

スポンジ化する地方都市の実態

岡山大学	正会員	○氏原	岳人
岡山大学	正会員	阿部	宏史
近畿地方整備局	非会員	村田	直輝
近畿地方整備局	非会員	鷲尾	直紘

1. 背景と目的

都市部の急激な人口増加とモータリゼーションの進展に伴って、都市域は低密度に拡散した。拡大した郊外は、農地を蚕食したスプロール型の住宅開発が多く、計画的に拡がったものは少ない。一方、わが国の地方都市は長期的な人口減少に入っており、増加過程とは異なる方向に都市構造が変化することが懸念される。その現象の1つとして挙げられるのが都市スポンジ化（本研究では「都市内部に空き家や空き地が数多く発生することで、まるでスポンジのように都市が多孔質状になる現象」と定義する。）である。都市スポンジ化の進展は、地域コミュニティの低下、治安・景観の悪化などの地域的問題に加えて、都市構造の視点からみると、無秩序な低密度化を助長する要因にもなり得る。しかしながら、都市構造の視野から空き家や空き地の発生分布を捉えた研究は限られており、その研究蓄積は十分ではない。そこで本研究では、地方都市の都市スポンジ化の実態を、都市整備手法の視点から明らかにする。

2. 分析方法

本研究では、岡山県内の住宅地を対象として、複数の都市整備手法（団地開発地、土地区画整理事業実施地域、低・スプロール住宅地、高・スプロール住宅地）に分類された計113地区を抽出した。主に戸建住宅から構成された住宅地とし、かつ都市計画区域内を抽出エリアとした。ただし、そのうち商業系用途が多く含まれる中心市街地（1960年のDID）と、モータリゼーション進展前から残る農業集落が多い地域（農業地域が8割以上の地区）は除外した。分析対象スケールは町丁目単位とする。分析で使用する建物開発、建物滅失データは、「Zmap-TOWNⅡデジタル住宅地図」を、空き家データは住宅・土地統計調査（総務省統計局）を用いた。なお、集合住宅の空き室は対象外とし、戸建住宅を対象とした。そして、「賃貸用」、「売却用」、「その他」の3種類を合計したものを本研究での「空き家」とし（別荘などの二次的住宅は対象外）、そのうち「その他」の空き家のみを対象としたものを「利用意向のない空き家」とした。

本研究では既存研究¹⁾を参考に、対象住宅地を「団地開発地」、「土地区画整理事業実施地区」、「その他市街地」に分類し、さらに「その他市街地」を「低・スプロール地区」と「高・スプロール地区」とした（表-1）。

3. 分析結果

まず分析の前段階として、都市整備手法と世帯動向との関連性を把握するために、都市整備手法ごとの2000年から2010年の世帯増減率（国勢調査）を把握した。（紙数の関係上グラフは省略する）先行的にインフラが整備される「土地区画整理事業実施地域」で世帯増減率が高く、バラつきも大きい。対して、「団地開発地」の世帯増減率は低く、バラつきも小さい。一方、「高・スプロール地区」では世帯増減率が有意に低い。特に、他地域ではあまり見られない世帯増減率が100%を切る、つまり世帯数が減少している地区が多く存在している。人口減少下では、これらスプロール市街地から先行して衰退することが示唆される。次に、建物開発率（図-1）、建物滅失率（図-2）、空き家発生率（図-3、4）ごとの都市整備手法との関連性を把握する。建物開発率は、世帯増減率と類似した傾向が見られた。建物滅失率は、「土地区画整理事業実施地域」、「低・スプロール住宅地」、「高・スプロール住宅地」では有意差は見られなかった。その一方で、「団地開発地」で有意に低い。こ

キーワード 人口減少、地方都市、都市スポンジ化

連絡先 〒700-8530 岡山市北区津島中3丁目1-1 TEL 086-251-8850

これは同時期にまとまって入居した団地が現時点では、まだ本格的な更新時期に至っていないためと考えられる。このような地区では、今後、同時期のまとまった都市スプロール化が懸念される。空き家率は、「団地開発地」＜「土地区画整理事業実施地域」＜「低・スプロール住宅地」＜「高・スプロール住宅地」の順で高い。特に、「団地開発地」と「高・スプロール住宅地」では統計的に有意差が見られた。また、「利用意向のない空き家」に着目すると、「団地開発地」及び「土地区画整理事業実施地域」のグループと「低・スプロール住宅地」及び「高・スプロール住宅地」との二極化が見られた。特に、「高・スプロール住宅地」と「団地開発地」及び「土地区画整理事業実施地域」とは有意差が見られ、その差は2倍程度と大きく異なる。つまり、スプロール市街地は将来的には世帯が減少し、衰退する可能性が高いことが世帯増減率からも示されているが、それらは利用意向のない空き家を放置する形で進行することが示唆された。

参考文献 1) 氏原岳人，谷口守，松中亮治：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.977-982，2006

表-1 本研究における住宅地分類の定義

分類項目	本研究における定義	サンプル	
		個数	割合
①対象住宅地	主に戸建住宅から構成されており、かつ、農村集落などを除いた、ある程度開発された住宅地（詳細は、4(1)a)を参照）		
②団地開発地	計画的に民間等の開発によってインフラと住宅整備が進められた比較的規模の大きい住宅地	9	8.0%
③土地区画整理事業実施地域	土地区画整理事業が実施された住宅地	10	8.8%
④その他市街地	①のうち、②と③のいずれにも該当しない住宅地		
⑤低・スプロール住宅地	下記のスプロール度の判断基準によって「スプロール度が低い」と判断された住宅地	46	40.7%
⑥高・スプロール住宅地	下記のスプロール度の判断基準によって「スプロール度が高い」と判断された住宅地	48	42.5%
※スプロール度の判断基準	スプロール度を、以下の4つの基準に基づいて総合的に判断した。 ・全体的に農地が蚕食されている ・敷地の細分化によるミニ開発が多い ・狭隘道路が多い ・曲線道路が多い		
		合計	113 100%

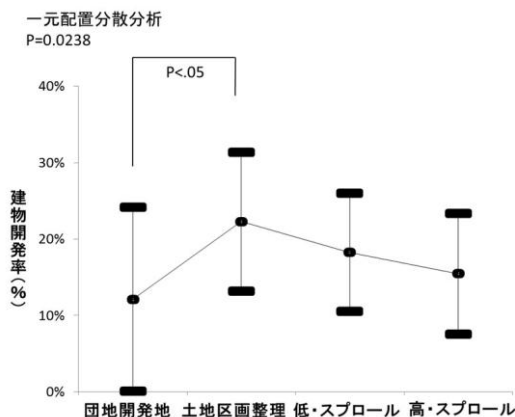


図-1 都市整備手法別の建物開発率

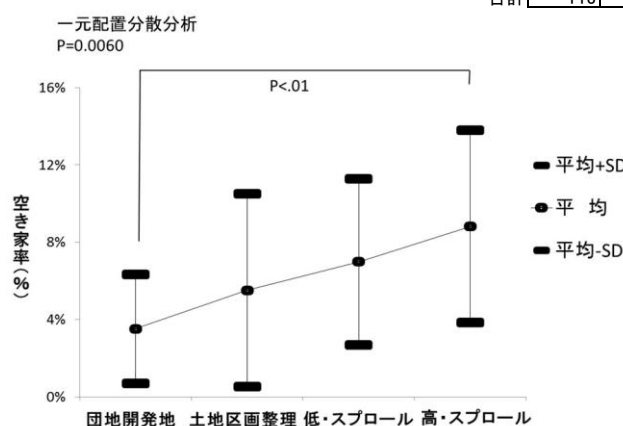


図-2 都市整備手法別の空き家率

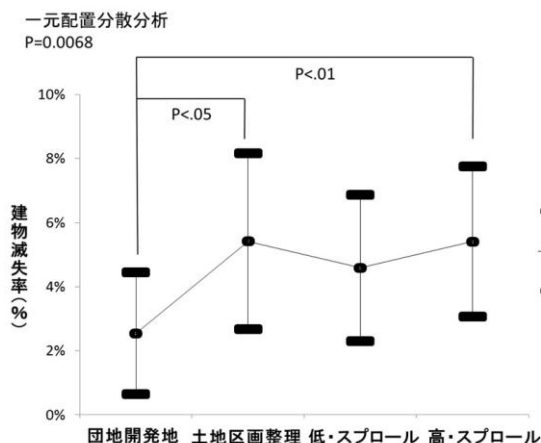


図-3 都市整備手法別の建物減失率

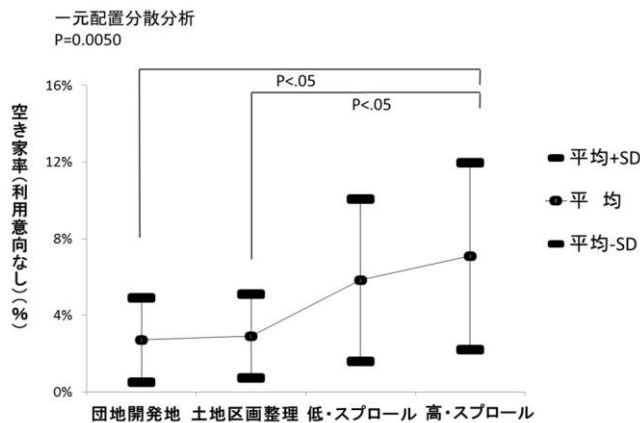


図-4 都市整備手法別の空き家率(利用意向なし)