


学位論文の要旨

専攻名	工学専攻	ふりがな氏名	きむでいる金大一	
学位論文題目	中心市街地活性化基本計画と遊休不動産の利活用実態に関する研究			

近年、全国の地方都市では、人口減少や少子・高齢化に伴い、地域の衰退やスプロール化が起きており、遊休不動産が急激に増加し続けている。これらの様々な課題により、地域再生に向けた取り組みが進んでいる。特に、地方都市における中心市街地では、道路整備、イベントなどの様々な対策が講じられている。1998年に制定された「まちづくり三法」により、中心市街地活性化基本計画(以下、基本計画とする)が策定されたが、衰退傾向に歯止めがかからず、2006年「まちづくり三法」が改正された。これにより、基本計画は選択と集中という観点から、内閣総理大臣による認定基本計画となった。しかし、現在も中心市街地には、低未利用地や空き家など遊休不動産の増加が続き、全国的な問題となっている。

そこで本研究では、これまでの地方振興と都市再生に関する法律の変遷を把握することで、地域再生に向けた取り組みの傾向を明らかにする。また、中心市街地の再生に注目し、認定基本計画の全国的な傾向や、目標の達成率が低い都市において、その要因を明らかにする。さらに、民間の投資や参画により、遊休不動産の利活用を促進している事業の分析を行うことで、如何なる体制により民間の参画を促進しているのかを明らかにする。最後に、得られた結果を勘案し、中心市街地を再生するための提案を行う。

本研究は、1章から7章で構成される。第1章では序論として、研究の背景と目的について述べ、既往研究のレビューにより、本論文の必要性と位置づけを示した。

第2章では、地方振興や都市再生に関する法律の変遷を整理することで、地域再生に向けた取り組みが、これまでどのように推進されてきたかを明らかにした。地方振興では、1998年を境に、「ハード事業に関する法律」から「雇用創出+ソフト事業に関する法律」「ソフト事業に関する法律」に移行している傾向にあった。また、2014年に制定された「まち・ひと・しごと創生法」により、計画策定時には重要業績評価指標(KPI)の設定が必要となり、2020年までに目標が達成できるように各地で取り組みが推進されている。都市再生においては、2000年代から認定基本計画や都市再生整備計画で、重要業績評価指標(KPI)を設定し、フォローアップ報告や事後評価により、交付終了後も事業の効果を持続させるために、対策が講じられている。さらに、行政が主体となった対策から、民間と連携しながら推進する対策に移行していることも確認できた。

第3章では、認定基本計画に注目し、計画に掲げられている目標の達成率と都市特性の関係を明らかにした。人口が30万人以下の都市や、計画区域面積が小さく、計画区域人口密度が高い都市において、目標達成率が100%を上回る傾向にあることがわかった。特に、販売額や公共交通機関利用に関する目標指標と、面積や計画区域人口密度に、一定の相関性が確認された。

第4章では、都市アメニティが中心市街地に集積立地している55地方都市における、認定基本計画事業の組み合わせ傾向を、主成分分析とクラスター分析によって明らかにした。得られた類型は、居住環境整備型、都市施設・交通整備型、文化観光推進型、商業・居住連携型であった。また、各事業の実施主体は、行政の分担率が最も高い傾向にあったが、民間や官民連携による分担率の方が高い都市も確認できた。

(注) 和文 2,000 字又は英文 800 語以内

続紙 有 無

第5章では、上述の類型ごとに、認定基本計画に掲げられている目標の達成率が低い都市を対象として、目標未達成の要因を、内的要因と外的要因に分けて明らかにした。内的要因としては、官民・民の連携不足、交通結節機能改善に関する事業の不足などが、外的要因としては、民間共同住宅建設による効果の不調、歩行者回遊性の不足が確認された。また、目標未達成の直接的な要因ではないが、無秩序な駐車場の増加や、民間による複数の共同住宅建設により中心市街地の賃料が下がらないことによる全国チェーン店が増加するなど、事業推進型の計画構成の限界や制御型の計画構成の必要性を確認することができた。一方で、中心市街地の再生のためには、事業完了後も継続して民間による投資や様々な活動への参画が、行われることも重要である。

第6章では、民間の投資による遊休不動産の利活用実態を明らかにした。その結果、地域外からの移住促進や、地方都市ならではの環境の良さを活かした利活用事例が多い傾向にあった。また、利活用のマネジメント体制では、資金調達や、施設整備、企画・運営などにおいて、様々な主体と連携していることが確認できた。特に、民間企業と地域住民が実施主体の場合は、多様な団体と連携することで、地域への波及効果を実現していることを明らかにした。

第7章では、本論文を総括し、中心市街地を再生するための提案として、中間支援組織の機能強化や、交通結節点機能を強化する施策、制御型の計画構成が重要であることを示した。

【1,989文字（語）】

学位論文審査結果の要旨

専攻	工学専攻	氏名	金 大一
論文題目	中心市街地活性化基本計画と遊休不動産の利活用実態に関する研究		
主査	小林 祐司		
審査委員	佐藤 誠治		
審査委員	真鍋 正規		
審査委員	西野 浩明		
審査委員			
審査結果の要旨 (1000 字以内)			
<p>本論文は、地方都市における中心市街地の再生と民間参画による遊休不動産の利活用の要件を分析することで、地方都市で中心市街地を再生するために有益な知見を得ることを目的としており、全7章により構成されている。</p> <p>第1章では、研究の背景と目的を述べ、既往研究について整理することで、本論文の必要性と位置づけを示した。</p> <p>第2章では、地域再生に関する法律は、1998年を境に「ハード事業に関する法律」から「雇用創出+ソフト事業に関する法律」に移行していることを明らかにした。さらに2000年以降は、重要業績評価指標(KPI)の設定が求められ、取り組まれる対策も、行政と民間が連携しながら推進される傾向にあることを確認した。</p> <p>第3章では、認定基本計画に注目し、計画に掲げられている目標の達成率と都市特性の関係性を明らかにした。人口が30万人以下の都市や、計画区域人口密度が高い都市などで、目標達成率が100%を上回る傾向にあることを確認した。</p> <p>第4章では、認定基本計画事業の組み合わせ傾向には、【居住環境整備型】【都市施設・交通整備型】【文化観光推進型】【商業・居住連携型】の4つがあることを明らかにした。</p> <p>第5章では、目標未達成の要因として、「官民・民民の連携」や「交通結節機能改善に関する事業」の不足、「民間共同住宅建設による効果の不調」などが確認された。</p> <p>第6章では、民間投資による遊休不動産活用事例の【資金調達】や【施設整備】【企画・運営】において、様々な主体と連携していることを明らかにした。特に、民間企業と地域住民が実施主体の場合は、多様な団体と連携することで、地域への波及効果を実現していることも明らかにした。</p> <p>第7章では、本論文を総括し、中心市街地を再生するための提案として、中間支援組織の機能強化や、交通結節点機能を強化する施策、制御型の計画構成が重要であることを示した。</p> <p>以上のように、日本における全国的な地方振興の傾向や民間の参画による遊休不動産の利活用の特徴を把握し、今後の地方都市における都市再生への有益な知見を導き出している。本論文はさらなる発展の可能性を秘めており、今後の研究も期待される。</p> <p>論文公聴会においても、適切な説明がなされ、討議・質問に対して的確な回答がなされた。また最終試験も優秀な成績であった。以上のことから、審査委員会では全員一致で本論文は博士(工学)の学位に相当すると判定した。</p>			