

121. 地方中心都市における人口変動・土地利用変容の実態と課題に関する研究

—金沢市における事例分析—

Study on Actual Condition and Planning Theme of Population Change and Land Use Transformation of Local Central City - Case Study of Kanazawa City -

片岸 将広*・川上 光彦**・埴 正浩*・伏見 新***
Masahiro Katagishi*, Mitsuhiro Kawakami**, Masahiro Rachi* and Arata Fushimi***

The aim of this study is to clarify the actual conditions of population change and land use transformation comparing central and suburban area, which could be necessary for their reorganization towards the realization of the compact city. This paper studies the trend of urban expansion of local central cities through analyzing statistics of DID and the Land Readjustment Project (LRP). From a case study of Kanazawa City, the business district of city center shows gradual change into residential land use and parking lot, the suburban area where was developed by LRP shows the decrease of population, and in contrast non-LRP area shows increase of population and the progress of urbanization.

Keywords: local central city, population change, land use transformation, Densely Inhabited District
地方中心都市, 人口変動, 土地利用変容, D I D

1. はじめに

我が国では、1950～1970年代の高度経済成長をはじめ、急速な都市化・人口増加・モータリゼーションの進展等を背景に、住居系土地利用を主体とする多くの郊外市街地が形成されてきた。その結果、特に地方都市においては都市機能（居住機能、商業機能、行政機能等）の郊外化が進み、中心市街地の定住人口減少や商業活力低下などの問題を引き起こしている。このような状況を受け、平成10年に「中心市街地における市街地の整備改善および商業等の活性化の一体的推進に関する法律」が施行され、全国の多くの都市が中心市街地活性化基本計画を策定し、定住人口増加などの活性化策に取り組んできている。また、平成18年におけるまちづくり三法の改正後には、コンパクトなまちづくりを標榜する青森市と富山市が第一号認定都市となるなど、これまでの拡散型都市構造から集約型都市構造への転換が全国的な流れとなってきた。

しかし、中心市街地活性化法施行から約10年が経過し、本格的な人口減少・少子高齢化の時代に突入しつつある現在も、地方都市における中心市街地の衰退は収まる気配がみられない。さらに、郊外市街地では、整備後30～40年が経過して建物や都市施設の更新期を迎えている住宅地が多く、高齢化率も増大傾向にあるなど、オールドタウン化が進行しつつある。このような中、2008年6月には、国土交通省都市・地域整備局が設置した今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会より「今後の市街地整備の目指すべき方向」が示され、「郊外市街地のスマートシュリンク」など、都市の計画的縮小に向けた方策が提示されている。

これからの人口減少・環境共生の時代に対応した集約型都市構造を実現していくためには、中心市街地の再生と郊外市街地の再編を一体的に考え、具体的な方策を模索して

いくことが求められる。しかし、そのために把握しておくべき中心部・郊外部それぞれの人口変動や土地利用変容の実態・課題については十分に明らかにされておらず、人口規模や市街地形成過程によって異なる市街地変容を明らかにすることは、人口減少時代の市街地整備の方向性を検討していく上で重要であると考えられる。

以上のような問題意識のもと、本研究では、地域中心都市として2008年4月現在の中核市（39市）を対象に、三大都市圏（12市）と地方圏⁽¹⁾（27市）に分け、地方圏の中核市を「地方中心都市」として三大都市圏中核市と比較分析することにより、長期的な人口密度変化等の特徴を明らかにする。さらに、地方中心都市の一つであり、中心市街地活性化に向けた各種施策や区画整理による郊外市街地の整備を積極的に行ってきた金沢市を事例に、人口変動・土地利用変容の実態と課題を明らかにし、持続可能な都市の形成に向けた方策等について考察することを目的とする。

2. 既存研究の整理

地方都市中心部の人口変動や市街地変容を扱った研究としては、樋口ら¹⁾が都心周辺部の市街地変容と居住者意識等の実態を明らかにしたものや、井川ら²⁾が戸建住宅居住者への意識調査から居住継承と市街地変容の関係について明らかにしたもの、仲条ら³⁾が低未利用地化のメカニズムと有効活用方策について言及したもの等がある。

一方、地方都市郊外部の市街地変容に関する研究としては、橋本ら⁴⁾が住宅地タイプごとの都市拡散の状況を明らかにしたものや、氏原ら⁵⁾が岡山市における郊外住宅地を対象に都市撤退（リバース・スプロール）の実態を明らかにしたもの、埴ら⁶⁾が地方都市における郊外型組合区画整理施行地区の土地利用面や居住環境面の課題を明らかにし

*正会員 株式会社日本海コンサルタント（Nihonkai Consultant Corporation）

**正会員 金沢大学理工研究域環境デザイン学系（Kanazawa University）

***学生会員 金沢大学大学院自然科学研究科社会基盤工学専攻（Kanazawa University）

たもの等がある。以上のように、地方都市中心部あるいは郊外部の市街地変容に関する事例研究はみられるが、中心部と郊外部における市街地変容の実態や課題を一体的・対比的に扱っている研究はみられない。

3. 調査方法

(1) 地方中心都市の市街地拡大に関する考察

まず、国勢調査結果を用いて、地方中心都市における1960～2005年のD I D人口・面積・人口密度の推移を示し、三大都市圏中核市との比較分析を通じて、地方中心都市における人口密度低下の実態を明らかにする。次に、全国的な区画整理施行状況⁽²⁾を把握し、地方中心都市における市街地拡大の動向を分析・考察する。

(2) 金沢市における事例分析

金沢市における「中心市街地」を「1960年D I Dに含まれる町丁目」、「郊外市街地」を「1965～2005年D I Dに含まれる町丁目」と定義し、1980～2005年の町丁目別・年齢別の国勢調査人口を用いて、市内の人口変動に関する分析を行う。また、分析期間である1980～2005年の間に区域の変化がない379地区(町丁目ベース)を対象に、25年間の町丁目毎の人口増減を明らかにする。さらに、中心部・郊外部それぞれの事例地区について、金沢市住宅明細図(発行:刊広社)をもとに1980年～2007年の用途別土地利用の変化等を明らかにする。なお、町丁目区分は、既存統計区分としては最小であり、市街地変容の分析単位として適切であると考え、本研究では町丁目単位での分析を行う。

4. 地方中心都市の市街地拡大の動向

4-1. 人口変動からみた市街地拡大の動向

まず、中核市における総人口の推移をみると、三大都市圏及び地方圏においていずれも増加を続けており、1960～2005年の45年間で三大都市圏平均では約2.6倍(176,004人→451,578人)、地方圏平均では約1.8倍(221,221人→407,165人)となっている。1960年当初は地方圏の平均人口が三大都市圏の平均人口を上回っていたが、その後の人口増加率は三大都市圏の方が大きく、都市部への人口集中の状況がうかがえる。次に、D I D人口・面積の推移をみると(図-1)、三大都市圏及び地方圏ともにD I D面積が増大しており、1960～2005年の45年間で各々約4倍となっている。これに対し、D I D人口の推移をみると、同期間において三大都市圏では3.5倍とD I D面積の増加率に近い値となっている一方、地方圏では2.1倍に留まっており、面積増加率に対して人口増加率は半分程度となっている。

このことを踏まえ、D I D人口密度の推移をみると(図-2)、三大都市圏では1960～1970年にかけて10人/ha程度減少したものの、それ以降は概ね80人/haで推移しており、大きな変動はみられない。一方、地方圏では、D I D設定当初は100人/haと三大都市圏を上回っていたが、その後一貫して減少を続け、2005年には54人/haまで低下している。ここで、居住系市街地における目標人口密度について整理す

ると、都市計画運用指針では「土地の高度利用を図るべき区域にあつては、1ha当たり100人以上、その他の区域にあつては1ha当たり80人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても1ha当たり60人以上とすることを基本とすることが望ましい」としている。また、区画整理計画標準(案)では、近隣住区(1km²=100ha)を基本とした住区計画において「一住区の平均的な人口規模は8,000～10,000人程度になる」としており、概ね80人/ha～100人/haを想定していたことがわかる。しかしながら、地方中心都市のD I D人口密度は、これらの想定を大きく下回っている。

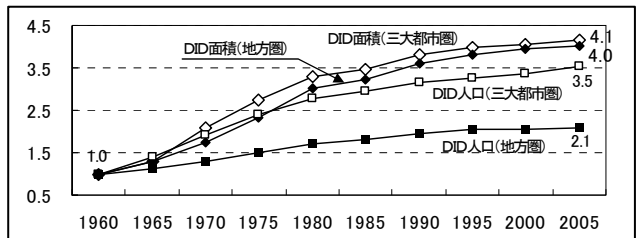


図-1 中核市のD I D人口・面積の推移 (1960年=1)

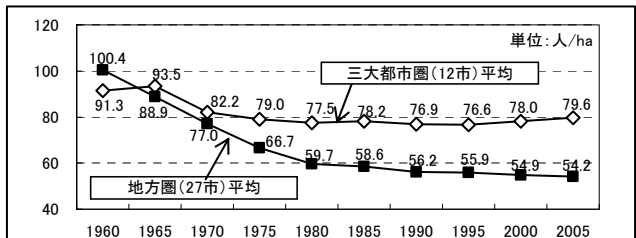


図-2 中核市のD I D人口密度の推移

4-2. 区画整理施行状況からみた市街地拡大の動向

我が国では、区画整理により2005年度末までに全国で約40万haの市街地整備を実施してきており、これは全国のD I D面積の約1/3に相当する⁽³⁾。平成20年度版区画整理年報より、1970～2008年3月末までに事業認可された全国の区画整理施行状況をみると、事業認可時にD I D外であるものを「新市街地型」、D I D内であるものを「既成市街地型」と定義した場合、7,929地区(211,413ha)のうち6,216地区(78%)・181,734ha(86%)が新市街地型であり、うち950地区(42,709ha)が施行中となっている。

中核市における区画整理施行状況をみると(表-1)、1,135地区(28,601ha)のうち887地区(23,325ha)が新市街地型

表-1 中核市における区画整理施行状況

| | | 新市街地型 | | 既成市街地型 | 合計 |
|----------|--------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| | | 地区数 | 面積(ha) | 地区数 | 面積(ha) |
| 地方中心都市 | 施行中 | 91 (58.3) | 4330.3 (66.5) | 65 (41.7) | 156 (100.0) |
| | 事業終了 | 627 (85.5) | 14241.0 (91.1) | 106 (14.5) | 733 (100.0) |
| | 計 | 718 (90.8) | 18571.3 (83.9) | 171 (19.2) | 889 (100.0) |
| | 面積(ha) | 18571.3 (83.9) | 4330.3 (66.5) | 2179.0 (33.5) | 22144.5 (100.0) |
| 三大都市圏中核市 | 施行中 | 12 (31.6) | 610.5 (39.5) | 26 (68.4) | 38 (100.0) |
| | 事業終了 | 157 (75.5) | 4142.9 (84.3) | 51 (24.5) | 208 (100.0) |
| | 計 | 169 (68.7) | 4753.4 (73.6) | 77 (31.3) | 246 (100.0) |
| | 面積(ha) | 4753.4 (73.6) | 610.5 (39.5) | 1703.0 (26.4) | 6456.4 (100.0) |
| 合計 | 施行中 | 103 (53.1) | 4940.8 (61.3) | 91 (46.9) | 194 (100.0) |
| | 事業終了 | 784 (83.3) | 18383.9 (89.5) | 157 (16.7) | 941 (100.0) |
| | 計 | 887 (78.1) | 23324.7 (81.6) | 248 (21.9) | 1135 (100.0) |
| | 面積(ha) | 23324.7 (81.6) | 4940.8 (61.3) | 3113.1 (38.7) | 28600.9 (100.0) |

※D I D年次や事業認可年次が不明の地区を除く

であり、地区数の78%、面積の82%を占めている。中でも地方中心都市では、889地区(22,145ha)のうち718地区(81%)・18,571ha(84%)が新市街地型であり、三大都市圏に比べてその割合が高くなっている。三大都市圏でも新市街地型が地区数の69%、面積の74%を占めているが、施行中地区では既成市街地型の割合が高くなっている。これは、近年、既成市街地内の再整備等に区画整理手法を活用する地区が増加しているものと考えられる。

以上のことから、全国の区画整理施行地区の多くは新市街地型であり、人口増加の受け皿となる郊外市街地の整備に大きな役割を果たしてきたと言える。また、人口減少時代を迎えつつある今もお多くの新市街地整備が行われており、今後、世帯数の減少も予想される中、郊外市街地における住宅需要の低下への対応などが懸念される。さらに、地方中心都市では、三大都市圏に比べて新市街地型の区画整理地区が多くなっており、郊外市街地の整備に伴って中心市街地から郊外の新市街地に移転あるいは世帯分離するケースが増加し、結果的に低密度な市街地の形成が進んできたものと考えられる。

5. 金沢市における事例分析

5-1. 金沢市における市街地拡大の実態

金沢市では、1954~2004年の50年間をかけて、計201地区(3,825ha)の区画整理を手掛けてきており、そのうちの120地区(2,818ha、地区数の60%、総区画整理面積の74%)が組合施行地区となっている。金沢市における区画整理施行地区の分布をみると(図-3)、非戦災都市であるため、旧来からの中心市街地では区画整理が行われておらず、ほとんどの区画整理施行地区が郊外住宅市街地にあたる。また、金沢市では他の地方都市に比べて多くの郊外型区画整理施行地区を有しており、市街化区域に占める区画整理施行面積は45%を占める⁶⁾。施行開始年度別の地区数をみると、

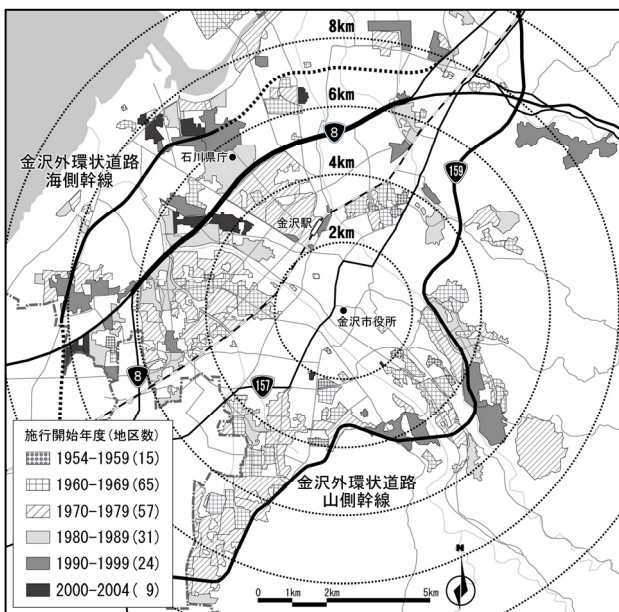


図-3 金沢市における区画整理施行状況

1960年代の施行開始地区が65地区(32%)と最も多く、次いで1970年代が57地区(28%)となっている。施行面積についても1960~1970年代の施行地区が62%(2,359ha)を占めている。さらに、図-3を踏まえて図-4に示す金沢市のDIDの変遷をみると、1960~1970年代の区画整理施行地区を中心としてDIDが拡大してきたことがわかる。その結果、金沢市のDID人口・面積・人口密度の推移をみると(図-5)、1960~2005年の45年間でDID人口は1.6倍に増加している一方、面積は3.7倍に増加しており、人口密度は140.7人/haから61.7人/haに大幅に減少している。

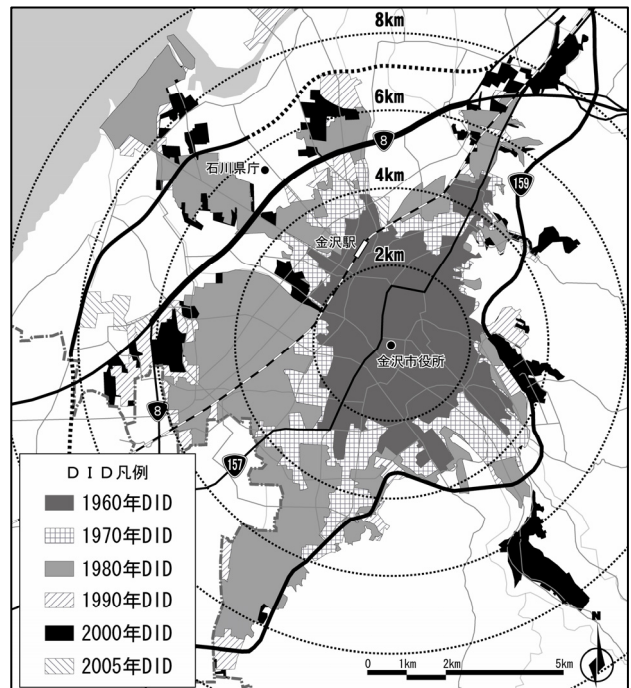


図-4 金沢市におけるDIDの変遷

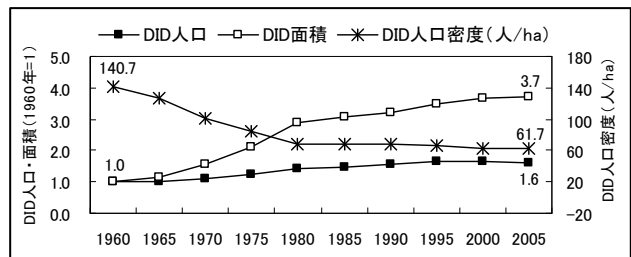


図-5 金沢市のDID人口・面積・人口密度の推移

5-2. 金沢市における市街地区別の人口変動

金沢市を①中心市街地(1960年DIDの町丁目)、②郊外市街地(1965~2005年DIDの町丁目)、③その他郊外(①②以外の町丁目)の3つに区分し、それぞれの1980年から2005年までの人口変動を表-2に示す。

市街地区別の人口推移をみると、中心市街地では1980年から2005年までの25年間で36,746人減少(-27%)となっている。年齢別にみると、0-14歳人口が-60%と半以下に減少していることに加え、生産年齢層である15-64歳人口も-31%となっている。一方、65歳以上人口は+47%となっており、人口減少・少子高齢化が顕著に表れている。次に、

郊外市街地の人口変動をみると、1980～2005年の25年間で50,654人増加(+24%)となっており、2005年時点の郊外市街地人口は市全体の57%を占めている。しかしながら、年齢別にみると、0-14歳人口が-29%となっているほか、15-64歳人口は1995年(182,209人)をピークに減少に転じており、若年層や生産年齢層の減少がみられる。一方、65歳以上人口は約3倍に増加しており、中心市街地に比べて高齢化率は相対的に低いものの、高齢者人口の増加が急速に進んでいる実態がうかがえる。これは、郊外市街地の大半を占める1960～1970年代の区画整理施行地区やその他の民間宅地開発地区において、入居当時30～40歳代であった居住者が高齢化しつつあることに起因しているものと考えられる。

表-2 金沢市における市街地区別の人口変動

| | 1980年 | | 2005年 | | 人口増減(率) | | |
|-------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|
| | 人口 | 割合 | 人口 | 割合 | 増減 | 増減率 | |
| 中心市街地 | 0-14歳 | 25,807 | 18.9% | 10,273 | 10.3% | -15,534 | -60.2% |
| | 15-64歳 | 93,371 | 68.4% | 64,025 | 64.2% | -29,346 | -31.4% |
| | 65歳以上 | 17,248 | 12.6% | 25,382 | 25.5% | 8,134 | 47.2% |
| | 合計 | 136,426 | 100.0% | 99,680 | 100.0% | -36,746 | -26.9% |
| 郊外市街地 | 0-14歳 | 54,649 | 26.3% | 38,586 | 14.9% | -16,063 | -29.4% |
| | 15-64歳 | 139,607 | 67.1% | 179,492 | 69.4% | 39,885 | 28.6% |
| | 65歳以上 | 13,793 | 6.6% | 40,625 | 15.7% | 26,832 | 194.5% |
| | 合計 | 208,049 | 100.0% | 258,703 | 100.0% | 50,654 | 24.3% |
| その他郊外 | 0-14歳 | 17,406 | 24.4% | 14,357 | 15.0% | -3,049 | -17.5% |
| | 15-64歳 | 47,322 | 66.4% | 63,907 | 66.8% | 16,585 | 35.0% |
| | 65歳以上 | 6,552 | 9.2% | 17,458 | 18.2% | 10,906 | 166.5% |
| | 合計 | 71,280 | 100.0% | 95,722 | 100.0% | 24,442 | 34.3% |
| 全体 | 0-14歳 | 97,862 | 23.5% | 63,216 | 13.9% | -34,646 | -35.4% |
| | 15-64歳 | 280,300 | 67.4% | 307,424 | 67.7% | 27,124 | 9.7% |
| | 65歳以上 | 37,593 | 9.0% | 83,465 | 18.4% | 45,872 | 122.0% |
| | 合計 | 415,755 | 100.0% | 454,105 | 100.0% | 38,350 | 9.2% |

5-3. 事例地区の分析

中心市街地に位置する116地区及び1980～2005年の間に町丁目の区域が変化していない郊外市街地に位置する263地区の計379地区における人口増減率を図-6に示す。

中心市街地では、6地区でマンションの立地等による人口増加がみられるものの、110地区(95%)で人口が減少しており、1地区あたりの減少量は360人(年間-14.4人)となっている。一方、郊外市街地では、163地区(62%)で人口増加傾向にあるが、100地区(38%)がすでに人口減少となっており、1地区あたりの減少量は140人(年間-5.6人)となっている。これらのことから、中心・郊外の各市街地において、町丁目レベルの人口変動は多様であり、市街化の過程や基盤整備状況、土地利用条件、交通利便性等に深い関連があるものと推察される。今後、中心市街地の再生や郊外市街地の再編を推進していくためには、町丁目レベルでの人口変動・土地利用変容の実態を明らかにし、集中的・戦略的な施策を打ち出していく必要があると考える。そこで、本稿では、①人口減少傾向にある中央通町、②中心市街地で数少ない人口増加地区である尾張町1丁目、③郊外市街地の中で区画整理後約40年が経過した額新町1丁目、④それに隣接する民間宅地開発主体の馬替2丁目の計4地区を事例地区に選定⁽⁴⁾し、1980年以降の比較的長期にわたる人口変動・土地利用変容の実態について考察する。なお、選定した事例地区の人口変動をみると(表-4)、いずれも1980年の年代別人口割合が表-2に示した中心市街地全体・郊外市街地全体と類似しており、中心・郊外の各市街地における典型的な地区として抽出している。

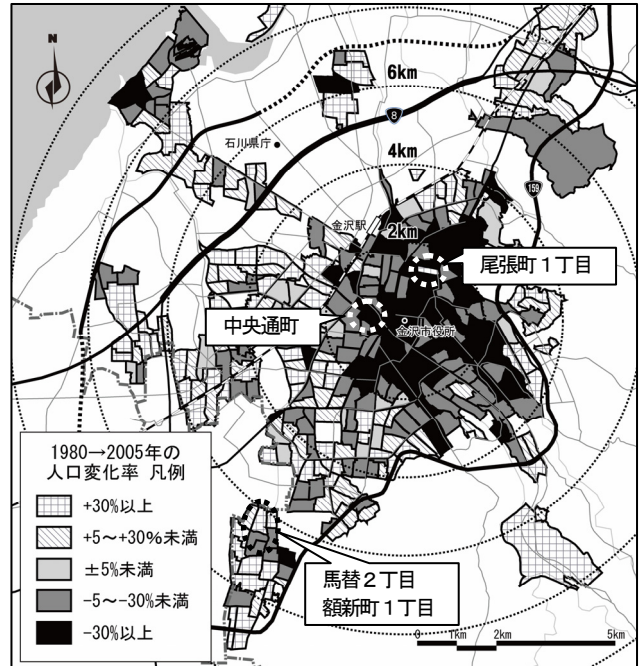


図-6 金沢市内における町丁目別の人口増減

表-3 事例地区一覽

| 地区名 | 面積 | 市街地区区分 | 距離帯 | DD年度 | 用途地域 | 人口密度(2005年) | 備考 |
|--------|--------|--------|-------|------|----------|-------------|---------------------------------|
| 中央通町 | 11.7ha | 中心 | 0~2km | 1960 | 一住、商業 | 79.6人/ha | 戸建住宅を中心とした旧来からの住宅市街地 |
| 尾張町1丁目 | 7.0ha | 中心 | 0~2km | 1960 | 商業 | 132.3人/ha | 藩政期の金沢城の表玄関であり、古くからの商業・業務地区 |
| 額新町1丁目 | 9.5ha | 郊外 | 6~8km | 1980 | 一中、一住、二住 | 76.9人/ha | 1964~1967年に区画整理を実施した郊外住宅地(共同施行) |
| 馬替2丁目 | 13.7ha | 郊外 | 6~8km | 1980 | 一住、一住、二住 | 79.6人/ha | 額新町1丁目に隣接し、小規模な民間宅地開発がみられる地区 |

表-4 事例地区の人口変動

| | | 1980年 | | 2005年 | | 人口増減(率) | | |
|-------|--------|--------|-------|--------|-------|---------|------|--------|
| | | 人口 | 割合 | 人口 | 割合 | 増減 | 増減率 | |
| 中心市街地 | 中央通町 | 0-14歳 | 300 | 17.5% | 74 | 7.9% | -226 | -75.3% |
| | | 15-64歳 | 1,178 | 68.7% | 565 | 60.7% | -613 | -52.0% |
| | | 65歳以上 | 237 | 13.8% | 292 | 31.4% | 55 | 23.2% |
| | | 合計 | 1,715 | 100.0% | 931 | 100.0% | -784 | -45.7% |
| 中心市街地 | 尾張町1丁目 | 0-14歳 | 114 | 18.4% | 80 | 8.6% | -34 | -29.8% |
| | | 15-64歳 | 400 | 64.6% | 629 | 67.8% | 229 | 57.3% |
| | | 65歳以上 | 105 | 17.0% | 219 | 23.6% | 114 | 108.6% |
| | | 合計 | 619 | 100.0% | 928 | 100.0% | 309 | 49.9% |
| 郊外市街地 | 額新町1丁目 | 0-14歳 | 268 | 28.4% | 113 | 15.5% | -155 | -57.8% |
| | | 15-64歳 | 613 | 64.9% | 412 | 56.4% | -201 | -32.8% |
| | | 65歳以上 | 63 | 6.7% | 206 | 28.2% | 143 | 227.0% |
| | | 合計 | 944 | 100.0% | 731 | 100.0% | -213 | -22.6% |
| 郊外市街地 | 馬替2丁目 | 0-14歳 | 161 | 30.7% | 145 | 13.3% | -16 | -9.9% |
| | | 15-64歳 | 332 | 63.4% | 688 | 63.1% | 356 | 107.2% |
| | | 65歳以上 | 31 | 5.9% | 257 | 23.6% | 226 | 729.0% |
| | | 合計 | 524 | 100.0% | 1,090 | 100.0% | 566 | 108.0% |

(1) 中心市街地における事例地区の変容実態と課題

中央通町と尾張町1丁目の人口・世帯数・土地利用の変化を図-7及び図-8に示す。まず、人口・世帯の推移をみると、中央通町では人口・世帯数の減少と少子高齢化が進んでおり、2005年の高齢化率は30%を超えている。一方の尾張町1丁目では、25年間で人口は約1.5倍、世帯数が約3倍に増加し、生産年齢人口と単身世帯の増加が際立っている。このことを踏まえて用途別土地利用の変化をみると、中央通町では1980年から2007年の間に戸建住宅が102件(30%)減少、商業・業務施設が76件(68%)減少している一方、共同住宅が増加しており、旧来からの戸建住宅を中心とした居住形態に変化がみられる。また、駐車場・空地・空家といった低未利用地が増加しており、土地利用の空洞化が進行している。次に、尾張町1丁目の用途別土地利用の変化をみると、1980年には商業・業務施設が54%を占めていたが、2007年には商業・業務施設が94件(66%)

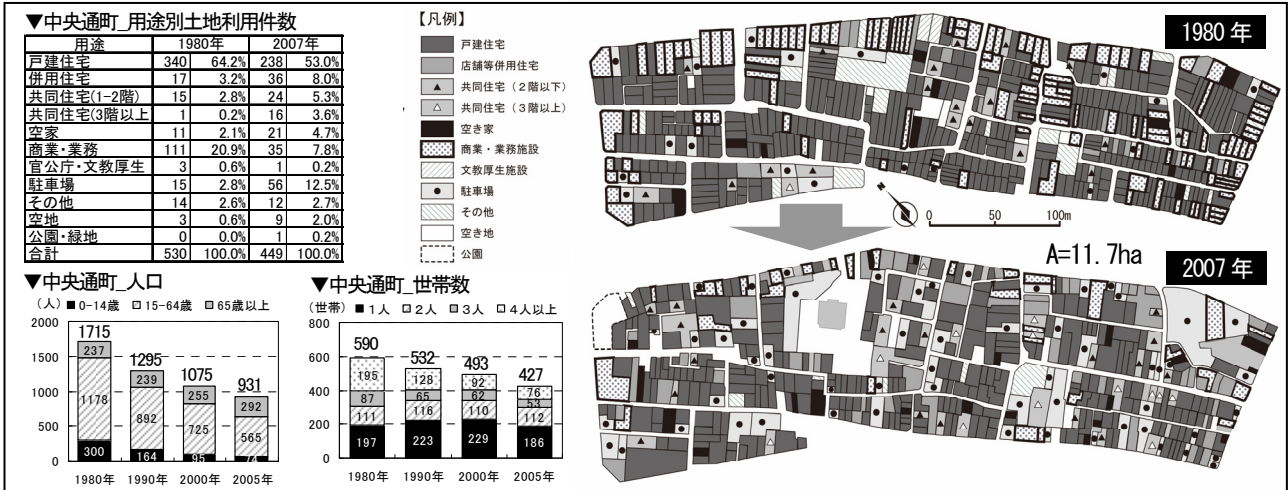


図-7 中央通町における人口・世帯数・土地利用の変化

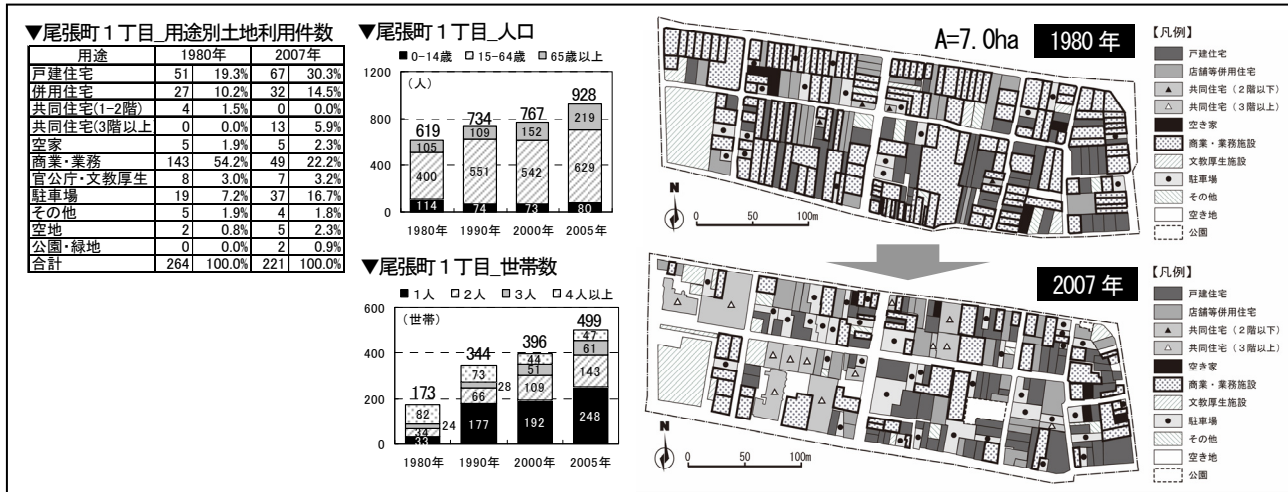


図-8 尾張町1丁目における人口・世帯数・土地利用の変化

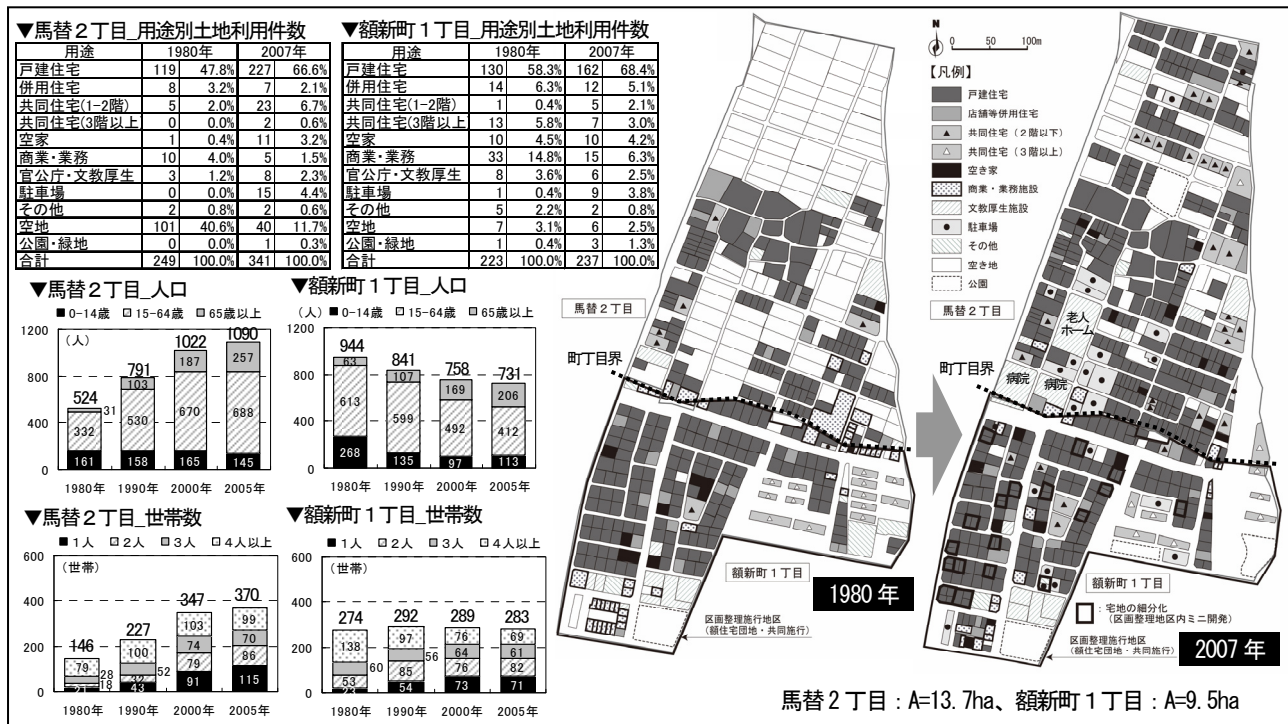


図-9 額新町1丁目・馬替2丁目における人口・世帯数・土地利用の変化

減少し、駐車場が倍増したほか、住居系用途（戸建、併用、共同）が増加している。中でも、中高層の共同住宅（マンション）が13棟建設され、このことが人口・世帯数の増加に繋がっていると考えられる。中心市街地の商業地域であるが、実態としては商業・業務系土地利用の転用に伴う住宅地化・駐車場化が進行しており、都市計画ゾーニングと実際の土地利用に乖離が生じてきていることがうかがえる。

これらのことから、中心市街地の中でも人口減少地区では低未利用地の増加が顕著であり、これらを定住促進や居住環境向上、さらには商業活力向上の種地として活用することや、そのための税制・法制度の充実が求められる。一方、人口増加地区では、商業地域内で中高層のマンションが増加しており、このような都市計画ゾーニングと土地利用現況の乖離については、土地利用変容を見極めつつ、計画的できめ細かなゾーニングの見直しを行うことなどが求められる。また、マンションの増加については、人口増加に寄与しているものの、相隣問題や景観上の問題を生じる可能性があることから、建物の高さや形態・意匠について十分に検討し、地区計画の活用等により適切に誘導していくことが求められる。

（2）郊外市街地における事例地区の変容実態と課題

額新町1丁目と馬替2丁目の人口・世帯・土地利用の変化を図-9に示す。まず、人口・世帯の推移をみると、額新町1丁目では人口減少・少子高齢化が進んでいる一方、隣接する馬替2丁目では人口増加傾向にあり、額新町1丁目に比べて0-14歳の人口が安定的に推移している。また、世帯数については、額新町1丁目では概ね横ばいである一方、馬替2丁目では増加傾向にあり、いずれの地区も1~2人の小規模世帯の増加がみられる。このことを踏まえて土地利用の変化をみると、いずれの地区も戸建住宅が増えており、額新町1丁目では宅地の細分化（区画整理地区内ミニ開発⁶⁾）や商業・業務施設の住宅への転用等がみられる。一方、馬替2丁目では民間宅地開発等を中心に断続的・非計画的な開発が進み、戸建住宅や2階以下の共同住宅、駐車場の件数が経年的に増加して額新町1丁目を上回り、病院や高齢者福祉施設といった厚生施設が立地している。共同住宅が大幅に増えた1990~2000年に小規模世帯が急増しており、人口変動と土地利用変容の関連がみられる一方、人口・世帯数の増加に反して空家の増加が進行している。

これらのことから、郊外市街地の中でも古い区画整理地区においては、居住世帯の更新期を迎えつつあり、今後の中長期的な人口減少・少子高齢化に対応した再整備の方向性を検討していく必要がある。計画的に基盤整備された区画整理地区で無秩序な宅地の細分化や人口・世帯数の減少が進み、区画整理されていない隣接地区で非計画的な開発やそれに伴う人口・世帯数の増加が進むことは、都市経営の面で非効率的であり、今後目指すべきコンパクトな都市づくりにとって好ましい状況ではなく、同じ郊外市街地でも基盤整備状況等に応じてきめ細かな土地利用コントロールを行うことが望ましいと考える。

6. まとめ・今後の課題

今後、人口及び世帯数のさらなる減少が予測されている中、持続可能な都市の形成を目指し、効率的で環境負荷の小さい集約型都市構造を実現していくためには、中心市街地の再生に加え、郊外市街地の再編を一体的に考えていくことが重要である。とりわけ、低密な市街地が拡散し郊外部に多くの人口を抱える地方都市では、都市経営コストの面からも大きな課題と言える。しかし、中心市街地で増加する低未利用地の活用やマンション立地、あるいは郊外市街地における無秩序な開発等に対するマネジメントが不足しており、今後は戦略的・計画的な土地利用が求められる。

中心市街地の再生に向けては、広範な中心市街地を一律に論じるのではなく、地区レベルあるいは街区レベルでのきめ細かな土地利用マネジメントが必要である。例えば、商業地域の部分的なダウンゾーニングや地区計画の活用等により、まちなかでも中層あるいは低層のゆとりある住宅が存在しうる良好な居住環境の形成を支援する必要があると考える。あわせて、虫食い状の低未利用地を街区単位で再編・集約し、ある程度まとまった土地活用を可能にするための制度的担保（事業面の充実やマネジメントの仕組みづくり等）が必要である。一方、郊外市街地の再編に向けては、非計画的な市街化の進行を抑制しつつ、計画的に基盤整備された古い区画整理地区の中でも、拠点となりうるエリア（主要な駅やバス停周辺など）の再整備を優先することが重要と考える。さらに、郊外ならではの付加価値を創出し、農園付き住宅など多様な居住ニーズに対応していく必要がある。これらの中心・郊外の一体的な土地利用コントロールの方針を都市計画マスタープラン等で提示し、都市・地区・街区の各レベルのマネジメントを市民合意のもとで具体化していく必要がある。

【補注】

- (1) 国土交通省土地・水資源局土地情報課による「土地所有・利用の概況」で定義された三大都市圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県）を除く道県。
- (2) 平成20年度版区画整理年報（財団法人区画整理促進機構）に収録された全国8,024地区（1970年~2008年3月末の間に事業認可された地区）を対象に、市街地整備状況を把握した。
- (3) 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課ホームページより引用
- (4) 事例地区は、中心・郊外それぞれの人口増加地区と人口減少地区を対比的に分析することを目的に抽出した。また、郊外市街地の2地区については、DIDが最も拡大した1980年DIDに含まれることに加え、区画整理の有無に着目して選定した。

【参考文献】

- 1) 樋口秀・柏村卓（2001）：地方都市都心周辺部の街区・敷地構成状況から見た市街地の変容と人口変動に関する研究、都市計画229、pp. 49-59。
- 2) 井川進・樋口秀（2002）：地方都市中心部の市街地変容と居住継承に関する研究—長岡市におけるケーススタディー、都市計画論文集、No. 37、pp. 589-594。
- 3) 仲条仁・樋口秀（2002）：地方都市都心部にお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、都市計画論文集、No. 37、pp. 595-600。
- 4) 橋本晋輔・中道久美子・谷口守・松中亮治（2007）：地方圏の都市における住宅地タイプに着目した都市拡散の実態に関する研究、都市計画論文集、No. 42-3、pp. 721-726。
- 5) 氏原岳人・谷口守・松中亮治（2006）：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。
- 6) 埜正浩・川上光彦・片岸将広（2001）：居住世帯調査からみた郊外型土地区画整理事業施行地区の評価と課題—金沢市における事例研究—、都市計画論文集、No. 36、pp. 715-720。