

(Ⅳ－８) 地方都市におけるインナーエリア問題の現状に関する研究

長岡技術科学大学 正会員 ○中出文平

長岡技術科学大学 正会員 松本昌二

1. はじめに

本研究は、大都市の中心部で近年問題とされているインナーエリア問題に関して、地方都市における現状を検討しようというものである。大都市と地方都市を較べると、①若年層は大都市に相対的に多い、②大都市では戦後建設された木造賃貸住宅が集積しているのに対して、地方都市では戦前からの老朽住宅が残存している、③地方都市の方が相対的に地価が安価である、④オフィス需要などの面で大都市の方が開発圧力が高い、といった点でインナーエリア問題の性格も異なるものと考えられる。

本研究では、人口45万人の新潟市を対象として、地方都市でのインナーエリア化地区の物的状況を分析するものであり、新潟市中心部の新潟島内から、数地区を研究対象地区として取り上げている。

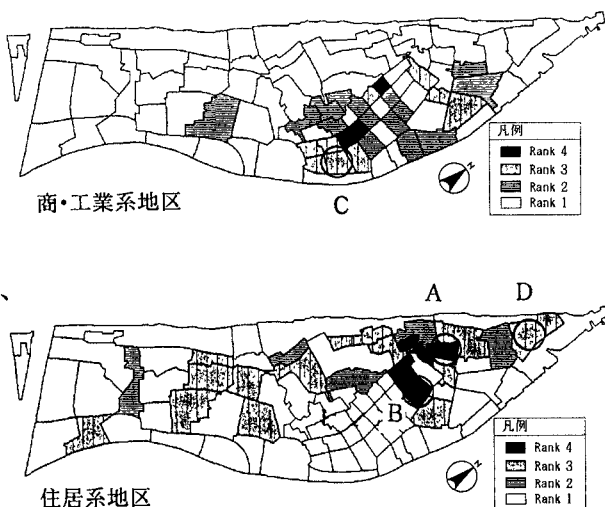


図1 典型地区分布図

2. 対象地区の抽出

(1) 対象地区の抽出

新潟島は都市計画基礎調査で84地区に区分されているが、その各地区について、人口、産業、物的状況等に関する9指標から得点化した上で、インナーエリア化の状況に関する得点をランク分けした⁽¹⁾。

この得点ランクの分布をもとに数地区を抽出し、詳細分析のために各地区から1～2町丁目、住居系地区からA地区（寄附町）とB地区（東堀前通11番町、本町通10番町）、商業系地区からC地区（本町通3、4番町）の3地区をインナーエリア化典型地区として抽出した。また、比較のためにあまり問題のないD地区（窪田町2、4丁目）を抽出した（図1）。

(2) 対象地区の概要

まず、町丁目レベルでの詳細分析の前に、抽出した4地区の物的概要を検討する（表1）。

インナーエリア化典型地区では、人口は3地区とも5年間で2割を大きく越える減少を示し、同様に従業者も8年間で2割から4割の減少を示している。一方、物的指標をみると、3地区ともグロス建蔽率が4割を越える中で、6割以上の老朽化率を示している。

表1 地区指標の比較

	土地利用(%)			人口密度 (S. 61)	人口増加率(%) (S. 60/55)	従業者増加率(%) (S. 61/53)
	住居	商業	工業			
A地区	85.1	9.2	1.4	235.4	-32.6	-22.5
B地区	78.9	12.5	3.5	178.2	-26.4	-27.8
C地区	66.0	22.6	5.8	175.9	-23.9	-41.2
D地区	88.5	3.1	4.9	155.2	-8.0	-32.9

	建蔽率 GRS(%) (S. 61)	新築密度 (戸/ha) (S. 61)	老朽化率 (%) (S. 61)	木造率 (%) (S. 61)	道路率 (%) (S. 61)
A地区	47.5	0.38	71.0	92.8	17.6
B地区	54.4	0.46	70.9	87.1	15.4
C地区	43.6	0.86	61.7	88.6	23.1
D地区	25.0	0.65	43.2	95.2	9.9

3. インナーエリア化典型地区の現状

(1) 寄附町

A地区は北西部地区の住居系での典型地区であり、その一部である寄附町は、住宅地として形成された地区である。用途地域は3/4が近隣商業地域で残りが第2種住居専用地域である(図2)。

地区内には、戦前の長屋形式の住宅が多数存在しており、老朽化した木造低層住宅の過密市街地である。また一街区が約一反の広さで分割されており、裏屋や4m未満の道路が多く存在する。そのため地区内において、居住環境、防災性に支障を生じているものと考えられる。

長屋住宅では、住宅が壁続きなため、一軒だけでの改築は困難であり、狭小敷地が人口流出に拍車をかけている。地区内には空き家、空地が目立ち、さらに、その空地にはマンションが建設され、無秩序な街並みが形成されている。

(2) 東堀前通11番町、本町通10番町

B地区は古町と北西部地区の境にある住居系での典型地区で、その一部である東堀前通11番町と本町通10番町は、隣接地に以前から市場があることなどから、従来は商業集積地であった。用途地域は全域近隣商業地域である(図3)。

地区での駐車規制や周辺の中核機能の移転に伴い、商店を営んでいた住民は、廃業または移転しており、地区周辺に複数あった証券会社の営業所も上記の理由から、ほとんど移転した。現在は、昔からの住宅及び新しいマンション等が混在する住宅地となっている。

(3) 本町通3、4番町

C地区は、古町地区の外辺部にある商業系での典型地区であり、その一部の本町通3、4番町は、商業地域と近隣商業地域にほぼ半分づつ用途地域指定がなされている(図4)。

長屋住宅地として形成され、新潟地震による被害は大きかったものの倒壊するまでには至らず、長屋形式の老朽化住宅が点在している。現在は、古町地区の商業集積の影響を受け、衰退化の傾向を示している。地区内を通る道路両側には、組合機構を持たない商店が散在し、住商混在地区となっている。最近の顕著な動向としては、古い商店を潰してその土地に住宅の改築を図るものがあり、その他はマンション、駐車場への変化が多い。



図2 A地区市街地図

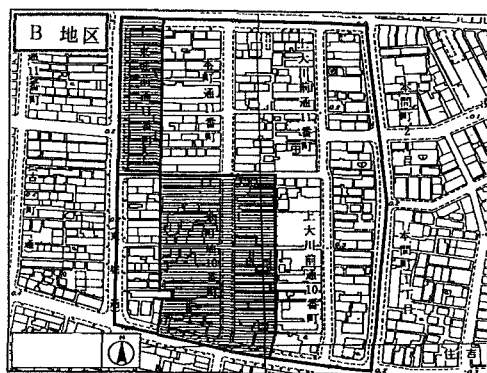


図3 B地区市街地図



図4 C地区市街地図

本論文を作成するにあたり、糸川智章氏(阪神高速道路公団)に協力を頂いており、感謝いたします。

(1) 地方都市におけるインナーエリア問題地区の抽出に関する研究(1994、土木学会関東支部、松本・中出)