

【学位論文審査の要旨】

現在の東京は、我が国最大の都市にして首都であり、かつ世界的な大都市として我が国ひいては世界の政治、経済、文化を牽引している一方で、多くの市民の生活の場としての役割を果たしている。この両面性は、東京の都市計画施策において、これまで複雑な影を投げかけてきた。前者については、1868年の東京奠都以来150年にわたって、東京においては震災や戦災、戦後の高度成長期を乗り越え、政治、経済、文化の中心としての機能を担うために、都市更新のための都市計画施策が展開されてきた。一方で住宅政策については、戦後にいわゆる住宅金融公庫法、公営住宅法、日本住宅公団法という住宅政策の三本柱が確立され、公営住宅建設三カ年計画を始めとする住宅建設を主体とする政策が実施され、東京においても住宅の建設が進められてきた。しかし、東京都心部においては、常住人口が流出し、特にバブル経済の時期に顕著に進行した商業、業務機能を中心とする急速な都市更新の結果として、都心居住推進は東京都心部の基礎的自治体である特別区の存続に関わる重大問題となるに至った。このため、大都市における住宅および住宅地の供給に関する特別措置法等に基づき、様々な都心居住施策が展開されてきた。さらに、バブル経済崩壊後の2002年には、急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に日本における都市が十分対応できたものとなっていないという問題意識から、大胆な規制緩和による都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るために都市再生特別措置法が施行され、民間主体の大規模都市更新が進展した。この一連の流れの中で特徴的なことは、東京都心部が特別区という特殊な地方自治の仕組みを備え、国、東京都、特別区に、他地域と異なった形で都市計画等の権限が分有されていることである。

以上を踏まえて本研究は、ヘドニック法および各種統計の分析により、公示地価等と中古マンション物件価格等に対する影響を測定することによって、都市更新、都心居住推進に関係する都市計画制度等の効果を検証し、下記の知見を得ている。

第一に、東京における明治以来の都市更新と都心居住推進の歴史を概観し、それを踏まえて現在の都市更新と都心居住推進に関係する都市計画施策の権限について国、東京都、特別区の分有の状況を整理した。

第二に、都市更新に関する分析として、ヘドニック法により、千代田区、中央区、港区の都心3区、さらに台東区を含めた都心4区において公示地価等への都市計画制度の影響を分析し、以下の結果を得ている。各区の分析では、千代田区、中央区、港区では、都市再生特別地区やその他の土地の高度利用を伴う都市計画について、公示地価等に対して正の影響があることを確認した。さらに、都心3区、都心4区の地域の分析で、国が定めた都市再生緊急整備地域が、公示地価等に正の影響を及ぼすことが確認された。これらから、国、東京都、特別区が、東京都のセンター・コア・エリアの都市更新のため、都心3区においてその権限の分有に基づき定めた都市計画の施策が、公示地価等を上昇させる効果が確認された。最後に、都心4区の重回帰分析で得られたモデル式により、台東区においても、複数の地域について都市再生緊急整備地域を指定することを想定した場合には、公示

地価等を高めることが推測された。

第三に、都心居住推進に関する分析として、同じくヘドニック法により、千代田区、中央区、港区の都心3区、さらに台東区において、中古マンション物件価格への都市計画制度等の影響を分析し、以下の結果を得ている。上記の通り、商業系地域において、公示地価等を目的変数にした場合、都市再生緊急整備地域を含む緩和型の都市計画は、地価を上昇させる。これに対して、土地の高度利用を伴う都市計画制度は、中古マンション物件価格を下げる影響があり、都心居住施策としては効果が大きくない懸念が残る。その一方で、区が定める高度利用地区のみについて、中古マンション物件価格を引き上げる効果が観察された。

第四に、上記の結果と各種統計をもとに考察を行い、都市更新に対して都市計画施策は一定の効果を示したと考えられる一方で、都心居住施策としては、各種統計からは効果があったが、中古マンション物件価格に対しては負の影響があり、さらにジェントリフィケーションが生じている可能性も懸念されることを指摘した。

以上より本論文は、建築学、都市計画学の発展に寄与するところ大であると考えられることから、博士（工学）の学位を授与するに値すると判断される。