

# 人口減少下の地方工業都市における中期的な土地利用変化に関する研究 —北九州市戸畑区を対象として—

九州工業大学 学生会員 相原知典  
 九州工業大学 正会員 吉武哲信

## 1. はじめに

我が国の工業都市では、産業構造の転換、国内製造業の規模縮小や海外移転に伴い、都市構造が大きく転換してきた。また、人口減少・少子高齢化、都市財政の弱体化といった社会・経済的な変化によっても様々な土地利用変化が生じている<sup>1)</sup>。加えて、現在の日本の都市の多くは郊外化も進む状況にある。これらの問題に対応すべく、2014年に都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画が制度化された。同計画は都市計画区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定し、それらに居住や都市生活に必要な機能施設を誘導・集約することで数十年後の将来を目指して、都市のコンパクト化を図るものである<sup>2)</sup>。

この点、比較的早い段階で土地利用転換が迫られた工業都市では、その土地利用転換がコンパクト化の流れにあったのか否かを把握しておくことは、今後の土地利用計画・都市計画を考える際に重要であろう。そこで本研究では、地方工業都市の典型である北九州市戸畑区エリアを対象とし、立地適正化計画が想定する居住施設と都市機能施設を対象に過去から遡って年別ごとに土地利用変化を見ていく。その上で、それらの施設と誘導区域の関係を確認し、コンパクト化しているかを考察する。

## 2. 分析対象と方法

### 2-1. 分析対象

分析対象施設についてはコンパクト・集積化を観察するため一定規模以上の都市機能施設と居住施設とす

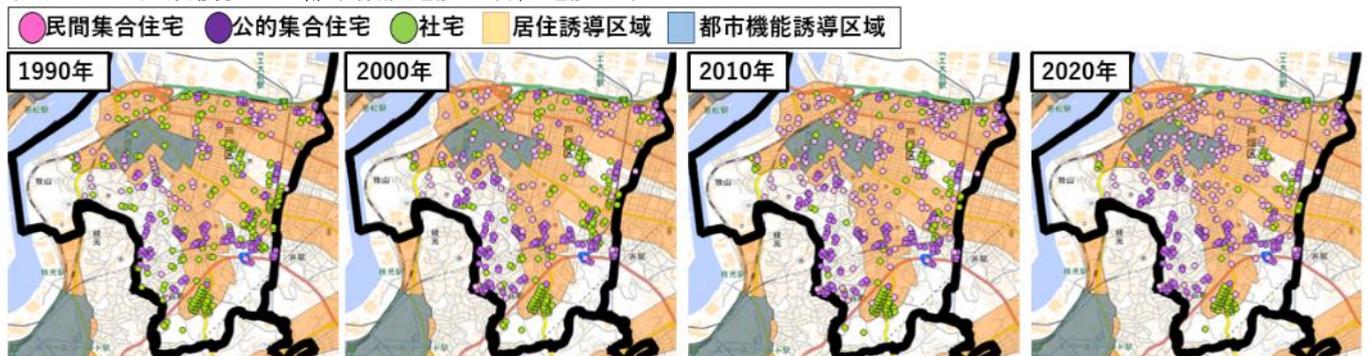


図1 居住施設立地状況

表1 分析対象施設

居住施設	民間集合住宅	民間事業者または個人のマンション・アパート等	
	公的集合住宅	市営団地、県営団地、公団(UR)団地等	
	社宅	(企業・団体名)+(社宅、寮、アパート)の表記がある建物	
都市機能施設	教育・文化施設	中心拠点施設 図書館、文化ホール、博物館等 地域拠点施設 学校、保育所、市民センター等	
	商業施設	中心拠点施設	敷地面積3,000㎡以上の店舗・商業集積
		地域拠点施設	敷地面積1,000㎡以上の店舗・商業集積
	医療・福祉施設	中心拠点施設	病院(20床以上)、高齢者向けサービス住宅
		地域拠点施設	診療所、医院、クリニック(無床または19床以下)、介護福祉施設
	行政施設	中心拠点施設	区役所、消防署、警察署等の本庁
		地域拠点施設	交番、消防団などの支所・事務所
	金融施設	中心拠点施設	銀行
		地域拠点施設	郵便局・信用金庫
	その他		オフィス・複合ビルなどの企業がテナントされている建物、複数機能施設を持つ建物

る。表1の示すように、立地適正化計画の手引き<sup>3)</sup>では都市機能誘導区域内に高次の都市機能を提供する中心拠点施設と居住誘導区域内に地域の中心として日常的な生活サービス機能を提供する地域拠点施設の2種に分類され、本稿ではこれに従う。なお、居住施設としては集約化の観点から一定規模以上の民間集合住宅・公的集合住宅・社宅を対象とする。ここでは、建物階数が6階以上または敷地面積が1000m<sup>2</sup>以上とした。

### 2-2. 分析方法

本研究では1990～2020年の、10年ごとに施設立地状況を1990、2000、2010、2020年の戸畑区ゼンリン住宅地図を用いて明らかにする。

## 3. 分析状況

### 3-1. 施設立地状況

1990～2020年の戸畑区における居住施設と都市機能施設の立地状況をそれぞれ図1、2に示す。図1より居住施設については(a)民間集合住宅は、鉄道軌道付近中心

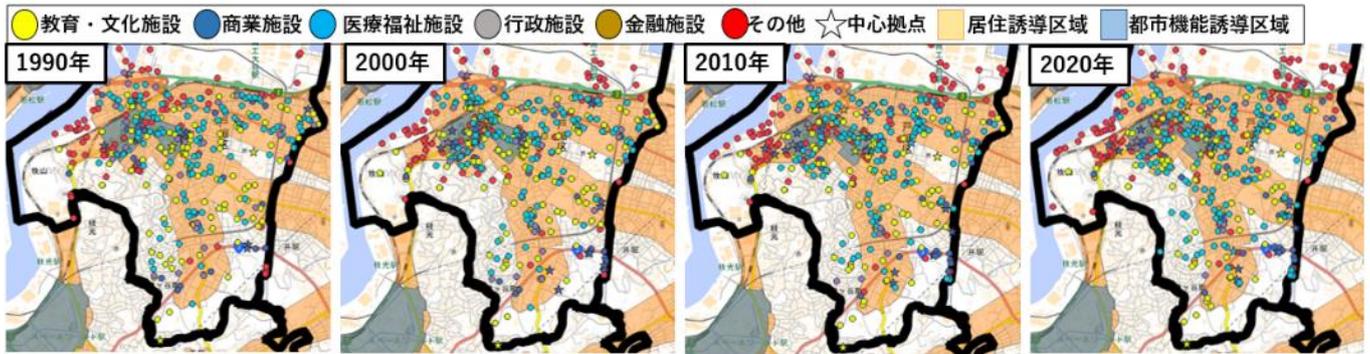


図2 都市機能施設立地状況

に増加していること、(b)公的集合住宅は、1990~2000年に斜面部(図の左下部)に増加しており、その後棟数は緩やかに減少した。

都市機能施設についてみると、図2より(c)戸畑駅(図の左上)付近に銀行支店、文化ホール、ショッピングモール、そして浅生地区(図の上中央部)には総合病院、高齢者向けサービス住宅、複合型スポーツ施設などの中心拠点施設が集積して、(d)全体的に比較的大きな道路沿いに機能施設が存続・立地し、さらに(e)沿岸部で工場関連の事業所などのその他施設が、斜面部(図の左下部)には介護施設などの医療福祉施設が立地している。

3-2. 誘導区域との比較

都市機能誘導区域、居住誘導区域(都市機能誘導区域を含む)、誘導区域外での棟数や全体の棟数に対する各区域の棟数の割合の変化を表2に示す。居住誘導区域内の社宅、地域拠点の教育文化、行政施設は30年間で減少したが、割合では5%以上増加しておりコンパクト化が進んだといえる。それに対し、公的集合住宅、地域拠点レベルの商業、医療福祉施設は区域外で棟数が増加し、割合も5%以上増加しており、郊外化した。

都市機能誘導区域についてみると、中心拠点施設の全体の棟数は少ないが、区域内での中心拠点の教育文化、商業、医療福祉施設棟数が増加し、集積化が見られる一方で、行政、金融施設は棟数減少し、郊外化が見られた。

4. おわりに

施設立地状況や棟数・各誘導区域割合では、施設の種類によってコンパクト化が見られたものと、郊外化したものがあった。今後は施設立地状況が大きく変化した地区に絞って詳細な土地利用変化を分析する予定である。

表2 誘導区域との比較

		1990年	2000年	2010年	2020年	
民間集合住宅	都市機能誘導区域	2棟(3.4%)	11棟(10.5%)	19棟(11.7%)	30棟(14.2%)	
	居住誘導区域	45棟(77.6%)	88棟(83.8%)	141棟(87.0%)	189棟(89.6%)	
	誘導区域外	13棟(22.4%)	17棟(16.2%)	21棟(13.0%)	22棟(10.4%)	
合計		58棟	105棟	162棟	211棟	
公的集合住宅	都市機能誘導区域	1棟(0.8%)	1棟(0.7%)	1棟(0.7%)	1棟(0.7%)	
	居住誘導区域	67棟(50.8%)	64棟(41.8%)	64棟(41.8%)	58棟(39.5%)	
	誘導区域外	65棟(49.2%)	89棟(58.2%)	89棟(58.2%)	89棟(60.5%)	
合計		132棟	153棟	153棟	147棟	
社宅	都市機能誘導区域	5棟(2.4%)	3棟(1.9%)	3棟(2.6%)	1棟(1.7%)	
	居住誘導区域	149棟(71.3%)	119棟(74.3%)	88棟(75.9%)	70棟(81.4%)	
	誘導区域外	60棟(28.7%)	41棟(25.6%)	28棟(24.1%)	16棟(18.6%)	
合計		209棟	160棟	116棟	86棟	
教育文化施設	地域拠点施設	都市機能誘導区域	15棟(15.8%)	18棟(19.8%)	15棟(17.6%)	15棟(18.5%)
		居住誘導区域	70棟(73.7%)	71棟(88.0%)	67棟(78.8%)	64棟(79.0%)
		誘導区域外	25棟(26.3%)	20棟(22.0%)	18棟(21.2%)	17棟(21.0%)
	合計		95棟	91棟	85棟	81棟
	中心拠点施設	都市機能誘導区域	2棟(50.0%)	4棟(33.3%)	1棟(33.3%)	3棟(60.0%)
		居住誘導区域	3棟(75.0%)	2棟(66.7%)	2棟(66.7%)	4棟(20.0%)
誘導区域外		1棟(25.0%)	1棟(33.3%)	1棟(33.3%)	1棟(80.0%)	
合計		4棟	3棟	3棟	5棟	
商業施設	地域拠点施設	都市機能誘導区域	3ヶ所(14.3%)	3ヶ所(13.0%)	2か所(7.4%)	1ヶ所(2.6%)
		居住誘導区域	18ヶ所(85.7%)	15ヶ所(65.2%)	18ヶ所(66.7%)	25ヶ所(65.8%)
		誘導区域外	3ヶ所(14.3%)	8ヶ所(34.8%)	9ヶ所(33.3%)	13ヶ所(34.2%)
	合計		21ヶ所	23ヶ所	27ヶ所	38ヶ所
	中心拠点施設	都市機能誘導区域	2か所(33.3%)	4ヶ所(33.3%)	4ヶ所(33.3%)	4ヶ所(33.3%)
		居住誘導区域	4か所(66.7%)	9ヶ所(75.0%)	11ヶ所(91.7%)	11ヶ所(91.7%)
誘導区域外		2か所(33.3%)	3か所(25.0%)	1か所(8.3%)	1か所(8.3%)	
合計		6ヶ所	12ヶ所	12ヶ所	12ヶ所	
医療福祉施設	地域拠点施設	都市機能誘導区域	20棟(16.4%)	23棟(18.4%)	17棟(13.4%)	16棟(11.7%)
		居住誘導区域	112棟(91.8%)	115棟(92.0%)	112棟(88.2%)	117棟(85.4%)
		誘導区域外	10棟(8.2%)	10棟(8.0%)	15棟(11.8%)	20棟(14.6%)
	合計		122棟	125棟	127棟	137棟
	中心拠点施設	都市機能誘導区域	2棟(3.4%)	2棟(3.4%)	4棟(57.1%)	4棟(44.4%)
		居住誘導区域	6棟(100%)	6棟(100%)	6棟(85.7%)	8棟(88.9%)
誘導区域外		0棟(0.0%)	0棟(0.0%)	1棟(14.3%)	1棟(11.1%)	
合計		6棟	6棟	7棟	9棟	
行政施設	地域拠点施設	都市機能誘導区域	4棟(16.7%)	2棟(10.0%)	2棟(13.3%)	2棟(20.0%)
		居住誘導区域	20棟(83.3%)	16棟(90.0%)	16棟(96.7%)	9棟(90.0%)
		誘導区域外	4棟(16.7%)	4棟(20.0%)	3棟(20.0%)	1棟(10.0%)
	合計		24棟	20棟	15棟	10棟
	中心拠点施設	都市機能誘導区域	3棟(75.0%)	3棟(75.0%)	2棟(50.0%)	2棟(50.0%)
		居住誘導区域	4棟(100%)	4棟(100%)	4棟(100%)	4棟(100%)
誘導区域外		0棟(0.0%)	0棟(0.0%)	0棟(0.0%)	0棟(0.0%)	
合計		4棟	4棟	4棟	4棟	
金融施設	地域拠点施設	都市機能誘導区域	6棟(25.0%)	4棟(21.1%)	4棟(21.1%)	3棟(16.7%)
		居住誘導区域	20棟(83.3%)	16棟(84.2%)	16棟(84.2%)	15棟(83.3%)
		誘導区域外	4棟(16.7%)	3棟(15.8%)	3棟(15.8%)	3棟(16.7%)
	合計		24棟	19棟	19棟	18棟
	中心拠点施設	都市機能誘導区域	5棟(71.4%)	7棟(77.8%)	4棟(66.7%)	4棟(66.7%)
		居住誘導区域	7棟(100%)	9棟(100%)	6棟(100%)	6棟(100%)
誘導区域外		0棟(0.0%)	0棟(0.0%)	0棟(0.0%)	0棟(0.0%)	
合計		7棟	9棟	6棟	6棟	
その他	都市機能誘導区域	8棟(10.5%)	9棟(10.6%)	15棟(14.6%)	15棟(12.0%)	
	居住誘導区域	43棟(56.6%)	44棟(51.8%)	58棟(56.3%)	65棟(52.0%)	
	誘導区域外	33棟(43.4%)	41棟(48.2%)	45棟(43.7%)	60棟(48.0%)	
合計		76棟	85棟	103棟	125棟	

参考文献

1)土屋, 中井: 大規模工場跡地の土地利用転換に関する研究-神奈川県に着目して-, 都市計画論文集, Vol.54, No.3, 2019  
 2)荒木俊介, 地理的視点からとらえた立地適正化計画に関する問題-コンパクトシティ実現のための都市計画制度-, E-journal GEO, Vol.12, No.1, 2017  
 3)国土交通省都市局都市計画課: 立地適正化計画の手引き, 2021.3, [https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/content/001415027.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001415027.pdf)