

東京大学 学生員 ○ 林 良嗣
 東京大学 正 員 今村政夫
 東京大学 学生員 河原能久

1 目的

本研究の目的は、大都市圏における交通施設建設等の地域整備に伴う土地利用の変化を、土地の質質の状態に基づいて予測することが可能なモデルを構築するために、両者の関係について分析することである。

2 土地利用パターンの変化予測

2-1 基本的な考え方

わが国の大都市圏における土地利用は、個々の利用形態の単位は極めて小さく、それらが複雑に入り組んだ形で存在している。このような土地利用は、もとより個々の利用にとっての空間の価値に応じて実現してきたものである。この価値は、土地の使用価値あるいは存在価値であって、部分的には地価として出現し、それらは個々の土地の有する質質（交通条件、自然条件、周辺土地利用条件等）によって規定されるものである。本研究では、土地利用の変化を現象論的に捉え、現存する種々の土地利用状況を、区画（国土庁標準3次メッシュ=約1km²）単位にいくつかの混在土地利用パターン類型によって表現できるとし、またこれらのパターンは土地の質質の状態によって説明されるとする。そして、ある時点における土地の質質の状態が与えられれば、その時点における土地利用パターンが求められるモデルを構築する。

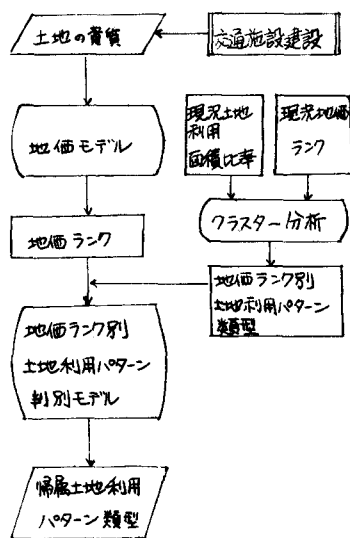


図1. モデルの基本構成

2-2 モデルの基本構成

地価は、土地利用パターンを規定する要因群を代表する重要な指標と考えられ、また、これら要因群を数量化理論第Ⅱ類を用いて分析した結果からもそれが裏付けられた。そこで、モデルは、土地の質質が与えられるとま

ず地価が推定され、さらに地価ランクごとに土地利用パターンが求められる形とする（図1）。なお、このモデルは、昭和50年の神奈川県、埼玉西界における土地利用、国土数値情報、地価公示価格、国勢調査の各データを用いた分析に基づいて構築されている。

3. 土地利用パターン類型の作成

現況地価ランクを設定し、そのランクごとに3次メッシュ単位の土地利用面積比率データに基づいてクラスター分析を行ない、各地価ランクに2~3個のパターン類型を定義する。図2は、7~9万

図2. 地価ランク7~9万円/m²における土地利用パターン類型

