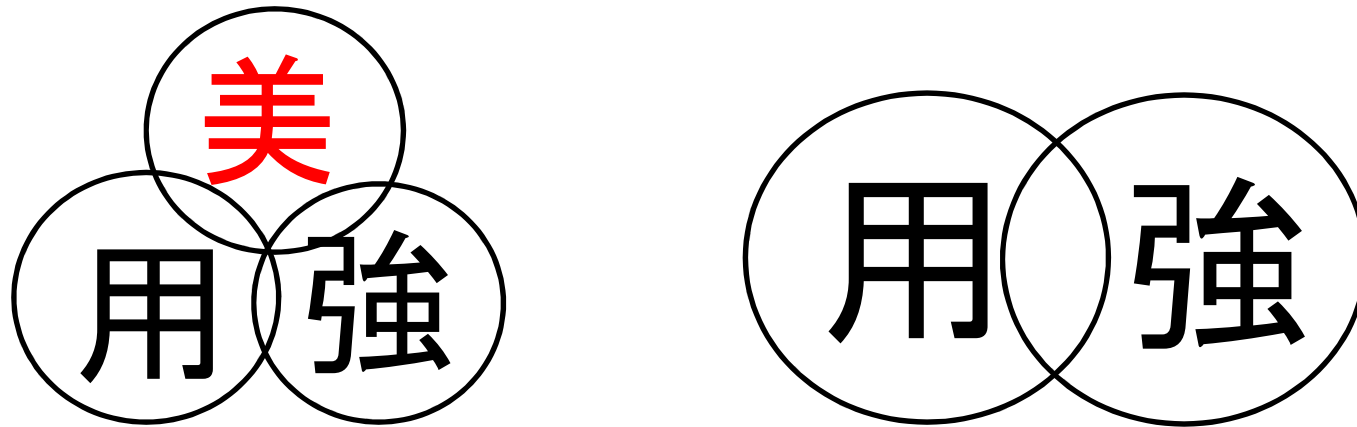


景観協定が地価変動に 及ぼす影響

計画マネジメント・皆川研究室
加藤将広

研究背景



日本では、用・強に重点を置き、美の概念を置き去りにして、景観が形成された

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



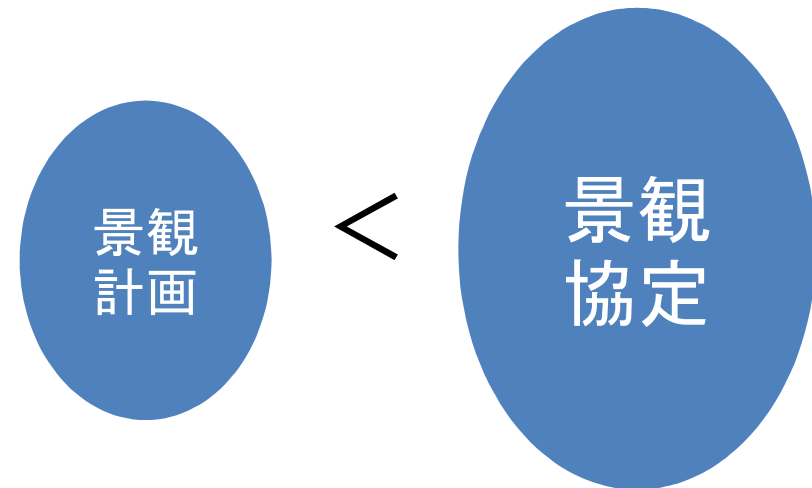
近年、景観法に基づく景観協定を結ぶ動き

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。

特徴

- ・土地所有者等の自主的な協定
- ・第三者に譲渡されても有効
- ・ソフトな部分も含めて規定可能
- ・行政の景観計画より細かい制限

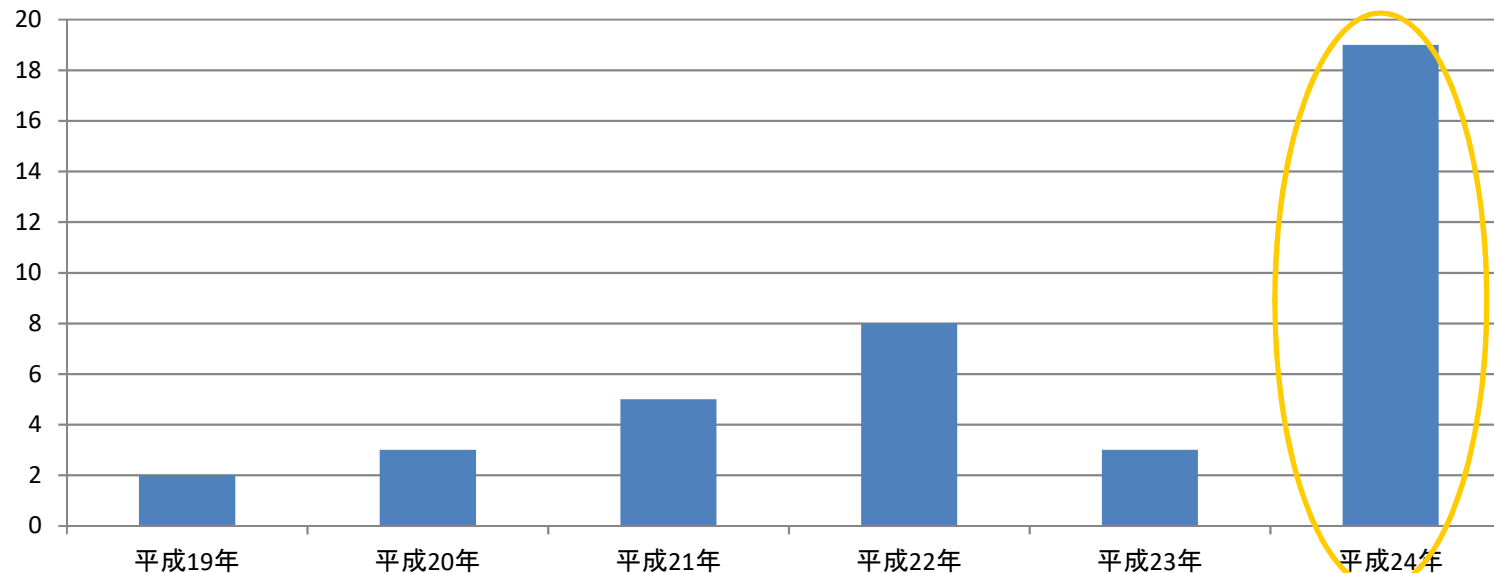


景観協定の高まり

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。

景観協定が結ばれて行くことが事が期待されている。

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



景観協定の利点

地域ブランドの形成

- ・住宅地の価値の保持・向上
- ・地方の場合、人口減少の抑制



景観の保全・形成

- ・美しい街づくりに繋がる
- ・美しい街は観光資源になる。

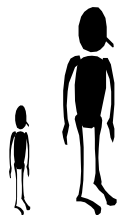


地域のアイデンティティーの形成

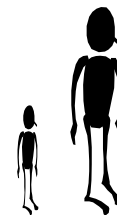
- ・近隣トラブル防止に繋がる
- ・させないルールでもある。

あいまいな根拠

確かな根拠



生理的, 感覚的
な内容



地域のアイデンティ
ティーによる根拠

研究目的

今後、続々と景観協定が結ばれていくと考えられる中で、美しい景観を保つことは土地所有者の資産価値につながるのか

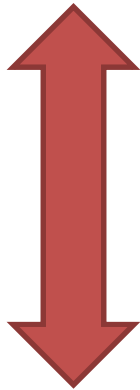


本研究では金銭的な価値との関係性を調査し、協定地域の地価との関係性を考え、景観協定の評価を行う。

評価方法

景観協定

- ・平成19年3月31日に初めて認可された。
- ・うち約半数が直近2年以内。



- ・景観法と建築基準法
- ・各々の地区に応じた建築物の独自のルールを定め、土地所有者等の全員の合意により協定を結び、そのルールを自分たちで守っていく
- ・敷地 位置 構造 用途 形態 意匠 建築設備
+
工作物や屋外広告物,農用地等の景観に関する事項

建築協定

- ・1950年に建築基準法が策定された当初から盛り込まれた制度。
- ・平成19年度末日時点で2803件。

- ・住民への影響や地価変動に及ぼす影響は変わらない
- ・景観協定地域に近い場所に存在する建築協定地域の地価変動に基づき、景観協定の評価を行う

地価

公示地価

- ・地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づき、国土交通省が毎年1回公示する標準地の価格。
- ・全国の標準地を選定し正常な価格を公示することで、土地の取引価格に一定の指標を与え、土地取引の目安となるものである。

実勢地価

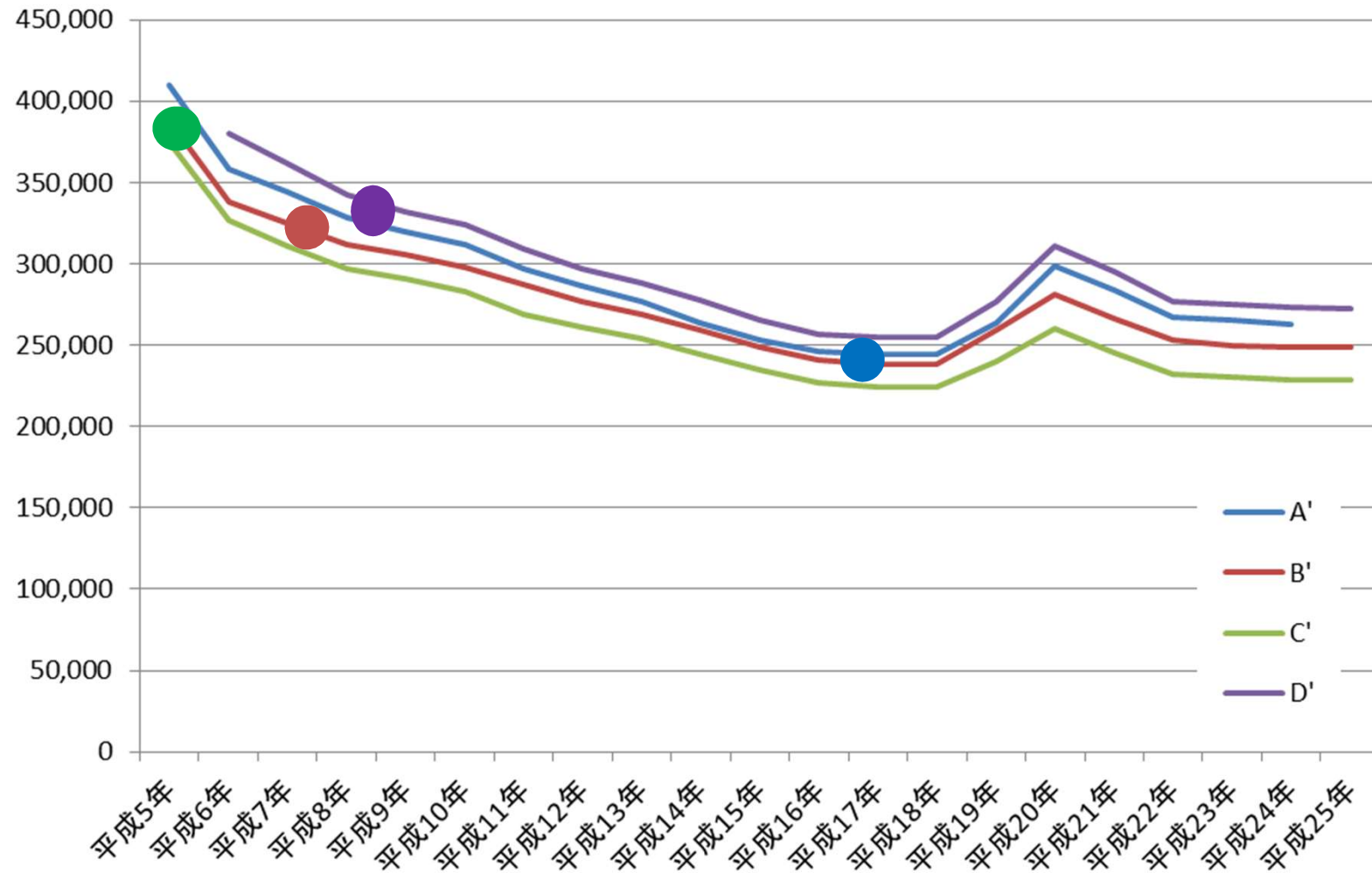
- ・市場において現実に成立した価格。
- ・売り手・買手の思惑により売り急ぎ・買い進み等の特殊事情において成立した価格を含んだ価格概念。

これら二つの指標は、その目的が大きく異なるため、本研究では両方を用いて評価を行った。

研究対象

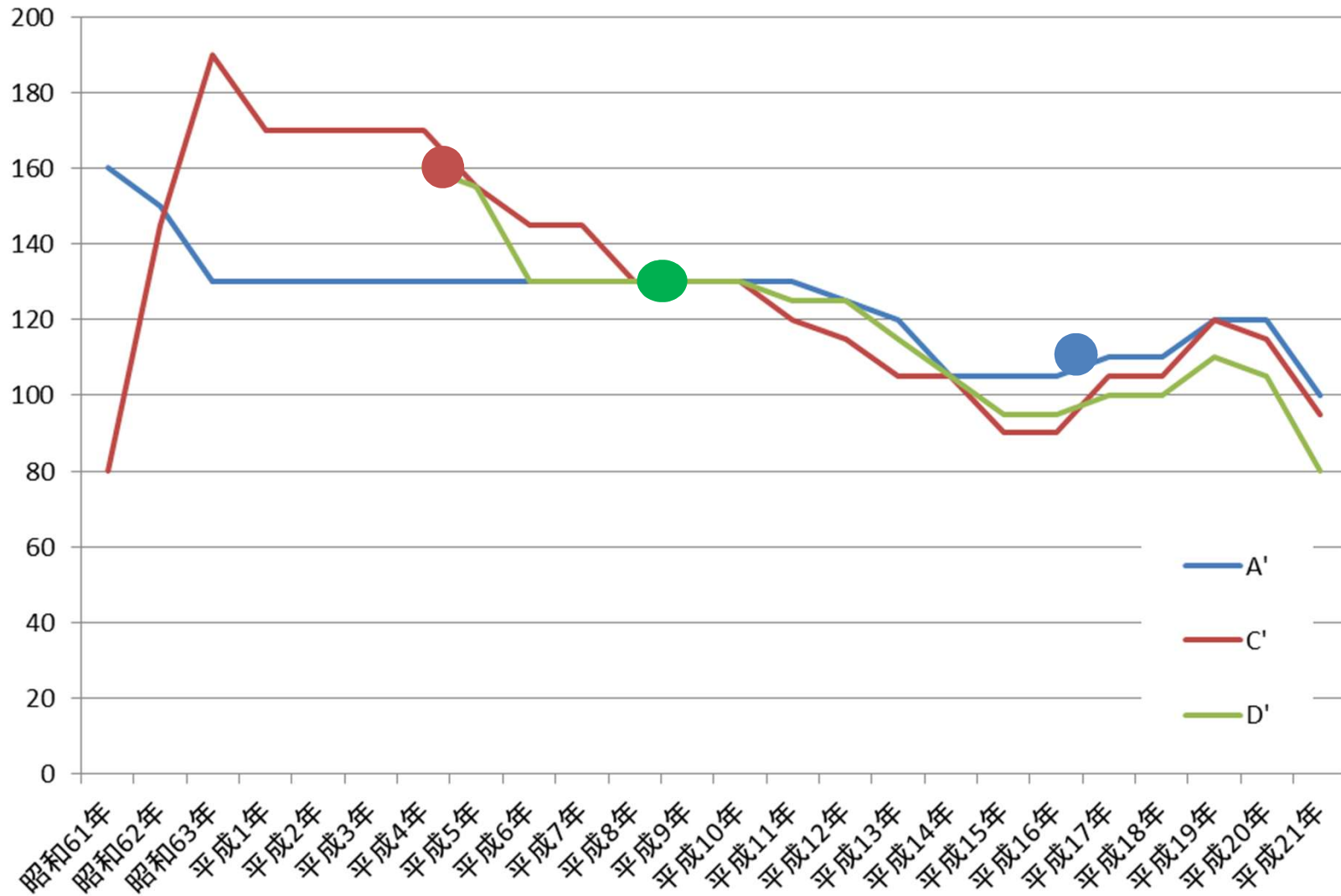
記号	都道府県	行政団体	名称	認可年月日
A	東京都	府中市	コモンステージ武蔵府中（杜季の街）景観協定	平成21年10月21日
A'	東京都	府中市	プラウドタウン武蔵野台住宅地建築協定	平成17年12月13日
B	東京都	府中市	ソーラータウン府中美好町景観協定	平成24年 9月19日
B'	東京都	府中市	府中市みずきが丘西原建築協定	平成 8年 3月7日
C	東京都	府中市	府中インテリジェントパーク景観協定	平成21年10月21日
C'	東京都	府中市	府中本宿四丁目住宅地建築協定	平成 6年 8月25日
D	東京都	府中市	コスモアベニュー府中浅間景観協定	平成20年 9月24日
D'	東京都	府中市	府中市若松町三丁目住宅地建築協定	平成 9年 8月6日

結果 -公示地価を用いた場合-



4地点とも同じような推移を示している。
それぞれの協定締結後も大きな変化は見られない。

結果 -実勢地価を用いた場合-

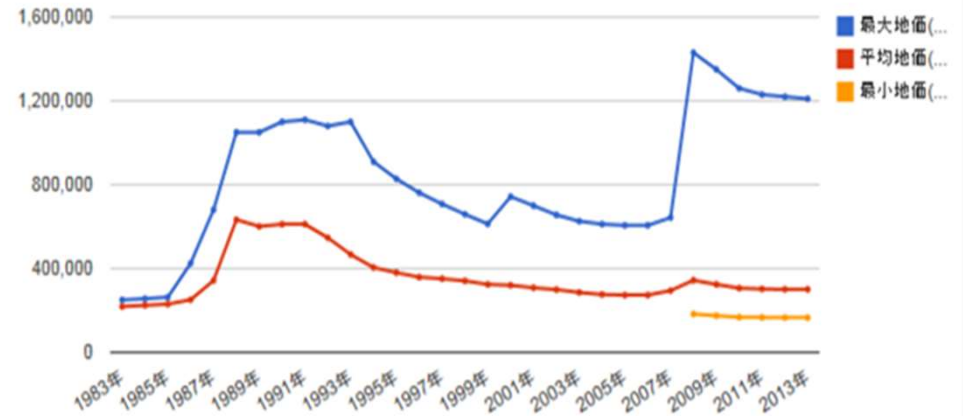


協定締結後の大きな変化は見られない

考察 要因①

府中市のまちづくり政策による影響

平成16年01月	府中市地域まちづくり条例を施行
平成16年04月	府中市まちの環境美化条例を施行
平成17年	府中駅南口第三地区市街地再開発事業が完成
平成19年04月	府中市地域まちづくり条例を改正 「まちづくり誘導地区」の制度を導入
平成19年12月	独自の景観計画を策定できる景観行政団体となる
平成20年04月	府中市景観条例を施行
平成20年04月	景観ガイドライン（色彩編）運用開始
平成21年03月	J R南武線西府駅が開業



府中市の公示地価平均

・平成16年度より非常に活発な景観またはまちづくりに関する条例を定めている。

府中市全体としての地価の伸び、底上げが反映されたことによるもの。
同じような推移になる。

考察 要因②

経済の動向による影響

上昇

- ・好調な経済活動を反映した
オフィス需要
- ・マンション需要の都心回帰
傾向のため,利便性や環境で
優る地域の区部・多摩地区共
に価格の上昇

下落

- ・景気の減速
- ・建築コストの上昇
- ・企業収益の低下
- ・オフィス賃料の上昇
- ・金融情勢
- ・世界的大不況 リーマン
ショック

・地価をミクロな視点で見てもその年の経済の動向による
影響は避けられない

まとめ

建築協定地域の地価の変動を見ることで
景観協定の評価を行った

協定締結の影響による地価の変化は見られなかった

本研究で行った調査や府中市の4地点の変動を見る限り、景観協定地域は今後、金銭的価値の向上が見られないことが考えられる。

今後検討すべき課題

- ・土地所有者の地区に対する満足感
- ・協定地域が観光地の場合、
対外的なブランドイメージの向上
訪問者の増加

ご清聴ありがとうございました。

美しい国づくり政策大綱

- ・2003年7月に国土交通省によって纏められた次代に向けた国づくりの政策について述べられている大綱。
- ・美しい景観を作り上げる事としており、そのために美しい自然を守る、美しい町並みのために設置物を整えたり道徳心を高めるなどといった取り組みが述べられている。

景観緑三法

- ・景観法
 - ・景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律
 - ・都市緑地保全法等の一部を改正する法律
- ・景観の整備・保全の必要性について、地方公共団体に対して一定の強制力を付与することを目的としており、景観法の制定を中心とした関連法律の整備の要素が強い。

景観法

- 景観計画
- 景観地区
- 景観協定
- 景観重要建造物と景観重要樹木
- 景観整備機構

景観計画

景観計画区域内の建築等に関して届出・勧告による規制を行うとともに、必要な場合に建築物等の形態、色彩、意匠などに関する変更命令を出すことができる。景観計画の策定状況。景観計画は、景観行政団体が策定するが、住民が提案をすることができる。

2013年1月時点で、360団体が策定している。

コ

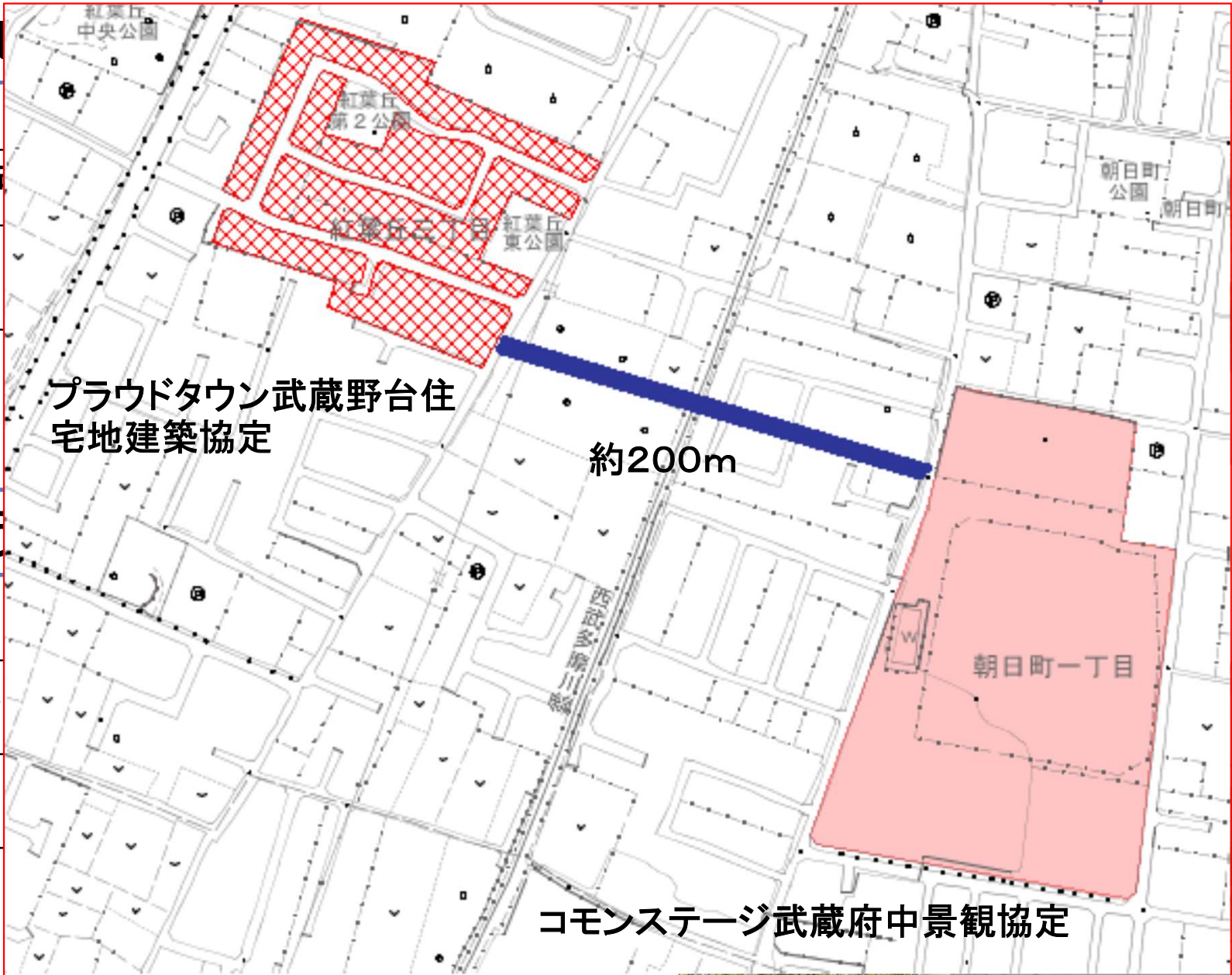
認

位

プ

認

位



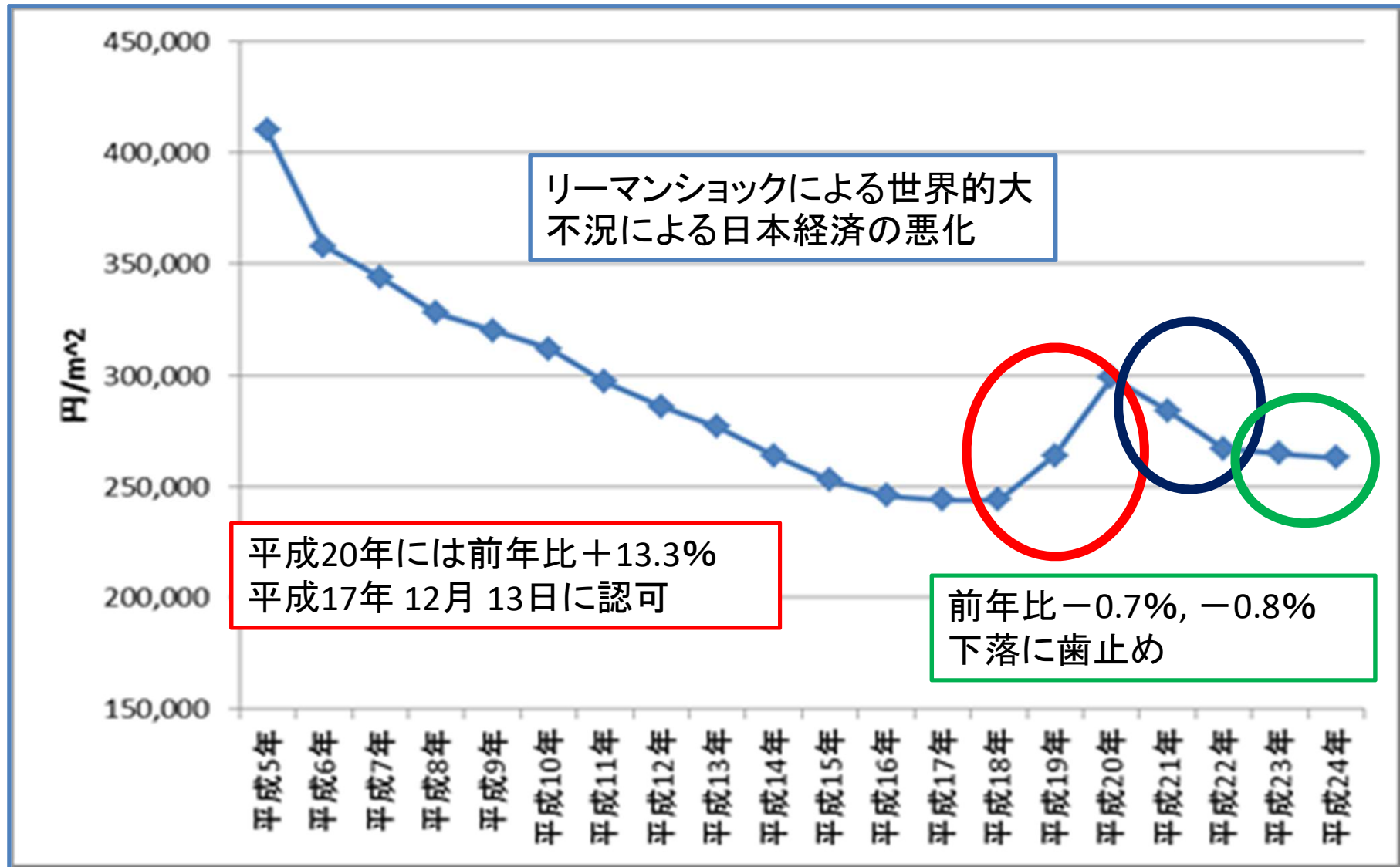
プラウドタウン武蔵野台住宅地建築協定

約200m

朝日町一丁目

コモンステージ武蔵府中景観協定

地価変動



まとめ

建築協定の影響によって地価が上昇する。
下落に歯止めがかかるということが言える。



景観協定にも同様のことが言える。

- ・景観協定は金銭的価値の向上または維持。
- ・良好な景観を保持し、景観価値を保持しようという試みが、土地所有者の資産価値維持向上につながる。

今後の展望

- ・現在公開されている景観法に基づく景観協定を全て調査する。
- ・結果をまとめ、グラフ化し評価を行う。
- ・周辺地域との地価の比較やその年にその地域で起こった事象を調べることでさらに詳しく分析する。

