



人と環境にやさしいトランジットモデル都市をめざして RACDA

第 259 号 2025/ 8

コンパクト & ネットワーク

地価上昇・選ばれる岡山の魅力

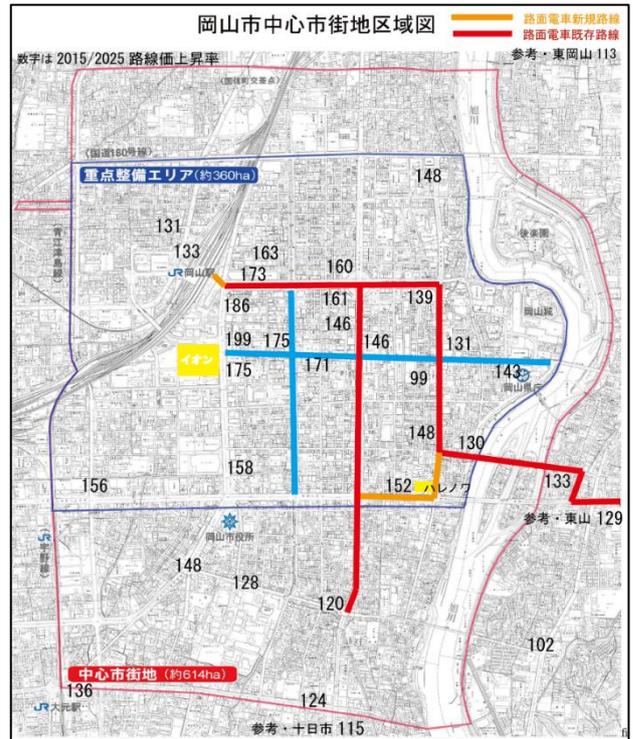
■毎年 7/1 に公表される路線価(土地価格の目安)は、都市の魅力のバロメーターだ。人が集まりそう、住むにも遊ぶにも商売するにも、土地の価格を通じて、都市への期待値を測るもの。都市圏では「駅から 3 分」など特に鉄道の利便性が大きく影響する。もちろん幹線道路が開通しても上がるが、定時定路線の電車バスがある所は、通勤通学にも使え、飲み会など街で楽しむ仕掛けとなり、路線価は高くなる。10 年単位でみると、その都市の発展具合が分かる。

岡山市都心部の 2015-2025 の 10 年推移図

■岡山都心路線価は、順調に上昇しており、特に路面電車駅前乗り入れ工事が始まり、駅前および路面電車沿線から東山までの値上がり大きい。岡山駅は新幹線や JR 路線がある中四国一の交通結節点だから、この効果が出ている。イオン進出も岡山駅の存在抜きには語れないが、一車線化されて歩行者空間となったハレまち通りもぐっと上がった。そして路線価上昇は岡山市にとって、住民税とともに自主財源の柱である固定資産税をぐっと押し上げている。

2013 年以來岡山市の固定資産税は 501 億から 586 億と 85 億も伸びており、福祉・教育財源にもなりうる。

■今回は岡山県南部の主要駅周辺の路線価の推移地図を作成してみた。また 2024 年作成の QGIS に表示した JR とバスの運行頻度図(GTFS-GO 使用)と重ねて表示した。すると、JR 岡山駅から 8 方面に伸び



る JR 線の駅(西川原・高島・東岡山・法界院・北長瀬・大元・西市・妹尾・三門・大安寺)周辺では、地価が 10-25%上昇していることがわかる。(西大寺駅は停滞、投資が必要) 倉敷駅周辺も路線価が大きく伸びている。倉敷美観地区ではコロナで値下がり後、インバウンド需要で高騰に転じた。倉敷近郊の西阿知・茶屋町・早島駅も伸びている。岡山県南は岡山倉敷連星都市圏を形成しており、JR 山陽線によって備前から福山までが通勤都市圏を形成している。また JR 瀬戸大橋線マリンライナーにより、香川県の学生が大量に岡山に来ており、学生の街・岡山として岡山市中心部の魅力の柱でもある。



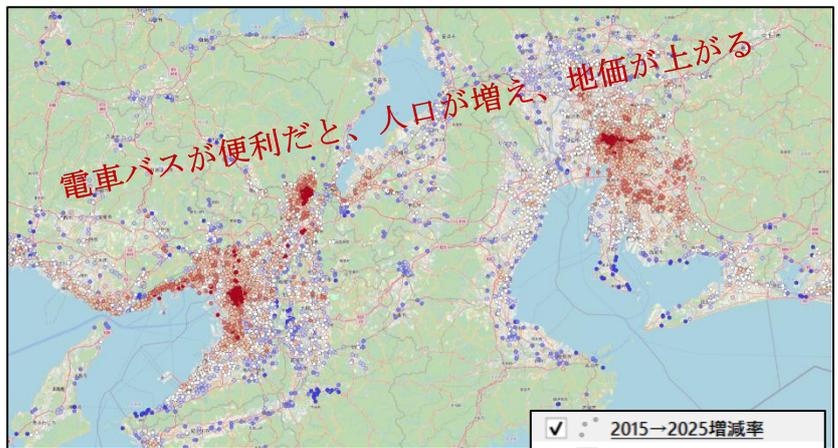
■さて道路との関係はどうなのか、あるいは全国との比較はどうなのかと議論になった。そこで国交省の地価公示価格がオープンデータになっているのを利用して、QGIS の地図上に 2015 と 2025 を比較して、基本調査地点の数字を表示した。(トラフィックブレイン・太田恒平提供)

なんと岡山だけでなく全国の同規模の政令市などとも比較できるが、この 10 年の岡山の地価上昇は札幌・仙台・広島・福岡に次ぐものとなる。このデータに、GTFS の JR とバスの便数データを重ねると、交通と地価との関係がよくわかり、交通計画や都市計画にも使える。バイパスなど道路網との関係も判明する。



2015-2025 全国公示価格推移図(スマホでも見える) <https://x.gd/itRyQ> ⇒ ⇒ ⇒

■各都市の比較をしてみると、政令市間でもかなりの差があることがわかる。全国図では値上りを赤、値下りを青で示しており、東京一極集中と地方主要都市への集中が鮮やかにわかってしまう。



GGIS データ化

都市図は QGIS の 1/100000 からスクショ

地域図は QGIS の 1/1000000 からスクショ

公示地価は国土交通省国土数値情報を使用

<https://racda-okayama.org/archives/5108> ⇒ ⇒ ⇒

岡山・広島 GTFS データは RACDA

地価の数字は 2025/2015 の比率、2015 を 100 とする



2015→2025増減率	
<input checked="" type="checkbox"/>	● 0 - 75
<input checked="" type="checkbox"/>	● 75 - 85
<input checked="" type="checkbox"/>	● 85 - 95
<input checked="" type="checkbox"/>	○ 95 - 105
<input checked="" type="checkbox"/>	● 105 - 130
<input checked="" type="checkbox"/>	● 130 - 180
<input checked="" type="checkbox"/>	● 180 - 1000

NPO 法人公共の交通ラクダ(RACDA)
 事務局 〒700-0823 岡山市北区丸の内 1-1-15 禁酒会館 3F TEL&FAX 086-232-5502
 E-mail: info@racda-okayama.org
 URL: http://www.racda-okayama.org

RACDA 検索

