

# 多摩川沿川における高規格堤防整備がもたらす市街地への効果の検証

水辺・まちづくりグループ 研究員 伊東 利彦

## 1. はじめに

高規格堤防は、人口が集中し、中枢的な社会・経済活動を担っている大都市圏での洪水による壊滅的な被害を受けることのないように、超過洪水に対応した幅の広い堤防を整備するものである。この高さの30倍の幅を有する高規格堤防は超過洪水の越流・浸透等の作用に耐える構造をもち、堤防の表面は、通常の土地利用ができる。従来の堤防整備事業とは大きく異なり、用地買収を行わず、市街地整備事業との共同事業で行うことが基本となっている。

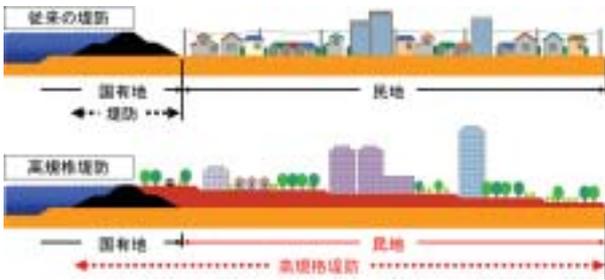


図-1 高規格堤防の整備イメージ

よって図-1のイメージ図の様に、まちづくりと高規格堤防の共同事業によって、堤防下にあった既存の密集市街地が、道路が整備されて密集状態が解消された好ましい市街地環境をもつ新市街地として、整備・再生されることとなる。

図-2は高規格堤防の各種効果を示したものである。

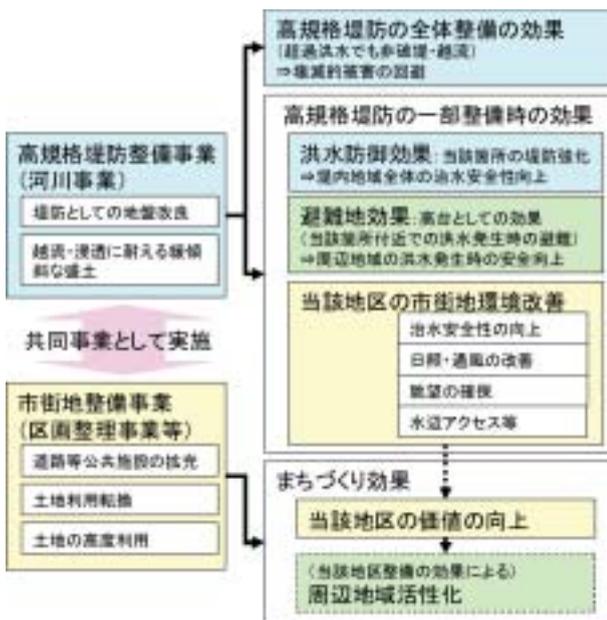


図-2 高規格堤防整備事業の効果

高規格堤防整備は堤内地全体の治水安全性向上を目的とした河川事業であるが、図-2に示すように、日照・通風の改善、眺望の確保、水辺へのアクセス等、様々な整備効果を発揮する。2008年9月のリーマンショックに端を発した経済不況は東京圏の地価下落の要因ともなっている。そこで高規格堤防整備が都市環境改善に貢献しているのであれば、最近の地価下落に対して抑制効果があるのではないかという仮説をたて、定量的に検証した結果を以下に示す。

## 2. 調査方法

高規格堤防整備事業が実施された地区内における事業前の路線価と現在の路線価を調査し、近傍の路線価の同期間における変動と比較して、高規格堤防整備による地価への影響について分析する。

表-1 土地評価の比較

	事業前	事業後	前後比値	同年代比
事業地区内	路線価 100	路線価 110	1.1	1.0
事業地区外	路線価 100	路線価 105	1.05	1.0

高規格堤防整備事業実施地区内の道路としては、図-3の様に事業区域内を通過する道路あるいは事業区域の前面道路を対象として設定する。比較対象とする地区外道路としては、高規格堤防整備事業地区の上流、下流の河川沿い道路など事業地区周辺の道路を複数地点を設定し、その平均をもって地区内外の代表地価とする。



図-3 調査地点位置の事例



図-4 多摩川沿川の調査地区位置図

### 3. 調査地区

調査対象地区は図-4に示す東京都と神奈川の県境に沿って流れる多摩川沿川の高規格堤防施工済み地区とする。表-2に対象地区のプロフィールを示す。

表-2 調査対象地区と路線価比較年次

地区名	所在地	延長(m)	1段 事業実施年度 下段 路線価比較年次
多摩川沿川高規格堤防施工済み地区	本郷川	130	1988年度～1992年度 1993年 vs 1991年
	下丸子	1000	1993年度～1995年度 1993年 vs 1991年
	染地	320	1997年度～1999年度 1999年 vs 1991年
	戸出	400	1997年度～1999年度 1999年 vs 1991年
	古市場	160	1998年度～1999年度 1999年 vs 1991年
	矢野口駅周辺	300	1999年度～1999年度 1999年 vs 1991年
	稲城北緑地公園	1000	1999年度～1999年度 1999年 vs 1991年
	東町	90	1999年度～1999年度 1999年 vs 1991年

### 4. 地価指数の留意点

調査は高規格堤防整備事業の事業実施前と現在の2時点とした。事業実施前の概ねの時期をあわせた方が比較しやすいと考えられるため、平成8、9年と平成13年を事業実施年度として選定した。さらに、平成12年度を100にした市街地価格指数で路線価格比較年次を割り戻して同じ条件で比較できるように調製した。ちなみに平成21年9月時点の東京圏ちなみに平成21年9月時点の東京圏の市街地価格指数は全用途平均で70.2にまで下落している。

### 5. 調査結果

#### (1) 概要

調査を実施した8地区の高規格堤防整備地区の地区内外の地価を高規格堤防事業前の時点と高規格堤防事業完了後の現在時点で比較することした結果を表-3に示す。

多摩川2丁目、下丸子、戸出、古市場及び矢野口駅周辺地区等の5地区において5~33%程度、地区内の方が地区外に比べて高い路線価の評価を得ている。

高規格堤防整備による地区内の日照、通風の改善、眺望条件の改善などが路線価に影響を与えていると推測される。

リーマンショック後の地価下落により、東京圏の市街地価格指数は全用途平均で平成13年3月の時点をもととして比較すると、平成21年9月時点で0.76まで指数が下がっている。よって東町地区も下落率がより小さい範囲にとどまっているのは高規格堤防整備効果も寄与していると思われる

#### (2) 高規格堤防上の土地利用と増進率

染地地区と稲城北緑地公園地区の2つの地区は、高規格堤防で整備された対象が市街地ではなく公園、運動施設として整備されたために事業地区内と事業地区外の路線価評価にほとんど格差がなく地区内外の差異は限りなく1に近い値となっている。また戸手地区は、一部堤外地もあった関係で高規格堤防整備事業後の路線評価は飛躍的に向上している。図-4の調査位置図に示す様に多摩川の滞筋がS字カーブして地区に近づいており、林立するマンション群の前に水面が広がりすばらしい景観を形成している。

表-3 高規格堤防事業施工地区内外の価格変動

地区名 施工延長m	事業前の路線価		H21年の路線価		事業前 後 の上昇 率 (②/①)	地区内外 の差異 ※	
	年次	地点	価格 ① (千円/ ㎡)	地点 ②			価格 (千円/ ㎡)
多摩川2丁目地区 120m	H8年	地区内	219	地区内	370	1.69	1.081
		地区外	246	地区外	392	1.59	
下丸子地区 1000m	H13年	地区内	413	地区内	399	0.97	1.141
		地区外	528	地区外	447	0.85	
埴地地区 320m	H8年	地区内	173	地区内	292	1.69	0.992
		地区外	185	地区外	317	1.71	
戸手地区 400m	H8年	地区内	189	地区内	337	1.78	1.338
		地区外	255	地区外	340	1.33	
古市場 190m	H8年	地区内	210	地区内	328	1.56	1.108
		地区外	244	地区外	344	1.41	
矢野口駅周辺地区 380m	H8年	地区内	176	地区内	242	1.37	1.058
		地区外	199	地区外	258	1.30	
稲城北緑地公園 1000m	H9年	地区内	170	地区内	214	1.25	1.002
		地区外	173	地区外	216	1.25	
東町地区 90m	H13年	地区内	313	地区内	249	0.80	0.988
		地区外	271	地区外	218	0.81	

※地区内外の差異とは高規格堤防整備地区内の平成21年の路線価を事業前の路線価で割ったものを②とし、地区外の平成21年の路線価を事業前の路線価で割ったものを①として②を①で割った値

### (3) 高規格堤防整備の規模と増進率

高規格堤防は整備規模が大きくなるほど、地区内外の路線価の差異が大きくなる傾向がある。これは高規格堤防整備の範囲が広ければ、当然まちづくりの範囲も大きくなり開発のスケールメリットが働くためだと推測される。戸出地区や次に紹介する下丸子地区の様に高層マンションが林立するとそれに伴い近傍に商業施設なども立地も進む。この様に規模が大きいくほど都市機能が高度化され評価も上がる。

## 6. 下丸子地区の高規格堤防の実際

写真-1は今回調査対象地区の1つである下丸子地区を上流側から下流に向けて取った写真である。マンションは高規格堤防整備区域内にたっている。手前左から奥側に向かって桜並木になっているが、高規格堤防整備地区内はもともと堤防の法下にあった桜が堤防上に移植されている。



写真-1



写真-2

写真-2は堤防天端から堤内地側に向かっての撮影した写真であり、右手前から左奥にかけて、高規格堤防整備地区内と地区外の境界に発生する擁壁がたっている。画面左は地区外で低くなっている。一番奥には商業施設の看板が見えている。



写真-3

写真-3は写真-1の天端道路を歩いていた人がいた付近からとったものですが、多摩川の河川敷で遊んでいた家族が横断歩道を渡って高規格堤防地区内に戻っていった。画面に映っている桜並木は、4月の満開の頃はとても見事です。

## 7. 終わりに

下丸子地区の写真でも分かるように高規格堤防が整備されると治水上の安全度が高まるだけでなく日照や通風がよくなります。また市街地の評価も高まることも証明されました。さらに、この写真のように人々が、気軽に川にアクセスできて川の豊かな自然環境を楽しむことができるように、高規格堤防の整備が進むといいなと思います。