

国土交通政策研究 第76号

商業施設の立地が都市構造に及ぼす影響に関する研究

～社会構造の変化過程における人口分布の変化の予測手法の確立に向けて～

2007年 7月

国土交通省 国土交通政策研究所

主任研究官 森田 真弘

研 究 官 馬場美智子

前 研 究 官 橋 本 亮

はじめに

少子高齢化と人口減少の進展は、今後の我が国の社会経済情勢に大きな影響を与えることになる。全国の各地における人口分布がどのような方向に向かい収束していくのかは、各都市の今後の土地利用規制や市街地整備のあり方を左右する大きな問題であり、このような社会構造の変化過程においては、人口分布の空間的变化を正確に把握し予測することがますます重要になる。

人口移動に影響を及ぼす要因を抽出し、町丁目レベルの詳細な単位で分析することは、当該要因が人口の地理的分布に及ぼす影響を明らかにし、さらには人口分布の予測手法の確立に寄与するものと期待される。

本研究は、このような認識のもと、商業施設が人口移動に影響を及ぼす要因の1つと考え、商業施設の中でも中心市街地の衰退を招く等、都市構造に大きな影響を及ぼすと考えられる大規模商業施設の郊外立地が人口分布に与える影響について、データ解析、事例調査等により検証を行った。

本研究の実施にあたっては、獨協大学経済学部 倉橋透教授、長岡技術科学大学建設・環境系 樋口秀助教授にご協力いただき、データ解析において貴重なご指導・ご助言を頂戴したほか、事例調査の実施に際しても多大なご尽力を賜った。データの収集・整理にあたっては、総務省統計局、経済産業省商務流通グループ流通政策課中心市街地活性化室から協力を得た。また、熊本市の現地調査に際して、熊本大学 両角光男教授にご協力いただいた。さらに、国内の現地調査では、関係機関の方々から多大なご協力を賜った。これらの方々に、この場を借りて、厚く感謝の意を表したい。

2007年7月

国土交通省 国土交通政策研究所 主任研究官 森田 真弘
研 究 官 馬場美智子
前 研 究 官 橋 本 亮

The influence of the location of commercial facilities on urban structure

- Towards establishing a method to forecast changes in population distribution in the process of social structural change

Summary

This research report analyzes and discusses factors affecting changes in population distribution. Based on the assumption that the establishment of large-scale commercial facilities is a factor of migration, the report focuses on the correlation between population distribution and distance from city centers and large-scale commercial facilities.

Firstly, data on population distribution of 606 municipalities nationwide (a total of 690 districts) between 1995 and 2000 was collected to determine the structural change in urban population. The 606 municipalities selected are those which formulated the City Center Vitalization Basic Plan, based on the former Act on the Improvement and Vitalization in City Centers. A city center decline was observed in 361 cities (53% of the total). When population changes of prefectural capitals were compiled based on the theory of "Processes of Urban Development" by Klaassen and Paelink, a population decline or "de-urbanization" was observed in some prefectural capitals with a population of less than 500 thousand.

Secondly, more detailed case studies were conducted involving the cities of Utsunomiya, Okazaki, Hikone, Nagahama, Kitakyushu, Sasebo and Kumamoto. Population density, employment density and posted land prices were used as objective variables, and travel distance from the city center or large-scale commercial facilities in each city section (*cho-cho-moku*) were used as explanatory variables to conduct a regression analysis based on the theoretical model of polycentric city structure proposed by Anas, Arnott and Small. In addition, site surveys, including interviews, on-site visits and compilation of visual data using GIS (population increase/decrease of each section shown on the map), were conducted to shed light on all possible factors affecting population distribution changes.

No clear correlation between the travel distance from the commercial facility having the largest floor area and population distribution changes in city sections between 1995 and 2000 was observed in the case cities.

Through site surveys the direct impact of the establishment of large-scale commercial facilities on: a) population increase (e.g. housing development) and b) employment increase (e.g. a new shopping facility attracting businesses in other categories) was partly observed. On the other hand, the impact of development projects based on regional/city plans and policies (including improvement of major roads and urban areas, or zoning change) was observed in all cities. Such projects are likely to have a greater influence on changes in population distribution.

Key words: changes in social structure, commercial facilities, trends of declining birthrate, aging of the population and depopulation, town and section (*cho-cho-moku*), population distribution change

本研究の要旨

本研究は、大規模商業施設の立地が人口移動の要因の1つと考え、人口分布と中心市街地や大規模商業施設からの距離との相関関係に着目し、人口分布の変化要因を分析・考察することを目的として検討を行ったものである。

都市の人口構造の変化については、旧中心市街地活性化法に基づき中心市街地活性化基本計画を策定した全国606市区町村(690地区)を対象に、平成7年から平成12年までの人口分布の変化を整理した結果、中心市街地が衰退している都市は361都市(約53%)にも上ることが判明した。特に、県庁所在都市において、クラーセン=パーリンクの都市発展段階説を用いて各地区の状況を整理したところ、50万人未満の県庁所在都市では都市全体の人口の減少が見られる「逆都市化」している都市も見受けられる。

宇都宮市、岡崎市、彦根市、長浜市、北九州市、佐世保市、熊本市を対象とした事例分析では、人口や雇用密度、公示地価を目的変数に、中心市街地や大規模商業施設から各町丁目までの移動距離を説明変数として、Anas, Arnott and Smallが提唱する多心型都市構造を描写するモデル式を用いて回帰分析を行うとともに、ヒアリング調査、現地調査、GISを用いた視覚的な整理を通じた即地的検討を行った。

本研究における調査をとおして、平成7年から平成12年の間に立地した各研究対象都市で最大の店舗面積を持つ大規模商業施設からの距離と人口分布の変化の間に、はっきりとした相関をみることはできなかったが、即地的検討によれば、距離以外の要因として、大規模商業施設の立地が各研究対象都市において直接的に宅地開発の促進による人口の増加や他の業種・業態の誘発による雇用の増加に影響を及ぼしている場合もあるが、それ以上に、幹線道路や市街地の整備、区域区分の変更等を含めた広域的な都市計画や都市政策による開発事業等が人口分布の変化に影響を及ぼす主要因の1つであることが考えられる。

研究のフロー

本研究のフローは以下のとおりである（図）。

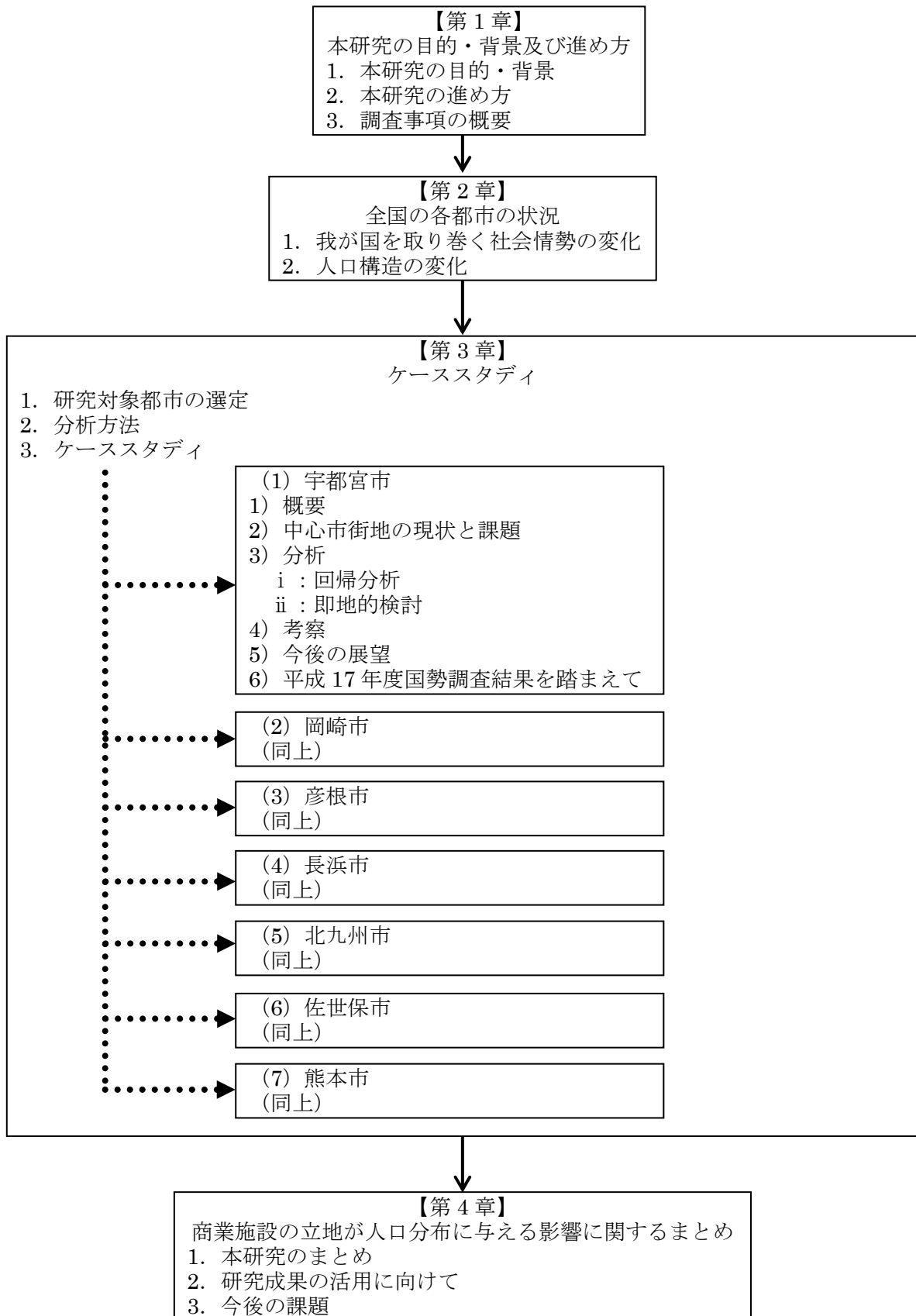


図 研究のフロー

【 目 次 】

第1章 本研究の目的・背景及び進め方	1
1. 本研究の目的・背景	1
2. 本研究の進め方	1
3. 調査事項の概要	2
(1) ヒアリング及び現地調査	2
(2) 研究会の実施	2
第2章 全国の各都市の状況	3
1. 我が国を取り巻く社会情勢の変化	3
(1) 人口減少社会の進展	3
(2) 都市活力の衰退	4
(3) 地域再生・都市再生のための施策	5
2. 人口構造の変化	6
(1) 全国の各都市の動向	6
(2) 県庁所在都市の動向	9
第3章 ケーススタディ	11
1. 研究対象都市の選定	11
2. 分析方法	13
(1) 分析の流れ	13
(2) 使用データ	13
(3) 分析の目的	14
(4) 分析の手法	15
(5) 分析の項目	16
(6) 分析の注意点	16
(7) 即地的検討	16
3. ケーススタディ	17
(1) 宇都宮市	17
(2) 岡崎市	39
(3) 彦根市	59
(4) 長浜市	81
(5) 北九州市	101
(6) 佐世保市	123

(7) 熊本市	145
(8) 参考資料	167
第4章 商業施設の立地が人口分布に与える影響に関するまとめ	169
1. 本研究のまとめ	169
2. 研究成果の活用に向けて	170
3. 今後の課題	170
参考資料	
参 1. 都市発展段階説による各都市の動向	参 1-1
参 2. ケーススタディにおける人口及び雇用の細分化による検討結果	参 2-1
(1) 宇都宮市	参 2-1
1-1) 人口分布(年齢3区分、平成12年)	参 2-1
1-2) 人口分布(年齢3区分、平成17年)	参 2-5
2) 雇用分布(業種別)	参 2-9
(2) 岡崎市	参 2-13
1-1) 人口分布(年齢3区分、平成12年)	参 2-13
1-2) 人口分布(年齢3区分、平成17年)	参 2-17
2) 雇用分布(業種別)	参 2-21
(3) 彦根市	参 2-25
1-1) 人口分布(年齢3区分、平成12年)	参 2-25
1-2) 人口分布(年齢3区分、平成17年)	参 2-29
2) 雇用分布(業種別)	参 2-33
(4) 長浜市	参 2-37
1-1) 人口分布(年齢3区分、平成12年)	参 2-37
1-2) 人口分布(年齢3区分、平成17年)	参 2-41
2) 雇用分布(業種別)	参 2-45
(5) 北九州市	参 2-49
1-1) 人口分布(年齢3区分、平成12年)	参 2-49
1-2) 人口分布(年齢3区分、平成17年)	参 2-53
2) 雇用分布(業種別)	参 2-57
(6) 佐世保市	参 2-61
1-1) 人口分布(年齢3区分、平成12年)	参 2-61
1-2) 人口分布(年齢3区分、平成17年)	参 2-65
2) 雇用分布(業種別)	参 2-69
(7) 熊本市	参 2-73

1-1) 人口分布(年齢3区分、平成12年)	参 2-73
1-2) 人口分布(年齢3区分、平成17年)	参 2-77
2) 雇用分布(業種別)	参 2-81
参 3. 国勢調査データ(町丁目別・5歳階級別)	参 3-1

参考文献

第 1 章

本研究の目的・背景及び進め方

第1章 本研究の目的・背景及び進め方

1. 本研究の目的・背景

少子高齢化・人口減少が進行していく中で、全国の各都市において、中心市街地の空洞化や居住地の郊外化等が進行し、中心市街地や計画開発住宅市街地等において、高齢者の割合が極端に増加している地区も多くみられる。

こうした人口の構造変化が、都市を構成する町丁目毎にどのような方向に向かい収束していくのか（例えば、ある空き地・空き家の多い地区がそのままの状態で放置されるのか、それとも他の地区からの人口流入や一人当たり居住面積の拡大によって活気を取り戻しうるのか）は、各都市における今後の土地利用規制や市街地整備のあり方を左右する大きな問題である。

人口分布の変化に与える影響要因の分析について、町丁目単位という細分化された人口を用いて、各種要因との相関関係から経年的に検討したものはこれまでない。例えば、市境付近に立地する大規模商業施設の影響を調べるにあたっては、一般的には市区町村単位か施設周辺のごく限られた範囲での分析が多いが、これでは都市内部に与える影響を詳細かつ全体的に把握することは難しい。しかし、町丁目単位で分析することにより、市域の中でも市境付近での人口増加の減少や中心市街地付近での人口減少などといった都市内部の状況を詳細かつ全体的に把握することが可能となる。

本研究では、特に大規模商業施設等の立地が人口分布の空間的な変化に影響を与えているかどうかを検証するため、町丁目単位での人口データを用いて、その実態を明らかにすることを目的としている。

今後、さらに、町丁目毎の人口及びその年齢別構成と、当該地区から商業施設や教育文化施設、医療施設へのアクセス等の利便性や、当該地区における犯罪発生率や災害危険度等の安全性、景観や緑被率等の快適性等との相関関係をもとに、人口移動の状況について詳細に検証を行い、都市の人口の構造変化に影響を及ぼす要因を明らかにすることができれば、人口分布の変化の予測手法を確立することが可能となると期待される。

2. 本研究の進め方

本研究は、平成 17～18 年度の 2 ヶ年で、国内の現地調査を中心に情報収集するとともに、研究会において研究の進め方や収集した情報の分析を行った。

回帰分析を進めるにあたり、平成 7 年度及び 12 年度¹の「国勢調査²³小地域集計結果（第 1 次基本集計に関する集計）」の第 2 表（基本単位区別・性別・5 歳階級別人口）の集計結果（数値データ）及び統計地理情報（地図データ）、平成 8 年度及び平成 13 年度⁴の「事業所・企業統計調査（産業（大分類）別就業者数）」の第 1 表（市区町村・町丁大字別）の集計結果（数値データ）、平成 7 年度及び平成 12 年度の公示地価⁵、NITAS（総合交通分析システム）⁶を用いた計算を行った。

¹ 平成 2 年度調査では、調査区が町丁目界を反映したデータとなっておらず、町丁目単位での集計は不可能。

² 住民基本台帳では基本的に町丁目単位での集計・整理は行われておらず、市町村単位の分析のみとなる。

³ 調査時に日本に居住する外国人を含む全ての人を対象に、人口、世帯に関し、男女、年齢、国籍、就業状態、仕事の種類、世帯員の数などを調べる国の最も基本的、かつ、規模の大きな調査。総務省統計局が 5 年毎に実施。

⁴ 国勢調査の集計結果とは年度が一致していないが、データの存在の都合上、比較可能な数値として用いることとした。

⁵ 国土交通省、土地総合情報ライブラリー 土地総合情報システム（地価公示検索・地価調査検索・取引価格検索）を活用

なお、本研究を完了する直前になって、平成 17 年度の国勢調査小地域集計結果（基本単位区別・性別・5 歳階級人口）の集計結果（数値データ）を入手することができた。そこで、人口については、平成 7 年から平成 12 年の変化に対する分析・考察を中心とするものの、簡単ではあるが最新データを用いた分析・考察も急遽追加することとした。しかし、時間の制約上、この平成 17 年度国勢調査の時点に合わせて、同時点の事業所企業統計調査結果や公示地価のデータを用いた分析・考察は今回行っていない。

3. 調査事項の概要

(1) ヒアリング及び現地調査

大規模商業施設の立地状況と都市規模を考慮し、以下の 7 都市を抽出した。また、各都市の行政担当者にヒアリング調査を行い、併せて現地調査も実施した。

<100 万人以上の都市>	…	北九州市
<50 万人以上 100 万人未満の都市>	…	熊本市
<30 万人以上 50 万人未満の都市>	…	岡崎市
	…	宇都宮市
<10 万人以上 30 万人未満の都市>	…	彦根市
	…	佐世保市
<5 万人以上 10 万人未満の都市>	…	長浜市

(2) 研究会の実施

本研究を進めるにあたり、データ処理や現地調査、ヒアリング調査の実施等に関して広く知見を得るために、学識経験者として獨協大学経済学部教授 倉橋透先生及び長岡技術科学大学助教授 樋口秀先生を委員に迎えて、「少子高齢・人口減少下における社会資本整備に関する研究会」を以下の日程で開催した。

<実施日>

- ・第 1 回研究会：平成 18 年 10 月 26 日（木）
- ・第 2 回研究会：平成 19 年 1 月 18 日（木）
- ・第 3 回研究会：平成 19 年 3 月 15 日（木）

⁶ 国土交通省が開発したものであり、NITAS（総合交通分析システム）は、道路、鉄道、航空、船舶の各交通機関を組み合わせることで総合的に交通体系の分析を行うシステムである。

第 2 章

全国の各都市の状況

第2章 全国の各都市の状況

1. 我が国を取り巻く社会情勢の変化

(1) 人口減少社会の進展

2005年12月22日に厚生労働省から発表された2005年の「人口動態統計」(年間推計)によると、出生数は前年比4万4000人減の106万7000人、死亡数は同4万8000人増の107万7000人となり、差し引きで1万人の「自然減」であった。出生数が死亡数を下回る自然減は1899年に統計を取り始めて以来初めてであり、我が国が人口減少時代に突入したと言ってよい。

また、国立社会保障・人口問題研究所による推計では、2046年には人口が1億人を割り込み、2055年には8,993万人になると試算¹されている。2005年の合計特殊出生率が1.26²と、2004年の1.29の水準からさらに低下したことから、少子化の問題は深刻さを増している(図2-1)。

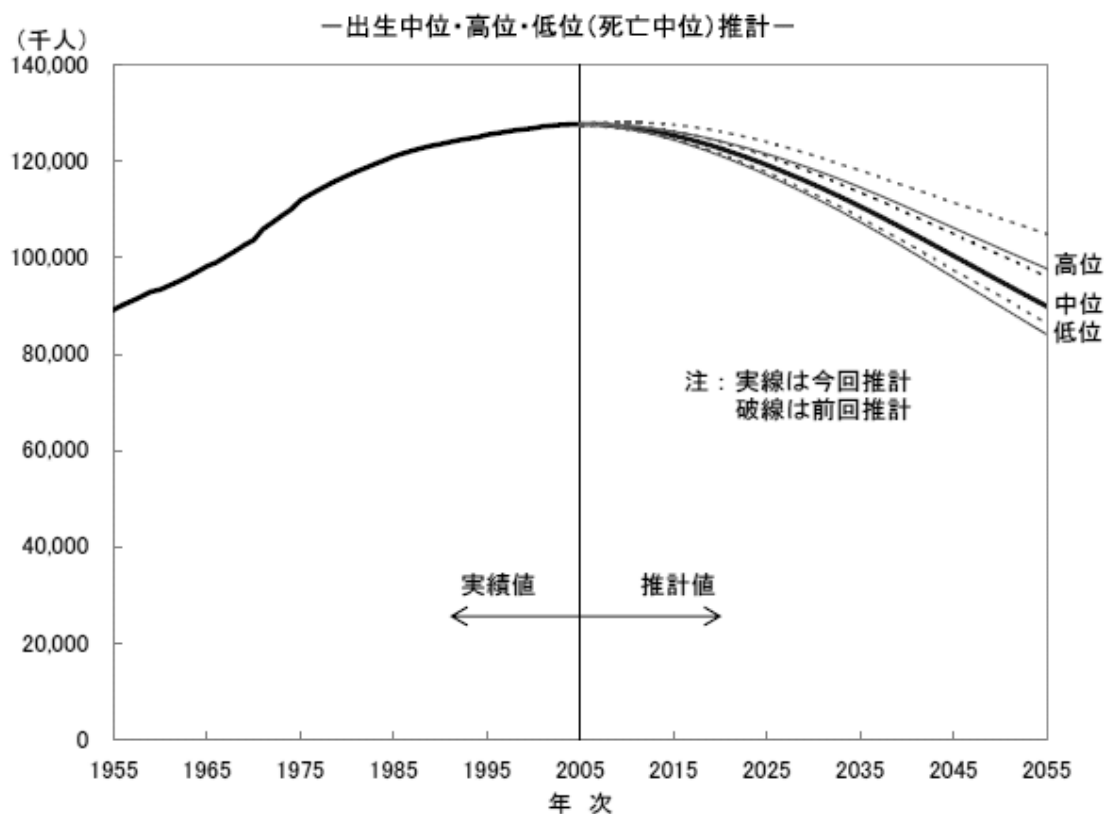


図 2-1 日本の将来推計人口

【国立社会保障・人口問題研究所 日本の将来推計人口(平成18年12月推計)より】

¹ 出生中位推計の結果に基づく推計。出生高位推計によれば、2055年には9,777万人。出生低位推計によれば、8,411万人と推計されている。

² 厚生労働省 平成17年人口動態統計より。(2006年11月 報道発表)

(2) 都市活力の衰退

我が国の経済は、回復の傾向にあるが、景気回復の状況は地域によってばらつきが見られる。また、全国の多くの都市において、少子高齢・人口減少の進展や中心市街地の空洞化等により活力が低下している。

平成 18 年度の国土交通白書³では、自分の住んでいる地域について不満な点（複数回答）において、町村では 2 割以上の人を選んだ選択肢は、「経済が停滞している」、「公共交通の便が悪い」、「買い物に不便である」、「医療や福祉の水準が低い」、「雇用の機会に恵まれていない」の 5 つにも上る。16 大都市及びその他の市ではそれぞれ 1 つのみであったことを考えると、都市規模別で大きな差があることが分かる（図 2-2）。

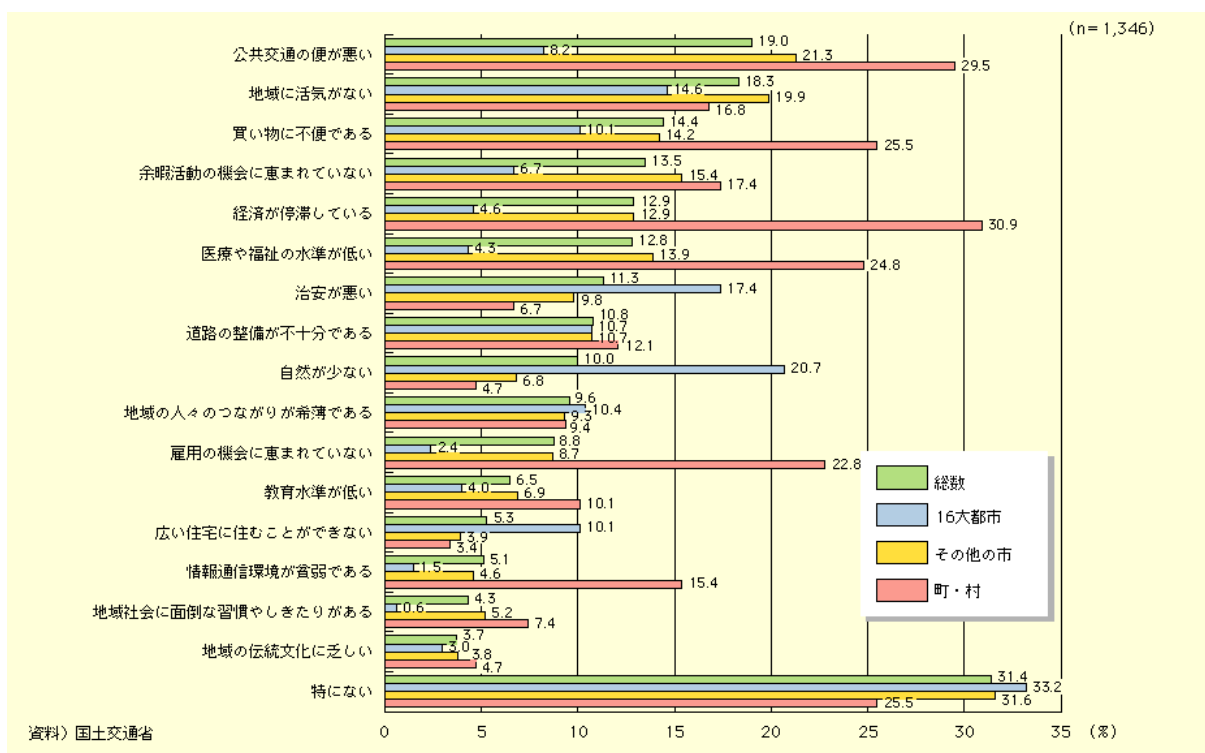


図 2-2 自分の住んでいる地域について不満な点（複数回答）

【平成 18 年度 国土交通白書 第 I 部地域の活力向上に資する国土交通行政の展開 p6 より】

³ 国土交通白書 2007 平成 18 年度年次報告、国土交通省編

(3) 地域再生・都市再生のための施策

地域再生・都市再生のための施策としては、まちづくり交付金の創設や地方道路整備臨時交付金運用改善、地域再生支援チームの設置等の取組みや、民間事業者のノウハウや資金の活用促進及び参入機会の拡大等が推進されている。

身近な中心市街地の活性化のための施策としては、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」（以下、「中心市街地活性化法」）に基づく、基本計画の策定や市街地の整備改善、商業等の活性化に関する事業等が実施されている（図 2-3）。

中心市街地活性化法に基づく基本計画については、平成 18 年 7 月 12 日までに 606 市区町村（690 地区）⁴が作成済みである。

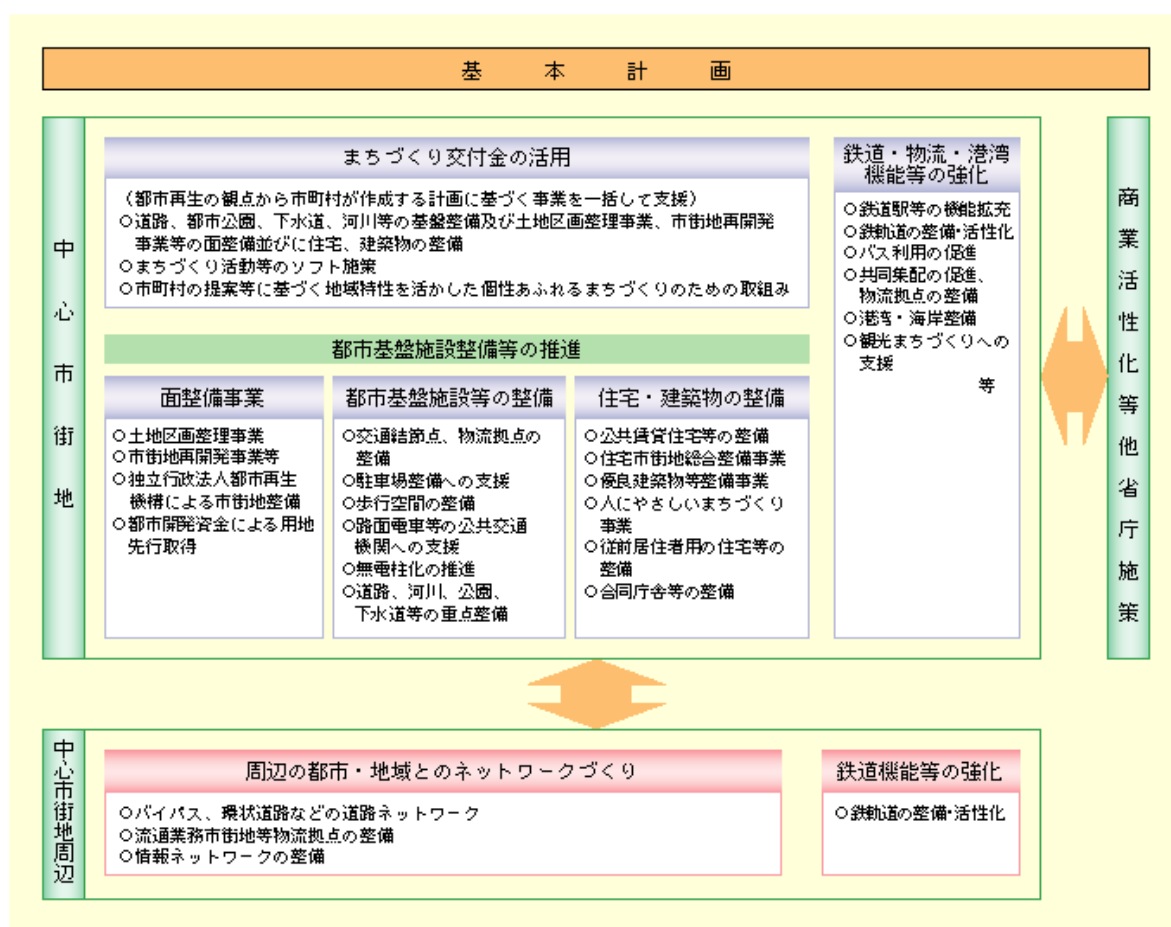


図 2-3 中心市街地活性化支援策事業の全体スキーム

【平成 16 年度 国土交通白書 第 II 部国土交通行政の動向 p104 より】

⁴ 中心市街地活性化推進室 HP より。http://chushinshigaichi-go.jp/oldindex.htm

2. 人口構造の変化

(1) 全国の各都市の動向

全国の各都市の平成7年から平成12年における人口構造の変化の状況を示す。

整理の方法については、クラークセン＝パーリンクの唱える都市発展段階説⁵を用いる。宮尾は「クラークセンやパーリンクをはじめとするヨーロッパの地域学者達は、都市は、成長過程において産業や人口の集中が進み、その後分散傾向が生じるとともに、衰退過程に入っていくという都市の成長・衰退の段階説を唱え、さらに衰退した都市が再生するの可否かを検討している。

彼らの説によれば、都市の発展段階は、大きく「成長期」と「衰退期」に分類される。成長期は、集中傾向が強い「都市化」の過程と分散傾向が支配的な「郊外化」の過程とに二分されるが、中心部と郊外を合わせた都市圏全体の人口は一貫して増加を続ける。これに対して衰退期は、都市圏全体の人口減少が見られ「逆都市化」の過程とも呼ばれる。さらに、都市化、郊外化、逆都市化の過程は、集中や分散の進行パターンが絶対的か相対的かによって、それぞれ2つの時期に分けられ、合計で6段階の発展過程をたどることになる」と整理している。

クラークセン＝パーリンクは、都市の発展段階を分類するにあたり「中心人口」、「郊外人口」、「都市圏全人口」の3つのエリアを設定している。また、それぞれの段階については、都市はまず成長期を迎えて中心部に人や施設等が集中して高密度な市街地が形成される（1段階）。さらに都市の成長が続くと中心部の人口も増加するが、次第に郊外でも人口が増加する（2段階）。郊外化がピークになる時期には中心部は次第に衰退を始め（3段階）、都市全体としては成長するが中心部の衰退・空洞化が始まる（4段階）。さらに郊外でも衰退が始まり（5段階）、最終的に都市は衰退期を迎える（6段階）と考えることができる。

クラークセン＝パーリンクの唱える都市の発展段階の分類は以下のとおりである（表2-1）。

表 2-1 都市の発展段階

	成長期				衰退期	
	都市化		郊外化		逆都市化	
	絶対的 集	相対的 中	相対的 分	絶対的 散	絶対的 分	相対的 散
(段階)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
中心人口	+	++	+	-	-	--
郊外人口	-	+	++	+	+	-
都市圏全人口	+	++	+	+	-	-

(注1) +は増、++は大幅増、-は減、--は大幅減を示す。

(注2) 中心市街地及び郊外ともに増加又は減少している場合は、絶対値の大きい方を++又は--とした

(資料) Klaassen and Paelink, "The Future of Large Towns", *Environment and Planning A* 1979.

人口構造の変化を整理するにあたり、市町村合併以前の3000以上の市町村全てを対象にすることは作業的に難しいため、ここでは、中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画を作成している606市区町村（690地区）を対象とする。そこで、本研究では、「中心人口」は中心市街地として指定されたエリアに含まれる町丁目の人口、「郊外人口」は各市町村内の中心市街地以外の町丁目の人口、「都市圏全人口」は各市町村の人口と置き換え整理している。また、第2

⁵ 宮尾尊弘『現代都市経済学』第2版、1996年、日本評論社、pp.36-41

段階の都市化の状況にあるのか、第3段階の郊外化にあるのかの判断として、郊外より中心市街地の人口増加が大きければ「第2段階の都市化」、中心市街地より郊外の人口増加が大きければ「第3段階の郊外化」にあると判断した。

地域別の基本計画の策定状況は以下のとおりである⁶（図2-4）。

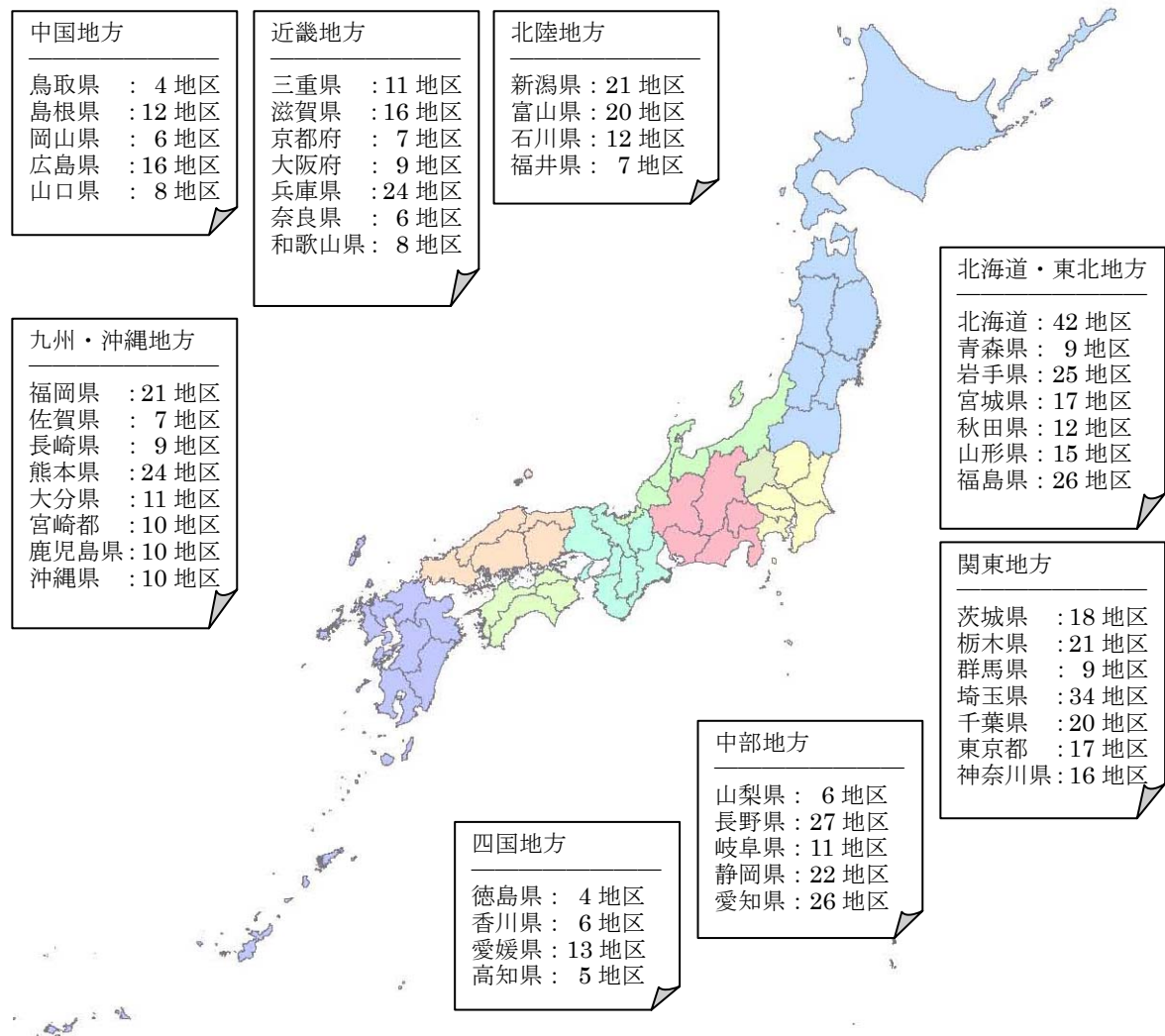


図 2-4 中心市街地活性化基本計画の策定状況⁷

また、基礎データとして、平成7年度及び12年度の「国勢調査小地域集計結果（第1次基本集計に関する集計）」の第2表（基本単位区別・性別・5歳階級別人口）の集計結果を用いる。

中心市街地として指定されたエリアに含まれる町丁目については、「平成18年度中心市街地商業等活性化支援業務（情報収集・分析・提供事業）」⁸ 報告書を参考とする。

⁶ 旧中心市街地活性化基本計画において提出された中心市街地の範囲は都市毎に異なっているが、本研究では提出された基本計画に記された範囲をそのまま用いている。

⁷ 中心市街地活性化推進室 HP 基本計画の提出状況を参照

⁸ 中心市街地を持つ市区町村を対象とした統計データ分析により、中心市街地活性化事業の効果把握等に役立てることのできる指標のデータベース化を図り、効果の顕在化状況の把握を行うことを目的とした調査。経済産業省商務流通グループ中心市街地活性化室が実施。

その結果、250 を超える都市で郊外化、100 近い都市で逆都市化していることが分かった。

地方別でみると、北海道や東北地方で逆都市化が、北陸や中部地方で第 4 段階の郊外化が、また、関東地方においても第 3 段階の郊外化の進行がみられる。

都道府県別では、北海道で逆都市化が、愛知県で第 4 段階の郊外化が、千葉県で第 3 段階の郊外化が最も多くなっている（表 2-2）。

表 2-2 全国の都市総括表

	成長期				衰退期		
	都市化		郊外化		逆都市化		
	絶対的 集	相対的 集中	相対的 分散	絶対的 分散	絶対的 分散	相対的 分散	
(段階)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
中心市街地	+	++	+	-	-	--	
郊外	-	+	++	+	+	-	
市町村全域	+	++	+	+	-	-	
	↓	↓	↓	↓	↓	↓	
	41	32	102	154	82	17	
北海道	北海道	1	1	4	4	9	16
東北	青森県	1	0	1	5	2	0
	岩手県	3	1	3	2	2	1
	宮城県	1	1	3	2	2	0
	秋田県	0	0	0	1	3	0
	山形県	1	0	0	6	2	0
関東	福島県	1	0	1	5	5	0
	茨城県	1	1	3	2	4	0
	栃木県	1	0	6	4	1	0
	群馬県	1	0	1	3	2	0
	埼玉県	3	4	7	7	7	0
	千葉県	1	0	9	6	1	0
北陸	東京都	2	3	8	2	0	0
	神奈川県	1	2	6	4	0	0
	新潟県	1	0	2	5	3	0
	富山県	0	2	0	6	3	0
	石川県	0	1	1	3	0	0
中部	福井県	0	0	1	3	0	0
	山梨県	1	0	1	1	0	0
	長野県	2	4	6	10	1	0
	岐阜県	0	0	3	5	1	0
	静岡県	0	0	6	9	0	0
近畿	愛知県	2	3	3	13	1	0
	三重県	1	0	1	6	1	0
	滋賀県	0	2	3	5	0	0
	京都府	1	1	0	2	1	0
	大阪府	2	0	1	1	1	0
	兵庫県	0	0	6	5	2	0
中国	奈良県	0	0	2	0	1	0
	和歌山県	0	0	0	1	2	0
	鳥取県	0	0	0	2	0	0
	島根県	0	0	0	3	0	0
	岡山県	0	0	1	2	1	0
四国	広島県	0	0	1	2	2	0
	山口県	0	0	0	1	3	0
	徳島県	0	0	0	0	2	0
	香川県	0	0	1	1	1	0
九州	愛媛県	1	1	0	2	3	0
	高知県	1	1	0	2	1	0
	福岡県	2	0	3	5	1	0
	佐賀県	0	0	1	0	0	0
	長崎県	1	1	0	0	2	0
	熊本県	2	1	1	1	2	0
	大分県	1	0	1	0	2	0
宮崎県	1	0	2	1	4	0	
鹿児島県	1	2	0	2	0	0	
沖縄県	3	0	3	2	1	0	

(2) 県庁所在都市の動向

全国の各都市と同様に、県庁所在都市の平成7年から平成12年の人口構造の変化の状況を示す。

以下の表に見られるように、県庁所在都市においても多くの都市では、郊外での人口増加が顕著な郊外化の段階にある。また、前橋市、福井市、甲府市、岐阜市、静岡市（旧静岡市）、静岡市（旧清水市）、徳島市、那覇市では、都市全体の人口が減少している逆都市化の段階にある。

また、人口規模別にみると、100万人以上の都市では、中心市街地より郊外での人口増加が顕著な第3段階の郊外化の段階、50～100万人の都市では、中心市街地の人口が減少し郊外で人口増加が続く第4段階の郊外化の段階、30～50万人の都市では、郊外では人口は増加しているが都市全体の人口が減少している第5段階の逆都市化の段階、30万人未満の都市では、都市全体の人口が減少している第6段階の逆都市化の段階にある（表2-3）。

表2-3 人口規模別の県庁所在都市一覧

人口規模 (H12時点)	都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期				衰退期	
					都市化		郊外化		逆都市化	
					1 (+,-,+)	2 (++,+,++)	3 (+,+,+)	4 (-,+,+)	5 (-,+,-)	6 (--,-,-)
100万人以上	横浜市(関内・関外地区)	9,324	110,191	119,515			○			
	横浜市(戸塚駅周辺地区)	2,702	116,813	119,515			○			
	名古屋市	8	19,365	19,373			○			
	札幌市	274	65,069	65,343			○			
	神戸市	3,057	66,549	69,606			○			
	仙台市	-3,923	40,756	36,833				○		
	さいたま市(旧浦和市)	4,959	26,586	31,545			○			
	さいたま市(旧大宮市)	2,559	19,957	22,516			○			
	京都市(伏見地区)	2,616	-668	1,948	○					
福岡市(香椎地区)	-3,729	11,495	7,766				○			
50万人以上 100万人未満	千葉市	2,039	28,247	30,286			○			
	熊本市	-4,621	16,292	11,671				○		
	岡山市	-3,244	14,129	10,885				○		
	岡山市(西大寺地区)	116	10,769	10,885			○			
	鹿児島市(都心部)	-1,104	6,920	5,816				○		
	鹿児島市(谷山地区)	10,418	-4,602	5,816	○					
	新潟市(新潟駅周辺地区)	-1,513	8,175	6,662				○		
	新潟市(亀田地区)	2,550	4,112	6,662			○			
	新潟市(豊栄地区)	1,030	5,632	6,662			○			
30万人以上 50万人未満	松山市(旧松山市)	-183	12,594	12,411				○		
	静岡市(旧静岡市)	-2,666	-1,731	-4,397						○
	静岡市(旧清水市)	-932	-2,424	-3,356						○
	金沢市	-5,992	8,455	2,463				○		
	宇都宮市	497	7,954	8,451			○			
	大分市	3,354	6,137	9,491			○			
	長崎市	82	-15,550	-15,468						
	岐阜市	-13,013	8,630	-4,383					○	
	和歌山市	653	-7,987	-7,334						
	長野市(長野地区)	-7,016	8,612	1,596				○		
	長野市(篠ノ井地区)	45	1,551	1,596			○			
	長野市(松代地区)	-376	1,972	1,596				○		
	高松市	-4,712	6,573	1,861				○		
	高知市	15,748	-7,093	8,655	○					
	富山市	280	45	325		○				
30万人未満	秋田市	-1,999	7,676	5,677				○		
	宮崎市	1,034	4,653	5,687			○			
	那覇市	-9,457	8,599	-858					○	
	青森市	-452	4,144	3,692				○		
	福島市	-2,223	7,590	5,367				○		
	盛岡市	942	1,423	2,365			○			
	大津市	-234	12,142	11,908				○		
	前橋市	-2,842	2,209	-633					○	
	徳島市	-828	340	-488					○	
	山形市	-1,728	2,609	881				○		
	福井市	-69	-3,261	-3,330						○
	水戸市	2,333	-1,941	392	○					
	甲府市	-493	-4,477	-4,970						○
	佐賀市	776	-4,052	-3,276						
	津市	-1,924	2,014	90				○		
松江市	-1,942	7,142	5,200				○			
鳥取市	-2,051	6,160	4,109				○			
山口市	-1,056	5,924	4,868				○			

(注1) +は増、++は大幅増、-は減、--は大幅減を示す

(注2) 中心市街地及び郊外ともに増加又は減少している場合は、絶対値の大きい方を++又は--とした

(注3) 単位は人

(注4) 中心市街地(a)、郊外(b)、都市全体(c)の数値は、平成12年人口と平成7年人口の実数の差

表 2-3 の都市の人口規模別の状況をグラフ化したものは以下のとおりである (図 2-5、2-6、2-7、2-8、2-9)。

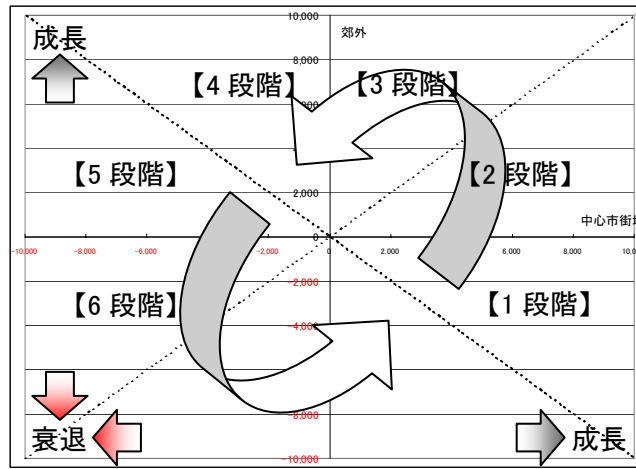


図 2-5 都市発展段階説の成長と衰退の過程

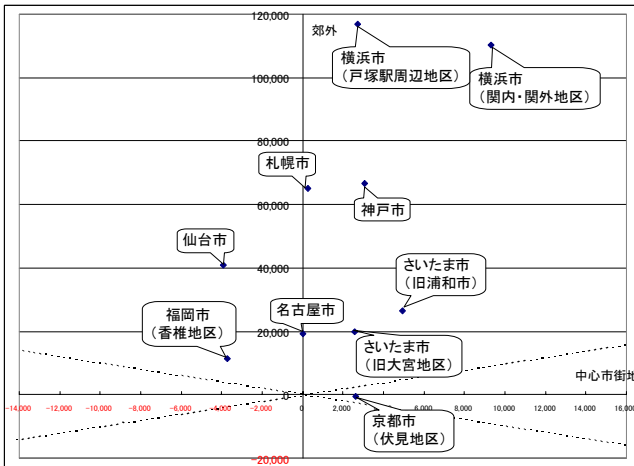


図 2-6 人口 100 万人以上

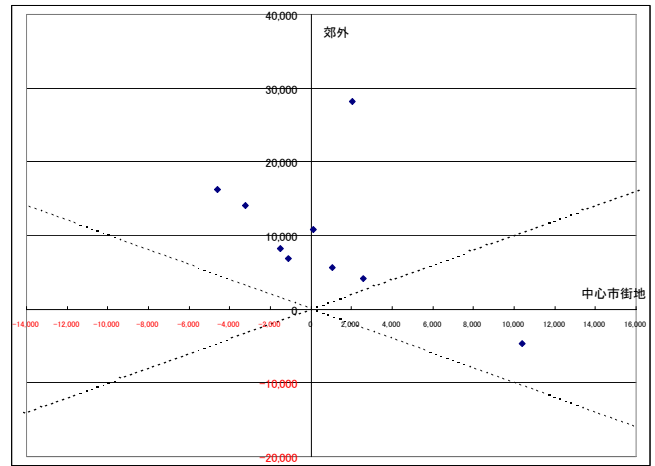


図 2-7 人口 50~100 万人

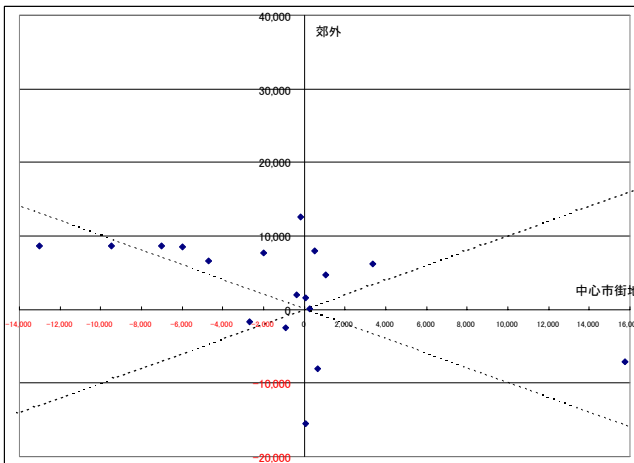


図 2-8 人口 30~50 万人

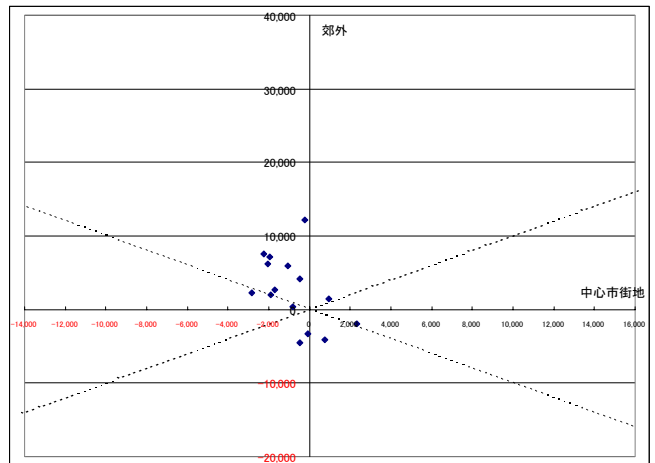


図 2-9 人口 30 万人未満

- (注 1) X 軸 (中心市街地) 及び Y 軸 (郊外) は、それぞれ平成 12 年と平成 7 年の実数の差である
- (注 2) 図のまとめ方は、経済企画庁 (1980) を参考としている
- (注 3) 図 2-6~2-9 の点線は、原点 (0,0) から 45 度の角度の線である。

第 3 章

ケーススタディ

～宇都宮市・岡崎市・彦根市・長浜市

北九州市・佐世保市・熊本市を事例として～

第3章 ケーススタディ

1. 研究対象都市の選定

対象都市を選定するにあたり、まずは、以下の2つの条件を満たす都市を抽出した(表3-1)。

① 中心市街地活性化又は再生のための施策¹を展開している。

② 郊外部²において、店舗面積1万㎡以上の大規模商業施設が1990～2000年の間に1件以上立地している。

表 3-1 都市規模別都市別の大規模商業施設立地状況

都市規模	都市名	大規模商業施設			
		店舗数	最大面積の店舗名	店舗面積/延床面積 (㎡)	
100 万人以上	札幌市	5	イオン札幌平岡 SC	39,906 /	84,251 ㎡ ²
	神戸市	4	ジェームス山サティ	23,362 /	99,076 ㎡ ²
	北九州市	3	IDC 小倉ショールーム	19,554 /	112,165 ㎡ ²
50 万人以上 100 万人未満	熊本市	3	ゆめタウンはません	37,155 /	63,186 ㎡ ²
	鹿児島市	1	ダイエー鹿児島谷山店	11,100 /	28,734 ㎡ ²
30 万人以上 50 万人未満	岡崎市	5	イオン岡崎 SC	65,285 /	162,079 ㎡ ²
	高松市	5	ゆめタウン高松	52,962 /	98,314 ㎡ ²
	高知市	2	イオン高知 SC	47,476 /	148,800 ㎡ ²
	福山市	4	イトーヨーカ堂福山店	44,390 /	— ㎡ ²
	宇都宮市	1	福田屋ショッピングプラザ ³	39,180 /	83,422 ㎡ ²
	富山市	2	アル・プラザ富山	34,954 /	70,080 ㎡ ²
	姫路市	3	姫路リバーシティ SC	32,478 /	112,987 ㎡ ²
	那覇市	1	イオン那覇 SC	29,000 /	54,581 ㎡ ²
	金沢市	4	アル・プラザ金沢	25,031 /	99,624 ㎡ ²
	長野市	2	長崎屋長野店	13,712 /	19,461 ㎡ ²
10 万人以上 30 万人未満	小田原市	2	ダイナシティウエスト	48,136 /	116,470 ㎡ ²
	福井市	2	ファミール福井	44,571 /	— ㎡ ²
	帯広市	3	ニッテンスグランプラザ ³	43,486 /	— ㎡ ²
	彦根市	2	ビバシティ彦根	33,066 /	104,426 ㎡ ²
	佐世保市	2	ジャスコシティ大塔 SC	29,696 /	69,637 ㎡ ²
	八戸市	1	イトーヨーカ堂八戸沼館店	25,410 /	33,184 ㎡ ²
	青森市	2	ガーラタウン・アオモリウエストモール	21,661 /	30,559 ㎡ ²
	山口市	3	サンリブ阿知須	20,152 /	28,781 ㎡ ²
	伊勢市	1	ジャスコ新伊勢店	20,017 /	26,747 ㎡ ²
	鳥取市	1	ジャスコ鳥取北店	19,821 /	30,100 ㎡ ²
	長岡市	3	長岡ニュータウン SC	18,974 /	— ㎡ ²
	松本市	3	イトーヨーカ堂南松本店	18,152 /	54,428 ㎡ ²
	酒田市	1	酒田亀ヶ崎 SC	15,408 /	20,554 ㎡ ²
	飯田市	3	飯田サティ	12,796 /	19,273 ㎡ ²
5 万人以上 10 万人未満	日向市	1	ロックタウン日向	19,991 /	46,013 ㎡ ²
	能代市	1	S タウンアクロス能代	15,479 /	30,440 ㎡ ²
	長浜市	1	アル・プラザ長浜	15,439 /	25,100 ㎡ ²
	新発田市	1	新発田舟入 SC・コモ	13,725 /	20,031 ㎡ ²

参考 1) 中心市街地活性化推進室 HP

参考 2) 2007 全国大型小売店総覧、東洋経済新報社

¹ 中心市街地活性化のすすめ 2004 年版もしくは街元気プロジェクトに掲載されている市町村

² 2007 全国大型小売店総覧(東洋経済新報社)の立地タイプにおいて、「郊外住宅街型」、「郊外幹線道路沿型」、「その他」のいずれかに属するものとした。

次に、大規模商業施設の店舗面積が大きいほど人口移動に大きな影響を与えたと考え、各人口規模のカテゴリの中で最大の店舗面積をもつ大規模商業施設が立地している都市を抽出し、研究対象地とすることとした上で、更に以下の事項について考慮して最終的な研究対象地の選定を行った。

<100万人以上の都市>

- ・札幌市は1995年から2000年までの人口増加が極めて大きく、大規模商業施設の立地以外の要因が大きいと判断できるため対象外とした。
- ・神戸市は震災の影響が大きいと判断できるため対象外とした。

<50万人以上の都市>

- ・特になし

<30万人以上の都市>

- ・高松市の大規模商業施設は1998年、高知市の大規模商業施設は2000年、福山市の大規模商業施設は1999年に立地しており、人口移動（2000年の国勢調査）に与える影響が少ないと判断できるため対象外とした。

<10万人以上の都市>

- ・小田原市の大規模商業施設は1999年、福井市の大規模商業施設は2000年、帯広市の大規模商業施設は1998年に立地しており、人口移動（2000年の国勢調査）に与える影響が少ないと判断できるため対象外とした。

<5万人以上の都市>

- ・日向市の大規模商業施設は2000年、能代市の大規模商業施設は1999年、新発田市の大規模商業施設は1998年に立地しており、人口移動（2000年の国勢調査）に与える影響が少ないと判断できるため対象外とした。

以上より、最終的な研究対象都市は以下のとおりである（表3-2）。

表 3-2 都市規模別都市別の大規模商業施設立地状況

都市規模	都市名	大規模商業施設		
		店舗数	最大面積の店舗名	店舗面積／延床面積（㎡）
100万人以上	北九州市	3	IDC小倉ショールーム	19,554 / 112,165 ㎡
50万人以上 100万人未満	熊本市	3	ゆめタウンはません	37,155 / 63,186 ㎡
30万人以上 50万人未満	岡崎市	5	イオン岡崎SC	65,285 / 162,079 ㎡
	宇都宮市	1	福田屋ショッピングプラザ	39,180 / 83,422 ㎡
10万人以上 30万人未満	彦根市	2	ビバシティ彦根	33,066 / 104,426 ㎡
	佐世保市	2	ジャスコシティ大塔SC	29,696 / 69,637 ㎡
5万人以上 10万人未満	長浜市	1	アル・プラザ長浜	15,439 / 25,100 ㎡

2. 分析方法

(1) 分析の流れ

本研究の分析の流れは以下のとおりである（図 3-1）。

本研究では、前述した 7 都市について、第 3 章第 3 節で各都市において回帰分析及び即地的検討から考察を行い、第 4 章でケーススタディを踏まえたまとめを行った。

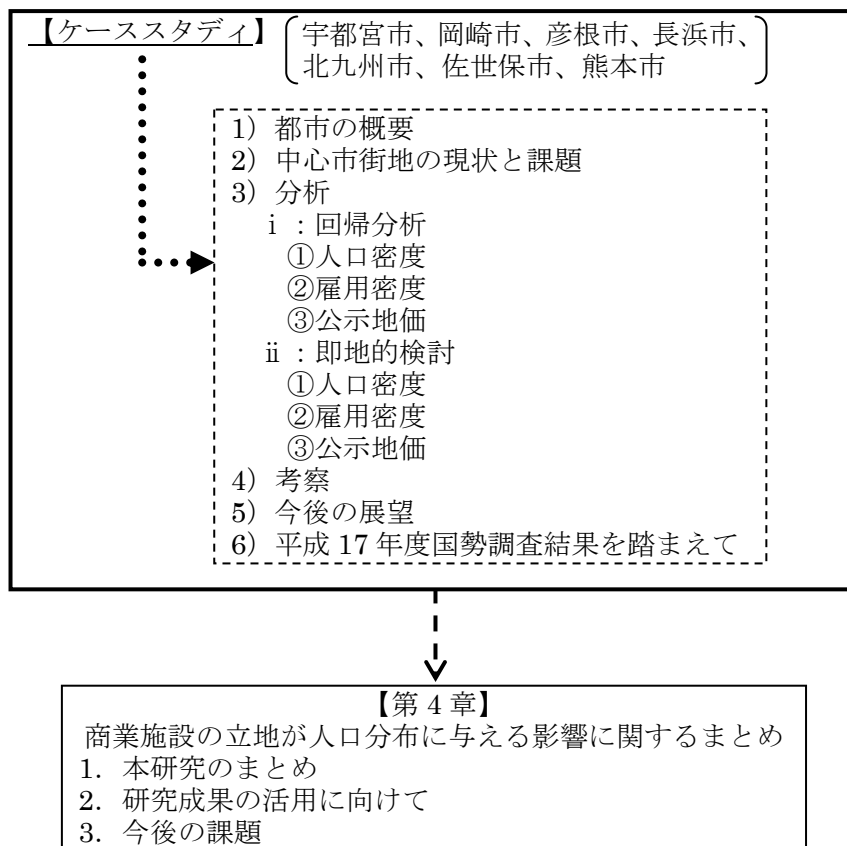


図 3-1 分析のフロー

(2) 使用データ

1) 人口分布の状況

本研究では、「人口移動と大規模商業施設との相関関係」を明らかにすることを目的としている。

ここで、人口については、夜間人口と昼間人口の 2 つの視点から捉え、それぞれの人口移動と大規模商業施設との相関関係について分析を行うこととする。

そこで、人口データとして基本的には以下のデータを使用する。

- ・平成 7 年度及び 12 年度の「国勢調査小地域集計結果（第 1 次基本集計に関する集計）」の第 2 表（基本単位区別・性別・5 歳階級別人口）
- ・平成 8 年度及び平成 13 年度の「事業所・企業統計調査結果」の第 1 表（産業（大分類）別就業者数、市区町村・町丁大字別）

上記のうち、国勢調査人口を夜間人口、事業所・企業統計調査の就業者数を昼間人口として分析を行う。

また、公示地価として、平成 7 年度及び平成 12 年度の公示地価（標準値）データを使用する。

2) 商業施設

商業施設については、2007 全国大型小売店総覧より、周辺の開発動向に影響を与えらるる、店舗面積 1 万㎡以上の大規模商業施設を抽出した。

今回の回帰分析においては、それぞれの対象都市の中で最も店舗面積の大きい商業施設を対象に分析を行った。各都市で対象とした店舗を以下に示す（表 3-3）。

表 3-3 対象店舗一覧

都市名	対象店舗名	開店日	店舗面積 (㎡)
宇都宮市	福田屋ショッピングプラザ	1994 年 10 月	39,180
岡崎市	イオン岡崎ショッピングセンター	1995 年 9 月	65,285
彦根市	ビバシティ彦根	1996 年 4 月	33,066
長浜市	アル・プラザ長浜	1996 年 11 月	15,439
北九州市	IDC 小倉ショールーム	1999 年 4 月	19,554
佐世保市	ジャスコシティ大塔ショッピングセンター	1997 年 10 月	29,696
熊本市	ゆめタウンはません	1998 年 2 月	37,155

3) 中心市街地

中心市街地の位置については、中心市街地活性化基本計画を参考にして抽出した。

4) 各町丁目から中心市街地及び大規模商業施設までの距離

町丁目の中心から中心市街地及び大規模商業施設までの距離は、NITAS を利用して、現況の道路ネットワークを利用した場合の距離を用いる。

(3) 分析の目的

人口分布の状況と郊外の大規模商業施設との関係について、距離による相関関係の有無を回帰分析により明らかにする。また、それと連動して中心市街地の人口分布がどのように変化したのか、具体的には、郊外に大規模商業施設が立地したことによって人口分布が中心市街地から郊外に移動しているのかどうか、についても回帰分析により明らかにする。

そして、係数（勾配）の変化及び有意性の変化を捉えることにより、商業や雇用の郊外への流出（言い換えれば、中心市街地の影響力の低下）等について検討を行うことを目的とする。

(4) 分析の手法

分析方法は、Anas, Arnott and Small が 1998 年に発表した「Urban Spatial Structure」の中で述べられている、多心型都市構造を描写する 3 つのモデル式のうち、「② 各センターが相互に補完的である」場合の分析を行う。

Anas, Arnott and Small は、「都市の分散化は、 X を都心からの距離とした場合の人口密度関数 $D(X) = D_0 e^{-\gamma X}$ (D_0 、 γ は正の定数) の密度勾配 γ が時間の経過とともに低下している」と説明し、モデル式を導いている。Anas, Arnott and Small 以外にも、McDonald and Prather (1994) はシカゴにおける 1980~1990 年までの 10 年毎の雇用分布の変化について、Kenneth Rosen and Mitchel Resnick (1980) はロサンゼルスダウンタウンや西地区等で、1970~1980 にかけての人口や雇用分布の変化について分析を行った。このように多くの学者等に用いられていることから、分析方法として確立されているものと考え、本研究では同様の式を用いることとした。

本分析では、国勢調査データの人口を元にした人口密度及び事業所・企業統計調査の就業者数を元にした雇用者密度を用いる。以下に 3 つの「多心型都市構造」のモデル式を示す。

- | | | |
|---|---|-------------------|
| ① | $D_m = \text{MAX} \{A_n * \exp(-\gamma_n * X_{mn})\}$ | … 各センターが完全に代替的である |
| ② | $D_m = A \prod \exp(-\gamma_n * X_{mn})$ | … 各センターが相互に補完的である |
| ③ | $D_m = \sum A_n * \exp(-\gamma_n * X_{mn})$ | … 中間的なケース |

回帰分析を行うにあたり、②式を線形モデルに変換した上で、回帰分析を行う。回帰分析の結果から得られる中心市街地と大規模商業施設との間の関係は下図のとおりである (図 3-2)。

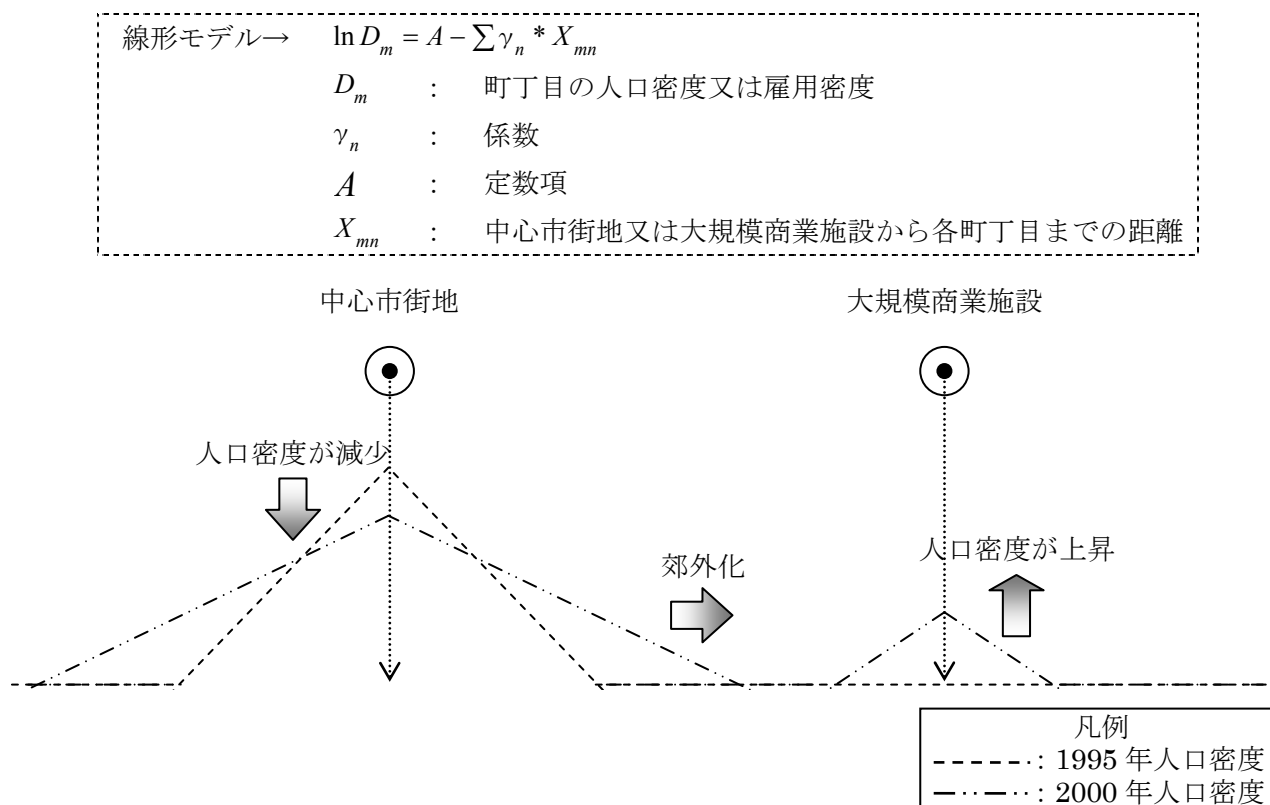


図 3-2 回帰分析の結果のイメージ図

(5) 分析の項目

人口分布、雇用分布及び公示地価は、以下の項目について分析を行う。

人口分布		雇用分布		公示地価	
平成 7 年	平成 12 年	平成 8 年	平成 13 年	平成 7 年	平成 12 年
・ 総人口 ・ 年少人口 ・ 生産年齢人口 ・ 老年人口		・ 従業者数 ・ 事業所数 ・ 卸小売飲食業従業者数 ・ サービス業従業者数		・ 地価（標準地）	

(6) 分析の注意点

回帰分析の結果を検討するにあたり、決定係数と t 値について触れておく。

決定係数 (R^2) は 0 から 1 の間の数値をとり、1 に近いほど当てはまりが良い。おおよその目安として、決定係数が 0~0.2 であれば「ほとんど相関がない」、0.2~0.4 であれば「やや相関がある」、0.4~0.7 であれば「かなり相関がある」、0.7~1.0 であれば「強い相関がある」³とされている。

t 値は、推定された係数が「0 である」という帰無仮説を検定したものである。検定結果から帰無仮説が棄却できない、すなわち統計的に 0 でないとはいえない (0 かもしれない) となると、 Y と X の関係がないことになり、回帰分析に意味がなくなってしまう。本分析での t 値境界は一般的に用いられる 2.0 とした。

(7) 即地的検討

即地的検討については、人口や雇用密度の分布状況について GIS を用いて視覚的に整理を行う。

³ 石村貞夫：「すぐ分かる統計解析」（東京図書）

3. ケーススタディ

(1) 宇都宮市

1) 宇都宮市の概要

<位置・市勢>

宇都宮市は、関東地方の北部、栃木県の中部に位置する都市で、同県の県庁所在地である(図 3-3-(1)-1)。

人口は約 46 万人で、工業製品出荷額・年間商品販売額ともに栃木県内第 2 位の小山市を大きく引き離して県内第 1 位であり、1996 (平成 8) 年 4 月 1 日より、北関東で唯一の中核市に指定されており、栃木県はもとより北関東を代表する経済・行政の中心都市である(表 3-3-(1)-1)。

<経済>

戦後は、市の東部に大規模な内陸型工業団地を開発し、首都圏からのアクセスの好さを利用して企業誘致を行い、工業都市として発展している。1984 年には、関東地方で唯一のテクノポリス地域⁴に指定された。

近年は、「餃子の街」として有名となり、観光客数が増加している。他にもカクテルやジャズ等を活用した町興しも進められている。

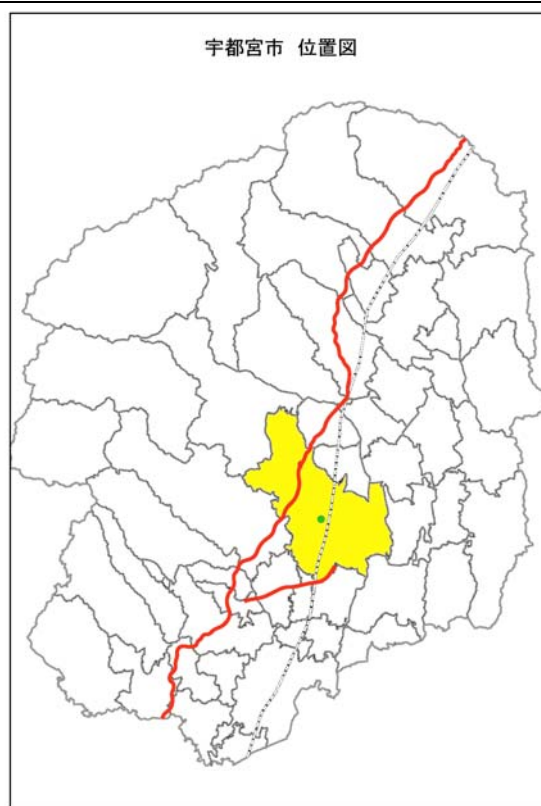
<交通>

鉄道は、宇都宮駅が中心駅であり、東北新幹線や東北本線、日光線、東部鉄道等が整備されている。

道路は、国道 4 号をはじめ、119 号や 123 号等広域連絡網として重要な道路の他に、高速道路も整備されており、市内には東北自動車道の宇都宮 IC、北関東自動車道の宇都宮上三川 IC 等が整備されている。

表 3-3-(1)-1 宇都宮市市勢

面積	: 312.16km ²
人口	: 459,210 人
男	: 229,599 人
女	: 229,611 人
世帯数	: 185,736 世帯
人口密度	: 1,471.07 人/km ²
※2006 年 9 月 1 日時点 出典) 宇都宮市 HP	



凡例	
—	: 高速道路
.....	: 新幹線

図 3-3-(1)-1 宇都宮市位置図

⁴ 高度技術集積都市及びそれを実現するための計画。先端技術産業を中核とした産・学・住が一体となった街づくりを促進し、研究開発施設等各種産業基盤の事業整備等の推進を通じて地域経済の振興と向上を目指すことを目的としている。日本では通商産業省によって構想され、1983 年の高度技術工業集積地域開発促進法(テクノポリス法)によって制度化され、全国 26 の地域が指定された。

<人口の推移>

宇都宮市の人口動態としては、人口及び世帯数は近年においても増加傾向にあるが、人口増加率は昭和50年をピークとして減少傾向にある。しかし、1世帯あたりの人員は減少傾向にあり、年齢別人口構成をみても少子高齢化の状況が見られる。

国勢調査の結果を、GISを用いて視覚的に整理したものを以下に示す(図3-3-(1)-2)。

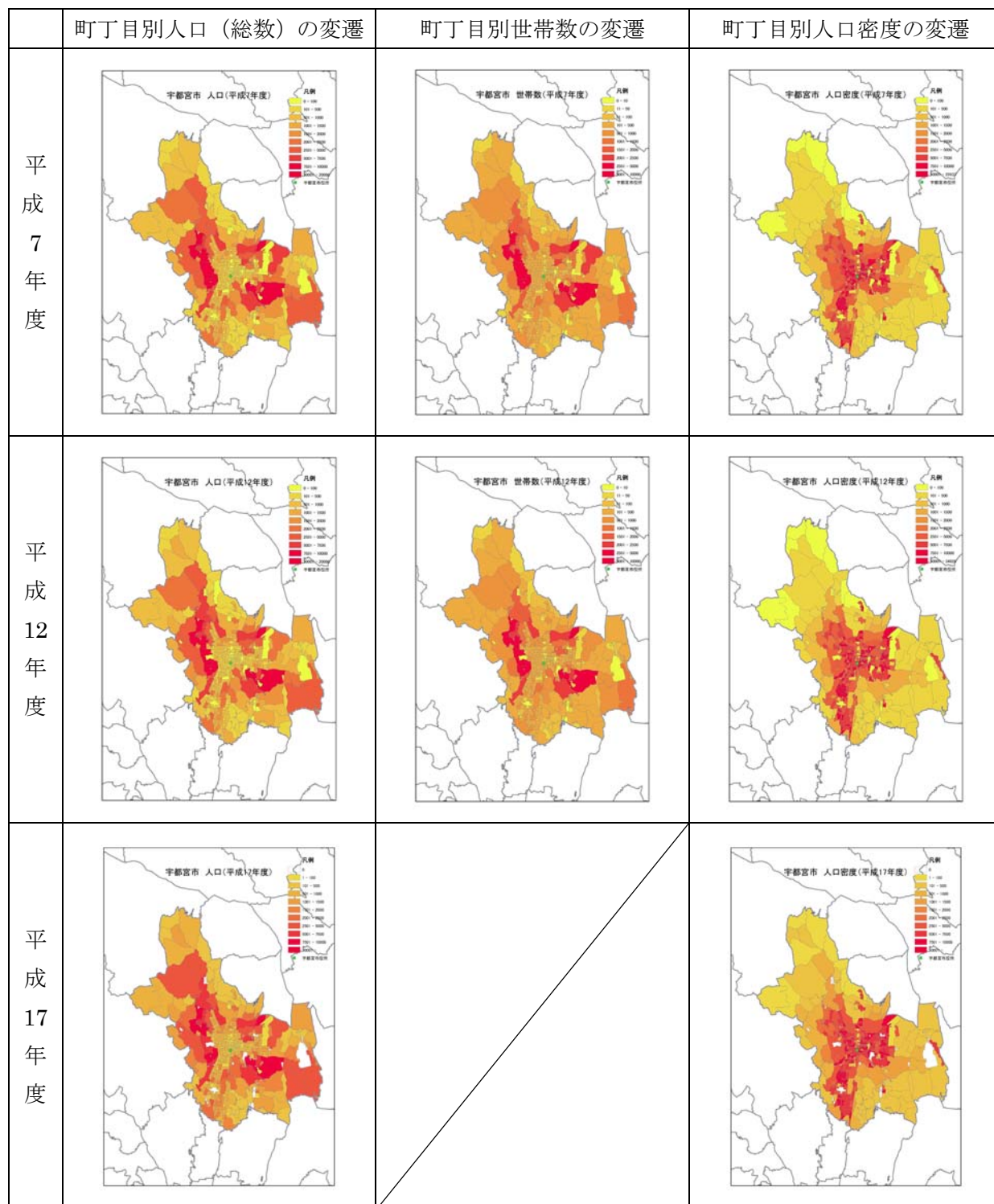


図3-3-(1)-2 平成7年度から平成17年度にかけての人口及び世帯数に関する変遷

<住宅地及び商業地の公示地価による変動率及び価格の推移⁵⁶>

宇都宮市の住宅地及び商業地の公示地価による変動率及び価格の推移は以下のとおりである(表 3-3-(1)-2)。

表 3-3-(1)-2 宇都宮市 公示地価による変動率及び価格の推移

変動率(%)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	▲ 5.1	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 2.2	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 3.3	▲ 5.4	▲ 7.0	▲ 7.6	▲ 6.0
商業地	▲ 10.3	▲ 6.3	▲ 7.5	▲ 8.8	▲ 8.1	▲ 9.0	▲ 10.5	▲ 8.5	▲ 11.6	▲ 13.7	▲ 15.2	▲ 14.7	▲ 10.3

出典) 栃木県企画部 地価調査価格(平成18年) 宇都宮市抜粋版より

価格(円/㎡)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	137,200	136,400	131,800	128,500	125,300	122,100	118,000	114,200	110,000	103,900	96,200	89,000	83,800
商業地	984,800	910,600	825,100	750,000	696,200	549,800	476,000	427,400	368,000	311,100	260,000	219,000	194,800

出典) 栃木県企画部 地価調査価格(平成18年) 宇都宮市抜粋版より

以上から、宇都宮市の住宅地及び商業地の地価は下落傾向にあり、特に商業地の地価の落ち込みが激しいことが分かる。

<一ヶ月あたりの家賃・間代別借家数と価格帯⁷>

昭和 63 年は、借家総数は 52,950 戸で、価格帯は 30,000～39,999 円が一番多く 14,420 戸ある。平成 5 年では、借家総数は 63,090 戸、価格帯は 40,000～59,999 円が一番多く 20,420 戸ある。平成 10 年では、借家総数は 68,720 戸、価格帯は 40,000～59,999 円が一番多く 24,660 戸ある。平成 15 年では、借家総数は 62,560 戸、価格帯は 40,000～59,999 円が一番多く 21,060 戸ある。

また、100,000 円以上の家賃・間代を設定している借家数も、平成 5 年で 1,580 戸、平成 10 年で 1,930 戸、平成 15 年で 2,120 戸と増加している。

以上から、宇都宮市の家賃は、住宅地や商業地の地価が落ち込んでいるにも関わらず、高止まりしていることが分かる。

<住宅の建て方別一般世帯数及び世帯人員⁸>

一戸建ては、昭和 55 年では、世帯数が 87,136、世帯人員が 313,482 である。昭和 60 年では、世帯数が 94,069、世帯人員が 331,717 である。平成 2 年では、世帯数が 96,741、世帯人員が 330,741 である。平成 7 年では、世帯数が 98,356、世帯人員が 321,614 である。平成 12 年では、世帯数が 102,413、世帯人員が 317,481 である。

共同住宅は、昭和 55 年では、世帯数が 18,772、世帯人員が 39,682 である。昭和 60 年では、世帯数が 26,163、世帯人員が 53,391 である。平成 2 年では、世帯数が 39,311、世帯人員が 77,817 である。平成 7 年では、世帯数が 51,089、世帯人員が 96,988 である。平成 12 年では、世帯数が 59,011、世帯人員が 110,931 である。

以上から、宇都宮市では一戸建て住宅の需要が依然として高いものの、世帯数及び世帯人員の伸びをみると共同住宅の需要が高くなってきていることが分かる。

⁵ 参考：平成 18 年度地価調査価格「宇都宮市抜粋版」、宇都宮市都市計画課作成

⁶ 変動率及び価格は市内用途別平均である。

⁷ 参考：宇都宮市統計資料

⁸ 参考：宇都宮市統計資料

<事業所数及び従業者数の推移>

宇都宮市の事業所数及び従業者数の推移は以下のとおりである（表 3-3-(1)-3）。

表 3-3-(1)-3 宇都宮市 事業所数及び従業者数の推移

	昭和61年	平成3年	平成8年	平成11年	平成13年	平成16年
事業所数	—	24,760	24,467	22,525	22,468	20,137
従業者数	—	242,934	239,471	220,925	225,141	207,028

出典) 宇都宮市HP：宇都宮市統計データバンクより

以上から、宇都宮市では、事業所数及び従業者数は減少傾向にあることが分かる。

平成 8 年度と平成 13 年度の事業所企業統計調査の結果について、GIS を用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(1)-3）。

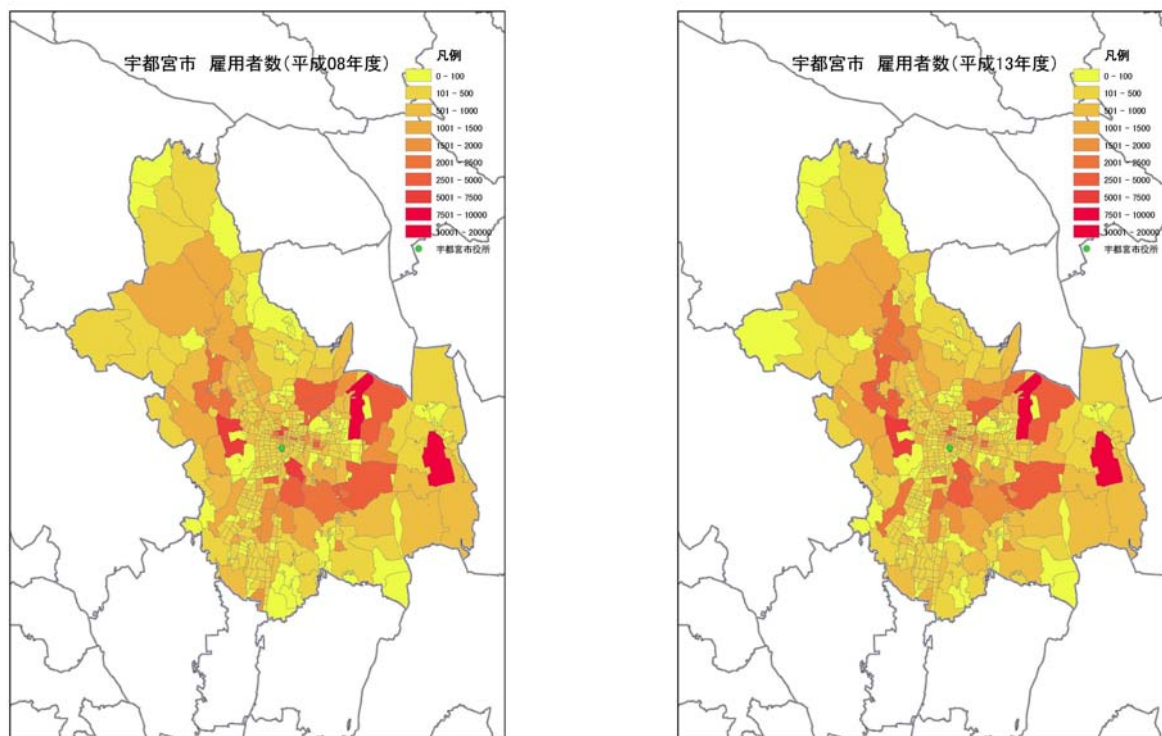


図 3-3-(1)-3 平成 8 年度から平成 13 年度にかけての雇用者に関する変遷

＜将来都市構造＞

平成12年12月に策定された宇都宮市都市計画マスタープラン「都市計画に関する基本的な方針」においては、「第4章都市づくりの基本方向 第5節都市構造づくり 第3項都市構造の転換」の中で、一極集中型から多機能分散型都市構造への転換としては、「鉄道や広域幹線道路等の交通の要衝を核として、土地利用と交通のバランスの取れた多極型構造の都市として、地域の均衡ある発展を目指したまちづくりを進める必要がある。」⁹⁾とされている。

また、将来の都市構造として、「都市機能の集積を目指す「拠点」、道路と鉄道が一体となり都市活動を支える「都市軸」や保全すべき自然環境の連なりである「環境軸」及び集約的な市街地を目指す「ゾーン」を基軸として構成する。」¹⁰⁾とある。

将来都市構造図を以下に示す(図3-3-(1)-4)。

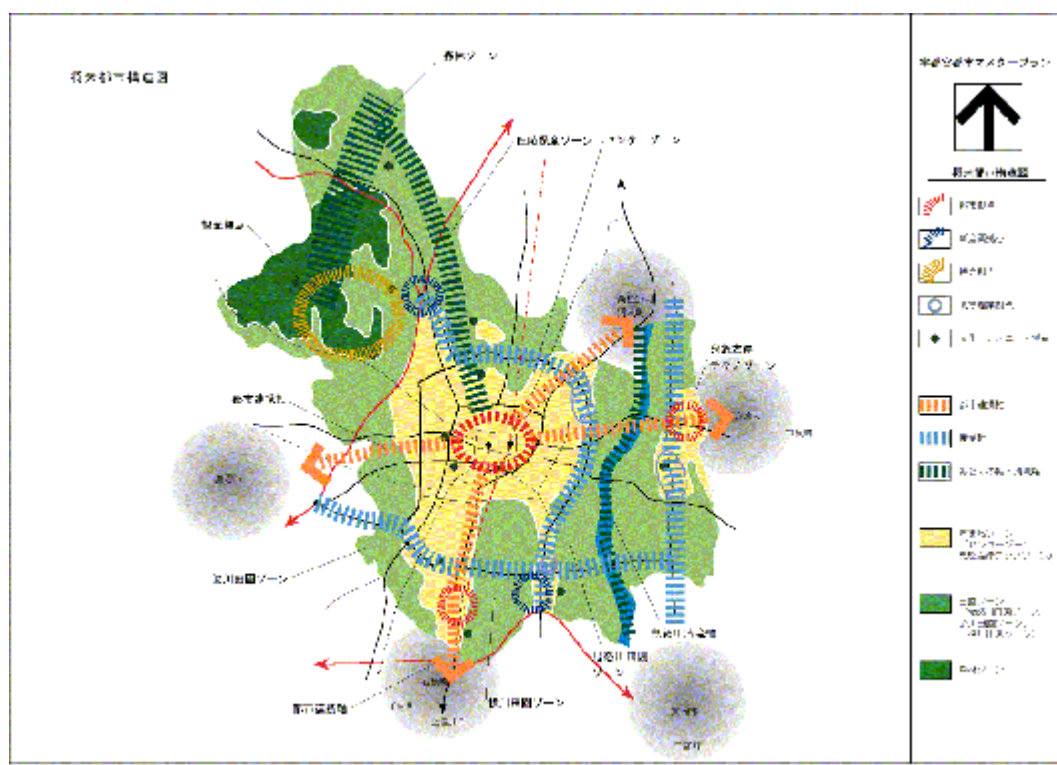


図 3-3-(1)-4 宇都宮市 将来都市構造図

【宇都宮市都市計画マスタープラン（平成12年12月）より】

⁹⁾ 「」内は、宇都宮市都市計画マスタープラン 第4章都市づくりの基本方向 第5節都市構造づくり 第3項都市構造の転換から抜粋

¹⁰⁾ 「」内は、宇都宮市都市計画マスタープラン 第4章都市づくりの基本方向 第5節都市構造づくり 第4項将来都市構造から抜粋

2) 中心市街地の現状と課題

<中心市街地の現状>

宇都宮市の中心市街地の商店街としては、オリオン通り商店街とユニオン通り商店街がある。それぞれの現状について位置と現況を以下に示す（図 3-3-(1)-5、写真①～⑧）。

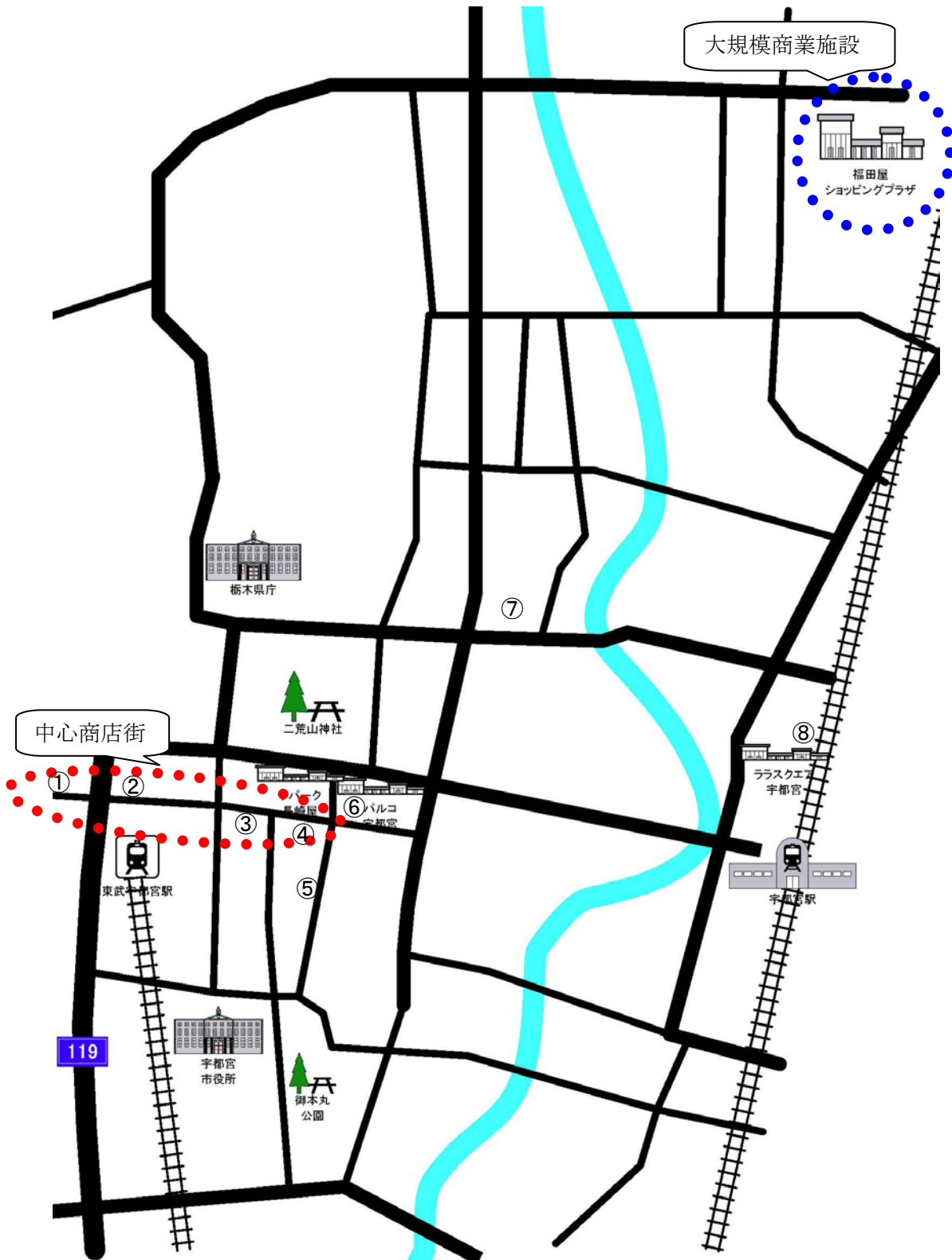


図 3-3-(1)-5 中心商店街及び大規模商業施設の位置



① ユニオン通り商店街



② 宇都宮市オリオン市民広場



③ 高校生のチャレンジショップ



④ オリオン通り商店街



⑤ 歯抜け状態の商店街



⑥ コインパーキング



⑦ シャッターの降りた店



⑧ ララスクウェア宇都宮

<中心市街地の課題>

①問題発生メカニズム

平成 11 年 3 月に策定された宇都宮市中心市街地活性化基本計画 都心ルネッサンス 21・うつのみや においては、「第 1 章中心市街地の現状と課題 4. 中心市街地の問題発生メカニズムと課題」の中で、中心市街地において商業・業務機能が停滞した要因として、①郊外部に比べた地価の高さ、②中心市街地への車による来街の難しさ、③郊外部における文化施設、大規模公園、総合病院等の公共施設整備の進展の 3 点が挙げられている。

また、問題発生メカニズムを見ると、人口の増加が 1 つの要因となり、郊外に商業機能等が集積すると示されている（図 3-3-(1)-6）。

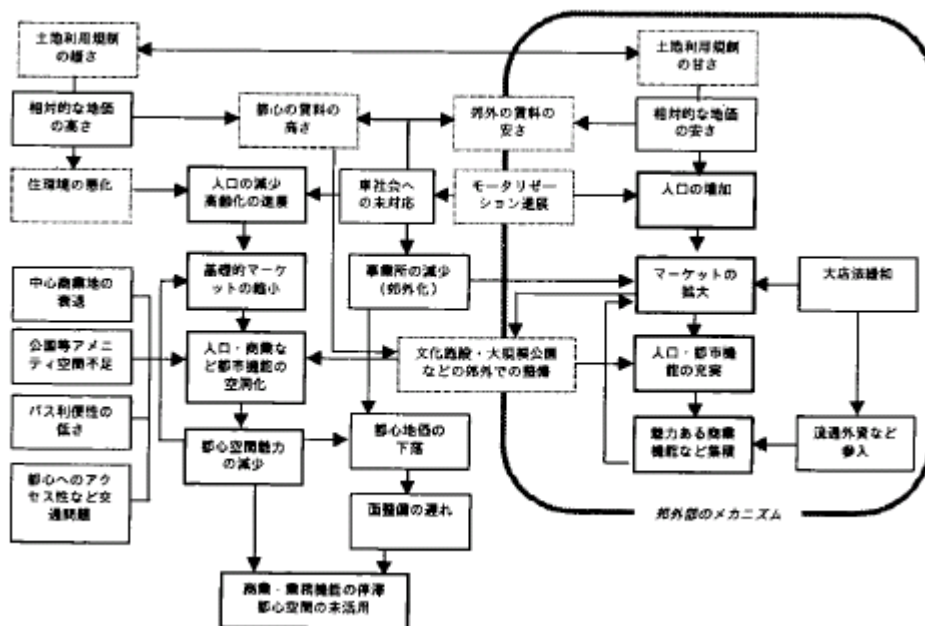


図 3-3-(1)-6 宇都宮市中心市街地の問題発生メカニズム

【宇都宮市中心市街地活性化基本計画 都心ルネッサンス 21・うつのみや（平成 11 年 3 月）より】

②商店街通行量実態調査

平成 17 年度の商店街通行量実態調査の結果をみると、オリオン通り、ユニオン通りを含めた市内中心部 24 地点の歩行者交通量の結果を見ると、全体の交通量は、平日で最盛期（昭和 57 年）の約 50%、休日で最盛期（昭和 62 年）の約 33%と年々減少の傾向にある。

また、オリオン通りは平日・休日ともに他の商店街と比較して依然として平均通行量が多いが、平成 15 年調査と比較すると平日で約 20%、休日で約 30%も減少している。

一方、JR 駅前通りの通行量の増加が目立ち、平日で約 6%、休日で約 20%も増加している。その結果、平日の平均通行量はオリオン通りを上回っており、休日でもオリオン通りに次いで第 2 位の平均通行量である。

以上から、中心市街地の衰退が進行していることが分かる。

③ 中心市街地の再構築・再構築

平成 12 年 12 月に策定された宇都宮市都市計画マスタープラン「都市計画に関する基本的な方針」においては、「第 3 章都市づくりの展望と課題 第 2 節都市づくりの課題」の中で、中心市街地の再構築としては、「道路基盤整備とモータリゼーションの進展により、郊外部への大規模商業施設の立地や市街地の拡大が進行し、中心市街地においては、空き店舗や低未利用地の発生、人口減少などの空洞化現象や建築物の老朽化など、商業・交流等活力の低下や安全性の確保等が大きな課題となっている。中心市街地の商業や交流機能などの活力減退は、都市機能全体の活力低下に直結することから、都市づくりの上で、中心市街地の活性化及び再構築への対応が緊急に必要である。」とされている。

また、同じく「第 4 章都市づくりの基本方向 第 8 節市街地整備の方針 第 1 項市街地開発の方針」の中で、中心市街地の再整備としては、「中心市街地の再構築を図るために、老朽建物が密集し、また、低密な土地利用がなされている地域は、都市再生区画整理事業、再開発事業、共同建替えなどにより、土地の高度利用を推進する。また、戦災復興土地区画整理事業の行われていない地区で都市基盤の整備が不十分な地域は、土地区画整理事業により計画的に基盤整備を推進する。」とされている。

3) 中心市街地及び大規模商業施設と人口分布の相関関係に関する分析

<回帰分析>

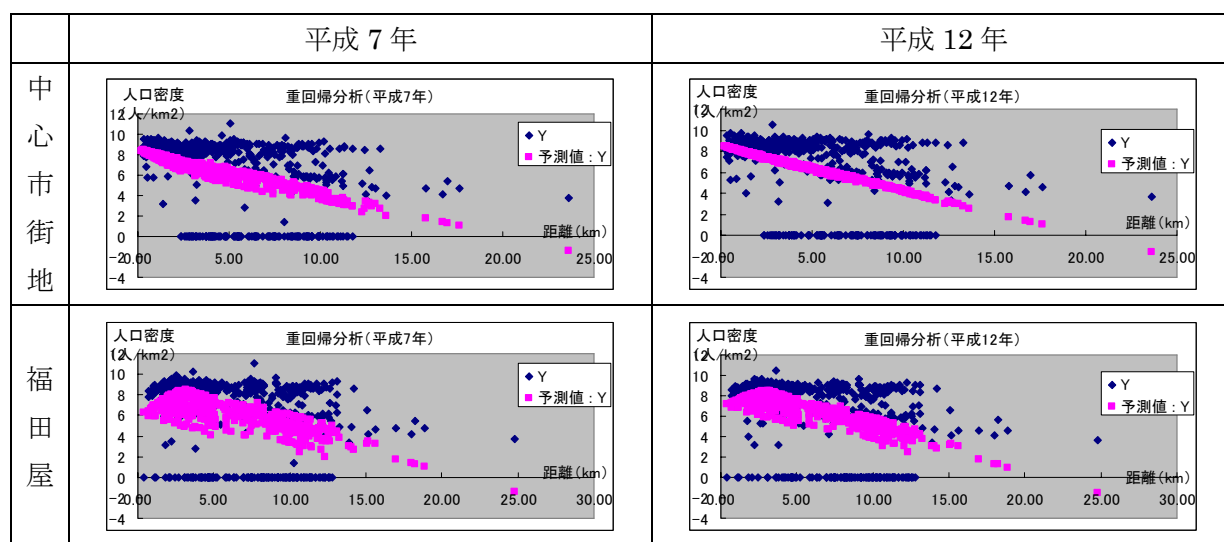
第3章ケーススタディ 2. 分析方法 (4) 分析手法で示した手法等による分析を行う。

①人口密度に関する分析

宇都宮市の全 572 町丁目を対象に、総人口の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す(表 3-3-(1)-4)。

表 3-3-(1)-4 宇都宮市 回帰分析結果 (総人口の密度)

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(曲師町)	7.778832 (t値) (26.61)	-0.66368 (5.94)	8.347503 (30.01)	-0.49641 (4.67)
	R ² = 0.144312		R ² = 0.163231	
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	7.778832 (t値) (26.61)	0.261571 (2.55)	8.347503 (30.01)	0.072912 (0.75)
	R ² = 0.144312		R ² = 0.163231	



○決定係数 (R²) について

…平成7年で0.144、平成12年で0.163とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

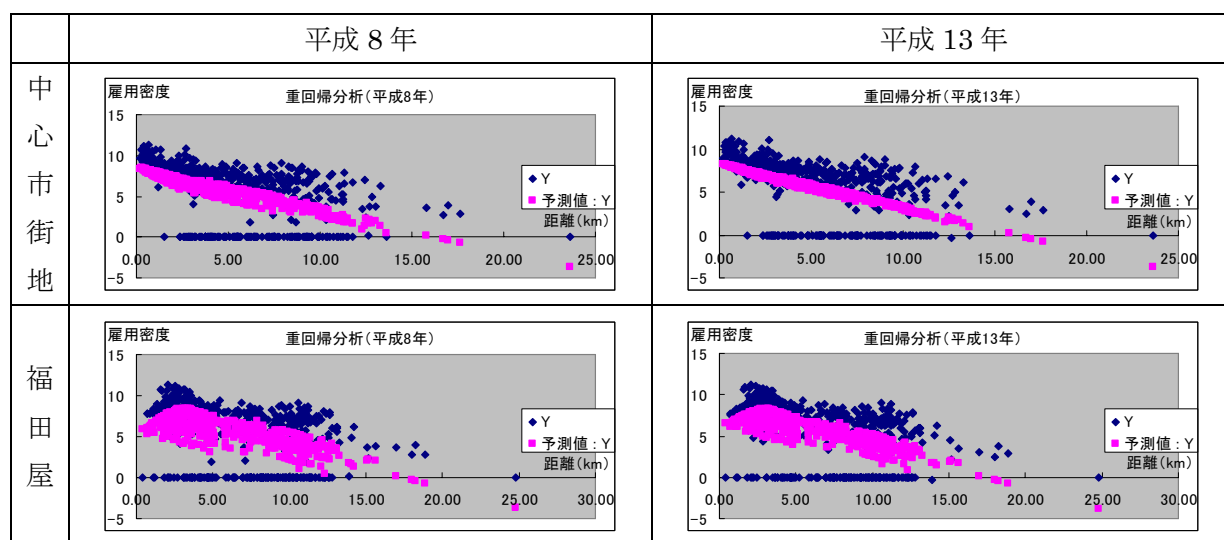
…平成7年の式はどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。平成12年の式は福田屋ショッピングプラザのt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

②雇用密度に関する分析

町丁目毎の総雇用者の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(1)-5）。

表 3-3-(1)-5 宇都宮市 回帰分析結果（総雇用者の密度）

サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(曲師町)	7.680689 (t値) (28.99)	-0.82976 (8.16)	7.983815 (31.48)	-0.66316 (6.81)
	R ² = 0.243309		R ² = 0.254734	
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	7.680689 (t値) (28.99)	0.326222 (3.49)	7.983815 (31.48)	0.154126 (1.72)
	R ² = 0.243309		R ² = 0.254734	



○決定係数 (R²) について

…平成8年で0.243、平成13年で0.255と比較的あてはまりがよい。したがって、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、やや相関が認められる。

○式の有意性について

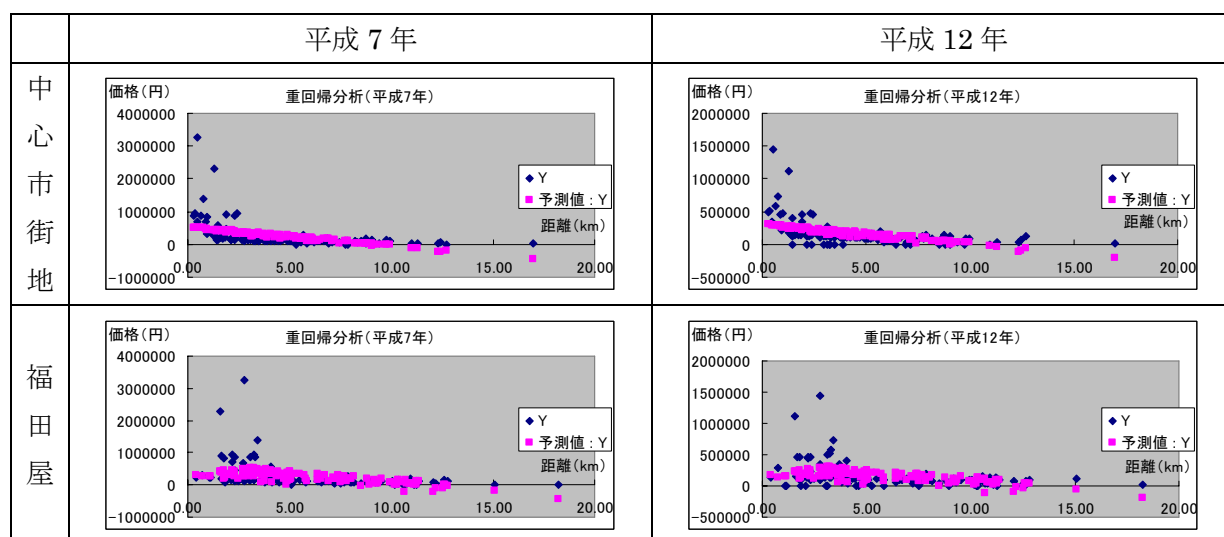
…平成8年の式はどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。平成13年の式は福田屋ショッピングプラザのt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

③地価に関する分析

公示地価について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(1)-6）。

表 3-3-(1)-6 宇都宮市 回帰分析結果（公示地価）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(曲師町)	481084.5 (t値) (8.12)	-74838.5 (3.43)	272221.9 (9.67)	-44381.2 (4.28)
	R ² = 0.199519		R ² = 0.236518	
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	481084.5 (t値) (8.12)	19453.16 (1.01)	272221.9 (9.67)	15601.81 (1.70)
	R ² = 0.199519		R ² = 0.236518	



○決定係数 (R²) について

…平成 7 年で 0.200、平成 12 年で 0.234 と比較的あてはまりがよい。したがって、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、やや相関が認められる。

○式の有意性について

…平成 7 年及び平成 12 年の式は、ともに福田屋ショッピングプラザの t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

回帰分析の結果だけでは、具体的に市内のどの町丁目でどの程度の変化があったのかを見ることができない。そこで、GISを用いて視覚的に整理する。

①人口に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、総人口の密度の差を示す(図3-3-(1)-7)。

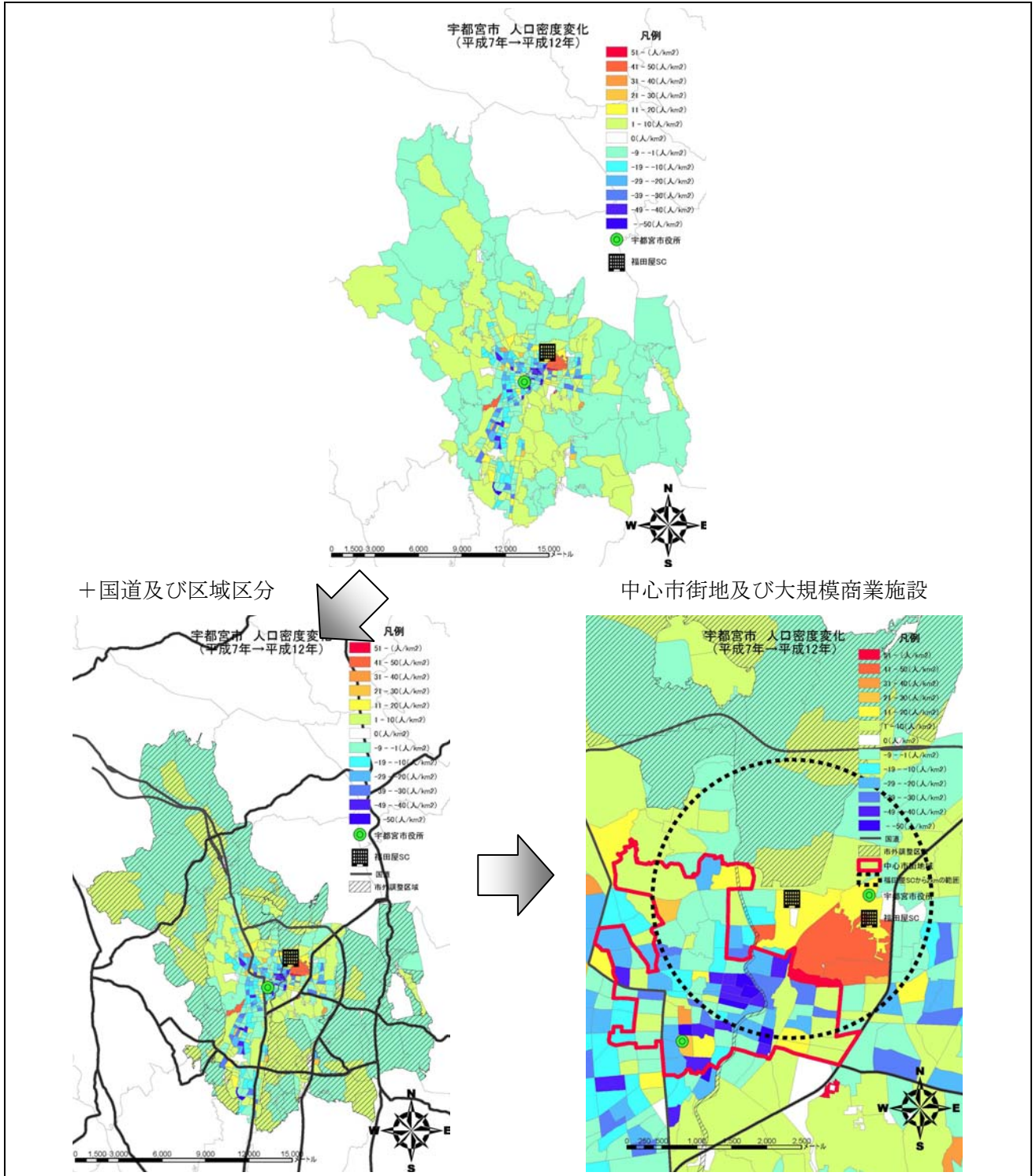


図 3-3-(1)-7 人口密度差 (総人口)

②就業者及び事業所に関する整理

平成8年から平成13年にかけての、総雇用者の密度の差を示す（図3-3-(1)-8）。

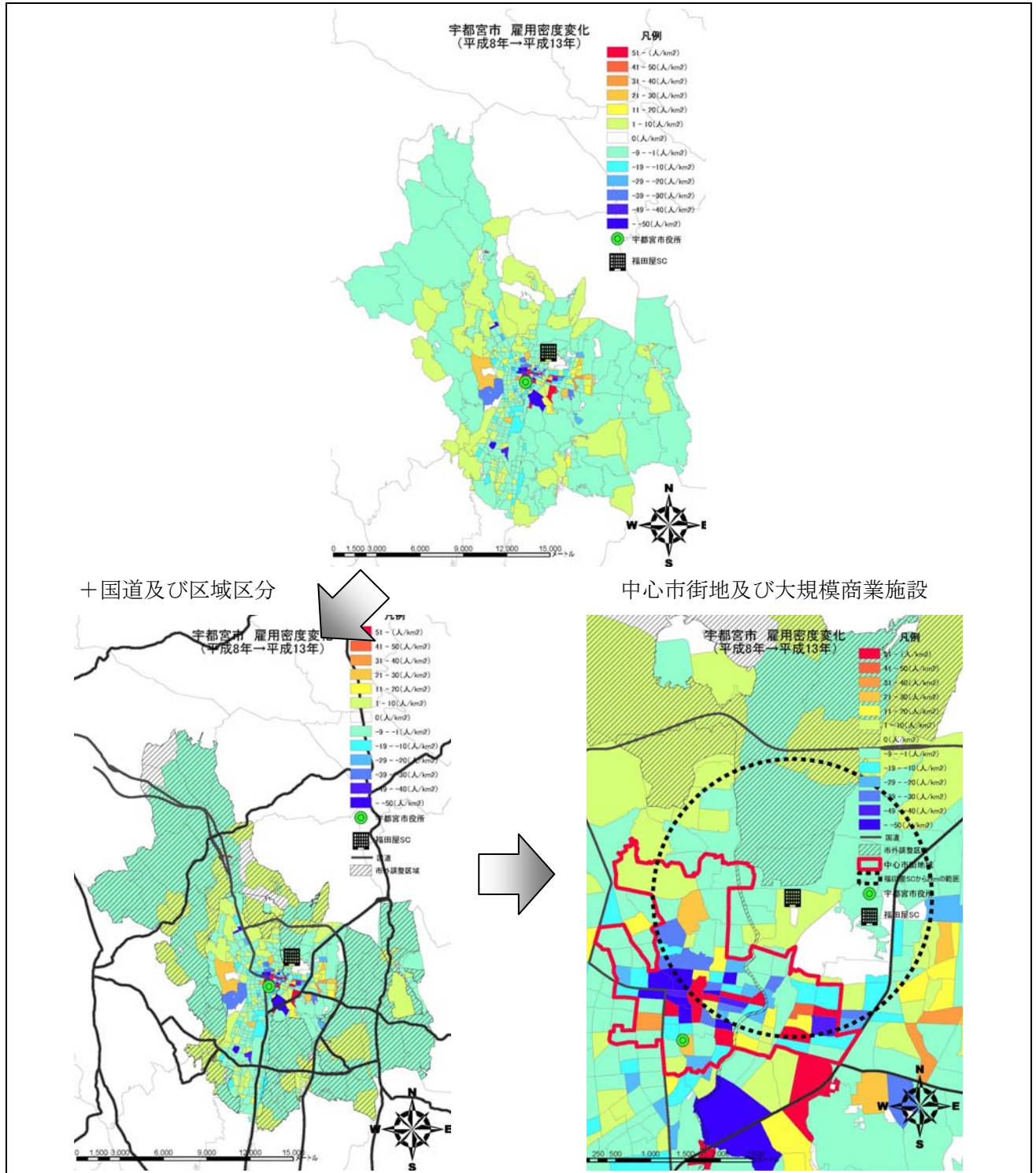


図 3-3-(1)-8 雇用者密度差（総雇用者数）

③公示地価に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、公示地価(標準地)の価格の差について示す(図3-3-(1)-9)。

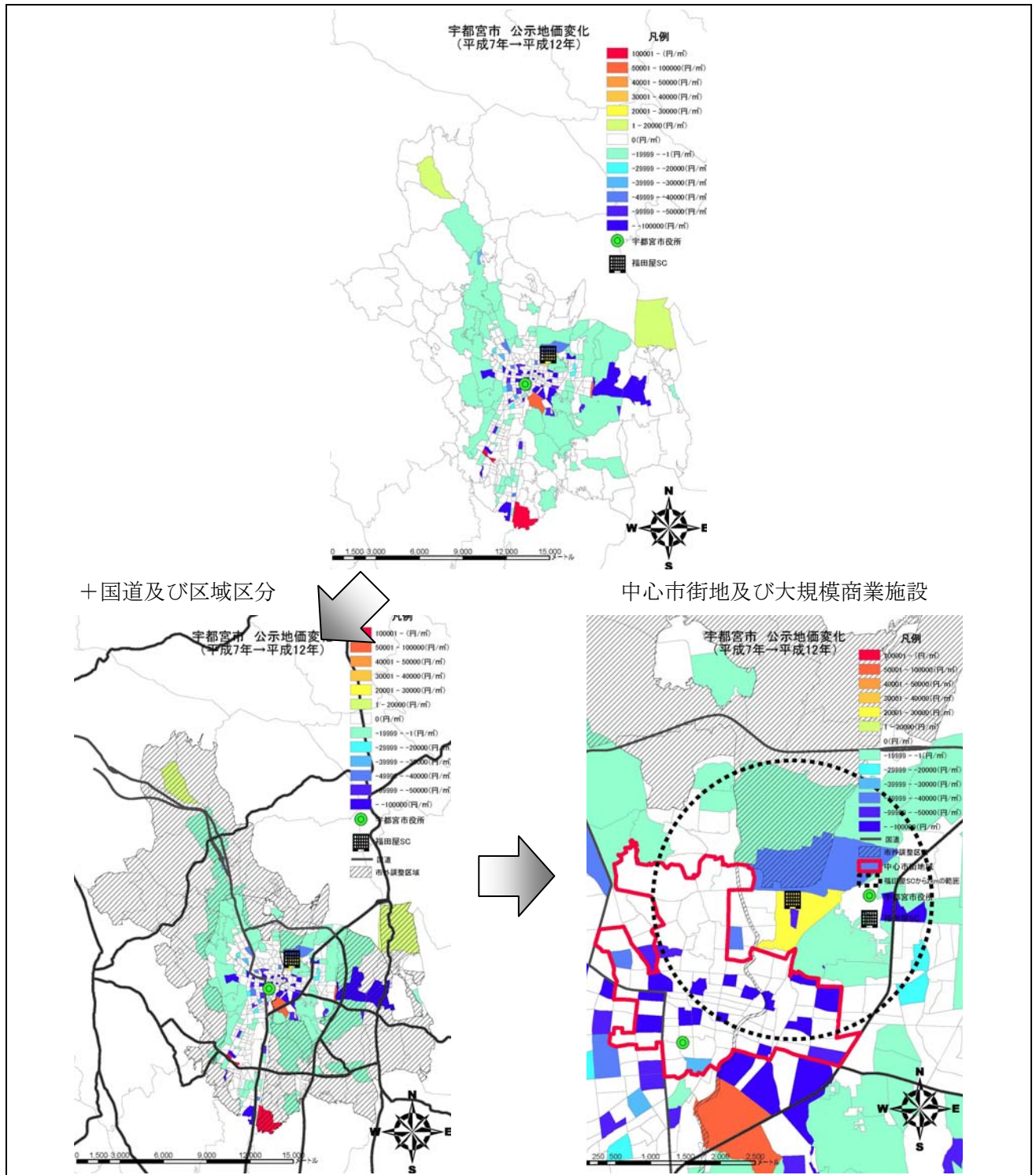


図 3-3-(1)-9 公示地価価格差 (標準地)

4) 考察

本項では、前項で行った回帰分析及び即地的検討の結果を踏まえた考察を行う。

①人口分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、式が有意であるが、決定係数が低いこと
- ・平成12年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設の南東部で人口密度の大幅な増加がみられること
- ・人口密度の大幅な増加が起こっている町丁目は環状道路の内側に多いこと
- ・中心市街地では人口密度の大幅な減少がみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、モータリゼーションの進展により、中心市街地や大規模商業施設への移動時間が大幅に短縮されたことにより、必ずしも商業施設への近接性が重要視されなくなった。

第二に、大規模商業施設の南東部の地区は、従来からの公園や学校等が配置されている良好な住宅地であること、宇都宮駅や環状道路に近接しており交通利便性が高い。

第三に、宇都宮市では、良好な住環境を創出するための土地区画整理事業が郊外の大規模商業施設周辺や中心市街地以外で行われている。特に、内環状線沿いの城東地区及び外環状線沿いの鶴田地区において、土地区画整理事業を積極的に推進しており、環状道路の内側で新たな市街地整備が進みつつある。

したがって、宇都宮市において、大規模商業施設周辺で人口の増加が起こっているのは、商業施設立地が直接の影響を及ぼしているのではなく、交通利便性を考慮した新たな宅地開発の推進によるものと考えられる。

②雇用分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成8年は、決定係数はやや高く、式が有意であること
- ・平成13年は、決定係数はやや高いが、式が有意でないこと

から、中心市街地や郊外大型商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設の周辺では雇用密度が低下していること
- ・雇用密度の大幅な増加が起こっている町丁目は環状道路の内側に多いこと
- ・中心市街地では雇用密度が大幅に減少又は増加している町丁目の両方が目立つこと

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、人口分布と同様に、モータリゼーションの進展により、中心市街地や大規模商業施設への移動時間が大幅に短縮されたことにより、必ずしも商業施設への近接性が重要視されなくなった。

第二に、バブル経済が破綻した後、福田屋は中心市街地から市街地北部の準郊外に移転した。一方、中心市街地では 1997 年に二荒山神社前のバンバ相生地区が再開発され、ファッションビルの宇都宮パルコが開店した。

第三に、中心市街地の地価が依然として高止まりしており、宇都宮駅周辺と郊外では大きな差がある。

したがって、宇都宮市で、大規模商業施設周辺で雇用の増加が起こっていないのは、宇都宮市では郊外部だけではなく環状道路の内側の都心部においても大規模商業施設の立地が進んでいる影響によるものと考えられる。

③地価について

まず、回帰分析では、

- ・平成 7 年は、決定係数はやや高いが、式が有意でないこと
- ・平成 12 年は、決定係数はやや高いが、式が有意でないこと

から、中心市街地や郊外大型商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では公示地価が下落していること
- ・公示地価の大幅な上昇が起こっている町丁目は市境付近に多いこと
- ・中心市街地は公示地価が下落していること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、地価の下落はバブル経済の崩壊によるところが大きい。公示地価の変動率（第 1 項 表 2 公示地価による変動率及び価格の推移）からも分かるように、近年においても下落傾向が続いている。

第二に、市街化調整区域で大幅に地価が上昇した町丁目には、宇都宮上三川 IC の開通に伴う、宅地開発や商業施設の立地が促進され、利便性・快適性等が向上している。

したがって、宇都宮市で、大規模商業施設周辺で公示地価の下落が起こっているのは、バブル経済崩壊という社会経済的な要因によるものと考えられる。

5) 宇都宮市の今後の展望

最後に宇都宮市の今後の展望について、主なものを紹介する。

<市町村合併について>

宇都宮市では、平成 19 年 3 月 31 日に上河内町・河内町と市町村合併を行った。合併後の都市整備の 1 つの方向として、都市計画区域外の郊外大型商業施設の出店は基本的に認めない方向である。

<LRT 整備計画について>

宇都宮駅東側の工業団地の住民の交通の確保と同西側の商業活性化の取り組みの一環として、また、「クルマ依存社会の行き詰まり」、「環境問題への対応」、「交通弱者への対応」、「中心市街地活性化」の観点から LRT の整備が計画されている。

平成 9 年度に「新交通システム検討委員会」を設置して以来、基本方針の策定や基本計画策定委員会や調査検討委員会の設置、懇談会の実施等に取り組んでいる。

<複合型工業流通団地の開発について>

平成 12 年に北関東自動車道栃木都賀 JCT～宇都宮上三川 IC 間が開通し、平成 15 年に宇都宮上三川 IC 周辺に商業流通団地「インターパーク宇都宮南」が町開きした。そして、同年に FKD ショッピングモールやインターパークビレッジが開業して以来、次々と店舗が集積し始めており、近郊の住宅地の戸建て住宅は即完売であったことから、今後の新たな拠点として発展することが考えられる（写真①、②）。



① FKD ショッピングモール



② インターパークビレッジ

6) 平成 17 年度国勢調査結果を踏まえて

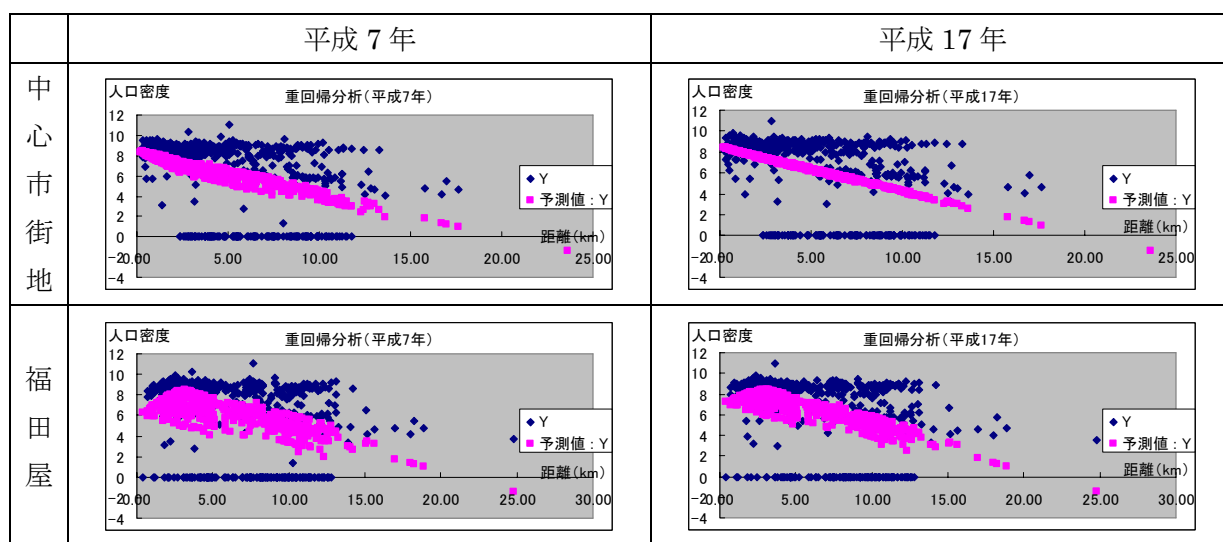
最新の町丁目別人口統計データである平成 17 年度国勢調査結果を入手することができたので、人口についてのみではあるが、回帰分析及び即地的検討の追加検討を行った。

<回帰分析>

回帰分析の結果を以下に示す（表 3-3-(1)-7）。

表 3-3-(1)-7 宇都宮市 回帰分析結果（総人口の密度）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(曲師町)	7.778832 (t値) (26.61)	-0.66368 (5.94)	8.35572 (29.97)	-0.4812 (4.51)
	R ² = 0.144312		R ² = 0.160928	
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	7.778832 (t値) (26.61)	0.261571 (2.55)	8.35572 (29.97)	0.060024 (0.61)
	R ² = 0.144312		R ² = 0.160928	



○決定係数 (R²) について

…平成 7 年で 0.144、平成 17 年で 0.161 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年の式はどちらの係数も t 値が 2.0 以上で有意である。平成 17 年の式は福田屋ショッピングプラザの t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

平成7年から平成17年にかけての、総人口の密度の差を示す（図3-3-(1)-10）。

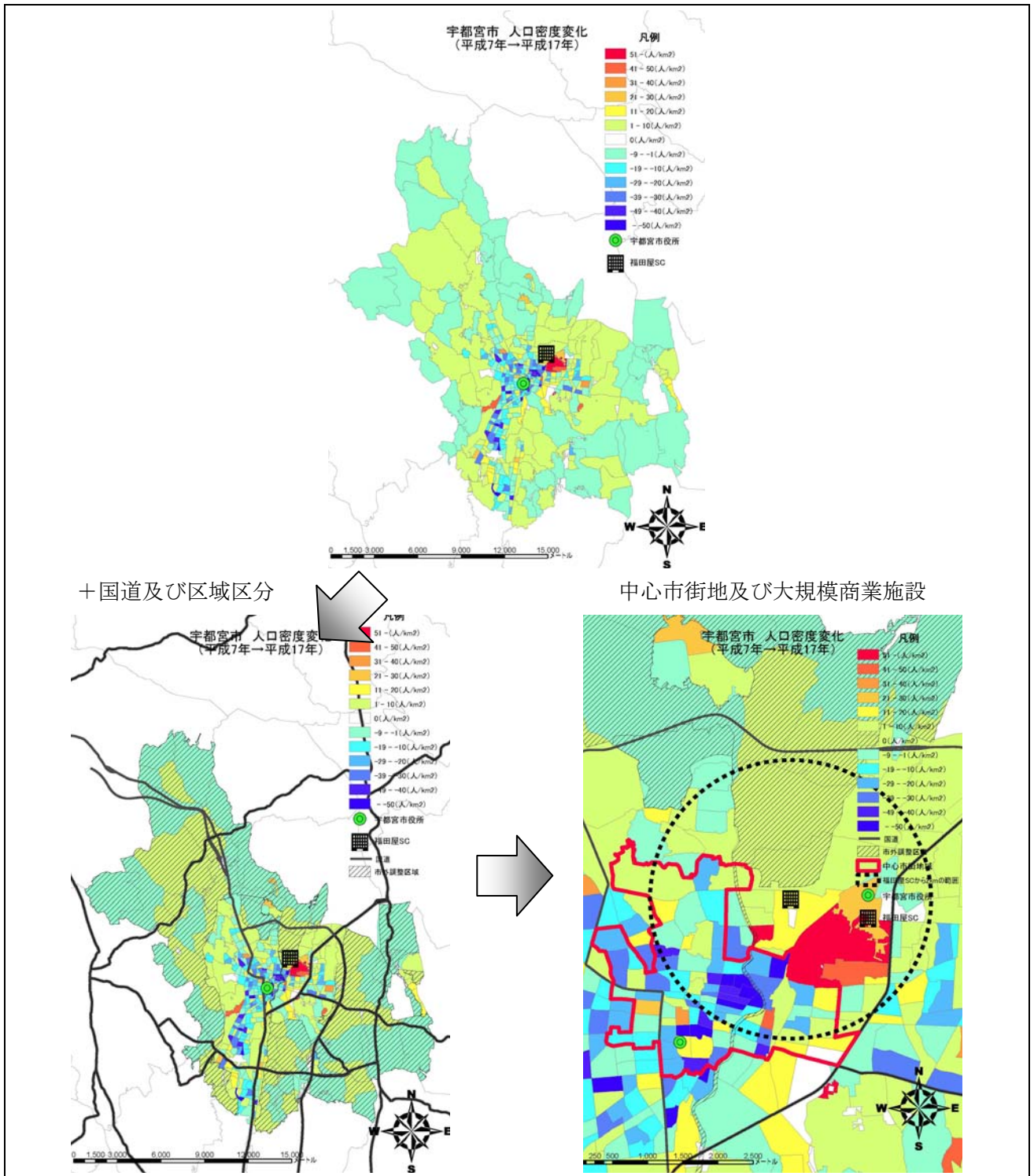


図 3-3-(1)-10 人口密度差（総人口）

以上から回帰分析及び即地的検討の結果は、平成12年度国勢調査の結果と大きく変わるものではないが、3) 分析の即地的検討でみられた現象が一層進行していることが分かった。

また、中心市街地に含まれる町丁目と大規模商業施設周辺 2km の範囲に含まれる町丁目の人口の変動状況を整理した。

福田屋ショッピングプラザを中心とした2km圏内では、平成7年度から人口が5%以上減少した町丁目が約50%を占めることから、郊外部で人口減少が起こっていることが分かる。

中心市街地では、平成7年度から人口が5%以上減少している町丁目が約60%を占めており、中心市街地からの人口流出が顕著であることが分かる（図3-3-(1)-11）。

このような現象が起こった背景としても、4)考察①人口分布について、で示した背景の進行が考えられる。

したがって、宇都宮市で、大規模商業施設周辺での人口減少が起こっているのは、都心近郊での宅地開発の推進によるものと考えられる。

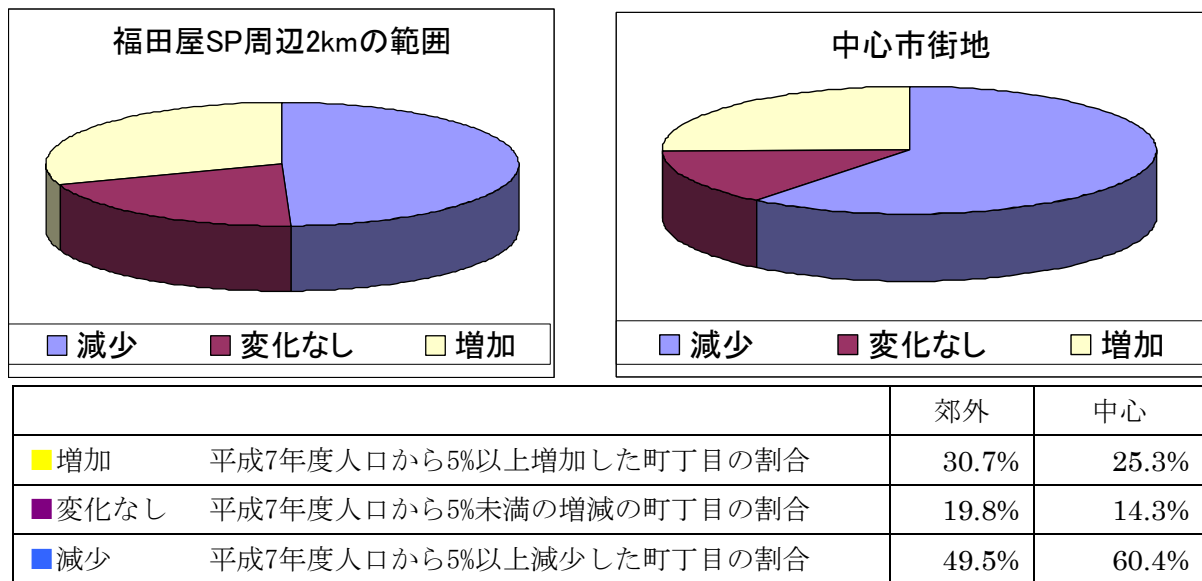


図 3-3-(1)-11 宇都宮市 各町丁目の人口の変化 (H07～H17)

(2) 岡崎市

1) 岡崎市の概要

<位置・市勢>

岡崎市は、東京圏、関西圏とともに国土中枢軸の形成をめざす愛知県のほぼ中央部に位置する都市である（図 3-3-(2)-1）。

人口は約 37 万人で、昼間人口比率が 93% のため、当初は中核市への移行が無理だったが、要件の緩和で中核市に移行した経緯を持つ。名古屋市、豊田市、安城市などへの流出が多いベッドタウンとなっている（表 3-3-(2)-1）。

<経済>

戦後、隣の豊田市がトヨタ自動車の地元であること、また三菱自動車工業が北野町に開発センターと工場を設置したことから、岡崎市のモータリゼーションの進展は特に大きかった。

しかし、他の大企業の工業を誘致できなかつたため、近代産業において近隣都市に遅れをとったため、新興住宅地を次々と造成し、ベッドタウンとしての道を歩んでいる。

<交通>

鉄道は、名古屋鉄道東岡崎駅が中心駅であり、その他には、東海道本線や愛知環状鉄道が整備されている。

道路は、国道 1 号をはじめ、248 号や 473 号と 3 本の国道の他に、東名高速道路も整備されており、市内には岡崎 IC と美合パーキングエリアが整備されている。

<その他>

徳川家康の生誕地として有名で、江戸時代は、家康誕生の地として別格の扱いを受け、火薬に関する規制が緩やかだったと言われており、花火が伝統地場産業の一つである。

また、教育施設や史跡が多く、市の規模に比して文教都市の色が濃い。

表 3-3-(2)-1 岡崎市市勢

面積	: 387.24km ²
人口	: 370,379 人
男	: 186,920 人
女	: 183,459 人
世帯数	: 140,847 世帯
人口密度	: 956.46 人/km ²
※2006 年 12 月 1 日時点 出典) 岡崎市 HP	



図 3-3-(2)-1 岡崎市位置図

<人口の推移>

岡崎市の人口動態としては、人口及び世帯数は近年においても増加傾向にあるが、平均世帯人員は減少傾向にある。

平成17年度までは人口密度も増加傾向であったが、額田郡額田町と合併したことにより、1,574人/km²から949人/km²まで減少した。

国勢調査の結果について、GISを用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図3-3-(2)-2）。

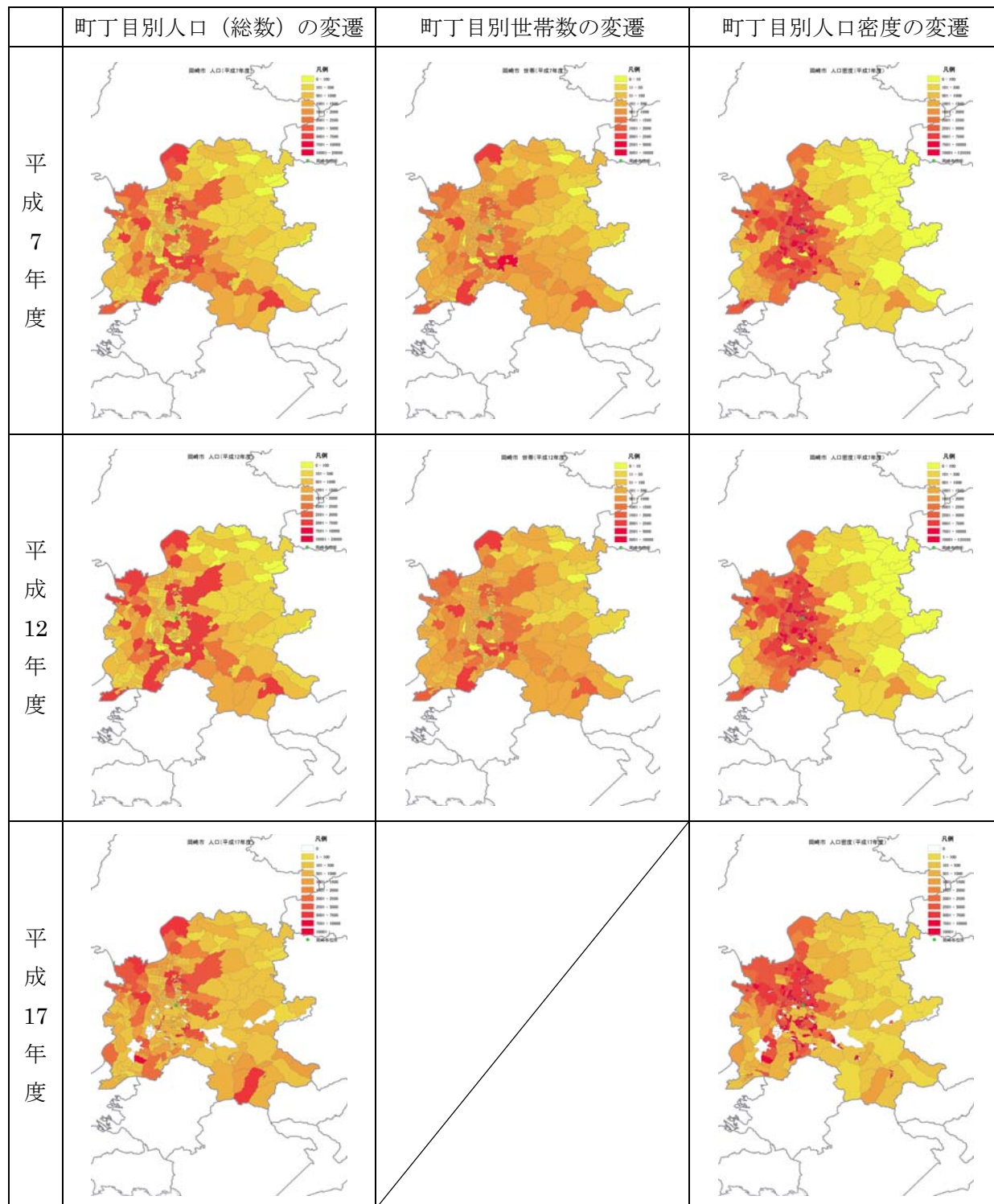


図 3-3-(2)-2 平成7年度から平成17年度にかけての人口及び世帯数に関する変遷

<事業所数及び従業者数の推移>

岡崎市の事業所数及び従業者数の推移は以下のとおりである（表 3-3-(2)-2）。

表 3-3-(2)-2 岡崎市 事業所数及び従業者数の推移

	昭和61年	平成3年	平成8年	平成11年	平成13年	平成16年
事業所数	15,383	15,979	16,210	—	15,624	—
従業者数	123,502	143,937	153,180	—	157,383	—

出典) 岡崎市HP：各種統計データ 岡崎市の事業所より

以上から、岡崎市では、事業所数及び従業者数は減少傾向にあることが分かる。

平成 8 年度と平成 13 年度の事業所企業統計調査の結果について、GIS を用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(2)-3）。

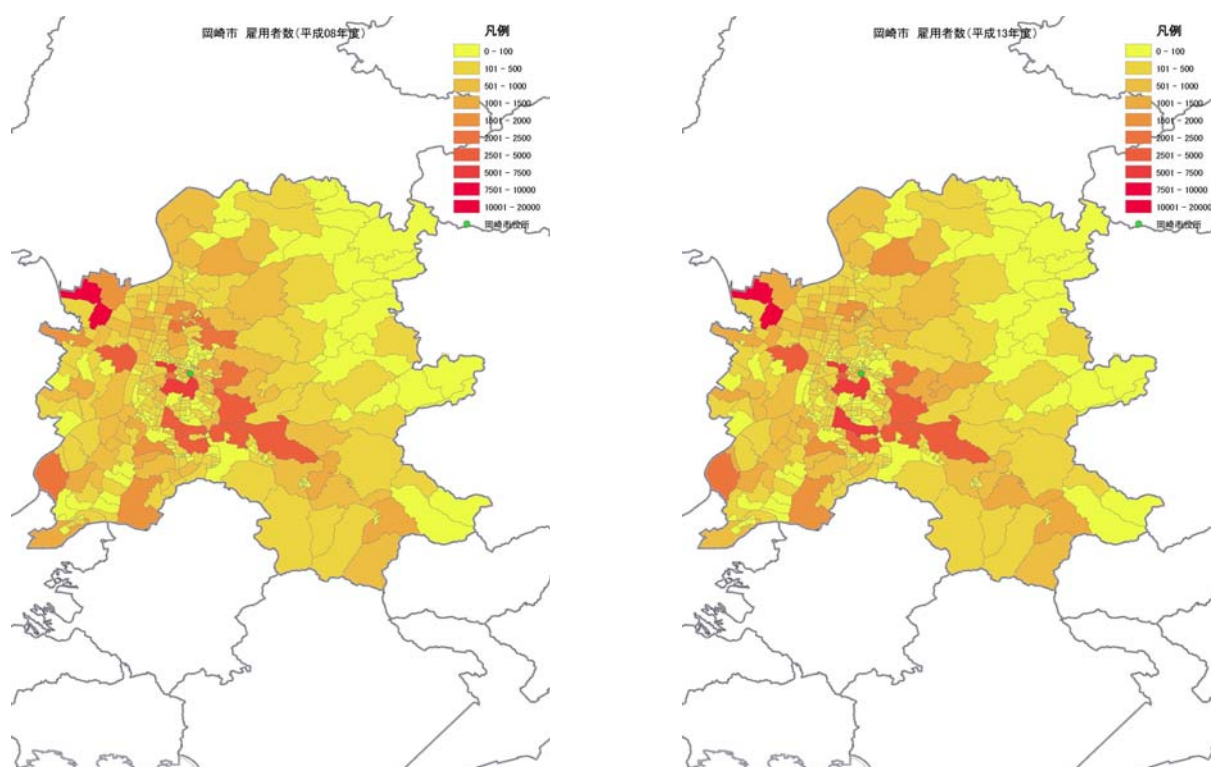


図 3-3-(2)-3 平成 8 年度から平成 13 年度にかけての雇用者に関する変遷

<地目別土地利用面積¹¹⁾>

平成10年から平成15年にかけて行政面積が一定の中、農用地や森林、水面・河川・水路の面積が減少し、道路及び宅地面積が増加している。

道路については、国道と県道の面積がほぼ一定であるのに対し、市町村道が1,006haから1,055haに増加している。

宅地については、住宅地が2,390haから2,525haに、その他の宅地が936haから977haに増加しているのに対し、工業用地は539haから519haに減少している。

以上のことから、岡崎市では宅地開発が進み、豊田市や名古屋市のベッドタウン化が進行していることが分かる。

<用途地域別平均価格・変動率の推移>

岡崎市の住宅地及び商業地の公示地価による変動率及び価格の推移は以下のとおりである（表3-3-(2)-3）。

表 3-3-(2)-3 岡崎市 公示地価による変動率及び価格の推移

変動率(%)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	▲ 5.3	▲ 4.2	▲ 1.9	▲ 1.7	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 2.2	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 3.7	▲ 2.8	▲ 1.3
商業地	▲ 9.6	▲ 7.4	▲ 9.3	▲ 7.9	▲ 4.9	▲ 3.8	▲ 10.2	▲ 6.3	▲ 7.1	▲ 9.3	▲ 6.5	▲ 4.4	▲ 1.7

出典) 岡崎市HP：岡崎市統計書 用途地域別平均価格・変動率より

価格(円/㎡)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	123,700	116,800	114,900	112,900	112,000	119,800	109,300	108,700	107,500	104,000	100,300	97,600	96,400
商業地	369,100	321,600	267,300	237,600	218,200	208,300	181,800	169,100	155,800	138,800	128,600	123,700	123,400

出典) 岡崎市HP：岡崎市統計書 用途地域別平均価格・変動率より

以上から、岡崎市の住宅地及び商業地の地価は下落傾向にあり、特に商業地の地価の落ち込みが激しいことが分かる。

¹¹⁾ 岡崎市統計書より

＜岡崎市 将来都市構造＞

平成 15 年 2 月に策定された岡崎市都市計画マスタープランにおいては、「第 2 章全体構想 3 将来都市構造」の中で、東岡崎駅を中心とした「都心核」の他に JR 東海道本線の岡崎駅を中心とした「新都心核」を設定し、2 核を包むように住居ゾーン、産業ゾーン、農住共生ゾーン、自然環境保全ゾーンが設定されている。

また、「第 2 章全体構想 5 部門別方針」の中で、中心市街地の住宅地については、市街地の更新・改善等を図り、快適で利便性の高い都心居住を目指すことが、商業については、岡崎市の中心市街地のみならず、西三河における広域中心地としてふさわしい商業・業務・情報・文化等の複合拠点整備と都市機能の再配置を目指した土地の有効活用を積極的に図ることが謳われている。

岡崎市では、中心部でのコンパクトシティ化を進めるのではなく、現状において市内に各クラスターが既に形成されていることから、都市全体として機能分担・連携を行うことを考えている。

岡崎市の将来都市構造図を以下に示す（図 3-3-(2)-4）。

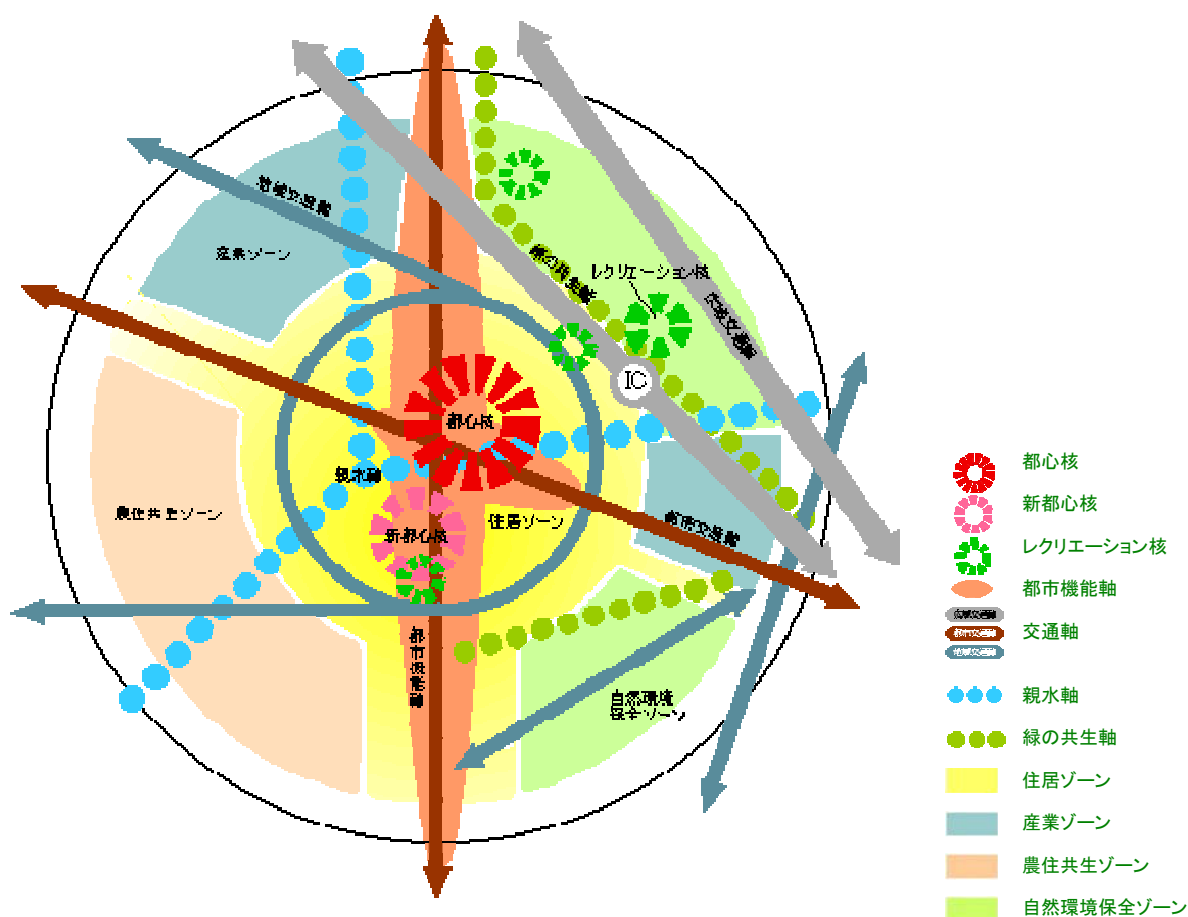


図 3-3-(2)-4 岡崎市将来都市構造図

【岡崎市都市計画マスタープラン（平成 15 年 2 月）より】

2) 中心市街地の現状と課題

<中心市街地の現状>

岡崎市の中心市街地の商店街としては、康生通り商店街がある。その現状について位置と現況を以下に示す（図 3-3-(2)-5、写真①～⑦）。

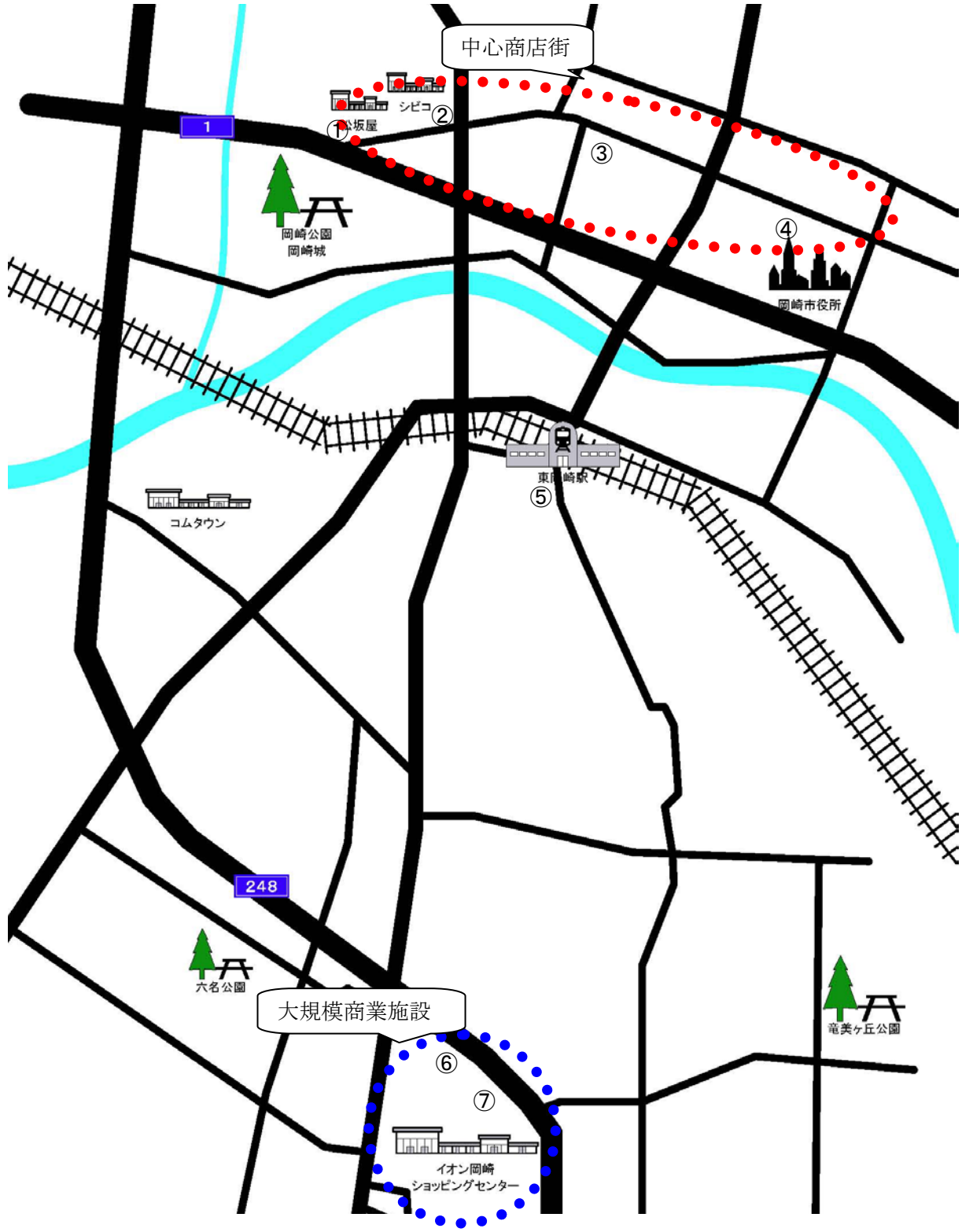


図 3-3-(2)-5 中心商店街及び大規模商業施設の位置



① 松阪屋周辺



② 中心市街地（康生地区）



③ 中心市街地（伝馬地区）（1）



④ 中心市街地（伝馬地区）（2）



⑤ イオン岡崎 SC への直行バス案内



⑥ イオン岡崎 SC（1）



⑦ イオン岡崎 SC（2）

<中心市街地の課題>

①中心市街地の抱える課題

平成12年3月に策定された岡崎市中心市街地活性化基本計画においては、中心市街地の抱える課題として、以下の11点が挙げられている。

- 商業立地の拡散化
- 中心市街地の支持低下
- 既成市街地内での人口空洞化
- まちづくりにおける特色ある具体的戦略の不足
- 商業機能の空洞化
- 中心市街地としての一体性・連担性の欠如
- 快適な魅力ある買い物空間の欠如
- 地区の地域資源が十分に活用されていない
- 交通動線の分断・連続性の欠如
- 来街・集客のための利便性の低下
- 消費者ニーズへの対応不足

また、中心市街地活性化に向けての課題として、以下の6点が挙げられている。

- 中心市街地の一体的・総合的まちづくりの推進
- 中心市街地内の特性・資源を活かした魅力ある都市空間の創出
- 商業機能及び組織の充実・強化による経済活力の向上
- 交通ネットワークとアクセス利便性の向上による快適な交通環境の形成
- 消費者ニーズに対応した都市サービスの向上・高次化
- 賑わい活力づくりのための拠点・仕掛けづくり

上記の問題や活性化の課題を解決するためには、中長期的には市街地再開発や街区整備、短期的には電線類地中化や歩行空間や水辺空間等の回遊性確保のための環境整備が必要である。

3) 中心市街地及び大規模商業施設と人口分布の相関関係に関する分析

<回帰分析>

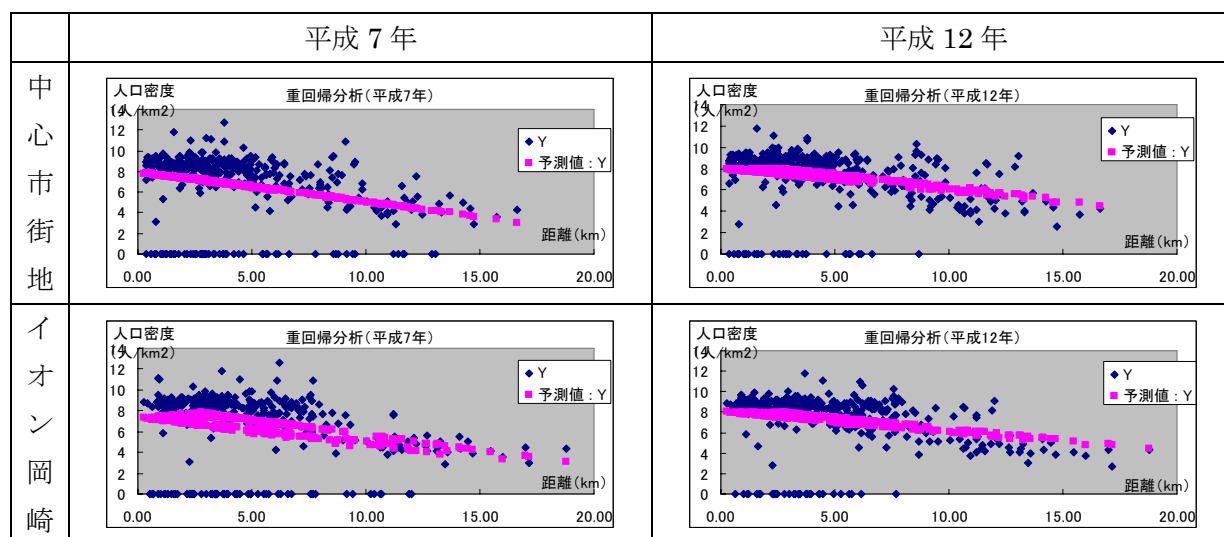
第3章ケーススタディ 2. 分析方法 (4) 分析手法で示した手法等による分析を行う。

①人口密度に関する分析

岡崎市の全 399 町丁目を対象に、総人口の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す(表 3-3-(2)-4)。

表 3-3-(2)-4 岡崎市 回帰分析結果 (総人口の密度)

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(康生通)	7.940232 (t値) (28.84)	-0.26375 (3.10)	8.265314 (35.84)	-0.10325 (1.45)
	R2= 0.089128		R2= 0.067594	
イオン岡崎SC	7.940232 (t値) (28.84)	-0.02604 (0.30)	8.265314 (35.84)	-0.11243 (1.57)
	R2= 0.089128		R2= 0.067594	



○決定係数 (R²) について

…平成7年で0.089、平成12年で0.068とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

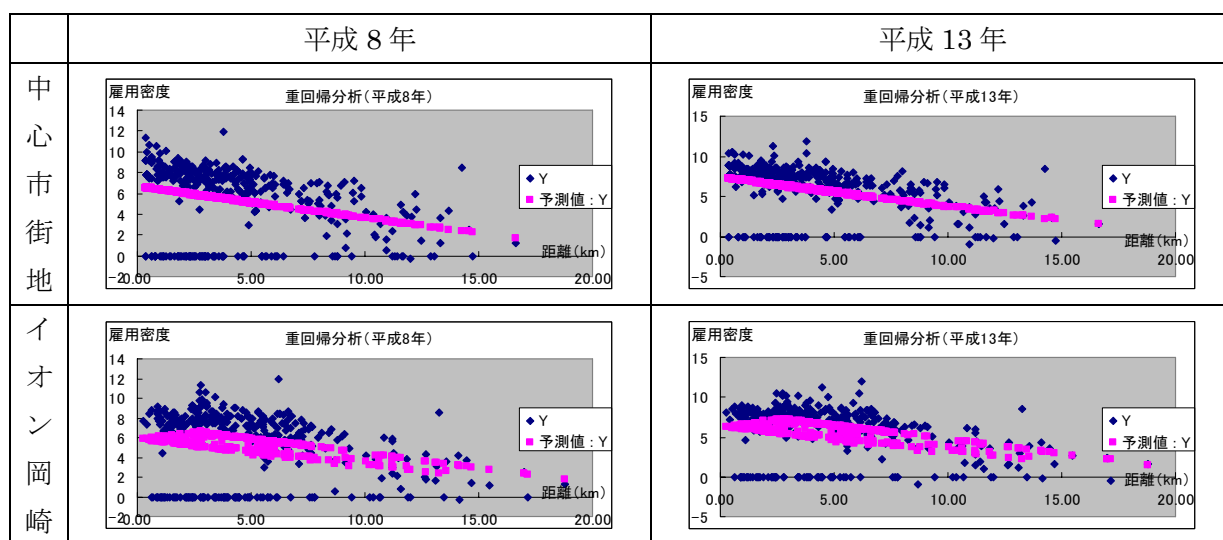
…平成7年の式はイオン岡崎SCのt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。また、平成12年の式はどちらもt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

②雇用密度に関する分析

町丁目毎の総雇用者の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(2)-5）。

表 3-3-(2)-5 岡崎市 回帰分析結果（総雇用者の密度）

サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(康生通)	6.601151 (t値) (23.39)	-0.32114 (3.68)	7.263467 (29.06)	-0.39824 (5.15)
	R2= 0.091333		R2= 0.154912	
イオン岡崎SC	6.601151 (t値) (23.39)	0.023879 (0.27)	7.263467 (29.06)	0.046307 (0.59)
	R2= 0.091333		R2= 0.154912	



○決定係数 (R²) について

…平成8年で0.091、平成13年で0.155とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

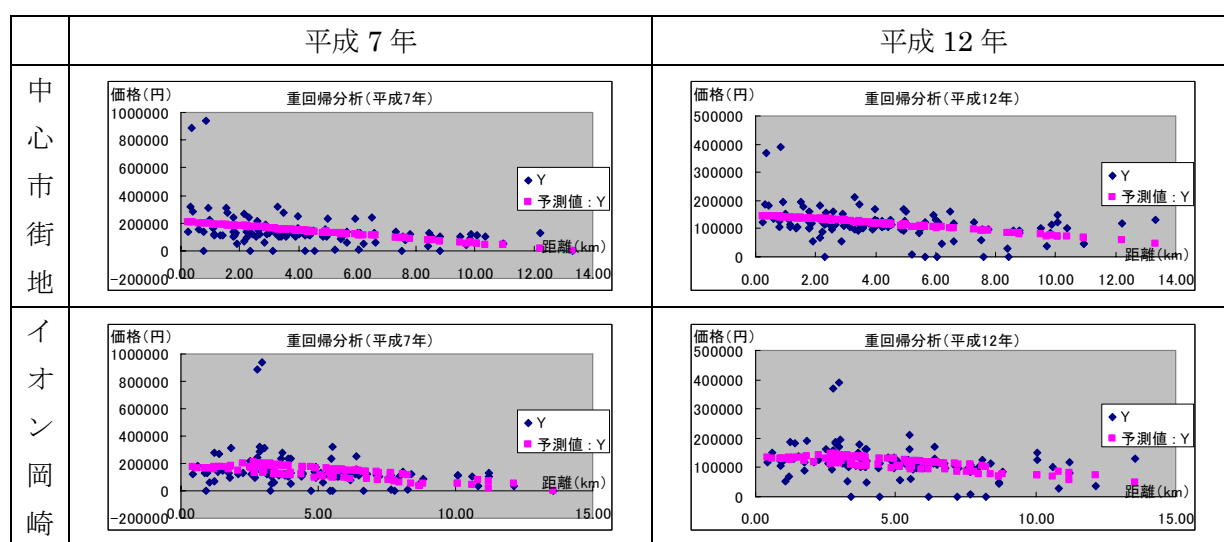
…平成8年及び平成13年の式は、ともにイオン岡崎SCのt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

③地価に関する分析

公示地価について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(2)-6）。

表 3-3-(2)-6 岡崎市 回帰分析結果（公示地価）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(康生通)	210892.9	-15017.3	150337.7	-6672.53
	(t値) (8.91)	(2.39)	(14.67)	(2.45)
	R2= 0.130327		R2= 0.151788	
イオン岡崎SC	210892.9	-928.831	150337.7	-1003.91
	(t値) (8.91)	(0.14)	(14.67)	(0.34)
	R2= 0.130327		R2= 0.151788	



○決定係数 (R²) について

…平成7年で0.130、平成12年で0.152とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成7年及び平成12年の式は、ともにイオン岡崎SCのt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

回帰分析の結果だけでは、具体的に市内のどの町丁目でどのくらいの変化があったのかを見ることができない。そこで、GISを用いて視覚的に整理する。

①人口密度に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、総人口の密度の差について示す（図3-3-(2)-6）。

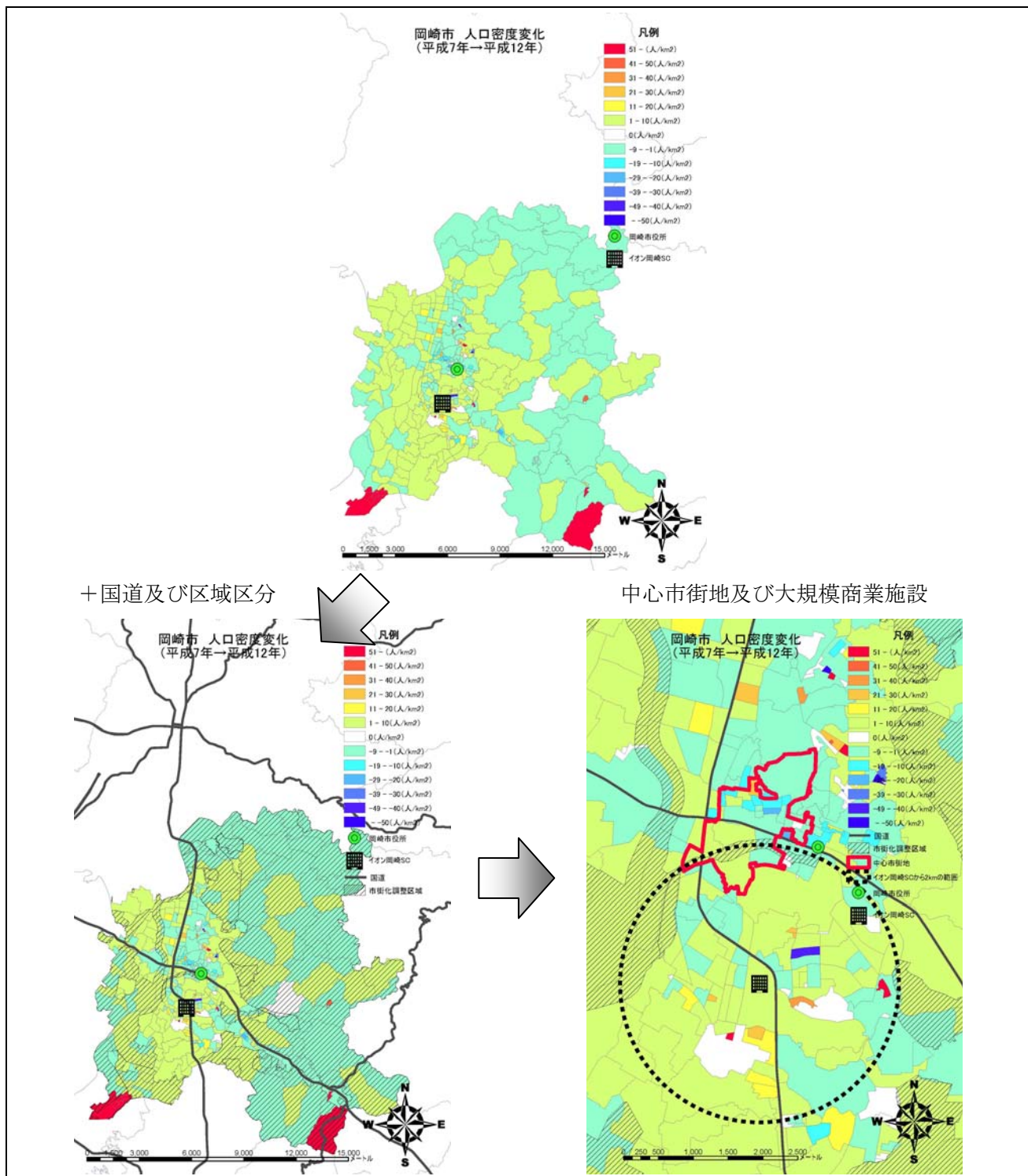


図 3-3-(2)-6 人口密度差 (総人口)

②雇用密度に関する整理

平成8年から平成13年にかけての、総雇用者の密度の差を示す（図3-3-(2)-7.）。

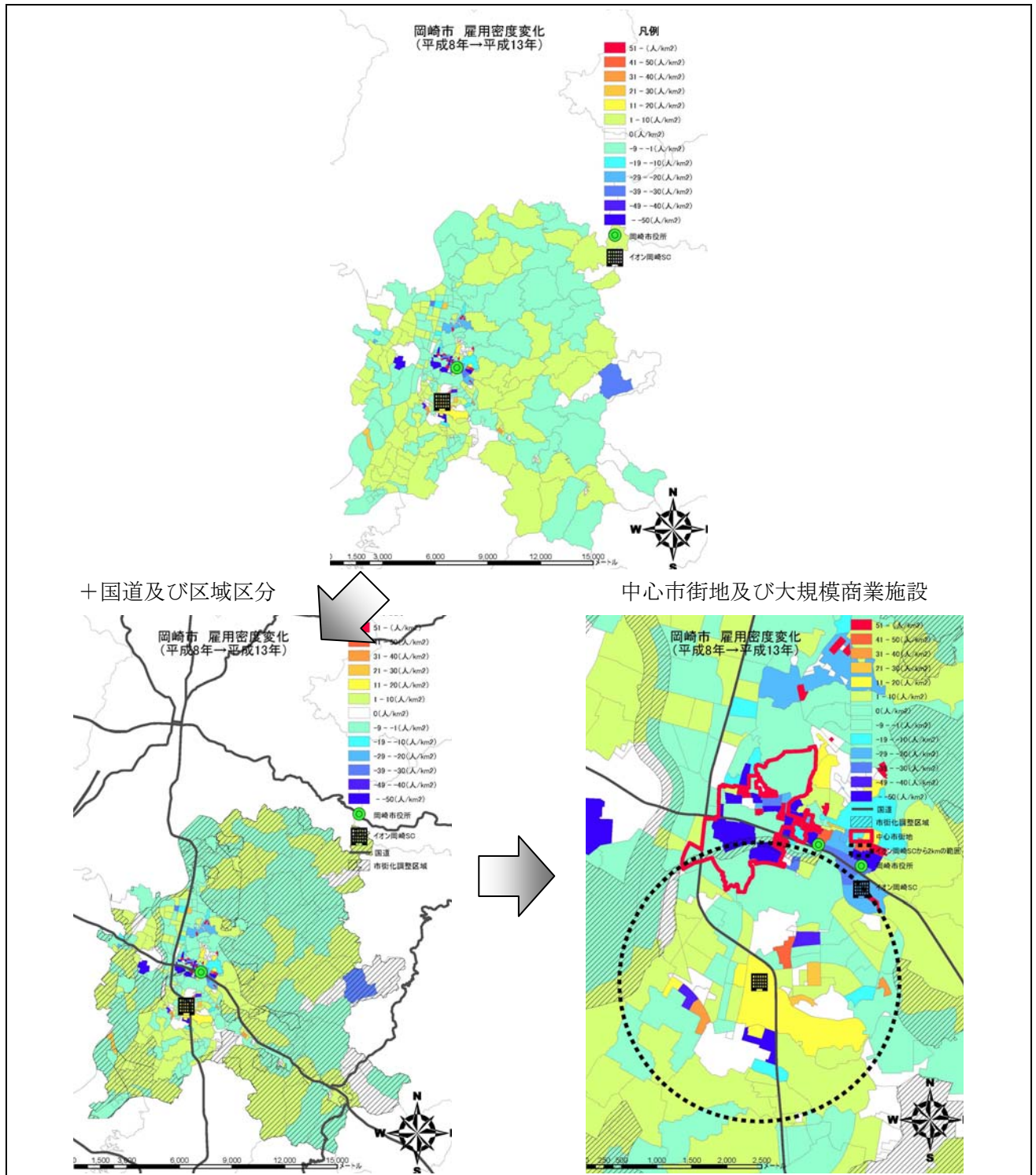


図 3-3-(2)-7 雇用者密度差 (総雇用者数)

③公示地価に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、公示地価（標準地）の価格の差を示す（図3-3-(2)-8）。

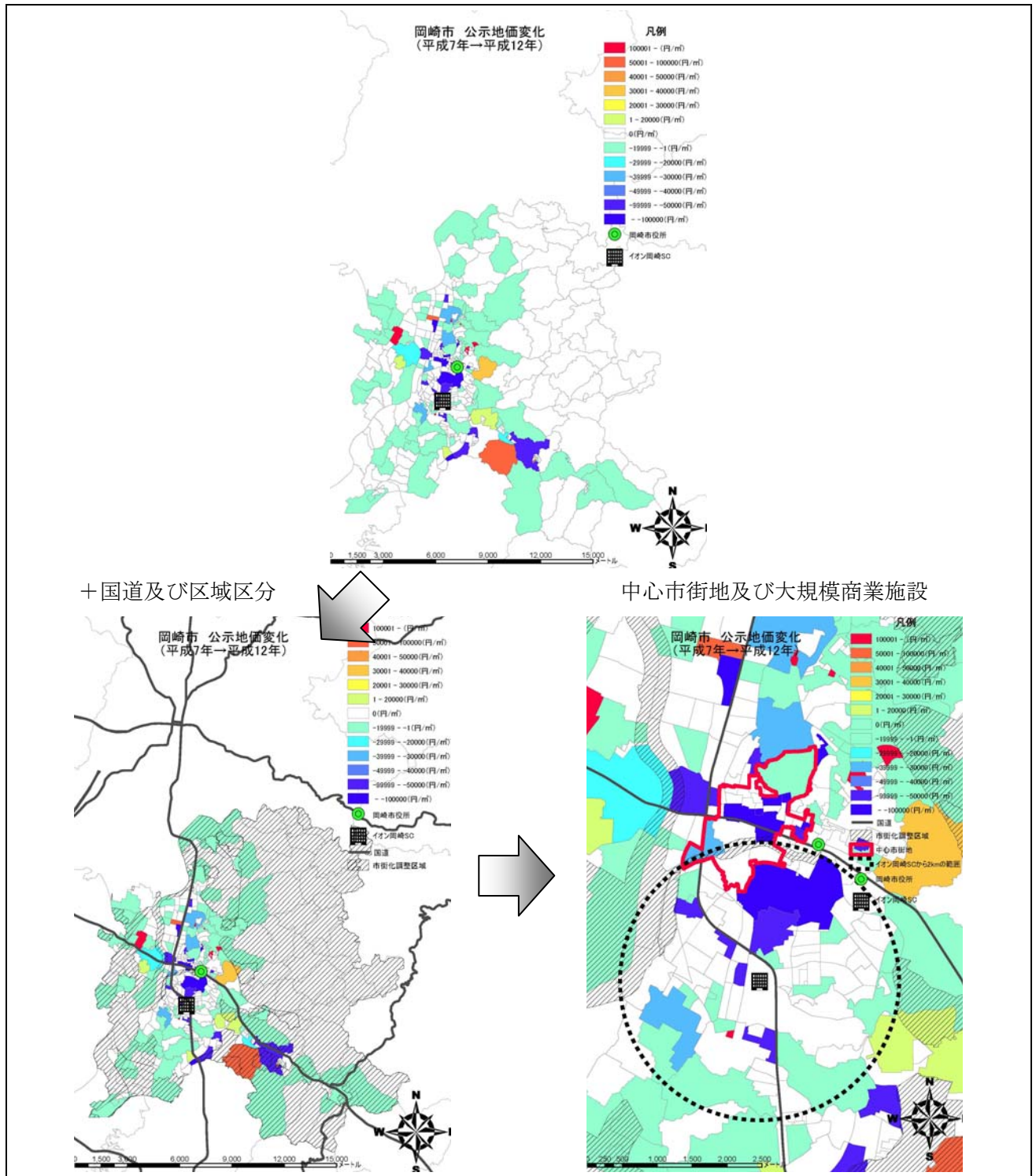


図 3-3-(2)-8 公示地価価格差（標準地）

4) 考察

本項では、前項で行った回帰分析及び即地的検討の結果を踏まえた考察を行う。

①人口分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと
- ・平成12年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では人口密度の増加している町丁目が多くみられること
- ・市の南部の市街化調整区域の一部町丁目で人口密度の大幅な増加がみられること
- ・中心市街地では人口密度の減少している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、モータリゼーションの進展により、中心市街地や大規模商業施設への移動時間が大幅に短縮されたことにより、必ずしも商業施設への近接性が重要視されなくなった。

第二に、岡崎市では、名古屋市や豊田市のベッドタウンとして発展してきた経緯がある。中心市街地と比べて比較的開発余地の多い大規模商業施設周辺でマンション開発が進んでいる。

第三に、岡崎市全体では人口は増加傾向にあるが、都心部では高齢化が顕著であるとともに、地代・家賃が高く、若年層が入居しにくい状況であり、郊外に流出している。

したがって、岡崎市では、大規模商業施設周辺で人口の増加が起こっているのは、商業施設の立地が直接影響しているのではなく、近年のモータリゼーションの進展による交通利便性の向上やベッドタウンとして人口増加の受け皿となるマンション開発が可能な開発余地の存在によるものと考えられる。

②雇用分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成8年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと
- ・平成13年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では雇用密度の増加している町丁目はわずかであること
- ・市全体として雇用密度に大きな変化がみられないこと
- ・中心市街地とその近郊では雇用密度が大幅に減少している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、岡崎市はベッドタウンとして発展し、昼夜間人口比率が93.52%であることから分

かるように、名古屋市や豊田市等の近隣都市に雇用の場を持つ人が多い。

第二に、近隣の巨大な商業や産業の集積地の存在がある。1つの例として、岡崎市には映画館がなく、娯楽の面で安城市や名古屋市に出掛ける人が多い。

第三に、平成12年時点において、岡崎市の都市計画区域は、岡崎市全域（約22,697ha）であるが、市街化区域はそのうちの25.3%（約5,740ha）しかない。また、市街化区域の地目別土地利用面積の推移をみても分かるように、住宅地が多くを占めている。

したがって、岡崎市では、大規模商業施設の周辺で雇用の増加があまり目立っていないのは、名古屋市や豊田市等の巨大な商業や産業の集積地の存在によるものと考えられる。

③地価について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと
- ・平成12年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では公示地価が下落していること
- ・市全体として地価の下落が目立つこと
- ・中心市街地では公示地価が下落していること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、地価の下落はバブル経済の崩壊によるところが大きい。公示地価の変動率（第1項 表3 公示地価による変動率及び価格の推移）からも分かるように、近年においても下落傾向が続いている。

したがって、岡崎市では、大規模商業施設周辺で公示地価の下落が起こっているのは、バブル経済の崩壊という社会経済的な要因によるものと考えられる。

5) 岡崎市の今後の展望

<市町村合併について>

岡崎市では、平成 18 年 1 月 1 日に額田郡額田町と市町村合併を行った。合併後の都市整備の方向を定めるために、今後は旧額田町での大規模商業施設の出店等を認めるかどうか等について協議を進める必要がある。

<景観形成について>

岡崎市では、近年、岡崎城周辺に高層マンションが林立するようになり、徳川家康が祀られている菩提寺から岡崎城にかけてのメインストリートをはじめとした景観が損なわれてきている。

そこで、まちづくり条例を制定し、建築物の高さや規模等に対して規制を設けるようになった。まちづくり条例制定以前は、都市計画法 29 条¹²又は建築基準法で規制していた（写真①、②）。



① 岡崎城



② 国道 1 号と開発状況（右奥）

<まちづくりについて>

岡崎市では、従来は徳川家康ゆかりの「桜祭り」や花火の一大生産地として有名である。

近年は、岡崎市内で病院を開業していた内田修氏の寄贈による貴重なジャズコレクションに端を発して、平成 18 年には市制 90 周年記念事業として、若い頃から内田氏と親交の深い日野皓正氏、山下洋輔氏らを迎えての「ヒルトップ ジャズフェスティバル」を開催する等「ジャズの街岡崎」を全国に広めようとしている。

¹² 開発行為の許可について。都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

6) 平成 17 年度国勢調査結果を踏まえて

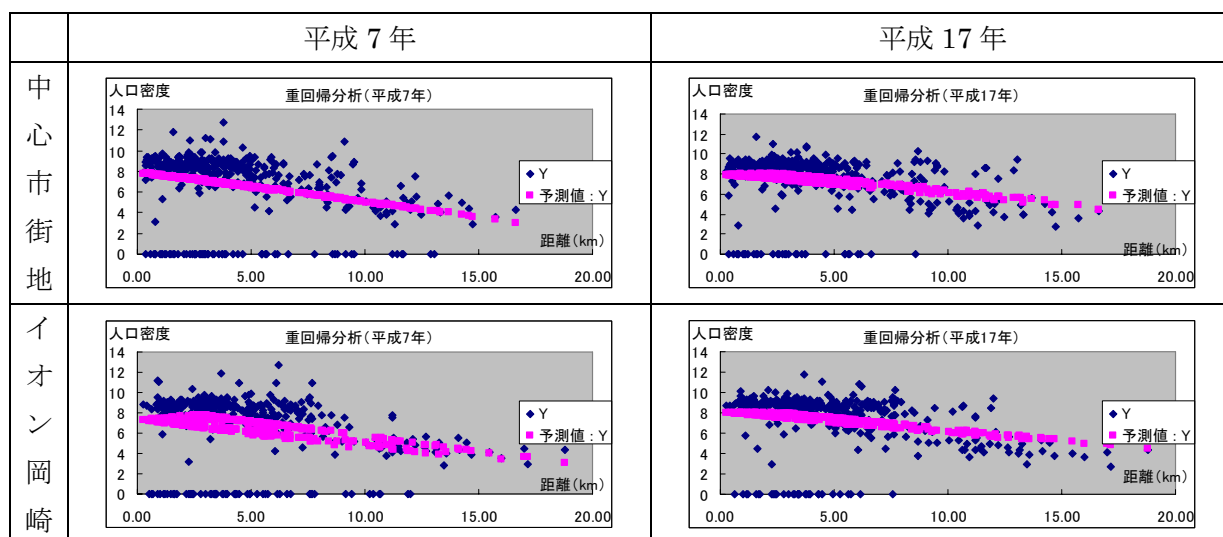
最新の町丁目別人口統計データである平成 17 年度国勢調査結果を入手することができたので、人口についてのみではあるが、回帰分析及び即地的検討の追加検討を行った。

<回帰分析>

回帰分析の結果を以下に示す（表 3-3-(2)-7）。

表 3-3-(2)-7 岡崎市 回帰分析結果（総人口の密度）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(康生通)	7.940232 (t値) (28.84)	-0.26375 (3.10)	8.283896 (35.66)	-0.09502 (1.33)
	R2= 0.089128		R2= 0.065363	
イオン岡崎SC	7.940232 (t値) (28.84)	-0.02604 (0.30)	8.283896 (35.66)	-0.11834 (1.64)
	R2= 0.089128		R2= 0.065363	



○決定係数 (R²) について

…平成 7 年で 0.089、平成 17 年で 0.065 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年の式はイオン岡崎 SC の t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。また、平成 17 年の式はどちらも t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

平成7年から平成17年にかけての、総人口の密度の差を示す（図3-3-(2)-9）。

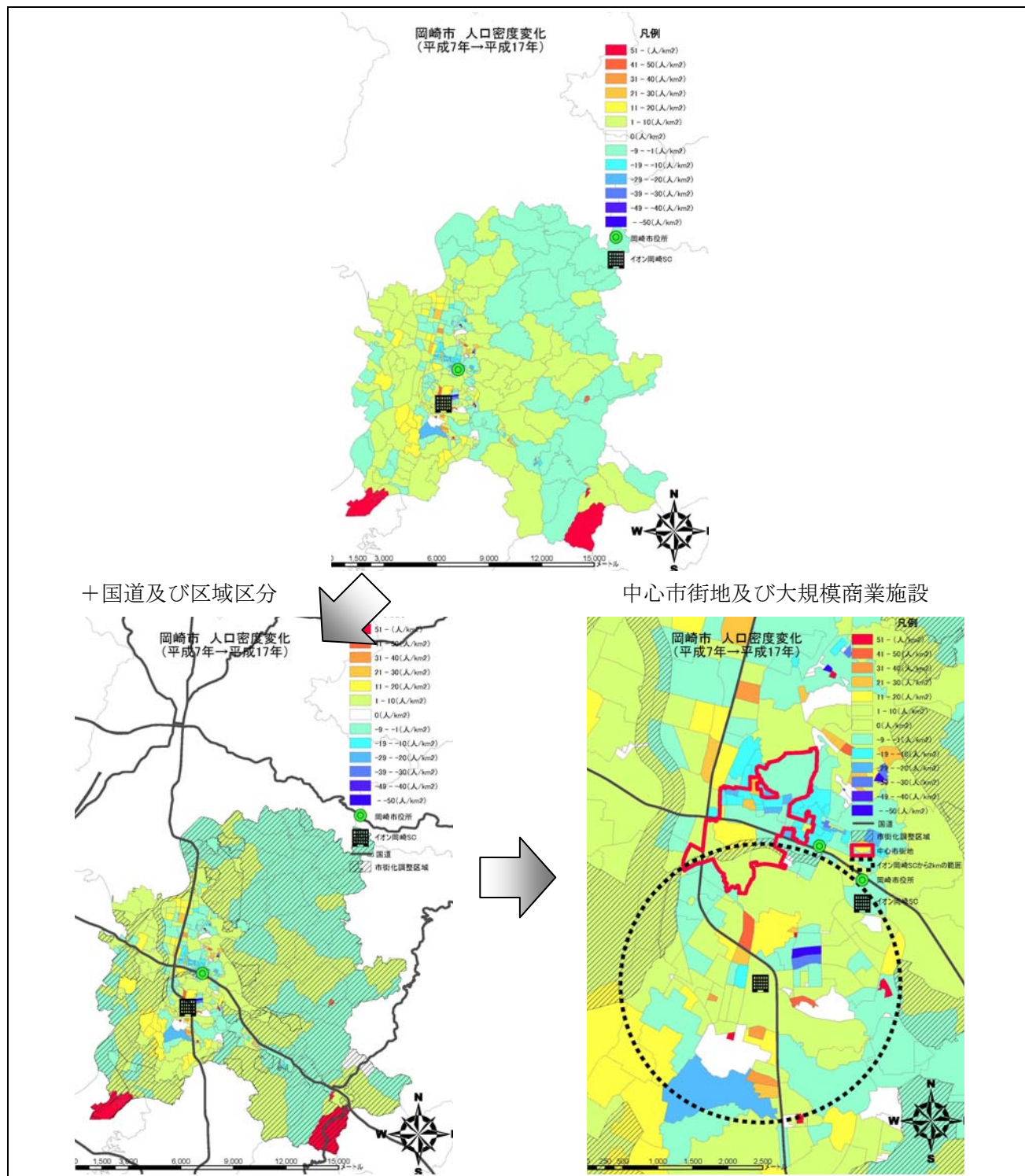


図 3-3-(2)-9 人口密度差 (総人口)

以上から回帰分析及び即地的検討の結果は、平成12年度国勢調査の結果と大きく変わるものではないが、3) 分析の即地的検討でみられた現象が一層進行していることが分かった。

また、中心市街地に含まれる町丁目と大規模商業施設周辺 2km の範囲に含まれる町丁目の人口の変動状況を整理した。

イオン岡崎SCを中心とした2km圏内では、人口が5%以上増加している町丁目が50%以上を占めており、郊外部で人口増加が起こっていることが分かる。

一方、中心市街地では、人口が5%以上減少している町丁目が60%以上を占めており、中心市街地からの人口流出が顕著であることが分かる(図 3-3-(2)-10)。

このような現象が起こった背景としても、4)考察①人口分布について、で示した背景の進行が考えられる。

したがって、岡崎市で、郊外での人口増加が起こっているのは、商業施設の立地の直接的な影響によるものではないと考えられる。

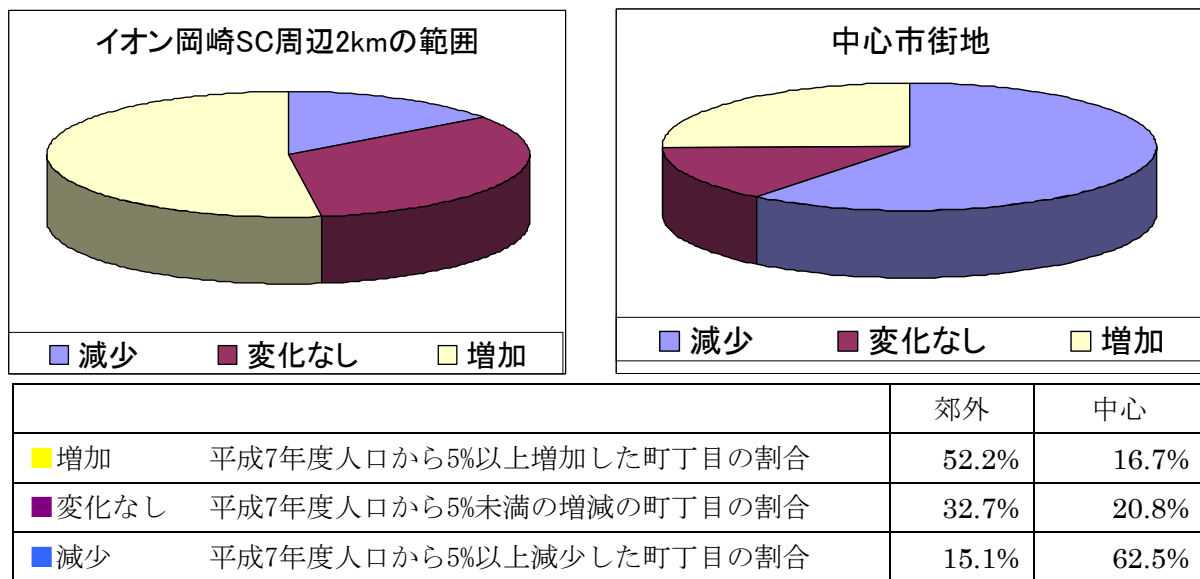


図 3-3-(2)-10 岡崎市 各町丁目の人口の変化 (H07~H17)

(3) 彦根市

1) 彦根市の概要

<位置・市勢>

彦根市は、1937年2月11日に市制を施行して以来、びわ湖東北部の中核都市として発展を続けている（図3-3-(3)-1）。

人口は約11万人で、琵琶湖と鈴鹿山系に囲まれた豊かな自然に恵まれており、現在も歴史的、文化的な風情を色濃くとどめるとともに、中世から近世にかけての貴重な歴史遺産が今なお、数多く存在している（表3-3-(3)-1）。

<経済>

彦根市は工業都市でもあり、工業生産額は滋賀県でも上位である。

また、京都市や大阪市のベッドタウン化も進み、人口も年々増加している。

<交通>

鉄道は、彦根駅が中心駅であり、JR西日本の東海道本線の他に、近江鉄道が整備されている。

道路は、国道8号及び306号の他に、湖岸道路（さざなみ街道）や高速道路も整備されており、市内には名神高速道路の彦根ICが整備されている。

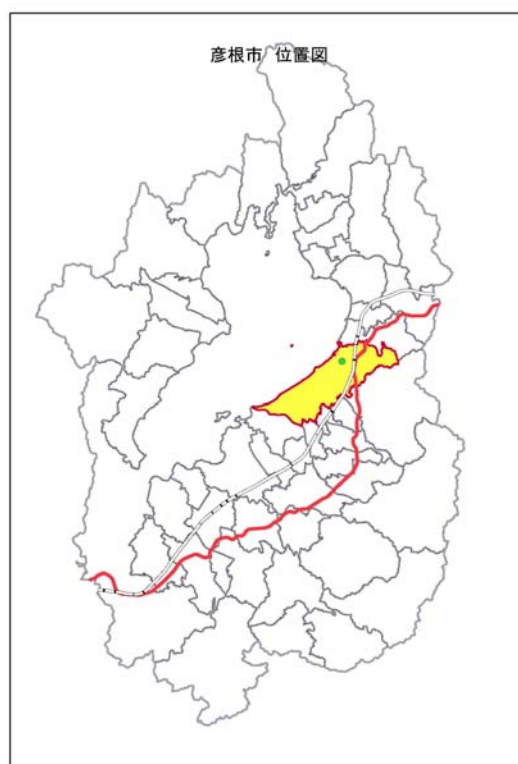
<その他>

江戸時代には井伊家の城下町、中山道高宮宿・鳥居本宿の宿場町であった。

また、毎年7月、鳥人間コンテスト選手権大会が松原水泳場で開かれていることでも有名である。

表 3-3-(3)-1 彦根市市勢

面積	: 98.15km ²
人口	: 111,083人
男	: 54,628人
女	: 56,455人
世帯数	: 41,570世帯
人口密度	: 1,131.768人/km ²
※2006年11月30日時点 出典)彦根市HP	



凡例	
——	: 高速道路
.....	: 新幹線

図 3-3-(3)-1 彦根市位置図

<人口の推移>

彦根市の人口動態としては、人口及び世帯数は近年においても増加傾向にあるが、1世帯あたりの人員は減少傾向にあり、年齢別人口構成をみても少子高齢化の状況が見られる。

国勢調査の結果について、GISを用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(3)-2）。

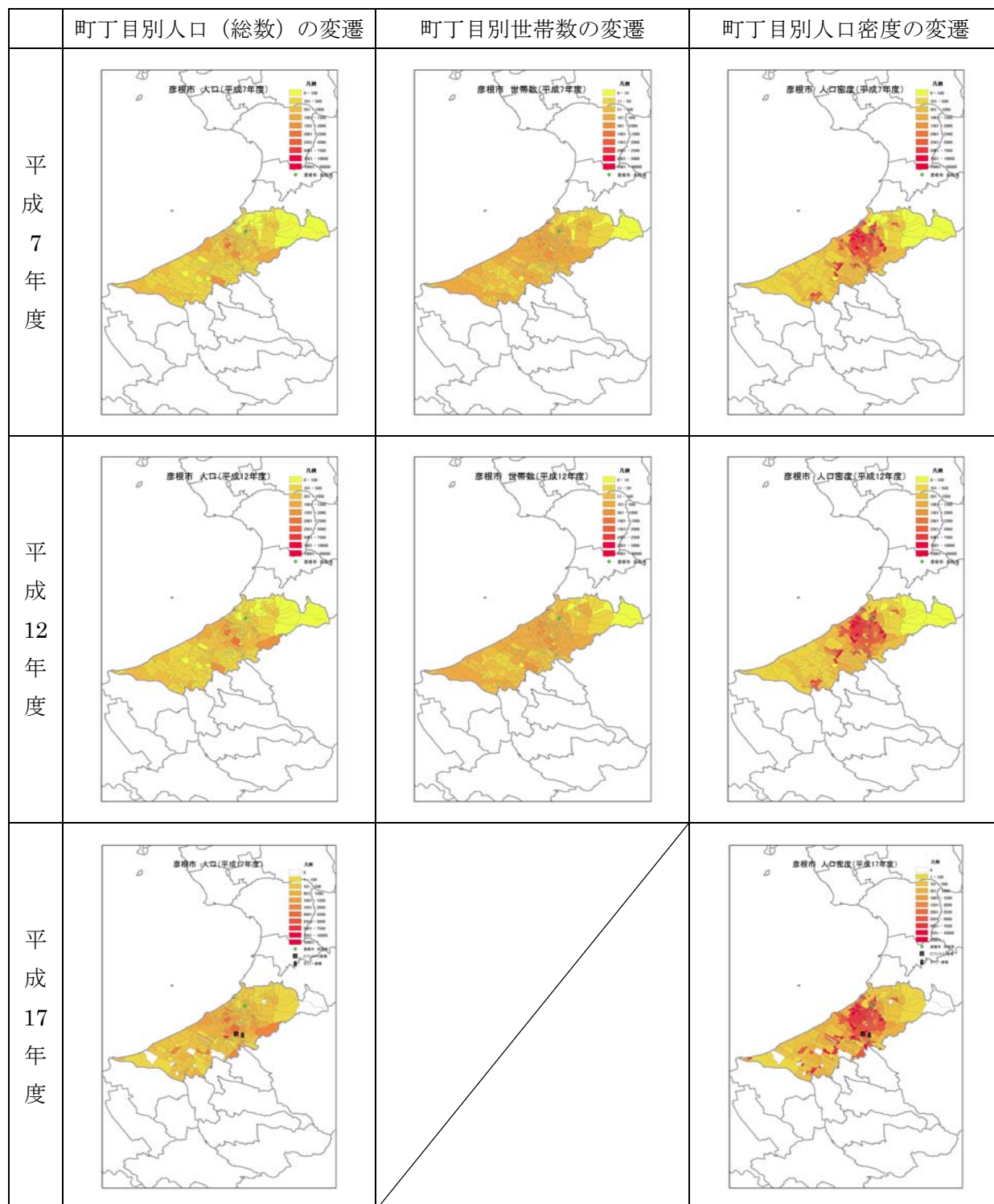


図 3-3-(3)-2 平成7年度から平成17年度にかけての人口及び世帯数に関する変遷

<住宅地及び商業地の地価調査による変動率及び価格の推移¹³⁾>

彦根市の住宅地及び商業地の地価調査による変動率及び価格の推移は以下のとおりである（表 3-3-(3)-2）。

表 3-3-(3)-2 彦根市 地価調査による変動率及び価格の推移

変動率(%)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	▲ 5.6	-	▲ 1.5	▲ 4.1	▲ 0.6	▲ 1.4	-	▲ 3.7	▲ 3.9	▲ 6.7	▲ 8.2	▲ 6.8	▲ 3.7
商業地	▲ 18.6	-	▲ 8.9	▲ 10.4	▲ 7.6	▲ 6.6	-	▲ 6.9	▲ 7.1	▲ 10.1	▲ 11.3	▲ 8.2	▲ 6.5

出典) 滋賀県地価調査書より

価格(円/m ²)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	98,900	-	94,200	90,400	89,800	88,500	-	82,900	79,600	74,100	67,800	63,100	60,900
商業地	254,500	-	232,100	206,300	183,600	168,300	-	143,400	132,400	118,300	104,400	95,600	89,500

出典) 滋賀県地価調査書より

平成 18 年度における地価公示標準地価格は住宅地で 59,800 円/m²、商業地で 87,900 円/m² である。

以上から、彦根市の住宅地及び商業地の地価は下落傾向にあり、特に商業地の地価の落ち込みが激しいことが分かる。

<所有関係別世帯数の推移>

一戸建ては、昭和 55 年に 17,736 世帯、昭和 60 年に 19,261 世帯、平成 2 年に 21,166 世帯、平成 7 年に 22,720 世帯、平成 12 年に 24,616 世帯と世帯数は増加している。しかし、構成比は昭和 55 年の 70.5%をピークに、68.3%（昭和 60 年）、68.9%（平成 2 年）、66.8%（平成 7 年）、64.9%（平成 12 年）と減少傾向にある。

借家は、昭和 55 年に 5,298 世帯、昭和 60 年に 5,721 世帯、平成 2 年に 6,676 世帯、平成 7 年に 8,187 世帯、平成 12 年に 9,814 世帯と世帯数は増加している。構成比は昭和 55 年の 21.0%から 20.3%（昭和 60 年）、21.7%（平成 2 年）、24.1%（平成 7 年）、26.0%（平成 12 年）と増加傾向にある。

¹³ 参考：滋賀県地価調査書、滋賀県

¹⁴ 変動率及び価格は市内用途別平均値である。

<事業所数及び従業者数の推移>

彦根市の事業所数及び従業者数の推移は以下のとおりである（表 3-3-(3)-3）。

表 3-3-(3)-3 彦根市 事業所数及び従業者数の推移

彦根市						
	昭和61年	平成3年	平成8年	平成11年	平成13年	平成16年
事業所数	—	—	5,533	5,161	5,220	4,984
従業者数	—	—	47,219	45,203	46,114	42,701

出典)彦根市HP:彦根市統計書(平成18年度版)

以上から、彦根市では、事業所数及び従業者数は一定の傾向に定まっていなかったことが分かる。

平成 8 年度と平成 13 年度の事業所企業統計調査の結果について、GIS を用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(3)-3）。

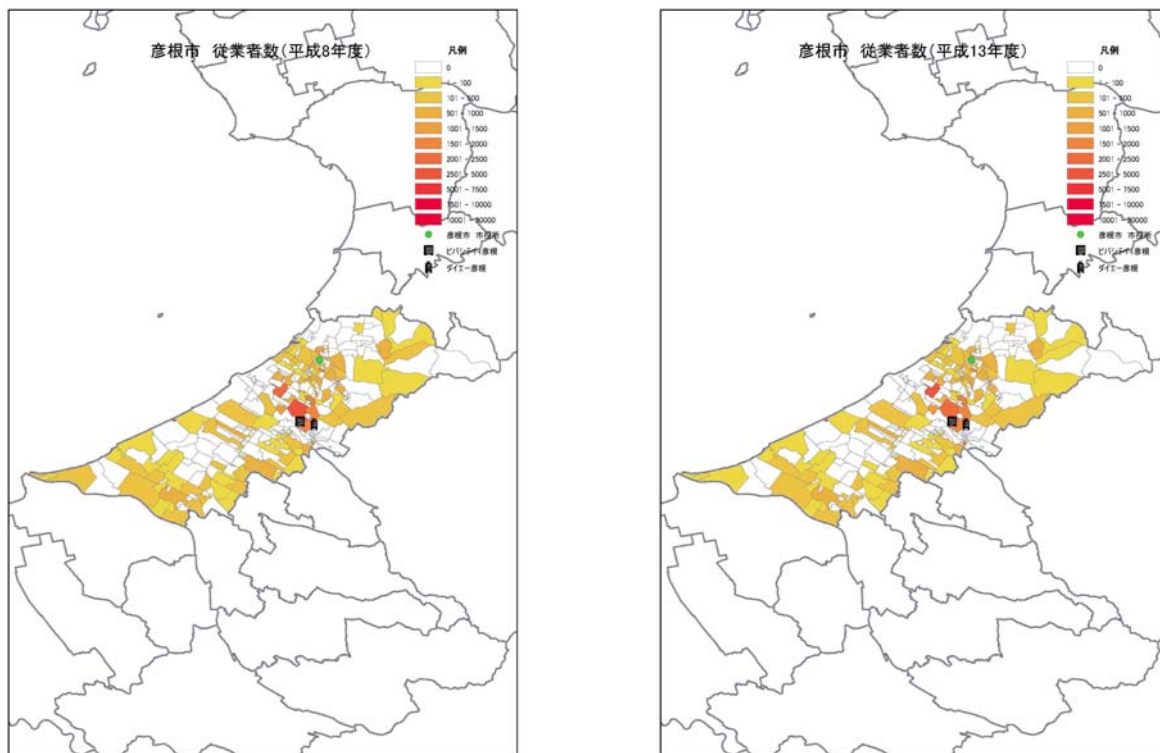


図 3-3-(3)-3 平成 8 年度から平成 13 年度にかけての雇用者に関する変遷

<彦根市 将来都市構造>

現在、策定途中である彦根市都市計画マスタープラン「都市計画に関する基本的な方針」においては、「Ⅰ彦根市の現状と課題 2 現状からの課題 (2) 市街地の整備」の中で、中心市街地は、今後も市街地の整備改善と商業の活性化のための施策を中長期的に促進する必要がある、とされている。

また、「Ⅲ都市づくりの基本方針 2 将来都市構造のあり方 (1) 多極集約型都市構造と交通軸・商業軸の形成」の中で、中心市街地の一極集中型の都市構造を、都市機能の集約が進展している南彦根駅周辺を「新都市核」として位置づけるのをはじめとして、河瀬駅、稲枝駅、高宮駅、彦根口駅、鳥居本駅周辺を「地域拠点(副次核)」として都市機能の充実を促進する等の多極集約型都市構造を促進することを謳っている。将来都市構造図を以下に示す(図 3-3-(3)-4)。

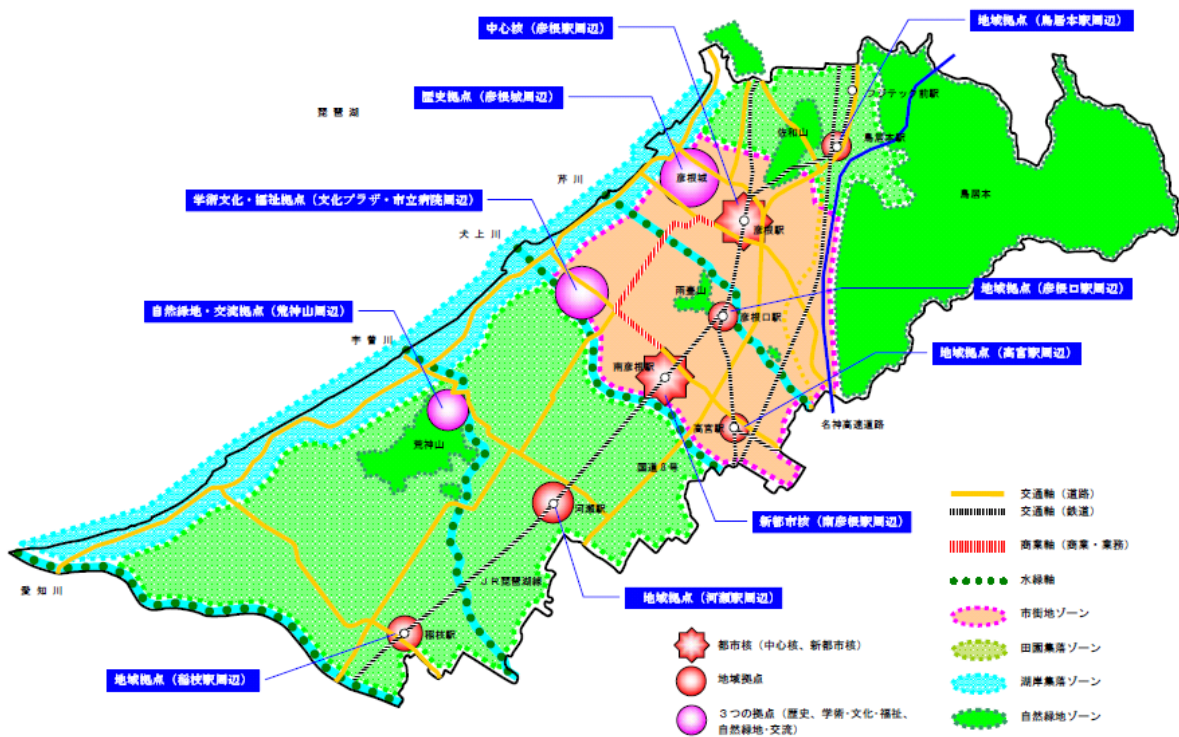


図 3-3-(3)-4 彦根市将来都市構造図

【彦根市都市計画マスタープラン(案)より】

2) 中心市街地の現状と課題

<中心市街地の現状>

彦根市の中心市街地の商店街としては、錦町商店街や銀座町商店街、四番町スクエア、キャッスルロード等がある。それぞれの現状について位置と現況を以下に示す（図 3-3-(3)-5、写真①～⑧）。

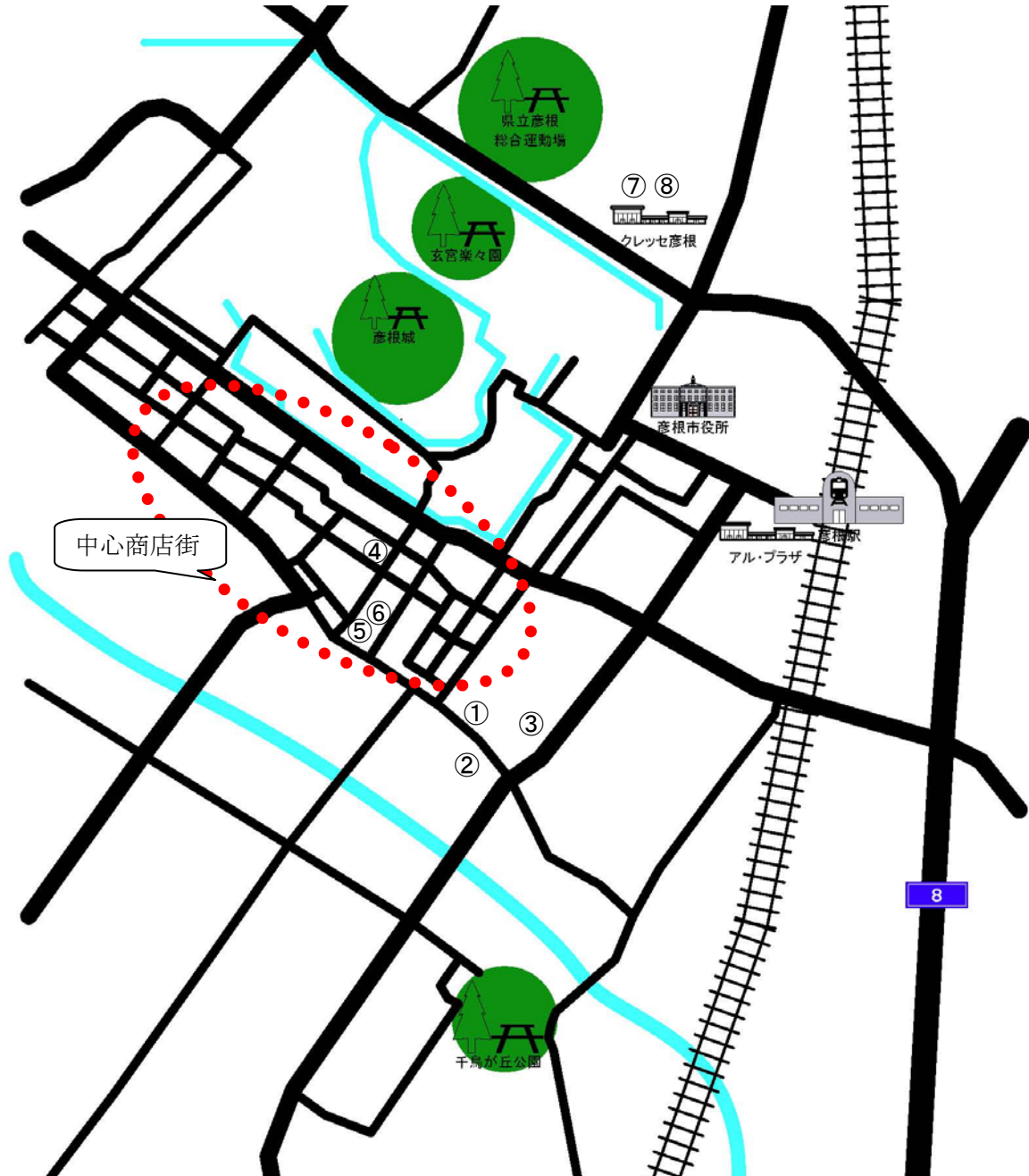


図 3-3-(3)-5 中心商店街の位置



① 銀座商店街 (1)



② 銀座商店街 (2)



③ 登町グリーン通商店街



④ 夢京橋キャスルロード



⑤ 四番町スクエア (1)



④ 四番町スクエア (2)



⑦ クレッセ彦根 (1)



⑧ クレッセ彦根 (2)

<大規模商業施設及びその周辺の現状>

彦根市の大規模商業施設としては、ビバシティ彦根がある。それぞれの現状について位置と現況を以下に示す（図 3-3-(3)-6、写真①～④）。

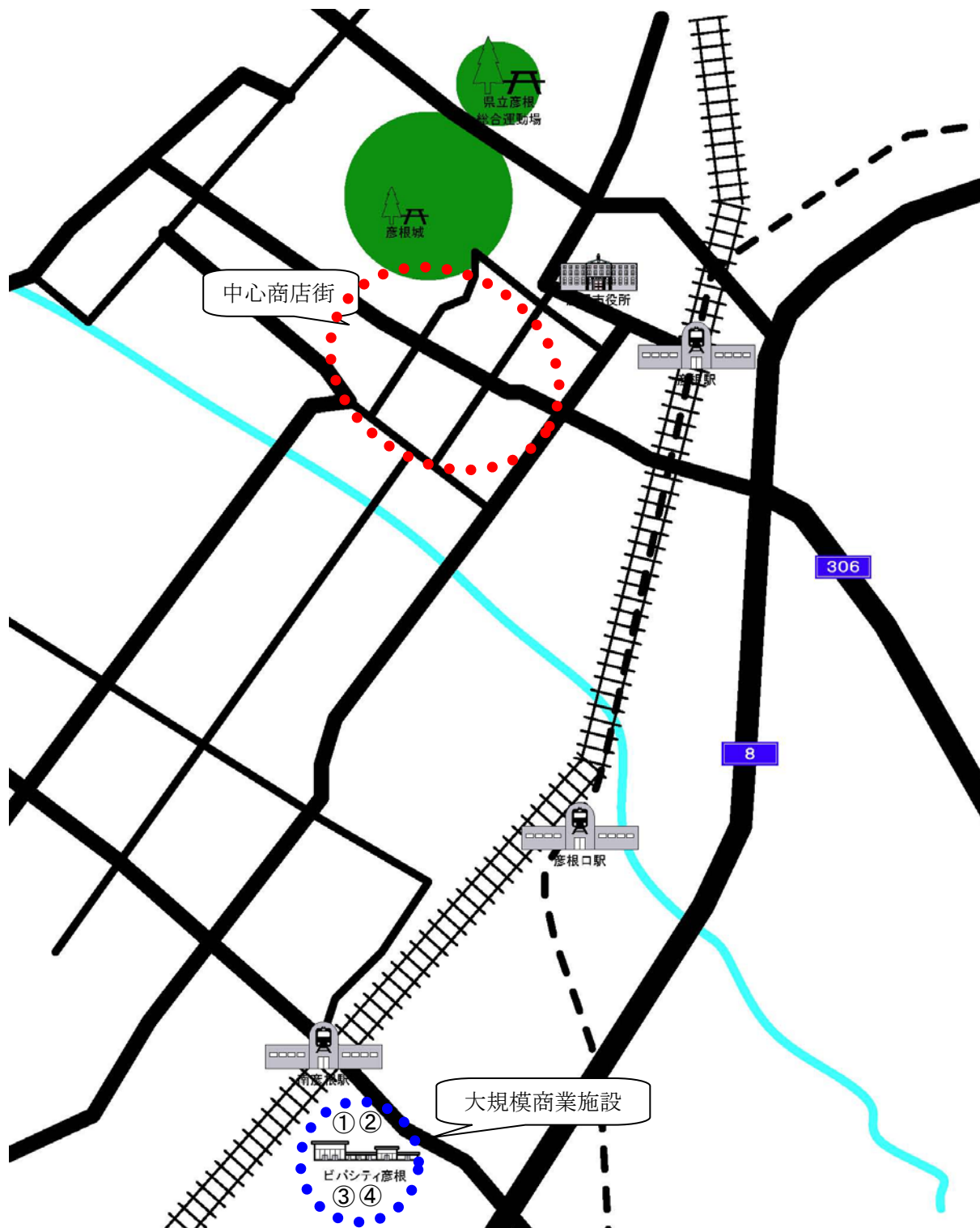


図 3-3-(3)-6 中心商店街及び大規模商業施設の位置



① ビバシティ彦根（1）



② ビバシティ彦根（2）



③ ビバシティ彦根（3）



④ ビバシティ彦根（4）

<中心市街地の課題>

①居住環境の悪化

彦根市の中心市街地では、建て替えや道路整備等が進んでおらず、居住環境が悪化している。また、中心市街地のすぐ南側の地域に「新市街地」として土地区画整理事業が実施され、居住環境の良い住宅地が開発されたため、中心市街地から若年層が流出する結果となった。

統計をみても、彦根市の中心市街地は、人口がこの20年間で約30%も減少し、逆に高齢者の割合は24%にもものぼり、市全体の16%と比べてもかなり高い割合となっている。

また、郊外への大規模店舗の立地などにより若年層を中心とした顧客が離れ、まちの活力が乏しくなるなど、空洞化という事態に直面している。

②中心市街地の魅力の低下

彦根市都市計画マスタープラン（案）において、「I彦根市の現状と課題 3市民の意見からの課題 (11) 活力ある市街地の整備」の中で、今後、中心市街地の商店街は、高齢者や障害者等が利用しやすく、個性のある専門店や商店づくりが求められている、とされている。

一方で、市民意識調査の結果をみると、「商業の振興」のために、買物・遊び・飲食等ができる複合型商業施設が必要とする回答が519件/28.1%もある。

以上から、中心市街地が市民のニーズに答えきれておらず、魅力が低下していることが分かる。

3) 中心市街地及び大規模商業施設と人口分布の相関関係に関する分析

<回帰分析>

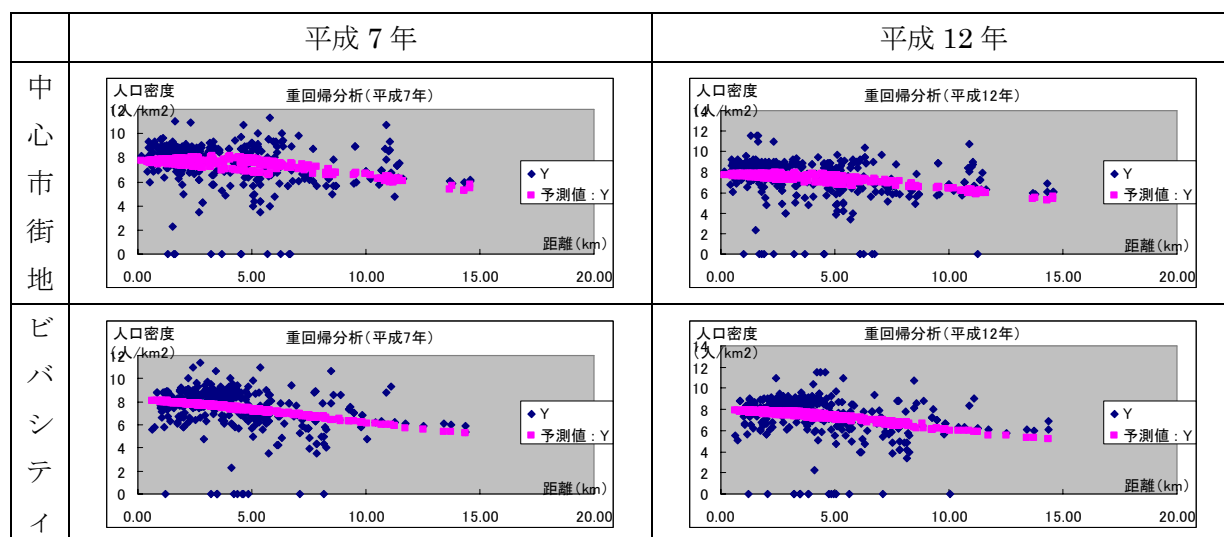
第3章ケーススタディ 2. 分析方法 (4) 分析手法で示した手法等による分析を行う。

①人口密度に関する分析

彦根市の全355町丁目を対象に、総人口の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す(表3-3-(3)-4)。

表 3-3-(3)-4 彦根市 回帰分析結果 (総人口の密度)

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(本町2丁目)	8.337859 (t値) (42.59)	-0.03415 (0.77)	8.247073 (38.83)	-0.07316 (1.52)
	R2= 0.080616		R2= 0.06815	
ビバシティ彦根	8.337859 (t値) (42.59)	-0.18021 (3.38)	8.247073 (38.83)	-2.38413 (2.38)
	R2= 0.080616		R2= 0.06815	



○決定係数 (R²) について

…平成7年で0.081、平成12年で0.068とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

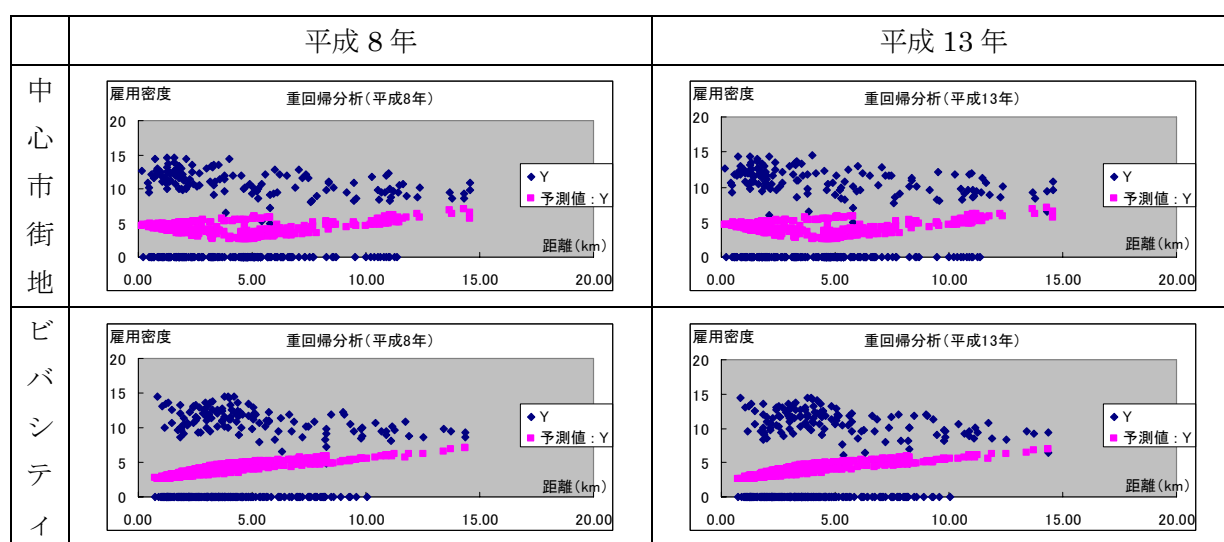
…平成7年及び平成12年の式は、ともに中心市街地のt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

②雇用密度に関する分析

総雇用者の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(3)-5）。

表 3-3-(3)-5 彦根市 回帰分析結果（総雇用者の密度）

サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(本町2丁目)	2.976144 (t値) (5.34)	-0.20347 (1.60)	2.962879 (5.34)	-0.20705 (1.63)
	R2= 0.030784		R2= 0.031231	
ビバシティ彦根	2.976144 (t値) (5.34)	0.483589 (3.20)	2.962879 (5.34)	3.232217 (3.23)
	R2= 0.030784		R2= 0.031231	



○決定係数 (R²) について

…平成8年で0.031、平成13年で0.031とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

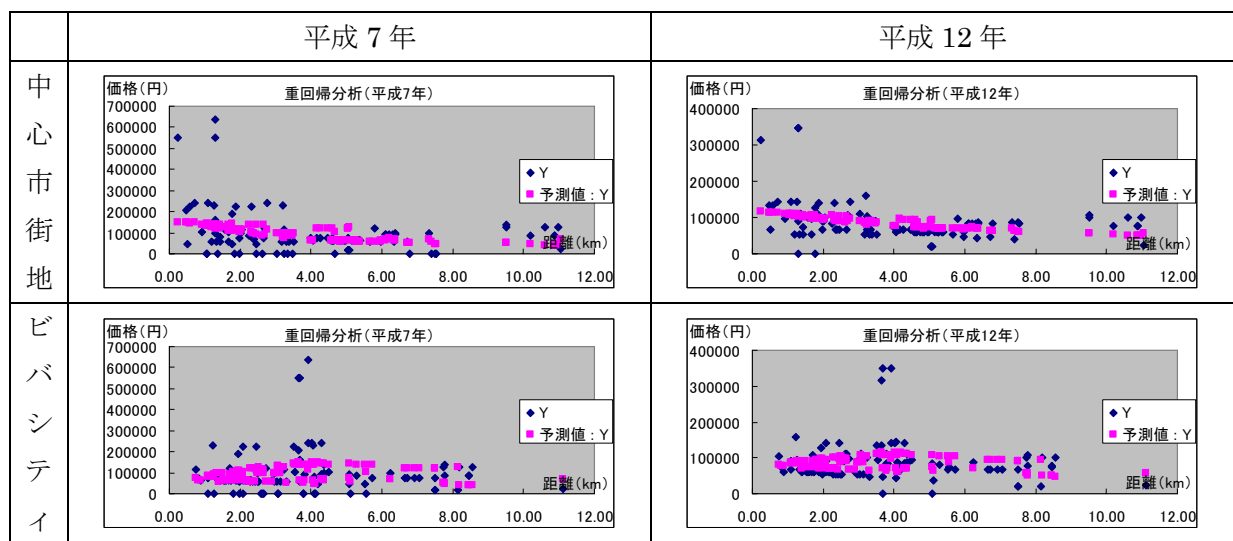
…平成8年及び平成13年の式はともに、中心市街地のt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

③地価に関する分析

公示地価について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(3)-6）。

表 3-3-(3)-6 彦根市 回帰分析結果（公示地価）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(本町2丁目)	116388.2	-15002.2	104091	-7802.39
	(t値) (5.96)	(3.61)	(10.34)	(3.64)
	R2= 0.10871		R2= 0.113043	
ビバシティ彦根	116388.2	10390.85	104091	3538.035
	(t値) (5.96)	(2.08)	(10.34)	(1.37)
	R2= 0.10871		R2= 0.113043	



○決定係数 (R^2) について

…平成7年で0.109、平成12年で0.113とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成7年の式はどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。平成12年の式はビバシティ彦根のt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

回帰分析の結果だけでは、具体的に市内のどの町丁目でどのくらいの変化があったのかを見ることができない。そこで、GISを用いて視覚的に整理する。

①人口密度に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、総人口の密度の差を示す（図3-3-(3)-7）。

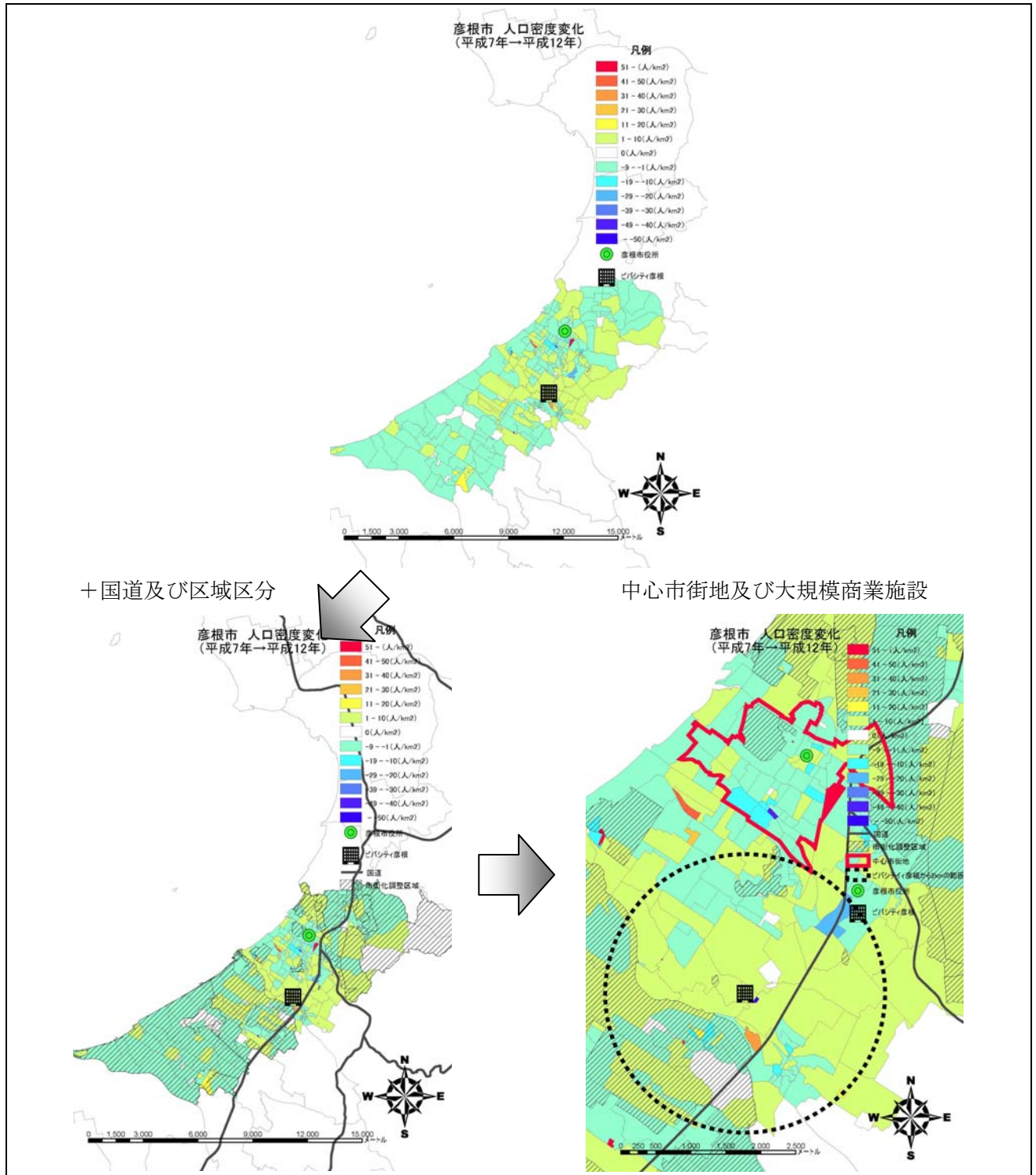


図 3-3-(3)-7 人口密度差（総人口）

②雇用密度に関する整理

平成8年から平成13年にかけての、総雇用者の密度の差を示す（図3-3-(3)-8）。

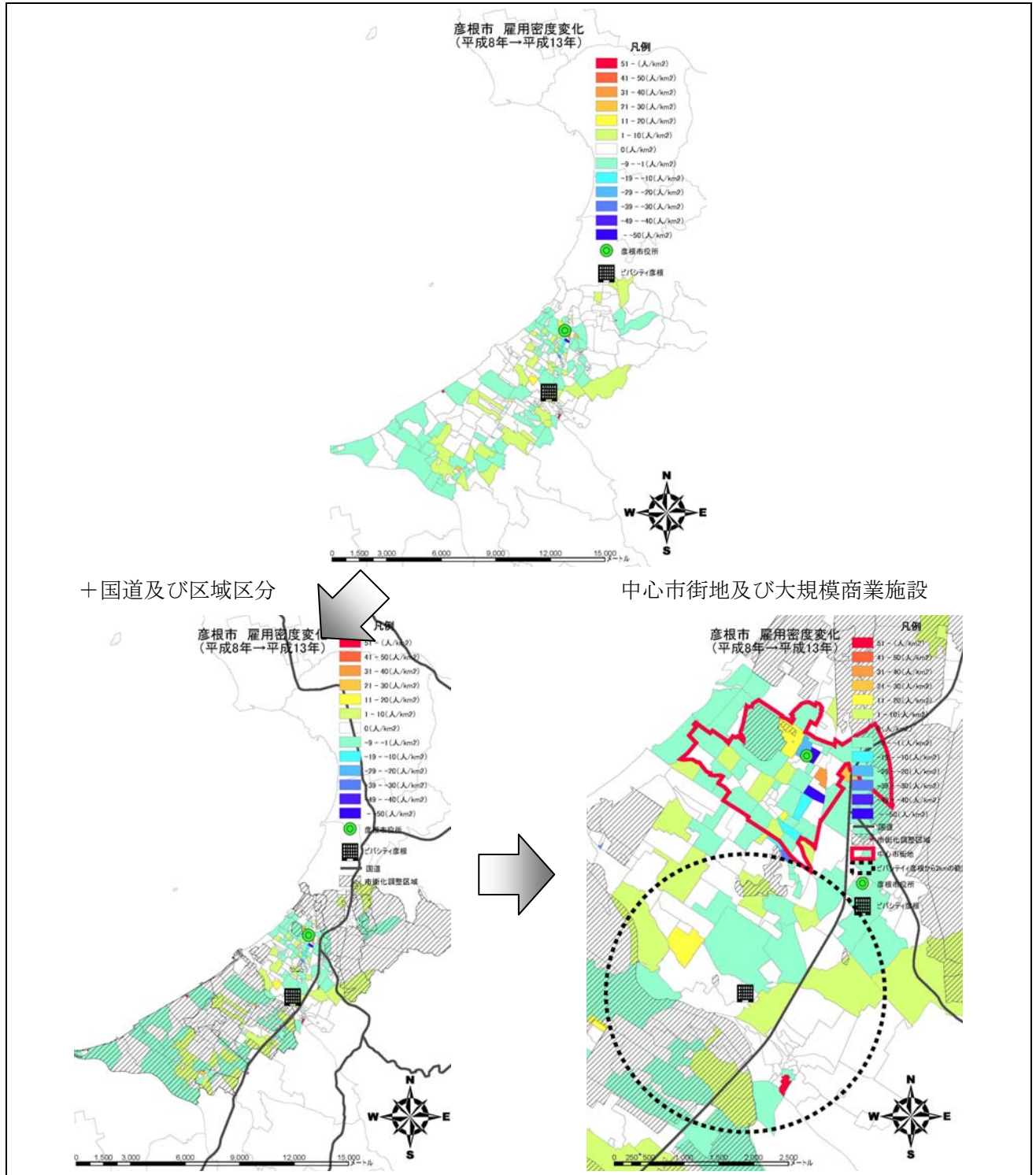


図 3-3-(3)-8 雇用者密度差 (総雇用者数)

③地価に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、公示地価（標準地）の価格の差を示す（図3-3-(3)-9）。

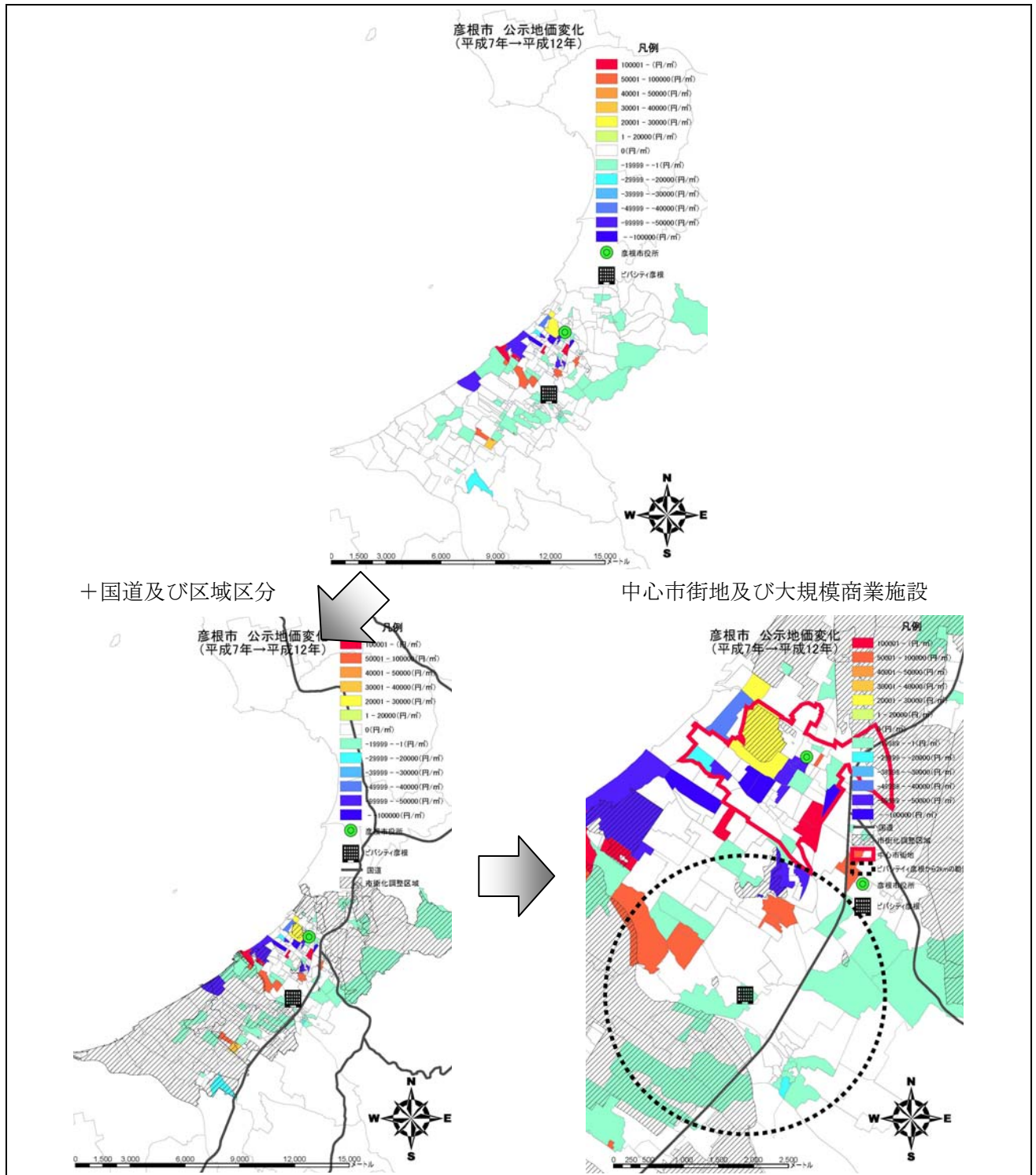


図 3-3-(3)-9 公示地価価格差（標準地）

4) 考察

本項では、前項で行った回帰分析及び即地的検討の結果を踏まえた考察を行う。

①人口分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと
- ・平成12年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺で人口密度の増加がみられること
- ・都市全体で人口密度の大幅な増減はみられないこと
- ・中心市街地では人口密度の減少がみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、平成3年度に鉄道が直流化し、京都や大阪への通勤・通学が可能となったことから、駅を中心とした市街地整備が進んでいる。

第二に、ビバシティ彦根周辺は、南彦根駅や国道8号等に近接しており交通利便性が高い。また、既に副都心計画の影響を受けて、農地転用による開発余地が多く生み出され、民間事業者による宅地開発が進んでいる。

第三に、中心市街地の居住環境の整備が遅れている一方で、中心市街地近隣の地区において、彦根市がニュータウン開発を進め、良好な住宅地を整備している。

したがって、彦根市で、大規模商業施設周辺での人口増加が起こっているのは、副都心計画による市街地整備の促進や計画的な宅地開発の推進によるものと考えられる。

②雇用分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成8年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと
- ・平成13年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では特に目立った雇用密度の増減はみられないこと
- ・都市全体として雇用密度の大幅な増減がみられないこと
- ・中心市街地では雇用密度の減少がみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、近隣の長浜市の楽市・西友、近江八幡市のサティが立地していること、ビバシティ彦根の立地前は地元購買率が80%程度と県内でも最低水準にあったことから、商業施設の立地が進

んでいない。

第二に、市街化調整区域が多く、また農地が多いことから、商業や産業施設の立地があまり進んでいない。

したがって、彦根市では、大規模商業施設周辺で雇用の増加が起こっていないのは、区域区分による規制の影響も考えられるが、近隣都市の産業や商業の集積地の存在によるものと考えられる。

③地価について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、式が有意であるが、決定係数が低いこと
- ・平成12年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・都市全体として新市街地周辺の地価は上昇しているが、中心市街地周辺の地価は大幅に下落していること
- ・国道沿道の町丁目では、地価に大きな変化は見られないこと
- ・市街化区域の町丁目では大幅な地価の増減が見られること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、地価の下落はバブル経済の崩壊によるところが大きい。地価調査の変動率（第1項 表2 地価調査による変動率及び価格の推移）からも分かるように、近年においても下落傾向が続いている。

第二に、中心市街地の南側でのニュータウン開発により、良好な宅地開発や商業施設の立地が進み地価も上昇している一方、中心市街地では既存の街並みが残り居住環境が向上していない。

したがって、彦根市では、大規模商業施設周辺で公示地価の上昇が起こっていないが、地価上昇がみられるのはニュータウン開発に伴う宅地整備の推進によるものと考えられる。

5) 彦根市の今後の展望

<市町村合併について>

彦根市では、多賀町、甲良町及び豊郷町との市町村合併を行う予定であったが、現在は白紙に戻っており、今後滋賀県が主導して合併協議が再開されることも考えられる。

<豊かな歴史・文化・自然について>

彦根市では、彦根城の城下町として、歴史・文化・自然豊かな街であるとともに、江戸時代は中仙道の宿場町として、近年は新幹線の米原駅が隣接している、高速道路が整備されている等、交通利便性の高い街としての特徴もある（写真①、②）。



① 彦根城



② 市街地の風景

<まちづくりについて>

彦根市は落ち着いた歴史・文化があり、市民性が高いこと、国立、県立、私立の大学が1校ずつあり、学生の街として発展してきていること等から、近年は住宅やマンション建設が進んでおり、彦根市に住みたいと思う人も多い。

また、NPO活動が活発で、NPO景観フォーラムやユビキタス実証実験、ベロタクシーによる市街地廻りを行っている等、産・官・学・民が連動したまちづくりを行っているという特徴がある。

さらに、中心市街地活性化の取り組みとして、「夢京橋キャッスルロード」や「四番町スクエア」の整備が挙げられる。これは、彦根市中心市街地活性化基本計画における「街なか観光」施策の中で、彦根城に訪れた観光客を夢京橋キャッスルロードから四番町スクエアに誘導することによって、回遊性と滞在性を高め空洞化した中心市街地商店街を再生する戦略がある。特に、四番町スクエアは、中心市街地活性化法における「街なか再生型土地区画整理事業」の採択を受けた事業であり、平成11年度から組合施行により進められた。区画整理事業以外にも多様な事業を組み合わせ、建物整備からその管理組織の整理までを組み組みの対象としている。まちのコンセプトは「大正ロマン」とし、独自の任意協定により「建築ルールブック」を定め、ファサード整備事業（四番町スクエア協同組合）や観光交流センター整備事業（四番町ダイニング：(株)四番町スクエア）を進める中で新しいまちづくりを推進している。

6) 平成 17 年度国勢調査結果を踏まえて

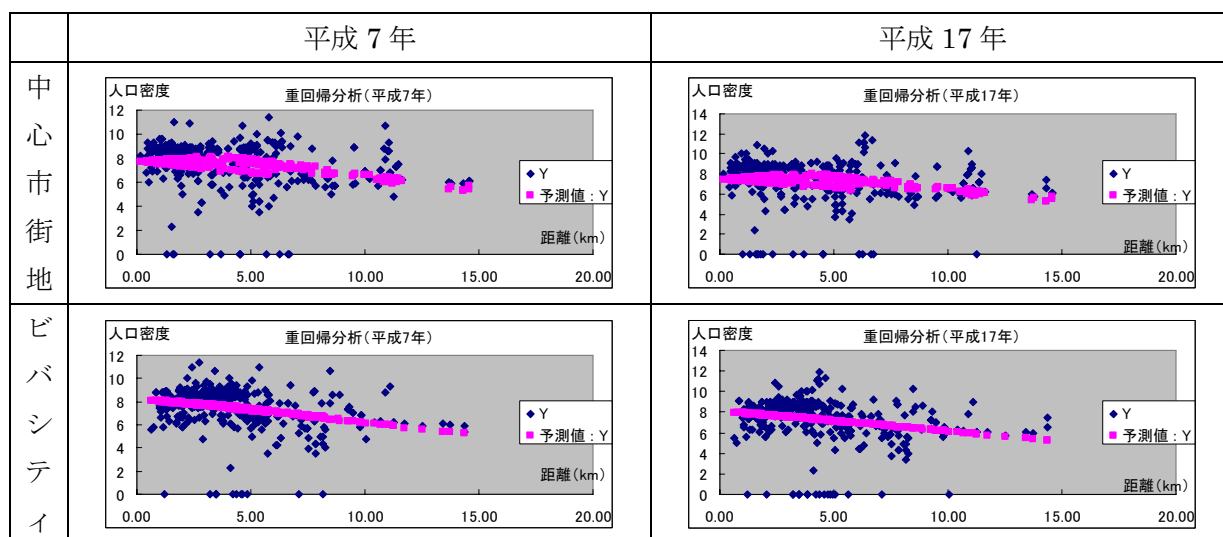
最新の町丁目別人口統計データである平成 17 年度国勢調査結果を入手することができたので、人口についてのみではあるが、回帰分析及び即地的検討の追加検討を行った。

<回帰分析>

回帰分析の結果を以下に示す（表 3-3-(3)-7）。

表 3-3-(3)-7 彦根市 回帰分析結果（総人口の密度）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(本町2丁目)	8.337859 (t値) (42.59)	-0.03415 (0.77)	8.123151 (36.15)	-0.00865 (0.17)
	R2= 0.080616		R2= 0.055104	
ビバシティ彦根	8.337859 (t値) (42.59)	-0.18021 (3.38)	8.123151 (36.15)	-3.10428 (3.10)
	R2= 0.080616		R2= 0.055104	



○決定係数 (R²) について

…平成 7 年で 0.081、平成 17 年で 0.055 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年及び平成 17 年の式は、ともに中心市街地の t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

平成7年から平成17年にかけての、総人口の密度の差を示す（図3-3-(3)-10）。

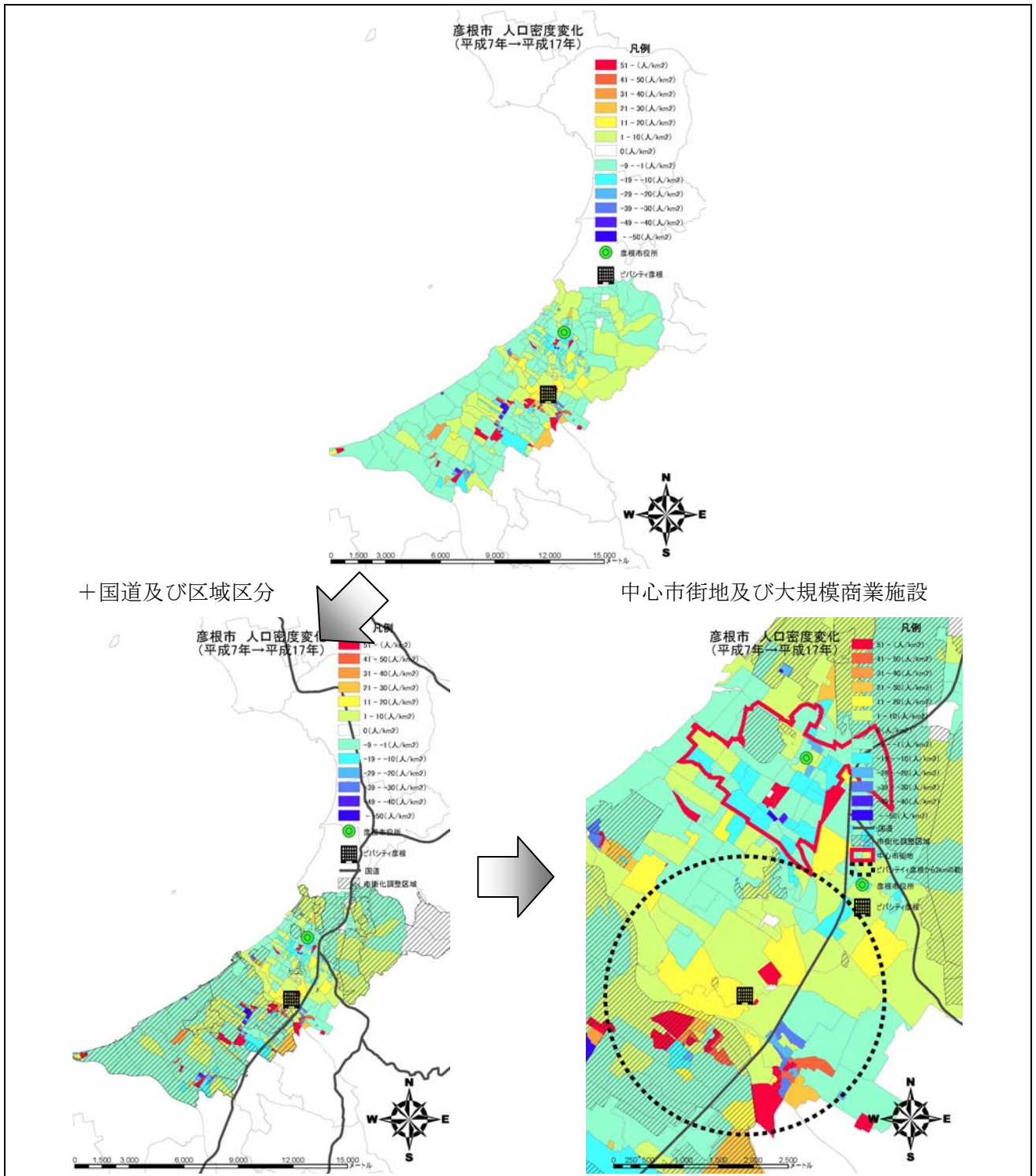


図 3-3-(3)-10 人口密度差（総人口）

以上から回帰分析及び即地的検討の結果は、平成12年度国勢調査の結果と大きく変わるものではないが、3) 分析の即地的検討でみられた現象が一層進行していることが分かった。

また、中心市街地に含まれる町丁目と大規模商業施設周辺 2km の範囲に含まれる町丁目の人口の変動状況を整理した。

ビバシティ彦根を中心とした2km圏内では、人口が5%以上増加している町丁目が50%以上を占めており、郊外部で人口増加が起こっていることが分かる。

一方、中心市街地では、人口が5%以上減少している町丁目が70%以上を占めており、中心市街地からの人口流出が顕著であることが分かる（図 3-3-(3)-11）。

このような現象が起こった背景としても、4)考察①人口分布について、で示した背景の進行が考えられる。

したがって、彦根市で、大規模商業施設周辺での人口増加が起こっているのは、副都心計画による市街地整備の促進や計画的な宅地開発の推進によるものと考えられる。

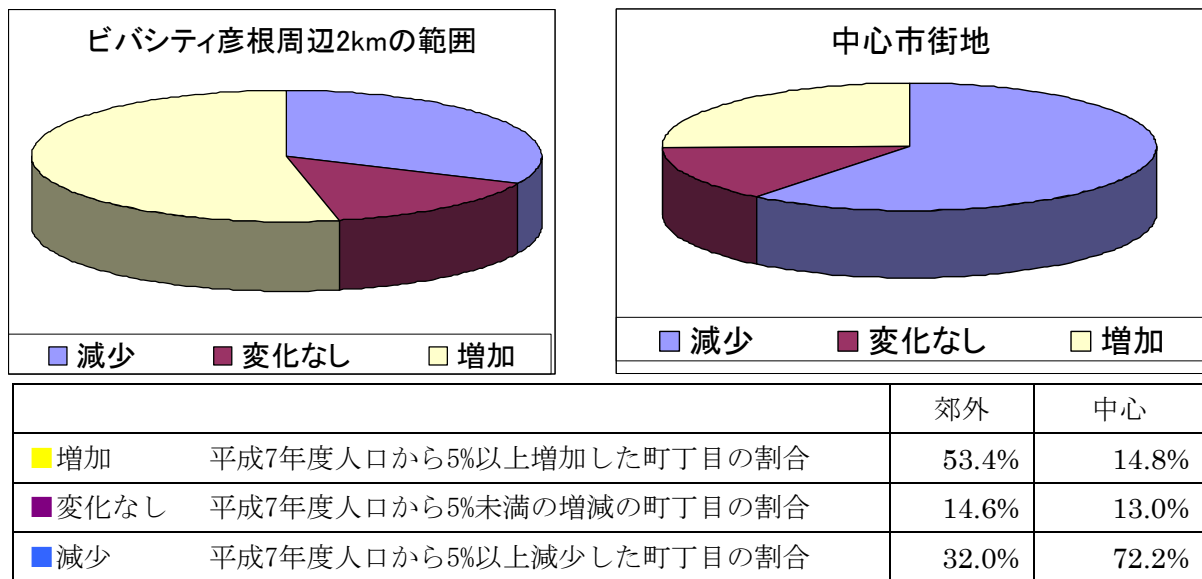


図 3-3-(3)-11 彦根市 各町丁目の人口の変化 (H07~H17)

(4) 長浜市

1) 長浜市の概要

<位置・市勢>

長浜市は、滋賀県の東北部に位置しており、2006年2月13日に、旧長浜市、東浅井郡浅井町、びわ町が合併して誕生した(図3-3-(4)-1)。

人口は約8.5万人で、東に伊吹山系の山々、西に琵琶湖が広がり、県内においても優れた自然景観、豊かな自然環境を有している(表3-3-(4)-1)。

<経済>

長浜地域は、京阪神や中京、北陸の経済圏域の結節点としての位置にあり、京都市や名古屋市からはおおよそ60km圏域、大阪市からはおおよそ100km圏域にあり、JR北陸本線や北陸自動車道、国道8号、国道365号を主な広域交通軸として、これらの経済圏域と利便性高く結びついている。

また、竹生島の宝厳寺や慶雲館をはじめとする歴史的文化的遺産に加え、黒壁スクエアの古い街並みの再生が行われたこと等で多くの観光客が訪れ、観光都市として脚光を浴びている。

<交通>

鉄道は、長浜駅が中心駅であり、平成18年10月21日にJR北陸本線の長浜以北が直流化されたことにより、京阪神はもとより、北陸圏域への交通利便性がますます高まった。

道路は国道8号及び365号の他に、市内には北陸自動車道の長浜ICが整備されている。

<その他>

旧長浜市域は豊臣秀吉公ゆかりの長浜城の城下町として、17世紀初頭の長浜城廃城後は大通寺の門前町として、また北国街道の要衝として発展してきた。

表 3-3-(4)-1 長浜市市勢

面積	: 149.57km ²
人口	: 84,584人
男	: 41,320人
女	: 43,264人
世帯数	: 29,419世帯
人口密度	: 565.514人/km ²
※2006年12月28日時点 出典) 長浜市 HP	

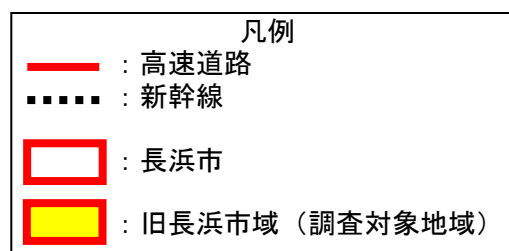
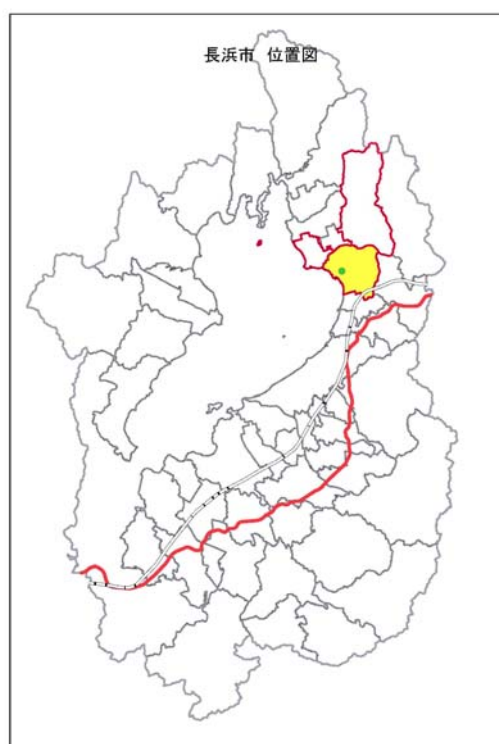


図 3-3-(4)-1

旧長浜市(調査対象地域)位置図

<人口の推移>

長浜市の人口動態としては、人口及び世帯数は近年においても増加傾向にあるが、1世帯あたりの人員は減少傾向にあり、年齢別人口構成をみても少子高齢化の状況が見られる。

また、人口動態をみると、自然動態は増減を繰り返し、近年では平成13年をピークに減少傾向にある。社会動態は平成2年まではマイナスであったが、平成5年からプラスに転じ、平成12年をピークに増減を繰り返している。

国勢調査の結果について、GISを用いて視覚的に整理したものを以下に示す(図3-3-(4)-2)。

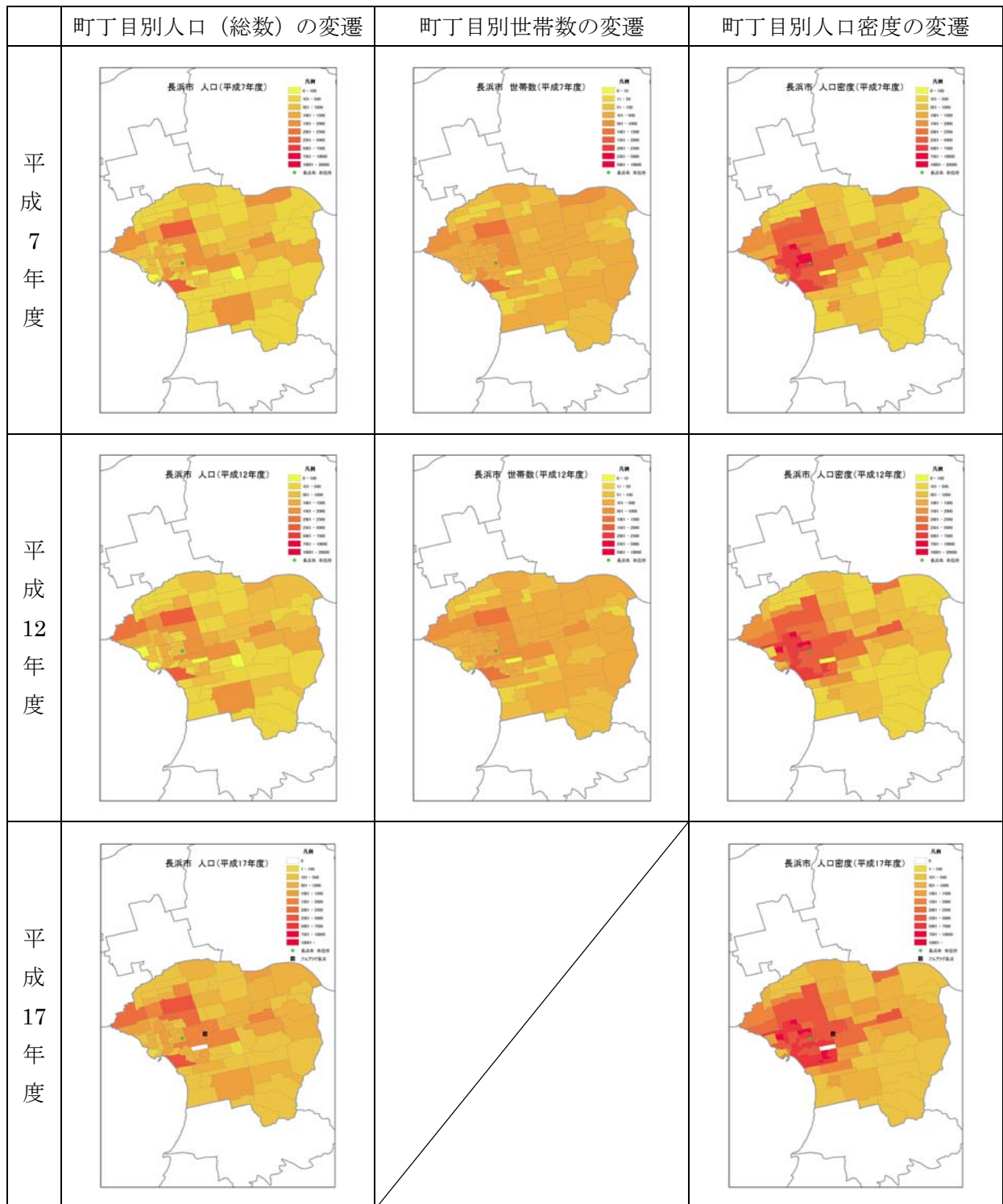


図 3-3-(4)-2 平成7年度から平成17年度にかけての人口及び世帯数に関する変遷(旧長浜市域)

<事業所数及び従業者数の推移>

旧長浜市域の事業所数及び従業者数の推移は以下のとおりである（表 3-3-(4)-2）。

表 3-3-(4)-2 旧長浜市域 事業所数及び従業者数の推移

長浜市		昭和61年	平成3年	平成8年	平成11年	平成13年	平成16年
事業所数		3,799	3,750	3,860	3,555	3,681	3,269
従業者数		29,185	33,097	36,143	28,943	33,077	29,512

出典)長浜市:長浜市統計書(平成16年度版)

以上から、旧長浜市域では、事業所数及び従業者数は一定の傾向に定まっていなかったことが分かる。

平成8年度と平成13年度の事業所企業統計調査の結果について、GISを用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(4)-3）。

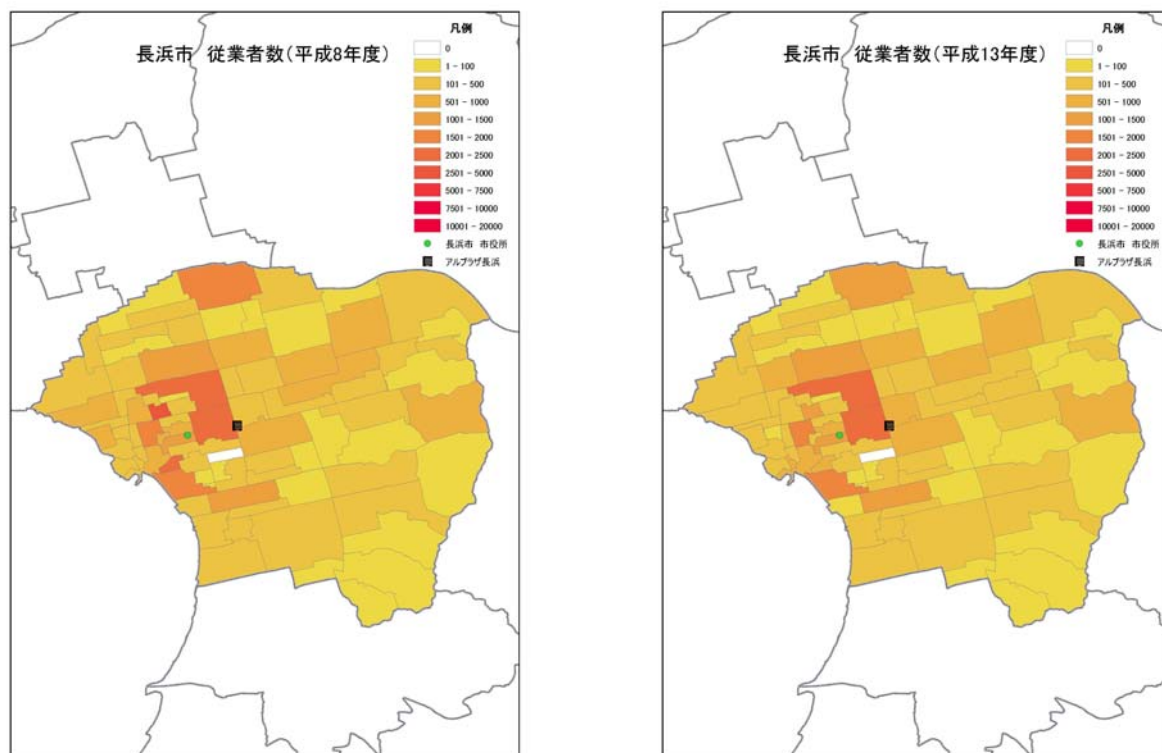


図 3-3-(4)-3 平成8年度から平成13年度にかけての雇用者に関する変遷（旧長浜市域）

<土地利用種目別面積の変動>

旧長浜市域では、田・畑・山林がその面積を減少させる中、宅地及び雑種地の面積が増加している。

農地転用の状況を見ても、その大半が住宅用地に転用されている。

以上のことから、長浜市では人口・世帯数の増加に伴い、宅地開発が進んでいることが分かる。

<住宅の種類及び所有の関係別世帯数>

旧長浜市域における住宅の種類及び所有の関係別世帯数をみると、持ち家については昭和 60 年に 11,248 世帯、平成 2 年に 11,595 世帯、平成 7 年に 12,225 世帯、平成 12 年に 12,879 世帯と若干ではあるが増加傾向にある。

また、借家については、昭和 60 年に 2,903 世帯、平成 2 年に 3,062 世帯、平成 7 年に 3,561 世帯、平成 12 年に 4,349 世帯と大きく増加傾向にある。

<用途地域別平均価格・変動率>

旧長浜市域の住宅地及び商業地の地価調査による変動率及び価格の推移は以下のとおりである(表 3-3-(4)-3)。

表 3-3-(4)-3 旧長浜市域 地価調査による変動率及び価格の推移

変動率(%)

	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	▲ 6.1	-	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 0.6	▲ 1.0	-	▲ 2.4	▲ 2.9	▲ 7.6	▲ 6.8	▲ 5.5	▲ 3.2
商業地	▲ 6.2	-	▲ 2.5	▲ 6.5	1.7	▲ 4.6	-	▲ 5.1	▲ 6.4	▲ 8.3	▲ 10.2	▲ 6.3	▲ 4.6

出典) 滋賀県地価調査書より

価格(円/㎡)

	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	98,200	-	95,300	92,000	91,500	90,500	-	85,300	82,800	75,900	70,600	66,700	64,500
商業地	162,000	-	153,000	143,000	132,500	126,300	-	114,000	106,300	97,100	87,000	81,500	77,700

出典) 滋賀県地価調査書より

以上から、旧長浜市域の住宅地及び商業地の地価は下落傾向にあり、特に商業地の地価の落ち込みが激しいことが分かる。

2) 中心市街地の現状と課題

<中心市街地の現状>

長浜市の中心市街地に、黒壁スクエアがある。その現状について位置と現況を以下に示す（図3-3-(4)-4、写真①～⑦）。

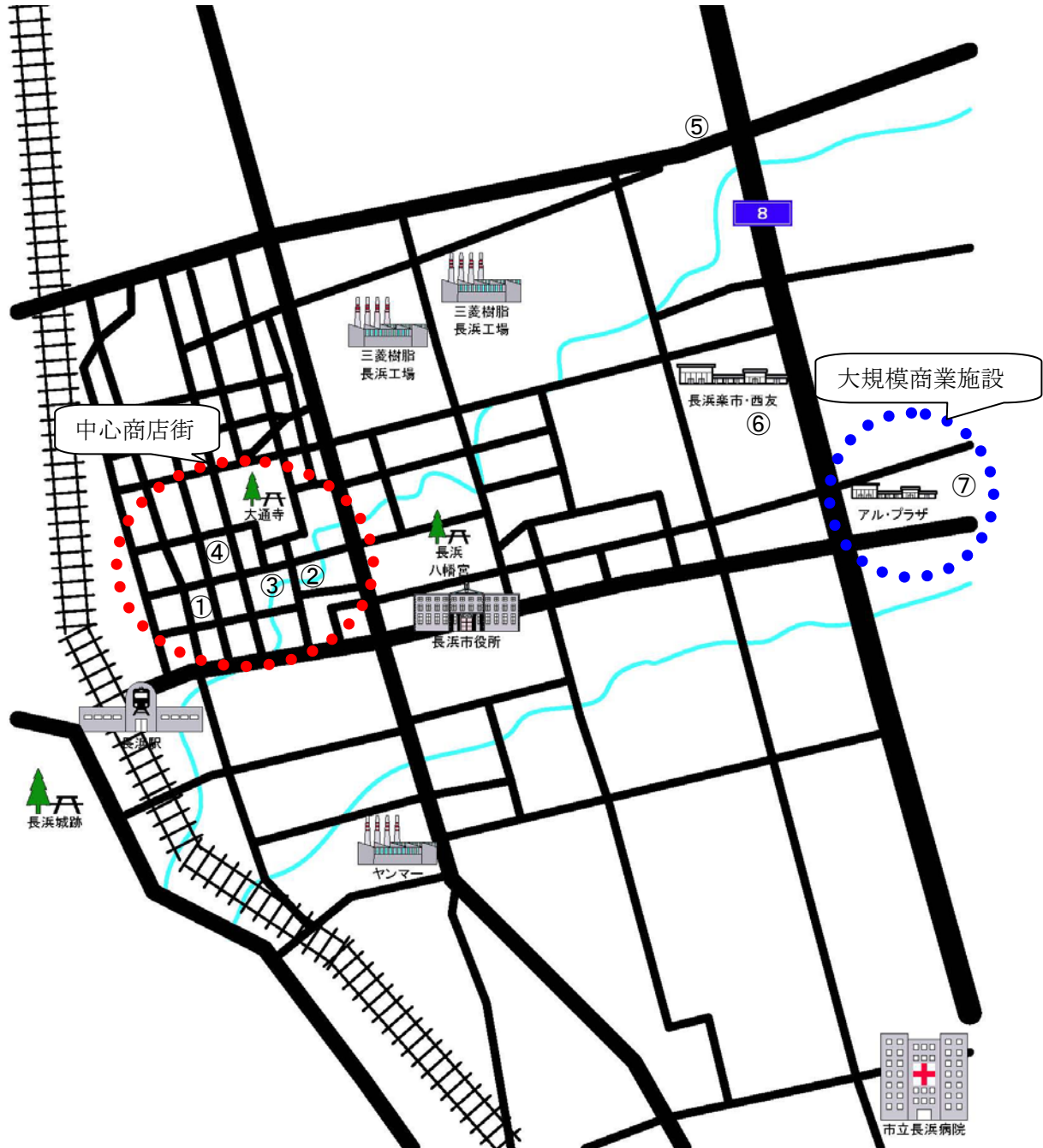


図 3-3-(4)-4 中心商店街及び大規模商業施設の位置



① 黒壁スクエア (1)



② 黒壁スクエア (2)



③ 黒壁スクエア (3)



④ 黒壁スクエア (4)



⑤ 国道沿いのロードサイドショップ (1)



⑥ 国道沿いのロードサイドショップ (2)



⑦ アルプラザ長浜店

<中心市街地の課題>

①中心市街地が抱える問題点

長浜市の中心市街地では、住環境整備の立ち後れからくる衰退及び都市基盤整備の立ち後れにより、居住人口が25年間の間に約34%減少する一方で、老年人口比率は増加し約24%となっている。

一方で、大規模商業施設の立地の影響により、地元客の中心市街地への来街は減少傾向にあるが、黒壁の整備効果もあり、集客力・回遊性は横ばい状態である。

②賑わいの維持、さらなる活力の向上に向けた課題

平成10年12月に策定された長浜市中心市街地活性化基本計画において、まちづくりの成功事例として注目を集めている中、10年後、20年後の中心市街地が現在の賑わいを維持し、さらに活力あるものにしていくために、次のような課題を挙げている。

●大規模商業集積と共生しうる魅力ある都市づくり

- ・商業集積との棲み分け
- ・個店の魅力向上
- ・空き地・空き店舗の解消・活用
- ・歴史・文化資源の活用
- ・商店街の基盤整備

●既成市街地の人口の減少及び高齢化の進行に対する定住・来住の促進

- ・若年・高齢者・障害者の区別なく、住みやすい居住環境の整備
- ・仲間や地域コミュニティ創造のための空間創出
- ・道路・駐車場・公共施設等の整備を図り、都市機能を向上
- ・都市型産業の創出
- ・環境負荷軽減型の生活様式の創出

●市域全体の地域振興

- ・長浜らしい集客・交流機能の誘導・強化
- ・中心市街地の活性化を図ることによる市域全体への活性化の波及
- ・大規模商業集積と地域社会との整合性の追求

3) 中心市街地及び大規模商業施設と人口分布の相関関係に関する分析

<回帰分析>

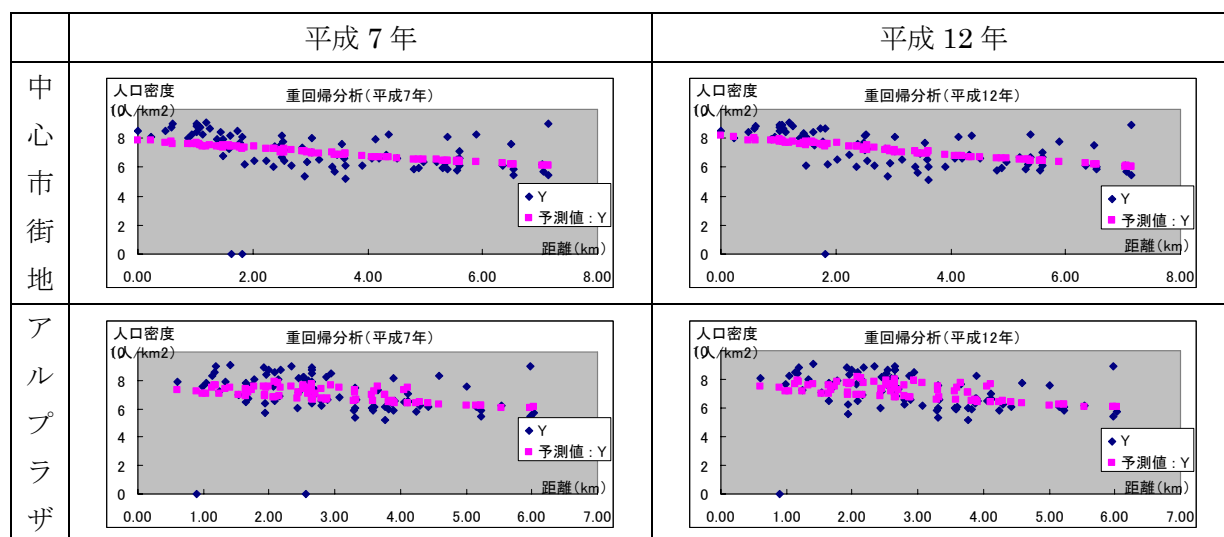
第3章ケーススタディ 2. 分析方法 (4) 分析手法で示した手法等による分析を行う。

①人口に関する分析

旧長浜市域の全 83 町丁目を対象に、総人口の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す(表 3-3-(4)-4)。

表 3-3-(4)-4 旧長浜市域 回帰分析結果 (総人口の密度)

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(元浜町)	7.718065 (t値) (18.52)	-0.29537 (2.11)	7.936045 (23.03)	-0.35066 (3.03)
	R2= 0.102883		R2= 0.184308	
アル・プラザ長浜	7.718065 (t値) (18.52)	0.078858 (0.37)	7.936045 (23.03)	0.616312 (0.62)
	R2= 0.102883		R2= 0.184308	



○決定係数 (R²) について

…平成7年で0.103、平成12年で0.184とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

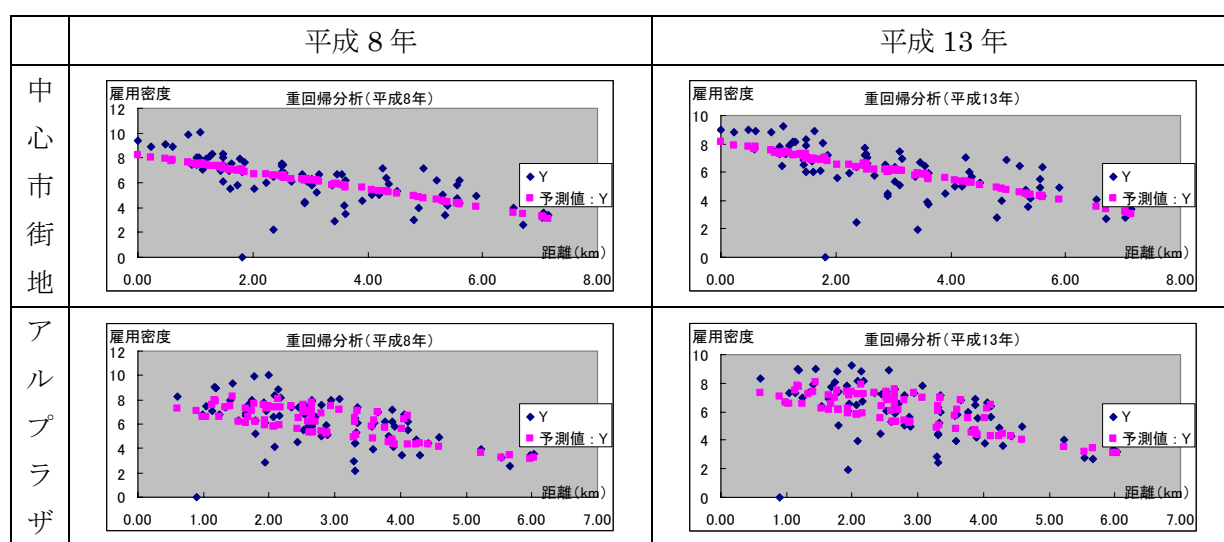
…平成7年及び平成12年の式は、ともにアルプラザ長浜のt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

②就業者及び事業所に関する分析

総雇用者の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(4)-5）。

表 3-3-(4)-5 旧長浜市域 回帰分析結果（総雇用者の密度）

サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(元浜町)	8.360466 (t値) (21.21)	-0.66612 (5.21)	8.279353 (21.18)	-0.62206 (4.91)
	R2= 0.458928		R2= 0.44954	
アル・プラザ長浜	8.360466 (t値) (21.21)	-0.07585 (0.40)	8.279353 (21.18)	-0.65252 (0.65)
	R2= 0.458928		R2= 0.44954	



○決定係数 (R²) について

…平成 8 年で 0.459、平成 13 年で 0.450 とかなりあてはまりがよいことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、かなり相関が認められる。

○式の有意性について

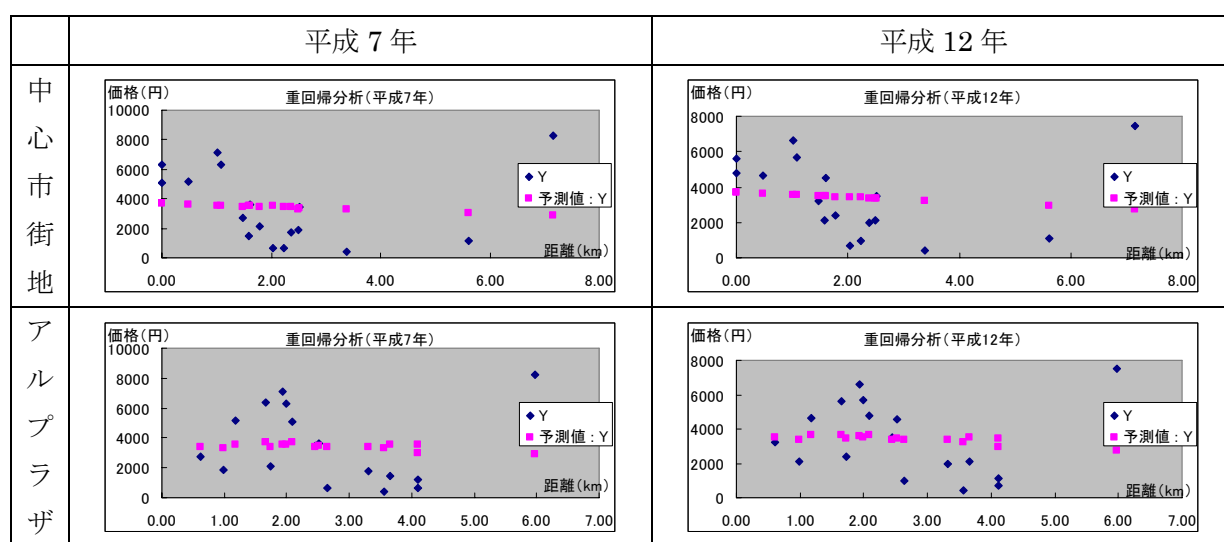
…平成 8 年及び平成 13 年の式は、ともにアルプラザ長浜の t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

③地価に関する分析

公示地価について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(4)-6）。

表 3-3-(4)-6 旧長浜市域 回帰分析結果（公示地価）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(元浜町)	3591.556 (t値) (2.45)	-143.907 (0.26)	3682.362 (2.91)	-127.43 (0.26)
	R2= 0.007462		R2= 0.184308	
アル・プラザ長浜	3591.556 (t値) (2.45)	51.86187 (0.07)	3682.362 (2.91)	-1.56519 (0.00)
	R2= 0.007462		R2= 0.184308	



○決定係数 (R^2) について

…平成7年で0.007、平成12年で0.184とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成7年及び平成12年の式は、ともに中心市街地及びアルプラザ長浜のt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

回帰分析の結果だけでは、具体的に市内のどの町丁目でどのくらいの変化があったのかを見る
 ことができない。そこで、GISを用いて視覚的に整理する。

①人口に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、総人口の密度の差を示す(図3-3-(4)-5)。

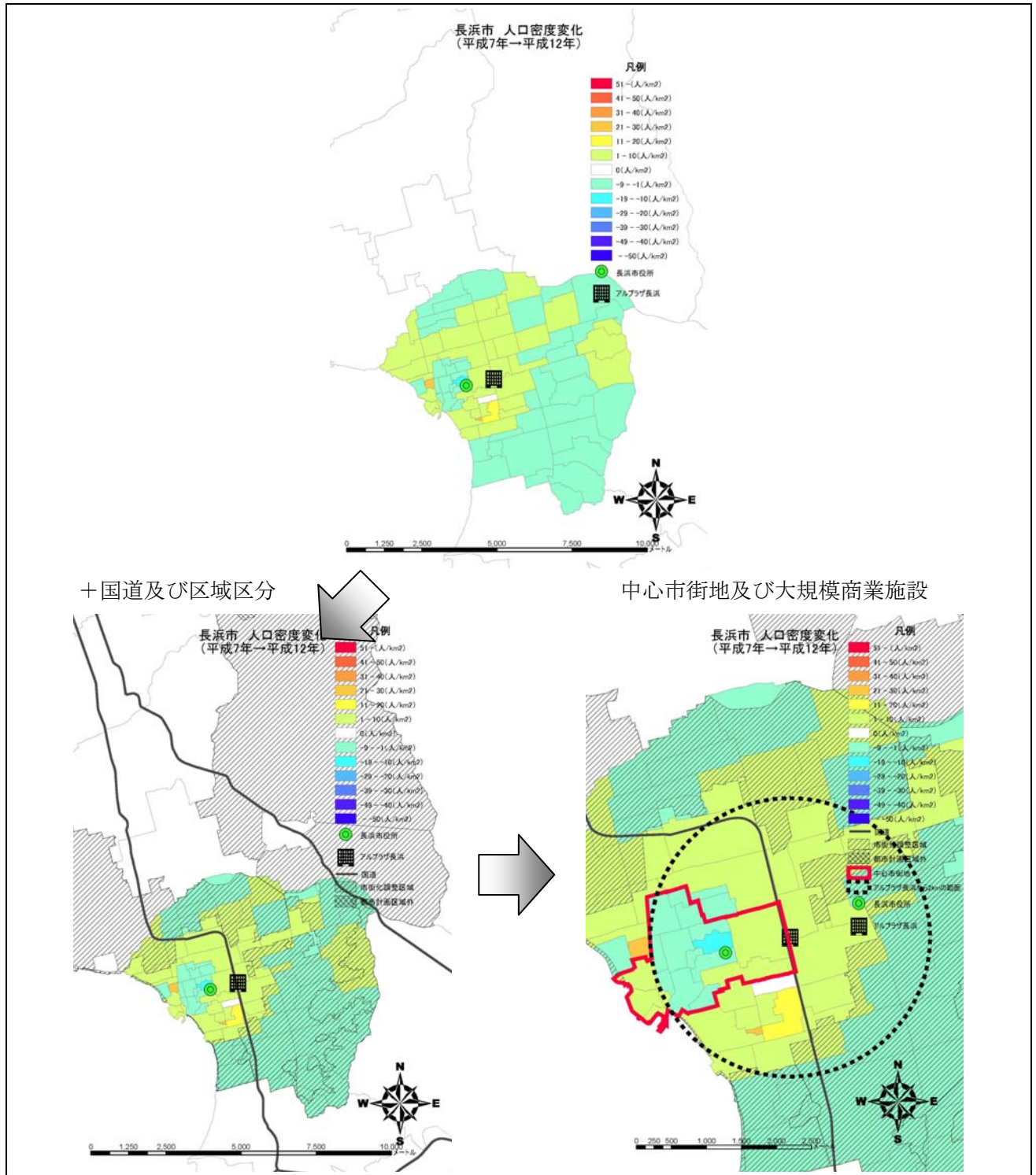


図 3-3-(4)-5 人口密度差(総人口)

②就業者及び事業所に関する整理

平成8年から平成13年にかけての、総雇用の雇用密度の差を示す（図3-3-(4)-6）。

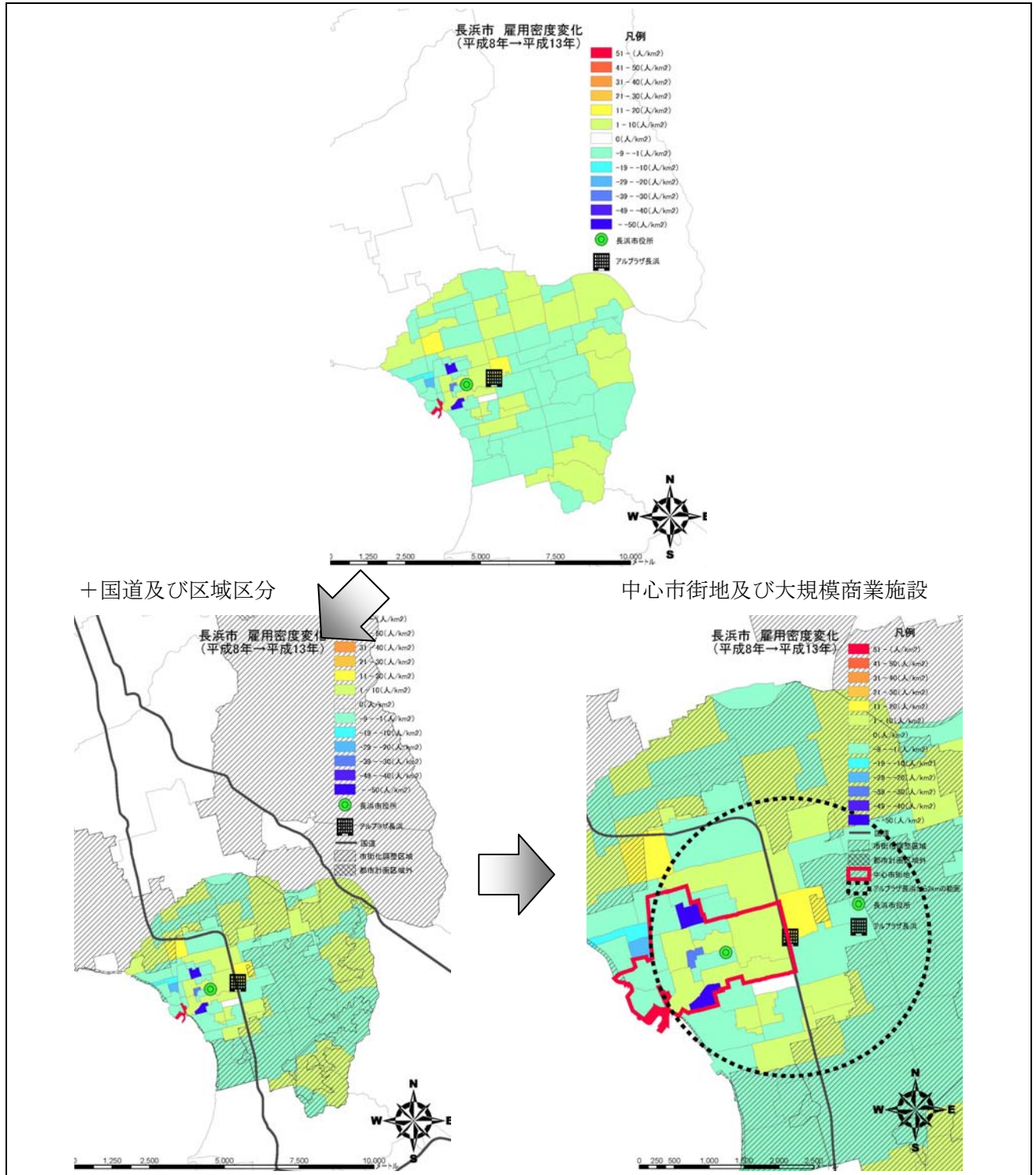


図 3-3-(4)-6 雇用者密度差 (総雇用者数)

③地価に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、公示地価(標準地)の価格の差について示す(図3-3-(4)-7)。

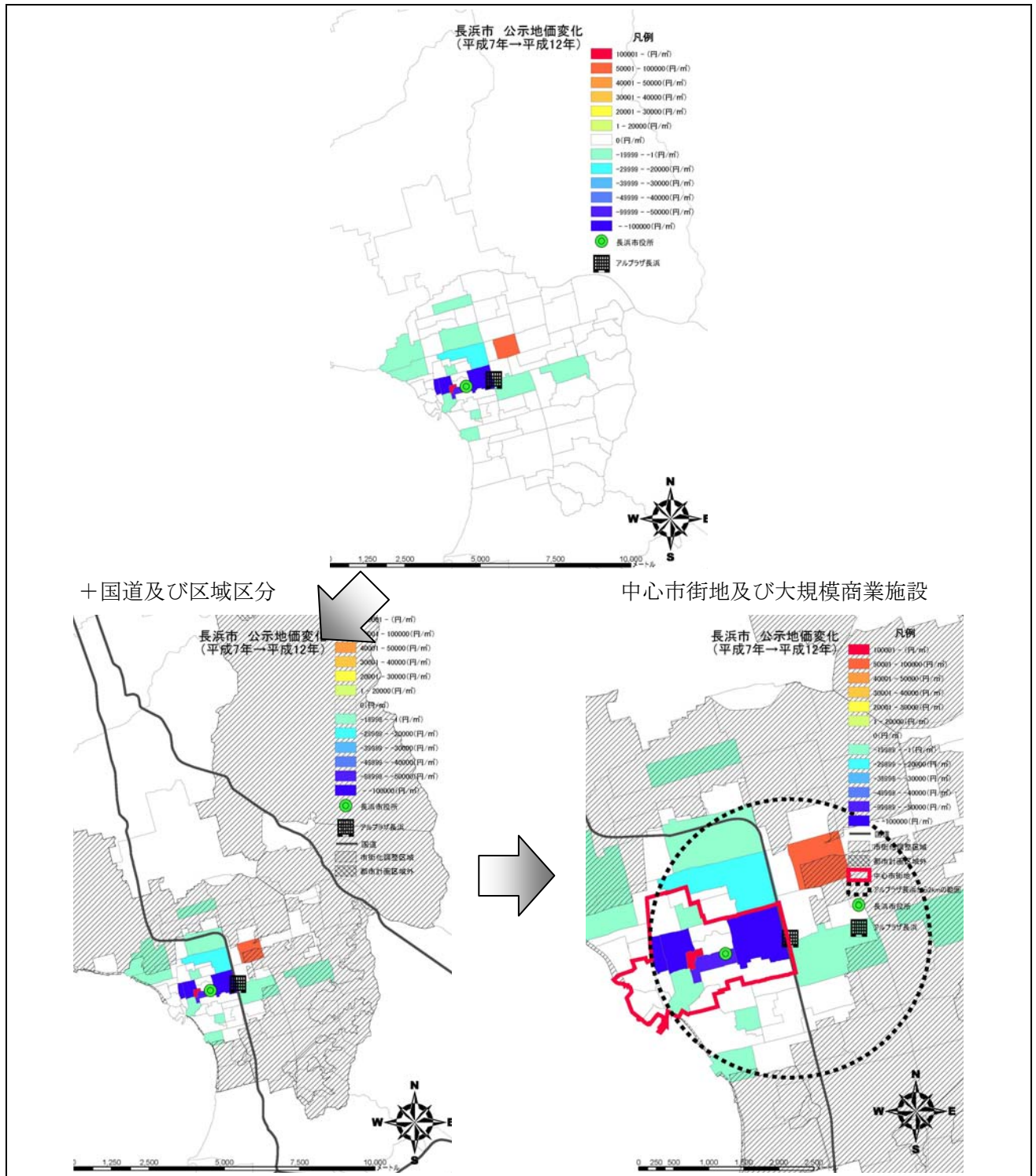


図 3-3-(4)-7 公示地価価格差 (標準地)

4) 考察

本項では、前項で行った回帰分析及び即地的検討の結果を踏まえた考察を行う。

①人口分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、決定係数が低く、かつ、式が有意でないこと
- ・平成12年は、決定係数が低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では人口密度が増加している町丁目が多くみられること
- ・都市全体で人口密度の大幅な増減がほとんどみられないこと
- ・中心市街地では人口密度が減少している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が生じた背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、鉄道が直流化し、京都や大阪への通勤・通学が可能となった。また、郊外の地価が安く、開発余地が多いこと等から、民間事業者による宅地開発が進んでいる。

第二に、中心市街地では、黒壁スクエアがオープンし、観光客向けに伝統的建築物を有する街並みを維持している影響で、住環境整備が遅れている。一方、中心市街地近隣の地区において、長浜市が土地区画整理事業を推進しており、市内の低未利用地で新たな市街地整備が進みつつある。

したがって、旧長浜市域で、中心市街地で人口が減少し、郊外で人口が増加しているのは、商業施設の立地が直接的に影響しているのではなく、開発余地が多いことや長浜市が進めている区画整理等の市街地整備によるものと考えられる。

②雇用分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成8年は、決定係数がかなり高いが、式は有意ではないこと
- ・平成13年は、決定係数がかなり高いが、式が有意ではないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では雇用密度が減少している町丁目が多くみられること
- ・都市全体で人口密度の大幅な増減がほとんどみられないこと
- ・中心市街地では雇用密度が減少している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が生じた背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、市街化調整区域が多く、また農地が多いことから、国道8号沿線以外では商業や産業施設の立地があまり進んでいない。

第二に、黒壁がオープンし、観光都市として発展してきているが、関連産業や商業の進出が遅れている。

したがって、旧長浜市域で、中心市街地や郊外で雇用密度が減少しているのは、区域区分等の都市計画の設定による開発余地の少なさによるものと考えられる。

③公示地価について

まず、回帰分析では、

- ・平成8年は、決定係数が低く、かつ、式が有意ではないこと
- ・平成13年は、決定係数が低く、かつ、式が有意ではないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では公示地価が下落している町丁目が多くみられること
- ・中心市街地では公示地価が下落している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が生じた背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、長浜市で、地価の下落はバブル経済の崩壊によるところが大きい。地価調査の変動率（第1項 表2 地価調査による変動率及び価格の推移）からも分かるように、近年においても下落傾向が続いている。

第二に、中心市街地では市街地整備が遅れている。

したがって、旧長浜市域では、大規模商業施設周辺で公示地価の下落が起こっているのは、バブル経済の崩壊という社会経済的な要因によるものと考えられる。

5) 長浜市の今後の展望

<市町村合併について>

長浜市では、平成 18 年 2 月 13 日に東浅井郡浅井町、びわ町と市町村合併を行った。合併後の都市整備の方向を定めるために、今後は都市計画区域の設定や大型商業施設の出店等について十分な協議を進める必要がある。

<歴史・文化を活かしたまちづくりについて>

長浜市は、NHK の大河ドラマ「功名が辻」でも有名な豊臣秀吉公の居城跡等の歴史・文化遺産が多いことや黒壁の成功もあり、今後は商業観光都市として、情報発信を行い、ハード面だけではなく、ソフト面にも重点を置いた整備を行う予定である。

そのために、現在、中心市街地で 15 階建ての高層マンションが建設予定であるが、これ以上景観を損なわないようにマンションの立地規制として、景観条例を制定する予定である。

また、長浜市は昔から町衆自治が進んでおり、お金だけではなく、知恵も出す風土が培われており、街を動かすといった気概を持った人物が多い、市民の力で築き上げてきた城下町であり、今後も地域の意見を反映したまちづくりを進めようとしている。



① 黒壁ガラス館



② 長浜城歴史博物館

<観光資源について>

黒壁の整備は、中心市街地活性化のための取り組みとして行われたものである。昭和 63 年に、旧市街の古建築の保存と再生のための博物館都市構想を掲げた第三セクター（長浜市と地元民間企業 8 社が出資）である（株）黒壁を設立し、主目的である旧第三百三十銀行の保存と再生による「黒壁ガラス館（黒壁 1 号館）¹⁵⁾」のオープンをはじめ、周囲の古建築を、次々と美術館やガラスショップ、工房、ギャラリー、カフェ、レストランへと再生していった。

また、平成 3 年に鉄道が直流化し、利便性が増したことも後押しとなり、観光スポットとして定着するとともに、町おこしの代表例として有名で、全国から視察が絶えない状況である。

また、戦国時代末期に豊臣秀吉が城主として過ごした長浜城は、江戸時代前期に廃城になり、遺構は彦根城や大通寺に移築された。昭和 58 年に、その跡に安土桃山時代の城郭を模して「昭和新城」を復元し、内部を歴史博物館¹⁶⁾として公開している。

¹⁵⁾ 写真の出典) 長浜市観光協会 HP、<http://www.nagahamashi.org/cgi-bin/webdb/search.cgi>

¹⁶⁾ 写真の出典) 長浜市観光協会 HP、<http://www.nagahamashi.org/cgi-bin/webdb/search.cgi>

6) 平成 17 年度国勢調査結果を踏まえて

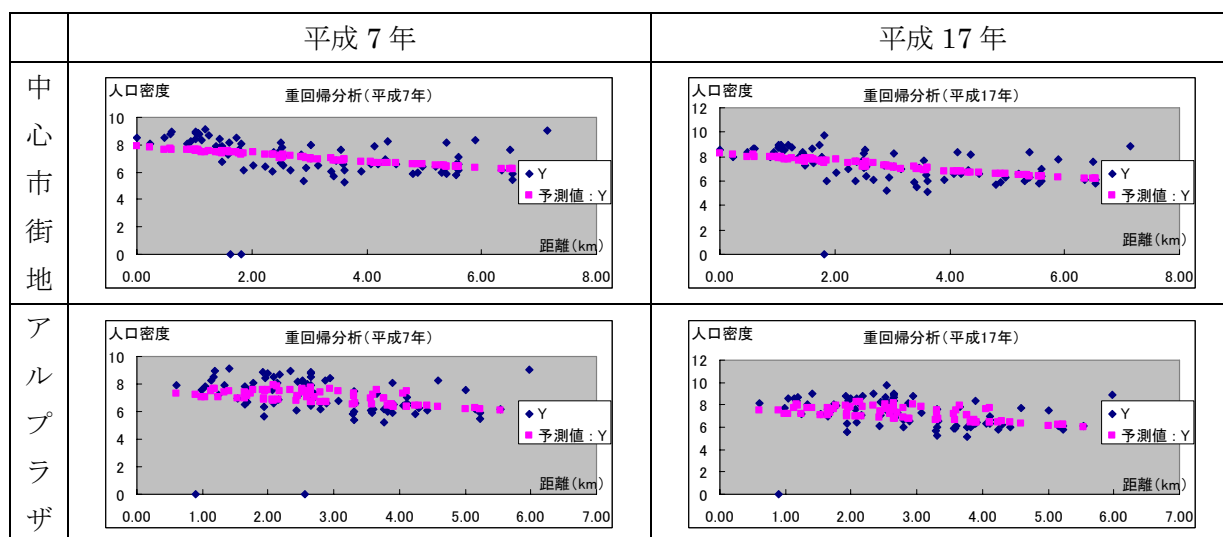
最新の町丁目別人口統計データである平成 17 年度国勢調査結果を入手することができたので、人口についてのみではあるが、回帰分析及び即地的検討の追加検討を行った。

<回帰分析>

回帰分析の結果を以下に示す（表 3-3-(4)-7）。

表 3-3-(4)-7 旧長浜市域 回帰分析結果（総人口の密度）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(元浜町)	7.718065 (t値) (18.52)	-0.29537 (2.11)	8.037911 (22.83)	-0.38511 (3.25)
	R2= 0.102883		R2= 0.204958	
アル・プラザ長浜	7.718065 (t値) (18.52)	0.078858 (0.37)	8.037911 (22.83)	0.687918 (0.69)
	R2= 0.102883		R2= 0.204958	



○決定係数 (R²) について

…平成 7 年で 0.103、平成 17 年で 0.205 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年及び平成 17 年の式は、ともにアルプラザ長浜の t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

平成7年から平成17年にかけての、総人口の密度の差を示す（図3-3-(4)-8）。

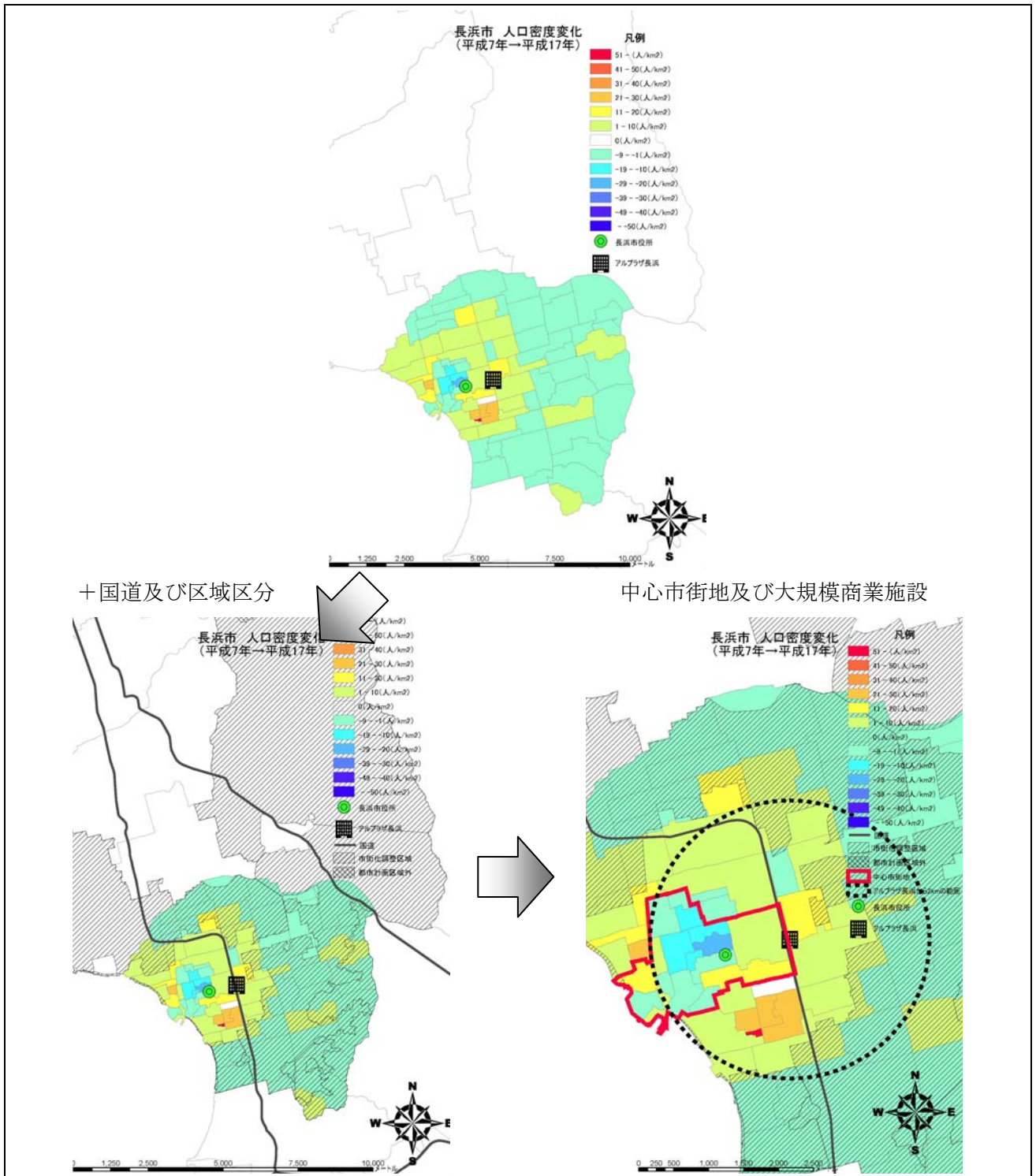


図 3-3-(4)-8 人口密度差（総人口）

以上から回帰分析及び即地的検討の結果は、平成12年度国勢調査の結果と大きく変わるものではないが、3) 分析の即地的検討でみられた現象が一層進行していることが分かった。

また、中心市街地に含まれる町丁目と大規模商業施設周辺 2km の範囲に含まれる町丁目の人口の変動状況を整理した。

アル・プラザ長浜を中心とした2km圏内では、人口が5%以上増加している町丁目が約42%、減少している町丁目が約37%と、郊外部で人口増加が起こっていることが分かる。

一方、中心市街地では、人口が5%以上減少している町丁目が約68%を占めており、中心市街地からの人口流出が顕著であることが分かる（図 3-3-(4)-9）。

このような現象が起こった背景としても、4)考察①人口分布について、で示した背景の進行が考えられる。

したがって、旧長浜市域で、中心市街地で人口が減少し、郊外で人口が増加しているのは、商業施設の立地の直接的な影響によるものではないと考えられる。

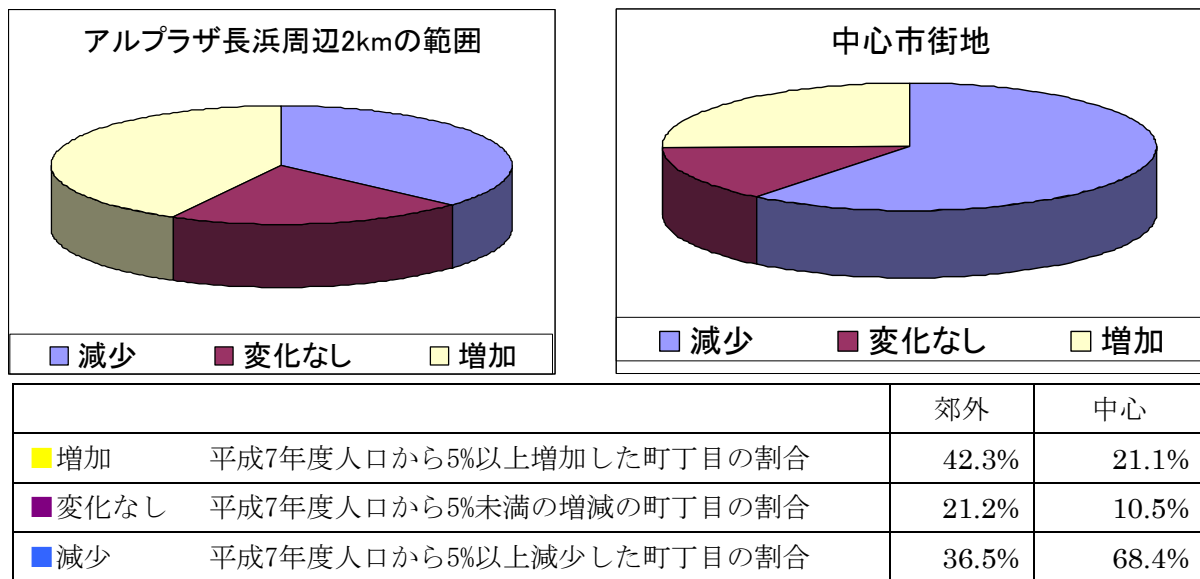


図 3-3-(4)-9 旧長浜市域 各町丁目の人口の変化 (H07~H17)

(5) 北九州市

1) 北九州市の概要

<位置・市勢>

北九州市は、九州の北東端に位置し、関門海峡を挟んで本州の下関市と対峙している。また、三大都市圏以外で最初に政令指定都市に指定された（図 3-3-(5)-1）。

人口は約 99 万人で、市域の南側の山間部一帯は北九州国定公園に指定されている。カルスト台地で有名な平尾台や「100 億ドルの夜景」で知られる皿倉山等がある（表 3-3-(5)-1）。

<経済>

昔は八幡製鉄所を発端に北九州工業地帯を形成し、高度成長期の経済発展の恩恵を受けていた反面、公害対策基本法等の法整備がされていなかったこともあり、公害の発生が指摘されていた。しかし、重工業が衰退し、また市全体で環境改善に取り組んだ結果、現在ではかなり好転し、スペースワールドや門司港駅周辺のレトロ地区等の観光都市への脱皮を図るほか、かつての公害を教訓にリサイクル産業や研究機関を誘致している。

<交通>

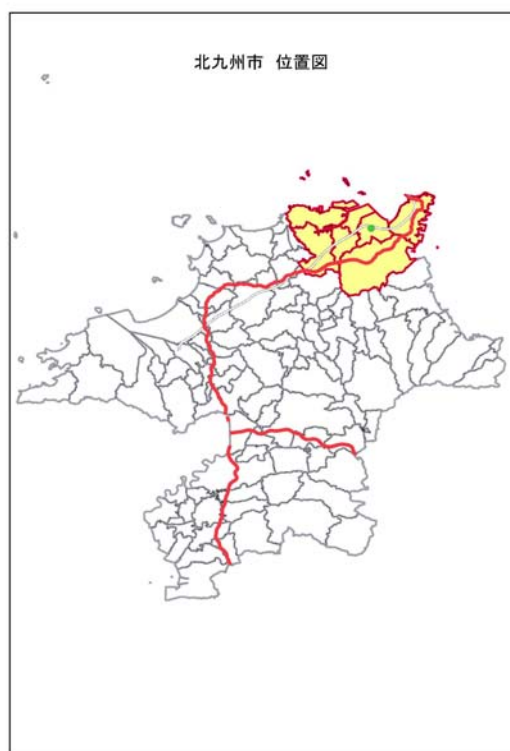
鉄道は、小倉駅が中心駅であり、鹿児島本線、日豊本線、日田彦山線、筑豊本線、山陽本線の他に、山陽新幹線や北九州高速鉄道（モノレール）等が整備されている。

空港は、新北九州空港を有している。

道路は、国道 3 号や 199 号の他に、関門国道トンネルや若戸大橋の有料道路、高速道路も整備されており、市内には九州自動車道や東九州自動車道、北九州都市高速道路の IC やパーキングエリアが整備されている。

表 3-3-(5)-1 北九州市市勢

面積	: 487.69km ²
人口	: 989,677 人
男	: 464,960 人
女	: 524,717 人
世帯数	: 418,752 世帯
人口密度	: 2,029.316 人/km ²
※2007 年 03 月 01 日時点 出典) 北九州市 HP	



凡例	
——	: 高速道路
.....	: 新幹線

図 3-3-(5)-1 北九州市位置図

<人口の推移>

北九州市の人口動態としては、人口及び世帯数は昭和 55 年をピークとして、近年は減少傾向にある。

また、1 世帯あたりの人員も減少傾向にあり、年齢別人口構成をみても少子高齢化の状況が見られる。

国勢調査の結果について、GIS を用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(5)-2）。

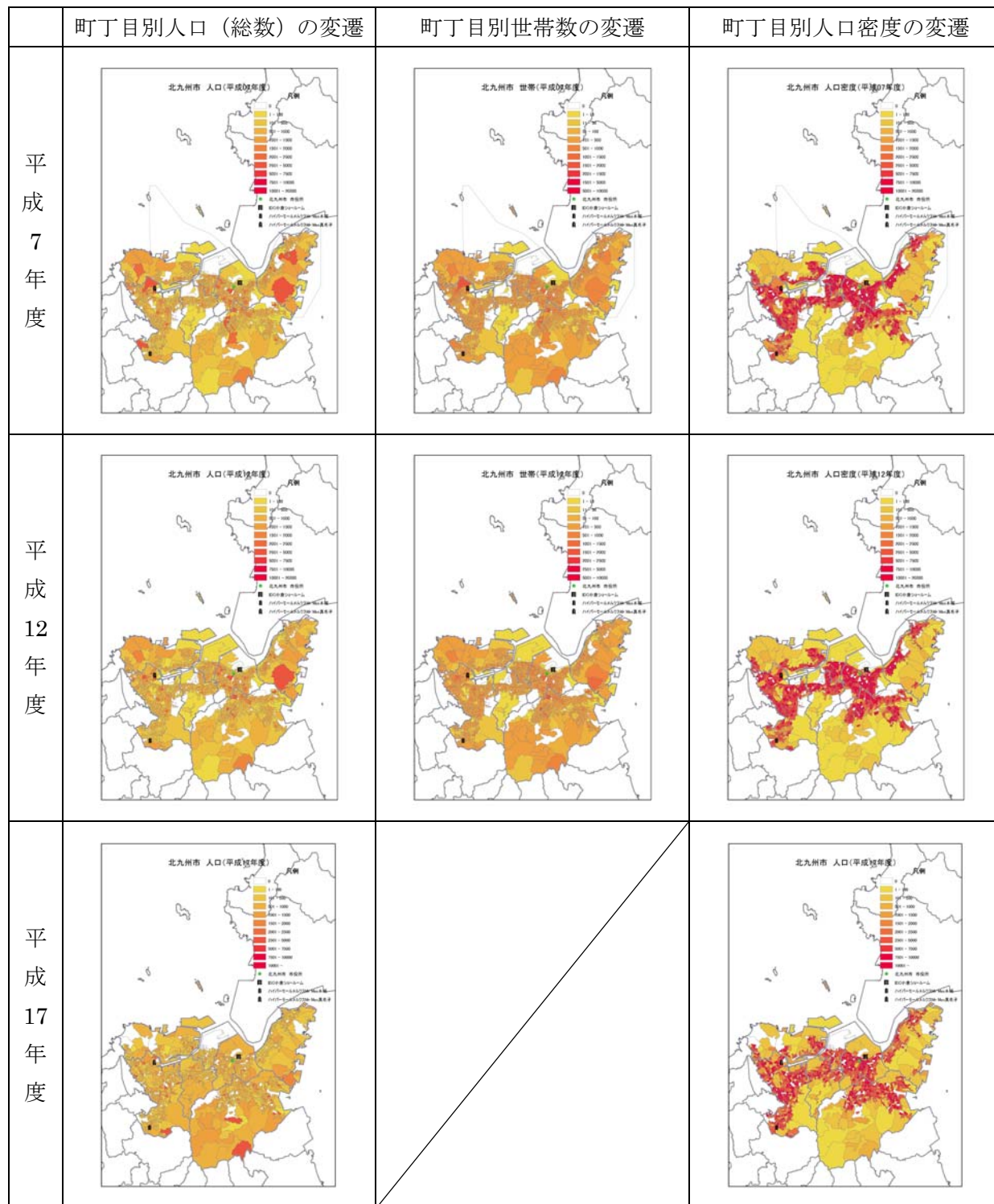


図 3-3-(5)-2 平成 7 年度から平成 17 年度にかけての人口及び世帯数に関する変遷

<住宅地及び商業地の地価公示による変動率の推移¹⁷¹⁸>

北九州市の住宅地及び商業地の地価公示による変動率及び価格の推移は以下のとおりである(表 3-3-(5)-2)。

表 3-3-(5)-2 北九州市 地価公示による変動率及び価格の推移

変動率(%)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	▲ 1.4	▲ 2.2	▲ 3.4	▲ 4.2
商業地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	▲ 6.5	▲ 7.1	▲ 8.3	▲ 8.8

出典) 北九州市HP: 早わかり地価公示情報より

価格(円/㎡)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,500	77,700	74,900	71,800
商業地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	287,400	262,700	240,300	220,200

出典) 北九州市HP: 早わかり地価公示情報より

また、東京圏及び全国平均と比較した場合、平成 19 年度における住宅地の地価公示は、東京圏で 3.6%、全国平均で 0.1%に対して、北九州市は-4.4%である。

同じく商業地の地価公示は、東京圏で 9.4%、全国平均で 2.3%に対して、北九州市は-7.5%である。

以上から、北九州市の住宅地及び商業地の地価は下落傾向にあり、特に商業地での地価の落ち込みが激しいことが分かる。

<住宅の建て方別世帯数の推移>

一戸建ては、昭和 55 年に 163,519 世帯、昭和 60 年に 172,992 世帯、平成 2 年に 175,983 世帯、平成 7 年に 181,259 世帯、平成 12 年に 188,410 世帯、平成 17 年に 185,865 世帯となっている。

共同住宅は、昭和 55 年に 117,965 世帯、昭和 60 年に 133,145 世帯、平成 2 年に 147,169 世帯、平成 7 年に 169,224 世帯、平成 12 年に 187,190 世帯、平成 17 年に 202,327 世帯となっている。

以上から、北九州市では、一戸建て住宅の需要が依然として高いが、共同住宅の需要の伸びが大きく、平成 17 年度では世帯数が逆転していることが分かる。

¹⁷ 早わかり地価公示情報：北九州市 HP より。

¹⁸ 早わかり地価調査情報：北九州市 HP より。

<事業所数及び従業者数の推移>

北九州市の事業所数及び従業者数の推移は以下のとおりである（表 3-3-(5)-3）。

表 3-3-(5)-3 北九州市 事業所数及び従業者数の推移

	昭和61年	平成3年	平成8年	平成11年	平成13年	平成16年
事業所数	60,088	59,370	55,356	52,332	51,052	47,997
従業者数	456,919	473,549	475,753	444,814	433,748	414,716

出典）北九州市HP：北九州市の統計 事業所企業統計調査より

以上から、北九州市では、事業所数及び従業者数は減少傾向にあることが分かる。

平成 8 年度と平成 13 年度の事業所企業統計調査の結果について、GIS を用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(5)-3）。

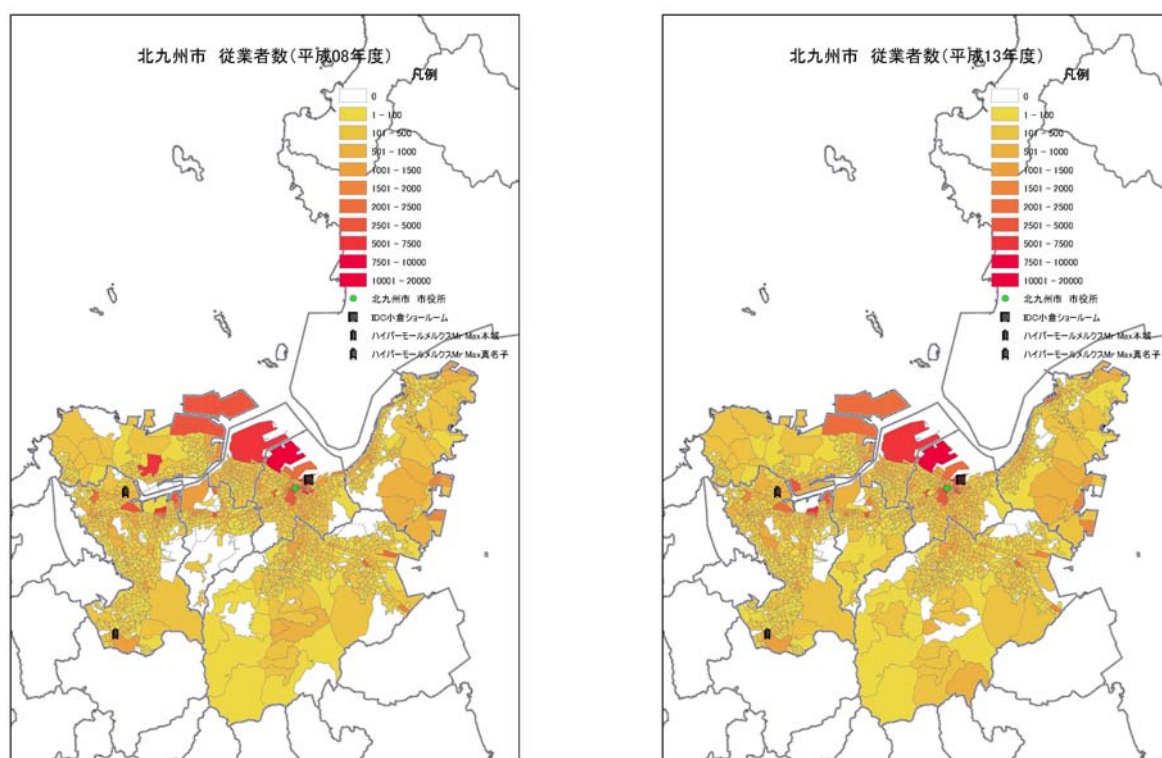


図 3-3-(5)-3 平成 8 年度から平成 13 年度にかけての雇用者に関する変遷

＜北九州市 将来都市構造＞

平成 15 年 11 月に策定された北九州市都市計画マスタープランにおいては、「第 1 章策定の背景 2. まちづくりについての市民意識 (1) 北九州市のまちづくりの課題」の中で、「高齢化が進んでいる」、「郊外に大規模店舗が増え、街なかの商店街が衰退しつつある」という回答が上位を占めている。

また、「第 3 章都市計画の方針」の中で、街なか居住の促進や街なか産業¹⁹の振興が謳われており、「第 3 部具体的な施策の方針」では、住居系の土地利用の方針として、街なかにおける効率的な住居系土地利用の誘導を行うことが、商業・業務系土地利用の方針として、街なかにおける多様な商業系土地利用の誘導を行うことが、明記されている。

さらに、将来都市構造として、小倉を都心、黒崎を副都心として、市街地ゾーンと自然・田園ゾーンを設置し、それぞれの拠点が交通軸により結びつく構造となっている。将来都市構造図を以下に示す(図 3-3-(5)-4)。

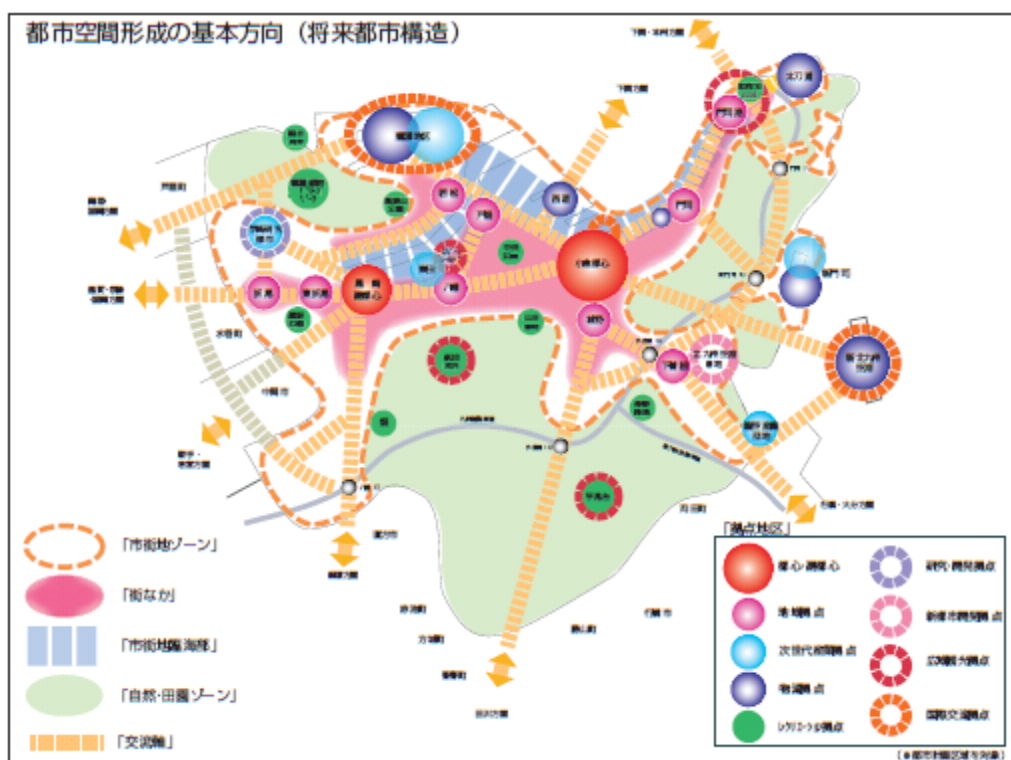


図 3-3-(5)-4 北九州市 将来都市構造図

【北九州市都市計画マスタープラン（平成 15 年 11 月）より】

¹⁹ 身近な生活利便性や街なかのにぎわいを高める商業、サービス業から産業高度化に貢献する最先端産業まで、街の魅力や快適な生活環境を阻害しない多様な産業。北九州市都市計画マスタープランより。

2) 中心市街地の現状と課題

<中心市街地の現状>

北九州市の中心市街地の商店街としては、魚一銀天街商店街や魚町商店街、京町銀天街、小倉中央銀座商店街、小倉駅前商店街等がある。それぞれの現状について位置と現況を以下に示す(図3-3-(5)-5、写真①～⑧)。

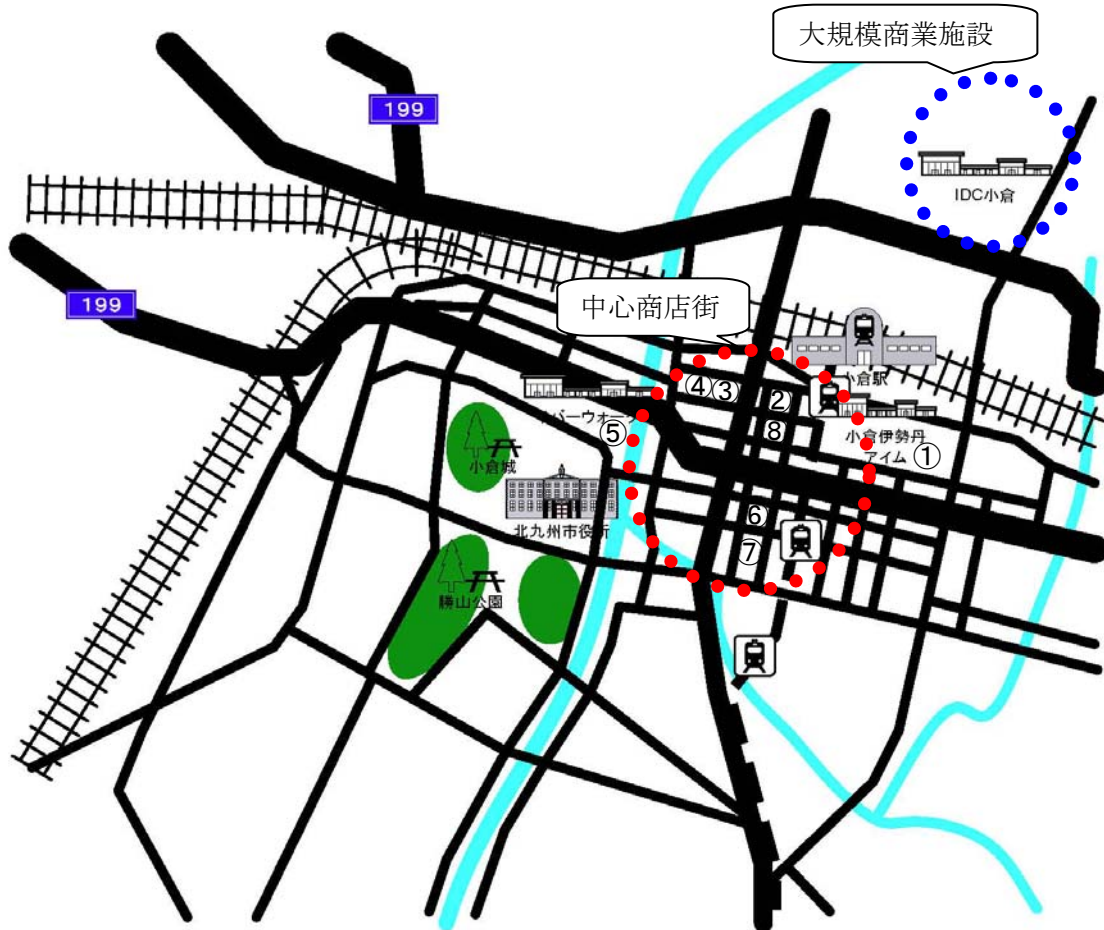


図 3-3-(5)-5 中心商店街及び大規模商業施設の位置



① ISETAN/I' m



② 京町駅前商店街



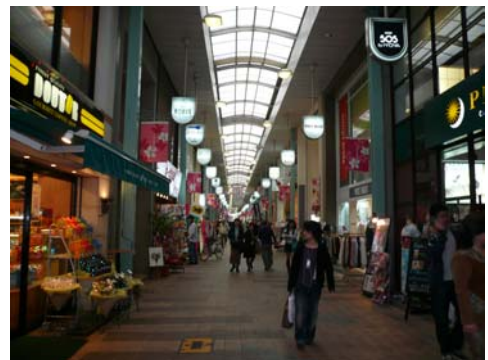
③ 京町銀天街（1）



④ 京町銀天街（2）



⑤ リバーウォーク



⑥ 小倉魚町2番街



⑦ 魚町サンロード



⑧ 魚一銀天街商店街

③小倉北区（大規模商業施設及び商店街）



チャチャタウン



SEIYU/ザ・モール専門店街



サンリブシティ



サンリブシティ周辺

④戸畑地区（大規模商業施設及び商店街）



戸畑サティ



中本町商店街



共同店舗 Smile



清水町銀天街

③若松区（大規模商業施設及び商店街）



エスト本町商店街



大正商店街



浜町ふれあい処（休憩所）



サンリブシティ若松

④黒崎地区（大規模商業施設及び商店街）



黒崎商店街



黒崎商店街



平面駐車場（1）（奥は井筒屋）



平面駐車場（2）（奥は井筒屋）

<中心市街地の課題>

①中心市街地が抱える課題

北九州市の中で、小倉北区は都市計画マスタープランの中でも「都心」として位置づけられているが、市街地人口は平成7年で、昭和50年の約4分の3（約1万人減少）となっており、北九州市全体を大幅に上回る勢いで空洞化が進行している。

また、商店数は、昭和63年以降減少傾向にある。一方で、年間販売額と売場面積は増加傾向にあるが、大規模店舗の開店による影響が大きく、既存の商店街では停滞又は減少傾向にある。

②高い空き店舗率と低い実質容積率

都市計画マスタープランで都心として位置づけられている小倉北区では、計画容積率は500%であるが、実質容積率は200～300%程度に止まっている。空き店舗率も平均で15.2%となっており、商店街によっては、20～30%の商店街もある。また、副都心として位置づけられている黒崎地区では、空き店舗率が高く、家賃も高止まりしており、商店主も顧客も入ってこない状況である。特に黒崎地区では、黒崎の中心市街地までの道のりの途中に大型商業施設が立地しているため、顧客の流れがそこでストップしてしまっている。

活性化のための対策として、土地所有と店舗経営を別々にすることも検討されているが、賃貸が進んでおらず、実現するためにはまだまだ課題が多い。また、中心市街地活性化法で定められたエリアについては、特区構想が検討されているが、実現にはかなりの期間を要する。

3) 中心市街地及び大規模商業施設と人口分布の相関関係に関する分析

<回帰分析>

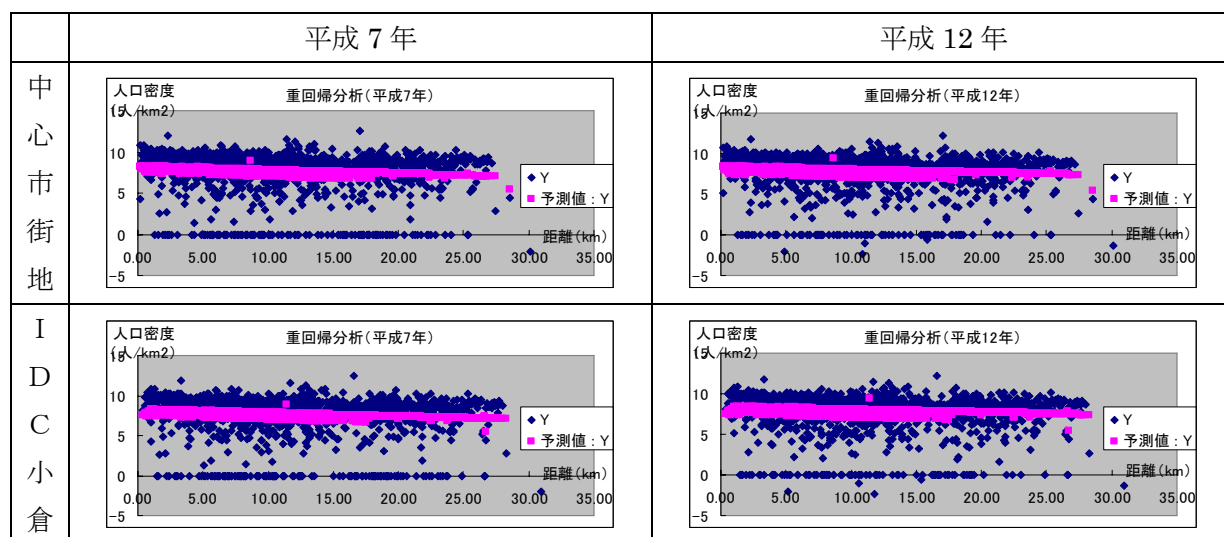
第3章ケーススタディ 2. 分析方法 (4) 分析手法で示した手法等による分析を行う。

①人口密度に関する分析

北九州市の全 1532 町丁目を対象に、総人口の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す (表 3-3-(5)-4)。

表 3-3-(5)-4 北九州市 回帰分析結果 (総人口の密度)

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(京町2丁目)	7.717214	-0.61369	7.77738	-0.73371
	(t値) (53.75)	(3.58)	(60.66)	(4.80)
	R2= 0.012816		R2= 0.016932	
IDC小倉ショールーム	7.717214	0.570679	7.77738	4.680371
	(t値) (53.75)	(3.42)	(60.66)	(4.68)
	R2= 0.012816		R2= 0.016932	



○決定係数 (R²) について

…平成7年で0.013、平成12年で0.017とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

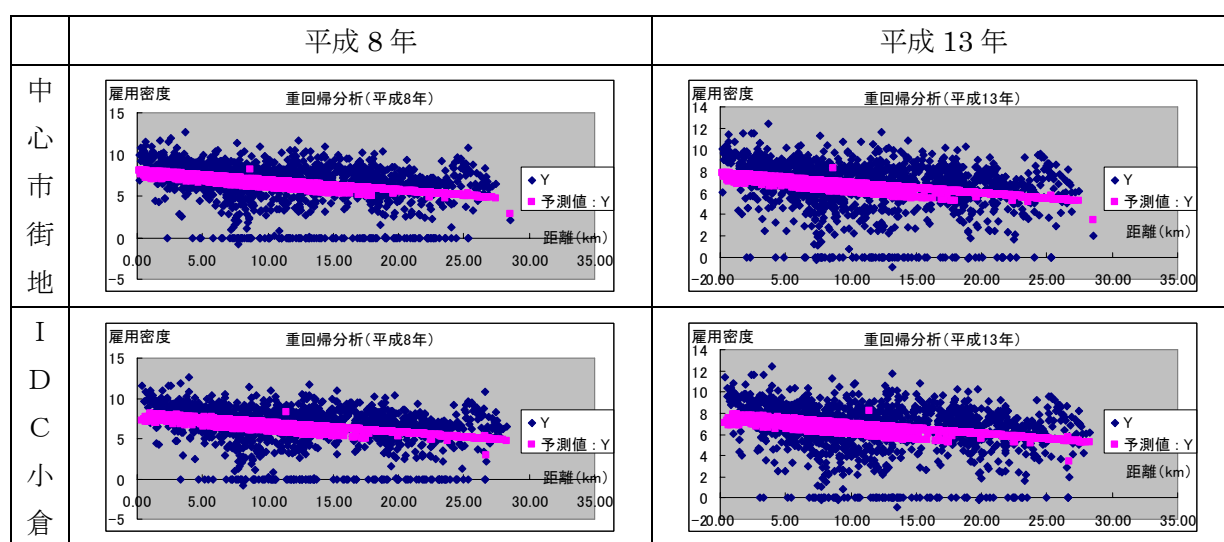
…平成7年及び平成12年の式は、ともにどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。

②雇用密度に関する分析

町丁目毎の総雇用者の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(5)-5）。

表 3-3-(5)-5 北九州市 回帰分析結果（総雇用者の密度）

サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(京町2丁目)	7.501226 (t値) (59.60)	-0.77094 (5.14)	7.305513 (62.51)	-0.73647 (5.29)
	R2= 0.090565		R2= 0.068286	
IDC小倉ショールーム	7.501226 (t値) (59.60)	0.650749 (4.45)	7.305513 (62.51)	4.717159 (4.72)
	R2= 0.090565		R2= 0.068286	



○決定係数 (R²) について

…平成 8 年で 0.090、平成 13 年で 0.068 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

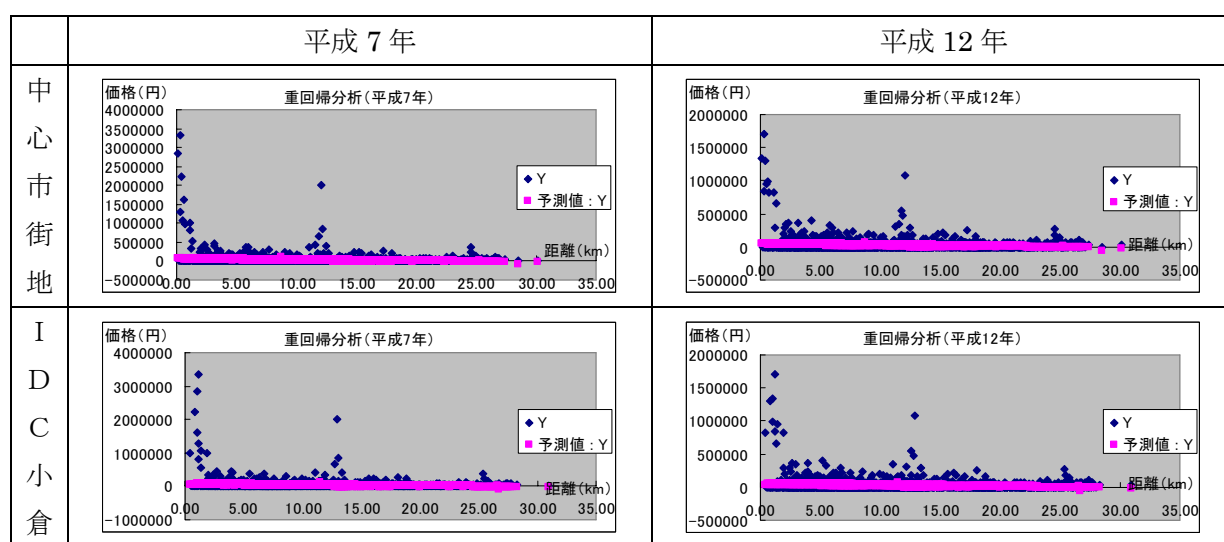
…平成 8 年及び平成 13 年の式は、ともにどちらの係数も t 値が 2.0 以上で有意である。

③地価に関する分析

公示地価について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(5)-6）。

表 3-3-(5)-6 北九州市 回帰分析結果（公示地価）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(京町2丁目)	58758.55 (t値) (6.87)	-32137.8 (3.15)	43495.11 (8.31)	-19949.7 (3.20)
	R2= 0.020388		R2= 0.022948	
IDC小倉ショールーム	58758.55 (t値) (6.87)	28459.33 (2.86)	43495.11 (8.31)	2.881608 (2.88)
	R2= 0.020388		R2= 0.022948	



○決定係数 (R^2) について

…平成7年で0.020、平成12年で0.023とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成7年及び平成12年の式は、ともにどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。

<即地的検討>

回帰分析の結果だけでは、具体的に市内のどの町丁目でどのくらいの変化があったのかを見る
 ことができない。そこで、GISを用いて視覚的に整理する。

①人口密度に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、総人口の密度の差を示す(図3-3-(5)-6)。

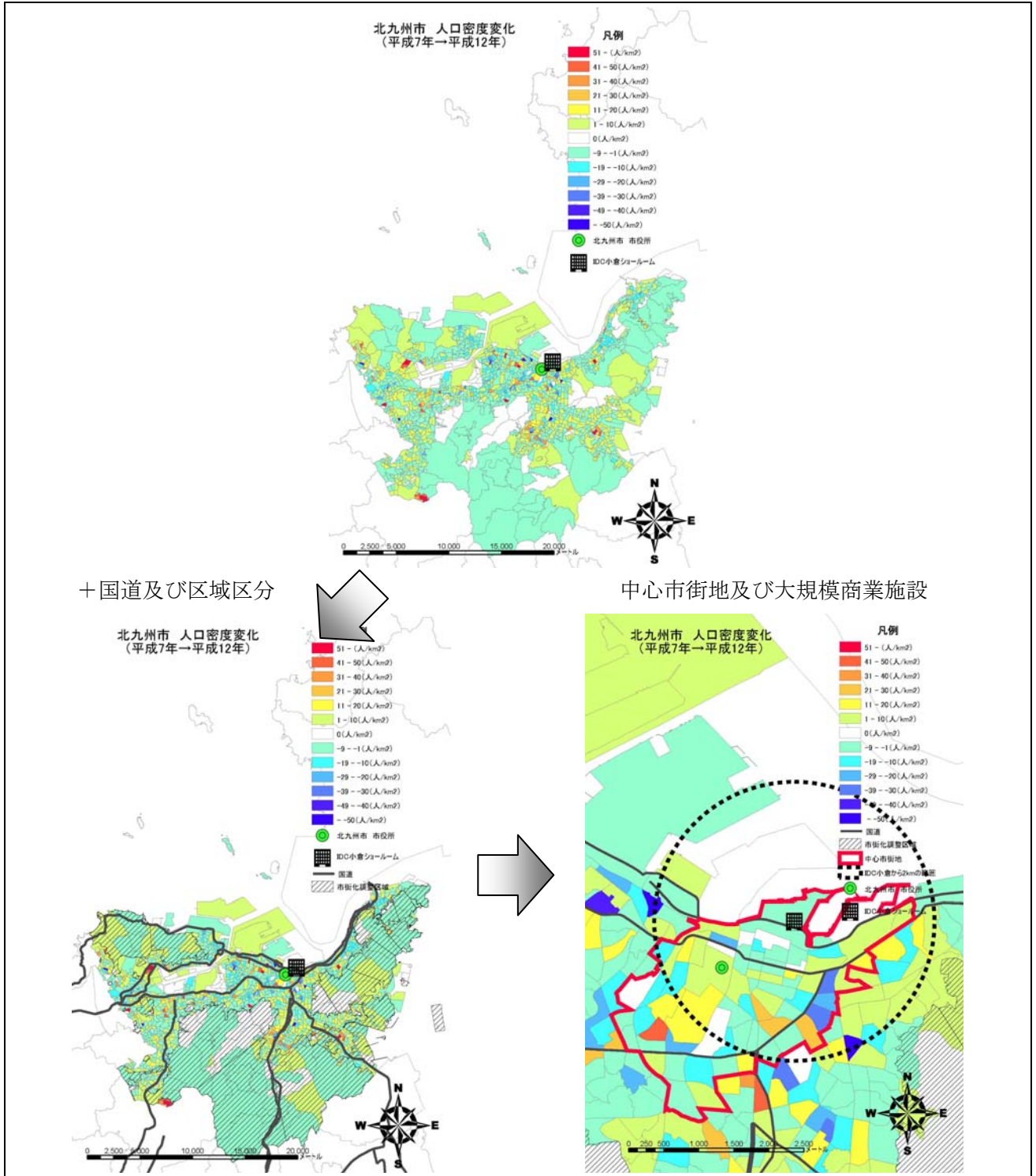


図 3-3-(5)-6 人口密度差 (総人口)

②雇用密度に関する整理

平成8年から平成13年にかけての、総雇用者の密度の差を示す（図3-3-(5)-7）。

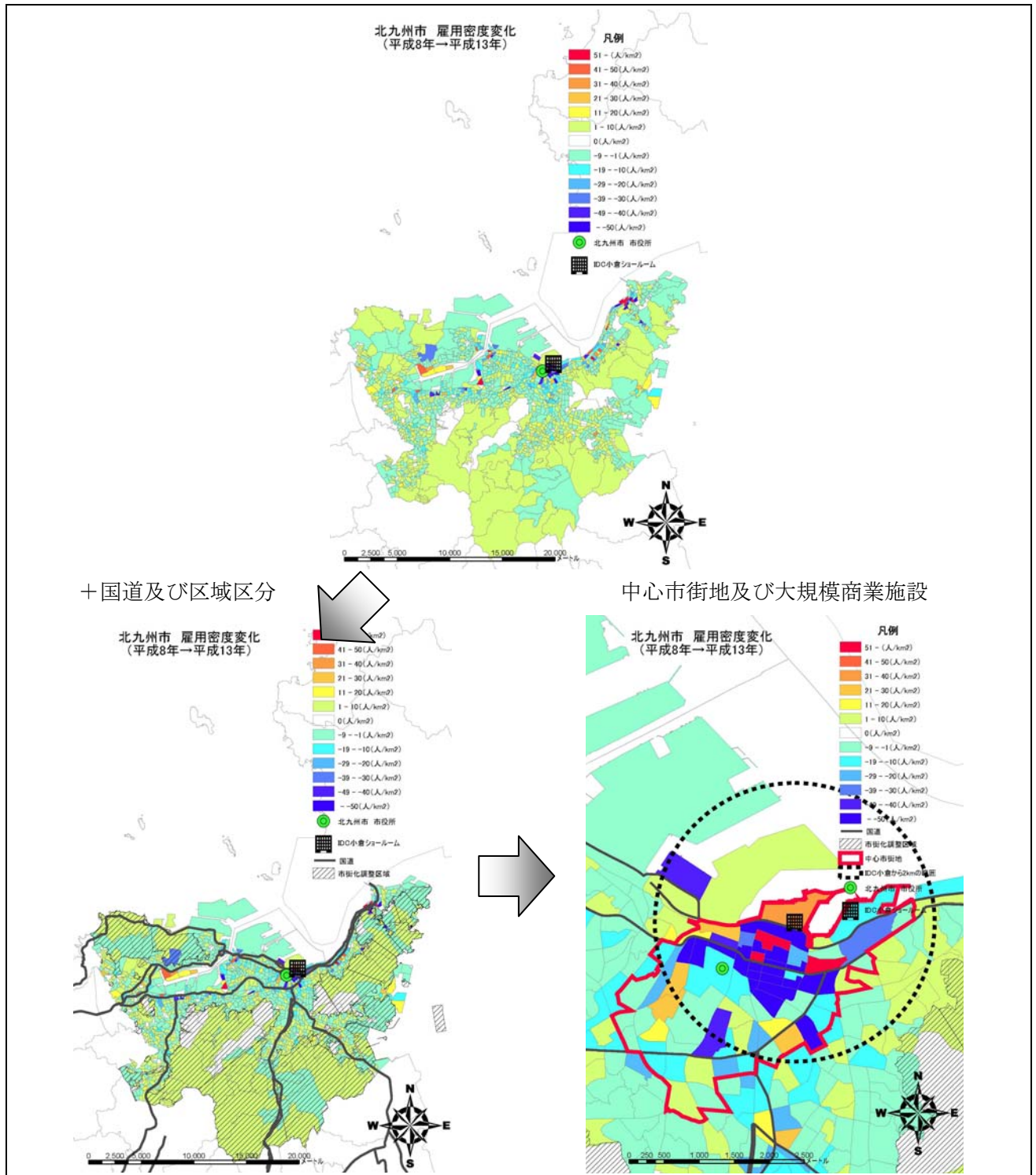


図 3-3-(5)-7 雇用者密度差 (総雇用者数)

③地価に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、公示地価（標準地）の価格の差を示す（図3-3-(5)-8）。

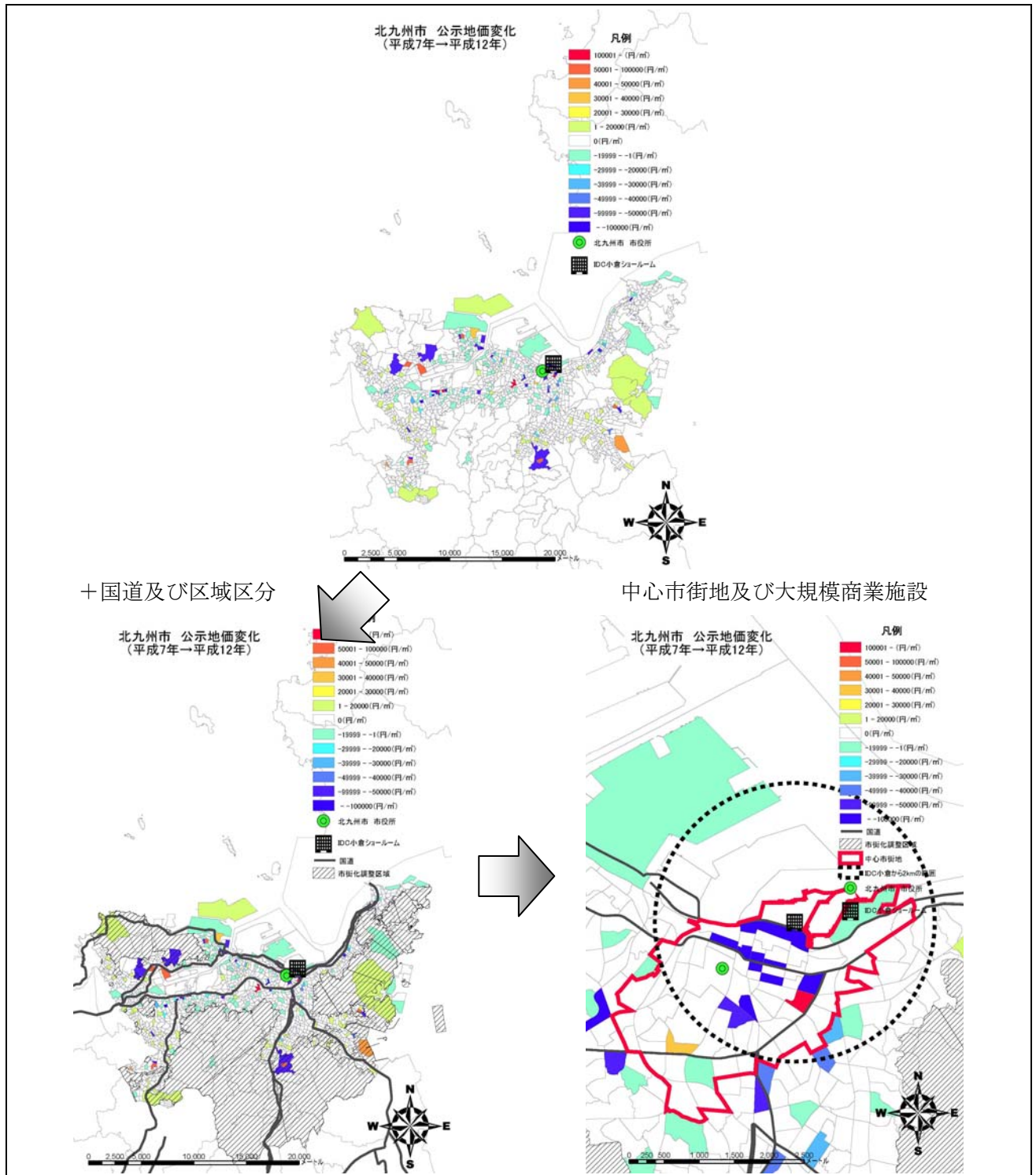


図 3-3-(5)-8 公示地価価格差（標準地）

4) 考察

本項では、前項で行った回帰分析及び即地的検討の結果を踏まえた考察を行う。

①人口分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと
- ・平成12年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では人口密度の増加もしくは減少している町丁目が点在していること
- ・市全体では国道沿道で人口密度の大幅な増減がみられること
- ・中心市街地では人口密度の増加もしくは減少している町丁目が点在していること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、都市規模の割に平野部が少ないことから、国道沿線に人口が集中している。また、大規模商業施設は小倉駅に隣接しており交通利便性が高い。

第二に、郊外部で土地区画整理事業が実施され、居住環境が向上したこと等により人口が増加している。

第三に、中心市街地においても、マイタウン・マイリバー整備事業を活用した紫川周辺地域の整備を進めたことにより、居住環境が向上した結果、人口が増加している。

したがって、北九州市では、大規模商業施設周辺で人口密度の減少が起こっているのは、その他の郊外での都市計画による大規模な宅地整備に加え、中心市街地での居住環境の向上によるものと考えられる。

②雇用分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成8年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと
- ・平成13年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では雇用密度が減少している町丁目が多くみられること
- ・市全体では雇用密度の大幅な増減がほとんどみられないこと
- ・中心市街地では雇用密度が減少している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、その他の郊外部で土地区画整理事業が実施され、宅地整備とともに大規模商業施設が立地している。

第二に、中心市街地で空き店舗が目立ち、中心市街地の衰退が続いている。

第三に、かつては、八幡製鉄所を発端に北九州工業地帯を形成し、重工業で栄えたが、現在ではその重工業も衰退し、多くの工場労働者がいなくなっている。その後、スペースワールドや門司港駅周辺のレトロ地区などの観光都市への脱皮を図るほか、かつての公害を教訓にリサイクル産業や研究機関を誘致している状況であるが、取り組みの途中段階であることや機械化等の影響により大幅な雇用創出には至っていないと考えられる。

したがって、北九州市では、大規模商業施設周辺で雇用密度の減少が起こっているのは、その他の郊外での大規模商業施設の立地による雇用効果等によるものと考えられる。

③地価について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと
- ・平成12年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では公示地価が下落している町丁目が多くみられること
- ・市全体では公示地価が下落している町丁目が多くみられること
- ・中心市街地では公示地価が下落している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、地価の下落はバブル経済の崩壊によるところが大きい。

第二に、郊外の土地区画整理事業が実施された地区では公示地価の上昇がみられる。

したがって、北九州市では、大規模商業施設周辺で公示地価が下落しているのは、バブル経済崩壊という社会経済的な要因によるものと考えられる。

5) 北九州市の今後の展望

<大型商業施設と商店街の連携について>

小倉北区では、大規模商業施設と地元商店会が連携して連合会を設置している。このように、基本的に敵対関係にあることが多い両者が協力関係を築いているのは、全国的に見ても珍しいことである。

<魅力向上への取り組みについて>

マイタウン・マイリバー整備事業等により、街なかの回遊性を高めるとともに魅力を高めている。また、民間事業も活発で、コンパクトなまちづくりも進みつつある。

さらに、マイタウン・マイリバー整備事業の結果、第一に景観が向上し、まちづくり団体の活動が活発になった。第二に市民提案を積極的に受け入れ、滝や砂浜広場の整備が行われた。第三に事業評価の結果、観光客が 22 万人（平成 2 年）から 55 万人（平成 17 年）に増加したという成果があった（写真①、②）。



① 紫川と整備された広場



② 民間開発のマンション

<がんばる商店街 77 選について>

小倉北区の商店街は、経済産業省の「がんばる商店街 77 選」²⁰のうち 3 つも選ばれた事がある。

²⁰ 商店街や地域に特色のある取り組みで、実際に商店街やまちのにぎわいにつながっているものや、特に独自性のある取り組みなどを、他の商店街や地域の皆さまの参考になる取り組みを選定するという観点からアイデア性に着目して、中小企業政策審議会商業部会に設置した事例検討小委員会の検討を経て選定される。

6) 平成 17 年度国勢調査結果を踏まえて

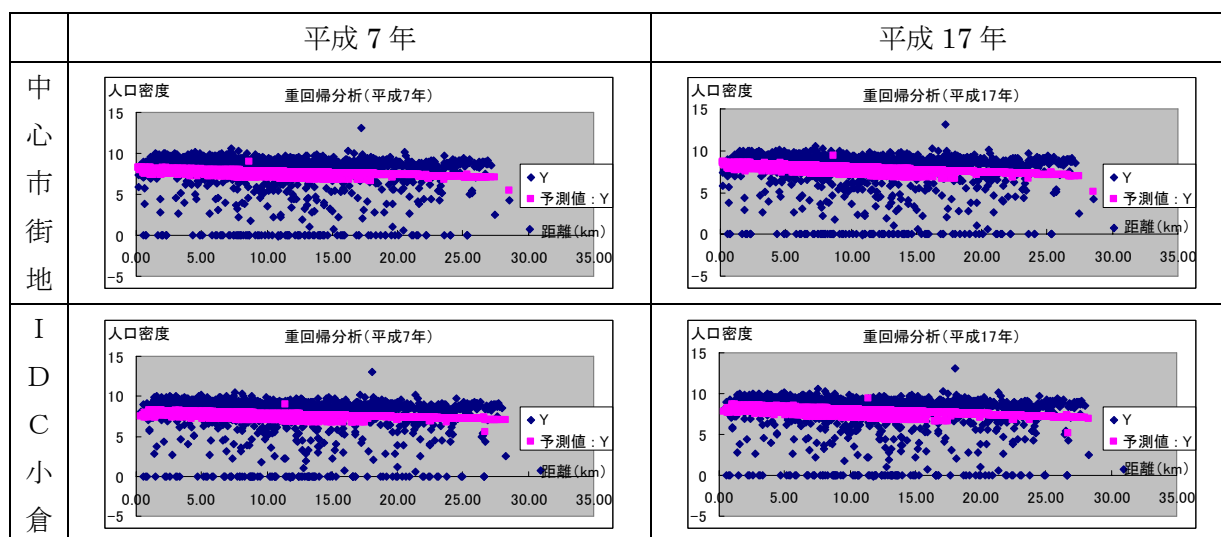
最新の町丁目別人口統計データである平成 17 年度国勢調査結果を入手することができたので、人口についてのみではあるが、回帰分析及び即地的検討の追加検討を行った。

<回帰分析>

回帰分析の結果を以下に示す（表 3-3-(5)-7）。

表 3-3-(5)-7 北九州市 回帰分析結果（総人口の密度）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(京町2丁目)	7.717214 (t値) (53.75)	-0.61369 (3.58)	8.012181 (61.76)	-0.73923 (4.78)
	R2= 0.012816		R2= 0.026563	
IDC小倉ショールーム	7.717214 (t値) (53.75)	0.570679 (3.42)	8.012181 (61.76)	4.505842 (4.51)
	R2= 0.012816		R2= 0.026563	



○決定係数 (R²) について

…平成 7 年で 0.013、平成 17 年で 0.027 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年及び平成 17 年の式は、ともにどちらの係数も t 値が 2.0 以上で有意である。

<即地的検討>

平成7年から平成17年にかけての、総人口の密度の差を示す(図3-3-(5)-9)。

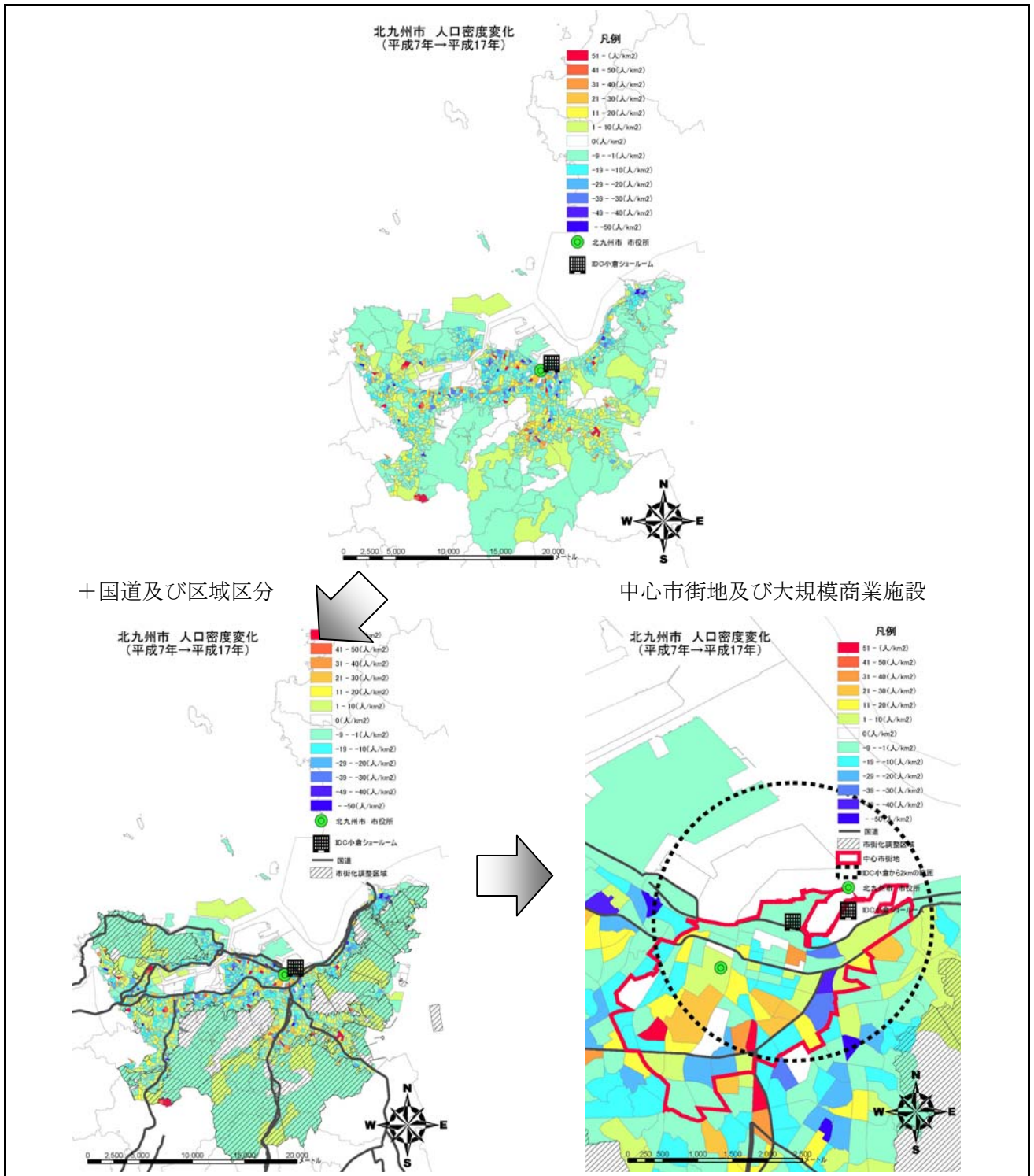


図 3-3-(5)-9 人口密度差 (総人口)

以上から回帰分析及び即地的検討の結果は、平成12年度国勢調査の結果と大きく変わるものではないが、3) 分析の即地的検討でみられた現象が一層進行していることが分かった。

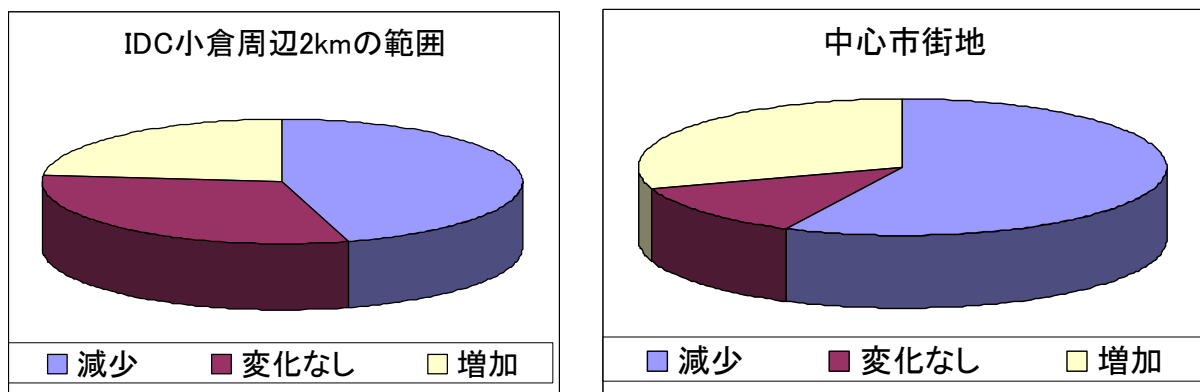
また、中心市街地に含まれる町丁目と大規模商業施設周辺 2km の範囲に含まれる町丁目の人口の変動状況を整理した。

IDC小倉ショールームを中心とした2km圏内では、平成7年度から人口が5%以上減少した町丁目が約46%を占めることから、郊外部で人口減少が起こっていることが分かる。

中心市街地においても、人口が5%以上減少している町丁目が約57%を占めており、中心市街地の人口流出が顕著であることが分かる（図 3-3-(5)-10）。

このような現象が起こった背景として、大規模商業施設については 4)考察①人口分布について、で示した背景の進行が考えられるが、中心市街地については整備効果が薄れるとともに、郊外の土地区画整理事業により生み出された良好な住宅地へと人口が流出したと考えられる。

したがって、北九州市では、中心市街地や大規模商業施設周辺で人口減少が起こっているのは、郊外での都市計画による大規模な宅地整備によるものと考えられる。



		郊外	中心
■ 増加	平成7年度人口から5%以上増加した町丁目の割合	23.3%	29.9%
■ 変化なし	平成7年度人口から5%未満の増減の町丁目の割合	31.1%	13.0%
■ 減少	平成7年度人口から5%以上減少した町丁目の割合	45.6%	57.1%

図 3-3-(5)-10 北九州市 各町丁目の人口の変化 (H07~H17)

(6) 佐世保市

1) 佐世保市の概要

<位置・市勢>

佐世保市は、長崎県では長崎市について 2 番目の人口を擁する自治体であり、保健所政令市の指定を受けている（図 3-3-(6)-1）。

人口は約 26 万人で、造船及び国防の町として知られ、九州最大級のテーマパークであるハウステンボスに代表される観光都市である（表 3-3-(6)-1）。

<経済>

直線では日本最長となる四ヶ町・三ヶ町アーケードは古くからある商店街では珍しく、現在でも市の中心地として栄えている。平日祝日を問わず沢山の人が賑わっており、20 万人都市の中でも「日本一元気な商店街」と評され、全国から商店街組合が視察に訪れている。また、中心市街地活性化の様々な取り組みを行っている地方都市としても有名で、YOSAKOI させば祭りやきらきらフェスティバルを開催する等、その動きは各所に見られる。

近年、佐世保駅が高架駅として新しくなり、駅及び港（鯨瀬埠頭）周辺もフレスタ SASEBO のような駅ビルやアルカス SASEBO（多目的ホール）ができる等、再開発が進んでいる。

<交通>

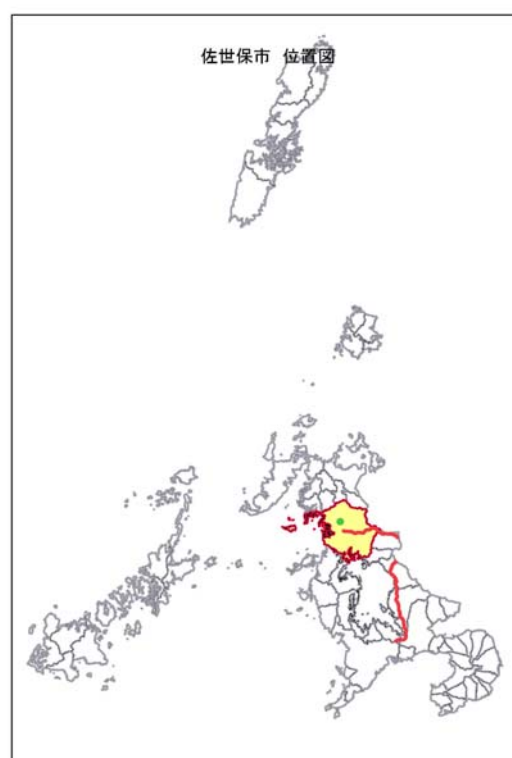
鉄道は、佐世保駅が中心駅であり、JR 九州の佐世保線、大村線や松浦鉄道の西九州線が整備されている。また、最寄りの空港は、長崎空港又は佐賀空港である。

道路は、国道 204 号や 384 号の他に、西九州自動車道（国道 497 号）や西海パールライン有料道路（新西海橋）があり、市内には佐世保三川内 IC 等が整備されている。

港湾は、重要港湾の佐世保港を有している。

表 3-3-(6)-1 佐世保市市勢

面積	: 248.43km ²
人口	: 256,021 人
男	: 120,255 人
女	: 135,766 人
世帯数	: 100,592 世帯
人口密度	: 1,030.556 人/km ²
※2007 年 03 月 01 日時点 出典)佐世保市 HP	



凡例
—— : 高速道路
..... : 新幹線

図 3-3-(6)-1 佐世保市位置図

<人口の推移>

佐世保市の人口動態としては、人口は昭和 52 年をピークに減少傾向にあるが、世帯数は近年においても増加傾向にある。

1 世帯あたりの人員は減少傾向にあり、年齢別人口構成をみても少子高齢化の状況が見られる。国勢調査の結果について、GIS を用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(6)-2）。

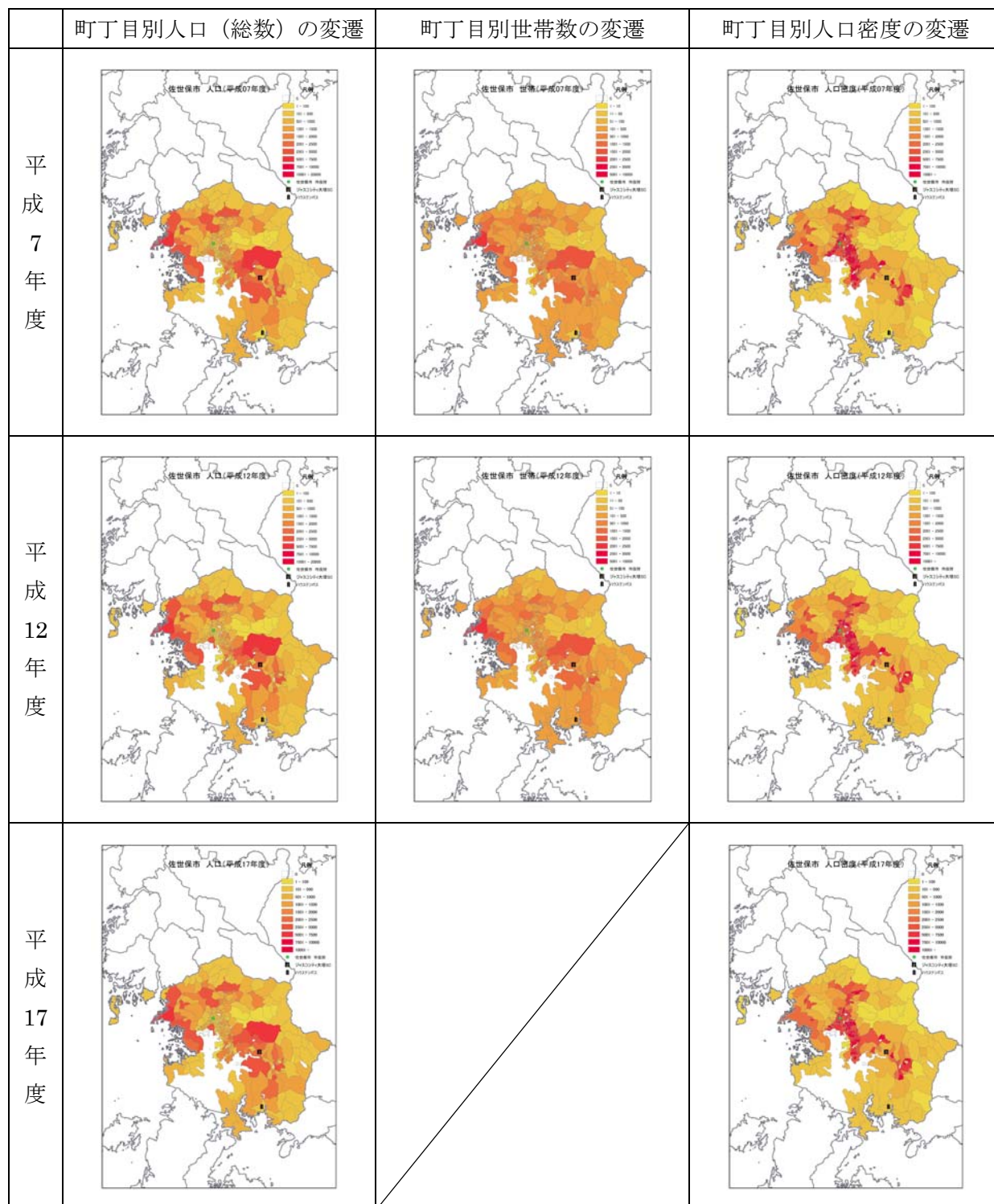


図 3-3-(6)-2 平成 7 年度から平成 17 年度にかけての人口及び世帯数に関する変遷

<事業所数及び従業者数の推移>

佐世保市の事業所数及び従業者数の変遷を以下の表に示す（表 3-3-(6)-2）。

表 3-3-(6)-2 佐世保市 事業所数及び従業者数

	昭和61年	平成3年	平成8年	平成11年	平成13年	平成16年
事業所数	—	12,501	12,237	11,474	11,522	10,563
従業者数	—	105,014	111,358	93,271	104,127	86,091

出典) 佐世保市HP：統計情報 各種統計調査及び第18回佐世保市統計書より

以上から、事業所数は減少傾向にあるが、従業者数は増減を繰り返していることが分かる。

平成 8 年度と平成 13 年度の事業所企業統計調査の結果について、GIS を用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(6)-3）。

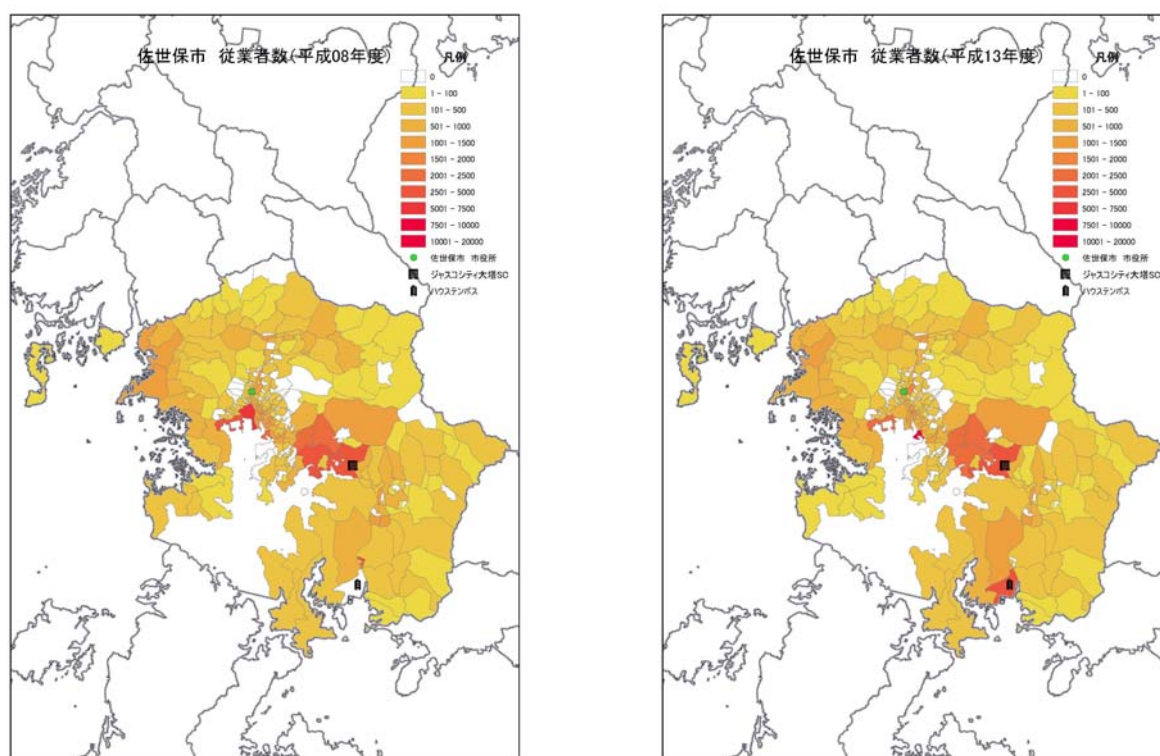


図 3-3-(6)-3 平成 8 年度から平成 13 年度にかけての雇用者に関する変遷

<住宅地及び商業地の地価公示による変動率及び価格の推移>

佐世保市の地価公示の変動率及び価格の推移を以下に示す（表 3-3-(6)-3）。

表 3-3-(6)-3 佐世保市 公示地価による変動率及び価格の推移

変動率(%)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	2.0	2.6	2.1	2.7	2.3	2.1	0.6	0.0	▲ 1.1	▲ 2.3	▲ 2.8	▲ 3.7	▲ 5.3
商業地	▲ 1.9	▲ 3.4	▲ 3.5	▲ 5.7	▲ 5.5	▲ 5.1	▲ 7.7	▲ 10.7	▲ 12.3	▲ 14.0	▲ 11.0	▲ 10.0	▲ 8.2

出典) 長崎県HP、長崎県の地価 平均価格及び平均変動率より

価格(円/m ²)													
	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	66,800	66,700	66,800	68,500	69,700	71,000	71,200	71,100	70,200	68,200	66,100	63,500	59,900
商業地	879,000	863,600	829,700	749,900	641,900	588,400	517,600	444,400	376,300	319,100	277,100	245,500	225,100

出典) 長崎県HP、長崎県の地価 平均価格及び平均変動率より

以上から、住宅地の変動率は下がり続けているのに対し、商業地の変動率は平成 14 年を境に回復傾向にある。住宅地の価格は約 7 千円の下落であるのに対し、商業地の価格は 65 万円以上も下落している。

<佐世保市 将来都市構造>

平成 11 年 3 月に策定された佐世保市都市計画マスタープランにおいては、「2. 佐世保市の都市整備課題」の中で、「中心市街地の都市機能（社会的ニーズに応じた質の高い都市機能）面の対応」や「現状の市街地発展過程に応じながらも、効率の良い都市機能分担への対応」が課題として挙げられている。

また、将来都市構造として、中心市街地を都市核、各地域に地域核を整備し、都市拠点間の機能補完に資する連携強化のために、都市軸の整備を推進する、とされている。将来都市構造図を以下に示す（図 3-3-(6)-4）。



図 3-3-(6)-4 佐世保市 将来都市構造図

【佐世保市都市計画マスタープラン（平成 11 年 3 月）より】

2) 中心市街地の現状と課題

<中心市街地の現状>

佐世保市の中心市街地の商店街としては、四ヶ町商店街や三ヶ町商店街等がある。それぞれの現状について位置と現況を以下に示す（図 3-3-(6)-5、写真①～⑧）。

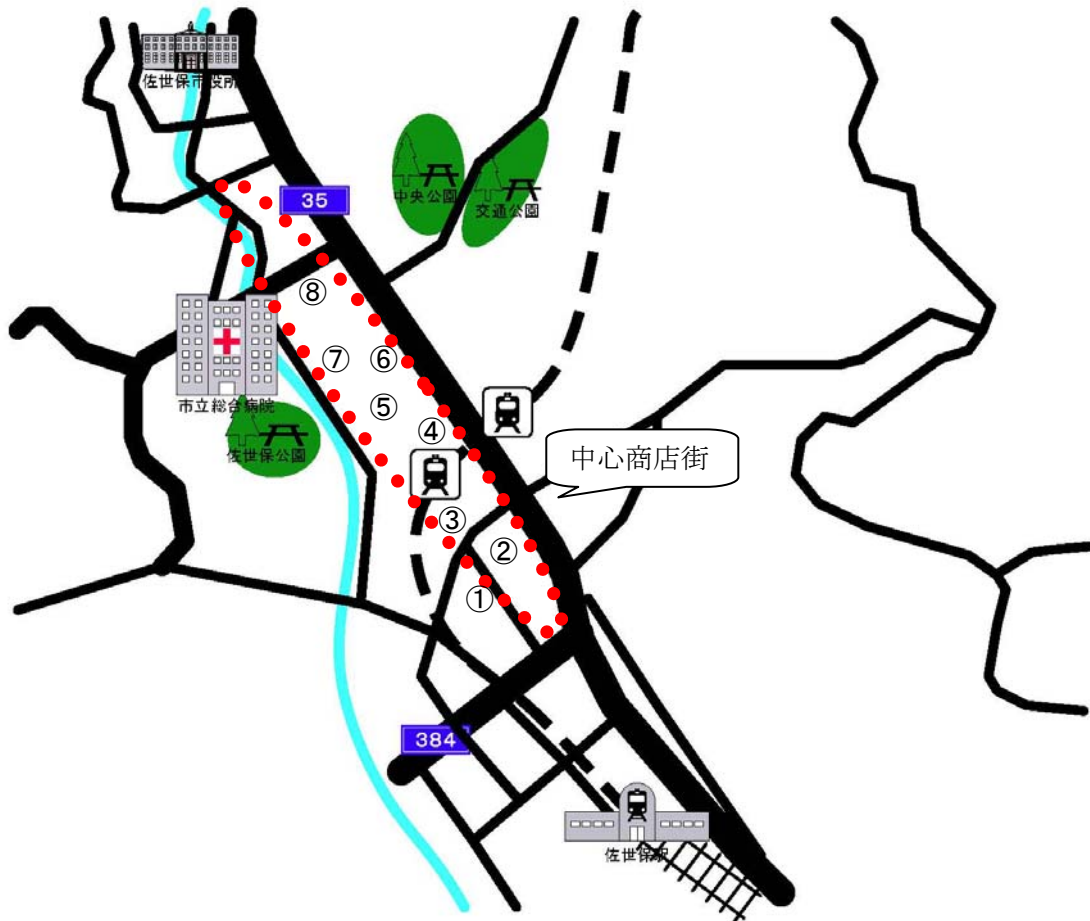


図 3-3-(6)-5 中心商店街の位置



① 四ヶ町商店街 (1)



② 四ヶ町商店街 (2)



③ 四ヶ町商店街 (3)



④ 四ヶ町商店街 (4)



⑤ 三ヶ町商店街 (1)



④ 三ヶ町商店街 (2)



⑦ 三ヶ町商店街 (3)



⑧ 三ヶ町商店街 (4)

<大規模商業施設及びその周辺>

佐世保市の大規模商業施設としては、ジャスコシティ大塔ショッピングセンター（以下、「ジャスコシティ大塔 SC」）がある。それぞれの現状について位置と現況を以下に示す（図 3-3-(6)-6、写真①～④）。

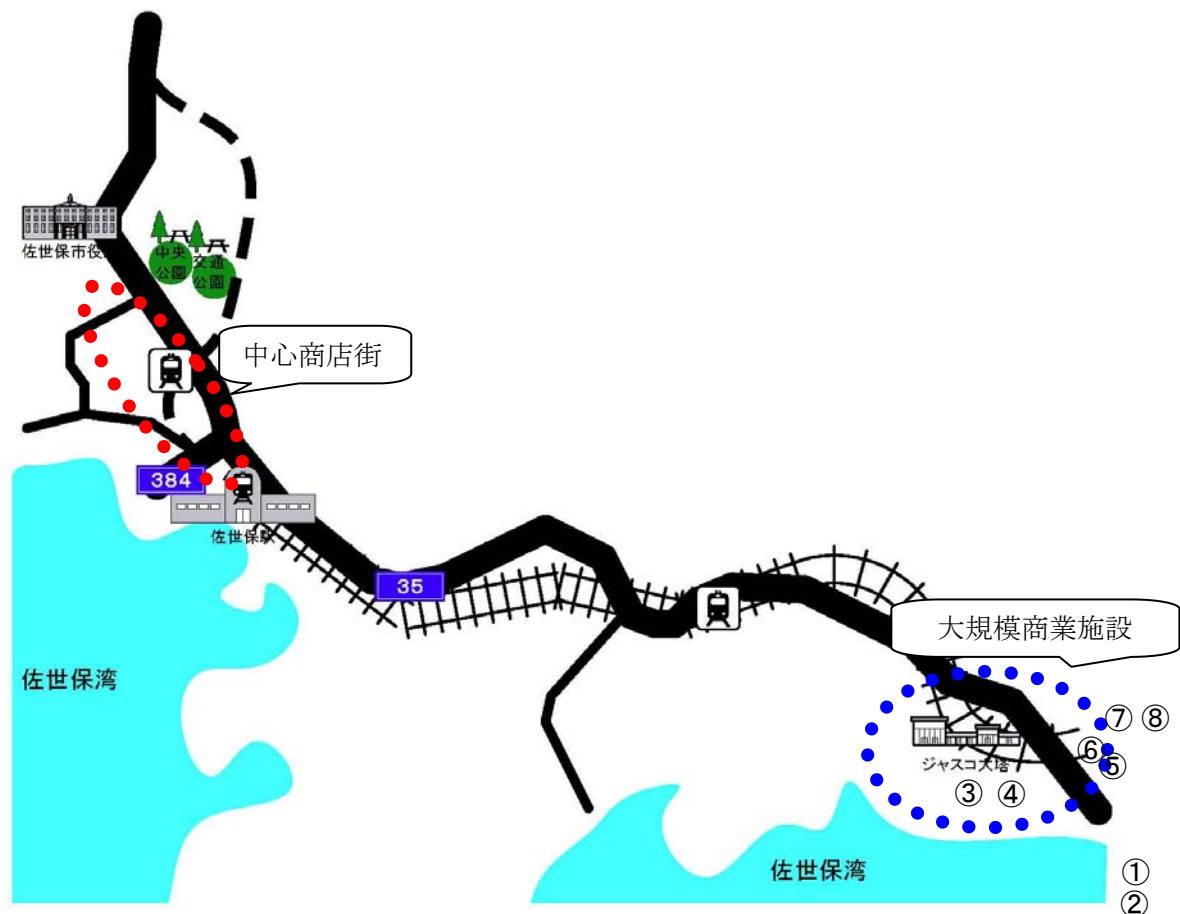


図 3-3-(6)-6 中心商店街及び大規模商業施設の位置



① ハウステンボス



② ハウステンボス駅



③ ジャスコシティ大塔 SC (1)



④ ジャスコシティ大塔 SC (2)



⑤ ロードサイドショップ (1)



④ ロードサイドショップ (2)



⑦ 周辺宅地 (1)



⑧ 周辺宅地 (2)

<中心市街地の課題>

①中心市街地が抱える課題

佐世保市中心市街地は、長崎県北部及び佐賀県西部を商圈とする広域型商店街である四ヶ町、三ヶ町商店街のアーケード街が中心である。また、2つの商店街を囲むように、北部に市役所をはじめとした官公庁街、南部に鉄道、バス、船舶のターミナルが立地し、併せて図書館、美術館、体育館、公園等の公共・公益施設が高度に集積して多くの人を集めてきた。

しかし、斜面地が多く、郊外の宅地開発が進み、少子・高齢化が進展し、中心部の人口が減少している。また、郊外型大型店の進出により中心商店街の通行量が減少する等、その中心地性が低下し、ナショナルチェーン店や100円ショップの増加等商店街の基盤が弱まってきている。

②中心市街地の衰退

佐世保市における小売業の状況は、「佐世保市中心商店街の取り組みについて」²¹の中で、商店数について、「中心部の商店数は、平成6年と平成16年を比較すると24%減少しており、佐世保市全体より減少割合が高くなっているが、要因としては郊外大型店等の出店の影響によるものと思われる」とある。

また、年間販売額について、「中心部の年間販売額は、平成6年と平成16年を比較すると25.3%減少しているが、これは、郊外大型店等の出店による影響を表しているものと思われる」ともある。

²¹ 佐世保市観光商工部商工労働課

3) 中心市街地及び大規模商業施設と人口分布の相関関係に関する分析

<回帰分析>

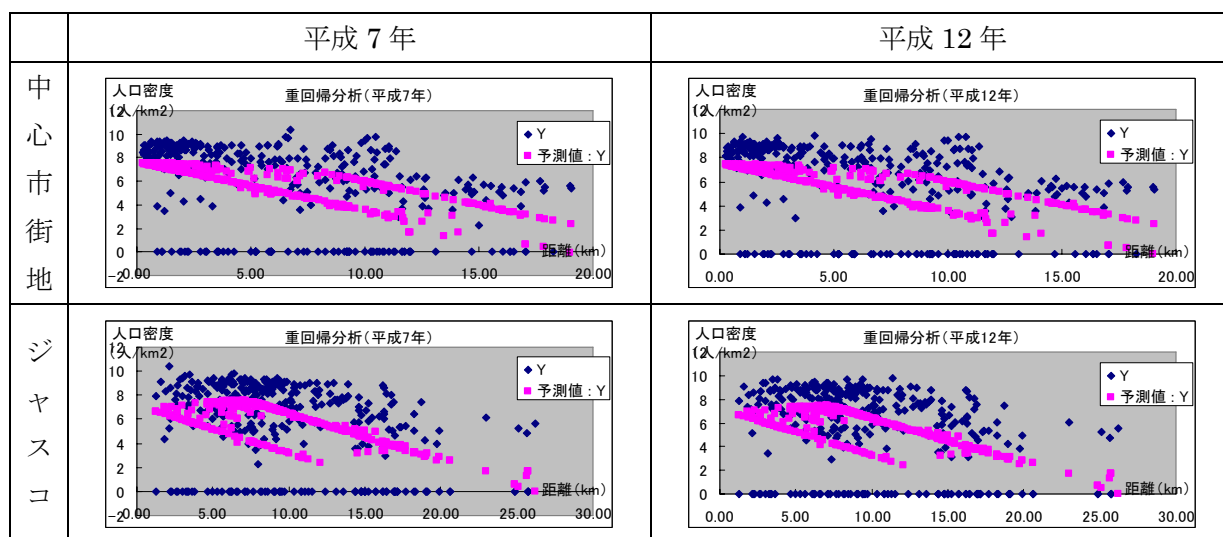
第3章ケーススタディ 2. 分析方法 (4) 分析手法で示した手法等による分析を行う。

①人口に関する分析

佐世保市の全351町丁目を対象に、町丁目毎の総人口の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す(表3-3-(6)-4)。

表 3-3-(6)-4 佐世保市 回帰分析結果 (総人口の密度)

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(本島町)	8.827374	-0.23377	8.719865	-0.21989
	(t値) (22.68)	(6.40)	(22.33)	(6.00)
	R2= 0.208169		R2= 0.197273	
ジャスコシティ大塔SC	8.827374	-0.16975	8.719865	-5.08574
	(t値) (22.68)	(5.04)	(22.33)	(5.09)
	R2= 0.208169		R2= 0.197273	



○決定係数 (R²) について

…平成7年で0.208と比較的あてはまりがよいが、平成12年で0.197とあてはまりがよくない。

したがって、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

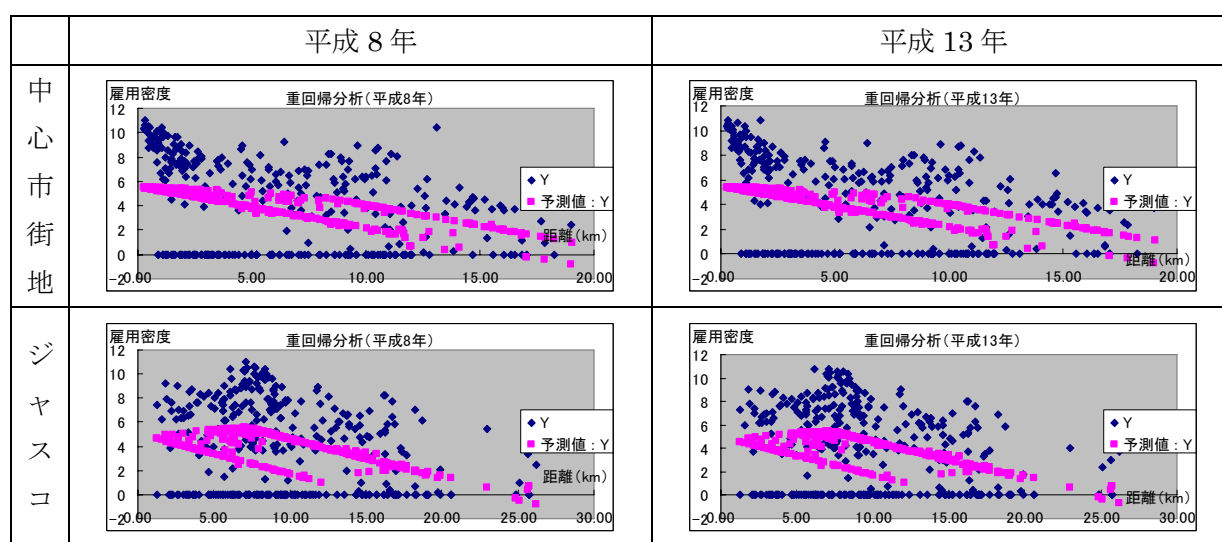
…平成7年及び平成12年の式は、ともにどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。

②就業者及び事業所に関する分析

町丁目毎の総雇用者の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(6)-5）。

表 3-3-(6)-5 佐世保市 回帰分析結果（総雇用者の密度）

サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(本島町)	6.487998 (t値) (15.33)	-0.20601 (5.16)	6.380419 (15.30)	-0.19895 (5.06)
	R2= 0.134005		R2= 0.129706	
ジャスコシティ大塔SC	6.487998 (t値) (15.33)	-0.13032 (3.56)	6.380419 (15.30)	-3.49863 (3.50)
	R2= 0.134005		R2= 0.129706	



○決定係数 (R²) について

…平成8年で0.134、平成13年で0.130とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

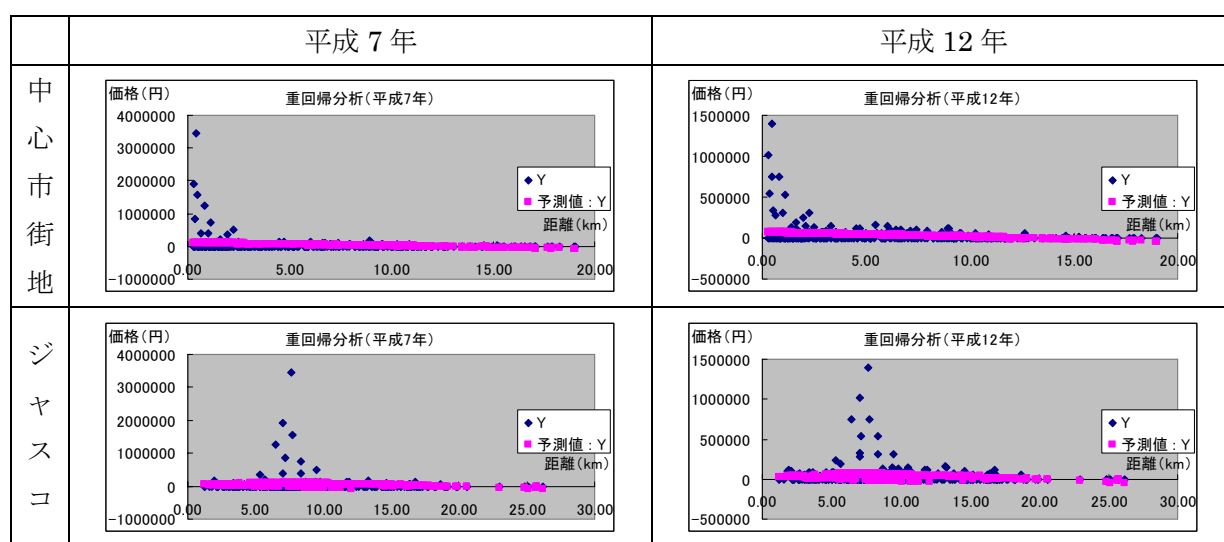
…平成8年及び平成13年の式は、ともにどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。

③地価に関する分析

公示地価について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(6)-6）。

表 3-3-(6)-6 佐世保市 回帰分析結果（公示地価）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(本島町)	117991.7 (t値) (3.91)	-9108.86 (3.22)	79106.61 (5.32)	-5740.34 (4.11)
	R2= 0.034306		R2= 0.054915	
ジャスコシティ大塔SC	117991.7 (t値) (3.91)	-1216.7 (0.47)	79106.61 (5.32)	-0.601 (0.60)
	R2= 0.034306		R2= 0.054915	



○決定係数 (R^2) について

…平成 7 年で 0.034、平成 12 年で 0.055 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年及び平成 12 年の式は、ともにジャスコシティ大塔 SC の t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

回帰分析の結果だけでは、具体的に市内のどの町丁目でどのくらいの変化があったのかを見る
 ことができない。そこで、GISを用いて視覚的に整理する。

①人口密度に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、総人口の密度の差を示す(図3-3-(6)-7)。

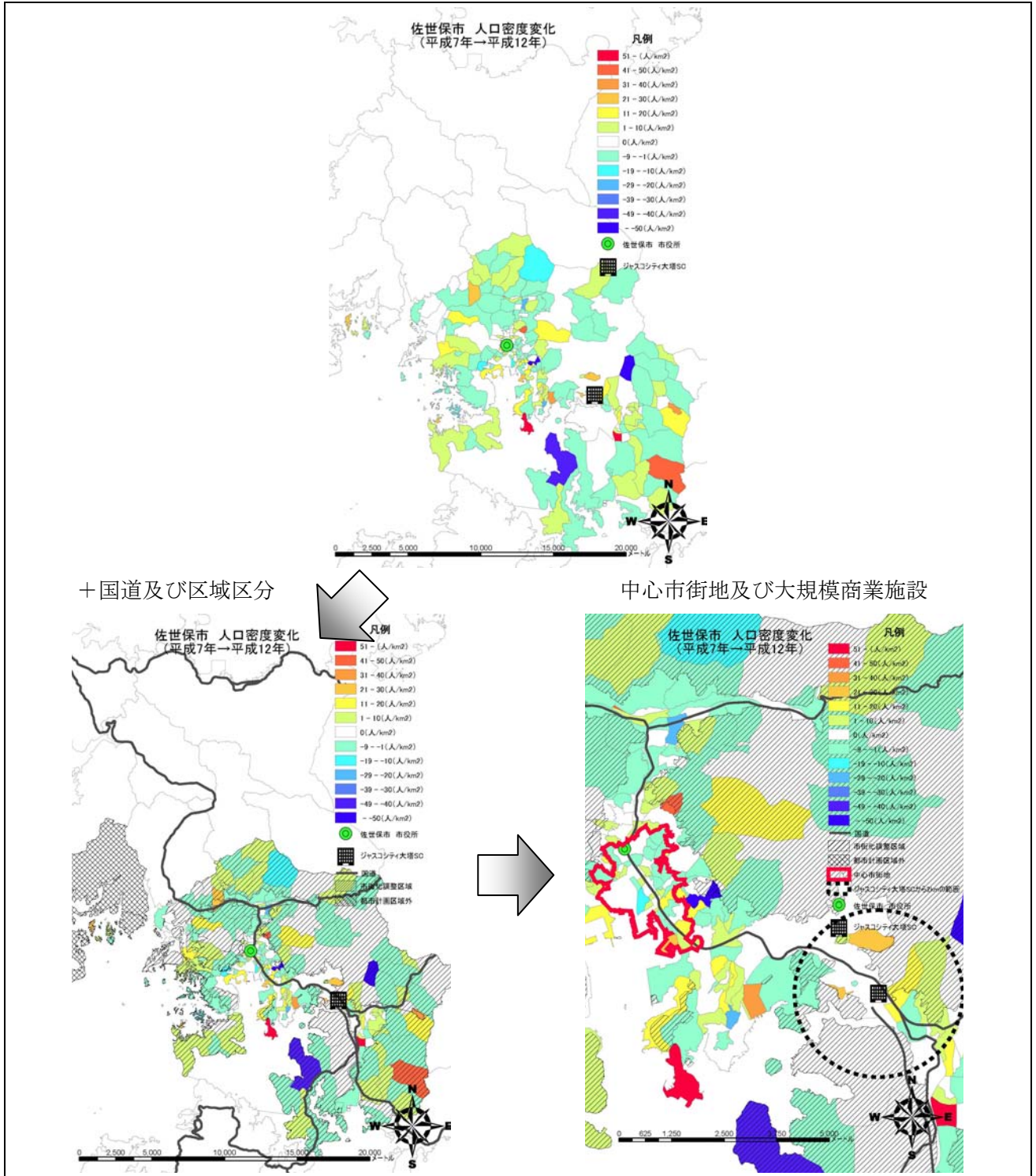


図 3-3-(6)-7 人口密度差 (総人口)

②雇用密度に関する整理

平成8年から平成13年にかけての、総雇用者の密度の差を示す（図3-3-(6)-8）。

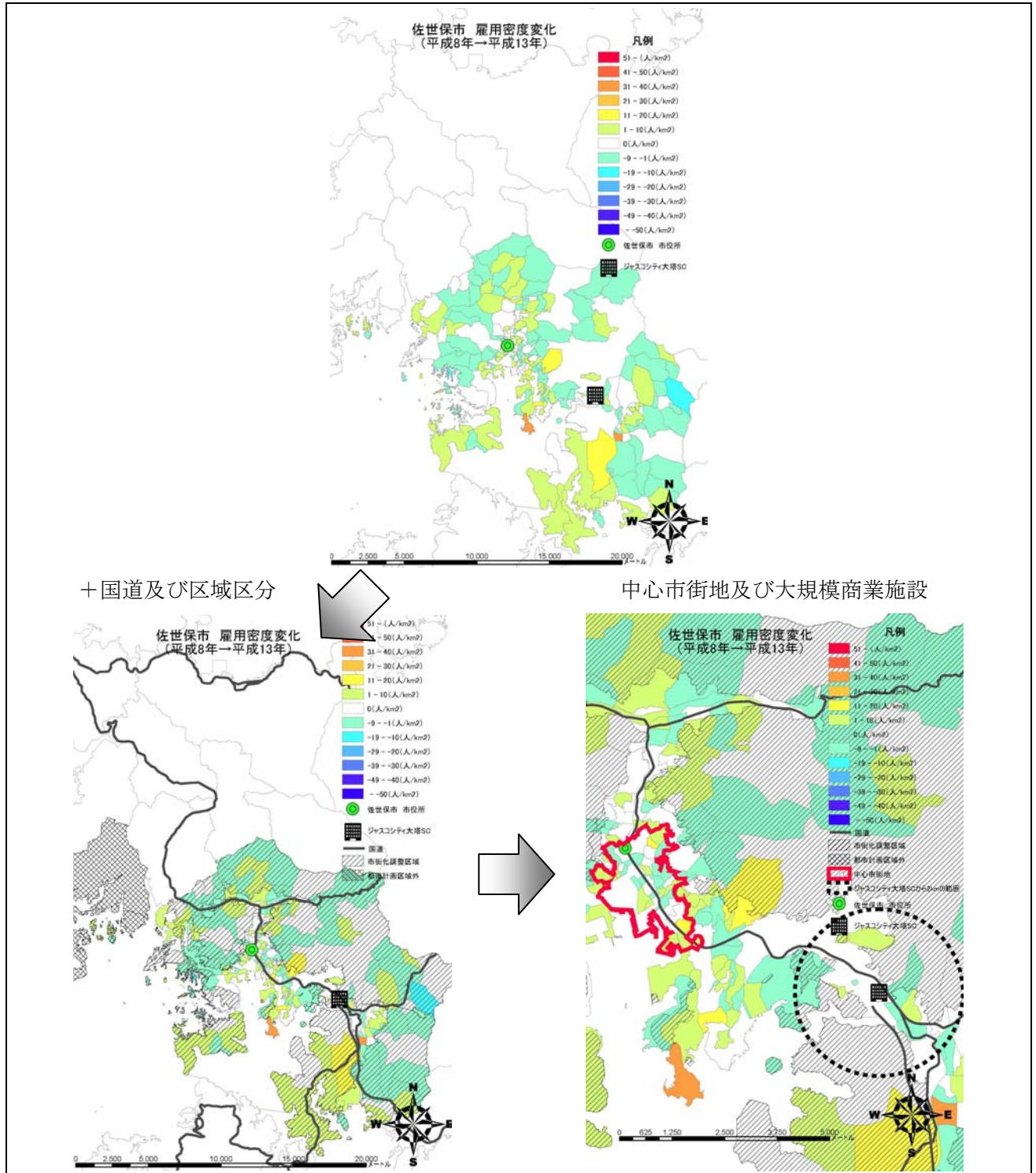


図 3-3-(6)-8 雇用者密度差 (総雇用者数)

③地価に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、公示地価(標準地)の価格の差について示す(図3-3-(6)-9)。

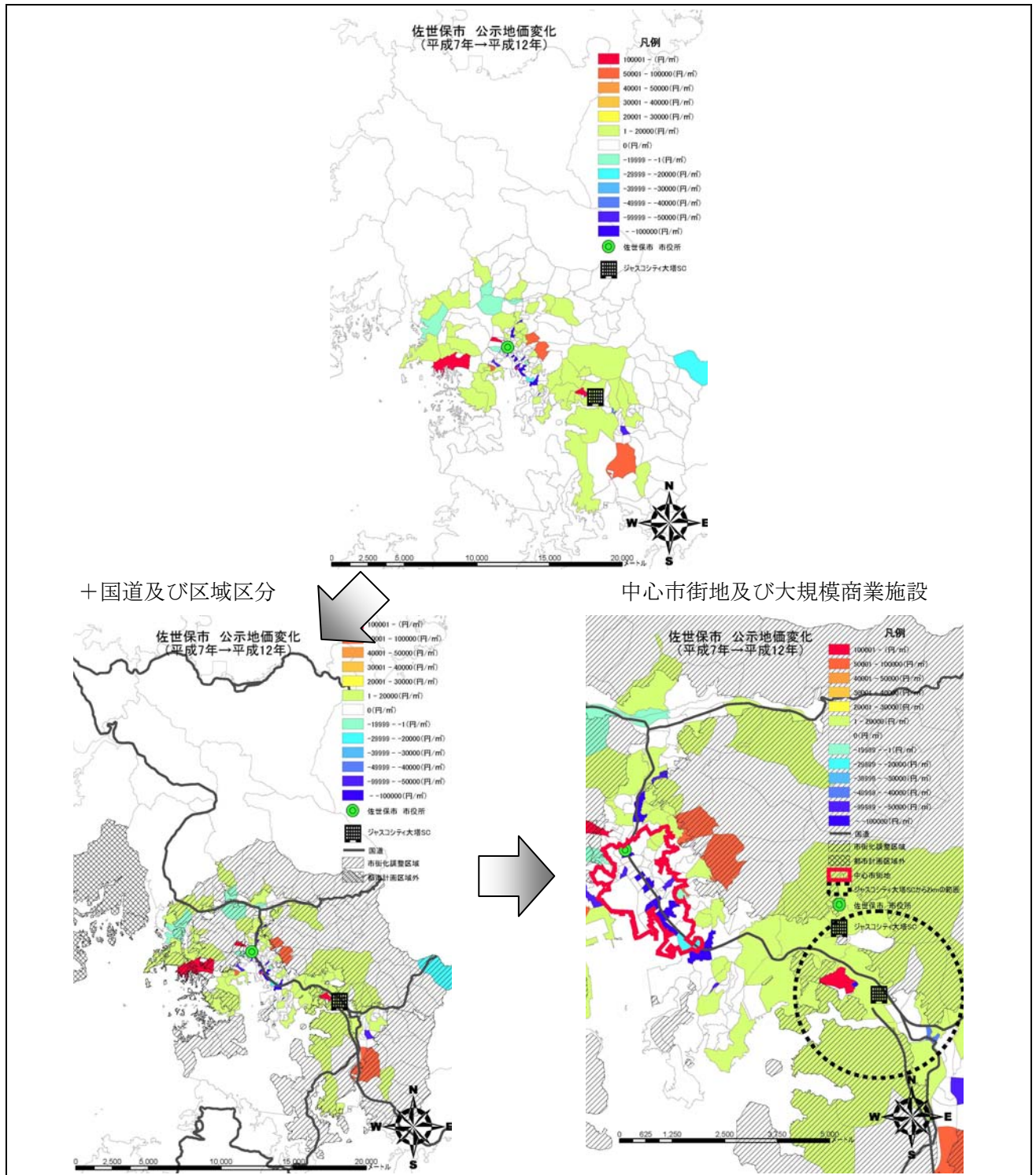


図 3-3-(6)-9 公示地価価格差 (標準地)

4) 考察

本項では、前項で行った回帰分析及び即地的検討の結果を踏まえた考察を行う。

①人口分布について

まず回帰分析では、

- ・平成7年は、決定係数はやや高く、かつ、式が有意であること
- ・平成12年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では人口密度が増加している町丁目が多くみられること
- ・都市全体では人口密度が減少している町丁目が多くみられること
- ・中心市街地では人口密度が減少している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、郊外のジャスコシティ大塔SCを中心とした商業施設の集積による利便性向上等から、その周辺等での一戸建への若年層の需要が高く、民間事業者が宅地開発を進めている。

第二に、中心市街地では地価が高く、若年層が生活するには生活費が嵩んでしまう。

したがって、佐世保市では、大規模商業施設周辺で人口密度の増加が起こっているのは、大規模商業施設の立地の影響によるものと考えられる。

②雇用分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成8年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと
- ・平成13年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では雇用密度が減少している町丁目が多くみられること
- ・都市全体では雇用密度の大幅な増減はみられないこと
- ・中心市街地では雇用密度が増加している町丁目が多くみられること

が確認できた。

しかし、「佐世保市中心商店街の取り組みについて」の中で、商店数について、「中心部の商店数は、平成6年と平成16年を比較すると24%減少しており、佐世保市全体より減少割合が高くなっているが、要因としては郊外大型店等の出店の影響によるものと思われる」とある。

また、大規模商業施設が立地したことにより、周辺の国道沿道にロードサイドショップの出店が多くみられる。

したがって、佐世保市では、大規模商業施設周辺で雇用密度が減少しているように見えるのは、統計データや現地調査では捉え切れていない別の理由があると考えられる。

ただし、中心市街地近辺においても雇用密度が大幅に減少していないのは、四ヶ町や三ヶ町商店街が、平日祝日を問わず沢山の人で賑わう、20万人都市の中で「日本一元気な商店街」と評され全国から商店街組合が視察に訪れているほどの商店街であることや、「商店街には空き店舗を作らない」を基本方針として、空き店舗が発生した場合には、地代・家賃を下げる等の努力をしている結果であると考えられる。

③地価について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと
- ・平成12年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では公示地価が上昇している町丁目が多くみられること
- ・都市全体では公示地価が上昇している町丁目が多くみられること
- ・中心市街地では公示地価が大幅に下落している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、中心市街地の地価の下落はバブル経済の崩壊によるところが大きい。公示地価の変動率（第1項表3 公示地価による変動率及び価格の推移）からも分かるように、近年も公示地価の下落傾向が続いている。

第二に、大規模商業施設やその立地に伴うロードサイドショップの進出による利便性の向上を受けて、郊外で民間による宅地開発が進み、良好な住宅地が形成されるようになってきている。

したがって、佐世保市では、大規模商業施設周辺で公示地価の上昇が起こっているのは、大規模商業施設の立地の影響によるものと考えられる。

5) 佐世保市の今後の展望

<市町村合併について>

佐世保市では、過去に幾度と市町村合併を実施し、現在の市域となった。合併後の都市整備の方向性を定めるために、都市計画区域の設定や準工業地域への大規模商業施設の進出の規制について、十分な協議を進める必要がある。

また、合併後の都市計画区域の設定に関しては、長崎県は準都市計画区域の設定を考えているが、佐世保市としては、どのようにするのかは未定である。

<中心市街地活性化の取り組みについて>

四ヶ町や三ヶ町商店街が中心となり、きらきらフェスティバルやYOSAKOI 佐世保祭り等のイベントを毎年実施している。このように、佐世保市の商店会は、本気でまちづくりの事を考えている商店主が多く、地元住民の協力体制も整っている。また、イベントの企画・実施の中心となっているのは50代の商店主達であるが、若い世代も混じっており、朝食会議を行ったり、学生を巻き込んだり、まちづくりスタジオを設置する等の取り組みも行っている。

<自然環境について>

佐世保市は、山と海に囲まれていること、軍用地が多いこと、開発可能な平地が限られていること等から、自然とコンパクトなまちづくりとなっている。しかし、今後も行われるであろう市町村合併の後の市街化調整区域や都市計画区域外での開発規制を適切にコントロールすることが必要である（写真①、②）。



① 斜面地の開発状況



② 佐世保港

6) 平成 17 年度国勢調査結果を踏まえて

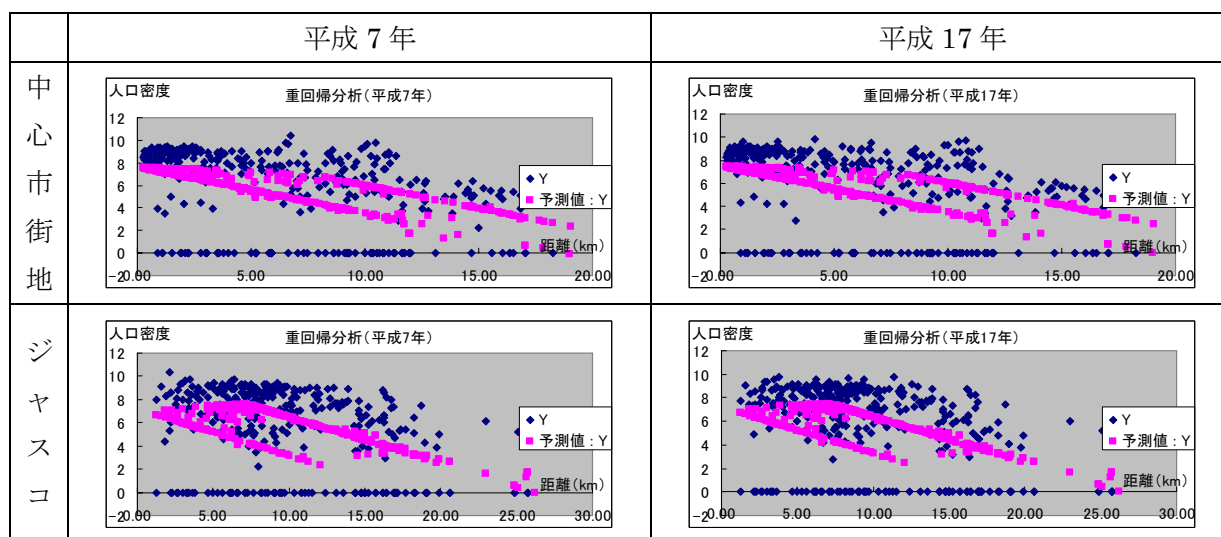
最新の町丁目別人口統計データである平成 17 年度国勢調査結果を入手することができたので、人口についてのみではあるが、回帰分析及び即地的検討の追加検討を行った。

<回帰分析>

回帰分析の結果を以下に示す（表 3-3-(6)-7）。

表 3-3-(6)-7 佐世保市 回帰分析結果（総人口の密度）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(本島町)	8.827374 (t値) (22.68)	-0.23377 (6.40)	8.739561 (22.45)	-0.21736 (5.95)
	R2= 0.208169		R2= 0.199675	
ジャスコシティ大塔SC	8.827374 (t値) (22.68)	-0.16975 (5.04)	8.739561 (22.45)	-5.22977 (5.23)
	R2= 0.208169		R2= 0.199675	



○決定係数 (R²) について

…平成 7 年で 0.208、平成 17 年で 0.200 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年及び平成 17 年の式は、ともにどちらの係数も t 値が 2.0 以上で有意である。

<即地的検討>

平成7年から平成17年にかけての、総人口の密度の差を示す（図3-3-(6)-10）。

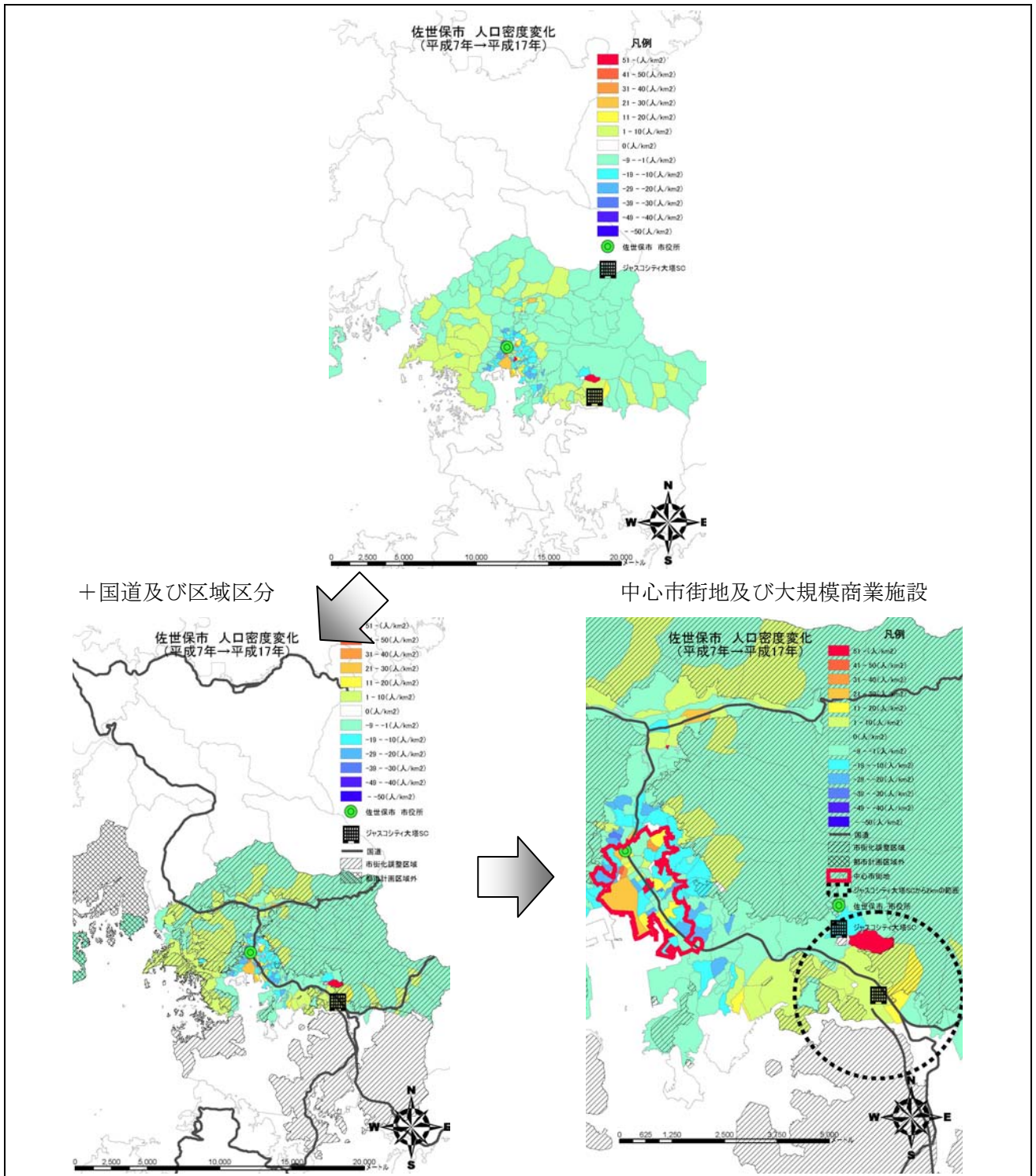


図 3-3-(6)-10 人口密度差（総人口）

以上から回帰分析及び即地的検討の結果は、平成12年度国勢調査の結果と大きく変わるものではないが、3) 分析の即地的検討でみられた現象が一層進行していることが分かった。

また、中心市街地に含まれる町丁目と大規模商業施設周辺 2km の範囲に含まれる町丁目の人口の変動状況を整理した。

ジャスコシティ大塔SCを中心とした2km圏内では、人口が5%以上増加もしくは減少している町丁目が同率であることから、郊外部での人口増減はほとんど起こっていないことが分かる。

一方、中心市街地では、人口が 5%以上増加している町丁目が約 45%、減少している町丁目が 51%と、中心市街地で人口減少が起こっていることが分かる（図 3-3-(6)-11）。

このような現象が起こった背景としても、4)考察①人口分布について、で示した背景の進行が考えられる。

したがって、佐世保市で、郊外での若年層を中心とした人口増加が起こっているのは、大規模商業施設の立地と関連性が高いと考えられる。

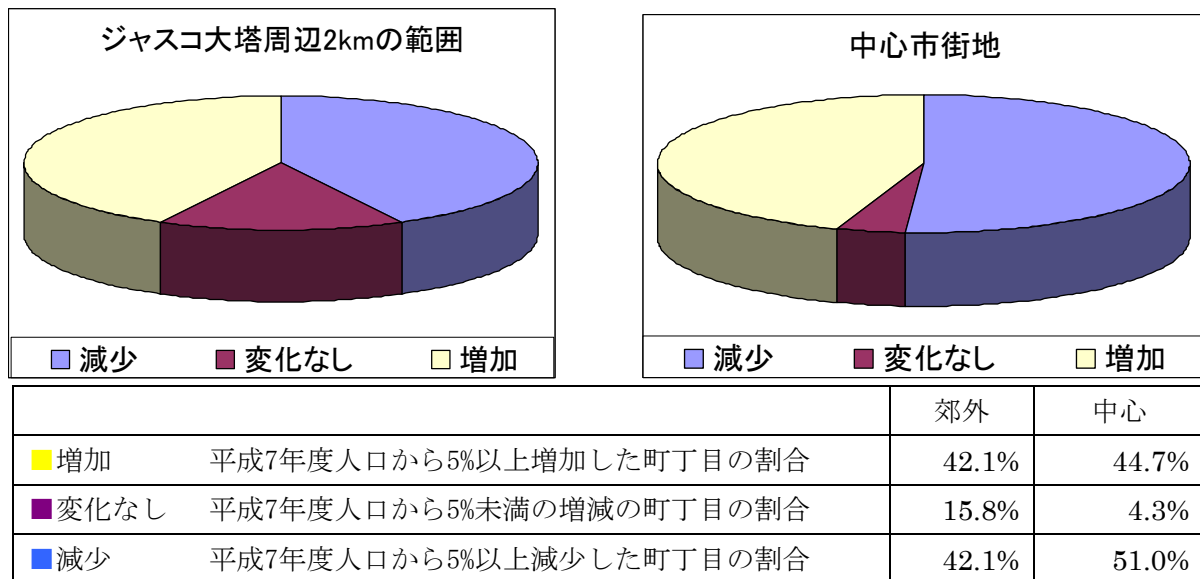


図 3-3-(6)-11 佐世保市 各町丁目の人口の変化 (H07～H17)

(7) 熊本市

1) 熊本市の概要

<位置・市勢>

熊本市は熊本県の県庁所在地で、中核市でもある。また、2010 年度末に九州新幹線（熊本駅）の開業が予定されている（図 3-3-(7)-1）。

人口は約 67 万人で、九州全体としては福岡市・北九州市に次いで 3 番目、面積は 266 km² で、中九州地区、もしくは広義の南九州地区最大の都市である（表 3-3-(7)-1）。

<経済>

戦前は陸軍第 6 師団や国の出先機関等が置かれ、軍事・教育・行政都市として栄えた。戦後中心的機能の多くは福岡市に移ったが、現在でも財務局や国税局等一部の国の出先機関や陸上自衛隊西部方面総監部、郵政公社等が残っている。

また、旧城下町を中心に市街地が发展してきており、熊本城の東側には上通、下通、サンロード新市街と呼ばれる中核市最大規模のアーケード街が 1km 以上にわたって連なり、その周囲に中心市街地が形成されている。

<交通>

鉄道は、JR 熊本駅が中心駅であり、JR 九州の鹿児島本線、豊肥本線や熊本電気鉄道、熊本市電が整備されている。最寄りの空港は、熊本空港（愛称：阿蘇くまもと空港）で、市内から連絡バスが運行されている。

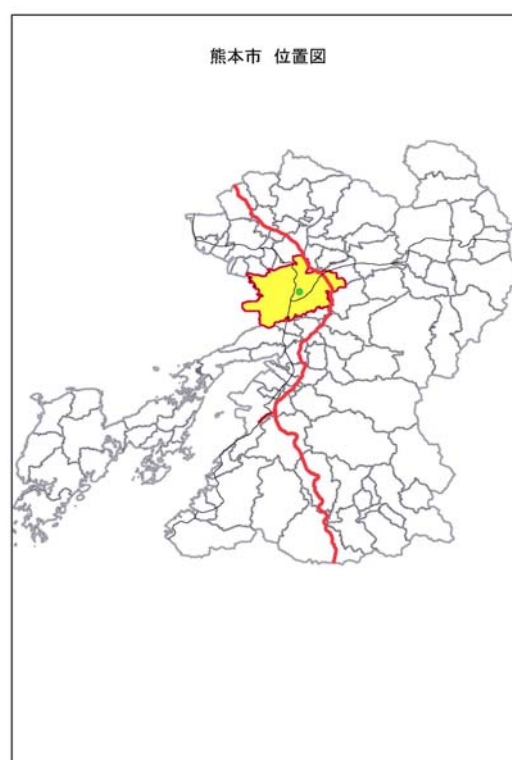
道路は国道 3 号や 57 号、266 号の他に九州自動車道があり、市内には熊本 IC やサービスエリア、パーキングエリアが整備されている。

<その他>

熊本市は、九州中央における拠点性の向上を図るため、又将来の道州制を見据え、政令指定都市の実現を目指し発展を続けている。

表 3-3-(7)-1 熊本市市勢

面積	: 267.08km ²
人口	: 670,321 人
男	: 316,178 人
女	: 354,143 人
世帯数	: 273,748 世帯
人口密度	: 2,509.814 人/km ²
※2006 年 11 月 01 日時点 出典) 熊本市 HP	



凡例	
	: 高速道路
	: 新幹線

図 3-3-(7)-1 熊本市位置図

<人口の推移>

熊本市の人口動態としては、人口及び世帯数は近年においても増加傾向にある。

しかし、1世帯あたりの人員は減少傾向にあり、年齢別人口構成をみても少子高齢化の状況が見られる。

国勢調査の結果について、GISを用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図3-3-(7)-2）。

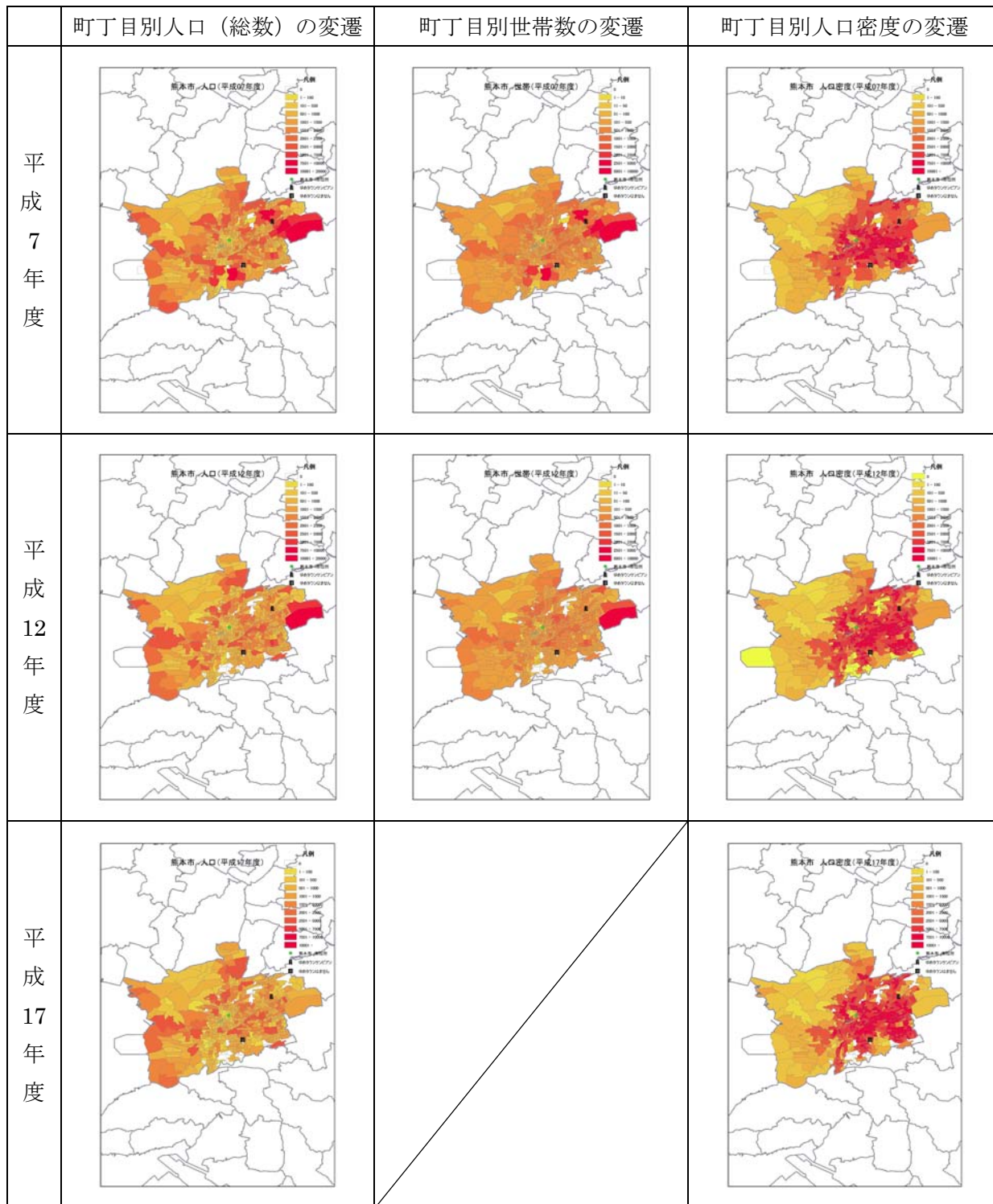


図 3-3-(7)-2 平成7年度から平成17年度にかけての人口及び世帯数に関する変遷

<事業所数及び従業者数の推移>

熊本市の事業所数及び従業者数の変遷を以下の表に示す（表 3-3-(7)-2）。

表 3-3-(7)-2 熊本市 事業所数及び従業者数

熊本市						
	昭和61年	平成3年	平成8年	平成11年	平成13年	平成16年
事業所数	33,210	33,886	33,323	—	30,642	—
従業者数	281,077	309,748	331,446	—	311,671	—

出典) 熊本市HP：統計で見る熊本 統計データより

以上から、近年は事業所数及び従業者数は減少傾向にあることが分かる。

平成 8 年度と平成 13 年度の事業所企業統計調査の結果について、GIS を用いて視覚的に整理したものを以下に示す（図 3-3-(7)-3）。

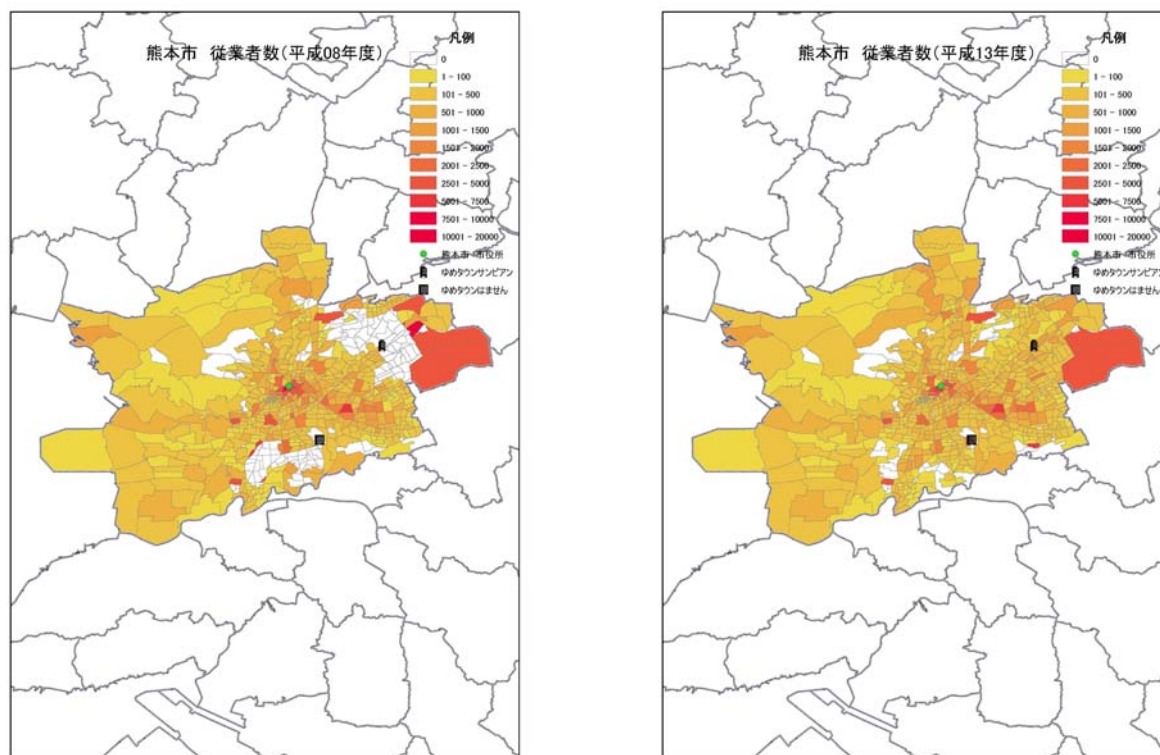


図 3-3-(7)-3 平成 8 年度から平成 13 年度にかけての雇用者に関する変遷

<住宅地及び商業地の地価調査による変動率及び価格の推移>

熊本市の地価調査の変動率及び価格の推移を以下に示す（表 3-3-(7)-3）。

表 3-3-(7)-3 熊本市 公示地価による変動率及び価格の推移

変動率(%)

	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	-	-	-	-	-	-	-	▲ 1.7	▲ 3.2	▲ 4.7	▲ 5.6	▲ 6.1	▲ 6.3
商業地	-	-	-	-	-	-	-	▲ 9.8	▲ 9.8	▲ 9.6	▲ 8.2	▲ 7.6	▲ 7.3

出典) 熊本県HP、くまもとの地価より

価格(円/m²)

	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
住宅地	-	-	-	-	-	-	-	-	99,900	95,000	89,300	84,000	78,700
商業地	-	-	-	-	-	-	-	-	508,200	455,300	415,400	382,500	358,100

出典) 熊本県HP、くまもとの地価より

以上から、住宅地の変動率は下がり続けているのに対し、商業地の変動率は平成13年を境に回復傾向にある。住宅地の価格は約2万円の下落であるのに対し、商業地の価格は15万円以上も下落している。

<熊本市 将来都市構造>

平成13年3月に策定された熊本市都市マスタープランにおいては、基本目標と課題を掲げた「Ⅱ 活発な交流と多様な機能の共存による活力ある都市づくり」の中で、効率的な都市構造の形成と市街地の再整備が課題として挙げられている。

また、将来都市構造として、熊本城を中心とした一帯を都心部、熊本駅周辺を副都心部とし、郊外の地域の鉄道駅や商店街等を地域核とするような構造を目指している（図3-3-(7)-4）。

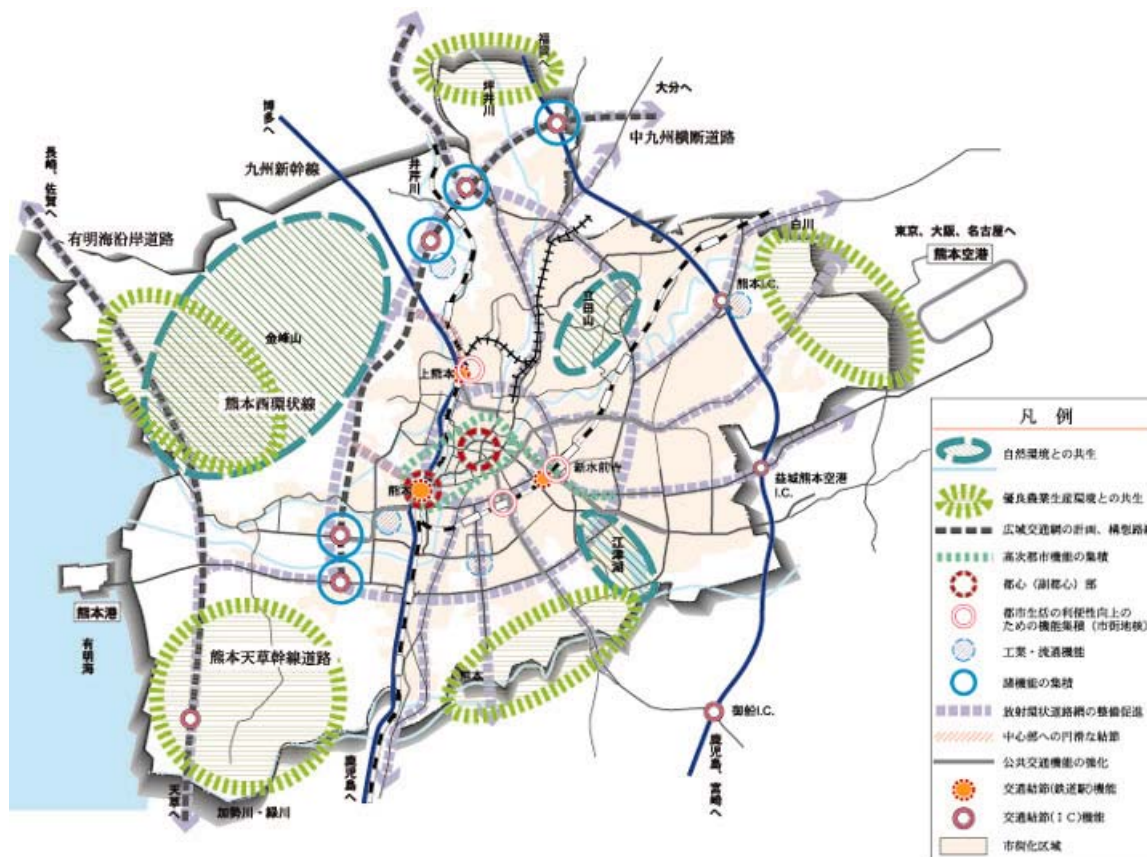


図 3-3-(7)-4 熊本市 将来都市構造図

【熊本市都市マスタープラン（平成13年3月）より】

2) 中心市街地の現状と課題

<中心商店街の現状>

熊本市の中心商店街としては、下通り商店街や上通り商店街、新市商店街等がある。それぞれの現状について位置と現況を以下に示す（図 3-3-(7)-5、写真①～⑧）。



図 3-3-(7)-5 中心商店街の位置



① サンロード新市街商店街



② 下通商店街



③ 栄通り商店街



④ 上通商店街



⑤ パルコ



⑥ 鶴屋



⑦ 上乃裏通り



⑧ 上乃裏通り界限

<大規模商業施設及びその周辺>

熊本市の大規模商業施設としては、ゆめタウンはませんがある。ゆめタウンはまさんの現状について位置と現況を以下に示す（図 3-3-(7)-6、写真①～②）。

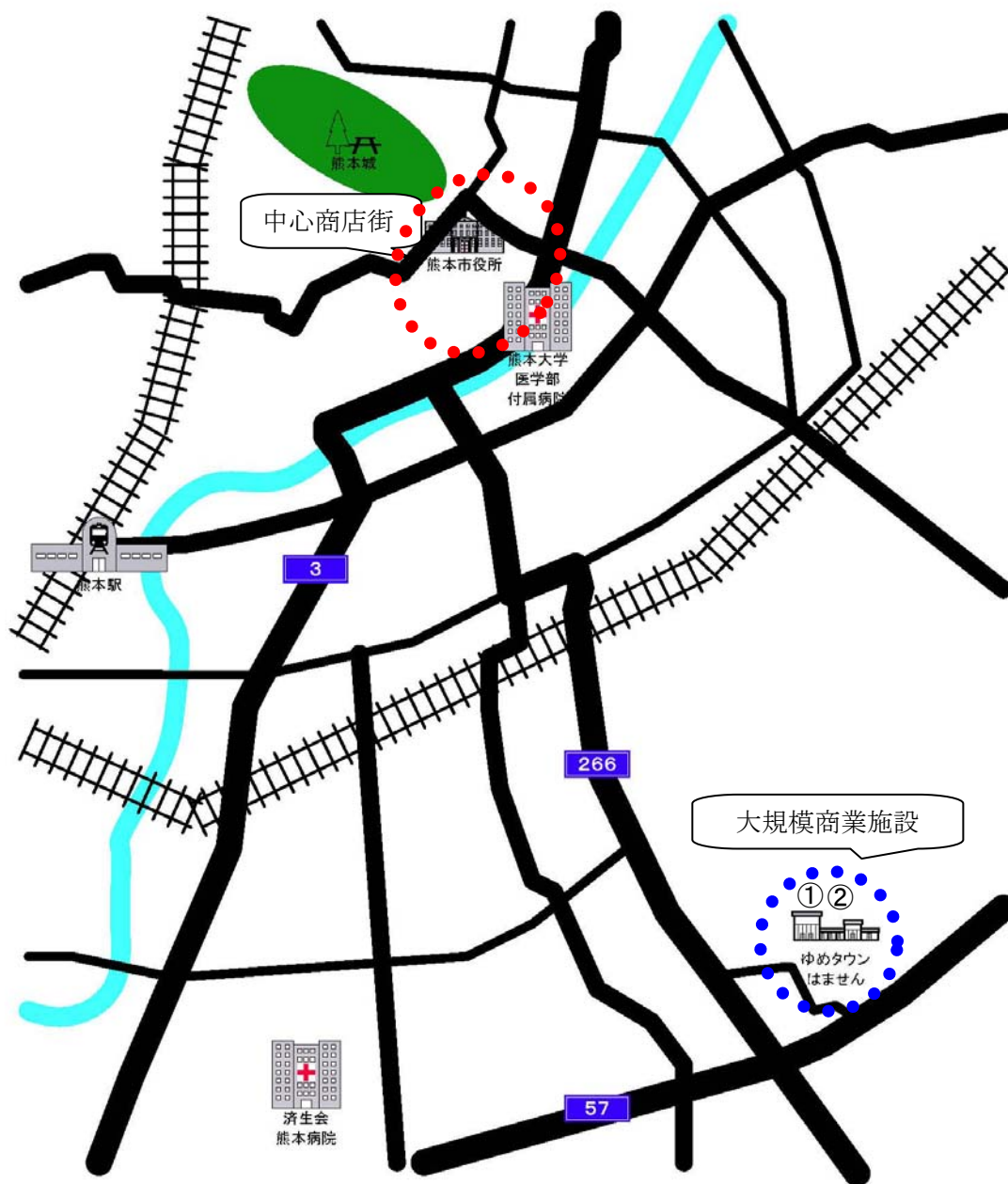


図 3-3-(7)-6 中心商店街及び大規模商業施設の位置



① ゆめタウンはません（1）



② ゆめタウンはません（2）

<中心市街地の課題>

①中心市街地が抱える課題

平成 11 年 3 月に策定された熊本市中心市街地活性化基本計画においては、モータリゼーションや郊外での宅地開発の進展等により都市構造が変化し、中心市街地の人口減少や諸機能の集積の相対的な低下が進んでいるとされている。

また、中心市街地と郊外大型商業施設の印象による比較では、中心市街地は「特徴がある店が多い」、「新しさや刺激を与えてくれる」という項目の評価が高いが、「店や施設の雰囲気が楽しい」、「行くのが楽しくなる」、「欲しいものが揃う」という項目では郊外大型商業施設の評価が高い結果となっている。

今後の中心市街地活性化のためのプログラムとして、以下の 7 つが挙げられている。

- にぎわい（集客）プログラム・・・イベント、セール、拠点的な施設整備等
- 交通アクセスプログラム・・・総合交通対策、自動車交通対策、自転車交通対策等
- 回遊アメニティプログラム・・・情報提供、アメニティ施設等
- 大型店融合プログラム・・・販売促進等
- 地域らしさ演出（産業連携）プログラム・・・観光資源との連携、生活文化の活用等
- 個店活性化プログラム・・・経営近代化、販売促進等
- コミュニティ再生プログラム・・・コミュニティ活動支援、人口増加対策等

②郊外大規模商業施設の影響

近年はダイヤモンドシティクレア²²やゆめタウン光の森²³等の大型商業施設の立地の影響により、郊外の住民が中心市街地まで足を延ばさないようになり、通行量が減少している。

²² 2005 年 10 月 10 日にオープン。店舗面積は約 52,000 m²。主なテナントとしては、ジャスコクレア熊本店、ワーナーマイカルシネマズ等がある。

²³ 2004 年 6 月 3 日にオープン。店舗面積は約 36,600 m²。主なテナントとしては、紀伊國屋書店、無印良品、新星堂、TOHO シネマズ、ナムコランド、スターバックス等がある。

3) 中心市街地及び大規模商業施設と人口分布の相関関係に関する分析

<回帰分析>

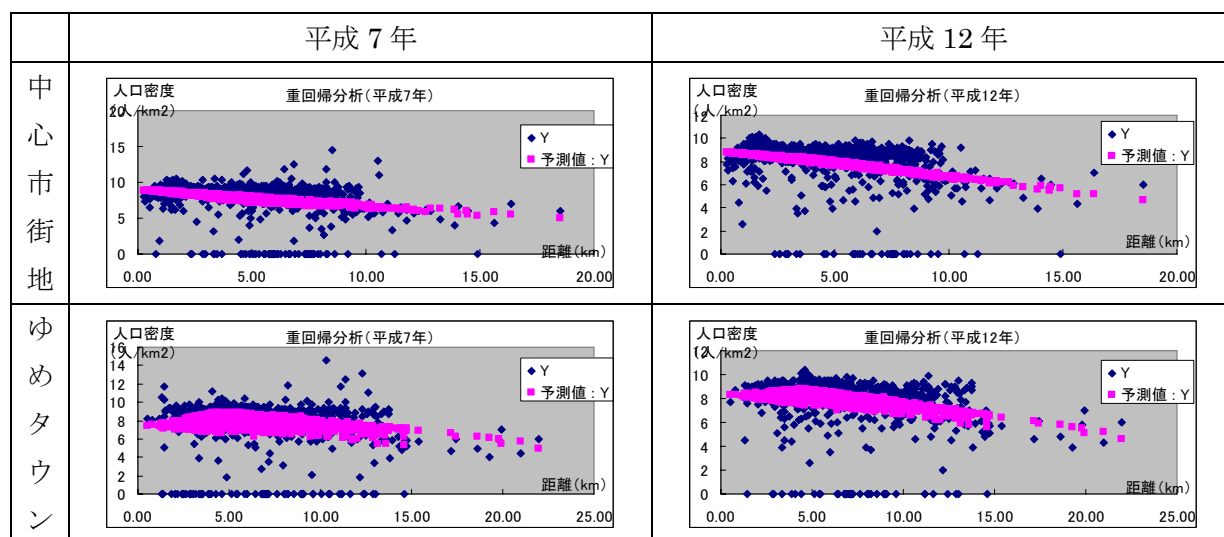
第3章ケーススタディ 2. 分析方法 (4) 分析手法で示した手法等による分析を行う。

①人口密度に関する分析

熊本市の全720町丁目を対象に、総人口の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す(表3-3-(7)-4)。

表 3-3-(7)-4 熊本市 回帰分析結果 (総人口の密度)

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(手取本町)	8.564765	-0.30414	9.03174	-0.18125
	(t値) (37.69)	(6.37)	(47.88)	(4.57)
	R2= 0.067003		R2= 0.083139	
ゆめタウンはません	8.564765	0.092674	9.03174	-1.37635
	(t値) (37.69)	(2.25)	(47.88)	(1.38)
	R2= 0.067003		R2= 0.083139	



○決定係数 (R²) について

…平成7年で0.067、平成12年で0.083とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

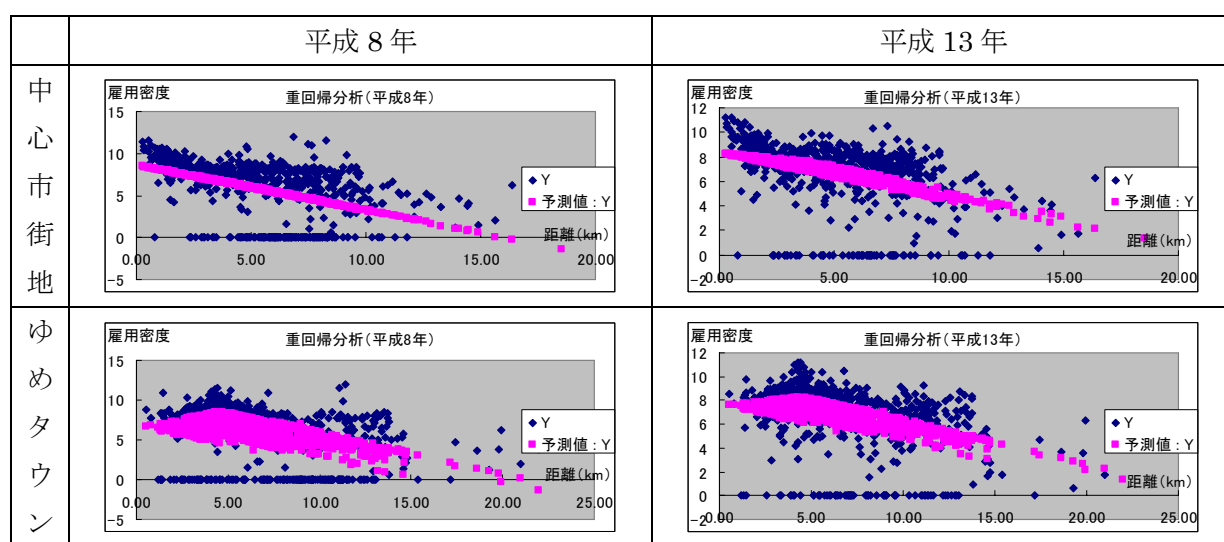
…平成7年の式はどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。平成12年の式はゆめタウンはまさんのt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。

②雇用密度に関する分析

町丁目毎の総雇用者の密度について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(7)-5）。

表 3-3-(7)-5 熊本市 回帰分析結果（総雇用者の密度）

サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(手取本町)	8.689021 (t値) (32.44)	-0.51671 (9.18)	8.782568 (41.94)	-0.28123 (6.39)
	R2= 0.2064		R2= 0.172342	
ゆめタウンはません	8.689021 (t値) (32.44)	-0.02451 (0.50)	8.782568 (41.94)	-2.71538 (2.72)
	R2= 0.2064		R2= 0.172342	



○決定係数 (R²) について

…平成8年で0.206と比較的あてはまりがよいが、平成13年で0.172とあてはまりがよくない。
したがって、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

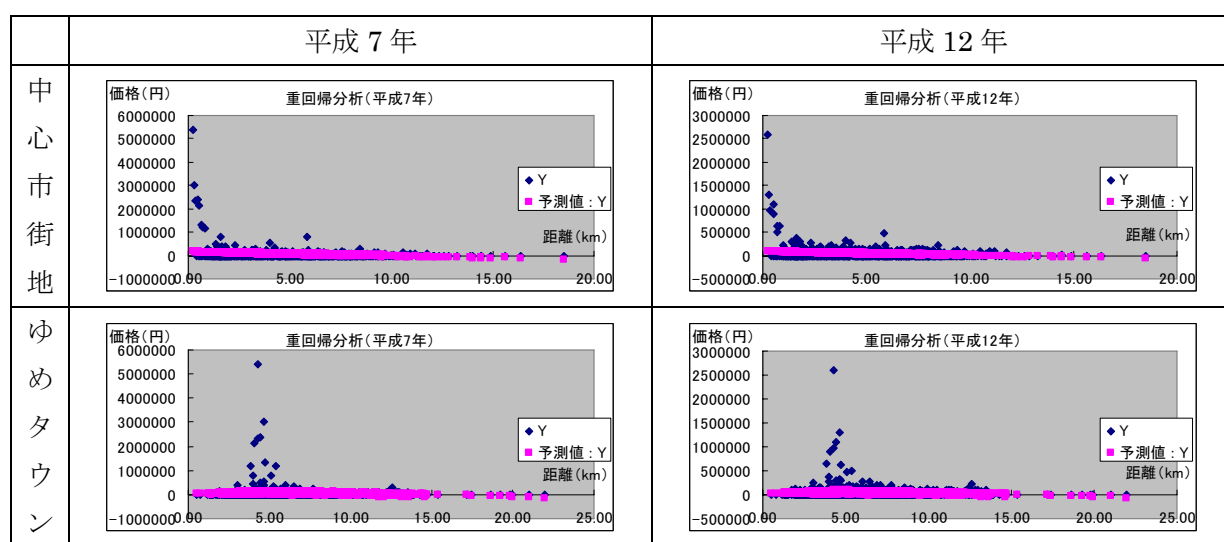
…平成8年の式はゆめタウンはまさんのt値が2.0未満であり、有意な結果が得られなかった。
平成13年の式はどちらの係数もt値が2.0以上で有意である。

③地価に関する分析

公示地価について回帰分析を行った結果を以下に示す（表 3-3-(7)-6）。

表 3-3-(7)-6 熊本市 回帰分析結果（公示地価）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(手取本町)	129716.4 (t値) (5.16)	-25311 (4.79)	74519.34 (6.12)	-12069.4 (4.72)
	R2= 0.037991		R2= 0.037172	
ゆめタウンはません	129716.4 (t値) (5.16)	8224.626 (1.80)	74519.34 (6.12)	3850.077 (1.74)
	R2= 0.037991		R2= 0.037172	



○決定係数 (R^2) について

…平成 7 年で 0.038、平成 17 年で 0.037 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年及び平成 17 年の式は、ともにゆめタウンはまさんの t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

回帰分析の結果だけでは、具体的に市内のどの町丁目でどのくらいの変化があったのかを見る
 ことができない。そこで、GIS を用いて視覚的に整理する。

①人口密度に関する整理

平成 7 年から平成 12 年にかけての、総人口の密度の差を示す (図 3-3-(7)-7)。

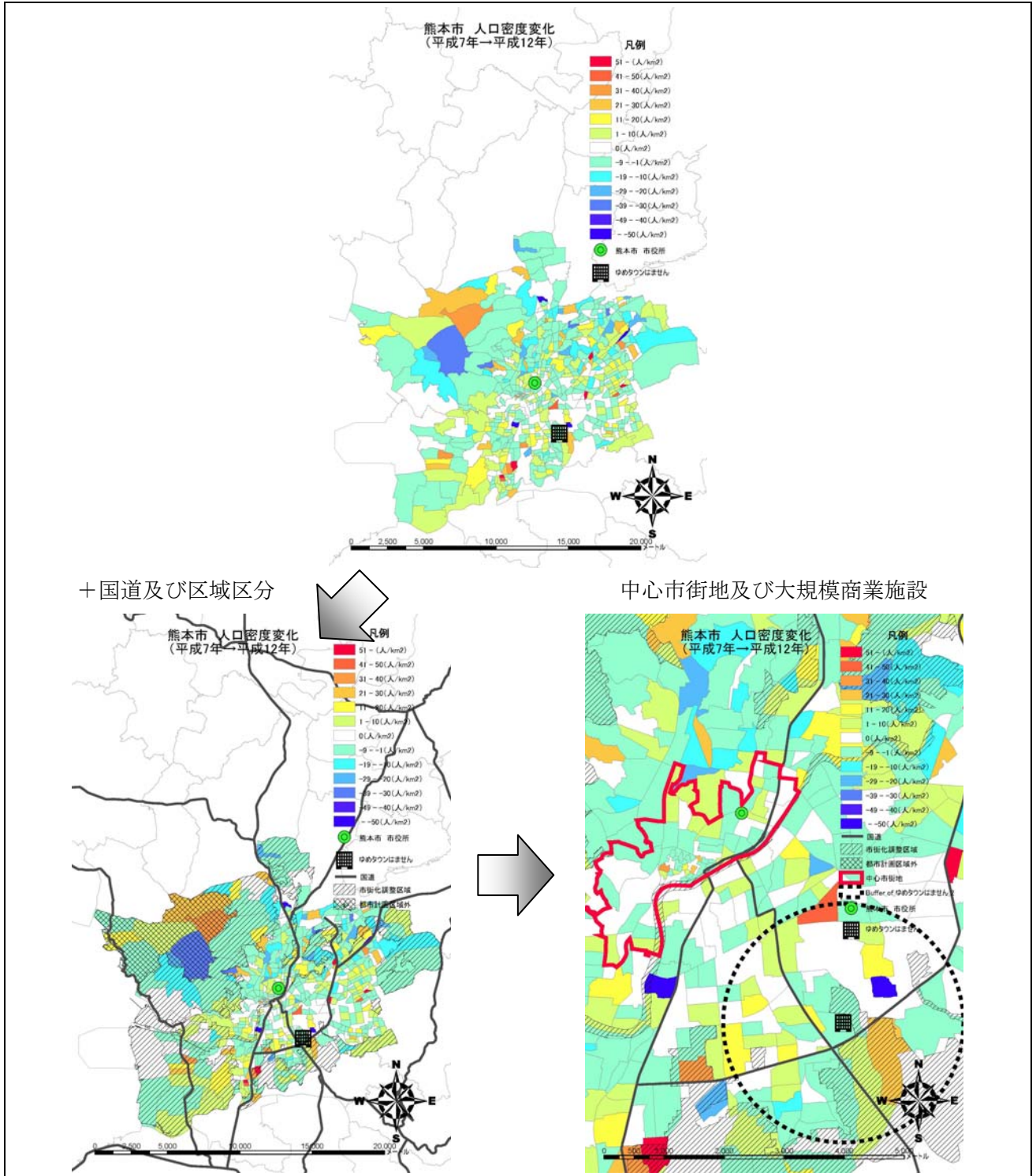


図 3-3-(7)-7 人口密度差 (総人口)

②雇用密度に関する整理

平成8年から平成13年にかけての、総雇用者の密度の差を示す（図 3-3-(7)-8）。

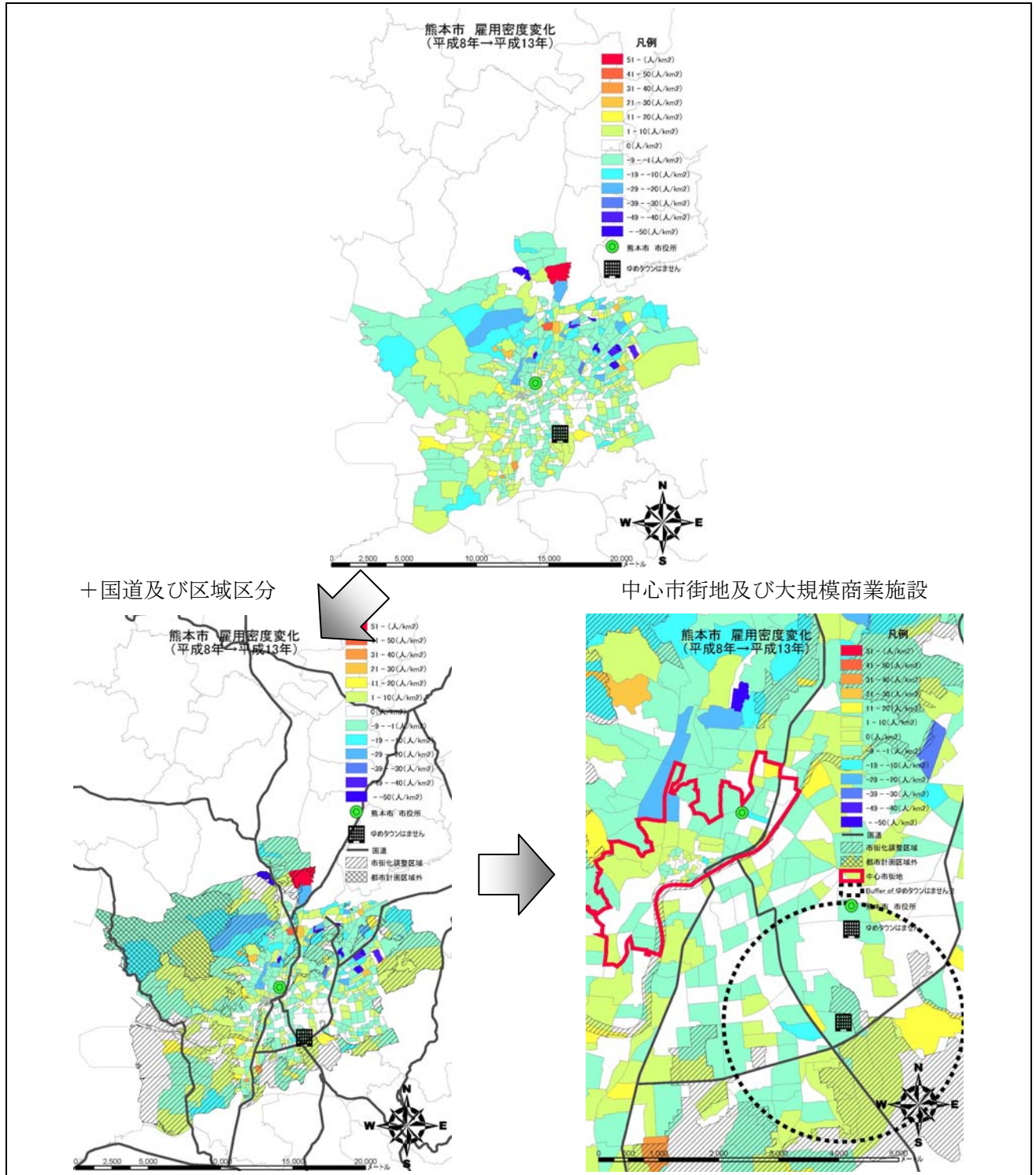


図 3-3-(7)-8 雇用者密度差 (総雇用者数)

③地価に関する整理

平成7年から平成12年にかけての、公示地価(標準地)の価格の差について示す(図3-3-(7)-9)。

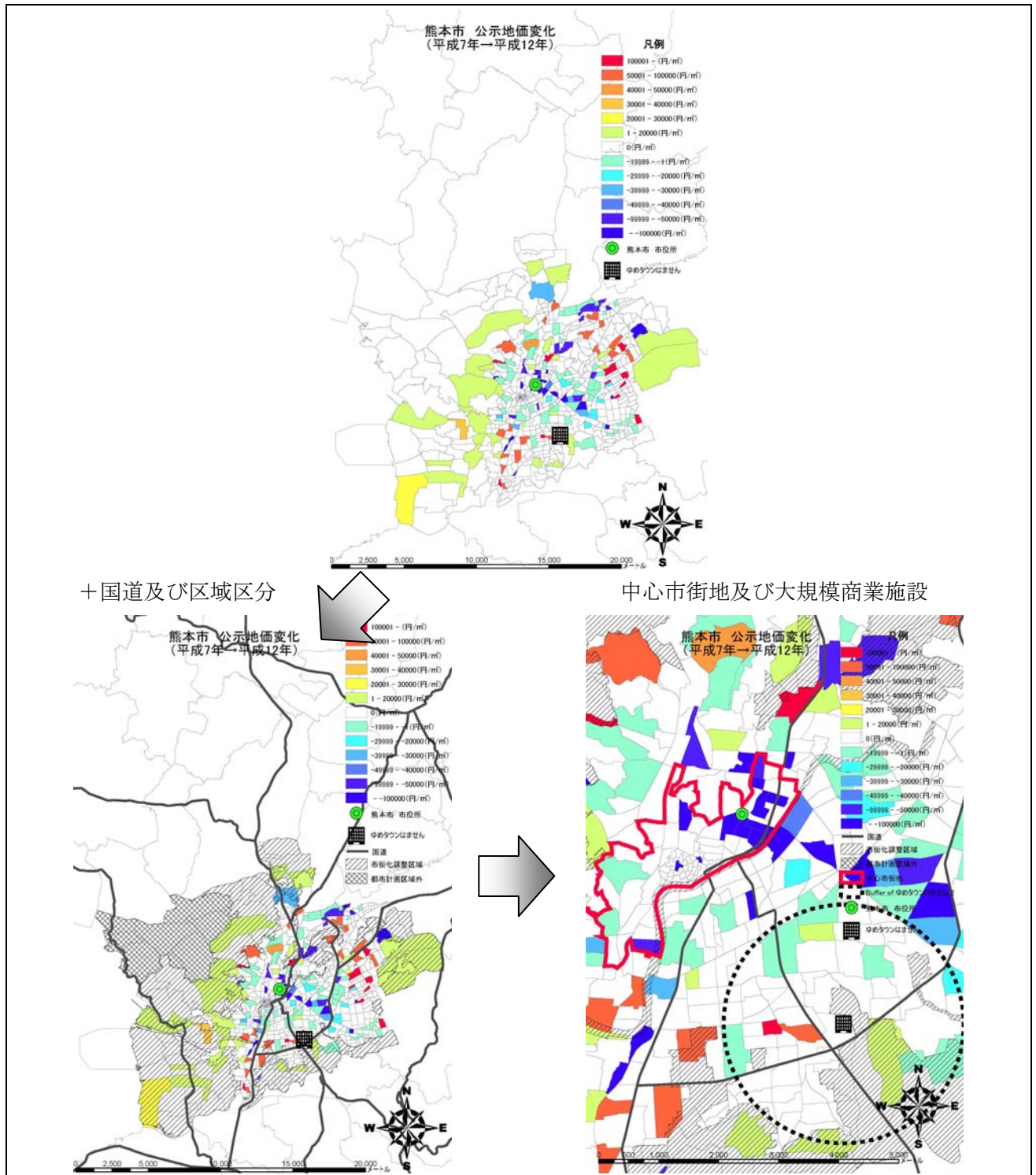


図 3-3-(7)-9 公示地価価格差 (標準地)

4) 考察

本項では、前項で行った回帰分析及び即地的検討の結果を踏まえた考察を行う。

①人口分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと
- ・平成12年は、決定係数が低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では人口密度が増加もしくは減少している町丁目が点在していること
- ・都市全体では国道沿いで人口密度が大幅に増加している町丁目が多くみられること
- ・中心市街地では人口密度が減少している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、都市計画法の改正による用途地域等の見直しの時期と重なったこともあり、ゆめタウンはませんの周辺町丁目を市街化区域に編入した。新たに市街化区域に編入された町丁目では、民間事業者による宅地開発が進行している。

第二に、モータリゼーションが進展し、環状道路の整備等が進んだことから、車による移動が比較的容易になったことにより、必ずしも商業施設への近接性が重要視されなくなった。

したがって、熊本市では、大規模商業施設周辺での人口増加が起こっているのは、区域区分の変更により開発に対する規制が緩和したことや幹線道路の整備によるものと考えられる。

②雇用分布について

まず、回帰分析では、

- ・平成8年は、決定係数はやや高いが、式が有意でないこと
- ・平成13年は、式は有意であるが、決定係数が低いこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と雇用密度の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では雇用密度が増加もしくは減少している町丁目が点在していること
- ・都市全体では雇用密度が減少している町丁目が多くみられること
- ・中心市街地では雇用密度が増加もしくは減少している町丁目が点在していること

が確認できた。

しかし、熊本市では、環状道路が整備されて以降、環状道路沿いにロードサイドショップ等の商業施設が新規立地し始めている。

また、郊外においては、熊本テクノポリス構想により工業団地（例えば、ホンダやフジフィルム）が造成される等、就業者が増加している。

さらに、熊本駅を中心とした地区ではダイエー等の撤退もあり、空洞化が進行している。

したがって、熊本市では、大規模商業施設周辺で雇用密度が減少しているように見えるのは、統計データや現地調査では捉えきれない別の理由があると考えられる。

③地価について

まず、回帰分析では、

- ・平成7年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと
- ・平成12年は、決定係数は低く、かつ、式が有意でないこと

から、中心市街地や大規模商業施設からの距離と公示地価の間には、はっきりとした相関は認められないという結果であった。

次に、即地的検討では、

- ・大規模商業施設周辺では公示地価が上昇もしくは下落している町丁目が点在していること
- ・都市全体では都心部で公示地価が下落している町丁目が、郊外部で公示地価が上昇している町丁目が多くみられること
- ・中心市街地では公示地価が下落している町丁目が多くみられること

が確認できた。

このような現象が起こった背景として、次のようなことが考えられる。

第一に、地価の下落はバブル経済の崩壊によるところが大きい。公示地価の変動率（第1項 表3 公示地価による変動率及び価格の推移）からも分かるように、近年も公示地価の下落傾向が続いている。

したがって、熊本市では、大規模商業施設周辺で公示地価の上昇が起こっているのは、大規模商業施設の立地の影響によるものと考えられる。

5) 熊本市の今後の展望

<市町村合併について>

熊本市では、まずは、富合町との合併を成功させ、それを皮切りに近隣市町村と市町村合併を進め、将来的には政令指定都市の実現を目指している。

<九州新幹線の開業について>

平成 23 年には九州新幹線鹿児島ルートが開通し、それに併せて熊本駅も一部改装される。また、在来線により分断されている市街地の東西の一体化をはかるため、熊本駅が橋上駅舎に整備されることに併せて高架化する予定である。

新幹線開業による来街者の増加が予想されることから、熊本城等の観光資源を活用し、中心市街地の活性化を図るため、熊本駅と都心部を結ぶ市電において、公共交通優先信号システムを導入した渋滞対策等の取り組みを実施している（写真①、②）。



① 熊本城と路面電車



② 交通状況

<中心市街地の取り組みについて>

中心市街地活性化のための取り組みとして、商店会の 6 商協（上通り商栄会、下通繁栄会、中央繁栄会連合会、新市街商店街振興組合、駕町通り商店街振興組合、安政町商興会）にその他の事業者（鶴屋、ダイエー等）が加わり、例えば、Edy カードの導入等、商店同士が共通利用できるものを取り入れて連携を図る等、商店街活性化のためのアイデアを出し合っている。

また、昨年 12 月 24 日には、「すきたい熊本」協議会が中心となり、「熊本電鉄線の利用促進・都心結節とまちづくりを考える交通社会実験」が実施され、今後の LRT 整備の検討の一端を担った。

6) 平成 17 年度国勢調査結果を踏まえて

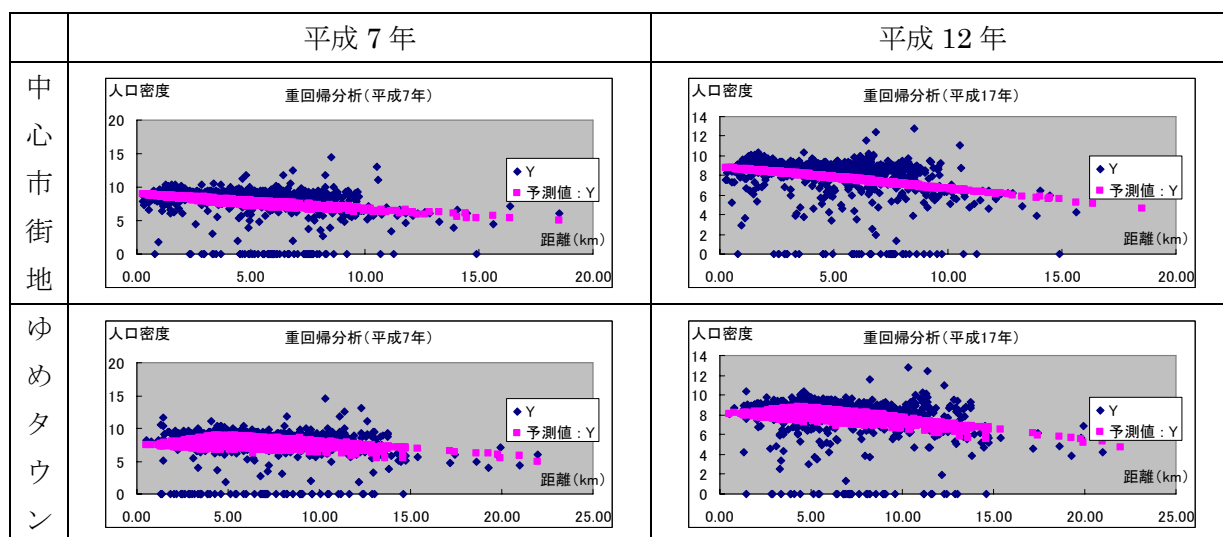
最新の町丁目別人口統計データである平成 17 年度国勢調査結果を入手することができたので、人口についてのみではあるが、回帰分析及び即地的検討の追加検討を行った。

<回帰分析>

回帰分析の結果を以下に示す（表 3-3-(7)-7）。

表 3-3-(7)-7 熊本市 回帰分析結果（総人口の密度）

サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)	
	切片	勾配	切片	勾配
中心市街地(手取本町)	8.564765 (t値) (37.69)	-0.30414 (6.37)	8.942853 (44.66)	-0.20153 (4.79)
	R2= 0.067003		R2= 0.073858	
ゆめタウンはません	8.564765 (t値) (37.69)	0.092674 (2.25)	8.942853 (44.66)	-0.66781 (0.67)
	R2= 0.067003		R2= 0.073858	



○決定係数 (R²) について

…平成 7 年で 0.067、平成 17 年で 0.074 とあてはまりがよくないことから、中心市街地や大規模商業施設からの距離と人口密度の間には、はっきりとした相関は認められない。

○式の有意性について

…平成 7 年の式はどちらの係数も t 値が 2.0 以上で有意である。平成 17 年の式はゆめタウンはまさんの t 値が 2.0 未満であり、有意な結果が得られなかった。

<即地的検討>

平成7年から平成17年にかけての、総人口の密度の差を示す（図3-3-(7)-10）。

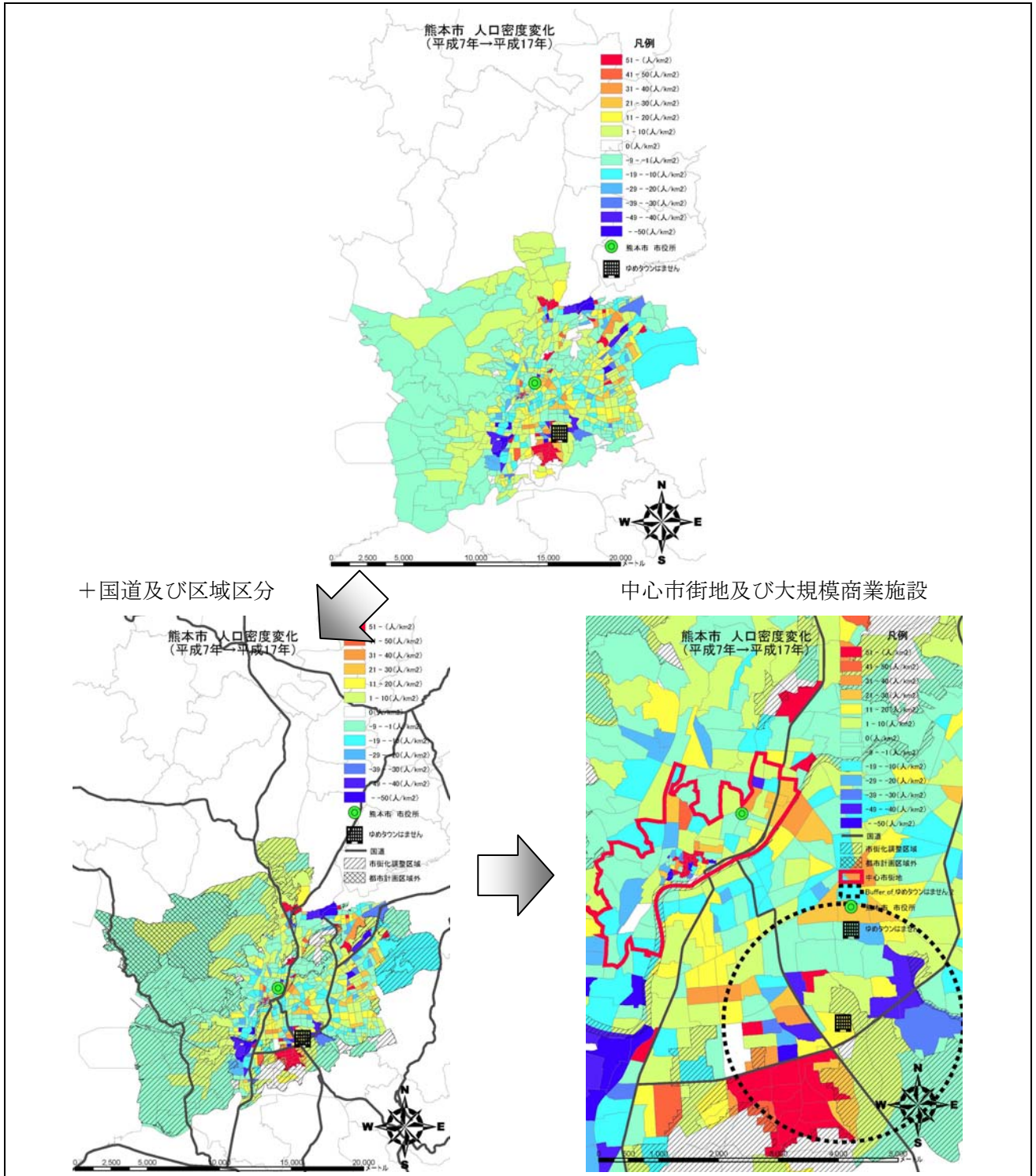


図 3-3-(7)-10 人口密度差 (総人口)

以上から回帰分析及び即地的検討の結果は、平成12年度国勢調査の結果と大きく変わるものではないが、3) 分析の即地的検討でみられた現象が一層進行していることが分かった。

また、中心市街地に含まれる町丁目と大規模商業施設周辺 2km の範囲に含まれる町丁目の人口の変動状況を整理した。

ゆめタウンはまぜんを中心とした2km圏内では、人口が5%以上増加している町丁目が50%以上を占めており、郊外部で人口増加が起こっていることが分かる。

一方、中心市街地では、人口が5%以上減少している町丁目が約50%以上を占めており、中心市街地からの人口流出が顕著であることが分かる（図 3-3-(7)-11）。

このような現象が起こった背景としても、4)考察①人口分布について、で示した背景の進行が考えられる。

したがって、熊本市で、郊外での人口増加が起こっているのは、区域区分の変更により、開発に対する規制が緩和したことによるものと考えられる。

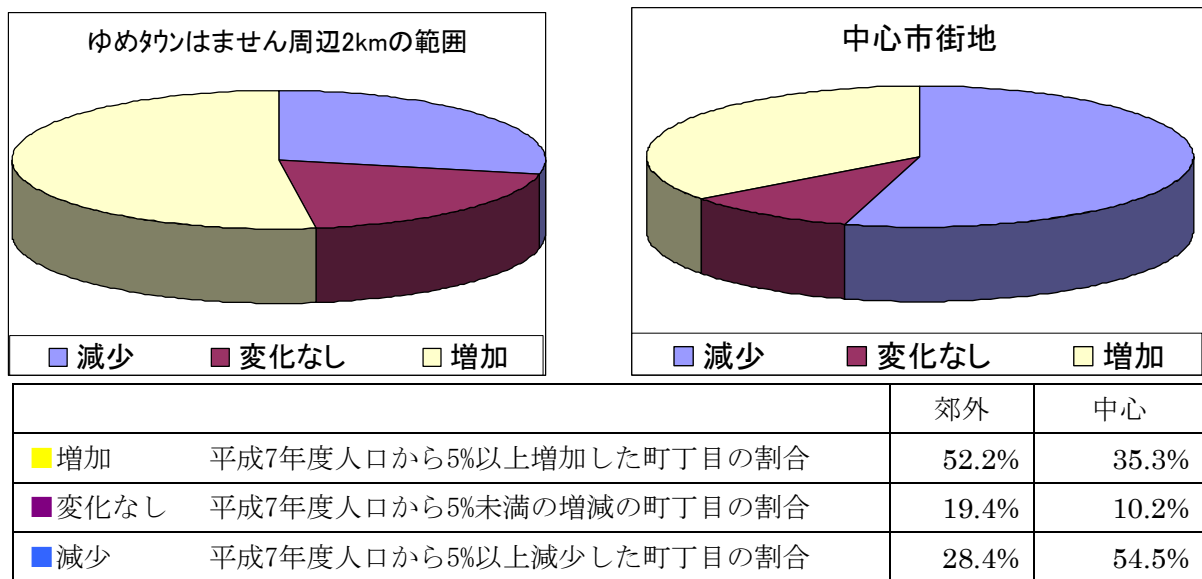


図 3-3-(7)-11 熊本市 各町丁目の人口の変化 (H07~H17)

(8) 参考資料

<宇都宮市>

- 1) 都市開発部都市計画課：宇都宮市の都市計画 2006 資料編
- 2) 宇都宮市：宇都宮市都市計画マスタープラン「都市計画に関する基本的な方針」、平成 12 年 12 月
- 3) 宇都宮市：宇都宮市中心市街地活性化基本計画～都心ルネッサンス 21・うつのみや～、平成 11 年 3 月
- 4) 宇都宮市、宇都宮商工会議所：平成 17 年度商店街通行量実態調査
- 5) 宇都宮市、宇都宮商工会議所：平成 17 年度来街者調査
- 6) 栃木県企画部資源対策課：栃木県地価調査
- 7) 宇都宮市：住宅統計調査
- 8) 宇都宮市：都市計画図

<岡崎市>

- 1) 岡崎市：都市計画マスタープラン、平成 15 年 2 月
- 2) 岡崎市：都市計画マスタープラン まちづくり提言集～まちづくりワークショップの開催記録～、平成 15 年 2 月
- 3) 岡崎市：岡崎都市計画（岡崎市）の概要、平成 18 年 4 月 1 日
- 4) 岡崎市：岡崎市統計書 1980 年版～2005 年版
- 5) 岡崎市都市整備部区画整理課：平成 18 年度岡崎市土地区画整理事業
- 6) 岡崎市：都市計画図

<彦根市>

- 1) 彦根市：彦根市都市計画マスタープラン（案）—都市計画に関する基本的な方針—
- 2) 彦根市：彦根市中心市街地活性化基本計画、平成 11 年 1 月
- 3) 滋賀県：滋賀県地価調査書、平成 6 年～平成 18 年
- 4) 彦根市：土地利用現況図（1/2,500）、平成 11 年 3 月
- 5) 彦根市：建物用途現況図（1/2,500）、平成 11 年 3 月
- 6) 滋賀県彦根市：み・わ・くのまちづくり～四番町スクエアのまちづくり～
- 7) 彦根市、都市計画図

<長浜市>

- 1) 長浜市：人がまちを動かす 長浜市新・博物館都市構想～長浜らしさを生かして美しく住む～
- 2) 長浜市：長浜市中心市街地活性化基本計画、平成 10 年 12 月
- 3) 長浜市：平成 18 年度 市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業【長浜市現況レポート】
- 4) 長浜市：長浜市統計書、平成 16 年版
- 5) 長浜市：長浜市住宅マスタープラン、平成 14 年 3 月

6) 長浜市：都市計画図

＜北九州市＞

- 1) 北九州市：北九州市都市計画マスタープラン、平成 15 年 11 月
- 2) 北九州市：大規模商業施設（小売店舗面積 10,000 m²以上）立地状況
- 3) 北九州市：URBAN RENEAL OF KITAKYUSHU CITY（北九州市の再開発）
- 4) 北九州市：北九州市の土地区画整理
- 5) 北九州市：北九州市地価公示・県基準値位置図
- 6) 北九州市：北九州市商圈調査報告書、平成 18 年 3 月
- 7) 北九州市建設局：事業概要 2006
- 8) 北九州市：北九州都市計画総括図、平成 18 年 4 月

＜佐世保市＞

- 1) 佐世保市：佐世保市都市計画マスタープラン、平成 11 年 3 月
- 2) 佐世保市：線引き見直しの変遷
- 3) 佐世保市：建物現況調査図
- 4) 佐世保市：佐世保市の都市計画、平成 14 年
- 5) 佐世保市企画調整部企画調整課：佐世保駅周辺再開発 心やさしい海辺のまちへ
- 6) 佐世保市観光商工部商工労働課：佐世保市中心商店街の取組について
- 7) 佐世保市観光商工部商工労働課：佐世保市小売商業の現況と推移～平成 14 年商業統計調査結果による佐世保市小売商業～
- 8) 佐世保市：都市計画図

＜熊本市＞

- 1) 熊本市：熊本市都市マスタープラン よかひと・よかまち・よか暮らし しあわせ実感、夢と活力の「生活首都」
- 2) 熊本市都市整備局計画部都市計画課：熊本市の都市計画、平成 17 年
- 3) 熊本市都市整備局計画部都市計画課：熊本市の都市計画（資料編）、平成 18 年版
- 4) 熊本市：熊本市中心市街地活性化基本計画、平成 11 年 3 月
- 5) 熊本市：都市計画総括図

第 4 章

商業施設の立地が人口分布に与える影響に関するまとめ

第4章 商業施設の立地が人口分布に与える影響に関するまとめ

本研究では、大規模商業施設の立地が人口移動の要因の1つであると考え、人口分布と中心市街地や大規模商業施設からの距離との相関関係に着目し、人口分布の変化の要因を抽出するために、国勢調査や事業所・企業統計調査等を用いた回帰分析、ヒアリング調査、現地調査、GISを用いた即地的検討を行った。

1. 本研究のまとめ

本研究の分析・検討・考察から得られた成果を以下に示す。

多心型都市構造のモデル式を用いた回帰分析の結果から、人口や雇用分布、公示地価は中心市街地及び大規模商業施設からの距離のみで決定されるものではないことが明らかになった。

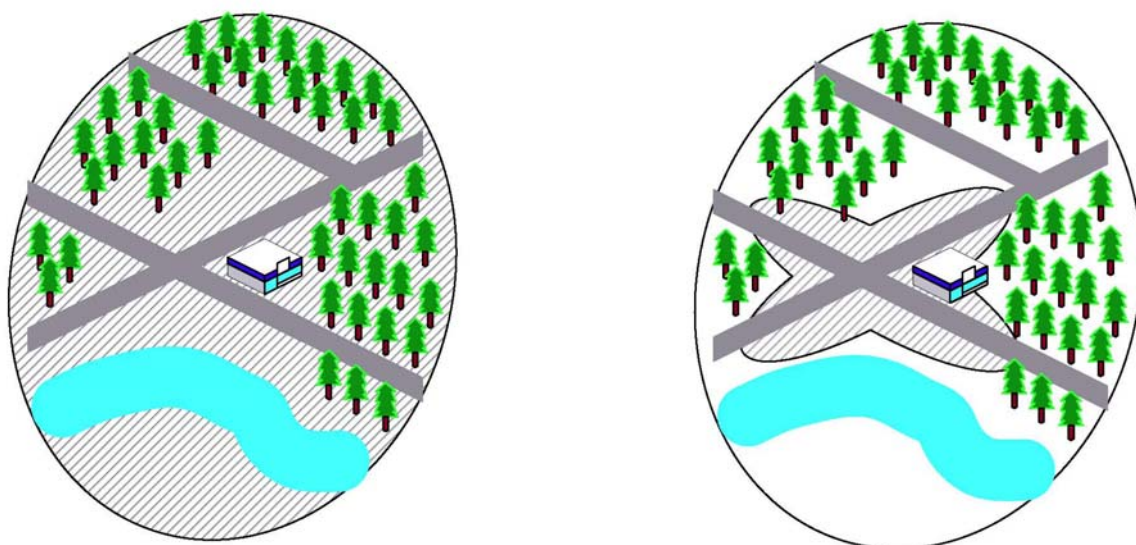
この結果から、次の2点のことが考えられる。

第一に、本研究での回帰分析は、1つの都市全域を対象としており、影響範囲を広くとりすぎたため「はっきりとした相関関係はみうけられない」という結果となったとも考えられる。

本研究では、Anas, Arnott and Smallが提唱する多心型都市構造を描写するモデル式を用いたが、欧米の都市形態と日本の都市構造の違いが回帰分析の結果が有効なものにならなかった要因の1つと考えられる。

というのも、欧米の都市は基本的に中心部を頂点に居住がなされ、街並みを遮断するような海や山が少ないため、商業施設を核とした多心型都市構造が可能である。その一方で、日本の都市は比較的高密な居住地が継続しつつ、山や海、川に遮られ、放射状の広がりを持ちにくいことから、商業施設は都市全体の核とまではなりえず、限られた範囲内での影響力に止まっているのではないかと考えられる。

したがって、影響範囲を絞り込んだ上で回帰分析を行うことにより、有効な結果が得られる可能性があると考えられる（図4-1）。



① 都市全体（過大な範囲）

② 影響範囲（適正な範囲）

図 4-1 大規模商業施設の影響範囲

第二に、本研究における回帰分析の結果のとおり、人口分布等は大規模商業施設からの距離のみで決定されるものではなく、その他の要因が存在すると考えられる。

本研究では、ヒアリング調査、現地調査、GIS を用いた即地的検討の結果から、大規模商業施設周辺で人口分布の変化に影響を与える要因として、大規模商業施設の立地という局所的な要因が直接的に影響している場合もあるが、多くは用途地域や区域区分の設定状況、土地区画整理事業や新市街地の整備方針といった都市全体又は都市をまたがるような広域的な都市計画による開発事業等が影響しているとうかがえた。

また、大規模商業施設周辺での雇用分布に変化を与える要因としても、大規模商業施設の立地という局所的な要因が直接的に影響しているのではなく、近隣の都市や地区における商業・産業の集積地の存在等の広域的な要因が影響していると考えられる。

2. 研究成果の活用に向けて

我が国では、モータリゼーションの進展や大規模小売店舗の進出による商圈の拡大等により生活圏が広域化してきているが、少子高齢・人口減少社会が進展していく中では、都市機能の集約による都市利便性の向上、コンパクトな生活圏の形成による環境負荷軽減、まとまった生活圏形成によるコミュニティの再生等を図ることにより、環境問題への対処とともに、インフラ整備にかかるコストを抑制する必要がある。

本研究では、即地的検討により、都市計画による開発事業等が人口分布の変化に影響を与えていると考えられることから、コンパクトなまちづくりの形成のためには、施設立地等の局所的な問題のみに対応していくのではなく、都市全体を考慮した広域的かつ中長期的な視点に立ったバランスの取れた都市計画の運用が必要であると考えられる。

3. 今後の課題

今後、本研究で行った分析結果をより深めるとともに、得られた成果を活かすためには、Anas, Arnott and Small が提唱する多心型都市構造を描写するモデル式を日本の都市構造にあつたモデル式に変更・改良し、回帰分析における説明変数に医療施設や教育・文化施設等を追加するとともに、対象とする大規模商業施設の数を増やす等により回帰分析の精度を高める必要がある。

また、雇用については最新のデータも追加する、地価については対象地点数の多い路線価を用いる等を行った上で、人口と同様に 10 年という長期間による回帰分析を行う必要があると考えられる。

參考資料

参考資料

参1. 都市発展段階説による各都市の動向

<北海道>

都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期				衰退期	
				都市化		郊外化		逆都市化	
				1 (+,-,+)	2 (++,+,++)	3 (+,+,+)	4 (-,+,+)	5 (-,+,-)	6 (--,-,-)
函館市	-2,667	-8,577	-11,244						○
小樽市	709	-7,044	-6,335						
旭川市	-2,168	1,136	-1,032					○	
釧路市	-3,834	-3,750	-7,584						○
帯広市	1,030	285	1,315		○				
北見市	-811	2,399	1,588				○		
夕張市	-776	-1,549	-2,325						○
岩見沢市	-15,758	15,662	-96					○	
留萌市	53	-1,788	-1,735						
苫小牧市	-64	2,822	2,758				○		
稚内市	-418	-1,562	-1,980						○
美瑛市	-563	-1,688	-2,251						○
芦別市	1,147	-3,052	-1,905						
江別市	2,862	5,520	8,382			○			
紋別市	450	-2,111	-1,661						
名寄市	-4	-985	-989						○
千歳市	774	3,257	4,031			○			
滝川市	-742	-822	-1,564						○
砂川市	580	-1,230	-650						
富良野市	-1,000	1,066	66				○		
伊達市	51	560	611			○			
江差町	-308	-34	-342						○
蘭越町	-75	-160	-235						○
真狩村	-56	-57	-113						○
倶知安町	-1,773	879	-894					○	
沼田町	-260	-112	-372						○
当麻町	-551	301	-250					○	
上川町	35	-602	-567						
風連町	-9	-338	-347						○
羽幌市	-784	46	-738					○	
美幌町	-1,335	524	-811					○	
斜里町	-193	-375	-568						○
留辺蘂町	-218	-801	-1,019						○
常呂町	406	-619	-213						○
豊浦町	-451	-384	-835						○
洞爺村	613	-612	1	○					
追分町	-797	848	51				○		
大樹町	-387	23	-364					○	
足寄町	-3,559	2,908	-651					○	
厚岸町	-2,503	1,734	-769					○	
札幌市	274	65,069	65,343			○			
せたな町	-53	-551	-604						○

<東北>

都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期				衰退期	
				都市化		郊外化		逆都市化	
				1 (+,-,+)	2 (++,+,+)	3 (+,+,+)	4 (-,+,+)	5 (-,+,-)	6 (--,-,-)
青森県	青森市	-452	4,144	3,692				○	
	弘前市	-1,435	549	-886					○
	八戸市	-2,025	1,291	-734					○
	黒石市	-680	735	55				○	
	五所川原市	1,380	-736	644	○				
	十和田市	-178	1,123	945				○	
	三沢市	-964	1,854	890				○	
	むつ市(田名部地区)	166	292	458			○		
	むつ市(大湊地区)	-67	525	458				○	
	遠野市	-301	-190	-491					○
岩手県	盛岡市	942	1,423	2,365			○		
	宮古市	-691	-1,060	-1,751					○
	水沢市	-3,285	4,249	964				○	
	花巻市	1,575	-530	1,045	○				
	北上市	546	2,986	3,532			○		
	久慈市	-301	-427	-728					○
	一関市	-594	627	33				○	
	釜石市	-5,352	2,426	-2,926					○
	江刺市	409	-839	-430				○	
	二戸市	-426	86	-340					○
	雫石町	558	-181	377	○				
	葛巻町	-428	-383	-811					○
	西根町	302	-231	71	○				
	紫波町	1,063	664	1,727		○			
	矢巾町	1,475	1,874	3,349			○		
	大迫町	-255	-260	-515					○
	東和町	-21	-392	-413					○
	平泉町	-178	-56	-234					○
	千蔵町	2,001	-2,552	-551					○
	川崎村	-373	0	-373					○
	大槌町	-197	-624	-821					○
	岩泉町	-135	-899	-1,034					○
	安代町	-158	-318	-476					○
一戸町	-844	-129	-973					○	
宮城県	石巻市	-2,039	649	-1,390					○
	塩竈市	686	-2,705	-2,019					○
	古川市	221	3,496	3,717			○		
	気仙沼市	-485	-1,062	-1,547					○
	白石市	495	-1,554	-1,059					○
	名取市	609	4,614	5,223			○		
	角田市	-76	-886	-962					○
	多賀城市	-1,228	2,060	832				○	
	岩沼市	1,088	247	1,335		○			
	大河原町	1,305	-533	772	○				
	丸森町	-410	-663	-1,073					○
	松島町	-1,719	1,434	-285					○
	利府町	285	4,428	4,713			○		
	涌谷町	-334	-523	-857					○
迫町	927	-1,070	-143					○	
東和町	-142	-451	-593					○	
仙台市	-3,923	40,756	36,833				○		
秋田県	秋田市	-1,999	7,676	5,677				○	
	能代市	-3,086	1,343	-1,743					○
	横手市	-2,854	1,913	-941					○
	大館市	-1,748	827	-921					○
	湯沢市	1,094	-2,354	-1,260					○
	鹿角市	-114	-1,926	-2,040					○
	比内町	-101	-517	-618					○
	五城目町	-786	-213	-999					○
	角館町	-358	-190	-548					○
	由利本荘市	-289	-1,278	-1,567					○
	大仙市	-384	-2,169	-2,553					○
	寒郷町	457	-1,482	-1,025					○
山形県	山形市	-1,728	2,609	881				○	
	米沢市	-801	605	-196					○
	鶴岡市	-869	959	90				○	
	酒田市	-1,178	1,259	81				○	
	新庄市	463	-1,208	-745					○
	寒河江市	-85	669	574				○	
	上山市	407	-1,568	-1,161					○
	天童市	-1,095	3,700	2,605				○	
	東根市	-556	2,148	1,592				○	
	南陽市	98	-717	-619					○
	中山町	294	-111	183	○				
	高島町	-405	248	-157					○
	川西町	-131	-945	-1,076					○
余目町	309	-574	-265					○	
温海町	-343	-567	-910					○	
福島県	福島市	-2,223	7,590	5,367				○	
	会津若松市	-1,314	-208	-1,522					○
	郡山市	-3,553	11,544	7,991				○	
	いわき市	1,378	-1,838	-460					○
	白河市	-523	1,664	1,141				○	
	原町市	-933	-404	-1,337					○
	須賀川市	-310	2,759	2,449				○	
	喜多方市	-328	291	-37					○
	二本松市	-2,669	2,936	267				○	
	桑折町	576	-1,097	-521					○
	川俣町	-1,125	-167	-1,292					○
	本宮町	22	448	470			○		
	猪苗代町	-154	-542	-696					○
	会津坂下町	583	-1,240	-657					○
	柳津町	-75	-392	-467					○
	会津高田町	-43	-725	-768					○
	会津本郷町	497	-367	130	○				
	矢吹町	-1,071	888	-183					○
	棚倉町	-22	-149	-171					○
	塙町	-1,007	560	-447					○
	石川町	-428	-684	-1,112					○
	三春町	-356	208	-148					○
	小野町	-379	-372	-751					○
浪江町	-82	-554	-636					○	
田村市	-4,981	3,904	-1,077					○	
田村市	-95	-982	-1,077					○	

<北関東>

都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期				衰退期	
				都市化		郊外化		逆都市化	
				1 (+,+)	2 (++,++)	3 (+,+,+)	4 (-,+,+)	5 (-,+,-)	6 (--,-,-)
茨城県	水戸市	2,333	-1,941	-392	○				
	日立市	227	-6,118	-5,891					
	土浦市	-335	2,794	2,459			○		
	古河市	-3,834	3,468	-366				○	
	石岡市	-1,729	1,583	-146				○	
	結城市	511	-1,514	-1,003					
	龍ヶ崎市	568	7,192	7,760			○		
	下妻市	478	415	893		○			
	水海道市	1,094	-1,762	-668					
	常陸太田市	-40	175	135			○		
	笠間市	1	-262	-261					
	取手市	-503	-1,447	-1,950					○
	牛久市	3,051	3,869	6,920			○		
	内原町	12	-117	-105					
	境町	340	-406	-66					
	守谷市	1,247	3,294	4,541			○		
	筑西市	-2,812	854	-1,958				○	
坂東市	-8,251	7,186	-1,065				○		
栃木県	宇都宮市	497	7,954	8,451			○		
	足利市	-799	-1,889	-2,688					○
	栃木市	-930	-352	-1,282					○
	佐野市(旧佐野市)	-499	-156	-655					○
	鹿沼市	-870	1,945	1,075			○		
	日光市	-604	-842	-1,446					○
	今市市	815	850	1,665			○		
	小山市	600	4,483	5,083			○		
	真岡市	340	968	1,308			○		
	大田原市	-700	3,574	2,874			○		
	矢板市	-320	136	-184				○	
	那須塩原市(旧黒磯市)	-298	2,806	2,508			○		
	粟野町	292	-622	-330					
	茂木町	-340	-726	-1,066					○
	大平町	81	-40	41	○				
	さくら市(旧氏家町)	295	1,477	1,772			○		
	高根沢町	342	1,650	1,992			○		
さくら市(旧喜連川町)	231	-262	-31						
那須塩原市(旧西那須野町)	-916	4,449	3,533			○			
佐野市(旧田沼町)	-128	-746	-874					○	
佐野市(旧葛生町)	-404	-495	-899					○	
群馬県	前橋市	-2,842	2,209	-633				○	
	高崎市	30	1,741	1,771			○		
	伊勢崎市	-673	6,188	5,515			○		
	太田市	-960	5,809	4,849			○		
	沼田市	-358	-507	-865					○
	富岡市	-254	332	78			○		
	鬼石町	-782	199	-583				○	
	松井田町	-176	-370	-546					○
境町	1,380	-1,097	283	○					

<南関東>

都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期				衰退期		
				都市化		郊外化		逆都市化		
				1 (+,+)	2 (++,+,++)	3 (+,+,+)	4 (-,+,+)	5 (-,+,-)	6 (--,-,-)	
埼玉県	川越市	2,212	5,201	7,413			○			
	熊谷市	-1,430	1,217	-213				○		
	川口市	4,997	6,176	11,173			○			
	さいたま市(旧浦和市)	4,959	26,586	31,545			○			
	さいたま市(旧大宮市)	2,559	19,957	22,516			○			
	秩父市	-1,240	231	-1,009				○		
	所沢市	5,568	4,126	9,694		○				
	加須市	-1,528	3,152	1,624				○		
	本庄市	-2,697	3,352	655				○		
	東松山市	-2,150	1,737	-413				○		
	岩槻市	-226	-73	-299					○	
	春日部市	-164	3,418	3,254				○		
	狭山市	-5,888	5,108	-780				○		
	羽生市	2,238	-774	1,464	○					
	鴻巣市	-2,687	6,433	3,746				○		
	深谷市	-1,027	4,276	3,249				○		
	上尾市	4,695	2,162	6,857		○				
	越谷市	354	9,700	10,054			○			
	蕨市	-552	-406	-958					○	
	入間市	1,273	2,234	3,507			○			
	鳩ヶ谷市	-3,425	2,179	-1,246				○		
	朝霞市	1,836	7,087	8,923			○			
	志木市	1,591	-945	646	○					
	桶川市	12,586	-11,703	883	○					
	北本市	-293	-112	-405					○	
	富士見市	5,595	680	6,275		○				
	蓮田市	-123	589	466				○		
	幸手市	2,104	-3,863	-1,759				○		
	嵐山町	-642	752	110				○		
	妻沼町	168	-720	-552					○	
	宮代町	-281	-238	-519					○	
	白岡町	2,219	1,555	3,774		○				
	菖蒲町	-1,854	1,585	-269					○	
	庄和町	-3,762	2,834	-928					○	
	千葉県	千葉市	2,039	28,247	30,286			○		
		市川市	2,789	5,298	8,087			○		
		木更津市	423	-1,154	-731					○
		野田市	-4,038	4,170	132				○	
		佐原市	-1,768	151	-1,617					○
茂原市		-77	2,192	2,115				○		
成田市		-106	4,340	4,234				○		
佐倉市		3,503	4,807	8,310			○			
東金町		-886	5,971	5,085				○		
旭市		-148	625	477				○		
柏市		726	9,375	10,101			○			
市原市		51	1,106	1,157			○			
鎌ヶ谷市		1,254	1,625	2,879			○			
君津市		-827	-313	-1,140					○	
四街道市		1,399	1,658	3,057			○			
八街市		508	6,869	7,377			○			
栄町		87	-227	-140					○	
大網白里町		783	3,890	4,673			○			
九十九里町		3,710	-3,640	70	○					
印西市		-438	3,239	2,801				○		
東京都	台東区	2,655	-248	2,407	○					
	墨田区	-2,022	2,320	298				○		
	目黒区	3,671	3,369	7,040		○				
	大田区(大森駅周辺)	2,561	11,494	14,055			○			
	大田区(蒲田駅周辺)	7,089	6,966	14,055		○				
	豊島区	992	1,773	2,765			○			
	荒川区	1,406	2,176	3,582			○			
	足立区	234	-5,381	-5,147					○	
	葛飾区	-1,435	-1,524	-2,959					○	
	八王子市	1,092	31,591	32,683			○			
	立川市	2,312	4,513	6,825			○			
	武蔵野市	1,033	-338	695	○					
	三鷹市	1,376	4,515	5,891			○			
	調布市	1,099	5,086	6,185			○			
	町田市	3,529	13,440	16,969			○			
	神奈川県	小金井市	1,335	1,211	2,546		○			
羽村市		-62	980	918				○		
川崎市		-4,054	51,139	47,085				○		
横須賀市		622	-4,170	-3,548					○	
平塚市		1,219	-408	811	○					
小田原市		-1,571	1,641	70				○		
茅ヶ崎市		1,666	6,269	7,935			○			
逗子市		674	29	703		○				
相模原市		-2,335	37,299	34,964				○		
相模原市(相模大野地区)		4,815	30,149	34,964			○			
三浦市		-1,501	-398	-1,899					○	
厚木市	2,182	6,560	8,742			○				
大和市	603	8,225	8,828			○				
海老名市	-216	4,305	4,089				○			
綾瀬市	337	2	339		○					
寒川市	-518	-551	-1,069					○		
横浜市(関内・関外地区)	9,324	110,191	119,515			○				
横浜市(戸塚駅周辺地区)	2,702	116,813	119,515			○				

<北陸>

都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期				衰退期	
				都市化		郊外化		逆都市化	
				1 (+,-,+)	2 (++,+,++)	3 (+,+,+)	4 (-,+,+)	5 (-,+,-)	6 (--,-,-)
新潟県									
新潟市(新潟駅周辺地区)	-1,513	8,175	6,662				○		
新潟市(亀田地区)	2,550	4,112	6,662			○			
新潟市(豊栄地区)	1,030	5,632	6,662			○			
長岡市	-1,687	4,631	2,944				○		
三条市	-500	-744	-2,244						○
柏崎市	-1,289	-1,522	-2,811						○
新発田市	416	-180	236	○					
小千谷市	-960	107	-853					○	
加茂市	-548	-167	-715						○
十日町市	-775	-951	-1,726						○
村上市	71	-251	-180						○
栃尾市	-708	-978	-1,686						○
糸魚川市	-354	-574	-928						○
新井市	-418	182	-236					○	
上越市(高田地区)	-984	3,530	2,546				○		
上越市(直江津地区)	0	2,546	2,546				○		
水原町	-233	257	24				○		
巻町	-2,401	1,876	-525					○	
川西町	-55	-284	-339						○
小木町	43	-247	-204						
佐渡市	275	-3,051	-2,776						
富山県									
南砺市(旧福光町)	315	-1,161	-846						
富山市	280	45	325	○					
高岡市	-461	-962	-1,423						○
新湊市	-2,004	800	-1,204					○	
魚津市	-3,897	2,717	-1,180					○	
水見市	-1,281	-825	-2,106						○
滑川市	-414	1,936	1,522				○		
黒部市	-216	333	117				○		
砺波市	-181	2,394	2,213				○		
小矢部市(石動地区)	-536	-624	-1,160						○
小矢部市(津沢地区)	0	-1,160	-1,160						○
上市市	-2,012	1,697	-315					○	
立山町	-23	573	550				○		
入善町	-428	-182	-610						○
八尾町	-244	253	9				○		
小杉町	683	313	996	○					
南砺市(旧城端町)	-381	-274	-655						○
南砺市(旧井波町)	-247	-309	-556						○
南砺市(旧福野町)	116	-478	-362						
福岡町	-571	849	278				○		
石川県									
金沢市	-5,992	8,455	2,463				○		
七尾市	-510	-1,858	-2,368						○
小松市	549	108	657	○					
輪島市	-756	-1,092	-1,848						○
珠洲市	-634	-1,094	-1,728						○
松任市	-53	2,433	2,380				○		
山中町	-657	-87	-744						○
美川町	-360	1,011	651				○		
津幡町	351	3,635	3,986			○			
富来町	-119	-708	-825						○
かほく市	596	-648	-52						○
能登町	-673	-1,244	-1,917						○
福井県									
福井市	-69	-3,261	-3,330						○
敦賀市	-959	1,900	941				○		
武生市	-1,223	3,906	2,683				○		
小浜市	153	-354	-201						
鯖江市	-318	2,326	2,008				○		
丸岡町	858	1,213	2,071			○			
若狭町	-36	-218	-254						○

<中部>

都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期			衰退期		
				都市化		郊外化	逆都市化		
				1 (+,+)	2 (++,++)	3 (+,+,+)	4 (-,+)	5 (-,+)	6 (--,--)
山梨県	北杜市	1,555	-985	570	○				
	甲府市	-493	-4,477	-4,970					○
	大月市	-1,794	-281	-2,075					○
	韭崎市	-390	1,000	610			○		
	諏訪市	-64	-72	-136					○
	小淵沢市	23	61	84			○		
長野県	長野市(長野地区)	-7,016	8,612	1,596			○		
	長野市(篠ノ井地区)	45	1,551	1,596			○		
	長野市(松代地区)	-376	1,972	1,596			○		
	松本市	-668	4,115	3,447			○		
	上田市	2,770	-686	2,084	○				
	岡谷市	-718	-937	-1,655					○
	飯田市	-773	1,382	609			○		
	諏訪市	66	1,688	1,754			○		
	須坂市	-1,852	2,217	365			○		
	小諸市	-346	793	447			○		
	伊那市	-4,838	4,872	34			○		
	駒ヶ根市	707	30	737	○				
	中野市	-590	922	332			○		
	大町市	-9,584	9,575	-9					○
	飯山市	295	-1,298	-1,003					
	茅野市	855	1,179	2,034			○		
	塩尻市	536	3,111	3,647			○		
	佐久市(野沢・中込地区)	532	2,137	2,669			○		
	佐久市(岩村田地区)	-379	3,048	2,669			○		
	丸子町	-327	530	203			○		
	箕輪町	1,245	368	1,613		○			
	松川町	422	31	453		○			
	木曾福島町	-269	-134	-403					○
	坂城町	90	-36	54	○				
	信州新町	-114	-389	-503					○
	千曲市	743	267	1,010		○			
	東御市	314	473	787			○		
岐阜県	-13,013	8,630	-4,383					○	
岐阜市	130	357	487			○			
高山市	-1,983	2,274	291			○			
多治見市	-421	3,286	2,865			○			
中津川市	-406	489	83			○			
瑞浪市	-1,535	1,830	295			○			
羽島市	-452	1,203	751			○			
恵那市	3,615	-3,625	-10						
美濃加茂市	93	3,905	3,998			○			
土岐市	-475	-1,873	-2,348					○	
可児市	633	4,652	5,285			○			
静岡県(旧静岡市)	-2,666	-1,731	-4,397					○	
浜松市	5,122	15,367	20,489			○			
沼津市	-111	-4,572	-4,683					○	
静岡市(旧清水市)	-932	-2,424	-3,356					○	
三島市	-263	2,892	2,629			○			
富士宮市	-4,952	5,638	686			○			
島田市	-574	793	219			○			
富士市(富士駅周辺地区)	1,187	3,813	5,000			○			
富士市(吉原地区)	-134	5,134	5,000			○			
磐田市	580	1,014	1,594			○			
焼津市	-99	2,416	2,317			○			
掛川市	-277	3,655	3,378			○			
藤枝市	561	3,111	3,672			○			
御殿場市	-2,151	2,881	730			○			
袋井市	-3,240	5,977	2,737			○			
浜北市	259	836	1,095			○			
下田市	1,751	-3,056	-1,305						
裾野市	492	2,461	2,953			○			
湖西市	172	-223	-51						
大仁町	1,278	-1,612	-334						
伊豆市	-105	-740	-845					○	
菊川市	-1,949	2,651	702					○	
豊橋市	-928	12,802	11,874					○	
岡崎市	-315	14,277	13,962					○	
一宮市	-965	7,314	6,349					○	
瀬戸市	-467	2,724	2,257					○	
半田市	-272	4,657	4,385					○	
春日井市	-131	10,165	10,034					○	
豊川市	-318	3,265	2,947					○	
津島市	-733	2,432	1,699					○	
刈谷市	-119	6,868	6,749					○	
豊田市	-318	10,340	10,022					○	
安城市	1,721	7,639	9,360			○			
西尾市	-1,100	3,139	2,039					○	
愛知県	727	-2,349	-1,622						
蒲郡市	1,886	-645	1,241	○					
大山市	-203	-468	-671					○	
常滑市	1,299	1,103	2,402		○				
江南市	1,424	4,533	5,957		○				
小牧市	108	-233	-125						
新城市	2,181	1,828	4,009		○				
知立市	-142	873	731			○			
岩倉市	-330	275	-55					○	
西春町	-182	2,022	1,840			○			
武豊町	400	297	697		○				
幸田町	-24	-439	-463					○	
足助町	8	19,365	19,373			○			
名古屋市	4,921	-4,630	291	○					

<近畿>

都市又は地区名			成長期				衰退期		
			都市全体		逆都市化		逆都市化		
			中心市街地 (a)	郊外 (b)	1 (+,-,+)	2 (++,+,+)	3 (+,+,+)	4 (-,+,+)	5 (-,-,-)
三重県	津市	-1,924	2,014						
	四日市市	1,340	3,986				○		
	伊勢市	-2,730	243					○	
	松阪市	-672	1,950						
	桑名市	-2,465	7,799						
	上野市	-914	1,421						
	鈴鹿市	-2,759	9,110						
	名張市	-703	4,081						
	鳥羽市	719	-2,580						
	久居市	1,627	-708						
	いなべ市	-21	-95						○
滋賀県	大津市	-234	12,142						
	彦根市	-2,996	7,348						
	長浜市	-2,194	5,216						
	近江八幡市	687	483			○			
	八日市市	192	1,250				○		
	草津市	469	13,158						
	栗東市	3,256	2,841			○			
	多賀町	81	-534						
	虎姫町	-114	-39						○
	高月町	456	-1,066						
	木之本町	-178	-280						○
	高島市(旧マキノ町)	32	-199						
	高島市(旧今津町)	-1,019	1,750						
	高島市(旧安曇川町)	215	-350						
高島市(旧高島町)	-330	456							
湖南市	230	2,138							
京都府	京都市(伏見地区)	2,616	-668						
	福知山市	-892	2,229						
	舞鶴市(東地区)	-952	218						○
	舞鶴市(西地区)	-105	-629						
	綾部市	-937	-163						○
	木津町	-345	7,468						
	園部町	502	23			○			
大阪府	堺市	426	-11,401						
	岸和田市	-922	6,208						
	豊中市	236	-7,418						
	池田市	-900	-1,877						○
	泉大津市	6,872	-623			○			
	高槻市	-5,134	302						○
	茨木市	8,978	-6,563			○			
	和泉市	1,030	14,644						
	箕面市	-258	-2,386						○
	神戶市	3,057	66,549						
兵庫県	姫路市	-455	7,778						
	尼崎市	2,945	-25,344						
	明石市	346	5,165						
	洲本市	-1,838	623						○
	伊丹市	-918	4,646						
	豊岡市	-1,031	597						○
	加古川市	256	5,347						
	赤穂市	-824	1,475						
	西脇市	-42	-447						○
	宝塚市	1,654	8,839						
	川西市	2,144	7,079						
	三田市	1,661	13,797						
	加西市	1,399	-2,001						
	神崎町	5	-176						
	城崎町	1,582	-1,829						
	日高町	878	-1,134						
	出石町	-24	314						
	村岡町	-123	-314						○
	浜坂町	-169	-436						○
	生野町	-242	-263						○
	養父市	-343	-837						○
丹波市	141	-1,267							
篠山市	-333	1,906							
奈良県	大和高田市	582	-720						
	橿原市	109	2,908						
	五條市	-885	356						○
	香芝市	2,649	4,099						
	榛原町	356	-1,148						
	王寺町	-175	-617						○
和歌山県	和歌山市	653	-7,987						
	海南市	3,925	-5,613						
	橋本市	-1,246	2,848						
	有田市	-3,314	2,692						○
	新宮市	-342	-659						○
	下津町	-138	-435						○
	高野口町	-257	-205						○
	湯浅町	-1,206	549						○

<中国・四国>

都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期				衰退期	
				都市化		郊外化		逆都市化	
				1 (+,+)	2 (++,++)	3 (+,++)	4 (-,+)	5 (-,+)	6 (--,--)
鳥取県	鳥取市	-2,051	6,160	4,109					
	米子市	-428	4,422	3,994					
	日南町	-29	-657	-686					
	日野町	-141	-264	-405					
島根県	松江市	-1,942	7,142	5,200					
	浜田市	5,129	-6,457	-1,328					
	出雲市(旧出雲市)	-805	3,281	2,476					
	益田市	263	-1,694	-1,431					
	大田市	-287	-1,437	-1,724					
	安来市	71	-1,188	-1,117					
	江津市	-584	-601	-1,185					
	出雲市(旧平田市)	3,152	-3,853	-701					
	斐川町	-1,023	2,052	1,029					
	雲南市	-80	-1,845	-1,925					
	飯南町	-24	-328	-352					
隠岐の島町	414	-736	-322						
岡山県	津山市	-2,146	1,132	-1,014					
	岡山市	-3,244	14,129	10,885					
	岡山市(西大寺地区)	116	10,769	10,885					
	倉敷市	-638	8,093	7,455					
	和気市	28	-295	-267					
	美作市	54	-1,617	-1,563					
広島県	呉市	-678	-5,648	-6,326					
	竹原市	-3,350	1,834	-1,516					
	三原市	-88	-1,600	-1,688					
	尾道市	-834	-336	-1,170					
	因島市	-111	-2,002	-2,113					
	福山市	-162	4,434	4,272					
	府中市	-1,497	-921	-2,418					
	府中町	501	-2,919	-2,418					
	三次市	-1,038	697	-341					
	庄原市(旧庄原市)	308	-1,315	-1,007					
	東広島市	3,161	6,323	9,484					
	海田町	238	-243	-5					
	熊野町	-72	511	439					
	瀬戸田町	-202	-203	-405					
世羅町	-62	-268	-330						
庄原市(旧東城町)	418	-1,229	-811						
山口県	山口市	-1,056	5,924	4,868					
	下関市	-2,120	-5,288	-7,408					
	宇部市	-140	-580	-700					
	防府市	-1,140	61	-1,079					
	岩国市	-1,912	288	-1,624					
	柳井市	-1,486	12	-1,474					
	周東町	23	-256	-233					
	周南市	-772	-3,407	-4,179					
徳島県	徳島市	-828	340	-488					
	鳴門市	-169	-134	-303					
	小松島市	-1,961	1,690	-271					
香川県	阿南市	44	-982	-938					
	高松市	-4,712	6,573	1,861					
	丸亀市	559	1,456	2,015					
	坂出市	3,860	-5,983	-2,123					
	善通寺市	462	-1,410	-948					
	観音寺市	337	-685	-348					
	琴平町	-740	73	-667					
愛媛県	松山市(旧松山市)	-183	12,594	12,411					
	宇和島市	-465	-2,879	-3,344					
	八幡浜市	3,871	-6,477	-2,606					
	新居浜市	-73	-2,307	-2,380					
	大州市	4,867	-4,793	74					
	四国中央市(旧川之江市)	-641	206	-435					
	四国中央市(旧伊予三島市)	-873	118	-755					
	伊予市	191	86	277					
	松山市(旧北条市)	36	-529	-493					
	松前町	-50	221	171					
	内子町	11	-582	-571					
西予市(旧三瓶町)	-1,123	646	-477						
西予市(旧野村町)	-65	-533	-598						
高知県	高知市	15,748	-7,093	8,655					
	安芸市	-3,657	2,601	-1,056					
	南国市	1,022	751	1,773					
	中村市	-432	470	38					
宿毛市	-910	961	51						

<九州・沖縄>

都市又は地区名	中心市街地 (a)	郊外 (b)	都市全体 (c)	成長期				衰退期		
				都市化		郊外化		逆都市化		
				1 (+,+)	2 (+,+,+)	3 (+,+,+)	4 (-,+,+)	5 (-,+,-)	6 (-,-,-)	
福岡県	北九州市(門司港地区)	-757	-5,383	-6,140						○
	北九州市(若松地区)	-337	-1,858	-2,195						○
	北九州市(戸畑地区)	-1,694	536	-1,158					○	
	北九州市(黒崎副都心地区)	168	4,108	4,276			○			
	福岡市(香椎地区)	-3,729	11,495	7,766				○		
	大牟田市	70	-6,526	-6,456						
	久留米市	6,842	-4,732	2,110	○					
	直方市	-1,831	-610	-2,441						○
	飯塚市	-1,616	-1,144	-2,760						○
	田川市	-1,434	-1,086	-2,520						○
	大川市	-821	-1,182	-2,003						○
	行橋市	-334	2,238	1,904				○		
	豊前市	1,627	-2,210	-583						
	筑紫野市	669	10,392	11,061			○			
	春日市	1,401	4,612	6,013			○			
	大野城市	7,443	-932	6,511	○					
	岡垣町	-1,813	3,423	1,610				○		
	苅田町	-320	852	532				○		
	椎田町	-101	-518	-619						○
	北九州市(小倉都心地区)	-367	2,254	1,887				○		
北九州市(八幡地区)	-309	-212	-521						○	
佐賀県	佐賀市	776	-4,052	-3,276						
	鳥栖市	998	2,314	3,312			○			
	多久市	173	-731	-558						
	伊万里市	306	-1,511	-1,205						
	武雄市	-178	-281	-459						○
	鹿島市	-208	-660	-868						○
有田町	409	-799	-390							
長崎県	長崎市	82	-15,550	-15,468						
	佐世保市	997	-5,068	-4,071						
	島原市	-7,021	5,848	-1,173					○	
	諫早市	6,038	-3,914	2,124	○					
	大村市	3,827	1,308	5,135		○				
	小浜町	-342	-570	-912						○
	五島市	-5,212	2,450	-2,762					○	
	壱岐市	-555	-996	-1,551						○
対馬市	-1,453	-830	-2,283						○	
熊本県	熊本市	-4,621	16,292	11,671				○		
	八代市	-5,874	4,306	-1,568					○	
	人吉市	946	-1,505	-559						
	水俣市	-1,339	-356	-1,695						○
	玉名市	594	-287	307	○					
	本渡市	-311	248	-63					○	
	山鹿市(旧山鹿市)	-69	-546	-615						○
	菊池市	-175	-470	-645						○
	宇土市	1,716	529	2,245		○				
	城南町	189	707	896			○			
	南関町	75	-330	-255						
	山鹿市(旧鹿本町)	2	-194	-192						
	植木町	642	-230	412	○					
	小国町	-141	-318	-459						○
	高森町	-186	-217	-403						○
	鏡町	2,369	-2,799	-430						○
	宮原町	-125	-129	-254						○
	多良木町	-274	-355	-629						○
	湯前町	-332	0	-332						○
	五和町	-117	-552	-669						○
宇城市	1,483	-1,523	-40							
阿蘇市	-32	-875	-907						○	
山都町	-313	-1,100	-1,413						○	
あそぎ町	-415	-367	-782						○	
大分県	大分市	3,354	6,137	9,491			○			
	別府市	64	-1,786	-1,722						
	中津市	-2,419	2,387	-32					○	
	日田市	-917	-425	-1,342						○
	佐伯市	-1,719	463	-1,256					○	
	臼杵市	-722	-106	-828						○
	津久見市	386	-2,070	-1,684						○
	竹田市	-165	-1,092	-1,257						○
	豊後高田市	-95	-530	-625						○
	杵築市	960	-326	634	○					
宇佐市	-359	-361	-720						○	
宮崎県	宮崎市	1,034	4,653	5,687			○			
	都城市	-374	-418	-792					○	
	延岡市	-2,729	861	-1,868					○	
	小林市	-690	196	-494					○	
	日向市	-777	971	194				○		
	西都市	405	-1,355	-950						
	佐土原町	252	420	672			○			
	高崎町	-2,318	1,648	-670					○	
綾町	811	-634	177	○						
川南町	-1,880	1,457	-423					○		
鹿児島県	屋久町	122	85	207		○				
	鹿児島市(都心部)	-1,104	6,920	5,816				○		
	鹿児島市(谷山地区)	10,418	-4,602	5,816	○					
	鹿屋市	922	759	1,681		○				
	名瀬市	-732	-596	-1,328						○
	出水市	-207	-192	-399						○
	指宿市	-301	-532	-833						○
	国分市	-1,937	5,858	3,921				○		
薩摩川内市	11	-1,284	-1,273							
さつま町	-47	-763	-810						○	
沖縄県	那覇市	-9,457	8,599	-858					○	
	具志川市	1,534	2,358	3,892			○			
	宜野湾市	-56	3,938	3,882				○		
	平良市	7,639	-7,033	606	○					
	石垣市	7,758	-6,233	1,525	○					
	名護市	-5,253	7,904	2,651				○		
	糸満市	1,655	-177	1,478	○					
	沖縄市	19	4,331	4,350			○			
嘉手納町	-91	0	-91						○	
与那原町	18	241	259			○				

参2. ケーススタディにおける人口及び雇用の細分化による検討結果

(1) 宇都宮市

1-1) 人口分布 (年齢3区分、平成12年) (表1,2,3)。

表1 宇都宮市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.471534</td> <td>-0.33423</td> <td>6.3437</td> <td>-0.32648</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(31.07)</td> <td>(10.05)</td> <td>(31.88)</td> <td>(10.28)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.150528</td> <td colspan="2">R²= 0.156303</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.471534	-0.33423	6.3437	-0.32648	(t値)	(31.07)	(10.05)	(31.88)	(10.28)		R ² = 0.150528		R ² = 0.156303																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	6.471534	-0.33423	6.3437	-0.32648																																								
(t値)	(31.07)	(10.05)	(31.88)	(10.28)																																								
	R ² = 0.150528		R ² = 0.156303																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.35087</td> <td>-0.43113</td> <td>6.300408</td> <td>-0.3566</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(27.63)</td> <td>(4.91)</td> <td>(28.67)</td> <td>(4.24)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.152195</td> <td colspan="2">R²= 0.155954</td> </tr> <tr> <td>福田屋ショッピングプラザ宇都宮</td> <td>6.35087</td> <td>0.096657</td> <td>6.300408</td> <td>0.030565</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(27.63)</td> <td>(1.20)</td> <td>(28.67)</td> <td>(0.40)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.152195</td> <td colspan="2">R²= 0.155954</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.35087	-0.43113	6.300408	-0.3566	(t値)	(27.63)	(4.91)	(28.67)	(4.24)		R ² = 0.152195		R ² = 0.155954		福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.35087	0.096657	6.300408	0.030565	(t値)	(27.63)	(1.20)	(28.67)	(0.40)		R ² = 0.152195		R ² = 0.155954	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	6.35087	-0.43113	6.300408	-0.3566																																								
(t値)	(27.63)	(4.91)	(28.67)	(4.24)																																								
	R ² = 0.152195		R ² = 0.155954																																									
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.35087	0.096657	6.300408	0.030565																																								
(t値)	(27.63)	(1.20)	(28.67)	(0.40)																																								
	R ² = 0.152195		R ² = 0.155954																																									

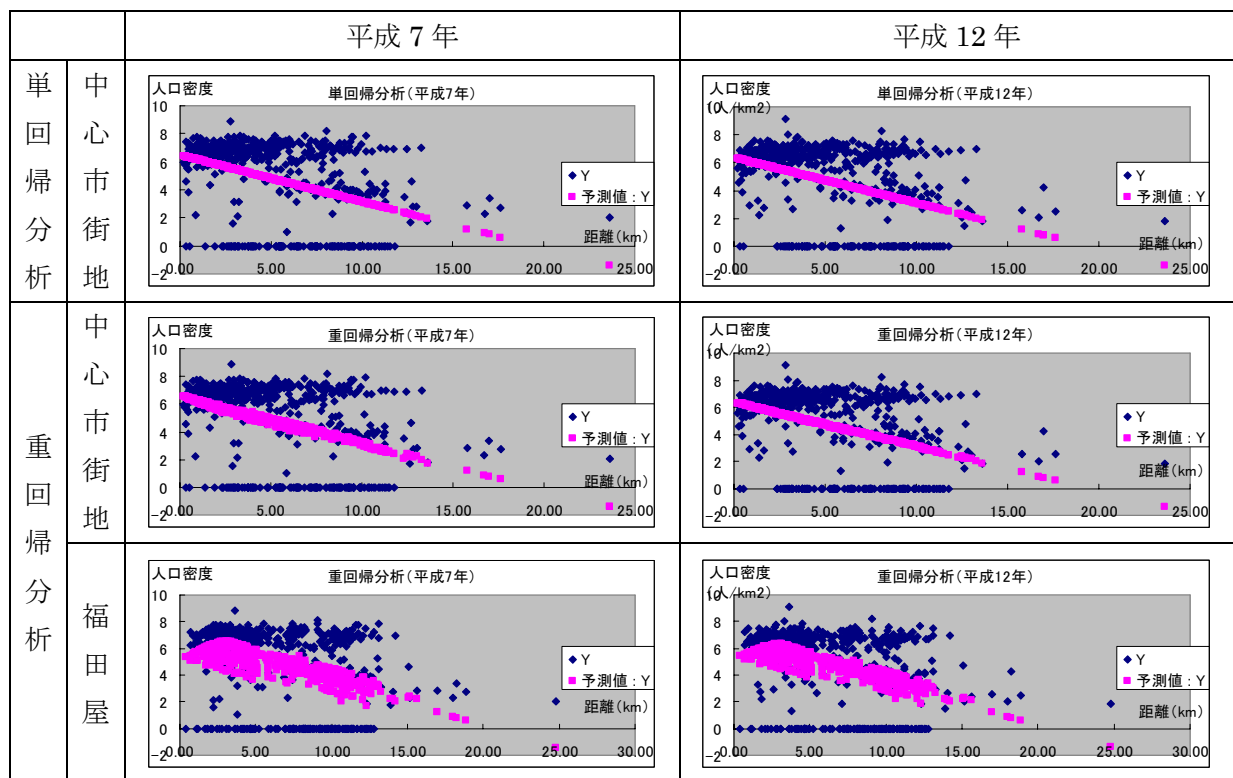


表 2 宇都宮市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>8.057709</td> <td>-0.40936</td> <td>8.0528</td> <td>-0.40678</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(32.08)</td> <td>(10.21)</td> <td>(33.27)</td> <td>(10.53)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.154568</td> <td colspan="2">R²= 0.162816</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	8.057709	-0.40936	8.0528	-0.40678	(t値)	(32.08)	(10.21)	(33.27)	(10.53)		R ² = 0.154568		R ² = 0.162816																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	8.057709	-0.40936	8.0528	-0.40678																																								
(t値)	(32.08)	(10.21)	(33.27)	(10.53)																																								
	R ² = 0.154568		R ² = 0.162816																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>7.88314</td> <td>-0.55107</td> <td>7.961369</td> <td>-0.47789</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(28.46)</td> <td>(5.20)</td> <td>(29.80)</td> <td>(4.68)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.157234</td> <td colspan="2">R²= 0.16316</td> </tr> <tr> <td>福田屋ショッピングプラザ宇都宮</td> <td>7.88314</td> <td>0.141181</td> <td>7.961369</td> <td>0.071197</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(28.46)</td> <td>(1.45)</td> <td>(29.80)</td> <td>(0.76)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.157234</td> <td colspan="2">R²= 0.16316</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	7.88314	-0.55107	7.961369	-0.47789	(t値)	(28.46)	(5.20)	(29.80)	(4.68)		R ² = 0.157234		R ² = 0.16316		福田屋ショッピングプラザ宇都宮	7.88314	0.141181	7.961369	0.071197	(t値)	(28.46)	(1.45)	(29.80)	(0.76)		R ² = 0.157234		R ² = 0.16316	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	7.88314	-0.55107	7.961369	-0.47789																																								
(t値)	(28.46)	(5.20)	(29.80)	(4.68)																																								
	R ² = 0.157234		R ² = 0.16316																																									
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	7.88314	0.141181	7.961369	0.071197																																								
(t値)	(28.46)	(1.45)	(29.80)	(0.76)																																								
	R ² = 0.157234		R ² = 0.16316																																									

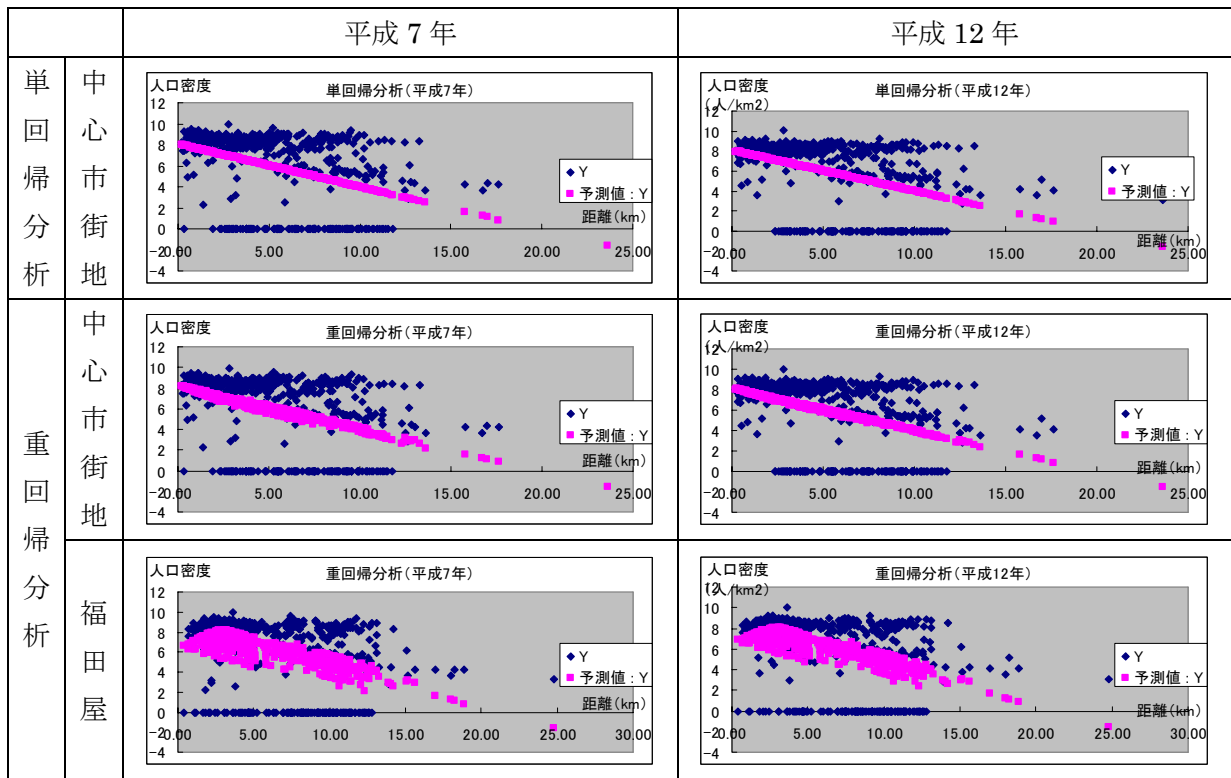
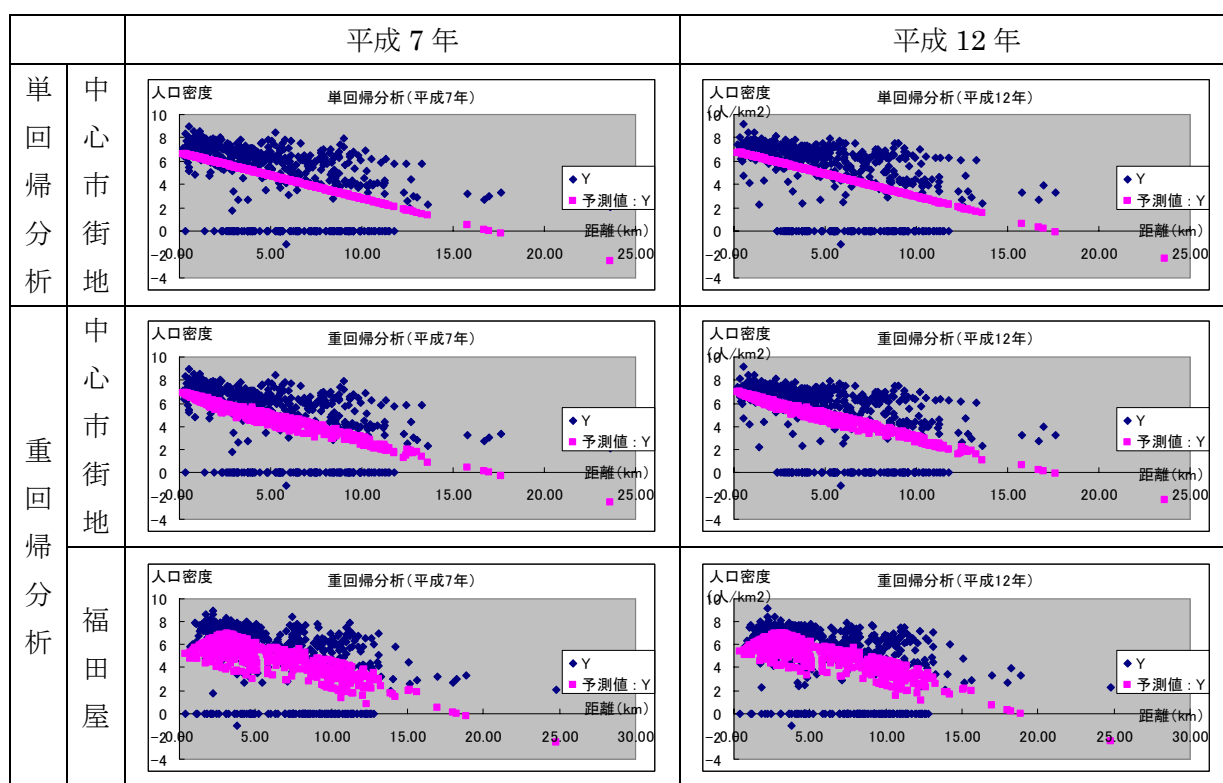


表 3 宇都宮市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.707111</td> <td>-0.39292</td> <td>6.841419</td> <td>-0.39077</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.70)</td> <td>(12.37)</td> <td>(34.89)</td> <td>(12.48)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.211521</td> <td colspan="2">R²= 0.214676</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.707111	-0.39292	6.841419	-0.39077	(t値)	(33.70)	(12.37)	(34.89)	(12.48)		R ² = 0.211521		R ² = 0.214676																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	6.707111	-0.39292	6.841419	-0.39077																																								
(t値)	(33.70)	(12.37)	(34.89)	(12.48)																																								
	R ² = 0.211521		R ² = 0.214676																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.472201</td> <td>-0.58709</td> <td>6.653718</td> <td>-0.54469</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.60)</td> <td>(7.02)</td> <td>(30.83)</td> <td>(6.60)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.219736</td> <td colspan="2">R²= 0.219779</td> </tr> <tr> <td>福田屋ショッピングプラザ宇都宮</td> <td>6.472201</td> <td>0.193066</td> <td>6.653718</td> <td>0.153176</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.60)</td> <td>(2.52)</td> <td>(30.83)</td> <td>(2.02)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.219736</td> <td colspan="2">R²= 0.219779</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.472201	-0.58709	6.653718	-0.54469	(t値)	(29.60)	(7.02)	(30.83)	(6.60)		R ² = 0.219736		R ² = 0.219779		福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.472201	0.193066	6.653718	0.153176	(t値)	(29.60)	(2.52)	(30.83)	(2.02)		R ² = 0.219736		R ² = 0.219779	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	6.472201	-0.58709	6.653718	-0.54469																																								
(t値)	(29.60)	(7.02)	(30.83)	(6.60)																																								
	R ² = 0.219736		R ² = 0.219779																																									
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.472201	0.193066	6.653718	0.153176																																								
(t値)	(29.60)	(2.52)	(30.83)	(2.02)																																								
	R ² = 0.219736		R ² = 0.219779																																									



年齢3区分の人口密度の差を示す（図1,2,3）。

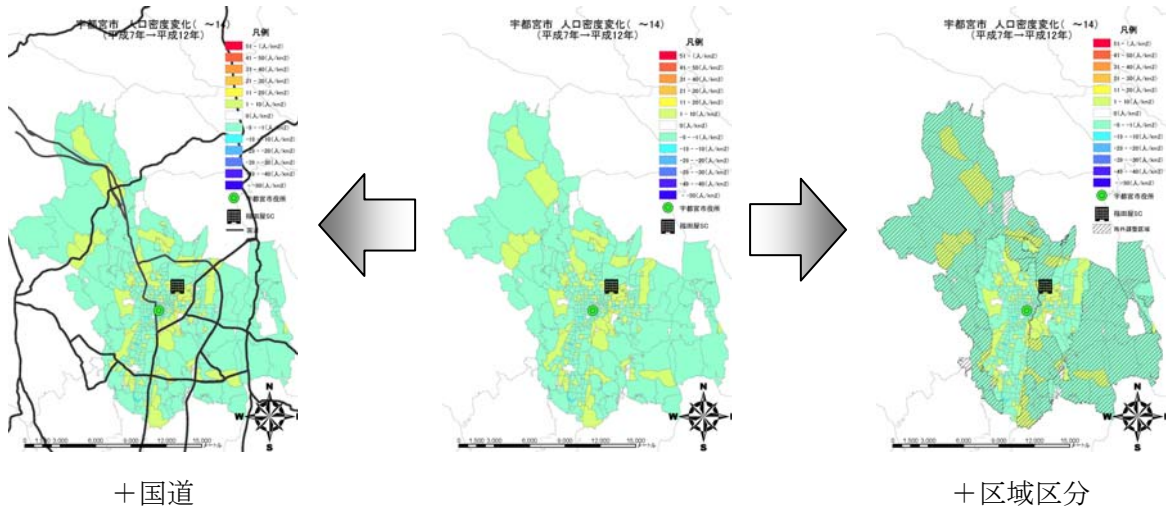


図1 人口密度差（年少人口）

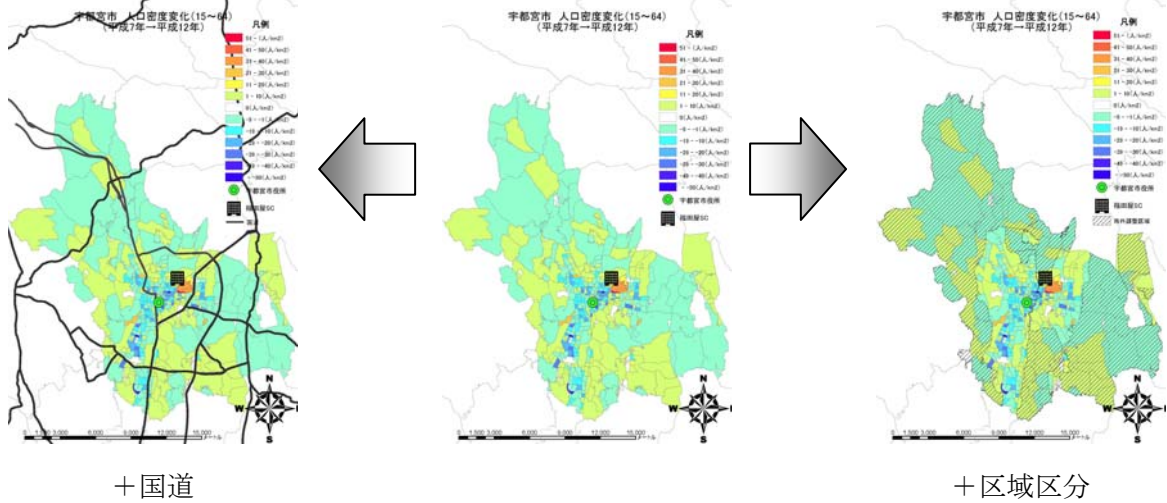


図2 人口密度差（生産年齢人口）

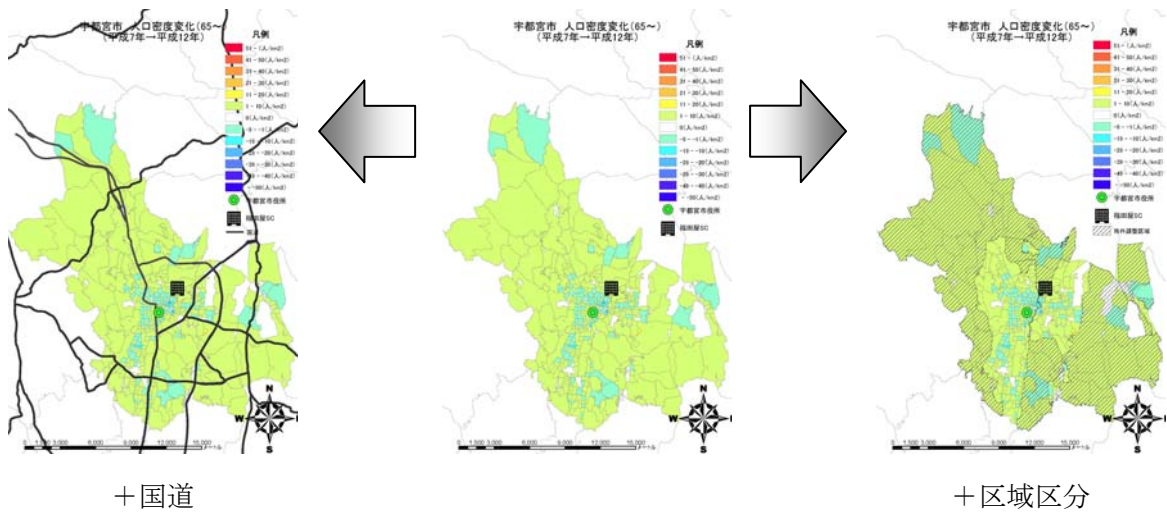


図3 人口密度差（老年人口）

1-2) 人口分布（年齢3区分、平成17年）（表4,5,6）。

表4 宇都宮市 回帰分析結果（年少人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.471534</td> <td>-0.33423</td> <td>6.18981</td> <td>-0.31264</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(31.07)</td> <td>(10.05)</td> <td>(30.90)</td> <td>(9.78)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.150528</td> <td colspan="2">R²= 0.143606</td> </tr> </tbody> </table>		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.471534	-0.33423	6.18981	-0.31264	(t値)	(31.07)	(10.05)	(30.90)	(9.78)		R ² = 0.150528		R ² = 0.143606																					
			平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																									
中心市街地(曲師町)	6.471534	-0.33423	6.18981	-0.31264																																									
(t値)	(31.07)	(10.05)	(30.90)	(9.78)																																									
	R ² = 0.150528		R ² = 0.143606																																										
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.35087</td> <td>-0.43113</td> <td>6.164694</td> <td>-0.32709</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(27.63)</td> <td>(4.91)</td> <td>(27.87)</td> <td>(3.87)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.152195</td> <td colspan="2">R²= 0.143078</td> </tr> <tr> <td>福田屋ショッピングプラザ宇都宮</td> <td>6.35087</td> <td>0.096657</td> <td>6.164694</td> <td>0.015057</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(27.63)</td> <td>(1.20)</td> <td>(27.87)</td> <td>(0.19)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.152195</td> <td colspan="2">R²= 0.143078</td> </tr> </tbody> </table>		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(曲師町)	6.35087	-0.43113	6.164694	-0.32709	(t値)	(27.63)	(4.91)	(27.87)	(3.87)		R ² = 0.152195		R ² = 0.143078		福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.35087	0.096657	6.164694	0.015057	(t値)	(27.63)	(1.20)	(27.87)	(0.19)		R ² = 0.152195		R ² = 0.143078	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																										
	切片	勾配	切片	勾配																																									
サブセンター																																													
中心市街地(曲師町)	6.35087	-0.43113	6.164694	-0.32709																																									
(t値)	(27.63)	(4.91)	(27.87)	(3.87)																																									
	R ² = 0.152195		R ² = 0.143078																																										
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.35087	0.096657	6.164694	0.015057																																									
(t値)	(27.63)	(1.20)	(27.87)	(0.19)																																									
	R ² = 0.152195		R ² = 0.143078																																										

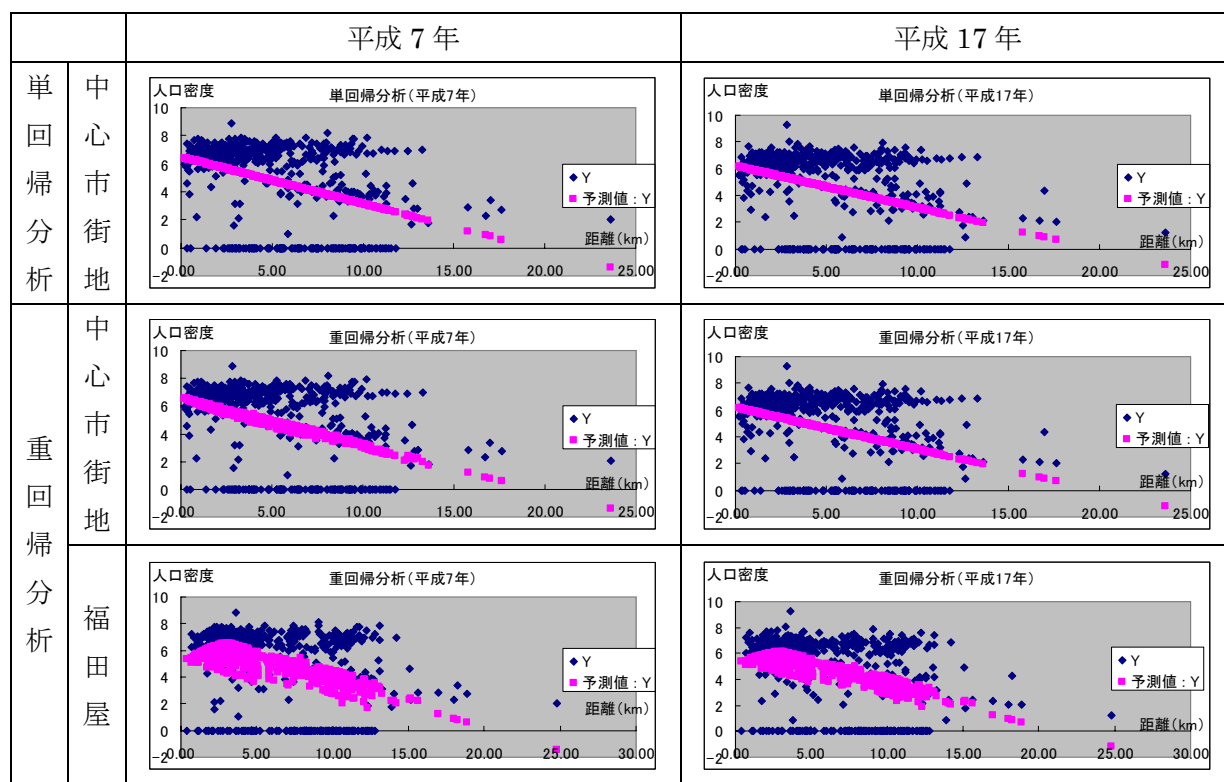


表 5 宇都宮市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	平成7年(1995年)				平成17年(2005年)			
		切片	勾配	(t値)	切片	勾配	(t値)	R ² =
	中心市街地(曲師町)	8.057709	-0.40936	(32.08)	7.992381	-0.40058	(32.96)	0.154568
重 回 帰 分 析	平成7年(1995年)				平成17年(2005年)			
	サブセンター	切片	勾配	(t値)	切片	勾配	(t値)	R ² =
	中心市街地(曲師町)	7.88314	-0.55107	(28.46)	7.915332	-0.45946	(29.57)	0.157234
								0.158262
	福田屋ショッピングプラザ宇都宮	7.88314	0.141181	(28.46)	7.915332	0.059075	(29.57)	0.158262
								0.158262

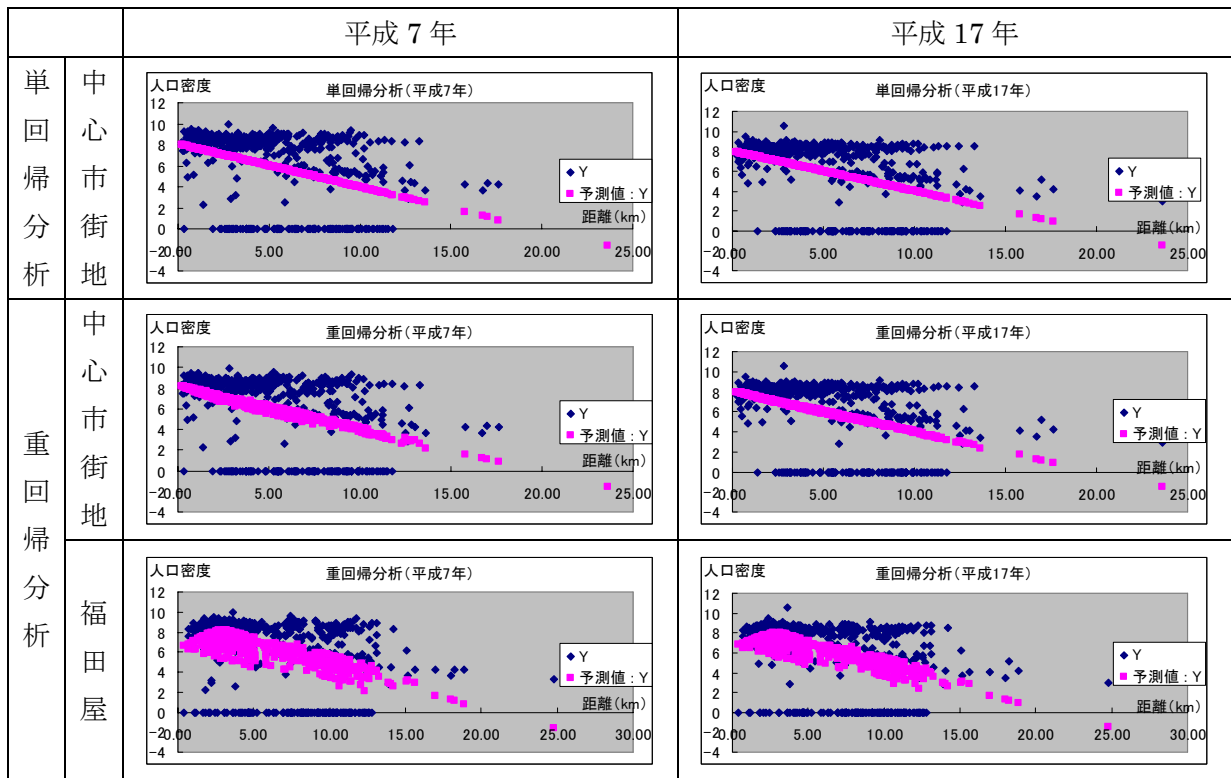
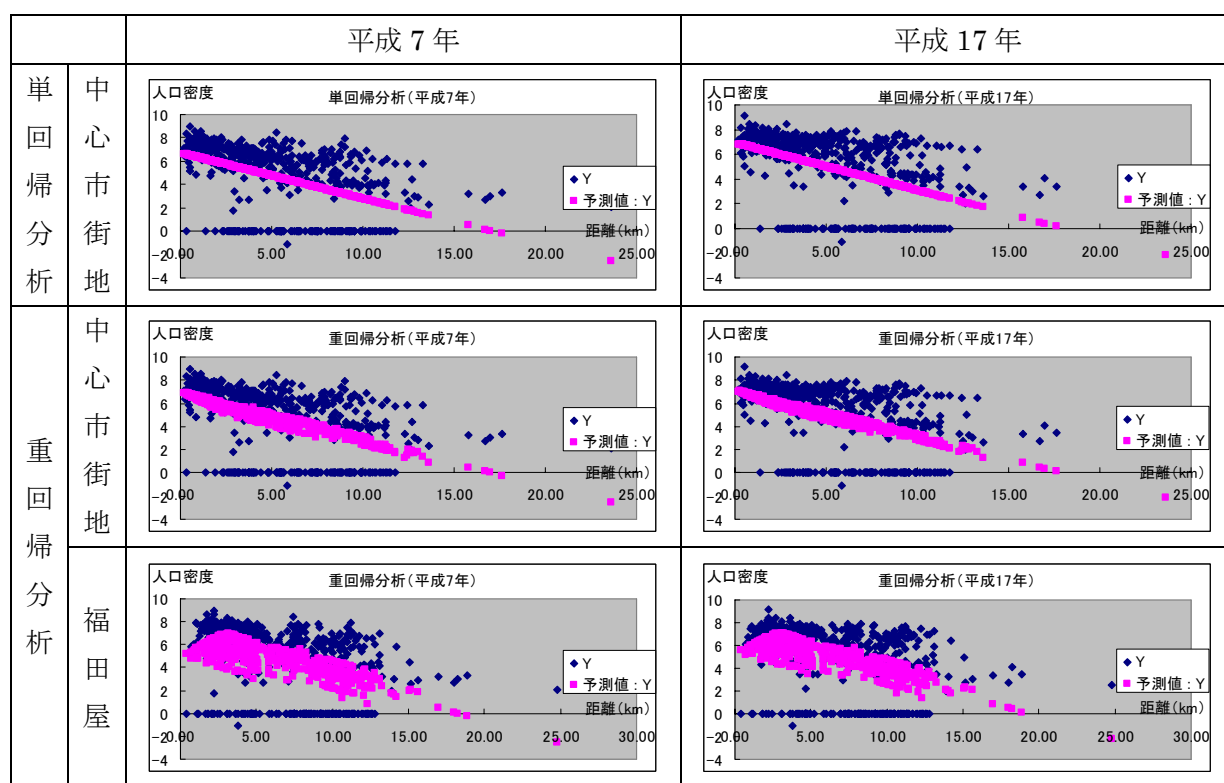


表 6 宇都宮市 回帰分析結果（老年人口の密度）

	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成7年(1995年)</th> <th>平成7年(1995年)</th> <th>平成17年(2005年)</th> <th>平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.707111</td> <td>-0.39292</td> <td>6.922712</td> <td>-0.38441</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.70)</td> <td>(12.37)</td> <td>(34.25)</td> <td>(11.91)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.211521</td> <td colspan="2">R²= 0.199308</td> </tr> </tbody> </table>					平成7年(1995年)	平成7年(1995年)	平成17年(2005年)	平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.707111	-0.39292	6.922712	-0.38441	(t値)	(33.70)	(12.37)	(34.25)	(11.91)		R ² = 0.211521		R ² = 0.199308																					
	平成7年(1995年)	平成7年(1995年)	平成17年(2005年)	平成17年(2005年)																																													
	切片	勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(曲師町)	6.707111	-0.39292	6.922712	-0.38441																																													
(t値)	(33.70)	(12.37)	(34.25)	(11.91)																																													
	R ² = 0.211521		R ² = 0.199308																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.472201</td> <td>-0.58709</td> <td>6.746709</td> <td>-0.52806</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.60)</td> <td>(7.02)</td> <td>(30.30)</td> <td>(6.20)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.219736</td> <td colspan="2">R²= 0.203486</td> </tr> <tr> <td>福田屋ショッピングプラザ宇都宮</td> <td>6.472201</td> <td>0.193066</td> <td>6.746709</td> <td>0.143029</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.60)</td> <td>(2.52)</td> <td>(30.30)</td> <td>(1.83)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.219736</td> <td colspan="2">R²= 0.203486</td> </tr> </tbody> </table>					平成7年(1995年)		平成17年(2005年)			切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(曲師町)	6.472201	-0.58709	6.746709	-0.52806	(t値)	(29.60)	(7.02)	(30.30)	(6.20)		R ² = 0.219736		R ² = 0.203486		福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.472201	0.193066	6.746709	0.143029	(t値)	(29.60)	(2.52)	(30.30)	(1.83)		R ² = 0.219736		R ² = 0.203486	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(曲師町)	6.472201	-0.58709	6.746709	-0.52806																																													
(t値)	(29.60)	(7.02)	(30.30)	(6.20)																																													
	R ² = 0.219736		R ² = 0.203486																																														
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.472201	0.193066	6.746709	0.143029																																													
(t値)	(29.60)	(2.52)	(30.30)	(1.83)																																													
	R ² = 0.219736		R ² = 0.203486																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図4,5,6）。

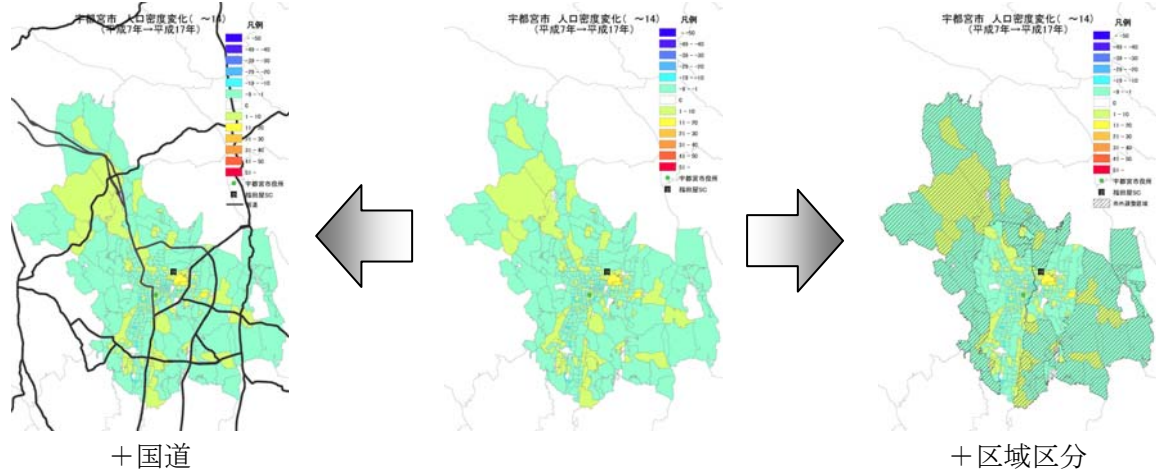


図4 人口密度差（年少人口）

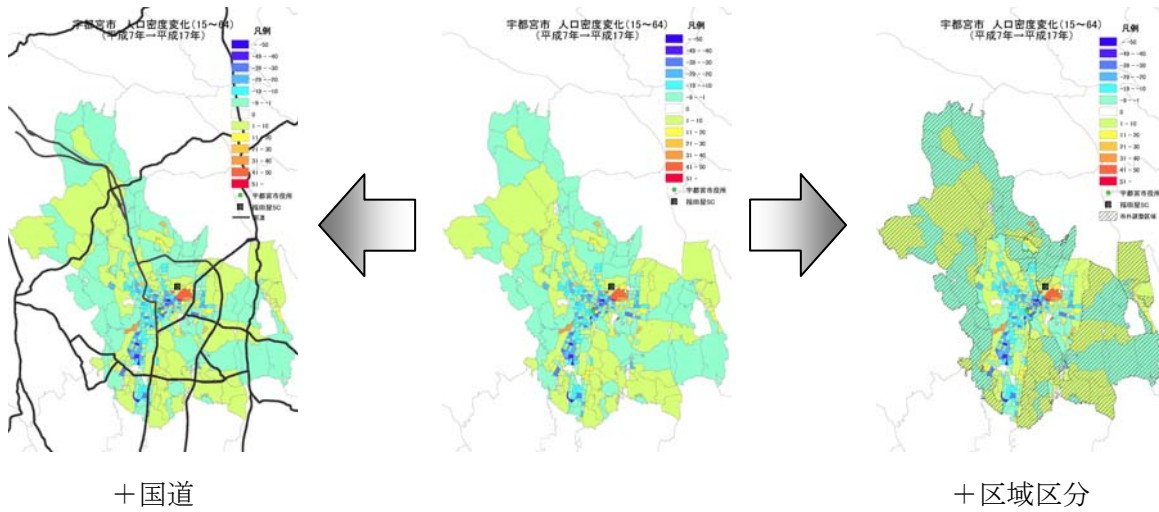


図5 人口密度差（生産年齢人口）

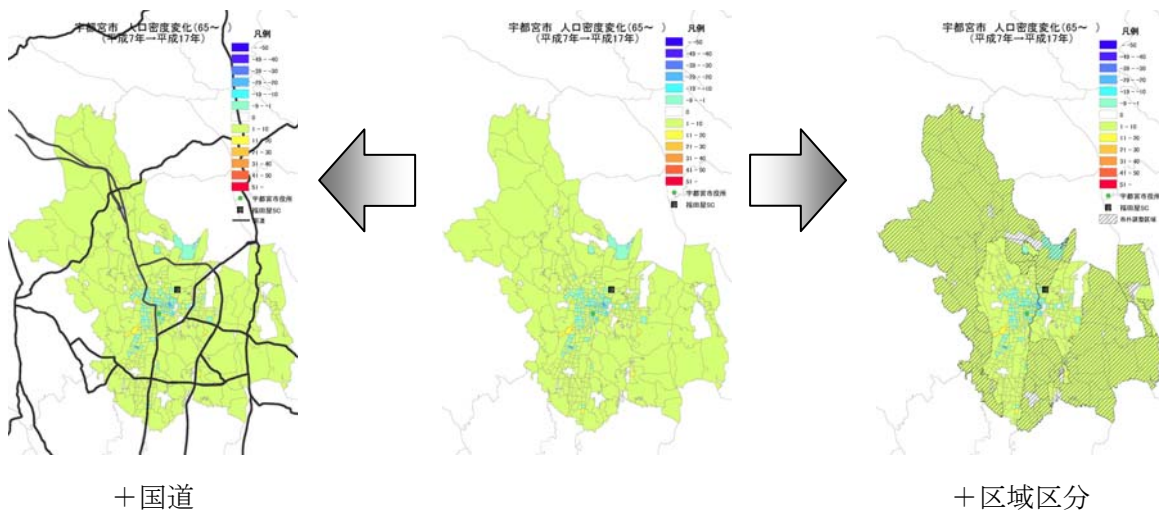


図6 人口密度差（老年人口）

2) 雇用分布 (業種別) (表 7,8,9)

表 7 宇都宮市 回帰分析結果 (事業所総数の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.173542</td> <td>-0.43706</td> <td>6.258693</td> <td>-0.42643</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.78)</td> <td>(15.42)</td> <td>(35.35)</td> <td>(15.09)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.294437</td> <td colspan="2">R²= 0.285411</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.173542	-0.43706	6.258693	-0.42643	(t値)	(34.78)	(15.42)	(35.35)	(15.09)		R ² = 0.294437		R ² = 0.285411																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	6.173542	-0.43706	6.258693	-0.42643																																								
(t値)	(34.78)	(15.42)	(35.35)	(15.09)																																								
	R ² = 0.294437		R ² = 0.285411																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>5.856816</td> <td>-0.69846</td> <td>6.082411</td> <td>-0.56939</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(30.26)</td> <td>(9.44)</td> <td>(31.23)</td> <td>(7.65)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.311556</td> <td colspan="2">R²= 0.29021</td> </tr> <tr> <td>福田屋ショッピングプラザ宇都宮</td> <td>5.856816</td> <td>0.259949</td> <td>6.082411</td> <td>0.142446</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(30.26)</td> <td>(3.83)</td> <td>(31.23)</td> <td>(2.08)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.311556</td> <td colspan="2">R²= 0.29021</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	5.856816	-0.69846	6.082411	-0.56939	(t値)	(30.26)	(9.44)	(31.23)	(7.65)		R ² = 0.311556		R ² = 0.29021		福田屋ショッピングプラザ宇都宮	5.856816	0.259949	6.082411	0.142446	(t値)	(30.26)	(3.83)	(31.23)	(2.08)		R ² = 0.311556		R ² = 0.29021	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	5.856816	-0.69846	6.082411	-0.56939																																								
(t値)	(30.26)	(9.44)	(31.23)	(7.65)																																								
	R ² = 0.311556		R ² = 0.29021																																									
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	5.856816	0.259949	6.082411	0.142446																																								
(t値)	(30.26)	(3.83)	(31.23)	(2.08)																																								
	R ² = 0.311556		R ² = 0.29021																																									

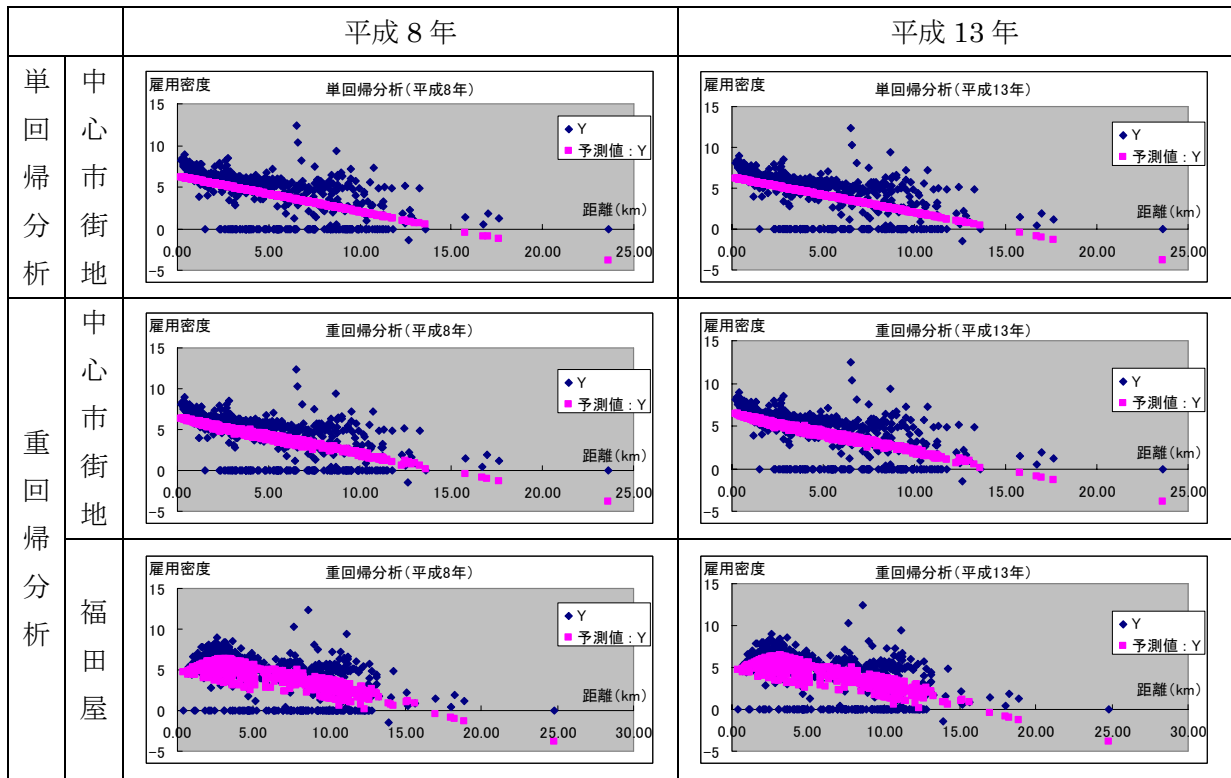


表 8 宇都宮市 回帰分析結果（卸小売飲食業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>7.084387</td> <td>-0.50585</td> <td>7.105452</td> <td>-0.48646</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.61)</td> <td>(15.03)</td> <td>(33.89)</td> <td>(14.53)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.28385</td> <td colspan="2">R²= 0.270363</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	7.084387	-0.50585	7.105452	-0.48646	(t値)	(33.61)	(15.03)	(33.89)	(14.53)		R ² = 0.28385		R ² = 0.270363																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	7.084387	-0.50585	7.105452	-0.48646																																								
(t値)	(33.61)	(15.03)	(33.89)	(14.53)																																								
	R ² = 0.28385		R ² = 0.270363																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.784369</td> <td>-0.74964</td> <td>6.999744</td> <td>-0.56596</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.38)</td> <td>(8.49)</td> <td>(30.27)</td> <td>(6.40)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.29431</td> <td colspan="2">R²= 0.270898</td> </tr> <tr> <td>福田屋ショッピングプラザ宇都宮</td> <td>6.784369</td> <td>0.242854</td> <td>6.999744</td> <td>0.079914</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.38)</td> <td>(3.00)</td> <td>(30.27)</td> <td>(0.98)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.29431</td> <td colspan="2">R²= 0.270898</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.784369	-0.74964	6.999744	-0.56596	(t値)	(29.38)	(8.49)	(30.27)	(6.40)		R ² = 0.29431		R ² = 0.270898		福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.784369	0.242854	6.999744	0.079914	(t値)	(29.38)	(3.00)	(30.27)	(0.98)		R ² = 0.29431		R ² = 0.270898	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	6.784369	-0.74964	6.999744	-0.56596																																								
(t値)	(29.38)	(8.49)	(30.27)	(6.40)																																								
	R ² = 0.29431		R ² = 0.270898																																									
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.784369	0.242854	6.999744	0.079914																																								
(t値)	(29.38)	(3.00)	(30.27)	(0.98)																																								
	R ² = 0.29431		R ² = 0.270898																																									

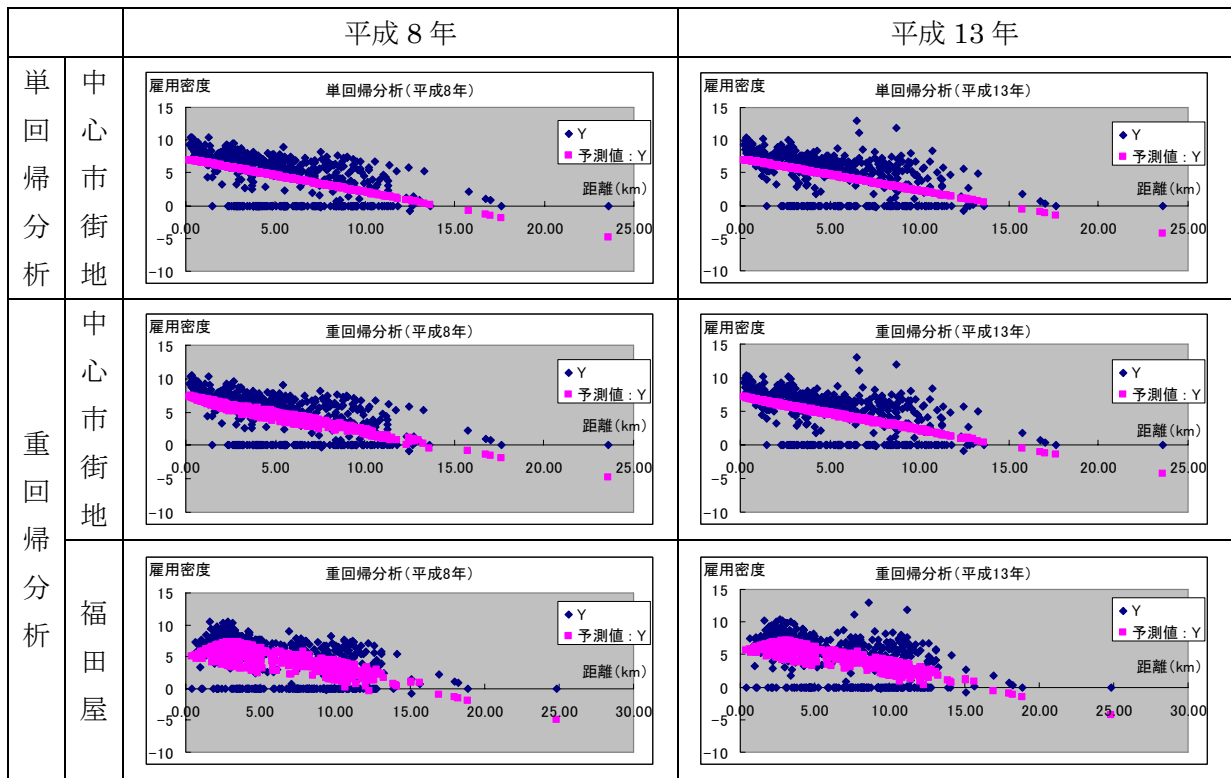
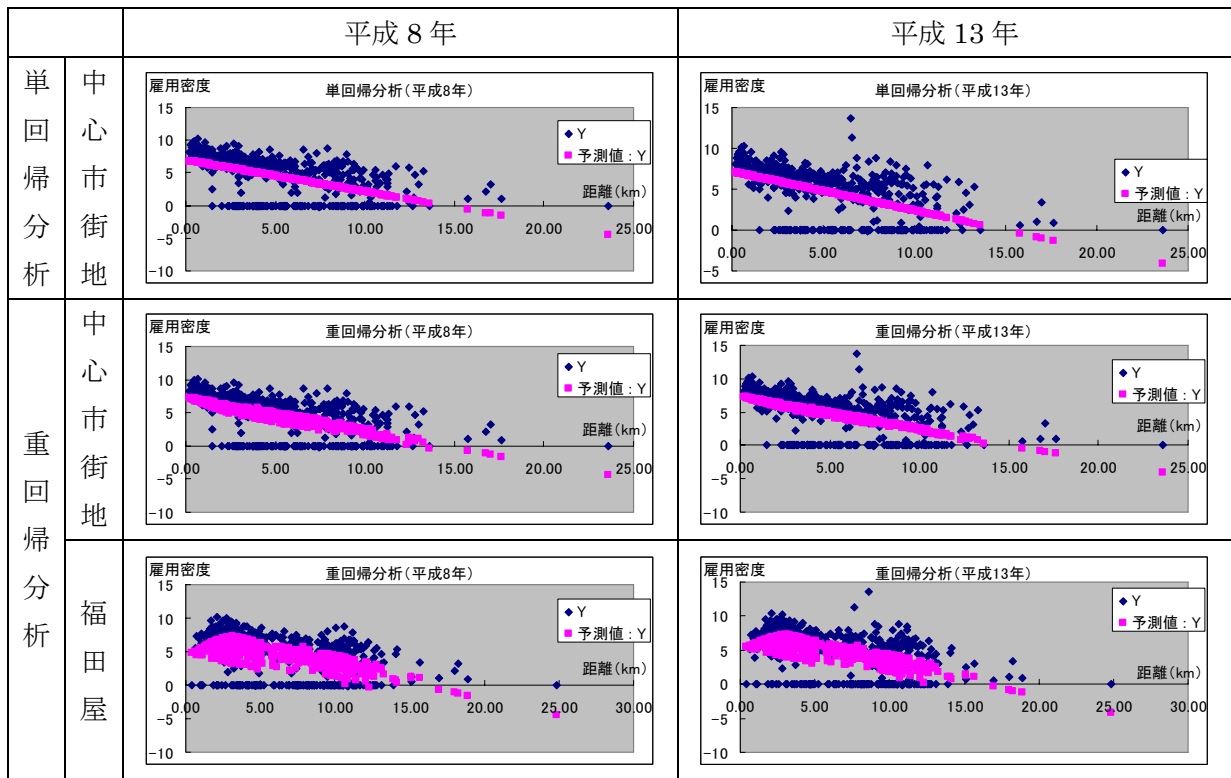


表 9 宇都宮市 回帰分析結果（サービス業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.907367</td> <td>-0.48029</td> <td>7.132633</td> <td>-0.47651</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.78)</td> <td>(14.71)</td> <td>(34.83)</td> <td>(14.58)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.275187</td> <td colspan="2">R²= 0.271565</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.907367	-0.48029	7.132633	-0.47651	(t値)	(33.78)	(14.71)	(34.83)	(14.58)		R ² = 0.275187		R ² = 0.271565																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	6.907367	-0.48029	7.132633	-0.47651																																								
(t値)	(33.78)	(14.71)	(34.83)	(14.58)																																								
	R ² = 0.275187		R ² = 0.271565																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(曲師町)</td> <td>6.57804</td> <td>-0.75132</td> <td>6.961046</td> <td>-0.61488</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.43)</td> <td>(8.79)</td> <td>(30.86)</td> <td>(7.13)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.289327</td> <td colspan="2">R²= 0.274825</td> </tr> <tr> <td>福田屋ショッピングプラザ宇都宮</td> <td>6.57804</td> <td>0.269609</td> <td>6.961046</td> <td>0.137953</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.43)</td> <td>(3.44)</td> <td>(30.86)</td> <td>(1.74)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R²= 0.289327</td> <td colspan="2">R²= 0.274825</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(曲師町)	6.57804	-0.75132	6.961046	-0.61488	(t値)	(29.43)	(8.79)	(30.86)	(7.13)		R ² = 0.289327		R ² = 0.274825		福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.57804	0.269609	6.961046	0.137953	(t値)	(29.43)	(3.44)	(30.86)	(1.74)		R ² = 0.289327		R ² = 0.274825	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(曲師町)	6.57804	-0.75132	6.961046	-0.61488																																								
(t値)	(29.43)	(8.79)	(30.86)	(7.13)																																								
	R ² = 0.289327		R ² = 0.274825																																									
福田屋ショッピングプラザ宇都宮	6.57804	0.269609	6.961046	0.137953																																								
(t値)	(29.43)	(3.44)	(30.86)	(1.74)																																								
	R ² = 0.289327		R ² = 0.274825																																									



業種別及び事業所数の雇用密度の差を示す (図 7,8,9)

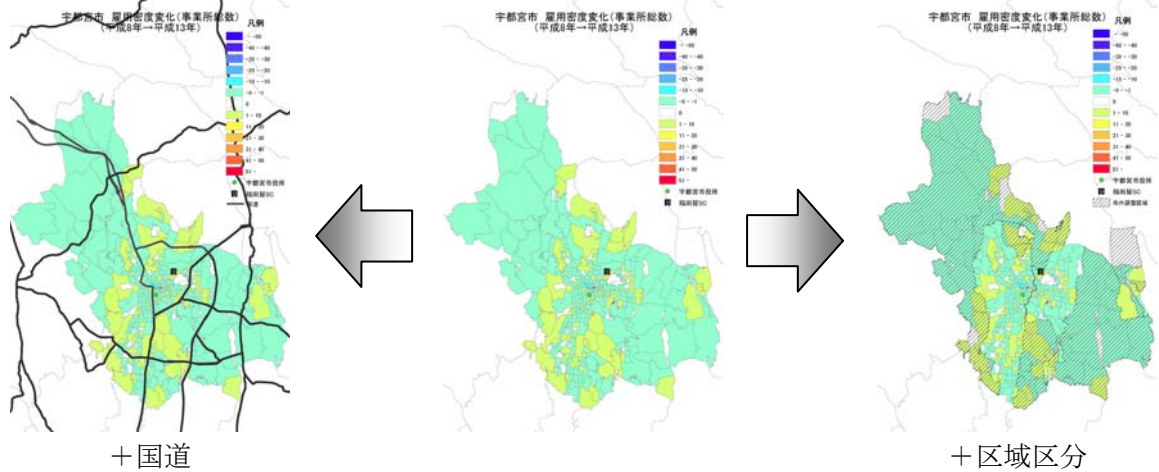


図 7 雇用密度差 (事業所総数)

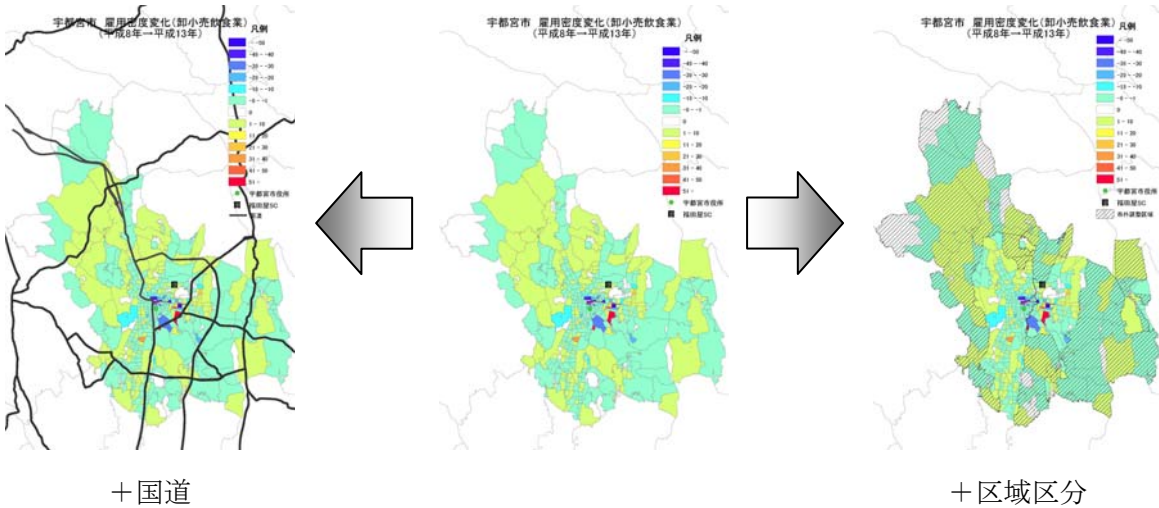


図 8 雇用密度差 (卸小売飲食業)

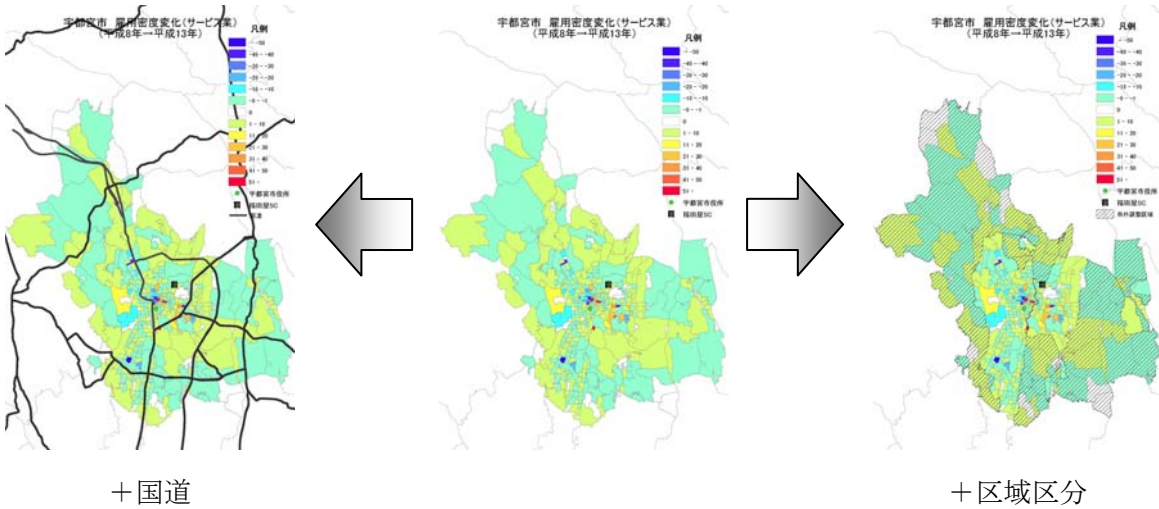


図 9 雇用密度差 (サービス業)

(2) 岡崎市

1-1) 人口分布 (年齢3区分、平成12年) (表10,11,12)。

表 10 岡崎市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>6.584433</td> <td>-0.25704</td> <td>6.543017</td> <td>-0.19251</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.25)</td> <td>(7.39)</td> <td>(29.06)</td> <td>(4.73)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.121288</td> <td colspan="2">R2= 0.053412</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	6.584433	-0.25704	6.543017	-0.19251	(t値)	(34.25)	(7.39)	(29.06)	(4.73)		R2= 0.121288		R2= 0.053412																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(康生通)	6.584433	-0.25704	6.543017	-0.19251																																													
(t値)	(34.25)	(7.39)	(29.06)	(4.73)																																													
	R2= 0.121288		R2= 0.053412																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>6.729506</td> <td>-0.15516</td> <td>6.679946</td> <td>-0.09822</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(32.42)</td> <td>(2.42)</td> <td>(27.42)</td> <td>(1.31)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.128963</td> <td colspan="2">R2= 0.058669</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>6.729506</td> <td>-0.12191</td> <td>6.679946</td> <td>-0.11302</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(32.42)</td> <td>(1.89)</td> <td>(27.42)</td> <td>(1.49)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.128963</td> <td colspan="2">R2= 0.058669</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(康生通)	6.729506	-0.15516	6.679946	-0.09822	(t値)	(32.42)	(2.42)	(27.42)	(1.31)		R2= 0.128963		R2= 0.058669		イオン岡崎SC	6.729506	-0.12191	6.679946	-0.11302	(t値)	(32.42)	(1.89)	(27.42)	(1.49)		R2= 0.128963		R2= 0.058669	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(康生通)	6.729506	-0.15516	6.679946	-0.09822																																													
(t値)	(32.42)	(2.42)	(27.42)	(1.31)																																													
	R2= 0.128963		R2= 0.058669																																														
イオン岡崎SC	6.729506	-0.12191	6.679946	-0.11302																																													
(t値)	(32.42)	(1.89)	(27.42)	(1.49)																																													
	R2= 0.128963		R2= 0.058669																																														

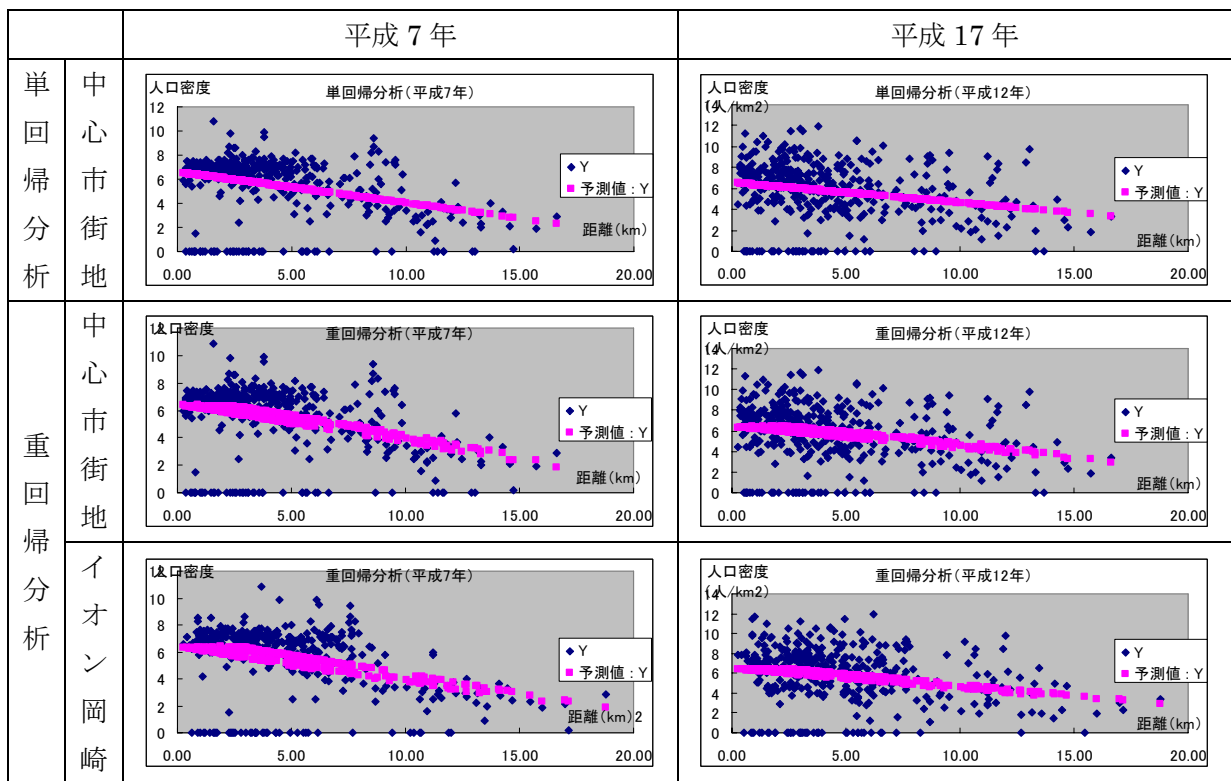


表 11 岡崎市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>7.993913</td> <td>-0.28688</td> <td>7.816821</td> <td>-0.20929</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(37.22)</td> <td>(7.39)</td> <td>(37.65)</td> <td>(5.57)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.121079</td> <td colspan="2">R2= 0.072737</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	7.993913	-0.28688	7.816821	-0.20929	(t値)	(37.22)	(7.39)	(37.65)	(5.57)		R2= 0.121079		R2= 0.072737																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(康生通)	7.993913	-0.28688	7.816821	-0.20929																																								
(t値)	(37.22)	(7.39)	(37.65)	(5.57)																																								
	R2= 0.121079		R2= 0.072737																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>8.106132</td> <td>-0.20738</td> <td>7.960608</td> <td>-0.10818</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.88)</td> <td>(2.89)</td> <td>(35.48)</td> <td>(1.56)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.124726</td> <td colspan="2">R2= 0.079583</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>8.106132</td> <td>-0.09505</td> <td>7.960608</td> <td>-0.12098</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.88)</td> <td>(1.31)</td> <td>(35.48)</td> <td>(1.73)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.124726</td> <td colspan="2">R2= 0.079583</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	8.106132	-0.20738	7.960608	-0.10818	(t値)	(34.88)	(2.89)	(35.48)	(1.56)		R2= 0.124726		R2= 0.079583		イオン岡崎SC	8.106132	-0.09505	7.960608	-0.12098	(t値)	(34.88)	(1.31)	(35.48)	(1.73)		R2= 0.124726		R2= 0.079583	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(康生通)	8.106132	-0.20738	7.960608	-0.10818																																								
(t値)	(34.88)	(2.89)	(35.48)	(1.56)																																								
	R2= 0.124726		R2= 0.079583																																									
イオン岡崎SC	8.106132	-0.09505	7.960608	-0.12098																																								
(t値)	(34.88)	(1.31)	(35.48)	(1.73)																																								
	R2= 0.124726		R2= 0.079583																																									

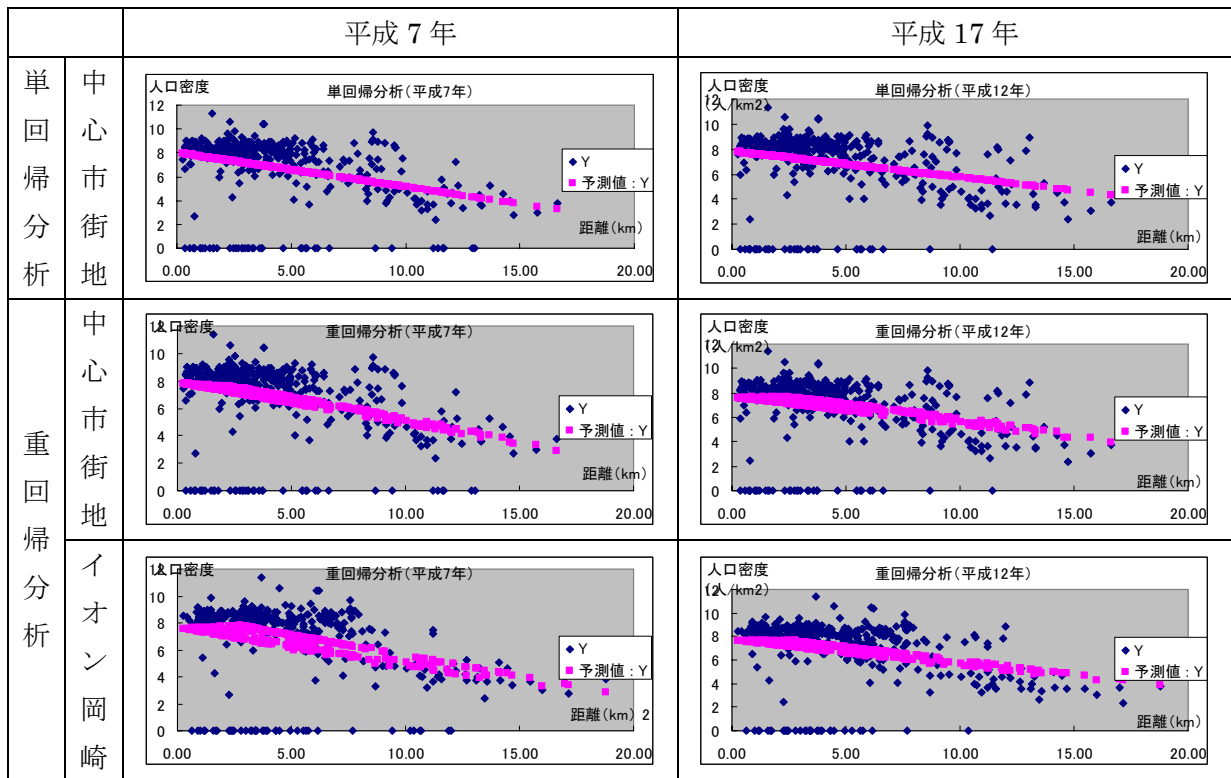
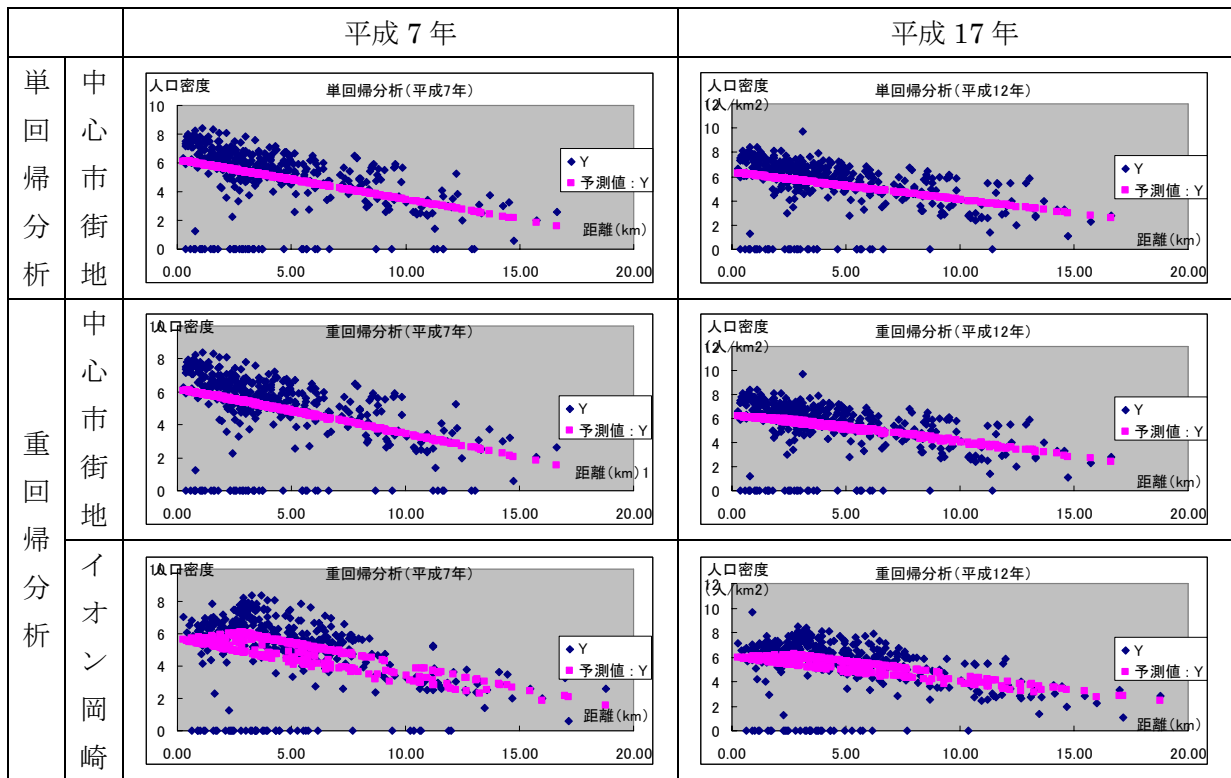


表 12 岡崎市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>6.196984</td> <td>-0.2753</td> <td>6.327815</td> <td>-0.2247</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(36.30)</td> <td>(8.91)</td> <td>(37.23)</td> <td>(7.31)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.167152</td> <td colspan="2">R2= 0.118899</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	6.196984	-0.2753	6.327815	-0.2247	(t値)	(36.30)	(8.91)	(37.23)	(7.31)		R2= 0.167152		R2= 0.118899																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(康生通)	6.196984	-0.2753	6.327815	-0.2247																																													
(t値)	(36.30)	(8.91)	(37.23)	(7.31)																																													
	R2= 0.167152		R2= 0.118899																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>6.219367</td> <td>-0.25761</td> <td>6.388452</td> <td>-0.18089</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.59)</td> <td>(4.51)</td> <td>(34.69)</td> <td>(3.18)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.167224</td> <td colspan="2">R2= 0.120563</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>6.219367</td> <td>-0.02096</td> <td>6.388452</td> <td>-0.05229</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.59)</td> <td>(0.36)</td> <td>(34.69)</td> <td>(0.91)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.167224</td> <td colspan="2">R2= 0.120563</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(康生通)	6.219367	-0.25761	6.388452	-0.18089	(t値)	(33.59)	(4.51)	(34.69)	(3.18)		R2= 0.167224		R2= 0.120563		イオン岡崎SC	6.219367	-0.02096	6.388452	-0.05229	(t値)	(33.59)	(0.36)	(34.69)	(0.91)		R2= 0.167224		R2= 0.120563	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(康生通)	6.219367	-0.25761	6.388452	-0.18089																																													
(t値)	(33.59)	(4.51)	(34.69)	(3.18)																																													
	R2= 0.167224		R2= 0.120563																																														
イオン岡崎SC	6.219367	-0.02096	6.388452	-0.05229																																													
(t値)	(33.59)	(0.36)	(34.69)	(0.91)																																													
	R2= 0.167224		R2= 0.120563																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図10,11,12）。

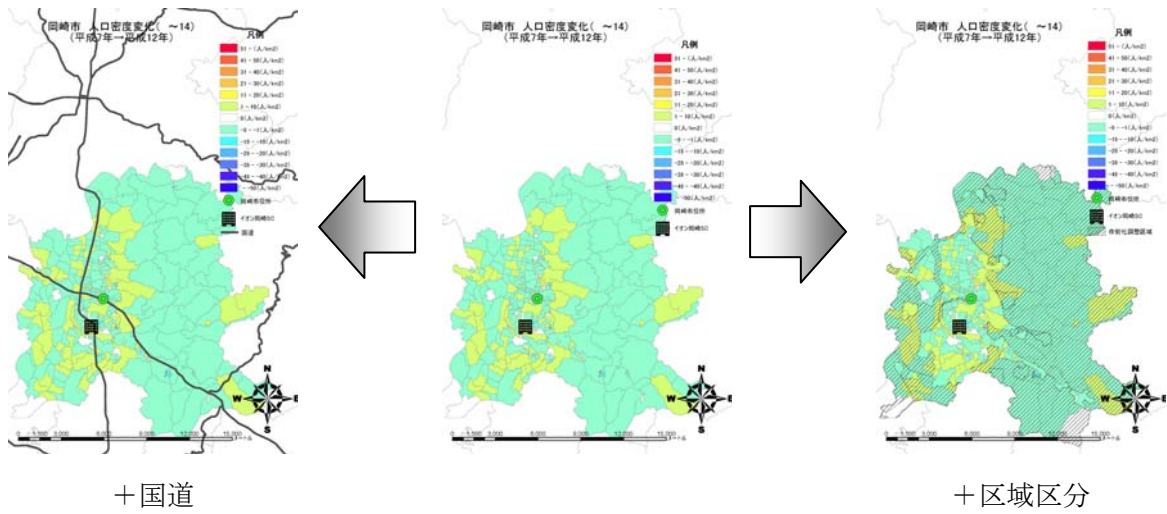


図10 人口密度差 (年少人口)

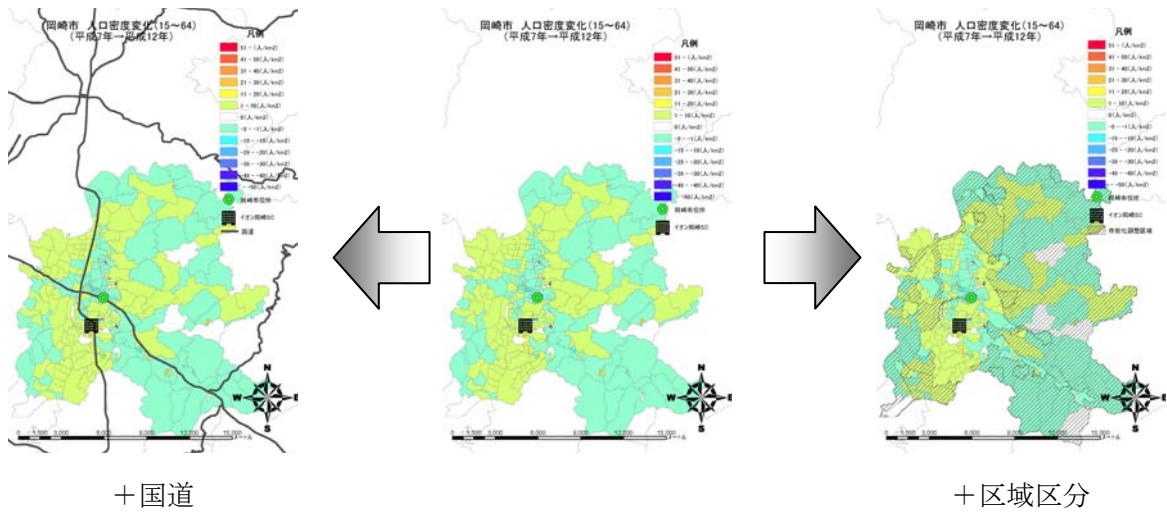


図11 人口密度差 (生産年齢人口)

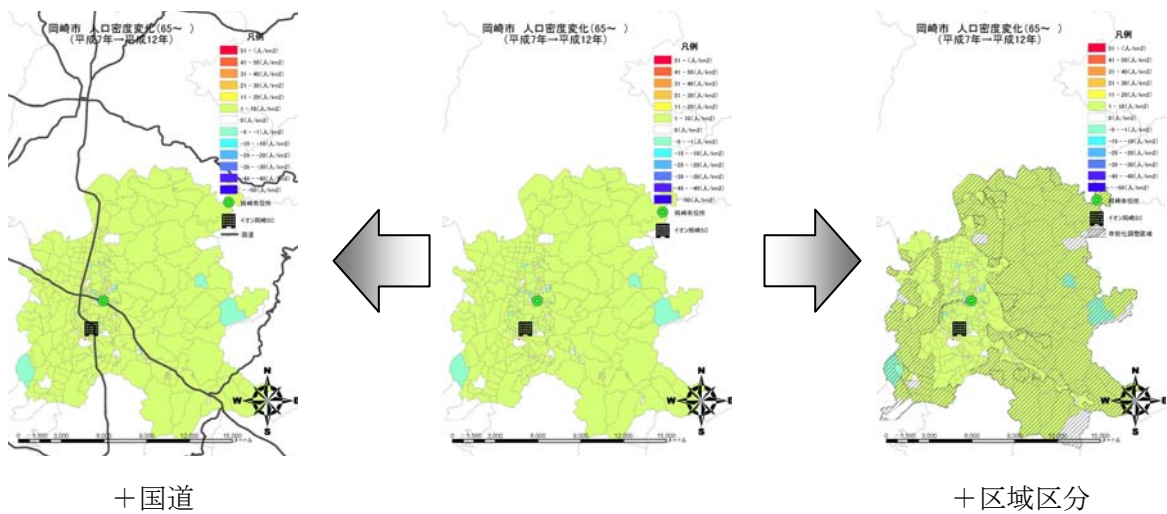


図12 人口密度差 (老年人口)

1-2) 人口分布 (年齢 3 区分、平成 17 年) (表 13,14,15)。

表 13 岡崎市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>6.584433</td> <td>-0.25704</td> <td>6.496949</td> <td>-0.22106</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.25)</td> <td>(7.39)</td> <td>(30.17)</td> <td>(5.68)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.121288</td> <td colspan="2">R2= 0.075243</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	6.584433	-0.25704	6.496949	-0.22106	(t値)	(34.25)	(7.39)	(30.17)	(5.68)		R2= 0.121288		R2= 0.075243																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(康生通)	6.584433	-0.25704	6.496949	-0.22106																																													
(t値)	(34.25)	(7.39)	(30.17)	(5.68)																																													
	R2= 0.121288		R2= 0.075243																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>6.729506</td> <td>-0.15516</td> <td>6.754198</td> <td>-0.04894</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(32.42)</td> <td>(2.42)</td> <td>(29.22)</td> <td>(0.69)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.128963</td> <td colspan="2">R2= 0.094485</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>6.729506</td> <td>-0.12191</td> <td>6.754198</td> <td>-0.20689</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(32.42)</td> <td>(1.89)</td> <td>(29.22)</td> <td>(2.88)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.128963</td> <td colspan="2">R2= 0.094485</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(康生通)	6.729506	-0.15516	6.754198	-0.04894	(t値)	(32.42)	(2.42)	(29.22)	(0.69)		R2= 0.128963		R2= 0.094485		イオン岡崎SC	6.729506	-0.12191	6.754198	-0.20689	(t値)	(32.42)	(1.89)	(29.22)	(2.88)		R2= 0.128963		R2= 0.094485	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(康生通)	6.729506	-0.15516	6.754198	-0.04894																																													
(t値)	(32.42)	(2.42)	(29.22)	(0.69)																																													
	R2= 0.128963		R2= 0.094485																																														
イオン岡崎SC	6.729506	-0.12191	6.754198	-0.20689																																													
(t値)	(32.42)	(1.89)	(29.22)	(2.88)																																													
	R2= 0.128963		R2= 0.094485																																														

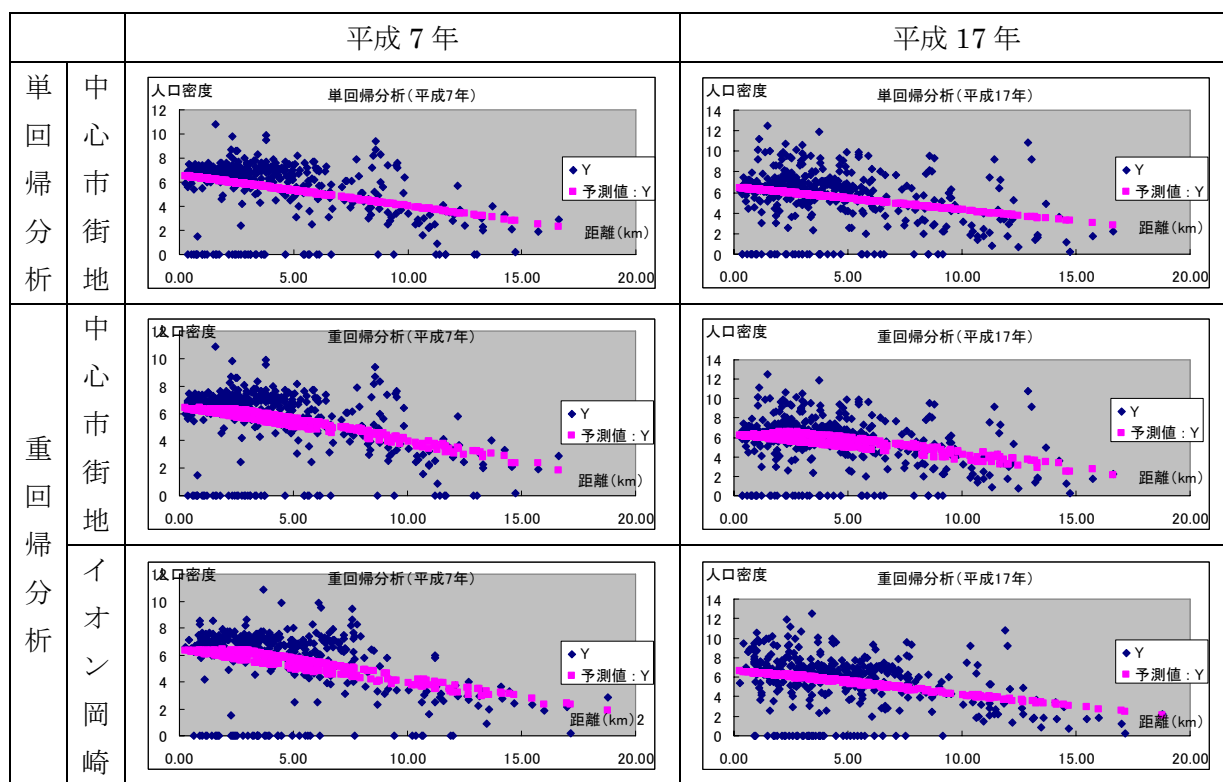


表 14 岡崎市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>7.993913</td> <td>-0.28688</td> <td>7.963385</td> <td>-0.22078</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(37.22)</td> <td>(7.39)</td> <td>(33.59)</td> <td>(5.15)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.121079</td> <td colspan="2">R2= 0.062743</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	7.993913	-0.28688	7.963385	-0.22078	(t値)	(37.22)	(7.39)	(33.59)	(5.15)		R2= 0.121079		R2= 0.062743																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(康生通)	7.993913	-0.28688	7.963385	-0.22078																																													
(t値)	(37.22)	(7.39)	(33.59)	(5.15)																																													
	R2= 0.121079		R2= 0.062743																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>8.106132</td> <td>-0.20738</td> <td>8.157002</td> <td>-0.09187</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.88)</td> <td>(2.89)</td> <td>(31.87)</td> <td>(1.16)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.124726</td> <td colspan="2">R2= 0.071838</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>8.106132</td> <td>-0.09505</td> <td>8.157002</td> <td>-0.15502</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.88)</td> <td>(1.31)</td> <td>(31.87)</td> <td>(1.95)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.124726</td> <td colspan="2">R2= 0.071838</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(康生通)	8.106132	-0.20738	8.157002	-0.09187	(t値)	(34.88)	(2.89)	(31.87)	(1.16)		R2= 0.124726		R2= 0.071838		イオン岡崎SC	8.106132	-0.09505	8.157002	-0.15502	(t値)	(34.88)	(1.31)	(31.87)	(1.95)		R2= 0.124726		R2= 0.071838	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(康生通)	8.106132	-0.20738	8.157002	-0.09187																																													
(t値)	(34.88)	(2.89)	(31.87)	(1.16)																																													
	R2= 0.124726		R2= 0.071838																																														
イオン岡崎SC	8.106132	-0.09505	8.157002	-0.15502																																													
(t値)	(34.88)	(1.31)	(31.87)	(1.95)																																													
	R2= 0.124726		R2= 0.071838																																														

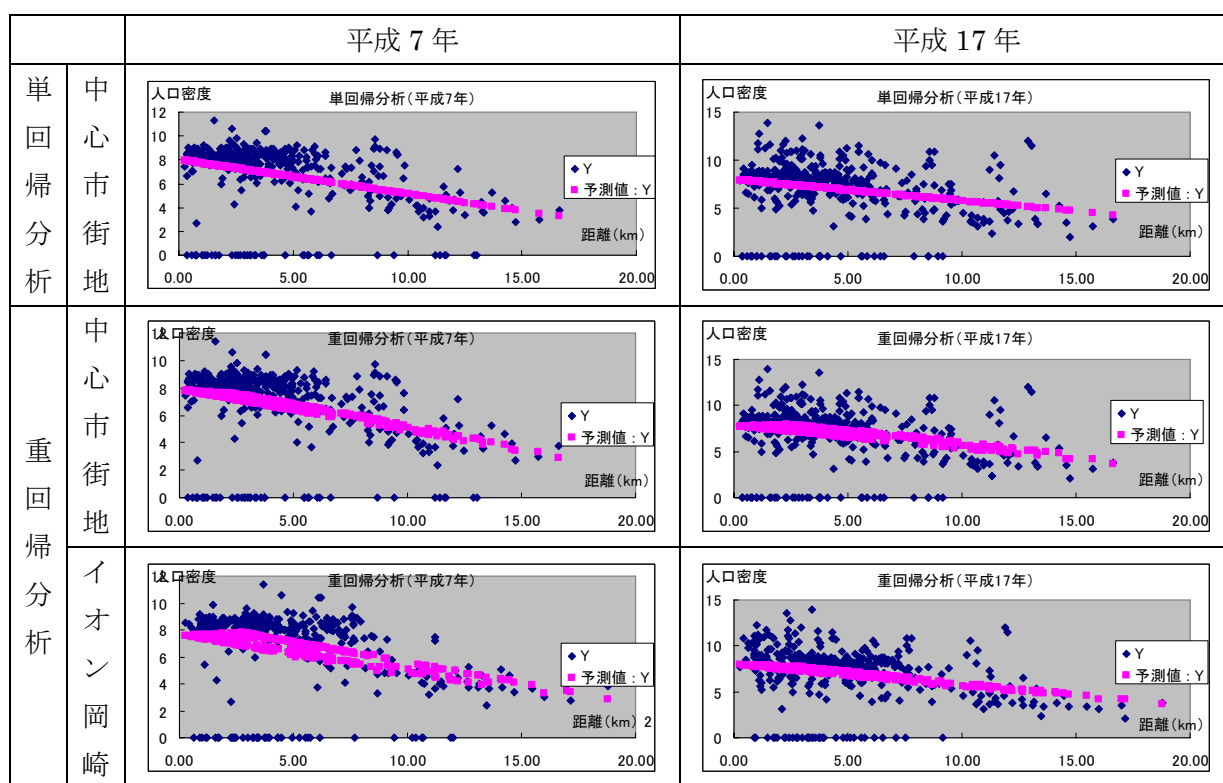
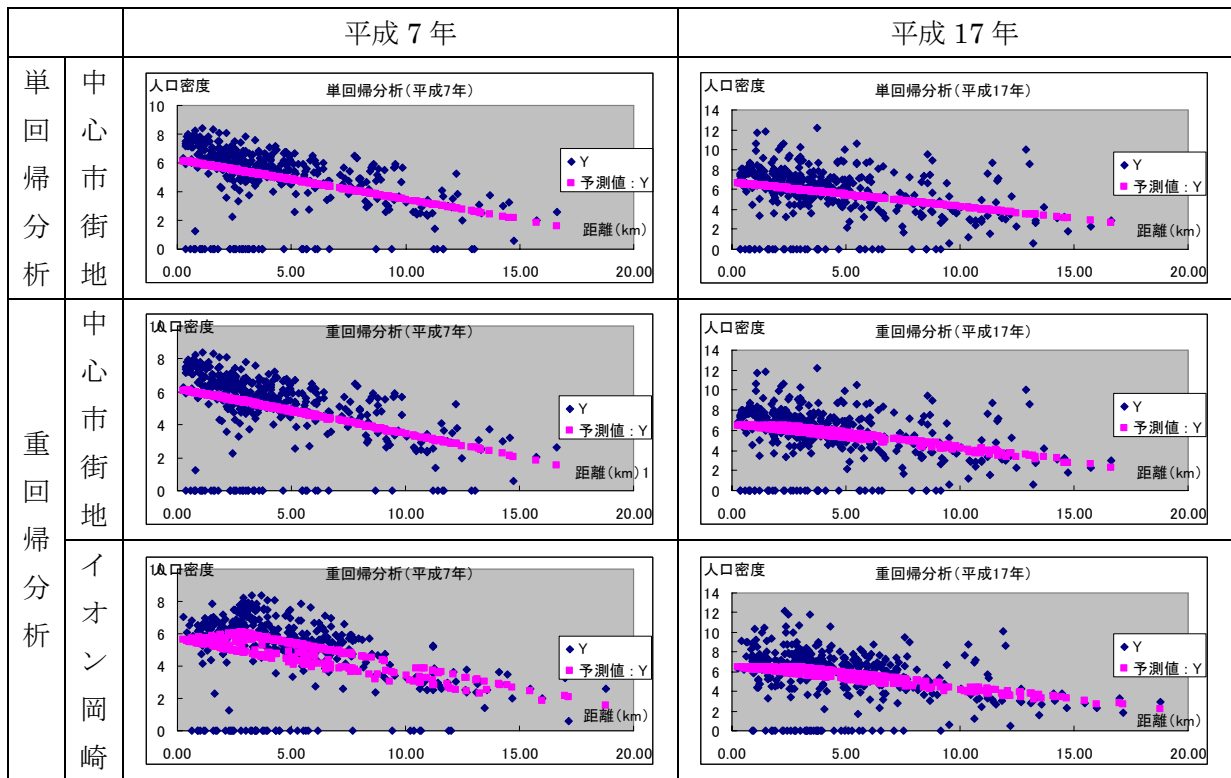


表 15 岡崎市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>6.196984</td> <td>-0.2753</td> <td>6.69622</td> <td>-0.24395</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(36.30)</td> <td>(8.91)</td> <td>(32.66)</td> <td>(6.58)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.167152</td> <td colspan="2">R2= 0.098517</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	6.196984	-0.2753	6.69622	-0.24395	(t値)	(36.30)	(8.91)	(32.66)	(6.58)		R2= 0.167152		R2= 0.098517																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(康生通)	6.196984	-0.2753	6.69622	-0.24395																																													
(t値)	(36.30)	(8.91)	(32.66)	(6.58)																																													
	R2= 0.167152		R2= 0.098517																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>6.219367</td> <td>-0.25761</td> <td>6.837247</td> <td>-0.15142</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.59)</td> <td>(4.51)</td> <td>(30.85)</td> <td>(2.21)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.167224</td> <td colspan="2">R2= 0.104745</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>6.219367</td> <td>-0.02096</td> <td>6.837247</td> <td>-0.11143</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.59)</td> <td>(0.36)</td> <td>(30.85)</td> <td>(1.62)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.167224</td> <td colspan="2">R2= 0.104745</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(康生通)	6.219367	-0.25761	6.837247	-0.15142	(t値)	(33.59)	(4.51)	(30.85)	(2.21)		R2= 0.167224		R2= 0.104745		イオン岡崎SC	6.219367	-0.02096	6.837247	-0.11143	(t値)	(33.59)	(0.36)	(30.85)	(1.62)		R2= 0.167224		R2= 0.104745	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(康生通)	6.219367	-0.25761	6.837247	-0.15142																																													
(t値)	(33.59)	(4.51)	(30.85)	(2.21)																																													
	R2= 0.167224		R2= 0.104745																																														
イオン岡崎SC	6.219367	-0.02096	6.837247	-0.11143																																													
(t値)	(33.59)	(0.36)	(30.85)	(1.62)																																													
	R2= 0.167224		R2= 0.104745																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図13,14,15）。

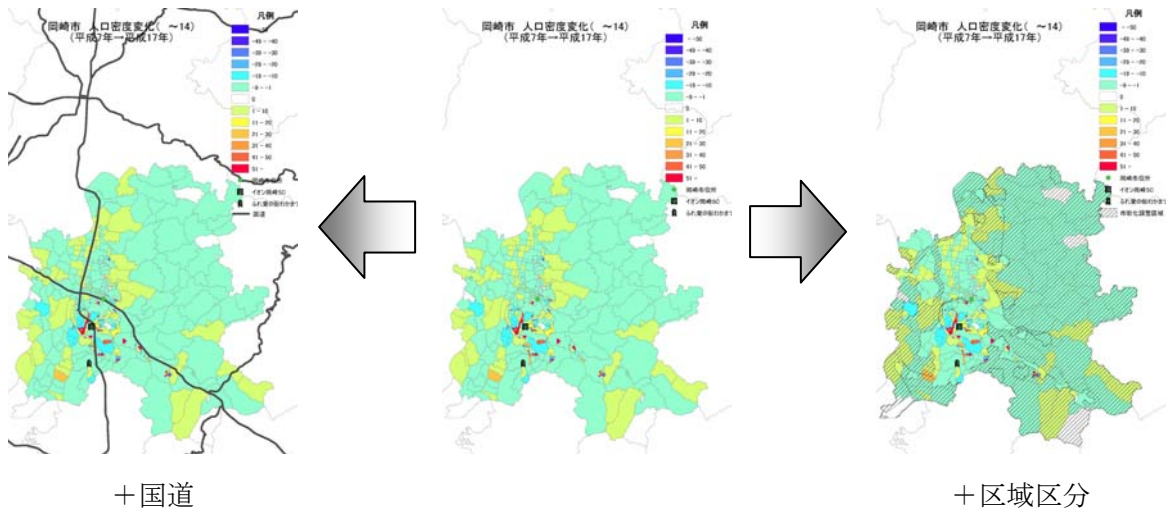


図13 人口密度差（年少人口）

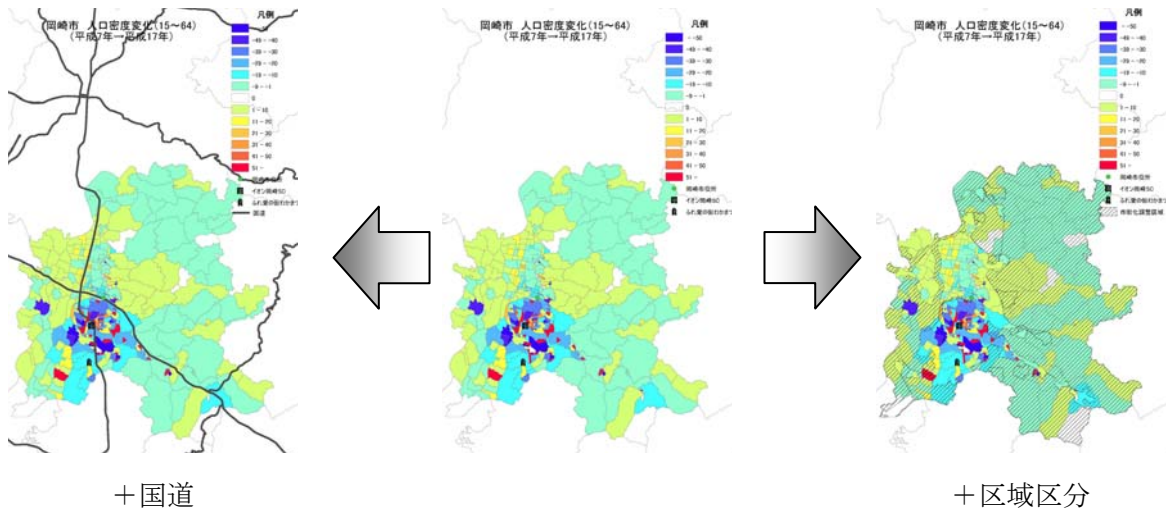


図14 人口密度差（生産年齢人口）

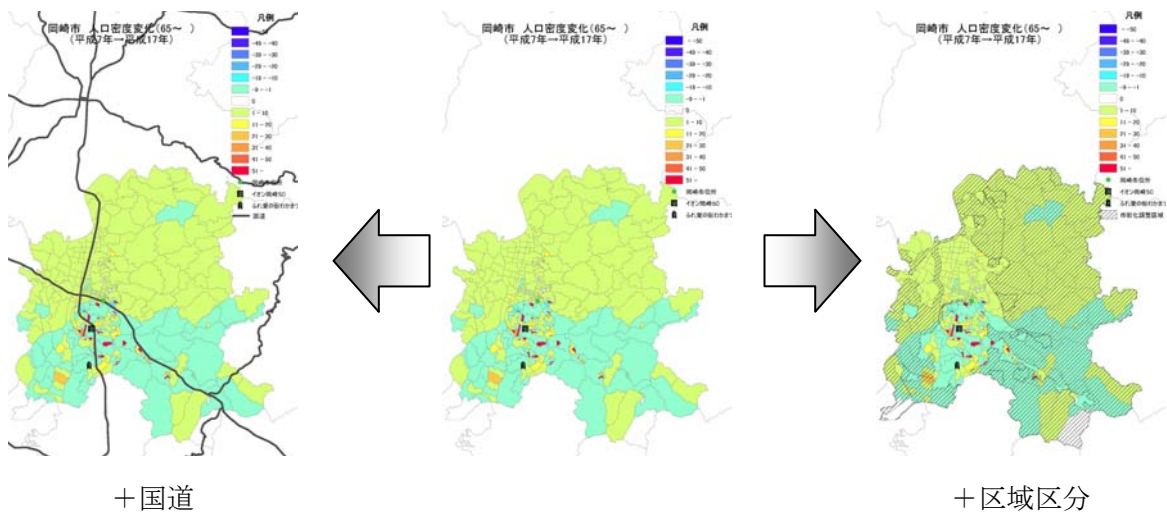


図15 人口密度差（老年人口）

2) 雇用分布 (業種別) (表 16,17,18)。

表 16 岡崎市 回帰分析結果 (事業所総数の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>4.503029</td> <td>-0.23158</td> <td>5.13788</td> <td>-0.27034</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.66)</td> <td>(6.16)</td> <td>(27.16)</td> <td>(7.91)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.087328</td> <td colspan="2">R2= 0.136059</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	4.503029	-0.23158	5.13788	-0.27034	(t値)	(21.66)	(6.16)	(27.16)	(7.91)		R2= 0.087328		R2= 0.136059																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(康生通)	4.503029	-0.23158	5.13788	-0.27034																																								
(t値)	(21.66)	(6.16)	(27.16)	(7.91)																																								
	R2= 0.087328		R2= 0.136059																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>4.906507</td> <td>-0.26872</td> <td>5.076583</td> <td>-0.22604</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(23.47)</td> <td>(4.16)</td> <td>(26.18)</td> <td>(3.77)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.136743</td> <td colspan="2">R2= 0.12713</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>4.906507</td> <td>-0.01433</td> <td>5.076583</td> <td>-0.02814</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(23.47)</td> <td>(0.22)</td> <td>(26.18)</td> <td>(0.46)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.136743</td> <td colspan="2">R2= 0.12713</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	4.906507	-0.26872	5.076583	-0.22604	(t値)	(23.47)	(4.16)	(26.18)	(3.77)		R2= 0.136743		R2= 0.12713		イオン岡崎SC	4.906507	-0.01433	5.076583	-0.02814	(t値)	(23.47)	(0.22)	(26.18)	(0.46)		R2= 0.136743		R2= 0.12713	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(康生通)	4.906507	-0.26872	5.076583	-0.22604																																								
(t値)	(23.47)	(4.16)	(26.18)	(3.77)																																								
	R2= 0.136743		R2= 0.12713																																									
イオン岡崎SC	4.906507	-0.01433	5.076583	-0.02814																																								
(t値)	(23.47)	(0.22)	(26.18)	(0.46)																																								
	R2= 0.136743		R2= 0.12713																																									

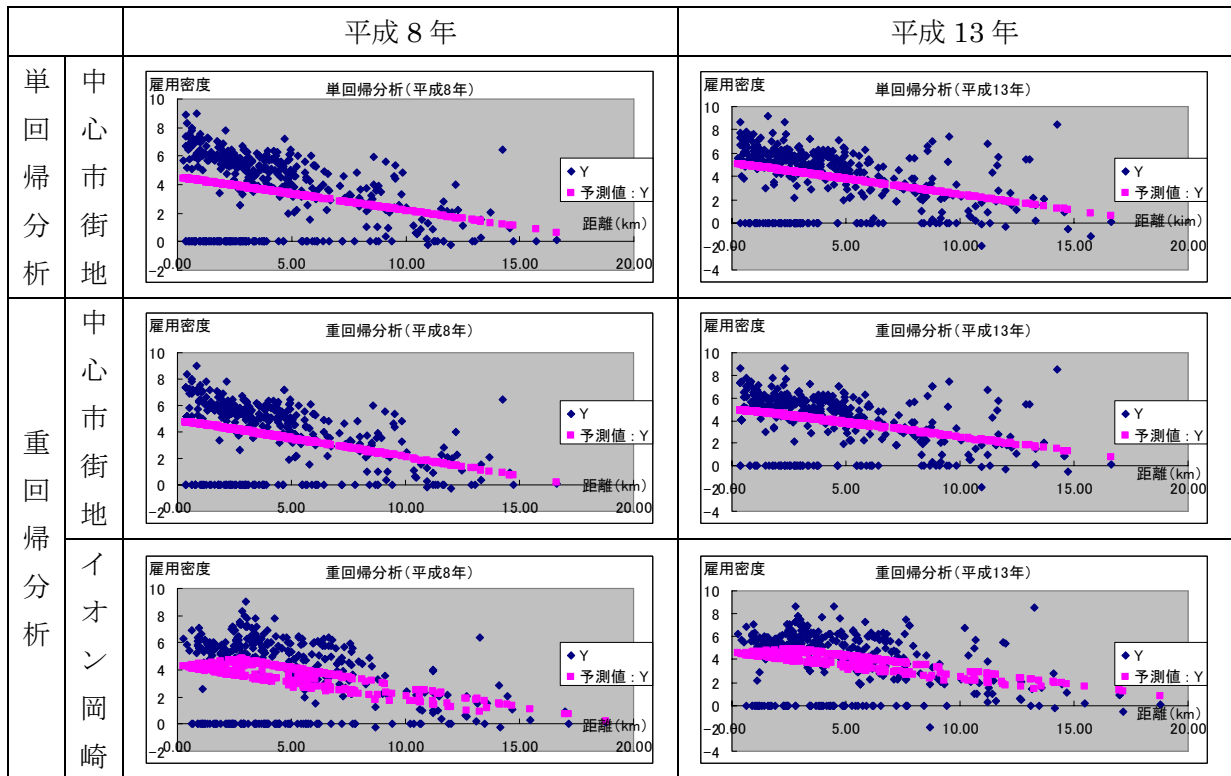


表 17 岡崎市 回帰分析結果（卸小売飲食業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>5.278714</td> <td>-0.32264</td> <td>5.850675</td> <td>-0.3503</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.43)</td> <td>(7.25)</td> <td>(25.52)</td> <td>(8.45)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.116841</td> <td colspan="2">R2= 0.152584</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	5.278714	-0.32264	5.850675	-0.3503	(t値)	(21.43)	(7.25)	(25.52)	(8.45)		R2= 0.116841		R2= 0.152584																					
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(康生通)	5.278714	-0.32264	5.850675	-0.3503																																													
(t値)	(21.43)	(7.25)	(25.52)	(8.45)																																													
	R2= 0.116841		R2= 0.152584																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>5.838938</td> <td>-0.29858</td> <td>6.066134</td> <td>-0.28592</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(23.52)</td> <td>(3.89)</td> <td>(25.93)</td> <td>(3.95)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.16988</td> <td colspan="2">R2= 0.169743</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>5.838938</td> <td>-0.09347</td> <td>6.066134</td> <td>-0.08265</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(23.52)</td> <td>(1.20)</td> <td>(25.93)</td> <td>(1.13)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.16988</td> <td colspan="2">R2= 0.169743</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(康生通)	5.838938	-0.29858	6.066134	-0.28592	(t値)	(23.52)	(3.89)	(25.93)	(3.95)		R2= 0.16988		R2= 0.169743		イオン岡崎SC	5.838938	-0.09347	6.066134	-0.08265	(t値)	(23.52)	(1.20)	(25.93)	(1.13)		R2= 0.16988		R2= 0.169743	
	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(康生通)	5.838938	-0.29858	6.066134	-0.28592																																													
(t値)	(23.52)	(3.89)	(25.93)	(3.95)																																													
	R2= 0.16988		R2= 0.169743																																														
イオン岡崎SC	5.838938	-0.09347	6.066134	-0.08265																																													
(t値)	(23.52)	(1.20)	(25.93)	(1.13)																																													
	R2= 0.16988		R2= 0.169743																																														

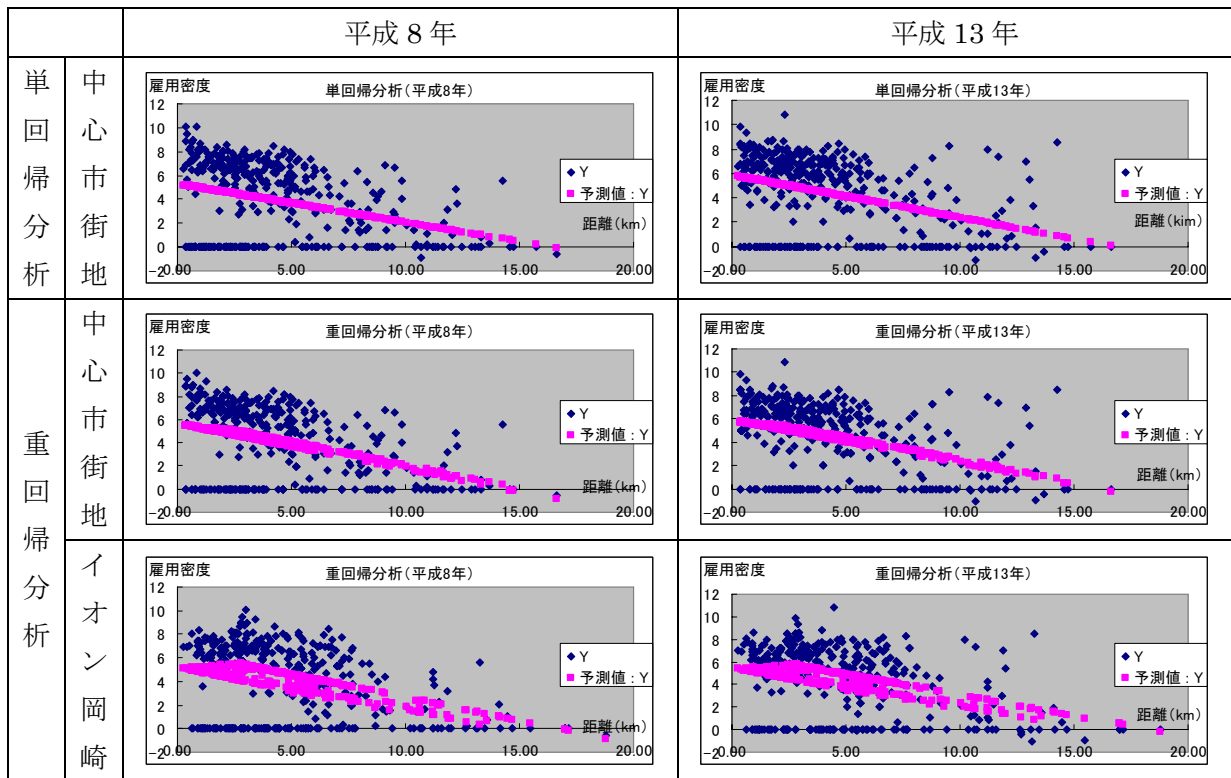
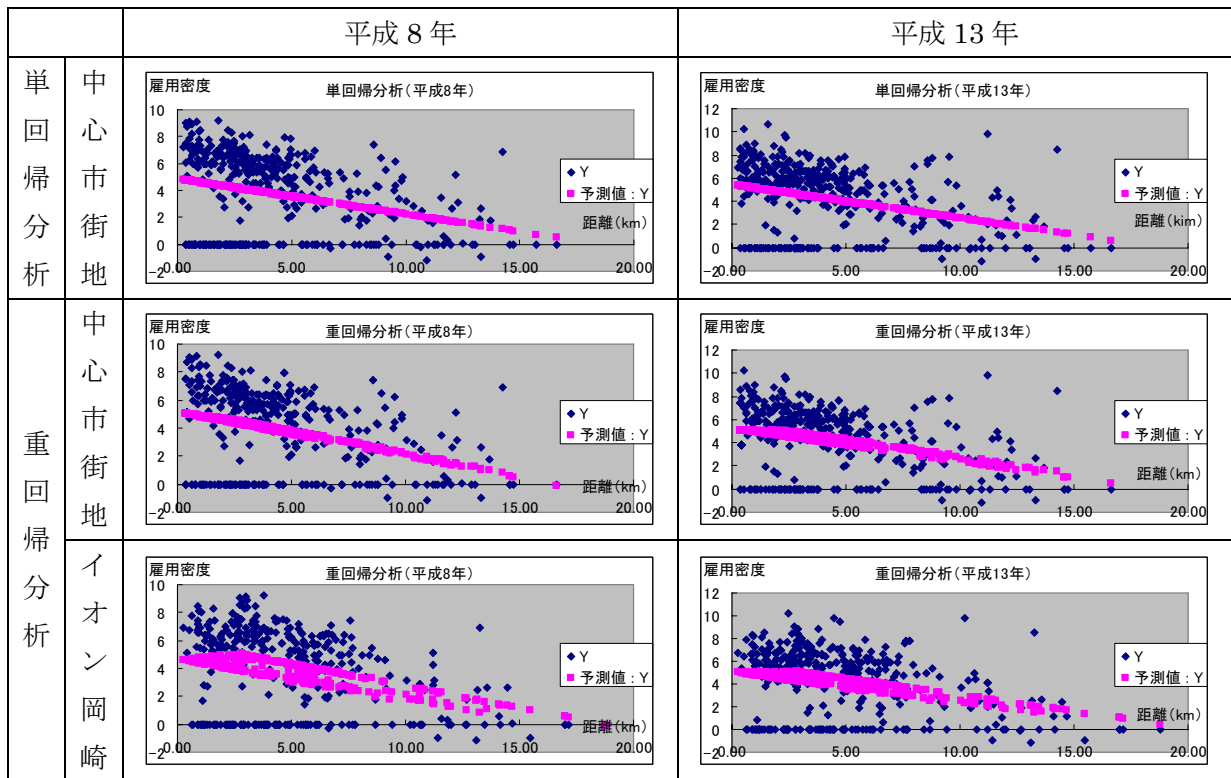


表 18 岡崎市 回帰分析結果（サービス業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>4.849005</td> <td>-0.26231</td> <td>5.423066</td> <td>-0.28773</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(20.83)</td> <td>(6.23)</td> <td>(24.01)</td> <td>(7.05)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.089173</td> <td colspan="2">R2= 0.111278</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(康生通)	4.849005	-0.26231	5.423066	-0.28773	(t値)	(20.83)	(6.23)	(24.01)	(7.05)		R2= 0.089173		R2= 0.111278																					
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(康生通)	4.849005	-0.26231	5.423066	-0.28773																																													
(t値)	(20.83)	(6.23)	(24.01)	(7.05)																																													
	R2= 0.089173		R2= 0.111278																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(康生通)</td> <td>5.259833</td> <td>-0.26032</td> <td>5.449975</td> <td>-0.17901</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(22.47)</td> <td>(3.60)</td> <td>(23.71)</td> <td>(2.52)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.130455</td> <td colspan="2">R2= 0.110378</td> </tr> <tr> <td>イオン岡崎SC</td> <td>5.259833</td> <td>-0.05372</td> <td>5.449975</td> <td>-0.10691</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(22.47)</td> <td>(0.73)</td> <td>(23.71)</td> <td>(1.48)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.130455</td> <td colspan="2">R2= 0.110378</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(康生通)	5.259833	-0.26032	5.449975	-0.17901	(t値)	(22.47)	(3.60)	(23.71)	(2.52)		R2= 0.130455		R2= 0.110378		イオン岡崎SC	5.259833	-0.05372	5.449975	-0.10691	(t値)	(22.47)	(0.73)	(23.71)	(1.48)		R2= 0.130455		R2= 0.110378	
	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(康生通)	5.259833	-0.26032	5.449975	-0.17901																																													
(t値)	(22.47)	(3.60)	(23.71)	(2.52)																																													
	R2= 0.130455		R2= 0.110378																																														
イオン岡崎SC	5.259833	-0.05372	5.449975	-0.10691																																													
(t値)	(22.47)	(0.73)	(23.71)	(1.48)																																													
	R2= 0.130455		R2= 0.110378																																														



業種別及び事業所数の雇用密度の差を示す (図 16,17,18)

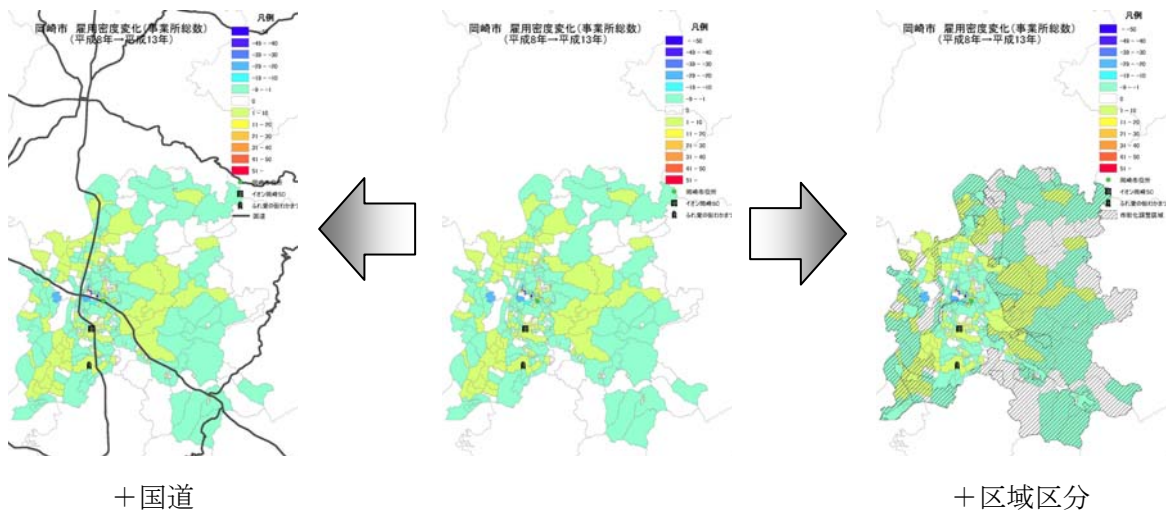


図 16 雇用密度差 (事業所総数)

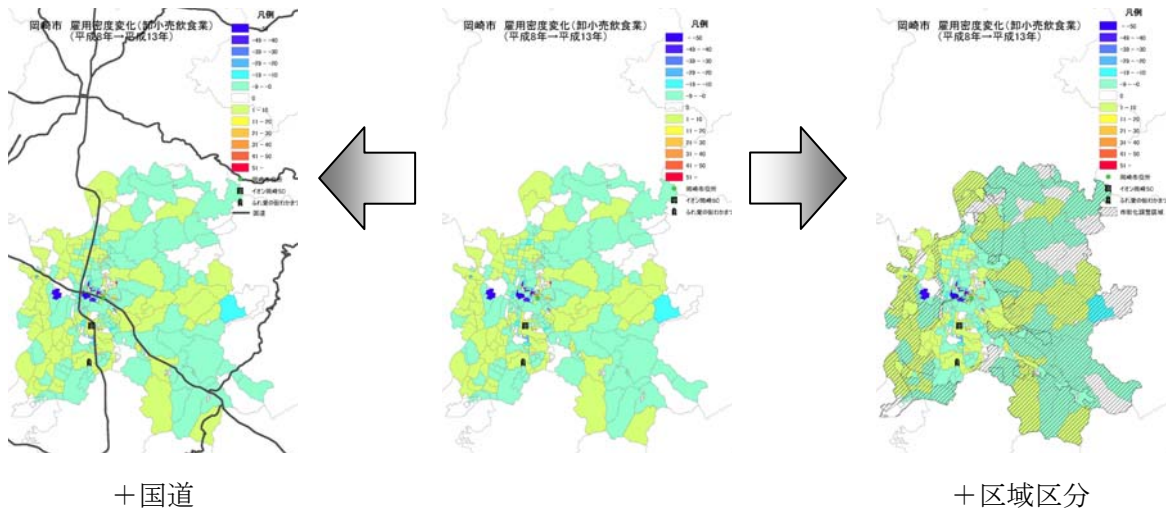


図 17 雇用密度差 (卸小売飲食業)

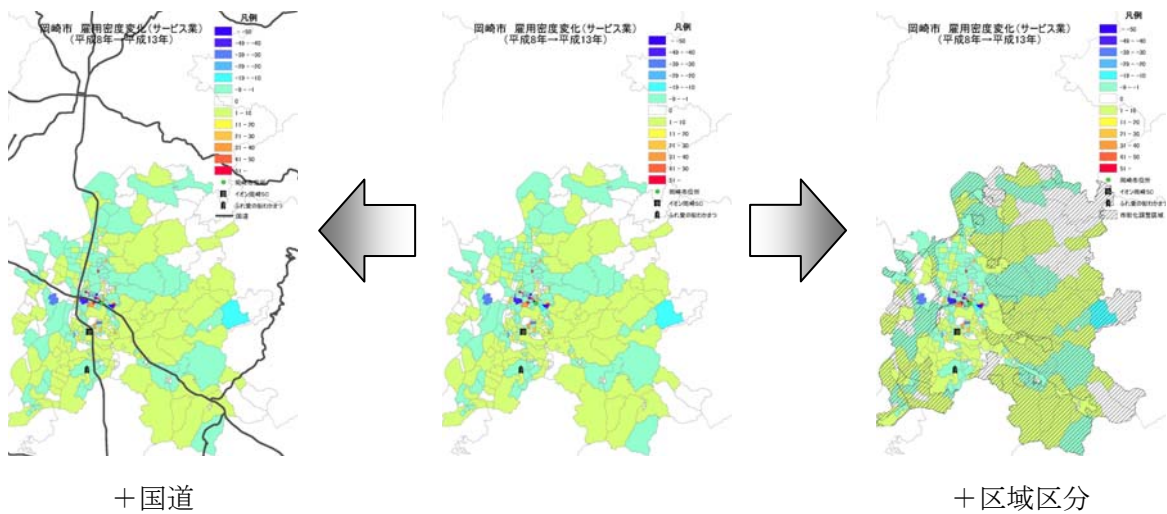


図 18 雇用密度差 (サービス業)

(3) 彦根市

1-1) 人口分布 (年齢3区分、平成12年) (表19,20,21)。

表19 彦根市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>5.743064</td> <td>-0.11807</td> <td>5.642603</td> <td>-0.10517</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(28.50)</td> <td>(3.17)</td> <td>(27.69)</td> <td>(2.79)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.02776</td> <td colspan="2">R2= 0.021673</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	5.743064	-0.11807	5.642603	-0.10517	(t値)	(28.50)	(3.17)	(27.69)	(2.79)		R2= 0.02776		R2= 0.021673																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本町2丁目)	5.743064	-0.11807	5.642603	-0.10517																																													
(t値)	(28.50)	(3.17)	(27.69)	(2.79)																																													
	R2= 0.02776		R2= 0.021673																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>5.851265</td> <td>-0.08164</td> <td>5.705894</td> <td>-0.08371</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.45)</td> <td>(1.56)</td> <td>(24.52)</td> <td>(1.58)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.030529</td> <td colspan="2">R2= 0.022626</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>5.851265</td> <td>-0.06241</td> <td>5.705894</td> <td>-0.5803</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.45)</td> <td>(1.00)</td> <td>(24.52)</td> <td>(0.58)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.030529</td> <td colspan="2">R2= 0.022626</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本町2丁目)	5.851265	-0.08164	5.705894	-0.08371	(t値)	(25.45)	(1.56)	(24.52)	(1.58)		R2= 0.030529		R2= 0.022626		ビバシティ彦根	5.851265	-0.06241	5.705894	-0.5803	(t値)	(25.45)	(1.00)	(24.52)	(0.58)		R2= 0.030529		R2= 0.022626	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本町2丁目)	5.851265	-0.08164	5.705894	-0.08371																																													
(t値)	(25.45)	(1.56)	(24.52)	(1.58)																																													
	R2= 0.030529		R2= 0.022626																																														
ビバシティ彦根	5.851265	-0.06241	5.705894	-0.5803																																													
(t値)	(25.45)	(1.00)	(24.52)	(0.58)																																													
	R2= 0.030529		R2= 0.022626																																														

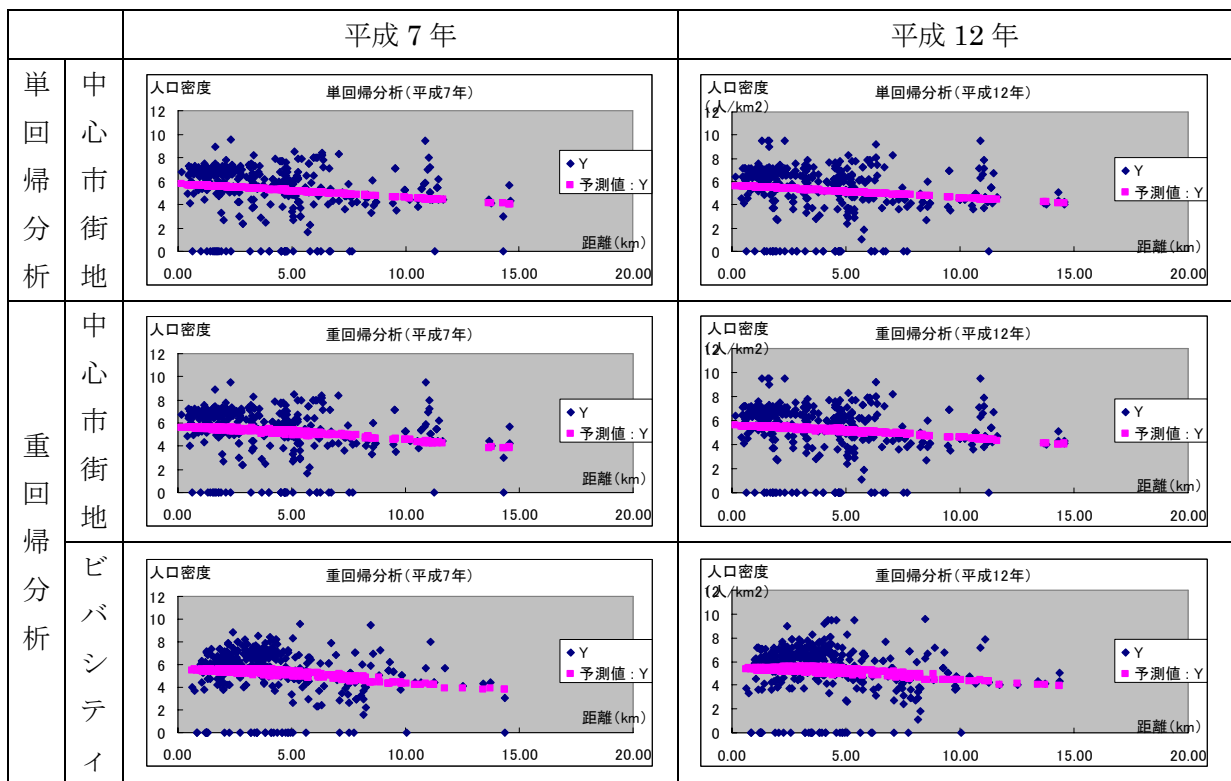


表 20 彦根市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>7.401123</td> <td>-0.13664</td> <td>7.209678</td> <td>-0.1287</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(38.47)</td> <td>(3.84)</td> <td>(33.13)</td> <td>(3.20)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.040262</td> <td colspan="2">R2= 0.028257</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	7.401123	-0.13664	7.209678	-0.1287	(t値)	(38.47)	(3.84)	(33.13)	(3.20)		R2= 0.040262		R2= 0.028257																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本町2丁目)	7.401123	-0.13664	7.209678	-0.1287																																													
(t値)	(38.47)	(3.84)	(33.13)	(3.20)																																													
	R2= 0.040262		R2= 0.028257																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>7.71116</td> <td>-0.03366</td> <td>7.265386</td> <td>-0.1099</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(35.52)</td> <td>(0.68)</td> <td>(29.22)</td> <td>(1.95)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.064022</td> <td colspan="2">R2= 0.028894</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>7.71116</td> <td>-0.17628</td> <td>7.265386</td> <td>-0.47568</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(35.52)</td> <td>(2.98)</td> <td>(29.22)</td> <td>(0.48)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.064022</td> <td colspan="2">R2= 0.028894</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本町2丁目)	7.71116	-0.03366	7.265386	-0.1099	(t値)	(35.52)	(0.68)	(29.22)	(1.95)		R2= 0.064022		R2= 0.028894		ビバシティ彦根	7.71116	-0.17628	7.265386	-0.47568	(t値)	(35.52)	(2.98)	(29.22)	(0.48)		R2= 0.064022		R2= 0.028894	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本町2丁目)	7.71116	-0.03366	7.265386	-0.1099																																													
(t値)	(35.52)	(0.68)	(29.22)	(1.95)																																													
	R2= 0.064022		R2= 0.028894																																														
ビバシティ彦根	7.71116	-0.17628	7.265386	-0.47568																																													
(t値)	(35.52)	(2.98)	(29.22)	(0.48)																																													
	R2= 0.064022		R2= 0.028894																																														

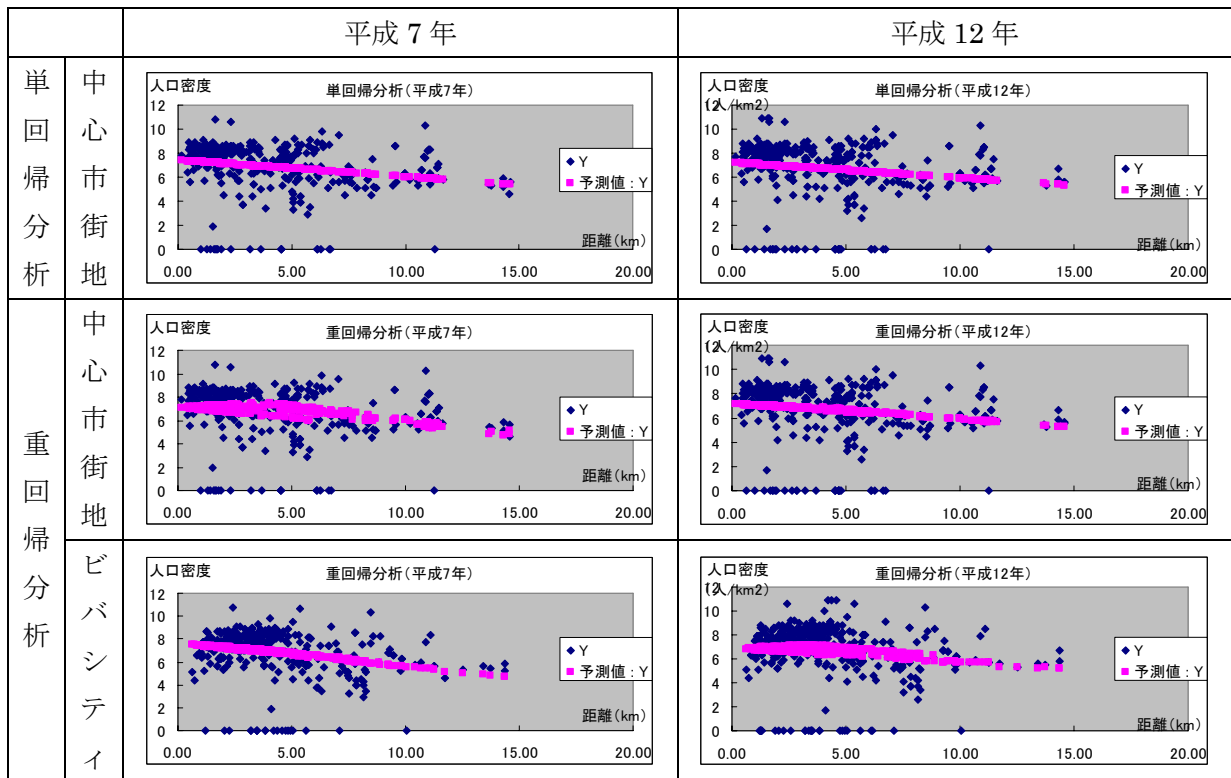
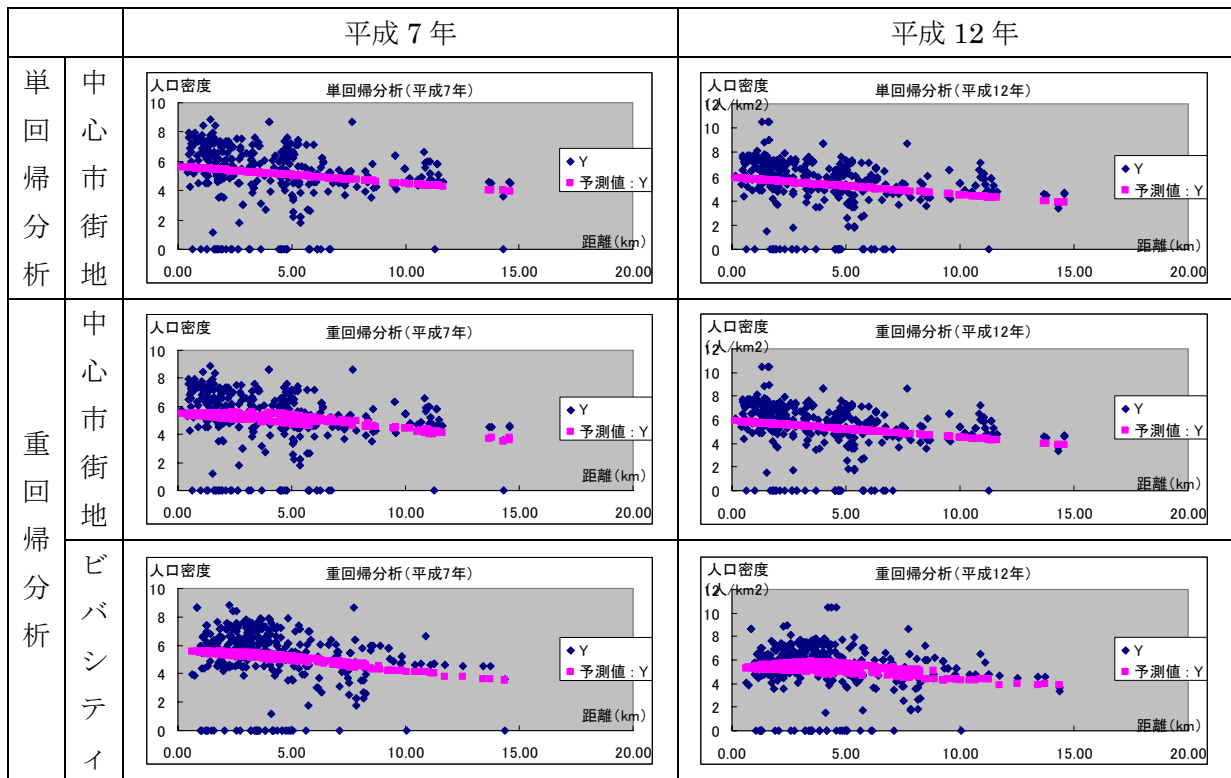


表 21 彦根市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>5.619246</td> <td>-0.11442</td> <td>5.887089</td> <td>-0.14058</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.08)</td> <td>(3.20)</td> <td>(29.69)</td> <td>(3.84)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.028323</td> <td colspan="2">R2= 0.040133</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	5.619246	-0.11442	5.887089	-0.14058	(t値)	(29.08)	(3.20)	(29.69)	(3.84)		R2= 0.028323		R2= 0.040133																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本町2丁目)	5.619246	-0.11442	5.887089	-0.14058																																													
(t値)	(29.08)	(3.20)	(29.69)	(3.84)																																													
	R2= 0.028323		R2= 0.040133																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>5.8038</td> <td>-0.05319</td> <td>5.880901</td> <td>-0.14266</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(26.39)</td> <td>(1.06)</td> <td>(25.96)</td> <td>(2.77)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.036749</td> <td colspan="2">R2= 0.040141</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>5.8038</td> <td>-0.10482</td> <td>5.880901</td> <td>0.057594</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(26.39)</td> <td>(1.75)</td> <td>(25.96)</td> <td>(0.06)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.036749</td> <td colspan="2">R2= 0.040141</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本町2丁目)	5.8038	-0.05319	5.880901	-0.14266	(t値)	(26.39)	(1.06)	(25.96)	(2.77)		R2= 0.036749		R2= 0.040141		ビバシティ彦根	5.8038	-0.10482	5.880901	0.057594	(t値)	(26.39)	(1.75)	(25.96)	(0.06)		R2= 0.036749		R2= 0.040141	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本町2丁目)	5.8038	-0.05319	5.880901	-0.14266																																													
(t値)	(26.39)	(1.06)	(25.96)	(2.77)																																													
	R2= 0.036749		R2= 0.040141																																														
ビバシティ彦根	5.8038	-0.10482	5.880901	0.057594																																													
(t値)	(26.39)	(1.75)	(25.96)	(0.06)																																													
	R2= 0.036749		R2= 0.040141																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図19,20,21）。

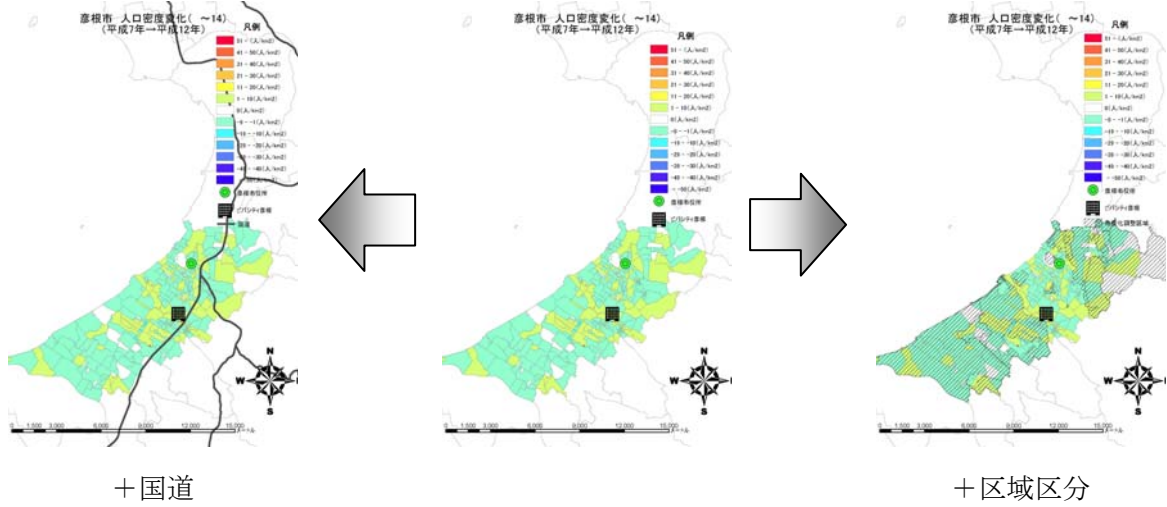


図19 人口密度差（年少人口）

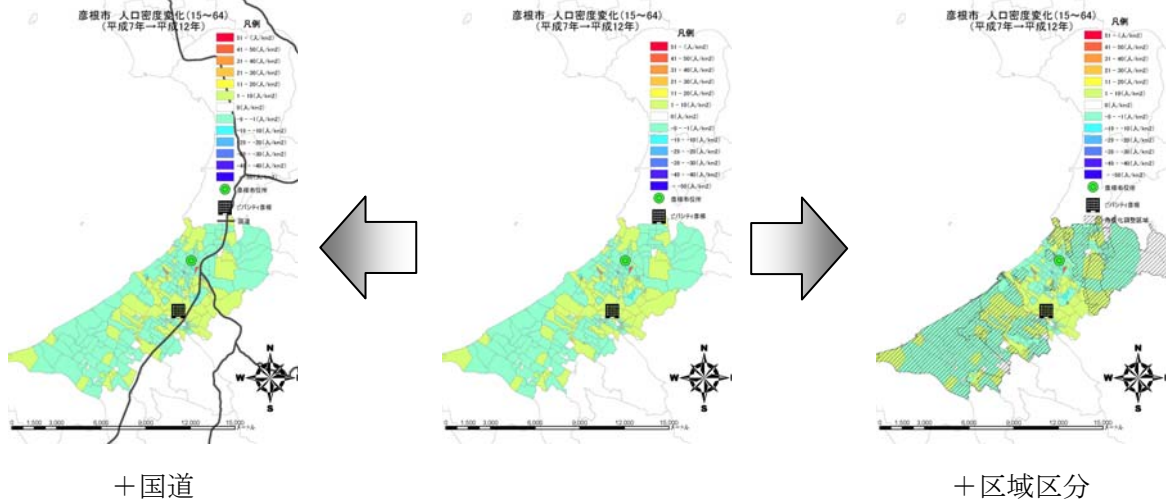


図20 人口密度差（生産年齢人口）

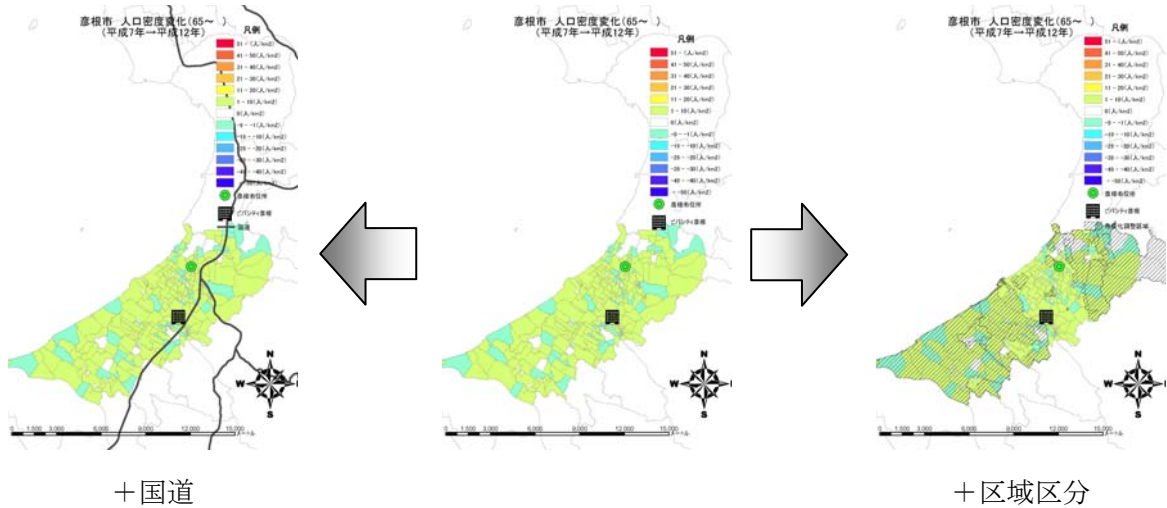


図21 人口密度差（老年人口）

1-2) 人口分布 (年齢 3 区分、平成 17 年) (表 22,23,24)。

表 22 彦根市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>5.743064</td> <td>-0.11807</td> <td>5.878173</td> <td>-0.19397</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(28.50)</td> <td>(3.17)</td> <td>(26.13)</td> <td>(4.67)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.02776</td> <td colspan="2">R2= 0.058231</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	5.743064	-0.11807	5.878173	-0.19397	(t値)	(28.50)	(3.17)	(26.13)	(4.67)		R2= 0.02776		R2= 0.058231																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本町2丁目)	5.743064	-0.11807	5.878173	-0.19397																																													
(t値)	(28.50)	(3.17)	(26.13)	(4.67)																																													
	R2= 0.02776		R2= 0.058231																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>5.851265</td> <td>-0.08164</td> <td>6.488872</td> <td>0.004844</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.45)</td> <td>(1.56)</td> <td>(26.30)</td> <td>(0.09)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.030529</td> <td colspan="2">R2= 0.122885</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>5.851265</td> <td>-0.06241</td> <td>6.488872</td> <td>-5.05905</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.45)</td> <td>(1.00)</td> <td>(26.30)</td> <td>(5.06)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.030529</td> <td colspan="2">R2= 0.122885</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本町2丁目)	5.851265	-0.08164	6.488872	0.004844	(t値)	(25.45)	(1.56)	(26.30)	(0.09)		R2= 0.030529		R2= 0.122885		ビバシティ彦根	5.851265	-0.06241	6.488872	-5.05905	(t値)	(25.45)	(1.00)	(26.30)	(5.06)		R2= 0.030529		R2= 0.122885	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本町2丁目)	5.851265	-0.08164	6.488872	0.004844																																													
(t値)	(25.45)	(1.56)	(26.30)	(0.09)																																													
	R2= 0.030529		R2= 0.122885																																														
ビバシティ彦根	5.851265	-0.06241	6.488872	-5.05905																																													
(t値)	(25.45)	(1.00)	(26.30)	(5.06)																																													
	R2= 0.030529		R2= 0.122885																																														

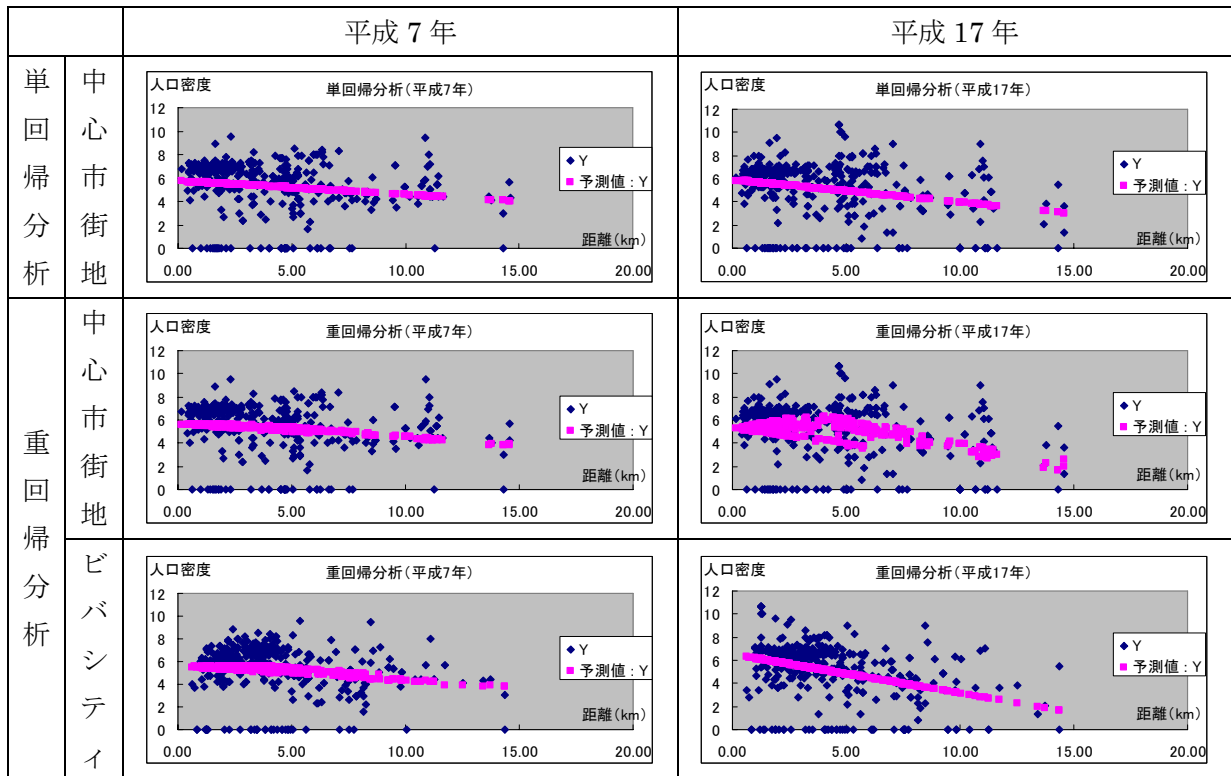


表 23 彦根市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>7.401123</td> <td>-0.13664</td> <td>7.391785</td> <td>-0.21516</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(38.47)</td> <td>(3.84)</td> <td>(29.11)</td> <td>(4.58)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.040262</td> <td colspan="2">R2= 0.056348</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	7.401123	-0.13664	7.391785	-0.21516	(t値)	(38.47)	(3.84)	(29.11)	(4.58)		R2= 0.040262		R2= 0.056348																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本町2丁目)	7.401123	-0.13664	7.391785	-0.21516																																													
(t値)	(38.47)	(3.84)	(29.11)	(4.58)																																													
	R2= 0.040262		R2= 0.056348																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>7.71116</td> <td>-0.03366</td> <td>7.899193</td> <td>-0.04957</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(35.52)</td> <td>(0.68)</td> <td>(27.81)</td> <td>(0.77)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.064022</td> <td colspan="2">R2= 0.091301</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>7.71116</td> <td>-0.17628</td> <td>7.899193</td> <td>-3.65984</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(35.52)</td> <td>(2.98)</td> <td>(27.81)</td> <td>(3.66)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.064022</td> <td colspan="2">R2= 0.091301</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本町2丁目)	7.71116	-0.03366	7.899193	-0.04957	(t値)	(35.52)	(0.68)	(27.81)	(0.77)		R2= 0.064022		R2= 0.091301		ビバシティ彦根	7.71116	-0.17628	7.899193	-3.65984	(t値)	(35.52)	(2.98)	(27.81)	(3.66)		R2= 0.064022		R2= 0.091301	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本町2丁目)	7.71116	-0.03366	7.899193	-0.04957																																													
(t値)	(35.52)	(0.68)	(27.81)	(0.77)																																													
	R2= 0.064022		R2= 0.091301																																														
ビバシティ彦根	7.71116	-0.17628	7.899193	-3.65984																																													
(t値)	(35.52)	(2.98)	(27.81)	(3.66)																																													
	R2= 0.064022		R2= 0.091301																																														

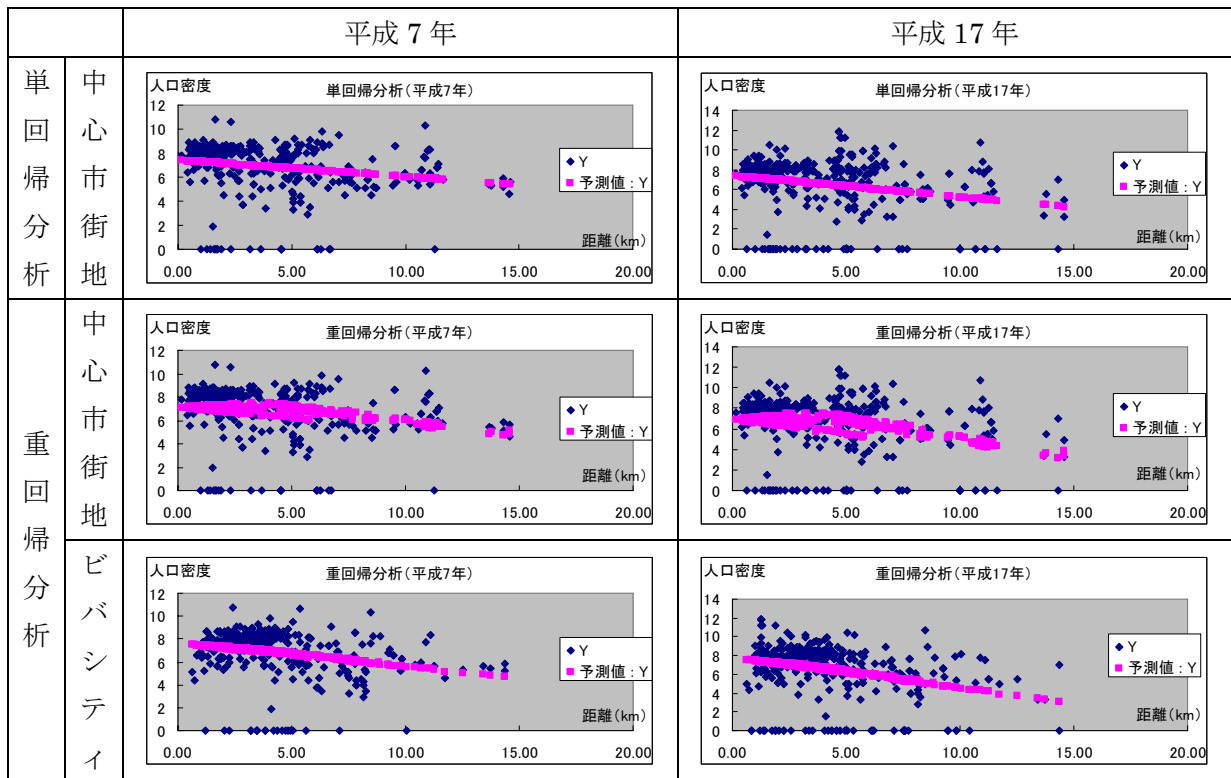
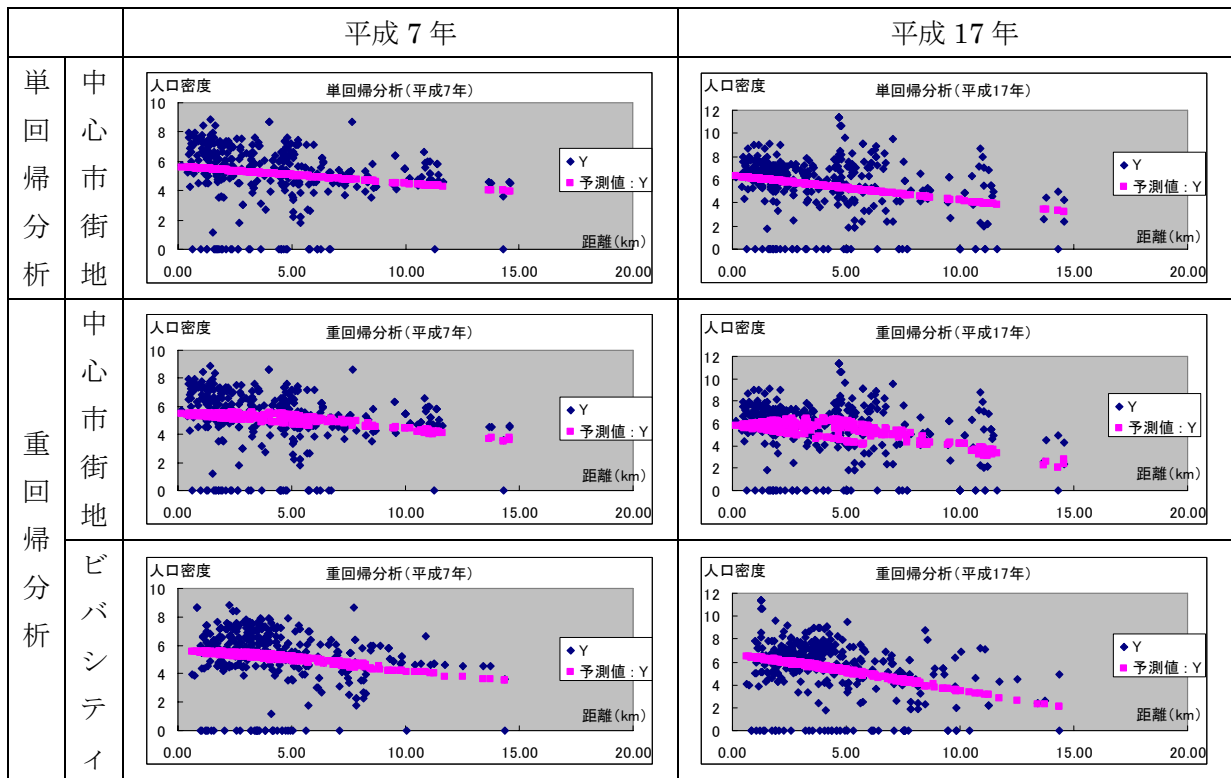


表 24 彦根市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>5.619246</td> <td>-0.11442</td> <td>6.318786</td> <td>-0.21303</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(29.08)</td> <td>(3.20)</td> <td>(27.42)</td> <td>(5.00)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.028323</td> <td colspan="2">R2= 0.066324</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	5.619246	-0.11442	6.318786	-0.21303	(t値)	(29.08)	(3.20)	(27.42)	(5.00)		R2= 0.028323		R2= 0.066324																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本町2丁目)	5.619246	-0.11442	6.318786	-0.21303																																													
(t値)	(29.08)	(3.20)	(27.42)	(5.00)																																													
	R2= 0.028323		R2= 0.066324																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>5.8038</td> <td>-0.05319</td> <td>6.821374</td> <td>-0.04558</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(26.39)</td> <td>(1.06)</td> <td>(26.51)</td> <td>(0.78)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.036749</td> <td colspan="2">R2= 0.108948</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>5.8038</td> <td>-0.10482</td> <td>6.821374</td> <td>-4.09071</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(26.39)</td> <td>(1.75)</td> <td>(26.51)</td> <td>(4.09)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.036749</td> <td colspan="2">R2= 0.108948</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本町2丁目)	5.8038	-0.05319	6.821374	-0.04558	(t値)	(26.39)	(1.06)	(26.51)	(0.78)		R2= 0.036749		R2= 0.108948		ビバシティ彦根	5.8038	-0.10482	6.821374	-4.09071	(t値)	(26.39)	(1.75)	(26.51)	(4.09)		R2= 0.036749		R2= 0.108948	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本町2丁目)	5.8038	-0.05319	6.821374	-0.04558																																													
(t値)	(26.39)	(1.06)	(26.51)	(0.78)																																													
	R2= 0.036749		R2= 0.108948																																														
ビバシティ彦根	5.8038	-0.10482	6.821374	-4.09071																																													
(t値)	(26.39)	(1.75)	(26.51)	(4.09)																																													
	R2= 0.036749		R2= 0.108948																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図 22,23,24）。

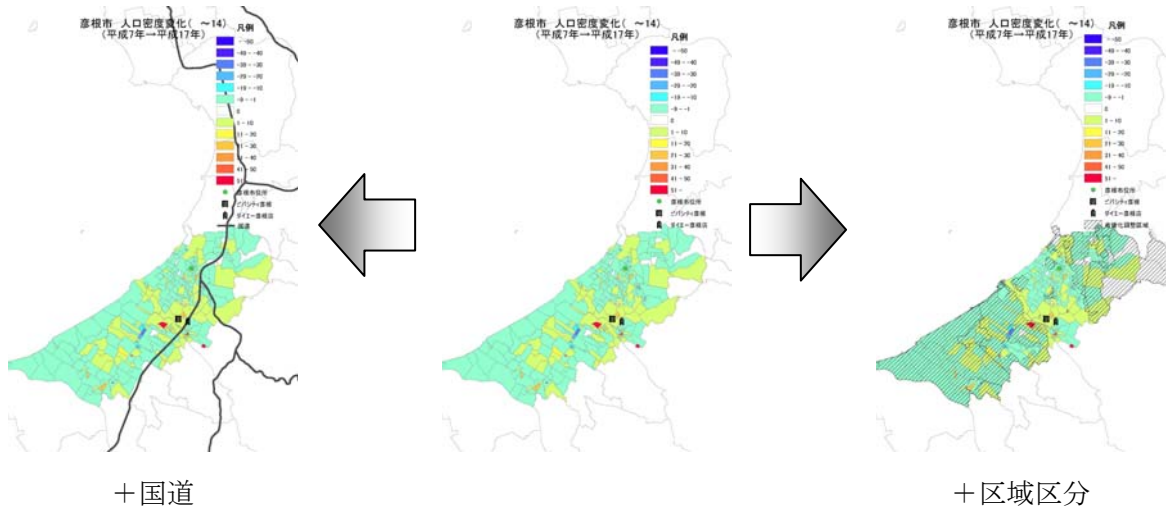


図 22 人口密度差 (年少人口)

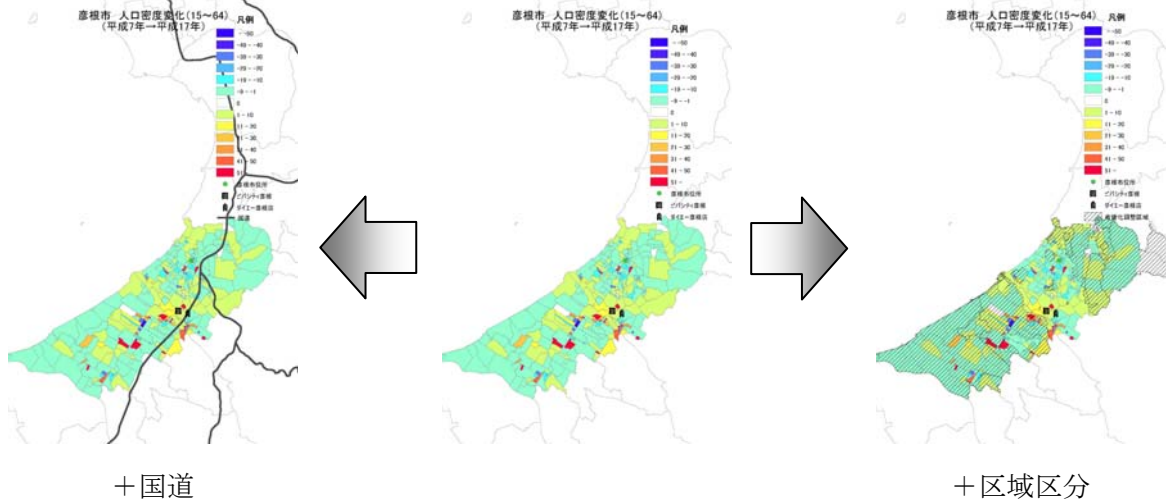


図 23 人口密度差 (生産年齢人口)

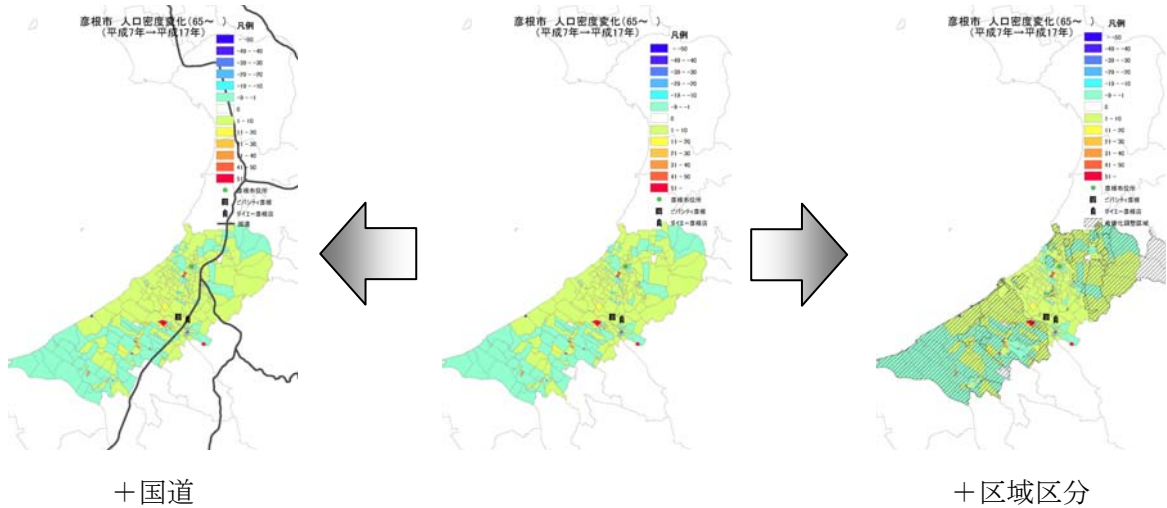


図 24 人口密度差 (老年人口)

2) 雇用分布 (業種別) (表 25,26,27)。

表 25 彦根市 回帰分析結果 (事業所総数の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>3.264434</td> <td>0.061631</td> <td>3.222019</td> <td>0.064046</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(7.85)</td> <td>(0.80)</td> <td>(7.82)</td> <td>(0.84)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.001833</td> <td colspan="2">R2= 0.002017</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	3.264434	0.061631	3.222019	0.064046	(t値)	(7.85)	(0.80)	(7.82)	(0.84)		R2= 0.001833		R2= 0.002017																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本町2丁目)	3.264434	0.061631	3.222019	0.064046																																								
(t値)	(7.85)	(0.80)	(7.82)	(0.84)																																								
	R2= 0.001833		R2= 0.002017																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>2.517717</td> <td>-0.18365</td> <td>2.477483</td> <td>-0.18049</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(5.41)</td> <td>(1.72)</td> <td>(5.37)</td> <td>(1.71)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.031505</td> <td colspan="2">R2= 0.032074</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>2.517717</td> <td>0.413192</td> <td>2.477483</td> <td>3.293775</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(5.41)</td> <td>(3.27)</td> <td>(5.37)</td> <td>(3.29)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.031505</td> <td colspan="2">R2= 0.032074</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	2.517717	-0.18365	2.477483	-0.18049	(t値)	(5.41)	(1.72)	(5.37)	(1.71)		R2= 0.031505		R2= 0.032074		ビバシティ彦根	2.517717	0.413192	2.477483	3.293775	(t値)	(5.41)	(3.27)	(5.37)	(3.29)		R2= 0.031505		R2= 0.032074	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本町2丁目)	2.517717	-0.18365	2.477483	-0.18049																																								
(t値)	(5.41)	(1.72)	(5.37)	(1.71)																																								
	R2= 0.031505		R2= 0.032074																																									
ビバシティ彦根	2.517717	0.413192	2.477483	3.293775																																								
(t値)	(5.41)	(3.27)	(5.37)	(3.29)																																								
	R2= 0.031505		R2= 0.032074																																									

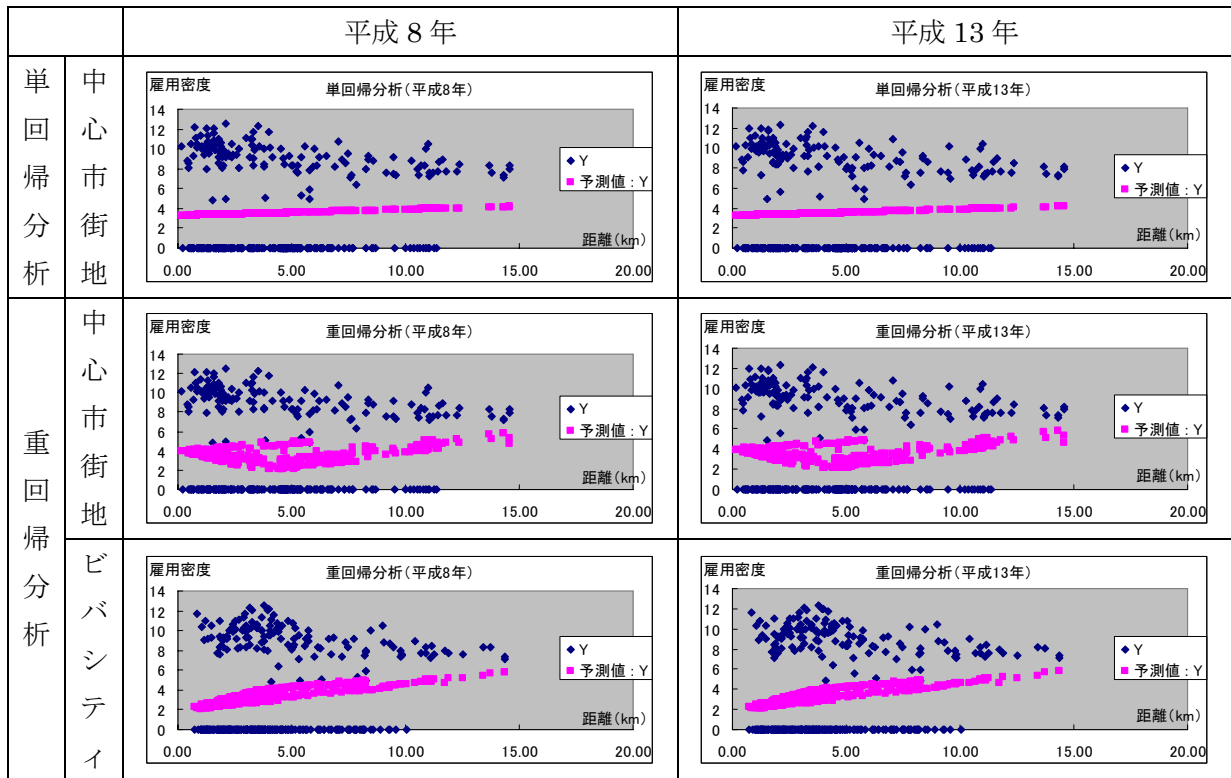


表 26 彦根市 回帰分析結果（卸小売飲食業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>3.448148</td> <td>-0.00925</td> <td>3.428603</td> <td>-0.02153</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(7.86)</td> <td>(0.11)</td> <td>(7.86)</td> <td>(0.27)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 3.71E-05</td> <td colspan="2">R2= 0.000204</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	3.448148	-0.00925	3.428603	-0.02153	(t値)	(7.86)	(0.11)	(7.86)	(0.27)		R2= 3.71E-05		R2= 0.000204																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本町2丁目)	3.448148	-0.00925	3.428603	-0.02153																																													
(t値)	(7.86)	(0.11)	(7.86)	(0.27)																																													
	R2= 3.71E-05		R2= 0.000204																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>2.968124</td> <td>-0.16082</td> <td>2.92207</td> <td>-0.18209</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(5.99)</td> <td>(1.42)</td> <td>(5.94)</td> <td>(1.62)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.010323</td> <td colspan="2">R2= 0.011872</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>2.968124</td> <td>0.256194</td> <td>2.92207</td> <td>2.034232</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(5.99)</td> <td>(1.91)</td> <td>(5.94)</td> <td>(2.03)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.010323</td> <td colspan="2">R2= 0.011872</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本町2丁目)	2.968124	-0.16082	2.92207	-0.18209	(t値)	(5.99)	(1.42)	(5.94)	(1.62)		R2= 0.010323		R2= 0.011872		ビバシティ彦根	2.968124	0.256194	2.92207	2.034232	(t値)	(5.99)	(1.91)	(5.94)	(2.03)		R2= 0.010323		R2= 0.011872	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本町2丁目)	2.968124	-0.16082	2.92207	-0.18209																																													
(t値)	(5.99)	(1.42)	(5.94)	(1.62)																																													
	R2= 0.010323		R2= 0.011872																																														
ビバシティ彦根	2.968124	0.256194	2.92207	2.034232																																													
(t値)	(5.99)	(1.91)	(5.94)	(2.03)																																													
	R2= 0.010323		R2= 0.011872																																														

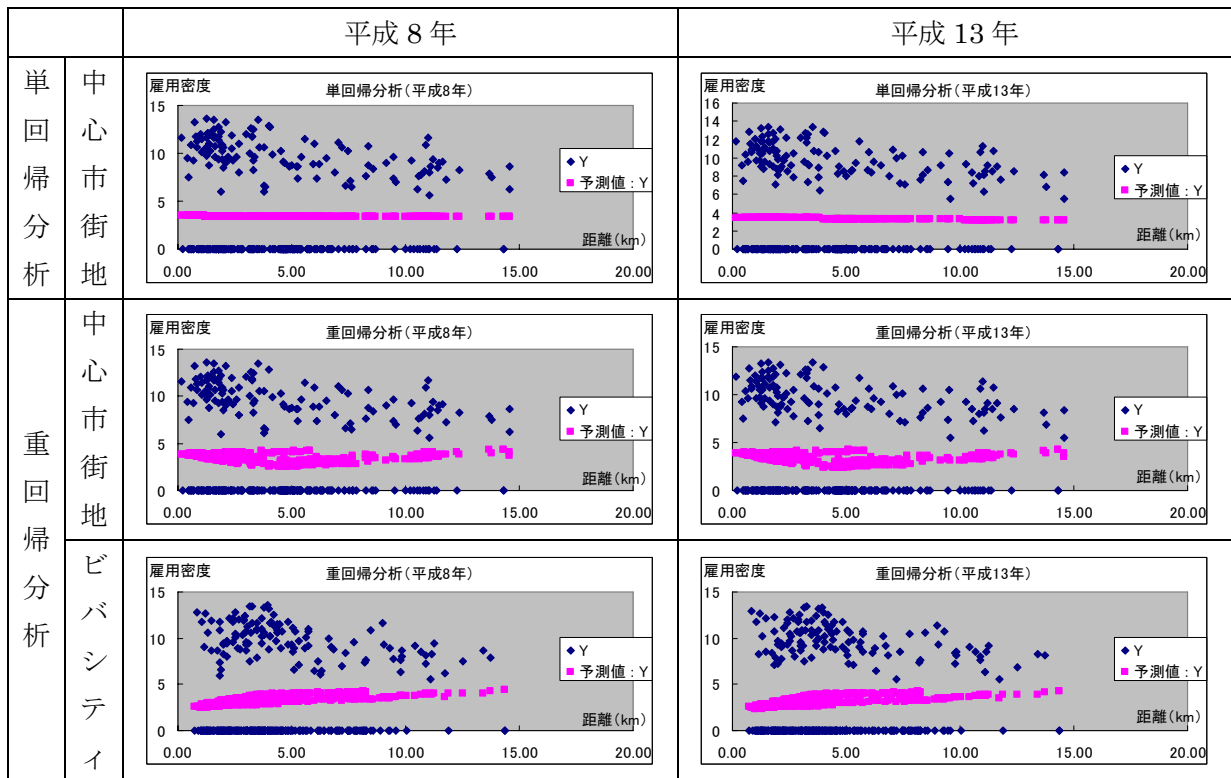
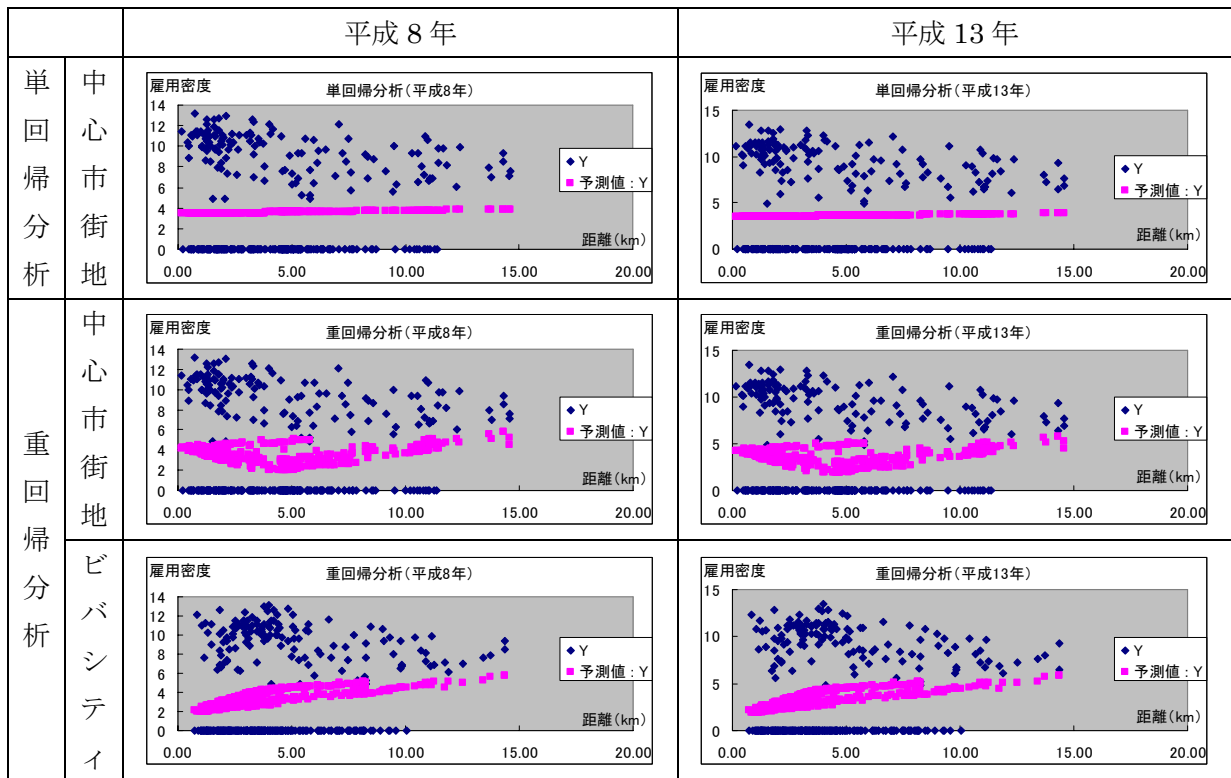


表 27 彦根市 回帰分析結果（サービス業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>3.445215</td> <td>0.029701</td> <td>3.450781</td> <td>0.028248</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(7.99)</td> <td>(0.37)</td> <td>(7.93)</td> <td>(0.35)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.000397</td> <td colspan="2">R2= 0.000352</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	3.445215	0.029701	3.450781	0.028248	(t値)	(7.99)	(0.37)	(7.93)	(0.35)		R2= 0.000397		R2= 0.000352																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本町2丁目)	3.445215	0.029701	3.450781	0.028248																																								
(t値)	(7.99)	(0.37)	(7.93)	(0.35)																																								
	R2= 0.000397		R2= 0.000352																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本町2丁目)</td> <td>2.603871</td> <td>-0.24651</td> <td>2.581556</td> <td>-0.25676</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(5.41)</td> <td>(2.24)</td> <td>(5.32)</td> <td>(2.31)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.035476</td> <td colspan="2">R2= 0.037025</td> </tr> <tr> <td>ビバシティ彦根</td> <td>2.603871</td> <td>0.465319</td> <td>2.581556</td> <td>3.649762</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(5.41)</td> <td>(3.57)</td> <td>(5.32)</td> <td>(3.65)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.035476</td> <td colspan="2">R2= 0.037025</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本町2丁目)	2.603871	-0.24651	2.581556	-0.25676	(t値)	(5.41)	(2.24)	(5.32)	(2.31)		R2= 0.035476		R2= 0.037025		ビバシティ彦根	2.603871	0.465319	2.581556	3.649762	(t値)	(5.41)	(3.57)	(5.32)	(3.65)		R2= 0.035476		R2= 0.037025	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本町2丁目)	2.603871	-0.24651	2.581556	-0.25676																																								
(t値)	(5.41)	(2.24)	(5.32)	(2.31)																																								
	R2= 0.035476		R2= 0.037025																																									
ビバシティ彦根	2.603871	0.465319	2.581556	3.649762																																								
(t値)	(5.41)	(3.57)	(5.32)	(3.65)																																								
	R2= 0.035476		R2= 0.037025																																									



業種別及び事業所数の雇用密度の差を示す (図 25,26,27)

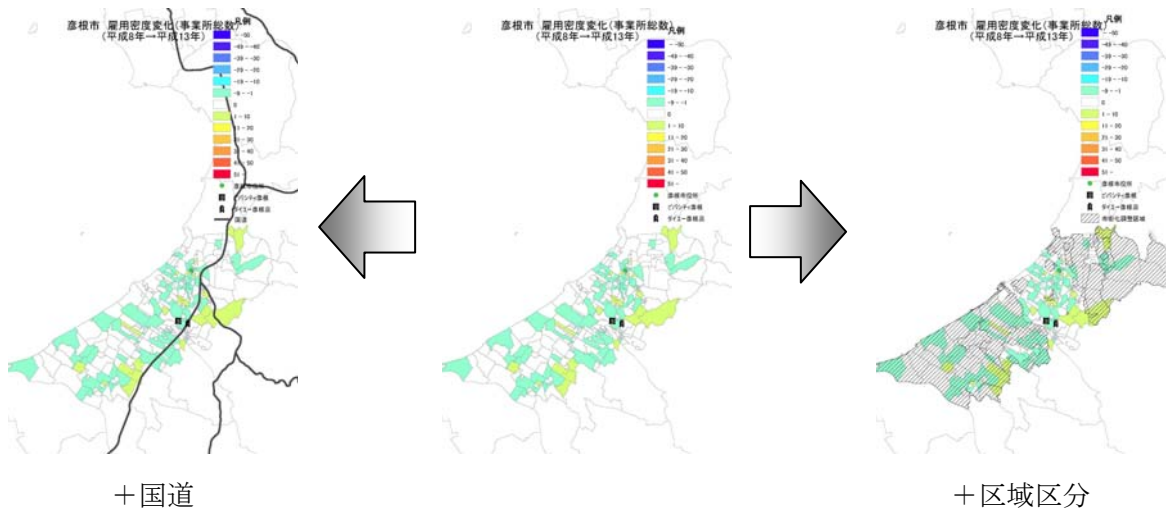


図 25 雇用密度差 (事業所総数)

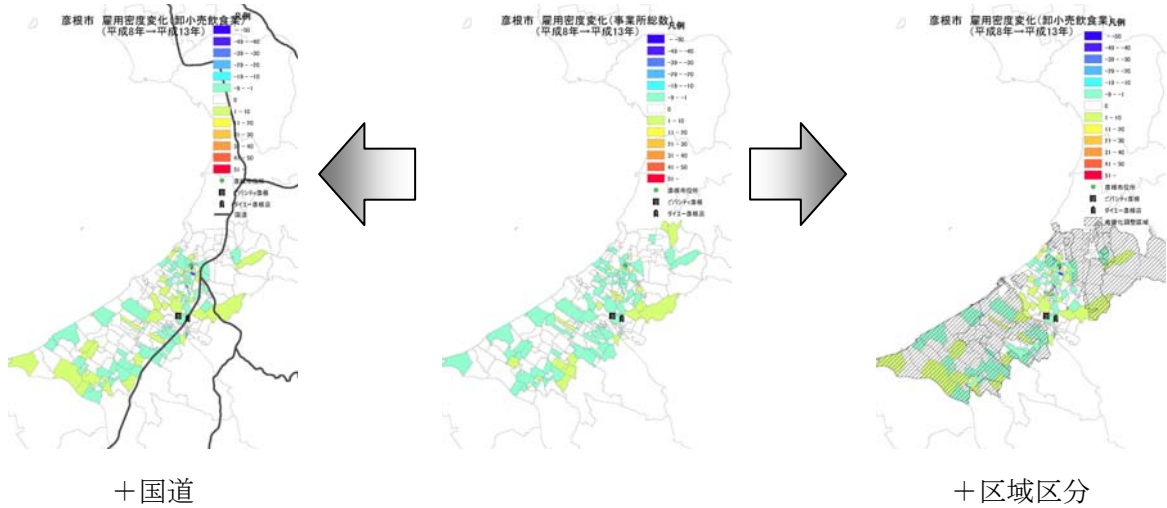


図 26 雇用密度差 (卸小売飲食業)

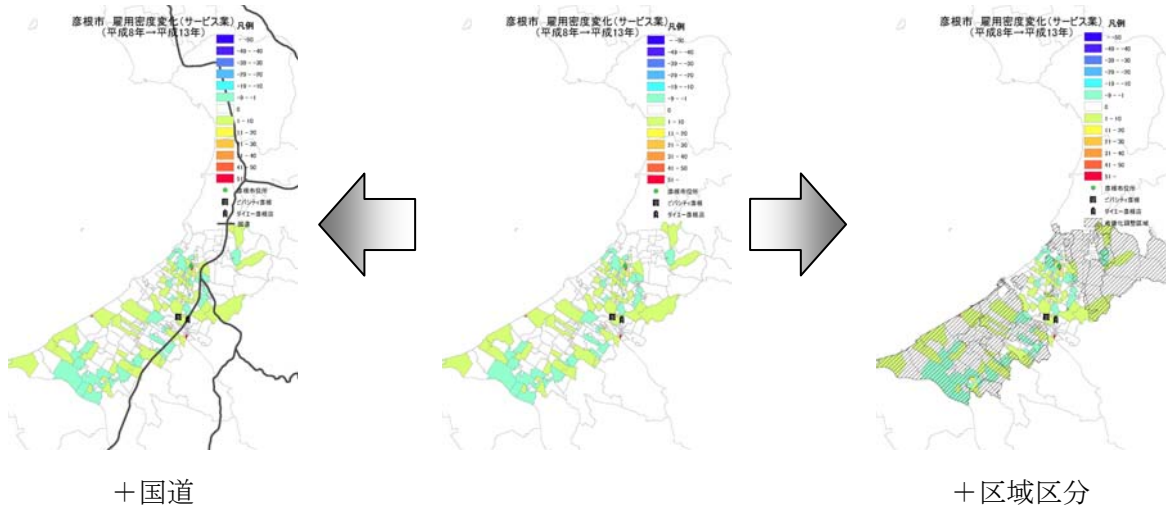


図 27 雇用密度差 (サービス業)

(4) 長浜市

1-1) 人口分布 (年齢3区分、平成12年) (表28,29,30)。

表28 長浜市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.272276</td> <td>-0.28594</td> <td>6.266852</td> <td>-0.29482</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(26.77)</td> <td>(4.57)</td> <td>(25.21)</td> <td>(4.44)</td> </tr> <tr> <td>R2=</td> <td colspan="2">0.204954</td> <td colspan="2">0.195777</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	6.272276	-0.28594	6.266852	-0.29482	(t値)	(26.77)	(4.57)	(25.21)	(4.44)	R2=	0.204954		0.195777																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(元浜町)	6.272276	-0.28594	6.266852	-0.29482																																													
(t値)	(26.77)	(4.57)	(25.21)	(4.44)																																													
R2=	0.204954		0.195777																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.162499</td> <td>-0.3226</td> <td>6.200149</td> <td>-0.31266</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(19.93)</td> <td>(3.10)</td> <td>(18.88)</td> <td>(2.83)</td> </tr> <tr> <td>R2=</td> <td colspan="2">0.205692</td> <td colspan="2">0.194824</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>6.162499</td> <td>0.073902</td> <td>6.200149</td> <td>0.229199</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(19.93)</td> <td>(0.47)</td> <td>(18.88)</td> <td>(0.23)</td> </tr> <tr> <td>R2=</td> <td colspan="2">0.205692</td> <td colspan="2">0.194824</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(元浜町)	6.162499	-0.3226	6.200149	-0.31266	(t値)	(19.93)	(3.10)	(18.88)	(2.83)	R2=	0.205692		0.194824		アル・プラザ長浜	6.162499	0.073902	6.200149	0.229199	(t値)	(19.93)	(0.47)	(18.88)	(0.23)	R2=	0.205692		0.194824	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(元浜町)	6.162499	-0.3226	6.200149	-0.31266																																													
(t値)	(19.93)	(3.10)	(18.88)	(2.83)																																													
R2=	0.205692		0.194824																																														
アル・プラザ長浜	6.162499	0.073902	6.200149	0.229199																																													
(t値)	(19.93)	(0.47)	(18.88)	(0.23)																																													
R2=	0.205692		0.194824																																														

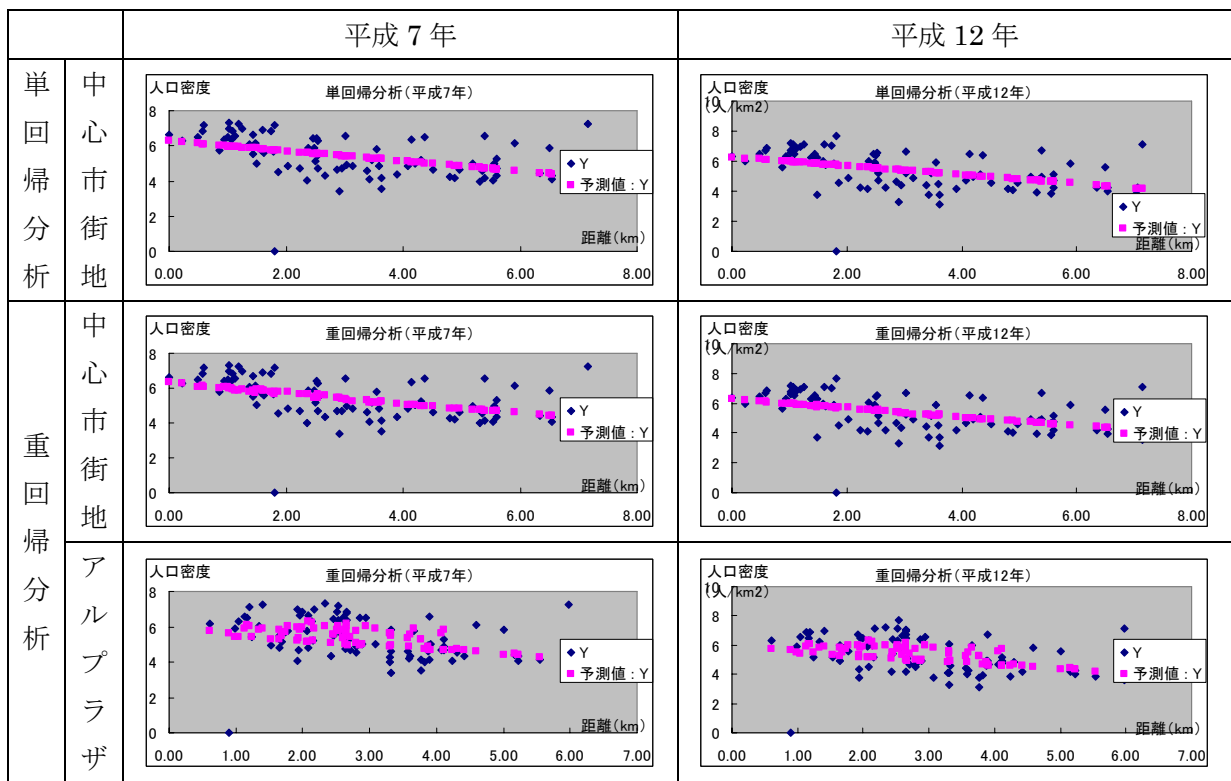


表 29 長浜市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>7.623355</td> <td>-0.29346</td> <td>7.688816</td> <td>-0.30647</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(30.28)</td> <td>(4.36)</td> <td>(30.09)</td> <td>(4.49)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.190346</td> <td colspan="2">R2= 0.199353</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	7.623355	-0.29346	7.688816	-0.30647	(t値)	(30.28)	(4.36)	(30.09)	(4.49)		R2= 0.190346		R2= 0.199353																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(元浜町)	7.623355	-0.29346	7.688816	-0.30647																																													
(t値)	(30.28)	(4.36)	(30.09)	(4.49)																																													
	R2= 0.190346		R2= 0.199353																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>7.44314</td> <td>-0.36326</td> <td>7.552289</td> <td>-0.35513</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(22.40)</td> <td>(3.25)</td> <td>(22.38)</td> <td>(3.13)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.195653</td> <td colspan="2">R2= 0.20109</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>7.44314</td> <td>0.135492</td> <td>7.552289</td> <td>0.560594</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(22.40)</td> <td>(0.80)</td> <td>(22.38)</td> <td>(0.56)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.195653</td> <td colspan="2">R2= 0.20109</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(元浜町)	7.44314	-0.36326	7.552289	-0.35513	(t値)	(22.40)	(3.25)	(22.38)	(3.13)		R2= 0.195653		R2= 0.20109		アル・プラザ長浜	7.44314	0.135492	7.552289	0.560594	(t値)	(22.40)	(0.80)	(22.38)	(0.56)		R2= 0.195653		R2= 0.20109	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(元浜町)	7.44314	-0.36326	7.552289	-0.35513																																													
(t値)	(22.40)	(3.25)	(22.38)	(3.13)																																													
	R2= 0.195653		R2= 0.20109																																														
アル・プラザ長浜	7.44314	0.135492	7.552289	0.560594																																													
(t値)	(22.40)	(0.80)	(22.38)	(0.56)																																													
	R2= 0.195653		R2= 0.20109																																														

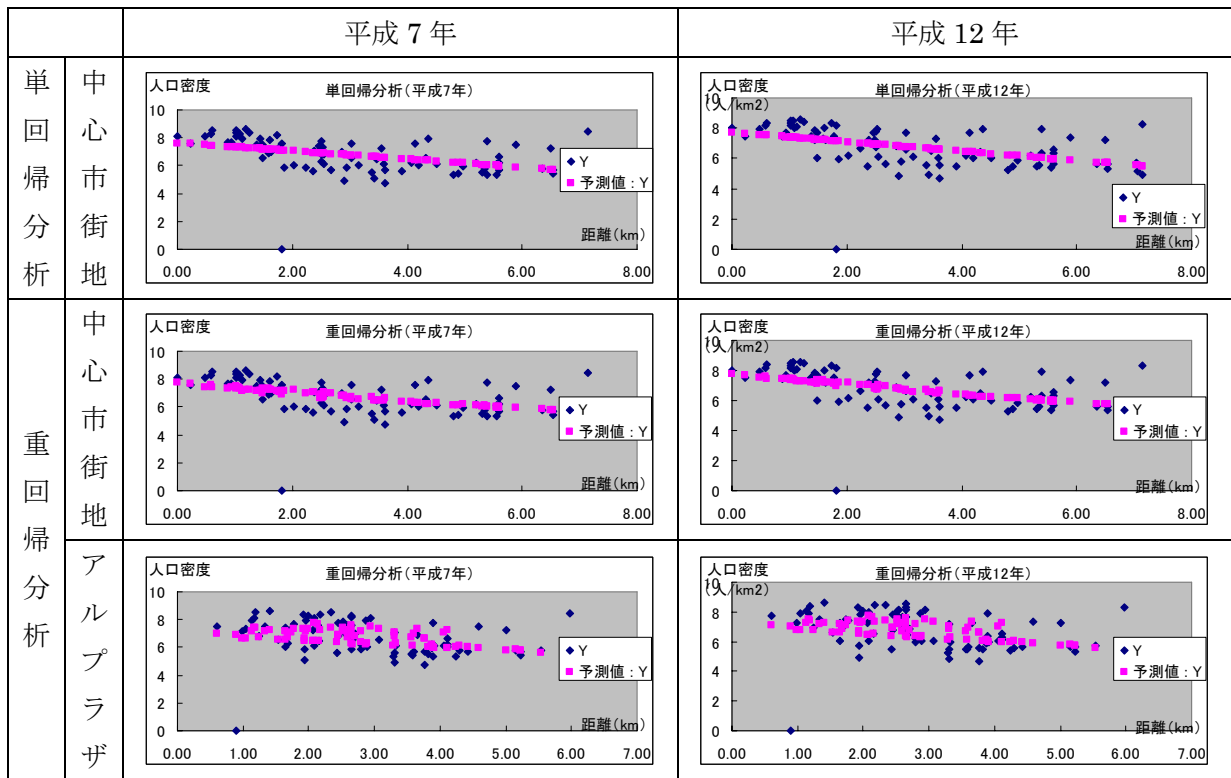
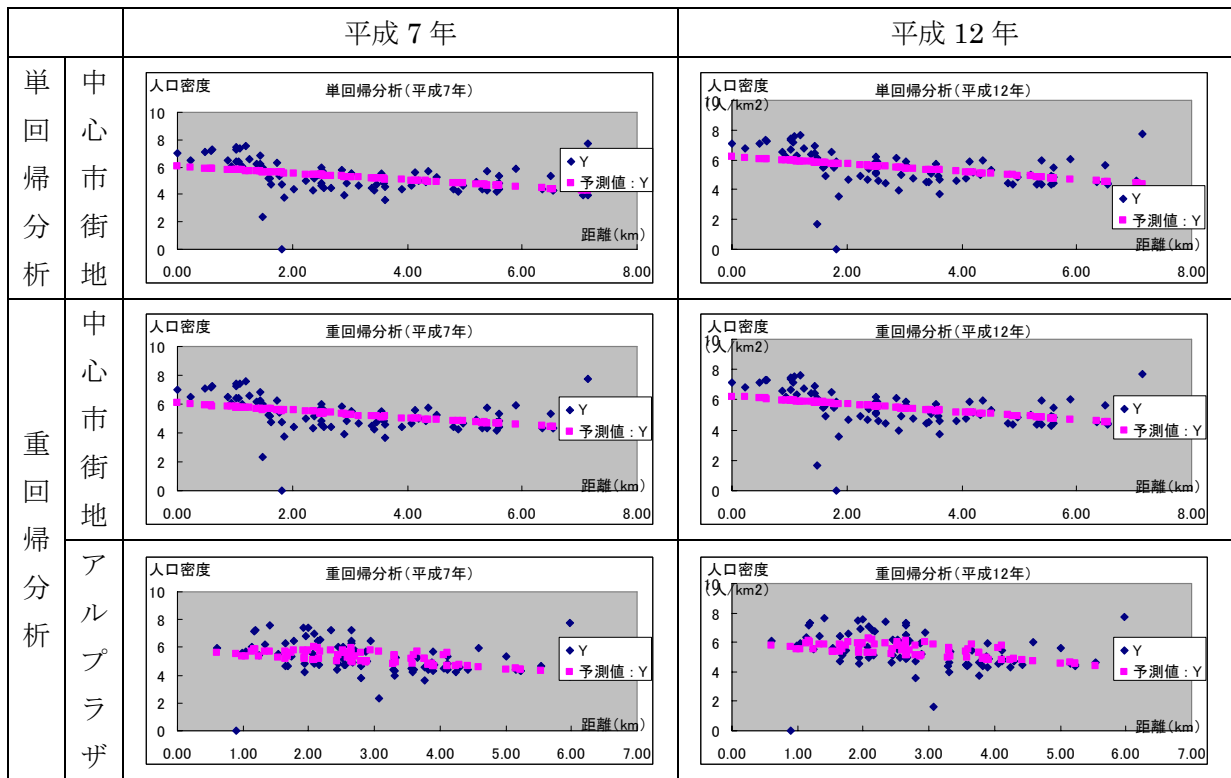


表 30 長浜市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.022096</td> <td>-0.24683</td> <td>6.208666</td> <td>-0.25509</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.10)</td> <td>(3.85)</td> <td>(24.84)</td> <td>(3.82)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.154802</td> <td colspan="2">R2= 0.152777</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	6.022096	-0.24683	6.208666	-0.25509	(t値)	(25.10)	(3.85)	(24.84)	(3.82)		R2= 0.154802		R2= 0.152777																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(元浜町)	6.022096	-0.24683	6.208666	-0.25509																																													
(t値)	(25.10)	(3.85)	(24.84)	(3.82)																																													
	R2= 0.154802		R2= 0.152777																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>5.97792</td> <td>-0.26518</td> <td>6.176039</td> <td>-0.26755</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(18.79)</td> <td>(2.48)</td> <td>(18.64)</td> <td>(2.40)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.155051</td> <td colspan="2">R2= 0.152514</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>5.97792</td> <td>0.035038</td> <td>6.176039</td> <td>0.14366</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(18.79)</td> <td>(0.22)</td> <td>(18.64)</td> <td>(0.14)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.155051</td> <td colspan="2">R2= 0.152514</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(元浜町)	5.97792	-0.26518	6.176039	-0.26755	(t値)	(18.79)	(2.48)	(18.64)	(2.40)		R2= 0.155051		R2= 0.152514		アル・プラザ長浜	5.97792	0.035038	6.176039	0.14366	(t値)	(18.79)	(0.22)	(18.64)	(0.14)		R2= 0.155051		R2= 0.152514	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(元浜町)	5.97792	-0.26518	6.176039	-0.26755																																													
(t値)	(18.79)	(2.48)	(18.64)	(2.40)																																													
	R2= 0.155051		R2= 0.152514																																														
アル・プラザ長浜	5.97792	0.035038	6.176039	0.14366																																													
(t値)	(18.79)	(0.22)	(18.64)	(0.14)																																													
	R2= 0.155051		R2= 0.152514																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図 28,29,30）。

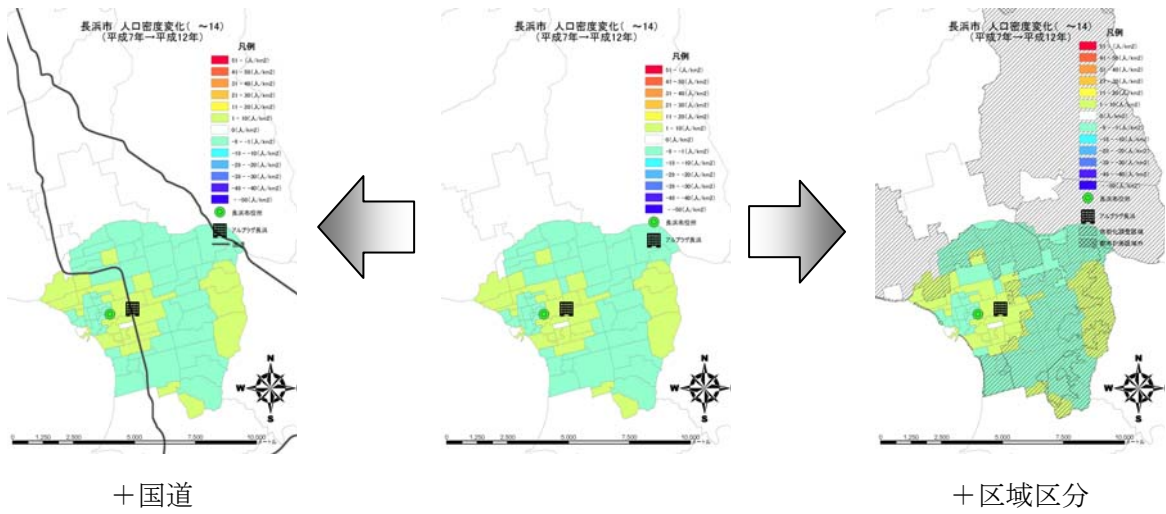


図 28 人口密度差 (年少人口)

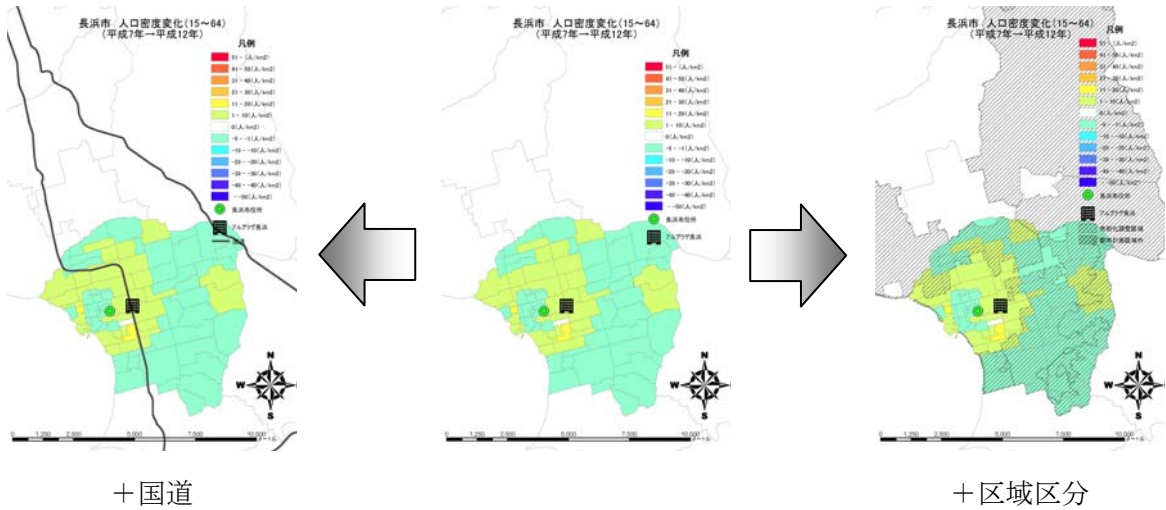


図 29 人口密度差 (生産年齢人口)

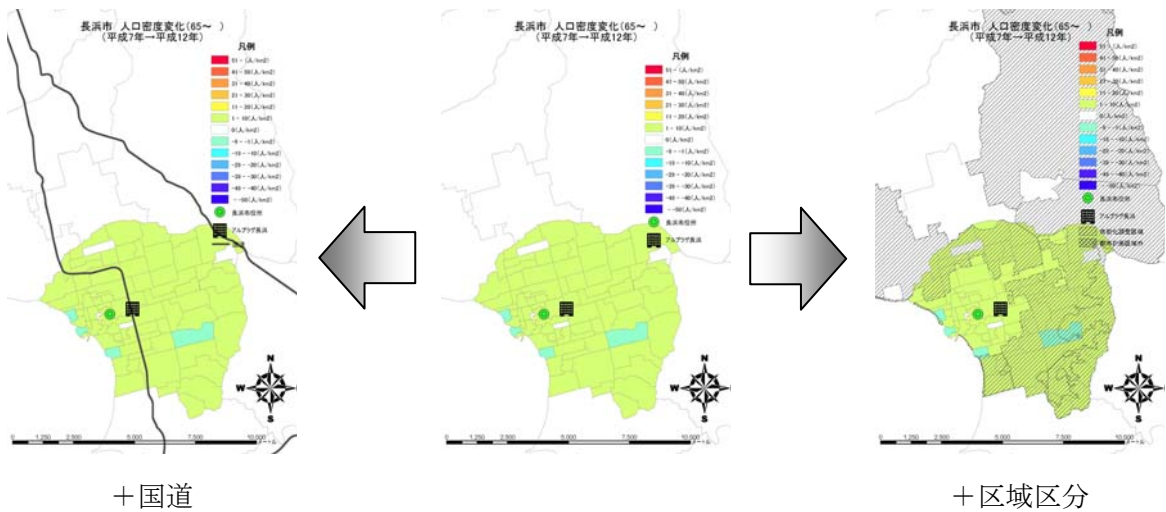


図 30 人口密度差 (老年人口)

1-2) 人口分布 (年齢3区分、平成17年) (表31,32,33)。

表31 長浜市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.272276</td> <td>-0.28594</td> <td>6.307017</td> <td>-0.32269</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(26.77)</td> <td>(4.57)</td> <td>(24.45)</td> <td>(4.68)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.204954</td> <td colspan="2">R2= 0.213094</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	6.272276	-0.28594	6.307017	-0.32269	(t値)	(26.77)	(4.57)	(24.45)	(4.68)		R2= 0.204954		R2= 0.213094																
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(元浜町)	6.272276	-0.28594	6.307017	-0.32269																																								
(t値)	(26.77)	(4.57)	(24.45)	(4.68)																																								
	R2= 0.204954		R2= 0.213094																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.162499</td> <td>-0.3226</td> <td>6.232397</td> <td>-0.34173</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(19.93)</td> <td>(3.10)</td> <td>(18.32)</td> <td>(2.99)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.205692</td> <td colspan="2">R2= 0.212277</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>6.162499</td> <td>0.073902</td> <td>6.232397</td> <td>0.23968</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(19.93)</td> <td>(0.47)</td> <td>(18.32)</td> <td>(0.24)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.205692</td> <td colspan="2">R2= 0.212277</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	6.162499	-0.3226	6.232397	-0.34173	(t値)	(19.93)	(3.10)	(18.32)	(2.99)		R2= 0.205692		R2= 0.212277		アル・プラザ長浜	6.162499	0.073902	6.232397	0.23968	(t値)	(19.93)	(0.47)	(18.32)	(0.24)		R2= 0.205692		R2= 0.212277	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(元浜町)	6.162499	-0.3226	6.232397	-0.34173																																								
(t値)	(19.93)	(3.10)	(18.32)	(2.99)																																								
	R2= 0.205692		R2= 0.212277																																									
アル・プラザ長浜	6.162499	0.073902	6.232397	0.23968																																								
(t値)	(19.93)	(0.47)	(18.32)	(0.24)																																								
	R2= 0.205692		R2= 0.212277																																									

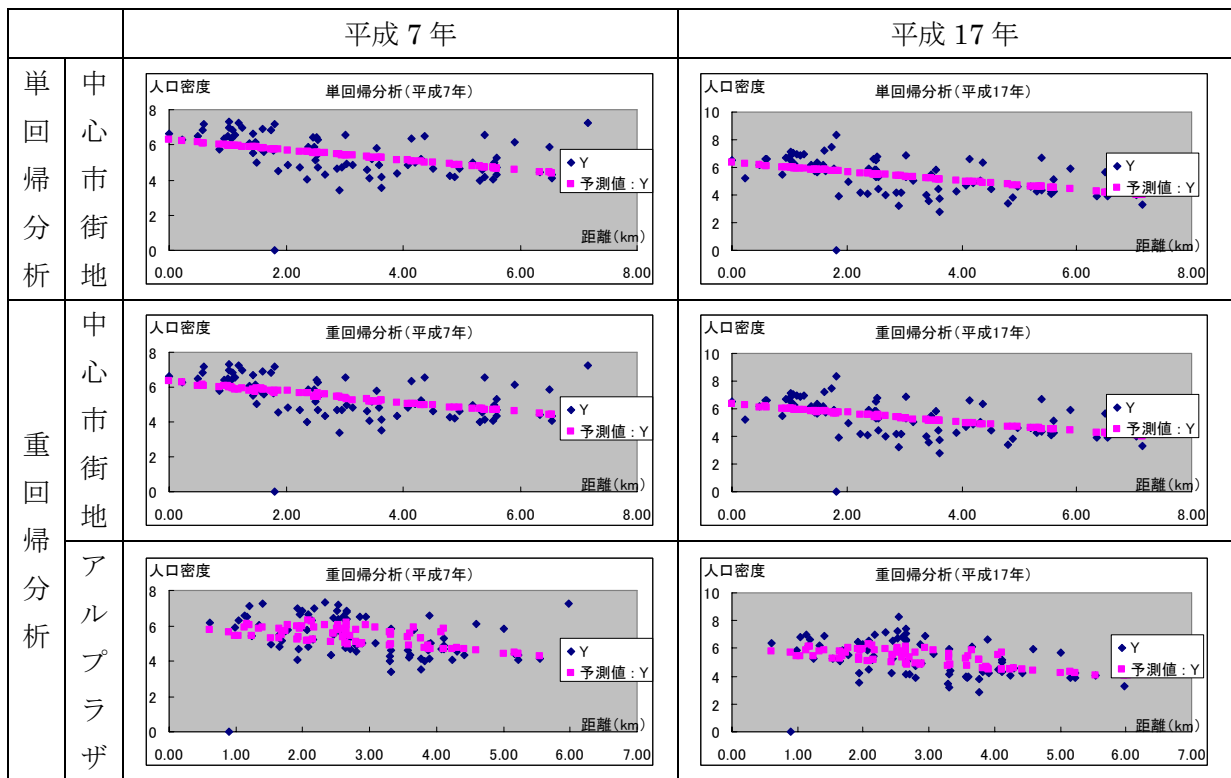


表 32 長浜市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>7.623355</td> <td>-0.29346</td> <td>7.793353</td> <td>-0.33255</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(30.28)</td> <td>(4.36)</td> <td>(29.56)</td> <td>(4.72)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.190346</td> <td colspan="2">R2= 0.215889</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	7.623355	-0.29346	7.793353	-0.33255	(t値)	(30.28)	(4.36)	(29.56)	(4.72)		R2= 0.190346		R2= 0.215889																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(元浜町)	7.623355	-0.29346	7.793353	-0.33255																																													
(t値)	(30.28)	(4.36)	(29.56)	(4.72)																																													
	R2= 0.190346		R2= 0.215889																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>7.44314</td> <td>-0.36326</td> <td>7.635904</td> <td>-0.38836</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(22.40)</td> <td>(3.25)</td> <td>(21.96)</td> <td>(3.32)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.195653</td> <td colspan="2">R2= 0.218301</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>7.44314</td> <td>0.135492</td> <td>7.635904</td> <td>0.624815</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(22.40)</td> <td>(0.80)</td> <td>(21.96)</td> <td>(0.62)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.195653</td> <td colspan="2">R2= 0.218301</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(元浜町)	7.44314	-0.36326	7.635904	-0.38836	(t値)	(22.40)	(3.25)	(21.96)	(3.32)		R2= 0.195653		R2= 0.218301		アル・プラザ長浜	7.44314	0.135492	7.635904	0.624815	(t値)	(22.40)	(0.80)	(21.96)	(0.62)		R2= 0.195653		R2= 0.218301	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(元浜町)	7.44314	-0.36326	7.635904	-0.38836																																													
(t値)	(22.40)	(3.25)	(21.96)	(3.32)																																													
	R2= 0.195653		R2= 0.218301																																														
アル・プラザ長浜	7.44314	0.135492	7.635904	0.624815																																													
(t値)	(22.40)	(0.80)	(21.96)	(0.62)																																													
	R2= 0.195653		R2= 0.218301																																														

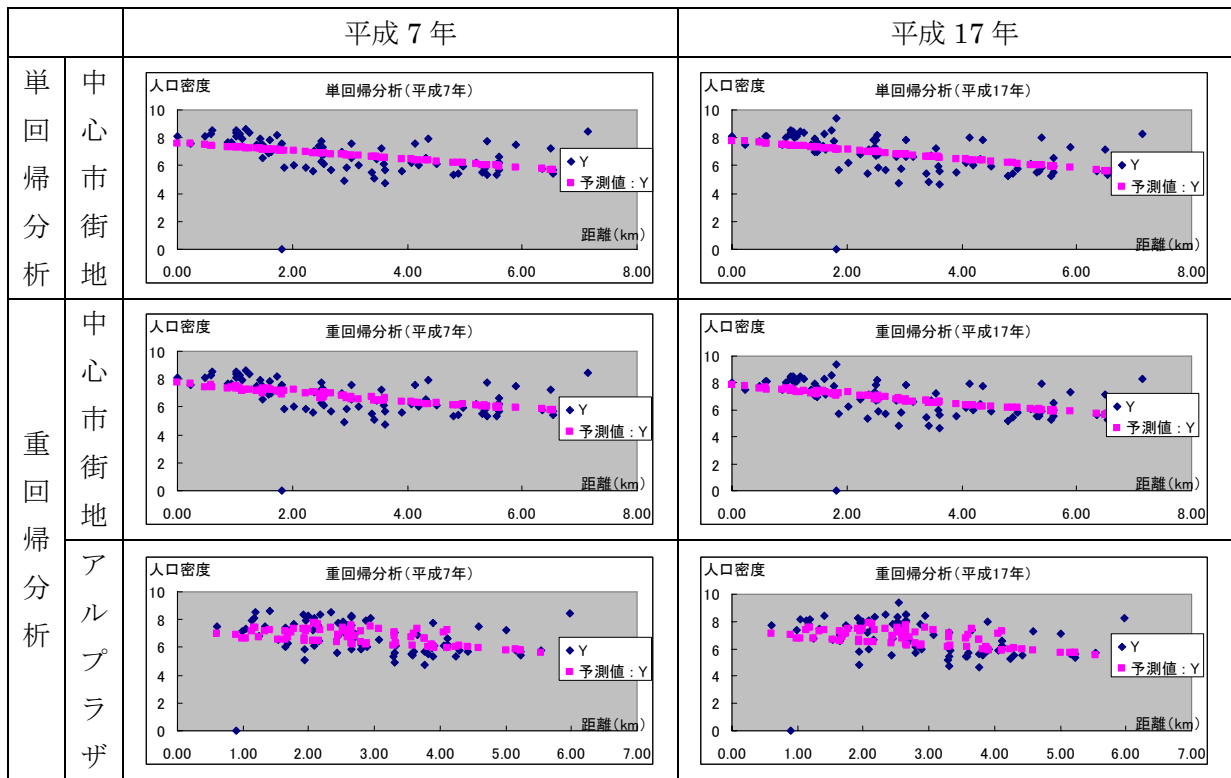
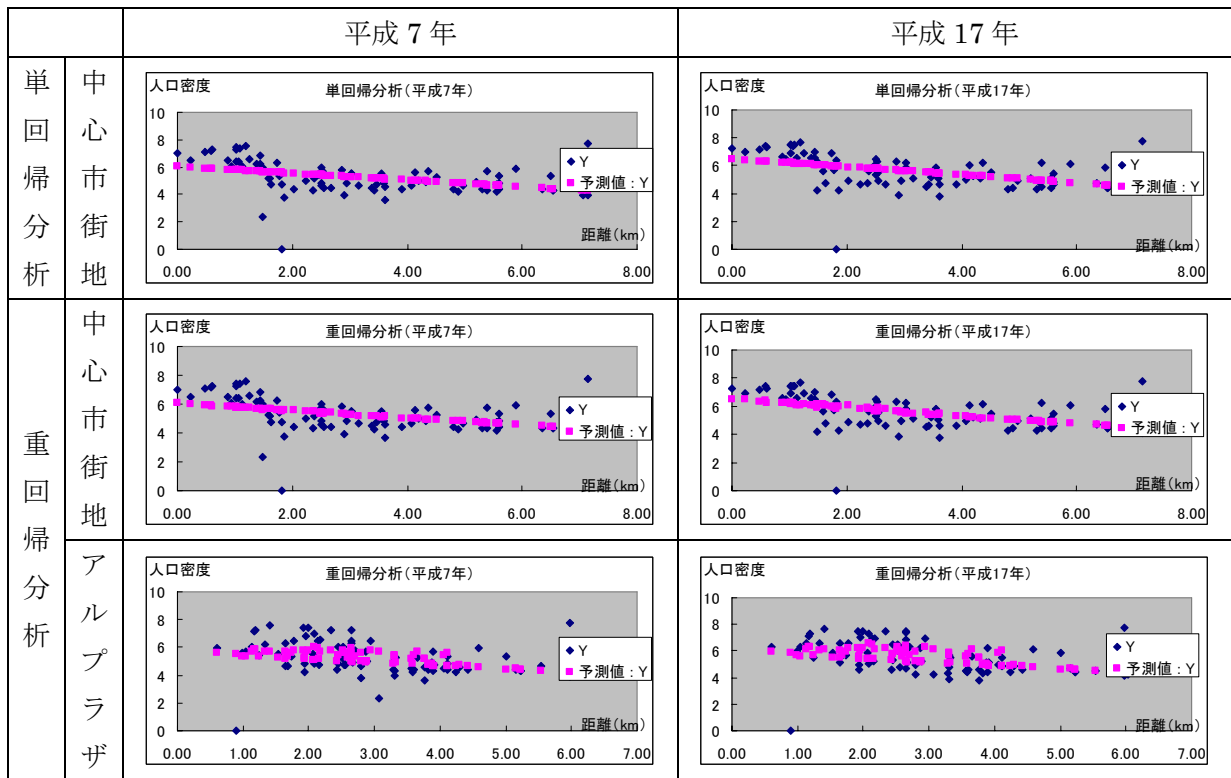


表 33 長浜市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.022096</td> <td>-0.24683</td> <td>6.47581</td> <td>-0.28707</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.10)</td> <td>(3.85)</td> <td>(27.53)</td> <td>(4.57)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.154802</td> <td colspan="2">R2= 0.204977</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	6.022096	-0.24683	6.47581	-0.28707	(t値)	(25.10)	(3.85)	(27.53)	(4.57)		R2= 0.154802		R2= 0.204977																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(元浜町)	6.022096	-0.24683	6.47581	-0.28707																																													
(t値)	(25.10)	(3.85)	(27.53)	(4.57)																																													
	R2= 0.154802		R2= 0.204977																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>5.97792</td> <td>-0.26518</td> <td>6.376116</td> <td>-0.32698</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(18.79)</td> <td>(2.48)</td> <td>(20.47)</td> <td>(3.12)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.155051</td> <td colspan="2">R2= 0.206659</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>5.97792</td> <td>0.035038</td> <td>6.376116</td> <td>0.484139</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(18.79)</td> <td>(0.22)</td> <td>(20.47)</td> <td>(0.48)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.155051</td> <td colspan="2">R2= 0.206659</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(元浜町)	5.97792	-0.26518	6.376116	-0.32698	(t値)	(18.79)	(2.48)	(20.47)	(3.12)		R2= 0.155051		R2= 0.206659		アル・プラザ長浜	5.97792	0.035038	6.376116	0.484139	(t値)	(18.79)	(0.22)	(20.47)	(0.48)		R2= 0.155051		R2= 0.206659	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(元浜町)	5.97792	-0.26518	6.376116	-0.32698																																													
(t値)	(18.79)	(2.48)	(20.47)	(3.12)																																													
	R2= 0.155051		R2= 0.206659																																														
アル・プラザ長浜	5.97792	0.035038	6.376116	0.484139																																													
(t値)	(18.79)	(0.22)	(20.47)	(0.48)																																													
	R2= 0.155051		R2= 0.206659																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図 3132,33）。

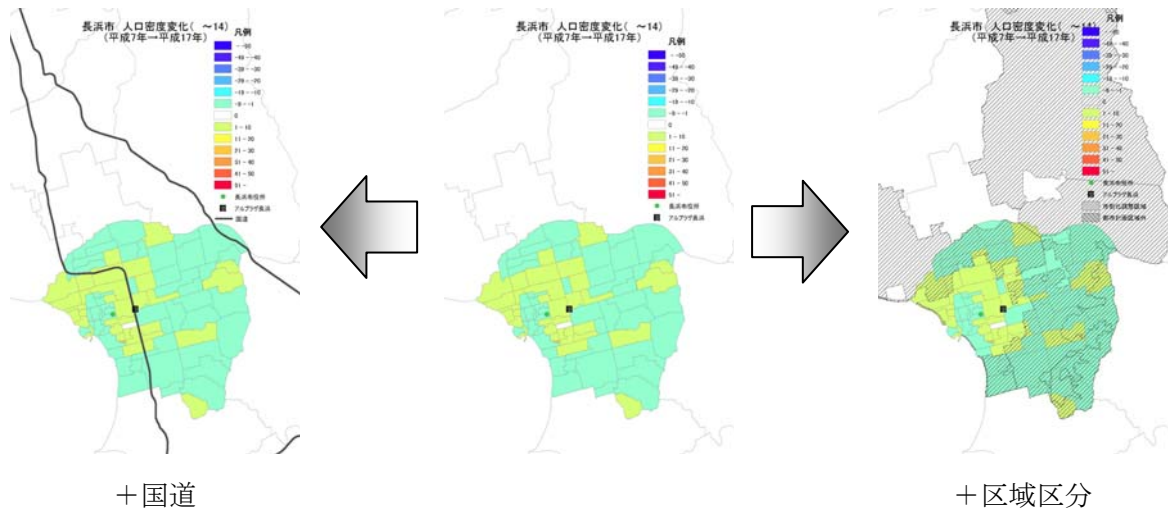


図 31 人口密度差 (年少人口)

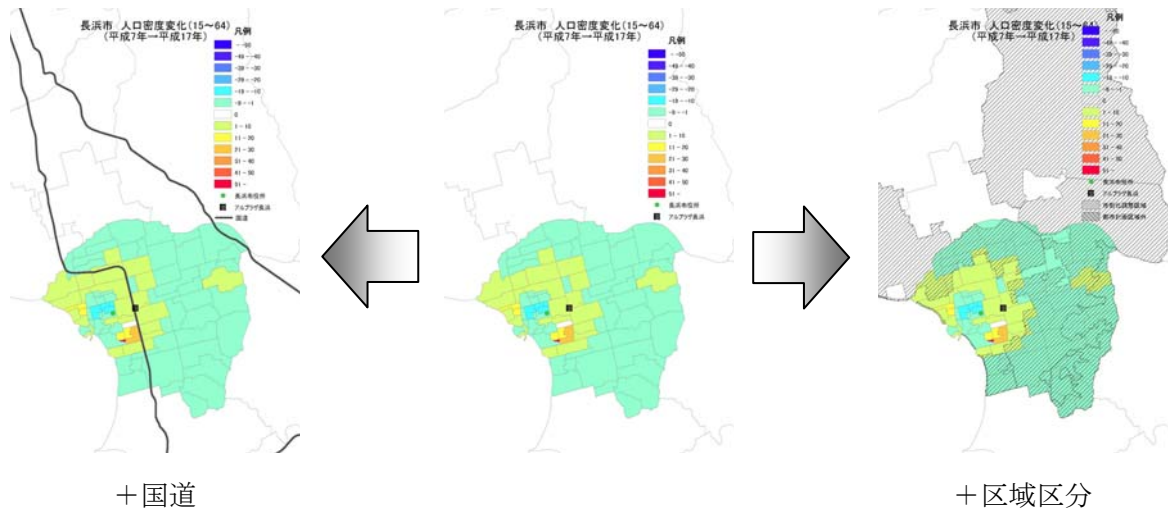


図 32 人口密度差 (生産年齢人口)

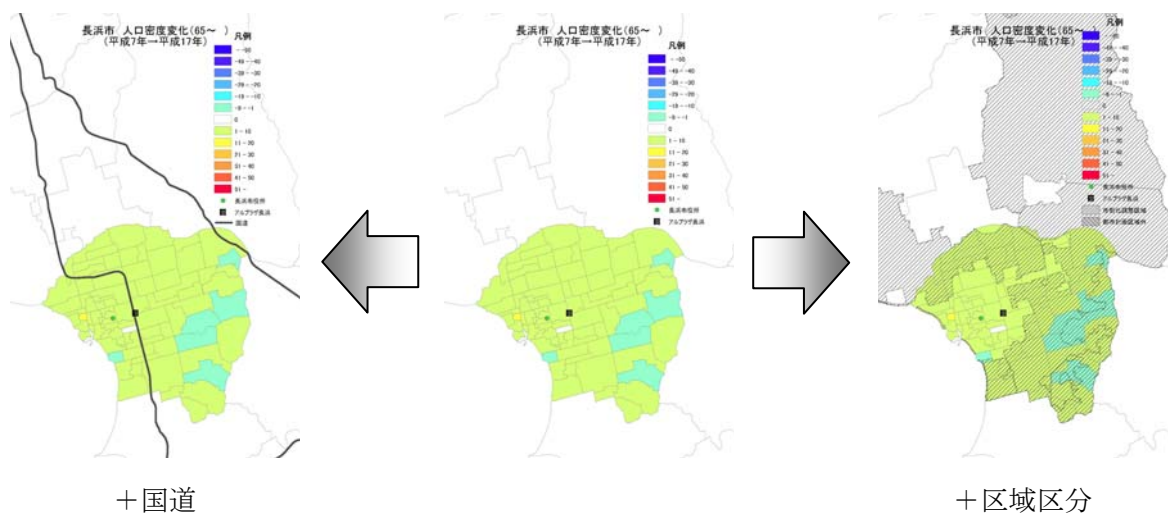


図 33 人口密度差 (老年人口)

2) 雇用分布 (業種別) (表 34,35,36)。

表 34 長浜市 回帰分析結果 (事業所総数の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>5.917193</td> <td>-0.59049</td> <td>5.922418</td> <td>-0.60607</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(26.18)</td> <td>(9.07)</td> <td>(26.46)</td> <td>(9.40)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.50391</td> <td colspan="2">R2= 0.521757</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	5.917193	-0.59049	5.922418	-0.60607	(t値)	(26.18)	(9.07)	(26.46)	(9.40)		R2= 0.50391		R2= 0.521757																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(元浜町)	5.917193	-0.59049	5.922418	-0.60607																																								
(t値)	(26.18)	(9.07)	(26.46)	(9.40)																																								
	R2= 0.50391		R2= 0.521757																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.062247</td> <td>-0.53227</td> <td>6.096129</td> <td>-0.53355</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(20.18)</td> <td>(5.46)</td> <td>(20.61)</td> <td>(5.56)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.507518</td> <td colspan="2">R2= 0.528585</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>6.062247</td> <td>-0.11556</td> <td>6.096129</td> <td>-0.99554</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(20.18)</td> <td>(0.79)</td> <td>(20.61)</td> <td>(1.00)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.507518</td> <td colspan="2">R2= 0.528585</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	6.062247	-0.53227	6.096129	-0.53355	(t値)	(20.18)	(5.46)	(20.61)	(5.56)		R2= 0.507518		R2= 0.528585		アル・プラザ長浜	6.062247	-0.11556	6.096129	-0.99554	(t値)	(20.18)	(0.79)	(20.61)	(1.00)		R2= 0.507518		R2= 0.528585	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(元浜町)	6.062247	-0.53227	6.096129	-0.53355																																								
(t値)	(20.18)	(5.46)	(20.61)	(5.56)																																								
	R2= 0.507518		R2= 0.528585																																									
アル・プラザ長浜	6.062247	-0.11556	6.096129	-0.99554																																								
(t値)	(20.18)	(0.79)	(20.61)	(1.00)																																								
	R2= 0.507518		R2= 0.528585																																									

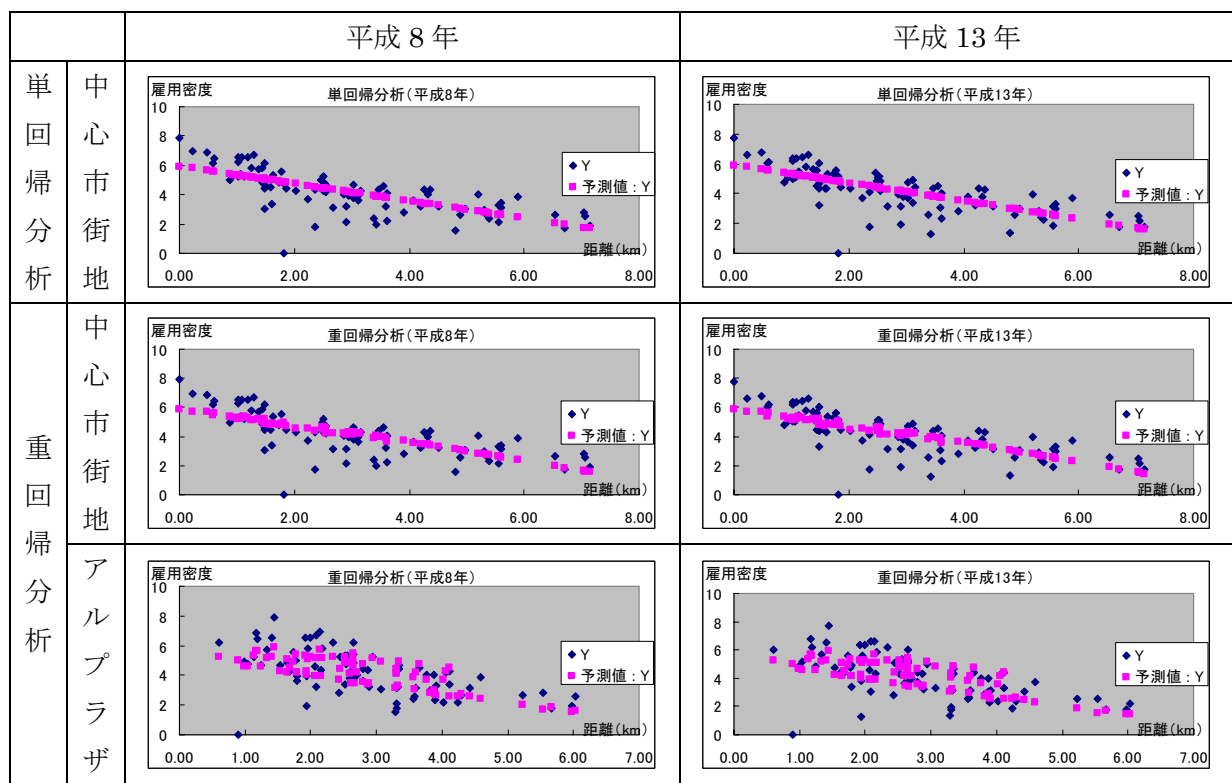


表 35 長浜市 回帰分析結果（卸小売飲食業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.624776</td> <td>-0.82334</td> <td>6.887288</td> <td>-0.91889</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(16.51)</td> <td>(7.13)</td> <td>(16.83)</td> <td>(7.80)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.385291</td> <td colspan="2">R2= 0.428737</td> </tr> </tbody> </table>		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	6.624776	-0.82334	6.887288	-0.91889	(t値)	(16.51)	(7.13)	(16.83)	(7.80)		R2= 0.385291		R2= 0.428737																
			平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																			
切片		勾配	切片	勾配																																				
中心市街地(元浜町)	6.624776	-0.82334	6.887288	-0.91889																																				
(t値)	(16.51)	(7.13)	(16.83)	(7.80)																																				
	R2= 0.385291		R2= 0.428737																																					
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>7.287053</td> <td>-0.56866</td> <td>7.660079</td> <td>-0.61016</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(13.97)</td> <td>(3.36)</td> <td>(14.71)</td> <td>(3.61)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.415041</td> <td colspan="2">R2= 0.471442</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>7.287053</td> <td>-0.51021</td> <td>7.660079</td> <td>-2.42882</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(13.97)</td> <td>(2.02)</td> <td>(14.71)</td> <td>(2.43)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.415041</td> <td colspan="2">R2= 0.471442</td> </tr> </tbody> </table>	サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	7.287053	-0.56866	7.660079	-0.61016	(t値)	(13.97)	(3.36)	(14.71)	(3.61)		R2= 0.415041		R2= 0.471442		アル・プラザ長浜	7.287053	-0.51021	7.660079	-2.42882	(t値)	(13.97)	(2.02)	(14.71)	(2.43)		R2= 0.415041		R2= 0.471442	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																					
	切片	勾配	切片	勾配																																				
中心市街地(元浜町)	7.287053	-0.56866	7.660079	-0.61016																																				
(t値)	(13.97)	(3.36)	(14.71)	(3.61)																																				
	R2= 0.415041		R2= 0.471442																																					
アル・プラザ長浜	7.287053	-0.51021	7.660079	-2.42882																																				
(t値)	(13.97)	(2.02)	(14.71)	(2.43)																																				
	R2= 0.415041		R2= 0.471442																																					

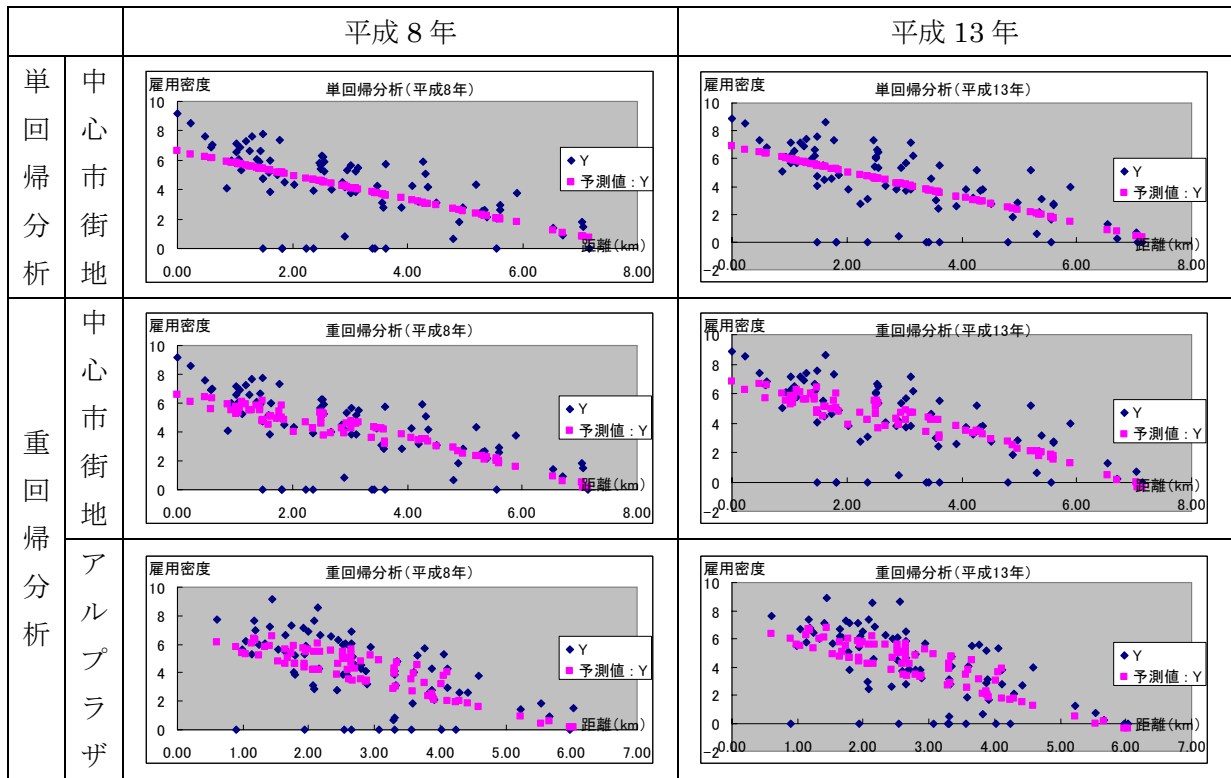
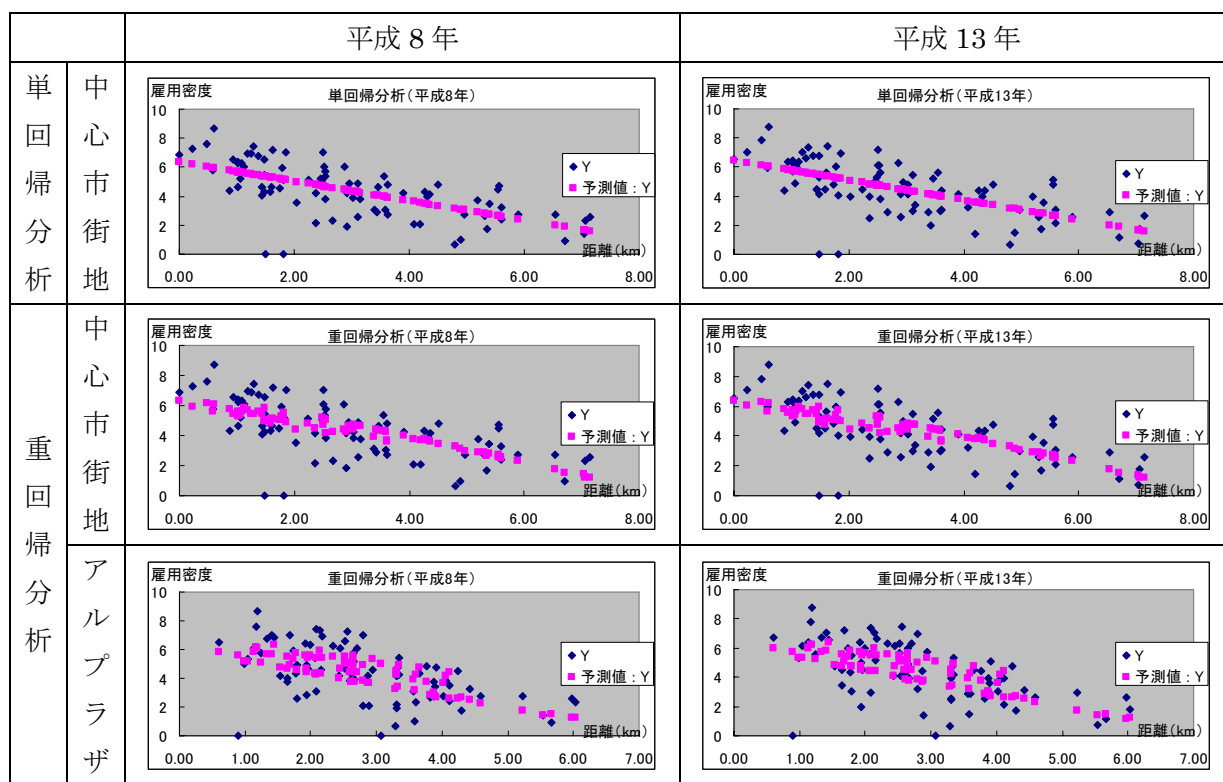


表 36 長浜市 回帰分析結果（サービス業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.339867</td> <td>-0.66781</td> <td>6.441136</td> <td>-0.67952</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(20.28)</td> <td>(7.42)</td> <td>(20.42)</td> <td>(7.48)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.404388</td> <td colspan="2">R2= 0.408351</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(元浜町)	6.339867	-0.66781	6.441136	-0.67952	(t値)	(20.28)	(7.42)	(20.42)	(7.48)		R2= 0.404388		R2= 0.408351																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(元浜町)	6.339867	-0.66781	6.441136	-0.67952																																													
(t値)	(20.28)	(7.42)	(20.42)	(7.48)																																													
	R2= 0.404388		R2= 0.408351																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(元浜町)</td> <td>6.762178</td> <td>-0.5077</td> <td>6.938552</td> <td>-0.49357</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(16.46)</td> <td>(3.81)</td> <td>(16.82)</td> <td>(3.69)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.422853</td> <td colspan="2">R2= 0.433031</td> </tr> <tr> <td>アル・プラザ長浜</td> <td>6.762178</td> <td>-0.32176</td> <td>6.938552</td> <td>-1.87356</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(16.46)</td> <td>(1.61)</td> <td>(16.82)</td> <td>(1.87)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.422853</td> <td colspan="2">R2= 0.433031</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(元浜町)	6.762178	-0.5077	6.938552	-0.49357	(t値)	(16.46)	(3.81)	(16.82)	(3.69)		R2= 0.422853		R2= 0.433031		アル・プラザ長浜	6.762178	-0.32176	6.938552	-1.87356	(t値)	(16.46)	(1.61)	(16.82)	(1.87)		R2= 0.422853		R2= 0.433031	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(元浜町)	6.762178	-0.5077	6.938552	-0.49357																																													
(t値)	(16.46)	(3.81)	(16.82)	(3.69)																																													
	R2= 0.422853		R2= 0.433031																																														
アル・プラザ長浜	6.762178	-0.32176	6.938552	-1.87356																																													
(t値)	(16.46)	(1.61)	(16.82)	(1.87)																																													
	R2= 0.422853		R2= 0.433031																																														



業種別及び事業所数の雇用密度の差を示す (図 34,35,36)

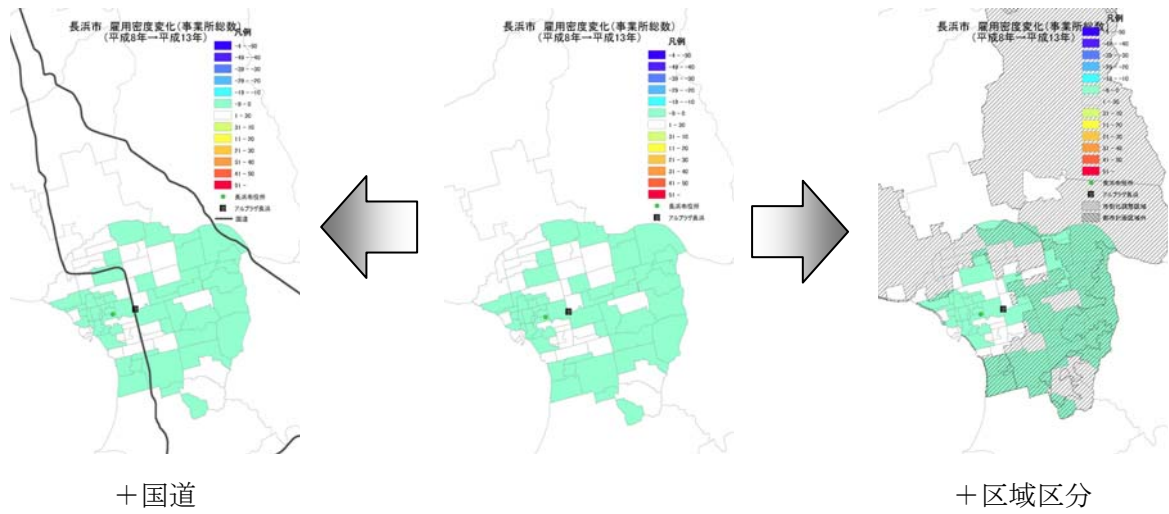


図 34 雇用密度差 (事業所総数)

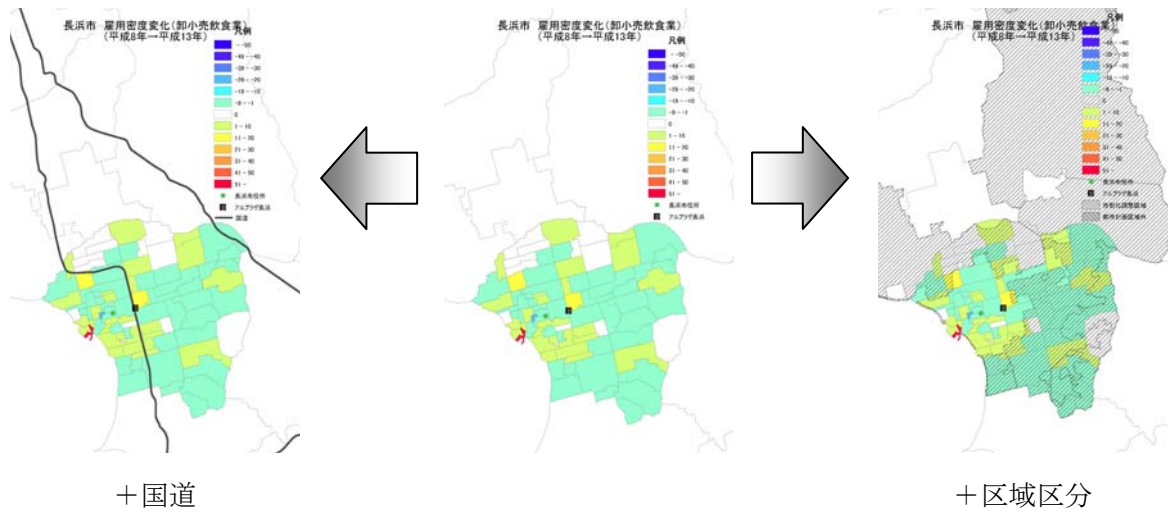


図 35 雇用密度差 (卸小売飲食業)

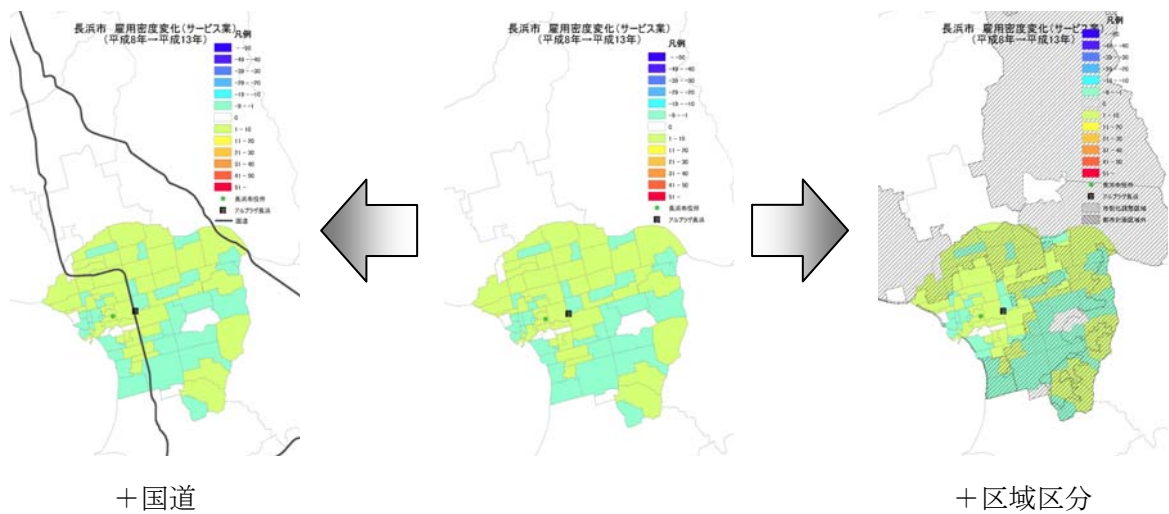


図 36 雇用密度差 (サービス業)

(5) 北九州市

1-1) 人口分布 (年齢3区分、平成12年) (表37,38,39)。

表 37 北九州市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>6.069093</td> <td>-0.02636</td> <td>5.926466</td> <td>-0.02165</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(53.61)</td> <td>(3.06)</td> <td>(52.69)</td> <td>(2.53)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.006098</td> <td colspan="2">R2= 0.004174</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	6.069093	-0.02636	5.926466	-0.02165	(t値)	(53.61)	(3.06)	(52.69)	(2.53)		R2= 0.006098		R2= 0.004174																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(京町2丁目)	6.069093	-0.02636	5.926466	-0.02165																																													
(t値)	(53.61)	(3.06)	(52.69)	(2.53)																																													
	R2= 0.006098		R2= 0.004174																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>5.947731</td> <td>-0.55923</td> <td>5.799627</td> <td>-0.62941</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(50.29)</td> <td>(3.97)</td> <td>(49.54)</td> <td>(4.51)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.015607</td> <td colspan="2">R2= 0.016961</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>5.947731</td> <td>0.520119</td> <td>5.799627</td> <td>4.35108</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(50.29)</td> <td>(3.78)</td> <td>(49.54)</td> <td>(4.35)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.015607</td> <td colspan="2">R2= 0.016961</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(京町2丁目)	5.947731	-0.55923	5.799627	-0.62941	(t値)	(50.29)	(3.97)	(49.54)	(4.51)		R2= 0.015607		R2= 0.016961		IDC小倉ショールーム	5.947731	0.520119	5.799627	4.35108	(t値)	(50.29)	(3.78)	(49.54)	(4.35)		R2= 0.015607		R2= 0.016961	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(京町2丁目)	5.947731	-0.55923	5.799627	-0.62941																																													
(t値)	(50.29)	(3.97)	(49.54)	(4.51)																																													
	R2= 0.015607		R2= 0.016961																																														
IDC小倉ショールーム	5.947731	0.520119	5.799627	4.35108																																													
(t値)	(50.29)	(3.78)	(49.54)	(4.35)																																													
	R2= 0.015607		R2= 0.016961																																														

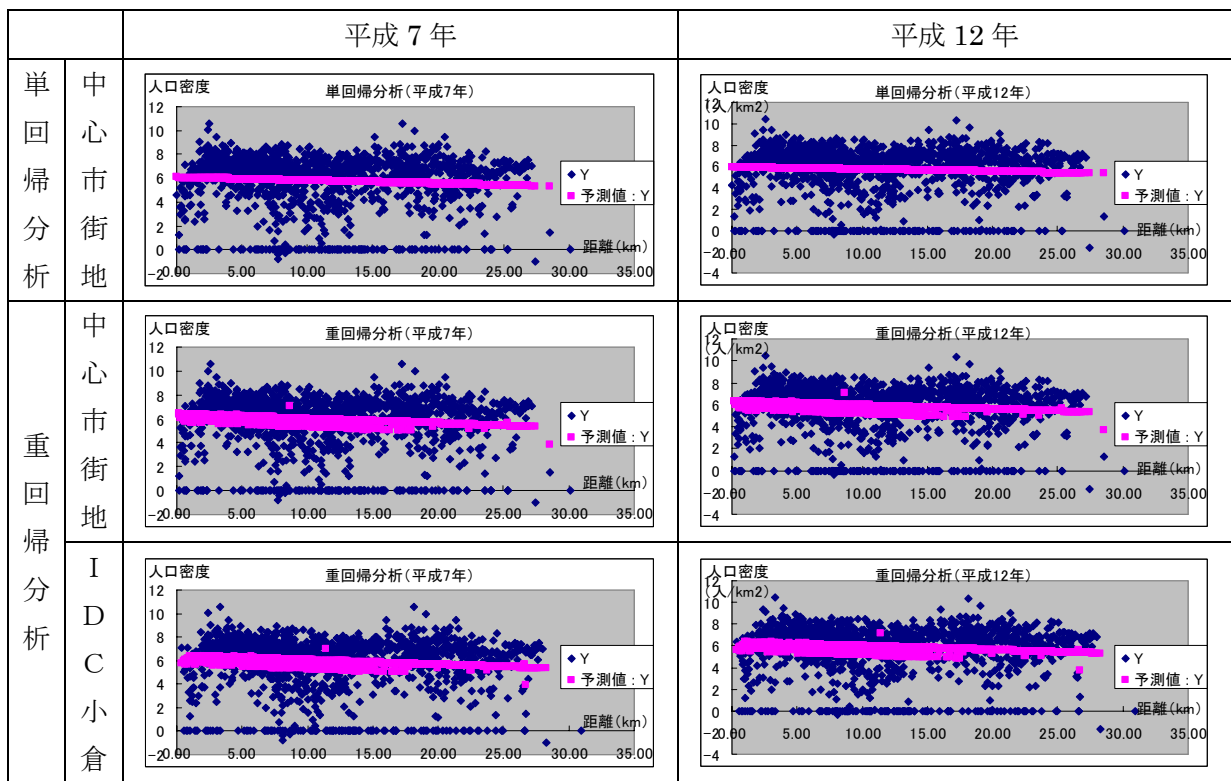


表 38 北九州市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>7.675898</td> <td>-0.03666</td> <td>7.631469</td> <td>-0.03174</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(60.44)</td> <td>(3.80)</td> <td>(60.65)</td> <td>(3.32)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.009341</td> <td colspan="2">R2= 0.007146</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	7.675898	-0.03666	7.631469	-0.03174	(t値)	(60.44)	(3.80)	(60.65)	(3.32)		R2= 0.009341		R2= 0.007146																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(京町2丁目)	7.675898	-0.03666	7.631469	-0.03174																																													
(t値)	(60.44)	(3.80)	(60.65)	(3.32)																																													
	R2= 0.009341		R2= 0.007146																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>7.530493</td> <td>-0.66435</td> <td>7.482686</td> <td>-0.68957</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(56.79)</td> <td>(4.20)</td> <td>(57.00)</td> <td>(4.41)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.019774</td> <td colspan="2">R2= 0.018896</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>7.530493</td> <td>0.612816</td> <td>7.482686</td> <td>4.20463</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(56.79)</td> <td>(3.97)</td> <td>(57.00)</td> <td>(4.20)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.019774</td> <td colspan="2">R2= 0.018896</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(京町2丁目)	7.530493	-0.66435	7.482686	-0.68957	(t値)	(56.79)	(4.20)	(57.00)	(4.41)		R2= 0.019774		R2= 0.018896		IDC小倉ショールーム	7.530493	0.612816	7.482686	4.20463	(t値)	(56.79)	(3.97)	(57.00)	(4.20)		R2= 0.019774		R2= 0.018896	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(京町2丁目)	7.530493	-0.66435	7.482686	-0.68957																																													
(t値)	(56.79)	(4.20)	(57.00)	(4.41)																																													
	R2= 0.019774		R2= 0.018896																																														
IDC小倉ショールーム	7.530493	0.612816	7.482686	4.20463																																													
(t値)	(56.79)	(3.97)	(57.00)	(4.20)																																													
	R2= 0.019774		R2= 0.018896																																														

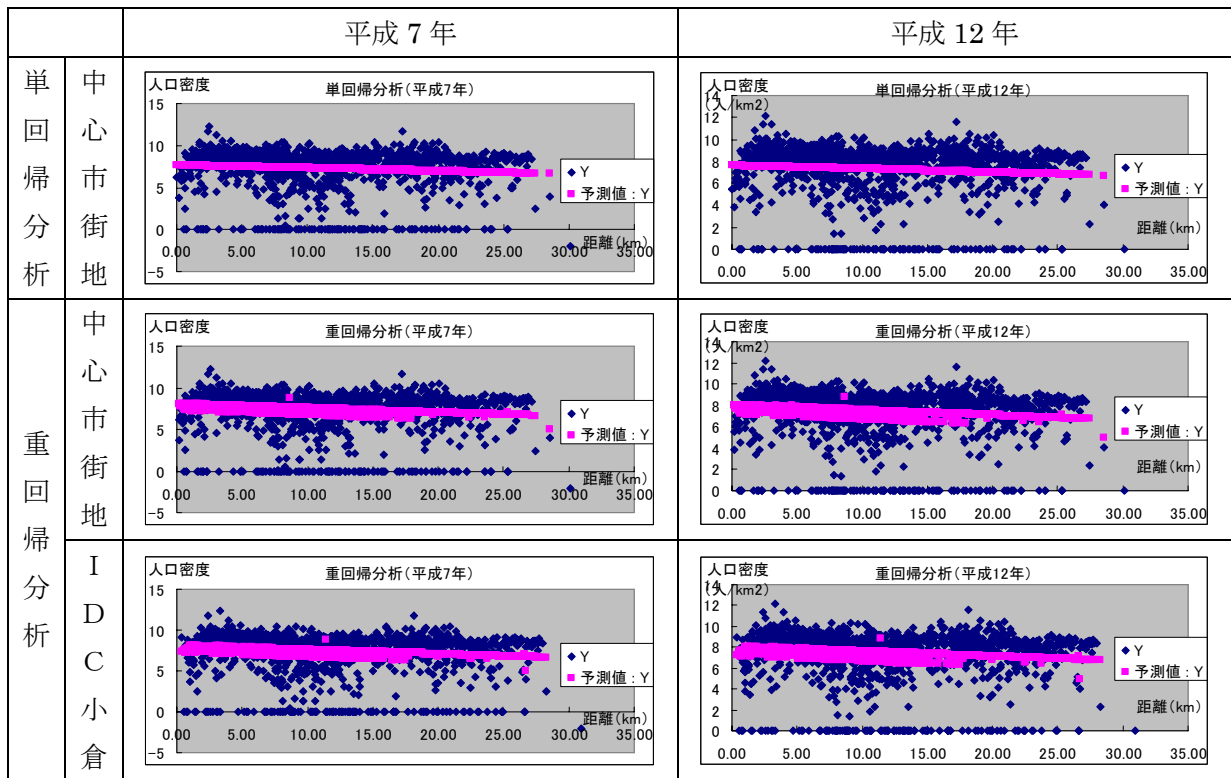
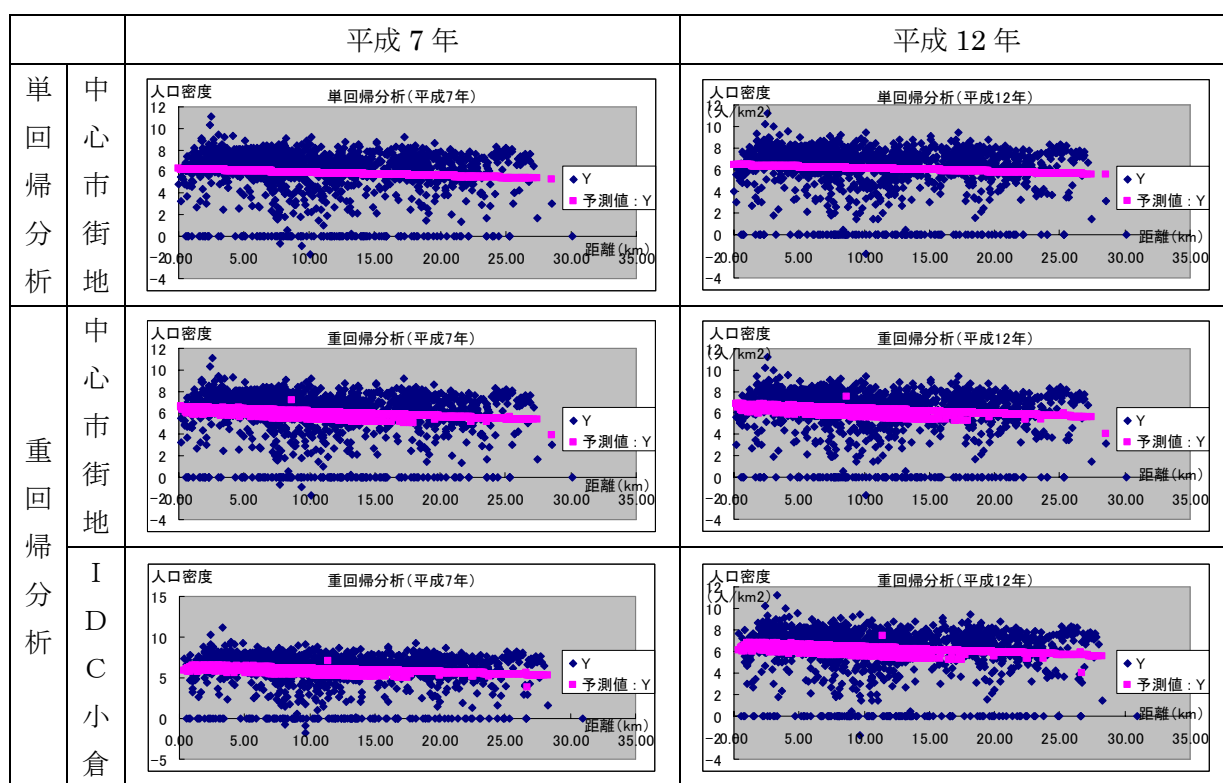


表 39 北九州市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>6.1989</td> <td>-0.03207</td> <td>6.430314</td> <td>-0.03059</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(54.13)</td> <td>(3.68)</td> <td>(56.42)</td> <td>(3.53)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.008795</td> <td colspan="2">R2= 0.008083</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	6.1989	-0.03207	6.430314	-0.03059	(t値)	(54.13)	(3.68)	(56.42)	(3.53)		R2= 0.008795		R2= 0.008083																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(京町2丁目)	6.1989	-0.03207	6.430314	-0.03059																																													
(t値)	(54.13)	(3.68)	(56.42)	(3.53)																																													
	R2= 0.008795		R2= 0.008083																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>6.079106</td> <td>-0.56212</td> <td>6.299002</td> <td>-0.62143</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(50.80)</td> <td>(3.94)</td> <td>(52.97)</td> <td>(4.38)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.018051</td> <td colspan="2">R2= 0.019725</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>6.079106</td> <td>0.517315</td> <td>6.299002</td> <td>4.168085</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(50.80)</td> <td>(3.72)</td> <td>(52.97)</td> <td>(4.17)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.018051</td> <td colspan="2">R2= 0.019725</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(京町2丁目)	6.079106	-0.56212	6.299002	-0.62143	(t値)	(50.80)	(3.94)	(52.97)	(4.38)		R2= 0.018051		R2= 0.019725		IDC小倉ショールーム	6.079106	0.517315	6.299002	4.168085	(t値)	(50.80)	(3.72)	(52.97)	(4.17)		R2= 0.018051		R2= 0.019725	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(京町2丁目)	6.079106	-0.56212	6.299002	-0.62143																																													
(t値)	(50.80)	(3.94)	(52.97)	(4.38)																																													
	R2= 0.018051		R2= 0.019725																																														
IDC小倉ショールーム	6.079106	0.517315	6.299002	4.168085																																													
(t値)	(50.80)	(3.72)	(52.97)	(4.17)																																													
	R2= 0.018051		R2= 0.019725																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図 37,38,39）。

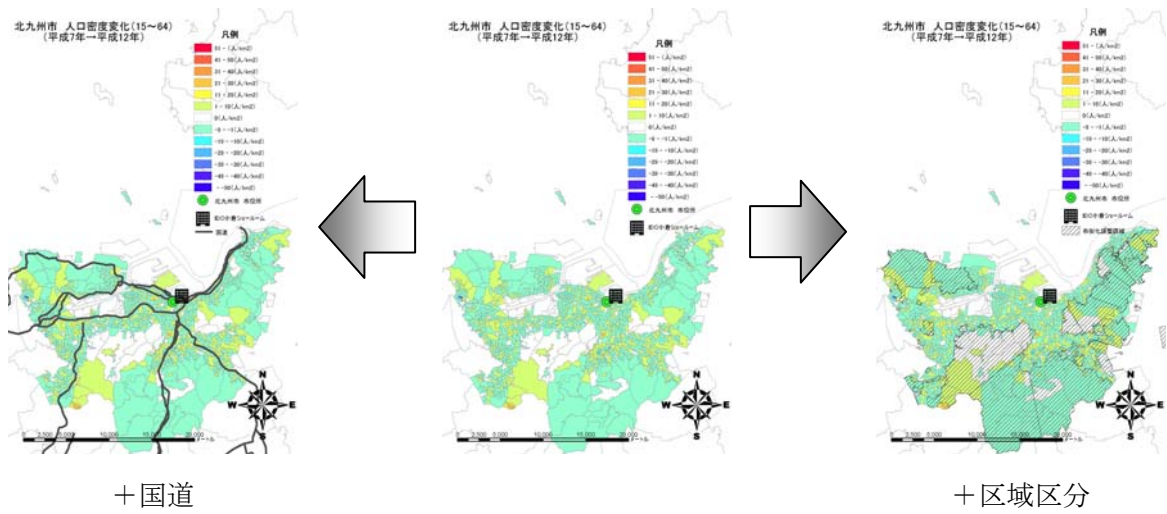


図 37 人口密度差（年少人口）

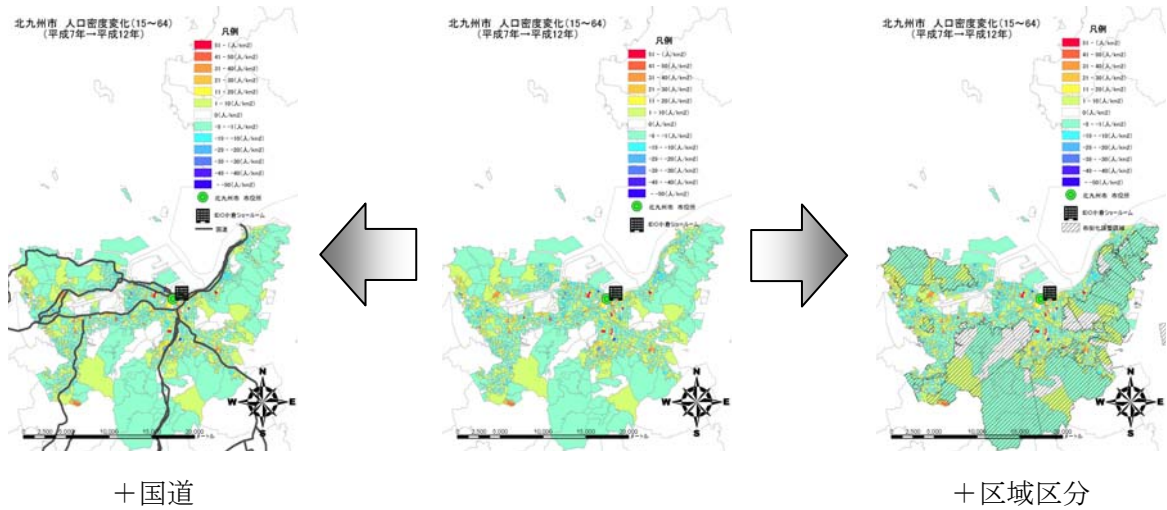


図 38 人口密度差（生産年齢人口）

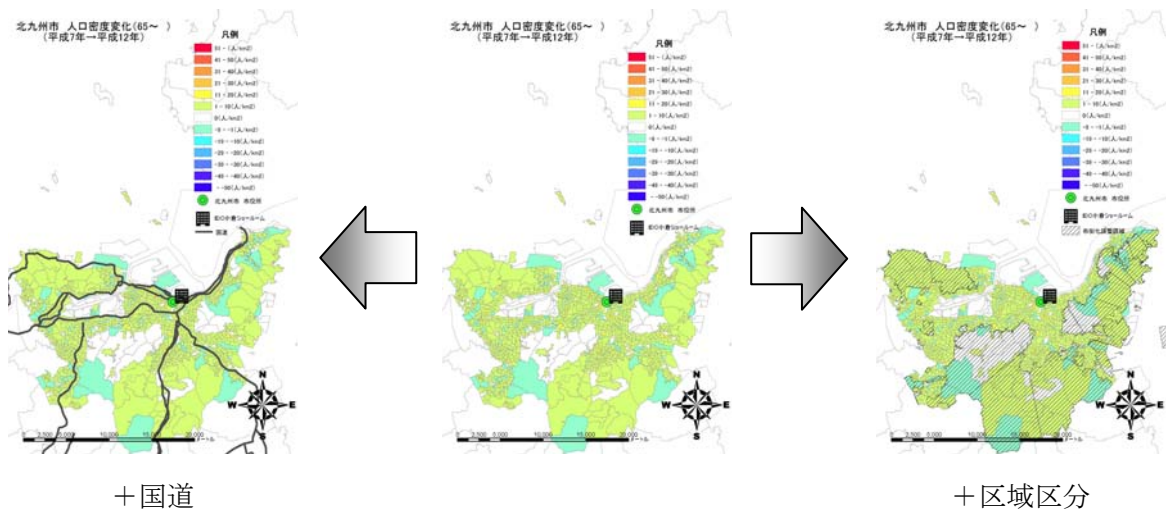


図 39 人口密度差（老年人口）

1-2) 人口分布 (年齢 3 区分、平成 17 年) (表 40,41,42)。

表 40 北九州市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>6.069093</td> <td>-0.02636</td> <td>5.763763</td> <td>-0.01809</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(53.61)</td> <td>(3.06)</td> <td>(50.23)</td> <td>(2.07)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.006098</td> <td colspan="2">R2= 0.002804</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	6.069093	-0.02636	5.763763	-0.01809	(t値)	(53.61)	(3.06)	(50.23)	(2.07)		R2= 0.006098		R2= 0.002804																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(京町2丁目)	6.069093	-0.02636	5.763763	-0.01809																																													
(t値)	(53.61)	(3.06)	(50.23)	(2.07)																																													
	R2= 0.006098		R2= 0.002804																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>5.947731</td> <td>-0.55923</td> <td>5.606703</td> <td>-0.75749</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(50.29)</td> <td>(3.97)</td> <td>(47.06)</td> <td>(5.33)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.015607</td> <td colspan="2">R2= 0.020696</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>5.947731</td> <td>0.520119</td> <td>5.606703</td> <td>5.202938</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(50.29)</td> <td>(3.78)</td> <td>(47.06)</td> <td>(5.20)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.015607</td> <td colspan="2">R2= 0.020696</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(京町2丁目)	5.947731	-0.55923	5.606703	-0.75749	(t値)	(50.29)	(3.97)	(47.06)	(5.33)		R2= 0.015607		R2= 0.020696		IDC小倉ショールーム	5.947731	0.520119	5.606703	5.202938	(t値)	(50.29)	(3.78)	(47.06)	(5.20)		R2= 0.015607		R2= 0.020696	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(京町2丁目)	5.947731	-0.55923	5.606703	-0.75749																																													
(t値)	(50.29)	(3.97)	(47.06)	(5.33)																																													
	R2= 0.015607		R2= 0.020696																																														
IDC小倉ショールーム	5.947731	0.520119	5.606703	5.202938																																													
(t値)	(50.29)	(3.78)	(47.06)	(5.20)																																													
	R2= 0.015607		R2= 0.020696																																														

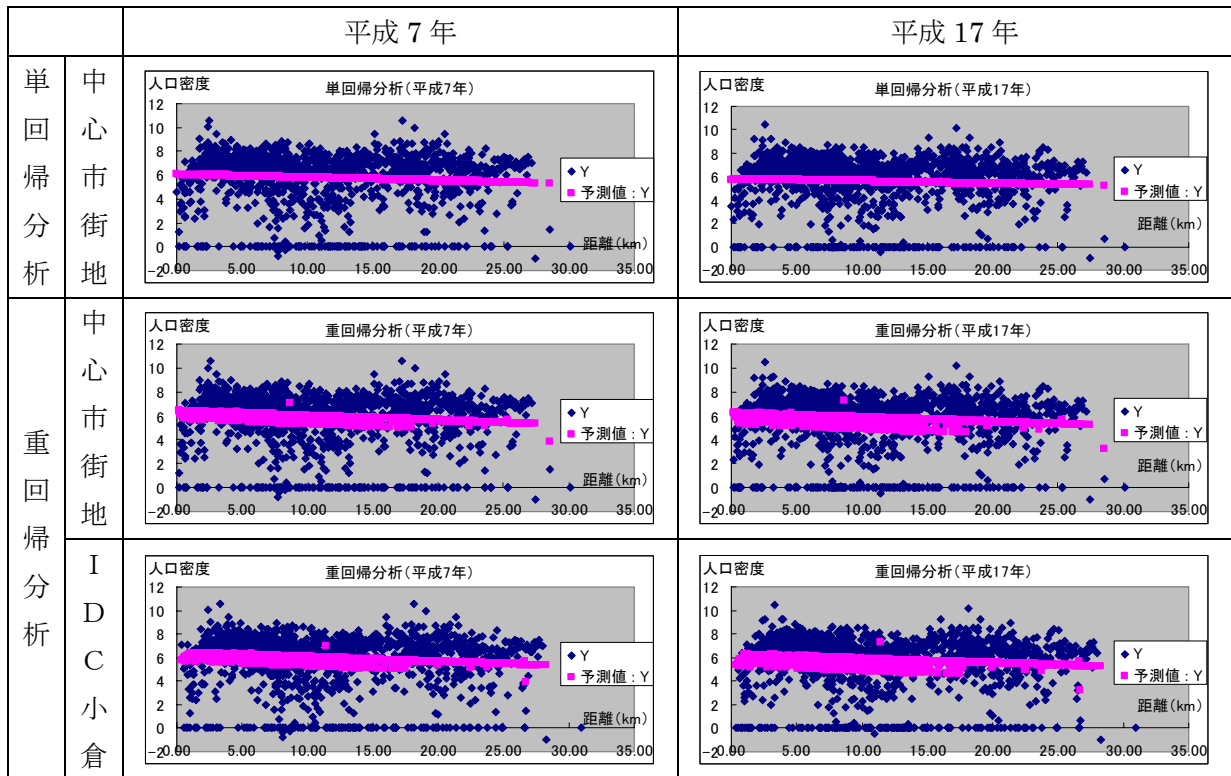


表 41 北九州市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>7.675898</td> <td>-0.03666</td> <td>7.463192</td> <td>-0.02839</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(60.44)</td> <td>(3.80)</td> <td>(56.97)</td> <td>(2.85)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.009341</td> <td colspan="2">R2= 0.005284</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	7.675898	-0.03666	7.463192	-0.02839	(t値)	(60.44)	(3.80)	(56.97)	(2.85)		R2= 0.009341		R2= 0.005284																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(京町2丁目)	7.675898	-0.03666	7.463192	-0.02839																																													
(t値)	(60.44)	(3.80)	(56.97)	(2.85)																																													
	R2= 0.009341		R2= 0.005284																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>7.530493</td> <td>-0.66435</td> <td>7.287149</td> <td>-0.85109</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(56.79)</td> <td>(4.20)</td> <td>(53.59)</td> <td>(5.25)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.019774</td> <td colspan="2">R2= 0.022437</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>7.530493</td> <td>0.612816</td> <td>7.287149</td> <td>5.072393</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(56.79)</td> <td>(3.97)</td> <td>(53.59)</td> <td>(5.07)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.019774</td> <td colspan="2">R2= 0.022437</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(京町2丁目)	7.530493	-0.66435	7.287149	-0.85109	(t値)	(56.79)	(4.20)	(53.59)	(5.25)		R2= 0.019774		R2= 0.022437		IDC小倉ショールーム	7.530493	0.612816	7.287149	5.072393	(t値)	(56.79)	(3.97)	(53.59)	(5.07)		R2= 0.019774		R2= 0.022437	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(京町2丁目)	7.530493	-0.66435	7.287149	-0.85109																																													
(t値)	(56.79)	(4.20)	(53.59)	(5.25)																																													
	R2= 0.019774		R2= 0.022437																																														
IDC小倉ショールーム	7.530493	0.612816	7.287149	5.072393																																													
(t値)	(56.79)	(3.97)	(53.59)	(5.07)																																													
	R2= 0.019774		R2= 0.022437																																														

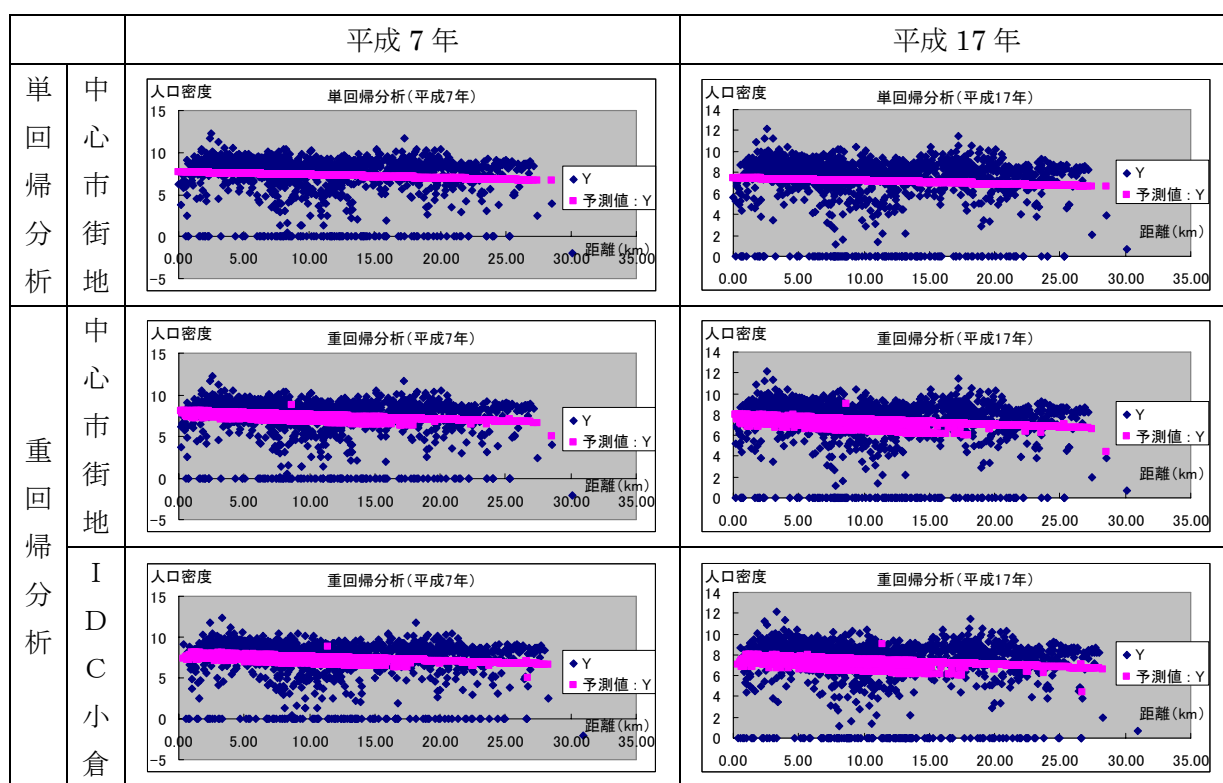
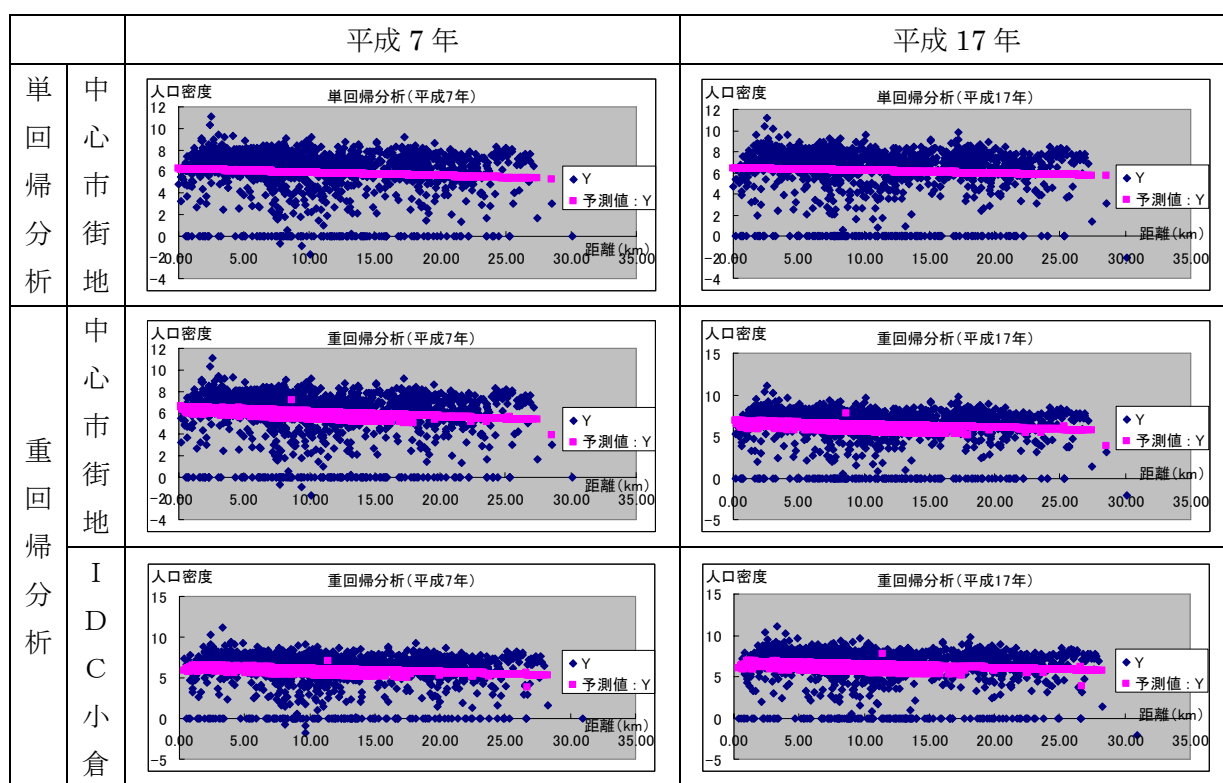


表 42 北九州市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>6.1989</td> <td>-0.03207</td> <td>6.414283</td> <td>-0.02432</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(54.13)</td> <td>(3.68)</td> <td>(53.56)</td> <td>(2.67)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.008795</td> <td colspan="2">R2= 0.004645</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	6.1989	-0.03207	6.414283	-0.02432	(t値)	(54.13)	(3.68)	(53.56)	(2.67)		R2= 0.008795		R2= 0.004645																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(京町2丁目)	6.1989	-0.03207	6.414283	-0.02432																																													
(t値)	(54.13)	(3.68)	(53.56)	(2.67)																																													
	R2= 0.008795		R2= 0.004645																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>6.079106</td> <td>-0.56212</td> <td>6.267958</td> <td>-0.71567</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(50.80)</td> <td>(3.94)</td> <td>(50.34)</td> <td>(4.82)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.018051</td> <td colspan="2">R2= 0.019185</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>6.079106</td> <td>0.517315</td> <td>6.267958</td> <td>4.654444</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(50.80)</td> <td>(3.72)</td> <td>(50.34)</td> <td>(4.65)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.018051</td> <td colspan="2">R2= 0.019185</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(京町2丁目)	6.079106	-0.56212	6.267958	-0.71567	(t値)	(50.80)	(3.94)	(50.34)	(4.82)		R2= 0.018051		R2= 0.019185		IDC小倉ショールーム	6.079106	0.517315	6.267958	4.654444	(t値)	(50.80)	(3.72)	(50.34)	(4.65)		R2= 0.018051		R2= 0.019185	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(京町2丁目)	6.079106	-0.56212	6.267958	-0.71567																																													
(t値)	(50.80)	(3.94)	(50.34)	(4.82)																																													
	R2= 0.018051		R2= 0.019185																																														
IDC小倉ショールーム	6.079106	0.517315	6.267958	4.654444																																													
(t値)	(50.80)	(3.72)	(50.34)	(4.65)																																													
	R2= 0.018051		R2= 0.019185																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図40,41,42）。

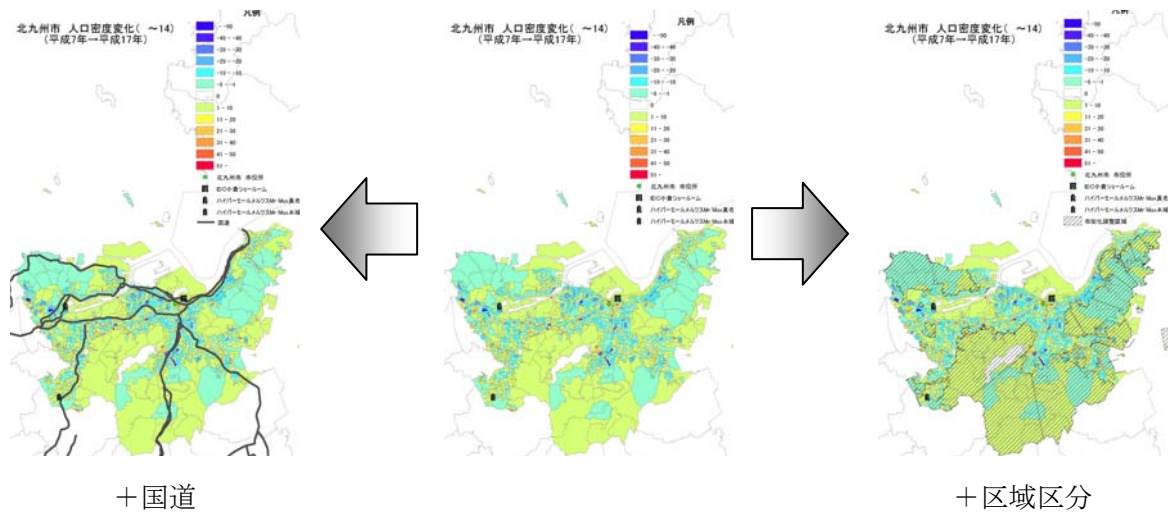


図 40 人口密度差（年少人口）

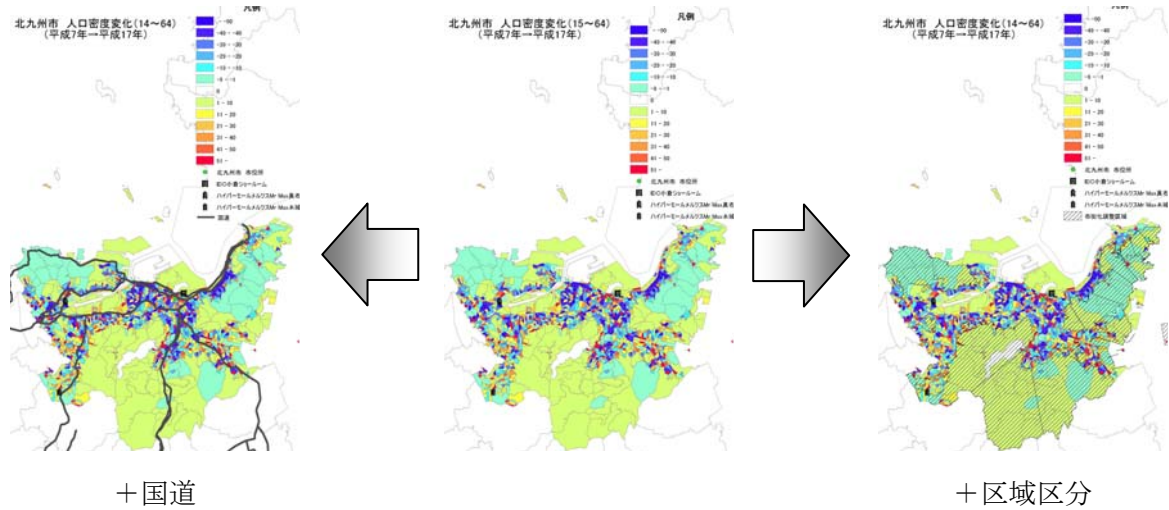


図 41 人口密度差（生産年齢人口）

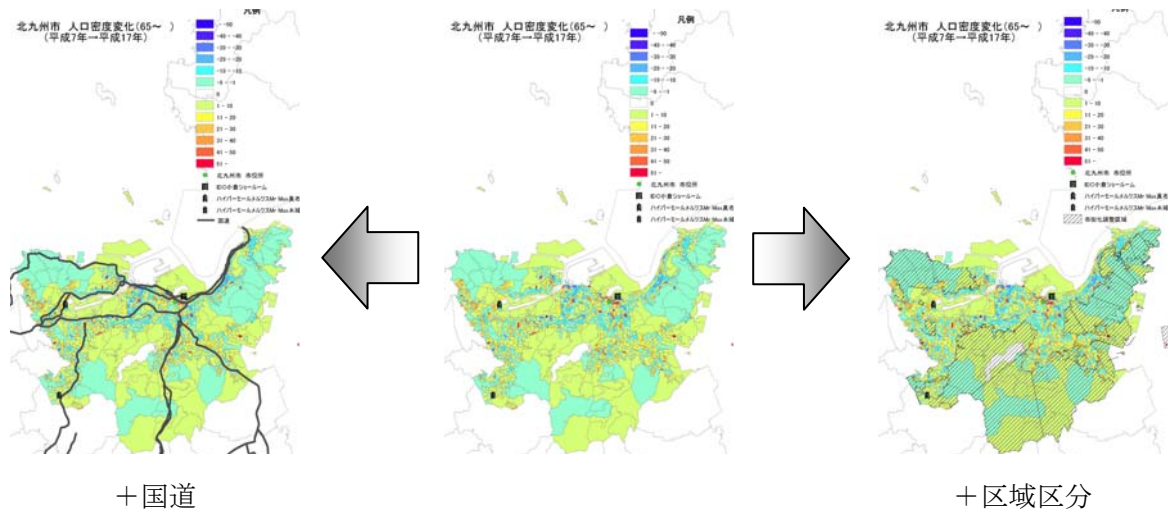


図 42 人口密度差（老年人口）

2) 雇用分布 (業種別) (表 43,44,45)。

表 43 北九州市 回帰分析結果 (事業所総数の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>5.61648</td> <td>-0.08054</td> <td>5.475769</td> <td>-0.06532</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(57.20)</td> <td>(10.79)</td> <td>(59.60)</td> <td>(9.35)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.07072</td> <td colspan="2">R2= 0.054097</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	5.61648	-0.08054	5.475769	-0.06532	(t値)	(57.20)	(10.79)	(59.60)	(9.35)		R2= 0.07072		R2= 0.054097																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(京町2丁目)	5.61648	-0.08054	5.475769	-0.06532																																								
(t値)	(57.20)	(10.79)	(59.60)	(9.35)																																								
	R2= 0.07072		R2= 0.054097																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>5.439564</td> <td>-0.77661</td> <td>5.319891</td> <td>-0.66832</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(53.35)</td> <td>(6.39)</td> <td>(55.72)</td> <td>(5.87)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.089731</td> <td colspan="2">R2= 0.070548</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>5.439564</td> <td>0.680553</td> <td>5.319891</td> <td>5.310269</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(53.35)</td> <td>(5.74)</td> <td>(55.72)</td> <td>(5.31)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.089731</td> <td colspan="2">R2= 0.070548</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	5.439564	-0.77661	5.319891	-0.66832	(t値)	(53.35)	(6.39)	(55.72)	(5.87)		R2= 0.089731		R2= 0.070548		IDC小倉ショールーム	5.439564	0.680553	5.319891	5.310269	(t値)	(53.35)	(5.74)	(55.72)	(5.31)		R2= 0.089731		R2= 0.070548	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(京町2丁目)	5.439564	-0.77661	5.319891	-0.66832																																								
(t値)	(53.35)	(6.39)	(55.72)	(5.87)																																								
	R2= 0.089731		R2= 0.070548																																									
IDC小倉ショールーム	5.439564	0.680553	5.319891	5.310269																																								
(t値)	(53.35)	(5.74)	(55.72)	(5.31)																																								
	R2= 0.089731		R2= 0.070548																																									

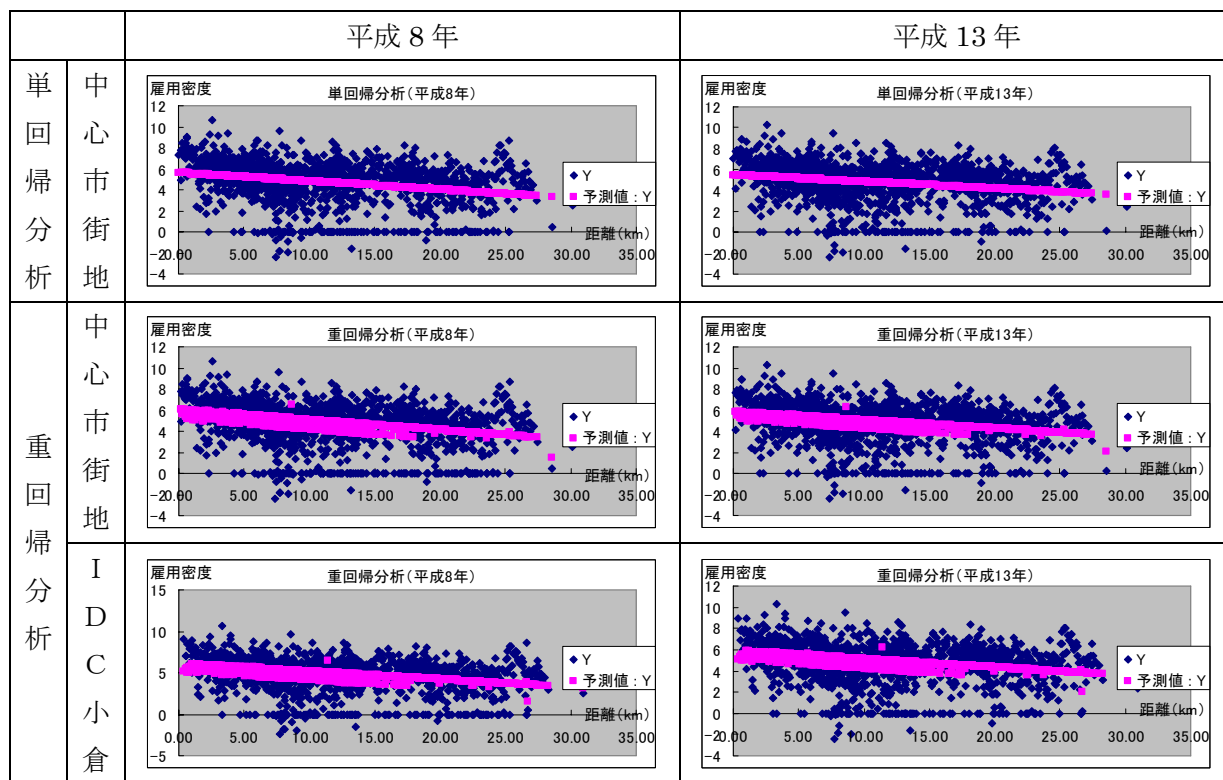


表 44 北九州市 回帰分析結果（卸小売飲食業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>6.079916</td> <td>-0.09966</td> <td>5.879797</td> <td>-0.08183</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(47.28)</td> <td>(10.20)</td> <td>(46.31)</td> <td>(8.48)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.063628</td> <td colspan="2">R2= 0.04488</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	6.079916	-0.09966	5.879797	-0.08183	(t値)	(47.28)	(10.20)	(46.31)	(8.48)		R2= 0.063628		R2= 0.04488																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(京町2丁目)	6.079916	-0.09966	5.879797	-0.08183																																								
(t値)	(47.28)	(10.20)	(46.31)	(8.48)																																								
	R2= 0.063628		R2= 0.04488																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>5.872952</td> <td>-0.89781</td> <td>5.700816</td> <td>-0.76273</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(43.90)</td> <td>(5.63)</td> <td>(43.08)</td> <td>(4.83)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.078045</td> <td colspan="2">R2= 0.055744</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>5.872952</td> <td>0.780609</td> <td>5.700816</td> <td>4.327765</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(43.90)</td> <td>(5.02)</td> <td>(43.08)</td> <td>(4.33)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.078045</td> <td colspan="2">R2= 0.055744</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	5.872952	-0.89781	5.700816	-0.76273	(t値)	(43.90)	(5.63)	(43.08)	(4.83)		R2= 0.078045		R2= 0.055744		IDC小倉ショールーム	5.872952	0.780609	5.700816	4.327765	(t値)	(43.90)	(5.02)	(43.08)	(4.33)		R2= 0.078045		R2= 0.055744	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(京町2丁目)	5.872952	-0.89781	5.700816	-0.76273																																								
(t値)	(43.90)	(5.63)	(43.08)	(4.83)																																								
	R2= 0.078045		R2= 0.055744																																									
IDC小倉ショールーム	5.872952	0.780609	5.700816	4.327765																																								
(t値)	(43.90)	(5.02)	(43.08)	(4.33)																																								
	R2= 0.078045		R2= 0.055744																																									

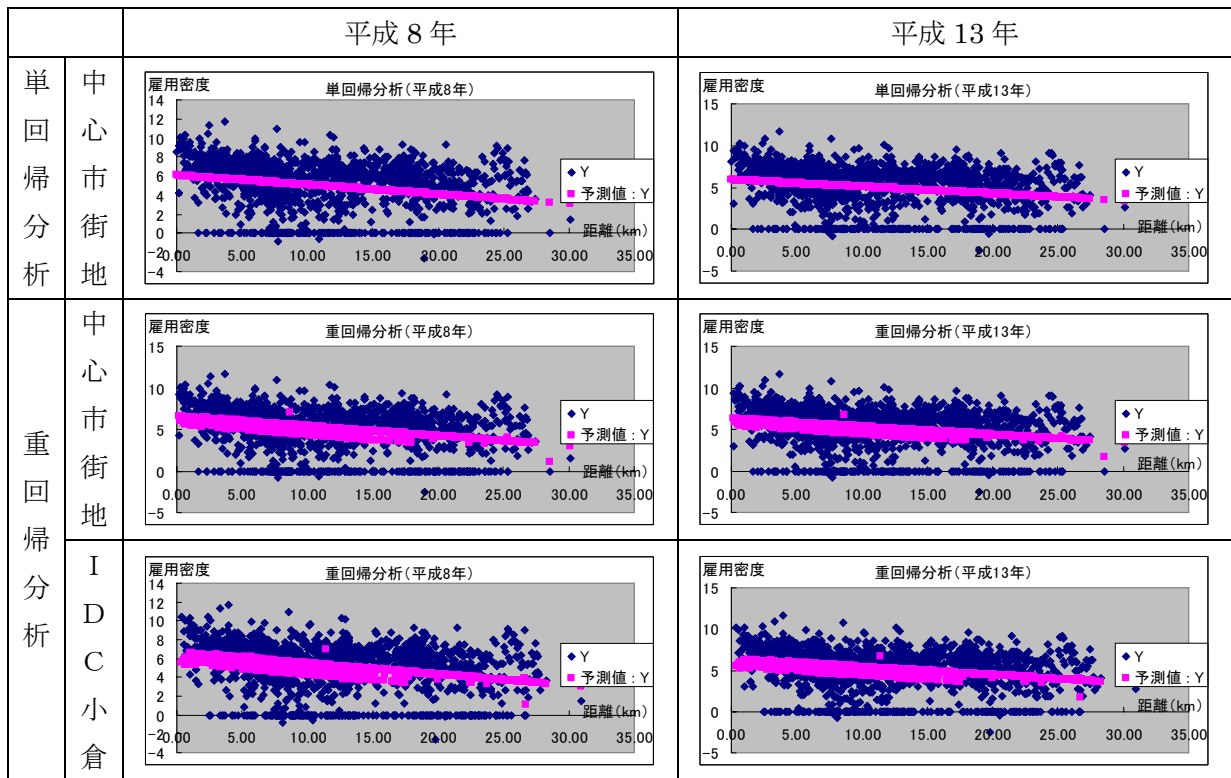
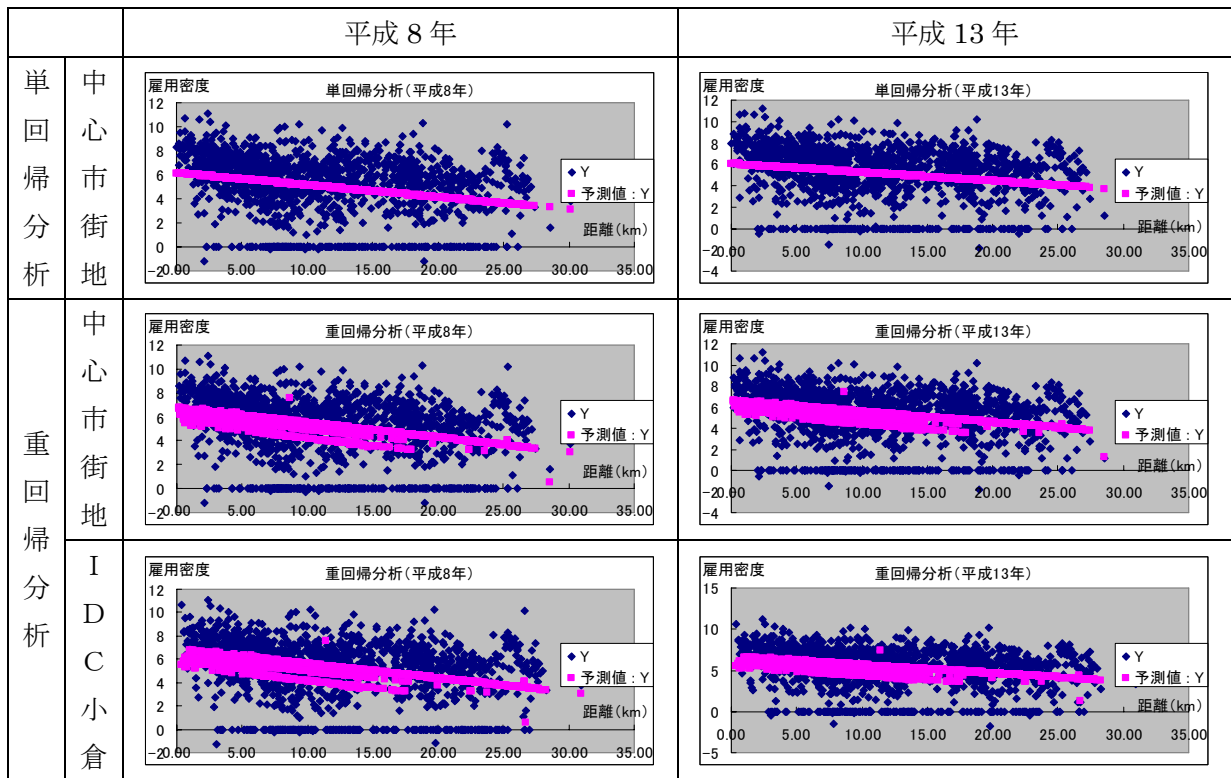


表 45 北九州市 回帰分析結果（サービス業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>6.13195</td> <td>-0.10098</td> <td>6.029816</td> <td>-0.08105</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(49.03)</td> <td>(10.62)</td> <td>(49.52)</td> <td>(8.76)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.068676</td> <td colspan="2">R2= 0.047721</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	6.13195	-0.10098	6.029816	-0.08105	(t値)	(49.03)	(10.62)	(49.52)	(8.76)		R2= 0.068676		R2= 0.047721																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(京町2丁目)	6.13195	-0.10098	6.029816	-0.08105																																								
(t値)	(49.03)	(10.62)	(49.52)	(8.76)																																								
	R2= 0.068676		R2= 0.047721																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(京町2丁目)</td> <td>5.873342</td> <td>-1.11336</td> <td>5.790729</td> <td>-1.00066</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(45.39)</td> <td>(7.22)</td> <td>(45.92)</td> <td>(6.66)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.093639</td> <td colspan="2">R2= 0.069831</td> </tr> <tr> <td>IDC小倉ショールーム</td> <td>5.873342</td> <td>0.989882</td> <td>5.790729</td> <td>6.132081</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(45.39)</td> <td>(6.58)</td> <td>(45.92)</td> <td>(6.13)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.093639</td> <td colspan="2">R2= 0.069831</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(京町2丁目)	5.873342	-1.11336	5.790729	-1.00066	(t値)	(45.39)	(7.22)	(45.92)	(6.66)		R2= 0.093639		R2= 0.069831		IDC小倉ショールーム	5.873342	0.989882	5.790729	6.132081	(t値)	(45.39)	(6.58)	(45.92)	(6.13)		R2= 0.093639		R2= 0.069831	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(京町2丁目)	5.873342	-1.11336	5.790729	-1.00066																																								
(t値)	(45.39)	(7.22)	(45.92)	(6.66)																																								
	R2= 0.093639		R2= 0.069831																																									
IDC小倉ショールーム	5.873342	0.989882	5.790729	6.132081																																								
(t値)	(45.39)	(6.58)	(45.92)	(6.13)																																								
	R2= 0.093639		R2= 0.069831																																									



業種別及び事業所数の雇用密度の差を示す (図 43,44,45)

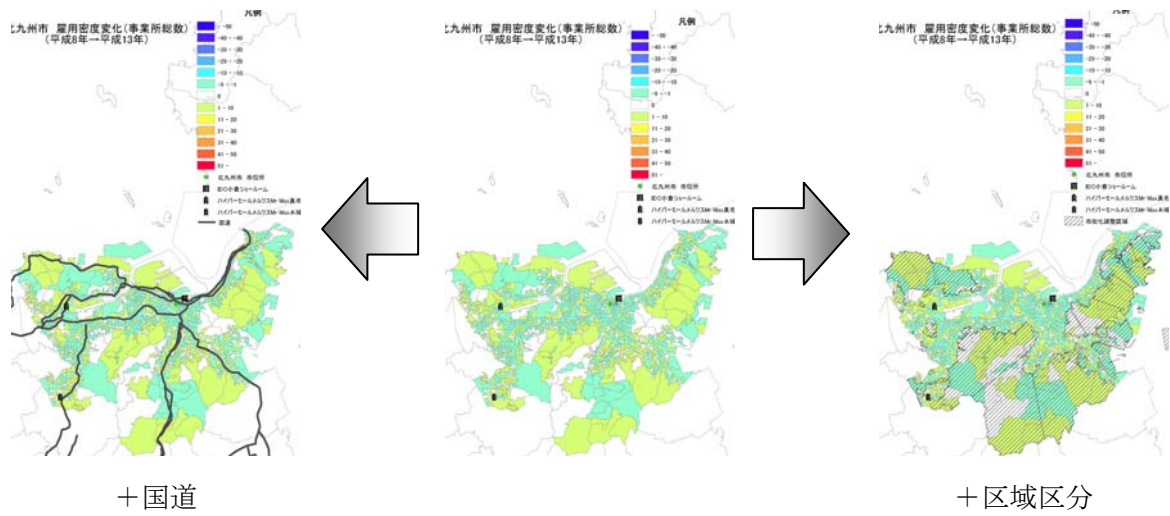


図 43 雇用密度差 (事業所総数)

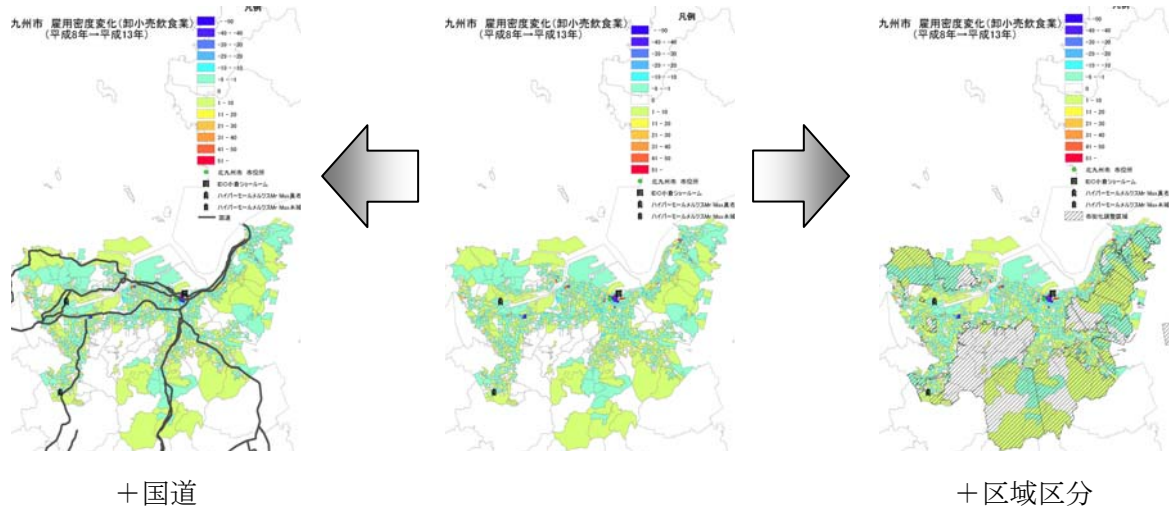


図 44 雇用密度差 (卸小売飲食業)

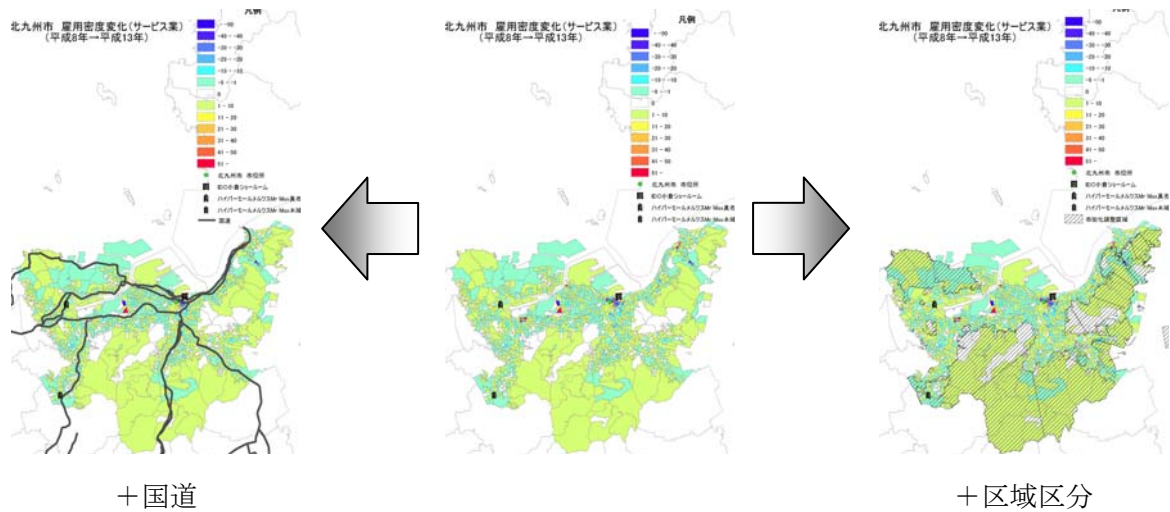


図 45 雇用密度差 (サービス業)

(6) 佐世保市

1-1) 人口分布 (年齢3区分、平成12年) (表46,47,48)。

表 46 佐世保市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>5.697786</td> <td>-0.24298</td> <td>5.498257</td> <td>-0.22267</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(24.42)</td> <td>(8.44)</td> <td>(23.57)</td> <td>(7.74)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.169569</td> <td colspan="2">R2= 0.146414</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	5.697786	-0.24298	5.498257	-0.22267	(t値)	(24.42)	(8.44)	(23.57)	(7.74)		R2= 0.169569		R2= 0.146414																					
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本島町)	5.697786	-0.24298	5.498257	-0.22267																																													
(t値)	(24.42)	(8.44)	(23.57)	(7.74)																																													
	R2= 0.169569		R2= 0.146414																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>6.617988</td> <td>-0.20793</td> <td>6.578371</td> <td>-0.18154</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.24)</td> <td>(7.11)</td> <td>(21.33)</td> <td>(6.27)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.212548</td> <td colspan="2">R2= 0.207085</td> </tr> <tr> <td>ジャスコシティ大塔SC</td> <td>6.617988</td> <td>-0.11707</td> <td>6.578371</td> <td>-5.14707</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.24)</td> <td>(4.34)</td> <td>(21.33)</td> <td>(5.15)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.212548</td> <td colspan="2">R2= 0.207085</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本島町)	6.617988	-0.20793	6.578371	-0.18154	(t値)	(21.24)	(7.11)	(21.33)	(6.27)		R2= 0.212548		R2= 0.207085		ジャスコシティ大塔SC	6.617988	-0.11707	6.578371	-5.14707	(t値)	(21.24)	(4.34)	(21.33)	(5.15)		R2= 0.212548		R2= 0.207085	
	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本島町)	6.617988	-0.20793	6.578371	-0.18154																																													
(t値)	(21.24)	(7.11)	(21.33)	(6.27)																																													
	R2= 0.212548		R2= 0.207085																																														
ジャスコシティ大塔SC	6.617988	-0.11707	6.578371	-5.14707																																													
(t値)	(21.24)	(4.34)	(21.33)	(5.15)																																													
	R2= 0.212548		R2= 0.207085																																														

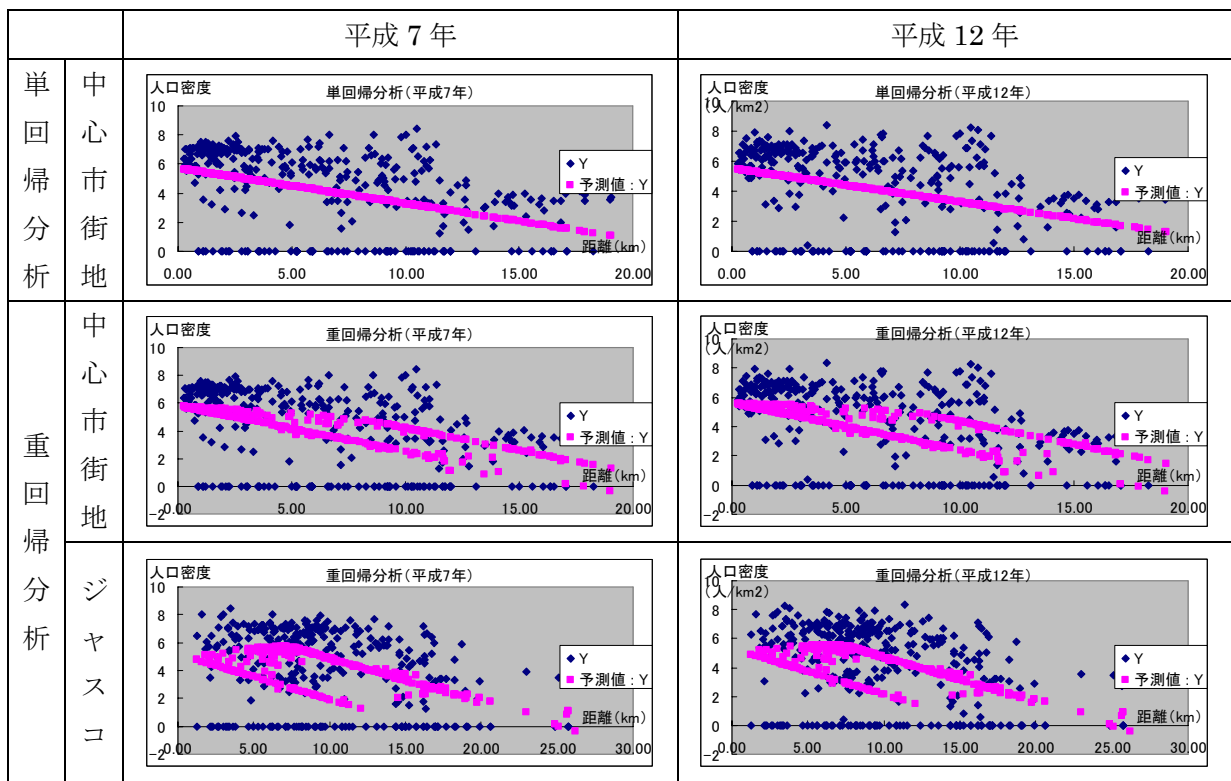


表 47 佐世保市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>7.043642</td> <td>-0.28064</td> <td>6.933455</td> <td>-0.2615</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.18)</td> <td>(8.13)</td> <td>(24.63)</td> <td>(7.53)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.159296</td> <td colspan="2">R2= 0.139745</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	7.043642	-0.28064	6.933455	-0.2615	(t値)	(25.18)	(8.13)	(24.63)	(7.53)		R2= 0.159296		R2= 0.139745																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	7.043642	-0.28064	6.933455	-0.2615																																								
(t値)	(25.18)	(8.13)	(24.63)	(7.53)																																								
	R2= 0.159296		R2= 0.139745																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>8.149331</td> <td>-0.23852</td> <td>8.210716</td> <td>-0.21285</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.81)</td> <td>(6.80)</td> <td>(22.03)</td> <td>(6.09)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.202975</td> <td colspan="2">R2= 0.198505</td> </tr> <tr> <td>ジャスコシティ大塔SC</td> <td>8.149331</td> <td>-0.14065</td> <td>8.210716</td> <td>-5.03753</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.81)</td> <td>(4.35)</td> <td>(22.03)</td> <td>(5.04)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.202975</td> <td colspan="2">R2= 0.198505</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	8.149331	-0.23852	8.210716	-0.21285	(t値)	(21.81)	(6.80)	(22.03)	(6.09)		R2= 0.202975		R2= 0.198505		ジャスコシティ大塔SC	8.149331	-0.14065	8.210716	-5.03753	(t値)	(21.81)	(4.35)	(22.03)	(5.04)		R2= 0.202975		R2= 0.198505	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	8.149331	-0.23852	8.210716	-0.21285																																								
(t値)	(21.81)	(6.80)	(22.03)	(6.09)																																								
	R2= 0.202975		R2= 0.198505																																									
ジャスコシティ大塔SC	8.149331	-0.14065	8.210716	-5.03753																																								
(t値)	(21.81)	(4.35)	(22.03)	(5.04)																																								
	R2= 0.202975		R2= 0.198505																																									

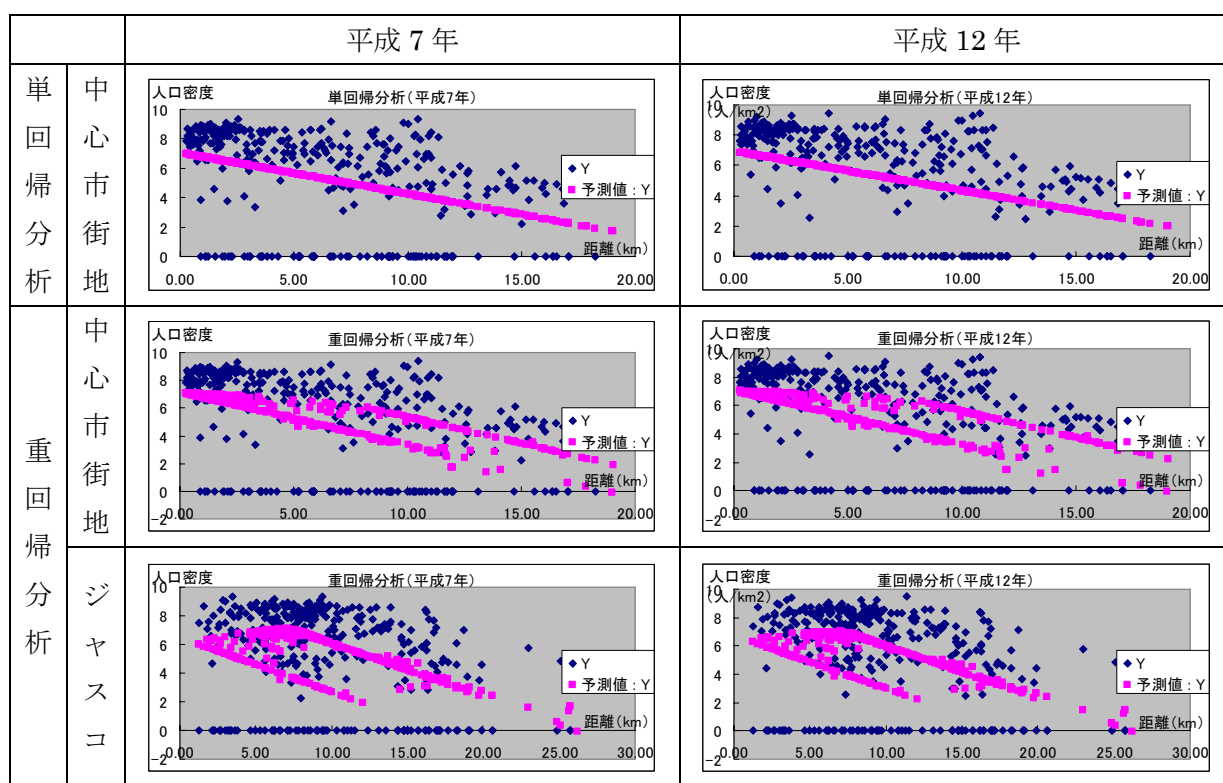
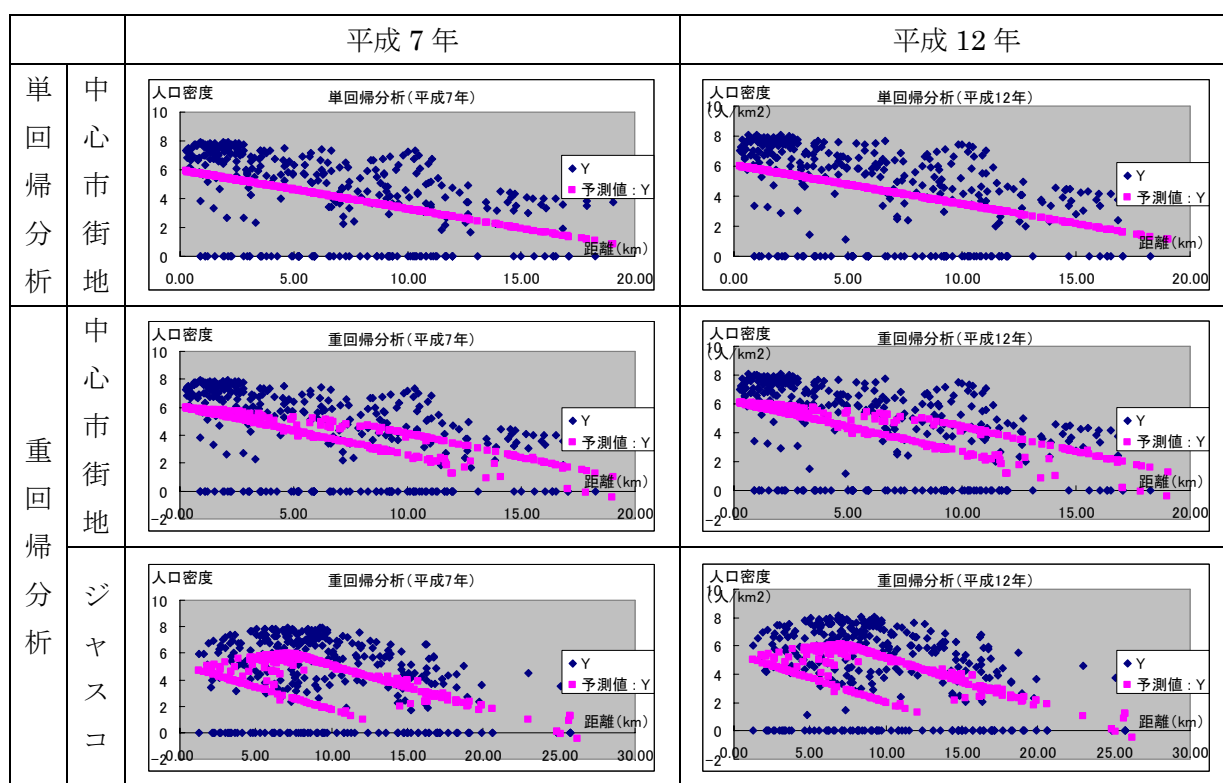


表 48 佐世保市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>5.956754</td> <td>-0.26857</td> <td>6.05045</td> <td>-0.26029</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.20)</td> <td>(9.21)</td> <td>(25.14)</td> <td>(8.77)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.195583</td> <td colspan="2">R2= 0.180542</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	5.956754	-0.26857	6.05045	-0.26029	(t値)	(25.20)	(9.21)	(25.14)	(8.77)		R2= 0.195583		R2= 0.180542																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	5.956754	-0.26857	6.05045	-0.26029																																								
(t値)	(25.20)	(9.21)	(25.14)	(8.77)																																								
	R2= 0.195583		R2= 0.180542																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>6.793156</td> <td>-0.23672</td> <td>7.019325</td> <td>-0.22339</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.40)</td> <td>(7.95)</td> <td>(21.86)</td> <td>(7.41)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.228997</td> <td colspan="2">R2= 0.224565</td> </tr> <tr> <td>ジャスコシティ大塔SC</td> <td>6.793156</td> <td>-0.10631</td> <td>7.019325</td> <td>-4.43358</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.40)</td> <td>(3.87)</td> <td>(21.86)</td> <td>(4.43)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.228997</td> <td colspan="2">R2= 0.224565</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	6.793156	-0.23672	7.019325	-0.22339	(t値)	(21.40)	(7.95)	(21.86)	(7.41)		R2= 0.228997		R2= 0.224565		ジャスコシティ大塔SC	6.793156	-0.10631	7.019325	-4.43358	(t値)	(21.40)	(3.87)	(21.86)	(4.43)		R2= 0.228997		R2= 0.224565	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	6.793156	-0.23672	7.019325	-0.22339																																								
(t値)	(21.40)	(7.95)	(21.86)	(7.41)																																								
	R2= 0.228997		R2= 0.224565																																									
ジャスコシティ大塔SC	6.793156	-0.10631	7.019325	-4.43358																																								
(t値)	(21.40)	(3.87)	(21.86)	(4.43)																																								
	R2= 0.228997		R2= 0.224565																																									



年齢3区分の人口密度の差を示す（図46,47,48）。

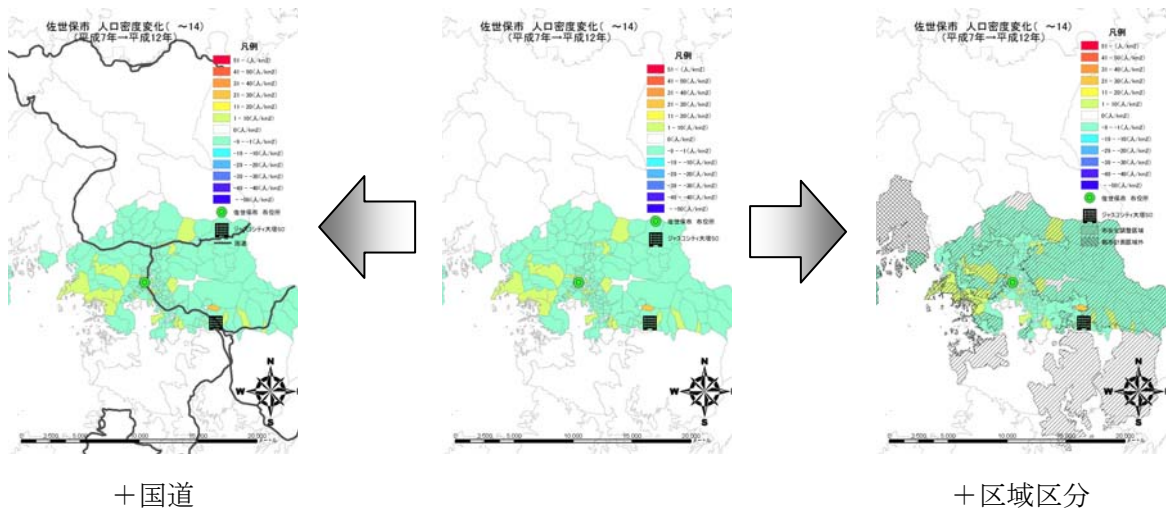


図 46 人口密度差（年少人口）

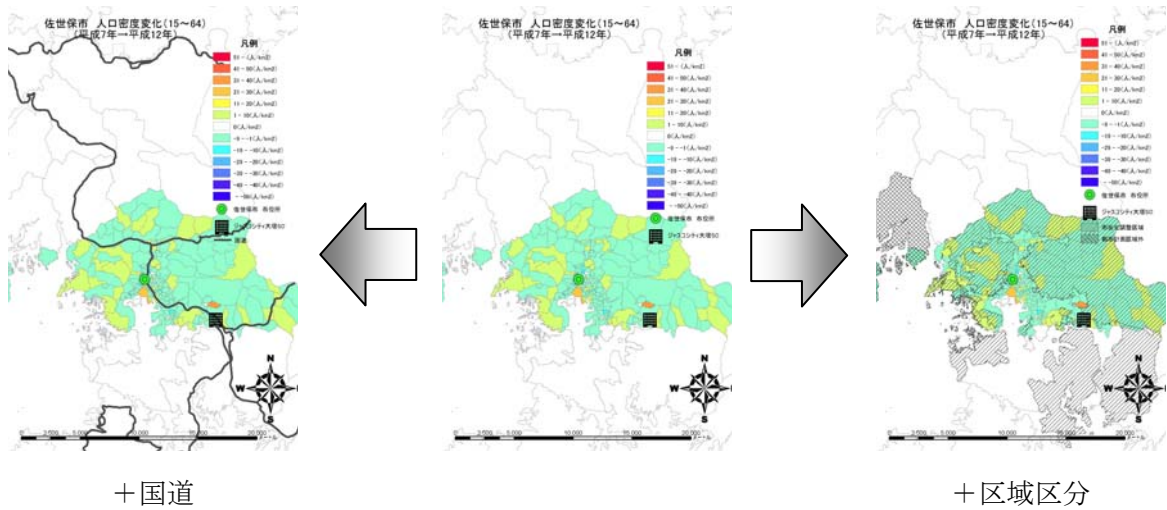


図 47 人口密度差（生産年齢人口）

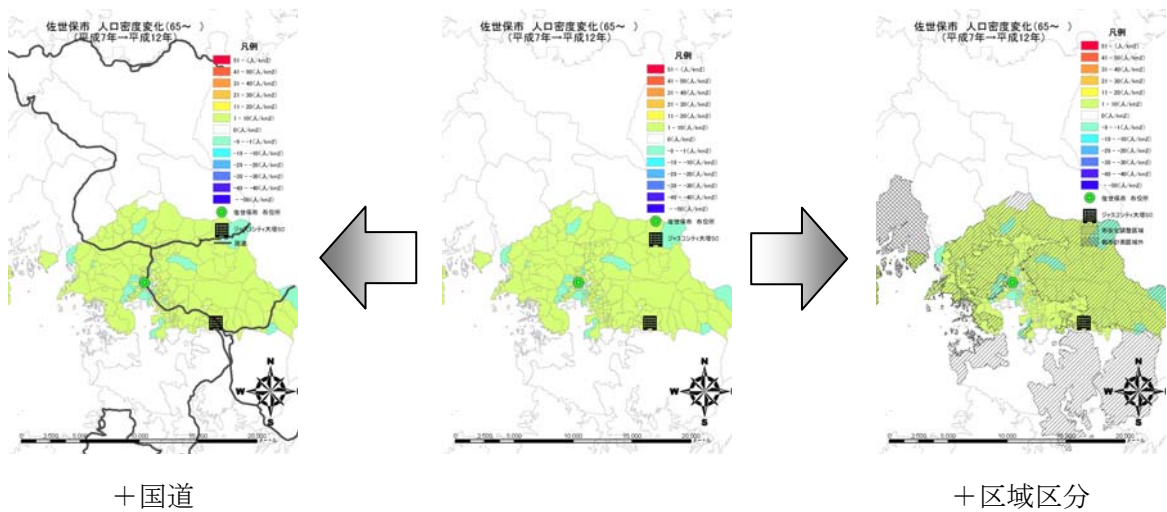


図 48 人口密度差（老年人口）

1-2) 人口分布 (年齢3区分、平成17年) (表49,50,51)。

表49 佐世保市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>5.697786</td> <td>-0.24298</td> <td>5.370699</td> <td>-0.21826</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(24.42)</td> <td>(8.44)</td> <td>(23.12)</td> <td>(7.62)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.169569</td> <td colspan="2">R2= 0.142595</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	5.697786	-0.24298	5.370699	-0.21826	(t値)	(24.42)	(8.44)	(23.12)	(7.62)		R2= 0.169569		R2= 0.142595																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本島町)	5.697786	-0.24298	5.370699	-0.21826																																													
(t値)	(24.42)	(8.44)	(23.12)	(7.62)																																													
	R2= 0.169569		R2= 0.142595																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>6.617988</td> <td>-0.20793</td> <td>6.515034</td> <td>-0.17468</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.24)</td> <td>(7.11)</td> <td>(21.33)</td> <td>(6.09)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.212548</td> <td colspan="2">R2= 0.2116</td> </tr> <tr> <td>ジャスコシティ大塔SC</td> <td>6.617988</td> <td>-0.11707</td> <td>6.515034</td> <td>-5.50557</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.24)</td> <td>(4.34)</td> <td>(21.33)</td> <td>(5.51)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.212548</td> <td colspan="2">R2= 0.2116</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本島町)	6.617988	-0.20793	6.515034	-0.17468	(t値)	(21.24)	(7.11)	(21.33)	(6.09)		R2= 0.212548		R2= 0.2116		ジャスコシティ大塔SC	6.617988	-0.11707	6.515034	-5.50557	(t値)	(21.24)	(4.34)	(21.33)	(5.51)		R2= 0.212548		R2= 0.2116	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本島町)	6.617988	-0.20793	6.515034	-0.17468																																													
(t値)	(21.24)	(7.11)	(21.33)	(6.09)																																													
	R2= 0.212548		R2= 0.2116																																														
ジャスコシティ大塔SC	6.617988	-0.11707	6.515034	-5.50557																																													
(t値)	(21.24)	(4.34)	(21.33)	(5.51)																																													
	R2= 0.212548		R2= 0.2116																																														

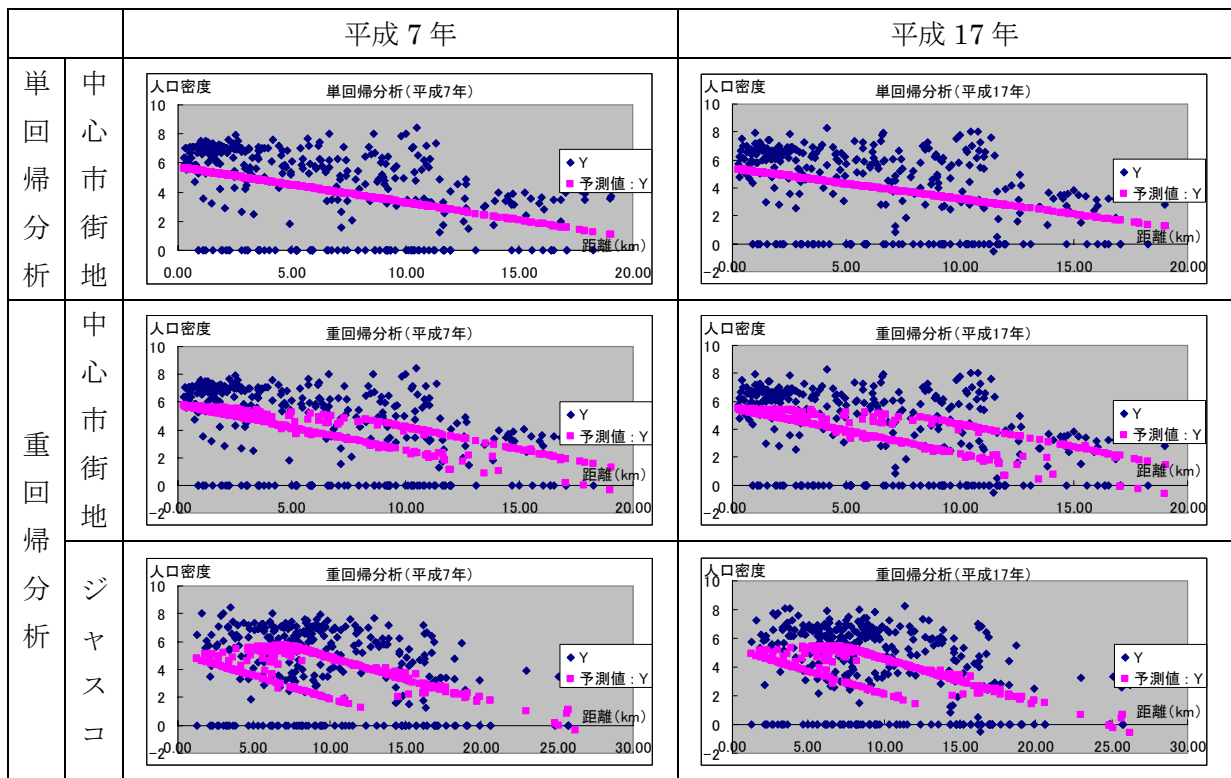


表 50 佐世保市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>7.043642</td> <td>-0.28064</td> <td>6.796355</td> <td>-0.24999</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.18)</td> <td>(8.13)</td> <td>(23.92)</td> <td>(7.13)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.159296</td> <td colspan="2">R2= 0.127227</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	7.043642	-0.28064	6.796355	-0.24999	(t値)	(25.18)	(8.13)	(23.92)	(7.13)		R2= 0.159296		R2= 0.127227																
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	7.043642	-0.28064	6.796355	-0.24999																																								
(t値)	(25.18)	(8.13)	(23.92)	(7.13)																																								
	R2= 0.159296		R2= 0.127227																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>8.149331</td> <td>-0.23852</td> <td>8.104508</td> <td>-0.20016</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.81)</td> <td>(6.80)</td> <td>(21.57)</td> <td>(5.68)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.202975</td> <td colspan="2">R2= 0.188645</td> </tr> <tr> <td>ジャスコシティ大塔SC</td> <td>8.149331</td> <td>-0.14065</td> <td>8.104508</td> <td>-5.11887</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.81)</td> <td>(4.35)</td> <td>(21.57)</td> <td>(5.12)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.202975</td> <td colspan="2">R2= 0.188645</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	8.149331	-0.23852	8.104508	-0.20016	(t値)	(21.81)	(6.80)	(21.57)	(5.68)		R2= 0.202975		R2= 0.188645		ジャスコシティ大塔SC	8.149331	-0.14065	8.104508	-5.11887	(t値)	(21.81)	(4.35)	(21.57)	(5.12)		R2= 0.202975		R2= 0.188645	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	8.149331	-0.23852	8.104508	-0.20016																																								
(t値)	(21.81)	(6.80)	(21.57)	(5.68)																																								
	R2= 0.202975		R2= 0.188645																																									
ジャスコシティ大塔SC	8.149331	-0.14065	8.104508	-5.11887																																								
(t値)	(21.81)	(4.35)	(21.57)	(5.12)																																								
	R2= 0.202975		R2= 0.188645																																									

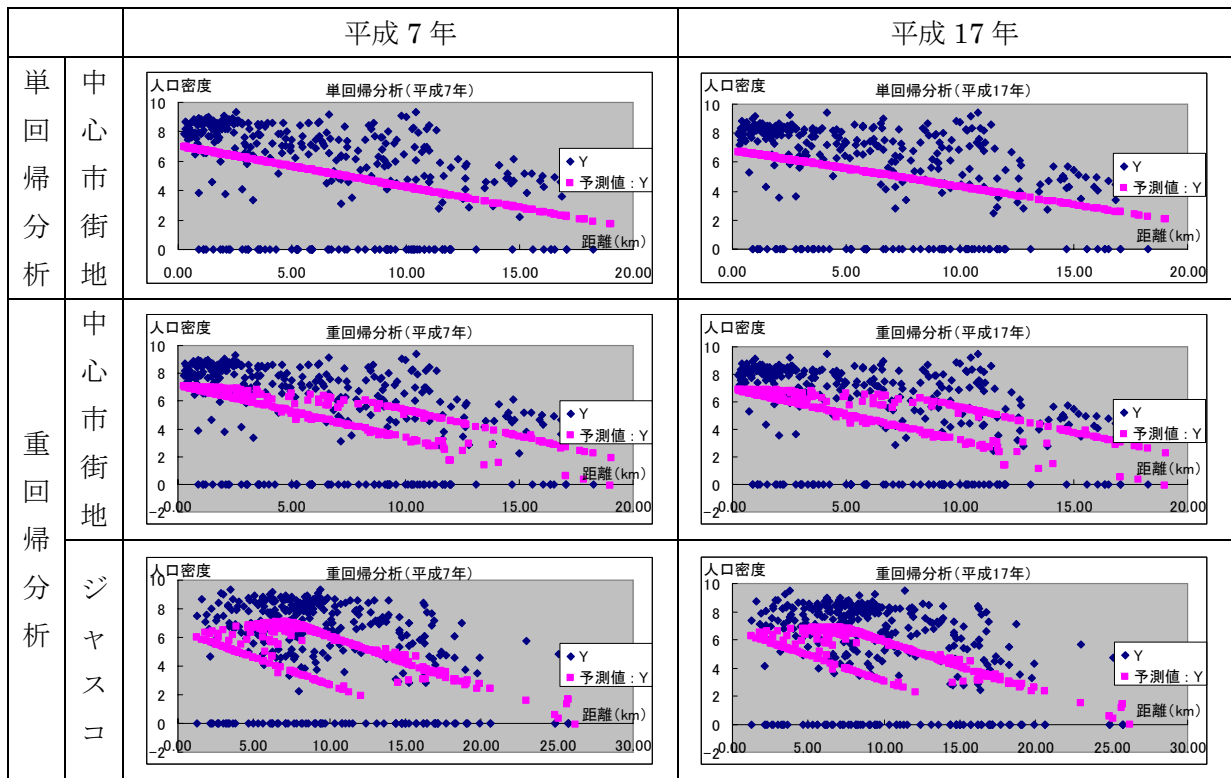
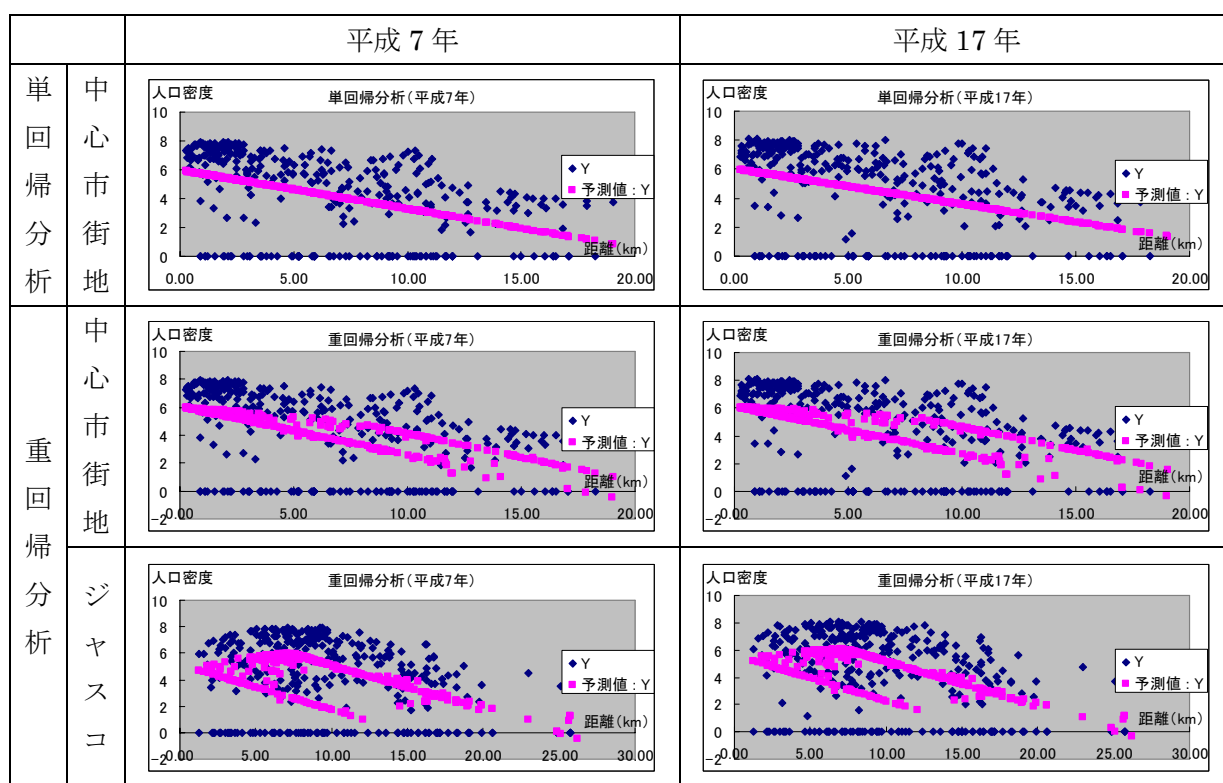


表 51 佐世保市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>5.956754</td> <td>-0.26857</td> <td>6.008776</td> <td>-0.24459</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(25.20)</td> <td>(9.21)</td> <td>(24.33)</td> <td>(8.03)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.195583</td> <td colspan="2">R2= 0.155873</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	5.956754	-0.26857	6.008776	-0.24459	(t値)	(25.20)	(9.21)	(24.33)	(8.03)		R2= 0.195583		R2= 0.155873																					
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																													
切片		勾配	切片	勾配																																													
中心市街地(本島町)	5.956754	-0.26857	6.008776	-0.24459																																													
(t値)	(25.20)	(9.21)	(24.33)	(8.03)																																													
	R2= 0.195583		R2= 0.155873																																														
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サブセンター</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>6.793156</td> <td>-0.23672</td> <td>7.063193</td> <td>-0.20443</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.40)</td> <td>(7.95)</td> <td>(21.51)</td> <td>(6.63)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.228997</td> <td colspan="2">R2= 0.206806</td> </tr> <tr> <td>ジャスコシティ大塔SC</td> <td>6.793156</td> <td>-0.10631</td> <td>7.063193</td> <td>-4.7164</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(21.40)</td> <td>(3.87)</td> <td>(21.51)</td> <td>(4.72)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.228997</td> <td colspan="2">R2= 0.206806</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	サブセンター					中心市街地(本島町)	6.793156	-0.23672	7.063193	-0.20443	(t値)	(21.40)	(7.95)	(21.51)	(6.63)		R2= 0.228997		R2= 0.206806		ジャスコシティ大塔SC	6.793156	-0.10631	7.063193	-4.7164	(t値)	(21.40)	(3.87)	(21.51)	(4.72)		R2= 0.228997		R2= 0.206806	
	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																														
	切片	勾配	切片	勾配																																													
サブセンター																																																	
中心市街地(本島町)	6.793156	-0.23672	7.063193	-0.20443																																													
(t値)	(21.40)	(7.95)	(21.51)	(6.63)																																													
	R2= 0.228997		R2= 0.206806																																														
ジャスコシティ大塔SC	6.793156	-0.10631	7.063193	-4.7164																																													
(t値)	(21.40)	(3.87)	(21.51)	(4.72)																																													
	R2= 0.228997		R2= 0.206806																																														



年齢3区分の人口密度の差を示す（図49,50,51）。

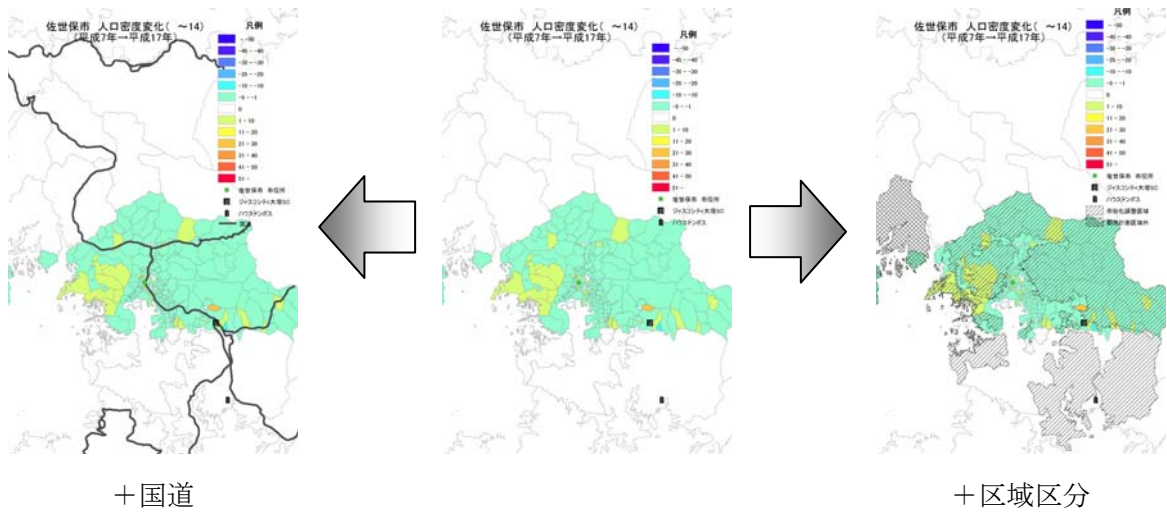


図 49 人口密度差（年少人口）

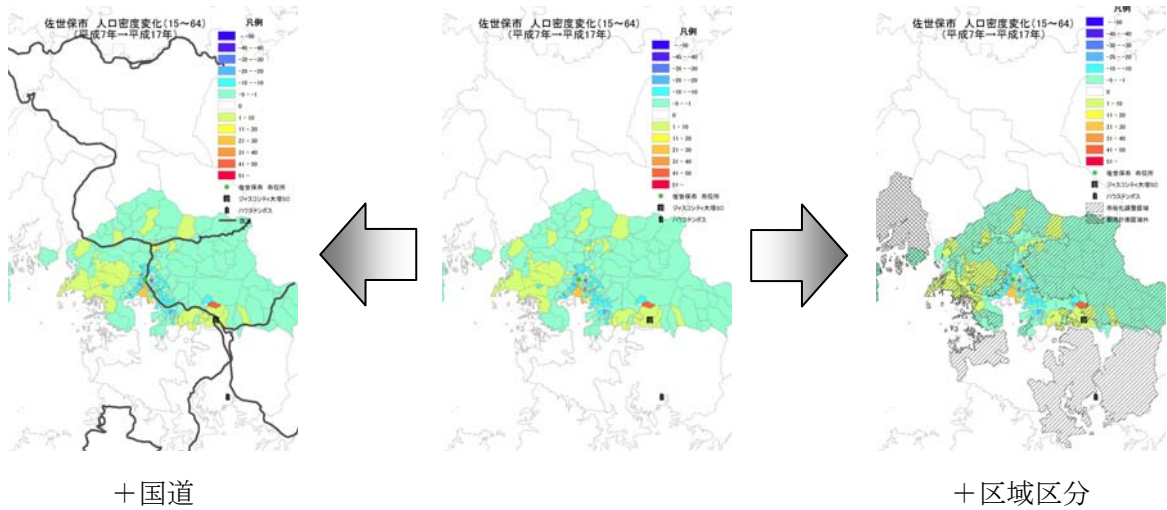


図 50 人口密度差（生産年齢人口）

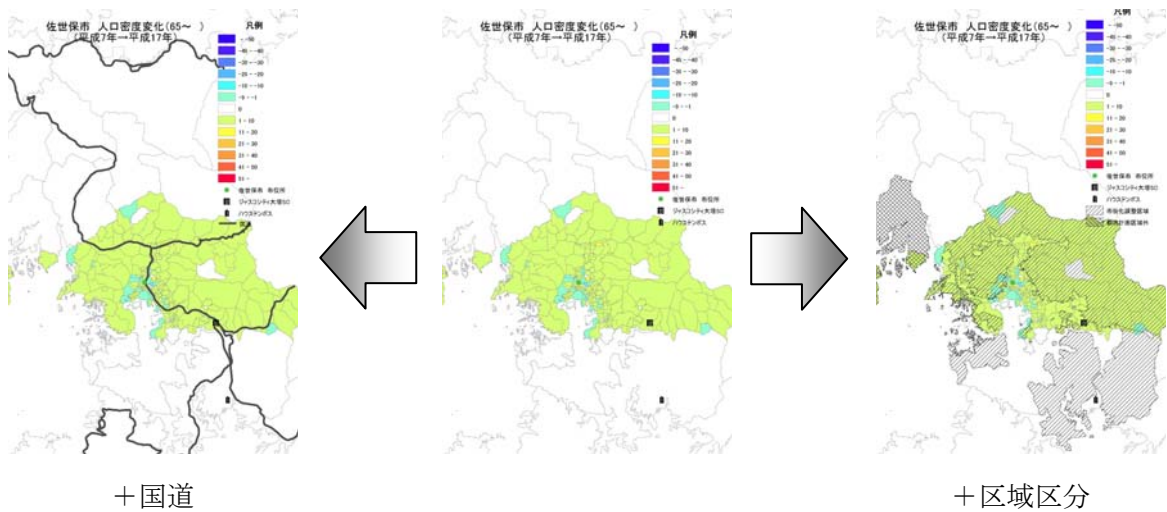


図 51 人口密度差（老年人口）

2) 雇用分布（業種別）（表 52,53,54）。

表 52 佐世保市 回帰分析結果（事業所総数の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>4.198966</td> <td>-0.23729</td> <td>4.141719</td> <td>-0.23015</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(18.00)</td> <td>(8.24)</td> <td>(18.01)</td> <td>(8.12)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.162997</td> <td colspan="2">R2= 0.158756</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	4.198966	-0.23729	4.141719	-0.23015	(t値)	(18.00)	(8.24)	(18.01)	(8.12)		R2= 0.162997		R2= 0.158756																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	4.198966	-0.23729	4.141719	-0.23015																																								
(t値)	(18.00)	(8.24)	(18.01)	(8.12)																																								
	R2= 0.162997		R2= 0.158756																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>5.002065</td> <td>-0.20565</td> <td>4.940923</td> <td>-0.20287</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(15.96)</td> <td>(6.95)</td> <td>(16.04)</td> <td>(6.98)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.195359</td> <td colspan="2">R2= 0.194968</td> </tr> <tr> <td>ジャスコシティ大塔SC</td> <td>5.002065</td> <td>-0.10357</td> <td>4.940923</td> <td>-3.7609</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(15.96)</td> <td>(3.81)</td> <td>(16.04)</td> <td>(3.76)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.195359</td> <td colspan="2">R2= 0.194968</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	5.002065	-0.20565	4.940923	-0.20287	(t値)	(15.96)	(6.95)	(16.04)	(6.98)		R2= 0.195359		R2= 0.194968		ジャスコシティ大塔SC	5.002065	-0.10357	4.940923	-3.7609	(t値)	(15.96)	(3.81)	(16.04)	(3.76)		R2= 0.195359		R2= 0.194968	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	5.002065	-0.20565	4.940923	-0.20287																																								
(t値)	(15.96)	(6.95)	(16.04)	(6.98)																																								
	R2= 0.195359		R2= 0.194968																																									
ジャスコシティ大塔SC	5.002065	-0.10357	4.940923	-3.7609																																								
(t値)	(15.96)	(3.81)	(16.04)	(3.76)																																								
	R2= 0.195359		R2= 0.194968																																									

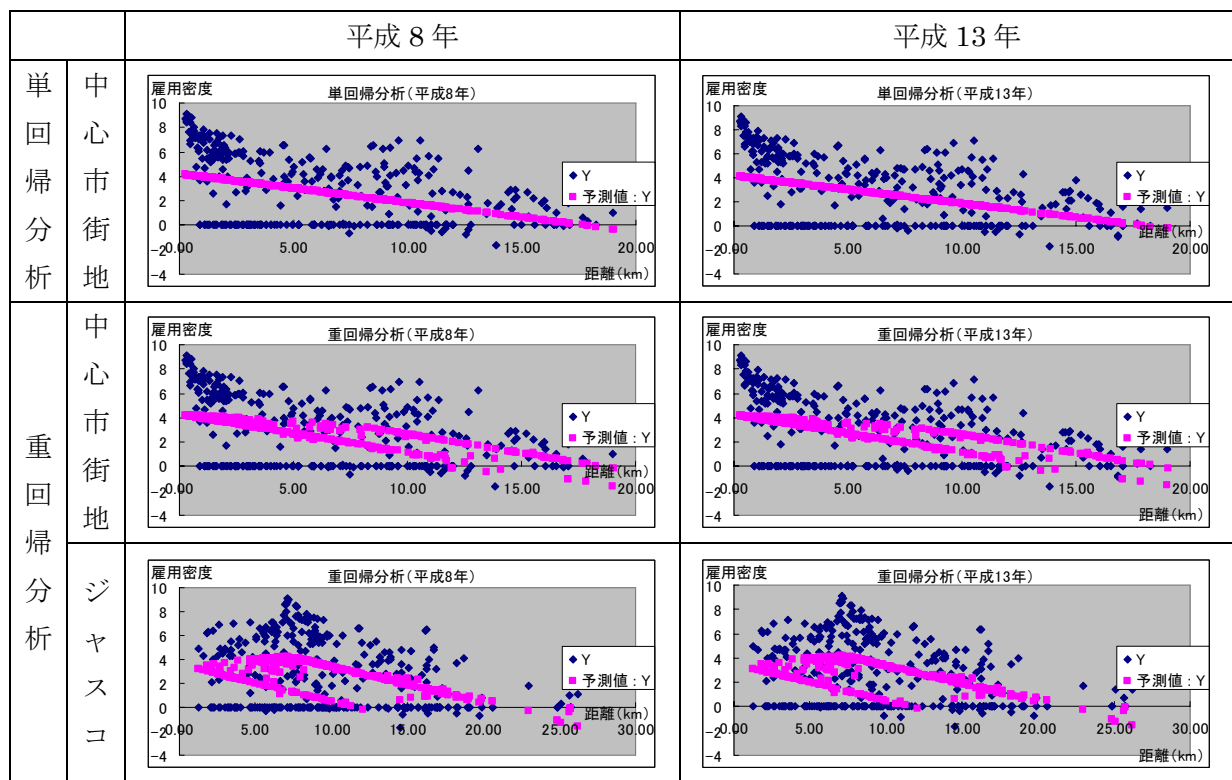


表 53 佐世保市 回帰分析結果（卸小売飲食業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>4.559831</td> <td>-0.25186</td> <td>4.408667</td> <td>-0.23595</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(16.99)</td> <td>(7.61)</td> <td>(16.72)</td> <td>(7.26)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.142176</td> <td colspan="2">R2= 0.131064</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	4.559831	-0.25186	4.408667	-0.23595	(t値)	(16.99)	(7.61)	(16.72)	(7.26)		R2= 0.142176		R2= 0.131064																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	4.559831	-0.25186	4.408667	-0.23595																																								
(t値)	(16.99)	(7.61)	(16.72)	(7.26)																																								
	R2= 0.142176		R2= 0.131064																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(本島町)</td> <td>5.564987</td> <td>-0.21222</td> <td>5.449294</td> <td>-0.20092</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(15.52)</td> <td>(6.27)</td> <td>(15.55)</td> <td>(6.07)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.182673</td> <td colspan="2">R2= 0.179439</td> </tr> <tr> <td>ジャスコシティ大塔SC</td> <td>5.564987</td> <td>-0.12997</td> <td>5.449294</td> <td>-4.29916</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(15.52)</td> <td>(4.19)</td> <td>(15.55)</td> <td>(4.30)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.182673</td> <td colspan="2">R2= 0.179439</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(本島町)	5.564987	-0.21222	5.449294	-0.20092	(t値)	(15.52)	(6.27)	(15.55)	(6.07)		R2= 0.182673		R2= 0.179439		ジャスコシティ大塔SC	5.564987	-0.12997	5.449294	-4.29916	(t値)	(15.52)	(4.19)	(15.55)	(4.30)		R2= 0.182673		R2= 0.179439	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(本島町)	5.564987	-0.21222	5.449294	-0.20092																																								
(t値)	(15.52)	(6.27)	(15.55)	(6.07)																																								
	R2= 0.182673		R2= 0.179439																																									
ジャスコシティ大塔SC	5.564987	-0.12997	5.449294	-4.29916																																								
(t値)	(15.52)	(4.19)	(15.55)	(4.30)																																								
	R2= 0.182673		R2= 0.179439																																									

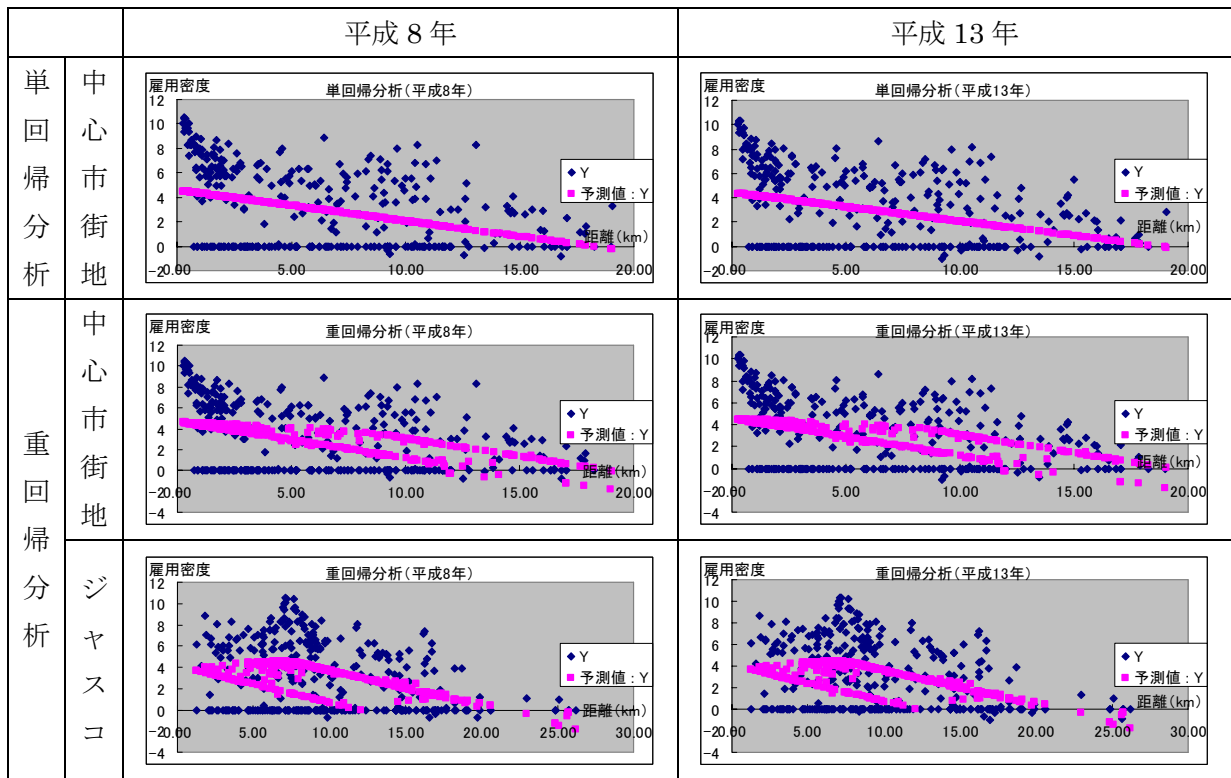
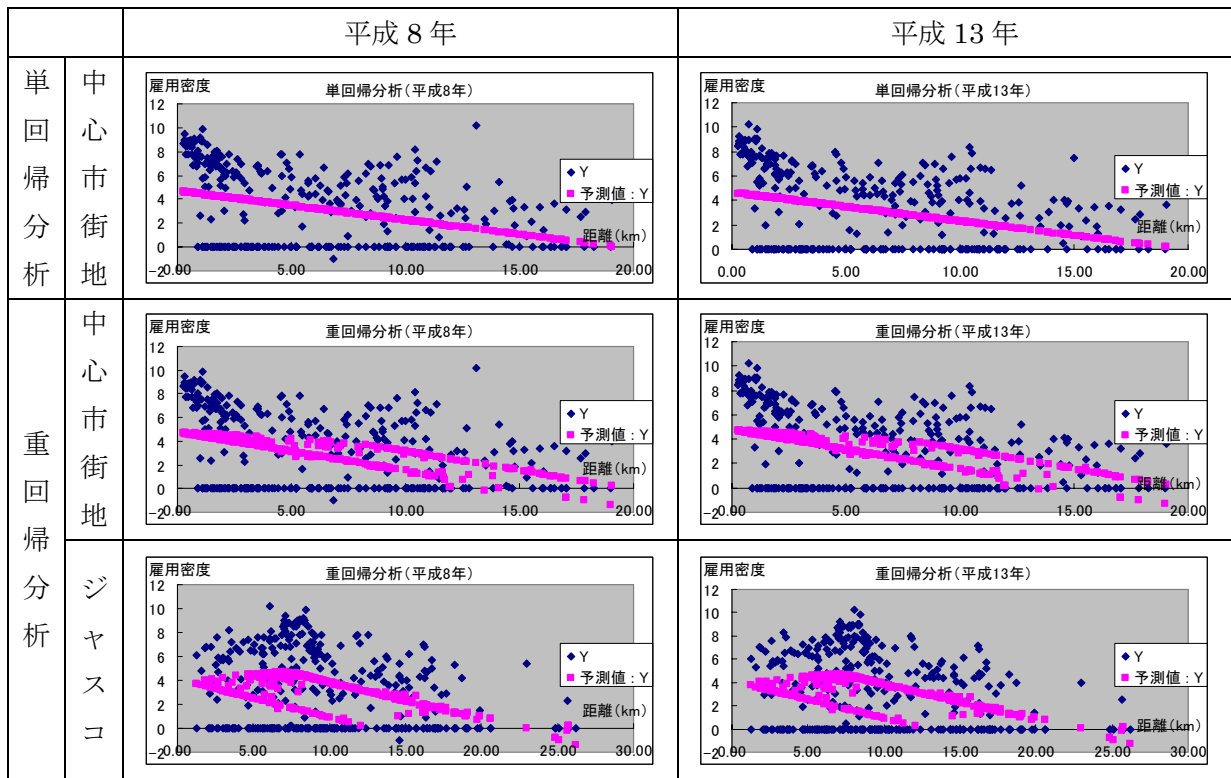


表 54 佐世保市 回帰分析結果（サービス業の密度）

単 回 帰 分 析	平成8年(1996年)				平成13年(2001年)				
		切片	勾配	(t値)		切片	勾配	(t値)	R2=
	中心市街地(本島町)	4.674318	-0.24224	(17.27)	4.634952	-0.2345	(17.28)	(7.09)	0.125875
		R2= 0.131117			R2= 0.125875				

重 回 帰 分 析	平成8年(1996年)				平成13年(2001年)				
	サブセンター	切片	勾配	(t値)	切片	勾配	(t値)	R2=	
	中心市街地(本島町)	5.550786	-0.20731	(15.23)	5.555435	-0.20608	(15.46)	(6.08)	0.163608
		R2= 0.160805			R2= 0.163608				
	ジャスコシティ大塔SC	5.550786	-0.11328	(15.23)	5.555435	-3.64543	(15.46)	(3.65)	0.163608
		R2= 0.160805			R2= 0.163608				



業種別及び事業所数の雇用密度の差を示す (図 52,53,54)

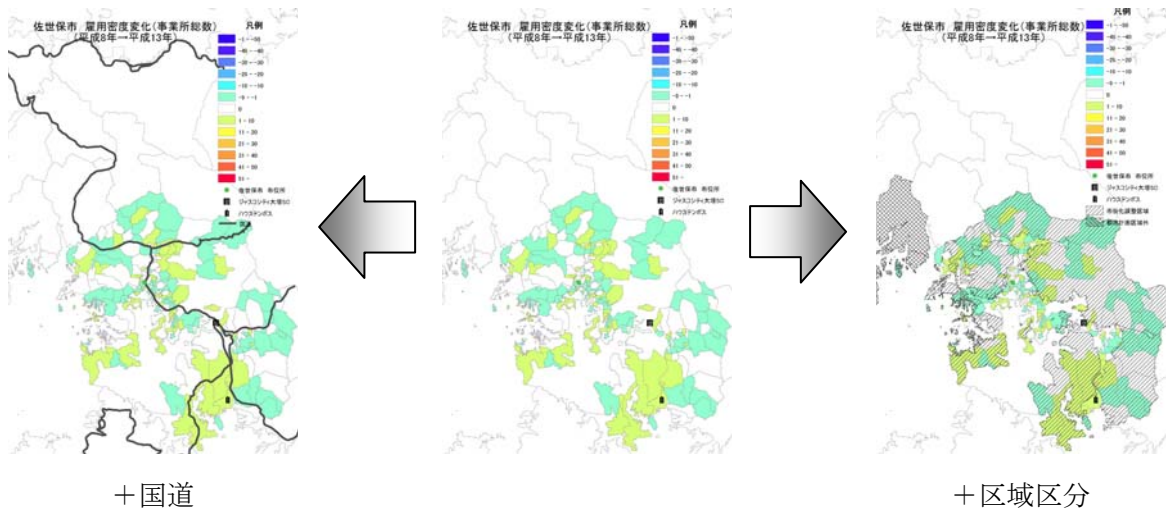


図 52 雇用密度差 (事業所総数)

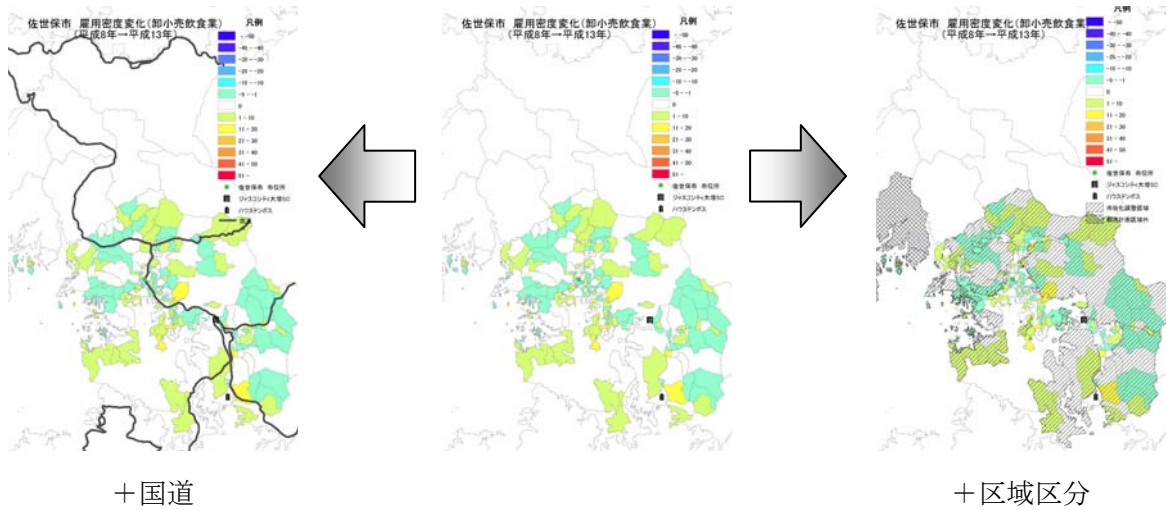


図 53 雇用密度差 (卸小売飲食業)

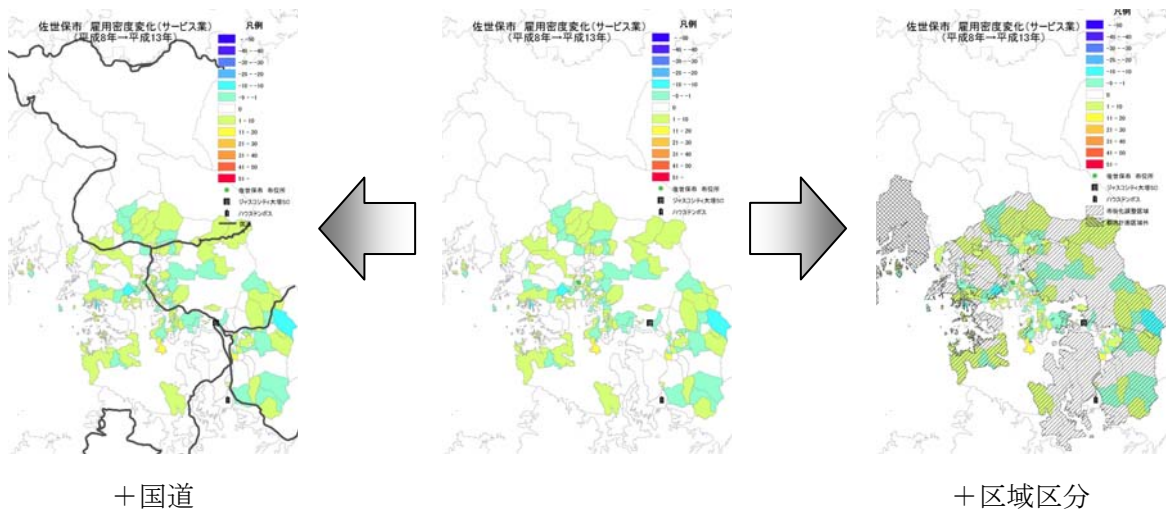


図 54 雇用密度差 (サービス業)

(7) 熊本市

1-1) 人口分布 (年齢3区分、平成12年) (表55,56,57)。

表55 熊本市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.459686</td> <td>-0.16423</td> <td>7.635881</td> <td>-0.1943</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(35.31)</td> <td>(5.40)</td> <td>(39.31)</td> <td>(6.01)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.03897</td> <td colspan="2">R2= 0.04791</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.459686	-0.16423	7.635881	-0.1943	(t値)	(35.31)	(5.40)	(39.31)	(6.01)		R2= 0.03897		R2= 0.04791																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.459686	-0.16423	7.635881	-0.1943																																								
(t値)	(35.31)	(5.40)	(39.31)	(6.01)																																								
	R2= 0.03897		R2= 0.04791																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.324323</td> <td>-0.21227</td> <td>7.016699</td> <td>-0.39258</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(30.68)</td> <td>(4.90)</td> <td>(32.71)</td> <td>(8.71)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.042751</td> <td colspan="2">R2= 0.095824</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>6.324323</td> <td>0.057175</td> <td>7.016699</td> <td>6.161861</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(30.68)</td> <td>(1.53)</td> <td>(32.71)</td> <td>(6.16)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.042751</td> <td colspan="2">R2= 0.095824</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.324323	-0.21227	7.016699	-0.39258	(t値)	(30.68)	(4.90)	(32.71)	(8.71)		R2= 0.042751		R2= 0.095824		ゆめタウンはません	6.324323	0.057175	7.016699	6.161861	(t値)	(30.68)	(1.53)	(32.71)	(6.16)		R2= 0.042751		R2= 0.095824	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.324323	-0.21227	7.016699	-0.39258																																								
(t値)	(30.68)	(4.90)	(32.71)	(8.71)																																								
	R2= 0.042751		R2= 0.095824																																									
ゆめタウンはません	6.324323	0.057175	7.016699	6.161861																																								
(t値)	(30.68)	(1.53)	(32.71)	(6.16)																																								
	R2= 0.042751		R2= 0.095824																																									

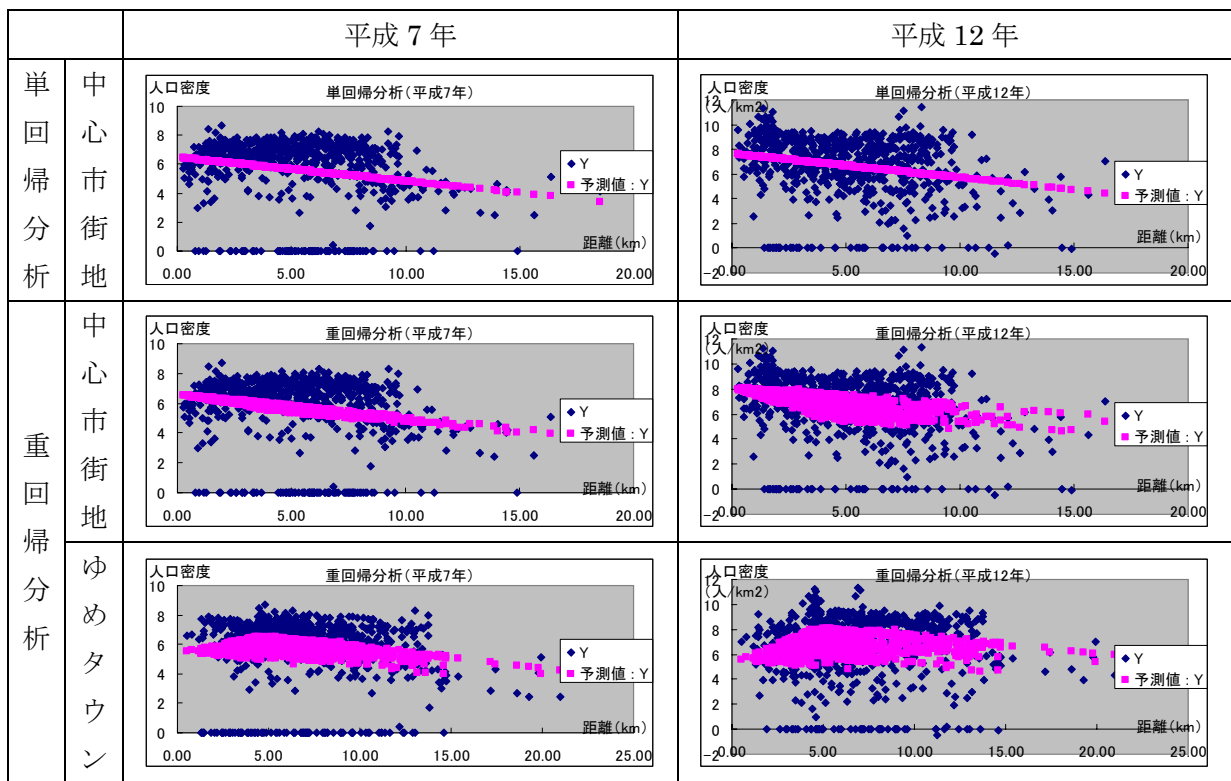


表 56 熊本市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>8.28474</td> <td>-0.24379</td> <td>8.476089</td> <td>-0.22029</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(40.33)</td> <td>(7.13)</td> <td>(49.00)</td> <td>(7.65)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.066148</td> <td colspan="2">R2= 0.075435</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	8.28474	-0.24379	8.476089	-0.22029	(t値)	(40.33)	(7.13)	(49.00)	(7.65)		R2= 0.066148		R2= 0.075435																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	8.28474	-0.24379	8.476089	-0.22029																																								
(t値)	(40.33)	(7.13)	(49.00)	(7.65)																																								
	R2= 0.066148		R2= 0.075435																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>8.009876</td> <td>-0.33777</td> <td>8.621393</td> <td>-0.17497</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.75)</td> <td>(6.98)</td> <td>(44.07)</td> <td>(4.26)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.076606</td> <td colspan="2">R2= 0.078712</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>8.009876</td> <td>0.1125</td> <td>8.621393</td> <td>-1.5515</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.75)</td> <td>(2.69)</td> <td>(44.07)</td> <td>(1.55)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.076606</td> <td colspan="2">R2= 0.078712</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	8.009876	-0.33777	8.621393	-0.17497	(t値)	(34.75)	(6.98)	(44.07)	(4.26)		R2= 0.076606		R2= 0.078712		ゆめタウンはません	8.009876	0.1125	8.621393	-1.5515	(t値)	(34.75)	(2.69)	(44.07)	(1.55)		R2= 0.076606		R2= 0.078712	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	8.009876	-0.33777	8.621393	-0.17497																																								
(t値)	(34.75)	(6.98)	(44.07)	(4.26)																																								
	R2= 0.076606		R2= 0.078712																																									
ゆめタウンはません	8.009876	0.1125	8.621393	-1.5515																																								
(t値)	(34.75)	(2.69)	(44.07)	(1.55)																																								
	R2= 0.076606		R2= 0.078712																																									

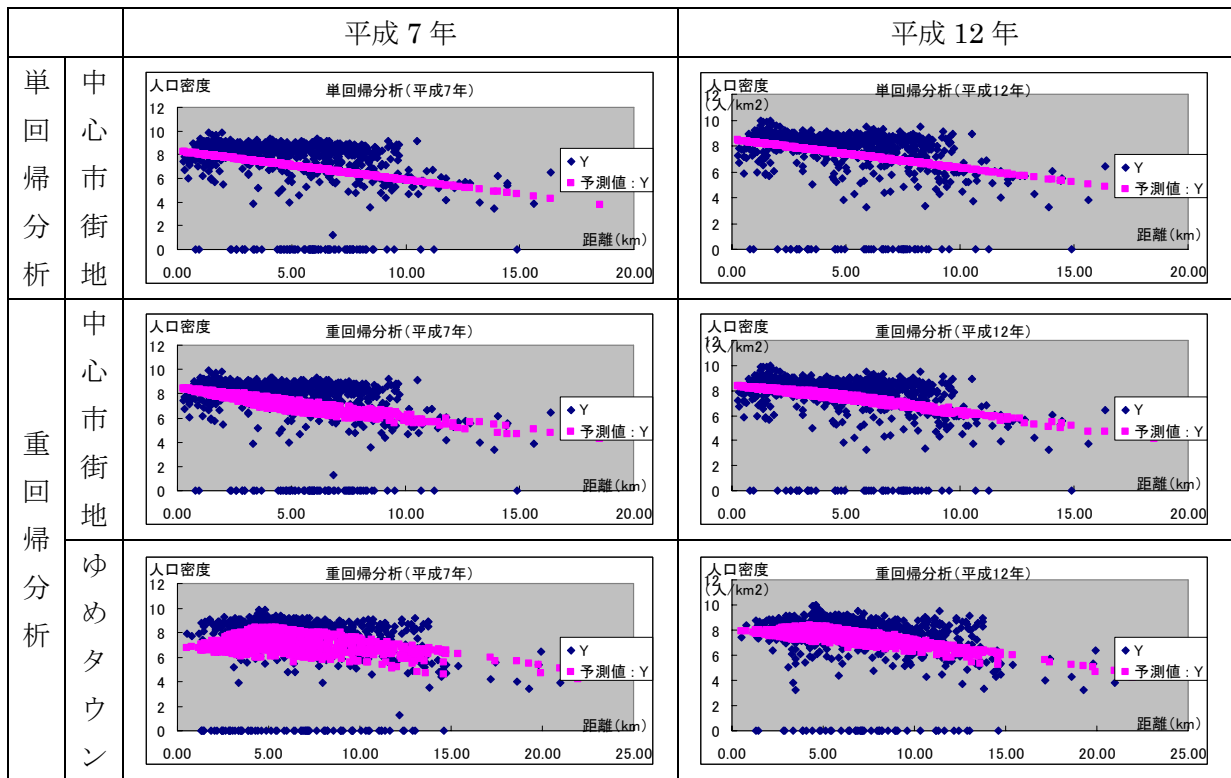
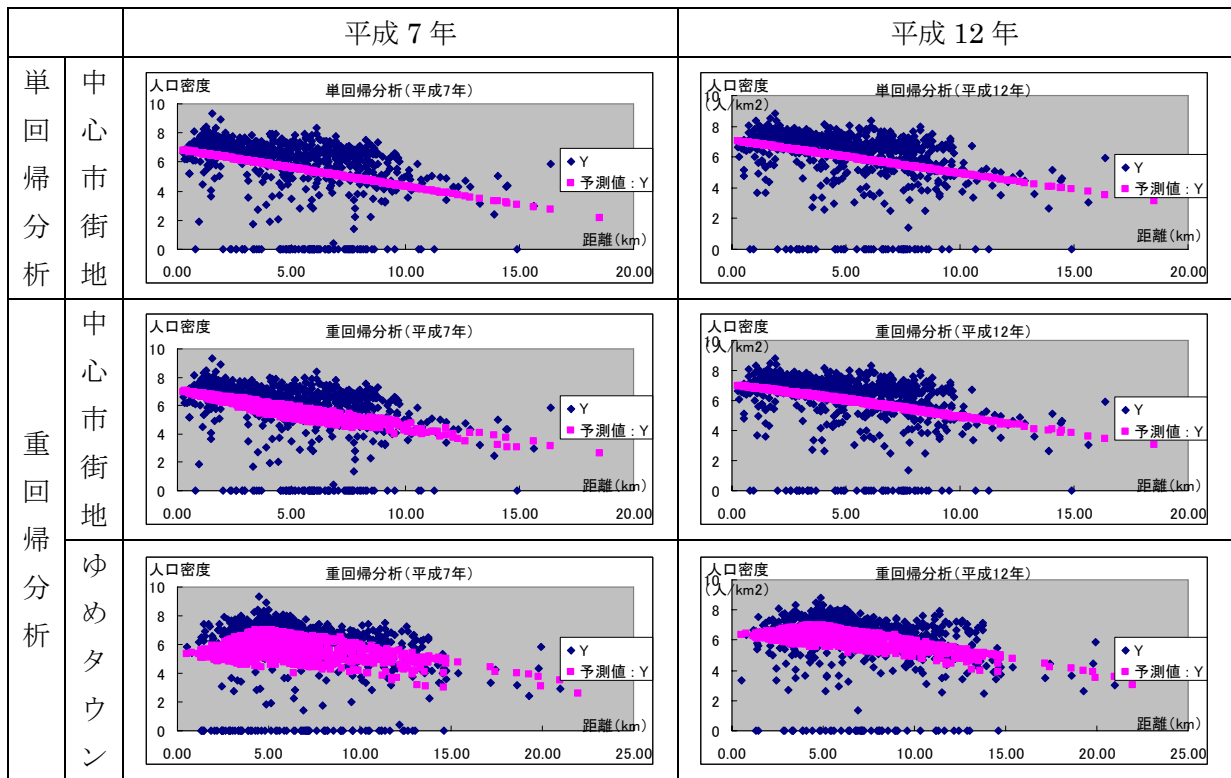


表 57 熊本市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.864786</td> <td>-0.25481</td> <td>7.074397</td> <td>-0.21506</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(39.97)</td> <td>(8.92)</td> <td>(47.11)</td> <td>(8.61)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.099689</td> <td colspan="2">R2= 0.093538</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.864786	-0.25481	7.074397	-0.21506	(t値)	(39.97)	(8.92)	(47.11)	(8.61)		R2= 0.099689		R2= 0.093538																
		平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.864786	-0.25481	7.074397	-0.21506																																								
(t値)	(39.97)	(8.92)	(47.11)	(8.61)																																								
	R2= 0.099689		R2= 0.093538																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成12年(2000年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.598703</td> <td>-0.34479</td> <td>7.137747</td> <td>-0.19726</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.29)</td> <td>(8.53)</td> <td>(42.04)</td> <td>(5.53)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.112891</td> <td colspan="2">R2= 0.094819</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>6.598703</td> <td>0.1079</td> <td>7.137747</td> <td>-0.71499</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.29)</td> <td>(3.09)</td> <td>(42.04)</td> <td>(0.71)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.112891</td> <td colspan="2">R2= 0.094819</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.598703	-0.34479	7.137747	-0.19726	(t値)	(34.29)	(8.53)	(42.04)	(5.53)		R2= 0.112891		R2= 0.094819		ゆめタウンはません	6.598703	0.1079	7.137747	-0.71499	(t値)	(34.29)	(3.09)	(42.04)	(0.71)		R2= 0.112891		R2= 0.094819	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成12年(2000年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.598703	-0.34479	7.137747	-0.19726																																								
(t値)	(34.29)	(8.53)	(42.04)	(5.53)																																								
	R2= 0.112891		R2= 0.094819																																									
ゆめタウンはません	6.598703	0.1079	7.137747	-0.71499																																								
(t値)	(34.29)	(3.09)	(42.04)	(0.71)																																								
	R2= 0.112891		R2= 0.094819																																									



年齢3区分の人口密度の差を示す（図 55,56,57）。

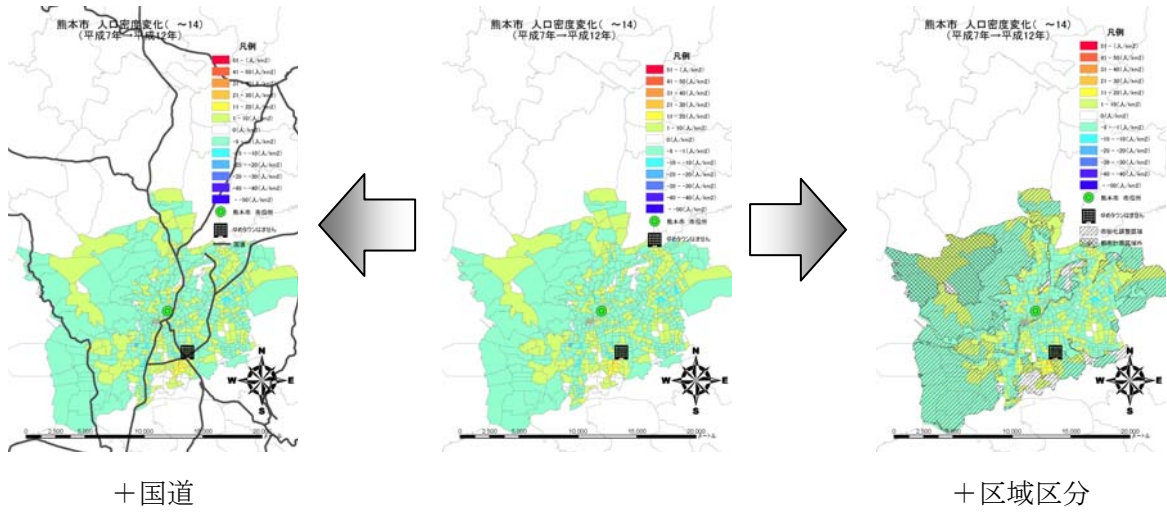


図 55 人口密度差 (年少人口)

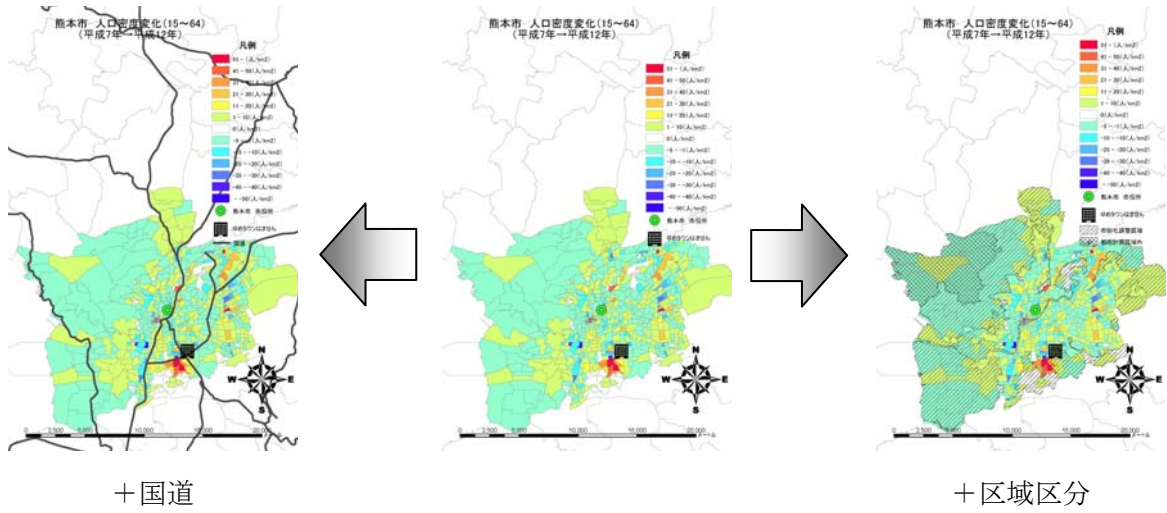


図 56 人口密度差 (生産年齢人口)

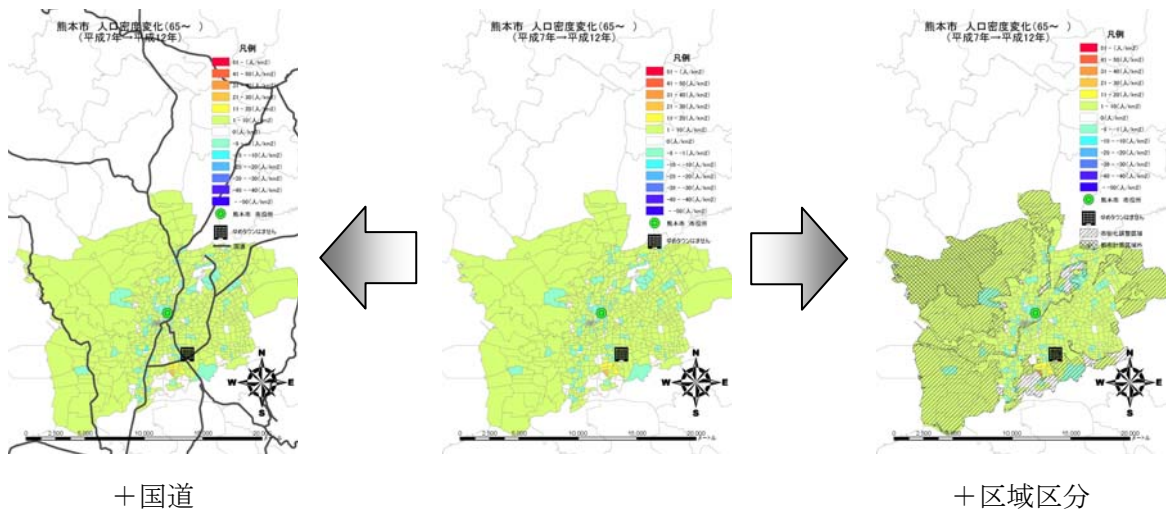


図 57 人口密度差 (老年人口)

1-2) 人口分布 (年齢3区分、平成17年) (表58,59,60)。

表58 熊本市 回帰分析結果 (年少人口の密度)

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.459686</td> <td>-0.16423</td> <td>6.393773</td> <td>-0.13522</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(35.31)</td> <td>(5.40)</td> <td>(37.73)</td> <td>(4.80)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.03897</td> <td colspan="2">R2= 0.031044</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.459686	-0.16423	6.393773	-0.13522	(t値)	(35.31)	(5.40)	(37.73)	(4.80)		R2= 0.03897		R2= 0.031044																
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.459686	-0.16423	6.393773	-0.13522																																								
(t値)	(35.31)	(5.40)	(37.73)	(4.80)																																								
	R2= 0.03897		R2= 0.031044																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.324323</td> <td>-0.21227</td> <td>6.546413</td> <td>-0.08618</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(30.68)</td> <td>(4.90)</td> <td>(34.16)</td> <td>(2.14)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.042751</td> <td colspan="2">R2= 0.034956</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>6.324323</td> <td>0.057175</td> <td>6.546413</td> <td>-1.70526</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(30.68)</td> <td>(1.53)</td> <td>(34.16)</td> <td>(1.71)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.042751</td> <td colspan="2">R2= 0.034956</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.324323	-0.21227	6.546413	-0.08618	(t値)	(30.68)	(4.90)	(34.16)	(2.14)		R2= 0.042751		R2= 0.034956		ゆめタウンはません	6.324323	0.057175	6.546413	-1.70526	(t値)	(30.68)	(1.53)	(34.16)	(1.71)		R2= 0.042751		R2= 0.034956	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.324323	-0.21227	6.546413	-0.08618																																								
(t値)	(30.68)	(4.90)	(34.16)	(2.14)																																								
	R2= 0.042751		R2= 0.034956																																									
ゆめタウンはません	6.324323	0.057175	6.546413	-1.70526																																								
(t値)	(30.68)	(1.53)	(34.16)	(1.71)																																								
	R2= 0.042751		R2= 0.034956																																									

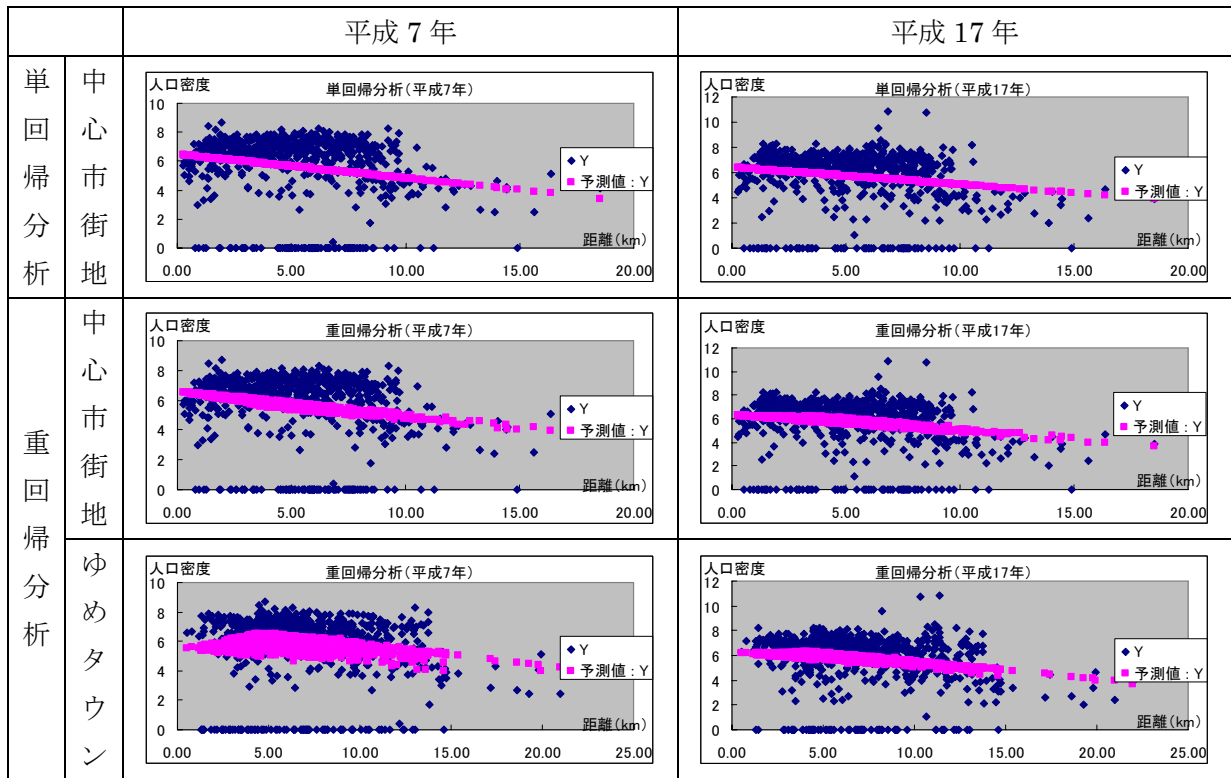


表 59 熊本市 回帰分析結果（生産年齢人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>8.28474</td> <td>-0.24379</td> <td>8.305398</td> <td>-0.20501</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(40.33)</td> <td>(7.13)</td> <td>(44.24)</td> <td>(6.56)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.066148</td> <td colspan="2">R2= 0.056602</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	8.28474	-0.24379	8.305398	-0.20501	(t値)	(40.33)	(7.13)	(44.24)	(6.56)		R2= 0.066148		R2= 0.056602																
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	8.28474	-0.24379	8.305398	-0.20501																																								
(t値)	(40.33)	(7.13)	(44.24)	(6.56)																																								
	R2= 0.066148		R2= 0.056602																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>8.009876</td> <td>-0.33777</td> <td>8.347951</td> <td>-0.19178</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.75)</td> <td>(6.98)</td> <td>(39.25)</td> <td>(4.29)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.076606</td> <td colspan="2">R2= 0.056865</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>8.009876</td> <td>0.1125</td> <td>8.347951</td> <td>-0.41669</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.75)</td> <td>(2.69)</td> <td>(39.25)</td> <td>(0.42)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.076606</td> <td colspan="2">R2= 0.056865</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	8.009876	-0.33777	8.347951	-0.19178	(t値)	(34.75)	(6.98)	(39.25)	(4.29)		R2= 0.076606		R2= 0.056865		ゆめタウンはません	8.009876	0.1125	8.347951	-0.41669	(t値)	(34.75)	(2.69)	(39.25)	(0.42)		R2= 0.076606		R2= 0.056865	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	8.009876	-0.33777	8.347951	-0.19178																																								
(t値)	(34.75)	(6.98)	(39.25)	(4.29)																																								
	R2= 0.076606		R2= 0.056865																																									
ゆめタウンはません	8.009876	0.1125	8.347951	-0.41669																																								
(t値)	(34.75)	(2.69)	(39.25)	(0.42)																																								
	R2= 0.076606		R2= 0.056865																																									

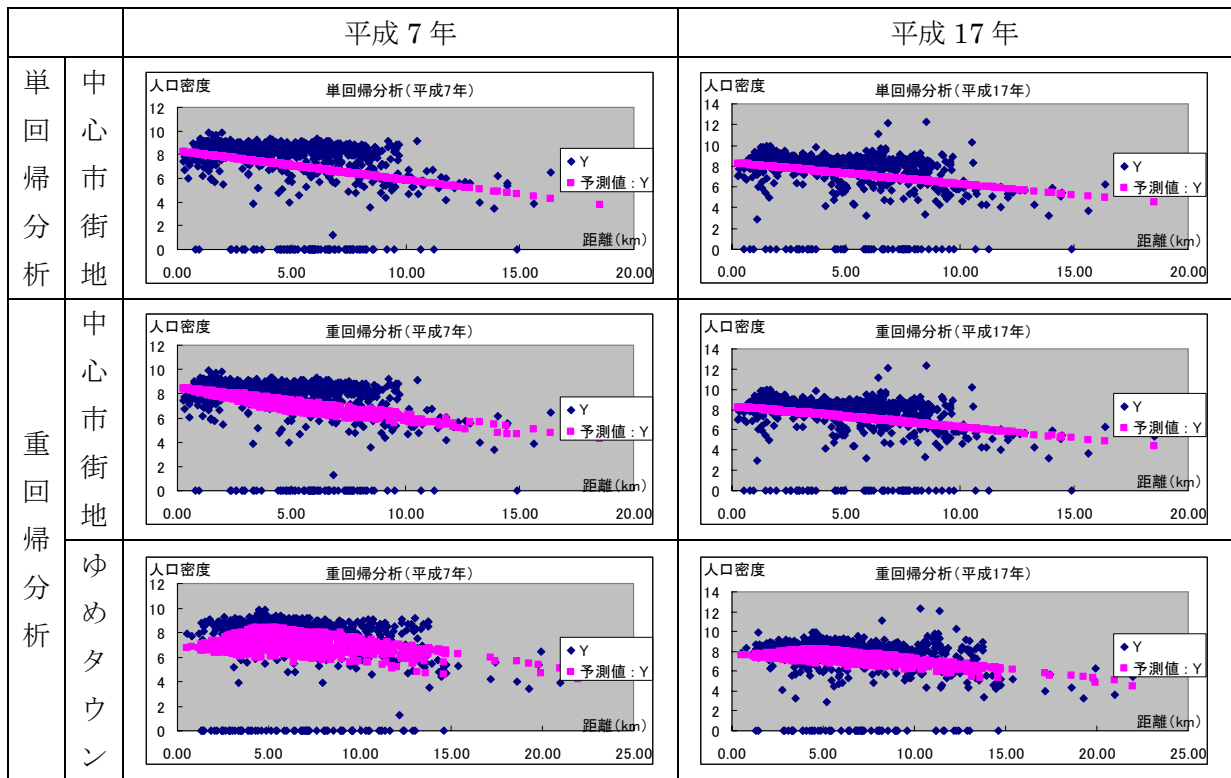
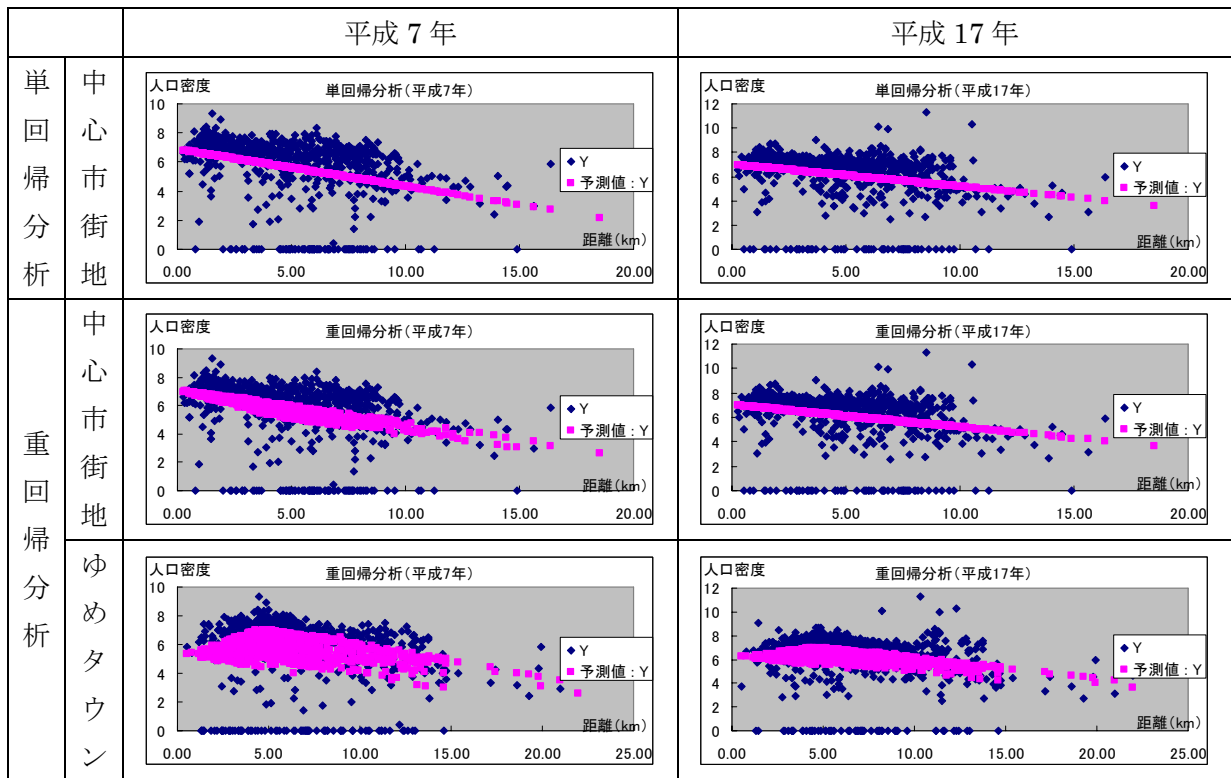


表 60 熊本市 回帰分析結果（老年人口の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.864786</td> <td>-0.25481</td> <td>6.991782</td> <td>-0.18221</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(39.97)</td> <td>(8.92)</td> <td>(42.24)</td> <td>(6.62)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.099689</td> <td colspan="2">R2= 0.057458</td> </tr> </tbody> </table>						平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.864786	-0.25481	6.991782	-0.18221	(t値)	(39.97)	(8.92)	(42.24)	(6.62)		R2= 0.099689		R2= 0.057458																
		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.864786	-0.25481	6.991782	-0.18221																																								
(t値)	(39.97)	(8.92)	(42.24)	(6.62)																																								
	R2= 0.099689		R2= 0.057458																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成7年(1995年)</th> <th colspan="2">平成17年(2005年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.598703</td> <td>-0.34479</td> <td>6.969954</td> <td>-0.19132</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.29)</td> <td>(8.53)</td> <td>(37.20)</td> <td>(4.86)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.112891</td> <td colspan="2">R2= 0.057902</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>6.598703</td> <td>0.1079</td> <td>6.969954</td> <td>0.311734</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.29)</td> <td>(3.09)</td> <td>(37.20)</td> <td>(0.31)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.112891</td> <td colspan="2">R2= 0.057902</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.598703	-0.34479	6.969954	-0.19132	(t値)	(34.29)	(8.53)	(37.20)	(4.86)		R2= 0.112891		R2= 0.057902		ゆめタウンはません	6.598703	0.1079	6.969954	0.311734	(t値)	(34.29)	(3.09)	(37.20)	(0.31)		R2= 0.112891		R2= 0.057902	
サブセンター	平成7年(1995年)		平成17年(2005年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.598703	-0.34479	6.969954	-0.19132																																								
(t値)	(34.29)	(8.53)	(37.20)	(4.86)																																								
	R2= 0.112891		R2= 0.057902																																									
ゆめタウンはません	6.598703	0.1079	6.969954	0.311734																																								
(t値)	(34.29)	(3.09)	(37.20)	(0.31)																																								
	R2= 0.112891		R2= 0.057902																																									



年齢 3 区分の人口密度の差を示す (図 58,59,60)。

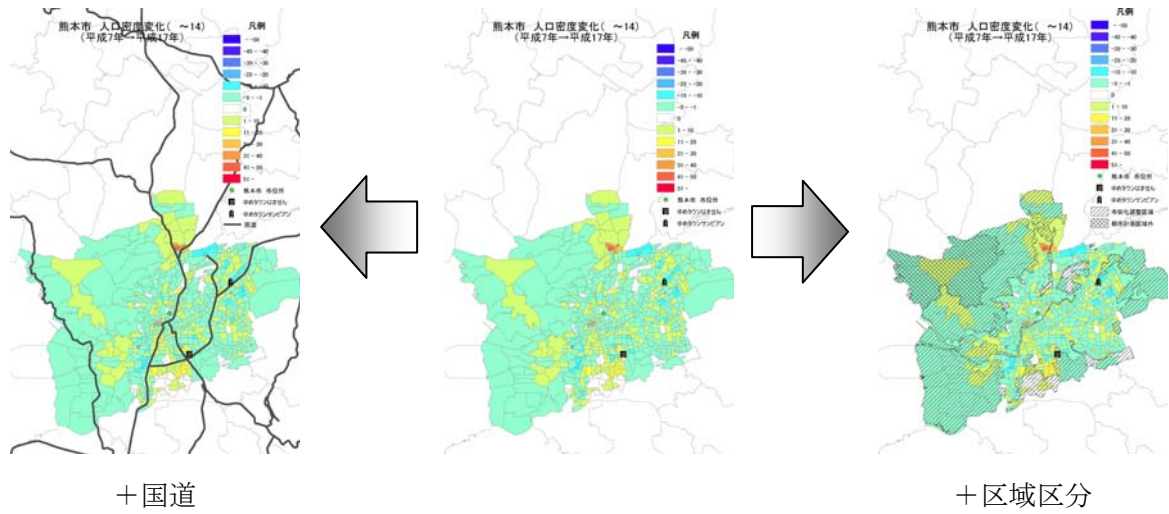


図 58 人口密度差 (年少人口)

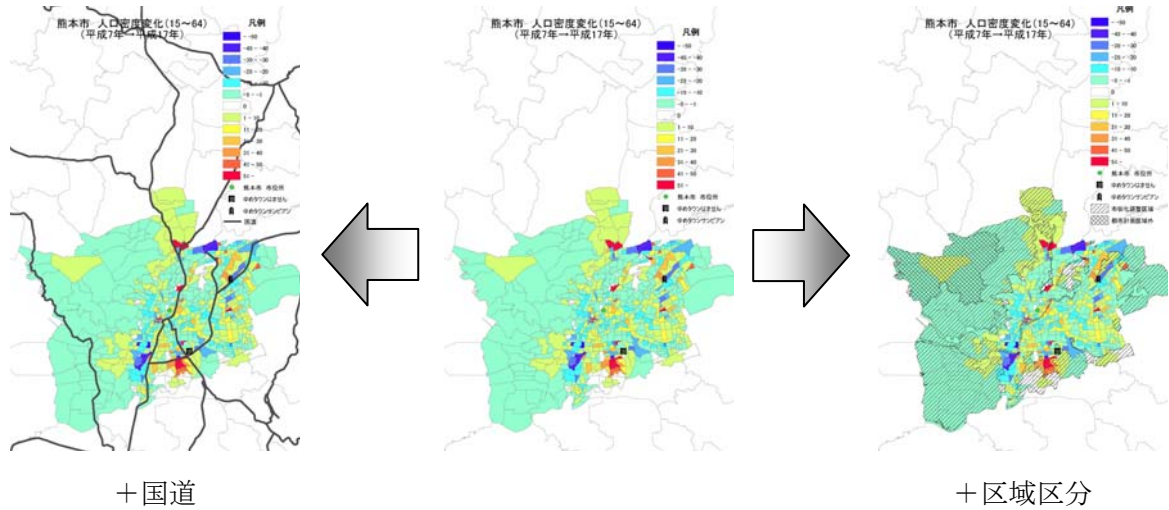


図 59 人口密度差 (生産年齢人口)

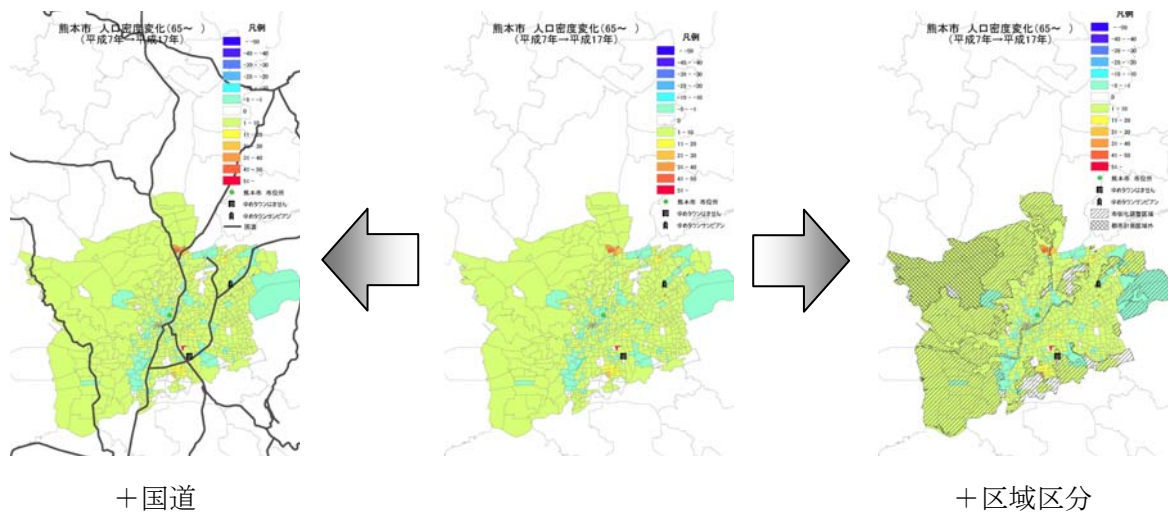


図 60 人口密度差 (老年人口)

2) 雇用分布（業種別）（表 61,62,63）。

表 61 熊本市 回帰分析結果（事業所総数の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.534673</td> <td>-0.45033</td> <td>6.42211</td> <td>-0.3329</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(37.23)</td> <td>(15.42)</td> <td>(45.60)</td> <td>(14.21)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.248758</td> <td colspan="2">R2= 0.219404</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.534673	-0.45033	6.42211	-0.3329	(t値)	(37.23)	(15.42)	(45.60)	(14.21)		R2= 0.248758		R2= 0.219404																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.534673	-0.45033	6.42211	-0.3329																																								
(t値)	(37.23)	(15.42)	(45.60)	(14.21)																																								
	R2= 0.248758		R2= 0.219404																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>6.607738</td> <td>-0.43052</td> <td>6.631406</td> <td>-0.26487</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.32)</td> <td>(10.33)</td> <td>(41.79)</td> <td>(7.95)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.250774</td> <td colspan="2">R2= 0.228087</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>6.607738</td> <td>-0.02468</td> <td>6.631406</td> <td>-2.8513</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(33.32)</td> <td>(0.69)</td> <td>(41.79)</td> <td>(2.85)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.250774</td> <td colspan="2">R2= 0.228087</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	6.607738	-0.43052	6.631406	-0.26487	(t値)	(33.32)	(10.33)	(41.79)	(7.95)		R2= 0.250774		R2= 0.228087		ゆめタウンはません	6.607738	-0.02468	6.631406	-2.8513	(t値)	(33.32)	(0.69)	(41.79)	(2.85)		R2= 0.250774		R2= 0.228087	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	6.607738	-0.43052	6.631406	-0.26487																																								
(t値)	(33.32)	(10.33)	(41.79)	(7.95)																																								
	R2= 0.250774		R2= 0.228087																																									
ゆめタウンはません	6.607738	-0.02468	6.631406	-2.8513																																								
(t値)	(33.32)	(0.69)	(41.79)	(2.85)																																								
	R2= 0.250774		R2= 0.228087																																									

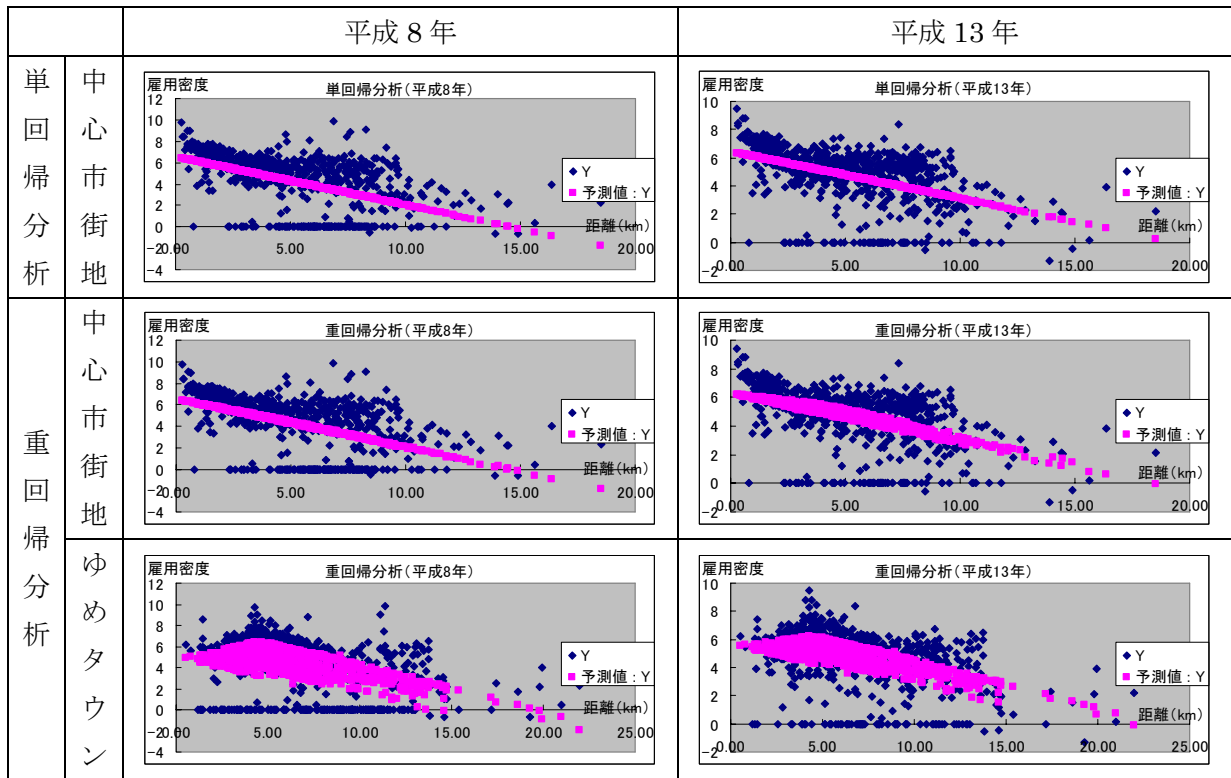


表 62 熊本市 回帰分析結果（卸小売飲食業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>7.422932</td> <td>-0.51922</td> <td>7.189944</td> <td>-0.35906</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(34.38)</td> <td>(14.45)</td> <td>(37.89)</td> <td>(11.37)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.225371</td> <td colspan="2">R2= 0.152654</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	7.422932	-0.51922	7.189944	-0.35906	(t値)	(34.38)	(14.45)	(37.89)	(11.37)		R2= 0.225371		R2= 0.152654																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	7.422932	-0.51922	7.189944	-0.35906																																								
(t値)	(34.38)	(14.45)	(37.89)	(11.37)																																								
	R2= 0.225371		R2= 0.152654																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>7.578222</td> <td>-0.4735</td> <td>7.48192</td> <td>-0.26323</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(31.08)</td> <td>(9.24)</td> <td>(35.04)</td> <td>(5.87)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.228363</td> <td colspan="2">R2= 0.162979</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>7.578222</td> <td>-0.05612</td> <td>7.48192</td> <td>-2.97997</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(31.08)</td> <td>(1.27)</td> <td>(35.04)</td> <td>(2.98)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.228363</td> <td colspan="2">R2= 0.162979</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	7.578222	-0.4735	7.48192	-0.26323	(t値)	(31.08)	(9.24)	(35.04)	(5.87)		R2= 0.228363		R2= 0.162979		ゆめタウンはません	7.578222	-0.05612	7.48192	-2.97997	(t値)	(31.08)	(1.27)	(35.04)	(2.98)		R2= 0.228363		R2= 0.162979	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	7.578222	-0.4735	7.48192	-0.26323																																								
(t値)	(31.08)	(9.24)	(35.04)	(5.87)																																								
	R2= 0.228363		R2= 0.162979																																									
ゆめタウンはません	7.578222	-0.05612	7.48192	-2.97997																																								
(t値)	(31.08)	(1.27)	(35.04)	(2.98)																																								
	R2= 0.228363		R2= 0.162979																																									

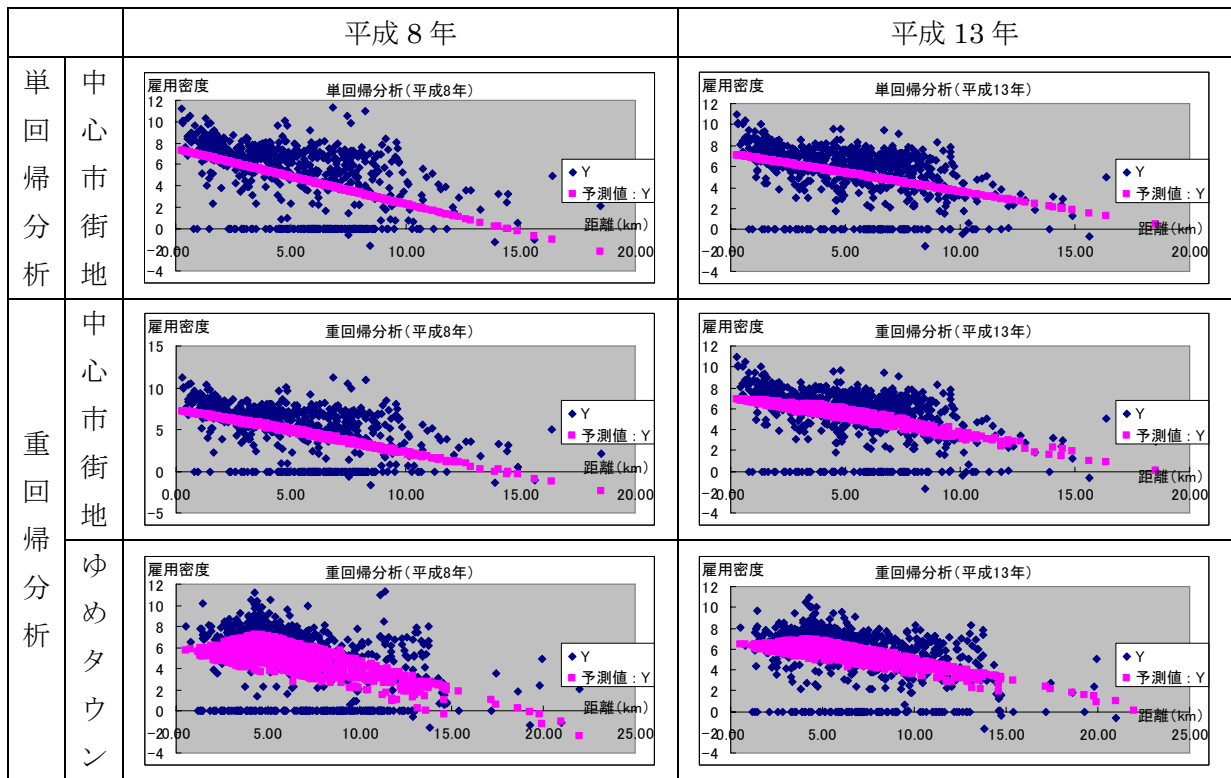
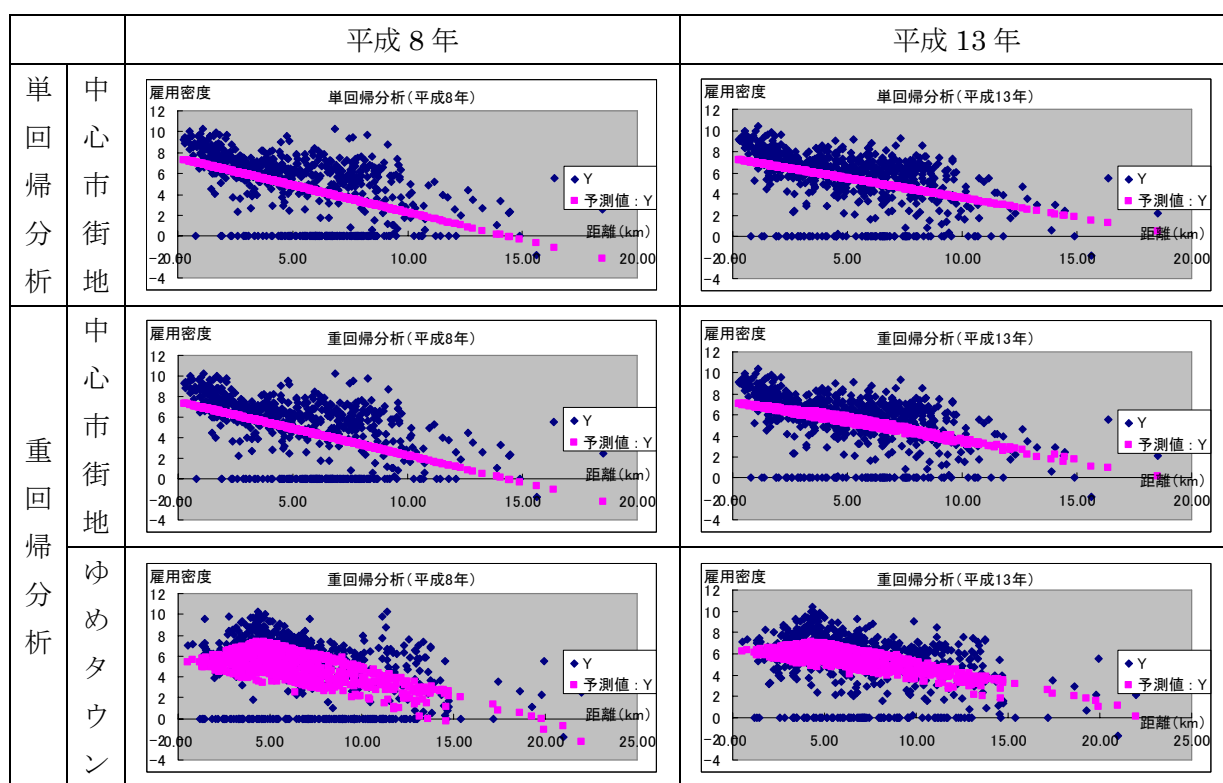


表 63 熊本市 回帰分析結果（サービス業の密度）

単 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>7.457566</td> <td>-0.52194</td> <td>7.298196</td> <td>-0.37009</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(35.68)</td> <td>(15.01)</td> <td>(40.09)</td> <td>(12.22)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.238828</td> <td colspan="2">R2= 0.172146</td> </tr> </tbody> </table>						平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	7.457566	-0.52194	7.298196	-0.37009	(t値)	(35.68)	(15.01)	(40.09)	(12.22)		R2= 0.238828		R2= 0.172146																
		平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																								
切片		勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	7.457566	-0.52194	7.298196	-0.37009																																								
(t値)	(35.68)	(15.01)	(40.09)	(12.22)																																								
	R2= 0.238828		R2= 0.172146																																									
重 回 帰 分 析	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">サブセンター</th> <th colspan="2">平成8年(1996年)</th> <th colspan="2">平成13年(2001年)</th> </tr> <tr> <th>切片</th> <th>勾配</th> <th>切片</th> <th>勾配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地(手取本町)</td> <td>7.478405</td> <td>-0.51937</td> <td>7.489296</td> <td>-0.30703</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(31.65)</td> <td>(10.47)</td> <td>(36.43)</td> <td>(7.11)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.240212</td> <td colspan="2">R2= 0.176838</td> </tr> <tr> <td>ゆめタウンはません</td> <td>7.478405</td> <td>-0.00393</td> <td>7.489296</td> <td>-2.035</td> </tr> <tr> <td>(t値)</td> <td>(31.65)</td> <td>(0.09)</td> <td>(36.43)</td> <td>(2.04)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">R2= 0.240212</td> <td colspan="2">R2= 0.176838</td> </tr> </tbody> </table>					サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)		切片	勾配	切片	勾配	中心市街地(手取本町)	7.478405	-0.51937	7.489296	-0.30703	(t値)	(31.65)	(10.47)	(36.43)	(7.11)		R2= 0.240212		R2= 0.176838		ゆめタウンはません	7.478405	-0.00393	7.489296	-2.035	(t値)	(31.65)	(0.09)	(36.43)	(2.04)		R2= 0.240212		R2= 0.176838	
サブセンター	平成8年(1996年)		平成13年(2001年)																																									
	切片	勾配	切片	勾配																																								
中心市街地(手取本町)	7.478405	-0.51937	7.489296	-0.30703																																								
(t値)	(31.65)	(10.47)	(36.43)	(7.11)																																								
	R2= 0.240212		R2= 0.176838																																									
ゆめタウンはません	7.478405	-0.00393	7.489296	-2.035																																								
(t値)	(31.65)	(0.09)	(36.43)	(2.04)																																								
	R2= 0.240212		R2= 0.176838																																									



業種別及び事業所数の雇用密度の差を示す (図 61,62,63)

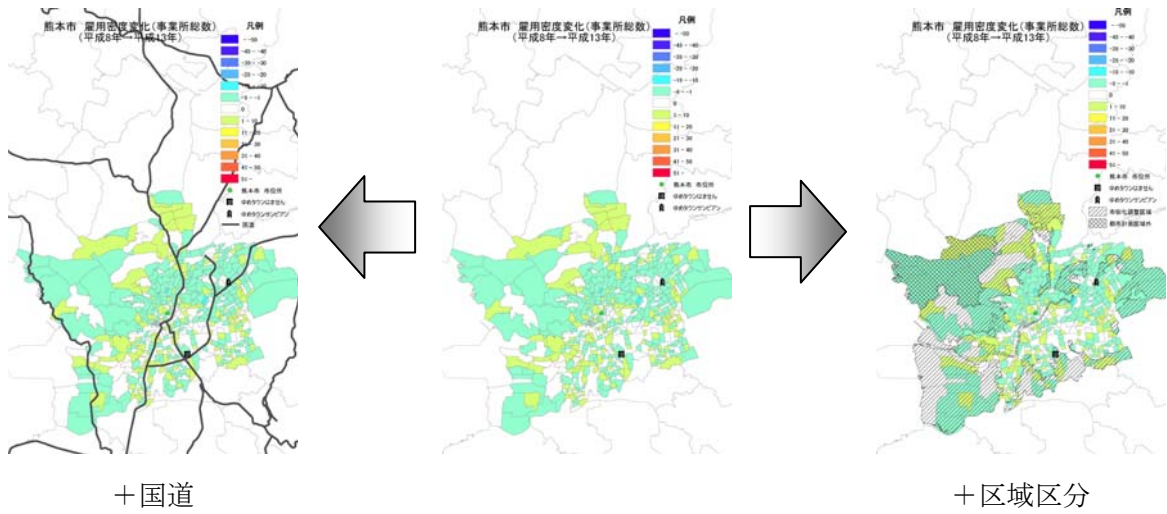


図 61 雇用密度差 (事業所総数)

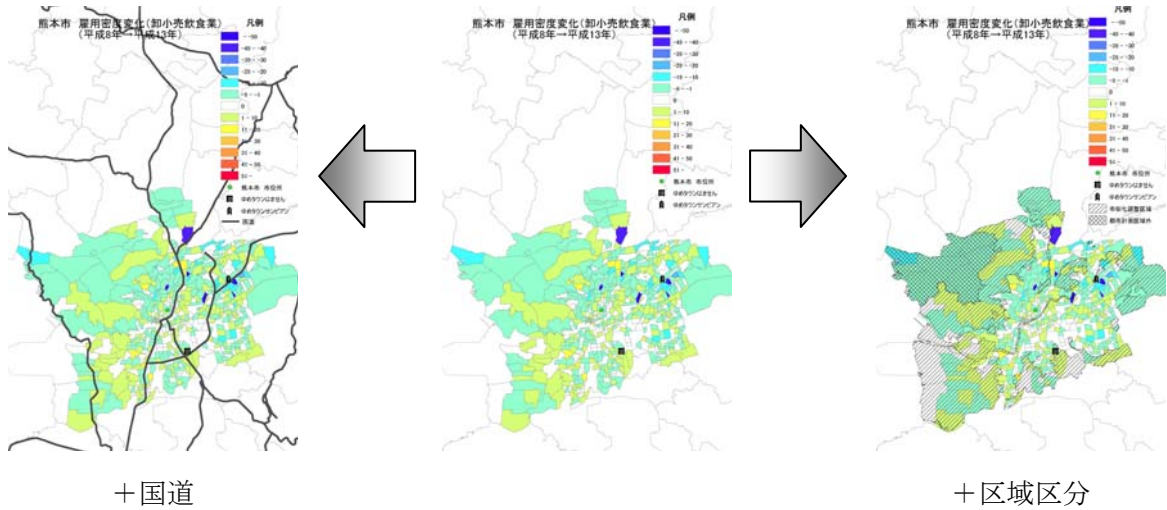


図 62 雇用密度差 (卸小売飲食業)

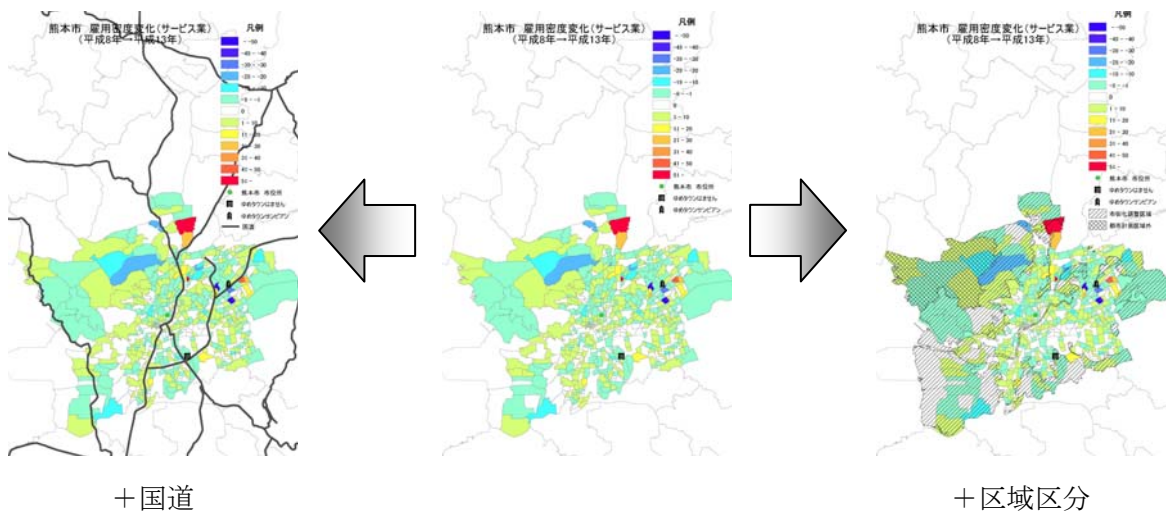


図 63 雇用密度差 (サービス業)

参考資料

参 3. 国勢調査データ（町丁目別・5歳階級別）

本研究で用いた平成 7 年及び平成 12 年の国勢調査データ（町丁目別、5 歳階級別）については、国土交通政策研究所ホームページに本報告書とともに一覧表のデータを掲載する。

（URL：http://www.mlit.go.jp/pri/index.html）

本データは、平成 7 年度及び 12 年度の「国勢調査小地域集計結果（第 1 次基本集計に関する集計）」の第 2 表（基本単位区別・性別・5 歳階級別人口）の集計結果（数値データ）及び統計地理情報（地図データ）を用いて、当研究所で独自に整理を行ったものである。

特に、平成 7 年データについては、平成 12 年データと比較可能なデータとするため、一部の町丁目について統合・分割を行い、本来の平成 7 年の町丁目界を平成 12 年の町丁目界に統一させる処理を施している¹。

例えば、平成 7 年に〇〇町 1 丁目であったものが、町丁目の見直し等により 5 年後の平成 12 年には〇〇町 1 丁目及び 2 丁目になっていたとすると、平成 7 年の町丁目データを平成 12 年の町丁目に対応して分割し、それぞれに人口を振り分ける処理を施すことになる（図 1）。

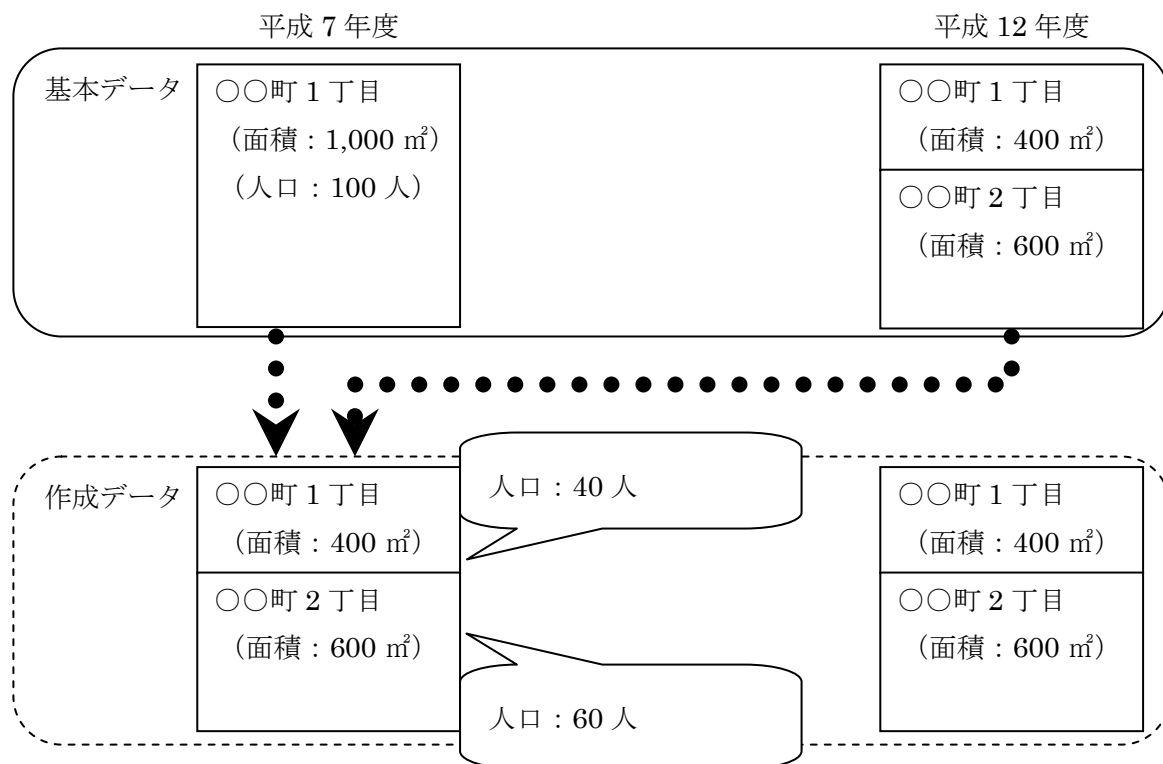


図 1 データ作成の方法

¹ データ作成の詳細な方法については、国土交通政策研究所 HP に本報告書とともに掲載される一覧表データに説明文を添付する。

参考文献

参考文献

- 1) 宮尾尊弘：『現代都市経済学』第2判，日本評論社，1996
- 2) 経済企画庁：『昭和55年度年次経済報告』—先進国日本の試練と課題—，昭和55年8月15日
- 3) 田中和子：都市空間分析，古今書院，2000
- 4) Anas, Arnott and Small : Journal of Economic Literature, Vol.36, pp.1426-1464, 1998
- 5) ぎょうせい：国土交通白書2005 平成16年度年次報告、国土交通省編
- 6) 石村貞夫：すぐ分かる統計解析，東京図書，1993
- 7) 大矢正樹：長浜都市観光と鉄道及び駅の役割について，土木計画学研究講演集，No.33, 2006.
- 8) 溝上章志：中心市街地における低・未利用地の効率的用途への変更を促す施策の提案，土木計画学研究講演集，No.33, 2006.
- 9) 溝上章志：交通整序化と来街者の回遊活性化の視点から見た都心部における時間貸し平面駐車場の利活用方策，土木計画学研究講演集，No.33, 2006.
- 10) 谷口守：個性と都市構造に配慮した地方都市の市街地救命策，土木計画学研究講演集，No.33, 2006.
- 11) 三井トラスト・ホールディングス 調査レポート（2006）：『地方都市の中心市街地再生は可能か～「まちづくり三法」の改正について～』、春 No.53、pp.29-39
- 12) 石井太：「人口減少時代への転換点に立つわが国の人口」、人と国土21、第31巻第6号、pp.53-58、2006.3

本報告書は、国土交通政策研究所における研究活動の
成果を執筆者個人の見解としてとりまとめたものです。
本報告書が皆様の業務等の参考となれば幸いです。

国土交通政策研究 第76号

商業施設の立地が都市構造に及ぼす影響に関する研究
～社会構造の変化過程における人口分布の変化の予測手法の確立に向けて～

2007年7月発行

発行 国土交通省国土交通政策研究所

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2

中央合同庁舎第2号館

Tel (03)5253-8816 (直通番号)

Fax (03)5253-1678
