

松本市における道路ネットワーク構成を 考慮した地価のヘドニック分析

令和3年2月 中村 友祐

要旨

目的

近年、人口減少・超高齢化社会による中心市街地の衰退が懸念されている中、道路ネットワークの中心性指標という概念は、今後都市を維持・発展させていく上で重要な考え方である。本研究では松本市を対象とし、中心市街地と市街化区域全域における道路ネットワークの中心性指標及びその他の要因と地価との関係をヘドニック分析により検討することで、それらの指標が地価にどのような影響を与えているのかを検討した。

方法

基盤地図情報の道路縁データから道路中心線を求め、施設データに対して現地調査により得られた施設の属性を与え都市施設データを作成した。また、国土数値情報ダウンロードサービスより、松本市の中心市街地及び市街化区域内の地価データを入手した。次に、道路ネットワークの中心性指標である **Betweenness**、**Closeness**、**Straightness** を求め、その指標及びその他の要因と地価との関係をヘドニック法により調べた。

結論

松本市の中心市街地において、道路ネットワークの中心性指標及びその他の要因(最寄り駅からの距離、前面道路幅員、地積など)と地価との関係を用途地域別に分析した結果、従来から要因とされてきた最寄り駅からの距離や前面道路幅員に加えて、徒歩による移動圏域で商業施設を考慮した場合の中心性指標が地価に影響していることがわかった。一方で、市街化区域全域においては、広域であることから道路ネットワークのノードのみによる分析になり、結果として中心性指標と地価の関係性を見出すことは出来なかった。以上は松本市中心市街地での結果であるが、その他の都市中心部においても、徒歩移動を前提とした道路ネットワーク及び施設立地を都市計画の施策に反映させることは、ウォークアブルな都市の形成の一助になり得ると考えられる。

指導教員 藤居 良夫 准教授