

大分高専 正会員 亀野 辰三

1. まえがき

土地の価格、すなわち地価は、それが持つ優れて特殊な性質の為、その価格形成には市場機構は十分作用せず、もっぱら他律的、相対的決定を余儀なくされている。ここで対象とする住宅地地価に限定すれば、地価形成要因は、地域要因と個別的要因の2つに大別できよう。前者は、住宅地の所在する近隣地域の地価水準を決定し、後者は、近隣地域内に存する個々の住宅地に個性を生じさせ、その価格を個別に決定するものである。住宅地地価はこれらの要因が複雑に影響し合つて形成されるのはいうまでもないが、地価形成要因の解明は、都市の空間構造の把握という観点からも非常に重要な意義を持つと思われる。本研究は、住宅地の平均地価を地区生活環境水準で捉え、それらを通して都市の空間構造の諸特性を見出すことを目的とするものであるが、ここでは地方中都市として発展著しい大分市を例にとって実証分析を試みる。

2. 校区環境水準と平均地価の関係

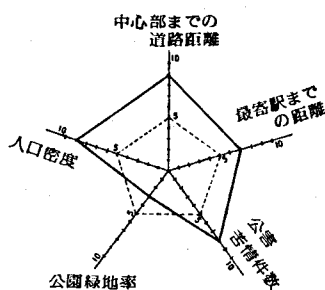
以上のような視点に立ち、本研究では、分析対象地区を、現実的な行政サービスに反映させるべく小学校区とし、その校区毎の生活環境水準を把握するために、まず図-1のような五角形のグラフ表示を行った。グラフの指標は従来の地価の実証的研究の成果等より、下記の如く、5つの要因にまとめ、各々に指標を与えた。

i) 通勤条件——中心部までの道路距離 ii) 地区の交通利便性——最寄駅までの距離

iii) 自然環境——公害苦情件数 iv) 地区の整備水準——公園緑地率

v) 地区の成熟度——人口密度

図-1 校区生活環境水準（金軸）



次に、各校区毎の環境水準を全市的スケールで見えるために、各指標の得点を合計し、図-2の総合評価図を作成した。また、ここでいう地価は、取引事例（昭和55年の年間取引事例合計635件）により、「つくられた地価」である公示地価ではなく、現実の売買価格を採用し、それを校区別に平均したものである。図-3に校区別の平均地価分布を示す。

これらの図および図-4から平均地価と環境水準の関係をおおよそ読み取ることができる。特徴的な関係を列挙すると次のようである。

図-2 校区別環境水準の総合評価図（昭和55年）

1:200000

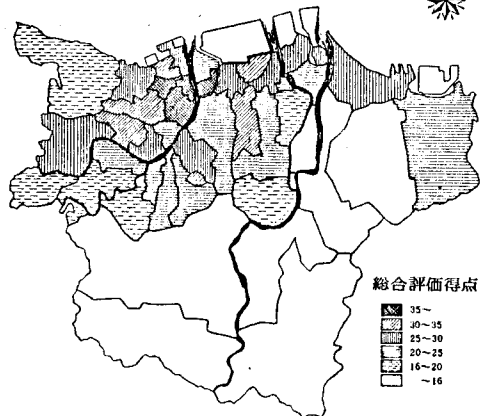
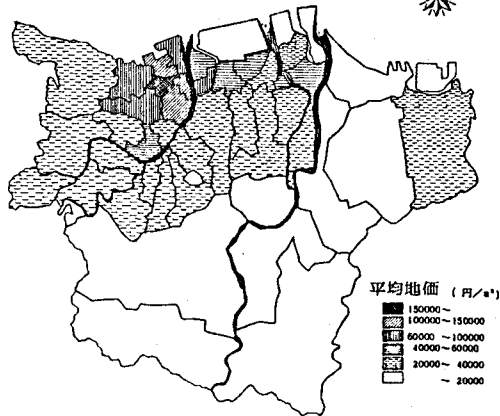


図-3 校区別地価分布図（昭和55年）

—住宅地売買価格—



- 1) 一般的に、環境水準の優れている校区は高地価を形成する。
- 2) 県営大規模住宅団地で構成される校区は高い環境水準を保持しながらも地価は低水準に留まる。
- 3) 環境水準の高い校区はいずれも高密度空間(人口密度 5000 人/km²以上)に存在する。

3. 校区環境水準と平均地価の数量化分析

図-4 校区別人口密度分布図 (昭和55年)
S=1:200000

前述の平均地価のマクロ的把握を踏まえて、次に、各校区の平均地価を外的規準とし、前記の5つの指標を説明要因として、当初の仮説を検証すべく数量化理論第I類を適用した。その分析結果を表-1に示す。これらの分析結果を要約すると次のようになる。

1) 分析の精度を表わす重相関係数は0.854を示し、当初の仮説は73%まで、このモデルによって説明できる。

2) 大分市においては、校区の平均地価に対して、「中心部までの道路距離」が最も重要な規定力を持つが、「最寄駅までの距離」と同様に、必ずしも交通利便性が決定的な要因とはいえない。大都市圏におけるそれが、かなりのウェイトを示すのと比較すれば、地方都市大分の空間構造の特性がここに読み取れる。

3) 他方、「公園緑地率」や「公害苦情件数」といったいわゆる快適性・保健性に属する要因が平均地価に予想以上の寄与をしている。

4) 人口密度と地価に関する従来の研究成果は、大都市圏においてはそれらの間に高い相関を見出ししているが、今回の分析結果からは余り規定力があるとは思われない。これも大分市の空間構造を解明する一つの鍵になると考えられる。

4. むすび

本研究は、住宅地の平均地価に対する生活環境水準の影響について、わが国における現実的行政サービスの最小単位である小学校区を対象として実証分析を試みたものである。その結果、大分市においては大都市圏の地価形成要因とは少し様相を異にすることが明らかになった。すなわち、中心部までの距離、最寄駅までの距離といった位置に関する要因——「交通利便性」と集約的土地利用を示す人口密度は、平均地価に対して大きな規定力を持たないということである。これらの結果は、大分市の空間構造を把握するうえに多くの示唆を与えてくれる。その第1は、大分市を考察する場合、従来の都市構造モデルによる理解は困難であるという指摘であり、第2は、それに関連して、地方都市独自の新しい——「快適性」価値を導入した——都市構造モデルの開発の必要性である。

5. あとがき

今回の分析に用いた指標が正しく生活環境の全側面を代表しているのが疑問点も多い。しかし、環境水準と平均地価を通して空間構造の特性を概観するという当初の目的は達成されたように思える。おわりに、御指導を賜わった慶應義塾大学高橋潤一郎教授、御助言をいただいた不動産鑑定士高橋薫氏、そして、資料の提供に御協力をいただいた大分市役所の関係諸氏に感謝の意を表します。

〈参考文献〉 1) 中村・林・宮本：『都市近郊地域の土地利用モデル』、土木学会論文報告集 第309号 2) 脇田武：『都市地価の形成』、大明堂

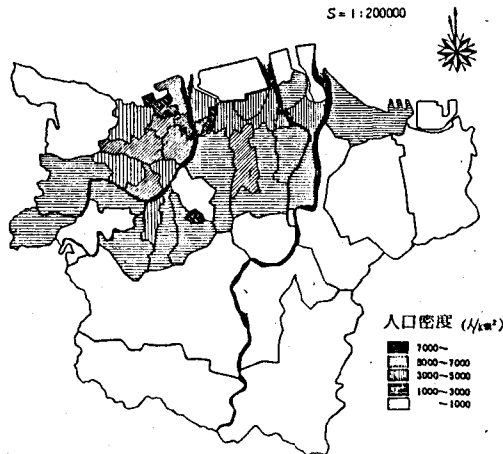


表-1 数量化分析結果

要因	指標	カテゴリー	スコア	レンジ	偏相関係数	スコア分布図
交通条件	中心部までの道路距離	0 ~1.5 Km	64073	83937	0.592	
		1.5~4.0	8915			
		4.0~6.5	-12996			
		6.5~9.0	-11156			
		9.0~	-19264			
地区環境水準	公園緑地率	0 ~0.5 %	8474	59775	0.476	
		0.5~2.0	-20332			
		2.0~5.0	-39430			
		5.0~	20345			
地価形成要因	人口密度	0 ~1000 人/km ²	-11748	37209	0.374	
		1000~3000	-2765			
		3000~5000	-12272			
		5000~	24937			
交通条件	最寄駅までの距離	0 ~1.0 Km	-791	30768	0.357	
		1.0~2.0	19020			
		2.0~	-11748			
公害環境	公害苦情件数	0 ~4 件	-713	38062	0.375	
		5 ~8	-15667			
		9 ~	22395			
重相関係数			0.854			