

## 【 寄 稿 】

## 地方都市における中心市街地への人口回帰の実態

東京都市大学 工学部  
准教授 中村隆司

## 1. はじめに

1990年代から、都市における中心市街地の衰退が問題となっている。中心市街地衰退の根本的な原因は、中心市街地の人口や諸機能の郊外流出にある。

しかし、近年では青森市や富山市のようにコンパクトな市街地を形成することにより、中心市街地の活性化を図り人口減少を食い止めようとする施策が見られる。コンパクトな市街地の形成の利点としては、自動車交通に過度に依存しない都市交通システムの構築、時間的ゆとりの確保や地域資源の充実による暮らしやすい都市環境の実現、都市経営コストの削減、さらにこうした点を通じた地球環境に対する負荷削減などの効果が期待できることにある。また、高齢者や障害者に配慮したユニバーサルデザインという観点からも重要な要素である。

こうした日本各地の地方都市の中心部が衰退している一方で、人口が中心市街地に回帰している都市も近年散見されるように感じられる。

そこで本稿では、2008年4月時点で2006年の改正中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画に認定されている32都市のうち人口5万人以上で大都市近郊でない都市を対象とし、本研究で定義した中心市街地での人口の動向とその背景を分析するものである。

## 2. 調査対象都市

調査対象都市は、表-1に示した2008年4月時に中心市街地活性化基本計画に認定されている32都市のうち、人口5万人以上で大都市圏外の都市とした。その結果本稿で分析対象とした都市は、22都市となった。

なお、1998年の旧法に基づいて、2006年8月末時点で全国1,843の市町村中、627の市町村(約34.0%)が既に基本計画を作成しており、本稿で取り上げた都市も全て2006年の改正前の旧法に基づいた計画を2000年までに策定しており、新たな計画はこの旧計画の評価の上で策定されている。従って、本稿は、現行の中心市街地活性化基本計画を評価しようとするものでは

なく旧計画でも重視されていた旧計画期間中の中心市街地への人口回帰の実態を確認しようとするものである。

## 3. 実質的中心市街地の選定

DIDは、国勢調査によって実質的市街地の範囲を示す物として設定されているが、基準となる40人/ha以上の人口密度はあくまでも一般住宅地を含む市街地の拡がりを示すための基準であるため、本稿では中心市街地を以下の方法で定義した。

①2001年度事業所統計の事業者数及び従業者数を元に、1kmメッシュあたり500以上の事業所がある地域でかつ1kmメッシュあたり1500人以上の従業者数がある地域。

②2005年国勢調査の人口密度を元に1kmメッシュあたり150人/ha以上(夜間人口)の地域

なお、2008年4月に内閣府が示した中心市街地活性化基本計画認定申請マニュアルによれば、中心市街地については、法第2条の中心市街地の定義に関する第1号要件(当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること)及び第2号要件(当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること)について、客観的データに基づいて判断すべきことが提起されており、特に第2号要件については、「事業者数や従業者数、小売商業の店舗数や販売額その他の都市活動に係る土地利用及び商業活動の状況・動向等をデータ等の活用により客観的に評価」することが提示されている。そこで、本稿の方法で抽出した市街地について具体的な例を高松市について示すと、図-1から2001年の1kmメッシュあたり500以上の事業所数のメッシュ、図-2から2001年の1km<sup>2</sup>あたり1500

以上の従業者数のメッシュ、図-3 から 2005 年国勢調査より 150 人/ha 以上（夜間人口）のメッシュを選定した結果①及び②を満たすメッシュは図-4 に示すようになり、これは、メッシュという限界はあるものの図-5 に示した「高松市中心市街地活性化基本計画」による中心市街地の範囲と概ね一致する。

#### 4. 中心市街地への人口回帰

表 2 に示したように 22 都市の集計データより本稿の定義による中心市街地における人口が増加している都市は、久留米市、熊本市、宮崎市、浜松市、鹿児島市、藤枝市ということになる。さらに、相対的に実質的市街地である DID の中で中心市街地の人口比率（中心市街地/DID 人口）が増加している都市は、久留米市、熊本市、宮崎市、鹿児島市、藤枝市、日向市という結果を得ることができた。

これらの結果から中心市街地における人口回帰現象が明確な都市としては、両方に該当している久留米市、熊本市、宮崎市、鹿児島市、藤枝市が挙げられる。また、中心市街地で人口が減少となったものの減少率が 1% に満たない微減の都市として、長野市、山口市、新潟市、日向市が挙げられる。さらに、DID 人口の減少より中心市街地の人口の減少数が少なかった都市として富山市、青森市、和歌山市、岐阜市、高松市、帯広市、高岡市、越前市が挙げられる。これらの観点からだけみれば、22 都市中 18 市が何らかの形で挙げられることになる。ここで取り上げたような地方の拠点となっているような地方都市では中心市街地への人口回帰もしくは人口維持の兆候が現れてきていると言える。

#### 5. 中心市街地の人口増加の要因

本稿では、中心市街地活性化法の中心市街地活性化基本計画に認定されている 32 都市のうち人口 5 万人以上で大都市圏外の対象とした 22 都市において事業所の分布等から独自に中心市街地を設定し 2000 年と 2005 年の人口を算出した。その結果、久留米市、熊本市、宮崎市、鹿児島市、藤枝市の 5 都市において人口の中心市街地への回帰現象が見られた。残りの都市においても、長野市、山口市、帯広市のように微減に留まっている都市も見られた。久留米市等 5 都市の中心市街地への人口回帰の背景には、地価の下落による集合住宅の建設という類似点も確認できる。

この点について、中心市街地活性化基本計画に示された近年の現状分析によれば、例えば、宮崎市では 2000 年から 2007 年にかけて、集合住宅が 18 棟建設されており、

久留米市でも、2000 年から 2005 年の 6 年間に中心市街地で供給された「共同住宅」は全部で 18 棟、延床面積 47,363 m<sup>2</sup>となっていて、中心市街地への集合住宅の建設が見られる。この集合住宅建設は、人口回帰への効果は大きいと考えられるが、その背景には、地価の下落にともない集合住宅の建設がしやすくなったことが挙げられる。表-3 は、2000 年と 2005 年の中心市街地の人口動向と市内の公示地価のうち住宅地の中で最高額の住宅地としての評価額の変化を示したものである。必ずしも地価公示の中で最高額の住宅地評価額を付けた場所が中心市街地に所在するとは限らないが、中心市街地での地価動向と概ね同様の傾向は示していると考えられる。例えば、宮崎市では、20000 円/m<sup>2</sup>、久留米市では 46000 円/m<sup>2</sup>の下落というようにどの都市でも 5 年間で大きく地価が下落しているのがわかる。この点に関しては、帯広市の基本計画の中でも「本市の最高地価は平成 5 年の 1,310 千円/m<sup>2</sup>をピークに下落を続け、平成 18 年には 149 千円/m<sup>2</sup>と、ピーク時の 9 分の 1 まで下落した。しかし、このような地価の下落は、逆に、中心市街地における居住人口の増加に寄与する形となっている。」という現状分析がなされている。また、久留米市について、地元の銀行が「・・・背景には地価下落と高齢化の進展で、「交通至便で都市型生活ができる」都心が見直されたことがあります。・・・、北九州市や久留米市でも都心のマンションが増加しています。ところが需要は増加したものの、倉庫跡地などの供給が減少しているほか、地価の下落も一段落したことから、中心地でのまとまった土地の取得は難しくなっています。そのため、特に福岡都市圏では郊外へ立地する物件が増えています。」<sup>1)</sup>という分析を行っている。高齢化の中で中心市街地への潜在的な居住希望は存在すると考えられるが、今後も中心市街地へのマンション供給に伴う人口の維持・回帰が継続するかは明確ではない。

#### 謝辞

本稿は、佐々木啓昭氏の卒業研究の成果を利用しています。ここに記して謝意を表します。

#### 参考文献

- 1) 福岡県のマンション建設動向—建設地が中心地から周辺へと広がる—、福銀調査月報、2006.9

表-1 2008年4月時までに計画が改正中心市街地活性化法に認定された都市

認定日	市町村名	2005年市全体人口	大都市圏	分析対象
平成19年2月8日	富山市(富山県)	421,239		○
平成19年2月8日	青森市(青森県)	311,508		○
平成19年5月28日	久慈市(岩手県)	37,768		
平成19年5月28日	金沢市(石川県)	454,607		○
平成19年5月28日	岐阜市(岐阜県)	413,367		○
平成19年5月28日	府中市(広島県)	45,515		
平成19年5月28日	山口市(山口県)	191,677		○
平成19年5月28日	高松市(香川県)	418,125		○
平成19年5月28日	熊本市(熊本県)	669,603		○
平成19年5月28日	八代市(熊本県)	136,828		○
平成19年5月28日	豊後高田市(大分県)	25,248		
平成19年5月28日	長野市(長野県)	378,512		○
平成19年5月28日	宮崎市(宮崎県)	366,897		○
平成19年8月27日	帯広市(北海道)	170,580		○
平成19年8月27日	砂川市(北海道)	19,763		
平成19年8月27日	千葉市(千葉県)	936,029	○	
平成19年8月27日	浜松市(静岡県)	811,002		○
平成19年8月27日	和歌山市(和歌山県)	375,591		○
平成19年11月30日	三沢市(青森県)	43,072		
平成19年11月30日	高岡市(富山県)	179,945		○
平成19年11月30日	福井市(福井県)	269,144		○
平成19年11月30日	越前市(福井県)	87,742		○
平成19年11月30日	鳥取市(鳥取県)	201,740		○
平成19年12月25日	鹿児島市(鹿児島県)	604,367		○
平成20年3月12日	滝川市(北海道)	44,394		
平成20年3月12日	柏市(千葉県)	380,963	○	
平成20年3月12日	新潟市(新潟県)	809,763		○
平成20年3月12日	藤枝市(静岡県)	132,507		○
平成20年3月12日	宝塚市(兵庫県)	219,862	○	
平成20年3月12日	久留米市(福岡県)	306,434		○
平成20年3月12日	日向市(宮崎県)	64,463		○
平成20年3月12日	奈良市(奈良県)	370,102	○	

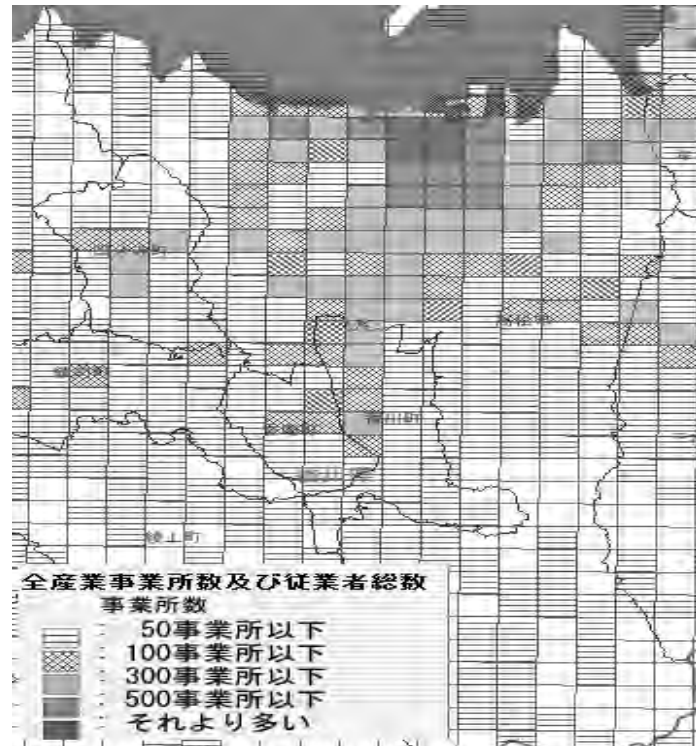


図-1 2001年1kmメッシュあたり事業所数

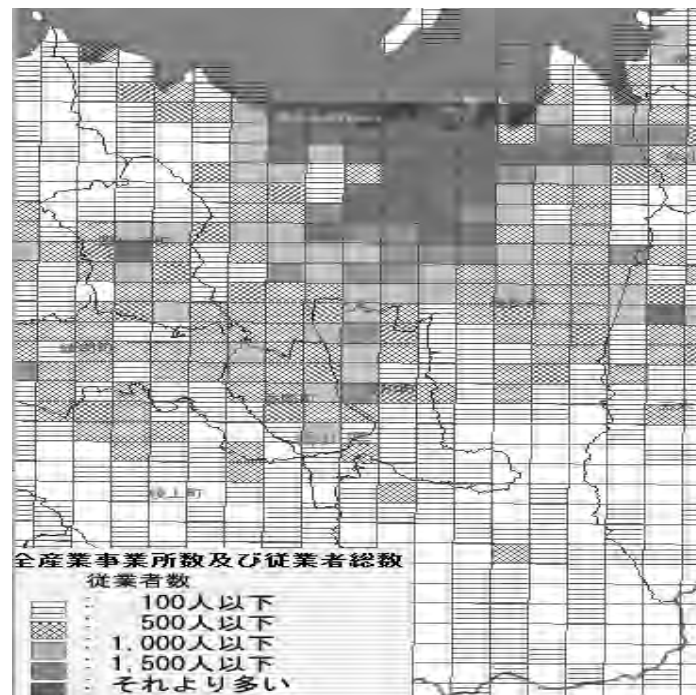


図-2 2001年1kmあたり従業員数

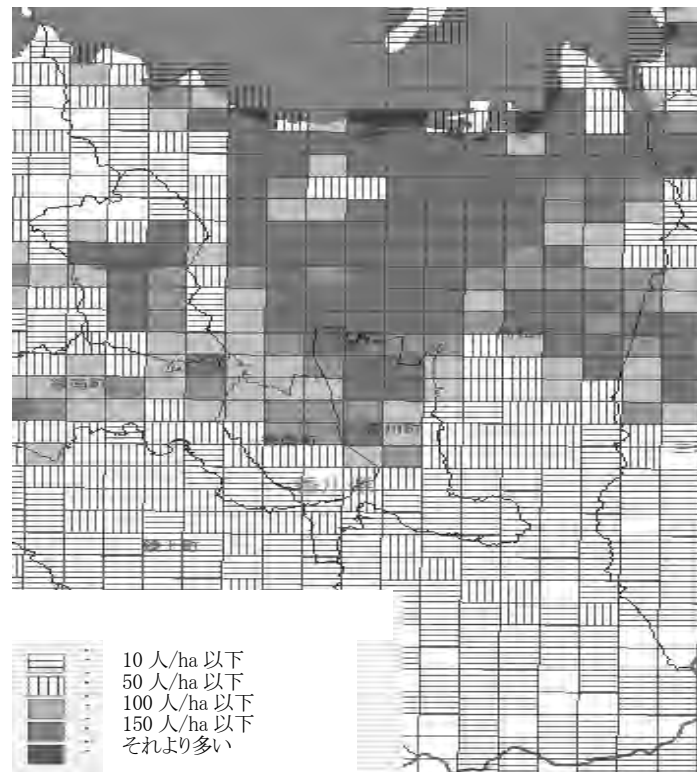


図-3 高松市の2005年国勢調査に基づく1kmメッシュあたり人口

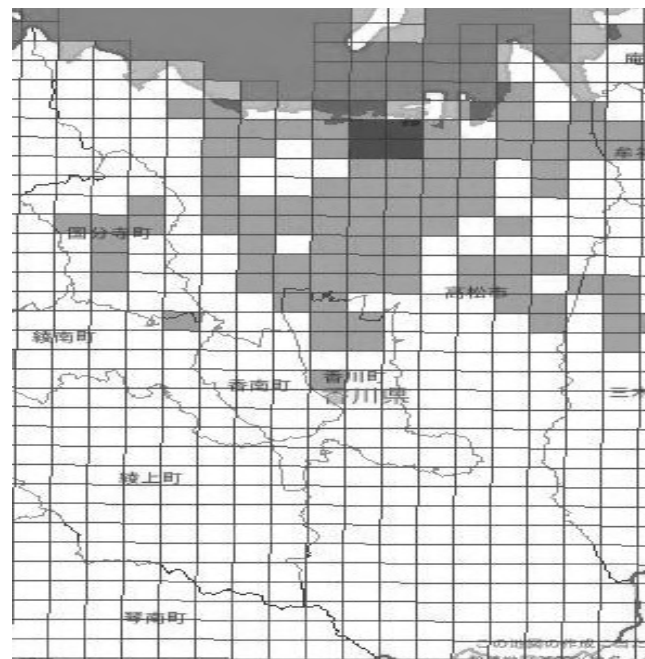


図-4 本稿の定義による中心市街地

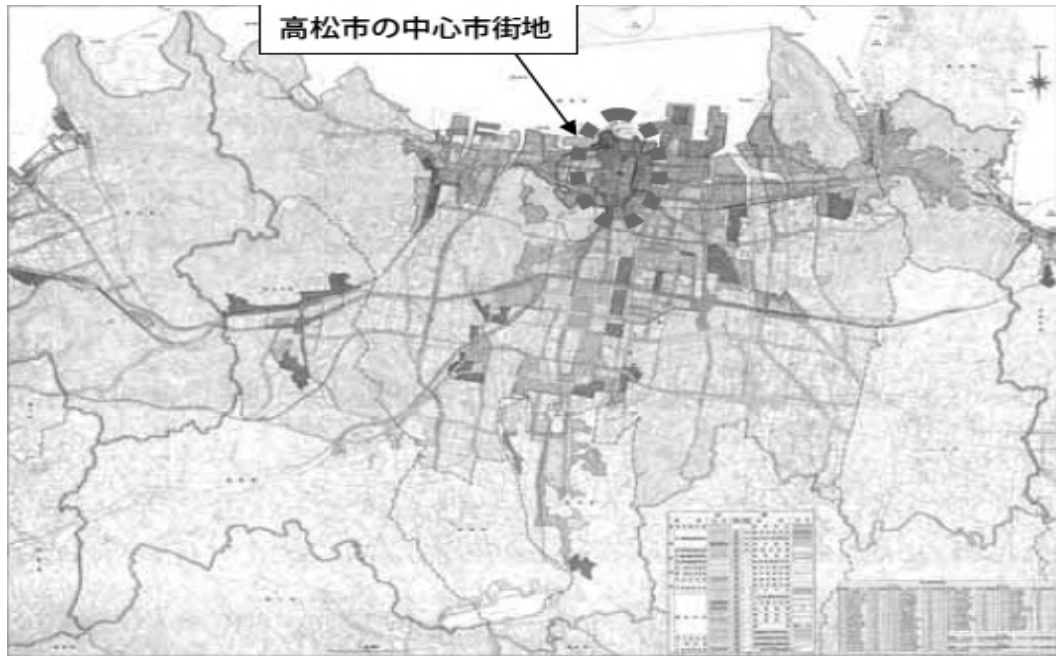


図-5 「高松市中心市街地活性化基本計画」により設定されている中心市街地

表-3 2000年から2005年の中心市街地の人口と最高額となった住宅地公示地価の変化

	中心市街地人口変化	地価変化
富山市	-1497	-80000
青森市	-1529	-24000
長野市	-177	-50000
和歌山市	-2810	-61000
鳥取市	-384	-79000
久留米市	1121	-46000
金沢市	-5133	-77000
岐阜市	-3188	-39000
山口市	-4	-9500
高松市	-2109	17000
熊本市	12383	-56000
八代市	-141	-69000
宮崎市	1013	-20000
帯広市	-60	-9400
浜松市	98	-39000
高岡市	-1994	-45500
福井市	-2087	-63000
越前市	-651	-25800
鹿児島市	3603	-125000
新潟市	-115	-68000
藤枝市	1169	-33300
日向市	-68	-1800

注:山口市、八代市、越前市、日向市以外は国土交通省発表資料「人口10万人以上の市の住宅地の平均価格等」の「上位の価格」による。越前市は合併前の武生市のデータを用いた。

表-2 22都市の中心市街地等の人口変化

		中心市街地	増減数	市全体人口	増減数	DID人口	増減数	中心市街地/DID
富山市	H12	25310	-1497	420,804	435	221,420	-2,741	0.114
	H17	23813		421,239		218,679		0.109
青森市	H12	31482	-1529	318,732	-7,224	241,322	-4,312	0.130
	H17	29953		311,508		237,010		0.126
長野市	H12	29587	-177	378,932	-420	243,321	7,637	0.122
	H17	29410		378,512		250,958		0.117
和歌山市	H12	44548	-2810	386,551	-10,960	300,910	-8,372	0.148
	H17	41738		375,591		292,538		0.143
鳥取市	H12	12640	-384	200,744	996	94,204	5,215	0.134
	H17	12256		201,740		99,419		0.123
久留米市	H12	27418	1121	304,884	1,550	178,381	5,239	0.154
	H17	28539		306,434		183,620		0.155
金沢市	H12	91704	-5133	456,438	-1,831	369,986	-3,454	0.248
	H17	86571		454,607		366,532		0.236
岐阜市	H12	49194	-3188	402,751	-2,820	295,176	-3,371	0.167
	H17	46006		399,931		291,805		0.158
山口市	H12	5065	-4	188,693	2,984	89,890	1,517	0.056
	H17	5061		191,677		91,407		0.055
高松市	H12	28571	-2109	416,680	1,445	217,410	-3,617	0.131
	H17	26462		418,125		213,793		0.124
熊本市	H12	74130	12383	662,012	7,591	548,054	8,132	0.135
	H17	86513		669,603		556,186		0.156
八代市	H12	3554	-141	140,655	-3,769	63,589	469	0.056
	H17	3413		136,886		64,058		0.053
宮崎市	H12	25001	1013	363,423	3,474	250,488	2,615	0.100
	H17	26014		366,897		253,103		0.103
帯広市	H12	4917	-60	173,030	-2,450	155,625	-1,581	0.032
	H17	4857		170,580		154,044		0.032
浜松市	H12	33841	98	786,306	17,726	456,320	15,629	0.074
	H17	33939		804,032		471,949		0.072
高岡市	H12	19041	-1994	172,184	-4,499	92,330	-2,758	0.206
	H17	17047		167,685		89,572		0.190
福井市	H12	35127	-2087	252,274	-54	164,433	-1,660	0.214
	H17	33040		252,220		162,773		0.203
越前市	H12	5632	-651	87,699	43	27,731	-945	0.203
	H17	4981		87,742		26,786		0.186
鹿児島市	H12	85827	3603	601,693	2,674	32,011	-963	2.681
	H17	89430		604,367		31,048		2.880
新潟市	H12	58870	-115	779,483	5,651	560,243	6,427	0.105
	H17	58755		785,134		566,670		0.104
藤枝市	H12	11526	1169	128,494	754	80,428	737	0.143
	H17	12695		129,248		81,165		0.156
日向市	H12	7329	-68	58,996	-330	38,552	-706	0.190
	H17	7261		58,666		37,846		0.192