

論文の内容の要旨

論文題目 首都圏郊外の中心地に関する研究
(Suburban Centers in Tokyo Metropolis)

氏名 中野 卓

我が国の大都市圏政策では都市機能分散を目的に、郊外鉄道駅周辺に業務・商業集積による中心地形成を図ってきた。中心地は郊外居住者の生活行動の短縮に寄与し、郊外の自立化を促すものの、近年は通勤利便性を重視した住宅需要の高騰を背景に、業務・商業に代わって住宅開発が増加している。開発需要の変化の下、郊外の拡大成長を前提とした中心地計画像の見直しが求められるが、その検討の基礎となる中心地の都市機能立地の現状について、既往研究では統計の制約から市区町村単位の郊外分析が多く、より詳細な地区スケールでの実態把握は十分に行われてこなかった。

そこで本研究は、我が国最大の都市圏である首都圏を対象に、以下の3点を目的として研究を行う。第1に、大都市圏郊外の鉄道駅周辺に形成された商業・業務等の都市機能集積地「郊外中心地」の実態および近年の変容傾向を明らかにする。第2に、都市集約化による複合市街地拠点の形成が今日の政策課題である点を踏まえ、郊外中心地における商業・業務以外の機能的発展に注目し、その特徴を整理する。以上を踏まえて、第3に、郊外縮退期における中心地の役割の再定位およびその実現の為の都市計画に関する課題を提示する。

首都圏郊外を研究対象とする理由として、首都圏は世界最大の都市圏でありながら、同時に郊外縮退の先駆例である点が挙げられる。国連の **World Urbanization Prospects** によると、世界のメガシティが今後も人口成長を続ける中で、東京圏と近畿圏のみが2014~2030年にかけて人口減少に転ずることが予測されている。特に東京圏は1970~1990年間の人口増加率が最大であったにも拘らず、短期間で急成長から縮退へと転じていることから、拡大成長を前提とした多核化に代わる郊外変容の新たな動向を検証する上で適性を持つと言える。また、近年の公共交通指向型開発(TOD)に代表されるように、大都市圏郊外の自動車依存からの脱却が世界的に注目されている。こうした中で、首都圏郊外は既に鉄道網を中心に発達した空間的特徴を有することから、TODの普及に伴う大都市圏郊外の都市機能立地パターンの変容を検討する上で、有用な知見を提示することが可能であると考えられる。本論文は、全7章で構成されている。各章の概要は以下に示す通りである。

1章では、社会背景および既往研究の整理を通じて研究課題を明確化し、本研究

の全体構成を示した。

2章では、文献調査に基づき、首都圏郊外における郊外中心地の発達過程とその政策的、歴史的背景を整理し、各時代に形成された郊外中心地の空間的特徴を明らかにした。首都圏郊外では近世以前に発達した地域が少なく、主に鉄道網の発達した20世紀以降、鉄道敷設に伴う計画市街地開発、第二次大戦時の衛星都市開発や戦災復興、ニュータウン開発、業務核都市開発等の計画的発達のほか、高密度化した既成市街地内で急激に生じた交通混雑や土地利用の高度化等の課題に対応した駅前再開発等を通じて都市機能集積が図られてきた。郊外の人口成長が鈍化した近年では、商業や業務を中心とする従来の都市開発だけでなく、文化形成や環境への配慮等の複合的な価値観に基づく開発が志向されている。

3章では、首都圏郊外における近年の人口動態および都市機能集積の変容実態を明らかにするため、小地域統計の分析に基づき、人口、商業、従業者数の動向を把握した。分析の結果、近年の首都圏郊外では駅勢圏外で人口が減少傾向にある反面、駅勢圏内で著しい人口増加が確認された。これは既往研究で把握された郊外居住者の移住志向と整合することから、今後も駅勢圏内への人口流入が続くのではないかと推測される。しかし、業務・商業機能はこれと正反対に、駅勢圏内で停滞あるいは減少傾向にある反面、駅勢圏外の市街化調整区域型で著しく増加傾向にあることを示した。そこで、商業統計調査の町丁目単位集計を公表しているさいたま市を対象として、人口・業務・商業機能の詳細な分析を行った。分析の結果、人口や商業の動態は首都圏全体の傾向と概ね同じ特徴が確認された。特に、本来商業を集積すべき駅前商業地区で人口増加が顕著である反面、小売業売場面積や年間商品販売額が低下していることから、駅前商業地区における人口増加が商業の活性化に必ずしも寄与していないことが明らかとなった。駅前商業地区における住宅開発の増加は都市集約化の観点から好ましく評価され、また中心市街地活性化の観点から積極的に推進されてきた背景を持つ一方、後者については必ずしも効果を上げていないと言える。これは、地方都市と郊外都市における都市政策の考え方の最も大きく異なる点として指摘される。

4章では、郊外中心地における近年の特徴的な開発動向として、超高層集合住宅の立地実態を調査した。この結果、首都圏に立地する超高層集合住宅のうち約3割が郊外に立地すること、郊外では跡地開発より敷地統合型開発による超高層集合住宅の立地が多いこと、また都心へのアクセス性を重視した立地傾向が強いことを明らかにした。跡地利用型では駅から遠く、指定容積率が低い多少不利な条件下でも建設される傾向にある一方で、敷地統合型では駅から370m圏内に立地が集中し、指定容積率も400%以上の商業系地域に立地する場合は殆どであった。近年は郊外の中心的な商業地区で建設が増加する傾向にあるものの、本論のアンケート調査によると、入居者の約5割が市内移住、約8割が県内移住者と近隣からの移住者が中心であることから、自治体単位の人口増加効果は大きくないと見られる。また、居住者の継続居留意向が低く、高齢居住者が多いことを踏まえると、近い将来に転売や住宅相続によって居住者の入れ替わりが生じることが見込まれる。こうした傾向は分譲集合住宅の管理運営の安定性を損ないかねない極めて重要な課題であり、今後居住者の入れ替わりによる空室化等の動向を注視する必要がある。

5章では、4章の分析で導出された居住環境に関する課題について詳細に分析を行うため、首都圏郊外の駅前商業地区80地区を対象に、住宅建設の動向と居住環境整備の実態を調査した。分析の結果、郊外駅前商業地区では単身世帯層、高齢者を含む世帯層の増加が著しいこと、こうした世帯増が中高層住宅の供給によって生じていることが把握された。また、世帯動向に対応する公共的施設整備の現状についてテレポイントデータを用いて分析したところ、医療施設や幼児教育施設については望ましい水準以上に整備が行われている地区が多く、高齢者福祉施設も増加傾向にあった。これらは広域利用者が想定される施設であり、駅前に高度に集積することは都市集約化の観点から望ましい傾向にあると言える。しかしながら、近隣居住者を主な利用者と想定する公園や小中学校については十分な整備が進んでおらず、既存ストックに対して居住者が過剰化する現状にある。こうした点を改善していくため、①複合市街地型の公共的施設整備の検討、②住宅建設と連動した公共的施設整備の推進の2点が検討課題として挙げられた。

6章では、千葉県柏市の中心市街地である柏駅周辺を対象に、文化形成の場としての郊外中心地の機能とその発展プロセスの分析を行った。柏は戦後になって発達したことから多くの郊外中心地と同様に顕著な歴史性を有さず、文化的資源に乏しいことが問題視されていたが、1990年代以降の中心市街地活性化に当たって、来街する地域住民やストリートミュージシャン等の地域活動を積極的に支援する戦略を採ることで、「若者の街」「音楽の街」として地域文化が形成されてきた。本論で柏駅周辺の地域活動の実態を整理した結果、特に2000年代後半以降は市外の居住者が地域活動に参画し、活動内容が多様化していったことを明らかにした。ここで重要なことは、柏駅周辺の商業等に関わるステイクホルダーでない部外者の参画を許容する態度が地区全体で共有されていたことであり、特に柏では公共空間の利活用を容易とする独自のルールやマネジメント体制が構築されてきたことで、多様な主体による地域活動が喚起されている。従来の商業中心のまちづくりから多様な主体による場づくりの拠点づくりへと転換した柏の考え方は、文化的資本に乏しい郊外中心地が地域個性を創出していくための戦略として評価される。郊外中心地はいまや単なる「最寄りの繁華街」であるだけでなく、郊外居住者の地域活動を促進し、以て郊外に文化形成を図るインキュベーターとしての役割も期待される。

7章では、本論の研究成果を総括し、郊外中心地の機能と今日の変容実態を「反転と混合」「弱核化と多様核化」という2つのキーワードに整理した。特に後者については、商業や業務を主機能と考える旧来的な中心地像に代わる、多様な郊外中心地の選択肢を提供する点で、評価すべき点を持つと言える。この一方で、都市集約化を前提とした郊外中心地に係る今後の課題として、第1に、分譲方式の中高層集合住宅開発の増加により郊外駅前一等地の区分所有化が進んでおり、郊外中心地の土地利用について将来的な新陳代謝を妨げることが懸念される点、第2に、高齢移住者が多いことによって、中心地では今後極めて早いサイクルで空室化や住宅相続の問題を生じることが想定される点、第3に、中心地の新たな活力として居住者の地域参画を促すためにも、行政、商業、住民の各立場を理解する専門知識を有したマネジメント役の存在が必要である点を挙げた。