

令和 2 年 6 月 11 日現在

機関番号：32678

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2017～2019

課題番号：17K06726

研究課題名（和文）地方都市中心部へのマンション立地による人口回帰の現状と課題

研究課題名（英文）Current status and issues of the continuity of population recurrence to the central city area by the condominium location

研究代表者

中村 隆司（NAKAMURA, Takashi）

東京都市大学・工学部・准教授

研究者番号：90207887

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 2,200,000円

研究成果の概要（和文）：地方都市中心市街地への人口回帰の継続性については都市によって差異が生じている。継続的に増加している都市は若者世代が増加し、減少に転じた都市は、ファミリー層を中心とした世代で減少している。分譲マンション立地は、近年になるにつれて中心市街地縁辺部が多く、全体で3.2%の空室率であるが、空室が1/3を超えるマンションがかなり存在する。狭く老朽化したマンションの流通が停滞している。中心市街地で就業の場としての位置付けが低下している都市が多く、就業の場の側面から、活性化させようという意識が低い。景観計画では中心市街地を区分して考慮しており、景観計画制度により、景観が改善したと考える都市が約6割存在した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

地方都市の中心市街地については、中心市街地活性化法が1998年に制定、2006年に改正され、中心市街地活性化基本計画でも街なか居住が重視されてきた。本研究は、全国の人口10万人以上の地方圏の35都市について、中心市街地での人口回帰の実態を確認した上でその継続可能性と課題を分析した。また、人口回帰の要因として考えられる分譲マンションの立地とその空室率、さらには、マンション立地の景観上の問題と景観計画制度の活用実態について分析した。さらに、内閣府が近年地方中枢中核都市の選定を行ったことを踏まえ、49都市を対象として分析し、就業の場となってきた中心市街地の従業員数の状況を分析した。

研究成果の概要（英文）：This study targets 35 cities without the three major metropolitan areas and confirms the actual conditions of population regression and employee number in central areas, and analyzed the location of the condominiums and the application of the system by Landscape Act. The following points were demonstrated. A. During the period from 2000 to 2010, in areas that formed the base of local cities with a population of 100-400 thousand, signs of population maintenance or population regression to central areas are observed. The increase in the population of central areas in local cities is majorly due to the increasing relocation of families to those areas. B. From the perspective of continuity of population regression of central areas, there are significant aspects that rely on the location of the condominium. C. Although the most cities have decreased the number of employees, they haven't planned to activate their work place. D. landscape planning is utilized.

研究分野：地域計画

キーワード：地方都市 中心市街地 人口回帰 マンション立地 従業者数 景観計画制度 マンション空室率

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

地方都市の中心市街地については、地方都市の低密分散化と中心市街地の人口減少等に関して1980年代から先行的な研究がされ、90年代から一般に問題意識が高まり、中心市街地活性化法が1998年に制定された。この時期に専門学術誌でも特集が生まれ、中心市街地の実態と問題の構造、再生の可能性と必要性、都市構造、生活空間、商店街の視点から論じられ、自治体の事例、海外の取り組みが取り上げられている。また、地方都市独自の歴史的文化的資産を担ってきた中心市街地再生の必要性も提起された。2006年にはまちづくり三法が改正され、地方都市の中心市街地の業務用地の低未利用地への転換の実態や低未利用地の居住用地への転換に関する分析が行われている。一方で、街なか居住の重要性も指摘されている。中心市街地の全般的な現状については、51市についての商業機能、人口密度等広範な分析も行われている。また、中心市街地活性化基本計画のフォローアップ報告を活用し、目標指標の特性を分析した研究も行われており、居住人口の目標指標は、過去の賑わいのある時点への回帰を目標とする「回帰型」の考え方に基づいておりこれが目標達成率の低さにつながっていると指摘もある。住宅立地についても個別都市のマンション立地や歴史的な中心市街地に関する研究が実施されてきている。なお、東京一極集中が問題視される中で2018年に内閣府が中枢中核都市の選定を行ったことを踏まえ、東京への人口流出の防波堤となるべき地方中枢中核都市において従来から就業の場となってきた中心市街地の分析が重要となってきた。

2. 研究の目的

本研究は、以下の4点を明らかにする。

- (1)2015年にかけても人口の中心市街地への回帰は継続していると考えて良いのか。東京一極集中問題への対応策の一つとして内閣府が中枢中核都市を選定したが、従来から重要な就業の場でもあった中心市街地での従業者数はどうなっているのか。産業構造の違いと従業者の動向には関係があるのか。
- (2)マンション立地は2010年以降も中心市街地縁辺部に多いという状況に変化があるのか、郊外部での立地は見られないのか。空室は多くないのか。
- (3)景観法による仕組みの活用は実際に中心市街地のマンション立地の課題に有効に働いているのか。
- (4)中心市街地活性化基本計画では中心市街地を設定し、中心市街地の活性化に関する施策を示しているが、計画の前提となる中心市街地の範囲設定は都市によって規模や設定の考え方に大きな違いが見られるが、その要因は何か。結果として選定された地区の従業員密度、人口密度に違いはあるのか。

3. 研究の方法

- (1)2010年以降の中心市街地への人口回帰の継続性と従業員数の動向

2015年国勢調査結果の小地域統計を用いて、帯広市、小樽市、青森市、弘前市、八戸市、盛岡市、石巻市、秋田市、山形市、鶴岡市、酒田市、福島市、長岡市、上越市、高岡市、福井市、長野市、上田市、飯田市、沼津市、藤枝市、掛川市、鳥取市、米子市、松江市、山口市、下関市、西条市、久留米市、唐津市、諫早市、別府市、八代市、沖縄市及び甲府市の35都市について、2010年から2015年にかけて中心市街地、DID等の人口動向を確認した。その際、年齢階層別の人口変化に着目して分析した。また、本助成研究採択後、2018年に内閣府によって地方中枢中核都市の選定が行われたことを踏まえ、従来から就業の場であり、街なか居住にとっても関係が深いと考えられることから、中心市街地における従業者数についての分析中枢中核都市に選定されている82都市のうち、過去に中心市街地活性化基本計画に策定し、内閣府に認定された143市2町233計画に関して2018年3月時点で計画範囲を確認することのできた49都市を対象に従業者数について調査を行った。

(2)中心市街地の人口回帰の継続性及び都市機能誘導区域や居住誘導区域への集約によるコンパクトなまちづくりという観点からマンション立地が重要な要素となる点を踏まえ、2011年からの分譲マンション立地状況をプロットし、その立地特性、分譲戸数、平均分譲価格について分析した。さらにマンションの空室の発生状況について分析を加えた。また、マンション立地状況の分析も踏まえて、マンション立地の現状と今後の見通し等について、地元不動産業者、銀行、市役所等へのアンケート調査を行った。

(3)中心市街地のマンション立地が抱える課題の一つとして周囲の景観と異質な景観の問題が生じているが、この点も含めて中心市街地の景観の課題への景観法による仕組みの有効性について、アンケート調査の実施、スカイラインや眺望景観の実態分析を行った。

(4)中心市街地活性化基本計画では中心市街地を設定し、中心市街地の活性化に関する施策を示しているが、計画の前提となる中心市街地の範囲設定は都市によって規模や設定の考え方に大きな違いが見られる。そこで人口10万人以上40万人未満で3大都市圏外の35都市を対象に中心市街地の設定状況について、規模、境界設定の基準、用途地域指定との関係、観光資源の分布、従業員密度等の観点から実態を明らかにし課題を考察した。

4. 研究成果

以上の A 及び D の分析を行い以下の点を明らかにした。これらの成果を踏まえ研究発表を国際会議で行った。

(1)国勢調査より 2010 年から 2015 年までの人口について調査した結果、2015-2020 に中心市街地で人口が増加している都市は 11 都市であった。この 11 都市のうち、2015-2020 の最近 5 年でも継続的に中心市街地の人口が増加していた都市が帯広、秋田、盛岡、藤枝、鳥取、山口、久留米の 7 都市であったのに対して、2010-2015 の間に減少に転じた都市は青森、弘前、福島、西条の 4 都市であった。また、2010-2015 で減少していたものが 2015-2020 で継続的に人口が増加している都市が山形、上田、唐津の 3 都市となっている。さらに、実質的な市街地である DID(人口集中地区)の中で中心市街地人口の占める比率を調査した結果、小樽市で中心市街地人口は減少しているものの中心市街地人口の占める比率が 2010-2015 の間で継続的に上がっていた。このように、中心市街地への人口回帰の兆候は見られるものの、その継続性については都市によって差異が生じていることが明らかになった。また、年齢階層別に分析すると、継続的に増加している都市は若者世代での増加が目立っており、減少に転じた都市は、近 5 年にかけて、5~9 歳や 35~49 歳といったファミリー層を中心とした世代が減少したことによって中心市街地全体の人口が減少に転じていることが分かった。中枢中核都市の中心市街地の従業者数等に分析については、中枢中核都市とされながらも、中心市街地で就業の場としての位置付けが低下している都市が多いにも関わらず、就業の場の側面から、活性化させようという意識が低いことが明らかになった。また、観光資源を有している都市に関しては、観光業を活かした都市の活性化が望ましく、観光地を有していない場合にも、現在は中心市街地の活性化という観点でさほど意識されていない経済活動の支援を行うことが、今後の施策として重要であるという結論に至った。

(2)中心市街地の人口回帰の継続性及び都市機能誘導区域や居住誘導区域への集約によるコンパクトなまちづくりという観点からマンション立地が重要な要素となる点を踏まえ、35 都市について、2011 年からの分譲マンション立地状況をプロットし、その立地特性、分譲戸数、平均分譲価格について分析した。さらにマンションの空室の発生状況について分析を加えた。その結果、今回調査した全 35 都市における分譲マンション立地の傾向として、近年になるにつれてどの都市でも中心市街地縁辺部に立地していることが特徴として挙げられる。2010 年以前に建てられた分譲マンションは中心市街地内、あるいは中心市街地縁辺に散在してみられるが、2016 年以降に建てられた分譲マンションには中心市街地縁辺部での立地が多くみられる。また、空室状況については、全体で 3.2%の空室率となっている。住宅・土地統計調査によると日本全国での平均空き家率は 13.5% (2013 年) であり、その値に比べると空室率は低い。しかし、空室率が 50% に及ぶマンションも存在し、空室が 1/3 を超えるマンションがかなり存在する。最も空室率が高かったのは福岡県久留米市で 8.8%であった。久留米市やその他の都市も含めた分析から、築 20 年前後が経過し、狭く老朽化したマンションの流通が停滞している。マンション立地状況の分析も踏まえて、マンション立地の現状と今後の見通し等について、地元不動産業者、銀行、市役所等へのアンケート調査を行ったが、民間企業による回答は少なく市役所を中心に回収率は 26%であった。結果としては、人口減少と高齢化を要因として今後の空室増加を懸念する回答が見られた。空室対策としてリフォーム後の再販事業や広告宣伝などの回答が多く見られた。

(3)中心市街地のマンション立地が抱える課題の一つとして景観の問題があるが、中心市街地活性化基本計画の認定を受け、かつ景観計画を策定している、人口 10 万人以上の規模の 86 自治体を対象とし、2 回のアンケート調査の実施等を通じて景観法等による仕組みの活用の実態を分析するとともに、スカイラインや眺望景観の実態分析を行った。その結果、景観計画においては、多くの都市で中心市街地についての区域設定が行われ、目指すべき景観に向けた方針が示されている。景観計画において中心市街地を区分している都市の区域は、中心市街地活性化計画の区域、市町村総合計画、都市計画マスタープランと整合を取っている都市や、景観計画独自の中心市街地を区分している都市に分けられた。景観計画独自の中心市街地区域と中心市街地活性化基本計画の区域を比較すると、景観計画の区域中心市街地の区域は、ランドマークや公共施設、公園、工業地、自然・歴史的まちなみを含み、中心市街地活性化基本計画の区域より大きく範囲が取られていることが多い。景観計画独自の区域を設定した都市は、中心市街地活性化基本計画の範囲に配慮しながら、更に景観上重要な地区の保全を考慮し、区域を設定していると考えられる。しかし、届出制度の規制に直接関わる景観形成基準において、具体的な基準が示されていることが少なく、最終的な判断は、事前協議の際の市職員に一任されることが多いと考えられる。中心市街地は、景観計画決定後に景観が改善されたと回答する都市は約 6 割と多く、そのような景観変化の具体的内容として、中心市街地活性化基本計画の事業によるもの、景観計画の制度によるもの、その他の事業や計画によるものが挙げられている。これは、景観法の届出制度が有効に機能していること、また、景観計画によって中心市街地で目指す景観の理念と方針が明確になったため、景観への意識が高まったことが考えられる。一方、中心市街地における景観課題で一番多く挙げられたのが、景観緑 3 法として同時期に屋外広告物法が改正されたにも拘わらず屋外広告物であり、続いて空き店舗、中高層建築物、空き家、建築物が続く。景観法の規制によるゆるやかな誘導では、景観が守られないと考えられる場合、高度地区等の都市計画法の手法による積極的な景観誘導などの他の制度計画を上手く使い分ける必要が生じるが、改め

て屋外広告物についての法制度等の検討も必要である。こうした中で、水戸市の観光地の眺望保全を目的とし、中心市街地という経済性が重視される地域において、高さの制限が設けられている事例がある。届出制度を利用した緩やかな規制に効果があるのか効果の検証をする必要がある。景観法に基づく景観条例による届出制度による届出実績の調査の結果、どの都市でも中心市街地で届出実績があり、景観計画区域全体の届出件数に対して 25%を占めている。また、必ずしも義務化されているわけではないが、届出の前に事前協議を実施している都市が多い。中心市街地に対しても、景観法による届出制度によって景観誘導の効果が期待できる。景観誘導の効果をより大きくするには、盛岡市のように届出対象行為の規模を定めず、全ての行為に対して届出が行われること、または、建築確認申請の届出の際の景観指導を行うことが望ましいが、多大な事務作業を伴うことになる。一方で、届出の実績が年間 100 件以下の都市が多い中で盛岡市が 3000 件の届出を現実に処理できていることを踏まえると、開発規模の最低限度をなるべく設定しないことも景観向上の面からは重要であると言える。届出に対する勧告の前提となる景観形成基準に関しては、景観計画区域全域で一律の基準を設けている都市が多く、中心市街地の基準は設定されていないことも多い。また、設定されていても、現状では、なるべく高さを規制せず、色彩やデザインなどについて周辺との調和を図り、違和感を少なくするといった景観形成基準は定性的な基準が多い。しかし、水戸市や盛岡市のように中心市街地の建築物について具体的な数値的な基準を設定して規制を行う事例も存在する。

(4)中心市街地の範囲については、都市によって規模や設定の考え方に大きな違いが見られる。現在の中心市街地設定の根拠について、観光関連施設の立地、用途地域指定、町丁字区画、幹線道路等との関係を分析するとともに、人口密度、事業所立地等の実態といった観点から比較整理した。その結果、中心市街地の設定にあたっては、明確な従業員や人口の密度の基準は無いが、従業員密度は概ね 100~250(人/ha)程度の地区が設定され、人口は密度を考慮せずに、中心市街地を定めていることが明らかになった。また、用途地域の設定状況が中心市街地の設定にあたって重要な要素となっている点は共通しているが、同じ城下町を出発点としていても城址を含めているかいないかといった観光面の要素への考慮の有無が中心市街地の設定状況に大きな差異を生じる要因になっている。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計0件

〔学会発表〕 計8件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 7件）

1. 発表者名 takashi nakamura
2. 発表標題 Recent Repopulation of Japanese Local Cities' Central Areas
3. 学会等名 7th Annual International Conference on Urban Studies & Planning (国際学会)
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 takashi nakamura
2. 発表標題 Continuity of the population recovery to the central city area of Japanese Local Cities
3. 学会等名 Eleventh Global Studies Conference (国際学会)
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 ruri nakatsukasa,takashi nakamura
2. 発表標題 STATUS OF NOTIFICATION SCHEME PRESCRIBED BY THE LANDSCAPE ORDINANCE BASED ON THE LANDSCAPE ACT
3. 学会等名 IISES 43rd International Academic Conference, Lisbon (国際学会)
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 Miyu Yada, Takashi Nakamura
2. 発表標題 ACTUAL CONDITION OF EMPLOYEE NUMBER IN JAPANESE LOCAL CITIES' CENTRAL AREAS
3. 学会等名 IISES 43rd International Academic Conference,Lisbon (国際学会)
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 Miyu Yada, Takashi Nakamura
2. 発表標題 Actual Condition of Employee Number in Japanese Local Cities' Central Areas
3. 学会等名 World Multidisciplinary Civil Engineering-Architecture-Urban Planning Symposium (国際学会)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 Ruri Nakatsukasa, Takashi Nakamura
2. 発表標題 THE ACTUAL CONDITION OF THE LANDSCAPE PLAN BASED ON THE LANDSCAPE ACT IN CENTRAL URBAN AREA OF LOCAL CITIES
3. 学会等名 World Multidisciplinary Civil Engineering-Architecture-Urban Planning Symposium (国際学会)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 Takashi Nakamura, Syunsuke Fukatsu
2. 発表標題 Comparative Study on Central City Area between Shizuoka City and Hamamatsu City
3. 学会等名 Twelfth Global Studies Conference (国際学会)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 矢田有海、中村隆司
2. 発表標題 中枢中核都市における従業員数の実態と課題
3. 学会等名 第 33 回応用地域学会 研究発表大会
4. 発表年 2019年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----