

第8章

エリアマネジメントが地域環境に与える影響 —イベントスタディ分析に基づく実証分析—

日高 千広

要約

日本の各都市は、中心市街地の賑わいの喪失や遊休不動産の増加など、様々な地域課題を抱えており、これらを解決し、エリアの価値を向上させる取り組みが一層求められている。そこで近年、エリアマネジメントと呼ばれる、地域の価値を維持・向上させるための民間による主体的な取り組みが注目を集めている。先行研究では、エリアマネジメント活動が商業地の地価に正の影響を与えることが明らかになっているが、エリアマネジメント活動が地価を上昇させるメカニズムを客観的指標の変化から捉えた研究は少ない。本稿は、官民一体型のエリアマネジメント活動である「リノベーションまちづくり」の先進事例として知られる和歌山市を対象に、エリアマネジメント活動が地価や人口、経済等の様々な変数に与える影響を、イベントスタディ分析を用いて検証した。分析結果からは、エリアマネジメント対象範囲の地価が上昇していること、またそれに対応して、同対象地区の20～39歳人口が有意に増加していることが明らかになった。「リノベーションまちづくり」における遊休不動産を子供向け教育施設や子育て世帯向け住宅に利活用する取り組みが、子育て世代である20～30代の居住移転を促し、間接的に地価の上昇をもたらしていると考えられる。

1. はじめに

日本が成長社会から成熟社会へ移行した¹に伴い、各都市は中心市街地の賑わいの喪失や遊休不動産の増加、地域経済の停滞など、様々な課題に直面している。一方で、財政の逼迫や社会の多様化に伴い、行政のみで各都市の個別の課題に対応するのは困難になっており、民間による主体的な地域活性化の取り組みの推進が求められている。そこで近年注目を集めているのが、エリアマネジメントと呼ばれる「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」²である。例えば、住宅地において住民が景観に関するルールを策定して良好な街並み景観を形成・維

¹ <https://www.mlit.go.jp/common/001205669.pdf> (2024年11月15日)。

² <https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030425/02.pdf> (2024年11月12日)。

持する活動や、広場や集会所の管理組合がコミュニティづくりをする取り組み、商業地において地域美化やイベントの開催、広報等のプロモーションを展開する取り組み等、その活動内容は多岐に渡る³。

京都大学経営管理大学院等が行った、全国のエリアマネジメント団体を対象にしたアンケート調査⁴（以下、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がまちなみや景観を維持・向上させる効果や、にぎわいや集客を生み出す効果等、様々な効果をもたらすとの結果が示された。また、このアンケート調査結果を活用し、エリアマネジメントの定量的な効果を明らかにする研究も進んでおり、エリアマネジメント活動は商業地の地価に正の影響をもたらすことが明らかになっている（平山ほか 2015）。さらに、エリアマネジメント活動がもたらす効果のうち、特に「まちなみや景観への効果」、「消費・売上・雇用等への効果」を通じて地価が上昇するとの分析結果も示されている（平山・御手洗 2016）。他方、これらのエリアマネジメント活動の効果は大都市で発現しやすく、人口が少ない、もしくは人口減少率の高い地方都市ではエリアマネジメントの効果が発現しにくいという課題も指摘されている（宮崎 2019）。

しかし、先行研究にはいくつかの課題も残されている。第一に、先行研究では、エリアマネジメントが地価に影響を与えるメカニズムを客観的指標から把握する試みは少ない。平山・御手洗（2016）はすでにアンケート調査を用いて、地価と相関するエリアマネジメントの主観的な評価点を明らかにしているが、エリアマネジメントが土地のどのような魅力を高める効果を通じて地価を上昇させているのかについて、国勢調査データ等の客観的なデータに基づいた検証がなされていない。

この点、第二に、先行研究はエリアマネジメント活動が地価に与える影響を分析するとどまっており、エリアマネジメント活動がその他の地域環境に与える影響については検討が及んでいない。人口や経済など、地域環境に関する網羅的な変数への影響を見ることは、第一の課題として挙げた地価上昇のメカニズムを説明する上でも有用だと思われる。

そこで本稿は、地方都市の先進的なエリアマネジメントの一事例を対象に、様々な地域環境への影響を分析し、エリアマネジメントが地価を上昇させるメカニズムを新たな角度から明らかにすることを試みる。地価以外の地域環境に関する変数の数を担保するため、本稿では一事例に対象を絞って分析を行った。また、地方都市における先進的なエリアマネジメント活動の成功要因を明らかにすることは、エリアマネジメントの効果が発現しにくい地方都市において、エリアマネジメント活動を成功に導く上で有意義であると思われる。以上のことから、本稿の分析対象には、官民連携のエリアマネジメント活動である「リノベーションまちづくり」の先進事例として知られる和歌山県和歌山市⁵を選定した。2010 年から

³ <https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030425/02.pdf> (2024 年 11 月 12 日)。

⁴ https://www.project.gsm.kyoto-u.ac.jp/erimane/wp-content/uploads/2020/10/150926_results.pdf (2024 年 11 月 12 日)。

⁵ 和歌山市はコンパクトなまちづくりの推進都市として「国土交通大臣賞」を受賞する等、その取り組みの効果が行政から高い評価を受けている。<https://www.city.wakayama.waka>

2017 年までの和歌山市内の地価公示データのパネルデータに対するイベントスタディ分析からは、エリアマネジメント対象範囲の調査地点の地価が上昇していること、そのような地価の上昇に対応して、同対象範囲地区の 20～39 歳の子育て世代の人口が有意に増加していることが明らかになった。これらの知見に基づけば、和歌山市においては、子育て世代だけでなくその他の世代も包摂するようなエリアマネジメント活動を行うことが重要である可能性がある。また、和歌山市の事例を一般的なエリアマネジメントのあり方に敷衍すれば、空地・空き家の増加が進む地方都市においては、遊休不動産を店舗や住宅等にリノベーションするエリアマネジメント活動が、エリアの価値を向上させるために非常に有効な手段であると示唆される。

2. 先行研究

2-1. エリアマネジメントが土地に与える影響の定性分析

日本におけるエリアマネジメントに関する先行研究は、大都市や住宅地等の個別事例や事例の比較研究が中心であった。例えば、大都市におけるエリアマネジメントに関する研究には、複数の国内事例を取り上げて地区特性を分類し比較した浅井（2002）や、長いエリアマネジメントの歴史を持つ大手町・丸の内・有楽町地区に焦点を絞り、エリアマネジメント活動の詳細な分析を行った李ほか（2004）がある。また、住宅地におけるエリアマネジメントに関する研究には、日本の戸建て住宅におけるマネジメント組織の導入について論じたものや（斎藤 2002）、住民自治による住環境マネジメントの実態について整理したもの（斎藤 2003）がある。

これら特定地域へ注目が集まる一方で、日本におけるエリアマネジメントの全国的な実態の把握は進んでいなかった。こうした状況の中、日本で初めてエリアマネジメントに関する全国的な調査を行ったのが、京都大学経営管理大学院等が 2015 年に実施したアンケート⁶である。このアンケートは、都市再生整備計画を策定済みの約 950 市区町村を調査対象とし、都市再生整備計画区域内のエリアマネジメントの実施状況等について、団体ごとに自治体の担当者から回答を得たものである。

アンケートの結果、全国のエリアマネジメント団体の活動内容のうち「イベント・アクティビティ」が最も多く、そのほかにも「防災・防犯、環境維持」、「まちづくりルール等の策定」など、活動内容は多岐にわたることがわかった。また、エリアマネジメント活動の効果に関しては、「まちなみや景観への効果」、「防災・防犯への効果」、「にぎわいや集客への効

yama.jp/kurashi/douro_kouen_machi/1007741/1036102.html (2024 年 11 月 12 日)。

⁶ https://www.project.gsm.kyoto-u.ac.jp/erimane/wp-content/uploads/2020/10/150926_results.pdf (2024 年 11 月 12 日)。

果」、「消費・売上・雇用等への効果」、「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が得られている。

2-2. エリアマネジメントが土地に与える影響の定量分析

前述のエリアマネジメント・アンケートの結果を用い、エリアマネジメント活動の効果を初めて定量的に明らかにしたのが平山ほか（2015）の研究である。この研究では、エリアマネジメント活動の効果の帰着点として地価に着目し、その推定を行った。同アンケートでは、都市再生整備計画内及び近傍の地価公示及び都道府県地価調査地点の有無を回答してもらい、地点がある場合はエリアマネジメントの効果が及んでいると考えられるかについても回答を得ている。これにより地点をエリアマネジメント活動有り・エリアマネジメント活動無しに分類した地価データを基に、エリアマネジメント活動が行われているか否かをエリアマネジメントダミーとして投入し、クロスセクション分析及びパネルデータ分析を行った。その結果、クロスセクション分析とパネルデータ分析のいずれにおいても、エリアマネジメント活動が商業地の地価に正の影響を与えることが明らかになった。さらに、エリアマネジメント団体の特性を考慮した分析の結果、活動の回数が多い、民間発意である等、エリアマネジメント活動を本格的に行っている団体がある地点ほど、地価が有意に高いという結果が得られた。

平山ほか（2015）を踏まえ、平山・御手洗（2016）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を検討した。具体的には、エリアマネジメント・アンケートで自治体担当者から回答があったエリアマネジメント活動がもたらす効果のうち、特にどの効果が地価への正の影響があるのかを推定した。その結果、エリアマネジメント活動は「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2つの効果を通じて地価に正の影響を与えていることが明らかになった。

また、日本のエリアマネジメントに類する国外の事例としては BID (Business Improvement Districts) がある。BID とは、地域の民間事業者が自らに課税して市街地再生に取り組む地域組織のことである（渡辺 2020）。ニューヨークにおける BID の経済効果を検証した Ellen et al. (2007) では、BID 実施地域では BID 非実施地域に比べて有意に不動産価値が上昇していること、さらにその影響は BID の規模や予算、提供するサービスの内容等により異なることが明らかになっている。

2-3. エリアマネジメントの団体特性と効果の差異の定量分析

これらのエリアマネジメント・アンケートの結果を基にエリアマネジメント団体の分類を試みた先行研究としては宋ほか（2016）があり、全国に広がっているエリアマネジメント活動の内容が個々で多様化していることに着目し、エリアマネジメント団体を8つのグル

ープに類型化した。

さらに、宮崎ほか（2019）は都市の人口規模により、エリアマネジメントの効果や、効果を発揮しやすいエリアマネジメントの態様が異なることを明らかにした。具体的には、市区町村の人口規模が大きければ大きいほど、また、人口増加率が高ければ高いほど、エリアマネジメントの効果が生じやすいこと、反対に人口が少ない都市と人口増加率の低い都市は、エリアマネジメントの効果が小さい傾向にあることを指摘した。その一方で、人口の少ない都市や人口減少率が高い都市においても効果のあるエリアマネジメントの態様が存在することも明らかになった。前述した宋ほか（2016）の分類に基づけば、人口の少ない都市では、まちの賑わい創出のための物販・飲食やイベント活動を行う団体の活動が効果を発揮することがわかった。また、人口減少率が高い都市では、株式会社等の法人格を有する民間組織による、民間施設や公共施設の利活用に関する事業が効果を発揮することが明らかになった（宮崎ほか 2019）。

このように先行研究では、エリアマネジメント活動が地価に正の影響を与えること、また地域特性や活動団体の類型によりその効果に差異が生じることが明らかにされている。しかし、エリアマネジメントが地価に正の影響を与えるメカニズムを客観的かつ詳細に説明する実証研究が不足しているように思われる。次節では、官民が連携しながら、民間主導で遊休不動産を活用し、地域課題の解決を図る「リノベーションまちづくり」（宇随 2020）の先進事例として知られる和歌山市を対象に、エリアマネジメント活動が様々な地域環境に影響を与えることを理論的に主張し、エリアマネジメント活動が地価に正の影響を与える具体的な経路の提示を試みる。

3. 理論仮説

3-1. エリアマネジメントが地価に与える影響

前述のように、エリアマネジメント活動が地価に及ぼす影響は、地域特性や団体の活動内容に依存する。エリアマネジメントの効果として、先行研究で指摘・整理されている要因を踏まえた上で、本稿では和歌山市のまちづくりへの取り組み事例から、エリアマネジメント活動が地価を上昇させる具体的な経路を仮説として特定する。和歌山市を選定した基準は、①エリアマネジメント活動により地域課題の解決を図る地方都市であること、②活動の効果が行政により評価されていることである。第一に、和歌山市は人口の減少や若者世代の流出、中心市街地の衰退など、様々な課題を抱えている⁷。特に、15～29歳の世代の多くは、進学や就職を機に県外へ転出する傾向にある。加えて、和歌山市が2014年に実施した「駐

⁷ https://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_001/002/217/170113kousouann.pdf (2024年11月7日)。

「車場・空き地等調査」では、空き家・空き店舗・駐車場が中心市街地の約 50%を占めるほどになっていた。和歌山市は大阪などの大都市に出やすい場所にあるため、買い物や遊びには大阪まで出る人が多いことも手伝い、中心市街地のコンテンツ不足が深刻化していた（宇随 2020）。これらの現状を問題視し、和歌山市は 2014 年より民間主導の公民連携プロジェクトである「わかやまりノベーションまちづくり」を開始した。「リノベーションまちづくり」とは、日本全国で展開されている「公民連携のもと、遊休不動産等の今あるものを新しい使い方にしてまちを変えていく、リノベーションによるまちづくり」⁸の取り組みである。このうち和歌山市は、「まちなか 3 地区」と呼ばれる本町地区・城北地区・大新地区⁹を中心に、遊休不動産・公共空間を活かして雇用と産業、質の高い教育の創出を図る「11 の戦略」を策定した。表 1 でその一覧を示す。

第二に、和歌山市は、2018 年に国土交通省から地域再生のための事業効果を評価され「地方再生のモデル都市」に選定され¹⁰、また 2021 年にはコンパクトなまちづくりの推進都市として「国土交通大臣賞」を受賞¹¹する等、エリアマネジメント活動に関して一定の効果を上げている。様々な課題を抱える地方都市において、民間主体のエリアマネジメント活動が

表 1 リノベーションまちづくりの「11 の戦略」¹²

- | |
|---------------------------|
| ①質の高い教育機会と子育て環境の創出 |
| ②遊休不動産の住宅転用 |
| ③都市型産業の振興と質の高い雇用の創出 |
| ④民間駐車場の農園等への転用 |
| ⑤道路の歩行者空間化 |
| ⑥まちなかフリンジ駐車場や和歌山大学を結ぶ二次交通 |
| ⑦河川・水辺空間の活用 |
| ⑧水辺周辺の公共不動産の活用 |
| ⑨新たなファイナンススキームの構築 |
| ⑩まちなかと周辺エリアをつなぐ新たな観光戦略 |
| ⑪まちなかと周辺エリアのネットワーク化と情報発信 |

⁸ <https://www.city.wakayama.wakayama.jp/shisei/1009206/1015801.html> (2024 年 11 月 10 日)。

⁹ https://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page/_001/002/217/160715torikumi.pdf (2024 年 11 月 10 日)。

¹⁰ https://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/douro_kouen_machi/1007741/1019140.html (2024 年 11 月 10 日)。

¹¹ https://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/douro_kouen_machi/1007741/1036102.html (2024 年 11 月 10 日)。

¹² https://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page/_001/015/801/honpen.pdf (2024 年 11 月 11 日)。

効果を発揮した事例の成功要因を分析することは、エリアマネジメント活動の効果が発現しにくい地方都市に施策を導入する上でも有意義である。

エリアマネジメントが地価の上昇をもたらすメカニズムを仮説として導出する前に、和歌山市においてもエリアマネジメントが地価に正の影響を与えることを確認する必要がある。本稿も先行研究と同様、都市経済の分野で広く用いられている、土地の価格が土地を取り巻く様々な特性により決定されると仮定することで、土地の環境の便益を測る手法であるヘドニック・アプローチ (Kurosawa et al. 2022) に基づき推定を行う。和歌山市はリノベーションまちづくりの「11 の戦略」に基づき、空き地・空き家を店舗やオフィス、住宅等へリノベーションしたり、公共空間でイベントを開催したりする等、様々なエリアマネジメント活動を行っており、これらの活動によりもたらされる複数の効果を通じて、地価に正の影響を与えられられる。

仮説 1 「リノベーションまちづくり」開始後、対象地域内の地価調査地点の地価は上昇する。

3-2. エリアマネジメントが地域環境に与える影響

和歌山市は「11 の戦略」のうち「⑤道路の歩行者空間化」、「⑥まちなかとフリンジ駐車場や和歌山大学を結ぶ二次交通」、「⑦河川・水辺空間の活用」、「⑧水辺周辺の公共不動産の活用」により、駐車場等の交通政策の検討や道路の歩行者空間化、民間イベント実施エリアの拡大等を行っている¹³。これらの取り組みを通じて街の利便性向上、賑わい創出、景観整備等の効果がもたらされ、エリア全体の魅力が高まり、対象エリアに居住したいと考える人々が増加すると考えられる。また、「②遊休不動産の住宅転用」により、空き店舗・空き家等をリノベーションした住宅が創出されることで、居住地が増加し人口の増加につながることも期待される。具体的には、以下の仮説が導出できる。

仮説 2 「リノベーションまちづくり」開始後、対象地区の人口は増加する。

和歌山市は「リノベーションまちづくり」指針の方向性の一つとして、空間資源の活用を通じた「都市型産業の振興」を示している¹⁴。「11 の戦略」のうち「③都市産業の振興と質の高い雇用の創出」では、空き店舗・空き家等をリノベーションし、店舗やオフィス等を提

¹³ https://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/015/801/honpen.pdf (2024 年 11 月 12 日)。

¹⁴ 「空間資源の活用」、「質の高い教育機会と子育て環境の創出」、「質の高い雇用の創出・都市型産業の振興」の三つを「リノベーションまちづくり」の方向性として示している。
https://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/015/801/honpen.pdf (2024 年 11 月 10 日)。

供しており、これらの取り組みを通じた商業店舗数の増加や商業売上の向上が期待できる。具体的には、以下の仮説が導出できる。

仮説 3 「リノベーションまちづくり」開始後、対象地区の全産業事業所数に占める商業事業所割合は増加する。

仮説 4 「リノベーションまちづくり」開始後、対象地区の小売業の年間商品販売額は増加する。

和歌山市の「リノベーションまちづくり」指針のもう一つの方向性として、「質の高い教育機会と子育て環境の創出」がある。「11の戦略」のうち「①質の高い教育機会と子育て環境の創出」がこれに該当する。小中一貫校の開校や3大学の誘致、図書館や市民会館等の建替のほか、従来型の勉強にとどまらない民間による教育機会の提供を推進している。例えば、空き家の子供向け教室へのリノベーションや、子供向け音楽教室の開催等を行っている¹⁵。さらに「②遊休不動産の住宅転用」は、子育て世代の流入促進を主な目的としており、子育て世代への住宅転用の支援等も行われている。これらの取り組みは、子育て世代である20～30代に訴求し、対象地区への居住を促進すると考えられる。具体的には、以下の仮説が導出できる。

仮説 5 「リノベーションまちづくり」開始後、対象地区の全人口に占める20～39歳人口割合は増加する。

前述したような空き店舗・空き家等をリノベーションした新たな店舗やイベント等の開催は、対象地区の居住者だけでなく、市内の他地区や市外に暮らす人々にとっても魅力となるはずである。さらに、前述した雇用創出の取り組みにより、対象地区へ労働を目的に訪れる人々も増えると考えられる。観光・労働等を目的として外部から対象地区を訪れる人数を測る指標として、本稿では市内の駅の日あたり乗降客数を用いる。具体的には、リノベーションまちづくりの対象エリアに含まれる和歌山市駅と、市内のその他の駅の日あたり乗降客数を比較する。具体的には、以下の仮説が導出できる。

仮説 6 「リノベーションまちづくり」開始後、和歌山市駅の日あたり乗降客数は増加する。

¹⁵ https://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/015/801/honpen.pdf (2024年11月12日)。

4. データと方法

4-1. データ

上記の理論仮説を検証するために、本稿では和歌山市を対象に分析を行った。仮説 1 の検証のため、国土交通省が提供する『国土数値情報ダウンロードサービス』の地価公示データを用い、2010 年から 2017 年までの地価調査地点ごとのパネルデータを構築した。また、仮説 2～仮説 5 の検証のため、和歌山市が提供する『統計資料』の地区別データを用い、2005 年から 2021 年までの各変数のパネルデータを構築した。人口データは国勢調査に基づいており、5 年ごとに 2005 年、2010 年、2015 年、2020 年のデータである。また、商業事業所数、全産業事業所数、年間商品販売額は商業統計調査（2007 年～2014 年）及び経済センサス（2015 年～2021 年）に基づいており、2006 年、2007 年、2009 年、2012 年、2014 年、2016 年、2021 年のデータである。さらに、仮説 6 の検証のため、『国土数値情報ダウンロードサービス』の駅別乗降客数データを用い、2011 年から 2017 年までの和歌山市内の駅ごとのパネルデータを構築した。

まず、本稿の分析に用いる独立変数は、エリアマネジメントの実施範囲に含まれる分析単位を 1、含まれない分析単位を 0 としたダミー変数である。仮説 1 では和歌山市内の 78 の地価調査地点を分析対象とし、リノベーションまちづくりの対象地域に含まれる 5 つの地価調査地点¹⁶を 1、その他の調査地点を 0 とした。仮説 2～仮説 5 では和歌山市内の 43 地区を分析単位とし、リノベーションまちづくりの対象である本町地区・城北地区・大新地区を 1、その他を 0 とした。仮説 6 では和歌山市内の 32 の駅を分析単位とし、JR 紀勢本線および南海電鉄本線の和歌山市駅を 1、その他の駅を 0 とした。

次に、理論的に関心のある従属変数として、仮説 1 では、地価調査地点ごとの地価公示データを自然対数化したものを用いる。仮説 2 では、地区ごとの人口を自然対数化したものを用いる。仮説 3 では、地区ごとの卸売業と小売業の合計である商業事業所数を全産業事業所数で割った商業事業所割合を投入する。仮説 4 では、地区ごとの小売業の年間商品販売額を自然対数化したものを用いる。仮説 5 では、地区内の 20～39 歳人口を地区の全人口で割った 20～39 歳人口割合を用いる。仮説 6 では、駅別の日あたり乗降客数を自然対数化したものを投入する。

表 2 は、上記の変数群の記述統計である。

¹⁶ 地図情報から、和歌山 5-1 (和歌山県和歌山市友田町 5 丁目 50 番外)、和歌山 5-7 (和歌山県和歌山市十三番丁 12 番)、和歌山 5-12 (和歌山県和歌山市十番丁 5 番)、和歌山 5-18 (和歌山県和歌山市畑屋敷西ノ丁 68 番 1 外)、和歌山 5-20 (和歌山県和歌山市屋形町 2 丁目 7 番) の 5 地点をリノベーションまちづくりの対象地域内の地価調査地点とした。
<https://search.lic.or.jp/searchtop/searchdo.php?pv=1&type=kouji&year=6&pref=30&lim=15&p1=&p2=201&p0=&street=&station=&area=1.3.2.4.5&useful=00.03.05.07.09.10&prices=&pricee=&st=60&view=prc> (2024 年 11 月 15 日)。

表 2 記述統計

	観測数	平均値	標準偏差	最小値	最大値
地価	621	82800.0000	59322.3238	13500	507000
地価調査地点ダミー	621	0.0644	0.2457	0	1
地区ダミー	462	0.0714	0.2578	0	1
人口	168	8731.1786	6006.0910	506	23551
商業事業所数	252	110.0476	80.8250	6	332
全産業事業所数	210	402.3571	261.1033	13	1285
年間商品販売額（小売業）	114	954466.6667	985367.6125	1878	4617113
20～39歳人口	168	1881.2679	1466.4341	33	5973
駅ダミー	230	0.0609	0.2396	0	1
駅別乗降客数（人/日）	230	3284.0348	7180.7808	0	39312

4－2．推定方法

上記の変数を用いて、リノベーションまちづくりが対象地域の地価及び地域環境に与える影響を検証する。リノベーションまちづくりの開始前後で、対象地域と対象地域外の変数の推移を比較するために、イベントスタディデザインを分析手法として用いる。

イベントスタディデザインとは差分の差分法的一种である。差分の差分法とは、ある時点において何らかの介入が開始された介入群と、同じ時点においてそのような介入が起きなかった対照群を研究対象とする手法である（松林 2021）。介入群と対照群それぞれについて介入が起きる前後の比較を行い、介入群では従属変数に変化が観察されるが対照群ではそのような変化が見られないのであれば、介入が従属変数に因果効果を与えたといえることができる。その中でもイベントスタディデザインは、介入群と対照群の介入以前のトレンドに統計的に有意な違いがないのか、そしてこれら 2 群のトレンドが介入以後には有意に異なるのかの検証を可能にする。

イベントスタディデザインの実行に必要な基準点として、和歌山市が 2014 年にリノベーションまちづくりの開始を公表していることから、前年の 2013 年を採用した。なお、仮説 2 と仮説 5 の人口データは、国勢調査が 5 年ごとに行われていることから、2013 年に最も近い 2010 年を採用した。仮説 3 の年間商品販売額のデータは 2007 年、2014 年、2021 年のみであるため、2014 年を基準年度とした。仮説 4 の商業事業所数及び全産業事業所数の調査は 2013 年に行われていないため、最も近い 2012 年を採用した。以上の基準点の介入群と対照群の差と、各年度の介入群と対照群の差に有意な違いがあるかを検証する。

なお、差分の差分法では従属変数が持つトレンドの影響を取り除くため、平行トレンドの仮定が満たされているかを確認する必要がある。介入前の年度で介入群と対照群の差に有意な違いがあった場合は、介入以前から介入群と対照群に従属変数のトレンドの差があっ

たと考えられるため、平行トレンドが成り立っているとはいえない。一方、介入前の年度に有意な違いがなかった場合は、介入群と対照群の差が基準年までなかったといえるため、平行トレンドが成り立っているといえる。平行トレンドが確認された場合、介入後の介入群と対照群に有意な違いがあった場合は、介入群と対照群の差が基準点から変化しているといえるため、介入が従属変数に何らかの因果効果を与えた可能性が高いといえる。

5. 分析結果

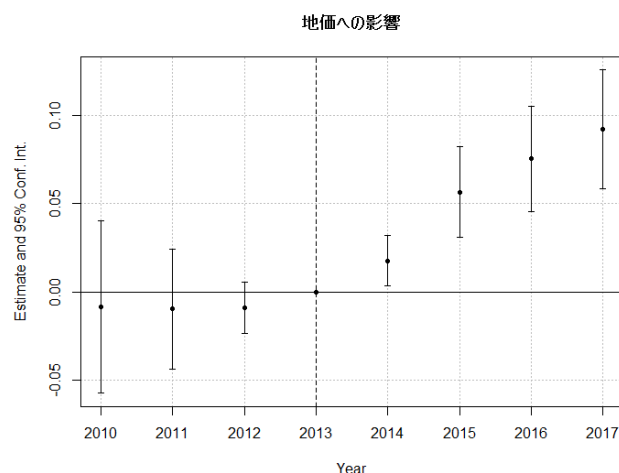
5-1. エリアマネジメントが地価に与える影響

図1は、地価調査地点別パネルデータから、リノベーションまちづくりが和歌山市の地価に与える効果を検証した限界効果プロットである。各黒点は、基準点である2013年と、その前後の年度における限界効果の推定値である。また、黒点の上下に伸びる線は95%信頼区間を示している。

まず、イベントスタディ分析の前提となる平行トレンドの仮定が満たされていることを確認する。施策開始前の年度において、95%信頼区間が0と交差しており、施策実施前の交差項の係数が有意でないことから、平行トレンドは成り立っているといえる。

平行トレンドが確認できたことを踏まえ、次に施策効果を確認する。限界効果プロットを見ると、施策開始後の2014年の地価は5%水準で、2015年、2016年、2017年の地価は0.1%水準で有意に上昇していることがわかった。つまり、リノベーションまちづくり開始後、対象地域内の地価調査地点の地価は上昇しており、仮説1に整合的な結果となった。

図1 エリアマネジメントが地価に与える影響の限界効果プロット



5-2. エリアマネジメントが地域環境に与える影響

次に、図2では、和歌山市の地域環境に関する変数のパネルデータから、エリアマネジメント活動が各変数に与える効果を検証した限界効果プロットを示す。まず、平行トレンドの仮定を確認すると、人口、商業事業所割合、20～39歳人口割合、駅別乗降客数の限界効果プロットは、それぞれの基準点以前の年度において、95%信頼区間が0と交差しており、施策開始前の交差項の係数が有意でなかったため、平行トレンドが成り立っているといえる。一方、年間商品販売額の限界効果プロットを見ると、2007年の係数が正で有意になっており、平行トレンドが成立していないことがわかる。

続いて、平行トレンドが成立していた4つの限界効果プロットを対象に施策効果を確認する。人口のプロットを見ると、施策開始後の2015年と2020年の係数が0.1%水準で有意に負となっている。つまり、リノベーションまちづくり開始後、対象地域内の人口は減少しており、仮説2に反する結果となった。また、商業事業所割合のプロットにおいても、2016年の交差項の係数は、2012年と比較して5%水準で負の差となっていた。このことから、リノベーションまちづくり開始後、対象地域内の商業事業所割合は減少していることがわかり、仮説3に反する結果となった。

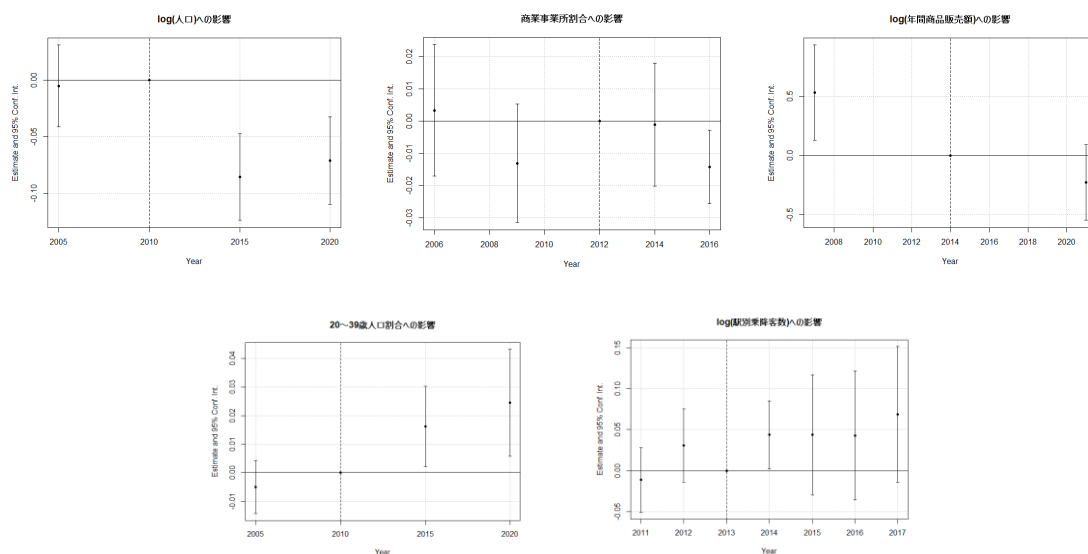
一方、20～39歳人口割合の限界効果プロットを見ると、2015年、2020年の交差項の係数が、2010年と比較して5%水準で有意に正であることが明らかになった。つまり、リノベーションまちづくり開始後、対象地域内の20～39歳人口割合は増加しており、仮説5に整合的な結果となった。前述した「リノベーションまちづくり」の取り組みのうち、空き店舗・空き家を子供向け教育施設にリノベーションして子供向け教室を開催したり、子育て世帯向け住宅に転用したりする等の取り組みが効果を発揮し、子育て世代である20～30代の居住移転を促したと考えられる。

また、駅別乗降客数のプロットを見ると、2014年の係数が5%水準で有意に正となっている。また、2017年の係数が10%水準で有意に正となっている。しかし、介入直後の2014年の係数は、介入発生以前の介入群と対照群の間の異なるトレンドそのものを反映している可能性がある（松林 2021）ことから、2014年の係数が正で統計的に有意であったという結果のみでは、介入が因果効果を与えたとは解釈することはできない。また、2017年の係数が正で有意であったことについても、2015年、2016年の係数が有意でないことから、介入が因果効果を与えたとは解釈することは難しい。つまり、リノベーションまちづくりは和歌山市駅の一日当たり乗降客数に影響を与えなかったと解釈される。

6. 結論

本稿では、2010年から2017年までの和歌山市内の地価調査地点の地価のパネルデータを用いて、エリアマネジメント活動が対象地域内の地価調査地点の地価に正の影響を与え

図2 エリアマネジメントが地域環境に与える影響の限界効果プロット



ることを確認した。その上で、2007年から2021年までの和歌山市の人口や経済など、様々な地域環境に関する変数のパネルデータを用いて、エリアマネジメントが地価を上昇させるメカニズムを明らかにしてきた。本稿の分析結果からは、第一に、エリアマネジメントは人口や商業事業所割合に負の影響を与えていることが明らかになった。人口減少に関しては、空き店舗等のリノベーションにより、中心市街地の子育て世代向けコンテンツは増加したものの、特に流出傾向の高い若者世代を市内に引き留める誘因にはならなかったものと推察した。また、同市は1991年から2002年にかけて、商店数が減少する一方で売り場面積が増加傾向にあり、小売業の大型化が進んでいた¹⁷。加えて、2004年から2014年にかけても、商業事業所数の減少に対し、年間商品販売額は横ばいであり、1事業所あたりの平均売上高は増加傾向にあった¹⁸。これらの傾向が2016年まで継続していたとすれば、商業事業所割合の低下は各小売業店舗の大型化が原因だと解釈される。

第二に、対象地域全体の人口が減少している状況下でも、子育て世代である20～39歳の人口に関しては有意に増加していることが明らかになった。これは、「11の戦略」のうち「①教育・子育て環境の充実」の取り組みとして、空き店舗・空き家等の子供向け教室や、子育て世帯向け住宅へのリノベーションが、子育て世代である20～30代に訴求し、対象地区への居住を促した結果だと考えられる。つまり、和歌山市のリノベーションまちづくり対象地域の地価上昇は、子育て世代人口の増加という経路を通じてもたらされたものと解される。

¹⁷ https://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page/_001/002/250/menu_1/gyousei/toshisaisei/keikaku/pdf/4.pdf (2024年11月12日)。

¹⁸ https://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page/_001/002/226/tosimasu-1.pdf (2024年11月12日)。

上記の知見に基づけば、和歌山市に関しては、リノベーションまちづくりの主なターゲットである子育て世代への訴求には成功している一方、その他の世代へのまちなかの魅力発信が不十分であるといえる。今後は子育て世代だけでなく、その他の世代を含む全世代を包摂するようなエリアマネジメント活動を行うことが重要かもしれない。特に、就職や進学を機に県外への流出が進む10～20代の若者に訴求するエリアマネジメント活動が、まちなかの人口維持・増加に効果を発揮すると思われる。

また、和歌山市の分析から得られた知見は、一般的なエリアマネジメントのあり方にも示唆的である。例えば、遊休不動産を活用し、店舗や住宅等にリノベーションするエリアマネジメント活動は、人口減少が加速し、空地・空き家の増加が進む地方都市において、エリアの価値を向上させるために非常に有効な手段であると考えられる。特に、子育て世代をターゲットにした取り組みは、エリアの将来人口を増加させる上でも意義がある。取り組みの結果として居住を始めた子供たちが、地域内で就職や進学を希望するよう、長期的な視点で地域の魅力を高めるエリアマネジメント活動を実践していくことが、地域の持続的な人口維持や活性化を目指す上で重要ではないか。

7. 参考文献

- 浅井孝彦・森田佳綱・内海麻利・小林重敬・南珍. 2002. 「大都市におけるエリアマネジメントの実態に関する研究」『都市計画論文集』 37: pp.601-606.
- 宇隨幸雄. 2020. 「リノベーションまちづくりの現状と課題に関する研究」『URBAN STUDY』 69: pp.28-65.
- 齊藤広子. 2002. 「戸建て住宅地における居住地マネジメント組織としての HOA 導入のための課題」『都市住宅学』 39: pp.31-36.
- 齊藤広子. 2003. 「日本における HOA 型住環境マネジメント組織の実態と課題」『都市住宅学』 43: pp.156-161.
- 宋俊煥・泉山墨威・御手洗潤. 2016. 「組織・活動特性から見た我が国のエリアマネジメント団体の類型と傾向分析—全国の「都市再生整備計画」の区域を対象として—」『都市計画論文集』 51(3): pp.269-276.
- 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」『日本不動産学会秋季全国大会論文集』 31: pp.13-20.
- 平山一樹・御手洗潤. 2016. 「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」『都市計画論文集』 51(3): pp.474-480.
- 松林哲也. 2021. 『政治学と因果推論—比較から見える政治と社会』 岩波書店.
- 宮崎薫・御手洗潤・宋俊煥. 2019. 「都市の人口規模と人口動態によるエリアマネジメントの効果とその態様による差異の分析」『都市計画論文集』 54(1): pp.30-40.

- 李三洙・小林重敬. 2002. 「大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究 大手町・丸の内・有楽町（大丸有）地区を事例として」『都市計画論文集』 39: pp.745-750.
- 渡辺達朗. 2020. 「イギリスにおける市街地再生政策と公民連携の取り組み—2 都市での TCM から BID への展開事例を中心に—」『専修商学論集』 111: pp.109-140.
- Ellen, Ingrid, Schwartz, Amy, and Ioan Voicu. 2007. “The Impact of Business Improvement Districts on Property Values: Evidence from New York City.” *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs* 2007: pp.1-31.
- Kuroda, Yuta and Takeru Sugawara. 2023. “The Value of Scattered Greenery in Urban Areas: A Hedonic Analysis in Japan.” *Environ Resource Economics* 85: pp.523-586.