

所属・資格 地理学科・准教授

申請者氏名 任 海

研究課題		大都市における土地利用と都市構造の変化に関する研究
報告の概要	研究目的 および 研究概要	<p>都市における土地利用は、官公庁施設等の公共用地をはじめ、商業用地、工業用地、住宅用地、区画整理中の低・未利用地などから構成される。また、都市的土地利用は農村的土地利用との競合が見られ、その競合の度合いは、都市拡大の状況を説明する指標とも言える。土地利用や道路ネットワークなどから構成される都市空間は動的に変化し、その変化の傾向は時代ごとに一定の特徴を示す傾向がある。土地利用とその変化の特徴が都市構造の変化と関連している点を分析する必要性が認められる。</p> <p>特に近年においては、既存の都市問題に対処するため、大都市において局所的な再開発が実施され、土地利用が大きく変容すると同時に、新たな都市問題が顕在化している。本研究では、東京、上海等の都市に着目し、大都市における土地利用と、その都市を中心とした都市圏の構造形成および変化の関係性を考察する。さらに、現代都市で発生している公共交通不便等の新たな都市問題が、土地利用の変化および都市構造との因果関係を解明するとともに、その解決策を探索することを目的とする。加えて、近年提起されているスマートシティ、コンパクトシティ、健康都市等の都市構造ないし都市機能に関する新たな理論の実現可能性と、実現可能な空間スケールを明らかにすることを目的とする。</p>
	研究の結果	<p>今年度の研究では、都市構造の変化に伴って発生した公共交通不便地域の抽出基準と距離指標に着目し、高齢化が進む地域における移動支援策検討を目的として、首都圏の郊外地域に位置付けられる川崎市麻生区を対象に地理空間情報に基づいた抽出方法の検討を行った。</p> <p>分析の結果、直線距離と実長道路距離では抽出結果に差異が認められ、コミュニティバス運行地域検討には実長道路距離が生活実態に即している事が示唆された。高齢者の歩行速度を考慮した時間距離分析では、75歳以上の後期高齢者の約6割が徒歩5分圏内、約2割が徒歩10分圏内に公共交通機関がないことが判明した。徒歩10-15分以上を要する不便地域は、区周辺部や鉄道沿線に塊状に分布し、特に駅間住宅地や飛び地で顕著であった。</p> <p>研究は地理空間情報に基づき抽出方法を検討したが、実際には町丁目レベル自家用車保有率等の実態に即したデータ作成が重要となる。また、地域交通計画策定に先立ち、高齢者の外出行動（意欲、目的、手段）を把握し、代替交通手段の有無も考慮すべきである。MaaS等の新技術活用も期待されるが、高齢者のインターネット利用率が低い現状では、簡便な利用システムの開発が課題となる。財政面からは、徒歩10分超の不便地域に休憩場所等を設置するソフト対策も有効と考えられる。将来的には、官民連携で高齢社会に対応した地域交通システムの変革と実践展開が求められる。</p> <p>また、前年度の研究に引き続き、中国における土地使用制度の変遷と都市構造の関係性について考察を行った。具体的には上海市を事例とし、土地利用制度の変遷を詳細に分析するとともに、基準地価の変動と都市構造との相互作用に着目して考察を進めた。その結果、土地利用制度は、従来の土地使用料徴収を中心としたものから、土地所有権譲渡へと重点が移行しつつあることが示唆された。基準地価は、土地用途別に設定された使用可能年数に基づき、土地使用権の価格算定における参照指標となるものである。上海市においては1998年より基準地価が公表されているが、その公開時期は必ずしも一定ではない。基準地価は、土地用途別に区分された各等級地域における平均的な価格を示す。基準地価の空間的な広がりや、土地使用権が譲渡された土地の分布状況を分析した結果、上海市における都市拡大のパターンと都市構造の変化を把握することが可能となった。</p>

<p style="text-align: center;">研 究 の 考 察 ・ 反 省</p>	<p>大都市における公共交通不便地域が、近年の高齢者人口の増加に起因するものではなく、都市化の進展という過程に内在的に形成されたという点である。これらの地域は、住宅地として開発された当初より公共交通網の整備水準が十分ではなかったものの、地域住民は主に自家用車の利用を代替的な移動手段としてきたため、必ずしも「交通不便地域」という認識は共有されていなかった。しかしながら、近年顕著となっている加齢に伴う身体機能の相対的な低下、加えて運転免許の自主返納といった要因が複合的に作用し、従前の移動様式を維持することが困難となり、潜在的に存在していた交通アクセシビリティに関する問題が顕在化するに至っている。以上の背景から、現行の交通空白地域抽出方法については、再考の必要性が示唆される。次年度の研究においては、分析対象地域を神奈川県へと拡大し、県内各自治体における公共交通の現状をより精緻に分析する。その上で、得られた分析結果を基盤とし、各自治体の公共交通事情を、より詳細な類型区分へと展開することを試みる。そして、各類型区分に該当する典型的な事例を抽出し、抽出された事例に立脚した地域研究へと発展させる計画である。</p> <p>中国における大都市の都市構造については、上海市以外の都市においても同様の都市拡大パターンが認められるか否かを検証することを目的とし、本年度は広州市において現地調査を実施した。現地調査においては、関連資料の収集を行い、次年度以降の研究活動を本格的に推進する計画である。特筆すべき点として、広州市における現地調査において、北京や上海等の他の大都市では看過できない顕著な旧市街地の存在を確認した。したがって、次年度の研究では、当該地域を主要な研究対象として、中国における今後の都市更新のあり方に関する多角的な検討を行う予定である。</p>
<p>研究発表 学会名 発表テーマ 年月日/場所</p> <p>研究成果物 テーマ 誌名 巻・号 発行年月日 発行所・者</p>	<p>※この欄は、本報告書提出時点で判明している事項についてご記入ください。</p> <p>【研究発表】 日本地理学会 2024 年秋季学術大会, 上海市における土地有償利用制度の変化, 2024 年 9 月 14 日, 南山大学. 神奈川県地方自治研究センター「研究講師団会議」, 神奈川県における公共交通改善対象地域の抽出とその対策, 2024 年 12 月 4 日, (財) 神奈川県地域労働文化会館. (招待あり)</p> <p>【研究成果物】 神奈川県における公共交通改善対象地域の抽出とその対策. 自治研かながわ月報(212), 1-13, 2025 年 2 月 25 日, 神奈川県地方自治研究センター発行. (招待あり) 大都市郊外地域における「公共交通不便地域」の考察—川崎市麻生区を事例として—. 自治研かながわ月報(209), 1-17, 2024 年 8 月 25 日, 神奈川県地方自治研究センター発行. (共著者 佐野充, 査読あり)</p>