

歴史保存地区指定と景観の影響 — 神戸市北野町山本通地区の事例

課題:

歴史保存地区はかねてより我が国の貴重な文化財として行政により保護されてきた(文化財保護法)。近年のインバウンド観光重視の観点から観光資源としても注目されているが、その保護規制や助成に対する厳密な政策評価は行われていない。

LIFULL HOME'S の物件データは今まで政策評価に使用されていた不動産鑑定データと大きく異なる



本研究を文化政策に対するEvidence Based Policy Makingの嚆矢としたい

関連研究の海外との比較:

海外の事例

1. **ヘドニック法**を用いた最初の評価事例
メリーランド (Ford, 1989)
2. 景観の外部効果が確認
テキサス (Coulson・Leichenko, 2001)
3. 統計的因果推論確立へ
 - 3.1. **操作変数法(IV)**を用いた分析
シカゴ (Noonan他, 2011)
 - 3.2. **差の差分(Diff-Diff)**による政策評価
ニューヨーク (Been他, 2016)
イングランド (Ahlfeldt他, 2012)

日本の事例

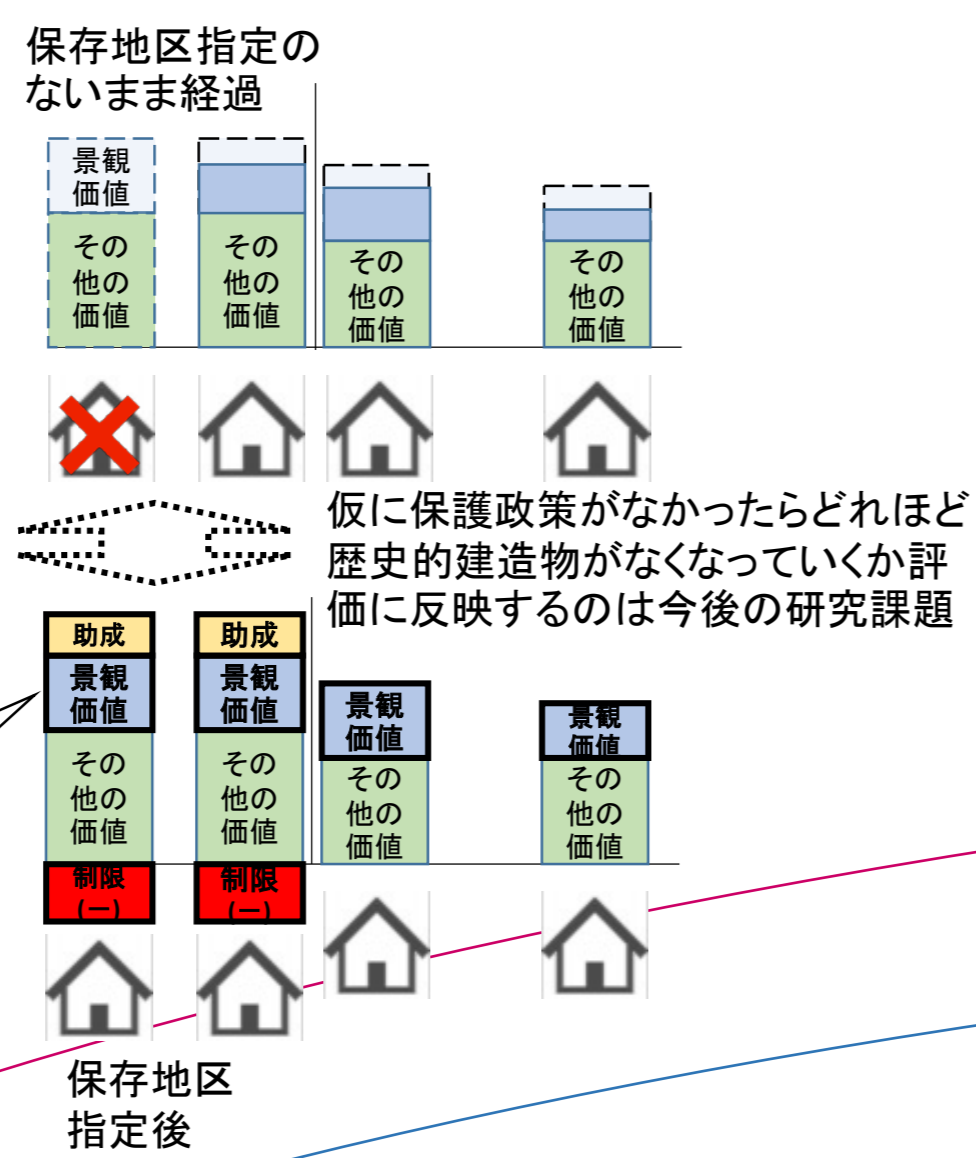
多くが海外事例の1に相当するが(一部差の差分)、使用しているデータは地価公示(調査)価格や固定資産税、相続税路線価などの鑑定価格を使用

- 金沢市 (宮脇他, 2007)
- 檀原今井町 (久保, 2008)
- 富田林寺内町 (久保, 2009)
- 彦根市 (久保, 2009)
- 京都市 (米本他, 2009)

研究手法:

1. 歴史的町並み保存地区の外部性(良好な景観)の検証
2. 歴史的町並み保存政策の助成(+)と規制(-)のネットインパクト

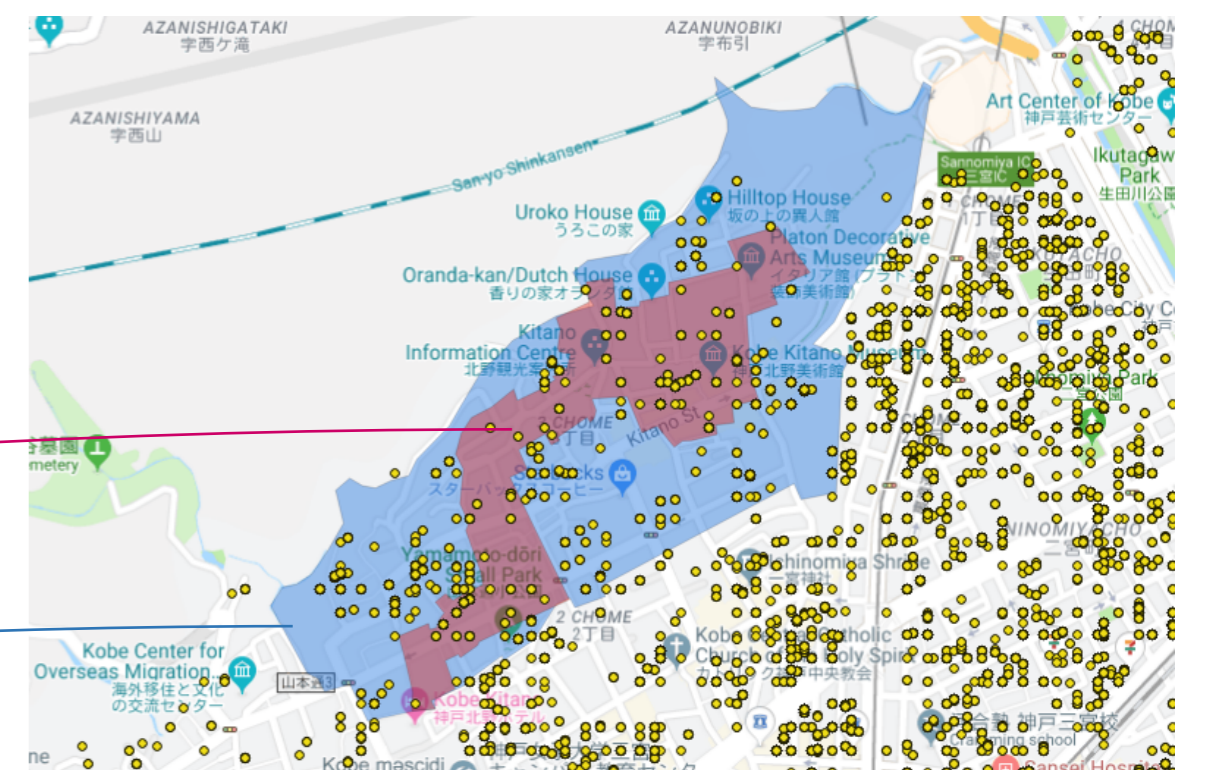
指定後の黒縁部分のみの評価
*その他の価値は家屋の特徴によりコントロール



データ:

「LIFULL HOME'S データセット」の賃貸物件データ(株式会社 LIFULL、国立情報学研究所)

- 不動産会社の賃貸希望価格
- 約15000オブザーベーション
- 詳細な物件の特徴データ
- 緯度経度を基に保存地区までの距離を算出



回帰モデル:

$$\ln R_i = \beta_1 + \beta_2 I1_i + \beta_3 I2_i + \beta_4 D_i + \beta_5 D_i^2 + \sum_{k=6} \beta_k X_{ki} + \sum_{t=1} \gamma_t M_{it} + \varepsilon_i$$

$\ln R_i$ = ln 賃貸価格/月

$I1_i$ = 重伝建ダミー

$I2_i$ = 重伝建地区外景観地区ダミー

D_i = 重伝建地区からの距離

X_{ki} = 物件要素(床面積、築年数、最寄り駅からの距離)

M_{it} = 月年ダミーによる固定効果

β_2 = 重伝建地区のネットインパクト

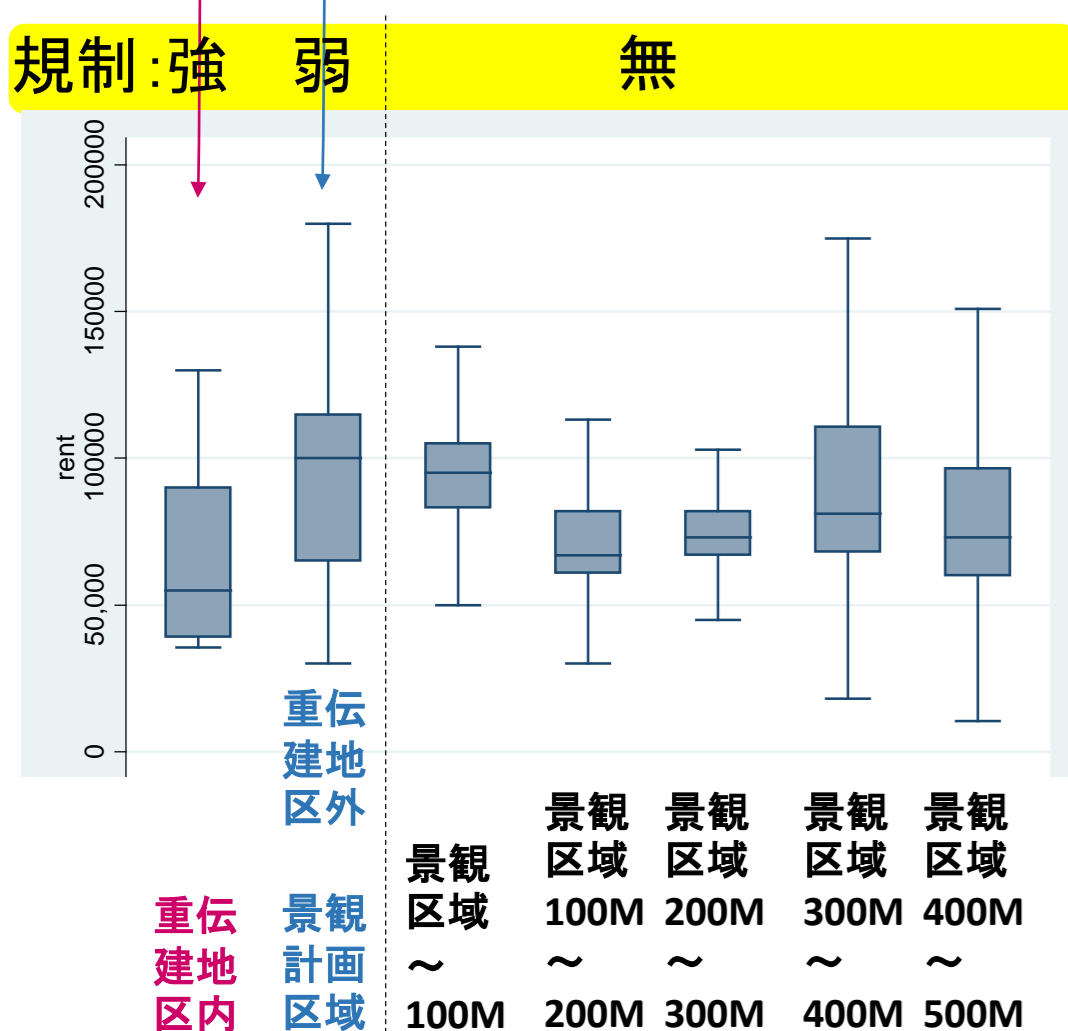
β_3 = 景観地区のネットインパクト

D_i と D_i^2 = 重伝建地区の外部性

対象: 兵庫県神戸市北野町・北野町山本通
1979年 都市景観形成地域、伝建地区指定
1980年 重要伝統的建造物群保存地区選定



分析結果:



	(1)	(2)
In the preserved area	-0.294*** (0.0170)	-0.382*** (0.0177)
In the landscape area but not in the preserved area	0.112*** (0.00999)	-0.0702*** (0.0130)
Distance in buffer		-0.00127*** (8.37e-05)
Distance in buffer sq.		2.00e-06*** (1.56e-07)
Building age		-0.0176*** (0.000571)
Building age sq.		0.000200*** (1.18e-05)
House Area		0.00305*** (5.93e-05)
Distance from Station		-6.10e-05*** (9.38e-06)
Constant	11.30*** (0.00299)	11.60*** (0.0288)
Month-year fixed effects	No	Yes
Observations	15,654	15,651
R-squared	0.028	0.269

今後の課題と研究計画:

政策提言に必要な**一般化可能性**を探る必要性

1. 神戸市や異人館地区という特殊なケースから一般化することは難しく、全国118地区全てで同様の評価を遂行中である。

統計的因果推論を確立する必要性

2. 名古屋市有松地区と彦根市河原町芹町地区については地区指定前後の不動産データが存在するため、より厳密な**差の差分**が可能であり、現在遂行中
3. 118地区の全データから指定区域境界近辺のデータを十分にそろえ、**地理的回帰不連続デザイン**による地区指定の影響を測定する

参考文献

1) Ahlfeldt, Gabriel M., Nancy Holman, and Nicolai Wendland (2012): An Assessment of the Effects of Conservation Areas on Value, London, United Kingdom, English Heritage
2) Been, Vicki, Ingrid Gould Ellen, Michael Gedal, Edward Glaeser, and Brian J. McCabe (2016): Preserving History or Restricting Development? The Heterogeneous Effects of Historic Districts on Local Housing Markets in New York City, *Journal of Urban Economics*, 92, pp.16-30
3) Coulson, N. Edward, and Robin M. Leichenko. "The Internal and External Impact of Historical Designation on Property Values." *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 23, no. 1 (2001/07/01 2001): 113-24.
4) Ford, Deborah Ann. (1989): "The Effect of Historic District Designation on Single-Family Home Prices." *Real Estate Economics* 17, no. 3: pp.353-62.
5) Kubo, H. (2008): Evaluations on the sustainability and economic value of town management of historic quarter preservation: in case of Imai-cho in Kashihara City, Nara Prefecture. *Journal of the City Planning of Kinki region, Japan*, 8, pp.121-143

6) Kubo, H. (2009): Evaluation of town management effect of temple centered historic quarter: in case of Tondabayashi City in Osaka Prefecture by the hedonic approach. *Journal of the City Planning Institute of Japan*, 42, pp.76-83
7) LIFULL Co., Ltd. (2015): LIFULL HOME'S Monthly Data of Rentals and Sales. Informatics Research Data Repository, National Institute of Informatics. (dataset). <https://doi.org/10.32130/idr.6.3>
8) Miyawaki, Masaru, and Chihiro Kajiwara (2007): A Study on the Influence of Townscape Regulations on the Land Price: Case Studies of Land Price by the Hedonic Approach in Kanazawa, Kurashiki, and Hagi City, *Journal of the City Planning Institute of Japan*, 42(3), pp.115-20
9) Noonan, Douglas S., and Douglas J. Krupka (2011): Making-or Picking-Winners: Evidence of Internal and External Price Effects in Historic Preservation Policies, *Real Estate Economics*, 39(2), pp.379-407
10) Yonemoto, Hiroya, Naoya Kuriyama, Masatake Murahashi, and Takeyuki Okubo (2009): A Study on the Maintenance Policy of the City Area Scene Considering Economic Effect of the Scene Formation: A Case Study of Historic City Area in Kyoto City, *Journal of the City Planning Institute of Japan*, 44, p.69