

## 【研究ノート】

# 風致地区及び地区計画地区における景観形成の現状及び評価に関する調査研究

その二

(財) 土地総合研究所

理事兼調査部長・博士(工学) 古倉 宗治

国土交通省土地・水資源局からの委託により実施した表題の調査については、前号で、調査研究の背景と概要及び風致地区制度の沿革とその意義について述べた。これから、本調査の一つとして行った風致地区及び地区計画における景観形成及び評価に関する土地所有者等に対するアンケート調査の概要及びコメントを述べる。

### 1. 調査概要

#### (1) 調査の目的

前号でも触れたが、景観法の施行等により、我が国においても、街づくりのあり方として、良好な街並みの形成を前面に出した土地利用に関する施策が開始された。しかし、良好な景観形成は、従来から一部の都市計画的な手法でも行われてきた。例えば、風致地区や地区計画の一部、美観地区による質の高い又は緑豊かな街並みの維持増進、伝統的建造物群保存地区、歴史的風土特別保存地区など歴史的景観を有している地域の維持保全、更には、都市緑地保全法（現在の都市緑地法）などによる都市内の緑環境を維持保全するような地区が存在した。しかし、これらはいずれも特別な必要性又は特別の目的のために設定されているものであり、景観地区のように景観の維持又は増進さらに形成を主たる目的とするものではない。しかし、現状では景観地区の指定は美観地区が移行した例など指定はわずかであり、また、期間経過も少なく、わが国で景観に関する規制による街並み、緑等の形成の効果に関する意識などを探ることは難しい。一方、風致地区はその指定により形態意匠の規制が働き、景観形成に関連する。また、地区計画も、街並み形成の規制の働く地区として、景観形成に関連する。これに加

えて、風致地区や地区計画は全国的に広範囲に採用されている一般的な地区である。このような地区において、良好な景観や街並みのための規制の意義効果を明らかにするための対象として、一般の用途地域よりは厳しい上乗せの規制がなされることにより行われてきた街並みの形成効果について、主として土地所有者の環境形成の状況、規制に対する意識などを探り、これらの規制の受容性などを併せて明らかにしたものである。

平成15年度末（平成16年3月31日）では、風致地区は約169千ヘクタール、地区計画地区は約109千ヘクタールとなっており、都市計画区域が約9949千ヘクタール、用途地域が約1835千ヘクタールあることから<sup>1</sup>、風致地区は都市計画区域の約1.7%、地区計画地区は用途地域の約5.9%と相当広範囲に指定され、一般的な地区である。また、東京都でも風致地区は3,570ヘクタールの指定実績がある。このため、この二つの都市計画の景観等の形成について取り上げることにした。

これらの良好な景観形成が長期にわたってなされてきた土地の区域について、長期にわたる良好な景観の形成が大きなメリットになること、次世代に引き継ぐ良好な景観の形成を通じた地域の適正な土地利用とこれを反映した土地等が長期的には適正な価格の維持形成に資することを明らかにすることを目的とするものである。

- ①長期にわたる良好な景観形成が、地区にとって大きなメリットになることを調査・分析する。
- ②長期にわたる良好な景観形成が、地域の適正な土地利用とこれを反映した土地の長期的価値の維持形成に資することを明らかにする。

<sup>1</sup> 都市計画年報による。

## (2) 調査の項目

これらの地区について、その指定による法的な規制が、地区内外の土地所有者等にとってどのような効果があったか、どのような評価をしているかを明らかにするため、次の項目についてアンケートにより明らかにした。

①当該地区の景観、街並み等についての評価
②その環境の維持・形成に対する意欲
③その土地の資産価値に対する現状及び環境悪化の場合の影響の評価
④風致地区又は地区計画の指定の有無の認知度
⑤風致地区又は地区計画の指定による街並みや景観に対する影響の評価
⑥これらの指定によるプラス面及びマイナス面
⑦規制に対する総合評価

## (3) 調査対象地域

これらのことを明らかにするため、①風致地区については、風致地区とこれに交通接近性その他の条件が類似する近接の非風致地区を比較対照にすることとし、風致地区の中で二地区を選定し、これに対する風致地区の指定のない近接の各二地区を選定した。②地区計画地区は、交通接近条件その他の条件が類似する近接する二つの地区計画地区で、指定されてからの年数の異なる地区を各一地区を選定した。

これらの地区ごとに土地所有者等（土地所有者及び借地権を有する者）を対象にしてアンケート調査を実施した。それぞれの地区の概要は次の通りである。

### ①風致地区および近接する非風致地区

○東京都内にある風致地区とこれに近接する風致地区の指定のない地区を選定とする。また、風致地区と非風致地区での景観に関する意識や評価の違いを見るため、長期にわたり良好なまちなみと景観が維持されている風致地区（町丁目単位あるいは自治会・まちづくり協議会等の住区単位）と、その地区に近接している非風致地区（土地建物に対する規制が比較的緩く住環境は劣る）を1セットとして、2セット計4地区を選定した。

なお、風致地区と非風致地区はともに、一定のサンプルを得ることができる地域的な広がりを持ち、ベースとなる用途地域が同じものを選ぶ。また、地価の評価、土地利用に対する規制について評価などを質問するため、土地の価格や利用規制について直

接意識を聞くことが比較的難しい集合住宅や賃貸住宅が多い地区等は避け、戸建住宅等が中心となる地区とした（特に風致地区近接地区）。

### ②地区計画地区

○東京都内にある地区計画地区2か所（指定後16年、12年）を選定した。

地区計画の指定期間の長さの違いによる景観に関する意識や評価の違いを分析するため、風致地区外の地区計画地区において、指定年度の比較的古い地区（指定後16年前後経過、以下「16年地区計画地区」又は「16年地区」という）と新しいもの（指定後12年前後経過、以下「12年地区計画地区」又は「12年地区」という。）を各1地区ずつ、計2地区選定する。

地区の選定に際しては、風致地区の場合と同様、一定のサンプルを確保するためまとまった世帯数以上が確保できるまとまった地区を選択する。また、風致地区と同じく、集合住宅や賃貸住宅が多い地区等は避けた。

## (4) 調査方法等

### ①配布回収方法

調査対象地区内の全戸に対して封筒にアンケート用紙を入れたものを配布し、郵送回収とした。郵送回収のあった者のうちノベルティを希望する者に対して郵送した。

### ②調査時期

2004年12月

### ③回収状況

地域の街並みや景観に対する関心が高いためと思われるが、この種のアンケート調査としては、高い回収率が得られたと思われる。

	配布数	回収数	回収率
風致地区	1021	469	45.9%
非風致地区	1362	521	38.3%
16年地区計画地区	409	155	37.9%
12年地区計画地区	492	188	38.2%
合計	3284	1333	40.6%

## (5) 各地区の特徴

### ①地区の地域特性

風致地区	地区指定後70年程度経過。敷地の規模が比較的大きく(専用住宅面積の平均277㎡)、住宅地内の緑の量が多い。そのため、建物があまり目立たない。
非風致地区	風致地区と比べて、比較的敷地規模が小さいため(専用住宅面積の平均197㎡)、庭の面積が狭く緑の量が少ない。未開発の農地が残されている区画もある。
16年地区計画地区	昔からの農家風の建物と、新築の住宅が混在している。12年地区計画地区に比べて敷地面積が大きな宅地が多い。未開発の農地が残されている区画もある。
12年地区計画地区	16年地区計画地区に比べて、敷地規模は小さく、建て込んで印象がある。古い建物と新しい建物が混在している。

### ②地区における都市計画の規制概要

風致地区は、建ぺい率や建物と境界線との距離、建物の意匠形態、色彩などに一定の規制があり、かつ、宅地

の造成その他の土地の形質の変更(緑被率を含む)、木竹の伐採、水面の埋め立て、工作物の建設等、屋外の廃棄物などの堆積などについても制限がある。

	用途地域	建ぺい率 容積率	最低敷地面積(㎡)	高さ	壁面線位置	その他の制限
風致地区 (東京都風致地区 条例による第二種風致地区)	第一種 低層 住居 専用 地域	40・100 (建ぺい率40%以下は風致地区)	80㎡ (用途規制)	10m (用途規制) ※風致地区規制は15m	道路側2m 他の部分 1.5m (風致地区制限)	①宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更②木竹の伐採③土石の類の採取④水面の埋立て又は干拓⑤工作物の新築、改築、増築又は移転⑥建築物等の色彩の変更⑦屋外における土石、廃棄物の堆積
非風致地区		50・100 (用途規制)	110㎡ (地区協定制)	10m (用途規制)	—	—
16年地区計画				道路境界から1m	—	
12年地区計画				道路中心線から5.5m	—	

## 2. アンケート回答者の属性

回答者の属性をまとめると、次のとおりである。

### ①全体的な傾向(地区に関わらない共通の傾向)

- ・ 男女比は6:4で男が多い。
- ・ 世帯主は約7割である。
- ・ 居住形態は一戸建て82%(うち敷地・建物所有74%)、マンション15%。

### ②地区別の傾向

- ・ 一戸建て土地所有者等の敷地面積は、風致地区は50

坪以上が94%と大きく、近接の非風致地区は同48%、逆に16年地区計画地区は50坪以下が85%、12年地区計画地区は同88%と狭い敷地が多くなっており、客観データの結果を裏付けている。

また、居住年数は、風致地区及び非風致地区は比較的長く、地区計画地区は比較的短い。特に、16年地区計画は、居住年数も短いいわゆる「新住民」が多い傾向が読み取れる。

これらの結果からは、風致地区は、地域の空間的なゆとりや成熟度は高いと仮定される。

		風致地区	非風致地区	16年地区計画	12年地区計画
性別		約6割で差はない			
世帯主		約7割で差はない			
敷地規模(戸建ての敷地規模)		50坪以上94% (50坪以上69% 100坪以上25%)	50坪以上48% (25～50坪41%)	50坪以下85% (～50坪59% ～25坪26%)	50坪以下88% (～50坪53% ～25坪35%)
居住年数		70年以上1割弱 30年を超える35% ～10年34%	30年を超える33% ～10年33%	30年を超える20% 10年以下45%と多い	30年を超える29% 20～30年28%と多い
データ 都市計画 基礎調査	専用住宅 平均宅地面積	277㎡	197㎡	160㎡	130㎡
	建ぺい率	38.5%	46.7%	49.6%	53.5%
	容積率	88%	113.3%	116.2%	123.5%
	平均階数	2.05	2.34	2.30	2.30

### 3. 風致地区内及び近接地区内の土地所有者等の意識

#### (1) 居住環境に対する評価——風致地区は居住環境に対する評価が内外ともに高い

土地所有者等に居住する地域の都市環境についての次の5つの点の評価を風致地区及び近接の非風致地区について相互に比較して聞いたところ、風致地区については、当該風致地区の土地所有者等はその居住環境の現状に対する評価が極めて高く、また、これと近接する非風致地区の土地所有者等からもかなり評価されていることが明らかになった(図1参照)。

項目
1. 庭の緑の多さ
2. 敷地の広い住宅の多さ
3. 高い建物の少なさ
4. 周囲に調和した建物の多さ
5. 街並み・景観のよさ

#### ①緑の量について

緑の量を近接の地区と比較した場合、風致地区では、近接の非風致地区と比較して、庭の緑が多い(「大変多い」又は「良い」+「多い」又は「良い」。以下同じ。)とする者は79%に上っており、風致地区はかなり評価されている。これに対して、非風致地区は近接の風致地区と比較して、庭の緑が多いとする者は25%と逆に少なく、庭の緑が少ないとする者は52%と過半を占め、風致地区の

緑の多さは非風致地区でも評価されているといえる。

#### ②敷地の広い住宅の多さ

敷地の広さを近接の地区と比較した場合、風致地区で多いと答えた人は69%を占め、風致地区はかなり評価されている。非風致地区では多いとする者は19%、少ないとする者は55%と過半を占めており、風致地区の敷地のゆとりは非風致地区からも評価されているといえる。

#### ③高い建物の少なさ

空の視界や日照をさえぎる高い建物の少なさを近接の地区と比較した場合、風致地区では、少ないとする者は71%を占め、風致地区はかなり評価されている。非風致地区では少ないとする者が29%と少なく、逆に多いとする者が28%となっており、高い建物の少なさについても、非風致地区から風致地区の評価は拮抗していると言える。

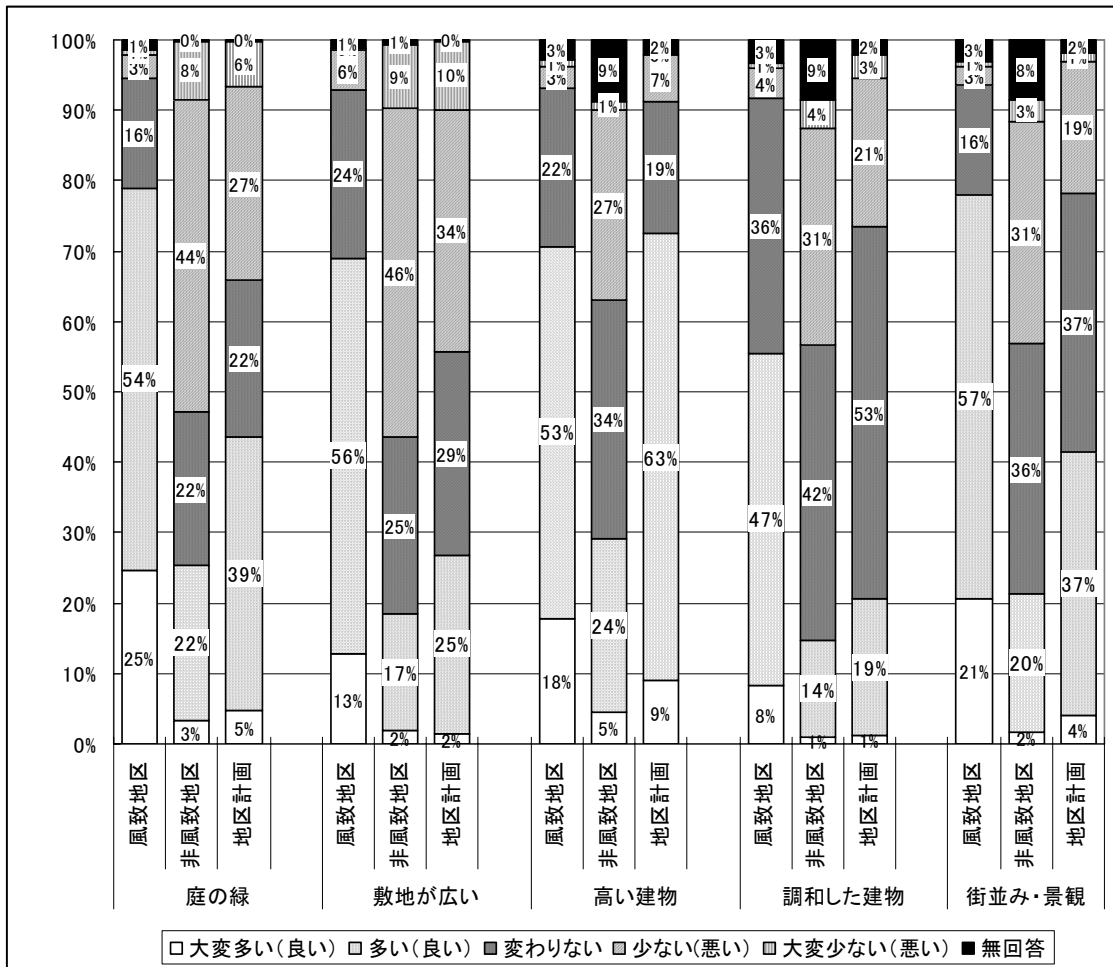
#### ④周辺の環境と調和した建物の多さ

周辺の環境と調和した建物を近接の地区と比較した場合、風致地区では、多いと答えた者は55%になっており、風致地区ではかなり評価されている。非風致地区では15%、逆に少ないとする者は35%となっており、非風致地区からもある程度評価されているといえる。

#### ⑤街並みや景観の良さ

街並みや景観の良さを近接の地区と比較した場合、風致地区では、良いとする者が78%に達しており、風致地

図1 街並み・景観への評価（問1～5）



区はかなり評価されている。非風致地区では22%、逆に悪いとする者34%となっており、非風致地区から風致地区はある程度評価されている。

⑥高い評価の風致地区の街並みや景観

以上の通り、程度の差はあるにしても、風致地区の街並みや景観等は当該風致地区の土地所有者からは高い割合で評価され、また、近接の非風致地区の土地所有者等からも相当程度は評価されているといえる。後述のように、近接の非風致地区の土地所有者等にも自己の地区環境の育成等の気持ちが強いこと、すなわち地区に対する愛着心や誇りが強いことを考えると、このような地区外の人たちの評価もかなり風致地区を評価していると考えられる。

このような中で、特に風致地区の評価の高い項目としては、「庭の緑が多い」が一番であり（79%）、風致地区がもともと緑を中心とした景勝地の維持・保全を図るも

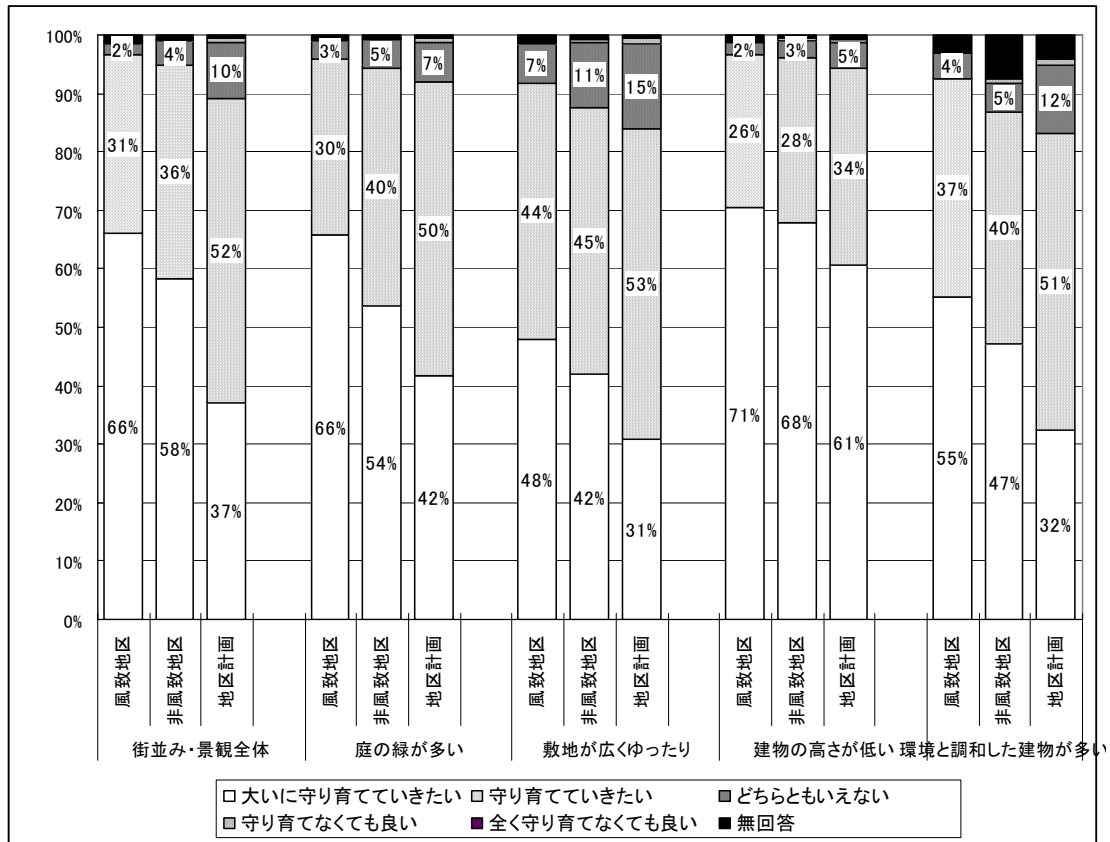
のであり、その趣旨が生かされた結果となっている。次いで、「街並み景観が良い」が二番目であり（78%）、街並みの環境全体が評価されているといえる。

（2）地域の環境の保護・育成に対する意向-----  
 一特に風致地区で強い

このような高い評価を受けている居住環境の保護・育成の意向についてみると、いずれも育成の意向が強いが、風致地区は、特に「大いに守り育てていきたい」とする意向が極めて強く、また、他の地区とも比較しても歴然とした差がある。

- ・ 良い街並みや景観の育成意向は極めて高い。本調査の対象として、風致地区及び非風致地区とも比較的環境が優れた住宅地が選定された結果もあるが、いずれも「大いに守り育てていきたい」又は「育てていきたい」とするものの合計が、街並み・景観についてそれ

図2 街並み・景観の育成意向（問6）



それぞれ97%及び94%であり、ほとんどの者が育成意向を持っていることが分かる。

- 育成意向については、「大いに育てたい」及び「育てたい」の合計で見ると、風致地区と非風致地区との間には大きな差がない。ただし、「大いに育てたい」という、より強い意向を持っている者についてみると、いずれの項目も数ポイントから10数ポイント風致地区が非風致地区を上回っており、風致地区の方がいずれの項目についても、より育成意向が強い。
- いずれの地区も、「低い建物の環境」を「大いに育てたい」という割合が一番高く、次いで、「街並み・景観」であり、さらに「庭の緑」、「形・色彩の調和」、「広い敷地」と続く。いずれの地区も、この順番は変わらない。このことから、日照や眺望など高さ環境の維持確保が育成意向において重視される傾向が分かる。

### (3) 周辺の土地の開発による財産的な価値への影響

#### 良好な街並み・景観による資産価値への影響を高く評価

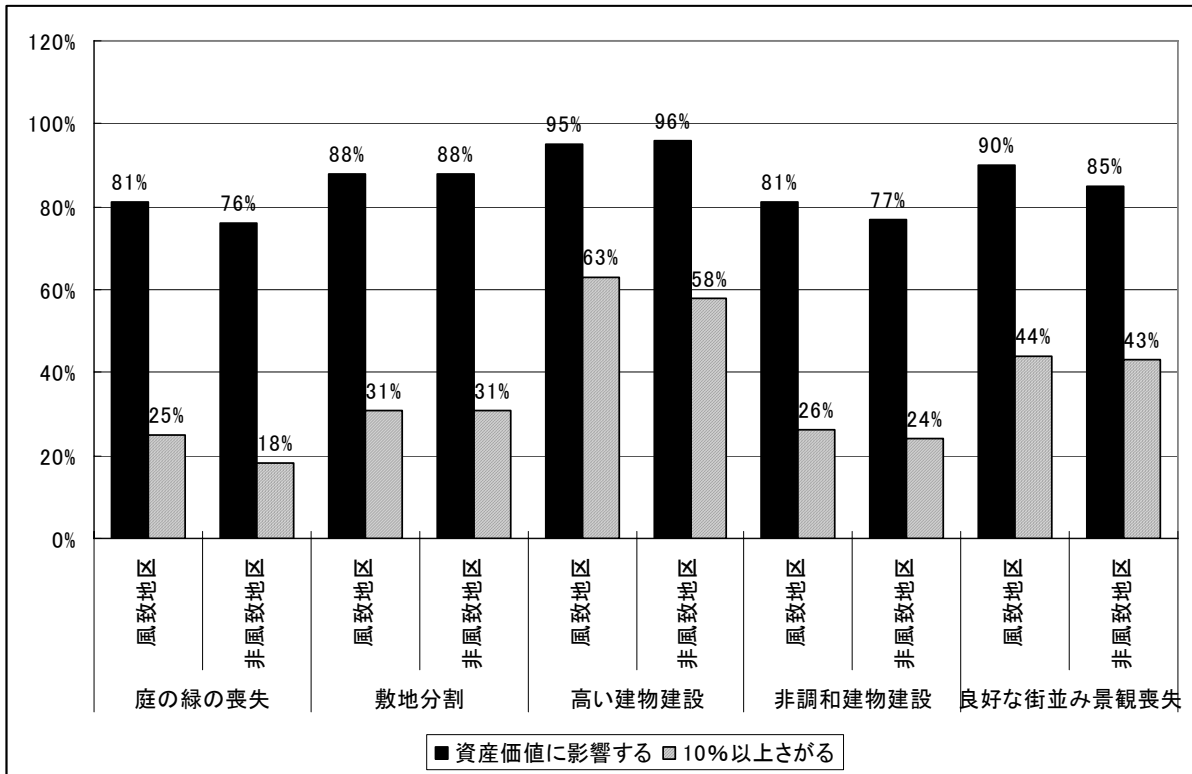
このように高い評価を得ている風致地区の環境であるが、周辺の土地が開発された場合に、自己の土地の財産

的な価値がどの程度影響を受けるかについては、次の①から⑤の点のすべての項目で街並み・景観による資産価値へのマイナスの影響が大きいとみている。

項目としては、①隣接地の庭の緑の多い環境の喪失、②隣接地での敷地細分化によるゆったりとした住環境の喪失、③隣接地での高さの高い建物による視界や日照の障害、④隣接地での派手な建物の建設による環境と調和した建物環境の喪失、⑤総合的な良い街並みや景観の喪失の5つの点についての資産価値への影響の意識である。

- 風致地区や地区計画などによる個人所有地や建物に対する制限は、鑑定評価などでは、一般的には、個別の不動産のみの価値を最大限に引き出す行動を通じて資産評価に対してマイナスに作用する。しかしながら、本調査の結果では、風致地区のような制限が存在することによる街並み・景観の形成効果に対する評価が非常に高く、規制を強化することにより、「個人の所有する不動産の利用に規制がかかることによる不利益」よりも、「街並み・景観が形成されることにより地域全体の価値が上昇すること」を評価しているものと考えられる。つまり、個別不動産の価値を最大にしていく

図3 資産価値への影響の認識（風致地区）



も不動産全体のまとまりとしてみた場合には必ずしも価値が最大になるとは認識されていないといえる（いわゆる合成の誤謬）。

- 実際に、街並み・景観形成に関する項目別に、街並みや景観が失われた場合の資産価値への影響については、風致地区、非風致地区ともに大多数の土地所有者等が「影響がある」と回答しており（図3）、街並み・景観が、資産価値形成上の重要なファクターであることを強く認識していることが窺われる。
- 風致地区・非風致地区に関係なく、すべての項目で4分の3以上の高い割合の者が資産価値に影響している。また、その下落割合が10%以上とする者が多く、特に街並み・景観全体に影響がある場合は4割近くにもなっている。
- 最も影響を受けるとする割合が高い項目は、「高い建物が隣接地で建てられた場合」であり、風致地区及び非風致地区とも95%以上が「価格に影響を受ける」としている。しかも、「10%以上資産価値が下落する」と答えた者の割合は、風致地区においては63%、非風致地区においては58%である。高い建物が建った場合の影響が一番あるとしている。
- 良好な街並み・景観全体の資産価値については、これが喪失すると、風致地区で9割、非風致地区で8割5分が「影響を受ける」としており、かつ、「資産価値が10%以上下落する」と答えた者の割合も40%を超えている。良好な街並み・景観が個々の土地の資産価値を支えていると評価されているものと考えられる。
- 資産価値の下落を金額で表示すると、風致地区では平均値で坪当たり28万円、非風致地区では平均値で坪当たり24万円となっている。良好な街並み・景観が資産価値を支えているとする意識が存在することがわかる。価格帯別では、10万円から20万円が一番多く、次いで、40万円から50万円が多い。
- 以上から、資産価値に対する影響に関する意識は、風致地区及び非風致地区のいずれにおいても共通しており、全体的に良好な街並み・景観が資産価値に大きく影響するとする認識が一般的であることを示している。

**(4) 地域の都市環境の維持・保全に果たした役割の評価**  
**風致地区の都市環境に与えた影響は極めて高く評価**

次に、風致地区の規制がかかっているが、そのことを知っているか、その規制の強さなどについての意識を調査し、さらにこの規制が地域の環境の維持、保全にとって果たした役割を聞いた結果、風致地区では制限に対する評価はきわめて高いこと及びプラス面が多く、マイナス面は少ないことが明らかにされた。

- 風致地区居住者の回答では、風致地区による制限があったことが、街並み・景観の形成・維持に「(大変)良い影響を与えた」とする回答が約90%に上る(図4)。風致地区による街並み・景観形成効果に対する評価は極めて高い。

図4 風致地区の制限が街並み景観の形成・維持に与えた影響(風致地区問9)

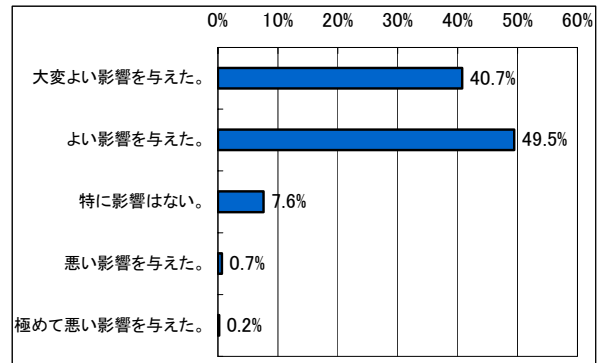
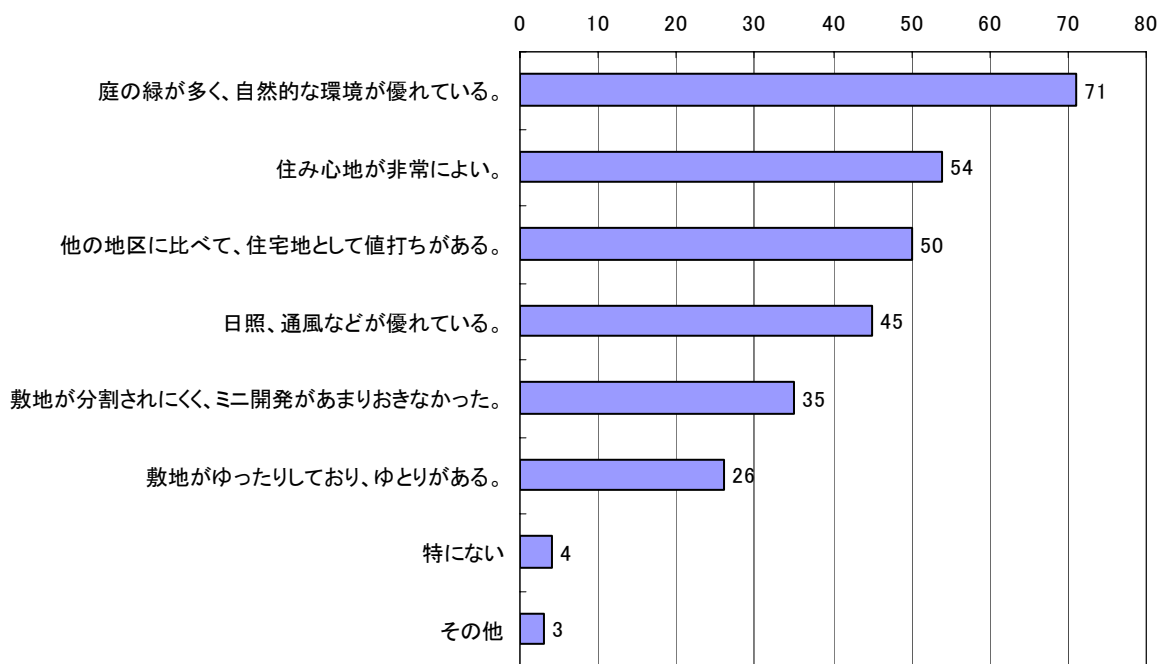


図5 風致地区に指定されていたため良かった点(問10)



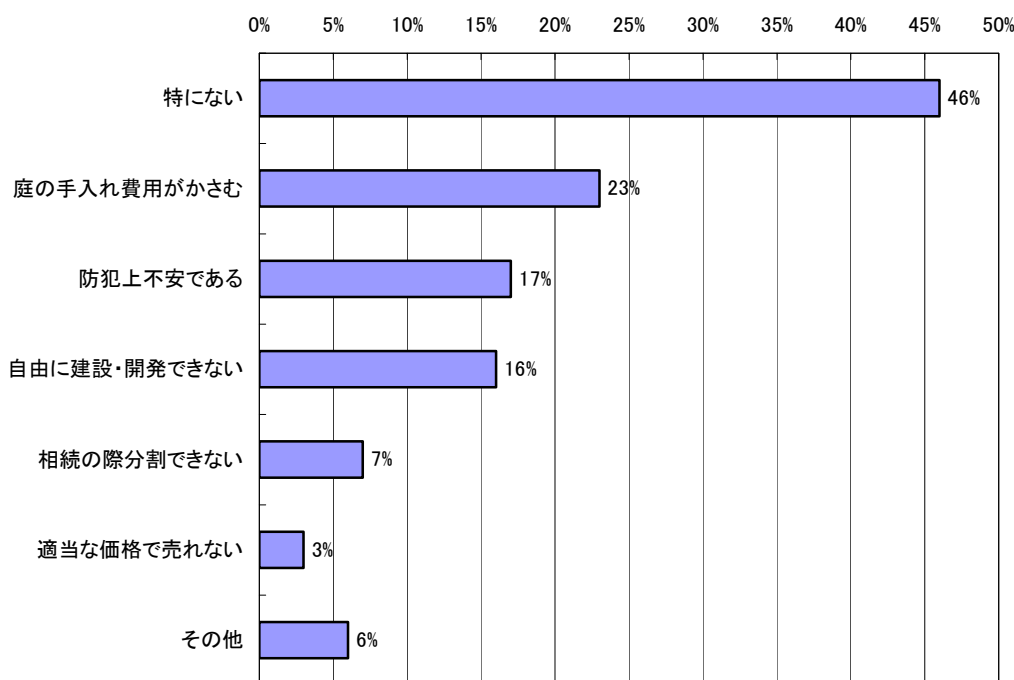
- 風致地区の良かった点、困った点についての結果を検証すると、風致地区の良かった点としては、7割以上は「庭の緑や自然的な環境」を評価し、風致地区の本来の目的を見ている。また、「住み心地」や「住宅地としての値打ち」を評価している人も多い(図5)。
- また、風致地区居住者への、風致地区に指定されているため「困った点」に対する回答は、「特にない」がトップで46%であり(図6)、半数近くが風致地区の規制によるマイナス点を意識していない。このことからみても、風致地区による制限に対する受容

性は極めて高い。一方、日常面での管理費用やセキュリティのマイナス面を指摘している者も多いが、これは潤いある環境の享受の一つの代償であると考えられる。

- 風致地区の良かった点、困った点についての結果を総合的にみると、風致地区の良かった点としては、7割以上は「庭の緑や自然的な環境」を評価し、風致地区の本来の目的を見ている。また、「住み心地」や「住宅地としての値打ち」を評価している人も多く、逆に直接のマイナス面はあまり意識していない。



図6 風致地区に指定されているために困った点（風致地区 問11）



**（5）風致地区の規制内容の受容性———現状の制限は9割以上が受容**

規制によるマイナス面の具体的項目及びプラス面の具体的な項目をきき、総合的にこの規制の評価と今後規制の強化の必要性の有無をきいている。結果、規制の強化又は維持を求める者が9割以上であり、緩和はわずかに過ぎない。

この傾向は、風致地区が一番高く、続いて近接の非風致地区、そして16年地区計画地区、12年地区計画地区の順におおむねなっている。

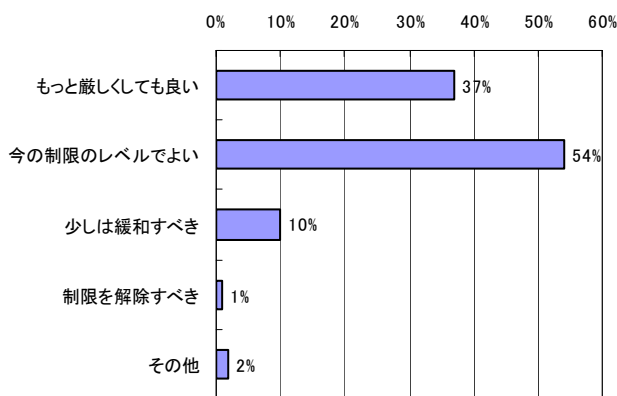
近接の非風致地区も高いのは、当該地区もかなり良好な環境を有しているが、やはり近接の風致地区を見てきた結果を評価している点もあると理解され、非風致地区の人も、風致地区の規制の結果を評価しているものと思われる。また、16年地区の方が12年地区よりも高いのは、その経過年数による地区の規制の効果とこれに対する理解の浸透、良質な地区環境の成熟化などが考えられる。

①風致地区

- 風致地区において、「制限の強化を望む」者の割合は37%、また、「今のレベルでよい」者の54%を合わせると91%にのぼり、現行以上の風致地区の制限を認めている者の割合が9割以上になる。すなわち、少なくとも、現状で受けている制限の強さは地区内の土地

所有者等に是認されているといえる。緩和又は指定の解除を望む者の割合は1割に過ぎない（図7）。

図7 風致地区の制限についてどのような考えをお持ちですか（風致地区問12-1）



- 規制強化を望む項目としては、「高さの制限」が一番望まれている（72%）。また、「建ぺい率の制限」（61%）、「樹木等の伐採の制限」（61%）も高い割合で望まれている。ここでも、高さの制限が重要視されている。

表 厳しくすべき制限の内容 (MA) 単位%

1. 建物の高さの制限	72
2. 建物の建てられる面積 (建ぺい率) の制限 (ミニ開発が難しくなる)	61
3. 樹木等の伐採の制限	61
4. 建物の回りを空ける (敷地の境界線から一定以上離すこと) 制限	51
5. 建物の外観やデザイン、色彩の制限	45
6. その他	14
回答者計	100.0

・「制限が厳しいので緩和すべき」とする者が、「制限緩和すべき」と考える項目としては、「建ぺい率の制限」が6割を越えており、「高さの制限」、「敷地境界線からの後退」がそれぞれ4割弱である。

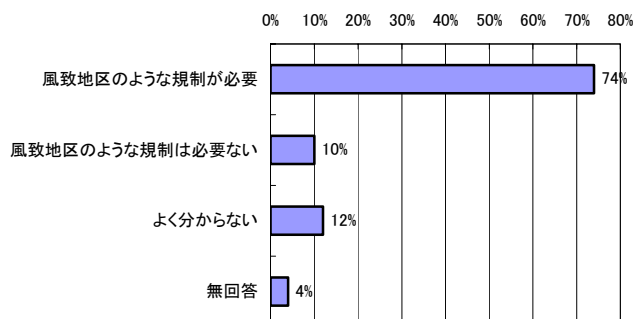
表 緩和すべき制限の内容 (MA) 単位%

1. 建物の建てられる面積 (建ぺい率) の制限 (ミニ開発が難しくなる)	64
2. 建物の高さの制限	39
3. 建物の回りを空ける (敷地の境界線から一定以上離すこと) 制限	36
4. 樹木等の伐採の制限	9
5. 建物の外観やデザイン、色彩の制限	2
6. その他	5
回答者計	100.0

②非風致地区———近接の非風致地区において制限の強化を望む人が非常に多い

・ 風致地区に近接する非風致地区の土地所有者等は、良好な街並み・景観を維持する風致地区に近接しているため、その制限については、7割以上が必要性を認めている。風致地区に指定されていない地区での風致地区のような制限の必要性に対する評価がきわめて高く、規制強化を多くの人が望んでいることが分かる。これは、当該地区がもともと良好な都市環境を維持してきたこともあるが、さらに、隣の風致地区の状況を見ていることも一因であると思われる。結論として、風致地区の制限は自他共に評価されていることがわかる。

図8 今後、良好な街並み・景観を守るために「風致地区」のような制限の必要性 (非風致地区)



また、その規制すべき項目としては、「建物の高さ制限」が圧倒的に多く、約8割であり、これは風致地区で規制を強化すべき項目として同じ「建物の高さ制限」が一番に挙げられていたことと符合する。高さ (日照、眺望等) に対するこだわりはきわめて強いことがわかる。次いで、「建ぺい率」(69%)、「敷地境界線からの後退」(57%)となっている。

表 規制すべき項目 (MA) 単位%

1. 建物の高さの制限	80
2. 建物の建てられる面積 (建ぺい率) の制限 (ミニ開発が難しくなる)	69
3. 建物の回りを空ける (敷地の境界線から一定以上離すこと) 制限	57
4. 建物の外観やデザイン、色彩の制限	46
5. 樹木等の伐採の制限	44
6. その他	8
回答者計	100.0

以上から、良好な街並みや景観の要素として、土地所有者等からは、高さの制限が強く意識され、次いでミニ開発抑止などの建物を建てられる面積や範囲についての規制が重要視されていることが分かる。

(次回は、このアンケートの地区計画にかかる部分及びクロス分析と結果に対するコメント、さらにこの調査研究結果から景観にかかる土地利用規制のあり方に関する提案等について述べる。)