

学位論文要旨

学位授与申請者

佐々木 一彰

題目：都市再生に求められるコンパクト化の研究－商業立地計画からのアプローチ－

本研究の目的は、コンパクトシティが目指す都心の商業集積を、まず近年の市民のライフスタイルと消費動向の変化等を踏まえて検討し（第2章）、次に都市化のサイクル仮説に基づいて再都市化現象として現在国内の都市で進む人口の都心回帰によるコンパクト化の効果と中心市街地活性化策との関係を比較した（第3章・第4章）。ここでいうコンパクトシティとは、我が国をはじめ人口減少が進む先進諸国の都市の未来像であり、現代の都市計画の課題でもある。従来の郊外への市街地拡大を抑制し、中心市街地（都心）に都市機能を集積し、住みやすい都市にする考え方である。さらに、人口増加が止まり、都市化のサイクルで都心回帰が進みつつある都市で、大型店の郊外立地を規制する商業集積ガイドラインを導入した4都市を対象にコンパクト化の手法として商業立地計画の手法とその有効性を検討した。特に、商業集積ガイドライン導入による効果を取りまとめた（第5章）。都心に公共施設を集約し、居住区域を誘導する現在の手法に加え、従来の中心市街地活性化策をより強くした商業立地規制によるアプローチがより効果的なコンパクト化手法となることを論証した（第6章）。

序章

本論文の要旨として、本研究の全体像を示した。

第1章 研究の背景と目的・研究方法

我が国の都市政策の検討にあたって、コンパクトシティの形成が重視されるようになったこと、国内の一部の都市ではすでに都心回帰が起りつつあることを述べ、都市化のサイクル、中心市街地活性化、商業立地の適正化に関する既往研究と本研究の位置づけ、目的を整理した。

以下の3点を中心に分析・考察を展開した。

(1) 都心商業集積のあり方の検証

コンパクトシティにとって望ましい商業集積形成のあり方について、多くの事例やデータに基づいて近年の動向を捉え、政策の実効性と展開方向を示した。

(2) 都市化のサイクル仮説に基づく都心衰退と再生の検証

後述する商業集積ガイドライン導入の背景となる都心衰退と再生のプロセスをデータに基づいて検証し、都市化のサイクルの観点からコンパクト化のタイミングを論じた。

(3) 商業集積ガイドラインの必要性和効果

商業集積ガイドライン導入の手続き、導入後の運用実績とその効果をとりまとめ、都市のコンパクト化を進める商業立地規制について、その成果と今後の課題を検証した。

本論文は、以上の3点を示すことにより、今日の日本の都市計画最大の課題であるコンパクトシティ実現に向けて、社会的現象として都市化のサイクルを踏まえたより効果的なコンパクト化政策を示した。

第2章 コンパクトシティにとって望ましい商業集積のあり方

市民のライフスタイルの変化が消費動向を変え、都心商業の構成が物販からサービス業へとサービス化、女性の社会進出に伴い女性消費が拡大、女性化した点を示した。また、人口の都心回帰に伴いさらに業種転換が進み、これが中心市街地の活性化につながることを示した。

中心市街地活性化や魅力ある都心の商業集積形成の取組みには、この都心商業集積のサービス化、女性化を踏まえることが必要である。そして、この変化に即した商業集積を誘導することで、地方都市のコンパクト化に資する方策の効果を高めることが可能であると論じた。

第3章 我が国の都市化のサイクルと地方都市の現状

— 都心回帰とコンパクトシティの可能性 —

国内諸都市を対象に、中心市街地とその周辺及び都市全体の人口動向を分析し、コンパクトシティ形成に向けた中心市街地活性化の取組みを都市化のサイクル仮説に沿って検証した。

都市化のサイクル仮説でいう再都市化が起こるタイミングに合わせて、適切に都心活性化の取組みを展開していくことで、都市全体の活性化が可能となる。この点をデータに基づいて具体的に示した。特に、人口の都心回帰の必然的な動きをコンパクトシティ形成に結びつけるためには人口増加だけでなく、商業投資を都心に誘導することが求められる。また、近年の変化に即した質の高い商業資本を集積させるため、その都市の経済状況を踏まえた身の丈にあった規模の再開発や都市機能誘導が必要であることを論じた。

第4章 地方都市における中心市街地の人口回帰の実態と中心市街地活性化への効果分析

— 小地域統計データによる拠点性の分析 —

中心市街地活性化法認定都市を対象として、国勢調査と経済センサス小地域データをもと

に、人口・従業者数の推移を分析した。人口・従業者の総数は減少したが、中心市街地活性化区域の都市全体に占める割合が上昇した都市がある。中心市街地活性化区域の商業集積は規模では縮小したが、拠点性は向上した。つまり、その都市の商業活動は縮小し、従業者数も売上も改善はしないが、コンパクト化は進んだ。郊外に大型店が立地し、中心市街地活性化区域の割合が上っていない都市と比べ、コンパクト化が進んだ都市を例証し、分析と評価を進めた。

第5章 商業集積ガイドラインの意義と有効性

— 商業立地誘導・規制によるコンパクトシティ実現の一方策 —

都市商業の適的な立地を図る都市計画手法である商業集積ガイドラインについて、その必要性、意義、効果、及び今後の運用方向を示した。まず、その意義は中心市街地活性化、つまり都心に商業投資を誘導することにある。また、ガイドラインの運用の効果は、大型店の新規立地に際して計画段階から出店者と自治体が協議し、都心への立地誘導と郊外での出店規制に見られる。この点を、ガイドラインを施行した4都市の事例から検証した。その上で、商業集積ガイドラインの策定と運用が、都市のコンパクト化に貢献したことを示した。

第6章 結論

— 身の丈サイズの都市の形成に向けて —

各章の結果から得られた知見をまとめ、総合的に考察した。

都市のコンパクト化とは都心に人口が戻ることであり、都市で商業投資が進むことである。この点をデータから検証した。また、都心回帰が自ずから起こるタイミングを都市化のサイクル仮説から示し、現在すでに小都市でも始まった再都市化を捉えることで、都心のコンパクト化と活性化が進む可能性を示した。その上で、商業集積ガイドラインがコンパクトシティ実現のために有効なツールとして活用できることを示した。

中心市街地活性化策とは、都市化のサイクルにおける再都市化の動きをとらえたコンパクト化推進でなければならない。今後は、再都市化を契機として都市全体の再生のシナリオを描き、都市構造に中心市街地の役割を位置付け、オープンデータを用いてより具体的に活動の成果指標を設定し、評価することが期待される。

以上