

宮崎県都城市における線引き廃止前後の住宅地の変化

黒木 陽介

1章 研究の枠組み

1.1 研究の背景と目的

日本の都市は、1970年代に人口増加により郊外化が進み、1980年代に中心部の空洞化が起きた¹⁾。現在、地方都市では人口減少と郊外化による中心部の空洞化の対策として、コンパクトなまちづくりの実現を目指し、420都市で立地適正化計画に取り組んでいる²⁾。

本研究は線引きを廃止し、その後、立地適正化計画に取り組んでいる宮崎県都城市を対象とする。本研究では、都城市の線引き廃止による中心部の空洞化への影響を踏まえ、線引き廃止前後の中心部、郊外部、集落の住宅地の変化と現状を整理し、都城市の現状と課題を明確にすることを目的とする。

1.2 既往研究の整理と本研究の位置付け

人口減少都市の都市構造や空き家発生に関しては、金ら^{再1)}が日本の都市圏の人口動態と都市構造、山下ら³⁾が宇都宮市を対象に地方中核都市の空き家発生パターンを整理している。線引き廃止地域に関しては、阿部ら⁴⁾が都城広域都市圏の線引き廃止の経緯と効果、前迫ら⁵⁾が線引き廃止後1995~99年の都城市内の開発動向、石村ら⁶⁾が線引き廃止した4つの都市計画区域を対象に人口流動特性と郊外部の土地利用を明らかにした。本研究は、線引き廃止地域である都城市の住宅地を中心部、郊外部、集落に分類し、それぞれの変化を解明する点に新規性があると言える。

1.3 研究の構成と方法

2章で都城市の変遷を整理し、都城市の開発時期と人口変化、空き家の現状を整理した上で、開発時期により市街地を4類型に分類し、各類型から住宅地を選定する。次に、3章で都城市の各住宅地の変化を住宅地図を基に分析し、現状と活動を現地調査とヒアリング調査により把握する。そして4章で、都城市の現状と課題を述べ、結論とする。

2章 市街地の類型化

2.1 都城市の概要

都城市は、多数の町村の合併により形成された都市である。1969年に線引き制度を導入したが、1924年

以降に合併した周辺町村の中心部が市街化調整区域に指定され、高齢化などの問題が進行した。これらの改善と地域社会の維持、活性化を目的とし、1988年に全国で初めて都市全域で線引きを廃止した^{再4)}。線引き制度廃止後、白地地域の開発が進み、用途地域内の人口は減少している^{再5)}。その後2006年に、都城市は1市4町の合併をした(図1)。合併後、合併4町の人口が旧市域内に流れ、減少している⁽¹⁾。

現在、都城市は人口がおよそ16.5万人、総面積が653.36km²であり、15地区、303自治公民館で構成されている(図1)。人口減少、少子高齢化が進行し、空き家が増加したため、立地適正化計画⁷⁾と空家等対策計画⁸⁾に取り組んでいる。また、NPO法人ライフサポートセンターHAPPY(以下、HAPPY)が空き家相続問題に取り組んでいる⁽²⁾。

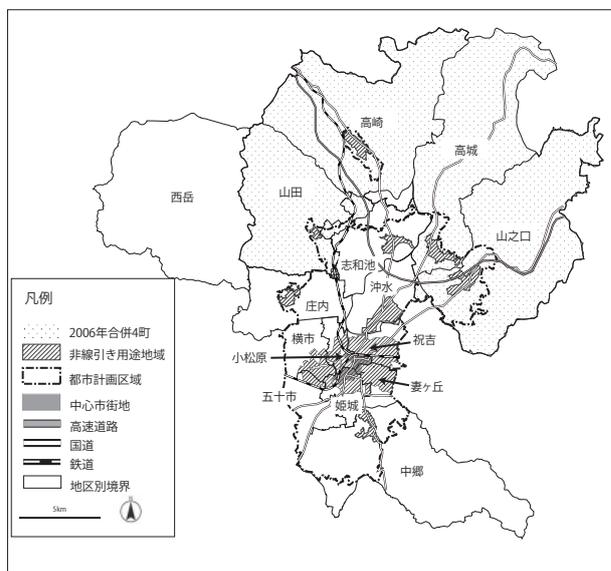


図1 都城市全体図

2.2 開発時期

都城市の市街地開発時期を図2に示す。商業は、郊外の人口増加と開発の広がりにより、大規模小売店が郊外に開発され、中心市街地の商業が衰退した。現在、大規模小売店舗は中心市街地の3店舗に対し、郊外は40店舗であり(図3)、中心市街地の商店街も空き店舗が多い⁹⁾。

2.3 人口変化

都城市は、1970年の成長期に郊外化が進み、1995

年以降、逆都市化が起きている^{再1)}。線引き廃止前は中心市街地付近の人口が減少し(図2)、線引き廃止後は、その周辺から徐々に人口減少地域が広がっているが、白地地域は人口が増加している。

2.4 空き家の現状

都城市は、空家等率が16.8%であり、全国の空家等率13.5%を上回っている(2013年時点)^{再8)}。空き家候補数⁽³⁾と実態調査による空き家数⁽⁴⁾の比較から、中心部では居住ありと空き家解体の割合が比較的高い。集落では、居住なしの割合が高いが、空き家解体が少ないことがわかる(表1)。空き家数は、中心部から遠い集落で多く、次に中心部で多く、近年開発が行われている地区では少ない。

2.5 類型化と対象地選定

2.2, 2.3, 2.4より、都城市は線引き廃止により更に郊外化が進み、商業も含め現在中心市街地の空洞化が進んでいる。開発時期により、中心部、近郊外、遠郊外、集落の4類型に分類し、人口変化と空き家の現状の特徴を示した(表2)。中心部、近郊外は、NPOと自治公民館の関りが深い小松原町、下川東1・2丁目、遠郊外は未だ開発が行われている南横市町市立西小付近、集落は旧4町で市街化区域であった山田町谷頭7・8・9班を対象住宅地とした(図3)。

3章 住宅地の変化

各住宅地の周辺環境・変化・現状を整理し、3.5でNPOと自治公民館の活動について述べる。現状と活動に関しては、ヒアリング調査^{再(2)(5)}を基に述べる。図4に1976、1986、1996、2007、2018年の4類型の土地利用状況をまとめた。

3.1 中心部(小松原町)

小松原町は1976年、建物が密集していたが、現在は駐車場が多く、建物の低密度化が進んでいる。1976~86年と2007~18年の間に急激に新築住居が増加している。空き家は解体され駐車場になる場合が多く、空き地はほとんど存在しない。

小松原町は高齢者の一人暮らしが多い。特に女性の割合が高く、一人暮らしの経緯としては、子供が市外・県外へ出て戻ってこない場合が多い^{再(5)}。

3.2 近郊外(下川東1・2丁目)

下川東1・2丁目は線引き廃止前から農地を中心に住宅が開発されていた。しかし近年、開発できる農地がなく、同一住宅における入居者の入替りも少ないため、空き家が増加している。また、高齢者の一人暮らしは54軒と多い⁽⁶⁾。

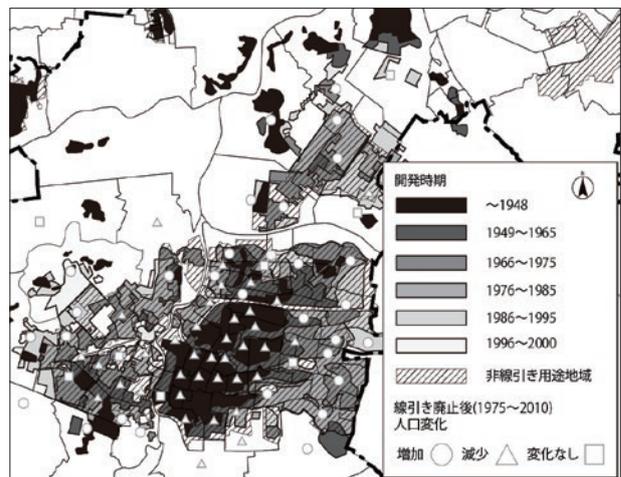


図2 線引き廃止前の人口変動・開発動向(脚注(2)、参考文献8)より筆者作成)

表1 空き家調査(脚注(4)より筆者作成)

| 地区名 | 調査数 | 空き家の確認結果 | | | |
|-------|-----|----------|------|------|-----|
| | | 居住なし | 居住あり | 建物なし | その他 |
| 西谷地区 | 162 | 126 | 17 | 8 | 11 |
| 志和地区 | 107 | 91 | 10 | 4 | 23 |
| 沖水地区 | 126 | 71 | 37 | 11 | 7 |
| 庄内地区 | 166 | 119 | 27 | 11 | 9 |
| 小松原地区 | 240 | 108 | 85 | 21 | 26 |
| 祝吉地区 | 224 | 117 | 74 | 13 | 20 |
| 横市地区 | 169 | 79 | 54 | 11 | 25 |
| 妻ヶ丘地区 | 184 | 92 | 66 | 21 | 5 |
| 五十市地区 | 344 | 221 | 98 | 17 | 8 |
| 堀尾地区 | 180 | 91 | 58 | 18 | 13 |
| 中郷地区 | 271 | 206 | 17 | 29 | 19 |
| 高城地区 | 294 | 228 | 24 | 24 | 18 |
| 山之口地区 | 171 | 147 | 7 | 14 | 3 |
| 山田地区 | 183 | 140 | 18 | 17 | 8 |
| 高嶺地区 | 186 | 149 | 14 | 23 | 0 |

表2 地域分類

| 類型 | 基準 | | 特徴 | |
|-----|------------|----|------|--|
| | 開発時期 | 人口 | 空き家数 | |
| 中心部 | 1948年以前 | 減少 | 比較的少 | |
| 近郊外 | 1949~1985年 | 減少 | 比較的少 | |
| 遠郊外 | 1986年以降 | 増加 | 比較的少 | |
| 集落 | 1948年以前 | 減少 | 多 | |

(備考)

中心部と集落の違いは、都市計画区域内の中心地区^{再8)}内外で分類している。

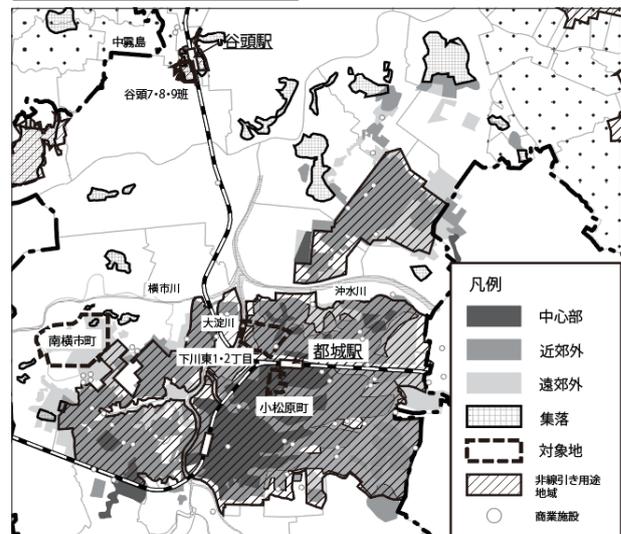


図3 類型と3章の分析対象地

3.3 遠郊外(南横市町)

南横市町は線引き廃止後から開発が進み、現在もミニ開発が農地で散見される。2000年頃から、過度の開発による空き家数が増えている。一方で、近年の人口増加により、オフィスを構える、教室を開くなどの住居がある。

新築入居者の出身地は、横市地区内外の場合がある。理由として、地区内は戸建・新築願望のあるファミリー世帯の多さ、地区外は生活施設の充実、自動車交通の便の良さがあげられる。

3.4 集落（山田町谷頭7・8・9班）

谷頭7・8・9班は合併前、1996年空き地だった場

所への新築や同一住宅の入居者の入替りも起きている。しかし最近では2006年の合併による旧市域への

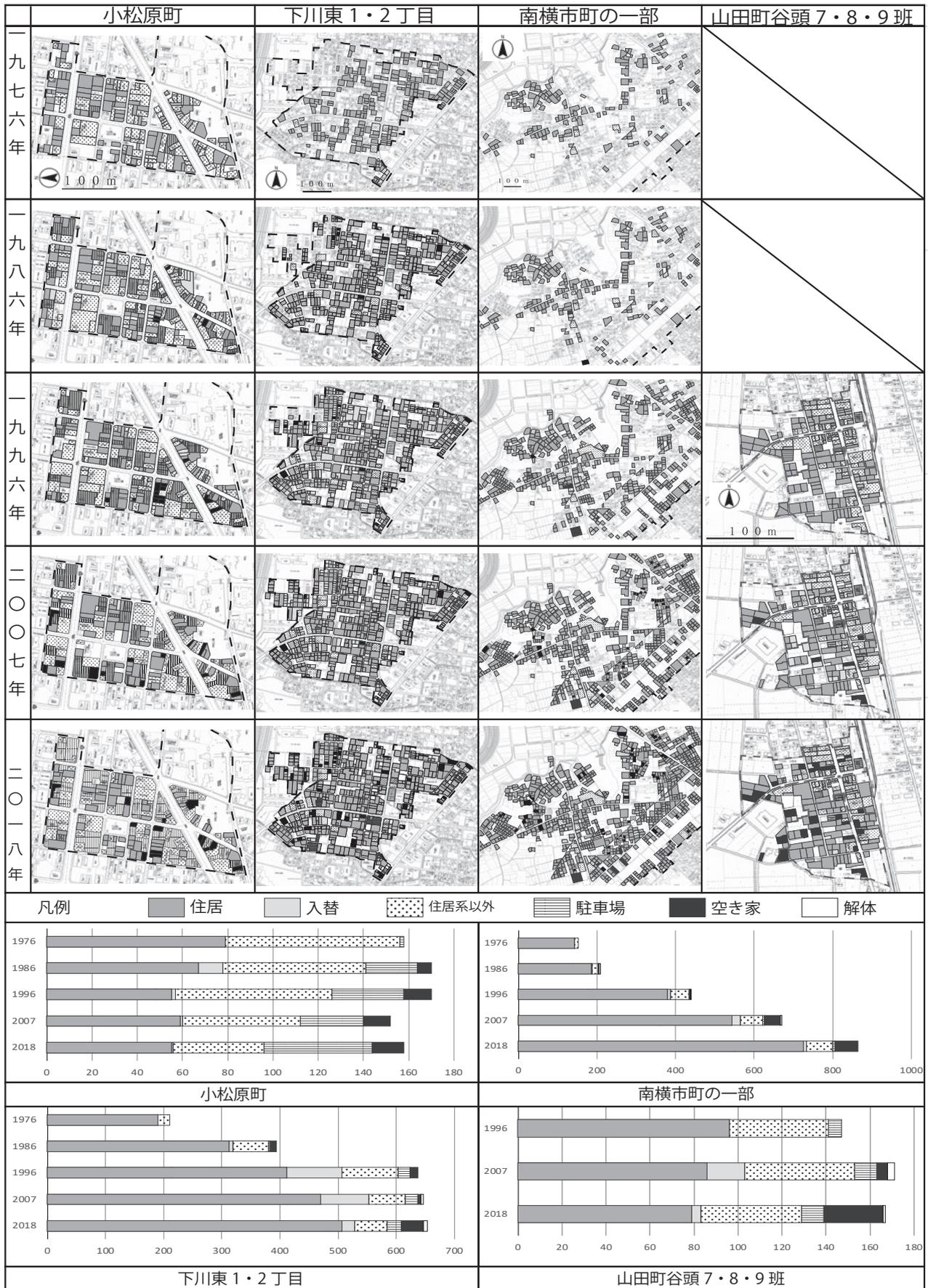
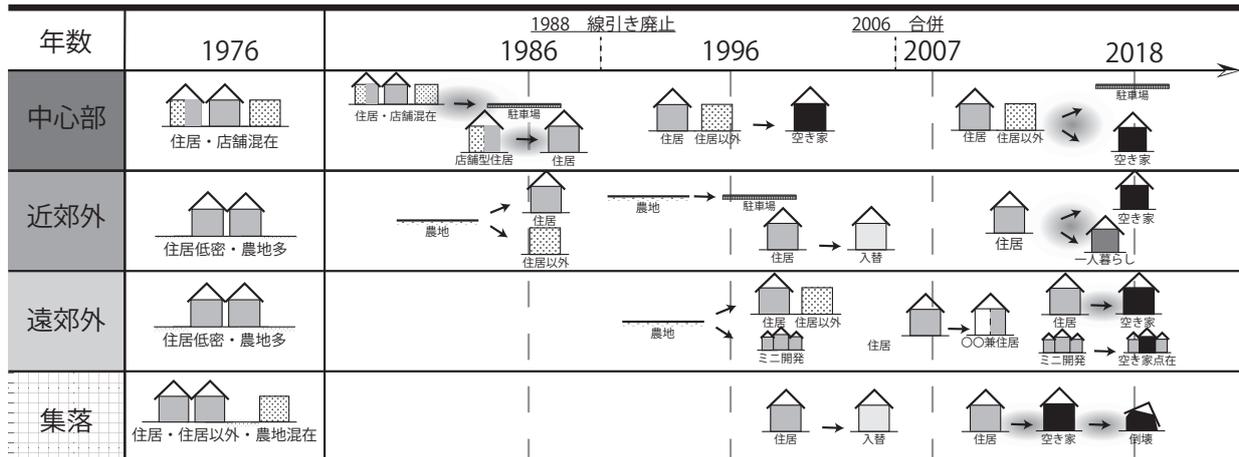


図4 対象住宅地の変化（ゼンリン住宅地図に筆者加筆、谷頭1976、1986情報の不足により未掲載）

表3 対象住宅地変化



人口流動や西側都市計画区域外の市立中霧島小学校付近の農地で、住宅地の開発により、新築、入替りが減り、空き家が増加している。また、空き家は放置されていることが多く、倒壊している空き家もある。

3.5 NPOと自治公民館の活動

HAPPYは、4年前から都城市で空き家相続問題を中心とした活動に取り組んでいる。活動内容は主に高齢者にエンディングノート作り及び月2回程度の相続相談セミナー、個別相談を通して、死後の家・その他財産の整理計画及びその実現に向けた手助けを行っている。

本研究では、小松原自治公民館と原口自治公民館での活動を取り上げる。小松原自治公民館では、毎週月曜に自治公民館で地元の人と一緒に体操や脳トレを行っている。HAPPYのスタッフは、地域との交流を空き家相続問題解決のきっかけととらえている。

原口自治公民館は、下川東1・2丁目にある。自治公民館長はパトロールにより、空き家と高齢者の一人暮らしの把握ができています。その情報を基にHAPPYは空き家相続の調査を行っている。

南横市を除く3対象地内の自治公民館の人たちは、自治公民館の存続に不安を抱いている。

4章 都城市の現状と課題

都城市の各住宅地の土地利用の変化を時系列にまとめた(表3)。他の地域で開発が行われると、開発されていた地域での衰退がみられる。開発は主に農地を宅地化している。また、合併の影響による旧4町の衰退もみられる。衰退地域の変化は地域ごとに異なり、中心部の衰退では空き家を駐車場にする場合が多く、集落の衰退では空き家のまま放置される場合が多い。中心部の駐車場は都城駅や国道付近に集中しており、駐車場としての需要が高いためと考えられる。近郊外

は近年衰退し始め、空き家増加傾向であり、相続問題や固定資産税、跡地利用の問題により未だ空き家は放置状態である場合が多い。遠郊外は過剰なミニ開発による空き家が目立つが、1970年以前に開発された住宅の空き家もある。

現在都城市は各地で空き家が発生している。遠郊外ではミニ開発の余剰、中心部、近郊外では空き家と高齢者の一人暮らしの増加が問題である(表3)。それに対し、都城市では立地適正化計画や空家等対策計画に取り組み、さらにHAPPYが自治公民館と協力して、空き家発生予防となる相続問題に取り組んでいる。したがって、空き家対策という意味でも、自治公民館の維持が重要である。

今後の課題として、線引き廃止した都市での立地適正化計画の効果と立地適正化計画による消滅する可能性のある集落への対策があげられる。

(謝辞) NPO法人HAPPY、都城市役所、小松原自治公民館、原口自治公民館、志比田北自治公民館、横市地区まちづくり協議会、山田町谷頭の方々のお力添えにはこの場を借りて深く感謝を申し上げます。

脚注

- (1) 都城市土木都市計画課による文書回答(2018-10-29)
- (2) HAPPYのスタッフと都城市土木都市計画課課元勤務者、原口自治公民館と小松原自治公民館の方へのヒアリング調査(2018-10-29)
- (3) 空き家候補数とは都城市が株ゼンリンに委託し、外観調査により抽出した空き家数。
- (4) 都城市土木建築課による文書回答
- (5) 各自治公民館の方へのヒアリング調査(2018-10-28,29,30)
- (6) 原口自治公民館による文書回答(2018-10-3)

参考文献

- 1) 金根基、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」都市計画論文集42(3), pp.835-840
- 2) 国土交通省, 立地適正化計画の作成状況(2018.08.31時点) <http://www.mlit.go.jp/common/001260839.pdf>
- 3) 山下伸、森本章倫(2015)「地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究」都市計画論文集50(3), pp.932-937
- 4) 阿部成治(1999)「都城広域都市圏における線引き廃止への経緯と効果」第34回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.271-276
- 5) 前迫信也・小林大毅・古武哲信・出口近土(2002)、「都城市の都市計画区域内における線引き廃止後の開発動向に関する考察」第37回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.697-702
- 6) 石村壽浩、鶴心治(2010)「線引き制度廃止都市の人口流動特性と郊外部の土地利用誘導方策に関する研究」日本建築学会計画系論文集75(647), pp.157-164
- 7) 都城市(2017.3)「都城市立地適正化計画」
- 8) 都城市(2017.4)「都城市空家等対策計画」
- 9) 国土地理院, 航空写真
- 10) 二宮啓市(2016.3)「都城市中心市街地の概要1」 <http://www.miyazaki-cci.or.jp/miyakonjo/wp-content/uploads/2016/07/都城市中心市街地の概要1.pdf> 閲覧 2018-11-18
- 11) 国税庁(2018)「都城市路線価図」
- 12) 都城市(2017.4)「都城市総合防災マップ」