

論文 / 著書情報  
Article / Book Information

題目(和文)	二心都市の都心の変化に関する研究 地価と地価には反映されにくい指標の比較を通して
Title(English)	
著者(和文)	土屋泰樹
Author(English)	Yasuki Tsuchiya
出典(和文)	学位:博士(工学), 学位授与機関:東京工業大学, 報告番号:甲第12463号, 授与年月日:2023年3月26日, 学位の種別:課程博士, 審査員:中井 検裕,齋藤 潮,土肥 真人,那須 聖,真野 洋介,坂村 圭
Citation(English)	Degree:Doctor (Engineering), Conferring organization: Tokyo Institute of Technology, Report number:甲第12463号, Conferred date:2023/3/26, Degree Type:Course doctor, Examiner:,,,,,
学位種別(和文)	博士論文
Category(English)	Doctoral Thesis
種別(和文)	論文要旨
Type(English)	Summary

## 論文要旨

THESIS SUMMARY

系・コース： Department of, Graduate major in	建築学 都市・環境学	系 コース	申請学位 (専攻分野)： Academic Degree Requested	博士 Doctor of	(工学)
学生氏名： Student's Name	土屋 泰樹		指導教員 (主)： Academic Supervisor(main)	中井 検裕	
			指導教員 (副)： Academic Supervisor(sub)	坂村 圭	

### 要旨 (和文 2000 字程度)

Thesis Summary (approx.2000 Japanese Characters )

本論文は、「二心都市の都心の変化に関する研究 ―地価と地価には反映されにくい指標の比較を通して―」と題し、7章から構成されている。

第1章「はじめに」では、都市の中での都心の位置づけを既往研究や都心に関連する言説から整理することで都心研究の重要性を示し、とりわけ既存研究から存在が指摘されている都心を2つ有する二心都市については、人口減少を迎えつつある中でマネジメントが重要であるにもかかわらず、分析が十分でないことを指摘している。その上で本研究の目的を成長期から縮退期に移行した地方都市において2つの都心のマネジメントについて考察することとし、特に地価とその他の3つの指標の関連を通して明らかにすると述べている。

第2章と第3章で構成される第一部では研究対象とした22都市の都心について地価を用いてその範囲や数ならびに変化を明らかにしている。

第2章「都心の数及び性質による都市の分類」では、2020年の公示地価から等地価線図を作成し、最高地価との比較による割合から都心の範囲を決定し、各都市の都心の範囲とその数を調査している。その結果、9都市が二心都市であることを明らかとし、さらに、都心の成り立ちと公共交通から都心を鉄道駅型、城下町・その他型、城下町+鉄道駅型の3つに類型化している。またここから、二心都市は鉄道駅型と城下町・その他型の都心の組み合わせとなっていることを指摘している。

第3章「時系列的な都心の変化パターン」では、第2章で作成した都市の分類の変化を1983年から調査し、都市の分類の変化を明らかにしている。まず、過去に二心都市であった旧二心都市を加えた12都市について調査を行い、都市の分類の変化のスピードは異なるものの城下町・その他型の都心の地価と比較して鉄道駅型の都心の地価が上昇していることを明らかとしている。そして、鉄道駅から城下町への都心の移動やその過程で二心都市となっている都市が存在していることを指摘し、この城下町・その他型の都心から鉄道駅型への最高地価の移動の過程を都心の変化パターンとして整理している。

第4章から第6章の第二部では、主に一時的にでも二心都市となっていた12都市を対象として、各章ごとに調査の観点を設定し、複数の観点から都心の実態と変化を明らかにしている。

第4章「商業及び業務機能の集積の実態と変化」では、はじめに第一部で求めた都心の範囲内の産業別の事業所数の変化から、機能集積の実態を明らかにしている。鉄道駅型の都心では卸売業の割合が、城下町・その他型の都心では小売業と飲食業の割合が大きいことが特徴であり、その変化としては、飲食業の割合の差が現在でも大きいものの、飲食業の鉄道駅型の都心での増加と城下町・その他型の都心での減少であり、都心間の機能構成が同質化していると分析している。次に、地価との指標間のずれを空間及び量的に調査し、空間的なずれは大きくないものの、量的にはずれが生じていること、都心間で地価では差が大きいにもかかわらず事業所数密度では差が大きい都市が存在することを明らかにし、この点から地価の面からは都心ではなくなった旧都心が事業所の集積といった観点からは都心性を一定程度保っていると指摘している。

第5章「都心の施設配置と計画」では、都心周辺の文化施設や大型小売店、百貨店の閉店後の跡地利用など都心を象徴するとされている施設の立地について調査し、地価のピークとの比較や都心の特徴を分析している。その結果、城下町・その他型の都心の地価の最高点はアーケード付きの商店街沿いに位置するものが多く、その周辺500m前後には文化施設が集積するエリアが存在していたことを明らかにするとともに、鉄道駅型の都心では駅ビルの建替えや高架化が新幹線開業前後に行われる例が複数みられたことを指摘している。

第6章「滞在人口における都心の特徴」では、携帯電話の位置情報を元に都心毎の滞在人口を調査したうえで、滞在人口の居住地別の割合を都心毎に分析し、都心間の比較では新幹線の有無によって居住地が都道府県外の割合が異なることを明らかにしている。また、都心毎の地価と滞在人口の都心

間の比率の調査から、地価と滞在人口でずれが生じていることを明らかにしている。

第7章「本研究の結論」では、これまでの章の結果をまとめたうえで、都心の変化パターン及び地価と他の観点の比較、今後の二心都市における都心のマネジメントについてそれぞれ考察を行い、本研究の結論としている。

備考：論文要旨は、和文 2000 字と英文 300 語を 1 部ずつ提出するか、もしくは英文 800 語を 1 部提出してください。

Note : Thesis Summary should be submitted in either a copy of 2000 Japanese Characters and 300 Words (English) or 1copy of 800 Words (English).

注意：論文要旨は、東工大リサーチリポジトリ(T2R2)にてインターネット公表されますので、公表可能な範囲の内容で作成してください。

Attention: Thesis Summary will be published on Tokyo Tech Research Repository Website (T2R2).

(博士課程)  
Doctoral Program

## 論文要旨

THESIS SUMMARY

系・コース： Department of, Graduate major in	建築学 都市・環境学	系 コース	申請学位 (専攻分野)： Academic Degree Requested	博士 Doctor of	(工学)
学生氏名： Student's Name	土屋 泰樹		指導教員 (主)： Academic Supervisor(main)	中井 検裕	
			指導教員 (副)： Academic Supervisor(sub)	坂村 圭	

要旨 (英文 300 語程度)

Thesis Summary (approx.300 English Words )

This paper, titled "A Study of Changes in the Urban Centers of Two-Center Cities - Through a Comparison of Land Prices and Indicators Not Reflected in Land Prices," consists of seven chapters. The purpose is to clarify the actual status of changes in urban centers to date and to examine the appropriateness of surveying urban centers using land prices.

First, using land prices as an indicator of the economic perspective, we investigated the size and location of the peaks. Then, the number of business establishments, the status of urban development to date, and the population living in the city were superimposed on the other three perspectives, and comparisons between the perspectives were made to verify the validity of the results. Furthermore, comparisons were made between urban centers from multiple perspectives to clarify the actual conditions of urban centers. Regarding the number of business establishments, it was found that there were differences in the functional composition of urban centers depending on the food and beverage industry. In addition, it was found that there were more cultural facilities and that department stores were closed in the castle town and other types of urban centers. Furthermore, there was a discrepancy between land prices and the number of people staying in the city center, with some city centers with low land prices also having many people staying in the city center.

As a result of the above analysis, we found that there is a pattern in which the highest land price points move from castle towns and other types of urban centers to railroad station-type urban centers. Furthermore, cultural facilities and liveliness remain in urban centers where land prices have declined. This suggests that policies that make the most of these remaining assets are needed in castle towns and other types of urban centers.

備考：論文要旨は、和文 2000 字と英文 300 語を 1 部ずつ提出するか、もしくは英文 800 語を 1 部提出してください。

Note：Thesis Summary should be submitted in either a copy of 2000 Japanese Characters and 300 Words (English) or 1copy of 800 Words (English).

注意：論文要旨は、東工大リサーチリポジトリ(T2R2)にてインターネット公表されますので、公表可能な範囲の内容で作成してください。

Attention: Thesis Summary will be published on Tokyo Tech Research Repository Website (T2R2).