

エリアマネジメントによる地価への影響の定量分析 An Empirical Analysis of the Effect of “Area Management” on Land Prices

Graduate School of Management, Kyoto University Ikki HIRAYAMA

京都大学経営管理大学院 平山 一樹

Institute of Economic Research, Kyoto University ○Masato YODO

○京都大学経済研究所 要藤 正任

Graduate School of Management, Kyoto University Jun MITARAI

京都大学経営管理大学院 御手洗 潤

The purpose of this study is to empirically evaluate the effect of “area management” on land prices, using the land price data and the questionnaire survey data from municipalities all over Japan. We conduct an empirical test using not only cross-sectional hedonic model but also panel data techniques. Furthermore, we analyze the difference of effect in each characteristic of “area management” organization. The findings suggest that “area management” tends to increase land prices of commercial areas and the effect differs by characteristics of organization.

Keywords: “Area Management”, Hedonic Approach

キーワード：エリアマネジメント、ヘドニック・アプローチ

1. はじめに

我が国の各都市においては、人口減少・少子高齢社会の到来、財政制約の高まり等を背景に、都市の活力・機能をどのように維持・向上させるかが極めて重要な課題となっている。そうした中、ひとつの解決策として近年期待を寄せられているのが「エリアマネジメント」という、地域の良好な環境・価値の維持・向上を目的とした住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み¹⁾（以下、本稿でもこの定義を用いる。）である。

我が国のエリアマネジメントの現状について、京都大学経営管理大学院等で実施したアンケート²⁾（以下、「エリアマネジメント・アンケート」という。）では、574団体分の回答が得られる等、エリアマネジメントが全国で相当広がっていることが分かる。また、その主な活動は、A.まちづくりルール等、B.イベント・アクティビティ、C.情報発信、D.防災・防犯、環境維持、E.公共施設・公共空間の整備・

管理、F.民間施設の公的利活用による地域の魅力・価値、利便の増進となっている³⁾。なお、これらの活動のうち複数以上を行っている団体が多い。

こうした状況の中、エリアマネジメントの効果を定量的に把握することは、関連政策を企画・立案・運用する行政主体のみならず、各ステークホルダーの合意形成に際しても、ネットワーク形成のために効果を客観的なデータで示す必要のあるエリアマネジメント団体にとっても重要な課題である。しかし、エリアマネジメントに関する定量的な研究の蓄積は十分でなく、特にその影響・効果を明らかにしたものはいずれも非常に少ない⁴⁾。

本稿では、以上のような問題意識を踏まえ、エリアマネジメント活動の効果の帰着先として地価に着目し、全国的な調査を行っている前述のエリアマネジメント・アンケート結果を活用したクロスセクション・データ及びパネル・データを用いて、ヘドニック・アプローチによりその影響を推定し、

定量的な効果を明らかにすることを目的とする。さらに、エリアマネジメント活動を行っている団体の特性を考慮した分析によりエリアマネジメントの効果の発現しやすさによって地価への影響が異なる可能性を検討する。

本稿の構成は次のとおりである。2章にてエリアマネジメントと地価との関係について整理し、3章にて推定に用いるデータの概要及び推定式を示した後、クロスセクション・データ及びパネル・データによりヘドニック・アプローチを用いた分析を行う。4章では、団体特性を考慮した分析を行い、5章にてまとめを行う。

2. エリアマネジメントと地価との関係

近年、社会資本整備の便益評価にあたり、環境等の便益を評価する必要性が高まっている⁽⁴⁾ことから、環境等の便益測定に関して、多くの精力的な研究が行われている。金本ほか(1989)⁽⁵⁾によれば、こうした研究で用いられる便益評価手法のうち、最も有力なものがヘドニック・アプローチである。ヘドニック・アプローチは、キャピタリゼーション仮説(capitalization hypothesis)⁽⁶⁾を背景とし、環境条件の違いがどのように地価等に反映されているかを観察し、それをもとに環境の便益の推定を行う手法である。

ヘドニック・アプローチは、まちづくりに関しては市街地再開発事業等の公共事業の事業評価において用いられているほか、地区計画の策定の効果を検証した和泉(1998)⁽⁷⁾、特定街区制度を用いた容積移転による歴史的環境保全の効果を分析した保利ほか(2008)⁽⁷⁾、緑地への接近性などを含むミクロ的住環境要素の効果を定量化した高ほか(2000)⁽⁸⁾など数多くの研究が蓄積されており、まちづくりの制度や取組みの有効性を検証するために用いられている。これらの研究のうち、例えば、和泉(1998)では、地区計画策定の効果として利用可能容積率増大効果や街並み景観の形成などの環境整備効果などがあることを指摘し、地区計画策定ダ

ミー変数を考慮することで、ヘドニック・アプローチによりこれらの経路を通じた地区計画の効果を検証している。

前述のエリアマネジメント・アンケートによれば、エリアマネジメントにより①まちなみや景観の改善、②防災・防犯・安全への影響、③賑わいや集客の向上、④賃料や空室率等の改善、⑤消費活動や売上、雇用等への効果、等に対して一定の効果があるとの回答結果が示されており、エリアマネジメント活動は、こうした複数の経路を通じて、エリアマネジメント活動は地価に対して正の影響を与えると考えられる⁽⁹⁾。

3. エリアマネジメントが地価に与える影響の分析

3-1. 本分析で用いるデータの概要

本節では、前述のエリアマネジメント・アンケート及び国土数値情報ダウンロードサービス⁽¹⁰⁾より入手した地価公示データ及び都道府県地価調査データを用いて、エリアマネジメント活動が地価にもたらす影響を分析する。

同アンケートでは、都市再生整備計画区域内及び近傍⁽¹¹⁾の地価公示及び都道府県地価調査地点の有無を質問し、地点がある場合はエリアマネジメント活動の効果が及んでいると考えられる地点かどうかを回答してもらっており、この結果を用いることで①エリアマネジメント活動有り、②エリアマネジメント活動無しの地点を分類することができる。

表1は、全国及び関東の2014年地価について、商業地・住宅地別に①と②の地点⁽¹²⁾の平均地価を示したものである。これを見ると、商業地については①の地点の地価が②の地点に比べ2倍ほど高く、住宅地については①の地点の地価が②の地点に比べ低い傾向にあることが分かる。ただし、これは各地点のエリアマネジメント以外の特性を一切考慮していない単純比較となるため、次節よりヘドニ

ック・モデルを用いてそれらの影響を考慮したより詳細な分析を行う。

表1 活動の有無による平均地価の違い

2014・全国・商業地		
	①(活動有)	②(活動無)
平均地価(円/㎡)	429483	181694
サンプル数	233	696
2014・全国・住宅地		
	①(活動有)	②(活動無)
平均地価(円/㎡)	65433	75158
サンプル数	107	917
2014・関東・商業地		
	①(活動有)	②(活動無)
平均地価(円/㎡)	748351	337120
サンプル数	61	206
2014・関東・住宅地		
	①(活動有)	②(活動無)
平均地価(円/㎡)	137261	105496
サンプル数	21	321

3-2. 分析に用いる変数及び推定式

本稿の分析に用いる推定式は以下のとおりであり、最小二乗法により推定を行う（添え字の*i*は地点を示す）。

$$\log(P_i) = c + \beta AMDUM_i + \sum \alpha_k z_{k,i} + \varepsilon_i \quad \dots \dots (1)$$

ここで、*P*は地価(円/㎡)、*AMDUM*はエリアマネジメント活動に関する変数であり、エリアマネジメント活動が行われていれば1を、それ以外では0をとるダミー変数である⁽¹⁰⁾。*Z*は先行研究で主として用いられている地価に影響を与えるその他の変数である。ただし、サンプル数の制約等から今回は相対的に広い地域を対象とした分析を行うため、地域間の地価の違いを考慮すべく、大都市からの距離⁽¹¹⁾、各地方ダミーを変数として加えている。更に、都市規模を考慮すべく、各人口規模ダミーを加えている。また、区域面積で基準化した都市再生整備計画等事業費⁽¹²⁾（以下、基準化した事業費という。）を変数として加え、各都市再生整備区域における事業規模による地価の違いを考慮している。*c*は定数項、 ε は誤差項であり、 β 、 α_k は各変数のパラメータを表す。推定に使用した変数の記述統計は、表2、表3⁽¹³⁾に示されている。

計は、表2、表3⁽¹³⁾に示されている。

本稿では、商業地と住宅地では各独立変数が地価に与える影響が異なると考えられる⁽¹⁴⁾ことから、それぞれについて、全国、関東、近畿を対象に推定を行った。なお、全国は2014年、2010年、2006年の3時点について、関東及び近畿は、2014年、2010年の2時点についてクロスセクション・データを用いた分析を行った。

表2 推定に用いた質的変数(2014年・全国)

質的変数	DUM=1となるサンプル数	
	商業地	住宅地
エリアマネジメントダミー	209	91
北海道ダミー	27	16
東北ダミー	78	57
北陸ダミー	73	78
中部ダミー	169	190
近畿ダミー	88	101
中国ダミー	55	47
四国ダミー	17	19
九州ダミー	95	84
人口(0~1万)ダミー	11	21
人口ダミー(1万~5万)ダミー	140	181
人口ダミー(20万~50万)ダミー	189	195
人口ダミー(50万~)ダミー	154	129

表3 推定に用いた量的変数(2014年・全国)

量的変数		商業地	住宅地
		平均値	116
log(地価)(円/㎡)	標準偏差	11	08
	最大値	156	138
	最小値	95	84
大都市からの距離(km)	平均値	81.9	77.0
	標準偏差	87.1	64.2
	最大値	303.5	303.7
	最小値	0.1	1.2
前面道路幅(m)	平均値	15.7	5.6
	標準偏差	9.0	1.8
	最大値	100.0	20.0
	最小値	0.0	2.7
地積(100㎡)	平均値	4.2	2.4
	標準偏差	5.4	1.4
	最大値	82.8	16.5
	最小値	0.6	0.5
最寄駅からの距離(km)	平均値	1.2	2.2
	標準偏差	3.1	3.2
	最大値	45.5	23.6
	最小値	0.0	0.1
容積率(%)	平均値	381.2	179.6
	標準偏差	143.4	50.5
	最大値	1000.0	400.0
	最小値	200.0	50.0
基準化した事業費(億円/ha)	平均値	4.9	1.6
	標準偏差	40.6	6.0
	最大値	674.2	130.4
	最小値	0.0	0.0
サンプル数		839	906

3-3. 推定結果

結果は表4~7に掲げるとおりである。エリアマ

ネジメントダミー以外の地価地点の特性を表す諸変数の符号は、先行研究とも整合的であり、概ね有意な結果となっている。

表4 推定結果(全国・商業地)

被説明変数: log(地価)	全国・商業地		
	2014年	2010年	2006年
エリアマネジメントダミー	0.176**	0.070	0.106
北海道ダミー	-0.888**	-0.880**	-0.813**
東北ダミー	-0.909**	-0.876**	-0.719**
北陸ダミー	-0.522**	-0.553**	-0.492**
中部ダミー	-0.201**	-0.271**	-0.313**
近畿ダミー	-0.116	-0.134+	-0.141+
中国ダミー	-0.470**	-0.418**	-0.290**
四国ダミー	-0.319**	-0.217*	-0.113
九州ダミー	-0.547**	-0.514**	-0.393**
人口(0~1万)ダミー	-0.431*	-0.478**	-0.467*
人口(1万~5万)ダミー	-0.179**	-0.163**	-0.145**
人口(20万~50万)ダミー	0.630**	0.584**	0.562**
人口(50万~)ダミー	1.039**	0.951**	0.804**
大都市からの距離	-0.003**	-0.002**	-0.002**
前面道路幅	0.006*	0.007**	0.006**
地積	0.007	0.003	0.001
最寄駅からの距離	-0.027**	-0.020*	-0.021*
容積率	0.003**	0.003**	0.003**
基準化した事業費	0.001**	0.001*	0.000
定数	10.583**	10.626**	10.736**
サンプル数	839	748	672
adj. R-sq	0.738	0.736	0.720

※+は10%水準、*は5%水準、**は1%水準でそれぞれ有意なことを表す。
※標準誤差は()、while のべた 分散を修正した 1 属性のある標準誤差を用いた。
※+は表4-1より、表11にはAで同様。

これらの結果は、都市の規模やその地点の利便性等の要因を考慮してもエリアマネジメント活動が行われている地域では地価が高い傾向にあることを示しており、エリアマネジメントが地価に対して有意な影響をもつ可能性を示唆している。

しかし、住宅地については、全国の2010年、2006年ではそれぞれ10%、5%の有意水準で有意に負となっており、関東の2010年においても5%の有意水準で有意に負となっている。

また、エリアマネジメントダミーの係数をみると2014年の全国・商業地では0.176、関東・商業地では0.329と非常に大きな値となっている。大都市からの距離や容積率等の変数により地点ごとの差異はコントロールされているものの、表1でみたように、商業地についてはエリアマネジメントが行われている地点では地価が非常に高い。このため、こうした変数では考慮し切れていない要因がエリアマネジメントダミーに吸収され過大推定につながった可能性がある⁽¹⁵⁾。

表5 推定結果(全国・住宅地)

被説明変数: log(地価)	全国・住宅地		
	2014年	2010年	2006年
エリアマネジメントダミー	-0.039	-0.115+	-0.166*
北海道ダミー	-0.849**	-0.771**	-0.775**
東北ダミー	-0.624**	-0.488**	-0.429**
北陸ダミー	-0.443**	-0.382**	-0.314**
中部ダミー	0.023	0.027	0.007
近畿ダミー	0.041	0.087	0.070
中国ダミー	-0.289**	-0.198*	-0.172+
四国ダミー	-0.110	0.008	0.098
九州ダミー	-0.366**	-0.327**	-0.278**
人口(0~1万)ダミー	-0.499**	-0.391**	-0.415**
人口(1万~5万)ダミー	-0.186**	-0.204**	-0.198**
人口(20万~50万)ダミー	0.471**	0.368**	0.345**
人口(50万~)ダミー	0.866**	0.750**	0.682**
大都市からの距離	-0.003**	-0.003**	-0.002**
前面道路幅	0.052**	0.038**	0.034**
地積	-0.093**	-0.169**	-0.161**
最寄駅からの距離	-0.060**	-0.050**	-0.046**
容積率	-0.000	-0.000	-0.000
基準化した事業費	0.008*	0.007	0.004
定数	11.171**	11.498**	11.580**
サンプル数	906	812	768
adj. R-sq	0.587	0.604	0.587

エリアマネジメントダミーについてみると、全国の商業地については2014年では1%の有意水準で有意に正となった。また、関東の2014年、近畿の2014年、2010年においても有意に正であった。こ

表6 推定結果(関東・近畿・商業地)

被説明変数: log(地価)	関東・商業地		近畿・商業地	
	2014年	2010年	2014年	2010年
エリアマネジメントダミー	0.329**	0.072	0.277*	0.259+
人口(0~1万)ダミー	0.431	0.598	-0.249+	-0.213
人口(1万~5万)ダミー	-0.202	-0.230	0.119	0.092
人口(20万~50万)ダミー	0.737**	0.747**	0.484**	0.351+
人口(50万~)ダミー	0.647**	0.575**	0.859**	0.734**
大都市からの距離	-0.015**	-0.015**	-0.010**	-0.009**
前面道路幅	0.001	0.003	0.012+	0.013+
地積	0.003	-0.001	0.015**	0.014**
最寄駅からの距離	-0.035*	-0.017	-0.130+	-0.171
容積率	0.003**	0.003**	0.002**	0.002**
基準化した事業費	-0.000	-0.001**	-0.017	-0.017
定数	11.393**	11.416**	11.061**	11.114**
サンプル数	237	203	88	76
adj. R-sq	0.805	0.785	0.826	0.840

表7 推定結果(関東・近畿・住宅地)

被説明変数: log(地価)	関東・住宅地		近畿・住宅地	
	2014年	2010年	2014年	2010年
エリアマネジメントダミー	-0.025	-0.210+	-0.136	0.005
人口(0~1万)ダミー	0.131	0.197	-0.775**	-0.466+
人口(1万~5万)ダミー	-0.419**	-0.467**	0.045	0.161
人口(20万~50万)ダミー	0.386**	0.328**	0.585**	0.517**
人口(50万~)ダミー	0.807**	0.611**	1.115**	1.056**
大都市からの距離	-0.014**	-0.011**	-0.014**	-0.014**
前面道路幅	0.022	0.007	0.053	0.046
地積	0.013	-0.046	-0.028	-0.123*
最寄駅からの距離	-0.079**	-0.065**	-0.139**	-0.138**
容積率	-0.000	-0.001	0.000	-0.001
基準化した事業費	0.016**	0.020**	-0.008	-0.007
定数	11.848**	12.072**	11.507**	11.909**
サンプル数	314	276	101	95
adj. R-sq	0.663	0.655	0.717	0.732

3-4. パネル・データを用いた分析

今回の分析に用いるエリアマネジメント・アンケートでは、同一地点におけるエリアマネジメント活動の有無を時系列で考慮することが可能である。パネル分析では、分析者には観察出来ないが時間を通じて変化の無い地理的な要因や周辺の環境、経済的なポテンシャルといった地点固有の要因を考慮することが可能となり、前節の分析結果の課題に対処できる可能性がある。このため、パネル・データを用いた分析を行った。

本節の分析では、2010～2014年の5年間の地価データを使用した。以下のモデルのとおり、エリアマネジメント活動の有無と各年ダミーを説明変数とし、それ以外の要因については全て固定効果に反映されると想定して分析を行った（添え字の*t*は時点を表す）。

$$\text{Log}(P_{it}) = c + \beta \text{AMDUM}_{it} + \sum \alpha_t \text{YDUM}_t + v_i + \varepsilon_{it} \quad \dots \dots (2)$$

ここで、*YDUM*は各年ダミー、*v_i*は地点固有の固定効果である。

推定結果は表 8, 9 に示されている¹⁶⁾。商業地については、全国では有意な結果は得られていないもの、関東及び近畿においては 1%の有意水準で有意に正の影響が確認された。一方、住宅地については、全国や近畿については有意な結果は得られていないが、クロスセクション分析では有意に負の影響がみられた関東において 1%の有意水準で有意に正となった。

また、推定の結果得られたエリアマネジメントダミーの係数をみると、関東・商業地では 0.023 とその値は小さなものとなっている¹⁷⁾。このため、クロスセクション・データでの分析では地点固有の要因が十分に考慮できていなかったことが過大推定の原因となった可能性が高いと考えられる。

以上のように、住宅地においてはクロスセクション分析とパネル分析では正と負両方の結果が確認されたものの商業地においては概ね正の影響が

あるという結果が得られた。このことから、少なくとも商業地においては、エリアマネジメントは地価に正の影響をもたらしていると考えられる。

表 8 推定結果 (パネル・商業地)

被説明変数(log(地価))	商業・2010-2014・パネル		
	全国	関東	近畿
エリアマネジメントダミー	0.001	0.023**	0.044**
2010年ダミー	0.126**	0.087**	0.076**
2011年ダミー	0.083**	0.054**	0.035**
2012年ダミー	0.044**	0.023**	0.011*
2013年ダミー	0.016**	0.005*	-0.002
定数	11.574**	12.173**	12.281**
サンプル数	4357	1224	416
adj. R-sq	0.582	0.472	0.407

表 9 推定結果 (パネル・住宅地)

被説明変数(log(地価))	住宅・2010-2014・パネル		
	全国	関東	近畿
エリアマネジメントダミー	-0.007	0.041**	-0.017
2010年ダミー	0.091**	0.088**	0.056**
2011年ダミー	0.061**	0.059**	0.032**
2012年ダミー	0.033**	0.029**	0.016**
2013年ダミー	0.012**	0.009**	0.004*
定数	10.774**	11.088**	11.249**
サンプル数	4780	1580	501
adj. R-sq	0.561	0.586	0.510

4. エリアマネジメント団体の特性による影響の差異の分析

4-1. 推定において考慮した団体特性

前節では、エリアマネジメント活動が行われているか否かを考慮したエリアマネジメントダミーを用いた分析を行ったが、エリアマネジメント活動を行う団体の特性等によって影響が異なる可能性も考えられる。そこで本節では、エリアマネジメント団体の特性がエリアマネジメント活動の効果の発現の仕方に影響し最終的に地価への影響の違いとなって現れる可能性を検証するため、団体特性を考慮した分析を行う。具体的には、サンプルをエリアマネジメントのある地点に限定し、団体の活動頻度や事務局の体制等を考慮する。活動頻度が高い団体や事務局に専属の職員がいる団体では、行われる活動の質が高く効果も発現しやすいと考えられることから、これらの要因を考慮した場合、その係数は正となることが予想される。

本節の分析で使用するエリアマネジメント団体の特性はエリアマネジメント・アンケートの結果を基に作成したものであり、表10のとおりである。これらを推定式(1)に追加して推定を行う。

表10 分析に使用した団体特性

団体特性	説明
活動頻度	月複数回以上=4、月一回=3、二〜三か月に一度=2、半年に一度=1、それ未満=0
専務局有	団体に専務局(専用の拠点)があれば1、無ければ0
専属事務員有	専属の事務員を雇用していれば1、無ければ0
民間発意	団体の設立経緯が民間発意であれば1、公共発意であれば0
経過年数	「エリアマネジメント活動団体の活動や会員・参加者が、概ね現在の内容・規模になった年」 ⁽⁶⁾ からの経過年数
収入有	以下のうち何らかの収入があれば1、無ければ0
活動からの収入有	団体の活動による収入(自主財源)があれば1、無ければ0
会費収入有	会費による収入があれば1、無ければ0
補助金収入有	補助金による収入があれば1、無ければ0
寄付金収入有	寄付金による収入があれば1、無ければ0
任意組織	団体が任意組織(法人格無し)であれば1、何らかの法人格があれば0

4-2 推定結果

表11が推定結果である。各列はそれぞれの特性を追加した場合の推定結果を示している。(1)列は活動頻度を考慮した場合の推定結果であり、活動頻度については有意に正という結果が得られた。このことは活動の回数が多いほど地価にプラスの影響を与えることを示しており、活動を定期的に重ねることによる一定の効果が確認される。

(2)、(3)列は専用の拠点(事務局)及び専属事務員の有無を考慮した場合であり、専用の拠点(事務局)については有意な結果が得られなかったものの、特に専属の事務局員がいるケースについては有意に正となった。専属で事務局員を雇っている団体は、本業等との兼任ではない専任の事務局員がその活動を担うことから活動の質も高いと考えられ、本格的なエリアマネジメント活動であるほど地価への効果が発現しやすいことが示唆される。

(4)列は設立の経緯を考慮した場合の結果である。団体の設立経緯が民間発意である場合、その係数は10%の有意水準ではあるものの有意に正と

なった。民間発意の場合、より地域住民等のニーズや地域特性に対応した活動が行われている可能性が高く、きめ細やかかつ高質なサービスが効果を上げることを示唆していると考えられる。

(5)列では経過年数を考慮している。経過年数については、年数が経つことで活動ノウハウ等の蓄積等活動の質が高まることが想定され、係数が正となることが予想されたが、有意な結果は得られなかった。これは、設立当初の熱意あるメンバーが次第に抜ける等、時間の経過により活動の質が低下するケースもあり得るためと考えられる。

(6)、(7)列は団体の収入について考慮した場合の結果である。収入があるかどうかは地価に対しては有意な影響を与えていないが、収入の種類を考慮した場合、活動からの収入についてのみ有意に正という結果が得られた。これは、団体の活動により自主的な財源を確保出来ている団体ほど、自主性を発揮してより効果の発現しやすい活動を行っているためと考えられる。一方、会費収入、補助金収入や寄付金収入等は有意な結果ではないもののその符号は負となっており、どのような収入源を持っているかが活動の水準と一定の関係を持っている可能性が考えられる。

(8)列では組織の形態を考慮している。組織の形態については、法人格を持たない任意組織である場合について有意に負となった。法人格を有する方が事業性の大きな活動がしやすくなり、結果として活動の効果が高まると考えられることから、任意組織である場合に地価への影響が負となることは整合的と考えられる。

以上のように、団体の特性を考慮した場合においても、エリアマネジメント活動が本格的に行われていると考えられる要因については、地価に対し有意に正の影響をもつという結果が得られた。

表 11 推定結果(団体特性別)

被説明変数log(地価)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
活動頻度	0.122*							
事務局有		0.169	-0.007					
専属事務員有			0.367**					
民間発意				0.173*				
経過年数					0.005			
収入有						0.022		
活動からの収入有							0.281**	
会費収入有							-0.075	
補助金収入有							-0.092	
寄付金収入有							-0.135	
任意組織								-0.249*
サンプル数	199	207	207	204	201	209	209	207
adj. R-sq	0.801	0.790	0.800	0.795	0.790	0.783	0.792	0.793

※その他の変数については、紙幅の都合上省略している。

5. まとめ

今回の分析では、エリアマネジメント活動が地価に対して影響を与えているかどうかについてヘドニック・アプローチを用いた分析を行った。その結果、住宅地についてはクロスセクション分析とパネル分析との場合で異なった結果が得られたものの、商業地についてはいずれの分析においても概ね正の影響があるという結果が得られた。更に、商業地について団体特性を考慮した分析を行った結果、活動の効果が高いと思われる団体のある地点ほど地価が有意に高いという結果が得られた。

以上の結果は、エリアマネジメント活動の効果が地価という指標に発現する可能性を示唆しており、地価の変化からエリアマネジメントの定量的な効果を把握することが可能であることを示している。

エリアマネジメントは、全国的に広まっており、今後も地域の活性化に向けた全国各地の取組の中で重要な役割を果たしていくと考えられる。こうした中で、今回の分析結果はエリアマネジメント活動が経済的効果をもたらすことを示唆するものであり、今後のエリアマネジメント活動の普及や政策の企画・立案への一助となると考えられる。

しかし、今回の分析において残された課題もある。表1における平均地価の比較では、商業地では地価が高いところで、住宅地では地価が低

いところでエリアマネジメント活動が行われている傾向があると考えられる。このことは、地価の水準自体がエリアマネジメント活動の実施のきっかけの一つとなっており、地価→エリアマネジメント活動という逆の因果関係が存在している可能性を示しているのかもしれない。この問題に対処するためには、エリアマネジメント活動が行われるきっかけを明らかにしていくことが必要である。また、住宅地についてはクロスセクション分析とパネル分析では異なる結果が得られているが、この結果は、地価の水準に影響を与えるその他の要因が推定において適切に考慮されていないことに起因しているのかもしれない⁽¹⁹⁾。今後、区域特性等の詳細な考察により、どのような地域においてエリアマネジメント活動が行われるかを明らかにすることが必要と考えられる。

また、今回の分析では、団体そのものに着目した分析を行ったが、その活動内容は団体によって様々であることから、エリアマネジメントの効果をより明確に把握するためには、活動内容を的確に考慮した分析を行うことが必要と考えられる。以上が残された課題であり、引き続き検討を深めていくことが求められる。

【謝辞】

執筆にあたり、小林重敬(横浜国立大学名誉教授)、足立基浩(岐阜山大学教授)をはじめ市民連携まちづくり研究会委員の方々、および匿名の査読者より貴重なご意見を頂いた。ここに感謝の意を表

する。

【脚注】

- (1) エリアマネジメントに対して市町村が講じている施策やその活動の推進上の課題及びエリアマネジメントの効果の把握を目的として実施とし、平成26年11月20日から平成27年1月13日にかけて行った対象は、全国の都市再生特別措置法に基づく都市再生整備計画を策定済みの市区町村のうち、①平成24年度末までに計画が終了した地区(現在、第二期計画継続中のものを含む)を基本としつつ、加えて②計画進行中であって、都市再生推進法人等がエリアマネジメントを実施している地区(計826市区町村対象地区1524地区)である。そのうち、回答市区町村数は746(90.3%)、回答地区数は1322(86.7%)であった。なお国土交通省都市局まちづくり推進課及び和歌山大学経済学部と共同で実施した。
- (2) 現在の主な活動について、最大3つまで回答を得た。各活動の実施割合(各活動実施団体数/回答団体数)は次のとおり。A:30.5%、B:55.1%、C:26.8%、D:36.2%、E:25.1%、F:10.6%。
- (3) 例えば高橋(2013)²¹ではヘドニック・アプローチを用いた分析が試みられているが対象としている地区数が限られている。
- (4) 建設省 建設政策研究センター(1998)³
- (5) 環境の価値が、地価や住宅価格等の不動産価格に反映されるとする仮説(金本(1992))³⁾。
- (6) ①に関しては前述の和泉(1998)のほか国土交通省都市・地域整備局(2007)²⁾、②に関しては犯罪発生率との関係を検証した香澤ほか(2008)¹⁹⁾や災害(地震)の危険度を用いた山崎ほか(2002)¹¹⁾、Nakagawa et al. (2009)¹²⁾などの研究がある。また、③~⑥については当該地域における不動産からの収益率を高めることにつながり、収益還元的な資産価格決定の考え方に基づけば地価の上昇要因となるはずである。
- (7) 地価公示データの基準日は1月1日、一方都道府県地価調査データのそれは7月1日であるため、後者について2年間の地価の平均値を取ることで地価公示の時点にあわせている。
- (8) 都市整備に係る事業の有無による地価への影響の差を考慮するため、対象を都市再生整備計画区域内及びその近傍に限定している。また、同計画は国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室(2012)¹⁴⁾において、官民連携まちづくりのプラットフォームとされていることに留意した。
- (9) エリアマネジメント・アンケート中の設問である、各エリアマネジメント団体の「活動や会員・参加者が概ね現在の内容・規模になった年」を用いて同一地点におけるエリアマネジメント活動の有無を時系列で考慮することができる。このため、後に行う対象年毎の分析や、パネル・データを用いた分析が可能となる。なお、上記の年が不明なサンプルは基本的には欠損値扱いとしたが、2014年の分析についてのみ活動有として扱った。
- (10) エリアマネジメント組織や活動の様態・経緯は様々であるため、本稿では単純に総体としてのエリアマネジメント活動の有無に着目して分析することとした。
- (11) 各地点とその地点の属する各圏域の以下の駅からの距離
北海道地区：JR札幌駅、東北圏：JR仙台駅、北関東圏：JR金沢駅、関東圏：JR東京駅、中部圏：JR名古屋駅、近畿圏：JR大阪駅、中国圏：JR岡山駅、四国圏：JR高松駅、九州圏：JR博多駅
- (12) (都市再生整備計画事業費(百万円)+関連事業費(百万円))/都市再生整備計画区域面積(ha)
- (13) 総編の都合上2014年の全国のみを示す。
- (14) 例えば容積率について、商業地では基本的に容積率が高いほど土地面積の有効活用のメリットが大きく、地価に対してプラスの影響が見込まれる一方、住宅地では容積率が高くなることによって日照条件や緑化率が低下することが

想定される等、その影響は異なると考えられる。

- (15) 年によって推定値にばらつきがあるが活動の効果在地価に届くまでに時間的なラグが生じたり、エリアマネジメント活動が行われている地点が年によって非常に少ない場合があることが指摘している可能性もある。
- (16) ハウスマン検定を行ったところ、いくつかのケースでは変量効果モデルの方が望ましいという結果となったが、推定結果に大きな違いはなかった。このため、ここでは固定効果モデルによる推定結果を記載している。
- (17) この結果はエリアマネジメント活動が行われることにより地価が約2.4%上昇することを意味する。
- (18) 脚注(9)参照。
- (19) 或いは、杉浦(2013)¹⁹⁾では住宅系用途地域において、規制が地価に負の影響をもたらすケースがあるとしている。こうした活動が、一定の条件下では地価に負の影響をもたらす可能性も示唆される。

【参考・引用文献】

- 1) 国土交通省土地・水資源局(2008)「エリアマネジメント推進マニュアル」.pp.9.国土交通省土地情報ライブラリー. <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha/08/03/030425/02.pdf>.最終閲覧:2015.6.29
- 2) 高橋宏幸(2013)「エリアマネジメントが地価に及ぼす影響について」, 政策研究大学院大学修士論文
- 3) 建設省 建設政策研究センター(1998)「環境等の便益評価に関する研究ヘドニック法とCVMの適用可能性について」.pp.4. <http://www.mlit.go.jp/pri/houkokoku/gaiyovv/pdf/H101.pdf>.最終閲覧:2015.6.29
- 4) 金本良嗣, 中村良平, 矢澤順彦(1989)「ヘドニック・アプローチによる環境の価値の測定」[環境科学会誌] 2(4).pp. 251-266.
- 5) 金本良嗣(1992)「ヘドニック・アプローチによる社会資本整備の評価ヘドニック・アプローチによる便益評価の理論的基礎」[土木学会論文集], 449,pp.47-56.
- 6) 和泉洋人(1998)「地区計画策定による土地資産価値増大効果の計測」[都市住宅学], 1998,23,pp.211-220.
- 7) 保和真吾, 片山健介, 西陸隆(2008)「特定街区制度を活用した容積移転による歴史的環境保全の効果に関する研究: 東京都心部を対象としたヘドニック法による外部効果の推計を中心に」[都市計画論文集], 43-3,pp.235-240.
- 8) 高野隆, 浅見泰司(2000)「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」[住宅土地経済], 38,pp.28-35.
- 9) 国土交通省都市・地域整備局(2007)「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」http://www.mlit.go.jp/toshi/townscope/crd_townscope_fk_000010.html.最終閲覧:2015.6.29
- 10) 香澤隆司, 山鹿久木, 水谷徳子, 大竹文雄(2007)「犯罪発生率の地域的要因と地価への影響に関する分析」[日本経済研究], 56,pp.70-91
- 11) 山鹿久木, 中川雅之, 香澤隆(2002)「地震危険度と地価形成: 東京都の事例」[応用地域学研究], 7,pp.51-62.
- 12) Nakagawa Masayuki, Saito Makoto, Yamaga Hisaki (2009) "EARTHQUAKE RISKS AND LAND PRICES: EVIDENCE FROM THE TOKYO METROPOLITAN AREA" *Japanese Economic Review*, 60.2,pp.208-222
- 13) 「国土数値情報ダウンロードサービス」<http://ndp.mlit.go.jp/ksj/>.最終閲覧:2015.6.29
- 14) 国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室(2012)「官民連携まちづくりの進め方都市再生特別措置法に基づく制度の活用手引き」.pp.13-16. <http://www.mlit.go.jp/icomore/000189157.pdf>.最終閲覧:2015.6.29
- 15) 杉浦美奈(2013)「住民発意による土地利用規制が及ぼす影響の分析」[住宅土地経済], 89,pp.19-27.