

## 駅前市街地再開発事業が地価に与える影響に関する分析 On the effect of urban redevelopment project to the land value

中島宏之\*\*・岸井隆幸\*\*\*

by Hiroyuki NAKAJIMA・Takayuki KISHII

### 1. はじめに

近年、「量」の拡大に対応してきた都市政策が転換期を迎え、既成市街地の再構築に重点が移行しつつある。一方、既成市街地再整備の中心的手法の一つである市街地再開発事業については、その実施によって、周辺の土地利用が大きく変化することは実感されているものの、その便益効果を総合的に評価する手法が十分に確立しているとはいえない。

そこで、本研究では地域の収益性・利便性が反映される地価に注目し、市街地再開発事業を行ったことが、地価にどのような影響を及ぼしているかを考察、検討することを目的とする。

### 2. 研究方法

本研究ではその波及効果の大きさを考慮して、経済活動の中心であり人々の動きの結節点である「駅前」<sup>(1)</sup>及び「駅」における市街地再開発事業に注目する。分析対象地域は東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）とし、公示地価の資料を用いて、地価に関する分析を行う。まず、地価高騰期を挟む1985年から1998年までの地価変動の状況を把握し、その後、地価関数を作成し、異時点、用途別、市街地再開発事業施行の有無別、の地価関数を比較することにより、地価に市街地再開発事業がどのような影響を及ぼしているかを検討・考察する。

### 3. 東京圏における市街地再開発事業の変遷

1968年に制定された都市再開発法が本格的に機能した1970年以降1994年までの25年間について、都市計画決定をベースに市街地再開発事業の経年変化をみると図-1となる。1975年～1979年にかけて、事業全体の施行面積が顕著に増加しているが、これは江東防災拠点（亀戸・大島・小松川地区、98.6ha）の整備によるところが大きい。その後、施行数は1985年前後を境に増加し始め、1990年～1994年には施行数・施行面積ともに最盛期を迎えている。（駅前施行に関しては1985年～1989年で最盛期を迎え、その後減じている。）なお、事業全体に対する駅前施行の割合は、施行数では平均61.3%、施行面積では平均54.8%と高い割合を示している。

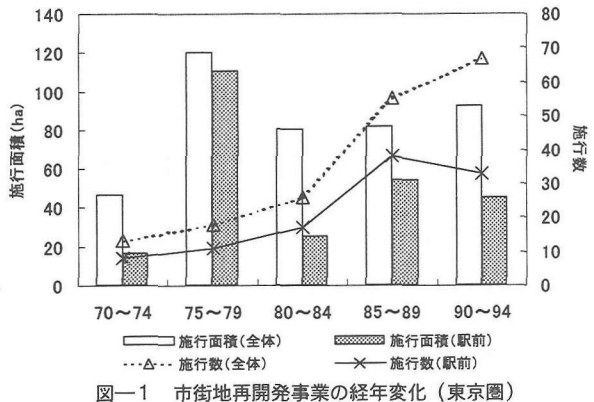


図-1 市街地再開発事業の経年変化（東京圏）

### 4. 東京圏における地価変動の概況

地価変動には都道府県別1985年～1998年における公示地価データを使用する。都道府県別、用途別（表-2）に標準地点の平均地価を示すと、図-2（商業系）、図-3（住居系）となる。どちらの用途でも、86年から東京都区部を発端として急激な上

\*キーワード：再開発、地価分析

\*\*学生会員：日本大学大学院理工学研究科土木工学専攻  
東京都千代田区神田駿河台1-8  
TEL&FAX03-3259-0671

\*\*\*正会員：日本大学理工学部土木工学教授  
東京都千代田区神田駿河台1-8  
TEL&FAX03-3259-0671

昇がおこり、91年前後で下降し始める。そして、東京都区部から東京都、神奈川県、その後、埼玉県、千葉県へ時間的遅れを伴い地価波及が生じていることがわかる。

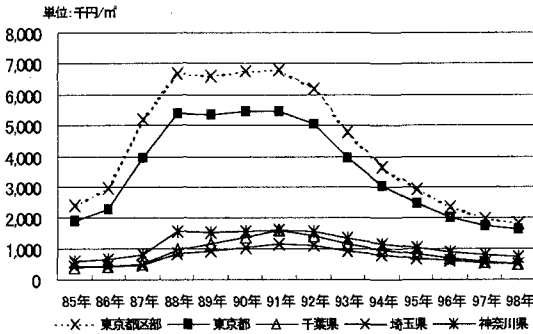


図-2 商業系の地価変動

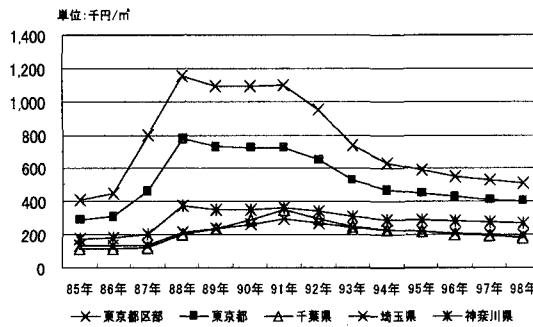


図-3 住居系の地価変動

## 5. 地価構成要因に着目した分析

### (1) 分析に用いる基礎指標及び地価関数の型

地価構成要因を分析するための基礎指標として、公示地価データを用いるが、サンプルは地点更新による影響を除去するため1985年～1998年まで、連続して公示された地点とする。なお、分析対象年次は地価高騰が始まった1985年と地価高騰期後の1998年の2時点とし、地価関数に用いる説明変数として、表-1に示すような9つの地点属性を用い、用途地域を表-2のように分類し定義する。なお、地価関数の型は次式を用いる。

$$LP_{t,z} = a_{0,z,t} + \sum a_{i,z} X_{i,t}$$

t: 時点 (1985年、1998年)、z: 用途区分、

a<sub>0,z,t</sub>: 定数項、a<sub>i,z</sub>: 偏回帰係数、X<sub>i,t</sub>: 説明変数

表-1 分析に用いる基礎指標

構成要因	説明変数
宅地要因	地積 (m <sup>2</sup> )
	前面道路幅員 (m)
	水道・ガス・下水道ダミ (有:1無:0)
行政要因	建築率 (%)
	容積率 (%)
交通要因	最寄駅までの距離 (km)
	都心 <sup>(2)</sup> までの距離 (km) <sup>(3)</sup>

表-2 用途区分

用途区分	用途地域
住居系	第1、2種低層住居専用地域
	第1、2種中層住居専用地域
	第1、2種住居地域
商業系	商業地域
	近隣商業地域
工業系	工業地域
	準工業地域
	工業専用地域

### (2) 東京圏における地価構成要因分析

東京圏において、市街地再開発事業の施行の有無に関わらない全てのサンプルを用いて、重回帰分析を行った。分析に用いる9つの指標からT値、変数相互の単相関係数(0.7以上のものは代表される変数に集約)を用いて、変数を絞り込むと表-3のような指標が選ばれた。なお、( )内は分析に用いたサンプル数を示す。

表-3 東京圏における地価構成

住居系	説明変数名	偏回帰係数	T値	単相関
85年 (1847)	都心までの距離	-3505	-41.72	-0.703
	最寄駅までの距離	-17605	-15.66	-0.345
	下水道ダミ	42052	14.75	0.389
	定数項	320551	78.39	
98年 (1847)	都心までの距離	-4470	-42.47	-0.727
	最寄駅までの距離	-23347	-15.61	-0.380
	下水道ダミ	47544	9.98	0.396
	定数項	425083	62.64	

商業系	説明変数名	偏回帰係数	T値	単相関
85年 (210)	容積率	7035	11.56	0.705
	都心までの距離	-18445	-4.01	-0.390
	地積	1554	3.82	0.357
	定数項	-1495703	-4.53	
98年 (210)	容積率	5593	13.54	0.754
	都心までの距離	-12266	-3.97	-0.403
	地積	971	3.56	0.350
	定数項	-1079829	-4.79	

工業系	説明変数名	偏回帰係数	T値	単相関
85年 (77)	容積率	1525	7.05	0.730
	都心までの距離	-2618	-6.26	-0.757
	下水道ダミ	68879	4.17	0.666
	定数項	-76801	-1.47	
98年 (77)	都心までの距離	-4038	-8.18	-0.756
	容積率	993	4.11	0.623
	最寄駅までの距離	-37490	-4.81	-0.507
	定数項	246137	3.88	

住居系では「都心までの距離」「最寄駅までの距離」である交通要因、ついで「下水道ダミー」が順に高い値を示した。精度（自由度修正済み重相関係数）は85年が0.779、98年が0.785であった。

商業系では、「容積率」、ついで「都心までの距離」「地積」の順に大きな値を示しており、「容積率」は98年の方が地価に対する影響が大きくなっている。精度は85年が0.723、98年が0.782であった。

工業系では、「容積率」「都心までの距離」「下水道ダミー」の順に高い値を示している。98年と85年では逆に「都心までの距離」「容積率」「最寄駅までの距離」の順に高い値を示している。精度は85年が0.890、98年が0.857であった。

### (3) 駅前市街地再開発事業の影響

#### (a) 分析対象地域

(2)にて、東京圏における地価構成を分析し、地価関数による地価と実質価格を比較したところ、東京都区部において大きな乖離が生じており、図-3、図-4からもその傾向が伺える。これは、分析に用いた基礎指標以外の地域性によるものだと考えられる。そこで、地域性を除外するために、東京都区部を除いた駅前市街地再開発事業に関する分析を行う。そして、駅前市街地再開発事業を施行した地域と、施行していない地域でそれぞれ別個に地価関数を作成した。分析対象年次は1985年と1998年の2時点で行い、1985年の分析対象地域は1980年までに都市計画決定された地域、1998年の分析対象地域は1993年までに都市計画決定された地域とする(4)。また、一度施行した事業効果はその後影響が続くと考え、対象とする用途地域は表-2で示す住居系・商業系の地域とする。

#### (b) 駅前市街地再開発事業を施行した

地域の地価構成

対象地域は、駅前市街地再開発事業を施行した地区内及びその近傍とし、サンプルは駅前事業施行地区の駅を最寄駅とするもの全てとする。

(2)と同様に、9つの指標を用いて重回帰分析を行い、T値、変数相互の単相関係数を用いて、変数を絞り込むと表-4のような変数が選ばれた。

住居系では「都心までの距離」「最寄駅までの距

離」である交通要因ついで「ガスダミー」の順に高い値を示している。「都心までの距離」「最寄駅までの距離」は98年の方が影響力が大きくなっている。精度(自由度修正済み重相関係数)は85年が0.787、98年が0.728であった。

商業系では、85年については地価に対する「容積率」「ガスダミー」「最寄駅までの距離」の単相関係数が高い値を示したが、3変数間で強い相関が見られ重回帰式の作成は不可能であった。しかし、「容積率」は地価に対する影響が顕著に高いため「地価」と「容積率」の回帰分析を行った。他の2つの説明変数でもそれぞれ回帰分析を行ったが。精度のよい回帰式は得られなかった。98年については、「容積率」「最寄駅までの距離」「都心までの距離」の順に高い値を示した。精度は85年が0.961、98年が0.790であった。

表-4 駅前再開発事業施行地域における地価構成

住居系	説明変数名	偏回帰係数	T値	単相関
85年 (83)	最寄駅まで距離	-12634	-6.92	-0.564
	都心までの距離	-3455	-7.68	-0.529
	ガスダミー	19921	3.10	0.356
	定数項	296550	16.06	
98年 (257)	最寄駅までの距離	-19644	-8.45	-0.466
	都心までの距離	-3770	-12.85	-0.576
	ガスダミー	28113	3.16	0.264
	定数項	404982	27.79	

商業系	係数	偏回帰係数	T値	単相関
85年 (6)	容積率	8844	7.82	0.969
	定数項	-2855713	-4.65	

商業系	説明変数名	偏回帰係数	T値	単相関
98年 (30)	容積率	5393	6.35	0.777
	都心までの距離	-12442	-1.90	-0.357
	定数項	-837783	-1.72	

#### (c) 駅前市街地再開発事業を施行していない

地域の地価構成

対象地域は、(b)で定義した地域以外全てとする。(2)と同様に、9つの指標を用いて重回帰分析を行い、T値、変数相互の単相関係数を用いて、変数を絞り込むと表-5のような変数が選ばれた。

住居系では、「都心までの距離」「下水道ダミー」「最寄駅までの距離」の3変数が大きな値を示している。精度(自由度修正済み重相関係数)は85年が0.759、98年が0.750であった。

商業系では「容積率」「都心までの距離」の順に高い値を示した。「容積率」は他変数に比べ大きな値を示している。精度は85年が0.733、98年が0.744

であった。

T値を見ると、駅前市街地再開発事業の施行地域に比べて顕著に高い値が見られる。

表-5 駅前再開発事業未施行地域における地価構成

住居系	説明変数名	偏回帰係数	T値	単相関
85年 (1491)	都心までの距離	-2355	-35.92	-0.662
	最寄駅までの距離	-13055	-15.95	-0.330
	下水道ダミー	29169	13.98	0.345
	定数項	262380	80.35	
98年 (1317)	都心までの距離	-3117	-31.00	-0.662
	最寄駅までの距離	-18361	-12.52	-0.336
	下水道ダミー	50398	12.83	0.412
	定数項	348414	56.70	

商業系	説明変数名	偏回帰係数	T値	単相関
85年 (136)	容積率	2414	11.00	0.602
	都心までの距離	-8427	-5.54	-0.359
	定数項	36791	0.34	
98年 (112)	容積率	2888	10.31	0.674
	都心までの距離	-9929	-5.16	-0.364
	定数項	36001	0.26	

#### (d)駅前市街地再開発事業による地価への影響

事業による影響をとらえるために、施行有無の「地価の差」を、施行地域のサンプルに(b)、(c)から得られた施行地域・未施行地域の地価関数をそれぞれ同一のサンプルをあてはめ、その差を算出する。また(b)、(c)から施行地域の地価構成は未施行地域に比べ「最寄駅までの距離」がより影響していると考えるため「地価の差」と「最寄駅までの距離」に着目する。なお、事業の影響する範囲を事業区域周辺<sup>(5)</sup>とし「最寄駅までの距離」を用いてサンプルを選定する。

98年の住居系で算定した結果、事業区域周辺内平均で3827円/㎡の差が効果として算出された。商業系では容積率による影響が大きく実質価格と乖離が生じ、また85年の住居系では有意な値が得られなかった。

## 6. まとめ

### (1) 考察

- ① 駅前における市街地再開発事業は、1985年前後で大きな変化が見られた。なお、市街地再開発事業の施行数と地価の経年変化は類似している。駅前で施行する率が高い市街地再開発事業は事業全体に対する割合が高い値を示している。
- ② 地価構成要因を分析した結果、住居系では「都心までの距離」「最寄駅までの距離」といった交

通要因による影響が大きいことが伺える。商業系では「容積率」が地価に大きな影響を与えており、98年の方が85年に比べて影響力が大きくなっている事が伺える。工業系では「都心までの距離」が大きい値を示している。

- ③ 駅前市街地再開発事業の影響は、住居系では施行地域をみると、「都心までの距離」の偏回帰係数の絶対値は85年より98年の方が小さい値を示しており、「最寄駅までの距離」は逆に98年の方が大きい値を示している。未施行地域をみると、「都心までの距離」の影響が他変数に比べ大きく効いており、98年の方がより大きい値を示している。施行地域と未施行地域で比較すると、施行地域における定数項が未施行地域よりも大きい値を示しており、地価の潜在性が高いことが伺える。商業系では、「容積率」が施行の有無、時点別にかかわらず大きく影響している。なお、駅前市街地再開発事業による地価への影響は、98年住居系の事業区域周辺内で効果が見られた。

### (2) 今後の課題

今後の課題として、駅前土地区画整理事業の施行地域と未施行地域で構成要因を比較し、駅前市街地再開発事業との差異を分析する予定である。また、土地区画整理事業では「公共用地率」を市街地再開発事業では、施行地域の面積・距離を考慮した「アクセシビリティ」をも考慮して分析を進める予定である。

#### 【補注】

- (1) 駅前とは再開発事業の施行地区が最寄駅から100m以内と定義する。
- (2) 都心とは東京駅、大手町駅とする。
- (3) 都心までの距離とは、公示地価地点に記されている最寄駅から(2)で定義した都心までの営業キロとする。
- (4) 1970年～1998年まで市街地再開発事業を施行した地区で都市計画決定から事業完了までの期間が10年未満のものを平均した結果5年8ヶ月となった事から平均的に都市計画決定から5年後に事業完了とする。
- (5) 【参考文献】2)によると周辺部「徒歩で事業区域にアクセスが容易な地域(～500m程度)」と定義されており、本研究では500mとする。

#### 【参考文献】

- 1) 国土庁土地鑑定委員会；「地価公示」(1985～1998)
- 2) 社会法人 再開発コーディネーター協会；「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル」
- 3) 土木学会 土木計画学研究会；「ヘッドニックアプローチによる便益計測手法」
- 4) 社団法人 全国市街地再開発協会；市街地再開発99