

38. エリアマネジメントが地価にもたらす影響のメカニズムの分析

An Analysis of the Mechanism that Area based Management Affects the Land Prices

平山 一樹*・御手洗 潤**
Ikki Hirayama*・Jun Mitarai**

The purpose of this study is to empirically analyze the mechanism that area based management increases the land prices, integrating questionnaire survey data from municipalities all over Japan and the land price data. Firstly, applying hedonic approach, we identify the two area based management effects which significantly increase the land prices: the effects on scenery and on local economy such as consumption and sales. Furthermore, we identify the area based management activities which particularly improve the scenery and local economy by Mann-Whitney U test. The findings suggest that the establishment of rules regarding scenery, beautification activity and management of public space especially affect the scenery; meanwhile, events and activities, management of public space by designated administrator system and utilization public use of private facilities specifically affect the local economy.

Keywords: Area based Management, Hedonic Approach, Public-Private Partnerships, Community Planning
エリアマネジメント, ヘドニック・アプローチ, 官民連携, まちづくり

1. はじめに

1.1 研究の背景

人口減少, 高齢化社会の進展, 国・自治体を通じた財政余力の低下等を原因として, 大都市・地方都市を問わず, 従来型の開発規制(デベロップメント)による都市づくりだけでなく, 管理運営(マネジメント)による都市づくりの必要性が認識され, 実践されている¹⁾. このような中, 「エリアマネジメント」と呼ばれる民によるまちづくりが, 近年注目されている. なお, 「エリアマネジメント」とは, 国土交通省土地・水資源局(2008)²⁾では, 地域の良好な環境・価値の維持・向上を目的とした住民・事業主・地権者等による主体的な取組み, と定義している(以下, 本稿においてもこの定義を用いる).

我が国におけるエリアマネジメントの現状について, 京都大学経営管理大学院等が実施したアンケート⁴⁾(以下, エリアマネジメント・アンケートという.)では, エリアマネジメントを行っている団体として574団体の回答が得られる等, エリアマネジメントが全国的に広がっていることが分かる.

一方, エリアマネジメント団体が抱えている課題も多く, 同アンケートでは, 半数を超える301団体が何らかの課題に直面していると回答している. 回答数が多かったものから順に, (1)人材面の課題(204団体), (2)財政面の課題(160団体), (3)認知面の課題(42団体), (4)制度面の課題(29団体), (5)その他の課題(43団体)となっている.

こうした課題に対処していく中で, エリアマネジメントの影響を定量的に把握することは, 支援のための政策を企画・立案・運用する行政主体のみならず, エリアマネジメントのステーク・ホルダーの合意形成に際しても, 会員等の費用負担者に客観的なデータで活動の効果を示す必要のある

エリアマネジメント団体にとっても非常に重要度の高い課題である.

1.2 本研究の位置付けと目的

エリアマネジメントの影響を定量的に明らかにした平山ほか(2015)³⁾では, エリアマネジメントがもたらす効果の帰着先として地価に着目²⁾し, ヘドニック・アプローチによる分析を行うことで, エリアマネジメント活動が特に商業地の地価へ正の影響を与える可能性を指摘している³⁾(⁴⁾.

ただし, 平山ほか(2015)による分析では, ある地価地点におけるエリアマネジメント団体の有無を単純にダミー変数として考慮したことに留まっており, 本来様々であるエリアマネジメント団体の活動内容が, どういった経路により最終的に地価に影響を与えるかというメカニズムは明らかになっていない⁵⁾. 平山ほか(2015)で得られた結果であるエリアマネジメントによる地価への正の影響は, エリアマネジメント団体の存在が直接に地価に影響をもたらすわけではなく, まちづくりに関するルール・協定の策定・運用, イベント・アクティビティ等の活動がまちなみや景観, 防災・防犯・安全, にぎわいや集客等を改善し, その改善を通じて地価への影響がもたらされると考えられる(図1)⁶⁾.

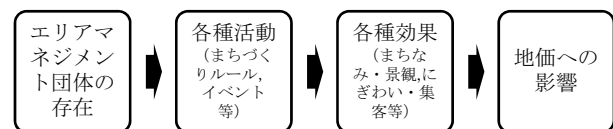


図1 エリアマネジメントが地価に影響をもたらすメカニズム

これを踏まえ, 本研究はエリアマネジメントが地価にもたらす影響のメカニズムについて検討することを目的とする. 具体的には, まず, エリアマネジメントがもたらす地域

* 正会員 元京都大学経営管理大学院(Once Kyoto University)

** 正会員 京都大学経営管理大学院(Kyoto University)

のまちなみ景観やにぎわい集客等の様々な効果のうち、特にどの効果が地価への正の影響があるかを明らかにする。次に、まちづくりに関するルール・協定の策定・運用、イベント・アクティビティ等エリアマネジメントの様々な活動のうち、どれが上述の効果により強く影響をもたらすのか、について検討を行う。

2. エリアマネジメントの効果と地価との関係の分析

2.1 分析手法

本節では、エリアマネジメントが上述の効果のうち、特にどの効果を通して地価への正の影響をもたらすのかを把握することを目的とした分析を行う。具体的には、平山ほか(2015)によるヘドニック・アプローチを用いた分析により得られた、エリアマネジメント活動が商業地の地価に正の影響があるという結果を前提として、その深化を目指し、エリアマネジメントの効果を検討したヘドニック・アプローチによってその把握を行う。ヘドニック・アプローチとは、環境条件の違いがどのように地価等に反映されているかを観察し、それをもとに環境の便益の推定を行う手法⁶⁾である。市街地開発事業等の公共事業の事業評価について用いられている等、まちづくりの制度や取組みの有効性を検証するためにも多く用いられており⁷⁾、また地価の形成要因の分析の一般的・代表的手法であることから、この手法を用いることとした。

前述のエリアマネジメント・アンケートでは、各団体の行うエリアマネジメントがもたらす効果の評価点について団体毎に自治体の担当者から回答を得ている。具体的には、エリアマネジメントは(1)まちなみや景観への効果、(2)防災・防犯・安全への効果(以下、防災・防犯への効果)、(3)にぎわいや集客(買い物客、観光客等)への効果、(4)消費活動や売上、雇用等経済への効果(以下、消費・売上・雇用等への効果)、(5)住民等の意識の向上、相互理解、ネットワークの形成への効果(以下、ネットワーク形成への効果)等に一定の効果があるとの回答結果が示されている。

上記の効果が地価への影響を及ぼすことを分析した既往研究として、(1)に関しては国土交通省土地・地域整備局(2007)¹⁰⁾が、(2)に関しては犯罪発生率と地価との関係を検証した沓澤ほか(2008)¹¹⁾、災害(地震)の危険度と地価との関係を分析した山鹿ほか(2002)¹²⁾や Nakagawa et al. (2009)¹³⁾等がある。(3)及び(4)に関しては当該地域における不動産からの収益率を高めることにつながるため、収益還元的な資産価格決定の考え方に基づけば、地価の上昇要因となるはずである。また、諸富(2010)¹⁴⁾は、現代の地域における価値創出の根源は「ネットワークを形成して相互コミュニケーションを図ることで創造性を発揮する点」であるとしていることから、(5)も地価へ影響を与え得ると考えられる⁸⁾。このため、エリアマネジメント・アンケートの上記(1)～(5)の効果の評価点⁹⁾を量的変数として考慮した地価関数の推定式を用いて推定を行う。

ヘドニック・アプローチによる地価の推定の対象は、エリ

アマネジメント活動の効果が及ぶ地価地点のみとする。これにより、例えばまちなみや景観への効果等といった、考慮した効果の評価点の係数が有意に正となれば、まちなみや景観の改善といった環境条件の改善に伴い、該当地価地点の地価に正の影響が特にあることを意味する。そのため、エリアマネジメント活動が地価へ影響を与えるにあたり、その効果が特に有効な経路であると考えることが可能である¹⁰⁾。

2.2 本分析で用いるデータの概要

エリアマネジメントの効果と地価の関係性の分析を行うにあたり、前述のエリアマネジメント・アンケートのエリアマネジメントがもたらす効果の評価点、及び国土数値情報ダウンロードサービス¹⁵⁾より入手した地価公示データ、及び都道府県地価調査データ¹¹⁾を用いる。

同アンケートの地価地点に関する項目では、都市再生整備計画区域内及びその近傍の、地価公示及び都道府県地価調査地点のうち、エリアマネジメント活動の効果が及んでいと考えられる地点と効果が及んでいないと考えられる地点を自治体の担当者に回答してもらっている。さらに、エリアマネジメントの活動の効果が及んでいると考えられる地点については、どのエリアマネジメント団体による活動の効果が及んでいるかについても同時に回答されている。従って、上述のエリアマネジメントがもたらす効果の評価点と併せることで、エリアマネジメントがもたらす効果の評価点を考慮した地価関数の推定を行うことが出来る。なお、アンケートの回答者を自治体担当者としたのは、現地の状況とまちづくりについて総合的な見解を持つ一方、全国における属性のばらつきが少なく、かつ比較的中立的な回答が期待できるためである¹²⁾。

2.3 分析に用いる変数及び推定式

本節の分析に用いる推定式は以下の通りであり、最小二乗法によって推定を行う(添字の*i*は地点を示す)。また、本節の分析は、全国の商業地、かつエリアマネジメント活動の効果が及ぶ地点を対象として推定を行う。

$$\text{Log}(P_i) = c + \beta \text{AMEvaluation}_i + \sum \alpha_k z_{ki} + \varepsilon_i \quad \dots \dots (1)$$

ここで、 P_i は地価(円/㎡)、 AMEvaluation_i はエリアマネジメントがもたらす効果の評価点¹³⁾であり、1つの推定式につき1種類の評価点を考慮する¹⁴⁾。 z は平山ほか(2015)において用いられている地価に影響を与えるその他の変数であり、前面道路幅、地積、最寄駅からの距離、容積率の他、サンプル数の制約等から今回は相対的に広い地域を対象とした分析を行うため、地域間の地価の違いを考慮すべく、大都市からの距離¹⁵⁾、各地方ダミーを変数として加えている。更に、都市規模を考慮すべく、各市町村の人口規模ダミーを加えている。 c は定数項、 ε_i は誤差項であり、 β 、 α_k は各変数のパラメータを表す。推定に使用した変数の記述統計表は表1、表2、及び表3に示されている¹⁶⁾。

表1 質的変数(まちなみや景観への効果)

質的変数	DUM=1となるサンプル・サイズ
北海道ダミー	10
東北ダミー	13
北陸ダミー	9
中部ダミー	53
近畿ダミー	23
中国ダミー	5
四国ダミー	6
九州ダミー	11
人口(0~1万)ダミー	4
人口ダミー(1万~5万)ダミー	34
人口ダミー(20万~50万)ダミー	40
人口ダミー(50万~)ダミー	43

表2 エリアマネジメントがもたらす効果の評価点

エリアマネジメント活動の効果の評価点		
まちなみや景観への効果	大いに効果あり	55
	ある程度効果あり	100
	あまり効果なし	26
	まったく効果なし	0
	有効回答数	181
防災・防犯への効果	大いに効果あり	26
	ある程度効果あり	71
	あまり効果なし	29
	まったく効果なし	8
	有効回答数	134
にぎわい集客への効果	大いに効果あり	70
	ある程度効果あり	119
	あまり効果なし	18
	まったく効果なし	2
	有効回答数	209
消費・売上・雇用等への効果	大いに効果あり	17
	ある程度効果あり	91
	あまり効果なし	38
	まったく効果なし	3
	有効回答数	149
ネットワーク形成への効果	大いに効果あり	60
	ある程度効果あり	121
	あまり効果なし	16
	まったく効果なし	2
	有効回答数	199

表3 効果の評価点以外の量的変数
(まちなみや景観への効果)

量的変数		
log(地価)(円/㎡)	平均値	12.0
	標準偏差	1.3
	最大値	15.6
	最小値	10.0
大都市からの距離(km)	平均値	76.6
	標準偏差	62.7
	最大値	262.1
	最小値	0.2
前面道路幅(m)	平均値	15.8
	標準偏差	9.2
	最大値	50.0
	最小値	0.0
地積(100㎡)	平均値	4.5
	標準偏差	6.5
	最大値	62.8
	最小値	0.6
最寄駅からの距離(km)	平均値	0.8
	標準偏差	2.6
	最大値	21.0
	最小値	0.0
容積率(%)	平均値	414.9
	標準偏差	159.3
	最大値	1000.0
	最小値	200.0
サンプル・サイズ		181

2.4 推定結果

表4, 及び表5が推定結果である⁽¹⁷⁾. エリアマネジメントがもたらす効果の評価点以外の地価地点の特性を表す諸変数の符号は先行研究とも整合的であり, 概ね有意な結果となっている.

表4 推定結果

被説明変数: log(地価)	まちなみや景観への効果		消費・売上・雇用等への効果	
まちなみや景観への効果	0.158*	2.23	-	-
消費・売上・雇用等への効果	-	-	0.268**	2.79
北海道ダミー	-1.118**	-4.21	-1.118**	-4.05
東北ダミー	-1.323**	-7.47	-1.323**	-6.51
北陸ダミー	-1.118**	-6.44	-1.118**	-5.51
中部ダミー	-0.419**	-2.94	-0.419**	-2.35
近畿ダミー	-0.476**	-3.11	-0.476**	-3.32
中国ダミー	-1.002**	-3.07	-1.002**	-1.84
四国ダミー	-0.370	-1.57	-0.370	-0.90
九州ダミー	-1.002**	-3.79	-1.002*	-3.66
人口(0~1万)ダミー	-1.166**	-6.97	-1.166**	-5.21
人口(1万~5万)ダミー	-0.094	-0.69	-0.094	-0.91
人口(20万~50万)ダミー	0.730**	5.51	0.730**	5.04
人口(50万~)ダミー	1.002**	7.01	1.002**	6.14
大都市からの距離	-0.004**	-4.70	-0.005**	-4.65
前面道路幅	0.006	0.90	0.006	0.98
地積	0.009	0.72	0.006	0.98
最寄駅からの距離	-0.052**	-2.62	-0.006*	-2.30
容積率	0.004**	9.42	0.003**	6.78
定数	10.553**	42.65	10.589**	39.53
サンプル・サイズ	181		149	
adj. R-sq	0.805		0.824	

※斜体はt値を示す

※+は10%水準 *は5%水準 **は1%水準でそれぞれ有意なことを表す.

※標準誤差はWhiteの不均一分散を修正した一致性のある標準誤差を用いた.

※以上は, 表5についても同様

表5 推定結果(各効果の評価点のみ)

被説明変数: log(地価)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
(1)まちなみや景観への効果	0.158*				
(2)防災・防犯への効果		0.093			
(3)にぎわい集客への効果			0.091		
(4)消費・売上・雇用等への効果				0.268**	
(5)ネットワーク形成への効果					-0.063
サンプル・サイズ	181	134	209	149	199
adj. R-sq	0.824	0.79	0.818	0.824	0.807

エリアマネジメントがもたらす効果の評価点についてみると, (1)まちなみや景観への効果, 及び(4)消費・売上・雇用等への効果の係数が有意に正であることから, エリアマネジメントは特にこの2つの効果を通じて地価に正の影響を与えていると考えることが出来る.

一方, (2)防災・防犯への効果, (3)にぎわいや集客への効果, (5)ネットワーク形成への効果は, その改善が, (1)まちなみや景観への効果, や(4)消費・売上・雇用等への効果と比較して, 現在のエリアマネジメント活動からもたらされる効果としては, 地価への影響が表れにくいと考えられる.

3. エリアマネジメントの活動内容と効果の関係性の分析

3.1 エリアマネジメントの活動内容と分析手法

前節の分析では, エリアマネジメントがもたらす効果のうち, まちなみや景観, 及び消費・売上・雇用等の改善が特に地価への影響を与えることが確認された. そこで本節では, 様々な活動内容を有するエリアマネジメントのうち, 特にとどの活動内容がそれらの効果をもたらしやすいのかを把握することを目的とした分析を行う.

エリアマネジメント・アンケートでは, エリアマネジメント団体の現在の主要な活動について, 各団体最大3つまで回答を得ている(表6)⁽¹⁸⁾. そこで, 各活動の有無により前節で用いたエリアマネジメントがもたらす効果の評価点に差

異が認められるかどうかについて分析するため、両変数が質的変数であることを考慮し、マン-ホイットニーのU検定を行った⁽¹⁹⁾。

表6 エリアマネジメントの活動内容とその実施団体数

活動内容	実施団体数	具体的な活動内容
地域共有ビジョン・方針、合意形成等	63	地域共有ビジョン・方針
		市街地整備事業等の合意形成
まちづくりに関するルール・協定	112	都市再生特措法の利便増進協定
		地区計画
		法定三協定(建築・緑地・景観)
イベント・アクティビティ	316	その他の任意ルール
		マルシェ
		芸術・文化・教育
		物販・飲食事業(オープンカフェ含む)
情報発信	154	その他
		情報発信拠点
		通訳サービス等
		メールマガジン・SNS等
		広告事業
		サイン・地域案内・地図
防災・防犯活動	65	防災活動
		防犯活動
緑化・美化・清掃・駐輪対策	143	緑化・美化・清掃 駐車・駐輪対策
指定管理	80	指定管理
指定管理以外の公共空間の整備・管理	64	指定管理以外の管理(任意管理等) 公共施設・空間の整備
民間施設の公的利活用	61	駐車場共通化事業
		ビル管理共同化事業
		テナントリーシング事業
		空き店舗対策(家守)
		不動産事業(開発・管理)
		地域交通事業
		エネルギー
		その他

3. 2分析結果

表7が(a)まちなみや景観への効果に係る検定結果、表8が(b)消費活動や売上、雇用などの経済への効果に係る検定結果である。両表のとおり、(a)まちなみや景観への効果については、「まちづくりに関するルール・協定」、「緑化・美化・清掃・駐輪対策」及び「指定管理以外の公共空間の整備・管理」の3つについて活動有りの場合にこれらの活動無しの場合に比べ有意に評価が高く、(b)消費・売上・雇用等への効果については、「イベント・アクティビティ」、「指定管理」及び「民間施設の公的利活用」の3つについて活動有りの場合にこれらの活動無しの場合に比べ有意に評価が高いという結果が得られた。このことから、これらの活動が、(a)まちなみや景観、又は(b)消費・売上・雇用等への効果を特にもたらしやすい活動といえる。そして、これらの活動の地価への影響は他の活動と比較してより強い可能性が示唆される。

表7 活動の有無によるまちなみや景観への効果の差の検定

活動内容	有n数	有平均順位	無n数	無平均順位	Z値	両側P値
地域共有ビジョン・方針、合意形成等	48	222.417	388	218.015	0.2529	0.8003
まちづくりに関するルール・協定	99	255.222	337	207.712	3.654	p < 0.001
イベント・アクティビティ	199	200.045	237	233.996	3.1047	0.0019
情報発信	118	215.746	318	219.522	0.308	0.7581
防災・防犯活動	46	208.043	390	219.733	0.6593	0.5097
緑化・美化・清掃・駐輪対策	126	253.032	310	204.465	4.042	p < 0.001
指定管理	58	200.138	378	221.317	1.3205	0.1867
指定管理以外の公共空間の整備・管理	53	248.774	383	214.311	2.068	0.0387
民間施設の公的利活用	38	204.316	398	219.854	0.8047	0.421

表8 活動の有無による消費・売上・雇用等への効果の差の検定

活動内容	有n数	有平均順位	無n数	無平均順位	Z値	両側P値
地域共有ビジョン・方針、合意形成等	24	125.979	262	145.105	1.2042	0.2285
まちづくりに関するルール・協定	49	131.041	237	146.076	1.2865	0.1983
イベント・アクティビティ	168	151.313	118	132.377	2.117	0.0343
情報発信	89	147.972	197	141.48	0.6826	0.4949
防災・防犯活動	25	126.48	261	145.13	1.1962	0.2316
緑化・美化・清掃・駐輪対策	41	121.646	245	147.157	2.0302	0.0423
指定管理	61	163.557	225	138.062	2.372	0.0177
指定管理以外の公共空間の整備・管理	27	146.278	259	143.21	0.2037	0.8386
民間施設の公的利活用	45	170.667	241	138.427	2.666	0.0077

※ 太字の活動内容有りの場合の評価点が無しの場合と比較し95%水準で有意に高いことを表す。

※ Z値及び両側P値は正規化検定における連続補正なしの値を表示。

※ 順位は補注13の評価点をそのまま用いているため、平均順位の数値が大きいほうが評価が高くなる。

※ 以上は表7と表8に共通。

4. エリアマネジメント活動が効果をもたらす事例

次に、3. で得られた結論を補完するため、具体的なエリアマネジメント活動が、(a)まちなみや景観及び(b)消費・売上・雇用等へ高い効果をもたらす具体例を考察する。

まず、まちなみや景観への効果について、京都府京都市の烏丸通りでは、商業施設の増加に伴い、同地区の気品の高さを損なうような施設が出現することや、共同住宅の無秩序な立地により、商業・業務機能の集積が損なわれてしまうこと等といった懸念を抱えていた。そこで、地区計画制度を活用した建築規制を検討するため、平成18年8月に烏丸通沿道(三条通～高辻通)の地権者により構成される「烏丸通沿道懇談会」が発足した。現在は、同団体の意志を引継ぐ形で、「烏丸通りまちづくり協議会」が設立され、地区計画の検討や合意形成、美化・緑化活動等の活動を行っている。具体的には、地区計画による建築規制を行うにあたり、まず地区の将来像についての検討を行い、同年12月に「烏丸ビジョン」を策定した。その後、建築規制の内容についての検討や合意形成、都市計画手続きを経て、平成20年1月に三条通～高辻通までの烏丸通沿道の敷地での建物用途の制限を強化する地区計画が策定された。同計画における規制の主な内容は、風俗店やカラオケボックス等の建築の禁止、及び共同住宅の烏丸通からの20メートルセットバックである。また、美化・緑化活動については、平成23年度から京都市の「街路樹サポーター制度」に「烏丸花族」として登録し、月に一度程度の清掃活動や花植え等を行っている。これらの活動の結果、エリアマネジメント・アンケートにおいて京都市は同法人のまちなみや景観への効果について、「大いに効果あり」と評価している。また、同法人の活動の効果が及んでいると考えられる地価地点の平成22年から平成26年までの地価の変化率の平均は109.5%と、周辺区域(中京区・下京区)のそれ(104%)と比べて高くなっている⁽²⁰⁾。またその他にも、同法人の活動区域を含む京都市都心部地区の都市再生整備計画の成果として、来街者の満足度が平成18年の30%から平成23年には62%に、住民の満足度が5%から27%に向上している⁽²⁰⁾。

また、滋賀県彦根市本町地区の四番町スクエアでは、「街なか再生型」の都市再生土地区画整理事業⁽²¹⁾によって創出された多様なオープンスペースの管理を、平成21年より「四番町スクエア修景維持会」が担っている。具体的には、区画整理事業により整備されたオープンスペースとそこに設置されたベンチ、せせらぎ、サウンドスケープ機材、街灯、樹木等の維持管理を行っている。松浦ほか(2011)⁽²¹⁾による同エリアの商業者・居住者に対するアンケートでは、59%がパティオや路地等のオープンスペースについて「とても良い」、「良い」との回答している。また、エリアマネジメント・アンケートにおいて彦根市は、同法人のまちなみや景観への効果について、「大いに効果あり」と評価している。なお、同法人の活動の効果が及んでいると考えられる地価地点の平成22年から平成26年までの地価の変化率の平均は95.4%と、周辺区域(彦根)のそれ(91.5%)と比べて高くなっている⁽²²⁾。

次に、消費・売上・雇用等への効果について、倉敷市では、平成20年9月に倉敷市、倉敷商工会議所、地元金融機関等の出資によって「倉敷まちづくり株式会社」が設立された。同法人は、岡山県倉敷市の中心市街地活性化協議会の構成員であり、指定管理者として同市の美観地区に位置する倉敷物語館⁽²³⁾の管理・運営を行うとともに、夏祭りや備中神楽上演等の同社主催イベントに加え、ジャズコンサート、かるた大会、プロジェクションマッピング、各種セミナー等の様々なイベント・アクティビティが同館で行われている。また、周辺の市営駐車場の管理・運営を行っているほか、同施設周辺の大型の空き家、空き店舗をプロデュースしたうえで再生・活用するといった拠点整備・整備支援事業も行っている。これらの活動の結果、エリアマネジメント・アンケートにおいて倉敷市は、同法人の消費・売上・雇用等への効果について、「大いに効果あり」と評価している。実際に、同法人の事業のひとつである「倉敷生活デザインマーケット林源十郎商店」⁽²⁴⁾では1年間で30万人の来客数、テナントの売上高は目標の1.2倍を上げ、連動するように近隣商店街の通行量も2倍に増えるという効果が発現している⁽²⁵⁾。

上記の3例は、「まちづくりに関するルール・協定」、「緑化・美化・清掃・駐輪対策」及び「指定管理以外の公共空間の整備・管理」の活動がまちなみや景観へ、また、「イベント・アクティビティ」、「指定管理」及び「民間施設の公的利活用」の活動が消費・売上・雇用等への高い効果をもたらし、さらにそれが地価への効果ももたらしている蓋然性が高い事例であり、前節の分析で得られた結果を定性的な側面から補完するものといえよう。

5. まとめ

今回の分析では、エリアマネジメントが商業地の地価に正の影響をもたらすという先行研究の結果を前提に、ヘドニック・アプローチを用いた分析によって、まず(1)エリアマネジメントのどのような効果が地価に特に影響を与える

のかという経路を明らかにした上で、クロス集計表を用いた分析によって、(2)どのようなエリアマネジメント活動内容が上述の経路(地価への影響を与える効果)に対して特に有効かについて検討した。

その結果、(1)については、エリアマネジメントの効果のうち、(a)まちなみや景観への効果、及び(b)消費・売上・雇用等への効果の改善が特に地価へ正の影響があるという結果が得られた。また、(2)については、エリアマネジメントの活動内容のうち、(a)まちなみや景観への効果に対しては、「まちづくりに関するルール・協定」、「緑化・美化・清掃・駐輪対策」、「指定管理以外の公共空間の整備・管理」が、(b)消費・売上・雇用等への効果に対しては、「イベント・アクティビティ」、「指定管理」、「民間施設の公的利活用」が特に有効な活動であるとの結果が得られた。また、最後に、具体的事例を考察し、実際のエリアマネジメント活動が(a)まちなみや景観への効果、及び(b)消費・売上・雇用等への効果をもたらしている事例を提示することにより、(2)(ひいては(1))の結果が現実的であることを示した。

本分析により、まちなみや景観やネットワーク形成といった定量的に把握しづらい効果も含めたエリアマネジメントの様々な効果について比較し、どのような効果が地価への影響が大きいのかを明らかにするとともに、エリアマネジメントの様々な活動のうち相対的に地価への影響に結びつきやすい活動内容を明らかにすることができた。今回の分析結果は、自治体が政策目的の効果に応じ支援するエリアマネジメント団体や活動の選択を行う場合や、エリアマネジメント団体がエリアの目的に応じた活動を選択する場合に示唆を与えるものであり、より効果的なエリアマネジメントへの支援やその実施の一助になると考えられる⁽²⁵⁾。

しかし、今回の分析において残された課題もある。3章のエリアマネジメントの活動内容と効果の関係性の分析では、それぞれの活動内容を9種類に分類をした上で分析を行っているが、実際の活動内容はより多岐に渡り、またその組合せによっても発現する効果が異なってくる可能性があることから、それらをより詳細に考慮した分析を行う必要がある。また、本研究では、エリアマネジメントが地価への影響を与えるメカニズムを明らかにするために、(1)地価への影響が特にあるエリアマネジメントの効果、及び(2)それらの効果に特に影響をもたらす活動内容を明らかにするという段階的な分析を行った。しかし、さらにエリアマネジメント活動内容と地価との直接の関係性を検証することで、本研究で得られた結果との整合性を確認する必要がある。さらには、本分析に用いた(1)～(5)の効果の間には高めの相関があるものも見られるうえ、地価と(1)～(5)の効果の間には逆の因果関係がある可能性もある。これらを踏まえると、エリアマネジメントの様々な活動と地価も含めた様々な効果の間の総合的な因果関係をパス解析等を用いて分析することも有意義と考えられる。

以上が今回の分析において残された課題であり、引き続き検討を行う必要がある。

【謝辞】

執筆にあたり、足立基浩和歌山大学教授、要藤正任京都大学特定准教授、小林優輔元京都大学経営管理大学院研究員、をはじめ多くの方々より貴重なご意見を頂いた。また、エリアマネジメント・アンケートの実施・とりまとめに際しては、国土交通省まちづくり推進課の皆様、堀江佑典上席主任他昭和棟の皆様、アンケートにご回答いただいた市区町村の皆様他多くの方々にご多大なご協力をいただいた。ここに感謝の意を表する。

【補注】

- (1) エリアマネジメントの実態や課題、市町村が講じている施策エリアマネジメントの効果の把握等を目的として、平成26年11月から平成27年1月にかけて実施した。対象は、全国の都市再生整備計画を策定済みの市区町村のうち、平成24年度末までに計画が終了した地区等計826市区町村（対象地区1524地区）である。そのうち、回答市区町村数は746(90.3%)、回答地区数は1322(86.7%)であった。なお、国土交通省都市局まちづくり推進課、及び和歌山大学経済学部と共同で実施した。
- (2) 環境の価値が地価や住宅価格等の不動産価格に反映されるとするキャピタリゼーション仮説⁹⁾を背景としている。
- (3) さらに、平山ほか(2015)では、パネル・データを用いた分析によって、分析者には観察出来ないが時間を通じて変化の無い地理的な要因や周辺の環境、経済的なポテンシャルといった地点固有の要因を考慮しても、エリアマネジメントが商業地の地価へ正の影響を与えている。加えて、地価への影響はエリアマネジメント団体の特性によって異なり、活動頻度の高い団体や専属の事務員を有する団体等、その活動がより本格的であると考えられる団体の活動ほどより影響が大きいことを指摘している。
- (4) Ellenほか(2005)⁵⁾においても、ヘドニック・アプローチを用いた分析により、ニューヨーク市におけるBusiness Improvement Districts (BID) 導入によりBIDエリア内の不動産取引価格が上昇するという結論が得られている。
- (5) Ellenほか(2005)においても、BIDの導入が地価を上昇させるメカニズムは明らかになっていない。
- (6) 平山ほか(2015)でも、エリアマネジメント活動が本文のような様々な経路を通じて地価に影響を与える可能性が示唆されている。
- (7) 例えば、地区計画策定の効果を検証した和泉(1998)⁷⁾、特定街区制度を用いた容積移転による歴史的環境保全の効果を分析した保利ほか(2008)⁸⁾等。
- (8) エリアマネジメント・アンケートには、本文(1)～(5)の効果のほか、地価に影響を及ぼすと考えられる効果として、「賃料や空室率等の不動産への効果」の評価の問もある。しかし、同効果の回答には地価への効果そのものの評価も含まれていると考えられることから、地価にもたらす影響のメカニズムを明らかにするという本稿の目的に鑑みると他の効果と同列に論ずることはできないため、分析対象とはしていない。
- (9) 本稿の分析では、エリアマネジメントがもたらす各効果について、まちなみ・景観やネットワーク等、定量的に把握しづらいものを含む様々な幅広い効果を統一的な尺度で把握するため、自治体の担当者の主観による評価点を用いている。このように、アンケートによる主観

的な環境評価データを利用してヘドニック・アプローチによる分析を行ったものとしては、矢澤・金本(1992)⁹⁾等が挙げられる。

- (10) 平山ほか(2015)においても、活動頻度や専属の事務員の有無等の団体特性によるエリアマネジメント活動による地価への影響差を、同様にエリアマネジメントの効果及び地価地点のみを対象とした地価開数の推定によって検証している。
- (11) 地価公示データの基準日は1月1日、一方都道府県地価調査データのそれは7月1日であるため、後者について2年間の地価の平均値を取ることによって地価公示の時点にあわせている。なお、本稿の分析では平成26年時点のデータを用いている。
- (12) 評価者間の評価基準の違いに関し、本稿は地域毎の効果の差を比較するものではないため、平均の水準の違いは問題とならない。効果間の評価基準の違いについては問題とはなりうるが、有効回答数が多く、(表2参照)、かつ、自治体担当者という比較的均質な回答者によるものであるうえ、アンケートの回答に際しては上司等がチェックすることが通常と考えられることから、一般的な主観アンケートよりは評価者による評価基準の違いは小さいと考えられ、本稿の分析には一定の意味があると考えられる。
- (13) エリアマネジメント・アンケートでは、エリアマネジメント活動によるそれぞれへの効果について、「大いに効果あり」、「ある程度効果あり」、「あまり効果なし」、「まったく効果なし」、「わからない、又は活動の目的ではない」のいずれかで回答してもらっており、先行研究(平山ほか(2015)³⁾ 原科ほか(1991)¹⁰⁾ 佐々木ほか(2003)¹⁷⁾ 高井(2012)¹⁸⁾等)も参考としつつ単純に順に3点、2点、1点、0点、欠損値、として処理し、変数化している。なお、「わからない、又は活動の目的ではない」と回答されたサンプルを欠損値として扱うことによって分析の結果に偏りが生じる可能性を検証するために、Roth(1994)¹⁹⁾による欠損値の処理方法のうち、平均値の入れ替え(Mean Substitution)による推定についても同様に行ったが、推定結果に大きな差異はみられなかった。また、この評価の変数化を検証するため、効果毎に(1)式の、*AMEvaluation*に代えて「大いに効果あり」ダミーと「ある程度効果あり」ダミーを入れて推計したところ、表5と概ね整合的な結果が得られた((1)まちなみや景観への効果の「大いに効果あり」ダミー及び(4)消費・売上・雇用等への効果の「大いに効果あり」ダミーと「ある程度効果あり」のみ有意に正の値となり、その他については有意とならなかった)。
- (14) 本稿の分析の対象としている(1)～(5)までの効果は、相互に影響を及ぼしあうことが想定されるものであり、実際に、ケンドールの順位相関係数をみると、殆どの効果間において0.3以上の相関がある。本稿では、このような効果間の相関に配慮しつつ、最終的に地価というアウトプットへの影響度がより高い効果を明らかにするため、平山ほか(2015)を参考として、各効果について個別に推定を行った上で、それぞれの係数の有意性について確認を行う手法を採用した。
- (15) このうち、変数「大都市からの距離」の定義は、各地点とその地点の属する各圏域の以下の駅からの距離である。北海道地区:JR札幌駅、東北圏:JR仙台駅、北陸圏:JR金沢駅、関東圏:JR東京駅、中部圏:JR名古屋駅、近畿圏:JR大阪駅、中国圏:JR岡山駅、四国圏:JR高松駅、九州圏:JR博多駅
- (16) 紙幅の都合上、表1及び表3については、まちなみや景観への効果について推定を行った際に用いた変数の記述統計量を代表して記載して

- いる。
- (17) 紙幅の都合上、まちなみや景観への効果、及び消費・売上・雇用等への効果のみ全ての係数を記載し、その他についてはエリアマネジメントがもたらす効果の評価点の係数についてのみ記載している。
 - (18) 分析を行う際のサンプル・サイズの都合上、エリアマネジメント・アンケート上の活動内容の区分のうち性質が類似していると考えられるものを統合して分類している。
 - (19) 活動無しの場合と有りの場合は順序関係があるとも考えられるため、順序尺度間の相関分析に適用可能な Kendall の順位相関係数を用いて念のため検証を行ったが、結果はマン・ホイットニーの U 検定の結果と整合的であった。
 - (20) 地価公示データ及び都道府県地価調査データのうち、京都市中京区と下京区の商業用途の地価地点(エリアマネジメント・アンケートによる団体の活動の効果が及んでいると考えられる地点:3 地点, その他:55 地点)について推計した。
 - (21) 名称:彦根本町土地地区画整理事業, 事業主体:彦根市本町土地地区画整理事業組合, 面積:1.33ha, 権利者数:77 名, 減歩率:23.05%(公共減歩:20.97%, 保留地減歩:2.16%, 施工期間:平成 11 年~平成 21 年, 総事業費:27 億 6,800 万円
 - (22) 地価公示データ及び都道府県地価調査データのうち、滋賀県彦根市の商業用途の地価地点(エリアマネジメント・アンケートによる団体の活動の効果が及んでいると考えられる地点:2 地点, その他:16 地点)について推計した。なお、倉敷まちづくり株式会社については、活動の効果が及んでいると考えられる地価地点がないため、推計を行っていない。
 - (23) 同市美観地区の入り口に位置する江戸期に建築された館内には、展示室・和室・多目的ホール・展示室・多目的トイレ等があり、倉敷を訪れる観光客と市民の交流・活動の場、及び美観地区の回遊性向上の拠点施設として利用されている。平成 21 年 4 月 24 日開館。
 - (24) 倉敷まちづくり株式会社は同施設を所有者からの賃貸し施設の整備・改修を行い、実際の管理・運営は、協力会社である株式会社暮らし編集部に業務委託されている。
 - (25) 特に自治体の場合、エリアマネジメント団体・活動へ財政的支援を行う際の重点化の視点の一つとして、財政的支援の原資となる税収増をもたらしやすいもの、すなわち本研究の結果で得られた地価への影響の大きな効果を有する活動やそれを行う団体であることが考えられる。
- y [with Comments]" Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs, pp. 1-39.
 - 6) 金本良嗣, 中村良平, 矢澤剛彦(1989)「ヘドニック・アプローチによる環境の価値の測定」『環境科学会誌』2(4), pp. 251-266.
 - 7) 和泉洋人(1998)「地区計画策定による土地資産価値増大効果の計測」『都市住宅学』, 1998. 23, pp. 211-220.
 - 8) 保利真吾, 片山健介, 大西隆.(2008)「特定街区制度を活用した容積移動による歴史的環境保全の効果に関する研究:東京都心部を対象としたヘドニック法による外部効果の推計を中心に」『都市計画論文集』, 43-3, pp. 235-240.
 - 9) 矢澤剛彦, 金本良嗣(1992)「ヘドニック・アプローチにおける変数選択」『環境科学会誌』, 5. 1, pp. 45-56.
 - 10) 国土交通省都市・地域整備局(2007)「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」, http://www.mlit.go.jp/toshi/town_scape/crd_to_wnscape_tk_000010.html, 最終閲覧:2016. 4. 12
 - 11) 沓澤隆司, 山鹿久木, 水谷徳子, 大竹文雄.(2007)「犯罪発生地域の要因と地価への影響に関する分析」『日本経済研究』, 56, pp. 70-91
 - 12) 山鹿久木, 中川雅之, 齊藤誠(2002)「地震危険度と地価形成:東京都の事例」『応用地域学研究』, 7, pp. 51-62.
 - 13) Nakagawa Masayuki, Saito Makoto, Yamaga Hisaki (2009)"EARTHQUAKE RISKS AND LAND PRICES: EVIDENCE FROM THE TOKYO METROPOLITAN AREA" Japanese Economic Review, 60. 2, pp. 208-222
 - 14) 諸富徹(2010)『地域再生の新戦略』, 中公叢書, pp. 249
 - 15) 国土数値情報ダウンロードサービス <http://nftp.mlit.go.jp/ksj/>, 最終閲覧:2016. 04. 04
 - 16) 原科幸彦, 村山武彦, 中村稔(1991)「多様なアクセシビリティを考慮した住宅地の地価推定」『都市計画論文集』, 26-B, pp.781-786
 - 17) 佐々木栄洋, 小笠原崇, 赤谷隆一, 安藤昭, 南正昭(2003)「視距離を考慮した天守閣復元を伴う白河城の景観整備効果の推定」『都市計画論文集』, 38-3, pp. 709-714
 - 18) 高井亨(2012)「ヘドニック・アプローチによる地域コミュニティの価値の貨幣評価:鳥取市を例に」『TORC レポート』, 35, pp.124-136
 - 19) Roth, Philip L. (1994), "Missing data: A conceptual review for applied psychologists." Personnel psychology, 47. 3, pp. 537-560.
 - 20) 「都市再生整備計画事後評価シート 京都市都心部地区」, <http://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/cmsfiles/contents/0000114/114646/jigohyouka.pdf>, 最終閲覧:2016. 04. 26
 - 21) 松浦健治郎, 稲垣達也, 浦山益郎(2011)「彦根市 四番町スクエアにおける低密オープンスペース創出型・住商共存型再整備に関する研究」『都市計画論文集』, 46. 3, pp. 613-618.
 - 22) 中小機構(2010)「建物資産を活かした集客拠点の事業推進方法の組み立て支援「林源十朗商店」「奈良萬の小路」(倉敷物語館周辺再生整備事業)」, http://www.smrj.go.jp/keiei/dbps_data/_material/_b_0_keiei/machi/pdf/jirei_shousai_kurashiki.pdf, 最終閲覧 2016. 04. 26

【参考文献】

- 1) 小林重敬(2005)「エリアマネジメント-開発から管理運営へ」, 『日本不動産学会誌』, 19. 1, pp. 41-46.
- 2) 国土交通省土地・水資源局(2008)「エリアマネジメント推進マニュアル」, pp. 9, 国土交通省土地情報ライブラリー, <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030425/02.pdf>, 最終閲覧:2016. 03. 03
- 3) 平山一樹, 要藤正任, 御手洗潤(2015)「エリアマネジメントによる地価への影響の定量分析」『公益社団法人日本不動産学会秋季全国大会論文集』, 31, pp. 13-20.
- 4) 金本良嗣(1992)「ヘドニック・アプローチによる社会資本整備の評価ヘドニック・アプローチによる便益評価の理論的基礎」『土木学会論文集』, 449, pp. 47-56.
- 5) Ellen, Ingrid Gould, et al(2007)"The Impact of Business Improvement Districts on Property Values: Evidence from New York Cit