

人口減少局面における都市空間変動

— 山陰7都市を事例に —

島根大学法文学部 菊池 慶之

本稿は、人口減少局面にある地方での再都市化現象の出現状況を明らかにするとともに、今後の地方都市の空間変動を考察することを目的とするものである。研究対象地域として、高度経済成長期から人口減少局面入りした山陰地方の7都市圏を選定し、人口密度等から設定した圏域別に、人口、従業者数の変動を分析した。この結果、①1990年代まで郊外地域の成長が都市成長の極として重要な役割を果たしてきたこと、②2000年代以降郊外の成長が鈍化し逆都市化段階に入ったこと、③再都市化の傾向は確認できないもののマンション開発が中心地域の衰退に歯止めをかけていることを明らかにした。

キーワード：山陰，再都市化，地域メッシュ，マンション，地価

I. はじめに

1. 問題の所在

2040年までに896の自治体が消滅するとした日本創成会議のセンセーショナルな報告は、日本全体に大きな衝撃をもたらした。報告の骨子は、少子化と人口移動によって、特に地方で人口が減少し、地域の社会経済が維持できなくなるというものである（増田 2014）。実際に、国勢調査による日本の総人口は、2010～15年に約96万人の減少に転じ、特に三大都市圏を除く地方圏では141万人の減少¹⁾となるなど、人口減少局面に入ったことが明確になった。

しかし日本の国土軸から外れた周縁地域において、人口減少は決して目新しいものではない。鳥取県と島根県を合わせた山陰地域の人口は、1955年の154万人がピークであり、2015年には127万人と60年間で約2割の減少を経験してきた。すなわち、山陰地域はすでに高度経済成長期から人口減少局面入りしており、この意味では日本の先進地域なのである。したがって、山陰地域の都市空間変動をみることは、日本の都市空間の変動を予測する上で重要な示唆があるものと言えよう。

ところで、東京圏をはじめとする大都市圏においては、1990年代から人口の都心回帰による再都市化の傾向が指摘されてきた（例えば富田 2003、松本 2000 など）。再都市化とは、郊外化により空洞化した中心部に再び人口が流入する動態であり、都市空間変動との関係で見れば、人口増加地区が郊外から

中心部へと移動する現象といえよう。低密に拡散した郊外住宅地に比べて、都市インフラが蓄積された中心部での人口密度の向上は、集積の外部経済性を高める効果が期待できる（八田 2006）。特に人口減少地域では都市機能を維持した上での都市の縮退戦略とも相性が良い。このため、中心部の空洞化が著しい地方都市において、再都市化は都市の持続可能性を左右する重要な社会現象であると言えよう。

しかし、大都市圏に比べて中小規模の地方都市での再都市化に関する研究は少なく、人口減少局面にある地方都市での再都市化現象の出現状況は明らかでない。そこで本研究では、山陰地域の7都市圏を事例に、都市空間変動を明らかにするとともに、今後の地方都市の空間変動を考察する。

2. 研究のフレームワーク

本研究では、再都市化を都市空間変動の一段階として捉え、再都市化の出現状況を都市ごとに検討していく。都市空間の変動を中心と郊外の増加率によって段階的に捉えるモデルは、富田（1975）やKlaassen, et. al（1981）によって理論的に示されて以降、多くの研究者によって修正や応用が試みられてきた（例えばCheshire 1995, Kawashima et al., 2007, Re´rat 2012 など）。

ただし、多くの研究は人口規模の大きな大都市圏を対象としており、本研究で取り上げるような中小都市に適用させた研究は少ない。中小都市においては、中心部の業務街化といった土地利用純化が弱く、

中心部の範囲が明瞭でない。結果として都市空間変動を定量的に把握しづらいことによるものと言えよう。

このような問題に対してはこれまでもいくつかの分析手法が提示されている。例えば小池（2015）は、人口シェアポテンシャルを指標として、人口分布の変化から都市空間変動を捉えている。これは人口シェアポテンシャルと言う相対的な指標を基準にすることから、都市規模のバイアスを取り除くことが出来る反面、個別都市の特性を捉えづらいという問題がある。

また中村（2016）は自治体の中心市街地活性化基本計画をベースに区域設定を行い、分析対象とした34都市中21都市で都心回帰の傾向を認めている。ただし著者も指摘するように、中心市街地活性化基本計画は自治体ごとに範囲設定のぶれが大きいいため、都市同士の比較には難点がある。

そこで、本研究では、全国を約1km四方のグリッドで被覆する地域メッシュ統計を利用し、人口集中地区（以下DIDと略）とグリッドの人口密度から都市地域を区分することで、中小都市の都市空間変動を明らかにする。

II. 山陰地域の都市圏と都市地域

1. 都市圏の動向

最初に、山陰地域の人口動向を確認すると、1955年をピークに1970年には134万人まで減少するも、その後増加に転じ1985年の141万人まで回復した。

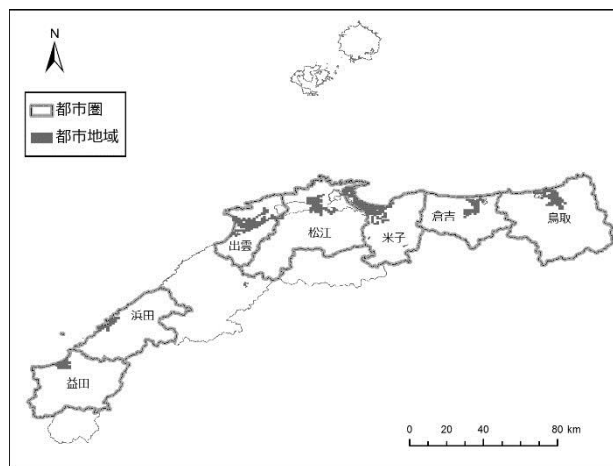


図 - 1 山陰7都市圏とその都市地域
資料) 筆者作成

これ以降は再び減少に転じ2015年では127万人となっている。ただし、山陰地域の全てで満遍なく人口が減ってきたわけではない。そこで、都市圏別にみるために、空間情報科学研究センターの公表する2010年時点の都市雇用圏（2016年12月最終閲覧）を都市圏として用い²⁾、7都市圏と非都市圏の人口推移を示す（図-1、表-1）。

それぞれの人口推移をみると、非都市圏は1970年以降一貫して減少しているのに対して、各都市圏では減少への転換期に差異がある。規模の小さな都市圏ほど早く減少に転じており、浜田、益田では1970年代から、倉吉では1985年をピークに人口減少となっている。

一方で、松江、鳥取、米子、出雲の4都市圏は2000年まで人口増加が続いていた。県庁所在都市などの

表-1 山陰7都市圏の人口推移

都市圏	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2015/1970
松江	27.7	28.4	29.5	30.2	30.1	30.2	30.3	29.9	29.2	28.5	1.03
鳥取	22.8	23.2	24.0	24.6	24.9	24.9	24.9	24.7	24.0	23.3	1.02
米子	21.1	22.1	23.4	23.9	23.7	23.9	24.1	24.0	23.5	23.2	1.10
出雲	15.7	15.9	16.6	17.1	17.1	17.2	17.4	17.4	17.1	17.2	1.09
倉吉	11.8	11.8	12.1	12.3	12.2	12.0	11.7	11.3	10.9	10.4	0.88
浜田	10.7	10.5	10.5	10.5	10.1	9.9	9.5	9.1	8.7	8.3	0.77
益田	7.4	7.2	7.2	7.3	7.0	6.8	6.5	6.2	5.8	5.5	0.75
非都市圏	16.9	15.8	15.5	15.2	14.5	13.8	13.1	12.3	11.3	10.4	0.62
合計	134.2	135.0	138.9	141.1	139.7	138.6	137.5	134.9	130.6	126.8	0.94

資料) 空間情報科学研究センター(2016), 『国勢調査』各年版から作成

注) 2015年の人口の多い順。太字は対象期間における人口のピーク年。

地方中心都市は、地方圏から大都市圏への人口流出に対するダム機能を有してきたことが指摘されてきた（例えば梶田 2016）。山陰地域においても、松江、鳥取などの県庁所在都市だけでなく比較的人口規模の大きな米子、出雲などは同様の機能を有してきた。ただし、2000年以降はこれらの4都市圏でも人口が減少しており、山陰地域全体が人口減少局面に入ったと言えよう。

2. 圏域の定義

ところで、このような都市圏の設定では、山陰地域の人口の9割、面積の7割が都市として計算されることになる（図-1）。これは、過疎化の進んだ中山間地域が多く、人口密度も低い山陰地域の都市空間を考える上では過大である。つまり、都市圏の大部分は通勤・通学といった機能的に中心都市に依存する後背地域ではあるものの、一定の人口密度を有し都市機能が配置される空間とは言い難い。

また、都市圏の核となる中心都市の行政区域についても、平成の大合併以後、面積を大きく拡大させた自治体がある一方で、依然として隣接自治体にまで市街地が広がる地域もあり、分析の単位としては扱いづらい。したがって地方都市の都市空間変動を分析する上で、行政区域に基づく都市圏は分析単位として適当ではない。そこで本研究では、空間的、時系列的に比較が容易な地域メッシュを用いて、圏域を定義し、その人口・従業者の動態を把握する（図-2）。

具体的には、2010年時点で都市圏の基準を満たす7都市圏を調査対象とし、それぞれの中心都市にあるDIDを含む基準メッシュを中心地域、2010年時点で中心地域から連続して500人以上の人口を持つ基準メッシュを郊外地域と定義し、中心地域と郊外地域をあわせた領域を都市地域と呼ぶ。また、都市圏から都市地域を除いた領域を外郊外地域と呼ぶ。

以上の定義による圏域設定の例として、鳥取および松江を図-3、図-4に示す。両方の都市圏ともに、都市地域の面積は都市圏の約4%となり、実際に一定程度の人口密度が連続する市街地は極めて狭いことが分かる。

なお、2002年の測量法の改正により、日本測地系から世界測地系へ移行したことにもともない、基準地域メッシュの範囲も変更されている。このため、新旧の基準地域メッシュを直接比較することは出来ない。本稿では国勢調査においては1995年から2010

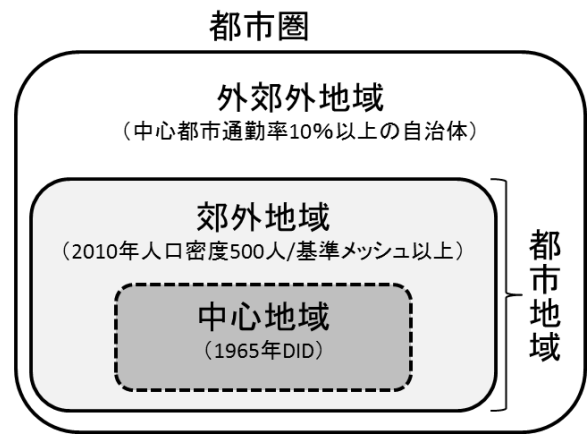


図-2 圏域設定の概念
資料) 筆者作成

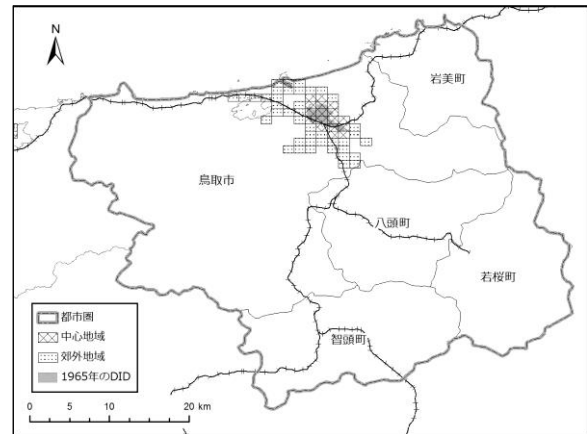


図-3 鳥取都市圏とその都市地域

資料) 国勢調査メッシュデータセットより筆者作成
注) 都市地域は世界測地系による

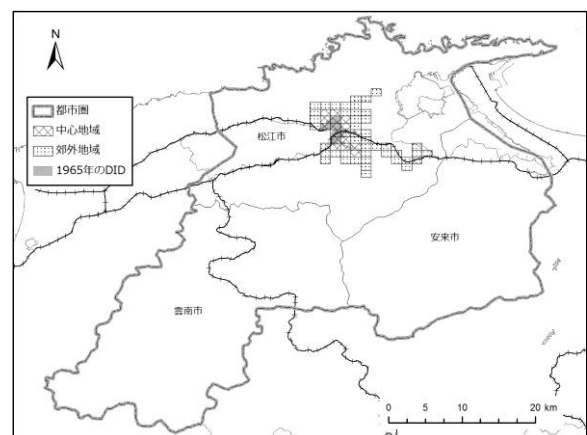


図-4 松江都市圏とその都市地域

資料) 図-3と同じ

注) 都市地域は世界測地系による

表-2 山陰7都市圏における圏域別の人口・従業者数

	人口(2010年)					従業者数(2009年)				
	都市地域			外郊外 地域	都市圏計	都市地域			外郊外 地域	都市圏計
	中心地域	郊外地域	計			中心地域	郊外地域	計		
松江	71,008	74,640	145,648	146,718	292,366	56,702	28,092	84,794	61,264	146,058
鳥取	61,766	79,722	141,488	98,341	239,829	42,568	25,825	68,393	42,412	110,805
米子	56,668	126,142	182,810	51,831	234,641	42,151	46,991	89,142	20,709	109,851
出雲	44,970	80,003	124,973	46,512	171,485	27,343	38,144	65,487	16,678	82,165
倉吉	13,273	35,182	48,455	60,282	108,737	8,528	19,952	28,480	19,018	47,498
浜田	15,643	15,578	31,221	56,189	87,410	13,152	5,025	18,177	23,891	42,068
益田	18,905	12,012	30,917	27,525	58,442	12,375	4,925	17,300	9,778	27,078
計	282,233	423,279	705,512	487,398	1,192,910	202,819	168,954	371,773	193,750	565,523
人口密度 (人/km ²)	2,851	1,411	1,768	70	163	2,049	563	932	28	77

資料) 総務省『国勢調査』、『経済センサス』、『事業所・企業統計調査』、『地域メッシュ統計』各年版より筆者作成

注) **太字**は各都市圏において最も数値の大きい圏域

年、経済センサスにおいては1996年から2009年を世界測地系に基づいて集計し、これ以前のデータは日本測地系に基づいて集計した。またそれぞれの接続年では日本測地系と、世界測地系の両方のデータの集計を行い、変動率に基づく指数により推移を把握することとした。

Ⅲ. 人口・従業者からみた都市空間変動

1. 圏域別の人口・従業者数推移

最初にⅡ章で定義した圏域ごとに2010年の人口をみると(表-2)、7都市の合計では外郊外地域の人口が最も多くなるものの、人口密度は70人/km²で、1,768人/km²に達する都市地域の1/25に過ぎない。このことから外郊外地域は都市地域から連担する等質的な市街地とは言えない。また、都市地域の人口では鳥取、米子、松江、出雲が10万人を超えており、5万人以下の倉吉、浜田、益田とは大きな格差が存在する。

この傾向は従業者数についてもほぼ同様である。なお、人口分布との違いとして、従業者数では中心地域の比重が大きく、依然として中心地域は経済活動において重要な地位を占めている。

次に、山陰7都市圏の圏域別の人口推移をみると(図-5)、郊外地域は一貫して増加しているのに対して、中心地域と外郊外地域はほぼ減少傾向が続いている。特に外郊外地域は全ての都市で2010年の人口が1970年を下回っており、非都市圏の人口推移とほぼ同じ傾向を示している。また、郊外地域の人口増加率は徐々に縮小しており、郊外地域の成長が止

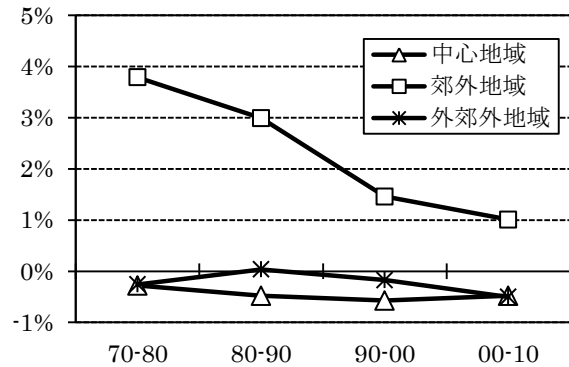


図-5 圏域別の年平均人口変動率の推移

資料) 表-2と同じ

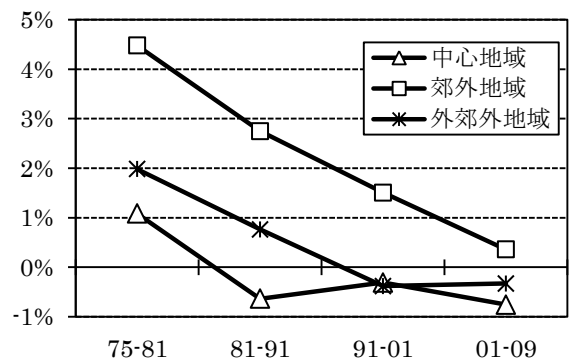


図-6 圏域別の年平均従業者数変動率の推移

資料) 表-2と同じ

まりつつあると言えよう。同様の傾向は、経済活動の立地を示す従業者数の推移からも読み取れる(図-6)。特に郊外地域の増加率の低下速度は人口よりも速く、郊外化の終焉は経済活動が人口に先行している。

2. 人口・従業者数からみた都市空間変動

圏域別にみた人口・従業者の推移から、山陰地域の都市空間は、中心地域の衰退が続く一方で、郊外地域の成長も鈍化しつつあることが読み取れる。さらに人口・従業者の推移を都市ごとに比較するため、ここでは中心地域と郊外地域の増加率に基づく都市空間変動モデルあてはめてみる。

都市空間変動モデルは、図-7のように都市地域全体に対する中心地域と郊外地域の増加寄与度³⁾の分布から把握する。特に本稿では、再都市化の目安となる相対的な集中の発生状況を見るため、①～②、⑦～⑧を集中期、③～⑥を分散期とする。

最初に松江は7都市地域の中でも中心地域の寄与度が高い傾向にある(図-8)。人口で見ると、1970年代以降郊外地域の寄与度が低下し続ける一方で、中心地域の寄与度は0%前後で大きな変化は無い。従業者数では70年代から90年代まで、中心地域の寄与度がプラスであったが2000年代には大きくマイナスに転じ、都市地域全体で従業者数が減少する⑤逆都市化前期の段階に入っている。

次に鳥取の場合をみると、人口は70年代から2000年代まで一貫して④郊外化後期の段階にあり続けた。ただし、中心地域の人口減少率にはあまり変化がないのに対して、郊外地域の増加率が大きく低下したことが分かる。すなわち相対的に分散化のスピードが減じたと言えよう。また従業者数は③郊外化前期から⑤まで3つの段階を移動している。結果として、中心地域の従業者数が70年代から80年代にかけて増加から減少に転じた上に、郊外地域の増加率も大幅に低下し、2000年代には都市地域全体の従業者数が減少に転じ、⑤の段階となっている。

米子は、鳥取とほぼ同様の傾向を示すが、人口・従業者数ともに郊外地域の寄与度の低下速度が速く、2000年代には従業者数が中心地域・郊外地域の両方でマイナスとなる⑥逆都市化後期の段階に入っている。

一方、出雲は7都市地域の中で、2000年代に入っても人口・従業者数の両方が成長している唯一の都市地域である。人口で見ると、中心地域の寄与度は

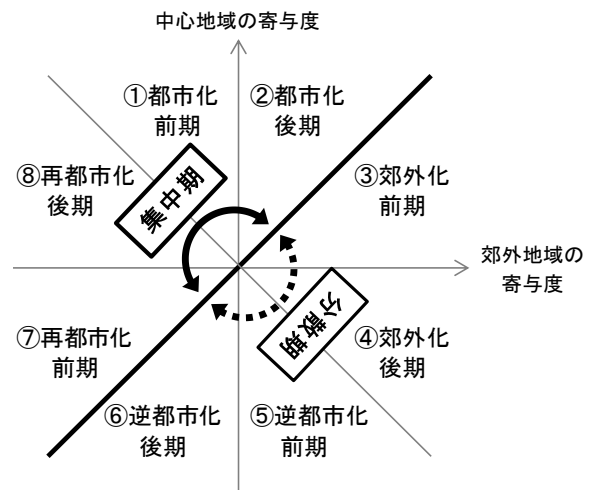


図-7 都市空間変動モデル

資料) 富田(1975), Klaassen, et. al (1981) などをもとに筆者作成

1990年代一時的にプラスに転じたがそれ以外の期間は若干のマイナスとなっている。従業者数では、1970年代は中心・郊外地域ともに増加する③であったが、1980年代以降は中心地域が減少する④となった。全体としては郊外地域の成長によって都市地域全体が成長する段階にとどまっていると言える。

松江、鳥取、米子、出雲の4都市地域に対して、人口規模の小さな倉吉、浜田、益田は都市空間変動の段階がより早く進む傾向にある。中でも最も進んでいる益田の場合では、70年代は人口が④、従業者数は中心・郊外地域ともにプラスでありかつ中心地域の寄与度の方が大きい②都市化後期の段階にあった。しかし、80年代から90年代には中心地域の寄与度がマイナスに転じ、さらに2000年代に入ると郊外地域の寄与度もマイナスとなっている。特に2000年代の人口の寄与度は、中心地域と郊外地域のマイナス度合いがほぼ等しく、相対的に中心地域への集中が高まる⑦再都市化前期に入りつつあると言えよう。

このような動態推移を都市間で比較するために、各年代における人口と従業者の推移のうち、より数字の大きな段階を当該都市の段階として一覧にしたのが表-3となる。まず1970年代にはいずれの都市も③から④に位置しており、郊外地域の増加に牽引されて都市地域が成長していた。1980年代から1990年代にかけては、全ての都市で郊外地域の成長が鈍化し、特に人口規模の小さな倉吉、浜田、益田などがいち早く⑤に入った。

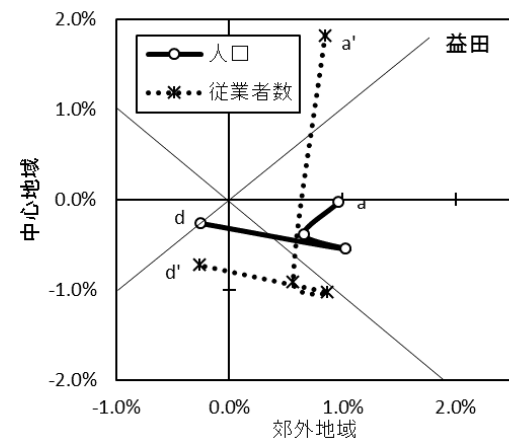
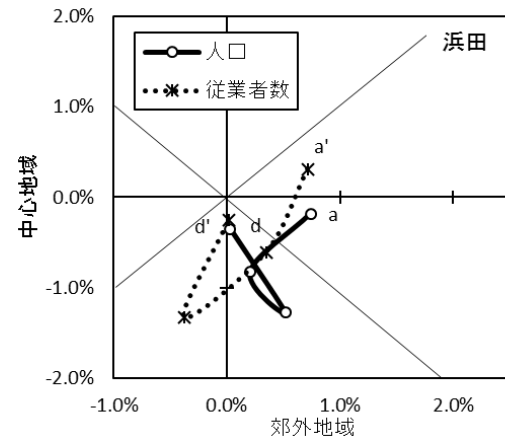
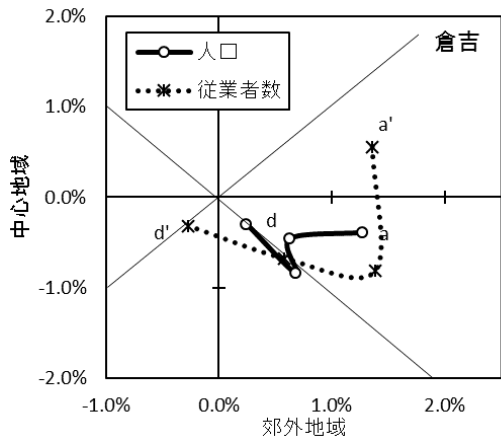
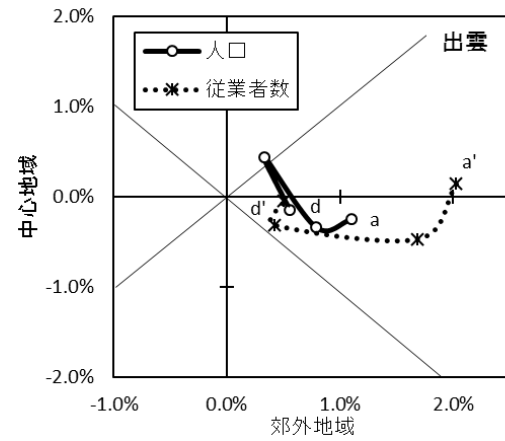
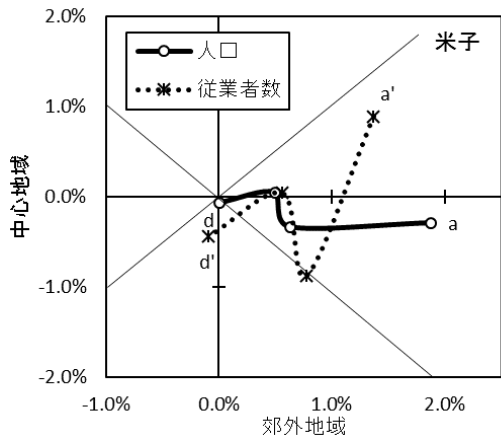
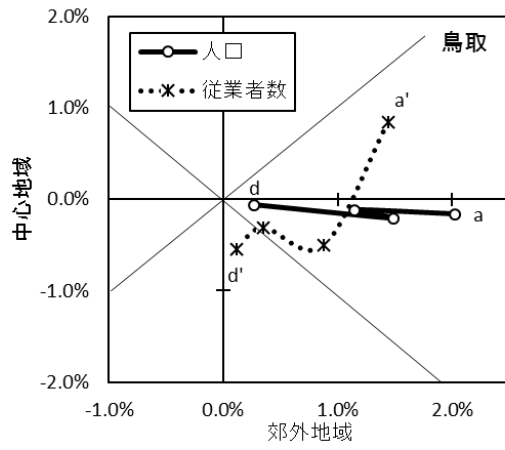
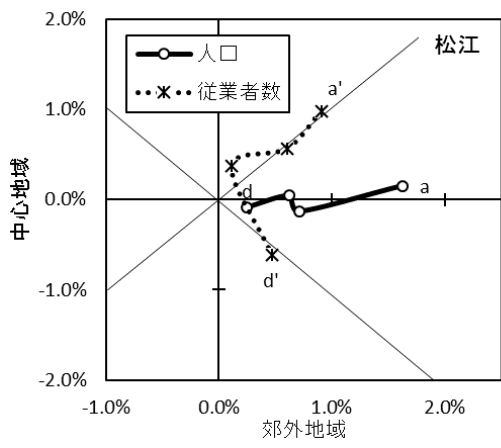


図-8 山陰7都市地域の都市空間変動

資料) 表-2 と同じ

注) a は 1970 年～1980 年, d は 2000 年～2010 年の都市地域に対する人口の年平均寄与度を示す。

a' は 1975 年～1981 年, d' は 2001 年～2009 年の都市地域に対する従業者数の年平均寄与度を示す。

表-3 山陰7都市地域の都市空間変動

段階	名称	1970年代 a, a'	1980年代 b, b'	1990年代 c, c'	2000年代 d, d'	都市地域 全体
①	都市化前期					成長
②	都市化後期					
③	郊外化前期	鳥取、米子、倉吉 浜田、出雲、益田	鳥取、倉吉、松江 出雲	鳥取、出雲		
④	郊外化後期				米子、浜田、益田	
⑤	逆都市化前期		浜田	米子、倉吉 益田		衰退
⑥	逆都市化後期					
⑦	再都市化前期					
⑧	再都市化後期					

資料) 表-2と同じ

注) 太字は人口の段階を採用し、細字は従業者数の段階を採用している。また段階の数字は図-7と対応する。

また、1990年代には米子、松江、出雲で一時的に中心地域の人口が増加に転じたが、2000年代には再び減少している。2000年代には、出雲が④である以外はすべての都市が⑤か⑥となり、都市地域全体として衰退傾向にあることが明確になった。

このように7都市地域では、いずれの都市でも郊外地域の成長が止まりつつあり、郊外化が終焉を迎えつつあると言えよう。一方で、中心地域の衰退も続いており、依然として再都市化の傾向はみられない。ただし、今後急速な人口減少が予測される中で、郊外地域の衰退が加速度的に進む可能性もあり、その場合は相対的な中心地域への集中による再都市化段階への移行が生じるものと考えられる。

IV. 地価とマンション開発

都市地域の動態推移からみると、山陰7都市地域において再都市化の傾向はみられなかった。ただし、郊外化が止まりつつある中で、相対的に中心地域への集中する傾向が強まりつつあるといえる。そこで、ここでは松江都市地域を中心に地価とマンション開発から再都市化の可能性を考察する。

最初に山陰7都市地域における、中心地域と郊外地域の地価倍率の推移をみると(図-9)、商工業地で1995年の3.63倍から2015年には2.31倍に、住宅地では1.61倍から1.52倍へと低下した。これは、中心地域における賃料などの土地収益性が相対的に低下したことを示している。

本来、公共交通・行政・教育・医療機関などの都

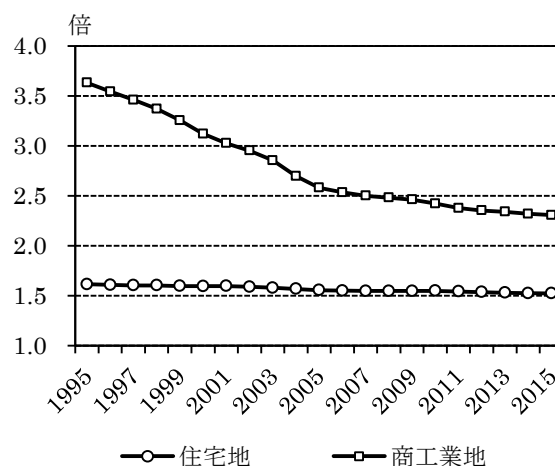


図-9 山陰7都市における中心地域と郊外地域の地価倍率の推移 (中心地域平均/郊外地域平均)

資料) 国土交通省『地価公示』より筆者作成

注) 1995年から2015年まで継続して調査された地点の平均値

市インフラが整備された中心地域は、郊外地域に比べてビジネスや生活の利便性に優れた場所である。業務施設、住宅に関わらず、郊外地域よりも土地収益性が高く、結果として地価も高い水準になると言えよう。もちろん中心地域の過密による混雑や騒音などの外部不経済に加えて、郊外地域でもモータリゼーションの進展による交通利便性の向上が進めば両者の格差は縮小する。しかし、人口減少局面を迎えた日本の地方都市において、都市インフラが散在

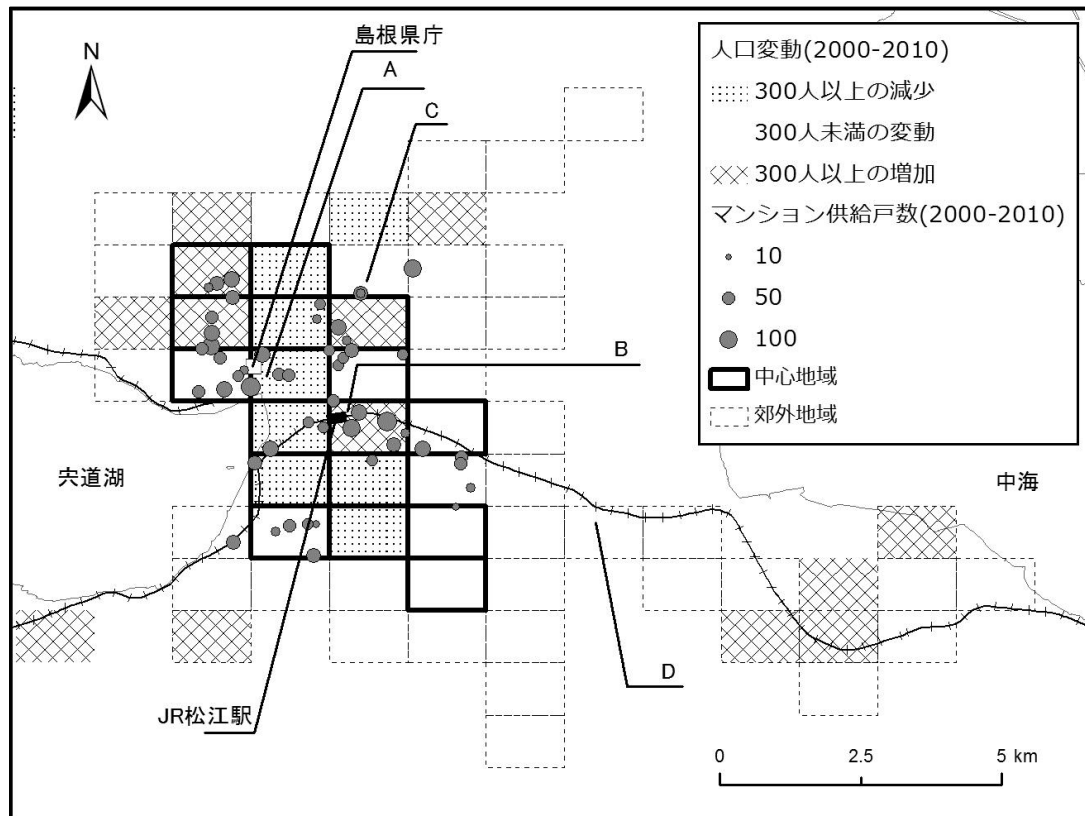


図-10 松江市におけるマンションの分布と人口変動

資料) 総務省『国勢調査メッシュデータセット』およびゼンリン『住宅地図』より筆者作成

的にしか分布しえない郊外地域は、中心地域に比べてその維持がより困難である。

したがって、地価倍率が縮小すれば、より利便性に優れた中心地域の優位性が浮かび上がることになる。また、中心地域の地価下落の大きな要因である低・未利用地の増加は、新たな空間利用を考える上では好都合でありさえする。この代表的なものが居住機能であり、近年地方都市でも増加しているマンション開発と言えよう(久保 2010)。

そこで、ここでは松江市におけるマンション供給についてみる(図-10)。松江市におけるマンション開発は1980年代から始まっているが、特に2000年以降に急増している(李 2017)。2000~2010年にかけてのマンション供給戸数を見ると、全てのマンションが都市地域にある(表-4)。この中でも、中心地域には戸数ベースで86.6%が集中しており、マンションの立地が都市インフラなどの利便性を強く志向することがうかがえる。

またマンション供給は、JR松江駅周辺と中心地域の外縁部で多くなっている。これらのエリアは、人口増加メッシュと重なっており、マンション供給が

中心地域の人口増加にも寄与していることが分かる。

ところで、土地利用としてのマンションは、戸建住宅に比べれば集約的ではあるものの、通常は店舗や事務所などの業務施設に比べて収益性が劣るため、都市計画上の商業系用途地域では用地取得が難しい。ただし、商業系用途地域は容積率が大きく、より戸数の多い高層マンションの建設が可能となる。したがって、空間需要の不足から十分に地価が下落した商業系用途地域は、マンション開発の好適地と言え

表-4 2000~2010年における都市計画用途区域別のマンション供給数

	中心地域		郊外地域		合計	
	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数
住居系用途地域	1,029	24	317	6	1,346	30
工業系用途地域	253	3	56	1	309	4
商業系用途地域	1,124	18	0	0	1,124	18
合計	2,406	45	373	7	2,779	52

資料) ゼンリン『住宅地図』より筆者作成

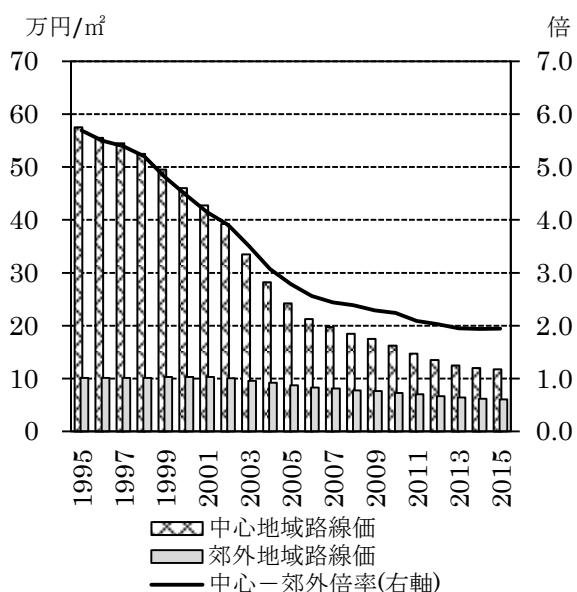


図-11 松江市における路線価の推移

資料) 国税庁『路線価図』より筆者作成

注) 中心地域路線価は図のA, Bの平均, 郊外地域路線価はC, Dの平均

る。実際に中心地域におけるマンションの供給戸数は、商業系用途地域が最も多くなっている(表-4)。

なお、商業系用途地域の多い中心地域の路線価は1995年の57.5万円/m²から2015年には11.8万円へと約80%下落した(図-11)。これに対して郊外地域の同期間の下落率は約40%に過ぎず、結果として中心地域と郊外地域の地価倍率が5.7倍から1.9倍にまで縮小している。不動産関連業者に対するヒアリングによれば、2000年以降、撤退した中・大型店等の跡地取引において、新規出店者が見込めないことから、マンション業者が安値で購入する事例が散見されたとの事である。

人口減少局面を迎えた地方都市においては、中心地域においても、商業・業務系用途の空間需要は見込みづらい。一方で、都市インフラが整備され郊外地域よりも利便性に優れる中心地域は居住地域として優れている。このため、相対的な地価の下落と新たな開発用地の供給を背景に、マンション開発が増加してきたと言えよう。

V. おわりに

本稿では、人口減少局面にある山陰地域の都市空間変動の特徴について山陰7都市を事例に見てきた。

山陰地域は全国でも最も早い時期から人口減少が顕在化していたが、松江、鳥取をはじめとする比較的人口規模の大きな都市では、2000年頃まで人口増加が継続していた。このことから地域全体としての人口減少局面においても、中心都市はいわゆる人口流出の「ダム機能」を果たしてきたことが確認された(梶田 2016)。ただし、2000年以降はこれらの中心都市においても人口減少に移行しており、「ダム機能」は失われつつある。

この中で都市圏内部では、核となる中心地域と最も外縁部にあたる外郊外地域の人口・従業者が減少し続けるのに対して、中心と外郊外に挟まれた郊外地域の人口・従業者数は増加し続けていた。このことから1990年代まで、地方都市の郊外の成長は単に人口や経済活動の分散傾向を示すものというだけではなく、都市成長の極として重要な役割を果たしてきたことが読み取れる。

しかし、2000年代に入ると、倉吉、浜田、益田といった小都市ばかりでなく、鳥取や松江といった県庁所在地クラスの都市においても、郊外の成長は鈍化し、もはや都市圏内に成長がみられる場は存在しなくなりつつある。この結果、山陰7都市のうち出雲を除く6都市は中心地域、郊外地域のいずれもが衰退しつつある逆都市化段階に入ったとみなすことが出来る。

ところで、1980年代以降、一貫して衰退局面にあった中心地域は、2000年代も衰退が続いており、大都市圏でみられるような再都市化の傾向は確認できない。しかし、松江市の事例からは地価の下げ止まり、マンション供給の増加といった新たな動きも垣間みられる。今後も中心地域におけるマンション開発が続けば、郊外地域の成長が停滞する中で、相対的な再都市化が生じる可能性があると言えよう。中心地域に人口や経済活動が集中する再都市化は、人口減少局面における都市政策として取り組まれているコンパクトシティとも合致する流れであり、行政効率向上や地域活力の維持にも資する可能性がある。したがって、都市空間変動と行政効率や地域活力との関係、実際に流入している居住者や事業者などの属性、さらにはマンションや事業施設などの供給サイドの動向などについてより詳細な分析が必要であると言えよう。

【付記】

本研究は東京大学空間情報研究センターとの共同

研究「都市の規模と立地からみた人口の都心回帰現象の出現状況に関する研究」(研究番号 685)による成果の一部である。また研究の実施に当たって平成28年度科学研究費補助金「地方都市再生に向けた事業用ストックの利活用プラットフォームに関する地理学的研究」(基盤研究(B)研究課題番号:16H03526 研究代表者: 箸本健二)を使用した。

【注】

- 1) 三大都市圏を埼玉県, 千葉県, 東京都, 神奈川県, 愛知県, 京都府, 大阪府, 兵庫県, 奈良県。それ以外の道県を地方圏として集計。
- 2) 空間情報科学研究センターの公表する都市雇用圏の設定基準は金本・徳岡(2002)に準じ, 主な指標としてDID人口1万人以上の自治体を中心都市とし, 中心都市への通勤率10%以上の自治体を合わせた地域を都市雇用圏と定義している。
- 3) 都市地域Aにおける, 期間 $t-1$ から t にかけての, 圏域Sの寄与度Cは下記のとおり。

$$Cs=(St-St-1)/At-1$$

なお中心地域と郊外地域の寄与度の合計は都市地域の変動率と等しい。

【参考文献】

- 梶田 真(2016) 県庁所在都市は「ダム機能」を果たすことができるのか?—松江市の事例分析を通じて。地学雑誌 125: 627-645.
- 金本良嗣・徳岡一幸(2002) 日本の都市圏設定基準。応用地域学研究 7, 1-15.
- 久保倫子(2010) マンションを扱った地理学的研究の動向と課題-日本での研究を中心に。地理空間 3-1, 43-56.
- 小池司朗(2015) 県庁所在地都市圏における都心回帰の比較分析—「人口シェアポテンシャル」を用いて。計画行政 38-2: 45-52.
- 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.

富田和暁(2003) 統計で見る大阪—人口の都心回帰を中心にして。統計 54(7): 16-20.

中村隆司(2016) 地方都市における中心市街地の人口回帰の実態。都市計画論文集 51-2: 159-166.

八田達夫 編著(2006) 『都心回帰の経済学—集積の利益の実証分析』日本経済新聞社。

増田寛也 編著(2014) 『地方消滅—東京一極集中が招く人口急減』中公新書。

松本恭治(2000) バブル経済崩壊後の中古マンション価格の下落の構造—新築の高層化・都心回帰の裏側の郊外マンションストックの危機。学術講演梗概集 2000 F-1(日本建築学会): 1099-1100.

李 阿敏(2017) 松江市におけるマンション開発と都市内人口移動—高等学校の学区通学区制度を中心に。島根地理学会誌 50.

Kawashima, T., Fukatsu, A. and Hiraoka, N. (2007) Re-urbanization of population in the Tokyo metropolitan area: ROXY-index / spatial-cycle analysis for the period 1947-2005. *Gakushuin economic papers* 44(1): 19-46.

Klaassen, L. H., Bourdrez, J. A. and Volmuller, J. (1981) *Transport and reurbanisation*. Gower. Hants.

Cheshire, P. C. (1995) A new phase of urban development in Western Europe?. *Urban studies* 32: 1045-1063.

Re'rat, P. 2012. The new demographic growth of cities: The case of reurbanisation in Switzerland. *Urban Studies* 49: 1107-1125.

空間情報科学研究センター Urban Employment area <http://www.csis.u-tokyo.ac.jp/UEA/index.htm>

(2016年12月最終閲覧)

Urban Changes in a declining mode; A Case Study of Sanin region

KIKUCHI Yoshiyuki

Keywords: Sanin region, Reurbanization, Grid square, Condominium construction, Land price