

米子市における都心空洞化と都心回帰の可能性に関する予察 —都市サイクル仮説の適用から—

菊池慶之

キーワード：米子市、都心空洞化、都心回帰、都市サイクル仮説、地域メッシュ統計

I. はじめに

日本の地方都市において都心の空洞化が指摘されるようになって既に久しい。地方都市において、都心は中心市街地と呼ばれることも多いが、本稿では特に業務機能が集積した経済的な都市の中心と言う意味で都心と呼ぶことにする。都心の空洞化は、多くの地方都市においては1980年代頃から商業機能の郊外化により相対的な都心の地位低下として始まり、1990年代に入ると事業所や従業者の絶対的な減少により急速に深刻化した（菊池2008）。

このような郊外化と都心空洞化の要因には、郊外一戸建てを強く志向する都市住民の居住嗜好性と、それを可能とするモータリゼーションの進行があったことは論をまたない。都心と郊外を結ぶ公共交通機関が貧弱な多くの地方都市では、小売業や生活関連サービス業の店舗も順次郊外に重心を移し、それらの店舗を主な取引先とする卸売業や事業所サービス業などの事務所も郊外へと移動していった。

一方都心には老舗小売店や地元百貨店、鉄道駅・官公庁への近接性を重視する金融機関、大企業の支店などが主要な空間占有者として残ったものの、平成バブル崩壊以降の消費性向の変化、支店の縮小や統廃合の中でそのプレゼンスを大きく低下させていく。結果として都心の空間を利用して経済活動を行うプレイヤーは減少し、都心は空き店舗や駐車場ばかりが目立つ空間へと変貌してしまった。

しかし、2000年頃からのこの傾向に変化が生じつつある。すなわち都心回帰と呼ばれる動きである。松原(2007)やTsubomoto(2007)は、1990年代の終わり頃から東京圏を始めとする大都市で業務空間の再編やマンション開発の増加などにより人口や産業の都心回帰が生じ始めたことを指摘している。また、2000年代以降は地方の県庁所在地都市やそれ以外の中小都市においても、都心におけるマンション開発が都心回帰に影響し始めているという指摘が増えてきた（例えば、大塚2004；2005、久保2008など）。

こういった都市構造の変化の背景には、日本の社会・経済構造の変化を基礎とする時代ごとの潮流がある。すなわち、都市構造の動的変化はより大きな社会構造の変化に適応した動きであり、全体として一定の方向性を持っていると言えよう。ただし同じ地方都市でも、比較的規模の大きな都市と中小都市、商業を基盤とする都市と工業地域の都市といった、それぞれの都市のおかれた環境による差異も見逃せない。とりわけ、三大都市圏から離れた国土周縁部の地方都市と、ジャ

ストインタイムで大都市圏と有機的につながった国土中核部の都市とでは都市構造の変化にも差異が生じている（菊池2008）。

そこで本稿では、主要交通軸から離れた典型的な国土周縁部にあたる山陰地域の中心都市である米子市を事例に、日本の多くの地方都市で指摘されている都市構造の変化がどのように発現しているのか、特に近年の都心回帰の動向に着目しながら検討する。

II. 分析の手法と対象地域の設定

1. 都市サイクル仮説

本稿では、都市構造の分析に際して都市サイクル仮説の概念の適用を試みる。都市サイクル仮説とは、富田(1975)やKlaassen et al. (1981)によって提示された、都市構造変動のモデルである（図1）。この仮説は、都市構造の変化を循環的に説明するとともに、その変化を都心部と郊外の従業者や人口増加率から段階的にとらえるところに特徴がある。段階の捉え方には諸説あるが（山神2003）、Klaassen et al. (1981)の分類した都市化、郊外化、逆都市化、再都市化の4つに、それぞれを都心部と郊外の相対的な増加率の大小で分割した8段階を用いるものが多い。

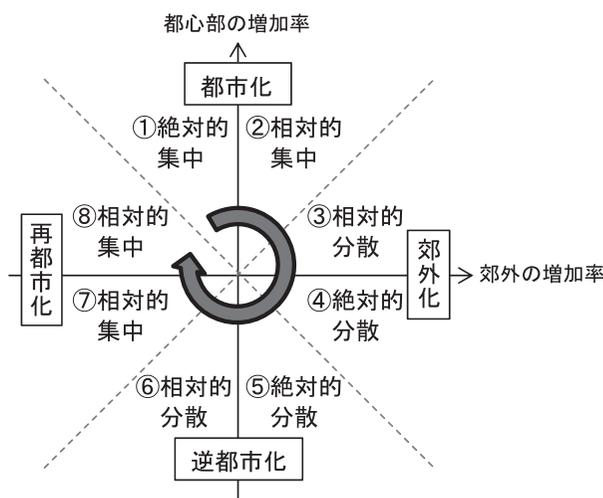


図1 都市サイクル仮説の概念図
資料) Klaassen et al. (1981) を基に筆者作成

循環が発生する要因については、都心部における過度の集積に伴う不経済の蓄積とその解消や、都市内における地代と移動コストの相互関係から説明するものなど様々であり、循環が発生するのか否かということ自体を含めて未だ議論の途上にあるモデルではある。ただし、1990年代以降、内外の多くの研究者がこのモデルを現実の都市に適用して都市政策への応用可能性を探ってきた（例えば川嶋ほか2007, Champion 2001）。そこでここでは、米子市に都市サイクル仮説を適用することにより、モデルの適否を考察するとともに、米子市の都市内部構造の変化を検討する。

2. 米子市の位置づけと分析手法

米子市は古くから山陰地方の交通の要衝であり、多くの企業が山陰地方の拠点となる事業所をおく中心都市である。日本の地方都市における支店経済の先駆的な分析を行ってきた日野（1991）は米子市が島根県、鳥取県をあわせた山陰地域の中心にあたるという地理的な位置が多くの全国企業が支店を配置してきた理由であると説明している。結果として県庁などの行政機能の集積が少ないにもかかわらず、民間企業の支店を中心とした経済都市として発展してきたと言えるだろう。

ところで、このような都市の生き立ちは、都市構造を検討する際に十分に留意する必要がある。

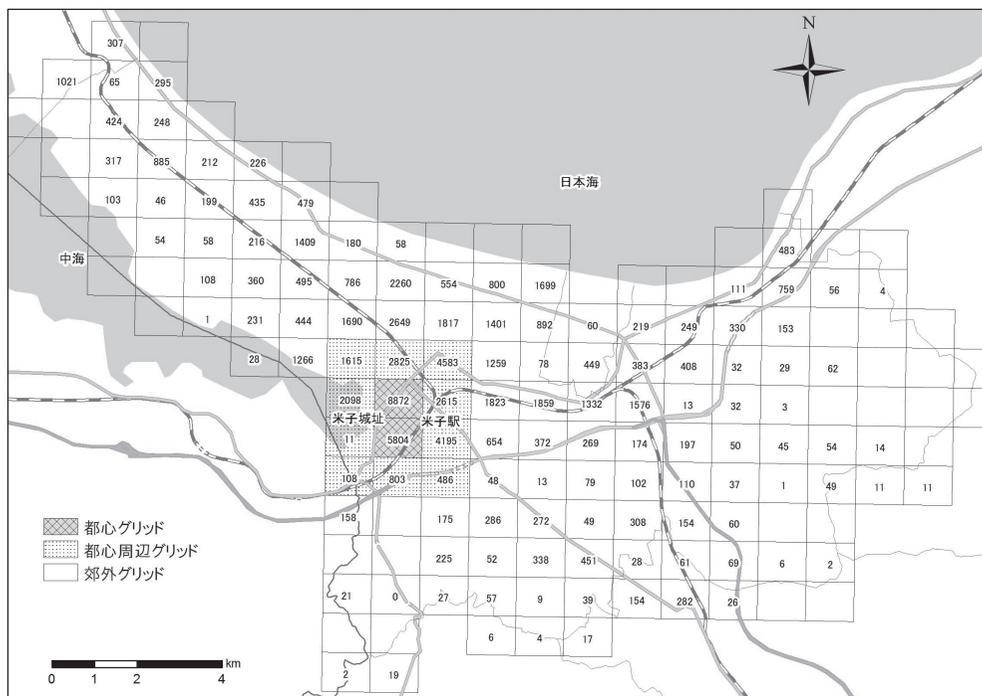


図2 1991年の米子市における従業者の分布と都心の範囲
資料) 総務省統計局「地域メッシュ統計」各年版から筆者作成

というのも、行政機関との近接性を志向する金融機関や大企業の支店に比べて、交通利便性を重視する流通業や事業所サービス業などの事業所は、郊外立地へ向かいやすい傾向があるためである(菊池2005)。このため、行政機関の配置よりも交通利便性から支店が配置されてきた米子市は郊外化が進みやすい構造にあると言えるだろう。

以上の点に留意しつつ、最初に地域メッシュ統計を用いて米子市の都心と郊外のエリア設定を試みる(図2)。地域メッシュ統計とは、総務省統計局が緯度・経度に基づいて作成した様々な大きさのグリッドに関する統計データを集計したものであり、時系列的な地域の変化を行政区画や地形等の影響を受けずに定量的に分析することが出来る点に特徴がある。本稿では、この地域メッシュ統計の中でも、約1km四方で区分された基準地域メッシュを用いて分析を行う^{注1)}。

米子市の市街地は中海に面して位置する米子城跡を起点に東側に扇形に広がっている。国勢調査の人口集中地区でみると、西側は1970年頃までは鉄道の線路でほぼ途切れていたが、1980年頃から線路を越えた西・北側にも人口集中地区があらわれ始め、1990年頃には海岸部まで人口集中地区が連担するようになった。そこで、都心の地価が最も高かった時期に近い1991年の従業者数をもとに、従業者数が最大のグリッドとそれに南隣する米子駅が位置するグリッドを都心グリッドとし、都心グリッドに隣接するグリッドを都心周辺グリッドとして、両者を合わせて都心部と呼ぶ。またそれ以外の区域を郊外グリッドとし、都心部に対する郊外として分析する。

都心部と郊外の商業地の平均地価の推移をみると(図3)、都心・都心周辺グリッド、郊外グリッドともに1990年をピークに2014年まで地価の下落傾向が続いている。特に都心・都心周辺グリッ

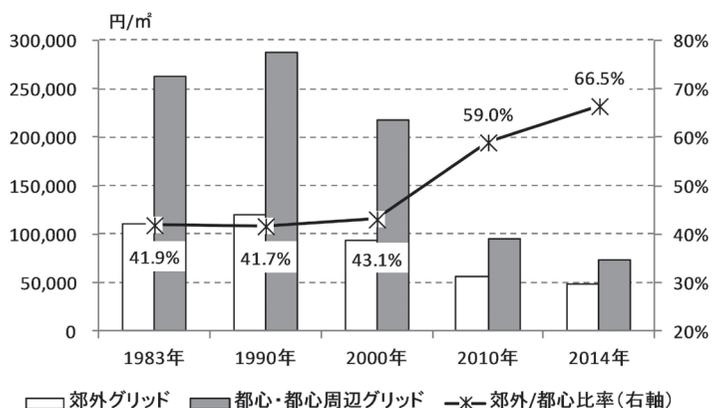


図3 米子市における商業地の平均地価の推移
資料) 建設省土地鑑定委員会編「地価公示」各年版から筆者作成

いる。地価公示における対象地点の場所や数は年次により異なるため、これらの数字はあくまでも傾向を示すものにすぎない。とはいえ、米子市においては1990年代以降、都心部と郊外の地価格差が縮小し、相対的に都心の地位が低下してきたことを示していると言えよう。これらの点から、米子市においては、1990年前後が郊外化と都心空洞化の進行を検討する上で重要な時期と考えられる。

Ⅲ. 米子市の都市構造の変化

1. 従業者の分布変化からみた都市構造の変化

ここでは米子市における都市構造の変化をより詳細にみるため、事業所・企業統計調査及び経済センサスに基づく従業者の分布の変化を検討する。

米子市における都心の従業者数は、1980年代から既に減少傾向を示している（図4）。この背景には米子大丸などの大型店の廃業や市内に立地していた工場の移転などがある（阿部2002）。ただし、米子駅が位置する都心グリッド南側では従業者が増加するなど、この時期の都心部には従業者が減少する場所と増加する場所が混合している。一方、都心部の北側には従業者の増加するグリッドが連担しており、従業者分布の郊外化の傾向が読み取れる。

次に1991年から2009年の変化をみると（図5）、都心部ではほとんどのグリッドで従業者が減少し、都心の空洞化が顕著になっている。作野（2000）が指摘するように、この時期には郊外大型店との競争激化に伴い多くの中小小売店が撤退し始めたことが、従業者数減少の要因の一つにあげられよう。一方、都心部北側では従業者が増加するグリッドが面的に拡大し、より遠郊に事業所の立地が広がったことが分かる。

このように従業者の分布からみると、特に1990年代以降、都心空洞化と郊外化の進展が顕著であるが、都心部における従業者の集積は依然として大きい（図6）。都心グリッドの従業者密度は1981年の8,380人/km²をピークに低下しつつあるものの、2009年においても6,181人/km²に達する。一方、郊外グリッドの従業者密度は、1975年の223人/km²から2001年には347人/km²へと約1.5倍に

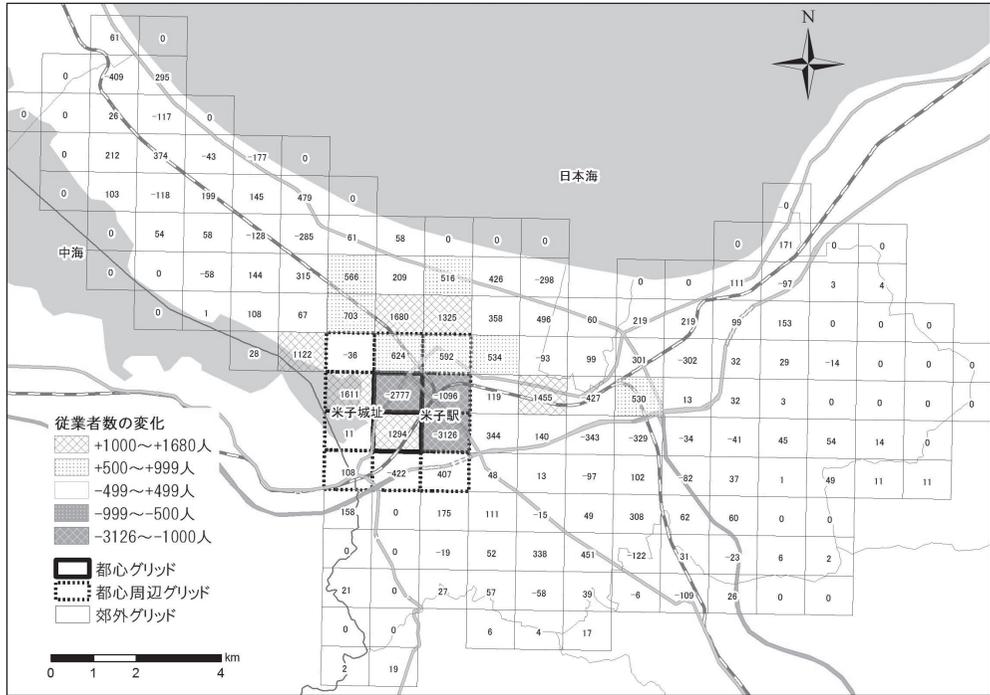


図4 米子市における1975年から1991年にかけての従業者数の変化
資料) 図2と同じ

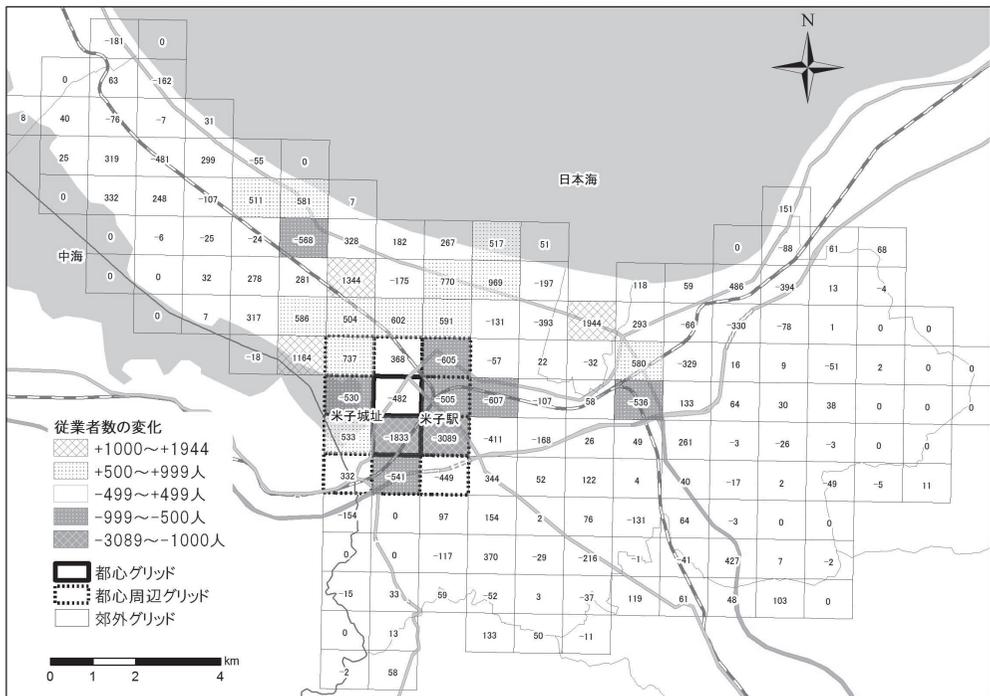


図5 米子市における1991年から2009年にかけての従業者数の変化
資料) 図2と同じ

上昇したが、2009年にはわずかながら減少に転じた。

またエリア別の従業者数年平均増加率をみると（図7）、1975年から1981年ではすべてのエリアで増加していたが、1980年代以降、都心部では減少に転じた。ただし、都心部の中でも都心グリッドが一貫して減少傾向にあるのに対して、都心周辺グリッドでは2000年代に増加に転じ、都心部の空洞化に歯止めがかかりつつある可能性がある。また、郊外グリッドは1990年代まで増加傾向を維持していたが、2000年代に入ってわずかに減少に転じた。

以上のように、従業者の分布変化からみた米子市の都市構造は、既に1980年代から都心部の空洞化と郊外化の傾向が始まっており、1990年代には急速に進んだことが分かる。しかし、2000年代に入るとこの傾向は弱まりつつあると考えられる。

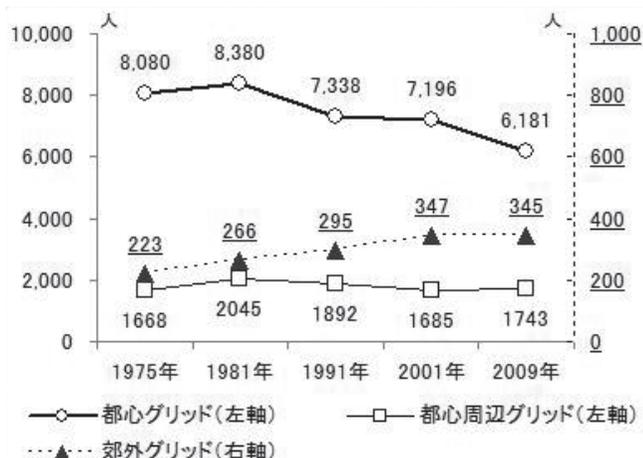


図6 米子市におけるエリア別の従業者密度の変化（1グリッド平均）
資料）図2と同じ

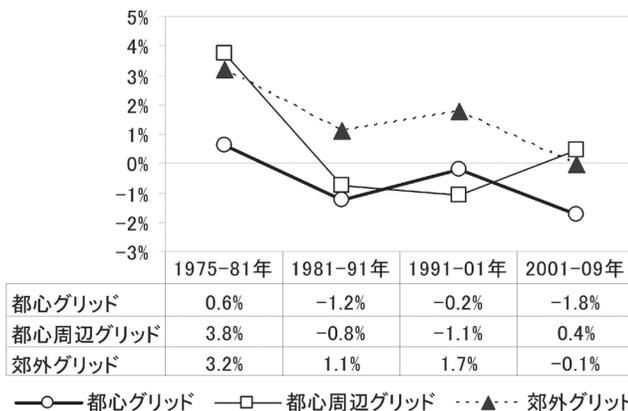


図7 米子市におけるエリア別の年平均従業者増加率
資料）図2と同じ

2. 人口の分布変化からみた都市構造の変化

次に、人口の分布変化から米子市における都市構造の変化を検討する。紙幅の関係から、人口分布の変化を示す図を省略するが、前節と同様にグリッドごとの人口の変化を国勢調査に関する地域メッシュ統計から集計した。

日本の多くの地方都市と同様に、米子市では高度経済成長期まで職住が混在する密集した都心を形成していた（図8）。1970年時点で、都心グリッドの人口密度は8,930人/km²に達し、都心周辺グリッドとあわせた都心部に調査対象エリアの34%の人口が集中していた。しかし、1970年代から1980年代にかけて都心グリッドの人口密度は急低下し、これと逆に、郊外の人口密度が1970年以降一貫して上昇基調になっている。また、都心周辺グリッドは両者の中間的な傾向を示し、1970年から1990年までは若干の上昇を示したが、1990年以降は低下している。これらの点から、米子市の人口分布は、1970年から2010年にかけて都心からより外縁へと移動していったことが読み取れる。

また、エリア別の人口年平均増加率をみると（図9）、都心グリッドでは1990年まで大きな減少率を示していたが、1990年以降は減少率が縮小した。一方、郊外グリッドは一貫して増加しているものの増加率は縮小傾向にあり、人口の郊外化も徐々にとまりつつあることが読み取れる。

3. 米子市の都市サイクル

ここまでみてきた米子市の従業者と人口の分布変化を、都市サイクル仮説にあてはめて検討するため、図10に時期別の都心部と郊外の従業者・人口それぞれの増加率を図示した。なお、図中の①から⑧までの番号は、図1の都市サイクル仮説の概念図の番号に相当する。

まず、従業者数の増加率から米子市の都市サイクルをみると、1975年～1981年の時期においては③の郊外化の前期にあたる相対的分散の段階にあるが、1981年～1991年、1991年～2001年までの時期には都心部の増加率がマイナスに転じたことにより、④の郊外化の後期にあたる絶対的分散の段階に移行した。さらに2001年～2009年の時期には郊外の増加率もマイナスに転じたため、⑥の逆都市化の後期にあたる相対的分散の段階に到達していた。次に、人口の変動からみると、1970年～1980年の時期は既に④の段階にあり、それ以降は郊外の増加率が縮小したことにより、⑤の逆都市化の前期にあたる絶対的分散の段階に移行した。

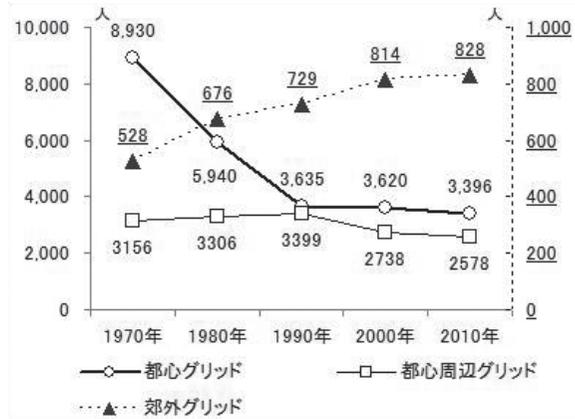


図8 米子市におけるエリア別の人口密度の変化（1グリッド平均）
資料）図2と同じ

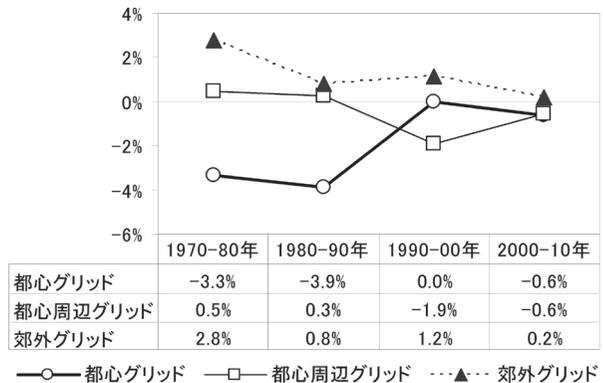


図9 米子市におけるエリア別の年平均人口増加率
資料）図2と同じ

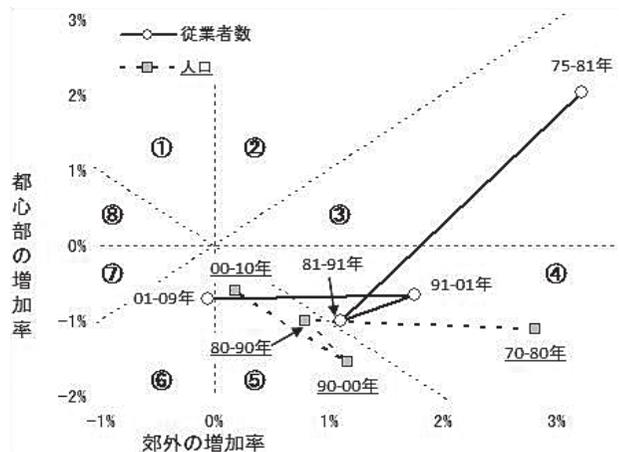


図10 米子市における都市サイクルの遷移過程
資料）図2と同じ

以上のように従業者、人口ともに、一方向的に時計回りの都市サイクルをたどっているわけではないものの、全体としてみると米子市の従業者と人口の分布は、郊外化から逆都市化に向かう都市サイクルの流れに合致していると考えられる。

IV. 都心回帰の可能性に関する予察と今後の課題

本稿では、米子市の従業者と人口の分布変化を都市サイクル仮説にあてはめることで、米子市の都市構造の変化を概観してきた。この結果、米子市の都市構造の変化は概ね都市サイクルのモデルに当てはまることが確認できた。すなわち、郊外化から逆都市化に向かう流れであり、1980年代から1990年代にかけて急激に進んだ郊外化は、少なくとも相対的には収まりつつある。

一方で、都心部の空洞化が止まったわけではない。都心部の従業者数は2000年代も、1980年代、90年代と同程度の減少率を維持しており、人口についても減少し続けている。したがって、郊外化から逆都市化への移行は、主に郊外の吸引力の低下に起因するものと考えられる。例えば、製造業をはじめとする郊外の大規模事業所は、1990年代から続く不況の中で移転や閉鎖も少なくなかったことが予想される（山崎・高口2013など）。また、都心部と郊外の別なく進む高齢化は、自家用車への依存度が高い郊外におけるモビリティの悪化につながっていると見えよう（長谷川2009など）。結果として、従業者や人口の郊外化が抑制されてきたと考えられる。

したがって、現在、逆都市化の段階にある米子市の都市構造が、今後そのまま再都市化の段階に進むとは言い切れないであろう。例えば逆都市化の段階にあり続けると言うことは、山が浸食されていくように、都市の密度が低下していき、都市自体が消滅していくことを意味する。それではどのような条件や環境整備が整えば、従業者や人口が都心回帰する再都市化が進むのであろうか。予察的に想起すれば、都心部に安価で利用可能な都市空間が存在しさえすれば、郊外の吸引力が低下してきている以上、再都市化の段階に進む可能性は十分にあると言えるだろう。逆に言えば、現在、都心部に安価で利用可能な都市空間が少ないことが再都市化への流れをさまたげている可能性がある。このため、都心部において利活用が滞っている低未利用空間を把握するとともに、その利活用の可能性を検討していくことが必要と見えよう。

最後に、本稿の分析手法とフレームワークに関する若干の課題を提示したい。本稿では、分析にあたって基準地域メッシュを単位とした都心部・郊外のエリア設定を行った。これは、時系列的な分析と今後の他都市との比較研究を考慮したためである。しかし分析を精緻化するためには、エリア設定をより厳密に行う必要がある。このためには、都心の設定にあたって、従業者数だけを用いるのではなく、事業所数や卸売・小売業や金融業の比率などの指標を組み合わせる必要があると思われる。

また、本稿では都市サイクル仮説の概念を所与の前提として用いてきた。しかし、情報通信技術の発達や交通手段の変化は、バージェス流の単核的な都心を持つ都市構造を一般的な形状とはさせなくなる可能性を持つ。ロサンゼルス学派のDear and Flusty(1998)が導き出したキノ資本主義は都市圏内にショッピングセンターや郊外核がモザイク状に分布する多核型の都市構造を提起している。日本の地方都市においても郊外型業務・商業集積が既に新しい都心と呼び得るほどの発達をみせている都市も存在する（石川2008、菊池2005）。したがって、複数の都心の設定や都心

自体が移動する可能性も考慮した分析が必要であると言えよう。

【付 記】

本稿の作成にあたっては、科学研究費（基盤研究B，地方都市における未利用不動産の実態分析と行政の政策的対応に関する地理学的研究，研究代表者：箸本健二，課題番号10269607）を使用した。また、データ分析において東京大学空間情報科学研究センターとの空間データ利用を伴う共同研究（都市機能の密度が地価形成に与える影響に関する分析 No. 219）による成果の一部を利用した。

【注】

- 1) 地域メッシュ統計には約500m四方で地域を区分する2分の1地域メッシュもある。ただし、本分析で使用する国勢調査及び事業所・企業統計調査に関する集計では、2分の1地域メッシュは2000年以降のデータしか編成されていないため、基準地域メッシュを使用した。

【文 献】

- 阿部祐輔（2002）米子市の土地区画整理事業。『大阪市立大学文学部地理学野外調査実習報告書－山陰万華鏡』17-33.
- 石川雄一（2008）『郊外からみた都市圏空間－郊外化・多核化のゆくえ』海青社.
- 大塚俊幸（2004）マンション立地に伴う中心商業地縁辺部の再生過程－四日市市諏訪新道地区を事例として。『経済地理学年報』50, 118-138.
- 大塚俊幸（2005）豊橋市中心市街地におけるマンション供給と居住地選好。『地理学評論』78, 202-227.
- 川嶋辰彦・深津亜実・平岡規之（2007）Re-urbanization of population in the Tokyo metropolitan area: ROXY-index / spatial-cycle analysis for the period 1947-2005. 『学習院大学経済論集』44(1), 19-46.
- 菊池慶之（2005）前橋・高崎地域におけるオフィス立地の変容－交通環境の変化が与える影響。『経済地理学年報』51, 162-177.
- 菊池慶之（2008）都市内部における従業者密度分布の変化とその要因－地域メッシュ統計による分析。『地理学評論』81, 131-149.
- 久保倫子（2008）水戸市中心部におけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程。『地理学評論』81, 45-59.
- 作野広和（2000）鳥取県米子市における中心商店街の店舗業種構成とその変化。『島根地理学会誌』34, 13-25.
- 富田和暁（1975）わが国大都市圏における人口・産業の動向とそのパターン。『地理学評論』48, 331-350.
- 長谷川洋（2009）郊外住宅地の再生と高齢者のモビリティの確保。『都市計画』58(5), 28-31.
- 日野正輝（1991）山陰地方における企業の支店配置について。『東北地理』43, 245-263.

- 松原宏 (2007) グローバル経済・人口減少社会における日本の都市システムと都市内部構造の再編. 経済地理学年報53, 443-460.
- 山崎 朗・高口鉄平 (2013) 工場閉鎖の地域的特性—2002年と2009年の比較. 経済學論纂53, 353-372.
- 山神達也 (2003) 日本の大都市圏における人口増加の時空間構造. 地理学評論76, 187-210.
- Champion, T., 2001. Urbanization, suburbanization, counterurbanization and reurbanization, Paddison, R. ed. *Handbook of Urban Studies*, London: Sage, 143-161.
- Klaassen, L.H., Bourdres, J.A., and Volmuller, J., 1981. *Transport and reurbanization. Hants: Gower.*
- Tsubomoto, H., 2007. Restructuring business spaces in Tokyo after the 1990s. *Annals of the Association of Economic Geographers* 53, 461-477.