第１章

はじめに

1.1　研究の背景と目的

1980年代後半、我が国では、大都市圏を中心に全国的な地価の高騰が発生し、多くの深刻な問題が顕在化した。

とりわけ、その過程で、都市計画による土地利用のコントロールが機能していなかったとの指摘は、都市計画を考える上で看過できない問題を含んでいると考えられる。それが、最も極端にあらわれたのが、都心部の住宅地における土地利用遷移と、それを媒介とした商業地価の住宅地価への波及であろう。

しかし、このような土地利用遷移の実態を、地価との関係を踏まえつつ、実証的に明らかにする研究は十分なされていない。そこで本論は、土地利用遷移の特徴を明らかにしつつ、その地価との関係を検討することによって、都市計画規制、なかんずく用途地域制の在り方を模索しようとしたものである。

1.2　本論の構成

本論は、以下のように構成される。まず、土地利用遷移に関する基本的な考察を行う。ついで、東京都区部を対象として類型化を行い、土地利用構造の変化に関する考察と、具体的な遷移地域の抽出を行う。最後に地価関数の推定と、地価水準に関する検定を行い、土地利用遷移が地価に及ぼす影響について考察する。