

小地域統計データを用いた 中心市街地空洞化の空間分析

武者 忠彦

I 空洞化の時代的背景

都市の中心部が空洞化するという現象は、都市空間の動態を研究対象とする地理学において、これまでも多面的に研究されてきた。シカゴ学派による人間生態学的なアプローチや、チューネン・モデルを応用した付け値地代理論 (Bid Rent Theory) などの地理学の古典的研究によって、都市の内部構造は中心部と郊外とに弁別されてきたが、このうち、中心部の空洞化に関する研究の系譜は、成熟した工業都市における中心部の空洞化を人口統計学的に明らかにした1960年代の研究まで遡る。1970年代になると、Berry (1976) のアメリカ諸都市の反都市化研究をはじめとして、ヨーロッパの工業都市でも空洞化の実態が明らかにされるようになった (Champion, 1991 ; 2001)。

こうしたヨーロッパや北アメリカの都市における中心部の空洞化は、20世紀後半以降の脱工業化と密接に関係している (Bluestone and Harrison, 1982 ; Martin and Rowthorn, 1986)。特に労働集約的な製造業が中心部に立地していた工業都市では、工場労働者の雇用が大きく失われるとともに、富裕層が選択的に郊外に流出し、インナーシティには低所得者層が集住する「都市のドーナツ化」現象が顕著になった。こうした人口の郊外化を追うようにして、小売業の立地も都心から郊外にシフトした。1960年代以降のアメリカにおける郊外のショッピング・モールの著しい成長は、1980年代になると「アメリカのモール化 *mallings of America*」とよばれるようになったが、これによって、郊外の大規模な小売業者や流通業者の市場シェアが拡大する一方、中心部の個人経営による商店などが衰退した。小売業者が撤退した中心部では、買い物の機会と選択肢が少なくなり、いわゆる「フードデザート

ト」と化している都市もみられる¹⁾ (Wrigley and Lowe, 2002 ; Wrigley, 2002)。

一方、国内における中心部の空洞化に関する研究は、海外のような脱工業化にともなうインナーシティの荒廃とは異なる文脈で論じられてきた。「日本にはインナーシティ問題は存在しない」とする見方もあるように、中心部の中小製造業に特化した地区では集積のメリットが大きく、社会階層が均質的な地域社会が形成されてきたこともあって、インナーシティ問題が顕在化することはなかった(成田, 2005)。

そうした背景もあり、日本で空洞化という場合、それは中心市街地における既存の商店街の衰退を意味することが多いように思われる。特に地方都市では、1960年代以降の車社会化の進展によって人口や小売・卸売機能の郊外化が進む一方で、中心市街地では消費行動の変化に対応できない既存商店街の経営者が店舗併用住宅に残留することで、いわゆるシャッター街化と高齢化が同時に進んだ。古くは商店街近代化事業などのいわゆる高度化資金から、近年のまちづくり三法や都市再生特措法に至るまで、多種多様な中心市街地活性化の政策が講じられたにもかかわらず空洞化が進む実態については、これまでも多くのケーススタディが積み重ねられている(渡辺, 2014 ; 中西, 2014 ; 山川, 2010 ; 根田編, 2016)。一方、近年では空き家問題への社会的な注目と同期するように、不動産の低未利用化という視点から、中心市街地の空洞化を分析するアプローチが増えている(箸本, 2016 ; 箸本・武者編, 2021 ; 阿部ほか, 2013)。饗庭(2015)は、人口減少下における都市の収縮が単なる市街地の面的な縮小ではなく、市街地にスポンジのように多くの孔が空いていくように進行する状況を「都市のスポンジ化」と表現して

¹⁾ 批判地理学を標榜していたハーヴェイは、都市空間の動態について、シカゴ学派や立地論のアプローチではなく、都市の不動産市場と資本の動き、あるいはより広範な社会関係との結びつきから明らかにすることの重要性を説いた(ハーヴェイ, 1989)。リグレーらが提唱する「新しい小売の地理学」は、こうしたハーヴェイらの構造主義的な説明に対して、企業行動や消費行動などの主体から都市の動態を説明するアプローチに位置付けられよう。

いるが、そこでいう孔の実体は、空き家、空き店舗、空き地などの低未利用不動産である。

以上のように、日本における中心部の空洞化とは、主に人口と商業従業者の減少による商店街の衰退と、それともなう不動産の低未利用化であり、それらを含意する用語として、本研究では都心や中心部ではなく「中心市街地」の空洞化と表記する。この中心市街地の空洞化については、これまでも多面的に分析されてきたが、その多くは特定の都市を事例に人口や商業、高齢化などの動向をテーマ別に分析するスタイルであり、空洞化の実態を全国的に把握し、評価する研究アプローチは意外なほど少ない。背景には、以下の2点が指摘できるだろう。

第1に、中心市街地の範囲に関する問題がある。都市の規模や特性によって、中心の概念や中心市街地の空間認識はまちまちであるため、都市の中心や中心市街地には明確な定義が存在しない。また、中心市街地のスケールが小さいため、全国的にデータが整備されている DID（人口集中地区）や4分の1地域メッシュ（約250m四方の区画）を単位とする集計では捕捉しきれず、地域横断的なデータの収集が困難である²⁾。これらの制約に対して、本研究では改正中心市街地活性化法にもとづく中心市街地活性化基本計画区域に着目し、その区域と重なる町丁・大字等の範囲を実質的な中心市街地として抽出している³⁾。第2に、空洞化の指標に関する問題がある。そもそも空洞化が具体的にどのような現象を指し示すのか、共通理解があるわけではない。そのため、これまでは扱うケースに応じて、小売販売額や地価などの経済的な指標、空き店舗や空き地などの空間的な指標、人口や通行量などの

²⁾ DID やメッシュのデータを利用した都市スケールの分析としては山口（2014）などがある。

³⁾ 本研究と同様に中心市街地活性化基本計画区域を対象として、地域横断的に中心市街地の実態を分析した研究としては、マイクロジオデータを用いて141都市の商業・サービス業の集積状況を分析した駒木（2018）、地方都市34都市について2000～2010年の人口動向を分析した中村（2016）、全国51都市について人口や小売販売額を分析した樋口（2009）などがある。

社会的な指標が、それぞれテーマに応じて使い分けられてきた。本研究では全国的に空洞化を把握するため、人口と事業所の増減というベーシックな指標による評価をした上で、中心市街地における人口の流動性や都市空間の近代化に関する独自の指標から空洞化の評価を試みている。

以下の章ではまず、中心市街地の空洞化を分析するための利用データと方法について説明した上で、都市サイクルモデルを用いながら各都市の空洞化の実態と地域差について俯瞰的に分析する。次に、中心市街地内部の差異に注目しながら、人口の流動性や低未利用不動産と空洞化との関係を明らかにする。最後に、空洞化から再生のフェーズへと転じる可能性について、都市の近代化の動向と関連づけて論じることにした。

Ⅱ 利用データと分析方法

中心市街地の空洞化を分析するにあたって、まずは対象とする都市および中心市街地の範囲を設定する必要がある。本研究では2006年の改正中心市街地活性化法にもとづいて設定された「中心市街地活性化基本計画区域（以下、基本計画区域）」に着目した。中心市街地活性化基本計画は、申請マニュアルにもとづいて各自治体が作成した計画を国が認定するものであり、マニュアルの「区域設定の考え方」では、中心市街地活性化法第2条第1～3号に記載されている3つの要件を満たした範囲を基本計画区域に設定できるとしている。その要件とは、当該区域に小売業などの都市機能の集積があつて中心的役割を果たしていること、それらの機能や経済活動の維持に支障が生じるおそれがあること、機能や活動の維持が地域の発展にとって有効であることの3つであり、2021年度までに151市町（154地区）で基本計画が認定されている⁴⁾。

今回の分析で中心市街地に設定したのは、中心市街地活性化基本計画を認

⁴⁾ 静岡市、北九州市、熊本市では、市域内で2つの基本計画が認定されている。また、計画がこれまでに複数回認定され、区域に変更がある都市については、最新の計画区域を用いている。

定された都市（以下、中活計画都市）の基本計画区域である。いわゆる手上げ方式の認定であるため、全国の中心市街地を網羅したものではなく、基本計画区域の面積も最小の富良野市（30ha）から最大の金沢市（860ha）まで多様であるが、空洞化を地域課題として認識する自治体が、問題とする範囲を自ら設定したという意味において、空洞化の実態に即したものであるといえるだろう。

とはいえ、基本計画区域単位で統計データが整備されているわけではない。そこで、本研究では基礎自治体よりも小さな地域単位で集計された小地域統計を用いて、近似的に基本計画区域のデータとして再集計する方法を用いた。具体的には、国勢調査の「小地域集計」（「町丁・字等」を単位にした集計）および、それとほぼ同等の集計単位である経済センサス基礎調査（旧事業所・企業統計調査）の「町丁・大字別集計」を用いて、GIS上で基本計画区域のポリゴンデータ⁵⁾と重なる町丁・大字・字等のポリゴンデータ⁶⁾を抽出し、近似的な基本計画区域の範囲とした⁷⁾。一部でも重なる町丁・大字・字等のポリゴンを抽出したため、基本計画区域の総面積22,984haに対して、抽出したポリゴンの総面積は約2倍の46,337ha⁸⁾となるが、それでもDIDやメッシュのデータを集計単位にした場合と比較すれば、中心市街地の実態を表す精度は格段に高いものといえる。本研究の意義も、この基本計画区域ごとにデータを集計するという基礎的な作業の延長線上にある。

一方で、中心市街地の空洞化は、郊外の人口や産業の変化との相対的な評価でもある。以下の分析では、中心市街地以外、すなわち都市全体から中心

⁵⁾ 基本計画区域のポリゴンデータについては、愛知大学地域政策学部・駒木伸比古氏作成の shapefile データを用いた。

⁶⁾ 国勢調査、経済センサス基礎調査、事業所・企業統計調査それぞれについて、総務省統計局が提供する世界測地系緯度経度の shapefile を利用した。結果的に、基本計画区域ポリゴンと重なる4,874の町丁・大字・字等のポリゴンが抽出された。

⁷⁾ 基本計画区域内であっても、データが秘匿となる町丁・大字・字等で合算先の町丁・大字・字等が基本計画域外の場合は、集計から除外している。

⁸⁾ 面積は shapefile をもとに算出しているため、国土地理院が公表している面積データとは必ずしも一致しない。

市街地を除いた数値を便宜的に郊外に相当するものとして扱う。なお、1995年以前からの政令指定市については、中心市街地の財やサービスの到達範囲を考慮して、都市全域ではなく、中心市街地が立地する行政区単位でデータを抽出して分析している⁹⁾。

Ⅲ 中心市街地空洞化の実態

(1) 人口の空洞化

一般的に空洞化といえば、人口や小売店などが中心市街地で減少する「人口と産業の空洞化」を意味する。ここではじめに、人口と事業所の統計データを用いて、全国における中心市街地空洞化の全体像を捉えてみたい。中心市街地をめぐる政策史をたどると、1985年には旧建設省が再開発や街路などのハード事業を進める「地方都市中心市街地活性化計画」を予算化しているが、中心市街地活性化の取り組みが本格的にはじまるのは、1990年代以降である（石原編，2011）。そこで、人口については国勢調査の小地域統計データの整備がはじまった1995年と直近の2015年との比較、事業所については1996年の事業所・企業統計調査と2016年の経済センサス基礎調査のデータを比較することで、それぞれ20年間の変化を分析した¹⁰⁾。

全国の人口は、この20年間で150万人余り、率にして1.2%ほど増加したが、中活計画都市全体では1%ほど減少している。このうち、中心市街地の範囲に限ると3.9%の減少となり、全体傾向として人口の空洞化は進行しているといえる。さらに、中心市街地の人口減少の状況を都市ごとに把握するために、都市の規模および立地との関係をみたものが図1である。これによ

⁹⁾ 千葉市（中央区）、名古屋市（中村区と中区の合算）、神戸市（長田区と須磨区の合算）、北九州市小倉地区（小倉北区）、北九州市黒崎地区（八幡西区）がこれに該当する。また、上記の北九州市以外に、同一都市に中心市街地の設定が2地区ある静岡市と熊本市について、静岡市静岡地区は葵区と駿河区の合算（1995/96年は旧静岡市）、静岡市清水地区は清水区（1995/96年は旧清水市・旧蒲原町・旧由比町の合算）、熊本市熊本地区は旧植木町以外の熊本市、熊本市植木地区は旧植木町の数値を用いている。

¹⁰⁾ 時系列比較にあたって、1995年および1996年のデータは、2015年および2016年の行政区に相当する合併前の旧市町村を組み込んで算出している。

ると、中心市街地で人口が増加しているのは、ほとんどが10万人以上の規模の都市であり、人口が2倍近く増加した府中市（東京）を筆頭に、その多くが3大都市圏¹¹⁾に位置する都市であることがわかる。実際、3大都市圏内の都市の中心市街地は合計で17.1%の増加となっている。一方で、右下の領域にプロットが少ないように、人口10万未満の都市になると、ほとんどの中心市街地は人口減少となり、これらの都市の中心市街地の合計は18.0%の減少となっている。なかには稚内市や奄美市など、20年間で人口が40%ほど減少した都市もみられる。

このように、中心市街地の人口動態には大都市圏とそれ以外の地域で明瞭な地域差がみられるが、中心市街地の空洞化は、郊外との相対的な評価でもある。そこで、よく知られたクラッセン（Klaassen, L. H.）の都市サイクルモデルの枠組みを用いて、中心市街地と郊外の人口変化率から中活計画都市を分類したものが図2および表1である。都市サイクルモデルは、都市を中心部と郊外に区分し、人口などの指標の変化率から、都市構造を「都市化」「郊外化」「反都市化」「再都市化」の4つの段階に分類する仮説である。これによると、都市のライフサイクルはまず中心部の成長によって「都市化」し、続いて郊外の成長によって都市が拡大する「郊外化」が生じる。その後、中心部の衰退によって「反都市化」し、最後に郊外の衰退によって都市が縮小しながら、中心部に再生の兆しがみられる「再都市化」に至るという左回りのサイクルになる。中心市街地空洞化は、反都市化の段階を中心に、郊外化（絶対的分散）や再都市化（相対的集中）の段階にも相当する現象であるといえるだろう。都市サイクルモデルを実証的に分析した既存研究では、4つの段階の「順序性」が中心的な論点であるため、5～10年スパンで変化率の推移を分析しているが（神田ほか，2020；菊地，2017；牛島2005；金ほか，2007），ここでは都市サイクルモデルにおける中活計画都市

¹¹⁾ 国勢調査で定義されている大都市圏は、東京都特別区部及び政令指定市を「中心市」として、中心市への15歳以上通勤・通学者数の割合が常住人口の1.5%以上かつ中心市と接続している「周辺市町村」で構成される地域である。

の分布を確認することが目的であるため、1995年～2015年の変化率のみを用いて分析した。

図1および表1によると、郊外化の段階にある都市がほとんどみられないことが特徴的であり、総じて都市が縮小する傾向にあることがわかる。1995年から2015年は、地方を中心に多くの都市で人口が減少に転じた時期である。人口の減少基調で全体のパイが縮小していることに加え、雇用環境や住宅政策の変化を背景に、かつての「住宅双六」で想定されていたような「郊外庭付き一戸建ての幸福論」が成立しなくなったことが、その背景にあるだろう。一方、全体の半数以上は反都市化の段階にあり、特に郊外人口の減少率よりも中心市街地人口の減少率が大きい「相対的分散」の段階にある都市が多い。そのうちの多くは、表1に示したように地方の中小都市である。郊外の衰退によって都市が収縮しているが、それは中心市街地に人口が集まることを意味せず、活性化政策の展開とは裏腹に空洞化がより進行したというのが、この時期における地方中小都市の実像だろう。

これに対して、都市化の段階にある都市は、大都市圏の都市や地方の県庁所在都市がほとんどを占めている。郊外人口が減少しながらも中心市街地人口が増加する「絶対的集中」の段階にある都市も多い。こうした特徴は言うまでもなく、1990年代後半から顕著となった人口の都心回帰の動向を反映したものであるが、従来の研究で指摘されてきた都市圏スケールの都心回帰だけでなく（小泉，2015；川口，2015）、中心市街地の領域を精緻に捉えることによって、大都市圏内の都市スケールでの都心回帰、あるいは地方の県庁所在都市レベルの都市における都心回帰の動向が可視化されたことは興味深い。本研究では都市サイクルの順序性は問うていないが、これらの結果は、2000年代以降、大都市を中心に郊外化から都市化の段階に遷移するという神田ら（2020）の成果などとも符号するものである。

このように、人口データからみた中心市街地空洞化の実態は、それを共通の地域課題として認識する中活計画都市のなかでも、顕著な地域差がみられる。とりわけ、この20年間だけで中心市街地の人口の20～40%を失った地

方の中小都市が数多くみられるという事実は、空洞化のインパクトの大きさを物語っているといえよう。

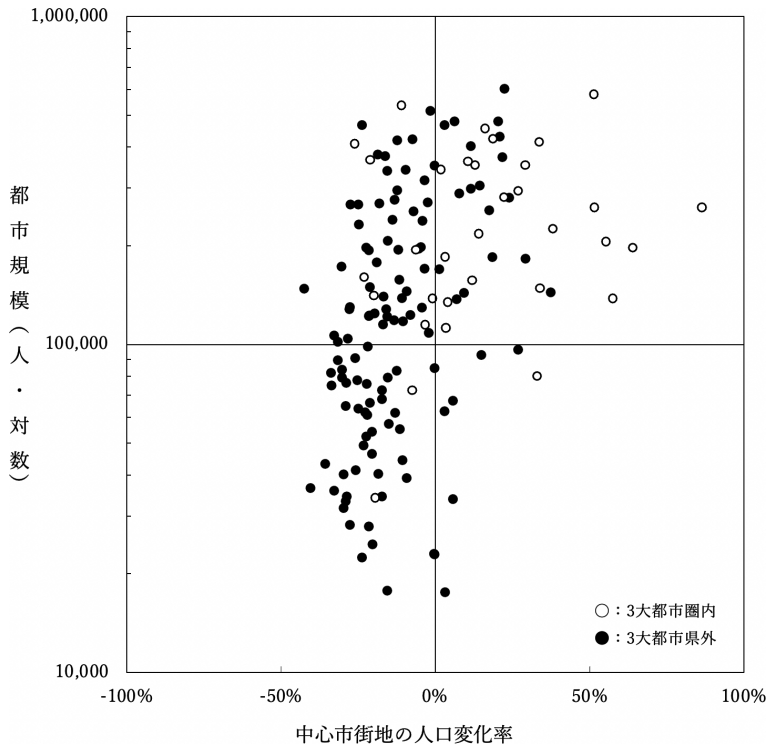


図1 中活計画都市における都市規模と中心市街地の人口変化率 (1995～2015年)

注：3大都市圏は、国勢調査で設定されている関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏に含まれる都市。

資料：国勢調査より作成。

小地域統計データを用いた中心市街地空洞化の空間分析

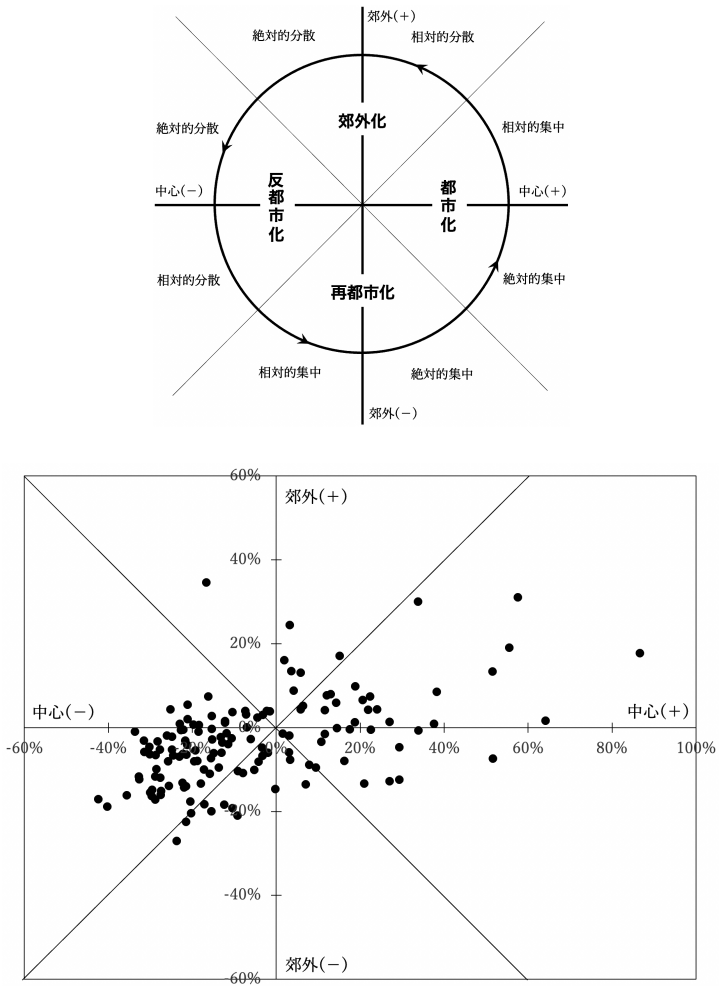


図2 都市サイクルモデルと中活計画都市における中心市街地と郊外の人口変化率（1995～2015年）

注：住居表示変更等で変化率が算出できない都市を除く。

資料：Klaassen et al. (1981) および国勢調査より作成。

表1 中活計画都市の都市サイクル (1995～2015年)

都市サイクル		合計		立地		規模		
				3大都市圏	3大都市圏外	20万人以上	20～10万人	10万人未満
都市化	絶対的集中	13	9.3%	5	8	12		1
	相対的集中	19	13.6%	11	8	15	3	1
郊外化	相対的分散	6	4.3%	4	2	1	3	2
	絶対的分散	3	2.1%		3	2	1	
反都市化	絶対的分散	16	11.4%	4	12	6	5	5
	相対的分散	62	44.3%	5	57	10	21	31
再都市化	相対的集中	16	11.4%		16	1	8	7
	絶対的集中	5	3.6%		5	2	1	2
		140	100.0%	29	111	49	42	49

注：住居表示変更等で変化率が算出できない都市を除く。

資料：国勢調査により作成。

(2) 産業の空洞化

次に、事業所と従業者のデータを用いて、産業の側面から中心市街地空洞化の実態を明らかにしてみたい。表2に示したように、全国の事業所と従業者の数は、1996年から2016年の間に、それぞれ16.9%および9.4%の減少となった。これに対して、中活計画都市全体では17.8%および11.1%の減少、中心市街地に限定すれば31.1%および26.9%の減少となっている。これらの数値はいずれも、人口データと比較するとおよそ1桁多い減少幅であり、産業の空洞化の深刻さを表している。人口では大幅な増加をみせていた郊外や大都市圏の中心市街地でも、地方の中小都市とそれほど変わらない減少率となっている。図3は、人口と同様に、都市サイクルモデルを援用して、事業所数による中活計画都市の分布を示したものであるが、これによると、ほとんどの都市が反都市化（相対的分散）の段階に位置し、飯塚市や沖縄市のように、中心市街地の事業所数が20年間で半数以下になった都市もある。

もっとも、事業所数や従業者数は、大手資本による寡占化や経営の合理化なども減少要因となるため、必ずしも数字通りの解釈が成り立つわけではない。そこで、試みに商業統計調査を活用して、金額ベースで空洞化の状況を

確認しておく。商業統計調査は、国勢調査などのように小地域統計データが整備されていないため、本研究と同様の手法で分析はできないが、立地環境特性別統計における商業集積地区の集積細分として、「駅周辺型商業集積地区」と「市街地型商業集積地区」が設定されている。この2つの地区を中心市街地、それ以外の地区を郊外と仮定して、今回の分析対象である151の中活計画都市の小売業年間商品販売額について、2004年から2014年までの変化率を求めると、中心市街地が22.5%減少、郊外でも3.4%減少となる。このように、小売業の販売金額ベースでも、産業の「相対的分散」の傾向は変わらないといえる。

郊外における事業所減少の背景として、戦後日本の郊外化は人口が先行し、第2段階の郊外化として産業の郊外化が生じた（小長谷，1991；田口・成田編，1986）。卸売業は集団化事業による卸売団地の形成にともない、1960～1980年代にかけて政策的に郊外化が進められ（鈴木，1985）、小売業も1990年の旧通産省通達によって大店法の運用が緩和されて以降、郊外ロードサイドを中心に大型店の出店が相次いだ。製造業もまた、大量生産方式とトラック輸送の普及を背景に、1970年代以降に郊外化が進んだ。しかし、1990年代には国内製造業の空洞化が顕在化し、大型店も2007年の都市計画法改正によって出店規制が強化されるなど、近年は産業の郊外化をプッシュしていた要因の多くが失われつつある。こうした要因を反映して、郊外の事業所数は減少傾向に転じ、都市サイクルモデルにおける郊外化段階の都市もきわめて少なくなっているといえる。一方、反都市化（相対的分散）の段階にある都市の中心市街地では、郊外以上に事業所が減少し、産業の空洞化が進んでいることになるが、その実態については、次の中心市街地内部の分析をふまえて考察したい。

表2 中活計画都市の中心市街地と郊外における事業所数と従業員数の推移（1996～2016年）

		事業所数	従業員数
中心市街地		-31.3%	-27.4%
立地	3大都市圏（N=229）	-20.7%	-14.4%
	3大都市圏外（N=107）	-34.2%	-32.0%
規模	20万人以上（N=50）	-28.0%	-24.8%
	10～20万人（N=40）	-37.7%	-34.0%
	10万人未満（N=46）	-35.7%	-34.2%
郊外		-13.6%	-9.0%
立地	3大都市圏	-10.1%	-5.6%
	3大都市圏外	-14.8%	-10.3%
規模	20万人以上	-12.1%	-8.2%
	10～20万人	-16.4%	-10.5%
	10万人未満	-17.5%	-11.5%
中活計画都市計		-17.8%	-11.1%
全国計		-16.9%	-9.4%
		-1,138,050	-5,908,427

注：住居表示変更等で変化率が算出できない都市を除く。

資料：経済センサス基礎調査および事業所・企業統計調査より作成。

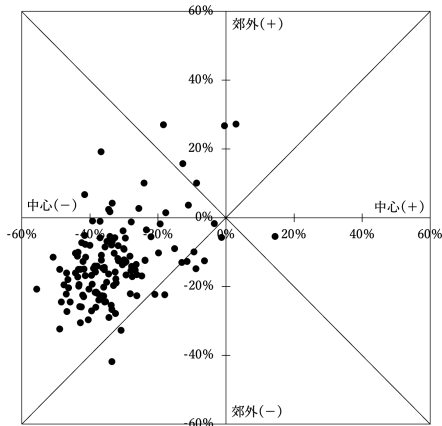


図3 中活計画都市における中心市街地と郊外の事業所変化率（1996～2016年）

注：住居表示変更等で変化率が算出できない都市を除く。

資料：経済センサス基礎調査および事業所・企業統計調査より作成。

Ⅳ 中心市街地空洞化の距離帯別分析

(1) 中心市街地の「エッジ」

ここまでは郊外と対比しながら、中心市街地を一体的に捉えてきたが、空洞化の様相は中心市街地の内部でも一様ではなく、そこには空間的なパターンや傾向があると考えられる。そこで次に、中心となる鉄道駅（以下、中心駅）からの距離帯を設定し、距離帯別に空洞化の実態を明らかにしてみたい。

日本の地方都市の一般的な発展段階として、近世以前からの都市の中心が近代になって中心業務地区や商店街として発達する一方、既存の中心から離れて設置された鉄道駅の周辺に住商工混在地区が形成され、既存の市街地と接続しながら、戦後は駅前に商業重心が移動していくというパターンがみられる（Tanabe,1959；矢守編，1987；横尾，2000；2002）。そのため、現代の都市では、駅前地区と既存商店街という新旧の中心が、数百メートルほど離れて立地するという構造が多くみられる。こうした都市構造をふまえて、ここでは中心駅からの距離が「0～500m」「500～1000m」「1000m～」という3つの距離帯に、郊外（中心市街地外の市区町域）を加えた4つの区分でデータを集計した。距離帯別データの集計にあたっては、中心駅からそれぞれの町丁・大字・字等のポリゴンの重心までの距離を計測し、それぞれの距離帯区分に振り分けている。

図4は、距離帯別の人口の変化率を都市規模別に表しているが、人口20万以上および10～20万の都市では1000m以上の距離帯に、人口10万未満の都市では500～1000mの距離帯に、変化率の落ち込みがみられた。駅前地区と既存商店街の間隔が数百メートルであること、規模が小さい都市ほど中心市街地の範囲は小さいことを考慮すれば、中心駅から見て既存商店街の周辺やその外側、いわば中心市街地の「エッジ」にあたる領域で、人口減少の進行が最も速くなっている。一方、人口規模が20万を超える都市では、中心駅から1000m圏内の人口増加が著しい。この結果は、前章で述べた都市スケール

での人口の都心回帰が、中心駅周辺という限定された範囲で生じていることを示している。

もうひとつの図5は、距離別の事業所数の変化率を表している。前章で示したように、事業所はほとんどの都市で反都市化（相対的分散）の状況にあることから、いずれの距離帯でも変化率はマイナスで、郊外よりも中心市街地の事業所数が落ち込んでいるが、内部にみられるパターンは人口と同様に、中心市街地のエッジで最も減少率が大きくなっている。そこで次に、この中心市街地のエッジに着目して、空洞化との関係を考えてみたい。

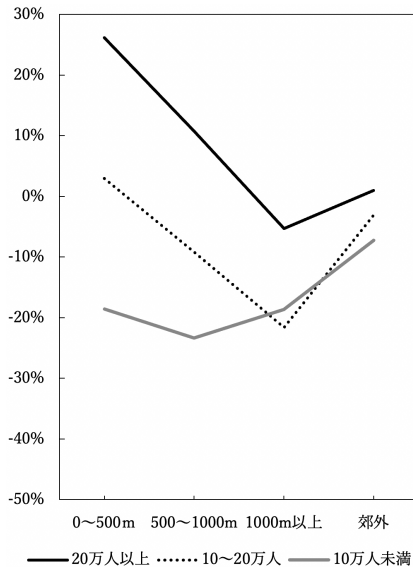


図4 中活計画都市における中心駅からの距離帯別人口の変化率（1995～2015年）

注：住居表示変更等で変化率が算出できない都市や町丁・大字等を除く。

資料：国勢調査より作成。

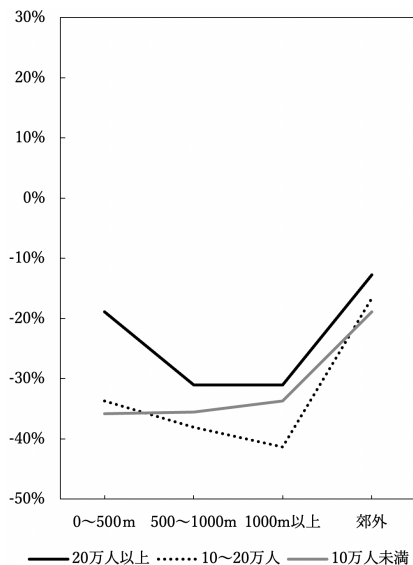


図5 中活計画都市における中心駅からの距離帯別事業所数の変化率 (1996～2016年)

注：住居表示変更等で変化率が算出できない都市や町丁・大字等を除く。

資料：経済センサス基礎調査および事業所・企業統計調査より作成。

(2) 低流動性と未利用不動産の増加

前節までの分析は、人口や産業の総量の変化にともなう都市構造の変容として、中心市街地空洞化を捉えるアプローチを試みてきた。一方で、空洞化の機序を明らかにするためには、そうした都市構造に規定されながら、そこで生活や生業を営む個人や社会が都市構造を形成するという空間社会弁証法的な見方も必要である (Soja, 1980)。

中心市街地の既存商店街やその周辺では、自ら所有する土地や建物に居住しながら店舗を経営する個人事業主が多い。中心市街地活性化の議論では、不動産の所有と利用を分離することによって、店舗や住宅がその時々最適な利用者に置き換わり、地域としての価値の向上につながる事が重要であ

るとされるが、こうした個人所有の店舗併用住宅では、土地、人、経営、建物といった要素が強固にバンドルされるため、地域全体として流動性が低い状態が続くことになる。このような層が中心市街地にどれほどいるのか、地域横断的に把握することは難しいが、例えば、15歳以上人口のうち自宅で従業する比率を職住一致型の従業者とすれば、中心市街地のエッジにあたる1000m以上の距離帯では、1995年で11.5%、2015年で6.6%が職住一致型に相当する人口となっている。母数には郊外での従業者も含むため、人口比率では職住一致型は1割前後となっているが、この距離帯では2015年で59.6%が1～4人の小規模事業所となっているように、事業所比率でみれば、職住一致型はさらに高くなると推測され、地域の流動性を押し下げる要因になっていると考えられる。

こうした低流動性を別のデータで確認するために、図6は2015年時点で現

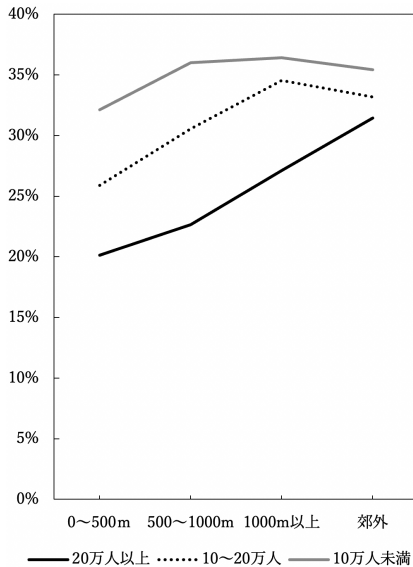


図6 中活計画都市における中心駅からの距離帯別定着人口率（2015年）

資料：国勢調査より作成。

在の建物に20年以上居住する人口を「定着人口」として、その比率を距離帯別および都市規模別に示したものである。これによると、いずれの都市規模においても、中心市街地のエッジで定着人口率が高くなっている。一部には、エッジの人口の半数以上が20年以上居住者で占められている地方都市もみられるが、このように定着人口の比率が高くなれば、新しい世代の流入も少なくなり、高齢化や建物の老朽化も進む。実際、距離帯別の老年人口率を示した図7によると、老年人口率も中心市街地のエッジにあたる距離帯で高い数値を示している。

こうした中心市街地のエッジにおける人口や産業の低流動性は、高齢化や建物の老朽化につながり、親族間での経営や家産の継承が少ない現代では、結果的に相続後の空き店舗化や空き家化、駐車場への転用などによる低未利

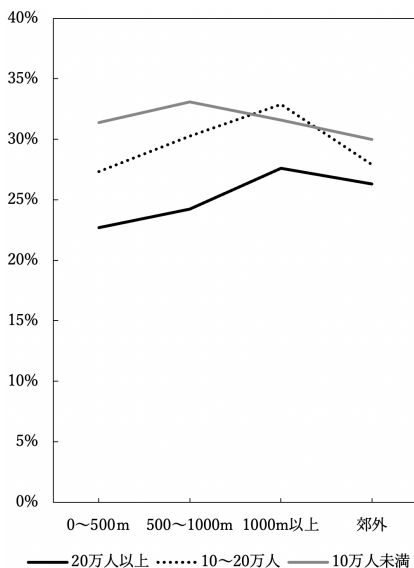


図7 中活計画都市における中心駅からの距離帯別老年人口率 (2015年)

資料：国勢調査より作成。

用不動産の増加につながると考えられる。実際、住宅・土地統計調査によれば、2018年の空き家総数69.9万戸のうち、半数以上は親族からの相続・贈与にともなう空き家であり、そのうちの多くが1980年以前に建築された比較的古い空き家となっている（表3）。それらの相続・贈与によって所有した空き家の4割以上は、居住する市町村以外の地域にあり、その所在地も7割以上が3大都市圏外に立地していることから、別の地域に住む子世代が、相続・贈与によって地方の空き家を所有することになるケースが多いと推察される。先に示した中心市街地のエッジにおける職住一致型の従業者は、1995年から2015年の20年間で4.9%減少したが、人口の入れ替わりが少ないとすれば、この減少分は、そのままの廃業や相続にともなう低未利用不動産の増加とみることもできる。

表3 空き家の取得方法と立地（2018年）

	建築年代	総計	所有者からみた立地				空き家の所在地		
			自市町村	自県	他県	計	3大都市圏	3大都市圏外	計
空き家総計		69.9	42.6	13.9	13.3	69.8	22.5	47.4	69.9
		100.0%	61.0%	19.9%	19.1%	100.0%	32.2%	67.8%	100.0%
うち相続・贈与計		35.7	20.2	7.8	7.6	35.6	9.3	26.4	35.7
		51.1%	56.7%	21.9%	21.3%	100.0%	26.1%	73.9%	100.0%
	～1980年	29.7	17.0	6.6	6.0	29.6	7.3	22.4	29.7
		42.5%	57.4%	22.3%	20.3%	100.0%	24.6%	75.4%	100.0%
	1981年～	6.0	3.2	1.2	1.6	6.0	1.8	4.2	6.0
		8.6%	53.3%	20.0%	26.7%	100.0%	30.0%	70.0%	100.0%

注：単位は「万戸」。総数には「所有者からみた立地」の「不詳」を含むため、総計と計は一致しない。

資料：住宅・土地統計調査より作成。

V 空洞化から再生へ

(1) 都市の近代化と「路地裏空間」

中活計画都市を対象とした前章までの分析では、都心回帰がみられる一部の都市を除いて、中心市街地のエッジを中心に人口と産業の空洞化が進行

し、多くの都市が反都市化の段階にあることを明らかにしてきた。国全体が人口減少の時代に突入した今後、これらの都市の中心市街地が再生し、都市化へと転じる可能性はあるのだろうか。最後にこの点を検討するために、補助線として都市の近代化をめぐる問題について少しふれておきたい。

建築素材や自動車の技術革新を背景に、ゾーニング、高層建築、歩車分離の道路、広大な緑地などの要素で構成される近代都市像が確立されて以降、都市の近代化は先進諸国における成長の象徴であった。一方で、そうした近代化こそが空洞化の要因であるという議論も根強く展開されてきた。そのような対立の構図を象徴するのは、1950年代から1960年代にかけて、ニューヨーク市の建設官僚であったロバート・モーゼスが推進する大規模な都市計画に対して、ジャーナリストのジェイン・ジェイコブズらが展開した草の根的な反対運動であろう。当時のニューヨークは、移民の流入などによって都心部の居住環境が悪化し、中流階級の郊外への流出が深刻化していたが、これに対してモーゼスは、スラムを撤去して近代的な高層住宅を建設し、公園や高速道路などを整備していった。モーゼスの再生手法に対して、ジェイコブズは一人の都市住民としての観察と経験から、都市が生き続けるためには多様性が重要であるとして、複数機能の混在、小さな街区、新旧建物の混在、一定の人口密度の4つを多様性の条件として提起した (Jacobs, 1961)。ジェイコブズの言説を裏付けるように、近代化とは異なるかたちで地区が再生するプロセスは、その後、特にジェントリフィケーションなどの文脈で報告されるようになった。なかでも、レイやズーキンらの研究は、都心の文化的アメニティを好むクリエイティブな中産階級が、インナーシティに流入することで、老朽化した住宅の改修や新しい業種の立地が進み、さらに高所得の階層の流入を促すプロセスを明らかにしている (Ley, 1996, 2003; Zukin, 1989)。こうした事例が蓄積されてきたことによって、1980年代以降の都市計画では、都市の近代化のあり方が問い直されるようになった。

実際、日本の中心市街地においても、土地区画整理事業や市街地再開発事業、商店街近代化事業などによって近代化を遂げた地区が、ジェイコブズの

いう都市としての多様性を失っている事例は、全国各地で容易に観察することができる。ここで近代化のひとつの指標として、高層化の動向をみてみよう。図8は6階建て以上の高層住宅に住む世帯の比率の推移を示したものであるが、1995年から2015年の20年間で、高層住宅世帯率が大幅に増加したことがわかる。中活計画都市全体では15.3%から36.2%にまで上昇しているが、特に中心駅周辺で高層化が著しく進んだ。こうした住宅の高層化によって、確かに規模の大きい都市では中心駅周辺の人口が増加したが（図4）、同時に事業所は大幅に減少しているように、近代的な開発が多様性に乏しい都市空間を生み出している面は否定できない。

もうひとつ、中心市街地の近代化をめぐる視点として、ジェイコブズが多様性の条件にあげた街区に着目したい。街区の小さな都市では、歩行者の移動経路や社会的相互作用が多様化し、ボリュームのある建築で構成される大きな街区には見られない場所の活気生まれるというのがジェイコブズの見立てである。街区の特徴を分析するために、ここではまず各都市の基本計画区域内において、自動車の通行が可能な1車線以上（幅員3m以上）の道路に囲まれた区画を「街区」として、そのポリゴンを計数することで街区の密度を求めた。表4のように、街区の密度は全都市平均で1haあたり0.95街区となっている。これは、おおよそ100m四方の街区が連続する景観が、中心市街地の平均的な姿であることを意味する。この街区密度について、都市規模別に平均値をみると、規模が大きいほど密度が高い傾向があるものの、有意な差があるとはまではいえない。したがって、日本では大都市から地方の小都市まで、自動車交通に限れば、比較的均質な区画と街路網が整備されているといえる。

次に、ジェイコブズが「小さな街区」として想定するような街区を捕捉するため、歩行者や自転車などが通行する幅員3m未満の軽車道を「路地」として、路地が含まれる街区を計数し、基本計画区域内の街区に占める路地のある街区の比率を算出した。その結果、都市規模が小さいほど、路地のある街区の比率が有意に高く、地方の小規模都市では、路地のある街区が50%を

超える都市も少なからずあった。また、都市規模に関わらず、旧城下町の川越や高山、旧門前町の長野など、歴史的な起源を持つ都市でも、比率が高くなる傾向にある一方で、戦災復興にともなって広範囲で都市計画を策定した名古屋や大分、開拓後の計画的な基盤整備が行われた北海道の諸都市では、路地のある街区は少ない傾向がみられた。

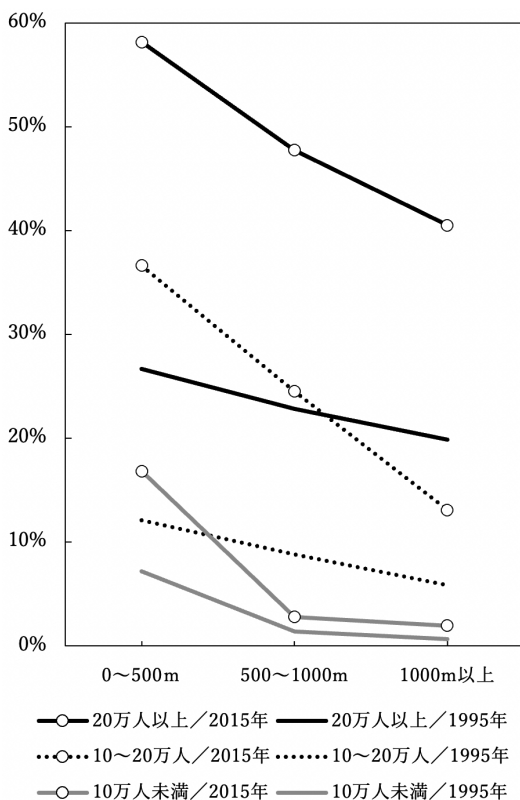


図8 中活計画都市の中心市街地における距離帯別高層住宅世帯率 (1995年, 2015年)

注：住居表示変更等で時系列比較ができない都市や町丁・大字等を除く。6階建て以上の建物に居住する世帯を高層住宅世帯とした。

資料：国勢調査より作成。

このように、現代日本の都市では、基盤として車社会に適合した街区が標準的に整備されているが、路地のある小さな街区は、地方の中小都市や歴史都市に多く存在する。また、各都市の中心駅周辺では、区画整理や建物の高層化による都市空間の近代化が急速に進んでいるため、路地のある街区は、これらの都市でも必然的に中心市街地のエッジで多く観察されることになる。こうした「路地裏空間」にこそ再生の萌芽があるというのが、近代都市計画のオルタナティブとして、ジェイコブズ以降、ジェントリフィケーション研究や創造都市論の系譜で論じられてきたことである。そこで最後に、中心市街地のエッジに広がる路地裏空間が再生している事例として、長野市門前エリアを取り上げてみたい。

表4 中活計画都市の中心市街地における街区の状況

	街区密度 (1 ha あたり)	路地のある 街区の比率
中活計画都市	0.95	30.6%
20万人以上 (N = 55)	1.00	*25.0%
10~20万人 (N = 44)	0.94	*30.1%
10万人未満 (N = 55)	0.91	*36.5%

* p < 0.01

注：p 値は一元配置分散分析による。

資料：地理院地図などにより作成。

(2) 中心市街地再生の可能性

長野市の善光寺周辺の約 1 km 四方に広がる門前とよばれるエリアは、1970年代以降、住宅や卸売業の郊外化などによって空洞化が著しく進んでいたが、2010年代以降に空き家のリノベーションが次々と展開し、現在では100件以上の物件が集積するエリアとなっている（武者，2021）。空洞化した中心市街地で、なぜこのような空き家再生事例の集積がみられるのか。郊外でも農村でも空き家が問題となっている現在、この問いはそれほど自明では

ない。

門前町から発展した長野市の都市構造は、近世までに都市を形成していた「門前町」、近代以降の産業化や都市化にともない公共施設や工場が立地した「遷移帯」、国鉄駅の開業によって商業重心が移動して中高層の建築が集積した「駅前」の3つに区分される。この区分は、IV章の分析で用いた中心駅から1000m以上、500～1000m、0～500mの3つの距離帯におおよそ対応するが、表5に示したように、このうち最も空洞化が進んだのは、1995年以降の20年間で人口の4分の1が失われた門前町である。かつての都心であり、現代では中心市街地のエッジにあたる門前町では、人口の低流動性を背景に人口減少と高齢化が進み、家産の継承が困難になることで、表通りから外れた路地裏空間を中心に、空き家や空き店舗が増加した。空き家なども含めた門前町の建築物の特徴を概観すると、近代的な開発が少ないため、比較的小規模の木造住宅の割合が高く、築年数不明も含めて、築70年以上の戦前建築と思われる建物が3分の1程度を占めている。

このように、中心市街地で最も空洞化が進んだエリアにおいて再生の兆しがみえる背景は、次の3つに整理されるだろう。第1に、路地裏に立地する比較的小規模の木造建築物が多いため、低コストで空き家の利活用が可能となり、スタートアップ向きの物件となりやすいことである。第2に、戦前からの建築物が多く、建築の歴史や意匠がリノベーションにおける創造性の源泉になっていることである。そして第3に、徒歩移動が中心の近世までに都市化したエリアが空洞化したため、徒歩圏のスケールに空き物件が集積し、特徴のあるエリアとして再生につながりやすいことである。

本研究では、人口や産業に関する小地域統計データを用いて、中心市街地空洞化の実態を地域横断的に把握した上で、とりわけ中心市街地の「エッジ」において、低流動性を背景として、人口の高齢化にともなう低未利用不動産の増加が生じている可能性を指摘した。一方で、そうした近代的開発から疎外された空間が、翻って現代では空き家などの利活用による中心市街地再生に適した土壌を生み出していることも最後に論じた。もっとも、低未利

用不動産の増加やその利活用など、空洞化のフィジカルな側面については、傍証や事例にもとづく可能性の議論をしたにすぎない。それを裏付けるためには、住宅・土地統計調査のミクロデータ（調査票情報）などを用いた中心市街地の不動産に関する全国スケールの分析が必要となるが、これについては今後の課題としたい。

表5 長野市中心市街地におけるエリア別の建築物構成（2015年）

		駅前	遷移帯	門前町
人口増減率（1995～2015年）		-20.9	1.5	-24.9
構造	木造・軽量鉄骨造	35.3	52.8	74.5
	RC造	16.4	13.4	6.2
	S造・SRC造	48.2	33.8	19.2
用途	住宅・集合住宅	34.1	35.6	51.7
	店舗併用住宅	22.7	17.4	11.5
	事務所	10.6	9.7	3.1
	店舗	25.0	26.5	18.9
	その他	7.6	10.7	14.8
築年数	10年未満	8.1	6.5	7.7
	10～30年	28.2	18.1	20.9
	30～70年	51.5	44.4	40.3
	70年以上または不明	12.2	30.9	31.1

注：単位は「%」。構造と用途は「不明」を除く。

資料：住民基本台帳および長野市家屋台帳より作成。

文献

- 饗庭伸（2015）『都市をたたむ——人口減少時代をデザインする都市計画』花伝社。
- 阿部正太郎・中川大・松中亮治・大庭哲治（2013）「地方都市中心部における業務用地の低未利用地への転換に関する研究」土木学会論文集 D3（土

- 木計画学) 69(5) : 253-263.
- 石原武政編 (2011) 『通商産業政策史 4 —— 商務流通政策』 経済産業調査会.
- 牛島千尋 (2005) 「東京60km 圏の都市サイクルと都心回帰」 駒澤大學文學部研究紀要 63 : 1-22.
- 川口太郎 (2015) 「東京大都市圏における少産少死世代の居住地選択」 日野正輝・香川貴志 『変わりゆく日本の大都市圏——ポスト成長社会における都市のかたち』 ナカニシヤ出版, 3-23.
- 神田兵庫・磯田弦・中谷友樹 (2020) 「人口減少局面における日本の都市構造の変遷」 季刊地理学 72(2)91-106.
- 菊池慶之 (2017) 「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」 島根地理学会誌 50 : 39-48.
- 金昶基・大西隆・菅正史 (2007) 「人口減少と都市構造の変容に関する研究——1970年-2000年までの日本の全都市圏を対象に」 都市計画論文集 42(3) : 835-840.
- 小泉諒 (2015) 「東京大都市圏に集中する人口とその変化」 日野正輝・香川貴志 『変わりゆく日本の大都市圏——ポスト成長社会における都市のかたち』 ナカニシヤ出版, 3-23.
- 小長谷一之 (1991) 「都市経済基盤からみた都市再生戦略」 季刊経済研究 (大阪市立大学) 21(2) : 1-24.
- 駒木伸比古 (2018) 「業種構成からみた中心市街地活性化基本計画認定都市における商業集積状況」 E-journal GEO 13(1) : 127-139.
- 鈴木厚志 (1985) 「卸売団地形成に伴う卸売事業所の郊外化——甲府市周辺地域を事例として」 人文地理 37(6) : 552-569.
- 田口芳明・成田孝三編 (1986) 『都市圏多核化の展開』 東京大学出版会.
- 中西信介 (2014) 「中心市街地活性化政策の経緯と今後の課題——中心市街地の活性化に関する法律の一部を改正する法律案」 立法と調査 351 : 97-111.
- 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 : 159-166.
- 成田孝三 (2005) 『成熟都市の活性化——世界都市から地球都市へ』 ミネルヴァ書房.
- 根田克彦 (2016) 『まちづくりのための中心市街地活性化——イギリスと日本の実証研究』 古今書院.
- ハーヴェイ, D. 著, 松石勝彦・水岡不二雄訳 (1989) 『空間編成の経済理論——資本の限界 (上・下)』 大明堂.
- 箸本健二 (2016) 「地方都市における中心市街地空洞化と低利用不動産問題」 経済地理学年報 62(2) : 121-129.
- 箸本健二・武者忠彦編 (2021) 『空き不動産問題から考える地方都市再生』 ナカニシヤ出版. 樋口秀 (2009) 「全国の中心市街地の現状分析」 土地総合研究 17(2) : 15-20.
- 武者忠彦 (2021) 「リノベーションによる中心市街地の再生」 箸本健二・武者忠彦編 (2021) 『空き不動産問題から考える地方都市再生』 ナカニシヤ出版, 117-133.
- 山川充夫 (2010) 「まちづくり三法と経済地理学」 福島大学商学論集 79(1) : 43-55.
- 山口邦雄 (2014) 「非線引き地方都市における人口と商業床面積の即地的変化に関する研究——メッシュデータを用いた東北地方5都市の分析から」 都市計画論文集 49(3) : 927-932.
- 矢守一彦編 (1987) 『城下町の地域構造』 名著出版.
- 横尾実 (2000) 「東北地方の城下町起源都市における地域構造の移行——江戸時代から第2次世界大戦時まで」 季刊地理学 52(1) : 17-34.
- 横尾実 (2002) 「東北地方の城下町起源都市における地域構造の歴史的形成様式——1945年から1990年まで」 季刊地理学 54(4) : 201-219.
- 渡辺達朗 (2014) 『商業まちづくり政策——日本における展開と政策評価』 有斐閣.
- ワース, L. 著, 松本康訳 (2011) 「生活様式としてのアーバニズム」 松本康

- 編『近代アーバニズム』日本評論社, 89-115.
- Berry, B. J. L. (1976). *Urbanization and Counterurbanization*. Beverly Hills, CA: Sage.
- Bluestone, B. & Harrison, B. (1982). *The Deindustrialisation of America*. New York: Basic Books.
- Champion, A. G. 1991. *Counterurbanization*. London: Edward Arnold.
- Champion, A. G. 2001. Urbanization, suburbanization, deurbanization and reurbanization. In Paddison, R. Ed. *Handbook of Urban Studies* (pp. 143-61). London: Sage.
- Klaassen, L. H., Bourdres, J. A. and Volmuller, J. 1981. *Transport and reurbanization*. Hants: Gower.
- Jacobs, J. 1961. *The Death and Life of the Great American Cities*, New York: Random House.
- Ley, D. 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Martin, R. and Rowthorn, B. Eds. 1986. *The Geography of Deindustrialisation*. London: Macmillan.
- Soja, E. 1980. The Socio-spatial Dialectic. *Annals of the Association of American Geographers* . 70: 207-225.
- Tanabe, K. 1959. Development of areal structure of Japanese cities in the case of castle towns As a geographic contribution to the study of urban structure. *Sci. Rep. Tohoku Univ. 7th Ser. (Geogr.)*, 8: 88-105.
- Wrigley, N. 2002. Food deserts in British cities: policy context and research priorities. *Urban Studies*, 39 (11) : 2029-2040.
- Wrigley, N. and Lowe, M. 2002. *Reading Retail: A Geographical Perspective on Retailing and Consumption Spaces*. London: Arnold.
- Zukin, S. 1989. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. London: Century Hutchinson.