

富山市が進めるコンパクトシティの検証

～お団子と串の都市構造を地価から見る～

藤澤ゼミ 2014年度卒業 K.M

1. はじめに

富山市は、お団子と串の都市構造（図1）をテーマとして公共交通を軸としたコンパクトシティを目指している。そこで、富山市のコンパクトシティは成功しているのか、地価を分析することで確認する。

2. 目的

コンパクトシティが進むと、中心市街地に人口が流入して地価に対する需要が増加する。その結果、地価が上昇すると仮説を立てて調査する。本研究の目的は、富山市の地価変動を見て、コンパクトシティが上手くいっているのかを検証することである。

3. 調査方法

国土交通省の地価データを用いて、お団子部分にある地価ポイントの地価の推移を調査し、上昇している箇所、下落している箇所を調べる。具体的には、富山駅周辺、付近の商業地、住宅地の地価変動率を調査する。また、中心市街地の居住人口の増減も把握した上で、コンパクトシティが成功しているかを考察する。

4. 結果と考察

地価変動が見られる2012年から2014年の地価を比較する。土地の利用区分で見ると商業地は、軒並みに上昇している（表1）。富山駅周辺の「桜町」は地価が県内で最も上昇した。これは、北陸新幹線の開業を見越した先行投資やホテルの開業が地価を押し上げていることから、コンパクトシティを検証するポイントから除外する。

住宅地では、「呉羽」、「八尾」とともに減少しており、その他は横ばいの傾向にある。「岩瀬」と富山間ではライトレールが走り、「南富山」にも環状線化の影響で、地価を押し上げていると推測したが、実態は横ばいであった。

富山市の中心市街地の人口は、2007年に減少が見られるが、それ以降は、居住者の増加が継

続している。以上より、コンパクトシティ内の人口は上昇したものの、地価を上昇させるほどではないことが分かった。

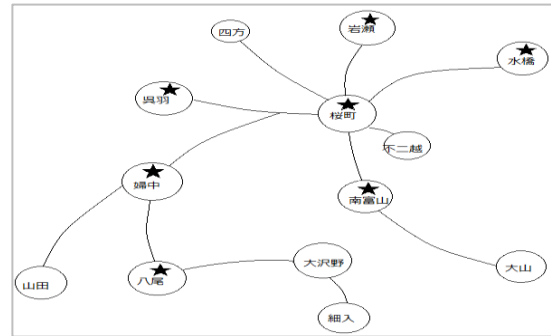
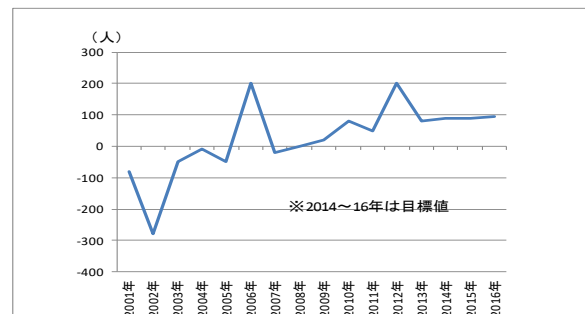


図1：お団子と串の都市構造

表1：比較表

ポイント名	立地	土地	2012年	2013年	2014年
富山(桜町)	富山駅周辺	商業地	-1.30%	0.00%	6.5%
婦中	大型店舗		0.00%	0.00%	2.7%
南富山	小売店・飲食店		-3.30%	-1.50%	-0.50%
呉羽	新興住宅地域	住宅地	-3.20%	-1.50%	-1.70%
水橋	中規模住宅		0.00%	0.00%	0.00%
岩瀬	新興住宅地域		0.00%	0.00%	0.00%
八尾	旅館混在の住宅地域		-1.90%	-1.20%	-0.50%

出所：国土交通省の地価データを加工



出所：日本経済新聞 2014年6月17日朝刊

図2：富山市中心市街地の居住人口の社会増減

5. おわりに

お団子の部分にある地価ポイントを調査した結果、商業地は軒並みに上昇をしているが、反対に住宅地では減少、及び、横ばいの傾向にあった。居住人口は増加傾向にあるため、今後、住宅地でも地価の上昇が期待できるが、現段階では、仮説は却下された。

<参考文献>

- 国土交通省 <http://www.chika-data.com/>（アクセス年月日 2014年 11月 24日）