

大規模公園緑地周辺の住宅地における 地価の形成要因に関する研究

-大阪四大緑地を事例として-



緑地計画学 王文心

第1章 研究背景及び目的

◆ 研究背景

社会の成熟化に伴って、都市生活者は交通至便等の利便性だけでなく、公園緑地等による緑の豊かさやゆとりある生活環境の質を重視して居住地を選択するようになってきている。

◆ 研究目的

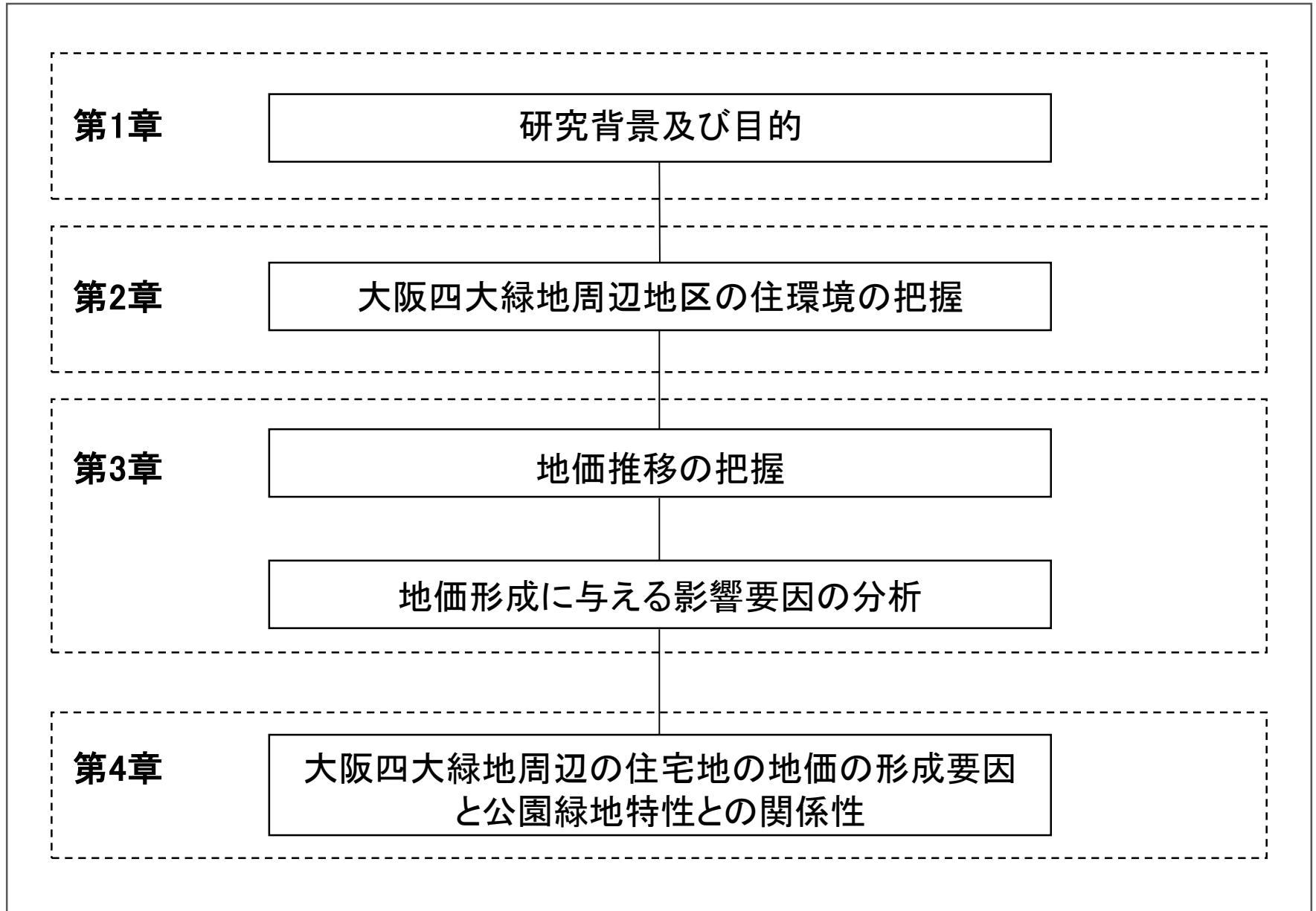
本研究では、大公園や小公園等の公園が市街地に存在する地区として、大阪四大緑地周辺の住宅地を対象に、住宅地の地価形成に与える環境要因を探り、公園緑地のどのような特性が地価に反映されているかを考察した。

◆ 研究対象



大阪四大緑地位置図

第1章 論文の構成



第1章 調査対象範囲の設定

◆ 参考

住区基幹公園：公園種別ごとの誘致距離

(都市公園法施行令：2003年(平成15)年に明示の廃止)

	標準面積	誘致距離
街区公園	0.25ha	250m
近隣公園	2ha	500m
地区公園	4ha	1,000m

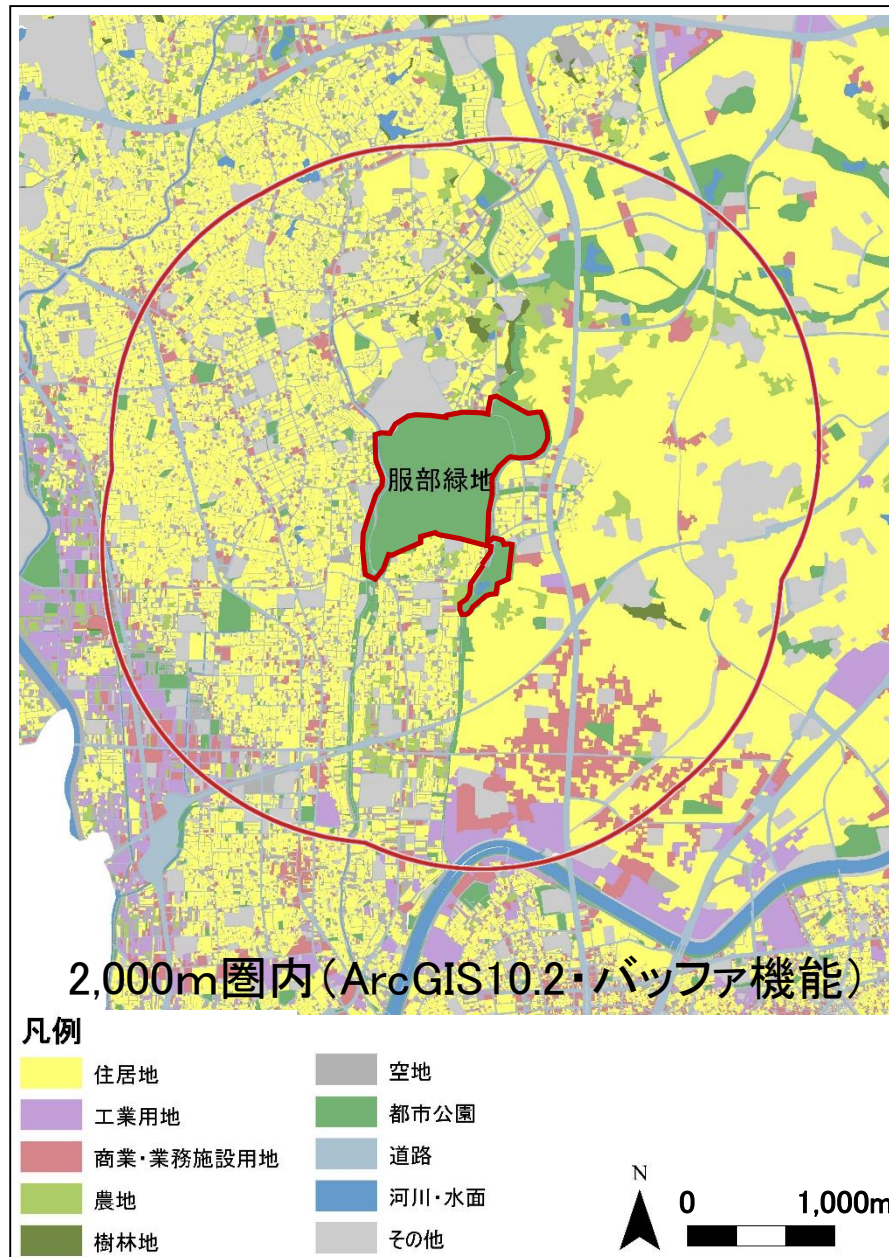
◆ 大規模公園の誘致距離：既往研究

大規模公園の周辺から誘致距離の設定：

年少者や高齢者の徒歩での移動距離の限界値2,000m

緑地の周辺地区の調査範囲：2,000m

服部緑地周辺の土地利用現況図



第1章 調査対象範囲の設定

◆ 参考

住区基幹公園：公園種別ごとの誘致距離

(都市公園法施行令：2003年(平成15)年に明示の廃止)

	標準面積	誘致距離
街区公園	0.25ha	250m
近隣公園	2ha	500m
地区公園	4ha	1,000m

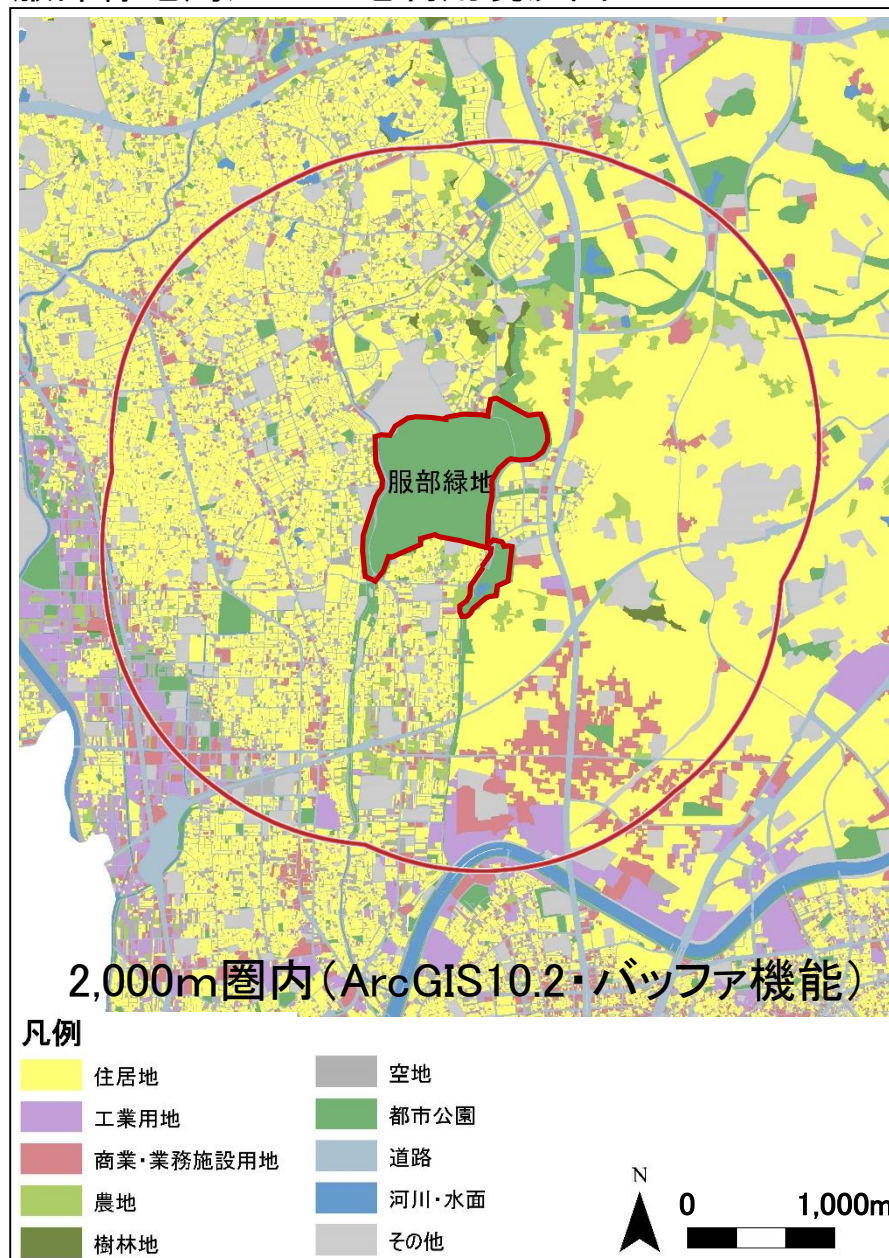
◆ 大規模公園の誘致距離：既往研究

大規模公園の周辺から誘致距離の設定：

年少者や高齢者の徒歩での移動距離の限界値2,000m

緑地の周辺地区の調査範囲：2,000m

服部緑地周辺の土地利用現況図



第2章 緑地周辺地区の住環境：調査方法 (ArcGIS10.2を用いた地図化・計量化)

調査項目		調査資料
都市計画規制	第一種低層住居専用地域	各市の都市計画図 国土数値情報(2019年)
	第一種中高層住居専用地域	
	風致地区	
	建蔽率	
	容積率	
土地利用	住居地	都市計画基礎調査(2015年)
	工業用地	
	商業・業務施設用地	
	農地	
	樹林地	
	空地	
	都市公園	
その他		
駅及び都市計画道路	駅及び鉄道路線	国土数値情報の鉄道時系列データ(2018年)
	都市計画道路	大阪府都市計画施設総括図(2018年)、道路現況図(2010年)、都市計画基礎調査(2015年)
公園等の緑地	大公園	国土数値情報の都市公園データ(2011)、都市計画基礎調査(2015年)
	小公園	
	河川・水面	都市計画基礎調査(2015年)
	大学	国土数値情報の学校データ(2013年)
	小・中学校	

第2章 緑地周辺地区の住環境：調査方法 (ArcGIS10.2を用いた地図化・計量化)

調査項目	調査資料	
都市計画規制	第一種低層住居専用地域	各市の都市計画図 国土数値情報(2019年)
	第一種中高層住居専用地域	
	風致地区	
	建蔽率	
	容積率	
土地利用	住居地	都市計画基礎調査(2015年)
	工業用地	
	商業・業務施設用地	
	農地	
	樹林地	
	空地	
	都市公園	
その他		
駅及び都市計画道路	駅及び鉄道路線	国土数値情報の鉄道時系列データ(2018年)
	都市計画道路	大阪府都市計画施設総括図(2018年)、道路現況図(2010年)、都市計画基礎調査(2015年)
公園等の緑地	大公園	国土数値情報の都市公園データ(2011)、都市計画基礎調査(2015年)
	小公園	
	河川・水面	都市計画基礎調査(2015年)
	大学	国土数値情報の学校データ(2013年)
	小・中学校	

第2章 緑地周辺地区の住環境：調査方法 (ArcGIS10.2を用いた地図化・計量化)

調査項目		調査資料
都市計画規制	第一種低層住居専用地域	各市の都市計画図 国土数値情報(2019年)
	第一種中高層住居専用地域	
	風致地区	
	建蔽率	
	容積率	
土地利用	住居地	都市計画基礎調査(2015年)
	工業用地	
	商業・業務施設用地	
	農地	
	樹林地	
	空地	
	都市公園	
その他		
駅及び都市計画道路	駅及び鉄道路線	国土数値情報の鉄道時系列データ(2018年)
	都市計画道路	大阪府都市計画施設総括図(2018年)、道路現況図(2010年)、都市計画基礎調査(2015年)
公園等の緑地	大公園	国土数値情報の都市公園データ(2011)、都市計画基礎調査(2015年)
	小公園	
	河川・水面	都市計画基礎調査(2015年)
	大学	国土数値情報の学校データ(2013年)
	小・中学校	

第2章 緑地周辺地区の住環境：調査方法 (ArcGIS10.2を用いた地図化・計量化)

調査項目		調査資料
都市計画規制	第一種低層住居専用地域	各市の都市計画図 国土数値情報(2019年)
	第一種中高層住居専用地域	
	風致地区	
	建蔽率	
	容積率	
土地利用	住居地	都市計画基礎調査(2015年)
	工業用地	
	商業・業務施設用地	
	農地	
	樹林地	
	空地	
	都市公園	
	その他	
駅及び都市計画道路	駅及び鉄道路線	国土数値情報の鉄道時系列データ(2018年)
	都市計画道路	大阪府都市計画施設総括図(2018年)、道路現況図(2010年)、都市計画基礎調査(2015年)
公園等の緑地	大公園	国土数値情報の都市公園データ(2011)、都市計画基礎調査(2015年)
	小公園	
	河川・水面	都市計画基礎調査(2015年)
	大学	国土数値情報の学校データ(2013年)
	小・中学校	

第2章 緑地周辺地区の住環境：調査方法 (ArcGIS10.2を用いた地図化・計量化)

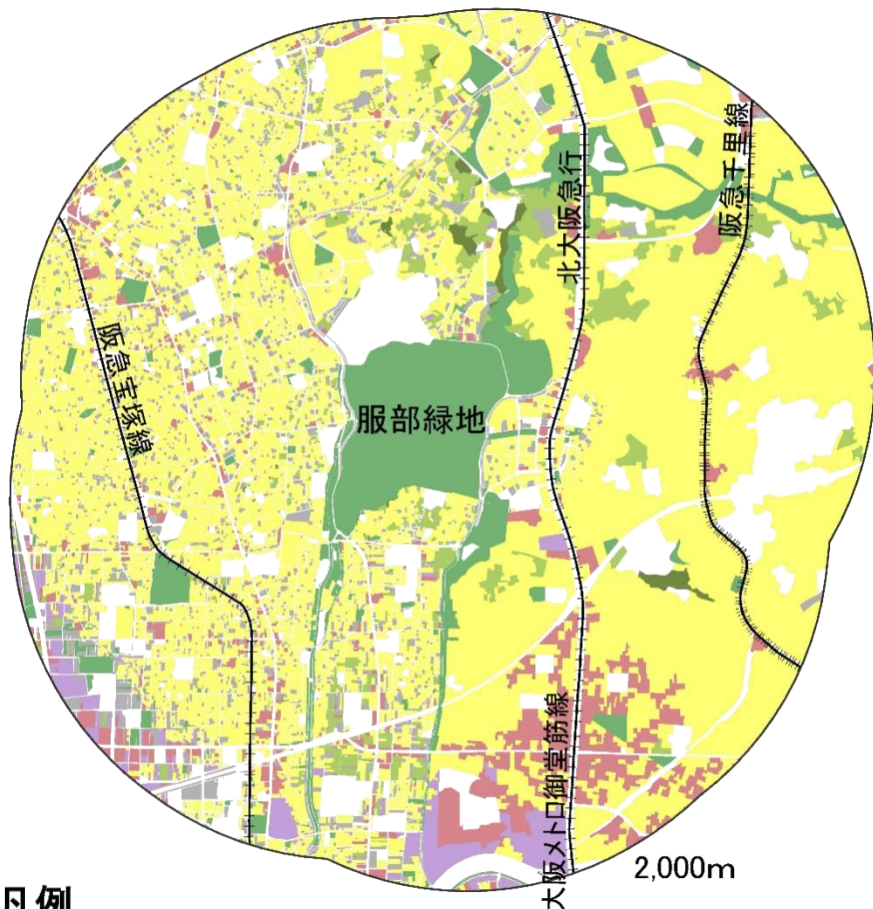
調査項目		調査資料
都市計画規制	第一種低層住居専用地域	各市の都市計画図 国土数値情報(2019年)
	第一種中高層住居専用地域	
	風致地区	
	建蔽率	
	容積率	
土地利用	住居地	都市計画基礎調査(2015年)
	工業用地	
	商業・業務施設用地	
	農地	
	樹林地	
	空地	
	都市公園	
	その他	
駅及び都市計画道路	駅及び鉄道路線	国土数値情報の鉄道時系列データ(2018年)
	都市計画道路	大阪府都市計画施設総括図(2018年)、道路現況図(2010年)、都市計画基礎調査(2015年)
公園等の緑地	大公園	国土数値情報の都市公園データ(2011)、都市計画基礎調査(2015年)
	小公園	
	河川・水面	都市計画基礎調査(2015年)
	大学	国土数値情報の学校データ(2013年)
	小・中学校	

第2章 緑地周辺地区の住環境：調査方法 (ArcGIS10.2を用いた地図化・計量化)

調査項目		調査資料
都市計画規制	第一種低層住居専用地域	各市の都市計画図 国土数値情報(2019年)
	第一種中高層住居専用地域	
	風致地区	
	建蔽率	
	容積率	
土地利用	住居地	都市計画基礎調査(2015年)
	工業用地	
	商業・業務施設用地	
	農地	
	樹林地	
	空地	
	都市公園	
その他		
駅及び都市計画道路	駅及び鉄道路線	国土数値情報の鉄道時系列データ(2018年)
	都市計画道路	大阪府都市計画施設総括図(2018年)、道路現況図(2010年)、都市計画基礎調査(2015年)
公園等の緑地	大公園	国土数値情報の都市公園データ(2011)、都市計画基礎調査(2015年)
	小公園	
	河川・水面	都市計画基礎調査(2015年)
	大学	国土数値情報の学校データ(2013年)
	小・中学校	

第2章 緑地周辺地区の住環境：服部緑地

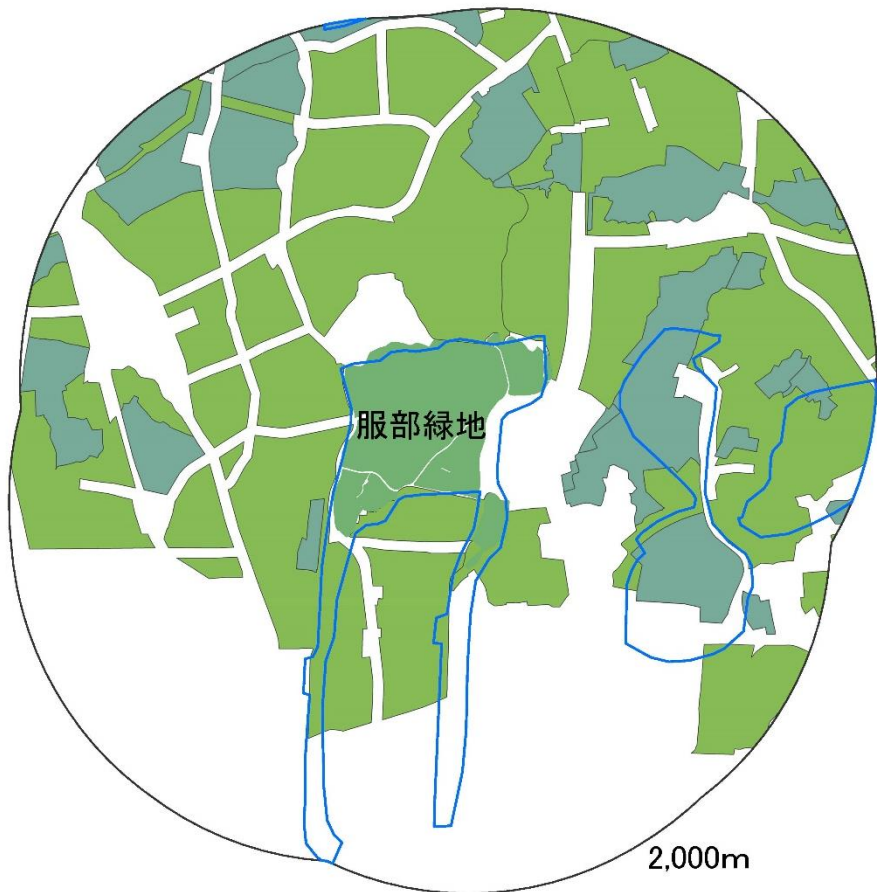
土地利用割合と鉄道路線図



凡例

- 鉄道
- 農地
- 樹林地
- その他
- 住居地
- 空地
- 都市公園
- 工業用地
- 商業・業務施設用地

都市計画規制図

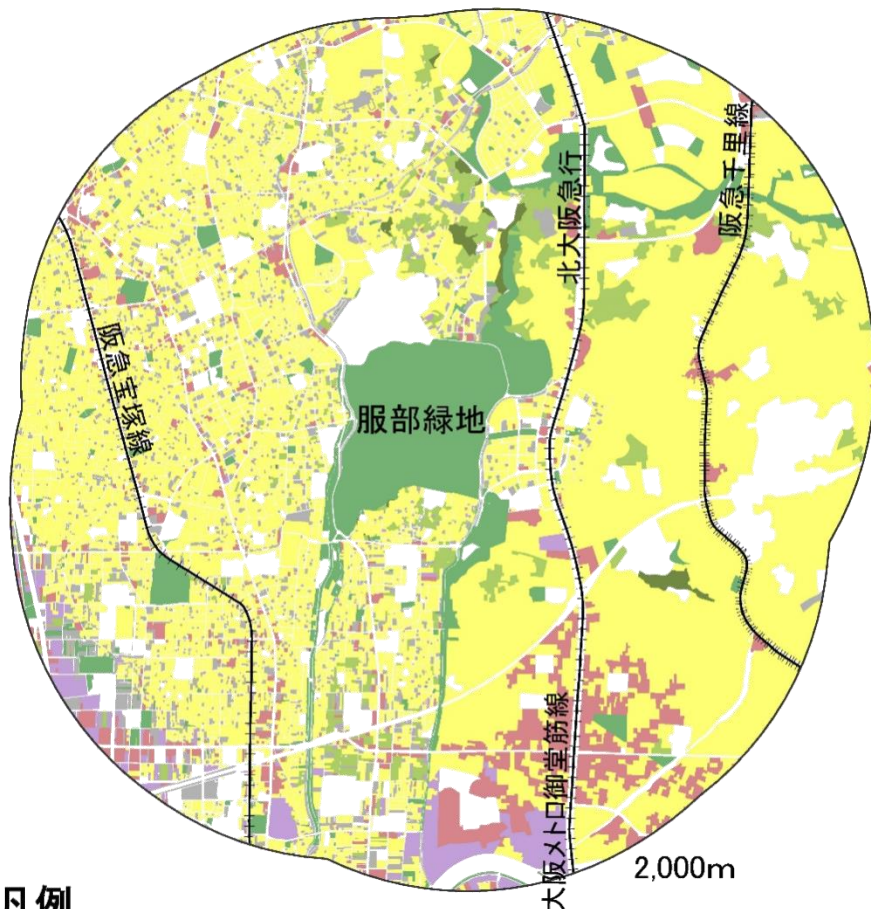


凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 風致地区

第2章 緑地周辺地区の住環境：服部緑地

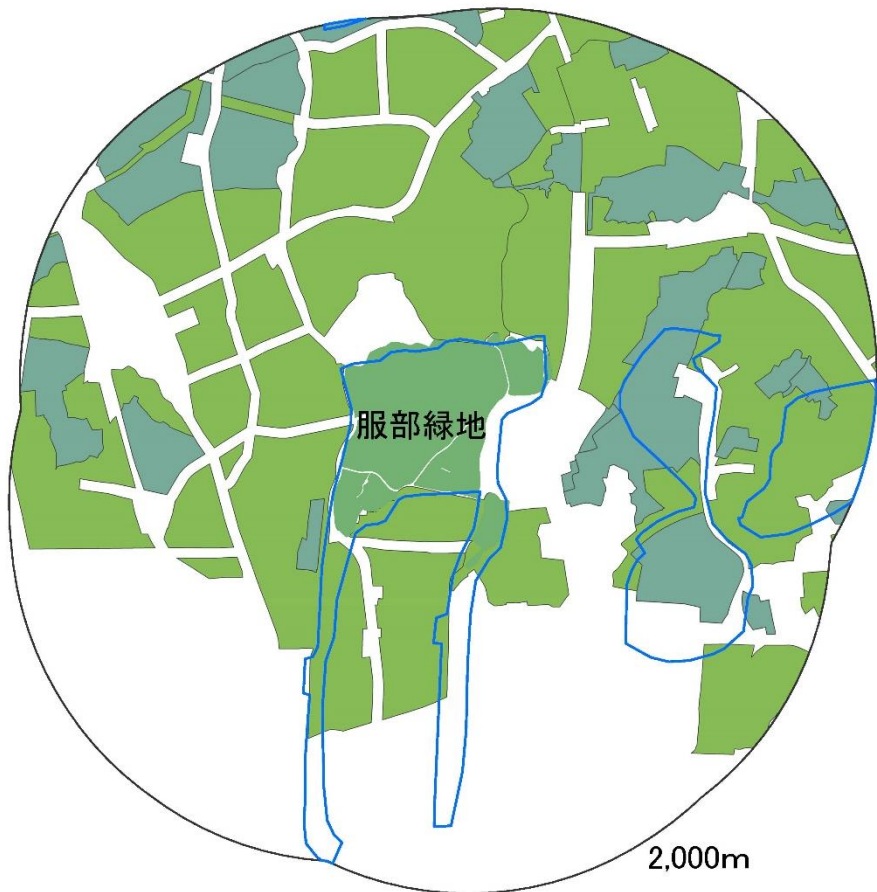
土地利用割合と鉄道路線図



凡例

- | | | |
|-----------|------|-----|
| 鉄道 | 農地 | その他 |
| 住居地 | 樹林地 | |
| 工業用地 | 空地 | |
| 商業・業務施設用地 | 都市公園 | |
- N
0 1,000m

都市計画規制図

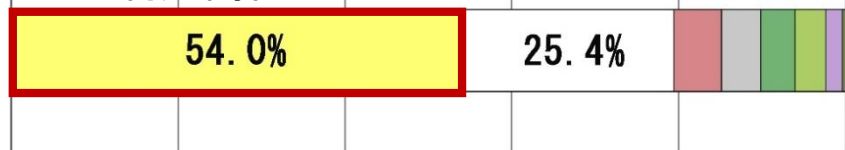


凡例

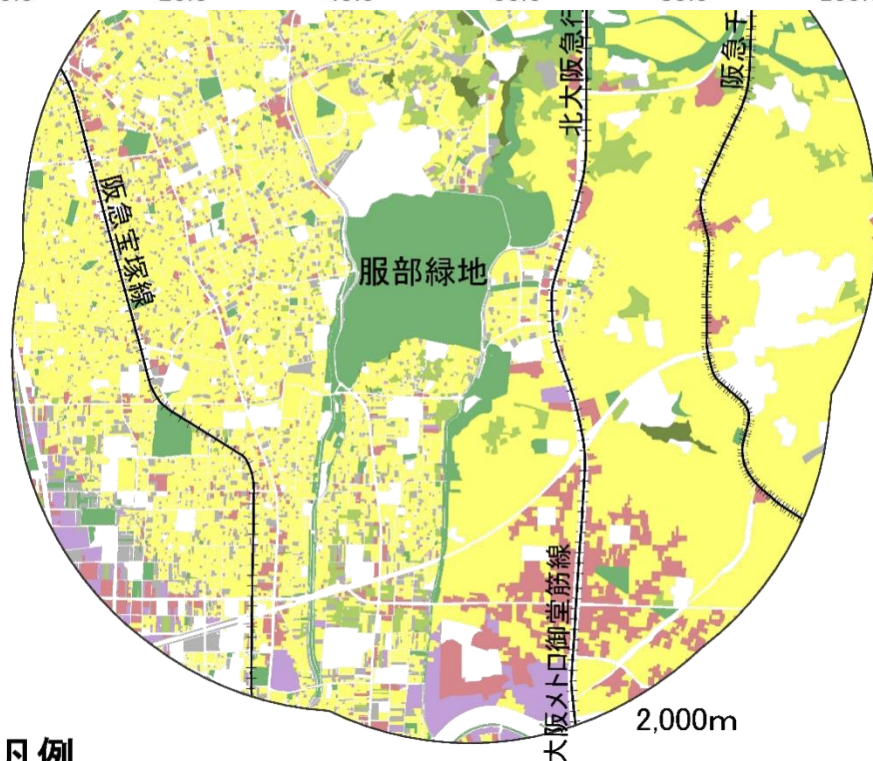
- | |
|--------------|
| 第一種低層住居専用地域 |
| 第一種中高層住居専用地域 |
| 風致地区 |
- N
0 1,000m

第2章 緑地周辺地区の住環境：服部緑地

土地利用割合



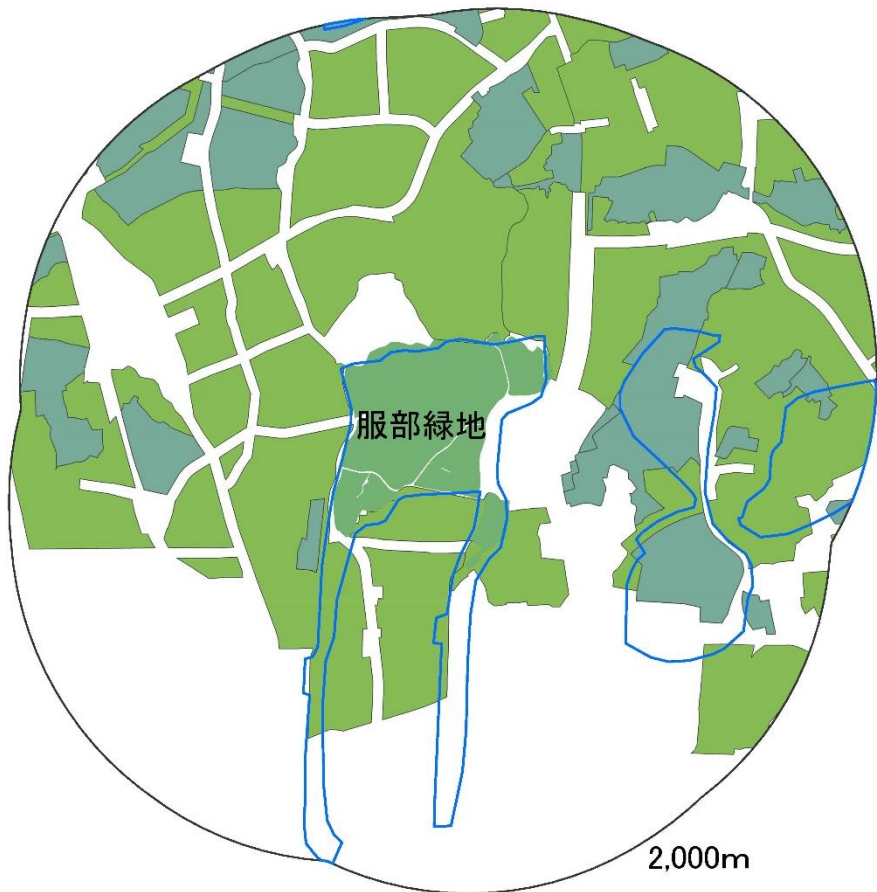
0.0 20.0 40.0 60.0 80.0 100.0



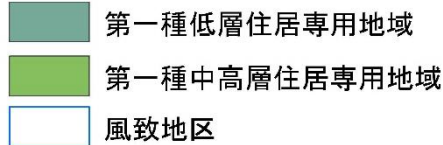
凡例



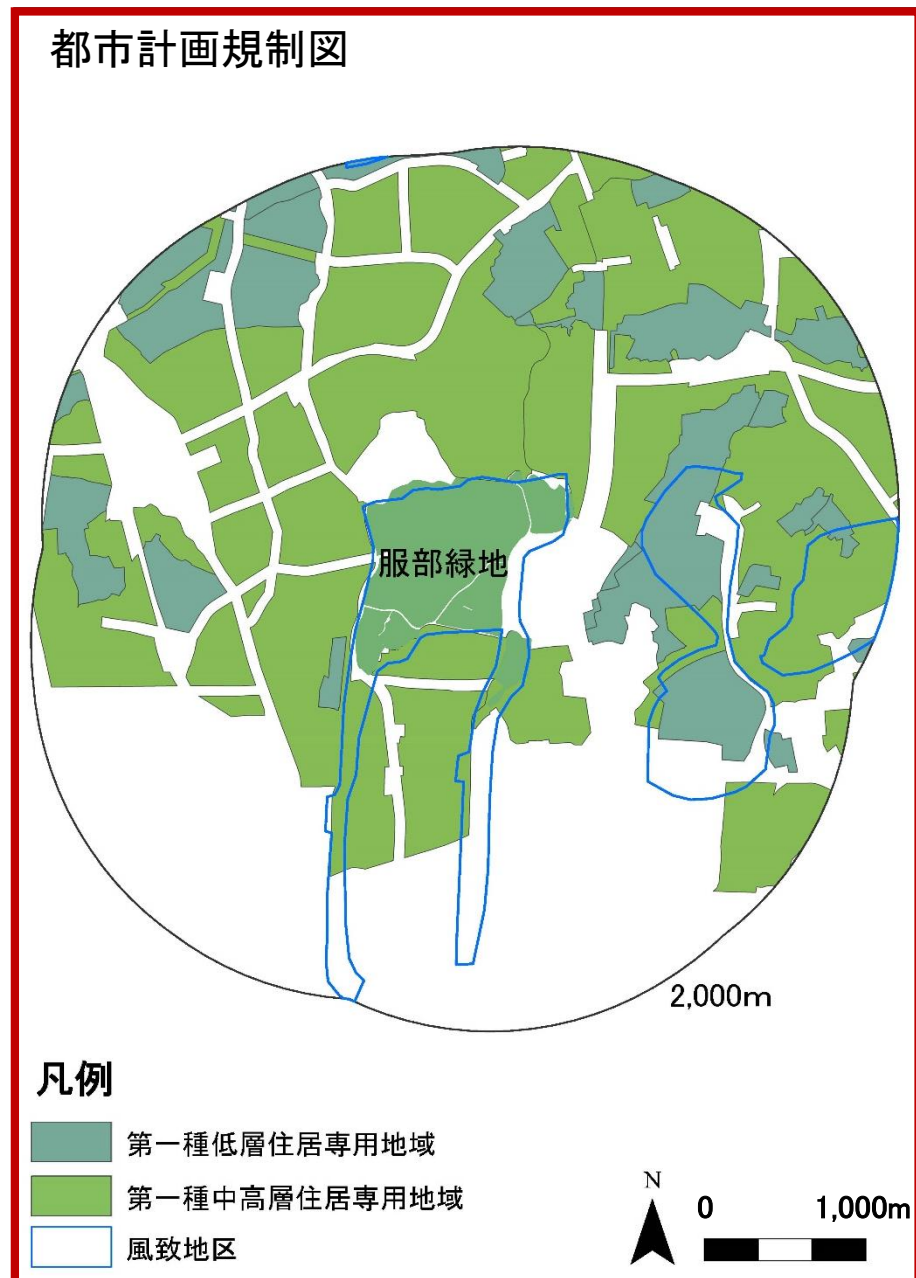
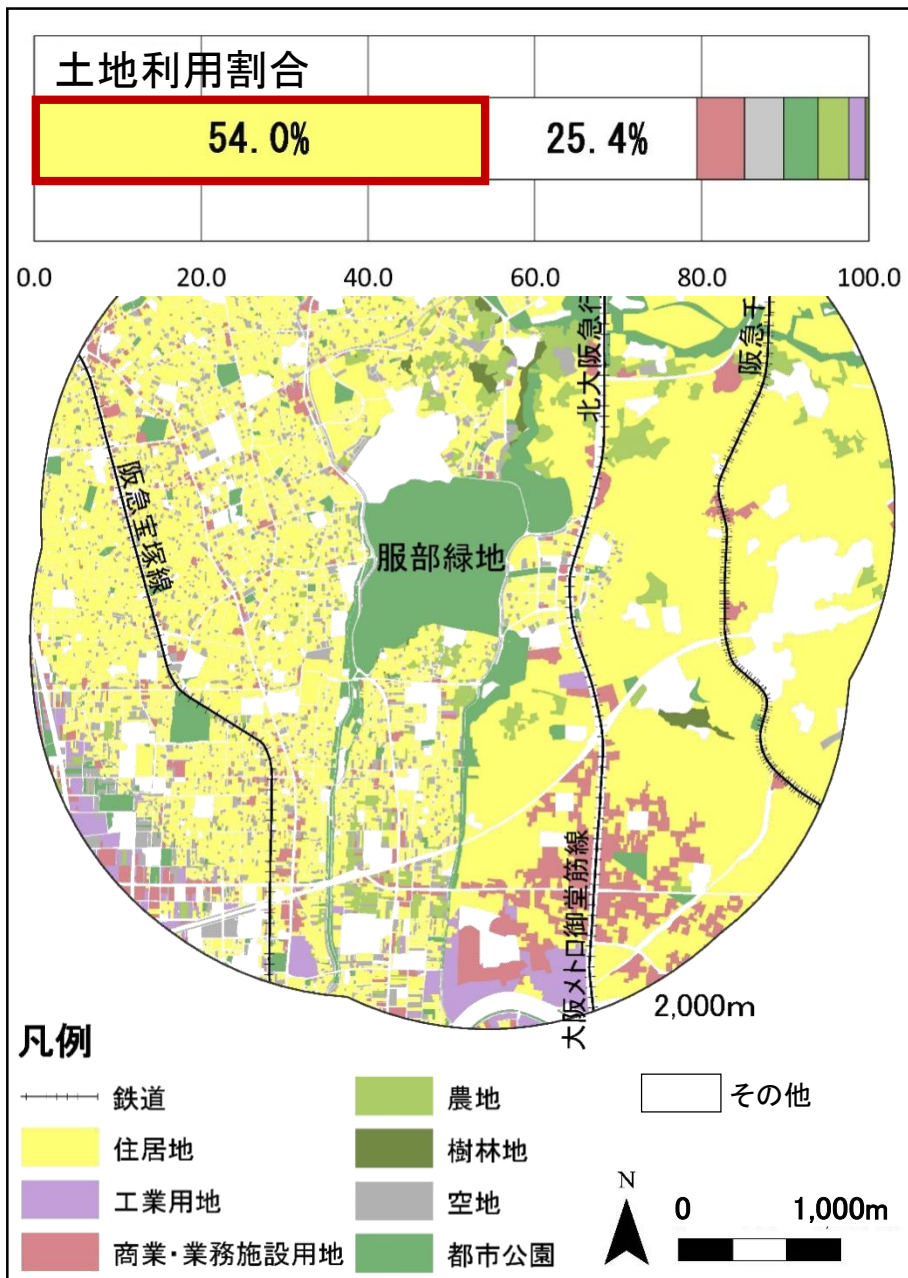
都市計画規制図



凡例

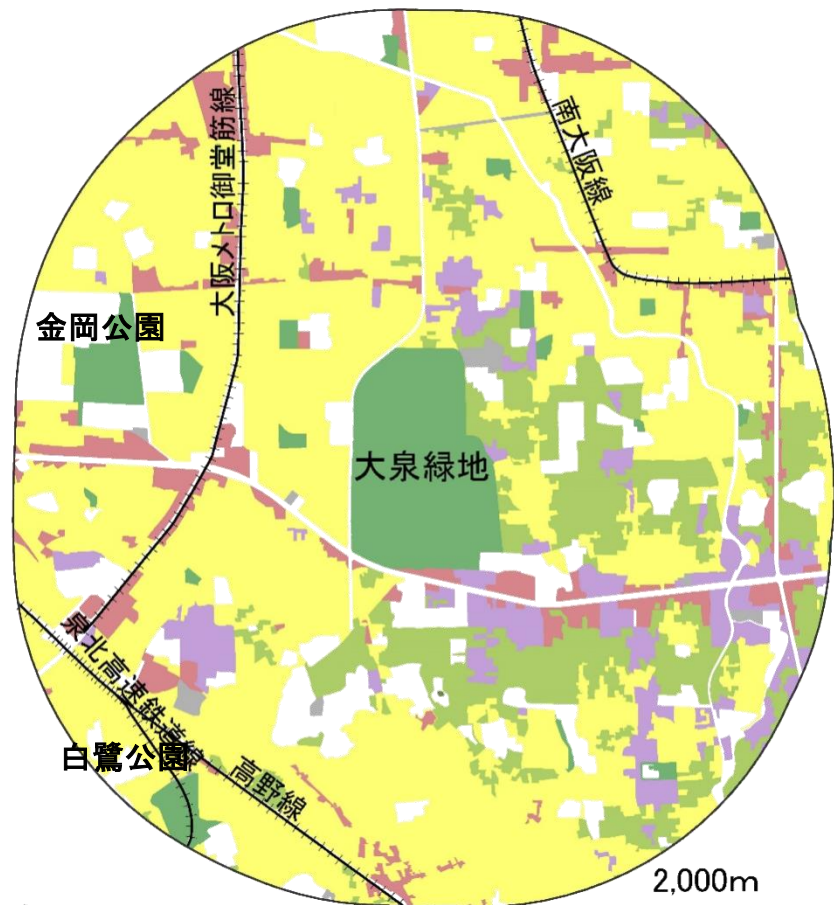


第2章 緑地周辺地区の住環境：服部緑地



第2章 緑地周辺地区の住環境：大泉緑地

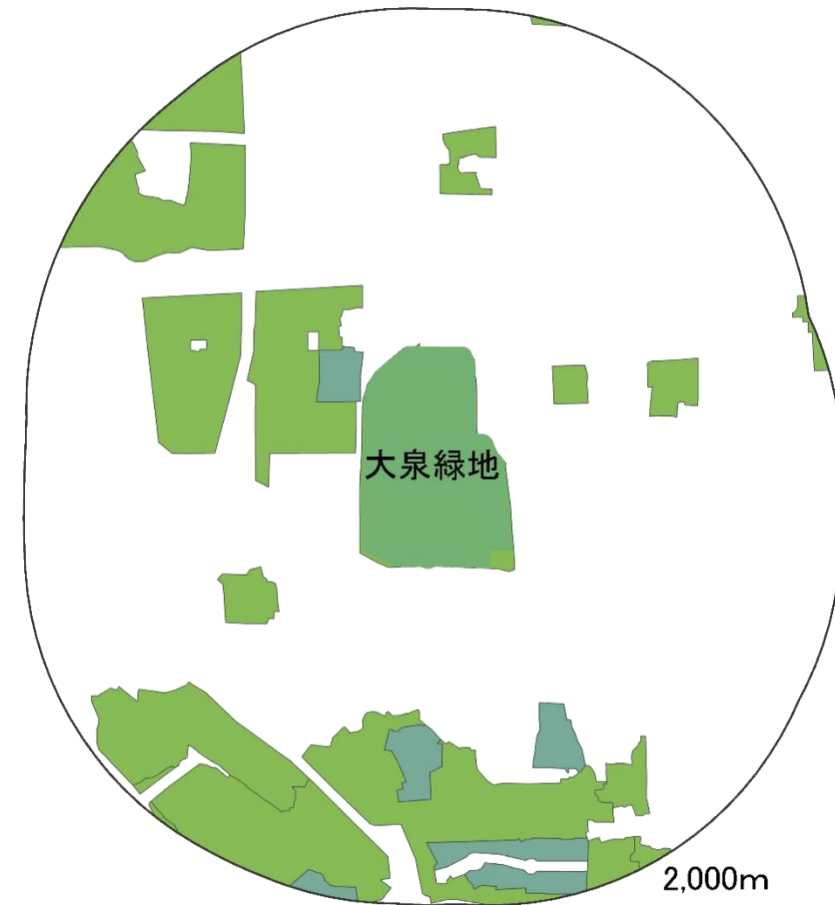
土地利用別鉄道路線図



凡例

- | | | |
|-----------|------|-----|
| 鉄道 | 農地 | その他 |
| 住居地 | 樹林地 | |
| 工業用地 | 空地 | |
| 商業・業務施設用地 | 都市公園 | |
- N
0 1,000m

都市計画規制図

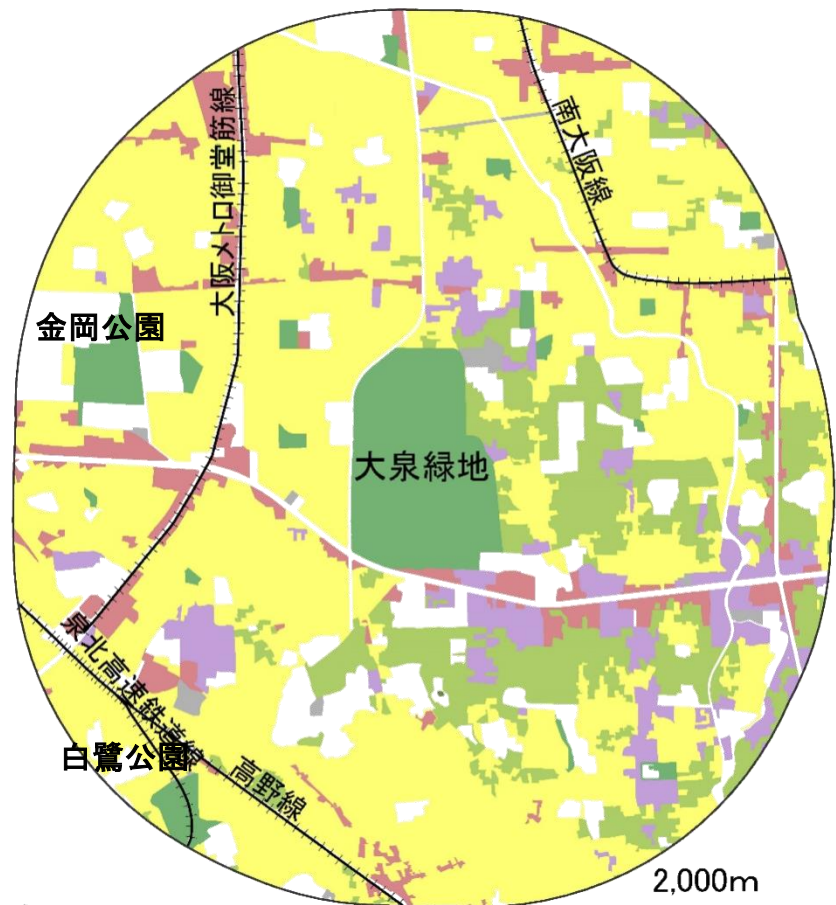


凡例

- | | |
|--------------|--|
| 第一種低層住居専用地域 | |
| 第一種中高層住居専用地域 | |
- N
0 1,000m

第2章 緑地周辺地区の住環境：大泉緑地

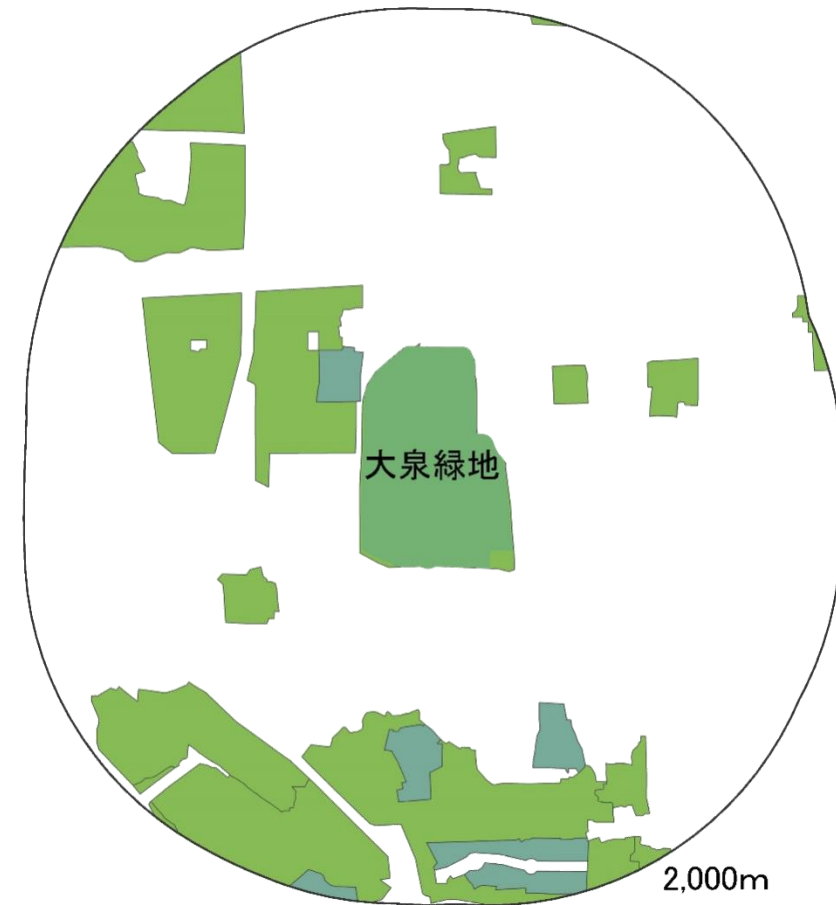
土地利用別鉄道路線図



凡例

- | | | |
|-----------|------|-----|
| 鉄道 | 農地 | その他 |
| 住居地 | 樹林地 | |
| 工業用地 | 空地 | |
| 商業・業務施設用地 | 都市公園 | |
- N
0 1,000m

都市計画規制図



凡例

- | | |
|--------------|--|
| 第一種低層住居専用地域 | |
| 第一種中高層住居専用地域 | |
- N
0 1,000m

第2章 緑地周辺地区の住環境：大泉緑地

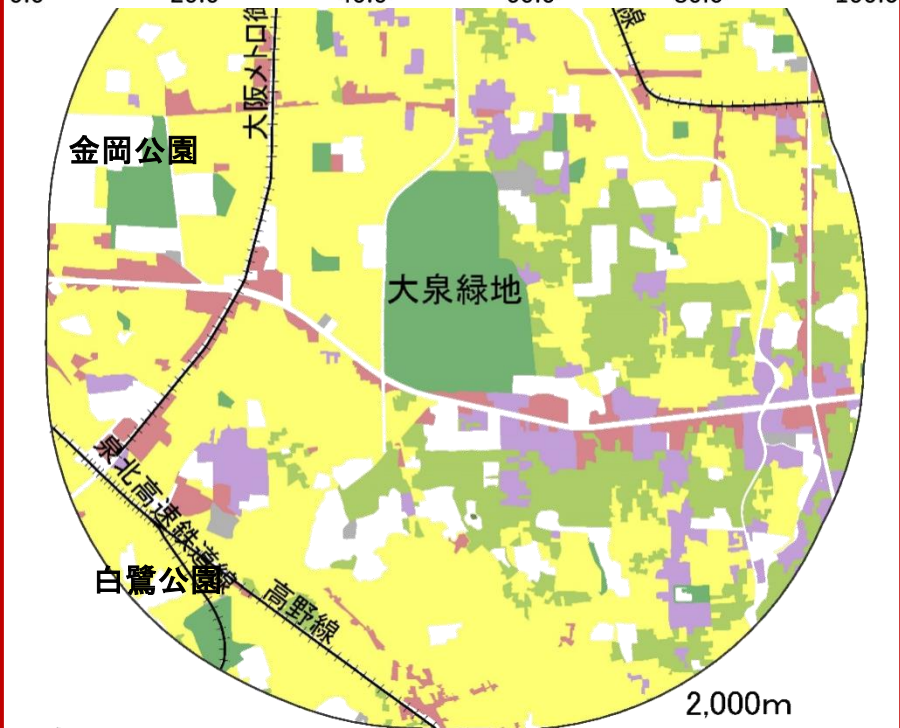
土地利用割合

57.0%

16.2%

12.1%

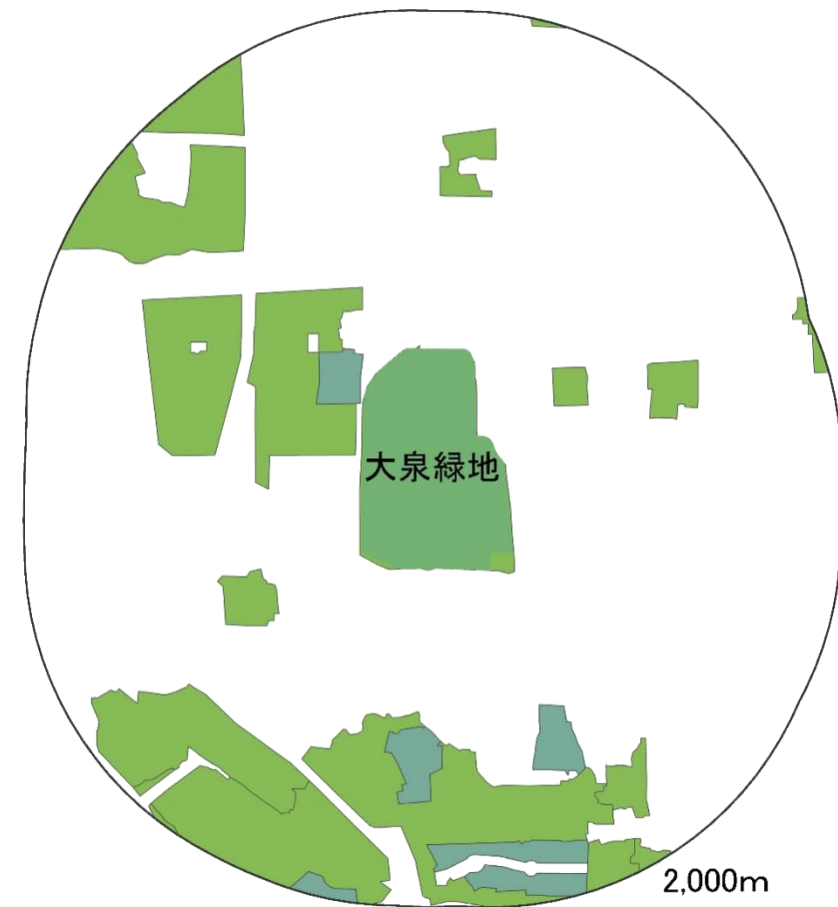
0.0 20.0 40.0 60.0 80.0 100.0



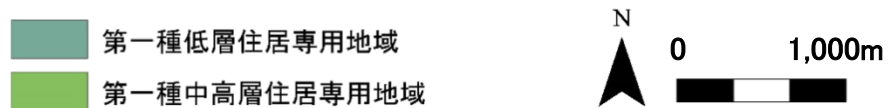
凡例



都市計画規制図



凡例



第2章 緑地周辺地区の住環境：大泉緑地

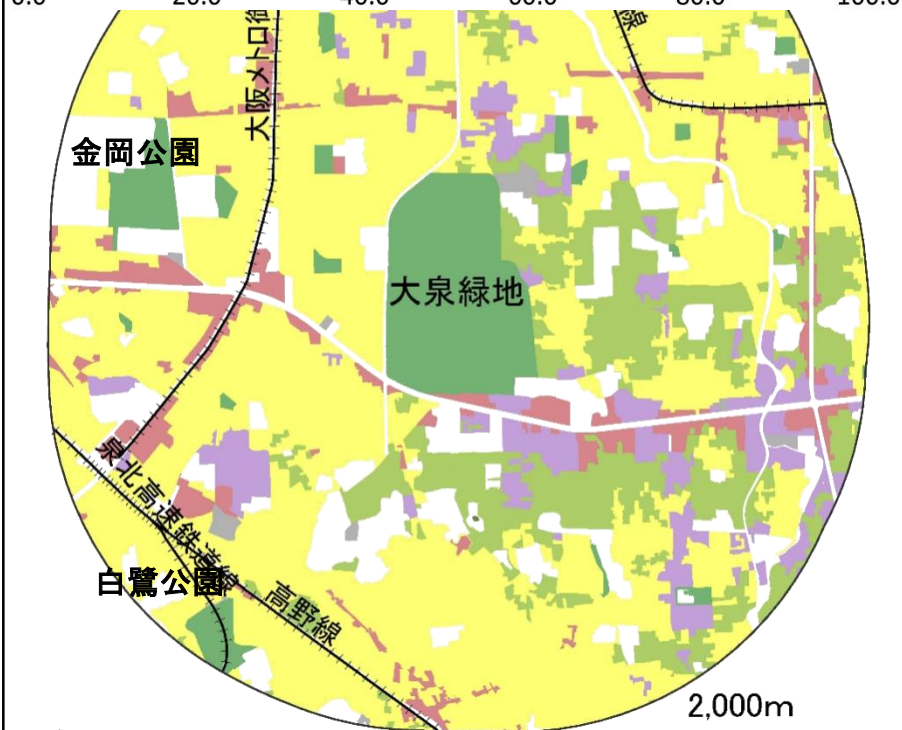
土地利用割合

57.0%

16.2%

12.1%

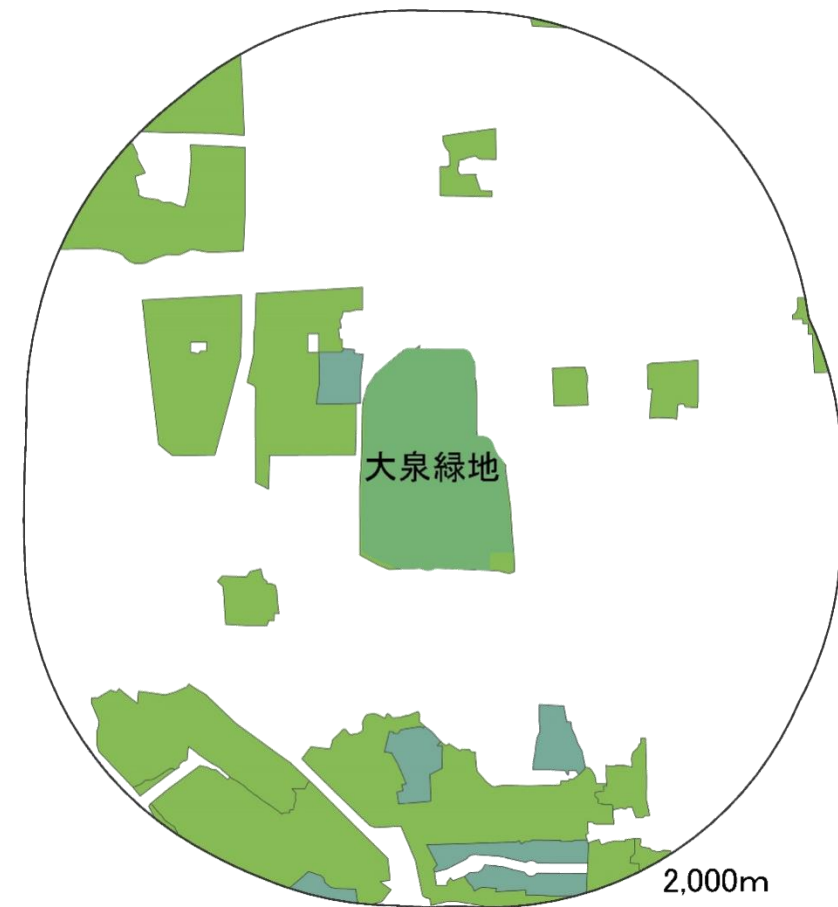
0.0 20.0 40.0 60.0 80.0 100.0



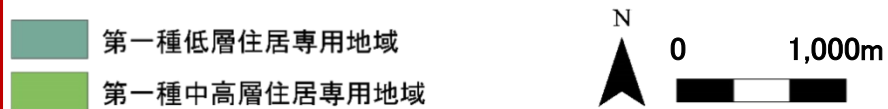
凡例



都市計画規制図

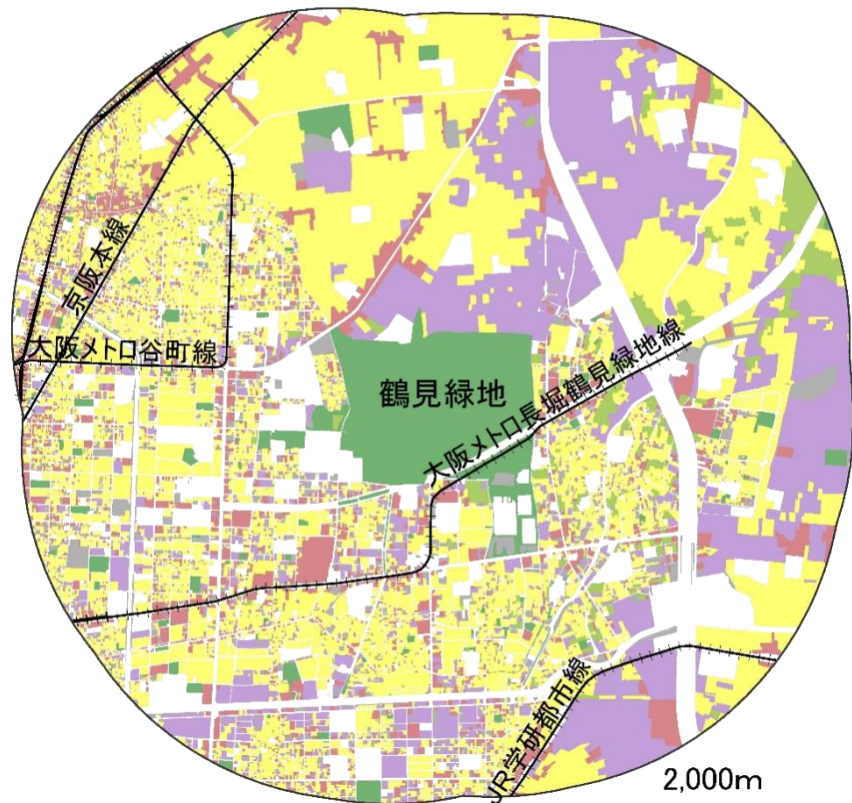


凡例



第2章 緑地周辺地区の住環境：鶴見緑地、久宝寺緑地

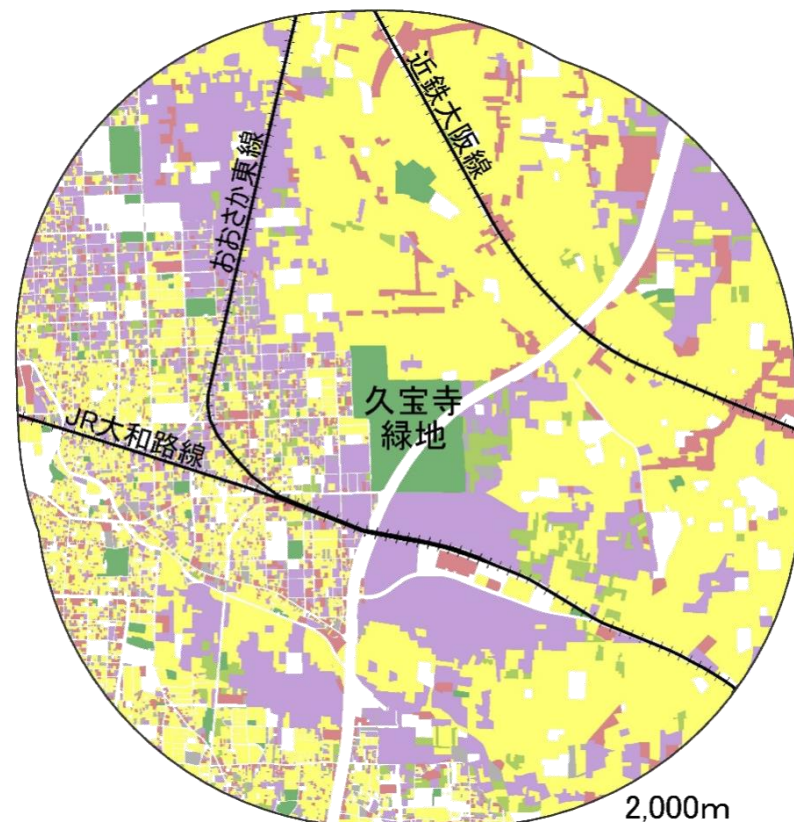
土地利用及び鉄道路線図



凡例



土地利用及び鉄道路線図

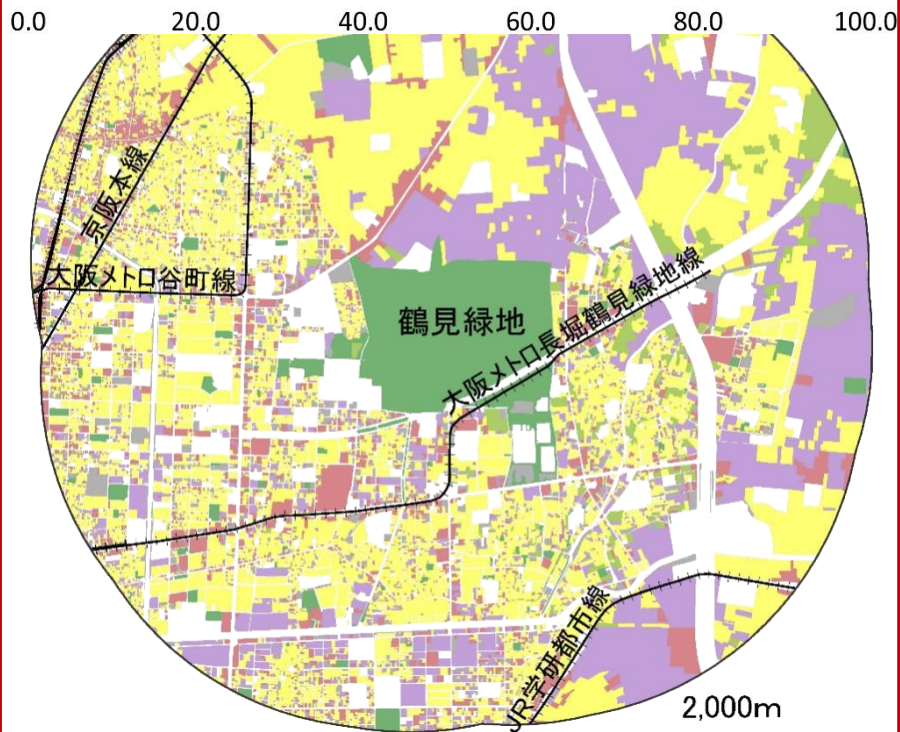
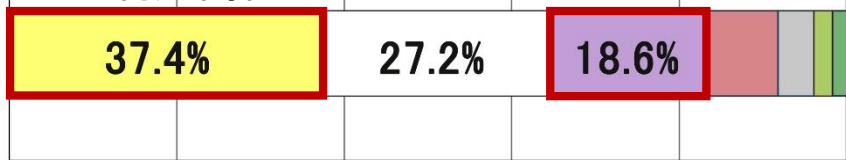


凡例



第2章 緑地周辺地区の住環境：鶴見緑地、久宝寺緑地

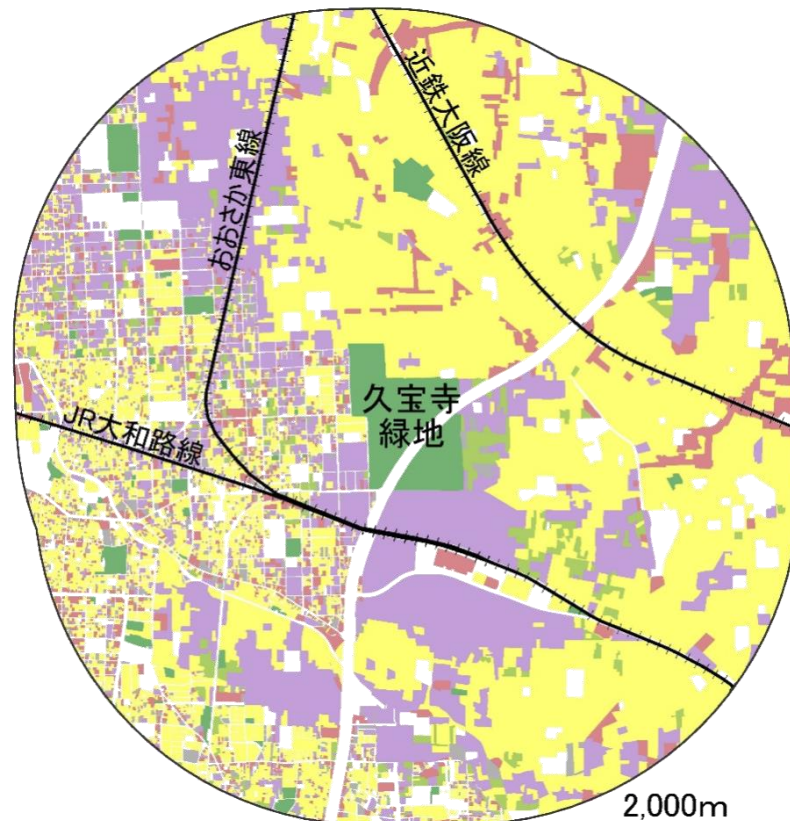
土地利用割合



凡例



土地利用及び鉄道路線図

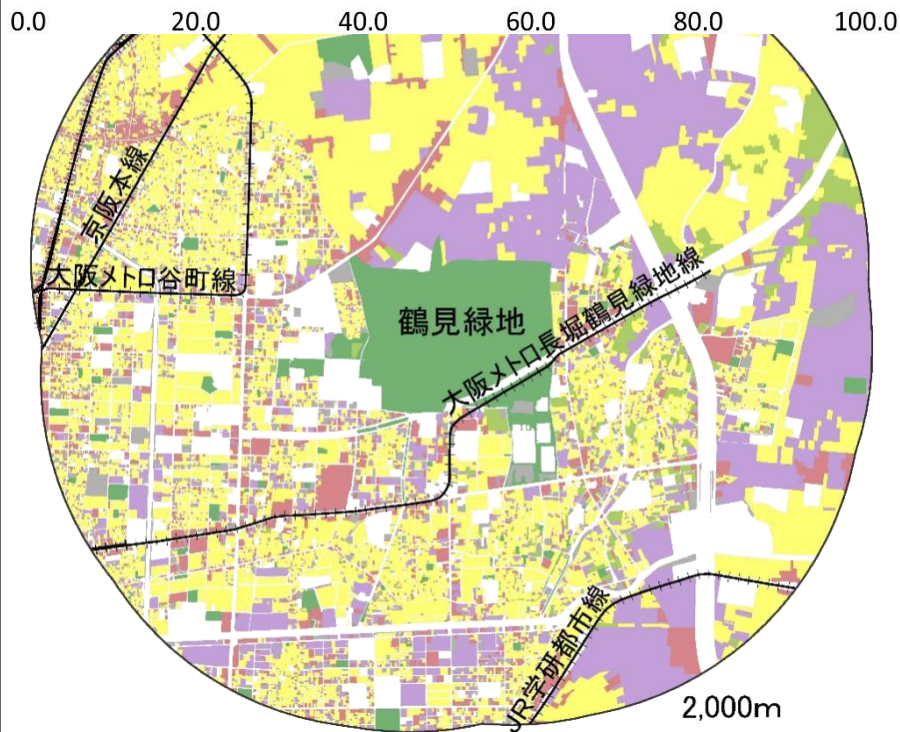
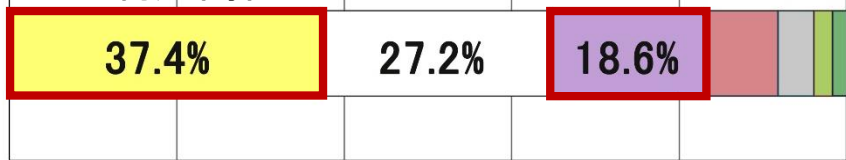


凡例



第2章 緑地周辺地区の住環境：鶴見緑地、久宝寺緑地

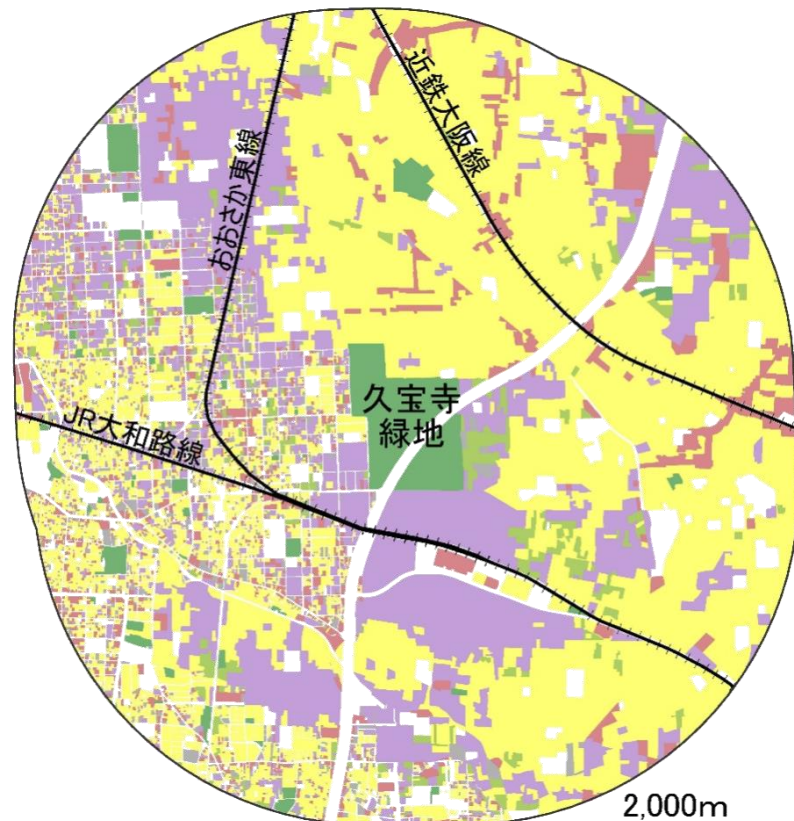
土地利用割合



凡例



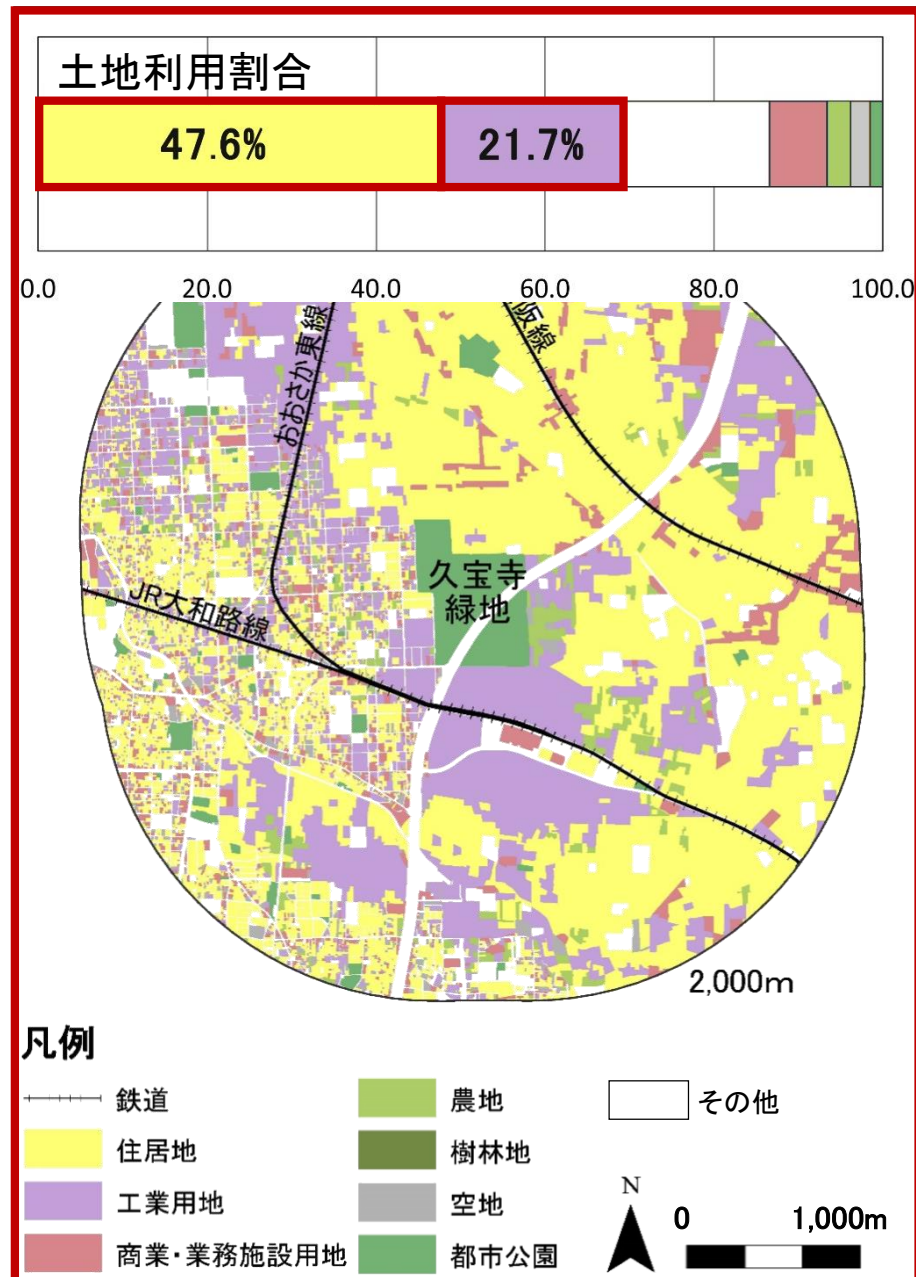
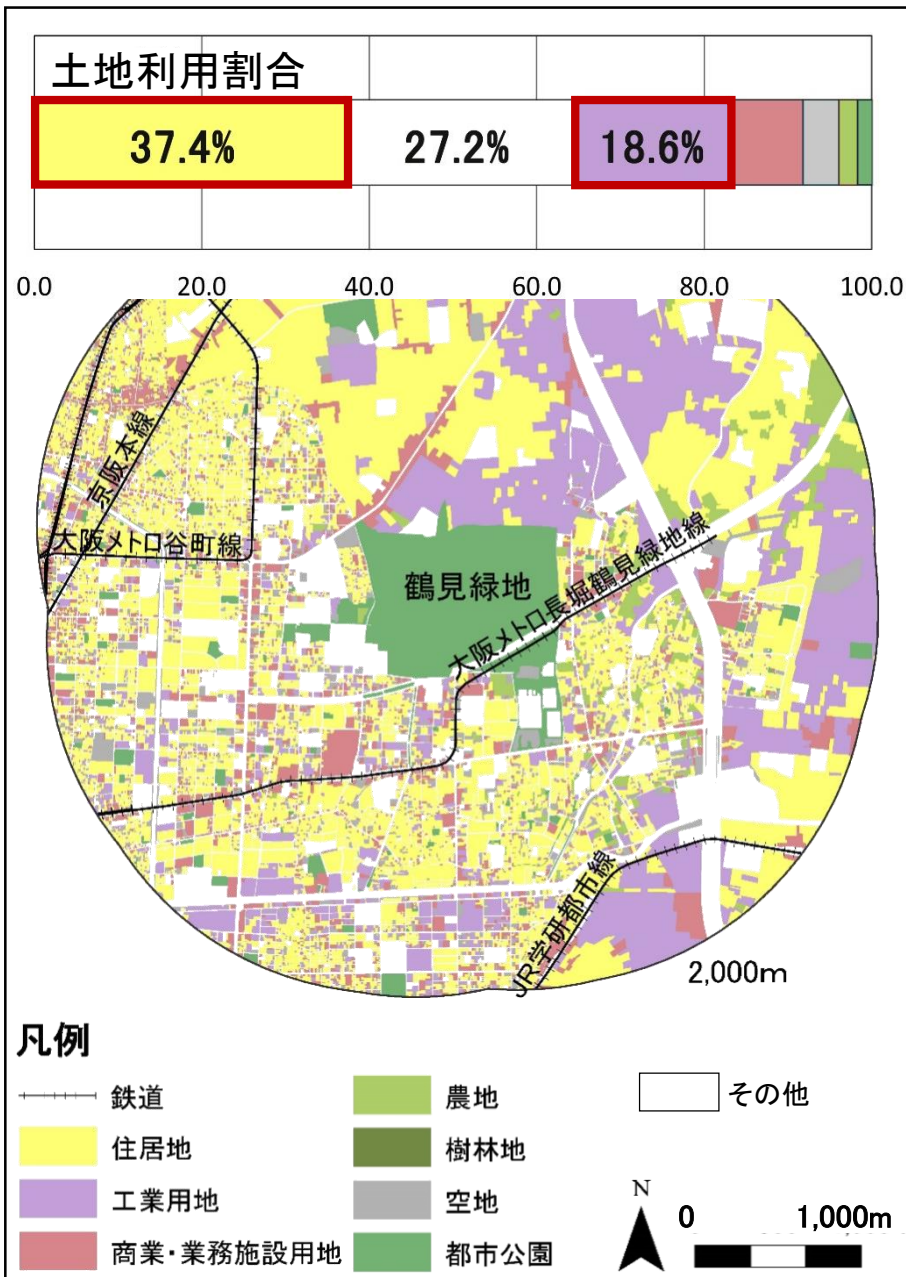
土地利用及び鉄道路線図



凡例



第2章 緑地周辺地区の住環境：鶴見緑地、久宝寺緑地



第3章 緑地周辺の地価の推移：調査方法

◆ 調査時期

バブル経済の崩壊、リーマンショック以降に住宅地においても地価の下げ止まりが報告されるようになった2016年から2019年の4カ年

◆ データ

国土数値情報の地価公示データ
(2016年～2019年)

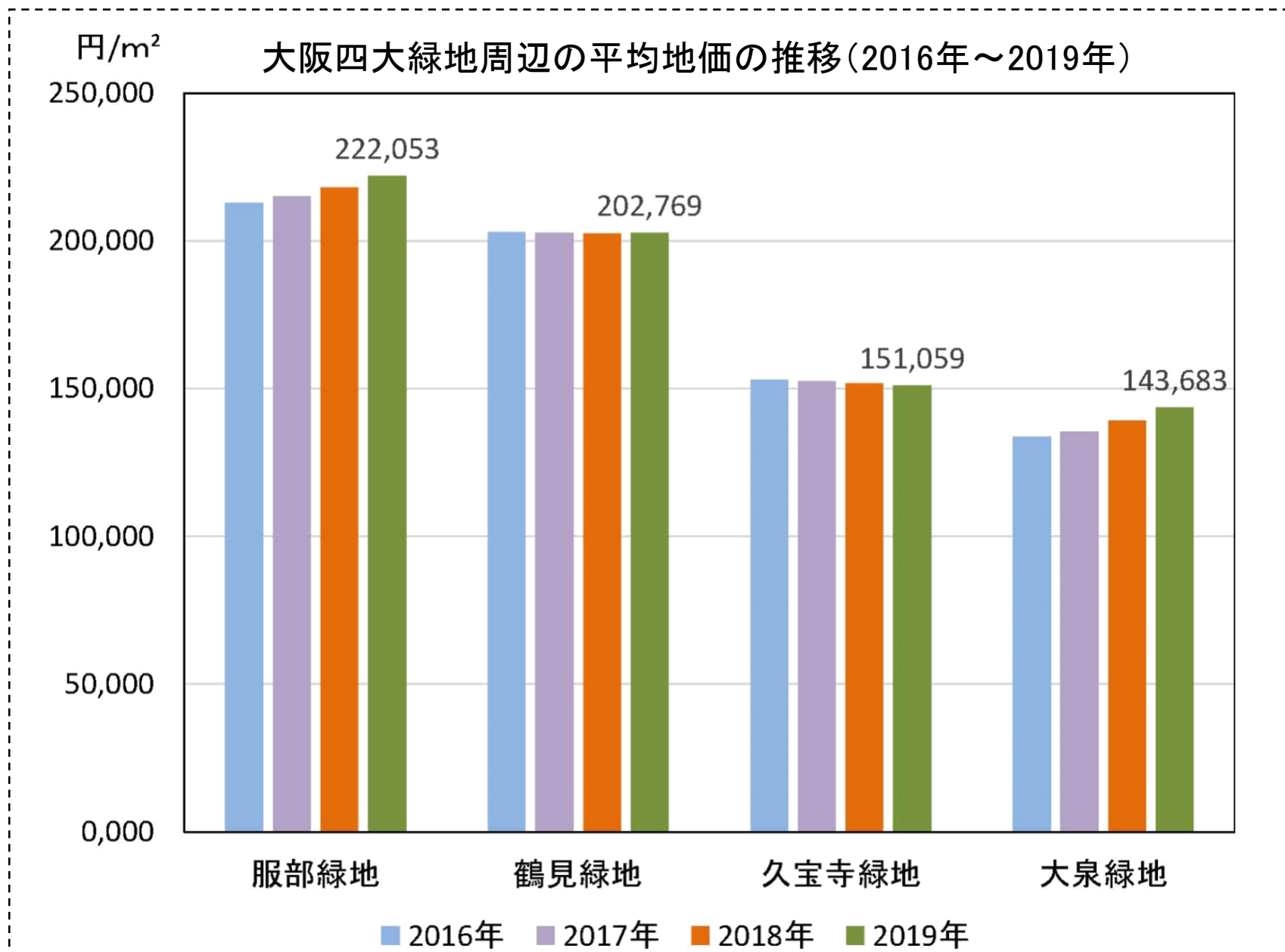
◆ 地点数(各緑地周辺)

・服部緑地：38地点	・鶴見緑地：26地点
・久宝寺緑地：17地点	・大泉緑地：23地点
合計104地点	

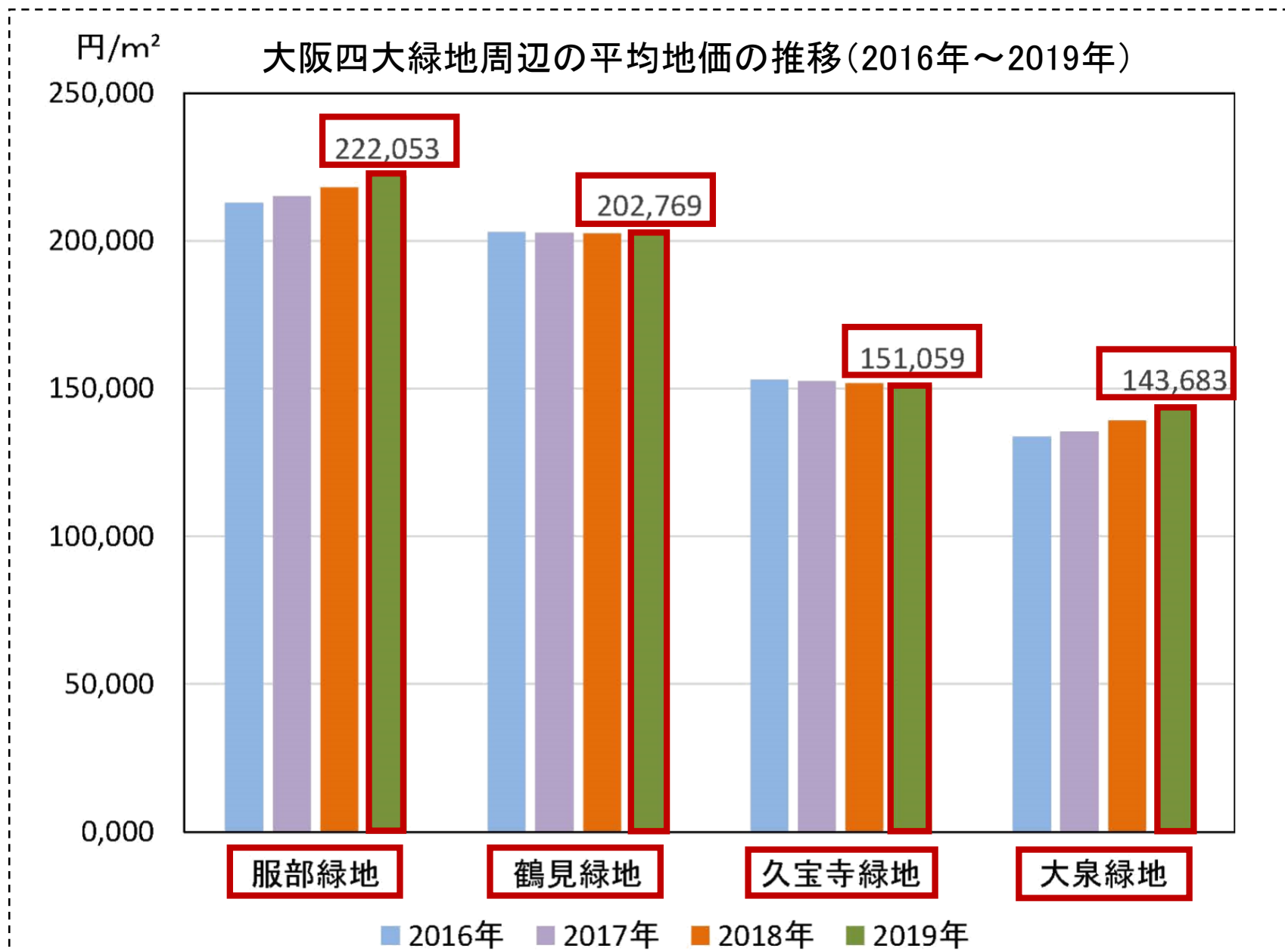
◆ 地価の推移

- ・地価(2016年～2019年)
- ・地価の平均変動率(2016年～2019年)

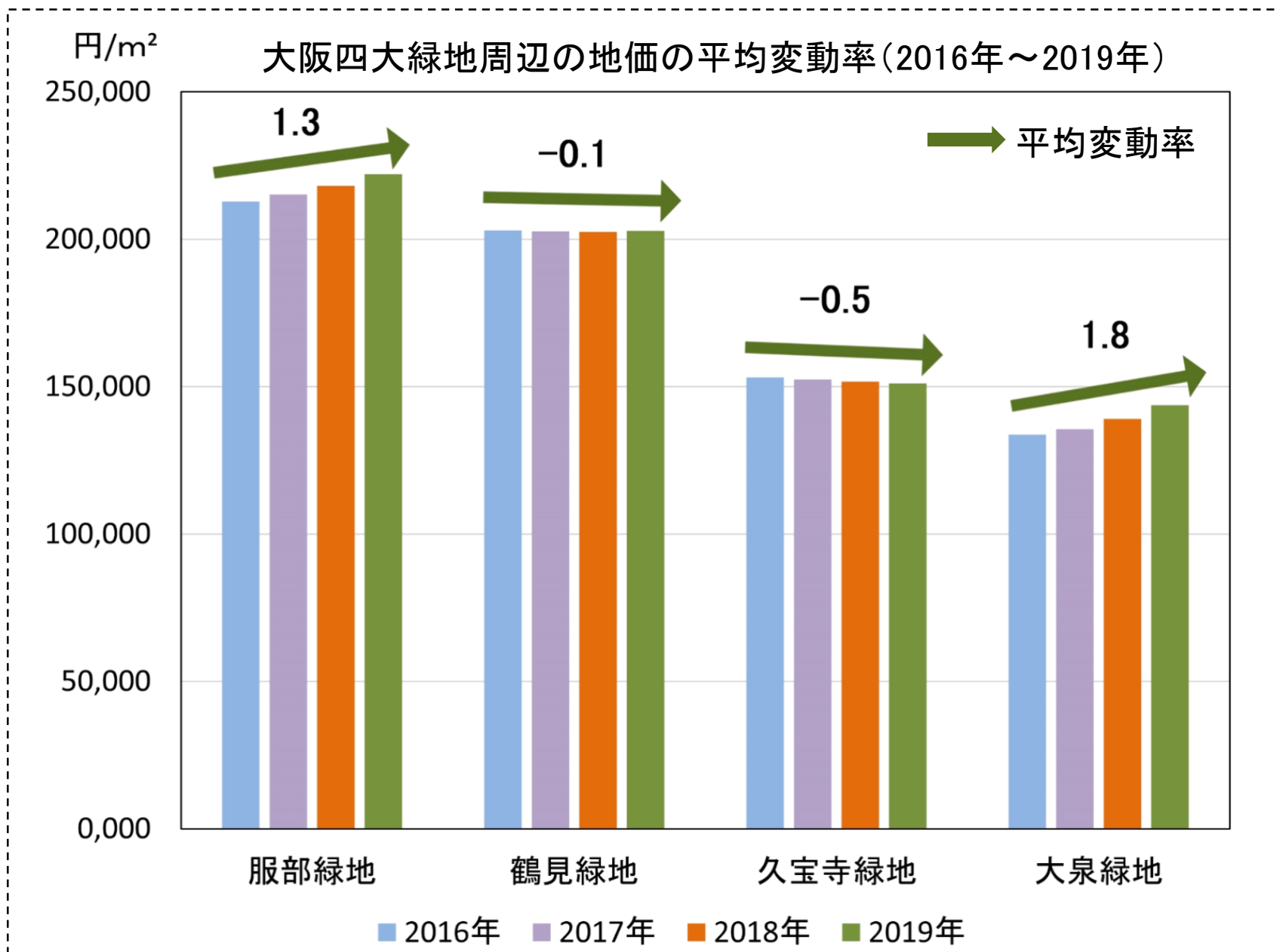
第3章 緑地周辺の地価の推移



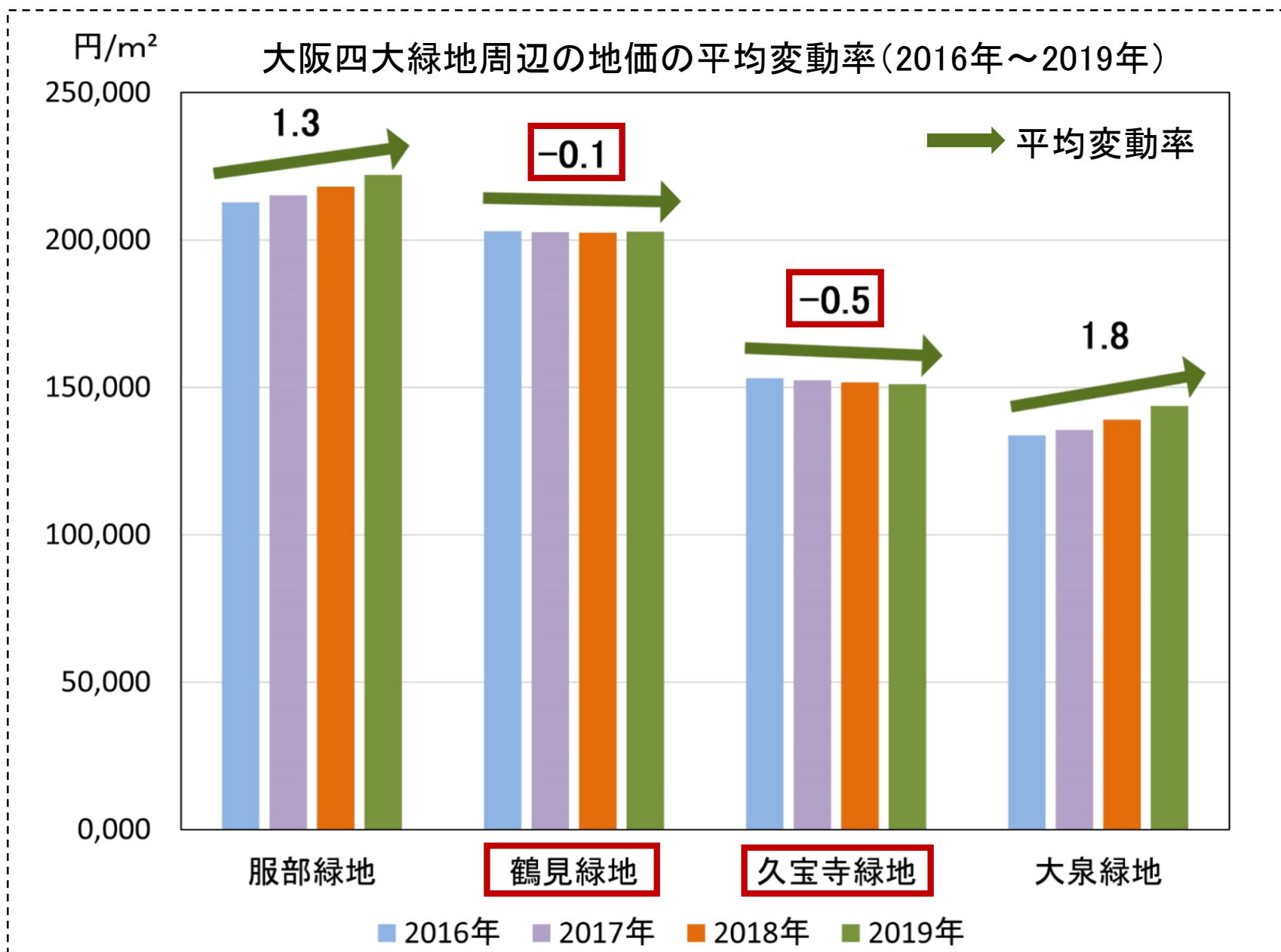
第3章 緑地周辺の地価の推移



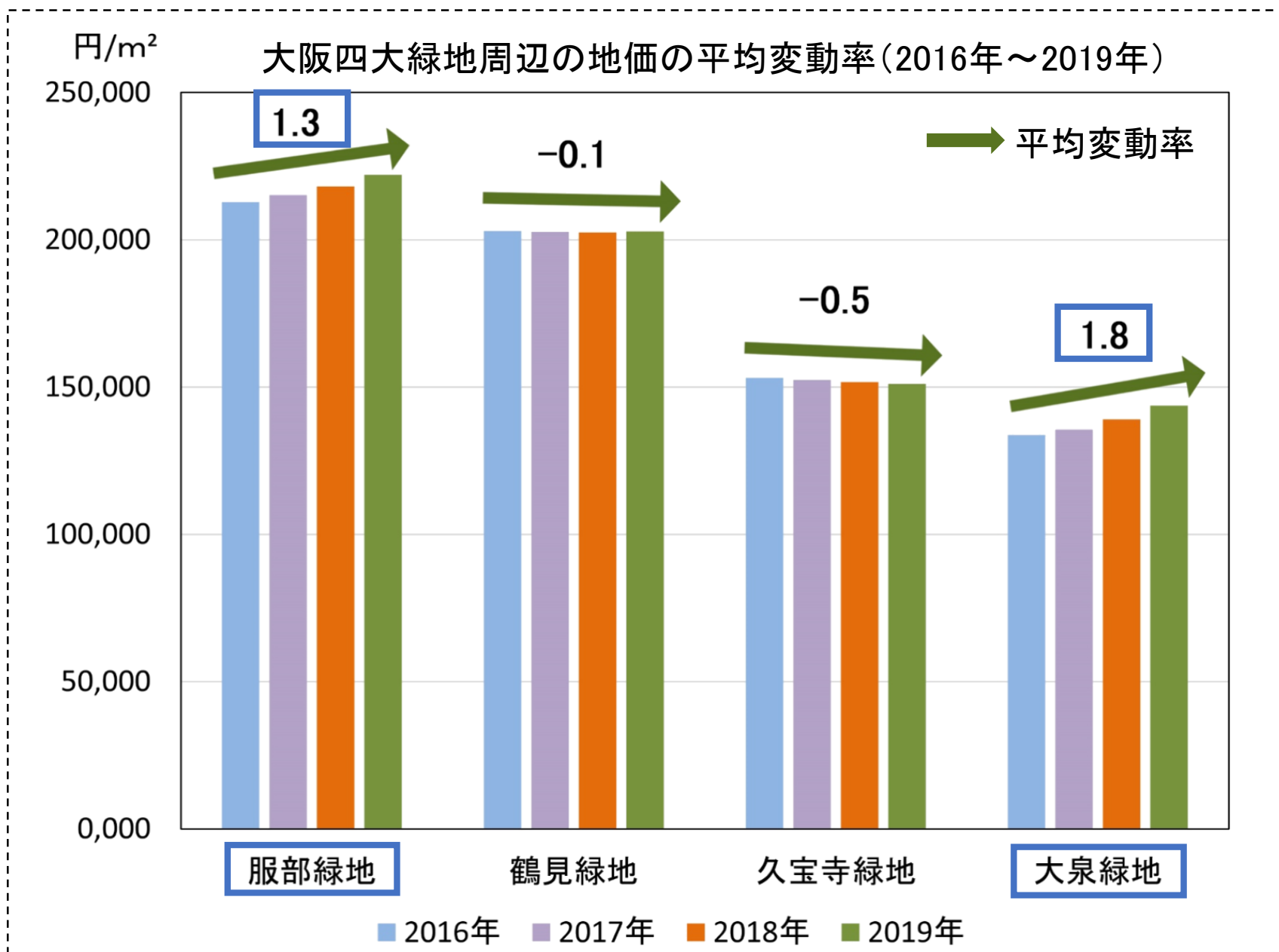
第3章 緑地周辺の地価の推移



第3章 緑地周辺の地価の推移



第3章 緑地周辺の地価の推移



第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

	分類	変数名	地価地点から	半径250m以内の各土地利用
従属変数	土地価格	地価(2019年)	円/m ²	1m ² あたりの土地価格
		地価の平均変動率(2016~2019年)	%	地価地点の土地価格の平均変動率
独立変数	都市計画規制	建蔽率	%	地価地点の建蔽率
		容積率	%	地価地点の容積率
		第一種低層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		第一種中高層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		風致地区ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
	宅地的土地利用	住居地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の住居地面積
		工業用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の工業用地面積
		商業・業務施設用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の農地面積
		樹林地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の樹林地面積
		空地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の空地面積
		都市公園面積	m ²	地価地点から半径250m以内の都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離	m	地価地点から駅までの最短距離
		都市計画道路までの距離 凡例	m	地価地点から都市計画道路までの最短距離
	緑地利便性	大公園までの距離 ● 地価地点	m	地価地点から大公園までの最短距離
		小公園までの距離	m	地価地点から小公園までの最短距離
		河川・水面までの距離	m	地価地点から河川・水面までの最短距離
大学までの距離		m	地価地点から大学までの最短距離 0 1,000m	
小・中学校までの距離		m	地価地点から小・中学校までの最短距離	

第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

	分類	変数名	単位	定義
従属 変数	土地価格	地価(2019年)	円/m ²	1m ² あたりの土地価格
		地価の平均変動率(2016~2019年)	%	地価地点の土地価格の平均変動率
独立 変数	都市計画規制	建蔽率	%	地価地点の建蔽率
		容積率	%	地価地点の容積率
		第一種低層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		第一種中高層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		風致地区ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
	宅地的土地利用	住居地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の住居地面積
		工業用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の工業用地面積
		商業・業務施設用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の農地面積
		樹林地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の樹林地面積
		空地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の空地面積
		都市公園面積	m ²	地価地点から半径250m以内の都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離	m	地価地点から駅までの最短距離
		都市計画道路までの距離	m	地価地点から都市計画道路までの最短距離
	緑地利便性	大公園までの距離	m	地価地点から大公園までの最短距離
		小公園までの距離	m	地価地点から小公園までの最短距離
		河川・水面までの距離	m	地価地点から河川・水面までの最短距離
大学までの距離		m	地価地点から大学までの最短距離	
小・中学校までの距離		m	地価地点から小・中学校までの最短距離	

第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

	分類	変数名	単位	定義
従属変数	土地価格	地価(2019年)	円/m ²	1m ² あたりの土地価格
		地価の平均変動率(2016~2019年)	%	地価地点の土地価格の平均変動率
独立変数	都市計画規制	建蔽率	%	地価地点の建蔽率
		容積率	%	地価地点の容積率
		第一種低層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		第一種中高層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		風致地区ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
	宅地的土地利用	住居地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の住居地面積
		工業用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の工業用地面積
		商業・業務施設用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の農地面積
		樹林地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の樹林地面積
		空地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の空地面積
		都市公園面積	m ²	地価地点から半径250m以内の都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離	m	地価地点から駅までの最短距離
		都市計画道路までの距離	m	地価地点から都市計画道路までの最短距離
	緑地利便性	大公園までの距離	m	地価地点から大公園までの最短距離
		小公園までの距離	m	地価地点から小公園までの最短距離
		河川・水面までの距離	m	地価地点から河川・水面までの最短距離
大学までの距離		m	地価地点から大学までの最短距離	
小・中学校までの距離		m	地価地点から小・中学校までの最短距離	

第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

	分類	変数名	単位	定義
従属 変数	土地価格	地価(2019年)	円/m ²	1m ² あたりの土地価格
		地価の平均変動率(2016~2019年)	%	地価地点の土地価格の平均変動率
独立 変数	都市計画規制	建蔽率	%	地価地点の建蔽率
		容積率	%	地価地点の容積率
		第一種低層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		第一種中高層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		風致地区ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
	宅地的土地利用	住居地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の住居地面積
		工業用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の工業用地面積
		商業・業務施設用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の農地面積
		樹林地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の樹林地面積
		空地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の空地面積
		都市公園面積	m ²	地価地点から半径250m以内の都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離	m	地価地点から駅までの最短距離
		都市計画道路までの距離	m	地価地点から都市計画道路までの最短距離
	緑地利便性	大公園までの距離	m	地価地点から大公園までの最短距離
		小公園までの距離	m	地価地点から小公園までの最短距離
		河川・水面までの距離	m	地価地点から河川・水面までの最短距離
大学までの距離		m	地価地点から大学までの最短距離	
小・中学校までの距離		m	地価地点から小・中学校までの最短距離	

第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

	分類	変数名	単位	定義
従属変数	土地価格	地価(2019年)	円/m ²	1m ² あたりの土地価格
		地価の平均変動率(2016~2019年)	%	地価地点の土地価格の平均変動率
独立変数	都市計画規制	建蔽率	%	地価地点の建蔽率
		容積率	%	地価地点の容積率
		第一種低層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		第一種中高層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		風致地区ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
	宅地的土地利用	住居地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の住居地面積
		工業用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の工業用地面積
		商業・業務施設用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の農地面積
		樹林地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の樹林地面積
		空地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の空地面積
		都市公園面積	m ²	地価地点から半径250m以内の都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離	m	地価地点から駅までの最短距離
		都市計画道路までの距離	m	地価地点から都市計画道路までの最短距離
	緑地利便性	大公園までの距離	m	地価地点から大公園までの最短距離
		小公園までの距離	m	地価地点から小公園までの最短距離
		河川・水面までの距離	m	地価地点から河川・水面までの最短距離
大学までの距離		m	地価地点から大学までの最短距離	
小・中学校までの距離		m	地価地点から小・中学校までの最短距離	

第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

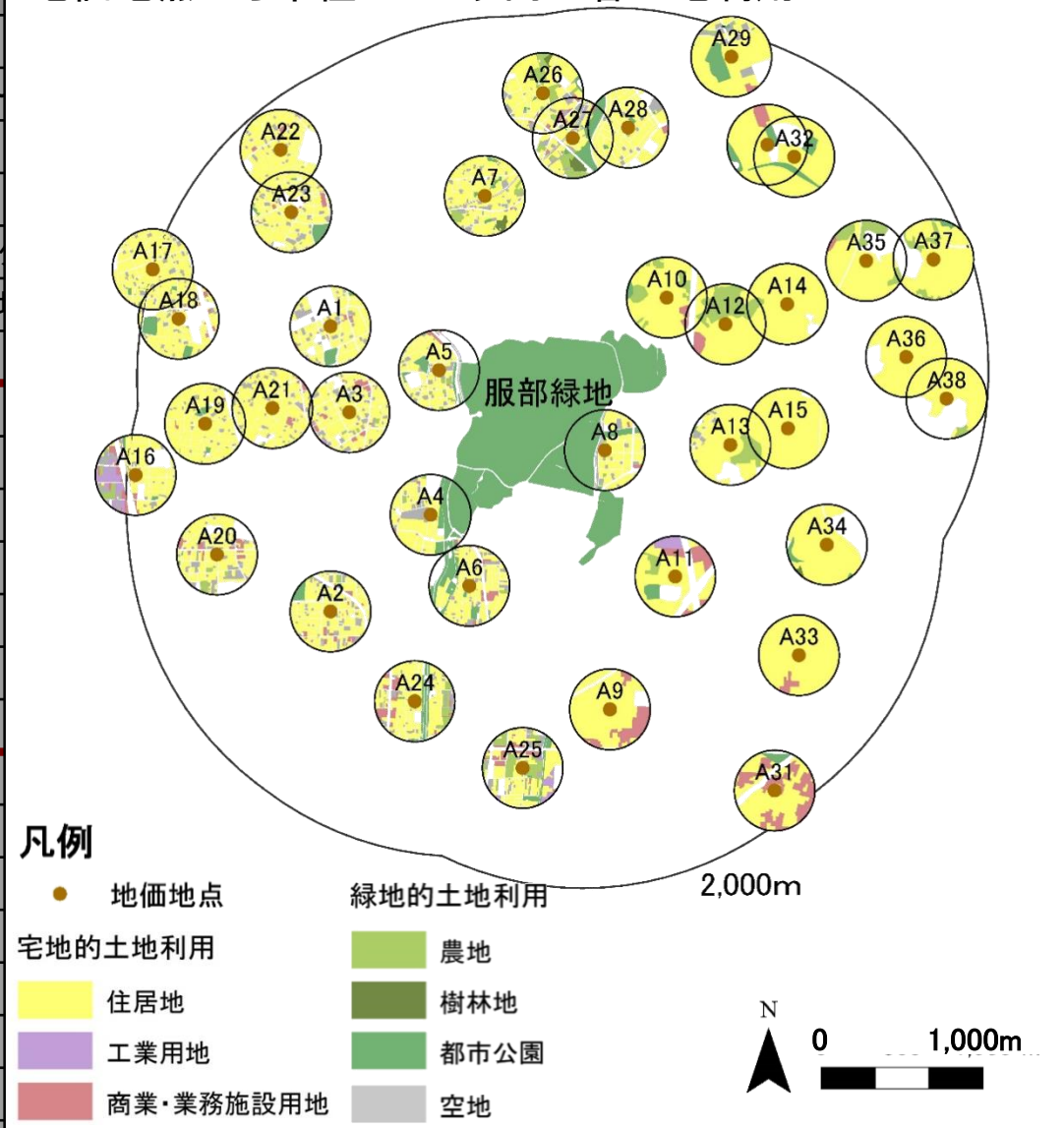
	分類	変数名	地価地点から	半径250m以内の各土地利用
従属 変数	土地価格	地価(2019年)	円/m ²	1m ² あたりの土地価格
		地価の平均変動率(2016~2019年)	%	地価地点の土地価格の平均変動率
独立 変数	都市計画規制	建蔽率	%	地価地点の建蔽率
		容積率	%	地価地点の容積率
		第一種低層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		第一種中高層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		風致地区ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
	宅地的土地利用	住居地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の住居地面積
		工業用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の工業用地面積
		商業・業務施設用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の農地面積
		樹林地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の樹林地面積
		空地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の空地面積
		都市公園面積	m ²	地価地点から半径250m以内の都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離	m	地価地点から駅までの最短距離
		都市計画道路までの距離 凡例	m	地価地点から都市計画道路までの最短距離
	緑地利便性	大公園までの距離 ● 地価地点	m	地価地点から大公園までの最短距離
小公園までの距離		m	地価地点から小公園までの最短距離	
河川・水面までの距離		m	地価地点から河川・水面までの最短距離	
大学までの距離		m	地価地点から大学までの最短距離 0 1,000m	
小・中学校までの距離		m	地価地点から小・中学校までの最短距離	

既往研究：山根尚文(2007)：緑地の存在が周辺地価形成に与える影響に関する研究，都市公園，NO.178，75-80

第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

	分類	変数名
従属変数	土地価格	地価(2019年)
		地価の平均変動率(2016～)
独立変数	都市計画規制	建蔽率
		容積率
		第一種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		風致地区ダミー
	宅地的土地利用	住居地面積
		工業用地面積
		商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積
		樹林地面積
		空地面積
		都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離
		都市計画道路までの距離
	緑地利便性	大公園までの距離
小公園までの距離		
河川・水面までの距離		
大学までの距離		
小・中学校までの距離		

地価地点から半径250m以内の各土地利用



第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

	分類	変数名	単位	定義
従属変数	土地価格	地価(2019年)	円/m ²	1m ² あたりの土地価格
		地価の平均変動率(2016~2019年)	%	地価地点の土地価格の平均変動率
独立変数	都市計画規制	建蔽率	%	地価地点の建蔽率
		容積率	%	地価地点の容積率
		第一種低層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		第一種中高層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		風致地区ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
	宅地的土地利用	住居地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の住居地面積
		工業用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の工業用地面積
		商業・業務施設用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の農地面積
		樹林地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の樹林地面積
		空地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の空地面積
		都市公園面積	m ²	地価地点から半径250m以内の都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離	m	地価地点から駅までの最短距離
		都市計画道路までの距離	m	地価地点から都市計画道路までの最短距離
	緑地利便性	大公園までの距離	m	地価地点から大公園までの最短距離
		小公園までの距離	m	地価地点から小公園までの最短距離
		河川・水面までの距離	m	地価地点から河川・水面までの最短距離
大学までの距離		m	地価地点から大学までの最短距離	
小・中学校までの距離		m	地価地点から小・中学校までの最短距離	

第3章 地価形成の影響要因の分析：調査方法

	分類	変数名	単位	定義
従属変数	土地価格	地価(2019年)	円/m ²	1m ² あたりの土地価格
		地価の平均変動率(2016~2019年)	%	地価地点の土地価格の平均変動率
独立変数	都市計画規制	建蔽率	%	地価地点の建蔽率
		容積率	%	地価地点の容積率
		第一種低層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		第一種中高層住居専用地域ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
		風致地区ダミー	ダミー	地価地点の指定用途地域
	宅地的土地利用	住居地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の住居地面積
		工業用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の工業用地面積
		商業・業務施設用地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の商業・業務施設用地面積
	緑地的土地利用	農地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の農地面積
		樹林地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の樹林地面積
		空地面積	m ²	地価地点から半径250m以内の空地面積
		都市公園面積	m ²	地価地点から半径250m以内の都市公園面積
	交通利便性	駅までの距離	m	地価地点から駅までの最短距離
		都市計画道路までの距離	m	地価地点から都市計画道路までの最短距離
	緑地利便性	大公園までの距離	m	地価地点から大公園までの最短距離
		小公園までの距離	m	地価地点から小公園までの最短距離
		河川・水面までの距離	m	地価地点から河川・水面までの最短距離
大学までの距離		m	地価地点から大学までの最短距離	
小・中学校までの距離		m	地価地点から小・中学校までの最短距離	

第3章 地価形成の影響要因の分析

◆ 解析方法:ステップワイズ法による重回帰分析

	従属変数	独立変数	重回帰分析
ケース1	地価 (2019年)	5指標19項目	線形モデル
ケース2	地価平均変動率 (2016年~2019年)	5指標19項目	線形モデル
ケース3	log(地価) (2019年)	log(5指標19項目)	両対数モデル
ケース4	log(地価) (2019年)	5指標19項目	片対数モデル

第3章 地価形成の影響要因の分析

◆ 解析方法:ステップワイズ法による重回帰分析

	従属変数	独立変数	重回帰分析	R ² (自由度調整済み決定係数)
ケース1	地価 (2019年)	5指標19項目	線形モデル	0.484
ケース2	地価平均変動率 (2016年~2019年)	5指標19項目	線形モデル	0.284
ケース3	log(地価) (2019年)	log(5指標19項目)	両対数モデル	0.484
ケース4	log(地価) (2019年)	5指標19項目	片対数モデル	0.498

第3章 地価形成の影響要因の分析

◆ 解析方法:ステップワイズ法による重回帰分析

	従属変数	独立変数	重回帰分析	R ² (自由度調整済み決定係数)
ケース1	地価 (2019年)	5指標19項目	線形モデル	0.484
ケース2	地価平均変動率 (2016年~2019年)	5指標19項目	線形モデル	0.284
ケース3	log(地価) (2019年)	log(5指標19項目)	両対数モデル	0.484
ケース4	log(地価) (2019年)	5指標19項目	片対数モデル	0.498



R² は0.498と最も高く、ケース4の片対数モデルを採用した

第3章 地価形成の影響要因の分析：片対数モデル

変数名	標準化係数	非標準化係数		t 値	有意確率
	標準偏回帰係数	偏回帰係数	標準誤差		
(定数)	-	12.396	0.084	147.797	0.000
第一種低層住居専用地域ダミー	0.225	0.185	0.061	3.017	0.003
工業用地面積	-0.167	-3.066/10 ⁶	0.000	-2.219	0.029
空地面積	0.283	1.138/10 ⁵	0.000	3.542	0.001
都市公園面積	0.076	2.154/10 ⁶	0.000	0.879	0.382
駅までの距離	-0.357	-3.400/10 ⁴	0.000	-4.963	0.000
大公園までの距離	-0.164	-8.907/10 ⁵	0.000	-2.097	0.039
小公園までの距離	-0.258	-3.100/10 ⁴	0.000	-2.935	0.004
自由度調整済み決定係数 R ²	0.498				

「駅までの距離」>「空地面積」>「小公園までの距離」>「第一種低層住居専用地域ダミー」
 >「工業用地面積」>「大公園までの距離」>「都市公園面積」

第3章 地価形成の影響要因の分析：片対数モデル

変数名	標準化係数	非標準化係数		t 値	有意確率
	標準偏回帰係数	偏回帰係数	標準誤差		
(定数)	-	12.396	0.084	147.797	0.000
第一種低層住居専用地域ダミー	0.225	0.185	0.061	3.017	0.003
工業用地面積	-0.167	$-3.066/10^6$	0.000	-2.219	0.029
空地面積	0.283	$1.138/10^5$	0.000	3.542	0.001
都市公園面積	0.076	$2.154/10^6$	0.000	0.879	0.382
駅までの距離	-0.357	$-3.400/10^4$	0.000	-4.963	0.000
大公園までの距離	-0.164	$-8.907/10^5$	0.000	-2.097	0.039
小公園までの距離	-0.258	$-3.100/10^4$	0.000	-2.935	0.004
自由度調整済み決定係数 R ²	0.498				

「駅までの距離」>「空地面積」>「小公園までの距離」>「第一種低層住居専用地域ダミー」
 >「工業用地面積」>「大公園までの距離」>「都市公園面積」

第3章 地価形成の影響要因の分析：片対数モデル

変数名	標準化係数	非標準化係数		t 値	有意確率
	標準偏回帰係数	偏回帰係数	標準誤差		
(定数)	-	12.396	0.084	147.797	0.000
第一種低層住居専用地域ダミー	0.225	0.185	0.061	3.017	0.003
工業用地面積	-0.167	$-3.066/10^6$	0.000	-2.219	0.029
空地面積	0.283	$1.138/10^5$	0.000	3.542	0.001
都市公園面積	0.076	$2.154/10^6$	0.000	0.879	0.382
駅までの距離	-0.357	$-3.400/10^4$	0.000	-4.963	0.000
大公園までの距離	-0.164	$-8.907/10^5$	0.000	-2.097	0.039
小公園までの距離	-0.258	$-3.100/10^4$	0.000	-2.935	0.004
自由度調整済み決定係数 R ²	0.498				

「駅までの距離」 > 「空地面積」 > 「小公園までの距離」 > 「第一種低層住居専用地域ダミー」
 > 「工業用地面積」 > 「大公園までの距離」 > 「都市公園面積」

第3章 地価形成の影響要因の分析：片対数モデル

変数名	標準化係数	非標準化係数		t 値	有意確率
	標準偏回帰係数	偏回帰係数	標準誤差		
(定数)	-	12.396	0.084	147.797	0.000
第一種低層住居専用地域ダミー	0.225	0.185	0.061	3.017	0.003
工業用地面積	-0.167	$-3.066/10^6$	0.000	-2.219	0.029
空地面積	0.283	$1.138/10^5$	0.000	3.542	0.001
都市公園面積	0.076	$2.154/10^6$	0.000	0.879	0.382
駅までの距離	-0.357	$-3.400/10^4$	0.000	-4.963	0.000
大公園までの距離	-0.164	$-8.907/10^5$	0.000	-2.097	0.039
小公園までの距離	-0.258	$-3.100/10^4$	0.000	-2.935	0.004
自由度調整済み決定係数 R ²	0.498				

「駅までの距離」 > 「空地面積」 > 「小公園までの距離」 > 「第一種低層住居専用地域ダミー」
 > 「工業用地面積」 > 「大公園までの距離」 > 「都市公園面積」

第3章 地価形成の影響要因の分析：片対数モデル

変数名	標準化係数	非標準化係数		t 値	有意確率
	標準偏回帰係数	偏回帰係数	標準誤差		
(定数)	-	12.396	0.084	147.797	0.000
第一種低層住居専用地域ダミー	0.225	0.185	0.061	3.017	0.003
工業用地面積	-0.167	$-3.066/10^6$	0.000	-2.219	0.029
空地面積	0.283	$1.138/10^5$	0.000	3.542	0.001
都市公園面積	0.076	$2.154/10^6$	0.000	0.879	0.382
駅までの距離	-0.357	$-3.400/10^4$	0.000	-4.963	0.000
大公園までの距離	-0.164	$-8.907/10^5$	0.000	-2.097	0.039
小公園までの距離	-0.258	$-3.100/10^4$	0.000	-2.935	0.004
自由度調整済み決定係数 R ²	0.498				

「駅までの距離」>「空地面積」>「小公園までの距離」>「第一種低層住居専用地域ダミー」
 >「工業用地面積」>「大公園までの距離」>「都市公園面積」

第4章 大阪四大緑地周辺の住宅地の地価の形成要因 と公園緑地特性との関係性

◆ 地価推移

- 服部緑地周辺は、他の周辺住宅地と比較して、地価が高い
- 服部緑地に加えて大泉緑地周辺においても近年、住宅地の地価が上昇している

◆ 地価形成の影響要因

- 交通利便性を図る駅までの距離が近いことが強く影響する
- 第一種低層住居専用地域が指定されていることが強く影響する

【公園緑地の特性として】

- 住区基幹公園を中心とする小公園までの距離が近い
- 大規模公園までの距離が近い

第4章 大阪四大緑地周辺の住宅地の地価の形成要因 と公園緑地特性との関係性

◆ 地価推移


- 服部緑地周辺は、他の周辺住宅地と比較して、地価が高い
- 服部緑地に加えて大泉緑地周辺においても近年、住宅地の地価が上昇している

◆ 地価形成の影響要因

- 交通利便性を図る駅までの距離が近いことが強く影響する
- 第一種低層住居専用地域が指定されていることが強く影響する

【公園緑地の特性として】

- 住区基幹公園を中心とする小公園までの距離が近い
- 大規模公園までの距離が近い

 公園緑地の社会的価値の一つとなる経済的価値の一端が見出せた