

中規模都市における CBD の画定とその機能の集積状況

——千葉市と岐阜市を事例として——

高野史男・福島義和

I はじめに——CBD研究の動向——	IV 岐阜市CBDの実態
II CBDの定義と本研究の目的	IV-1 CBDの画定
III 千葉市CBDの実態	IV-2 CBD機能の集積状況
III-1 CBDの画定	IV-3 CBD機能の集積重心の移動
III-2 CBD機能の集積状況	V 要約と結論
III-3 CBD機能の集積重心の移動	

I はじめに——CBD研究の動向——

都市のCBDに関する従来の研究は、(1)CBDの形状と画定、(2)CBD機能の分析の2つに大別することができる。

CBDの形状と画定の研究は、「同心円構造の中核を成し、商業・行政の中心」として、E. W. Burgess¹⁾がCBDを指摘したことに始まる。これを契機にして、いわゆる都市生態学的研究が盛んになるが、CBDそのものについての研究は、1950年のG. W. Hartman²⁾による研究までほとんどおこなわれてこなかった。彼はアメリカ合衆国の40都市を調査し、CBDの幾何学的形状パターンとして円形パターンを抽出し、またその変異としては星状パターンとダイヤモンド状パターンの存在を認めている。しかしこれら変異を起こす要因の分析までは、おこなわれていない。

CBDの本格的な研究は、1950年代のR. E. MurphyとJ. E. Vanceの研究から始まる。まず、CBD画定方法としてC. B. I. M.を開発し、アメリカ合衆国の9都市に適用した³⁾。ただし、この方法は量的側面からの画定で、質的側面からの考慮はあまりなされていない。

MurphyらによるこのCBD画定方法は、いくつかの指標を組合わせた複合指標によるものであり、同様の方法はその後、ケープタウン⁴⁾、西独6都市⁵⁾、名古屋⁶⁾、大阪⁷⁾など多くの都市に適用されている。

また、CBD画定の他の方法としては、ブロック路面売上量⁸⁾、商店家賃指数⁹⁾、路線価格¹⁰⁾など単一指標を用いた画定方法や、J. B. Goddard¹¹⁾のロンドンの中央地域の研究や石垣富子¹²⁾の名古屋の研究で使用されたメッシュ法が認められる。なお、CBD画定方法の新しい傾向としては、H. J. Klein¹³⁾が行なった住民のイメージによる方法が注目される。

以上のCBDの形状と画定に重点をおいた研究に対し、もう一つの流れとして、CBDを形成している各種の機能の分析およびCBD内の地域分化に重点をおいた研究がある。

前者の研究は、主として代表的なCBD機能を個々に採り上げ、分析している。特に、Murphyらも指摘しているように、小売商業機能と事務所機能が分析対象になっている。小売商業機能は、中心商店街や大型店舗の研究が近年盛んであるが、CBDを画定して厳密にCBD機能としての小売商業機能を分析している研究^{14~16)}は少ない。

これと同様のことは、事務所機能の研究でも指摘できる。例えば、経済的中枢管理機能の側面からの研究¹⁷⁾、ホワイトカラーに焦点を当てた研究^{18~19)}は、CBD機能としてではなく、都市あるいは都市圏における事務所機能の研究としてである。ただし、小森星児等²⁰⁾が、事務所のアンケート調査により、100万都市の標準的CBDの画定と同時に、CBD内外の事務所の量的・質的な相異を指摘している研究は注目に値する。

後者の研究は、CBD機能によるCBD内の地域分化の様相を分析した研究である。例えば、厳密にはCBDではないが、都市内の機能的配置に影響を及ぼす原動力として都市機能の集約化・分化を指摘した研究²¹⁾、中高層建造物の立地分布の動向分析から都市の機能的な地域分化を分析した研究²²⁾、CBDにおける機能地域分化と路線価格の関係を分析した研究²³⁾などがある。さらにこれらの研究に、時系列的な要素を加えて分析したものに、都市成長の中で、CBD内の各機能地域が分化していくプロセスを分析した研究²⁴⁾や、戦前・戦後のCBDの地域分化の比較より、CBDの発展形式（同心円的渦動構造）を指摘した研究²⁵⁾がある²⁶⁾。

以上の研究動向より次の2点が問題点として指摘できる。

- 1) CBDを、機能的側面より厳密に画定した研究はあまりない。
 - 2) 各種のCBD機能を個々に分析するあまり、CBDを総合的な視点より研究する点に欠ける。
- CBDの各種機能の間の相互関係などについてさらに総合的に考察することが必要である。

II CBDの定義と本研究の目的

R. E. Murphyは、CBDの典型的な機能として、事務所と小売店をかかげているが、筆者は商業機能として小売機能（一部卸売機能も含める）とサービス機能、事務所機能として一般業務機能と金融機能、それに官公庁機能を取りあげ、これらを合わせてCBD機能とする。そしてこれらの機能が、卓越して立地している地区をCBDと定義する。

本研究の目的は、このようなCBDを実際に画定するとともに、CBD機能の集積状況を明らかにすることである。具体的には、現在のCBDの画定、CBDの地域分化の分析、CBD諸機能の集積状況と、それに伴うCBDの重心移動の分析を行なうことである。

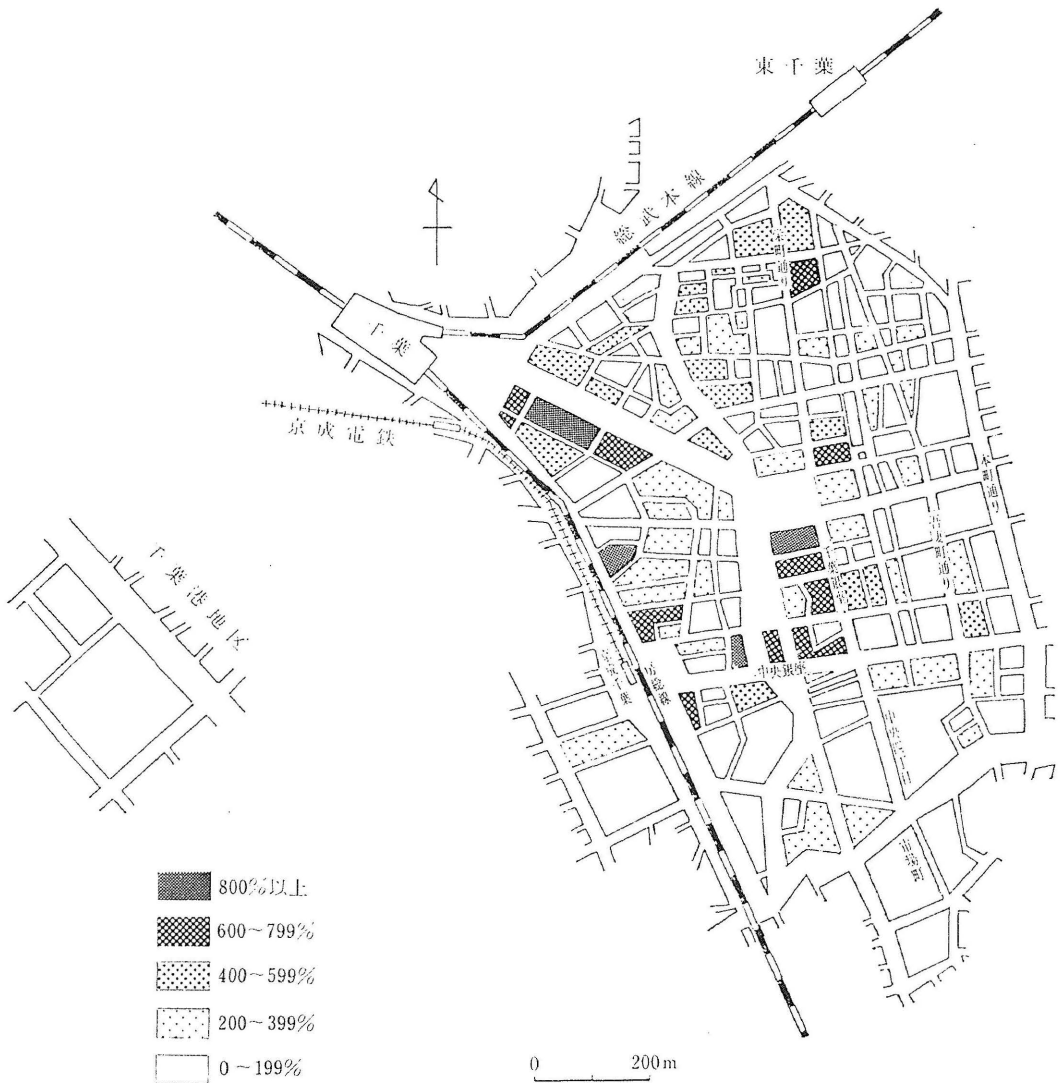
研究対象都市として、千葉市と岐阜市を選定したが、その選定理由は、両市とも東京と名古屋の大都市圏内に立地しながら、県都としてかなり大きく発展し、行政的・経済的中枢管理機能や商業・サービス機能の集積があり、CBDの形成が明瞭に認められるからである。大都市圏内にある中規模都市として、他の自立的な地方中心都市と異なった特色が両市に共通に見られるかどうかとも一つの問題

点である。

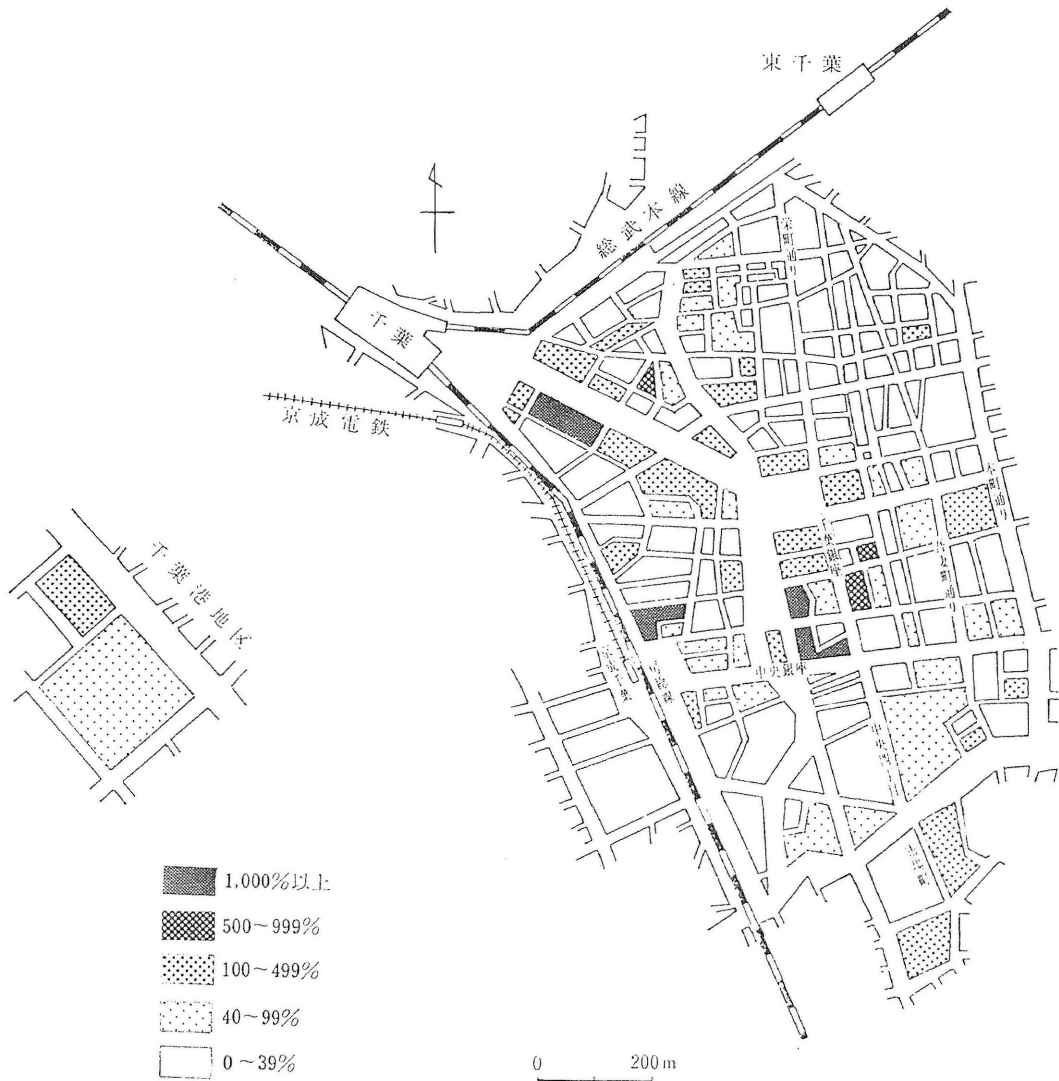
III 千葉市 CBD の実態

III-1 CBDの画定

本研究ではまず千葉市CBDを次のような方法によって画定することとした。すなわち、そのための指標として、(1)建物の総床面積が敷地面積のどれだけ占めるかという、ネット容積率²⁷⁾、(2)中心業務集約度指数 (C. B. I. I.)²⁸⁾、(3)地価路線価格を採用した。(1)、(2)の指標は、CBDの土地利用の高度化を表わす指標であり、(3)は、経済的集約度を反映する指標である。中高層建築物が立ち並ぶCBDは、商業機能や業務機能が他の地域に比較して非常に卓越しているので、CBDの範囲を画定するには上記の3指標を採用することが適当であると考えた。



第1図 千葉市中心部におけるネット容積率の分布



第2図 千葉市中心部における中心業務集約度指数 (C. B. I. I.) の分布

第1図から第3図は、千葉市都心部の265のブロックに対する、各指標の分布状態（5段階区分）である。このためには建物用途別現況図を利用し、また現地調査によって、住宅や駐車場など非C B D的土地利用を除くなど、補足を行なった。

第1図と第2図は、各ブロックごとに404個の建築物²⁹⁾を対象として、それぞれネット容積率、C B I Iを算出したものの分布状況を示している。両図とも、国鉄千葉駅前地区と千葉銀座・中央銀座地区の2地区が高い値を示していることが明らかである。

第3図は、各ブロックを代表する路線価格を、市内の最高路線価格³⁰⁾に対する比率（百分比）として示している。国鉄千葉駅前の2つのブロックが最も高いクラスに属し、千葉銀座・中央銀座はそれより一段低いクラスの地区となっている。

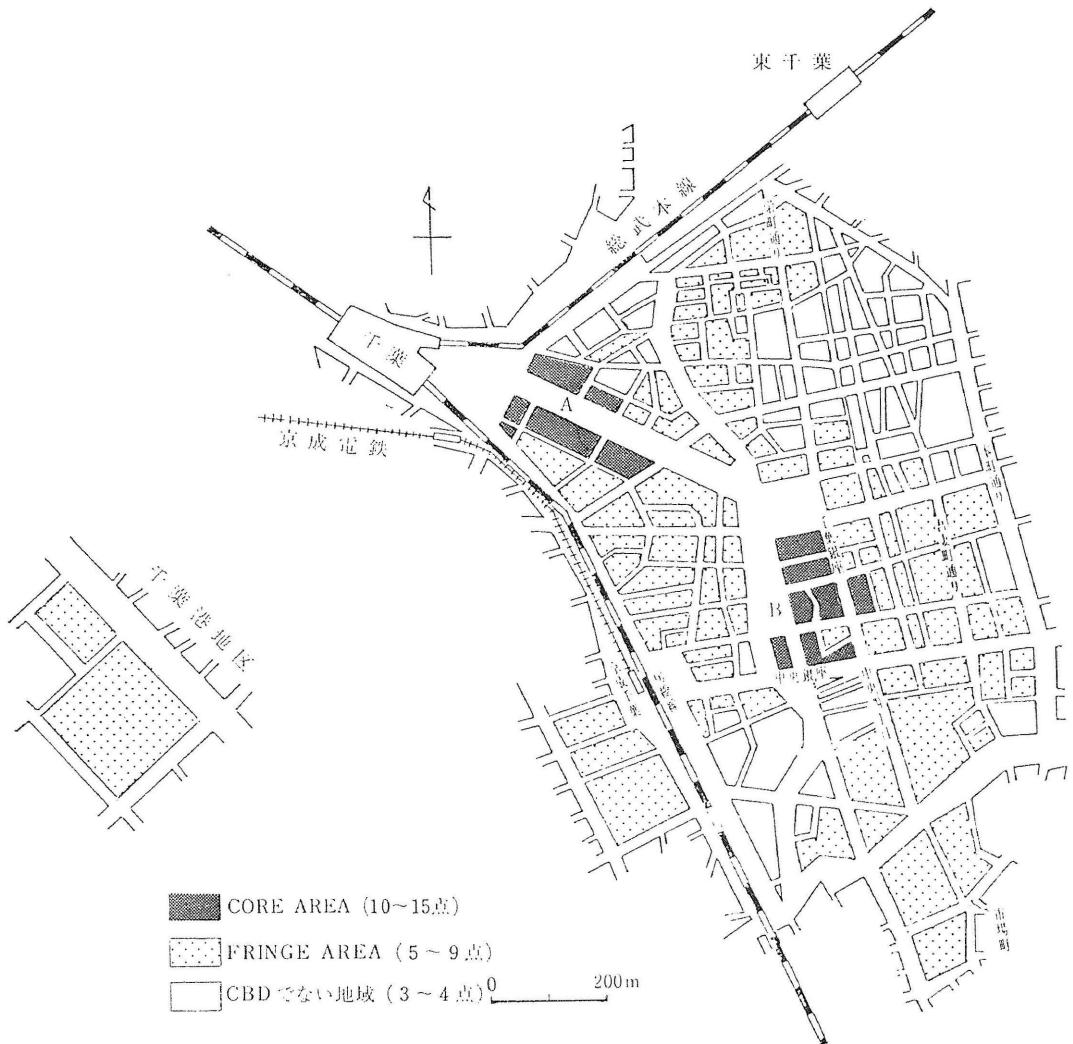


第3図 千葉市中心部における路線価格の分布

次に、これらの3指標を各指標ごとに最も高い階級に属するブロックには5点、最も低い階級のブロックには1点というように評点を与え、ブロックごとに単純に評点の総合計を計算した。このような手続きにより作成されたのが第4図である。

各ブロックの階級区分の評点の総得点によって、CBD内にCBD機能の集中核をなすCore Area (10点から15点まで)と、それをとりまくFringe Area (5点から9点まで)の2段階の地区を抽出し、それらをもってCBDを構成する地区³¹⁾とし、それ以下(4点以下のブロック)はCBD以外とした。ただし4点以下のブロックでも官公庁、銀行などが所在し、CBD的性格が強いことが現地調査の結果あきらかな場合は、周囲の状況を考慮した上で、CBDの範囲に含めたものもある。

以上の作業の結果、画定された千葉市CBD内には、二つのCoreがあり、



第4図 千葉市中心部におけるCBD 3指標の総合によるCBDの画定

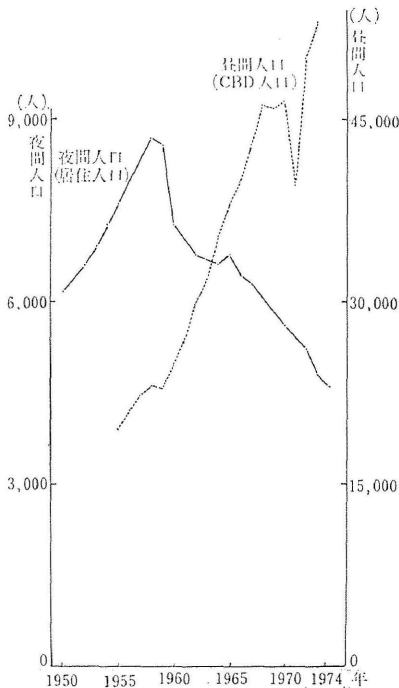
- (1) Core Area (A) として、国鉄千葉駅前の特に金融業務機能の集積した地区
- (2) Core Area (B) として、中央銀座・千葉銀座を中心とする特に小売商業機能の集積した地区
- (3) Fringe Area として、栄町に集積した特殊浴場を中心とする娯楽地区、中央4丁目・市場町付近の官公庁地区、そしてかつて繁栄した本町商店街・吾妻町商店街の旧中心商店街地区、京成千葉駅裏の新しく形成された小売商業地区、西側の海岸埋立地千葉港地区に新たに移転した市役所を中心とする地区など、二つの Core Area を囲む地区

千葉市のCBDは、以上のような部分からなる地域構造をなすことが明らかとなった。

III-2 CBD機能の集積状況

千葉市は、首都圏40km内に位置し、地方中心都市の性格というよりも、むしろ東京に対する衛星

都市的な性格を近年とくに強めつつある。この千葉市における上述のようなCBDの形成過程について考察する。



第5図 千葉市CBD人口の経年変化

* 夜間人口(居住人口)は、CBD(富士見一丁目、二丁目、中央一丁目～四丁目、栄町、本千葉町)における総居住人口数を表わす。

* 昼間人口(C.B.D.人口)は、CBDにおける主要駅(国鉄千葉駅、国鉄東千葉、京成千葉駅、京成国鉄千葉駅)の降客数に $\frac{1}{2}$ をかけた数を表わす。

第5図は、千葉市のCBDにおける夜間人口(居住人口)の推移を示している。千葉市CBDは、1958年をピークに減少している。つまり、このころからCBDが居住地区としては徐々に放棄され、次第にCBD活動の舞台として純化されていくものと考えられるのである。

つぎに具体的に、Core Area (A)、(B)及びFringe Area 別に、CBD機能の集積状況をみる。

(1) 国鉄千葉駅前地区 [Core Area (A)]

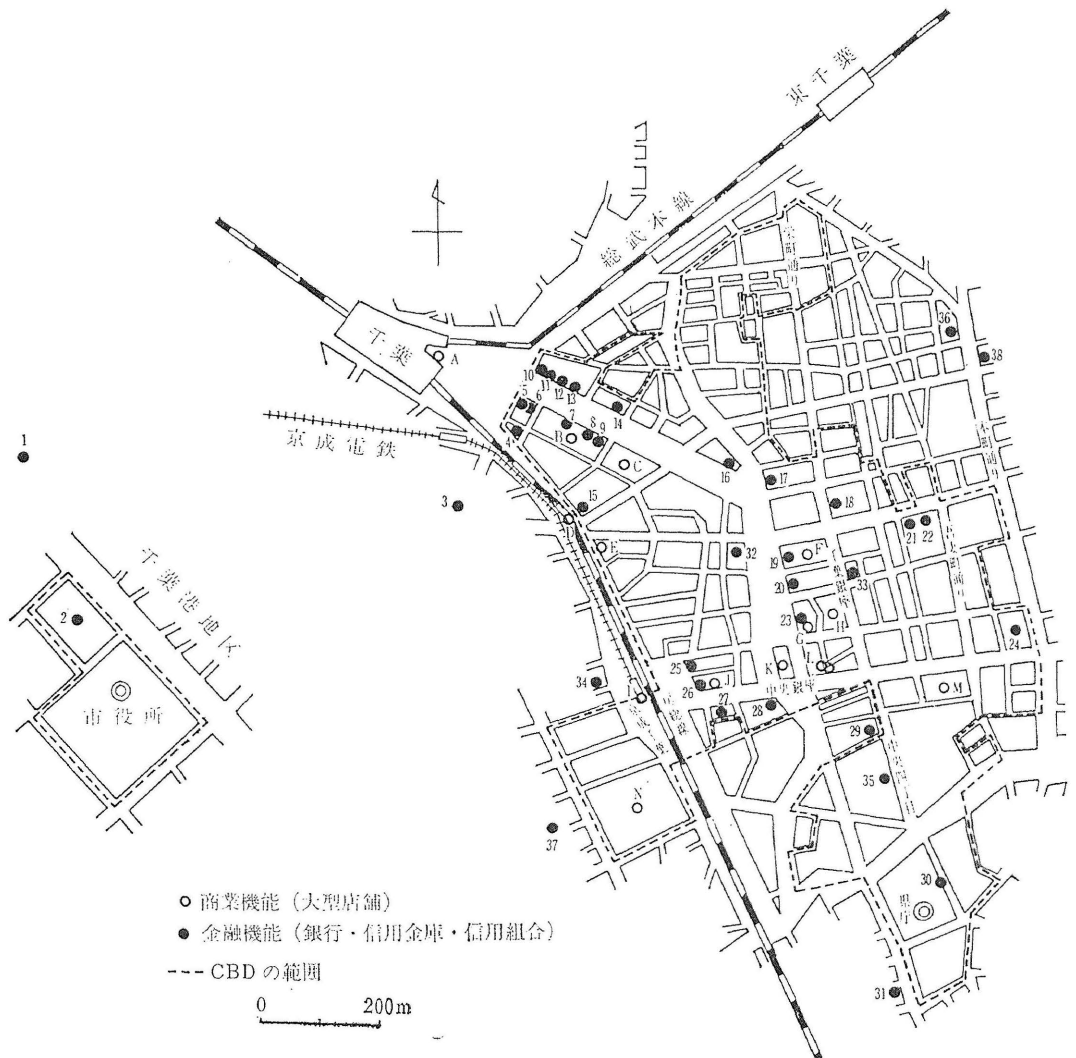
現在の中央公園の位置にあった京成千葉駅が、1958年6月に現在の所へ移動し、1963年4月には、現在の東千葉の西側にあった国鉄千葉駅が、現在の所に移動した。

そして、これらの駅の移動に伴って、1963年にショッピングセンター・ステーションデパートの開業、また栄町商店街からの商店(大阪屋・小田原屋など)の進出が始まっている。(第6図・第7図参照)

新しい交通の結節点としての機能をもつようになった国鉄千葉駅前のCore Area (A)は、大型店舗(ショッピングセンターおよびステーションデパート)による商業機能の集積を背景に、中央資本と結びついた都市銀行の進出には絶好の場所となった。現実には1963年～65年にかけて、都市銀行のラッシュで、三井銀行(1963年)、住友銀行(1964年)、協和銀行(1964年)そして東海銀行(1965年)の進出を見る。また、第7図で見ると、1965年に三菱銀行が本町通りから、Core Area (A)へ移転している。一方、地元銀行の代表である千葉銀行は、1963年にCore Area (A)に進出し、千葉相互銀行は1965年5月に本町通りから、Core Area (A)へ本店を移転させている。

銀行に代表される金融機能の集積と大型店舗による商業機能の集積の相乗効果は、中央資本による千葉そごう(1967年)および三越と提携関係にあるニューナラヤ(1972年)³²⁾の進出によって一層促進された。これらの動きに呼応するかのようには、千葉興業銀行が1968年にCore Area (A)に進出し、都市銀行の1つである大和銀行が、1972年6月に支店を中央公園の北側からCore Area (A)に移転させ、元の支店を廃止している。

以上のように、千葉市CBDのCore Area (A)は、交通上の結節点として新しく設けられた千葉駅前の場所に、主として中央資本によるCBD機能(金融機能と商業機能)の集積拡大によって形成された地域と言える。



第6図 千葉市中心部における商業機能・金融機能の分布

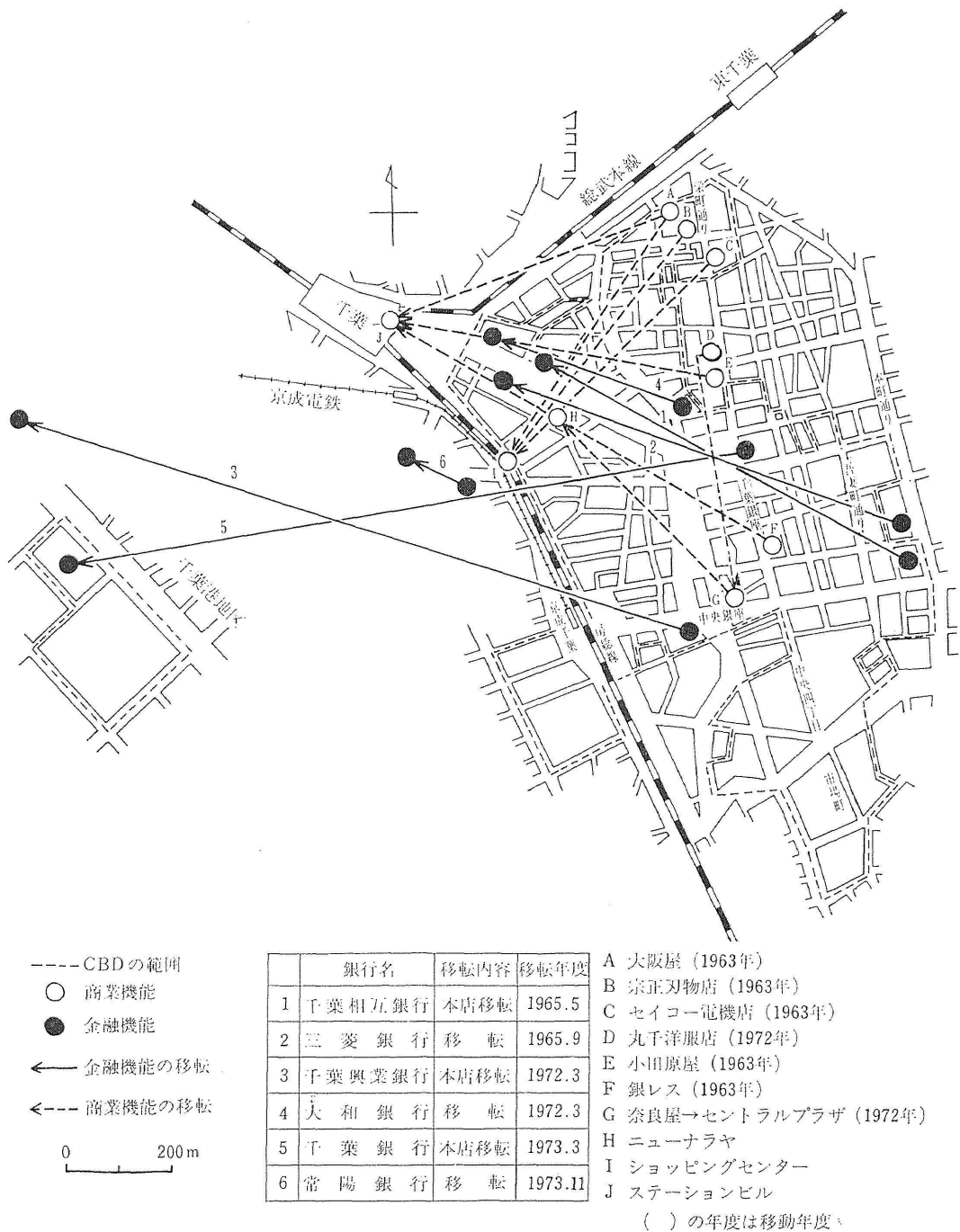
金融機能

- 1 千葉興業銀行
- 2 千葉銀行
- 3 常陽銀行
- 4 千葉銀行
- 5 三井銀行
- 6 安田信託銀行
- 7 三菱銀行
- 8 東洋信託銀行
- 9 東海銀行
- 10 千葉興業銀行
- 11 千葉銀行
- 12 三井信託銀行
- 13 住友信託銀行
- 14 千葉相互銀行
- 15 大東相互銀行
- 16 三和銀行
- 17 協和銀行
- 18 千葉銀行
- 19 住友銀行
- 20 東京相互銀行

- 21 富士銀行
- 22 太陽神戸銀行
- 23 三菱信託銀行
- 24 千葉相互銀行
- 25 第一勧業銀行
- 26 千葉銀行
- 27 平和相互銀行
- 28 千葉興業銀行
- 29 日本信託銀行
- 30 千葉銀行
- 31 千葉銀行
- 32 第一勧業銀行
- 33 千葉信用金庫
- 34 佐原信用金庫
- 35 商工組合中央金庫
- 36 朝銀千葉信用組合
- 37 千葉商銀信用組合
- 38 千葉信用組合

商業機能

- A ステーションビル
- B 千葉そごう
- C ニュナラヤ
- D ショッピングセンター
- E 田原屋
- F 田畑屋
- G 十九屋
- H 丸興
- I 京成ナラヤ
- J 丸井
- K 緑屋
- L セントラルプラザ(元の奈良屋)
- M 扇屋
- N スーパーダイエー



第7図 千葉市中心部における商業機能・金融機能の移転現象

(2) 中央銀座・千葉銀座地区 [Core Area (B)]

Core Area (A) と対比される地域が Core Area (B) である。この地域は、戦前から戦後にかけて中心商店街であった千葉銀座一帯が、Core Area (A) の発展によって相対的にその地位を低めるようになったものである。

1921年にできた京成千葉駅（現在の中央公園の位置）を中心に、北側には大和銀行（1943年）、東側には千葉銀行の本店（1943年）³³⁾、富士銀行（1947年）、太陽神戸銀行（1954年）が並んで、景観的にも1つの銀行街（「銀行通り」と呼ばれていた。）を形成していた。一方、これらの地域の南側にあたる千葉銀座周辺には、第一勧業銀行（1927年）、東京相互銀行（1950年）、そして中央銀座周辺には千葉興業銀行の本店（1952年）³⁴⁾ が集積していた。

また地元銀行、およびかなり早くから都市銀行などが集積していた Core Area (B) に、1956年から1967年にかけて大型店舗の集積がみられた。奈良屋（1956年）、京成ナラヤ（1958年）、扇屋（1959年）、田畑（1964年）、緑屋（1964年）、十字屋（1967年）、そして丸興（1967年）の進出である³⁵⁾。

しかし、1965年～70年までは、まだ Core Area (B) への大型店舗の進出はあったものの、このような商業機能の集積も、京成千葉駅の移転（1958年）と国鉄千葉駅の移転（1963年）によって、集積のメリットが薄れて、買物客の流れが変化した。さらに1972年には、地元の奈良屋が中央資本の三越と提携して、ニューナラヤとして、Core Area (B) から (A) に移転した。この時期を境に、Core Area (B) は、完全な停滞期に入ったとみられる³⁶⁾。

なお、この1972年には、金融機能の移転現象として、大和銀行の Core Area (A) への移転がある。また、同じ移転現象でも、本店《千葉興業銀行（1972年）、千葉銀行（1973年）》の移転が行なわれた。しかし、この2種類の移転現象には、多少意味が違うようである。前者の場合は、Core Area (B) から (A) への移転、つまり CBD 内の移転であるが、後者の場合は、Core Area (B) から海岸埋立地への移転で、市役所その他の官公庁の移転とからみ、将来の CBD 発展を先取りしようとする計画的意図を示すものである。

以上のように、千葉市 CBD の Core Area (B) は、駅の移動により人の流れが変わり、集積のメリットが相対的に減少したために、金融・商業などの機能の転移現象が生じ、古くからの CBD の Core としての機能のやや低下した地域である。

(3) Fringe Area

上述の CBD の Core Area (A) および (B) に対して、次にそれらを取りまく Fringe Area について考察する。まず本町商店街を中核として、北端は旧国鉄駅（東千葉駅やや西寄りの位置にあった）から南端は県庁にいたる東へやや弓形にわん曲した地域が、明治・大正・昭和初期まで中心商店街であった。しかし、戦災復興都市計画で本町通りは街路幅が 36m に拡大されて商店街からビジネス街となり、街路は自動車の通過交通路となった。中心商店街は、少し前から本町通りから漸次西方へ移る傾向を見せていたが、まもなく京成や国鉄の駅の移転が行なわれ、それらの吸引力もあって現在の千葉銀座・中央銀座の Core Area (B) に中心商店街は移った。また、本町通りにあった扇屋は、現在の所へ、吾妻町通りにあった奈良屋は、現在のセントラルプラザの所に移転した。そして、このよ

うな中心商店街の西方移動により、本町商店街、吾妻町商店街、柴町商店街などが、中心をはずれて Fringe Area となったわけである。なお柴町地区は、その後特殊浴場を中心に、一大娯楽地区を形成している。

また、Core Area (B) の南側に位置する市場町・長洲町は、明治の初期に県都となってから、県庁や市役所を中心として官公庁地区となった。県政、市政の各機関のみならず、国の末端機関や県内市町村の各種団体や新聞社の支局などもそのまわりに集中した。しかし1970年に、市役所が海岸の埋立地に移転してから、埋立地方面に港湾関係の各官庁や貿易関係・港湾運送関係や国際貿易会館などが建設され、新官庁街となりつつある。そして、既に前項でも指摘したように、埋立地に、地元銀行(千葉興業銀行・千葉銀行)が本店を、各々1972年、1973年に移転させている。今後のCBD拡大方向として注目すべきである。

III-3 CBD機能の集積重心の移動

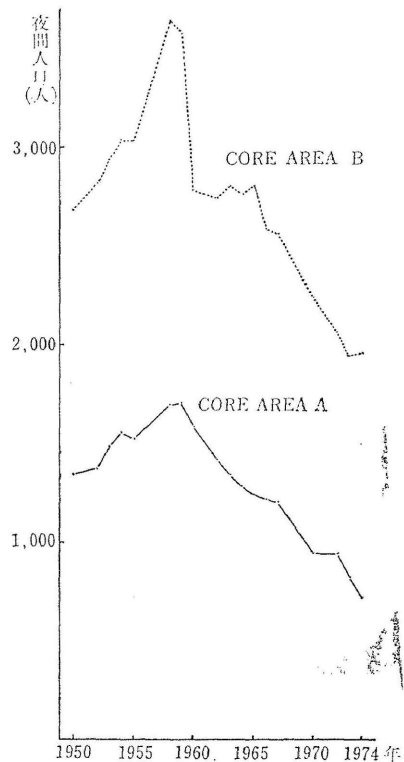
今までCBD機能の集積状況を、Core Area (A), (B) そして Fringe Area について考察してきた。ここでは、CBD機能の集積の場所的移動について考察する。

さきにCBD発展の一つの転機として考えた1958年を頂点に、それ以後夜間人口は Core Area (A) でも Core Area (B) でも減少している(第8図参照)。つまりCBDは生活の場所としてより業務や営業の場所として重要となってきた。

さらに詳細な資料から検討すると、1959年度に対する1967年度の夜間人口の減少率は、Core Area (B) に含まれる中央一丁目(44.1%)・中央二丁目(40.5%)が最も高い率を示している。しかし、1967年度に対する1974年度の夜間人口の減少率は、Core Area (A) に含まれる富士見一丁目・二丁目で最高の減少率40.0%を示している。この事実から、CBD機能の Core Area (B) から Core Area (A) への重心の移動は、ある程度推定することができる。

このCBD内での Core Area の移動をさらに検討するため、CBDの最高歩行者量や最高路線価の動向を考察する。

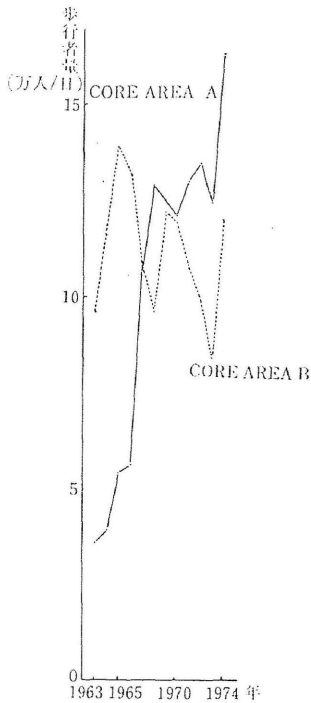
第9図は、Core Area における歩行者量の経年変化であるが、Core Area (A) は、1967年を境に Core Area (B) を凌駕する歩行者量となっている。また、Core Area における代



第8図 CORE AREA における夜間人口の変化 (千葉市)

* CORE AREA A…富士見一丁目、二丁目

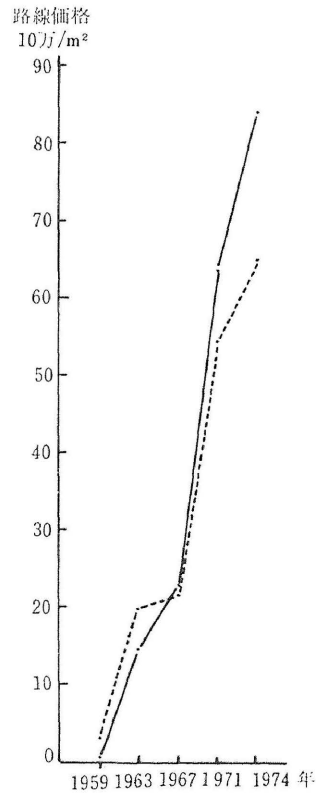
* CORE AREA B…中央一丁目～四丁目、本千葉町



第9図 CORE AREA における歩行者量の変化 (千葉市)

<測定場所>

- * CORE AREA A…国鉄駅前通り, ショッピングセンター下ショッピングセンター入口
- CORE AREA B…中央銀座, 銀座通り, 京成駅前通り, 東京相互銀行前, 京成千葉駅西口
- *「第21回, 千葉市中心商店街の交通量調査・消費者動向調査」1974年3月, 千葉経理専門学校・秋葉経営経理研究所, より作成。



第10図 CORE AREA における路線価格の変化 (千葉市)

<代表路線価格>

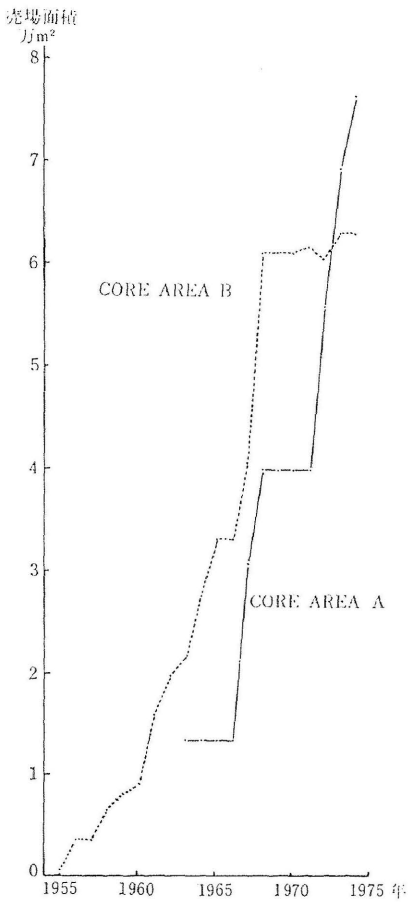
- * CORE AREA A…国鉄千葉駅前
- CORE AREA B…セントラルプラザ横(千葉銀座)
- *「路線価設定地域図」国税局, 各年度, より作成。

表的な路線価格の経年変化を表わした第10図でも, 1967年を境にそれ以降, Core Area (B) に代わって, Core Area (A) が最高路線価を維持している. しかも, 年代が経つにつれてますますその差が大きくなってきている事に注目したい.

以上のような動きを見せるCBDにおいて, 現実にCBDを形成しているCBD機能の集積重心の移動を分析する.

CBD機能としては, 前述の定義のように5種類の機能(小売機能・サービス機能・一般業務機能・金融機能・官公庁機能)が考えられるが, CBDの拡大発展に関与するCBD機能としては, 商業機能と金融機能が代表的なものである³⁷⁾.

CBDにおける商業機能としては, 1958年以降CBDに立地する大型店舗をとり, その機能を表わす指標として売場面積を使用する³⁸⁾. Core Area における商業機能の経年変化を表わしたのが, 第

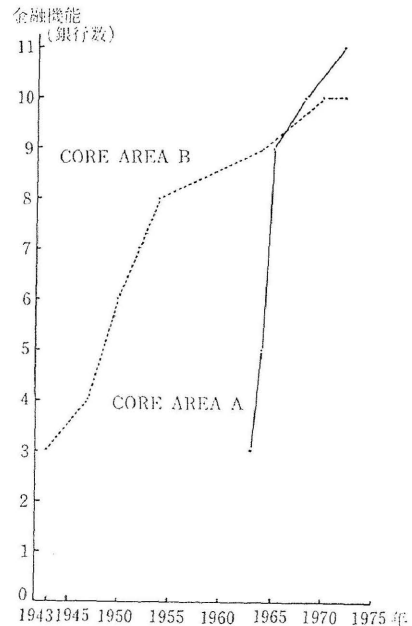


第11図 CORE AREA における大型店の売場面積の変化 (千葉市)

- * CORE AREA A…千葉ステーション・千葉ショッピングセンター・千葉そごう・ニューナラヤ、田原屋
- * CORE AREA B…ライオン堂、奈良屋、緑屋、京成信販、扇屋、丸興、田畑屋、丸井、十字屋、セントラルプラザ
- * 「千葉市広域商業診断報告書」資料編、1968年、千葉市・千葉商工会議所

11図である。この図から明らかなことは、Core Area (B) は1968年頃から停滞状態に入り、一方1963年から現われてくる Core Area (A) は、1972年を境に Core Area (B) と立場を逆転させていることが理解できる。

次にもう1つの代表的なCBD機能と考える金融機能を考察する。近年飛躍的に経済活動が伸びている千葉市にとって、特にそのCBDへの金融機能の集積状況は、驚くべきものがある。本研究で金融機能とは、都市銀行・地方銀行・相互銀行・信託銀行・信用金庫をさすが、



第12図 CORE AREA における金融機能の増大 (千葉市)

これらの金融機能は、商業機能 (大型店舗) と結びついている。大筋として、地元資本の大型店舗は地元銀行と、中央資本の大型店舗は、地元銀行・都市銀行の両者に取り関関係をもつことが多い。しかし最近の傾向として地元資本の大型店舗も、中央資本と提携する動きが見られる。

いま金融機能を表わす指標として³⁹⁾、一応銀行の店舗数で代表させることとすると、第12図が作成される。この図によると、1963年から現われる Core Area (A) が、1967年を境に Core Area (B) とその立場を逆転させている。

以上の分析より、CBD機能の集積の場所的移動について次の事が言える。

千葉市CBDのCore AreaにおけるCBD活動は、1963年に現在地に国鉄千葉駅が移転・新築したことにより、その駅前にCore Area (A) が新たに出現し、商業機能や金融機能がここに続々と集積することによって一段と活発化した。

続いてCore Area (A) は、それ以前から中心として栄えていたいまの千葉銀座周辺のCore Area (B) に対して、歩行者量、路線価格および金融機能に関しては、1967年頃にはこれを凌駕し、商業機能（大型店売場面積）に関しては、1967年頃から急激に発展が始まって、1972年には(B)を凌駕している。CBDにおけるCore Area のこのような過程を通して、CBD内の機能の集積重心が移動していることが明らかである。

IV 岐阜市CBDの実態

IV-1 CBDの画定

千葉市と同様の手続きで把握された岐阜市都心部の244のブロックに対する各指標の分布状態は、第13図～第15図である。第13図と第14図は、各ブロックに立地する5421個の全建築物⁴⁰⁾を対象に集計したものである。第13図のネット容積率では、柳ヶ瀬地区および国鉄岐阜・新岐阜駅前地区の2地区が高い値を示している。第14図のCBI Iでは、明確に二極化は示していないが、やはり柳ヶ瀬地区および国鉄岐阜・新岐阜駅前およびその西側の繊維問屋街にかけての地区に高い値を示している。

第15図は、路線価格を示している。各ブロックの路線価格について柳ヶ瀬地区の最高路線価格（50万円/坪）に対する比率（百分比）であり、柳ヶ瀬を中心とした地区と、国鉄岐阜・新岐阜駅前地区とに、明確に二極化した構造を示している。

さらに千葉市と同じ方法で、各指標別にブロックごとに評点を与え、その得点および現地調査を参考として、CBDを画定し（第16図）、また同時に、CBD内にCore Area とFringe Area とを抽出した。この場合、Core Area とFringe Area を区分する得点の基準は第16図のように千葉市の場合と若干異なる定め方をしたが、これはその得点分布の状況の差によるものである。

以上のようにして、画定された岐阜市CBDの地域構造は、

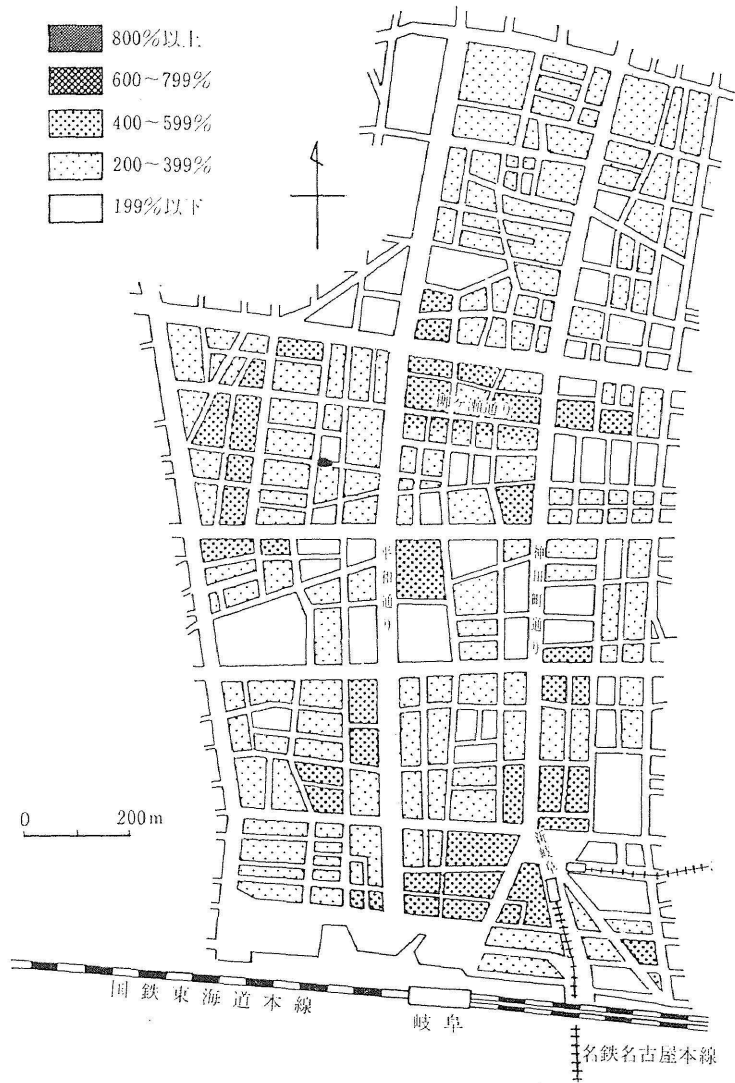
- (1) Core Area (A) として、国鉄岐阜・新岐阜駅前の金融・業務機能の集積した地区
- (2) Core Area (B) として、柳ヶ瀬通りを核として小売商業機能の集積した地区
- (3) Fringe Area として、Core Area (B) の西側（柳ヶ瀬4・5丁目）の飲食店などの集積した娯楽地区、Core Area (B) の北側の官公庁地区、さらに国鉄岐阜駅前の北西部に、Core Area (A) の一部にかかって集積している繊維問屋地区など、上記二つのCore Area を囲む地区

から成ることが明らかとなった。

IV-2 CBD機能の集積状況

岐阜市は、中京圏40km内に位置している。しかし、名古屋の影響を受けながらも、独自の商圈を持ち、地方中心都市的な性格を強く有している。この岐阜市におけるCBDの形成過程を考察する。

第17図は、岐阜市のCBDにおける夜間人口（居住人口）の推移を示している。岐阜では、1960年



第13図 岐阜市中心部におけるネット容積率の分布

をピークに減少している。この頃から次第にこの地区が、CBD活動を強めていったと考えてよい。

そこで具体的に、Core Area (A), (B) および Fringe Area 別に、CBD機能の集積状況をみる。

(1) 岐阜駅・新岐阜駅前地区 [Core Area (A)]

国鉄東海道本線は、1955年に岐阜一名古屋間を29分にスピードアップ⁴¹⁾し、1959年にはステーションデパートが開業した。しかし、この駅前地区には、すでに1950年に地元資本の山勝が大型店を構え、1957年3月には、名古屋鉄道と地元財界との共同出資により、名鉄新岐阜駅ビル内に県下初のステーションデパートとして、新岐阜百貨店が開店している(第18図)。

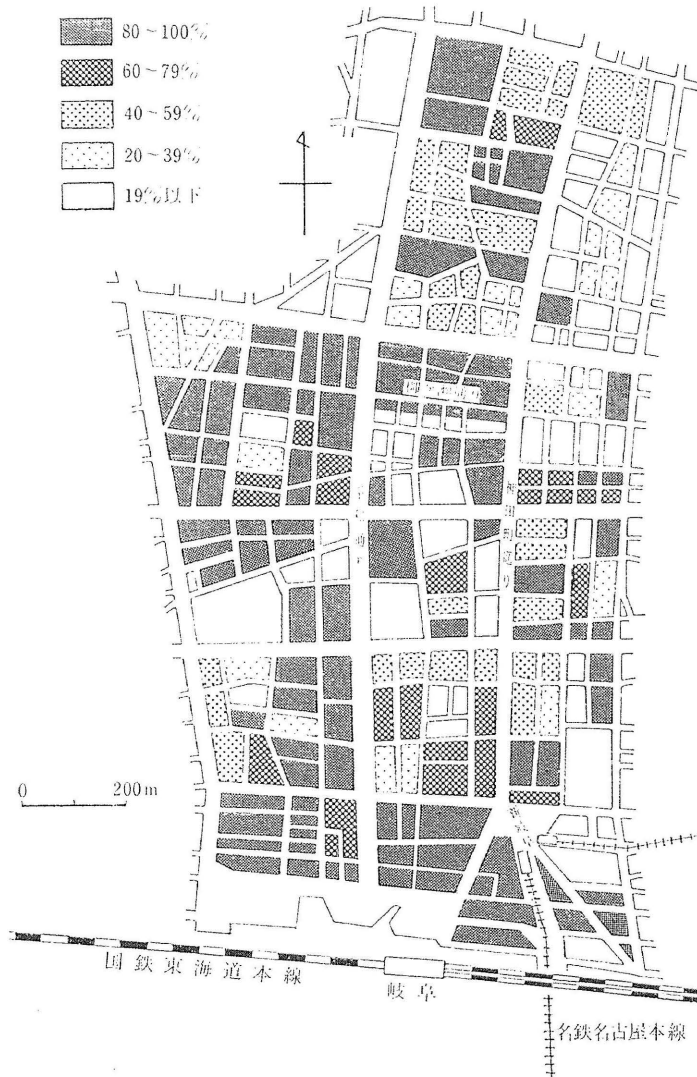
金融機能の集積は、1931年に地元銀行の十六銀行(本店)が神田町に店舗を開業したことに始まり、そして1937年には第一勧業銀行、1941年には東海銀行、そして1947年になると、三和銀行・住友

銀行というように都市銀行の進出をみる。

1950年代になると、地元の金融機関の進出が起きている。すなわち、1952年に3行（中央相互銀行・岐阜相互銀行・十六銀行問屋町支店）が開業、1954年には名古屋相互銀行・岐阜信用金庫が駅前に進出している。

大型店舗の進出としては、1971年10月のジャスコ岐阜店がある。この立地が原因でこの地区の歩行者量は、最大となっている（第19図）。

一方、金融機能の集積は、1960年代も活発である。1967年に、東洋信託銀行、東海信用組合（本店）が開業、1969年には、福井銀行・中央信用組合が開業されている。そして、この地区への進出の最後として、三和銀行と住友銀行の立地する中間地点に、1972年、富山市に本店をもつ北陸銀行が進出し

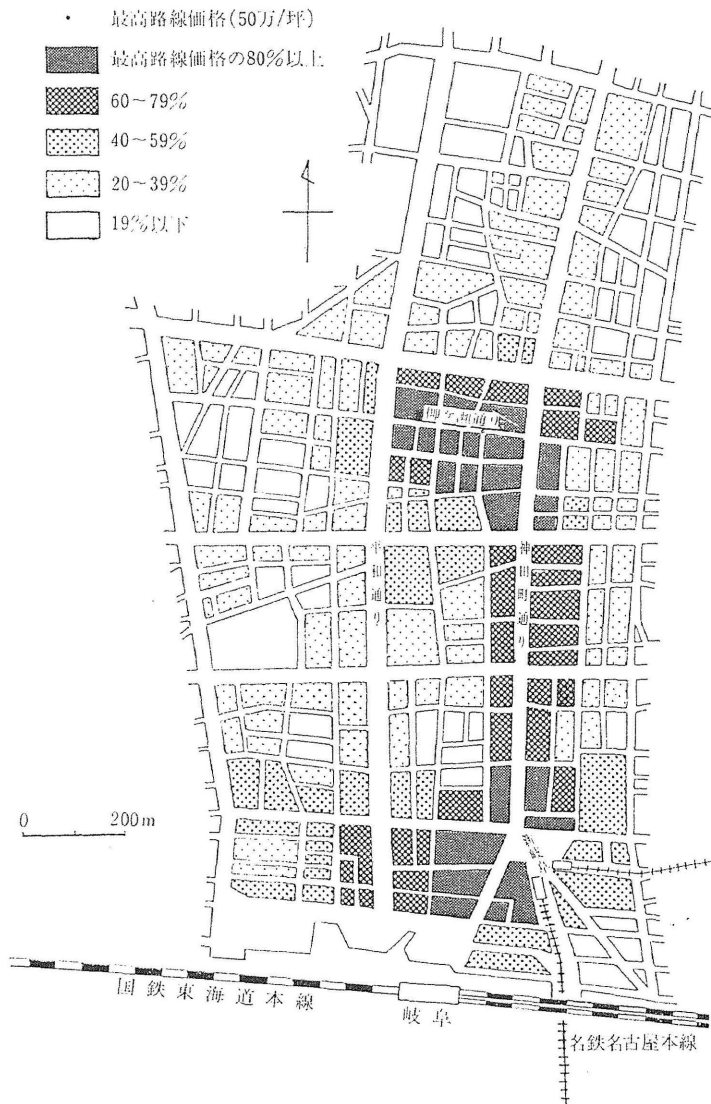


第14図 岐阜市中心部における中心業務集約度指数 (CBI) の分布

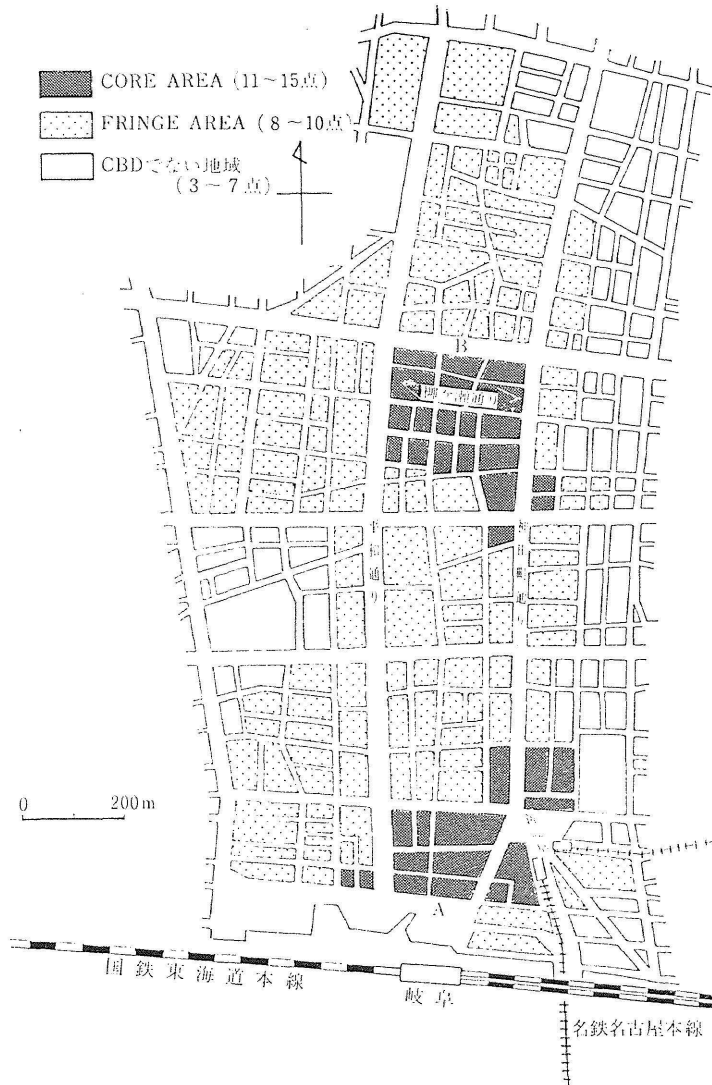
ている。

このように、駅前地区の商業の店舗面積の増大⁴²⁾と、ジャスコの進出が、神田町通りのショッピング客を駅前地区に吸引し、国鉄岐阜・新岐阜駅前の交通結節地域への諸機能の集中を促進したのである。かくして国鉄岐阜駅・名鉄新岐阜駅を基点として、景観的にも機能的にも岐阜市CBDにおける一つのCore Areaが形成されることとなった。

さらに新しい動きとして二つの現象が表われている。一つは、スーパーダイエーの新岐阜駅の裏側への進出(1976年3月)である。この立地により、ショッピング客の新しい流れが生じ、Core Area(A)の拡大が予想される。もう一つの現象は、千葉市でも見られたように、外部資本(西武系)が地元の資本と提携することにより、新しい店舗(岐阜パルコ)を開店したことである。



第15図 岐阜市中心部における路線価格の分布



第16図 岐阜市中心部におけるCBD 3指標の総合によるCBDの画定

この Core Area (A) の地域は、わずか 0.5 km^2 の中に 200 店舗の一般商店⁴³⁾ が集まっており、これらの年間販売額は 3190 億円 (1977 年) を示し、柳ヶ瀬地区 [Core Area (B)] と同等の売り上げを見せる所まで来ている。また、千葉市 CBD と比べると、事務所機能の集積はあまり顕著でないが、駅前のブロックから神田町通りにそって、若干の業務街も形成されつつある。繊維問屋の一部 (東部) もこの地区に含まれている。

(2) 柳ヶ瀬地区 [Core Area (B)]

この地区は、1889 年に当時の岐阜市街地の南のはずれであった場所に、遊廓金津園が美江寺町から移転したことなどで先ず娯楽地区として形成されたものである。当時柳ヶ瀬の北側にあたる弥八町、住吉町、高岩町には待合、料理屋、置屋が集ってきた。1908 年には市内電車⁴⁴⁾ が開通し、翌年には美

濃町線⁴⁵⁾も開通し、交通の中心としての性格も併せもつことになった。しかし決定的に柳ヶ瀬を中心とする地区が商業地として整備されるのは、1920年に行なわれた専売局跡地の払下げによってであり、さらに1930年には都心型デパートの丸物が核店舗として開店した。

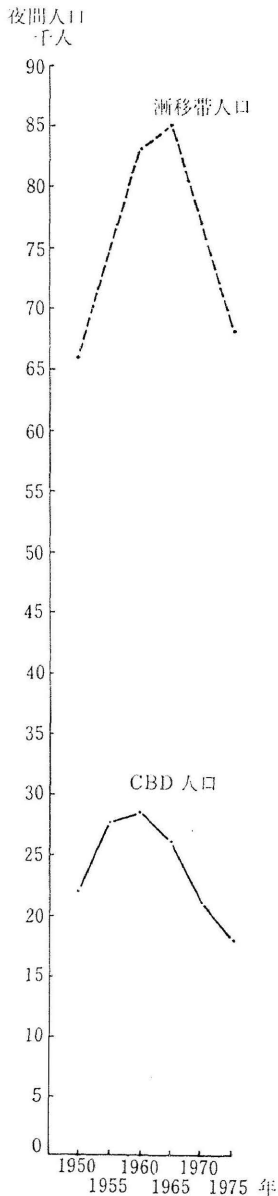
金融機能は、1933年に十六銀行(柳ヶ瀬支店)が開設、1940年代に東海銀行(1941年)、岐阜相互銀行(1942年)、十六銀行徹明支店(1943年)が連続して開設されている。そして1948年には、日本貯蓄銀行が普通銀行に転換し、協和銀行と改称して進出している。さらに金融機関の進出は、1968年の大垣共立銀行と、1970年の東海信用組合(柳ヶ瀬支店)がみられた。

また、商業機能としての大型店舗の集積としては、1962年元丸宮百貨店跡に立地したスーパーの名鉄岐阜ストア、1965年には東海地方の中堅チェーン店のタマコシの2店が立地した。この地区は、前述のようにもともと其の西側に位置する柳ヶ瀬4・5丁目に旧遊廓が設置され、その前面に商店群が立地するようになったことから形成され始め、商業機能と娯楽機能のミックスされた、岐阜市一番の小売商業地に発展したものである。

さらに、1970年代になると、1972年にタマコシが1.5倍の店舗面積の増大を行い、翌年にはユニー柳ヶ瀬店が立地し、そして1975年4月には長崎屋、続いて1977年9月には柳ヶ瀬アーケード街の南方に、県外資本で県下最大規模の売場面積(16,870m²)をもつ高島屋が進出した。

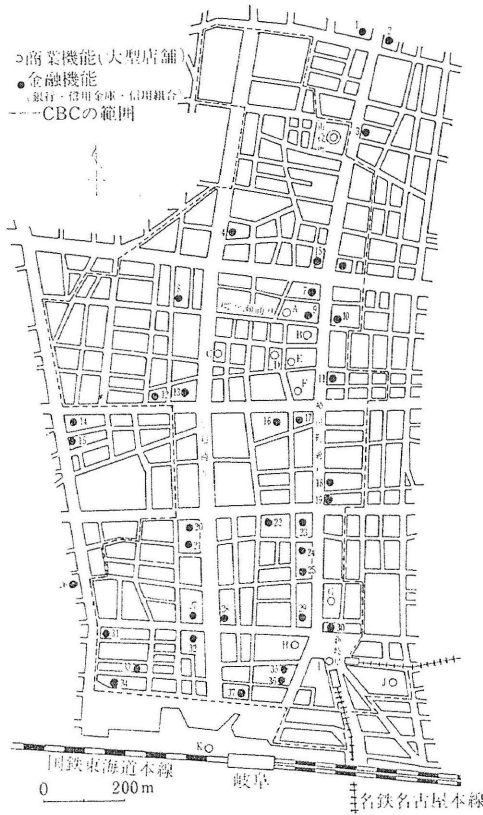
このように激しい大型店の進出があり、停滞化する千葉市の場合と異なって、柳ヶ瀬地区は依然拡大発展する様相を示している。

以上 Core Area (B) としての柳ヶ瀬地区は、歴史的にみると、岐阜市街の中心が長良川南岸(江戸時代以前)→伊奈波・白木町(江戸時代～明治初期)→今小町(明治初期以降)→若宮町・柳ヶ瀬通(大正初期～昭和初期)と南下し



第17図 岐阜市CBDにおける夜間人口の変化

* CBD人口…校区(明德地区・徹明地区)
 * 漸移帯人口…校区(京町地区・梅林地区・白山地区・華陽地区・木ノ本地区・本郷地区)
 * 「岐阜市の人口の推移(国勢調査結果)」1978年度、岐阜市役所、より作成。



第18図 岐阜市中心部における商業機能・金融機能の分布

金融機能		商業機能
1 岐阜信用組合	20 福井銀行	A ユニー柳ヶ瀬店 (廃店)
2 大垣共立銀行	21 中央相互銀行	B 岐阜近鉄 (旧丸物)
3 十六銀行	22 中京相互銀行	C 高島屋
4 中央相互銀行	23 住友銀行	D 長崎屋
5 岐阜信用組合	24 北陸銀行	E タマコシ
6 大垣共立銀行	25 三和銀行	F 岐阜ストアー
7 東海銀行	26 岐阜信用金庫	G ジャスコ
8 第三相互銀行	27 第一勧業銀行	H パルコ (旧山勝)
9 岐阜信用組合	28 大垣共立銀行	I 新岐阜百貨店
10 十六銀行	29 十六銀行	J ダイエー
11 大垣共立銀行	30 中央信託銀行	K ステーションデパート
12 名古屋相互銀行	31 名古屋相互銀行	
13 十六銀行	32 岐阜相互銀行	
14 大垣共立銀行	33 十六銀行	
15 十六銀行	34 岐阜商工信用組合	
16 十六銀行	35 東海銀行	
17 協和銀行	36 東洋信託銀行	
18 岐阜相互銀行	37 中央信用組合	
19 岐阜信用金庫		

変遷したのち、中心商業地として形成された地域といえる。

(3) Fringe Area

これら CBD の Core Area(A) および (B) に対し、それを取り囲むように形成されている Fringe Area には、柳ヶ瀬地区の所でも触れたように、遊廓の立地を契機として形成された付近一帯の娯楽地区が含まれる。この地区は、飲食・サービス業種が70.4% (1970年) を占めていて娯楽志向であることは、Core Area (B) (70.2%, 1970年) と同じであるが、核となる商業施設がないのが特徴である。

一方、官公庁地区は、市役所の南方移転(西野町 (1889年) → 白木町 (1894 年) → 美江寺町 (1919年))と、県庁の新設(1924年)によって、大正末期に今小町北に形成され始めた。その後さらに、1966年に市役所が今沢町に移転したが、それが現在の官公庁地区の核となっている。なお、1966年に県庁が岐阜市街をはなれて、はるか南西郊の藪田へ移転しているが、この動きは駅南の開発の徴候ともいえよう。

Fringe Area 最南部の国鉄岐阜駅前繊維問屋街については、この地区は、戦後満州から引揚げてきた人たちを中心にした一団が、駅前に「ハルピン街」

といわれた衣料品などの「やみ市」を始めたのが発祥である。そして、その根強い生活力と経営努力によって、のちに古着屋から脱却、新製品を扱うようになり、生産と販売を兼ねた問屋として出発したのが発展の要因である⁴⁶⁾。このようにして、現在国鉄駅前の Core Area (A) の一部にもくい込み、その西側に広がった問屋街を形成している⁴⁷⁾。

IV-3 CBD機能の集積重心の移動

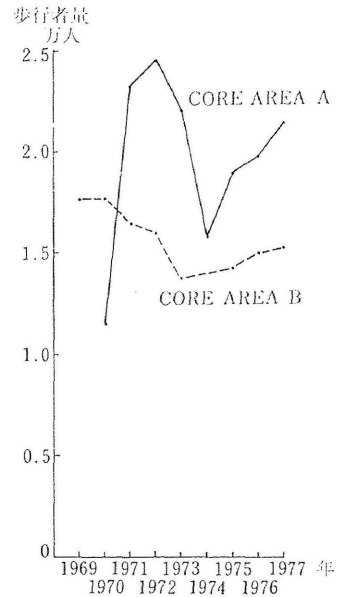
CBD機能が交通の結節中心に引き寄せられる傾向は、多くの都市でみられる。特にこうした場所には大型店舗の進出・増設が累積して、古い Core Area が転移することが多い。前述の千葉市などは、典型的な例である。岐阜市の場合はどうであろうか。

そこで、千葉市と同じ考え方で、CBD機能の集積重心の移動を考察する。

歩行者量でみると(第19図)、1971年には、はやくも駅前の Core Area (A) が、柳瀬の Core Area (B) を凌駕している。そして Core Area (A) では、若干の変動を伴いつつ漸次増加しているのに対し、Core Area (B) では、停滞の傾向を示して、その差が徐々に拡大しつつある。この事実を、交通の結節中心に近い Core Area (A) が、今後も歩行者量の点では優位な立場を保持することを物語っている。

次に、CBD機能の個々の指標より、集積の場所的移動について考察する。まず、商業機能を大型店舗の売場面積で表わした第20図を見ると、昔から中心商業地として栄えている Core Area (B) は、1955年から1971年までほとんど停滞状態であった。また、一方、Core Area (A) は、1957年の新岐阜百貨店の開店で、約3倍の伸びを示しているが、その後は Core Area (B) と同じく、1971年まで停滞状態であった。しかし、1972年になると両地域とも、新たな大型店の進出・増設があり⁴⁸⁾、商業活動は活発化すると同時に、この1972年を境に、Core Area (A) が Core Area (B) と立場を逆転させている。そして、その後再び、Core Area (B) において、高島屋の進出などもあって、現在両地域は均衡状態にある。

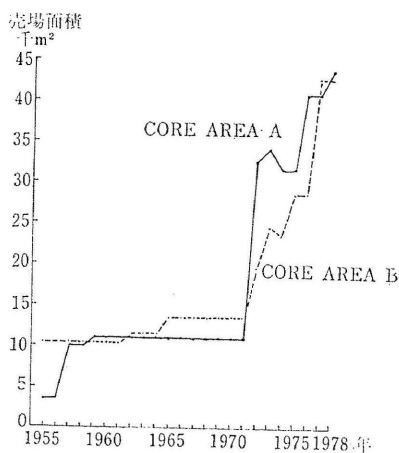
次に、CBD機能として重要な金融機能の集積について考察すると、第21図は千葉市と同様、資料の都合上、銀行数で代用したが、この図から1945年に Core Area (A)・(B) は肩を並べたものの、その後は (A) の金融機関の数は (B) よりはるかに増加し、駅前の Core Area (A) が優位に立った。



第19図 CORE AREA における歩行者量の変化 (岐阜市)

測定場所

- * CORE AREA A… 神田町8丁目(白木ビル西側)
- CORE AREA B… 柳ヶ瀬通1丁目(近鉄百貨店北側)
- * 「歩行者通行量調査～岐阜駅周辺から柳ヶ瀬地域まで」1977年度、岐阜市、より作成

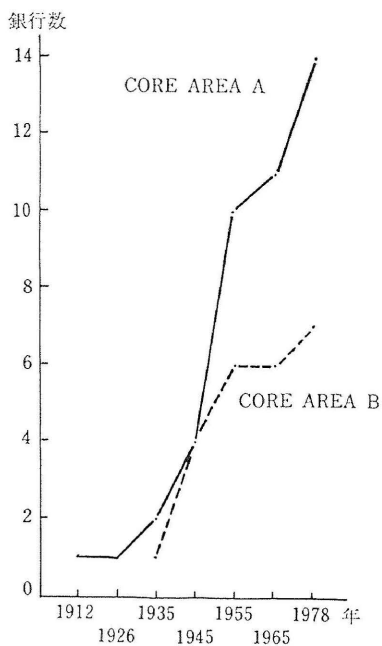


第20図 CORE AREA における大型店の売場面積の変化(岐阜市)

* CORE AREA A…新岐阜百貨店, ジャスコ岐阜店, ダイエー岐阜店, 山勝百貨店, 岐阜パルコ店, 岐阜ステーションデパート

* CORE AREA B…丸物百貨店, 岐阜近鉄百貨店, ユニー柳ヶ瀬店, 岐阜高島屋店, タマコン岐阜店, 岐阜ストア一, 長崎屋

* 「岐阜市の大規模店売場面積の推移」, (店舗売場面積 1,000 m²以上) 岐阜商工会議所, より作成



第21図 CORE AREA における金融機能の増大(岐阜市)

以上の諸事実より、岐阜市におけるCBD機能の集積重心について、次のことがいえる。歩行者量からみると1971年に、商業機能からみると1972年に、Core Area (A)はCore Area (B)を凌駕している。そして商業機能については、1977～78年にかけて再びCore Area (A)と(B)が、機能の集積をほぼ同等にしている。また、金融機能については、常にCore Area (A)がCore Area (B)を上回っている。

岐阜市CBDにおいては、前述の千葉市CBDとやや異なり、Core Areaの重心移動は明確にはいえない。むしろ、二極化構造が指摘できる。

V 要約と結論

人口70万の千葉市、同40万の岐阜市という二つの中規模都市を選定して、CBDがいかになら形成され、いかなる内部構造を有するかを、主としてそこに存在するCBD機能の面から考察したのであるが、これを要約すると次のようである。

(1) CBDの画定についてはネット容積率、中心業務集約度指数(CBII)、地価路線価格の3指標をとり、両市の市街中央部の各ブロックについて、それぞれの指標の分布状態を把握し、図化した。

(2) 図化された3指標の度合に応じてそれらを点数化したのちに総合して、それぞれの市街中央部ブロックの得点を出し、その高低によって、両市街の中央部について、CBDを画定した。

(3) 画定されたCBDについてみると、CBD内部にはCore AreaとFringe Areaとの2段階の地区が抽出され、Core Areaは両市ともCBD内部で二つに分れて存在している。

これを両市とも交通上の結節中心に近い方を、Core Area (A)、旧来の中心商店街を含む方を Core Area (B) と名付けた。

(4) 交通上の結節中心に近い Core Area (A) にはCBD機能として、両市とも大都市中央資本につながる大型小売店と金融機関が集積している。

(5) 旧来の中心商店街を含む Core Area (B) もCBD機能として、大型小売店や金融機関が集積しているが、その集積の度合は(A)の発達に応じて相対的には弱まっており、また大都市中央資本とのつながりもそれほど強くない。

(6) CBD内部における Core Area の形成は両市とも金融機能と大型小売店が一定地域に特に集積することによって起ったとみることができる。

(7) 以上の Core Area を囲む Fringe Area は、かつての中心商店街が交通結節点となる駅の移動や、それに伴う大型店の進出などのために衰退した地区、官公庁地区、中心商店街の周辺などに多く形成される娯楽地区などから成る。

(8) 上記の Core Area (A) と Core Area (B) という CBD 内部の二つの機能集積重心は最近における交通上の結節点への交通量の吸引を主因として(B)から(A)へという移動傾向があらわれている。千葉市と岐阜市においては、その傾向は新しく中心駅が造られた千葉市において顕著で、岐阜市ではそれほど顕著でなく、Core Area (A) と (B) は集積重心としてはほぼ同等で二極構造がみられるといえる。

(9) 中規模都市のCBDの地域構造については、千葉市・岐阜市の2つの事例を以て全てを論ずるわけにはゆかないが、多くの地方中都市を概観すると、かなり共通する点もあるように感じられる。これについてはさらに研究を進めることとしたい。

なお筆をおくにあたって資料を提供され、種々御教示を賜った千葉市・岐阜市の都市計画課・商工課の係の方々に厚く謝意を表す。また貴重な御助言をいただいた筑波大学地球科学系人文地理学分野の方々にも御礼を申上げる次第である。

註・参考文献

- 1) Park, R. E., E. W. Burgess, and R. D. McKenzie, (1925): *The City*. Univ. of Chicago Press, U. S. A.
- 2) Hartman, G. W. (1950): The Central Business District—A Study in Urban Geography —. *Economic Geography*, 26, 237~244.
- 3) Murphy, R. E. and J. E. Vance Jr (1954): Delimiting the CBD. *Economic Geography*, 30, 189~222.
- Murphy, R. E. and J. E. Vance Jr (1954): A Comparative Study of Nine Central Business Districts. *Economic Geography*, 30, 301~336.

- なお、CBIM (The Central Business Index Method) では、CBHI (Central Business Height Index) が1以上およびCBII (Central Business Intensity Index) が50%以上の共通ブロックをCBDと定義している。
- 4) Davies, D. H. (1960): The Hard Core of Cape Town's Central Business District: An Attempt at Delimitation. *Economic Geography*, 36, 53~69.
 - 5) Wolfgang Hartenstein and Gunnar Staack (1967): *Land Use in the Urban Core. Urban Core and Inner City* (edited by E. J. Brill),

- Univ. of Amsterdam, 35~52.
- 6) 樋口節夫 (1956): 『商業地域論—商業地域に関する比較地理—』. 地人書房 123~136.
- 7) 小森星児等 (1970): CBD の設定, 大阪市総合計画局『管理中枢機能調査報告書 (Ⅲ)—大都市の CBD (都心業務地区)』所収, 9~28.
なお, 小森等は, 大阪, 京都, 名古屋, 横浜, 神戸北九州の 6 都市で CBD を画定している.
- 8) Proudfoot, M. J. (1937): City Retail Structure. *Economic Geography*, 425~428.
- 9) William-Olsson, W. (1960): *Stockholm, Structure and Development*. International Geographical Congress, Norden, 63~65.
- 10) 杉村暢二 (1965): 路線価格の地理学的研究—中心商店街の繁華度指数及び CBD の指標—. 人文地理, 17, 24~41.
- 11) Goddard, J. B. (1967): The Internal Structure of London's Central Area. 出典は前掲 5) と同じ. 118~140. なお, ロンドン中央地域は, CBD よりも大きい. というのは, 工業地域・住宅地域の一部を含んでいるからである.
- 12) 石垣富子 (1968): 名古屋市における都心地域の研究—特に地域限界の決定について—. 愛知教育大学地理学報告, 30, 35~40.
- 13) Klein, H. J. (1967): *The Delimitation of the Town-Centre in the Image of its Citizens*. 出典は, 前掲 5) と同じ. 286~306.
- 14) Reynolds, R. B. (1960): Retail Specialization of Central Business District. *Journal of the American Institute of Planners*, 26, 313~316.
- 15) Horwood, E. M. and R. R. Boyce (1959): *Studies of the Central Business District and Urban Freeway Development*. Univ. of Washington Press, 36~45.
- 16) Boyce R. R. and W. A. V. Clark (1964): Selected Spatial Variables and Central Business District Retail Sales. *The Regional Science Association Papers*, 11, 167~193.
- 17) 阿部和俊の一連の研究. 例えば, 阿部和俊 (1973): わが国主要都市の経済的中枢管理機能に関する研究. 地理評, 46, 92~106.
- 18) Hoover, E. M. and R. Vernon (1959): *Anatomy of a Metropolis*. Harvard University Press. (蠟山政道訳 (1965): 『大都市の解剖』東京, 大学出版会, 333 ページ).
- 19) Gottman, J. (1961): Megalopolis—The Urbanized Northeastern Seaboard of the United States—. The Twentieth Century Fund, Inc. (木内信蔵・石水照雄訳 (1967): 『メガロポリス』鹿島出版会, 287 ページ).
- 20) 前掲 7)
- 21) 木内信蔵 (1940): 都市発展に於ける転移現象と景観地域の分化. 地理評, 13, 64~81.
- 22) 戸所隆 (1973): 高崎市における中高層建造物の立地. 人文地理, 25, 49~67.
- 23) 小林博 (1963): 京都市における都心部の変化. 都市問題研究, 15, 107~118.
- 24) Ward, D. (1966): The Industrial Revolution and the Emergence of Boston's Central Business District. *Economic Geography*, 42, 152~171.
- 25) 北川建次 (1964): CBD の発展形式. 地理科学, 3, 86~93.
- 26) 小森星児 (1971): CBD 研究の課題. 織田武雄先生退官記念論文集『人文地理論叢』柳原書店, 105~118. この論文の中で, 小森は, CBD 研究の課題として, 都市成長の中で CBD の変化・拡大の関連分析が必要であると言っている.
- 27) ネット容積率 = $\frac{\text{建物の総床面積}}{\text{建物の敷地面積}} \times 100$
ネットでは, 建物の敷地面積は道路等公共用地を除いた面積とし, 総床面積は, 各階の床面積を合計した床面積として計算する.
- 28) R. E. Murphy のように,
$$C. B. I. I. = \frac{\text{CBD 的土地利用面積}}{\text{建物の総床面積}} \times 100$$
とせず,
$$C. B. I. I. = \frac{\text{CBD 的土地利用面積}}{\text{各ブロックの全敷地面積}} \times 100$$
とした.
なお, C. B. I. I. とは, Central Business Intensity Index の略である.
- 29) 404 個の建築物は, 3 階以上か, あるいは建築面積が 150 m² 以上のものである。「3 階以上の建築物調査調書 (昭和 47 年 3 月)」千葉市都市計画課。「査察台帳 (昭和 49 年 5 月)」千葉市消防局などによる.
- 30) 最高路線価格 (昭和 49 年度) は, 国鉄千葉駅前で 84 万円/m² である.
- 31) R. E. Murphy は CBD 内に Core Area と Fringe Area とを特に区分していないが, CBD 内の地域分化を表わすこととしては, D. H. Davies

- の Hard Core が最初であろう。さらに E. M. Horwood と R. R. Boyce が Core-frame concept を導入して、CBDの地域分化を検討している。この論文では、CBD内で総得点が他のブロックに比べて際立って高くなっている地区(10~15点)・Core Area とし、それ以外の地区を Fringe Area とした。
- 32) ニューナラヤは、元の奈良屋(現在のセントラルプラザの位置にあった)が中央資本(三越と提携関係)と結びついて、Core Area (A) に進出した。
- 33) 第7図のように、1973年3月に千葉銀行本店は市役所のそばの海岸埋立地に移転している。
- 34) 第7図のように、1972年3月に千葉興業銀行本店は、海岸埋立地の幸町に移転している。
- 35) 奈良屋はもともと地元によくあった呉服屋が大きくなったものであり、扇屋・田畑も同様である。千葉の大型店はそのほとんどが地元資本に始まり、のちに東京などの資本が加わって大型化した。ただし場所は移っている。現在でも、扇屋・十字屋・田畑は、地元銀行である千葉銀行・千葉興業銀行が主要取引銀行である。
- 36) 地元の田畑百貨店は、最近(1976年)西武と提携して、パルコと改名した。Core Area (B) の復興の核店舗として期待されている。
- 37) CBD機能には、R. E. Murphy 等も指摘しているように、業務機能は代表的な機能である。しかし、中規模都市のCBDにおいては、業務機能の発達が遅れ、景観的にも業務街の規模は小さいものである。
- 38) 大型店舗の機能を表わすには、年間販売額が最適であるが、各年度ごとの資料は入手不可能なため、売場面積で代用する。
- 39) 金融機能を表わすには、貸出金・店舗面積・行員数などが考えられるが、各店舗ごとの資料は、入手不可能なため、一応ここでは店舗数で代用する。もちろん、店舗数だけでなく、主要な都市銀行の所在も考慮してある。
- 40) 5421個の建築物は、ブロックに立地する全ての建築物で、千葉市の場合とは異なる。「建物用途別現況調査表(昭和47年)」岐阜市都市計画課による。
- 41) 国鉄東海道本線の名古屋~米原間の電化が完成したことによる。
- 42) 1972年に、新岐阜百貨店が約2倍の14,206m²、山勝百貨店が約2.5倍の8,551m²の店舗面積の増大をしている。
- 43) 一般商店には、繊維問屋街は入っていない。
- 44) 今小町一柳ヶ瀬一長住町(東海道線旧岐阜駅)間。
- 45) 柳ヶ瀬一美濃町間。
- 46) 生産面で近くの尾張地方で生産される各種織物生地を利用、岐阜市とその近郊の豊富な労働力を活用して、家内工業の零細企業で縫製加工し、作ったものは積極的に広く東日本各地方へ売って出た。
- 47) 1969年岐阜貨物駅西に岐阜繊維卸センターを建設し、一帯の地区は東京、大阪と並ぶ既製服の一大卸商業地を形成している。
- 48) 前項参照。

The Delimitation of CBD in Medium City and the Consideration on the Agglomeration Aspects of its Function

Fumio TAKANO and Yoshikazu FUKUSHIMA

The purpose of this paper is attempt to delimit CBD in medium sized city and to analyze the agglomeration process of various functions characterizing CBD. Such purpose, as suggested by R. E. Murphy, is of the most basic and important in the geographical study on CBD. In order to realize the study purpose, we selected two cities of Chiba and Gifu as study area and took the following procedures.

1. The CBDs of the two cities are delimited on the basis of three indices of the ratio of total floor space to lot space in every street block, the intensity of central business functions, and the front foot value.

2. The areal differentiation within the delimited CBDs is clarified by elaborately mapping

the land use pattern in the CBDs, which is identified on the basis of the results of field work.

3. The temporal variation of some typical functions which characterize the CBDs is studied in terms of their landscape and function.

4. The spatial shifting of the agglomeration center of these functions, which might be caused by centralization and decentralization mechanisms in the CBDs, is analyzed.

Our some findings are obtained as the following,

1. The territories of the both CBDs in Chiba and Gifu are shown in Figures 4 and 16 respectively.

2. With regard to the areal differentiation, three types of areas can be recognized in common. These are core area A, core area B, and fringe area. In the CBD of Chiba, core area A is composed of some blocks in front of Chiba Station, where financial and business functions concentrate with high density. Core area B emerges in Chiba Ginza and Chuo Ginza, both of which are characterized by the largest and the primate commercial agglomerations. Fringe area is composed of the government and public office district adjoining to the southern part of core area B, the amusement district in Sakae Street, and the old central shopping street in Honcho Street.

In the CBD of Gifu, core area A occupies its site in front of Gifu Station (J.N.R.) and Shin-Gifu Station (Nagoya Railways Co.) and is mostly dominated by a number of financial and business offices. Core area B is consisted of many retailing blocks including Yanagase Shopping Street. Fringe area is composed of three areas: the government and public office district being contiguous to the northern part of core area B, the amusement center closely neighboring at the western part of the same area, the textile wholesale district locating in north-western front of Gifu Station.

3. On the basis of agglomeration of CBD functions in Chiba and Gifu, it can be said that core area A is characterized by the concentration of financial and commercial functions, which main terminal stations associate with to a certain extent, and that core area B is nothing but the region where large shopping stores accumulate with high density in old central shopping street. Fringe area is characterized by blighting of the functions agglomeration, which is resulted from the removal of railway station and the invasion of big retail stores with mighty capitals.

4. With respect to the spatial shifting of the agglomeration center, in Chiba, this center formerly existed in core area B moves to core area A in exhaustive manner. In contrast, the shifting of the center in Gifu from core area B to core area A is done in half-way so that the spatial pattern of agglomeration reveals bi-polar structure at present time.