

東京都特別区域内における 標高と地価の相関性に関する研究

—明治期小石川区を対象として—

[誘導展開型]

金川理一郎（経済学部 4 年）

指導教員：伊藤行雄

1. 論文要旨

江戸と東京に通底する一つの文脈として地形的要因があり、その一つに標高がある。本研究はこの標高に着目して近代の東京の都市構造の変化を把握しようとするものである。明治期の小石川区を対象として、標高と地価の関係を統計的に分析し、近代東京の形成に地形的要素が与えた影響を明らかにすることを通して、近代東京の形成要因の一端を解き明かすことを本研究は目指す。

本研究では対象地域として東京府の小石川区を、対象年代としては明治期を選択した。そして前述の目的を果たすことをめざし、標高の高い台地（江戸時代の武家地）は低地（江戸時代の町人地）と比べて地価が高いのではないかという推論に基づいて、「明治期の小石川区において、地価は標高と正の相関を示す」という仮説を立てた。前述の仮説を実証するために、地価を目的変数に標高を説明変数にとり、回帰分析を行った。なお、本研究では 1878 年の東京の地価を地番ごとに記録した中井城太郎編『千古不朽東京地所明細』（1878 年）に所収の地価のデータを用いた。

まず初めに、小石川区の地価のデータをすべて用いて回帰分析を行ったところ、ゆるやかな右下がりの回帰直線を得た。この結果を受け、江戸末期の居住者の身分を記した吉原健一郎他編集・制作『復元・江戸情報地図』（1996 年）に従って各地点を「武家地」、「町人地」、「その他」に分け、件数の多かった「武家地」と「町人地」について、それぞれの身分ごとに回帰分析を行った。その結果、武家地を対象としたものは全体を対象としたものと同様緩やかさの右下がりの回帰直線が得られたが、町人地を対象としたものは全体を対象としたものよりも急な直線が得られた。この分析結果を踏まえて、江戸期

の原則的な身分ごとの住み分けを対象に適用させるために、標高の低い武家地であった地点と標高の高い町人地であった地点を例外として取り除き、回帰分析を行った。その結果、上記の3件の回帰分析によって得られた回帰直線よりも傾きの急な右下がりの直線を得た。すなわち、この対象についても、地価と標高の間に正の相関がみられないことが示された。この結果によって、本研究の仮説は棄却された。この結果に至った要因としては、身分間の関係を明らかにすることに主眼を置いたために商業地と住宅地を1つの対象の中で扱わざるを得なかったことと、標高以外の要因を組み込むに至らなかったことが挙げられる。以上の点を今後の研究の展開の中での留意点とし、今後の研究の展開に道筋をつけた。