

## 静岡市都市部における機能分化

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2011-06-19 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 塩川, 亮, 黒木, 康史 メールアドレス: 所属:
URL	<a href="https://doi.org/10.14945/00005660">https://doi.org/10.14945/00005660</a>

## 静岡市都心部における機能分化

The Functional Regionalization in the CBD of Shizuoka City

塩川 亮・黒木 康史

Makoto SHIOKAWA and Yasushi KUROGI

（平成22年10月6日受理）

### I はじめに

都市は発展とともにその内部構造を大きく変化させてきた。特に核心部である都心部（Central Business District 以下CBDという）はその規模を拡大させてきた。そして、現代におけるCBDは、都心部の地価の高騰によって土地利用の効率化の結果、高層建造物による立体化された都心が世界規模で見られるようになった。わが国では、東京23区、大阪市や名古屋市などの大都市において、大正期に中高層建造物の建設が始まり、戦後の高度経済成長期には、地価の高騰を背景に、次々に高層建築物が建設され、いわゆる都心部を作り上げた。戸所（1975）によると、名古屋市では1961～1965年から6階建以上の建造物の立地が著しくなり、1972年には24階建のビルも出現した。

またCBDの内部では、各機能の地域分化が進行し、ある特定の機能に特化した地域が出現した。この特定機能に特化した地域は、鈴木（1979）の仙台市、石丸（1988）の福岡市などの広域中心都市でも確認された。しかし、多くの地方都市ではCBDの機能分化は未成熟であり、CBDの内部を各機能の特化が進む地域として区分することは難しかった。このことは桑島（1984）による仙台市と福島市のCBDの土地利用比較からも明らかで、両都市間にあるCBDの機能分化の差は歴然としていた。このことから、CBDの水平的な機能分化の出現には広域中心性や都市規模、支店・支社など支店経済の集積が少なからず関係していると思われる。

本稿において取り上げる静岡市は桑島が研究対象とした仙台市や福島市と比較し、規模的にほぼ両都市の中間に位置する。西野（1987）によると、小売業、業務管理機能を中心に水平的機能分化が認められ、また、低層階・中高層階の利用状況から立体的機能分化が生じていることが確認されている。このようなことから、本稿では静岡市都心部における機能地域分化を明らかにすることを目的とした。

### II 調査対象地域の設定

#### （1）調査対象地域の設定方法

CBDの範囲を設定する方法としては、マーフィーとヴァンス（1954）のCBI法などが知られる。その中ではCBDの土地利用における中心商業的利用と住宅、政府および公共機関、教会、学校、工場、卸売業、倉庫、空地、鉄道用地などの非中心的商業的利用を区別した上で、THI（total

height index 全高度指数) やCBHI (central business height index 中心商業高度指数)、CBII (central business intensity index 中心商業密度指数) などの特殊な指数を導入して、CBDとみなされる地区の各ブロックを実測によって計測し、地図上に表現することで、CBDの境界設定を試みた。

わが国では、小森(1970)がCBI法と路線価による範囲画定を試み、杉村(1965)は路線地価の遷急点からCBDの範囲画定方法を案出した。藤岡(1983)はCBII・容積率・地価を指標として神戸のCBDを画定、樋口(1979)はソウルでの研究でPLVI(最高地価点)の8%の地価がCBD範囲画定に適当であるとした。これらの研究はマーフィーらの研究を基にCBD研究がなされたものと言えよう。

さて、本研究の研究対象地域である静岡市については、西野(1986)が①地価、②中高層建造物および耐火建造物の分布、③業務管理機能の分布、④人口および人口密度を指標にCBDの境界設定を試みた。これらの指標はわが国都市のCBDの設定に際して一般的に使用されているものなので、本稿においてもこれらの指標を使用して調査地域の設定を行った。

まず①地価については、2009年8月付の名古屋国税局による静岡県財産評価基準書に記載されている静岡市葵区・駿河区の路線価格の分布図を作成し、鈴木(1979)にならい最高路線価格に対して30%以上の地域を設定した。次に②中高層建造物および耐火建造物の分布については、現地調査をもとに、静岡市役所の用途別・中高層建築物現況を参考に、6階建以上の中高層建造物を取り出して、その分布図を作成した。6階建以上を選んだのは、戸所(1975)による。現在の静岡市内には、6階建以上の中高層建造物が885棟ある。③業務管理機能の分布については、日本統計協会が発行している2006年度事業所・企業地域メッシュ統計(世界測地系)を用いて、第三次産業、小売・卸売業、金融・保険業の事業所の分布をみた。④人口および人口密度については、CBDの人口および人口密度は地価と大きな関係があり、CBDの地価高騰により、住宅のCBDへの立地は困難となり、古くからの住宅も郊外へと移転している。そのため、今日のCBDは昼間人口の過密化と夜間人口の過疎化が顕著である。都市全体から見ると、ドーナツ化現象による郊外型大規模小売店舗の進出が引き金となる中心市街地衰退の懸念、郊外の無秩序な開発(スプロール現象)の温床となり、スラム化などと合わせて都市問題ともなっている。そのため、昼夜間人口について考察することにより、CBDの設定および調査地域設定の一指標として挙げた。

以上のことを総合的に加味し調査地域を設定した。

## (2) 調査対象地域の設定

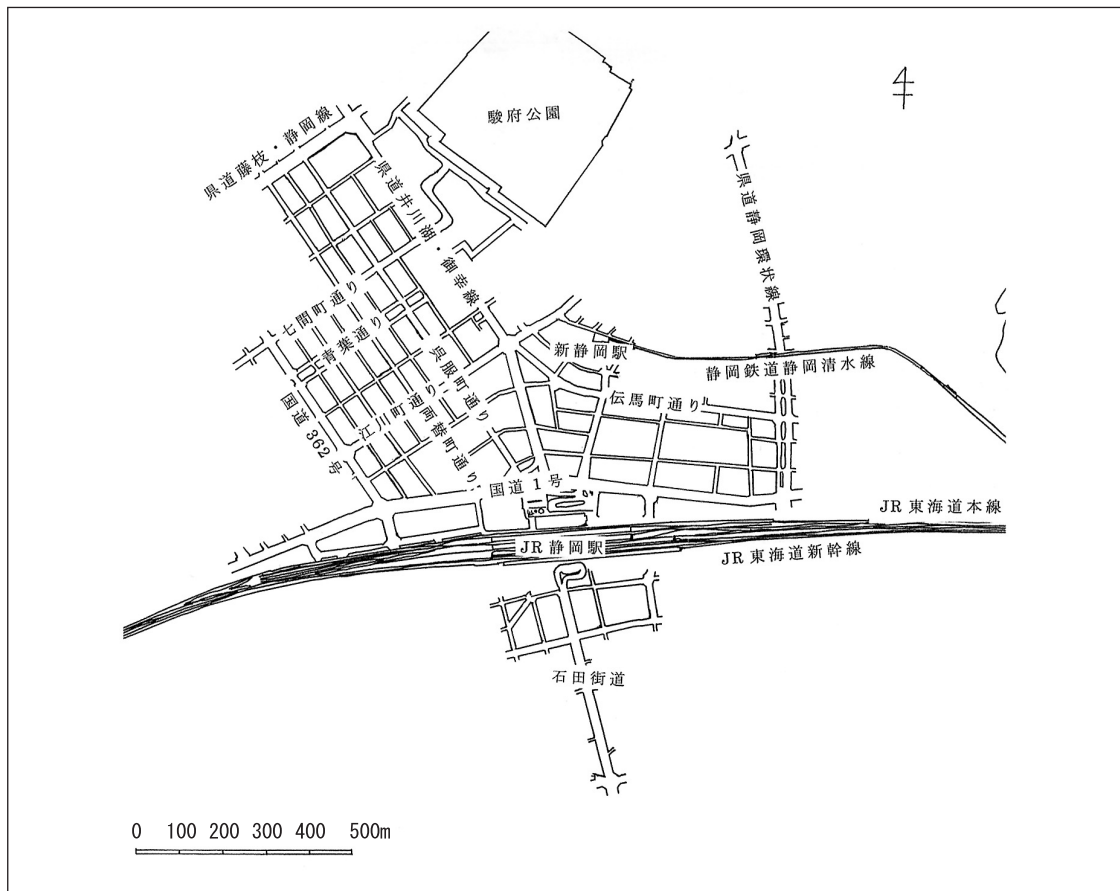
路線価格については最も高い地価を示したのが、呉服町のスクランブル交差点付近である。呉服町通りは他の地域と比べ、高路線価の地区が断続的に連なり、地価の高いCBDの中でも中心となる地域、つまりCBDの核心部に該当する地域と考えることができる。静岡駅前から御幸町にかけても高地価の地区が存在しているが、呉服町通りのそれと比べ規模が小さく、距離も短い。研究対象地域の指標となる最高路線価の30%以上の地域は、この呉服町と御幸町を中心として広がっていて、これらの地域と近くなるほど、地価が高くなる傾向が見られる。これより、地価の高い地区は特に静岡駅北西方向で顕著に見られ、この地域を中心にして調査地域を設定できると考えられる。また、静岡市発行の1/25000都市計画図から、業務管理機能の集中する地区として読み取れる。商業地域と防火地域を組み合わせた地域と路線価の30%以上の地

域はほぼ一致した。

次に、2006年度の事業所・企業地域メッシュ統計を用いて、事業所の分布をみた。まず、第三次産業は、呉服町・両替町・七間町などを含むメッシュに集中している。周辺にも第三次産業の集積は見られるが、群を抜いてこの地域への集中が著しい。分布をみても、このメッシュを囲むようにして事業所が立地している。次に、卸売・小売業であるが、ここでも呉服町・両替町等を含むメッシュを中心にして事業所が分布している。隣接している静岡駅を含むメッシュ、駿府公園を含むメッシュにもある程度集中が見られる。しかし、第三次産業の場合と異なり、広い地域に拡大せずに狭い地域に事業所が集中し、都市の中心街を指向する指標だと言える。最後に、金融・保険業であるが、やはり呉服町・両替町等を含むメッシュに集中が見られる。金融・保険業においては、前述の2項目と比べて、このメッシュへの集中が非常に顕著になり、周辺部の2倍の数がこのメッシュに立地している。周辺部への拡大も見られず、このメッシュにほとんどが含まれているようである。つまり、事業所・企業地域メッシュ統計から、呉服町・両替町・七間町等を含むメッシュを中心して、事業所が分布していることが分かった。

最後に、中高層建造物の分布については、静岡市発行の1/10000都市計画図に200m×200mのメッシュをかけ、現地調査で得た中高層建造物の数をそれぞれメッシュごとに抽出した。それによると高層建造物が25棟以上集中している地域は御幸町付近、両替町・昭和町付近、静岡駅西側の国道1号沿線地域であることが分かった。

以上の結果から、第1図に表す地域を調査対象地域と設定した。その調査対象地域は、JR東



第1図 調査地域

海道本線・同新幹線を境に、静岡駅以北の地域（駅北地域）と静岡駅以南の地域（駅南地域）の2つに分けることができる。

### Ⅲ 静岡市都心部における機能分化

静岡市都心部について機能別、地域別という二つの観点から機能分化の分析を行った。分析に使用されたデータは現地調査により収集した。現地調査は、土地の利用状況と間口について調査し、その調査方法は西野（1986）の研究を参考とした。間口は全て歩測でもって調査した。これは、調査対象地域が静岡市のCBD核心部に当たるために、メジャーを使用して測定することが困難であるため、測定を歩測で統一し、2回以上歩測による測定を行った。

考察においては、小売業、卸売業、金融・保険業（信販・クレジット業を含む）、情報通信業（ソフトウェア業等の情報サービス業を含む）、運輸業、サービス業（労働者派遣業や旅行業、専門・技術サービス業を含む）、飲食サービス業（食事・喫茶・ファーストフード等）、バー・キャバレー・ナイトクラブ等娯楽業、駐車場・ガソリンスタンドの合計10の機能について考察した。機能の分類については、2009年現在における総務省「日本標準産業分類」を基に分類・設定した。そして、各機能に応じて分布図を作成し考察を行った。

まず小売業については、調査対象地域における小売業は、大きく小売店（一般の小売店）と大型店（百貨店など）に分けて考えることができる。第2図によると、小売店は呉服町通りと七間町通りに、大型店はJR静岡駅前・御幸町付近に集中している。特に大型店は、御幸通り東側への立地が顕著で、調査地域に存在する7つの大型店のうち、5つがこの地域への立地が見られ、JR静岡駅より南側（以後、駅南地域とする）には存在していない。静岡伊勢丹のみ呉服町通り・七間町通りの交差付近に存在し、他の大型店と異なる立地をしているのが特徴的である。小売店は、呉服町通りのスクランブル交差点より少し手前から、七間町通りに至るまでの間と七間町通りにその多くが密集しており、静岡市の中心商店街・繁華街を形成している。呉服町通りでは、スクランブル交差点の手前から小売店が急増しているが、これは西側に立地している大型店PARCOの存在や紺屋町地下街の存在が大きい。特に、紺屋町地下街についてはスクランブル交差点付近がその出口となっているため、小売業の立地に大きく影響しているものと考えられる。他にも、大型店が多くあるけやき通りや青葉通りの東側、両替町通り等においても小売業の集積が確認できる。一方、国道1号・国道362号沿線や県道井川湖・御幸線沿線（御幸通り）の江川町交差点以北、駅南地域の東側には小売業がほとんど存在していない。また、国道1号等の主要幹線沿いに立地しているものはコンビニエンスストアが多く、これらを除く小売店舗の多くは主要幹線沿いにはほとんど見られない。このことから、主要幹線沿いまたはそれに近い地域には小売業が集積しにくいと言える。

次に卸売業については、第3図によると、国道1号沿線への集積を確認できる。特に、国道1号線のJR静岡駅以東の地域で集中して見られ、駅南地域でも東側の地域に集中している。これらの地域は、オフィスビルが立ち並ぶビジネス街になっており、その中に多くの卸売事業所が入居している。県道井川湖・御幸線や伝馬町通りにも分布しているが、集積の規模が小さいために、機能分化という側面からは卸売業が卓越しているとは言い難い。このように、主要幹線沿い（国道362号線沿線を除く）の交通量の激しい地域には卸売業の存在が確認できるものの、呉服町通りや両替町通り等の地域にはほとんど見られない。これより、卸売業がCBDの中でも



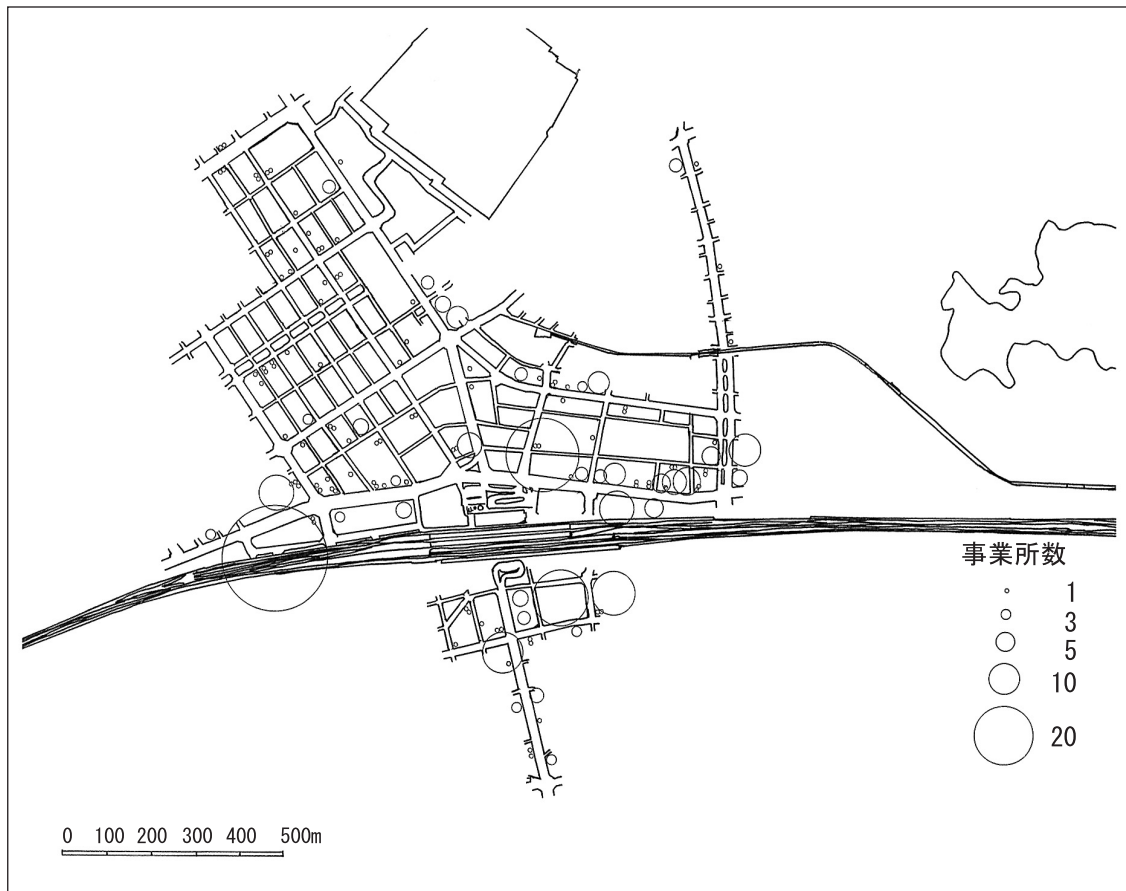
第2図 小売業の分布（2009年） 現地調査による

交通アクセスの良い駅前や幹線道路沿いに立地を好むと言える。ただ、調査対象地域の場合、静岡鉄道静岡清水線沿線にはほとんど立地していないために、交通アクセスの結節点であるJR静岡駅付近に集中して見られる傾向がみられる。前述した小売業のあまり見られない地域での集積が見られるのが特徴である。

金融・保険業は、第4図によると、信販・クレジット業はある程度の集積がJR静岡駅前に確認できるものの、銀行・証券・保険業は調査対象地域全体に散在している。

信販・クレジット業は、JR静岡駅北の2区画にやや集中している傾向が見られる。これは、信販・クレジット業のみの事務所であることが多く、その他の地域にあるものは銀行業とペアで立地しているものが多い。これは、銀行業のローンセンターなどの事業者向け貸金業の事務所が銀行業と同じオフィスビルと同居しているためである。そのため、俗にサラ金と呼ばれる消費者向け貸金業のみ前述の地域に集中している。

銀行・証券・保険業は散在しているものの、それぞれに立地の傾向が見られる。銀行業は、JR静岡駅前と呉服町通りの北端に機能が集中している。特に、呉服町通りの北端と県道藤枝・静岡線の交差付近には、日本銀行静岡支店、静岡銀行本店、清水銀行静岡支店があり、小さな金融地区を構成している。この地域には、保険業や証券業も存在しているので、静岡市のCBDにおいても特に金融・保険業の集積が著しい地域だと言えよう。しかし、それほど大規模に集積しているわけではなく、その範囲も狭いため、金融街とは言えない規模である。その他にも、



第3図 卸売業の分布（2009年） 現地調査による

調査対象地域の外縁付近に散在して銀行業の立地が見られ、銀行業はCBD内部での機能のゆるやかな集中が確認できた。証券業は、主に静岡駅前と県道井川湖・御幸線沿線に存在しているが、その数が少ないため機能の集積という段階ではない。保険業はかなり広い範囲に分布しているが、呉服町通りの北端地域や県道井川湖・御幸線の江川町交差点付近に集中している。それは日本生命静岡ビルなどの高層オフィスビルに保険事業者が多く入居しているからである。また、銀行業と同じオフィスビルに同居していることが多く、銀行業と保険業の関わりの深さが見てとれる。金融・保険業はある程度の集積は見られるものの、全体的には散在しており、機能分化は未成熟である。

情報通信業と運輸業については、双方の事業所とも調査地域全体に散在している。情報通信業に関しては、七間町通りの西部にやや集中が見られるものの、ソフトウェア業などの事務所もカウントされるために、国道1号線や県道井川湖・御幸線、オフィスビルが多い駅南地域の東部にも多い。逆に、国道363号と呉服町通り、七間町通り、江川町通りに囲まれた地域にはあまり見られず、卸売業と同じように交通アクセスの良いJR静岡駅付近に立地する傾向が見られる。運輸業は事業所数が少ないものの、情報通信業と似たような分布を示し、やや静岡駅前に好んで立地している傾向がある。情報通信業と同じく、主要幹線以外の地域には立地が見られず、やはり交通アクセスを重視していると思われる。

サービス業についてはその範囲が広いので、総務省による産業分類を参考にして、理美容・エ



第4図 金融・保険業の分布（2009年）現地調査による

ステ・クリーニング、旅行などの生活関連サービス業に労働者派遣業や建物サービス、警備、冠婚葬祭などを加えた一般サービス業と、経営コンサルタントや設計業、法律・行政書士・司法書士・会計士事務所などの専門・技術サービス業について分布を見た。立地の傾向は特に特筆する点はないが、調査地域全体に広く分布している。どの地域にも万遍なく立地しているが、県道井川湖・御幸線の北部地域のみ空白となっている。これは、静岡県庁・市役所などの官公庁機能がこの地区に集中しているため、サービス業の立地が制約されているためである。国道1号線等の主要幹線にもサービス業が多い理由は、労働者派遣業や建物サービス業の事務所があるためである。大規模なオフィスビルにその傾向が高く、特に労働者派遣業は大きなオフィスビルに集まっている。静岡駅前のエクセルワード静岡ビルや、駅南地域のサウスポッドビル等がその例である。専門・技術サービス業に限って、国道1号線西部の三井生命ビルと県道井川湖・御幸線北端の新中町ビルに集中が見られるが、これは三井生命ビルではコンサルタント業や設計業の事務所が多いこと、新中町ビルでは法律・行政書士・税理士・司法書士事務所がその1、2階に集中して存在しているためである。このように、ビル内にも事務所が立地していることから、広い範囲での分布を示すと考えられる。

飲食サービス業は、大きく分類するとサービス業に含まれるが、その数が非常に多いため、別に分けて考えることとした。この機能はJR静岡駅以北の地域（以後、駅北地域とする）の西側に大きく偏って分布している。それは、駅南地域にも同様のことが言え、数は多くないが相



対的に西側に大きく偏って分布していることが分かる。駅北地域では、特に七間町通りと江川町通りの一本南にある道との間に飲食店が密集している。この地域は、前述の卸売事業所や金融・保険業の分布が確認されなかった地域であり、人通りの多い地域でもある。逆に、その分布が確認された国道1号や県道井川湖・御幸線沿線にはわずかに数軒しか確認できない。このことから、飲食サービス業は主に人通りの多い繁華街周辺に立地する傾向がみられ、大型店の多いけやき通り周辺にも飲食店が多い傾向がある。駅南地域には、西部に大半が分布しているが、人通りが少ないため、駅北地域ほど大きな差異は見られない。

次にバー・キャバレー・ナイトクラブ等については、この機能もサービス業（飲食サービス業）に含まれるものであるが、飲食サービス業などと比べ、より都心的な機能・指標とも考えられるため、別に取り出して考察することとした。そして、その分布は両替町通りの江川町通りと青葉通りの間にかかなりの数が集積している。また、玄南通りや江川町通りの呉服町スクランブル交差点以西の地域にも密集して見られ、両替町通りを中心にかなり集中して分布していることが分かる。このことから、両替町通り周辺は静岡市随一の歓楽街・ネオン街と言うことができる。現地調査においても、この地域は一つのビルに多い所で20軒以上の事業所が入居していることもあり、中高層建造物が全て飲食店やバー・クラブ等で占められていることも少なくない。その他の地域では、主に裏通りに分布しているが、両替町通りに近くなるほど、その数は増していく。また、駅北地域では、呉服町通りを境にしてその東側にはほぼこの機能は分布せず集中もしていないため、駅北地域の東側に少ないのも特徴の一つである。駅南地域にも同じことが言え、バー・クラブ等は西側に偏って分布し、東側と南部にはほとんど無い。しかし、駅南地域は駅北地域に比べると小規模であり、人通りも駅北地域に比べると少ない。

娯楽業はやや散在しているものの、両替町通りと七間町通りにその集積が確認できる。娯楽業の場合、立地している娯楽施設によって集積に違いが出るため、一概に機能分化と見ることはできないが、七間町通りの中部に集積しているのはパチンコ店を核とした娯楽機能である。七間町通りにはパチンコ店が3店存在し、どれも密集している。それに加えて、ボウリングやゲームセンターといった機能も併設しているために、やや集積が見られるのである。同じ七間町通りでも、西端付近の短い区間には映画館が密集している。ここ以外には映画館が無く、娯楽機能に特化した地域と言い換えることもできる。両替町通りの娯楽機能は、ほとんどがカラオケボックスである。カラオケボックスの営業時間は深夜に及んでいる場合が多いため、歓楽街である両替町通り周辺に分布すると考えられる。その他の娯楽機能は、マンガ喫茶や麻雀荘であり、建造物の一角で営業が可能であるために、散在していると思われる。ただし、マンガ喫茶はより核心部に近い地域に立地を求める傾向が認められる。

最後に、駐車場・ガソリンスタンドについて、駐車場は、一般的にCBDの機能として不適當であると考えられているが、CBDへ移動する人々の便を考えるとCBD内部またはCBD周辺にあったほうが良く、ビルによってはビル内に駐車場を設け、代わりに建造物を高層化して、土地を効率的に利用したり、オフィスビルでは地下に駐車場を設けたりしていることがある（西野1986）。したがって、駐車場を非都心的機能と安易に考えるのは不適當だと考えられる。そしてその分布を見ると、七間町通りの北側や国道362号の東側、伝馬町付近、つつじ通りの西側に駐車場が多く分布している。駐車場はどちらかと言うと、CBDの核心部を避けるような形で立地しており、高地価の土地を嫌うようである。駅南地域でも、地域の西側と東側の南に固まっていることから、地価が大きく関係していると言えるであろう。駅北地域の七間町通り

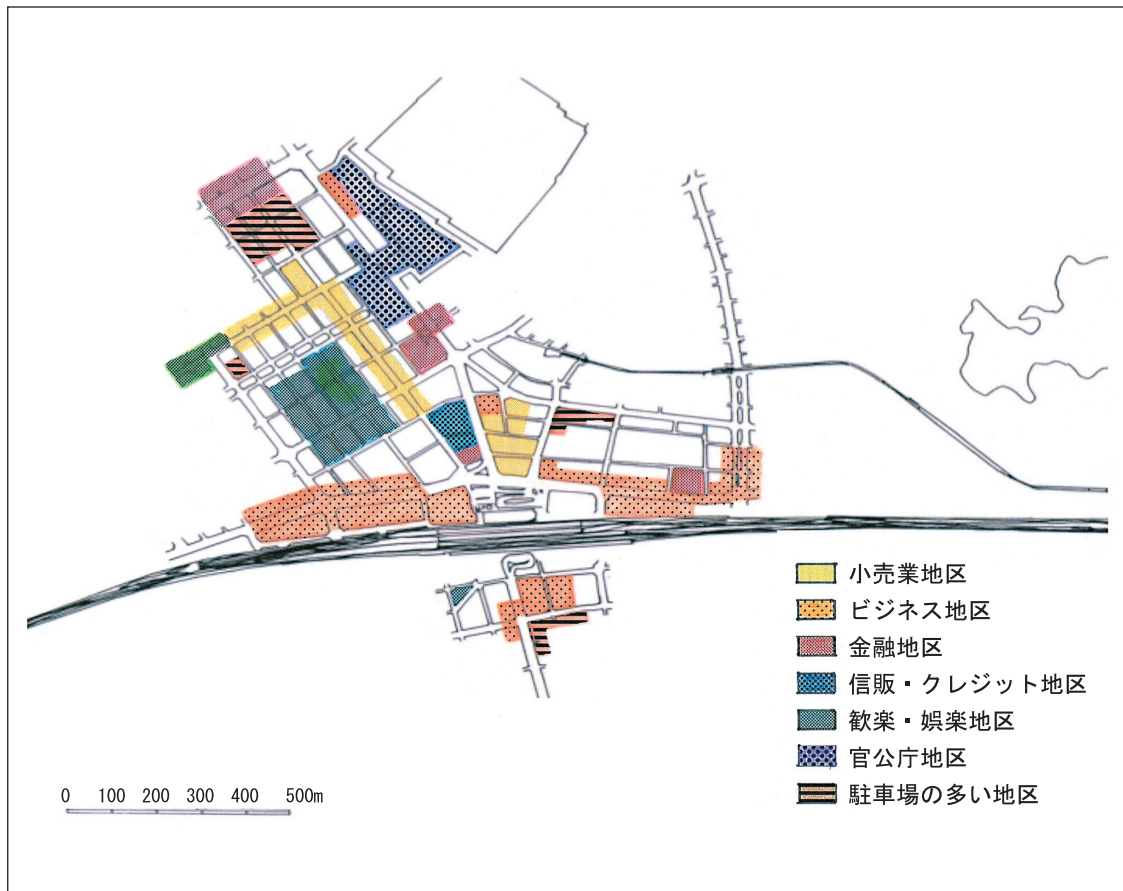
の北側では立体駐車場になっているものが目立つが、これは中心繁華街や日本赤十字病院に近い地域であるため、これらの利用者の車を収容するには地平面だけでは足りず、土地の有効活用を計って立体化が進んだものと考えられる。立体駐車場はこの地域だけでなく、大型店が立地する周辺等にもよく見られる。これらを除くと、駐車場は凡そCBDの外縁地帯に分布していると言える。

ガソリンスタンドは調査対象地域内に2か所しか存在せず、国道1号の栄町交差点に1つ、県道静岡環状線の北部に一つしか存在しない。いずれも調査対象地域の東側で、西側にガソリンスタンドは存在していないのが特徴である。

さて次に地域別の土地利用の状況を考察した。地域区分は路線を基本として58の地域に区切って分析した。路線ごとに区切ったのは、ブロックごとに地域を区切ると、表通りと裏通りの違いが出ず、本来の性格とは異なる結果が出てしまうためである。ここでは、58に区切った各地域の機能別構成比を求めて分析を行った。この機能別構成比は、筆者が現地調査で測定した各機能の間口（歩数）/間口（歩数）の合計×100で求めている。対象とした各機能は、①小売業、②飲食店、③事務所、④金融・保険業、⑤理美容・洗濯、⑥娯楽、⑦教育・文化、⑧医療・宿泊、⑨駐車場・ガソリンスタンド・倉庫、⑩公務、⑪住居、⑫その他の利用、⑬空室・空地に分類した。分類方法は西野（1986）を参考にし、建設中のものは除外した。

地域ごとに分析結果は下記の通りである。

- ・ JR静岡駅前の高地価の地域では、業務管理機能が卓越するが、大型店も多く集積している。
  - ・ 呉服町通りのスクランブル交差点から七間町通りまでの間では、静岡市の中心繁華街が形成され、小売業が集積する地区になっている。しかし、七間町通り以北の呉服町通りでは、小売店が消え、代わりにオフィスビルがそのほとんどを占めるようになり、特に金融・保険業が集中する地区になっていく。
  - ・ 国道1号のJR静岡駅西側では主にサービス業事務所、その東側では卸売業の集積している。
  - ・ 県道井川湖・御幸線とお堀を挟んで東側とそのやや南西に公務が集中し、周辺一帯に官公庁街を構成している。
  - ・ 両替町通りは静岡市の歓楽街・ネオン街とすることができ、バー・キャバレー・ナイトクラブ等を中心にした飲食店の集積が確認できる。また、飲食店のみが入居するビルの存在は周辺地域西側にも確認でき、飲食店が両替町通りを軸として西に向かって集積する傾向がある。また、両替町通りには、カラオケボックスを中心とした娯楽業の集積が見られるが、七間町通りの西端には映画館の集中による娯楽業の集積が見られる。
  - ・ 静岡市のCBDを取り囲むようにして駐車場が立地し、特に国道1号の裏通りや七間町通り以北、国道362号東側に多く見られる。また、同じく都心周辺部と考えられる地域にはマンションの立地が多く見られ、駐車場等と同様に、CBDを設定するための重要な指標としての側面があると思われる。
  - ・ 駅南地域にはマンションやホテルなど、非都心的な要素を持つ地域が多く、これらの地域をCBDに組み込むことは、一部地域を除いて困難である。
- 以上の調査結果から静岡市都心部における機能分化を示したのが第5図である。



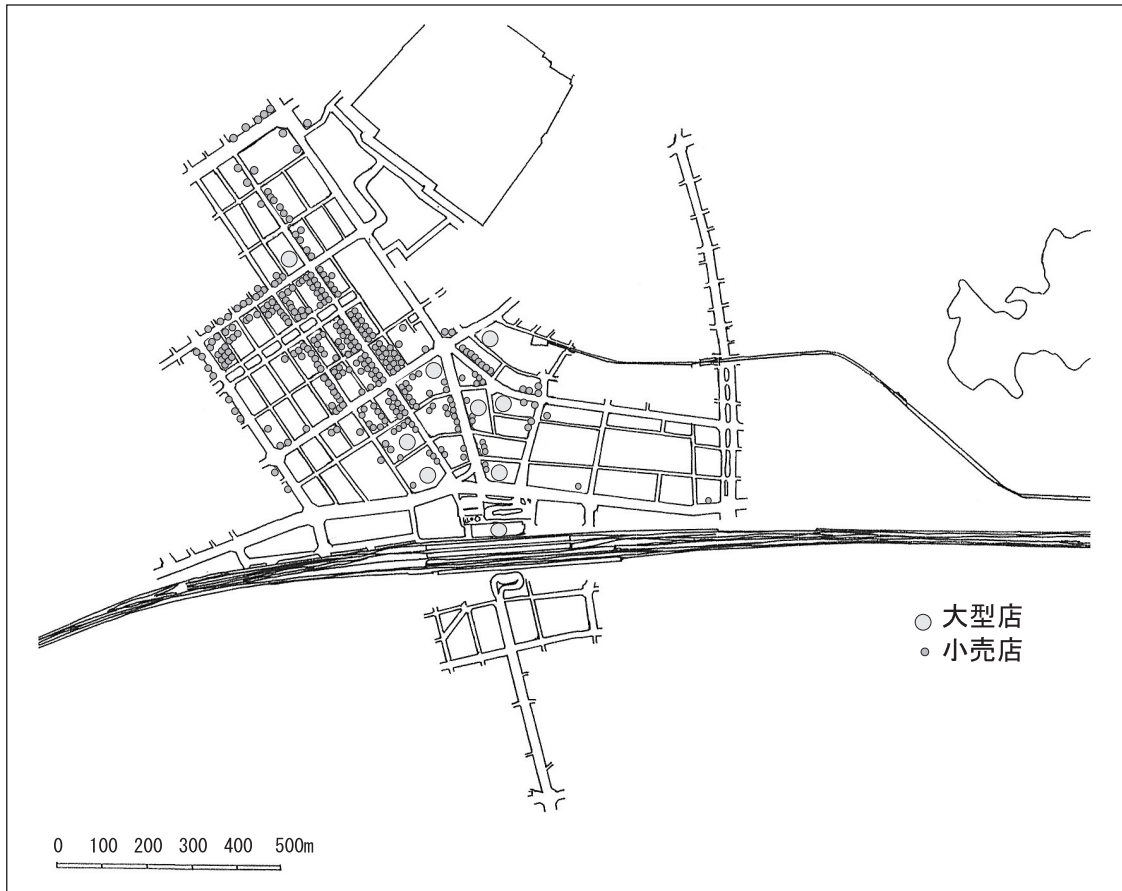
第5図 静岡市都心部における機能分化

#### IV 静岡市都心部の変容

静岡市都心部の変容を明らかにするため、西野（1987）を参考に土地利用の変化についての考察を行った。

まず変化を見るために、機能別と地域別の観点から考察した。機能別の考察では、小売業、卸売業、金融・保険業、信販・クレジット業、運輸・通信業、サービス業、飲食店、バー・キャバレー・ナイトクラブ等、娯楽業、駐車場・ガソリンスタンドの各機能について考察した。また、西野（1986年）の調査対象範囲は筆者のそれより範囲が狭いため、その範囲に限って考察した。駅南地域についてはデータが存在しないため、調査対象地域外とした。

まず小売業については、小売店の密集地域に大きな変化は見られない。呉服町通りの静岡市を代表する繁華街という側面は、共通して見受けられるが、1986年の方が店舗数は多かったようである。七間町通りにも、小売業の集積が双方とも確認されるが、こちらの方は店舗数に大きな変化はない。その分布も、国道1号や国道362号に双方ともほとんど見られないが、2009年では国道1号に小売業の出店が3軒見られ、このうち2軒はコンビニエンスストアである。次に大型店であるが、大型店は大きく分布が変化している。大型店は1986年に御幸町近辺のやや広い範囲で立地が見られ、静岡伊勢丹のみ調査対象地域北部に取り残される形となっている。しかし、2009年における大型店の分布は、御幸町付近に8店中5店が集中し、その範囲も1986年と比



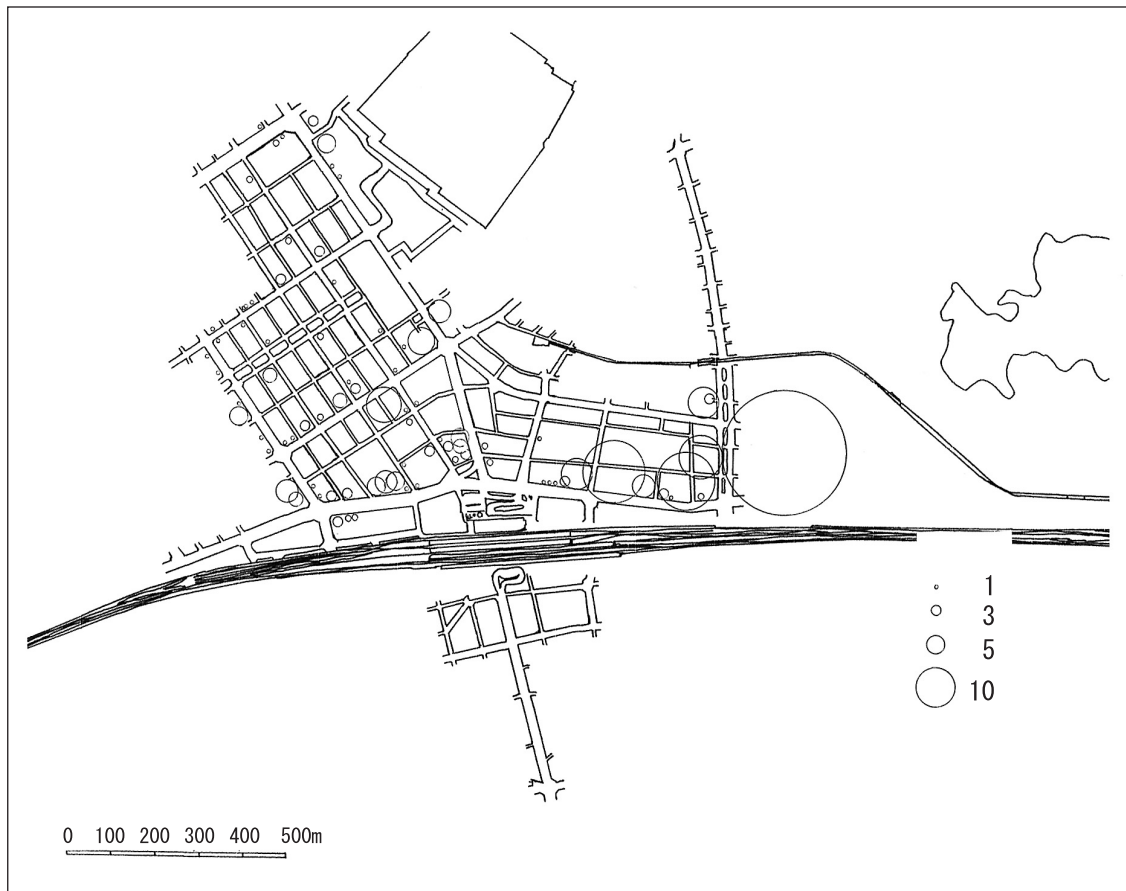
第6図 小売業の分布（1986年） 西野（1987）による

べて狭くなり、静岡伊勢丹だけでなく、PARCO（1986年当時では西武百貨店）も取り残されている形となった。それは、松坂屋や丸井が増床し、敷地面積を拡大させたことが大きい。また、百貨店が撤退した地域もあり、全体的に静岡駅前への立地が顕著になった。このように、小売業では小売店に時間的差異が見られないものの、大型店に大きく変化が見られた（第6図）。

次に卸売業であるが、こちらも分布にはあまり変化は見られず、国道1号の静岡駅以東の地域が分布の中心となっている。しかし、国道1号静岡駅以西の地域では、静岡駅～常磐町2丁目交差点までの地域において、卸売業の減少が見られる。2009年には、常磐町2丁目以西の地域で12階建のオフィスビルに卸売業が集中しており、それが大きく関係しているものと思われる。また、江川町通りや県道静岡環状線東側の地域等でも卸売業の減少が確認され、時間的変化に伴って、卸売業が国道1号に集中して分布する形になったと考えられる。（第7図）

次に金融・保険業については、やや地域に固まる傾向が見られるようになった。すなわち1986年には散在していた銀行業や保険業が、2009年には呉服町通り北端や国道1号静岡駅以東の地域、江川町交差点周辺に機能の集中が見られるようになった。大きく3地域に分かれているため、機能分化が進んだとは言える段階ではないが、ある一定の傾向が見られるようになったことは確かである。また、証券業は1986年に比べて、2009年には事業所数がかかり減少している（第8図）。

信販・クレジット業では、大きな分布の変化や新しい傾向は特に見られない。全体として事



第7図 卸売業の分布（1986年） 西野（1987）による

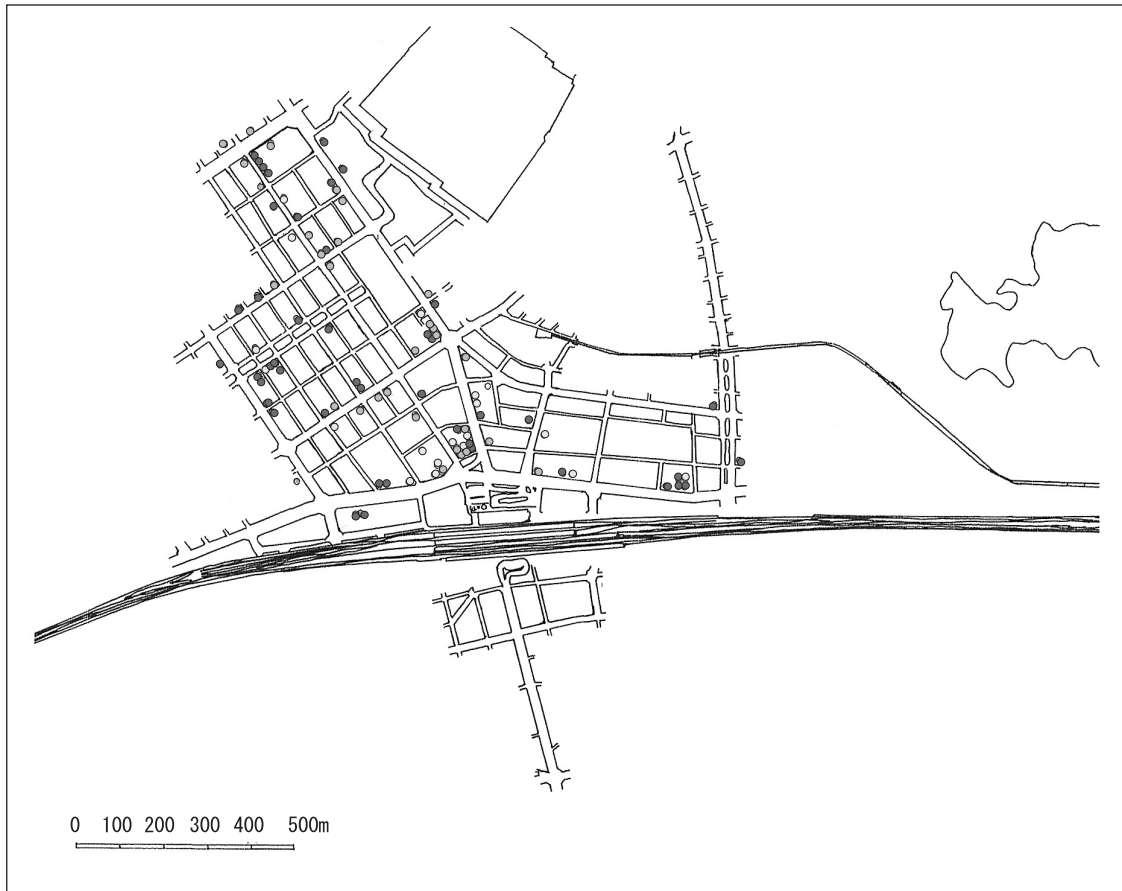
業所数が減ったことが挙げられるが、駅前通りに立地する傾向が強いことは変わらない。2009年ではCBDの外縁地域からは撤退している。

運輸・通信業については、筆者が取り上げた情報通信業と1986年の通信業では、事業領域が異なるため比較は難しいが、2009年は大きくその数を増やしている。双方とも分布に傾向などはなく、特筆することは特にないが、情報通信事務所が増加した背景にIT革命などがあり、コンピュータ関連を中心としたソフトウェア産業や情報処理業等を含むこの部門の業種が1986年に比べて、近年急増したことも要因として考えられる。

サービス業については調査対象地域全体に散在し、分布に一定の傾向がないことに特徴があり、この点は以前と同様である。しかし、2009年では国道1号沿いにサービス業が急増していることが確認できた。これは、労働者派遣業等の新しい形のサービス業が生まれ、その事務所が国道1号沿線のオフィスビル内に極めて多く入居しているためである。理美容室等の生活関連サービス業は、双方ともに呉服町通りやけやき通り等の繁華街近くに存在している。また、新中町ビル内部のサービス業は、ほぼ専門サービス業となっていることにも注目される。

飲食店は、両替町通り付近に集中していること、調査対象地域の西側に偏って分布していることは変わっていない。大きな変化は確認されないものの、県道井川湖・御幸線南部等の静岡駅前地域においては飲食店の数が増えている。

バー・キャバレー・ナイトクラブ等も飲食店と同様に調査対象地域西側に偏って分布し、そ



第8図 金融・保険行の分布（1986年） 西野（1987）による

の中でも両替町通りに集積して歓楽街を形成している。

娯楽業は、七間町通り西端に映画館が集積していること、調査対象地域西側に散在している傾向は変わらないが、2009年には両替町通り付近に集中する傾向が出ており、やや集積が進んだと言える。娯楽業は映画館やカラオケボックスのように、同業種が一定地域に集中する傾向があるが、麻雀荘やマンガ喫茶はこの様な傾向が見られず散在することが多い。

最後に駐車場については、両者を比べてみると、1986年には両替町通りや江川町通り、静岡駅北東にあった駐車場が2009年にはCBD外縁地域へと締め出される形で無くなっている。これには地価が大きく関係しており、これらの地域では1986年に比べて、地価が上昇しているため減少したと考えることができる。

ガソリンスタンドは、1986年に調査対象地域内に存在していた6か所のうち、現在も残っているのは国道1号にある1か所のみで他はすべて撤退している。その跡地は主に駐車場として利用されている。

以上、地域別に静岡市都心部の変容を見てきたが、機能別の分析と併せ機能地域の変容としては次のことが言える。

- ・高地価地域での大型店の立地はさらに顕著となり、業務管理機能と隣り合わせの格好となった。
- ・小売業や卸売業にはほとんど変化が見られない。しかし、新たに表れたコンビニエンススト

アなどの立地動向、新しいオフィスビルの建設に伴う事務所の移動等による、若干の分布の差異は認められる。

- ・金融・保険業は機能分化がある程度進行したと考えられ、まだ散在傾向は見られるが3地区にまとまる傾向が出てきた。特に、県道藤枝・静岡線沿いは、金融・保険業が約50%以上を占める地域である。

- ・ソフトウェア業、情報処理業や労働者派遣業に代表される新しい業種の事務所ができたことにより、各地域の事務所の比率が1986年に比べ高くなってきている。理美容室は、県道井川湖・御幸線やけやき通りを中心としたある程度歩行者通行量が多い地域への立地が多くなってきている。

- ・娯楽業は七間町通り西端付近（映画館）に加え、両替町通り（カラオケボックス）に集中する傾向が見られはじめているが、麻雀荘などは特に立地に傾向は見られない。

- ・駐車場は地域内から撤退している状況が多く確認され、地価の上昇やCBD核心部の拡大によってさらに外側へ押し出されている状況が顕著になった。また、ガソリンスタンドについては、調査対象地域内からほとんど無くなり、駐車場以上に外部へ押し出される傾向が加速している。

- ・住居は高層住宅の出現によって調査対象地域全体にわたり機能構成比の割合を高めており、1986年に比べてその数もかなり多くなっている。業務管理機能が機能構成の中心となっている国道1号や小売業が卓越する呉服町通り等のCBD核心部よりその外縁地帯付近に存在することが多く、CBDの都心的利用に値する機能とは言い難い。CBD外縁地帯付近に存在が見られるために、CBDの範囲を決める上で重要な指標になるであろう。

## V おわりに

本研究は静岡市都心部における機能分化の状況を明らかにすることを目的とした。そして、結果は以下の様に要約できる。

現在の静岡市都心部については地域ごとに機能分化が進んでいることが確認できたが、金融・保険業のように機能分化が未成熟な機能や、情報通信業のように全く立地に方向性がないものも見受けられた。小売業は呉服町通りにある静岡市の中心繁華街とJR静岡駅前御幸町周辺の大型店が中心になり立っている。その呉服町通りの北端では商店街は見られなくなり、代わりに金融・保険業を中心とした金融地区を形成している。しかし、江川町交差点付近にも金融・保険業の集まっている地域があり、機能分化と言える段階にまでは至っていない。飲食店は両替町通りにかかなり多く集積し、バー・キャバレー・ナイトクラブ等を中心とした歓楽街・ネオン街を形成している。国道1号のビジネス街では、高層のオフィスビルが立ち並び、静岡駅を隔てて西側では主に労働者派遣業を中心としたサービス業等の事務所、東側では卸売事業所や保険業を中心とした事務所がそれぞれ集積している。娯楽業は七間町通り西端や両替町通りに集まる傾向が見られ、特に歓楽街に該当する両替町通りには今後も娯楽業が集積する可能性がある。駐車場やマンション（住居）は、調査対象地域内の外縁地域に多く立地し、他には国道1号北の裏通り（駐車場）、調査対象地域に隣接する常磐町や鷹匠町（マンション）に林立している。

機能地域の変容については、小売業や卸売業、バー・キャバレー・ナイトクラブ等を含めた

飲食店等、変容がほとんど確認されない機能が多い中で、金融・保険業は調査対象地域内の3か所に固まり始めた傾向が見られ、現在も機能分化が進んでいることが分かった。娯楽業にも集積の傾向が見られ始めている。駐車場はCBDの外縁地帯へ押し出される現象が見られた。つまり、駐車場はマンションと共にCBD核心部の区域を決める重要な指標であると言える。

以上のように、静岡市のCBDでは、仙台市や名古屋市、福岡市での研究と同じような機能分化は見られたものの、未分化な機能も存在するため、完全に純化しているとは言えないが一定の機能分化が進行していることは認められた。現在調査対象地域内で2か所都心再開発事業が進んでおり、1か所は地上34階建ての超高層ビルが2010年にオープンし、もう1か所の旧新静岡センター跡地に2011年に新しく大型店が入居する見込みとなっている。このため、これからもCBD内部構造が変容することが予想される。また、現在のCBD外縁地帯にはマンションが大幅に増加していることから、郊外へ流出していた人口がCBD付近に戻って来ることが予想され、CBD内部の生活環境も変わっていくものと考えられる。CBDの外縁地帯にマンションが立地することによって、職住近接が図られ、通勤や買い物における二酸化炭素の排出抑制などの効果も期待できる。地球環境に配慮した市街地のコンパクト化という観点からこの様なCBDの機能分化を捉えることも重要だと考えられる。

本稿は、平成22年度東北地理学会春季大会（仙台）において発表したものに加筆・修正したものである。この論文を執筆するに当たり、現地調査の際に御協力頂いた静岡市都市局都市計画部都市計画課に深く感謝します。

#### 【参考文献】

- (1) 戸所隆 (1975); 「名古屋市における都心部の立体的機能分化～中高層建造物を中心に～」  
地理学評論第48巻12号 831-845
- (2) 樋口節夫 (1978); 『都市の内部構造』大明堂 310p
- (3) 鈴木奏到 (1979); 「仙台市における高層建築物の立地と立体的機能分化」東北地理第31巻第4号 242-249
- (4) 塩川亮・高橋節子 (1984); 「都市内部における卸売事業所の立地変動～静岡・浜松の場合～」  
東北地理第36巻第2号 105-118
- (5) 桑島勝雄 (1984); 「仙台市・福島市のCBDの土地利用～3階建以上の建物を対象として～」  
東北地理 第36巻第2号 119-129
- (6) 西野勝己 (1987); 『静岡市都心部における機能分化』静岡大学教育学部地理学教室卒業論文147p
- (7) 石丸哲史 (1988); 「福岡市における都心周辺地域の土地利用変化」人文地理第40巻第2号  
1-19
- (8) 河上税・桑島勝雄 編著(1994); 『新訂 人文地理学序論』大明堂 249p



