

【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 その三 ～「地区計画」の結果を中心に～

大澤 昭彦

本稿は、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関する結果報告の第3回目である。前々号において風致地区制度の沿革とその意義を整理し、前号ではアンケート調査のうち、風致地区に関する結果について述べた。最終回のその三では、地区計画における結果の概要とともに、アンケート調査全体のまとめを述べる。

1. 調査概要（詳細は前号参照）

（1）調査の目的

本調査は、良好な景観形成のための手法である風致地区や地区計画に基づく制限が、地域の適正な土地利用をもたらし、長期的には適正な価格の維持形成に資することを、住民へのアンケート調査により明らかにすることを目的とするものである。

（2）調査の項目

調査項目としては、以下に示すように、現況の街並みや景観に対する評価や今後の保護・育成意向、景観が悪化したときの地価への影響、制限に対する評価など計7項目を設定した。

質問項目

- ①当該地区の街並み・景観に対する評価
- ②街並み・景観の保全・育成に対する意欲
- ③周辺での開発により街並みや景観が悪化したときの、土地の資産価値への影響
- ④風致地区又は地区計画の認知度や指定されたことによるメリット・デメリット

- ⑤現状の風致地区又は地区計画の制限事項や制限の程度に対する評価及び今後の意向

（3）調査対象地区（地区計画のみ）

調査対象地区の選定にあたっては、地区計画の指定期間の長短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、指定年度の比較的古い地区計画（指定後16年経過、以下「16年地区」という）と新しいもの（指定後12年経過、以下「12年地区」）を各1地区ずつ、計2地区選定した。

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）各地区の特徴（風致地区については前号参照）

①地区の地域特性

■16年地区計画区域

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年地区計画区域

16年地区計画に比べて、敷地規模は小さく、建て込んでいる印象がある。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

両地区とも、ベースとなる用途地域は第一種住居専用地域であり、建ぺい率50%、容積率100%、高さ制限10mがかかっている。また、地区計画の内容として最低敷地面積110㎡が設定されているほか、壁面線のセットバックの制限がかかる。

表 対象地区における規制内容

	用途地域	建ぺい率	容積率	最低敷地面積(m ²)	高さ	壁面線位置
16年地区計画	第一種低層 住居専用地域	50%・ (用途規制)	100% (用途規制)	110m ² (地区協定 規制)	10m (用途規制)	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、16年地区は50坪以下が85%、12年地区は同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、居住年数は地区計画地区は比較的短い。特に、16年地区は、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。

表 回答者の属性

		16年地区計画	12年地区計画
性別		男女比6:4	
世帯主・世帯主以外		約7割が世帯主で差はない	
敷地規模 (戸建ての敷地規模)		50坪以下85% (25~50坪59% 25坪以下26%)	50坪以下88% (25~50坪53% 25坪以下35%)
居住年数		30年超20% 10年以下45%	30年超29% 20~30年28%
都市計画基礎調査データ	専用住宅 平均宅地面積	160m ²	130m ²
	建ぺい率	49.6%	53.5%
	容積率	116.2%	123.5%
	平均階数	2.30	2.30

3. 地区計画区域内の土地所有者等の意識

(1) 居住環境に対する評価——経過年数の大きい地区計画の方が評価が高い

回答者が居住する地域の都市環境について、隣接する周辺地区の環境との比較したときの評価を聞いた。評価は下表に示すとおり、「①庭の緑の多さ」「敷地の広い住宅の多さ」「③高い建物の少なさ」「④形・色彩が周辺環境と調和した建物の多さ」「⑤街並み・景観のよさ」の5つの視点から行った。

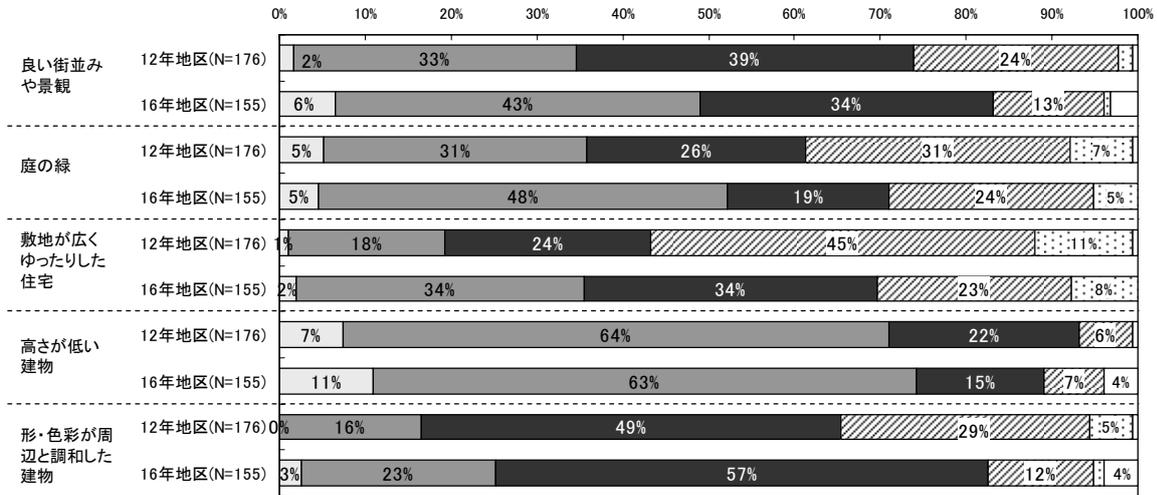
その結果、景観の現状については、「高さの高い建物が少ないこと」が最も高い評価を得ており、「大変少ない」と「少ない」の合計は16年地区で74%、12年地区で71%に及ぶ(図1参照)。次いで評価が高い項目は、「庭の緑の多さ」で「大変多い」と「多い」を併せて、16年地区53%、12年地区36%である。さらに「街並み・景観」が「大変良い」と「良い」の合計が16年地区49%、12年地区35%と続く。一方、「敷地の広さ」や「形・色彩が周辺と調和」については、マイナス評価の方が上回っている。

16年地区と12年地区を比較すると、全体的に16年地区の方が高く評価されており、経過年数が評価の差として現れているといえる。

(2) 地域の環境の保護・育成に対する意向

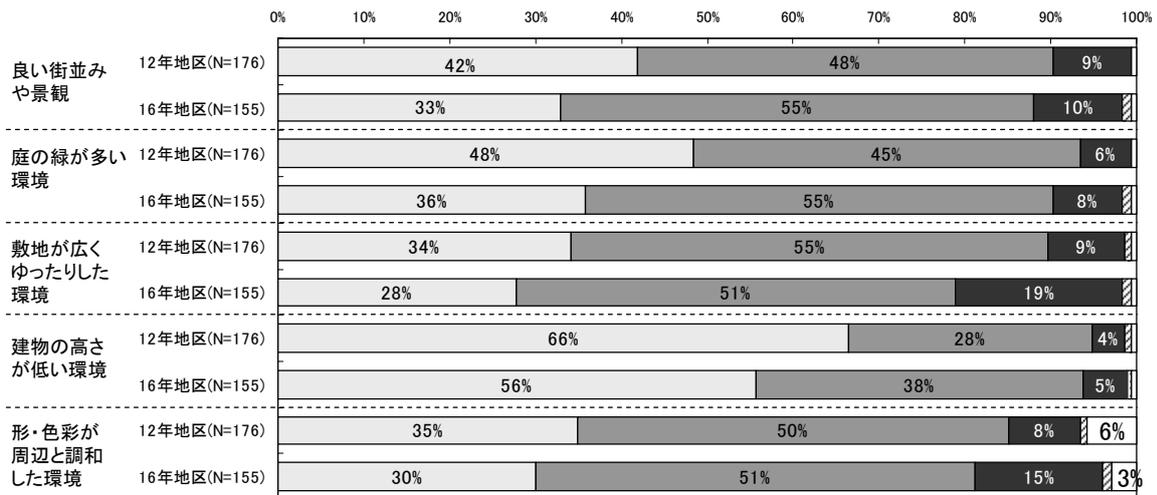
「大いに守り育てていきたい」と「守り育てていきたい」の合計を見ると、いずれの項目も80%以上の高い割合を示している(図2参照)。そこで、「大いに守り育てていきたい」との回答に絞って見てみると、「高さの高い建物が少ない環境」が最も高く、16年地区66%、12年地区56%に及ぶ。次いで、「庭の緑」が16年地区で48%、12年地区で36%、さらに「良い街並みや景観」、「形・色彩が周辺と調和」、「敷地の広さ」が30%台前後で続く。高い建物が少ない環境の保護・育成意向が突出して高く、これは(1)の現状評価で「高い建物が少ないこと」が高く評価されていたことと相関している。また、いずれの項目も、16年地区の方が12年地区よりも保護・育成の関心が高い傾向が見られる。

図1 街並み・景観への評価（問1～5）



□ 1. 大変多い(良い) ■ 2. 多い(良い) ■ 3. 変わりはない □ 4. 少ない(悪い) □ 5. 大変少ない(悪い) □ 無回答

図2 街並み・景観の育成意向（問6）



□ 1. 大いに守り育てていきたい ■ 2. 守り育てていきたい ■ 3. どちらともいえない
□ 4. 守り育てなくても良い □ 5. まったく守り育てなくても良い □ 無回答

(3) 周辺での開発による土地の資産価値への影響

①街並み・景観の喪失による資産価値への影響の有無

以下に示す①から⑤の街並みや景観が失われた場合に、自己の土地の財産価値が影響を受けるかどうかを聞いたところ、ばらつきはあるものの、すべての項目で資産価値へのマイナスの影響が大きいとみていることがわかった。

- 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隣接地での高層建物による視界や日照の阻害

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

項目別に見ると、「隣接地に高層建物が建ったとき」の資産価値への影響が最も高く、16年地区で91%、12年地区で87%に及ぶ。ついで、「総合的な街並み・景観の喪失」が80%、77%、さらに「敷地分割」70%、72%、「不調和な意匠や色彩の建物の建設」66%、58%、「庭の緑」58%、52%と続く。

②街並み・景観の喪失による資産価値への影響度合い

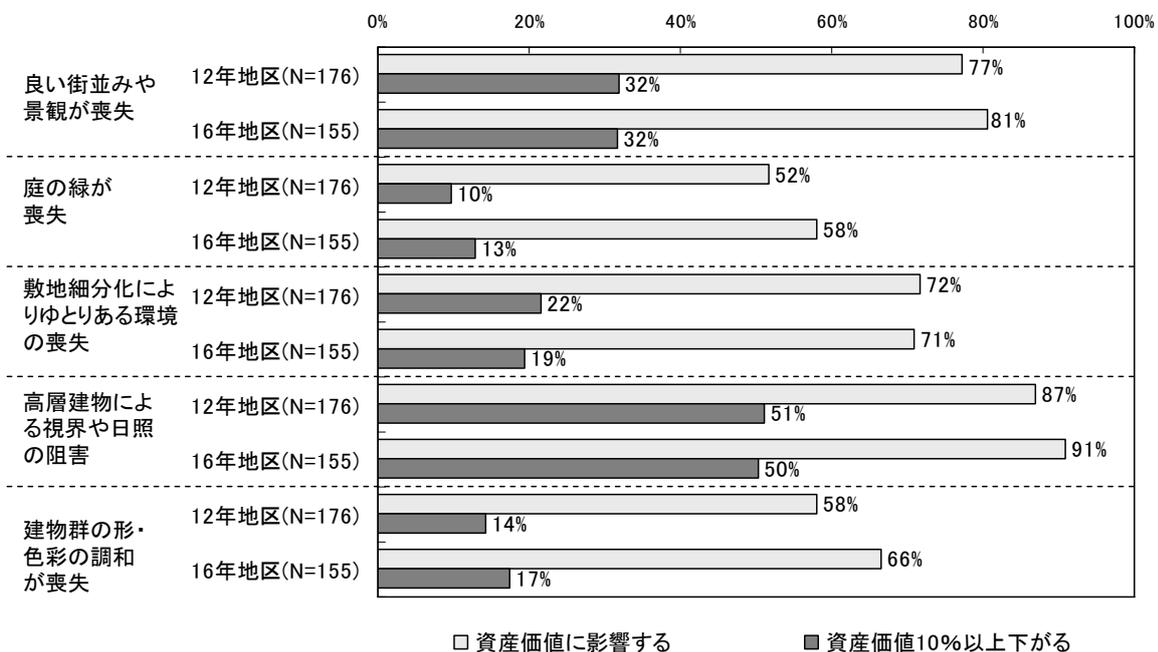
さらに、周辺における開発が資産価値に影響すると回答した人に、どの程度資産価値が下落するかを聞いたところ、「周辺に高い建物が建ったとき」の下落幅が最も大きく、10%以上下落するとの回答が16年地区、12年地区ともに約50%に及ぶ（図3参照）。次いで、「総合的な街並み・景観の喪失」が両地区ともに32%、その他の項目においても10%～20%程度の割合を示している。

また、「総合的な街並み・景観の喪失」時の資産価値の

下落額を見ると、坪当たりの平均で、16年地区が16万円（中央値9万円）、12年地区が13万円（中央値7万円）である。

以上の結果から、土地所有者等にとって、地区の街並み・景観は資産価値形成上の重要な要因であると考えており、とりわけ、高層建築物による景観の阻害が資産価値に大きくマイナスに作用すると認識していることが明らかとなった。

図3 資産価値への影響の認識（地区計画）



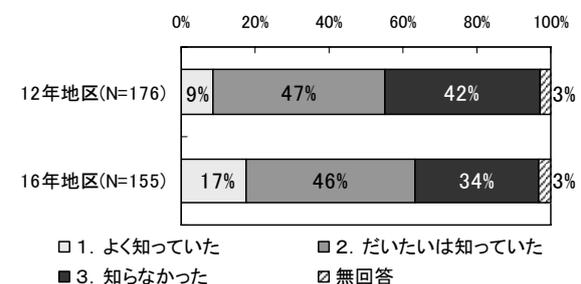
（4）地域の都市環境の維持・保全に果たした役割の評価——地区計画の指定は肯定的に評価されている

次に、地区計画に指定されていることを知っているか、またその規制が良好な景観形成に及ぼした影響などを聞いた結果、地区計画の認知度は6割程度であり、地区計画に対する評価は比較的高く、一方指定されたことによるマイナス面は少ないと考えていることが明らかになった。

①地区計画の認知度

地区計画の内容を「よく知っていた」と「だいたい知っていた」を併せた回答は6割前後（16年地区63%、12年地区56%）とある程度認知されていることがわかるが、「知らなかった」と回答した人が16年地区で34%、12年地区で42%にも及ぶ（図4参照）。また、12年地区より16年地区の認知度の方が高いことから、指定後の経過年数が認知度に影響していることがわかる。

図4 地区計画の認知度

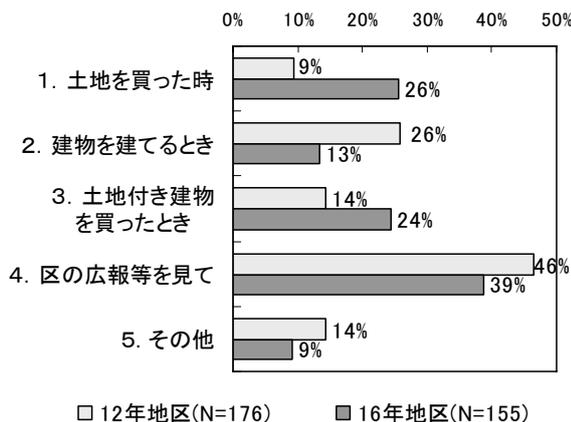


②地区計画の存在を認知した機会

地区計画について「よく知っていた」もしくは「だいたい知っていた」と回答した人に対して、どういう機会に知ったのかを尋ねたところ、「看板又は広報を見て」が両地区ともに最も多い（16年地区39%、12年地区46%）。また、16年地区では「土地を買ったとき」（26%）、「土地付建物を買ったとき」（24%）が多いのに対し、12年

地区では「建物を建てる時」(26%)の割合が高い(図5参照)。このことから、16年地区では土地(建売住宅)を購入して移住してきた人が多く、12年地区では既に所有している土地に建物を建てたケースが多いと推測される。

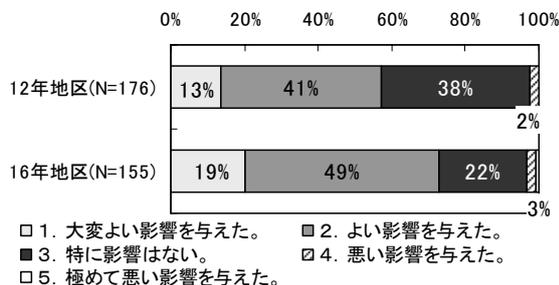
図5 地区計画の存在を認知した機会(複数回答)



③地区計画が地区内の街並みや景観に与えた影響

地区計画が街並みや景観に与えた影響について尋ねたところ、「良い影響を与えた」が最も多く、「大変良い影響を与えた」を併せた数字を見ると、16年地区で68%、12年地区54%にも及ぶ(図6参照)。一方、「極めて悪い影響を与えた」と「悪い影響を与えた」との回答はほとんどないことから、地区計画が肯定的に評価されていることがうかがえる。

図6 地区計画が街並みや景観に与えた影響



④地区計画に指定されて良かった点(図8参照)

地区計画が指定されているために良かった点としては、16年地区では、「住み心地が非常に良い」が44%で最も多く、次いで「庭の緑が多い」と「日照、通風が優れている」がともに37%で続く。一方、12年地区では「日照、通風が優れている」(30%)、「ミニ開発が起きない」(29%)が高い割合を示している。16年地区は総合的

な住み心地の良さを感じており、12年地区は良かった点は「特になし」との回答が23%と高いことから、16年地区ほど地区計画の利点を感じていないことがうかがえる。

⑤地区計画指定されて困った点(図9参照)

地区計画が指定されているために困った点を尋ねたところ、「特になし」が16年地区、12年地区ともに66%で最も多かった。困った点はあまり挙げられていないが、「制限が厳しくて、思うような住宅建設や開発ができない」と「敷地規模が大きく、建物が奥まっております、防犯上不安」がそれぞれ10%程度ずつ挙げられている。

(5) 地区計画の規制内容の受容性——現状の制限は8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尋ね、この規制の評価と今後規制の強化の必要性の有無を聞いている。結果、規制の強化又は維持を求める者が8割を占め、緩和はわずかに過ぎない。

①地区計画の制限の強さに対する認識

地区計画でかけられている制限の強さに対する認識を聞いたところ、「今の制限のレベルでよい」が両地区ともに約6割を占め、「もっと厳しい制限をかけてもよい」と併せると、約8割に及ぶ。逆に「制限を緩和すべき」と「解除すべき」との回答は16年地区で13%、12年地区で25%にとどまることから、現状の制限内容は概ね評価されているといえる(図7参照)。

16年地区と12年地区を比べると、「もっと厳しい制限をかけてよい」とする人が16年地区の方が、12年地区より10ポイント高く、逆に「緩和すべき」とする人が8ポイント少ない。これは、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。

図7 地区計画の制限の強さに対する認識(複数回答)

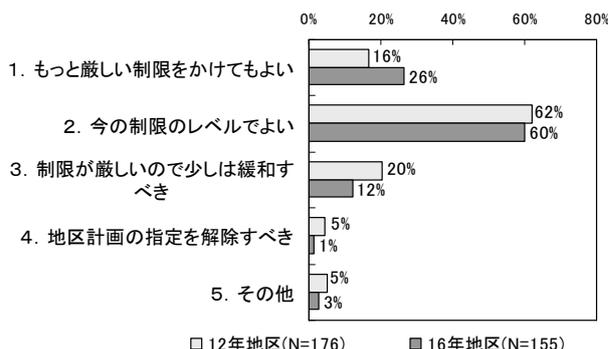


図8 地区計画に指定されていたため良かった点（複数回答）

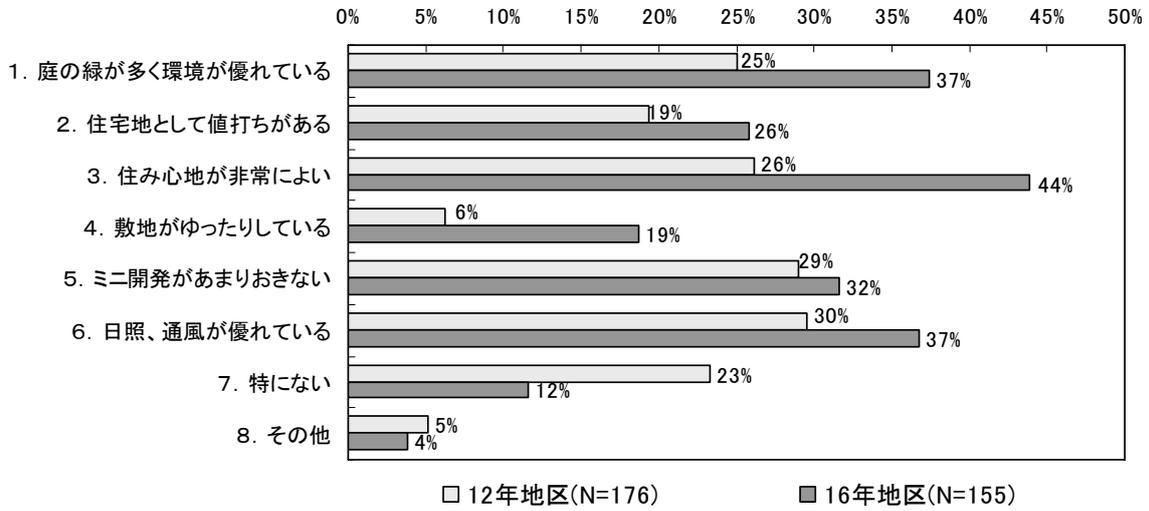
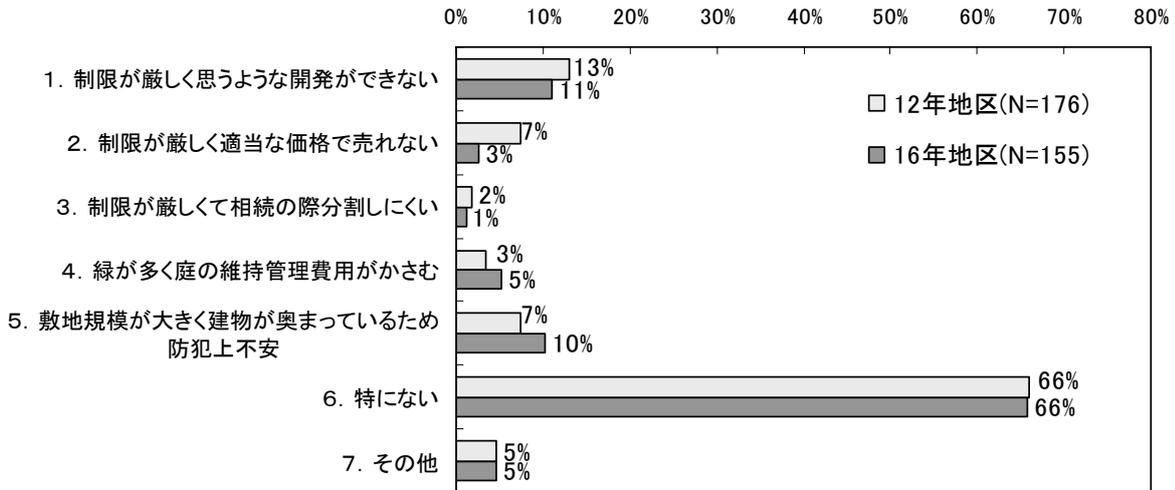


図9 地区計画に指定されているために困った点（複数回答）

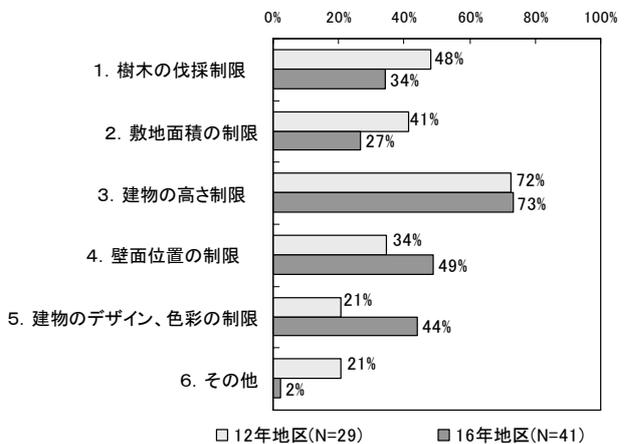


②制限の強化を望む項目

①で、もっと厳しい制限をかけてもよいと回答した人に対し、制限を強化すべきと思う項目を尋ねたところ、16年地区、12年地区ともに、「高さ制限」が約7割を占め、他の項目を大きく引き離していることから、高さにこだわる傾向が見られる（図10参照）。

「高さ制限」以外の項目を見ると、16年地区では「壁面位置の後退」（49%）、「建物の外観やデザイン、色彩の制限」（44%）など、建物がつくる街並みへの配慮に関する項目が多く挙げられ、一方12年地区では「樹木等の伐採の制限」「敷地面積の制限」などの回答が多い。

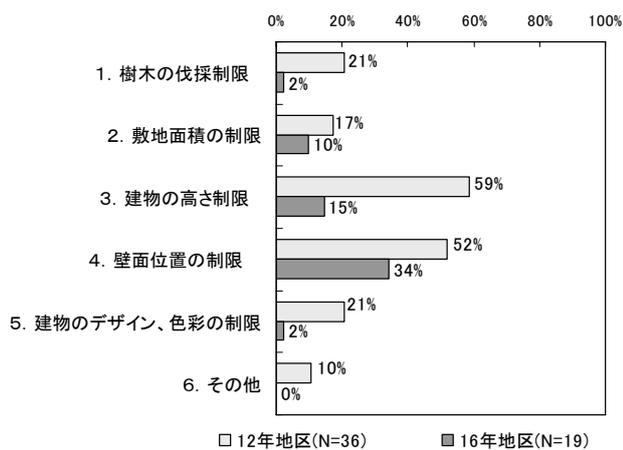
図10 地区計画の制限の強化を望む項目（複数回答）



③制限の緩和を望む項目

①で、現状の制限が厳しいので緩和すべきと回答した人に対し、制限を緩和してほしい項目を尋ねたところ、16年地区、12年地区ともに、「高さ制限」と「壁面位置の後退」など、建物のボリュームに直接的に影響を与える項目が多く挙げられた（図11参照）。

図11 地区計画の制限の緩和を望む項目（複数回答）



4. 本調査全体のまとめ

(1) 風致地区（詳細な結果は前号参照）

- ・ 風致地区は、非風致地区と比べると、現状の景観に対する評価が高く、また街並み景観の保護・育成意向も高い。特に、「高い建物が少ない」街並み景観を保全していきたいとの意向が強く現れている。
- ・ さらに、現在の良好な景観が失われることで資産価値が大きく減少すると認識しており、特に高層建築物が立地したときに大きく下落すると感じている。
- ・ 全体的に良い街並みや景観が失われたときの具体的な資産価値への影響額としては、坪当たり28万円減（中央値17万円）に及び、非風致地区の24万円減（中央値16万円）より若干大きいことから、風致地区における景観の価値に対する意識が高いことがうかがえる。
- ・ 風致地区に指定されていることは、大部分の人が知っており、認知度は全体の9割に及ぶ。
- ・ 風致地区の制限が与えた効果については、大多数が良い影響があったと評価している。具体的には、庭の緑が多く良好な環境が保たれ、住宅地としての値打ちがあることが特に評価されていた。
- ・ 現在の制限内容については、約9割が是認してお

り、うち約4割はより厳しい規制を望んでおり、特に「高さ制限」「樹木伐採制限」「建蔽率制限」の強化が望まれている。

- ・ 非風致地区においても、今後の意向としてもっと厳しい規制を望む人が約4分の3に及び、特に「高さ制限」「壁面位置の後退」を望む声が多い。

(2) 地区計画

- ・ 12年地区より16年地区の方が、現況の景観に対する評価や景観の保護・育成意向が高い。項目別に見ると、風致地区と同様に、「高い建物が少ない」街並み景観の保全意向が強く現れている。
- ・ さらに、現在の良好な景観が失われることで資産価値が大きく減少すると認識しており、特に高層建築物が立地したときに大きく下落すると感じている。
- ・ 全体的に良い街並みや景観が失われたときの具体的な資産価値への影響額としては、坪当たり16年地区が16万円（中央値9万円）、12年地区が13万円（中央値7万円）であり、資産価値への影響についても、16年地区の方が強い影響を受けることがわかった。
- ・ 地区計画に対する認知度は約6割強であり、16年地区の方が若干認知度は高い。一定程度認識されているが、知らない人も約4割いることは課題と言える。
- ・ 地区計画の制限が与えた効果としては、約3分の2が良い影響があったと評価している。具体的には、「住み心地の良さ」「日照・通風の良さ」「庭の緑の多さ」が評価されている。
- ・ 今後の意向としては、現状維持が多数であるが、もっと厳しい制限を望む人も約3割程度いる。規制強化してほしい項目としては、「高さ制限」「壁面位置の後退」「デザイン・色彩の規制」が多く挙げられた。

(3) 今後の課題

①風致地区等の制限による地価への影響の定量化

本調査では、土地所有者等の意識面から、風致地区等による制限が資産価値にプラスに作用することを明らかにしたが、今後地価への影響を定量的に示す必要があるだろう。既に、高・浅見（2000）、森田（2005）などに見られるように、敷地の細分化等の住環境要素の変化が地価に与える影響を検証している研究が見られる。ただ、風致地区や地区計画により最低敷地規模や建物高さなどが制限されることによる地価への影響を定量化した研究はあまりないことから、今後の検討

課題としたい。特に、本調査において重要な要素であると指摘された高さ制限が地価に与える影響を詳細に分析することが課題である。

②風致地区及び地区計画による規制と景観形成との因果関係の分析

風致地区や地区計画による制限は、土地所有者等に肯定的に評価されていることが明らかとなったわけであるが、現在の景観が規制の結果として形成されてきたのかどうかについては不明確な点もあるため、今後詳細な調査・分析が必要となる。

③風致地区周辺におけるバッファゾーンの設定

風致地区の外側であっても、高層建築物などが風致地区の景観（眺望景観など）に大きな影響を与え、建築紛争の原因になる可能性が高い。したがって、必要に応じて、風致地区の隣接区域にバッファゾーンを設定し、風致地区よりは緩やかではあるが一定程度の制限を設けることなどが考えられる。

- ・高暁路・浅見泰司（2000）「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」季刊住宅土地経済No. 38 2000年秋季号
- ・森田学（2005）「近隣住環境マネジメントの地価への効果」社団法人日本不動産学会平成17年度秋季全国大会学術講演会梗概集

[おおさわ あきひこ]
[土地総合研究所 研究員]