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 ー地方中心都市の動向と金沢市における事例研究ー*

Study on Actual Condition and Planning Theme of Suburban Residential 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***・田中 志野****・伏見 新*****・埒 正浩**

By Masahiro KATAGISHI**, Mitsuhiko KAWAKAMI***, Shino TANAKA****, Arata FUSHIMI*****, and Masahiro RACHI**

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、道路や公園等の公共施設の整備と宅地利用を一体的に進めることにより、健全で良好な住宅市街地を形成する手法として、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[1)]。

一方、我が国はすでに人口減少時代に突入している。国立社会保障・人口問題研究所[2)]によると、2005年国勢調査結果では、2000～2005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、2010～2015年にかけては42道府県、2020～2025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。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、大都市圏に比べて開発圧力が低く、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都市においては、空き家の増加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[(1)]。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、地域中心都市として中核市（39市）を取り上げ、三大都市圏（12市）と地方圏[(2)]（27市）に分け、地方圏の中核市を「地方中心都市」として三大都市圏中核市と比較分析することにより、市街地拡大の動向等の特徴を明らかにする。さらに、地方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に、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。

*キーワーズ：地方中心都市、郊外居住系市街地、市街地変容
**正員、㈱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
****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
*****学生員、金沢大学工学部土木建設工学科

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[3)]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[4)]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[5)]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いくつかみられるが、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

（１）全国的な市街地拡大の動向に関する考察

まず、全国的な区画整理施行状況[(3)]を把握し、地方中心都市における市街地拡大の動向を分析・考察する。次に、地方中心都市における1980～2005年の市街化区域人口・面積の推移、ＤＩＤ人口・面積・人口密度の推移を示し[(4)]、三大都市圏中核市との比較分析を通じて、地方中心都市における市街地拡大の実態を明らかにする。

（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ＤＩＤに含まれる町丁目」、「郊外居住系市街地」を「1965～2005年ＤＩＤに含まれる町丁目」と定義[(5)]し、1980～2005年の町丁目別・年齢別の国勢調査人口を用いて、市内の人口変動に関する分析を行う。また、郊外居住系市街地のうち、分析期間である1980～2005年の間に区域の変化が

ない263町丁目を対象に、25年間の町丁目毎の人口増減を把握する。さらに、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町丁目と、それに隣接する民間宅地開発を主体とした町丁目の組み合わせを一つの単位とする事例地区を３地区（計６町丁目）抽出し、基盤整備状況や市街化過程の違い等による比較分析から、郊外居住系市街地の実態と課題について考察する。なお、町丁目区分は、既存統計区分としては最小であり、人口変動や土地利用変容の分析単位として適切であると考え、本研究では町丁目単位での分析を行っている。また、市街地形成要因としては区画整理や民間宅地開発のほか、商工業施設や公共施設の開発、道路整備、鉄道駅整備など様々な要因が考えられるが、本研究では、郊外新市街地形成手法として全国的に多く用いられてきた区画整理の有無と市街地変容の関係に着目して分析・考察する。

４．地方中心都市による市街地拡大の動向

４－１．区画整理施行状況からみた市街地拡大の動向

我が国では、区画整理により2005年度末までに全国で約40万haの市街地整備を実施してきており、これは全国のＤＩＤ面積の約1/3に相当する(6)。平成20年度版区画整理年報より、1970～2008年3月末までに事業認可された全国の区画整理施行状況をみると（表-1）、事業認可時にＤＩＤ外であるものを「新市街地型」、ＤＩＤ内であるものを「既成市街地型」とした場合、7,929地区（211,413ha）のうち6,216地区（78%）・181,734ha（86%）が新市街地型であり、うち950地区（42,709ha）が施行中となっている。また、既成市街地型も606地区（17,439ha）が施行中となっている。区画整理施行状況を施行主体別・ＤＩＤ別にみると（表-2）、7,924地区中4,951地区（63%）が組合施行であり、新市街地型の65%、既成市街地型の53%を占めている。また、2008年3月末時点でＤＩＤ外の地区が3,026地区（全体の38%）となっているが、1975年ＤＩＤ内では既成市街地型が多くなっている。ＤＩＤ年が新しくなるにつれて新市街地型が多くなり、2005年ＤＩＤでは225地区中213地区（95%）を占めている。

表-1　全国の区画整理施行状況

		新市街地型	既成市街地型	合計
施行中	地区数	950 (61.1)	606 (38.9)	1556 (100.0)
	面積(ha)	42709.1 (71.0)	17439.8 (29.0)	60148.9 (100.0)
事業終了	地区数	5266 (82.6)	1107 (17.4)	6373 (100.0)
	面積(ha)	139025.3 (91.9)	12238.8 (8.1)	151264.1 (100.0)
合計	地区数	6216 (78.4)	1713 (21.6)	7929 (100.0)
	面積(ha)	181734.4 (86.0)	29678.6 (14.0)	211413.0 (100.0)

※DID年次や事業認可年次が不明の地区を除く

表-2　施行主体別・ＤＩＤ別区画整理地区数の推移

H20.3.31現在の地区数(%)

		個人・共同	組合	公共団体	行政庁	公団・公社	合　計
1975年DID	既	86 (8.2)	471 (44.7)	476 (45.2)	2 (0.2)	18 (1.7)	1053 (100.0)
	新	31 (7.9)	207 (52.8)	137 (34.9)	4 (1.0)	13 (3.3)	392 (100.0)
	計	117 (8.1)	678 (46.9)	613 (42.4)	6 (0.4)	31 (2.1)	1445 (100.0)
1980年DID	既	17 (6.3)	191 (70.7)	58 (21.5)	1 (0.4)	3 (1.1)	270 (100.0)
	新	37 (9.3)	273 (68.4)	75 (18.8)	4 (1.0)	10 (2.5)	399 (100.0)
	計	54 (8.1)	464 (69.4)	133 (19.9)	5 (0.7)	13 (1.9)	669 (100.0)
1985年DID	既	15 (10.9)	74 (53.6)	48 (34.8)	0 (0.0)	1 (0.7)	138 (100.0)
	新	62 (18.8)	205 (62.1)	54 (16.4)	2 (0.6)	7 (2.1)	330 (100.0)
	計	77 (16.5)	279 (59.6)	102 (21.8)	2 (0.4)	8 (1.7)	468 (100.0)
1990年DID	既	10 (9.7)	79 (76.7)	13 (12.6)	0 (0.0)	1 (1.0)	103 (100.0)
	新	46 (9.7)	320 (67.5)	80 (16.9)	0 (0.0)	28 (5.9)	474 (100.0)
	計	56 (9.7)	399 (69.2)	93 (16.1)	0 (0.0)	29 (5.0)	577 (100.0)
1995年DID	既	4 (6.1)	43 (65.2)	19 (28.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	66 (100.0)
	新	42 (9.3)	301 (66.7)	90 (20.0)	0 (0.0)	18 (4.0)	451 (100.0)
	計	46 (8.9)	344 (66.5)	109 (21.1)	0 (0.0)	18 (3.5)	517 (100.0)
2000年DID	既	10 (14.3)	46 (65.7)	13 (18.6)	0 (0.0)	1 (1.4)	70 (100.0)
	新	63 (6.8)	601 (64.8)	197 (21.3)	3 (0.3)	63 (6.8)	927 (100.0)
	計	73 (7.3)	647 (64.9)	210 (21.1)	3 (0.3)	64 (6.4)	997 (100.0)
2005年DID	既	3 (25.0)	7 (58.3)	2 (16.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	12 (100.0)
	新	5 (2.3)	134 (62.9)	56 (26.3)	0 (0.0)	18 (8.5)	213 (100.0)
	計	8 (3.6)	141 (62.7)	58 (25.8)	0 (0.0)	18 (8.0)	225 (100.0)
DID外		370 (12.2)	1999 (66.1)	494 (16.3)	8 (0.3)	155 (5.1)	3026 (100.0)
既成市街地型小計		145 (8.5)	911 (53.2)	629 (36.7)	3 (0.2)	24 (1.4)	1712 (100.0)
新市街地型小計		656 (10.6)	4040 (65.0)	1183 (19.0)	21 (0.3)	312 (5.0)	6212 (100.0)
合　計		801 (10.1)	4951 (62.5)	1812 (22.9)	24 (0.3)	336 (4.2)	7924 (100.0)

※既：既成市街地型（事業認可時点でDID内）、新：新市街地型（事業認可時点でDID外）
※DID年次や事業認可年次、施行主体が不明の地区を除く

表-3　中核市における区画整理施行状況

			新市街地型	既成市街地型	合計
地方中心都市	施行中	地区数	91 (58.3)	65 (41.7)	156 (100.0)
		面積(ha)	4330.3 (66.5)	2179.0 (33.5)	6509.3 (100.0)
	事業終了	地区数	627 (85.5)	106 (14.5)	733 (100.0)
		面積(ha)	14241.0 (91.1)	1394.2 (8.9)	15635.2 (100.0)
	計	地区数	718 (80.8)	171 (19.2)	889 (100.0)
		面積(ha)	18571.3 (83.9)	3573.2 (16.1)	22144.5 (100.0)
三大都市圏中核市	施行中	地区数	12 (31.6)	26 (68.4)	38 (100.0)
		面積(ha)	610.5 (39.5)	934.1 (60.5)	1544.6 (100.0)
	事業終了	地区数	157 (75.5)	51 (24.5)	208 (100.0)
		面積(ha)	4142.9 (84.3)	768.9 (15.7)	4911.8 (100.0)
	計	地区数	169 (68.7)	77 (31.3)	246 (100.0)
		面積(ha)	4753.4 (73.6)	1703.0 (26.4)	6456.4 (100.0)
合計	施行中	地区数	103 (53.1)	91 (46.9)	194 (100.0)
		面積(ha)	4940.8 (61.3)	3113.1 (38.7)	8053.9 (100.0)
	事業終了	地区数	784 (83.3)	157 (16.7)	941 (100.0)
		面積(ha)	18383.9 (89.5)	2163.1 (10.5)	20547.0 (100.0)
	計	地区数	887 (78.1)	248 (21.9)	1135 (100.0)
		面積(ha)	23324.7 (81.6)	5276.2 (18.4)	28600.9 (100.0)

※DID年次や事業認可年次が不明の地区を除く

次に、中核市における区画整理施行状況をみると（表-3）、1,135地区（28,601ha）のうち887地区（23,325ha）が新市街地型となっており、地区数の78%、面積の82%を占めている。中でも地方中心都市では、889地区（22,145ha）のうち718地区（81%）・18,571ha（84%）が新市街地型であり、三大都市圏中核市に比べてその割合が高くなっている。三大都市圏中核市でも新市街地型が地区数の69%、面積の74%を占めているが、施行中地区をみると既成市街地型の割合が高くなっている。これは、近年、郊外部での新市街地整備よりも市街地内の再整備等に区画整理手法を活用する地区が増加しているものと考えられる。

以上のことから、全国の区画整理施行地区の多くは新市街地型の組合施行地区であり、郊外居住系市街地の整備に大きな役割を果たしてきたと言える。また、人口減少時代を迎えつつある今もなお４万ha以上の新市街地整備が行われており、今後、世帯数の減少も予想される中、郊外居住系市街地における住宅需要の低下への対応や事業採算性確保のための工夫などが課題となる。さらに、地方中心都市では、三大都市圏中核市に比べて新市街地型の区画整理地区が多くなっていることから、郊外居住系市街地の整備に伴う市街地拡大が三大都市圏中核市よりも顕著であると言える。

４－２．人口変動からみた市街地拡大の動向

中核市における市街化区域及びＤＩＤの経年変化についてみると（表-4）、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・ＤＩＤ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、ＤＩＤ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。

三大都市圏中核市における市街化区域・ＤＩＤ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が、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、ＤＩＤ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、ＤＩＤ面積は＋25%と地方中心都市に比べて9ポイント低い。さらに、ＤＩＤ設定当初の1960～2005年のＤＩＤ人口密度の変化をみると（図-3）、三大都市圏では1970年以降概ね80人/haで推移してきており、人口密度の低下はみられない。一方、地方中心都市ではＤＩＤ設定当初は三大都市圏より高い人口密度（100人/ha）であったものの、その後は一貫して減少傾向にあり、2005年には54人/haと1960年に比べて46%減少している。

ここで、居住系市街地における目標人口密度について整理すると、都市計画運用指針[6]では「住宅用地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあっては、1ha当たり100人以上、その他の区域にあっては1ha当たり80人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても1ha当たり60人以上とすることを基本とすることが望ましい」としている。また、区画整理計画標準（案）[7]では、近隣住区（1㎢＝100ha）を基本単位とした住区計画において「一住区の平均的な人口規模は8,000～10,000人程度になる」としており、概ね80人/ha～100人/haを想定していたことがわかる。

以上のことから、地方中心都市では、区画整理による基盤整備などにより市街化区域・ＤＩＤ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、それに伴ってＤＩＤ人口密度は減少傾向にあり、これらの変化は、①新市街地型区画整理地区では目標人口密度が設定されたものの、計画的な市街化に対する都市計画的な規制・誘導の仕組みが不十分であったこと等から、結果として低密な市街地が拡大したこと、②中心市街地から郊外部への人口移動（世帯分離等）により、人口密度の平準化が進んだことなどが要因と考えられる。

表-4　中核市の市街化区域及びＤＩＤの経年変化
（上段：地方圏平均、下段：三大都市圏平均）

		1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
市街化区域	①人口（千人）	297.1	310.5	319.8	330.2	335.3	341.3
		328.3	345.8	364.4	372.0	383.4	395.6
	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
DID	③人口（千人）	246.2	260.8	278.9	291.9	295.3	296.8
		303.4	320.4	344.5	357.7	368.5	385.2
	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

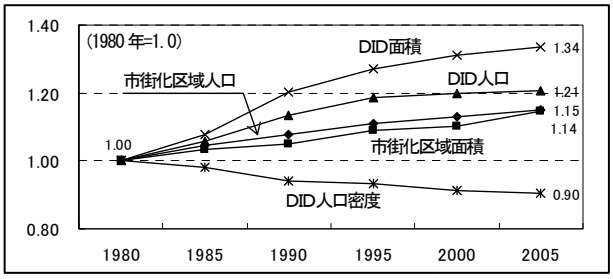

図-1　地方中心都市の市街化区域及びＤＩＤの変化

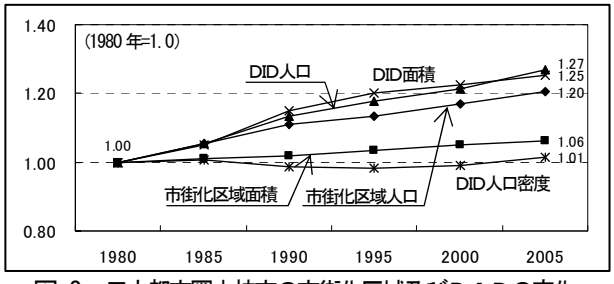

図-2　三大都市圏中核市の市街化区域及びＤＩＤの変化

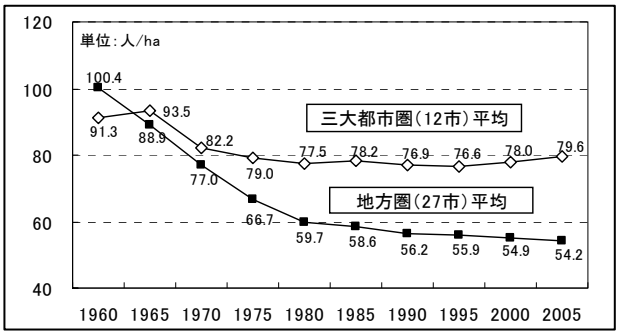

図-3　中核市のＤＩＤ人口密度変化

５．金沢市における事例研究

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年間をかけて、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-4）、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、ほぼすべての地区が郊外住宅市街地にあたる。また、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[8]。施行開始年度別の地区数をみると（表-5）、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-5に示す金沢市のＤＩＤ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ＤＩＤが拡大してきていることがわかる。

表-5　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	1.6%
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、②郊外居住系市街地、③その他郊外（①②以外の町丁目）の３つに区分し、1980年から2005年までの人口変動を表-6及び図-6～9に示す。

表-6　金沢市の人口変動

		1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
中心市街地	人口（人）	136,426	128,744	122,486	115,402	106,268	99,680
	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）	208,049	225,436	238,600	253,213	255,164	258,703
	0-14歳	26.3%	23.9%	19.8%	17.1%	15.9%	14.9%
	15-64歳	67.1%	68.4%	71.0%	72.0%	70.8%	69.4%
	65歳以上	6.6%	7.7%	9.2%	10.9%	13.2%	15.7%
その他郊外	人口（人）	71,280	75,686	79,540	84,813	91,937	95,722
	0-14歳	24.4%	23.0%	19.1%	16.1%	14.9%	15.0%
	15-64歳	66.4%	66.4%	68.5%	69.4%	68.5%	66.8%
	65歳以上	9.2%	10.6%	12.3%	14.6%	16.6%	18.2%
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%

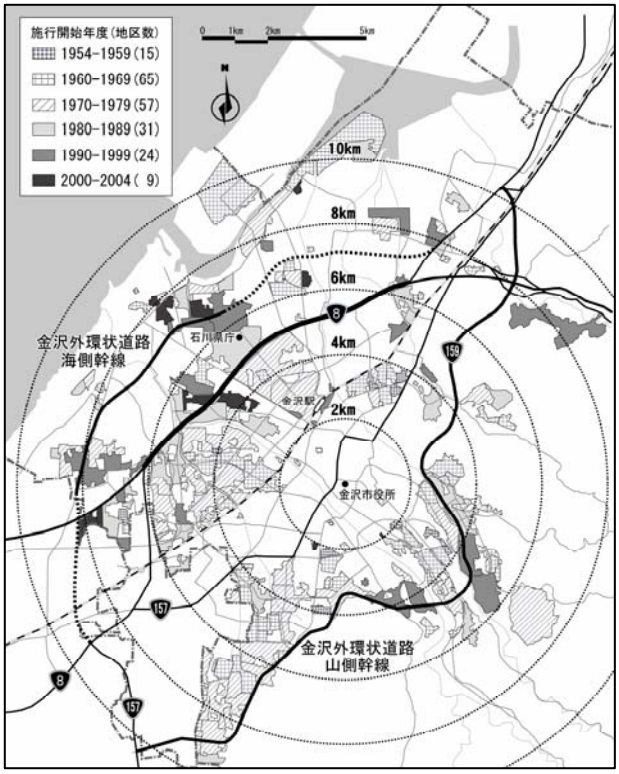

図-4　金沢市における区画整理施行状況

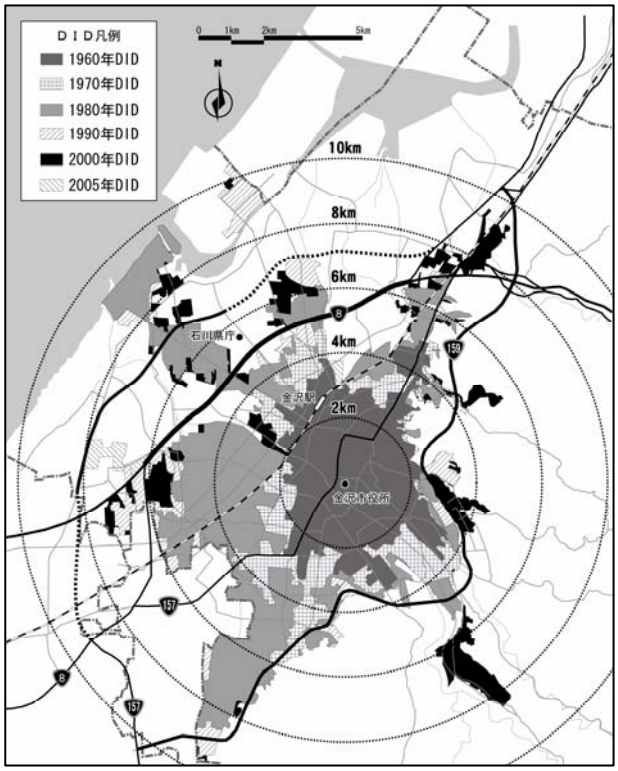

図-5　金沢市におけるＤＩＤの変遷

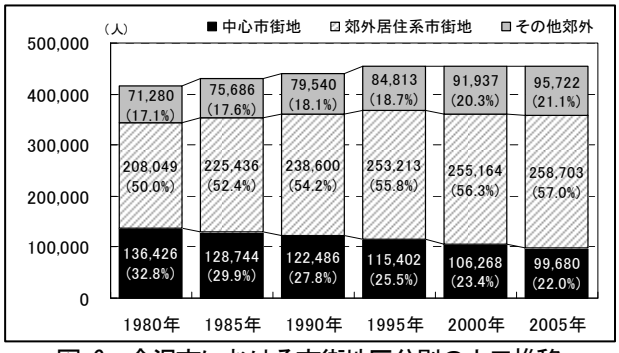

図-6　金沢市における市街地区分別の人口推移

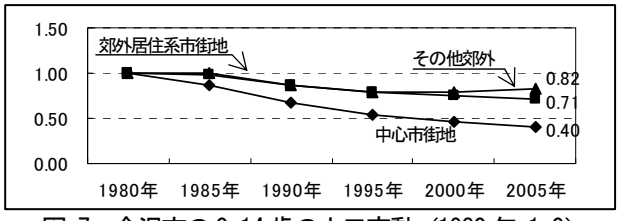

図-7　金沢市の 0-14 歳の人口変動（1980 年=1.0）

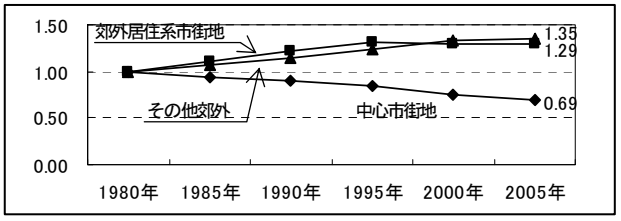

図-8　金沢市の 15-64 歳の人口変動（1980 年=1.0）

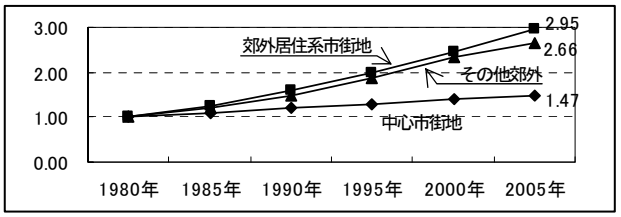

図-9　金沢市の 65 歳以上の人口変動（1980 年=1.0）

まず、市街地区分別の人口推移をみると（図-6）、中心市街地では1980年以降一貫して減少しており、25年間で36,746人減少（-27%）となっている。年齢別にみると（図-7～9）、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。

次に、郊外居住系市街地の人口変動をみると、1980～2005年の25年間で50,654人増加（+24%）となっており、2005年時点の郊外居住系市街地人口は市全体の57%を占めている。しかしながら、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に起因しているものと考えられる。

５－３．市域内移動人口[(7)]の推移

金沢市における人口動態をみると（図-10、図-11）、自然増減については出生数の低下と死亡数の増加、社会増減については近年転出超過の傾向がみられる。このことを踏まえ、市域内移動人口の内訳を表-7に示す。自然増減・社会増減が市域内で一様であるとの仮定に基づく試算ではあるが、各調査期間（5年間）において中心市街地から概ね１万人前後の住民が市内の郊外市街地（郊外居住系市街地とその他郊外をあわせた地域）に移動しており、これまでの市街地拡大に伴って中心市街地の空洞化が進んでいる実態がうかがえる。

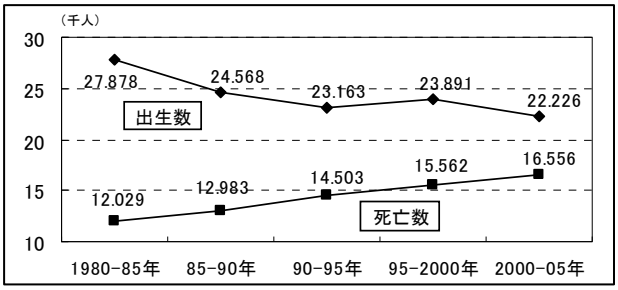

図-10　金沢市の人口動態（自然増減）の推移

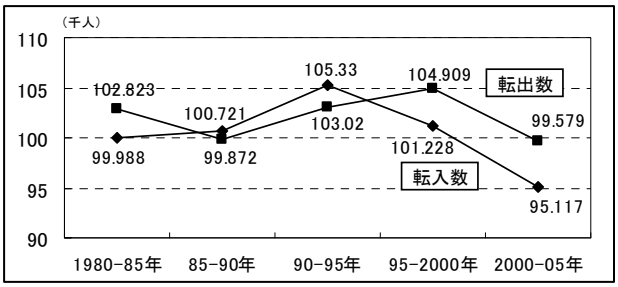

図-11　金沢市の人口動態（社会増減）の推移

表-7　市街地区分別の人口増減・市域内移動人口

年	市街地区分	自然増減（人）	社会増減（人）	市域内移動(人)	総増減（人）
1980～85年	中心	4974	-890	-12164	-8080
	郊外	10875	-1945	12164	21094
	市全体	15849	-2835	-	13014
1985～90年	中心	3345	245	-9412	-5822
	郊外	8240	604	9412	18256
	市全体	11585	849	-	12434
1990～95年	中心	2306	615	-10542	-7621
	郊外	6354	1695	10542	18591
	市全体	8660	2310	-	10970
95～2000年	中心	2036	-900	-9191	-8055
	郊外	6293	-2781	9191	12703
	市全体	8329	-3681	-	4648
2000～05年	中心	1287	-1013	-6846	-6572
	郊外	4383	-3449	6846	7780
	市全体	5670	-4462	-	1208

※住民基本台帳人口ベース

５－４．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。郊外居住系市街地のうち、1980～2005年の間で区域に変化がない263町丁目を対象に、25年間の人口変化率をみると（図-12）、100町丁目（38%）が人口減少となっており、さらにそのうちの15町丁目（6%）が30%以上の減少率を示している。

これらのことから、同じ郊外居住系市街地であっても、市街化の過程や基盤整備の状況、立地条件、土地利用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。また、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を明らかにしていくことは、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ものと考えられる。そこで、本稿では、郊外居住系市街地における区画整理による基盤整備の有無と市街地変容の関係性を明らかにするため、上記263町丁目の中でも、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町丁目と、それに隣接する民間宅地開発を主体とした町丁目の組み合わせを一つの単位とする事例地区を３地区（計６町丁目）抽出[8]し、郊外居住系市街地の実態と課題について考察する。なお、事例地区の概要を表-8に示す。以下、中心部からの距離帯が小さく、ＤＩＤとなった年代の早い順に地区ごとの分析を行う。

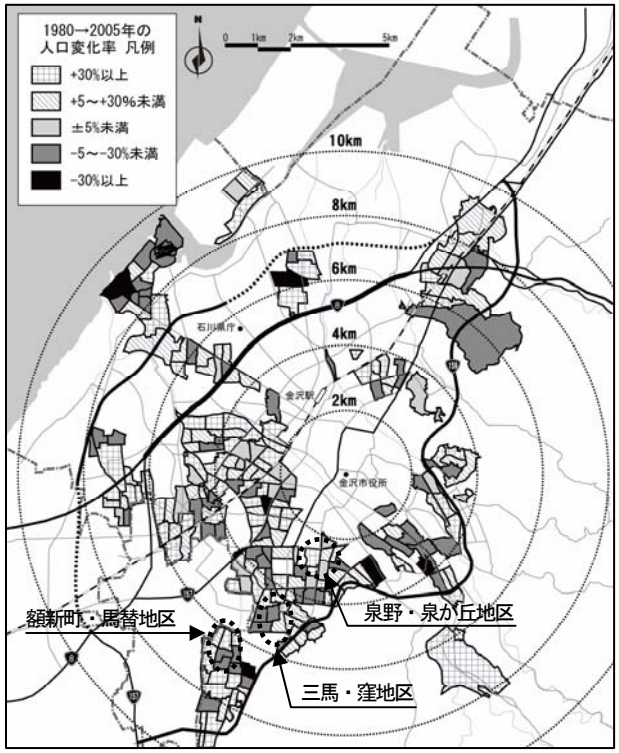

図-12　郊外居住系市街地の人口増減
（1980 年→2005 年の２時点比較）

（１）泉野・泉が丘地区の人口変動と土地利用変容[9]

1960年代の区画整理地区が大部分を占める泉野町６丁目と、それに隣接する泉が丘２丁目の人口推移をみると（図-13）、泉野町６丁目では微減傾向、泉が丘２丁目では2000年まで増加後、2005年にかけて減少に転じている。世帯数については、泉野町６丁目ではほぼ横ばいで推移、泉が丘２丁目では人口と同様の推移を示している。

これらの人口・世帯数の変化を踏まえて、建物用途別件数（表-9）ならびに1980～2007年の土地利用変容をみ

表-8　事例地区の概要

事例地区	町丁目名	地区面積（ha）	中心部からの距離帯(km)	DID年度	区画整理地区名	施行主体	区画整理施行時期	用途地域
泉野・泉が丘地区	泉野町6丁目	9.7	2～4	1970	泉野第二	組合	1960～61	一中、二住、準住居、近商
	泉が丘2丁目	16.6	2～4	1970	—	—	—	一中、二中、二住、準住居、近商
三馬・窪地区	三馬2丁目	12.1	4～6	1980	三馬第三	組合	1966～67	一低、二住
	窪5丁目	15.1	4～6	1980	（窪第一）	（組合）	（1973～82）	一低、二住、準住居
額新町・馬替地区	額新町1丁目	9.5	6～8	1980	額住宅団地	共同	1964～67	一中、一住、二住
	馬替2丁目	13.7	6～8	1980	—	—	—	一低、一住、二住

※窪5丁目では一部区画整理を実施

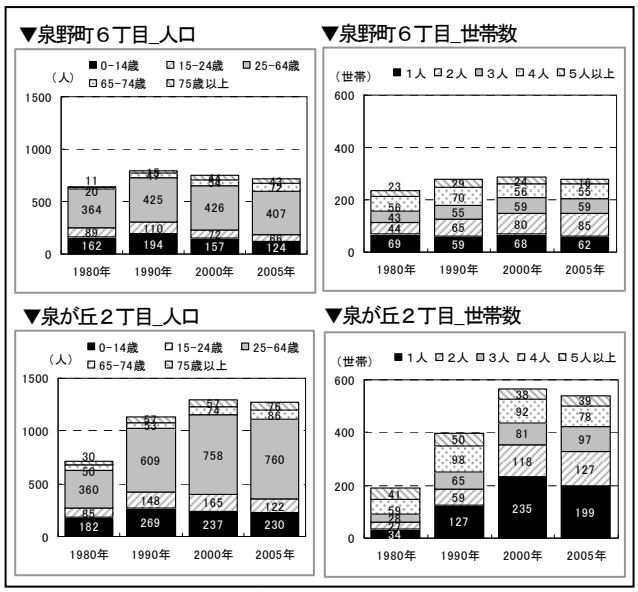

図-13　泉野・泉が丘地区の人口・世帯数の推移

表-9　泉野・泉が丘地区の建物用途別件数の推移

建物用途	上段:泉野町６丁目、下段:泉が丘２丁目							
	1980年		1990年		2000年		2007年	
専用戸建住宅	113	43.1%	136	50.9%	134	51.0%	140	51.3%
	130	39.0%	144	41.6%	148	44.7%	152	44.4%
共同住宅	12	4.6%	14	5.2%	19	7.2%	18	6.6%
	7	2.1%	13	3.8%	23	6.9%	25	7.3%
併用住宅	7	2.7%	7	2.6%	14	5.3%	10	3.7%
	11	3.3%	8	2.3%	11	3.3%	12	3.5%
併用共同住宅	0	0.0%	1	0.4%	2	0.8%	2	0.7%
	0	0.0%	4	1.2%	6	1.8%	5	1.5%
商業・業務施設	19	7.3%	14	5.2%	9	3.4%	9	3.3%
	15	4.5%	15	4.3%	8	2.4%	17	5.0%
官公庁・文教厚生施設	8	3.1%	10	3.7%	10	3.8%	11	4.0%
	2	0.6%	2	0.6%	4	1.2%	4	1.2%
空き地	83	31.7%	52	19.5%	38	14.4%	37	13.6%
	137	41.1%	106	30.6%	75	22.7%	58	17.0%
空き家	4	1.5%	6	2.2%	5	1.9%	9	3.3%
	13	3.9%	17	4.9%	14	4.2%	15	4.4%
駐車場	6	2.3%	23	8.6%	30	11.4%	35	12.8%
	11	3.3%	24	6.9%	35	10.6%	48	14.0%
公園	2	0.8%	2	0.7%	2	0.8%	2	0.7%
	0	0.0%	1	0.3%	0	0.0%	0	0.0%
その他	8	3.1%	2	0.7%	0	0.0%	0	0.0%
	7	2.1%	12	3.5%	7	2.1%	6	1.8%
合 計	262	100.0%	267	100.0%	263	100.0%	273	100.0%
	333	100.0%	346	100.0%	331	100.0%	342	100.0%

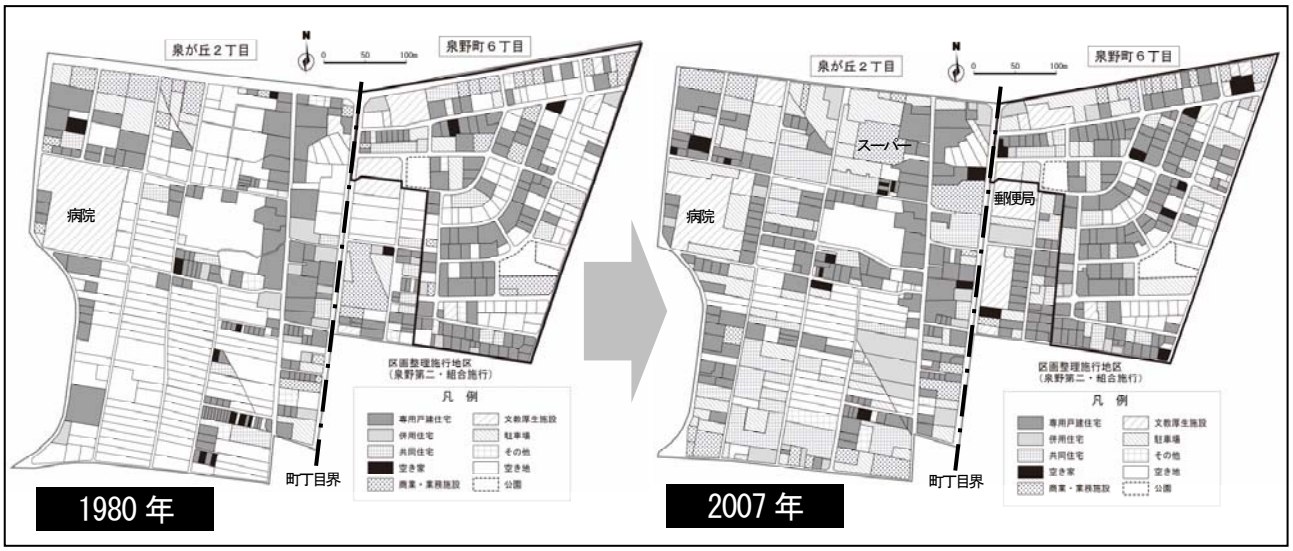

図-14　泉野・泉が丘地区の土地利用変容

ると（図-14）、泉野町６丁目では、宅地の細分化を伴いながら戸建住宅が経年的に増加している一方、商業・業務施設は1980～2007年にかけて半減、同期間において空き家が4件から9件に増加している。また、空き地も14%残存しており、2000～2007年にかけて新たな宅地化が進んでいないことがうかがえる。泉が丘２丁目においては、泉野町６丁目と同じく戸建住宅の増加がみられるほか、共同住宅が1980～2007年にかけて7件から25件に増加しており、これは小規模世帯の増加に深く関連しているものと考えられる。また、中心部に近い泉が丘２丁目では、古くからの短冊形の敷地が多くなっているが、開発需要にあわせてまとまった土地を提供し、断続的・非計画的に宅地化が進んでいる様子がうかがえる。

泉野・泉が丘地区の人口密度の変化に着目すると（図-15）、区画整理された泉野町６丁目では2005年時点で73人/haであり、概ね80人/haで推移している一方、泉が丘２丁目では住宅開発に伴って人口が増加し、1980～2005年にかけて43人/haから77人/haに増加している。なお、泉野町６丁目における区画整理地区の事業計画書には、目標とする人口密度等は記載されていない。

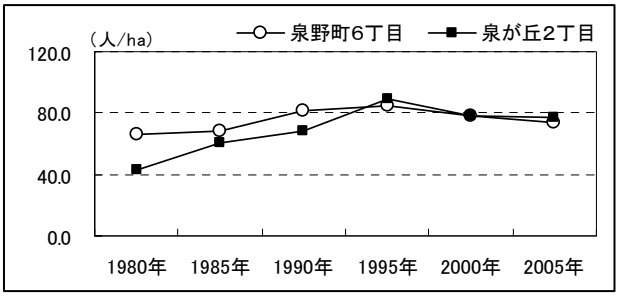

図-15　泉野・泉が丘地区の人口密度の推移

（２）三馬・窪地区の人口変動と土地利用変容

1960年代の区画整理地区が大部分を占める三馬２丁目と、それに隣接する窪５丁目の人口推移をみると（図-16）、三馬２丁目では減少傾向にあり、窪５丁目では1980～2000年まで増加傾向であったが、2000～2005年にかけて減少に転じている。世帯数について、三馬２丁目では人口変動に反して増加傾向、窪５丁目では人口と同じく2000～2005年には増加から減少に転じており、いずれも小規模世帯の増加が進んでいる。

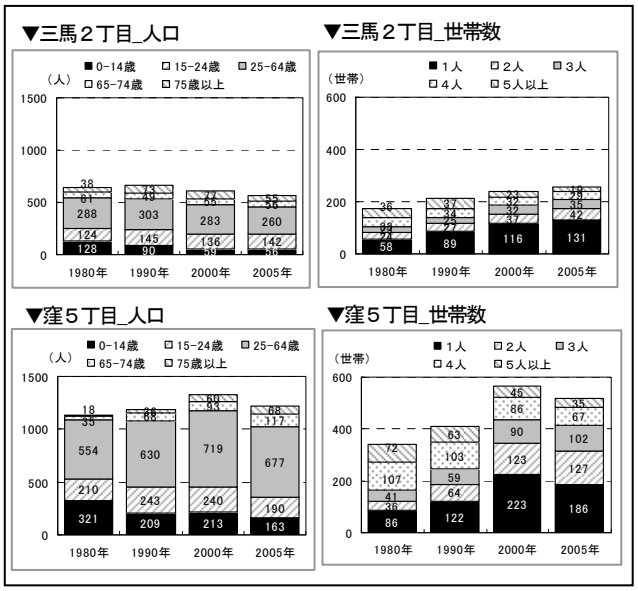

図-16　三馬・窪地区の人口・世帯数の推移

表-10　三馬・窪地区の建物用途別件数の推移

建物用途	上段:三馬２丁目、下段:窪５丁目							
	1980年		1990年		2000年		2007年	
専用戸建住宅	70	24.8%	80	27.5%	83	30.1%	97	35.5%
	233	57.1%	274	64.2%	291	68.6%	301	70.3%
共同住宅	2	0.7%	6	2.1%	10	3.6%	12	4.4%
	7	1.7%	13	3.0%	27	6.4%	26	6.1%
併用住宅	9	3.2%	16	5.5%	15	5.4%	12	4.4%
	6	1.5%	16	3.7%	17	4.0%	10	2.3%
併用共同住宅	7	2.5%	9	3.1%	9	3.3%	8	2.9%
	3	0.7%	4	0.9%	5	1.2%	4	0.9%
商業・業務施設	16	5.7%	6	2.1%	13	4.7%	8	2.9%
	7	1.7%	9	2.1%	19	4.5%	17	4.0%
官公庁・文教厚生施設	3	1.1%	3	1.0%	2	0.7%	3	1.1%
	4	1.0%	4	0.9%	4	0.9%	4	0.9%
空き地	159	56.4%	141	48.5%	111	40.2%	95	34.8%
	144	35.3%	90	21.1%	35	8.3%	34	7.9%
空き家	4	1.4%	2	0.7%	2	0.7%	7	2.6%
	0	0.0%	3	0.7%	4	0.9%	11	2.6%
駐車場	6	2.1%	12	4.1%	19	6.9%	22	8.1%
	3	0.7%	8	1.9%	19	4.5%	19	4.4%
公園	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
その他	6	2.1%	16	5.5%	12	4.3%	9	3.3%
	1	0.2%	6	1.4%	3	0.7%	2	0.5%
合 計	282	100.0%	291	100.0%	276	100.0%	273	100.0%
	408	100.0%	427	100.0%	424	100.0%	428	100.0%

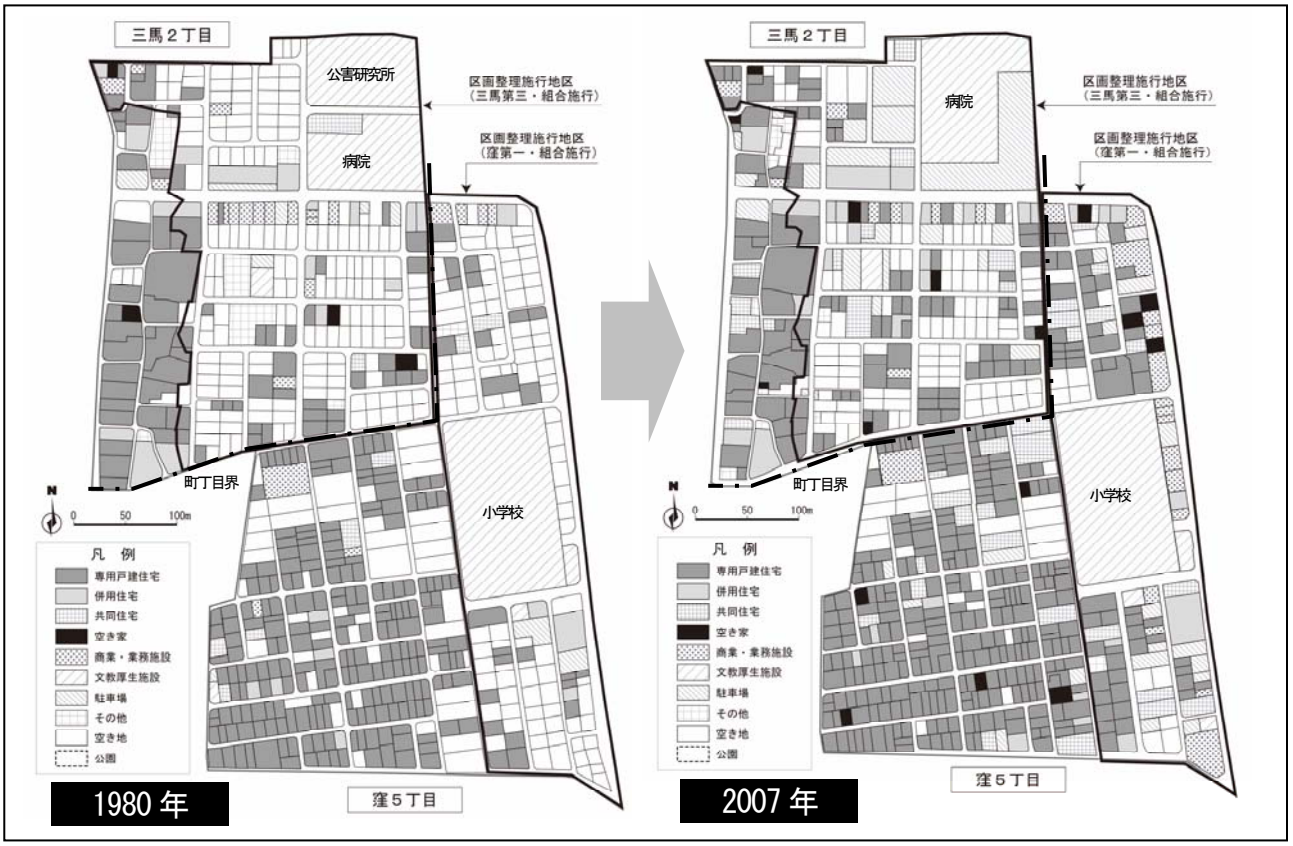

図-17　三馬・窪地区の土地利用変容

これらの人口・世帯数の変化を踏まえて、建物用途別件数（表-10）ならびに1980～2007年の土地利用変容（図-17）をみると、窪５丁目では区画整理されていない旧来からの住宅地を中心に戸建住宅や共同住宅が立地しているほか、一部区画整理された幹線道路沿道では商業・業務施設の立地もみられるなど、都市的土地利用が進んでいる。共同住宅は1990～2000年にかけて倍増したものの、2000～2007年にかけて空き家数が7件増加しており、これらの土地利用変容は前述の人口・世帯数の変動に深く関連していると考えられる。

一方、区画整理地区が大部分を占める三馬２丁目では、空き地の割合が高く、2007年時点で35%を占めており、区画整理後の宅地利用があまり進んでおらず市街化が遅れている。さらに、商業・業務施設は1980～2007年にかけて16件から8件に半減、空き家は2000～2007年にかけて2件から7件に増加している。

三馬２丁目における区画整理当初の事業計画書をみると、事業目的として「付近西側地区には金沢工業大学及び金沢工業高等専門学校が建設され、東側地区には錦丘高校、ろうあ学校、老人ホームの完成によって近時住宅の建設が著しい増加を見るにいたり今後の発展が約束される地域」、「宅地の利用増進を促進し、健全なる市街地の造成を図ろうとするもの」といった文章がみられる。しかしながら、事業計画段階と施行後約40年が経過した

現在の実態には乖離が生じており、当初想定したほどの市街化が進んでいないことがわかる。

三馬・窪地区の人口密度の変化に着目すると（図-18）、窪５丁目では概ね80人/haで推移しているが、三馬２丁目では、前述の通り市街化が遅れており、1980～2005年にかけて53人/haから47人/haに減少している。これは、都市計画運用指針に掲げられた「土地利用密度の低い地域であっても1ha当たり60人以上」に達しておらず、計画時の市街化予測に対して都市計画的な規制・誘導の仕組みが不十分であり、実態的な市街化が必ずしも担保されてこなかったものと考えられる。

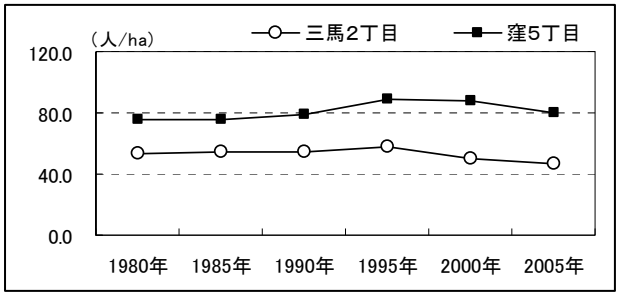

図-18　三馬・窪地区の人口密度の推移

（３）額新町・馬替地区の人口変動と土地利用変容

1960年代の区画整理地区である額新町１丁目と、それに隣接する馬替２丁目の人口推移をみると（図-19）、額新町１丁目では人口減少・少子高齢化が進んでいる一方、隣接する馬替２丁目では人口増加傾向にあり、額新町１丁目に比べて少子化が進んでいない。また、世帯数については、額新町１丁目では横ばいである一方、馬替２丁目では増加傾向にある。いずれも１～２人の小規模世帯の増加がみられる。

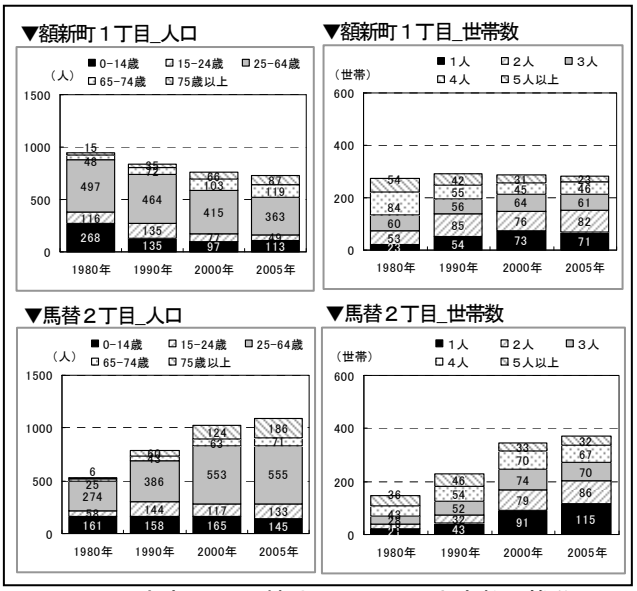

図-19　額新町・馬替地区の人口・世帯数の推移

これらの人口・世帯数の変化を踏まえて、建物用途別件数（表-11）ならびに1980～2007年の土地利用変容（図-21）をみると、いずれも戸建住宅件数が増えており、額新町１丁目では宅地の細分化や商業・業務施設の住宅への転用等がみられる。一方、馬替２丁目では民間宅地開発等を中心に断続的・非計画的な開発が進み、戸建住宅や共同住宅の件数は経年的に増加して額新町１丁目を上回り、病院や高齢者福祉施設といった比較的規模の大きい厚生施設が立地している。馬替２丁目では、共同住宅が大幅に増えた1990～2000年に小規模世帯が急増しており、人口変動と土地利用変容の関連がみられるが、空き家については1980～2007年の間に10件増加しており、人口・世帯数の増加に反して空き家の増加が進行している実態がうかがえる。

表-11　額新町・馬替地区の建物用途別件数の推移

建物用途	上段:額新町1丁目、下段:馬替2丁目							
	1980年		1990年		2000年		2007年	
専用戸建住宅	130	58.3%	136	58.9%	154	67.2%	162	68.4%
	119	47.8%	176	56.1%	221	66.8%	227	66.6%
共同住宅	14	6.3%	15	6.5%	12	5.2%	12	5.1%
	5	2.0%	8	2.5%	23	6.9%	25	7.3%
併用住宅	14	6.3%	11	4.8%	13	5.7%	12	5.1%
	8	3.2%	9	2.9%	7	2.1%	7	2.1%
併用共同住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
商業・業務施設	33	14.8%	28	12.1%	18	7.9%	15	6.3%
	10	4.0%	3	1.0%	6	1.8%	5	1.5%
官公庁・文教厚生施設	8	3.6%	7	3.0%	5	2.2%	6	2.5%
	3	1.2%	4	1.3%	6	1.8%	8	2.3%
空き地	7	3.1%	10	4.3%	8	3.5%	6	2.5%
	101	40.6%	94	29.9%	50	15.1%	40	11.7%
空き家	10	4.5%	13	5.6%	7	3.1%	10	4.2%
	1	0.4%	7	2.2%	2	0.6%	11	3.2%
駐車場	1	0.4%	5	2.2%	8	3.5%	9	3.8%
	0	0.0%	6	1.9%	12	3.6%	15	4.4%
公園	1	0.4%	1	0.4%	3	1.3%	3	1.3%
	0	0.0%	1	0.3%	1	0.3%	1	0.3%
その他	5	2.2%	5	2.2%	1	0.4%	2	0.8%
	2	0.8%	6	1.9%	3	0.9%	2	0.6%
合 計	223	100.0%	231	100.0%	229	100.0%	237	100.0%
	249	100.0%	314	100.0%	331	100.0%	341	100.0%

額新町１丁目・馬替２丁目の人口密度の変化に着目すると（図-20）、額新町１丁目では1980～2005年にかけて99人/haから77人/haに減少している一方、馬替２丁目では38人/haから78人/haに増加しており、額新町１丁目を上回っていることがわかる。このことを踏まえ、額新町１丁目における区画整理当初の事業計画書をみると、金沢市の人口増加の受け皿として必要な新市街地の戸数および面積を算出している。その計算過程では、世帯人員として「1戸あたり4人」、人口密度として「1haあたり120人」を基準値としているが、額新町１丁目ではその値を満足しておらず、市街化の想定と実態との乖離が生じていると言える。

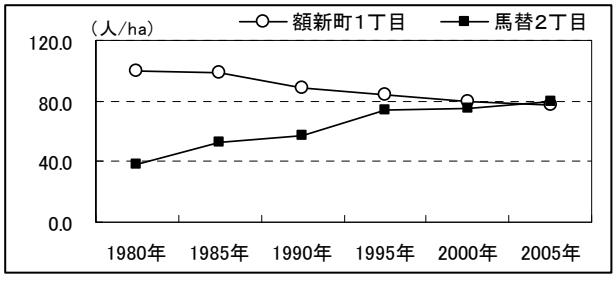

図-20　額新町・馬替地区の人口密度の推移

（４）事例地区分析からみた郊外居住系市街地の課題

金沢市における郊外居住系市街地の拡大、市域内人口移動の推移及び事例地区の分析結果から、郊外居住系市街地の実態と課題を以下に整理する。

金沢市における郊外居住系市街地全体ではこれまで人口増加を続けてきているが、少子高齢化が進行しており、事例地区分析では空き家や駐車場といった低未利用地の

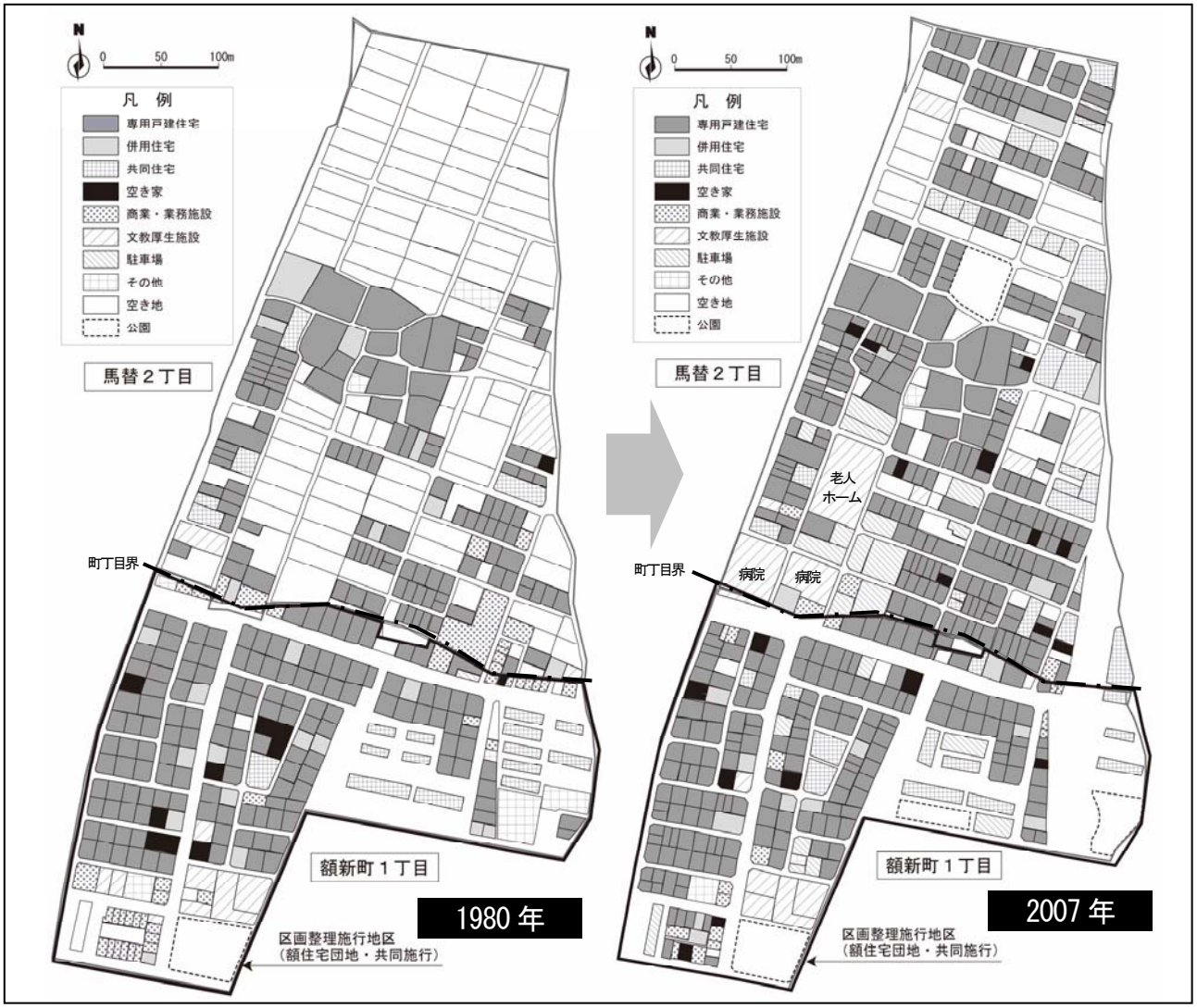

図-21　額新町・馬替地区の土地利用変容

増加、人口の減少あるいは停滞、世帯の小規模化などの実態が明らかとなった。また、区画整理地区内ミニ開発[1)]による戸建住宅の増加、非区画整理地区における小規模な住宅地開発による戸建住宅・共同住宅の増加がみられる一方、低未利用地が増加しており、非計画的な土地利用変容が進んでいる。これらのことを踏まえ、市全体の人口動態における転出超過による社会減の傾向や中長期的な人口・世帯数の減少を勘案すると、郊外居住系市街地ではますます土地需要が低下し、低未利用地化が進行することが懸念され、今後の計画的対応が課題と言える。さらに、同じ郊外居住系市街地でも、区画整理地区では長年にわたって市街化が進まないまま、隣接する非区画整理理地区での開発が進んでいる傾向がみられ、結果的に薄く広がった郊外住宅地が形成されている。つまり、事業計画段階での市街化予測とこれまでの人口変動・土地利用変容の実態に乖離が生じており、これは、①当時の過大な人口フレームの下で同時期に多くの区画整理が施行されたこと、②市街化区域が拡大したものの、計画的に基盤整備した区域での人口や都市的土地利用の集積を担保するための規制・誘導方策が不十分であったことなどが要因と考えられる。このことは、今後目指すべきコンパクトな都市づくりに反して、基盤施設のストックが十分に活かされておらず非効率的である。今後の都市的土地利用については、市街化区域の中でも計画的に基盤整備され、かつ、鉄道駅や主要公共公益施設周辺の拠点性の高い区域に誘導していくための都市政策面での工夫が必要と考えられる。加えて、郊外居住系市街地では、地域住民の日常的な買物に対応した小規模な商業施設の撤退がみられた。これは、車社会の進展や広い商圏をもつ大型小売店の郊外立地など、ライフスタイルや社会経済情勢の変化等によりやむを得ない面はあるものの、住宅地としての魅力を低下させ、高齢者等の日常生活の利便性に少なからず影響を与えているものと考えられる。このことから、将来的に郊外居住系市街地の再編を検討していく場合には、地域住民の身近な買物等を支える土地利用誘導やモビリティ確保の視点も重要となる。

６．まとめ

本稿では、まず、全国的な分析から、新市街地型の組合区画整理が多く施行されており、それに伴う市街地拡大の傾向は地方中心都市の方が三大都市圏中核市に比べて顕著であることを明らかにした。また、市街化区域及びＤＩＤの人口・面積の長期的な推移から、地方中心都市では三大都市圏中核市に比べて市街化区域面積・ＤＩＤ面積の伸び率は高いものの、人口の伸びが追いつかず、結果的にＤＩＤ人口密度が大幅に低下していることを示

した。次に、金沢市を事例とした分析では、郊外居住系市街地の整備にあわせてＤＩＤ面積が拡大してきている一方、中心市街地では人口減少・少子高齢化が進み、郊外居住系市街地においても年少人口の減少に加えて生産年齢人口が近年減少に転じている実態を示した。また、郊外の比較的新しい市街地においても高齢化が急速に進行している実態を明らかにした。金沢市の事例地区分析では、計画的な市街化を図るべき区画整理地区において人口減少や市街化の遅れがみられる一方、隣接する非区画整理地区では民間宅地開発等が断続的・非計画的に行われ、人口増加や都市的土地利用が進んでいる実態を明らかにした。さらに、金沢市における郊外居住系市街地の拡大、市域内人口移動の推移及び事例地区の分析結果から、郊外居住系市街地の実態・課題を整理した。

我が国では人口減少時代を迎え、今もなお、区画整理を中心に4万haを越える新市街地整備が進められている。このような中、特に地方都市においては、今後のさらなる住宅需要低下や事業採算性確保への対応が課題となる。一方、区画整理や民間宅地開発等により整備され、都市の大部分の人口を受け持つ既存の郊外居住系市街地においては、整備後30～40年が経過し更新期を迎えつつある地区が多く、今後の人口減少・少子高齢化を踏まえ、市街地のリニューアルをいかに進めていくかが大きな課題となる。これら課題への対応を検討していくためには、郊外市街地の変容をできるだけ詳細に把握し、居住者意識等も踏まえながら、郊外居住系市街地の再編・再生のあり方を模索していく必要がある。

【補注】

(1) 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。

(2) 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。

(3) 平成20年度版区画整理年報（財団法人区画整理促進機構）に収録された全国8,024地区（1970年～2008年3月末の間に事業認可された地区）を対象に、市街地整備状況を把握した。

(4) 国勢調査結果及び都市計画年報より把握。

(5) 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、ＤＩＤ区域図と町丁目位置図を重ね合わせて把握した。

(6) 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課ホームページより引用（http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri03.htm）

(7) 市域内移動人口は以下の式から算出した。なお、中心市街地から郊外市街地への移動人口を正とする。
市域内移動人口＝中心市街地の人口増減－中心市街地の自然増減
－中心市街地の社会増減
ここで、中心市街地の自然増減及び社会増減は、市全域の自然増減・社会増減（住民基本台帳ベース）に図-6で示した中心市街地の人口割合（国勢調査ベース）の平均値（例えば1980-85年については、1980年の割合と1985年の割合の平均値）を乗じて算出。

(8) 事例地区は、①1960年代の区画整理地区とそれに隣接する非区画整理地区、②専用戸建住宅を中心とする地区、③面積が10ha前後である地区、④中心部からの距離帯を考慮して抽出した。

(9) 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】

1) 埒正浩（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.
2) 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）
3) 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.
4) 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.
5) 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.
6) 国土交通省（2006）：第5版都市計画運用指針、p. 27.
7) （社）日本土地区画整理協会・建設省都市局区画整理課監修（1990）：区画整理計画標準（案）、p. 88.
8) 埒正浩・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、N0. 36、pp. 715-720.

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－*

片岸 将広**・川上 光彦***・田中 志野****・伏見 新*****・埒 正浩**

本研究では、地方圏の中核市を「地方中心都市」と定義し、三大都市圏中核市との比較分析を通じて、人口変動と市街地整備実績の両面から市街地拡大の動向を明らかにしている。また、金沢市における事例研究では、郊外居住系市街地（1965～2005年にＤＩＤとなった町丁目）の中でも計画的な市街化を図るべき区画整理地区において人口減少や市街化の遅れがみられる一方、隣接する非区画整理地区では非計画的な開発が進み、人口や都市的土地利用の集積が進んでいる実態を示した。さらに、区画整理地区の事業計画書に記載された市街化の想定と実態に乖離が生じていること等を明らかにし、郊外居住系市街地の課題について整理した。

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

By Masahiro KATAGISHI**, Mitsuhiko KAWAKAMI***, Shino TANAKA****, Arata FUSHIMI*****, and Masahiro RACHI**

This paper analyzes the trend of urban expansion of local central cities through population change and urban development achievement and clarifies that there is discrepancy between planning assumption of urbanization and actual condition in suburban residential area, through analysis of population change and land use transformation. In the case study of suburban residential area of Kanazawa city, the Land Readjustment Project Area (LRPA) shows the decrease of population and the delay of urbanization, in contrast non-LRPA shows increase of population and the progress of urbanization.