

Title	土地生産性に着目した都市の土地利用計画に関する研究
Author(s)	濱田, 学昭
Citation	
Issue Date	
Text Version	ETD
URL	https://doi.org/10.11501/3063591
DOI	10.11501/3063591
rights	
Note	

Osaka University Knowledge Archive : OUKA

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

Osaka University

氏 名	濱 田 学 昭
博士の専攻分野の名称	博 士 (工 学)
学 位 記 番 号	第 1 0 3 7 4 号
学 位 授 与 年 月 日	平 成 4 年 7 月 30 日
学 位 授 与 の 要 件	学位規則第4条第2項該当
学 位 論 文 名	土地生産性に着目した都市の土地利用計画に関する研究
論 文 審 査 委 員	(主査) 教 授 紙野 桂人 教 授 榑崎 正也 教 授 森 康男 教 授 舟橋 國男

論 文 内 容 の 要 旨

本研究は、土地利用、床利用の経済的内容である土地生産性に着目し、利用者1人当たりの土地量、床量であるスペース利用性の増大を前提として、土地利用計画、土地利用規制の基本的な考え方を示したものである。

第1章では、本研究の課題を整理した。

第2章では、京阪神大都市圏内市町村、大阪市内区域など空間の広がり異なる事例について、1人当たりのスペース量であるスペース利用性（土地利用性、床利用性）を1970-75年の期間について比較し、スペース利用性が増大傾向にあることを分析した。

第3章では、第2章で分析したスペース利用性の増大傾向が、都市的土地利用の主要用途である工業、商業、住宅の事例においても、土地利用者1人当たりのスペース利用量として増大していることを分析した。さらにスペース利用性の増大は、土地利用主体1人当たりの生産規模である労働生産性あるいは1人当たりの世帯収入である世帯生産性と密接に関連していることを示した。

第4章では、スペース利用性、労働生産性、スペース生産性（土地生産性、床生産性）という要因は密接に関連しており、一般的に土地利用は労働生産性を向上させるように変化し、この変化を受けてスペース生産性が変化し、結果的にスペース生産性が定まるという関係にあると考えられることを示した。さらに、大阪市、名古屋市、公示地価のデータを用いて労働生産性、スペース利用性、スペース生産性の値を求め、土地生産性から土地の利用価値が推計されること、土地利用の経済的内容を検討するには土地生産性という概念が優れていることを示した。

第5章では、都市活動量を当該都市の人口（夜間人口、昼間人口）規模により表し、土地利用性の増大に着目し、都市の人口数と施設土地量を相互に考察する方法を検討した。この相互考察は、土地利用性（人口1人当たりの土地量）の水準を種々に設定できる人口規模と都市施設土地量の関連モデル式を設けて行なえることを示した。

第6章では、大阪市における商業、工業、住宅の推定土地生産性、推定利用地価に基づいて用途間の利用地価の相違を求め、この利用地価を同一水準とするために、利用地価の相違を打ち消す各用途の容積率の数値を検討し、この容積率が、複数機能の土地利用を共存させるための容積率であることを示した。

補章では、本文の章の内容を補足、補強するために、補章第1章では、地域的まとめ別に都市内施設の土地量、床量と人口との相関分析を行い、両者の関連性の強さについて考察した。補章第2章では、長期間における労働生産性とスペース利用性との関係を明らかにするために、明治中期以降における国民1人当たりの実質国民所得と国民1人当たりの民有宅地量の動向について考察した。

総じて本研究では、土地利用計画については土地利用性の拡大を考えることにより、土地利用規制については床生産性、土地生産性、利用地価の用途別相違を考えることにより、動態的なしくみの中で土地利用の計画、規制を検討することが可能であることを示した。

論文審査の結果の要旨

都市の土地利用を計画的に誘導し整序化することは、都市活動と生活環境の調和を達成する上で最も重要な課題であり、都市計画の基本となるものである。これに対して既往の計画対応は、既成土地利用の存在を前提として、その用途・環境の微調整を図りつつ改善に向けて行く方向で行われ、その結果、都市活動の規模拡大・機能変化に応じて整序効果を発揮する上で、必ずしも十分でないものとなっている。

本論文は、上記の都市計画課題を踏まえて、土地利用の経済的・社会的活動内容を反映する土地生産性に着目し、その合理的制御によって都市の動態に適応した複合的土地利用を誘導する計画・規制の手法を整備しようとしたもので、その成果は次のとおりである。

- (1) 京阪神大都市圏内市町村ならびに大阪市内の一定地域について土地利用性、床利用性の増大傾向を明らかにし、都市活動の趨勢把握を得ている。
- (2) 土地利用の基本区分である住・商・工の各事例において、土地利用性・床利用性の増大と個人の労働生産性・世帯生産性が密接な関連を持ち、後者の経済的要因が前者の空間的要因をリードする結果として土地利用に安定をもたらすことを示し、特に土地の利用価値は土地生産性によって推計しうることを明らかにしている。
- (3) 土地利用性の増大に着目しつつ、地区の人口（昼間・夜間）と施設土地量の需給関係を解析し、この考察から人口規模と都市施設土地量の関連モデルを導いている。
- (4) 大阪市を事例として住・商・工各用途の利用地価の差違を明らかにし、これらの差違を平準化して地価を同一水準化する用途別容積率の組み合わせを導いて、複合用途による土地利用誘導の計画標準を明らかにしている。

以上のように本論文は、土地生産性に着目し、都市活動の動態的な仕組みに応じつつ、経済的・社会的に調和した複合的土地利用を導く計画・規制について、手法整備の道を開いたもので、都市計画学ならびに建築計画学に寄与するところが大きい。よって本論文は博士論文として価値あるものと認める。