

IV-8 都市内高層住宅の立地に関する調査研究

京都大学工学部 正 天野光三

京都大学工学部 正〇柏谷増男

京都大学大学院 学 中島 浩

1 はじめに

本研究は、都市内高層分譲住宅に対する消費者行動モデル研究のための予備調査として行なわれた調査研究である。都市内高層分譲住宅に対する消費者行動モデル作製のねらいとするところは、主として次の2点にある。1つは、住宅計画にとって有効な現象記述モデルの作製で、消費者の反応性向に関するモデルの作製という点において、都市内高層分譲住宅に対する研究は多くの寄与をなしうろと考えられることであり、もう1つは、今後、わが国の都市生活において都市内高密度居住が必要不可欠なものとみられており、その際の都市公共施設需要の予測に有効な役割を果たしうろと考えられることである。

2 調査の概要

調査の対象は、首狩圏内で昭和44年、45年に建設されたもの、および現在建設中の民間高層分譲住宅で、資料総数は406件である。調査項目は、(1)所在地、(2)最寄駅、(3)最寄駅までの時間、(4)最寄駅から都心までの時間、(5)最寄駅からターミナル駅までの時間、(6)地価、(7)分譲価格、(8)面積、(9、10)はいずれも最高値と最低値のみ、(11)戸数、(12)階数である。調査方法は、駅間距離については国鉄東京工務局資料等を、地価については昭和43年東京都地価評価図を用い、他は、昭和44年4月～45年3月の月刊「高層住宅」および週刊「住宅新報」より資料作製した。なお、次に示す単位面積あたり価格の分布を知るための補足調査として、阪神地区の民間高層分譲住宅に関する資料収集（主としてパントリー）を別に行なった。

表-1 単位面積あたり価格

3 単位面積あたり価格

調査対象としての高層分譲住宅は、立地上、また構造、設備上等、種々の性格をもち、異なる物件の質的価格の比較が可能な指標が必要である。我々は、単位面積あたりの分譲価格（円/㎡）をその指標として採用した。その理由は、単位面積あたりの価格が、1つの物件に関しては、広さ、向き等が異なってもかなり安定した値を示していることによる。表-1は、阪神地区における民間高層分譲住宅7例について、単位面積あたり価格の平均値と分散を示したものである。なお、実際の資料作成にあたっては全戸の価格と広さを知ることが困難なため、次式で単位面積あたり価格と定めた。

名称	戸数	平均	分散	(1)式による値
HN	132	10.702	0.413	10.456
NK	21	12.120	0.511	11.217
KU	57	10.596	0.183	10.727
SK	115	10.333	0.013	10.341
OH	41	11.601	0.331	11.522
SH	72	9.692	0.202	10.216
UH	63	9.373	0.252	9.251

$$\text{単位面積あたり価格} = \left(\frac{\text{最高価格}}{\text{最大面積}} + \frac{\text{最低価格}}{\text{最小面積}} \right) / 2$$

(1)

4 調査結果および考察

まず、所在地については、渋谷、港、世田谷の各区が10%強で、これらの区で全体の約半を占め、以下、中野、新宿、品川、目黒の各区が5%以上となっている。駅からの時間距離に関しては、東京駅、ターミナル駅、最寄駅に対して各々35.8分、19.6分、7.0分で、同期間に売り出されている分譲宅地の値(80.5分、76.4分、13.3分)に対して、やはり相当短い値を示している。地価に関しては $15^{300}/(3.3\text{m}^2)$ が47.2%、 $25^{300}/(3.3\text{m}^2)$ が36.1%で、一般の住宅地地価と商業・業務地地価との中間的な値を示している。単位面積あたりの価格は8~10($300/\text{m}^2$)が28.0%、10~12($300/\text{m}^2$)が32.5%、12~14($300/\text{m}^2$)が19.0%で、8~14($300/\text{m}^2$)のもので全体の79.5%を占め、8($300/\text{m}^2$)以下のものは、4.9%、残りは14($300/\text{m}^2$)以上であり、全体の平均値は約11.5($300/\text{m}^2$)である。次に、図-1は立地点の地価と単位面積あたり価格との関係を示したもので、全体としてみると、単位面積あたり価格は地価に比例して上昇し、その変動率はほぼ0.469である。ところで、単位面積あたり価格は、ほぼ次式で示される。

$$\text{単位面積あたり価格 } \bar{v} = \frac{[C + \varphi(\beta h + \beta_0)](1+d)}{P_n \cdot h \cdot \varphi} \quad (2)$$

(ただし、C:地価($1/\text{m}^2$)、 φ :建ぺい率、 $\beta h + \beta_0$:建築費($1/\text{m}^2$)、 h :階数、 d :経費および利潤、 P_n :専有部分の割合) 調査結果より、地価と階数との相関関係はあまり見られないので、各々独立とすると、地価による単位面積あたり価格の変動率は、 $\frac{\partial \bar{v}}{\partial C} = (1+d)/(P_n \cdot h \cdot \varphi)$ となる。一般に $P_n = 0.7 \sim 0.9$ 、また、 $\varphi = 0.4 \sim 0.9$ 、また調査結果より、 $h \approx 6.5$ であるので、 $\frac{\partial \bar{v}}{\partial C}$ の値は、0.190(1+d)、0.549(1+d)を各々、最低、最高値とするものと考えられ、現実の変動率は、(2)式から想定した変動率とほぼ一致する。今回の調査結果におけるもっとも主要な立地特性は、図-2,3,4.に見られるように、立地点が都心から遠くなるほど、地価および単位面積あたり価格の分布が集中化し、その必然の結果として地価の安い場所ほど単位面積あたり価格の分布が集中する点である。このことは、この種の住宅にとっての質的特性値がかなり明確な下限値を有していること、いかえれば、需要者の都市内高層分譲住宅に対するイメージがかなり固定的であることの反映と見られよう。単位面積あたり価格は、建物、設備に関する価格と住宅立地特性とによって決められている。前者については、高層集合住宅という形式から建築費の水準ははっきりした下限値を持つことは容易に考えられるが、後者に対しては、下限値は必ずしも固定的とは言えない。しかし図-4に示される結果は、立地点に関してもちろん固定的な下限値があることを示唆している。また、図-4によれば、地価は郊外になれば低下するとはいうものの、25~40分、40~45分、45~50分の3ゾーンではほぼ同じ値と分布を示しており、立地を規定するものは、通勤条件よりも、むしろ、地価に表徴される生活環境施設に対する便利さの方が占まっているとの推察もなし得よう。

5 おわりに

立地物件調査から、いくつかの立地特性について考察し、消費者の行動特性に対する若干の示唆を受けた。これらは、今後、仮説に高められ、消費者行動に対する調査により、その検証を行なう必要があろう。筆者達は、今秋、消費者に対する面接調査を予定しており、今回の調査から導かれる仮説に対する検証を行ない、その結果のもとに、有効な消費者行動モデルの作製をめざしたい。

なお、図1~4については、紙数の都合上、割愛し、講演時に配布する。