

歴史的都市の建築物の高さ規制に関する研究 - 周辺の山並み景観保全を通して -

本研究は、歴史的都市である京都市・奈良市・鎌倉市における都市景観評価と計画手法に関する基礎的研究であり、それら3都市の都市景観保全と建築高度規制に関する考察を行ったものである。京都市・奈良市・鎌倉市それぞれの都市における都市空間変容実態の把握と、街路景観調査及び3次元CADの援用を通して、山並み景観保全の必要性と建築高度規制の誘導基準を導き出すことが研究の目的である。現状の街並みと山並みスカイラインを3次元表現して、建築物の高さを変化させたときの山並みスカイライン面積の変化傾向を画像計測し、各都市での望ましい高さ規制値としての主導規制値を算出したもので、各々の都市での高度地区、美観地区、風致地区、及び用途地域指定状況下においての高度規制の検討を行い、それぞれの都市での高さ規制上のあり方を考究し、今後の景観保全計画の提言を試みた。

以下、各章での要旨を述べると

1.序論:研究の前提・その1

都市問題の中でもとりわけ都市景観問題の解決が都市環境形成に必要であることを提起し、欧米諸外国での都市景観保護行政に学びつつ、日本でも量から質への転換施策としての都市景観計画の重要性を述べている。中でもフランス・パリ市のフユゾーによる景観保護紡錘線としての都市景観保護施策に触れ、日本にはない建築高度規制であることを論究し、かつそうした都市景観保全施策が今後日本にも必要であることを論じている。

一方、都市景観の概念、定義及びその捉え方や特性を詳述し、本研究上での都市景観に対する定義付けを行い、また、都市景観の構成内容及び都市景観の潮流動向をも概観した。

また、既往研究での都市景観関連論文とその研究方法と問題点の整理を行って、本研究で求められる研究課題とその方向性を探った。

2.本研究の目的と方法:研究の前提・その2

都市景観の成立条件とその構成要素の把握を詳述し、求められる研究上での課題を論じた。また、本研究で取り扱う歴史的都市・京都市、奈良市、鎌倉市を研究対象都市とした選定理由を述べた後で、歴史的都市での都市景観評価と計画手法に関する研究の必要性と課題、すなわち日本にはまだ少ない都市景観保全を目的とした建築高度規制による形態規制の具体的手法開発の必要性を再度考察して、本研究で扱う研究の目的とその研究方法を明確にした上で、研究の流れを全体研究フローとして提示した。

3.都市景観の変容過程:都市化が都市景観に及ぼす影響について

地形図と空中写真及びリモートセンシング解析による2つの都市空間変容調査を展開し、各都市での過去20年間の都市化による変容過程を把握した。この1970年～1990年での都市空間変容調査では、3都市の地域地区規制領域内の変化傾向は、規制の緩い歴史的風土保存区域において都市化による浸食的变化傾向が見られ、風致地区にあっては都市化による変化の進展に著しいものがあつた。その結果古都保存法等による地域地区指定領域内において、市街地周辺部の際(きわ)とも言うべき地区の侵食的都市化変容傾向を明らかにした。このように地域地区指定領域内ではいまだ宅地開発は進んでおり、その結果歴史的都市が持つ特有の美的眺望性を損なう問題を生じさせているので、3都市ではその風土的景

観を形成している山並みスカイラインの景観保全の維持とその必要性が重要であることを論じた。

4. 都市の視覚的景観調査: 視覚景観を重視した景観保全手法の展開

すでに述べたフランス・パリ市での景観保護基準線を使った建物の高さ規制の有効性に着目し、新しい建築物によって歴史的景観としての山並みスカイラインの美的眺望性が妨げられないよう景観保護基準線を設定する事で景観阻害地区の抽出の可能性を鎌倉市・旧鎌倉地区で調査した。その結果、各地区での線的、面的な景観阻害領域を明らかにすることによって、敷地地盤面ごとの高さ制限による法的規制が日本では存在していない現在、都市景観保全を考えたときの地区特性に応じたこのようなコンターレベルでの高さ規制手法に着目する必要性を論じた。またそのためにはどのような具体的な高さ規制をしなければならないかの次章での展開につながる考究点を得た。

5. 都市景観写真調査による建築高度規制の検討

鎌倉市・旧鎌倉地区での3方向に囲まれた山並みスカイラインを眺望するときの、街路景観上での調査視点ポイントを東西道路、及び南北道路から設定し、都市景観写真調査と景観保護基準線の調査により、山並みスカイライン面積の消失率の算出を行った。その結果法的道路斜線規制及び鎌倉市独自の誘導規制(8、10、15m)による分析から鎌倉市建物高さ誘導規制限界線図を導き出し、どの地区にどの程度の高さ規制をすれば美的眺望性としての山並みスカイラインの景観保全が図れるかを知ることができ、建築高度規制の一手法を提案した。

6. 3次元CAD(街並み画像解析)を応用した建築高度規制の検討(鎌倉市)

前章での建築保護基準線と、山並みスカイライン面積の消失率算定による、調査手法を基礎に3次元援用CADソフトを応用して街路景観パース画像を出力させ、鎌倉市における山並みスカイラインの眺望性可能領域の検討をさらにを行い、鎌倉市主導の誘導規制値・住居系8m、商業系15mの評価判定を行い、山並みスカイライン面積の基準となる消失率の算定値「50%」を導き出して、住居系、商業系地区での誘導の高さ規制値を提案した。

7. 建築高度規制の応用展開: 京都市・奈良市

6章までの調査研究で得た知見を基にして、同様の調査手法を京都市・奈良市を対象として展開した。各都市での街路景観画像としての3次元CADによる山並みスカイライン図において、建築物の高さを現状値から道路斜線、高度地区、美観地区での高さ規制値に変えたときの山並みスカイライン面積消失率がどのような変化傾向を示すかを計測した。

消失率の基準値を、住居系地区では「50%」、商業系地区では「60%」を各地区での望ましい高さ規制値としてそれらを主導規制値として提案し、京都市、奈良市・地区別建築高度規制図を得た。このようにして山並みスカイラインとの美的調和を考慮した建物高さ規制はいかにあるべきかを論じた。こうして各都市での道路別、地区別の望ましい高さ規制図を得ることができ、今後はその土地が持つ固有の都市景観を考え、その地区に見合った高さ規制値を定め、その値を適用し堅持して行くべき考え方の考究点を得た。

8. 結論

最終章は、1. 都市景観の変容過程研究からの結論(3章対応)、2. 都市の視覚景観調査: 景観保護基準線による景観阻害地区に関する研究からの結論(4章対応)、3. 都市景観における建築高度規制に関する研究からの結論(5~7章対応)の3つから構成されている。

1. 都市景観変容過程研究(3章)からは、都市化による変化地区では、その時期・状況を察知する事が

でき、地域地区規制領域においては、規制力の弱い方向に向かって段階的に空間変容の傾向は強く、市街地周辺部の「際」とも言うべき浸食的都市化傾向を掴んだが、それはまさに景観保全行政の制度は限定的に適用されているだけで、隣接地周辺での乱開発を規制できないだけでなく中心部及び周辺の景観保全は制度上除外されていることをこの調査から理解した。よって歴史的都市が特有に持つ山並み景観保全を考えるとまさに市街地周辺部の都市化においていかなる高さ規制が必要となるかの課題をこの章では得た。

2. 景観保護基準線による景観阻害地区に関する研究（4章）からは、地形断面図及び建築保護基準線の分析手法によって、地区レベルでの景観阻害地区の検出と眺望性保持の検証を進める事ができた。それぞれの地区の実情、特性、地盤高さ、眺望性等を考慮した上でのその敷地独自の高さ設定及び規制が定められるべきで、歴史的な山並み景観保全を将来に残すべく保持していくためには、このような調査手法を踏まえた上での高さ規制による具体的景観保全手法を研究していくことが重要であるとの結論を得た。

3. 京都市、奈良市、鎌倉市の3都市での都市景観保全における建築高度規制に関する研究（5～7章）では、街路景観調査及び3次元CADの援用を通して山並み景観保全の必要性を論究し、望ましい高さ規制値としての主導規制値による各都市での具体的な許容高さ規制・地区別比較図作成を通して、今後の規制の在り方を示した。これらの成果が少しでも都市景観施策に生かされるためには、住民側よりもむしろ行政側にその理解と推進を委ねなければならないであろう。本研究が都市景観条例等に反映され真の具体的かつ実行力ある施策となるためには、今後更なる研究を押し進めてその理論的根拠を深く追求する必要もあると結論付けている。

路線式地域地区指定の効果に関する研究

- 住環境保護の観点から見た高層化の実態と延焼遮断帯としての機能を中心として -

路線式地域地区指定は、元来「路線商業地域」として生まれた概念であるが、都市環境の変遷とともに、その指定基準や用途地域制における役割も時と共に移り変わってきている。特に 1968 年の新都市計画法では、従来の住居系用途地域の中にも、新たに別の住居系用途による路線式地域が指定されるようになった。同法 48 条の指定基準によると、主要道路沿道における後背地の「住環境保護」が主たる目的とされているが、近年の急激なモータリゼーションの発達により、騒音を初めとした自動車公害はますます深刻化してきており、路線式用途指定による住環境保護の効果の有効性が改めて問われるべき時期にきているといえる。

また、東京都の震災予防計画では、防災都市づくりの骨子として、道路を中心とした「延焼遮断帯」の形成を目指しているが、特に 1995 年の阪神・淡路大震災によって、市街地大火の焼け止り線としての重要性が改めて明らかになったことから、路線式地域地区指定によって「延焼遮断帯」としての形成を図ることが、今後ますます重要視されていくものと考えられる。

沿道土地利用の様態や環境問題を取り上げた既往研究はこれまでも幾つか見受けられるが、特に自動車騒音に対する沿道後背地の「住環境保護」の観点、並びに防災的観点から捉えた「延焼遮断帯」としての整備実態から、路線式地域地区指定の効果について検証した研究事例はない。

本研究では、筆者が路線式地域地区指定の役割として最も重要であると考え、1)住環境保護帯としての役割、2)延焼遮断帯としての役割、の 2 点に特に着目し、各々の具体的整備手法として最も重要であると考えられる高層化及び不燃化に関わる課題の考察と、その結果に基づく計画的指針の提示を行うことを目的としている。

本論は 9 章から構成されており、各章の要旨は以下に示す通りである。

序章 序論

はじめに序章では、本研究の目的と背景、意義、研究の流れ、既往研究の中での位置づけについて述べている。

既往研究による主要道路沿いの騒音実態調査結果を援用することにより、沿道域における高層化の誘導による緩衝建築物の形成が、主要道路後背地の住環境保護帯として有効であることを示すとともに、自動車騒音が深刻化しており、かつ防災計画上重要と考えられる主要道路の沿道域は、高層化・不燃化による避音帯・防火帯の形成が必要不可欠であるとしている。

また、東京都杉並区の環状幹線道路や放射幹線道路等、とりわけ旧一種住専（現第一種低層住居専用地域）内を縦断する主要道路の路線式用途指定地域は、高層化・不燃化による後背地の良好な住環境の保護、及び災害時での延焼阻止線としてその存在意義が最も重要視されるべき場所であることをあわせて指摘した。

第 2 章 指定用途の変更過程と建築用途変遷

本章では、新都市計画法（1968 年）の制定により、新たに運用された住居系路線式用途指定による沿道土地利用の誘導上の効果について、高層化・不燃化の誘導に関わると思われる、指定用途の変更過程

と建築用途構成の経年的変化の様態から検証した。

路線式用途指定地域内の建築用途構成変動率は、戸建から共同住宅、商業・業務系用途への転用が見られ、建築用途の観点からは、沿道域に相応しい土地利用が形成されつつあることを明らかにした。

第3章 住居系用途地域の現行土地利用実態とその特性について

本章では、面的な用途指定地域と線的な用途指定地域の土地利用形態の比較を通して、線的である路線式用途指定地域の土地特性について検証を行った。

路線式地域と非路線式地域とを比較した場合、路線式地域の方が2～3割増の割合で用途の混合化が認められ、特に共同住宅化、商業化への傾向が顕著に表れていること、また建築階数的には若干の高層化が、さらに耐火建築率では約2.5倍ほど路線式用途指定地域の方が不燃化の進展している実態を明らかにした。

第4章 路線式地域地区指定の建築用途構成実態とその形成要因の推定

住環境保護帯として求められる効果に関して、本章では、建築階数の実態から、路線式用途指定による高層化の誘導効果を検証した。

集団規定等の土地利用条件を説明変数、建築平均階数を目的変数とした数量化 類分析により、「前面道路幅員」「交通量」「日影規制」の3指標が、さらに建築用途を説明変数とした重回帰分析から、専用・併用の「共同住宅」および専用の「商業」「事務所」が建築階数を高める変数として特に関わってくることを明らかにした。

また、路線式の指定幅員が20m地区と30m地区では建築階数に差異が見られること、加えて30m地区では日影規制値の階級に対して比例関係にあることなどから、特に20m地区においては、後背地の日影規制によって逡減を受けている可能性があることを指摘した。

第5章 第一種住居専用地域をとりまく路線式用途指定地域の容積率充足度について

本章では、建築階数と関わりの深い容積率充足度（相関係数0.62）の実態から、高層化に関わる実効要因の推定を行うとともに、道路斜線制限や日影規制が、容積率充足度にどのように関わってくるかを検証した。

調査対象地区の容積率充足度は平均で0.51であり、区画道路や補助幹線道路は主要幹線道路に比べて低く、建築階数も同様の傾向にあることを明らかにした。また、集団規定や立地特性を説明変数とし、調査対象サンプルを道路種別に分類した重回帰分析の結果から、特に区画道路や補助幹線道路において、高容積指定地区ほど容積率充足度の割合が低い傾向にあり、かつその高低は、「地価」や「駅からの距離」といった立地条件によって左右される可能性が高いことを明らかにした。

一方、斜線制限の適用条件との相関関係や、モデル実験による検討結果から、調査対象地区の多くは道路斜線制限や日影規制によって逡減を受けている可能性が高く、指定容積率を十分に活用するまでには至っていない現状を指摘した。

第6章 延焼遮断帯の整備状況について

本章では、防災の観点から求められる効果に関して、沿道域の不燃化の実態と、道路幅員と耐火建築率の相互の関係から得られる延焼遮断帯としての整備状況から、防災的側面における課題の提示と計画的指針の検討を行った。

集団規定等の土地利用条件を説明変数、耐火建築率を目的変数とした数量化 類分析により、「交通量」「前面道路幅員」「防火地域指定」の3指標が耐火建築率を高める変数として特に関わってくる。ま

た、建築階数と耐火建築率との間には高い相関が見られることから、特定用途の立地誘導が耐火建築物による不燃化市街地形成と高度利用化の指標と成り得ることを明らかにした。

東京都の延焼遮断帯判定基準を参考に、その基準値の充足度（「延焼遮断期待度」(S)と仮称）によって当該路線毎の整備状況を整理した結果、環状幹線道路では9.9/10.6km、放射幹線道路では10.4/21.1km、補助幹線道路に至ってはわずか1.2/22.2kmであり、特に補助幹線道路の延焼遮断効果はほとんど期待できない状況にあることを指摘した。

第7章 住居系用途地域における現行建築用途構成と新用途地域指定との対応について

第8章 環状幹線道路沿道の現行土地利用形態と新用途地域指定との対応について

第7章は東京都杉並区・江戸川区を、第8章では東京区部南西部の環状7号線・環状8号線を例として、新用途地域指定の移行状況を明らかにするとともに、現行土地利用形態と新用途地域指定との対応関係について比較検討を行った。

特に延焼遮断帯としての未熟さが危惧される補助幹線道路の多くが、また主として戸建住宅と併用戸建住宅で構成される旧二種住専の多くが共に原則移行されたことで、防災的観点からの明確な誘導効果の向上や、高層化による住環境保護帯の形成促進に今後弊害が生じる危険性を指摘した。

終章 総括

本章では、住環境保護の観点から見た高層化の実態と、延焼遮断帯としての機能から捉えた不燃化形成の実態から、路線式地域地区指定による誘導効果に対して一定の評価を与えるとともに、計画的指針として考慮すべき点を整理している。

補助幹線道路沿道域の不燃化形成に関しては、防火地域指定への転用や、税の優遇等によって耐火建築物への建替えを促進させる措置との併用が必要不可欠とし、防災面の機能が同時に担保される高層化の促進や、区画道路を活用した圏域の細分化も視野に入れて計画していく必要性を指摘した。

既成市街地における狭隘道路の再評価に関する研究

本論は、これまで看過されてきた、狭幅員導路の有する市街地環境形成機能を再評価し・狭隘道路の効用を市街地整備の手法に取り込む方法論について考究したものである。

本研究の目的とするところは、今日の狭隘道路問題の具体的な解決方策であり、これは、狭幅員道路に対する拡幅指向を背景とする、わが国の建築行政が抱えている最も重要な課題のひとつである。

「狭隘道路」とは、建築基準法第 42 条第 1 項に定義される原則最低幅員 4 m の道路の特例として認められる、幅員 4 m 未満の狭幅員道路で、同法の適用時（原則として 1950（昭和 25）年、これを基準時という。）においてすでに道として使われてきたものについて、沿道敷地における建築に関わる既得権益を認めて、当該建築敷地における建て替えに伴って法定幅員を確保する仕組みの対象となる道路をいい、その根拠は同法第 42 条第 2 項及び第 3 項の規定である。

本論でいう「狭隘道路問題」とは、大きく二つに区分される。ひとつは、狭隘道路の制度が、建築基準法の適用時における道の区域（位置・幅員）をもとに、建築更新時の後退負担によって、4 m 幅員の道路（本論では第 42 条第 2 による道路を対象とする。）を形成していく仕組みとなっていることから、建築更新時の建築確認申請に対応する建築行政担当者の判定に時間差による処分の差が生じること、また、建築後の現地確認及び確定指導に徹底を欠いて、情報の把握、蓄積が遅れることである。これらは建築行政にとっての問題であるが、そのことにより、住民の街づくりに対する意欲をそぐ結果につながり、市街地の整備にも影響を生ずることとなる。これは法制度上の運用面における狭隘道路問題である。

また、ふたつめとして、沿道敷地の個別の建築更新時に対応することで 4 m 幅員の道路を実現するため、建築基準法が目標としている市街地を実現していくには大幅な時間を必要とすることである。このため、道路が 4 m 未満の狭幅員のままに市街地更新、過密化が進むことにより、環境面・防災面における問題状況を生みだしている。これが、現象的な意味における狭隘道路問題である。

本論は、この二つの状況を解消に向かわせるため、制度運用上の課題に対しては、実施方法としての実効性及び運用における安定性を確保する方策を考察し、環境・防災面の課題に対しては、市街地環境に対する狭幅員道路の役割に関する評価の方法を見直し、新たな視点から得られる方法により市街地環境に対する再評価をもって、建築行政における解決方策の提案を行うものである。

本論文は 5 章からなり、以下のようにまとめられる。

序章は、上述した研究の背景を踏まえた目的と意義及び研究の方法と全体の構成を示している。また、既往研究について概括的に触れ、本研究の位置づけを行っている。

第 2 章は 4 節からなり、現状における狭隘道路の制度面の問題把握と課題についての考察を行うものである。

総理府が全国を対象に 5 年毎に行う「土地・住宅統計調査」により、4 m 未満接道敷地・建築物の 1988 年～1993 年の 5 年間における減少率を建築時期の期間区別に見ると、終戦時から 1960 年期中で 50.9%、1961～1970 年期中で 51.2%と、それぞれほぼ半数を占める減少推移があるが、1971 年～1993 年期中（+20.4%）においては増加を示している。このことから、狭隘道路に接道する住宅は建築基準法施行時点（1950 年）以降においても再生産されているものといえ、個別建築更新で狭幅員道路を拡幅しよう

とする制度の限界を示すものと認められる。

本来、狭隘道路の制度を管理する建築行政担当部所は、該当する狭隘道路をはじめとする狭幅員道路の実態を把握していなければならない。しかし、現実の建築行政においては、建築確認申請を受ける都度、個別に対応しており、道路に関する情報が「台帳」(データベース)化されておらず、このことが狭隘道路問題の解決の障害ともなっている。建築に伴う完了届・完了検査は、道路情報の把握に有効な機会となるものと考えられるが、現状の完了検査制度の執行状況が低率(低層木造建築物で約 39.3% - 東京都多摩地区 1998 年)であることは、その運用に対する改善課題を示しているものといえる。

狭隘道路問題の根幹として、対象となる狭幅員道路に対する法定要件・指定要件が抽象的であること及び告示・規則という現地から見て間接的な指定方式がとられていることに起因していることは、既往の研究により概念的に明らかにされている。本研究においては、さらに全国的な実態データに基づいて詳細な考察を行った結果、道路と認められる利用状態及びその区域に関する要件を示すことによって、対象となる道路を特定しない包括的な指定方式をとっている具体的な状況が把握された。さらに、次の狭隘道路対策の実態ともあわせ考察することにより、狭隘道路制度が、法定要件としての基準時に絶対性を置くこととも相まって、時間的に不連続な建築確認申請への対応時、個別判定の局面において、道路とみなす区域の判定結果に物理的な不連続を生み、基本的な問題状況を解決し得ず、このことが全国的に共通の課題となっていることが認められた。

狭隘道路対策は、全国特定行政庁において実施数が増加しつつある。本研究においては、その実績をもとに問題解決の実効性に対する評価の視点から考察を行った。その結果、対策に共通するところは、制度運用における不安定要因を除去するため、対象道路の位置を確定することに高い意義があること、一方、対象道路の量が膨大であり、再生産が続いていることに対しては対策内容が不備であることが明らかとなった。

第3章は、4節からなり、狭隘道路問題のふたつめの課題に対応する狭幅員道路の問題性について考察を行うものである。

建築基準法は、建物の単体としての防災性能を向上させるべく規定を設けていることから、適正な建築更新がなされるならば、個々の建物について防災強化が実現することとなりその結果、市街地の防災性を向上させることとなると考えられる。したがって、本論では、市街地環境と狭幅員道路との関係性について考察する。

まず、建築基準法の道路について、建築基準法全体の構成の中での位置づけ、他の道路関係法との関係、共通点及び特異点を整理分析することにより、その性格付けを明らかにした。建築基準法の道路は、沿道敷地の土地利用上の建築制限に関わらせる役割を持つ。したがって、道路法、都市計画法といった道路建設等に関する事業または管理の根拠を定めるもの、あるいは、道路運送法、道路交通法のような道路の交通機能に関し安全確保のための基準を定めるものとは明確にその性格を異にする。また、建築基準法が、道路の幅員について、特例として4m未満のものを認めている特異な構成を持つものであることが確認される。

そのうえで、建築基準法における環境と道路との関係を見ると、建築基準法が、建物の形態(特に高さ)・密度(建ぺい率、容積率)に関して道路幅員に比例させる制限方式をとることから、狭幅員道路の沿道敷地においては建物が低く抑えられ、その結果建物上部の空間が開放されることとなることがわかる。また、高層建物に伴う建物周辺の空地と低層の一般市街地(特に狭幅員道路を軸とする沿道の建

築敷地群における建築物の集合)における空地とを量及び率について比較し、相互にほぼ変わらない状態にあることを具体的な事例によって検証し、これを明らかにした。このことにより、狭幅員道路がつくる市街地の空間構成に対する環境面について、従来からとられてきた否定的な評価に変えて新たな評価を得ることができる。それはまた、狭隘道路の沿道の低層建物による市街地が、永い間(建築基準法施行以来半世紀以上にわたって)生活環境形態を維持してきて今日に至っていることから、この市街地構成がそのまま環境の悪化とはならないことが認められる。

第4章は、4節よりなるもので、前章までの2章において考察・検証した結果をもとに、狭隘道路問題の解消方策を提案すべく、その枠組みを設定して構成要素毎に考察を加えたものである。考察に当たっては、現行制度の活用という前提から、その構成要素の執行実績を考察することとした。その結果、設定した解消方策は、狭隘道路問題の制度上及び環境形成面からの課題に対応し得ること、実現可能性が高いものであることが明らかとなった。

解消方策の内容は、対象となる道路の区域を実態に即して確定していくこととし、その際あわせて一定の距離をもって指定する壁面線を組み合わせていくものである。これは、現行のみなし道路境界線によって道路とされる区域の建築制限を解除し、壁面線による制限に切り替え、道路幅員が狭くなることで強化される密度制限を緩和、低減するという効果を見込んだものである。壁面線による後退空地については、沿道の街並みを整えるため緑化等の整備を促進させ、これを「沿道協定」により担保して、環境水準の向上を付加するものとする。

新たに指定(幅員変更)する対象道路の幅員については、既存幅員による現況の交通機能、沿道敷地の密度制限を考量した幅員区分を設ける。すなわち、既存幅員3.0m以上(3.5m以下)の道路についてはその幅員をもって、同1.8m~2.7mは2.7m、同2.7m~3.0mは3.0mの幅員をもって再指定する。また、再指定幅員に対応させた壁面線の後退距離は、再指定幅員2.7mにおいては2.0m(両側合計4.0m)、同3.0mにおいては2.0mまたは2.25m(両側合計4.0mまたは4.5m)、同3.0m~3.5mにおいては2.25m(両側合計4.5m)とする。これは、緑化空間としての有効幅を考慮したものである。なお、幅員3.5mを越える道路については、その沿道敷地の後退負担が、上の措置を執るまでもないものと認められることから、現行指定のまま幅員4mの道路としていくこととする。

上述の制度を適用すべき対象道路及び道路沿道の特性を勘案すると、現状では、狭隘道路の線密度の高い、住居系地域における狭隘道路が適用優先性が高いものと認められる。

第5章は3節からなり、本論前章までの考察・検証を総括的にまとめるとともに、制度としての運用に係る今後の展開方向において、関連を有する周辺領域からの本主題に関する今後の課題について触れた。

以上のことから、本研究において検証、構築された方策の活用により、建物の適正な更新が図られ、その際建物個々に防災性能が具備され、市街地の環境整備と防災強化が促進される。

本研究の成果は、狭隘道路を計画的な市街地整備における素材として評価し、利用する方途を示している。今後、建築行政において、また、建築行政を通じて対象道路や沿道地域において、この成果が、問題点を解決しながら環境の質的水準を上げる可能性を有するものであることの意義を認めて活用されることを期待したい。

韓国の住宅供給における住宅金融機関の変革に関する研究 - 韓国住宅銀行をケーススタディとして -

世界各国は国民の居住安定のために住宅供給を促進することによって、国がそれなりに独特な住宅供給の形態を用いている。住宅供給の形態は公共部門指向的な供給と市場経済指向的な供給に分けられる。公共部門の供給というのは、政府・公共機関等の個別世帯の住宅所要(Housing Needs)が社会的な必要により供給されることである。市場にもとづいた住宅供給は伝統的な供給方式で住宅需要(Housing Demands)が住宅を購入できるようにする経済的能力と競争の原理にもとづいた住宅供給を指す。

21世紀を迎え、韓国の住宅市場と住宅金融市場は急激な金融市場の変化にともなって急速に変化している。1980年代以降、住宅建設200万戸の推進計画などにより持続的に住宅供給が実施され、住宅の絶対量の不足現象が緩和されることで、住宅市場は供給者市場から需要者市場に転換しつつあり、1977年から20年余り規制されてきた住宅分譲価格が相当部分で自由化され、住宅市場も対外的に開放された。

また、住宅金融市場では1997年に韓国住宅銀行が民営化されたことで、金融市場は生存競争がさらに深刻化した。このような金融市場の変化は住宅問題に対するアプローチにも変化を要求することになった。さらに、高齢化及び核家族の進展、社会的価値観の多様化、所得水準の向上に伴う貧富格差の増加などの社会的状況の変化などもあり、住宅の生産、配分、取引、消費の全過程に幅広く介入してきた政府の住宅政策は、民間住宅市場の自律性を最大限に拡大する方向に転換され、住宅問題に関する研究も社会福祉中心のアプローチから、個別金融機関の積極的な金融市場行動を前提とする市場原理的な視点へと変化しつつある。

1990年代以降、世界各国で不動産バブル(Bubble)除去及び外国為替危機によるIMF金融体制などによって、急激な金融市場の変化のなかで数多くの住宅金融機関が倒産し、住宅政策の遂行及び住宅金融のサポートが膨大な影響を受けた。これ以降、それまでの住宅金融市場と資本市場が分断された体制から、住宅金融市場と資本市場が統合された住宅金融体制に変換していく過程で激しい競争関係に急展し、何よりも住宅供給においては住宅金融機関の生存がもっとも重要な問題となるに至った。

住宅金融が新たな時代に適合した方策を模索するためには、自国ばかりでなく外国の経験と変化する環境を綿密に検討することが重要である。金融の開放化、国際化が拡大すればするほど世界経済との連関及び同質性が求められる。

しかし、このような状況の変化の中で韓国をはじめ、世界各国の住宅金融機関が国内外の金融市場に進出して住宅資金を拡大調達し、住宅供給促進に大きな寄与をした経験とノウハウの資料が十分に蓄積されておらず、このような体系的な研究も不足しているのが実情である。

本論文は、このような背景への対応策を求めため、住宅供給政策と住宅金融の変化や役割の把握・整理から民間住宅金融機関の活性化方策を検討・分析し、さらに住宅金融機関の必要性和役割を文献調査、事例分析などを通して考察する。

また、今後の市場指向的な民間住宅金融機関の活性化方策提案のため、現在韓国において住宅金融の87%(国民住宅基金取扱分:55.6%、韓国住宅銀行取扱分:31.3%)程度を扱っており、住宅金融市場の中核的な役割を果たしながら成長発展している韓国住宅銀行の変革をケーススタディし、これまでの発展土台となった重要な要素や最近の住宅金融機関の変化をまとめ、それを理論的な解明の背景とする。

なお、韓国人の住宅金融に対する意向を把握するために住宅金融需要者実態をはじめ、住宅市場の長短期規模測定、時系列分析、統計調査と国際的な銀行の実態把握として世界各国の銀行の経営実績及び各種指標調査など住宅資金の拡大と供給に結びつく住宅金融の発展条件を明らかにしている。

本論文は5章で構成されており、以下のような構成となっている。

第1章は序論であり、本研究の必要性、意義と背景、目的、論文の全体構成と研究の方法を示し、既往研究と本研究の位置づけ、本研究で用いた用語の定義を行った。

第2章は7節で構成されている。韓国の住宅金融の変化を明らかにすることは世界の金融市場変化のパラダイムの中で理解するために、主要先進国の住宅金融構造の調整事例をまとめている。特に、国内外の住宅市場と住宅供給体系の変化を調査分析し、住宅金融の5つの特性とこれに対する問題点を抽出し、今後の住宅市場と住宅供給政策及び住宅金融の活性化とその効果を最大化する対応方を明らかにする。

第3章は8節で構成されている。住宅金融機関が変化する金融市場に積極的に対応して競争力を確保し、成長発展していくための発展方をまとめた。立派な住宅供給政策と住宅金融政策が確保されている場合でも、住宅金融機関による円滑な住宅資金の供給が裏付けられない限り、国民の安定した住居目標は達成できないことを述べている。

第2節では、住宅金融市場はその国の住宅市場及びマクロ経済と併せて大きく影響されていることを証明した。住宅金融市場を長・短期に区分して分析し、国内外の対 GDP 住宅資金貸付の残額比較及び韓国の住宅金融市場の規模を推定し、住宅普及率が100%を超える場合住宅金融市場において供給部門の役割は次第に縮小され、住宅ストックの着実な増加、品質向上及び所得増加などによる転居が行われる場合、むしろ住宅品質改善、街づくりなど住宅環境改善部門の役割がさらに促進されて、住宅金融の規模の増大を予測した。

第3節では、韓国における住宅金融に対する意識がどのように変化しているかを、韓国住宅銀行の2000年度住宅金融需要者実態調査(2000.10.12~2000.11.11)の結果を中心に分析を試みた。国民の意識変化に応えられる積極的な住宅金融機関の変革対策の模索こそが、住宅金融機関が住宅金融市場を先導するための必修条件であることを明らかにした。以上のような社会状況などの変化に鑑み、韓国住宅銀行(顧客数:1,380万人)の“住宅金融を中心とした商業金融機関としての発展”という目標が設定された経緯の分析を行った。

第4章は8節で構成されており、住宅金融専門機関としての韓国住宅銀行の戦略をふまえて、住宅専門機関の役割強化を整理した。1990年代後半、2つの点で韓国の住宅金融に大きなパラダイム転換の契機があった。

ひとつめは、2002年頃を目標として住宅普及率100%の内性的かつ先進的な変化にともなう住宅問題が、量的問題から質的問題に変わる点であり、二つめは1997年に国策銀行から民営化した直後に IMF 体制が到来し、韓国政府により開放的で市場主義的な金融システムが強力にされた点にある。これは、韓国住宅銀行の最近営業実績、損益現況、資産健全性などから、最優良銀行であることを明らかにした。第1次金融構造調整時には東南銀行(釜山市所在の全国銀行:P&A方式)の引き受けと、韓国金融機関の構造調整事例を分析した。

このような環境変化のなかでの対応として、世界水準の商業銀行として発展するために、Mckinsey Consultant Group との協同研究により開発した27項目の経営革新戦略課題を長・短期段階別に整理し

直して、今後の住宅金融機関の変革のための資料を得た。さらに、円滑な住宅資金を調達し、拡大供給するために住宅金融の国際化推進策としてニューヨーク証券市場(NYSE)への上場(1)2000年12月末現在出資現況:韓国内持分33.6%、外国人持分66.4%、2)韓国内の株価:額面5000ウォンが28,700ウォンで取引し、韓国内の金融株の中で最高値)の過程と韓国住宅銀行が世界水準の商業銀行であることを明らかにした。

これは、1980年代からアメリカ合衆国では、新たな金融技法を導入した金融工学(Financial Engineering)や顧客対応サービス及び業務処理速度の改善といった金融サービス(Financial Service)が登場し、この技法とサービスを導入した金融機関が金融市場における競争で生き残り、世界的な優良銀行として先導的役割を果たしたことの検証を通して分析している。

第5章は3節で構成されており、本論文の結論である。各章で得られた研究成果と知見をまとめている。結論として住宅金融市場の機能と発展程度によって住宅需要、住宅供給、住宅価格、住宅景気、住宅在庫などの住宅供給市場の実態が異なってくるため、住宅金融市場と住宅市場は不可分の関係を持っている。したがって、本論文は住宅金融市場で住宅金融機関の役割が住宅市場の活性化と住宅供給の促進に中心的な役割を果たしていることを明らかにした。韓国の住宅金融機関である韓国住宅銀行の経営革新事例と核心戦略効果分析で、市場志向的な住宅金融機関の変革に大きなウェイトを置いた。

1. 経済・社会的有効性:住宅金融機関は経営の健全性を確保しつつも住宅資金の供給で占める役割の重要性を鑑み、持ち家指向、住宅の質向上を追求する国民の欲求を考慮しながら住宅需要増大という社会的要請に応え、積極的な役割を果たすことの必要性が明らかになった。

2. 環境変化の波及効果:金融市場の環境変化は公共住宅金融と民間住宅金融間の性格も明らかに区分され、政府の住宅供給政策と住宅金融市場介入も広範囲な直接介入から制限的な範囲内で公共住宅資金を供給し、民間住宅供給の活性化を間接サポートする形態に変化されつつある。その過程で、金融市場では住宅金融機関の競争力強化を目的に、住宅金融機関の自助努力拡大のための住宅金融機関の変革の必要性を浮上するようになった。

3. 市場変化に伴われた問題:住宅供給市場の構造変化に伴った住宅金融機関の問題点もある。1)過度な競争は民間住宅金融市場の成長基盤の弱化をもたらす恐れがある。2)IMF体制以降住宅価格が急落する可能性が常に存在する状況で、住宅金融機関の不良債権の危険が常に存在する。3)住宅抵当債権の流動化制度の実効性が足りない。4)競争力強化のためには住宅金融機関に積極的な自助策を求める必要がある点は早めに解決すべき問題である。

最後に、急変する金融環境の変化から生き残り、住宅資金を拡大造成し、住宅供給促進の為に住宅金融機関の変革を通じて民間住宅金融の活性化のための新たな方策を提示する。ひとつめに民間住宅金融市場の成長基盤の構築、2つめに国民住宅基金の公共住宅金融機能強化、3つめに住宅抵当債権流動化制度の活性化、4つめに市場競争強化のための住宅金融機関の変革のための自助策模索のための強化与件モデルを提示した。

わが国における居住水準の推移と予測に関する研究

居住水準は世帯の人員に応ずる住宅の広さの水準であるが、これがとりあげられたのは住宅政策で国民に確保すべき住宅の水準をいかにすべきかという課題においてである。

それは、住生活におけるプライバシーを尊重し(個室を持つ)、接客分離、食寝分離(食事室・居間と就寝室の分離)、就寝分離(家族の構成員が個室を持つ)の住様式の確保に深くかかわっている。産業革命以降の工業化の進展に伴い、労働者の居住状況は劣悪をきわめた。英国では住居法による最低基準が設けられ、またドイツでは住宅手当制度、米国では家賃補助制度の援助基準がきめられ、そこで居住水準がとりあげられた。日本では1969年に本城和彦らは、食寝分離、就寝分離を前提とした平均基準と、これ以下にはしたくないという最低基準を提示した。

1976年に建設省が策定し閣議決定した第三期住宅建設五箇年計画では、平均居住水準、最低居住水準を設定しているが、これは上述の食寝分離論の居住水準をベースにしている。1986年に建設省が策定し閣議決定した第五期住宅建設五箇年計画では、最低居住水準については第三期住宅建設五箇年計画の水準をほぼそのまま引継ぎ、平均居住水準については、居住室面積等を拡大し、都市居住型誘導居住水準(共同住宅居住を想定)、一般居住型誘導居住水準(戸建て住宅居住を想定)に改定している。

ところで、旧西ドイツでは、いまから35年前に最低の住居を保障するための住居費補助算出の際の最低の居住水準を4人世帯で80㎡としており、日本の現行の最低居住水準50㎡に比べると、かなり以前に日本より高かった。また米国ではナショナルアフォーダブル住宅法(National Affordable Housing Act)が1990年に制定され(過去の住宅法の改正を含む統合法)、米国国民にアフォーダブル住宅(家計が無理のない負担で居住できる適切な住宅)を充実させていくこととしている。それは日本の現行の最低水準よりはるかに大きい。

第三期住宅建設五箇年計画の平均居住水準は相当引き上げられ、現行の誘導居住水準となっているが、最低居住水準はそのまま35年間据えおかれている。最低居住水準も国民の生活の豊かさに応じて引き上げられるべきある。

一方、居住水準の捉え方は、このように人間の住まいかた、あるべき姿から求めるもののほかに、世帯の住宅需要を、住居費支出額等でとらえ、世帯の所得の上昇や金利等の経済的要因によって捉える方向がある。本論文は、後者の立場から、住宅政策の目標とする居住水準を予測し、多方面での住宅需要の予測に資することを目標としている。

第1章では、居住水準研究の背景と考え方の推移について述べ、とくに食寝分離、就寝分離の住様式の考え方の確立と、その日本での展開について述べ、また、居住水準がどのような必要性にもとづくかについて述べている。

第2章では、日本の住宅建設五箇年計画における居住水準の内容、その設定の推移について述べ、最低居住水準を引き上げるべきことを論じている。

第3章では、日本における居住水準の実情について述べ、過去にくらべ、どのように改善されてきたかについて明らかにしている。

第4章では需要面から居住水準の将来予測を1人あたり住宅面積で行っている。これを用いて世帯人

員と住宅の広さとの関係を予測することができる。

予測は 漸次増加率が低下している実態から、対数の西暦年を変数とする趨勢値等で予測 また世帯の収入から世帯の資金調達可能額を推計、これを住宅価格で除した値の住宅取得能力等を変数とする関数を推計して予測する 2 つの方法で行った。

予測は、ストック（居住の状況）とフロー（新築）の二面から行ない、まず、全国平均を予測し、代表 7 都府県等の現実の動きを分析、また 47 都道府県の標準偏差の動きを分析して、全国平均が地域的に持つ意味を明らかにした。

住宅ストックによって、全国の全住宅の世帯人員 1 人あたり居住室面積をみると、その増加率がやや鈍化してきている。世帯収入の増加率が低く、金利が上昇していくケースでは、2010 年も余り大きくなると予測される（世帯収入がやや上昇し、金利が上昇しないケースではかなり大きくなる）。東京圏では、まだ鈍化がみられないが、地方の県では長期的には増加率が低下していく動きにあるからである。

この世帯人員 1 人あたり居住室面積が増加すれば、全世界帯に占める誘導居住水準以上の世帯の割合が増加するという関係がみられるが、たとえば、2010 年の誘導居住水準以上の世帯の割合は、世帯収入の伸び率が低く金利がやや高まるケースでは、54.4%と予測され（1998 年 46.5%）、向上のテンポが鈍化する。第八期住宅建設五箇年計画では 2015 年 66.67%としているが、そのためには低金利等の援助の施策が必要である。

フローの予測では、2010 年の住宅着工の 1 戸あたりの面積を、1) 持家が先行県の富山県より全国平均が 18 年遅れて増加する統計上の関係をもとに予測すると、2010 年には全住宅平均 108 m²（2000 年 96.9 m²）とかなり高い。2) 住宅取得能力等による関数を推計し予測すると、収入伸び率が低く、金利が上昇するケースでは、2010 年には全住宅平均 103 m²と低い水準で推移する。3) しかし、世帯の収入の伸び率が僅かに上昇し、金利が上昇しないケースでは、2010 年には全住宅平均 112 m²まで増加する。政策いかんで引き上げが可能ではある。

第 5 章では、着工統計では 1 戸あたり住宅面積しか得られないので、これを補完するため、住宅着工の 1 戸あたりの面積を住宅金融公庫の公庫資金利用者調査で新築の 1 人あたり住宅面積を求め、ロジスティック曲線及び住宅取得能力等を変数とする関数による予測を行っている。

第 6 章では、世帯の所得の上昇率に対して、住居費支出の増加率がどの程度大きい（住居費支出の所得弾力性）を分析し、住宅需要を捉えるなどの方法で経済分析を行っている。この分析手法でのマンション購入者の分析によると、新規に持ち家を取得する世帯の住宅ローン年返済額は、所得上昇のほか、所得上昇期待に大きく左右される。この実態から住居費支出を、所得のほか、所得上昇期待をも説明変数とする関数を推計し、住居費支出の所得弾力性を求めた。経済が高い成長を続けるときは、住居費支出の所得弾力性は、1 より大きくなり、ますます住宅需要は増加し、経済が低成長に陥ると、住居費支出の所得弾力性は、1 より小さくなり、住宅需要はますます減じていくことになる。また住居費支出は、現在の居住水準の高さによって影響を受ける。建売住宅購入者の地域別の分析結果では、居住水準の高い世帯は、住居費支出割合が低く、住居費支出の所得弾力性が低く、居住水準の低い世帯は、住居費支出割合が高く、住居費支出の所得弾力性が高い。居住水準の低い世帯、また所得の低い世帯に低利融資等の援助策を重点的に行うと、住居費支出の所得弾力性が上昇し、世帯の 1 戸あたり平均面積の増加、住宅需要が見込まれる。

第7章では、住宅立地と居住水準の関係を分析している。米国の都市経済学者アロンゾ等は収入が高い人たちが住宅（土地）の広さへの選好が強まり、それを満たすために郊外の離れた土地での居住が選ばれるとする。わが国では、所得の高い層が郊外の遠隔地に立地する動きはみられない。むしろ、所得によってきまる世帯の資金調達可能額は、所得の低い層ほど低くなるので、それで取得可能な住宅は遠隔化し、所得の低い層ほど郊外の遠隔地に立地する動きが基本的となっており、また、所得が同じでも、世帯人員の多い世帯ほど遠隔化する。ある一定の居住水準を維持しようとするれば、これらの世帯は郊外の遠隔地に立地せざるを得ないからである。そして、地価の下落で住宅価格が低下すれば、都心近くで取得可能となるので、より都心に近いところへ立地することになる。これらについて、住宅統計調査の市町別の分析、マンション入居者調査（アーバンハウジングによる調査）の調査個票特別集計等で明らかにした。

第8章はこの論文の結論で、この分析の結果を整理している。1) 第八期住宅建設五箇年計画が目標とする誘導居住水準の達成割合は現状の低成長経済のもとでは、持ち家取得に対する低利融資、借家居住に対する家賃補助等の所得補完政策が強化されない限り、実現困難である（第4章）。2) 居住水準を経済的要因（世帯収入、金利、住宅価格等）を変数として説明する関数を推計し、この方法で将来の住宅の1戸あたり面積の予測を行った結果、現状の低成長経済のもとでは、2010年の新築1戸あたり面積はあまり増えない（第4、5章）。3) 現状で水準の低い世帯や地域が上昇の可能性をもち、すでに高水準に達した世帯や地域は、上限に近づき、上昇の可能性は低い（第4章）。居住水準を引き上げるには、水準の低い世帯や地域の水準上昇に特に重点をおいた政策が考えられるべきであろう（第6章）。

住宅地域の地価評価に関する実証的研究

我が国の近代的な不動産鑑定評価制度は、適正な地価の形成に資することを目的に、地価高騰が著しい昭和 30 年代後半に誕生した。しかし適正な地価の形成は、地価の高騰期、下落期のいかに問わず極めて重要な課題であり、不動産鑑定評価制度の果たす役割の重要性は近年なお一層高まっている。

不動産の鑑定評価において不動産鑑定士等が評価する価格は、原則として「正常価格」とされている。また「更地の正常価格」は、一般に地価公示法に基づく「公示価格」と同義であると解されている。不動産の「価格」は、地域の地価水準を形成する「地域要因」と。その地価水準に基づき、個々の不動産の特性の違いに応じて形成される「個別的要因」との相互作用の結果として把握されるが、公示価格は、その属する地域の地域要因（いわば地域の地価水準を形成する要因）を的確に反映している。今日、公示価格は相続税や固定資産税等の課税価格の基準にもなるなど、その重要性は他の土地価格とは比較にならない。ゆえに、更地の正常価格が評価される過程の一端（地域要因の判断傾向等）や、更地の正常価格の形成構造等を実証的に明らかにする社会的意義は極めて大きい。

本研究は、東京都 23 区内の住宅地域を研究対象区域とし、更地の正常価格を評価する過程のうち、特に地域要因の分析過程に着目し、住宅地域における更地の正常価格評価における地域要因の分析過程等を明らかにすることを目的とし、もって不動産鑑定評価理論に基づく地価評価の一層の安定性に資することを目指した。

本論文の構成は 7 章からなる。

第 1 章は、序論であり、更地の正常価格が評価される過程の一端（地域要因の判断傾向等）や、更地の正常価格の形成構造等を実証的分析で明らかにすることの社会的意義を指摘し、本研究対象区域を東京都 23 区内の住宅地域（住居系用途地域）として、本研究の実態調査・分析過程における地価基準は公示価格とした。さらに、「駅の地価水準」は研究対象とする地価公示の標準地について、当該標準地の最寄り鉄道駅を核とし、当該最寄り鉄道駅から徒歩圏内にある公示価格の平均値とし、住宅地域の種別（代表的な高級、中級、普通住宅地域等）の定義付けを行った。また、既往研究の整理を通じ、本研究の特徴を 5 点に集約し、本論文の構成を示している。

第 2 章は、公示価格（更地の正常価格）を評価する不動産鑑定評価制度について、歴史的経緯及び不動産鑑定評価の社会的・公共的意義並びに正常価格の理論構成等について論じた。さらに、不動産鑑定評価制度と地価公示制度との関係を整理することを通じ、不動産鑑定士等の鑑定評価に基づく更地の正常価格と公示価格との関係を示した。

第 3 章は、地域要因の判断傾向等を明らかにすべく、本研究対象区域を質問対象に、東京都 23 区内の不動産鑑定業者に従事する不動産鑑定士（1,349 名）に対し悉皆アンケート調査を実施した。その分析の結果、主に次の 6 点を明らかにした。

1) 不動産鑑定士等が鑑定評価を行う場合、実査に重点を置き、特に快適性及び利便性に影響する地域要因を重視していること。また、地域要因のうち、「量寄り駅までの距離」などの 5 項目は、実査と共に具体的数値の把握に努めていること。「日照の状態」は、気象性要因としてではなく、快適性要因として捉えていること。

2)主に実査を基準に地域要因の地価への影響を判断する場合、快適性要因群、利便性要因群、危険性要因群、気象性要因群の順で重視の程度が弱まっていること。

3)高級住宅地域へと近づくにつれて快適性に影響する地域要因が、普通住宅地域へと近づくにつれ利便性に影響する地域要因が主に重視されること。

4)高級住宅地域と普通住宅地域とは、評価にあたっての重視される地域要因が異なるが、中級住宅地域は、相対的に高級住宅地域に近い特性を示している。

5)「街路幅員の状態」、「最寄駅までの距離(徒歩圏内)」など、鑑定評価を行う場合の地域要因の数値の把握・処理の実態を明らかにした。

6)本研究対象区域における代表的な高・中級・普通住宅地域の所在(場所)や、高級住宅地域のイメージを明らかにした。

第4章は、本研究対象区域の住宅地域の形成過程の考察から、住宅地域の発展が、鉄道路線の延伸に大きく依存し、良好な住宅地域の多くが山の手台地位置していることに着目し、駅の地価水準の分布性状や、その形成形態として次の6点を明らかにした。

1)代表的な高・中級住宅地域は、そのすべてが山の手台地に位置しているのに対し、代表的な普通住宅地域のそれは全体の約39%にすぎないこと。

2)地形特性を形成づける主な地層の構成率からも、代表的な中級住宅地域は、相対的に代表的な高級住宅地域に近い特性を示していること。

3)駅の地価水準を研究対象区域全体で分析した結果、江戸時代における山の手付近を極端な頂点として、いくつかの峰をもちながら広く裾野を広げて行く形となっていること。

4)駅の地価水準を3地価帯(高地価帯、中地価帯、低地価帯)に、研究対象区域を、東京駅を基点に住宅地域形成の特徴などから、東西・南北軸で4区域(東京駅北東側A区域・同北西側B区域・同南西側C区域・同南東側D区域)に区分し、その両面から、東京駅からの時間的距離に対応した駅の地価水準の分布性状を分析した。結果、全体的には、駅の地価水準は単なる孤峰型を形成しているとは言い難いこと。山の手台地の駅の地価水準は、下町低地のそれに比べ複雑に形成されていること。及び、駅の地価水準は、主な地層に代表される地形特性の影響を受けて形成されていることが示唆された。

5)駅の地価水準を従属変数、東京駅からの時間的距離を独立変数とした単回帰分析を行った結果、下町低地が、山の手台地に比べ高い偏相関係数が示され、下町低地の駅の地価水準と東京駅からの時間的距離との関係の強さが示された。

6)「主要鉄道路線」、「ターミナル度」、「東京駅からの時間的距離」、「区域区分」、「主な地層」をアイテム、駅の地価水準を外的基準とした数量化理論 類分析により、「主要鉄道路線」や「区域区分」並びに「主な地層」が重要な要因であることを明らかにした。

すなわち、分析結果として、山の手台地のC区域は、その区域内の主な地層が駅の地価水準を高めることにつながっていること。またB区域は、主な地層は駅の地価水準を低めているものの、区域区分が駅の地価水準を特に高めていること、一方、下町低地のA区域は、主な地層、区域区分とも駅の地価水準を低めているが、D区域は、主な地層は駅の地価水準を低めているものの、区域区分は駅の地価水準を高める作用をしていること等を明らかにした。

第5章は、第3章で得られた知見の一部を実証的に検証する意味から、特にC区域に調査・分析対象区域を設定し、「特に実査が重視されている地域要因」は実地に複数の不動産鑑定士等による地域要因

の評定を得て、その値を評価値として採用し、実査と共に「具体的数値の把握に努めている地域要因」については当該具体的数値を用い分析することで、地価の形成構造の一端として次の4点を明らかにした。

1)本研究対象区域内の快適な住宅地域の基礎的要因として、山の手台地に位置することが重要であること。

2)地価評価上、実査による視覚的判断や経験等が極めて重要であり、特に快適性及び利便性に影響する地域要因の評価にあたってはそれが強く影響していること。また、視覚的判断や経験等の重要度は、代表的な中・高級住宅地域において特に高まっていること。

3)代表的な高級住宅地域は、「都心型か郊外型か」、「公共施設、公益的施設等の配置の状態は良好か」、代表的な中級住宅地域は「騒音を伴う条件型か否か」、「商店街の配置の状態は良好か」、「都心への交通施設の状態はどうか」、代表的な普通住宅地域は「都心へのアクセスは良好か」、「土地に関する規制の状態はどうか」、代表的な住宅地域は「主要鉄道路線はどれか」、「快適性の程度はどうか」が主要因となって地価に影響を及ぼしていること。

4)第3章のアンケート調査で得られた重視される地域要因（「基礎的地域要因」）と、第5章の実証的な分析で得られた重視される地域要因（「地域の特性形成型地域要因」）とは、地域の特性の類似性の観点から、住宅地域の種別に応じて異なる場合（代表的な高・中級住宅地域）と同じ要因を含む場合（代表的な普通住宅地域）があること。

第6章は、調査・分析対象区域と分析対象とする地価公示の標準地は第5章と同一とし、地域イメージからも地価を測定できるものとの仮設に基づき分析を進めている。この際、第3章において、特に、「実査が重視されている地域要因」は、第3章のアンケートで得られた各住宅地域の種別に応じて重視される地域要因の考察結果から、これを高級住宅地域の代表的なイメージに置き換え分析し、次の4点を明らかにした。

1)代表的な高級住宅地域は、「居住者階層の高・低イメージ」、「建物の質の高・低イメージ」、「地域の名声の高・低イメージ」において地価と有意な関係が認められること。

2)代表的な中級住宅地域は、「広々・狭々イメージ」、「街路幅員の広・狭イメージ」及び「地域の名声の高・低イメージ」において地価と有意な関係が認められること。

3)代表的な住宅地域は、「建物の質の高・低イメージ」、「地域の名声の高・低イメージ」及び「居住者階層の高・低イメージ」において地価と有意な関係が認められること。

4)代表的な普通住宅地域は、地域イメージとは有意な関係は認められず、特に都心への接近性と土地に関する規制の状態に関する地域要因が地価と有意な関係にあること。

第7章は、本論文の総括である。本研究全体の成果として次の主な4点を示した。

1)不動産鑑定士等が東京都23区内の住宅地域で更地の鑑定評価を行うにあたっては、快適性及び利便性に影響する地域要因を重視している。また、評価においては、特に、実査を重視しているが「最寄り駅までの距離」など5項目の地域要因については、実査とともに具体的数値の把握を行っているなど、地域要因の判断傾向等を明らかにした。

2)不動産鑑定評価基準の住宅地域に係る地域要因のなかに新たに加えるべき要因としての「地形特性」等の重要性を指摘した。

3)不動産鑑定評価基準に例示される地域要因が地価に及ぼす影響の程度を明らかにした。そこでは、

住宅地域の種別ごとに、重視される地域要因が「基礎的地域要因」、「地域の特性形成型地域要因」など異なることを導いた。また、この分析結果により、取引事例等から対象地の地価評価を行なう場合の地域要因の比較分析過程においても、「地域の特性形成型地域要因」の比較、「基礎的地域要因」の比較検討の段階を追加する方がより理論的であることを示した。

4)実査によって形成される地域イメージが地価に及ぼす影響の程度を明らかにした。この分析結果により、実査の地域要因分析と、地域イメージ分析による地価評価とは、相互が補完の関係にあり、これら双方の分析を行なうことにより、地価評価の安定性がより高まることを指摘した。

中規模都市の都心居住に関する研究 - 居住機能確保と市街地整備 -

都心居住をめぐる根本的な問題は人口減少と若年層の流出による高齢化の進行、近隣の購買客の転出にともなう商店街の衰退による地域社会の活力の低下にある。したがって、人口の回復により地域社会の活力をとりもどすことが都心居住対策の第一歩と考えられている。都心居住の意義はさまざまな側面からとらえることができるが、最も重要な点は、「地域社会の活力」であるといえる。すなわち、人が住むことで地域の居住機能や環境が維持され、コミュニティが形成されて地域社会の活力が生み出されることに意義がある。

これまで都心居住問題は東京・大阪などの大都市のみで発生していると認識されがちであった。しかし、現在では「中規模都市」の都心における人口減少や商店街の衰退も指摘されており、その対策を講じ始めた都市の例をみることもできる。

中規模都市の都心居住問題は大都市と同様の現象としてではなく、異なる側面でも検討する必要がある。すなわち、中規模都市の都心においては人口減少による問題とともに、高層集合住宅の進出によって人口が増加傾向にあっても、既存の低層住宅地の居住環境への影響やコミュニティ形成上の問題に配慮する必要がある。

これは、高層集合住宅の立地により人口の回復には寄与したものの既存の周辺住宅地における日照障害や風害等の居住環境上の問題を引きおこすとともに、新旧住民の生活環境の違いに起因する問題が発生し、都心居住の意義である地域社会の活力へと結びつかない状況がみられるようになってきたからである。

本研究は東京圏の中規模都市の都心居住の実態・その変化を「町丁目」単位で分析し、それぞれの地域社会としての「町丁目」の現状・特徴に応じた都心居住対応策・都心居住整備のあり方を探ることを目標に、1)都心人口の推移、2)都心機能の実態、3)土地利用の実態、4)居住形態(居住者層と相隣関係)の実態を明らかにし、それぞれの「町丁目」の実状に応じた都心居住の整備方針を提示することを研究の目的とする。

本論文の構成は7章からなる。

第1章は、序論であり研究の背景として既往研究の整理とともに都心居住問題の本質及び都心居住の意義を明らかにし、都心居住促進の社会的意義、中規模都市における都心居住への対応の必要性を明らかにしたうえで、本研究の位置づけと目的を示している。

第2章は、本研究の理論的背景として都心居住に関する都市計画分野の既往研究の整理を通じて日本の都心居住問題の様相とその対応策を把握し、都心居住促進の意義と地方自治体による施策を整理したうえで、中規模都市の都心居住の意義を述べた。既往研究の整理を通じ、1970年代には主に都心における人口減少の実態を把握する研究が、1980年代には住民の定住意識の調査や居住者層の分析を通じて都心居住像を明らかにする研究が多くなっていること、1990年代には住宅供給等の都心居住施策に関する研究が多くなっていることを整理した。

第3章では、東京圏の中規模都市(人口20万人以上50万人未満)22都市から都心の町丁目数を考慮し、9都市(八王子・浦和・大宮・横須賀・川越・柏・平塚・厚木・府中)を抽出し、本研究の空間的

な分析範囲を明らかにするため、都心の概念・位置付けを明らかにしたうえで、都心における市街地整備状況から都心居住施策を把握した。

1)各都市の総合計画等にみられるように、多くの都市においては都心の概念はあるもののその範囲は明確にされていないことから、本研究では各都市の中心市街地で形成されている用途地域上の商業地域を都心と捉え、分析を行った。

2)都心における市街地整備状況（特に市街地再開発事業）都心整備方針による都心居住施策を整理し、それぞれの都市で多少の差はあるものの都心居住促進を図っていることを把握した。

第4章では、東京圏中規模都市の都心居住の実態を明らかにするために、まず9都市（第3章に同じ）の都心について20年間（1975年～1995年）の人口推移を都市全体及びDIDの人口との比較から分析を行い、さらに5年ごとにわけてその特徴を把握した。

また、町丁目の定住人口と業務・商業従業者数の比較による都心機能の分析を通じて、居住実態を把握した。さらに、人口規模と東京都心からの距離をもとに分析対象6都市（八王子・浦和・川越・柏・厚木・府中）の12町丁目（人口減少型と人口増加型の町丁目を各6か所）を抽出し、人口の変化と土地利用との関係、居住者層、居住環境（専用住宅の相隣関係に着目）の分析を行い、次の5点を明らかにした。

1)20年間において都市全体及びDIDの人口は9都市すべてで増加しているのに対して、都心人口は9都市のうち6都市で減少しており、3都市が増加を示している。この3都市はいずれも人口20万人台の都市である。

2)都心機能の特徴として、業務・商業従業者数（昼間人口と仮想）/定住人口（夜間人口）の比を、9都市の都心域で捉えると0.5～3.7であるが、町丁目単位で分解すると0.1～43.5とその差は広がりを見せ多様な様態であることを示している。

3)土地利用の現況からは、人口減少型において業務・商業ビルの建築面積の割合が大きいこと、人口増加型においては専用住宅とともに集合住宅の割合が大きく、その傾向が明らかに異なっている。

4)居住者層からは、人口減少型においては老年人口率が高くなっており、人口増加型においては一人世帯の比率が高まっている。

5)専用住宅の相隣関係にみる居住環境からは、人口増加型では高層集合住宅の割合が大きくなっており、既存住宅群への日照問題等の影響が懸念されることを明らかにした。

第5章では、6都市の中から都心において人口減少型と人口増加型の町丁目の特徴が際立っている八王子市をとりあげ、都心機能（本研究では特に業務機能、商業機能、居住機能の3機能に着目）の変化、土地利用の変化、居住形態（居住者層と居住環境）の変化といった都心居住の動的構造を分析し、人口減少型（三崎町）と人口増加型（八幡町）における居住実態の変容をとらえ以下の4点を明らかにした。

1)都心機能の変化から、人口減少型においては業務機能の強化とともに居住機能の低下が著しく、人口増加型においては居住機能の強化とともに商業機能の低下が著しい。

2)土地利用の変化においては、人口減少型では業務・商業ビルの建築面積の増加、専用住宅・集合住宅の建築面積の減少が著しく居住空間が激減している。人口増加型においては集合住宅の建築面積の著しい増加と住商併用建物の減少、専用住宅の建築面積が微増している。

3)居住者層の変化としては、人口減少型においては年少人口・生産年齢人口の減少による老年人口率の増加が著しく、人口増加型においては一人世帯の増加率が人口減少型の場合より顕著である。

4)専用住宅の相隣関係にみる居住環境の変化としては、人口減少型では高層の業務ビル、中層の商業ビルの増加が著しいこと、人口増加型では高層集合住宅の増加が著しいことを明らかにした。

第6章では、第3、4、5章から得られた中規模都市の都心居住の実態と変化をふまえて、居住機能の確保、人口構成の均衡、良好な市街地形成の3つの観点から地域社会の活力を回復するための今後の都心居住の整備方針を人口減少型と人口増加型のそれぞれに対して提示した。

1)人口減少型においては、住宅の中高層化・集合住宅の供給促進、老朽住宅の更新・複合化による居住空間の拡大による居住機能の回復とともに、商店街の連続性を確保しながら業務機能の導入を図ること。

2)人口増加型においては、高層集合住宅の隣棟間隔の確保、形態制限による低層専用住宅の居住環境に配慮した居住空間の形成、低層住宅の段階的な更新による土地利用の高度化を目指した居住機能の確保とともに、商店街の整備・活性化と連携した市街地整備を図ること。

第7章は、本研究の総括を行った。全体をとおして研究の成果を示すと以下の4点に集約できる。

1)中規模都市の都心では町丁目ごとの居住機能の格差が著しいことを明らかにし、居住機能確保のための市街地整備をミクロ的(町丁目)に探る必要性を示し、その重要性を明らかにした。

2)人口の変化率に連動して土地利用の変化がみられ、人口減少型においては業務・商業ビルの増加とともに居住空間の減少が進んでいること、人口増加型では中高層集合住宅の立地が進んでいるものの低層専用住宅と併存していることを明らかにした。

3)居住機能確保と市街地整備上の課題としては、人口減少型においては居住空間の激減による居住機能の低下と低層住宅の更新問題が、人口増加型においては高層集合住宅の立地による周辺の既存低層専用住宅の居住環境への影響とともに商店街の分断問題が発生していることを明らかにした。

4)中規模都市では独自の都心居住を促進する整備方策を講ずるべきであり、町丁目単位のようにミクロ的に進めること、人口減少型・人口増加型それぞれの特性を考慮する必要性があることを示し、人口減少型においては新規住宅の供給による定住人口の回復、人口増加型においては居住継続保護と居住環境の保全による居住機能の確保を促すとともに、商店街の連続性確保、業務施設の誘導等の市街地整備と連動した都心居住整備方策(街並み誘導型地区計画、容積適正配分型地区計画等の活用策)の提案を行った。

地価形成に及ぼす道路整備効果に関する実証的研究 - 地方都市の市街化区域内の分析を通して -

政府は、バブル経済崩壊後の不況打開のため、公共事業を経済活性化の柱のひとつとして位置づけている。公共事業が景気浮揚に役立つためには、予算・事業の執行が効率的でなければならない。この効率化のため各種の施策を取っているが、そのひとつに、公共事業の費用対効果の計測と開示がある。政府は、費用対効果分析の調査を、従来調査の対象ではなかった事業にまで拡充し、調査結果を公表して一定の経済効果のない事業は実施の見送りなど、情報開示により予算の合理化を図ることと決定した。公共事業の投資効果の計測手法は、これまでも各種の方法が提案されている。しかし、これらの各種の計測手法は、それぞれ長・短所があり、確立されたものはない。公共投資の投資効果の適切な計測の研究開発は早急に求められており、その開発は、財政再建や経済活性化のためにも重要である。

本研究は公共事業の中でも道路整備がもたらす整備効果を地方都市における道路整備との関連を念頭に、同定しうる便益を土地利用と地価との両面から調査し、資産価値法による地価分析を行い、道路整備に投資した費用と投資効果としての地価上昇との関連を把握して道路整備の効果を計測するものである。

道路整備効果の分析は、費用便益分析による個別計測法と資産価値法があり、資産価値法には地域比較法やヘドニック・アプローチ等の手法が提案されている。個別計測法は、道路の施設供用効果（ストック効果）である走行時間の短縮、走行の快適性の向上、交通事故の減少等を個別に便益を計測する方法であり、具体性があるという長所があるが、二重計算や計算漏れの短所があり、計測のための多くの基礎調査も必要である。資産価値法は、ある一定の条件の下では、投資による便益が最終的に地価に帰着するというキャピタリゼーション仮説にもとづいた分析手法であり、そのため、二重計算や計算漏れがなく、また、計測の結果を貨幣額で表すためわかりやすい長所がある。本研究では、資産価値法を採用し、道路整備が地価形成に及ぼす効果を、地価分析を通して実証的に明らかにしたところに特徴がある。

ケーススタディとして地方都市 - 宇都宮市の道路を選定し、宇都宮市の中心市街地に位置する道路と郊外（市街化区域内）に位置する道路の整備効果を、沿道地域の地価上昇としてそれぞれ計測し、整備された道路が都市中心部と都市郊外の位置の相違によって、地価に与える影響の差異を分析した。さらに、それぞれの道路で地域比較法とヘドニック・アプローチによる整備効果の計測を行い、2手法の特質について検討した。また、道路整備効果が沿道の土地利用に及ぼす影響についても調査を行った。都市中心地は4階建以上の建築物の時系列的推移を、道路整備対象地域と道路整備対象地域の類似地域と比較し、土地利用の面から整備効果を検証した。都市郊外に位置する道路については、沿道の木造、非木造建築物集積の推移と宇都宮市全市の建築物の推移との比較で道路整備効果を検証した。

以上の分析を通して、道路整備が沿道の土地利用と地価形成に及ぼす影響を明らかにするとともに、さらに、資産価値法の特質を明確にして、資産価値法の適用に際しての留意点を指摘した。特に道路整備による便益の測定値が計測手法により異なることを実証的に明らかにし、計測手法選択の重要性を明確にした。

本研究は、投資効果の具体的計測によって、道路整備効果計測の問題点を指摘し、それらの解決のた

めの提案により適切な投資効果の計測手法を提示することを目的としている。

本論文は、序論から総括まで7章から構成されている。

第1章は「序論」であり、第1節で本研究の背景として、バブル経済の崩壊後、公共投資による景気浮揚策がとられ、公共投資の効率化、投資効果計測の重要性が叫ばれている背景について述べ、公共投資の投資効率や投資効果の重視は、財政再建の観点からも重要であるとし、公共投資の効果計測研究の意義を指摘した。第2節で研究の目的について、道路整備効果計測の問題点を指摘し、それらの解決のための提案をすることにより適切な投資効果の計測手法の提示を目指すとし、第3節で本研究における用語の整理と定義を行い、第4節では、本論文の構成を示し、本研究の方法について述べる。

第2章は「道路整備効果計測の理念」であり、第1節はじめに、第2節では公共事業効果の社会的意義について述べている。道路整備による便益の計測は、これを事業主体が国民に積極的に公表する説明責任（アカウンタビリティ）の重要性について述べている。第3節では、道路整備効果計測の歴史を外国と日本について調査、整理、分析した。第4節では、道路整備により発生する便益の捉え方等に対する基礎的な考察を行った。第5節では、道路整備により発生する効果を、発生原因、波及及びプロセス、顕在化する期間等による分類を行い、第6節では、道路整備による便益の計測手法について論じ、特に市場分析手法のそれぞれの特質を究明し、本論文で採用した資産価値法がキャピタリゼーション仮設を前提にした手法であることを述べ、地域比較法、ヘドニック・アプローチを採用した妥当性について検証した。

第3章は、「道路整備効果の既往研究及び本研究の位置づけ」であり、第1節はじめに、第2節既往研究の整理を行い、第3節で資産価値法による道路整備による便益の計測に関する実証的研究の主な6事例について、それぞれの採用した資料の種類及びその特性を分析した。各既往研究で地価関数に採用した地価形成要因、地価関数の形式等について分析検討した。第4節で既往研究における本研究の位置づけとして、本研究に採用した地価資料について、新しい固定資産税標準宅地価格の地価水準、標準宅地の数、評価手法等が在来の資料にない特性を具備していることを説明し、採用の根拠を明らかにした。価格形成要因の選択は、資産価値法の精度に影響することを述べ、選択を価格形成要因の相関と回帰係数の寄与により行うことを述べ、本研究の独自性について述べた。第5節は、本章のまとめである。

第4章は、「都市中心市街地の道路整備効果の計測」であり、第1節はじめに、第2節宇都宮市の概況、第3節研究対象地域の特性について述べ、第4節では、研究対象道路事業の概要について述べ、整備前（従前）の道路状況、整備後（従後）の道路状況（幅員、構造、設備）を比較した。第5節では、道路整備効果を土地利用の変化から捉え、道路整備された地域と同じ地域要因を持つ国道119号（通称東京街道）を道路未整備地域として選び（延長1.2km）両地域の4階以上の建築物の推移を調査した。その結果、整備前には、道路未整備地域において4階以上の建築物が多かったが、整備後、道路整備地域の方が多くなり、道路整備の効果が土地利用の面からも明らかになった。第6節は、道路整備効果計測であり、計測は1999年1月1日時点で地域比較法による計測が61億円、ヘドニック・アプローチによる計測が350億円となり、両価格に格差が生じた。これは、地域比較法が道路整備された地価の高い地域と整備されない地価の低い地域の比較であるため、地価下落が整備効果を縮小した原因であることを示した。ヘドニック・アプローチによる計測は、クロスセクションデータを利用し、地価を価格形成要因のベクトルで表すため、地価変動の影響は少ない。費用対効果では、地域比較法0.3倍に対しヘドニック・アプローチ1.7倍となり、地価変動の影響の少ないヘドニック・アプローチによる分析の妥当

性を検証した。

第5章は「都市郊外の道路整備効果の計測—宇都宮環状線—」であり、第1節はじめに、第2節対象地域の特性、第3節都市郊外道路（宇都宮環状線）の概要（幅員、構造、設備等）を説明し、第4節で整備効果としての沿道地域の土地利用の推移について宇都宮市全体との比較を行った。調査の結果、道路整備は、沿道地域の商業施設の集積を促し、路線商業地域の形成に寄与していることが明らかになった。第5節では道路整備効果の分析を地域比較法とヘドニック・アプローチの2方式により行い、1999年1月1日時点で、地域比較法292億円、ヘドニック・アプローチ339億円と計測値を推定した。費用対効果の計測では、地域比較法2.3倍、ヘドニック・アプローチ2.7倍となり、それぞれの推定値は都市中心地の推定値より近似している。両計測値の推定値が近似値になったのは、本章の対象地域が都市郊外であるため地価水準が低く、地価変動の影響が少ないためと考えられる。

第6章は、「地価下落時における道路整備効果分析の問題点」であり、第1節はじめに、第2節地価資料の種類と特性で、資産価値法における資料の重要性、資料の種類及び特性について述べた。第3節は、道路整備効果計測にあたっての地価形成要因の選択を検討し、第4節では、ヘドニック・アプローチを適用する場合の地価下落時の地価関数における価格形成要因、地価関数の安定性、変動特性の問題を取り上げ検討した。第5節は、地価モデルの精度検証の問題を取り上げ、地価関数の定量的評価と分散分析の分散比を検証した。

第7章は「総括」であり、本研究全体の成果として次の3点を示した。

1. 資産価値法による計測の資料として、固定資産税標準宅地価格が従来の地価資料に比して有効な地価資料であることが証明された。
2. ヘドニック・アプローチは、地価形成要因の影響を受け、地価形成要因の選択が分析結果に影響を与えることが実証された。
3. 地域比較法は、地価変動の影響を受け、都市中心市街地と都市郊外では推定値のばらつきが生じ、ヘドニック・アプローチは、分析による推定値が安定し、費用対効果計測には有効であることが実証された。

拠点景観整備事業の市街地景観形成に及ぼす誘導効果に関する研究

わが国では、1970年代以降、高まった「景観」意識の普及にともなって多くの地方自治体で「景観整備」が取り組まれてきた。地方自治体による整備はまず、先行的・重点的に実施する「拠点景観整備事業」の実施により、景観形成が促進されるものと考えられてきた。しかし、まちづくりへの住民の参加や景観の質が問われる現状に鑑み、今後は、拠点景観整備事業のみならず、以降の都市計画・まちづくりとどのように関連させていくかにまで当初から十分検討されていなければならない状況となってきた。

地方自治体と住民・企業の連携を図りつつ、その労力を都市計画・まちづくりに結びつける手法として、この拠点景観整備事業とそれに関連する施策・事業による波及効果を計画的に誘導していく方法が現実性を持つものと考えられる。そこで、このようなまちづくりを効果的に誘導するために、拠点景観整備事業の波及効果の実態を的確にとらえ、地方自治体の施策・事業に反映させる必要がある。

本研究は、拠点景観整備事業と関連する施策・事業によって市街地の景観に及ぼした波及効果の実態と要因を具体事例の実態調査・分析から明らかにし、その波及効果を計画的に誘導に転換するための施策・事業の展開のあり方について検討する。それらの知見をふまえ、都市計画やまちづくり全体を視野に入れた景観整備の手法について若干の提案を行うことを目的としている。

第1章は序論であり、研究の背景および意義を明らかにしたうえで、本研究の目的を示している。また、本論文に用いる用語の整理と定義づけを行っている。さらに、既往研究の整理を通じて本論文を位置づけ、本論文の構成と研究の方法を示している。

第2章は、「景観」に関する施策・事業や「景観」研究の経緯・事業として、既存の文献・資料の整理および検討を中心に、日本のこれまでの景観施策の変遷、現在の景観施策について整理し、景観整備と景観形成の今後の方向について整理した。

第3章は調査対象事例の選定であり、候補事例として7市6町を抽出し、景観整備・景観形成の実態を把握し、それらを比較したうえで本研究の調査対象事例として長野県小布施町・北海道小樽市・兵庫県出石町・静岡県掛川市の2市2町を選定した。第4章・第5章・第6章・第7章は実態調査・分析であり、各調査対象事例ごとに論じている。

第4章は長野県小布施町を調査対象事例としており、主に波及効果の実態とその要因に関する調査・分析を行った。拠点景観整備事業実施地区を中心とした調査対象地区の建築物所有者(248名)を対象としたヒアリング調査及び建築物の外観調査をふまえ、拠点景観整備事業周辺地区への波及効果としての「修景」の実態を分析した。また地方自治体や関係団体・商工会議所へのヒアリング調査を通じてその要因を分析し、以下の4点を明らかにしている。

1) 拠点景観整備事業を契機に修景が行われるためには、修景対象の建築物の立地及び用途が深く関係する。建築物が立地する場所として、拠点景観整備事業が実施された場所に近く、関連する景観整備事業が重ねて実施されているところほど修景が行われやすい。

2) 建築物の用途では、ア)来街者対象の店舗・イ)住民利用の店舗・ウ)専用住宅・エ)その他の事業所の順に修景が行われる傾向にある。

3) 拠点景観整備事業を契機に修景された建築物が集まってくると、その建築物群がきっかけとなって次の修景に波及し、修景された建築物群のエリアが拡大される。

4) 修景の動機となる要因として、「歩行者動線、とりわけ来街者を誘導する歩行者動線」、「商店街組織やまちづくりに関する任意組織等での活動による誘導」があげられる。

以上をふまえ、波及効果を期待した拠点景観整備事業の実施手法に関する提案を行った。

第5章は、北海道小樽市を調査対象事例としており、主に波及効果の段階的展開に関する検討を行った。拠点景観整備事業の周辺地区の建築物占有者（205名）を対象としたヒアリング調査及び建築物の外観調査により、用途変更や占有者変更を含めた建築更新の実態と建築更新に対する意識を把握し、経年的・街路別の分析から拠点景観整備事業実施地区周辺の波及効果の進展過程を段階的に検討した。

その結果、以下の2点を明らかにした。

1) 建築更新が進み波及効果が進展すると、すでに形成された建築物群の景観の評価によりさらに建築更新が進む。建築更新が進んでくると、テナント（借家）を中心に建築物の用途や占有者の変更も進み地域の機能も変化する。

2) 建築更新の実態を街路別に整理すると、街路によって波及効果の進展状況が異なる。建築更新が進んだ街路は建築物が専用店舗に更新し、同時に修景も行われる。

以上から、段階的な波及を計画的な誘導として活用するための手法として以下の提案を行った。

1) 拠点景観整備事業の実施に際し、波及効果としての建築更新が生じる範囲を予測し、全体ビジョンを作成して、全体の景観整備と景観形成の方向性を示す必要がある。

2) 拠点景観整備事業を契機とした波及効果としての修景が進んだ段階で、修景された建築物群が集まる地区を見極めながら、その地区ごとの具体的目標を定めていく。また、段階的に地区の範囲を拡大させていくことでより良好な発展を見込むことができる。

第6章は、兵庫県出石町を調査対象事例としており、主に、景観施策・事業の影響範囲に関する検討を行った。建築物の外観調査により波及効果としての修景された建築物の分布を調査し、世帯主（774名）を対象としたヒアリング調査により、建築物の修景の理由・要因を把握し、その関係を分析することによって拠点景観整備事業によって生じる景観（建築物群）の範囲について検討した。さらに、世帯主（774名）へのアンケート調査もふまえて、以下の3点を指摘した。

1) 拠点景観整備事業のみならず、関連する施策・事業も修景の促進に影響を与えている。

2) 関連する施策・事業では、条例などによる規制・誘導はその地域が広域の場合、一律の規定では効果が薄い。地域内を適切な規模や用途によるエリアに分け、そのエリアの詳細な特徴をふまえた誘導を図る必要がある。

3) 拠点景観整備事業から離れた地区では、関連する施策・事業としてのその地区内の修景された公共建築物を参考にした修景への意向が高く、修景の阻害要因となる空家をなくすことや、住民が利用する公共建築物の修景により先導することが考えられる。

第7章は、静岡県掛川市を調査対象事例としており、主に、関連する複数の施策・事業の展開とその関連に関する検討を行った。地方自治体へのヒアリング調査・文献調査などにより、複数の一連の施策・事業がどのように段階的に実施され、影響を及ぼしたのかを明らかにした。さらに、施策・事業の段階的展開と修景の関係を修景を行った建築物使用者（36名）へのアンケート調査及び関係組織の動向を経年的な調査により分析し、これらから、複数の施策・事業を効果的に実施するための知見として、以下

の2点を指摘した。

1)複数の施策・事業を実施する際には、波及効果を有効に利用するために、地域全体で同時期に実施するよりも、拠点的景観整備事業が実施されている地区や先行的に景観整備や景観形成が進んだ地区を手本として、隣接する小範囲の地区で施策・事業を実施することで、時間的な差をもたせ、段階的な展開を行う。また、複数の施策・事業を継続して展開することで、住民の意識をより高めていくことが効果的となる。

2)施策・事業の実施に際しては、拠点的景観整備事業を契機とした景観整備や景観形成の進捗状況と住民の意識向上を見極めながら、次に展開する施策・事業を立案していくことが考えられる。その際に、実施時期や実施地区を十分に見極めることが必要である。

第8章は結論である。本研究で得られた知見から、景観整備の手法に関する次の3点の提案を行った。

1点目は、拠点的景観整備事業を契機とした景観整備と景観形成に向けた計画づくりに関することであり、ア)拠点的景観整備事業を契機とした波及効果を計画的に誘導する範囲の予測に関して、店舗を多く含む道路を含んだ計画を行うこと、専用住宅の修景を促す場合には、敷地形状などを考慮したマニュアルによる誘導が必要であること、また、誘導する範囲の予測とともに、景観整備の全体ビジョンを示し、全体の方向性を示す必要があることを示した。さらに、イ)拠点的景観整備事業を補完する歩行者動線の計画に関して、主に「来街者の目」が建築物使用者の意識に影響を及ぼすことから、拠点的景観整備事業の実施にあわせた歩行者動線を設定することで、誘導路を先行的に整備することも有効である。誘導路を先行的に整備する際には、アイストップの位置を優先に修景することが効果的であることを示した。

2点目は、施策・事業の段階的な実施に関することであり、ア)波及効果として景観整備や景観形成が進んだ段階において、詳細な地区区分と関連する施策・事業を行う必要がある。そのために、修景に影響する敷地形状などの指標を設定し、その指標に応じた地区区分や、それぞれの地区で修景の阻害要因となる空家をなくすこと、住民が利用する公共建築物の修景などを積極的に行うべきであること、商業施設が連立する街路沿道における景観整備と景観形成は住民意識を高めるのに有効であることを示した。さらに、イ)実施時期や実施地区をずらした関連事業の段階的实施において、拠点的景観整備事業を契機とした景観整備と景観形成が見本となるよう、隣接する地区において施策・事業を実施すべきであること、時間的な差をもたせて、段階的に施策・事業を実施することで住民意識を高めていくことを示した。

3点目として、上記の一連の流れとともに、景観整備や景観形成を進めるための組織づくりが必要であり、協議会や商店街組織などがその中心となりやすく、その有効な活動に小規模なものを指導・誘導していくことの重要性を示した。以上より、本研究では拠点的景観整備事業が市街地景観形成の誘導効果をもたらすことを明らかにするとともに、将来には都市計画やまちづくりに結びつく景観整備と景観形成の方策として有効であることを示し、さらに、その計画的な誘導手法を示すことによって良好なまちづくりに寄与する方策を見出している。

日本におけるリバース・モーゲージ制度の利用促進に関する研究

日本の経済・社会は、少子化・高齢化の進行、経済の成熟化等により、構造的に変化しつつあり、21世紀の日本は、人口、産業、環境、国民意識等について、さらなる変化が予想される場所である。少子・高齢社会の進展、年金受給の危機感の高まりなどにより、高齢期の生活保障・生活設計のための選択肢のひとつとして、リバース・モーゲージ制度が研究者や福祉担当者により注目されるなか、1999年6月、「経済戦略会議の答申(234項目)に対する各省庁の検討状況」における『経済戦略会議答申に盛り込まれた各種提言に対する政府の検討結果』には、「提言項目名(項目番号:230,分類:B):高齢化社会への対応、リバース・モーゲージの導入等」が盛り込まれ、政府レベルでもリバース・モーゲージ制度の導入に向けて具体的に検討する方針を明らかにした。

リバース・モーゲージ制度(Reverse Mortgage Program:逆抵当権融資)は1960年代にアメリカ合衆国で高齢世帯の固定資産税の延納方法として考案された。本制度は、不動産を所有する高齢者がその資産を活用して、ゆとりある老後生活をおくる自助努力のひとつであり、自宅に住み続けて、生活形態を変えることなく、不動産の資産価値を少しずつフロー化し、生活資金等にあてる方法である。原則的には、自宅に生涯住み続けることができるが、子孫に不動産を残すことができないことを前提としたものであり、高齢者が1)所有不動産(土地、住宅、区分所有のマンション)を担保にして、2)貸付金を定期的に受け取り、3)死亡・転居などで融資が不要となった後、その担保不動産を処分し、売却金によって融資を一括して返済するものである。

今後、高齢社会の進展に伴い、公的年金の保険料引き上げ、給付水準の引き下げ、給付開始年齢の引き上げ、資産保有者に減額支給という傾斜給付等が導入されることから、リバース・モーゲージ制度の必要性はますます高まるものと考えられる。現在、日本においてリバース・モーゲージ制度は高齢者の資産活用という形で一部の地方自治体等により限定的に行われているに過ぎない状態であるが、制度の本格的な導入が地方自治体や福祉公社、民間金融機関および民間研究機関などで分析・検討されつつある。

本論文は、高齢社会を目前にひかえた日本の現状に鑑み、ゆとりある老後生活を担保するため、高齢者の経済的基盤を確保する方法として、高齢者の資産活用によってゆとりある老後生活ができる方策としてリバース・モーゲージ制度をその選択肢として提案するものである。

研究の方法として、まず、リバース・モーゲージ制度に関する文献調査により、アメリカ合衆国におけるリバース・モーゲージ制度の現況、日本の高齢化の状況、高齢世帯の経済状況を厳密に整理し、リバース・モーゲージ制度の沿革および仕組みなどをも整理することで、本論文の前提となる背景を明らかにした。さらに、日本におけるリバース・モーゲージ制度の利用実態調査、融資方式のシミュレーションによる分析および潜在的利用需要の推計、高齢世帯への意識調査、リバース・モーゲージ制度の高齢世帯にもたらす収入増の効果、ひいては、国民経済に及ぼす影響を産業連関表によって探ることで、リバース・モーゲージ制度の利用促進に結びつく方策を多角的に明らかにしている。

本論文は7章からなり、以下のようにまとめることができる。

第1章は序論であり、研究の背景および意義と目的、論文全体の構成と研究の方法を示している。ま

た、既往研究の整理を通じて本論文を位置付け、さらに、本研究で用いる用語の整理と定義付けを行っている。

第2章は6節からなり、高齢社会となりつつある日本の高齢化の推移の分析とともに、リバース・モーゲージ制度の概観を行った。また、アメリカ合衆国の事例を整理するなど、本研究の前提となる背景を明らかにした。さらに、日本の高齢化の現状を把握するため、高齢世帯の生活状況を各種統計資料、文献から整理した。本章では、リバース・モーゲージ制度の仕組みを直接融資方式と融資斡旋方式に分けて整理し、日本においてリバース・モーゲージ制度が抱えている課題を明らかにした。アメリカ合衆国で先進的に実施されているHECMとHomeKeeperなどの事例からその歴史と現在の状況および課題を整理し、FNMAが債権を買い取る仕組みおよび政府による保証の実態などにもとづき日本への援用の可能性を探った。

第3章は5節からなり、リバース・モーゲージ制度の現況把握をはじめ、シミュレーションによる融資方式の比較分析および潜在需要を明らかにするとともに、現状のリバース・モーゲージ制度の詳細をはじめ整理し、本研究における今後の基礎的データを得た。

第2節では、東京都の福祉公社の利用実態に関するヒアリング調査(1997.5.7~5.30)により、リバース・モーゲージ制度の現況が把握できた。また、融資斡旋方式における協力金融機関の回避傾向、法定相続人からの同意を得にくい、担保切れの対策などが主な問題となっていることを明らかにした。さらに、制度の利用(契約時期)は定年と同時ではなく、流動資産が不安となりはじめた後期高齢者になってからの利用開始傾向が明らかになった。とりわけ、利用者属性や利用実態に関する実績の整理をおして、これまで公開されなかった実態を明らかにした。

第3節では、より望ましい融資方式を探るため、両融資方式を対象としてシミュレーションを行った。その結果、直接融資方式はほぼ14年で歳入と歳出のバランスがとれてくることが明らかになった。さらに、利息は貸付元金の純粋な利回りとして、利子収入が福祉公社の収入になり、貸付返済金と合わせて財源として再投入され、財源の再創出効果をもたらすことが明らかになった。

第4節では、リバース・モーゲージ制度の潜在的な利用需要を把握するために、潜在推計を行った。その結果、東京都では7,000~21,000世帯に、より現実に近い潜在需要があると推計され、膨大な資金とより円滑な組織・運営、さらには不動産の流動化に関するシステムづくりなどが早急に求められることを明らかにした。また、リバース・モーゲージ制度の活用意向が比較的低いことや、相続意向など本人および相続者の意志により決定される要因が大きいことも明らかになった。

第4章は5節からなり、既に高齢期にある世帯を対象として、高齢期の生活や資産活用(リバース・モーゲージ制度)に関する意識を探った。調査期間は1999.10.7~10.22(回収率28.6%)で、東京都中野区に居住する50歳から84歳までの世帯主を住民基本台帳から無作為に抽出し、調査対象とした。本アンケート調査により、高齢期の世帯の生活像およびリバース・モーゲージ制度に対する関心や意識等を明らかにし、リバース・モーゲージ制度の活用を広げるための基礎となる資料を得た。この結果、今後は高齢世帯を中心にリバース・モーゲージ制度の積極的な広報をはじめ、制度の要件緩和のための方策が必要であることを述べた。

第5章は5節からなり、リバース・モーゲージ制度が高齢世帯の家計に及ぼす経済効果を明らかにするため、リバース・モーゲージ制度を実施している福祉公社を通じて間接的に、リバース・モーゲージ制度を利用している世帯を調査した。融資斡旋方式は世田谷区と新宿区、直接融資方式としては中野区

を対象とし、その具体的な事例からリバース・モーゲージ制度の高齢世帯の収入に占める割合を分析した。世田谷区、新宿区は融資斡旋方式であるため、元金は金融機関から、利息相当分は地方自治体から融資される仕組みとなっており、貸付限度額はそれぞれのケースごとに設定されている。各融資方式の特徴に視点をあてて、高齢世帯の家計への影響を予測し、世田谷区では融資世帯の契約者の平均イメージにもとづいた分析、新宿区では貸付を受けている世帯に対する月平均収入状況等の生活状況、担保の再評価による目減り程度およびリバース・モーゲージ制度による融資額の収入に対して占める割合などについて分析した。

これらの結果、制度の利用世帯にとっては、生活の主な収入源として十分な役割を担っていることが明らかになった。さらに、持ち家世帯がリバース・モーゲージ制度を利用することによって、得られる収入の実態を明らかにすることができた。

第6章は4節からなり、リバース・モーゲージ制度が国民経済に及ぼす経済効果を計量化し、リバース・モーゲージ制度が普及した場合の経済波及効果を提示した。推計の前提となる対象世帯と財政規模を設定し・経済波及効果を全国産業連関表(32部門)を用いて分析を進め、均衡産出高モデルによって、1次経済効果、2次経済効果、雇用創出効果などを見出し、国民経済に及ぼす波及効果を明らかにした。

リバース・モーゲージ制度の経済効果を計量化する方法として産業連関表を用いて試算を行った。その結果、総合波及効果は6,289億9,500万円で、投資額に対する生産誘発額の比率は2.27倍となる。その内訳として対個人サービスが17.0%、食料品が12.9%、不動産が7.6%を占め、これら業種の需要の拡大につながる事が明らかになった。また、雇用表の従業者総数と国内生産額の関係から誘発される雇用者数は35,619人と推計され、その雇用者所得誘発額は1,533億9,300万円と推計された。生産者価格評価表から対GDP効果を探った結果、内生部門計の総合である国内総生産(GDP)は、485兆8,265億7,600万円(1995年現在)であり、本推計の結果である6,289億9,500万円が国内総生産に占める割合が0.13%となっている。

すなわち、リバース・モーゲージ制度による経済波及効果として、他の産業への波及を考慮した生産誘発額ベースでは、6,289億9,500万円(GDPの0.13%)程度で、GDPを押し上げる効果があるといえる。なお、生産誘発額から原材料や経費を差し引いた付加価値額ベースでは、3,432億6,200万円(GDPの0.07%)程度と推計された。

第7章は3節からなり、本論文の総括である。各章から得られた研究成果・知見をまとめた。

1. 社会的有用性：リバース・モーゲージ制度は高齢世帯において、持ち家を利用し、老後の定期的な収入源として、自宅に住み続けながら老後をおくることができる方法として、さらに高齢世帯の自助努力の方策として有効であることを第3章の現状分析および第4章の意識調査から明らかにした。

2. 運用上の問題：バブル経済崩壊による地価下落、および貸し渋りなどの現象を背景に、貸す側としても、借りる側としても長生きリスク・金利変動リスク・住宅価格下落リスクといった諸リスクの結果から起こり得る担保切れの問題が解決できていないため、リバース・モーゲージ制度が普及しない状況となっていることを第2章と第3章の分析から明らかにした。さらに、本制度の広報不足や担当者の十分な認知不足、融資基準の厳しさなど制度普及を妨げる要因を明らかにした。

3. 波及効果・経済効果：リバース・モーゲージ制度の効果のミクロ経済的、マクロ経済的な分析の結果、本制度が普及・利用されることにより、リバース・モーゲージ制度が高齢世帯の新たな経済的な財源として有意義であること、および国家経済体系においてもGDPを押し上げる効果があることなどリバ

ース・モーゲージ制度の経済効果を第5章と第6章の分析から明らかにした。

4.新たな仕組みの必要性:本論文で行った調査・分析の結果、現在のリバース・モーゲージ制度の仕組みでは、今後の実績の伸びや、より広範なリバース・モーゲージ制度の普及は難しい状況であるといえる。そのため、本論文では現在の仕組みの骨格を維持しながら、補完する形で、現在の仕組みを活かして利用することを考慮し、「リバース・モーゲージ事業団(仮称)」の創設を中心とした提案を第7章で行った。

ここで提案する新たな仕組みは、既存の制度にはなかった国の予算措置により長期・安定的に制度運用の見通しが立つこと、地方自治体の意思によって貸付ができる柔軟性を持つこと、福祉とのレバレッジ効果を期待できること、全国規模で均質に制度の運用ができること、公的機関の参入により制度の公共性・安定性・信頼度が向上し、利用層の拡大が図られ、利用促進につながることを期待できるものとする。

超高層マンションの眺望景観に対する隣棟の影響に関する研究

超高層マンション(高さ60m以上または20階以上とする)の建設は、首都圏において地価下落および都心部への人々の居住欲求などを契機として、1995年頃から急増している。とくに東京都区部の中でも都心部で顕著なこの超高層マンションの建設は、2010年問題(マンション供給の過剰問題)も懸念されるが、都心回帰現象もあいまって需要が高く、また、開発事業者にとっては販売利益率も高いため、今後も進展していくものと考えられる。

一方、近年では眺望に対する権利意識の高まりにより、新たに建設される建築物がもたらす眺望障害が裁判にまで発展してきている。眺望障害に関する裁判・命令例(判例)をみると、当初は眺望を営業目的のひとつとしているリゾート地域に関わるもののみであったが、近年では隣棟の存在が常である都心部の住宅から(非営業目的)の眺望についても発生している。

このように、都心部における超高層マンション建設の増加と眺望景観に対する権利意識の高まり、およびそれに伴う眺望障害の発生という状況を踏まえると、今後、超高層マンション相互(隣棟間)の眺望問題が裁判にまで発展する可能性が十分にあるといえよう。

そこで本研究では、都心部における超高層マンションからの眺望景観に対する隣棟の影響を明らかにするために、都心部の超高層マンションにおける眺望景観の位置づけを把握し、その結果を踏まえて、既存の超高層マンションの隣地に新たな超高層マンション(隣棟)が建設された場合における、眺望景観に与える隣棟の影響およびその要因について解明することを目的とする。そして、さらに本研究結果を用いることにより、眺望障害の予防措置について考究することとする。

本論文の構成は以下に示す7章からなる。

第1章は序論として、本研究の背景および意義を明らかにしたうえで、本研究の目的を示している。また、本論文に用いる用語の整理と定義づけを行うとともに、既往研究の整理を通じて本研究の位置づけを明確化し、さらに、本論文の構成と研究方法を示している。

第2章は、超高層マンションおよび眺望景観の社会的位置づけを明確化するために、超高層マンションの供給および需要の要因を把握するとともに、眺望に関する権利についての法解釈・学説および判例を整理することにより、眺望障害の認否の判断基準を明らかにしている。その判断基準は、主に「加害意図」「損害の程度」「権利濫用」などであり、眺望自体を成り立たせている「眺望対象」は含まれていないことが把握できた。そのため、今後の眺望に関する裁判にあっては、その判断基準において眺望対象の位置づけを明確に示すべきとの考えを示している。

そこで、現在わが国では、眺望および眺望対象がどのような社会的位置づけにあるかを捉えるために、東京都および東京23区の景観行政を事例として、眺望に関する見解および配慮項目等を整理した。その結果、調査事例で定められている景観条例・景観基本計画などにおいては、公共空間からの眺望景観に対する配慮がほとんどであり、超高層マンションなどの私的空間からの眺望景観に対する配慮は行われていない現状が明らかになった。

これらのことから、超高層マンションの建設に伴う眺望景観への影響を捉えるとともに、隣棟のあり

方等を検討するべき時期にきていることを結論づけた。

第3章は、超高層マンションの居住者(241名)および開発事業者(11社)に対するアンケート調査から、超高層マンションの居住環境を構成する要素からみた眺望景観の位置づけ(重要度)を把握するとともに、隣棟の眺望景観に対する影響を明らかにしている。このアンケート調査では、超高層マンションの立地特性(都心型、都心隣接型、ウォーターフロント型)および開発主体の差異(民間、公団)を考慮して、東京都心部等に立地する超高層マンション6棟を選定し、不動産の住環境価値(各住戸の販売価格)を定める手法である階層別効用比を用いて、階層別にみた眺望景観の位置づけ、眺望対象およびその価値を明らかにしている。また、開発事業者(住宅・都市整備公団および社団法人日本高層住宅協会の会員)を対象とした調査では、マンション販売価格決定に際しての眺望の重要度を明らかにしている。

これらの調査から明らかになったのは、居住者は、階層別効用比で評価対象とされる7つの構成要素(騒音・通風・眺望・プライバシー・日照・安全利便性・その他)の中で、眺望を最も重視していること、評価の高い眺望対象の数が最も多くなる階層は中層階の16~20階であること、眺望阻害は隣棟の影響が最も強いこと、6事例いずれも10階までは隣棟が眺望阻害をもたらす眺望対象として最も指摘が高く、マンションによっては超高層階の25階まで隣棟の影響があること、開発事業者においても階層別効用比の構成要素のうち、眺望を最重要視し、最も眺望阻害をもたらす眺望対象は隣棟であるとしていることなどである。

第4章は、既存の超高層マンションの隣地に新たに同規模の超高層マンション(隣棟)が建設されたという設定のもとに、隣棟の高さからみた眺望阻害の要因を解明している。その調査方法は、大川端リバーシティ21の11号棟(東京都中央区佃、37階建)を評価対象とし、第3章で明らかになった隣棟の影響が如実にでている10階、最上階である37階、その中間階の19階の3階層より同方向を撮影した現状の写真に隣棟を合成(以下、「合成隣棟」という)した、高さ(5段階)および位置(左・中央・右)を変化させたモニター写真を用いて、学生(72名)に対しアンケート形式の眺望評価を行っている。その結果、合成隣棟の建設に対する容認率(合成隣棟の建設を容認した被験者数の全被験者数に対する割合)は、各階層いずれも、4段階目になると90%以上の方が建設を容認しないことを把握した。これは、合成隣棟の高さが周辺の街並みのスカイラインを超えるため、それ自体が大きく際立ったことが要因であることを考察した。これより、眺望阻害の回避策のひとつとしては、合成隣棟の高さが街並みのスカイラインを超えないようにすることを明らかにした。

第5章は、第4章と同様のモニター写真を用いて、合成隣棟がH(150m)、2H(300m)、3H(500m)および5H(約700m)の4地点のいずれの距離にあると眺望阻害への影響が少ないのかを、隣棟建設の容認度(-5から+5までの11段階評価)をもとに解明している。なお、調査方法は、居住者(41名)を中心としたアンケート調査を実施した。その結果、距離を変化させた合成隣棟に対する容認度は、3Hになると増加し、5Hになるとすべての階層および隣棟位置において、容認度が最も高い正の値を示す。すなわち、眺望阻害の影響が少なくなる距離は、現行の「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」における建築計画の最大説明範囲である2H(日影を根拠)では不十分であり、5Hまでを考慮する必要性を捉えている。

第6章は、第4章および第5章のアンケート調査をもとに、隣棟の位置からみた眺望阻害の要因を解明している。具体的には、合成隣棟が中央に位置した場合には、合成隣棟の高さおよび距離にかかわら

ず、容認率および容認度が最も低くなっており、これより、眺望障害の軽減には合成隣棟を左や右に位置させることが望ましいことを把握した。また、合成隣棟の位置が左右の場合は、合成隣棟が既存の眺望対象を遮へいすると容認度は低くなるため、既存の眺望対象への見通しの確保が重要になることを明らかにしている。さらに、合成隣棟が街並みのスカイラインを超えてしまう場合においては、合成隣棟と既存の眺望対象との構図上のバランスがよい空間配置、すなわち、既存の眺望対象との一体性や対称性が満たされると眺望障害が軽減されることを明らかにしている。とくに、既存の眺望対象との対称性は、合成隣棟による新たなスカイラインの創造につながることを明示した。

第7章は、これまでに得られた研究成果をまとめるとともに、隣棟による眺望障害の予防措置について、次の3つの手段を提案している。第1の手段は、隣棟の影響の「回避」の手立てであり、これは、隣棟までの距離を5H以上にすること、隣棟の高さを街並みのスカイライン以下に抑えることである。また、「回避」が不可能である場合には、第2の手段として、隣棟の影響の「軽減」を図ることとし、その際には、隣棟の位置を構図（視野）の中央ではなく左や右に位置させること、既存の眺望対象への見通しを確保すること、隣棟と既存の眺望対象との構図上の関係として、「一体性」や「対称性」を創出することを提案した。さらに、第3の手段は、隣棟が既存の街並みのスカイラインを超える場合において、隣棟による新たな景観の「創造」につなげる手立てであり、これは、既存の眺望対象との対称性を満たし、隣棟がランドマークとなるような空間配置とすべきこととした。以上のことから、隣棟による眺望景観への影響の把握や眺望障害の予防措置などを提案したが、この予防措置が社会的有用性をもつためには、本予防措置を包含した眺望景観アセスメントなどの法的制度の構築がぜひとも必要であると認識する。今後は、超高層マンションの開発事業者はもとより景観行政、また眺望景観の直接の受益者である居住者において、眺望景観の問題解決とその質的水準の向上に寄与する本研究成果の積極的な活用が望まれる。