

平成 25 年度修士論文

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

平成 26 年 1 月 30 日

東京都市大学大学院 工学研究科 都市工学専攻

計画マネジメント・皆川研究室

青木 大夢

目次

第1章 序論	2
1. 1 本研究の背景	
1. 2 既往の研究	
1. 3 目的	
第2章 本論で用いる測定指標&測定機器	8
2. 1 景観法	
2. 2 景観協定	
2. 3 建築協定	
2. 4 景観協定と建築協定の関係	
第3章 本研究で用いる地価について	14
3. 1 地価	
3. 2 地価に影響する要因	
3. 3 東京都の地価変動	
第4章 地価と建築協定の関係	27
4. 1 調査内容	
4. 2 調査対象地域	
4. 3 対象の建築協定	
4. 4 調査結果	
4. 5 結果に対する考察	
第5章 景観協定の事項調査	44
5. 1 調査内容	
5. 2 対象の景観協定	
5. 3 対象の景観協定について	
5. 4 調査結果	
5. 5 結果に対する考察	
第6章 考察のまとめ・結論	63
6. 1 建築協定地域の地価によるまとめ・結論	
6. 2 景観協定の事項調査によるまとめ・結論	
参考文献	65
謝辞	68

第1章

序論

1.1 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-1.1.1に年別景観協定認可数、図-1.1.2に都道府県別景観協定認可図を示す。景観協定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違いに対する資料を提供する事は重要である。

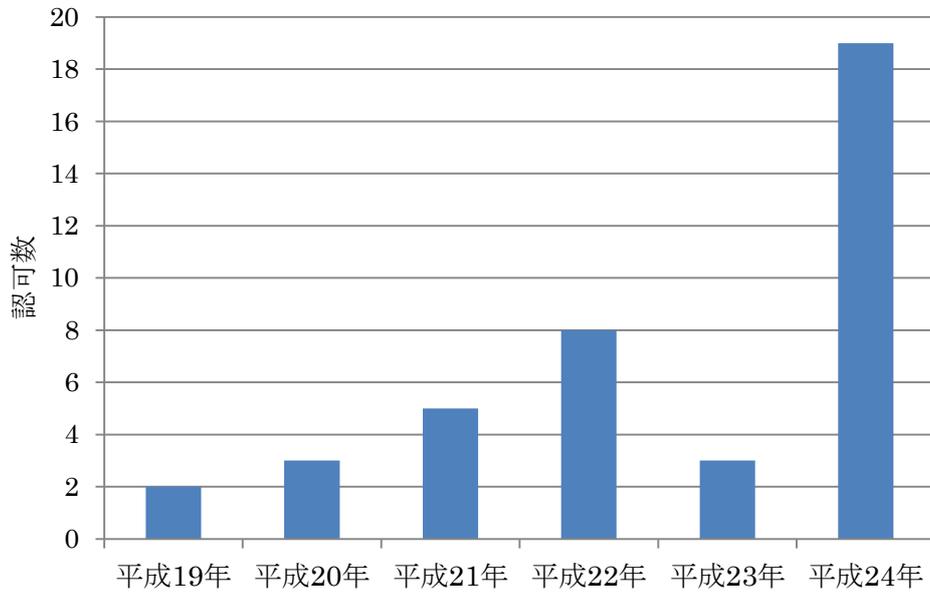


図-1.1.1 年別景観協定認可数（平成25年1月1日時点）

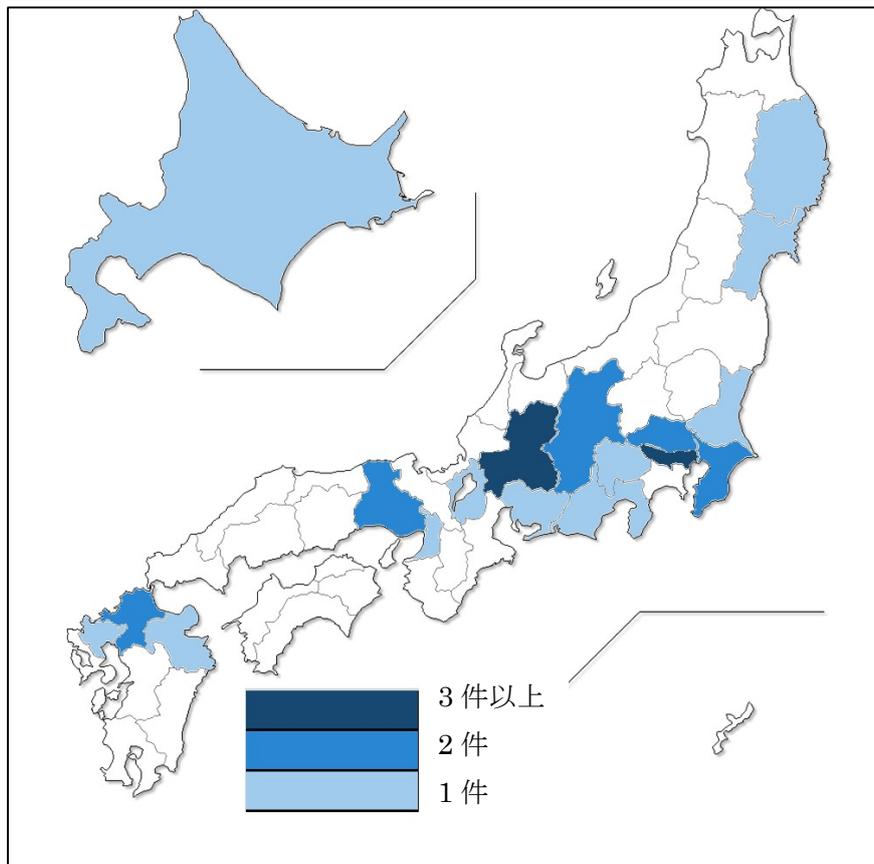


図-1.1.2 全国景観協定認可マップ（平成25年1月1日時点）

1. 2 既往研究

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示されている。

景観という主観的に評価されがちな理由によって、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。このような現状から客観的な評価を行う努力しなければならない。そこで、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。ヘドニック手法では、容積率や地価から客観的に計測できるデータを用いることから、客観性が高く、信頼性も高い。また、人の意識に基づく分析手法のうち、CVMでは検討が困難な、景観構成要素の検討が可能なコンジョイント分析についても取り上げている。

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、景観価値と景観価値を守ることにより失われる利益の双方を分析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・国土交通省住宅局の建築物の景観規制の効果⁷⁾では、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。欧州では、景観を整備することで不動産価値の上昇に反映されるものと考えられるが、日本においてはそのようなストック型の効果をもたらしているかは不明瞭である。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ができる。また、工業地域においては伝建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 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。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志額（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 を利用にして検証されている。また、初期から高い規範遵守状態保持し続けなければ、景観保護の状態が 45%程度まで落ち込むことが示され、規制を高いレベルで保つことが非常に重要であることが示されている。

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う目的とする。この研究により、街路パターンを定量的に解析し、地区の持つ街路パターンの複雑さを表す指標 Int.V の平均値と用途地域によって大まかにその地区の景観的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。そして緑視率は固定されたものとして算定されていた。その中で青木の研究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られている。緑視率は測定する視野の広がりにより異なり、視野が狭まるにつれ緑視率は増加するが、地形や周辺の構造物、緑の分布の仕方によって大きく影響されることが示されている。

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として示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ている。

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く、建築ガイドラインづくりを行っている地域の住民を対象として、現状の住宅に対する意識評価を行う研究も不足している。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。

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い。本研究では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していくものとする。

1. 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、視覚的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つな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どのような違いがあり、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、景観協定の効果が地価へ影響を調査するに当たり、景観協定は歴史が浅いため地価への影響を計ることが困難であると考え、代用として歴史が長い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・考察すること、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を調査し、考察することを目的とする。

第 2 章 景觀協定

2. 1 景観法¹⁾

この法律は、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、もって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。¹⁴⁾ このように景観法第1章で述べられている。景観法自体は直接、都市景観を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作る際の法制度となっている。都市緑地法、屋外広告物法とともに景観緑三法と呼ばれている。景観法は景観協定を締結するための基となる法律でもある。

2. 2 景観地区と景観協定

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。

2)

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そして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、意匠など地区計画よりも、より細かく、広い項目で制限することができるようになる。景観協定によって定めることができる事項を表-2.1.1に示す。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景観協定により定められて事項は有効である。³⁾

本研究で述べる景観協定とは従来地域の条例によるものではなく、景観法に基づくものを景観協定として述べる。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、強制力が低いものである。

表-2.1.2と表-2.1.3に景観協定と町づくりにおける類似制度との比較表を示す。

表-2.1.1 景観協定によって定めることができる事項

イ 建築物の形態意匠に関する基準
ロ 建築物の敷地，位置，規模，構造，用途又は建築設備に関する基準
ハ 工作物の位置，規模，構造，用途又は形態意匠に関する基準
ニ 樹林地，草地等の保全又は緑化に関する事項
ホ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準
ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項
ト その他良好な景観の形成に関する事項

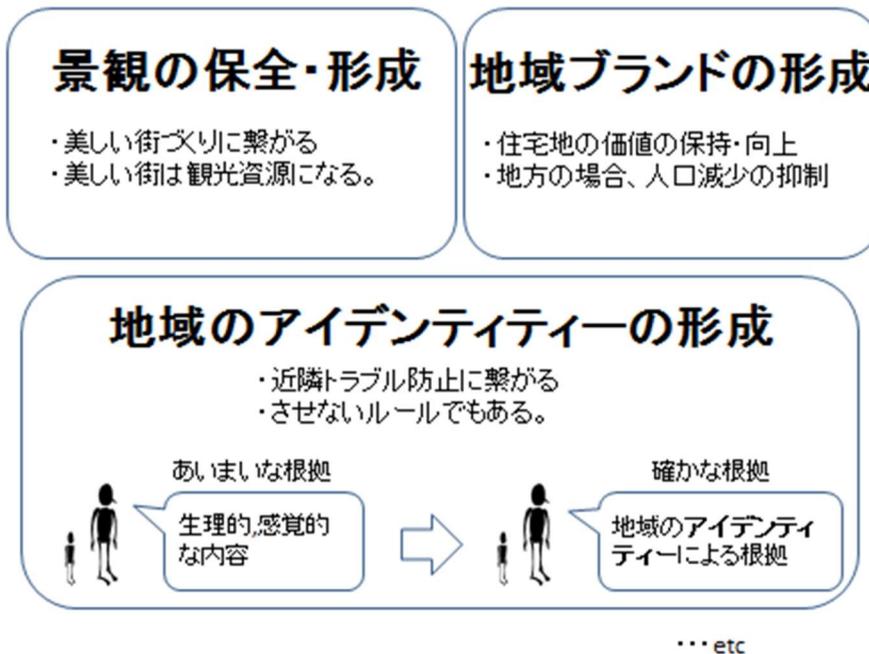


図-2.1.1 景観協定のメリット

表-2.1.2 景観協定とまちづくりに関する類似制度との比較その1⁴⁾

項目\制度名		景観協定	建築協定	緑地協定	地区計画	景観地区	景観計画	
区域の規模		一団の土地（景観形成を確保し得る規模）	一定の規模が必要		街区形成に足る一定の土地の区域	地区様々な構成要素が関連しあって醸し出される景観を対象	主に行政区域の単位	
公共施設	道路	整備事項, 許可基準					○	
	河川	整備事項, 許可基準					○	
	公園	整備事項, 許可基準					○	
	港湾	整備事項, 許可基準					○	
地区施設	道路	配置及び規模			○			
	公園	配置及び規模			○			
	緑地	配置及び規模			○			
	公共空地	配置及び規模			○			
建築物	用途	用途の制限	○	○	○			
	敷地	面積の位置	○	○	○	○	○	
	位置	壁面の位置	○	○	○	○	○	
		壁面後退区域の工作物				○	△ 3	
	構造	耐火, 木造	○	○				
		容積率, 建ぺい率	○	○	○			
	形態	高さ (最高限度)	○	○	○	○	○	○
		高さ (最低限度)	○	○	○	○	○	○
	意匠	色彩, 素材, 屋根形状, 看板など	○	○	○	○	○	○
	設備	屋上, アンテナ等	○	○				

表-2.1.3 景観協定とまちづくりに関する類似制度との比較その2⁴⁾

項目\制度名		景観協定	建築協定	緑地協定	地区計画	景観地区	景観計画
区域の規模		一団の土地（景観形成を確保し得る規模）	一定の規模が必要		街区形成に足る一定の土地の区域	地区様々な構成要素が関連しあって醸し出される景観を対象	主に行政区域の単位
緑地	樹木	種類, 量	○	○			△1
	位置	植栽する場所	○	○			△1
	構造	かき・さくの構造	○	○	○		
	その他	つくり方等	○	○			
	緑化率	緑化率	○			△5	
工作物	位置		○			△6	
	構造		○			△6	
	用途		○			○	
	形態		○			○	△3
	意匠		○			○	△3
屋外広告物	表示		○				○
	設置基準		○				○
樹林地		○			○		△2
農用地		○					△2
その他		○				△4	△2

○ : 定めることが可能な項目

△1 : 景観重要樹木の指定により保全が可能・△2 : 条例の定めにより, 建築物・工作物を伴わない土地利用行為も制限可能

△3 : 条例の組み合わせにより, 基準設定が可能・△4 : 条例の組み合わせにより, 開発行為その他政令で定める行為を定める

△5 : 都市緑地法に規定する緑化率・△6 : 壁面後退区域における工作物の設置の制限で定める事項

2. 3 建築協定

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。

建築協定は 1950 年（昭和 25 年）の建築基準法が策定された当初から盛り込まれ、横浜市泉区で 1967 年（昭和 42 年）に、新規開発地の建築協定として全国で初めての上飯田モデル住宅地区建築協定が認可され、横浜市青葉区で 1972 年（昭和 47 年）に地元発意の全国で初めての事例といわれる美しが丘個人住宅会建築協定が認可された。その後、建築協定は増え続け、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⁵⁾にも及ぶ。

2. 4 景観協定と建築協定の関係

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違いがあるものの、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、景観協定地域の地価の変動を図ることは難しい、よって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。



図-2.3.1 景観協定と建築協定における基準の関係性

第 3 章

地価

3. 1 地価について

土地の価値を表すものとして、国土交通省が行う地価公示、都道府県が行う都道府県地価調査、実際の取引で成立した実勢地価等がある。

地価公示は、地価公示法（昭和 44 年法律第 49 号）にもとづいて、土地鑑定委員会が、毎年 1 月 1 日時点における標準地の正常な価格を 3 月に公示するものであり、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共用地の取得価格の算定に資するとともに、不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合の規準等となることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。¹⁾

都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令第 9 条にもとづき、都道府県知事が毎年 7 月 1 日における標準価格を判定するものである。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としている。²⁾

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する。

本研究では、実際の重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。

3. 2 地価に影響する要因³⁾

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値段となる。また、人々が便利だ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。

3. 3 東京都の地価変動⁴⁾

平成 11 年東京都基準地価格の特徴

- (1) 都全域で、平成 3 年から 9 年連続下落となった。
- (2) 下落幅は平成 6 年以降縮小していたが、全用途地域で、前年より拡大した。
- (3) 多摩地域の下落率は、前年に引き続き、住宅地、商業地とも区部の下落率を上回った。
- (4) 住宅地の下落幅は拡大したが、区部の住宅地の一部には、引き続き「横ばい」のところも見られる。
- (5) 商業地の下落が続く中、都心の高度商業地の一部は、引き続き安定基調に推移している。

平成 12 年東京都基準地価格の特徴

- (1) 都全域で、平成 3 年から 10 年連続下落しているが、下落幅は、住宅地・商業地ともに前年より縮小している。
- (2) 多摩地区の下落幅は、前年に引き続き、住宅地・商業地ともに区部の下落幅を上回っている。
- (3) 住宅地については、下落率 10%以上の地点が区部・多摩地区とも大幅に減少し、都心に近い地域では変動率 0%の地点も増加した。しかし、区部北東部や多摩地区の一部では、引き続き下落幅の大きい地点も見られる。
- (4) 商業地の下落が続く中、都心の高度商業地の一部は、2年ぶりに上昇した地点が 2 地点あるなど、安定基調に推移している。

平成 13 年東京都基準地価格の特徴

- (1) 東京都全域の平均変動率で平成 3 年から 11 年連続の下落となったが、下落幅は、住宅地・商業地ともに、昨年引き続き縮小した。
- (2) 多摩地区の下落幅は、住宅地・商業地ともに 4 年連続して区部の下落幅を上回った。住宅地では、地下鉄大江戸線・南北線の延伸等により港区と渋谷区全体の平均変動率がプラスに転じた。
- (3) 商業地では、区部及び多摩地区の外周部などでは引き続き下落が続いているが、都心部等で、再開発の進んだ地域や内外の企業需要の強い地域を中心に、上昇地点が昨年に比べ大幅に増加した。

平成 14 年基準地価格の特徴

- (1) 東京都全域の平均変動率は平成 3 年から 12 年連続の下落となったが、下落率は全用途平均で一昨年から引き続き縮小した。
- (2) 多摩地区の下落率は、住宅地・商業地ともに 5 年連続して区部の下落率を上回った。
- (3) 住宅地では、上昇地点はなくなり、区部で平均変動率 0%の地点が 37 地点となった。
- (4) 商業地では、区部及び多摩地区の外周部などでは引き続き下落が続いているが、都心部の繁華性、収益性の高い一部の地域では、上昇地点の増加が見られた。

平成 15 年基準地価格の特徴

- (1) 東京都全域の平均変動率は平成 3 年から 13 年連続の下落となったが、下落率は区部及び都全域の全用途平均で 4 年連続して縮小した。
- (2) 住宅地では、千代田区、港区などの中心区、大田区、目黒区、渋谷区などの区部南西部を中心に、上昇及び変動率 0%の地点が前年に比べ増加した。
- (3) 商業地では、都心の高度商業地のほか、渋谷区、大田区、江東区などの内周区や多摩地区の武蔵野市、立川市などの利便性、収益性のある地域において、前年同様に上昇地点が見

受けられるとともに、変動率0%地点が増加した。

平成16年基準地価格の特徴

(1) 東京都

全域の平均変動率は平成3年から14年連続の下落となったが、下落率は区部及び都全域の全用途平均で5年連続して縮小した。とりわけ、区部では、住宅地、商業地とも下落率縮小の傾向が一層顕著となった。

(3) 住宅地

千代田区、港区などの中心区、渋谷区、大田区など区部南西部を中心に広範な地域で、上昇及び変動率0%の地点が増加した。また、多摩地区の住宅地では、武蔵野市の2地点がバブル期以降始めて上昇した。

(上昇) 区部 5 地点→19 地点, 多摩 0 地点→2 地点 (変動率 0%) 区部 40 地点→41 地点, 多摩 1 地点→4 地点

(3) 商業地

都心の高度商業地のほか、大田区、渋谷区などの内周区や多摩地区の武蔵野市、立川市などの、利便性、収益性のある地域において、上昇及び変動率0%地点が大幅に増加した。要因としては、都市再生の取組みや海外ブランド店舗の進出等により集客力が高められたことなどが挙げられる。

(上昇) 区部 11 地点→37 地点, 多摩 0 地点→3 地点 (変動率 0%) 区部 26 地点→66 地点, 多摩 4 地点→6 地点

平成17年基準地価格の特徴

(1) 東京都

全域の全用途の平均変動率は、平成3年から15年連続の下落となったが、下落率は大幅に縮小し、ほぼ横ばいとなった。区部の住宅地、商業地及び全用途並びに都全域の商業地の平均変動率は、平成2年の上昇以降平成3年から下落が続いてきたが、今回15年ぶりにわずかに上昇に転じた。しかし、多摩地区は、下落率は一層縮小したものの、すべての用途でなお下落が続いている。

(2) 住宅地では、区部は、千代田区、港区、

文京区などの中心区、渋谷区、目黒区などの内周区のほか、世田谷区、杉並区などの外周区も含め、広範な地域で上昇地点が大幅に増加した。また、多摩地区は、武蔵野市、三鷹市、調布市、国立市の19地点が上昇した。

(上昇) 区部 19 地点→110 地点 多摩 2 地点→19 地点

(3) 商業地では、都心の高度商業地のほか、渋谷区などの内周区、世田谷区、杉並区などの外周区、多摩地区の武蔵野市、三鷹市、立川市の、利便性や収益性のある地域において、上昇地点が大幅に増加した。要因としては、都市再生による都市機能の更新、交通施設の整備、

銀座、表参道など海外ブランド店の進出等による集客力の向上などがあげられる。

(上昇) 区部 37 地点→124 地点 多摩 3 地点→8 地点

平成 19 年基準地価格の動向

東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地及び全用途の平均変動率がいずれにおいても前年を大きく上回り、住宅地を除き二桁台の上昇となった。

(1) 住宅地

区部では、前年に引き続き、全 23 区の全 299 地点(選定替の 2 地点を除く。)で上昇した。上昇率一位は、文京区の 24.6%(前年は港区の 24.0%)で、以下、港区、渋谷区、中央区が 20%台の上昇率となった。また、二桁台の上昇を示した区が今年の 7 区から 18 区に増加し、全体的な上昇傾向の広がりがうかがえた。一方、つくばエクスプレスの新線開通効果で昨年 12.7%の上昇率を示した足立区は、9.5%と前年の伸びを下回った。

多摩地区でも、町村を除く全 26 市の全 364 地点(選定替の 2 地点を除く。)で上昇した。上昇率一位は、前年と同じ武蔵野市の 12.6% (前年 5.4%) であり、以下立川市、調布市、府中市、三鷹市、小金井市が二桁台の上昇率となった。なお、下落は町村部の 4 地点 (前年は 34 地点) のみであった。

(2) 商業地

区部では、住宅地と同様前年に引き続き、全 23 区の全 342 地点で (選定替の 2 地点を除く。) で上昇した。上昇率一位は、前年と同じ港区 28.6%で、以下、渋谷区、文京区、目黒区、中央区が 20%台後半の高い上昇率となった。また、足立区を除く 22 区 (前年は 6 区) で二桁台の上昇となり、住宅地と同様に上昇傾向の広がりを見せた。

多摩地区でも、町村を除く全 26 市の全 99 地点で上昇した。上昇率一位は、前年と同じ立川市の 18.3% (前年 4.5%) であり、以下小金井市、武蔵野市、東村山市、西東京市、八王子市、府中市が二桁台の上昇率となり、前年二桁台がなかったことに比べ、多摩地区でも利便性や集客力がある地域において、区部での上昇傾向が波及していることが見て取れた。なお、下落は町村部の 3 地点 (前年は 5 地点) のみであった。

価格上昇の要因

好調な経済活動を反映してオフィス需要は高く、また、マンション需要も都心回帰傾向が根強く続いている。そのため、住宅地では、利便性や環境で優る地域において、区部・多摩地区共に価格の上昇地域の広がりが見られる。また、商業地においても、利便性・収益性が高く集客力がある地域では上昇傾向が続いており、上昇地域の広がりが見られる。一方で、利便性・収益性が劣る地域の上昇傾向は低いため、価格の上昇が地域によって分化傾向を示してきていることが見て取れる。

平成 20 年基準地価格の動向

東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地及び全用途の平均変動率が、平成 18 年から 3 年連続の上昇となったが、伸び率はいずれにおいても 5%未満と地価上昇は鈍化傾向となった。

(1) 住宅地

〔区部〕

- ・ 区部全域では、昨年の二桁台の上昇から 11.6 ポイント下げ、ほぼ横ばい傾向となった。
- ・ 上昇率一位は、千代田区の 7.7%(前年は文京区の 24.6%)で、以下豊島区、足立区、台東区と続くが、二位以下は 5%未満の上昇であった。
- ・ 一方で、渋谷区、品川区、港区、目黒区の 4 区は平均変動率が下落に転じた。

〔多摩地区〕

- ・ 多摩地区でも、全域では昨年の上昇傾向から 5.5 ポイント下げ、微増となった。
- ・ 上昇率一位は、立川市の 4.7%(前年は武蔵野市の 12.6%)で、以下昭島市、西東京市、府中市と続くが、いずれも 3~4%台の上昇となった。
- ・ 昨年は全 26 市で上昇したが、東大和市、国立市、武蔵村山市の 3 市は平均変動率が下落に転じた。
- ・ 町村部は、昨年に引き続き檜原村、奥多摩町が下落している。

〔半期の地価変動〕

- ・ 住宅地における地価公示の標準地と同一地点の基準地（以下「指定基準地」という。）の半年間の変動率を見ると、区部・多摩地区共に、前期までは上昇、後期では下落傾向となった。

(2) 商業地

〔区部〕

- ・ 区部全域では、住宅地と同様昨年の二桁台の大幅上昇から 15.0 ポイント下げ、微増となった。
- ・ 上昇率一位は、中央区の 10.4%(前年は港区の 28.6%)で、以下新宿区、千代田区、江東区と続くが、二位以下は一桁台の上昇であった。
- ・ 一方で、渋谷区は平均変動率が下落に転じた。

〔多摩地区〕

- ・ 多摩地区でも、全域では昨年の上昇から 5.6 ポイント下げ、微増となった。
- ・ 多摩地区でも、全域では昨年の上昇から 5.6 ポイント下げ、微増となった。
- ・ 上昇率一位は、前年と同じ立川市の 7.3%(前年は 18.3%)で、以下八王子市、町田市が共に 5.4%の上昇であった。
- ・ 昨年は全 26 市で上昇したが、東大和市、小平市、稲城市の 3 市が下落に転じた。
- ・ 町村部は、昨年に引き続き檜原村、奥多摩町が下落している。

〔半期の地価変動〕

・商業地における指定基準地の半年間の変動率を見ると住宅地と同様、区部・多摩地区共に、前期までは上昇、後期は下落傾向となった。

地価変動の要因等

昨年まで、都心エリアを中心に高い上昇を示した地域のマンション需要が、建築コストの上昇、高値時の用地取得などにより価格が上昇したため需要が低迷し、また、低い空室率で推移してきた都心部を中心としたオフィス需要が、企業収益の低下、オフィス賃料の上昇に伴い需要が低迷しており、今年に入ってから空室率が上昇傾向にある。

・今回の地価調査では、このような不動産市場を取り巻く状況の変化が大きく影響し、地価の上昇が鈍化傾向を示し、一部地域では地価が下落に転じたが、景気の減速、投資環境の変化など現下の情勢を背景に、需給バランスの調整がさらに進んだ結果と見て取れる。

・今後の土地の取引動向については、景気動向、国内外投資家の動向などに留意しながら、引き続き注視していくことが必要と考えられる。

平成 21 年基準地価格の動向

東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地及び全用途の平均変動率が大幅な下落に転じた。特に、区部の住宅地は平成 6 年以来、商業地は平成 8 年以来最大の下落率となった。

(1) 住宅地

〔区部〕

・区部全域の平均変動率が、昨年のほぼ横ばい傾向から二けた台に達する大幅な下落となった。

・下落率一位は、渋谷区のマイナス 14.2%で、以下、世田谷区、中央区、千代田区と続き、けた台の下落率となった。

・外周区の葛飾区は 5.6%、足立区は 6.3%の下落率に止まった。

〔多摩地区〕

・多摩地区全域の平均変動率は、昨年の微増傾向から 7.6%の下落となった。

・下落率一位は、国立市のマイナス 13.7%で、

調布市、狛江市、国分寺市がこれに続き、他の市も二けた台には及ばないものの、軒並み大幅な下落となったが、稲城市は 3.1%の下落率に止まった。

・町村部の下落率は、日の出町のマイナス 6.3%が一番大きく、瑞穂町のマイナス 4.7%がこれに続いている。

〔半期の地価変動〕

・住宅地における地価公示の標準地と同一地点の基準地（以下「指定基準地」という。）の半期ごとの地価動向をみると、全般的には、後半の 6 ヶ月間に下落率の縮小する兆しが見られる。

(2) 商業地

〔区部〕

- ・区部全域では、住宅地と同様、平均変動率が昨年の微増傾向から二けた台に及ぶ下落となった。
- ・下落率一位は、港区のマイナス 17.1%で、以下、千代田区、中央区と続き、下落率が二けた台に達した区が 17 区に及んだ。
- ・住宅地と同様、外周区の足立区は 5.5%、葛飾区は 5.9%の下落率に止まった。

〔多摩地区〕

- ・多摩地区全域の平均変動率は昨年の微増傾向から 7.5%の下落となった。
- ・下落率一位は、日野市のマイナス 10.5%で、狛江市、国立市が共に二けた台の下落率でこれに続き、他の市も二けた台には達しないものの、軒並み大きな下落となったが、国分寺市は 3.7%、稲城市は 4.3%の下落率に止まった。
- ・町村部の下落率は、瑞穂町のマイナス 5.2%が一番大きく、奥多摩町のマイナス 3.5%がこれに続いている。

〔半期の地価変動〕

- ・商業地における指定基準地の半期ごとの地価動向についても、住宅地と同様、全般的には後半の 6 ヶ月間に下落率の縮小する兆しが見られる。

2 地価変動の要因等

- ・地価動向に大きな影響を与える経済動向は、金融情勢、企業業績等において依然厳しい状況が続いているが、4 月以降、製造業等から改善の兆しが見え始めている。
- ・海外経済の低迷を背景に、不動産投資市場においても取引時価総額が減少する等、市場規模は低水準のままで推移している。住宅地においては、新築マンションの価格に低下傾向があること等から、契約率にやや改善の兆しが見られるものの、需要は依然として低水準である。
- ・商業地においても、企業収益の悪化等から、オフィスビルの空室率は上昇の一途をたどっており、オフィス賃料は大幅に下落している。このように、マンション・オフィス需要が低迷し、金融情勢、企業業績及び不動産投資環境に明らかな改善の兆しが見られない中、土地に対する需要は減退している状況が見られる。今後の土地取引の動向については、景気動向、国内外投資家の動向等に留意しながら、引き続き注視していくことが必要と考えられる。

平成 22 年基準地価格の動向

東京都全域では、住宅地、商業地、準工業地及び全用途の平均変動率が昨年に引き続き 2 年連続して下落したものの、下落率は、いずれの用途においても大幅に縮小した。上昇した地点はなく、ほとんどの地点が下落したが、横ばいの地点が、昨年の多摩地区の 1 地点から区部の 3 地点及び多摩地区の 2 地点になるなど、昨年に比べて僅かに増えている。

(1) 住宅地

〔区部〕

・区部全域の平均変動率はマイナス 3.1%となった。昨年の二けた台の下落率が大幅に縮小した。

・下落率が 5%を超えたのは 2 区のみであった。下落率順位の一位は、マイナス 6.2%の千代田区であり、マイナス 5.2%の台東区、マイナス 4.9%の港区、マイナス 4.7%の目黒区、マイナス 4.6%の文京区及び品川区がこれに続いている。

・下落率が低い区は、マイナス 0.7%の中央区を除くと、マイナス 1.9%の杉並区、マイナス 2.0%の北区、マイナス 2.3%の練馬区及び葛飾区等であり、内周区、外周区に多く見られた。

〔多摩地区〕

・多摩地区全域の平均変動率はマイナス 3.5%となった。昨年の 7.6%の下落率が大きく縮小した。

・下落率が 5%を超えた市は 4 市のみであった。下落率順位の一位は、マイナス 6.6%のあきる野市であり、マイナス 6.1%の青梅市、マイナス 5.7%の福生市、マイナス 5.1%の立川市がこれに続く等、多摩西部の下落率が目立った。一方、下落率が低い市は、マイナス 0.8%の稲城市を筆頭に、マイナス 1.3%の狛江市、マイナス 2.1%の武蔵野市、マイナス 2.2%の西東京市及び府中市がこれに続いている。

・町村部では、奥多摩町がマイナス 7.8%と下落率が一番大きく、マイナス 7.7%の檜原村がこれに続いている。

(2) 商業地

〔区部〕

・区部全域の平均変動率は、住宅地と同様、昨年の二けた台の下落率が大幅に縮小し、マイナス 5.5%となった。

・中央区が唯一、二けた台の下落率で、マイナス 10.8%であった。以下、マイナス 8.7%の千代田区、マイナス 7.6%の渋谷区、マイナス 7.3%の港区、マイナス 6.5%の新宿区と続いている。下落率が 5%を超えたのは 8 区であった。

・下落率の低い区は、マイナス 2.6%の練馬区を筆頭に、マイナス 2.7%の豊島区、マイナス 2.8%の荒川区、マイナス 3.0%の

北区・江戸

川区及び葛飾区等であり、内周区、外周区に多く見られた。

〔多摩地区〕

・多摩地区全域の平均変動率は、昨年の 7.5%の下落率から大幅に縮小し、マイナス 3.7%となった。

・下落率順位が一位の市は、マイナス 7.7%の羽村市であり、マイナス 6.1%の福生市、マイナス 6.0%の青梅市、マイナス 5.9%の立川市、マイナス 5.4%のあきる野市がこれに続いている。下落率が 5%を超えたのは 6 市で、西多摩地区に多く見られた。

・地価動向に大きな影響を与える経済動向は、企業業績の緩やかな回復基調が続いているものの、自律的な回復には至っておらず、雇用・所得状況は、依然厳しい状況が続いている。

・住宅地については、中古マンション市況の堅調さに加え、新築マンションの契約率も改善し、即日完売のマンションも現れている。戸建住宅を含めた在庫調整が一段落したものの、新たな供給量の増大が見られるなど、住宅市場の先行きは不透明である。このように、住宅及び店舗・オフィス需要の先行きが不透明で、企業業績及び不動産投資環境等に大幅な改善の兆しが見られない中、土地に対する需要は弱含みの状況が続いている。

・商業地については、緩やかながら店舗・オフィスビルの空室率の上昇と賃料の下落が続いているものの、都心の優良物件に取引が戻りつつある。今後、新築の大型オフィスビルの供給量が多く見込まれる中で、店舗・オフィス市場の先行きは依然として不透明である。一方、下落率の低い市は、マイナス 1.3%の小金井市を筆頭に、マイナス 1.8%の稲城市、マイナス 2.0%の町田市、マイナス 2.1%の国分寺市がこれに続いている。

(3) 地価変動の状況

・地価公示の標準地と同一地点である指定基準地の変動率を半年ごとにみると、住宅地、商業地とも、後半半年の下落率の縮小傾向が顕著であり、大多数の地点で下落率は縮小しており、プラスに転じた地点が僅かに見られた。

・海外経済の先行き不透明を背景に、不動産投資市場においても取引時価総額の低迷が続くなど、市場規模は低水準で推移している。

2 地価変動の要因等

今後の地価動向については、景気動向、国内外投資家の動向等に留意しながら、引き続き注視していくことが必要と考えられる。

・町村部では、住宅地と同様、奥多摩町がマイナス 7.9%と下落率が一番大きく、マイナス 7.4%の檜原村がこれに続いている。

平成 23 年基準地価格の動向

東京都全域では、住宅地、商業地ほかすべての用途で平均変動率が 3 年連続して下落したが、下落率は、いずれの用途においても縮小した。平成 22 年調査では価格上昇地点がなかったが、本年調査では区部の商業地 1 地点で価格が上昇した。

また、平成 22 年から価格変動のない地点が、区部で 3 地点から 10 地点に、多摩地区で 2 地点から 8 地点にそれぞれ増加した。一方、地価動向を半年単位で見ると、平成 23 年 1 月以降の後半の半年間で、区部、特に商業地では、下落率が前半の半年間に比べて拡大する傾向が見受けられた。

(1) 住宅地

〔区部〕

- ・ 区部全域の平均変動率は -1.3% となった。昨年の -3.1% から下落率が縮小した。区部全域で、下落率が拡大したのは、中央区($-0.7\% \rightarrow -0.9\%$)のみであった。
- ・ 下落率が -2% を超えた区は5区で、下落率順位の1位は -2.9% の文京区であり、 -2.7% の台東区、 -2.4% の墨田区、 -2.3% の豊島区、 -2.1% の港区がこれに続いている。
- ・ 下落率が最も低かったのは、品川区及び杉並区の -0.6% であった。下落率が0%台となった区は9区あった。

平成24年基準地価格の動向

東京都全域では、住宅地、商業地ほかすべての用途で、用途ごとの平均変動率（上昇率又は下落率をいう。本年、選定替した地点を除いて集計。以下同じ。）は4年連続の下落となったが、下落率は、いずれの用途においても縮小した。平成23年調査では、価格が上昇した地点は区部の商業地1地点のみであったが、本年調査では、区部11地点（商業地8地点、準工業地3地点）、多摩地区10地点

（住宅地8地点、商業地2地点）、島部3地点（住宅地2地点、商業地1地点）の計24地点となった。前年から価格変動のない地点は、平成23年調査と比べると、区部で10地点から95地点に、多摩地区で8地点から152地点にそれぞれ増加した。

(1) 住宅地

〔区部〕

- ・ 区部全域の平均変動率は、 -0.5% の下落となり、前年の -1.3% から縮小した。
- ・ 前年と比べて、墨田区及び目黒区の2区で平均変動率が下落から横ばいに転じた。残る21区でも下落率が縮小した。
- ・ 平均変動率が上昇となった区はなく、横ばいが上の2区となっている。
- ・ 下落率が最も高かったのは、 -0.9% の台東区で、 -0.7% の大田区、渋谷区及び世田谷区がこれに続いている。
- ・ 中心区の下落率は -0.3% で、内周区と外周区（ともに -0.5% ）よりも低かった。

〔多摩地区〕

- ・ 多摩地区全域の平均変動率は、 -0.6% の下落となり、前年の -1.4% から縮小した。
- ・ 前年と比べて、立川市、武蔵野市、昭島市、日野市及び稲城市の5市で平均変動率が下落から横ばいに転じた。前年に続き下落となったその他の市町村のうち、福生市、あきる野市、日の出町及び奥多摩町は、前年と同率での下落となり、他の市町村は下落率が縮小した。
- ・ 市部において平均変動率が上昇となった市はなく、横ばいが上の5市となっている。
- ・ 市部において下落率が最も高かったのは、 -1.5% の武蔵村山市及び青梅市で、 -1.4% の羽村市、 -1.3% の東大和市及び福生市、 -1.2% のあきる野市がこれに続いている。
- ・ 町村部では、奥多摩町が -5.6% 、檜原村が -5.5% で下落率が高い。奥多摩町は、前年と

同率での下落となり、檜原村は、前年の−6.0%から下落率が縮小した。

(2) 商業地

〔区部〕

- ・ 区部全域の平均変動率は、−0.8%の下落となり、前年の−2.6%から縮小した。
- ・ 前年と比べて、墨田区、足立区、飾区の3区で平均変動率が下落から上昇に転じた。前年に続き下落となった20区のうち、江戸川区が前年と同率での下落となったが、他の区は下落率が縮小した。最も下落率縮小の幅が大きかったのは渋谷区で、−5.8%から−1.4%（縮小幅4.4%）となった。
- ・ 上昇率が最も高かったのは飾区の0.6%で、足立区の0.4%、墨田区の0.3%の順となっている。
- ・ 下落率が最も高かったのは、−1.4%の中央区、港区、渋谷区及び江戸川区で、−1.3%の新宿区、−1.2%の千代田区がこれに続いている。
- ・ 下落率は、中心区（−1.2%）、内周区（−0.7%）、外周区（−0.3%）の順に高い。

〔多摩地区〕

- ・ 多摩地区全域の平均変動率は、−0.8%の下落となり、前年の−1.8%から縮小した。
- ・ 前年と比べて、国分寺市、清瀬市、西東京市及び稲城市の4市で平均変動率が下落から横ばいに転じた。前年に続き下落となったその他の市町村のうち、檜原村で下落率が拡大したが、他の市町村は縮小した。
- ・ 市部において平均変動率が上昇となった市はなく、横ばいが上の4市となっている。
- ・ 市部で下落率が最も高かったのは、−1.8%の青梅市で、−1.4%の羽村市、−1.3%の武蔵村山市と福生市がこれに続いている。
- ・ 町村部では、奥多摩町が−6.5%、檜原村が−6.4%で下落率が高い。前年に比べ、奥多摩町は前年の−6.7%から縮小し、檜原村は前年の−5.4%から拡大した。

(3) 地価の半年単位の動向

- ・ 地価公示の標準地と同一地点である基準地197地点について、前半期（平成23年7月1日～平成24年1月1日）・後半期（平成24年1月1日～平成24年7月1日）に分けて見ると、区部（住宅地、商業地）、多摩地区（住宅地、商業地）のいずれの区分においても、後半期に下落率がより縮小している。

地価推移の要因等

〔経済動向〕

- ・ 内閣府発表による「月例経済報告」は、昨年8月以降の景気について、東日本大震災の影響により厳しい状況にあるなかでも、持ち直しているとの見方を維持し、平成24年5月からは、「復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある」との判断を示している。一方で、7月の報告においては、景気の先行きについて、「欧州政府債務危機を巡る不確実性が依然として高いなかで、世界景気に減速感が広がっている。こうした海外経済の状況が、金融資本市場を通じた影響も含め、我が国の景気を下押しするリスクとなっている」とし、

「電力供給の制約，デフレの影響等にも注意が必要である」としている。

・平成 24 年 4～6 月期の GDP 成長率（季節調整済前期比）1 次速報値は，実質で +0.3%（年率 +1.4%）で，4 四半期連続のプラスとなった。名目は -0.1%（年率 -0.6%）で，2 四半期ぶりのマイナス成長となった。

〔人口と世帯の動向〕

・住民基本台帳に基づく平成 24 年 1 月 1 日時点の東京都の人口及び世帯数を見ると，区部は，8,575,228 人（対前年比 +0.39%，以下同じ.），4,487,407 世帯（+0.74%）であった。多摩地区市部は，4,024,146 人（+0.16%），1,841,055 世帯（+0.60%），同町村部は，58,805 人（-0.32%），24,791 世帯（+0.51%）であった。島部は，27,888 人（-0.47%），15,232 世帯（+0.48%）であった。

〔住宅市場の動向〕

・東京都の新設住宅着工戸数は，平成 23 年 8 月に前年同月比 +50.4% となったあと，前年同月比のラインで上下動している。平成 24 年 2 月・3 月に前年同月を上回り，4 月は 3 か月ぶりに前年同月を下回ったが，5 月は前年同月比 +11.9% となった。

・国土交通省の公表資料によると，東京都区部の新築マンションの供給戸数は，平成 23 年 7 月以降，前年同月比のラインで上下動し，平成 24 年 1 月に前年同月比 +71.4% となって以降，4 月まで 4 か月連続で前年同月を上回ったが，5 月（-17.0%）と 6 月（-9.7%）の前年同月比は，2 か月連続で前年同月を下回った。また，6 月の初月契約率は 75.8% で，好不調の目安とされる 70% を 8 か月連続で上回っている。

〔オフィス市況〕

・国土交通省の公表資料によると，都心 5 区の 6 月の大型ビル空室率は 9.43%（前月比 +0.03%）で，3 か月連続で上昇した。需給緩和局面の目安とされる 5% を 41 か月連続で上回った。また，平均募集賃料は前月比 +0.20% で，2 か月連続で上昇したが，42 か月連続で前年同月を下回った。新築ビル空室率は，36.37%（前月比 -2.79%）で，3 か月ぶりに低下したが，8 か月連続で前年同月を上回った。平均募集賃料は，前月比 -0.88% となり，2 か月ぶりに下落した。前年同月比は -2.9% で，49 か月連続で前年同月を下回った。

第 4 章

建築協定地域の地価変動

4. 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。

4. 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。市の特徴として、府中市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一位である。

4. 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を対象とした。対象とした建築協定を表-4.2.1、建築協定地域の都市計画基準を表-4.2.2、建築協定による基準を表-4.2.3 に示す。

表-4.2.1 対象とした建築協定¹⁾

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-4.2.2 対象とした建築協定の都市計画基準¹⁾

番号	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
①	1 低住	50	
②			
③			
④	1 住専	80	
⑤	1 低住	80	
⑥	1 低住	80	
⑦	1 低住	80	
⑧	1 中	200	
⑨	1 低専	80	
⑩	1 低専	80	
⑫	1 住専	80	

表-4.2.3 対象とした建築協定の基準¹⁾

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
---	------	----	----	-----	-------	-----	---------

4. 4 地価調査結果

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を行った。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つたため欠如している。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、除いている。

建築協定の影響が考えられる最も建築協定地域に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-4.4.3 に示す。③府中市本宿 4 丁目住宅地、④府中市みずきが丘西原住宅地、⑨プラウドタウン武蔵野台住宅地実勢地⑩府中市浅間町 3 丁目戸建計画住宅地においては、近隣に用途地域が一致する地価所在地がなかつたため、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-4.3.1 から図-4.3.6 に示し、地価変動率を図-4.3.7 から図-4.3.13 に示す。第一種中高層住居専用地域の地価変動を図-4.3.14 に示し、図-4.3.15 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-4.3.15 から図-4.3.17 に示し、地価変動率を図-4.3.18 から図-4.3.20 に示す。

表-4.4.3 建築協定地域と実勢地価所在地²⁾

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	晴美町 1-12	1 中
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	

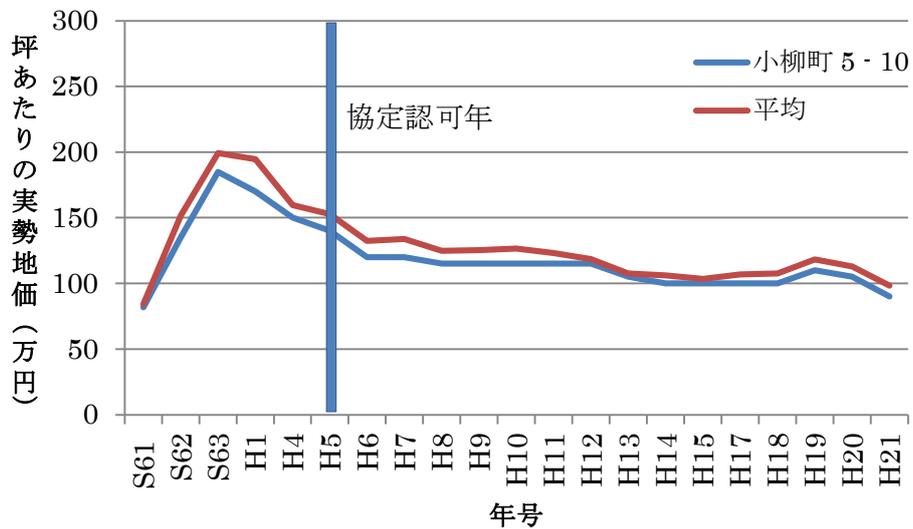


図-4.4.1 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び
①府中リバーサイド住宅地建築協定における地価の変動

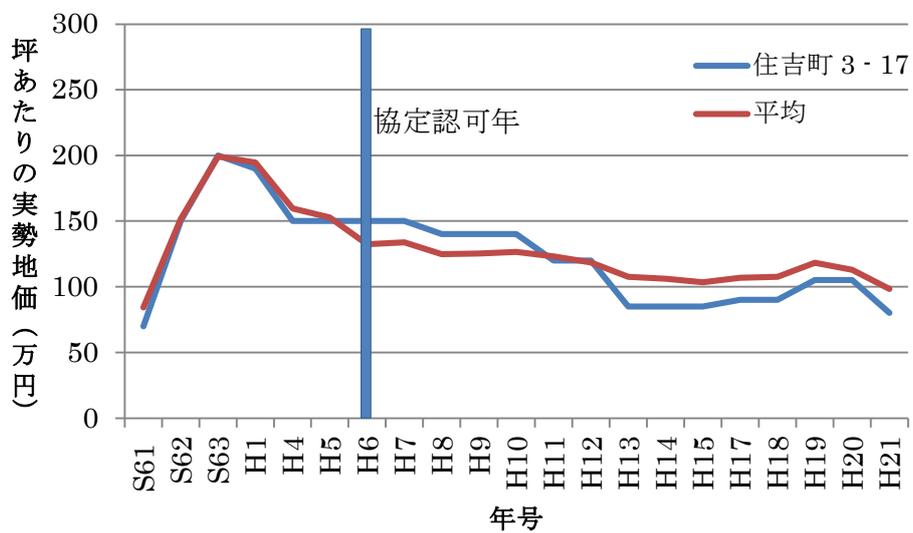


図-4.4.2 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び
②府中市住吉3丁目住宅地における地価の変動

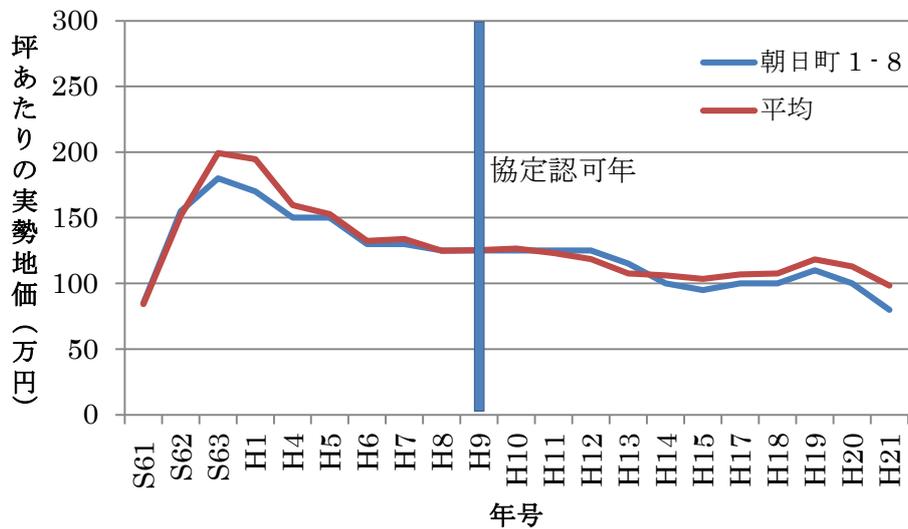


図-4.4.3 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び

⑤府中パークサイドアベンニュー武蔵野台住宅地における地価の変動

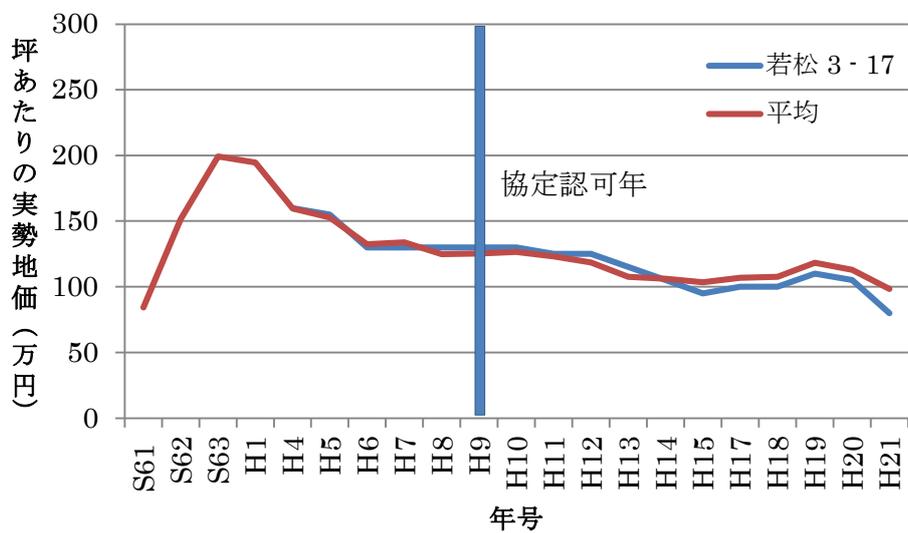


図-4.4.4 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び

⑥府中市若松町3丁目住宅地における地価の変動

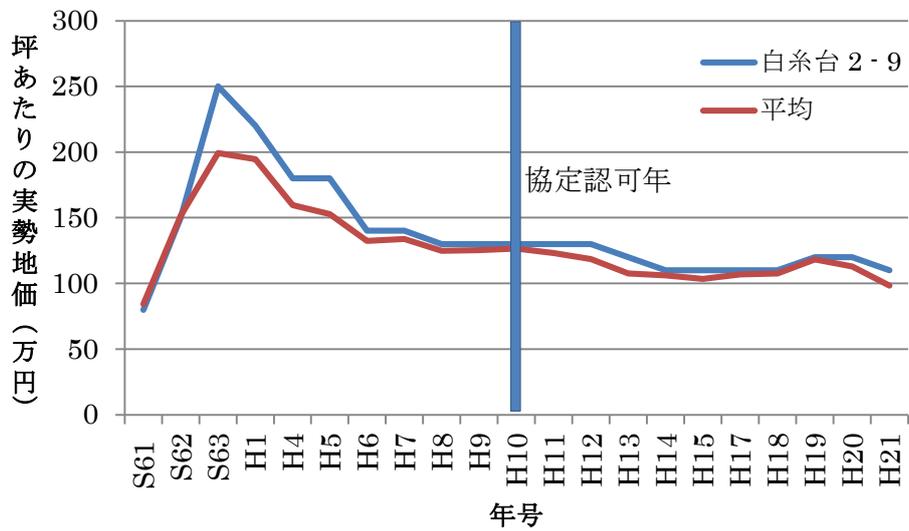


図-4.4.5 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び

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

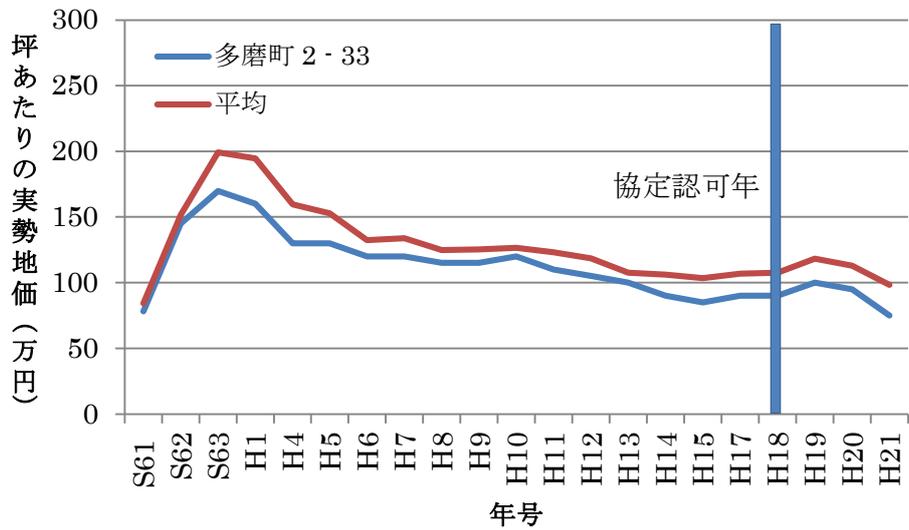


図-4.4.6 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動及び

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

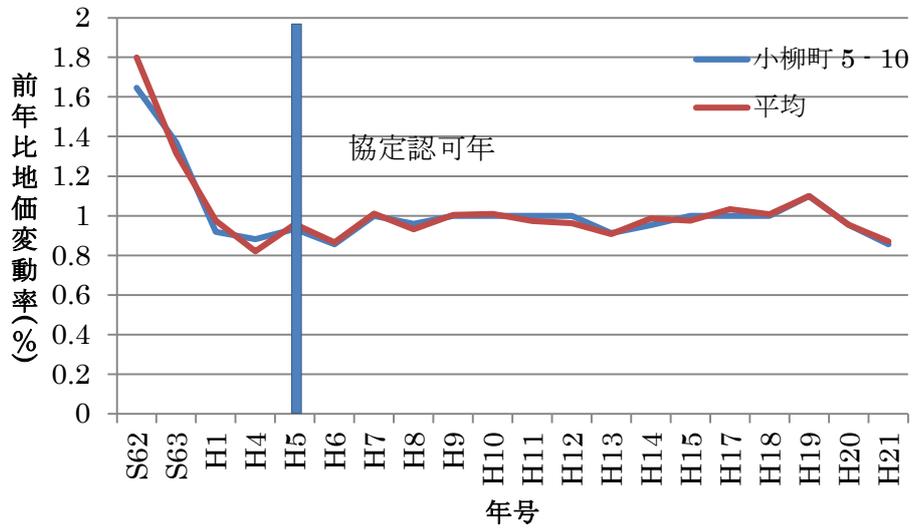


図-4.4.7 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び
①府中リバーサイド住宅地建築協定における地価の変動率

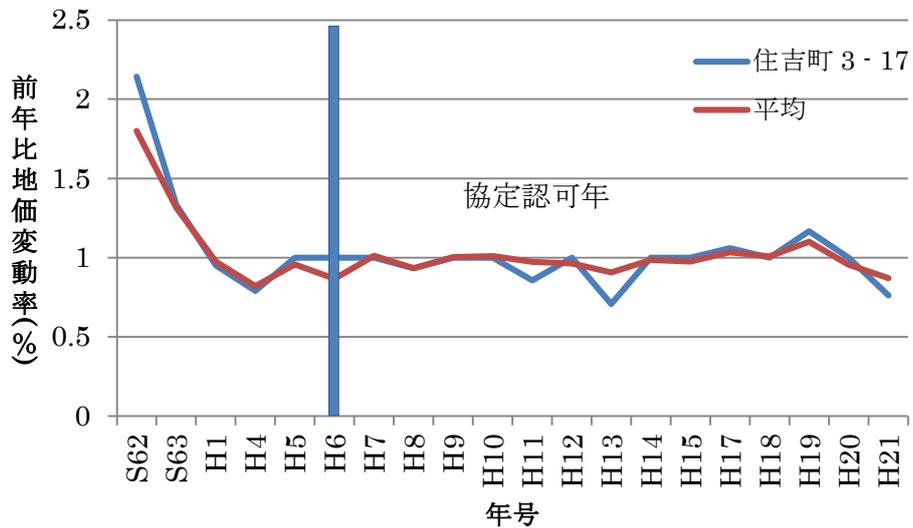


図-4.4.8 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び
②府中市住吉3丁目住宅地における地価の変動率

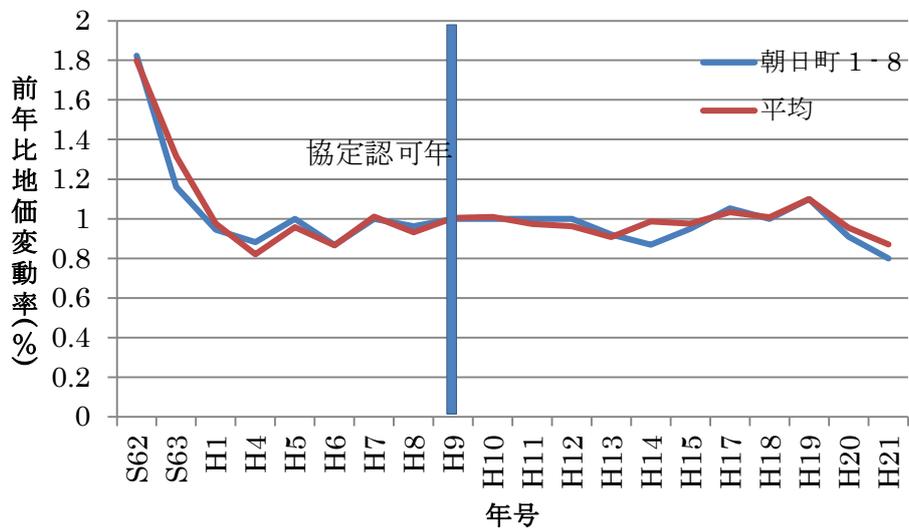


図-4.4.9 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び
⑤府中パークサイドアベンニュー武蔵野台住宅地における地価の変動率

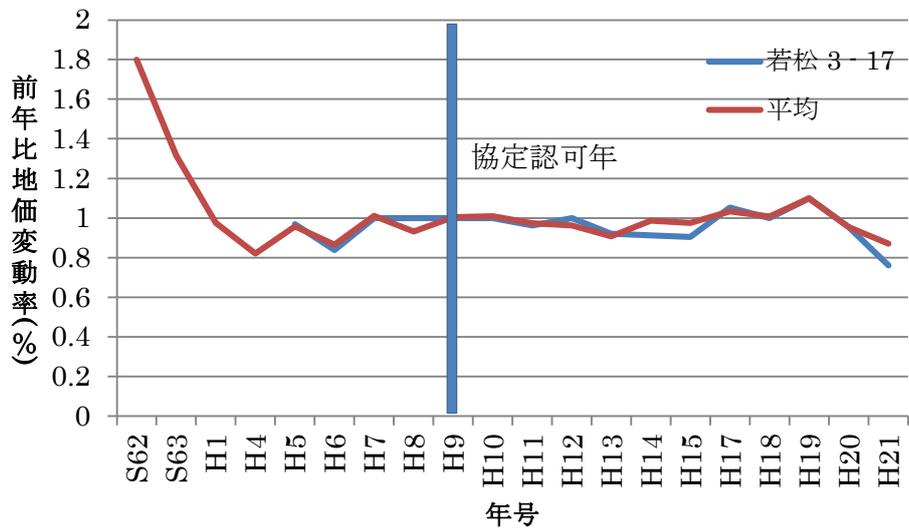


図-4.4.10 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び
⑥府中市若松町3丁目住宅地における地価変動率

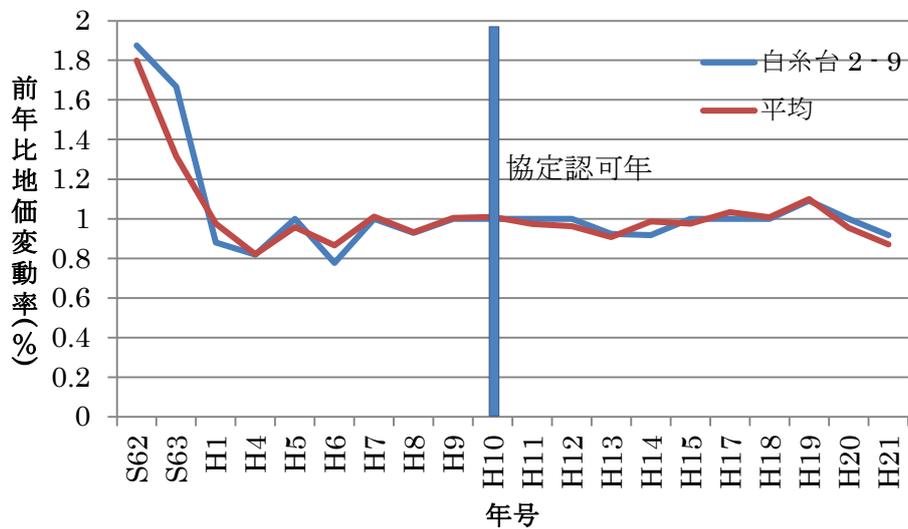


図-4.4.11 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び
⑦府中ピュアタウン武蔵野台住宅地建築協定における地価の変動率

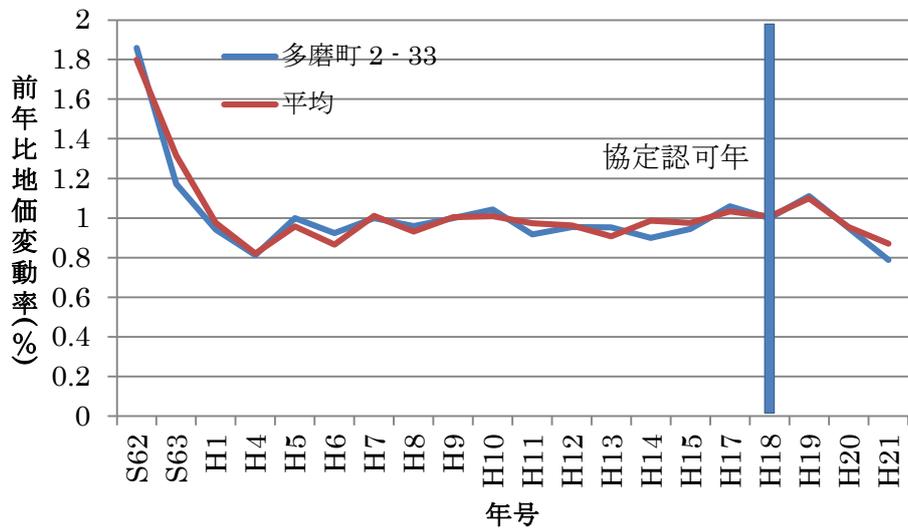


図-4.4.12 第一種低層住居専用地域の平均地価の変動率及び
⑩ネオパス府中多磨住宅地建築協定における地価の変動率

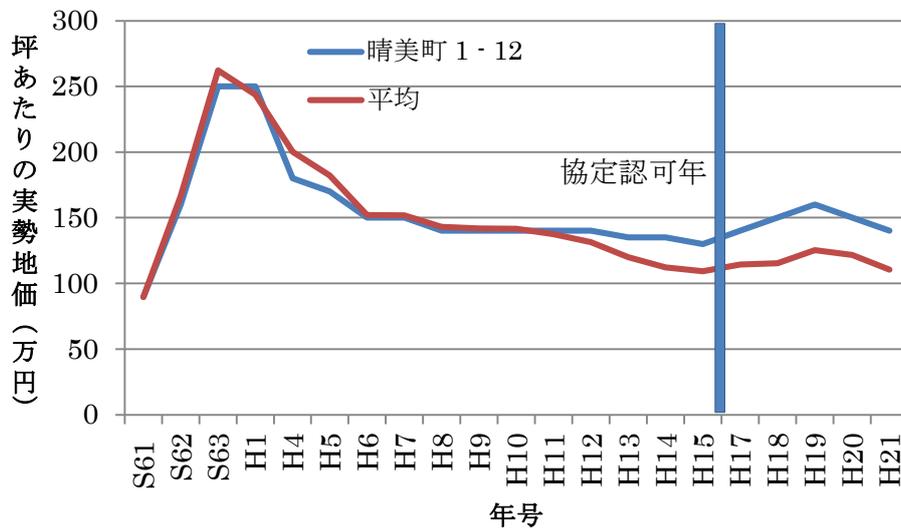


図-4.4.13 第一種中高層住居専用地域の平均地価の変動及び
⑧府中アゼリア台建築協定地域における地価の変動

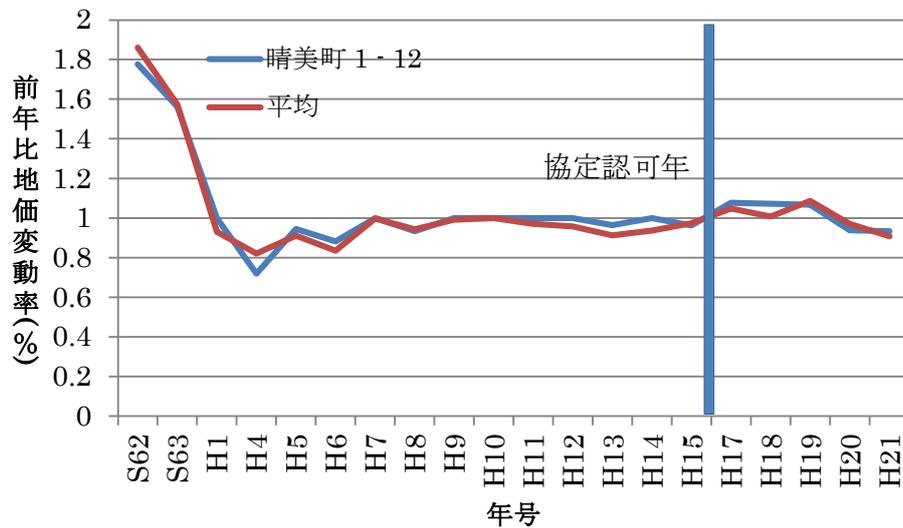


図-4.4.14 第一種中高層住居専用地域の平均地価の変動率及び
⑧府中アゼリア台建築協定地域における地価の変動率

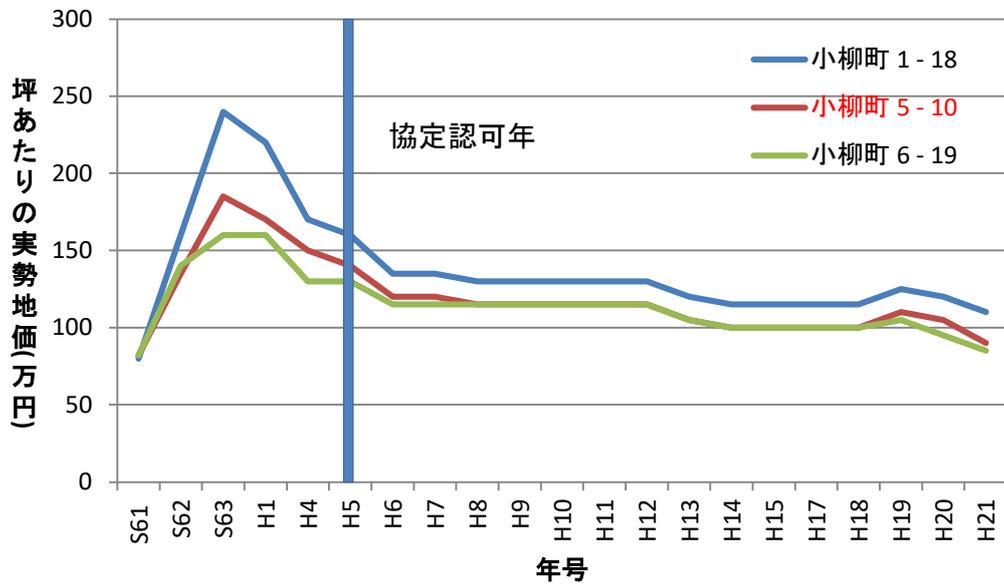


図-4.4.15 小柳町における第一種低層住居専用地域の地価の変動及び
①府中リバーサイド住宅地建築協定における地価の変動

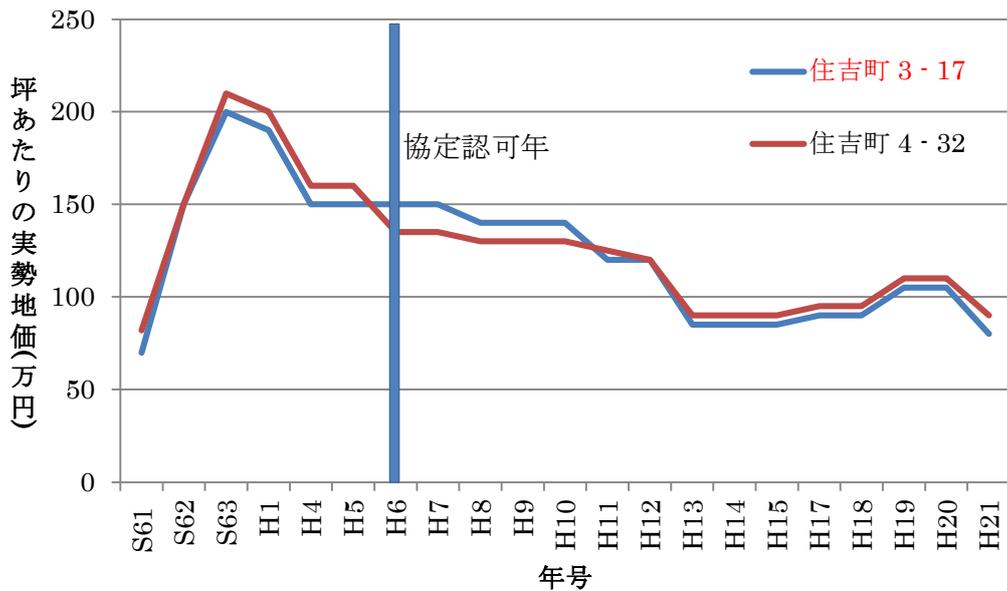


図-4.4.16 住吉町における第一種低層住居専用地域の地価の変動及び
②府中市住吉3丁目住宅地における地価の変動

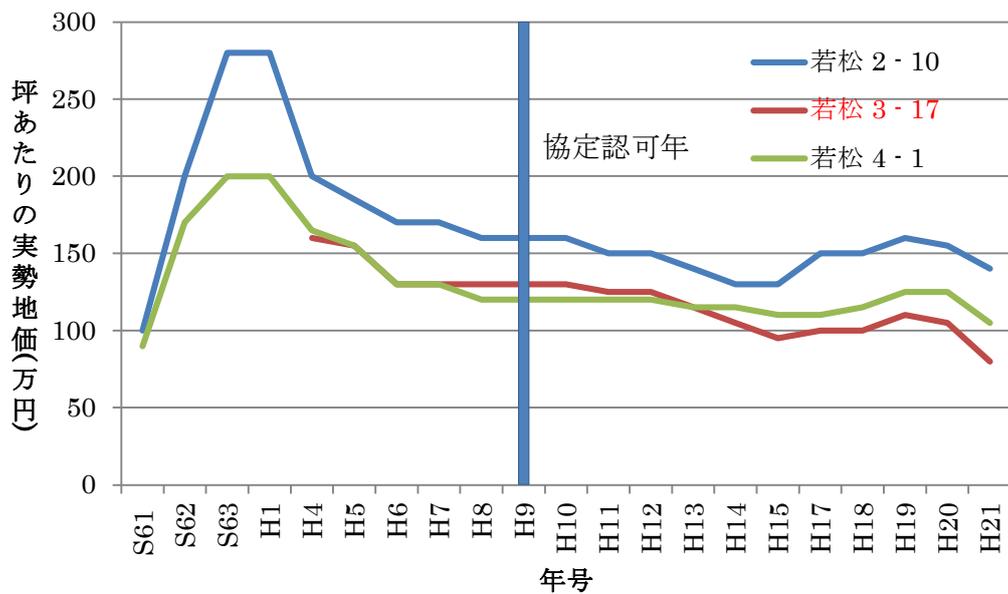


図-4.4.17 若松における第一種低層住居専用地域の地価の変動及び
⑥府中市若松町3丁目住宅地における地価の変動

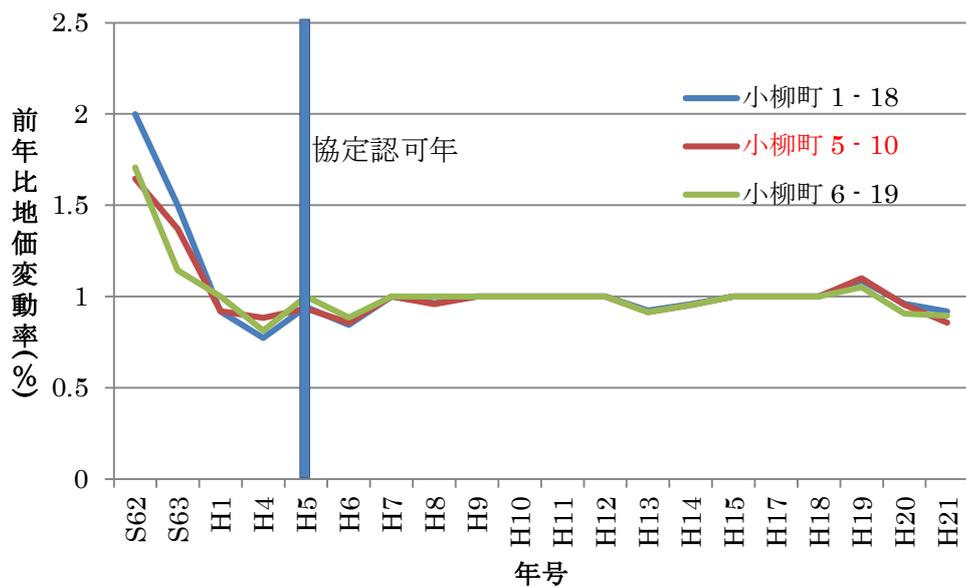


図-4.4.18 小柳町における第一種低層住居専用地域の地価の変動率及び
①府中リバーサイド住宅地建築協定における地価の変動率

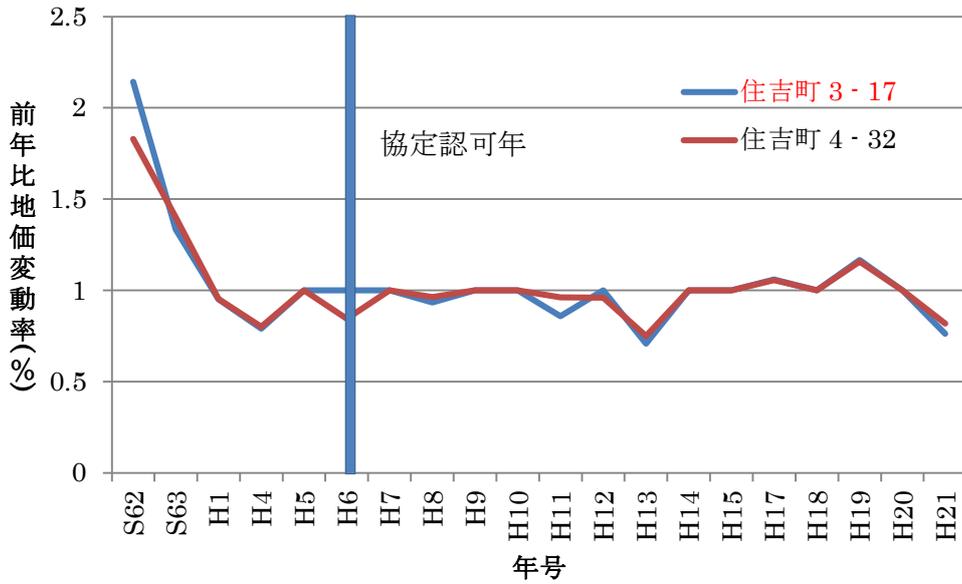


図-4.4.19 住吉町における第一種低層住居専用地域の地価の変動率及び
②府中市住吉3丁目住宅地における地価の変動率

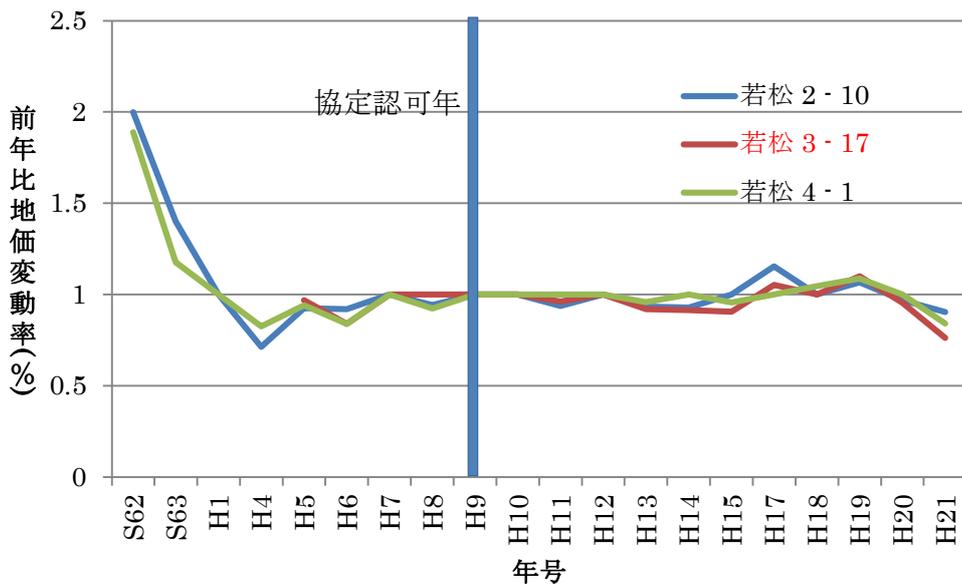


図-4.4.20 若松における第一種低層住居専用地域の地価の変動率及び

⑥府中市若松町3丁目住宅地における地価変動率

4. 4 結果に対する考察

対象とした建築協定の内、協定地域付近に付随する実勢地価がない4つの建築協定地域を除いた7つの景観協定の内、6つの建築協定が存在するものを除いて第一種低層住居専用地域であり、1つが第一種中高層住居専用地域である。

1. 第一種低層住居専用地域における建築協定の実勢地価について

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露骨に逆らうような結果を見せたものはなく、ほとんどが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施しが見えた。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、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。

2. 第一種低層住居専用地域における建築協定の実勢地価変動率について

実勢地価の変動にて第一種低層住居専用地域の平均との地価の違いが伺えた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に注目する。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を保っていることが伺えたが、のち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。そのほかの協定地域についても第一種低層住居専用地域の平均との流の違いが見受けられるものも多いが、建築協定認可が影響を与えたと考えられる数値は発見できなかった。

3. 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について

⑧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施しが伺えるため、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。⑧府中アゼリア台における地価は、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. 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変動率について

⑧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、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。

5. 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丁目にかん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。

6. 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、寄宿舍、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違いがあるこの違いにより図-4.4.1で示されているようにより大きな建物が建てられている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こともなかった。

実勢地価は公示地価と同じよう周り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。

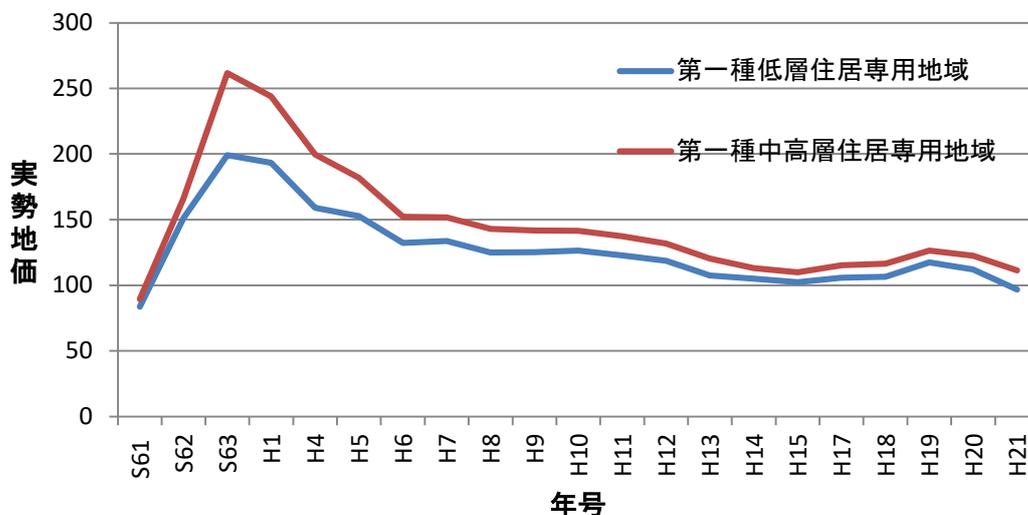


図-4.4.1 第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域の比較

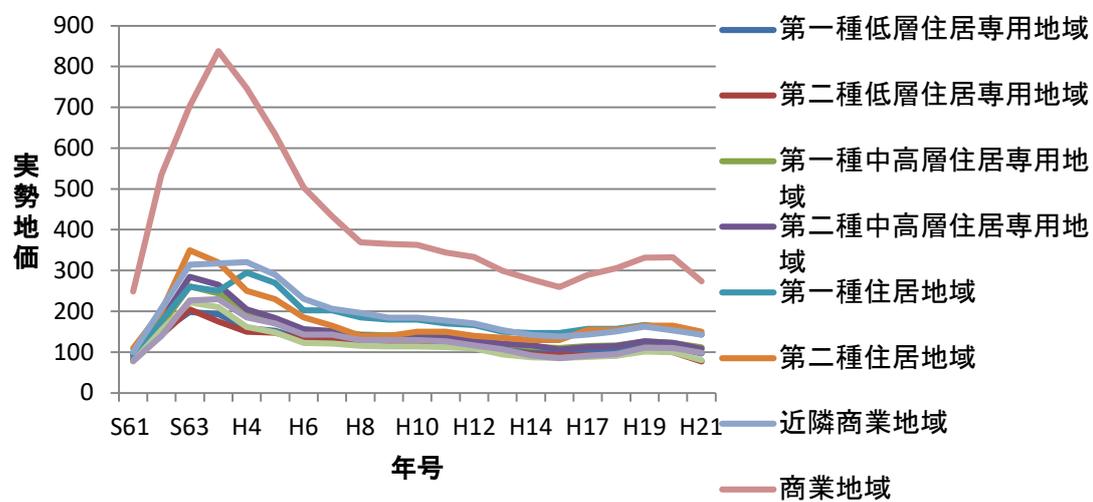


図-4.4.2 府中市内の用途地域別実勢地価の推移

第 5 章

景観協定の事項評価

5. 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。

5. 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 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-5.1.1 に示す。

表-5.1.1 対象とした景観協定¹⁾

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			府中市	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			府中市	府中市	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		

5. 3 対象の景観協定について

A. アーバンスクエア八条さくや町景観協定²⁾

- ・区画数：42区画
- ・区域面積：10,392.77 m²

五感デザインのランドプランニングという、自然響生、環境意匠、地域育成、景観醸成、資産形成の5軸を軸にプランニングされた新しい住宅街を作り上げるという開発方針のもとつくられた住宅でアーバンスクエア八条さくや町景観協定は結ばれた。この5軸とは次のものである。

- ・自然響生：統一した基本外構をパブリックエリアに。また、統一した樹木をプライベートエリアに施すなどして街全体を演出し、四季を通じて快適なまちづくりを目指す。
- ・環境意匠：区域中央道路さくや通りの電気の架空線をなくします。また、建物の配置制限・外壁の色彩の制限等を設け統一感のある街を目指す。
- ・地域育成/公園を街の中央に設け、玄関アプローチ位置を指定する等して、住人達が集い、コミュニケーションが図られるように目指す。
- ・景観醸成：景観協定を全オーナーが締結し、歳月を経て魅力的に成長した年輪美のあるまちづくりを目指す。
- ・資産形成：自然響生・環境意匠・地域育成・景観醸成等のデザインで、八条さくや町が資産価値の高い、暮らすことが誇りになるまちづくりを目指す。



写真-5.3.1 アーバンスクエア八条さくや町景観協定地域

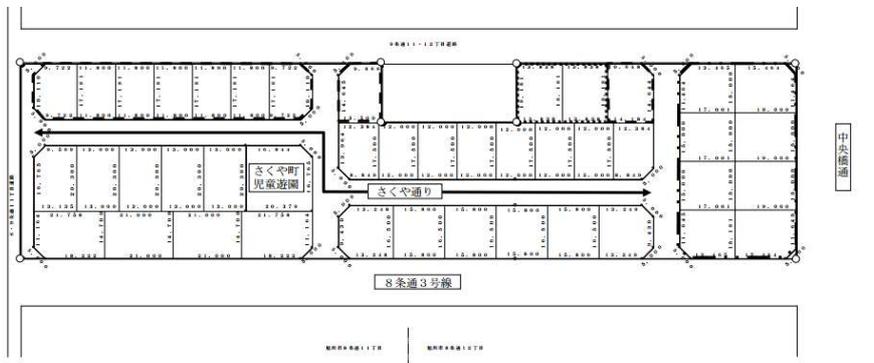


図-5.3.1 アーバンスクエア八条さくや町景観協定地域図

B. 葛城C43 戸建街区景観協定³⁾

・区域面積：27,930.80m²

「つくば環境スタイル”SMILe”」を具現化する 住民主導の「サステイナブルコミュニティモデル」構想のもとその一環として葛城C43 戸建街区景観協定は結ばれた。

葛城 C43 戸建街区は実験的な特区として低炭素社会の実現に向け先駆的取組にチャレンジする都市として環境モデル都市に選定された。 次のような構想を掲げている。

・省エネ住宅の普及や低炭素都市づくりに必要な面へのアプローチを、まちづくりの機会を活用して進める。 CEMS（コミュニティエネルギーマネジメントシステム）を見据えた統合アプローチ型モデル街区の整備をリーディングプロジェクトとして低炭素化を加速する。

・モビリティロボット実験特区を活かした短距離移動手段の多様化により、あらゆる層の人々が安全に移動できるまちづくりを進める。 つくばエクスプレス（鉄道）やバス、EVなどの低炭素交通を結節手段することで、市域全体を機能的にコンパクト化する総合的な交通体系を構築する。

・つくば環境スタイル“実験低炭素タウン”として、最先端の低炭素技術の実証実験を通じた新たなビジネスモデル構築を図るとともに、研究機関の有する最先端技術の実装やオープンファシリティなどの先導的対策を進める。 つくばにある知見・技術・資源等を地域還元しながら、全体の削減対策をサポート・先導する。

・オールつくばで実践する新しい連携スタイルと、それによる効果的な取組が持続する低炭素社会を目指し、次世代を担う子ども達への環境教育をはじめとする人材育成に力を注ぐ。 これにより、人の知識、意識、ライフスタイルの改革に関わる対策を進める。

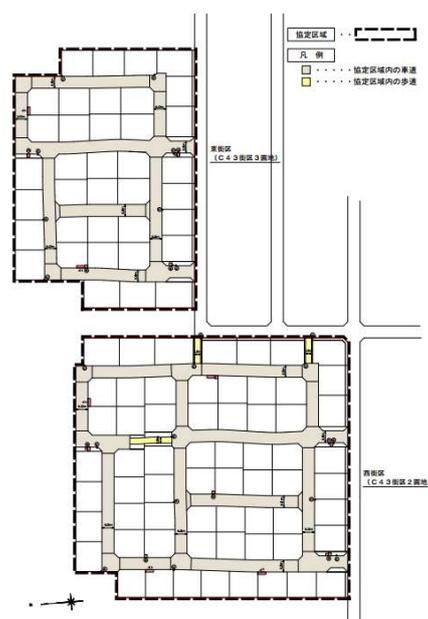




写真-5.3.2 葛城 C43 戸建街区景観協定地域

図-5.3.2 葛城 C43 戸建街区
景観協定地域図

C. オランジェ吉川美南地区景観協定⁴⁾

- ・ 区域面積：約 13900m²
- ・ 区画数：87 区画

埼玉県の東部に位置する吉川市に、住環境を重視した分譲住宅として誕生し、景観協定が締結された。

ここでは、景観法に基づき埼玉県で初めて景観協定が締結された街づくりが展開されている。緑の植栽を豊富にし、購入者が満足のいく毎日の生活を送れるよう、全棟の敷地面積を 150m² と余裕を持たせた。住棟間隔を十分に空け、自然の風が街の中と住宅内を通り抜けるようにすることで、街と住居の温度を冷やすというプランニングを行うなど、自然の恵みも活用している。

住むことが誇りになる街をキャッチフレーズにしたオランジェ吉川美南は、JR 武蔵野線吉川駅の南部に広がる吉川駅南特定土地区画整理事業地区の一角に建設された。分譲地の北側には美南中央公園と調整池があり、涼しい風が湖面を渡ってくるというロケーションである。吉川美南駅が徒歩約 9 分のところに平成 24 年に開設された。東京都心から 20 km 圏にあり、新駅から東京駅まで 32 分、大手町駅に 37 分、新宿駅には 45 分と、「オランジェ吉川美南」は好立地にある駅前開発と言える。また、区画整理を進めている都市再生機構や吉川市では、現地を商業エリア開発ではなく住居・教育文化エリアとして開発を進めており、自然派志向や子育て世代をターゲットにした分譲住宅である。



写真-5.3.3 オランジェ吉川美南地区
景観協定地域

図-5.3.3 オランジェ吉川美南地区
景観協定地域図

D. 結美の丘景観協定⁵⁾

区画面積：7800m²

区画数：54 区画

結美の丘の開発は街育プロジェクトと呼ばれている。このプロジェクトの一環として景観協定は結ばれた。街育と聞き慣れない言葉だが、中央住宅では街の中にある緑や花を育て、ここに住む家族や人々の間でふれあいを生むことで、コミュニティとしての絆も育てるという意味合いから名付けられた。

結美の丘の最大の特徴は、木々や草花を豊富に植栽して住環境を維持しようという工夫を施したことである。街の外周部全体にはグリーンベルトが巡らされ、さいたま市西区の花であるアジサイのほかにマツバギクやファイリアブランなどの四季折々の草花を植栽している。南側に配置する出会いの広場には、街のシンボルとして高木に生長するフィリユリノキをシンボルツリーとして植樹する。これだけではなく、各住戸には居住者とポラスグループが共同で管理するみんなの木を植樹することになっている。

街の中央部にはふれあいの広場を配置し、出会いの広場と街区の南北を結ぶ曲がりくねった花の路を巡らせ、ここにも両側にアジサイなどの草花を植えている。この花の路は、フットパスと呼ばれる歩行者専用の通り抜けができる小道で、子供たちが遊んだり近隣の住民同士が語らえるよう、要所要所にベンチなども設置される。

街の居住者全員で緑化を行い、木々が生い茂る景観の良い街にしようという狙いがある。



写真-5.3.4 結美の丘景観協定地域



図-5.3.4 結美の丘景観協定地域図

E. 弁天一丁目舞浜の杜景観協定⁶⁾

区域面積：6529.94m²

区画数：30 区画

自然環境共生プロジェクト舞浜の杜は、千葉県浦安市弁天の整備された閑静な住宅地に立地する、街とつながる、風とつながる、緑とつながるをコンセプトとした建売・宅地分譲プロジェクトで、コンピューターによる通風シミュレーションなどを踏まえた自然豊かな住環境を創出する街並みづくりや外部の自然環境を建物内の随所に取り込んだ住戸プランを特徴としている。

全体計画では、6529.94m²の街区内に、平均 50 坪以上の宅地 30 区画を配した、ゆったりとした区画割りとなっている。街区の中心部には、広さ約 330m²の「緑道」を設け、高さ 8m のケヤキを始め、広葉樹や落葉樹など四季の彩豊かな高木から低木まで合計 51 本の樹木を植樹したほか、各住戸の生垣や緩衝緑地など、街区内の各所に植栽を設け、街全体が緑でつながるよう計画された。

さらに、このプロジェクトでは、調和のとれた緑あふれる良好な景観と環境の形成と維持促進を図ることを目的に、前面道路に面して生垣等の植栽を設ける規定や敷地内における植樹計画の規定など、町の景観を守るために景観協定が締結された。また、浦安市の弁天一丁目舞浜の杜地区計画により、敷地面積の最低限度（160m²以上）や建物の高さ制限（10m 以下）などが定められており、これらのガイドラインに則って、緑豊かで、資産性の高い街並みを将来的にも継承できるようになっている。

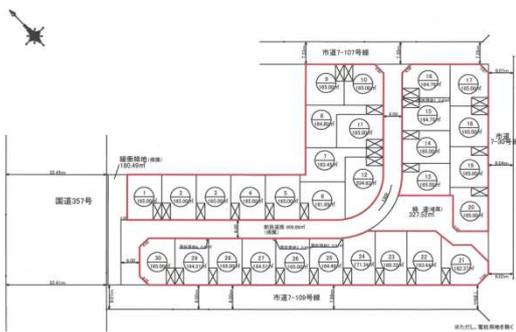


写真-5.3.5 弁天一丁目舞浜の杜
景観協定地域

図-5.3.5 弁天一丁目舞浜の杜
景観協定地域図

F. 市川市中国分三丁目景観協定 ⁷⁾⁸⁾

区画面積：19,473.44 m²

市川市中国分三丁目景観協定は市川市景観計画の自然と歴史の住宅地ゾーンに新しく開発された住宅地にて締結された。

自然と歴史の住宅地ゾーンは、国分・曾谷・大野などの台地と谷津，その裾野に広がる低地から構成されており，台地の縁辺部では斜面林が緑の縁取りを形づくっている．このよう

な緑に加えて、屋敷林なども比較的多く、豊かな緑に包まれた住宅地がこのゾーンの大きな特徴となっている。また、国府台周辺には大学を中心とした文教エリアも広がっている。台地上では古くから人々が生活し、農業も営まれていたため、貝塚や古墳など多くの遺跡があり、祠、石造物なども残されています。この地域は、道が入り組んでいたためか、道祖神、道標、地藏尊が多いことが特徴で、古くからの人々の暮らしを物語っている。

市川市中国分三丁目景観協定では、以前マンション計画があり、住民たちは緑地の減少、環境の悪化、交通量増による子供たちの危険性の増加、など、マンション建設が引き起こすさまざまな問題点を掲げ、反対運動がなされていた。しかし、景観協定を締結する豊か緑、高さ制限も施された住宅開発に変わり、当時マンション建設に反対していた地元自治会も高さなどの条件が満たされていて歓迎していると話した。



写真-5.3.6 市川市中国分三丁目
景観協定地域

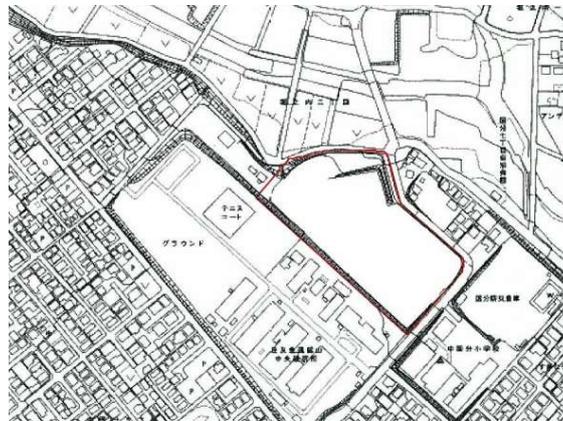


図-5.3.6 市川市中国分三丁目
景観協定地域図

G. コスモアベニュー府中幸町景観協定⁹⁾

区域面積：3,428.68m²

区画数：30 区画

多摩地区唯一の景観行政団体となっている府中市は、戸建て住宅開発について景観協定を締結した。事業者からの申請を受け、市長が平成20年9月24日付で認可した。緑化などに配慮するもので、工業団地では先例があるが、戸建て住宅では当時異例であった。

市計画課によると、この事業者はコスモスイニシアである。市内でコスモアベニュー府中幸町とコスモアベニュー府中浅間町と同時期に開発された。幸町は30区画、浅間町は40区画で、いずれも木造2階建て住宅の分譲で構成されている。

同市はこれまで、市条例に基づき、同様の協定を8件締結していた。平成20年1月、良質な町並みの保全に向けて独自の施策を展開できる景観行政団体となっており、今回が初めて景観法に依拠した協定となる。



写真-5.3.7 コスモアベニュー府中幸町景観協定地域



図-5.3.7 コスモアベニュー府中幸町景観協定地域図

H. コスモアベニュー府中浅間町景観協定¹⁰⁾

区域面積 4,895.19m²

区画数：40区画

コスモアベニュー府中浅間町の住宅開発と同時に景観協定が導入されました。コスモアベニュー府中浅間町景観協定地域は府中市の第2回府中市景観賞記録誌の景観創出部門で選考されている。

選考理由として、コスモアベニュー府中浅間町は、コスモスイニシアといなげやの共同開発により実現したまち並みであり、住宅開発において国内初の景観協定を締結した区域でもある。既存樹木のイチョウを残し、積極的な沿道緑化を行うなど、緑潤うまち並みを形成している点が挙げられています。



写真-5.3.8 コスモアベニュー府中浅間町景観協定地域

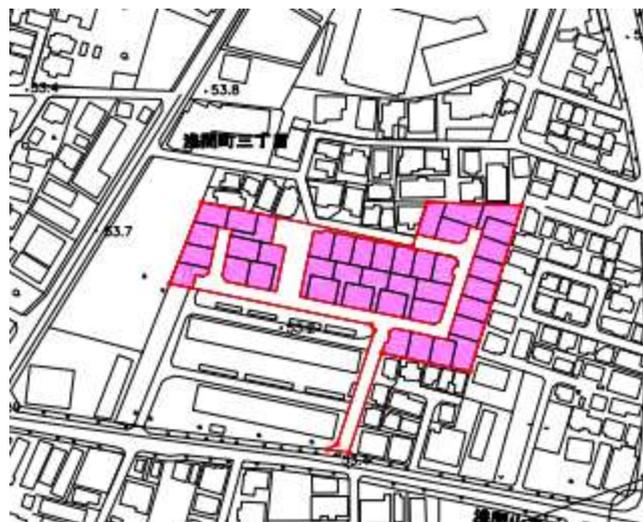


図-5.3.8 コスモアベニュー府中浅間町景観協定地域図

I. コモンステージ武蔵府中（杜季の街）景観協定¹¹⁾

区域面積：27,141.25m²

大規模開発の利点を活かし、街の自然環境を一からデザインが施されている。敷地中央には街のシンボルとなる中央公園、街の入口には懐かしい日本の風景を再現した里山公園が配置されている。また、街の道路に植樹されたケヤキや道路沿いの緑地帯など、緑溢れる豊かな街を表している。こうした豊かな自然環境のグリーンファーストのコンセプトの元住宅街が作られている。

約2万7000m²という広大な敷地面積の大規模分譲地コモンスタージ武蔵府中・杜季の街は、まさにひとつの新しい街が生まれるという規模である。その利点を活かし、安全・安心をテーマにした道路計画、景観を美しく保つ電線類地中化など、大規模開発ならではのさまざまな手法が採用されている。

道路はメインストリート、サブストリート、コミュニティロード、歩行者専用道路の4種類。メインストリートとサブストリートは側溝部分を拡げ、道路幅を実際の6mより狭く見せている。また、道路路面を均質にみせないイメージハンプも各所に設置している。これらの手法をとることで車のスピードを自然に減速させることが可能に。歩行者が安心して街の中を行き交う街づくりを目指して開発された。



写真-5.3.9 コモンスタージ武蔵府中（杜季の街）景観協定地域



図-5.3.9 コモンスタージ武蔵府中（杜季の街）景観協定地図

J. パークシティ浜田山（戸建て地区）景観協定¹²⁾¹³⁾

区画数：37

パークシティ浜田山は風景にこだわりを持ち、四季を感じる庭園等をめざし、開発された。この景観を維持していくために、景観協定が締結された。

戸建住宅とマンション等の集合住宅を統一したデザインの元開発された住宅地である。美しい風景にコンセプトにリゾートのような雰囲気を感じられるようにデザインされている。

杉並区の景観計画では東高井戸地域に位置する。東高井戸地域の景観要素としては、近くに神田川が流れており、川沿いの緑化推進や川と調和した建築物の誘導等、川と都市景観の一体となるまちづくりを目指している。近くに公園やグランドなどの緑のオープンスペースが多く存在している。

この地域は低密度住宅地及び、中低密度住宅地として景観まちづくりが進められている。



写真-5. 3. 10 パークシティ浜田山（戸建て地区）景観協定地域



図-5. 3. 10 パークシティ浜田山（戸建て地区）景観協定地域図

K. リビオ姫路大津景観協定¹⁴⁾

区画面積：79,733.13m²

区画数：293 区画

開放的な空間をイメージして開発された住宅地域である。通りから電柱・電線を無くし、第三世代型電線共同溝を採用することで、将来の新たな配線需要にも備えている。さらに、災害時に起こりうる電柱の転倒やライフラインの切断などを回避できるなど災害に強い街づくりにも貢献している。

ゆとりある広さを確保した公園内を用意し、近隣の方々との付き合いを促進するガゼボやベンチを設置が設置されている。また、緑あざやかな芝生広場を配しているなど、緑を基調とした、住民の方々がゆったりとくつろげる空間を演出している。

街路灯、防犯灯を街全体に配置、地球環境に配慮して、長寿命・省エネルギーのLED照明を一部採用している。さらに公園内にはソーラーパネル付きLED照明を設置し、自然あふれる空間にふさわしい、街づくりを実現している。

街の歴史をつないでいくことも街づくりの大切な役目です。通称「おのの池」と呼ばれた大野池は、江戸時代より清水が湧き出すことで知られている。また、地域の生活を支え、干害からこの地域を守ってくれる命の水でもあった歴史がある。大津大野池公園はこの池の外郭線を残した形で埋め立て、地域の歩んできた歴史を伝える場として整備された。池から緑と笑い声があふれる公園へと姿を変えて、この街の歴史を重ねている。この景観を維持するために景観協定が締結された。



写真-5.3.11 リビオ姫路大津景観協定地域



図-5.3.11 リビオ姫路大津景観協定地域図

L. あさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定¹⁵⁾¹⁶⁾

佐賀県唐津市で進む街路整備事業で、沿線住民らが緑化や統一感のある街並みづくりを

進めるため、景観法に基づく県内初の景観協定を結んだ。改築時、敷地内に花壇や植樹のスペースを確保するようルール化し、歩道の緑地帯も協力して世話をすることで、地域コミュニティの再生を目指す。

国道 204 号沿線の朝日町，山下町，西旗町，菜畑の一部の区域において，あさひ通り『向こう三軒両隣り』景観協定が締結されました。協定を結んだのは，県が拡幅工事を進めている都市計画道路・大手口佐志線の沿線 500 メートルに住む朝日町，山下町，西旗町の住民ら。地権者 111 人のうち 96 人が合意，15 日に坂井俊之市長から認可決定書が渡された。

この景観協定では，街路整備と一体となった魅力あるまちづくりを進め，地域の活性化につなげていくこと，また，高齢者や子どもを地域で守り“安全安心のまち”といった視点も含む「向こう三軒両隣り」のまちづくりを，まちづくりのテーマと定め，昔は当たり前であったのになくなりつつある，まちのコミュニティを復元することを目指す。



写真-5.3.12 あさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定地域



図-5.3.12 あさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定地域図

5. 4 景観協定の事項評価結果

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、工作物、広告物、緑地、に分け、それぞれを表にまとめたものを表-5.4.1～表-5.4.4 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する。

表-5.4.1 建築物に対する基準

基準内用\協定記号	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-5.4.2 工作物に関する基準

基準内用\協定記号	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-5.4.4 広告物に関する基準

基準内用\協定記号	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			○	○		○			○	○		

△その項目に例外あり

表-5.4.3 緑地に関する基準

基準内用\協定記号	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

5. 5 結果に対する考察

1. 建築物に対する基準

建築物に対する基準はどの協定もとても数多く、項目数をとっている。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制限をかけるもの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。ある意味細かな部分であり、小さな変化であると思われるのだが、アンテナ等の設置物によって印象が左右される恐れのある。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、基準をもける協定が少なかったと考えられる。

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違いである。電柱の架空配線電線の基準に関してはもともと電柱が途中化されていなければ難しい項目でもある。

3. 広告物に対する基準

広告物に関しては基本的に比較している協定は住宅街における協定なので、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ものから、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。

4. 緑地に対する基準

緑地に関するもの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協定の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も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需の項目と思われる。

5. 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が、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。L.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得意な利用方法である。日本のさまざま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.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協定を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負担が大きいため、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比が、重要となっていることも伺える。

A.アーバンスクエア八条さくや町景観協定、B.葛城C43 戸建街区景観協定、C.オランジェ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。今後の協定地域の現状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。

第 6 章

まとめ・結論

6. 1 建築協定地域の地価によるまとめ・結論

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年単位で変動を調べることが難しか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。

6. 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。また、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

第1章

- 1) ウィトルーウィウス建築書
- 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
- 4) 国土交通省：景観緑三法について
- 5) 国土交通省：景観協定の認可
- 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
- 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
- 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，No42-3，2007.9
- 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.42-3，2007.10
- 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.42-3，2007.10

第2章

- 1) 景観法（平成十六年六月十八日法律第百十号）
- 2) 国土交通省：景観地区と準景観地区
- 3) 国土交通省：景観協定
- 4) 埼玉県：景観協定作成の手引き（平成24年3月）
- 5) 国土交通省：建築協定

第3章

- 1) 国土交通省：土地総合ライブラリー，地価公示，2014
- 2) 国土交通省：土地総合ライブラリー，都道府県地価調査，2014
- 3) 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
- 4) 東京都財務局：東京都基準地価格

第4章

- 1)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
- 2)東京都地価図

第5章

- 1) 国土交通省：景観協定の認可
- 2) ミサワホーム北海道株式会社：協定名称「アーバンスクエア八条さくや町景観協定」景観協定認可申請者，資料4-1
- 3)平成24年度まち・住まい・交通の創蓄省エネルギー化モデル構築支援事業：「つくば環境スタイル”SMILE”」を具現化する住民主導の「サステイナブルコミュニティモデル」構想
- 4)日刊工業新聞社グループサイト：企業チャンネル，豊富な植栽と住環境重視の南欧風分譲住宅，「オレンジ吉川美南」87棟を供給 [ポラスグループ・中央住宅]
- 5) 日刊工業新聞社グループサイト：企業チャンネル，豊富な緑の植栽とコミュニティ重視の「結美の丘」(54棟) [ポラスグループ・株式会社中央住宅]
- 6)コスモスイニシア Daiwahouse group：広さ330m²・51本の樹木を植樹した「緑道」，周辺の自然環境を随所に取り入れた住戸プランなど自然環境共生プロジェクト『舞浜の杜』，建売住宅2棟竣工・販売開始
- 7) 市川市景観計画
- 8)市川よみうり Online：高さ・デザインなど永続制限中国分3丁目で景観協定を締結
- 9) Yahoo!ジオシティーズ：住宅開発業者と景観協定
- 10) 府中市：第2回府中市景観賞記録誌
- 11)SEKISUI HOUSE: コモンステージ武蔵府中杜季の街
- 12)三井不動産レジデンシャル：ParkCITY 浜田山個人邸宅街区
- 13)杉並区：杉並区景観計画
- 14)リビオ姫路大津ブルーガーデンのぞみ野
- 15) 唐津：市あさひ通り『向こう三軒両隣り』景観協定
- 16)佐賀新聞：県内初の景観協定締結へ唐津市朝日町一帯

謝辞

本研究を進めるにあたり、ご多忙の中ご指導やアドバイスを頂いた都市工学専攻の皆川勝教授、副査をしていただく中村隆司教授、吉川弘道教授に深く感謝の意を表します。

また、都市工学科の佐藤安雄技士には、新しい視点からの意見を頂くことができました。

研究室や都市工学専攻、都市工学科の仲間、多くの良い刺激を受け、共に学生生活を歩んで来れたことに感謝します。

付録 1

府中市の実勢地価－第一種低層住居専用地域その 1 (万円/坪)

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
朝日町 1 - 8	80	100	110	100	100		95	100	115	125	125	125	125	125	130	130	150	150			170	180	155	85
浅間町 4 - 9	75	100	110	100	100		90	100	105	115	120	120	115	115	120	125	150	160			180	180	160	80
浅間町 4 - 21	95	105	120	110	110		105	115	105	110	120	120	120	120	130	130	150	160			180	180	135	85
押立町 2 - 30	90	105	115	100	100		100	105	105	115	115	115	115	115	120	120	145	145			280	200	150	75
押立町 4 - 1	90	100	110	100	100		100	100	100	110	120	120	120	120	130	130	160	170			170	170	140	70
押立町 4 - 13	85	95	105	95	95	110	95																	
押立町 4 - 14	85	95	100	90	90		90	90	100	110	110	110	110	110	110	100	120	120			160	160	140	70
押立町 5 - 13	85	95	100	90	90		90	100	110	120	120	120	120	120	120	110	145	145			160	180	160	80
北片町 4 - 11	90	100	105	95	95		90	90	90	105	115	120	120	115	125	125	140	150			180	180	145	80
小柳町 1 - 18	110	120	125	115	115		115	115	120	130	130	130	130	130	135	135	160	170			220	240	160	80
小柳町 5 - 10	90	105	110	100	100		100	100	105	115	115	115	115	115	120	120	140	150			170	185	135	82
小柳町 6 - 19	85	95	105	100	100		100	100	105	115	115	115	115	115	115	115	130	130			160	160	140	82
是政 3 - 21	90	100	110	100	90		90	90	100	110	115	115	115	115	115	115	140	140			160	160	130	70
是政 5 - 21	95	100	100	90	90		90	90	90	105	105	105	105	105	115	115	135	135			170	170	145	80
幸町 2 - 25	120	140	150	140	140		135	135	135	145	145	150	130	130	140	140	160	180			220	220	150	90
栄町 2 - 4	100	120	125	115	115	100	100	100	105	115	120	120	120	120	130	130	145	155			180	180	150	85
栄町 1 - 18	95	115	120	105	105		100	100	105	110	115	120	120	115	125	130	145	155			180	180	130	83
清水ヶ丘 3 - 11	120	120	120	115	115		115	115	120	125	135	135	125	125	240	135	165	165			200	240	170	90
清水ヶ丘 2 - 35	100	110	120	110	110	110	110	110	110	120	130	135	130	130	135	135	155	160			200	210	145	75
清水ヶ丘 3 - 30	100	115	120	115	110		115	115	120	125	135	135	125	125	135	135	160	170			220	230	150	85
白糸台 2 - 9	110	120	120	110	110		110	110	120	130	130	130	130	130	140	140	180	180			220	250	150	80
新町 2 - 9	90	110	115	105	105		100	100	105	115	120	125	125	120	130	130	150	160			180	190	150	85
新町 1 - 49	90	110	115	105	105		100	100	105	115	120	125	125	125	130	130	150	160			180	180	130	83

府中市の実勢地価－第一種低層住居専用地域その2（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
新町 2 - 68	90	110	120	105	105		100	100	100	115	120	125	125	125	130	130	150	160			180	180	150	80
住吉町 3 - 17	80	105	105	90	90		85	85	85	120	120	140	140	140	150	150	150	150			190	200	150	70
住吉町 4 - 32	90	110	110	95	95		90	90	90	120	125	130	130	130	135	135	160	160			200	210	150	82
多磨町 1 - 6	80	100	105	95	95		95	105	110	120	125	125	125	125	130	130	150	150			180	180	135	75
多磨町 2 - 33	75	95	100	90	90		85	90	100	105	110	120	115	115	120	120	130	130			160	170	145	78
天神町 1 - 4	120	135	145	135	135		130	135	125	135	135	135	130	130	140	140	160	170			220	220	150	95
天神町 2 - 27	95	120	125	115	115		115	115	105	120	125	130	130	130	135	135	155	165			180	190	145	85
西原町 4 - 24	90	100	105	95	95		90	90	90	105	110	110	110	105	115	130	150	150			180	180	145	80
日新町 3 - 15	80	95	100	85	85		85	80	80	90	100	100	100	100	110	110	120	130			160	160	125	68
日新町 5 - 30	70	90	95	80	80		80	80	85	85	95	105	105	105	110	110	120	120			150	160	135	75
晴美町 3 - 15	125	130	135	130	130		120	120	120	130	130	140	140	140	140	140	165	175			200	210	180	90
分梅町 5 - 8	100	115	115	105	105		100	120	100	130	135	135	135	135	140	140	165	165			180	220	150	82
本宿町 1 - 15	110	120	110	100	100		90	100	100	110	120	120	120	120	130	130	145	160			170	190	145	82
本町 2 - 22	130	145	155	140	140		130	130	130	140	140	145	145	145	150	150	180	180			240	300	160	90
緑町 1 - 39	140	155	160	155	155		145	145	145	155	155	165	165	165	175	175	190	210			280	280	200	100
南町 2 - 37	90	110	115	100	100	95	95	95	100	120	125	125	125	125	130	130	155	155			180	200	145	80
南町 5 - 15	85	105	110	100	95		95	100	105	115	120	125	125	125	130	130	150	150			170	170	145	80
美好町 2 - 20	120	135	140	135	135		130	130	130	135	140	150	150	150	160	160	180	200			220	240	160	170
美好町 2 - 53	115	130	135	120	125		110	115	120	125	130	135	135	135	145	145	165	175			200	200	150	95
美好町 3 - 38	120	130	140	130	120		115	120	120	130	135	150	150	150	155	155	180	180			270	270	180	100
武蔵台 2 - 32	105	110	115	105	105		105	110	110	115	120	120	120	120	130	140	150	160			200	180	160	80
武蔵台 3 - 49	130	130	130	120	110		110	110	110	115	125	125	125	125	140	160	180	200			270	250	230	95
紅葉町 1 - 7	80	105	110	100	100		100	105	110	120	125	130	130	130	130	130	150	150			170	180	145	80
紅葉町 2 - 19	80	105	110	100	100		100	105	105	115	120	120	120	120	130	130	150	150			180	180	140	75

府中市の実勢地価－第一種低層住居専用地域その3（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
四谷 1 - 44	105	120	125	105	105	105	105	110	110	120	125	135	135	135	135	135	160	170			200	210	150	83
四谷 2 - 9	70	80	80	80	80		80	80	80	100	100	105	105	105	110	110	130	130			150	160	120	65
四谷 3 - 15	80	100	105	85	85		85	85	90	105	110	120	120	120	125	125	135	135			160	170	135	75
四谷 3 - 55	80	105	110	90	90		90	90	90	110	115	120	120	120	130	130	140	160			190	190	145	78
若松 2 - 10	140	155	160	150	150		130	130	140	150	150	160	160	160	170	170	185	200			280	280	200	100
若松 3 - 17	80	105	110	100	100		95	105	115	125	125	130	130	130	130	130	155	160						
若松 4 - 1	105	125	125	115	110		110	115	115	120	120	120	120	120	130	130	155	165			200	200	170	90

府中市の実勢地価－第二種低層住居専用地域（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
南町 4 - 8	85	105	110	105	105		105	105	120	120	130	130	130	130	135	135	160	165			200	250	155	85
四谷 2 - 40	70	95	100	80	80		80	85	90	100	105	125	125	125	125	125	135	135			150	160	130	72

府中市の実勢地価－第一種中高層住居専用地域その1（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
朝日町 2 - 26	110	130	135	125	125		125	130	160	180														
押立町 1 - 17	110	110	120	110	110		105	105	110	115	120	120	120	120	140	130	160	170			170	170	140	75
片町 3 - 23	145	155	160	150	150		130	130	130	170	180	180	180	180	180	180	220	230			450	450	200	100
北片町 1 - 3	90	100	105	95	95		95	100	100	110	120	125	125	125	145	145	170	180			180	180	145	80
小柳町 3 - 19	110	115	120	110	110		110	110	120	120														
小柳町 4 - 46	100	100	110	105	105		105	110	115	115														
是政 1 - 36	95	105	110	100	100		95	95	100	115	120	120	120	120	125	125	140	140			170	170	135	75
清水ヶ丘 2 - 18	130	145	150	140	130		120	130	135	145	150	150	150	150	160	160	180	180			250	300	200	110
白糸台 1 - 49	110	115	120	110	110		110	110	120	130	130	130	130	130	140	140	170	180			200	240	150	85

府中市の実勢地価－第一種中高層住居専用地域その2（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
白糸台 3 - 50	125	125	130	115	115		110	110	120	135	150	150	150	150	160	160	230	230			350	410	165	82
白糸台 4 - 62	110	125	125	120	120		120	120	130	140	140	140	140	140	150	150	180	180			220	230	150	80
白糸台 5 - 68	110	115	120	110	110	110	110	110	125															
新町 3 - 14	105	105	105	100	100		90	95	95	115	120	135	135	135	150	150	150	180			200	200	83	83
新町 1 - 63	115	130	135	125	125		120	120	130	140	160	160	160	160	180	180	220	250			330	300	230	115
新町 2 - 62	110	120	125	115	115		110	115	120	125	135	150	150	150	170	170	210	250			180	180	150	80
住吉町 2 - 18	110	125	130	120	120	110	110	115	120	130	140	140	140	140	140	140	170	170			380	380	180	90
住吉町 2 - 30	90	115	115	110	110		105	110	120	125	135	135	140	150	150	150	190	230			230	300	145	80
住吉町 4 - 8	120	130	130	115	110		110	110	100	140	150	150	150	155	155	155	190	230			280	350	200	100
住吉町 2 - 15	135	150	155	140	140		130	140	150	170	180	180	180	180	180	180	220	280			380	400	200	100
天神町 1 - 25	105	125	130	120	120	110	115	120	120	130	130	160	160	170	180	180	200	230			220	220	150	90
西府町 2 - 34	100	100	100	90	80		80	80	85	90	100	110	110	110	120	120	140	150			170	180	140	80
西府町 3 - 27	90	100	105	95	95		90	90	90	100	110	120	120	120	135	135	180	200			170	180	135	75
日新町 5 - 44	65	80	80	75	75		75	75																
八幡町 1 - 12	130	140	145	135	135		125	130	140	145	145	150	150	150	160	160	200	200			250	310	240	120
八幡町 3 - 7	130	140	140	130	130		120	125	130	140	145	145	145	145	150	150	170	180			220	210	180	90
晴美町 1 - 12	140	150	160	150	140		130	135	135	140	140	140	140	140	150	150	170	180			250	250	160	90
府中町 1 - 37	150	165	175	160	160		150	150	150	170	170	180	180	190	200	200	230	280			300	300	200	100
本宿町 2 - 10	100	115	115	105	105		100	110	110	120	125	130	130	130	135	135	150	165			180	200	150	83
本町 4 - 12	115	130	135	120	120	110	110	115	120	130	135	140	140	150	150	150	180	200			250	250	180	90
南町 1 - 6	110	120	120	110	110		110	110	120	130	135	140	140	140	150	150	180	180			200	250	145	80
美好町 3 - 5	140	150	150	140	135		125	135	135	140	150	150	150	140	160	180	220	250			320	350	210	110
武蔵台 1 - 10	95	110	110	100	100		90	95	100	110	115	120	120	120	125	125	140	150			170	200	150	85
紅葉町 3 - 26	100	120	120	110	110		105	105	120	125	130	130	130	130	130	130	150	160						

府中市の実勢地価－第一種中高層住居専用地域その3（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
若松 4 - 44	85	105	110	100	100		100	100	115	125	125	125	125	125	130	130	160	180			160	170	145	80

府中市の実勢地価－第二種中高層住居専用地域（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
白糸台 1 - 6 3	85	105	110	100	100		100	105	115	125	130	130	130	130	130	130	150	170			180	190	150	82
分梅町 1 - 3 1	120	130	135	120	120		115	130	130	140	150	150	150	165	170	170	210	230			400	430	200	100
本宿町 4 - 2 3	95	115	120	105	105		90	105	105	115	120	130	130	130	145	145	155	170			170	190	145	80
美好町 3 - 1 2	130	140	140	135	125		120	130	130	135	140	140	140	140	160	180	220	250			310	330	220	110

府中市の実勢地価－第一種住居地域（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
府中町 3 - 2	165	180	190	180	180		170	170	170	200	200	220	220	220	240	240	350	400			250	270	190	100
緑町 2 - 1 6	140	160	170	160	160		150	150	150	170														
矢崎町 1 - 1 0	125	130	140	130	130		120	120	130	130	140	140	140	150	165	165	190	190			250	250	165	90

府中市の実勢地価－第二種住居地域（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

片町	1	-	2	150	165	165	155	155		130	130	135	140	150	150	140	140	165	185	230	250		320	350	200	110
----	---	---	---	-----	-----	-----	-----	-----	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--	-----	-----	-----	-----

府中市の実勢地価－準住居地域（万円/坪）

所在地			H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
栄町	3	-	1 2	120	120	120	110	110		100	110	120	125	135	135	135	140	160	170	220	250		320	320	180	85
新町	2	-	5 0	115	130	145	130	140		140	140	140	160	160	160	160	170	190	260	160		350	270	80	80	
住吉町	1	-	1 0	125	135	135	130	130		110	110	100	160	170	180	180	205	210	210	270	320					
浅間町	2	-	4	105	130	130	120	110		105	110	115	125	135	150	150	150	170	170	200	240		280	300	250	110
天神町	3	-	1 8	120	130	135	125	125		120	125	125	130	145	150	150	155	170	170	200	230		290	290	220	100
分梅町	3	-	5 8	105	110	110	100	100		95	120	120	120	125	125	125	125	135	135	150	150		180	180	160	82
府中町	3	-	7	140	155	160	155	155		145	145	145	155													
本宿町	1	-	1 8	120	130	125	120	115		105	125	125	130	140	145	150	150	180	180	220	240		300	250	150	87
若松	1	-	3 1	120	145	145	130	130		125	130	140	155	160	160	160	160	190	190	250	300		350	320	200	95

府中市の実勢地価－近隣商業地域その1（万円/坪）

所在地			H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
朝日町	2	- 20	100	110	115	105	105		105	105	115	125	130	140	140	150	160	160	200	150			180	180	145	80
是政	5	- 7	105	120	120	120	120		115	140	150	160	180	180	180	180	180	180	240	240			300	350	220	85
小柳町	4	- 10	100	115	120	110	110		110	110	125	130	150	150	150	150	150	150	180	200			180	200	150	85
白糸台	5	- 14	130	140	145	135	135		130	130	150	160	160	160	160	170	170	170	230	250			450	450	180	90
清水ヶ丘	3	- 24	130	140	145	145	120		145	150	170	200	200	200	200	220	140	240	300	330			220	250	190	95
住吉町	2	- 26	135	120	160	150	140		140	150	150	170	200	200	200	220	240	240	310	370						
八幡町	1	- 3	180	190	200	180	170		160	160	160	200	200	250	250	270	300	350	460	550			500	370	350	180
府中町	2	- 7	280	280	300	260	240		220	220	250	270	270	270	270	300	350	450	550	650						

府中市の実勢地価－近隣商業地域その2（万円/坪）

所在地			H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
宮西町	3	- 1 2	160	180	180	170	160		140	140	155	170	170	170	170	190	220	240	270	300			450	450	250	120
紅葉町	3	- 4 1	100	130	135	125	125		125	130	140	150	150	150	150	150	190	190	250	270			300	300	200	80
若松	1	- 7	150	160	170	160	150		130	130	130	140	140	160	160	160	170	170	200	220			280	280	180	90

府中市の実勢地価－商業地域その1（万円/坪）

所在地			H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
寿町	1	- 8	170	200	170	160	160		150	150	150	180	180	180	180	190	130	240	300	400			500	400	250	130
寿町	2	- 2	200	220	220	200	180		170	200	230	260	260	270	270	290	450	290	380	400			600	550	450	200
清水ヶ丘	1	- 4	200	220	220	200	180		170	200	200	200	240	240	240	300	310	310	400	480			800	600	400	180

府中町	1	-	1	450	500	500	450	420	420	520	580	650	680	750	780	850	1200	1500	1800	2100	2000	1800	1800	800
府中町	1	-	8	350	400	450	400	400	360	350	380	390	400	400	400	480	500	650	850	1000	500	400	250	130
府中町	1	-	25	170	200	190	185	185	170	170	170	200	200	200	200	220	230	250	320	400				
本町	1	-	12	145	160	165	150	150	140	150	150	160	170	170	170	190	190	190	230	230	280	280	200	120
緑町	3	-	3	180	250	270	260	240	230	230	250	260	260	280	280	350	380	380	500	600	600	600	500	180

府中市の実勢地価－商業地域その2（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61	
緑町 3 - 17	210	250	270	260	250		210	210	230	240	240	240	240	280	330	330	380	450							
宮町 1 - 2	500	650	620	580	550		450	540	600	670	720	800	800												
宮町 1 - 23	300	350	350	300	250		220	220	220	240	240	240	240	280	280	350	450	550			700	500	400	200	
宮町 2 - 18	280	300	300	250	250		230	230	230	250	250	250	250	300	350	450	650	750			900	500	350	180	
宮西町 2 - 1	400	620	580	580	550		450	450	500	630	630	700	700	700	850	1100	1350	1600			1500	1400	750	370	
若松 1 - 7	150	160	170	160	150		130	130	130	140	140	160	160	160	170	170	200	220			280	280	180	90	

府中市の実勢地価－準工業地域（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61
是政 2 - 3	100	120	110	100	90		90	90	100	115	120	120	120	125	130	130	160	160			220	250	160	82
是政 4 - 1	80	100	110	100	95		95	100	105	115	120	120	120	120	120	120	130	130						
住吉町 3 - 9	80	105	105	90	90		85	85	85	120	120	120	120	120	130	130	160	170			200	200	150	70
南町 6 - 1	95	105	110	100	95		95	100	110	115	115	115	115	120	125	125	150	180						
矢崎町 4 - 1	90	110	115	100	100		90	90	95	110	110	110	110	110	120	130	150	180			220	250	160	82

四谷	4	-	5 8	60	80	80	75	75		70	70	70	80	90	100	100	100	100	100	140	150		200	190	145	78
四谷	6	-	3 8	60	80	80	75	75		75	75															

府中市の実勢地価—工業地域（万円/坪）

所在地	H21	H20	H19	H18	H17	H16	H15	H14	H13	H12	H11	H10	H9	H8	H7	H6	H5	H4	H3	H2	H1	S63	S62	S61	
日新町 1 - 1 0	100	100	100	80	75		75	70																	
晴美町 2 - 2 5	120	135	135	120	110		100	130	130	150	150	150	150	150	180	180	230	250			330	300	150	100	
武蔵台 1 - 2 1	115	125	130	105	105		95	100	110	120	130	130	130	130	140	140	140	150			180	200	140	70	
四谷 5 - 3 6	60	80	80	75	75		70	70	80	80	100	110	110	110	110	110	140	155			180	180	130	65	