

令和 6 年 6 月 22 日現在

機関番号：33901

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2018～2023

課題番号：18K01153

研究課題名（和文）人口減少時代における人口集約型都市に向けた「線引き」に関する地理学的研究

研究課題名（英文）A geographical study of delineated area toward compact city in an era of shrinking population

研究代表者

駒木 伸比古（Komaki, Nobuhiko）

愛知大学・地域政策学部・教授

研究者番号：60601044

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 1,800,000円

研究成果の概要（和文）：本研究の成果は、主に次の4つにまとめられる。第一は、都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域設定状況に基づく階層性・空間構造の特徴を全国スケールで明らかにできたことである。第二は、小売業の集積動向およびテナントの募集動向の分析を通じて、都市の活性化に向けた地理分布および人口規模を踏まえた条件や閾値を見いだせたことである。第三は、立地適正化計画の視点に基づく空き家の立地評価および類型化ができたことである。第四は、中心市街地に立地する商業ビルの実態調査を通じて、にぎわいの創出だけでなく内発力の醸成、さらには歴史の伝承役を担うことが期待されていることを明らかにできたことである。

研究成果の学術的意義や社会的意義

全国スケール、都市スケール、中心市街地スケールというマルチスケールにおいて、立地適正化計画のみならず、中心市街地活性化基本計画やその他「線引き」を伴う諸々の計画・プランに対する地理学的視点からの示唆の一つになると考えられる。

研究成果の概要（英文）：The results of this study can be summarized in four main areas. The first is that we were able to clarify the characteristics of hierarchy and spatial structure based on the status of zoning of urban function-guided zones and residential-guided zones on a national scale. Second, through the analysis of retail concentration trends and tenant recruitment trends, we were able to identify conditions and thresholds for urban revitalization based on geographic distribution and population size. Third, we were able to evaluate and categorize the location of vacant houses based on the perspective of location-appropriate planning. Fourth, through a survey of commercial buildings located in the city center, we were able to clarify that these buildings are expected not only to create liveliness, but also to foster internal power, and even to play a role in passing on the city's history.

研究分野：人文地理学

キーワード：立地適正化計画 線引き 都市構造 誘導区域 コンパクトシティ まちづくり 空き家 都市計画

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、研究者個人に帰属します。

## 1. 研究開始当初の背景

日本における人口は2010年をピークに減少し、「超高齢・人口縮小時代」へ突入していた。また、その状況は地域差が大きく、地方都市では高齢化率は高まるとともに全体として人口が縮小する一方で、大都市圏では高齢化率の上昇とともに高齢者人口が急増する状況にあった。こうした状況を

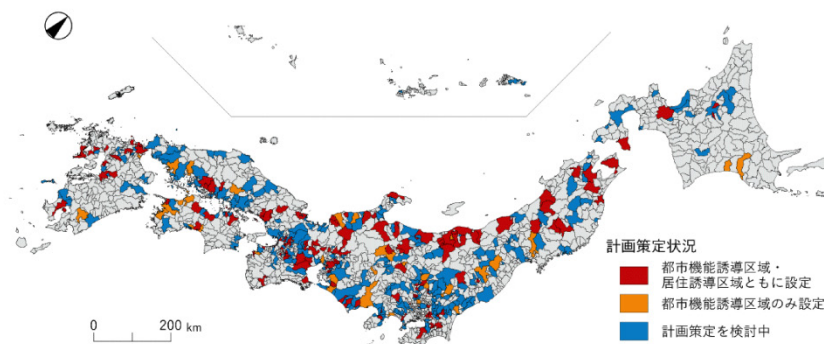


図1 立地適正化計画の策定状況（2019年8月）

踏まえて、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を行うことが求められていた。それに応えるべく、2014年に都市再生特措法が改正され、立地適正化計画の策定が進められていた（図1）。特に地方都市においては、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ+ネットワーク（多極ネットワーク型コンパクトシティ）」の考え方が重要視されており、医療・福祉施設や商業施設、住居などを集約、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活利便施設等にアクセスできることが求められていた。

しかしながら、立地適正化計画の策定にあたっては、(1)都市ごとに計画に対する考え方や内容が異なるなかで課題が自治体担当者間で共通認識されておらず個性がみられない自治体があること、(2)都市による区域設定の基準や区域面積、誘導施設の設定には違いがみられるため自治体ごとに個別に対応していく必要があること、(3)実際にコンパクトなまちづくりに資するような誘導施設の設定となっているかどうかについても検討の余地があること、などが課題として指摘されていた。

## 2. 研究の目的

上記の背景を踏まえ、人口集約型都市に向けた区域設定、すなわち「線引き」の在り方について、立地適正化計画や中心市街地活性化基本計画、用途区域などに注目し、作成・公表している自治体における都市機能・居住誘導区域、中心市街地活性化区域、商業地域など、都市機能・人口の集約を目的とした区域について、その設定プロセスを検討するとともに、都市構造の視点から各都市における立地適正化計画の特徴を分析・比較することを主な研究目的に設定した。

## 3. 研究の方法

### (1) 都市構造の概念に基づく誘導区域設定の地理的特性と類型化

地理学などにおける都市構造分析の視点を援用し、都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域設定状況に基づく階層性・空間構造の特徴を全国スケールで明らかにした。具体的には、都市機能誘導区域と住居誘導区域の両方に基づいて構成された142の自治体を対象として、(1)自治体内における設定誘導区域数、(2)誘導区域内の都市機能誘導区域の設置場所・数、(3)都市機能誘導区域の階層性の3つの点から類型化を行った。

### (2) 中心市街地における小売業に関する特性の明示と類型化

#### 【中心市街地における小売業動向分析】

「中心市街地自体の規模が維持されているか」および「都市全体での相対的な中心性が向上しているか」という論点から、事業所数（店舗数）、年間販売額、店舗面積の3指標について、2002～2014年にかけての中心市街地自体の規模拡大・縮小の状況を示す「中心市街地内増減率」と、都市スケールでの相対的な中心性の向上・低下の状況を示す「（中心市街地増減率の）都市全域増減率に対する差」の2点を検討した。

#### 【中心市街地におけるテナント分析】

2013年1月～2017年12月の4年間で「貸店舗」（貸事務所との併記含む）として募集のあった物件を分析対象とし、賃貸条件として重要視されると考えられる物件賃料、築年数、所在階、駐車場の有無および料金、の4つを分析指標として地理的特性を検討した。

#### 【業種構成からみた中心市街地の特性分析および類型化】

マイクロジオデータである「商業集積統計」を用いて中心市街地活性化計画認定都市の基本計画区域内における商業・サービス機能の集積状況を業種構成に基づき比較検討し、その特徴について考察した。具体的には、基本計画区域内の店舗の集積状況、基本計画区域内に集積する業種

の特性、業種構成に基づく基本計画区域の分類の3点について検討した。

### (3) 立地適正化計画の視点に基づく空き家の立地評価および類型化

自治体内に立地する空き家を対象として、立地適正化計画の視点に基づいた空き家の立地評価を行った。具体的には、空き家と立地適正化計画による都市機能施設との近接性に注目し、立地特性を定量的に示し、類型化した。また、その立地特性が空き家所有者の意向とどのような関係があるかについても検討した。

### (4) 中心市街地に立地する商業ビルに対する社会的価値の検討

地方都市中心市街地には戦後建設された商業ビルが立地することが多いが、半世紀を過ぎて、ローカルな地域における記憶を継承する場所としての評価がなされているものもある。さらに、現在では新しいテナントの入居やリノベーションなどが盛んになっているケースもみられる。そこで、愛知県豊橋市に立地する商業ビル「水上ビル」を対象として、地域住民の商業ビルに対する住民意識や課題、期待に関するアンケート調査を実施した。分析にあたっては、地域内・地域外という視点から比較検討も行った。

## 4. 研究成果

### (1) 都市構造の概念に基づく誘導区域の地理的特性と類型化

誘導区域の設定状況にもとづく類型パターンとその結果を示したものが、図2である。自治体内における設定誘導区域数についてみると、単一であったのは26都市(18.3%)に過ぎず、多くが複数の誘導区域を設定していた。また、都市機能誘導区域について階層性を持たせていたのは97都市(68.3%)であり、なかでも最も優勢な設定パターンは、中心地区と郊外核地区の二層構造で構成されているケースであることが明らかとなった。これらの結果は、従来の都市中心-郊外中心といった都市構造を反映させたものであることに加え、市町村合併により中心地を複数有する都市構造になった背景があると考えられる。

	居住誘導区域・単一設定		居住誘導区域・複数設定			
	都市機能誘導区域		大区域+小区域		小区域+小区域	
	単独設定	複数設定	都市機能誘導区域が全ての居住誘導区域に設定	都市機能誘導区域がいくつかの居住誘導区域に設定	都市機能誘導区域がいくつかの居住誘導区域に設定	都市機能誘導区域がいくつかの居住誘導区域に設定
単一の誘導区域機能	17(12.0%) Ss-S	0(0.0%)	0(0.0%) ML.Sa-S	8(5.6%) ML.Ss-S	0(0.0%) MSSa-S	1(0.7%) MSSs-S
階層性なしの複数の都市機能誘導区域	0(0.0%) Ss-M1	9(6.3%) Sm-M1	0(0.0%) ML.Sa-M1	5(3.5%) ML.Ss-M1	4(2.8%) MSSa-M1	1(0.7%) MSSs-M1
	0(0.0%) Ss-M(x)	4(2.8%) Sm-M(x)	18(12.7%) ML.Sa-M(x)	20(14.1%) ML.Ss-M(x)	0(0.0%) MSSa-M(x)	1(0.7%) MSSs-M(x)
多層構造	1(0.7%) Ss-Mx	4(2.8%) Sm-Mx	22(15.5%) ML.Sa-Mx	26(18.3%) ML.Ss-Mx	1(0.7%) MSSa-Mx	0(0.0%) MSSs-Mx

図2 誘導区域の設定状況に基づく類型パターンとその結果

ただし、とくに人口規模が大きく面積が広い自治体においては多層構造となっているケースもみられ(54都市、38.0%)、5階層を設定している自治体もみられた。また、特殊な機能を持つ誘導区域を設定しているケースや市町村全域をカバーするような住居誘導区域を設定しているケース、都市再生特別措置法に基づかない独自誘導地域を設定しているケースなどもみられた。一方で、こうした類型パターンの地理的分布傾向は見出しづらかったことから、誘導区域の設定にあたっては、ローカルな地理的特性や政策動向が反映されていると考えられる。

### (2) 中心市街地における小売業に関する特性の明示と類型化

#### 【中心市街地における小売業動向分析】

事業所数、年間販売額、売場面積の推移を示したものが図3である。それぞれの回帰式からは、3指標とも中心市街地自体の規模拡大・縮小と相対的な地位向上・低下との間には正の相関関係があることがわかる。ただしその程度は異なっており、年間販売額はその他2つの指標と比べて

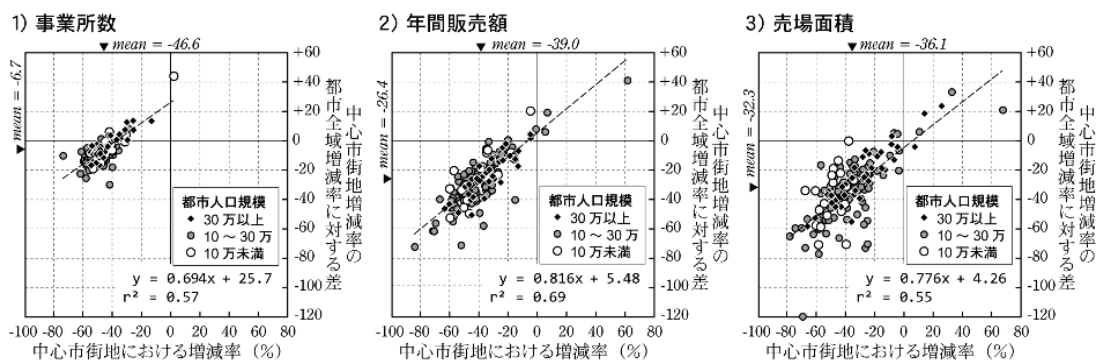


図3 中心市街地における小売業の事業所・年間販売額・売場面積の推移

駒木(2023)より引用。

相関が強かった。また、中心市街地の規模低下は事業所数で最も顕著であるが、都市における中心性の相対的低下は売場面積で最も顕著であった。さらに売場面積と年間販売額は、都市によるばらつきが大きかった。これは、中心市街地における中小店舗の閉鎖と郊外への大型店立地が反映されていると考えられる。一方で、都市人口規模に注目すると、人口 10 万未満の都市のほとんどが第 3 象限の左側にプロットされており、中心市街地の規模縮小・中心性低下が著しい。また、人口 30 万未満の都市においては、中心市街地自体の規模拡大・縮小と相対的な中心性の向上・低下との相関関係が全体と比べて弱い点が特徴である。

以上より、事業所数については都市の立地や規模、政策に関係なく規模縮小および中心性低下が明らかとなった。一方、年間販売額や売場面積については都市による違いが大きく、各都市における大型店立地の影響が強いと考えられる。また、日本全体の市場規模が縮小するなかで、中心市街地における中心性を相対的に高める、すなわち商業機能のコンパクト化を図ることの難しさが表れていると言える。

【中心市街地におけるテナント分析】

分析の結果、次の 2 点を指摘できた。第一は、中心市街地における小売業の衰退および郊外への分散化に対して歯止めをかけることの難しさである。分析対象とした都市は基本計画に基づき中心市街地活性化に向けた様々な取組みを行っているものの、ほとんどの都市で事業所数、従業員数、年間販売額、売場面積といった主要な指標は減少していた。なかには、それらの指標が中心市街地内での減少に反して中心市街地外では増加している都市もあり、現実問題として中心市街地という区域内での小売業再興という観点からは、多くの課題があることが伺えた。

第二は、テナントの募集に関する指標は、一部の例外を除けばおおむね人口規模およびその立地により明瞭な差が見られたことである。人口規模が大きいほど、そして中心部に立地するほど、テナントの物件賃料は高く、駐車場の確保が難しくなっていた。少なくとも中心市街地へ事業所、すなわち店舗の集積を促すためには、テナント募集の情報を積極的に開示していく必要があることが伺え、補助金の活用や交渉によって、人口規模や立地による物件賃料や駐車場料金の格差を抑える取組みも必要であることを指摘できた。

【業種構成からみた中心市街地の特性分析および類型化】

中心市街地内に立地するテナントの業種構成比に基づきグループ化したところ、図 4 に示すように 6 つのグループに分けることができた。ここで最も地理的な特徴を示すのは大都市周辺型であり、大都市圏のインナーリングエリアのみ分布している。一方サービス業集積型は、関東から九州北部にかけて分布するが、東北、四国にはみられず、北海道も 1 都市のみとなっている。また地方中心都市繁華街型・一般型には各都道府県における地域中心都市が多く含まれているが、繁華街型は全国的に展開するが、一般型は東北および九州に偏る傾向がみられる。なお、

自治体域全体として人口密度が低く、中心市街地に人口や建物が集中しやすい北海道では、地方中心都市伝統的商店街型や大都市周辺型に含まれる区域はみられなかった。一方、地方中心都市大型商業核型・伝統的商店街型は全国的に展開しており、その地理的分布の傾向に明瞭な特徴は見出しづらい結果となった。以上の結果からは、都市の立地という地理的特性が強く表れているもの、業種構成という中心市街地が持つ特性に特徴があるもの、そして都市規模に特徴があるものという、3 つの地理的特性を見出すことができた。

さらに都市規模と中心市街地における年間販売額の推移との関係について、中心市街地の業種構成に基づく都市類型という視点も加えて検討した結果（図 5）、中心市街地の空

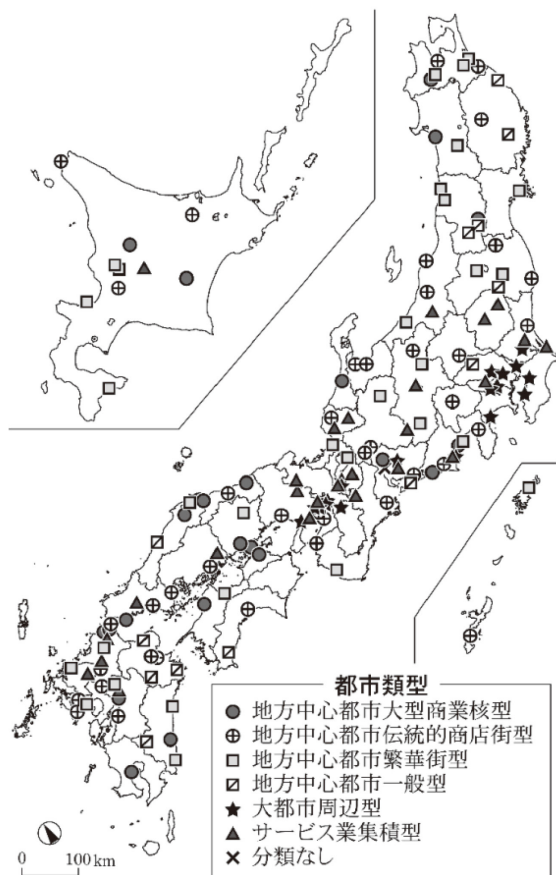


図 4 中心市街地の業種構成に基づく都市類型  
駒木 (2023) より引用。

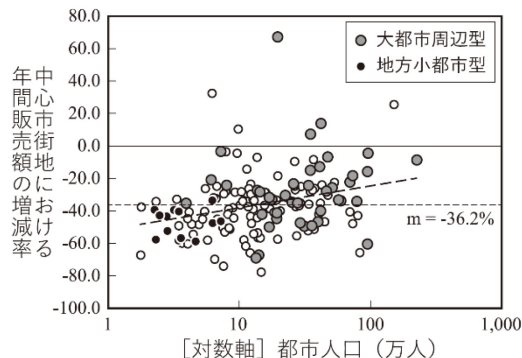


図 5 都市類型別にみた中心市街地における年間販売額の推移と都市規模の関係  
駒木 (2021) より引用。

化が起こるか否かの規模的・地理的条件については、(1)都市規模が10万以上であること、(2)大都市周辺に立地すること、の2点がそれぞれ空洞化に耐え得るための可能性がある条件であることを示唆していると推察できた。なお、ひとくくりに「商業・サービス業」とするのではなく、地域住民のニーズのある機能を有する店舗・施設を精査する必要がある。分析結果をみると各種飲食店が共通して多かったが、特徴的な業種構成を示す都市もみられた。この点は、立地適正化計画における「誘導施設」の考え方を、中心市街地活性化に応用させて空き不動産活用につなげることを提示できた。

#### (4) 立地適正化計画の視点に基づく空き家の類型化

分析の結果は、次の3点に整理できた。第一は、比較的空き家が誘導地域に多かった点である。居住誘導区域には約8割に相当する816棟、都市機能誘導区域には約4割に相当する435棟がそれぞれ立地していた。ただし、数は少ないが山間部など利便性が低い場所にも立地していることも留意する必要がある。

第二は、誘導施設への近接性に基づき、大きくは3つ、詳細には7つのグループに分けられることである(図6)。これらのグループの分布をみると、先行研究と同じく、概ね同心円構造を示していた。ただし、特定の場所にスポット的に分布するグループもみられ、多核心構造も見出すことができた。

第三は、近接性に基づき分類されたグループと所有者の意向との間には、いくつかの関係性がみられた点である。特に利便性の低い空き家については、放置されていたり、利活用の意思が弱かったり、今後の活用計画が立てられていなかったりしていた。一方、利便性の高い空き家については、利活用に対する意思があり、利活用に関する補助や情報を求めていることが明らかとなった。空き家の利活用にあたっては所有者の意思を尊重すべきではあるが、以上の結果は利活用すべき空き家の優先順位を検討する際に参考になると考えられる。さらに、空き家の属性(建築年数や間取りなど)なども考慮することで、ニーズに応じた空き家の活用を考えるとと言える。

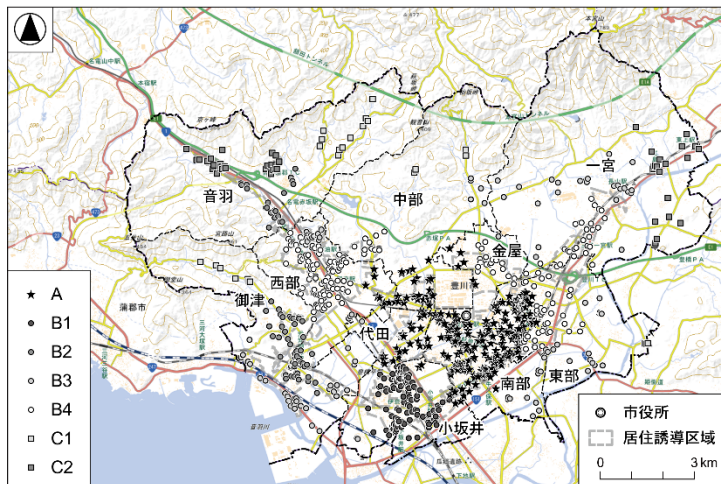


図6 各種誘導施設への距離に基づく空き家の類型

駒木(2024)より引用。

#### (4) 中心市街地に立地する商業ビルに対する社会的価値の検討

分析の結果をみると(表1)、地域内外問わず、外観をポジティブ・ネガティブの両側面の印象が持たれていた。利用頻度では地域内住民のほうが水上ビルを短いスパンで定期的にご利用していることが明らかとなった。利用目的についても、地域内住民の方が買い物や食事などで利用しているケースが多かった。また、良く利用する店舗を比較すると、地域内住民は昔からある店舗を利用するケースが多い一方、地域外住民は近年リノベーションされた店舗

表1 商業ビルに対する印象・利用目的・期待の比較

地域内住民		地域外住民
<ul style="list-style-type: none"> <li>新しい店舗や若者向けのおしゃれな飲食店、雑貨店の増加</li> <li>イベント実施に伴う活気の醸成</li> <li>老朽化に対する不安</li> </ul>	<b>印象</b> 両者、「古き」外観に賛否あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>新しい店舗や若者向けの店、歴史ある店舗の増加</li> <li>店主の人柄の良さ</li> <li>イベント実施に伴う外装の向上</li> <li>レトロかつ洒落た雰囲気</li> <li>老朽化した外装に対する不安</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>食事および買い物</li> </ul>	<b>利用目的</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>食事</li> <li>イベント参加</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>昔から入居している店舗</li> </ul>	<b>よく利用する店舗</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近年入居したりリノベーションされた店店舗</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ファミリー層も含め、日常生活に関わる商品を扱う店舗の入居</li> <li>コミュニティなどの交流の場としての役割</li> </ul>	<b>期待</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路を含めた整備や利用マナーの向上</li> <li>駐車場の整備</li> <li>店舗構成や実施イベントに関する情報発信</li> </ul>

の利用をしているという違いがみられた。さらに、地域外住民は若者向け、飲食店などの店舗だけではなくその周辺を含む空間的な整備を望んでいた。一方で、地域内住民は、コミュニティの場や家族で楽しめる場所を求めるなど、日常生活に関わるニーズを有していた。

これらのことから、地域外住民にとっては非日常の場所、地域内住民にとっては日常の場所としてそれぞれ価値を有していることがうかがえる。そして、変化が進む中心市街地に立地する新旧の歴史が同居する商業ビルには、にぎわいの創出だけでなく内発力の醸成、さらには歴史の伝承役を担うことも期待されていると言える。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計18件（うち査読付論文 0件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 4件）

1. 著者名 駒木伸比古	4. 巻 70 (8)
2. 論文標題 地方都市中心市街地における小売業の集積動向とテナントの募集状況	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 統計	6. 最初と最後の頁 14-19
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 駒木伸比古	4. 巻 -
2. 論文標題 越境地域政策の視点に基づく大規模商業施設の出店動向とその特徴	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 越境地域政策研究論集	6. 最初と最後の頁 75-86
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 駒木伸比古	4. 巻 (5)
2. 論文標題 大規模商業施設の出店場所における過去の土地利用状況 地理院地図による空中写真判読から	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 愛知大学三遠南信地域連携研究センター紀要	6. 最初と最後の頁 28-38
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 駒木伸比古	4. 巻 (120)
2. 論文標題 立地適正化計画の視点に基づく空き家の立地特性 愛知県豊川市を事例として	5. 発行年 2024年
3. 雑誌名 経営総合科学	6. 最初と最後の頁 289-315
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 駒木伸比古	4. 巻 72 (5)
2. 論文標題 商業による中心市街地活性化に向けた課題と期待 地理学的視点に基づく分析と経験を通じて	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 都市計画	6. 最初と最後の頁 20-23
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計14件 (うち招待講演 6件 / うち国際学会 1件)

1. 発表者名 駒木伸比古
2. 発表標題 中心市街地活性化の現代的意義と提言 中心市街地活性化基本計画策定都市の分析から
3. 学会等名 日本商工会議所 第7回まちづくり・農林水産資源活用専門委員会 (招待講演)
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 駒木伸比古
2. 発表標題 立地適正化計画の視点に基づく空き家の立地特性 愛知県豊川市を事例として
3. 学会等名 日本地理学会2022年秋季学術大会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 駒木伸比古
2. 発表標題 「まちづくり」に向けた人文地理学の役割 豊橋まちなかにおけるゼミ活動を通じて
3. 学会等名 日本学術会議若手アカデミー主催公開ワークショップ「若手科学者が拓く地域と科学との関係」 (招待講演)
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 駒木伸比古
2. 発表標題 豊川市における空き家の現状とその特徴 コンパクトシティの視点から
3. 学会等名 2020年度豊川市空き家対策セミナー（招待講演）
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 Nobuhiko Komaki
2. 発表標題 Spatial structure of Location Normalization Plan for the compact city
3. 学会等名 The 14th Japan-Korea-China Joint Conference on Geography（国際学会）
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 駒木伸比古
2. 発表標題 コンパクトなまちづくりに向けた「線引き」の空間構造 立地適正化計画の誘導区域の設定に注目して
3. 学会等名 日本地理学会2019年春季学術大会
4. 発表年 2019年

〔図書〕 計3件

1. 著者名 愛知大学中部地方産業研究所	4. 発行年 2023年
2. 出版社 愛知大学中部地方産業研究所	5. 総ページ数 714
3. 書名 東三河の経済と社会	



1. 著者名 愛知大学三遠南信地域連携研究センター、蔣 湧	4. 発行年 2022年
2. 出版社 古今書院	5. 総ページ数 148
3. 書名 地域研究のための空間データ分析 応用編	

1. 著者名 菅本健二・武者忠彦	4. 発行年 2021年
2. 出版社 ナカニシヤ出版	5. 総ページ数 256
3. 書名 空き不動産問題から考える地方都市再生	

〔産業財産権〕

〔その他〕

豊川市における空き家の現状とその特徴 コンパクトシティの視点から <a href="https://www.youtube.com/watch?v=rE_fcQc6lPk">https://www.youtube.com/watch?v=rE_fcQc6lPk</a>
---

6. 研究組織		
氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------