

平成 21 年 5 月 17 日現在

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2008～2009

課題番号：20720229

研究課題名（和文）地方中核都市における都心回帰現象の地理学的研究

研究課題名（英文）the population increase of the downtown area in a major core city

研究代表者

長沼 佐枝（NAGANUMA SAE）

東京大学・大学院総合文化研究科・学術研究員

研究者番号：00434259

研究成果の概要（和文）：本研究は都心回帰現象の実態とメカニズムの解明し、将来的な都市構造の動向予測した。都心は小規模世帯の需要を受け入れることで、利便性の高い住宅地として存続すると見られる。また、郊外の駅前など利便性の高い地区に住宅が供給されているため、戸建てを中心とする郊外住宅地の空洞化が進むとみられる。今後は住宅地の取捨選択と再編成が進むことで、外側に広がり続けた都市構造は、内部方向へと軸を転換し都市空間の再編が起こるだろう。

研究成果の概要（英文）：The purpose of this study is to examine the future reformation of urban structure in a major core city, through the analysis of the characteristics of residents and housings in the downtown area. The change of housing supply will bring a polarization between residential areas with better locations and ones with worse locations. Thus, the reorganization of urban structure will progress in the near future.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2008 年度	1,500,000	450,000	1,950,000
2009 年度	500,000	150,000	650,000
年度			
年度			
年度			
総計	2,000,000	600,000	2,600,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学

キーワード：都心回帰・地方中核都市・福岡市・住宅地・ライフコースアプローチ・GIS・住民属性

1. 研究開始当初の背景

大都市圏では都心回帰現象に社会的関心が集まっているが、地方中核都市においても都心回帰の兆候が確認されている。都心回帰は郊外住宅地の衰退と裏表の関係で起こっ

ている可能性が否定できない。もし今後もこういった状況が続くならば、これまで都市地理学で言われてきたような都心のドーナツ化と郊外の拡大という構図が大きく変わる可能性が高い。しかし、都心回帰の実態解明

は進んでいないのが現状である。

2. 研究の目的

本研究では、既存の統計データと住民へのアンケート調査から得た独自のデータを使用して、都心回帰の実態とメカニズムをする。またライフコースアプローチを使うことで今後の地方中核都市における都市構造の動向を予測することを目指している。

3. 研究の方法

本研究ではGISを用いた空間分析と住民に対するアンケートを基にした事例調査を行った。

(1) GISを用いた空間分析

初めに地方中核都市の人口成長のプロセスを把握するために、GISを用いて札幌・仙台・広島・福岡の人口増減を空間的に把握した。具体的には都心の空洞化が起こった可能性が高い1975～1980年と、都心回帰の傾向が確認された1995～2000年の2時点における人口の増減と分布を、3次地域メッシュ単位で比較して地方中核都市における都心回帰の有無の確認と、都心における人口増減の変化を時系列で空間的に把握した。

次に福岡市を事例にして、かつて都心の空洞化が起こった地区と都心回帰が起きていると考えられる地区の分布を重ね合わせることで、実質的に都心で人口増加が起きている地区の範囲を確定した。具体的には1970～1975年に3次地域メッシュ単位で人口が800人以上減少したメッシュを、空洞化が起こった地区と仮定したのち、同様に1995～2000年に人口が800人以上増加したメッシュを都心回帰が起きている地区とみなしてGISを用いて地図化し、両地区が重なって現れる範囲を都心として、分析を行った(図1)。

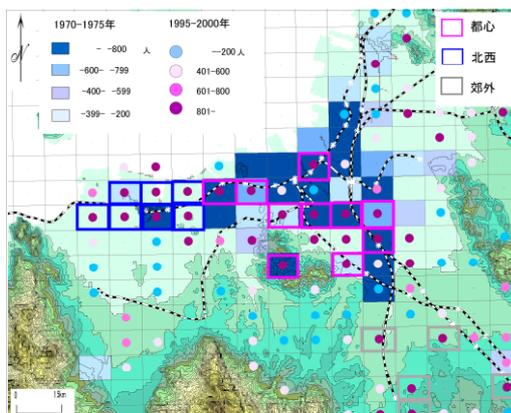


図1 人口増減の空間的变化

(2) アンケートを基にした事例調査

上述の作業の後に、都心の住民に対してア

ンケート調査を行った。GISを用いた作業で確定した都心の範囲にある住宅地のうち、1995～2000年にかけて人口が3次地域メッシュで800以上増加した地区を抽出した。さらに地形図の比較や市が提供する丁町目別の住民基本台帳移動データの変化を通して、集合住宅の供給が盛んに行われている地区を3～4箇所選択しアンケート調査を行った。主な調査項目は、住民の属性・出生地・居住経歴・居住年数・住宅の取得状況・将来的な居住動向・市外県外からの転入者の場合は福岡市への転入経路などで、対象地区の全郵便配達先10,605へ配布した。回収は通常郵便で行い、回収数は893票、配布数に対する回収率は8.4%、2008年9月時点の住民基本台帳の世帯数(7,009)に対する回収率は12.7%である。なお配布数と住民基本台帳の世帯数が異なるのは、同地区の郵便配達先に居住者がいない店舗や事業所などがある程度含まれているためである。

4. 研究成果

(1) 都心(以下、薬院地区)の住民属性は、分譲であるか、賃貸であるかという住宅の所有形態による相違が大きいことが判明した。世帯主の年齢層で言えば、分譲居住者の年齢は賃貸居住者よりも高く、40～60歳代を中心とする幅広い年代によって占められているのに対して、賃貸居住者は20～30歳代が過半を占めていた。

(2) 既存研究では、都心地区への転入者の多くが20～30歳代で占められるものの、同時に一定数の熟年層がいることも指摘されてきたが、これは若年層が賃貸住宅へ入居し、それよりも高い年齢層の者が分譲住宅に居住した結果であると考えられる。したがって、郊外に造成されてきた戸建分譲を中心とする住宅地とは異なり、新しい住宅地であるにも関わらず、都心住宅地の住民年齢が分散しているのは、地区内に分譲住宅と賃貸住宅が混在し、年齢によりそれぞれが住み分けられたためと解釈できる。

(3) 既存研究で指摘されているように、薬院地区でも多様な世帯構成が確認された。しかし、定住層である分譲居住者の世帯構成が、子供の離家により夫婦のみ世帯や単身世帯へと変化することが想定されるのに対して、流動層である賃貸居住者の世帯構成は変化しないものと考えられる。そのため、ある時点では、世帯構成が多様であるようにみえても、分譲居住者だけをとれば、時間の経過とともに夫婦のみ世帯や単身世帯の割合が上がるものと予想される。

(4) これまで、都心居住者の転入経路には、幅広い年齢層による近距離移動と若者層を中心とする遠距離移動とがあることが指摘されてきた。本研究では、薬院地区居住者の市内への転入経路には3つのパターンがあり、賃貸居住者では、そのうち、進学を機に福岡市に転入する経路と、福岡市外から直接、薬院地区に転入する経路が併存していることが判明した(図 2.3)。このことから、既存研究に於いて、同じ若年層の直前の居住地が2種類あるようにみえたのは、若者層の大半を占める賃貸居住者の居住履歴の差によるものであり、進学を主な契機として一旦市内へ転入した者が、その後の移動で都心に転入する近距離移動と、市外・県外から都心へと直接、転入する遠距離移動とあったためであると考えるのが妥当である。また、近距離移動が幅広い年齢に渡っていたのは、分譲居住者と賃貸居住者が入り混じって抽出されたためであろう。分譲居住者の年齢は賃貸居住者よりも高いため、両者を合わせた移動ではこのように年齢層が広く現れたものとみられる。また、分譲居住者の多くは市内出身者であれ、市外出身者であれ一度市内に転入した後には都心に住宅を購入している。それゆえ、近距離移動者が多い分譲居住者の出身地は、近郊だけでなく、遠隔地である可能性が高い。

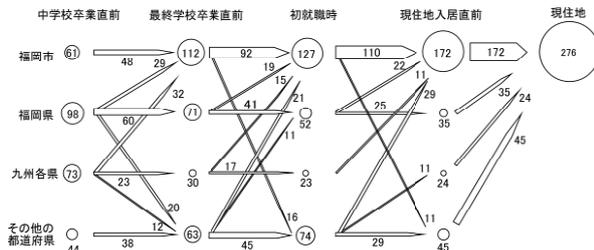


図 2 集合賃貸住宅に住む住民の居住歴

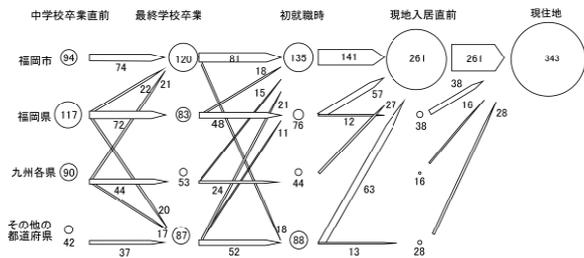


図 3 集合分譲住宅に住む住民の居住歴

(5) 定住意向の点からみると、分譲居住者で定住意志が高く賃貸居住者で低い傾向を示した。彼らが住み替えを希望する最大の理由は、両地区とも賃貸では居住面積の狭さであり、分譲では居住環境と将来のライフスタイルの見通しであった。また、居住者は分譲・

賃貸を問わず生活上の利便性の高さを、住みよさとして認識している。したがって、近年になって開発された新しい住宅地の居住者は、居住地を選択する際に、庭付き一戸建といった住宅の形態ではなく、生活上の利便性を重要視しているものと考えられる。実際、分譲・賃貸ともに、30分圏内に就業するものが多く、大半はホワイトカラー・グレーカラー層である。

(6) これまで、都市圏内で大量の住宅需要を受け入れてきたのは、郊外に分散して開発された戸建住宅地であった。しかし、今日、都心や郊外駅の直近などに集合住宅を中心とした住宅地が開発され、人々の居住に対する選択肢は増えている。居住地は家賃負担力や住宅購入価格だけでなく、生活上の利便性や居住面積など、いくつかの条件との相互関係の中で選択され始めている。住宅地の持続性という点からみれば、都心の住宅地には、定住層である分譲居住者と流動層である賃貸居住者が混在しており、地区人口の補充がなされやすい状況にある。今後、都市圏内の住宅地では選別が進むと考えられるが、都心にある住宅地は、小規模世帯の需要に対応することで、人口維持がなされるものと考えられる。したがって、住宅需要者が維持される都心では、かつて起こったドーナツ化現象のように著しい人口減少は起こり難いと考えられる。

住宅需要者層の点では都心の住宅地と競合する郊外の駅前住宅地も、居住面積の多少の広さを取るか、よい一層の利便性を取るかという差別化された需要に対応することで、当面は維持されるであろう。

その一方で、子供世代が地区外へと転出している戸建てを中心とした高経年郊外住宅地に新たな住民が積極的に転入することは想定し難い。親世代のみが住み続けることで、地区の高齢化と人口の減少が進み、いずれは店舗や交通などの生活や交通に必要なインフラが維持できなくなることが想定される。こうした状況からみて、戸建てを中心とした郊外住宅地の中には、空洞化が進んだ地区が多数出現する可能性がより高まっている。

今後、都市圏における居住地は新たな住宅が供給される地区と高齢化と人口の減少が進む地区に選別が進むとみられる。ある面では、こうした状況が人々の居住地選択の幅を広げているともいえる。しかし、こうした状況が都市空間における住宅需要を分散させることも事実である。今後は住宅地の条件によって、選択される住宅地と見捨てられる住宅地への二極化が進行し、居住空間の再編成が進むと考えられる。これに伴い外側に広がり続けた都市構造も、都市の内部方向へと軸を転換し再編が進むと考えられる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計 0 件)

[学会発表] (計 3 件)

①長沼佐枝・荒井良雄. 福岡市の都心回帰にともなう人口増加の空間的特徴. DAYS 2008 (東京大学空間情報科学研究センター). 2008/12/12. 東京大学.

②長沼佐枝・荒井良雄. 地方中核都市における都心居住者の特性と居住層-福岡市を事例として. 日本地理学会 2009 年春季学術大会. 2009/3/28. 帝京大学.

③長沼佐枝・荒井良雄. 郊外駅前住宅地との比較からみた都心住宅地の特徴 - 地方中核都市福岡を事例に -. 日本地理学会 2010 年春季学術大会. 2009/3/28. 法政大学.

[図書] (計 0 件)

[産業財産権]

○出願状況 (計 件)

名称 :

発明者 :

権利者 :

種類 :

番号 :

出願年月日 :

国内外の別 :

○取得状況 (計◇件)

名称 :

発明者 :

権利者 :

種類 :

番号 :

取得年月日 :

国内外の別 :

[その他]

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究代表者

長沼 佐枝 (NAGANUMA SAE)

東京大学・大学院総合文化研究科・学術研究員

研究者番号 : 00434259

(2) 研究分担者
()

研究者番号 :

(3) 連携研究者
()

研究者番号 :