

2018 年度博士論文

東京都心部における不動産価格に注目した
都市更新と都心居住に関する都市計画制度等の効果の研究

A Study on the Effects on Urban Renewal and Habitation in Down Town Area
in Central Tokyo by Town Planning System Focusing on Real Estate Price

2018.9

Nobuhisa BAN

Graduate School, Tokyo Metropolitan University

2018 年 9 月

伴 宣久

首都大学東京大学院

目次

第1章 本研究の背景と目的

- 1.1 はじめに
- 1.2 東京における都市政策と都市更新の変遷
- 1.3 東京における住宅政策と都心居住施策
- 1.4 東京都における自治制度の変遷と都市計画における特徴
- 1.5 本研究の目的と意義
- 1.6 本論文の構成

第2章 既往研究と本研究の位置づけ

- 2.1 はじめに
- 2.2 都市計画制度の地価に与える影響を分析した既往研究
- 2.3 住宅価格の形成要因、住宅確保のための都市計画制度等の効果を分析した既往研究
- 2.4 既往研究に対する本研究の独自性

第3章 東京都心区における都市更新施策の検証

～都市再生特別地区とその他都市計画の地価への影響

- 3.1 はじめに
 - 3.1.1 研究の背景
 - 3.1.2 研究の位置づけ
 - 3.1.3 研究の目的
- 3.2 都市再生特別地区制度とその他都市計画制度における影響の計測
 - 3.2.1 影響の計測方法
 - 3.2.2 説明変数の選択及び回帰式の形式の決定
- 3.3 分析結果
 - 3.3.1 各区、都心区域等の範囲におけるまちづくり指標
 - 3.3.2 各区の分析結果について
 - 3.3.3 都心3区の分析結果について
 - 3.3.4 都心4区の分析結果について
 - 3.3.5 モデル式について
- 3.4 都市再生緊急整備地域が台東区に指定された場合の効果

3.5 小活

第4章 東京都心区における都心居住施策の検証

～中古マンション価格の要因からみた都市計画制度の影響

4.1 はじめに

4.1.1 研究の背景

4.1.2 既往研究の概観と本研究の位置づけ

4.1.3 目的

4.2 研究方法

4.2.1 研究方法の概要

4.2.2 標本の取得

4.2.3 分析の方法

4.3 重回帰分析の結果

4.3.1 千代田区

4.3.2 中央区

4.3.3 港区

4.3.4 台東区

4.3.5 2区をまとめた区分

4.3.6 3区をまとめた区分

4.3.7 モデル式について

4.4 高度利用地区が、台東区に指定された場合の効果

4.5 小活

第5章 各区における都市更新と都心居住の施策の効果と課題

5.1 はじめに

5.2 都市更新施策の効果と課題

5.3 都心居住施策の効果と課題

5.4 小活

第6章 結語

6.1 はじめに

6.2 各章で得られた知見のまとめ

6.3 本研究で得られた知見

6.4 今後の展望

第 1 章 本研究の背景と目的

1.1 はじめに

本章では、本論文の背景と目的、即ち、本論文でなぜ都市更新と都心居住に関する都市計画所制度の効果に着目するのか、その効果を東京都心部において分析する場合に、なぜ国、東京都、特別区の役割に留意する必要があるのかについて述べる。

現在の東京には二面性がある。即ち、世界に冠たる首都として日本の経済を牽引する役割、もう一つは、1000 万人都民が都民生活をする場としての役割を担っている。

1868 年に首都が東京となり今年で 150 年、首都東京は震災や戦災、戦後の高度成長期を乗り越え、国と地方自治体を主体とする都市更新を果たしてきた。一方、住宅政策については、戦前は、目立った住宅施策は無く、戦後になり始めて、公営、公庫、公団と言った主要施策手法の確立、公営住宅建設三カ年計画を始めとする住宅建設を主体とする政策が施行され、住宅建設が着々と進められてきた。1966 年（昭和 41 年）には、住宅建設計画法が施行され、国、地方公共団体、民間による一体的な住宅建設計画が策定された。

ところが、バブル期には、東京都心部においては、民間主導の商業、業務機能を中心とした都市更新が行われ、結果として定住人口の流失により、都心居住施策は基礎的自治体としての区の存続に関わる重大な課題となった。その後、大都市における住宅および住宅地の供給に関する特別措置法（大都市法）の施行による、国、地方自治体による様々な都心居住施策の実施により、一定の人口の回帰が確認された。

この間、平成 14 年には、急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会状況の変化に対応した、大胆な規制緩和による都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るために都市再生特別措置法が施行された。その後、民間の主体の大規模な開発が進捗してきた。これらの大規模開発により魅力あふれた都市が実現され地域が活性化される反面、様々な弊害が指摘されている。また、東京において都市更新は、国、東京都さらに特別区と、他地域と異なった形で決定が分担されており、それに加えて、都市再生特別措置法による、民間主導の都市更新が行われている。

本論文はこの状況下で、東京都心部において、都市更新、都心居住施策の効果为国、東京都、特別区の権限の分有を意識して考察して、首都東京における各主体の政策の立案に資することを期待するものである。

以上を踏まえて第1章では、下記の流れで論を進める。まず都市更新に着目して1.2において、明治以降の東京における都市更新を対象として、都市計画制度の地方分権化と民間活力の活用に着目して、その変遷をまとめる。続いて都心居住に関しては、1.3で、東京での住宅政策の変遷、とりわけ、バブル期に顕在化した、住宅施策の持つ経済の流れに影響され易い性格に留意しつつ、国、東京都及び特別区のそれぞれの都心部における都心居住施策について述べる。1.4では、他の都道府県、市町村の関係と異なる東京都における特別区制度の変遷を記述し、各区の区域における都市更新と都心居住策が、どのような役割分担になっているか整理する。以上の社会的背景を踏まえて1.5で、本研究の目的と意義として、東京都心の区域で、国、東京都、特別区の役割分担の元に行われてきた都市更新、都心居住の施策を、ヘドニック法を用いてその影響を分析し、それぞれの施策の効果と課題を検証することで今後の施策立案に寄与することを述べる。最後に1.6で本論文の構成を示す。

1.2 東京における都市政策と都市更新の変遷

この節では、小西¹⁾、特別区研修所²⁾、越沢³⁾、越沢⁴⁾をもとに都市更新の変遷を、その主体に着目しながら時系列でまとめる。

東京における近代都市政策は、明治維新後、新政府が、江戸を東京と改め、実質的に日本の首都と扱われてから始められた。明治政府は、江戸の町割が残る東京に、官庁集中計画を作成し、皇居の東側に中央駅を、霞ヶ関に議事堂、官庁街を集中することとした。さらに明治5年の、和田倉門からの出火から、銀座、築地の95haを焼失した大火を受け、政府は、この場所に西洋流の煉瓦街を建設する決定を行い、東京府が区画整理、道路拡幅を実施し、近代的な煉瓦街を構築した。これが、明治維新後、初めて国の立案で、地方が政策を進めた都市更新の事例である。ついで、1888年には、東京市区改正条例が、初めての都市計画法制として施行された。そして、内務大臣の監督下に東京都市区改正委員会を組織し、道路、上下水道、排水路の整備を東京府の予算で実施した。さらに、1919年には、都市計画法（旧法）と現在の建築基準法の前身である市街地建築物法が公布され、現在の都市計画制度の原型が整った。この都市計画法（旧法）は、内務省が所管し、東京を始めとする6大都市を対象に、主務大臣が諮問機関として都市計画審議会を置いて、都市計画を決定する仕組みを示し、都市計画区域から用地地域、防火地域、幹線道路網の計画等を主務大臣が定めるとした。また都市計画事業については、主務大臣が定めるとした。

1921年には、東京市長後藤新平の東京改造ビジョンとしての「東京市政要綱」により、共同溝の新設、街路の新設、下水の改良、港湾の修築、田園都市の建設、公園の新設、学校建築など15項目の都市インフラ整備と必要な経費7億5750万円が示された。当時の政府の年間予算は15億円で、東京市の年間予算は1億数千万円であることから、巨額の予算が掛かるビジョンであった。

1923年9月、関東地方に大地震が発生し、地震後生じた火災で東京と横浜で市外の大半が焼失した。震災発生当時、内務省には、すでに全国の都市計画を担う組織が出来ており、震災復興を所管する帝都復興院が立ち上がると、帝都復興計画策定業務を移管して行った。帝都復興計画の事業予算は、当初13億程度であったが、紆余曲折の末、5億8千万円弱まで計画の縮小を見た。

1923年12月、特別都市計画法と震災善後公債法の施行で復興事業の着手と財源の大部分を公債の発行により確保することが決定された。復興事業の最大の成果は、下町の木造密集地域を広範囲に区画整理し、近代街路の形成、橋梁の

架設、公園整備、小学校整備を行ったことであり、さらに当初は計画されていなかった公営住宅の建設に集まった義捐金を当てた。この復興事業が、東京における、近代的都市計画に基づいた、大規模な都市改造であったことは確かであるが、最終的には、財源の議論の中で港湾整備など廃止された事業も多く残った。

1933年（昭和8年）には、都市計画法が改正され、全国の都道府県、市に都市計画法が適用された。さらに、町村においても、人口が1万人以上、人口増加が著しい、温泉地・遊覧地、港湾・工場・鉄道を伴う新市街地等には、都市計画法が適用された。

1930年代は、欧州と日本では空襲から都市を防衛する防空対策が重要になり、欧州各国は、防空法を制定した。日本においても1937年、防空法が施行され、その後、1940年の都市計画法の改正により、防空が都市計画の基本目標のひとつとなった。1941年の防空法の改正により、市街地に防空空地、外周部には環状空地帯を指定し、1943年より、これら用地買収に国庫補助を行うことになった。防空空地は建物の新築を認めず、空地として確保するものであるが、1944年の防空法の改正により、東京、大阪、名古屋においては、疎開空地、疎開空地帯の指定が始まり、東京やその他大都市では、終戦まで建物疎開に都市インフラ整備のほとんどの経費が当てられた。

1945年3月の東京大空襲の後、政府は緊急住宅整備要綱を決定し、主要都市の官公庁、工場などの重要施設を確保すべき戦災地区では、「戦時住区」を設定し、戦時緊急要員のみならず、戦災者、疎開者のための戦時住宅を建設した。

東京都は、国の動きをうけ、帝都戦災復興本部を設け「戦時住区」の指定を進めていたが、終戦の直前に内務省の指示で、防空、建物疎開の仕事をすべて中止し戦災復興計画の策定を始めた。国は、1946年10月戦災復興院を立ち上げ戦災復興計画の基本方針を定め、この基本方針に基づき、表1-1の一連の計画標準を策定し、これまでの都市計画の基準であった「都市計画調査資料及計画標準に関する件」を全面改正した。

表1-1 戦災復興計画基本方針に基づく計画標準

- ① 戦災都市土地利用計画設定標準
- ② 緑地地域指定標準
- ③ 緑地計画標準
- ④ 緑地地域の取り扱いについて
- ⑤ 復興土地区画整理設計標準
- ⑥ 過小住宅地並びに過小借地整理標準
- ⑦ 街路計画標準
- ⑧ 駅広場設計標準

戦災復興事業は、9割と言う国庫補助率で国による財政措置で開始されたが、1949年3月、ドッジ公使の経済安定・緊縮財政方針により、公共事業が圧縮される中、特に戦災復興事業が削減された。1949年10月には、戦災復興都市計画の再検討に関する基本方針が閣議決定され大幅に計画が縮小された。東京の戦災復興は、その後数度にわたる大幅な縮小がされ、最終的には、旧国鉄駅前周辺のみで事業が行われた。1950年、地方自治特別法として首都建設法が公布され、日本政府が、東京都の区域内で施行される重要施設の基本計画として首都建設計画を定めた。しかしながら、終戦から10年の1955年で東京都区部の人口は、679万人になり、戦前のピーク678万人を超え、急激な都市の膨張のなかで、市街地の無秩序な拡大、居住環境の悪化、交通混雑、公共施設の不足、住宅不足などが生じ、満足に都市計画が着手されない状態が続いた。1956年には、首都建設法をベースに首都圏整備法が定められ、そのもとに、東京、埼玉、千葉、神奈川、茨城、栃木、群馬、山梨の1都、7県を首都圏として首都圏整備計画が策定されたが、この計画は、あくまでプランで独自の事業費をもたず、各省庁の予算をコントロールする機能も弱かったが、都市インフラ整備については、新宿副都心の建設、地下鉄整備、首都高速道路の整備と拠点開発、交通インフラ整備の実現には貢献した。しかし、既成市街地全体の都市改造、社会資本整備については、無力であった。

1968年には、旧都市計画法を廃止し、同じ名前で新たな都市計画法が施行された。法律の中で都市計画基準と、都市計画の財源として国庫補助を明文化したことが特徴であり、また旧法との大きな違いは、都市計画の決定権限が、地方分権化されたことである。即ち都道府県知事が、区域区分、地域地区や都市施設、さらに市街地開発事業などの都市施策を定めるとし、その他の事柄は、

市町村が定めるとした。また、都市計画事業の執行についても、都道府県は国の許可を受けて、市町村は、都道府県の許可を受けてそれぞれの責任で執行することとした。旧法の主務大臣の諮問機関として都道府県に置かれた都市計画地方審議会は、新法では、都道府県知事の諮問機関に位置づけられ、さらに国には、建設大臣の諮問機関として都市計画中央審議会が置かれた。小西¹⁾によると、1990年代以降は、行政改革やそれに連なる地方分権改革が進められた時期であり、都市計画の決定権限も主な審議会答申で分権化の流れができた。とりわけ都市計画審議会については、1991年12月20日の、「経済社会の変化を踏まえた都市計画制度のあり方についての答申」、さらに1998年1月13日の「今後の都市政策は、いかにあるべきか」第一次答申「都市計画における役割分担」を経て、2000年(平成12年)の「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」の施行により、2006年には、都市計画法が改正され、都道府県、市町村の都市計画決定権限が整理された。東京都と特別区の間では、地方自治法により市町村が定める都市計画について特別区が定めることができるとしたが、都市計画法87条の3の規定により、用途地域、1ha以上の高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画で3haを超えるもの、上下水道、ガス、電気供給施設に関する都市計画等については、市町村としての都が決定するものとなった。以上に述べた都市計画における決定権限の国、都道府県、市区町村による分権化に呼応して、都市計画法に位置づけられる都市計画事業は、都市計画で定められた道路、住宅、下水道、義務教育施設などの都市施設を整備する事業や市街地再開発事業があり、事業を実施する際の国から都道府県、市区町村に交付される財源も、交付金は、現在、表1-2に整理されるように定められている。東京都特別区の場合に特筆すべきこととして、特別区の区域では、特別区交付金制度という地方交付税制度と似た制度があることが挙げられる。これは、一定の財源を需要により、東京都と特別区で再配分する制度であり、東京都補助金、特別区交付金という科目の都市づくりの財源となっている。

表1-2 都市計画事業と財源

財源	
東京都	道府県
国庫補助金	国庫補助金
地方債	地方債
(市町村負担金)*1	市町村負担金
都市計画税	
一般財源	一般財源
特別区	市町村
国庫補助金	国庫補助金
地方債	地方債
東京都補助金	都道府県補助金
都市計画交付金*2	都市計画税
一般財源	一般財源

国土交通省ウェブサイト 「都市計画事業の財源その他」

*1 東京都の場合

*2 特別区の場合

2000年に地方分権化が始まった頃は、日本経済は、「失われた10年」と形容されたように、日本全土が、1990年代からのデフレスパイラルの中で行き場のない不況に陥っていた。その結果、不良債権の担保として「塩漬け」になった土地が大量に発生するとともに、中心市街地には、空洞化した宅地、形状の悪い宅地が大量に発生した。少子高齢化による人口減少、社会保障費の増大による日本の国際競争力の喪失、生産人口減による産業の疲弊を背景に、我が国の都市がそれらに十分対応できたものになっていないことを踏まえて、2002（平成14年）には国は、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るために都市再生特別措置法を施行し、国の定める都市再生緊急整備地域の中で大胆な規制緩和により民間活力を利用した都市更新を続けていくこととした。都市再生特別措置法を根拠とする都市再生特別地区と都市計画法に基づく都市開発のそれぞれの決定主体を示したのが、図1-1で、国の主導する都市再生緊急措置法を根拠とする都市再生特別地区と地方分権化した都市計画法に基づく都市計画制度を図化した。これを比較すると都市再生緊急措置法が如何に例外的なものであることが分かる。東京都と特別区で分任する都市計画法で規定する計画や地域計画（事業）に対して、国が主導する都

市再生緊急特別措置法による、国等による整備計画で国等が定める民間都市再生事業と、東京都が定める区域計画である都市再生特別地区が定められている。二つの法律で定める計画、事業に、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）が重なっている複雑な関係を示す。

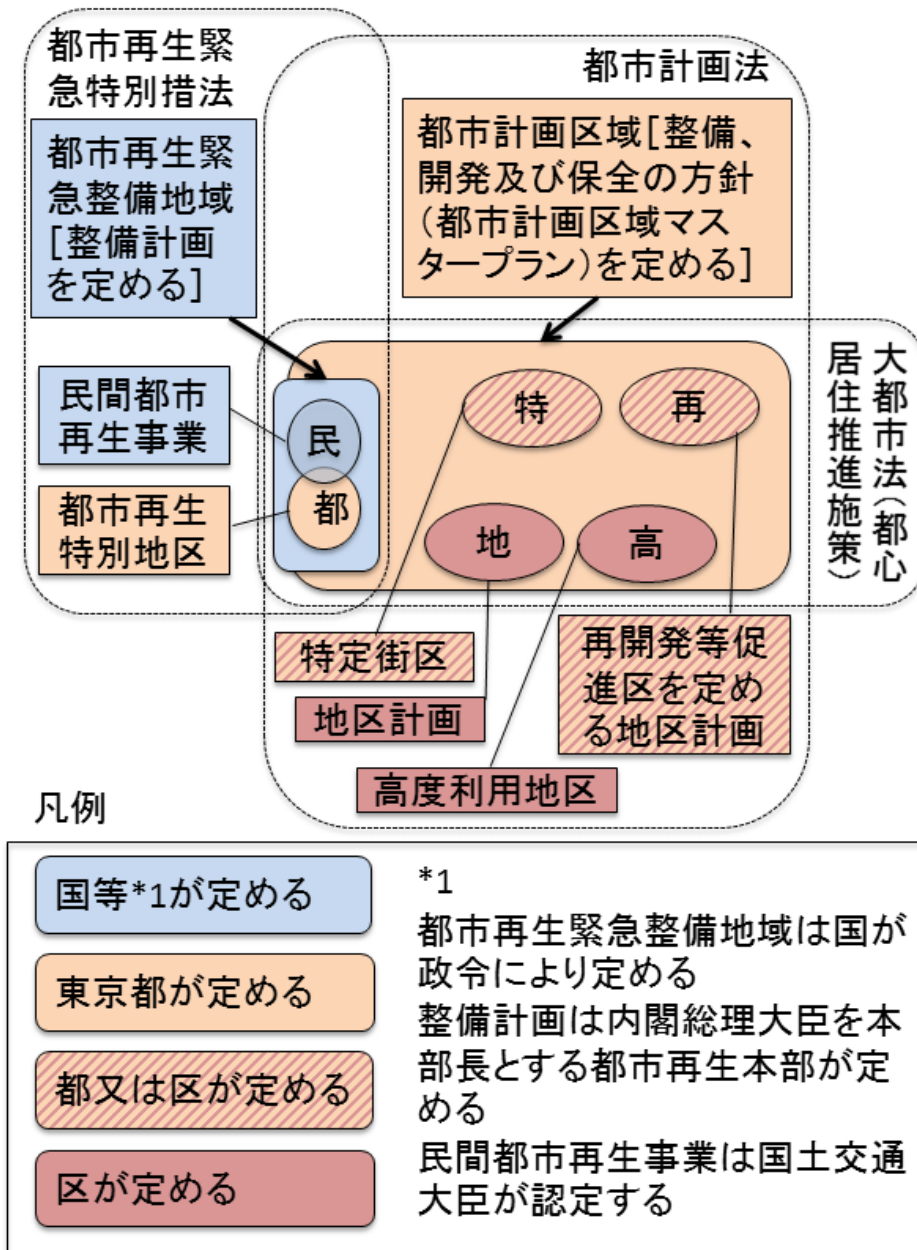


図1-1 都市再生特別地区とその他の都市計画制度

内閣府の示した都市再生の経済財効果による、地域指定前と2011年12月末を比較した都市再生緊急整備地域全体における基本指標を表1-3に示す。

この報告書は、内閣府により示されたもので、地価を基本に、人口関連、業務関連、商業関連、投資関連仕様の指標について向上が現れており、全国の都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において一定の効果があつたとしている。

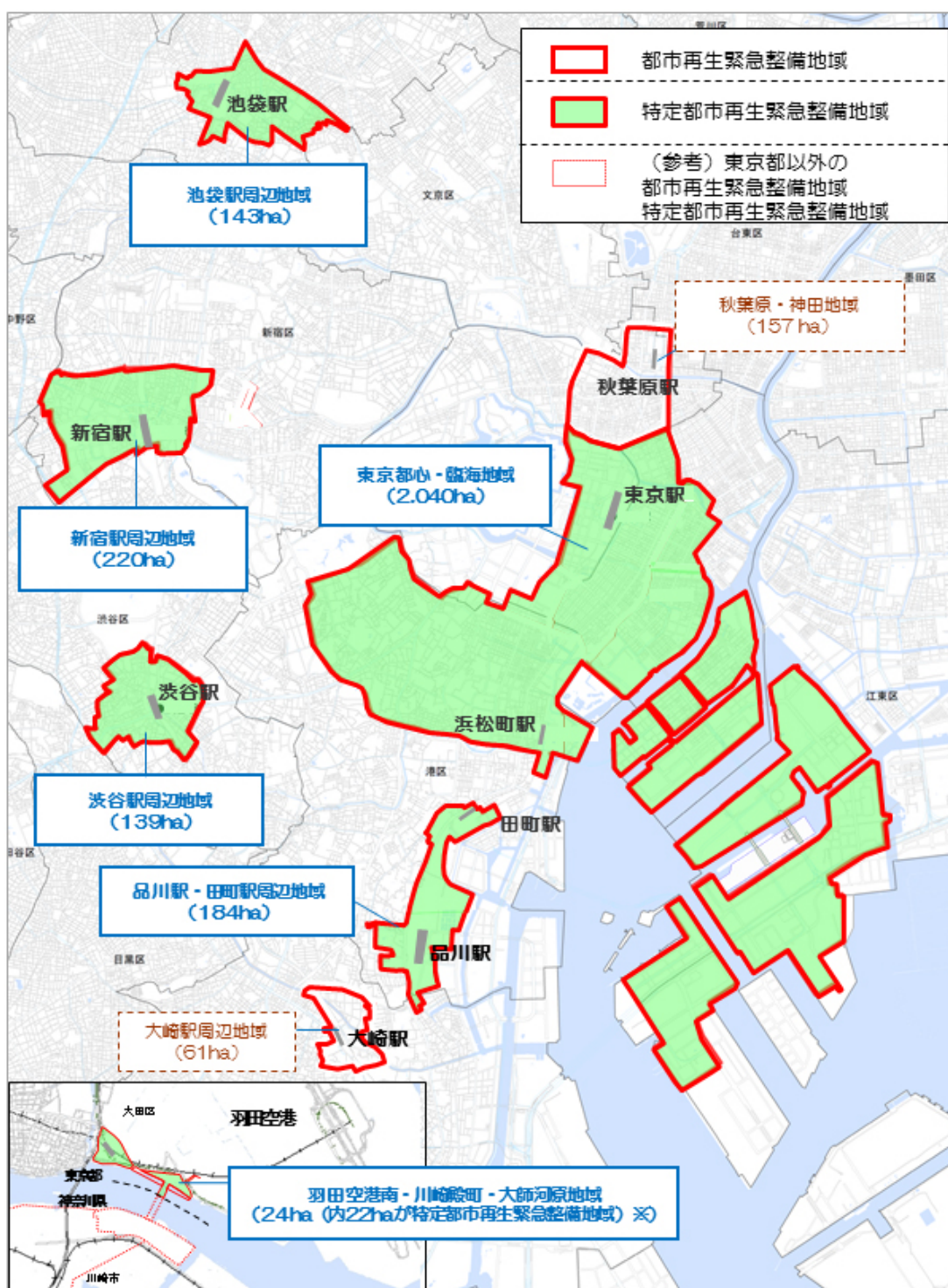
表1-3 都市再生緊急整備地域全体における基本指標の変化

種別	項目	期間	実数		占有率*1		出所
			指定前	指定後	指定前	指定後	
人口 関連	世帯数	2000⇒10年	239,247	364,399	1.3%	1.8%	総務省「国勢調査」
	人口	2000⇒10年	504,173	702,752	1.5%	2.0%	
業務 関連	事業所数	2001⇒06年	216,265	211,250	10.5%	10.4%*2	総務省「事業所・企業統計調査」「経済センサス基礎調査」
	従業者数(千人)	2001⇒06年	3,748	3,905	16.8%	17.8%*2	
商業 関連	年間商品販売額(億円)	2002⇒07年	107,243	108,794	17.2%	16.2%	経済産業省「商業統計調査」
	売場面積(千㎡)	2002⇒07年	4,279	5,165	12.8%	12.7%	
平均地価水準(円/㎡)		2001⇒11年	1,796,137	2,505,846	6.5倍	8.6倍*3	国土交通省「地価公示」
投資 関連	建設投資額(億円)	2002⇒11年	-	70,430	今後5年間(81,974億円)		自治体照会結果*4
	新規供給床面積額(万㎡)	2002⇒11年	-	2,568	今後5年間(3,140万㎡)		

出典 内閣官房地域活性化統合事務局都市再生の推進にかかわる有識者ボード経済効果WG:都市再生の経済効果2014

- *1 占有率とは、自治体(特別区又は市)全体の各指標値に対する割合である。
- *2 2009年に実施された総務省「経済センサス」は、事業所・企業統計調査と調査手法が異なっているため、占有率のみ2009年の値で算出している。
- *3 地価水準の占有率は、全国平均値に対する倍率である
- *4 内閣官房地域活性化統合事務局で2011年12月までに集約した数値をもとに算出している。

平成27年7月現在、これが定められた地域は、全国12地域、3894haである。図1-2に東京都の指定区域を示す。東京都でも指定区域は東京都心-臨海地域、品川-田町駅周辺地域、渋谷駅周辺地域他、8地域2903haにのびている。さらに、2016年(平成28年)には、都市の国際競争力と防災機能強化を実現するとともに、コンパクトで賑わいのある街づくりを進め、併せて、住宅団地の再生を図るためにこの都市再生特別措置法の一部改正が行われている。



※羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域の面積については、東京都内分を記載

出典 東京都都市整備局 HP 「都市再生緊急整備地域」

図 1-2 東京都特別区の都市再生緊急整備地域

1.3 東京における住宅政策と都心居住施策

本節においては、越沢³⁾、越沢⁴⁾により、東京における住宅政策と都心居住の推進施策の経緯について、その主体に着目しながら時系列でまとめる。

我が国における初めての住宅政策は、関東大震災の震災復興時に整備された同潤会アパートと言える。当時、東京の被災地域において下記の方針で試験的な住宅整備が行われた。

- ①不良住宅地区を全面買収し、衛生的なアパート群に建て替え。
- ②非被災地である郊外に、勤労者向けに、戸建て住宅地を建設・運営。
- ③東京の中産階級向けに、モダンな都心型アパート群を建設・経営。
- ④職業婦人のためにアパートを建設・運営。
- ⑤建設した住宅のフォローアップ調査。東大と協力して住宅計画の調査研究。

特に都心型アパートの建設は、都心居住を考慮して建築されたものであり、当時の都心居住のニーズに合致したものであった。その後、計画的な住宅整備が行われないうちに、第二次世界大戦が勃発して、戦時中の建物疎開、戦時住区等が計画されたが、およそ都市計画による、都市政策とは言えないものであった。その後、戦後の戦災復興、高度成長期に伴う、人口と産業の大都市への集中は、居住環境の悪化や地価高騰による都心部での住宅地取得を困難とし、住宅地はスプロール状に郊外へと拡大して行った。このような、住宅難の中、1950年代には、公営、公庫、公団と言った主要政策手法の三本柱の確立後、公営住宅建設三カ年計画を始めとする住宅建設計画が策定されそれらの計画も次第に総合化され住宅難が一時的に解消されてきたが、著しい人口の都市集中や世帯の細分化等により、住宅需要は、増大の一途をたどり、1965年（昭和40年）年代に入っても、厳しい住宅事情が続いた。そこで、1966年（昭和41年）に住宅建設計画法が施行された。この法律は、政府及び地方公共団体による住宅供給はもちろん民間による建設を法含む一体的な住宅建設計画を策定し、これに基づき、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進する目的があった。この計画は、5年後との計画として2001年次8次計画（平成13年度から平成17年度）まで進められた。

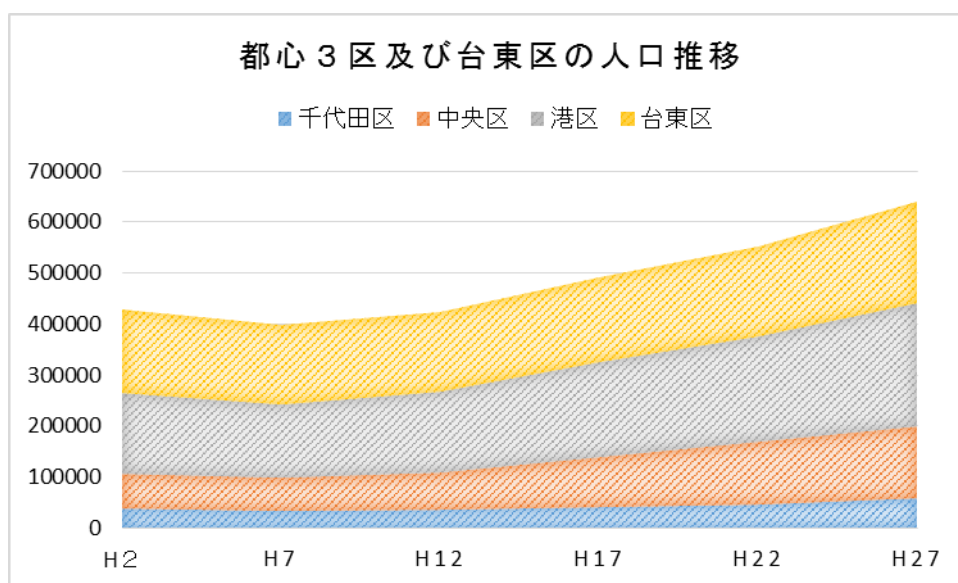
一方、東京都心部や大都市の都心部では、1980年代後半の円高不況対策としての政府の長期的な金融緩和策は、景気拡大をもたらしたが、土地や株式への

投機を助長した。その結果、地価が高騰し、商業・業務系の土地利用が住宅系の土地利用を排除し、定住人口の流失が深刻な問題となった。そこで、国は、1990年（平成2年）に「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」（以下「大都市法」という。1975年（昭和50年）公布）において、新たに建設大臣が大都市地域における住宅、住宅地における基本方針を策定することとした。さらに関係都道府県もこの基本方針に即し、供給計画を定め、目標を達成するために必要な基本的施策を定めた。具体的には、第一に「都市・建築規制」として、中高層階住居専用地区、用途別容積型地区計画、街並み誘導型地区計画、都心居住型総合設計制度等の活用により住宅供給を誘導するとし、第二に「居住環境整備事業」として、都心共同住宅供給事業を始め、住宅供給を組み込んだ市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等市街地整備事業、都心居住再開発等促進事業、街区高度利用土地区画整理事業等の推進を行うとした。第三に「公的主体による住宅供給事業」として、地方公共団体、旧住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等の公的主体により住宅市街地整備の促進と住宅供給の拡大を図るとした。この三つの供給方針により、1991年（平成3年）には、東京都、中央区、千代田区が、早速、この法律に基づく地域計画の位置づけで、それぞれ住宅マスタープランを定め、表1-4に示す、都心居住確保を目的とする施策をそれぞれの立場で実施してきた。

表1-4 都心居住施策導入状況

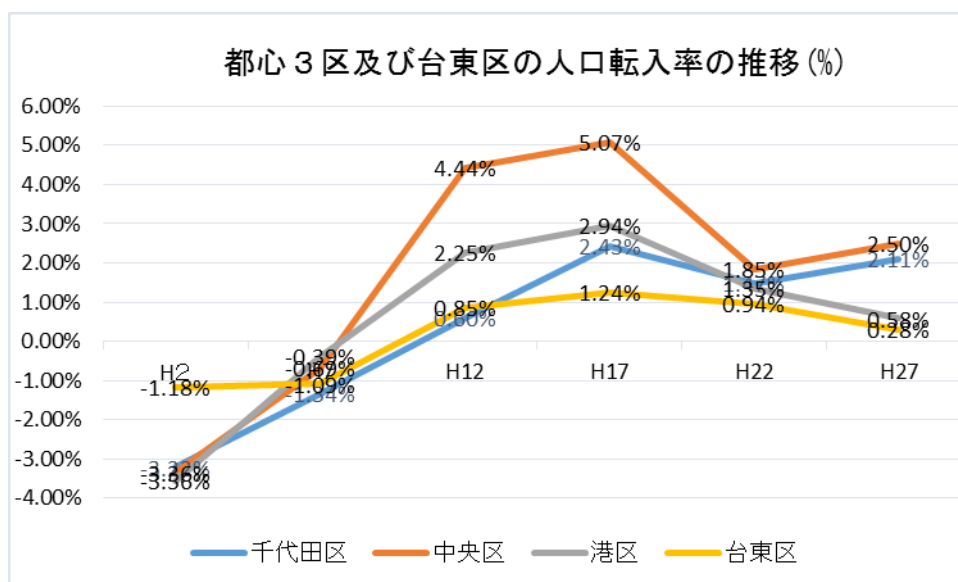
年	項目
1983（昭和58）	東京都で市街地住宅総合設計制度運用開始
1985（昭和60）	中央区・港区で住宅付置義務導入
1990（平成2）	用途別容積型地区計画創設
1992（平成4年）	墨田区で用途別容積型地区計画導入 都市計画法改正（用途の詳細化、中高層階住居専用地区）
1995（平成7年）	街並み誘導型地区計画の創設
1996（平成8年）	用途地域指定替終了・中高層階住居専用地区指定
1997（平成9年）	中央区・千代田区で街並誘導型地区計画導入・高層住居誘導地区指定

2006年（平成18年）の住宅建設計画法の第8期住宅建設五箇年計画の終了を受け、量から質への住宅政策の転換を踏まえ住生活基本法が施行になり、全国計画である住生活基本計画と都道府県計画として、従前の住宅マスタープランを位置づけた。その際、区市町村住宅マスタープランは、その関連計画として位置づけた。住生活基本計画の最大の特徴は、住生活の安定確保及び促進に関するアウトカム指標を設定し、耐震化率、バリアフリー化率、省エネ率、住宅性能表示率等を成果指標として位置づけたことである。その後、バブル崩壊後の地価の下落、超低金利政策、住宅ローン減税措置の持続等の国家的政策の影響もあり、東京都心部においては、集合住宅を中心とした住宅供給が活発になった。図1-3の都心3区と台東区の人口推移では、1991年（平成3年）のバブル崩壊以降、2000年（平成12年）を境に人口の増加に転じたことが分かる。



特別区の統計 (H3, H8, H13, 18H, H23, H28) の「人口の推計」より作成
図 1-3 都心3区及び台東区の人口推移

さらに図 1-4 の都心3区と台東区の人口転入率の推移も平成7年から平成12年の間にマイナスからプラスに転じたこと、転入率の絶対値が少なくなってことから、人口の流失が沈静化する状況が見て取れる。



特別区の統計 (H3, H8, H13, 18H, H23, H28) の「人口の移動状況」より作成
図 1-4 都心3区と台東区の人口転入率の推移

これらの統計結果から都心居住の推進については、住宅施策の量から質の転換があったものの、都心居住施策の一定の効果はあったと言える。

1.4 東京都における自治制度の変遷と都市計画における特徴

これまで、東京における都市更新施策と都心居住施策について述べた。その中で、これら施策を担う重要な自治制度上の主体として旧東京府、旧東京市、東京都、特別区に言及してきた。この東京における自治制度には固有の特徴があり、それがこれら施策に影響を及ぼしている。そこでここでは、東京における自治制度の変遷を特別区研修所編²⁾をもとにまとめ、特に特別区制度に留意しながら、その都市計画における特徴を述べる。

東京の区域における自治制度は、明治維新後は、明治11年(1878年)の郡区町村編制法により、麹町区、神田区、日本橋区他など15区が定められ、昭和22年(1947年)には、23区に再編された。とりわけ、その中で、千代田区、港区、中央区の都心三区は、江戸時代の江戸城、現在の皇居を取り巻く最中心にあり、親藩の有力大名屋敷が建っていた場所である。したがって、道路基盤が整っているだけでなく、敷地の元の大きさも広く、立地としても高台の環境の良い場所を含んでいる。かつての明治の元勲、貴族、財界人の屋敷は、都市計画事業による都市更新はもとより、震災復興、戦災復興事業が行われ現在はホテルや大学、省庁、良質な共同住宅の立ち並ぶ地域となっている。

東京都は、地方自治法による都道府県のひとつであるが、他の道府県と異なり、東京都の特別区の区域では、日本の首都東京の一体性を確保するために、1947年(昭和22年)より特別区制度が施行されている。制度の施行前は市町村制に比べ権限等が限定的であり、東京都の内部団体であった特別区は、制度開始後からこれまで、区長公選制の復活を始め、数度の制度改革が行われ自治権の拡充が図られてきた。平成12年の地方自治法の改正により、『特別区は「基礎的な地方公共団体」』と明記された。その結果、特別区は、一部、水道、下水道、交通など東京都に依存する部分があるものの、おおよそは、市と同様の自治事務を行う基礎的自治体となった。都市計画法の運用についても特別区にも都市計画審議会をおくことができるようになり、自らの権限の中で、都市計画の決定をすることができるようになった。しかしながら、都市計画法(新法)が施行された1968年(昭和43年)以降、東京都は、都市計画区域(都市計画法5条)の指定をし、その区域の整備・開発又は保全の方針(都市計画法6条

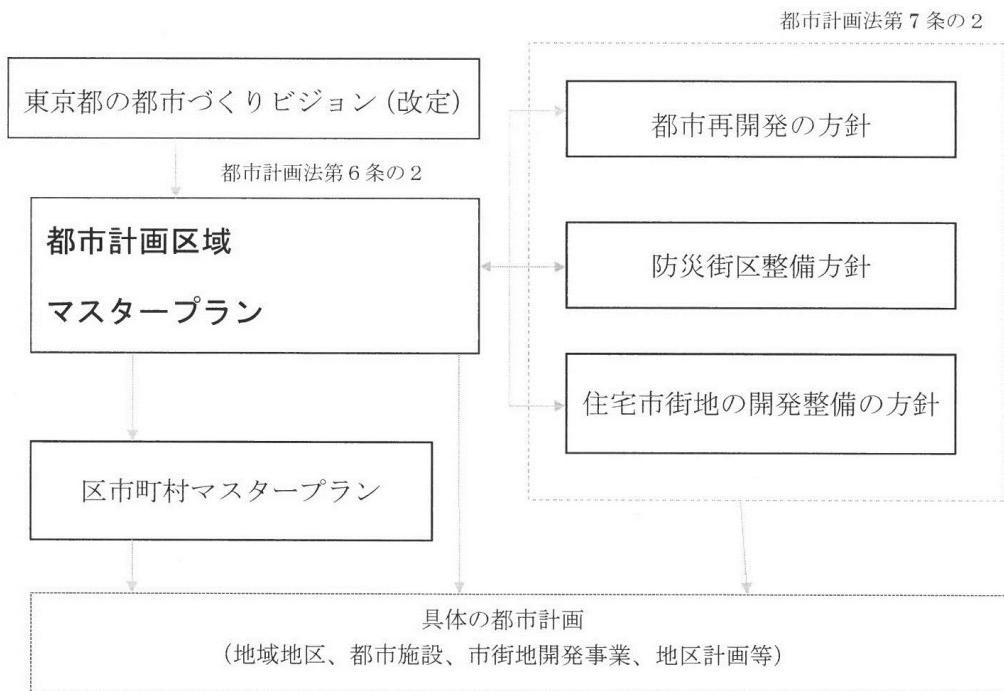
の2、以下「整開保の方針」という)を定めるとし、その他、用途地域、容積率についてはこれまでと変わりなく、東京都が23特別区全域について、すべて定めることになっている(表1-5)。

基礎的自治体としての特別区において、この東京都が定める、都市計画区域、用途地域、容積率、さらに整開保の方針、即ち東京が定める区域マスタープラン、区市町村マスタープランと都市開発方針等の3方針、具体の都市計画についての関係を図1-5に示す。都市計画法7条の2に定める都市再開発の方針、防災街区整備方針、住宅市街地の開発整備の3方針は、他の市町村と異なり特別区ではなく東京都が定め、区市町村マスタープランの東京都における一体性を担保している。さらに、地域地区、都市施設、市街地再開事業、地区計画等の具体の都市計画については、東京都、特別区においては、それぞれ分担しながら各々の権限で定めることができることとなっている。

表1-5 東京都と特別区の都市計画制度等の概要と決定権限

種別	決定権限	規制を緩和する事項					有効・公開空地の整備	都市計画に設定
		用途の制限	容積率の最高限度	建蔽率	地(道路・隣側・北側)	斜線制限		
都市再生特別地区	東京都	◎	◎	-	◎	◎	○	○
特定街区	1ha超は都で以下は区	-	◎	◎	◎	◎	○	△
高度利用地区(一般型)	区	-	◎	-	◎	◎	○	-
“(機能更新型)”	区	-	◎	-	◎	◎	○	-
再開発等促進地区を定める地区計画	3ha超は都で以下は区	◎	◎	-	◎	◎	○	○
地区計画(一般型)	区	◎	-	-	-	-	○	-
“(街並み誘導型)”	区	-	◎	-	◎	-	-	-
“(用途誘導型)”	区	-	◎	-	-	-	-	-
“(容積適正配分型)”	区	-	◎	-	-	-	-	-

◎:緩和できる ○:必須 △:任意



東京都都市整備局「都市計画区域マスタープランの概要」より抜粋
図 1-5 東京都と特別区の各種計画の都市計画制度における位置づけ

さらに、都心居住については、住生活基本法、大都市法と都市計画法との関係に東京都住宅マスタープラン、区市町村マスタープランの関係を加えたものを図 1-6 に示す。1990 年（平成 2 年）の大都市法の改正に基づき定められた東京都住宅マスタープランは、2010 年（平成 22 年）に根拠法が、東京都住宅基本条例から住生活基本法に変わり、同法を根拠とする都道府県計画に位置づけられた。また、各区の区住宅マスタープランは、東京都住宅マスタープランの下に位置づけられたが、都市計画法、住生活基本法の関係については、各区都市計画マスタープラン、各区住宅マスタープランに共に、明確に規定されていない。

東京都住宅マスタープランの位置づけ

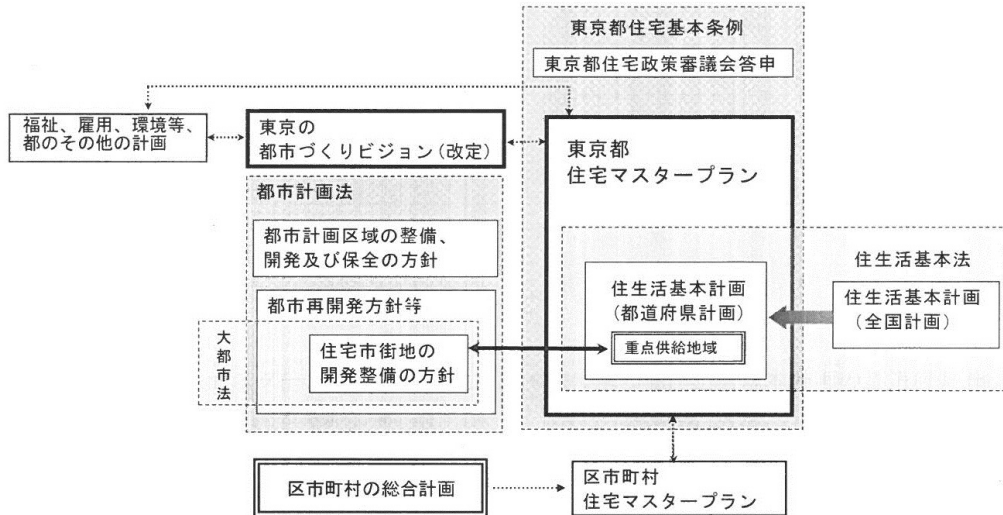


図 1-6 都市計画マスタープランと住宅マスタープランの位置づけ

出展 東京都住宅マスタープラン 平成 18 年

1.5 本研究の目的と意義

東京都心の特別区の区域では、これまで述べてきたように、国、東京都、特別区、それぞれの別々の主体が、都市再生特別措置法、都市計画法等の制度等（以下「都市計画の制度」という）の様々な法律に基づく計画により、民間活力も使いながら、都市更新、都心居住推進の施策を進めてきた。本研究は、ヘドニック法により、この施策の効果について、公示価格及び都道府県基準地価（以下「公示地価等」という）、並びに中古マンション価格等の不動産価格への影響を測定し、さらに各種統計の検討を通じて、都市更新、都心居住施策の効果と課題を検証することを目的とする。

その際、都市更新施策の影響について公示地価等を目的変数にしたのは、「社会資本投資の便益は、ある一定の条件下では、地価の上昇に帰着する」とする、キャピタリゼーション仮説に基づいている。即ち、都市更新施策のそれぞれの内容が、都市の利便性を高める効果があるのであれば、これによって都市の不動産に対する需要を喚起することで地価の上昇に繋がるということを前提として、それぞれの内容と地価との関係を分析する。一方、都心居住の施策の影響について住宅の物件価格を目的変数にしたのは、市場の参加者が、基本的には、

将来居住者や住民が主体であって、賃貸目的や投資と言った経済的便益よりも
の居住の便益を目的としてマンションを選ぶと考えたためである。これによっ
て、住宅を社会資本として捉えた場合に、都心居住施策の効果が、キャピタリ
ゼーション仮説に基づいて、居住の便益の向上を通じて住宅の価格に影響する
と考えた。さらに、東京都心区の居住実態が7から8割以上がマンション居住
であることから、マンション価格を目的変数とした。この際に、新築分譲価
格は、新築プレミアムを含めた開発業者の都合により価格設定が行われること、
地域によっては投資目的で価格が高騰する可能性があること、需要と供給の関
係で時系列的に常に変化する分譲価格を一度に大量に収集することが困難であ
るといった分析上の難点がある。そこで本研究では、インターネットの不動産
検索サイトで取得できる中古マンション価格を、時系列で変化する可能性も配
慮して、短期間で収集することにした。

以上をまとめると、次のようになる。ヘドニック法により、都市再生特別地
区や各種都市計画制度が、土地の価格や中古マンションの不動産価格を引き上
げる影響が計測できたら、望ましい都市更新、都心居住施策であることが間接
的に確認できる。その上で、これらの施策の政策効果となる各種指標を検証し、
主体の異なる施策の妥当性を検証することができる。

以上の内容により、本研究は、下記の社会的な意義を持つ。我が国の活力を
牽引する役目を負う国際都市東京都心地域では、国、東京都及び特別区がそれ
ぞれ権限を分担し、都市更新と都心居住の二つの柱で都市づくり施策を行って
きた。その施策を、不動産価格に着目してそれぞれの施策の影響を計測して、
さらに施策の効果を様々な統計データにより検証することで、今後の東京都心
区域の施策、とりわけ住民に最も近い、基礎的自治体である特別区の、都市政
策、都心居住施策の立案に、寄与することが期待される。

1.6 本論文の構成

本論文は5章構成とし、各章は下記の内容からなる。

第1章においては、本研究の社会的背景を述べる。まずは歴史的経緯として、
明治維新以降、都市政策とりわけ首都東京の都市更新について、関東大震災か
らの復興、第二次大戦からの戦災復興、戦後の高度成長期を、その基本となる
都市計画法等の制度の整備、その財源措置が、震災、戦災、高度成長期を通じ
て徐々に変化してきたことや、国の地方分権一括法施行以降の都市計画制度の

分権化や、都市再生特別措置法による民間活力を活用した都市更新について変遷をまとめている。さらに、東京における住宅政策、とりわけバブル期以降の都心居住施策について、国、東京都及び特別区のそれぞれ取り組みについて述べている。最後に、東京都における自治制度の変遷と都市計画における特徴を記述し、東京都における自治制度の特殊性、各区における都市更新と都心居住施策が、国、東京都及び特別区において、どのような役割分担により行われてきたかを述べ、最後に本研究の目的と意義を、日本の経済を牽引する役割と1000万人市民の生活の場としての東京において、国、東京都及び特別区で分任する、都市更新、都心居住の施策の影響を計測して、成果や課題を検証することにより、基礎的自治体としての特別区の施策の立案に寄与することを期することであるとまとめている。

第2章は、本研究に関連する既往研究と本研究の位置づけについて述べる。既往研究については、第一に、さまざまな都市再生特別地区を含めた都市計画の制度が土地の価格にどう影響したかについての研究、第二に、住宅の価格形成の外的要因についての研究、第三に住宅確保のための都市計画制度等の効果を分析した既往研究について述べる。その上で、本研究が、既往研究に対してどのような独自性があるかをまとめ、本研究の位置付けを述べる。

第3章では、都市更新に関する分析として、公示地価等に着眼して、都市再生特別地区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画制度等の効果をヘドニック法により分析し、土地を高度利用する都市計画等は土地の価格にどのように影響するかを示す。

第4章では、都心居住推進に関する分析として、中古マンション価格に着目して、3章で示した都市再生特別地区、その他都市計画の制度の影響を再度、ヘドニック法により解析し、都市再生特別地区を含む土地の高度利用を伴う都市計画等が、中古マンション価格にどのように影響があるかを示す。

第5章では、第3章と第4章の不動産価格に対する都市再生特別地区や都市計画制度の影響の分析結果をもとに各区における都市更新と都市心居住の推進施策の効果と課題を各種統計等により検証することによって、今後の都市更新、都心居住の施策の効果と課題について考察する。

最後に第6章では、各章で得られた知見をまとめ、総括的な考察を行い、さらに本研究の将来の発展の方向性について述べる。

この章の参考文献

- 1) 小西真樹：都道府県・市町村間の都市計画決定権限の分担に関する基礎的研究 - 新都市計画法以降の権限分担の全容および委譲過程から - , 都市計画学会, 都市計画論文集, No.43-3, pp331-336, 2008
- 2) 特別区研修所編：特別区職員ハンドブック 2017, ぎょうせい
- 3) 越沢明：東京の都市計画, 岩波新書, 1991
- 4) 越沢明：復興計画, 中公新書, 2005

第2章 既往研究と本研究の位置付け

2.1 はじめに

本章では、本研究に関連する既往研究と本研究の位置づけについて述べる。既往研究については、2.2節では都市計画制度の土地の価格への影響を分析した研究を示し、2.3節では住宅価格の形成要因、住宅確保のための都市計画制度等の効果を分析した既往研究について、我が国における研究蓄積とその特徴についてまとめる。最後に2.4節で、それらの既往研究の文脈に対して本研究がどのような独自性を持っているのかについて述べる。

2.2 都市計画制度の地価に与える影響を分析した既往研究

これまで、我が国の都市計画研究や都市経済学研究の文脈において、都市再生特別地区を含む都市計画制度や総合設計制度の効果について研究した論文は多い。そのうち、都市計画制度の効果について代表的な論文は下記の通りである。木崎¹⁾は、東京23区内の都市再生特別地区における容積割増しとその他の規制緩和によって同水準の不動産価値が付与された物件を収益還元法により評価し、公共貢献と不動産価値の間には一定の関係性が見られなかったとした。さらに、木崎²⁾は、東京23区を対象地域にして、2010年の公示地価を目的変数にして、容積率、最寄り駅までの徒歩時間、居住者密度等、地価を決定する代表的な要因を説明変数にしてヘドニック法による解析を行い、都市再生特別地区地域指定の効果を推計した。同じく、和泉³⁾は、地区計画の策定による利用可能容積率増大、良好な街並み景観形成、公的空間整備への期待などの様々な効果が、土地の資産価値増大につながるとし、千代田区の地区計画が定めてある10地区について、地区計画ダミーを設定し、区域内外の地点の地価を用いたヘドニック法によって地区計画指定効果を計測し、およそ15万円/m²と試算した。さらに和泉⁴⁾は、神田和泉町の地区計画区域内で、各敷地の緩和容積率とその敷地属性を計測し、これらを説明変数とする地価関数を推計し、容積率の緩和による資産価値増大効果を約8%と推計した。また、山下⁵⁾は、東京都心部の総合設計制度による容積率の緩和による増加床面積、公開空地の面積に着目し、ヘドニック法により外部効果の計測を行い、床面積、公開空地面積に比例して効果が増すとした。さらに、山下⁶⁾は、立地条件によるヘドニック法による外部効果の格差の計測を行い、都市機能が集積して公共施設の整備水準も高い都心部においては、相対的に大きな環境改善効果があるとした。

2.3 住宅価格の形成要因、住宅確保のための都市計画制度等の効果を分析した 既往研究

住宅価格の形成要因の研究についての代表的な論文は下記の通りである。松本⁷⁾は、中古集合住宅の販売価格、賃料を目的変数に住宅規模、東京駅からの時間、建築経過年数など属性データにより数量化理論一類を用いて分析を行った。藤岡他⁸⁾は東京大都市圏の新築マンション価格について、ヘドニック法により分析し、沿線ごとに物件の属性、立地からの距離に対する影響、交通手段、土地変数、高層化ダミー等により、鉄道沿線ごとの価格推定式の作成を行った。中林他⁹⁾は、多摩ニュータウン地域とその他地域の居住環境を、ヘドニック法により定量的に分析し、現地調査、GIS調査による結果を加え、当該地域での価格形成要因の指針を得た。さらに大都市における都心居住確保のための様々な規制・誘導手法効果を分析したものとしては、下記が挙げられる。深田他¹⁰⁾は、用途別容積型地区計画について、東京都特別区の地域で、確認申請の結果から適用状況と住宅の整備状況について調べ、用途別容積型地区計画区域内の住宅整備確保の実績が少ないとし、その要因について分析した。南珍¹¹⁾は、千代田区において住宅施策として策定された用途別容積型と街並み誘導型の併用地区計画の適用実績と、個別の住宅の整備水準について調べ、良好な住宅ストックの確保と多様な世帯向けの住宅確保に問題があるとした。川崎¹²⁾は、中央区の特定の地域において、併用されている用途別容積型と街並み誘導型の地区計画について住宅供給の誘導効果はあったこと、ただしワンルーム住宅が多く供給されたことを明らかにした。

2.4 既往研究に対する本研究の独自性

前項で述べたように、既往の研究では土地の価格の形成に様々な都市計画制度等が、いかに影響を与えるかを研究したもの、住宅価格の形成においてどのような要因で住宅の価格が決まるのかの研究、さらに、住宅の誘導のために策定された都市計画制度の効果を研究したものなどがある。しかし、第1章で述べた、東京都心部における都市再生特別地区を含めた都市計画の制度等の運用を、国、東京都、特別区が他に見られない特殊な形態で分任していることを踏まえた研究は見当たらない。即ち、東京都心部では、特別区制度の下に東京都と特別区が、都市計画法、建築基準法等の運用を分任している。さらに平成14年に施行された都市再生緊急特別措置法の運用は、国と東京都の間で分任している。

国、東京都、特別区は、それぞれ都市更新と都心居住について各々の目標を持っており、それを意識して都市計画の制度を運用していると考えられる。そこで本研究は、この背景を踏まえて、我が国をリードする首都東京の都心部で、都市更新と都心居住のための都市計画の制度が、公示価格等や中古マンション価格などの不動産価格に与える影響を、それぞれの制度が国、東京都、特別区などの権限に属しているかに留意しつつ分析する。これによって、国、東京都、特別区のそれぞれの都市更新、都心居住の目標と都市計画の制度等の効果の関係を検証する。この点が既往研究に対する本研究の独自性である。

この章の参考文献

- 1) 北崎朋希:都市再生特別地区における公共貢献と規制緩和の実態と課題,日本都市計画学会都市計画論文集, No.46-3, pp.583-588, 2011
- 2) 北崎朋希:特区制度はどのくらいの効果を上げたのか, NRI パブリックマネージメントレビュー, Vol.134, pp.1-7, 2014.9
- 3) 和泉洋人: 地区計画策定による容積率緩和がもたらす土地資産価値変動の計測,都市住宅学, No.27, pp.143-152, 1999
- 4) 和泉洋人: 地区計画策定による土地資産増大効果の計測, 都市住宅学, No.23, pp.211-220, 1998
- 5) 山下英和: 総合設計制度における外部効果の計測, 都市住宅学, No. 47, pp.107-112, 2004
- 6) 山下英和: 総合設計制度における容積率割増要因に関する研究ー公益施設の外部効果を中心にー,日本都市計画学会・都市計画論文集, No.40-3, pp.487-492, 2005
- 7) 松本真澄他: 中古集合住宅の価格と賃貸料に関する分析ー東京を中心とする分譲・賃貸集合住宅の坪単価比較及び分譲住宅単価の二時点比較, 日本建築学会学術講演梗概集, F 分冊, pp.537-538, 1990
- 8) 藤岡美恵子他: 東京大都市圏における新築マンション価格のヘドニック分析, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No.36, pp.943-948, 2001
- 9) 中林綾他: 不動産価格の形成要因から見た多摩ニュータウンの居住環境評価, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No.41-3, pp.677-682, 2006.10
- 10) 深田知子他: 用途別容積地区計画による住宅確保の実績と課題,1996年度第31回日本都市計画学会学術研究論文集, pp.475-480, 1996

11) 南珍: 用途別容積型地区計画と街並み誘導型地区計画を併用した都心居住確保の実態と効果－東京都千代田区（千代田区型地区計画）を対象として－, 都市住宅学 35 号, pp45-pp50, 2001

12) 川崎興太: 用途別容積型地区計画と街並み誘導型地区計画による住宅供給の誘導効果に関する研究－東京都中央区第2ゾーンの事例研究－, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No40-3, pp769-774, 2005.10

第3章 東京都心区における都市再生施策の検証 ～都市再生特別地区とその他の都市計画の地価への影響

本章では、近年における最重要な都市更新施策である都市再生施策の効果を検証するために、東京都心区における都市再生特別地区とその他の都市計画の地価への影響をヘドニック法によって分析する。

3.1 はじめに

3.1.1 研究の背景

平成14年6月に施行された都市再生特別措置法は、都市再生がその目的である。具体的には、「都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域」として都市再生緊急整備地域を政令により国が定めることとなっており、一方、都道府県は、国が指定する都市再生（特定）緊急整備地域内で、内閣府に置く都市再生本部の定めた整備計画に基づき、都市再生特別地区を定めることができる。現在、この都市再生特別地区は、東京23区内で32箇所が指定されている。東京都の定めるセンター・コア・エリアの最中心である千代田区、中央区、港区、台東区（以下、「都心4区」と呼ぶ。）は、我が国の中枢機能が集中する重要な市街地を内包している。さらに、台東区を除く3区（以下、「都心3区」と呼ぶ。）では、都市再生緊急整備地域の指定を背景に都市再生特別地区指定、民間都市再生事業の事例が多い。その一方で、1章で記述したとおり、東京23区においては、特別区制度の下、他地域とは異なる都市計画制度・政策の策定権限の枠組みが設定されている。区の定める都市計画制度で、地区計画、高度利用地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画は2つに分けられる。前の2制度は、予めまちづくりの方向性や、開発の枠組みを定め決定後の開発事業に着手する都市計画で、決定権限はすべて区にある。一方、後の2制度は、民間事業者による事業着手を前提に審査の過程で容積率の緩和などのインセンティブに対し道路、空地などの地区施設、特定用途の導入など公共貢献として引き出すための手法であり、民間事業者の事業着手を前提にしているところに、都市再生特別地区と類似性がある。

東京23区の都市計画制度は、対象地域の広さで、東京都と特別区で決定権限を分任することで、同一地域に国、東京都、特別区と策定権限が重複していることが特徴であることに加え、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画の事例も多い。以上の、都市再生特別地区とその他、都市計画制度の関係を図3-1に示す。都市再生特別措置法で定められた区域は、この法律を根拠に、

国が主体的に決定する枠組みで考えられており、都市計画法を根拠とした都市再生特別地区の決定権限のみが、東京都に残されたことが分かる。

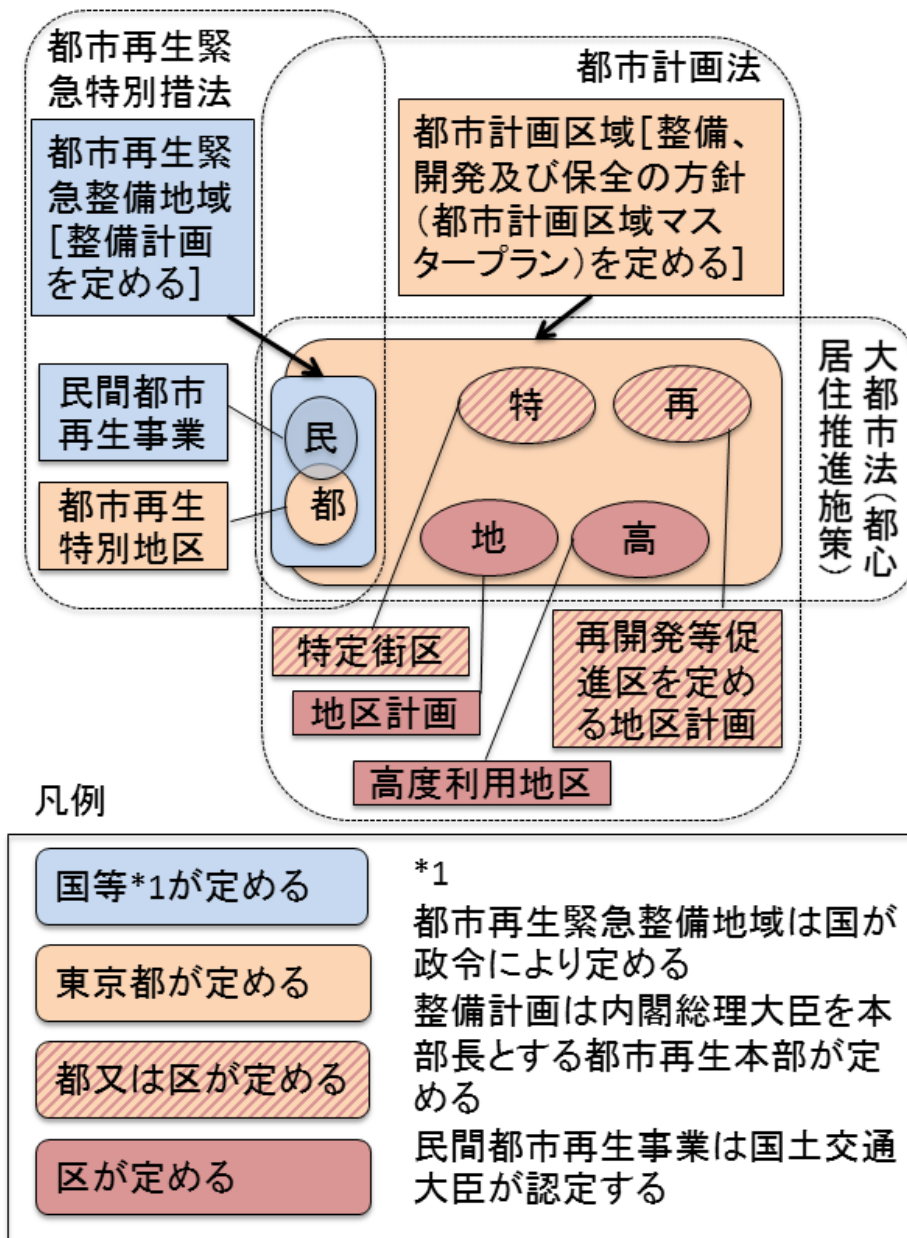


図3-1 都市再生特別地区とその他の都市計画制度 (図1-1の再掲)

さらに、東京都が、都市計画諸制度の活用方針で都市計画法を根拠とする土地の高度利用を図るための都市計画制度や建築基準法に総合設計制度を適用する地域を戦略的に定めた地域をセンター・コア・エリア（図 3-2）と呼び、その最中心である都心 4 区において、それぞれ国、東京都及び特別区が定めた都市計画制度等の影響を総合的に比較分析することは、都心部の都市更新に向けた政策の立案や検討において有益であろう。

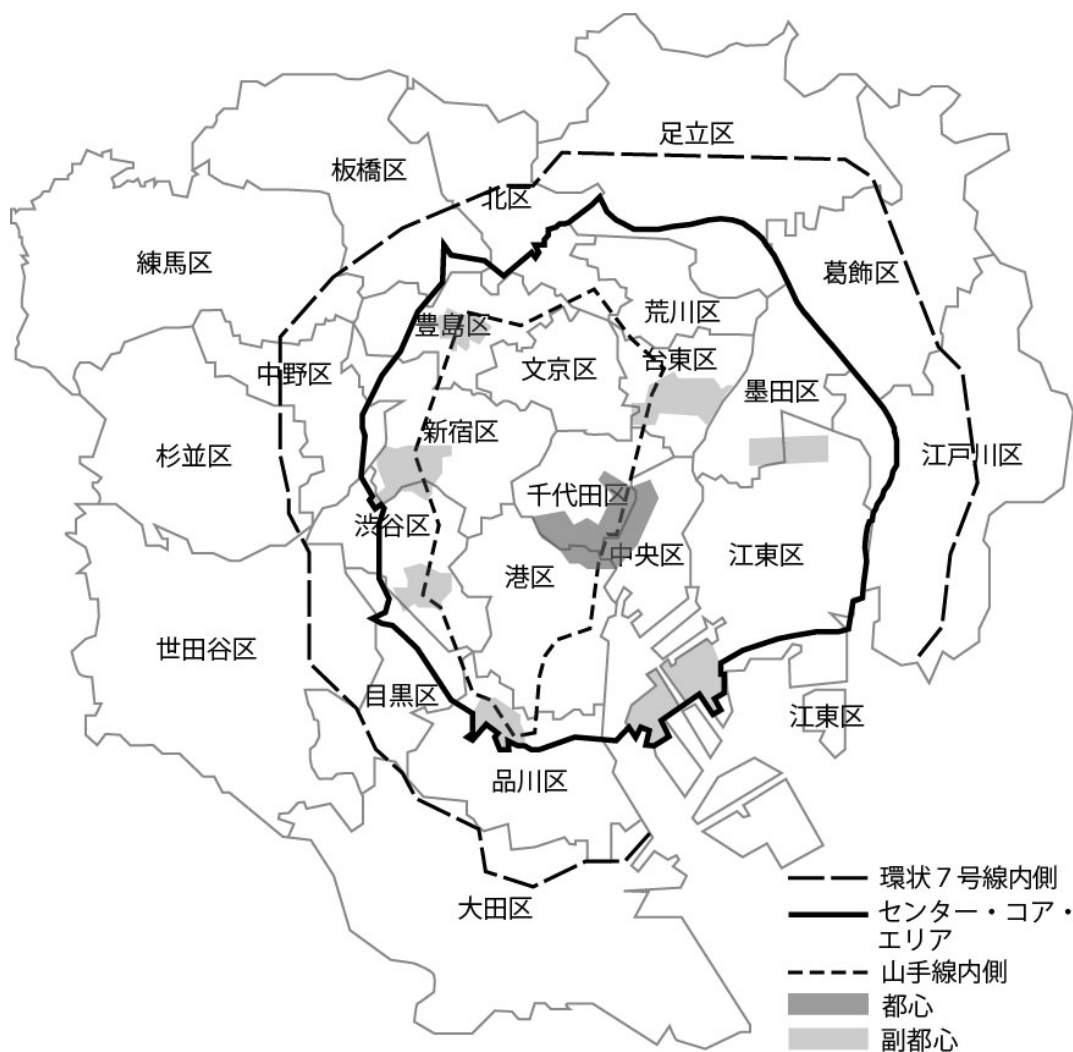


図 3-2 センター・コア・エリア概念図 12)より作成

3.1.2 研究の位置付け

都市計画制度等の影響の分析においては、以下に例示するように、キャピタリゼーション仮説に基づき、外部効果を計測するヘドニック法がしばしば用いられてきた。

和泉¹⁾²⁾は、地区計画の策定による利用可能容積率の増大、良好な町並み景観形成や公共的空間整備など効果の計測は、効果の実現に係わる不確実性のため困難であったが、地区ダミー変数を使うことによりこの効果の計測に成功し、千代田区内の10地区で地区計画策定による土地資産価値を15万円/m²を上限とした増加を確認した。山下³⁾⁴⁾は、総合設計制度において容積率割増しと同時に公開空地を整備した建築物の存在は、隣接地域に正の外部効果をもたらすとした。また青木⁵⁾は、高さ制限の制限内容の違いによる地価への影響を測定し、住環境を重視する地域ではプラスの影響がある反面、土地の高度利用が求められる地域では公示地価等にマイナスの影響があるとした。さらに保利他⁶⁾は、特定街区を活用した、容積移転を伴う歴史的環境保全による土地資産価値への影響を計測し、歴史的環境及び容積率緩和による開発がそれぞれ単独で存在する場合の外部効果と共存する場合の比較考察を行い実証的效果の特徴について述べている。都市再生特別地区制度については、北崎⁷⁾は、都市再生緊急整備地域の効果について計測をし、規制緩和を必要としていた3大都市圏には効果的であったが、必要としていなかった地方都市には効果が無かったとしている。さらに、内閣官房地域活性化統合事務局ほか⁸⁾は、地価水準を説明変数として東京23区において、都市再生緊急整備地域指定により地価を約1.1倍上昇させる効果があったとしている。以上に例示するように、これまで様々な都市計画制度による外部効果を、ヘドニック法を用いて分析した論文はあるものの、東京の都心4区で、国、東京都が進める都市再生特別地区と、東京都、特別区が役割分担しながら進める再開発等促進区を定める地区計画、区が定める高度利用地区、各種地区計画等を網羅的に分析した論文は皆無である。

3.1.3 研究の目的

以上を踏まえ、本研究は、東京都の都心4区で、様々な都市計画制度の都市更新への効果という意味で、都市再生特別措置法による都市再生特別地区と都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区等の都市政策による影響を、ヘドニック法により検証することを目的とする。具体的には、公示価格（基準地価）を目的変数に定め、また地積、前面道路幅員、容積率、建蔽率等の土地の属性による説明変数と、都市計画制度の政策的な説明変数を定め、総合的な影響を分析する。このことにより、国と東京都による都市再生特別地区と、東京都、特別区による再開発等促進区を定める地区計画、区による

高度利用地区の政策効果の比較を行うことを目指す。

対象地域である、都心4区の内、千代田区、中央区、港区の都心3区は、我が国の中枢機能が集中する重要な市街地を内包し、平成32年、オリンピック・パラリンピック開催に向け様々な民間開発が始まっていて、表3-1に示すように、都市再生特別地区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画の事例が多い。そこで、これら都心3区と隣接しながら上記の3制度の指定が高度利用地区1箇所のみである台東区を含めて、都心3区、都心4区で政策効果を比較する。併せて、回帰分析によって得られたモデル式を用いて、台東区において未指定の都市再生緊急整備地域の効果を推定する。尚、これらの区域では、すでに高速道路、鉄道、都市計画道路等の基盤整備が行われており、これらの影響による地域差が出にくいことが期待できる。

表3-1 都心4区における都市計画等の指定状況

都市計画手法等	千代田		中央区		港区		台東	
	指定箇所数	指定面積 (ha)	指定箇所数	指定面積 (ha)	指定箇所数	指定面積 (ha)	指定箇所数	指定面積 (ha)
都市再生特別地区	11	33.1	14	18.5	1	3.2	0	0
民間都市再生事業	11	13.5	8	13.3	10	30.4	0	0
特定街区	10	18.1	11	9.65	10	15.7	2	0.97
地区計画	33	488	16	622	10	51.8	3	12.1
高度利用地区	9	12.2	9	134	7	26.4	1	7
再開発等促進区を定める地区計画	4	17.8	11	121	17	253	0	0

民間都市再生事業は、平成28年3月31日、現在

3.2 都市再生特別地区制度とその他の都市計画制度における影響の計測

3.2.1 影響の計測方法

上記の既往研究に倣い、本研究では「社会資本投資の便益は、ある一定の条件化では、地価の上昇に帰着する」とするキャピタリゼーション仮説に基づきヘドニック法により公示地価等に対する都市計画制度等の影響を測定する。これにより、公示地価等の上昇に寄与する施策は、土地に対する需要の増加させることから、都市更新に効果のあるものと推測する。

具体的な解析法については、目的変数は平成27年度公示地価及び東京都基準

地価を用いた。山下³⁾により、この二つの地価の基準日に半年のずれがあるが、同様に扱っても結果の影響は無いとの指摘がされているので、特段の補正等は加えない。対象地点は、公示地価、基準地価で定める商業系地域に絞った。分析対象地区毎の対象地点数は、表 3-2 の通りである^{注1}。

表 3-2 対象地点数

対象地域	4区	3区	千代田区	中央区	港区	台東区
対象地点数	267	211	67	70	74	56
公示地価地点	167	133	40	45	48	34
基準地価地点	100	78	27	25	26	22

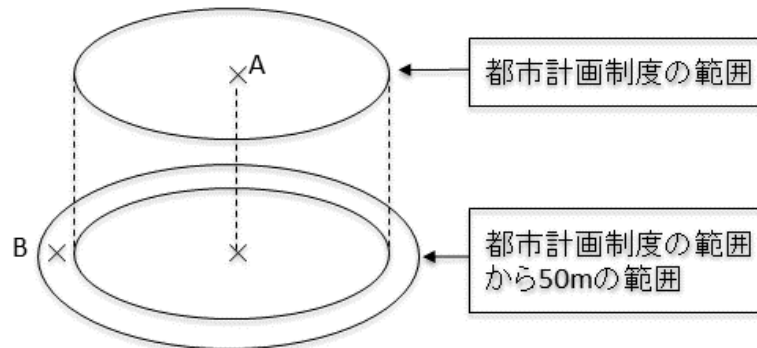
説明変数については、公示地価・基準地価調査で得られる、地積、前面道路幅員、容積率、建蔽率、最寄り駅までの徒歩距離等の土地の属性情報や、東京都の土地利用現況基礎調査、経済産業省の経済センサス等から得られるデータにより作成した商業用地比率、住居用地比率、事業所密度、従業者密度などの説明変数に加え、都市再生緊急整備地域、都市再生特別地区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画制度ダミーとこれらの都市計画制度を指定した区域から距離の影響を見るために、50mの距離ダミーを採用した。都市計画制度等の政策ダミーの概念については、図 3-3 で示す。これらの政策ダミーが 1 となる対象地点数を表 3-3 に示した。尚、台東区には該当する対象地点はない。重回帰分析にあたっては、青木¹¹⁾による Black-box を用いて解析した。

表 3-3 政策ダミー一覧

政策ダミー名	3区	千代田区	中央区	港区
都市再生緊急整備地域ダミー	119	31	45	43
都市再生特別地区ダミー	2	0	0	2
同 50mダミー	19	6	8	5
高度利用地区ダミー	25	0	25	0
同 50mダミー	7	1	4	2
再開発等促進区を定める地区計画ダミー	4	0	2	2
同 50mダミー	7	3	1	3

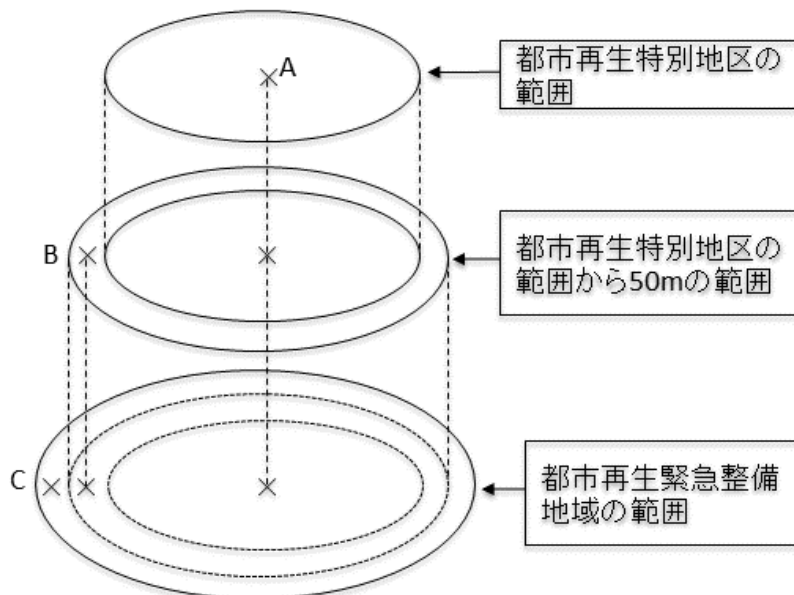
台東区については、該当する地点はない

1. 都市計画制度の場合



ポイント	A	B
都市計画制度ダミー	1	0
都市計画制度から50mダミー	0	1

2. 都市再生特別地区の場合



ポイント	A	B	C
都市再生特別地区ダミー	1	0	1
都市再生特別地区から50mダミー	0	1	0
都市再生緊急整備地域	1	1	1

図3-3 政策ダミーの概念

3.2.2 説明変数の選択および回帰式の形式の決定

説明変数の選択は、既往研究で取り上げたもの（表 3-4 参照）を幅広く収集し、多重共線性を考慮して相互の相関が高いものは一方を採用して説明変数候補を確定して、それらに対して P 値による変数増減法（追加、削除の確率値は 0.2）によって変数の選択をおこなった。また回帰式の形状の決定については、内閣官房地域活性化統合事務局経済効果検討 WG⁸⁾の検討を踏まえて、自然対数化した場合とそのままを用いた場合を比較した。その結果、目的変数である「地価」、説明変数である「最寄り駅までの徒歩距離」、「最寄り駅から東京駅までの最短時間」については、そのまま用いた場合には、説明力の高い決定係数が得られなかったことから自然対数化することとした。

表 3-4 既往研究における説明変数(1)

説明変数	①	②	③	④	⑤	⑥
地価変動率						○
基準地価ダミー					○	
地価年代ダミー			○		○	
地積		○		○	○	○
接道方位(東西南北)						○
私道ダミー						○
地域ダミー			○	○	○	
地域ダミー②					○	
建蔽率					○	○
容積率	○	○				○
容積率二乗項		○				
実効容積率			○	○	○	
最寄り駅からの徒歩時間	○					
最寄り駅からの距離		○				○
最寄り駅からの道路距離					○	
都心駅までの乗車時間	○				○	
都心三区の述べの鉄道距離						○
前面道路巾員			○	○	○	○
奥行/間口			○		○	
不正形地ダミー			○		○	○
居住者密度	○					
従業者密度	○					
町丁目単位の業務地面積率			○	○		
町丁目単位の商業地面積率			○	○		
町丁目単位の公園緑地面積率			○			
町丁目単位の教育文化施設用地面積率				○		
町丁目単位の医療施設用地面積率				○		
50m以内の施設ダミー				○		
100m以内の施設ダミー				○	○	
50m以内の増加床面積			○			
50m超え100m以内の増加床面積			○			
50m以内の公開空地面積			○			
50m超え100m以内の公開空地面積			○			
50m以内の公園緑地面積			○			
50m超え100m以内の公園緑地面積			○			
900%以上の地域内の100m以内の増加床面積			○			
900未満の地域内の100m以内の増加床面積			○			

表 3-4 既往研究における説明変数 (2)

説明変数	①	②	③	④	⑤	⑥
鉄道沿線ダミー						○
水道ダミー		○				
ガスダミー		○				○
下水ダミー		○				
公園隣接ダミー			○	○		
大規模緑地ダミー					○	
最低敷地面積		○				○
最低敷地面積の二乗項		○				
壁面後退距離		○				
壁面後退距離の二乗項		○				
用途地域ダミー	○					
住居系用途地域ダミー			○	○	○	
第一種中高層ダミー		○				
緊急整備地域ダミー	○					
規制緩和ダミー (特区、高度利用、再地区)	○					
建築協定ダミー		○				
建築協定ダミー*一人協定ダミー		○				
建築協定ダミー*区画数ダミー		○				
建築協定ダミー*協定面積		○				
建築協定ダミー*公告からの年数		○				
建築協定から一定距離内 (100~500m、100m刻み) のダミー		○				
建築協定から一定距離内 (100~500m、100m刻み) のダミー*地域ダミー		○				
地区計画ダミー		○				
地区計画ダミー*計画面積			○			
地区計画ダミー*公告からの年数			○			
地区計画から一定距離内 (100~500m、100m刻み) のダミー			○			
地区計画から一定距離内 (100~500m、100m刻み) のダミー*地域ダミー			○			
一定距離 (150m、200m) 以内の歴史的プロジェクトダミー					○	
一定距離 (150m、200m) 以内の総合設計プロジェクトダミー					○	
一定距離 (150m、200m) 以内での容積移転による歴史的環境保全プロジェクトダミー					○	
一定距離 (150m、200m) 以内の総合設計以外による容積緩和プロジェクトダミー					○	

対応する研究は次の通り。①北崎7)、②杉浦14)、③山下3)、④山下4)、⑤保利他6)、⑥青木5)、

3.3 分析結果

ここでは、公示地価等の標本数は少なくなるが地域固有の状況の影響を把握できるように、まず区ごとに、千代田区 67 ポイント、中央区 70 ポイント、港区 74 ポイント、台東区 56 ポイントについて分析し、さらに都心 3 区の千代田区、中央区、港区の合計 211 ポイント、それに台東区を加えた都心 4 区の 267 ポイントをそれぞれまとめて分析して、相互比較する。尚、公示地価・基準地価のポイントについて図 3-4 で国土交通省公示地価、基準値地価のサンプルを示す。

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

検索結果表示

検索条件: [地域] 東京都千代田区 [対象] 地価公示・都道府県地価調査の両方 [調査年] 平成27年～平成28年 [用途区分] 商業地 [地価] 全て

検索結果 146 件中 1 ～ 20 件目を表示中

「詳細を開く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

都道府県地価調査		調査基準日	
基準地番号	千代田5-1	調査基準日	平成28年7月1日
所在及び地番	東京都千代田区丸の内三丁目2番外 地図で確認する		
住居表示	丸の内3-3-1		
価格(円/m ²)	24,600,000(円/m ²)	交通施設、距離	東京、480m
地積(m ²)	9,827(m ²)	形状(間口・奥行き)	(1.0:1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋 コンクリート造) 9F B4		
利用現況	事務所、店舗兼駐車場等	給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		
前面道路の状況	北 36.0m 都道府県道	その他の接面道路	四方路
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域	建ぺい率(%)、容積率(%)	80(%) 1,300(%)
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			

図 3-4 国土交通省公示地価、基準地価のサンプル

3.3.1 各区、都心区域等の範囲におけるまちづくり指標

千代田区、中央区、港区、台東区、都心区域、副都心(上野・浅草)の地域は、図 3-2 のセンター・コア・エリア概念図のとおりで、地域ごとの、道路幅員、土地利用状況を表 3-6、3-7、3-8 のとおりまとめた。まず、道路関係指標については、特別区土木関係現況調書の道路の総面積を総延長で除したものを平均幅員①とした。平均前面道路幅員②については、公示地価、基準地価のポイン

トが属する宅地の前面道路の算術平均である。次に、土地利用状況(1)の平均敷地面積①、容積率①については、東京都都市整備局の「東京の土地利用 平成23年東京都区部」から引用した、平均敷地面積と容積率を示す。平均敷地面積②、容積率②については、公示地価、基準地価のポイントが属する土地の敷地面積、容積率の算術平均を示す。最後に土地利用状況(2)の商業用地比率①、中高層化比率①、平均階数①については、東京都都市整備局の「東京の土地利用 平成23年東京都区部」から引用した、商業用地比率、中高層化比率、平均階数である。商業用地比率②は、公示地価、基準地価のポイントが属する土地の地積を合計し、宅地の総面積で除したものである。

表 3-5 目的変数及び説明変数 (1)

変数名	出所
平成27年公示地価・基準地価(円/㎡)	平成27年、国土交通省「地価公示」・東京都「基準地価」
平成27年公示地価・基準地価の自然対数	平成27年、国土交通省「地価公示」・東京都「基準地価」
地積(㎡)	平成27年、国土交通省「地価公示」・東京都「基準地価」
前面道路幅員(m)	平成27年、国土交通省「地価公示」・東京都「基準地価」
最寄り駅までの徒歩距離の自然対数	平成27年、国土交通省「地価公示」・東京都「基準地価」
最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数	乗り換えNAVITIME (http://www.navitime.co.jp/)より取得
最寄り駅から東京駅までの乗り換えダミー	乗り換えNAVITIME (http://www.navitime.co.jp/)より取得
建蔽率ダミー	平成27年、国土交通省「地価公示」・東京都「基準地価」、建蔽率ダミー(80%=1、60%=0)
指定容積率(%)	平成27年、国土交通省「地価公示」・東京都「基準地価」
都心地区ダミー	「新しい都市づくりのための東京都都市開発諸制度方針」東京都都市整備局による。都心(更新都心・再編都心)
都心等拠点地区ダミー	「新しい都市づくりのための東京都都市開発諸制度方針」東京都都市整備局による。副都心(上野・浅草)、新拠点(秋葉原)
都心地区周辺ダミー	「新しい都市づくりのための東京都都市開発諸制度方針」東京都都市整備局による。都心(更新都心・再編都心)周辺
職住近接ゾーンダミー	「新しい都市づくりのための東京都都市開発諸制度方針」東京都都市整備局による。都心周辺、副都心(上野・浅草)のさらに外周

表 3-5 目的変数及び説明変数（2）

変数名	出所
再開発等促進区を定める地区計画ダミー	都市計画法、再開発促進区等を定める地区計画
再開発等促進区を定める地区計画から距離50mのダミー	都市計画法、再開発促進区等を定める地区計画
高度利用地区ダミー	都市計画法、高度利用地区
高度利用地区から距離50mのダミー	都市計画法、高度利用地区
都市再生緊急整備地域ダミー	内閣官房「都市再生緊急整備地域を定める政令」
都市再生特別地区ダミー	都市再生緊急整備措置法、都市再生特別地区
都市再生特別地区から距離50mのダミー	都市再生緊急整備措置法、都市再生特別地区
高度地区ダミー（高さ制限）	都市計画法、高度地区（高さ制限）
高度地区ダミー（最低限高さ）	都市計画法、高度地区（最低限高度）
商業用地比率（商業用地/町丁別面積）	東京都「平成23年度土地利用現況基礎調査」
住居用地比率（住居用地/町丁別面積）	東京都「平成23年度土地利用現況基礎調査」
事業所密度（事業所数/宅地面積）	経済産業省「平成24年経済センサス」
従業者密度（従業員数/宅地面積）	経済産業省「平成24年経済センサス」
関東大震災復興区画整理地区ダミー	東京都建設局「震災・戦災復興等土地区画整理事業地区」 (http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/appli/youshiki/fukkou/fukkou.html)

ダミー変数は、以下Dと表記する

3.3.2 各区の分析結果について

千代田区の分析結果は、表 3-9 のとおりとなる。決定係数が、0.8705 と回帰式の当てはまりは良い。説明変数については、指定容積率が最も有意性が高い。これは表 3-8 で公示地価、基準地価地点での平均容積率②が、700%を超えていることや、表 3-9 の中高層化比率が、85.3%と高いことから容易に推測できる。また区内には、丸の内、大手町、有楽町の所謂大丸有地域では、官公署、大企業が集積し、霞ヶ関には、官庁街が位置することから、事業所密度（ $t=3.84$ ）や従業者密度（ $t=2.35$ ）といった業務地の属性を示す説明変数の有意性が高くなったと推測される。さらに中央区では残らなかった都心地区ダミー（ $t=2.67$ ）の一定の有意性があることも確認され、明治 19 年の官庁集中計画、明治 21 年

の東京市区改正条例の公布による、

表 3-6 道路関係指標

	千代田区	中央区	港区	台東区	4区
総面積 (ha)	230.3	235.3	344.7	254.4	1,064.6
総延長 (m)	154,909	171,990	265,252	254,197	846,348
平均幅員① (m)	14.87	13.68	13.00	10.01	12.58
平均前面幅員② (m)	21.64	23.42	23.59	21.32	22.43

①平成27年度 特別区土木関係現況調書より作成

②平成27年度 公示価格、基準価格における前面道路幅員の算術平均

表 3-7 土地利用状況(1)

	面積 (Gross) (ha)	平均敷地面積① (㎡)	平均敷地面積② (㎡)	容積率① (%)	容積率② (%)
千代田区	1,136.2	558.9	1454.1	409.7	702.99
中央区	1,045.0	267.3	563.71	552.8	678.57
港区	2,097.0	456.7	667.24	352.3	600.00
台東区	1,007.2	142.8	161.68	271.1	612.50
都心	543.8	565.5	—	650.7	—
副都心(上野・浅草)	270.7	152.4	—	337.7	—

Grossとは、宅地以外のすべての土地利用を含めたものを言う

①東京の土地利用 平成23年 東京都 区部 東京都都市整備局

②平成27年度 公示価格、基準価格におけるより敷地面積の算術平均

表 3-8 土地利用状況(2)

	商業用地比率 ① (%)	商業用地比率② (%)	中高層化比率① (%)	平均階数 ①
千代田区	45.6	12.66	85.3	5.5
中央区	58.3	22.36	79.3	5
港区	37.5	15.68	64.2	4.1
台東区	35.7	8.7	48.6	3.3
都心	66.5	—	89.4	6.3
副都心(上野・浅草)	52.3	—	65.4	3.9

①東京の土地利用平成23年 東京都区部 東京都都市整備局による商業用地比率、中高層化比率
②平成27年度 公示価格、基準価格の対象地点より算出

表 3-9 千代田区分析結果

説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
指定容積率	0.0022	6.78	0.0000	0.4764
従業者密度	0.0001	2.35	0.0220	0.1455
事業所密度	-0.0034	3.84	0.0003	-0.2055
前面道路幅員	0.0230	5.34	0.0000	0.2956
都心地区周辺D	0.4268	2.67	0.0096	0.1908
定数項	12.8975	61.75	0.0000	
F値	P値	t 値の自由度	決定係数	
81.9805	0.00000	61	0.8705	

公共公益施設整備、道路拡幅、上下水道、公園整備により、計画的に整備された都心区域に位置することが土地のブランド力に繋がっていると推測される。また表 3-6 により、千代田区の平均道路幅員は、14.87mで、他区に比較しても若干広いものの、公示地価、基準地価地点の平均前面道路幅員(t=5.34)が 21.64mと、中央区、港区より狭く、台東区と同レベルの前面道路幅員になっている。千代田区では、都心の地価が高いことを背景に、表 3-8 に示す、中高層化率、平均階数が高いことより、高度利用に対する需要が高いことが推察され、これが前面道路幅員の説明力が高い要因ではないかと思われる。

中央区の解析結果は表 3-10 のとおりで、決定係数は 0.9131 で、非常に当てはまりが良くなっている。中央区は、平成 10 年、12 年にそれぞれ、銀座、八重

洲地区を中心に機能更新型高度利用地区を都市計画決定し、商業などの特定用途の誘導を区の政策として進めた結果、高度利用地区ダミー(t=5.04)の有意性が高く、さらに表3-8に示すように、商業用地比率①が、他区に比べ10～20ポイント高い、58.3%であると併せて、商業用地比率(t=2.36)の有意性も高い結果が得られた。

表3-10 中央区分析結果

説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
高度利用地区D	1.0917	5.04	0.0000	0.4637
商業用地比率	0.8308	2.36	0.0212	0.0978
前面道路幅員	0.0243	6.31	0.0000	0.2511
最寄り駅までの徒歩距離の自然対数	-0.1325	6.07	0.0000	-0.2513
最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数	-0.2955	5.32	0.0000	-0.2149
都心地区周辺D	-0.4878	2.29	0.0252	-0.2090
定数項	15.2015	45.57	0.0000	
F値	P値	t 値の自由度	決定係数	
110.3672	0.00000	65	0.9131	

また、表3-7では、平均敷地面積①も267.3㎡となり、千代田区、港区、都心部の半分ほどになっている。これは中央区では、月島等の木密地域が残っていることと、区の大部分で行われた関東大震災後の復興区画整理の水準が、もともと基盤の整った千代田区、港区や都心部等の敷地面積と比べると小さいことが考えられる。さらに表3-6の平均道路幅員は、13.68mと千代田区に続くものであるが、公示地価、基準地価地点での平均前面道路幅員②は、23.42mとなり、前面道路幅員(t=6.31)についてのニーズは高くなり、地価にも強く影響していると推測される。また、最寄り駅までの徒歩距離の自然対数(t=6.07)、最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数(t=5.32)は、負の影響が見られることから、その地点から東京の中心駅である東京駅まで如何に短時間で移動できるかが、土地の価値に高い有意性で影響している。

表 3-11 港区分析結果

説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
指定容積率	0.0030	8.37	0.0000	0.5987
最寄り駅までの徒歩距離の自然対数	-0.1011	5.22	0.0000	-0.3550
再開発等促進区を定める地区計画D	0.8634	3.55	0.0007	0.2287
再開発等促進区を定める地区から距離50mD	-0.5675	3.25	0.0018	-0.2096
高度地区D（高さ制限）	0.3137	3.25	0.0018	0.2199
定数項	13.4443	50.63	0.0000	
F値	P値	t 値の自由度	決定係数	
36.4556	0.00000	68	0.7283	

港区の分析結果は表 3-11 のとおりで、決定係数は、0.7283 と他区と比べるとやや低いものの当てはまり自体は良い。千代田区と同様、指定容積率 (t=8.37) の説明力が極めて高い。これは表 3-7 で、港区の平均容積率①が、352.3%、公示地価、基準地価地点の平均容積率②が 600%であることから、容積率の高い土地の価値が高いことは妥当と思われる。再開発等促進区を定める地区計画ダミー (t=3.55)、再開発等促進区を定める地区計画から距離 50mダミー (t=3.25)、高度地区ダミー (t=3.25) について、区内での地価に対する正の政策効果を確認した。再開発等促進区を定める地区計画の偏回帰係数については、制度のダミーは正、距離 50mのダミーは負で、地区外の政策効果を地区内の政策効果で吸い上げている状況が推測される。また、最寄り駅までの徒歩距離の自然対数 (t=5.22) の偏回帰係数は負となり、東京駅から離れている区域ほど地価への、負の影響が見られることを確認した。

台東区の分析結果は、表 3-12 のとおりとなり、決定係数は、0.8931 で当てはまりは良い。表 3-6 より、前面道路幅員については、区内の平均幅員①が 10.01 mで、公示地価、基準地価地点での平均前面幅員②が、21.32mであることから、前面道路幅員 (t=6.54) の説明力が高い。また区内には副都心上野、浅草があり、それを包含する都心等拠点地区のダミー (t=2.50) の有意性が高い。表 3-7 より、副都心 (上野・浅草) の商業用地比率①は、52.3%で中央区の 58.3%について高いことから、商業用地比率 (t=4.93)、事業所密度 (t=4.79) と言った説明変数の有意性が大きいことは妥当と思われる。

表 3-12 台東区分析結果

説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
事業所密度	0.0056	4.79	0.0000	0.3570
前面道路幅員	0.0197	6.54	0.0000	0.3537
商業用地比率	1.6041	4.93	0.0000	0.3029
最寄り駅までの徒歩距離の自然対数	-0.0653	3.54	0.0009	-0.1971
最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数	-0.2140	2.55	0.0129	-0.1663
都心等拠点地区周辺D	0.2136	2.50	0.0157	0.1398
定数項	13.5619	41.70	0.0000	
F値	P値	t 値の自由度		決定係数
68.1957	0.00000	49		0.8931

3.3.3 都心3区の分析結果について

都心3区をまとめた解析結果は、表3-13のとおりで、決定係数は、0.8193で当てはまりは良い。当該地域は、東京都のセンター・コア・エリアの最中心に属する都心3区であり、商業、業務地としてのポテンシャルが高い。このことから、最寄り駅までの徒歩距離の自然対数（ $t=6.93$ ）、最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数（ $t=5.21$ ）という2つの説明変数が、地価に対して負の高い有意性を示していることは妥当と思われる。

また、都心3区のうち、中央区は、関東大震災時の復興区画整理が大規模に行われる中で、従前の状況を反映する等して、地積や道路幅員等の水準が都心部と比べて低い。このことと、震災復興区画整理地区ダミー（ $t=3.03$ ）が地価に対して負の影響の有意性が高いことは符合している。一方、前面道路幅員（ $t=5.74$ ）は、地価に対して正の有意性があると推測される。

一方で、国と東京都が指定する都市再生緊急整備地域、都市再生特別地区については、都市再生特別地区のデータが少ないためか、その効果は確認できなかった。しかし、都市再生緊急整備地域ダミー（ $t=3.31$ ）、都市再生特別地区から距離50mダミー（ t 値=1.99）が説明変数として残ったことから、この制度が都心3区の地価についての一定の説明力があることが確認できた。

また、区のみが決定権限を持つ都市政策については、高度利用地区ダミー（ $t=7.69$ ）が、地価に対して高い正の説明力を示した。

表 3-13 都心 3 区分析結果

説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
指定容積率	0.0012	4.10	0.0001	0.2063
高度利用地区 D	0.8176	7.69	0.0000	0.2838
震災復興区画整理 D	-0.2161	3.03	0.0028	-0.1072
最寄り駅までの距離の自然対数	-0.0989	6.93	0.0000	-0.2327
前面道路幅員	0.0151	5.74	0.0000	0.1998
最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数	-0.2778	5.21	0.0000	-0.2108
地積	0.0002	3.69	0.0003	0.1046
都市再生緊急整備地域 D	0.2166	3.31	0.0011	0.1154
都市再生特別地区から距離50mの D	0.2301	1.99	0.0476	0.0708
都心周辺 D	-0.4066	5.95	0.0000	-0.2171
東京駅までの乗り換え	0.3064	4.74	0.0000	0.1566
定数項	14.1634	70.39	0.0000	
F 値	P 値	t 値の自由度		決定係数
90.6621	0.0000	200		0.8193

表 3-14 都心 4 区分析結果

説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
指定容積率	0.0009	3.03	0.0027	0.1383
高度利用地区 D	0.7435	6.81	0.0000	0.2155
震災復興区画整理 D	-0.4485	6.32	0.0000	-0.1944
従業者密度	0.0001	4.18	0.0000	0.1651
最寄り駅までの徒歩距離の自然対数	-0.0949	7.13	0.0000	-0.2051
商業用地比率	0.9311	4.06	0.0001	0.1170
前面道路幅員	0.0156	6.02	0.0000	0.1897
最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数	-0.2778	5.21	0.0000	-0.2108
高度地区 D (高さ制限)	0.5068	4.28	0.0000	0.1264
地積	0.0001	3.39	0.0008	0.1145
都市再生緊急整備地域 D	0.2151	3.36	0.0009	0.1063
都心周辺 D	0.2706	3.36	0.0009	0.1200
東京駅までの乗り換え D	-0.1716	2.62	0.0093	-0.0842
定数項	14.4329	51.60	0.0000	
F 値	P 値	t 値の自由度	決定係数	
98.6490	0.0000	253	0.8352	

3.3.4 都心 4 区の分析結果について

都心 4 区全体の分析結果は、表 3-14 のとおりで、決定係数は、0.8352 で、都心 3 区の解析結果より、さらに当てはまりは良い。説明変数については、東京の都心 3 区、さらに隣接する上野、浅草を擁する台東区を加えた都心 4 区であり、商業、業務地としてのポテンシャルが高いことから、最寄り駅までの徒歩距離の自然対数 ($t=7.13$)、最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数 ($t=5.21$) は、高い有意性を示している。

また、中央区と同様、台東区では、関東大震災時の復興区画整理で整備された地積や道路幅員等の水準が、都心部と比べてさらに低いので、結果として都心 4 区の分析結果では、震災復興区画整理地区 ($t=6.32$) ダミーについて、中央区単独、都心 3 区、都心 4 区での分析の中で、最も負の影響の有意性が高いことを確認した。

一方、前面道路幅員 ($t=6.02$) についても地価に対する説明力は高いと推測される。また、この区域内には、大手町、丸の内、銀座、日本橋、新橋、霞ヶ関、六本木等の商業、業務地が多数あることから、従業者密度 ($t=4.18$)、商業用地比率 ($t=4.06$) の説明力の高さの妥当性を確認した。

また、国、東京都が決定する都市再生緊急整備地域については、4区まとめた分析で、都市再生特別地区ダミー（ $t=3.36$ ）のみが、説明変数として残り、この制度が、都心4区の地価についても一定の説明力があることを確認した。

しかしながら、都心3区で効果を確認できた都市再生特別地区50m距離ダミーについては、都心4区では効果を確認できなかった。区が決定権を持つ高度利用地区ダミー（ $t=6.81$ ）の説明力の高さを確認した。さらに、港区で、住環境の保全を目的として、赤坂、麻布、白金、高輪などの高級住宅地である地域に指定されている、高さ制限を定める高度地区ダミー（ $t=4.28$ ）についても地価に対する正の影響を確認した。

3.3.5 モデル式について

地価の自然対数 $=0.0009 * 指定容積率 + 0.7435 * 高度利用地区ダミー$
 $-0.4485 * 震災復興ダミー + 0.0001 * 従業者密度 - 0.0949 * 最寄り駅までの距離の自然対数$
 $+ 0.9311 * 商業用地比率 + 0.0156 * 前面道路幅員 - 0.2778 * 最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数$
 $+ 0.5068 * 高度地区ダミー + 0.0001 * 地積 + 0.2151 * 都市再生緊急整備地域ダミー + 0.2706 * 都心地区ダミー$
 $- 0.1716 * 東京駅までの乗換ダミー + 14.4329$ （定数項）

図 3-5 解析の結果得られたモデル式

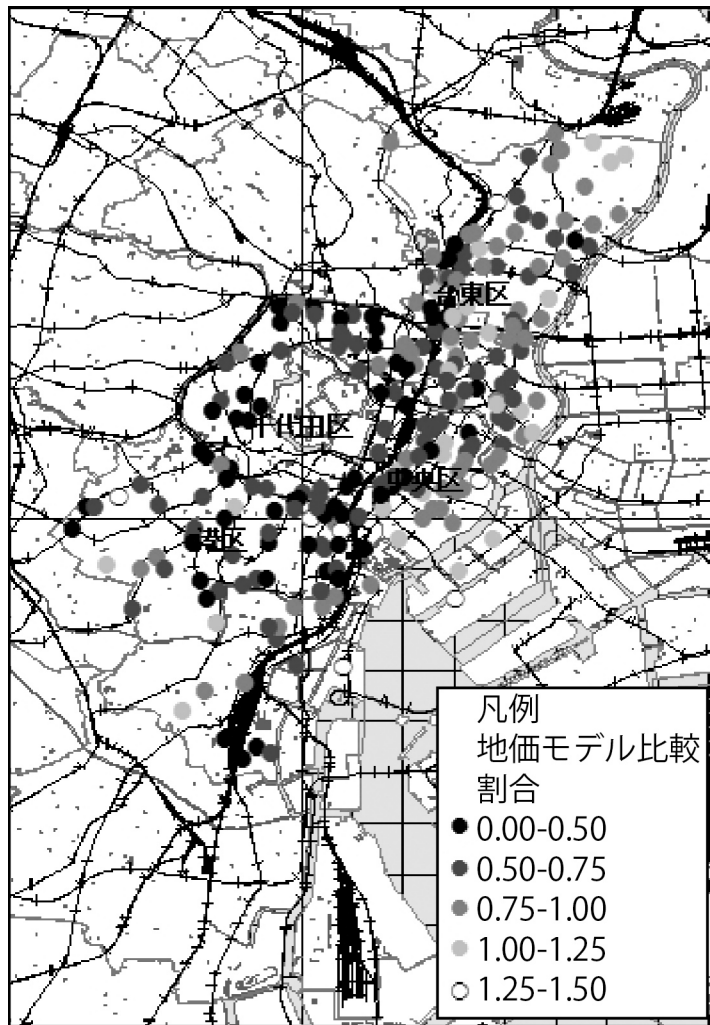


図 3-6 モデル式の当てはまり状況

千代田区、中央区、港区の都心 3 区と台東区を加えた都心 4 区で、地価を重回帰分析した結果、4 区での決定係数がより高く、図 3-5 に示す回帰式が得られた。このモデル式を使って、空間的適合性を見るために、実際の平成 27 年度、公示地価・基準地価を分母にし、モデル式で得られた地価を分子にした割合を、GIS を使い地図に落とし込んだ図は、図 3-6 の通りになる。千代田区、港区等で外周部の実際の地価がモデル式から推定される地価より高くなっており、中央区、台東区等の外周部では一部、実際の地価が、モデル式から推定される地価より安くなっている地点も確認されたが、それ以外では概ね 0.75 から 1.25 の間の値となっていることと地域的な偏在が無いことを確認した。

3.4 都市再生緊急整備地域が台東区に指定された場合の効果

都心4区の都市再生緊急整備地域の指定については、千代田区においては、秋葉原・神田地域がすでに、都市再生緊急整備地域として指定されている。さらに、千代田区、中央区、港区では東京都心・臨海地域特定都市再生緊急整備地域が指定されている。これらの地域では、すでに賑わいのある都市が実現できている大丸有地区、虎ノ門地区、神田、さらに秋葉原地域や、その外の地域では、指定に基づく活発な民間開発が行われている。一方、台東区では、都市再生緊急整備地域、都市再生特別地区は未だ未指定であり、高度利用地区が、1個所のみで指定されている状況である。

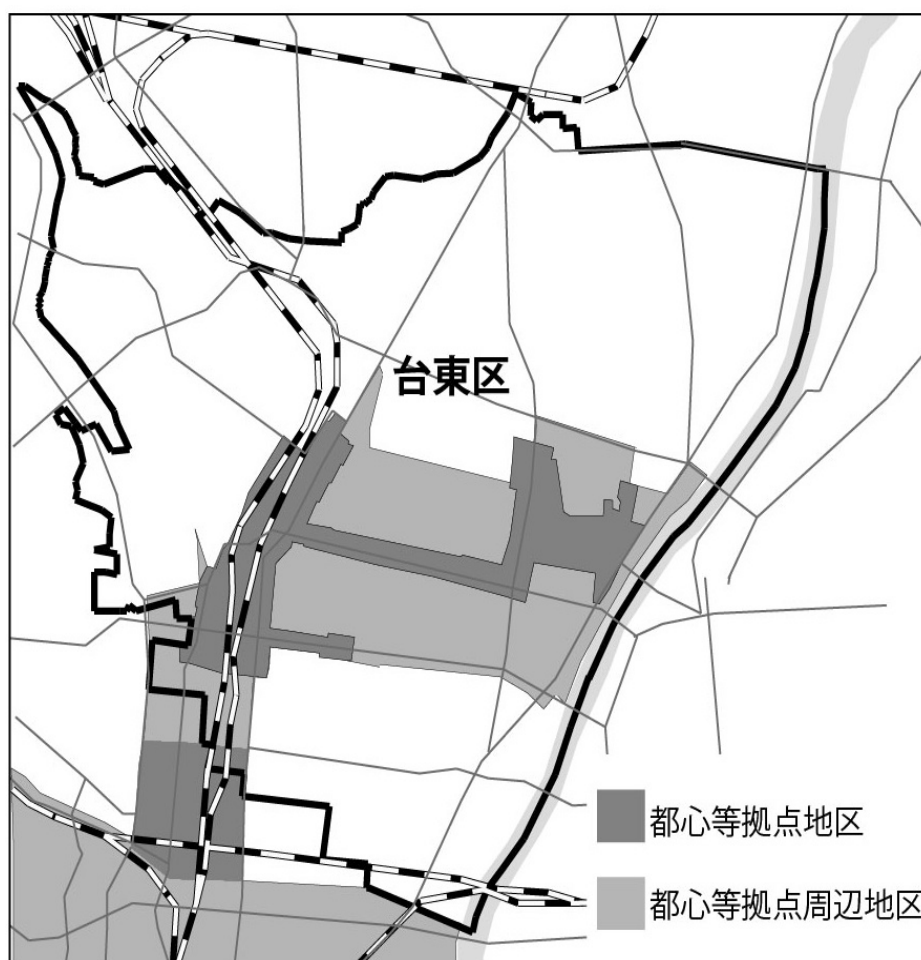


図 3-7 台東区の都心等拠点地区等

台東区における、東京都が定めた都心等拠点地区、都心等拠点周辺地区の指定状況は、図 3-7 の通りになる。そこで、仮に台東区で特定都市再生緊急整備

地域の指定が、①区内全域、②都心等拠点地区（上野、浅草）と都心等拠点周辺地区、③都心等拠点地区のみの3つのケースで指定された場合の、地価の増加率を図3のモデル式で推定した。具体的には、上記のケースそれぞれについて、都市再生緊急整備地域ダミーに1を代入して地価を求めた。尚、上記のとおり、モデル式には外周部で過大評価、過小評価が確認された地点があるが、それらは、代入した点の一部のみであることから、全体として過大評価、過小評価の恐れは少ないと判断した。その結果として表3-15が得られた。また表3-16に平成26年度比の都心3区、23区平均の実際の上昇率を示した。これから、実際の上昇率では、千代田区が10.16%、中央区が11.24%、港区が7.18%である。これに対して、政策的に台東区に都市再生緊急整備地域の指定をすることにより、モデル式の試算から台東区全域で24%程度の地価の上昇が予測された。

表 3-15 モデル式の地価上昇率

ケース	対象地点数	上昇率(%)
台東区全域	56	23.99
都心等＋ 周辺区域	27	13.80
都心等区域	13	7.91

表 3-16 実際の各区地価上昇率

区名	上昇率(%)
千代田区	10.16
中央区	11.24
港区	7.18
台東区	2.85
23区平均	5.81

(平成26年から27年まで)

3.5 小活

本研究の結果は次のように纏められる。

区ごとの分析では、以下の結果が得られた。千代田区においては、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画では明確な効果は確認できなかった。また中央区では、都心部の高地価、オフィス化に伴う居住環境の低下や、狭い道路からの道路斜線制限などから満足な建物の更新ができないことを解決するために定めた機能更新型高度利用地区の有意性が確認できた。さらに港区では、まとまった低・未利用地の区域において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図る目的で定めた再開発等促進区を定める地区計画や都心部において良好な居住環境維持のために定めた高度利用地区の正の有意性が確認できた。

国・東京都といった策定主体に着目した分析については、以下の結果が得ら

れた。東京都の都心部である都心3区、都心4区の広域的な地域の分析で、国が都市機能の高度化、都市の居住環境の向上を目的として定めた都市再生緊急整備地域の正の有意性が確認できた。また東京都が国の都市再生緊急整備地域指定を背景に定めた都市再生特別地区そのものの有意性は確認できなかったが、都市再生特別地区から距離50mダミーについては、正の有意性を確認できた。これらのことから、国、東京都、特別区が、東京都のセンター・コア・エリアの更新のため、その役割分担に基づき定めた都市計画の政策効果については、都心3区において一定の効果を確認できた。

他の説明変数については、以下の点が注目される。東京都が「新しい都市づくりのための都市開発諸制度」に定める、皇居を中心に定めた都心地区、都心地区周辺のダミー、東京駅を核とする最寄り駅から東京駅までの最短時間の自然対数と最寄り駅から東京駅までの間に乗り換えの有無についての、ダミーの説明力が高い。このことから、皇居を核とした土地価格の中心性を確認できた。さらに東京の形成過程で行われた、関東大震災を契機とした震災復興区画整理事業の区域に定めた震災復興ダミーでは、都心3区、都心4区における土地価格に対して負の影響を確認した。このことは、国土交通省が定めた大街区化ガイドライン¹³⁾の策定主旨である、震災復興土地区画整理事業等により一定の公共施設整備が実施された地区において、老朽建築物の建て替えを含む都市機能の更新に大街区化が有効であるという見解と、都心4区での実施例や、大街区化の需要があることと符合する。さらに、地積、前面道路については、著名な商業、業務地域がある中央区、千代田区について土地が高度利用される可能性が高いことが示唆された。

最後に、都心4区の重回帰分析で得られたモデル式により、今回分析対象である3つの都市計画制度が高度利用地区1箇所のみである台東区についても、複数の想定で緊急整備地域を指定した場合に、それぞれのケースについて、一定の効果があることが推測された。

分析に用いたヘドニック法では、公示地価等を目的変数としたが、都心居住施策の影響を分析する場合には、地価以外、例えば分譲マンション等の物件のサンプルを用いた分析の可能性の探求なども研究課題である。

注

注1) 公示地価と基準地価が同一である地点も、別のサンプルとして扱った。

この章の参考文献

- 1) 和泉洋人：地区計画策定による土地資産増大効果の計測,都市住宅学,No.23, pp.211-220, 1998
- 2) 和泉洋人：地区計画策定による容積率緩和がもたらす土地資産価値変動の計測, 都市住宅学, No.27, pp.143-152, 1999
- 3) 山下英和：総合設計制度における外部効果の計測, 都市住宅学, No.47, pp.107-112, 2004
- 4) 山下英和：総合設計制度における容積率割増要因に関する研究－公益施設の外部効果を中心に－, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.40-3, pp.487-492, 2005
- 5) 青木伊知朗：高度地区による絶対高さ制限の導入効果分析－高度地区による絶対高さの制限値の設定のあり方に関する研究－, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.43-3, pp.229-234, 2008
- 6) 保利真吾, 片山健介, 大西隆：特定街区を活用した容積移転による歴史的環境保全に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.43-3, pp.235-240, 2008
- 7) 北崎朋希：特区制度はどのくらいの効果を上げたのか, NRI パブリックマネージメントレビュー, Vol.134, pp.1-7, 2014.9
- 8) 内閣官房地域活性化統合事務局都市再生の推進にかかわる有識者ボード経済効果検討WG：都市再生の経済効果, 2014
- 9) 東京都：東京の土地利用 平成23年東京都区部 平成23年度土地利用現況基礎調査結果の概要, 2013.5
- 10) 特別区土木主管課長会：特別区土木関係現況調査, 2015
- 11) 青木繁伸：Black-box, <http://aoki2.si.gunma-u.ac.jp/BlackBox/BlackBox.html>, 最終アクセス 2016.6.12
- 12) 東京都都市整備局：新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針, 平成28年6月24日改訂版, 2016.6
- 13) 国土交通省地域整備局：大街区化ガイドライン, 2011.4
- 14) 杉浦美奈：住民は発意による土地利用規制が及ぼす影響, 政策研究大学院まちづくりプログラム, 2011

第4章 東京都心区における都心居住施策の検証 ～中古マンション価格の要因から見た都市計画制度の影響

4.1 はじめに

4.1.1 研究の背景

都心部では、1980年代後半のバブル経済期の商業・業務系の開発により、業務系用途への土地利用転換が進み、都心地域からの人口流失が顕著となり、社会問題化するまでになった。そこで国は、平成2年6月に大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下、「大都市法」という。）を改正し、三大都市圏において、建設大臣が「各圏域での住宅及び住宅地における基本方針（以下「供給基本方針」）を策定することになった。同方針に定められた供給目標を達成するための関連施策として、「都市計画・建築規制」、「居住環境整備事業」、「公的主体による住宅供給事業」等が示された。この基本方針を受け、都市計画制度においても平成2年に住宅部分の容積を緩和する用途別容積型地区計画、平成4年には、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導する誘導容積型地区計画、地域特性に応じた容積率規制の詳細化を図り良好な市街地環境の形成を図る容積適正配分型地区計画が、さらに平成7年には、壁面位置を制限し適切な幅員の道路などを確保することにより良好な市街地の形成を図る街並み誘導型地区計画が導入された。とりわけ、商業・業務機能が集積する都心区では、これまでの条例による住宅付置義務制度（中央区は、平成15年廃止）に加え、下記の対応がなされた。千代田区では、平成9年から、用途別容積型地区計画と街並み誘導型地区計画を併用した都市計画制度の運用がなされ、中央区においては、平成10年からこの手法に加え、銀座、日本橋地区の商業・業務機能とのバランスのとれた開発を目的に一定以上の商業機能などを担保した建築物について、道路幅員に応じて容積を緩和する機能更新型高度利用地区が導入された。現在は、両区に於いても定住人口の回復を見たところである。

一方、近年における急激な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した、都市機能の高度化及び都市居住環境の向上を目標とした都市再生特別措置法が平成14年6月に施行された。平成28年2月には、時限立法であったこの法律の一部改正案が閣議決定された。我が国の最も大規模な都市機能の集積地の中心である東京都特別区部（以下、「23区」という。）では、この法律に基づいた都市再生特別地区が、平成29年4月1日現在、5地域、2,568haにわたり指定され大規模な都市改造が進行中である。この際に、2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向け、オリンピック施設はもとより大規

模な開発が活発に行われており、商業・業務機能を中心に都市更新が行われていることが特徴的である。以上により東京都心部において、商業・業務機能を中心とした都市更新と都心での居住確保の関係は都市計画上の重要な論点となろう。この論点は、東京都はもとより、都心各区の住宅マスタープランが、都心居住推進を計画の柱に据え、都市計画と連動した居住の確保を謳っていることから重要性が高いと考えられる。この論点を分析する場合に留意すべき点は、23区の都市計画制度は、表4-1に示すとおりで、その決定権限が、他の都道府県とは異なる区分で、国、東京都および特別区に分かれて保持されており、それぞれ、制度の特徴を生かし、各決定主体による都市づくりの取り組みが進められている点である。即ち、特別区では、各区が地方自治法における基礎的な地方公共団体として一義的に役割を担いつつ、広域の地方公共団体である東京都との特別区の区域に固有の枠割り分担のもと、相互に連携することで、大都市地域全体に責任を持つ行政を行っている。

具体的には、都市再生特別地区については、国の定める都市再生緊急整備地域内で東京都が都市再生特別地区を定める。また、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区については、計画区域の広さ、具体的には前者が3haで、後者は1haを境に、それぞれ、東京都、特別区と決定権限が分有されている。さらに特別区の地域では、特定街区と、再開発等促進区を定める地区計画以外のさまざまな型式の地区計画、高度利用地区については、東京都の関与があるものの、区に決定権限が付与される。

以上の背景を踏まえれば、千代田区、中央区、港区、台東区などの都心区で、都心居住の確保のために、国、東京都及び特別区が定めた都市計画制度の影響を多角的視点で比較分析することは、特別区における人口政策、都市政策の立案や検討に極めて有益であると期待できる。

4.1.2 既往研究の概観と本研究の位置づけ

これまで、国による都市再生緊急整備地域、東京都による都市再生特別地区、東京都、特別区による、再開発促進区等を定める地区計画、高度利用地区等の都市計画制度の影響について、ヘドニック法を用いて考察した代表的な研究を挙げれば、次の通りとなる。

北崎¹⁾²⁾は、都市再生緊急整備地域の効果について計測し、規制緩和を必要としていた3大都市圏においては、効果的であったが、必要としていなかった

地方都市には効果が無かったとしている。和泉³⁾⁴⁾は、千代田区内の10地区の地区計画区域で、地区計画策定による土地資産価値を15万円/m²を上限としての増加を確認したとしている。青木⁵⁾は、高さ制限の制限内容に違いによる住環境を重視する地域では、正の効果があるが、土地の高度利用が求められる地域では、負の影響があるとした。伴ら⁶⁾は、東京都心区で、都市再生特別地区、再開発等促進地区を定める地区計画、高度利用地区などが地価に対して、一定の影響があることと、これらの制度の導入が活発でない隣接した台東区においても、都市再生緊急整備地域、都市再生特別地区に指定されれば、相応の効果があるとした。

一方、東京の居住環境に係わる不動産形成要因の研究は多数ある。松本ら⁷⁾は、東京を中心とする中古分譲住宅と中古賃貸集合住宅の価格及び賃貸料は、住戸タイプの需給関係に応じて決まり、規模、最寄り駅までの距離、建築年次、沿線などの要因については、必ずしも一様に価格、賃料に作用しているとは言えないとした。藤岡ら⁸⁾は、東京大都市圏の新築分譲マンション価格を千葉、神奈川、埼玉の方面別、沿線別にヘドニック価格モデルを推計し、沿線ごとの傾向が違うことや、都心からの距離と価格が非線形で推移することを明らかにした。中林ら⁹⁾は、多摩ニュータウン地域と他の地域の居住環境を中古マンション価格と賃貸価格を用いて、ヘドニックアプローチにより価格形成要因を分析し、従来の駅までの距離、都心までの距離、間取り、広さ以外にも、多摩ニュータウン地域、区画整理事業地域等の要因が一定の効果を挙げていることを示した。また、総合設計に着目したもの¹⁰⁾¹¹⁾や環境性能の指標CASBEEに着目したもの¹²⁾などもある。それらの中で本研究に関わりが深い都市計画制度を考慮しているもののうち代表的なものを挙げると次のとおりになる。長谷川ら¹³⁾は、土地の利用規制が戸建て住宅価格にどのような影響を与えるかについて、ヘドニックアプローチを用いて分析し、容積率、建蔽率、第一種低中層住居専用地域ダミーが、正で有意に推定され、回帰係数が時間の経過と共に変化することを報告している。また、川島¹⁴⁾らは、都心部に居住している住民の求める居住環境について「大都市都心部における人口回帰と転居意向を考慮した居住環境整備に関する研究」で、居住者特性別の転居意向により、求める居住環境整備のレベルが異なることを指摘している。

以上の既往研究の対象に比べて、本研究が対象とする東京都心部では、世帯に占めるマンション居住者の割合（マンション化率）が極めて高く、平成27年

の民間調査期間の調査¹⁵⁾では、千代田区、84.83%、港区、90%、中央区、80.40%、と高い数値を示している。このようにマンション化率の高い都心部で、都心居住推進について分析する場合には、マンションを対象とすることは有益と考えられ、分析方法のひとつとして、その価格に注目することが考えられる。しかし、マンションの価格への都市計画制度の影響をヘドニック法により研究した論文は管見では見当たらない。このリサーチギャップを埋めることは、前節の社会的背景から見て有意義であろう。

4.1.3 目的

以上を踏まえて、本研究は、東京都心部で、区条例、都市計画制度により積極的に定住促進施策を行ってきた千代田区、港区、中央区と、両区に近接しながら、区条例で住宅付置を義務付けたものの、都市計画制度では積極的な定住促進施策を行って来なかった台東区の4区で、都市再生特別措置法による都市再生特別地区と都市計画法に基づく、再開発等促進地域を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、各種地区計画等が、マンション価格に及ぼす影響をヘドニック法により検証することを目的とする。

千代田区、中央区、港区及び台東区は都心部に属し、我が国の中枢機能が集中する地域であり、表4-2に示すような様々な都市計画制度等の事例が多い。さらに、これらの区域ではすでに鉄道、道路、都市計画道路などの都市基盤が整っていることから、これらの地域別の違いによる影響が軽微で、都市計画制度の影響が検出しやすいことも期待できる。

表4-1 本研究で分析する都市計画制度

Town planning systems	matters of relaxation					Effective unused land open space 有効・公開空地	Public facilities 公共施設
	Restrictions on land use 用途規制	Maximum floor area ratio 容積率の上限	Floor area ratio 建蔽率	Setback 斜線制限の緩和	Sun shadow control 日影規制		
Special area in urban renewal 都市再生特別地区	◎	◎	-	◎	◎	○	○
Spcified block 特定街区	-	◎	◎	◎	◎	○	△
General type district planning 一般型地区計画	◎	-	-	-	-	○	-
Streetscape promoting type district planning 街並み誘導型地区計画	-	◎	-	◎	-	-	-
Use of induction type district planning 用途別容積型地区計画	-	◎	-	-	-	-	-
Volume optimal allocation type district planning 容積適正配分型地区計画	-	◎	-	-	-	-	-
High-Intensity use district 高度利用地区	-	◎	-	◎	◎	○	-
Redevelopment promoting district 再開発等促進区を定める地区計画	◎	◎	-	◎	◎	○	○

◎Pravticable 緩和できる ○ Compulsory 必須 △ Optional 任意

Table4-2 The status of the town planning systems in the three wards of central Tokyo

表4-2 都心4区における都市計画制度の指定状況 H26. 3. 31現在

Special area in urban renewal	Chiyoda 千代田区		Chuo 中央区		Taito 台東区		Minato 港区	
	Number of places	Regional equivalent	Number of places	Regional equivalent	Number of places	Regional equivalent	Number of places	Regional equivalent
	指定箇所数	指定面積 (ha)	指定箇所数	指定面積 (ha)	指定箇所数	指定面積 (ha)	指定箇所数	指定面積 (ha)
Special area in urban renewal	11	33.1	14	18.51	0	0	1	3.2
Specified block	10	18.1	11	9.65	2	0.97	10	15.71
General type district planning	19	184.1	0	0	3	12.1	12	46.4
Streetscape promoting district planning	15	306.6	16	622.2	1	3.4	1	5.5
Use induction type district planning	12	133.5	14	527.5	0	0	0	0
Volume optimal allocation type district planning	0	0	1	0.6	0	0	1	5.5
High-Intensity use district	9	12.2	9	134.4	1	7	7	26.4
Redevelopment promoting district	4	17.8	11	121	0	0	17	258.9

* 注：都市計画制度の日本語訳は下記の通り

Special area in urban renewal:都市再生特別地区

Specified block：特定街区

General type district planning：一般型地区計画

Streetscape promoting district planning：街並み誘導型地区計画

Use induction type district planning：用途別容積型地区計画

Volume optimal allocation type district planning：容積適正配分型地区計画

High-Intensity use district：高度利用地区

Redevelopment promoting district：再開発等促進区を定める地区計画

4.2 研究方法

4.2.1 研究方法の概要

本研究は、前章で挙げた既往研究に倣い、「社会資本投資の便益は、ある一定の条件の下では地価の上昇に帰着する」というキャピタリゼーション仮説に基づきヘドニック法により中古マンション価格に対する影響を計測する。これにより、物件価格の上昇に寄与する施策は、集合住宅への需要を増加させることから、都心居住に効果があるものと推測する。中古マンション価格は、実際の売買価格ではないが、新築販売価格に比べ、より実際の現況の売買価格に近いこと、事例が多いことより解析の目的変数として用いることに向いていると期待される。解析にあたっては、地域固有の状況を評価できるよう、前章に述べた各区、それぞれ各区の組み合わせ、全体について、それぞれを分析区分とした。目的変数、説明変数の値としては、民間マンションデータベース（株）マンションデータサービス）から取得した分譲マンションデータベースと民間不動産情報¹⁶⁾を突合して、解析用のデータベースを作成して取得した。解析に当り、目的変数は、中古分譲マンション物件価格として、説明変数全般については、4章で示した既往研究で取り上げられたものと、本研究の目的に照らして重要と考えられる都市計画制度を幅広く収集し、多重共線性が生じないように吟味して選定した。

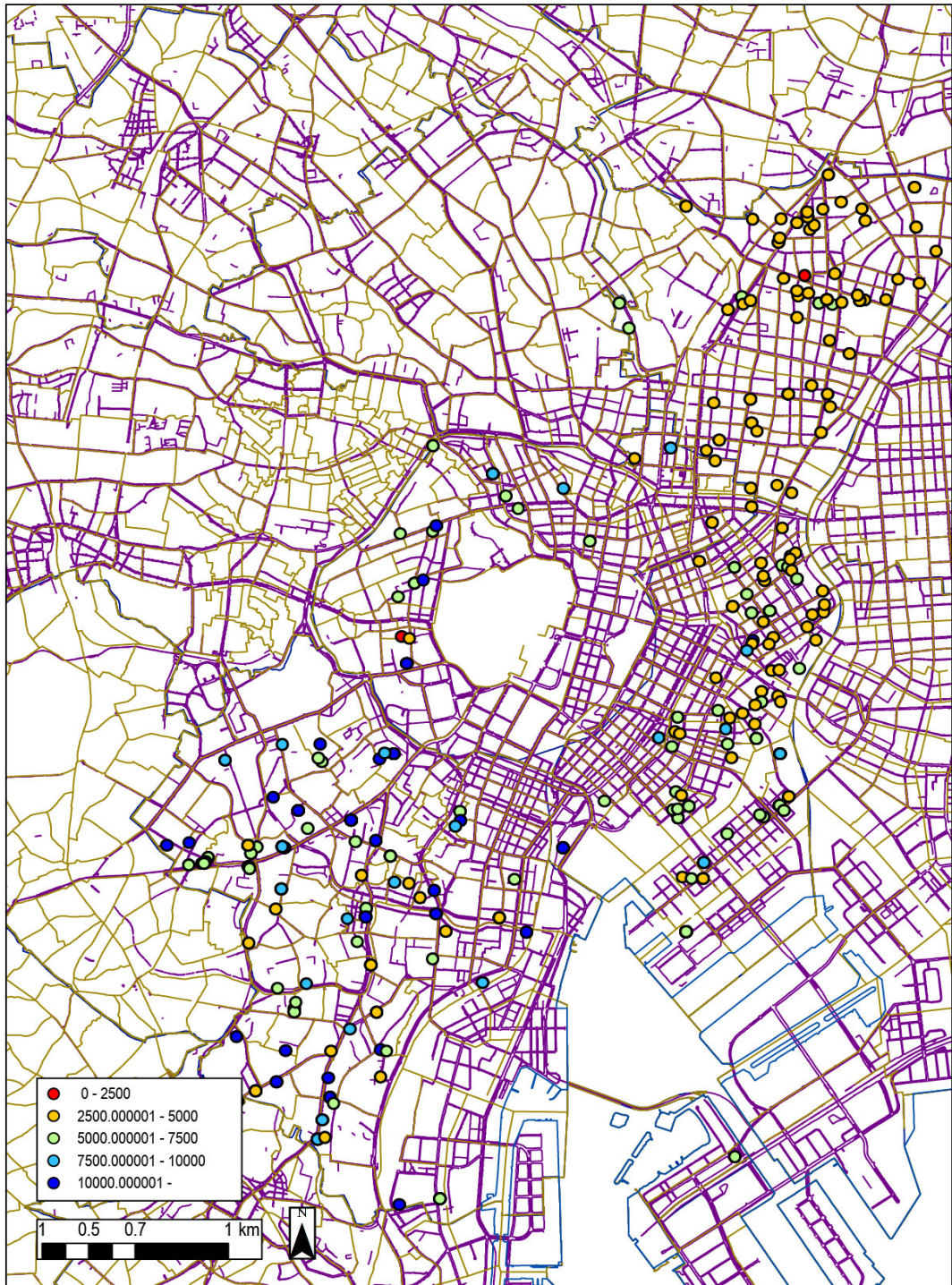
4.2.2 標本の取得

標本の取得のための基礎となる物件情報は（株）マンションデータサービスより住生活基本計画の3人世帯の最低居住面積水準である床面積40平方メートルの物件（1791棟）と、平成28年8月11、13日の両日に不動産ポータルサイトHOMESより取得した売買物件（5,172件）を、突合させて取得した^{注2)}。さらに、用途地域が商業系であり、かつ解析に必要な説明変数が揃うものを残し、データが重複するものを削除して4区の中古マンションデータベース（393件、千代田区31件、中央区123件、港区159件、台東区80件）を構築した。また、マンションデータベース、Homesから取得したデータ数と最終的に解析用のデータベースに用いたサンプル数は表4-3の通りである。

表 4-3 不動産ポータルサイトより取得した物件数とデータベースの関係

ケース	千代田区	中央区	港区	台東区	計
I. 分譲マンションデータベース（40㎡以上）単位：棟	176	422	708	485	1,791
II. HOMESデータ 単位：件	71	1,326	3,390	385	5,172
III. ダブリ 単位：件	-1	-56	-259	-70	-386
IV. データ不備 単位：件	-39	-1,147	-2,972	-235	-4,423
V. 最終データ 単位：件	31	123	159	80	393

さらに、図 4-1 に最終的に解析に用いたデータベースの分布状況を地図化したところ、皇居を中心にした南東側と東京湾の臨海部に売買価格が1億円以上の高額な物件があることが判明した。中央区、台東区には、物件価格5000万円以下のものが多く分布している。売買価格が、2500万円の物件が、千代田区、台東区に1件ずつある。前者は、面積45.59㎡で築44年の物件であり、後者は、面積45.29㎡で築21年の物件であり、分析に使ったデータの中では、特異なものとする。



単位 万円

図 4-1 中古マンション価格分布状況

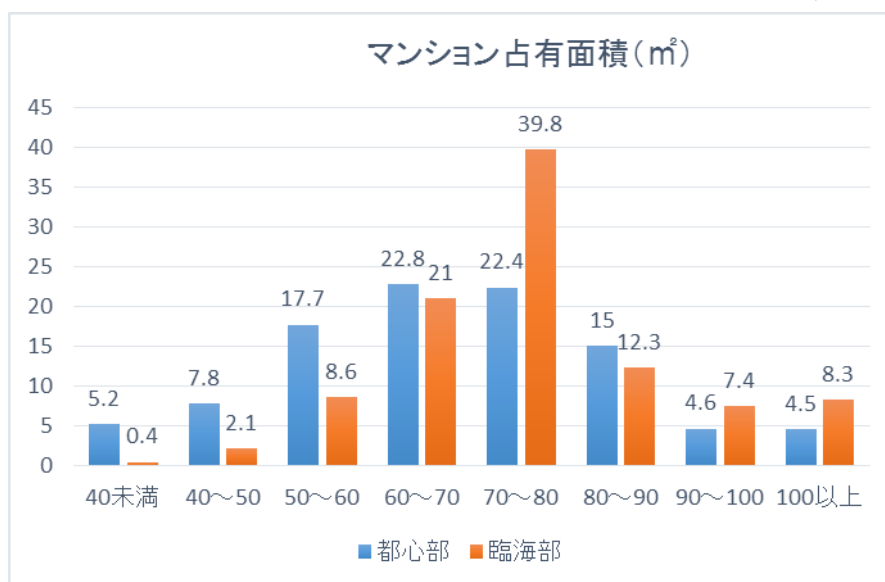
表 4-4 に最終的にデータベースとして用いたデータから、平均中古マンション価格、平均面積 (㎡)、70 ㎡に換算した価格、区民税から算出した平均区民年収、価格の平均区民年収に対する倍率、23 区平均年収、価格の 23 区平均年収に対する倍率を取りまとめた。当該区民平均年収をベースにすると 9～12 倍、23 区平均で見ると 8 倍～22 倍と、都心部においても区により大きな開きがある。

表 4-4 中古マンション平均販売価格と平均区民年収割合

区名	平均中古マンション価格 (万円)	平均面積 (㎡)	同左 70㎡換算	平均区民年収 (千円)	倍率	23区平均年収 (千円)	倍率
千代田区	7,762	61.09	8,894	9,159	9.71	4,627	16.78
港区	10,236	69.34	10,334	11,117	9.30	4,627	22.12
中央区	6,083	62.29	6,836	6,179	11.06	4,627	13.15
台東区	3,782	54.59	4,850	4,101	11.83	4,627	8.17

また、図 4-2、図 4-3 は、それぞれ国土交通省が作成した平成 13 から平成 14 年の都心部、臨海部の新築分譲マンションのアンケート調査から引用している。

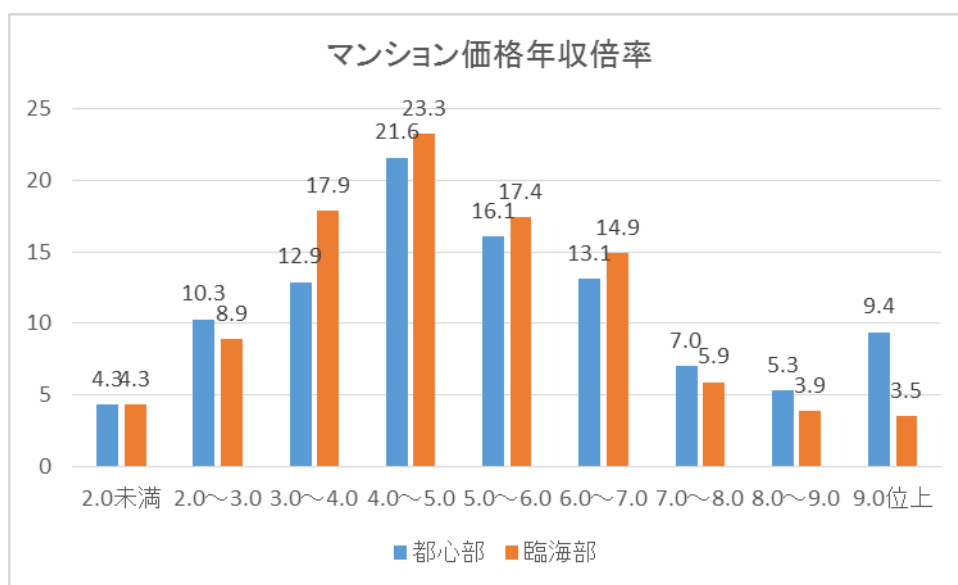
単位 %



出典 平成 13～14 年度プログラム評価書 「都心居住の推進」

～良好な居住環の形成～、平成 15 年 3 月 国土交通省

図 4-2 マンション占有面積



出典 平成13～14年度プログラム評価書 「都心居住の推進」
～良好な居住環境の形成～、平成15年3月 国土交通省

図4-3 マンション価格年収倍率

この資料によると、平成13年～14年度に新築マンション購入者を対象にしたアンケートで、占有面積については、都心部では、60㎡～70㎡の間に、今回の解析では中央区の一部のみが含まれる、中央区、港区、江東区の臨海部では、70㎡～80㎡に平均値が有り、年収倍率について都心部では、5倍から6倍の間に、臨海部では、4倍から5倍の間に平均が属している。このデータの購入者の年収と表4-4の区民年収との違いが有るので、都心部、臨海部とも23区の平均と比べても高額所得者が購入していることが分かる。

本研究で用いる目的変数と説明変数については、表4-5に示す。また、説明変数とした都市計画制度が適用された地区に含まれるサンプル数を表4-6、その他の説明変数の平均値を表4-7に示す。表4-6の全区においてサンプル数が0である都市計画制度は、本研究では影響を検出できないため、以降の考察からは除外する。具体的な検証法は次の通りである。目的変数は、中古分譲マンションの物件価格とした。表4-4の分析に用いたデータの価格の年収倍率が、図4-3の年収倍率と比較すると、高いことからグレードの高い物件であることも考えられる。さらに、既往研究⁷⁾を踏まえ、物件価格だけでなく、単位面積当りの物件価格を含めた2種類の目的変数を回帰式の当てはまりも考慮して、対数化した目的変数を用いた。また、説明変数には、第一に床面積、築年数を始め

としてマンションの属性を示すもの、前面道路幅員、容積率、用途地域など土地の属性を示すものを用いた。さらに、本研究の目的に関係する、都市再生特別地区、再開発等促進地区を定める地区計画を始めとした、都市計画制度が適用された地区に含まれているかどうかを示すダミー変数も説明変数に含めた。また都市計画の告示日と事業着手との前後関係を示すダミー変数（告示後ダミー）^{注1)}を加えた。尚、都市計画ダミーの考え方については、図 4-4 に示す。

Table4-5 Objective value and Variable
表4-5 目的変数及び説明変数(1)

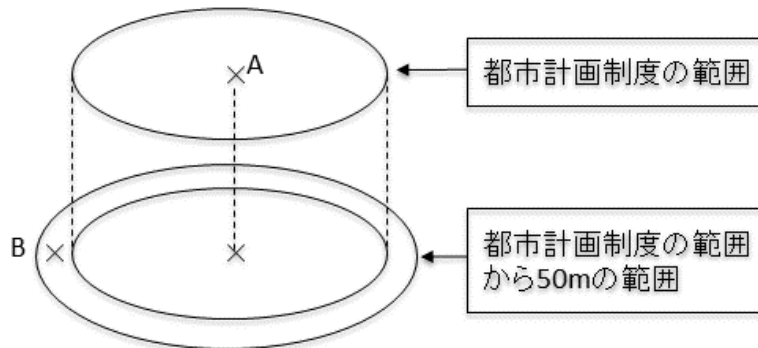
Symbol	Unit	目的変数名 explanatory Variable
PF	-	中古分譲マンション価格（円）の自然対数 Price of the used flat (logarithmic values)
PFA	-	中古分譲マンション価格（円/㎡）の自然対数 Price of the used flat per unit area (logarithmic values)

Symbol	Unit	説明変数名 criterion Variable
	㎡	床面積（㎡） Floor area
AGE	year	築年数(年) Age of the building
DR	(1,0)	鉄道ダミー Dummy valuable for railways IF Railway DR=1,if Subway DR=0
WT	minute	最寄り駅までの最短徒歩時間 Walking time to the nearest station
TT	minute	最寄り駅から東京駅までの最短時間 Travel time from the nearest station to Tokyo station
WS	m	前面道路幅員 Width of the frontal street
FN	-	階数 Floor number of the flat
LF	-	所在階位置 Location of floor LF = FN/NF
SC	yen/㎡	管理費 Service charge per unit area
DFS	(1,0)	採光ダミー Dummy valuable for facing south: If south direction ± 90 , DFS=1, if not DFS=0
DSS	(1,0)	超高層ダミー Dummy valuable for sky scraper: If over 20 floors: DSS=1, if not DSS=0
AFA	㎡	平均居室床面積 Average floor area of the flats in the building
DUAUR	(1,0)	都市再生緊急整備地域ダミー Dummy valuable for urgent areas for urban renewal
DSUUR	(1,0)	都市再生特別地区ダミー Dummy valuable for special areas in urban renewal
DSUUR50	(1,0)	都市再生特別地区から距離50mのダミー Dummy valuable for the location within 50m distance to Special area in urban renewal

表4-5 目的変数及び説明変数(2)

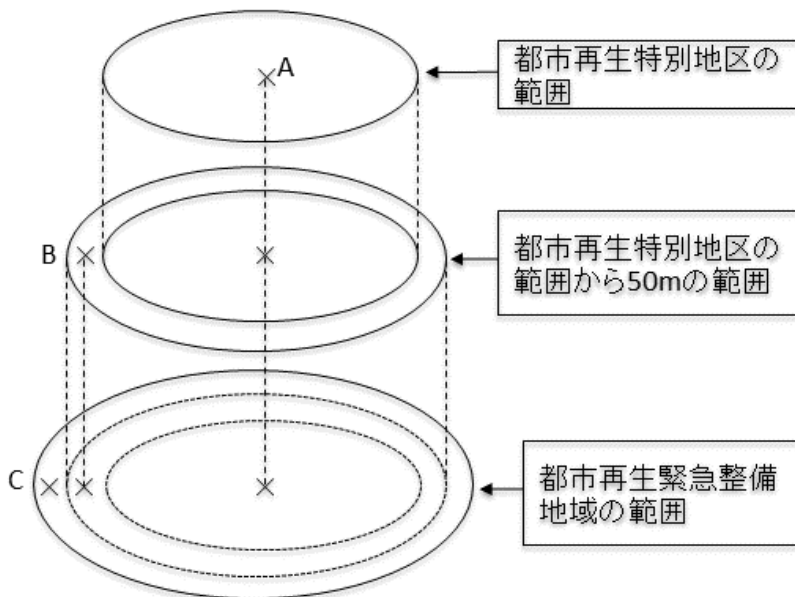
Symbol	Unit	説明変数名 criterion Variable
DRPD	(1,0)	再開発等促進区を定める地区計画ダミー Dummy valuable for redevelopment promoting districts
DRPD50	(1,0)	再開発等促進区を定める地区計画から距離50mのダミー Dummy valuable for the location within 50m distance to redevelopment promoting district
DSB	(1,0)	特定街区ダミー Dummy valuable for specified block
DSB50	(1,0)	特定街区から距離50mのダミー Dummy valuable for the location within 50m distance to Specified block
DHUD	(1,0)	高度利用地区ダミー Dummy valuable for High-Intensity use district
DHUD50	(1,0)	高度利用地区から距離50mのダミー Dummy valuable for the location within 50m distance to High-Intensity use district
DGDP	(1,0)	一般型地区計画ダミー Dummy valuable for general type district planning
DSPDP	(1,0)	街並み誘導型地区計画ダミー Dummy valuable for streetscape promoting type district planning
DUIDP	(1,0)	用途別容積型地区計画ダミー Dummy valuable for Use induction type district planning
DVOADP	(1,0)	容積適正配分型地区計画ダミー Dummy valuable for Volume optimal allocation district planning
DDP50	(1,0)	地区計画から距離50mのダミー Dummy valuable for the location within 50m distance to district planning
DCW	(1,0)	千代田区ダミー Dummy valuable for the location in Chiyoda ward: If Chiyoda DCW=1 if not DCW=0
DTW	(1,0)	台東区ダミー Dummy valuable for the location in Taito ward: If Taito, DTW=1, if not DTW=0
DCAN	(1,0)	告示後ダミー Dummy valuable for completion after notification

1. 都市計画制度の場合



ポイント	A	B
都市計画制度ダミー	1	0
都市計画制度から50mダミー	0	1

2. 都市再生特別地区の場合



ポイント	A	B	C
都市再生特別地区ダミー	1	0	1
都市再生特別地区から50mダミー	0	1	0
都市再生緊急整備地域	1	1	1

図4-4 政策ダミーの概念
(図3-3の再掲)

Table4-6 Urban policy (points)

表4-6 都市政策（地点数）

Symbol	Chiyoda	Chuo	Taito	Minato
DUAUR	0	78	0	51
DSUUR	0	0	0	0
DSUUR50	0	0	0	0
DRPD	0	21	0	15
DRPD50	0	14	0	2
DSB	0	0	0	0
DSB50	0	0	1	0
DHUD	5	0	0	7
DHUD50	0	5	0	0
DGDP	12	1	0	0
DSPDP	7	98	0	0
DUIDP	7	99	0	0
DVOADP	0	1	0	0
DDP50	2	3	1	0

注）Symbol の略語の意味は下記の通り

DUAUR：都市再生緊急整備地域ダミー

DSUUR：都市再生特別地区ダミー

DSUUR50：都市再生特別地区から距離 50mのダミー

DRPD：再開発等促進区を定める地区計画ダミー

DRPD50：再開発等促進区を定める地区計画から距離
50mのダミー

DSB：特定街区ダミー

DSB50：特定街区から距離 50mのダミー

DHUD：高度利用地区ダミー

DHUD50：高度利用地区から距離 50mのダミー

DGDP：一般地区計画ダミー

DSPDP：街並み誘導型地区計画ダミー

DUIDP：用途別容積型地区計画ダミー

DVOADP：容積適正配分型地区計画ダミー

DDP50：地区計画から距離 50mのダミー

Table4-7 Average of variable

表4-7 説明変数の平均値

Variable	Unite	Area			
		Chiyoda	Chuo	Taito	Minato
FA	m ²	65.01	62.29	54.59	69.35
AGE	year	18.42	14.59	16.58	21.04
WT	minute	3.26	4.59	6.44	5.42
TT	minute	11.19	12.04	16.61	16.03
WS	m	16.26	18.93	17.16	19.96
NF	-	15.58	18.31	11.44	18.51
SC	yen/m ²	286.25	254.29	256.60	300.91

注) Variable の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

WT : 最寄り駅までの最短徒歩時間

TT : 最寄り駅から東京駅までの時間

WS : 前面道路幅員

FN : 総階数

SC : 管理費

4.2.3 分析の方法

分析の方法としては、青木¹⁷⁾によるBlack-Boxを用いて、説明変数の編入、除去の基準を確率(0.05)として変数増減法による重回帰分析を採用した。目的変数である物件価格、単位面積当たりの物件価格については、真数の他に、既往研究¹⁸⁾に準じて自然対数による変換を行って相互を比較したところ、総じて対数の方の決定係数が高く、説明変数の符号も安定していることから、対数の方を採用した。さらに多重共線性については、解析結果のすべての説明変数について、トレランスが0.1以下でないこと、即ち分散拡大要因が10以上でないことを確認した。

4.3. 重回帰分析の結果

以下では、重回帰分析の結果を分析区分ごとにまとめて述べる。

4.3.1 千代田区

表 4-8 に目的変数として単位面積当り物件価格の自然対数（以下、「単位面積価格」という。）と、表 4-9 に物件価格の自然対数（以下、「物件価格」という。）の解析結果をそれぞれ示す。千代田区では、いずれの場合でも決定係数は 0.9 以上となって説明力が高く、築年数、床面積、前面道路幅員、階数さらに、近傍駅が JR の場合を 1 とした鉄道ダミーが、説明力の高い一次特性値として選択された。千代田区の物件は、主に皇居の北西部、北東部にあり、全国公示価格の住宅用地の上位に千代田区南部地域が多数含まれることから、鉄道ダミーが、南部地域を示すダミー変数の代理変数となって負の効果が検出されたと推測される。さらに表 4-8 の結果に、地区計画から 50m の距離ダミー ($t=2.16$) が残り、地区計画周辺の物件価格に負の影響があることが示唆された。しかしながら、住宅マスタープランで示された開発事業と連動した都市計画制度による影響は、確認できなかった。

Table4-8 Results of multi regression analysis of Chiyoda ward
 (Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-8 千代田区分析結果(単位面積当たり物件価格の自然対数)

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
AGE	-0.0160	11.73	0.0000	-0.7214
FA	0.0040	3.49	0.0018	0.2499
WS	0.0108	3.97	0.0005	0.2684
FN	0.0081	3.44	0.0021	0.2209
DR	-0.1166	2.70	0.0123	-0.1593
Constant term	4.4826	61.82	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F値	P値	自由度		決定係数
57.5402	0.0000	25		0.9201

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

DR : 鉄道ダミー

WS : 前面道路幅員

FN : 総階数

Table4-9 Results of multi regression analysis of Chiyoda ward
(Price of the used flat (logarithmic values))

表4-9 千代田区分析結果(物件価格の自然対数)

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FA	0.0155	10.09	0.0000	0.6114
AGE	-0.0124	6.37	0.0000	-0.3557
WS	0.0131	3.94	0.0006	0.2076
FN	0.0109	3.79	0.0009	0.1911
DR	-0.1500	2.79	0.0103	-0.1310
DDP50	-0.2335	2.16	0.0406	-0.1198
Constant term	7.7521	85.19	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
82.0580	0.0000	24		0.9535

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

DR : 鉄道ダミー

WS : 前面道路幅員

FN : 総階数

DDP50 : 地区計画から距離 50mのダミー

4.3.2 中央区

単位面積価格(表4-10)の決定係数は、0.7617と比較的高い。表4-11の物件価格では、決定係数は0.9134で、さらに説明力が高いモデルとなっている。また、両結果とも、床面積、築年数、階数、所在階等の一次特性値が、共通の傾向を示す高い説明力を持った説明変数として選択された。表4-10では、都市再生緊急整備地域ダミー(t=2.45)、さらに再開発事業のベースになる、再開発等促進区を定める地区計画ダミーが、表4-10(t=4.81)、表4-11(t=4.90)で説明変数として選択され、いずれも、物件価格には負の影響があることが示唆された。

Table4-10 Results of multi regression analysis of Chuo ward
(Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-10 中央区分析結果(単位面積当たり物件価格の自然対数)

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
AGE	-0.0124	12.77	0.0000	-0.6249
FN	0.0095	10.02	0.0000	0.5331
DRPD	-0.1482	4.81	0.0000	-0.2453
LF	0.1318	3.73	0.0003	0.1733
FA	0.0014	2.55	0.0122	0.1280
DUAUR	-0.0597	2.45	0.0159	-0.1265
Constant term	4.4518	114.42	0.0000	
定数項				
p	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
61.7828	0.0000	116		0.7617

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

FN : 総階数

LF : 所在階位置

DUAUR : 都市再生緊急整備地域ダミー

DRPD : 再開発等促進区を定める地区計画ダミー

Table4-11 Results of multi regression analysis of Chuo ward
(Price of the used flat (logarithmic values))

表4-11 中央区分析結果(物件価格の自然対数)

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FA	0.0151	26.15	0.0000	0.7747
AGE	-0.0129	12.09	0.0000	-0.3537
FN	0.0097	9.27	0.0000	0.2946
DRPD	-0.1642	4.90	0.0000	-0.1511
LF	0.0862	2.22	0.0286	0.0618
Constant term	7.6729	183.04	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
246.8884	0.0000	117		0.9134

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

FN : 総階数

LF : 所在階位置

DRPD : 再開発等促進区を定める地区計画ダミー

4.3.3 港区

港区の結果を表 4-12、表 4-13 で示す。他区の結果と同様の、床面積、築年数、階数に加え、物件が南から±90 度の方向に面するかの採光ダミー、20 階を超える超高層かどうかの超高層ダミー等、他区では残らなかった説明変数が残ったのが特筆すべきことである。さらに、都市再生緊急整備地域ダミーが、正の効果を示した。しかしながら、決定係数自体が、相対的に低いのでこれ以上の検討は、行わないこととした。

Table4-12 Results of multi regression analysis of Minato ward
(Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-12 港区分析結果（単位面積当たり物件価格の自然対数）

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
AGE	-0.0097	4.00	0.0001	-0.3161
DFS	-0.3137	4.30	0.0000	-0.2754
FN	0.0065	2.34	0.0204	0.1895
LF	0.2704	2.43	0.0163	0.1552
DUAUR	0.1439	2.18	0.0310	0.1454
Constant term	4.9375	40.42	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F値	P値	自由度		決定係数
20.0493	0.0000	153		0.3959

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

AGE : 築年数

FN : 総階数

LF : 所在階位置

DFS : 採光ダミー

DUAUR : 都市再生緊急整備地域ダミー

Table4-13 Results of multi regression analysis of Minato ward
(Price of the used flat (logarithmic values))

表4-13 港区分析結果（物件価格の自然対数）

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FA	0.0147	11.24	0.0000	0.5810
AGE	-0.0093	3.88	0.0002	-0.2335
DFS	-0.3146	4.27	0.0000	-0.2135
DSS	0.2025	2.53	0.0125	0.1597
Constant term	8.3912	67.80	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
66.64852	0.0000	154		0.6339

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

DFS : 採光ダミー

DSS: 超高層ダミー

4.3.4 台東区

表 4-14、表 4-15 で示すように、単位面積価格 (表 4-14)、物件価格 (表 4-15) のいずれの場合でも、築年数、床面積、階数、所在階位置、最寄り駅までの最短徒歩時間などの、説明力の強弱はあるものの類似した説明変数が選択され、これについては千代田区、中央区と同様な傾向を示す。ただし、表 4-14 に示すように、床面積については、面積が大きいほど物件価格に負の影響が現れる。このことは、台東区においては、千代田区、中央区と異なり、床面積が狭いほどマンション価格が高いことを示唆している。このことから、千代田区、中央区の対象物件の平均床面積が、表 4-7 に示すように、それぞれ 65.01 m²、62.29 m²であるのに対して、台東区のそれが、54.59 m²であることから、台東区においては床面積が狭いほうが物件として好まれていることが推測される。また、台東区で都市計画制度の影響は確認できなかった。

Table4-14 Results of multi regression analysis of Taito ward
(Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-14 台東区分析結果（単位面積当たり物件価格の自然対数）

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
AGE	-0.0048	4.01	0.0002	-0.2950
FA	-0.0080	6.42	0.0000	-0.4821
FN	0.0207	6.80	0.0000	0.5202
LF	0.1547	2.97	0.0041	0.2142
WT	-0.0098	2.36	0.0209	-0.1663
Constant term	4.5101	51.45	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F値	P値	自由度		決定係数
28.0401	0.0000	74		0.6545

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

WT : 最寄り駅までの最短徒歩時間

FN : 総階数

LF : 所在階位置

Table4-15 Results of multi regression analysis of Taito ward
(Price of the used flat (logarithmic values))

表4-15 台東区分析結果（物件価格の自然対数）

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FN	0.0202	6.57	0.0000	0.4458
FA	0.0101	8.03	0.0000	0.5350
AGE	-0.0050	4.11	0.0001	-0.2690
LF	0.1588	3.01	0.0036	0.1928
WT	-0.0090	2.15	0.0352	-0.1342
Constant term	7.5036	84.55	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
39.56327	0.0000	74		0.7278

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

WT : 最寄り駅までの最短徒歩時間

FN : 総階数

LF : 所在階位置

4.3.5 2区をまとめた区分

千代田区と中央区の2区をまとめた区分では、単位面積価格（表4-16）は決定係数が0.8051であり、比較的高い説明力を持っている。まず、一次特性値について、築年、階数、床面積、所在階位置、鉄道ダミーとも両区それぞれの分析と同様な傾向が読み取れた。さらに、容積率を割り増す緩和型の都市計画制度では、高度利用地区（ $t=3.02$ ）で物件価格に対し正の影響を与える可能性が推測される結果となった。しかしながら、都市再生特別地区の指定要件である緊急整備地域ダミー（ $t=3.07$ ）、緩和型の都市計画制度である再開発等促進区を定める地区計画ダミー（ $t=4.73$ ）、さらに、地区計画区域内において指定容積の再配分を行う容積適正配分型地区計画ダミー（ $t=2.13$ ）では、逆の結果が得ら

れたため、負の影響を与える可能性が推測された。さらに、千代田区ダミー (t=6.14) が、正であることから、物件が千代田区に所在する場合には、物件価格に正の影響があることが示唆された。

Table4-16 Results of multi regression analysis of Chiyoda and Chuo wards

(Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-16 都心2区（千代田区+中央区）分析結果
(単位面積当たりの物件価格の自然対数)

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
AGE	-0.0129	14.64	0.0000	-0.6077
DUAUR	-0.0762	3.07	0.0025	-0.1487
FN	0.0096	10.39	0.0000	0.4496
FA	0.0019	3.62	0.0004	0.1519
DRPD	-0.1485	4.73	0.0000	-0.1990
DCW	0.1916	6.14	0.0000	0.2999
LF	0.1037	3.08	0.0025	0.1187
DHUD	0.1489	3.02	0.0030	0.1211
DR	-0.1448	3.06	0.0026	-0.1255
DDP50	-0.2492	2.67	0.0085	-0.1102
Constant term	4.4522	119.33	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
59.0658	0.0000	143		0.8051

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

DR : 鉄道ダミー

FN : 総階数

LF : 所在階位置

DUAUR : 都市再生緊急整備地域ダミー

DRPD : 再開発等促進区を定める地区計画ダミー

DHUD : 高度利用地区ダミー

DDP50 : 地区計画から距離 50mのダミー

DCW : 千代田区ダミー

中央区と台東区の組み合わせでは、表 4-18、表 4-19 の通り、一般型の地区計画、容積再配分型の地区計画で負の影響が示された。さらにマンションの床面積が、 $t=26.19$ で強い正の影響を示した。さらに、表 4-19 の中央区と台東区の組み合わせで、マンションの建築年が、都市計画の決定告示の後か前かのダミーが、物件が告示の後で竣工しているかを示す、告示後ダミーが、 $t=6.99$ で強い影響を示したのは、中央区の都市計画制度の対象範囲が広域で指定されていることが、影響していると推察される。千代田区と台東区の2区を合わせた区分では、表 4-20、表 4-21 に示すように、一般型の地区計画、街並み誘導型の地区計画さらに地区計画区域から 50mのダミーすべてが、負の影響を示した。さらに単位床面積当りの物件価格については、管理費ダミー ($t=3.07$) が正の影響を示していることから、管理費が高い物件ほど単位床面積当たりの売買価格が高い、即ち高級な物件であることが示唆された。

Table4-17 Results of multi regression analysis of Chiyoda and Chuo wards

(Price of the used flat (logarithmic values))

表4-17 都心2区（千代田区+中央区）分析結果
（物件価格の自然対数）

explanatory variables	pertial regression coefficient	t value	P value	standardized pertial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FA	0.0156	27.94	0.0000	0.7417
AGE	-0.0129	13.37	0.0000	-0.3522
DUAUR	-0.0747	2.74	0.0069	-0.0849
FN	0.0105	10.22	0.0000	0.2870
DCW	0.2359	6.94	0.0000	0.2148
DRPD	-0.1495	4.37	0.0000	-0.1165
DDP50	-0.3214	3.15	0.0020	-0.0826
DR	-0.1467	2.85	0.0051	-0.0739
DHUD	0.1226	2.28	0.0239	0.0580
DVOADP	-0.2828	2.13	0.0352	-0.0516
Constant term	7.7186	208.19	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
167.789	0.0000	143		0.9215

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

DR : 鉄道ダミー

FN : 総階数

DUAUR : 都市再生緊急整備地域ダミー

DRPD : 再開発等促進区を定める地区計画ダミー

DHUD : 高度利用地区ダミー

DVOADP : 容積適正配分型地区計画ダミー

DDP50 : 地区計画から距離 50mのダミー

DCW : 千代田区ダミー

Table4-18 Results of multi regression analysis of Chuo and Taito wards

(Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-18 都心2区（中央区+台東区）分析結果
（単位面積当たりの物件価格の自然対数）

explanatory variables	pertial regression coefficient	t value	P value	standardized pertial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FN	0.0100	10.30	0.0000	0.4229
AGE	-0.0096	11.58	0.0000	-0.4336
LF	0.1533	4.61	0.0000	0.1713
DRDP	-0.0829	2.10	0.0367	-0.0975
DTW	-0.1764	6.96	0.0000	-0.3332
WT	-0.0088	2.64	0.0089	-0.1111
TT	-0.0043	2.13	0.0347	-0.0934
Constant term	4.5170	103.45	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F値	P値	自由度		決定係数
83.45482	0.0000	195		0.7497

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

AGE : 築年数

WT : 最寄り駅までの最短徒歩時間

TT : 最寄り駅から東京駅までの時間

FN : 総階数

LF : 所在階位置

DRPD : 再開発等促進区を定める地区計画ダミー

DTW : 台東区ダミー

Table4-19 Results of multi regression analysis of Chuo and Taito wards

(Price of the used flat (logarithmic values))

表4-19 都心2区（中央区＋台東区）分析結果
（物件価格の自然対数）

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FA	0.0143	26.19	0.0000	0.6564
DCAN	0.1760	6.99	0.0000	0.2180
FN	0.0133	13.03	0.0000	0.3581
AGE	-0.0074	7.54	0.0000	-0.2150
DGDP	-0.1232	3.35	0.0010	-0.0930
LF	0.1062	3.29	0.0012	0.0761
DDP50	0.0954	3.53	0.0053	0.0883
DVOADP	-0.3376	2.47	0.0145	-0.0586
TT	-0.0052	2.80	0.0056	-0.0730
Constant term	7.5456	146.05	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
195.7439	0.0000	193		0.9013

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

TT : 最寄り駅から東京駅までの時間

FN : 総階数

LF : 所在階位置

DGDP : 一般地区計画ダミー

DVOADP : 容積適正配分型地区計画ダミー

DDP50 : 地区計画から距離 50mのダミー

DCAN : 告示後ダミー

Table4-20 Results of multi regression analysis of Chiyoda and Taito wards

(Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-20 都心2区（千代田区+台東区）分析結果
（単位面積当たりの物件価格の自然対数）

explanatory variables	partial regression coefficient	t value	P value	standardized partial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
DCW	0.3957	10.26	0.0000	0.5621
AGE	-0.0081	6.44	0.0000	-0.3216
FN	0.0143	5.52	0.0000	0.2891
LF	0.1670	2.88	0.0048	0.1460
DDP50	-0.2393	2.54	0.0125	-0.1229
SC	0.0006	3.07	0.0028	0.1465
Constant term	3.9946	53.21	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
58.4457	0.0000	104		0.7713

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

AGE : 築年数

FN : 総階数

LF : 所在階位置

SC : 管理費

DDP50 : 地区計画から距離 50mのダミー

DCW : 千代田区ダミー

4.3.6 3区をまとめた区分

千代田区、中央区、台東区の3区をまとめた区分では、表4-22、表4-23に示すように、単位面積あたりの物件価格、物件価格ともに、築年数、階数、最寄り駅から東京駅までの最短時間などの一次特性値が、高い説明力を示した。また、千代田区ダミーは、物件価格に正の影響がある一方、台東区ダミーは、その逆で、物件価格に負の影響があり、中古マンション価格に対して千代田区の知名度の効果が高いことが推測される結果となった。都市計画制度等に関する

二次特性値については、高度利用地区ダミー（ $t=3.38$ 、 2.56 ）が、物件価格に正の効果を示している一方、再開発等促進地区を定める地区計画ダミー（ $t=2.38$ 、 3.01 ）では、物件価格に負の影響があることをが、示唆された。

Table4-21 Result of multi regression analysis of Chiyoda and Taito wards

(Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-21 都心2区（千代田区+台東区）分析結果
（物件価格の自然対数）

explanatory variables	pertial regression coefficient	t value	P value	standardized pertial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FA	0.0134	12.66	0.0000	0.4678
DTW	-0.5154	9.80	0.0000	-0.5416
AGE	-0.0080	6.64	0.0000	-0.2350
FN	0.0162	6.55	0.0000	0.2424
DDP50	-0.3402	3.77	0.0003	-0.1292
LF	0.1133	2.12	0.0368	0.0733
DSPDP	-0.2295	3.24	0.0016	-0.1307
DGDP	-0.1374	2.24	0.0270	-0.1000
WT	-0.0100	2.20	0.0303	-0.0794
Constant term	7.9684	74.63	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
102.8709	0.0000	101		0.9016

注）説明変数の略語の意味は下記の通り

FA：床面積

AGE：築年数

WT：最寄り駅までの最短徒歩時間

FN：総階数

LF：所在階位置

DGDP：一般地区計画ダミー

DSPDP：用途別容積型地区計画ダミー

DDP50：地区計画から距離 50mのダミー

DTW：台東区ダミー

Table4-22 Result of multi regression analysis of three wards of central Tokyo

(Price of the used flat per unit area (logarithmic values))

表4-22 都心3区分析結果
(単位面積当たりの物件価格の自然対数)

explanatory variables	pertial regression coefficient	t value	P value	standardized pertial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FN	0.0103	10.59	0.0000	0.3827
DTW	-0.1772	6.78	0.0000	-0.2957
AGE	-0.0106	13.51	0.0000	-0.4479
DCW	0.1646	5.35	0.0000	0.1963
WT	-0.0085	2.57	0.0108	-0.0974
LF	0.1284	3.90	0.0001	0.1302
DRPD	-0.0968	2.38	0.0179	-0.0974
DHUD	0.2307	3.38	0.0009	0.1174
TT	-0.0042	2.06	0.0406	-0.0804
Constant term	4.5414	103.44	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
83.3519	0.0000	224		0.7742

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

AGE : 築年数

WT : 最寄り駅までの最短徒歩時間

TT : 最寄り駅から東京駅までの時間

FN : 総階数

LF : 所在階位置

DRPD : 再開発等促進区を定める地区計画ダミー

DHUD : 高度利用地区ダミー

DCW : 千代田区ダミー

DTW : 台東区ダミー

Table4-23 Result of multi regression analysis of three wards of central Tokyo

(Price of the used flat (logarithmic values))

表4-23 都心3区分析結果
(物件価格の自然対数)

explanatory variables	pertial regression coefficient	t value	P value	standardized pertial regression coefficient
説明変数名	偏回帰係数	t 値	P 値	標準化偏回帰係数
FA	0.0148	27.24	0.0000	0.6372
AGE	-0.0107	13.29	0.0000	-0.2948
DTW	-0.1941	8.55	0.0000	-0.2114
FN	0.0101	9.74	0.0000	0.2447
DCW	0.1939	6.25	0.0000	0.1509
WT	-0.0081	2.46	0.0145	-0.0606
LF	0.0994	3.00	0.0030	0.0658
DRPD	-0.1143	3.01	0.0030	-0.0750
DHUD	0.1787	2.56	0.0110	0.0593
Constant term	7.6729	174.82	0.0000	
定数項				
F value	P value	Degree of freedom		Coefficient of determination
F 値	P 値	自由度		決定係数
229.8990	0.0000	224		0.9023

注) 説明変数の略語の意味は下記の通り

FA : 床面積

AGE : 築年数

WT : 最寄り駅までの最短徒歩時間

NF : 総階数

LF : 所在階位置

DRPD : 再開発等促進区を定める地区計画ダミー

DHUD : 高度利用地区ダミー

DCW : 千代田区ダミー

DTW : 台東区ダミー

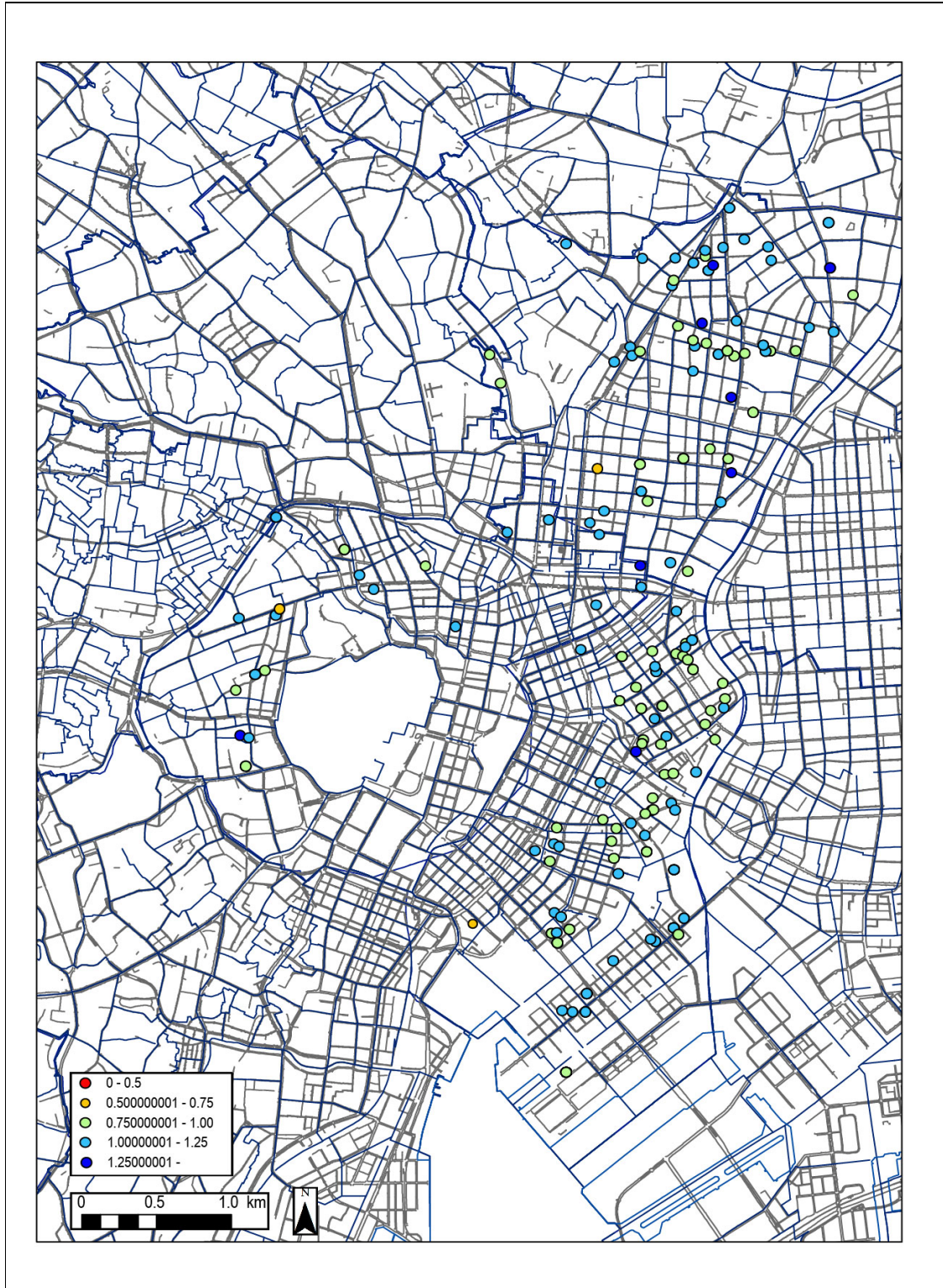
4.3.7 モデル式について

千代田区、中央区に台東区を加えた都心3区で、中古マンション価格を重回帰分析した結果、3区での決定係数が0.9203でより高く、次に示す回帰式が得られた。回帰式の説明変数の中には、3章で示された、床面積、築年数、階数、最寄り駅までの最短徒歩時間数に加え、異なる効果を示す2つの都市計画制度、地域ダミーが含まれている。

図4-5 解析の結果得られたモデル式

$$\begin{aligned} \text{中古マンション価格の自然対数} = & 0.0148 * \text{床面積} - 0.0107 * \text{築年} - \\ & 0.1941 * \text{台東ダミー} + 0.0101 * \text{階数} + 0.1939 * \text{千代田ダミー} + 0.0994 * \\ & \text{所在階ダミー} - 0.1143 * \text{再開発等促進地区を定める地区計画ダミー} \\ & + 0.1787 * \text{高度利用地区} - 0.0081 * \text{最寄り駅からの最短徒歩時間} + 7.6729 \end{aligned}$$

図 4-6 モデル式の当てはまり状況



さらに、このモデル式を使って、空間的適合性を見るために、実際の平成 28

年に取得した、中古マンション物件価格を分母にし、モデル式で得られた物件価格を分子にした割合を、地図化したところ、図 4-6 が得られた。

モデル式の当てはまり状況は、千代田区、中央区、台東区の各区とも概ね 1 ± 0.25 に収まっているので、その例外について考察する。千代田区では、推定値より売値が高い物件が、同一マンション内に 2 件あるが、靖国神社の近くの最上階の竣工後 7 年程度で、床面積も 71.09 m^2 であることから、推定値に対して特異的に売値が高くなっている可能性がある。中央区については、52 階建ての超高層マンション売り値が推定値より高いのは、モデル式に超高層、かつ最上階を評価する説明変数が無いことが原因と考える。さらに 100 m^2 を超える 2 物件で推定値より実際の売り値が安いのは、この物件が、中央区の平均床面積より著しく大きい床面積であることが乖離の原因と推定される。最後に、台東区では、推定値より実際の値が安いものがあつたが、1.25 から 1.28 の範囲に収まっており、地理的にも区内で分散しているので個別要因と考える。さらに 0.7079388 と推定値より売値が高い物件は、築後 39 年を経過しており、表 4-7 に示す本研究のサンプルの平均築年数の倍を超える古い物件であることが、原因と考えられる。これらからモデル式については、概ね適切となっていることを確認した。

4.4 高度利用地区が台東区に指定された場合の効果

都心 3 区で、解析の結果、千代田区で高度利用地区により中古マンション価格に正の影響があることが、判明している。そこで、都市計画的な手法により住宅政策を進める事例の無い台東区において、仮に高度利用地区が指定された場合の効果についてシュミレーションする。

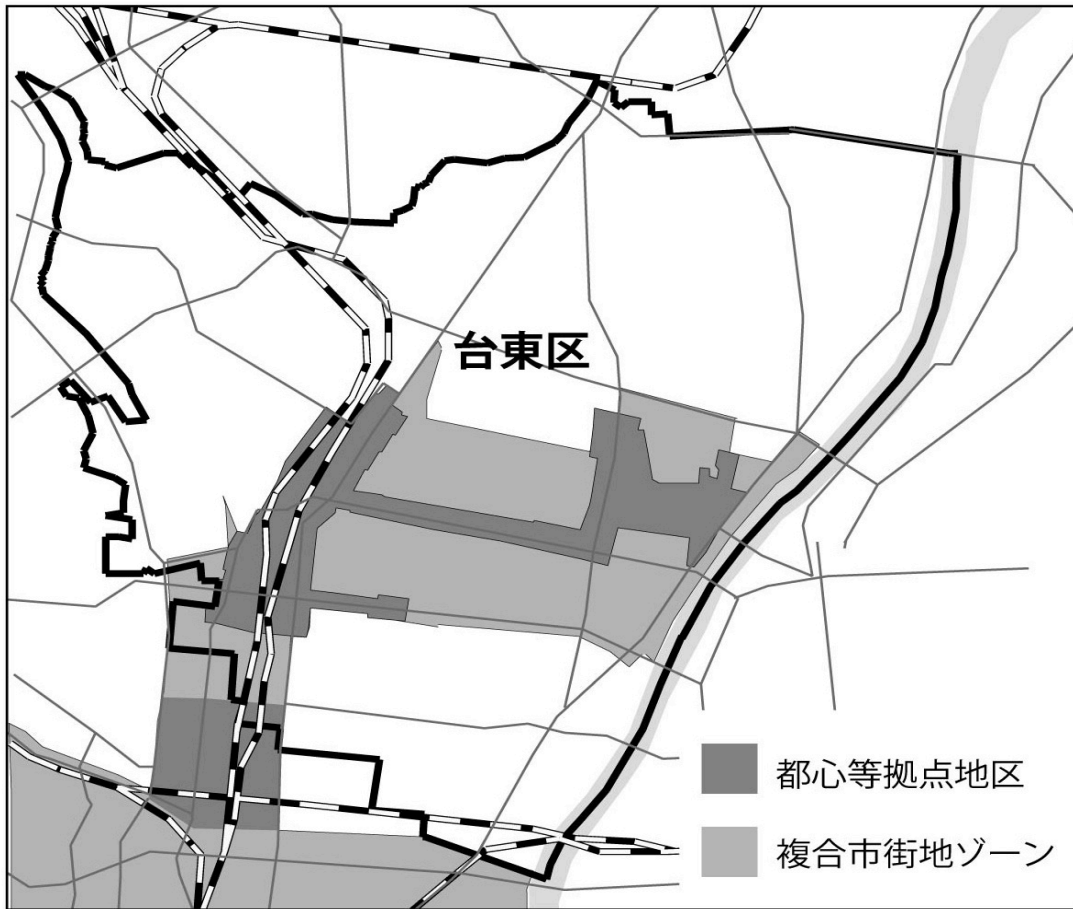


図 4-7 台東区の都心等拠点地区等（図 3-5 の再掲）

台東区は、東京都の都市開発諸制度の活用方針により、上野、浅草を中心に、都心等拠点地区、都心等拠点周辺地区、その他の3区域に分けられる。そこで、①台東区全域で高度利用地区が指定された場合、②都心等拠点地区+都心等拠点周辺地区で高度利用地区が指定された場合、③都心等拠点地区が高度利用地区に指定された場合の3つのパターンが考えられる。それぞれのパターンにおける中古マンションの価格上昇を回帰式で予測した結果を表 4-24 で示す。

表 4-24 中古マンションの価格上昇予測結果

ケース	対象地点数	上昇率 (%)
I. 台東区全域	80	25.1
II. 都心等拠点地区+都心等 拠点周辺地区	22	23.4
III. 都心等拠点地区	4	18.5

いずれの場合も、高度利用地区を利用した土地の高度利用を踏まえたマンションであれば、物件価格に正の影響があることが判明した。

4.5 小活

以上の結果を踏まえれば、本研究で得られた結果は次のようにまとめられる。既往研究⁶⁾では商業系地域において、公示地価、基準地価等を目的変数にした場合、都市再生緊急整備地域を含む緩和型の都市計画は、その指定により地価を上昇させ、業務、商業系の都市更新についての一定の効果があることが確認されている。これに対して本研究においては、中古マンション物件価格を目的変数にした場合、多くの都市計画制度が負の影響を示し、都心居住の推進施策としては、効果が大きくない懸念が残り、高度利用地区のみ中古マンションの物件価格に一定の効果があると推察される結果が得られた。

さらにこの都市計画制度の影響について、決定権者ごとに考察する。国が定める都市再生緊急整備地域では、当初の予想に反して制度が負の影響を示したことから、都市再生緊急整備地域内の開発で得られるメリットは必ずしも、マンション購入者の購入動機には繋がらず、都心居住推進の施策としての効果が大きくない疑念がある。東京都、区が住宅マスタープランで住宅・住環境整備に資するとしていた、再開発等促進区を定める地区計画、一般型地区計画及び街並み誘導型地区計画、さらに各種地区計画は、これらの都市計画制度によって居住環境や生活利便性の向上も期待されるため、当初は、中古マンション物件価格に対する正の影響を予想していた。これに対して、実際には、負の影響が推察された。このことから、土地利用の自由度が高い商業地域における制限は、マンション購入者からも好まれないことが推測される。即ち、都心居住の推進施策としては、効果が大きくないと懸念が残る。一方で、都心居住に資す

る大規模開発の基礎となる高度利用地区のみ、正の影響が示唆されたことから、都心居住施策としては、一定の効果があると推察される。尚、告示後ダミーについては、中央区と台東区の組み合わせの物件価格による分析でのみで高い優位性を持つ説明変数として残ったが、その他では、中央区単独の分析も含め、説明変数として採用されなかった。

この章の参考文献

- 1) Tomoaki Kitazaki: How much is effective the Special District System, NRI Public Management Review, Vol.134, pp.1-7, 2014.9 (in Japanese) 北崎朋希: 特区制度はどのくらいの効果を上げたのか, NRI パブリックマネジメントレビュー, Vol.134, pp.1-7, 2014.9
- 2) Tomoaki Kitazaki: The Actual Conditions and Public Contributions and Special Districts for Urban Renewal, Journal of the City Planning Institute of Japan, No.46-3, pp.583-588, 2011(in Japanese) 北崎朋希: 都市再生特別地区における公共貢献と規制緩和の実態と課題, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No.46-3, pp.583-588, 2011
- 3) Hiroto Izumi: A Study on the Evaluation of the Benefit by FAR Bonus of District Plans - As increase of Property Value of Land, Urban Housing Science, No.27, pp.143-152, 1999 (in Japanese) 和泉洋人: 地区計画策定による容積率緩和がもたらす土地資産価値変動の計測, 都市住宅学, No.27, pp.143-152, 1999
- 4) Hiroto Izumi: A Study on the Evaluation of the Benefit by Making District Plans - As increase of Property Value of Land, Urban Housing Science, No.23, pp.211-220, 1998 (in Japanese) 和泉洋人: 地区計画策定による土地資産増大効果の計測, 都市住宅学, No.23, pp.211-220, 1998
- 5) Ichiro Aoki: A Study of Cost Benefit Analysis on Introducing Height Limit Regulation in Residential Areas - An Examination of the Setting of Height Limit by the Height Control District, Journal of the City Planning Institute of Japan, No.43-3, pp.229-234, 2008 (in Japanese) 青木伊知朗: 高度地区による絶対高さ制限の導入効果分析—高度地区による絶対高さの制限値の設定のあり方に関する研究—, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No.43-3, pp.229-234, 2008.10
- 6) Nobuhisa Ban and Tohru Yoshikawa: Comparison of External effects

among Special Area in Urban Renewal and Other Town Planning System in the Four Wards in The Heart of Tokyo, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), pp.1211-1219, 2017.5 (in Japanese) 伴宣久, 吉川徹: 東京都心4区における都市再生特別地区とその他都市計画制度の外部効果の比較, 日本建築学会計画系論文集, pp.1211-1219, 2017.5

7) Matsumoto Masumi et.al: Analysis of Price and Rent of Second-hand Apartment Houses - Comparison of Price and Rent per Area in the Tokyo Metropolitan Area, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, F, pp.537-538, 1990 (in Japanese) 松本真澄他: 中古集合住宅の価格と賃貸料に関する分析—東京を中心とする分譲・賃貸集合住宅の坪単価比較及び分譲住宅単価の二時点比較, 日本建築学会学術講演梗概集, F分冊, pp.537-538, 1990

8) Mieko Fujioka et.al: Hedonic Analysis of Newly Built Condominium Price in Tokyo Metropolitan Area, Papers on city planning, City Planning Institute of Japan, No.36, pp.943-948, 2001(in Japanese) 藤岡美恵子他: 東京大都市圏における新築マンション価格のヘドニック分析, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No.36, pp.943-948, 2001

9) Aya Nakabayashi et.al: Assessment of Living Environment in Tama New Town Based on Factors in Real Estate Price, Journal of the City Planning Institute of Japan, No.41-3, 2006.10 (In Japanese) 中林綾他: 不動産価格の形成要因から見た多摩ニュータウンの居住環境評価, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No.41-3, pp.677-682, 2006.10

10) Hidekazu Yamashita: Evaluation of Externalities affecting the Comprehensive Building Design System, Urban Housing Science, No.47, pp.107-112, 2004 (in Japanese) 山下英和: 総合設計制度における外部効果の計測, 都市住宅学, No. 47, pp.107-112, 2004

11) Hidekazu Yamashita: A Study on the Factor of Extra Floor Area Ratio in the Comprehensive Building Design System - Focusing in the Externalities of Public Facilities, Journal of the City Planning Institute of Japan, No.40-3, pp.487-492, 2005 (in Japanese) 山下英和: 総合設計制度における容積率割増要因に関する研究—公益施設の外部効果を中心に—, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No.40-3, pp.487-492, 2005

12) Hidekazu Yamashita: A Study on Building Guidance System Based on

Environmental Performance - Focusing on the Estimation of Externalities Shown In Comprehensive Assessment of Environmental Efficiency, Journal of the City Planning Institute of Japan, No.42-2, pp.88-93, 2007 (in Japanese) 山下英和: 環境性能に着目した建築物の誘導方策に関する研究—総合的な環境性能評価に示される外部効果の推計を中心に—, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No. 42-2, pp.88-93, 2007

13) Kiyoshi Hasegawa et.al: A study on Hedonic Analysis and its application - Based on Real Estate Price in Metro Area, The Land Institute of Japan, 2007.3 (in Japanese) 長谷川貴陽史他: ヘドニック分析とその応用に関する考察—大都市圏における宅地売買データを素材として—, 一般社団法人土地総合研究所, 2007.3

14) Takashi Kawashima et.al :A study on residential environment regarding population retrogression and migration intensions in down town area, Journal of the City Planning Institute of Japan,40-3,pp781-786,2005(in Japanese) 川島崇他: 大都市都心部における人口回帰と転居意向を考慮した居住環境整備に関する研究, 都市計画論文集, 2005, Vol. 40, No. 3, pp.781-786

15) Tokyo Kantei: The Shares of Apartment Houses in Administrative districts, Press Release, 2015.1.29 東京カンテイ: マンション化率 行政区, プレスリリース, 2015.1.29

16) LIFULL Co. Ltd.: <http://www.homes.co.jp/mansion/chuko/tokyo/list/>, retrieved 2016.8.11-13 株式会社 LIFULL: <http://www.homes.co.jp/mansion/chuko/tokyo/list/>, 2016.8.11-13 閲覧

17) Shigenobu Aoki: Black-box, <http://aoki.si.gunma-u.ac.jp/BlackBox/BlackBox.htm>, Retrieved 2017.6.11 青木繁伸: Black-box,<http://aoki.sigeru.gunma-u.ac.jp/BlackBox/BlackBox.html>, 2017.6.11 閲覧

18) Cabinet Secretariat Integrated Organization for Local Vitalization Experts council for Improvement Of Urban Renewal Economical effects WG: Economical Effects of Urban Renewal, 2014 内閣官房地域活性化統合事務局 都市再生の推進にかかわる有識者会議: 都市再生の経済効果, 2014

第5章 各区における都市更新と都心居住施策の効果と課題

5.1 はじめに

この章では3章、4章での分析結果と、各区の各種統計データを対比させることにより、都市更新や都心居住施策の効果と課題を考察する。

都市更新については、バブル期といわれる1990年（平成2年）代初頭から、都市開発の流れが変わり、民間活力に開発を依存する都市再生特別措置法が、2002年（平成14年）に施行になり都市再生特別地区指定等が始まったので、考察する期間についても、1990年（平成2年）から現在に至るまでのデータについて、下記の観点から考察する。都市更新によって業務、商業機能が活性化すれば、公示地価等に正の影響が生じると予想される。その活性化の有無は、全産業を通じての事業所当りの従業者数、全産業の従業者、小規模店舗の増減に対して年間販売額の伸びなどから観察できると考えられるので、これらを時系列的動向に着目する。

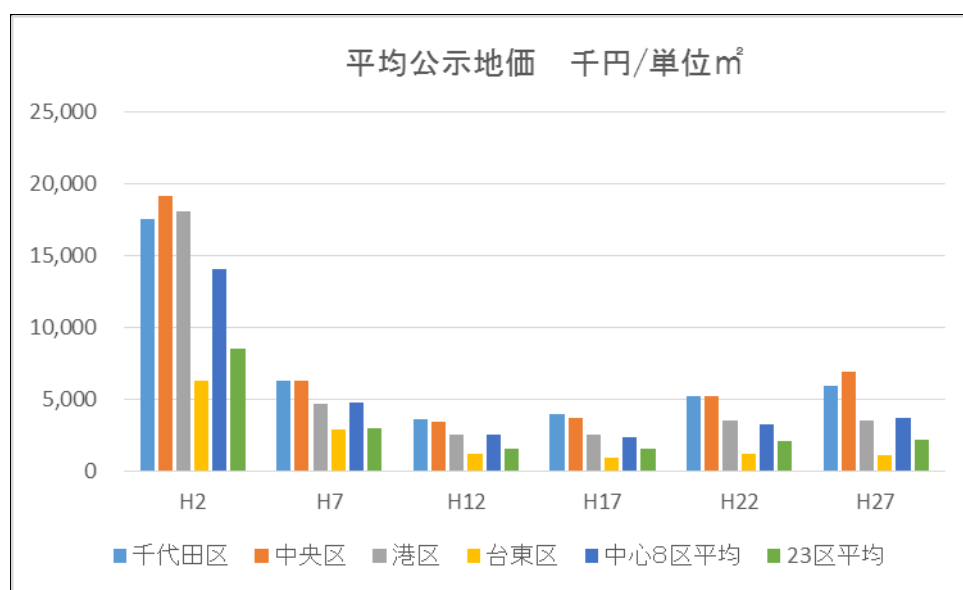
都心居住の推進については、2005年（平成15年）国による、住宅建設法の第8期住宅建設5カ年計画の終了と2006年（平成18年）住生活基本法策定による住宅建設の量から質への国の施策の転換を念頭に置き、量的な変化の検証として、住宅供給総戸数、共同住宅の総床面積の推移などを分析すると共に、方針変換の前後で供給された共同住宅の平均床面積についても検証する。このために下記の手順で分析を行う。まず宅供給量が、過剰でないかどうかを空き家率の推移で確認することにより、第4章の対象が実需に基づいているのかどうかを検証する。続いて住生基本計法に基づく都道府県計画に該当する東京都住宅マスタープランの成果指標である、最低居住床面積水準未満率、都心居住型誘導面積水準未満率について検証を行う。最後に、4章で示した、分析対象とする中古マンションの物件価格の年収倍率が、従前の目安であった5倍前後であるのに比べ大きいことを踏まえて、都心居住施策が既存住民に対して負の影響を及ぼしている可能性を考慮して、生活保護率の変化と、その中の住宅扶助費の変化を検証する。

章末ではこれらを総括して、各区における都市更新と都心居住の施策の効果と課題について述べる。

5.2 都市更新施策の効果と課題

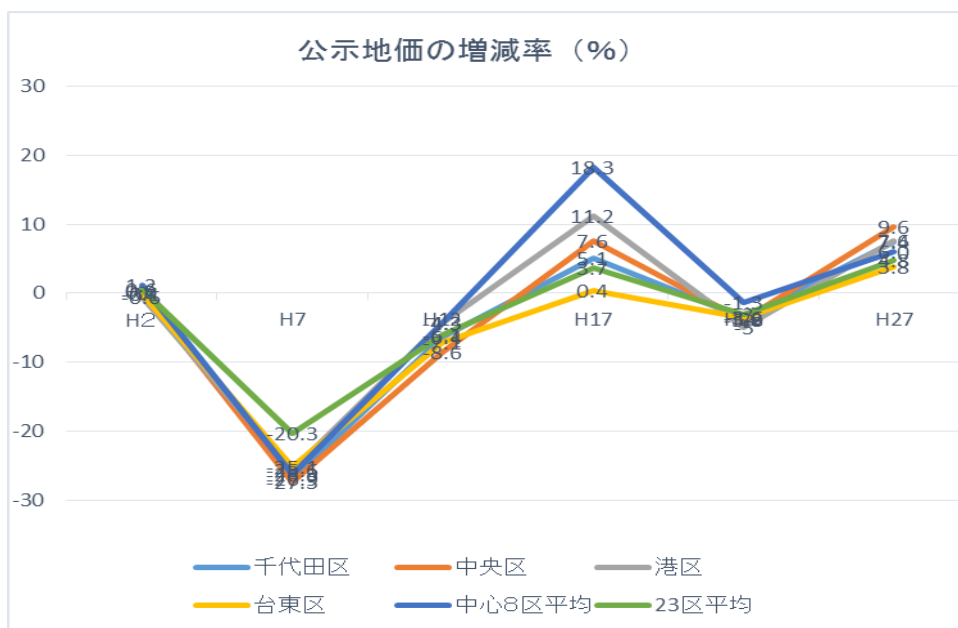
まず基本的な指標として、第3章でヘドニック法の目的変数とした公示地価について、図5-1に中心3区、台東区、中心8区、23区の平均公示地価、表5-2

に平均公示地価の増減率を示した。平成7年を境に上昇傾向に転じ、バブル崩壊による公示地価の下落があった。しかし、第3章の分析の結果、公示地価の上昇に影響していることから、土地の高度利用を目指す都市計画や平成14年に策定された都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域指定や、都市再生特別地区の指定の効果があることが推察される。さらに、都市再生特別地区の指定が行われた後の平成17年には、千代田区、中央区、港区の都心3区を中心に高い割合で地価が上昇したことからも、都市再生特別措置法全般の効果が大きいのではないかと推測される。この傾向は、平成22年には、一旦、平準化したものの、続く5年で上昇傾向にある。さらに、これらの施策を取ってこなかった台東区については、中心3区はもとより、23区の平均値より低い数値になっている。しかしながら、3章で、仮に台東区で都市再生緊急整備地域の指定があった場合には、一定の地価の上昇が見込める結果が得られている。

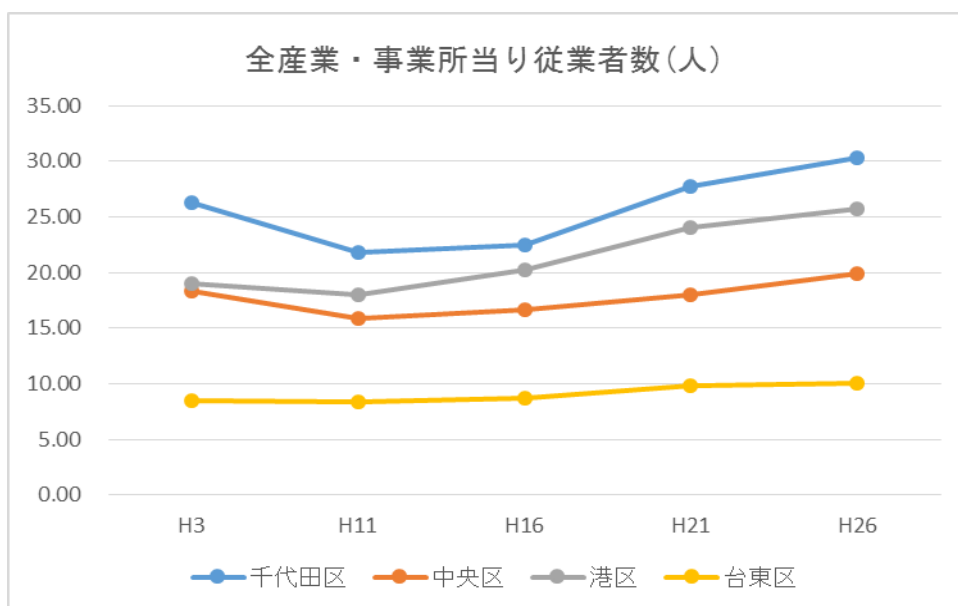


特別区の統計（H3, H8, H13, H18, H23, H28）「地価公示の状況」より作成
 *H27については、地価公示を引用

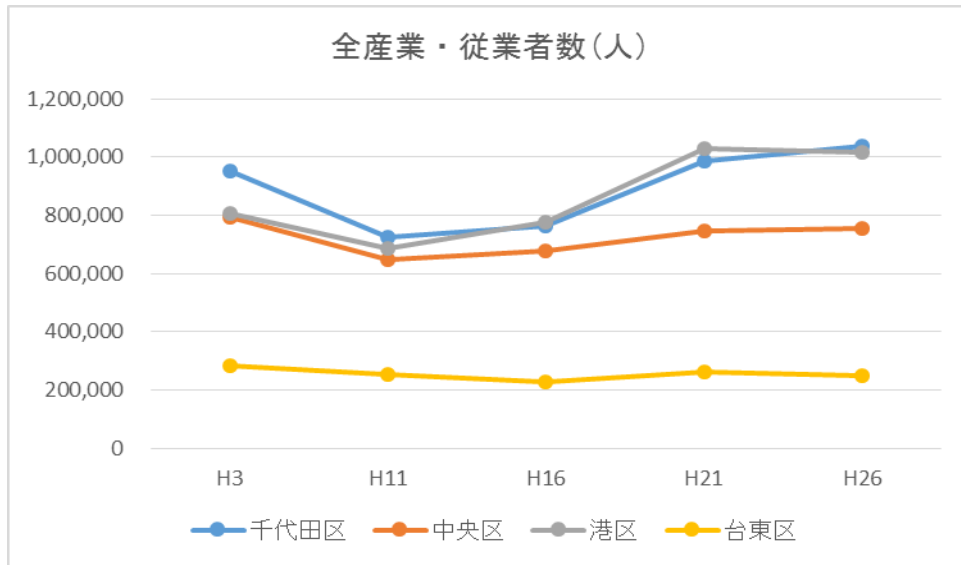
図 5-1 平均公示地価



特別区の統計 (H3, H8, H13, H18, H23, H28) 「地価公示の状況」より作成
 図 5-2 公示地価の増減率



特別区の統計 (H3, H8, H13, H18, H23, H28)
 「産業別大分類別事業者数及び従業者数」より作成
 図 5-3 全産業・事業所当たり従業員数



特別区の統計 (H3, H8, H13, H18, H23, H26)
「産業別大分類別事業者数及び従業者数」より作成

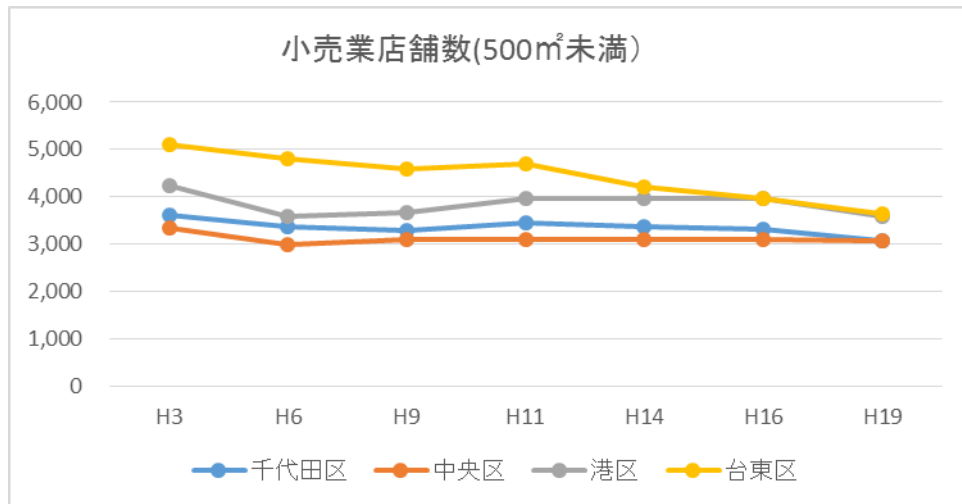
図 5-4 全産業・従業者数

続いて業務、商業機能が活性化の指標を概観する。

まず、図 5-3 に全産業の事業所当り従業員数の経年変化、図 5-4 に全産業・事業所数の推移を示した。都市再生緊急整備地域の範囲内である千代田区、中央区、港区では、この法律が施行となった平成 14 年以降、全産業で働く従業員数や一事業所あたりの従業員数も増えたことから、相対的には全産業の事業者規模が大きくなっていることが推測できる。一方、都市再生緊急整備地域の指定の無い台東区では顕著な変化は見られない。このことは、3 章で示された公示地価の上昇が、業務関連指標と連動している可能性を示唆しており、これより台東区において緊急整備地域の指定がなされた場合、業務関連指標が上昇すれば、公示地価等の上昇の可能性があると推測される。

さらに、図 5-5 に床面積 500 m²未満の小規模な小売店舗数、図 5-6 に小売業年間販売額 (500 m²未満) を示した。小規模店舗数について中心 3 区は顕著な傾向は見られないのに対して、台東区においては顕著な減少傾向を示している。年間販売額についても、中央区について顕著な増額、千代田区、港区については、横ばいであるが、台東区については漸減している。これらも、平成 14 年以後の都市再生緊急整備地域の指定の有無と傾向のグラフの変化は一致している。さらにこのことから、台東区においては、都市再生緊急整備地域の指定が無い

単位：軒

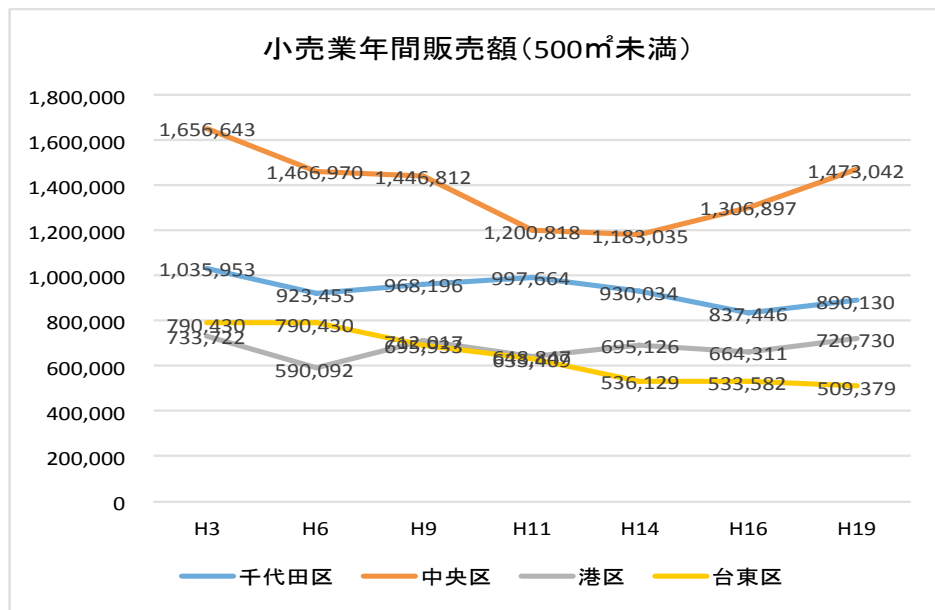


特別区の統計 (H3, H8, H13, H18, H23, H28)

「卸売業・小売業の店数、従業者数及び年間販売額等」より作成

図 5-5 小売業店舗数 (500m²未満)

単位：百万円



特別区の統計 (H3, H8, H13, H18, H23, H28)

「卸売業・小売業の店数、従業者数及び年間販売額等」より作成

図 5-6 小売業年間販売額 (500m²未満)

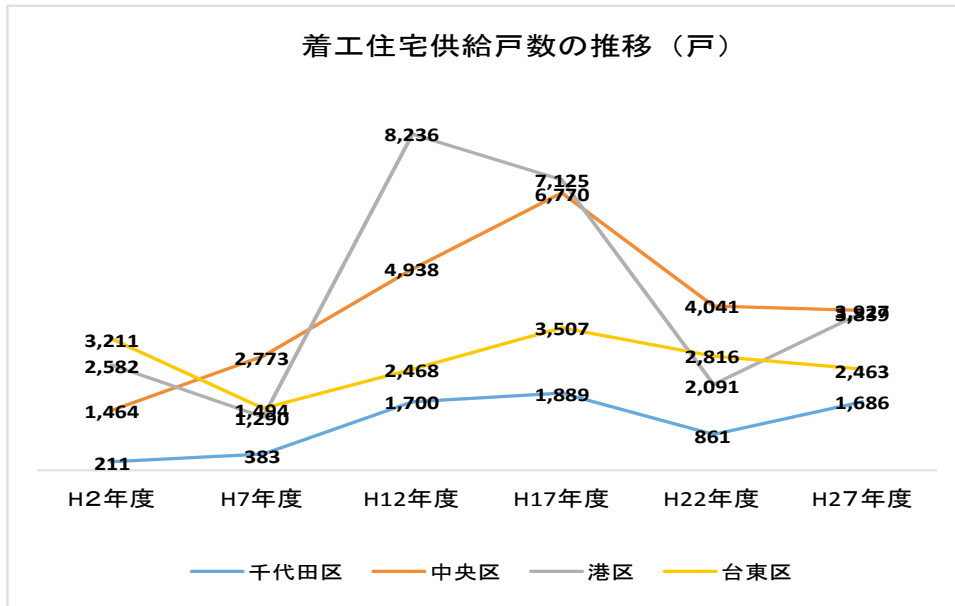
ために住民の生活利便性に直結する地域の商店街が衰退している可能性が推察

される。しかしながら、中央区と同様、老舗店舗の多い台東区では、地域の指定により小売が活性化し、小規模店舗の売り上げが伸びる可能性があるとの推察される。尚、500 m²を超える店舗の年間販売額、および売場面積の統計資料は利用できなかったため、これらに関する施策の明確な効果は不明である。

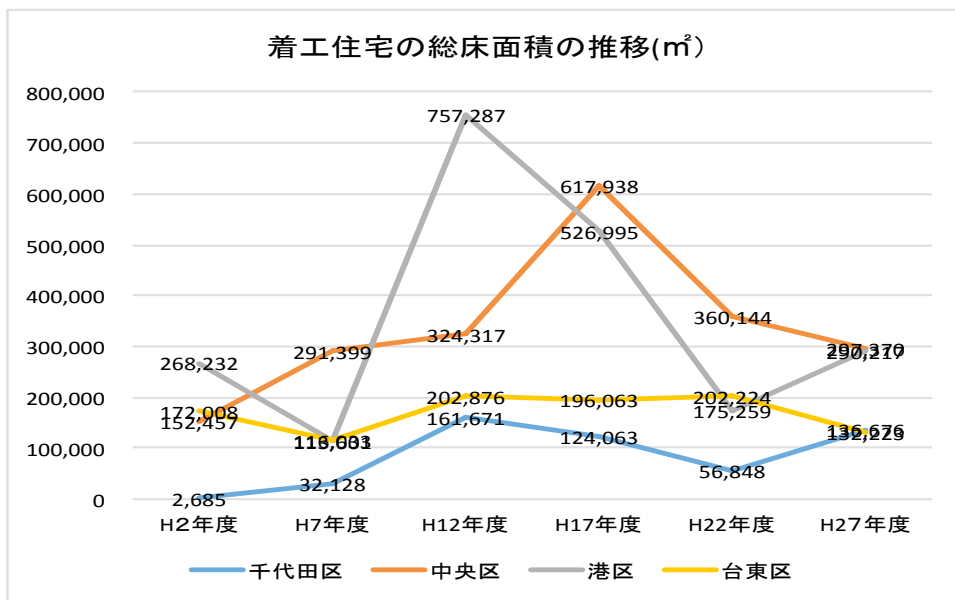
5.3 都心居住施策の効果と課題

まず、基本的な指標として住宅供給量について概観する。表 5-7、5-8 には竣工した着工住宅戸数の推移と総床面積を示した。バブル期以降、減少傾向であった着工住宅の供給数は、平成 2 年の大都市法の改定による大都市圏における供給方針の明文化や都市計画制度等により積極的な施策を展開した、千代田区、中央区、港区、台東区においては、暫時供給量が増えた。特に、中央区、港区では、明確な変曲点が確認できた。その後、都心居住の推進施策は、2006 年（平成 18 年）を境に、一定量の住宅整備を目指す住宅建設法から住宅の質の向上を目指す住生活基本計画に変わり、大きな政策方針の転換が行われた。このことは、平成 18 年度以降のグラフ変化に現れている。一方で、表 5-9 に着工住宅の各住戸当りの床面積を示したが、これに関しては年次による変化や平成 18 年度以降のトレンドも含め、定性的な傾向は確認できなかった。

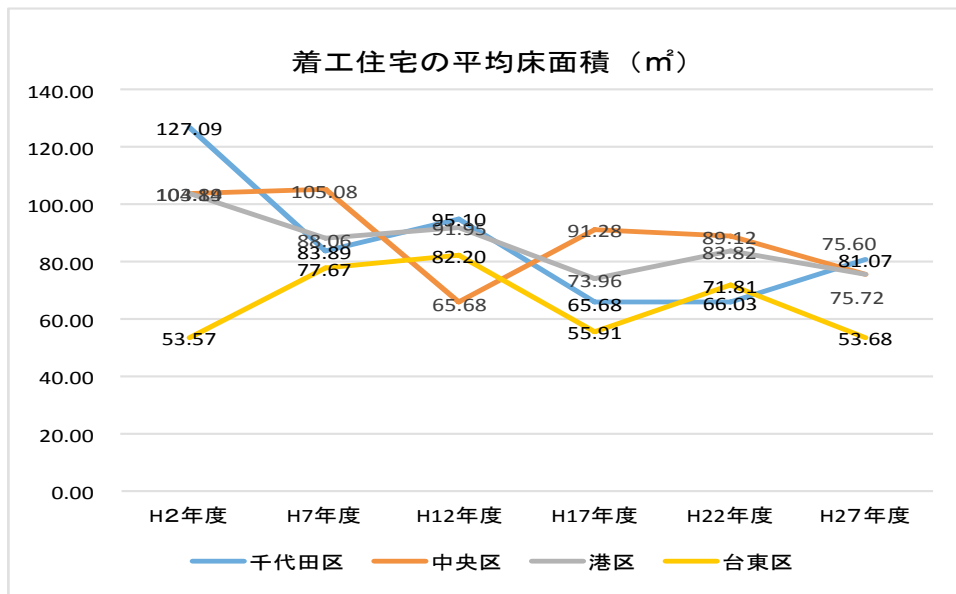
さらに表 5-10 に空き家率の推移を示したが、平成 2 年から平成 27 年の間、区による違いがあるものの、増加、減少を経て、平成 18 年の国の方針変更後、ほぼ当初の水準にもどり、大きな供給過多にはなっていないことが推察される。以上のことから、都心居住の推進施策における量的な側面については、4 章において、都市再生特別地区やその他の都市計画制度が、高度利用地区以外は負の影響を示していたにも拘わらず、全体としては都心居住の推進効果があると推察される。



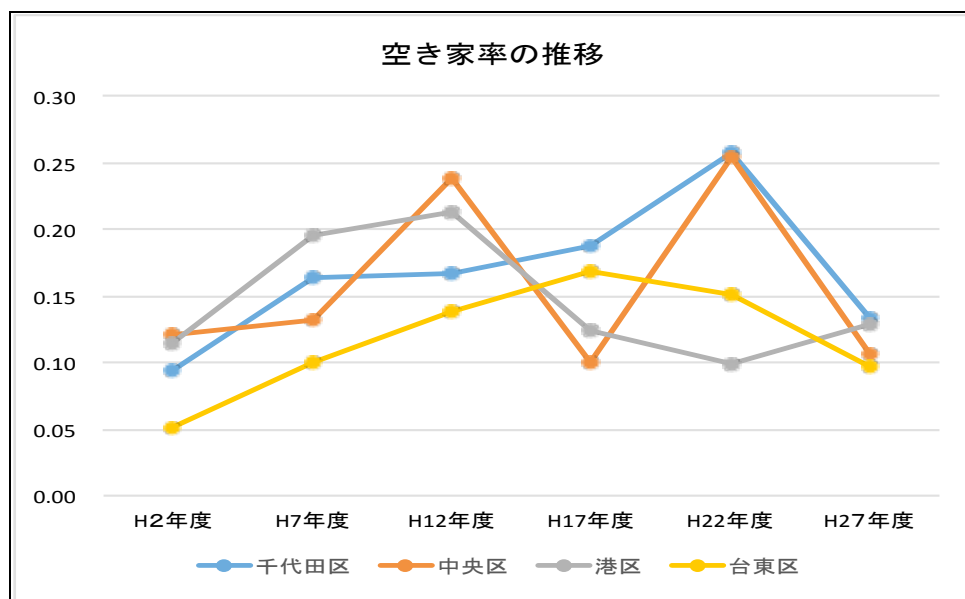
東京都都市整備局市街地建築部「建築統計年報」（1990年～2016年）から作成
 図 5-7 共同住宅供給戸数の推移



東京都都市整備局市街地建築部「建築統計年報」（1990年～2016年）から作成
 図 5-8 共同住宅の総床面積の推移



東京都都市整備局市街地建築部「建築統計年報」(1990年～2016年)から作成
 図 5-9 供給された共同住宅の平均床面積



特別区の統計 (H2, H7, H12, H17, H22, H27 年度) の住宅統計 (S63, H5)
 及び住宅・土地統計 (H10, H15, H20, H25) から作成
 図 5-10 空き家率の推移

次に、住宅の質などの視点について考察する。このために、東京都住宅マスタープラン、それに倣った、各区住宅マスタープランで成果指標として用いら

れている床面積に関する指標の変化に着目する。図 5-11 には都心三区と台東区の最低居住面積水準未満率を示し、さらに図 5-12 には都心居住型誘導居住水準未満率を平成 10 年と平成 20 年対比で示した。

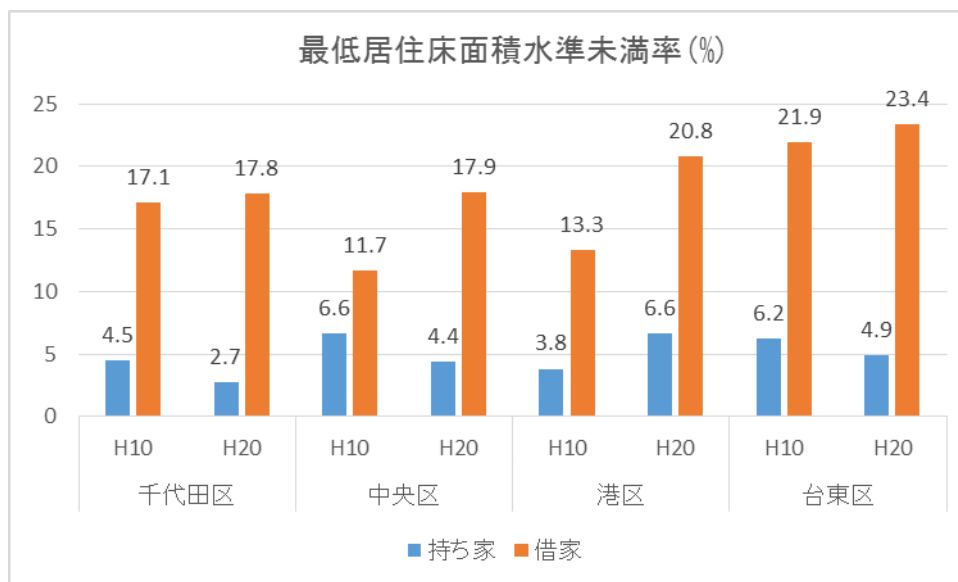


図 5-11 都心三区と台東区の最低居住面積水準未満率

最低居住水準未達率については、港区を除き、持ち家（分譲）については一定の改善が見られている。さらに、4 章の分析結果によれば、台東区以外では、床面積の大きい物件ほど、中古マンションの単位床面積当たりの物件価格に正の影響を与えている。即ち、広い住戸への評価が高いことが推察される一方、台東区については、単位面積当たりの物件価格に床面積が小さいほど、正の影響を与えている。しかし全体としては、最低居住水準の観点からは、台東区においても質の改善が進んでいることが伺われる。尚、4 章の分析では採り上げていない借家（賃貸）については、いずれも最低居住水準未達率が高まったことから、居住水準が悪化し、特に港区においては、悪化が著しいと考えられる。

また、都心居住型誘導面積水準未満率については、港区以外はすべて向上している。平成 29 年 1 月の 23 特別区の平均世帯数の 1.86 人から必要な都心居住型居住面積水準を計算すると、55 m²となる。4 章の、40 m²以下の物件を除いた床面積の平均値を比較すると、千代田区、中央区、港区は、都心居住型誘導面積水準を超えている。さらに、台東区についても、図 5-12 の都心居住型誘導面

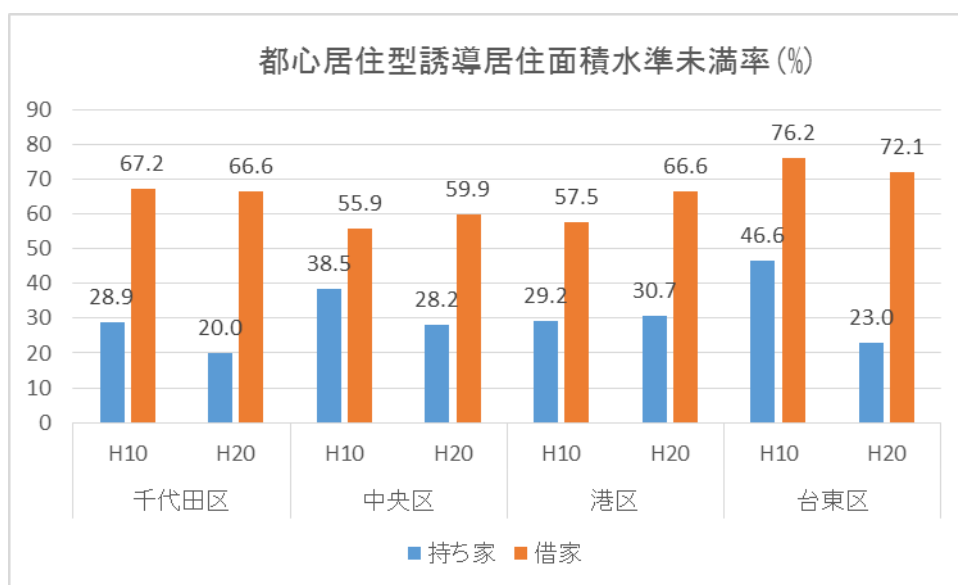
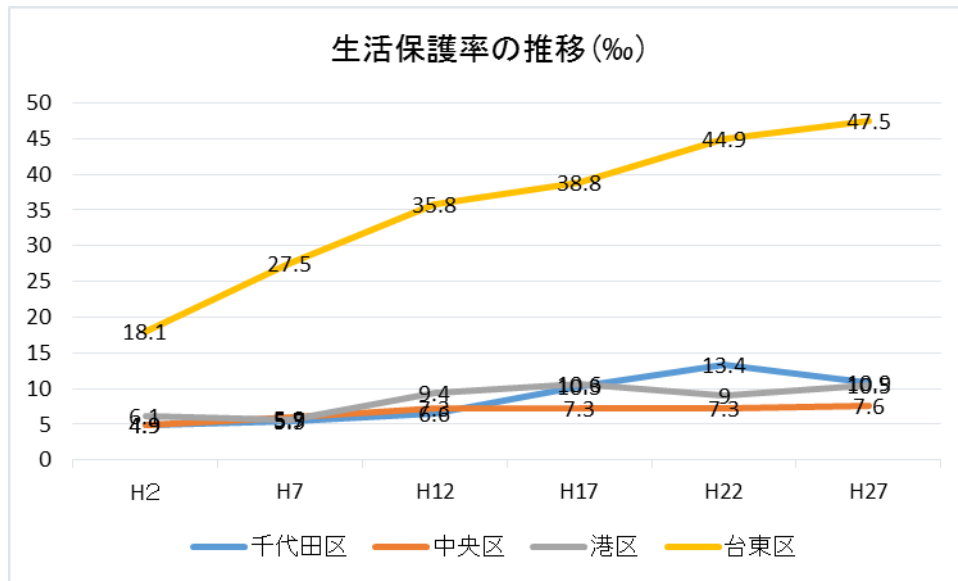


図 5-12 都心居住型誘導面積水準未満率

積水準未満率が、持ち家（分譲マンション）の平成 10 年が 46.6%から平成 20 年が、半分の 23.0%になっている。このことから、狭小な分譲マンションから、誘導水準を超える物件の供給が増えていることが推察される。さらに、港区で、都心居住型誘導面積未満率が、若干悪化していることについては、対象とする分析データの中に、新築未入居や投資物件と思われる超高層マンションや、著名な住宅地での築年数がかなり経っているリノベーション物件が、多数含まれていることも、原因のひとつとして考えられる。さらに、川島¹⁾らが指摘したように、都心部では、23 区の平均より極めて高い平均年収をもつ買い手が考える転居意向が、物件価格に強く影響している可能性が推定できる。

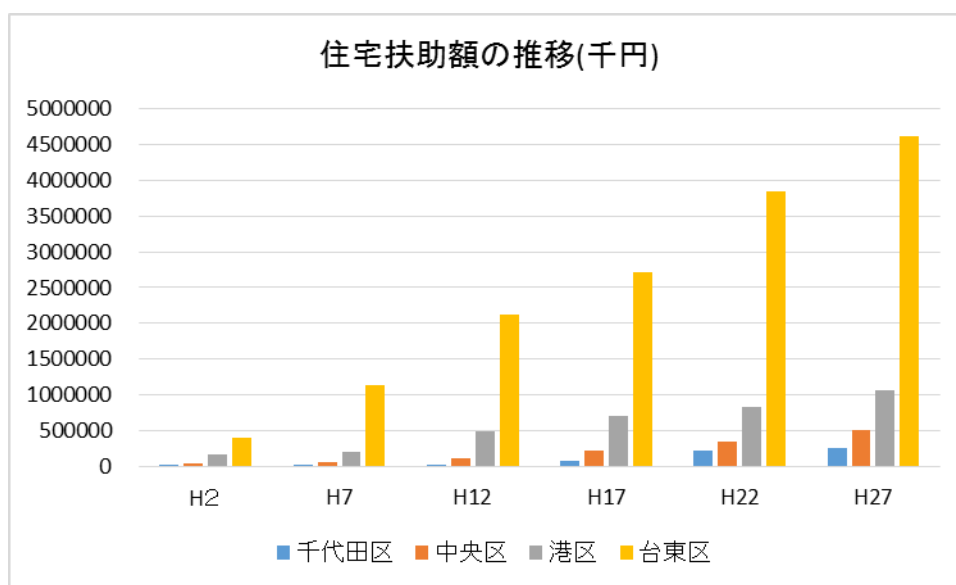
これらのことから、都心居住の推進施策は、平成 18 年に、国の方針が変わったものの、都心区では、最低居住水準が改善され、千代田区、中央区、港区などで、誘導水準を超えるものが供給されており、平均世帯数の減少も相まって、結果的に、質の向上が得られた。しかし、都心居住型居住面積水準を大きく超える持ち家（分譲マンション）を増加させる結果にはなっていないと推測される。



特別区の統計（H3, H8, H13, H18, H23, H28）「生活保護の状況」より作成
 図 5-13 生活保護率の推移

最後に、都心居住施策の既存住民への影響について考察する。これまでの分析から、都心部における新たな住宅需要者として流入する人口は、高額所得者である可能性が考えられる。そこで所得の低い層の居住について考察するために、便宜的ではあるが、生活保護者の状況を把握することとして、生活保護率の推移や住宅扶助額の推移を観察する。

まず、図 5-13 に生活保護率の推移を示した。都心 3 区で漸増していることから、公示地価等の上昇と、中古マンション物件価格が年収に対して高い倍率であることが、生活保護受給者の増加と関連がある可能性は捨て切れないと思われる。尚、台東区の伸びが、都心 3 区と比べて特に大きいのは、生活保護の住宅扶助額の額が、一般に 53,700 円に対して、特別加算で 64,800 円である地域であること、さらに平成 14 年 8 月に施行された「ホームレスの自立支援に関する特別措置法」により、所謂、住民登録を行わない住所不定者（ホームレス）が、全国から台東区北部の山谷地区に流入していると言う特殊な事情があると推測される。



特別区の統計 (H3, H8, H13, H18, H23, H28) 「生活保護の状況」より作成
 図 5-14 住宅扶助額の推移

表5-1 対平成2年度比

区名	H 2	H 7	H 12	H 17	H 22	H 27
千代田区	1.00	1.21	3.29	12.25	37.32	43.32
中央区	1.00	1.53	2.93	5.67	9.30	13.53
港区	1.00	1.28	3.08	4.53	5.34	6.81
台東区	1.00	2.87	5.36	6.84	9.68	11.65

さらに図 5-14 に、生活保護費の中で住宅費に対して支給される住宅扶助費の金額の、平成 2 年から 5 年ごとの推移を示した。台東区の伸びが生活保護率の増加に呼応して大きい。各区の住宅扶助費の対平成 2 年度の金額の比率を表 5-1 に示した。生活保護率の比率が低い千代田区、中央区、港区においても住宅扶助費は高い伸びを示している。これら 3 区の保護率の変化はほぼ同様であると想定すると、住居費の高騰が影響していることが推察される。このことは、3 章で確認した地価の高騰の負の側面でないかと懸念される。

5.4 小活

以上の結果と第 3 章、第 4 章の分析結果を比較対照し、都市計画等の制度を用いた都市更新施策と都心居住施策の効果および課題について考察する。

表 5-2 に、根拠法を意識して、都市更新、都心居住の施策の住宅公示地価等、

中古マンション物件価格への影響をまとめた。さらに、表 5-3 に、都市更新と都心居住施策の各指標への影響として考えられることを、本章で示したデータを踏まえて、これらの施策の目標を勘案して、まとめた。

表 5-2 都市更新と都心居住施策の不動産価格への影響

都市再生特別措置法		不動産価格への影響	
大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(大都市法)		公示地価等	中古マンション価格
※	都市再生緊急整備地域*1	○	×
※	都市再生特別地区*2	△	-
	特定街区	-	-
※	再開発等促進区を定める地区計画	○	×
※	高度利用地区(機能更新型を含む)	○	○
	地区計画		
	一般型	-	×
※	街並み誘導型	-	×
	用途別容積型	-	-
※	容積適正配分型	-	×

凡例 ○プラスの影響 △距離のダミーで影響 ×マイナスの影響 -影響が確認できなかった
又は、分析を実施しなかった ※大都市法で位置づけられた施策を示す

*1 特区関係は大都市法の中では直接記載されていないが、居住環境整備事業が、実施される可能性があるので加えた

*2 都市再生特別地区の50mダミーでプラスの影響が出た

表 5-3 都市更新と都心居住施策の各指標への影響

	指標	影響	備考欄
都市更新	平均公示地価	○	台東区については、中心8区、23区平均より地価が安い
	公示地価の増減率	○	台東区については、中心8区、23区平均より変化が少ない
	全産業・事業所あたり従業者数	○	台東区については、顕著な変化は見られない
	全産業・従業者数	○	台東区については、顕著な変化は見られない
	小売店舗数(500㎡以下)	-	台東区については、顕著な減少
	小売年間販売額(500㎡以下)	-	中央区は、顕著な増額。台東区は、漸減。他区は、横ばい
都心居住	着工住宅供給戸数の推移	○	各区とも、暫時供給が増えた。中央、港区は、顕著な変曲点がある
	着工住宅の総床面積の推移	○	各区とも、暫時供給が増えた。中央、港区は、顕著な変曲点がある
	着工住宅の平均床面積	-	定性的な傾向は、見られない
	空き家率の推移	-	増減を経て、平準化した
	最低居住床面積水準(持ち家)	○	港区を除き改善
	最低居住床面積水準(借家)	×	すべての区で悪化している。その中で港区は著しい
その他	都心居住型誘導居住面積水準未 満率(持ち家)	○	港区を除き改善
	都心居住型誘導居住面積水準未 満率(借家)	-	千代田、台東区では、改善。中央、港区では、悪化
	生活保護率	×	すべての区で悪化、台東が著しい
	住宅扶助額の推移	×	すべての区で悪化、台東が著しい

○指標の向上が見られる ×指標の悪化が見られる -顕著な変化が見られない

都市更新に関して、都心3区では、第3章で検証した公示地価等の伸びと、本章で確認した従業者数、小規模小売業（500㎡未満）年間販売額などの活性化を示す統計結果を総合的に勘案すれば、国の都市再生特別措置法を根拠とする都市再生特別地区、東京都、特別区で定めた、土地の高度利用を伴う都市計画等の効果はあったと推測される。また、都心3区では、都市更新、都心居住の推進施策とも一定の効果があるのに対して、国、都による都市再生特別地区指定や、東京都による土地の高度利用を図る都市計画制度を活用していない、台東区における500㎡以下の小規模店舗数や年間販売額の減少から、台東区では都市更新が、活発でないことが、推測される。

都心居住の推進施策全体については、検証期間中、2006年（平成18年）を境に、住宅の量から質への大きな政策方針の転換があった中で、順調な住宅供給があり、かつ過剰供給になって、過剰な空き家が発生するなどの問題は見られず、量的には概ね施策は効果があったと言える。ただし、都心居住の質の観点では、次の課題が観察された。まず、国の都市再生特別措置法や東京都、特別区の土地の高度利用を図る都市計画では、第4章で検証した通り、中古マンション価格には、負の効果が観察された。一方、特別区の定める高度利用地区のみ中古マンション価格について正の影響が観察された。さらに分譲については量の確保、質の向上は見られたものの、都心居住型居住面積水準を大きく超える持ち家（分譲マンション）を増加させる結果にはなっていない。また生活保護費率の伸びや住宅扶助額の伸びも著しいことから、従前居住者を新住民が区内外に追い出す、所謂、ジェントリフィケーション²⁾が都心区で生じている可能性もある。

川島¹⁾らが指摘する、東京都心部に住む、又は住みたいと考える高額所得者の転居意向による望む居住環境レベルが、異なることへの物件価格に強く影響している可能性がある。さらに東京経済オンラインの2016年12月2日の「都心三区のマンションだけが「圧勝」する理由」によれば、都心3区中古マンション価格は、日経平均株価と連動しており、2013年以降不動産の価格指数でマンション価格は、土地価格に対しても25%から30%高くなっているという指摘から、都心区においても投資的目的地でマンションを購入している実態が、中古マンション物件価格に影響していることは否めない。これらのことは、4章で示した通りに、港区の分析結果の決定係数が著しく低く、港区における中古マン

ション物件価格形成のメカニズムは、千代田区、中央区、台東区の中古マンション物件価格形成のメカニズムと、明らかに異なっていることとも関連があると推察される。

最後に課題については、都心区における従前居住者を新住民が区内外に追い出す、所謂、ジェントリフィケーションの分析と早急な対応も住民に近い基礎的自治体として必要な施策であると考えられ、また保育園、義務教育施設さらには、高齢者施設への影響鉄道、道路等公共インフラへの影響、等を早急に調査する必要があると思われる。

この章の参考文献

- 1) 川島崇、他2名：大都市都心部における人口回帰と転居意向を考慮した居住環境整備に関する研究，日本都市計画学会都市計画論文集，2005，Vol. 40，No. 3，pp. 781-786
- 2) 内田奈芳美：日本における地方都市型ジェントリフィケーションに関する試論：石川県・金沢市での再投資と「目的地的変化」の地区分析から，日本都市計画学会都市計画論文集，2015，Vol. 50，No. 3，pp. 451-457

6章 結語

6.1 はじめに

本章では、まず6.2の「各章で得られた知見のまとめ」において各章の要約を述べる。次に6.3の「本研究得られた知見」で全体を俯瞰しながら、この研究について得られた知見について述べる。最後に6.4の「今後の展望と課題」で将来に向けての課題や展望を述べる。

6.2 各章で得られた知見のまとめ

第1章では、本研究の背景として、明治維新以降の中心部の都市政策と都市更新の推移として、都市政策が、江戸城跡を中心とする江戸の都市構造を踏襲しながら、震災復興、戦災復興、高度成長期の都市政策の変遷、都市政策それを裏付ける都市計画制度の確立、施策の財源と都市政策における地方分権化に至る、流れを述べた。次にバブル期に顕在化した、都心居住施策の持つ経済の流れに影響され易い性格に留意しつつ、これまでの住宅政策の流れ、国、東京都及び特別区のそれぞれの都心居住推進の施策について述べた。さらに、東京都における自治制度の変遷と都市計画における特徴を述べ、各区の区域における都市更新と都心居住施策が、どのような役割分担により、行われて来たかを整理した。さらに、その役割分担の下に行われてきた施策について、それぞれの決定権者ごとの施策について評価することで今後の施策立案に寄与することを目指すことを本研究の目的と意義として述べた。最後に本論文の構成を示した。

第2章では、本研究に関連する既往研究と本研究の位置づけについて述べた。既往研究については、都市計画の制度の土地の価格への影響の研究について、住宅の価格形成の外的要因の研究について、さらに都心居住のための都市計画制度の効果の研究について紹介し、我が国における研究蓄積とその特徴についてまとめ、それらの既往研究の文脈に対して本研究がどのような独自性を持っているのかについて述べた。

第3章では、ヘドニック法により、公示地価等への都市計画制度の影響を分析し、以下の結果が得られた。区毎の分析では、千代田区、中央区、港区では、都市再生特別地区やその他の土地の高度利用を伴う都市計画の正の有意性を、また区毎に若干異なるが、公示地価等に対して正の影響を確認した。さらに、国・東京都といった策定主体に着目した分析については、東京都の都心部である都心3区、4区の広域的な地域の分析で、国が定めた都市再生緊急整備地域の

公示地価等に対する影響について正の有意性が確認できた。これらのことから、国、東京都、特別区が、東京都のセンター・コア・エリアの都市更新のため、その役割分担に基づき定めた都市計画の政策効果については、都心3区において公示地価等を高める効果を確認できた。最後に、都心4区の重回帰分析で得られたモデル式により、台東区についても、複数の地域の想定で緊急整備地域を指定した場合に、それぞれのケースについて、公示地価等を高める効果があることが推測された。

第4章の結果は、次の通りである。第3章では商業系地域において、公示地価、基準地価等を目的変数にした場合、都市再生緊急整備地域を含む緩和型の都市計画は、業務、商業系の都市更新について、その指定により地価を上昇させることが、確認されている。これに対して第4章においては、中古マンション物件価格を目的変数にした場合、土地の高度利用を伴う都市計画制度が中古マンション価格を下げる影響があり、都心居住施策としては、効果について大きくない懸念が残り、区が定める高度利用地区のみ中古マンション価格を引き上げる効果が推察される結果が得られた。

第5章の結果は、次の通りである。様々な統計指標により、都心部における都市更新に対し、国の都市再生特別措置法を根拠とする政策、東京都、特別区で定めた、土地の高度利用を伴う都市計画等については、一定の効果はあったと考えられる。また、都心居住施策としては、中古マンション物件価格を目的変数とした分析では、政策の影響が小さくない懸念が残ったが、外部からの転入による定住人口の増加や一定数の共同住宅の新規供給があったこと、やさらには、東京都が住宅マスタープランで示した成果指標の数字が、分譲住宅では、質的な向上が見られたことから効果があったと考えられる。しかしながら、生活保護費率の伸び、住宅扶助額の伸びが著しいことから、従前居住者を新住民が区内外に追い出す、所謂、ジェントリフィケーションが生じている可能性も懸念される。したがって、これらの分析と早急な対応も住民に近い基礎的自治体として必要な施策であると考えられることが指摘できる。

6.3 本研究で得られた知見

都市更新の視点では、国が定める都市再生緊急整備措置法を根拠とする都市再生緊急整備地域は、様々な視点から一定の効果がある有効な手法である。東京都、特別区で権限を分担する都市計画法を根拠とする再開発等促進区を定め

る地区計画、高度利用地区、特定街区等の制度も明らかに公示地価等にプラスの影響を及ぼしていることから、これら制度の容積率等のインセンティブが、民間の資金による大規模な開発を促し、都市施設、都市基盤の整備、更新が進むことから、都市更新に寄与している結果となった。さらに、都市再生緊急整備地域の指定の無く、土地の高度利用を図る都市計画の運用実績の少ない台東区においても、敷地の統合の課題があるものの、都市再生緊急措置法や都市計画法による土地の高度利用を図れば、民間資本による都市更新が期待できることも推察された。

一方、都心居住の推進の視点では、国や東京都が定める、都市再生緊急整備措置法を根拠とする都市再生緊急整備地域、東京都、特別区共管の都市計画法を根拠とする再開発等促進区を定める地区計画、特別区が定める街並み誘導地区計画制度も中古マンション価格等には、負の影響を及ぼしている一方、区が定める都市計画法を根拠とする高度利用地区が、正の影響を及ぼしていることが判明し、公示地価に対する都市計画制度等の影響とは異なった結果が得られた。その理由としては、都心3区のマンション価格の形成メカニズムが、物件価格により必然的に購入希望者の平均所得が高く都心内での物件に求める居住環境や投資意向などにより、一般地域と異なることが推測された。

このような背景から、都市計画制度を積極的に運用してきた千代田区、中央区での住宅は、区の平均年収と比べても高額なものであるが、住宅供給が十分に行われて、結果的に人口が増えたことは、一定の評価に繋がる。一方、都市計画制度によらない施策により定住人口の増加に繋がった台東区においては、一定の住宅供給が行われたものの、平均床面積の水準や最低居住床面積未満率が、千代田区、中央区より高く、最低居住面積未満率、都心誘導型居住面積の向上を目指すべく、積極的な都市計画や他の住宅施策の運用が望まれる。一方で、台東区はもとより、中心区でも、生活保護費の受給比率、住宅扶助額の高い伸びからも、ジェントリフィケーションが進んでいることも考えられるので、これを踏まえて今後の住宅政策を慎重に進める必要がある。

6.4 今後の展望と課題

本研究は、東京都心部を対象に、都市更新、都心居住の視点で、国、東京都、特別区で権限を分担する、都市再生特別地区やその他の都市計画制度の影響の有無を通じて、それぞれの都市更新、都心居住施策の妥当性について分析した。

本研究で分析に用いたヘドニック法により、一定の知見が得られたが、様々な制度の詳細な比較を行うためには、多様で十分な数のサンプルが必要になる。このため例えば、緊急整備地域内の民間都市再生事業の効果や地区計画の効果の検証は将来の研究課題である。また、地価以外のサンプル、たとえば、不動産の賃料を用いた分析の可能性の探求なども将来の研究課題となる。さらに都心居住の施策の影響を分析した結果、都市計画制度により結果が異なったことの原因を詳細に検証することも必要である。加えて、都心居住への影響を分析する際には、都市計画手法以外の様々な整備事業などの住宅政策の影響も評価する必要がある。最後に、都心部の都市更新による鉄道、道路などへの都市基盤への影響、開発による居住人口の増加による、新たな保育や義務教育施設整備への需要の増加、居住者の入れ替わり、即ち、ジェントリフィケーションによる社会福祉費の負担増の分析なども、今後の課題として挙げられる。

謝辞

本論文を執筆するにあたり、多くの方々に多大なるご指導、ご助言、ご支援を頂戴しこうして学位論文をまとめることができました。

指導教授の吉川徹先生は、入学前から、研究目的や入学後の学生生活など様々なアドバイスを頂くと共に、私の仕事に対しても様々なアドバイスをいただきました。さらに、社会人である私の環境に合わせ、柔軟にかつ適切で熱意あるご指導を頂きました。また、40年近く、私に兄のように親しくしていただき、大学院進学に対して、社会人の私の背中を押して下さった首都大学東京名誉教授の市川憲良先生、私の子供世代である吉川研究室の助教の讃岐亮先生にも、様々な、研究者の御紹介や学習環境にも何かと気を使っただけではありません。

またお忙しい中、論文の副査を勤めていただいた、角田誠先生、竹宮健司先生の、一ヶ月間の博士論文のまとめに適切なご指導を頂き、感謝しております。

さらに研究のために平日の休みで迷惑をかけた職場の皆様、四年間に渡りほとんどの土日も不在であることに協力してくれた家族に感謝いたします。

最後に、父を幼少時に亡くし経済的に苦しいなかでも、成人するまであらゆる勉強の機会や環境を与えてくれた、亡き母にでも心から感謝いたします。

本稿のデータと図表の作成にあたって、安留佳佑氏、湖城琢郎氏、対馬銀河氏、杉野早紀氏、吉岡一朗汰氏をはじめ多くの吉川研究室の学生諸氏の支援を得た。ここに記して謝意を表したいと思います。