

〈修士論文要旨〉

札幌市における地価の空間分析

三 好 達 也*

本論文は北海道の中心都市、札幌市の地価の空間分析を行うものである。地価、つまり土地の価格は、多くの要素が複雑に絡み合って形成されるものであり、多種多様な切り口による研究事例が存在する。また、近年のGISの普及とともに、膨大なデータを扱わねばならない地価の分析が行われることが増えてきたが、札幌市に焦点を当てた論文は少ない。

地価を決定する要因としては、当該地にかかる建築制限の役割が大きい。つまり、建築制限が緩ければ緩いほど収益に効率の良い建物を立てることができるため、地価は上昇する。この建築制限（用途地域）は様々な法律によって決定されるが、都市計画法が中心的役割を担っている。具体的な制限が何処にかかっているかを示す地図として市町村が作成する都市計画図がある。

また、日本における地価問題としては、「地価バブル」がある。1980年代中頃から発生した未曾有の地価上昇は1990年代初頭に暴落し、その経済的打撃は今日においても尾を引いている。このバブル期の地価データ（東京圏、大阪圏、名古屋圏、札幌圏）によると、地価データを住宅地と商業地とで比較した場合、商業地が先に上昇し、次に住宅地が上昇するという傾向がある。通常の都市構造では中心に商業地、それを囲むように住宅地が分布しているため、地価上昇の波は空間的に都心から郊外に向けて広がっていると言える。

筆者はこの都市構造（用途地域）と地価の関係に着目し、GISを用いて空間的な分析を行っていくことを目的としており、その対象地域として北海道の札幌市を選定した。180万人を超える人口を抱える日本有数の大都市である札幌市は、明治の開拓時代に米国のタウンシップをベースに設計された計画都市である。その基盤の目状の街区構造は、極めて理路整然としており、大通を中心にほぼ同心円状に都市が広がっているため、コンピューター上で扱うには適している都市であると考えた。

本稿では分析のための主要データとして、都市計画図による用途地域のポリゴンデータを用いて、札幌市の都市構造、用途地域指定の特性を分析する。また、公示による地価ポイントデータより、地価の分析、地価変動率の経年変化の分析を踏まえ、札幌市の地価構造を考察した。