

氏 名	宗 本 順 三 むね もと じゅん ぞう
学位の種類	工 学 博 士
学位記番号	論 工 博 第 1119 号
学位授与の日付	昭 和 54 年 1 月 23 日
学位授与の要件	学 位 規 則 第 5 条 第 2 項 該 当
学位論文題目	都 市 の 商 業 建 物 の 立 地 に 関 する 基 礎 的 研 究

論文調査委員 (主 査)  
教 授 堀 内 三 郎 教 授 巽 和 夫 教 授 西 川 幸 治

### 論 文 内 容 の 要 旨

この研究は、利潤最大化を目指して立地する都市の商業建物の立地や立地環境に関する様々な情報（指標）と、それらの立地の状態や施設・建築計画的な諸元との相互関係を解明し、地域計画・土地利用計画および建築計画・施設計画のための情報とするに当たって考慮すべき問題点について基礎的な考察を行ったもので、3編、10章から成っている。

第1編は、次編以降展開される都市の商業建物の立地環境特性の研究の位置づけについて述べたもので、はじめに都市の商業建物の個別建物スケールでの立地問題に関する既往の研究成果および関連分野を整理し、位置づけた。次に都市の民間建物の立地を解明するうえでの問題点として、不動産鑑定評価における地価形成要因や土地利用の決定要因から、58個の立地環境指標を設定し、それらの指標群を用いて都市の商業建物の立地状態や建物諸元を説明する仮説的なモデルの概念を提示した。

第2編では、前編で示した仮説的立地モデルに対して、商業建築の5つの建物タイプ（高層集合住宅、ホテル、百貨店、スーパーマーケット、事務所）を対象として、建物タイプの判別モデルを具体的に作成し、問題点の明確化に努めた。そのためまず、第6章では、設定された立地環境指標を用いて林の数量化理論第Ⅳ類を用い、立地環境の類似性とサンプルの建物タイプ別群化の状態を調べ、建物タイプ別の立地環境の法則性が存在することを見出した。次に第7章では、地価の鑑定方式や重回帰モデルによる地価推計の試みなどについての考察を行って、地価形成要因と地価推計の機構を明かにし、さらに地価水準として公示地価を用いて地価と建物タイプ（用途）との判別の状態を検討した。その後、立地環境の指標を説明変数とし、建物タイプを被説明変数とする林の数量化理論第Ⅱ類による判別分析を行い、立地判別の状態とその要因との分析を行った結果、立地環境と建物タイプはかなりの法則性があること、また建物タイプごとに規模などの条件や立地環境の相違による多様性がまだまだ残されていることが明かとなった。

第3編では、建物タイプの1つである事務所に対象を絞り、まず第8章で事務所の集中立地する都心業務地区(CBD)のCoreやFringe、副都心など、地区や地域の立地と各指標との相関性を調べ、立地環境の指標を説明変数とする林の数量化理論第Ⅲ類による分類を行った結果、立地環境の特性により6つの類

型を見出し、それぞれの種類の立地環境の特徴と規模や賃料の法則性を導き出した。次の第9章では賃貸事務所のコストスタディや計画諸元に決定的な影響を及ぼす賃料と立地環境との関係に注目し、まず主要な指標と賃料水準の分布について考察し、さらに立地環境と建物の指標を説明変数とする賃料の回帰分析を行い、有意な回帰式を求めた。また第8章で得た6つの類型と賃料水準との関係を調べ、都市の立地環境と賃料の構造との関係を明かにした。最後の第10章では、前章までの市場のバランスを前提とした分析とは別に、立地主体の経営指標に注目して事務所の移転と財務指標との関係について、財務指標を説明変数とする事務所移転の判別分析を行った結果、大企業の事務所移転の発生について、確率的に設備投資のサイクルとの因果関係が明かにされた。

### 論文審査の結果の要旨

都市における地域計画、土地利用計画および建築・施設計画を立てるに際して、建物用途別の立地特性は重要な要因と考えられる。この研究は、利潤の増大を目指して立地する都市の商業建物について、上記の諸計画の重要な要因となる立地や立地環境に関する各種情報（指標）と諸計画の諸元との関係について基礎的な考察を行ったもので、得られた主なる成果は次のとおりである。

(1) 不動産鑑定評価における地価形成要因や、F. S. Chapin の土地利用の決定要因等をもとに設定した立地環境に関する58の指標を用いて、各土地に如何なる用途の建物が立地するかということを、地価形成要因を用いて説明するモデルを導き出した。

(2) 商業建物のうち、高層集合住宅、ホテル、百貨店、スーパーマーケットおよび事務所という5種のビルディングタイプを選定し、これらと前項の立地環境指標との関係を林の数量化理論を用いて検討した結果、各ビルディングタイプ別に立地環境についての法則性があることを明かにした。

(3) 土地利用の分類指標としての地価とビルディングタイプとの関係を明かにするとともに、その結果を用いて、立地環境の指標を説明変数とし、各ビルディングタイプを被説明変数とする立地判別モデルを作成した。この判別モデルを用いることにより4ビルディングタイプ（ホテルと事務所との特性が類似するため同一群とみなす）の判別が可能となった。

(4) 対象をビルディングタイプの1つである事務所に絞り、これらの建物が集中する都心業務地区等の立地の詳細な構造把握に努めた結果、これらの建物の規模、竣工年次、実質賃料などの諸指標には群化の法則性が見出された。さらに林の数量化理論による分類を行った結果、第1分類軸として総合的な集積（都心の高度な土地利用）、第2分類軸として周辺建物や土地利用の混合性、第3分類軸として業務地区への遷移性等の分類軸が得られ、これらの軸上での立地主体の分布状態から、業務街、商業街、商業・業務混合街、横浜業務街、都心・副都心外縁部、および住宅・業務混合街という6種の類型が見出された。

(5) 立地環境と建物の指標、および賃貸事務所の賃料との関係について回帰分析を行った結果、賃料に対して説明力の大きな指標として建物関係では竣工年次ほか3指標、立地環境では最寄駅から都心までの所要時間ほか4指標、および周辺既存施設関係の3指標が抽出された。そしてこれらの賃料と前項の6種の立地型分類との関係を検討した結果、商業街立地よりも業務街外縁部立地型の方が高い賃料水準を示すことが明かとなった。

(6) 前項までの立地環境指標とは全く別に、事務所の移転がその財務的内部要因に起因するとの仮定のもとに、事務所の業務内容の変化を示す財務関係とその変化率に関する計18の指標を用いて移転判別モデルを作成して検討した結果、移転の発生については、確率的に設備投資のサイクルとの間に因果関係のあることが見出された。

以上要するに本研究は、都市の地域計画や商業建物の建築計画の策定に重要な要因となる各種用途別立地環境指標と計画諸元との関係について基礎的な考察を加え、有用な計画指針を導き出したもので、学術上・實際上寄与するところが少くない。

よって、本論文は工学博士の学位論文として価値あるものと認める。