

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

計画マネジメント・皆川研究室

青木 大夢

研究背景

マンションの建設や色彩を無視した住宅など
住宅地では景観に関する問題増えた



国として良好な景観形成の高まり

- ・平成15年に「美しい国づくり政策大綱」
- ・平成17年6月に景観緑三法施行

景観法に基づく景観協定を結ぶ動き

景観協定の高まり

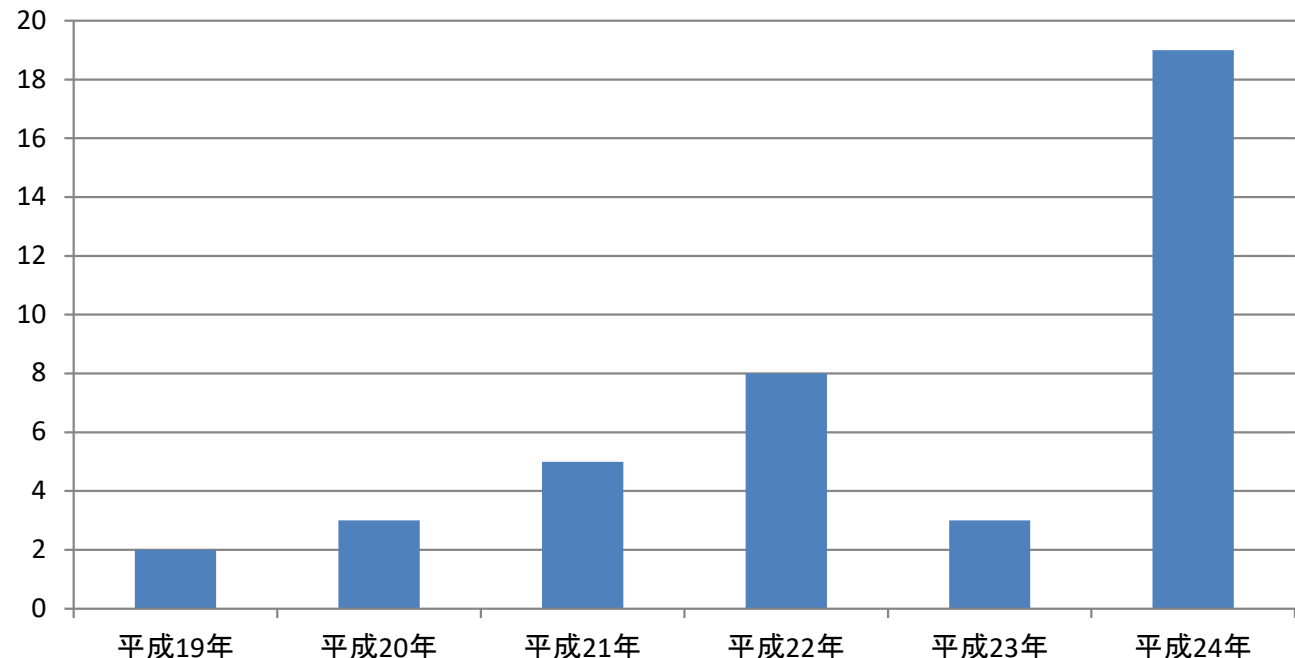
景観協定とは

- ・協定を結んだ土地所有者同士で守る自主的なルール。協定の認可には自治体の許可が必要で、自治体が行う景観計画より細かく制限することができる。

景観協定の認可(平成25年1月1日時点)
景観協定認可済:40件

特徴

- ・自主的な協定
- ・譲渡されても有効
- ・ソフトな部分規定可能



多くの自治体で、景観協定は推進されており、特に、大規模な宅地開発がある場合には不動産業者に景観協定を結ぶように働きかけている。

研究目的

景観協定地域の中身を把握することは今後の協定にとって重要である。
景観協定による地価への効果は不明瞭である。



基準が細かい場合



- ・景観価値は変わらない
- ・住民の負担が多い
- ・意匠の自由がない



基準が粗い場合



- ・景観価値が落ちる
- ・住民の負担が少ない
- ・意匠が自由

- ・景観協定締結地域の景観協定書の内容を調査する
- ・景観協定の効果の代わりに建築協定による地価へ効果を調査する

景観協定の調査

現在景観法に基づく景観協定が結ばれている地域の景観協定書における景観に対する基準内容を項目別に分けて調査した。

建築物

工作物

緑地

広告物

平成24年8月1日時点で公表された戸建住宅地域を対象地域とした

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	オレンジェ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			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	東京都	府中市	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		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	兵庫県	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

景観協定の項目調査

- ・それぞれの協定特色
- ・景観に対する基準内容を項目別

建築物に対する景観協定項目別調査

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

調査に対する考察

1. 建築物に対する基準

- ・数多くの項目数をとっている
- ・住宅の用途に制限をかける項目
- ・建築物の色彩に関する項目

2. 工作物に対する基準

- ・工作物の基準はここに特徴的なものが多い
- ・雪止めフェンス・架空配線電線の基準

3. 広告物に対する基準

- ・広告物に関しては基本的禁止
- ・広告物を設置する違いがみられた

4. 緑地に対する基準

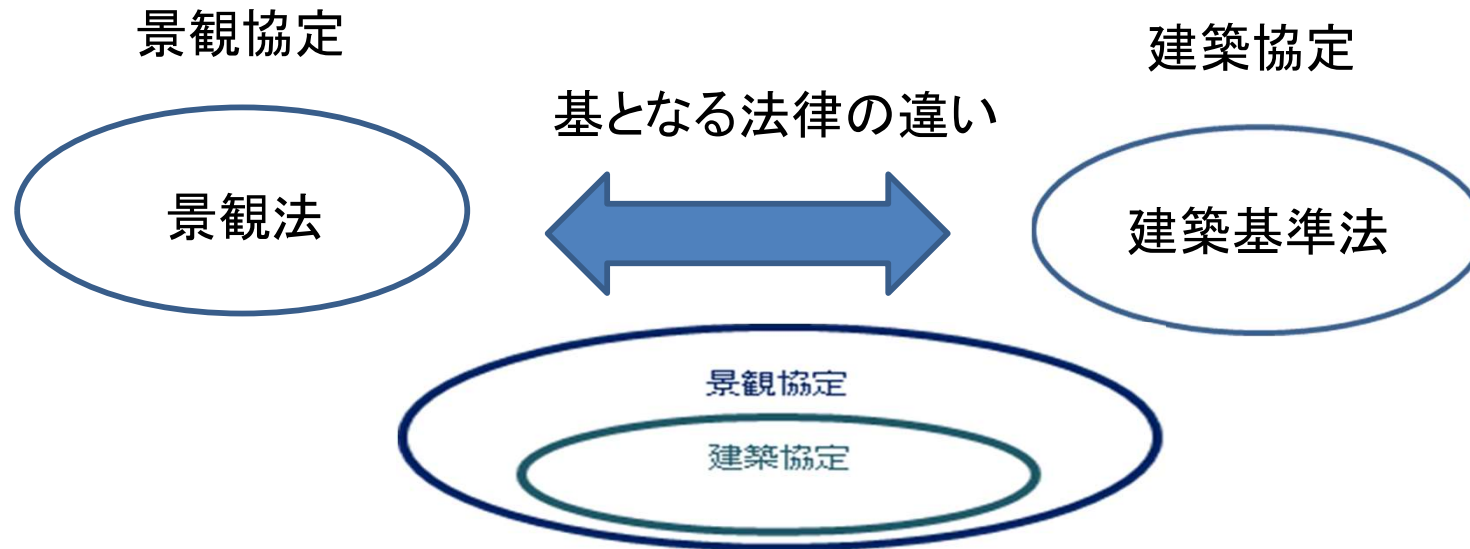
- ・シンボルツリー等協定地域の個性重視
- ・緑地の維持管理である.

5. 景観協定の特色について

・L.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。



景観協定と建築協定の関係



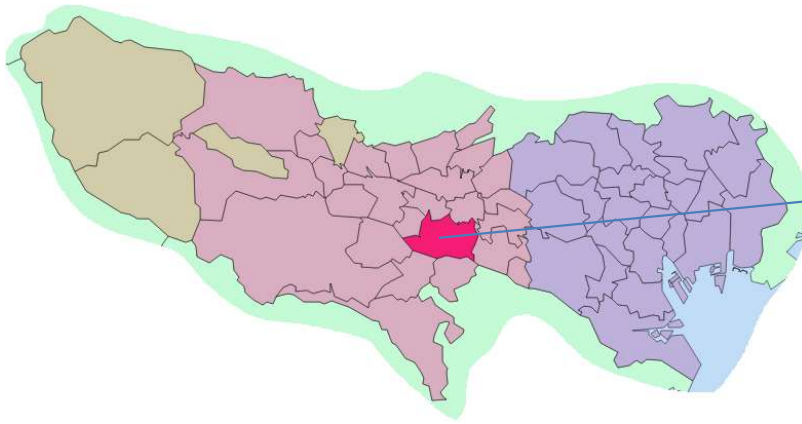
似ている点

- ・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。
- ・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。

建築協定と地価の間係 調査方法

対象地域

多く景観協定を締結し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



- ・それぞれの用途地域と一致する建築協定締結地域を除いた府中市内の用途地域の平均と比較した
- ・同じ地域内に同じ用途を持つ地価所在地が存在する地域でそれぞれ比較をおこなった

調査に用いた地価

地価公示価格

国土交通省が毎年1月1日に公表する価格

都道府県地価調査価格

各都道府県が毎年7月1日に公表する価格

実勢地価

実際取引された価格から示される価格

- ・購入者の意思を含むため協定等の影響を得やすいと考えたため

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年版東京地価図を用いた

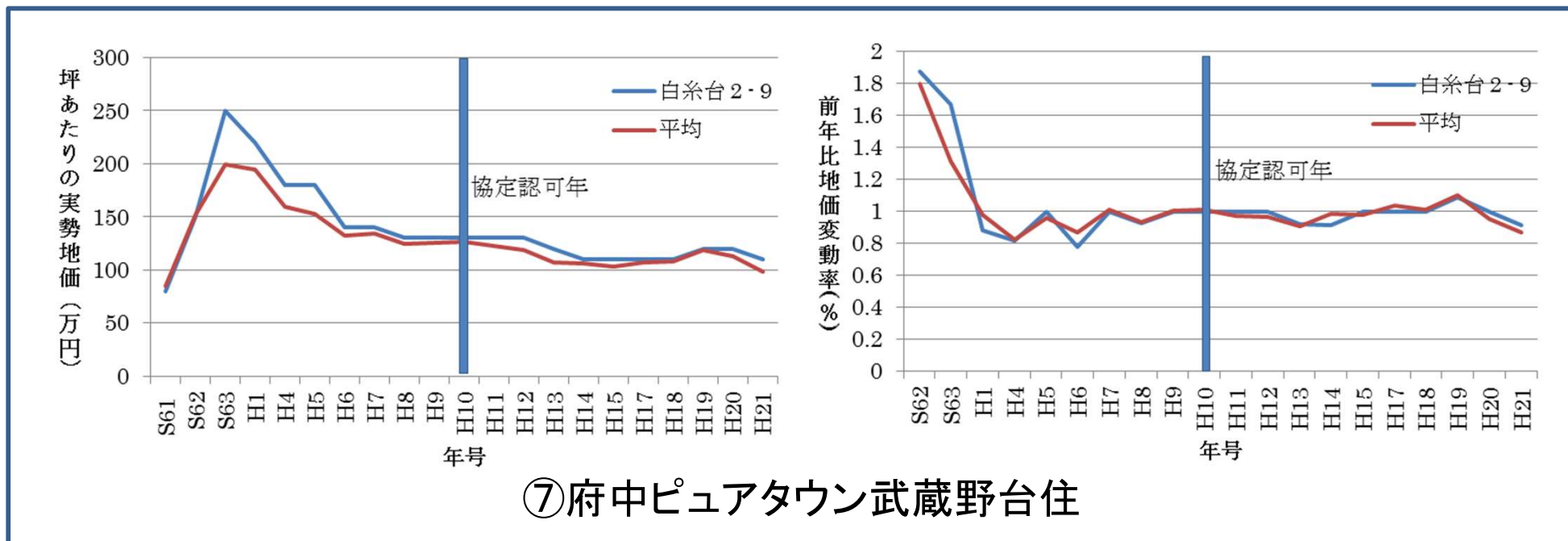
対象とした建築協定

- ・平成19年度末日建築協定認可概要データベースに存在する建築協定
- ・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。
- ・③, ④, ⑨, ⑪については, 該当なしとした。

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	晴見町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

第一種低層住居専用地域の建築協定地域

府中市内の第一種低層住居専用地域の平均と比較



⑦府中ピュアタウン武蔵野台住

- ・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施しが見えた。

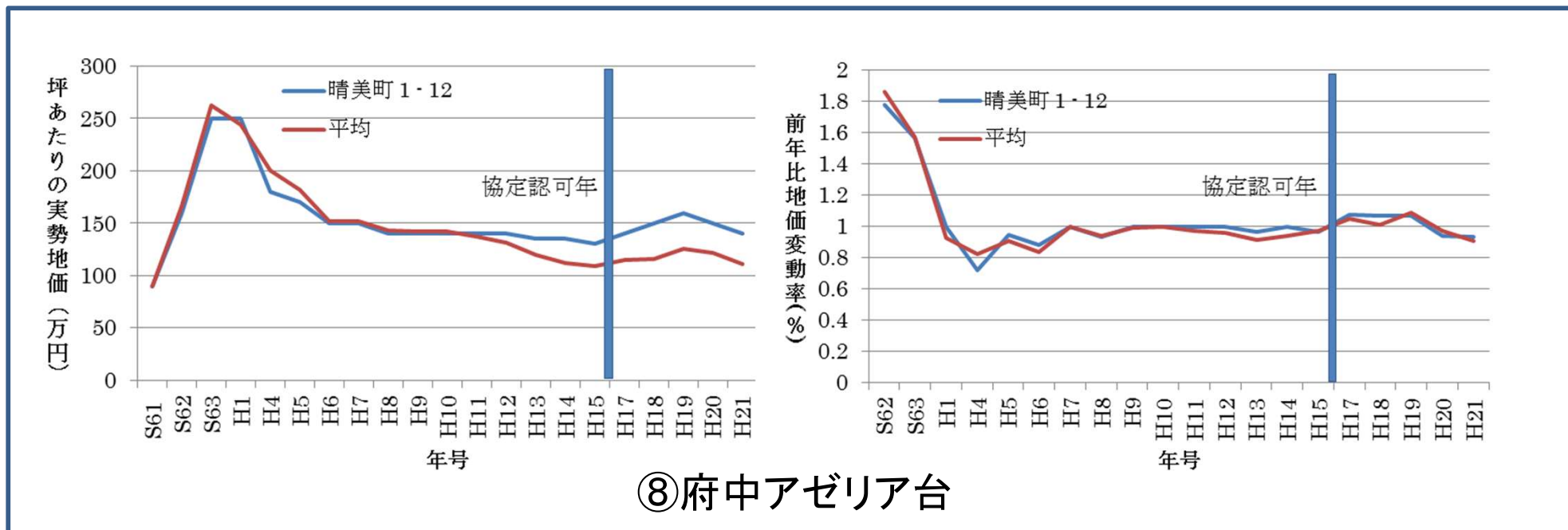
認可されたことで一時的な実勢地価への影響

- ・第一種低層住居専用地域の平均の実勢地価の流れに露骨に逆らうような結果ではない

建築協定が確実に実勢地価へ反映されているとは言い難い

第一種中高層住居専用地域の建築協定地域

府中市内の第一種高層住居専用地域の平均と比較した



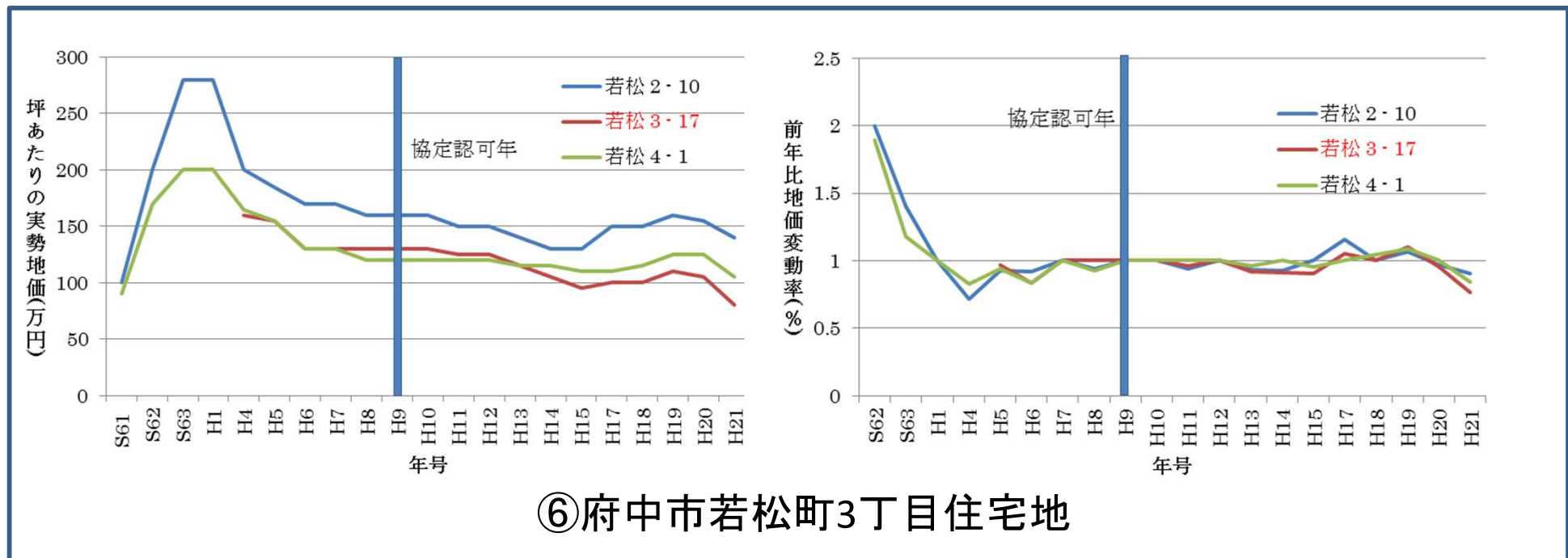
⑧府中アゼリア台

- ・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。
- ・一時的な建築協定の効果と考えることもできるが、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による影響があったとは言い難い。

景観協定への一時的な効果が考えられた

同町内での比較

同町内で同じ用途地域の実勢地価との比較



対象地域

- ・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

・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。

・⑥では他の地域より地価が下落していることがうかがえる。

まとめ・結論

景観協定の事項調査

- ・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利用することを把握することができた
- ・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現れることで、景観協定の基準のそれぞれの意義が示されると考える

建築協定地域の地価

- ・建築協定を締結することが、必ずしも地価に影響を与えないことが考えられた。
- ・建築協定による一時的効果も考えられたが、確実なものとは言えない。
- ・景観守っていく長期な取り組みのため地価に影響を与える建築協定の年数が不足していたことが考えられた
- ・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示されなかったことも考えられた。

ご清聴ありがとうございました