

地区計画・建築協定の規制が戸建住宅価格に及ぼす影響

谷下 雅義¹, ○大澤 亮平², 清水 千弘³, 長谷川 貴陽史⁴

¹中央大学 理工学部, ²中央大学 理工学研究科 土木工学専攻

³麗澤大学 経済学部, ⁴首都大学東京 都市教養学部

連絡先: <tanishi@civil.chuo-u.ac.jp>

- (1) **動機:** 安全で快適な街並みの形成や, 良好な環境の保全を目的とした地区計画や建築協定は, 不動産の取引価格にいかなる影響を与えるのか? この問題意識のもとに筆者らはこれまで世田谷区の戸建住宅や賃貸物件を対象に分析を行い, 敷地利用を制限する敷地面積の最低規模を定める規制が価格に正の影響を与えているとの知見を得ているが, 他の都市においても同じことがいえるかが動機である. 本研究は, 地区計画・建築協定がそれぞれ 93 地区, 175 地区存在する横浜市(図 1)を対象に規制の影響を定量化し, 戸建住宅価格にどのような影響を及ぼしているのか調べる.
- (2) **アプローチ:** ヘドニック価格関数を推定する. その際, 規制の変数が他の変数の代理変数になっていないか, また残差に空間的自己相関が残っていないかなどに十分配慮する.

- (3) **意義:** 地区計画・建築協定における規制の影響を定量的に示すとともに, 今後導入を考えているあるいは更新を迎えている地区の住民・行政等への判断材料を提示することができる.
- (4) **結果:** 始めに OLS で分析を行ったが, 残差に空間的自己相関がみられたために, 空間誤差モデルで推定を行った. 詳しいパラメータは省略するが横浜市での分析においても, 敷地・環境条件についてはこれまでの研究と同様の結果を得ている. 規制については, 敷地面積の最低規模規制は住宅価格にプラスの影響を与える一方で, 建築物に規制を与える容積率規制と建ぺい率規制は有意な変数と採択されず, 価格に影響がないという結果を得ている.
- (5) **今後の課題:** 依然として, 残差に不均一分散が残っている(図 2)ため, 変数の見直しや空間の分割などを行う予定である.

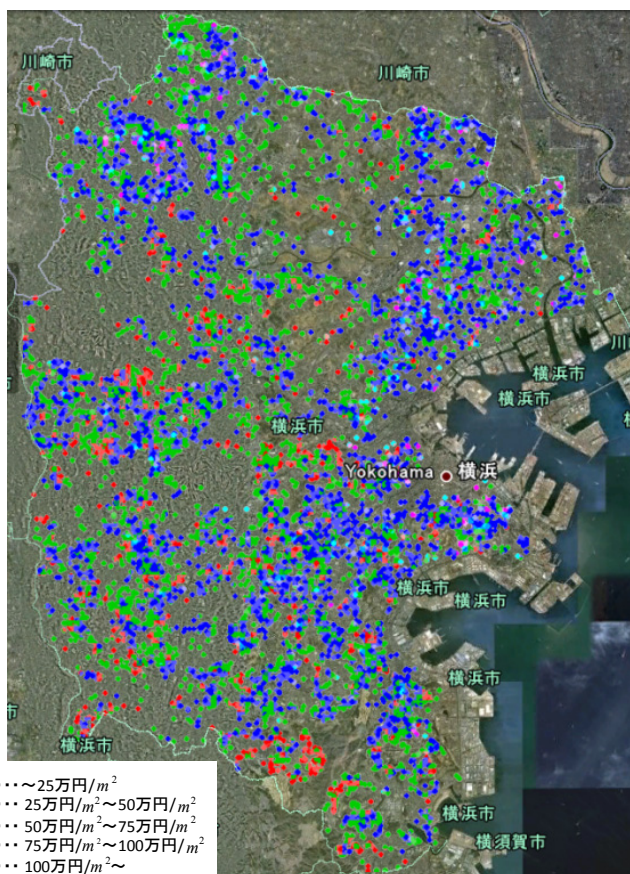


図1: 横浜市の戸建住宅の床面積当たりの価格

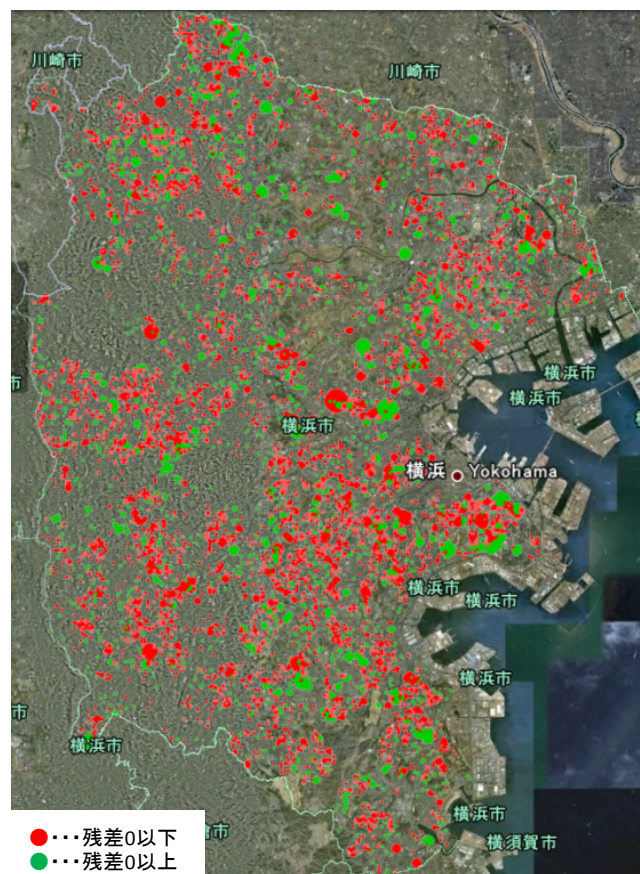


図2: SEM後の残差分布