

氏名	むら やま たか ひで 村 山 隆 英
学位(専攻分野)	博 士 (工 学)
学位記番号	工 博 第 1885 号
学位授与の日付	平成 12 年 3 月 23 日
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 1 項該当
研究科・専攻	工学研究科環境地球工学専攻
学位論文題目	都市圏におけるオフィス開発特性に関する研究

論文調査委員 (主査) 教授 外山 義 教授 岡崎 甚幸 助教授 東樋口 護

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、都市圏におけるオフィス開発に関し、その立地要因と開発特性について新しい解析手法モデルを考案し、これを主要都市圏に適用することによりその実効性を検証し、オフィス開発特性類型として解明したものであり、全体で3部8章より成っている。

序章では、本論文の研究課題と研究方法について述べ、論文の構成を紹介している。

第I部では、研究課題を明確化するための予備考察を行っている。第1章では、オフィス開発に関わる既存研究の動向、論点と到達点を検討し、本研究の課題を確認している。第2章では、オフィス開発実態の特徴を明確にし、研究対象として取り上げる意義及び分析に当たって考慮すべき点を述べている。

第II部では、オフィス開発事業構造と誘導・規制型都市政策の評価を行っている。第3章では、オフィス開発の実勢について、多角的な統計解析をおこない、時系列・地域分布、規模・開発方式別の立体的構造モデルを取り出している。ここでは、オフィス開発は、①1980年代より工場開発に匹敵する規模に達し、②東京圏への偏在が著しく、全国に分散する米国とは対照的であり、③投資家および事業方式の多様化がすすみ、④主要な開発事業は公有地を活用しており、公共体は自らが都市建設の主導的役割を果たしてきたことを明らかにしている。第4章では、国土開発計画、都市計画および各自治体都市政策における誘導政策について分析し、①全国レベルの政策では、その対象が工場であり、オフィスを対象とした政策の着手時期が遅滞したこと、②政策体系は国・自治体まで一貫しているが、実施面では、首都圏における自治体の政策と上位計画の齟齬を見出して、誘導型都市政策の実施時期、計画権限に関する計画主体間の調整制度等に課題があることを明らかにしている。第5章では、米国の誘導型都市政策について、都市計画を五つの発展段階として捉え、行政組織と計画権限、財源制度についての分析をふまえ、地方自治体に移譲された計画権限を自治体が主体的に活用している実態を捉え、これが米国における分散型オフィス立地の背景的要因であることを明らかにしている。

第III部では、オフィス開発の立地要因分析と開発特性の類型化を行っている。第6章では、まず分析の視点と方法について述べている。ここでは、①投資家、需要家、公共体による誘導政策等、それぞれの活動規範に関する指標を選定し、②解析手法としては指標間の相関分析と主成分分析、クラスター分析を取り上げることについて述べている。米国等における既存の手法が、ひとつの都市圏等における時系列分析による個別指標に関する予測が主目的であるのに対し、本研究の解析手法モデルは、複数の都市圏を対象としたクロスセクション分析を援用しており、これにより、全国における位置付け、都市圏内の地区毎の開発動向等を中期的・マクロ的に把握することを可能とする新しい視点からの解析方法である。これを、国土・圏域・都市の各レベルにおいてその実効性を検証し、開発実態を解明している。これにより、開発特性は、形成、形成進展、発展、成熟を基本類型とし、これに派生する類型で説明できることを解明している。この結果、日本では3類型、米国では5類型が見出され、立地要因としては、日本では既存の集積、米国では誘導型都市政策が主要因であることを明らかにしている。また、米国の典型事例について都市政策と開発類型との関連について解明している。第7章では、日本の主要都市圏の構造比較分析を東京、名古屋、大阪を対象に行い、名古屋が中心部への集中構造、大阪が分散的構造、東京が広大な中心

部に新都心が対峙している構造を解明している。また、公共体による先進的開発事業として、東京圏の三つの新都心事業を分析し、立地条件、事業運営、情報公開等の重要性を明らかにしている。第8章では、都心部における分析として、東京区部を対象に考察している。都心部への集積が、丸の内周辺部に拡大し、副都心への分散が十分な効果を挙げていない実態を明らかにし、この要因として、主要な分散政策であった「開発制度の活用」が機能していないことを指摘し、制度実施策強化の必要性を述べている。

終章は結論であり、本論文で得られた成果について要約し、オフィス開発特性をふまえた誘導型都市政策の基本要件についての考察を述べている。

論文審査の結果の要旨

本論文は、都市圏におけるオフィス開発に関し、その立地要因と開発特性について新しい解析手法モデルを考案し、これを主要都市圏に適用することによりその実効性を検証し、開発特性類型として解明したものである。

都市計画研究において諸産業の立地誘導・規制の理論と手法は主要テーマのひとつである。近年においては、産業構造の高度化とともに、業務活動の場であるオフィスが都市形成の重要な役割を果たしてきている。そこでオフィス開発の中期的・マクロの開発動向がどのような状態にあるのかの評価判別は、今後の都市圏における行政体での誘導・規制政策や投資戦略を立案する上で必要とされるが、この分野に関する研究は少ない。

既存の解析手法は、一市場における時系列分析による個別指標の予測が主なものである。本研究では、複数の都市圏を対象としたクロスセクション分析を用いており、国内での位置付け、開発動向を中期的・マクロ的に把握することを可能にしたものである。これにより得られた主な知見は次のとおりである。

1. 新規立地の第一要因は既存集積であり首都圏の一極構造が増幅される一方、同圏内では、既存集積・賃料等が要因となって中心地区から周辺への拡散が生じていることを明らかにしている。

2. 都市圏の開発特性は、①形成期、②形成進展期、③発展期、④成熟期の4類型を基本とし、これに派生する類型で説明することが可能である。

3. オフィス開発の誘導・規制型都市政策に関しては、日本および米国の典型事例について、その事業構造を四半世紀にわたり系統的に解析し、その結果、総合的な政策評価システムについての論理を構築している。

以上、本論文は、これまで市場分析にとどまっていたオフィス開発動向を、都市圏における開発類型モデルとして構築したものであって、学術上、実践上寄与するところが少なくない。よって、本論文は、博士（工学）の学位論文として価値あるものと認める。また、平成12年1月24日、論文内容とそれに関連した事項について試問を行なった結果、合格と認めた。