▲ 40,683	3,254	▲ 52.8	1.03	1.44	0.82	3.47	0.42
宇都宮市		218,666	227,484	▲ 8,818	5,450	▲ 38.4	1.91	2.71	0.92	4.71	0.58
富山市		213,973	90,850	123,123	3,516	▲ 26.6	2.03	1.71	2.55	2.84	0.60
金沢市		141,495	141,333	162	4,336	▲ 79.0	1.45	1.63	1.00	3.71	0.44
岐阜市		95,439	88,299	7,140	3,847	▲ 74.3	1.31	1.43	1.07	3.42	0.42
長野市		217,990	151,660	66,330	3,593	▲ 35.4	2.36	2.53	2.08	4.21	0.60
奈良市		235,525	250,385	▲ 14,860	3,964	▲ 30.1	2.75	4.74	0.78	6.83	0.69
和歌山市		90,132	116,788	▲ 26,656	4,220	▲ 36.1	1.32	1.66	0.76	2.97	0.56
岡山市		414,013	300,032	113,981	6,486	▲ 55.9	2.59	2.94	2.08	5.77	0.51
倉敷市		344,280	233,274	111,006	8,278	▲ 76.7	3.75	6.66	2.32	22.78	0.29
福山市		277,906	178,119	99,787	5,072	▲ 54.7	2.98	3.39	2.51	7.67	0.44
下関市		43,752	31,264	12,488	2,415	▲ 53.7	1.18	1.20	1.14	2.54	0.47
高松市		109,730	93,810	15,920	2,909	▲ 54.9	1.48	1.78	1.15	3.62	0.49
松山市		276,333	276,653	▲ 320	5,230	▲ 39.5	2.16	2.95	1.00	4.79	0.62
高知市	137,196	145,069	▲ 7,873	3,080	▲ 37.7	1.70	2.06	0.87	3.28	0.63	
長崎市	111,053	79,515	31,538	2,822	▲ 75.2	1.32	1.31	1.38	2.62	0.50	
熊本市	295,681	280,882	14,799	5,742	▲ 39.5	1.79	2.02	1.15	3.22	0.63	
大分市	337,510	232,495	105,015	5,313	▲ 17.0	3.70	3.71	3.69	5.03	0.74	
宮崎市	151,569	157,898	▲ 6,329	3,408	▲ 21.3	1.96	2.66	0.90	3.70	0.72	
鹿児島市	308,364	257,839	50,525	5,550	▲ 54.7	2.04	2.12	1.77	3.89	0.54	
久留米市	151,393	70,766	80,627	1,880	▲ 28.1	1.98	1.63	2.91	2.42	0.67	

DID外人口=総人口-DID人口

5. 金沢市における事例分析

金沢市は1996年に中核市に移行し、人口454,607人、180,776世帯(2005年国勢調査)の地域中心都市である。40年以上戦災や大規模な自然災害を受けなかったため金沢城を中心とした藩政期の街路や町割を残しており、都市機能を中心部に集積しながら発展を続けてきた。しかし、金沢市においても、中心市街地の人口減少、住宅の郊外化などの問題がみられ、1960年からのDID人口密度の減少は中核市の中で最大のha当り-79.0人であり、人口密度の低下が著しい都市のひとつである。

(1) DIDの変化

金沢市におけるDID拡大と中心市街地の区域を図1に、DIDの区域区ともにDID人口及び面積が増加している。金沢市のDIDは、中央DIDと後に出現したそれ以外のDIDが統合することによって拡大してきたことがわかる。

各地区の開発経緯をみると、1960年以降に出現した5地区のDIDのうち4地区でDID化する前に土地区画整理と人口密度の変化を表2に示す。2005年のDID人口は36,652人、面積は5,936haであり、1960年より人口が1.63倍、面積が3.71倍になっている。

DIDの拡大状況を経年的にみると、1960年にDIDは2地区あり、金石DID地区と藩政期の城下町を基盤とする中央DID地区である。1960年のDIDが2005年のDIDに占める割合はDID人口で61.4%、DID面積で27.0%であり、特にDID面積において大きく拡大していることがわかる。1960年以降、中央DIDは金石DID及び野々市町方面に拡大するとともに、1970年に額新保DID地区が出現、1975年にはこれらのDIDと統合し、野々市町とも隣接する。同年にはJR西金沢駅付近に西金沢DID地区が出現しており、1980年にみどりDIDが出現し、中央DIDと西金沢DIDが統合している。1980年DIDは2005年DIDの86.7%の人口及び78.0%の面積を有し、と現在のDIDの8割が1960年からの20年間で形成されている。

1980年以降では、1985年に内灘町と新たに出現した粟崎DID地区が隣接し、1990年にみどりDIDと中央DIDが統合して以降、DIDの統合はないものの、2000年には土清水DIDが出現し2005年における金沢市のDIDは、中央、粟崎、土清水の3地区となっており各地事業が行われている。1964年から1969年にかけて46.0haの区画整理が行われた額新保DIDでは1970年に60haがDID化しており、みどりDIDにおいても1969年から1978年に31.7haが区画整理された直後の1980年にDID化している。粟崎DIDでは、1964年から1969年に区画整理が行われているものの、DID化までに15年近く時間が経過している。

表-2 DID区域と人口密度の変化 (人/ha)

年	I:中央	II:金石	III:額新保	IV:西金沢	V:みどり	VI:土清水
1960	142.6	105.9				
1965	129.7	93.5				
1970	102.2	76.4	100.4			
1975	88.7	58.2	120.9	55.4		
1980		68.1			133.5	
1985		67.1			136.5	68.7
1990		67.1			-	72.0
1995		65.4			138.1	76.0
2000		63.6			-	73.2
2005		62.0			75.1	41.6

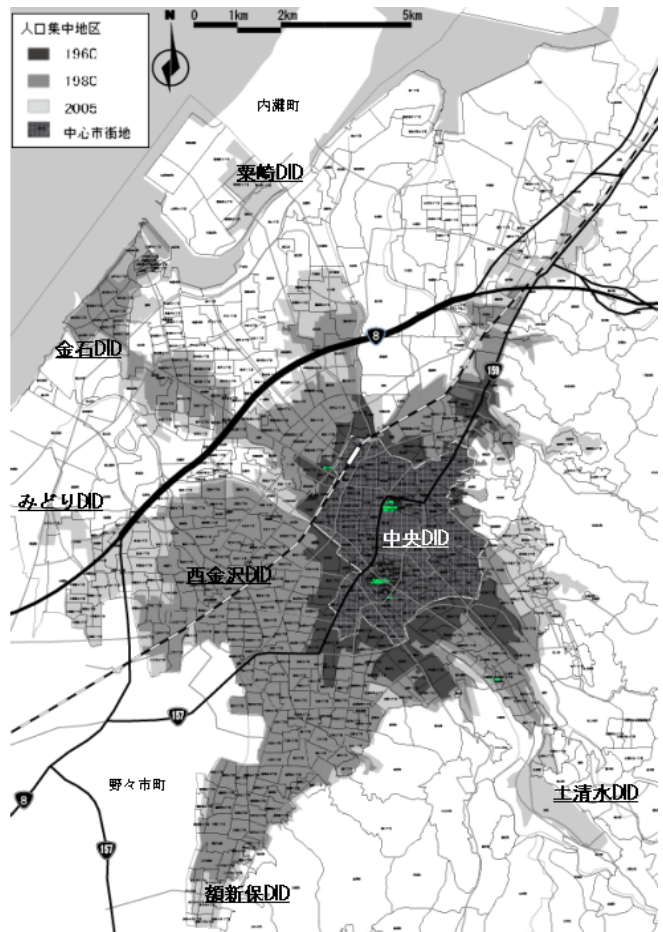


図-1 DIDの拡大と中心市街地区域図

また、土清水DIDでも区画整理前の1981年と1985年に大学1校と高校2校が地区へ移転しており、その後1985年から1991年にかけて区画整理が行われている。また、区画整理が行われていない西金沢DIDにおいては、1972年に駅付近に専売公社が立地し、直後の1975年にDID化している。

このように、金沢市において、これまでDID化してきた地区の多くでDID化以前に区画整理が実施されていること、学校や公社の立地などによる開発の基点が存在することが明らかとなった。

次に、DIDの拡大と人口密度の変化について把握する。1960年以降10時点での地区別DID人口密度は、1960年DIDとそれ以降に出現したDIDとで傾向に違いが現れている。1960年DIDである2つの地区では1960年の人口密度が142.6人/ha、105.9人/haと高い値を示していたが、各地区との統合およびDID面積の拡大により低下していった。2つの地区では、1960年を最大値として以降DIDの拡大及び統合によって減少する傾向がみられた。特に中央DIDにおいては金沢市のDID全体での人口密度減少数(ha当り79.0人)を上回るha当り80.6人という値を示している。一方、区画整理によって出現した額新保、みどりDIDではDID化した年以降も人口密度の増加がみられ、粟崎DIDでは20年間でha当たり8人前後の変動はあるものの、人口密度は増加傾向にある。

このことから、金沢市全体での人口密度減少には1960年のDIDである中央及び金石DIDでの減少が大きく関わっていると考えられる。しかし、DIDのみで都市の空洞

化を把握しようとした場合、DIDは年々拡大しているため中心部での現象を定量的に捉えることは出来ない。そこで、本研究では現在のDIDの約80%が形成された1980年以降について、中心市街地を固定した上で、DID内を中心市街地と中心市街地外の市街地に分けて分析する。

(2) 中心市街地の変化

DID及び中心市街地が各線引きに占める割合を図2に示す。金沢市では2005年市域の約47%が都市計画区域となっており、市街化区域が39.5%、市街化調整区域が60.5%となっている。1970年以降、市街化区域、調整区域共に拡大しているが、都市計画区域も拡大しているため割合はあまり増加していないが、都市計画区域が一定である1995年以降では市街化区域の拡大と調整区域の減少がみられた。市街化区域に占めるDID面積は、年々増加傾向にあり、線引きの見直しが行われなかった1970-1980年の10年間で26%増加している。以降も、市街化区域、DID区域共に拡大しているため伸び率は少ないが2000年には60%を占め、2005年には微小ではあるが前年より減少している。これはDID面積の拡大よりも線引きの拡大の方が大きかったためである。一方、DIDに占める中心市街地の割合は年々減少しており、特に1970-1980年にDIDが2130haと大きく拡大していることがわかる。

1980年以降の線引き区域内及びDID、中心市街地の人口密度の変化率を図3に示す。変化率は1980年を1とする。

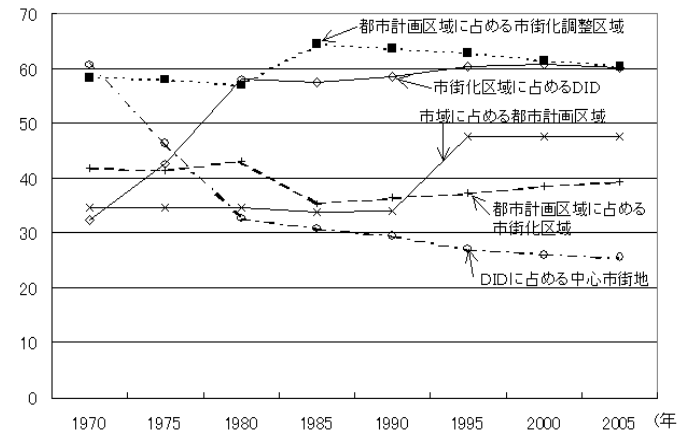


図-2 線引きとDIDの占める割合

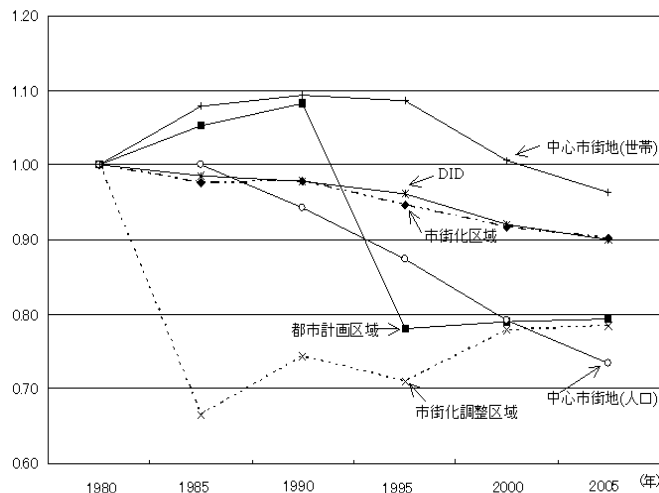


図-3 人口密度の変化率

全体の傾向をみると、1980年以降金沢市で総人口は増加しているにも関わらず、6つの人口密度指標すべてで1以下となっている。まず、都市計画区域及び市街化調整区域では大幅ではないものの、年々人口は増加傾向にあり人口密度も短期的には増加しているが、区域の拡大により1980年の約90%となっている。2つの区域で人口密度が大きく変化している理由としては、線引き見直しに影響を受けていると考えられ、区域が見直しにより拡大された後には大きく人口密度が低下している。また、市街化区域も区域自体の人口は増加しているものの面積も各時点で増加しているため、人口密度の低下がみられる。しかし、人口密度の減少数は2005年時点でha当り40.8人と20年間でha当り-5人と減少量は比較的小さい。中心市街地においても密度の低下はみられ、中心市街地は期間を通して一定であるので、人口減少が直接人口密度の変化に現れている。2005年時点での減少率は最も大きく、1980年の約73%にまで減少しており、中心市街地内での人口減少が明らかとなった。また、中心市街地の世帯密度においても低下がみられるが、人口減少とは異なり、1995年にかけて一旦増加した後に減少している。これは、世帯人数の減少と単身世帯の増加による影響と考えられ、住居系の市街地では世帯減少が、空室、空き家、空き地などの低未利用地を発生させる要因のひとつとして考えられることから、中心市街地において、このような低未利用地が発生しているのではないかと推測される。

このように金沢市の中心市街地及びこの区域に比べ、人口密度の低下が変化率と減少数においても大きいことが明らかとなった。

6. 今後の課題

ここでの分析により、中核市での1960年と2005年の2時点でのDIDの拡大とDID内の人口密度の低下、及び、金沢市においては線引きとDIDの拡大経緯から中心市街地での人口密度の低下を示すことができた。今後は、他の中核市においてもDIDの拡大経緯と線引きとの関連を明らかにするとともに、人口密度及び世帯密度と中心市街地の土地利用の関係について分析を進め、DID拡大と中心市街地の衰退と活性化のための施策について考察していきたい。

【補注】

- (1) 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、千葉県、埼玉県、愛知県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県）を除く道県
- (2) 表1のS35年における東大阪市及びいわき市の値は合併後の市域に含まれる市町村の数値を使用した

【参考文献】

- 1) 伴丈正志ほか：地方都市における人口密度構造と市街地空間変容に関する研究-三重県松坂市市街地を事例に-、都市計画論文集、No. 21、pp. 25-30、1986。
- 2) 樋口秀ほか：地方都市都心周辺の街区・敷地構成から見た市街地の変容と人口変動に関する研究、都市計画、No. 229、pp. 49-50、2001。
- 3) 佐保肇：中小都市における都市構造のコンパクト性に関する研究、都市計画論文集、No. 33、pp. 73-77、1998。
- 4) 鶴添博士ほか：近世城下町を基盤とする地方都市の都市構造と人口変動との関連性、都市計画論文集、No. 33、pp. 385-390、1998。