

都市の地価(地代)に関する

立地論的研究と方法論上の諸問題

脇 田 武 光

一、都市の地価(地代)と農地の地価(地代)

都市の諸環境・諸機能の総合値としての地価(1)は、都市における地域性の表現形態として最もふさわしい(2)ものであり、地価は都市における地域分析の重要な方策(device)(3)といえる。

このような意味をもつ都市の地価は、同じく地価といっても農地のそれに比べて、どのような特色が指摘されるであらうか。かつて古典的地代論(classical rent theory)で重視された農地における土地の豊度(Ertragskraft)すなわち地力(4)は、都市の場合には問題ではなく、その代り都市の地価は位置(Lage)が農地以上に重視され、特に都市の地価は都心からのアクセシビリティ価格(accessibility value)の傾向を示す、という点で従来の研究は共通している(5)ことを筆者は報告してきた。元来、農地の地価・地代は、純農業的土地利用に関する限り、その土地収益性に比例し、それは農業生産力を基礎とするはずである。これに加えて、広義の生産費の一部をなす農産物の輸送費(transportation cost)が考慮され、市場距離が問題となるものであるが、交通機関の進歩した今日では輸送費を相対

的に低下させており、冷凍技術の発達やLH牛乳の普及なども相まって、少なくとも市場距離は土地純収益を左右する最大の条件とはいえなくなっていると推測される。このような状況にあって、農地の地価・地代の基礎となるべき土地生産力(豊度)は、単純に市場からの距離の属性(Entfernungsbeogen)とはならないので、純農業的土地利用における地価・地代をグラフに表現しても、必ずしも共通した一般的パターンを示すことにはならない。これに対して、都市の地価・地代は、少なくとも巨視的にみた場合いずれも都心から郊外に向って低下する、いわゆる地価(地代)勾配(Land value (rent) gradient)を示すので、都市の地価・地代はアクセシビリティ価格ないし位置地代(Legerente)と呼ばれるゆえんである。ここに農業的土地利用と都市的土地利用における地価・地代の大きな相違があり、したがって都市の地価(地代)勾配を追究することは、とりもなおさず都市に特有の地価・地代形成の要因を明らかにし、かつ都市の地域性ないし地域構造を把握する上で有効な手段となるものである。

二、都市の地価(地代)形成に関する立地論的説明

土地は効用に応じて、その土地を所有しているというだけで一定の地代収入が得られる。すなわち、土地は地代という価値を生む元手(capital 資本)と考えられるから、その地代を利子とする貯金をもっていることと同じ理論が通用し、 $\text{資本} \times \text{利子率} = \text{地代}$ ……故に $\text{地代} = \text{資本} \times \text{利子率}$ ……の関係を当てはめて、地価(Land Value)をV、利子率(interest rates)をi、地代(Rent)をRとすれば、 $V \times i = R$ ……故に $V = R/i$ ……という資本還元(capitalization)の公式を得る。これによって、地価(V)と地代(R)は一般に比例するという経済原則が生まれ、従来の研究では都市の地価と地代を一緒にして論じている例が多いので、その適否はともかく、ここでは両方を検討するこ

とにする。

これまで、都市の地価(地代) 勾配に関して直接論じた最初のものは、おそらくドイツの経済学者ロッシュ(A. Lösch)の「立地価格勾配線」(Ortsgefälle)であろう。彼は、チューネン理論と同じ原理によって、都市の地価が都心から郊外に向って円錐形に低下するとした⁽⁵⁾。それ以来、土地経済学者、地域経済学者、都市工学者、都市地理学者、経済地理学者、都市社会学者などによって、都市の地価(地代) 勾配に関する説明が行なわれた。

たとえば、アイザード(W. Isard)は、都市的土地利用は農業立地論を拡張したものであるとし、都市に立地する各企業の「地代関数」(rent function)を描いて相互の競合と立地を論じた⁽⁶⁾。

モーリング(H. Mohring)は、郊外に向って漸減する宅地の「地代勾配」(rent gradient)を描き、郊外の交通整備によってその勾配を緩めるといふ、都心部の地代の低下現象を説明している⁽⁷⁾が、実証的ではないので、果たしてどの程度まで実態の裏づけがなされているか疑問が残る。これとはほぼ同じ概念で、ミューズ(R. F. Muth)も、自動車交通の発達による住宅の「賃料勾配」(rental gradient)を描き、自動車時代以前の勾配と対比している⁽⁸⁾。アロンソ(W. Alonso)は、農地の地代ゼロの地点から、都心に向って地代水準を漸次高めていく農地と、さらにそれを基準として住宅・業務その他の目的を異にした「付値地代(地価)曲線」(bid rent (value) curve)を描き、それぞれの地代(地価)支払能力によって、立地競争(locational competition)が行なわれる結果である⁽⁹⁾とした。

ナース(H. O. Nourse)は、商業・工業・住宅・農業の各機能が支払能力の大小に応じて都心に近く立地しようとする競合の所産として、全般的に郊外に向って水準を低下させる「大都市地価勾配」(metropolitan land value

gradient) を描いた⁽¹⁰⁾。彼はまた、「買物中心地内一方向の仮想的地代勾配」(hypothetical rent gradient in one direction of a shopping centre) を描き、小間物・婦人着・履物・宝石・紳士服・家具・食料品の各店が競合し、各能力に応じて一定の排列を示すことを論じた⁽¹¹⁾。

早川和男は、都心から郊外に向って低下する地価勾配において、近隣の商業地が高収益をあげることに対応して高地価となれば、住宅地の地価もその刺激によって土地利用の虚像の上に水ぶくれ式に地価水準を高め、全体として上向きに膨脹した地価曲線になるとし、さらに都市の商業地・住宅地の地代・地価の格差は年々と拡大していくが、これは地代負担能力・宅地購入能力の差異に基づくものであり、また住宅地の最低地価は農地地価格プラス宅地造成費の関係にある⁽¹²⁾とした。

モリル (R. L. Morrill) は、商業・多世帯住宅・単家族住宅の順に、経済的力関係の大小に応じて都心に近く立地する「観念的都市地代勾配」(ideal urban rent gradient) を描いた⁽¹³⁾が、文字どおり抽象論に終っている。

国松久弥も、地代勾配の図は描いていないが、郊外で低く都心で高くなる「市街地の地代機構」(rent mechanism) は、チューネン理論を基礎とし、各機能が地代・地価支払能力の大小に応じて都心に近く立地しようとし、土地利用が最終的に決定することによって説明される⁽¹⁴⁾、という立場を唯一の理論とみている。

前記ミューズはまた、各企業の能力差と住宅類型の差に基づき、都心から郊外に向って、エレベーター付アパート (elevator apartments)・エレベーターのないアパート (walk-up apartments)・長屋式住宅 (row houses)・重層式住宅 (duplexes)・一戸建住宅 (single-family detached houses) の順に立地することから、土地賃料 (rentals) が次第に低下すると説明した⁽¹⁵⁾。

ベリー (B. J. L. Berry) は、各種機能の立地競争の結果、都心から周辺に向かって円錐形に地価水準を低下させ、途中の周辺中心地で地価は低次の頂点を示すという、「都市の地価の一般的パターン」(general pattern of urban land values) を描いた(89)。

エバーソン及びブィムツジェラルド (J. A. Everson & B. P. FitzGerald) は、菜屋・煙草屋・洋服仕立屋・理髪店などの企業別地代支払能力によって土地利用の分化が行なわれ、各機能が最適立地 (optimum location) するところから、全体としての「実在地代曲線」(existing rental curve) が描かれる(行)とした。

カーター (H. Carter) は、小売・工商業・多世帯住宅・単家族住宅の地代支払能力に差異があり、それらが相互に立地競争するという「地代関数グラフの重合」(superimposition of separate graphs) を描いた(87)。

ジョンストン (R. J. Johnston) は、小売及び業務、工業、住宅、集約農業の機能別土地購入資金の格差によって競合が行なわれ、地価勾配を外方に向けて低下させるとする「仮想的都市内土地利用パターン」(hypothetical intra-urban land use pattern) を描いた(86)。

コックス (K. R. Cox) は、商業・工業・住宅の各活動が都心から順に立地しようとする三機能の空間競争 (competition for space) によって、都市の地代は全体的にコンケープを描いて周辺に低下するという「仮想的都市内付値地代・距離の関係」(hypothetical bid rent-distance relationships within a city) を描いた(85)。

実清隆は、札幌市の地価曲線を描き、それは都心から商業地・住宅地・工業地・農地の土地利用別の地代(超過利潤を資本還元した額、これを地価負担能力とする)の高い順に排列する結果とし、地価と地価負担能力との関係からみて、その力(いわゆる金力)の大なる土地利用が小なる方を侵食する形で土地利用の変換が行なわれる(81)とした。

筆者も、清水市及び東京都を例とした土地利用別地価水準と都心からの排列の順位を検討した結果は、商業地・住宅地・工業地・農地の順となった⁽²²⁾。一般にわが国の都市では、このような順位を示すのに対して、前記アメリカ合衆国の諸都市では工業地・住宅地の順位を示し、工業地の地価が平均して住宅地のそれより高く都心に近く立地している。この相違は、筆者がこれまで疑問に思っていたことであるが、合衆国政府の特別な工業政策によって生じているものであることが、ディキンソン (R. E. Dickinson) の研究から明らかになった。すなわち、政府は特定製品について市内における特別貨物料金を許可し、その地区以外ではその特典を許可せず、結果として僅かな輸送費の節約でも経営上無視できない中小工業が市内にとどまる傾向を生じた。たとえば、一九四七年の調査をみると、合衆国の六つの主要大都市において、衣服・印刷・玩具・宝石などの工業的企業で、従業員五〇人以下の小規模経営体がほとんど都心に近く集中し、これがアメリカ諸都市の大きな特徴となっている。しかし、反面において最近は大再生産により、広大な工場用地を高地価の市内で求める不利益と法律上の規制から、これらの工場も郊外進出の傾向が著しい⁽²³⁾ので、やがては日米両国の相違はなくなるであろうと筆者はみている。イギリスにおいては、第二次大戦中に、多くの工場が小さな町に疎開したために、都市にはあまり工場がない⁽²⁴⁾のが特色である。

三、チューネン理論による演繹

以上の、内外におけるこれまでの都市の地価(地代)と土地利用に関する研究を総括すると、それらは要するにチューネン (J. H. von Thünen) の孤立国 (Der isolierte Staat) における農業的土地利用の各機能を都市的土地利用の機能に置きかえ、平野を都市地域に、中央都市を都心に置きかえて、図1の如く各機能が都心をめぐって都市地

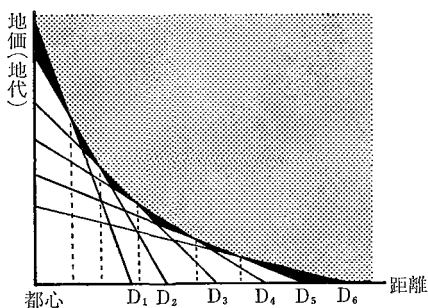


図1 立地論的研究の基本原則(筆者原図)
 D₁~D₆: 競合する都市的機能の地価(地代)勾配
 黒色の部分: 各機能の実際の立地領域
 点線: 機能別立地領域の境界
 地価(地代) 支払能力の大小
 : D₁ > D₂ > D₃ > D₄ > D₅ > D₆

域で立地競争を行ない、その所産として都市の地価(地代)勾配が形成され、土地利用の分布が決定されるといふ発想が根本になっており、明らかにチューネン理論を前提にした演繹的研究にとどまっている。

一般にチューネンは、農業的土地利用の競合のみについて論じていると思われがちであり、確かに彼の最大の力点は大都市を中心とした平野の農業経営に関する理論の追究であったが、彼は「特に馬鈴薯耕作の關係からみた第一圏の吟味」(Rückblick auf den Kreis, in besonderer Beziehung auf den Bau der Kartoffeln)の項において、

第一圏 (Erster Kreis) の自由式農業 (Freie Wirtschaft) における農業用土地地代 (Landrente) が、平野の農業的土地利用の中では最も高くなる傾向を計算によって示した後、次の如く大都市内部の地価・地代 (Grundwertes n Grundrente) に言及している。すなわち

「土地の高度利用によって、大都市近傍の土地売買価格が高くなるといっても、都市自体の地価が無類に高いことに比べれば、その序曲に過ぎない。都市の人口の外側に新しい家を建てるため、その敷地を買おうとする人は、この土地に園芸作物による価値以上に支払う必要はないであろう。ただし建築した後、この場所はそれまでの農業用土地地代から都市用土地地代に変わるが、両者の額はまだこの場所では同一である。都市に入るにつれて、この都市用土

地代はますます高くなり、遂に都心ないし主要市場に至ると、更地は一平方メートル当たり一〇〇ターレル以上となる。われわれは、都市用土地代が都心に近づくにつれて漸次上昇する原因を考へるならば、業務を行なう場合の労働の節約、便利性、時間損失の減少などを指摘することができ、都市用土地代と農業用土地代とは同じ原理で規制されることを知る(翁)と述べている(注の原文参照)。

四、方法論上の諸問題

田辺裕は、地理学における研究方法において、外国より輸入した既成の理論の当てはめという形式に走りがちな習慣を何よりも避けるべきであるとし、特に欧米の既成の理論を日本のある地域で当てはめたところ、数十パーセントの適合度であったという形で、地域研究を実験と取り違えてはならない(翁)、と鋭い批判と警告を行なっている。この警告は、単に地誌学派の地域の個性偏重の主張と受取るべきではあるまい。もちろん地理学においても、演繹法を完全に否定するものではなく、それはそれなりの意義が認められるが、ただそれだけに終るならば田辺の指摘する如く実験ではあつても、研究としての基盤は確かに弱いものといえよう。

これまで、地価(地代)勾配の追究をとおして都市の地価(地代)形成要因を論じた諸説も、結局は伝統的なチューネン理論に依拠し、しかもチューネン自身が都市の地価・地代形成に関しても言及し、既に示唆を与えている方向で検討してみると、見方によってはその傾向が認められる、という実験の範囲を出ていない傾向がうかがわれる。

いな厳密にいうと、ほとんどの説は実験と考へる場合にも抵抗があろう。なぜならば、実験というからには既成の理論を現実の地価(地代)・土地利用に当てはめて検討し、何パーセントの程度までその理論の説明力があるという

適合度を問題にしなければならぬが、従来のほとんどの説はアプリアリに当然という姿勢でその理論に従って説明しており、各機能の地価負担能力と現実の地価とのズレ(すなわち適合度)に注目したものは、前掲の実論文²⁷⁾の他にはあまり見当らない。

フンボルト(A. von Humboldt)及びリッター(C. Ritter)以来、地理学は地表の事実(Tatbestand)の注意深い観察(Beobachtung)・計測(Messung)・記述(Beschreibung)を基本とし、帰納的方法を用いて背後に秘む諸力・法則を探ろうとする実証科学(Positive Wissenschaft)であるという伝統的思想となり、決して理論化・法則追究の姿勢を等閑に付してはいたわけではない。

地誌的科學(Chorologische Wissenschaft)としての地誌学(Länderkunde)を地理学(Geographie)の中で重視したヘットナー(A. Hettner)も、その内容は単に地表面象の無意味な寄せ集めではなく、まず他の地域との帰納的な比較によって大陸(Erdteil)・地方(Länder)・地域(Landschaft)・局地(Örtlichkeit)を形成している地理的複合体と組織(geographischen Komplexe u. System)の科学的・理論的な説明を行ない、そのための記述には言葉・地図の他に数学的計算(mathematische Kalkül)も用いる²⁸⁾と述べている。したがって彼のいう地誌学は、理論・法則によって形成された地表面象の解明を旨指したものであった。これを要するに、地理学的研究においては、何よりも地域の実態に即して地理的事実(geographic facts)を正確に把握することが前提であり、それを基本資料として一般的な法則化・理論化を試みる²⁹⁾ことが必要である。すなわち、都市の地価(地代)に関しても帰納的研究を取り入れ、既成の理論(ここでは特にチューネン理論)にとらわれることなく、都市の地価・地代形成に関する理論を新しく模索すべきであるという方向が考えられる。かくして、コロロジカル(ないしイデオ

グラフィック)な地域地理学とノメセティックな系統地理学とは相互補完的な関係にあり、両者は共に地理学的研究にとって不可欠な側面をもつことになる。この点に関連して、法則追究の地理学方法論を強調したシェーファー(I. K. Schaefer)は、系統地理学的発想を強く前面に出し、そのため総合科学的な地域地理学(地誌学)を例外主義(exceptionalism)と決め付け、地域のユニークな面から法則を探究することは無益である^⑧と述べている。

彼の地域地理学に対する不満の表明以来、やがて空間学派・計量学派ともいえるバートン(I. Burton)・バンジ(W. Bunge)などが登場して、計量地理学(理論地理学 quantitative, or theoretical geography)が発展^⑨してきたことは、経済学における計量経済学・理論経済学の発展に似て大いに結構なことと思われる。しかし、シェーファーの主張のうち、コロジョー学派(地域の個性記述を主張)の全面的否定と受け取られる誤解を生じやすい態度には、次の二点において筆者は同意し難いと考える。

第一に、少なくとも近代地理学における地域の個性(いわゆる地域性)を記述した地誌学は、地域の単なる百科全書ではなく、地理的事実を地域に即して全体的・体系的に明らかに示したもので、ヘットナーのいう如く科学的・理論的な地表事象の説明である。そこには、たとえ数学的公式は使用してなくても、いわゆる地理的因果性によって、自然地理・人文地理的な現象が当該地域に展開している事実を忠実に記述している。記述はいかなる学問の分野においても、科学的方法の主要部分を占めており、この事実の把握なくしてはいかなる理論も得られない。しかも記述を通してみられる地理的因果の関連は、たとえグローバルな地域にまで通用するものではなくても、当該地域においては厳然たる事実として自然地理的、ないし人文地理的現象として現われている。法則とか理論は、地図や言葉あるいは簡単な数字を通して記述によっても示し得るのであって、当該地域の体系的な記述を通して語られているも

ろもろの地理的因果性とその発現としての地理的事実の関係が、とりもなおさず当該地域についていえる地理的特色であり地理的意義であり、広い意味の地理学的法則であり、理論でもある。したがって、地理学的法則(理論)というものは、その観点によって小は一半島・一村落の小地域から大はグローバルな国・大陸にわたり、いろいろの次元で使用してさしつかえない、と筆者は考えるものである。現に、これまで一般に使用されている「地理的……」という内容も窮屈に考える必要はなく、小は一村落の地形的ないし気候的特色とその因果性に基づく人文的諸現象の実態の記述の中に、大はヨーロッパ大陸の偏西風とその影響による産業・経済・文化の実態の記述に語られているなど、次元はいろいろであって一向に不都合はないのである。

第二に、理論ないし法則定立の旗色をもっと鮮明に打ち出さなければ系統科学といえず、地域の個性を明らかにし記述するだけでは特殊化を主張するもので、一般性を見出す方向と矛盾する、とあえて対立的に考えて相手を否定し去る態度である。筆者の見解は、地理学的特色(意義)ないし法則(理論)というものは、前述のとおりいろいろの次元で使用して一向にさしつかえないものであり、対象とする地域の次元が異なるのであれば両者を必ずしも対立とは考えない。しかし、一步譲って、シェーファアのいう如く両者を対立・矛盾の關係に受けとめるとしても、なお彼の如くコロロジ学派を簡単に否定し去ることはできない。方法論を根本的に詰めていくと、哲学・論理学的思考を借用することも時には必要となる。いったい、理論とか法則という、そこに想定されるものが絶対的・普遍的であるという保障がどこにあるであろうか。学問に王道はないのであって、ヘーゲル(H. Hegel)の言葉に従えば、「それは世界を支配するヌース(nous 靈知・理性)の単なる仮の(einsweilig)すがたで存在(Awesen, Dasein 現存)するに過ぎない。現実的(wirklich)なるものは理性的(vernünftig)であり、理性的なるものは現実的である。故

に、現実的なもの、すなわち實在 (das Wesen) にこそ真理 (das Wahre) に他ならない。かくして、われわれが現存するものを歴史哲学的にみると、矛盾こそあらゆる活動性 (Tätigkeit) の原動力となり、すべてのものは正 (These) ・反 (Antithese) ・合 (Synthese) の弁証法的發展 (dialektische Entwicklung) の過程に置かれてゐる (23) とみられる。この發展の論理 (存在の論理、矛盾の論理) にわれわれが立つならば、一見して一般法則の樹立と矛盾する如くに思われがちな地域の個性的主張は、より高次の一般法則を模索する方向にその次元を高め、むしろ絶えず既成理論の普遍妥当性に検証の機会を与える形でその練磨ないし再吟味を迫り、それを止揚 (Aufheben) する貴重な役割を演じている關係を理解すべきであろう。理論が地理的事実としての地域の実態と遊離し過ぎると、もはやそれは理論としての存在価値も失われる。實在こそ真理であり、地理学における理論検証の唯一の拠りどころは、地域地理学によって明らかに示される地域の実態である。以上の二点によって、地域地理学は系統地理学と車の両輪の如き關係で共に地理学を推進し、かくして地理学はリヒトホフエン (F. von Richthofen) のいうコロソフイー (Chorosofie) の位置にまで高められ、地域の具体的事実が抽象的理論によって整然と説明される迫力のある科学となり得よう。このような意味で地域地理学は系統地理学を根本的に援助こそすれ、二律背反 (Antinomie) の關係にみるのは当たらない。

たとえば、実際にわれわれが地理学的研究をする場合を考えると、まず選定した地域について、それまでの關係する文献調査及び現地調査を通して、テーマにより扱う内容に軽重の度合いはあっても、可能な限り関連する諸条件を地域地理学的 (総合的) な発想によって、広範囲に探り出す作業が前提となる。総合科学的発想といっても、あるテーマを中心として当該地域に現実にみられる諸条件の総合的な検討であり、それを基礎にして一般化・理論化の作業

に進むのが常である。換言すれば、普通に行なわれている地理学的研究(いわゆる系統地理学と称している)の方法は、いかなるテーマ(自然・人文の分野を問わず)においても、研究の初めには地域地理学的発想に立って関連するもろもろの地理的事実の発見に努め、研究の締めくくりにそれらの材料を整理し一般化する作業を進め結論を導いている。また、たとえ系統地理学的研究ではなく、地域地理学(すなわち地誌学)的研究であっても、それは王道のないう問的研究の一里塚として地域性を総合的・体系的に明らかにするという使命を果たし、その記述自体に広い意味の地理的理論を多数含んでおり、しかもそれは厳密な意味における地理学の理論化・法則定立を根本的に支え援助する方向で止揚する役目を果たしている。故に、地域地理学の科学としての価値が系統地理学に比べて低いとみるのは正しくないといえよう。

五、立地論的説明の再検討の必要

チューネン理論に関して、地域の実態に根差した本格的な吟味は、シンクレア(R. Sinclair)によって合衆国の諸都市周辺における研究で行なわれた。それによると、工業化・都市化の激しい地域では、農業的土地利用でさえも一層複雑化し、集約度からみるとチューネン圏と逆行するパターンが出現している⁽³³⁾。チューネンは、綿密な計量的解析による地代論の帰結として、主として大都市周辺の農業的土地利用に関し、地域構造のモデルを設定したものである。フランス学派の歴史的・地誌的考察の伝統を継承しているジョルジュ(P. George)が看破しているとおり、構造というものは歴史的過程の帰結であって、歴史を動かしていく要素である多様な諸力の矛盾におびやかされつつ、数々の包括的理論が時代ごとに影響して、絶えざる進化の途上にある⁽³⁴⁾点に注目すべきであろう。地理学方法論の活

発な討議を体験したアメリカ学派のウルマン (E. L. Ullman) も、空間関係 (spatial interaction) の科学としての地理学は、地域の変化のある性格 (character) ・機能 (functions) ・流動 (flow) ・発展 (development) に注目すべきことを指摘している⁽³⁵⁾。

チューネンの農業立地論は、交通機関が馬車の時代に、市場距離を最大の立地因子 (location factor) とみた、いわゆる位置差額地代 (Lagedifferenziale) を唯一の形成原理にして他の条件を捨象した単一因果連関の説明である。しかし、いまや交通機関は大きく進歩し、特に都市をめぐる交通環境の整備は昔日の比ではない。かくして、企業的な都市的機能にとって、生産費中に占める輸送費の割合は昔に比べて相対的に低下しているはずであり、立地因子における輸送費因子 (transport cost factor) を、今日もなお最大の条件と仮定することが現実的に妥当な見解といえるか否か、根本的に洗い直す必要があると推測される。一般に、交通機関の近代化は輸送費を相対的に低下させ、交通環境の整備は交通の差異による地域相互間の格差を縮小させるものである。このことに関連して、コログラフィーの典型と評されたリヒトホーフェン (F. von Richthofen) 著の「中国—旅行とそれに基づいた研究成果」(China—Ergebnisse Eingenger Reisen und darauf gegründete Studien, Berlin, 1877~1912) に、次の如く示唆に富んだ指摘がなされている。すなわち、彼は中国の経済と交通との密接な関係について分析し、陸上輸送費が水運に比べて二〇〜二五倍も高い事実から、運河のない諸省の住民を不利にしており、特にその影響は石炭輸送の場合に著しいとし、「河南の南陽府では、水路を一七〇マイル運ばれてくる湖南炭が、この町から僅か六〇マイル離れた炭坑から陸送される石炭と同じ価格で売られている。他方、山西では探炭地で五〇ペニヒとする石炭が、六マイル離れた二五マルクになり、さらにまた一二マイル遠ざかると実に四二マルク以上に値上がりする。したがって、石炭は炭坑のす

ぐ近所に住む者にだけ利益を与え、そこから僅か一日行程の地域に住む人達にとっては、代価を支払うことのできない奢侈品となる……同様のことが、その他の鉱産資源や穀物などの生活必需品の分配についても当てはまり、輸送手段を近代化する必要がある……⁽³⁶⁾」と述べている主旨は、一見して平凡な記述の中にわれわれに対して交通機関の近代化による輸送費の低下、交通環境の整備による地域差の解消を考えさせ、しかもそれは自らの実態調査に基づく半世紀以上も前に出された卓見という点で注目させるものがある。ジャーネル(D. G. Janelle)も、空間の進化的プロセスに注目し、合衆国の年次別輸送革新が時空収束(time-space convergence)を招来しており、これに対応して変化する立地効用(locational utility)と空間の再組織過程(the process of spatial reorganization)を提唱している⁽³⁷⁾。

次に、都市の地価・地代と住宅の立地に関する従来の諸説は、要するに地価・地代支払能力の大小による単一因果連関の説明であり、その大なる方が小なる方を駆逐しつつ都心に近く立地する主旨に尽きるのであるが、たとえばアメリカ諸都市では一般的傾向とされているフィルタリング・プロセス(filtering process)は、地価・地代支払能力の大きい高所得層の白人が、むしろ都心部から郊外へ自然環境の快適性(amenity)や人口密度も稀薄でプライバシーの保全に好都合という新住宅地を求めて移動し、その後の建物の古くなった都心部には低所得層の非白人が居住する⁽³⁸⁾という実態など、単純に都心を中心とする空間競争の立地論的考察のみでは矛盾があり、説明が十分ではない。

また、人口集中によって都市化の激しい大都市周辺では、たとえ農地といえども純農業的生産力を基礎にして地価は現実に評価されておらず、需要の激しい住宅地の予備地と化し、専ら宅地造成の難易によって地価が評価されている実情⁽³⁹⁾である。したがって、アロンゾその他にみられる農地価格を基礎にして都市的土地利用の地価を想定する考え方は現実的とはいえないであろう。

六、地理的事実の把握から新理論の模索へ

さらに、これまでの立地論的な単一因果連関による説明のみで満足するならば、現代都市においてもこの単純な原理のみによって地価が形成されていると主張していることになり、その点が大きな問題である。たとえば、現実に東京都地域内の住宅地の地価形成に関与している駅の間隔の疎密（最寄駅からの距離）、建蔽率の高低、用途地域の相違（容積率の相違も含む）、宅地造成（区画整理）、道路状況の良否、公共交通の整備状況、都市化の比率、駅乗降客数の多少、公害の有無、地形的条件、地域人口の動向、大規模な諸施設、近隣中心地との関係、土地投機の地域差、その他の多様な地域の諸条件⁽⁴⁾を捨象した理論となり、今日的な実態とあまりにも遊離し、地理学的研究としては大きな問題といわねばならない。ア priori な研究に終始している限り、新しい時代に即応してこれら地域の諸条件を内容とした地理的事実を把握することは不可能である。

以上のことから、今後は現実に多様なこれらの地域の諸条件を帰納的研究によって総合的に検討し、それによって都市の地価 (y) を形成している多数の要因 $(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)$ を探り出し、しかも従来の立地論的な考察に再検討を加えて $y=f(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)$ の多重因果連関により、新しい理論のモデルを設定することが重要な課題であると考えるものである。

この小論を、一九七四年四月に東京教育大学を退官された浅香幸雄、並びに一九七五年四月に筑波大学を退官された尾留川正平の両先生に捧げます。

注

- (1) 田辺健一(一九五二)、「地価分布の変化とその地理的意味「東北地理四の一」」三頁
Solomon, R. J. (1969): Property Values as a Structural Element of Urban Evolution. *Economic Geography* 45, p. 29
- (2) 牛山喜(一九三二)、「大都市交通乗車論よりみたる東京の地域性「大塚地理学会論文集三」」二〇一～二五八頁
- (3) Ginsburg, N. S. (1969): *The City in Newly Development Countries—Readings on Urbanism and Urbanization* (Edited by G. Breese), New Jersey, p. 424
- (4) 脇田武光(一九四九)、「都市の地価に関する研究史と方法論について「新地理一九の四」」一～三〇頁
- (5) Lösch, A. (1940): *Die räumlich Ordnung der Wirtschaft*. Gustav Fischer Verlag, Stuttgart, pp. 322～324.
- (6) Isard, W. (1956): *Location and Space-Economy*. Massachusetts. 木内信蔵監訳(一九六三)、「立地と空間経済」朝倉書店、二二一～二二八頁
- (7) Mohring, H. (1961): Land Values and the Measurement of Highway Benefits. *The Journal of Political Economy* 69, pp. 236～249
- (8) Muth, R. F. (1969): *Cities and Housing—The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*. Chicago. 折平功訳(一九七二)、「都市住宅の経済学」鹿島研究所出版会、一一九～一二四頁
- (9) Alonso, W. (1960): *A Theory of the Urban Land Market*. Papers and Proceedings, Regional Science Association 6, pp. 149～157
- (10) Nourse, H. O. (1968): *Regional Economics—A Study in the Economic Structure Stability, and Growth of Regions*. New York. 笹田友三郎訳(一九七二)、「地域経済学—地域の経済構造、安定及び成長の研究」、好学社、一一三～一三〇頁
- (11) Scott, P. (1970): *Geography and Retailing*. London, pp. 22～23 所収
- (12) 早川和男(一九六八)、「市街地価格論「土地問題(金沢長雄ほか編)」、有斐閣、三八～八六頁
早川和男(一九七三)、「空間価値論」、頸草書房、一一〇～一一二頁

- (13) Morrill, R.L. (1970): The Spatial Organization of Society. Washington, pp.164~167
- (14) 国松久弥(一九七〇)、『市街地の土地利用と地代機構』「東洋研究二二」, 大東文化大学, 四~二二頁
- (15) Muth, R.F. (1969): op. cit. 8), pp.63~90
- (16) Berry, B. J.L. (1971): General Features of Urban Commercial Structure. Internal Structure of the City (Edited by L.S.Bourne), New York, pp.361~367
- (17) Everson, J.A. and FitzGerald, B.P. (1972): Inside the City. London, pp.53~93
- (18) Carter, H. (1972): The Study of Urban Geography. London, pp.182~188
- (19) Johnston, R. J. (1973): Spatial Structures. London, pp.56~90
- (20) Cox, K.R. (1972): Man, Location, and Behavior—An Introduction to Human Geography. The Ohio State Univ., New York, London, pp.284~308
- (21) 奥澤隆(一九七四)、『市街地形形成理論に関する試論』「富山大学教育学部紀要二二」, 五五~六六頁
- (22) 脇田武光(一九六〇)、『東京都区部における地価変動とその地理的要因について』「都市問題五一」, 四四七~四五九頁
脇田武光(一九七六)、『清水市における地価の分布と変動』「大東文化大学経済論集二五」, 一~三〇頁
- (23)(24) Dickinson, R. E. (1964): City and Region. London, pp.34~38
- (25) Thünen, J.H. von (1842, '50): Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Gustav Fischer Verlag. Stuttgart (Neudruck nach der Ausgabe letzter Hand, eingeleitet von Professor Dr. Heinrich Waentig in Halle a. s.—Vierte, unveränderte Auflage, 1966), pp.212~213
- 都市の地価・地代形成に言及している原文は次のとおり。

So hoch nun auch durch die hohe Nutzung der Kaufpreis dieses Bodens in der Nähe der großen Stadt steigen muß, so ist dies doch nur das Vorspiel einer ungleich höheren Steigerung des Grundwertes in der Stadt selbst. Wer außer den Toren der Stadt ein neues Haus bauen und sich eine Baustelle dazu kaufen will, wird dafür nicht mehr als den Wert, den diese Stelle zur Produktion von Gartengewächsen hatte, zu bezahlen brauchen. Nach der Erbauung des Hauses verwandelt sich die Landrente, die dieser Platz sonst gab, in Grundrente; aber

der Betrag beider ist an dieser Stelle noch völlig gleich. Weiter nach der Stadt herein steigt aber diese Grundrente immer höher, bis am Ende in der Mitte der Stadt, oder an dem Hauptmarktplatz, die bloße Stelle, wo ein Haus stehen kann, mit mehr als 100 Tlr. für die □ Rute bezahlt wird.

Forschen wir den Ursachen, warum die Grundrente der Häuser nach der Mitte der Stadt hin immer mehr steigt, genauer nach; so finden wir diese in der Arbeitersparung, der größeren Bequemlichkeit und der Verminderung des Zeitverlustes, bei der Betreibung der Geschäfte; wir finden also, daß die Grundrente und die Landrente durch ein und dasselbe Prinzip reguliert werden.

- (26) 田辺裕(一九七六)、地域研究の意義——地理学の立場から「都市問題六七の四」、四〇～五一頁
- (27) ただし、前掲の実論文(注21)では、要するに土地利用別に地価負担能力の高いものが低い方を駆逐するという傾向の指摘にとどまっている。故に、この研究も従来の多数の諸説が機能による経済力、すなわち地価・地代の支払能力あるいは土地購入資金の差異によって立地競争を行なう、という見解と基本的には同じことが明らかである。
- (28) Hartshorne, R. (1948): On the Mores of Methodological Discussion in American Geography. A. A. A. G. 38, pp. 113~125
 Hartshorne, R. (1939): The Nature of Geography. Pennsylvania, pp. 48~84
 國松久弥(一九七六)、「リヒトホーフエン現代地理学の課題と方法」、古今書院、一一〇～一二頁
 Hettner, A. (1905): Das Wesen und die Methoden der Geographie. Geographische Zeitschrift II, pp. 545~564, 615~629, 671~686
- (29) Colledge, R. (1968): On Laws in Geography. A. A. A. G. 58, pp. 760~774
- (30) Schaefer, F. K. (1953): Exceptionalism in Geography—A Methodological Examination. A. A. A. G. 43, pp. 226~249
- (31) 野間三郎(一九七六)、「空間の理論」、古今書院、一~六八頁
- (32) 田村実(一九四七)、「ヘーゲル歴史哲学」、関書院、一~二二二頁
 沢田章(一九六二)、「弁証法的主体の時空論的構造「倫理学研究一〇」(東京教育大学)、四八~八三頁

沢田章（一九七二）、「クーゲル」清水書院、二二一～二二二頁

Foultquié, P. (1947): La Dialectique. Léon Prou. 藤井春吉訳（一九七四）、「弁証法」白水社、六〇～六九頁

(33) Sinclair, R. (1967): Von Thünen and Urban Sprawl. A. A. A. G. 57, pp. 72~87

(34) Georges, P. (1970): Les Méthodes de la Géographie. Paris. 野田早苗（一九七〇）、「地理学の方法」白水社、三二～三七頁

(35) Ullman, E. L. (1953): Human Geography and Area Research. A. A. A. G. 43, pp. 54~66

(36) 水津一郎（一九七四）、「近代地理学の開拓者たち」地人書房、五二～五三頁

(37) Janelle, D.G. (1965): Spatial Reorganization — A Model and Concept. A. A. A. G., 59, pp. 348~364

(38) Smith, W. F. (1975): Filtering and Neighbourhood Change. Readings in Social Geography (Edited by E. Jones), London, pp. 240~249

(39) 脇田武光（一九七六）、「大都市の地価形成」大明堂、九〇～九二頁

(40) 脇田武光（一九七六）、「前掲書」五七～一四七頁