

ヘドニック法による門前町の中心商業地における参道景観の評価

藤居良夫¹, 栗田雄一²

¹ 信州大学工学部, ² 東京都建設局

Landscape Evaluation of the Approach to Temple in the Central Commercial Area of Temple Town by Hedonic Approach

Y. Fujii¹ & Y. Kurita²

¹ Faculty of Engineering, Shinshu University & ² Bureau of Construction, Tokyo Metropolitan Government

Abstract: First, we identified factors to formulate the land price and estimated the land price function by the hedonic approach in the central commercial area of Nagano City for the purpose of investigating the effect of the regulation and guidance of the landscape along the approach to temple in the central commercial area of temple town. Secondly, we estimated the difference of the economic value by the presence of the regulation and guidance of landscape and considered the effective landscape improvement of the approach to temple under the scenario of improving the present landscape of the approach to temple containing three factors, the average of building heights, the scattering of building heights and the continuity of buildings, by the land price function for the approach to Zenkoji Temple. As a result, it was found that the rise of the land price by the regulation and guidance of landscape which was composed of prescribing three-story buildings on average, reducing the scattering of building heights and maintaining the continuity of buildings will be equivalent to 49 percent of the land price which was estimated from the land price function at that place.

キーワード：門前町，中心商業地，参道，ヘドニック法，景観評価

Keywords: temple town, central commercial area, approach to temple, hedonic approach, landscape evaluation

1. はじめに

景観法が施行されて、現在、各地で景観行政団体による景観計画の作成が進んでいる。商業地の街路は、都市における「顔」とも言える存在であり、経済活動の場だけでなく、人々の生活の場でもあり、人々が快適に利用できる街路の景観は生活環境の向上に繋がる。また、歴史的な街並みなどの伝統的景観を有する城下町や門前町などでは、街路景観の整備は、地域の特色を表すための重要な課題となるが、これらの街路は中心商業地に存在することも多く、この場合、その規制誘導を伴った景観整備と経済活動とにどう折り合いをつけるか、規制誘導を伴った景観整備に対してどのように地域住民の合意形成を図るかななどの新たな課題が出てくる。この課題に対

処するための手段の一つが景観評価である。

都市の街路景観の評価に関する研究の多くは、アンケート調査等により景観評価の構造を分析するもの¹⁾であるが、とくに上記のような地域住民の合意形成を図る上で有益な資料となるのが、景観に関する経済的評価である²⁾。これは、CVM（仮想市場評価法）やコンジョイント分析³⁾を用いた表明選好法と、ヘドニック法や旅行費用法を用いた顕示選好法に大別できる。なかでもヘドニック法を用いた景観評価は、地価を形成する要因として景観を考慮するため、客観性が高く、地域住民間で具体的な景観の価値情報の共有化に活用でき、合意形成を図る上で有益であると考えられる。ヘドニック法を用いた景観評価を扱った研究は多く、住宅地における公園緑

地の効果を調べた研究⁴⁾、法令や条例による指定地区を対象とした研究^{5,6)}などはあるが、法令や条例による指定地区ではないが伝統的景観を有し、かつ中心商業地を通り都市軸を規定している参道の景観評価や整備を扱った研究は見あたらない。

そこで本研究では、門前町の中心商業地における参道景観に関する規制誘導措置の効果を検討することを目的に、善光寺参道を含む長野市中心市街地(中心商業地)を対象として、まず、現地調査およびGIS(地理情報システム)等による分析に基づいて、景観に関する要因を含めて地価を形成する要因を選定し、ヘドニック法を用いて、対象地域における地価関数の推定を行った。次に、その地価関数を活用して、参道景観に関する規制誘導措置の有無による経済価値の差を算出し、門前町における参道景観整備のあり方を考察した。

2. 対象地域と調査の概要

(1) 対象地域

長野市は、善光寺を中心として発展してきた門前町であり、1988年に長野市都市景観形成基本計画を策定し、これを実現するため1992年に「長野市の景観を守り育てる条例」を制定した。さらに、1997年に中核市への移行に伴い「長野市屋外広告物条例」を制定し、2005年にはその改正により規制地域を拡大するなど、景観の育成に取り組んできた。また、地区計画や街なみ環境整備事業などによって、特定の地区における良好な景観の形成を積極的に推進してきた。ここでは、長野市中心市街地(中心商業地)と、その中央通り(善光寺参道)を取り上げた(図-1)。この善光寺参道は「賑やかさや華やかさを感じる商業地域」と「趣や静けさを感じる参道空間」という2つの相反する顔を持ち合わせており、長野駅から善光寺へ向かう中心商業地を通る総延長約2kmの参道である。この参道は、多くの市民や観光客に利用されており、市民にとって現実感や親近感がある街路である。なお、ヘドニック法を活用して地価関数の推定を行った対象地域(対象範囲とする)は、長野市が2007年に策定した中心市街地活性化基本計画で設定された中心市街地内の商業地域とした。ただし、現地調査を行った際、対象地域内の長野駅東口地区周辺では区画整理事業が進行中であり、その現状が公表されている路線価を正確に評価しているとは考えにくい

ため、ヘドニック法の特徴や分析の精度を考慮して、長野駅東口地区周辺を除いた地域を対象範囲⁷⁾とした(図-1)。また、取り上げた善光寺参道において、歴史的な街並みが残る参道の北側(大門南交差点北側)では、景観計画推進地区の指定がなされ、高さ制限などの法的規制を含めた景観整備により良好な景観の創出が行われている³⁾が、その南側においては規制誘導措置がなく、高層建築物が乱立し屋外広告物が目立っているのが現状であるため⁸⁾、参道景観に関する規制誘導措置の効果を検討する対象地点として、この参道の南側(大門南交差点南側)を設定した。

(2) 調査内容とデータ収集

ヘドニック法では、景観形成の価値が地価に帰着することを前提としており、その景観形成の価値を分析するためには、地価データ、景観以外の要因データ、景観に関する要因データの3つが必要となり、これらを基にして地価関数の推定を行うことになる。ここでは、街区や通り等を単位とする街並み景観など「一定の範囲でまとまりを持つレベル」の景観を対象にして²⁾、地価データの

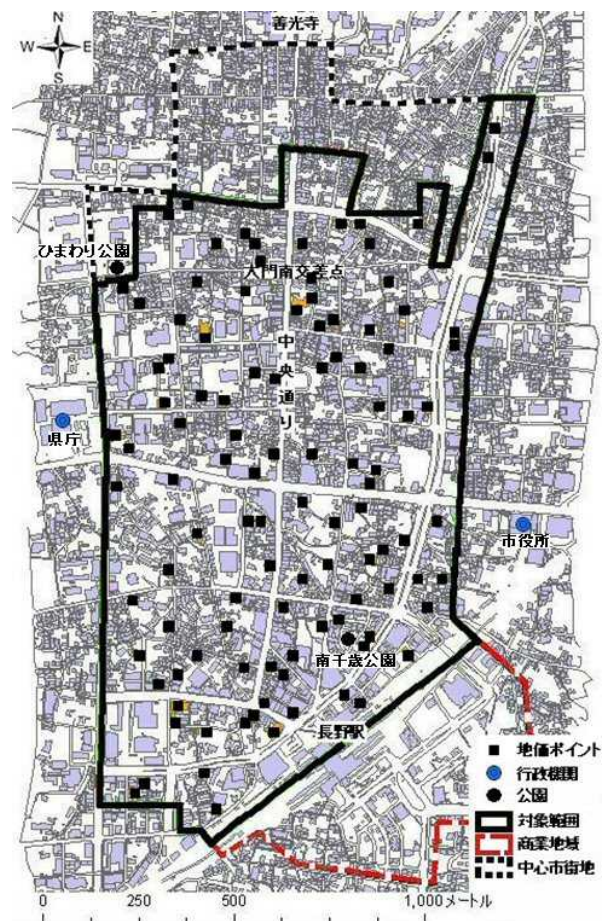


図-1 対象地域

存在する敷地が面する通りの延長方向の区画の街並みについて、対象範囲の大きさと特性を考慮して、地価データ地点（地価ポイント）を中心として100mを設定し（図-2のデータ収集範囲）、現地調査およびGIS等を活用して地価データの収集と景観以外および景観に関する属性データの収集を行った。

ヘドニック法に活用可能な地価データとしては、地価公示法に基づく「地価公示価格」、都道府県地価調査における「地価調査価格」、相続税や固定資産税評価に用いられる「路線価」、市場における「取引（売買）価格」や「賃料価格」が挙げられる。一般に地価データとして、取引（売買）価格や賃料価格といった実際の市場データを用いることが望ましいが、これらのデータは対象範囲において公表されていない、また、対象範囲で公示地価が十分に確保できなかった（全13ポイント）。そこで、ここでは、（財）資産評価システムセンターが公表している「全国地価マップ」に基づく平成20年の固定資産税路線価を用いた⁹⁾（全106ポイント）。

属性データについては、対象範囲でヘドニック法を適用した事例がないため、既往研究および長野市景観計画の大門町南景観推進地区における景観形成基準を参考に¹⁰⁾、対象範囲の特性を考慮して、地価に影響を及ぼす可能性のある要因を選定した（表-1）¹¹⁾。景観以外に関する属性データは、数値地図2500（空間データ基盤）、ゼンリン電子住宅地図「デジタウン」、基盤地図情報縮尺レベル2500、住宅地図「メーサイズ」、都市計画図などを用いてGISを活用して作成した（表-1では、これらのデータをGISと略記した）。景観に関する属性データは、「全国地価マップ」およびゼンリン住宅地図を利用して事前に調査票を用意し、実測（建物の階数・高さ、勾配屋根の割合、自然素材使用建築物割合など）と目視（山並み眺望

など）による現地調査から作成した。現地調査の期間は平成20年11月の1ヶ月間を要した。また、データ収集範囲内の写真も撮影して、データ整理に利用した。

3. データの解析と結果

(1) 基本統計量

「全国地価マップ」を基にして、対象範囲内における標準宅地106ヶ所の固定資産税路線価を収集した。その路線価について、最大値は365,400円/m²、最小値は57,750円/m²であり、平均値は98,583.1円/m²であった。最大値が平均値から乖離して少々右に歪んだ分布（尖度8.6、歪度2.4）となった¹²⁾。また、景観以外および景観に関する説明変数の基本統計量を表-1に示す。

(2) 地価関数の推定

地価関数の推定のため、線形型の重回帰分析を用いた。ただし、従属変数である地価には固定資産税路線価を用いたが、路線価は各道路に接する

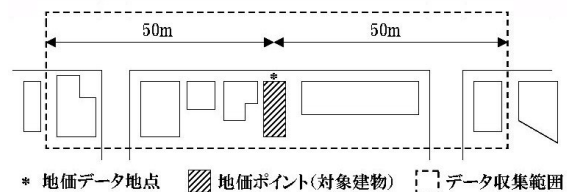


図-2 地点ごとのデータ収集範囲

表-1 説明変数とその基本統計量

説明変数		単位	ダミーに関して	データ取得先(方法)	平均	標準偏差	最小	最大	
景観以外に関する説明変数	建築面積	m ²		GIS	165.7	182.4	35.2	1104.0	
	指定容積率	%		都市計画図	460.4	49.1	400.0	500.0	
	長野駅までの距離	m		GIS	779.0	389.3	136.5	1593.9	
	県庁・市役所までの距離	"		"	577.5	196.5	128.0	1085.3	
	公園(ひまわり・南千歳)までの距離	"		"	400.5	196.0	37.7	991.8	
	前面道路幅員(歩道を含む)	"		"	11.1	9.3	1.7	42.8	
	区画整形ダミー	長方形ダミー		長方形=1, それ以外=0	メーサイズ ^{*1)}	(ダミー比率 38.7%)			
		台形ダミー		台形=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 29.2%)			
	接道ダミー	北側接道ダミー		北側接道=1, それ以外=0	GIS	(ダミー比率 27.4%)			
		南側接道ダミー		南側接道=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 27.4%)			
		東側接道ダミー		東側接道=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 34.9%)			
		西側接道ダミー		西側接道=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 30.2%)			
	用途地区区分ダミー	普通商業ダミー		普通商業=1, それ以外=0	全国地価マップ ^{**2)}	(ダミー比率 52.8%)			
普通住宅ダミー			普通住宅=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 11.3%)				
繁華街ダミー			繁華街=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 5.7%)				
	高度商業Ⅱダミー		高度商業Ⅱ=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 7.5%)				
景観に関する説明変数	建築物高さ(平均)	階		現地調査	3.4	1.6	1.0	10.0	
	D/H(平均)			"	3.5	3.2	0.6	22.6	
	建築物高さ(ばらつき(変動係数))			"	1.1	1.2	0.0	5.9	
	勾配屋根の割合	%		"	20.4	23.5	0.0	100.0	
	自然素材使用建築物割合	%		"	8.7	14.7	0.0	100.0	
	建築設備露出割合	%		"	3.3	8.5	0.0	40.0	
	生垣・街路樹の量	点		"	1.0	0.9	0.0	2.0	
	連続性の分断なしダミー		なし=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 9.4%)				
	駐車場露出しなしダミー		"	"	(ダミー比率 32.1%)				
	電線なしダミー		"	"	(ダミー比率 38.7%)				
	自動販売機なしダミー		"	"	(ダミー比率 66.0%)				
	突出する高層建築物なしダミー		"	"	(ダミー比率 37.7%)				
	目立つ広告物なしダミー		"	"	(ダミー比率 37.7%)				
	目立つ色彩の建物なしダミー		"	"	(ダミー比率 50.0%)				
	ショウウィンドウありダミー		あり=1, それ以外=0	"	(ダミー比率 51.9%)				
	山並み眺望ありダミー		"	"	(ダミー比率 59.4%)				
河川眺望ありダミー		"	"	(ダミー比率 6.6%)					

*1) 利広社が発行している住宅地図「メーサイズ」より

*2) (財)資産評価システムセンターが公表している「全国地価マップ」より

標準的な宅地の1㎡あたりの価格(区画の奥行、間口、形状などによる補正を行う前の価格)であるため、建物面積や区画の形状に関する説明変数(建築面積、区画整形ダミー)は除いて推定を行った。また、各説明変数間の多重共線性を検討した結果、指定容積率は他の変数と相関が強いため除いた。その結果、説明変数として、景観以外に関する説明変数を12変数、景観に関する説明変数を17変数、計29の説明変数を用いた。

ステップワイズ法による分析結果を表-2に示す。推定された地価関数では、分析に用いた全29の説明変数のうち、11変数が有意水準5%以下で有意な結果となった。景観以外に関する5つの説明変数の中で、とくに「長野駅までの距離」、「前面道路幅員」、「高度商業Ⅱダミー」は影響が大きいと考えられる。景観に関する6つの説明変数の中で、とくに「建築物高さ(平均)」、「建築物高さ(ばらつき(変動係数))」、「連続性の分断なしダミー」、「目立つ色彩の建物なしダミー」は影響が大きいと考えられる。また、係数の符号がプラスの場合は、その説明変数の値が大きいほど地価を高くする、係数の符号がマイナスの場合は、その説明変数の値が大きいほど地価を低くする効果がある。とくに、中心商業地という性格を反映して、前面道路の幅員が広いほど、建築物の高さが平均的に高いほど、高度利用が可能であるほど、地価が高くなると言える。また、長野駅までの距離が遠くなるほど、地価が低くなるという結果が得られた。一方、「建築物高さ(平均)」、「建築物高さ(ばらつき(変動係数))」、「連続性の分断なしダミー」、「目立つ色彩の建物なしダミー」以外で、歴史的な街並みなどの参道景観に関連する説明変数(「勾配屋根の割合」、「自然素材使用建築物割合」、「自動販売機なしダミー」、「目立つ広告物なしダミー」など)は統計的に有意な変数とはならず、対象範囲において地価に影響していないと考えられる。

4. 景観に関する規制誘導措置による効果分析

景観以外に関する説明変数や景観に関する説明変数、地価関数などの結果を活用して、景観に関する規制誘導措置によって維持・創出される景観の価値を具体的に分析した。ここでは、「景観に関する規制誘導措置を導入または強化する場合(「措置あり」とする)」と「景観に関する規制

誘導措置を導入または強化しない場合(「措置なし」とする)」の景観状況を想定して、それに基づき説明変数の値を設定した。さらに、この説明変数の値を用いて地価関数から地価を求め、両者の差をとることにより、景観に関する規制誘導措置の有無による経済価値の差を算定した。

善光寺参道の北側(大門南交差点北側)では、景観計画推進地区の指定により、高さ制限などの法的規制を含めた景観整備により良好な景観の創出が行われているが、その南側においては規制誘導措置がなく、歴史的な街並みの中に高層建築物や屋外広告物が目立っている。そこで、ここでは、参道の南側(大門南交差点南側)の景観を取り上げた(表-3)。現状の景観を改善する「措置あり」のシナリオを想定し、地価関数で統計的に有意となった説明変数のうち、規制的手段により歴史的な街並みが残る参道景観の保全に資するものとして、対象地点で目立つ色彩の建物はないことを考慮して、表-4に示す3つの変数の値を設定した。また、その他の変数は同一(変化なし)であるとした。

「建築物高さ(平均)」について、現状は比較的良好であるが、突出して高い建物が存在することから、個々の敷地条件・隣接建築物条件を考慮

表-2 地価関数の推定結果

説明変数	非標準化係数	標準化係数	有意確率
(定数)	87,266.400		***
長野駅までの距離	-25.086	-0.203	***
公園までの距離	-21.562	-0.088	**
前面道路幅員	2,450.339	0.476	***
南側接道ダミー	12,767.543	0.119	***
高度商業Ⅱダミー	63,821.257	0.352	***
建築物高さ(平均)	5,024.373	0.170	***
建築物高さ(ばらつき(変動係数))	-5,030.654	-0.129	***
連続性の分断なしダミー	24,861.108	0.152	***
目立つ色彩の建物なしダミー	-12,256.834	-0.128	***
山並み眺望ありダミー	-8,560.505	-0.088	**
河川眺望ありダミー	16,187.261	0.084	**
サンプル数	106		
自由度調整済み決定係数	0.875		

注)***:1%, **:5%水準で有意

表-3 規制誘導措置効果の分析地点

項目	概要
用途地区	普通商業
容積率/建蔽率	400%/80%
長野駅までの距離	1153.21m
公園までの距離	470m
前面道路幅員	17.87m
	北側から撮影
	南側から撮影

し、また、北側の景観計画推進地区では3階高さ制限があることや、参道ではあるが中心商業地としての性格もあることを考慮して、建築物高さ（平均）を設定した。「措置あり」では、高さを規制して平均高さ3階へと小さくなる場合と、中層程度の平均高さ5階へと誘導する場合を設定した。「措置なし」では、さらに高層建築物ができ平均高さ5階へと大きくなる場合、小規模な敷地の建物が駐車場になり平均高さ3階へと小さくなる場合を設定した。「建築物高さ（ばらつき）」について、「措置あり」では、建築物高さのばらつきをある程度小さくする場合と、建築物のスカイラインを統一する場合を設定した。「措置なし」では、小規模な敷地が空地等になり建築物高さのばらつきが大きくなる（この状況を建築物群より算出すると6.89となる）場合を設定した。「連続性の分断なしダミー」について、「措置あり」では、空地や駐車場による連続性の分断がない場合を、「措置なし」では、現状のように連続性の分断がある場合を設定した。

これらのシナリオから、景観に関する規制誘導措置による地価に対する効果を見ると（表-4）、「建築物高さ（平均）」を規制して平均高さ3階へと小さくする場合でも、約10千円/m²程度の地価の下落効果に留まる。一方、「建築物高さ（ばらつき）」をある程度小さくする場合には、約20～25千円/m²程度の地価の上昇効果が算定される。また、「連続性の分断」がなくなることで、約25千円/m²程度の地価の上昇効果が算定される。とくに、建築物高さのばらつきが小さく、建物の連続性が確保されることによる地価の上昇効果が大きいと言える。そこで、歴史的な街並みが残る参道景観の保全を考慮して、図-3に示すような建築物高さの景観変化イメージを想定し、建築物高さを規制して平均高さを3階へと小さくしても、建築物高さのばらつきをある程度小さくし、その連続性を確保することを仮定した場合（表-4の影付き部分）、その景観形成の価値は、少なくとも当該地点の地価関数により算出した地価¹³⁾の49%程度に相当することがわかる。

表-4 規制誘導措置の地価単価への影響

	措置あり		措置なし		地価単価の差分[円/m ²]
	状況	値	状況	値	
建築物高さ(平均) 【階】(現状3.29)	建築物高さを規制して平均高さが小さくなる	3	現状のまま	3.29	-1,457
	建築物高さを規制して平均高さが小さくなる	3	さらに高層建築物ができ平均高さが大きくなる	5	-10,049
	中層程度の建築物の平均高さとなる	5	小規模敷地が駐車場になり平均高さが小さくなる	3	10,049
建築物高さ(ばらつき) (現状5.86)	建築物高さのばらつきをある程度小さくする	2	現状のまま	5.86	19,418
	建築物高さのばらつきをある程度小さくする	2	小規模敷地が空地等となり、ばらつきが大きくなる	6.89	24,600
	建築物のスカイラインを統一する	0	小規模敷地が空地等となり、ばらつきが大きくなる	6.89	34,661
連続性の分断なしダミー (現状0)	空地や駐車場による分断なし	1	空地や駐車場による分断あり	0	24,861
規制誘導措置(影付き部分)による地価単価の差分の合計					34,230

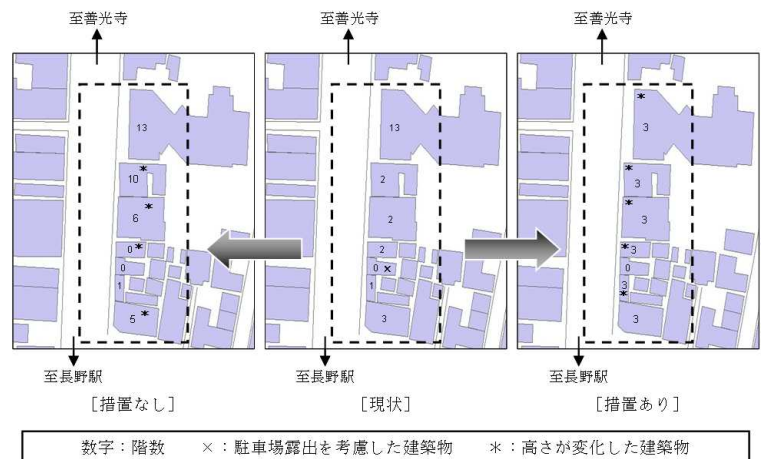


図-3 景観変化のイメージ [] 規制誘導措置の対象範囲

5. おわりに

本研究では、ヘドニック法を用いて、門前町である長野市の中心商業地を対象にして、景観に関する要因を含めた地価形成要因により地価関数の推定を行った。また、その中心商業地において歴史的な街並みが残る善光寺参道を対象として、規制誘導措置により景観を改善するシナリオを設定し、規制誘導措置の有無による経済価値の差を求めた。その結果、前面道路の幅員が広いほど、高度利用が可能であるほど、建築物の高さが平均的に高く、その連続性が確保されるほど地価が高くなることがわかった。参道景観に関する規制誘導措置による地価の上昇効果は、平均的に建築物高さを3階程度までに制限しても、建築物高さのばらつきをなくし、その連続性を確保することで、少なくとも対象地点の地価関数より算出した地価の49%程度に相当することがわかった。

法令や条例による指定地区にない一般的な門前町の参道は中心商業地に存在することも多く、このような参道景観整備のあり方を考える場合、規制誘導を伴った景観整備と経済活動とにどう

折り合いをつけるか、規制誘導を伴った景観整備に対してどのように地域住民の合意形成を図るかは重要な課題であるが、ヘドニック法による景観評価はこの課題に対処するための手段として活用できると言える。しかし、地域特性を反映できるだけの十分な数の地価データの確保と、地域特性に応じた景観を説明できる変数の選択が十分であったとは言えず、これらは今後の課題である。

【補注及び引用文献】

- 1)藤居良夫・酒井祐一（2002）：街路景観評価に対する因果関係の分析：都市計画論文集 37, 1045-1050
- 2)国土交通省都市・地方整備局（2007）：景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書, 133pp
- 3)藤居良夫・栗田雄一（2010）：門前町の中心商業地における参道景観の評価に関する研究：ランドスケープ研究 73 (5), 637-642
- 4)愛甲哲也・崎山愛子・庄子康（2008）：ヘドニック法による住宅地の価格形成における公園緑地の効果に関する研究：ランドスケープ研究 71 (5), 727-730
- 5)米本浩也他（2009）：景観形成の経済効果を考慮した市街地景観の整備方策に関する研究 -京都市の歴史的市街地を対象として-：都市計画論文集 44-3, 409-414
- 6)青木伊知郎（2008）：高度地区による絶対高さ制限の導入の効果分析：都市計画論文集 43-3, 229-234
- 7)図-1で、商業地域は中心市街地から北の一部を除いた部分である（両地域は重なる）。その商業地域から長野駅の南東の一部（長野駅東口地区周辺）を除いた部分を対象範囲とした。
- 8)善光寺およびその参道は、長野市にとって貴重な景観資源・観光資源になっており、これらを含めた周辺の文化的景観を世界遺産に登録しようとする運動が始まっている。しかし、近年、高層建築物（高層マンション）が参道沿いに多く建設されてきている。これらの高層マンションが中心商業地の活性化に必ずしも寄与しているとは言えないことが次の論文で示されている。藤居良夫・西島主悦（2008）：長野市中心市街地におけるマンション立地に関する研究：都市計画論文集 43-3, 499-504
- 9)国土交通省は「取引（売買）価格」や「地価公示価格」等と「路線価」との比較を行っているが²⁾、景観以外に関する説明変数については、ほぼ同等に統計的に有意な結果が得られている。景観に関する説明変数では、統計的に有意になる説明変数が少ないものの、その有用性は認められている。
- 10)この基準では、江戸時代から大正時代にかけて建築された和風の商家や洋館などの外観を保持し、その連担や融合によって形成されている街並みを活かすように建物の意匠を工夫し、建物高さを3階（15m）以下としている。とくに景観以外に関する属性データでは、和風の商家や洋館などの歴史的建築物が存在する地価ポイントが少数であり、この属性を用いることができないため、ここでは、自然素材使用建築物割合や連続性の分断なしダミーなどの要因を選択した。
- 11)「建築面積」とは、地価ポイントに隣接する建物の建築面積（標準宅地とする、 m^2 ）であり、標準宅地とは、状況類似地域の主要な街路に接する宅地のうち、奥行・間口・形状等の状況が当該地域において標準的なものである。「指定容積率」とは、標準宅地周辺で指定されている容積率（%）である。「長野駅までの距離」、「県庁・市役所までの距離」、「公園（ひまわり・南千歳）までの距離」とは、標準宅地からそれぞれ長野駅、県庁・市役所、公園までの直線距離（m）である。「前面道路幅員」とは、標準宅地に面する道路の幅員（歩道を含む、m）である。「区画整形ダミー」とは、標準宅地の土地形状が長方形、台形、不整形の3水準を表すダミー変数（不整形を基準とする）である。「接道ダミー」とは、標準宅地が接する道路の方位（北・南・東・西）をそれぞれ「北側接道・南側接道・東側接道・西側接道」として表すダミー変数（北・南・東・西以外を基準とする）である。「用途地区区分ダミー」は固定資産税路線価を用いるために選定した。用途地区とは、路線価式評価法の基礎をなすもので、対象範囲では、併用住宅、普通商業、普通住宅、繁華街、高度商業Ⅱが指定されており、それらをダミー変数（併用住宅を基準とする）とした。併用住宅とは、居住のためのスペースと収益を上げるためのスペースが1つの建物の中に並存している住宅の地区、普通商業とは、都市計画法での商業地域・近隣商業地域内や幹線道路沿いに中低層の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業Ⅱや繁華街と比較して資本投下量が少ない地区、普通住宅とは、主として居住用家屋が連続している地区、繁華街とは、各種小売店舗が連たんする著名な商業地や飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいい、高度商業

IIと異なり比較的狭い幅員の街路に中層以下の平均的に小さい建物が連たんしている地区、高度商業IIとは、大都市では都心または副都心、地方都市では都心地域、小都市では中心地域等の容積率の高い地区で、中高層の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売商業地区や中高層の事務所が連たんする高度業務地区である。建築物高さ(平均)とは、計測区間の道路に面する建築物の高さの平均、D/H(平均)とは、対象建物の前面道路幅員を平均建築物高さで割った値、建築物高さ(ばらつき(変動係数))とは、計測区間の道路に面する建築物階数のばらつき(変動係数)を表す。勾配屋根の割合とは、計測区間に占める勾配屋根の棟数割合、自然素材使用建築物割合とは、計測区間の敷地で外壁などに自然素材(木材)が用いられている建築物が立つ敷地の割合、建築設備露出割合とは、計測区間内で建築設備の露出している割合を表す。生垣・街路樹の量とは、連続的に生垣や街路樹が存在する場合を2点、連続的ではないが生垣や街路樹が点在している場合を1点、生垣や街路樹がない場合を0点と設定した。連続性の分断なしダミーとは、計測区間内で空地や駐車場などによる分断の有無、駐車場露出なしダミーとは、機械式駐車場やコインパーキング、道路に面する駐車スペースの露出の有無、電線

なしダミーとは、縦断・横断方向の電線の有無、自動販売機なしダミーとは、計測区間内の自動販売機の有無、突出する高層建築物なしダミーとは、計測区間(図-2)から周囲を眺めたとき、計測区間外を含めた視界に入る高層建築物・工作物の有無、目立つ広告物なしダミーとは、計測区間(図-2)から周囲を眺めたとき、計測区間外を含めた視界に入る色彩が派手で面積が大きい広告物の有無、同様に、目立つ色彩の建物なしダミーとは、計測区間外を含めた視界に入る色彩が派手で目立つ建物の有無、シヨウウィンドウありダミーとは、計測区間内でのシヨウウィンドウやディスプレイあるいは内部が見える開口部がある建築物の有無、山並み眺望ありダミーおよび河川眺望ありダミーとは、計測区間内での山並みあるいは河川の眺望点の有無を表す。

12)路線価の基本統計量について、最大値は365,400円/m²で平均値からの乖離が大きく、次いで高い地点は231,000円/m²、217,000円/m²と続き、外れ値と見なすことも考えた。しかし、データ数の関係上、本分析ではそのまま用いることとして、地価関数の推定において精度を評価した。

13)対象地点の地価を地価関数から算出すると70,480円/m²となる。

(原稿受付 2013.1.22)