

# 東京スカイツリーの立地に伴う近隣地域の 地価及び土地利用の変化に関する分析

馬場 隼哉<sup>1</sup>・小根山 裕之<sup>2</sup>・石倉 智樹<sup>3</sup>

<sup>1</sup>学生非会員 東京工業大学大学院 社会理工学研究科社会工学専攻  
(〒152-8550 東京都目黒区大岡山 2-12-1,Email:baba.j.ac@m.titech.ac.jp)

<sup>2</sup>正会員 工博 首都大学東京大学院 都市環境科学研究科都市基盤環境学域  
(〒192-0397 東京都八王子市南大沢 1-1,Email:oneyama@tmu.ac.jp)

<sup>3</sup>正会員 工博 首都大学東京大学院 都市環境科学研究科都市基盤環境学域  
(〒192-0397 東京都八王子市南大沢 1-1,Email:iskr@tmu.ac.jp)

都市の再開発は景観を変化させるだけでなく、地価の変動や開発事業といった周辺住民の生活環境にも大きな影響を与えると考えることができる。本研究では東京スカイツリーの事例をもとに都市再開発における近隣地域の影響を明らかにすることを目的として、路線価と土地利用の変化を分析し、地域特性等他の要素との関係性を考察した。地価と土地利用の変化に統計的な関係性は見られなかったが、地域内で局所的な変化が表れていることがそれぞれ確かめられた。

キーワード：路線価、土地利用、再開発

## 1. 研究の背景・目的

近年、東京都心部では六本木ヒルズや東京スカイツリーのように複合商業施設を伴った大規模な再開発が施行されている。これらは駅前の業務地帯や旧工業地域、商業地域等で計画され、単に新しい施設ができるという効果のみならず、近隣の地域にも様々な変化をもたらしている。

大きく分類すると、行政による関連政策・取組等のソフト面、再開発に便乗して行われる整備事業や周辺施設のリニューアルといったハード面での変化が考えられるが、それによる効果は一様ではない。再開発に伴って近隣地域で開発等が進み、活気や賑わいが取り戻されるというプラスの影響の一方で再開発施設のみに関心が集中し、近隣地域が取り残されてしまうというマイナス面が問題となりつつある。

既成市街地で再開発が実施されることになれば、当該地域で生活する人はもちろんのこと来街者、その他様々な関係主体にとって影響を及ぼすことは明白であり、事業のもたらす変化を詳細に整理、把握することは有益であると考えられる。

本研究では2012年5月に開業した東京スカイツリー及び関連施設（以下スカイツリーとする）を対象とし、地価と土地利用の変化を主体として近隣地域にどのような変化が表れているのかを定量的に分析する。これは数々の事例が実施されてきた都市の再開発事業の事例の一つとして、開業後の現時点での変化を把握することにより今後の事業における知見を得ることを目的とするものである。

## 2. 研究の内容・方法

### (1) 研究の位置づけ

本研究は都市の再開発に関する研究に位置づけられる。池谷、加藤<sup>1</sup>は東京ミッドタウン及び六本木ヒルズを対象地とし、土地利用とコミュニティ活動の変化から周辺地域への影響を分析している。都築<sup>2</sup>は東京都区部の再開発とその周辺地区について開発に至るまでの手法ごとに GIS を用いて分類し、データベースを構築して分析している。また中島、岸井<sup>3</sup>らは再開発事業を行ったことによる周辺の変化について地価関数を用いて考察、検証

している。

本研究は対象とする事例の規模の点では池谷らと視点を同じくするものであるが、地価と土地利用に着目し、定量的な指標として影響を示すことに特徴がある。

## (2) 分析方法

本研究ではスカイツリーの建設計画決定時の2006年と開業年である2012年の変化を時系列に沿って分析する。

土地の価格として今回は近隣の地区の詳細な価格の違いを見るため、路線(街路)ごと価格を表す路線価を用いる。なお、路線価は毎年1月1日時点の価格であり、開業後のものとして2013年1月のデータまでを用いる。8年分を分析し、東京都の平均値との比較や対前年変動率を算出し、地域ごとの傾向を整理する。

土地利用の変化としてはゼンリン住宅地図を用い、建物の用途変化に焦点を当てる。2006年から2012年までの土地の建物用途を駐車場、集合住宅、戸建て住宅、店舗兼事務所、空き地の5種類に分類し、経年ごとの変化を算出し、GISにて可視化を行う。これらの変化について対象区域の開発・整備計画の進捗や人口、メディアによる注目の変化等との関係を整理、考察する。

## (3) 分析対象地

今回分析対象とする地区は東京都墨田区押上・業平地区のスカイツリー近隣の商業系の用途地域とする(図-1)。地価と土地利用に着目するため、変化の大きいとされる近隣商業地域・商業地域に限定し、住居地域、工業地域は除外する。

押上・業平地区は古くから小規模な商業店舗と住宅の混在する、下町としての雰囲気を持つ地域である。対象地区の西側には浅草、隅田川が立地し、観光客が多く訪れるスポットとしても知られる。表-1にスカイツリーに関連する事業の時系列の流れを示す。2006年に建設計画が決定してから開業に至るまでわずか6年であり、商業・観光の newName 所としてその動向が世間の注目を集めている。

## 3. 分析結果

### (1) 路線価変動

2006年から2013年の期間の路線価を図-2のようにGISにて示した。路線価の特徴として駅付近や幹線道路、都市計画道路は価格が高く、対象地に



図-1 分析対象範囲

表-1 スカイツリー関連事業年表

年	月	内容
2003年	3月	東京メトロ半蔵門線延伸、東武伊勢崎線と相互直通運転開始
	12月	在京6社新タワー推進プロジェクト発足
2004年	10月	「押上・業平橋駅周辺地区まちづくり協議会」設立
2005年	1月	「新タワー誘致推進協議会」設立
	3月	押上・業平橋駅周辺地区に関する都市計画決定
2006年	3月	建設地が墨田エリアに最終決定
	9月	まちづくりグランドデザイン策定
2008年	3月	都市計画決定
	6月	新タワー正式名称決定「東京スカイツリー」
2012年	7月	着工
	3月	竣工
	5月	開業

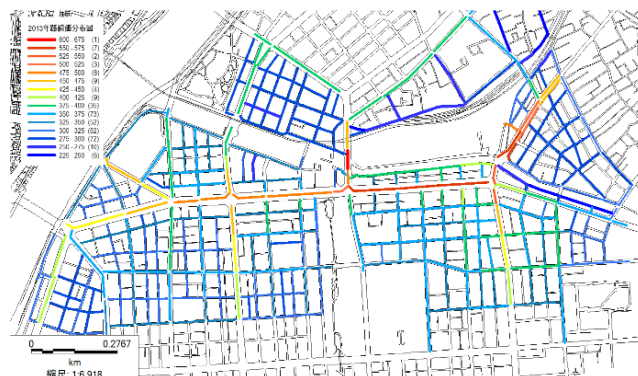


図-2 2013年路線価分布図

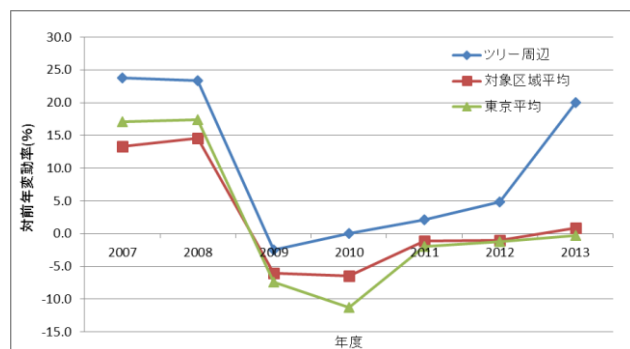


図-3 対前年変動率の比較

においても浅草通り沿いは路線価が高いことがわかる。路線価の変動の傾向を把握するため、街路ごとの路線価から対前年変動率を算出し、東京都全体の路線価平均、また対象地の平均との比較を行った。図-3にその対前年変動率の推移を示す。リーマンショック等の影響により2008年を境に全国で

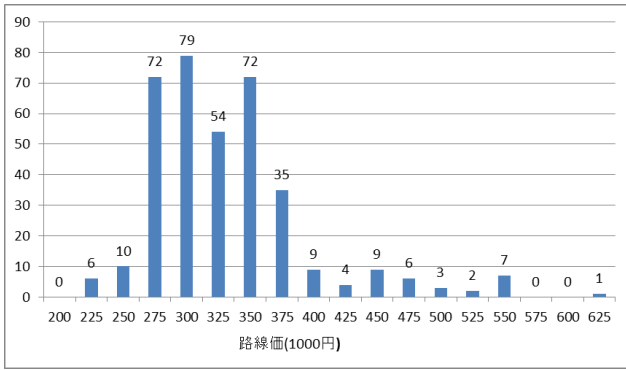


図-4 路線価の分布(2013年)

下落しており、対象地の路線価もほぼ同じ傾向を示している。しかし2009年以降、東京都の平均値では依然として負の推移となっている中でスカイツリー付近の路線価は変動率がプラスの値を示している。同時期の時系列の動きとして表-1より2008年にスカイツリーの正式名称決定、建設工事着工というように大きな変化がみられる。

また、メディアとの関連を調べるため、新聞記事数の調査を行ったところ<sup>1)</sup>、2009年から2010年にかけてスカイツリー関連の新聞記事数に大幅な増加がみられた(図-5)。つまり、この時期にスカイツリーに対する世間の認知が急速に向上したものと推測される。2011年から2012年にかけても同様の傾向がみられることから、このような事業進捗と注目・認知の向上が路線価の上昇に関係していると考えられる。

(2) 土地利用変化

図-6に2006年の対象地全体の建物用途の利用状況を示す。対象地の特徴として戸建て住宅と店舗・事務所が約八割を占めていることがわかる。2006年から2012年までの用途の変化を抽出し、変

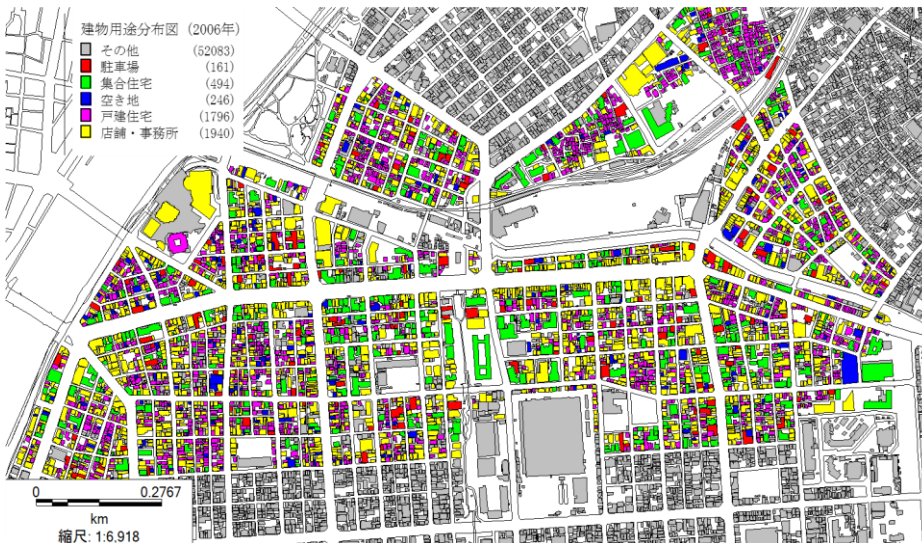


図-6 建物用途の分布図(2006年)

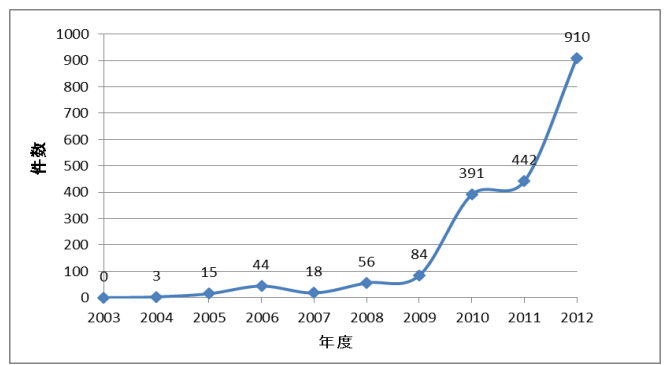


図-5 新聞記事数の推移

化の割合を算出した(表-2)

今回対象としている期間が短いこともあり、変化件数自体は多くなかった。しかし、項目別に見ると店舗の減少及び駐車場・空き地と集合住宅の増加が顕著である。また部分的ではあるがスカイツリーから距離が離れた地区ではより店舗の減少・集

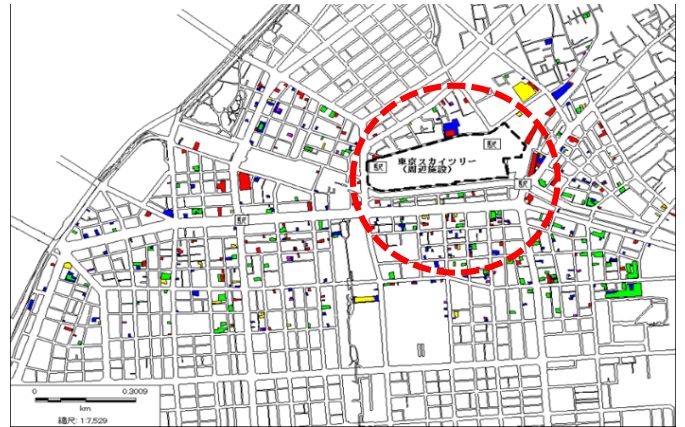


図-8 建物用途の変化点とスカイツリーとの位置関係

表-2 建物用途の割合

	件数		変化率(%)
	2006	2012	
駐車場	161	230	42.86
集合住宅	494	576	16.60
空き地	245	290	18.37
戸建住宅	1796	1748	-2.67
店舗	1941	1833	-5.56
計	4637	4677	0.86

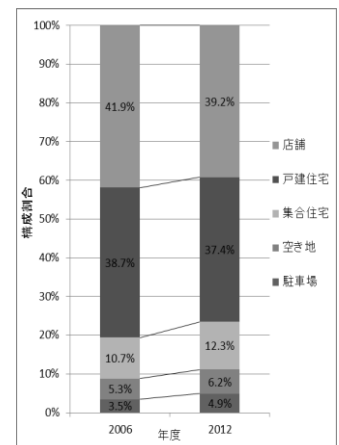


図-7 土地利用構成の変化



合住宅の増加が進んでいるという傾向が読み取れる(図-8)。

既成市街地であるため、押上・業平地区では古い店舗や住宅が多く、新規開発を目的とした建物用地を創出する上で駐車場・空き地という一時利用の形がとられ、地価の動向や周辺の開発に呼応して集合住宅に建て替わっているという時系列の動きが推測される。

スカイツリー開業に合わせ、行政主体で商業・観光振興を目的として様々なイベント、取り組みが行われているが(表-3)、結果として店舗系の建物は減少し、集合住宅が増えている。つまり現時点では計画時に意図されていた地域の賑わい回復には結び付いておらず、あくまでもツリー施設のみに関心が集中していることを裏付ける結果となっている。店舗数の減少は地域としての商業の衰退に関連していると考えられ、ツリー開業の時間経過とともに、より一極集中の傾向は高まっていくと推測される。

表-3 墨田区の関連事業一覧

都市文化を楽しむまち	観光プラザ整備事業
	観光案内所設置事業
	3M運動推進事業
	商業活性化すみだプログラム推進事業
すみだ地域学セミナー事業	
安全安心で災害に強いまち	新たな防災拠点整備事業
	押上・業平橋駅周辺地区整備事業
地球にやさしい水と緑のまち	北十間川整備事業
	環境ふれあい館整備事業
	墨田川艇庫整備事業
	吾妻橋防災船着場整備事業
人にやさしい移動しやすいまち	自転車駐車場整備事業
	親水公園整備事業
	新タワー周辺主要道路景観整備事業
	都市景観形成促進事業
	水上ネットワーク形成事業
	周遊ルート等歩行者空間整備事業
	観光施設等回遊性向上事業
	きれいなトイレ整備事業

### (3) 地価と土地利用の関連

路線価の変動と土地利用の変化の関連を見るため、対象区域の路線価の平均を基準として価格の大きさと変化傾向でパターン化し<sup>2)</sup>(図-9)、GIS上に示した(図

-10)。このパターン分類をもとにA,B,C,Dの4つの地域に区分し土地利用の特徴を分

表-4 路線価平均による分類

	路線価平均に対して	
	価格	変化傾向
A	平均以下	変化率大
B	平均以上	変化率大
C	平均以下	変化率小
D	平均以上	変化率小

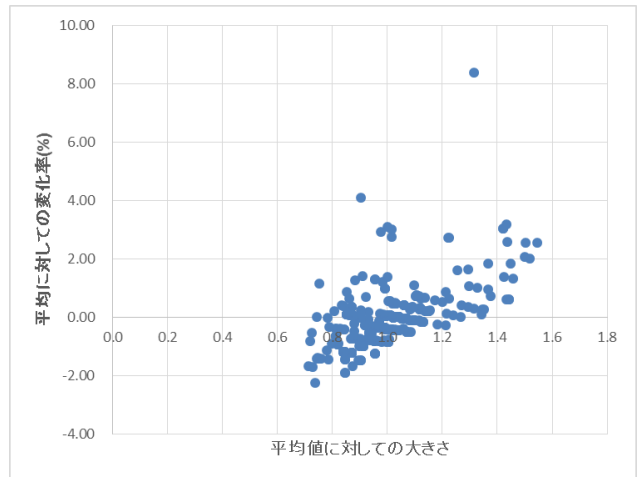


図-9 路線価の平均に対する大きさと変化度合いの関係

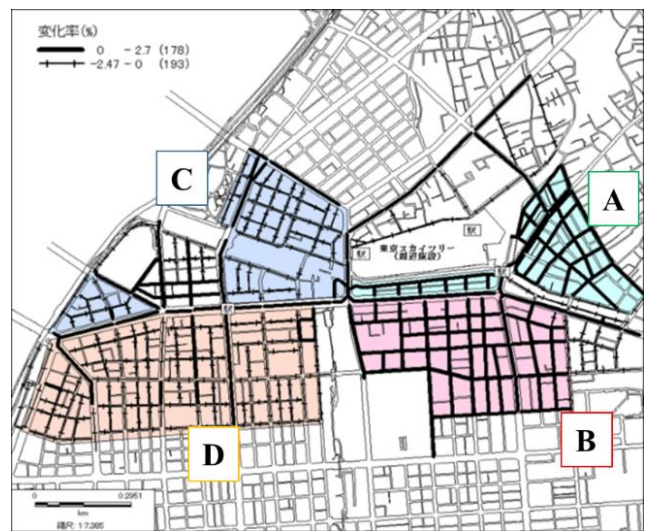


図-10 路線価の平均を基準としたパターン分類

種類	変化率(%)			
	A	B	C	D
駐車場	34.6	40.6	58.7	44.7
集住	15.0	22.3	18.1	12.0
空地	-19.2	53.4	27.8	23.2
戸建	-3.6	-5.6	-4.8	-3.6
店舗	-2.5	-9.2	-10.2	-6.4
計	100.0	100.0	100.0	100.0

図-11 パターンごとの建物用途の変化割合(2006-2012年)

析した。

その結果から、路線価の変化率が大きい地域ほど集合住宅が増加しており、また路線価が低く、変化率が小さい地域ほど店舗の減少割合が大きいことがわかる。つまりスカイツリー周囲では開発が進み、それが路線価の上昇にも相互に関係しているが、スカイツリーから離れた地域では元々の地域特性の影響が大きく、それほど再開発としての変化が表れていないことが推測される。表-1の関連事業一覧からもスカイツリー事業に関連した開

発・整備計画が多く、再開発地域の周囲のみに賑わいが偏っていることを示唆する要素であると考えられる。

#### 4. 結論

本研究ではスカイツリーの立地による近隣地域の変化を路線価と土地利用の観点から分析した。路線価の変動と土地利用の変化には統計的な関連はあまり見られなかったものの、それぞれ近隣地域内でスカイツリー周囲とそれ以外で変化の度合いに差が生まれつつあることを示している。

また、路線価と土地利用の時系列の変動においてメディアの注目・一般の認知や開発・整備事業との関連を示唆することができた。これらのことから定量的な地価や土地利用の変化に加え、観光客や買い物といった人の動きを対象とした分析を加えることでより明確な変化の特徴について言及できる可能性が明らかになった。

なお、今回扱ったデータは2012年の開業以降のものが少なく、今後の時間経過とともにさらに変化が顕在してくると考えられる。詳細な分析とともに、近隣地域から分析範囲を拡大することでより客観的な指標として変化を示していく必要がある。

#### 補注

- (1) 朝日新聞データベースより「スカイツリー」、「新タワー」&「墨田」、「第二東京タワー」のキーワードで検索を行った。（正式名称決定が2008年6月であるため）
- (2) 対象地の路線価の平均に対する価格の大きさを横軸、その平均の変動に対する各路線価の変動を縦軸に表した。横軸を1.0、縦軸を0で区切って分類しGIS上に示した。

#### 参考文献

- 1) 池谷・加藤：大規模再開発による周辺環境の変化に関する研究-東京ミッドタウン周辺地区を対象として-，都市計画報告集 No.9 2011年10月
- 2) 都築まい子：GISを用いた東京都区部における都市再開発とその周辺部の地域特性の変化に関する基礎的研究，都市計画論文集 No.42-3 2007年10月
- 3) 中島・岸井：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，土木計画学研究講演集 No.23(2) 2000年11月