

# 地方都市における中心市街地の近年の人口回帰の実態

前田 元史<sup>1</sup>・中村 隆司<sup>2</sup>

<sup>1</sup>学生会員 土木大学教授 工学部土木工学科 (〒158-8557 東京都世田谷区玉堤一丁目28-1)  
E-mail:g1181713@tcu.ac.jp

<sup>2</sup>正会員 東京都市大学大学院教授 工学研究科都市工学専攻 (〒158-8557 東京都世田谷区玉堤一丁目28-1)  
E-mail:tnakamur@tcu.ac.jp

**Key Words :** 地方都市, 中心市街地, 人口回帰, マンション立地

## 1. 研究背景及び目的

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.



図-1 福島市の中心市街地活性化基本計画の中心市街地

## 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基本計画で設定している範囲とした. この指定例について, 図-1に福島市, 図-2に長岡市の例を示した. 福島市が中心部の住宅地域を含め, 広めに設定しているのに対し, 長岡市が中心部の商業系用途地域の範囲に限定的に設定しているように, 都市によってその範囲設定の採り方に大きな差異もみられるが, 歴史的背景等から, 地域住民や自治体がその都市の中心部と認識している場所が中心市街地であるものと判断した.



図-2 長岡市の中心市街地活性化基本計画の中心市街地

### 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。

表-1 分析対象都市の中心市街地の人口と地価の変化

		中心市街地	増減数	市全体人口	増減数	DID人口	増減数	中心市街地人口/DID人口	商業地の最高額地点価格(円)	下落率(%)
帯広市	H12	2250	429	173030	-2450	161127	-7083	1.4%	310,000	-55.5
	H17	2678		170580		154044		1.7%	138,000	
小樽市	H12	18712	-1224	150687	-8526	131246	9275	14.3%	265,000	-50.2
	H17	17488		142161		122971		14.2%	132,000	
青森市	H12	4346	179	297859	13649	241322	-4312	1.8%	740,000	-54.1
	H17	4525		311508		237010		1.9%	340,000	
弘前市	H12	11007	-577	177088	-3065	125803	-3266	8.7%	494,000	-59.3
	H17	10430		173221		122537		8.5%	201,000	
八戸市	H12	6804	-452	241920	2780	169749	-2996	4.0%	620,000	-59.5
	H17	6352		244700		166753		3.8%	251,000	
盛岡市	H12	10971	396	288843	-1651	230793	1062	4.6%	945,000	-40.8
	H17	11367		287192		228731		4.9%	559,000	
石巻市	H12	3669	-483	119818	47508	101723	-4086	3.6%	178,000	-43.8
	H17	3186		167324		97637		3.3%	100,000	
山形市	H12	8553	-407	253369	643	177763	-361	4.8%	670,000	-58.5
	H17	8146		256012		177402		4.6%	278,000	
鶴岡市	H12	11856	-810	100628	41756	60821	-366	19.3%	164,000	-43.9
	H17	11046		142384		60455		18.3%	92,000	
福島市	H12	15181	241	291121	-252	182966	3366	8.3%	388,000	-57.5
	H17	15422		290969		186333		8.3%	165,000	
長岡市	H12	6301	20	193414	42930	123641	-1262	5.1%	950,000	-58.1
	H17	6321		236344		236793		5.2%	398,000	
上越市	H12	9293	-734	134751	73331	81780	854	11.4%	280,000	-41.4
	H17	8559		208082		82634		10.4%	164,000	
富山市	H12	23734	-1245	325700	95539	221429	-2741	10.7%	965,000	-57.0
	H17	22489		421239		218679		10.3%	415,000	
高岡市	H12	18193	-1916	172184	-4499	92330	-2758	19.7%	490,000	-59.4
	H17	16277		167685		89572		18.2%	195,000	
福井市	H12	4735	-281	232274	-54	164433	1660	2.9%	1,040,000	-61.3
	H17	4454		232220		162773		2.7%	402,000	
長野市	H12	23997	-293	380112	18400	243321	7637	9.9%	1,500,000	-61.7
	H17	23704		378512		239559		9.4%	575,000	
上田市	H12	10432	-847	125368	-1688	42671	4861	24.1%	428,000	-59.8
	H17	9585		123880		49148		19.9%	172,000	
飯田市	H12	7544	-585	107381	1243	38597	-2085	19.3%	252,000	-48.0
	H17	6959		108624		36512		19.1%	131,000	
沼津市	H12	25708	-643	207558	447	174041	2736	14.8%	800,000	-49.5
	H17	25065		208005		170665		14.7%	404,000	
藤枝市	H12	13659	1101	128494	4013	80428	737	17.0%	305,000	-48.9
	H17	14759		132307		81165		18.2%	158,000	
掛川市	H12	3888	-232	80217	37640	27102	1307	14.3%	185,000	-33.0
	H17	3636		117857		28409		12.8%	124,000	
和歌山市	H12	4109	-259	386551	-10980	300910	-8372	1.4%	833,000	-36.3
	H17	3850		375391		292538		1.3%	531,000	
鳥取市	H12	13552	-82	150439	51301	94204	5215	14.4%	750,000	-55.3
	H17	13470		201740		99419		13.5%	335,000	
米子市	H12	18514	-481	138756	10828	69884	1867	23.7%	420,000	-50.0
	H17	18033		149584		71551		22.4%	210,000	
松江市	H12	25952	-1890	152816	43987	106413	-2056	24.4%	731,000	-52.1
	H17	24062		196803		104357		23.1%	350,000	
山口市	H12	4308	171	140447	51230	88990	1517	4.8%	342,000	-50.3
	H17	4478		171677		91407		4.9%	170,000	
下関市	H12	12743	-1241	252389	38304	197992	-2726	6.4%	915,000	-70.5
	H17	11502		290693		190716		6.0%	270,000	
西条市	H12	16963	390	38110	55261	29532	1280	57.4%	178,000	-46.3
	H17	17353		113371		30812		56.3%	95,500	
久留米市	H12	14903	174	236543	69891	178381	5239	8.3%	865,000	-55.5
	H17	14977		306434		183620		8.2%	385,000	
唐津市	H12	7353	-301	78945	49619	36901	191	19.9%	203,000	-38.4
	H17	7052		128564		37092		19.0%	125,000	
諫早市	H12	14451	-671	95182	48852	62120	-885	23.3%	419,000	-60.4
	H17	13780		144034		61233		22.3%	166,000	
別府市	H12	3242	248	126523	436	113089	-14	2.9%	500,000	-60.0
	H17	3490		126959		113075		3.1%	200,000	
八代市	H12	4798	90	106141	30687	63589	469	7.5%	184,000	-37.5
	H17	4888		138828		64058		7.6%	115,000	
沖縄市	H12	29134	-1744	119688	6714	100162	7805	29.1%	277,000	-46.6
	H17	27390		126400		107967		25.4%	148,000	

### 4. 中心市街地の人口増加の要因及び課題

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-3に盛岡市の発売年別マンション立地を示した<sup>(1)</sup>。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<sup>1)</sup>が挙げられる。

しかし、中心市街地内の人口が増加しているされる福島市において、マンション、アパート等の集合住宅を対象にゼンリン住宅地図を用いて、平成12年及び17年の居住している戸数の増減等、住み替えに関する調査を図-4に示すように、ゼンリン住宅地図の区割毎に調査を行ってみると、調査の結果、全体的に空室率の大幅な増加、居住戸数についても減少しており、人口増加の正確な要因については不明である（表-3）。尚、各区割毎の調査全てを掲載を割愛し、簡略的にまとめたものを表-4として示す。

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<sup>2)</sup>。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。



図-3 盛岡市の発売年別マンション立地

表-2 中心市街地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



図-4 福島市中心市街地内の区割図

表-3 集合住宅の戸数及び居住している戸数の調査（一部）

名称	階層	戸数		入居戸数(戸)	
		H12	H17	H12	H17
朝香荘	2	2	2	2	1
ウインベル森合	2	8	8	4	0
市営中央団地5号棟	5	50	50	50	29
市営中央団地4号棟	5	70	70	66	53
市営中央団地6号棟	5	25	25	24	12
市営中央団地7号棟	5	30	30	30	13
市営中央団地8号棟	5	30	30	28	17
メゾン森合	3	9	9	3	1
荻荘	2	4	4	2	0
石井アパート	2	4	4	0	0
アンゲネーム・ラーゼン	3	6	6	5	3
小国コーポラス	2	6	6	4	2
御山町県職員住宅	3	12	12	12	8
SKハイツ	2	6	6	1	0
SKハイツII	2	2	2	1	0
スキキビル	2	3	3	2	2
入居戸数合計		267	267	234	141
空室率 (%)				12.36	47.19

名称	階層	戸数		入居戸数(戸)	
		H12	H17	H12	H17
グリーンマンション	3	6	6	6	6
グリーンハウス(新規)	2	0	3	0	1
レジデンス上州	2	4	4	0	0
浜野荘	2	0	2	0	2
福島セントラルハイツ	12	67	67	63	58
グリーンハウス	2	6	6	5	4
サンライフカム	2	7	7	1	1
土田アパート	2	4	4	0	0
ハウスロビン	2	4	4	0	0
ライオンズマンション仲間町番館	13	85	85	83	0
ライオンズマンション仲間町	13	46	46	43	0
コーポエクスセルII	4	15	15	4	3
メゾンド・キタウラ	2	4	4	1	1
エリートイン松本	6	33	33	2	2
グレースマンション	4	12	12	8	2
マンション翠翠	3	6	6	5	1
佐藤アパート	2	4	4	3	2
ヒラボウマンション仲間町	13	35	35	23	20
ドミールKAY	5	5	5	2	4
ベルトピア福島Ⅲ	7	39	39	9	1
岸波マンション	2	7	7	3	0



146	ウィズ・フリージア	2	8	8	5	0
	コーポラス美保	4	24	24	17	1
	フェニックス仲間町	2	6	6	1	0
	根本アパート	2	8	8	0	1
	メゾンイスト	4	7	7	7	3
	中山アパート	2	2	2	2	0
	コーポ大島	3	7	7	4	1
	コア・トーエイビル	3	4	4	2	0
	ドミール浜田	2	2	2	1	0
	AMBEX7	4	7	7	6	3
	ENハイツ	2	5	5	2	1
	荒川荘	2	6	6	3	2
	PENTHOUSEHEM	2	4	4	1	0
	アパート	2	3	3	3	0
	グリーンハイツ	6	17	17	15	10
	大島アパート	2	6	6	4	1
	福島税務署浜田町宿舎	4	16	16	11	4
	ネオハイツ浜田町	14	78	78	56	46
	マン浜田	2	2	2	1	0
	マンション百合	3	8	8	5	5
	エクレール上浜町	7	27	27	23	4
	ドヌール上浜	2	8	8	2	0
	常陽銀行福島アパート	3	12	12	12	8
	カンノビル	3	6	6	4	4
	上浜プラザマンション	6	34	34	31	22
	コーポ上浜	2	6	6	0	0
	寺内アパート	2	4	4	4	3
	グランリッツ上浜（新規）	7	0	43	0	2
	ツチヤハイツ	2	6	6	3	1
	ステイルハウス上浜	2	6	6	1	1
	入居戸数合計		718	766	487	231
	空室率（%）				32.17	69.84

名称	階層	戸数		入居戸数（戸）	
		H12	H17	H12	H17
旭荘	2	6	6	5	4
コーポ高德	2	8	8	3	1
メゾン高德	6	72	72	40	5
コーポ小西	4	12	12	11	0
VIP小石川	5	12	12	12	6
ハイツタカシ	5	18	18	17	1
グランシア高德	3	8	8	4	0
コーポ板倉	3	6	6	5	2
ハトヤビル	9	48	38	46	36
メゾン平川（H17なし）	2	7	0	0	0
やまびこハイムA	2	6	6	3	2
アイシーハウス	4	24	24	3	0
サンライズ中町ビル（新規）	10	0	40	0	0
コア・ホンダ	6	20	20	20	11
ディー・クラディア福島	14	0	48	0	32
辻アパート	2	2	2	2	0
サーパス中町（新規）	14	0	65	0	35
セントラルマンション第三寿ビル	7	13	13	12	7
入居戸数合計		262	398	183	142
空室率（%）				30.15	64.32

表-4 全区割における居住戸数のまとめ

		戸数		入居戸数（戸）	
		H12	H17	H12	H17
126	入居戸数合計	267	267	234	141
	空室率（%）			12.36	47.19
127	入居戸数合計	928	927	705	518
	空室率（%）			24.03	44.12
136	入居戸数合計	203	248	99	67
	空室率（%）			51.23	72.98
137	入居戸数合計	688	733	425	254
	空室率（%）			38.23	65.35
138	入居戸数合計	629	580	346	177
	空室率（%）			44.99	69.48

		戸数		入居戸数（戸）	
		H12	H17	H12	H17
139	戸数及び入居戸数合計	532	517	334	222
	空室率（%）			37.22	57.06
144	戸数及び入居戸数合計	463	590	291	127
	空室率（%）			37.15	78.47
145	入居戸数合計	649	740	277	168
	空室率（%）			57.32	77.30
146	入居戸数合計	718	766	487	231
	空室率（%）			32.17	69.84
153	入居戸数合計	550	574	349	85
	空室率（%）			36.55	85.19
154	入居戸数合計	262	398	183	142
	空室率（%）			30.15	64.32
155	入居戸数合計	334	334	150	112
	空室率（%）			55.09	66.47
161	入居戸数合計	308	308	198	79
	空室率（%）			35.71	74.35
162	入居戸数合計	943	943	557	464
	空室率（%）			40.93	50.80

参考文献

- 1) 福岡県のマンション建設動向—建設地が中心地から周辺と拡がる—, 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

The actual condition of population revolution of the recent years of the central city area in a local city

Motofumi MAEDA, Takashi NAKAMURA