

地方都市の中心市街地の土地利用の変化にみるまちなか居住に関する研究

—佐賀市をケーススタディとして—

佐賀大学大学院 学生会員 池田真実

佐賀大学 正会員 外尾一則、猪八重拓郎、永家忠司

1. はじめに

(1) 本研究の背景

近年、日本の地方都市における中心市街地の衰退がみられるようになった。これまでの中心市街地は経済活動や文化活動など、地域社会の中心として様々な役割を担っていた。しかし、モータリゼーション化や郊外の大規模店舗の進出などに伴い都市の形態は変遷を遂げ、まちなかの土地利用は変化し、非効率的で低密度な市街地が薄く広く散在する都市構造になることが予想されるようになってしまった。現状としても、都市のサービス機能は拡散しており、中心市街地の居住人口は減少傾向にある。‘暮らしやすさ’という観点からみても都市の衰退が深刻化していることは明らかであり、その再生は都市における課題となっている。

土地利用の変化に関する研究はいくつかみられ、日本の大都市を扱ったものや地方都市圏を対象にした研究などがあり、そのメカニズムなどが明らかにされている¹⁾²⁾。佐賀市における研究では、郊外スプロールに関するものや地価や駅を核とした中心性に関するものなどがあるが、土地利用の変遷から中心市街地をみている研究はない。地方都市の中心市街地の衰退が目立っているなか、その実態を把握し、再生していくためにも、土地利用の観点から人口の変動を考察し、衰退の現状を探ることは意義のあることであると思われる。

(2) 本研究の目的と手法

本研究では佐賀市の中心市街地を対象地区とし、人口の変動や土地利用の変化から空間レベルで地区の現状を把握することから、1)地方都市の中心市街地の土地利用の変化を明らかにすること、2)まちなか居住という視点から地方都市の衰退の現状を把握することの2点を本研究の目的とする。

主な方法は、郊外化がおこりはじめた1971年と佐賀市の中心市街地が賑わっていたとされる1985年、現在(2005年)の土地利用をGISにデータ化し、土地利用の状況を比較していく。

2. 対象地区の概要

(1) 対象地区の位置

佐賀市の中心市街地はその南部に位置しており24町丁目で構成される約1740km²をその区域として指定されている(図-1)。この24の町丁目に北よりA～Xと名前を付ける(以下、エリアA～X)。

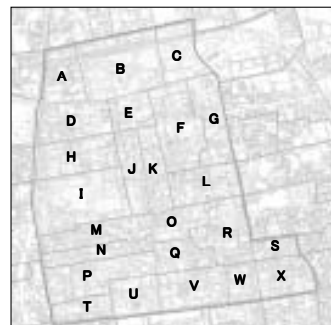


図-1 中心市街地エリア

(2) 人口の変化

人口の変遷をみる(図-2)。1980年代にはおよそ1万人が中心市街地に定住していたが、2000

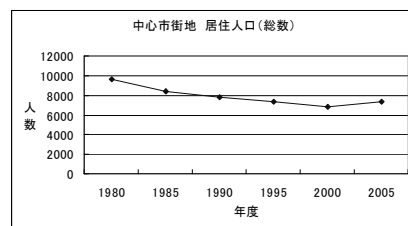


図-2 中心市街地人口

年まで減少の一途を辿り、現在の定住人口は7000人程度になっている。ここ数年は微増の傾向があるが、駅周辺および中心市街地でのマンションの建設の影響が考えられる。マンションの居住者は30代、40代の夫婦とその家族が多く、移動手段のある世代は郊外に通勤したり買い物に行ったりする傾向にあるため、一概に良いとは言えない。中心市街地に住んでいる人が、中心市街地のエリア内で都市活動を営むことのできる都市構造の整備が必要であろう。

(3) 土地利用の変化

1971年と1985年、2005年の土地利用の面積の割合を比較する(図-3)。1971年

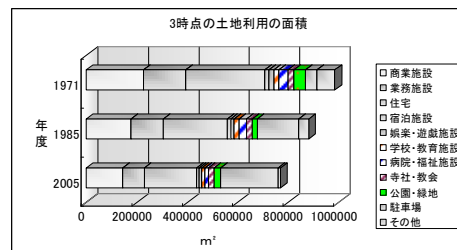


図-3 3時点の土地利用の面積

では、商業施設や住宅の面積が中心市街地の多くを占めていたことがわかり、現在よりもさまざまな用途が中心市街地エリア内に存在していたことがわかる。施設の減

少が目立つなか、駐車場の増加は著しい。これは、モータリゼーションに伴い、駐車場を中心市街地にも設置したことが影響しているのであろう。低密度な都市は商店街のコミュニティや歩く楽しみを崩壊させる。駐車場の立地と都市の衰退は悪循環を生み出してしまったのではないだろうか。

3. 中心市街地の都市構造

(1) エリアにみる土地利用の変化にみるエリア特性

3時点において、各種施設の土地利用の増減を基にクラスター分析を行い、グループ化した(図-4)。分析方法は Ward 方、平方ユークリッド法を使用した。3時点におけるグループの特徴を示す(表-1)。どの時点においても、各グループの特徴は同様であったが、密度は低下していた。また、現在に近付くにつれ、駐車場の占める割合が高くなっていった。

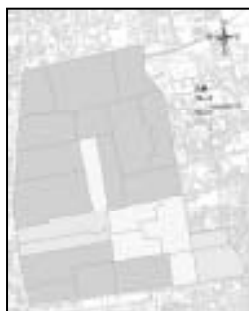


図-4 グループの位置

(2005 年)

表-1 グループの特徴

グループ	特徴	
	1	2
グループ	1	商業施設、住宅共に割合の小さい
	2	商業施設、住宅の割合がやや大きく、他のグループに比べ病院の割合が若干大きい
	3	商業施設、住宅の割合が大きい

(2) 人口の変化と土地利用の変化

各エリアの人口の増減をみる(図-5)。人口も全体的に減少していることが分かる。人口が増加しているのは、エリア B、C、T であり、エリア B、C については駅周辺のマンションの立地が関係していると思われる。また、エリア T についても住宅の数は減っているにもかかわらず人口は増加しているの、共同住宅の立地が伴っているのだと思われる。



図-5 人口の増減

(1985-2005 年)

(3) 人口構成と土地利用

高齢者の割合を図-6 に示す。全体的に 65 歳以上の人口が占める割合が高い。65 歳以上の人口が占める割合が小さいエリアは北側に存在している。そこは、商業、業務施設が減少しているエリアであることから都市機能が衰退しているエリアの居住者は、エリア特性に依存して

いない可能性が示される。一方、65 歳以上の占める割合が大きいエリアは南側に存在している。そこは商業施設と病院・福祉施設が増加しているエリアの周辺である。移動手段の少ない高齢者にとって必要な施設が、隣り合ったエリアに存在している。やはり、高齢者にとって、近隣に都市のサービスが存在していることは重要なのであろう。

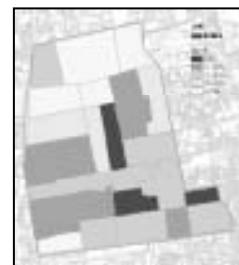


図-6 高齢者の割合

4. まとめ

1) 地方都市の中心市街地の土地利用は、生活を営むうえでの必要な都市施設が減少していることが明らかになった。一見、施設の減少と駐車場の増加は比例関係にあると思われるが、そのような関係は必ずしも成立せず、ある程度の都市機能が存在しないエリアでは、駐車場も必要ないこともわかった。

2) 衰退が進んでいるので、まちなかに住み、中心市街地内で生活を営むことは困難であり、このことが人口の減少に繋がっていることが明らかになった。特に、移動手段の少ない高齢者にとっては暮らしにくい都市構造になっている。また、まちなかに住んでいる若者は、中心市街地の都市構造に依存せず、他のエリアで生活しているのではないかとと思われる。

5. おわりに

本研究では、土地利用の変化から中心市街地の衰退をみてきた。しかし、各年の状況把握にとどまっており、どのような変化を遂げたのかまでは把握できていない。今後は、変化のパターンを見出すことと、その結果をふまえて、どのように再生していくべきかを検討していく必要があるだろう。

参考文献

- 中条 仁、樋口 秀、地方中心都市にける低未利用地化のメカニズムと有効利用方策の評価に関する研究 長岡市におけるケーススタディー、日本都市計画学会学術研究論文集 2002 年 No.37 pp.595-600
- 青木義次、都市の土地利用パターンの復元性に関する理論的考察 日本建築学会計画系論文集 No. 580 pp. 149-152 2004 年 6 月