

景観協定が地価変動に及ぼす影響

学生氏名 加藤 将広
指導教員 皆川 勝

近年我が国では、平成15年に「美しい国づくり大綱」が掲げられるなど、景観への関心が高まってきている。平成17年に景観緑三法が施行されてからは、それに基づき景観協定を結ぶ動きが多くみられるようになった。本研究では景観協定を締結することによって、地価の向上が認められるかを、公示地価と実勢地価を用いて検証した。その結果、協定地域内の地価の向上が見られなかったことを示した。

Key Words : landscape agreement, monetary value, official land price, prevailing land prices

1. 序論

本研究では、現在景観法に基づく景観協定が締結されている地域の中で景観協定書の内容が公開されている地域を対象とし、地価を用いて景観協定の金銭的価値を評価し、考察する。

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になった場合も、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の景観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

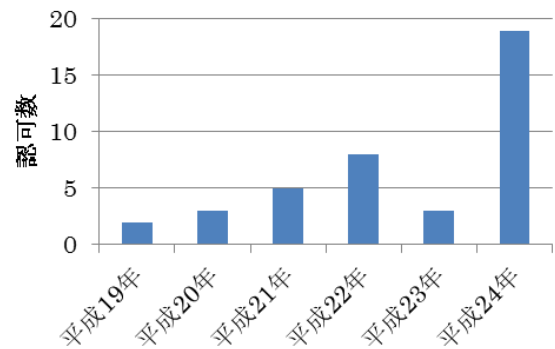


図-1 年別景観協定認可数

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。設けられる基準は、建築物、緑化、圍障、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。国土交通省都市・地域整備局の景観形成による経済価値分析⁶⁾や国土交通省住宅局の建築物の景観規制の効果⁷⁾では、コンジョイント分析やヘドニック法等により、景観規制による一定の景観の価値が示されている。また、景観規制が地価に与える影響を、ヘドニック・アプローチを利用して分析し、景観規制の効果が十分に発揮された地域で景観規制が地価上昇に寄与する事を検証した宮脇らの研究⁸⁾がある。

景観協定に関する研究は、自然の多い地区で景観や商

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景観協定に関して、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などについて考察する高尾の研究⁹⁾や策定された協定基準と景観法の運用を中心とした知見を得る事により、景観協定の可能性や課題を考察する田中の研究¹⁰⁾等がある。

また、視覚的に景観要素別に見る研究として、視野の広がりや相違に注目し、多様な景観タイプに応じた緑視率について考察する青木の研究¹¹⁾等がある。これらの研究により緑視率の向上が景観に良好な印象形成に寄与する事が示されている。

景観協定を結ぶことによって、協定地域の美しい景観が保たれる以外にも、金銭的価値の向上が認められるかを検証することは重要である。そこで、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、それぞれの景観協定の評価を行う。

2. 研究方法

本研究では、金銭的価値を知る指標として地価を用いる。しかし、景観協定が初めて認可されたのは平成19年3月31日であり、その歴史は短い。また、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が、そのうちの約半数が直近2年以内に認可されたものである。これらのことを考慮した場合、景観協定の影響による金銭的な価値の変化は見えづらいと思われる。したがって本研究では景観協定が認可されている地域に近い場所に存在する建

築協定が認可されている地域の地価変動に基づき、景観協定の評価を類推するものとする。

(1) 建築協定と景観協定の関連

建築協定とは、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である。建築協定有効件数は平成19年度末日時点で2803件に上る¹²⁾。景観協定とは、基づく法律が異なる。また、建築協定で締結できる内容は、その区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準である¹²⁾。それに対し景観協定は、建築協定で締結できる内容に加えて、工作物や屋外広告物、農用地等の景観に関する事項を定めることができる。しかし、各々の地区に応じた建物等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制度という点では一致する。また締結できる内容のほとんどが両者で一致する。

(2) 用いる地価の種類について

地価には公示地価と実勢地価の2種類が存在する。

公示地価とは、国土交通省が地価公示法に基づき毎年一度公開するもので、対象となるのは決められた標準地点である。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、土地取引の目安とするものである。

また、実勢地価とは不動産の市場において現実に成立した価格のことで、つまりそれは売り手や買い手の思惑などの特殊事情が入り込んだものとなる。

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

表-1 対象とした景観協定と建築協定

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



図-2 A,A' の位置関係図(google map より引用)



図-4 B,B' の位置関係図(google map より引用)

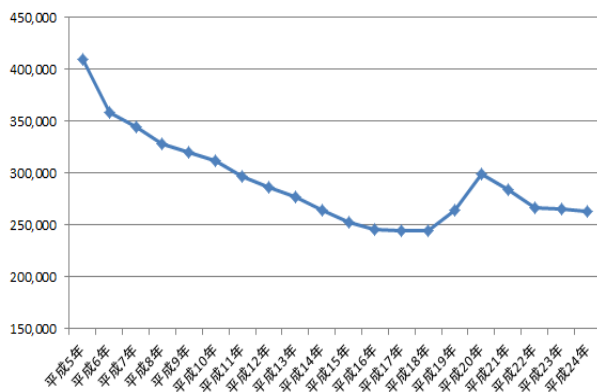


図-3 A' 地点の公示地価変動

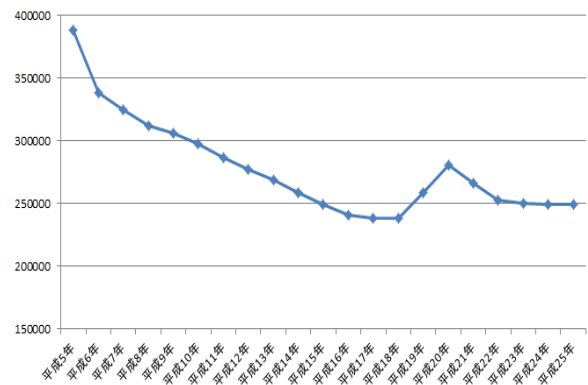


図-5 B' 地点の公示地価変動

今回評価を行った協定を表-1に示した。A~Dについては評価を行う景観協定である。A'~D'は実際に調査を行った対象の建築協定である。

3. 結果

(1) 公示地価を用いた対象地域の地価変動

公示地価は一般に公開されていて、誰でも容易にみることができるものである。インターネット上では不動産会社などが一般人向けに、過去数十年にわたって公開している。それらを用いて調査を行った。

a) A, A'の公示地価変動

両者の位置関係を図-2に、「プラウドタウン武蔵野台住宅地建築協定」が存在する地区の直近20年の地価の変動を図-3に示した。

「コモンスター武蔵府中(杜季の街)景観協定」は、景観協定区域内における良好な景観の形成のために必要

な基準を定め、住宅地としての利便性を高め、かつ、良好な景観と環境を形成することにより、住民が愛着を持ち魅力を感じる良好な景観の形成を促進し、快適な生活環境の確保に資することを目的としてつくられたものである¹³⁾。

両者の位置関係としては約200m離れており、また北部には西武多摩線多磨駅が存在するが、そこからの距離がほぼ等しいということから、地理的条件からの地価への影響への相違は少ないと考えた。

平成5年より下降の一途をたどっていた地価は、平成18年を機に上昇し平成20年には前年比+13.3%となった。平成20年を機に2年間地価が下降しているのは、リーマンショックによる世界的大不況による日本経済の悪化が原因と考えられる。以降は下降に歯止めがかかり、前年比-0.7%、-0.8%と大幅な下落は見られない。

b) B, B' の公示地価変動

両者の位置関係を図-4に「府中みずきが丘西原建築協定」地域内の直近20年の地価変動を図-5に示した。



図-6 C,C' の位置関係図(google map より引用)

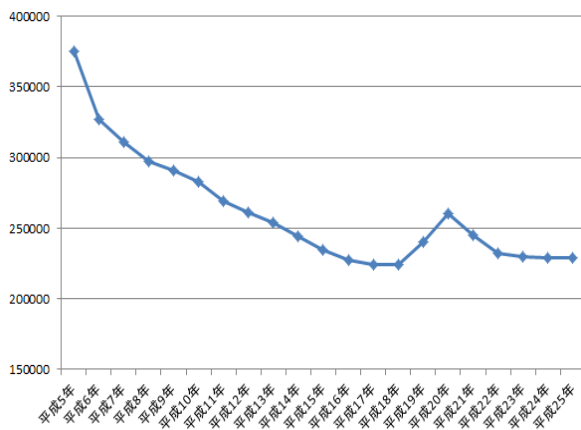


図-7 C' 地点の公示地価変動



図-8 D,D' の位置関係図(google map より引用)

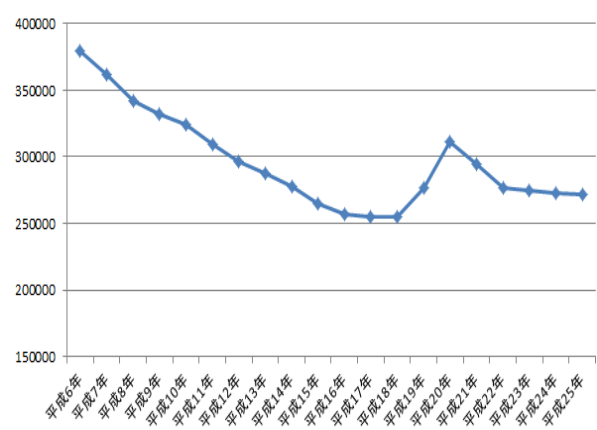


図-9 D' 地点の公示地価変動

「ソーラータウン府中美好町景観協定」は景観協定区域内における敷地、建築物、工作物、緑化、自然エネルギーの活用、防災などに関する基準を定め、共用地の設置と適切な維持管理による地域コミュニティの推進、地域の植生を活かした緑豊かな街並みの形成、自然エネルギーの活用や地域に開かれた防災拠点を設置することにより、地域の景観や人とつながる街の形成に資することを目的としてつくられたものである¹³⁾。

両者の位置関係は約1000m離れている。東西にはそれぞれJR武蔵野線北府中駅、JR南武線谷保駅が存在する。

平成8年に「府中みずきが丘西原建築協定」が制定後も地価の下落には歯止めがかからず、平成16年まで続いている。平成18年から平成20年にかけては大幅な上昇を見せ、その後の2年はやはり大幅な下落を見せている。

平成8年以前までは前年比平均-3.925%であり、平成10年以後6年間の前年比平均が-3.475%となっているのに対し、平成8年からの2年間は-1.92%、-2.61%となっている。このことから下落幅がわずかに抑えられたことは確

かである。

c) C, C'の公示地価変動

両者の位置関係を図6に、「府中本宿四丁目住宅地建築協定」地域内の直近20年の地価変動を図-7に示した。

「府中インテリジェントパーク景観協定」は景観協定区域内における建築物、工作物、緑化、屋外広告物などに関する基準を定め、緑豊かな知識集約型新業務地としての利便性を高度に増進し、かつ、良好な景観と環境を形成することにより、利用者が愛着を持ち魅力を感じる景観の形成を促進し、府中インテリジェントパークまちづくり協議会の快適な都市環境の確保に資することを目的としてつくられた¹³⁾。

両者の位置関係は約700m離れている。南部には大きなバイパスが通じており、京王線とJR南武線の乗り換えができる分倍河原駅がほぼ同距離に存在する。

同様に平成18年から平成22年にかけて大幅な上昇と下落がみられる。平成6年に認可されたあとも特筆できるような大きな変化は見られない。

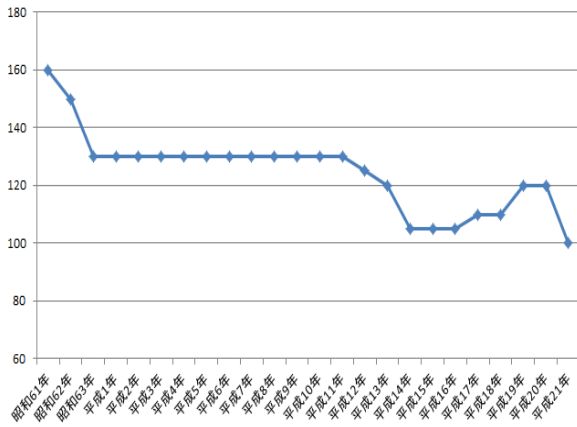


図-10 A地点の実勢地価変動

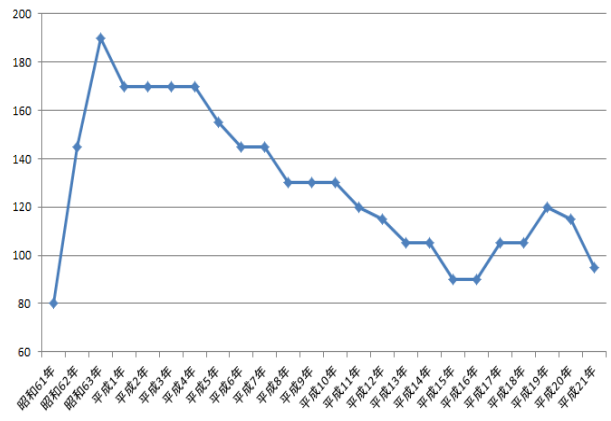


図-12 C地点の実勢地価変動

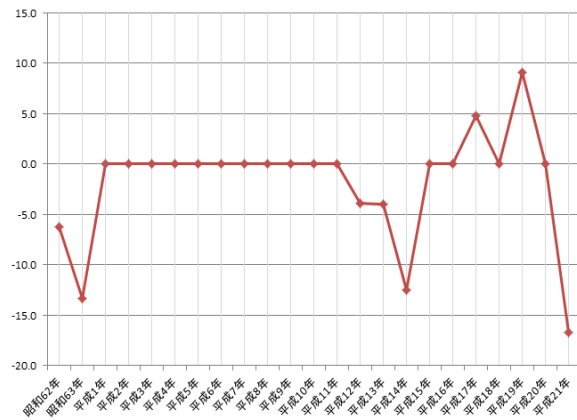


図-11 A地点の実勢地価前年比率

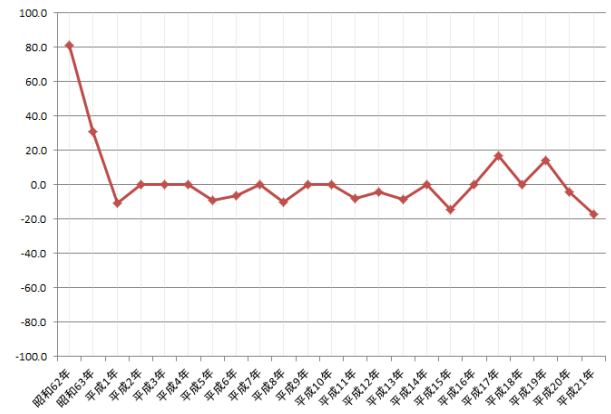


図-13 C地点の実勢地価前年比率

d) D, D'の公示地価変動

両者の位置関係を図-8に、「府中市若松町三丁目住宅地建築協定」地域内の直近20年の地価変動を図-9に示した。

「コスモアベニュー府中浅間景観協定」は景観協定区域内における建築物、工作物、緑化、屋外広告物などに関する基準を定め、住宅地としての利便性を高度に増進し、かつ、良好な景観と環境を形成することにより、住民が愛着を持ち魅力を感じる良好な景観の形成を促進し、市民の快適な生活環境の確保に資することを目的としてつくられた¹³⁾。

両者は約1500m離れた距離に位置している。

こちらも同様に平成18年から平成22年にかけて大幅な上昇と下落をみせている結果となった。

(2) 実勢地価を用いた対象地域の地価変動

実勢地価については、東京都宅地建物取引業協会より出版され、国会図書館に所蔵されている「東京都地価図」を用いて調査を行った。

a) A, A'地点の実勢地価変動

昭和61年から平成21年のA'地域の実勢地価変動を図-10に示した。また、前年比率を図-11に示した。

平成17年にA'地域で結ばれた建築協定の影響は、それまで横ばい、あるいは連続で下落し続けていた実勢地価の値が、それを契機に上昇している。前年比率を見ても、平成17年度以降は過去20年ほどをみてもないプラスへと転じていることがわかる。さらに平成19年度には、前年比約+10%となっており、大幅な上昇となっている。

しかし、平成21年度には前年比約-17%となっており、協定の影響による地価の上昇がなされたのかは、不確かである。

b) B, B'地点の実勢地価変動

B'地点付近の実勢地価が存在しなかったため、本研究ではこれを省く。

c) C, C'地点の実勢地価変動

昭和61年から平成21年のC'地域の実勢地価変動を図-12に示した。また、前年比率を図-13に示した。

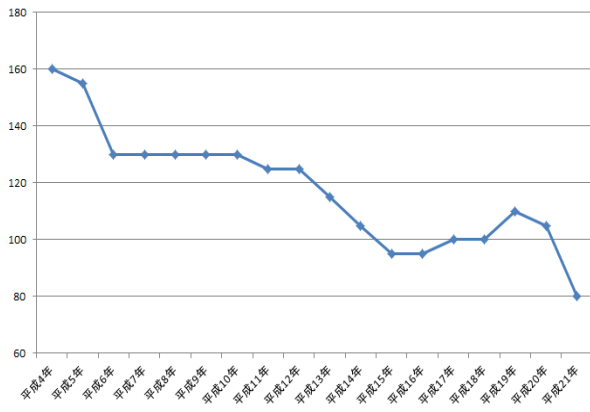


図-14 D地点の実勢地価変動

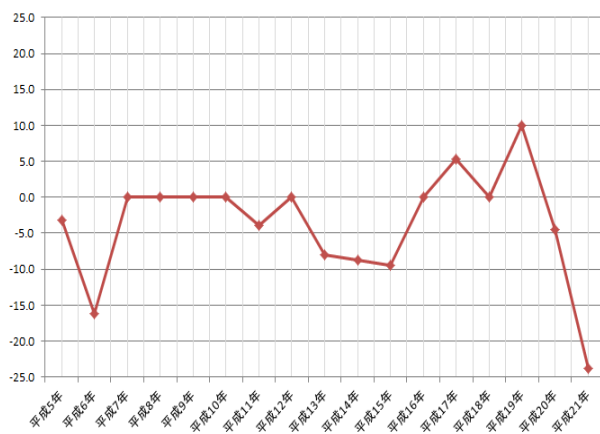


図-15 D地点の実勢地価前年比率

平成6年に締結された地域であるC'地点だが、実勢地価変動をみても特に大きな変化は見られない。昭和63年をピークにその値は下落、あるいは横ばいを続け、協定締結後もその動きに歯止めがかかったとは言えないだろう。

また、前年比率をみても、協定締結後10年間は一度もプラスに転じていることはなく、その影響は全くみることができない。むしろ平成8年頃の前年比率は約-20%にも上り、かなり大幅な値となっている。協定締結から10年以降はプラスに転じてはいるが、その要因が協定による影響とは決して言えないだろう。

d) D,D'地点の実勢地価変動

平成5年から平成21年のD'地域の实勢地価変動を図-14に示した。また、前年比率を図-15に示した。

平成9年に協定が締結された地域であるが、実勢地価変動を見ると、それまで横ばいだった値が翌年より下落を始めていることがわかる。7年後の平成16年あたりを契機に再び上昇を始めているが、平成21年には大きく下落した。

表-2 府中市政の歴史

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	JR南武線西府駅が開業

前年比率をみても締結後6年までは、マイナスとなっている。その後、前年比がプラスへと転じてはいるものの、平成21年には前年比約-25%となっており、こちらの地点もまた、協定締結による資産価値への影響がでたとは言えないだろう。

4. 考察

AA' からD,D' の公示地価変動は、ほぼ同様となった。また、実勢地価変動をみてもその影響はほとんど見られない。

以上の結果を踏まえ、府中市のまちづくり政策による影響や府中市と東京都の公示地価平均との比較、および上昇あるいは下落が激しかった年の要因をもとに考察を行った。

(1) 府中市のまちづくり政策による影響

府中市政の歴史を表-2に示した。府中市は平成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。平成17年6月の景観緑三法が定められる以前よりまちづくりに関する条例を施行しており、平成17年には市街地再開発事業が完成した。また、平成19年12月には世田谷区に次いで2番目となる独自の景観計画を策定できる景観行政団体となった。

府中市の公示地価変動平均を図-16に示した。これを見ても4点で大きく上昇した点が、府中市全体としても大きく上昇していることがわかる。

このように4地点での地価の変動が同様の推移となったのは、府中市全体としての地価の伸びが反映されたことによるものだと考えられる。

(2) 府中市および東京都の公示地価平均との比較

東京都の公示地価の平均を図-17に示した。

東京都の公示地価の平均と比べると、こちらも同様の推移となっていることがわかる。

a) 平成17年(2007年)の要因について

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¹⁴⁾。

府中市においては、多摩地区のなかでも平成17年度に市街地再開発事業が完成するなど、利便性・集客力が高い地域といえる。よってこの年は、府中市全体として押し上げられるような形で上昇したのではないかと

b) 平成18年(2008年)の要因について

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。

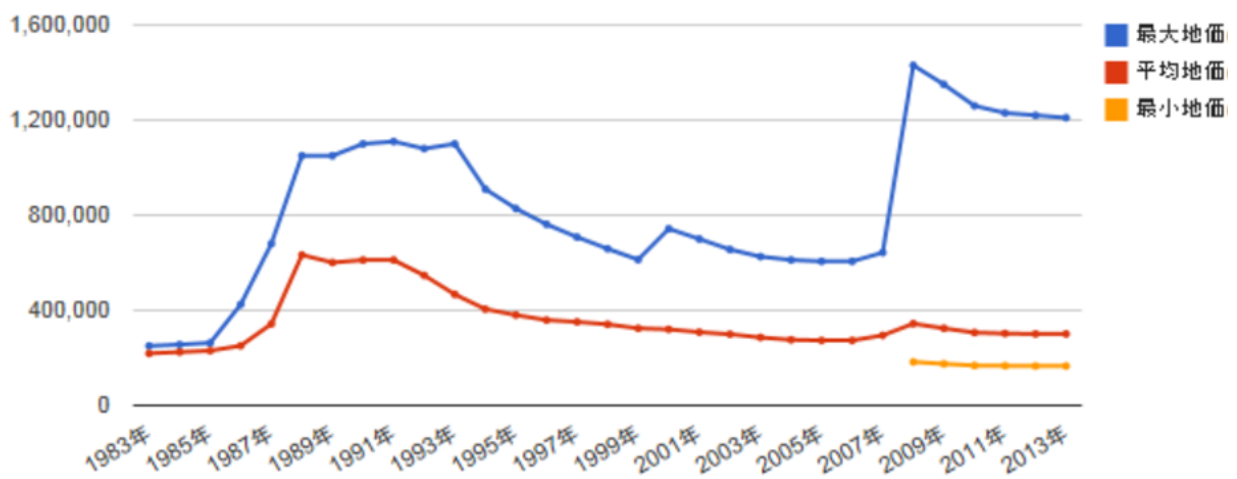


図-16 府中市の公示地価平均

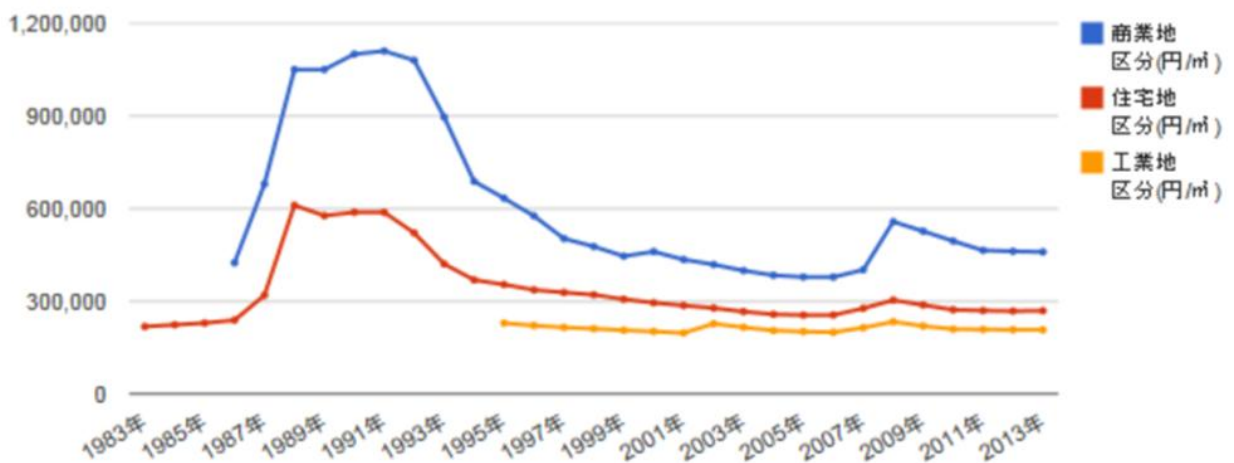


図-17 東京都の公示地価平均

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、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、空室率が上昇傾向にある。

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¹⁴⁾。

いずれも府中市では上昇しているものの、景気の不安感が見え始めた結果となっている。その結果、都心エリアで高騰したマンション・オフィスの利用者が多摩エリアへと流入し、府中市の商業地の上昇の要因となっているのではないかと。

c) 平成19年(2009年)の要因について

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。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。

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¹⁴⁾。

経済の動向というのは、やはり、地価に対して最も影響する要因であるのは間違いないだろう。府中市では、この年の前年には景観条例を施行し、景観ガイドラインの運用を始め、さらに翌年には、地価に多くの影響を与えられと思われるJR南武線西府駅が開業した。しかし、経済の影響は避けられなかった。

5. 結論

今回、景観協定の評価を建築協定地域内の地価変動を基に調査を行った。長い目で見て建築協定が認可されたことが要因と考えられるような地価変動は見られなかった。このことから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。

しかし、景観協定による波及効果はそれ以外にも、土地所有者の地区に対する満足感や、対象地域が観光地であれば対外的なブランドイメージの向上、そして訪問者の増加などが考えられる。そういった部分の景観協定の評価は今後検討すべきである。

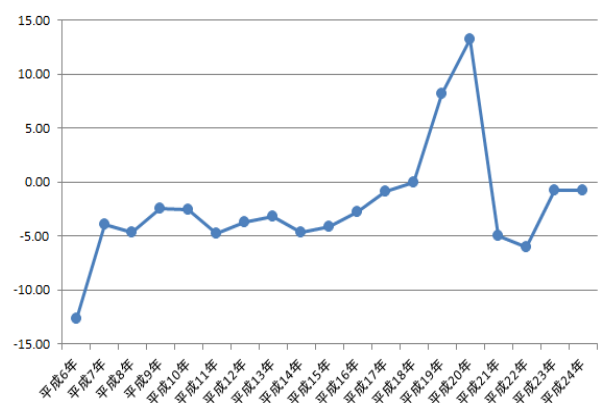
謝辞：本研究を進めるにあたり、ご多忙の中ご指導やアドバイスを頂いた都市工学専攻の皆川勝教授、調査・研究に協力して下さった修士2年の青木大夢様に感謝の意を表します。

また、ゼミや発表等を通じて多くの知識や示唆を頂いた皆様に感謝致します。

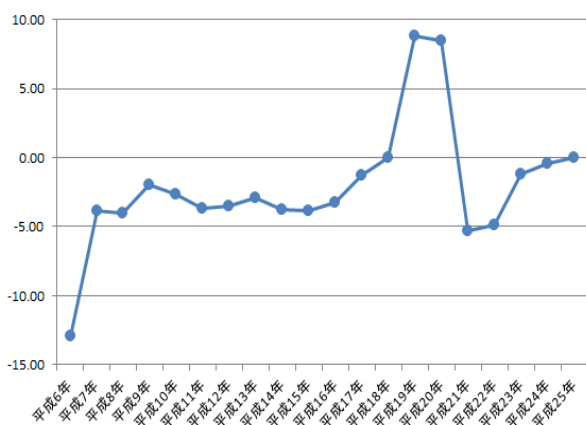
付録

付録としてA'からD'地点までの公示地価の前年比率を掲載する。なお付図1から付図4までそれぞれA'からD'となっている。

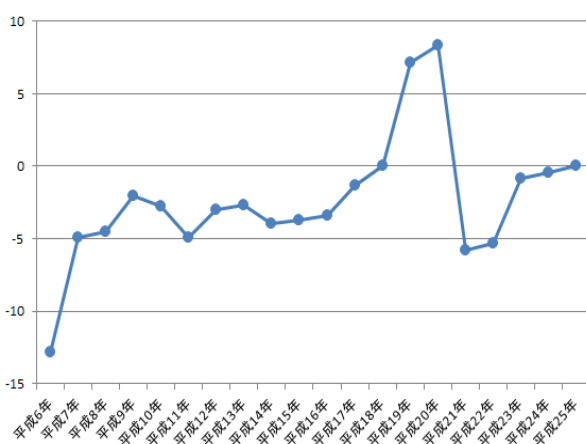
付図1



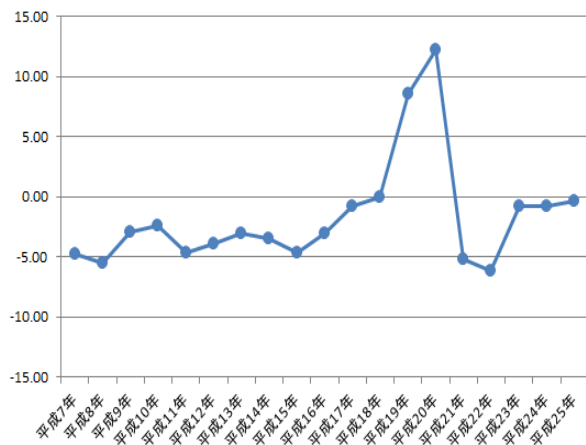
付図2



付図3



付図4



参考文献

- 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, 2013.11
- 4) 国土交通省：景観緑三法について, 2013.11
- 5) 国土交通省：景観協定の認可, 2013.11
- 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, 2013.11
- 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, 2013.11
- 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) 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 no4, pp93-101
- 10) 田中友章：景観協定を活用した複数敷地区画の包括的整備に関する研究 その2：府中市・景観協定の新規運用事例に関する考, 察学術講演梗概集, F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 2010, pp757-758, 2010.7.
- 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) 国土交通省：建築協定の概要, 2013.12
- 13) 府中市：景観協定, 2013.12
- 14) 東京都財務局, 2013.12

EFFECT OF LANDSCAPE AGREEMENT ON THE MONETARY VALUE IMPROVEMENT.

Masahiro KATO

A situation that in recent years our country, "beautiful nation building Charter" and is listed in 2003, interest in the landscape has been increasing. Landscape green three law since it was enacted in 2005, the landscape based on it was verified using the prevailing land prices and land price, by entering into a landscape agreement, improvement of monetary value are to be recognized in the study. this movement connecting the agreement came to be more common. Consequently agreement I showed that the improvement of monetary value in the region was not observed.