

景観協定及び建築協定における基準が 景観価値に及ぼす効果

学生氏名 青木 大夢
指導教員 皆川 勝

平成15年に「美しい国づくり政策大綱」が政府によって掲げられ、良好な景観形成が求められるようになった。近年、景観協定数は着々と数を増やしている。景観協定を締結することにより、景観価値は守られていくが、そのことが実質的金銭価値に繋がるのか不明瞭である。また、現在締結されている景観協定に相違やそれぞれの地域の個性等との関係性を明確にしていくことも今後締結が進められる景観協定にとって重要である。本研究では、歴史が浅い景観協定の地価への影響を計るために、景観協定に類似した協定である建築協定を締結している地域の地価の変動を調査し、考察した。また、景観協定が締結されている地域の協定内容が現在どのようなものであるかを協定による基準の違い等も調査し、考察した。

Key Words : *landscape agreement, building agreement, Land price, Landscape Law, City planning*

1. 序論

(1) 研究背景

ローマ時代の技術者が土木・建築構造物を造る際に考慮した用・強・美という言葉がある¹⁾ように、西欧では古来より美の概念を都市形成の重要な要素としてきた。一方、近代から現代におけるわが国では、美という概念をおきざりにして、用・強に重点を置いて景観形成が成されてきた²⁾。しかし、こうした反省から平成15年に「美しい国づくり政策大綱」³⁾が政府によって掲げられ、平成17年6月に景観緑三法⁴⁾が施行され、良好な景観形成が求められるようになった。

景観への関心が高まる中、近年、景観法に基づく景観協定を結ぶ動きが多くみられるようになった⁵⁾。景観協定とは、特定地域内の土地所有者全員が協定を結び、良好な景観を保持し、景観価値を保持しようという試みである。また、協定期間内であれば、協定を締結した土地の所有者が変更した場合も、その協定内容は継承される。景観協定によって住民が自宅を確実に管理することから、様々な近隣トラブルを防ぐ役割も果たす。景観協定の認可は平成19年3月31日、岐阜県各務原市のテクノプラザ北エリア、南エリアに始まり、平成25年1月1日時点では40の景観協定が認可されている。図-1に年別景観協定認可数を示す。

景観協定では景観行政団体によって策定された景観計画より、細かく基準を設ける事ができる。設けられる主な基準は、建築物、緑化、囲障、屋外広告物、工作物等、

多岐にわたり、また、維持管理に対する基準も設けられる為、今ある景観を保全しやすい環境を造る事が出来る。

景観協定の景観を守る基準は良好な景観形成をもたらす半面、住民の意匠に対する自由度を制限する事や管理に対する負担を強いる事になる。景観の価値が社会的に評価できると言い難い現状であるが、美しい景観を保つことで資産価値の維持に繋がることは、景観協定を結び開発された住宅街の人気の高い事からも伺える。

景観協定の基準を厳格化する事により、景観価値は保たれるが、意匠の自由度の減少や住民の負担が増加することから、現在結ばれている景観法に基づく景観協定の基準の相違景観価値に及ぼす影響に関する資料を提供す

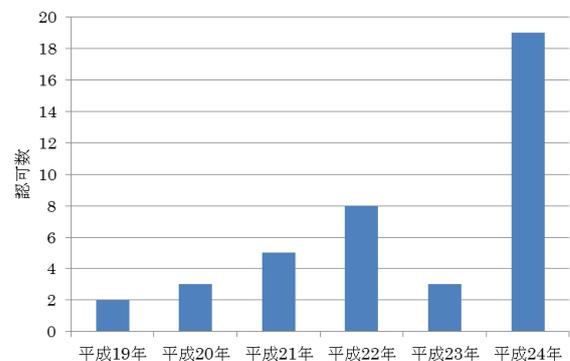


図-1 年別景観協定認可数（平成25年1月1日時点）

る事は重要である。

(2) 既往の研究

景観規制により創造される景観の価値について、様々な研究がなされている。国土交通省では景観を分析する手法として次のようなものが挙げられている。

景観という主観的に評価されがちである理由によって、市街地を規制していくことが以前から大きな問題になっていた。国土交通省・都市・地域整備局都市計画課の景観形成による経済価値分析⁶⁾では、適切な判断のために貨幣換算できる形で評価できる方法を提示し、検討が進められた成果をまとめた。主に、ヘドニック法とコンジョイント分析について取り上げている。

地域の良好な景観の形成の促進のため、建築物や工作物の形態意匠、高さ等に対する規制を導入し、あるいは導入を検討する例が多く見られる。こうした景観規制は、地域の良好な景観形成の促進につながる一方で、生活環境や経済活動に対してプラスとマイナスの両面の効果を及ぼすものと考えられる。このような規制を導入することにより、結果として容積率や建築物の高さなど希少な都市空間を過度に抑制する方向で機能しないよう、景観価値を守ることにより失われるものと景観価値の双方を把握することが望まれている。そこで景観に係る建築規制の分析手法に関する研究会では国土交通省住宅局の建築物の景観規制の効果⁷⁾について報告し、今後の景観規制のマニュアルとして活用されることを願い、ヘドニック法による絶対高さ制限の効果の方法の基礎を紹介している。

実際に景観価値を、ヘドニック・アプローチを用いて調査した宮脇らの研究⁸⁾がある。景観規制のある地域で、さらに長い間景観保全に取り組んできた地域として、金沢、倉敷、萩を対象とした。地価関数を推定することで環境や社会資本の変化の有無による価格の差を貨幣タームで評価する手法であるヘドニック・アプローチを用いた。

金沢市内の異なる景観規制がかけられた比較を行った結果 高度地区12mは、伝統地区と共に指定された場合のみ地価を上昇させており、景観規制の効果を推測することできる。また、工業地域においては伝統建造物であってもマイナスとなったため、地域性の関係性がみられたことが示されている。

CVM (Contingent Valuation Method) を利用して景観規制の実効性を示した長谷川の研究⁹⁾がある。景観に対する意識が高まりを見せている中、建築協定や地区計画など、既存の法制度を活用した住宅地の景観保護に対する取り組みも徐々に拡大しつつある。そこで、景観保護を行った場合の景観利益と景観保護の実効性について検

証されている。私人の自主規制により、住環境保護を図らせる場合を想定して、その状況変化に対する支払意思額 (WTP = willingness to pay) や受入補償額 (WTA = willingness to accept compensation) を質問し、それをもとに環境等の価値を定量的に推計する手法であるCVMを利用して検証されている。

市街地の景観的まとまりとその特徴を検討する研究として、高野らの研究¹⁰⁾がある。街路パターンの構造を定量的に解析する手法として英国ロンドン大学Bill Hillierらによって提唱、確立されたSpace Syntaxに着目し、これを用いた一般的な市街地の景観的まとまりとその特徴を把握する手法の検討を行っている。この研究により、大まかにその地区の景観の特徴を説明することができるという知見を得たことが示されている。

景観評価において緑の有効性が論じられるようになって、緑の視野に占める割合である緑視率がよく使われるようになった。緑視率は固定されたものとして算定されていたが、青木の研究¹¹⁾では視野の広がりによる比率の変化に注目して、多様な景観タイプに応じた緑視率算定の方法を、被験者を連れた現場実験によって確かめている。

これまで地区で自然に守られてきた景観や商売に関する暗黙のルールを明文化し、地区住民や店舗関係者が話し合いを行う場をつくることを目的とした、由布市湯布院町湯の坪街道周辺地区景観計画・景観協定・紳士協定に関して、その計画内容や策定プロセスを報告している高尾の研究¹²⁾がある。計画の主な特徴として、徹底した現地調査による課題分析、地区レベルでの景観法の活用、住民主体による景観計画の策定、景観計画と景観協定の一体的な活用、デザインチェックプロセスへ住民が参加できる体制が挙げられる。

町並みの景観保全のためのガイドラインづくりを目指した研究として溝渕らの研究¹³⁾がある。近世から多様な建築様式の現状把握を行っている研究が少ない。ことから827の建築物の画像から、構成要素をカテゴリーとしてクラスター分析を行った。また建築様式の地域分布を歴史的背景と関連付けて把握し、住民の意識評価実験を行う。基本的な建築様式の連続性を示している時代軸と、伝統に反し建築様式に連続性を示さない非伝統軸の2軸により示すことができたこと、また、地域分布を把握したものの明確な特徴分布を得られなかったことが示されている。

以上のように、景観協定という特定の規制に対する効果を検証した研究は少なく、また協定同士を比較している研究も少なく、景観協定を比較検証し、景観に対する価値との関係性を調査することは有意義である。

(3) 目的

近年、景観法の施行によって、景観行政団体が景観協定の締結を推進する動きがあり、景観協定数は着々と数を増やしている。景観協定を締結することにより、景観価値は守られていくが、そのことが実質的金銭価値に繋がるのか不明瞭である。また、現在締結されている景観協定に相違やそれぞれの地域の個性等との関係性を明確にしていくことも今後締結が進められる景観協定にとって重要である。

景観協定は歴史が浅いため地価への影響を図ることが困難であると考え、本研究では建築協定締結地域の地価の変動から景観協定に与える影響を調査・考察する。また現在景観法に基づく景観協定が締結されている地域の協定による基準の相違等を考察することを目的とする。

2. 景観協定

(1) 景観法¹⁴⁾

景観法は、我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。景観法自体は、都市景観を直接規制している訳ではなく、景観行政団体が景観に関する計画や条例を策定するための法制度となっている。

(2) 景観地区と景観協定¹⁵⁾¹⁶⁾

景観地区は、形態意匠の制限の他、建築物の最高限度、敷地面積の最低限度等について、市町村が都市計画として決定する。景観地区内で建築等を行うためには、形態意匠の制限に適合することについて、市町村長の認定を受けることが必要となる。認定制度は、一義的・定量的に定めることが難しい建築物等のデザインについて、都市計画で裁量的・定性的な基準を定め、市町村が個別の建築等の計画に対して都市計画との適合性を裁量的に判断する仕組みとなっている。形態意匠の制限以外の項目についても、建築確認の対象となる。

景観協定は、景観法（第81条）に基づき、景観地区内で土地所有者等の協定範囲内の全員の合意、景観行政団体の認可により結ぶことができる協定である。景観協定を結ぶことによって、地区計画よりも、より細かく、広い項目で意匠などを制限することができるようになる。また、土地所有者が、協定期間中に変更となった場合でも新しい土地所有者に対して景観協定により定められて

事項は有効である。

本研究で扱う景観協定とは従来の地域の条例による協定ではなく、景観法に基づく協定である。条例による景観協定は土地所有者が変更した場合、効力が失われる場合がある。また、景観法に基づく景観協定に比べ、強制力は低い。

(3) 建築協定¹⁷⁾

建築協定とは、建築基準法（第69条等）に基づく、建築基準法では満たすことのできない建築基準が必要な地域に対して、建築基準法で定められた基準と共にさらに基準を追加することが可能になる協定である。建築協定は、原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員合意に基づき、特定行政庁の認可を受けることで協定を結ぶことができる。建築協定により建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定めることが可能になる。また、土地所有者が協定期間中に変更があった場合でも、新しい土地所有者に対しても協定の事項は有効である。

平成19年度末日時点の有効建築協定数は都道府県・政令指定都市合わせて2803件にも及ぶ。

(4) 景観協定と建築協定

景観協定と建築協定は元となる法律は、景観法と建築基準法という相違があるものの、協定の締結方法や定められる基準が似通った部分が多い。法律を基にした協定違反に罰則があることや土地所有者が協定期間中に変更があった場合でも、新しい土地所有者に対しても協定の事項は有効である点などは同一である。また、建築協定で定められる建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準は景観協定でも定めることができる。景観協定は建築協定に緑地、工作物、屋外広告物、農地等の事柄を強化させた協定と見ることができる。

景観協定は平成19年に認可された岐阜県各務原市のテクノプラザ北エリアが全国初の景観協定であり、比較的新しい協定である。そのため、景観協定締結地域の地価の変動を明確に把握することは困難である。ところで、本研究では景観協定よりも歴史の長い建築協定の締結地域を基に今後の景観協定地域の地価への影響を予測評価していく。

3. 地価の評価

(1) 実勢地価について

土地の価値を表す指標として、国土交通省が行う地価

公示による地価、都道府県が調査を行う地価、実際の取引で成立した実勢地価等がある。実勢地価は、不動産取引で成立した時価をいい、実際の売り手と買い手の間で需要と供給が釣り合う価格である。取引がない場合には、周辺の公的データである公示価格、固定資産税評価額、路線価等から推定する価格を実勢地価としている。

本研究では、実際の需要と供給の関係を知るため、実際の取引成立価格である実勢地価を使用して調査を行う。

(2) 地価に影響する要因¹⁸⁾

大規模ターミナル駅周辺では、商業や業務の需要も多いため、高い地価水準となる。一方、駅から離れ、徒歩30分以上の場所の土地は、バス等の交通手段が整っていない場合、住環境が整っている場合でも地価は限定され低廉な価格となる。また、人々が便利であると感じる度合いによって、その土地の価格が変動するので地価の構成は交通の利便性を反映したものとなることが多い。ただし、建物を建てるための道路接面条件、土地の形状、勾配、排水などの条件や立地場所によっても地価は左右される。

4. 建築協定地域の地価変動

(1) 調査内容

建築協定締結地域における景観協定による地価への影響の有無を調査するために、建築協定締結地域の地価及び、締結地域外の地価を調査し、比較考察を行った。

(2) 調査対象地域

本研究では、全国で最も多くの景観協定が結ばれている地域である東京都府中市にある建築協定地域を対象とした。府中市は人口約26万人 総面積は約29m²市の総面積は国内708位であるが、人口は東京都内の市において八王子市、町田市に次いで3番目に多い地域である。同市の特徴として、の昼間人口と夜人口の差が少ないという点が挙げられる。これは、住宅地が多いが商店や大規模な企業も多いという職住近接によるものと考えられる。商業施設だけではなく、自然やレジャー施設が充実している為に、実際に暮らしている住民の生活実感値は都内第二位である¹⁹⁾。

(3) 対象とした建築協定

対象とした建築協定は国土交通省により公開されている平成19年度末日における建築協定認可概要データベースに存在する府中市内の建築協定である。対象とした建築協定を表-1、建築協定による基準を表-2に示す。

表-1 対象とした建築協定¹⁹⁾

番号	協定名称	認可日	住所
①	府中リバーサイド住宅地建築協定	平成5年5月6日	小柳町5-2-3
②	府中市住吉3丁目住宅地	平成6年4月14日	
③	府中市本宿4丁目住宅地	平成6年8月25日	
④	府中市みずきが丘西原住宅地	平成8年3月7日	西原町2-25-13
⑤	府中パークサイドアベンニュー武蔵野台住宅地	平成9年1月16日	朝日町1-29-3
⑥	府中市若松町3丁目住宅地	平成9年8月6日	若松町3-21-3
⑦	府中ピュアタウン武蔵野台住宅地建築協定	平成10年4月23日	白糸台3-35-6
⑧	府中アゼリア台	平成16年12月8日	晴美町1-24-26
⑨	プラウドタウン武蔵野台住宅地	平成17年12月13日	紅葉丘3-17-1
⑩	ネオパス府中多磨住宅地建築協定	平成18年5月19日	多磨町2-50-2
⑪	府中市浅間町3丁目戸建計画住宅地	平成20年1月23日	浅間町3-2-8

表-2 対象とした建築協定の基準¹⁹⁾

番号	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	最低敷地面積 (m ²)	高さ階数 (m)	壁面位置 (m)	塀
①	専用住宅			108以上	2(地下を除く) 10m以下	東西0.7・ 南北1	生垣フェンス 1.5以下
②							
③							
④	一戸建			100以上	2階以下10m以下 軒高7m	1.0以上	生垣フェンス 1.5以下
⑤	一戸建			110	10, 2F	0.6	1.5
⑥	一戸建			110	10m以下2階	1.25以上物 置を除	
⑦	一戸建			100	10, 2	0.5	透視可能なも の, 1.6以下
⑧	専用住宅	120	50		10	0.5・1・1.5	生垣1.8
⑨	専用住宅	80	40	115	10	0.5	石積み1.2
⑩	専用住宅			100			
⑪	専用住宅	80	40	100	10, 2	0.5	1.2m以下

表-3 建築協定地域と実勢地価所在地²⁰⁾

番号	協定地域の住所	協定地域の 用途地域	実勢地価所在地	実勢地価所在地 の用途地域
①	小柳町5-2-3	1低住	小柳町5-10	1低住
②			住吉町3-17	1低住
③			該当なし	
④	西原町2-25-13	1住専	該当なし	
⑤	朝日町1-29-3	1低住	朝日1-8	1低住
⑥	若松町3-21-3	1低住	若松3-17	1低住
⑦	白糸台3-35-6	1低住	白糸台2-9	1低住
⑧	晴美町1-24-26	1中住	晴美町1-12	1中住
⑨	紅葉丘3-17-1	1低住	該当なし	
⑩	多磨町2-50-2	1低住	多磨2-33	1低住
⑪	浅間町3-2-8	1住専	該当なし	

(4) 地価の調査結果

地価調査に用いた実勢価格は企画事業委員会編・東京都宅地建物取引業協会より出版されている昭和61年版から平成21年版東京地価図の情報をを用いて調査した。平成2年版及び平成3年版の資料は発見することができなかった。また、平成16年度のデータが元々存在しない実勢地価所在地がほとんどだったため、データから除いている。

建築協定の影響が考えられる建築協定地域に最も近い実勢地価所在地を建築協定地域の地価とした。それぞれの地価調査地域と実勢地価所在地は表-3に示す。③、

④、⑨、⑪については、近隣に用途地域が一致する地価所在地がなかったため、該当なしとした。

用途地域の違いによる経済的影響を避けるために、建築協定地域と府中市内の用途地域が一致するすべての実勢地価所在地の平均の値を比較対象として使用するものとした。

第一種低層住居専用地域の地価変動を図-2から図-7に、地価変動率を図-8から図-13に。第一種中高層住居専用地域の地価変動を図-14に、図-15に地価変動率を示す。地価の変動は昭和61年から平成21年までの一坪当たりの実勢地価を示す。地価変動率は実勢地価/前年の実

勢地価によって求めている。

また、①府中リバーサイド住宅地建築協定、②府中市住吉3丁目住宅地、⑥府中市若松町3丁目住宅地に関して、同町内で同じ用途地域の実勢地価との比較を行った。地価変動を図-16から図-18に示し、地価変動率を図-19から図-21に示す。

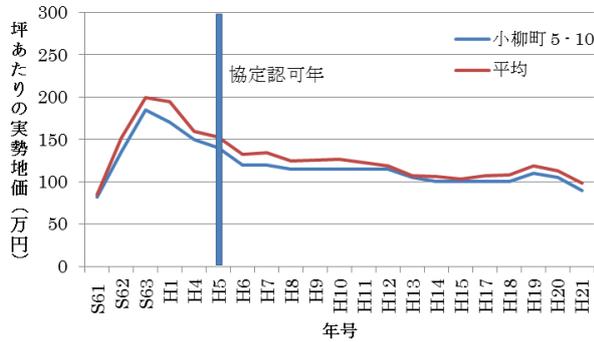


図-2 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び①府中リバーサイド住宅地建築協定における地価の変動

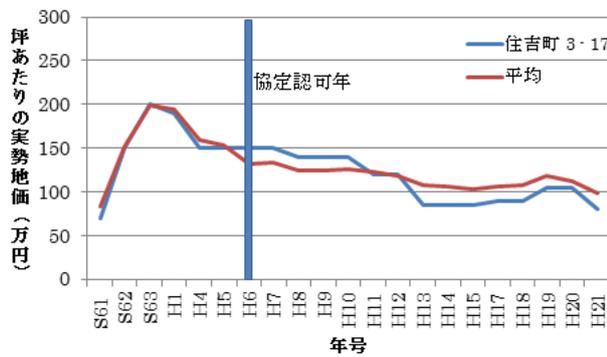


図-3 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び②府中市住吉3丁目住宅地における地価の変動

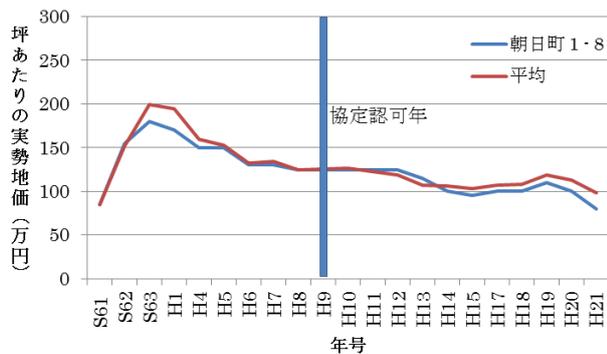


図-4 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び⑤府中パークサイドアバンニュー武蔵野台住宅地における地価の変動

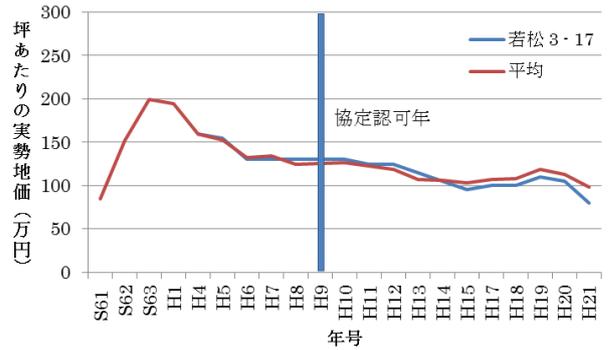


図-5 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び⑥府中市若松町3丁目住宅地における地価の変動

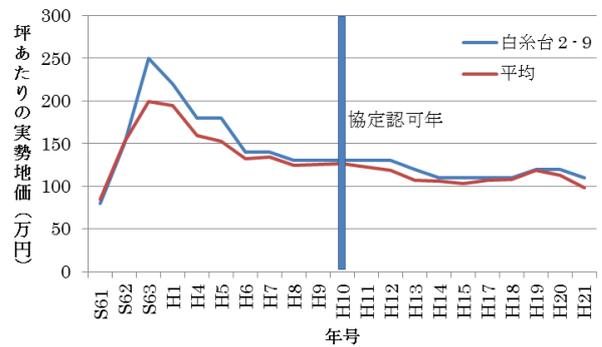


図-6 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び⑦府中ピュアタウン武蔵野台住宅地建築協定における地価の変動

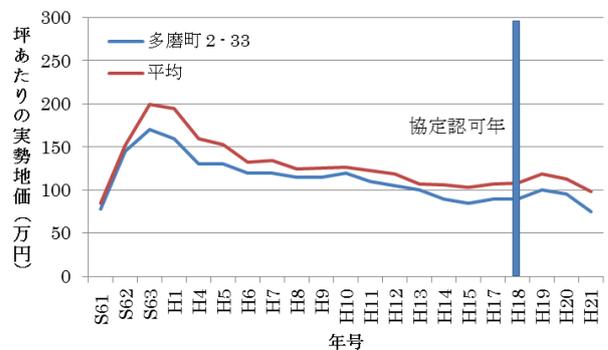


図-7 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び⑩ネオパス府中多磨住宅地建築協定における地価の変動

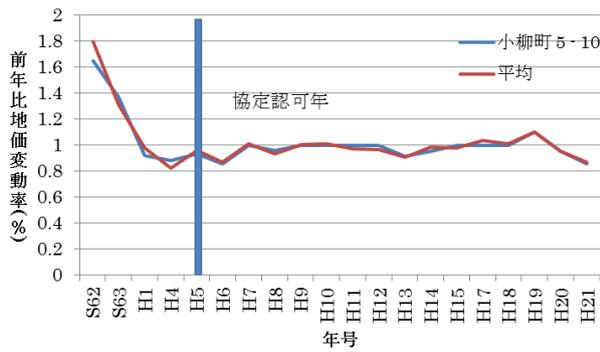


図-8 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び
①府中リバーサイド住宅地建築協定における地価の変動率

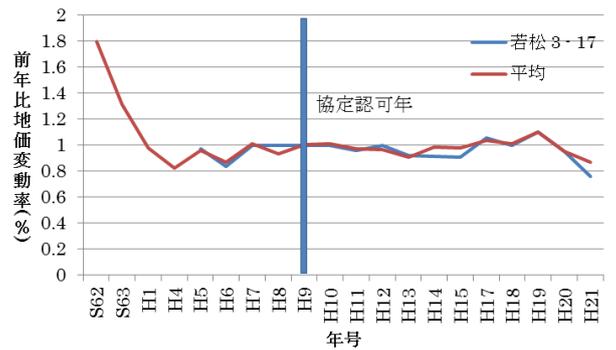


図-11 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び⑥府中市
若松町3丁目住宅地における地価変動率

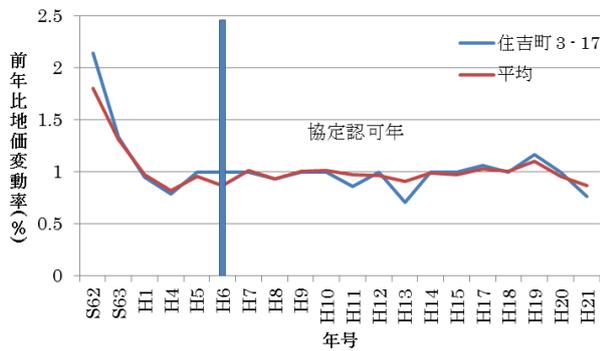


図-9 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び
②府中市住吉3丁目住宅地における地価の変動率

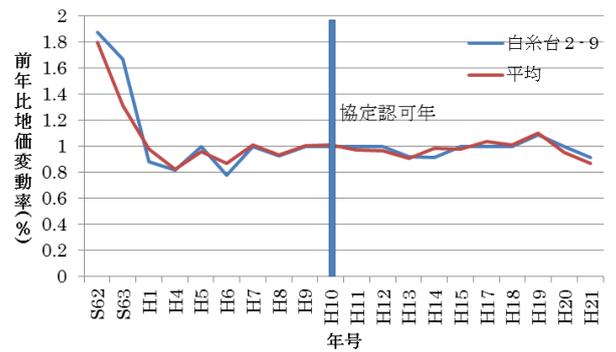


図-12 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び⑦府中ピ
ュアタウン武蔵野台住宅地建築協定における地価の変動率

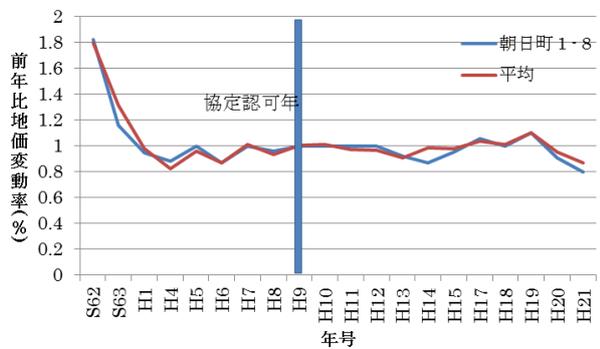


図-10 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び⑤府中
パークサイドアバンニュー武蔵野台住宅地における地価
の変動率

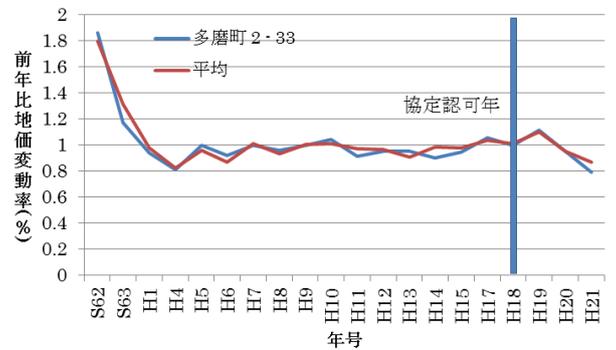


図-13 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び⑩ネオパ
ス府中多磨住宅地建築協定における地価の変動率

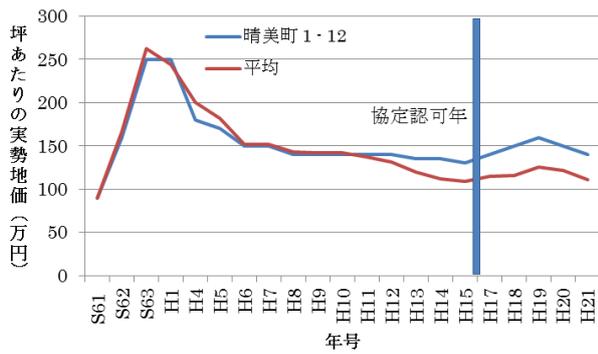


図-14 第一種中高層住居専用地域の平均地価の変動及び
⑧府中アゼリア台建築協定地域における地価の変動

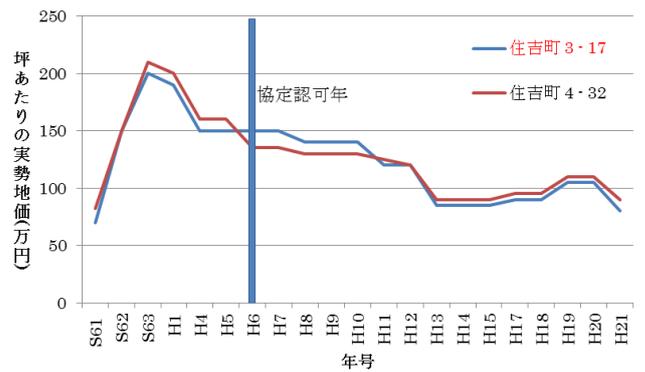


図-17 住吉町における第一種低層住居専用地域の地価の変動及び
②府中市住吉3丁目住宅地における地価の変動

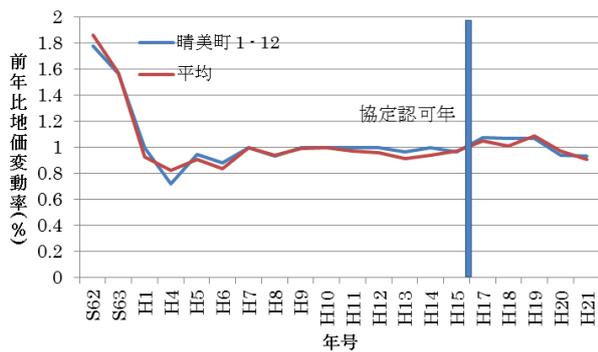


図-15 第一種中高層住居専用地域の平均地価の変動率及び
⑧府中アゼリア台建築協定地域における地価の変動率

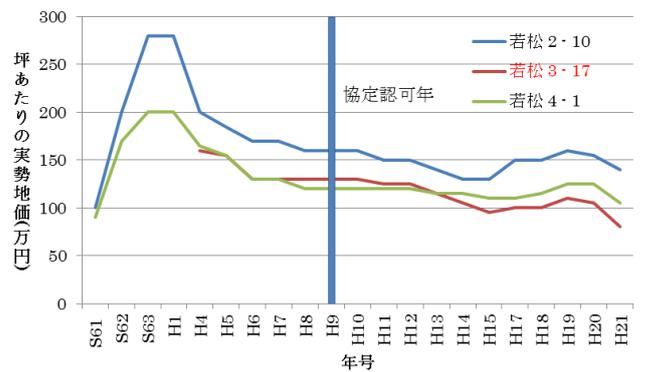


図-18 若松における第一種低層住居専用地域の地価の変動及び
⑥府中市若松町3丁目住宅地における地価変動

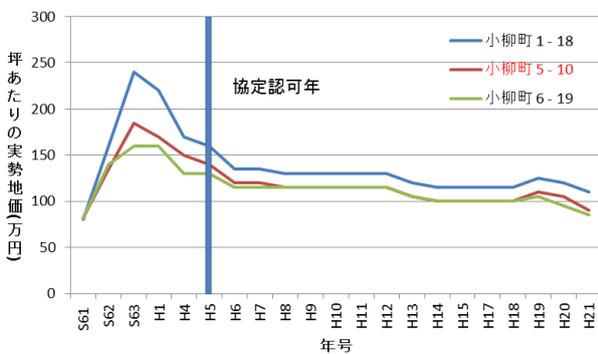


図-16 小柳町における第一種低層住居専用地域の地価の変動及び
①府中リバーサイド住宅地建築協定における地価の変動

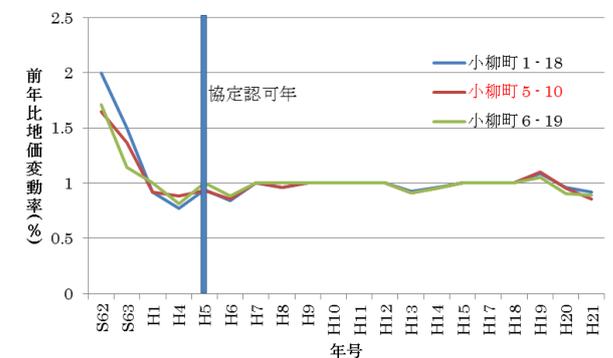


図-19 小柳町における第一種低層住居専用地域の地価の変動率
及び①府中リバーサイド住宅地建築協定における地価の変動率

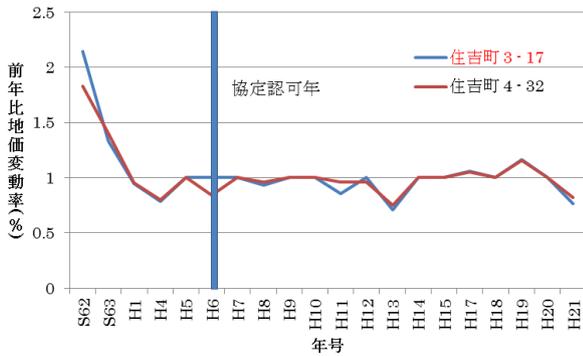


図-21 住吉町における第一種低層住居専用地域の地価の変動率及び②府中市住吉3丁目住宅地における地価の変動率

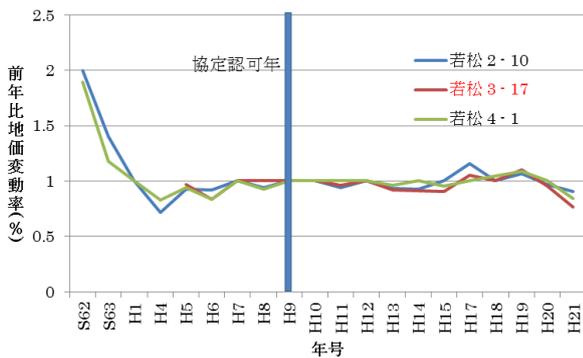


図-22 若松における第一種低層住居専用地域の地価の変動率及び⑥府中市若松町3丁目住宅地における地価変動率

(5) 結果に対する考察

a) 第一種低層住居専用地域におけるの実勢地価とその変動率について

建築協定地域の内、第一種低層住居専用地域の平均の実勢地価の流れに逆らうような結果を見せたものはほとんどなく、第一種低層住居専用地域の平均の流れに沿うものであった。協定の認可を迎えた後、②府中市住吉3丁目住宅地協定地域と⑦府中ピュアタウン武蔵野台住宅地建築協定地域では第一種低層住居専用地域の平均から逸脱する傾向が見えた。しかし、②府中市住吉3丁目住宅地協定地域では平成11年に元々第一種低層住居専用地域の平均を上回っていた実勢地価が下回り、⑦府中ピュアタウン武蔵野台住宅地建築協定地域では第一種低層住居専用地域の平均を上回っていた実勢地価が下回ることはなかったが、平成14年あたりから沿うようなものになっている。認可されたことで一時的な実勢地価への影響も考えられるが、この結果から

は建築協定が確実に実勢地価へ反映されていると言いはない。

変動率では、⑦府中ピュアタウン武蔵野台住宅地建築協定地域では認可後、第一種低層住居専用地域の平均が変動率を下げていく中、地価変動率1付近を保っていることが伺えた。しかし、後に下がり第一種低層住居専用地域の平均と同じような流れになっている。②府中市住吉3丁目住宅地協定地域については、第一種低層住居専用地域の平均とほぼ同じ動向をたどっていた。

b) 第一種中高層住居専用地域における建築協定の実勢地価とその変動率

④府中アゼリア台における地価の変動は認可前、平成10年あたりから第一種中高層住居専用地域の平均実勢地価よりも高い値で推移し始めている。建築協定認可後、実勢地価も上がっているが、その前から実勢地価の上昇の傾向が伺えるため、景観協定が実勢地価に寄与したかどうかは不明瞭である。その後、挙動に関しては、第一種中高層住居専用地域の平均と同じように推移しているが、第一種中高層住居専用地域の平均よりも高い実勢地価を維持していることが解る。

④府中アゼリア台建築協定地域では建築協定認可後平成19年まで地価の変動率が1以上の高い数値を示している。しかし、平成20年には地価変動率は1を下回り、第一種中高層住居専用地域の平均も下回っている。一時的な建築協定の効果と考えることもできるが、この結果だけでは、第一種中高層住居専用地域の平均とほぼ同じ挙動を保っているため建築協定締結が影響していたのか不明瞭である。

c) 同町内で同じ用途地域の実勢地価との比較について

①府中リバーサイド住宅地建築協定、②府中市住吉3丁目住宅地、⑥府中市若松町3丁目に関して協定地域を含む実勢地価が他の地域と同じような地価の流れとなり、変動率も特徴の出るものではなかった。

f) 用途地域について

第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域は、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿等を主にした用途制限があることで共通しているが、建てられる建物の規模の相違があるにより、第一種中高層住居専用地域の実勢地価の方が高く推移している。これと同様に考えると建築協定を締結することで建設できる建物が制限される分、実勢地価は低くなる恐れも考えられる。しかし、締結後に実勢地価が下がる傾向は表れていなかった。

実勢地価は公示地価と同様に周囲の地価の目安になるような数値を示すため、一部の地域の協定等の影響を受けにくいことも考えられる。

5. 景観協定の事項調査

(1) 調査内容

景観協定の協定書を基にそれぞれの景観協定が何に重点を置き基準を定めているのか、今後の景観形成への配慮についてそれぞれの協定書の内容より、考察を行った。

(2) 対象とした景観協定

対象とした景観協定は平成24年8月1日時点で公表され

た景観協定認可済の26件の内、戸建住宅地域を対象地域とした。対象とした景観協定を表-4に示す。

(3) 事項調査結果

対象の景観協定の景観基準の特徴を調査するために、それぞれの景観協定書の基準内容を建築物、緑地、工作物、広告物に分け、それぞれを表にまとめたものを表-5から表-8に示す。建築物、工作物、緑地では協定書の内容からそれぞれの項目に対する基準の数を示す。広告物に関しては、禁止事項に対する基準であるため、数を示さないものとした。

表-4 対象とした景観協定⁵⁾

番号	都道府県	景観行政 団体名	名称	決定年月日
A	北海道	旭川市	アーバンスクエア八条さくや町景観協定	平成20年10月10日
B	茨城県	つくば市	葛城C43戸建街区景観協定	平成21年1月30日
C	埼玉県	埼玉県	オレンジ吉川美南地区景観協定	平成23年2月1日
D		さいたま市	結美の丘景観協定	平成23年12月13日
E	千葉県	浦安市	弁天一丁目舞浜の杜景観協定	平成21年10月30日
F		市川市	市川市中国分三丁目景観協定	平成22年11月16日
G	東京都	府中市	コスモアベニュー府中幸町景観協定	平成20年9月24日
H			コスモアベニュー府中浅間町景観協定	平成20年9月24日
I			コモンステージ武蔵府中（杜季の街）景観協定	平成21年10月21日
J	兵庫県	杉並区	パークシティ浜田山（戸建て地区）景観協定	平成24年7月31日
K		姫路市	リビオ姫路大津景観協定	平成22年12月16日
L	佐賀県	唐津市	あさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定	平成22年7月15日

表-5 建築物に対する基準

基準項目\協定番号	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
住宅種類			○	○					○	○		
戸建専用												
共同住居可					○			○				
事務所等の用途可	○	○				○	○					
建物の高さ	○		○	○		○	○				○	
軒の高さ			○	○			○				○	
階数指定	○	○	○	○			○	○	○		○	
道路境界線	○	○	○				○		○	○	○	○
外壁色	○	○	○		○	○	○		○	○	○	○
屋根色	○				○	○	○		○	○	○	○
屋根の形状	○	○	○	○			○				○	
地盤高の変更禁止	○	○	○	○	○	○			○	○		
区画の変更禁止		○	○	○	○	○	○		○			
屋根の上設置禁止		○	○	○							○	
面積			○	○			○	○	○			
建蔽率・容積率				○		○	○	○	○			
項目数	8	8	11	10	5	7	11	4	9	5	8	3

表-6 緑地に関する基準

基準項目\協定番号	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
緑化, 自然石	○				○							
シンボルツリー, コナーツリー	○		○				○		○		○	
芝やシダでグラウンドカバー	○								○			
駐車スペース, 自然石	○											
変更の禁止	○	○	○	○					○			
緑化面積の指定		○	○								○	
コンクリート・ブロックの禁止		○										
維持管理	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○
協定緑地は委員会に委託		○	○	○				○			○	
高木・中木の植栽		○	○	○	○		○				○	
生け垣						○						
車両進入防止物												
緑地帯											○	
生け垣の緑化				○							○	○
壁面の後退エリアは緑化												○
道路から見える位置を緑化						○						
項目数	6	6	6	5	3	3	3	2	4	0	7	3

表-7 工作物に関する基準

基準項目\協定番号	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
設備の集約化	○											
生活物の遮蔽	○	○	○			○					○	
塀位置	○	○		○	○	○	○	○			○	
塀高さ	○	○			○			○			○	
塀デザイン	○	○	○				○	○	○		○	
自動車車庫	○	○	○		○							
出入口の位置		○	○									
バルコニー			○	○					○			
照明の設置			○								○	
自動販売機の禁止					○							
電柱架空配線禁止										○		
美化活動										○		○
雪止めフェンス禁止	○											
工作物の高さ制限	○											
項目数	8	6	6	2	4	2	2	3	2	2	4	1

表-8 広告物に関する基準

基準内用\協定番号	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
施設への案内表示禁止	○		○	○		○			○	○		
色彩基準外の禁止	○	○	○	○		○			○	○	○	
指定高さ以上禁止	○	○	○	○		○			○	○	○	
一辺の長さ指定禁止	○		○	○		○			○	○	○	
表示面積指定禁止	○	○	○	○		○			△	△		
屋上禁止	○		○	○		○			○	○		
窓面・壁面利用禁止	○		○	○		○		○	○	○		
簡易広告物（立看板を除く）	○		○	○		○			○	○		
電飾の禁止		○	○	○		○			○	○		○
突出広告物禁止			○	○		○	○	○	○	○		
企業名に関する基準			○	○		○			○	○		

(4) 結果に対する考察

a) 建築物に対する基準

どの協定においても建築物に対する基準は数が多い。最も多く共通してみられる項目としては、建てられる住宅の用途に関する制限項目と建築物の色彩に関する項目である。用途地域はもともと都市計画によって定められている用途をさらに制限をかけていることになる。用途の制限をかけることで、住民トラブルの防止の狙い、さらなる住宅洗練化の意図が見受けられる。色彩の変化は統一された景観を大きく破壊する恐れがあるため、景観を保っていくために必要な要素である

と言える。共通している数が少ない項目は、屋根の上の設置物に対する制限である。細かな部分であり、小さな変化であると思われがちであるが、アンテナ等の設置物によって印象が左右される恐れもある。しかし、設置物に細かく制限をかけることで、住民の生活に負担をかけかねない項目でもある。このため、基準を設ける協定が少なかったと考えられる。

b) 工作物に対する基準

工作物の基準は特徴的なものが多く、それぞれの協定の個性が表れている。雪止めフェンスは雪国特有の

問題を景観協定を利用して防ぐために設けられた項目であると言える。多く共通している項目は塀に対するものであり、塀が景観を守っていく協定地域において重要な要素となっていることが伺える。項目の数に建築物の基準よりも大きな差が出ているが、それぞれ開発された住宅事情に合わせて協定が結ばれているための相違である。電柱の架空配線電線の基準に関してはもともと電柱が地中化されていなければ難しい項目でもある。

c) 広告物に対する基準

比較している協定は住宅街における協定であることから、禁止している場合がほとんどである。しかし、協定地域によって禁止の仕方はさまざまであり、条件をクリアすれば、広告物を容易に設置できると思われる協定から、委員会の承認を受けたもの以外一切禁止されている協定とに分かれた。

d) 緑地に対する基準

緑地に関してはシンボルツリーの設置等協定地域の個性を際立たせるため、細部までこだわって基準を設けている協定が多い。最も共通した項目は、緑地の維持管理である。緑を連続させることによる町の統一感を崩さないために設けられている項目である。緑は維持管理をしなければならないものであるため、緑を要する住宅地域の協定には必須の項目と思われる。

e) 景観協定の比較

AからIの景観協定は新しい住宅地の開発と共に締結された協定であり、Lのあさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定締結地域は街路整備事業と共に結ばれた協定であり、今ある景観を守っていくために、景観協定を利用する方法とは異なり、景観協定を利用して景観を誘導していく取り組みであると言える。Lのあさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定は、基準は少ないが努力項目を別に設け、景観誘導を図っている。この協定は景観協定の特殊な利用方法である。日本の様々な建築物が混在する街を統一させるために景観協定を結ぶ、例になる取り組みであると言える。

Jのパークシティ浜田山（戸建て地区）景観協定は風景にこだわりを持ち、四季を感じる庭園等をコンセプトに開発された住宅地に結ばれているが、緑地・緑化に関する基準がほとんどなく、今後、緑の変化による変貌が危惧される。しかし、緑地の維持管理基準は住民への大きな負担となるため、その負担を考慮した可能性も考えられる。景観協定は住宅地の景観資源を守るために結ばれるが、住宅地の販売を促すことも重要であるため、この住民への負担と景観資源を保つことの両立が、重要となっていることも伺える。

Aのアーバンスクエア八条さくや町景観協定、Bの葛

城C43戸建街区景観協定、Cのオレンジ吉川美南地区景観協定は建築物、工作物、緑地、広告物に対して多くに基準を設け、景観維持に力を注いでいることが見受けられる。今後の協定地域の変化を調べることによって協定書のあり方が変化することは十分に考えられる。

6. まとめ・結論

(1) 建築協定地域の地価について

建築協定地域の実勢地価の変動を調査したことで、建築協定締結地域の1年単位での地価変動から影響を調査することは困難であることが分かった。

建築協定による一時的な地価上昇効果も考えられたが、一部地域のみであり、確実なものとは言えなかった。

建築協定と景観協定の大きな相違は、景観協定は新たらしく造る住宅地に合わせて結ばれるが、建築協定は既存の住宅地に結ばれる場合が多いことである。建築協定は景観協定ほど色彩を細かく指定する例が少なく、建ぺい率や容積率、高さなどを中心に基準を設けるため、視覚的に感じられる色彩や緑地や工作物により印象が大きく変わる可能性がある。そのため、地価への影響が小さかったと考えられる。また、景観協定地域は完成された住宅街という価値を保つために結ばれることがほとんどであり、この目的を実行するために多くの事柄に基準を設けることができる。この相違により、景観協定地域の地価が保たれていくことは大いに考えられる。

今回は建築協定締結地域の地価への影響に対する効果が得られなかった問題点として、一つ目に今回実勢地価を用いて調査を行ったが、実勢地価がより多くの地域の地価の基準になるように示されているため、個々の協定の影響が表れなかったことも考えられた。二つ目に建築協定の効果が得られるには長い時間が必要なため、1年単位で地価変動への影響を調べることは困難であったことが考えられた。三つ目に対象とした建築協定地域の認可からの時間が短かったことが問題であったと考えられた。

(2) 景観協定の事項評価によるまとめ・結論

今回住宅地における景観協定の基準を調査することで、あさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定のような景観誘導に景観協定を用いる事例を把握することができた。

景観協定では基準の相違による緑地の維持管理に対

する負担の差を読み取ることができた。

景観協定の歴史的は浅く、今は景観協定の効果を実感できる年数はたっていない。しかし、今後の景観協定の内容の違いにより、景観協定地域の変化が表れることで、景観協定の基準のそれぞれの意義が示される可能性がある。

参考文献

- 1) 東海大学出版会:ウィトルーウィウス建築書, 1979.9
- 2) 青山俊樹:土木学会論説, 2009.7
- 3) 国土交通省:美しい国づくり政策大綱, 2003.7
- 4) 国土交通省:景観緑三法について, 2005.6
- 5) 国土交通省:景観協定の認可, 2013.1
- 6) 国土交通省都市・地域整備局:景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書, 2007.6
- 7) 国土交通省住宅局:建築物に対する景観規制の効果の分析手法について, 2007.6
- 8) 宮脇勝, 梶原千尋:景観規制が地価に及ぼす影響に関する研究:金沢市, 倉敷市, 萩市の伝統的建造物群保存地区周辺のヘドニック・アプローチによる地価関数の推計, 日本都市計画学会都市計画論文集, pp115-120No42-3, 2007.9
- 9) 長谷川貴陽史:景観利益の価値評価の実効性に関する研究
- 10) 高野祐作, 佐々木葉:SpaceSyntaxを用いた一般市街地における場の景観の特徴把握に関する研究-東京都世田谷区東部を対象として-, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.42-3, pp127-132, 2007.10
- 11) 青木陽二:視野の広がり と 緑量感の関連, 造園雑誌 51(1), pp1-10, 1987
- 12) 高尾忠志:由布市湯布院町湯の坪街道周辺地区景観計画・景観協定・紳士協定の策定景観, デザイン研究講演集 no.4, pp93-101
- 13) 溝渕浩平, 大山勲, 吉川仁:町並み景観保全のための住宅建築様式の現状把握とその評価に関する研究-山梨県市川三郷町市川地区中央部の住まいガイドラインづくりに向けて-, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.42-3, pp91-962007.10
- 14) 景観法(平成十六年六月十八日法律第百十号), 2010.12
- 15) 国土交通省:景観地区と準景観地区, 2012.4
- 16) 国土交通省:景観協定, 2013.1
- 17) 国土交通省:建築協定, 2013.1
- 18) ぶぎん地域経済研究所:調査レポート地価構成の類型化とさいたま市の地価分布, 2014
- 19) 株式会社ネクスト:新築分譲マンション情報ポータルサイト「HOME'S新築分譲マンション」調査報告, 2009.11
- 20) 国土交通省:平成19年度末日建築協定認可概要データベース, 2013
- 21) 東京都地価図

EFFECT OF STANDARDS IN LANDSCAPE AGREEMENT AND BUILDING AGREEMENT ON LANDSCAPE VALUE

Hiromu AOKI supervised by Masaru MINAGAWA

"General principles of Beautiful nation-building policy" was raised by the government in 2003. Therefore we came to be seeking a good landscape formation. Landscape agreements are increasing their number. In this study, I thought that to achieve the effect on land prices is the difficult because landscape agreement history is shallow. Use the building agreement area with a long history in place of the landscape area agreement, to investigate the impact on the landscape agreement from changes in land prices. Also I investigated the contents of the agreement of each landscape agreement. It was understood that to be entered into a building agreement does not affect the land prices always. In order to defend the landscape, it is not only how to use the landscape agreement I was able to understand that they use the landscape agreement in order to induce the landscape.