

〈研究ノート〉

名古屋市都心部の土地利用分析

——都心部再活性化への道——

福 島 義 和

はじめに

ベリー B. J. K. Berry などによると、アメリカの大都市圏の人口変化は一九七〇年代に突入して顕著な特徴をみせている、と指摘している。それは三一の大都市圏のうち、ニューヨークやクリーブランドなどを合せて六つの大都市圏において、一九七〇年～一九七三年の三年間に人口減少（例えば、ニューヨークで〇・三%、クリーブランドで三・二%）が現われてきたことである。さらに、一九八〇年に入ると、ニューヨークでは人口減少率（一九七〇年～一九八〇年）が九・〇%、クリーブランドでは八・一%と大都市圏の人口減少の勢いは増している。大都市圏の中心市の中にはすでに二〇%台（一九七〇年～一九八〇年）の人口減少を示すクリーブランドやデトロイトを初め、大都市圏の中心市とともに郊外部の人口減少も同時に進行させるニューヨークなど、明らかに大都市圏の衰退（アーバンディクライン urban decline）現象は起っている。

表 0-1 大都市圏の人口

	人 口				圏全域に占める割合 (%)				増 加 率		
	1980年	1975年	1970年	1965年	1980年	1975年	1970年	1965年	'75~'80	'70~'75	'65~'70
東 京 圏	28,284	27,037	24,113	21,017	100.0	100.0	100.0	100.0	6.1	12.1	14.7
中 心 市	11,123	11,264	11,079	10,682	38.8	41.7	45.9	50.8	△1.3	1.7	3.7
周 辺 地 域	17,571	15,773	13,034	10,335	61.2	58.3	54.1	49.2	11.4	21.0	26.1
大 阪 圏	17,354	16,773	15,469	13,896	100.0	100.0	100.0	100.0	3.5	8.4	11.3
中 心 市	5,488	5,601	5,689	5,738	31.6	33.4	36.8	41.3	△2.0	△1.5	△0.9
周 辺 地 域	11,866	11,172	9,780	8,158	68.4	66.6	63.2	58.7	6.2	14.2	19.9
中 京 圏	9,869	9,418	8,688	8,013	100.0	100.0	100.0	100.0	4.8	8.4	8.4
中 心 市	2,088	2,080	2,036	1,935	21.2	22.1	23.4	24.2	0.4	2.1	5.2
周 辺 地 域	7,781	7,338	6,652	6,078	78.8	77.9	76.6	75.8	6.0	10.3	9.4
3 大都市圏計	55,917	53,228	48,270	42,926					5.1	10.3	12.4
全 国 比	47.8%	47.6	46.1	43.3							

注) 1. 人口の単位は1000人。

2. 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、の計、大阪圏は京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、の計、中京圏は岐阜県、愛知県、三重県の計。

3. 東京圏中心市は東京都区部、横浜市の計、大阪圏中心市は京都市、大阪市、神戸市の計、中京圏中心市は名古屋市、
 崎山耕作 (1981) : 都市化と大都市問題—「大都市の衰退」について— 吉岡健次・崎山耕作編 : 『大都市の衰退と再生』東京大学出版
 会、3~28より引用。

我が国の三大都市圏（表0-1）をみると、中京圏を除く東京・大阪の両都市圏ではすでに中心市の人口減少が、東京圏では一九七五年～一九八〇年に、大阪圏では一九六五年～一九七〇年に起っている。三大都市圏の周辺地域（大都市圏の郊外部に相当）での増加率も低下しつつあるゆえ、必然的に都市圏全体の人口増加率も鈍くなっている。

ニューヨーク市や東京都の財政危機を目の当たりに見てきた現在、大都市圏の中心市は危機的状況にあるのか、また大都市圏の衰退現象を我が国も本格的に経験するのであろうか。

アメリカで一九七〇年代に入って発生してきたジェントリフィケーション⁽¹⁾ gentrification は、都市の拡大さらには都市圏の拡大の限界性を証明している。再び大都市圏の中心市が活性化の道を歩み始めるだろう。またそのような方途が模索されるべき時期でもある。

本研究は、その第一歩として中京圏の中心市である名古屋市を対象に、特にその都心部の土地利用構造の精密な分析を試みる。この構造の抽出作業が将来の都心部の有効的土地利用に役立てば幸いである。

注

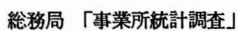
- (1) サリンズ P.D. Salins によれば、「ジェントリフィケーションとは下層の労働者たちが占めていた住宅（または近隣や小売地区）に知的上層中産階級が移住していく上向きの濾過現象を意味する」とある。山口岳志の次の論文が参考になる。山口岳志（一九八一）：Gentrification 考。人文科学科紀要、七三、四一～五一。

I 名古屋市都心部の概観

名古屋市の一九八〇年の常住人口は二、〇八六、七六二人（国勢調査結果）で、昼間人口は二、四〇〇、五九一人、つまり名古屋市への流入人口がおよそ三十一万人あることになる。しかし、流入人口の増加率は一九六五年～一九七〇年に二九・一％であったものが、一九七〇年～一九七五年には一八・八％、一九七五年～一九八〇年にはついに九・三％と一〇％台を割ってしまった。一方、流出人口の増加率も一九六五年～一九七〇年に六二・二％もあったものが、一九七〇年～一九七五年には二五・二％、一九七五年～一九八〇年には二一・四％と落ち込んでいる。つまり、名古屋市全体の人口動態は非常に落ちついてきており、表0-1でも明らかなように名古屋市の人口増加率もわずか〇・四％（一九七五年～一九八〇年）の値を示すにすぎない。今回の国勢調査（一九八五年）には、東京圏や大阪圏と同様に中京圏の中心市の人口減少が予想される。

次に中京圏を支える名古屋市の経済活動は、大規模事業所の分布（図1-1）からみれば中村区東部と中区北部にほとんど集中している。これらの地域は学区別（小学校の通学地域）の昼間人口でも上位に位置している。名城学区（中区）の七四、〇八〇人を一位に、栄学区（中区）、新明学区（中村区）、御園学区（中区）、新栄学区（中区）と、中区・中村区を代表する五学区に昼間人口の一〇・八％に当たる二五九、二六五人が、わずかに市域面積の一・七％の地域に集中している。これら五学区を名古屋市の都心部と規定しても差しつかえない。なお、この範囲は都心部（CBDも含めて）の画定に関する名古屋市の諸研究²⁾の結果と比較考察してもほぼ一致をみる。³⁾

(昭和56年7月1日)



注

(1) 名古屋市の人口動態の代表的な論文をあけておく。

堀川侃(一九六八)：名古屋市の転出人口―昭和四二年四月・七月の実態調査による考察―・小牧實先生古稀記念事業委員会編「人文地理学の諸問題」所収。大明堂。三八三～四〇八。

石黒正紀(一九七六)：大都市中心部からの転出人口に関する一考察―名古屋市中区の場合―・人文地理、二八―三、二七―五四。

(2) 大阪市総合計画局(一九七〇)：「管理中枢機能調査報告書(Ⅲ)―大都市のCBD(都心業務地区)・二一八ページ。戸所隆(一九七五)：名古屋市における都心部の立体機能分化―中高層建造物を中心に―・地理学評論、四八―一二、八三―八四六。

伊藤達雄(一九七七)：名古屋市における副都心立地の可能性に関する研究―第一編：都市形成過程と都市空間構造からの検討・中部開発センター四〇号、一五―三〇。

沢田清(一九七九)：都市内域の研究・日本大学研究紀要(地理)、一四、一―一九。

(3) 本研究では都心部の画定よりも、都心部の土地利用分析が主題なので少し広範囲に対象地域を設定した。

II 名古屋市都心部の土地利用

都心部は一般に、Civic Center, Urban Center, Urban Core, Central Business District (C.B.D.) など多種多様の言葉が使用されるように、厳密には研究者の立場で意味するところは全て異なっている。本研究は、バーシウス⁽¹⁾ E. W. Burgess が一九三三年に同心円構造の理論で、商業・行政の中心として、人の出入りが最も多く、最高地価を示す場所として規定したCBDの概念の同義語として、都心部という言葉を使用する。そして、

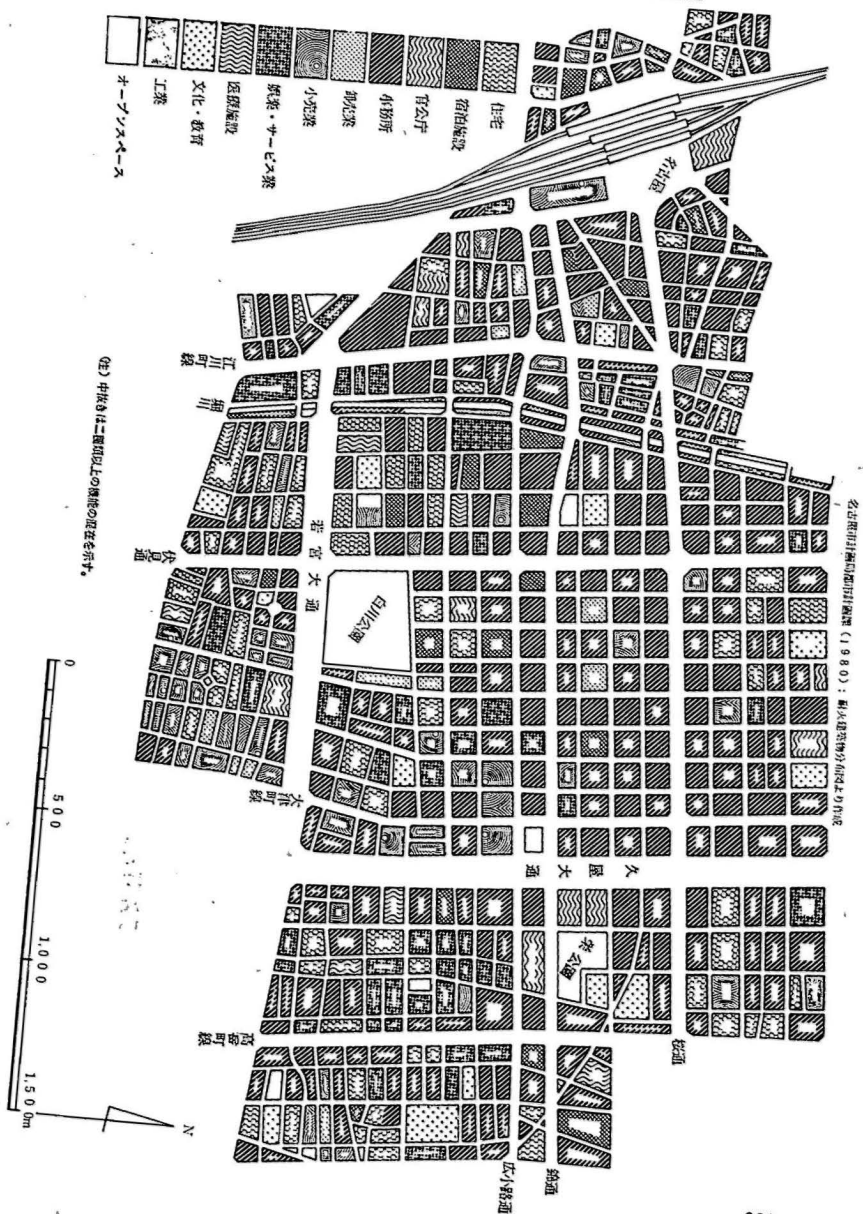
マーフィやバーンス R. E. Murphy and J. E., Jr. Vance が一九五四年に主要な CBD 機能として、利潤目的のために財やサービスの提供を行なう小売商業と、さまざまな事務所機能の活動を指摘し、それら以外の機能（例えば卸売商業や工場それに住宅などの機能）を非 CBD 機能（真の CBD 的土地利用ではない）として明確に区別していることは適切である。

現実の都心部の土地利用と、本来あるべき都心部の土地利用の姿とはかなりのギャップが存在する。その理由は、河川や丘陵などの自然的条件、都市計画法・道路法・都市再開法などの法的規制⁽²⁾、さらに複雑な土地所有関係などを背景に都心部の建物更新が実施されるからである。

まず図 2-1 を見て頂きたい。この図は名古屋市都心部に立地する五、〇六四個の耐火建造物を対象に、各ブロック毎の土地利用を決定している。手続きは、ウィーバー J. C. Weaver が郡 county 別の作物結合 crop-combination 型を決めた方法（ウィーバー⁽³⁾法）を用いて、都心部のブロックを一つづつ検討した。ただ一つ問題なのは、単一機能の土地利用でそのブロックを代表できればいいが、二種類以上の機能（最高十種類の機能が混在する）が混在するブロックは表示がかなり複雑になる。そこでこの図でブロックの中を白く抜いてある場合は、最低二種類以上の機能が混在していることを示している。

次に都心部のブロック別の土地利用を検討する。名古屋市都心部は戦災をうけたため都市計画がすすみ、ソルトレークシティ・サクラメント・ツルサなどのアメリカ諸都市の街路パターンにも匹敵するほど、ブロックが整然と形成されている（図 2-2 参照）。東西方向には、北から桜通、錦通、広小路通、若宮大通が走り、南北方向には、西から江川町線、伏見通、本町通、大津町線、久屋大通、高岳町線が走ってほぼ格子状になっている。オープンスペースとしてグリーンベルトが若宮大通と久屋大通に設けられており、ほぼ都心部の南と東の境界線

図 2-1 名古屋市都心部の土地利用現況



名古屋市中心部の土地利用分析

図 2-2 名古屋市中心部の町丁境界と主要商店街



となっている。ブロックの大きさは周辺部に向かうほど不規則な形になるが、都心部のブロックの大部分はほぼ九〇m前後の方形を基準としたものである。

都心部立地指向の典型的な事務所機能（発現機関：銀行・会社・事務所・併用事務所）は名古屋駅前地区と栄地区にはさまれる形で卓越しており、特に久屋大通と堀川で東西を囲まれた広小路通の北側地区（錦一・二・三丁目、丸の内一・二・三丁目）にはかなりの集中がみられ、都心部のビジネス地区を形成している。名古屋駅前地区にも空間的拡がりは大きくないが、事務所機能の卓越している地区が存在する。

都心部立地指向の強い小売商業機能（発現機関：百貨店・市場・併用店舗）は、栄地区（栄三丁目）の中でも広小路通や大津町線といった主要通に沿ったブロックで卓越している。その地区には、松坂屋・名古屋三越、丸栄の百貨店の立地もみられる（図2-2も参照）。

小売商業機能の卓越している地区が駅前地区にも

みられる。松坂屋名駅店・名鉄百貨店・近鉄ビル・名鉄メルサ・名鉄セブン等の大型商業施設が、松坂屋を除けばただ一つのブロックに集中している。すなわち空間的拡がりは栄地区に比べると小規模である。

現在都心部の二つの小売商業地区には、地下街が異常に発達している。図2-2及び図2-3をみると七つの地下街（栄地区に三つ、駅前地区に四つ）の位置と業種構成比がわかる。両地区の地下街とも、買回品の性格が強く（業種構成比が四〇%以上）、飲食・サービスの性格が弱い（四〇%以下）商業施設であり、地上にある主要商店街（大型商業施設も含む）の機能（買回品の性格が比較的弱く、飲食・サービスの性格が比較的強い）と⁽⁴⁾うまく補完しあっている。つまり、名古屋市中心部の二つの小売商業地区は、地上と地下の異なった二形態の商業施設が一つの複合体 complex として機能しているといえる。

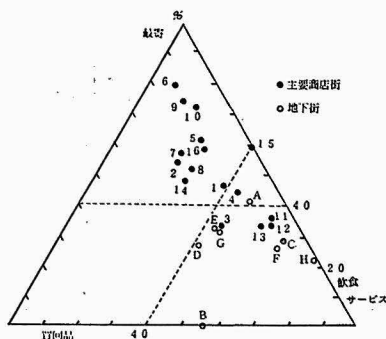
この二つの小売商業地区を除けば、レヴェルは低次だが伝統的な小売商業の中心地として大須地区（大須三丁目）があげられる。この地区は高い人口密度（一万人以上/km²）をもち、いろいろな機能が混在している小さなブロックの密集地区でもある。しかし、代表的な土地利用は小売商業機能が卓越している地区である。事務所機能と小売商業機能以外で、都心部指向の強い機能は娯楽・サービス機能（発現機関：映画館・料理店・病院……）であり、栄地区をとり囲む形で形成されている（栄三・四・五丁目）。

都心部立地の指向は上記の都心業務機能（事務所機能、小売商業機能、娯楽・サービス機能）ほどではないが、現実には都心部に立地している機能として宿泊機能と卸売機能それに住宅機能がある。

宿泊機能の発現機能として、ホテルや旅館があげられるが、比較的駅前地区から栄地区にかけて点在している。卸売機能（発現機関：問屋）は本町通の西側に長者町問屋街として南北に形成されており、取扱商品は呉服・和装製品・服地で四九・九%（一九八一年）を占めている。⁽⁵⁾住宅機能は本来一般住宅（一戸建住宅）と共同

名古屋市都心部の土地利用分析

図 2-3 名古屋市都心部の主要商店街・地下街の業種構成比



名古屋市経済局（1981）：中区・中村区の地域商業より作成

主要商店街

- 1 広小路西通
- 2 柳橋白龍
- 3 広小路西1丁目
- 4 広小路中央
- 5 御園通
- 6 桑名通
- 7 橘屋通
- 8 広小路
- 9 住名通
- 10 南伊勢町通
- 11 栄町
- 12 南大津通
- 13 サン大津
- 14 久屋大通西南
- 15 久屋大通東南
- 16 東新

地下街

- | | | |
|---|-----------|-------|
| A | エスカ名店会 | (46年) |
| B | テルミナ地下街 | (49年) |
| C | ユニモール | (45年) |
| D | メイチカ | (32年) |
| E | サンロード | (30年) |
| F | サカエチカ名店会 | (44年) |
| G | 栄地下街 | (32年) |
| H | セントラル・パーク | (53年) |

() 内は開設年次

住宅（アパート・寄宿舎・下宿・マンション）に区別されるが、図2-1では同一分類となっている。比較的静かな白川公園周辺や、五年位前から急激にマンションが建ち始めた久屋大通の東側（泉一丁目）などの地区が、住宅機能の集中している地区である。

全体として都心部の土地利用を簡潔に述べれば、主要な通りに面したブロックは単一機能（例えば事務所機能や小売商業機能）が卓越しているが、周辺部に向かうにつれて不規則な小型のブロックになり、しかも多種多様な機能（娯楽・サービス機能、卸売

機能それに住宅機能）が混在化する傾向にある。

注

(1) Robert W. Burgess (1925): The Growth of the City. An Introduction to a Research Project. R. E. Park, E. W. Burgess and R. D. McKenzie: The City. Univ. of Press, 239 p.

(2) 従来いろいろと企業の経済活動を規制してきた各種の法が現在緩和される動きがある。例えば東京都と建設省で既成市街地の再開発を実施するために、都心の建物高層化の規制緩和を検討中である。(日本経済新聞、一九八三、八、二九)

(3) ウィーバーは、カウンティの作物結合型を以下の如く σ^2 (分散) を計算し、決定した。

$$\sigma^2 = \frac{\sum d^2}{N} = \frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}$$

d : 偏差 (絶対値) N : 作物の種類数

X_i : 実際の作付率 (%) $\bar{X}$: 理論的期待値 (%)

各グループ (モノカルチュア、二種混合、三種混合……) ごとに分散を計算し、最小値を示したグループが代表の作物混合型となる。J. C. Weaver (1954): Crop-Combination Regions in the Middle West, Geographical Review, 44: 175~220.

(4) データ (名古屋市経済局 (一九八二): 『中区・中村区の地域商業』、二一三ページ) が表通りに面した建物一階間口部分の調査結果 (一九八〇、一二) に基づくため、大きな傾向しか把握できない。なお、地下街に関する研究では次のものが秀れている。

戸所隆 (一九七九): 名古屋における地下街の形成—都心立体化の一形態として—。人文地理、三一—三、一—二一。
(5) データは次のものによる。

名古屋市経済局 (一九八一): 『長者町問屋街実態調査』、一〇五ページ。

(6) 現在社会問題になりつつあるワンルームマンションの建設反対運動は、都心部及び周辺部の住宅問題を考えるいい機会でもある。住宅機能に限らず、混在化の土地利用のメリット・デメリットは今後の重要なテーマである。

Ⅲ 名古屋市都心部の地域構造

Ⅱで都心部の土地利用を詳細に検討したが、この章では都心部の土地利用のストラクチャ⁽¹⁾ structure を明らかにする。

最初に名古屋市都心部に立地する五、〇六四個の耐火建造物を対象に、都心業務集約度指数 Central Business Intensity Index を次式によりブロック毎に求め、

$$\text{都心業務集約度指数} = \frac{\text{都心部的土地利用面積}^{(2)} \text{ (C.B.I.)}}{\text{建物の総床面積}} \times 100$$

その値を五段階表示したものが図3-1である。この図から名古屋市都心部において、都心部立地指向の強い機能が集中している地区(CBIIが八〇%以上)がわかる。一つは広小路通に面した栄地区(栄三丁目の北側、栄四丁目)であり、他の一つは駅前地区(名駅一・二・三・四丁目、名駅南一丁目)である。この両地区を都心部の土地利用(図2-1)に対応させると、両者とも小売商業機能が卓越した土地利用を示し、周囲は事務所機能の土地利用がみられる。しかし事務所機能の一大集中地区は、この両地区を結ぶ広小路通と錦通にはさまれた四つのブロック(栄二丁目の北側でCBIIが全て八〇%以上)を核として北側の地区(錦一・二・三丁目、丸の内一・二・三丁目)に拡がりをみせ、名古屋市都心部のビジネス地区(ただし本町通の西側は問屋地区である)を形成している。

以上のように都心業務集約度指数の高い値を示す地区は、事務所機能や小売商業機能が卓越した非常に企業経

	80~100%
	60~79%
	40~59%
	20~39%
	0~19%



経済活動 economic activity が盛んな場所でもある。そして大都市の都心部という一定の限られた空間を効率よく利用しようとする企業間の競争が、景観的には高層建築物を出現させるのである。

そこでブロック別のネット容積率を次式より求め、

$$\text{ネット容積率} = \frac{\text{建築物の総床面積}}{\text{建築物の敷地面積}} \times 100$$

その値を都心業務集約度指数と同様に、五段階表示したものが図3-2である。明らかにこの指標は建築物の単なる高さではなく、立体化の表現して把握される。結果は、やはり駅前地区（二ブロックが最高値の八〇％以上）が栄地区（五ブロックが最高値）を凌駕している。前者の地区は、名鉄百貨店などが入っているブロックを除けば全て事務所機能が卓越しているブロックで、日本の都市の典型的な駅前地区の景観を呈している。それに比べ、後者の栄地区で容積率の高いブロックは、比較的小売商業機能が卓越している場合が多くなっており、この両地区の特徴をよく物語っている。つまり、大都市の都心空間、特にその核心地域 core area は、終局的に高密度で集約的土地利用が可能なる事務所機能と小売商業機能が卓越することになる。

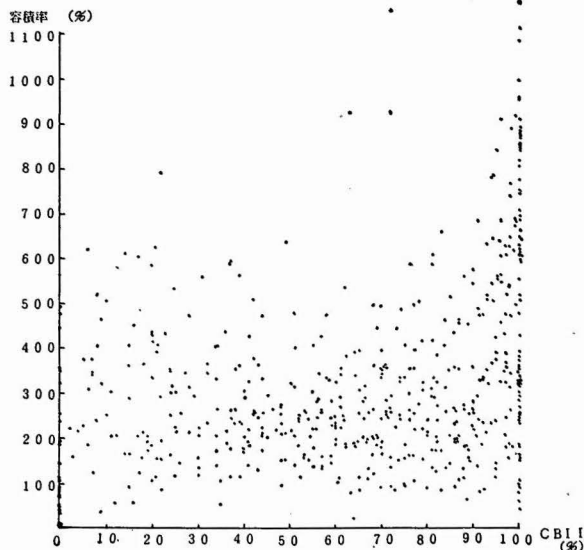
今までの考察から都心部の土地利用において都心業務集約度指数（CBI）とネット容積率の間には一般的に強い関連が予想される。図3-3はその両者の関連をみるため、研究対象地域全ブロックの値をプロットしたものである。

この図から総じて都心業務集約度指数が高くなれば容積率も高くなる。しかしCBIが高いブロックでもかなり容積率が低い値を示す場合もある。そこでCBIが九五％以上の値を示す一二〇個のブロック（ほとんど）の空間が都心部の土地利用で占拠）をみると、その四〇％にあたる四八個のブロックが容積率六〇％以上（ほ

[illegible]

名古屋市都心部の土地利用分析

図 3-3 都心業務集約度指数 (C.B.I.I) とネット容積率との関係



名古屋市計画局都市計画課 (1980) : 耐火建築物分布図より作成

ば六階以上の高層建築物)を示すブロックであった。またC.B.I.Iが一〇〇%(全ての空間が都心部的土地利用で占拠)のブロックの場合には、高層建築物の割合は四六%と半数近くをしめる。つまり、大都市の都心部、特にその核心地域は極度に進んだ高層化を背景に、都心部立地指向の強い都心業務活動(事務所機能と小売商業機能)が活発に展開される空間なのである。そして核心地域の空間占拠の競争に遅れをとった卸売機能や工業機能それに住宅機能が周辺部に追い出され、これらの中間地域に娯楽・サービス機能が立地する構造となる。

以上のように分析してみると、都心部の地域構造を決定づける要素は、個々の企業活動そのものと言える。つまり、企業が限定された空間の中で最適立地するためには、どれだけの地価支払能力があるか、その能力の優劣によって都心部の核心地域への立地か、周辺地域への立地かが決定される。

そこで都心部の企業活動の一つのパロメーターとし

て路線価格（地価支払能力の一表現）を用いて、地価の分布図（図3—4）を作成した。そしてその地価構造から都心部の地域構造を把握すると、明らかに一つの特徴として堀川をはさんで東側と西側に二つの核の存在いみられる。さらにその核をとり囲む地価等値線の広がりを見ると、広小路通を軸として東西方向には比較的順調に拡大しているが、久屋大通や大津町線に沿った南北方向への拡大は緩慢である、といえる。

注

(1) 一般に地理学において、構造 structure は形態的 morphological アプローチの研究で重視されるのに対し、組織 organisation やシステム system は機能的 functional アプローチの研究で重視される傾向にある。しかし地域構造（地理的複合体）を明らかにすることを目的とした地理学の中で、「構造」という概念は形態と機能をリンクさせる重要なタームである。それゆえ地域構造や空間構造（地域構造をより抽象化）の把握に、システム論的思考（諸要素間の相互依存関係の究明）、さらに、階層システム論的思考へと展開される動きは当然であろう。その際注意すべきことは、研究対象地域のスケール scale と、地域を構成する要素 element の決定を常に明確化することである。

(2) 都心部の土地利用面積として具体的に集計された業種は以下の通りである。

一 事務所（銀行・会社・事務所・併用事務所）

二 小売店舗（百貨店・市場・併用事務所）

三 娯楽（風俗）（料理店・バー……）

（興業）（劇場・映画館……）

四 官公庁施設（区役所・出先官公庁……）

(3) ネット容積率のネットとは、建築物の敷地面積の中に道路などの公共用地を除いた面積をさす。

(4) この理由として、都心部の土地利用の中には娯楽・サービス機能や一部を除いた小売機能などは、一般にそれほど高層化を指向しないからである。

IV 名古屋市中心部の核心地域の構造

II、IIIで都心部の土地利用、都心部の地域構造をそれぞれ明らかにした。この章では都心部の核心地域を特に抽出し、その構造を明らかにしたい。

前章の最後でも触れたように、都心部の経済活動は地価支払能力によってその土地利用を決定するわけで、特に都心部の核心地域においては企業間の競争が熾烈である。従来の研究⁽¹⁾ではこの部分はあまり言及されておらず、空白になっていた。

ところでベリー B. J. L. Berry⁽²⁾ は、大都市地域内部では商業センターの立地がわずかも異なる歩行者に響き、販売量は大きく左右される、と指摘している。本章ではこの小売商業活動に敏感な歩行者量を使用し、駅前地区と栄地区を含んだ核心地域の内部構造を詳細に考察する。その際今まで検討してきた三指標 (C B I I・ネット容積率・路線価格) を同時に総合的に考察する。

まず図4-1を見て頂きたい。この図は横軸に名古屋駅を起点とする広小路通をとり、その軸上に歩行者量の調査地点 (一九八〇・八・二五・月曜日) をプロットしたものです。縦軸には、歩行者量の調査地点を含む各ブロック毎に都心業務集約度指数 (C B I I) とネット容積率を上段に、下段には路線価格と歩行者量の各値を記入した。ただしこの広小路通は幅約三〇mあり、北側と南側ではかなりの歩行者量の違いが予想されるゆえ、二枚の断面図を作成した (図4-1と図4-2)。

前章の図3-3でも検討したように、C B I Iとネット容積率の間には強い関連性が存在するが、この二枚の

名古屋市中心部の土地利用分析

図 4-1 核心地域の横断面図(広小路の北側)

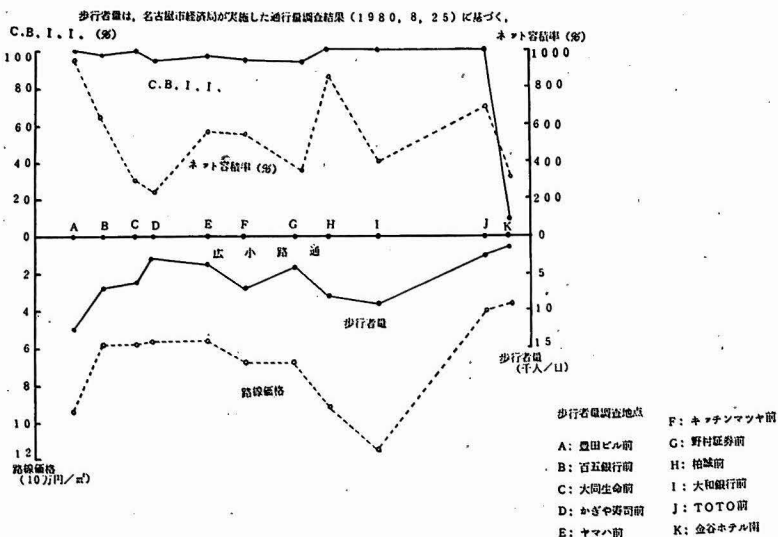
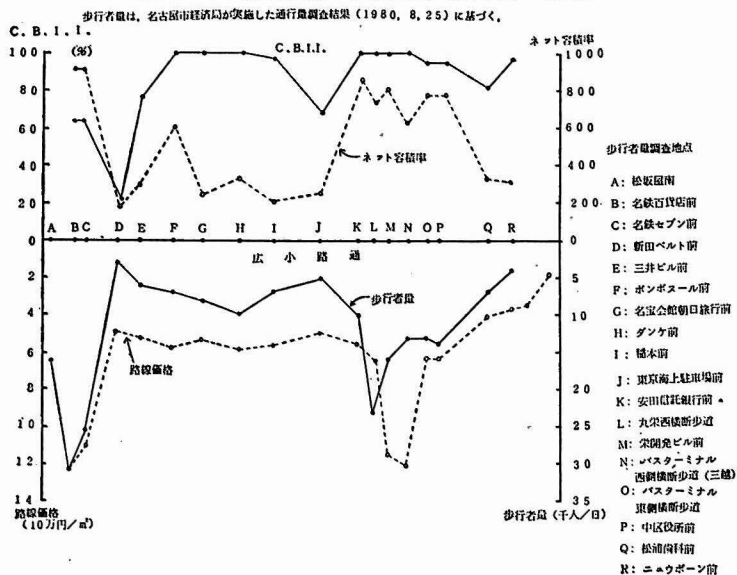


図 4-2 核心地域の横断面図(広小路の南側)



図を詳細にみるとC B I Iはコンスタントに九〇%以上の値を示しているのに比べ（北側が南側より顕著）、ネット容積率の変化は少し不規則である。明らかに二つのピークの存在があり、決して連続した高密度空間を形成していない。二つのピークとは、駅前地区と栄地区である。この核心地域内での二つのピーク現象は、路線価格や歩行者量ではより鮮明に現れている。

そこで歩行者量データ⁽³⁾を中心に、核心地域の内部構造を検討する。一般に歩行者量は広小路通の北側では駅前の豊田ビル前（A）が一二、五二四人（一日につき）であることを除けば、他の一〇地点は全て一万人以下の値を示し、平均歩行者量は五、九四一人である。

広小路通の南側では平均歩行者量が一二、〇七九人で、丁度北側の二倍になり、その内部には確実に二つのピークが出現している。そしてその二つのピークの現れ方は、北側において路線価格のピークとほとんど一致している。南側は駅前地区ではよく一致しているが、栄地区ではわずかにずれが生じている。このずれは歩行者の流れと商業集積の関係から説明できる。つまり、広小路通に面した二大百貨店（丸栄と三越）のうち、現在のところ平日（一九八〇・八・二五）の歩行者の流れからは丸栄が核となり東西の流れを支配しているのである。しかし日曜日（一九八〇・八・二四）のデータで比較すると、わずか一六二〇人（一日につき）の差にすぎず、この関係も弱くなり、むしろ両地点の平日と日曜日の歩行者量を比較すると、三越が日曜日には四〇・〇%の増加で、丸栄は逆に一四・三%の減少を示している。つまり栄地区内においてもブロックレヴェルで経済活動がダイナミックに変化しているのである。⁽¹⁾

さらに栄地区の南北方向に縦断面図を作成し、図4-3（東側）、と図4-4（西側）とした。ただし図上では久屋大通と南大津通が便宜上一直線に連がっているが、現実には三越の所でブロック屈折している。この二

名古屋市中心部の土地利用分析

図 4-3 核心地域の縦断面図(久屋大通と南大津通の東側)

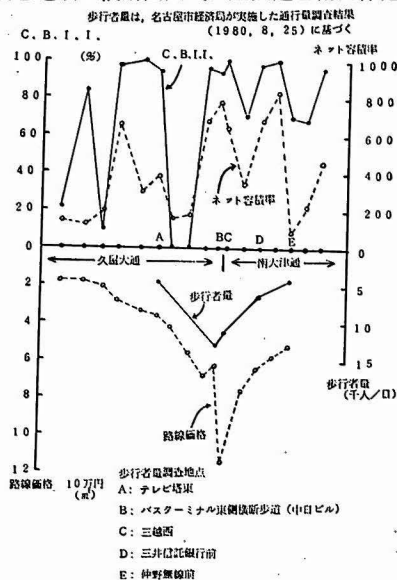


図 4-4 核心地域の縦断面図(久屋大通と南大津通の西側)

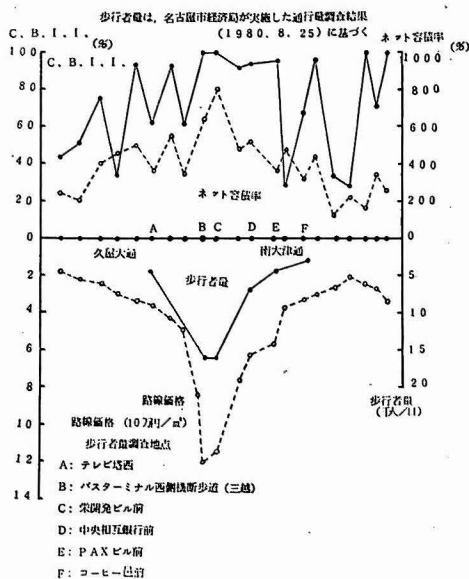


表 4-1 居住地区別にみた栄・名駅前で購買割合
(単位: %)

品目 購買先 居住地区		婦 人 服			贈 答 品		
		自 区 内	栄	名 駅 前	自 区 内	栄	名 駅 前
北 部	守山区	21.7	24.6	—	20.2	53.6	2.9
	北 区	44.8	36.0	0.8	21.6	67.2	1.6
	東 区	14.9	48.1	—	5.6	83.3	5.6
	西 区	39.4	26.9	23.1	10.6	45.2	34.6
中 村 区		(36.0)	25.4	27.9	(11.5)	32.8	42.6
中 区		(16.8)	74.1	3.7	(7.5)	83.3	3.7
東 部	千種区	29.1	67.5	1.7	5.2	89.7	3.4
	昭和区	21.6	50.6	4.8	8.4	81.9	4.8
	瑞穂区	31.9	45.8	3.6	13.2	69.9	7.2
東部丘陵	名東区	5.6	63.0	3.7	—	66.7	3.7
	天白区	6.3	49.2	3.2	4.8	68.3	6.3
	緑 区	40.7	34.6	9.9	24.6	43.2	25.9
南 部	熱田区	13.0	50.0	2.2	8.7	76.1	2.2
	中川区	31.4	19.5	22.1	16.1	39.9	32.2
	港 区	28.9	39.5	6.6	11.8	71.1	5.3
	南 区	49.1	23.1	9.4	24.0	44.4	13.7

(注) 名古屋市経済局 (1976): 「消費者買物動向調査」による。
()内は、栄、名駅前を除いた数値である。
名古屋市経済局 (1981): 「中区・中村区の地域商業」, p. 65より引用。

枚の図を比較すると、両者とも歩行者量と路線価格のピークの現れ方はほぼ一致しており、久屋大通から南大津通にかけての東側と西側の相違はほとんどみられない。そして各々のピーク値を示す中日ビルと三越を含んだ各ブロック群と、広小路通の南側の分析(図4-2)でピーク値を示した丸栄から栄開発ビル(富士銀行など)のブロック群との接点が丁度一m²あたり一二四万円(一九八二年度)の最高地価地点 peak land value である(図3-4も参照)。つまり、名古屋市都心部の核的存在(核心地域)として栄地区が形成されている。この最高

地価地点の地区は一九六七年までは栄地区にあったが、一九六八年に駅前に移動し、一九六九年から一九七三年までは栄と駅前が同価格となっている。⁽⁸⁾そして最近(一九八二年)になって再び栄地区に戻ってきた。

栄地区の活性化は、例えば消費者の買物行動の分析からも明確である。買回品の性格の強い婦人服や贈答品の購売割合を居住地別(表4-1)にみると、婦人服では駅前地区より栄地区を買物利用する割合が高い区は、一六区のうち一四区(中村区と中川区を除いたため)を占め、贈答品ではその割合が高い区は、中村区を除いた一五区を占め、しかも婦人服に比べより一層高い割合を示している。つまり、栄地区が駅前地区に比べ広い商圏を有しているのである。最近(一九七八年)、都心部の商店街・地下街の中では最も買回品の性格が高い(七六・六%)セントラルパーク地下街もオープンした(図2-2、2-3参照)。都心部の核的存在として、栄地区の発展は勢いを増すであろう。

以上都心部核心地域の地域構造を、歩行者量を中心に他の三指標(CBII・ネット容積率・路線価格)を補助的データとして、ピーク現象に注目しながら分析してきた。

結論として、名古屋市中心部に部は確実に二つの核的存在の地域があり、その均衡関係は歴史的にみても不安定な構造をもっている。その不安定さは以下のプロセスに起因する。

まず非常に限定された空間の中で個々の企業が活発に競合活動を実施するには、占拠している空間に対して高い地代を支払わなければならない。そしてより高い地代を支払える業種のみが中心部に最後まで生き残り、それ以外の業種は順次周辺部に追い出されていく。このプロセスが繰り返されて、都心部の土地利用の構造が決定される。その結果、我々は景観上都心部の核心地域に、より高密度で集約的な都心空間(高層建築物群の土地利用)を見いだせる。

このように核心地域形成のプロセスをみると、明らかに大都市都心部特に核心地域の土地利用はダイナミックであり、かつ企業の戦略活動の先端基地でもあるので、その地域は不安定な構造を持たざるをえないのである。

注

(1) 管見する限り従来の地理学の中で、企業間の活動を媒介として核心地域形成をテーマとした研究は少ない。

(2) B. J. L. Berry (1967): *Geography of Market Centers and Retail Distribution*. Prentice Hall, 146 p. B. J. L. ベリー著、西岡久雄等訳(一九七二):『小売業・サービス業の立地―市場センターと小売流通―』大明堂、一九四ページ。

(3) 一般に歩行者量データを分析する時は以下の点に注意する。

- 平日と祝祭日の別
- 時間帯別
- 目的別
- 方向別

(4)

平日	丸栄	三越
総数 (人/日)	23,018	12,942
東行	11,322	7,028
西行	11,696	5,914

(1980. 8. 25)

(注) 名古屋市実施の交通量調査による

(5)

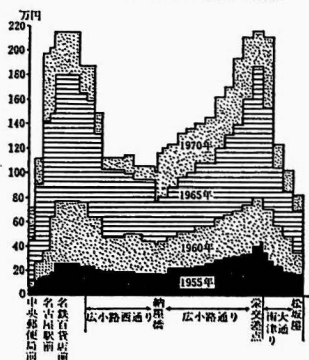
日曜日	丸栄	三越
総数 (人/日)	19,736	18,116
東行	9,480	9,218
西行	10,256	8,898

(1980 8. 24)

(注) 資料は(4)と同じ

(8)

名古屋駅前・広小路・南大津通りの
地図断面図
(3.3m²あたり)
名古屋国地図：路線地図より転写



(戸所隆, 1979) より引用

(6) 日曜日の歩行者量を使うと、歩行者量と路線価格のピークはほとんど一致する。

(7) 中ビルは約一万人の昼間就業者を有し、大規模高層建造物の地域に与える影響の大きさに戸所隆(一九七五)は注目している。

V むすびにかえて——今後の課題——

この拙稿は大都市都心部の地域構造を、形態的側面に焦点をあてて展開したものである。今後研究を進める上で課題となるテーマを指摘することでむすびとしたい。

1 大都市都心部の建物更新 Urban renewal はが活発に実施されている現在、形態的アプローチのみでは不十分であり、機能的アプローチの導入は急務である。具体的には消費者行動や企業行動などの行動論的分析を通して、都心部の土地利用を説明かつ解釈していく。つまり記述地理学 description in geography から説明地理学 explanation in geography への移行である。この動向は、ハーヴェイ D. Harvey の指摘に待つまでもなく重要なことであり、地理学研究者が着実に今後実行しなければならない。現在注目されている知覚的アプローチや現象学的アプローチなども、地理的事実の説明や解釈 interpretation in geography の一手段である。

2 地理学の応用的側面である。現在グローバルなレベルでは大都市の衰退に続いて、大都市圏の衰退現象も起っている。その対策を考える上で、大都市の都心部の再活性化は必要である。すでに京都大学の上田篤を中心とした都心地区研究グループが、市街地環境整備の方法として Inside-Out System によるブロック構造の転換と自由空間のネットワーク化を提案している。この案は個々の敷地でどのような建設計画や整備が展望されているかをきめ細かく分析することが土台となっている。このような動きからも明らかのように、今後大都市の都心部では大規模な再開発ではなくて、ブロックを基礎単位とした比較的小規模な再開

発が主流となるだろう（名古屋駅近くの泥江町再開発事業もその一つである）。その意味でも本研究で取り扱った都心部の土地利用分析は、重要な基礎的作業といえる。今後「都心部の土地利用」なるテーマは、隣接諸科学の協力を必要とする学際的分野となることは確実である。

注

(1) 大阪市総合計画局（一九七八）『大阪都心地区の整備に関する基礎研究―市街地更新の生態分析に基づく都市整備の展望―（概要）』五九ページ。

図2―1、図3―1、図3―2、図3―4は矢沢和枝嬢の製図による。記して謝意を表したい。
付記。本稿は昭和五七年度専修大学個別研究助成によるものである。