

研究種目：基盤研究（C）  
 研究期間：2006～2008  
 課題番号：18520600  
 研究課題名（和文）  
 大都市圏域における新たな地価変動メカニズムの形成と居住地域構造の変容に関する研究  
 研究課題名（英文）  
 Relationship between New Fluctuation Mechanism of Land Price and Residential Structure in Metropolitan Areas  
 研究代表者  
 山田 浩久（YAMADA HIROHISA）  
 山形大学・人文学部・准教授  
 研究者番号：00271461

## 研究成果の概要：

本研究では、大都市圏域で近年観察されている地価変動の特徴と居住地域構造の変容との関連を解明した。土地利用の改変と地価の変動の間には相互規定的な関係を指摘できるが、そのバランスは常に一定しているわけではない。バブル期の地価高騰やその後の地価下落は土地利用を改変させる要因となったが、2000年代以降は、上記による居住地域構造の変容が、地価を変動させる要因になった。また、これらの傾向は、世界的な傾向としても指摘できる。

## 交付額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2006年度	1,400,000	0	1,400,000
2007年度	500,000	150,000	650,000
2008年度	400,000	120,000	520,000
年度			
年度			
総計	2,300,000	270,000	2,570,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学

キーワード：地価，土地利用，大都市圏，地方都市，郊外開発

## 1. 研究開始当初の背景

1980年代後半に生じた地価高騰は、土地投資と含み資産増に対する融資増大が土地市場を過剰に活性化させた結果であり、実態のない金融景気、いわゆるバブル景気を引き起こした。そのため、バブル崩壊後の地価の大幅下落は、当初、バブル前の地価水準に戻る過程で生じる必然的現象と解釈された。しかしながら、景気低迷の中で進行した金融機関の再生策や土地の実質的評価により、土地利用の再編が進み、地価の下落は単純にバブル期の反動としてでは捉えきれない空間的な

変容をもたらすに至った。このような変化は、郊外に庭付き一戸建てを購入する行為によって圏域を拡大させてきた大都市圏の居住地域構造に多大な影響を及ぼしたと考えられた。

一方、地価は土地評価の総合的な指標として定義され、鑑定されており、上記のような空間的な変容は、地価の変動要因となりうる。1990年代末から2000年代にかけ、大都市圏域における地価動向は下落の沈静化から局地的上昇に変移し、2000年代半ばには面的な上昇にまで発展した。これらの現象は、地価

が新たな変動局面に入ったことを示しており、従前とは異なる変動メカニズムの形成を推測させるものであった。

## 2. 研究の目的

本研究では、大幅な地価の上下動と急激な土地利用改変との間に存在する関係を明らかにすることは、今後の市街地価格形成論における重要な論点になるとともに、大都市圏研究における空間的構造変容の要因解明に繋がると考え、わが国の大都市圏を研究対象地域として、バブル崩壊後の地価変動と近年の居住地域構造との関係を明らかにした。

分析にあたり、重視したのは、開発者側からの視点と居住者側からの視点の双方から現象を説明した点である。地価変動と土地利用改変との関係は、行政や民間開発業者による誘導的な側面が指摘される一方で、居住者の指向や生活スタイルの変化から説明される意思的な側面が存在すると考えられたためである。本研究は、空間的な構造変容による新たな地価変動メカニズムの形成課程を解明することを目的としているが、そこに介入する土地需要者の意識変化にも着目するものである。

## 3. 研究の方法

まず、わが国の東京圏、大阪圏、名古屋大都市圏に対する地価変動と土地利用改変の経緯をGIS（地理情報システム）を利用して計量的に把握した。次いで、両者の関係が明瞭に指摘できる地域を選定し、現地での聞き取り調査および測量を行い、近年における地価と土地利用との関係を明らかにした。なお、本研究で使用した地価データは、地価公示であり、それぞれの大都市圏域の設定や用語は同データに準じている。

また、海外事例との比較研究により、わが国大都市圏の特性を明らかにした。対象としたのは、郊外開発に関わる問題とそれに対する政策実施が先行するカナダ及びアメリカ合衆国の大都市圏（トロント、デンバー）と現時点において大規模な郊外開発が進行中である中国の大都市圏（北京）である。ただし、海外調査は調査時間やデータの整合性といった制約を受けるため、先行研究のレビューと簡単な現地調査を主体に分析を進めた。

さらに、大都市圏域で観察された現象が、地方圏に波及していく課程を明らかにするために、地方都市に対する調査・分析も併せて行った。具体的には、地方中小都市における郊外開発の実状を市街地レベルでの土地利用図を経年的に作成することによって明らかにし、同地区における住民意識の変化を現地での聞き取り調査から明らかにした。対象にした都市は、新潟市、仙台市、山形市の3都市である。

## 4. 研究成果

本研究では、大都市圏域で近年観察されている地価変動の特徴と居住地域構造の変容との関連を解明するために、

- ① 周辺地域をも含めた集合住宅および戸建住宅の開発動向を明らかにする[開発者側からの視点]。
- ② 中心都市居住者の生活行動と居留意識の変化を明らかにする[居住者側からの視点]。
- ③ 空間構造の変容が新たな地価変動メカニズムの形成に及ぼす影響を明らかにする[地価分析]。

という3つのステージに分けて、調査・分析を行った。分析の結果は、以下のように要約される。

①について：東京大都市圏においては、都心部の再開発に見られるような職住近接型の高層集合住宅をコアにする居住地域が形成されている一方で、安価な郊外の土地に対する宅地分譲も継続して行われており、居住地選択の空間的分極化が顕在化している（表1、図1）。カナダやアメリカ合衆国の大都市圏の先行事例をみると、郊外核の乱立は郊外核同士の競合を生み、衰退する地区も観察される。わが国においても、人口の少子・高齢化が指摘される昨今の状況を鑑みると、従前のような人口規模の増大を前提とする都市成長を期待することはできない。コンパクトシティの重要性が指摘される背景がここにあるが、それを大都市圏レベルで行うべきなのか、個々の構成市町村レベルで行うべきものなのかは今後の課題として研究を進めていく必要がある。

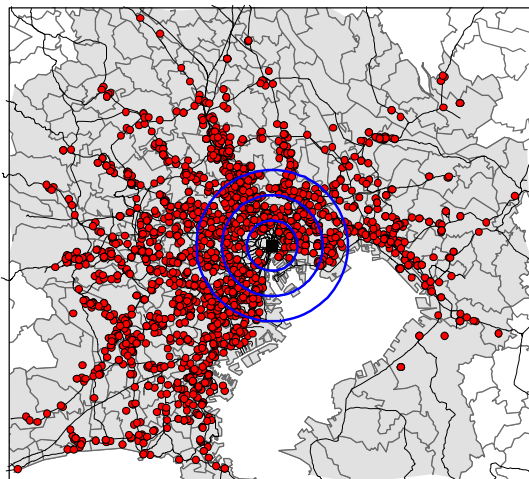
②について：大都市圏民は広大な経済圏の中で活動しているものの、職住近接型の生活を指向する傾向にあり、それは都心居住者、郊外居住者に共通する意識として指摘できる。ただし、郊外居住者の近接性は物理的な距離ではなく、「行きやすさ」であり、コンパクトシティの概念に一致するものではない。自家用車利用が一般化している現代社会において、「行きやすさ」とは広幅員の道路と駐車施設の有無を意味しており、大都市圏を構成する市町村内では、郊外核の形成が相次ぐ一方で、既存商業地区の衰退が観察され、問題が指摘されている。

③について：大都市圏域においては、バブル崩壊後の地価の下落が、都心方向に対するマンション開発を誘引し、都心部における人口を滞留させる要因となった。しかし、都心

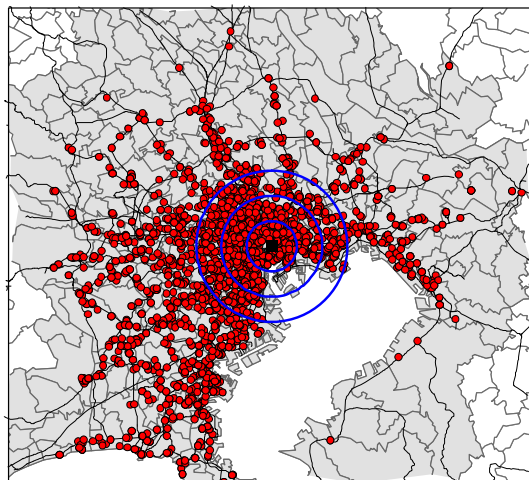
部でのマンション開発は、ジェントリフィケーション効果を生み、2000年代以降は、土地利用改変が新たな地価変動メカニズムを形成する局面に変移した。バブル期の地価上昇との違いは、マンション開発によるジェントリフィケーション効果が個別に評価、算定されている点であり、局地的な地価上昇が主体となって全域的な上昇に結びついた。ただし、米国の長期プライムレートの問題に端を発する世界的な不況は、大都市圏域の商業系用途地域を中心にして土地生産性（地代）に直接的な影響を及ぼしており、2009年以降の地価は今回の研究では想定してなかった要因によって変動したと考えられる。

表1. 分譲マンション棟数の圏域別構成の変化

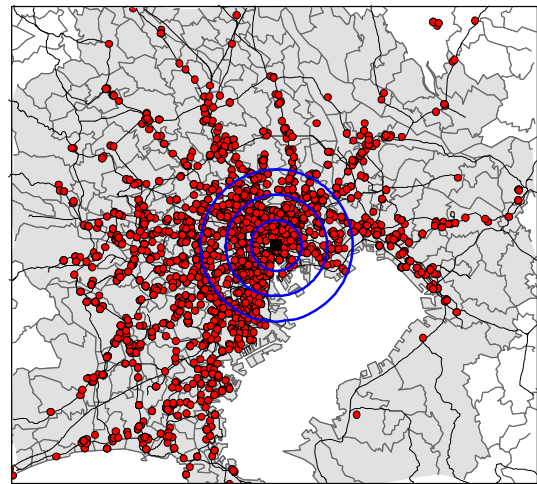
	1995年	2000年	2005年
0～5Km圏	62 ( 3.0 )	281 ( 10.5 )	211 ( 8.0 )
5～10Km圏	229 ( 11.1 )	488 ( 18.3 )	415 ( 15.7 )
10～15Km圏	340 ( 16.5 )	460 ( 17.3 )	422 ( 16.0 )
0～15Km圏	631 ( 30.7 )	1229 ( 46.1 )	1048 ( 39.7 )
全域	2055 ( 100.0 )	2664 ( 100.0 )	2640 ( 100.0 )



(a) 1995年



(b) 2000年



(c) 2005年

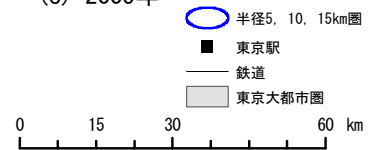


図1. 東京大都市圏におけるマンション立地の推移

土地利用の改変と地価の変動との間には相互規定的な関係を指摘できるが、そのバランスは常に一定しているわけではない。バブル期の地価高騰やその後の地価下落は土地利用を改変させる要因となったが、2000年代以降は、上記による居住地域構造の変容が、地価を変動させる要因になった。このような土地利用改変と地価変動との相互既定的関係は、諸外国の事例からも指摘できる。しかし、諸外国の大都市圏においては、わが国ほど両者の関係が明瞭に変移しているわけではない。両者のバランスが比較的短期間で変移することがわが国の特徴であり、それが地価や土地利用を急激に変動させる要因になっていると考えられる。

今後の研究課題としては、②で指摘した居住者意識とコンパクトシティ概念との不一致を挙げることができる。コンパクトシティ概念に基づく都市構造の集約化は、わが国の国土政策における重点課題となっているが、両者のずれが解消されない限り、政策の完遂は難しい。郊外核形成による既存商業地区の衰退は人口規模が小さな地方都市ほど深刻であり、全国動向を踏まえたうえで、個別都市の実状に対する実証的な分析な積み重ねることによって、問題解決の糸口となる提案が生まれるものとする。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計2件)

- ①山田浩久：東京大都市圏中心部におけるマンション立地と地価変動との関係，山形大学歴史・地理・人類学論集，9，1-12，2008年，査読無。  
②山田浩久：集約型都市構造と広域地方計画との関連，山形大学人文学部研究年報，5，45-58，2008年，査読有。

〔学会発表〕(計8件)

- ①山田浩久：わが国におけるバブル崩壊後の居住地域構造の変容，2008年11月18日，人文地理学会，筑波大学。  
②山田浩久，田中 正人，川端 不美ニ，宮本景太郎：山形市における郊外開発の特徴と今後の課題，共同，2008年10月5日，日本地理学会，岩手大学。  
③宮本景太郎，田中正人，川端不美ニ，山田浩久：土地利用変化の定量的分析におけるデジタルマッピングの有効性 ——山形市十日町地区を事例にして——，2008年10月5日，日本地理学会，岩手大学。  
④山田浩久：デジタルデータによる空間表現の可能性，2008年5月17日，東北地理学会，仙台市戦災復興記念館。  
⑤山田浩久：居住地選択の二分化が地価変動現象に与える影響，2007年7月7日，人文地理学会研究部会報告，名古屋都市センター。  
⑥山田浩久：東京都市近接部におけるマンション立地と地価変動との関係，2007年6月16日，山形大学歴史・地理・人類学研究会，山形大学。  
⑦山田浩久，史鋭：中国北京市における基準地価と都市計画の関係，共同，2006年9月23日，日本地理学会，静岡大学。  
⑧山田浩久：仙台市における市街地景観の変遷と景観計画の妥当性，2006年5月21日，東北地理学会，仙台市戦災復興記念館。

〔図書〕(計4件)

- ①山田浩久 (共著)：日本の地域変貌，海青社，66-69，168-169，2008年  
②山田浩久 (共著)：山形県地誌，朝倉書店，393-404，2008年。  
③山田浩久 (共著)：都市の景観地理 I，古今書院，19-31，2007年。  
④山田浩久 (共著)：図説世界の地域問題，ナカニシヤ出版，156-159，2007年。

〔産業財産権〕

- 出願状況 (計 0件)  
○取得状況 (計 0件)

〔その他〕

上記研究成果に基づく地域貢献として

山形県土地利用審議会特別委員

2006年4月～2010年3月

報告書

山田浩久：都市構造の集約化と地域の広域化，単著，2008年2月，山形県広域調整会議報告書

基調講演

山田浩久：コンパクトシティ政策の必要性和今後の課題，2007年2月8日，山形フォーラム，山形県村山総合支庁。

山形県長井市経済再生戦略会議特別委員

2008年4月～2010年3月

シンポジウム報告

山田浩久：エコトピア長井をめざして，2008年2月，長井市，TASコンベンションホール。

6. 研究組織

(1) 研究代表者

山田 浩久 (YAMADA HIROHISA)

山形大学・人文学部・准教授

研究者番号：00271461

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

なし