

## 第6章 地方小都市の歴史的市街地における空間変容の特性

### 6-1 本章の目的

ここでは、前章で示した各市街地の空間変容の現状を踏まえ、その変容の特性について分析、考察を行うことが目的である。まず、6市街地それぞれの空間変容の特性について、宅地数と用途別構成比をもとに概観する。ついで、類型別に変容特性の考察を行い、最後に市街地をいくつかの地区に分別し、市街地内部における変容の差異を明らかにする。

### 6-2 各市街地毎の空間変容の特性

5章で示したように、6都市の歴史的市街地において各時点毎の用途別宅地数を調査し、集計を行った。この変容を捉える際には、全宅地数の推移、空地・駐車場の推移、各用途別宅地数および構成比の推移、町並みが大きく変化する時期（一部）の4つの項目に着目していく。

## 6-2-1 豊岡市（拡大・独立・城下町型）

豊岡市における空間変容の推移は1986-96年の2時点の用途地図の分析結果からその特性を捉える（表6-1）。まず、宅地数全体の86-96年の推移は、643→632と若干減少しており、これは宅地統合が行われた結果であると考えられる。また、建築宅地合計の構成比は、91.3%→85.8%と減少しており、反対に空地が8.7%→14.2%と大幅に増加している。建築宅地の用途で、2時点間で増加しているものは、専用住宅、商業施設、業務施設であるが、反対に店舗併用住宅は大幅な減少、工業併用住宅、準商業施設が若干の減少、工業専用施設は変化なしである。ここで、他の市街地より特徴的なものは、業務施設の構成比で、他が、時点を追って増加しているも、1%～2%台であるのに対し、86-96年間で6.8%→8.4%と増加傾向にあり、更にその構成比も際だって高いことがわかる。最後に官公庁施設であるが、これは市街地内に全くなく、増加もしていない<sup>注1)</sup>。

表6-1 豊岡市用途別宅地変容

宅地種別	宅地数		構成比 (%)	
	1986	1996	1986	1996
a 専用住宅	237	245	36.9	38.8
b 店舗併用住宅	218	149	33.9	23.6
c 工業併用住宅	29	27	4.5	4.3
d 商業施設	10	18	1.6	2.8
e 準商業施設	28	26	4.4	4.1
f 業務施設	42	53	6.5	8.4
g 官公庁施設	0	0	0.0	0.0
h 文教施設	11	12	1.7	1.9
i 工業専用施設	12	12	1.9	1.9
t 建築宅地合計	587	542	91.3	85.8
j 空地	56	90	8.7	14.2
T 合計（全宅地）	643	632	100.0	100.0

## 6-2-2 五泉市（拡大・依存・非城下町型）

五泉市では、1972-85-95の3時点の用途地区間の変容の特性を捉える（表6-2）。3時点の全宅地数の推移は、612→597→567と年次を追って減少しており、ここでも宅地統合が進行していると共に、その進行が急速であることがわかる。全宅地に占める建築宅地合計の構成比の推移は、91.3%→88.4%→86.1%と減少の一途をたどり、反対に空地は8.7%→11.6%→13.9%と増加している。建築宅地の用途の中で特徴的な推移は、店舗併用住宅の減少で、72-95年間では64件、構成比にして8%も減少している。この動きは、工業併用住宅も同様である。反対に増加しているものは、商業施設および業務施設で、その他のものはほとんど変化していない。専用住宅の宅地数は若干減少しているが、全宅地数の減少のため、構成比は下っていない。また、五泉市も豊岡市同様歴史的市街地に官公庁宅地は全くない。

最後に変容の時期的特色については、全宅地数や店舗併用住宅の減少の傾向に明らかにみられるように、72→85年の変容よりも85→95年の変容の方が顕著であり、町並みはこの10年間により大きく変化したと考えることができる。

表6-2 五泉市用途別宅地変容

宅地種別	宅地数			構成比 (%)		
	1972	1985	1995	1972	1985	1995
調査年次						
a 専用住宅	206	210	201	33.7	35.2	35.4
b 店舗併用住宅	251	221	187	41.0	37.0	33.0
c 工業併用住宅	21	22	13	3.4	3.7	2.3
d 商業施設	19	18	27	3.1	3.0	4.8
e 準商業施設	27	26	25	4.4	4.4	4.4
f 業務施設	8	5	13	1.3	0.8	2.3
g 官公庁施設	0	0	0	0.0	0.0	0.0
h 文教施設	1	1	1	0.2	0.2	0.2
i 工業専用施設	26	25	21	4.2	4.2	3.7
t 建築宅地合計	559	528	488	91.3	88.4	86.1
j 空地	53	69	79	8.7	11.6	13.9
T 合計（全宅地）	612	597	567	100.0	100.0	100.0

## 6-2-3 大野市（拡大・依存・城下町型）

大野市の3時点変化は、1963-83-95年で捉えた（表6-3）。3時点の宅地数全体の推移は、992→981→949と上記の市街地と同様に年次を追って減少している。建築宅地合計構成比の推移は、92.8%→88.1%→82.2%と激減し、反対に空地は7.2%→11.9%→17.8%と激増している。

建築宅地の中で特徴的な推移は、店舗併用住宅の減少で、63-95年間では、全宅地に対する割合が、11.8%も減少している。但し、95年時点においてなお39.2%を示しているのは、他の調査市街地のいずれよりも最も高い構成比である。これは、大野市の歴史的市街地が伝統的な商業町の特徴を顕著に持っており、63年において店舗併用住宅が過半を占めていたことと関連している。その他では、63-95年間で、商業施設宅地構成比が1.8%→3.4%と増加していることも着目すべき点である。また、大野市も上記の2都市同様、歴史的市街地に官公庁宅地は全くない。

町並みの変容はこの30年間連続的に起こってきたと捉えられるが、五泉市同様、この10年間の変化がより急速で顕著である。

表6-3 大野市用途別宅地変容

宅地種別	宅地数			構成比 (%)			
	調査年次	1963	1983	1995	1963	1983	1995
a 専用住宅		306	301	303	30.8	30.7	31.9
b 店舗併用住宅		506	452	372	51.0	46.1	39.2
c 工業併用住宅		22	11	7	2.2	1.1	0.7
d 商業施設		18	30	32	1.8	3.1	3.4
e 準商業施設		13	9	11	1.3	0.9	1.2
f 業務施設		18	20	16	1.8	2.0	1.7
g 官公庁施設		0	0	0	0.0	0.0	0.0
h 文教施設		7	9	7	0.7	0.9	0.7
i 工業専用施設		31	32	32	3.1	3.3	3.4
t 建築宅地合計		921	864	780	92.8	88.1	82.2
j 空地		71	117	169	7.2	11.9	17.8
T 合計（全宅地）		992	981	949	100.0	100.0	100.0

## 6-2-4 長井市（非拡大・独立・非城下町型）

長井市では、1962-84-95の3時点で変容を捉えた。建築宅地合計の推移は、631→715→708と84年まではかなり増加していたものが、95年には減少する動向を示している。建築宅地合計構成比の推移は、94.8%→94.8%→89.4%と84-95年間に減少したことがわかる。反対に空地は5.2%→5.2%→10.6%と84-95年間にほぼ倍程度に増加している。建築宅地の中で特徴的なものは、専用住宅宅地構成比の高さで、95年時では全宅地の52.9%が専用住宅となっている。各宅地構成比の推移で特徴的なものは、やはり店舗併用住宅の減少で、62-95年間では、10.1%減少している。増加しているものは、商業施設宅地構成比で、62-84年間においては1.9%→4.2%と増加している。但し、84-95年間では全く増加していない。また、業務施設1.4%→1.7%→2.5%と増加している。なお、長井市も歴史的市街地に官公庁宅地は全くない。

これらの動向から長井市の空間変容の特色は、他の市街地とは異なり84年までは宅地数が増加し、なかでも専用住宅が大幅に増加したことで、これは店舗併用住宅の減少よりもはるかに多く、宅地分割が盛んに行われたと考えられることである。一方、空地は84年以降増加しており、このことから町並みの変化は80年代半ばを変曲点に、この10年間に急速に空洞化が生じている。

表6-4 長井市用途別宅地変容

宅地種別	宅地数			構成比(%)			
	調査年次	1962	1984	1995	1962	1984	1995
a 専用住宅		297	374	370	47.1	52.3	52.9
b 店舗併用住宅		203	183	159	32.2	25.6	22.1
c 工業併用住宅		46	44	25	7.3	6.2	3.5
d 商業施設		12	30	30	1.9	4.2	4.2
e 準商業施設		15	24	13	2.4	3.4	1.8
f 業務施設		9	12	18	1.4	1.7	2.5
g 官公庁施設		0	0	0	0.0	0.0	0.0
h 文教施設		10	6	12	1.6	0.8	1.7
i 工業専用施設		6	5	5	1.0	1.0	1.0
t 建築宅地合計		598	678	632	94.8	94.8	89.4
j 空地		33	37	76	5.2	5.2	10.6
T 合計(全宅地)		631	715	708	100.0	100.0	100.0

## 6-2-5 遠野市（非拡大・独立・城下町型）

遠野市は、1971-85-95の3時点で変容を捉えた。建築宅地合計の推移は、869→920→918と85年に一度増加し、95年には減少する長井市と同様の動向を示している。建築宅地合計構成比の推移は、93.1%→93.3%→89.2%とこちらも長井市同様85-95年間に減少したことがわかる。空地は6.9%→6.7%→10.8%と71-85年間ではほとんど変化が見られなかったのに、85-95年間には10%以上に増加している。これは、長井市とほぼ同様の動きでその構成比も類似している。また、専用住宅の構成比が高く増加している点も長井市と似ており、95年時で全宅地の46.3%が専用住宅である。店舗併用住宅の構成比は、3時点を通して30%台を示しているが、71-85年間に4%増加し、85-95年間では5%減少する山型を示している。また、遠野市も歴史的市街地に官公庁施設はない。

遠野市の町並みの変化のプロセスは長井市のそれに酷似しており、80年代半ばまでは成長、その後衰退に転じたということがいえる。

表6-5 遠野市用途別宅地変容

宅地種別	宅地数			構成比 (%)		
	1971	1985	1995	1971	1985	1995
調査年次	1971	1985	1995	1971	1985	1995
a 専用住宅	411	419	422	47.3	45.5	46.0
b 店舗併用住宅	291	342	298	33.5	37.2	32.5
c 工業併用住宅	25	17	14	2.9	1.8	1.5
d 商業施設	18	29	23	2.1	3.2	2.5
e 準商業施設	25	13	9	2.9	1.4	1.0
f 業務施設	17	12	20	2.0	1.3	2.2
g 官公庁施設	0	0	0	0.0	0.0	0.0
h 文教施設	9	12	11	1.0	1.3	1.2
i 工業専用施設	13	15	21	1.5	1.6	2.3
t 建築宅地合計	809	859	818	93.1	93.4	89.1
j 空地	60	61	100	6.9	6.6	10.9
T 合計（全宅地）	869	920	918	100.0	100.0	100.0

## 6-2-6 大洗町（非拡大・依存・非城下町型）

大洗は、1986-96年の2時点に変容を捉えた。全宅地合計の推移は1027→1033と若干増加している。また、この宅地数は6都市の中で最大である。これは、大洗の成立基盤が、一般的に居住密度が高いとされている漁村集落から成り立っていることが大きな理由であると考えられる。

建築宅地合計構成比の推移は、93.2%→91.7%と減少しているが、その割合は他都市に比べると小さい。空地は6.8%→8.3%と増加しているが、その増加率も96年時の構成比も6都市の中でも最も低い。建築宅地構成比の中で特徴的なものは、専用住宅の構成比が高い点で、2時点を通じて57%台を示している。これは、同様に専用住宅宅地構成比の高い、長井市、遠野市よりもさらに高い比率である。店舗併用住宅も減少しているが、構成比で2%程度でこれもゆるやかである。また、商業施設宅地の構成比が86-96年で、0.5%→0.8%とあまり変化しておらず、しかもその割合が極めて低いことは、大洗町の最も特徴的な動向である。また、大洗町も歴史的市街地に官公庁宅地は全くない。

この10年間の大洗町の町並みの変化の特徴は、他の都市に比較してその変動が小さく、急激な衰退や空洞化が見られない点にある。

表6-6 大洗町用途別宅地変容

宅地種別	宅地数		構成比	
	1986	1996	1986	1996
a 専用住宅	587	593	57.2	57.4
b 店舗併用住宅	271	252	26.4	24.4
c 工業併用住宅	7	5	0.7	0.5
d 商業施設	5	8	0.5	0.8
e 準商業施設	40	33	3.9	3.2
f 業務施設	17	28	1.7	2.7
g 官公庁施設	0	0	0.0	0.0
h 文教施設	6	6	0.6	0.6
i 工業専用施設	24	22	2.3	2.1
t 建築宅地合計	957	947	93.2	91.7
j 空地	70	86	6.8	8.3
T 合計（全宅地）	1027	1033	100.0	100.0

### 6-2-7 各市街地に共通した空間変容特性

上記のように、各々の市街地の空間変容の特性を用途地図を基に追ったが、これらの読みとりから市街地に生じている動向をここでは取り上げ、地方小都市の歴史的市街地が抱える共通的な問題点を導き出す。

#### (1) 宅地数の減少

大洗町を除くすべての市街地において1時点前から現状に至る間に宅地数が減少しており、宅地統合が生じていると考えられる。本来、市街地の活動が活発な都市においては、宅地は分割される場合が多く、統合されることは意図的な計画が行われないうり少ないと考えられている。しかし、多くの市街地において宅地数が減少していることから、これらの市街地が活発に活動を遂げている地域ではなくなってきたことを示していると考えられる。

#### (2) 空地・駐車場の増加

空地の増加はすべての市街地で顕著に起こっている動向で、これはここ10年に急速に現われた現象であることも明かとなった。しかし、その増加の時期は類型によって差が見られると考えられる。これら類型毎の差異については次節で取り上げることとする。

歴史的市街地のように連続的な建物によって町並みが構成されている市街地において、空地や駐車場が増加することは町並みの連続性が失われることを意味しており、景観的な空間変容を表す指標であると捉えられる。

#### (3) 専用住宅宅地・商業施設宅地の増加と併用住宅の減少

まず、専用住宅宅地は、この10年間ではその率に差は見られるが、ほぼすべての市街地で増加しており（長井市のみが84年までに急激に増加した後、95年には若干減少している）、また商業施設宅地も多くの市街地で増加している（長井市、遠野市では85年までに急激に増加した後、95年には若干減少ないし停滞している）。反対に店舗併用住宅宅地、工業併用住宅宅地はすべての市街地で減少している。これらの推移から、併用住宅で構成されていた市街地が、専用住宅と商業施設に分離された市街地へと転換してきていることが読みとれる。

#### (4) 市街地の衰退時期

(1)～(3)で示した内容は、すべての市街地にほぼ同様に生じている変化であり、大きくは市街地の衰退と捉えざるを得ない変容であるが、その時期についても共通性が見られ、ほとんどの市街地において上記のような変容が顕著になるのは1985年～1995年のこの



10年にあたることが明かとなった。但し、この10年間の変容の度合いや、そこに至るまでの変容については都市類型毎に差異が見られる。これについては、次節で考察を行う。

### 6-3 類型別の空間変容の特性

ここでは、3章で行った都市類型に基づいて、その類型毎に変容の特性を捉えることを目的とする。

この特性を捉える際には、前節で示した変容の動向を捉える上で顕著な動きを示していると考えられる宅地種別を考慮して、検討を行うこととする。また、変容を捉える期間も変容の度合いが著しいとみなされた1時点前→最新の2時点間の動向で捉える。なお、この際に使用する指標は、これまで使用してきた用途別宅地種別から導き出したものである。以下にそれぞれの指標名とこれを用意した理由を述べる。

#### ①全宅地に対する空地・駐車場の割合（空地率・ $j/t$ ）

建築宅地として利用されない宅地が増加することは市街地のポテンシャルが低下すると考え、指標の1つとした。

#### ②建築宅地に対する商業系宅地の割合（商業地率・ $b+d+c/t$ ）

歴史的市街地における商業活動が維持されている度合いを表す指標として用いた。なお、商業系宅地には、用途種別における店舗併用住宅、商業施設、業務施設が含まれる。

#### ③建築宅地に対する併用住宅宅地の割合（併用住宅率・ $b+c/t$ ）

歴史的市街地を形成していた主体である併用住宅の動向を示す指標として用いた。

併用住宅宅地には、用途種別における店舗併用住宅、工業併用住宅が含まれる。

#### ④建築宅地に対する専用住宅宅地の割合（専用住宅率・ $a/t$ ）

歴史的市街地が商業地から住宅地に転換しつつある状態を示す指標として用いた。

これらの指標を使用して、次項からは、都市を類型する際に用いた指標別による歴史的市街地の空間変容の分析結果をみていく。

#### 6-3-1 市街地拡大型・非拡大型間における空間変容の特性

まず、市街地拡大型（豊岡、五泉、大野）と市街地非拡大型（長井、遠野、大洗）別の空間変容の特性を捉える。表6-7、6-8に1時点前→最新の2時点間における市街地拡大型・非拡大型別の空間変容の集計結果を示す。この際には、それぞれの都市の集計結果を類型毎に合計し、指標別の構成比の平均値及びその平均値の2時点間の増減率を用いて考察を行う。

空地率については、構成比については、市街地拡大型が1時点前、最新を通じて高く、その構成比の差は2時点を通して5%程度の開きがある。増減率は、拡大型44.12%に対し、

非拡大型56.1%と非拡大型の増加率が10%以上高い。この指標の動向から空地率の変容については、拡大型の方が非拡大型よりも空洞化の率は高く、その時期も早くから始まっていると予想できるが、この10年間の増減率の推移からは、非拡大型における空洞化の方がやや進行が早いということがいえる。

続いて商業地率だが、その構成比をみてみると、拡大型は1時点前51.2%、最新46.7%と減少しているがかなり高い数値を示している。これに対し非拡大型では1時点前37.5%、最新34.4%とその値はかなり下がり、拡大型・非拡大型間の構成比の差は2時点を通して10%を超えている。但し増減率は、拡大型-8.78%、非拡大型-8.29%と両者ともに減少しており、その値もほとんど変わらない。これらから、歴史的市街地内において商業活動が行われる割合は、拡大型の方が非拡大型よりも大きく、現在もその構成比には差がみられるが、この10年における商業活動の減少傾向には、ほとんど差が見られないことが確認できる。

次に、歴史的市街地の町並みを構成する主要素であった併用住宅地率は、商業地率同様、2時点を通して拡大型が非拡大型よりも10%以上高い。しかし、その減少率は拡大型-

表6-7 市街地拡大型 1時点前-最新時点間空間変容

	調査時点	豊岡	五泉	大野	合計	構成比(%)			増減率(%)
						空地率	商業地率	併用住宅率	
全宅地数	1時点前	643	597	981	2221				
T	最新	632	567	949	2148				
建築宅地数	1時点前	587	528	864	1979				
t	最新	542	488	780	1810				
空地・駐車場宅地数	1時点前	56	69	117	242	空地率	全宅地数に対する	10.90	
j	最新	90	79	169	338	j/T	空地宅地数の割合	15.74	44.42
商業系宅地数	1時点前	256	267	491	1014	商業地率	建築宅地数に対する	51.24	
b+d+e	最新	193	238	415	846	b+d+e/t	商業系宅地数の割合	46.74	-8.78
併用住宅宅地数	1時点前	247	245	463	955	併用住宅率	建築宅地数に対する	48.26	
b+c	最新	176	199	379	754	b+c/t	併用住宅宅地数の割合	41.66	-13.68
専用住宅宅地数	1時点前	237	210	301	748	専用住宅率	建築宅地数に対する	37.80	
a	最新	245	200	303	748	a/t	専用住宅宅地数の割合	41.33	9.34

表6-8 市街地非拡大型 1時点前-最新時点間空間変容

	調査時点	長井	遠野	大洗	合計	構成比(%)			増減率(%)
						空地率	商業地率	併用住宅率	
全宅地数	1時点前	715	920	1027	2662				
T	最新	708	918	1033	2659				
建築宅地数	1時点前	678	859	957	2494				
t	最新	632	818	947	2397				
空地・駐車場宅地数	1時点前	37	61	70	168	空地率	全宅地数に対する	6.31	
j	最新	76	100	86	262	j/T	空地宅地数の割合	9.85	56.13
商業系宅地数	1時点前	237	383	316	936	商業地率	建築宅地数に対する	37.53	
b+d+e	最新	202	330	293	825	b+d+e/t	商業系宅地数の割合	34.42	-8.29
併用住宅宅地数	1時点前	227	358	278	863	併用住宅率	建築宅地数に対する	34.60	
b+c	最新	184	309	257	750	b+c/t	併用住宅宅地数の割合	31.29	-9.58
専用住宅宅地数	1時点前	374	417	587	1378	専用住宅率	建築宅地数に対する	55.25	
a	最新	370	424	593	1387	a/t	専用住宅宅地数の割合	57.86	4.73

13.68%、非拡大型-9.58%と拡大型の方が5%程度減少率は高い。これらから、拡大型はもとも併用住宅で構成された町並みであったが、近年におけるその減少傾向は非拡大型よりも顕著であるといえる。

最後に専用住宅地率だが、これは併用住宅地率とは反対に、2時点共に非拡大型の方が拡大型よりも構成比の割合が圧倒的に高く、その差は15%以上である。特に非拡大型の最新時点の構成比は57.9%と約6割が専用住宅で占められていることがわかる。また、この指標は先の2指標とは異なり、減少傾向ではなく、増加傾向にある。そして、この増加の割合については、拡大型の方が非拡大型よりも5%程度高い。つまり、歴史的市街地に対して専用住宅が占める割合は、非拡大型の方が高いが、両者共に、専用住宅率は増加している。また、この10年における増加率は拡大型の方がやや高いことも確認できた。

これらから、市街地拡大型と非拡大型との歴史的市街地内の空間変容における構成比、及び増減率においていくつかの点で差異が見られることが確認できた。更に、各類型毎に歴史的市街地の空間変容の特徴をまとめてみる。

市街地拡大型の歴史的市街地は、これまで商業活動もある程度活発に行われ、また市街地を構成する建物の約半数は併用住宅であった。しかし、この10年における併用住宅の減少は非拡大型よりも激しく、また、この減少と比例して空地も増加している。但し、併用住宅が減少する一方で、専用住宅が増加していることから、ただ商業活動が衰退していきだけの空間ではなく、住宅地へと転換していく宅地も存在することは着目すべき点である。

市街地非拡大型における歴史的市街地は、商業活動も併用住宅地率も拡大型よりも低く、反対に専用住宅地率が大幅に高い。また、空地率の構成比も拡大型よりは低い。つまり、歴史的市街地をおおまかに用途別に分類すると、全宅地の1割が空地で、残りの9割が建築宅地で構成され、建築宅地の6割程度が専用住宅、3割程度が併用住宅、残りの1割がその他の用途で占められている。この構成比の割合は拡大型と比較すると、明らかに商業活動は拡大型程活発でない反面、住宅地として成立している宅地が多いことがわかる。但し、この10年における空地率の増加傾向は拡大型よりも高く、反対に専用住宅率の増加率は拡大型よりも低いことから、非拡大型の市街地のこの10年間における商業衰退の進行速度は拡大型よりも顕著であるといえるであろう。

6-3-2 都市の独立型・依存型間における空間変容特性

表6-9、6-10に1時点前→最新の2時点間における独立型・依存型の類型別の空間変容の集計結果を示す。まず、指標別に集計結果について記述を行う。

空地率は、独立型よりも依存型が1時点前、最新を通じて3%程度構成比が高い。しかし、増減率は、独立型74.26%の増加で、依存型の33.34%の増加に対し、40%以上の差が見られる。これから、依存型の方が空洞化している割合は2時点とも高いが、独立型の方もこの10年において急速に空洞化が進行したといえる。

続いて商業地率だが、その構成比は、独立型、依存型共に1時点前の時点では、40～45%の構成比であったのが、最新の時点では共に減少している。特に、独立型の減少率は-11.75%と依存型とは5%以上の差が見られる。これらから、独立型、依存型共に商業系宅地の割合は4割程度であったのが、この10年で両者共に減少傾向をたどっている。しかし、この10年における減少率にはいくらかの差が見られ、独立型の方が減少している割合が高いことがいえる。

表6-9 独立型 1時点前-最新間空間変容

	調査時点	豊岡	長井	遠野	合計	構成比(%)		増減率(%)	
全宅地数 T	1時点前 最新	643 632	715 708	920 918	2278 2258				
建築宅地数 t	1時点前 最新	587 542	678 632	859 818	2124 1992				
空地・駐車場宅地数 j	1時点前 最新	56 90	37 76	61 100	154 266	空地率 j/T	全宅地数に対する 空地宅地数の割合	6.76 11.78	74.26
商業系宅地数 b+d+e	1時点前 最新	256 193	237 202	383 330	876 725	商業地率 b+d+e/t	建築宅地数に対する 商業系宅地数の割合	41.24 36.40	-11.75
併用住宅宅地数 b+c	1時点前 最新	247 176	227 184	358 309	832 669	併用住宅率 b+c/t	建築宅地数に対する 併用住宅宅地数の割合	39.17 33.58	-14.26
専用住宅宅地数 a	1時点前 最新	237 245	374 370	417 424	1028 1039	専用住宅率 a/t	建築宅地数に対する 専用住宅宅地数の割合	48.40 52.16	7.77

表6-10 依存型 1時点前-最新間空間変容

	調査時点	五泉	天野	大洗	合計	構成比(%)		増減率(%)	
全宅地数 T	1時点前 最新	597 567	981 949	1027 1033	2605 2549				
建築宅地数 t	1時点前 最新	528 488	864 780	957 947	2349 2215				
空地・駐車場宅地数 j	1時点前 最新	69 79	117 169	70 86	256 334	空地率 j/T	全宅地数に対する 空地宅地数の割合	9.83 13.10	33.34
商業系宅地数 b+d+e	1時点前 最新	267 238	491 415	316 293	1074 946	商業地率 b+d+e/t	建築宅地数に対する 商業系宅地数の割合	45.72 42.71	-6.59
併用住宅宅地数 b+c	1時点前 最新	245 199	463 379	278 257	986 835	併用住宅率 b+c/t	建築宅地数に対する 併用住宅宅地数の割合	41.98 37.70	-10.19
専用住宅宅地数 a	1時点前 最新	210 200	301 303	587 593	1098 1096	専用住宅率 a/t	建築宅地数に対する 専用住宅宅地数の割合	46.74 49.48	5.86

次に、併用住宅地率の動向は、商業地率同様、1時点前においては4割程度あった構成比が、最新時点では共に減少し、またこの減少率も独立型の方が依存型よりも4%程度高いことがわかる。つまり、独立型、依存型共にこれまで市街地の4割程度占めていた併用住宅は、この10年で減少しているが、その減少の度合いは独立型の方がやや高いことがいえる。

最後に専用住宅地率だが、これは独立型の方が、依存型よりもその構成比は2時点を通して若干であるが高い。しかし、その増減率は、両類型共に減少しており、またその減少率の差は1.9%とあまり差は見られない。つまり、歴史的市街地における専用住宅が占める割合、またその減少の度合いについても、両類型間には若干の差しか見られないことが確認できる。

これらから、都市の独立型・依存型間においては、歴史的市街地内の空間変容の推移の中で、空地率の減少率、商業系宅地の減少率の指標間には差異が見られるとはいえ、その構成比の差については、両者に顕著な差はあまり見られないことも同時に確認できた。

### 6-3-3 空間変容に及ぼす要因についての考察

ここでは、拡大・非拡大の類型間の差と独立・依存の類型間の差を比較し、空間変容（宅地変容の構成比および増減率）に対して、影響力があると考えられる要因について考察を述べていく。

まず、構成比における各類型間の差異は、空地率、商業地率、併用住宅地率、専用住宅地率、すべてにおいて、拡大・非拡大間の差の方が大きい。その違いは、拡大型の方が商業地、併用住宅の割合が大きいと同時に空地率も高く、逆に、専用住宅率は低いということで、この傾向は10年前も現在も変わっていない。つまり、歴史的市街地における用途別の宅地が構成する割合は、これまでその市街地の範囲が広がったか、そうでないかによって違いが生じているということができよう。

これに対して、増減率については、類型が及ぼす影響は指標毎に異なっている。

空地率は拡大・非拡大間の増加率の差が12%程度であるのに対し、独立・依存間の増加率の差は、40%以上である。これらから、歴史的市街地を含むその都市が独立型か依存型かによる違いによって、この10年における空地の増加には、大きく差が見られることが明らかとなった。要するに独立都市の市街地では、10年前まではそれ程顕著ではなかった空地等がこの10年間に急速に増加し、10年前に既に空地の多かった依存型の都市の市街地に近

づいてきたことがわかる。

商業地率の増減率の動向は、拡大・非拡大間にほとんど差がみられなかったのに対し、独立・依存間では独立型が依存型よりも5%程減少率が高かった。これからは、その都市が独立しているか、依存しているかの違いによって商業活動の衰退動向に若干の差が見られることがいえる。

併用住宅率の増減率の差異は、拡大・非拡大間で5%程拡大型が高く、独立・依存間では4%程独立型が高い。しかし、両類型間共に減少傾向であり、その割合もほとんど変わらないことから、併用住宅が減少することには類型間の違いはほとんど関係がないといえるであろう。

最後に専用住宅率の増減率であるが、これは拡大・非拡大型では、増加率に4.6%の、独立・依存間では1.9%の増加の差が見られる。これからは、歴史的市街地において専用住宅が増加していく割合には、両類型の差異はあまり大きな影響を与えていない。

以上の考察を踏まえて、4つの類型それぞれの空間変容の特色を整理すると以下のようになろう。

#### 1) 拡大独立型

市街地が拡大してきたこの類型は、宅地用途の構成比では非拡大型と比較して、商業地、併用住宅地、空地率の割合が高く、逆に、専用住宅地は低いという傾向を示しており、この傾向は10年前とほとんど変わっていない。

一方、現状において独立型であることから、用途の増減率においては、空地の増加、商業地率の減少に特徴が見られる。具体的にはこの10年において急速に空地が増加し、また商業地率の減少率は依存型よりも高いことがいえる。また、この10年における併用住宅の減少及び専用住宅の増加の度合いは各類型に共通して同様に生じている動向である。

これらから、拡大独立型においては、歴史的市街地における商業地としての役割は高いとみなされるが、その一方で空地が増加していること、またこの10年における動向からは、空地の増加および商業地の減少が顕著であることから、この10年に加速度的に商業地としての位置づけが低下してきていると捉えられる。

但し、拡大独立型の具体的な事例である豊岡市は、他の拡大型よりも歴史的市街地が、商業中心として、果たしている役割はかなり低い。これは、豊岡市では明治から大正にかけて、駅前商店街を中心とした大がかりな市街地整備を行っているために、商業中心はすでに駅前地区に以降し、歴史的市街地の商業地としての位置づけは、空間変容調査期間以

前から低くなっていたと考えられる。

## 2) 拡大依存型

この類型も市街地が拡大していることから、宅地用途の構成比の割合は、1) 類型と類似している。ただし、空地率の構成比は、独立型よりも依存型の方が共通して高い。用途の増減率をみると、空地の増加傾向は独立型よりも低いこと、また、商業地率の減少が独立型よりも若干低いことがいえる。

これらから、拡大依存型の歴史的市街地では、歴史的市街地における商業地としての役割は高いが、その一方で空地が増加していることがいえ、またこの10年における空地の増加および商業地の減少は、独立型よりも低いことから、商業地としての位置づけは低下してきているが、その速度は独立型よりも低いと捉えられる。

## 3) 非拡大独立型

市街地変容が非拡大であるこの類型は、歴史的市街地における商業地としての位置づけが、拡大型よりも低かったことが宅地用途の構成比から明かとなっている。また、独立型であることから、この10年における空地の増加および商業地の減少が顕著である。

これらから、非拡大依存型の歴史的市街地は商業地としての位置づけは拡大型よりも低く、またこの10年においては、商業地としての位置づけがますます低下してきていると捉えられる。

## 4) 非拡大依存型

市街地変容が非拡大であるこの類型は、歴史的市街地における商業地としての位置づけが、拡大型よりも低い点は、3) 類型と類似している。ただし、空地の増加傾向は独立型よりも低いこと、また、商業地率の減少が独立型よりも若干低いこともいえる。

これらから、非拡大依存型の歴史的市街地は商業地としての位置づけは拡大型よりも低い、この10年における衰退傾向は、独立型よりも緩やかであると捉えられる。



## 6-4 歴史的市街地における空間変容と人口動態及び商業活動の関係

ここでは、歴史的市街地における30年間の人口の推移及び商業活動の推移の集計結果から空間変容との関係性について考察を行う。

まず、表6-11、6-12から調査対象都市における人口動態の推移を見てみると、まず、市全体の動向からは人口のピーク時が自治体によって異なっており、大野、長井、遠野が1950年をピークに、大洗が1955年をピークに減少傾向を示しているのに対し、五泉は1985年がピーク、また豊岡は1980年までは増加の一途をたどり、95年に至るまでほとんど変化はないことがわかる。

次に、旧町の動向は、町域の範囲が都市によって異なっているためか、その数値には大きな差が見られる。が、減少傾向については同様の傾向を示しており、市域の人口が増加している都市においても旧町内の人口は共通して減少している<sup>注2)</sup>。

最後に歴史的市街地の人口は、大洗町を除く5自治体は、市町域全体の動向とは関係なく、1970年代以降、年次を追う毎に激減している。特に、五泉市、大野市、遠野市におい

表6-11 市街地拡大型の歴史的市街地における人口動態の推移

都市名	豊岡市			五泉市			大野市		
	市全体	旧豊岡町	歴史的市街地	市全体	旧五泉町	歴史的市街地	市全体	旧大野町	歴史的市街地
1947	-	-	-	35612	18485	-	47549	-	-
1950	-	-	-	36075	18748	-	47412	17711	-
1955	42569	-	-	36441	19274	-	44185	-	-
1960	43259	-	-	36941	-	-	46271	-	-
1965	44094	-	-	38113	24690	-	44873	-	-
1970	46210	-	-	39010	26401	3247	42241	20240	8228
1975	46210	16288	3646	39376	27045	2837	41918	19379	7251
1980	47457	15124	3147	39936	27363	2480	41901	18976	6331
1985	47712	13709	3044	40261	27601	-	41926	18219	5681
1990	47244	12364	2586	39375	26918	1900	40991	17507	5130
1995	47742	11860	2390	39116	26861	1728	40245	17058	4687

表6-12 市街地非拡大型の歴史的市街地における人口動態の推移

都市名	長井市			遠野市			大洗町		
	市全体	旧長井町	歴史的市街地	市全体	旧遠野町	歴史的市街地	町全体	旧磯浜町	歴史的市街地
1947	32182	11617	-	33431	9424	-	-	-	-
1950	38025	13934	-	37088	9667	-	-	-	-
1955	37429	13440	-	37088	10263	-	22271	-	-
1960	36569	13443	-	36923	10158	-	22290	-	-
1965	36211	14294	-	35432	10404	6574	21815	-	-
1970	34024	14509	4972	33464	9876	5913	21654	14658	4351
1975	33221	15220	4740	31583	9208	5293	21666	14578	4115
1980	33023	15516	4312	31056	9142	5003	21244	14289	4603
1985	33286	15813	3917	30274	8577	4461	21048	-	4309
1990	33490	15403	3560	28946	7972	-	20745	-	4057
1995	33260	15170	3456	28172	6609	3339	20446	-	-

※ 上記の表中での歴史的市街地の人口は、調査対象市街地を含む現町丁目人口の数値を使用。また、大野の旧大野町及び歴史的市街地、長井の歴史的市街地の人口は国調データの集計がないため、住民基本台帳上の数値を使用した。大洗については、95年の詳細データが現段階では入手できなかった。

では1970年代と比べると約半数の人口となっており、その減少傾向は著しい。なお、大洗町の歴史的市街地における人口動態は、1995年のデータが未入手のため、正確なことはいえないが、1970～90年の動向からは、他の自治体よりも減少の時期も遅く、また減少の度合いも低いと考えられる。

次に商業活動の動向を見てみる。

表6-13は、長井市における商業活動を示す店舗数、年間販売額の推移である。なお、この歴史的市街地内の商業活動の推移を示す指標は、長井しかデータを入手することができなかった。

この集計からは、商業店舗数、販売額共に、76年までは上昇し、このピークを境に下降に向かい、特に85年からの落ち込みは91年の大型店の出店による影響を除けば、著しいことがわかる<sup>(注3)</sup>。ここでは、長井の集計結果のみしか提示できないが、他の都市においても歴史的市街地における商業活動が衰退傾向にあると推察されるのは、空間変容の分析結果からもあきらかであろう。

表6-13 長井市の歴史的市街地における商業活動の推移

調査年次	店舗数 (戸数)			年間販売額 (百万円)		備考
	歴史的市街地	旧長井町	長井市全体	歴史的市街地	長井市全体	
1962	-	433	629	-	3,270*	1) *以外は飲食店抜きの集計
1970	-	448	650	-	10,833	
1976	142	486	691	9,605	28,386	2) 76年までは、歴史的市街地における調査は行われていない
1979	137	475	668	9,607	36,674	
1982	127	475	681	10,143	52,621	3) 85年の歴史的市街地データは入手できなかった
1985	-	477	651	-	54,130	
1988	112	449	638	9,773	56,537	
1991	119	428	621	12,472	71,145	
1994	106	403	582	11,133	66,618	

ここで、現段階において、歴史的市街地における人口動態、商業活動、空間変容の関係について整理してみることにする。

まず1970年代以前から居住人口は減少し始めており、追って、70年代中頃から商業活動が衰退し始め、その後10年程度たった80年代中頃から空間の変容が急激に生じてきたと捉えることができる。

つまり、居住人口の減少、商業活動の衰退動向が見られるようになってから、空間に衰退の動向が見られるまでには10年ぐらいの間が生じており、空間の変容はもともと最終段階において生じる動向であると考えられることができよう。

#### 6-4 地区別に見た空間変容のタイプ

各歴史的市街地を、旧町名、街区構成、用途地域指定状況を考慮して、図6-1に示す地区単位にそれぞれ区分した。以下、地区別に表6-14～17左欄に示す4指標に関する変容状況を見ていく。

まず、空地率は、各都市のすべての地区においてほぼ一様に増加していることがわかるが、その中で長井の両端部（北西、南東）及び大洗の両端部（西、東）の空地率が低いことが目立つ。また、この動向は両都市、両地区の建築宅地に対する専用住宅地の割合（専用住宅率）の高さと関連していると考えられる。

次に、商業地率はほとんどの地区で減少傾向にあるが、95年現在、50%前後を維持しているのは、26地区の中で豊岡の中央、五泉の中央、南、大野の東、中央北、中央南、長井の中央南、遠野の東、中央東の9地区である。このうち、長井中央南および大野中央南の2地区のみが3時点を通して商業地率が増加しており、全体としては減少している中で特異である。両市街地ともに他の地区の商業地率は軒並み減少しており、商業地の縮小、一極化の傾向を示すものといえる。また、五泉中央は、この10年僅かに減少したが、3時点を通してほぼ一定で安定している。

以上を除く6地区は、商業地率が低いか、その減少が著しく、商業地としては停滞してきているといえる。

3番目の併用住宅率は、大野の南、遠野の中央西、北東を除く全ての地区で時点を追う毎に減少し、この3地区もこの10年では減少している。しかも、70-85年間よりも85-95年間の方が減少度合いが顕著である。つまり、各地区共にこの10年で併用住宅が大幅に減少し、歴史的町並みに変容してきたことがわかる。

4番目の専用住宅率は、歴史的市街地が商業地から住宅地に転換しつつある状態を示す指標である。この指標における変容動向によって、地区は大きく3つに分けられる。

第1は、専用住宅が60%以上に達しており、すでに住宅地と見なすのが適切と思われる地区である。これには、五泉の北、長井の北西、北、南東、遠野の西、大洗の中央東、東の7地区が該当する。第2は、専用住宅率が40～60%と中位のグループで、豊岡の北、南、大野の西、東、南、長井の中央北、南、遠野の北東、大洗の西、中央西の10地区である。これらの地区はほとんど専用住宅率が上昇している一方で、大野の東を除いては商業地率も低く、また減少している。現状で住宅地化しているとはいえないが、その方向に推移しつつあると考えられる地区である。最後は、専用住宅率が40%以下と低い残りの9地区で

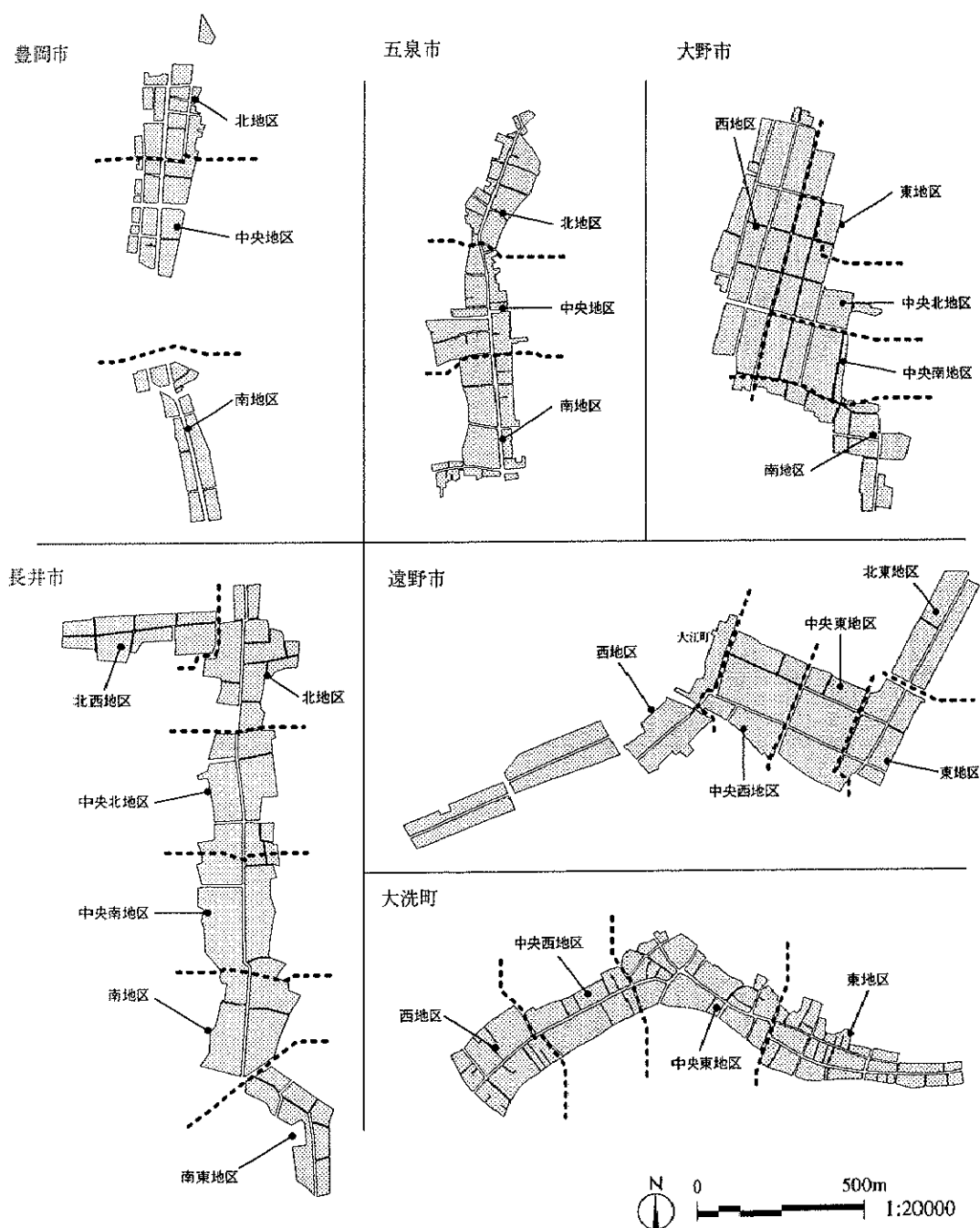


図6-1 各歴史的市街地における地区区分

表6-14 拡大・独立型都市の地区別空間変容（構成比％）

自治体名 調査対象地区名	豊岡市					
		北	中央	南	全体	
全宅地に対する	j/T	1986	7.9	11.2	7.4	8.8
空地・駐車場の割合		1996	12.1	19.0	11.5	14.0
建築宅地に対する	b+d+e/t	1986	32.7	59.2	42.0	43.6
商業系宅地の割合		1996	25.9	46.8	36.9	35.6
建築宅地に対する	b+c/t	1986	33.6	51.1	43.5	42.1
併用住宅地の割合		1996	26.3	38.6	34.1	32.5
建築宅地に対する	a/t	1986	49.1	23.0	46.1	40.4
専用住宅の割合		1996	54.1	29.1	49.2	45.2

表6-15 拡大・依存型都市の地区別空間変容（構成比％）

自治体名 調査対象地区名	五泉市					大野市							
		北	中央	南	全体		西	東	中央北	中央南	南	全体	
全宅地に対する		1972	10.9	6.5	9.3	8.7	1968	6.5	7.0	7.1	9.9	5.8	7.2
空地・駐車場の割合	j/T	1985	12.1	8.9	14.6	11.6	1983	12.1	16.2	9.5	16.4	6.9	11.9
		1995	12.7	13.1	16.3	13.9	1995	20.2	14.7	13.9	20.6	17.1	17.8
建築宅地に対する		1972	29.4	64.3	60.2	53.0	1968	53.0	60.7	76.4	53.5	49.0	58.3
商業系宅地の割合	b+d+e/t	1985	26.3	64.8	55.9	50.6	1983	47.9	58.1	71.1	60.1	52.0	56.8
		1995	25.2	62.7	54.9	48.8	1995	46.3	49.4	64.2	61.4	46.3	53.2
建築宅地に対する		1972	30.7	52.2	60.8	48.5	1968	53.0	60.7	72.3	51.0	51.0	57.3
併用住宅地の割合	b+c/t	1985	28.1	52.3	57.2	46.4	1983	45.9	55.9	64.7	53.8	52.7	53.6
		1995	25.8	44.0	52.1	40.8	1995	43.6	45.7	56.4	54.3	44.1	48.6
建築宅地に対する		1972	60.1	27.8	25.9	36.7	1968	38.5	33.6	17.4	35.5	40.1	33.2
専用住宅の割合	a/t	1985	62.5	27.8	32.9	39.8	1983	44.8	36.6	21.1	30.1	36.5	34.8
		1995	61.6	29.0	35.4	41.0	1995	45.9	44.4	28.5	29.9	44.1	38.8

表6-16 非拡大・独立型都市の地区別空間変容（構成比％）

自治体名 調査対象地区名	長井市								遠野市							
		北西	北	中央北	中央南	南	南東	全体		西	中央西	中央東	東	北東	全体	
全宅地に対する		1962	1.9	4.2	6.9	7.5	5.6	3.8	5.2	1971	10.3	6.8	5.5	3.5	5.9	6.9
空地・駐車場の割合	j/T	1984	2.0	4.2	9.4	5.4	6.8	5.1	5.2	1985	8.1	5.9	9.1	4.0	4.4	6.6
		1995	5.4	12.0	21.2	11.0	15.7	2.8	10.6	1995	10.5	14.6	13.9	5.7	7.8	10.9
建築宅地に対する		1962	38.6	40.7	39.4	41.5	31.3	34.2	38.5	1971	16.4	45.2	42.4	64.9	41.4	38.4
商業系宅地の割合	b+d+e/t	1984	26.5	31.0	45.8	44.7	34.8	25.5	35.0	1985	13.9	50.3	52.0	65.3	45.9	41.6
		1995	20.8	30.9	38.5	52.1	32.9	18.3	31.5	1995	14.0	39.7	48.6	50.8	41.3	36.0
建築宅地に対する		1962	43.7	44.1	36.6	32.1	33.8	50.6	39.5	1971	22.1	39.6	30.3	61.2	41.4	36.4
併用住宅地の割合	b+c/t	1984	27.3	34.7	36.8	26.2	33.8	37.4	31.7	1985	15.4	45.8	41.7	64.5	45.3	38.9
		1995	21.4	30.4	21.2	31.6	28.9	20.6	25.6	1995	14.8	36.7	44.5	45.1	39.5	33.7
建築宅地に対する		1962	53.5	48.7	42.6	52.4	52.2	47.4	49.7	1971	65.6	36.7	41.8	29.8	47.3	47.0
専用住宅の割合	a/t	1984	68.0	57.5	39.6	50.3	50.7	59.6	55.2	1985	70.7	35.0	33.1	28.2	44.0	45.3
		1995	72.3	59.1	42.3	43.0	50.0	76.9	59.2	1995	69.7	34.7	28.3	40.2	46.7	46.2

表6-17 非拡大・依存型都市の地区別空間変容（構成比％）

自治体名 調査対象地区名	大洗町						
		西	中央西	中央東	東	全体	
全宅地に対する	j/T	1986	5.1	7.7	10.2	4.5	6.8
空地・駐車場の割合		1996	5.6	9.9	11.6	6.3	8.3
建築宅地に対する	b+d+e/t	1986	38.5	44.0	36.2	22.0	33.0
商業系宅地の割合		1996	34.8	43.9	33.7	19.1	30.6
建築宅地に対する	b+c/t	1986	35.3	38.7	31.7	18.7	29.0
併用住宅地の割合		1996	31.0	36.0	29.6	17.9	26.9
建築宅地に対する	a/t	1986	52.4	51.2	60.4	72.1	61.3
専用住宅の割合		1996	56.5	50.6	59.9	74.8	62.8

ある。これらの多くは商業地率が高い地区であるが、遠野の中央西のみが商業地率40%、専用住宅率35%と、性格があいまいな地区である。また、大野の東地区は商業地率が辛うじて50%を維持しているが、専用住宅率が急増して44%となり、特殊例であるが、他の指標を考慮すれば第2のグループに近い位置づけになろう。

以上をまとめると、空地率、併用住宅率の推移にみるように、各地区ともに時点を追う毎にその数が増加又は減少し、共通して70-85年間よりも85-95年間の変化が顕著であり、歴史的市街地の空間変容が激しくなってきたのはこの10年であることが明らかとなった。

しかし一方では、商業地率や専用住宅率の動向にみられるように、歴史的市街地内部の地区間の変化の内容には、顕著な違いがあり、変容を画一的に捉えることは適切ではない。そこでこの両指標によって地区の特性を捉え、上記の考察を踏まえて地区のタイプ分けを行った。表5-18にその結果を示すが、商業健全タイプは現状でも商業中心地として安定している地区、商業停滞タイプはかなり衰退してきてはいるが現状では商業地である地区、住宅地化進行タイプは、すでに住宅地として成立している地区、潜在的住宅地タイプは、住宅地へと推移しつつも、現状では地区の特性が明確ではないが、すでに商業地とはいえず、住宅地として整備するしか市街地を維持する方法がないと考えられる地区である。

表6-18 歴史的市街地の地区別タイプ分け

地区タイプ名	該当地区名
商業健全タイプ	五泉中央、大野中央南、長井中央南
商業停滞タイプ	豊岡中央、五泉南、大野中央北、遠野中央東、遠野東
住宅地化進行タイプ	五泉北、長井北西、長井北、長井南東、遠野西、大洗中央東、大洗東
潜在的住宅地タイプ	豊岡北、豊岡南、大野西、(大野東)、大野南、長井中央北、長井南 遠野北東、(遠野中央西)、大洗西、大洗中央西

## 6-5 地区タイプ別変容特性

ここでは、各タイプについて事例地区を1つずつ取りあげ、その空間変容の内容について詳しくみていく。事例として取りあげる地区は、表6-18において太字で示した4地区である。表6-19及び図6-2は、各地区における85-95年間の宅地の用途変化を示したものである。

商業健在タイプの長井中央南では、85年の併用住宅と専用住宅を合わせた居住系用途から、95年には空地を除く他の用途の宅地への変化（以下「居住→非居住」と略記）が進行していることが特徴的で、宅地の合体も7カ所で起こっている。図6-1では商業系宅地の84→94年間の変化を示したが、これからも同様の特徴が見て取れる。これは、地区内に大型店が出店したため、これに伴ってその周辺部の宅地が空地（駐車場）になるという現象も引き起こされた。これは、「全て→空地」が19箇所もあり、宅地合体も11カ所で起こっていることから明かである。しかし、この大型店出店を契機に、この地区は商業地として活性化する機会を生かしたといえることができる。このタイプの地区では、一極化することによって商業を維持し、地域の中心市街地としての役割を継続できるような整備を行っていく必要があると考えられる。

商業停滞タイプの大野中央北では、「変化なし」が90%以上を占め、10年間に1割の宅地しか動いていない。わずかながら変容している中味も「居住→非居住」と「併住→専住」という逆方向の変化の比率が同じことから、商業地として活性化しているとはいえない。図6-2の商業系宅地83-95年間の変化でも「非商業→商業」の事例が1件もない。よって、このタイプは現状で商業地としての状態を保ってはいるものの、早急に現状を打開するよ

表6-19 地区タイプ事例の85-95年間用途別宅地変容状況

タイプ名 事例地区	商業健在地区 長井中央南			商業停滞地区 大野中央北			住宅地化進行地区 遠野西			潜在的住宅地地区 豊岡北		
	用途変更	合体	分割	用途変更	合体	分割	用途変更	合体	分割	用途変更	合体	分割
変化なし	116 72.0%	4	1	188 90.4%	0	0	109 90.1%	0	2	206 86.2%	2	0
居住→非居住	10 6.2%	7	0	5 2.4%	1	0	2 1.7%	0	0	5 2.1%	0	0
非居住→居住	7 4.3%	0	0	2 1.0%	1	0	3 2.5%	0	0	4 1.7%	0	0
併住→専住	4 2.5%	0	0	5 2.4%	0	1	4 3.3%	0	0	12 5.0%	0	0
専住→併住	5 3.1%	1	0	0 0.0%	0	0	0 0.0%	0	0	1 0.4%	0	0
全て→空地	19 11.8%	11	1	8 3.8%	0	0	3 2.5%	0	0	11 4.6%	2	0
合計	161 100%	23	2	208 100%	2	1	121 100%	0	2	239 100%	4	0

うな計画をたてないと、その地位を失う可能性がある地区と捉えられる。

住宅地化進行タイプである遠野西は、71年時専用住宅率が65.6%と既に住宅地化が進行していた事例である。85-95間の変化も「併住→専住」の増加など緩やかに専用住宅地に向かっている。従ってこのタイプの変容を表す図3は専用住宅地の変化に着目して作成したが、これからも専用住宅地への変化が確認できる。かつて商業地であった歴史的市街地においても、このように安定した住宅地へと転換した地区が実現していることは、今後住宅地化を進めるべき状況にある地区への参考事例となると考えられる。

潜在的住宅地タイプの豊岡北では、86年から96年までの専用住宅率は、49.1%から、54.1%へと若干増加している一方で、商業地率が32.7%から25.9%へ、また併用住宅率は33.6%から26.3%へと減少している。これは、85-95間の変容から、併住→専住の動きであることがわかり、商業地から住宅地へと移行しつつある地区である。この商業地率が96年

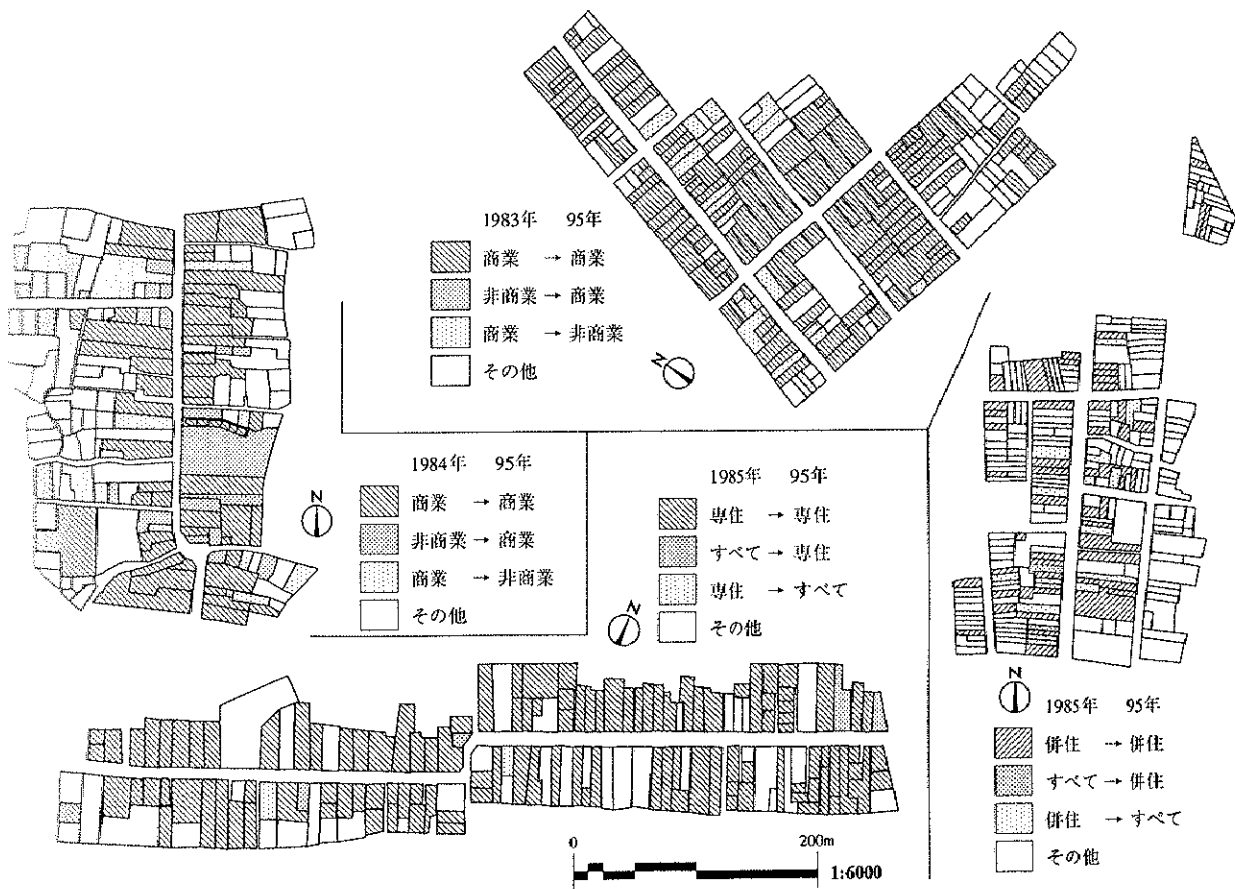


図6-2 地区タイプ事例の85-95年間用途別宅地変容図



時点で25.9%であることから、この地区が商業地ではなくなっており、その再生も極めて困難であることを示している。このようなタイプでは、住宅地としての生活環境整備を意図的に行い、良好な居住環境の実現によって、人口の地区外流出を押さえることが大切である。

## 6-6 本章のまとめ

本章では、歴史的市街地の空間変容について集計、分析を行った結果から、大まかに以下の事柄が捉えられた。

- 1) 歴史的市街地の変容は、人口の減少、空地の増大、商業系宅地の減少、併用住宅地の減少という姿で捉えられるもので市街地の活力と空間的資源が失われていく、衰退と呼ばざるを得ないものであること。
- 2) この変容（衰退）は、まず人口が減少し始め、次いで商業活動が停滞し、その後10年ほどの期間を経て、空間の変容が顕著になっており、歴史的市街地の空間変容は最近になるほど急速に進んでいること。
- 3) 歴史的市街地の空間変容の違いについて、市街地拡大・非拡大型及び都市の独立・依存型ごとに考察を試みたところ、歴史的市街地の建物用途の構成比の差異は市街地・拡大・非拡大間において違いが見られた。これに対し、この10年における空間変容を表す指標別の構成比の増減率には、空地率の増大、商業地率の減少には、独立・依存間に差異が見られたが、併用住宅率の減少度では両類型間にほとんど差がなく、また専用住宅率の増加には拡大・非拡大間に差が見られたこと。
- 4) 歴史的市街地を地区に区分してみると、商業地、専用住宅地に関する変容に地区別の違いが顕著であり、この特性に基づいて各地区を商業健全地区、商業停滞地区、住宅地化進行地区、潜在的住宅地の4タイプに整理することができること。
- 5) 上記の4タイプのうち、商業系地区と見なすことができる前2者に該当する地区は、26地区中の8地区、約3割にすぎず、商業地としての歴史的市街地は、その範囲を急速に縮小していること。残り7割のうちの一部はすでに専用住宅地に転換しているが、残りの多くは中途半端な状態に置かれていること。
- 6) 各地区タイプから、事例を1地区ずつ取り出して考察を行い、タイプによってかなり特徴的な変容が起きていることを明らかにすると共に、それぞれの計画的対応の方向性についても考察を加えた。

以上のように本章では歴史的市街地における変容の実態を捉え、市街地のこれまでの経緯や特に地区の特性を把握することの重要性を示すことができたと考える。

注

- 1) 官公庁施設は最初旧城郭内及び武家町に設置され、最近では郊外に移転されることが多い。
- 2) 大洗町における旧磯浜町の動向は、現段階では1970、75、80の3時点しかデータが、入手できなかったため、正確な変容を捉えることができず、他の動向と同様ということはない。
- 3) 長井市の歴史的市街地においては、91年に歴史的市街地の一部の地区において大型店が出店し、それによって、地区の空間も大きく変化した。これについては、6-4以降で詳しく述べることとする。