

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)	審査の要旨
Type(English)	Exam Summary

論文審査の要旨及び審査員

報告番号	甲第	号	学位申請者氏名	土屋泰樹	
論文審査 審査員		氏名	職名	氏名	職名
	主査	中井検裕	教授	真野洋介	准教授
	審査員	齋藤潮	教授	坂村圭	准教授
		土肥真人	准教授		
	那須聖	准教授			

論文審査の要旨 (2000 字程度)

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。

以上これを要するに、本論文は、二心都市の都心の変化について地価と地価には反映されない指標を用いて解析を行い、今後の都心マネジメントに対する新たな考察を加えたものであり、都市計画学、社会工学上貢献するところが大きい。よって博士（工学）に値するものと認める。

注意：「論文審査の要旨及び審査員」は、東工大リサーチポジトリ(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。