

東京工業大学 正員 渡辺貴介
 東京工業大学 正員 ○横谷博光
 東京工業大学 学生員 茂木俊輔

1. はじめに

現行都市計画法は昭和43年に改正され(施行は翌年)、用途地域指定については旧法の3区分に代わ、78区分が採用された。以来約15年が経過し、その効果についても多くの意見・報告が出されている。一方、東京都による環7通り内側の規制緩和策にみられるように、用途地域指定の効果に期待した政策が進められようとしている。しかしながら、このような議論のほとんどは、極めて大局的・抽象的な記述か、あるいは個別の局所的な現象の記述に止まっている。

本研究では、住居系用途を対象とし、用途地域指定が土地利用変化に及ぼす効果を実証的に定量的に分析することを目的とする。具体的には、東京都区部を対象とし、第1種及び第2種住居専用地域(以下1専地域、2専地域と呼ぶ)の指定効果を、現行法による指定変更(昭和48年)前の昭和47年と、昭和58年の2時点間での住宅地の利用密度変化という観点から捉え、併せて他の宅地形成要因との関連についても分析する。

2. 住宅地のタイプ分類

(1) 1専地域のタイプ分類

本研究では、まず昭和58年時点での1専地域について、住宅地のタイプ分類を行なった。分析単位は、データ入手の都合上町丁目単位とし(東京都土地・家屋

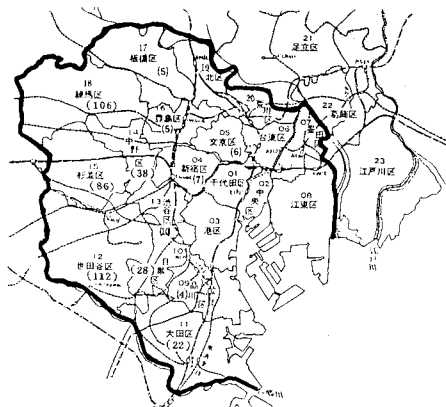


図1. 1専地域の分類サンプル地区図(太線枠内)

課税台帳、昭和58年)とし、このうち1専指定区域が総面積の80%以上を占めるものについて扱う(429町丁目、図1)。これらに対し、①グロス容積率(=建築延床面積/総面積)、②平均敷地規模(=宅地面積/宅地内建物棟数)、③宅地率(宅地面積/総面積)④住宅延床面積比率(=住宅延床面積/建築延床面積)という4つの指標を用いて、クラスター分析を行い、次の6つの分類を得た。

タイプA: 高級住宅地(渋谷区松涛1丁目等)

タイプB: 中級住宅地(世田谷区代田4丁目等)

タイプC: 空地地混在中級住宅地(世田谷区中町2丁目等)

タイプD: 空地地混在小規模住宅地(世田谷区将水2丁目等)

タイプE: 用途混在小規模住宅地(文京区小田町1丁目等)

タイプF: 小規模密集住宅地(目黒区五本木3丁目等)

これら各タイプ毎の①~④の指標の平均値を表1に示す。

(2) 住居専用地域のタイプ分類

昭和47年時点で住居専用地域(以下住専地域と呼ぶ)が総面積の80%以上を占める地区(193町丁目)について、(1)と同じ指標、同じ基準でクラスター分析を行い、以下の4つの分類を得た。

タイプ(1): 中級以上の環境良好住宅地

表1. 1専地域のクラスター分析結果

タイプ	グロス 容積率(%)	平均敷地 規模(㎡)	宅地率(%)	住宅延床 面積比率(%)
A(23)	5.4	243	7.4	7.2
B(27)	3.9	171	6.1	7.2
B(122)	3.8	203	6.9	8.5
F(42)	5.2	167	7.4	8.1
C(44)	2.5	257	5.5	8.4
D(72)	2.3	141	5.0	8.4

※()内は、タイプ内 地区数。

タイプ(D): 中級程度の環境良好な住宅地
 タイプ(H): 空間地が混在する中級以上の環境良好な住宅地

タイプ(二): 空間地が混在する密集新興住宅地
 これらは順に先の1専地域のタイプA、B、C、Dにほぼ相当するものである。タイプE、Fに相当するものが抽出されなかったのは、当時の住専地区ではまだ用途混在や密集小規模化が進んだ所がそれほど多くなかったことを示すものである。

3. 用途地域指定の効果分析

(1) 利用密度変化

まず、住専地区から1専地域に指定変更された地区(134町丁目)について、それぞれのタイプ間での変化をマトリックス形式にまとめたものが表2である。同表によれば、タイプ(I)、(D)の比較的良好な住宅地において細分化が進行している。これは1専指定が必ずしも良好な住環境の保護・育成という目的に対して有効に機能していないことを示すものである。

一方、住専地区から2専地域に指定変更されたものについては、データ数が少ないため先のようなマトリックスを作成し得ないが、表3にあるように、総じて高層化が進行しており、この意味では指定効果を認め得る。とくに(I)、(D)の住宅地では、もともと比較的中員の広い道路が多かったため、高層化による高密度利用への変化が進行しやすいものと考えられる。但し、これらの高層化の中には、ほとんど業務の利用によるもの、すなわち2専指定の本来の目的から外れるものもかなり存在することがわかる。

(2) 要因分析

上述のような住宅地の利用密度変化に影響する用途

表2. 住宅地タイプ間変化マトリックス

	S.58 Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ	Dタイプ	Eタイプ	Fタイプ
タイプ一(=タイプA)	50% (6)	8% (1)	8% (1)	0% (0)	33% (4)	0% (0)
タイプ二(=タイプB)	4% (3)	69% (53)	10% (8)	0% (0)	1% (1)	16% (12)
タイプ三(=タイプC)	0% (0)	0% (0)	92% (11)	0% (0)	8% (1)	0% (0)
タイプ四(=タイプD)	0% (0)	39% (13)	21% (7)	36% (10)	9% (3)	0% (0)

※()内は地区数。
 [] : 変化なし [] : 細分化 [] : 宅地化

地域指定以外の要因として、地価、最寄鉄道駅までの距離、中心業務地までの距離の3つを考え、住宅地の変化パターン別に要因間のクロスステابلを作成した。その一例を表4に示す。これらを用いたクロス分析の結果、次のようなことが明らかにになった。

タイプ	区コード	町丁名	利用密度変化型
イ(=A)	04	市ヶ谷 砂土原町(3)	(業務高密度)
	"	市ヶ谷 仲之町	(")
	"	弘方町	(高密度)
ロ(=B)	03	南青山(7)	(業務高密度)
	"	元麻布(2)	(高密度)
	16	高松(2)	(")
	"	"(3)	(")
ハ(=C)	03	南麻布(5)	(業務高密度)
	13	東(4)	(住居高密度)
	03	白金(4)	(高密度)
ニ(=D)	17	赤塚(3)	(業務高密度)

の一例を表4に示す。これらを用いたクロス分析の結果、次のようなことが明らかにになった。

- ①住宅地の細分化は、1専指定区域内でも成り行きしており、それは鉄道駅からの距離との相関が強い。
- ②空間地の宅地化は、地価が一定水準(昭和58年価額で60万円/坪)以下の所で、鉄道駅に近いほど起り易い。
- ③中高層化は、2専指定区域の中でも、需要圧力の強い所(中心業務地から2km以内、鉄道駅から1km以内)のみで起っている。
- ④2専指定区域であっても、中心業務地に近い所(1km以内)では業務的利用による高層化が進んでいる。

4. 結 語

本研究では、用途地域指定の効果を、やや巨視的にはある程度定量的に分析することができた。と考える。

表4. 要因間クロスステابلの一例

住専地区 分類タイプ (イ)	中心業務地へ			最寄駅へ				地 価				
	a	b	c	a	b	c	d	a	b	c	d	
利用密度変化	変化なし	10	0	50	30	20	10	0	10	40	10	0
	細分化	10	10	20	40	0	0	0	10	20	10	0
	宅地化											
中心業務地へ	a. ~1500m	20	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0
	b. ~2500m	0	10	0	10	0	0	0	0	10	0	0
	c. 2500m~	0	0	70	40	20	10	0	20	50	0	0
最寄駅へ	a. ~300m	20	10	40	70	0	0	0	20	30	20	0
	b. ~500m	0	0	20	0	20	0	0	0	20	0	0
	c. ~1000m	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0
	d. 1000m~	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地 価	a. ~400千円/坪	0	0	20	20	0	0	0	20	0	0	0
	b. ~600 "	0	10	50	30	20	10	0	0	60	0	0
	c. ~800 "	20	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0
	d. 800千円/坪~	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0