氏　　名	**伊　藤　伸　一**	
国籍・本籍	神奈川県	
学位の種別	博士（都市情報学）	
学位の番号	甲第237号	
学位授与の日付	平成26年３月19日	
学位授与の要件	名城大学学位規程第３条第３項該当	
学位論文題目	人口減少下における都市空間変化に対応した計画施策とマネージメント	
論文審査委員	主　査	海　道　清　信
	副　査	昇　　秀　樹
	副　査	福　島　　茂

論文内容の要旨

Ⅰ．研究の背景

我が国の都市構造は、高度成長下の人口拡大期に郊外化が進み、低密度の市街地が広く連担した都市構造となっている。モータリゼーションの進展により、交通の制約条件が排除されたため、公共交通の利便性の高さ等から、諸機能が集約していた中心市街地の衰退が進んだ。さらに公共・公益施設の郊外移転も進み、一層中心市街地の疲弊が進展した。しかし我が国は、既に人口減少社会に転換し、今後も大きく人口が減少していくことが予測されている。そのため、現状のような、核となる中心（中心市街地等）が薄れ、なおかつ広く低密度に広がった市街地といった構造の都市では、都市サービスの提供も非効率となる都市構造は見直していく必要がある。

しかし「集約型都市構造」の構築に向けた研究は進んでいるものの、具体的な都市像は、十分に明確化されていない。さらに「集約型都市構造」を構築するためには、集約拠点への機能集約に向けた事業などの計画施策や民による空間の維持・変化に向けたマネージメントなどの実現手法の整理も十分とは言えない。また、我が国の都市が直面している課題は、欧米よりも一層早く進む人口減少と高齢化である。こうした状況に対応した「集約型都市構造」の実現手法は、特に先行研究が進んでいる欧米とは異なる計画手法、施策が求められていると考えられる。

Ⅱ．研究の目的

「集約型都市構造」を目指した実現手法を展開している富山市などの先進事例はあるものの、このような事例は、「希有」のものであり、まだ先進的な都市においてさえ、都市計画マスタープラン等に、

都市の将来像として「集約型都市構造」や「コンパクトシティ」の構築を打ち出した段階にとどまっていると言える。

そのため、本研究においては、「集約型都市構造」の都市像を整理した上で、「集約型都市構造」の構築に資する計画施策・マネージメントを明らかにしていくことを目的とする。なお、本研究における「計画施策」は行政の施策（事業、制度）、「マネージメント」は行政の政策（都市計画マスタープラン等における方針等）と民間の取組みと定義する。

Ⅲ．研究結果の概要

1. 研究の対象と方法

「集約型都市構造」の構築に向けては、都市の中心市街地等の「核」となるエリアへの機能の集積と、それ以外のエリアからの縮退を効果的に進めて行く必要がある。「機能集約」については、中心市街地において機能集約等を図り活性化を目指している「認定中心市街地活性化基本計画」の効果の比較分析（第3章52地区、第4章58地区）を行うことで、これまでの機能集約に向けた取組みの成果と、効果的な対応策の視点等を整理・分析をした。さらに、「機能集約」を効果的に推進する新たな施策として、地方都市リノベーション事業（官主導の取組み）、官民連携制度を活用したまちづくり及び民間主導による中心商店街等のリノベーション等の取組みの整理・分析を行った。

縮退に向けては、人口減少が進む郊外住宅地のモデルとして、大都市郊外の戸建住宅団地（17団地）の空き家・空き地及び人口構成の変化を基に整理・分析を行い、「縮退」に係るマネージメント展開の視点を整理するものとした。さらに郊外から中心市街地等への人口移転を進めている自治体の誘導策を整理するとともに、その効果をとりまとめた。

2. 研究の結果

本研究で得られた主要な知見は以下の通りである。

（1）拠点の再構築

①人口密度の高い中心市街地で効果の発現状況が高い。特に中小都市においても、相対的に中心市街地の人口密度を高くすることが効果発現につながることは、本研究で得られた知見の特色の一つである。

中心市街地の人口密度が高い都市の方が計画施策の効果の発現が相対的に高いことが確認された。また、北海道滝川市の取組み(中心市街地の居住機能の整備と併せて郊外に立地していた公共公益施設を中心市街地に移転)から、郊外部に対して中心市街地の集積（人口・都市機能）密度を相対的に高めることも有効であることがわかった。これは、人口密度が低い中小都市においても、中心市街地等へ居住機能等の集約を図ることが有効であるという示唆であり、今後のまちづくり施策の展開にも有益な知見と言える。

②集約型都市拠点形成計画策定においては、新たな将来像を見通した計画策定とする必要がある。

今回の研究の対象とした認定中活計画策定都市のうちの多くが、計画における目標値の設定を、過去（往年）の中心市街地が賑わいのあったころに戻すこととしている。過去と現在、さらに将来における都市構造の違いと、その中における中心市街地の位置づけをどうするのかといった検討が不足しているためと考えられる。過去の都市構造と将来の目指すべき都市構造は、類似性を有しているが、背景となる人口等の諸条件が異なっていることからも、過去の都市構造に回帰する計画ではなく、将来の都市構造構築を目指した計画が必要される。

③都市において想定される立地需要に合致した施策を展開していく必要がある。

大都市等、中心市街地への立地需要が大きく、空き店舗・空き地等の空間が限られている場合は、道路等の公共空間を活用する官民連携制度の活用が有効である。また、中心市街地に空き店舗等の立地余地があり、立地需要が高いが立地に至っていない都市においては、地域で信頼される者が仲介することなどにより、空き店舗等の物件を市場に出し、立地需要を受け入れるといったマネージメントが有効である。さらに立地需要自体が不足している都市においては、空き店舗をインキュベーション施設化し、新たな立地需要を創出していくマネージメントが有効である。

中心市街地等集約拠点においては、都市の特性（中心市街地の状況と立地需要）を勘案し、適切な施策を展開していく必要がある。

(2) 郊外の縮退

「郊外の縮退」に関しては、大規模な郊外戸建住宅団地における空き家・空き地及び居住者の人口構成の変化等の分析、縮退に向けた具体的な施策の分析から、以下の知見を得た。

①空き地の適切なマネージメントが居住者の定住促進につながる。

郊外戸建住宅団地においては、空き地の存在が大きな意味を持っている。空き地は新たな住宅建設の受け皿となるため、老朽化した空き家が適切に除却されると次の住宅供給につながっていく。また、居住者の意向調査においては、空き地を適切にマネージメントすることで、団地として持続可能性の担保につながるものと考えられる。

②高齢化率より人口構成に着目する必要がある。

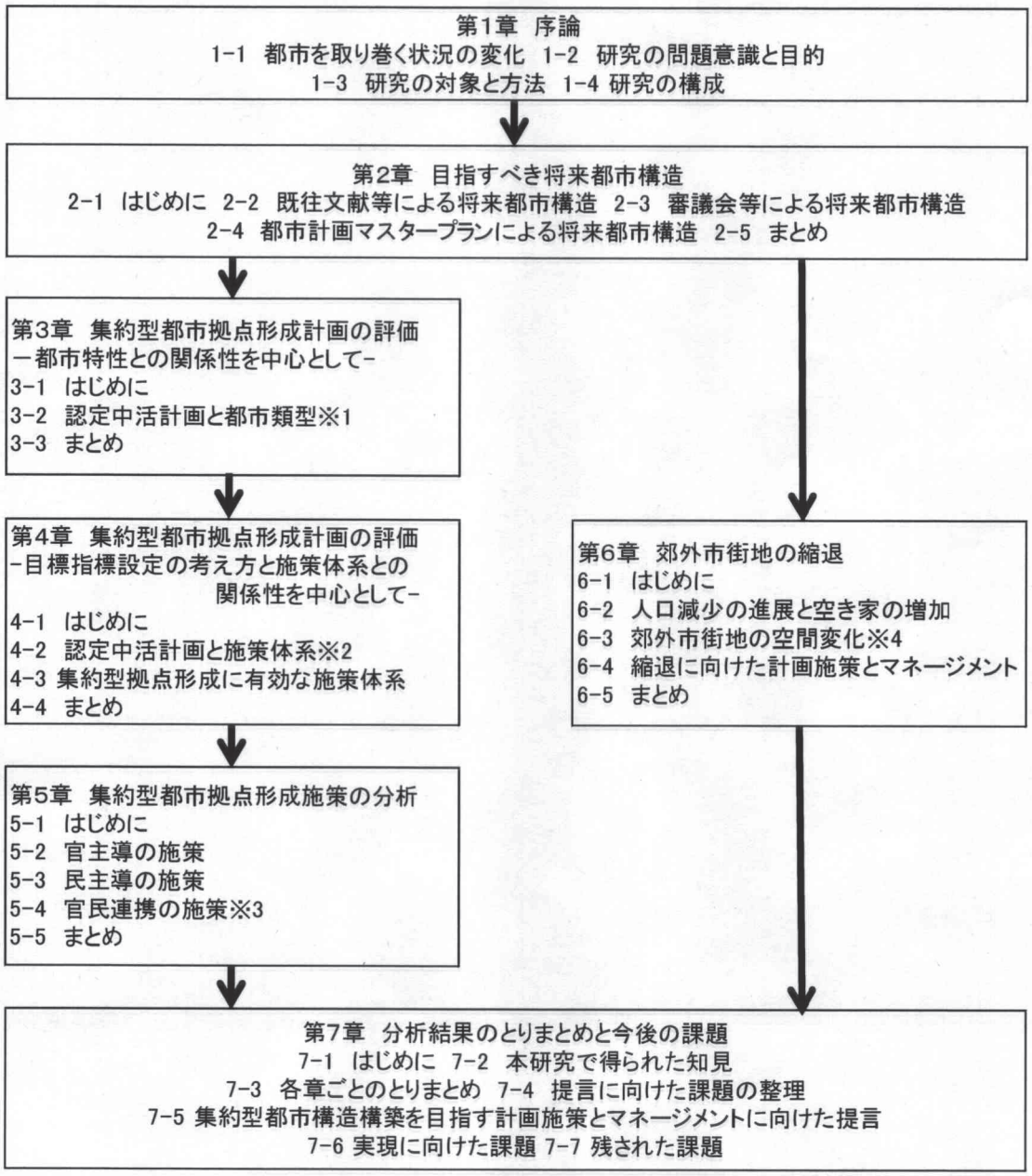
空き家率は高齢化率より 40 歳代前半の持ち家購入層と想定される層の比率との相関性が高いことが確認された。これからの都市計画策定における分析にあっては、高齢化率だけでなくこうした持ち家購入層の人口比率にも着目すべきであることは、本研究で得られた知見の特色の一つである。

③時間をかけた縮退（住み替え）を考えていく必要がある。

先進的な自治体では、強制力を伴わない誘導策により郊外の縮退を進めている。具体的には、中心市街地や都心地区に郊外から移転した場合に、補助金を支給する施策である。

郊外市街地から中心市街地等への住み替えは必要不可欠であるが、郊外の居住環境もある程度維持しながら、徐々に中心市街地等に居住者の移転を誘導していく緩やかな縮退が有効かつ実現性の高い施策であることがわかった。

なお、本研究は以下の 7 章で構成されている。(2,998 字)



※1「中心市街地活性化基本計画の目標指標の達成状況と都市類型との関連性」(2011)都市情報学研究　第 16 号 pp55-pp66 名城大学都市情報学部（査読付き論文）を基に作成

※2「中心市街地活性化基本計画における目標指標の特徴と達成状況」(2012) 都市計画論文集　Vol. 47No. 3 pp1027-pp1032　日本都市計画学会（査読付き論文）を基に作成

※3「官民連携制度を活用したまちづくりの促進に関する研究」(2013) アーバンインフラテクノロジー推進会議第 25 回技術研究発表会　アーバンインフラテクノロジー推進会議ホームページ掲載　アーバンインフラテクノロジー推進会議（査読付き論文）を基に作成

※4「郊外戸建住宅団地における空き家・空き地及び居住者構成の変容」(2013)都市計画論文集　Vol. 48No. 3 pp999-pp1004 日本都市計画学会（査読付き論文）を基に作成

論文審査の結果の要旨

本研究は集約型都市構造の形成に資する計画施策と空間マネージメントのあり方を解明するために、中心市街地と郊外市街地をフォーカスエリアとして取り上げ、前者については、全国の中心市街地活性化計画の事業効果の比較考察と効果的なマネージメント事例を、計画施策がまだ明確ではない後者については典型地区の空間変化実態とマネージメントの解析を中心としている。論文は７章構成となっている。１章・序論では研究の背景、目的、方法、構成を述べ、２章で目指すべき将来都市像、３章から５章では集約型都市拠点形成施策の解析、６章では郊外市街地の縮退の解析、最終７章では全体のとりまとめと今後の課題を整理している。主要な研究結果として、クラスター分析による６類型の都市群の抽出にもとづき、都市類型と中心市街地活性化施策の効果との間に一定の関係性が見いだされた。目標達成指標では施設入り込み数等、通行量、商品販売額などの間の関係性について有益な知見が得られた。公的機能の集積や広域集客機能の展開といった機能集積手法の有効性、また少なくない都市における過去への回帰的な目標指標の設定や趨勢値を考慮していない目標指標の採用なども明らかとなった。中心市街地のマネージメント研究として、官主導の施策、民主導や官民連携の取り組みが解析された。郊外市街地の空間変化の実態解析では、岐阜県可児市の長経年の 17 団地の空き地・空き家変化の詳細な解明と考察が行われ、空き家増加と居住者の年齢構造の関係性、空き地の適正なマネージメントによる継続居住意向の高まりなどが明らかとなった。

以上のように、本研究は人口減少下における都市計画施策のあり方を解明するという明確な問題意識のもとで、２つのタイプの都市空間を対象として計画施策効果、空間変化実態、マネージメントの解析と考察が適切に行われた。その結果、オリジナルな研究成果が得られ、自治体における計画施策やマネージメントを検討するうえでも有益な成果が得られたと判断できる。

よって、学位論文としての条件を備えていると評価できる。従って、学位を授与することを妥当なものと判断する。