

## GIS と古写真を用いた 100 年間の地価形成要因の変動に関する研究 Historical changes in land price formation factors over 100 years in Kyoto, Japan: comparison of the land price distribu

青木 和人<sup>1\*</sup>; 武田 幸司<sup>2</sup>; 矢野 桂司<sup>3</sup>; 中谷 友樹<sup>3</sup>  
AOKI, Kazuto<sup>1\*</sup>; TAKEDA, Koji<sup>2</sup>; YANO, Keiji<sup>3</sup>; NAKAYA, Tomoki<sup>3</sup>

<sup>1</sup>立命館大学歴史都市防災研究所, <sup>2</sup>株式会社パスコ, <sup>3</sup>立命館大学

<sup>1</sup>Research Center for Disaster Mitigation of Urban Cultural Heritage, Ritsumeikan University, <sup>2</sup>PASCO CORPORATION,

<sup>3</sup>Ritsumeikan University

地価を形成する要因は、その時代の社会経済状況を示す指標である。そのため、現時点の地価を形成する要因については、これまで多くの研究が蓄積されてきた。

しかし、100 年を単位とするような地価形成要因の変動を明らかにした研究は、ほとんどされてこなかった。その理由は、100 年前の過去の地価を示すデジタルデータが存在しなかったためである。過去と現在の地価形成要因を比較して、その変動を示すことにより、社会経済状況の変化を示す研究が必要である。

2008 年 11 月、立命館大の 21 世紀 COE プログラム「京都アート・エンタテインメント創生研究」での研究成果を基に、1912 年刊の「京都地籍図」が歴史 GIS データベースとして復刻された。京都地籍図では 100 年前の地価分布を詳細に把握することができる。京都は 100 年間に戦争被害や大規模災害を受けておらず、かつ、街区の変化が行われていない。そのため、京都は大都市における 100 年間の地価形成要因の変化を検討できる唯一の都市である。

地価形成要因のうち、駅からの距離や道路幅員については、定量的な取得が容易である。しかし、繁華性などの地価形成要因は定量的取得が困難である。

本研究では、デジタル化された京都地籍図データに GIS を用いて 100 年の地価分布の変化を定量的に示す。そして、100 年前の土地の価格形成要因を理解するために、古写真を活用して、100 年を単位とする繁華性などの地価形成要因の変動を明らかにすることを目的とする。

キーワード: 京都地籍図, 地価形成要因, 古写真

Keywords: Kyoto cadastral map, land price formation factor, old map