

令和元年6月12日現在

機関番号：15101

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K03191

研究課題名(和文) 地方中小都市における中心市街地居住の課題と持続可能な生活環境の再構築

研究課題名(英文) Issues of central urban residence in local small cities and reconstruction of sustainable living environment

研究代表者

山下 博樹 (YAMASHITA, Hiroki)

鳥取大学・地域学部・教授

研究者番号：00314568

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,400,000円

研究成果の概要(和文)：東京などでは都心回帰とも呼ばれる居住の都心方向への移動傾向が報告されている。他方、地方のとりわけ中小都市では、商業機能の低下や人口減少などによる中心市街地の衰退に歯止めが掛からない。都市本来のあるべき姿として、都市中心部の中心としての役割を維持・発展させるためには、一定の居住人口の確保と生活環境の整備が不可欠である。

そこで本研究では地方中小都市のまちなか居住に関する課題や必要な生活環境の維持・整備について、多様な特性を有する地方都市での現地調査を実施した。その結果、買い物などの生活利便性の向上、街並みなどの魅力、行政による居住支援などもまちなか居住の推進に貢献していることが判明した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

20世紀の拡大成長型の都市開発が終わり、人口減少・少子高齢化の進展に対応可能な都市のあり方が検討されている。こうした時代においても持続可能で質の高い生活環境を提供する都市のあり方は、都市地理学だけでなく都市計画学や都市社会学などでも研究蓄積が進む学際的なテーマである。こうした研究テーマに地理学の特徴でもある空間スケールや地域性の観点からの知見を提供することは、当該テーマの研究の深化に貢献する。また現実に地方都市の疲弊は深刻であり、中心市街地の再生は喫緊の課題であるが、多くの都市で解決の見通しは立っていない。本研究は、都市の本質である居住の場としての生活環境や魅力の再考を促す点で意義がある。

研究成果の概要(英文)：In Tokyo, etc., there is a report on the tendency of the residence to move toward the downtown area. On the other hand, in local areas, especially small and medium-sized cities, the decline of the central area due to the decline in commercial functions and population decline can not be stopped. In order to maintain and develop the role as the center of the city center as the ideal form of the city, it is essential to secure a certain living population and to improve the living environment.

Therefore, in this study, we conducted field surveys in local cities with diverse characteristics, regarding maintenance and maintenance of issues related to urban living in local small cities and necessary living environment. As a result, it turned out that the improvement of the convenience of living such as shopping, the attractiveness such as the cityscape, and the residential support by the administration also contribute to the promotion of the residence in the city center.

研究分野：都市地理学

キーワード：地方都市 中心市街地 まちなか居住 生活環境 まちなか居住の魅力 コンパクトシティ

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

東京などでは都心回帰とも呼ばれる居住の都心方向への移動傾向が報告されている。これに対し、地方のとりわけ中小都市では、商業機能の低下や人口減少などによる中心市街地の衰退に歯止めが掛からない。都市本来のあるべき姿として、都市中心部の中心としての役割を維持・発展させるためには、一定の居住人口の確保と生活環境の整備が不可欠である。

そこで本研究では地方中小都市のまちなか居住に関する課題や必要な生活環境の維持・整備について、多様な特性を有する地方都市での調査が求められていた。

### 2. 研究の目的

地方中小都市の中心市街地の再生には解決すべき課題が多くあるが、都市の根本的な機能である居住の場としての生活環境が大きく損なわれている都市も少なくない。都市の中心部としての賑わいや利便性の向上など、これまでの中心市街地活性化のために多くの都市で取り組まれてきた事業では効果を発揮できていないことから、それ以前の生活環境に着目し、そのためのまちなか居住の環境の改善に資することを本研究の目的とした。

### 3. 研究の方法

地方都市においても人口規模・人口構成や交通環境、中心市街地の生活環境の現状、まちなかの観光資源など魅力の存在、行政による居住推進のための支援策の有無など、さまざまな条件によりまちなか居住の状況は異なる。本研究では、地理学の特性を活かし現地調査に重点を置き個々の都市における上記課題についてつぶさに調査・分析した。

### 4. 研究成果

各年次の研究実績の概要は次の通りである。

#### 【平成 28 年度】

(1) 地方中小都市における中心市街地の機能の現状を把握するため、金沢市、松江市、米子市などで現地踏査と各種資料収集等を行った。これらの都市の状況を相対化するために、仙台市、名古屋市などの地方大都市の公共交通などのインフラ整備の状況も調査分析し、比較検討をした。これらの比較検討を通じて、地方の大都市と中小都市との比較において、中心市街地の現状はむしろ大都市との差よりも、中小都市でも金沢レベルの中都市と米子・松江レベルの都市の間での差がより顕著であった。このことから、人口 20 万に満たない県庁所在都市などの中心市街地機能の再生が不可欠であることが確認できた。他方で、大都市においても郊外核となる地区では機能空洞化の兆候も認められ、郊外が日常生活の中心と化した地方中小都市とは異なる状況が確認でき、新たな課題となった。

(2) 海外都市における最新の中心市街地活性化の取り組みを検討するため、オーストラリアのパース都市圏の現地調査を行った。パースのある西オーストラリア州は、長らく鉱産資源開発が地域経済の大きな柱となっていたが、近年パース中心部のエリザベス・キー地区を中心にコンベンション施設、ホテル、商業施設のほか、複数のマンションや鉄道とバスのターミナルが整備中で、観光資源としてだけでなくまちなか居住の機能も強化され、公共交通との高い結節性と合わせて中心部の魅力が大幅に向上しつつあることが確認できた。

#### 【平成 29 年度】

(1) 本研究の目的である地方中小都市のまちなか居住の課題などを把握するため、岡山県岡山市、笠岡市、井原市、京都府舞鶴市、宮城県石巻市などの中心市街地の生活利便性などの環境やまちなか居住の実態について現地調査した。その結果、震災復興過程の石巻市をふくめ、地方小都市の中心市街地の生活基盤が、岡山、仙台など県庁所在レベル都市と比較すると格段に脆弱であることが確認できた。

(2) 地方中小都市の中心市街地では空き家の急増が深刻化しているが、国内において高度経済成長期以後、継続して増加している高層マンションが建て替えの時期を迎えた際に、負担なく事業・生活を継続しながら住み続けるかということが課題となる。こうした課題を円滑に解決するためには自治体の土地利用政策による支援が必要となることを、検討した。

(3) 地方中小都市の中心市街地の脆弱性の原因の一つに、過度の郊外化が考えられるため、同様にモータリゼーションの進展が顕著な米国カリフォルニア州内の中小都市を訪問し、現地調査を実施した。サンフランシスコ、ロサンゼルスなどの大都市以外でも、州都サクラメントなどでも一定の中心部で中心性が維持されていることが確認できた。他方、小規模な都市では一部に中心市街地の衰退が顕著な都市もあったが、概ね生活環境は維持・確保されている都市が多く確認できた。これらの要因については、継続して分析、考察したい。

#### 【平成 30 年度】

地方都市のまちなか居住の実態・課題を引き続き把握するため、近年中心市街地へのタワーマンションなど集合住宅の立地が進展した岡山市の状況を現地調査した。岡山市では、経営統合したメガバンク支店の跡地が、タワーマンションに再開発された事例をはじめ、中心市街地での集合住宅の増加が進展した。その背景には買い物先、教育施設など生活関連施設が空洞化しておらず、高い生活利便性が維持されていることがあげられた。他方で、金融機関の跡地が

居住地となるなど、中心市街地の都心性の高い地区での土地利用変化により、中心市街地における都心的地区の空間的縮小を招いた。このことは、岡山市の経済発展に照らした 場合、長期的には大きな課題とも成り得る。過去 2 年間の地方都市での調査結果の特徴をより明らかにするため、東京区部におけるまちなか居住の実態・課題についても、中央区、江東区、練馬区を対象に現地調査を実施した。さらに、海外のまちなか居住の成功事例とも言える、カナダ・バンクーバー都市圏と、フランス・グルノーブル市においても現地調査を実施した。バンクーバー都市圏では、これまでバンクーバー都心部でのコンパクトで高密度な都心居住の実現が報告されていたが、近年は郊外の駅前などに多機能で高密度な駅前再開発が進展し、コンパクトなまちづくりの進展が顕著であることが現地で確認できた。これは都市圏整備計画による政策の成果であるが、他方で国の人口増加策により郊外の戸建て宅地開発が再活性化し、交通利便性の比較的低い地域にも人口集積が進展していることは課題として確認された。グルノーブル市は古くからまちなか居住を実現していたが、近年の公共交通網の拡充により、郊外での宅地開発が進行した影響などで、旧市街地の一部で衰退化が確認されるなど、新たな課題が生じていることを明らかにできた。

## 5 . 主な発表論文等

### 〔雑誌論文〕(計 1 件)

戸所 隆 (2018) 高層マンション集積地における継続居住に必要な土地利用政策 - 草津市中心部を例に - , 産業研究 53-1・2 , pp.154-163. 査読なし. DOI: 10.20635/00000882

### 〔学会発表〕(計 5 件)

山下博樹 (2019) 空き家・空き地問題に資する取り組みとその課題, 2019 年度日本地域政策学会・全国大会都市分科会(於 高崎経済大学)

戸所 隆 (2019) 中島飛行機 (スバル) 創業者の文化・経済遺産を活かした集落づくり - 群馬県太田市押切地区 - , 2019 年度日本地域政策学会・全国大会都市分科会(於 高崎経済大学)

山下博樹 (2018) (招待講演) 地方都市におけるまちなか居住推進の課題と対策, 大方潤一郎 (東京大学 都市工学専攻 教授) 定年記念 連続セミナー「熟成期のまちづくりビジョン: 包摂と支援の生活圏をつくる」第 4 回: まちなかの熟成: 空間変容のマネジメントと空間文化の維持再生(於 東京大学)

戸所 隆 (2018) 人口減少下における新築住宅の増加による居住構造変化と地域間格差の増大, 2018 年度日本地域政策学会・全国大会都市分科会(於 岡山大学)

戸所 隆 (2017) 長期間居住・事業継続を可能とする郊外中核都市中心部における土地利用政策 - 京都近郊の草津市中心部を例に - , 2018 年度日本地域政策学会・全国大会都市分科会(於 中央学院大学)

### 〔図書〕(計 1 件)

山下博樹 (2016) まちなか居住の課題と取り組み, 根田克彦編著『まちづくりのための中心市街地活性化 - イギリスと日本の実証研究 - 』所収, 古今書院. 170p. (pp.138-165.)

## 6 . 研究組織

### (1) 研究分担者

研究分担者氏名: 藤井 正

ローマ字氏名: FUJII, tadashi

所属研究機関名: 鳥取大学

部局名: 地域学部

職名: 教授

研究者番号 (8 桁): 20165335

研究分担者氏名: 戸所 隆

ローマ字氏名: TODOKORO, takashi

所属研究機関名: 高崎経済大学

部局名: 地域科学研究所

職名: 名誉教授

研究者番号 (8 桁): 80066745

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。