

金沢大学工学部 学員 ○白木哲郎

金沢大学工学部 正員 松浦義満

1 緒言

都心から1本の鉄道が郊外におか、そのびている場合、その右線上にあるそれぞれの駅において土地条件(台地、平坦化地、人工盛土地)の違いによつて住宅の土地価格が違つてゐる。台地とは主として氷積世の堆積物からなり、海拔高が大きく地盤のよいのがふつうである。平坦化地とは山地、台地等の斜面を主として切り取りにより整地した平坦化地又は緩傾斜地である。人工盛土地とは主として低地に土を盛、て造成された土地である。研究として、土地条件の違いが土地価格とどのような関係にあるかを調べた。

2 方法

研究対象の鉄道として東横線をえらび、右線上の中月黒駅、祐天寺駅、学芸大学駅、都立大学駅、自由が丘駅、田園調布駅について考えた。こゝで1つの駅は、人間の歩く範囲として1000mをとつた。1つの駅で考える場合、駅から遠くならねばなるほど住宅の地価はさがるはずである。なぜなら、駅から離れた地点に住宅地をもつ人は、駅までゆくのに要する時間価値の分だけ、駅近傍に住宅地をもつ人にくらべ、より多くの時間費用を払うからである。

まず土地条件図上に駅を中心とした半径100mごとの同心円を10本かき、中心角は度で24本の放射状線をひく。円と放射状線との交点がいかなる土地条件かを判別して、その点の地価を読みとり、縦軸に地価、横軸に駅からの直線距離をとつてプロットしてゆく。こゝでプロットは大きくはなつてゐる。この理由は、プロットするときに住宅地と商業地を判別することができなかつたためである。商業地の地価のうち、駅から近い所、幹線道路沿ひ、広い道路の交差点等では高い地価となつてゐて判別できる。しかし一般街路の交差点では、その付近の住宅地と思はれる地価より幾分高くなる、といふ。この解釈として、たんに角地だから住宅地としても便利だから高くなる、といふのか、あるいは商店となつてゐるために高くなるのかは土地条件図、地価評価図からは判別できない。そこで、ともなひプロットだけを見ると、ここに商業地区はほひ、といふないと考えられる。なぜなら同じ駅からの距離で、同じ土地条件である所にいくつもの地価がある場合、その中で最も安い地価は、ほぼ住宅地価をあらわしているものと考えられる。なぜならそれより高いものについては条件のよい住宅地もしくは商業用地と考えるからである。しかし一番安いプロットだけをとおるようによつて曲線を求めても、その駅を代表する勾配をあらわしているとは限らない。たとえば鉄道線路沿ひや片側が川に面した地価は、駅から近くても低くなつてゐる。この特殊条件を無視すると、駅からの距離に関係なく地価が一定となる曲線が求められてしまう。そこで一番特殊な条件が少くない場合と考えて、鉄道線路とは直角方向に別なプロットをやりなおし、その最低地価を少なくとも2点以上とするようにして求めた曲線を、その駅を代表する地価勾配とした。別な面からの確認として東急不動産による昭和41年12月調査の住宅地地価分布図から、渋谷を中心とした東横線沿ひの地価曲線を求めたと

ころ、土地条件から求めた勾配のうち、台地の勾配とがほぼ一致することがわかった。だから前述の勾配のきめ方でよいと考えた。平坦化地、人工盛土地については裏付けるものがないけれども、台地と同じ勾配のきめ方をした。地価勾配が決定したならば、その勾配で最も安い地価を基点以上とするようにして求めた曲線は図-1のとおりである。ここで学芸大学駅に平坦化地、人工盛土地が求めているのは、駅から等距離上にしかそのような土地条件のところがないので、プロットしても縦軸に平行に並んでしまい勾配を求めることができなかったからである。田園調布駅に人工盛土地が求めているのは、他の駅の人工盛土地が河川にそってつくられているのに対し、この駅では河川と何ら関係なく、住宅地用に盛土したものでない。そのため台地より高い地価曲線となつたので求めなかった。

それ以外の駅には台地が広くあることと、東京不動産の地価曲線勾配とがほぼ一致していることから、台地を基準として平坦化地、人工盛土地の比率を求めた。比率は平坦化地、人工盛土地の最低地価曲線上にプロットがなされているものだけについて求めた。図-2のとおりである。

3 結果

平坦化地では $0.94 \sim 0.98$ 、人工盛土地では $0.86 \sim 0.92$ という結果が得られた。

4 考察

比率はほぼ一定と考えることができるので、あらたに台地、平坦化地、人工盛土地を住宅地化した場合には、上記で求めた比率にまで地価をひきあげることができる。しかしなぜ比率がほぼ一定となるのか、又他の鉄道線路にそつた駅について、台地、平坦化地、人工盛土地の比率はどのようなものであるのかということは今後考えてみる。

5 資料

土地条件図は昭和45年3月国土地理院発行による1:25000のものを使い、地価評価図は東京都宅地建物取引業協会出版の昭和43年度東京都地価評価図を利用した。

この研究は東京都市圏における土地利用計画の参考の一環として行なつたものである。

