

## 土地利用政策の異なる地方都市における 中心市街地の動向に関する一考察

地域振興整備公団 正会員 岩本 直

### 1、はじめに

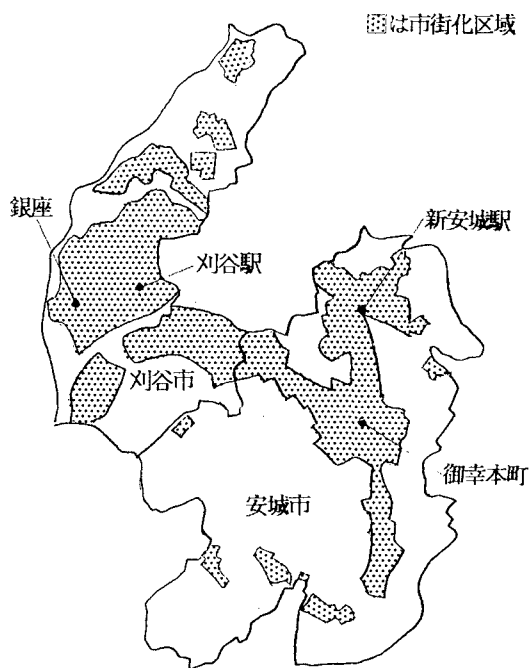
地方都市における中心市街地の衰退が言われようになって久しいが、郊外部の発展と自動車交通の進展がその主要因といわれている。今回の考察は愛知県中部に位置し、互いに隣接する刈谷市と安城市という人口規模、経済活動等の似た都市をケーススタディに行い、両市はともに市の全域がほぼ平坦地であり順調に人口増加が進んでいるところである。両市は土地利用政策について表2のように市街化区域の制定について明らかな差異があり、現在の両市の中心市街地に起きている動向を把握することを目的とする。

### 2、両市の土地利用政策について

両市の中心市街地は刈谷市の場合、江戸時代以降に城下町として栄えた現在の銀座、安城市の場合は明治24年のJR安城駅の開設以来、発展してきた御幸本町を指すこととし、表3でみる通り銀座、御幸本町はともに昭和50年では市内の地価公示順位では第1位になっており、従来から市内の中心として栄えてきた区域である。

両市の土地利用政策については、市街化区域面積が市全体に占める割合が刈谷市は約46%と安城市の倍の大きさを制定しているところに差異がある。この土地利用政策の差異は刈谷市が今後の工業都市としての発展する上での住宅地の供給を主目的としたのに対し、安城市は市域のほぼ全域が優良農地を多く抱える農業地帯だったことにより市街化区域を抑制しみに制定したことが要因と考えられる。また、用途地域指定については比較的規制の緩い住居地域、第2種住居地域について刈谷市は安城市に比べ大きく制定されている点に差異がある。

市街化区域内の土地区画整理事業の施工率は表2のように両市ともほぼ半分であり、両市の中心市街地については銀座が土地区画整理事業が全域未施工なのに



対し、御幸本町は約半分区域が土地区画整理事業の施工済（昭和62年に完了）のところに差異がある。

### 3、両市の中心市街地の動向

表1の両市の人口集中地区の面積と人口密度では、両市の土地利用政策の差異の結果が反映したものになっており、刈谷市が安城市に比べ低密度の市街地を広く発生させていることがわかる。

表3は地価公示の推移を表したものであり、銀座と御幸本町の他に刈谷駅前、新安城駅前と並記した（位置は上図参照）。また、横のマル数字は市内の地価公示における高値からの順位である。特に昭和50年において両市で第1位だった刈谷市銀座の順位の低下が著しい。平成6年では刈谷駅前と銀座との順位の間に

|     | 面積    | 人口      | 人口集中地区面積 | 人口集中地区人口密度 | 工業出荷額  | 財政力指数 |
|-----|-------|---------|----------|------------|--------|-------|
| 刈谷市 | 50.75 | 121,145 | 16.7     | 4,785      | 11,914 | 1.56  |
| 安城市 | 86.76 | 144,567 | 14.7     | 5,686      | 11,970 | 1.41  |

表1 両市の現状（単位は面積がkm<sup>2</sup>、人口密度が人/km<sup>2</sup>、工業出荷額が億円）

|                        | 全面積   | 区画整理事業 | 市街化面積 | 1住  | 2住   | 住居   | 近商  | 商業  | 準工  | 工業  | 工専  |
|------------------------|-------|--------|-------|-----|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 刈谷市 (km <sup>2</sup> ) | 50.75 | 11.9   | 23.4  | 1.0 | 6.4  | 9.1  | 0.8 | 0.5 | 0.5 | 3.3 | 1.8 |
| (%)                    |       | 51.1   | 46.4  | 2.0 | 12.7 | 18.0 | 1.5 | 1.0 | 1.0 | 6.6 | 3.6 |
| 安城市 (km <sup>2</sup> ) | 85.76 | 9.2    | 20.1  | 1.3 | 3.5  | 6.3  | 1.0 | 1.1 | 1.4 | 3.5 | 1.9 |
| (%)                    |       | 45.6   | 23.5  | 1.5 | 4.1  | 7.4  | 1.2 | 1.3 | 1.6 | 4.1 | 2.2 |

表2 両市の土地区画整理事業面積及び市街化区域面積とその内訳（単位はkm<sup>2</sup>）

|                   | 昭和50年           | 昭和55年           | 昭和60年            | 平成元年             | 平成6年             |
|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 刈谷市 銀座<br>刈谷駅前    | 11.8 ①<br>調査なし  | 12.1 ①<br>調査なし  | 15.8 ③<br>35.3 ① | 19.5 ④<br>48.5 ① | 22.2 ⑤<br>55.1 ① |
| 安城市 御幸本町<br>新安城駅前 | 10.8 ①<br>9.4 ② | 18.8 ①<br>9.7 ② | 55.0 ①<br>27.9 ③ | 81.0 ①<br>57.3 ② | 68.5 ①<br>54.0 ② |

表3 地価公示推移 マル数字は市内での順位（単位は万円）

は郊外の市街化区域内の3地点が占め、刈谷市は郊外の市街化区域の発展が著しいことをあらわしている。昭和55年以降、両市において御幸本町は不動の1位であり、安城市の副都心的存在である新安城駅前では刈谷駅前と同等及びそれを上回る程の高地価になっている。

表4では事業所立地数の昭和61年と平成2年の比較を行った。調査対象区域は御幸本町については昭和62年まで土地区画整理事業が行われてたことにより事業所の隣接町への移転があったため、今回の比較は銀座、御幸本町ともに周辺地区も含めて行った。両市とも全市合計では大きく増加している中、御幸本町とその周辺地区は微増しているが、銀座とその周辺地区の場合は大きく減少している。

よって、刈谷市は安城市に比べ市街化区域が大きく制定され、銀座には江戸以来の市街地構造に大規模な改良が加わらなかったことから地価公示、事業所数の動向から衰退傾向にあることを読み取ることができ、安城市に比べ全般的に低密度な市街地と明瞭な中心を持たない市街地構造が形成される結果になっている。

|                    | 昭和61年          | 平成3年           |
|--------------------|----------------|----------------|
| 刈谷市全体<br>銀座と周辺地区   | 5,556<br>1,082 | 5,911<br>940   |
| 安城市全体<br>御幸本町と周辺地区 | 6,323<br>1,120 | 6,783<br>1,134 |

表4 事業所数の動向

一方、安城市の土地利用政策は市街化区域が刈谷市より抑制され、さらに御幸本町の土地区画整理事業が行われ市街地構造の更新が行われたことにより、御幸本町は地価公示、事業所数の動向から銀座に比べ明瞭に中心市街地としての機能を現在まで維持していることがわかる。

#### 4. おわりに

以上、述べてきたように、刈谷市と安城市の中心市街地の動向は明らかな差異が生じているが、今回の考察はあくまでも2都市の比較において考察を述べたものにとどまっており、今後はよりマクロ的に傾向を把握していく必要がある。