

景観利益の価値評価と規制の実効性に関する研究

北海道大学大学院法学研究科
専任講師 長谷川 貴陽史

本研究「景観利益の価値評価と規制の実効性に関する研究」は、横浜市・神戸市の建築協定地区住民を対象に質問票調査を行い、その結果を分析したものである。

近年、裁判所は「景観利益」を法的に保護された利益として認めるに至っている（東京地判平成14年12月18日判時1791号3頁）が、ここでは「土地利用規制という負担を引き受ける土地所有者は、その負担によって生み出される景観を享受する利益を有し、相互にその利益を主張できる」という「互換的利害関係」の論理によって、景観利益が正当化されている。

しかし、そうした「互換的利害関係」が社会的な次元で成立するためには、第一に、各土地所有者が他の土地所有者も規制を遵守するという信頼をもてなければならぬと思われる。また第二に、とくに自主的規制や建築協定の場合には、土地利用権を制限されるという「負担」以外に、規制を維持するために各人が金銭的・時間的・人的費用を負担する必要があると考えられる。

そこで、本研究では、(1)土地所有者の他者の行動に対する依存傾向がいかなるものであるかを調べることによって、住宅地全体の規範の維持傾向を明らかにするとともに、(2)住宅地の景観利益を金銭的に評価させ、その評価が回答者のいかなる属性に規定されているかを具体的に検討した（(1)を「信頼性問題」調査、(2)を「費用負担問題」調査と呼ぶ）。

(1)の背景にある理論的関心は、トーマス・シェリング（Thomas C. Schelling）の「限界質量（critical mass）」モデルである。このモデルは、各人の行動の傾向が他者の行動の傾向によって左右されることを前提として、秩序や規範の崩壊する臨界点（限界質量）を明らかにしようとするものである。

これに対して、(2)の背景にある理論的関心は、いわゆるCVM（Contingent Value Method、仮想市場法）である。これは、環境や景観など、さまざまな非市場的価値を金銭

的に評価する手法であり、具体的には、環境改善政策に対する支払意思額や奉仕労働量、環境悪化政策に対する受入補償額を回答者に質問し、その回答を総計することによって、特定の環境の価値を定量的に測定するものである。

本調査では、以上の理論的関心に基づいて、(1)(2)について同一の質問票によって調査を行った。質問票では、自主規制を建築協定化するという事例を仮設した。ここでは(1)について「自分以外の何世帯が自主規制を遵守していれば自分も遵守するか」という規範遵守における他者依存の度合いを、100世帯と1000世帯の仮設事例についてたずねた。また、(2)については建築協定の維持費用という形で、支払意思額（WTP）を質問するとともに、街づくり委員会への参加の度合いという形で、奉仕労働量（WTW）をたずねた。

調査の対象としたのは、横浜市の元・建築協定地区（A地区）住民652名、同じく横浜市の現・建築協定地区（B地区）住民512名、神戸市の現・建築協定地区（C地区）住民564名である。調査は2004年7～8月に郵送配布・郵送回収方式で行われた。有効回答数は、A地区250通（回収率38.4%）、B地区172通（33.6%）、C地区158通（28.0%）であった。

まず、上記(1)の調査の結果、100世帯の事例でも1000世帯の事例でも、「誰も規制を守らなくても自分だけは守る」という自律的規範遵守主義者と、「他のすべての人間が規範を守らないかぎり、自分も守るつもりはない」という他律的規範遵守主義者との二つの層に地区の回答が大きく割れることが確認された。

もともと、100世帯の事例と1000世帯の事例とでは、異なる規範遵守傾向が明らかになった。すなわち、1000世帯の事例の場合には、ABCでは規範遵守傾向にはそれほど大きな違いはみられず、100%の規範遵守状態が崩れると、50～60%の規範遵守状態と均衡する。

これに対して、100世帯の事例の場合には、A地区では

80%前後で下げ止まる頑健さが見受けられた。A地区には、自律的規範遵守主義者が多く、他律的規範遵守主義者が少ない。おそらく、A地区には住環境の悪化に対して感受性が高く、自律的に規範を遵守しようとする人々が多いため、地区全体として頑健な規範遵守傾向が示されたのだと思われる。ただし、各個人の回答がいかなる属性に規定されているのかについては、明確な答えは得られなかった。

次に、上記(2)のCVM調査であるが、ここでは統計ソフト「CVM2002」を利用して結果を集計・分析した。

第一に、建築協定の運用に支出する費用(WTP、1世帯あたり・月額)をみると、ノンパラメトリック法(ターンプル法)でみた下限平均値は、A地区550.03円、B地区514.26円、C地区388.46円であった。また、ワイブル回帰による平均値は、それぞれ779.84円、721.41円、588.18円であった。支払意思額平均値の差の検定によると、AB両地区と比較したC地区の支払意思額の低さが顕著であった。ここで回答者の属性との回帰分析を行ったところ、ABC全地区で、男性の方が女性より支払意思額が高く、また、年収が多くなるほど支払意思額も増大していた(ただし、地区間で比較すると、最も平均年収の低いA地区の支払意思額の平均値が、最も高かった)。

第二に、自主規制の維持に関する奉仕労働量(WTW、1世帯あたり・年間)をみると、平均値(中央値)はA地区611.74分(360分)、B地区438.94分(240分)、C地区482.19分(360分)であった。この奉仕労働量の平均値に、各地区の平均年収から割り出された貸金率をかけあわせて金銭に換算すると、A地区40,987円、B地区32,482円、C地区35,877円となった。ここで平均値の差の検定を行ったところ、やはりA地区の奉仕労働量の大きさが顕著であった。さらに、奉仕労働時間と回答者の属性との関係をみたところ、A地区では地域活動への参加が多いほど、奉仕労働時間も多かった。

本研究の結論として、以下のことが言える。

第一に、私人の自主規制によって住環境保護を図らせる場合、高い規範遵守状態にある初期値がいったん崩壊すると、45%程度に落ち込むおそれがあることが確認された。ただし、A地区の100世帯のケースのように、小規模な地区では、頑健な規範遵守傾向を示す地区があらわれることも考えられる。こうした規範遵守傾向の頑健さは、自律的な規範遵守主義者が一定の厚みをもって存在することによると思われる。

第二に、建築協定の支払意思額として測定された景観利益の価値は、ターンプル法によれば、下限平均値は300円から600円程度(月額)であった。支払意思額には性別・年収が影響を与えていたが、やはりA地区の支払意思額は

最も高かった。

第三に、奉仕労働量としては、1世帯あたり年平均で約7~10時間であれば、自主規制の維持のために奉仕労働を行うという意思表示がなされることが判明した。ここでも、A地区の奉仕労働時間が最も長かった。

以上の結論を踏まえるならば、「互換的利害関係」が社会的な次元で実現されるためには、A地区のように、規範に対する強いコミットメントを持った住民を育てることが重要であるといえるように思われる。

また、調査で明らかになった建築協定の支払意思額では、なお裁判費用には不足すると考えられることから、小規模な地区に対しては、行政庁による建築協定維持に対する支援が必要であると考えられる。