

不動産価値の保全の観点からみた街づくり計画適用地区の評価に関する研究

武蔵工業大学 学生会員 ○中田 隆一 正会員 中村 隆司

1. はじめに

既成住宅市街地においては、敷地分割による建て詰まり等の問題を抱え、良好な住環境の維持が重要な課題となっている。また、バブル経済が崩壊し、年々地価が下落する状況となっている。こうした中で、地区レベルの街づくりに取り組むことの効果として、不動産価値の保全につながるという視点を持つことも重要ではないかと考えられる。

本研究では、東京都世田谷区と目黒区を調査対象地域とし、積極的に住民参加が行われている街づくり計画の策定の有無による不動産価値が保全される効果を検討する。世田谷区の地区街づくり計画適用 9 地区について路線価を用いた分析を行い、世田谷区の地区街づくり計画適用 2 地区及び目黒区の街づくりガイドライン適用地区については、路線価に加えて敷地形状の変化も含め、街区単位の不動産価値にも着目して検討を行う。

2. 調査対象地域の街づくり制度について¹⁾²⁾

世田谷区では、世田谷区街づくり条例が 1995 年 3 月に制定された。この条例に基づいて、地区街づくり計画が 77 地区で策定されており、土地利用、地区施設の整備及び建築物等の制限が定められている。これらの地区では、都市計画法による地区計画の手続きを行うことがあり、77 地区中 64 地区で定められている。街づくり事業の必要に応じて指定される街づくり誘導地区が 77 地区中 61 地区で指定されおり、地区街づくり計画の策定と同時に指定しているケースが多い。さらに、街づくり事業を重点的に進める地区として街づくり推進地区が 15 地区で指定されている。この計画は、法的な位置づけは異なるものの、行政が責任を担うこともあり、地区計画制度に近い街づくり制度である。

表 1. 世田谷区と目黒区の街づくり計画

街づくり計画名称	決定年月日	計画主体	対象地区(数)	計画内容
世田谷区街づくり条例地区街づくり計画	1995/3/10	区条例(地区計画は都市計画法)	世田谷区全体で77地区	地区街づくり計画の策定地区計画等の策定街づくり誘導地区の指定街づくり推進地区の指定
目黒区八雲4丁目街づくりガイドライン	1991/1/1	住民合意による自主協定	八雲4丁目全域(約15ha)	建築物の用途制限敷地規模の最低限度(150㎡以上)高さ制限(10m以下)壁面位置制限

世田谷区の地区計画は、地区街づくり計画の中で重要な整備項目について、都市計画法の地区計画として定めるもので、すべての地区街づくり計画に対応はしていない

目黒区では、良好な住宅地を保全するため、環境優良地域の保全事業のモデル地区に選定された 2 地区で目黒区街づくりガイドラインを定めている。街づくり基準として定められたこのガイドラインは、地区計画や建築基準法とは異なり、法的な拘束力がない住民合意の自主協定を前提とした街づくり制度である。

3. 路線価による地区街づくり計画の評価

世田谷区の地区街づくり計画の策定地区と無策定地区について、1992 年と 2002 年の路線価図を用いて、10 年間の路線価の低下率を比較した。対象としたのは、地区街づくり計画全 77 地区中で、法定地区計画の地区整備計画によって、敷地面積の最低限度が設けられている 7 地区と街づくり推進地区に指定されている 7 地区を選定した。そのうち重複が 5 地区あるので、表 2 の 9 地区とした。さらに比較を行うため、対象地区の近隣で、面積がほぼ等しい住宅地を選び比較地区とした。

比較を行った結果、玉川田園調布地区を除く他の 8 地区において、地区街づくり計画策定地区の方が無策定地区に比べ、路線価の低下率が小さい。さらに、世田谷区の住宅地全体の平均地価公示価格については、1992 年から 2002 年に 30.53%低下している。よって、地価公示価格と路線価の低下率を比較すると、地区街づくり計画策定地区

表 2. 世田谷地区街づくり計画と比較地区の路線価変動

地区街づくり計画 地区名称		面積 (ha)	地区計画 決定日	敷地面積の 最低限度	壁面位置 の制限	高さ制限	左:平均路線価(万円/㎡) 右:路線価低下率 (上:1993年,下:2002年)		比較地区	面積 (ha)	左:平均路線価(万円/㎡) 右:路線価低下率 (上:1993年,下:2002年)		比較地区 との差
街づくり誘導地区	玉川田園調布 1・2丁目地区	20.6	2000/2/25	130・60㎡	○	10m	96.50 47.95	49.11%	奥沢6丁目 地区	19.8	68.85 42.95	37.54%	-11.58%
	上馬2丁目地区	8.5	1989/10/11	100㎡	×	12m	57.44 40.38	29.69%	上馬4丁目 地区	22.6	62.56 41.19	33.98%	4.29%
	世田谷・若林 地区	47.7	2000/6/26	100㎡	○	10m	48.67 36.56	24.49%	上馬5丁目 地区	24.1	62.22 39.22	35.70%	11.21%
	北沢5丁目・大 原1丁目地区	44.4	2000/2/25	80・60㎡	○	×	58.22 39.28	31.83%	代田6丁目 地区	19.7	64.33 40.56	35.50%	3.68%
	上祖師谷4丁目 地区	24.1	1993/2/2	150㎡	○	10m	42.43 31.68	25.02%	成城9丁目 地区	22.4	48.93 34.39	28.93%	3.91%
	北沢3・4丁目 地区	33.6	1992/1/16	80・60㎡	○	×	68.53 41.27	39.19%	北沢2丁目 地区	18.8	78.27 44.27	41.83%	2.64%
	太子堂2・3丁目 地区	35.6	1990/12/6	60㎡	○	15m	65.68 40.11	35.56%	三宿1丁目 地区	16.6	70.05 40.58	40.04%	4.48%
	北鳥山3丁目 地区	7.8	1987/4/16	×	○	×	41.64 31.50	23.16%	北鳥山1丁 目地区	27.2	45.67 32.38	26.31%	3.14%
	区役所北部地区	70.9	×	×	×	×	57.94 40.06	30.64%	梅丘1丁目 地区	20.0	67.33 43.11	35.78%	5.14%

Key words 形状点, 街づくり計画, 不動産価値の保全

連絡先 〒158-8557 東京都世田谷区玉堤 1 丁目 28 番 1 号 TEL:03-3703-3111(内線 6525) FAX:03-5707-1156

の方が、路線価の低下率が地価公示価格の低下率を下回る地区数が多い。玉川田園調布地区については、1992 年の平均路線価が、奥沢地区に比べて高い値であるために、路線価の低下率は奥沢地区を上回る結果となった。ただし、この例外を除くと世田谷区における地区街づくり計画の策定地区での不動産価値が保全される傾向があるといえる。

4. 形状点と地区不動産総資産からみた街づくり計画及び街づくりガイドラインの評価

地区街づくり計画策定地区である大原 1 丁目、梅丘 2 丁目地区と隣接する代田 6 丁目、梅丘 1 丁目地区及び、目黒区街づくりガイドラインの策定地区である八雲 4 丁目地区と隣接する柿の木坂 2 丁目地区を加えて土地価格の低下率の比較を行った。調査対象地区は、用途地域がすべて第一種低層住居専用地域であり、対象面積はほぼ等しくなるように選定した。土地価格の低下率は、1992 年から 2002 年の間に、宅地形状が変化した区画のみを対象として、実際に土地価格を算出して土地価格の低下について比較を行った。さらに、土地価格を示す要素として路線価、公示地価、基準地価の低下率も含めて評価を行った。

路線価で土地価格を算出する場合に用いる市街地宅地評価法は、宅地形状について画地調整率を設定して評価を行い、土地価格を算出する。この方法は相続税に関する財産評価で用いられ、本研究ではこの画地調整率を形状点と呼び、この形状点を用いて土地価格を算出した。

路線価、形状点、地価公示価格の低下率を比較した結果、3 地区の街づくり計画適用地区全てにおいて、近隣地区に比べて土地価格の低下率が小さいという結果が得られた。大原 1 丁目地区においては、形状点による土地価格の低下率の差が 4.3%、路線価は 4.5%、地価公示価格に関しては 2.4% 小さいという結果であった。住宅地全体の土地価格の平均低下率は、世田谷区が 30.53%、目黒区が 48.62% であり、目黒区での計算結果は平均低下率より低下率が小さい結果となった。このことから、低下率の差は小

表 3. 土地価格低下率の比較

地区	比較方法	1992年	2002年	低下率
梅丘地区	形状点(万円)	98425.9	66436.1	32.5%
		98259.6	62679.2	36.2%
	路線価(万円/㎡)	57.9	40.1	30.9%
		67.3	43.1	36.0%
	公示地価(万円/㎡)	-	49.7	-
大原地区	形状点(万円)	83.0	58.4	29.6%
		75184.9	51590.9	31.4%
	路線価(万円/㎡)	102010.8	65581.8	35.7%
		58.2	39.3	32.5%
	公示地価(万円/㎡)	64.3	40.6	37.0%
八雲地区	形状点(万円)	72.0	49.7	31.0%
		81.8	54.5	33.4%
	路線価(万円/㎡)	481235	269020	44.1%
		500233	272124	45.6%
	公示地価(万円/㎡)	87.1	48.0	44.9%
目黒区	形状点(万円)	89.6	48.3	46.1%
		117.0	63.0	46.2%
	路線価(万円/㎡)	-	-	-
		-	-	-
	公示地価(万円/㎡)	-	-	-

規模であるが、土地価格を示す 3 つの要素から街づくり計画地区での土地価格の低下を防止するということがわかった。したがって、世田谷区における地区街づくり計画及び目黒区における街づくりガイドライン策定地区での不動産価値は保全される傾向にあるといえる。

5. まとめ

世田谷区における路線価低下率及び世田谷区、目黒区における土地価格の低下率の結果から、街づくり計画の適用によって不動産価値が保全される傾向があるといえる。不動産価値の保全は、地区住民側にとって資産価値の低下を防止する面から重要である。また、行政側にとっては市区町村税の中でも大きな割合を占める固定資産税や都市計画税等、安定した税収を得るために土地税収という面から不動産価値の保全は重要である。したがって、不動産価値の保全という観点からも、地区計画制度や建築協定制度を活用した住環境の保全を推進する地区レベルでの計画的な街づくりは必要であり、街づくりの計画が不動産価値の保全に影響を与えるということを住民側に示すことも地区レベルの計画制度の普及には重要であると考えられる。

【参考文献】

- 1) 小泉秀樹他：「住民提案型地区まちづくり計画による住環境の管理・運営に関する研究-世田谷区街づくり条例を事例として-」日本都市計画学会学術研究論文集 No37, pp391-396 2002
- 2) 岡田雅代：「住民提案型地区まちづくりの動向に関する - 考察-世田谷区を事例として-」日本都市計画学会学術研究論文集 No35, pp859-864 2000

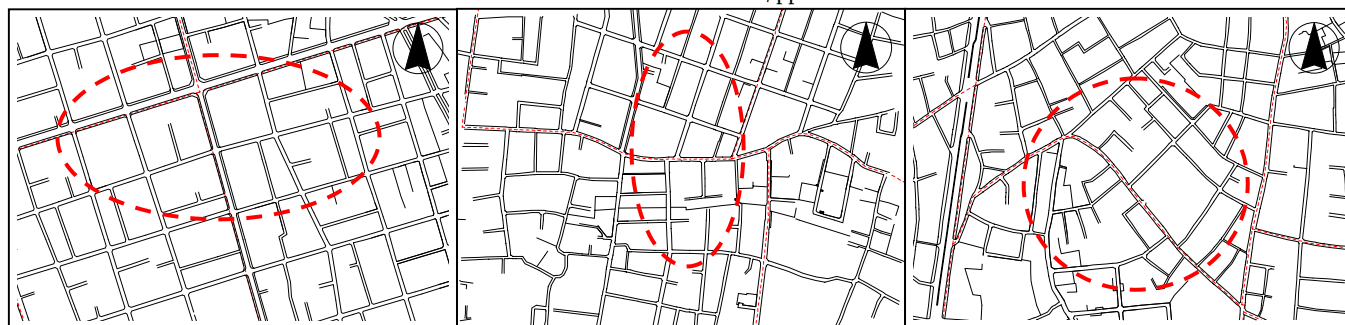


図 1. 形状点による土地価格算出地区 (左から八雲地区、梅丘地区、大原地区)