

氏名	伴 宣久
所属	都市環境科学研究科 都市環境科学専攻 建築学域
学位の種類	博士（工学）
学位記番号	都市環境博 第 245 号
学位授与の日付	平成 30 年 9 月 30 日
課程・論文の別	学位規則第 4 条第 1 項該当
学位論文題名	東京都心部における不動産価格に注目した都市更新と都心居住に関する都市計画制度等の効果の研究
論文審査委員	主査 教授 吉川 徹 委員 教授 竹宮 健司 委員 教授 角田 誠

【論文の内容の要旨】

明治維新以降、首都東京の近代的都市づくりは、中央集権のもと、江戸城跡を中心とする江戸の都市構造を踏襲しながら、中央駅、議事堂、官庁街を整備することから始められた。一方、東京府は、明治5年の和田蔵門からの火災により、焼失した、銀座、築地の95haの地域を区画整理、道路拡幅を行い、煉瓦の建物を整備し、火災に強い街を実現した。1919年に策定された都市計画法は、その後の改正を経て、都市づくりの基本となる法制度として確立され、この間、首都東京は、関東大震災、第二次世界大戦の復興を遂げ、現在、二度目のオリンピックを迎えようとしている。一方で、特にバブル期には、民間の経済活動が都市更新の大きな流れを形成し、商業・業務機能が居住機能を駆逐して、一時的には定住人口の減少が社会問題化した。この間、首都東京の都市づくりは、国主導の都市再生緊急整備措置法による民間活力を積極的に活用していく流れと、近年の国の地方分権一括法施行の施行により都市計画制度も分権化し国から都へ、都から区へと権限の委譲が行われる流れが併存してきた。東京は、二つの顔、すなわち、一つは世界に冠たる首都として、日本の経済を牽引する役割、1000万都民が生活する場所としての役割を持っている。これらの役割を担うためには東京都の都市づくりが都市更新と都心居住の推進がバランスを持って進められることが重要である。この社会的背景を踏まえて本研究は、公示地価、マンション売買価格などの不動産価格に着目して、国、東京都及び特別区で役割を分担する、それぞれの都市計画制度の影響をヘドニック法により測定することにより、それぞれが目指す成果があったのかどうかを検証することを目指す。さらに、上記の役割分担の元に行われてきた都市計画等のそれぞれの施策について評価することで、今後の施策立案に寄与することを目的としている。

本論文は6章で構成されている。

1章では、明治維新以降の首都東京の中心部の都市づくりの歴史を振り返り、バブル期以降の国主導による民間活力を活用した都市更新と、経済の流れに影響されやすい都心居住の持つ性格に留意しつつ、国、東京都及び特別区のそれぞれの都心居住の推進の取り組みについて述べた。次に、東京の都心三区と台東区の都市計画の特性を記述し、各区の区域における都市更新と都心居住策が、どのような役割分担により、どのように行われて来たかを整理した。さらにこれらを踏まえて、本研究の目的と手法、本論文の構成を示した。

2章では本研究に関連する既往研究とそれらに対する本研究の独自性について述べた。これまでの既往研究については土地の価格への、都市計画の制度の影響の研究について述べたものや、住宅の価格形成の外的要因の研究について述べたものはある。しかしながら、本研究の様に、国、東京都、特別区の都市計画の決定権限に留意し、それぞれの施策の目標と都市計画制度の影響を検証したものは無いことを指摘し、本研究の独自性がそこにあることを示した。

3章では、東京都都心部における都市再生特別地区とその他都市計画の外部効果をヘドニック法により分析した。その結果、区ごとの分析では、千代田区においては、区が決定権限を持つ都市計画制度の明確な効果は確認できなかった。しかしながら、中央区では、特徴的な機能更新型高度利用地区が、さらに港区では、再開発等促進区を定める地区計画や高度利用地区の有意性を確認した。複数区の分析結果から、皇居を核とした土地価格の中心性や関東大震災の復興区画における負の影響を確認した。さらに、国が定めた都市再生緊急整備地域の正の有意性が確認できた一方、東京都が緊急整備地域内で定めた都市再生特別地区での外部効果は確認できなかった。最後に、緊急整備地域の指定が無い台東区についても、地域を指定がされた場合に、一定の効果があることも確認できた。

4章では、東京都心区における中古マンション価格の形成要因における都市計画制度の影響について分析した。分析前の予測に反して国が定める都市再生緊急整備地域、再開発等促進区を定める地区計画、街並誘導型地区計画、一般型地区計画及び容積適性配分型地区計画は、中古マンションの物件価格への負の影響が示唆された。一方、高度利用地区は、正の影響を与えることを示唆する結果が得られている。住民により近い基礎的自治体が定める都市計画制度は、都心居住の推進に一定の効果があったことが推測された。

5章では、前2章の結果と各種統計データを対比させることにより、都市更新や都心居住の効果と課題を考察した。都市再生緊急整備地域の指定は、東京都、特別区により決定された都市計画等についても、地域内の様々な指標により、地域内の都市更新に対して一定効果はあったと言える。しかしながら都心居住については、供給された共同住宅の平均床面積の変動や最低居住床面積、都心居住型誘導面積水準未満率から、居住環境の一律の向上とはいえない状況である。さら人口増加が転入増によるものであるが、生活保護費率の伸びに対して、住宅扶助額の伸びが著しいことから、従前居住者を新住民が区内外に追い出すジェントリフィケーションが生じている可能性もあり、これらの分析と早急な対

応も住民に近い基礎的自治体として必要な施策と考えられることを指摘した。

第6章は結語であり、各章の結果を要約し、全体として得られた知見と将来への課題を述べた。