

# データ・センサー 都心居住研究会より

## はじめに

平成13、14年度にSURFに設けられた「都心居住研究会」（委員長：大村虔一 宮城大学副学長）の14年度の研究成果がまとまった。仙台をコンパクトシティとして再構築する鍵となる「人の住める都心」復活に向けての課題と可能性が多様な視点から提示されている。本稿は、ワーキンググループに参画したNPO法人都市デザインワークスの資料をもとに報告書の各章から一部を抜粋して都心居住の課題を述べてみたい。

## 第1章 仙台市の地域人口フレーム

仙台市の近年の人口推移からコーホート分析による将来人口予測では平成32年の109万人まで微増を続けるが、都心部は減少し続けることが見込まれている。図1は、昭和45年と平成13年の人口分布と密度を表しているが、都心部の人口減少と郊外への拡散が見て取れる。およそ旧城下町エリアの人口は昭和45年に約20万3千人だったが、平成13年には14万7千人と約5万5千人も減少している。

また高度経済成長期の人口増加の受け皿となった郊外住宅地は子供世代の独立によって人口構成が急速に偏向し高齢化率の極めて高い団地となっている。

一方、市民を対象とした意識調査では、約50%が都心居住を望んでいるが、そのネックとしては地価、駐車料の高さとの回答がそれぞれ約50%、税金の高さは約44%という結果が現れた。

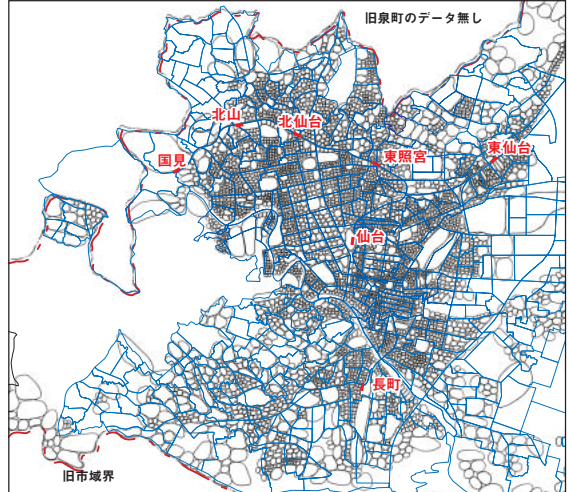
子育て後の世代や持ち家志向の薄い青年層など、郊外へ拡散した居住者の都心回帰する需要はあるが都心の良好な居住空間の整備が依然立ち遅れていることや、高齢者や子育て世代も安心して暮らせる公共交通や生活環境の整備により、都心部に高度経済成長期に失った人口の1.5~2倍の人を呼び戻すことも可能であることがわかった。

## 第2章 「仙台都心部」の計画区域

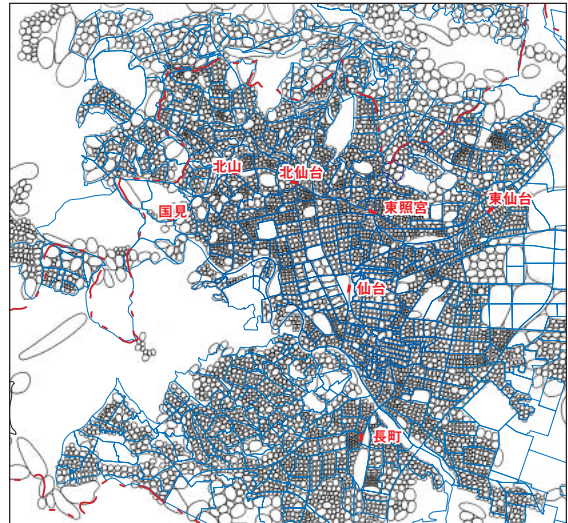
都心居住推進計画の立案に向けての「仙台都心部」の区域区分と考え方を整理した。自然地形や物理的環境、中心部から自転車で15分圏内に旧城下町が収まっていることなど、都心部を分かりやすく特定する環境要素を想定した。

また現市街地の土地利用を用途構成比率や地区容積率などから分析した。図2-1は町丁目毎の建物の床面積を利用用途に応じて、住宅系、商業系、業務系と3軸に分類した比率から、地区の性格を表わしたものである。都心部においても大部分の地区は商業系の利用

図1 人口密度分布(○一つが人口100人、○が小さいほど人口密度が高い) 昭和45年(旧仙台市の総人口545,065人、国勢調査)

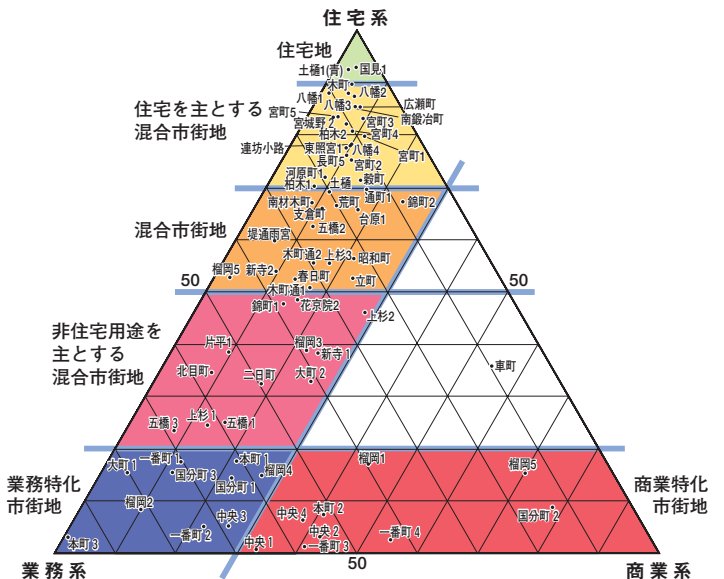


平成13年(総人口999,909人、住民基本台帳)



※図1は報告書には未掲載

図2-1 住・商・業用途混合比率



の割合が低く、住居系の割合が高いことがわかる。

図2-1の比率分布を地図にしたものが図2-2である。中心市街地活性化区域とその周辺においても住居系用途が50%以上の地区が多数存在する。

次に町丁目毎の地区容積率と指定容積率の関係をみる(図3-1,2)。「CBDコアエリア」はグロス容積率が高く、指定された容積を十分に活用して高密度化した商業・業務利用が行われていることがわかる。一方、「中心市街地活性化区域」と「その他の区域」は10-180%の間に分布しており、指定容積率が450%以下の地域では指定された容積の30%前後しか活用されていない。

ここでは特に商業、近隣商業地域において都市計画が現実と乖離している点や、これらの地域は都心居住の持続的な受け皿として生活環境の質を高める施策が求められるが、高層マンションの林立による日照や通風、街並みなどの住環境の悪化が懸念される。

### 第3章 一般市街地再編成の可能性

都心部のCBD地区に隣接している大町二丁目地区を事例にアンケート調査とヒアリングを行った。この地区の住居系建物の約9割は、地域コミュニティの担い手である永年居住者が所有しており、その9割は継続して住み続けたいという意志を持っている。永年居住者の建て替え等の建設行為においては、単に経済合理性のみならず、街への愛着や近隣に対する配慮が影響していること、協調化や共同化による市街地更新への同意者も少なくない、という結果が得られた。

ここでは、永年居住者はまちづくりへの意識は高いが、実現するための具体的方策やインセンティブが制度として未整備であることがわかった。

### 最後に

以上で仙台の都心居住の課題の一部を紹介した。その解決に向けた施策や可能性については報告書の結章に多様な視点で述べられているので是非一読して戴きたい。これらの課題は今後の都市づくりの大きな壁だが、都市の拡大と経済成長を前提とした前世紀の思考に捕らわれると乗り越えられないだろう。私達は安全かつ快適でなにより文化的なまちなか暮らしを実現したいという希望と、仙台が広瀬川の自然や都市文化と共に暮らす杜の都として世界から人を惹き付ける街へと脱皮することへの願いを形にし、多方面から知恵を集め実践することを行っていききたい。

今年から市民による都市計画の提案制度が施行された。今世紀は地域市民が主役となって行政や様々な主体と連携してまちづくりのルールや地域の青写真を作り、合意形成しながら「人の住める都心」の確かなにぎわいを醸成していく時代ではないだろうか。

図2-2 住・商・業区域分布図

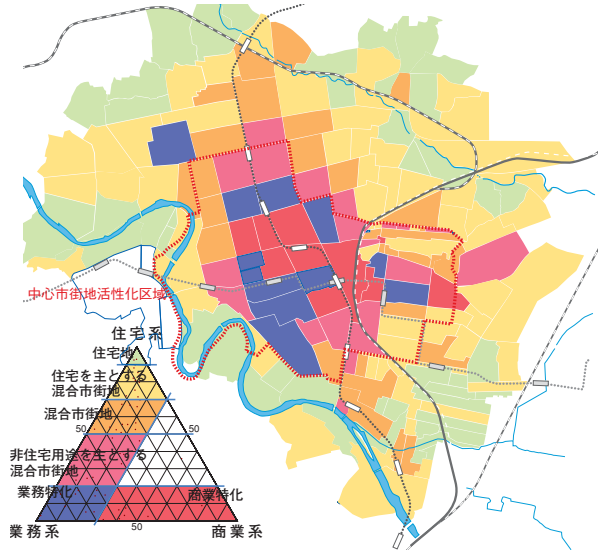


図3-1 指定容積率

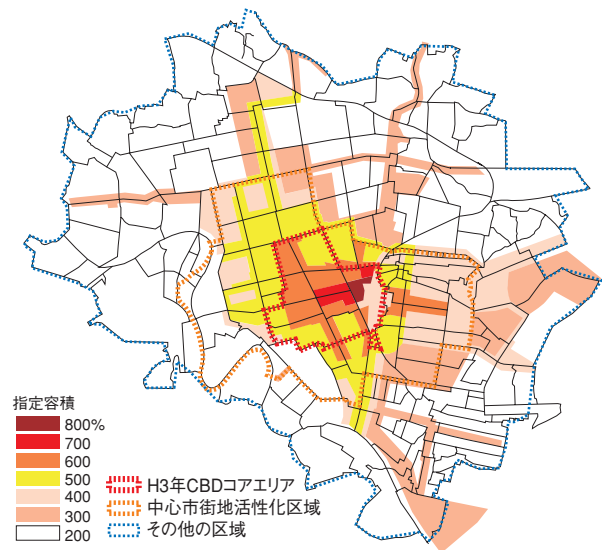
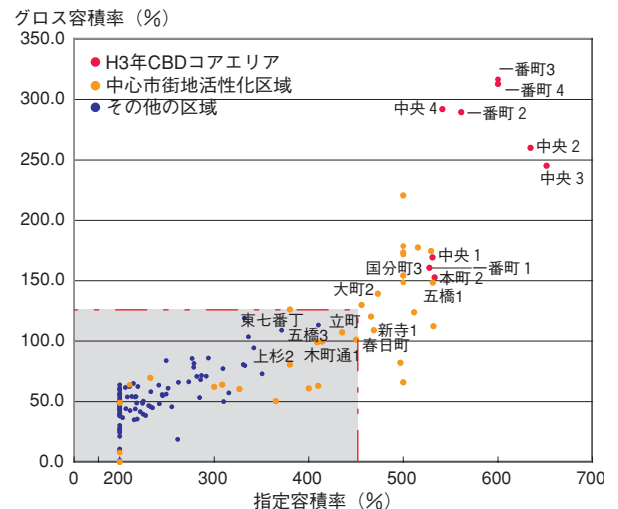


図3-2 指定容積率階級別の市街地密度



(NPO法人 都市デザインワークス代表理事 佐藤 芳治)