

|              |      |       |
|--------------|------|-------|
| 京都大学工学部      | 学生員  | ○民本晃弘 |
| 京都大学大学院工学研究科 | フェロー | 青山吉隆  |
| 京都大学大学院工学研究科 | 正会員  | 中川 大  |
| 京都大学大学院工学研究科 | 正会員  | 松中亮治  |
| 京都大学大学院工学研究科 | 学生員  | 北村幸定  |

### 1. 背景と目的

市街地再開発事業が実施された場合、周辺の土地の利用価値が向上し、地価が上昇すると考えられる<sup>1)</sup>が、事業の効果がいつ地価に顕在化するかということは、事業の成立可能性や住民の合意形成という観点から重要である<sup>2)</sup>。そこで、本研究では京都市営地下鉄東西線山科駅周辺半径 500m の地域を対象とし、1997 年の地下鉄東西線の開通と、1998 年の JR 山科駅周辺における再開発ビル完成による効果が地価に顕在化した時期を実証的に明らかにすることを目的とする。

### 2. 山科駅前地区の概要

山科駅前地区は古くから交通の要衝として発展してきたが、1970 年代以降、商業地域の平均容積率は低く、土地の有効利用が図られておらず、商業活動に停滞感が生じており、また防災上の観点からも、既存建物の多くが老朽化した木造建築物であるなどの問題が顕在化してきた。このような背景により、1989 年に市街地再開発事業が都市計画決定された。表 1 に再開発事業の経緯を示す。また図 1 に対象とする山科駅前地区の概略地図を示す。

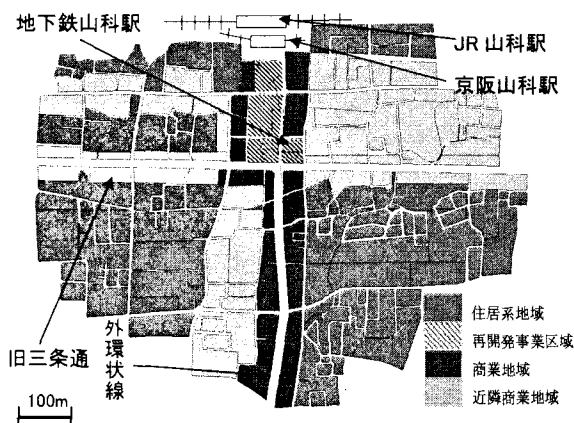


図 1 山科駅前地区の概略地図

通と 1998 年の再開発ビルの完成によってどのように変動したかを、1993 年以降に再開発が行われていない他地域の地価変動と比較することにより検証する。期間は 1993 年から 2002 年までの 10 年間とし、比較対象地域としては山科駅前地区と立地、用途地域の構成、最寄駅の利用人数の観点から類似していると考えられる 8 地域を選定した。山科駅前地区と比較対象地域の概要を表 2 に示す。また使用する地価データは、狭小な地域でも十分なサンプル数が得られる路線価データを用いる。路線価はその年の 1 月 1 日時点の地価であ

表 1 事業の経緯

| 年次          | 内容                    |
|-------------|-----------------------|
| 1981年       | 市街地再開発等調査             |
| 1989年11月14日 | 都市計画決定                |
| 1992年2月1日   | 事業計画認可                |
| 1993年3月22日  | 権利変換計画決定(権利変換期日6月21日) |
| 1993年6月30日  | 建築工事着工                |
| 1997年9月27日  | 住宅分譲開始                |
| 1997年10月12日 | 地下鉄東西線(二条～醍醐間)開通      |
| 1998年10月3日  | 再開発ビル完成               |
| 1999年9月30日  | 精算、事業完了               |

### 3. 他地域との比較による地価変動分析

山科駅前地区の地価が 1997 年の地下鉄東西線の開

表 2 山科駅前地区と比較対象地域の概要

| 場所     | 立地   | 駅名   | 乗降客数(人/日) | 路線価データサンプル数 |
|--------|------|------|-----------|-------------|
| 京都市山科区 | 商業   | 山科   | 113,438   | 204         |
| 京都市伏見区 | 近隣商業 | 丹波橋  | 91,490    | 57          |
| 大阪府茨木市 | 商業   | 茨木市  | 87,200    | 130         |
| 大阪府茨木市 | 商業   | 阪急茨木 | 81,566    | 124         |
| 大阪府枚方市 | 商業   | 枚方市  | 78,188    | 87          |
| 大阪府枚方市 | 商業   | 樟葉   | 64,824    | 84          |
| 京都市右京区 | 近隣商業 | 桂    | 61,643    | 120         |
| 京都市中京区 | 商業   | 西院   | 49,433    | 103         |
| 京都市伏見区 | 近隣商業 | 竹田   | 32,945    | 53          |

Akihiro TAMIMOTO, Yoshitaka AOYAMA, Dai NAKAGAWA, Ryoji MATUNAKA, Yukisada KITAMURA

る。この地価データを、1993年の地価水準別、用途地域別に分類し、各グループの1993年を100としたときの地価指数の平均と対前年地価変化率の平均について、山科駅前地区と比較対象地域のそれらの経年変化を比較する。1993年の地価水準別のグループに分類する理由は、用途地域は同じでも、その地価水準によって、地価変化量は大きく異なるためである。例として住居系地域で1993年の地価が240千円/㎡～280千円/㎡のグループについて、地価指数平均を図2、地価対前年変化率平均を図3に示す。

地価指数

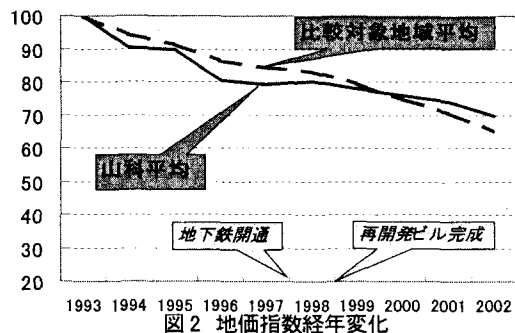


図2 地価指数経年変化  
(1993年240～280千円/㎡・住居系)

変化率(%)

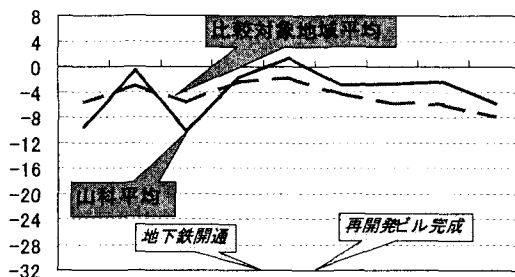


図3 対前年地価変化率経年変化  
(1993年240～280千円/㎡・住居系)

図2より山科駅前地区の地価指数平均は2002年において、比較対象地域より高い水準にあり、図3からは地価対前年変化率は1998年から比較対象地域より高い水準にあるように見受けられる。一方で、商業地域グループは2002年において比較対象地域より地価は低い水準にあり、地価対前年変化率は、2000年、2001年において比較対象地域より高い水準にある。ここで各年次の、山科駅前地区と比較対象地域の対前年地価変化率に関して

仮説 「山科駅前地区と比較対象地域の地価変化率の分布位置は等しい」

対立仮説 「山科駅前地区の対前年地価変化率は比較対象地域より高い水準に分布している」

或いは

「比較対象地域の対前年地価変化率は山科駅前地区より高い水準に分布している」

として、ノンパラメトリック検定の一つであるウィルコクソン検定を行った。その結果を表3に示す。

表3 検定結果

| 1993年地価水準別グループ | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 商240～400千円/㎡   | x    | ○    |      |      |      |      | ○    | ○    |      |
| 商400～800千円/㎡   | x x  |      |      |      | x    | x x  |      |      |      |
| 商800～1200千円/㎡  | x x  |      | x    | ○    | x x  |      | ○    | ○    |      |
| 近200～300千円/㎡   | x x  | ○    |      | ○    | ○    |      | ○    | ○    |      |
| 近300～600千円/㎡   | x x  |      |      | ○    | ○    | x    | ○    | ○    | x    |
| 近600～1100千円/㎡  | x x  |      |      | ○    |      | x x  | ○    | ○    |      |
| 住170～240千円/㎡   | x x  | ○    |      |      | ○    | x    | ○    | ○    |      |
| 住240～280千円/㎡   | x x  | ○    | x x  | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
| 住280～330千円/㎡   | x x  | ○    |      | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |

○:1パーセントの有意水準で山科駅前地区の方が対前年地価変化率が高い  
○:5パーセントの有意水準で山科駅前地区の方が対前年地価変化率が高い  
x x:1パーセントの有意水準で比較対象地域の方が対前年地価変化率が高い  
x:5パーセントの有意水準で比較対象地域の方が対前年地価変化率が高い  
空白:どちらとも言えない

検定結果より住居系地域においては、1997年から2002年において、商業系地域においては2000年、2001年において有意に比較対象地域より地価変化率が高い傾向にあると言える。

#### 4. まとめ

今回の分析では、市街地再開発事業の効果は住居系地域においては、再開発ビルの完成及び地下鉄開通以前である1997年1月ごろから地価に顕在化しており、これは土地の利用価値の向上を見越した需要によるものだと考えられる。

一方、商業地域、近隣商業地域においては、この時期の対前年変化率は比較対象地域と比べて高いとは言えない。これは、2002年において商業地域の地価指数が、比較対象地域より低い水準にあることからわかるように、バブル期において、山科駅前地区の商業地域の地価は、市街地再開発が実施されるという情報によって他地域より大きく上昇していたため、山科駅前地区の商業地域の地価下落量が、市街地再開発の効果による上昇量を上回り、この時期の地価変化率は比較対象地域より低い水準になったためではないかと考えられる。

#### 参考文献

- 1) 肥田野登：環境と社会資本の経済評価，勁草書房，pp.25-41,1997.
- 2) 伊賀敬一他：市街地再開発経済効果に関する調査，再開発研究No.7，(社)市街地再開発技術研究所，pp.84-88，1996.