

氏 名	早 川 和 男 はや かわ かず お
学 位 の 種 類	工 学 博 士
学 位 記 番 号	論 工 博 第 590 号
学位授与の日付	昭 和 48 年 3 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	都市開発における空間価値の研究

論文調査委員	(主 査) 教 授 西 山 卯 三 教 授 巽 和 夫 教 授 増 田 友 也
--------	--

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、土地利用計画の実現手法を地代・地価の形成過程との関係において論じたものであり、6篇からなっている。

第1篇は序論であり、土地利用ならびに生活空間と地代・地価の関係、両者の間の相互作用、地代・地価の形成が土地利用計画において果している役割およびその間によこたわる矛盾について、概論的に検討を加え、本論文の位置づけを明らかにしている。

第2篇は、住宅地価・住居水準（ここでは敷地規模を指標としている）と母都市を中心とする通勤都市圏の規模との関係を統計的に検討している。全国を275の通勤都市圏に分類し、各通勤都市圏に包含される人口と母都市における住宅地価が強い相関をもつこと、母都市からの距離を横軸とする場合に住宅地価は母都市をピークとする山型をなすが、都市圏の性格によっていくつかの型にわかれること、また住宅地の敷地規模は通勤都市圏の人口規模と逆相関の関係にあることなどを明らかにしている。

第3篇は、民間企業による中高層住宅、いわゆるマンション建設における敷地利用の特徴とそれらが周辺地域に与えている影響を実例の調査によって究明し、土地利用の面からみたマンション経営の問題を指摘している。民間高層住宅は、各敷地に1棟ずつ建築され、周辺空間を犠牲にしつつ個別の敷地を最も有効に使用することによって、経営を成立させている場合が多い。これは大都市の高地価のもとで採算ベースによる住宅供給がきわめて困難であることとも関係している。いわゆる日照権問題の発生は、マンション経営に内在する敷地利用面に現われたこの矛盾の結果である。また、住宅には日照、眺望、通風等を確保するために一定の外部空間が必要であるが、以上のような敷地利用を実現させるために行なわれている外部空間利用の実態を類型化し、オープンスペースのもつ価値について言及している。

第4篇は、東京都市圏の民間分譲宅地購入者についておこなった宅地需要要因に関する調査結果である。現在の個別住宅用分譲宅地需要要因にはいくつかの質的に異なった要素がみいだせるが、それらを分類すると、住生活の改善を主たる購入動機とした住生活型、土地のもつ不動産価値に着目した投資型、社会保

障代替型、将来の持家建設に備えた土地先行取得型、民営借家の高家賃、不安定、零細性等ゆえにひき起こされる経済型等の型にわけられる。このうち、住生活型は居住環境、宅地条件等のすぐれた宅地を評価し選択するが、投資型、土地先行取得型は現状では住宅地としての価値がない場合でも需要として顕在化すること、また社会保障代替型、経済型は、土地を持ちさえすればよいという意識が強いために、零細で生活不便の土地に対しても需要として現われてくることになる。このような宅地需要型の相違によって、宅地購入の際に重視される条件に質的な相違が生じ、投資型、先行取得型では住宅の疎にしか建たないいわゆる空洞化現象、社会保障型、経済型では生活不便も無視されるなど不良環境の住宅地形成をうみだし、土地利用上、生活空間形成上の矛盾をもたらす原因になっていることを指摘している。

第5篇は、第4篇で示された宅地需要の諸類型と東京都市圏の具体的な地域との対応関係を考察している。都心から離れた遠距離地域になるほど土地先行取得型、投資型が多く、方面別にみた場合は、居住環境の秀れた地域と見なされ高い住宅地価を形成している山手-湘南方面で住生活型、立地上・環境上劣っているとみなされる東-北方面ではその他の型による購入割合が多い。また、分譲団地の開発規模と宅地需要型との関係に検討を加え、住生活型の1である環境型と投資型に大規模団地を指向するものの多いことを指摘している。さらに、各宅地需要型と購入者の社会的諸階層の対応関係にも言及し、階層を構成する諸要因の中でも、土地購入時の住宅の所有関係が宅地需要型の規定に大きな位置を占めている点を指摘している。

第6篇は、全国の公共分譲宅地申込者に対して行なった調査結果である。分譲宅地の価値を構成する具体的諸条件、道路の条件、宅地の条件、都市施設への接近条件等に対する申込者の価値観は、申込者の社会階層、宅地購入動機、地方性等によって異なること、画地別の応募倍率には大きな差異があり、規模の小さい画地に対する倍率の高いこと、交通公害から居住性をまもるために計画された袋路の画地には現在ではまだ申込者がすくないこと、分譲地内の主要幹線道路沿いの宅地は分譲後数年で店舗に転用されていることなどの事実を明らかにし、土地の計画的利用を実現するために必要な宅地の評価方法、土地政策等の課題について筆者の見解を述べている。

結論は、これらの研究の成果を総括したものである。

論文審査の結果の要旨

都市化の進行の中で、巨大都市の自然成長的な形成は種々の矛盾をうみだし過密・過疎の弊害をいちじるしくしているが、土地私有制度のもとでのぞましい土地利用を実現させるためには、いわゆる「土地問題」「地価問題」などにあらわれている土地利用の実態とその運動形態を正しく把握し、これを制御しつつ都市全体としての空間価値の向上を求める有効な土地利用計画の確立がきつよく求められている。この論文は、この要請にこたえるため、土地の利用形態とその空間価値、それを反映する地価・地代の動きなどを実証的な調査研究によって追求し、これらの間によこたわる諸関係をあきらかにし、とられるべき対策の基礎となる条件を究明したものである。得られた注目すべき成果は次の通りである。

1. 土地のもつ空間価値は地代・地価によって反映されるが、それは土地利用のし方によって異っており、質的に異なった地価の共存関係の上に重層的な構造をもって成立している。ここから土地利用におけ

るさまざまな矛盾がうまれてくる。大都市における地価の昂騰は住宅難を深刻ならしめているが、これは商業地地価の虚像が住宅地地価に反映していくこととともに、通勤都市圏の大規模化によってひきおこされている現象であり、都市の巨大化が福祉的価値をもつ土地利用の実現をはばむ要因の一つとなっている。

2. 空間価値のうちには地価、地代という形で貨幣価値に直接反映するものとされないものがあり、前者を実現する空間利用形態が後者を駆逐することによって、有効な空間価値を実現する土地利用がはばまれている。

3. 公的な土地利用計画とそれにもとづく公共事業の実施は以上の矛盾に対処するものと考えられるが、一般に土地利用計画といわれるものは土地の利用規制を基盤として成立するものであり、土地の使用価値の分配計画といえる。しかし現実の土地利用の運動は地代・地価の形成によって支配される側面がつよい。地価は土地のもつ使用価値ではなく、交換価値を基礎に形成され、土地利用計画実施上の諸矛盾をうむ結果となっている。使用価値を基礎とする土地利用計画の実現は、土地利用規制と地価形成とを連環する土地評価システムの確立によって補完されねば、効果を発揮しえない。

4. 不動産資本による土地開発は、利用者の階層によって全く異質である空間価値のうち、地価の昂騰を通して最もよく利潤に反映する空間価値を選択的に開発することによって、土地利用を歪曲させていく傾向をもつ。

個人住宅用分譲宅地に求められる空間価値は必ずしも使用価値ではなく、需要者の階層によって土地の先行取得、経済的困窮、将来不安その他の需要動機があり、それが空洞化現象、零細不良宅地の氾濫、未建築による住宅地形成の阻害といった都市形成の矛盾をうみだしていく。

5. 土地の個別・零細所有の上におこなわれる土地の最有効利用の追求は、接続する土地の使用価値を阻害し、広域的使用価値の向上という土地の計画的利用の課題をいちじるしく妨害する。マンション建設における日照権問題はその典型的な事例である。

6. 体験として実感され常識化されない空間価値は潜在価値でしかなく、現実的にはそれが地価に反映して好ましい空間を創造していく力に転化しえない。公共団体等のおこなってきた大規模住宅地開発は、そうしたものを実体化していく役割をになってきたと評価しうるもののあることはみのがせない。

以上を要するに、本論文は土地利用計画の実現に際して介在する固有の問題とその性格について、従来乏しかった実証的説明をおこない、土地政策のよってたつべき条件を明らかにしたものであり、土地利用計画、都市開発のあり方について基礎的知識を提供するものとして、学術上はもとより現実の政策や計画の展開に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の価値あるものと認める。