

IV-43

仙台市における都心機能集積実態の定性分析 —都心域の確定問題をめぐって—

東北大学 学生員 ○坂田 慎二
東北大学 正 員 増田 聡
東北大学 正 員 稲村 肇

1. はじめに

近年、都心において、人口減少・都心定住化、大規模小売店舗の郊外ローサイドでの立地・都心内の空店舗、バブル前後での業務建物床の需給ギャップ、慢性的な交通渋滞・駐車難の住・商・業及び交通等の多様な問題が顕在化している。また、世界都市論の視座からは、大都市の中核管理機能の中身がグローバルな金融・情報の面で変化しつつあるとも言われている。一方、都心研究は、社会学における盛り場研究もふまえて、1950年代後半から樋口節夫¹⁾のCBD区域設定の研究を出発点として、その形状、機能に関する研究が、都市地理学を中心に蓄積されてきた。しかし、都心の定義、範囲、機能等については今だ共通の認識がない。1980年代以降、このテーマを直接的に扱った研究も少なくなっている。

そこで本論文は、今までなされてきた都心研究のなかで都心域確定問題を中心にレビューを行ない、今後の研究の課題を検討するものである。

2. 都心研究の歴史的流れ

都心に関する研究は1920年中頃の都市構造理論をうけて、1940年中頃、アメリカのMurphyらの研究が最初と言われている。それ以前の研究について桑島²⁾は「Murphy以前の研究は、一部分地域あるいは一地域という認識のうえで、他地域・地域との比較から、CBDの地域特性を記述したものが大半である」と述べている。Murphyの研究はCBDに焦点を当て、CBDの性格・機能・範囲についての見解が述べられている。日本においてはMurphyの影響を受けて、樋口³⁾が1958年の論文でCBD抽出の留意点を指摘し、杉村⁴⁾が路線価格を用いて区域設定を行った。

1970年に入ると、CBDの形状と確定もさることながらCBD機能についての研究も多くなってきた。桑島²⁾はCBDの土地利用からCBD機能の現状と集積の違いを比較し、単に人口規模の違いによるものではないことを指摘した。

1980年から現在に至っては、都市地理学で研究されたCBDの形状・確定の研究は少ない。他方、様々な都市問題が顕在化している現状を受けて都心再開発の議論が活発になり、土木計画学や建築計画学の分野から個々の問題に焦点を当てた研究が多くなった。例えば、都市のバランスある成長と発展の面から都心育成を説く依田⁵⁾は、都心の成長を単独で扱うのではなく、関連する他都心地区との競合の分析が必要と指摘し、そのためには基盤施設整備が大きな役割を担うことを述べている。ここ数年では、副都心・多核構造化論も盛んに議論されている。

3. 都心に関する定義

都心を都市における中心的空間としてみた場合、それを表す用語は、「都心、都心地域、核地区、CBD」等があげられる。これらは、分析者や分析意図によって異なってくるが、例えば、二神⁶⁾は「都心は、都市の中心部にあって、中枢的な商業・業務機能が大量に集中して、中高層ビルが軒を並べ、多数の人と車で賑わっている盛り場を形成し、都市の魅力の源泉ともなっている場所」と述べている。その他多数の定義がなされているが、まとめると都心は、「立地、機能、魅力」で規定されている。「立地」は、「都市の中心部」といった場所的意味であり、「機能」は業務系(銀行など)、商業系(百貨店など)といったことである。「魅力」については、「企業の意味」と「人的意味」に分けられ、前者は「企業」、後者は「人」を指し、「魅力があるからそれらが集中する」といった意味である。

4. 都心機能

都心機能に関しての研究は、1960年代に中枢管理機能という概念が登場して以後、それを中心に行われ、都心の機能的地域分化等が明らかにされた。田中⁸⁾は、都市機能の集積要因を、主成分分析を用いて分析し、個々の機能の集積要因を指摘した。この都心機能について安田⁷⁾は「政治・行政の中枢管理

機能、企業の機能の二つだけでなく、それらの機能の円滑な遂行を補うために必須な機能も含まれている」と述べている。また、都心機能として「政治・行政管理、企業管理、金融、投資、商業・サービス、歓楽」などに分けている。分け方は個々の研究者によって異なるが、概ね「業務系、商業系、娯楽系」があげられている。しかし、都心機能は都市の規模によって、存在するまたは求める機能が異なってくるので「その都市圏全体の集積機能の実態」、「人をひきつける機能」を念頭に考えねばならない。

5. 都心範囲

都市範囲確定方法の研究は、1930年代において、アメリカのProudfoot, M. J.²¹⁾が中心商業地域における年間の小売業の総売上高を指標として地域区分を行ったのが始めて、その後Downe, C. M.²²⁾が地価を指標として行った。それ以降は表-1のような方法があげられる。まず、Murphyの方法について、桑島²³⁾は「この尺度は都市形成の歴史的条件の異なる都市や、規模の違う都市にそのまま適用することは難しい」という問題点を述べている。また、固定資産税による方法については杉村²⁴⁾が桑島と同じような問題点を指摘し、この問題点を補う方法として、路線価格を使用した。杉村はこの方法の利点として、「固定資産税の評価に基づく地価は、評価基準が都市によって異なるので都市相互の比較では適切さを欠く。これに対して全国的に調整のとれた路線価の評価は、都市相互の比較にも使用できる」と述べている。一方ではこの方法の欠点を、「路線価格の評定は、ある程度、投機的な比重が加わっているので、都市地域の局所毎にみられる場合では有効でない」とも述べている。また、指標に地価を用いる方法は必ずしも集積している機能や施設の内容を反映した都心の

範囲になるとは限らないとも言われている。

これらを反映した都心確定方法が、磯村²⁵⁾の方法である。大阪市総合計画局の「管理中枢機能調査」において用いられた設定基準(「商業・業務構成率」と「容積率」)を用いて東京のCBDを設定している。しかし、これらは3節で述べてた「魅力」の概念が反映されていない。

6. まとめ

- ①都心の定義については、これまで一般化されていないが、そのキーワードとして「立地」、「多様な機能」、「魅力」があげられる。
- ②都心機能は、大分類(「業務系」等)では変わらないが、時代や都市の成長とともにその中身が変わっていく。今後は、その都市・その時代での、都心機能を見据えていく必要がある。
- ③都心範囲は、今まで機能、施設の内容を反映した方法に留まっているが、それらを利用するのは「人」である。この「人」がどのように動き、どの機能や施設に集まるかという概念も含めて、都心範囲を画定すべきであろう。

今後は、本論文で提唱したこの方向から研究を進める必要がある。

<参考文献>

1) 樋口節夫(1958):商業地理研究の2大支柱-商圏と商業地域、その図的表現に関する1・2の問題点について-, 人文地理, 10, 217-229
2) 桑島勝雄(1984):都市の機能地域, 大明堂, 29-64
3) 杉村暢二(1965):路線価の地理学的研究-中心商店街の繁華度指数および業務中心地区設定の指標として-, 人文地理, 17, 248-263
4) 依田和夫(1991):都市圏 発展の構図, 鹿島出版会, 123-140
5) 伊達美徳他(1977):都市再開発, 9-25
6) 田中徹(1988):市街地整備及び地域地区制の都市機能集積に及ぼす影響について, 第23回日本都市計画学会学術研究論文集, 235-240
7) 安田八十五(1977):都市中核管理機能の再配置の可能性-情報・コミュニケーション論的アプローチ, 地域学研究第八巻, 159-171
8) 磯村英一他編(1975):人間と都市環境 ①大都市中心部 鹿島出版会, 24-73

表-1 都心範囲確定方法

使用者名	指 標	方 法
Murphy	床面積	①全高度指数=全床面積÷1階床面積 ②中心商業用床面積=中心商業用床面積÷1階床面積 ③中心商業密度指数=中心商業用床面積÷全床面積×100 中心業務街の資格: ②≧1、③≧50%
	地価(固定資産税)	最高価格の5%以上の比率を示す地域が業務中心地区
杉村	地価(路線価格)	最高価格の通りを100%とし、価格の比の遷急点で確定
磯村	①容積率	(Hard Coreの基準)
	②事務所 商業構成率	①≧100%、②≧50%でこれらを同時に満たしながら相互に連担していること (Fringeの基準) ①≧100%、②≧50%のどちらかを満たしていて、Hard Coreに連担していること