

高層建築物が景観価値に与える影響に関する研究
— 一定量の評価による眺望景観価値と地価の検証 —

2012 年 1 月

沼田 麻美子

高層建築物が景観価値に与える影響に関する研究
— 定量的評価による眺望景観価値と地価の検証 —

筑波大学大学院
生命環境科学研究科
持続環境学専攻
博士（環境学）学位論文

沼田 麻美子

序章 序論

1章 現在の再開発の状況と対象地区の位置づけ

2章 大規模開発の社会的背景と開発実態の検証

3章 景観紛争における現状と課題

4章 超高層住宅における眺望景観が開発者の価値評価に 及ぼす影響

5章 大規模開発が周辺地区の地価に与える影響

結章 結論

文献および発表リスト

高層建築物が景観価値に与える影響に関する研究 — 定量的評価による眺望景観価値と地価の検証 —

生命環境科学研究科 持続環境学専攻

沼田麻美子 (学籍番号：200730533)

論文概要

住宅地に突如として現れる大規模建築物を巡る訴訟が各地で頻発している。近年の建築基準法の大幅な規制緩和が、規模の大きな高層建築物を可能にし、周辺居住者の景観価値に大きな影響を与えているためと考えられる。しかし、景観価値は社会的にはいまだ的確に評価されているとは言い難く、その曖昧さが論争となっている。そこで、序章では、超高層マンション建設を伴った再開発事業に焦点をあて、そのような再開発事業によって引き起こされる景観価値の下落が周辺住宅地にどの程度起こっているのかを数量的に明らかにしようとした本論文の問題意識を整理している。

序章に続き 1 章では、再開発事業の仕組みをまず整理している。続いて、「開発地域周辺への影響の大小」と「開発地域周辺に良好な住宅地があるかどうか」の 2 軸で近年の再開発事業を分類した。そこで、開発地域周辺への影響が大きく、再開発の周辺に良好な閑静な戸建て住宅地がある場合とない場合を取り上げ比較検討するために、世田谷区玉川（二子玉川）と川崎市武蔵小杉を研究対象地域とした。なお両地域は交通立地の観点からも似ており、かつ駅前再開発事業で開発された地域であり、事業時期的にも比較的近接しているなど条件が類似している。これらの点で再開発事業が開発地周辺の景観価値へどのような影響を与えたか比較するのに適切な研究対象地であることを示した。

2 章では、バブル崩壊後建築基準法、都市計画法における集団規制に関する条項が緩和へ向かった社会的な流れをまず整理している。超高層マンション開発を含む再開発事業がその規制緩和をどのように最大限活用してきたのか、その経緯を示した。その結果、法規制の緩和とともに、大規模な再開発事業が行われるなかで、公開空地を確保するのと引き換えに、容積率や高さ制限の規制が緩和された。しかし、公開空地の面積は十分とはいえず、周辺地域との景観的配慮も必ずしも十分といえないなど、再開発事業によって景観問題が起こる原因について既存研究を踏まえて整理している。

3 章では、高層マンションが建つ再開発周辺地域に景観的な悪影響をもたらすことに対して景観訴訟が起こされた、国立、都立大跡地、二子玉川の 3 ケースについて

て、周辺地域住民の主張と事業者の主張、および訴訟での争点とそれに対する裁判所の判決内容を整理している。その結果、景観訴訟の課題は、景観価値が主観的評価であるという考え方であり、この考え方では、景観価値を法的に確立していくことはできない。そこで、周辺地域住民も事業者も同一基準で評価できる数量的評価指標を確立することが必要であり、本研究の4章、5章の調査研究の位置づけをしている。

そこで、4章では景観価値の妥当性の根拠となる景観評価の指標として再開発地区内の超高層マンションから眺望される物理的要素や眺望景観要素を眺望景観合成図として作図し、各要素と事業者が値付けするマンション販売価格との関係の分析した。分析方法としてはヘドニック価格モデルを推定し、景観価値について求めた。この結果、一般に超高層マンション事業者は、景観訴訟などでは、景観は主観的なものであり、特段価値のないものと主張してきたが、超高層マンション事業者自身が眺望景観といったものをどの程度の景観価値として評価しているかを明らかにすることができた。

また、5章では、超高層マンション開発が周辺住宅地の及ぼす影響を地価の変動から調査分析している。超高層マンションを伴う再開発では一般的にはその周辺地価を押し上げるといわれて来た。また景観訴訟の場合では、事業者は超高層マンションは周辺住宅地の地価には影響を及ぼさないと主張するのが一般的である。他方周辺住民は、地価を下げると主張してきた。そこで、超高層マンションの周辺に立地する良好な戸建て住宅地にとって、高層マンションが建つことによる損失はないか明らかにするため、再開発地区周辺地域の地価の変動を検証している。その結果、超高層マンションの開発は、明らかに周辺地価を押し上げる効果があるが、良好な戸建て住宅地においては、地価を押し上げる効果がないことが明らかになった。

景観に対する評価の具体的な指標がないために、景観訴訟において周辺地域住民の主張は無視されて来たが、本研究では、景観価格推計モデルを構築することにより、超高層マンション販売価格から景観価値を数量的に明らかにすることができた。つまり、事業者は景観価値がないと主張してきたが、景観価値を事業者自身が認めていることが明らかになった。また本研究では、再開発事業は周辺地域の地価を押し上げる効果があるといわれて来たが、周辺地域が良好なる戸建て住宅地がある場合においては、地価を下落させる可能性があることを示した。以上から、周辺の住宅とボリュームが異なる建築物は地価を下落させる要因の一つであることが証明できた。

高層建築物が景観価値に与える影響に関する研究

—定量的評価による眺望景観価値や地価の検証—

Research on evaluation of landscape value high-rise residence

-Verification of the view landscape and the price of land by quantitative evaluation-

【もくじ】

| | | |
|-----------|----------------------------|----|
| 序章 | 序論 | |
| 序-1 | 本研究の背景と目的 | 1 |
| 序-2 | 本研究の位置づけ | 3 |
| 序-3 | 既往研究の整理 | 3 |
| 序章 | 参考文献 | |
| | | |
| 1章 | 現在の再開発の状況と対象地区の位置づけ | |
| 1-1 | 大規模開発がもたらす周辺地区への問題点 | 7 |
| 1-2 | 市街地再開発の現状把握 | 8 |
| 1-2-1 | 開発による影響を受ける対象者 | 8 |
| 1-2-2 | 市街地再開発の仕組み | 10 |
| 1-2-3 | 首都圏における現在の再開発の状況 | 10 |
| 1-2-4 | 近年の再開発状況の変化と課題 | 12 |
| 1-3 | 大規模開発における検証 | 15 |
| 1-3-1 | 現在の大規模開発の分類 | 15 |
| 1-3-2 | 対象地区の選定理由および概要 | 17 |
| 1-3-3 | 武蔵小杉再開発事業の概要 | 18 |
| 1-3-4 | 二子玉川東地区再開発事業の概要 | 23 |
| 1-4 | まとめ | 27 |
| 1章 | 参考文献 | |
| | | |
| 2章 | 大規模開発の社会的背景と開発実態の検証 | |
| 2-1 | 大規模開発の検証における考え方 | 29 |
| 2-1-1 | 大規模開発の社会状況 | 30 |
| 2-2 | 二子玉川再開発事業における大規模開発の検証 | 36 |
| 2-2-1 | 対象地区の概要 | 36 |
| 2-2-2 | 再開発の経緯 | 39 |
| 2-2-3 | 再開発事業の内容 | 45 |
| 2-2-4 | 二子玉川再開発事業における都市計画決定 | 48 |
| 2-3 | 再開発促進地区における基準 | 53 |
| 2-4 | まとめ | 66 |
| 2章 | 参考文献 | |

| | | |
|-----------|-------------------------------------|-----|
| 3章 | 景観紛争における現状と課題 | |
| 3-1 | 景観紛争の課題抽出における考え方 | 69 |
| 3-1-1 | 課題抽出における目的 | 69 |
| 3-1-2 | 景観権および景観利益の定義 | 69 |
| 3-2 | 都市景観をめぐる現状と課題 | 70 |
| 3-2-1 | 景観保護の論理の整理 | 70 |
| 3-3 | 国立景観紛争における景観紛争の争点と課題 | 73 |
| 3-3-1 | 国立景観紛争の概要 | 73 |
| 3-3-2 | 訴訟経緯 | 75 |
| 3-3-3 | 控訴内容 | 77 |
| 3-3-4 | 住民と事業者の主張および判決内容 | 78 |
| 3-3-5 | 国立景観紛争のまとめ | 88 |
| 3-4 | 都立大跡地における景観紛争の争点と課題 | 89 |
| 3-4-1 | 東京都立大学跡地の概要 | 89 |
| 3-4-2 | 訴訟経緯および内容 | 89 |
| 3-4-3 | 住民と事業者の主張および判決内容 | 90 |
| 3-4-4 | 都立大跡地景観紛争のまとめ | 99 |
| 3-5 | 二子玉川再開発地区における景観紛争の争点と課題 | 101 |
| 3-5-1 | 訴訟経緯および内容 | 101 |
| 3-5-2 | 住民と事業者の主張および判決内容 | 105 |
| 3-5-3 | 二子玉川再開発地区景観紛争のまとめ | 112 |
| 3-6 | 景観紛争の比較と課題 | 114 |
| 3-7 | まとめ | 116 |
| 3章 | 参考文献 | |
| 4章 | 超高層住宅における眺望景観が開発者の価値評価に及ぼす影響 | |
| 4-1 | 景観価値における考え方 | 121 |
| 4-1-1 | 景観価値の評価分析における目的 | 122 |
| 4-1-2 | 既存研究と本研究の位置づけ | 122 |
| 4-2 | 眺望景観合成図の作成 | 123 |
| 4-2-1 | 対象地の選定 | 123 |
| 4-2-2 | 使用データ | 124 |
| 4-2-3 | 画像データ | 125 |
| 4-2-4 | 眺望景観合成図の作成 | 126 |
| 4-2-5 | 視野角について | 136 |
| 4-3 | 基礎データと眺望景観合成図における分析 | 137 |
| 4-3-1 | 眺望景観合成図における要素抽出方法 | 137 |
| 4-3-2 | 方位別要素の比較 | 147 |
| 4-4 | 景観価値の価格回帰式の推定における検証 | 152 |
| 4-4-1 | 価格回帰式の推定 | 152 |

| | | |
|-----------|----------------------------|-----|
| 4-4-2 | 推定結果 | 154 |
| 4-5 | まとめ | 157 |
| 4章 | 参考文献 | |
| 5章 | 大規模開発が周辺地区の地価に与える影響 | |
| 5-1 | 大規模開発と景観価値の関係性 | 159 |
| 5-1-1 | 地価分析における目的 | 159 |
| 5-1-2 | 既存研究と本研究の位置づけ | 159 |
| 5-1-3 | 地価に影響を与える要素 | 159 |
| 5-1-4 | 地価分析方法 | 160 |
| 5-2 | 再開発地区周辺の土地状況の把握 | 161 |
| 5-3 | 人口推移における地価の影響 | 163 |
| 5-4 | 公示地価データにおける地価分析 | 165 |
| 5-4-1 | 対象地点 | 165 |
| 5-4-2 | 風致地区の概要 | 165 |
| 5-4-3 | 公示地価による分析方法 | 166 |
| 5-4-4 | 地価に影響を与える要素の可能性 | 178 |
| 5-5 | ヘドニック・アプローチによる再開発地価の分析 | 179 |
| 5-5-1 | 説明変数と目的変数の説明 | 179 |
| 5-5-2 | ヘドニック・アプローチによる推計結果 | 180 |
| 5-5-3 | 推計結果からみる地価の推移 | 184 |
| 5-5-4 | 人口と地価の検証結果 | 185 |
| 5-6 | 二子玉川再開発地区周辺の様子 | 186 |
| 5-6-1 | 写真撮影調査 | 186 |
| 5-6-2 | 地価影響要素 | 189 |
| 5-7 | まとめ | 191 |
| 5章 | 参考文献 | |
| 結章 | 結論 | |
| 結-1 | 本研究での知見のまとめ | 193 |
| 結-2 | 本論文の検証 | 196 |
| 付録 | | |
| 1 | 文献リスト | 197 |
| 2 | 本論文に関係した研究発表リスト | 203 |

1. 表リスト

【序章】

| | | |
|-------|-----------------|---|
| 表-序-1 | 論文の構成 | 2 |
| 表-序-2 | 既往研究による本論文の位置づけ | 5 |

【1章】

| | | |
|-------|--------------|----|
| 表 1-1 | 転出率平均値 | 12 |
| 表 1-2 | 武蔵小杉再開発事業の経緯 | 22 |
| 表 1-3 | 二子玉川再開発事業の経緯 | 25 |
| 表 1-4 | 対象地区の比較 | 27 |

【2章】

| | | |
|--------|----------------------------------|----|
| 表 2-1 | 主な規制緩和の動向 | 32 |
| 表 2-2 | 用途地域の内容 | 33 |
| 表 2-3 | 容積率緩和のための仕組み導入の経緯 | 34 |
| 表 2-4 | 全国・圏別市街地再開発事業の平均値 | 35 |
| 表 2-5 | 都市計画決定された内容 | 43 |
| 表 2-6 | 二子玉川再開発事業の経緯 | 44 |
| 表 2-7 | 建築物の規模 | 45 |
| 表 2-8 | 街区別の建築計画 | 45 |
| 表 2-9 | 公共施設や地区施設 | 47 |
| 表 2-10 | 開発の経緯 | 51 |
| 表 2-11 | 都市開発諸制度 | 53 |
| 表 2-12 | 東京都内における再開発等促進区を活用した第一種市街地再開発事業 | 54 |
| 表 2-13 | 神奈川県内における再開発等促進区を活用した第一種市街地再開発事業 | 56 |
| 表 2-14 | 用途地域別の有効空地の規模 | 57 |
| 表 2-15 | 計画建築物の高さの最高限度 | 57 |
| 表 2-16 | 都市計画再開発地区計画の決定詳細（二子玉川再開発地区） | 58 |
| 表 2-17 | 都市計画再開発地区計画の決定詳細（武蔵小杉再開発地区） | 59 |
| 表 2-18 | 有効空地による評価容積率の設定 | 60 |
| 表 2-19 | 評価容積率の最高限度等 | 61 |
| 表 2-20 | 容積の適正配分 | 62 |
| 表 2-21 | 二子玉川再開発地区の概要 | 63 |
| 表 2-22 | 武蔵小杉再開発地区の概要 | 64 |

| | | |
|-------------|--------------------|-----|
| 【3章】 | | |
| 表 3-1 | 国立裁判に至るまでの主な経緯 | 74 |
| 表 3-2 | 都立大跡地景観紛争の判決 | 100 |
| 表 3-3 | 二子玉川東地区再開発差止訴訟の経緯 | 102 |
| 【4章】 | | |
| 表 4-1 | WEST 棟方位別要素抽出データ | 138 |
| 表 4-2 | EAST 棟方位別要素抽出データ | 139 |
| 表 4-3 | CENTER 棟方位別要素抽出データ | 140 |
| 表 4-4 | 変数の説明 | 152 |
| 表 4-5 | 分析対象住戸数 | 153 |
| 表 4-6 | 価格回帰式推定結果 | 154 |
| 表 4-7 | 価格推定結果の一覧表 | 156 |
| 【5章】 | | |
| 表 5-1 | 川崎市中原区の人口変動 | 163 |
| 表 5-2 | 世田谷区の人口変動 | 164 |
| 表 5-3 | 東京都風致地区条例による許可の基準 | 165 |
| 表 5-4 | 武蔵小杉再開発の地価変動 | 167 |
| 表 5-5 | 二子玉川再開発の地価変動 | 174 |
| 表 5-6 | 使用データ | 179 |
| 表 5-7 | 変数の説明 | 180 |
| 表 5-8 | 武蔵小杉の地価推計結果 | 181 |
| 表 5-9 | 二子玉川の地価推計結果 | 182 |

2. 図リスト

【1章】

| | | |
|-------|---------------|----|
| 図 1-1 | 武蔵小杉と二子玉川の位置図 | 17 |
| 図 1-2 | 武蔵小杉再開発地区の街区 | 18 |

【2章】

| | | |
|--------|--------------------------|----|
| 図 2-1 | 用途地域等見直しによる都市計画図の変化 | 31 |
| 図 2-2 | 昭和 20 年の二子玉川周辺図 | 36 |
| 図 2-3 | 二子玉川周辺の断面図 | 37 |
| 図 2-4 | 二子玉川周辺の位置図 | 38 |
| 図 2-5 | 昭和初期の二子玉川周辺図 | 39 |
| 写真 2-1 | 昭和 40 年頃の二子玉川駅周辺の様子 | 39 |
| 図 2-6 | 二子玉川園の位置図 | 39 |
| 図 2-7 | 昭和 58 年基本構想イメージ図 | 40 |
| 図 2-8 | 昭和 62 年基本計画 | 41 |
| 図 2-9 | 平成元年の都市計画公園の変更 | 42 |
| 図 2-10 | 平成 10 年都市計画案構想パース | 43 |
| 図 2-11 | 二子玉川再開発区域の用途地域等 | 46 |
| 写真 2-2 | 街区公園の様子① | 46 |
| 写真 2-3 | 街区公園の様子② | 46 |
| 図 2-12 | 平成 12 年都市計画再開発地区計画決定図 | 47 |
| 図 2-13 | 昭和 58 年基本構想図 | 48 |
| 図 2-14 | 都市計画公園の変更 | 48 |
| 図 2-15 | 二子玉川再開発構想案の変化 | 49 |
| 図 2-16 | 平成 11 年都市計画図 | 50 |
| 図 2-17 | 平成 12 年都市計画図 | 50 |
| 図 2-18 | 高度地区の高さ基準 | 50 |
| 写真 2-4 | 二子玉川再開発広場（2号施設）の様子 | 58 |
| 図 2-19 | 平成 12 年都市計画再開発地区計画決定広場施設 | 59 |
| 図 2-20 | 平成 12 年都市計画再開発地区計画街区 | 59 |
| 図 2-21 | 小杉駅南部地区の公共施設等整備計画図 | 60 |
| 写真 2-5 | 敷地内緑化の様子 | 62 |
| 図 2-22 | 二子玉川再開発区域の用途地域等と街区 | 63 |
| 写真 2-6 | 二子玉川再開発地区の様子 | 64 |
| 図 2-23 | 武蔵小杉再開発区域の用途地域等と街区 | 65 |
| 写真 2-7 | 武蔵小杉再開発地区の様子 | 65 |

【4章】

| | | |
|----------|--------------------------------------|-----|
| 図 4-1 | 二子玉川周辺図 | 123 |
| 図 4-2 | 二子玉川ライズ立体図 | 124 |
| 図 4-3 | EAST 棟 20 階南東方向の写真と Google Earth の画像 | 125 |
| 図 4-4 | WEST 棟眺望景観合成図 | 126 |
| 図 4-5 | 住戸配置図 | 126 |
| 図 4-6-1 | WEST 棟画像データ | 127 |
| 図 4-6-2 | WEST 棟画像データ | 128 |
| 図 4-6-3 | WEST 棟画像データ | 129 |
| 図 4-7-1 | EAST 棟画像データ | 130 |
| 図 4-7-2 | EAST 棟画像データ | 131 |
| 図 4-7-3 | EAST 棟画像データ | 132 |
| 図 4-8-1 | CENTER 棟画像データ | 133 |
| 図 4-8-2 | CENTER 棟画像データ | 134 |
| 図 4-8-3 | CENTER 棟画像データ | 135 |
| 図 4-9 | WEST 棟北西方向 25 階からの眺望データ | 136 |
| 図 4-10 | WEST 棟北西角の分析図 | 137 |
| 図 4-11 | WEST 棟北西角の修正分析図 | 137 |
| 図 4-12-1 | WEST 棟要素抽出グラフ | 141 |
| 図 4-12-2 | WEST 棟要素抽出グラフ | 142 |
| 図 4-13-1 | EAST 棟要素抽出グラフ | 143 |
| 図 4-13-2 | EAST 棟要素抽出グラフ | 144 |
| 図 4-14-1 | CENTER 棟要素抽出グラフ | 145 |
| 図 4-14-2 | CENTER 棟要素抽出グラフ | 146 |
| 図 4-15 | WEST 棟要素比較図 | 147 |
| 図 4-16 | EAST 棟要素比較図 | 148 |
| 図 4-17 | CENTER 棟要素比較図 | 148 |
| 図 4-18 | WEST 棟東西比較 | 150 |
| 図 4-19 | EAST 棟東西比較 | 150 |
| 図 4-20 | CENTER 棟東西比較 | 151 |
| 図 4-21 | WEST 棟方位別価格構成図 | 156 |
| 図 4-22 | EAST 棟方位別価格構成図 | 156 |
| 図 4-23 | CENTER 棟方位別価格構成図 | 156 |

【5章】

| | | |
|-------|------------------|-----|
| 図 5-1 | 武蔵小杉再開発地区周辺の用途地域 | 161 |
| 図 5-2 | 二子玉川再開発地区周辺の用途地域 | 162 |
| 図 5-3 | 川崎市中原区の人口変動推移 | 163 |

| | | |
|-------|-------------------|-----|
| 図 5-4 | 世田谷区の人口変動推移 | 164 |
| 図 5-5 | 武蔵小杉の地価公示地点 | 172 |
| 図 5-6 | 二子玉川の地価公示地点 | 178 |
| 図 5-7 | 武蔵小杉の推計結果による地価の推移 | 184 |
| 図 5-8 | 二子玉川の推計結果による地価の推移 | 184 |
| 図 5-9 | 地価変動地点の様子 | 189 |

序章 序論

序-1 本研究の背景と目的

バブル崩壊後、地価の下落が全般的に続いているにも関わらず、東京圏では都心部や交通利便のよい地区では大規模な再開発が進行している。その背景として、都市再開発法や土地区画整理法が再開発事業をさらに促進させ、同時に地価も上昇させたといわれてきた。

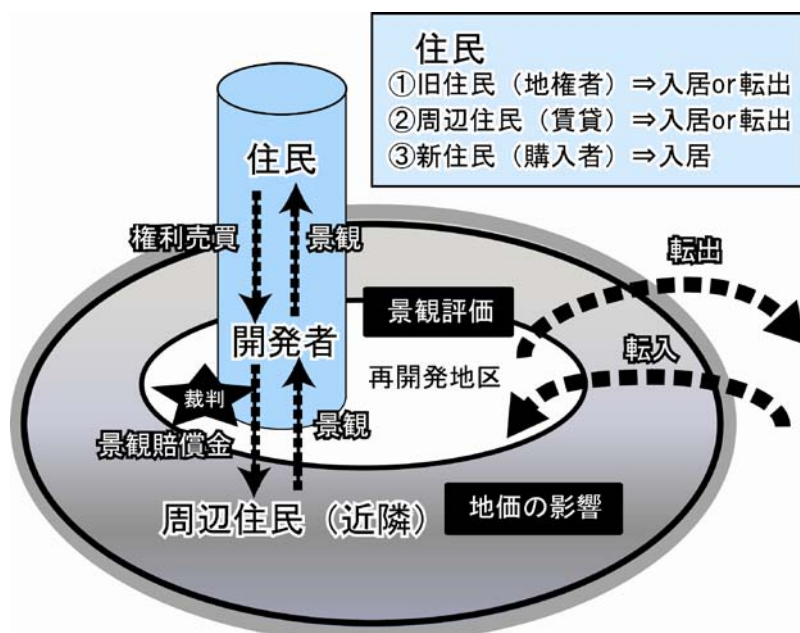
しかし、その一方で、大規模再開発は周辺地域に日照、通風、圧迫感、交通量の増大、広範囲の電波障害、景観破壊などの新たな問題も引き起こしているようにも思える。その動きは、成熟した住宅地を期待する住民意識も向上してきたことを背景に、2005年の景観法施行したことを皮切りに、工場跡地や広い敷地に突如として計画される大規模高層マンションに対して、成熟した住宅地を守ろうとする声も大きくなってきている。その動きは、芦屋の住宅街におけるマンション計画が景観法により建設不能となったことにも見られ、今後も活発になっていくと考えられる。景観法ができた今日では、建築基準法や都市計画法では適正とされ建てられる建築物においても、周辺一体との整合性を重視して捉えることが重要である。

そこで本研究では、今なお進行している大規模再開発によって周辺に影響を与える景観に視点をあて、景観価値に注目をする。景観要素と地価の変動から景観を価値として捉え、景観価値を定量的に評価することで、景観価値の妥当性を示すことを目的とした研究である。

下図は、一般的な大規模再開発の開発者と地権者および周辺住民との関わりを示したものである。再開発事業に係わる対象者として、旧住民（地権者）、新しく超高層マンションに移り住む新住民、開発地

周辺に住む周辺住民、開発業者、行政、来訪者が考えられる。大規模再開発を行う地区では戸建て住宅や低層マンションに住んでいた地権者に対して、高層マンションをつくることにより保留床を確保して、代替え地を用意し、空いた土地を開発するという流れが主流となっているが、その地域に高層マンションが建つことにより周辺地域からの景観やそれに伴う地価などに影

響を及ぼすと考えられる。このことによって、高層マンションを建てた開発者を相手取り周辺住民が訴訟を起こすことも見られるようになってきた。現在進行中の再開発事業では、東京都世田谷区で行われている都内大規模の二子玉川東地区再開発事業でも、周辺住民に

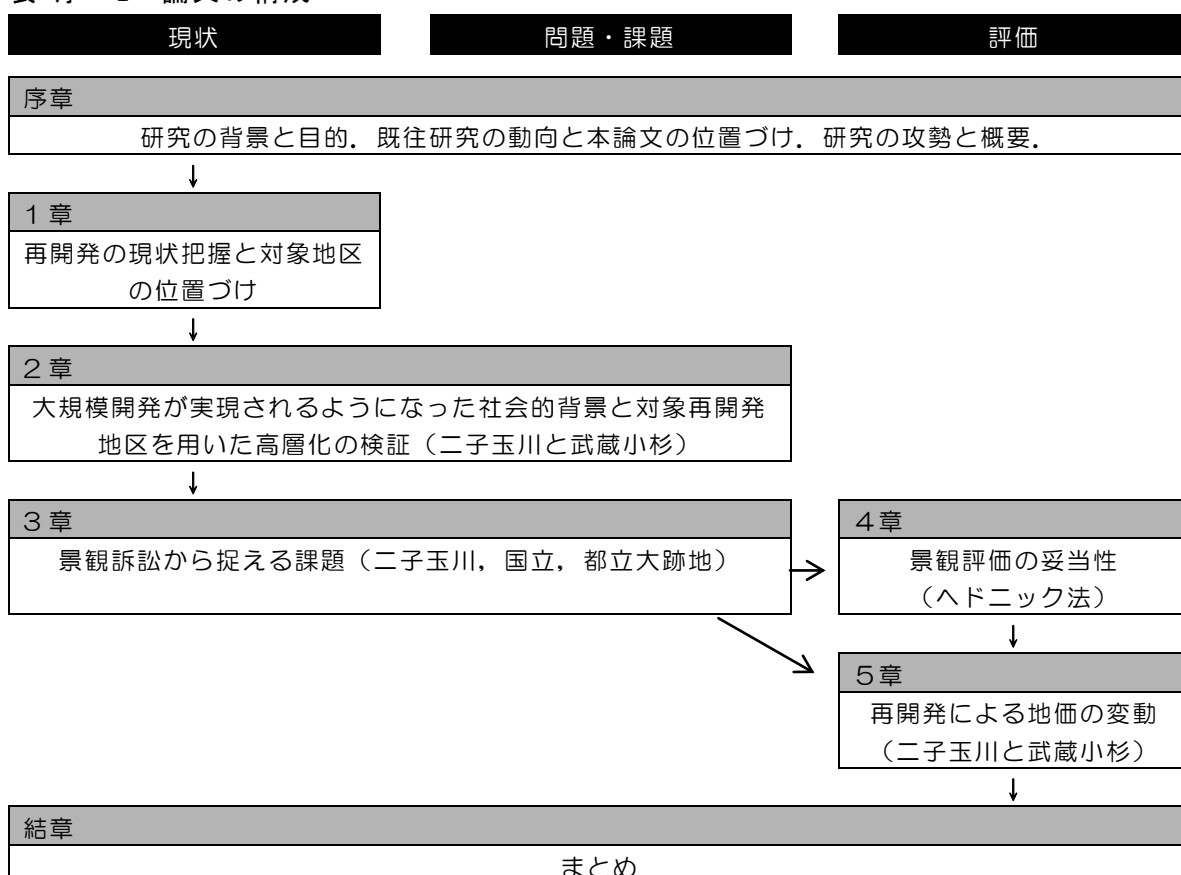


よる景観訴訟が起きている。また、規模は異なるが再開発事業に係わらず、住宅地に建つ高層マンションに対して、東京都国立市の明和地所マンションや東京都世田谷区と目黒区を跨ぐ都立大学跡地の長谷工マンションでも景観訴訟が起きている。

一方で、高層マンションに移り住む新住民は権利売買することにより、そこからの眺望景観の利益を受益することができる。高層マンションに移るという意味では地権者も同じ部類と考えられる。また、高層マンションを建てることにより景観利益を最大限活用している開発業者も景観に影響を大きく与える対象と考えられる。そこで、その中でも特に景観利益を大きく受益する再開発地区内の旧住民（地権者）、新しく超高層マンションに移り住む新住民、開発地周辺に住む周辺住民、開発業者に注目することとする。

そこで、景観価値の影響についてその妥当性を探るため、1章では現在の再開発の状況と対象地区の位置づけ、2章では大規模開発が実現されるようになった社会的背景と対象再開発地区を用いた高層化の検証、3章では景観訴訟から景観価値に影響を与えている要因と問題点の抽出、4章では景観価値に影響を与えている要因とその景観価値を数値で表示する価格推計モデルによって景観価値の妥当性を示した。また、5章では再開発が景観に与える影響を地価変動から導き、最終章では景観価値の評価の問題点と景観価値の妥当性を示す。全体の論文の構成を表1に示した。

表-序 - 1 論文の構成



序-2 本研究の位置づけ

2005年に景観法が施行されたが、法律上「景観とは何か」は定義されていない。その景観をめぐる、近年高層マンションをめぐる紛争が起きているが、景観の良し悪しは個人によるもので評価が難しい。そこで、研究者の考え方を参考に「景観」について、定義することとする。

まず、「景観」とは、「風景も景観と同じように眼前の景色を視覚的・感覚的に捉える意味合いが強いのだが、それだけではなく、景観とは、人間が地表のあるまとまった地域をトータルに捉えた認識像である。一定の地域の全体を捉えようとするもので、視覚以外のものも、地域としてのまとまりの中に捉えようとする。」¹⁾と考えられ、地域を一体的に捉えた像という考え方がある。

また、景観と人間の関係性について述べたものでは、「景観とは人間をとりまく環境の眺めにほかならない」²⁾と定義しており、景観とは自然や建築物等が主役ではなく、人間が眺める行為（視覚）であり、聴覚、嗅覚、味覚、触覚を加えた五感全部で捉える行為、さらには五感を超える心で捉えた、人間の反応・認識像のことといえる。さらにその認識像について具体的に述べたものとして、「景観を人間と物的対象の視覚的關係において現象するもの」、つまり、景観は「人間」が捉えた「空間的」「時間的」状態であるとされる。^{3) 4)} 個々の人間の目に映じた環境の姿は主観的な眺めであり、眺める主体を個人から集団、眺める対象を場所や地域、体験している時間も瞬間から長期間などと変化することで、抽象的な景観モデルから、具体的限定的な景観になる。さらに、「計画設計という操作の対象として景観を捉えると、「景観」とは「視点と視対象との関係性」のことである。これが非常に重要な景観理解の基本である。そして、景観の本質は、視点でも視対象でもなくて、「関係性」にこそある。」⁵⁾としている。

そこで、本論文では、見る対象である景とそれを眺める主体の観の関係性から生み出されたものを景観とし、それを眺める主体が評価するものを、景観価値と定義する。

また、景観について、眺望景観、^{いじょう} 囿繞景観、シークエンス景観などさまざまに分類されるが、大規模な宅地開発など環境に著しい影響を及ぼすおそれがある事業を行う場合、事業者が開発事業の内容を決めるための周辺環境調査の基準となる環境アセスメントで扱う景観項目に関して「眺望景観」と「^{いじょう} 囿繞景観」に区分して、影響評価を行うこととされている。該当行為が周辺の良好な視点場からの眺望景観に支障をきたすか否かの観点ばかりでなく、行為地周辺の景観（囿繞景観）構成要素を損ねるか否かの観点からも予測・評価することとされている。そこで、本論文では、開発における周辺地域への影響を焦点としていることから、眺望景観と^{いじょう} 囿繞景観を景観とする。

序-3 既往研究の整理

① 法的景観保護

景観紛争に関する研究について、国立景観訴訟の判決内容から景観利益の私法上の保護可能性について検証を行い、「法律上保護される利益」のための法規の根拠、「法律上保護

される利益」の侵害における違法性の判断枠組みが必要なことをあげた上で、景観利益侵害が違法性を帯びるか否かの判断は、地域的ルールや慣行を重視すべきと述べている。⁶⁾⁷⁾

また、建築基準法の適格建築物と私法上の合法建築の関係から、建築行政や都市計画行政の問題点と将来の方向性について述べている。⁸⁾ここでは、建築基準法では適法としながらも、景観利益を認め、景観利益の受忍の限度を超え私法上違法であることから、景観価値をまちづくりの基本となる価値として尊重することや住民との協議を重視することの必要性を指摘している。このことから、景観利益が存在すれば、私法上は違法建築物となる可能性を示している。また、景観利益の捉え方について多くの研究が見られるが、3章で各主張についてまとめている。

このように、景観利益の存在を導いている論文は多いが、景観利益の立証のための具体的な手法までは至っていない。そこで、本論文では、景観価値を景観訴訟の住民、事業者の両主張から法的な問題点と法的保護に値する景観要素を抽出し、景観価値およびそこから派生する景観利益の立証の可能性を分析している。

②景観価値の妥当性

景観価値の評価手法として、分譲マンションの眺望代として高層階ダミーや南向きダミーを用いた分析した研究や、阻害率や富士山、公園など景観価値としての分析が行われているが、いずれも地価からヘドニック法を用いて景観価値を導いている。⁹⁾¹⁰⁾他には、賃貸価格を用いた分析として、グッドデザイン賞に価値を導いている。¹¹⁾このようにヘドニック法を用いて景観価値を評価することは有効だと考える。

また、地価は変動制があることや土地の上に建つ建物によって景観価値も異なることから、地価や建物、景観など換算された分譲価格から景観要素に対する価格を抽出することで、景観価値の具体的指標となると考えられる。また、賃貸価格では、築年数や地域性の影響を受けやすいことがあることから、分譲価格がより妥当性の高いものとなる。そこで、本研究では分譲価格を用いて分析している。

また、合成図を作成した研究として、眺望景観をCG画像として作成し、住民の合意形成や開発者への提言として活用できると提言している。¹²⁾また、合成したモニタージュ写真を用いて隣棟の容認度への影響を導いている。¹³⁾このように合成図を作成することは景観評価するためには有効である。さらに、事業計画段階から合成図を作成することができ、そこから景観要素を推測できることから、景観価値が担保される。

本研究では、事業計画段階から景観価値を明確にし、そこから景観利益を立証することに重点を置いている。

③再開発や土地利用規制による地価の変動

駅前市街地再開発事業が地価に与える影響として、住宅系では最寄り駅までの距離、商業系では容積率と都心までの距離による影響が大きいとしている。¹⁴⁾また、地価の形成要因の分析として、地積、最寄り駅までの距離、道路幅などによる影響が大きいとしている。¹⁵⁾つまり、再開発による地価の変動は、駅までの距離、容積率、道路幅などに増加

が見られ、再開発による地価の上昇があることを示している。

景観規制による地価の影響についての研究では、地区計画による地価の影響について、敷地面積の最低限度規制は地価に対して増価効果があるが、高さや建ぺい率の最高限度規制は、減価効果になるとしている。¹⁶⁾ 一方、景観条例や重要伝統的建造物群保存地区など景観規制のある地域の地価変動で、景観規制による質の高い景観は地価の増価効果があるとしている。¹⁷⁾ また、風致地区においては減価となるが水辺景観があることで埋め合わせが可能であるとしている。¹⁸⁾

このように開発地区と土地利用規制した地区の地価への影響についての研究はあるが、開発周辺に土地利用規制された土地への影響について研究したものは見当たらない。しかし、混在する用途地域において最寄り駅や再開発地区での地価の上昇が考えられる周辺において、地区計画や風致地区で景観規制がある場所、さらに良質の景観がある低層住宅地が存在する可能性は高く、このような場合においても地価への影響を把握することは重要な意味を持つと考えられる。そのため、土地利用が異なる地域への地価への波及について本論文では検証している。

以上の点から、本論文との違いは、私法で評価されている景観価値を景観紛争の争点から景観利益の立証のための具体的な手法の提案し、景観価値の指標を作成することで景観利益を導くこと、また、再開発された周辺地域の地価への影響から景観価値の可能性を導くことから、景観紛争の解決に向けた景観価値の妥当性と評価指標を具体的に立案する実務的研究と位置づけられる。

表-序-2 既往研究による本論文の位置づけ

| | | 建物による評価 | 地価への影響 | 本論文 |
|-------------|----------|--|--|--|
| 法的な 景観保護 | 景観 行政 | 景観行政の問題点の指摘 ⁸⁾ | | 景観利益の立証の ための具体的な手 法の提案 |
| | 法的 根拠 | 景観に対する法的保護 ^{6) 7) 8)} | | |
| 景観価値の存在 | | 賃貸価格による 景観評価 ¹¹⁾ 景観評価のため の手法 ^{9) 10) 12)} | 景観規制による 地価の影響 ^{16) 17) 18)} | 分譲価格による景 観評価と景観利益 の分析 |
| 景観利益 | | | | 再開発事業が土地 利用規制に与える 景観評価と地価の 影響 |
| | 再開発利益 | | 再開発による 価値 ^{14) 15)} | |
| 景観価値の妥当性 | | | | 景観価値の妥当性 |

【参考文献】

- 1) 田村明：美しい都市景観とつくるアーバンデザイン，朝日選書，pp.25-34，1997年
- 2) 中村良夫：景観原論 景観論（土木工学大系），彰国社，P.2，1977年
- 3) 篠原修：景観体験と景観の操作 景観論（土木工学大系），彰国社，P.47，1977年
- 4) 篠原修：新体系土木工学 59，土木景観計画，技報堂出版，pp.28-33，1988年
- 5) 堺孝司，堀繁：景観統合設計，技報堂出版，1998年
- 6) 吉村良一：景観保護と不法行為法－国立景観訴訟最高裁判判決の検討を中心に－，立命館法学 6号（310号），pp.455-491，2006年
- 7) 吉村良一：景観の私法上の保護における地域的ルールの意味，立命館法学 316号，pp.449-481，2008年
- 8) 内田雄造：（株）明和地所の国立マンション建設に関する東京地方裁判所の判決（2002年12月18日）の意味するもの－連の日照権闘争と国立のまちづくりを踏まえて－，日本都市計画学会都市計画論文集 No.39-3，pp.265-270，2004年10月
- 9) 藤澤美恵子，隅田和人：東京大都市圏における新築マンション価格のヘドニック分析，日本都市計画学会学術研究論文集，No.36，pp.943-948，2001年11月
- 10) 清水教行，肥田野登，内山久雄，岩倉成志：資産価値分析による中高層住宅の住環境の評価手法に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集，No.23，pp.253-258，1988年11月
- 11) 小西俊作，佐藤要祐，太田充：東京都心部における賃貸集合住宅価値の付加価値要因に関する研究 日本都市計画学会 都市計画論文集，No.42-3，pp.529-534，2007年10月
- 12) 竹内一真，小林正美，小池博：眺望景観保全のためのシミュレーション支援ツールに関する研究－横須賀市くりはま花の国眺望計画におけるケーススタディー 日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.837-838，2007年8月
- 13) 吉田誠，横内憲久，岡田智秀，露口信一郎：都心部における高層建築物の隣棟のあり方に関する研究－高層マンションからの眺望に対する影響を通して－，日本都市計画学会 都市計画論文集，No.35，pp.757-762，2000年10月
- 14) 中島宏之，岸井隆幸：駅前市街地再開発事業が地価に与える影響に関する分析，土木計画学研究・講演集，No.23(2)，2000年11月
- 15) 得田雅章：ヘドニック・アプローチによる滋賀県住宅地の地価形成要因分析，山崎一真教授退職記念論文集，第381号，pp.183-205，2009年11月
- 16) 中田隆一：地価の安定化に寄与する地区レベルの計画の重要性に関する研究，武蔵工業大学修士論文，2004年
- 17) 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へのヘドニック・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，No.42-3，pp.115-120，2007年
- 18) 山懸滋：風致地区と水辺景観が地価に与える影響について，土地総合研究，第15巻1号 2007年冬号，2007年

1 章 現在の再開発の状況と対象地区の位置づけ

1-1 大規模開発がもたらす周辺地区への問題点

都市の中心商店街や駅前を始めとする中心市街地は、従来、都市の顔として、重要な役割を果たしてきた。しかし、近年では、モータリゼーションの進展、ライフスタイルの変化などによって、都市施設や商業施設の郊外化が進み、中心市街地の空洞化が目立つようになってきた。このような中心市街地の空洞化は、都市活力そのものの衰退に繋がり、住民減少を引き起こすため地元自治体としては重大な問題となっている。こうした背景のもと、一軒一軒が個別に建替えをするのではなく、複数の土地をまとめて一体的に建替える方が、将来的にもよりよい街づくりが可能になることから、まちの活性化のために超高層住宅の開発することが行われるようになった。行政が地域や各権利者にとってと協力した再開発事業を行うことで、地域の新しい活力拠点を形成すると共に、駅前広場駐車場や共同溝設置による電線地中化など高速通信網を含むインフラ整備、良質な都市型住宅の供給と住環境や公益施設など公共施設整備がされる他、計画的にまとまった緑地の確保も可能になる。このように地域が一体整備されることによって、「暮らしやすく安心安全な街」との評価が上がり地域経済への多大な経済波及効果が生まれ、まちの財政基盤の強化ともなる。

しかし、バブル崩壊後、地価の下落に歯止めをかけるために建築基準法、都市計画法の規制緩和がされたことに伴い特にマンション開発は優遇され、再開発事業の中でマンション開発が高容積を占めるようになったケースが多くなってきた。マンション開発が進むにつれ、対象地区もしくはその周辺地域においても、生活環境の変化などに大きな影響を受けるようになった。

このように、再開発事業は利点と問題点の両面を兼ね備えている。そこで 1 章では、再開発事業の仕組みを述べる。続いて近年の再開発の傾向から対象地区とその周辺に与える影響の規模で分類した。そこから社会的背景の流と比較して、対象となる地区の再開発事業の経緯を示すことを目的とする。

1-2 市街地再開発の現状把握

1-2-1 開発による影響を受ける対象者

開発により影響を受ける対象として、①旧住民（地権者）、②新住民、③周辺住民、④開発者、⑤行政のそれぞれの立場からまとめると以下のようなになる。

①旧住民（地権者）

第1種市街地再開発事業では、中高層の施設建築物を建設し、再開発区域内の土地・建物等の権利者と再開発事業前のそれらに対する権利の額に相当する再開発ビルの床（権利床）および土地持分を等価交換（権利変換）することになっている。開発認可により容積率が緩和され、権利床に加えて余分の床（保留床）を建設でき、これを売却することによって事業費を調達する方法が通常取られている。一方、権利変換を希望しない権利者は事業者から権利額に相当する金銭等の補償を受け取り転出することもできる。また、道路整備も同時に行うため多額の税金も投入され、交通渋滞緩和も可能となり、周辺の道路環境も良くなる。このことから利便性の向上や区画内整備により、地価に付加価値がつき、地権者は権利変換により資産に投資することができるとされている。しかし、他の場所に転出するか、再開発内の超高層マンションに移り住むかの選択はできるが、長年住んでいた居住地を失う高齢者にとって、仮住居生活や高層マンションに戻るまでの少なくとも2度の引越は、精神的にも体力的にも厳しく、金銭的には清算しきれないものがあると想定できる。

このような権利変換か転出の選択を迫られる中、土地所有者よりもさらに移転補償が低い借地人や借家人は自己資産がない場合、新たな再開発マンションに移り住むことができないので転出を迫られることになることから、再開発事業によって地元を追い出される感覚になる人は少なくない。① 転出の場合の移転補償は、権利変換に補償を多少上乘せはしているが、周辺地域内で同条件の土地や住宅を得て従前の生活を継続することは難しい。また、高齢者家族は仮住まいで転出・転入を余儀なくされる引越しへの負担、戸建住宅での気ままな生活からペットなどの制約があるマンションへの転居への抵抗などから、移転補償評価は低いものの現状のような生活を継続するために転出を選択するが、自己資産を考えると、再開発で損失負担を背負うことになってしまう。

②新住民

新住民と再開発地区との関わりは、主に開発者との間にある。開発者によって提示された分譲マンション価格に基づき、新住民は高層マンションの価値を納得した上で、開発者と売買契約が結ばれる。当然、マンション住戸の他に、内外の共有施設利用やマンションからの景観を見る権利も与えられる。また、様々な物件がある中から、この土地を選び、対象物件を自ら選出しているため、売買契約も自らの意思で納得していることから、特に開発による影響はない。

③周辺住民

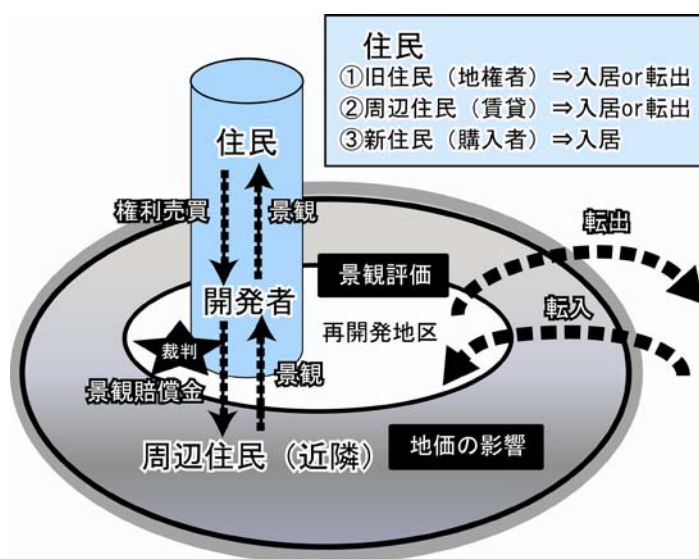
再開発地区周辺に住む住民は、再開発されることで商業施設や道路が整備されるため利便性が向上し、周辺地区住民の資産も付加価値が上がることで、地価は上昇し資産増の恩恵を受ける。²⁾ 一方で、利便性の高い場所に開発者や事業者も利益追求により高層化を図ることにも繋がり、高層マンションや商業施設ができることにもなる。その結果、景観阻害や環境悪化被害を受けることにもなる。また、各地では周辺住民から開発者を相手取る訴訟も起きている。³⁾⁴⁾ つまり、周辺住民は開発によって利便性の向上による付加価値か、良好な景観による住環境の付加価値か、選択を迫られることになる。しかし、資産評価である地価を考えると景観価値の評価は低いのが現状で⁵⁾⁶⁾、景観による付加価値を維持するためには、住民への負担が大きくなると考えられる。また、利便性の向上による意識も高い⁷⁾ ことから、景観価値の正当な評価基準が必要といえる。

④開発者（組合施行の場合）

開発業者はそれぞれの地権者に対して、事業計画案を示して地元地権者の3分の2以上の同意を得て組合設立認可により事業計画決定を受けることになる。そのため開発事業者が中心となる認可組合が、旧住民に対して権利変換の交渉、新住民と高層マンションの権利売買、周辺住民に対しては仮営業支援や景観を巡る裁判対応、電波障害補償や環境説明会などの諸課題に対応することになる。開発業者は、事業計画を工程通り完了し、精算責任を全うした後の組合解散までの責任を果たすことになる。⁸⁾ また、開発業者は再開発ビルの床原価により収益を得ることから、再開発事業制度により容積率緩和を活用し、再開発ビルの高層化により収益を増やそうとする開発が増えてきている。そのため、高層化された再開発ビルによる地権者および周辺に与える影響は規模に従い大きいものとなっている。また、高層化したマンションを販売する場合、増価材料として特に高層階では眺望や自然景観などを売りにして付加価値を見出している場合が多いが、高層化によって周辺地域から奪った景観も同時に生じる。景観は限定の人のものではなく、開発周辺地域も含めた一体的な開発により、景観を維持していくことが重要である。

⑤行政

許諾権を持つ行政は、再開発組合設立の計画と連携し、人口増加や税収面などに寄与する地域活性化を促し最大限の経済効果が期待できるよう開発者に対し指導し、設立認可をする。また、公園や道路整備など環境整備のために、容積率緩和や税金投入など住民のための街づくりを推進する。しかし、この開発認可に疑問を持つ地域住



民から、税金投入の是非と眺望権や資産を迫害されたとの訴訟も起きている。⁹⁾

また、開発認可に対しては建築基準法や都市計画法、都市再開発法など合法であるかの検査権しかなく、いかに高層化できるかを課題にしている開発業者に対して合法であれば認可を下ろさなければならないことが現状である。

1-2-2 市街地再開発の仕組み

都市再開発法は、日本の高度成長期の1969年（昭和44年）に制定された法律である。1969年当時は、第一種市街地再開発事業の「権利変換方式」を核とした仕組みがつくられ、専ら自治体施工として再開発事業を行う。1975年（昭和50年）には「全面買収方式」の第二種市街地再開発事業という制度もつくられた。

都市再開発法で決められた施行者は、個人施行、組合施行、自治体施行、公団施行などがあったが、2002年（平成14年）の同法改正で再開発会社施行が加わった。

多くの例がある組合施行は、地元地権者の3分の2以上の同意で市街地再開発組合を設立認可・施行ができる。また、都道府県知事は、法的な要件がそろっていれば、組合設立を認可しなければならない。組合設立後は事業計画決定に向かって、3分の2以上の地権者の同意事業計画案が推進していく。一方、再開発組合が設立されると、賛成しなかった3分の1の地権者も組合加入を強制させられ、脱退することはできない。

その後、事業計画の設計概要について、都道府県知事の認可を得て事業計画決定され公示され、その後30日間の転出申し出期間が設けられ、補償を受けて地区外転出も選択できる。再開発地区内に残る地権者には、評価基準日から6ヶ月以内に権利変換計画の縦覧が開始される。

以上により、再開発前の地権者の土地は、事業地の敷地として再開発組合が唯一の所有者となり、地権者それぞれの建物や借地権などの所有権は、施行者が再開発法に基づき補償制度を実施していくことになる。権利変換希望者には、仮営業補償や仮住居補償や転居費用など権利変換のために補償制度があり、また、転出希望者には、代替地提供や各種の補償制度が再開発法に整備されている。

市街地再開発事業は、公共団体による再開発の基本構想の策定や住民の再開発への気運の盛り上がりにより始まり、都市計画決定、事業計画決定、権利変換計画決定という手続きを経た上で、新たな建築物等の完成により事業は終了する。

1-2-3 首都圏における現在の再開発の状況

対象とする再開発事業は、駅前などの中心市街地で、道路も狭く古い建物が建ち並ぶ地域とする。そこに再開発ビルを建てて、併せて幹線道路や駅前広場を整備する。市街地再開発を行うことにより、敷地を共有化し、高度利用することで公共施設用地を生み出し、整理された土地で公園などの緑地や商業施設、インフラ整備などが行われる。そこで、敷地を共有化する際には、従前権利者の権利に対して、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる仕組みになっている。再開発の仕組みの中心は、「権利変換方式」と呼ばれ、再開発前の土地・建物に関する権利を、再開発ビル内に移すことになっている。

地権者は、敷地全部を手放すことで、自分の建物の新築費用をまかない、土地の評価価格が資産に大きな影響をもたらす。この敷地の権利には、土地の所有権・借地権、建物の所有権・借地権、営業権・抵当権等の権利や、用途も住宅、店舗、事務所など様々である。特に、第一種市街地再開発事業では、権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換することができるが、その際に、権利変換についての財産の移動がなかったものとみなされ、所得税・法人税や不動産取得税はかからないなど、税制的な措置が取られている。その他には、固定資産税や事業所税、登録免許税などにおいて各種優遇措置があり、地権者に税的な負担がかからない仕組みになっている。この権利変換計画の基礎となる従前・従後資産額は、事業認可広告日（組合設立認可広告日）から換算して 31 日目を評価基準日と定め、その時点において資産を評価する。従前資産額は、現状資産の評価であるため評価基準日時点の価格として確定されるが、従後資産は、まだ完成していない不動産であることから見込み価格として評価されることになる。また、権利変換として再開発ビルの床を取得しない権利者は、転出の申し出により権利者の有する土地・建物を施行者が買い取るという金銭補償の形態を取り、その費用が補償費として計上される。

しかし、再開発計画に協力し戻り入居する住民にとっても問題は少なくない。まず、権利変換率である。従前に住んでいた土地が大通りに面していて地価が高ければ変換率も高いが、戻り入居後の管理費や修繕積立金などの負担が増え、さらに固定資産税や都市計画税が増税となる。再開発組合は、管理費や修繕積立金を稼ぐためにオフィスビル内に保留床を購入するよう勧めているが、購入できるだけの経済力がどの住民にもあるとは限らない。さらに、地価が低く敷地面積も少ない住民には生活に十分な居住面積を得られず、転出補償を受け取り別の場所で新たな生活を始めなければならない。また、高層ビルによる日影や圧迫感、高層建築物に居住する単身高齢者の安否確認なども懸念されている。³⁾

市街地再開発事業による転出率は、全国的には 54.0%と半数以上が転出している。圏別に見ると、むしろ三大都市圏以外の事業の方が転出率は高い。しかし、事業化以前にいわゆる「地上げ」に近いかたちで転出する者もあれば、従後の再開発ビルでの居住・営業形態になじみず家賃等の必要経費も捻出できる見込みが立たずに不本意ながら、転出する者もある。¹⁰⁾

転出者は、補償費が多いほど生活再建が可能となるが、開発事業者側はその補償費が増加するほど支出負担が増え、保留床処分金の増収を図らないと支払いの原資が確保できなくなることから、その結果、再開発ビルの床原価が高くなる。行政は、高さ制限・建ぺい率・容積率などを緩和して再開発計画の中に道路整備などのインフラ整備も指導推進できる。細分化された土地を一体化してより高度利用をすることで、権利変換としての床以上の保留床を生み出し、その増加した保留床を売却することで事業費を捻出する。増加保留床の床価格売却だけで総事業費をまかなえればよいが、保留床の売却が困難となった場合でも転出者への補償対応を優先するので、その分が事業原価を下回った場合には、権利変換者に負担が押し掛かるなどの問題もあり、長期間に及ぶ事業リスクを担保できる施行者の責任は重大である。

表 1-1 転出率平均値

| 圏別 | 転出率 (%) |
|------------|-------------|
| 全国 (274 件) | 54.0 |
| 最大値 | 100.0 |
| 最小値 | 0.0 |
| 首都圏 (97 件) | 43.4 |
| 内東京 (55 件) | 41.9 |
| 中部圏 (30 件) | 64.2 |
| 近畿圏 (51 件) | 58.0 |
| その他 (96 件) | 68.5 |

「都市再生—熱狂から暗転へ」自治体研究社 (2008.11.1) P.50
より

1-2-4 近年の再開発状況の変化と課題

再開発事業は、都市再生特別措置法や都市再開発法などの法改正やバブル崩壊などの社会的背景によっても再開発事業の形態が変化した。また、再開発事業の計画から施行に至るまで10年や20年という時間がかかっている事業も多く見られる。長期にわたる計画は、計画された時の社会情勢と都市計画決定された時では背景が異なっており、一つの計画を巡って何度も計画修正案を考えていくことにもなる。そこで、まず社会情勢を把握するため、時代ごとに再開発事業の流れをまとめる。

●80年代までの再開発

80年代までの再開発事業は、基本的に商業中心の時代である。一般的にロータリーのある駅前広場に面して再開発ビルが建設され、ビル床の一等地に銀行が入り、百貨店かスーパーマーケットなどがキーテナントとなった。開発されると地価高騰が周囲におよび、地上げされ、開発周辺の土地は大規模計画ができるまで駐車場が点在していた。また、商業床を効率的に運営するために共有床方式を積極的に取り入れている。

この共有床を渡すことは、都市再開発法の上では例外的な権利変換であり、都市再開発法第110条に基づき、「全員同意型権利変換」が多用された。権利者全員の同意があれば、例外的、変則的な権利変換をしても良い、区分所有権ではなく床の共有持分権を渡してもよい、という規定になっている。これは、再開発事業に併せて大家が借家人との賃貸借関係を解消し、借家人が再開発ビルの保留床を買って入る、あるいは転出補償金をもらって出て行く場合などに使われた。

しかし、キーテナントからの出向組などが牛耳り、キーテナントの意向に沿って再開発ビルが運営され、小さな地元店の意向が反映されず、管理費も高く、地元店は商売が厳しくなることが問題とされている。

このような場合の再開発事業全体をしきる制度としては、参加組合員制度が活用された。大手ゼネコン、生命保険会社、不動産業者などが参加組合となり、保留床一括取得を条件に資金を準備し、再開発事業全体をキーテナント本位のものにしていった。

●90年代までの再開発

バブル崩壊とともに一変する。まず、地価右肩上がりの時代が去り、再開発ビル自体も床を所有して資産の値上がり期待をすることが困難となった。80年代までは、再開発ビル床自体を所有していても、地価高騰に伴ってビル床の資産価値も上がり、担保価値自体が膨らみ事業拡大に活用できた。

また、車社会の到来により、郊外型の大型店舗がロードサイドに進出する。地価下落、中心市街地の機能低下という要因から、90年代の再開発の採算成立条件は急速に減退する。つまり、保留床を大量に買ってくれる商業系テナントがみつからなくなった。90年代当初は、各地の再開発事業キーテナントの百貨店系が撤退することになる。

そこで、90年代に多用されたのが、「公益施設導入型」である。図書館、市民ホール、会議室、保健所などである。また、色々な省庁の補助金を当てにした公益施設を中心市街地に再編し、道路や駐車場整備など都市基盤整備を進めていった。

●今日の再開発

2002年に都市再生特別措置法の制定とともに都市再開発法の改正が行われ、「再開発会社施行」なる制度もつくられた。地権者が2分の1以上を出資し、事業計画には地権者の3分の2以上の同意が必要である。再開発会社では事業推進者だけで施行者を構成できるメリットがある。再開発の経緯を振り返ってみると、再開発ビル床に「公益施設」が広く占めることになったのは、90年代からである。80年代末にバブルが崩壊し、保留床処分できずに各地の再開発事業が漂流しはじめたが、事業会計に大穴を開けたままでは再開発組合も解散できないことから、昨今その打開策として再開発ビル内に「公益施設」の床を設け、税金投入で事業採算を取る方式が全国各地に広がった。

このようにして、最近立ち上げられている再開発事業は、大都市圏では主に①「マンション事業」中心、②強制執行権の担保による開発、③同意数ギリギリの開発、④期限による時間管理といった特徴点を指摘できる。

①マンション事業中心

大都市中心部にマンション事業を主体とした再開発事業が増加しつつあるが、容積率緩和の要件変更が大きい。1997年の建築基準法改正で、マンションの共有部分を容積率計算対象から外したため、マンションを計画すれば、一定の容積率であってもより巨大な再開発ビルを建築することが可能になったのである。例えば、法定の容積率700%であるといっても、共有部分も含めた建築敷地面積に対する総延べ床面積の割合が、実質的な容積率では1000%近くになることなどはよくあり、建築規制緩和で、住宅マンションの廊下など、共有部分の床や、一定の駐車場床などを容積率の基準から外したため、「法律上の容積率」は必ずしも実態を表していない。また、戸別の部屋に日照の確保などができる間取りを効率的に確保するには事務所ビルよりもずっと超高層にしなければならない。そのため30階、40階などにも及ぶ超高層再開発も珍しくなくなった。容積率に関する規制緩和が、再開発の様相を大きく変えることになってきた。

②執行権の担保による開発

80年代の再開発までは、商業床をつくるのが主流であった。当時、商業床は、デパートの床のようなオープンフロア形式を共有床としなければ、単なる雑居ビルとなってしまふと考えられていたからである。当時よりさらに以前の商業再開発では、区分所有ビルとすることが多かったが、ことごとくその後のリニューアルに耐えられなくなった。区分所有ビルだとそれぞれの店舗事情で、ある店はシャッターを下ろし、コマ割ごとの区分所有権が全体計画なしの勝手な業態変化・売買をされてしまい、その結果、ビル全体の集客力を失う。そこで、共有床を一つに統一して管理し、定期借家契約などで床や業種の再配置をやりやすくするためにオープンフロア形式が取られた。それを実現する手立てとして共有床への権利変換が考えられたが問題となるのが、個別単独の権利者に対する同意手続きである。それまで個々の単独所有資産を他人の資産と合体させ、利益を共有とするには信頼できる同意手続きが不可欠となる。

その後、マンション事業を展開することが主流となり、全員同意型権利変換ではなしに、権利変換方式を採用することになっていった。床はあくまでも区分所有であるが個々の同意は必要とせず、権利変換計画を縦覧しさえすれば、強制執行権を背景に再開発事業を強行することが可能となった。また、区分所有権にこだわり居残る商業者には、外向き店舗を区分所有権としてあてがうなど、強制執行を前提とした再開発に変化が見られる。

③同意数ギリギリの開発

地権者による市街地再開発組合の設立要件の大きなものに、地権者の3分の2の同意条項がある。以前の再開発事業は、法定通り3分の2ギリギリの同意書集めの状況で再開発組合が認可されることは稀だった。

この流れを変えるきっかけになったのは、1999年の都市再開発法改正である。それまでは組合設立認可の基準を満たしていたとしても都道府県知事がこれを認めるかどうかの裁量の余地があった。しかし、法改正で認可基準を満たしている場合、都道府県知事は「認可しなければならない」と改められたため、各地の組合施行再開発の立ち上げにあたっては、地権者の3分の2ギリギリで次々に認可を出すことが常態化することになった。

④期間による時間管理

都市再生特別措置法には、「都市計画提案から事業認可までを6ヶ月」「事業の認可申請から3ヶ月以内に認可の可否を決定」といった「時間管理」が設けられた。結局、民間大手企業の投資計画に沿った再開発事業全体の工程管理に有効となるが、地権者や住民との十分な合意形成に時間をかける必要もなくなり、外部の不動産会社など企業の都合で地権者を操作するためだといえる。このため、地権者や住民は短い期間で自分の資産に関して、人生における最大最終の判断を迫られることになる。

時代の流れと共に、開発業者に有利な法改正が行われる中、地権者や住民の意見が反映されにくい流れと変化していった。

1-3 大規模開発における検証

1-3-1 現在の大規模開発の分類

一般に再開発といっても、六本木六丁目地区や二子玉川東地区の再開発事業のように地域住民の権利が発生する住宅地や商業地などの混合地を再開発する場合と汐留や豊洲などの移転跡地や計画的な人工埋立地を総合開発する再開発事業は権利関係や周辺および地権者に与える影響について大きな違いが見られる。

六本木六丁目地区や二子玉川東地区の再開発では、周辺住民への影響の有無は、住宅地や商業地などの土地に高層建物を建てることで、生活環境の変化や日照権、電波障害、景観被害など、周辺住民に与える影響は大きいと考えられる。また、跡地開発として、旧国鉄汐留貨物駅跡地の「汐留」、神田青果市場跡地と旧国鉄貨物駅の跡地の「秋葉原」、米軍基地返還跡地の「立川」がある。さらに、利便性を優先した大規模再開発が計画された跡地開発では、工場跡地や大規模な空地に高層マンションを建てるなど各地で環境や景観破壊の問題を引き起こしやすく、周辺への影響という面では、景観訴訟で問題となっている国立や都立大など、規模こそ異なるが同種ともいえる。

一方、埋め立て開発では、442haの広大な埋立地である臨海副都心の「豊洲」や「晴海」など、三菱重工業造船跡地や旧国鉄高島ヤードなどの110haと新規埋立地による総面積186haにもなる「横浜みなとみらい21」、522.2haの埋立地の「幕張新都心」などがある。埋め立て新たにできた土地では、周辺にまだ住宅が張り付いていないことや、さらには海の生態系を壊すなど自然環境や景観に影響を与えると考えられるが、高層マンションが建つことで、周辺住宅に与える影響はほとんどないといえる。また、大規模開発であるが、高層建築物を建てない場合として、大規模公園の開発や、戸建て住宅地の開発、公営住宅の低層階住宅の建替えなど、考えられる。このような場合も周辺開発地域周辺への影響はないと考えられる。

このように、開発地域周辺への影響の有無を以下のような観点で分類することができる。しかし、開発地域周辺の状況でも住宅地が広がる地域や商業地域、中高層建築物が建つような地域では、その影響にも差が生じるといえる。そのため、さらに、開発地域周辺に良好な住宅地があるかどうかで分類をした。開発地域周辺に良好な住宅地があるものとして、周辺地域周辺への影響が大きいと考えられる中では、開発地域周辺に第一種専用住宅地域が広がる二子玉川東地区や国立、都立大跡地などがあげられる。また、開発地域周辺への影響が小さいものの中では、大規模公園や戸建て住宅地開発は住宅地に開発される場合が多いため、同じ分類に含まれる。

①大規模土地利用転換：工場跡地や工業用地として開発されたが売却されなかった敷地など

晴海2丁目再開発、晴海3丁目再開発、晴海4丁目再開発、勝どき6丁目開発、豊洲地区開発、有明北地区開発、晴海アイランド計画、IHI豊洲開発（東京都）、三菱マテリアル総合研究所（埼玉県）、いずみ田園第一地区（神奈川県）など

② 駅周辺整備（43 件）

二子玉川駅東地区再開発，大崎駅東口第 3 区，大崎駅西口中地区，上目黒 1 丁目再開発，東京駅八重洲開発，丸の内 1-1 地区開発，等居ビル建替え計画，秋葉原地区開発，（東京都），武蔵小杉駅南部地区，武蔵小杉駅南口地区西街区，小田原駅東口お城通り地区（神奈川県）など

③ 虫食い地の集約・開発（5 件）

赤坂 4 丁目薬研坂北，赤坂薬研坂南地区，西富久地区（東京都）など

④ 密集市街地（7 件）

淡路町 2 丁目地区，日本橋浜松 3 丁目西部地区，西新宿 3 丁目西地区再開発，西新宿 6 丁目西第 6 地区再開発，西新宿 8 丁目成子，東池袋 4 丁目地区（東京都）など

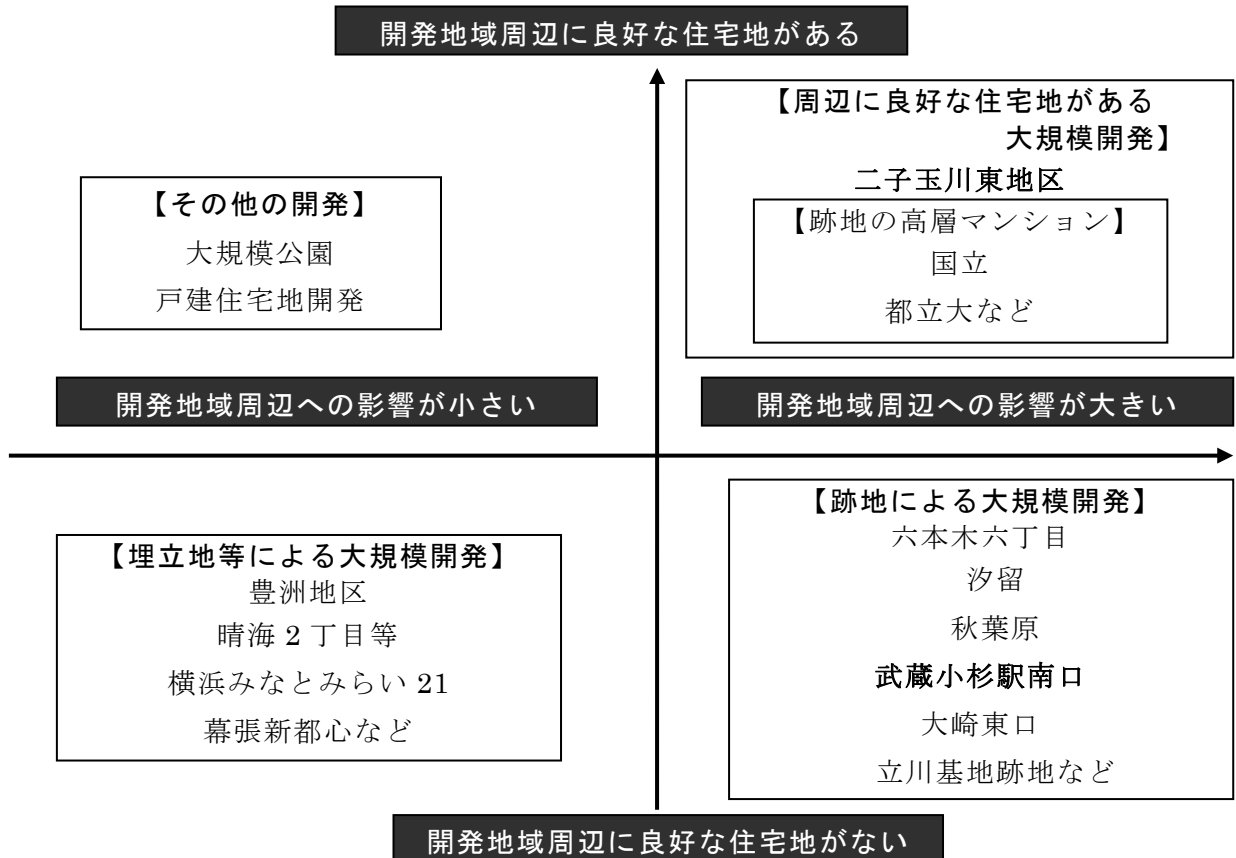
⑤ 広域交通基盤整備（3 件）

環状 2 号新橋・虎ノ門，大橋 1 丁目まちづくり（東京都）など

⑥ 大規模な跡地開発（2 件）

六本木防衛庁跡地開発（東京都）

この中で，特に大規模な再開発地としては，六本木六丁目（11.0ha），二子玉川東地区（8.1ha，3.1ha），晴海一丁目（10.0ha），武蔵小杉駅南口（3.1ha，第一種市街地再開発地区のみ），大崎東口（3.0ha，5.9ha，2.5ha），戸塚西口（4.3ha）などがある。



1-3-2 対象地区の選定理由および概要

このように再開発地区内および周辺状況など立地条件によっても地価への影響は異なってくると考えられる。しかし、本研究では、再開発地区の周辺に景観に配慮された低層住宅地がある場合とない場合を比較することを目的としているため、交通立地の点から同じような立地条件かつ駅前再開発、同様の時期の開発など、ある程度の条件が同じ地区の比較が必要である。全ての条件が同じ地区を比較することはできないが、川を挟んだ地理的な立地条件、駅前再開発、同様の時期の開発という面から、川崎市武蔵小杉と世田谷区玉川（二子玉川）は比較対照地として妥当だと考え、武蔵小杉と二子玉川を選定する。また、二子玉川再開発地区の周辺には景観に配慮された住宅地が広がっており、二つの地区を比較して分析することで、その違いを導くものである。

神奈川県川崎市に位置する武蔵小杉は、駅周辺に工場跡地等、未利用のまとまった土地があるなど、再開発に適した条件があり、民間の力を利用した大規模開発が行われている。再開発の規模としては、再開発促進地区である「中丸子地区」「小杉駅南部地区」「小杉駅東部地区」の開発面積の合計が約 37ha であり、15,000 人が暮らす予定である。「武蔵小杉駅南口地区（約 3.1ha）」の整備は、「武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業（約 1.4ha）」と「武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業（約 1.7ha）」の2つの事業により、まちづくりを進めている。平成 16 年に着工、平成 25 年完成予定で事業を進めており、平成 18 年から居住地区に入居が始まっている。

また、東京都世田谷区南部に位置する二子玉川は、多摩川が近くに流れ、上野毛自然公園などの緑地帯に囲まれ、渋谷や新宿など都心に近い距離にありながら、自然豊かな環境を形成している。総開発面積約 11.2ha と民間複合再開発の計画であり、約 1,000 世帯が暮らす予定である。平成 19 年に着工、平成 24 年完成予定で事業を進めており、平成 22 年 6 月から居住地域に入居が始まっている。

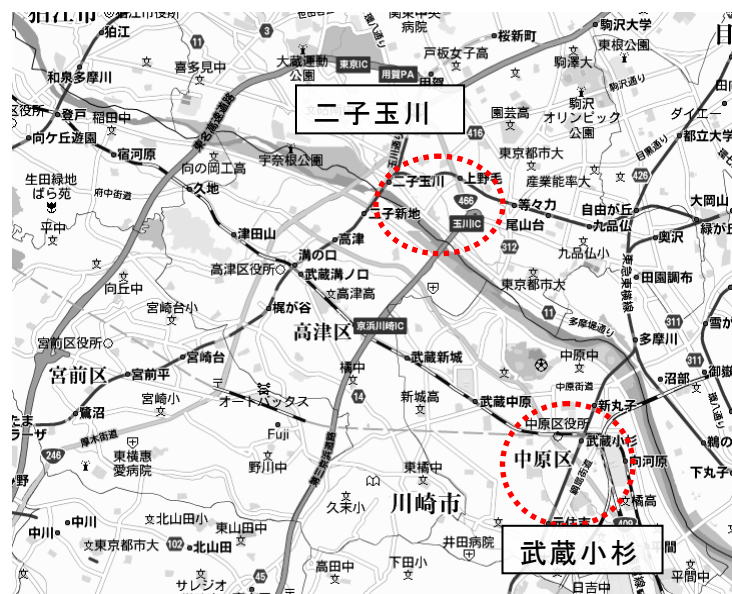


図 1-1 武蔵小杉と二子玉川の位置図

1-3-3 武蔵小杉再開発事業の概要

武蔵小杉一帯は、周辺に工場が多数立地され、横浜正金銀行のグラウンドが存在していた。戦前はこの付近の商業の中心は中原街道に近い隣接する新丸子駅周辺であり、特にそのエリアから遠い駅南東側には大規模な工場やグラウンドが存在していた。北西エリアから南西エリアにかけて、古くからの住宅地であり、特に南西エリアは商店街など飲食店も充実しており、庶民的な雰囲気を持っている。¹¹⁾ 一方で、このエリアは風俗店やパチンコ店舗なども混在しており、工場地帯に隣接する街としての一面を持っている。駅北側の東横線沿いは古くは繁華街であった新丸子駅周辺から連続する商店がある。これに対し、駅南東側は平成に入るまで大規模な工場地帯であった。しかし、南側を中心に再開発事業が進行しており、この事業に合わせて他北の2エリアもそれぞれで施設の移転や取り壊しなどが計画もしくは実行されている。さらに、その近くには日本電気(NEC)玉川事業場やキヤノン小杉事業所、隣の武蔵中原駅に富士通本店・川崎工場があり、その関連企業が南武線以北にあるビルに事業所を多く構えている。



図 1-2 武蔵小杉再開発地区の街区

また、交通網では、東西方向に走る JR 南武線と南北方向に走る東急東横線・目黒線が十字に交差しており、十字に4分割されるエリアごとで違った趣を持っている。国道 409 号・JR 南武線・東急東横線に囲まれた地区が商業等施設の集積地、周囲は住宅地となっている。渋谷や横浜といった大きな街や自由が丘などにも出やすく、鉄道利便性が高く、都市への進化の恩恵を享受しながらも、一方では多摩川の流れや広大な緑地も広がる好環境が広がる。

そのような環境の中、川崎市は都心を川崎、副都心を溝の口・新百合ヶ丘、武蔵小杉を川崎の第三都心に指定し、再開発と交通インフラの整備が、まとめて計画的に策定された。川崎市は、住商医が整った「コンパクトな街」を標榜し、東西南北各エリアでの再開発事業を策定している。小杉駅周辺地区は、市の新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、広域拠点として位置づけられ、主に JR 武蔵小杉駅南側の地域における再開発や、JR 横須賀線武蔵小杉新駅の設置に向けた整備が進められてきた。駅周辺に工場跡地等、未利用のまとまった土地があるなど、再開発に適した条件があり、民間の力を利用した大規模開発行われる。再開発地区の規模としては、37ha が開発され 15000 人が暮らす予定で、汐留の再開発よりも規模が大きい。また、駅周辺の約 800m²のエリアには、国内

最高層となる 59 階建てを含む計 9 棟の高層マンションの建設が同時に進む。

小杉駅周辺地区では、「中丸子地区」、「小杉駅東部地区」、「小杉駅南部地区」の 3 つの地区において、都市計画手法である「地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）」という制度を活用し、各地区で互いに連携しながらまちづくりを進めてきた。

①中丸子地区

工場跡地を中心とした約 9.0ha の区域である。高さ約 160m 北側の超高層住宅 2 棟が 2004 年（平成 16 年）4 月に着工、もう 1 棟の高さ約 160m の超高層住宅と、2 棟の高層住宅も 2004 年（平成 16 年）7 月に着工。いずれも 2007 年（平成 19 年）に完成した。

②小杉駅東部地区

NEC を中心とした約 21.1ha の区域である。NEC ルネッサンスシティの最先端インテリジェントビル 2 棟が 2000 年（平成 12 年）竣工、JR 横須賀線新駅の交通広場に面する新丸子東の民間開発は、2007 年（平成 19 年）完成の予定である。

隣接する地区には現在老朽化した中原消防署の建替え用地として、2004 年（平成 16 年）7 月に川崎市のまちづくり公社と事業パートナー間で基本協定を締結し、ビジネスホテルとの合築による高度化と複合化により土地有効活用を図る。2006 年（平成 18 年）着手、2008 年（平成 19 年）完成した。

③小杉駅南部地区

東急東横線武蔵小杉駅を挟んで企業の遊休地を含めた約 6.9ha の区域である。通称グラウンド地区と呼ばれている開発事業によって、新中原市民館や商業施設を含む超高層住宅 2 棟の建築工事が 2004 年（平成 16 年）10 月に着工、2008 年（平成 20 年）に完成。超高層住宅は高さ約 200m と 170m のビルとなり、この付近で最も高さの高い住宅となる。

武蔵小杉駅の南口駅前では、駅の西側で通称西街区と呼ばれる市街地再開発事業が進行している。長年にわたる地権者や関係機関との調整が進んだ結果、2004 年（平成 16 年）11 月には再開発組合設立の認可がされ、必要な手続きや変電所の地下化工事を経て、2012 年（平成 24 年）の竣工予定である。

さらに武蔵小杉駅の南口駅前の東側では、通称東街区と呼ばれる市街地再開発事業が進行している。長年にわたる地権者や関係機関との調整が進み、2004 年（平成 16 年）8 月には市の環境アセス方法書が提出され、12 月には都市計画の素案説明会が開催された。現在は、駅前広場や商業施設・メディカルモール（検討中）・高さ約 140m の超高層住宅の事業計画を推進中で、平成 22 年度の竣工を目指している。この再開発事業によって、南口に新しく約 4,500 m²もの駅前広場が整備され、さらにその地下には公共駐輪場が整備されることで、小杉のまちも大きく変わる。

これらの 3 つの地区に加え、中原区役所の東側の小杉町 3 丁目中央地区では、市街地再

開発事業を進めるため、地元の方々による準備組合によって事業計画が検討され、準備が整い次第、手続きに着手していく。さらにその東側の小杉町3丁目東地区では、2004年（平成16年）8月に地権者による再開発研究会が設立され、再開発事業の検討を行っている。

「中丸子地区」「小杉駅南部地区」「小杉駅東部地区」の開発面積約37haのうち、2007年に390戸、2008年に2,416戸、2009年に1,108戸増加、さらに、2011年に300戸増える。^{12) 13)}

●中丸子地区（A～C地区：約9.0ha）

| 施工者 | | 階数 | 高さ | 総戸数 | 竣工 |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|---------|------|--------------|
| A地区 | | | | | |
| | セントラルフィットネスクラブ等 | 未定 | — | — | — |
| B地区 | | | | | |
| 鹿島建設 | リエトコート武蔵小杉イーストタワー | 地上47F 地下2F | 161.14m | 542戸 | 2008年2月 |
| 鹿島建設 | リエトコート武蔵小杉ザ・クラッシィタワー | 地上47F 地下2F | 161.77m | 542戸 | 2008年2月 |
| 東京建物 伊藤忠都市開発 ジョイント・コーポレーション | THE KOSUGI TOWER | 地上49F 地下2F | 160m | 689戸 | 2008年5月 |
| オリックス不動産 | R-Styles 武蔵小杉ウエスト | 地上12F 地下1F | 40m | 146戸 | 2006年9月 |
| オリックス不動産 | R-Styles 武蔵小杉イースト | 地上12F 地下1F | 40m | 115戸 | 2006年9月 |
| 大和ハウス工業株式会社 | ロイヤルパーク武蔵小杉 | 地上6F | 19.91m | 55戸 | 2009年4月 |
| 野村不動産株式会社 株式会社長谷工コーポレーション | プラウド武蔵小杉グリーンフロント | 地上7F | 19.9m | 43戸 | 2009年4月 |
| C地区 | | | | | |
| 住友不動産株式会社 | シティハウス武蔵小杉 | 地上22F 地下1F | 79.9m | 188戸 | 2009年2月 |
| 野村不動産株式会社 住宅カンパニー | 野村不動産武蔵小杉ビルN棟 | 地上14F 地下1F | 72.019m | — | 2010年3月 |
| 野村不動産株式会社 住宅カンパニー | 野村不動産武蔵小杉ビルS棟 | 地上6F 地下1F | 33.50m | — | 2010年3月 |
| ナイス株式会社 | ナイスシティアリーナ武蔵小杉 エアリーコート | 地上15F | 44.99m | 74戸 | 2011年10月完成予定 |
| ナイス株式会社 | ナイスシティアリーナ武蔵小杉 ブライトコート | 地上7F | 19.99m | 85戸 | 2011年3月完成予定 |

●小杉駅南部地区（A～E地区：約6.9ha）

※2012年6月完成予定（現在着工中）

| 施工者 | | 階数 | 高さ | 総戸数 | 竣工 |
|--------------------------|----|---------------|------|---------|-----------|
| A地区 | | | | | |
| 武蔵小杉駅南口地区西街区 第一種市街地再開発事業 | | | | | |
| 武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発組合 | 未定 | 地上39F 地下2F | 150m | 高層部326戸 | 2012年完成予定 |

| | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|-----------------|--------|-----------|----------------|
| B 地区 | | | | | |
| 東京急行電鉄 | (仮称) 武蔵小杉駅ビル | 地上 3F | 27.13m | | 非公表 |
| C 地区 | | | | | |
| 武蔵小杉駅南口地区東街区 第一種市街地再開発事業 | | | | | |
| (仮称) 武蔵小杉南口地区東街区市街地再開発組合 | 未定 | 地上 37F 地下 2F | 140m | 497 戸(予定) | 2012 年 6 月完成予定 |
| D・E 地区 | | | | | |
| 三井不動産株式会社 | パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー | 59F 地下 2F | 200m | 794 戸 | 2009 年 4 月 |
| 三井不動産株式会社 | パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー | 47F 地下 2F | 170m | 643 戸 | 2008 年 6 月 |

●小杉駅東部地区 (A～D 地区 : 約 21.1ha)

| 施工者 | | 階数 | 高さ | 総戸数 | 竣工 |
|---------------|-------------------------|-----------------|--------|-------|--------------|
| A 地区 | | | | | |
| 小杉駅東部地区民間開発事業 | | | | | |
| | 中原消防署/リッチモンドホテルプレミア武蔵小杉 | 地上 21F | 76.20m | — | 2008 年 3 月 |
| コスモスイニシア | レジデンス・ザ・武蔵小杉 | 地上 24F 地下 1F | 76.25m | 389 戸 | 2007 年 9 月 |
| B 地区 | | | | | |
| | NEC 玉川事業場 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 |
| C 地区 | | | | | |
| | NEC 玉川ルネッサンスシティ サウスタワー | 地上 26F 地下 2F | 116m | — | 2000 年 4 月稼動 |
| | NEC 玉川ルネッサンスシティ ノウスタワー | 地上 37F 地下 1F | 156m | — | 2005 年 5 月稼動 |
| D 地区 | | | | | |
| | NEC 玉川事業場 | 12F | 54m | — | 2010 年 3 月 |

●その他

| 施工者 | | 階数 | 高さ | 総戸数 | 竣工 |
|----------|-------------|--------|--------|-------|----------------|
| 東京建物株式会社 | プリリア武蔵小杉 | 地上 20F | 66.44m | 130 戸 | 2011 年 8 月完成予定 |
| 個人 | フローラルガーデン | 地上 8F | 24.83m | 28 戸 | 2009 年 2 月 |
| ナイス株式会社 | セントスクエア武蔵小杉 | 16F | 56.12m | 113 戸 | 2008 年 2 月 |

駅周辺に工場跡地等、未利用のまとまった土地があるなど、再開発に適した条件があり、民間の力を利用した大規模開発行われている。再開発の規模としては、再開発促進地区である「中丸子地区」「小杉駅南部地区」「小杉駅東部地区」の開発面積の合計が約 37ha であり、15,000 人が暮らす予定である。駅周辺の約 800m²のエリアに国内最高層となる 59 階建てを含む計 9 棟の高層マンションの建設が同時に進む。この他にも市内最大級の公共施設、ホテル、商業施設、消防署等が建設される予定である。その中でも特に、第一種市街地再開発事業である「小杉駅南部地区」に注目する。

「武蔵小杉駅南口地区」ではのより円滑な事業推進を図るため、東急東横線を挟み 2 つの地区に分け、まちづくりを進めている。「武蔵小杉駅南口地区 (約 3.1ha)」の整備は、

「武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業（約 1.4ha）」と
 「武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業（約 1.7ha）」
 の2つの事業により、まちづくりを進めている。小杉駅南部地区の再開発マンションでは、
 2006年から分譲マンションの販売が始まり、住民が入居を開始している。

表 1-2 武蔵小杉再開発事業の経緯

| 年 | 武蔵小杉再開発の経緯 |
|------------------|--|
| 1980年 (昭和55年) | 武蔵小杉駅周辺再開発協議会設立 |
| 1983年 (昭和58年) | 川崎市基本計画「2001かわさきプラン」では、武蔵小杉駅周辺を商業中心として位置づけ |
| 1988年 (昭和63年) | 武蔵小杉駅を中心としたコアゾーン研究会発足 |
| 1992年 (平成4年) | 商業近代化地域計画策定。商業近代化の見直し |
| 1993年 (平成5年) | 小杉駅周辺地区総合整備構想策定。生活産業都市（商業中心から住宅都市へ） |
| 1996年 (平成8年) | 小杉駅東部地区 地区計画（再開発等促進区）の指定（平成17年10月変更） |
| 1999年 (平成11年) | 武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発準備組合設立 |
| 2003年 (平成15年) | 川崎市「都市・居住環境整備基本計画」都市型住宅の立地 |
| 2004年 (平成16年) | 都市計画決定（武蔵小杉駅南口地区：再開発促進地区、第一種市街地再開発事業）（12月）（平成19年4月変更）建築工事着工 |
| 2005年 (平成17年) | 川崎市新総合計画「小杉駅周辺地区を市の広域拠点として位置づけ」 武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発組合設立認可（11月） |
| 2006年 (平成18年) | 建築工事完了 権利変換計画認可（8月） |
| 2009年 (平成19年) | 第一期施設建築物新築工事（変電所） |
| 2010年 (平成22年) | 事業計画変更認可(1月)，権利変換計画変更認可(2月) 第二期施設建築物新築工事（商業・公共公益・住宅棟）(3月) |
| 2012年 (平成24年) | 施設建築物新築工事完了（予定） |
| 2013年 (平成25年) | 事業完了（予定） |

武蔵小杉駅のある川崎市は、戦後、震災復興事業を推進したことで、人口が急増し、高度成長期には住宅団地や光栄住宅を重点的に整備した場所である。しかし、70年代では工業地帯の公害問題に追われ、工場の移転が増えていった。また、駅前では、基盤未整備で、変電所や民間企業の遊休地等の大規模な低未利用地が存在し、駅周辺では工場跡地の土地利用転換が計画されるようになった。そこで、1980年（昭和55年）に武蔵小杉駅周辺再開発協議会が設立され、1983年（昭和58年）に策定された川崎市の基本計画である「2001かわさきプラン」では、商業中心地区として、武蔵小杉駅周辺が位置づけられた。しかし、バブル崩壊後、経済の低迷を受け、1992年（平成4年）には「商業近代化地域計画策定調査報告書」を策定し、商業近代化の見直しを図っている。翌年の1993年（平成5年）には「小杉駅周辺地区総合整備構想」では、「国際業務創造都市」、「産業都市」、「生活産業

都市」の3つの柱で住宅都市として組み込まれ、商業中心の開発から住宅都市への転換が行われるようになる。

2004年（平成16年）に、武蔵小杉駅南口地区が再開発促進地区の地区計画および第一種市街地再開発事業に都市計画決定され、2006年（平成18年）には建築工事が完了される。他の地区でもまだ竣工していないことから、武蔵小杉駅周辺の開発は進行中ではあるが、完成したところから居住者の入居が始まっている。

このように地区ごとにわけ開発が行われているが、武蔵小杉駅南口地区の経緯を示すと以下のようなになる。

1-3-4 二子玉川東地区再開発事業の概要

東京都世田谷区南部に位置する二子玉川は、多摩川が近くに流れ、上野毛自然公園などの公園や緑地帯に囲まれ、渋谷や新宿など都心に近い距離にありながら、自然豊かな環境を形成している。このような環境の中、「水と緑と光の豊かな自然環境と調和した街づくり」を開発の原点とした、総開発面積約11.2haと民間複合再開発の計画が立ち上がる。再開発エリアは、かつて二子玉川園が開業していた土地で商店街なども隣接していたが、老朽化した木造建築物が多く、防災性の向上とともに、地区の活性化させる目的で、1983年3月に二子玉川地区再開発基本構想が策定され、1987年7月に二子玉川東地区再開発準備組合が設立した。旧二子玉川園については暫定利用されてはいたが、大規模な空地が有効利用されていない状況のため、二子玉川東地区について、地元の発意による市街地再開発事業を契機に、大規模未利用地を活用した土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行う。そのことにより、駅周辺の商業および業務の活性化を図ると共に、都市機能の集積に見合った都市基盤の整備により、広域生活拠点にふさわしい魅力ある街づくりを行うとしている。また、再開発地区の住宅として、最高42階建て、地上150mという超高層マンションを含む7棟の高層ビルを建設する計画となっていた。²⁾

再開発エリアは開発地域のうち、85%の土地を（株）東急電鉄が持っているという特殊な事情から、準備組合が立ち上がってから18年経っても、地権者や地元住民の反対で、事業化は遅れていた。しかし、2006年になって事業組合が認可されてから、2007年3月の時点で、小売事業者（地権者）の仮設店舗街区への移転が完了し、具体的に再開発事業が目に見える形で始まった。

二子玉川東地区再開発事業は、第一種市街地再開発事業であり、11.2haの再開発地域に151mの超高層マンションを含む住宅棟3棟やホテル・業務棟など全5棟を林立させる計画である。再開発地域は、二子玉川駅を起点に東に広がっている。区域の大半地域は、二子玉川園跡地が容積率200%の第一種住居地域、駅側の既成市街地が容積率300%などの近隣商業地域となっている。

再開発地区計画は、1982年（昭和57年）に再開発事業に関する検討が初めて開始され、昭和58年に世田谷区は、「二子玉川地区再開発基本構想」を策定し、市街地整備に関する基本構想、計画地区における再開発基本構想等を明らかにした。1987年（昭和62年）には、世田谷区東地区基本計画が発表される。また、この年に、二子玉川東地区再開発準備

組合が設立された。二子玉川再開発地区にある商店街は、昭和 60 年頃までは活気付いていたが、次第にシャッターを閉める店が多くなり、平成に入ると開いているお店は数件にまで少なくなっていた。この再開発計画は 1983 年（昭和 58 年）の二子玉川地区再開発基本構想から始まったが、活気がなくなりつつある商店街をどうにか活気を戻そうという商店街の意見と合致していたため、再開発準備組合に参加する地権者も多くいた。

1987 年（昭和 62 年）に世田谷区は、「世田谷区新基本計画」を策定し、二子玉川はコンベンション機能や緑と水のレクリエーション機能を複合的に備えた街とすることを目指し、道路、公園等の都市基盤の整備を促進することとされた。1987 年（昭和 62 年）7 月には、二子玉川東地区再開発準備組合が設立された。1995 年（平成 7 年）世田谷区は「世田谷区基本計画」を策定した。しかし、9 割の土地を持つ東急ではいかに利益を出すかに焦点を置いており、商店街の人たちとの合意案に至るまで意見の対立があった。そこで、1996 年（平成 8 年）、再開発準備組合は、「施設計画見直し案」を作成した。この見直しにより、商業中心から、住宅や公共空間が加わる。1997 年（平成 9 年）に東京とは、業務商業施設マスタープランにおいて、二子玉川駅周辺地区を「業務商業重点地区（その他の重点地区）」と位置づける。

また、準備組合および世田谷区は、1998 年（平成 10 年）7 月 14 日、環境影響評価書案を東京都に提出し、1999 年（平成 11 年）2 月 1 日、東京都は、これを公示し、縦覧、説明会、公聴会などが行われた。2000 年（平成 12 年）5 月 31 日、環境影響評価書が提出され、公示・縦覧などが行われた。2000 年（平成 12 年）6 月 26 日、東京都は、都市計画決定を行い再開発事業の決定がされた。この二子玉川東地区再開発地区が都市計画決定される 2000 年（平成 12 年）まで 17 年の時が経っており、その間に開いていた店舗数も激減し、商店街の高齢化していった地権者の中には、再開発によって求めている商店街の活気を取り戻すというより、老後をいかに快適に生活するかに重点を置くようになったことや、計画の理解が進むにつれ高層化した住宅生活を拒絶し、転出する地権者も増えていった。

2004 年（平成 16 年）6 月 11 日に準備組合は、東京都知事に対し、二子玉川東地区市街地再開発組合の設立の認可を申請した。そして、2005 年（平成 17 年）3 月 4 日、東京都知事は都市再開発法 11 条 1 項に基づき設立を認可し、同法 19 条 1 項に基づき設立認可を告示した。

2004 年（平成 16 年）6 月 11 日、二子玉川再開発準備組合は「地権者の 3 分の 2 の同意が得られた」として「事業認可申請」を世田谷区に提出し、また、同月 17 日には認可権者である東京都に組合設立・事業認可申請書を提出した。準備組合が組合設立・事業認可申請を行ってから約 9 ヶ月経った 2005 年（平成 17 年）3 月 4 日、東京都は、二子玉川東地区再開発事業の組合設立・事業計画を認可した。

2006 年（平成 18 年）12 月 27 日、東京都知事に対し、権利変換計画の認可申請を行い、2007 年（平成 19 年）3 月 14 日、東京都知事は、都市再開発法 72 条 1 項に基づき、これを認可した。

再開発地区が都市計画決定されてからも事業内容や権利変換などで、東急グループが地権者の一員との立場ではあったが他の地権者との意見の対立もあった。東急グループが地

権者の責任で、仮営業地提供の保証、事業バックヤードを負担、保留床も全て買い取るなど、事業のリスクを保障する約束をし、2007年（平成19年）に権利変換計画が認可されたことにより、事態は大きく変化した。しかし、2007年（平成19年）3月4日の設立認可決定から地権者の権利変換手続きは進行しなかった。理由として、権利変換の仕組みや仮住まいをした後に高層マンションへの2段階の移動することなど、書類や再開発組合の説明では地権者が理解することは難しいようにみえた。特に高齢者にとっては、何年か先の住居より、すぐ先の仮住まいの住宅確保が優先しており、近所の人々が次々承諾していく焦りもあり、不十分な認識のまま承諾するということがあった。また、権利変換は、建物より土地の所有者に対して権利を保障しており、古い建物の価値は非常に評価が低くなっていた。しかし、建物の評価も年数が新しい建築物に劣らないよう、古い建築物の方に評価を高めるような減価率修正を特例で追加した。まだまだ住める思いで深い住宅を壊されるという気持ちを納得させる補償にまでは遠く及ばない。再開発事業は、設立認可申請にあたり、形式的に地権者の合計で3分の2以上の同意が整っていたとしても、実際には準備組合から地権者らに正確で十分な説明が成されていなかったと受け止め、最終的に自主転出をした地権者もいた。事業の遂行にあたり、地権者の権利の処分について全員の賛同を得るのは難しいといえる。

この権利変換は、東急グループを中心とした再開発組合事務局員が一軒一軒訪問して承諾を得ていくが、期日までに承諾しない場合は強制退去と法的手続きを踏まれるという焦りが地権者に非常に大きな影響を与えたが、公告などの手続きは粛々と進められた。この再開発を巡り、周辺住民により再開発組合を相手取り訴訟が起きているが、地権者は強制撤去や補償など個人の資産に大きく影響が及ぶ懸念から誰も参加しようとはしなかった。

表 1-3 二子玉川再開発事業の経緯

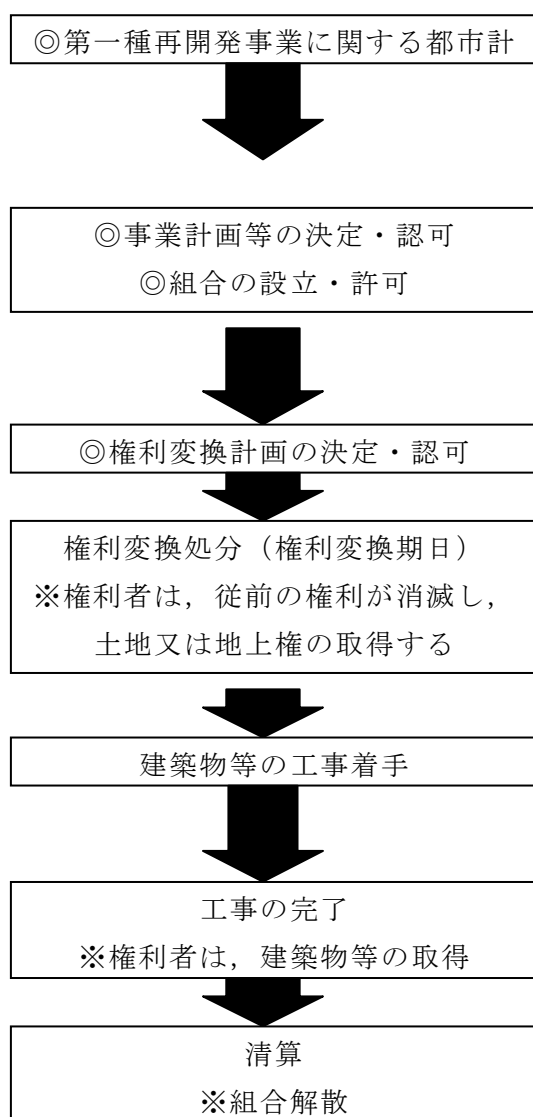
| 年 | 二子玉川再開発の経緯 |
|------------------|--------------------------------------|
| 1983年 (昭和58年) | 二子玉川地区再開発基本構想の策定(3月) |
| 1985年 (昭和60年) | 二子玉川園(東急不動産)閉園。跡地は二子玉川タイムスパークになる。 |
| 1986年 (昭和61年) | 東京都都市再開発方針の「再開発促進地区」に指定(11月) |
| 1987年 (昭和62年) | 二子玉川東地区再開発準備組合設立(7月) |
| 1989年 (平成元年) | 二子玉川公園、多摩川緑地の都市計画変更(6月) |
| 1990年 (平成2年) | 第三次東京都長期計画の「地区中心」に指定(11月) |
| 1991年 (平成3年) | 準備組合による「施設計画原案」完成(1月) |
| 1996年 (平成8年) | 準備組合による「施設計画見直し案」完成(6月)(商業中心から住宅中心へ) |
| 1997年 (平成9年) | 東京都業務商業マスタープランの「業務商業重点地区」に指定(4月) |
| 2000年 (平成12年) | 都市計画決定(再開発促進地区、第一種市街地再開発事業)(6月) |
| 2003年 | 再開発等促進区を定める地区計画に移行 |

| | |
|---------------------|--|
| (平成 15 年) | 計画変更 (2 街区のホテル棟を外す) |
| 2005 年 (平成 17 年) | 組合設立・事業計画認可 (1 期) (3 月) |
| 2007 年 (平成 19 年) | 権利変換計画認可 (1 期) (3 月) 建築工事着工 (1 期) (12 月) |
| 2008 年 (平成 20 年) | (仮称) 二子玉川公園事業認可 (8 月) |
| 2009 年 (平成 21 年) | 二子玉川東第二地区市街地再開発準備組合設立 (2 期) (4 月) |
| 2010 年 (平成 22 年) | 組合設立・事業計画認可 (2 期) (6 月) 建築工事完了 (1 期) (11 月) |

※「二子玉川東地区市街地再開発組合・二子玉川東第二地区市街地再開発組合」HP より参照

二子玉川再開発事業を例に第一種市街地再開発事業の流れを示すと以下のようになる。

【第一種市街地再開発事業】



【二子玉川再開発地区の場合】

- ◆平成 12 年 (2000) 6 月 26 日
一期 (8.1ha), 二期 (3.1ha) 都市計画決定
(総事業費 998 億円)
- ↓
- ◆平成 17 年 (2005) 3 月 4 日
第一期事業施行地区の許可
- ◆平成 17 年 (2005) 3 月
「二子玉川東地区市街地再開発組合」設定
- ↓
- ◆平成 19 年 (2007) 3 月 (一期)
権利変換計画認可
- ↓
- ◆平成 19 年 (2007) 12 月
建築工事着工
- ↓
- ◆平成 22 年 (2010) 11 月
建築工事完了
- ↓
- ◆平成 23 年 (2011) 3 月
組合解散

◎印は、都市計画法、都市再開発法に基づいて、それぞれの段階において、案の縦覧等が行われ、権利者等の意見を聴取することとなっている。

1-4 まとめ

第1章では、再開発の仕組みと社会的背景と実際の再開発事業の比較から、再開発事業の変化と経緯について検証を行った。多くの例がある組合施行で、その中でも特に武蔵小杉南口地区と二子玉川東地区を取り上げた。両事例とも、社会的背景を受け、商業中心事業から住宅地への転換を図り、高層マンションを建てる経緯は類似している。

表 1-4 対象地区の比較

| | 二子玉川 | 武蔵小杉 |
|----------|------------------------|------------------------|
| 地理的条件 | 多摩川を挟んだ約 10km の距離 | |
| 開発条件 | 駅前再開発，第 1 種市街地再開発地区 | |
| 構想時期 | 1983 年基本構想策定 | 1980 年再開発協議会設立 |
| 都市計画決定 | 2000 年決定 | 2004 年決定 |
| 着工から居住時期 | 2007 年着工 2010 年から居住 | 2004 年着工 2006 年から居住 |
| 立地条件 | 緑地帯に囲まれ，自然豊かな環境を形成 | 工場跡地等，未利用のまとまった土地 |

武蔵小杉再開発事業では、周辺に工場跡地やグラウンドなど、低未利用地な土地が広がっている場所の開発していたことから、周辺への影響および、対象地域内への影響は小さかったといえる。しかし、二子玉川再開発事業にも見られるように、再開発地区計画が初めて策定されてから実行されるまで約 25 年の歳月がかかったことで住民に与える影響は大きいといえる。また、開発計画が高層化したことによる問題は、まちの様子が一変してしまうことから、もともと工場跡地だった場所と緑地が広がる自然に囲まれた場所での開発とでは、高層建物が建つ周辺に与える影響は異なる。このことは、都市計画決定が武蔵小杉では、2004 年で着工が同年という早さに対して、二子玉川では、都市計画決定が 2000 年から 2007 年に着工という 7 年の歳月をかけていることから、開発が難航したことを示している。

このような条件のもと、開発地周辺の景観の影響を比較することに対して、両地区の対象は意義があると考えられる。

【参考文献】

- 1) 柳谷 勝：再開発事業における従前借家人のための住宅供給 —築地第一種市街地再開発事業における解決手法— 金城学院大学論集，社会科学編 4(2)，pp.26-41 2008年
- 2) 中島宏之，岸井隆幸：駅前市街地再開発事業が地価に与える影響に関する分析，土木計画学研究・講演集，No.23(2)，pp.471-474，2000年11月
- 3) 建設政策研究所：「都市再生」がまちをこわす—現場からの検証，自治体研究社，2004年5月
- 4) 五十嵐敬喜，小川明雄：「都市再生」を問う—建築無制限時代の到来—，岩波新書，2003年4月
- 5) 得田雅章：ヘドニック・アプローチによる滋賀県住宅地の地価形成要因分析，山崎一眞教授退職記念論文集，第381号，pp.183-205，2009年11月
- 6) 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，No.42-3,pp.115-120，2007年
- 7) 沼田麻美子：景観に関する研究—日独の景観意識を比較して—，東京学芸大学修士論文，2006年3月
- 8) 遠藤 哲人：これならわかる再開発—その仕組みと問題点，低層・低容積再開発を考える— 自治体研究社 pp.10-61，2004年10月29日
- 9) 平成19年（行ウ）第160号 公金支出差止等請求事件（2010.5.25）判決言渡（二子玉川再開発公金支出差止訴訟判決文）2010年5月25日
- 10) 区画整理・再開発対策全国連絡会議：都市再生—熱狂から暗転へ，自治体研究社，2008年10月
- 11) 関根孝：川崎市商業集積の政策的課題—1970年代以降の時系列分析から—，専修大学都市政策研究センター論文集，第2号 pp.219-250，2006年3月
- 12) 川崎市：川崎市都市計画マスタープラン 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想，川崎市まちづくり局計画部都市計画課，2009年
- 13) 都市再生整備計画：フォローアップ報告書 小杉駅周辺地区，川崎市，2011年3月

2章 大規模開発の社会的背景と開発実態の検証

2-1 大規模開発の検証における考え方

戦後復興で都市部の駅前商店街を中心に人口集中を引き起こしたが、高度成長期に入るとモータリゼーションの普及や郊外型大規模商業施設の出現で、既存の商店街は衰退を余儀なくされている。そこで、まちの活気を取り戻すために大規模な再開発がされるようになった。再開発事業は、従前の権利者の生活再建を図りつつ、その地区に適した土地の高度利用を図る非常に有用な側面を有していたため、まちづくりに大きな役割を果たしてきた。また、都市計画においても、再開発事業は交通量やインフラ整備に重点を置き、建築物の容積率や延床面積を決め、用途地域と連動して建ぺい率、容積率、前面道路による斜線制限が関連法規を整備し担保されることで、居住地域には住民本位の居住環境、商業地域には商業・業務に適した賑わいと効率の空間が実現された。

しかし、1960年代の高度成長期には、都市部の乱開発や混雑緩和を理由に床面積の供給量の制限、さらに、日照権確保のための高度利用規制など、開発規制がされるようになった。開発規制によって、都市にとって重要な資源の流入を阻害し、容積率規制等は都市のオフィスや住宅床面積供給量を制限したことにより家賃の上昇をもたらし、都市の人口や産業の流出、つまり通勤の長時間化を生じさせたと指摘される。¹⁾容積率の緩和は、地価の上昇があっても高層住宅にすることで家賃の上昇をかなりの程度抑制ができるほか、土地の高度利用はオープンスペースができ、地震や災害対策にもなる。さらに、容積率を緩和することに比例し、従業者数が増加することで労働の限界生産性が上昇すると指摘される。^{2) 3)}

一方、バブル崩壊により経済不況に陥ると、開発規制から一転、規制緩和の流れとなる。地価の下落が全般的に続く中で東京圏では、都心部、交通便利のよい地域などでは、高層マンションやビルの建設が行われ、バブル期を上回る規模で開発が進行している。この背景として、社会的要請を受けて徐々に建築物の形態に影響する規制の緩和が進み、道路からの壁面線の後退による道路斜線緩和、集合住宅における共用部分の延床面積不算入などの規制緩和があり、従来からの統一した街並みを形成してきた都市空間に混乱をもたらし、形態規制を無視することに繋がっている。また、容積率や高さ制限の緩和により、促進された再開発事業により高層建築物が建ち、周辺地域に対して、景観破壊や日照、通風、電波障害、圧迫感など問題も引き起こしている。^{4) 5)}また、大規模開発には一定の公開空地が設けられるが、公開空地の創出が計画地周辺地価に対して明確な効果を与えてないなどの指摘もある。⁶⁾

つまり、土地の有効活用による経済促進のためには容積率を高め、高度利用は経済効果に即効性があると考えられる。しかし、まちや住宅地は長い期間かけて価値を育てていくことを考えると、単発の高層マンションなどの開発は、まちが成熟する前に価値を損ねてしまうのではないだろうか。そこで本研究では、長期期間として成熟する住宅地には価値があるという立場で、規制緩和を最大限活用している大規模都市再開発地区に焦点をあて、開発の必要性について考察することを目的とする。

2-1-1 大規模開発の社会状況

1919年に制定された市街地建築物法は建築物の絶対高さが百尺（31m）と定められ、1950年に建築基準法に改正された際にも引き継がれた。絶対高さ規制は続いたが、昭和30年代以降の東京への激しい人口の流入と地価の高騰は、住宅事情をひっ迫させる宅地不足を招いたため、容積率制限の緩和や高度化が要求されるようになった。その後の高度成長期では、31mの絶対高さ制限の下、階高を低くして延べ床面積を極大化した粗悪な事務所ビルや、都心市街地における空地不足が目立つようになったほか、建築技術の進展を踏まえ超高層建築の実現を求める声も高まって来た。これらを背景として、1961年に、特定の地区について、絶対高さ制限を解除し、容積率規制と壁面の位置指定を定める「特定街区制度」が創設された。さらに、1963年には絶対高さ制限を廃止し容積率制限を行う容積地区制が導入されるとともに、特定街区制度は公開空地の確保に応じて容積率の割増を受けられる制度に改訂された。このように、高さ制限を廃止し、容積率を導入したことで高層建物が建つような仕組みができた。指定地区内では絶対高さ制限が撤廃されるが、高い建物が建った場合、隣地の日照・採光阻害、圧迫感等の問題が予想されたため、高度地区による規制として隣地斜線制限が導入された。

1963年の容積率規制制度に改正後、日本初の超高層ビルである霞ヶ関ビルが建てられ、地下3階地上36階建て、高さ147mの超高層ビルがつくられた。霞ヶ関ビルを皮切りに超高層ビルの建設ラッシュが始まり、その後、新幹線網や車社会の到来で高速道路網など社会インフラも充実していった。

バブル期に入ると土地投機と地上げの横行で地価は高騰し、規制緩和に対する批判が出てきたため、1989年（平成元年）に土地基本法を制定した。その内容は、道路や都市交通の整備などにより土地の利用価値があがり、地価が上昇することで事業者が受ける利益、つまり開発利益の社会還元を日本の法律としては初めて示した。この流れを受け、1992年（平成4年）6月に都市計画法及び建築基準法の改正が行われ、住居系の用途地域の細分化、詳細化、特別用途地区の拡充が図られた。これにより、用途地域は住居の環境の保護に着目した用途地域を従前の3地域（第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域）から7地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）に細分化され、商業系及び工業系の5地域と併せて12用途地域となった。しかし、開発利益の社会還元を義務化した一方で、改正の中には、過大な容積率を下げるダウンゾーニングを可能にする誘導容積制が盛り込まれていた。東京都は1995年（平成7年）4月には用途地域等見直しの東京都素案を作成し、1996年（平成8年）5月31日に都市計画決定の告示をした。

開発利益の社会還元を義務化と引き換えに、バブル崩壊後は、容積率緩和への動きが強くなり、1994年（平成6年）には地下室の容積不算入、1997年（平成9年）にはマンションの共有廊下などの容積不算入など、建築基準法の改正が相次ぎ、容積率を緩和することで実際の容積率以上に実質の容積率が大きい建物を可能にして、高層建物が建ちやすい状況へとなっていった。^{7) 8) 9)}

また、1999年（平成11年）には、高層建築物に関する環境アセスメント条例の緩和による期間短縮、再開発地区計画などの容積率の特例措置の緩和、市街地再開発事業の転出者などへの税制優遇措置の拡充、市街地再開発事業にかかわる保留床所得への支援、日影規制の緩和、バブル崩壊後の虫食い土地や産業の再編に伴う工場跡地などの有効利用、民間都市開発推進機構などの機能を拡充し民間や地方自治体と連携して都市機能整備プロジェクトを推進、企業などが都市計画の策定・変更を提案する制度の創設など、再開発事業の活性化するような様々な提案が行われ、政府の「都市再生」政策の中で実現された。さらに2000年には、都市計画法、建築基準法の改正により「特殊容積率適用地区制度」が導入された。この制度により、容積率の移転が可能となり、空中権の移転や売買が行われ、市街地の超高層化を促進していった。さらに、「日影規制の緩和」について、「都心部等における緩和」となっており、都心部においては、日照権の扱いがさらに低くなり、高層化に伴い、景観破壊も深刻化していく。¹⁰⁾

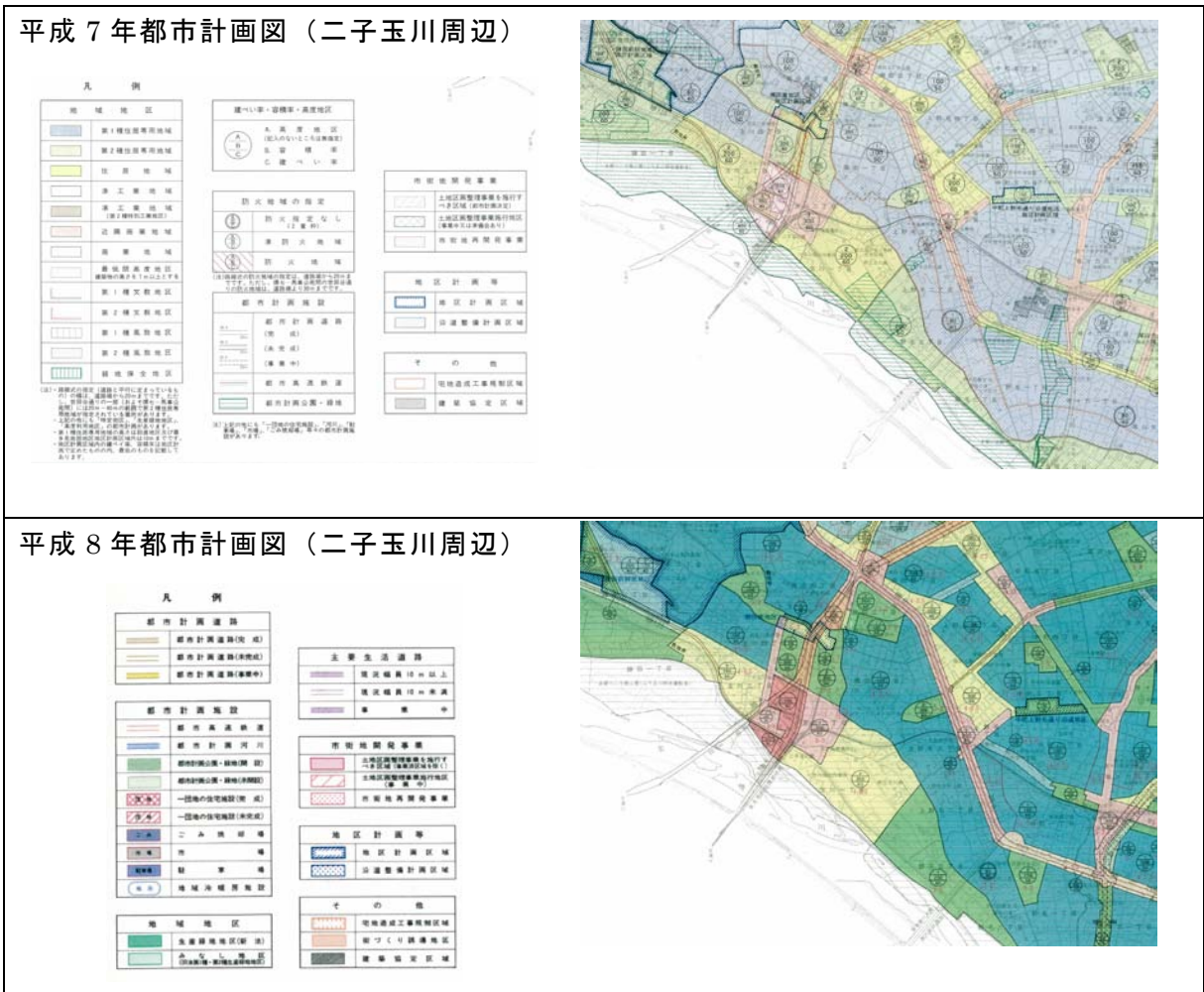


図2-1 用途地域等見直しによる都市計画図の変化

2002年に都市再生政策では、工業（場）等制限法（大都市地域での工業（場）等新增設禁止法）を廃止し、また、都市再生特別措置法を新しく制定したほか、都市再開発法、都市計画法、建築基準法、マンション建替え円滑法（建替えを決める際の議決要件を緩和・建替え需要の促進）などを改正した。都市再生特別措置法、都市再生基本方針に基づいて、民間大企業主役の大規模開発推進を支援するために開発促進のための公共投資が配分されている。¹¹⁾

◆都市再生特別措置法が定める規制緩和（都市再生特別地区）

- ・民間事業者は、地権者の3分の2以上による賛成があれば、公共事業を伴う再開発事業などを「民間都市再生事業」として提案でき、それを国土交通大臣が認定するという制度を創設する。
- ・「都市再生緊急整備地域」の中で実際に再開発事業の提案が行われた地区を都道府県が「都市再生特別地区」として定め、ここで用途地域、容積率、斜線制限、高度制限、日影制限など都市計画法や関連法規で定められた規制を適用除外にする。
- ・認定事業に対しては、無利子融資、社債の保証など金融支援を行う
- ・都市計画、事業の認可手続きなどの大幅な短縮を図る

◆都市計画規制・建築規制の緩和（都市再生特別地区以外）

- ・土地区画整理法の改正（2002年2月）
高度利用地区を設けて高層化のための土地を集約換地する制度の創出。
- ・建築基準法の改正（2002年2月）
第一種住居地域等の用途地域における建ぺい率に50%、80%を追加、日影規制の緩和（6.5mを追加）、商業地域の1300%までの容積率承認、低層住宅地域の容積率の1.5倍への緩和。

◆東京都（環境影響評価条例を改正（2002年7月）規制緩和措置）

- ・高層住宅誘導地区において、アセスメント対象の建物の高さを100m以上から180m以上、延床面積10万㎡以上から15万㎡以上に規制緩和。

表 2-1 主な規制緩和の動向

| 年 | 法 | 内容 |
|--------------|---------------|-------------------------------|
| 1987年（昭和62年） | 建築基準法改正 | 高さ斜線等形態規制の緩和 |
| 1988年（昭和63年） | 都市再開発法改正 | 再開発地区計画制度創設 |
| 1990年（平成2年） | 都市計画法・建築基準法改正 | 地区計画の多様化（住宅地高度利用地区計画の追加） |
| 1992年（平成4年） | 都市計画法・建築基準法改正 | 都市計画マスタープラン、用途地域の細分化等 |
| 1994年（平成6年） | 建築基準法改正 | 地下室の容積不算入 |
| 1997年（平成9年） | 建築基準法改正 | マンションの共用廊下などの容積不算入、高層居住誘導地区 |
| 1998年（平成10年） | 建築基準法改正 | 採光等の緩和、確認審査検査の民間開放、連担建築物設計制度等 |
| 2000年（平成12年） | 都市計画法・建築基準法改正 | 特例容積率制度、建ぺい率緩和等 |

| | | |
|--------------|----------------|--|
| 2002年（平成14年） | 都市再生特別措置法改正 | 用途地域、容積率、斜線制限、高度制限、日影制限など都市計画法や関連法規で定められた規制を適用除外にする。 |
| | マンション建替え円滑化法制定 | 建替えを決める際の議決要件を緩和・建替え需要の促進 |
| | 都市計画法・建築基準法改正 | 日影規制の緩和（6.5mを追加）、商業地域の1300%までの容積率承認、低層住宅地域の容積率の1.5倍への緩和、天空率の導入等 |
| | 都市再開発法改正 | 第二種再開発の民間施行 |
| 2003年（平成15年） | 建築基準法の改正 | 全部又は一部を住宅（共同住宅含む）とする建築物については、都市計画で定められている容積率を最大1.5倍まで緩和することができる。 |

※高見沢邦郎「土地バブル経済と法・都市の混迷」⁹⁾ 参照

容積率制限は、建築物の密度を制限することにより、道路、公園、上下水道等の公共施設の供給能力ないしは処理能力とのバランスを保ち、市街地環境の悪化を防止することを目的としており、周辺の住環境にも配慮されたものとなっている。しかし、容積率や建築物の用途の緩和を誘導する仕組みは、2002年（平成14年）の都市再生を起点に大きく変わり始め、高層化が一層進んだといえる。2003年（平成15年）建築基準法の改正により、全部又は一部を住宅（共同住宅含む）とする建築物については、都市計画で定められている容積率を最大1.5倍まで緩和することができるようになった。容積率緩和の条件は以下の通りである。

①対象区域

第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域

②敷地面積

- ・第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域…2,000 m²以上
- ・近隣商業地域、商業地域・・・1,000 m²以上

③空地の規模（建ぺい率により算定）

- ・第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域…敷地面積の60%以上
- ・近隣商業地域、商業地域・・・敷地面積の40%以上

表 2-2 用途地域の内容

| 旧名称 | 名称 | 内容 |
|-----------|--------------|---|
| 第一種住居専用地域 | 第一種低層住居専用地域 | 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。2階建て程度の戸建て住宅・アパート主体の住宅地。延床面積が50m ² まで |
| | 第二種低層住居専用地域 | 主として低層住居に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。延床面積が150m ² までの一定条件の店舗等 |
| 第二種住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。3階建て以上のアパートやマンションがある住宅街など。延床面積が500m ² までの一定条件の店舗等。 |
| | 第二種中高層住居専用地域 | 主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。小規模のスーパー、その他やや広めの店舗・事務所など。延床面積が1,500m ² までの一定条件の店舗や事務所等 |

| | | |
|--------|---------|---|
| 住居地域 | 第一種住居地域 | 住居の環境を保護するため定める地域。中規模の店舗・事務所など。延床面積 3,000m ² までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・中規模のスーパー等。 |
| | 第二種住居地域 | 主として住居の環境を保護するため定める地域。延床面積 10,000m ² までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・パチンコ屋等。アパートやマンション、大きめのスーパーや商業店舗・事務所など。 |
| | 準住居地域 | 道路の沿道として地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域。延床面積 10,000m ² までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・パチンコ屋等 |
| 近隣商業地域 | 近隣商業地域 | 近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域。延床面積規制がないため、場合によっては中規模以上の建築物が建つ。駅前商店街など。 |
| 商業地域 | 商業地域 | 主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域。延床面積規制がなく、容積率限度も相当高いため、高層ビル群も建てられる。工場関係以外はほぼ何でも建設可能。 |
| 準工業地域 | 準工業地域 | 主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域。 |
| 工業地域 | 工業地域 | 主として工業の利便を増進するため定める地域 |
| 工業専用地域 | 工業専用地域 | 工業の利便を増進するため定める地域 |

表 2-3 容積率緩和のための仕組み導入の経緯

| 年 | 法 | 内容 |
|------------------|---------------------------|---|
| 1950年 (昭和25年) | 一団地の総合的設計制度 (法86条第1項) | 一定の土地の区域内における総合的設計による複数建築物について、容積率制限等の規制を同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用するもの |
| 1961年 (昭和36年) | 特定街区 (法第60条) | 市街地の整備改善を図るため、一定条件を満たす街区レベルの建築計画について、一般的な形態制限を除外する制度 |
| 1969年 (昭和44年) | 高度利用地区 (法第59条) | 土地の合理的かつ健全な利用と都市機能の更新とを図るため、空地の確保等を条件に容積率の緩和等を認める制度 有効空地、交流機能、住宅等を確保した場合、最大 300%までの容積割増が可能(敷地規模 500㎡は 150%迄) |
| 1970年 (昭和45年) | 総合設計 (法第59条の2) | 敷地及び空地規模の条件を満たして許可を受けた場合、容積率制限又は道路斜線等の高さ制限が一定の範囲で緩和される制度 基準容積率の 1.5 倍かつ 200%以内で、公開空地面積に応じて算定(容積 500%の場合最大で 700%まで) |
| 1990年 (平成2年) | 用途別容積型地区計画 (法第68条の5の3) | 都心周辺部等の住商併存地域における住宅供給を促進するために、住宅を設けた場合に、住宅について容積率を緩和する。 |
| 1992年 (平成4年) | 誘導容積型地区計画 (法68条の4) | 公共施設が未整備な段階の容積率(暫定容積率)と公共施設整備後の容積率(目標容積率)の2つを定め明示することにより、土地の有効高度利用を誘導する。 |
| 1992年 (平成4年) | 容積適正配分型地区計画 (法第68条の5) | 用途地域で指定された容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を配分し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な環境の形成や保護を図る。 |
| 1995年 (平成7年) | 街並み誘導型地区計画 (法第68条の5の4) | 地区計画において壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定めた場合には、前面道路幅員による容積率制限、斜線制限を適用除外とする |
| 1997年 (平成9年) | 高層住居誘導地区 (法52条法第57条の5) | 都心地域等における住宅と非住宅の適正な用途配分を実現するため、一定割合以上住宅を供給する建築物に対して、容積率、斜線制限の緩和等を行い、地区内においては日影規制を適用除外とする。 |

| | | |
|------------------|--------------------------|---|
| 1998年 (平成10年) | 連担建築物設計制度 (法第86条第2項) | 一定の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計による複数建築物について、容積率制限等の規制を同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用するもの |
| 2002年 (平成14年) | 都市再生特別地区 (法第60条の2) | 都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定める。 |
| 2002年 (平成14年) | 再開発促進地区 (法68条の3) | 現に土地の利用状況が著しく変化しつつある等の条件に該当する土地の区域における地区計画について、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する。 ※再開発地区計画(昭和63創設)及び住宅地高度利用地区計画(平成2年創設)を統合したもの。 一定の要件を満たした場合、特定行政庁の判断により区域内他敷地の余剰容積を総量の範囲内で移転・活用可能 その他緩和措置等の概要 道路斜線の緩和 道路斜線、隣地斜線等の緩和 |
| 2002年 (平成14年) | 高度利用型地区計画 (法68条の5の2) | 適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、敷地内の有効空地の確保等を図るとともに、容積率等を緩和し、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る |
| 2005年 (平成17年) | 特例容積率適用区域制度 (法第57条の2) | 商業区域内にあり十分な公共施設を備えた区域内で、総指定容積の範囲内で建築敷地間の容積の移転が特例として認められる制度 |

※国土交通省 住宅 「優良プロジェクト等に係る建築基準法の特例制度」¹²⁾ 参考

このような規制緩和が引き金となって始まった再開発事業の状況は以下に示す通りである。実質容積率、階高ともに、東京は容積率450%、階高23階と全国平均よりも高い数値になっている。つまり、市街地再開発事業による高度利用の頂上は東京都心に向かって伸びていることになる。また、総事業費を見ると、東京は全国平均の倍以上の約510億円であるが、補助金では近畿圏の約72億円が最も多く、首都圏や東京都における事業の独自採算性、すなわち事業のポテンシャルの高さを示していることになる。

表 2-4 全国・圏別市街地再開発事業の平均値(1994-2003年度完了事業)

| | 全国 | | | 首都圏 (100件) 平均値 | 内東京 (58件) 平均値 | 中部圏 (31件) 平均値 | 近畿圏 (51件) 平均値 | その他 (96件) 平均値 |
|------------------------|----------|-----------|---------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 平均値 | 最大値 | 最小値 | | | | | |
| 事業期間(年) | 7.7 | 28.0 | 2.0 | 8.3 | 8.9 | 6.4 | 8.9 | 6.8 |
| 地区面積(ha) | 1.3 | 11.0 | 0.1 | 1.5 | 1.7 | 1.0 | 1.4 | 1.1 |
| 延べ面積(m ²) | 45,613.3 | 611,721.0 | 2,239.0 | 66,644.5 | 83,975.6 | 27,387.7 | 44,209.6 | 30,336.8 |
| 実質容積(%) | 365.0 | 869.2 | 25.0 | 436.2 | 450.0 | 337.8 | 332.0 | 317.2 |
| 階高(階) | 16.6 | 54.0 | 3.0 | 21.4 | 23.0 | 13.1 | 17.5 | 12.2 |
| 総事業費(百万円) | 23,421.1 | 295,656.0 | 495.0 | 38,742.8 | 51,029.8 | 10,371.7 | 22,837.9 | 11,984.6 |
| 内補助金(百万円) | 4,145.7 | 40,915.0 | 0.0 | 4,492.7 | 4,688.3 | 2,273.5 | 7,216.7 | 2,757.4 |
| m ² 事業費(千円) | 448.6 | 1,668.7 | 63.4 | 538.7 | 604.3 | 353.5 | 506.1 | 354.8 |

※事業期間は都市計画決定から事業完了までの期間をさす。実質容積は延べ面積を地区面積で除して計算した。

m²事業費は延べ面積を総事業費で除して算出した。

※首都圏：東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県 中部圏：愛知県・岐阜県・静岡県・三重県

近畿圏：大阪府・京都府・滋賀県・兵庫県・奈良県・和歌山県

※出所：「都市再生一熱狂から暗転へ」自治体研究社(2008.11.1) P.48-49¹³⁾より

2-2 二子玉川再開発事業における大規模開発の検証

規制緩和の流れについて述べてきたが、高層化になると景観破壊など問題が各地で見られるようになる。そのため高層建築物が建つことによってどのような影響を与えるかを検証するため、二子玉川東地区再開発事業を取り上げる。この二子玉川東地区再開発事業は、もともと自然豊かな低層建築の連なる風致地区に、都心の繁華街や商業地域並の高層建築物を建て、美しい景観や眺望を破壊問題とされている地域でもある。なぜこのような再開発事業が実現できるのか、先に述べた規制緩和を最大限有効活用した経緯を検証する。

2-2-1 対象地区の概要

二子玉川は、東京都世田谷区の南西、多摩川沿いに位置する。当地は、古くから多摩川と国分寺崖線に囲まれた水と緑に恵まれた自然景観の良好な住宅地域になっている。大正時代から、川べりにいくつか料亭が建ち並び、夜になると川面に屋形船が浮かび、鮎料理や涼を楽しむ人々で賑わった。対象地である再開発地域及びその周辺地域は、11.2haに及び、二子玉川駅を起点に東に広がっている。建築基準法上も、従来から同地域について広範囲に渡って風致地区としての規制を設け、第一種低層住宅専用地域として指定されていた。そのため、同地域には広い空が確保され、多摩川越しに富士山を望め、その遠景を遮るものはほとんどない。



図 2-2 昭和 20 年の二子玉川周辺図

再開発計画が予定されているのは、ほぼ世田谷区玉川 1 丁目、2 丁目の多摩川沿いに位置する平地である。この地域は、多摩川の河岸段丘である国分寺崖線が多摩川からわずかに離れているため、再開発予定地を含むわずかな平地が作り出されている。そして、標高 10m 程度のわずかな平地から標高 35m を超える国分寺崖線が一気に立ち上がっている。そして、周辺で最も低地となったあたりには、丸子川が多摩川と併走するように流れている。多摩川岸に沿った再開発予定地と国分寺崖線の麓を流れる丸子川の間を渡るわずかな平地は、低層住宅が建築された住宅地となっている。

国分寺崖線の斜面には、貴重な自然の緑地が広がり、湧水も豊富である。国分寺崖線の湧水から流れ出た水は、崖線の麓を走る丸子川に注ぎ込んでいる。周辺には、多くの動植物が生息している。また、国分寺崖線から多摩川の方を望むと、大きな空が広がり、丹沢の山並みや富士山の眺望が得られる地形である。このような豊かな自然と美しい風景に恵まれた地域には、大正から昭和初期にかけて政財界人の別荘が多数建築された。第二次世界大戦後は、住宅建設が進められたが、地域の豊かな自然と風景が地域を特徴づけるこ

とに変わりはなく、当時のマンション分譲においても住宅の付加価値として宣伝されている。

しかし、昭和後期に入ると、二子玉川駅周辺地区は、老朽化した建物が目立つようになり、西側の玉川高島屋 SC 以外の商店街は活気に欠けていた。また、賑わいを見せていた二子玉川園遊園地が閉鎖すると、暫定的に利用されることはあるものの、大規模な空閑地となったまま有効利用されていない状況にあった。特に駅東側は老朽化した木造建築物が多く、地区の活性化が望まれているが、大規模な空閑地が有効利用されていない状況となっている。

交通面でも二子玉川駅は、田園都市線（新玉川線）、大井町線が乗り入れ、渋谷や新宿、大手町など、都心への電車の交通の便がよい。道路交通においても、国分寺崖線の崖上台地部分を走る国道 466 号（環状 8 号線）と、これにほぼ平行して低地の多摩川の川岸を走る都道大田調布線（多摩堤通り）

に挟まれている。そして、多摩川の下流では、国道 466 号が地域を囲むように有料の自動車専用道路である第三京浜となって多摩川橋によって多摩川を渡り川崎市方面に続いている。また、多摩川の上流方向では、国道 466 号（環状 8 号線）及び都道大田調布線（多摩堤通り）が国道 246 号（多摩川通り）とそれぞれ交差して、国道 246 号は二子橋によって多摩川を越え川崎市方面へ延びている。しかし、地元商店街や住人の合意が得られずバイパスは未完成である。そのため、当地から多摩川を渡って川崎方面に行くには、第三京浜

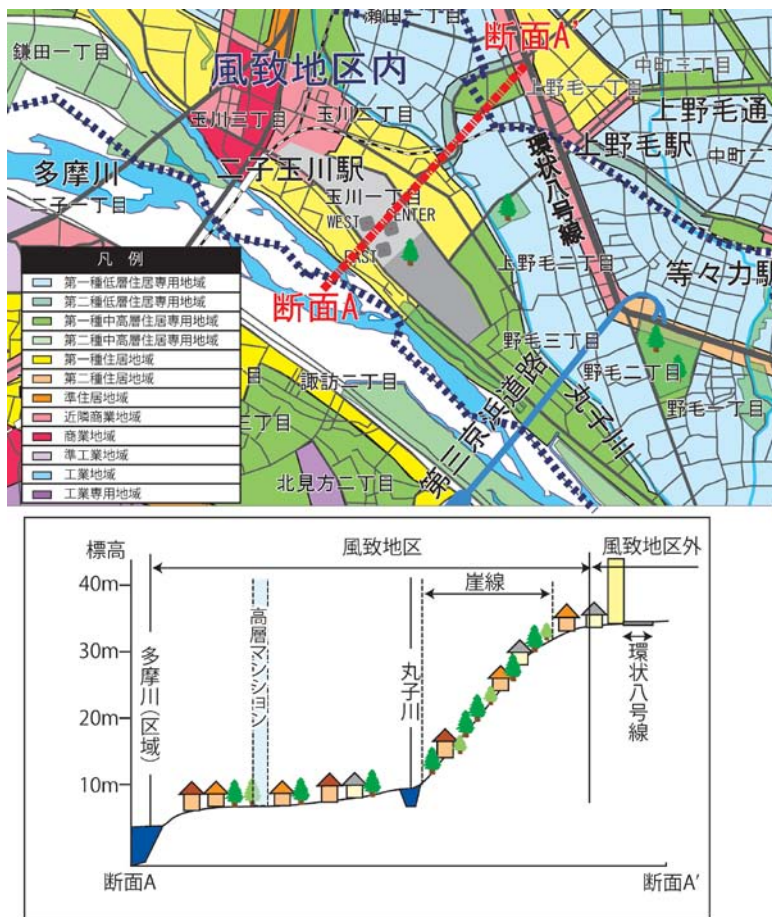


図 2-3 二子玉川周辺の断面図

が有料道路であり、国道 246 号支線が地域よりも東京方面よりで本線から分かれているため、国道 246 号の二子橋が唯一のルートになっている。また、目黒通りも川崎市方面への延伸工事計画を予定しているが、新たな橋梁設置や川崎市側の道路整備が不十分な状況であり、瀬田交差点の慢性的な渋滞を引き起こしている。

さらに、地域内で、国分寺崖線上を走る国道 466 号（環状 8 号線）と多摩川の川岸を走る都道大田調布線（多摩堤通り）を結ぶ幹線道路は、都道古川橋二子玉川線（駒沢通り）と上野毛通りである。これらの道路は、前述のように 25m を超える標高差のある国分寺崖線の崖上と低地を結ぶ道路であるから、いずれも急勾配の道路となっている。このように、地域は四方を幹線道路に囲まれた上、川崎方面への唯一のルートである二子橋が片側一車線に車線が削減されているため、二子橋がボトルネックとなっている。さらに、多摩川と国分寺崖線に挟まれ、東急田園都市線、大井町線、国道 246 号線といった交通の結節点となっているが、二子玉川はこのような交通の要衝にありながら、二子玉川駅にはバス路線やタクシー乗降に十分な交通広場もなく道路の整備状況も不十分であり、公園についても未整備な状況にある。

そこで再開発事業により、二子玉川東地区について、大規模未利用地を活用した土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行うことにより、駅周辺の商業及び業務の活性化を図るというものである。しかし、この再開発事業の建設計画に対し、自然景観と自然環境の破壊、日照被害と大気汚染による住環境の破壊など、周辺住民の強い反対の声もあがっていた。

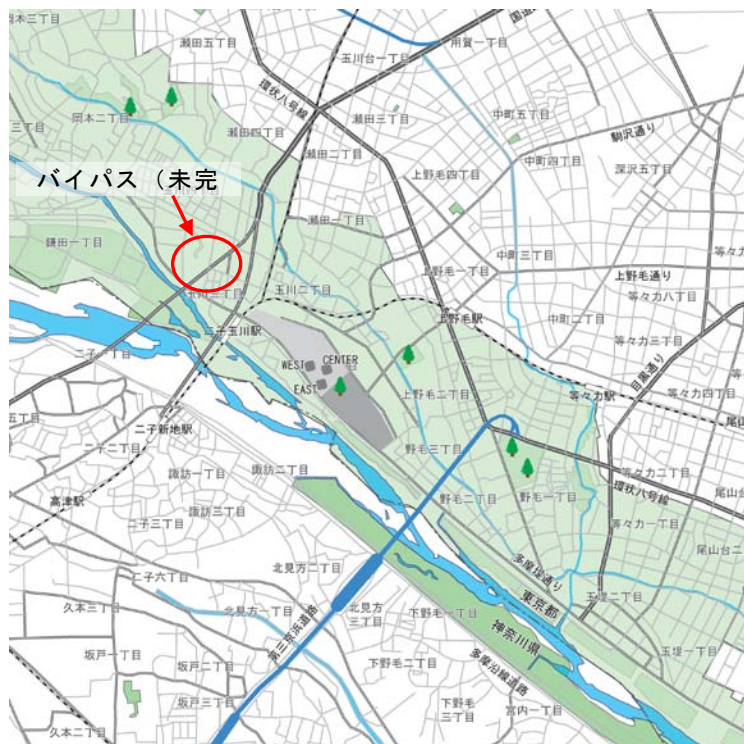


図 2-4 二子玉川周辺の位置図

2-2-2 再開発の経緯

昭和8年、旧都市計画法により、再開発地域周辺は風致地区に指定された。風致地区では、自然的要素に富んだ良好な景観を形成しており、都市の土地利用計画上、また都市環境の保全を図るため、風致の維持を図ることが必要な地区である。

国分寺崖線の緑と、多摩川の水の流れが美しく、豊かな自然と、景観、眺望に恵まれた地域であり、大正から昭和初期にかけて、政財界人の別荘が多数建設された地域周辺の地域特性に合致し、その優れた特長を長年に渡って守ろうとするものである。

1957年（昭和32年）、民間の二子玉川遊園地が、旧都市計画法第11条の2に基づき二子玉川公園として都市計画決定された。その後、再開発事業が計画された昭和60年頃まで、東急グループが自己所有地に二子玉川園という遊園地を営業しており、広く周辺住民から憩いの場として愛されていた場所である。時代の趨勢により二子玉川遊園地は閉鎖され、展示場及びスポーツ施設として再利用されていた。

1959年（昭和34年）、このような実態に合わせて、この二子玉川園の全域6.28haについては都市公園として都市計画決定された。これにより敷地内に高層の建築物は建築できず、周辺の風致地区としての美しい景観、眺望の地域性にも合致し、土地利用の歴史や規制の公平性に沿った合理的な計画であった。

また、世田谷区は、昭和59年（1984年）に、同地域のうちの5ヶ所（「多摩川土手の緑と水」、「新二子橋からの眺め」、「兵庫島」、「多摩川沿いの松林」、「多摩川土手の桜」）を世田谷百景に選定した。また、世田谷区上野毛3丁目の東急大井町線が架けられた富士見橋は、平成14年（2002年）12月に、世田谷区風景づくり条例に基づく地域風



図 2-5 昭和初期の二子玉川周辺図
(goo 地図「昭和初期航空写真 古地図」より)



写真 2-1 昭和40年頃の二子玉川駅周辺の様子
(二子玉川ライズホームページ「二子玉川歴史探訪」より)



図 2-6 二子玉川園の位置図

景資産に選定され、また、平成 16 年（2004 年）12 月には、国交省関東地方整備局による「美しい関東づくり」の一環として、関東の富士見 100 景のひとつに選定された。世田谷区はこうした区内にある眺望・景観等の自然環境を守るため、平成 11 年（1999 年）3 月に、上記の「世田谷区風景づくり条例」を制定した。同条例の前文には、「風景は、風土と文化や歴史の表れであり、そこに生活する人々によって創造され、受け継がれて来たものである。それゆえ風景は、そこに生活する人々の貴重な共有財産である。」とした上で、「次代を担う子どもたちがふるさと世田谷に愛着と誇りを持てるように、更なる風景づくりを進めていくことが、私たちの役割である。」と宣言している。

昭和 57 年（1982 年）、再開発事業に関する検討が初めて開始され、昭和 58 年（1983 年）3 月、世田谷区は、「二子玉川地区再開発基本構想」を策定し、市街地整備に関する基本構想、計画地区における再開発基本構想等を明らかにした。「昭和 58 年（1983 年）3 月二子玉川地区市街地再開発基本構想（昭和 58 年基本構想）」の内容は、再開発地区は、基本構想で検討している A から E までの 5 つのゾーンの内 C ゾーンに属するものであるが、C ゾーンについては「基盤整備済みであるが道路等再整備が必要な地区」と位置付けられ、整備方針としては「交通網の再編成をしながら、拠点性を高め土地の高度利用によって再整備を行っていく必要がある」とされている。¹⁴⁾ 他方この地域の土地利用の方向性については、「商業地域（の）規模としては、他の拠点地域（吉祥寺、町田）等を参考に（駅の西側も含めて）20 ha 前後」とするとして、現在よりも相当に小規模なものが想定されている。さらに「住宅の形態としては、中高層住宅ではなく、**低層高密住宅としてできるだけ景観を損ねないようにする。**」とし、「国分寺崖線、多摩川の水と緑のゾーン。その中には水と緑と文化の拠点があり、景観としても、二子玉川の町としての性格を象徴する地区。」「水と緑の環境を保全し、水と緑の文化の拠点の整備、及びそのネットワーク化を図る地区。」とされている。「商業地整備のイメージ」を見ても分かる通り、そこに描かれているのはせいぜい 10 階建て以下のビルであり、超高層ビルなど全く想定されていない。また「建物の共同化」といってもイメージ図では、3 階建ての住宅兼商業施設が構想され、「住環境整備のイメージ」を見ても 3 階建て程度の住宅、もしくは共同住宅が考えられているのみで、再開発事業のような超高層マンションなどは全く想定されていない。

2～3軒の建物共同化のイメージ



整備イメージ図

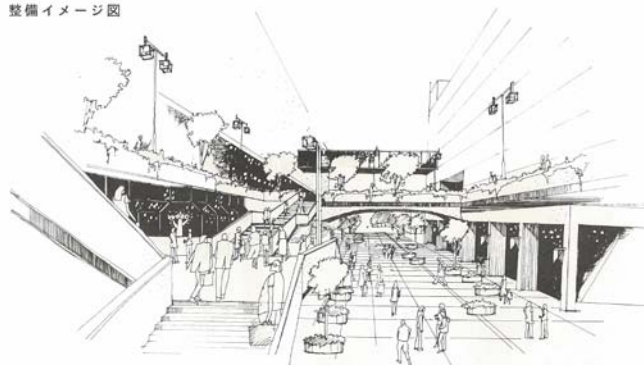


図 2-7 昭和 58 年基本構想イメージ図

再開発事業は、昭和 58 年（1983 年）当初の再開発事業の基本構想を大きく逸脱し、完全に地域にそぐわない超巨大規模の超高層ビルによる不動産建築販売事業に転換してしまっただことが分かる。

昭和 60 年（1985 年）3 月、世田谷区は、「二子玉川東地区市街地再開発事業基本計画策定調査報告書 概要版」においては、二子玉川駅周辺と二子玉川園の一部を含む約 12.4ha の区域における地区整備が検討された。¹⁵⁾

昭和 62 年（1987 年）には、世田谷区東地区基本計画¹⁶⁾ が発表され、二子玉川東地区再開発準備組合が設立された。

昭和 62 年（1987 年）4 月、世田谷区は、「世田谷区新基本計画」を策定した。この中で、二子玉川駅周辺は、下北沢駅周辺及び三軒茶屋駅周辺と共に「広域生活拠点」として位置付けられ、

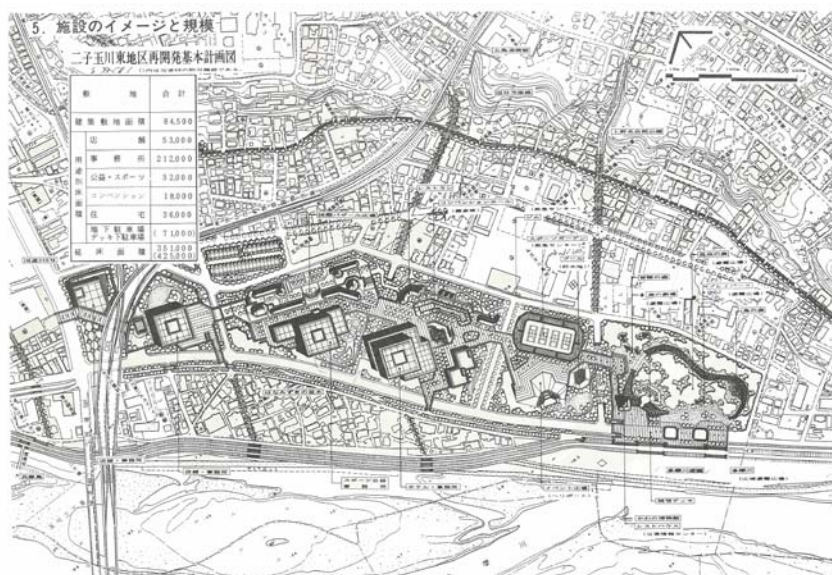


図 2-8 昭和 62 年基本計画

再開発により、広域的な商業・業務機能や文化・情報機能の高度な集積に努め、総合的な街づくりを推進することとされるとともに、二子玉川地区については、コンベンション機能や緑と水のレクリエーション機能を複合的に備えた街とすることを目指して、二子玉川駅周辺の市街地再開発事業を適切に誘導し、道路、公園等の都市基盤の整備を促進することとされた。他方で、多摩川の水と緑、国分寺崖線沿いの斜面緑地などの自然環境は、世田谷の貴重な財産であるとして、その水際線と崖線沿いの斜面緑地一帯を「緑と水の環境ゾーン」と位置付けた。また、昭和62年（1987年）7月、二子玉川東地区再開発準備組合が設立された。¹⁷⁾

平成元年（1989年）6月16日、従来都市計画公園とされていた二子玉川公園区域の一部を削除し、多摩川緑地であった区域（世田谷区玉川1丁目）を公園として追加するという内容の都市計画決定の変更がなされた。この都市計画の変更により、二子玉川東地区再開発対象地の一部について、都市計画の規制が取り払われ、再開発地の規模が広がることになったが、地域内に地元住人の生活する住宅計画がなかった。

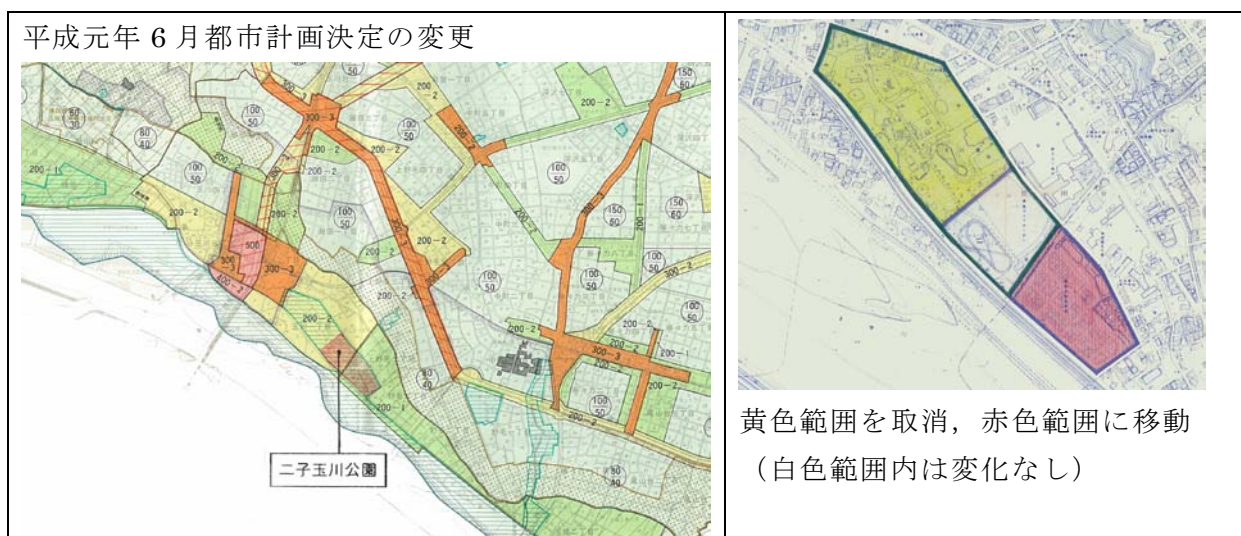


図 2-9 平成元年の都市計画公園の変更

世田谷区は、1994年（平成6年）9月、「基本構想」を策定し、1995年（平成7年）4月、「世田谷区基本計画」を策定した。この中で、二子玉川地区は、下北沢及び三軒茶屋と共に「広域生活拠点」として位置付けられ、それぞれの特色を活かし、再開発事業の推進など多様な手法により、土地の高度利用や商業・業務機能の集積を図り、文化や情報などの拠点としての機能の高度化を図るとともに、地区周辺を適切に整備していくものとされた。他方で、世田谷区にとって貴重な自然環境地帯であり、都市の骨格をなす環境要素として、国分寺崖線及び多摩川水際線の広がりをも「みずとみどりの帯」と位置付け、特色ある公園や斜面緑地、散策路などを整備し、区民に憩いとやすらぎを与える環境を作り出していくとされた。

1996年（平成8年）6月、準備組合は、「施設計画見直し案」¹⁸⁾を作成した。この見直し案により、商業中心から、住宅や公共空間が加わる。1997年（平成9年）4月、東京都

は、業務商業施設マスタープランにおいて、二子玉川駅周辺地区を、「業務商業重点地区(その他の重点地区)」と位置付け、業務商業機能の積極的な育成又は再編を図るとともに、住宅や公共的空間などを含めた良好な市街地環境の形成に努める地区とした。そして、1998年(平成10年)4月、準備組合は、東京都に「都市計画案」を提出した。¹⁹⁾



図 2-10 平成 10 年都市計画案構想パース

また、準備組合及び世田谷区は、1998年(平成10年)7月14日、環境影響評価書案を東京都に提出し、1999年(平成11年)2月1日、東京都は、これを公示し、縦覧、説明会、公聴会などが行われた。2000年(平成12年)5月31日、環境影響評価書が提出され、公示・縦覧などが行われた。

2000年(平成12年)6月26日、東京都は、都市計画決定を行い再開発事業の決定がされた。再開発事業の計画は、二子玉川駅ビルを中心としたⅠ街区、ホテル・商業施設を中心としたⅡ街区、マンションを中心としたⅢ街区からなるものであった。²⁰⁾

表 2-5 都市計画決定された内容

| 年 | 法 | 内容 |
|-----------------------|--------------|-----------------|
| 2000年(平成12年) 6月26日 | 都市計画法第18条第1項 | 再開発等促進区を定める地区計画 |
| | 都市計画法第19条第1項 | 第一種市街地再開発事業 |

再開発地区計画では、容積率は最大660%まで認められ、高度制限も撤廃されたため、第1種住居専用地区に近接した場所に超高層ビルや圧迫感の強い商業施設の建築を可能とした。

2004年(平成16年)6月11日に、準備組合は、東京都知事に対し、二子玉川東地区市街地再開発組合の設立の認可を申請した。そして、2005年(平成17年)3月4日、東京都知事は、都市再開発法11条1項に基づき設立を認可し、同法19条1項に基づき、設立認可を告示した。また、同日に二子玉川再開発準備組合は「地権者の3分の2の同意が得られた」として「事業認可申請」を世田谷区に提出し、また、同月17日には認可権者である東京都に組合設立・事業認可申請書を提出した。そして、準備組合が組合設立・事業

認可申請を行ってから約9ヶ月経った2005年（平成17年）3月4日、東京都は、二子玉川東地区再開発事業の組合設立・事業計画を認可した。その経緯を表6にまとめた。

2006年（平成18年）12月27日、東京都知事に対し、権利変換計画の認可申請を行い、2007年（平成19年）3月14日、東京都知事は、都市再開発法72条1項に基づき、これを認可した。

表 2-6 二子玉川再開発事業の経緯

| 年 | 二子玉川再開発の経緯 |
|------------------|---|
| 1983年 (昭和58年) | 二子玉川地区再開発基本構想の策定 (3月) |
| 1985年 (昭和60年) | 二子玉川園（東急不動産）閉園。跡地は二子玉川タイムスパークになる。 |
| 1986年 (昭和61年) | 東京都都市再開発方針の「再開発促進地区」に指定（11月） |
| 1987年 (昭和62年) | 二子玉川東地区再開発準備組合設立（7月） |
| 1989年 (平成元年) | 二子玉川公園，多摩川緑地の都市計画変更（6月） |
| 1990年 (平成2年) | 第三次東京都長期計画の「地区中心」に指定（11月） |
| 1991年 (平成3年) | 準備組合による「施設計画原案」完成（1月） |
| 1994年 (平成6年) | 世田谷区「基本構想」策定（9月） |
| 1995年 (平成7年) | 「世田谷区基本計画」策定（7月）広域生活拠点に位置付け |
| 1996年 (平成8年) | 準備組合による「施設計画見直し案」完成（6月）（商業中心から住宅中心へ） |
| 1997年 (平成9年) | 東京都業務商業マスタープランの「業務商業重点地区」に指定（4月） |
| 1998年 (平成10年) | 準備組合は東京都に「都市計画案」提出（4月） |
| 2000年 (平成12年) | 都市計画決定（再開発促進地区，第一種市街地再開発事業）（6月） |
| 2003年 (平成15年) | 再開発等促進区を定める地区計画に移行 計画変更（2街区のホテル棟を外す） |
| 2005年 (平成17年) | 組合設立・事業計画認可（1期）（3月） |
| 2007年 (平成19年) | 権利変換計画認可（1期）（3月） 建築工事着工（1期）（12月） |
| 2008年 (平成20年) | （仮称）二子玉川公園事業認可（8月） |
| 2009年 (平成21年) | 二子玉川東第二地区市街地再開発準備組合設立（2期）（4月） |
| 2010年 (平成22年) | 組合設立・事業計画認可（2期）（6月） 建築工事完了（1期）（11月） |

※「二子玉川東地区市街地再開発組合・二子玉川東第二地区市街地再開発組合」HPより参照

2-2-3 再開発事業の内容

再開発事業は、大きく分けて、二子玉川東地区の再開発、周辺地域道路の整備（都市計画道路）、都市計画公園の3つの柱から構成されている。

①二子玉川東地区再開発事業

二子玉川東地区再開発事業について、二子玉川を世田谷区内で下北沢、三軒茶屋に並ぶ「広域生活拠点」と位置付け、適切な土地の高度利用や賑わいのある商業・業務機能の集積を図るとしている。この二子玉川再開発事業の計画は、二子玉川駅ビルを中心とした1街区、超高層ホテル・超高層商業棟を中心とした2街区、超高層マンションを中心とした3街区からなるものである。ただし、II-a街区は二期工事である。

表 2-7 建築物の規模

| | 対象建築物 | 地上階数 | 高さ | 居住数 |
|-----|-------|------|--------|---------|
| 商業 | 業務棟 | 10階建 | 55m | |
| | 業務棟 | 16階建 | 82.5m | |
| | 商業棟 | 4階建 | 29m | |
| ホテル | 業務棟 | 30階建 | 137m | |
| 住宅 | A棟 | 28階建 | 102m | 合計約950戸 |
| | B棟 | 42階建 | 151.1m | |
| | C棟 | 28階建 | 102m | |

※施行区域面積 約 11.2ha, 築敷地面積 約 38,400 m²

表 2-8 街区別の建築計画

| 街区 | I-a街区 | I-b街区 | II-a街区 | II-b街区 | III街区 |
|-------|--|--|---|-------------------------|--|
| 敷地面積 | 約 2,950 m ² | 約 13,417 m ² | 約 28,083 m ² | 約 3,472 m ² | 約 25,180 m ² |
| 建築面積 | 約 2,200 m ² | 約 9,800 m ² | 約 21,700 m ² | 約 2,500 m ² | 約 18,400 m ² |
| 延べ床面積 | 約 17,000 m ² | 約 87,100 m ² | 約 125,300 m ² | 約 73,000 m ² | 約 93,100 m ² |
| 容積率 | 500%⇒ 600% | 300%⇒660% | 300%⇒520% | 200%⇒300% | 200%⇒370% |
| 高さ | 中層部： 45.7m (10F) 低層部： 38m | 高層部： 82.5m (16F) 中層部1：60m 中層部2：35m | 高層部： 137.0m (30F) 中層部：30m 低層部：20m | 低層部：17.0m (4F) | A棟 102.0m(28F) B棟 151.5m(42F) C棟 102.0m(28F) 低層部： 25m(6F) ：11m(2F) |
| 主要用途 | 店舗，事務所 | 店舗，事務所， 駐車場 | 店舗，事務所， ホテル，駐車場 | 店舗，事務所， 駐車場 | 店舗，住宅，駐 車場 |



図 2-11 二子玉川再開発区域の用途地域等

②都市計画公園等

二子玉川公園を再開発区域と連続させ一体化することで、安全で安心かつ快適な歩行者導線の確保を図るために、二子玉川公園の区域及び面積を変更し、また地区周辺の公園の適正な配置と利用を図るため、上野毛 2 丁目公園の区域及び面積を変更した。

◆二子玉川公園

名称 第 4.4.6 号 二子玉川公園

位置 世田谷区玉川 1 丁目及び世田谷区上野毛 2 丁目各地内

面積 6.3ha (変更前 6.5ha)

◆上野毛 2 丁目公園

名称 世田谷第 2.2.43 号 上野毛 2 丁目公園

位置 世田谷区上野毛 2 丁目各地内

面積 0.92ha (変更前 0.68ha)

③その他の公園及び緑地

◆街区公園

名称第 二子玉川東公園

面積 2,000 m²

(完成後世田谷区に移管予定)

◆公共施設や地区施設等

詳細は以下の通り



写真 2-2 街区公園の様子①



写真 2-3 街区公園の様子②

表 2-9 公共施設や地区施設

| | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 |
|----------------|-------------|-------|--------|------------------------|
| 主要な公共施設の配置及び規模 | 広場 1 号 | | | 約 700 m ² |
| | 広場 2 号 | | | 約 3,000 m ² |
| | 広場 3 号 | | | 約 700 m ² |
| | 歩行者通路 1 号 | 12m | 約 220m | |
| | 歩行者通路 2 号 | 12m | 約 160m | |
| | 歩行者ブリッジ 1 号 | 20m | 約 16m | |
| | 歩行者ブリッジ 2 号 | 12m | 約 16m | |
| 地区施設の配置及び規模 | 区画道路 1 号 | 6m | 約 50m | |
| | 区画道路 2 号 | 8~13m | 約 120m | |
| | 区画道路 3 号 | 8m | 約 30m | |
| | 区画道路 4 号 | 7m | 約 60m | |
| | 街区公園 | | | 約 2,000 m ² |
| | 歩行者連絡通路 1 号 | 4m | 約 90m | |
| | 歩行者連絡通路 2 号 | 4m | 約 90m | |

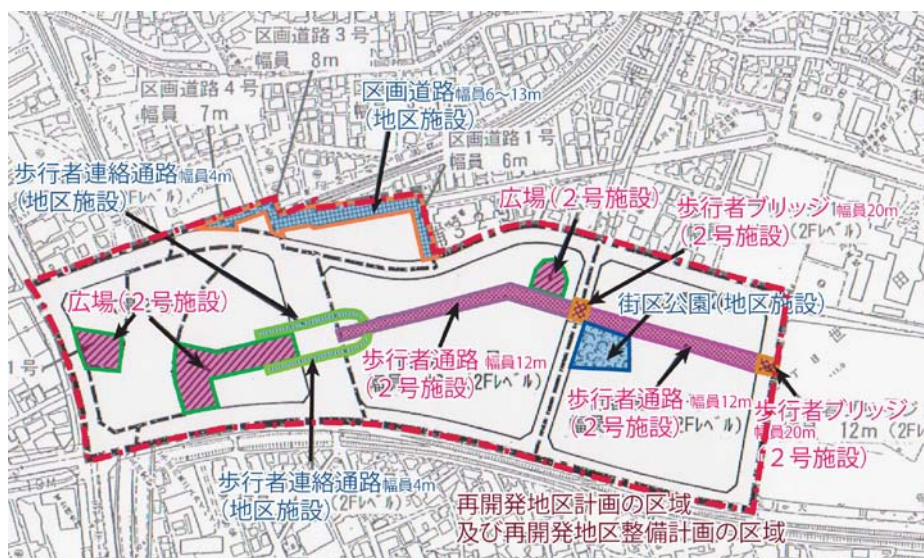


図 2-12 平成 12 年都市計画再開発地区計画決定図

2-2-4 二子玉川再開発事業における都市計画決定

再開発事業計画は1983年（昭和58年）に、世田谷区によって構想された。また、1985年（昭和60年）には、東急不動産が所有する二子玉川園遊園地の全域6.28haが閉業されると広い空地となった。しかし、二子玉川園は、都市公園として都市計画決定されたため、敷地内に高層の建築物は建築できず有効な土地利用がされないままだった。

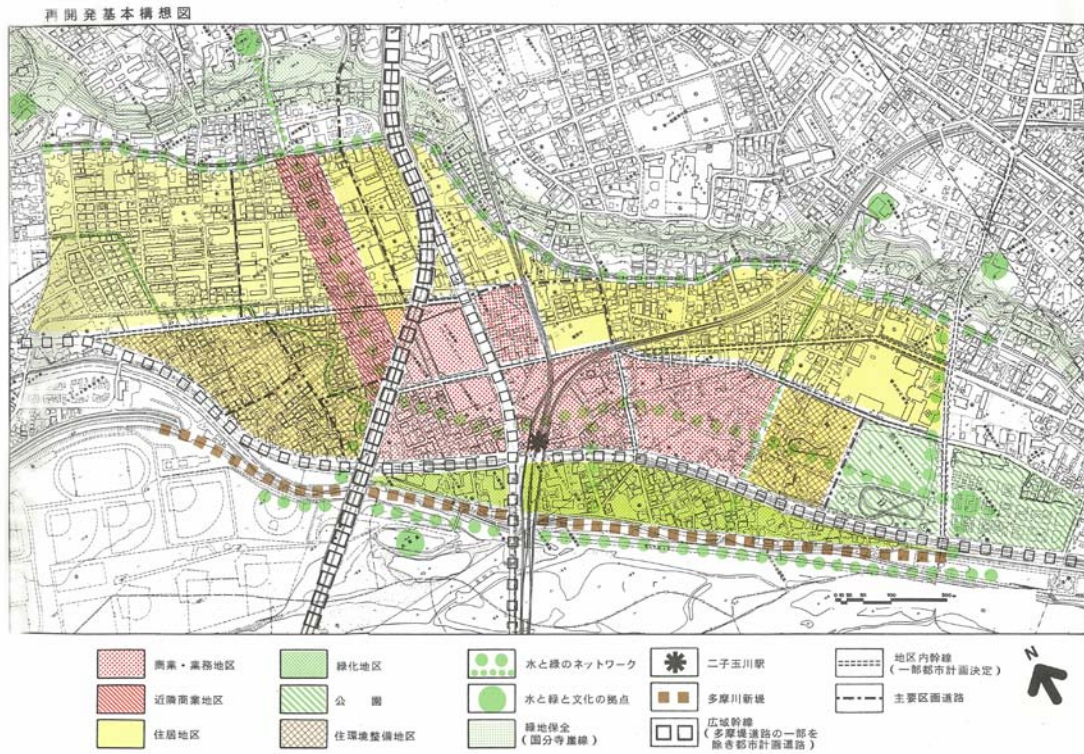


図 2-13 昭和 58 年基本構想図

1989年（平成元年）6月16日、従来都市計画公園とされていた二子玉川公園区域の一部を削除し、多摩川緑地であった区域（世田谷区玉川1丁目）を公園として追加するという内容の都市計画決定の変更がなされた。この都市計画の変更により、二子玉川東地区再開発対象地の一部について、都市計画の規制が取り払われた。また、1988年（昭和63年）には、都市再開発法改正により、再開発地区計画制度が創設され、空地の確保により、容積率の緩和が受けられるようになった。二子玉川公園の敷地交換することで都市計画の規制がなくなり、空地として確保することが可能となった。

しかし、その後1990年頃（平成2年）にバブル

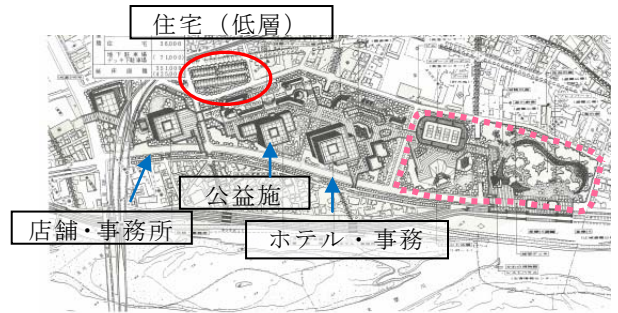
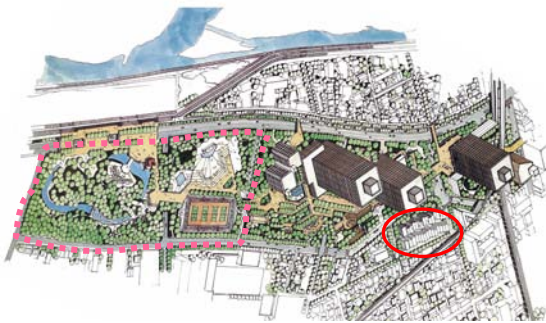


図 2-14 都市計画公園の変更

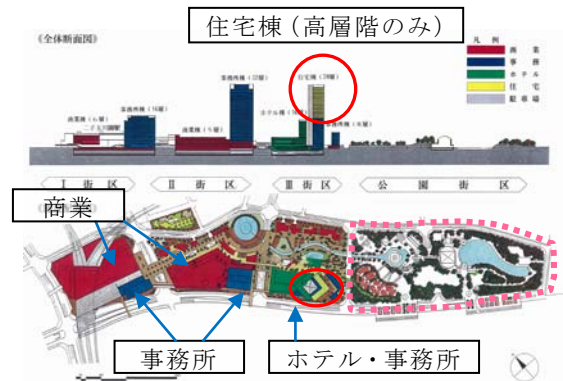
崩壊により経済不況に陥ったため、二子玉川再開発事業の動きが停滞していたが、1996年（平成8年）6月に準備組合が「施設計画見直し案」を作成したことにより、進展した。当初は、商業地や公共施設中心の再開発計画だったが、この見直し案により、住宅棟を3倍以上とする住宅中心の計画へと変更された。

また、1997年（平成9年）建築基準法改正により、マンションの共用廊下などの容積不算入となり、実質上の容積率の緩和が可能となった。

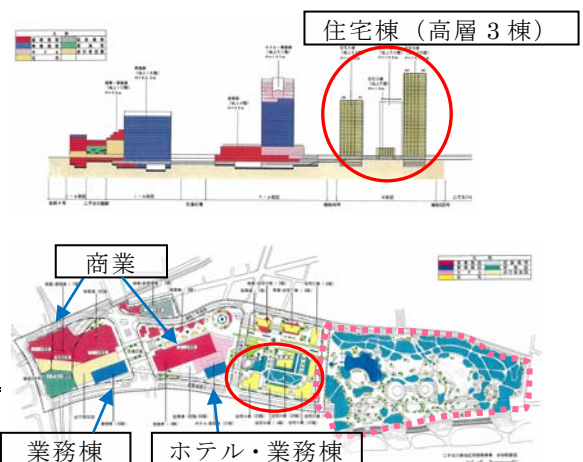
昭和62年（※比較のため回転して表示）



平成3年



平成10年



○ 印は住宅棟 印は都市計画公園

図 2-15 二子玉川再開発構想案の変化

その後、1998年（平成10年）に、準備組合及び世田谷区は、環境影響評価書案を東京都に提出し、縦覧、説明会などを経たのち、2000年（平成12年）6月26日、東京都は、都市計画決定を行い再開発事業の決定がされた。

そのため、住居地域では、第2種高度地区、近隣商業地域では第3種高度地区が外された。

（高度地区の高さ基準参照）再開発地区計画では、容積率は最大660%まで認められ、高度制限も撤廃されたため、第1種住居専用地域に近接した場所に超高層ビルや圧迫感の強い商業施設の建築を可能とした。

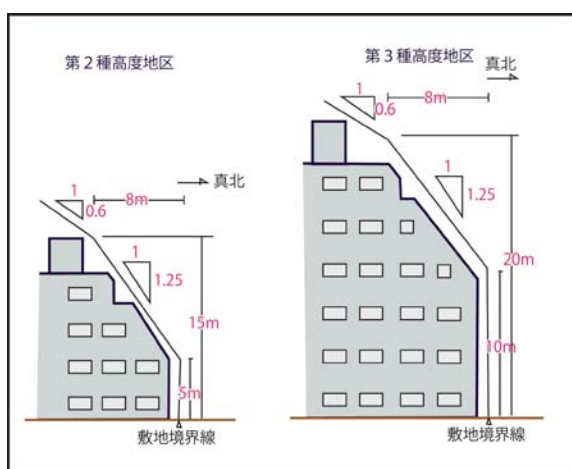


図 2-18 高度地区の高さ基準



図 2-16 平成 11 年都市計画図



図 2-17 平成 12 年都市計画図

2001年（平成13年）の都市再生計画によって、再開発地区の都市計画の決定や変更は、土地権利者の3分の2の同意を得て都市計画決定権者である自治体に提案することができるようになった。自治体は、受けてから6ヶ月以内に都市計画決定をすることを義務づけられる。また、都市計画決定と事業関係の認可業務は同時並行で進められ、事業計画の縦覧・意見書転出手続きがある3ヶ月、ない場合は2ヶ月と短期間に限定される。従来は、都市計画決定にいたるまで2年、事業認可でさらに8ヶ月を要していた。

また、都市再開発施行者は、個人、地権者がつくる市街地再開発組合、地方公共団体などに限定されていたが、新たに民間の再開発会社が施行者として認められるようになった。再開発会社は、施行区域内の土地権利者が議決権の過半数を持つこと、議決権を持つ権利者と再開発会社の所有権・借地権の合計が施行区域内の宅地の3分の2以上という条件を満たせば、再開発事業の施行者になることができる。これによって民間業者主導の開発が容易になった。このことにより、再開発地区の敷地85%以上が東急グループの所有地ということから、再開発事業の施行者が東急グループになることができた。

2000年（平成12年）に再開発事業の都市計画決定を得たものの、土地権利者の3分の2の同意がなかなか取れないでいたが、2003年（平成15年）8月に再開発準備組合にお

いて事業計画の見直しが提起されたことにより、急展開をはじめた。駅に直結していないため事業化が難しいとされたⅡ街区のホテル棟の計画を切り離し、Ⅰ街区、Ⅲ街区の計画のみを先行して実施するという計画変更をした。このことにより、都市計画決定後5年を経ても事業計画が決定されない場合の補助金の削減を回避し、早期事業計画決定を狙った。

2004年（平成16年）6月11日付けで、準備組合は、東京都知事に対し、二子玉川東地区市街地再開発組合の設立の認可を申請した。そして、2005年（平成17年）3月4日、東京都知事は、都市再開発法11条1項に基づき設立を認可し、同法19条1項に基づき、設立認可を告示した。

2004年（平成16年）6月11日、二子玉川再開発準備組合は「地権者の3分の2の同意が得られた」として「事業認可申請」を世田谷区に提出し、また、同月17日には認可権者である東京都に組合設立・事業認可申請書を提出した。そして、準備組合が組合設立・事業認可申請を行ってから約9ヶ月経った2005年（平成17年）3月4日、東京都は、二子玉川東地区再開発事業の組合設立・事業計画を認可した。2006年（平成18年）12月27日、東京都知事に対し、権利変換計画の認可申請を行い、2007年（平成19年）3月14日、東京都知事は、都市再開発法72条1項に基づき、これを認可した。²¹⁾

表 2-10 開発の経緯

| 年 | 法 | 社会の流れ | 二子玉川再開発の経緯 |
|------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| 1983年 (昭和58年) | 規制緩和等による都市開発の推進方針 | 特定街区制度の適用条件の緩和。優良な民間再開発事業に対する税制・財政・金融上の助成制度の創設。 | 二子玉川地区再開発基本構想の策定 (3月) |
| 1985年 (昭和60年) | | | 二子玉川園（東急不動産）閉園。 跡地は二子玉川タイムスパークになる。 |
| 1986年 (昭和61年) | | | 東京都都市再開発方針の「再開発促進地区」に指定（11月） |
| 1987年 (昭和62年) | 建築基準法改正 | 高さ斜線等形態規制の緩和。特定道路までの距離に応じた容積率の緩和。 | 二子玉川東地区再開発準備組合設立（7月） |
| 1988年 (昭和63年) | 都市再開発法改正 | 再開発地区計画制度創設 | |
| 1989年 (平成元年) | | | 二子玉川公園、多摩川緑地の都市計画変更（6月） |
| 1990年 (平成2年) | 都市計画法・建築基準法改正 | 地区計画の多様化 住宅地高度利用地区計画制度創設 | 第三次東京都長期計画の「地区中心」に指定（11月） |
| 1991年 (平成3年) | | | 準備組合による「施設計画原案」完成（1月） |
| 1992年 (平成4年) | 都市計画法・建築基準法改正 | 都市計画マスタープラン、用途地域の細分化等 | |
| 1994年 (平成6年) | 建築基準法改正 | 地下室の容積不算入 | 世田谷区「基本構想」策定（9月） |
| 1995年 (平成7年) | 都市再開発法改正 | 住宅系用途地域における前面道路幅員による容積率制限、及び幅員12m以上の道路に面せ売る道路についての建築物についての 道路斜線制限緩和 。 | 「世田谷区基本計画」策定（7月） 広域生活拠点に位置付け |

| | | | |
|------------------|--------------------|---|--|
| 1996年 (平成8年) | | | 準備組合による「 施設計画見直し案 」完成(6月)(商業中心から住宅中心へ) |
| 1997年 (平成9年) | 建築基準法改正 | マンションの共用廊下などの容積不算入, 構想居住誘導地区) | 東京都業務商業マスタープランの「 業務商業重点地区 」に指定(4月) |
| 1998年 (平成10年) | 建築基準法改正 | 採光等の緩和, 確認審査検査の民間開放, 連担建築物設計制度等 | 準備組合は東京都に「都市計画案」提出(4月) |
| 2000年 (平成12年) | 都市計画法・建築基準法改正 | 特例容積率制度, 建ぺい率緩和等 | 都市計画決定(再開発促進地区, 第一種市街地再開発事業)(6月) |
| 2001年 (平成13年) | 都市再開発法改正 | 再開発会社を施行者に追加 (土地権利者の3分の2以上の同意で自治体に提案できる.) | |
| 2002年 (平成14年) | 都市再生特別措置法改正 | 用途地域, 容積率, 斜線制限, 高度制限, 日影制限など都市計画法や関連法規で定められた規制を適用除外にする. | |
| | マンション建替え円滑化法制定 | 建替えを決める際の議決要件を緩和・建替え需要の促進 | |
| | 都市計画法・建築基準法改正 | 日影規制の緩和(6.5mを追加), 商業地域の1300%までの容積率承認, 低層住宅地域の容積率の1.5倍への緩和, 天空率の導入等 | |
| | 都市再開発法改正 | 第二種再開発の民間施行 | |
| 2003年 (平成15年) | 建築基準法改正 都市計画法改正 | 全部又は一部を住宅(共同住宅含む)とする建築物については, 都市計画で定められている容積率を最大1.5倍まで緩和することができる. 再開発等促進区を定める地区計画制度創設. | 再開発等促進区を定める地区計画に移行 計画変更(II街区のホテル棟を外す) |
| 2005年 (平成17年) | | | 組合設立・事業計画認可(1期)(3月) |
| 2007年 (平成19年) | | | 権利変換計画認可(1期)(3月) 建築工事着工(1期)(12月) |
| 2008年 (平成20年) | | | (仮称)二子玉川公園事業認可(8月) |
| 2009年 (平成21年) | | | 二子玉川東第二地区市街地再開発準備組合設立(2期)(4月) |
| 2010年 (平成22年) | | | 組合設立・事業計画認可(2期)(6月) 建築工事完了(1期)(11月) |

※自治体研究社「都市再生がまちをこわす」⁴⁾, 高見沢邦郎「土地バブル経済と法・都市の混迷」⁵⁾, 「二子玉川東地区市街地再開発組合・二子玉川東第二地区市街地再開発組合」HPより参照

2-3 再開発促進地区における基準

再開発事業の規模の基準となる「再開発等促進区を定める地区計画」が都市計画決定されることにより、高度地区の規制が撤廃され、法定容積率は区域によって100%から300%も緩和され、地区平均容積率は222%から485%へと2.2倍上昇している。そのため、容積率が上昇することで、地価の上昇が考えられ、施行者（東急グループ）が利益を得たこととなる。

そこで、再開発等促進区を定める地区計画の基準のもと都市計画決定がされ、高層建築物が建ち並ぶ大規模開発を可能にした二子玉川再開発地区と武蔵小杉再開発地区の両地区の都市計画決定された実施内容から容積率や最高高さの規模等を「再開発等促進区を定める地区計画」の基準と照らし合わせ、規模拡大の要因を検証する。

① 市開発諸制度について

都市開発諸制度（再開発等促進区を定める地区計画，特定街区，高度利用地区，総合設計）により，公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して，容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより，市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度である。東京都では，地域の拠点としてこれらの制度を戦略的に活用するエリアを設定し，各エリアについて，緩和することのできる容積率の限度のほか，賑わいや魅力のある施設を誘導するために，緩和した容積の部分に充当すべき育成用途についても定めている。²²⁾

表 2-11 都市開発諸制度

| 年 | 都市開発諸制度 | 内容 |
|------------------|---------------------|---|
| 1961年 (昭和36年) | 特定街区 (法第60条) | 市街地の整備改善を図るため，一定条件を満たす街区レベルの建築計画について，一般的な形態制限を除外する制度 |
| 1969年 (昭和44年) | 高度利用地区 (法第59条) | 土地の合理的かつ健全な利用と都市機能の更新とを図るため，空地の確保等を条件に容積率の緩和等を認める制度 有効空地，交流機能，住宅等を確保した場合，最大300%までの容積割増が可能(敷地規模500㎡は150%迄) |
| 1970年 (昭和45年) | 総合設計 (法第59条の2) | 敷地及び空地規模の条件を満たして許可を受けた場合，容積率制限又は道路斜線等の高さ制限が一定の範囲で緩和される制度 基準容積率の1.5倍かつ200%以内で，公開空地面積に応じて算定(容積500%の場合最大で700%まで) |
| 2002年 (平成14年) | 再開発促進地区 (法68条の3) | 現に土地の利用状況が著しく変化しつつある等の条件に該当する土地の区域における地区計画について，地区内の公共施設の整備と併せて，建築物の用途，容積率等の制限を緩和することにより，良好なプロジェクトを誘導する。 ※再開発地区計画(昭和63創設)及び住宅地高度利用地区計画(平成2年創設)を統合したもの。 一定の要件を満たした場合，特定行政庁の判断により区域内他敷地の余剰容積を総量の範囲内で移転・活用可能 その他緩和措置等の概要 道路斜線の緩和 道路斜線，隣地斜線等の緩和 |

※国土交通省 住宅 「優良プロジェクト等に係る建築基準法の特例制度」²²⁾ 参考

②再開発等促進区を定める地区計画について

再開発等促進区を定める地区計画は、工場跡地等の低・未利用地の土地利用転換を円滑に促進するため、公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率、高さ等の制限を定めることにより、一体的、総合的なまちづくりを誘導する制度である。

まとまった規模を有する低・未利用地（工場、鉄道操車場、港湾施設の跡地等）の土地利用転換を図り、建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画することにより、土地の有効利用、都市機能の増進、住宅・業務床の供給の促進、地域の活性化の拠点づくり等を誘導する手法として、昭和 63 年に設けられた。（昭和 63 年に再開発地区計画、平成 2 年に住宅地高度利用地区計画として創設、平成 15 年に再開発等促進区を定める地区計画として統合。）

この制度では、新たな土地利用への転換を計画的に誘導する観点から、再開発等促進区を定める地区計画で決定した内容に照らして、特定行政庁が認定・許可を行うことにより、用途地域による建築物の制度を緩和することができるため、都市機能の更新を図るために必要な公共施設の整備を行いながら、土地利用転換を進めることができる。

再開発等促進区では、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針など地区計画で定める事項のほか、土地利用に関する基本方針、道路・公園等の主要な公共施設の配置及び規模を定めることになっている。また、建築物等に対する制限の特例として、都市計画で定められた再開発等促進区を定める地区計画に適合する建築物で、用途・容積率の制限、建築物の高さの制限等について、特定行政庁が交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めて認定又は許可したものについては、一般規制を超えることができる。

23 区内においては、再開発等促進区（3ha を超えるもの）を定める地区計画の都市計画決定については、都が定めることとなっており、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」に基づき運用している。（3ha 未満は区決定）

平成 22 年 3 月 31 日告示までの東京都決定は、東雲地区、浜町二丁目地区、臨海副都心晴海一丁目地区、品川駅東口地区など 48 地区を定めている。そのうち、第一種市街地再開発事業は 14 地区となっている。²³⁾

また、平成 23 年 2 月 22 日告示までの市街地再開発事業の神奈川県決定は、56 地区であり、そのうち第一種市街地再開発事業は 31 地区となっている。²⁴⁾

表 2-12 東京都内における再開発等促進区を活用した第一種市街地再開発事業

| 地区名 | 計画決定年月日 | 備考 | 再開発等促進区区域面積(ha) | 地区整備計画区域面積(ha) | 建築物等 | |
|-------------|------------------|----------------------------------|-----------------|---|--------------------------------------|------------|
| | | | | | 容積率 HL% | 高さ HL m |
| 二子玉川東地区 | 平成 12 年 6 月 26 日 | 第一種市街地再開発事業 | 12.1 | 商業(500, 80) 近商(300, 60) 一住(200, 60) | H660 H520 H370 L200 L150 | |
| 大崎駅東口第 2 地区 | 平成 3 年 2 月 28 日 | 方針及び A 地区の整備計画の策定 第一種市街地再開発事業 | 5.9 | 準工(300, 60) | H660 H530 | H98 H50 |
| | | | | 準工(400, 60) | H510 L250 | |

| | | | | | | |
|-----------|------------|-----------------------------------|------|--|--|------------------------------------|
| 晴海一丁目地区 | 平成4年6月1日 | 第一種市街地再開発事業 | 11.8 | 一住(400, 60) 商業(500, 80) 準工(400, 60) | H200 H400 H580 H770 L200 | H200 H10 H170 H70 |
| 東池袋四丁目地区 | 平成5年8月17日 | 方針及びA, B地区の整備計画の策定 第一種市街地再開発事業 | 2.7 | 近商(300, 80) 商業(600, 80) | H970 H850 H100 L300 | H195 |
| 六本木一丁目西地区 | 平成6年4月19日 | 第一種市街地再開発事業 | 6.7 | 二住(300, 60) 二住(400, 60) 二中(300, 60) 商業(600, 80) 商業(700, 80) | H600 H540 H700 H780 H1000 | |
| 上目黒二丁目地区 | 平成6年9月6日 | 第一種市街地再開発事業 | 1.2 | 商業(400, 80) 商業(500, 80) | H700 | |
| 六本木六丁目地区 | 平成7年4月28日 | 第一種市街地再開発事業 | 12.3 | 二住(300, 60) 二住(400, 60) 一中(300, 60) 近商(400, 80) 商業(500, 80) 商業(700, 80) | H500 H110 H180 H330 H380 H400 H520 H630 H840 | |
| 東五反田地区 | 平成9年4月4日 | 第一種市街地再開発事業 | 3.6 | 準工(200, 60) 商業(500, 80) | H550 H600 L200 | H115 |
| 月島駅前地区 | 平成9年7月11日 | 第一種市街地再開発事業 | 1.0 | 二住(400, 60) 商業(600, 80) 準工(300, 60) | H860 L300 H590 | |
| 東品川四丁目地区 | 平成10年3月20日 | 第一種市街地再開発事業 | 12.6 | | H600 H590 H580 L200 | |
| 白金一丁目東地区 | 平成10年10月7日 | 第一種市街地再開発事業 | 2.9 | 商業(500, 80) 準工(400, 60) | H810 H400 H550 L270 L140 | H60 |
| 大崎駅東口第3地区 | 平成14年6月28日 | 第一種市街地再開発事業 | 4.8 | 準工(400, 60) 準工(300, 60) | H610 H600 H550 H400 L200 | H99 H40 |
| 大崎駅西口地区 | 平成14年9月27日 | 第一種市街地再開発事業：A地区 | 9.1 | 近商(300, 80) 準工(300, 60) | H650 L220 H500 | H120 H90 H144 H120 H90 |
| 北品川五丁目地区 | 平成19年8月22日 | 第一種市街地再開発事業 特区同時決定 | 4.9 | 商業(500, 80) 一住(300, 60) 準工(300, 60) | | |

※出典：東京都都市整備局 平成22年3月31日現在²³⁾

表 2-13 神奈川県内における再開発等促進区を活用した第一種市街地再開発事業

| 市名 | 地区名 | 施行期間 | 再開発等促進区区域面積(ha) |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 横浜市 | 杉田駅東口地区 | 昭和 62 年～平成 5 年 | 0.8 |
| 横浜市 | 二俣川駅北口地区 | 平成 3 年～平成 8 年 | 0.9 |
| 横浜市 | 新子安駅西地区 | 平成 9 年～平成 12 年 | 4.2 |
| 横浜市 | 大船駅北第一地区 | 平成 10 年～平成 13 年 | 0.6 |
| 横浜市 | 上大岡B地区 | 平成 10 年～平成 15 年 | 0.8 |
| 横浜市 | ヨコハマポートサイドF-1街区 | 平成 10 年～平成 15 年 | 2.0 |
| 横浜市 | 東神奈川駅東口地区 | 平成 11 年～平成 13 年 | 0.7 |
| 横浜市 | 新杉田駅前地区 | 平成 11 年～平成 16 年 | 1.9 |
| 横浜市 | 鶴ヶ峰駅南口地区 | 平成 15 年～平成 19 年 | 1.5 |
| 横浜市 | 高島二丁目地区 | 平成 14 年～平成 19 年 | 1.0 |
| 横浜市 | 上大岡C南地区 | 平成 17 年～平成 22 年 | 1.6 |
| 横浜市 | 日ノ出町駅前A地区 | 平成 22 年～平成 26 年 | 0.7 |
| 川崎市 | 川崎駅北口地区第 1 街区 | 平成 1 年～平成 7 年 | 0.5 |
| 川崎市 | 川崎駅北口地区第 3 西街区 | 平成 9 年～平成 15 年 | 0.8 |
| 川崎市 | 武蔵小杉駅南口地区西街区 | 平成 17 年～平成 25 年 | 1.4 |
| 川崎市 | 武蔵小杉駅南口地区東街区 | 平成 20 年～平成 26 年 | 1.7 |
| 川崎市 | 小杉町三丁目中央地区 | 平成 21 年～平成 26 年 | 1.1 |
| 相模原市 | 橋本駅北口地区 | 平成 3 年～平成 12 年 | 2.3 |
| 相模原市 | 橋本駅北口 C 地区 | 平成 10 年～平成 13 年 | 1.3 |
| 相模原市 | 小田急相模原駅北口 A 地区 | 平成 15 年～平成 19 年 | 1.4 |
| 相模原市 | 相模大野駅西側地区 | 平成 18 年～平成 24 年 | 3.1 |
| 相模原市 | 小田急相模原駅北口 B 地区 | 平成 21 年～平成 25 年 | 0.7 |
| 横須賀市 | 追浜駅前第 1 街区 | 昭和 54 年～昭和 59 年 | 0.7 |
| 横須賀市 | 大滝町二丁目地区 | 平成 22 年～平成 27 年 | 0.6 |
| 小田原市 | 小田原中町地区 | 昭和 50 年～昭和 52 年 | 0.5 |
| 厚木市 | 中町第一地区 | 昭和 55 年～昭和 56 年 | 1.4 |
| 厚木市 | 東部第一地区 | 昭和 59 年～昭和 61 年 | 0.4 |
| 厚木市 | 東部第二地区 | 平成 1 年～平成 6 年 | 0.6 |
| 厚木市 | 厚木中町二丁目 B 地区 | 平成 2 年～平成 5 年 | 0.5 |
| 大和市 | 大和駅東側第 4 地区 | 平成 18 年～平成 22 年 | 1.2 |
| 南足柄市 | 大雄山駅前地区 | 昭和 62 年～平成 8 年 | 2.1 |

※神奈川県都市整備課市街地整備 平成 23 年 2 月 22 日現在²⁴⁾

③「再開発等促進区を定める地区計画」規模について

計画建築物の高さの最高限度や計画容積率は、有効空地によって大きな影響を受けるため、高さの最高限度や最大容積率を大きくするためには、有効空地をいかに確保するかが鍵となる。ただし、有効空地にも、住居系用途地域であれば500%以下というように、空地にも制限が設けられている。一方、武蔵小杉再開発地区のように商業系用途地域であれば、見直し相当容積率が $400\% \leq 700\%$ であり、容積率の規模が大きい。

高さの最高限度は、建築物の敷地面積から有効空地面積分を除外した容積率や敷地面積で割り返したものが高さとなる。つまり、有効空地面積が広いほど高さの最高限度が高くなる仕組みである。二子玉川再開発地区の場合、最も高いⅢ街区では、B棟は155m、A・C棟は105mの都市計画決定を受けている。これは、有効空地の建築物の開放空間や屋上緑化、広場や歩行者通路などの2号施設、Ⅲ街区にある街区公園2,000㎡によって、容積率370%においても155mの高さが実現できたことになる。また、武蔵小杉再開発地区の場合は、もともとの容積率が400%の商業地域に対して、最高160mの高さであるが、街区公園1,100㎡や駅前広場4,500㎡、その他に4か所の広場の合計面積約2,340㎡があり、相当な空地を設けている。有効空地の見直し相当容積率は商業地域では700%まで可能であることもあるが、これらの空地が最高高さを実現できていると考えられる。

◆有効空地

有効空地は、①区域内の広場、緑地等の青空空間又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放される部分（100㎡超）、②アトリウムなどの建築物の内部空間で、日常一般に開放される部分（100㎡超）、③屋上緑化部分、④重要文化財指定建築物、歴史的建造物などの保存等に係る敷地の部分、⑤保存緑地の部分、を対象とする。

表 2-14 用途地域別の有効空地の規模

| 見直し相当用途地域 | 見直し相当容積率（V） | 有効空地率の最低限度 |
|-----------|------------------------|------------|
| 住居系用途地域 | $V \leq 500\%$ | 50% |
| 工業系用途地域 | | 40% |
| 商業系用途地域 | $V \leq 400\%$ | |
| | $400\% < V \leq 700\%$ | |
| | $700\% < V$ | 30% |

表 2-15 計画建築物の高さの最高限度

| 見直し相当用途地域 | 高さの最高限度（H） |
|-----------|---|
| 住居系用途地域 | $\frac{V \times A}{100 \times (A - B)} \times 9$ |
| その他の用途地域 | $\frac{V \times A}{100 \times (A - B)} \times 12$ |

H(m)：建築基準法施行令第2条第1項6号による高さ

V(%)：計画容積率+α

α(%)：共同住宅の共用廊下などのように供する部分に相当する床面積の割合を参入した数値

A(㎡)：計画建築物の敷地面積

B(㎡)：有効空地面積



写真 2-4 二子玉川再開発広場（2号施設）の様子

表 2-16 都市計画再開発地区計画の決定詳細（二子玉川再開発地区）

| | | | | |
|--------------------------|----------------------|---------|---------|------------------------|
| 名称 | 二子玉川東地区再開発地区計画 | | | |
| 面積 | 約 12.1ha | | | |
| 主要な公共施設の配置及び規模 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 |
| | 広場 1 号 | | | 約 700 m ² |
| | 広場 2 号 | | | 約 3,000 m ² |
| | 広場 3 号 | | | 約 700 m ² |
| | 歩行者通路 1 号 | 12m | 約 220m | |
| | 歩行者通路 2 号 | 12m | 約 160m | |
| | 歩行者ブリッジ 1 号 | 20m | 約 16m | |
| 歩行者ブリッジ 2 号 | 12m | 約 16m | | |
| 地区施設の配置及び規模 | 区画道路 1 号 | 6m | 約 50m | |
| | 区画道路 2 号 | 8~13m | 約 120m | |
| | 区画道路 3 号 | 8m | 約 30m | |
| | 区画道路 4 号 | 7m | 約 60m | |
| | 街区公園 | | | 約 2,000 m ² |
| | 歩行者連絡通路 1 号 | 4m | 約 90m | |
| 歩行者連絡通路 2 号 | 4m | 約 90m | | |
| 地区の区部 | I-a 街区 | I-b 街区 | 鉄道街区 | |
| | 約 0.8ha | 約 2.5ha | 約 1.0ha | |
| 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 10分の 60 | 10分の 66 | 10分の 30 | |
| 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度 | 10分の 20 | | — | |
| 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 10分の 7 | | — | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 1,000 m ² | | — | |
| 建築物の建築面積の最低限度 | 500 m ² | | — | |
| 地区の区部 | II-a 街区 | II-b 街区 | III 街区 | |
| | 約 3.4ha | 約 0.7ha | 約 3.7ha | |
| 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 10分の 52 | 10分の 30 | 10分の 37 | |
| 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度 | 10分の 15（公園部分を除く） | | | |
| 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 10分の 6 | | | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 1,000 m ² | | | |
| 建築物の建築面積の最低限度 | 500 m ² | | | |

表 2-17 都市計画再開発地区計画の決定詳細（武蔵小杉再開発地区）

| | | | | |
|----------------|--------------|--------------|--------|------------------------|
| 名称 | 武蔵小杉駅南口地区西街区 | 武蔵小杉駅南口地区東街区 | | |
| 面積 | 約 1.4ha | 約 1.7ha | | |
| 主要な都市施設の配置及び規模 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 |
| | 武蔵小杉駅南口線 | 17m | 約 170m | |
| | 駅前広場 | | | 約 4,500 m ² |
| 主要な公共施設の配置及び規模 | 街区公園 | | | 約 1,100 m ² |
| | 地区幹線道路 1号 | 6m | 約 250m | |
| | 地区幹線道路 2号 | 12m | 約 240m | |
| | 地区幹線道路 3号 | 12～15m | 約 240m | |
| | 地区幹線道路 4号 | 15m | 約 70m | |
| 地区施設の配置及び規模 | 区画道路 | 6m | 約 150m | |
| | 通路 1 | 4m | 約 34m | |
| | 道路 2 | 8m | 約 30m | |
| | 広場 1 | | | 約 600 m ² |
| | 広場 2 | | | 約 390 m ² |
| | 広場 3 | | | 約 450 m ² |
| | 広場 4 | | | 約 900 m ² |
| | 歩道状空地 1 | 4m | 約 190m | |
| | 歩道状空地 2 | 3～4m | 約 380m | |
| | 歩道状空地 3 | 3～4m | 約 300m | |
| 歩道状空地 4 | 4m | 約 250m | | |

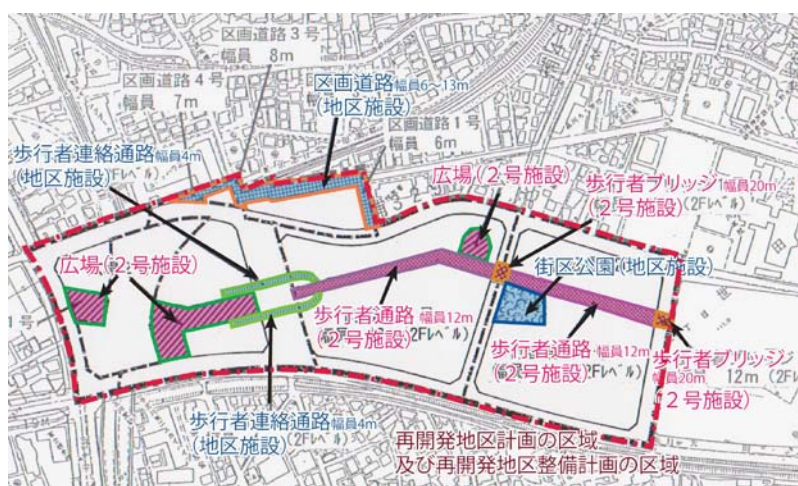


図 2-19 平成 12 年都市計画再開発地区計画決定広場施設

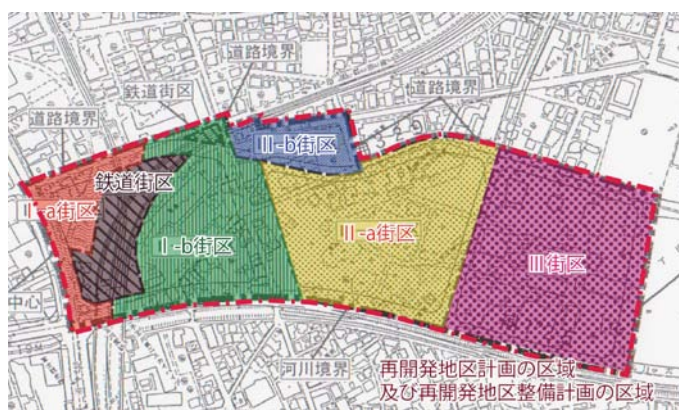


図 2-20 平成 12 年都市計画再開発地区計画街区

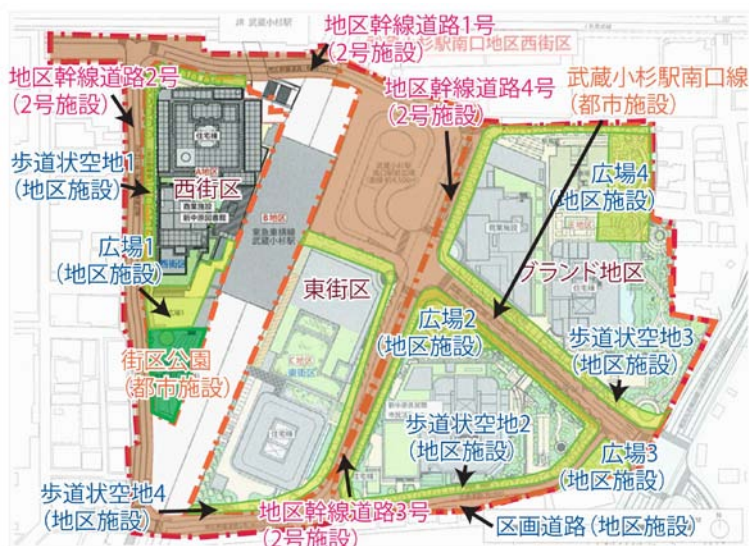


図 2-21 小杉駅南部地区の公共施設等整備計画図

計画容積率は、見直し相当容積率と評価容積率の合計値が最大容積率となっている。ただし、見直し相当容積率は、住居系用途地域では容積率 500%が最大となっている。二子玉川再開発地区は、Ⅲ街区の場合、指定容積率は第一種住居地域で 200%だが、業務商業重点地区に指定されていることから、評価容積率は 300%まで可能である。つまり、評価容積率を大きくするためには有効空地面積を確保することが鍵となる。評価容積率について、有効空地や緑化率によって決まるが、二子玉川再開発地区の場合、パンフレット等から緑化率 30%以上とされていることから、緑化係数は 0.95 と推定できる。このことにより、風致地区で建物の建ぺい率、容積率、高さを制限し、豊かな自然環境や、低層の景観に、超高層（地上 151m）、高容積の建物を可能にした。

◆計画容積率

$$\begin{aligned} \text{計画容積率} &\leq \text{見直し相当容積率} + \text{評価容積率} \\ (\text{見直し相当容積率} &= \text{指定容積率} + \alpha) \end{aligned}$$

表 2-18 有効空地による評価容積率の設定

| 見直し相当容積率 | 見直し相当容積率 (V) | 評価容積率 (%) |
|----------|------------------------|-------------------|
| 住居系用途地域 | $V \leq 500\%$ | $(P-40) \times 5$ |
| 工業系用途地域 | | |
| 商業系用途地域 | $V \leq 400\%$ | $(P-30) \times 5$ |
| | $400\% < V \leq 700\%$ | $(P-20) \times 5$ |
| | $700\% < V$ | $(P-10) \times 5$ |

P : 有効空地率 = 有効空地面積 / 敷地面積

◎評価容積率に係る有効空地面積

$$= \text{有効空地 A の実面積} \times \text{有効係数} \times \text{緑化係数} + \text{有効空地 B の実面積} \times \text{有効係数} \times \text{緑化係数}$$

※有効空地 A :

緑化の特例及び保存緑化の特例の適用が可能な有効空地のこと。

※緑化係数（有効空地）:

緑化率が 40%未満の場合に適用する。

※有効空地 B :

有効空地 A 以外の有効空地のこと。

緑化係数 緑化率 30%の場合：緑化係数 0.95

緑化率 40%の場合：緑化係数 1.00

緑化率 50%以上：緑化係数 1.07

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + \text{屋上の面積}} \times 100\%$$

表 2-19 評価容積率の最高限度等

| | 区域の位置 | | 評価容積率の最高限度 | 育成用途の設定割合 |
|--------------|----------|------------------------------------|---------------|------------------------------|
| センター・コア・エリア内 | 都心等拠点地区 | 都心（更新都心，再編都心） | 300% かつ 0.75V | 評価容積率の 1/2 以上を育成用途とする。 |
| | | 副都心（業務商業市街地ゾーン） 新拠点（業務商業市街地ゾーン） | 300% かつ 0.75V | 評価容積率のうち 200%を超える部分は育成用途とする。 |
| | 複合市街地ゾーン | 副都心，新拠点，都心周辺部 | 200% かつ 0.5V | 評価容積率の 1/2 以上を育成用途とする。 |
| | 一般拠点地区 | | 250% かつ 0.5V | 評価容積率のうち 200%を超える部分は育成用途とする。 |
| | 職住近接ゾーン | | 250% かつ 0.5V | — |
| センター・エリア外・コア | 都心等拠点地区 | 核都心（業務商業市街地地区） | 300% かつ 0.75V | 評価容積率のうち 200%を超える部分は育成用途とする。 |
| | 一般拠点地区 | | 250% かつ 0.5V | 評価容積率のうち 200%を超える部分は育成用途とする。 |
| | その他の地域 | | 200% かつ 0.5V | — |

※育成用途とは、賑わいや魅力のある施設を誘導するために、緩和した容積の部分に充当すべき用途のこと。



写真 2-5 敷地内緑化の様子（左写真：Ⅲ街区内，右写真：武蔵小杉南部地区）

その他に、同じ計画内の区域であれば、容積率の余剰分を移動することができ、容積の適正配分が行えることによって最大 1.5 倍の容積率を移動することができる。二子玉川再開発事業区域の場合をみると、Ⅱ-b 街区の容積率が 300% に対して実際には 4 階建て程度の建物しか建っていないため、高層建物を建てない前提として容積率の余剰分をⅢ街区に移動することもできる。また、Ⅰ-a 街区においても近隣商業地域で容積率 600% であったが、10 階建ての高さに抑えているため、容積率を 700% 程度まで増やすことも可能だったと考えられるが、600% の容積率に抑え、他のⅢ街区などに容積率の移動が可能である。このような計算の結果、容積率 200% から 370% とすることができたと考えられる。

◆容積の適正配分

地区整備計画の区域内の区分された地区間で、容積の適正配分を行う場合は、それぞれの地区を同時に都市計画決定するものとし、適正配分後の計画容積率は、原則として以下に定める。

表 2-20 容積の適正配分

| 見直し相当用途地域 | 見直し相当容積率 (V) | 計画容積率 | |
|------------|----------------|------------------|--------|
| | | 配分先の上限 | 配分元の下限 |
| 商業系の用途地域 | $600\% \leq V$ | 1,300% かつ $1.5V$ | 200% |
| | $V < 600\%$ | | |
| 商業系以外の用途地域 | — | $1.5V$ | 50% |

計画容積率が 600% 以上の区域については、地区整備計画に容積率の最低限度を定めるものとする。この場合の最低限度の数値は、計画容積率 1/3 以上かつ、現行の指定容積率以上とする。

表 2-21 二子玉川再開発地区の概要

| 街区 | I-a 街区 | I-b 街区 | II-a 街区 (2期) | II-b 街区 | III 街区 |
|-------------|-------------------------------|--|---|-------------------------|--|
| 敷地面積 | 約 2,950 m ² | 約 13,417 m ² | 約 28,083 m ² | 約 3,472 m ² | 約 25,180 m ² |
| 建築面積 | 約 2,200 m ² | 約 9,800 m ² | 約 21,700 m ² | 約 2,500 m ² | 約 18,400 m ² |
| 建ぺい率 | 85% | 82% | 80% | 71% | 74% |
| 延べ床面積 | 約 17,000 m ² | 約 87,100 m ² | 約 125,300 m ² | 約 73,000 m ² | 約 93,100 m ² |
| 実際の容積率 | 577% | 649% | 447% | 209% | 370% |
| 容積率 | 500%⇒600% (1.2倍) | 300%⇒660% (2.2倍) | 300%⇒520% (1.7倍) | 200%⇒300% (1.5倍) | 200%⇒370% (1.85倍) |
| 高さ | 中層部：45.7m (10F) 低層部：38m | 高層部：82.5m (18F) 中層部 1：60m 中層部 2：35m | 高層部：137.0m (31F) 中層部：30m 低層部：20m | 低層部：17.0m (4F) | A 棟 102.0m(28F) B 棟 151.5m(42F) C 棟 102.0m(28F) 低層部： 25m(6F) ：11m(3F) |
| 都市計画決定の最高高さ | | | | | A・C 棟：105m B 棟：155m D 棟：25m E 棟：11m |
| 主な用途地域 | 近隣商業地域 | 近隣商業地域 | 第一種住居地域 | 第一種住居地域 | 第一種住居地域 |
| 主要用途 | 店舗，事務所 | 店舗，事務所， 駐車場 | 店舗，事務所， ホテル，駐車場 | 店舗，事務所， 駐車場 | 店舗，住宅，駐 車場 |

【その他の公園及び緑地】 地区公園 520 m²，街区公園 2,000 m² (III 街区)



図 2-22 二子玉川再開発区域の用途地域等と街区



写真 2-6 二子玉川再開発地区の様子

一方、武蔵小杉再開発地区では、都市計画決定の最高高さが最高 160m と二子玉川の 155m と比較するとさらに大規模な建物が可能であるが、もともとの用途地域が商業地域や準工業地域のため容積率が 400%から 500%であったこともあり、容積率が最大 656%にすることや、最高高さが 160m にすることの実現が可能であったと考えられる。もともとの容積率の規模拡大については、二子玉川再開発地区の容積率平均が 1.6 倍に比べ、武蔵小杉再開発地区の容積率平均が 1.4 倍であることから分かる。

表 2-22 武蔵小杉再開発地区の概要（市街地再開発事業）

| 街区 | 武蔵小杉駅 南口地区東街区 | 武蔵小杉駅 南口地区西街区 | 小杉町 3 丁目 中央地区 | 小杉町 3 丁目 東地区 |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| 敷地面積 | 約 8,909 m ² | 約 7,522 m ² | 約 9,092 m ² | 未定 |
| 建築面積 | 約 5,736 m ² | 約 5,522 m ² | 約 6,062 m ² | 未定 |
| 建ぺい率 | 64% | 73% | 67% | 未定 |
| 延べ床面積 | 約 53,453 m ² | 約 49,613 m ² | 約 49,839 m ² | 未定 |
| 実際の容積率 | 600% | 656% | 548% | 未定 |
| 容積率 | 500%⇒600% (1.2 倍) | 400%⇒660% (1.65 倍) | 400%⇒548.2% (1.37 倍) | 400%⇒ (1.5 倍) |
| 都市計画決定 の最高高さ | 140m (38F) | 150m (39F) | 160m (45F) | 未定 |
| 主な用途地域 | 商業地域 | 商業地域 | 商業地域 | 商業地域, 準工業地域 |
| 主要用途 | 商業施設, 住宅等 | 住宅, 店舗, 公共 公益施設 (図書館) | 住宅, 駐車場, 保 育所, 商業施設等 | 未定 |



図 2-23 武蔵小杉再開発区域の用途地域等と街区



写真 2-7 武蔵小杉再開発地区の様子

2-4 まとめ

1988年に建築基準法，都市計画法，都市再開発法の改正に再開発地区計画が創設され，工場跡地など大規模な低未利用地において土地利用転換を図る上で，道路をはじめとするインフラ整備を開発と同時に進めながら土地利用規制の変更，民間事業者の開発意図の適切な誘導を図ることを目的として創設された。再開発地区計画に定める項目として，整備・開発に関する方針，公共施設の配置・規模，再開発地区整備計画などがあるが，再開発地区整備を定めることで，その区域内における建築物の用途，容積率制限，高さ制限（道路斜線，隣地斜線，北側斜線）が緩和される。法規制の緩和と共に，大規模な都市開発事業が行われる中で，これらの制度を用いて数多くの公開空地が生み出された。そのことについては，二子玉川再開発地区や武蔵小杉再開発地区の検証においても，容積率，高さ制限ともに公開空地が大きな意味を持ち，上限は定められているものの公開空地の規模次第で相当な建築物の形態が拡大できることを検証した。また，二子玉川再開発地区の高層マンションのあるⅢ街区には，2,000 m²の街区公園が設けられており，容積率370%に高さ151mを実現可能に大きく影響していると考えられるが，Ⅲ街区の隣接に6.3haもある二子玉川公園を計画していることを考えると，街区公園の目的が少し不明確であり，公開空地の確保目的と考えるのが自然である。このように，公開空地は形態制限を緩和する手段として設定されることが多く，公開空地は一定の規模を確保すればよいこと，緑化などの空間の質に対して規制がないことが上げられる。

また，二子玉川再開発地区周辺は第一種低層住居専用地域が広がっているが，低層住居専用地域は，本来，低層住宅地としての環境を形成するため指定された地域であり，高密度な土地利用をすべきではない地域として社会的に合意された地域である。しかし，実際には容積率200%を使い切って建った住宅地とは，住宅地としては相当に高密度な環境となるため，複数の住棟で構成される団地の場合，各住戸の冬至2時間日照を確保するためには，超高層住棟を巧妙に混入しない限り，容積率200%を達成することは極めて困難である。また，冬至2時間日照を確保できない住戸は家族向け住戸としては市場価値が欠けることもあり，容積率を使い切らずに建てる場合が多い。つまり，現状の指定容積率を超えて容積率を使い切れるのは，一般に，オフィス，商業開発の場合か，小規模敷地に建つ高層マンションの場合であるといえる。このような土地の高度利用による高層マンションを建て容積率を目一杯使い切り，土地の経済効率を高めその資産価値を上昇させ，土地の権利者の個人的利益を増大させる。一方で，高層化は自己の日照・採光・眺望は周囲の土地利用が未だ低密な状態にあるため，たまたま確保されているにすぎない状態にあることや，高層建物が建つと，日照，風害，電波障害，圧迫感など隣接する周辺地域に様々な影響を与え，権利侵害を被ることも多い。

空地を設けて高層化を図る再開発事業では，周辺地域は日照，風害，電波障害，地盤への影響などの権利侵害を受ける上，土地の財産的価値を減ずる恐れもあるため，十分な補償制度で周辺地域との協調の下で開発を行う施行者にとっては，事業に隣接する広大な土地も含めたバランスの取れた高級な街並み形成を目指すことで，土地に付加価値をつける

ことが望まれる。

優良な住宅地を前提とした都市計画の規制が緩和されることで、高度利用を可能にし、開発者にとっては再開発事業による利益のみを最大限享受できるが、隣接地所有者の受ける不利益の代償は大きい。周辺地域を一体化した道路整備による渋滞緩和や公園などの緑化整備により、自動的に利用可能な容積率増大を享受した開発を行う場所は、周辺の都市計画用途を考慮した上での開発規模が望ましいといえる。

【参考文献】

- 1) 山崎福寿：都市再生の目的と効率的な手段について－都市再生によって豊かな暮らしの実現を－，季刊 家計経済研究，No.66 pp.12-20，2005年
- 2) 八田達夫・唐渡広志：都心における容積率緩和の労働生産性上昇効果，住宅土地経済 41，pp.20-27，2001年
- 3) 八田達夫・唐渡広志：都心ビル容積率緩和の便益と交通量増大効果の測定，運輸政策研究，Vol.9 No.4 pp.2-16，2007年
- 4) 建設政策研究所：「都市再生」がまちをこわす－現場からの検証，自治体研究社，2004年5月
- 5) 高見沢邦郎：「土地バブル経済と法・都市の混迷」第6部，建築の過剰・都市の再生－経緯と論点，有斐閣，2004年5月
- 6) 鎌田泰広：総合設計制度における容積率緩和と公開空地の効果に関する考察，政策研究大学院大学 2010年度修士論文，2010年
- 7) 大方潤一郎：容積率規制の理念と展開の方向性，都市住宅学 第17号，1997年
- 8) 大澤昭彦：日本における容積率制度の制定経緯に関する考察（その1）－容積制導入以前における容量制限：1919年～1950年－，土地総合研究 2011年冬号，pp.83-105，2011年
- 9) 大澤昭彦：日本における容積率制度の制定経緯に関する考察（その2）－容積制導入以前における容量制限：1950年～1961年－，土地総合研究 2011年夏号，pp.46-68，2011年
- 10) 五十嵐敬喜，小川明雄：「都市再生」を問う－建築無制限時代の到来－，岩波新書，2003年4月
- 11) 福川裕一・矢作弘・岡部明子：持続可能な都市－欧米の試みから何を学ぶか－，岩波書店，pp.290-295，2005年
- 12) 国土交通省：優良プロジェクト等に係る建築基準法の特例制度，2008年12月
- 13) 区画整理・再開発対策全国連絡会議：都市再生－熱狂から暗転へ 自治体研究社，2008年10月
- 14) 二子玉川地区市街地再開発基本構想，世田谷区，1983年3月
- 15) 二子玉川東地区再開発準備組合概要，二子玉川東地区再開発準備組合，1991年1月
- 16) 二子玉川東地区再開発基本計画，世田谷区，1987年3月
- 17) 二子玉川東地区市街地再開発事業に関する都市計画原案説明書，設計委員会，1992年1月16日
- 18) 第15回総会議案 二子玉川東地区再開発準備組合，1996年6月28日
- 19) 二子玉川東地区第一種市街地再開発事業概要，二子玉川東地区再開発準備組合，1998年3月
- 20) 二子玉川東地区のまちづくり－都市計画案の概要－，世田谷区，1999年1月
- 21) NPJ 弁護士の訟廷日誌 News for the People in Japan，2009年5月25日
- 22) 国土交通省：優良プロジェクト等に係る建築基準法の特例制度，2008年12月
- 23) 再開発促進区を定める地区計画運用基準，平成21年1月改定版，東京都都市整備局 1999年1月
- 24) 市街地再開発事業地区一覧，神奈川県都市整備課市街地整備，2010年3月1日

3章 景観紛争における現状と課題

3-1 景観紛争の課題抽出における考え方

3-1-1 課題抽出における目的

本章は第4章と第5章の分析を前提として、最近の景観訴訟の動向から、景観紛争の現状と景観保護を求める立場の課題を把握することが目的である。そのため、東京都内の景観紛争として、新たな景観利益判例を示すきっかけとなった東京都国立市「大学通り」の民事訴訟や住宅街におけるマンション開発をめぐる景観訴訟が行われた東京都世田谷区と目黒区の境にある都立大跡地、住宅街の再開発事業大規模開発における世田谷区「二子玉川再開発地」をめぐる景観紛争から景観保護に対する課題を抽出する。

3-1-2 景観権および景観利益の定義

「景観権」とは、「良好な生活空間である景観（眺め）を享受する権利」であり、「環境権」¹⁾の一つである、と説明される²⁾。良好な生活空間とは、自然的空間や生活空間、愛着など広範囲に捉えられる。つまり、景観被害は隣接居住者、近隣住民、さらには仕事や観光でたまたまある時点においてその土地を訪れた人であっても、「景観」を享受する主体になる。景観権は不特定多数におよび関係者個々人の主観的な要素に依存する部分が大きくなるが、「良好な生活空間である景観とは、住民たちの愛着によって長年にかけてつくりあげていくもので、地域は他人のものではなく自分たちの暮らしの場だと理解しようとすることから始まる。」³⁾とあるように、住民たちの努力による影響が大きく、住民の「景観権」は「財産権」にも値するものである。このような「景観利益」については、「景観に係る利益は抽象度の高いものであり、金銭には換算できないものではないかとしている。」⁴⁾⁵⁾とあるが、「景観権」によって「景観利益」を享受すべきではないかと考えられ、住民たちの努力が必要になってきた。

そこで、本論文では「良好な生活空間である景観（眺め）を享受する権利」を「景観権」、
「良好な生活空間である景観（眺め）から享受する利益」を「景観利益」と定義する。

3-2 都市景観をめぐる現状と課題

現在、大都市では都市再生と都心回帰の潮流の中、超高層オフィスや高層マンションの建設が次々と進められている。街中に存在する低層住宅地の企業保有地が売却され、突如として高層住宅の建設が計画される例が多く、各地でマンション建設をめぐる紛争が頻発している。このように、都市における高層マンションの問題や、歴史的景観の保全、日常生活の中の身近な景観の保全などに関する紛争が全国でも数多く持ち上がるようになり、都市に住む人々の間に景観保全の意識が強くなってきている。景観破壊、景観阻害などを理由として起こされる訴訟として、1つ目は、開発・建築行為の差止め、あるいは景観破壊に対する損害賠償を求める民事訴訟、2つ目は、景観を保護する趣旨を含む行政法規を根拠に、問題となる建築・開発案件への許可の差止め、許可内容の是正などを求める行政訴訟がある。いずれも、法的に保護された「景観利益」の侵害があったかどうか争点となっている。しかしながら、景観訴訟の対象となる開発・建築行為はマンション開発が多いが、いずれの場合も、法律に基づく最低限の基準を満たした開発・建築計画であり、法的に裁くことは難しい。

このような中、2002年12月18日、東京都国立市「大学通り」沿いに建つ高層マンションをめぐる訴訟で東京地裁が下した判決内容は、良好な景観の維持に努めてきた地権者らに「景観利益」があるとの認定を行うとともに、その利益を侵害する高さ20mを超える部分の撤去を命ずるという異例なものであった。都市景観への新たな法的価値を積極的に認めるとともに、調和のとれたまちづくりをめざす市民や自治体との合意形成の重要性を改めて示した画期的な判決であったといえる。

3-2-1 景観保護の論理の整理

①景観利益の根拠の見解

景観保全の紛争事例をみると、「景観の付加価値」を景観利益とした私法上の景観保護を主張する議論として様々な意見があるが、景観利益が形成される具体的根拠をどこに置くかについて議論が分かれる。地域性⁶⁾、地域的ルール⁷⁾、新規参加者が認識できる地域的ルール⁸⁾、自主的ルール⁹⁾、生活環境利益¹⁰⁾、空間の共通性からする共通利益¹¹⁾と様々な見解が存在する。これらは、ルールや慣習などの形で景観利益の公共的側面を強調することで、景観保護は法律・条例など行政法規に基づく公的規制によるべきとされてきた。さらに、私的利益を超えた公共圏に属する「公共的利益」としての景観が保護の目的とされる以上、景観利益を個人の権利に還元し、私法的救済を図ることは妥当ではないと論じる¹²⁾。また、「景観利益」の権利に対して、関係者個々人の主観的な要素の依存する部分が大きくなるといわざるを得ないとしながらも、問題となっている「景観」は、個人の財産権云々を超えたところにある利益として、個人対個人の訴訟では解決できないものではないとしている¹³⁾。これらの主張は、景観利益は公的利益として捉え、その利益が法的保護に値するかの評価が分かれているといえる。つまり、景観価値を守るための住民の景観維持に対する努力や規制などの犠牲をどの程度の期間でどの程度の規模が法的保護の対象になるかが焦点となる。都市景観を構成する建築物の

形態や素材など時代と共に変化していくものではあるが、そこに住む住民はその街並みや景観に価値を見出し、その街並みに馴染むような努力により景観を維持していることを考えると、その努力に対しても景観構成の一因と考えられ、法的保護に値すると考えられるのではないだろうか。また、住民の努力により維持されているその街並みに対して、地域の価値の評価基準として地価が大きく関係していると考えられる。この地価は個人の資産価値にも密に関係することから、地域価値による地価が個人の資産との関連性があり、個人の権利を守るための景観維持の努力ともいえる。同様に、景観を構成する空間利用者（地権者）は公益目的を実現するために自ら財産権制限受忍することにより景観維持に貢献してきており、具体的な景観利益を享受する相互的利害関係にあり、個々人の個別的利益としても保護すべきとしており、さらに景観権の権利主体についても所有者のみではなく、レクリエーション等で景観の利益を積極的に享受するものにも認めるべきと主張している¹⁴⁾。地域の価値が評価されれば、地価に跳ね返ってくると考えれば、個人の利益と公共利益とは切り離せないものではないだろうか。

また、法的保護に値する景観利益の核心は、「形成された良好な景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益」であり、住民の相互拘束によって形成される外郭秩序としての生活利益秩序においては、「個々の市民の私的・個別的利益と市民総体の公共的利益とが、分離・対立するものではなく、オーバーラップするもの、二重性を帯びたものとして現れる」とする⁷⁾。そして、個々の市民の私的・個別的利益実現の行動が、同時に公共的利益の現実に繋がるという関係が存在すると主張する。景観利益を個々人の私的な個別的利益に帰着されず、かといって公共的利益と言い切ることができない、私的と公益とが重なり合う利益であると議論している。

対象はどの程度の景観を価値として捉え、またその景観利益は誰に対して与えられるものなのか、公共性や財産権など総合的に考えなければ定まらない。つまり、住民は地域の一部に居住していることから、地域価値の評価が個人の利益にも跳ね返ってくると考えられ、景観のバランスが崩れることにより、地域価値の評価ともいえる地価にどの程度影響がおよぶのか明らかにすることが必要であると考えられる。

② 解決策としての見解

景観を価値として捉えるための解決策としても法基準や市場的解決、最終的には国民の法意識であるなど様々な見解がみられる。

具体的な対象として、高さや容積の点を除けば「周囲の景観の調和を乱すような点があるとは認めがたい」として、被害の程度を小さく評価していることに対して、当該地域の景観は突出した高さや容積を有する当該マンションによって重大に侵害されていると見るのが自然であり、ここで問題となっているのはまさに建物の高さであることから、違法性判断基準の適用を考えていく必要があると指摘している⁸⁾。つまり、景観価値の評価に対して、個々人の共通性がないことが問題であることが指摘できる。

行政法規の役割について、吉村⁸⁾は、地域の土地や空間利用をコントロールするにあたって、都市計画法や建築基準法、関連する条例や規則等の行政法規は重要な役割を果た

すが、それには、迅速かつ柔軟な対応の点で限界があることから、行政法規ではなく、むしろ、地域において自主的に形成されてきたルールや明示・黙示の合意、都市景観の形成や維持にとって、住民の自己抑制を含む様々な取り組みと、そこで妥当している行動規範としての地域の慣行や地域的ルールは重要な意味を持つ。むしろ、このような地域的ルールを行政的規範がサポートして、公私の協働により、全体として良好な景観を重視し維持していくことが、必要としている。景観を構成する要素として建築物のコントロールができるものは主に、都市計画法や建築基準法となるが、景観はその地域の特色や歴史的背景が関係して構成されているため、全国一律の法規では全てをカバーすることは不可能であると考えられる。法的規制にも限界があるのであれば、やはり景観価値の評価を明確にする必要があるのではないだろうか。

そこで、これらの景観保護の市場的解決策として、環境や景観をめぐる紛争は、住民と事業者との対立ではなく、良好な景観を享受している既存住民と、良好な景観を享受したいと願い当該地域に移住しようとする潜在住民との対立としてみるべきであると主張する¹⁵⁾。そして、既存住民の景観利益と潜在住民の居住利益とを比較するにあたっては、ヘドニック法により環境の価値を実証的に計測し、費用便益分析の結果を数値で提示すれば、特定の価値観をぶつけ合うことなく公正で実証的な議論が可能であると主張する。法規制を考えるにしても、まず景観価値の評価に対して万人が共通性を持つためには、市場的評価が必要だと考えられる。一方で、景観価値を評価するためには、景観価値を示すことが必要不可欠であるが、地域価値の評価基準の一つである地価だけではなく、そこから見える眺望景観価値にも評価する必要があるのではないだろうか。眺望景観価値を示すことで点からの評価と地価によって全体としての評価のダブルで評価することができると考えられる。

さらに、景観保護を前提とした健全な不動産市場における自由競争によって、景観侵害を行う不適正な不動産利用権者が排除されるようになり、最終的には、景観利益やその侵害行為に対する社会的な利益・価値がどのような内容・程度かということが重要であり、それがまた、景観に対する社会的な法感情になることから、景観保護に向けた裁判所の判断も、最終的には、国民の法意識がどのような景観をよしとするかにかかっているとされている。¹⁶⁾

このような解決策をみても、段階的に捉える必要があると考えられ、建築物に対する直接法規制が用いられる法基準も必要であるが、地域性や周辺環境を考えると一律の基準を設けることは難しいと考えられる。つまり、環境価値を明確にする手法である市場的指標を確立することで法基準も明確にできるのではないだろうか。また、基準が明確になれば、住民だけではなく事業者や行政も価値として捉えることができ、地域性を高めるための意識も向上していくと考えられる。

3-3 国立景観紛争における景観紛争の争点と課題

3-3-1 国立景観紛争の概要

東京都国立市は、JR 国立駅から南にのびる「大学通り」は、長さ 1.2km、幅員約 44m の広い通りであり、その両側には約 20m の桜とイチョウの並木が美しく、この地域のほとんどが、建築物高さ 10m 規制の第一種低層住宅専用地域に、低層の店舗と住宅が建ち並んで落ち着いた景観を形成している。6 階以上の建築物は、一橋大学構内にある事務棟（7 階）と合同棟（6 階）、旭通り沿いの建物 A（6 階）、東側にある幅 12m の道路沿いの建物 B（6 階）のみであり、大学通り沿いは、そのほとんどが 2 階建ての低層住宅であり、3 階建ての建築物も西側で 3 戸、東側で 10 戸を数えるだけである。そのような環境の中、大学通りに面した東京海上情報システムセンター跡地に、マンション計画が立ち上がる。

1999 年 7 月にこの跡地を購入した明和地所は、高さ 53m（18 階）のマンション計画を立案した。例外的に高さ規制のない第二種中高層住居専用地域になっていたが、その計画に近隣住民の反対運動が始まり、1999 年 4 月に環境保全派の新市長が当選し、景観条例重点地区候補地に位置する本件に対し、市も問題視することとなった。国立市は、高層マンション計画の届出に対し、周辺の建築物や 20m の高さで並ぶイチョウ並木と調和するよう、建物の高さ制限をするように開発指導要綱や景観形成条例による行政指導したが、高さを 43.65m（14 階建て）に変更した上で、建築確認を申請した。建築確認を経て建築に着手したが、国立市は近隣住民の要求に応え、都市計画審議会を経て、低層住宅地区は 10m、中層住宅地区は 20m の高さ規制を含む地区計画を 2000 年 1 月 24 日に公示後すぐに、1 月 31 日には国立市議会は建築物制限条例を改正し、翌日に交付・即日施行した。しかし、本件建物は既にこの条例施行時には、「根切り工事」段階にあり、その後の訴訟の進行中にもマンション建設は高さ 20m を超えて続けられ、計画通りの 14 階建ての建築物が完成した。2001 年 12 月には検査済み証が交付され、2002 年 2 月 9 日には販売が開始された。

マンションは、その後、工事が完成し、分譲が開始された。そこで、学校法人や近隣住民は、当初は建築禁止をしていたが、建物完成後は高さ 20m を超える部分の撤去と慰謝料を求めて本件訴訟を提起した。被告は、マンション建設した開発業者と建設会社、また、マンションの購入者が加えられた。^{17) 18) 19) 20)}

表 3-1 国立裁判に至るまでの主な経緯

| | | | 市民 | 業者 | 行政 | 東京都 |
|------|-------|--------|--|---|--|----------|
| 1989 | 平成元年 | 10月 | | | 近隣商業地域から商業地域に用途変更。高さ制限を撤廃 | |
| 1996 | 平成8年 | 8月 | 「文京都市のまちづくりを進める市民の会」が用途変更に伴い景観権を侵害されたとして東京都と国立市を訴訟 | | | |
| 1998 | 平成10年 | | | | 景観条例 都市景観形成重点地区の候補地「大学通り」 | |
| | | 4月 | | | 景観条例施行 「駅周辺や大学通り沿道の高さは、およそ20m程度の高さで並ぶ大学通りの並木と調和したものとなるよう、とくに留意すべきである」 | |
| 1999 | 平成11年 | 4月 | | | 上原公子市長誕生。景観形成まちづくりを公約 | |
| | | 6月7日 | | 明和地所は14階建ての400戸マンション計画を国立市に打診 | | |
| | | 7月22日 | | 東京海上は明和地所と土地売買契約 | | |
| | | 8月8日 | 「東京海上跡地から大学通りの環境を考える会」 | | | |
| | | | 桐朋学園教職員「マンション対策委員会」 | 「近隣説明書」2冊配布 | 三者の説明会開催要請 | |
| | | | 桐朋学園保護者「子ども達の教育環境を考える会」 | | | |
| | | | 専門家「専門協力者会議」 | | | |
| | | 9月22日 | | | | |
| | | 11月6日 | | 第1回目の説明会 東京都の紛争予防条例第4条「建築主は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。」 景観条例「高さ53mの計画建物は大学通りのイチョウの並木に十分調和している」 | | |
| | | 11月15日 | 地区計画の要望書を国立市に提出 | | | |
| | | 11月20日 | | 第2回目の説明会 18階から14階へ、戸数を100戸弱減らすと計画変更 | | |
| | | 11月24日 | | | 地区計画原案を広告縦覧を開始 | |
| | | 11月27日 | | 第3回目の説明会 | | |
| | | 12月3日 | | 東京都の建築指導事務所に建築確認の申請を強行 | | |
| | | 12月18日 | | 第4回目の説明会 14階建て343戸の計画説明のみ | | |
| 2000 | 平成12年 | 1月5日 | | 土工事を始める | | 建築確認をおろす |
| | | 1月19日 | 市民団体から上原市長「地区計画の早期条例化を求める要望」 | | | |
| | | 1月21日 | | | 都市計画審議会13名中8名出席「地区計画決定」 | |
| | | 1月24日 | 地区計画の要望書を国立市に都市計画決定を受けて、「建築禁止の仮処分の申し立て」を東京地裁八王子支部へ | | | |
| | | 2月1日 | | | 地区計画施行 | |

3-3-2 訴訟経緯

本件マンションをめぐっては4種の訴訟があり、その経過を以下の表に示す。特に、景観価値として捉えたとき、民事裁判の住民と事業者が対象となる。

- ①民事裁判 原告：住民， 被告：明和地所
- ②行政裁判 原告：住民， 被告：東京都
- ③行政裁判 原告：明和地所， 被告：国立市， 市長
- ④その他 原告：自民党議員7名， 被告：議員13名と市長

| 民事裁判 | 行政裁判 | 行政裁判 | その他 |
|---|---|--|---|
| 2000 平成 12 年 | | | |
| 1月24日 住民側，東京地裁八王子支部へ控訴 明和地所を相手取り 「建築禁止仮処分申し立て」 | | 2月24日 明和地所，東京地裁へ控訴 国立市を相手取り 「地区計画・建築条例の無効・取り消し」の行政裁判を起こす。 | 3月31日 自民党議員7名，東京地裁八王子支部へ控訴 臨時市議会に出席した13名の議員と上原市長を相手取り 「臨時市議会で不在中に地区計画が強行採択された」と損害賠償裁判を起こす。 |
| 6月6日 東京地裁八王子支部(満田決定) 仮処分申し立て却下 | | 3月9日 国立市長を相手方とした裁判を追加 | |
| 6月19日 住民側，東京高裁へ抗告 | | | |
| 12月22日 東京高裁，申し立ては棄却(江見決定) 「建物は20mを超える部分は国立市の建築条例上違法と認定」 | | | |
| 2001 平成 13 年 | | | |
| 3月29日 住民側，東京地裁へ明和地所を相手取り 「建物の違法部分の撤去請求」の民事裁判を起こす | 3月26日 東京高裁決定を受け，明和地所へ取り壊し命令を出すように，11万人の署名と訴えを都知事に渡す | 4月25日 明和地所， 4億円の損害賠償を追加請求 | |
| | 5月1日 東京高裁決定は東京都が当事者ではないので，是正命令は出す考えはない。と回答。 | | |
| | 5月31日 住民側，東京地裁へ東京都を相手取り 「建物の違法部分の撤去命令請求」の行政裁判を起こす | | |
| | 12月4日東京地裁(市村判決)「東京都が違法建物に除去命令を出さないのは不作為の違法である」と判決。 | | |
| | 12月14日 東京都，控訴。 明和地所の工事完了届けに対し，検査済証を交付 | | |
| | 12月18日 住民側，控訴。 | | |

| 民事裁判 | 行政裁判 | 行政裁判 | その他 |
|--|--|--|---|
| 2002 平成 14 年 | | | |
| 2月9日 明和地所, 販売開始 | 6月7日 東京高裁(奥山判決) 「建物は違法であるが, 本件建物は建築工事中の建築物である」と判決. | 2月14日 東京地裁(藤山判決) 「地区計画・建築条例の無効・取り消しは却下. 国立市に対し建物が既存不適格になったことによる損害3億5,000万円, 国立市・市長による信用毀損による損害5,000万円合計4億円の損害賠償」を命ずる. ※国立市が地区計画の原案をつくり, 地権者の署名をとり, 市が用意した地区計画案を提出させたと判断される. | |
| 10月2日 明和マンションの購入者約70人に対して「被告」としての手続きがとられる. | | | |
| 12月18日東京地裁(宮岡判決)「明和地所の建物は「景観利益」を不法に侵害し, 大学通りに面する東棟の20mを超える部分の撤去を命ずる」 | | | |
| 12月25日 明和地所, 控訴 | | | |
| 12月27日 住民側, 控訴 | | 2月27日 国立市・市長, 控訴. | |
| 2003 平成 15 年 | | | |
| | | | 9月1日 東京地裁 原告(自民党議員)敗訴 「あえて自らの意思で本件臨時議会に欠席したものと見える」 |
| 2004 平成 16 年 | | | |
| 10月27日 東京高裁(大藤判決) 裁判官欠席 1審判決の「景観利益」を否定, 撤去命令も取り消す | | | |
| 2005 平成 17 年 | | | |
| 1月10日 住民側, 上告・上告受理申し立て | 6月23日 最高裁, 上告棄却・上告受理申し立て不受理の決定. | 12月19日 東京高裁(根本判決) 「地区計画・建築条例は適法であり一審判決の損害賠償額4億円のうち3億5000万円はゼロ, 5000万円は2500万円に減額」の判決. | |
| 2006 平成 18 年 | | | |
| 3月30日 最高裁 上告は棄却. 「『景観利益』は認められたものの, 建物は『景観利益』を違法に侵害するものではないとして撤去は認めず。」 | | 1月4日 補助参加人5人が2,500万円の損害賠償を不当として上告・上告受理申し立て. | |
| 2008 平成 20 年 | | | |
| | | 3月11日 最高裁, 上告棄却・上告受理申し立て不受理の決定. | |
| | | 5月13日 明和地所, 損害賠償金と遅延損害金計約3,120万円を全額国立市に寄付 | |

3-3-3 控訴内容

①第一審判決

2002年12月18日、第一審は、「特定の地域内において、当該地域内の地権者らによる土地利用の自己規制の継続により、相当の時期、ある特定の人工的な景観が保持され、社会通念上もその特定の景観が良好なものと認められ、地権者らの所有する土地に付加価値を生み出した場合には、地権者らは、その土地所有権から派生するものとして、形成された良好な景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益（景観利益）を有するに至ったと解すべきである、この景観利益は法的保護に値し、これを侵害する行為は、一定の場合には不法行為に該当すると解するべきである」、と景観利益が法的に保護されるべきと認めた。また、建物建築に必要な建築確認は行われ、判決は、それ自体には違法性はないとしたが、本件建物の建築は、原告ら土地の地権者3名の「景観利益の受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たる。」という判決を示した。

これまで正面から認められることのなかった景観利益の私法上の保護を肯定し、建築済み建物の上階部分の撤去を認めた。また、本件建物の周辺地権者3名に対し毎月1万円と、弁護士費用900万円の支払いを命じた。²¹⁾

②控訴審判決

第一審判決に対し、控訴審（東京高判2004年10月27日判時1877号40項）は原告の主張を退けた。控訴審では、「良好な景観は適切な行政施策によって十分に保護されなければならない。しかし、翻って個々の国民または個々の地域住民が、独自に私法上の個別的具体的な権利・利益としてこのような良好な景観を享受するものと解することはできない。」「特定の景観について意見を同じくする一部の住民に対し、景観に対する個人としての権利性、利益性を承認することは、かえって社会的に調和のとれた良好な環境の形成および保全を図る上での妨げになることが危惧されるのである。」と述べている。

控訴審判決では環境利益の主観性・多様性を強調し、主観的で多様な利益は私権の対象となりえないとの判断に結びついている。また、本件景観は「地権者らが自らの権利を犠牲にして努力した結果形成されたものであるとまでは認められない」とした上で、現行法上個人に景観利益を享受する権利等を認めた法令が見当たらないことなどから景観利益の個人帰属性を全面的に否定し、良好な景観の形成・保全は行政が主体になって行うべきであり、住民はそれに参加することによって関わるのであり、一部の住民に景観に対する個人としての権利性、利益性を承認することはかえって社会的に調和のとれた良好な環境の形成・保全を図る上での妨げとなるとして、原告の主張を退けた。²²⁾

③最高裁判決

原告らは、景観被害に関する法令解釈の誤りがあるなどとして上告受理申し立てをした。最高裁は、上告を受理の上、景観権ないし景観利益侵害による不法行為に関して、上告を棄却した。（最一判2006年3月3日）

最高裁は、「都市の景観は、良好な風景として、人々の歴史的または文化的環境を形づ

くり、豊かな生活環境を構成する場合には、客観的価値を有するものというべきである」と良好な景観は条例や法律（景観法）で保護・保全が図られているとしたが、「そうすると、良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者は、良好な景観が有する客観的な価値の侵害に対する密接な利害関係を有するものというべきであり、これらのものが有する良好な景観の恵沢を享受する利益は、法的保護に値するものと解するものが相当である。もっとも、この景観利益の享受には、景観の性質、態様等により異なり得るものであるし、社会の変化に伴って変化する可能性のあるものでもあるところ、現時点においては、私法上の権利といい得るような明確な実態を有するものとは認められず、景観利益を超えて『景観権』という権利性を有するものと認めることはできない」と述べた。²³⁾

3-3-4 住民と事業者の主張および判決内容

- ・原告：桐朋学園男子部門に通い、あるいは卒業までそこに通っていた児童・生徒 10 名、桐朋学園の教職員あるいは本訴係属中に定年退職した者 7 名である。建物の敷地境界線から建物の高さが 2 倍の水平距離の範囲内に居住し、本件建物の建築に反対する者の有志で組織された「2H の会」の構成員 10 名、国立市又はその近隣に居住し、国立市の環境を守ろうとする者の有志で組織された「東京海上跡地から大学通りの環境を考える会」（考える会）の構成員 23 名など
- ・被告：明和地所は、住宅地・工業用地の開発、造成および販売等を業とする株式会社であり、本件建物の建築主である。

争点は、①本件建物が本件建築条例に違反する建築基準法違反の建物であるかどうか、②本件建物による 1 審原告らの日照被害等および景観の破壊による被害の有無および程度であり、特に景観権ないし景観利益の侵害の有無が重要な争点として争われている。

①建築基準法の違法性について

原告は、建築基準法令上、違法性があること、また、調和した建物しか建築しないという住民の暗黙のルールや地域性に根ざした内在的ルールなど、共同のルールに違反するとして、建物のうち 20m を超える部分の撤去を求めた。

原告に対して被告は、建築制限は都市計画決定されて法的な拘束力を有するものであり、建築基準法上の違法建築物ではない。また、市と関係住民の意図をくみ、大幅な計画変更を行っているとした。

地裁判決では、本件建物は、本件改正条例が施行された時点において建築基準法 3 条 2 項「現に建築・・・の工事中の建築物」に該当していることから、建築基準法に違反する建物ではないとした。

また、高等裁判判決では、高さ 20m を超える建築物を建築することができないという法的な制約が存在したとは認められないことから、被告明和地所の本件土地の取得および

本件建物の建築が、社会的相当性を欠く違法なものであるとは認められないとし、違法性を否定した。

最高裁判決においても、原審の判断は、正当として是認することができるとした。

このことから、地区計画や美観地区など、都市計画法や建築基準法において、明確な数値規制など法的根拠がなければ、法的には認められないことを示している。

| 建築基準法の違法性 | |
|-------------|---|
| 原告 (住民) | <ul style="list-style-type: none"> ・並木の高さ約 20m で連なる大学通りの景観は、国立市民が 75 年以上にわたって育んできたものであって、この地域には、これを超える建物を建築することなく、大学通りの景観と調和した建物しか建築しないという住民の暗黙のルール、地域性に根ざした内在的ルール、共同のルールがあるが、本件マンションは、このような共同のルールに違反する。 ・建築基準法令上、高度に違法性のある建物であり、その違法性は明確である。少なくとも、絶対高さ 20m を超える部分は、違法建築物として存在することは許されない。 ・分譲販売により自社の利益を追求することだけを目的としていることは明らかである。 ・根切り工事しか開始されていなかったのであり、建築基準法 3 条 2 項の適用はなく、本件建物は本件建築条例による高さ制限に違反する建築基準法違反の建築物である。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物のうち 20m を超える部分の撤去を求める。 |
| 被告 (事業者) | <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物が建築基準法上の違法建築物であることを前提とした判断をすることはできない。 ・景観条例は拘束的な建築制限を課するものではなく、単なる行政指導条例であるし、住民意思の存在から直ちに第三者の財産権に対する法的な内在的制約を課されるというのは独自の見解である。 ・都市計画による建築制限は、正規の手続きを経て都市計画決定され、告示されたもののみが法的な拘束力を有するのである。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市景観条例による指導について具体的をもった回答を求め、また市長の不明確な指導にもかかわらず、市と関係住民の意図をくみ、大幅な計画変更を行っている。したがって、形式低に公表に至ったからといって、これをもって明和地所の市景観条例違反と評価することは相当でない。 |
| 判決 | <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本件改正条例が施行された時点において建築基準法 3 条 2 項の「現に建築・・・の工事中の建築物」に該当していたから、本件建築条例が規定する高さ 20m の制限に適合しない建物ではあるが、建築基準法に違反する建物ではない。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・請求の理由がないことから棄却する。 |
| 高等裁判 | <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本件改正条例が施行された平成 12 年 2 月 1 日の時点において、建築基準法 3 条 2 項の現に建築の工事中の建築物に該当するから、本件建築条例は本件建物には適用されないと判断する。 ・大規模行為景観形成基準には、高さ 10m を超える建物の新築工事をしようとする建築主は、高さについて、まちなみとしての連続性、共通性を持たせ、周囲の建築物等との調和を図ることを配慮すべきことが定められているだけであり、本件土地上に建築される建築物の高さについて具体的な数値を持って規制したものでもない。 ・大学通りの周辺土地に高さ 20m を超える建築物を建築することができないという法的な制約が存在したとは認められない。 ・被告明和地所の本件土地の取得および本件建物の建築が、社会的相当性を欠く違法なものであるとは認められない。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・請求は、その余の点について判断するまでもなくいずれも理由がないというべきであり、原告らの控訴は理由がないからいずれも棄却することとして、主文の通り判決する。 |
| 最高裁 | <ul style="list-style-type: none"> ・同旨の原審の判断は、正当として是認することができる。論旨は、いずれも採用することができない。 |

②日照権について

原告は、周辺住民に及ぼす日照被害は、民事上も受忍限度を超える日照被害であることや、日照被害が建築基準法 56 条の 2 および東京都日影条例の規制値内にあるからといって、日照被害が受忍限度内にあるとはいえないとしている。日照被害の慰謝料として、撤去に至るまでの間、原告桐朋学園は 1 か月 101 万円の割合、各原告らは 1 か月 11 万円の割合を求めた。

原告に対して、被告は付近住民等が本件マンションの高さ 20m を超える部分の建築差止めを求めうるだけの受忍限度を超える日照被害があるとは認められないとした。

地裁判決では、日照被害について受忍限度を超える被害の存在を認めることができないことから、請求の理由がないことから棄却するとした。

また、高等裁判判決では、各日照被害の内容および程度が重大なものとは認められないから、社会生活上受忍すべき限度を超えるものではないと判断するとした。

最高裁判決においても、原審の判断は、正当として是認することができるとした。

このことから、東京都日影条例に基づく範囲内であれば社会生活上受忍すべき限度内とされ、高層マンションが建つことによる日照被害は時間的には短い影響しか出ず、立証することは難しいと考えられる。

| 日照権 | |
|-------------|--|
| 原告 (住民) | <ul style="list-style-type: none"> 東京都日影条例は、住宅密集地域における最低基準として設定されたものであり、住民がそれぞれ低層住宅を建築して隣人の日照を尊重しながら豊かな日照を享受している本件地域においては、地域性が異なる以上、本件マンションによる日照被害が建築基準法 56 条の 2 および東京都日影条例の規制値内にあるからといって、日照被害が受忍限度内にあるとはいえない。 周辺住民の日照は、公法上、建築基準法 56 条の 2 とこれに基づく東京都日影条例によって保護されているばかりではなく、建築基準法 68 条の 2 とこれに基づく本件建築条例によっても保護されている。したがって、高さ規制に反する本件マンションが周辺住民に及ぼす日照被害は、建築基準法上違法な日照被害であり、民事上も受忍限度を超える日照被害である。 教育環境においてグラウンドが有する意義とグラウンドの使用実態を考慮すれば、日照被害がグラウンドに生じるとの点や日照被害が早朝に生じるとの点は、いずれも日照被害が軽微であるとする理由にはならず、原告桐朋学園、児童・生徒および教職員の日照被害は重大である。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 日照被害の慰謝料として、撤去に至るまでの間、原告桐朋学園は 1 か月 101 万円の割合、各原告らは 1 か月 11 万円の割合を求める。 |
| 被告 (事業者) | <ul style="list-style-type: none"> 日影は冬至前後のごく短期間に限られ、日影はグラウンドのごく一部に生ずるのみである。また、原告桐朋学園の本件マンション側南縁部分には、多くの樹木が存し、本件マンションによる日影よりも、これらの自己所有樹木による日影の方がグラウンドへの影響は遥かに大きい。日影は冬至のごく一時期に、ごく短期間発生するに過ぎない。 教育環境に関する権利も、法律上の権利とはいえない。しかも、本件マンションによる具体的な侵害の事実は存在しない。 付近住民等が本件マンションの高さ 20m を超える部分の建築差止めを求めうるだけの受忍限度を超える日照被害があるとは認められない。 文句を述べる先は、建築主ではなく、法律・条例に対して述べるべき。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 原告らにとって十分受忍限度内にあることは明白である。 |

| | |
|------|---|
| 判決 | <ul style="list-style-type: none"> 原告らの受ける日照被害は、いずれも日影規制に抵触していない。いずれも1時間程度の日照被害を受けるにすぎないから、重大なものとは認められない。 日照被害について受忍限度を超える被害の存在を認めることができない。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 請求の理由がないことから棄却する。 |
| 高等裁判 | <ul style="list-style-type: none"> 日照被害は、いずれも日影規制に抵触しないだけでなく、各日照被害の内容および程度が重大なものとは認められないから、社会生活上受忍すべき限度を超えるものではないと判断する。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 請求は、その余の点について判断するまでもなくいずれも理由がないというべきであり、原告らの控訴は理由がないからいずれも棄却することとして、主文の通り判決する。 |
| 最高裁 | <ul style="list-style-type: none"> 同旨の原審の判断は、正当として是認することができる。論旨は、いずれも採用することができない。 |

③ プライバシー権および圧迫感その他について

原告は、桐朋学園のほぼ全体を見渡せるような位置関係にあり、桐朋学園の児童・生徒は、日常的にプライバシーを侵害されていることや、受忍限度を超える圧迫感被害を及ぼしており、その被害は重大であるとして、20mを超える部分の撤去を求めている。

原告に対して、被告は桐朋学園小学校教室と本件マンションとの距離は約120mで、その間には多数の樹木が存し、プライバシー権の侵害および不当な圧迫感を与えるものでもないとしている。

地裁判決では、圧迫感について法的保護の対象としての客観性・明確性を備えるまでには至っていないとし、プライバシー保護の対象として特段の事情は認められないとした。

また、高等裁判判決では、抽象的な発生の危険性ないし漠然たる不安感等の程度にとどまるものであり、権利侵害があるものとは認められないとした。

最高裁判決においても、原審の判断は、正当として是認することができるとした。

このことから、高層マンションから見下ろされている不快感を認める手段がなく、圧迫感やプライバシー権についても、不安感程度では認められないことがわかる。

| プライバシー権および圧迫感その他 | |
|------------------|---|
| 原告 (住民) | <ul style="list-style-type: none"> 桐朋学園のほぼ全体を見渡せるような位置関係にあり、桐朋学園の児童・生徒は、日常的にプライバシーを侵害されている。 本件建物は完成前から風害が懸念されていたが、実際にも台風の際に木が倒れるなど本件建物による影響と考えられる被害が生じている。 本件建物の建設により、交通事故の危険性の増大や、ビル風、地下水脈切断、水質汚濁の可能性、電波障害の危険がある。 地区計画の目標や方針から見て、本件地区計画は、周辺住民の住環境ないし教育環境としてゆとりのある開放的な環境をも維持保全する趣旨を有することが明らかであり、本件高さ規制が開放的な環境を保護する規制であることは明らかである。 形態率の測定は、「東京都環境影響評価技術指針」、判例等において圧迫感を客観的に判定する方法として広く採用されており、圧迫感を客観的に測定する手法として一般に確立された手法である。本件マンションは、原告桐朋学園、児童・生徒、教職員、原告らに対し、受忍限度を超える圧迫感被害を及ぼしており、その被害は重大である。 <p>【請求内容】</p> <p>本件建物のうち20mを超える部分の撤去を求める。</p> |

| | |
|-------------|--|
| 被告 (事業者) | <ul style="list-style-type: none"> 桐朋学園小学校教室と本件マンションとの距離は約 120m で、その間には同学園所有の多数の樹木が存し、本件マンションの建築によって教室使用者のプライバシー権を侵害するとは到底言えない。 |
| | <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> プライバシー権の侵害および不当な圧迫感を与えるものでもないことは明白である。 |
| 判決 | <ul style="list-style-type: none"> 圧迫感、天空狭窄などによる精神的苦痛を主張しているところ、法的保護の対象としての客観性・明確性を備えるまでには至っていないというべきである。 本件建物の建設により、交通事故の危険性の増大や、ビル風、地下水脈切断、水質汚濁の可能性、電波障害の危険を主張するが、いずれも抽象的な危険、不安に止まるものであり、権利を侵害したとは言えない。 教室の内部は学校教育の場であって、そこでの生活は特段の事情のない限りプライバシー保護の対象とならないと解すべきところ、本件においてそのような特段の事情は認められない。 |
| | <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 請求の理由がないことから棄却する。 |
| 高等裁判 | <ul style="list-style-type: none"> 本件建物によって社会生活上受忍すべき限度を超える圧迫感被害を受けているとは認められない。風害についても同様である。 本件建物による景観被害以外の被害（交通事故の増大、ビル風、地下水脈の切断、水質汚濁、電波障害等）についても、一般的、抽象的な発生の危険性ないし漠然たる不安感等の程度にとどまるものであり、1 審原告桐朋学園の児童・生徒に対するプライバシー侵害の事実も認められないから、これらにつき 1 審原告らに対する権利侵害があるものとは認められない。 |
| 最高裁 | <ul style="list-style-type: none"> 請求は、その余の点について判断するまでもなくいずれも理由がないというべきであり、原告らの控訴は理由がないからいずれも棄却することとして、主文の通り判決する。 |
| | <p>同旨の原審の判断は、正当として是認することができる。論旨は、いずれも採用することができない。</p> |

④景観の権利性

原告は、地区計画は相互に自らの土地所有権を景観保全のために制限し合って景観を享受するという互換的利害関係を有しており、景観の維持を相互に求める利益を有するとし、景観破壊に対する被害者につき月各 1 万円の損害賠償を求めた。

原告に対して、被告は特定の景観の存在が個人の具体的権利としては認められていないこととし、司法裁判所によって保護されるべき私法上の権利・利益とはいえないとした。

地裁判決では、景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益（景観利益）を有するに至ったと認めることができるとして、本件棟の一部が撤去されるまでの間、慰謝料 1 か月各 1 万円の請求の範囲でこれを認めるのが相当であること、本件棟のうち、地盤面から高さ 20m を超える部分については、その撤去を命じる必要があるとした。

一方、高等裁判判決では、個々の地域住民が、独自に私法上の個別具体的な権利・利益としてこのような良好な景観を享受するものと解することはできないことに加え、現行法上、個人について良好な景観を享受する権利等を認めた法令は見当たらないという理由から、棄却した。

最高裁判決においても、良好な景観の恵沢を享受する利益（以下「景観利益」という。）

は、法律上保護に値するものと解するのが相当であるとしながらも、景観利益を超えて「景観権」という権利性を有するものを認めることはできない。また、建物の建築が、当時の刑罰法規や行政法規の規制に違反するものではないことから、社会的に容認された行為としての相当性を欠くものとは認め難いとした。

このことから、数値などで示すことができる具体的の指標がなければ、景観権を確立することは難しい。景観利益を示すことができなければ景観権は成立しないと考えられる。また、判決内容でも示すように、現行の法律の中では、建物の高さについて景観法では法的保護に値しなく、都市計画法や建築基準法の後ろ盾のある地区計画や風致地区などの規制が絶対的であるといえる。法的規制がなければ、建築基準法内で違法建築か否かの判断しかできないが、景観の指標があれば同等の景観法内での違法建築か否かの判断も可能になると考えられる。

| 景観の権利性 | |
|-------------|---|
| 原告 (住民) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 憲法 13 条, 25 条に基づいて、広く国立市民, 原告桐朋学園の児童, 生徒, 教職員等らが景観利益ないし景観享受権を有し, 本件建物の建設によってこれを侵害された。 ・ 形成された良好な景観を自ら維持すべき義務を負うとともに, その維持を相互に求める利益を有するに至ったものというべきであり, この利益は法的保護に値し, これを侵害する行為は, 一定の場合に不法行為を構成するものと解するべきである。 ・ 地区計画は相互に自らの土地所有権を景観保全のために制限し合って景観を享受するという互換的利害関係を有しており, 景観の維持を相互に求める利益を有する。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観破壊に対する被害者につき月各 1 万円 |
| 被告 (事業者) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定の景観の存在が営業上の利益となっている場合はともかく, 個人の具体的権利としては認められていない。また, 原告らの主張は主観的, 一方的であり, 社会的相当性を欠くといわなければならない。 ・ 日照, 騒音等とは異なり, 計数化もできないので, 法令をもって基準を設けて規制することは容易ではなく, 司法裁判所によって保護されるべき私法上の権利・利益とはいえない。 ・ 本件建物の高さ 20m を超える部分は, その眺望利益を侵害するものでもない。 ・ 建築物の高さを 20m 以下とする制限は, 70 年以上前から法律上の制限であり, 地権者らの努力とは関係がない。 ・ 高い建築物が直ちに都市景観を害するとの考えに賛同できない。原則的には社会の発展や人々の好み等に従って建築物の建築, 並木道や公園の樹木の植栽, 個々の敷地内にある緑化等の手段によって, 新たに, いわば二次的・人工的に形成されるものであって, 建築物の高さだけでなく, その形態・デザイン・色彩・敷地内の植栽等を総合して, その良否が判断されるべきものである。 ・ 建築基準法 3 条 2 項により本件建築条例の適用が除外されており, 他に本件建物の高さを規制する行政法規は存在しない。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個人の具体的権利としては認められていない。 |

| | |
|---------|---|
| 判決 | <ul style="list-style-type: none"> ・大学通りの両側少なくとも20mの範囲内に住む土地の地権者らが、大学通りの景観を維持しようとして、自ら高さ20mを超える建築物を建設しないという土地利用上の犠牲を払いながら、（省略）特定の人工的な景観を70年以上もの長期にわたって保持し、かつ、社会通念上もその特定の景観が良好なものとして承認され、その所有する土地に付加価値を生み出した場合であると認められるから、当該地権者らは、従来の土地所有権から派生するものとして、本件景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益（景観利益）を有するに至ったと認めることができる。 ・被告明和地所の作成した本件建物の宣伝広告で、「待望の大学通り沿いに.」、「日本で最も美しいといわれる大通りがこのプロジェクトの舞台となります。作家の山口瞳氏が「日本で一番美しい大通り」と形容したように、国立のシンボルである大学通りは「新東京百景」に選定された壮観なメインストリートです。」等の本件建物の立地が紹介され、併せて大学通りの写真が掲載されていることから明らかなように、不動産業者である被告明和地所自身が、大学通りの景観に高い付加価値を認め、これを積極的に利用している。 ・原告桐朋学園は、古くから大学通り付近に広大な土地を所有し、主に大学通りの景観形成や住民意識の高揚などに指導的役割を果たしてきたことが認められるけれども、一方で、大学通りから20m以上離れているため、並木と調和する景観の形成に直接地権者として参加したということとはできず、前記の景観利益の法的保護主体とはいえない。 ・本件で景観利益を有するのは、当該範囲内に土地を所有することが証拠上明らかな原告3名である。 |
| | <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物が完成し、景観侵害が現実化した後である検査済証の交付された日（平成13年12月20日・丙1）以降、本件棟の一部が撤去されるまでの間、景観利益の侵害によって同原告らが精神的苦痛を受けるものと認めことができ、その慰謝料としては、1か月各1万円の請求の範囲でこれを認めるのが相当である。 ・本件棟のうち、地盤面から高さ20mを超える部分については、その撤去を命じる必要がある。 |
| 高等裁高等裁判 | <ul style="list-style-type: none"> ・個々の国民又は個々の地域住民が、独自に私法上の個別具体的な権利・利益としてこのような良好な景観を享受するものと解することはできない。もっとも、特定の場所からの眺望が格別に重要な価値を有し、その眺望利益の享受が社会通念上客観的に生活利益として承認されるべきものと認められる場合には、法的保護の対象になり得るものというべきであるが、1審原告らが主張する大学通りについての景観権ないし景観利益は、このような特定の場所から大学通りを眺望する利益をいうものではなく、1審原告らが大学通りの景観について個別具体的な権利・利益を有する旨主張しているものと解されるところ、1審原告らにこのような権利・利益があるものとは認められないから、本件建物による1審原告らの景観被害を認めることはできない。 ・現行法上、個人について良好な景観を享受する権利等を認めた法令は見当たらず、この点は、景観法においても同様である。 ・日照は特定の場所におけるものであり、眺望は特定の場所からのものであるから、定量的ないし固定的な評価が可能であり、特定の場所との関連において日照や眺望が社会通念上客観的に価値を有するものとして認められる場合がある。これに対して、景観は、対象としては客観的な存在であっても、これを観望する主体は限定されておらず、その視点も固定的なものではなく、広がりのあるものである。 ・大学通りの沿道の地権者らとその形成、維持に協力したことはあったとしても、専ら地権者らによって自主的に形成、維持されてきたものとは認められない。 ・大学通りの沿道の地権者らが自らの権利を犠牲にして努力した結果形成されたものであるとまでは認められない。 ・法律上の制限として高さ10mを超える建築物は建てられなかったのであるから、建築物の高さが抑えられていることをもって、周辺土地の地権者らの任意の自己犠牲による努力の結果であるとし、その所有権の付加価値とする根拠はないものというべきである。 ・一定の価値・利益の要求が、不法行為制度における法律上の保護に値するものとして承認され、あるいは新しい権利（私権）として承認されるためには、その要求が、主体、内容および範囲において明確性、具体性があり、第三者にも予測、判定することが可能なものでなければならぬと解されるが、当裁判所としては、1審原告らが依拠する意見書・学説を参酌しても、景観に関し、個々人について、このような法律上の保護に値す利・利益の生成の契機を見出すことができないのである。 |

| | |
|-----------------------------|--|
| 高等 裁 高 等 裁 判 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観権なるものは、法律上の保護に値する権利・利益としては未だ成熟していないものであるといわざるを得ず、本件訴訟の1審原告らが、大学通りの景観を良好な景観として享受する個別具体的な権利・利益を有し、本件建物によりこれを侵害されたことを明らかに論証したものは考えられない。 ・ 請求は、その余の点について判断するまでもなくいずれも理由がないというべきであり、原告らの控訴は理由がないからいずれも棄却することとして、主文の通り判決する。 |
| 最 高 裁 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者は、良好な景観が有する客観的な価値の侵害に対して密接な利害関係を有するものというべきであり、これらの者が有する良好な景観の恵沢を享受する利益（以下「景観利益」という。）は、法律上保護に値するものと解するのが相当である。もっとも、この景観利益の内容は、景観の性質、態様等によって異なり得るものであるし、社会の変化に伴って変化する可能性のあるものでもあるところ、現時点においては、私法上の権利といい得るような明確な実体を有するものとは認められず、景観利益を超えて「景観権」という権利性を有するものを認めることはできない。 ・ 本件建物の建築が、当時の刑罰法規や行政法規の規制に違反するもの、または公序良俗違反や権利の濫用に該当するものであるなどの事情はうかがわれない。以上の諸点に照らすと、本件建物の建築は、行為の態様その他の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くものとは認め難く、上告人らの景観利益を違法に侵害する行為に当たるといえることはできない。 |

⑤ 受忍限度について

原告は、教育環境の阻害、大学通りの景観、良好な住環境の破壊、また、分譲販売により自社の利益を追求することだけを目的としていることから、受忍限度を超える被害を受けているとし、20mを超える部分の撤去を求めている。

原告に対して、被告は2H範囲内の近隣住民に説明を行ったことや、建物の建築計画を変更したこと、景観利益は生命・健康等には全く影響がなく、単なる心理的充足感・愉悦感に過ぎないことから不当とし、当該不法行為の事実のみから当然に撤去請求権が認められるということは法論理的にはあり得ないとした。

地裁判決では、公法上は違法建築物ではないこと、被告明和地所が計画を変更したことを考慮しても、本件建物を建築したことは原告ら3名の景観利益が受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たるとした。

さらに、高等裁判判決では、土地の取得および本件建物の建築が、社会的相当性を欠く違法なものであるとは認められないこと、企業として最大限有効活用し経済的利益を得ようとしたものであって、企業の経済活動としてはやむを得ない側面があったとし、棄却した。

最高裁判決においても、原審の判断は、正当として是認することができるとした。

このことから、違法なものでなければ受忍限度が認められない。また、景観利益が具体的根拠や指標で立証できなければ、景観利益の受忍限度を認めることはできないことがわかる。

| 受忍限度 | |
|-------------|---|
| 原告 (住民) | <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物により近隣住民や1審原告桐朋学園の児童・生徒が受けている圧迫感も重大である。 ・日照障害、圧迫感等のほか、原告桐朋学園の教育環境の障害、大学通りの景観、良好な住環境の破壊であることを最大限考慮しなければならない。 ・絶対高さ20mを超える部分は、違法建築物として存在することは許されない。 ・被告明和地所は、国立市都市景観形成条例を遵守せず、条例の尊重を求める国立市の行政上の説得、指導・勧告・氏名公表にも全く応じることなく、本件マンションの建築を強行した。誠意をもって住民に対応せず、ただ分譲販売により自社の利益を追求することだけを目的としていることは明らかである。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受忍限度を超える被害を受けていることが明らかである。 ・本件建物のうち20mを超える部分の撤去を求める。 ・本件土地に本件マンションのような大規模・高層マンションを建築できないことを知りながら、敢えてこれを取得したものであって、その損失を考慮すべきではない。 |
| 被告 (事業者) | <ul style="list-style-type: none"> ・2H（計画建築物の敷地境界から同建築物の予定する高さの2倍の距離）の範囲内の近隣住民に対する戸別訪問による概要説明を行った。 ・被告明和地所は、本件建物の建築計画を以下の通り変更しており、近隣への配慮・譲歩を行った。①当初の18階建て高さ53.06m案を14階建て高さ43.65m案へ変更したこと。②設計変更後、被告桐朋学園側の高さを極力抑える構造にしたこと。③大学通り側のセットバックを約7.5mから約10mへ変更したこと。 以上の結果、本件マンションの総戸数は441戸から343戸へ減少することとなった。 ・7階以上の部分の建築差止めにより被る利益相当の損害は金53億円におよぶ。 ・本件マンションの存在は、原告らにとって十分受忍限度内にあることは明白である。 ・景観利益は、これらに比して明らかに要保護性の程度において劣る生活妨害であり、生命・健康等には全く影響がなく、単なる心理的充足感・愉悦感に過ぎないにもかかわらず、その阻害においては、所有権に基づき相手に有無をいわず妨害排除ができ、法的根拠としてより強力になるというのでは、明らかに不均衡であり、不当である。 ・いかなる景観、眺望を保護すべきかについては、法令に規定がないし、いかなる景観、眺望がその地域にふさわしいかは、判断する者の主観によるところが大きく、一義的には定め難いものであり、国民のコンセンサスも未だ成立していない。 ・既存建物の撤去の認容例は原判決以外には皆無である。仮に景観利益が何らかの法的保護に値するものであり、本件建物がこれを侵害しているとしても、当該不法行為の事実のみから当然に撤去請求権が認められるということは法論理的にはあり得ない。 ・景観利益の阻害を理由に撤去を命ずることは、明らかに比例原則に違反する。 <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明和地所は法令に適合した建築物を建築しようとしたのであり、明和地所には加害目的がない。 ・本件建物は建築制限条例に反する違法建築物となるものではない。 |

| | |
|------|---|
| 判決 | <ul style="list-style-type: none"> ・景観利益は、70年以上という長期にわたり、一橋大学から江戸街道までの両側約20mの範囲内の地権者らが、相互の十分な理解と結束および自己犠牲を伴う継続的な努力によって自ら作り出した付加価値である。このような付加価値を維持するためには、当該地域内の地権者全員が前記の基準を遵守する必要がある。仮に、地権者らのうち1人でもその基準を逸脱した建築物を建築して自己の利益を追求する土地利用に走ったならば、それまで統一的に構成されてきた当該景観は直ちに破壊され、地権者ら全員の前記の付加価値が奪われかねないという関係にある。 ・被告明和地所は、本件土地購入時において既に近隣住民の反対を十分に予期し、その上で、公法上の強制力を伴う規制がないことを奇貨として、住民がいかに強固に反対をしようとも、法的には自らの建築計画が否定されなることはないと考えて本件土地を購入し、軽微な計画変更しかなしなまま強硬に建築を押し進め、本件建物の分譲に踏み切ったものである。 ・このようにして築かれた景観を、被告明和地所は、公法上の規制がないことに目を付け、住民や行政らの反対にも耳を貸すことなく、建築を開始し、周囲の環境を無視し、景観と全く調和しない本件棟を完成させ、しかも周辺地権者らが築いてきた景観利益を逆に売り物として、本件建物の販売に踏み切ったものであり、本件建物が公法上は違法建築物ではないこと、被告明和地所が18階建てから14階建てにするなど計画を変更したことを考慮しても、本件建物を建築したことは原告ら3名の景観利益の受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たる。 |
| | <p>【請求内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物を建築したことは原告ら3名の景観利益の受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たる。 |
| 高等裁判 | <ul style="list-style-type: none"> ・被告明和地所の本件土地の取得および本件建物の建築が、社会的相当性を欠く違法なものであるとは認められない。 ・大企業としての見識を欠き、住民に対する敵対的な意識を露骨に顕したものがあり、これは、いたずらに近隣住民の反感を煽るものであって、その後の本件紛争に与えた影響は軽視することができないものである。しかし、本件は、この近隣説明書の配布や記載内容を理由として損害賠償が求められている事案ではない。 ・行政指導は、強制ではなく、あくまでも相手方の任意の協力を前提として行われるものであり、本件の判断において、国立市の行政指導に従わなかったことをもって、1審被告明和地所に不利益な事由とすることはできない。 ・高額で取得した本件土地を企業として最大限有効活用し経済的利益を得ようとしたものであって、企業の経済活動としてはやむを得ない側面があったといわざるを得ない。高さ20mを超えないものとすべき法的根拠がない。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・請求は、その余の点について判断するまでもなくいずれも理由がないというべきであり、原告らの控訴は理由がないからいずれも棄却することとして、主文の通り判決する。 |
| 最高裁 | <ul style="list-style-type: none"> ・同旨の原審の判断は、正当として是認することができる。論旨は、いずれも採用することができない。 |

3-3-5 国立景観紛争のまとめ

この裁判からわかることは、

①高層マンションによる日照権の扱い

低層でボリュームのある建物より、高層にしてスリム化すれば日照時間の被害は小さくなる。しかし、景観という視点で見れば、部分的に高層マンションが建てば周辺との調和が取れなくなる可能性がある。

②圧迫感やプライバシー権など不快感を示す基準

判決でもあるように、法的保護に値するまでに圧迫感の指標が確立されていない。

③景観利益の具体的な指標

景観利益は認められても、景観権を立証するためには抽象的に景観利益を示すだけでは認められない。つまり、景観価値がどの程度あるかによって、そこからどの程度の利益を享受しているか検証することで、景観としての権利が成立する。

④用途地域や地区計画など、都市計画法や建築基準法の後ろ盾の重要性

建築基準法内の違法建築物でなければ、建築確認の認可があり、建物が建ったあとでも撤去命令ができない。現行の法律では、高さについて都市計画法や建築基準法の後ろ盾がある地区計画や用途地域しか拘束力がないため、現在できる手段とすれば、土地規制が生じるが住民一体となって景観を守る姿勢が大切である。

3-4 都立大跡地における景観紛争の争点と課題

3-4-1 東京都立大学跡地の概要

都立大跡地は、都立駒沢オリンピック公園に面する駒沢通り南側の世田谷区深沢2丁目と目黒区八雲5丁目に跨って位置する。都立大跡地が位置する世田谷区深沢地域は、かつて都心近くの近郊農業を中心とした田園地帯であり、大正末期から昭和初期にかけて農民らが区画整理組合を結成し、その所有地から道路と工事費に各1割を拠出するという自己犠牲を払って土地区画整理事業が実施され、今日まで整然とした街並み形成の歴史を歩んできた。都立大跡地は、戦時下に駒沢決戦緑地として東京都に買い取られ、1949年に東京とは都立大学を建設した。

都立大学は近年に至り、施設の老朽化に伴い高層化を含む検討をしたが、高層化が住環境を悪化させることを理由の一つとして、1991年都立大学は八王子市へ移転した。その跡地を東京都は2001年3月に入札で長谷工グループに売却決定した。

長谷工グループが19階建て高さ60mの高層棟という事業計画を立てたが住民の反対運動が始まり、住民59名は、2003年5月に長谷工グループ10社を相手に東京地方裁判所に建築工事差止めの仮処分を申請した。さらに、2003年7月に住民78人は東京地方裁判所で建築群13棟のうち11棟の12mを超える部分の撤去を求めて、本訴に踏み切った。控訴内容は、受忍限度を超えて、景観権又は景観利益、圧迫感のない生活利益、日照権およびプライバシー権を侵害されたとして、各建物のうち高さ12mを超える部分の撤去を求めるとともに財産的、精神的損害の賠償を求めるものである。

高さ12mの根拠は、八雲文化通りの深沢側は第二種低層住宅地で12mの高さ制限、八雲側は自由通り沿道地区計画の規制で12mの高さ制限を受け、都市計画法が求める「連担の原則」により街並みを連担している都立大跡地は同じく12m制限を受け入れるのが当然であるとしたものである。

3-4-2 訴訟経緯および内容

この土地は大部分が世田谷区に位置することから、実質的な行政区域は世田谷区となっているが、建築および開発行為等行政手続きについては目黒区の許認可等も必要である。世田谷区は、高さの低減、分節化、スリットの設置、建物のセットバックなどの手法を組み合わせるが、事業者はこれ以上住戸数や延べ面積は減らせないと意見が対立し、区としてこれ以上の指導は難しいと思われる。しかし、世田谷区長は、2002年5月14日、長谷工に対して、①高層建物によるボリューム感・圧迫感その他日照障害等の影響の低減を図ること、②周辺にオープンスペースを設けること、③駐車場の出入り口の位置を含め、適正な交通処理計画とすること、④既存樹木の保全に務めるとともに、快適で質の高い空間作りをするための適正な緑化等の計画を作成すること、⑤その他環境への負荷の低減を図ることなどのほか、⑥住戸数による周辺の公共公益施設に対する負担増について検討すること、⑦一定の合意に達するまで周辺住民との話し合いを継続することなどを環境配慮要請した。

これに対して、長谷工は①各バルコニーを10cm減らす、②19階塔屋の高さを70cm減

らす、③20cm 北側に移動させること等によりボリューム感・圧迫感その他日照阻害等の影響の低減を図る、④提供公園や歩道状空地を設けるなどしてオープンスペースを確保する、⑤車両出入り口の変更については、住民の意向に配慮したものとする、⑥既存樹木を50本残すという当初の計画を変更して75本残すことにする、⑦その他環境への負荷の低減を図ること、⑧一定の合意に達するまで周辺住民との話し合い、誠意を持って継続することなどとした。

その後、世田谷区長は勧告、公表の最終判決までいかず、世田谷区の開発許可条件は「建築工事に際しては公私境界を明確にしておくこと」、目黒区は「建築工事に際しては道路境界を明確にしておくこと」としており、寛大な配慮としたまま、2002年5月30日に世田谷区および目黒区は開発行為の許可を下した。そして、2002年7月5日に東京都から一団地認定通知を受けた。そして、5月31日には全ての敷地上の建築物について建築確認を得たのち、8月26日には杭基礎の工事に着工した。

3-4-3 住民と事業者の主張および判決内容

マンションは高さ約60m、19階建てなどの13棟で2004年6月に完成した。2005年11月の東京地方裁判所の判決では、住民の一部について工事による騒音や住居の損傷被害だけを認め約660万円の賠償を命じ、この点は建築主側も控訴審で争わなかった。

2006年東京高裁の控訴審判決で、2006年8月24日に撤去請求を退け被害賠償だけを命じた東京地方判決を支持し、住民側の控訴を棄却した。宗宮英俊裁判長は判決理由で「建築確認などを経た合法的な建物で、住民が美しい街並みに暮らす景観利益は侵していない」と述べた。²⁴⁾

各建物のうち、地盤面から高さ20mを超える部分の撤去、および損害賠償を求めた。そのうち争点となるポイントは、以下の点である。

1. 高さ12mの根拠
2. 「景観利益」、「圧迫感のない生活利益」、「日照権」、「プライバシー権」、「工事被害（騒音、損傷被害）」、「資産価格の下落」の賠償請求
3. 弁護士費用相当額の損害賠償請求

- ・原告：東京都目黒区八雲2丁目、同5丁目又は世田谷区深沢2丁目の居住者
- ・被告：各建物の建築および分譲の事業を、共同企業体として共同して行った株式会社長谷工（長谷工は、本件各建物の建築について設計、工事を行った建築主）

①12m の高さの根拠

原告は、農民らが自己犠牲を払って区画整理事業を行い、低層住宅地として整備を行い、その後も住民らにより街並みの維持や改善に努力を行ってきた。その街並みに対して、高さ約 60m の高層マンションを建てることに対して、高さ 12m の部分を撤去と景観利益の侵害として所有者に 100 万円、所有権のないものに 50 万円の損害賠償を求めた。

原告に対して、被告は建物周辺住民には 12m の高さで低層住宅地としての街並みを保全してきた認識はなかったとして、法的保護に値すべき景観が存在しないとした。

判決では、絶対高さ 12m を含む地区計画の策定準備をしていることまでは認めているが、現段階まで地区計画が策定されていないことから周辺住民に低層住宅地という景観を認識されていないとされた。このことから、高さ 12m 以上の建物の一部撤去に対する理由がないと却下された。しかし、2004 年に施行された景観法にも触れ、景観計画の良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項において高さ制限を設けることや景観地区によって、高さの根拠となる得ることを述べている。

このことから、用途地域や地区計画など、都市計画法や建築基準法の後ろ盾がない限り、裁判で認められることは難しいことを示している。また、景観法による行為の制限に関する事項で高さの制限が、今後の裁判でどのように評価されるか課題であるといえる。

| 12m の高さの根拠 | |
|-------------|--|
| 原告 (住民) | <p>本件土地周辺地域一帯は、農民らが区画整理組合を結成し、その所有地から道路に 1 割、工事費に 1 割を拠出するという自己犠牲を払って区画整理事業を行い、当時の自然やコミュニティの姿を保全しつつ宅地開発を実行したことにより、低層住宅地としての基盤が形成された。住民らは、その後も、建物の改築、増築等の際に周辺建物との調和を乱さないように配慮するなど、美しい街並みの維持・改善に努力してきた。住民らは、その後も、3 階建てが可能であっても、新築、改築の際に近隣に配慮して 2 階建てとするなど、景観保持のために自主的な努力をした。本件における景観の内容としては、その範囲は、「自由通り沿道八雲地区計画」および「深沢 1 丁目・2 丁目地区計画案」の対象地域であり、その具体的な内容は、「自由通り沿道八雲地区計画」との連続性・共通性からすると、建物の高さが 12m を超えないこと（高くても、周辺の建物との連続性・共通性から 20m を超えないこと）と解される。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 本件各建物のうち高さ 12m（予備的に 20m）を超える部分の撤去を求める。 所有権を有している原告らについては 100 万円、所有権を有していない原告らについては 50 万円とするのが相当である。</p> |
| 被告 (事業者) | <p>本件土地周辺地域一帯が良好な環境を有していること自体は否定しないが、建物の高さ制限をすることにより守られるべき特別の景観があるということとはできない。 「景観権」、「景観利益」は、主観的・抽象的な概念であり、日照権のような定量化・客観化が不可能であるため、裁判上の基準となり得ず、法的保護の対象とはならない。住民らが低層住宅を保持するための自主的努力をしていたとの主張については、周辺地域には 20m を超える建物も存在しており、建物周辺住民に景観に対する共通の認識はなかった。 主張に係る範囲の景観は、その周辺地域の景観と比較して特殊なものではない。これは、原告らの主張する「景観利益の範囲」において法的保護に値すべき景観が存在しないことを表している。所有権に基づく景観利益も認められるものではない。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 侵害の対象たる権利が存在しない。仮に万が一権利が認められたとしても、権利侵害は生じていない以上、権利侵害に基づく損害も生じない。 なお、損害賠償における損害額については、その算定の根拠がない。</p> |

| | |
|--------|--|
| 判 決 | <p>都市計画決定を受けて定められた「自由通り沿道八雲地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」により 12m の絶対的高さ制限がある。</p> <p>八雲文化通りの南北両側が、世田谷区側では第二種低層住居専用地域（絶対的高さ制限 12m）、第一種高度地区に指定されている。</p> <p>それ以外の大部分の土地は、第一種低層住居専用地域（絶対的高さ制限 10m）、第一種高度地区である。</p> <p>本件建築計画が持ち上がった平成 13 年 12 月ころ、世田谷区深沢 1 丁目および 2 丁目の住民が中心となって地区計画の早期策定に向けて準備会を結成し、その策定に向けて努力したが、今日に至るまで、地区計画は策定されていない。</p> <p>そうであるとする、被告らが本件建築計画の策定を開始した平成 13 年ころはもとより、その後においても、本件土地を含めて、その周辺地域について、原告らが主張する如く建物の高さを 12m、あるいは少なくとも 20m に制限すべきであるとの見解、さらには、45m の絶対的高さ制限を導入すべきであるとの見解が、平成 15 年 2 月に提示された上記「用途地域見直し素案」作成の前から、世田谷区の土地利用の基本的な考え方として確立していたとか、周辺住民の大多数の意思になっていたと認めることはできないというほかない。</p> <p>このように、原告らが景観権又は景観利益が成立するための要件として主張するもののうち、第 1 の要件の要保護性に関する事項の前提となる事実および第 2 の要件を構成する重要な事実については、それを認めることができないといわざるを得ない。</p> <p>未だ確立したものと認めることはできないので、いずれにしても、その侵害を理由とする本件各建物の一部撤去請求は理由がないことに帰する。</p> |
| | <p>【景観法について】</p> <p>平成 16 年 6 月 18 日景観法が制定された。その目的、基本理念を達成するために、景観計画制度、景観地区制度等を創設し、その区域における工作物の建設、開発行為等について必要な規制をすることができることとした。これを、原告らが主として問題にしている建物の高さの制限との関係で見ると、良好な景観の形成に関する計画（景観計画）において定める良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項の一つとして、建築物の高さの最高限度をあげている。そして、そのようにして形成された景観に対する評価は、人により様々である。したがって、良好な景観を維持していくためには、このように流動的で、必ずしも評価が一致しない事項について、多数の関係者の権利関係を調整することが必要になる。こうしたことをも総合的に考慮すると、良好な景観の形成、維持については、基本的には、上記景観法が定める手法を通じて、その目的を達することが期待されるというべきである。</p> |

② 圧迫感のない生活利益

原告は、中高層建築物から受ける圧迫感については、形態率で指標にすべきであるとして、形態率 25%以上は 200 万円、形態率 15%以上は 150 万円、形態率 8%以上は 100 万円、形態率 4%以上は 50 万円の損害賠償を求めた。

原告に対して、被告は圧迫感について裁判上基準となる指標はないとした上で、受忍限度を超える圧迫感が発生していないとした。

判決では、形態率 8%という数値は、身体に与える影響等を具体的に示すものではないと述べた。さらに、原告らが、不快感、圧迫感を感じていることは認められながらも、各建築物の建つ前から形態率 8%を遥かに超え、建築後の増加分で形態率が大きく増加したとはいえないと認められなかった。

このように、住宅地においては形態率が既に 8%以上である可能性が高いことから、圧迫感について評価することは難しいといえる。また、不快感、圧迫感を感じていても、身体に与える影響が具体的になければ認められないことがわかる。このことから、住宅地においても高層マンションによって圧迫感による不快感を示す指標が解決策となると考えられる。

| 圧迫感のない生活利益 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---|----------|----------|-------|------|-------------|---------|------|-------------|--------|------|-------------|---------|------|-------------|--------|
| 原告 (住民) | <p>武井・大原論文によれば、中高層建築物から受ける圧迫感については、当該建築物の形態率を指標にすべきである。形態率こそが圧迫感を表すことができる唯一の指標であり、それ以外の建物壁面の色彩、材質等の要素については圧迫感を有意に変化させない。また、新たに建築する建物の与える圧迫感を評価するには当該建物の形態率のみが意味を持ち、既存の建物による形態率は影響しない。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 本件各建物の規模の縮小を求めている。 形態率 25%以上の原告は、200 万円 形態率 15%以上から 25%未満の原告は、150 万円 形態率 8%以上から 15%未満の原告は、100 万円 形態率 4%以上から 8%未満の原告は、50 万円</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| 被告 (事業者) | <p>圧迫感が精神的ストレスの原因となることがあり得るとしても、いかなる状況で圧迫感を感じるかは個人により異なるものであり、裁判上基準となる指標はない（武井・大原論文が東京都の基準の参考とされた後であっても、形態率は裁判上の圧迫感判断の基準とすべき程度の通有性は認められていない。）法的に保護すべき客観性・明確性を有するまでには至っていない。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 中高層建物から受ける圧迫感の許容限界値について、形態率 8%であると主張するが、そのような数値は、現在の東京では皇居前くらいしか想定できないほどのものであることは、東京都の建築審査会委員からも指摘されている。 本件各建物の離隔、その敷地への植栽により、仮に圧迫感が生じていたとしても受忍限度を超える圧迫感が発生していない。 なお、原告らが主張する損害額については、その算定根拠が不明である。</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| 判決 | <p>武井・大原論文によれば、圧迫感とは、建築物に対峙する場合の、視覚を通して建築物の外壁面の大きさから受ける不快感であり、被害者意識としての「迫ってくる」、「覆われる」感覚であるというのであり、原告らが主張するのもそれと同趣旨であると理解される。しかも、同論文で示された許容限界値（形態率 8%）、環境影響要素の下限値（同 4%）は、当該建物から感得する不快感、圧迫感等を指標とするものであって、それが精神、身体に与える影響等を具体的に示すものではない。圧迫感のない生活利益が受忍限度を超えて侵害されているか否かを検討するに当たっては、ただ単に形態率のみを取り上げて、上記の許容限界値等を当てはめて判断することは相当ではないといふべきであり、問題とされている建築物の形状等のほか、当該地域における建築物設置の状況、建築関係法規による建築物の形状等に関する規制の状況、当該建築物の建築の経緯、その他様々な事情を総合的に判断する必要があるといふべきである。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>本件各建物建築前</td> <td>本件各建物建築後</td> <td>(増加分)</td> </tr> <tr> <td>A 地点</td> <td>27.8% 38.6%</td> <td>(10.8%)</td> </tr> <tr> <td>B 地点</td> <td>36.7% 38.7%</td> <td>(2.0%)</td> </tr> <tr> <td>C 地点</td> <td>11.8% 26.2%</td> <td>(14.4%)</td> </tr> <tr> <td>D 地点</td> <td>48.8% 55.6%</td> <td>(6.8%)</td> </tr> </table> <p>これによれば、上記各地点においては、形態率は、本件各建物建築以前から既存の建物により相当程度高い状況にあったものといふべきであり、特に B 地点および D 地点においては、本件各建物による形態率の増加は必ずしも大きいものではないといふことができる。そして、被告らは、本件各建物の建築に当たって、植栽およびパーゴラの設置、外壁に自然な風合いを持つ素材の使用や圧迫感を和らげる色彩の使用、デザインウォールの使用等の圧迫感を軽減する措置を講じている原告らが、不快感、圧迫感を感じていることは認められるが、それが一般社会生活上受忍すべき程度を超えるものであると認めることはできない。</p> <p>したがって、圧迫感のない生活利益の侵害を理由とする本件各建物の一部撤去を求める請求は、理由がない。</p> | 本件各建物建築前 | 本件各建物建築後 | (増加分) | A 地点 | 27.8% 38.6% | (10.8%) | B 地点 | 36.7% 38.7% | (2.0%) | C 地点 | 11.8% 26.2% | (14.4%) | D 地点 | 48.8% 55.6% | (6.8%) |
| 本件各建物建築前 | 本件各建物建築後 | (増加分) | | | | | | | | | | | | | | |
| A 地点 | 27.8% 38.6% | (10.8%) | | | | | | | | | | | | | | |
| B 地点 | 36.7% 38.7% | (2.0%) | | | | | | | | | | | | | | |
| C 地点 | 11.8% 26.2% | (14.4%) | | | | | | | | | | | | | | |
| D 地点 | 48.8% 55.6% | (6.8%) | | | | | | | | | | | | | | |

③日照権について

原告は、民法 709 条により法的に保護されるべき利益であることは確立されていることから、建物の高さ 12m を超える部分の撤去と日影 1 時間あたり 20 万円の割合で損害賠償を求めた。

原告に対して、被告は建物が建つことによる日影時間ではなく既存の建物の日影時間を含んでいるとして、受忍限度を超える日照被害は生じていないとした。

判決では、住宅の密集する地域であることから、日影被害の状況が一般社会生活上受忍すべき程度を超えていないとした。

日照権については、建築基準法 56 条の 2 第 1 項でも述べられている通り、「敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲では 3 時間以上、10m を超える範囲では 2 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない」と基準が明確に定められているため、日照権として確立されているといえる。

| 日照権 | |
|-------------|--|
| 原告 (住民) | 日照権が民法 709 条により法的に保護されるべき利益であることは、確立されている。 【景観権又は景観利益の侵害】 日影被害の回復のための措置として、本件各建物のうち高さ 12m (予備的に 20m) を超える部分の撤去を求める 1 時間あたり 20 万円の割合で、30 分単位で算定した金額とするのが相当である。 |
| 被告 (事業者) | 本件各建物により受忍限度を超える日照被害は生じていない。 【景観権又は景観利益の侵害】 日影時間は認める。ただ、その日影時間は、原告らの家屋のうち最大の日影が生じる開口部における数値を記載したものであり、また、既存の建物により生じる日影時間も含むものである。本件各建物により、受忍限度を超えた日照阻害は発生しない。 |
| 判決 | 建築基準法 56 条の 2 第 1 項、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」3 条によれば、第一種中高層住居専用地域内にある高さ 10m を超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、敷地の平均地盤面から 4m の高さの水平面に対して、敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲では 3 時間以上、10m を超える範囲では 2 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならないこととされている。 本件土地周辺が住宅の密集する地域であることをも総合的に検討すると、本件各建物により原告らの住居に生じている日影被害の状況が一般社会生活上受忍すべき程度を超えるものであると認めることはできない。 したがって、日照権の侵害を理由とする本件各建物の一部撤去を求める請求は、理由がない。 |

④プライバシー権について

原告は、民法 709 条により法的に保護されるべき利益であることは確立されていることから、建物の高さと同等の距離（60m）の原告に 100 万円、建物の高さが 2 倍の距離（120m）の範囲内に住む原告に 50 万円の損害賠償を求めた。

原告に対して、被告は各建物と周辺住民の居宅の開口部との間は 10m 以上の距離があることやバルコニーの目隠し、植栽等によって視線を遮断しているとした。

判決では、植栽やバルコニーの目隠しなどから、相当程度の効果をあげているとして、プライバシー権の侵害はないとした。

プライバシー権は民法 709 条で認められているものの、具体的な因果関係がないと判断基準の難しさが残る。また、高層マンションにおいては、見下ろされている不快感を受けることも考えられるが、プライバシー権同様判断が難しいと考えられる。

| プライバシー権 | |
|-------------|--|
| 原告 (住民) | <p>プライバシーが民法 709 条により法的に保護されるべき利益であることは、確立されている。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 本件各建物高さの距離（60m）内に住む原告らについては、常時カーテンを閉めておかなければならないことをも考慮して 100 万円を、また、本件各建物高さの距離が 2 倍（120m）の範囲内に住む原告らについては 50 万円をもって、損害額とするのが相当である。</p> |
| 被告 (事業者) | <p>本件各建物により受忍限度を超えるプライバシー侵害は生じていない。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 本件各建物と周辺住民の居宅の開口部との間には 10m 以上の距離があり、かつ、本件各建物の開口部が周辺住民側に向いている部分については、バルコニーを 115cm の高さの型板ガラスやコンクリートタイルとすることにより、日常生活における視線を遮断し、また、本件各建物と周辺住民の居宅との間には多数の植栽を施している。したがって、受忍限度を超えるプライバシー権侵害は発生しない。原告らが主張する損害額については、その算定根拠が不明である。</p> |
| 判決 | <p>本件各建物に居住する多数の人から覗かれている等の不安感を感じ、昼間でもカーテンを閉めるなどしていることが認められる。しかしながら、被告らは、本件各建物の建築に併せ、高木を植栽したり、バルコニーにモザイクタイル、ガラス手摺、横格子手摺、穴あきブロックを使用した 115cm のパネルを設置したりして、周辺住民のプライバシーに配慮するための措置を講じたことが認められる。これらの措置は、原告らが指摘するように本件各建物からの視界を完全に遮ることはできないが、しかし、相当程度の効果をあげているものと推認される。</p> <p>本件土地周辺が住宅の密集する地域であることをも総合的に検討すれば、本件各建物の建築により、原告らに受忍限度を超えたプライバシーの侵害が生じたものと認めることはできない。したがって、プライバシー権の侵害を理由とする本件各建物の一部撤去を求める請求は、理由がない。</p> |

⑤騒音・振動・粉塵等の被害にさらされない生活利益について

原告は、民法 709 条により法的に保護されるべき利益であることは確立されているとして、建物の高さと同等の距離（60m）の原告に 100 万円、建物の高さが 2 倍（120m）

の範囲内について、50万円の損害賠償を求めた。

原告に対して、被告は騒音に対して、環境基準（55db以下）は、建設作業騒音には適用されないこと、基準値を超えれば直ちに違法となるものではなく、本件工事において基準値を超える値は一時的に生じたものでごく一部であるとした。

判決では、解体工事期間（約3か月半）においては、本件土地の大部分を占める世田谷区内の土地については50db、目黒区内の土地については45dbを大幅に上回る騒音を恒常的に発生させていたものと認めた。一方、振動については、客観的証拠がないとして騒音のみ認められることとなった。損害賠償として、騒音による精神的苦痛に対する慰謝料として、原告8名については各40万円、原告2名については各20万円、原告11名については各10万円を認めた。

ここでは、振動は認められなかったが、騒音や振動のような基準値と具体的な数値による証拠が判決で認められることがわかる。

| 騒音・振動・粉塵等の被害にさらされない生活利益 | |
|-------------------------|--|
| 原告 (住民) | <p>騒音・振動・粉塵等の被害にさらされない生活利益が民法709条により法的に保護されるべき利益であることは、確立されている。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 本件各建物高さの距離（60m）内に住む原告らについて100万円、本件各建物の高さの距離が2倍（120m）の範囲内の原告らについては50万円として算定することにした。</p> |
| 被告 (事業者) | <p>本件では、受忍限度を超える生活利益の侵害は生じていない。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 環境基準（55db以下）は、建設作業騒音には適用されない。規制対象としているのは、建設工事一般に伴う騒音、振動ではなく、同条例が定める「指定建設作業」のみである。しかも、騒音規制法、振動規制法、東京都環境確保条例との関係においても、基準値を超えれば直ちに違法となるものではなく、本件工事において基準値を超える値は一時的に生じたものでごく一部である。原告らが主張する損害額については、その算定根拠が不明である。</p> |
| 判決 | <p>環境基本法によれば、「専ら住居の用に供される地域」については、昼間（午前6時から午後10時までの間）55db以下、夜間（午後10時から翌日の午前6時までの間）45db以下（ただし、2車線以上の車線を有する道路に面する地域では、昼間60db以下、夜間55db以下）とされている。本件工事の解体工事のうちで一部期間のものであるが、基本的には解体工事期間（約3か月半）においては、おおむね同程度の騒音が生じていたものと推測できる。（東京都環境確保条例1条）としている同条例の日常生活等騒音規制基準値（本件土地の大部分を占める世田谷区内の土地については50db、目黒区内の土地については45db）を大幅に上回る騒音を恒常的に発生させていたものと認められる。</p> <p>本件工事期間中、原告らが本件工事により発生した振動の影響を受けていたことは認められるが、それが長期間にわたり、恒常的に現れていたことを認めるに足りる客観的証拠はなく、むしろ、それは一時的なものに止まっていたものと判断される。</p> <p>そうであるとする、原告らにおいて、本件土地内の本件工事により発生した振動により、看過し得ないほどの重大な影響を受けたものと認めることはできないというべきである。</p> <p>以上のところによれば、不法行為に基づく損害賠償として、本件工事に伴い生じた騒音による精神的苦痛に対する慰謝料として、原告8名については各40万円、原告2名については各20万円、原告11名については各10万円を認めるのが相当である。</p> |

⑥所有不動産の価格

原告は、財産権について、民法 709 条の「権利」として認められているとして、地価下落分の㎡あたり 25 万 5000 円の損害賠償を求めた。

原告に対して、被告は客観的な市場参加者の観点から土地価格を評価したものであり、所有不動産の価格は下落していないとした。

判決では、各建物は建築関係法規等を満たしており、社会的に相当性に欠ける点があったと認められないとして、棄却した。

地価の評価は難しいとは思いますが、欠陥住宅や裁判官の述べるように建築関係法規等に違法な建築物でない限り瞬間的な地価の変動は少ないと思われる。しかし、低層住宅で調和を図ってきた街並みに高層マンションが建つことで、その街並みの統一感は喪失することで地域のブランド価値は消え、将来的に地価の下落に繋がる可能性は高いと考えられる。その町に住む住民の不動産の価値は、その瞬間的な価値ではなく、将来的な視点から判断されるべきだろうと考える。しかし、この地価の動向を継続的に見て判断することは難しく、課題であるといえる。

| 所有不動産の価値 | |
|-------------|--|
| 原告 (住民) | 原告らの所有不動産の価値が財産権であり、民法 709 条所定の「権利」であることは、明らかである。 【景観権又は景観利益の侵害】 収益還元法である DCF 法によって求めた土地価格では、㎡あたり 25 万 5000 円に低下し、実に 58% の下落になる。不法行為に基づいて、上記財産的な損害の賠償を求める。 |
| 被告 (事業者) | 原告らの所有不動産に価格の下落は生じていない。 【景観権又は景観利益の侵害】 本件各建物の建築は違法ではなく、かつ、その建築による不動産価値の下落は生じていない。なお、原告らは、被告ら提出の意見書を論難するが、客観的な市場参加者の観点から土地価格を評価したものであり、原告らの反論はいずれも誤った前提に基づくものであって妥当しない。 |
| 判決 | 本件各建物は建築関係法規等の法令の要件を満たすものとして建築されており、本件各建物建築に至る経緯に照らしても、社会的に相当性に欠ける点があったと認めることができない。以上の点を総合的に検討すると、被告らが本件土地上に本件各建物を建築したことが、原告らが所有する土地の価値等の関係で、違法な権利侵害ないし利益侵害を構成するものと認めることはできない。原告らのこの点に関する請求は失当というほかない。 |

⑦個別の工事被害に関する損害賠償請求関係

原告は、タイル、壁クロス、ドアの不具合などを求め、修繕費用相当額に対して損害賠償を求めた。

原告に対して、被告は家屋の損傷と工事の間の因果関係が不明であることから、家屋被害による損害は生じていないとした。

判決では、家屋の損傷を認め、損傷補修の見積書どおり、16 万 4850 円、100 万 4000

円、16万4000円の限度で認めた。

ここで注目したいのが、家屋損傷原因と考えられる振動について、精神的苦痛としては認められなかったものに対し、家屋の損傷として現れているものは認められたことである。具体的根拠が絶対的なものとなるが、家屋の損傷と共に同等の振動被害を受けたと想像できるが、精神的苦痛と立証されることが難しいことがわかる。

| 個別の工事被害に関する損害賠償請求関係 | |
|---------------------|---|
| 原告 (住民) | <p>本件各建物の建築工事により、その所有する建物の次の箇所にクラックが生じる等の被害を被った。浴室のタイル、玄関ロビーの大理石、玄関扉、トイレ壁クロス、壁クロス、キッチン壁クロス、ベランダ側外壁、ベランダ側外壁、3 寝室壁クロスにそれぞれクラックが生じ、トイレドアの開閉不具合が生じた。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 その修繕に要する費用相当額である「家屋修繕費」欄記載の損害を被ったので、その損害賠償を求める。</p> |
| 被告 (事業者) | <p>原告らが主張する家屋の損傷と工事との間の因果関係が不明であるばかりか、原告の居宅の損傷については、工事によるものではないとの調査結果が出ている。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 原告らには、本件工事に起因する家屋被害による損害は生じていない。</p> |
| 判決 | <p>原告3名は、本件工事に起因して上記各損傷を補修するために見積書記載の通りの費用（その具体的な額は、100万4325円、16万4850円、17万2200円である。）を支出する必要が生じたものと認められるので、それと同額の損害を被ったというべきである。</p> <p>したがって、原告3名は、不法行為に基づく損害賠償として、上記補修費用相当額の支払いを求めることができるが、同原告らの請求額は別紙損害賠償請求一覧表の「家屋修繕費」欄記載の通りであるから、請求どおり16万4850円、100万4000円、16万4000円の限度で認めることとする。</p> |

⑧ 弁護士費用相当額の損害賠償請求について

損害賠償を認められた騒音被害、家屋の損傷被害で認められた原告に対して、弁護士費用相当額が認められた。

| 弁護士費用相当額の損害賠償請求 | |
|-----------------|---|
| 判決 | <p>本件訴訟に要した弁護士費用については、上記原告らの次の金額の限度で本件不法行為と相当因果関係のある損害として認める。</p> <p>ア 原告8名 各4万円 イ 原告3名 各2万円 ウ 原告9名 各1万円 エ 原告1名 10万円 オ 原告1名 3万円</p> <p>そうすると、上記の原告らは、不法行為に基づく損害賠償として、上記記載の弁護士費用相当額の損害およびこれに対する不法行為の後の日である平成16年6月19日から民法所定の年5分の割合による遅延損害金を求めることができる。</p> |

3-4-4 都立大跡地景観紛争のまとめ

この裁判からわかることは、

①用途地域や地区計画など、都市計画法や建築基準法の後ろ盾の重要性

景観法による行為の制限に関する事項で高さの制限が、今後の裁判でどのように評価されるか課題であるといえる。

②圧迫感の指標の重要性

密集した住宅地においても近隣に高層マンションが建つことによる不快感や圧迫感を立証できるような指標が必要である。形態率では住宅密集地においては既に8%以上である可能性が高く、圧迫感について評価することは難しいといえる。

また、不快感、圧迫感を感じていても、身体に与える影響が具体的になければ認められないことから、身体に影響を及ぼす不快感を示す数値として、住宅地においても活用できるような指標が解決策となると考えられる。

③プライバシー権による不快感の立証の重要性

プライバシー権は民法 709 条で認められているが判断基準が難しい。また、争点にはなっていなかったが、高層マンションにおいては、見下ろされている不快感を受けることも考えられるが、優劣関係を解消できる対策が必要といえる。

④精神的損害賠償の対策

特に振動について、精神的苦痛としては認められなかったものに対し、家屋の損傷として現れているものは認められている。具体的根拠が絶対的なものとなるが、家屋の損傷と共に同等の振動被害を受けたと想像できるが、精神的苦痛と立証されることが難しいことがわかる。このことから景観利益という具体的立証が難しいものに対して、指標が重要であることがいえる。

⑤地価の評価について

建築関係法規等に違法な建築物でない限り瞬間的な地価の変動は少ないと思われる。しかし、低層住宅による良好な街並みを築いてきた街にとって、高層マンションが建つことによる損失は街のイメージを変えてしまう。その街に住む住民の不動産の価値は、その瞬間的な価値ではなく、将来的な視点から判断されるべきだろうと考える。この地価の動向を継続的に見て判断することが大切である。

⑥住民の捉える景観価値の立証について

建築物の色や高さ、ボリュームなど、建築形態に対する自制や努力によって形成されている景観であっても、その行為に対する立証は困難である。さらに、景観価値の評価が非常に低く、建築基準法などの合法建築物として建てってしまった建築物に対して、それを覆す手段が今現在はないといえる。

表 3-2 都立大跡地景観紛争の判決

| 争点 | 結果 | 判決概要 |
|----------------------|---------------|---|
| ①12m の高さの根拠 | × | 土地利用の基本的な考え方として確立していたか、周辺住民の大多数の意思になっていたと認めることはできないというほかない。本件各建物の一部撤去請求は理由がないことに帰する。 |
| ②圧迫感のない生活利益 | × | 一般社会生活上受忍すべき程度を超えるものであると認めることはできない。圧迫感のない生活利益の侵害を理由とする本件各建物の一部撤去を求める請求は、理由がない。 |
| ③日照権 | × | 一般社会生活上受忍すべき程度を超えるものであると認めることはできない。日照権の侵害を理由とする本件各建物の一部撤去を求める請求は、理由がない。 |
| ④プライバシー権 | × | 受忍限度を超えたプライバシーの侵害が生じたものと認めることはできない。したがって、プライバシー権の侵害を理由とする本件各建物の一部撤去を求める請求は、理由がない。 |
| ⑤騒音・振動・粉塵等の被害 | 騒音 ○ 他× | 大幅に上回る騒音を恒常的に発生させていたものと認められる。振動により、看過し得ないほどの重大な影響を受けたものと認めることはできないというべきである。騒音による精神的苦痛に対する慰謝料として、原告 8 名については各 40 万円、原告 2 名については各 20 万円、原告 11 名については各 10 万円を認めるのが相当である。 |
| ⑥所有不動産の価値 | × | 違法な権利侵害ないし利益侵害を構成するものと認めることはできない。 |
| ⑦個別の工事被害に関する損害賠償請求関係 | ○ | 損害を被ったというべきである。したがって、原告 3 名は、不法行為に基づく損害賠償として、請求どおり 16 万 4850 円、100 万 4000 円、16 万 4000 円の限度で認めることとする。 |
| ⑧弁護士費用相当額の損害賠償請求 | ○ | 本件訴訟に要した弁護士費用については、上記原告らの次の金額の限度で本件不法行為と相当因果関係のある損害として認める。 ア 原告 8 名 各 4 万円 イ 原告 3 名 各 2 万円 ウ 原告 9 名 各 1 万円 エ 原告 1 名 10 万円 オ 原告 1 名 3 万円 |

3-5 二子玉川再開発地区における景観紛争の争点と課題

3-5-1 訴訟経緯および内容

東京都世田谷区南部に位置する二子玉川は、多摩川が近くに流れ、上野毛自然公園などの公園や緑地帯に囲まれ、渋谷や新宿など都心に近い距離にありながら、自然豊かな環境を形成している。このような環境の中、「水と緑と光の豊かな自然環境と調和した街づくり」を開発の原点とした、総開発面積約 11.2ha と民間複合再開発の計画が立ち上がる。再開発エリアは、かつて二子玉川園が開業していた土地で商店街なども隣接していたが、老朽化した木造建築物が多く、防災性の向上と共に、地区の活性化させる目的で、1983年3月に二子玉川地区再開発基本構想が策定され、1987年7月に二子玉川東地区再開発準備組合が設立した。旧二子玉川園については暫定利用されてはいたが、大規模な空地が有効利用されていない状況のため、二子玉川東地区について、地元の発意による市街地再開発事業を契機に、大規模未利用地を活用した土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行う。そのことにより、駅周辺の商業および業務の活性化を図るとともに、都市機能の集積に見合った都市基盤の整備により、広域生活拠点にふさわしい魅力ある街づくりを行うとしている。また、再開発地区の住宅として、最高 49 階建て、地上 150m という超高層マンションを含む 7 棟の高層ビルを建設する計画となっていた。

再開発エリアは開発地域のうち、85%の土地を（株）東急電鉄が持っているという特殊な事情から、準備組合が立ち上がってから 18 年経っても、地権者や地元住民の反対で、事業化は遅れていた。しかし、2006 年になって事業組合が認可されてから、2007 年 3 月の時点で、小売事業者（地権者）の仮設店舗街区への移転が完了し、具体的に再開発事業が目に見える形で始まった。

そこで、2007 年 10 月 17 日に、①周辺地区の交通渋滞や騒音の悪化②大気汚染の悪化③眺望利益の侵害④景観利益の侵害⑤高層建物による圧迫感の発生⑥災害時の危険増大等が発生し、⑦都市再開発法等に違反など諸問題について周辺住民ら 64 名が提訴した裁判「二子玉川東地区第一種市街地再開発事業の差止めを求める訴訟」が 2008 年 5 月 12 日に原告敗訴の判決となった。²⁵⁾

裁判官はこれらの主張に対して、主張に蓋然性がないことや、再開発事業には公益性が認められ原告に受忍限度を越える不利益が生じるとはいえないことなどを指摘し、さらに都市再開発法等違反については主張自体が当を得ていないとして、原告の主張を全て棄却した。

表 3-3 二子玉川東地区再開発差止訴訟の経緯

| | | 開発事業者の動き | 行政の動き | 住民グループの活動 |
|----------------|-----|----------------------------|--------------------------------|---|
| 1982年 昭和57年 | 6月 | 二子玉川東地区で「再開発を考える会」発足 | | |
| 1983年 昭和58年 | 3月 | | 二子玉川地区再開発基本構想の策定 | |
| | 4月 | 「考える会」から「二子玉川東地区再開発準備会」に移行 | | |
| 1986年 昭和61年 | 11月 | | 東京都都市再開発方針の「再開発促進地区」に指定 | |
| 1987年 昭和62年 | 6月 | | 「二子玉川東地区基本計画」を発表 | |
| | 7月 | 「二子玉川東地区再開発準備組合」設立 | | |
| 1989年 平成元年 | 6月 | | (仮称)二子玉川公園・玉川緑地の都市計画変更 | |
| 1990年 平成2年 | 11月 | | 第三次東京都長期計画の「地区中心」に指定 | |
| 1991年 平成3年 | 1月 | 準備組合による「施設計画原案」完成 | | |
| 1996年 平成8年 | 6月 | 準備組合による「施設計画見直し案」完成 | | |
| 1997年 平成9年 | 4月 | | 東京都業務商業施設マスタープランの「業務商業重点地区」に指定 | |
| 1998年 平成10年 | | | 「都市計画原案」公示 | 東京都に意見書を提出 世田谷区に署名を提出 |
| 1999年 平成11年 | 2月 | 「環境影響評価書案」の説明会実施 | 「環境影響評価書案」並びに「都市計画」の案の説明会実施 | 東京都に意見書を提出 |
| | 9月 | | 「環境影響評価書案」に係る見解書の説明会実施 | 公聴会で意見陳述 |
| 2000年 平成12年 | 5月 | | 二子玉川東地区に係る都市計画審議会の開催 | |
| | 6月 | | 「都市計画」決定(市街地再開発事業等) | 世田谷区に都市計画決定に反対する陳情書提出 世田谷区に再開発計画の手續き停止を求める申し入れ書を提出 |
| 2001年 平成13年 | | 準備組合が建物等現況調査に向けて動き出す | 世田谷区は権利者の2/3の確認ができたとして調査費を支出 | 対都、対区情報公開を要請 |
| 2002年 平成14年 | | | | 世田谷区に対し情報公開を求める陳情および情報公開条例に基づく情報開示請求 区議会各党に協力を要請 |
| 2003年 平成15年 | 1月 | 準備組合は事業スケジュール変更を決める | | |
| | 3月 | | | 世田谷区区長宛てに再開発ストップの署名 3100筆余と質問状を提出 |
| | 9月 | 施行地区の広告申請 | 施行地区の広告 | 世田谷区、東京都に対し、IIa街区外しは元々計画に無理があることを認め計画を見直せと交渉 世田谷区議会議員への働きかけを行う |

| | | 開発事業者の動き | 行政の動き | 住民グループの活動 |
|----------------|-----|--------------------------------------|---|--|
| 2004年 平成16年 | 1月 | 準備組合総会終了後、組合設立認可申請に向けて手続きを開始 | 「多くの意見が出たので慎重に審査している」「計画全体、特に交通問題について慎重に審査している」などと説明 | |
| | 5月 | | | 世田谷区都市整備部長と交渉 東急部長に対する要請 |
| | 6月 | 「組合設立」認可申請 地権者の同意が 2/3 に達し認可申請を提出 | | 広告縦覧の後、意見書提出(141通) および口頭意見陳述(79名) |
| | 11月 | | | 世田谷区長へ「二子玉川東地区」のまちづくりに区長の英断を求める要請 東京都へ認可をしないよう申し入れ |
| | 12月 | | | 玉川町会長への申し入れ |
| 2005年 平成17年 | 1月 | | | 準備組合事務局長への申し入れ 都民間開発課長へ要請 |
| | 2月 | | | 世田谷区長へ要請 |
| | 3月 | 「二子玉川東地区市街地再開発組合」設立 | 「組合設立・事業計画」認可 | 都知事宛請願提出 |
| | 10月 | | | ①東京地方裁判所に訴状を提出(2005.10.11)【住民 vs.再開発】 |
| | 11月 | | | ①東京地方裁判所にて第1回口頭弁論(2005.11.21)民事訴訟 |
| 2006年 平成18年 | 1月 | | | ①東京地方裁判所にて第2回法廷を開催(2006.1.16)民事訴訟 |
| | 2月 | 住民説明会 | | ①東京地方裁判所にて第3回ラウンド法廷を開催 |
| | 3月 | 移植工事始まる | 平成18年度予算案通過[二子玉川再開発関連 44億円予算含む] 世田谷区環境審議会開催[二子玉川再開発環境計画等を審議] | ①裁判官による二子玉川再開発地域の現地調査(2006.3.5) ①東京地方裁判所にて第4回ラウンド法廷を開催(2006.3.10)民事訴訟 |
| | 12月 | 「事業計画変更」および「権利変換計画」の認可申請 | | |
| 2007年 平成19年 | 1月 | | | 東京都宛に申し入れ(2007.1.12) 世田谷区長宛に申し入れ(2007.1.22) |
| | 2月 | | 「事業計画変更」認可 | |
| | 3月 | | 「権利返還計画」認可 | |
| | 4月 | 土木工事着工 | | ①東京地方裁判所にて法廷を開催(2007.4.26)民事訴訟 |
| | 5月 | | | ②東京地方裁判所に訴状を提出(2007.5.30)【住民 vs.再開発】住民訴訟 |
| | 9月 | | | ①東京地方裁判所にて法廷を開催(2007.9.4)民事訴訟 |
| | 10月 | | 「定款変更」および「事業計画変更」の認可 | ②東京地方裁判所に訴状を提出(2007.10.12)【住民 vs.世田谷区】住民訴訟 |
| | 11月 | | | ①東京地方裁判所にて第3回法廷を開催(2007.11.10) |
| | 12月 | 建築工事着工 | | |

| | | 開発事業者の動き | 行政の動き | 住民グループの活動 |
|----------------|-----|------------------------|-----------------------|--|
| 2008年 平成20年 | 1月 | | | ①東京地方裁判所にて最終法廷を開催(2008.1.28) |
| | 4月 | | | ②東京地方裁判所にて法廷を開催(2008.4.24)住民訴訟 |
| | 5月 | | | ①東京地方裁判所にて判決(2008.5.12) |
| | 6月 | | | ②東京地方裁判所にて法廷を開催(2008.6.12)住民訴訟 |
| | 9月 | | | ③東京高等裁判所にて控訴(2008.9.15)民事控訴審 ③東京高等裁判所にて第1回法廷を開催(2008.9.25)民事控訴審 |
| | 12月 | | | ③東京高等裁判所にて第2回法廷を開催(2008.12.16)民事控訴審 |
| 2009年 平成21年 | 2月 | | | ③東京高等裁判所にて第4回法廷を開催(2009.2.10)民事控訴審 |
| | 4月 | | | ②東京地方裁判所にて法廷を開催(2009.4.24)住民訴訟 |
| 2010年 平成22年 | 6月 | | 2010.6.30 2街区再開発認可 | |
| | 6月 | 2010.7.6 2街区再開発組合設立 | | |

3-5-2 住民と事業者の主張および判決内容

原告：再開発事業地域の周辺に居住する住民およびその他世田谷区内に居住する住民 64 名

被告：二子玉川東地区市街地再開発組合

再開発事業の差止めを求めた訴訟のうち争点となるポイントは以下の点である。

- ①周辺地区の交通渋滞や騒音の悪化
- ②大気汚染の悪化
- ③眺望利益の侵害
- ④景観利益の侵害
- ⑤高層建物による圧迫感の発生
- ⑥災害時の危険増大等の発生
- ⑦都市再開発法等の違反

①周辺地区の交通渋滞や騒音の悪化

原告は、自動車交通量の増加は、再開発によって何ら利益を受けないにもかかわらず、そこから生じる負担のみを被るとして、再開発事業の差止めを求めた。

原告に対して被告は、再開発は公共の福祉に寄与するものであり、極めて高度の公共性と社会的有用性があるとした。

判決では、交通量の増加は認めしたが、それに伴い交通の危険や騒音の増加など、社会生活上の受忍限度を超えるものと認めることができないことから、再開発事業の差止め理由がないとした。

大規模な再開発事業の場合、周辺の道路や駅などの開発も行われるが、それに伴う交通増加や騒音など生活環境の変化による健康被害や不快感という因果関係の立証は難しい。また、まちの活性化方法においても、住民の求める活性化と事業者の求める活性化の違いが見られることから、開発地区内の住民やその周辺の住民を含めたまちづくりの話し合いの場が解決策となる。

| 周辺地区の交通渋滞や騒音の悪化 | |
|-----------------|--|
| 原告 (住民) | 自動車交通量の増加は周辺住民によって発生するものではなく、買い物客など本件再開発地域に建設さえる施設を利用する者や本件再開発地域に商品等を搬入する物流によって発生する。原告ら周辺住民は本件再開発によって何ら利益を受けないにもかかわらず、そこから生じる負担のみを被る。さらには、公金を投入することによる税負担までさせられることになる。 |
| | 【景観権又は景観利益の侵害】 再開発事業の差止めを求める。 |

| | |
|---------------|---|
| 被告 (再開発組合) | 本件再開発事業は、都市再開発法その他の法令に則り、二子玉川東地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、公共の福祉に寄与するものであって、極めて高度の公共性と社会的有用性がある。これに対し、原告らの主張する被害の実態は健康被害に至るものではなく、不快感という程度のものに止まるものであるから、仮に、原告らの主張する被害が実際に認定されることがあったとしても、原告らの主張する被害は社会生活上受忍すべき範囲内のものであり、本件差止請求を容認するに足りる違法性はないというべきである。 |
| | 【景観権又は景観利益の侵害】 本件差止請求を容認するに足りる違法性はない。 |
| 判決 | 交通の危険や騒音の増加,あるいは鉄道や道の混雑度の増加によって原告らが被る不利益を理由として、本件再開発事業の差止めを求めるためには、その不利益が、社会生活上の受忍限度を超えるものであることが必要と解すべきところ、上記認定事実からはこの受忍限度を超えるものと認めることはできず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。 |

②大気汚染の悪化

原告は、開発による環境基準を超える大気汚染物質を地域に蔓延させ、循環器系など健康被害をもたらすとして、再開発事業の中止あるいは見直しを求めた。

原告に対して被告は、再開発事業による環境影響評価を行い、都市計画決定されたことから、法的問題点はないとした。

判決では、原告らの健康に被害を及ぼす蓋然性のある大気汚染が発生するとの事実を認めることはできないことから、大気汚染の悪化による健康被害は認められないとした。

交通増加や騒音など生活環境の変化に伴うによる健康被害や不快感という因果関係の立証は難しい。また、都市計画決定をするためには、環境影響評価が主要な基準となっており、基準を満たしている以上、健康被害の立証はさらに困難といえる。

| 大気汚染の悪化 | |
|---------------|---|
| 原告 (住民) | 本件再開発計画は、環境基準を超える大気汚染物質とりわけ微小粒子状物質を地域に蔓延させ、原告ら地域住民に対し、呼吸器症状や肺機能の変化、死亡リスクの増加、呼吸器系・循環器系疾患の悪化、循環器系に関する機能の変化、死亡リスクの増加、さらには肺ガンに関する死亡リスクの増加といった事態を招くおそれが大きい計画である。そのような事態は、原告ら周辺住民の生命・身体の安全を直接脅かすものであるから、直ちに中止あるいは見直しすべきである。 |
| | 【景観権又は景観利益の侵害】 再開発事業の差止めを求める。 |
| 被告 (再開発組合) | 再開発事業による環境影響評価の過程において、大気汚染に関する問題点の指摘がされ、その指摘を踏まえた上で、最終的に再開発事業の都市計画決定に至っており、再開発地域内の施設を利用するために通行する車両の増加を想定した上で、環境影響評価がされている。 |
| | 【景観権又は景観利益の侵害】 環境影響評価がされている。 |

| | |
|----|---|
| 判決 | <p>大気汚染の悪化を理由に、本件再開発事業の差止めを求めるためには、原告らにおいて、本件再開発事業の実施により、原告らの健康に被害を及ぼす蓋然性のある大気汚染が発生することを立証する必要がある。</p> <p>しかし、認定事實は、特定日の特定箇所における ppm 濃度が、環境基準値を上回ることがあることを明らかにしたに過ぎず、これのみから、本件再開発事業の実施により、原告らの健康に被害を及ぼす蓋然性のある大気汚染が発生するとの事実を認めることはできない。</p> <p>また、藤田敏夫専門家証人が将来の二酸化窒素濃度を算出し、本件事業予定地の地形的特徴や高層ビル群による影響でより高濃度の汚染となるとの証言を認めるが、その濃度が明らかでない以上、原告等の健康に被害を及ぼす蓋然性のある大気汚染が発生するとの事実を推認することはできない。</p> <p>本件再開発事業により、原告らの自宅又は日常生活をする場所において、控訴人らの健康に被害を及ぼす蓋然性のある微小粒子状物質による大気汚染が発生することを認めるに足りる証拠はない。</p> <p>したがって、本件再開発事業により、本件再開発地域周辺に大気汚染被害をもたらす危険があるとの原告らの主張は、採用できない。</p> |
|----|---|

③眺望利益の侵害

原告は、眺望が途絶されることにより、原告らの住居等の資産価値が低下し、その経済的損失も重大であるとして、再開発事業の差止めを求めた。

原告に対して被告は、景観利益の性質と内容に照らすと、法律上の保護の必要性が認められる程度の利益とはいえないとした。

判決では、眺望利益が認められるが、再開発事業には公共性が認められ、建築予定の高層ビル群が高さ制限に係る行政法規に違反するものではないことなどから、受忍限度を著しく超えているとまではいえないとした。

このことから、眺望利益までは認められるものの、法的に違法建築物でない限り、偶発的に得られる利益とされ、眺望利益の根拠や指標によって、受忍限度とするしかないことがいえる。また、景観価値も資産価値の一部とするために、景観価値と資産価値の因果関係を立証する手段が必要とされる。

| 眺望利益の侵害 | |
|---------------|---|
| 原告 (住民) | <p>本件再開発事業や関連事業が実施されると、眺望が途絶されることになる。</p> <p>すなわち、本件再開発地域に地上 46 階、高さ 151.1m を最高とする全 7 棟の高層ビル群が建築されると、国分寺崖線から多摩川方向への眺めは、常に高層ビルが視界に入り、空が大きくふさがれることになり、富士山の雄大な眺めも失われる。</p> <p>また、原告らに眺望が途絶されることにより、原告らの住居等の資産価値が低下し、その経済的損失も重大である。</p> <p>したがって、本件再開発事業が原告らの眺望権を侵害することは明らかである。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 再開発事業の差止めを求める。</p> |
| 被告 (再開発組合) | <p>原告の主張する眺望利益自体、たまたま、家の前に眺望を遮るものがなかったなどの偶然の事業によるものであるし、眺望利益の侵害を主張する原告らが居住する自宅は、国分寺崖線上に位置するが、原告らが居住する建物が、まさに国分寺崖線の景観を破壊していると自認していることになる。</p> <p>原告らの主張する様々な眺望景観は、その景観利益の性質と内容に照らすと、法律上の保護の必要性が認められる程度の利益とはいえない。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 法律上の保護の必要性が認められる程度の利益とはいえない。</p> |

| | |
|----|---|
| 判決 | <p>多摩川越しの富士山の眺望や見晴らし、視界の良さは、マンションを販売する際の宣伝にも使用されているというのであるから、上記認定にかかる眺望には経済的価値があるものと認められ、また、原告らは、その住居への居住を始めるに当たっては、当該眺望を居住開始の判断要素として考慮していたものと推認される。そうすると、原告らの当該眺望による利益は、法的に保護に値するということができる。</p> <p>しかし、本件再開発事業は、昭和53年ころから存在した二子玉川地区のまちづくり構想の一環として行われるものであって、公共性が認められること、本件再開発事業において建築予定の高層ビル群が、高さ制限に係る行政法規に違反するものとは認められないこと、高層ビル群が建設されたとしても、原告らはこれまで享受してきた眺望が全く失われるわけではないことなどに照らすと、被告の行為が眺望利益を有する原告らの受忍限度を著しく超えているとまではいえない。</p> <p>したがって、眺望利益の侵害に関する原告らの主張は理由がない。</p> <p>眺望利益は、特定の建物に居住するものの人格権あるいは所有権等の内容として当然に排他性を有するものではなく、たまたま当該建物からの観望を妨げるものがない状態にあることから、事実上享受しているものであり、周辺における客観的状況の変化に応じて変容ないし制約を受けざるを得ないものといわなければならない。</p> <p>原告らの主張する眺望利益は、法的保護に値すると認められるが、本件再開発事業が都市計画法、都市再開発法等の手続きに従い、所定の認可を受けて行われているものであること、これによって原告らの眺望利益が侵害される程度等にかんがみると、原告らの眺望利益が本件再開発事業の差止めを求めることができる程度に達していると認めることはできない。</p> |
|----|---|

④景観利益の侵害

原告は、多摩川や富士山などの景観や自然について、景観利益を有するものであり、高層ビル群を建築することによって、景観利益を著しく侵害するものとして、再開発事業の差止めを求めた。

原告に対して被告は、世田谷区には眺望を保護するための条例等がなく、高さ制限についても違法な建築物ではないことから、原告の主張する具体的な主張・立証がないとした。

判決では、景観を守ることを目的とした意識的な行政活動や住民活動が行われた形跡が認められないことなどから、人々の歴史的又は文化的環境を形づくっていると認めることはできず、これを景観利益として評価することはできないとした。

このことから、景観や自然を守るための地道な行動が景観価値を維持するための手段といえる。さらに、建築物の高さや規模については、都市計画法や都市再開発法などの法規を踏まえ開発認可されたものであれば、景観利益を権利として認めることは難しいといえる。しかし、東京都知事の認可は、法的に違法かどうかを確認するのみであり、景観保護を理由に認可しないようにするためには、都市再開発法、もしくは具体的な数値や指標を示した景観法などで示すが必要となる。

| 景観利益の侵害 | |
|------------|---|
| 原告 (住民) | <p>原告ら地域住民は、多摩川の流れとその上に広がる空、丹沢や富士の眺めが一体となって形づくる景観や自然について、景観利益を有するものというべきであり、本件再開発事業は、多摩川の岸辺に高層ビル群を建築することなどによって、原告らの景観利益を著しく侵害するものである。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 再開発事業の差止めを求める。</p> |

| | |
|---------------|--|
| 被告 (再開発組合) | <p>原告らは、受忍限度を超える被害を受けると主張するものの、何ら具体的な主張・立証がない。東京都および世田谷区には、富士山への眺望その他原告が主張する眺望を保護するための条例等は存在しないし、本件再開発事業に基づき建築する予定の建物は、日影等による高さ制限に係る行政法規や、東京都条例等には違反しておらず、違法な建築物ではない。また、当該建物は相当の容積と高さを有する建築物であるが、当該建物の外観は周囲の景観との調和を乱すものではない。本件再開発事業は、刑罰法規や行政法規に違反する点はなく、公序良俗違反や権利の濫用に該当するものではない。本件再開発事業は、行為の態様その他の面においても社会的に容認された行為として相当性を有する。</p> |
| | <p>【景観権又は景観利益の侵害】 受忍限度を超える被害を受けると主張するものの、何ら具体的な主張・立証がない。</p> |
| 判決 | <p>都市の景観が景観利益として保護されるためには、当該景観が、良好な風景として、人々の歴史的又は文化的環境を形づくり、豊かな生活環境を構成することが必要である。しかるに、原告らの主張する景観は、人為の加えられない自然を対象としたものである上、これらの景観を守ることを目的として、高さの建築制限などといった意識的な行政活動が行われた形跡は本件全証拠によるも認められず、また、当該目的の達成のために、本件再開発地域周辺の住民らが意識的な活動を行い、成果をあげてきた形跡も本件全証拠によるも認められないことに照らすと、世田谷風景づくり条例の存在や、世田谷百景等の選定の事実を考慮してもなお、原告ら主張の景観が、人々の歴史的または文化的環境を形づくっていると認めることはできない。また、これを景観利益として評価することはできない。</p> <p>そして、本件再開発事業の実施は、都市計画法、都市再開発法等の行政法規の定める手続きに従って東京都知事の認可を受けて行われているものであって、刑罰法規や公序良俗に違反し、権利の濫用に当たるといふべき理由も見出せないから、これが社会的に容認された行為としての相当性を書くものとは認め難い。</p> <p>以上によれば、本件再開発事業により原告らの景観利益が害されるとする原告らの主張は、採用できない。</p> |

⑤高層建物による圧迫感の発生

原告は、形態率 8%が、圧迫感の許容限界値であることを前提として、再開発事業により形態率 8%を超える箇所が増加することを理由に、圧迫感の被害を受けるとして、再開発事業の差止めを求めた。

原告に対して被告は、直ちに、民事上の差止め請求の根拠となる権利侵害があるとはいえないことに加え、個人の不快感という程度のもにとどまり、本件再開発事業の差止め請求の請求原因となるほど重大なものではないとした。

判決では、圧迫感が精神、身体に与える具体的な影響に対する検証がないまま、主観的な不快感のみを理由に、形態率 8%を超える建築物を建設する行為が違法な行為であると認めることはできないとした。

このことから、精神的、健康被害については民法で基準が定められているが、圧迫感によって健康被害と因果関係を証明することは難しい。このことから、住宅地においても高層マンションによって圧迫感による不快感を示す指標が解決策となると考えられる。

| 高層建物による圧迫感の発生 | |
|---------------|--|
| 原告 (住民) | <p>本件再開発事業により、7棟の高層・超高層建築物と11棟の中層建築物、合計18棟の建築物が建ち並ぶことになるが、この全棟を対象にした場合の形態率は、測定地点10地点のうち、7地点で8%を超えており、最大は24%にもなる。</p> <p>したがって、本件再開発事業により、周辺住民には許容限界値8%を大きく超えた耐え難い圧迫感が生じることが確実に予想されていることから、本件再開発事業が、原告ら周辺住民の重大な権利侵害となる違法なものであることは明らかである。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 再開発事業の差止めを求める。</p> |
| 被告 (再開発組合) | <p>仮に、本件再開発事業によって、原告らが主張する圧迫感が認められるとしても、そのことから直ちに、民事上の差止め請求の根拠となる権利侵害があるとはいえない。</p> <p>他の都市部においても、形態率が8%を超えるところはいくらでも存在する。誰でも自分の家の隣地に建物が建てば、圧迫感があるのは当然であり、圧迫感とは、基本的に個人の感覚の問題である。仮に、原告らに圧迫感が発生したとしても、その実態は、個人の不快感という程度のものであり、本件再開発事業の差止め請求の請求原因となるほど重大なものではない。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 民事上の差止め請求の根拠となる権利侵害があるとはいえない。</p> |
| 判決 | <p>武井正昭教授が許容限界地とする8%の形態率を超える場所が出現することが認められ、また、建築物の形態率が8%を超えると、当該建築物の存在につき不快感を憶える者が相当程度存在することは推認できるものの、圧迫感が精神、身体に与える具体的な影響に対する検証のないまま、単なる主観的な不快感のみを理由に、形態率8%を超える建築物を建設する行為が、違法な行為であると認めることはできない。</p> <p>したがって、圧迫感の被害を理由とする原告らの主張には理由がない。</p> <p>圧迫感が精神、身体に与える具体的な影響に対する検証のないまま、単なる主観的な不快感のみを理由に違法な行為といえない。</p> <p>圧迫感による被害を理由に、建築行為等の差止めを求めるためには、それが行政法規に違反するかどうかではなく、人格権等を侵害する不法行為に当たるかが問題であるから、差止めを求める者において、受忍限度を超える被害を受けることを立証しなければならない。</p> <p>ところが、原告らの主張、立証によっては、本件再開発事業により原告らに健康被害が生じると認めることはできないから、原告らの主張は、採用することができない。</p> |

⑥災害時の危険増大等の発生

原告は、高層ビル群による大規模地震や洪水、地盤沈下などの危険の可能性から、再開発事業の差止めを求めた。

原告に対して被告は、継続的に行っている地下水の観測などを理由に、都市再開発法の違法性の根拠もないとした。

判決では、権利や法的利益に対する侵害を主張するものではないから、主張自体失当であるとした。

| 災害時の危険増大等の発生 | |
|---------------|---|
| 原告 (住民) | <p>不安定な地盤に最大 29m の掘削を行って建てた最高 151m の高層ビル群は、大規模地震が発生した場合、倒壊のおそれがある。</p> <p>災害が起きた場合、8 万人以上の人々が避難するルートや避難場所が必要となるが、本件再開発地域周辺において、それらを確保することは困難である。</p> <p>地下水の水位の上昇や、地下に吸い込まれる雨量が限定されることにより洪水の危険性は高まる。不安定な地質層に存する地下水脈が枯渇した場合、それによって地盤沈下を生じるおそれもある。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 再開発事業の差止めを求める。</p> |
| 被告 (再開発組合) | <p>本件再開発事業開始後も地下水位の観測を継続的に行っているが、降雨時に水位が上昇し、降雨が少ない時期は水位が低下する傾向はあるが、一定の水位で安定している。平成 19 年 12 月、マンション棟の地価構造物工事に着手したが、降雨による影響以外は地下水位に特に変化はない。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 地下水位の観測を継続的に行っているが、一定の水位で安定している。</p> |
| 判決 | <p>災害時の危険、水害の危険、地下水枯渇や地盤沈下の危険性を主張するが、いずれも抽象的な危険を主張しているに過ぎず、そのような危険が現実存在することを認めるに足りる的確な証拠はない。</p> <p>また、原告らは、関連事業による被害を主張するが、原告ら主張の関連事業は被告が施行することを前提とする原告らの主張には理由がない。</p> |

⑦都市再開発法等の違反

原告は、私企業の利益実現のために、風致地区指定、都市計画としての公園計画、建築基準法による用途制限等の種々の規制を変更させて、再開発計画決定に先行して規制を取り払ったことに対して、都市再開発法の違法であるとして、再開発事業の差止めを求めた。

原告に対して被告は、法令に定められた手続きに基づき、都知事による変更されたものであり、それに基づく本件再開発事業に係る都市計画決定に違法性があるとはいえないとした。

判決では、被告の人格権による事業差止訴訟であり、再開発事業によって原告らの権利や法的利益の侵害に有無を左右するものではないから、本件においては、詳しく検討するまでもなく理由がないとした。

用途制限等の規制を変更する都市計画決定は、人権被害とは直接的な理由とはならないが、高層建築物が可能になった原因の一つであることは明らかである。しかし、用途地域の変更の決定では、土地利用の有効利用を理由に、世田谷区や東京都が方針を決めたものであるが、高度利用を図ろうとする行政と適正規模を希望する住民との意見の違いがあると考えられる。また、高度利用を図ろうとする行政に、そこに利益を求める事業者が構想に乗ってしまうと、その周辺の住民たちは取り残された形となってしまう。このことから、再開発決定する以前の土地利用の問題として、住民参加のまちづくりの必要性があるといえる。

| 都市再開発法等の違反 | |
|---------------|--|
| 原告 (住民) | <p>再開発事業の公共性について、「超高層住宅を中核とする巨大な規模の事業であること」、「東急グループ企業が事業地の85%以上を有している事業であること」、「公園変更と一体の計画であったこと」、「人工地盤が構築されること」など公共的利益への貢献は極めて乏しいものである。</p> <p>東急グループは、私企業の利益実現のために、風致地区指定、都市計画としての公園計画、建築基準法による用途制限等の種々の規制を変更させて、再開発計画決定に先行して規制を取り払った。これは、都市再開発法4条2項1号、2号に違反する。</p> <p>昭和61年から63年にかけて、巨大な財産を提供できる立場にある東急電鉄が、公園敷地の一部を都市計画公園のために世田谷区に無償譲渡することとして、都市計画公園の位置を二子玉川駅から数百m遠方に後退させることを合意し、都市再開発法4条の趣旨に反して、本来の都市計画公園予定地に、再開発事業としての都市計画を実施させることを可能にした。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 再開発事業の差止めを求める。</p> |
| 被告 (再開発組合) | <p>都市計画公園の位置の変更に係る都市計画についても、法令に定められた手続きに基づき、都知事による変更されたものであり、それに基づく本件再開発事業に係る都市計画決定に法違法があるとはいえない。</p> <p>本件再開発事業は、東京都および世田谷区の上位計画に基づき、法令に定める手続きを着実に進めてきたもので、施工地区面積8.1haのうち約45%は、公共施設(道路・公園)を整備する事業である。さらに、建築敷地内にもいわゆる2号施設という公共施設(広場・歩行者通路・歩行者ブリッジ)を約6,000㎡整備するものである。このような事業に公共性がないという原告らの主張は、余りに無理がある。</p> <p>【景観権又は景観利益の侵害】 法令に定められた手続きに基づき、都知事による変更されたものであり、それに基づく本件再開発事業に係る都市計画決定に法違法があるとはいえない。</p> |
| 判決 | <p>本件は人格権等に基づく事業者に対する事業の差止め請求訴訟であり、原告らの人格権ないし法的利益が、本件再開発事業によって受忍限度を超えて侵害するものと認めることはきでないから、本件においては、事業者である被告が都市計画法、都市再開発法等の定める手続きに基づいて本件再開発事業を行っていることのほかに、事業の内容が都市計画法等の規定に違反しているかどうか立ち入って検討しなければならないものではない。</p> <p>したがって、本件再開発事業の内容が都市計画法等に違反するという原告らの主張は、原告らの権利や法的利益の侵害の有無を左右するものではないから、本件においては、詳しく検討するまでもなく理由がない。</p> |

3-5-3 二子玉川再開発地区景観紛争のまとめ

この裁判からわかることは、

①周辺地区の環境変化に対する立証の難しさ

交通増加や騒音など生活環境の変化による健康被害や不快感という因果関係の立証は難しい。また、都市計画決定をするためには、環境影響評価が主要な基準となっており、基準を満たしている以上、健康被害の立証はさらに困難といえる。そこで、まちの活性化方法においても、住民の求める活性化と事業者の求める活性化の違いが見られることから、開発地区内の住民やその周辺の住民を含めたまちづくりの話合いの場が解決策となる。

②眺望利益の侵害および景観利益の侵害

眺望利益までは認められるものの、法的に違法建築物でない限り、偶発的に得られる利益とされ、眺望利益の根拠や指標によって、受忍限度とするしかないことがいえる。さらに、建築物の高さや規模については、都市計画法や都市再開発法などの法規を踏まえ開発認可されたものであれば、景観利益を権利として認めることは難しいといえる。このことから、景観や自然を守るための地道な行動が景観価値を維持するための手段といえる。しかし、景観保護を理由に開発に認可させないために、都市再開発法、もしくは具体的数値や指標を示した景観法などで示すが必要となる。また、景観価値も資産価値の一部とするために、景観価値と資産価値の因果関係を立証する手段が必要といえる。

③高層建物による圧迫感

精神的、健康被害については民法で基準が定められているが、圧迫感によって健康被害と因果関係を証明することは難しい。このことから、住宅地においても高層マンションによって圧迫感による不快感を示す指標が解決策となると考えられる。

④都市再開発法等の違反

用途制限等の規制を変更する都市計画決定は、人権被害とは直接的な理由とはならないが、高層建築物が可能になった原因の一つであることは明らかである。しかし、用途地域の変更の決定では、土地利用の有効利用を理由に、世田谷区や東京都が方針を決めたものであるが、高度利用を図ろうとする行政と適正規模を希望する住民との意見の違いがあると考えられる。また、高度利用を図ろうとする行政に、そこに利益を求める事業者が構想に乗ってしまうと、その周辺の住民たちは取り残された形となってしまう。このことから、再開発決定する以前の土地利用の問題として、住民参加のまちづくりの必要性があるといえる。

⑤住民の捉える景観価値の立証について

建築物の色や高さ、ボリュームなど、建築形態に対する自制や努力によって形成されている景観であっても、その行為に対する立証は困難である。特に、対象物が住民の手の加えていない富士山や川などの自然景観に対して、個々の景観利益はないとされるが、その自然景観を一体として捉えた街並み形成の住民の努力は立証が困難であるといえる。

3-6 景観紛争の比較と課題

| | 国立 | 都立大 | 二子玉川 |
|---|---|---------------------------|---|
| 名称 | 建築物撤去等請求事件 | 建築差止等請求事件 | 再開発事業差止等請求事件 |
| 判決日 | 地裁 | | |
| | 平成 14 年 12 月 18 日 | 平成 17 年 11 月 28 日 | 平成 20 年 5 月 12 日 |
| | 高裁 | | |
| | 平成 16 年 10 月 27 日 | 平成 18 年 8 月 24 日 | 平成 22 年 11 月 11 日 |
| 原告 | 最高裁 | | |
| | 平成 18 年 3 月 30 日 | | |
| 原告 | 住民（桐朋学園関係者 17 名，2H の会 10 名，考える会 23 名など） | 住民 78 名 | 住民 64 名 |
| 被告 | 明和地所 | 長谷工グループ | 二子玉川東地区市街地再開発組合 |
| 争点 | 法的根拠 | | |
| | ① 建築基準法の違法性 | ① 高さ 12m の根拠 | ⑦ 都市再開発法等の違反 |
| | 日照権 | | |
| | ② 日照権 | ④ 日照権 | ⑧ ビル風，日照被害，窓の照り返しによる眩しさ |
| | プライバシー権・圧迫感 | | |
| | ③ プライバシー権および圧迫感その他 | ③ 圧迫感のない生活利益 ⑤ プライバシー権 | ⑤ 高層建物による圧迫感 ⑨ プライバシー権 |
| | 景観利益 | | |
| | ④ 景観の権利性 ⑤ 受忍限度 | ② 景観利益 | ④ 景観利益の侵害 ③ 眺望利益の侵害 |
| | 騒音・振動・大気汚染など人的被害 | | |
| | | ⑥ 工事被害（騒音，損傷被害） | ① 周辺地区の交通渋滞や騒音の悪化 ② 大気汚染の悪化 ⑥ 災害時の危険増大等 |
| 資産価値 | | | |
| | ⑦ 資産価格の下落の賠償請求 | | |
| 課題 | 法的根拠 | | |
| | 【根拠】 建築基準法，都市計画法，都市再開発法 | | |
| <p>建築基準法内の違法建築物でなければ，建築確認の認可があり，建物が建ったあとでも撤去命令ができない。現行の法律では，高さについて都市計画法や建築基準法の後盾がある地区計画や用途地域しか拘束力がないため，現在できる手段とすれば，土地規制が生じるが住民一体となって景観を守る姿勢が大切である。</p> <p>また，景観法による行為の制限に関する事項で高さの制限が，今後の裁判でどのように評価されるか課題であるといえる。</p> | | | |

| | |
|--|--|
| | <p>日照権</p> <p>【法的根拠】 隣地の日照を確保するために、建築基準法では斜線制限や日影規制によって、建築物の高さを制限できるほか、憲法 25 条が保障する健康で文化的な生活を営むために太陽の光を享受する権利として認められている。</p> |
| | <p>① 高層マンションによる日照権の扱い 低層でボリュームのある建物より、高層にしてスリム化すれば日照時間の被害は短くなる。しかし、景観という視点で見れば、部分的に高層マンションが建てば周辺との調和がなくなる可能性がある。</p> |
| | <p>プライバシー権・圧迫感</p> <p>【法的根拠】 憲法に直接的な規定はないものの、判例や法令によって事実上確立している新たな基本的人権の 1 つである。また、プライバシー権は民法 709 条で認められているが判断が難しい。また、圧迫感について不快感を認める評価まで確立しておらず、圧迫感による不快感を示すことは難しい。</p> |
| | <p>② 圧迫感の指標の重要性 密集した住宅地においても近隣に高層マンションが建つことによる不快感や圧迫感を立証できるような指標が必要である。形態率では住宅密集地においては既に 8%以上である可能性が高く、圧迫感について評価することは難しいといえる。 また、不快感、圧迫感を感じていても、身体に与える影響が具体的になければ認められないことから、身体に影響を及ぼす不快感を示す数値として、住宅地においても活用できるような指標が解決策となると考えられる。</p> <p>③ プライバシー権による不快感の立証の重要性 プライバシー権は民法 709 条で認められているが判断基準が難しい。また、争点にはなっていないが、高層マンションにおいては、見下ろされている不快感を受けることも考えられるが、優劣関係を解消できる対策が必要といえる。</p> |
| | <p>景観利益</p> <p>【法的根拠】 景観利益を評価するまでには確立されていない。</p> |
| | <p>③ 景観利益の具体的な指標 景観利益は認められても、景観権を立証するためには抽象的に景観利益を示すだけでは認められない。つまり、景観価値がどの程度あるかによって、そこからどの程度の利益を享受しているか検証することで、景観としての権利が成立する。景観利益という具体的立証が難しいものに対して、指標が重要であることがいえる。</p> |
| | <p>騒音・振動・大気汚染など人的被害</p> <p>【法的根拠】 生命、健康で快適な生活は憲法第 13 条の幸福追求権、および第 25 条の生存権の定めにより、国民に最大限保証されるものである。また、環境基本法第 16 条により、騒音、大気汚染、水質汚染、土壌汚染など基準値を設けている。</p> |
| | <p>④ 精神的損害賠償の対策 特に振動について、精神的苦痛としては認められなかったものに対し、家屋の損傷として現れているものは認められている。具体的根拠が絶対的なものとなるが、家屋の損傷と共に同等の振動被害を受けたと想像できるが、精神的苦痛と立証されることが難しいことがわかる。</p> |
| | <p>資産価値</p> <p>【法的根拠】 建築物の違法性に対する法はあるが、建築物による地価への影響を示す指標は確立されていない。そのため、違法建築物が周辺に建たない限り地価への影響はないと判断される。</p> |
| | <p>⑤ 地価の評価について 建築関係法規等に違法な建築物でない限り瞬間的な地価の変動は少ないと思われる。しかし、低層住宅による良好な街並みを築いてきた街にとって、高層マンションが建つことによる損失は街のイメージを変えてしまう。その街に住む住民の不動産の価値は、その瞬間的な価値ではなく、将来的な視点から判断されるべきだろうと考える。この地価の動向を継続的に見て判断することが大切である。</p> |

3-7 まとめ

国立市の景観訴訟の判決でも見られるように、建物の建築が景観利益の違法な侵害となるかどうかについて、「被侵害利益である景観利益の性質と内容、当該景観の所在地の地域環境、侵害行為の態様、侵害の経過等を総合的に考察して判断すべきである。そして、景観利益は、これが侵害された場合に被侵害者の生活妨害や健康被害を生じさせるという性質のものではないこと、景観利益の保護は、一方において当該地域における土地・建物の財産権に制限を加えることとなり、その範囲・内容等をめぐって周辺の住民相互間や財産権者との間で意見の対立が生ずることも予想されるのであるから、景観利益の保護とこれに伴う財産権等の規制は、第一次的には、民主的手続きにより定められた行政法規や当該地域の条例等によってなされることが予想されているものということができることなどからすれば、ある行為が景観利益に対する違法な侵害に当たるといえるためには、少なくとも、その侵害行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反するものや、公序良俗違反や権利の濫用に該当するものであるなど、侵害行為の態様や程度の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められると解するのが相当である。」としている。このことから、建物が違法な建築物であることは認められず、「相当の容積と高さを有する建築物ではあるが、その点を除けば本件建物の外観に周囲の景観の調和を乱すような点があるとは認め難い。」「本件建物の建築が、当時の刑罰法規や行政法規の規制に違反するや、公序良俗違反や権利の濫用に該当するものであるなどの事情はうかがわれない。以上の諸点に照らすと、本件建物の建築は、行為態様その他の面において社会的に容認された行為としての相当性を書くものとは認め難く、上告人らの景観利益を違法に侵害する行為には当たるといえることはできない。」と判断された。不法行為とした判決の妥当性は高いと思うが、一方で、守るべき景観が何たるか裁判所の判断はあまりに無力である。

現在の対処法としては、地区計画と其中で定められた高さ制限（20m）等を盛り込んだ景観条例があり、今後同様な高層建物が建つ可能性はない。また、景観法により、調和や色彩規制なども可能となる。しかし、建物から見える景色については、明確な決まりがなく、統一性のない街並みになる可能性も考えられる。

また、国立市景観訴訟の判決内容からも景観の曖昧さが問題としてあげられる。「いかなる景観が美しいのか、いかなる景観が当該地域にふさわしいのかについては、それを判断する者の主観に負うところが極めて大きく、これを一義的に定めることは、極めて困難であって、事実上不可能といっても過言ではない」「保持することが望ましいような景観が具体的にどのようなものを意味するかについては、いまだ国民の間に共通の理解が存するとはいい難い」とされる。しかし、景観利益について、「これを構成している空間内に居住するものや建築物を有するものなどのその空間の利用者が、その景観を享受するためには、自らがその景観を維持しなければならないという関係に立っている。しかも、このような場合には、その景観を構成する空間の利用者の誰かが、景観を維持するためのルールを守らなければ、当該景観は直ちに破壊される可能性が高く、その景観を構成する空間の利用者全員が相互にその景観を維持・尊重し合う関係に立たない限り、景観の利益は継続的に享受することができないという性質を有している」として、景観が地域の地権者の

「互換的利害関係」と相互の制約の中で形成・維持されていることが強調された上で、公益であると同時に「個々人の個別的利益」として保護すべきものとされている。

このような「景観権」をめぐる裁判が頻発している理由として、日常的な景観は文化・歴史的価値を有するわけではない風景や街並み景観の保護のために、個別的な権利として規定することが難しいことがあげられる。しかし、このような考え方に対して、生物学者のギャレット・ハーディンの「コモンズの悲劇」という考えがあげられる。コモンズの悲劇とは、「共同歩調を取れば、コモンズを利用する人、全員が利益を増すことができる。しかし、交渉なしに単独で自己利益を追求しようとする、結果的には、いずれの人の利益も減少させることになる。」というものである。このコモンズの悲劇が起こるのは、その共有地がオープンアクセスの場合に限られ、この解決策として、利害関係者に所有権を与えて管理させることや、「コモンズ」の形を残しつつも、課税や利用の禁止などの規制を用いる公的管理により「コモンズの悲劇」を防ぐことができるとされる。景観においても、都市空間という公共空間を自由に利用できる反面、個人の利益を追求することで、地域の共有性が乱れ公共空間は侵されていくことになる。そのことにより、地域で守ってきた景観価値が下がり、地域住民の個々の景観利益も減少させることになるのではないだろうか。しかし、伝統社会や地域コミュニティには、アクセスに制限があるコモンズが存在し、ローカル・コモンズは、地域コミュニティにある他のメンバーの利益に配慮しながら利用され、これを歴史的に繰り返すうちに、ともに「協力」という選択肢を選ぶルールが発生してくるとも言われており、暗黙の了解で行われていたローカルルールが現在景観法や地区計画等で具現化されている状況からも見られる。つまり、「コモンズの悲劇」の考え方から言えば、地域住民で守られてきた景観価値について、個々が景観利益を最大限享受するためには、それぞれの権利の規制や自制を伴ってきたからこそ景観価値が存在したといえるのではないだろうか。

その一方で、景観利益が認められた場合においても、景観価値の評価に対して曖昧さが問題としてある。似たような問題として、「環境問題」として昭和30年代の高度経済成長期に起きた公害問題があるが、水質汚濁、大気汚染、地盤沈下、騒音など多くの訴訟が起きたものの、訴訟の多くは環境悪化に起因して病気や死亡した個々人に対する賠償請求という形で争われた。環境問題をめぐる訴訟は環境権の明確な規定がなかったが、個々人への金銭的賠償ということで解決され、根本的な環境悪化の改善にまでは至らなかった。「景観」を評価するのは主張者の主観的な依存が大きく、また物理的にも広範囲におよぶため、金銭的な賠償にまで至っていない。

居住環境に関わる類似の権利である日照権や眺望権と異なり、法的保護の対象とならなかった背景として、日照権の場合は日照時間など基準が定量的で明確であるのに対して、景観の良し悪しの感じ方は主観的で計測できないことがあげられる。また、日照の場合は北側居住者との間の相隣関係であって加害被害の関係も明確であるのに対して、景観の場合は利益を享受するあるいは被害を受ける個人が限定されるわけではなく、その影響範囲が明確でないことが考えられる。

「景観法」などによる法規制や市民運動による保全ということになるが、近隣住民と共に景観を守るため市民運動をしたとしても、開発者やマンション業者にとっては、販売には影響はあるものの建物を建ててしまってからでは、建物に対して撤去や中止命令ができる法的効力がなく、裁判になったとしても具体的な規制がない場合では現状と変わらない。地域価値というものは、住民の努力と自制によってつくられているものであり、開発者や事業者はその努力の上に便乗しているに過ぎない。地域の中に建築物を建てるということは、従前の住民の意向を踏まえた景観に馴染むようにすべきと考えるが、今現在、景観価値を評価する法はなく、景観価値の評価は非常に低く捉えられているといえるだろう。

以上の観点から、主観的評価によるものが大きい景観価値を法的に保護するためには、住民も事業者も同一基準で評価できる具体的な評価指標を金銭的に評価することが必要であると考えられる。

【参考文献】

- 1) 富井利安・伊藤護也・片岡直樹：環境法の新たな展開（京都）法律文化社，pp.34-49，1997年
- 2) 寺田友子：景観権について『小高剛先生古稀祝賀 現代の行政紛争』，成文堂，pp.325-347，2004年
- 3) 田村明：美しい都市景観とつくるアーバンデザイン，朝日選書，pp.25-34，1997年
- 4) 長尾英彦：「景観権」論の現状，中京法学 40 卷 1・2 号，pp.5-21，2006年
- 5) 阿部泰隆：自治研究 81 卷 3 号（下），pp.14 2005年
- 6) 牛尾洋也：景観利益の保護のための法律構成について，龍谷法学 38(2)，pp.461-512，2005年
- 7) 吉田克己：判決評釈(1)不動産『景観利益の法的保護』，判例タイムズ No.1120 pp.67-73，2003年
- 8) 吉村良一：景観の私法上の保護における地域的ルールの意義，立命館法学 2008 年，316 号，pp.449-481，2008年
- 9) 磯野弥生：国立マンション差止請求訴訟審判決，環境と公害 34(4)，pp.41-45，2005年
- 10) 松尾弘：不動産 景観利益の侵害を理由とするマンションの一部撤去請求等を認めた原判決を取り消した事例（国立景観訴訟控訴審判決）－東京高判平成 16.10.27 判時 1877 号 40 頁，判例タイムズ No.1180，pp.119-125，2005年
- 11) 見上崇洋：地域空間をめぐる住民の利益と法（立命館大学叢書・政策科学：6），有斐閣，2006年
- 12) 大野武：都市景観の保護と法システム－国立マンション訴訟を契機として，松山大学論集 15(4)，pp.167-193，2003年
- 13) 長尾英彦：「景観権」論の現状，中京法学 40 卷 1・2 号（2006年），pp. 5-21，2006年
- 14) 財団法人 自然環境研究センター：景観に関する環境影響評価の今後のあり方，平成 17 年度環境省請負調査報告書，pp.85-86，2006年 3 月
- 15) 福井秀夫：景観利益の法と経済分析，判例タイムズ No.1146，pp.67-86，2004年
- 16) 蓑輪靖博：景観の民事法的保護について，福岡大学法学論叢 53/1・2，pp.57-82，2008年
- 17) 石原一子：景観にかける－国立マンション訴訟を闘って－，新評論，pp.34-49，2007年
- 18) 建設政策研究所：「都市再生」がまちをこわす－現場からの検証，自治体研究社，pp.112-119，2004年 5 月
- 19) 吉村良一：景観保護と不法行為法－国立景観訴訟最高裁判決の検討を中心に－，立命館法学 2006 年 6 号 310 号，pp.455-491 2006年
- 20) 藤井さやか，小泉秀樹，大方潤一郎：国立市都市景観形成条例にもとづく開発協議の実態と課題，日本都市計画学会，都市計画論文集 No.39-3，pp.727-732，2004年 10 月
- 21) 平成 12 年（ラ）第 338 号，建築禁止仮処分申立却下決定に対する抗告事件（2002.12.18）判決言渡（国立市地方裁判判決文）
- 22) 平成 15 年（ネ）第 478 号，建築物撤去等請求控訴事件（2004.10.27）判決言渡（国

立市高等裁判判決文)

- 23) 平成 17 年 (受) 第 364 号, 建築物撤去等請求事件 (2006.3.30) 判決言渡 (国立市最高裁判判決文)
- 24) 平成 15 年 (ワ) 第 17264 号, 建築差止等請求事件 (2005.11.28) 判決言渡 (都立大跡地地方裁判判決文)
- 25) 平成 17 年 (ワ) 第 21428 号, 二子玉川東地区再開発事業差止請求事件 (2008.5.12) 判決言渡 (二子玉川地方裁判判決文)

4章 超高層住宅における眺望景観が開発者の価格評価に及ぼす影響

4-1 景観価値における考え方

2005年6月に景観法が施行され、景観の価値が一般に認知されるようになってきた。しかし、課題¹⁾も多く、司法による判断も景観価値が認められる場合が少ないなど²⁾³⁾、景観価値に対する評価はまだまだ定着していない。特に超高層マンションは各地で地元住民との紛争を多く引き起こしてきた。住民は、「建築する建築物の高さや色調、デザイン等に一定の基準を設け、互いにこれを遵守することを積み重ねてきた結果として、当該地域に独特の街並み（都市景観）が形成され、かつ、その特定の都市景観が、当該地域内に生活する者らのみならず、広く一般社会においても良好な景観であると認められるようになり、前記の地権者らの所有する土地に付加価値を生み出している。」⁴⁾と主張するのに対し、開発者は、「建築基準法に適合していれば問題なく、『合法建築』と称され、この『合法建築』に反対する地域住民はエゴを主張するものとみなされる」⁵⁾と主張するのが常である。「特にマンション業界では上記通念は極めて強く、現場で住民折衝にあたる社員もこの通念を企業によりたたきこまれているので、私法上の権益への配慮は乏しい」としている。

景観紛争をめぐる裁判では、東京都国立市の高層マンションをめぐる訴訟が有名である⁶⁾。東京地裁が出した判決（2002年12月）では、良好な景観の維持に努めてきた地権者らに「景観利益」があると認定を行うとともに、その利益を侵害する高さ20mを超える部分の撤去を命ずるというものであった。都市景観への新たな法的価値を積極的に認めるとともに、調和のとれたまちづくりをめざす市民や自治体との合意形成の重要性を改めて示した画期的な判決であったといえるだろう。

しかし、その後の東京高等裁判判決（2004年10月）では、現行法上、個人に景観利益を享受する権利等を認めた法令が見当たらないことなどから景観利益の個人帰属性を全面的に否定し、個人としての権利性、利益性を承認することはかえって社会的に調和のとれた良好な環境の形成・保全を図る上での妨げとなるとした。さらに最高裁判判決（2006年3月）では、私法上の権利といい得るような明確な実態を有するものとは認められず、景観利益を超えて「景観権」という権利性を有するものと認めることはできないと述べた。

このような「景観権」をめぐる裁判が頻発している理由として、日常的な景観は風景や街並み景観の保護のために、個別の権利として規定することが難しいことがあげられる。開発者やマンション業者が、建物を完成した後や開発し始めてからでは撤去や中止命令ができる手段が行政ではなく、住民訴訟をしても具体的な条令などがない場合は無意味である。法的規制により眺望景観の権利を確執するためには、具体的な金銭的価値となる評価指標が必要であるといえる。

4-1-1 景観価値の評価分析における目的

本章では、本当に開発者は眺望景観価値がないとしてマンションの価格を決定しているのか、開発者が市場価格も勘案しながら値付けをしている分譲販売価格から超高層マンションからの眺望景観にどの程度の価値を置いているのか明らかにし、金銭的な価値評価の基準を導くことを目的としている。このため、実際に販売している分譲価格から要素を読み取り、眺望景観価値が超高層住宅の販売価格にどのような影響を与えているか、眺望景観合成図を作成して階数・方位と窓から見える川・緑・富士山・花火などから眺望景観価値を分析した。さらに分譲マンション価格から構造的要素と周辺環境、景観要素を回帰させるヘドニック価格モデルを推定し、眺望景観に対する金銭的な価値評価基準を導く。眺望景観価値がマンション価格に反映されていることが明らかになれば、分譲価格から開発者が超高層マンションからの眺望景観にどの程度の価値を置いているのか金銭的価値により示すことができ、眺望景観を権利として確立することができる。つまり開発者がマンション住民に対して主張している「景観眺望は個人の好みの問題であり、価値は認められていません」という論法に反撃できると考える。

4-1-2 既存研究と本研究の位置づけ

ヘドニック法とは、価格を目的変数とした重回帰式の偏回帰係数等に表れ、価格に対する属性の影響を測る手法⁷⁾である。このようなヘドニック法を用いてマンション価格の分析を行っている既存研究⁸⁾⁹⁾は、駅からの距離、沿線別、都心部からの距離など、地価に関連する要素とマンション価格の関係を明らかにするなど、広範囲にわたる立地分析が多い。他方本研究では、同敷地内のマンション各住戸間の価格を研究対象にしている。高層マンションを立体的な視点から分析することによって、眺望景観が戸別の価格に影響を与える要素として眺望景観価値を導くことができると考えられる。

なお、超高層マンションとは、建築基準法施行令では「高さが60mを超える建築物」を「超高層建築物」と規定しているため、一般的には、20階以上の集合住宅を超高層マンションとし、その中でもタワー（塔）状のものをタワーマンションと呼んでいるが、厳密な定義はない。

そこで、本研究では階層の違いや海や花火などの眺望景観価値によって価格差が生じやすい20階建て以上のタワーマンションのことを超高層マンションと定義する。

4-2 眺望景観合成図の作成

4-2-1 対象地の選定

超高層マンションの居住空間から見える眺望景観要素を把握するため、①分譲価格表から階数と専有面積などの物理的要素の把握、②方位と階数別の眺望景観変化を眺望景観合成図からの把握、③多摩川・公園等の面積から数値的に把握し、これらをヘドニック法による分譲価格からの相対基準を導く。なお、超高層マンション間での眺望が相互阻害される分析のために同一敷地内の隣接棟を対象とした。

本研究では、新築分譲超高層マンションを対象とした。その理由として、築年数の影響を除外することで、居室の方位・眺望など川や山の自然・公園などの要素を比較し、眺望景観が戸別の価格に影響を与える要素として眺望景観価値を導くことを目的としているためである。

そこで、20階建て以上で2008年中に販売予定のタワーマンションから、自然環境（川、海、山など）を比較ができる立地を条件に、「水と緑と光」をテーマにした「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」を対象として選んだ。超高層マンションが立地する東京都世田谷区南部にある東急電鉄田園都市線二子玉川駅周辺地区は、再開発地区として30年余の準備期間を経て2007年11月に起工式を行い、再開発対象面積約11.2haの一部として、約2.5haの居住地区が計画され、2010年5月末に28階建て住区が完成の予定である。残余は7月末に完成する。図1、図2に示すように、この地域は近くに一級河川が多摩川が流れ、再開発地区内には街区公園、隣接地には約6.3haの都市計画公園ができる。また、地域中心の二期工区の上層にはホテルを持つ30階建てオフィスタワーや低層棟にはシネコンも予定し、ビジネス・レジャー街が住区に隣接し完成する(2013年度完成予定)。都心型の「利便性」、郊外型の「環境の良さ」、リゾート型の「自然との親和性」を兼ね備え、多摩川、富士山、都心などの眺望を活かし、渋滞緩和の道路整備も進め、駐車場・駐輪場など安全かつ安心な住環境を持つ街づくりをする設計思想で開発を進めている。



図 4-1 二子玉川周辺図



図 4-2 二子玉川ライズ立体図

4-2-2 使用データ

使用したデータは、東急電鉄・東急不動産の「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」(以下、「二子玉川ライズ」とする)分譲価格表の2009年10月9日現在である。「二子玉川ライズ」は、まず3期にかけて分譲し、1期販売は2008年11月21日、2期販売は2009年3月12日、3期販売は2009年10月9日から販売している。42階建て1棟、28階建て2棟の超高層マンション971戸のうち、地権者やスカイラウンジ等による非分譲住宅は141戸となっている。今回は、3棟のうち分譲価格が公表されている3棟の830戸を対象とする。3棟のうち西側にある棟をWEST棟、東側にある棟をEAST棟、敷地の中央部にある棟をCENTER棟と呼ぶ。(図1、図2)また、富士山を始め、東京湾や都心を眺望することも可能な超高層マンションと6階建てレジデンス2棟の合計1,033戸が隣接するが、同じ仕様で超高層マンションが3棟隣接するこれほどの大規模集合住宅は都内で他にはない。

4-2-3 画像データ

対象とする超高層マンションは現在建設中のため、市町村境界、道路、建造物等の地理情報が豊富に提供されている Google Earth^{注1)}を用いて眺望景観合成図を作成する。

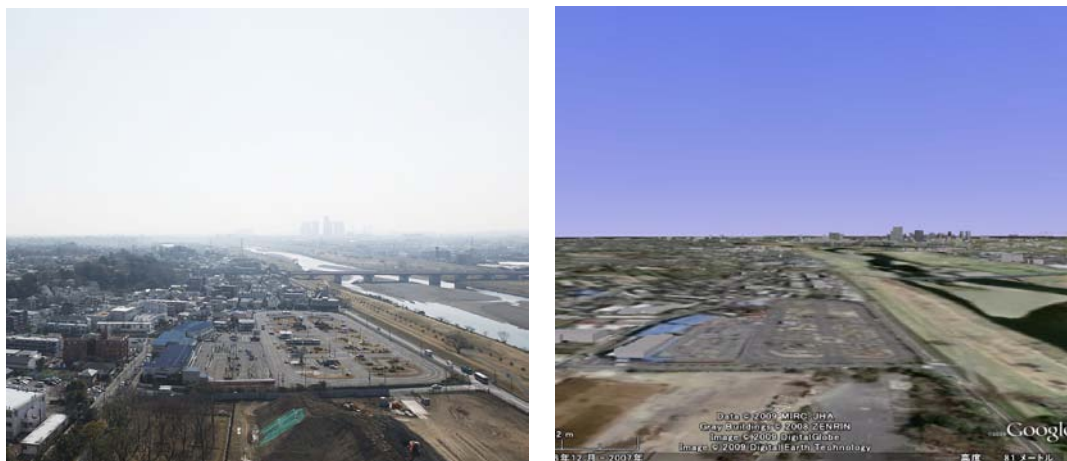


図 4-3 EAST 棟 20 階南東方向の写真と Google Earth の画像

図 3 は左図が EAST 棟 20 階南東方向からの写真で、2009 年 4 月 6 日の晴れた日に EAST 棟 20 階から撮影したものである。同じ EAST 棟 20 階から南東方向の位置の Google Earth の画像と自然的要素の「見えの量」に変わりがない。Google Earth ではパラメータの調節は調べることができないが、実際見える写真画像が Google Earth の画像でよく再現されていると考えられる。

注 1) データ作成の際に使用した二子玉川周辺のデータは 2004～2006 年 12 月の画像取得である。

4-2-4 眺望景観合成図の作成

分譲価格に影響を与える要素は、販売冊子や広告、本物件販売員の発言を参考に、多摩川・公園（上野毛自然公園，岡本静嘉堂緑地，都市計画公園，街区公園）・花火（世田谷区主催の花火，川崎市主催の花火）・富士山・周辺建物とした．図4で眺望景観合成図に把握した建築物の立体図を作成し，Google Earthの建物の3D表示や周辺環境の多摩川や公園などは緑地が鮮明に見えるように，既存の公園（上野毛自然公園，岡本静嘉堂緑地）や設置予定の公園（都市計画公園，街区公園）については，色を加えた．また，二子玉川ライズより西方向の多摩川沿いには世田谷区主催，南方向の多摩川沿いには川崎市主催の花火打ち上げ地点があり，打ち上げ花火^{注2)}を作成したものを加えている．図4は，WEST棟西側25階から見たものである．

各住戸配置を図5に示す．各棟は住戸によって専有面積が異なるが，窓の位置については各棟，階層ともにほぼ同じである．そこで，眺望地点を図5に示すように共通の位置で，リビング前バルコニーからの眺望，また角部屋については室内の窓際からの眺望とした．眺望方向については，眺望地点から真正面，目線の高さを1mとした．階高は3.4mとして，WEST棟を95.2m，EAST棟を142.8mと想定している．



図 4-4 WEST棟眺望景観合成図

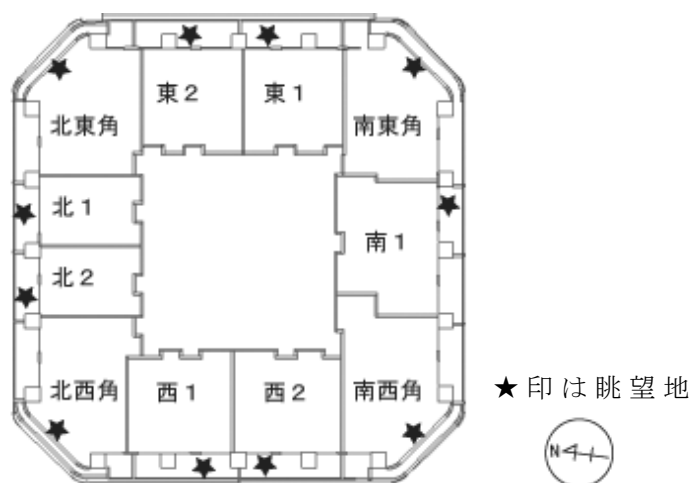


図 4-5 住戸配置図

図6から図8にそれぞれWEST棟，EAST棟，CENTER棟の画像データを示している．左側に示しているデータは，眺望景観合成図を作成する際の位置データとして使用した緯度，経度，方位である．位置データと実際のデータには多少の誤差は生じるが，景観要素の抽出を目的としているため，景観要素の割合に大きな影響を与えないことから，方位は5°刻みとした．また，眺望景観合成図は，全ての方角，階数ごとに作成したが，図6から図8では，低層階として5階のデータ，中層階として21階を代表して示している．

注 2) 川崎市側の花火は，二子玉川ライズから河川敷までの距離が近いことから低めの花火も見られると考え，高さを150mの高さに設定．世田谷区の花火は，打ち上げ場所から2km以上離れているため200mと少し高め的位置に設置している．


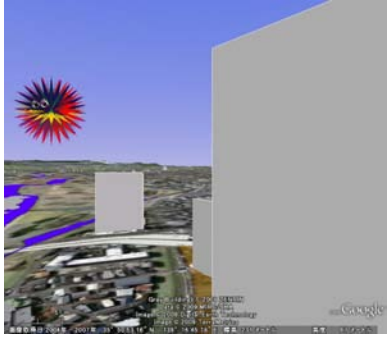
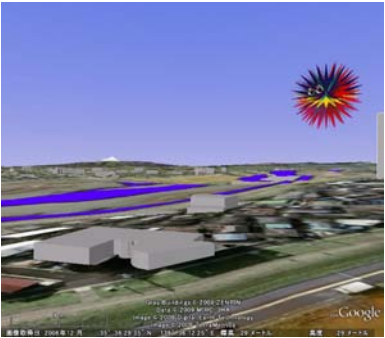

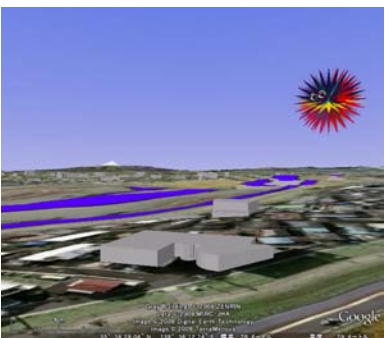
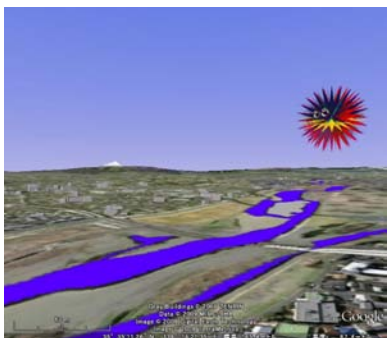
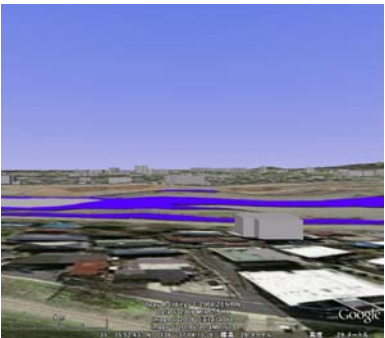
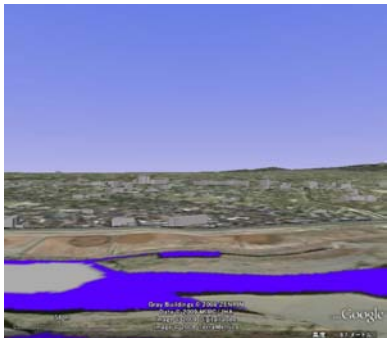
| | | |
|-------------|---|---|
| 北西角 | 北西角(5F) 高さ 14.6m | 北西角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【310°】 | | |
| 西1 | 西1(5F) 高さ 14.6m | 西1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【265°】 | | |
| 西2 | 西2(5F) 高さ 14.6m | 西2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【265°】 | | |
| 南西角 | 南西角(5F) 高さ 14.6m | 南西角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【220°】 | | |

図 4-6-1 WEST 棟画像データ

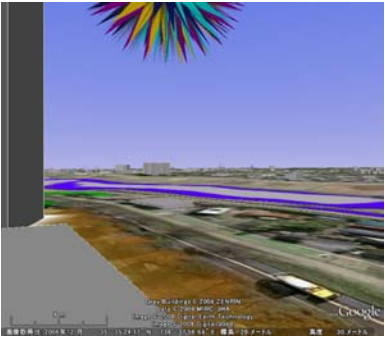
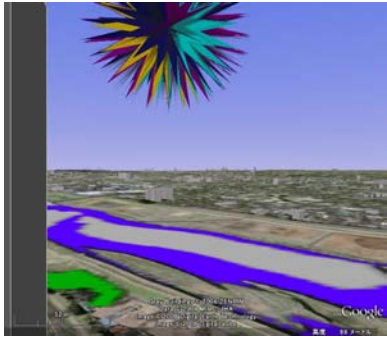
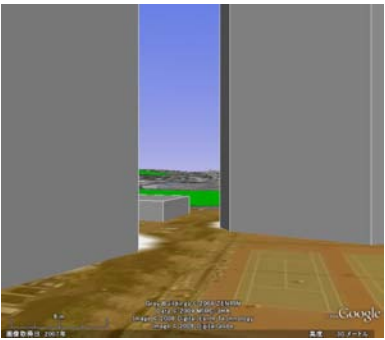
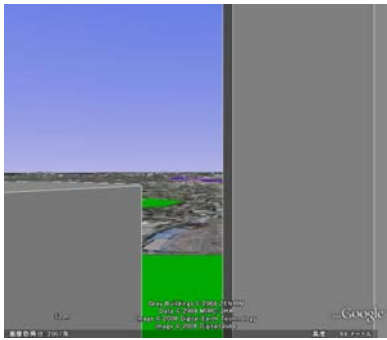
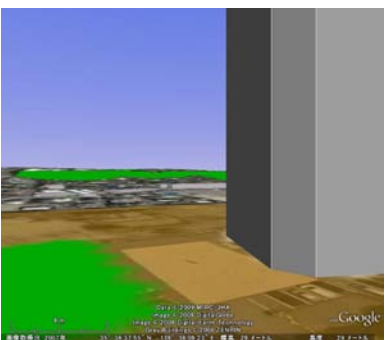
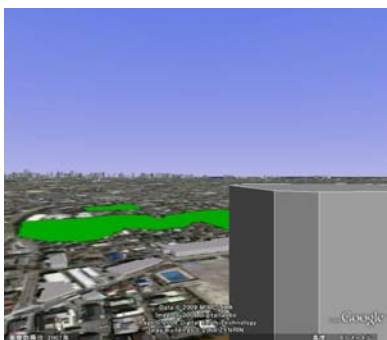
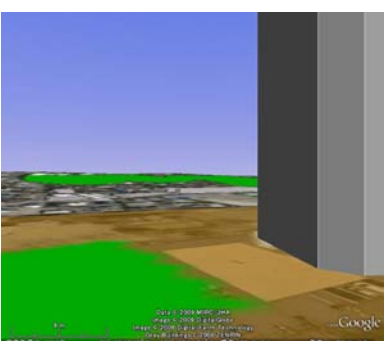
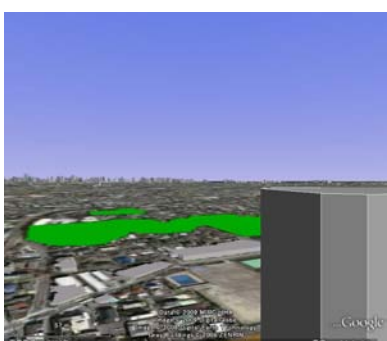
| | | |
|-------------|---|---|
| 南1 | 南1(5F) 高さ 14.6m | 南1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【175°】 | | |
| 南東角 | 南東角(5F) 高さ 14.6m | 南東角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【130°】 | | |
| 東1 | 東1(5F) 高さ 14.6m | 東1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【85°】 | | |
| 東2 | 東2(5F) 高さ 14.6m | 東2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【85°】 | | |

図 4-6-2 WEST 棟画像データ

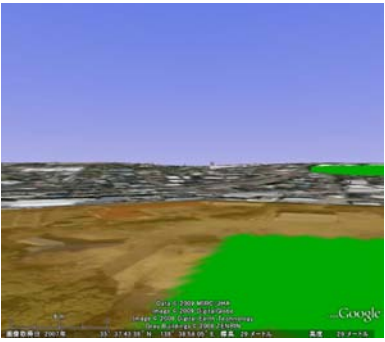
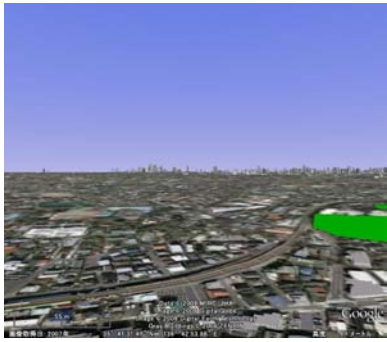
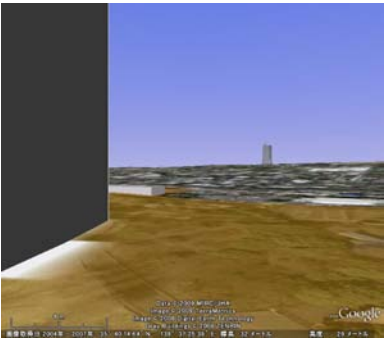
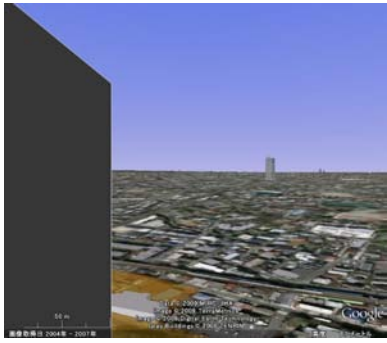
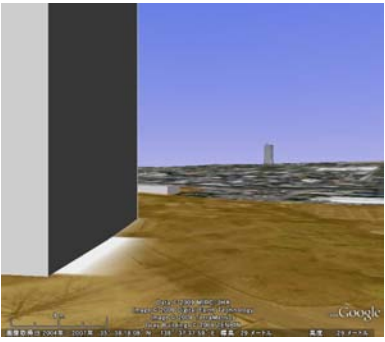
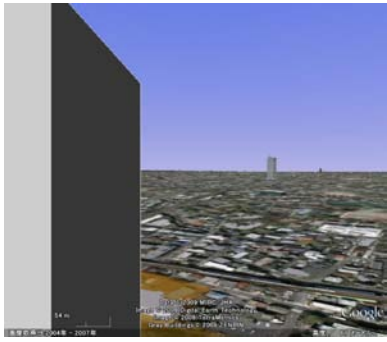
| 北東角 | 北東角(5F) 高さ 14.6m | 北東角(25F) 高さ 82.6m |
|-------------|---|---|
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【40°】 | | |
| 北1 | 北1(5F) 高さ 14.6m | 北1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【355°】 | | |
| 北2 | 北2(5F) 高さ 14.6m | 北2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【355°】 | | |

図 4-6-3 WEST 棟画像データ



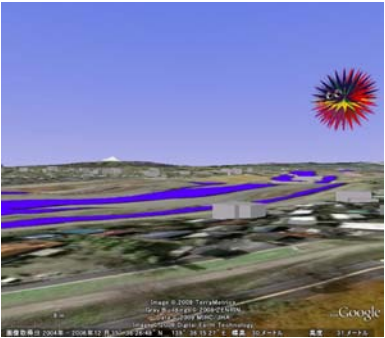
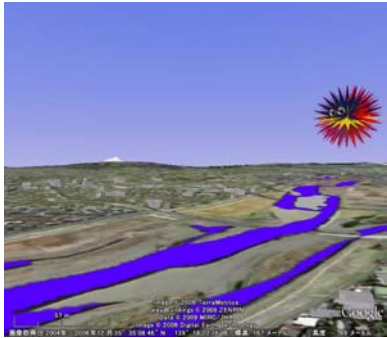
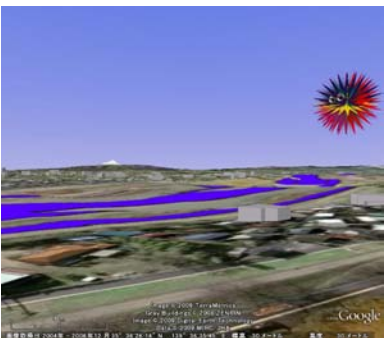

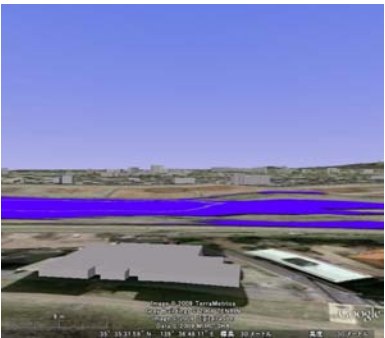
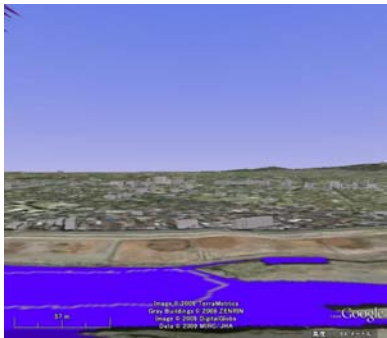
| | | |
|-------------|---|---|
| 北西角 | 北西角(5F) 高さ 14.6m | 北西角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【310°】 | | |
| 西1 | 西1(5F) 高さ 14.6m | 西1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【265°】 | | |
| 西2 | 西2(5F) 高さ 14.6m | 西2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【265°】 | | |
| 南西角 | 南西角(5F) 高さ 14.6m | 南西角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【220°】 | | |

図 4-7-1 EAST 棟画像データ

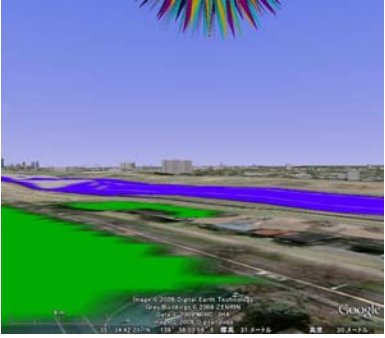
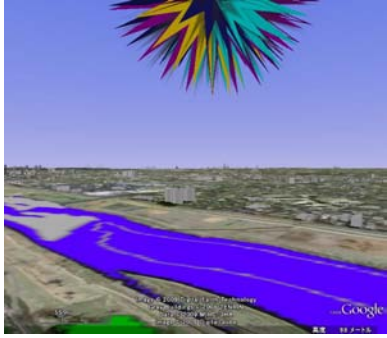
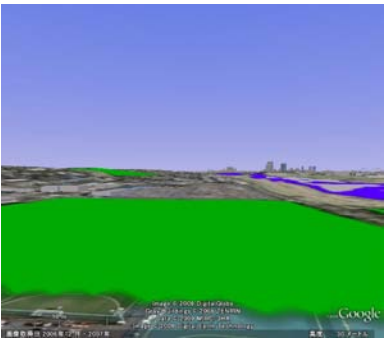
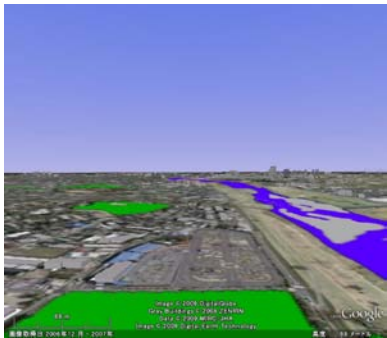
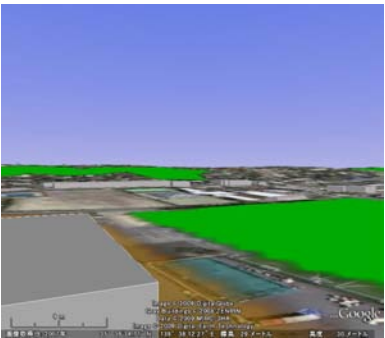

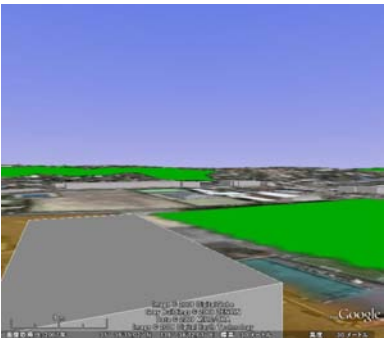
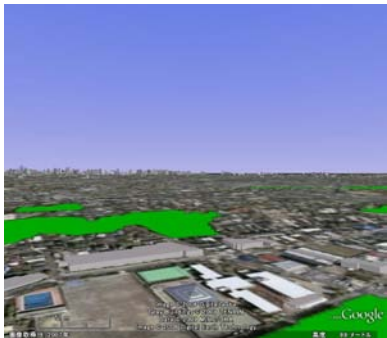
| | | |
|-------------|---|---|
| 南1 | 南1(5F) 高さ 14.6m | 南1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【175°】 | | |
| 南東角 | 南東角(5F) 高さ 14.6m | 南東角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【130°】 | | |
| 東1 | 東1(5F) 高さ 14.6m | 東1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【85°】 | | |
| 東2 | 東2(5F) 高さ 14.6m | 東2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【85°】 | | |

図 4-7-2 EAST 棟画像データ


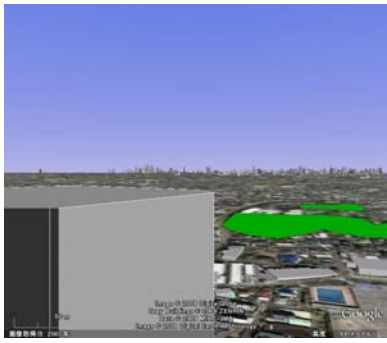
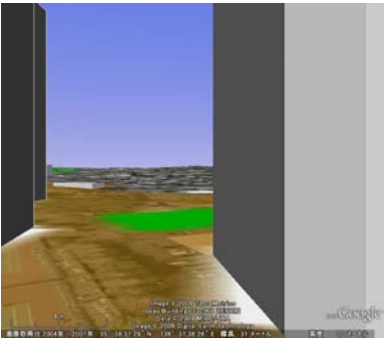
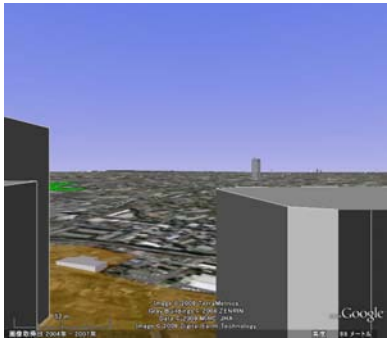
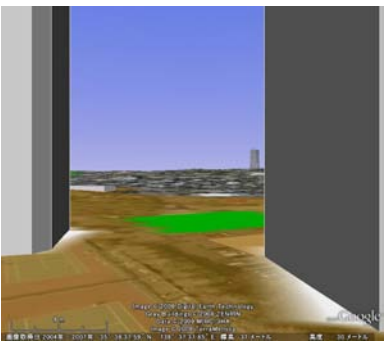
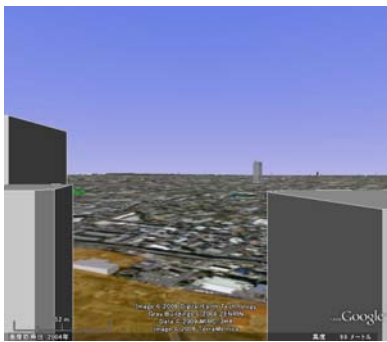
| 北東角 | 北東角(5F) 高さ 14.6m | 北東角(25F) 高さ 82.6m |
|-------------|---|---|
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【40°】 | | |
| 北1 | 北1(5F) 高さ 14.6m | 北1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【355°】 | | |
| 北2 | 北2(5F) 高さ 14.6m | 北2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【355°】 | | |

図 4-7-3 EAST 棟画像データ

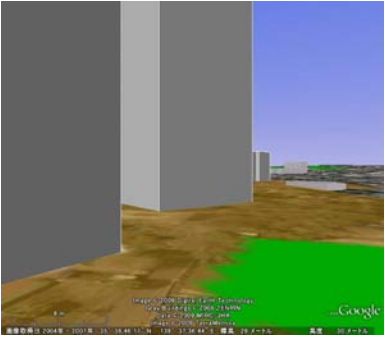

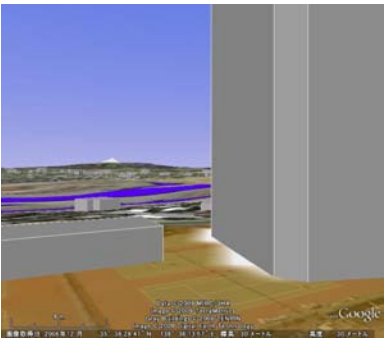
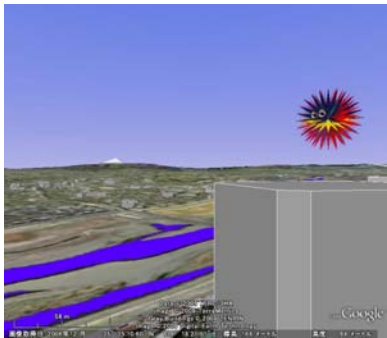
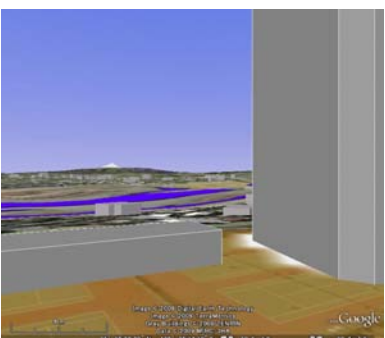
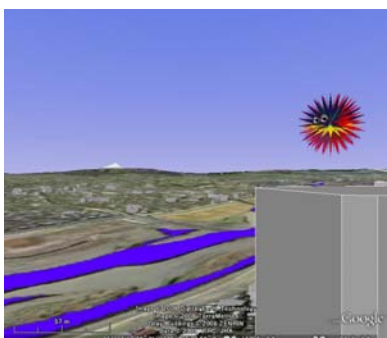
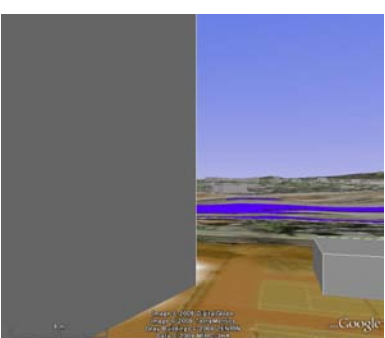
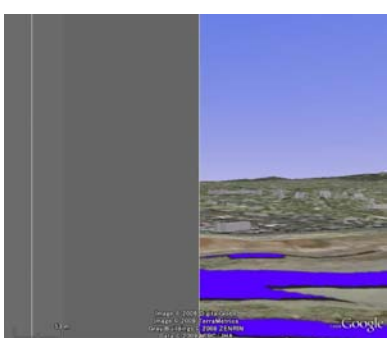
| | | |
|-------------|---|---|
| 北西角 | 北西角(5F) 高さ 14.6m | 北西角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【310°】 | | |
| 西1 | 西1(5F) 高さ 14.6m | 西1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【265°】 | | |
| 西2 | 西2(5F) 高さ 14.6m | 西2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【265°】 | | |
| 南西角 | 南西角(5F) 高さ 14.6m | 南西角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【220°】 | | |

図 4-8-1 CENTER 棟画像データ

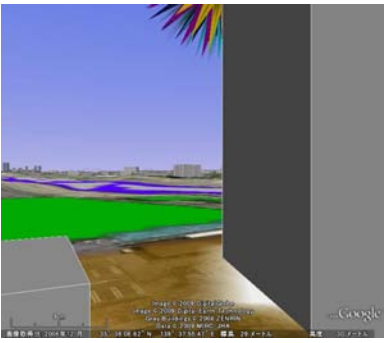
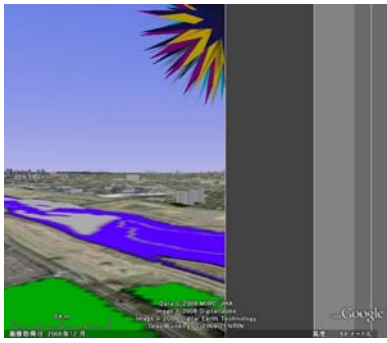
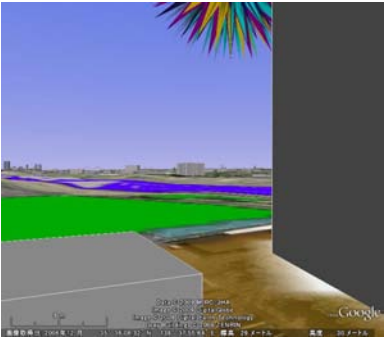
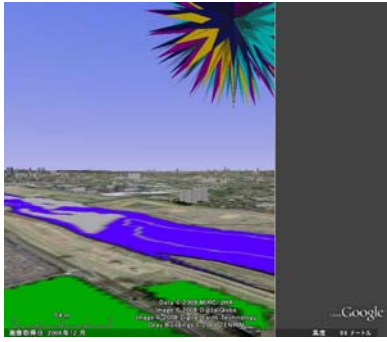
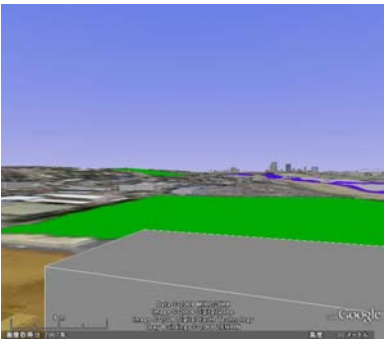
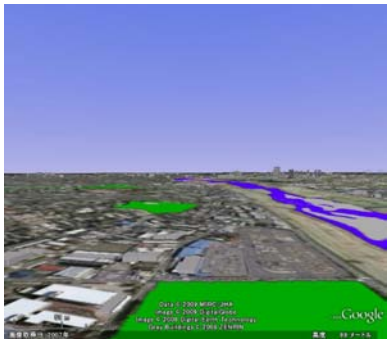
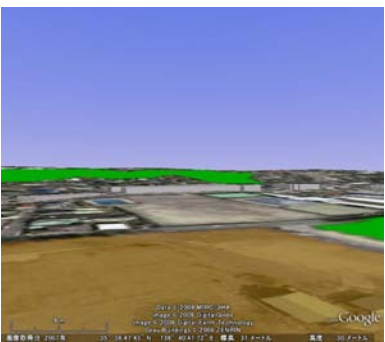

| | | |
|-------------|---|---|
| 南1 | 南1(5F) 高さ 14.6m | 南1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【175°】 | | |
| 南2 | 南2(5F) 高さ 14.6m | 南2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【175°】 | | |
| 南東角 | 南東角(5F) 高さ 14.6m | 南東角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【130°】 | | |
| 東1 | 東1(5F) 高さ 14.6m | 東1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【85°】 | | |

図 4-8-2 CENTER 棟画像データ

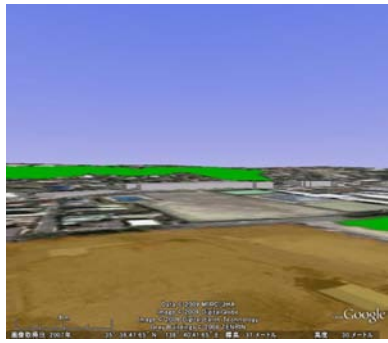
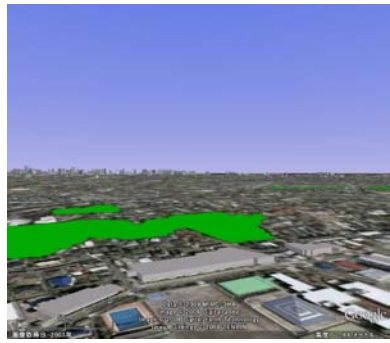
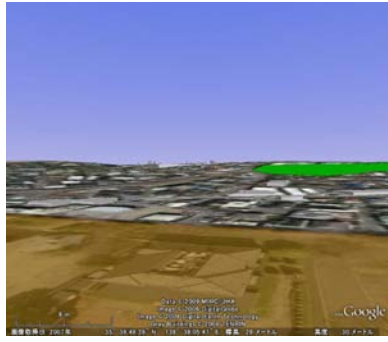
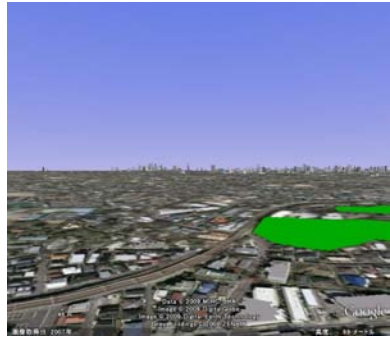
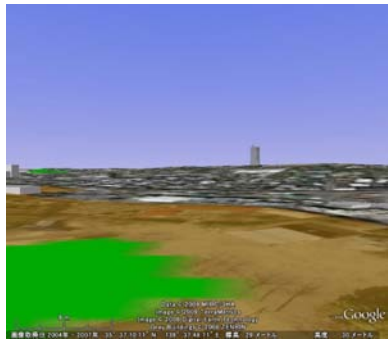
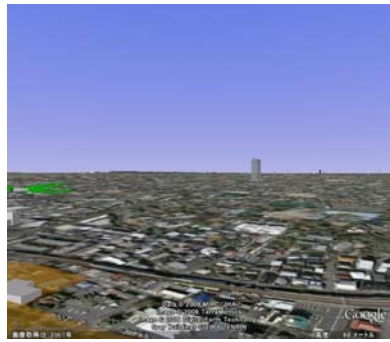

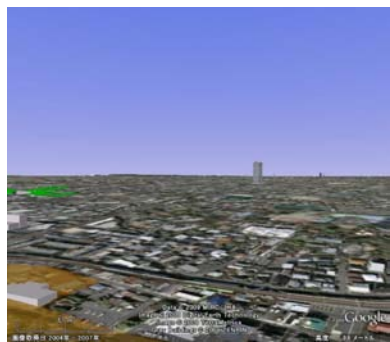
| | | |
|-------------|---|---|
| 東2 | 東2(5F) 高さ 14.6m | 東2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【85°】 | | |
| 北東角 | 北東角(5F) 高さ 14.6m | 北東角(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【40°】 | | |
| 北1 | 北1(5F) 高さ 14.6m | 北1(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【355°】 | | |
| 北2 | 北2(5F) 高さ 14.6m | 北2(25F) 高さ 82.6m |
| 緯度【35.61°】 |  |  |
| 経度【139.63°】 | | |
| 方位【355°】 | | |

図 4-8-3 CENTER 棟画像データ

4-2-5 視野角について

人の視野の範囲には中心視の外側 10° (左右 $\pm 5^{\circ}$)の範囲を傍中心視, その外側 60° (左右 $\pm 30^{\circ}$)の範囲を近周辺視, さらにその外側 200° までを周辺視といい, 視認力は外に向かうにつれ急激に減少していく. 特に景観調査などのモニター写真を使う際には, 人の静視野範囲は, 左右約 60° ($\pm 30^{\circ}$), 上下各々 70° ($\pm 35^{\circ}$)のコーン状の範囲に限定されているというギブソンらの研究成果が一般的に使われている. ¹⁰⁾しかし, 60° 以上の周辺視においても, 解像度は落ちるものの変化に対する情報やある程度の情報は感知できるという. ^{11) 12)}

また, 岡田ら ¹³⁾の研究から静視野と認識視野角の間には相違がある場合があり, まとまりのつながりとして認知される傾向があるとしていることから, 日常生活で見慣れた景色を認知することにより居住者においては正面の視野角は変化する可能性も考えられる. しかし, 新築分譲住宅を対象にしていることから視野角 60° は景色を認知する前の状態を考慮し, ギブソンらの研究成果を妥当と考える.

そこで, 本研究では正面の視野角を水平方向, 垂直方向ともに 60° (左右 $\pm 30^{\circ}$)とした. さらに, 富士山や花火など特別な存在であるものに対しては, 正面の視界に限らず視野の幅をもたし, 住戸の壁など構造物が視界を遮らない程度の左右 $\pm 45^{\circ}$ を広げた水平方向 150° ($\pm 75^{\circ}$)として眺望景観合成図を作成した.

北西一角 緯度【 35.61° 】 経度【 139.63° 】 方位【 310° 】

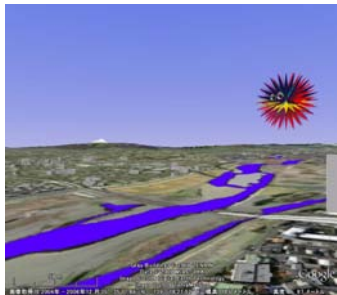
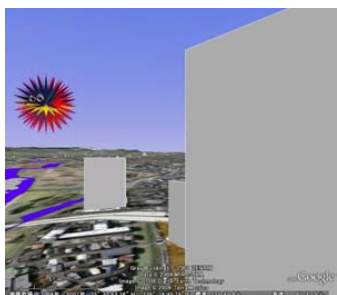
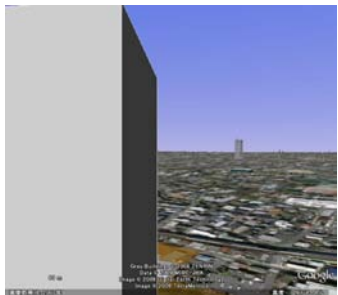
| 階数 | 北西 - 25 F | 北西 - 25 F | 北西 - 25 F |
|-----|---|--|---|
| 視野 | 左 -45° | 82.6 m | 右 $+45^{\circ}$ |
| 写真 |  |  |  |
| 緑面積 | - | - | - |
| 川面積 | 5.78 % | 1.65 % | - |
| 富士山 | ○ | - | - |
| 花火 | ○ | ○ | - |
| 阻害率 | 0.91 % | 47.22 % | 45.06 % |

図 4-9 WEST 棟北西方向 25 階からの眺望データ

4-3 基礎データと眺望景観合成図における分析

4-3-1 眺望景観合成図における要素抽出方法

WEST棟，EAST棟，CENTER棟ごとに方向別に眺望景観合成図を作成し，眺望景観合成図から①公園などの緑地面積，②多摩川の水面面積，③富士山の視認性，④花火の視認性，⑤周辺建築物による眺望阻害率に絞ってデータを割り出した．（以下，①緑，②川，③富士山，④花火，⑤阻害率とする．）

①緑，②川，⑤阻害率については，眺望景観合成図の作成過程で図面から視認できる範囲で公園・川の水面・建物の色を抜き出し計算したもの，③富士山，④花火について，眺望景観合成図を正面以外に左右方向45°を分析し作成し視認性について，それぞれの結果を図10^{注4)}に示した．⑤阻害率に注目すると，2階から上層部に行くほど高くなり，10階以上になるとほぼ一定になり，20階以降は下がっていく．この傾向は北西角以外の方位にも，東・南・北でもみられた．その理由として，阻害の対象を建築物のみにしており，眺望景観合成図では90度角度の正面を見ているため，地表面と住戸内の眺望地点の関係から，地表面から離れるほど低層建物の面積が相対的に大きく見えると考えられる．しかし，同じ対象物に対して階数が高くなるほど阻害率があがるとは考えにくいことから，最も阻害率が高い10階のデータをもとに，10階未満の阻害率を10階の阻害率データに合わせ修正し，図11^{注3)}に修正分析図を作成した．

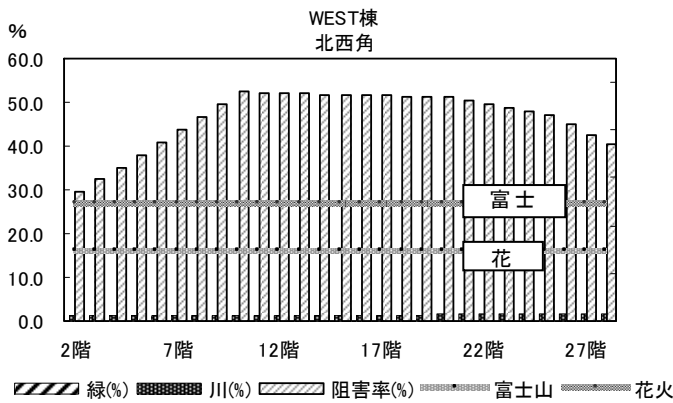


図 4-10 WEST棟北西角の分析図

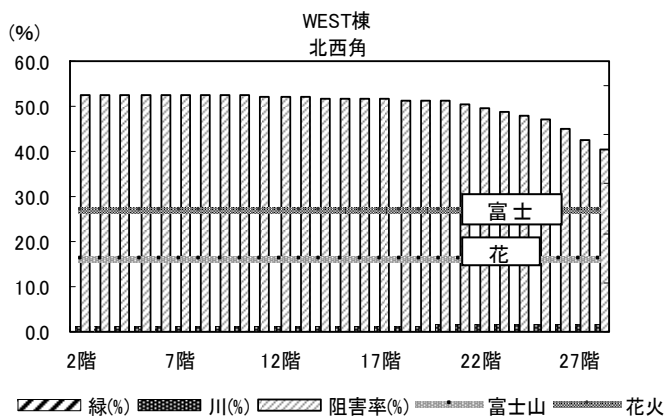


図 4-11 WEST棟北西角の修正分析図

注 3) 図 10，図 11 の図中にある () 内は単位を示す．「緑」「川」「阻害率」は左軸(%)，「m²単位」は右軸の(万円/m²)を使用している．また，富士山と花火は視認性のみを示している．

以上のようにして抽出したデータを WEST 棟, EAST 棟, CENTER 棟ごとに低層階の 5 階, 中層階の 21 階, EAST 棟のみ高層階の 35 階のデータを表 1 から表 3 に示した。ただし, 地権者住戸による分譲価格は公表されておらず, 把握できないため, m²単価以外のデータを示している。また, 住戸数と地権者住戸数も方位ごとに示している。

表 4-1 WEST 棟方位別要素抽出データ

【WEST 棟 5F 詳細データ】

| WEST | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 専有面積(m ²) | 82.1 | 67.5 | 70.7 | 92.0 | 84.2 | 78.9 | 63.3 | 65.8 | 81.8 | 47.3 | 43.6 |
| m ² 単価(万円/) | - | 103. | 103. | 112. | 93.4 | 94.2 | 95.8 | 96.8 | 83.7 | 77.8 | 72.9 |
| 間取り | 3LD | 2LD | 2LD | 3LD | 3LD | 3LD | 2LD | 2LD | 3LD | 1LD | 1LD |
| 川(%) | 1.2% | 2.1% | 2.8% | 3.1% | 2.1% | - | - | - | - | - | - |
| 緑(%) | - | - | - | - | 1.3% | 1.7% | 11.4 | 16.0 | 15.1 | - | - |
| 富士山 | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | - | - | - |
| 花火 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | ○ | ○ |
| 阻害率(%) | 52.4 | 6.2% | 4.4% | 1.8% | 16.1 | 84.0 | 44.5 | 33.1 | - | 26.8 | 34.8 |

【WEST 棟 21F 詳細データ】

| WEST | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 専有面積(m ²) | 82.1 | 67.5 | 70.7 | 92.0 | 84.2 | 78.9 | 63.3 | 65.8 | 81.8 | 47.3 | 43.6 |
| m ² 単価(万円/) | 97.7 | 116. | 116. | 126. | 113. | 109. | 102. | 103. | 90.2 | 83.2 | 78.9 |
| 間取り | 3LD | 2LD | 2LD | 3LD | 3LD | 3LD | 2LD | 2LD | 3LD | 1LD | 1LD |
| 川(%) | 1.5% | 5.9% | 6.5% | 9.8% | 5.6% | - | - | - | - | - | - |
| 緑(%) | - | - | - | - | 2.1% | 5.4% | 3.6% | 4.2% | 2.0% | - | - |
| 富士山 | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | - | - | - |
| 花火 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | ○ | ○ |
| 阻害率(%) | 50.5 | 0.6% | - | - | 11.1 | 74.0 | 37.4 | 24.7 | - | 26.4 | 34.5 |

【方向別住戸数:WEST 棟】

| WEST | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|--------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 地権者(戸) | 2 | 2 | 4 | 18 | 6 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 住戸数(戸) | 26 | 25 | 26 | 27 | 25 | 25 | 24 | 25 | 26 | 25 | 25 |

表 4-2 EAST 棟方位別要素抽出データ

【EAST 棟 5F 詳細データ】

| EAST | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 専有面積(m ²) | 87.4 | 77.3 | 83.3 | 105. | 86.4 | 92.7 | 73.6 | 70.3 | 84.0 | 57.1 | 46.4 |
| m ² 単価(万円/) | 94.3 | 99.4 | 108. | 120. | 111. | 112. | 91.6 | 94.3 | 87.8 | - | 99.4 |
| 間取り | 3LD | 2LD | 3LD | 4LD | 3LD | 3LD | 2LD | 2LD | 2LD | 1LD | 1LD |
| 川(%) | 3.0% | 4.0% | 4.2% | 6.7% | 4.9% | 2.5% | - | - | - | - | - |
| 緑(%) | - | - | - | - | 14.2 | 32.2 | 13.1 | 10.5 | 3.2% | 3.6% | 3.9% |
| 富士山 | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | - | - | - |
| 花火 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | ○ | ○ |
| 阻害率(%) | 42.9 | - | - | 5.1% | - | - | 12.0 | 19.9 | 54.4 | 54.0 | 47.6 |

【EAST 棟 21F 詳細データ】

| EAST | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 専有面積(m ²) | 87.4 | 77.3 | 83.3 | 105. | 86.4 | 92.7 | 73.6 | 70.3 | 84.0 | 57.1 | 46.4 |
| m ² 単価(万円/) | 112. | 112. | 121. | 134. | 124. | 125. | 102. | 104. | 97.1 | - | 105. |
| 間取り | 3LD | 2LD | 3LD | 4LD | 3LD | 3LD | 2LD | 2LD | 2LD | 1LD | 1LD |
| 川(%) | 3.3% | 8.5% | 9.0% | 14.2 | 13.0 | 3.4% | - | - | - | - | - |
| 緑(%) | - | - | - | - | 4.3% | 14.7 | 10.0 | 9.5% | 4.6% | 2.4% | 1.9% |
| 富士山 | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | - | - | - |
| 花火 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | ○ | ○ |
| 阻害率(%) | 31.8 | - | - | - | - | - | - | - | 44.0 | 44.1 | 34.4 |

【EAST 棟 35F 詳細データ】

| EAST | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|------------------------|------|----|------|------|------|------|----|------|------|----|------|
| 専有面積(m ²) | 106. | - | 111. | 133. | 102. | 128. | - | 98.9 | 98.0 | - | 76.4 |
| m ² 単価(万円/) | 145. | - | 148. | 155. | 149. | 155. | - | 128. | 134. | - | 116. |
| 間取り | 3LD | - | 3LD | 3LD | 3LD | 4LD | - | 3LD | 3LD | - | 2LD |
| 川(%) | 3.9% | - | 7.9% | 5.9% | 12.3 | 4.5% | - | - | - | - | - |
| 緑(%) | - | - | - | - | - | 3.1% | - | 6.7% | 6.1% | - | 2.3% |
| 富士山 | ○ | - | ○ | ○ | - | - | - | - | - | - | - |
| 花火 | ○ | - | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | - | ○ |
| 阻害率(%) | 17.8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6.6% |

【方向別住戸数：EAST 棟】

| WEST | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|--------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 地権者 | 1 | 7 | 5 | 14 | 12 | 3 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| 住戸数(戸) | 39 | 30 | 40 | 38 | 40 | 41 | 30 | 39 | 36 | 29 | 33 |

表 4-3 CENTER 棟方位別要素抽出データ

【CENTERT 棟 5F 詳細データ】

| CENTER | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南2 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 専有面積(m ²) | 68.7 | 56.2 | 63.0 | 80.9 | 76.6 | 65.5 | 85.4 | 61.6 | 65.2 | 75.3 | 34.5 | 41.9 |
| m ² 単価(万円/) | 82.7 | 91.4 | 93.5 | 92.6 | 94.7 | 96.4 | 101. | 96.7 | 98.7 | 86.6 | 92.5 | 92.6 |
| 間取り | 2LD | 2LD | 2LD | 2LD | 3LD | 2LD | 3LD | 2LD | 2LD | 2LD | 1LD | 1LD |
| 川(%) | - | 2.8 | 3.3 | 3.0 | 2.4 | 2.9 | 2.3 | - | - | - | - | - |
| 緑(%) | 12.7 | - | - | - | 7.5 | 8.1 | 12.5 | 4.9 | 4.4 | 3.0 | 12.4 | 17.4 |
| 富士山 | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 花火 | - | - | - | - | ○ | ○ | ○ | - | - | - | ○ | - |
| 阻害率(%) | 59.8 | 42.9 | 35.0 | 5.1 | 45.4 | 36.8 | 21.8 | - | - | - | - | - |

【対象住戸: CENTER 棟 21F】

| CENTER | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南2 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 専有面積(m ²) | 68.7 | 56.2 | 63.0 | 80.9 | 76.6 | 65.5 | 85.4 | 61.6 | 65.2 | 75.3 | 34.5 | 41.9 |
| m ² 単価(万円/) | 86.2 | 99.9 | 101. | 99.9 | 102. | 104. | 108. | 100. | 102. | 90.1 | 100. | 98.8 |
| 間取り | 2LD | 2LD | 2LD | 2LD | 3LD | 2LD | 3LD | 2LD | 2LD | 2LD | 1LD | 1LD |
| 川(%) | - | 5.1 | 5.5 | 6.3 | 4.8 | 5.6 | 2.7 | - | - | - | - | - |
| 緑(%) | 2.5 | - | - | - | 9.7 | 10.5 | 14.8 | 6.5 | 6.9 | 4.8 | 2.4 | 2.4 |
| 富士山 | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 花火 | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | - | ○ | ○ |
| 阻害率(%) | 48.3 | 32.0 | 23.4 | 49.5 | 40.6 | 27.7 | - | - | - | - | - | - |

【方向別住戸数: CENTER 棟】

| CENTER | 北西 | 西1 | 西2 | 南西 | 南1 | 南2 | 南東 | 東1 | 東2 | 北東 | 北1 | 北2 |
|--------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 地権者 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 15 | 13 |
| 住戸数(戸) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 24 | 25 | 25 | 24 | 24 |

これらのデータをグラフに示したものが図 12 から図 14 である。川、緑、阻害率は帯グラフで、左軸の割合で示している。また、m²単価は、折れ線グラフで右軸、単位は【万円/m²】である。富士山と花火については、視認性のみ示している。

WEST グラフ

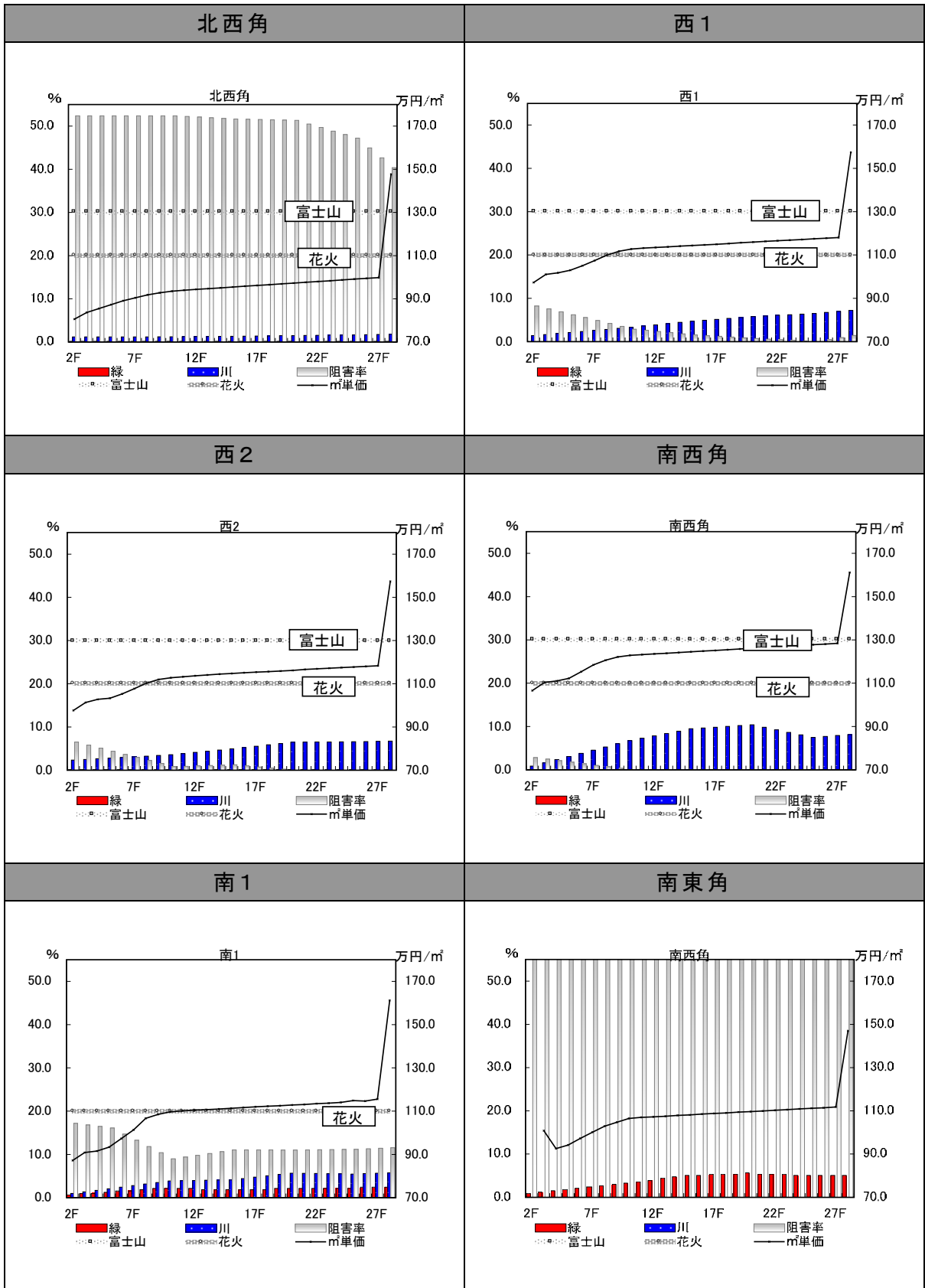


図 4-12-1 WEST 棟要素抽出グラフ

WEST グラフ

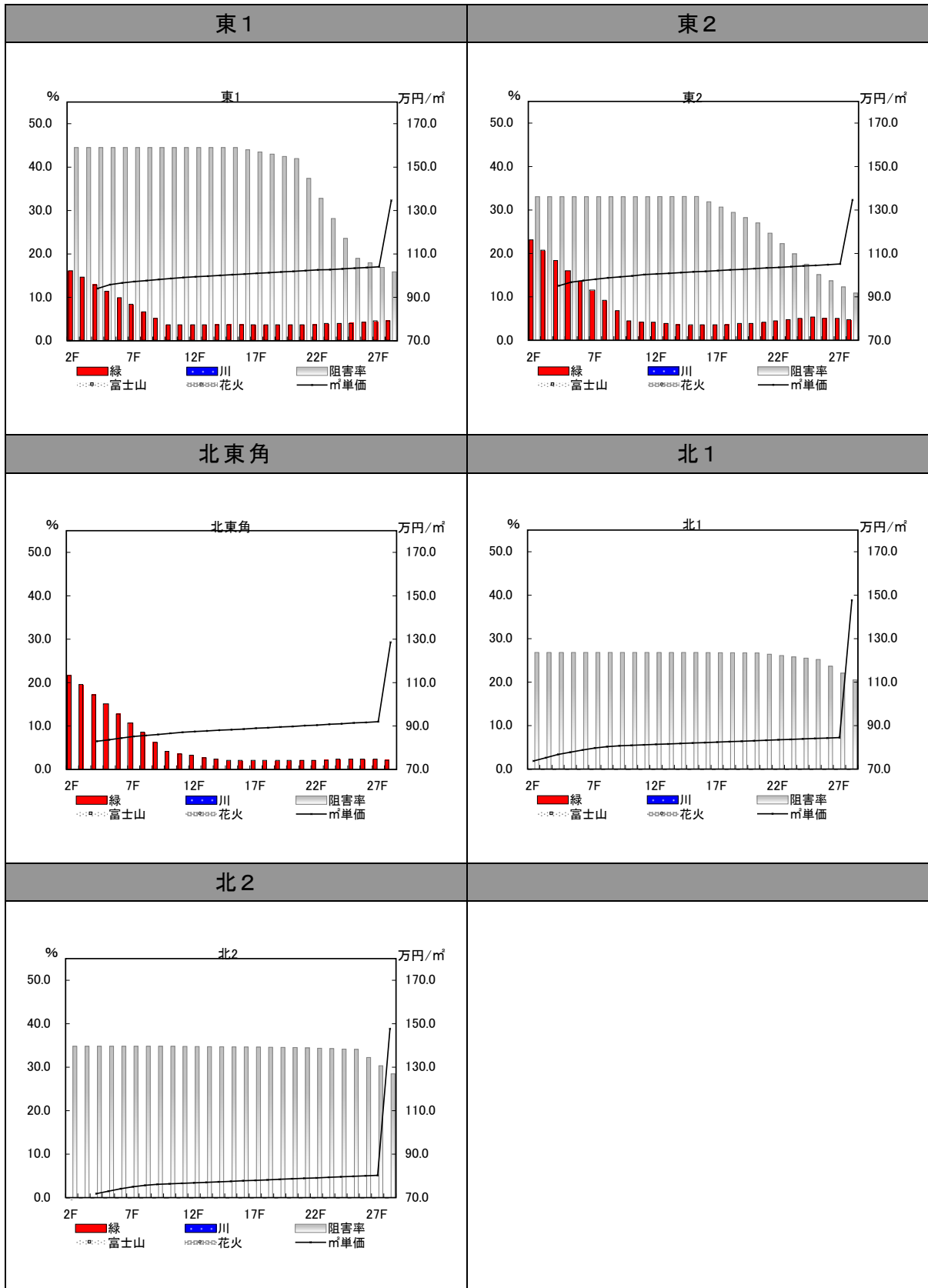


図 4-12-2 WEST 棟要素抽出グラフ

EAST グラフ

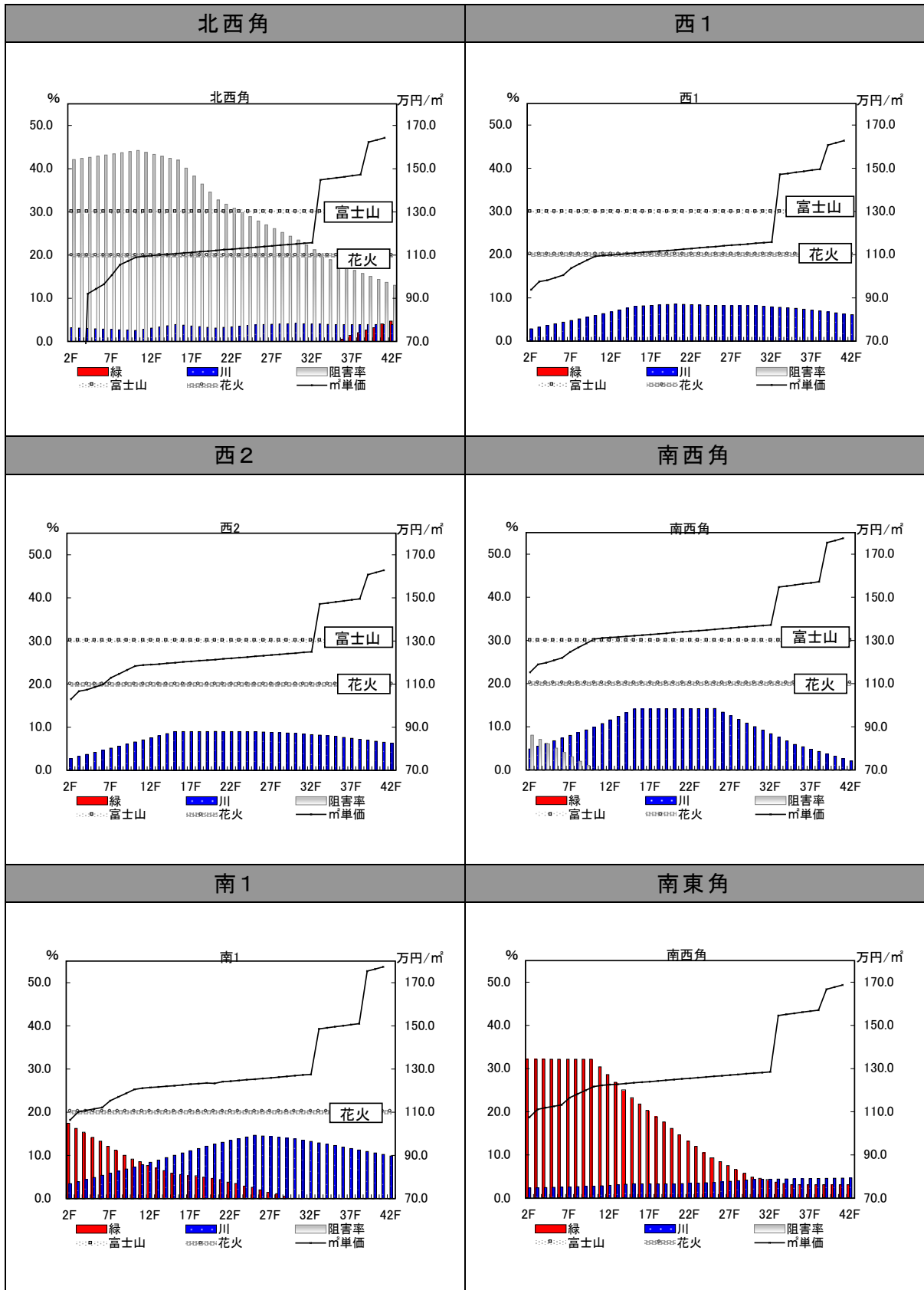


図 4-13-1 EAST 棟要素抽出グラフ

EAST グラフ

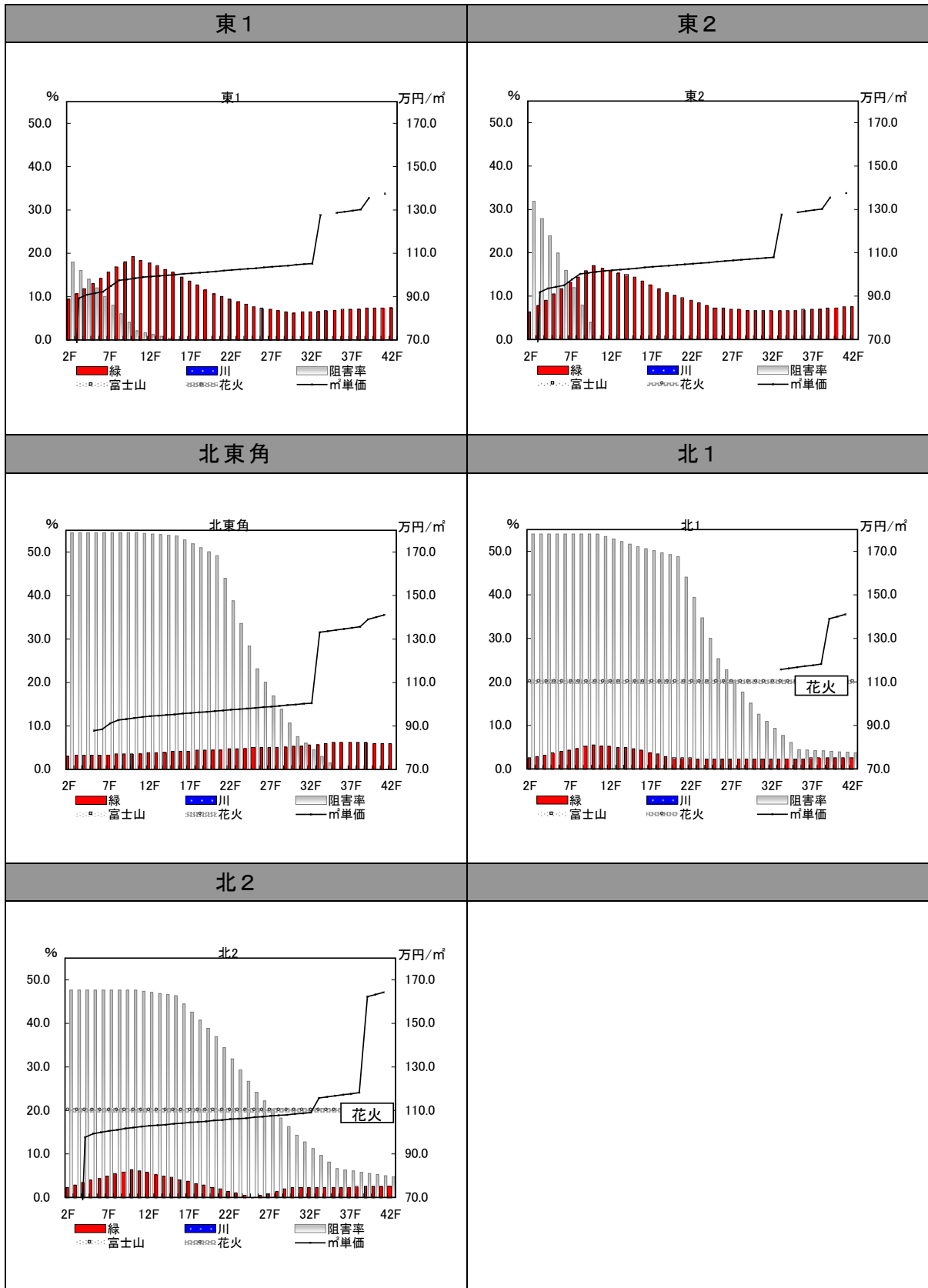


図 4-13-2 EAST 棟要素抽出グラフ

CENTER グラフ

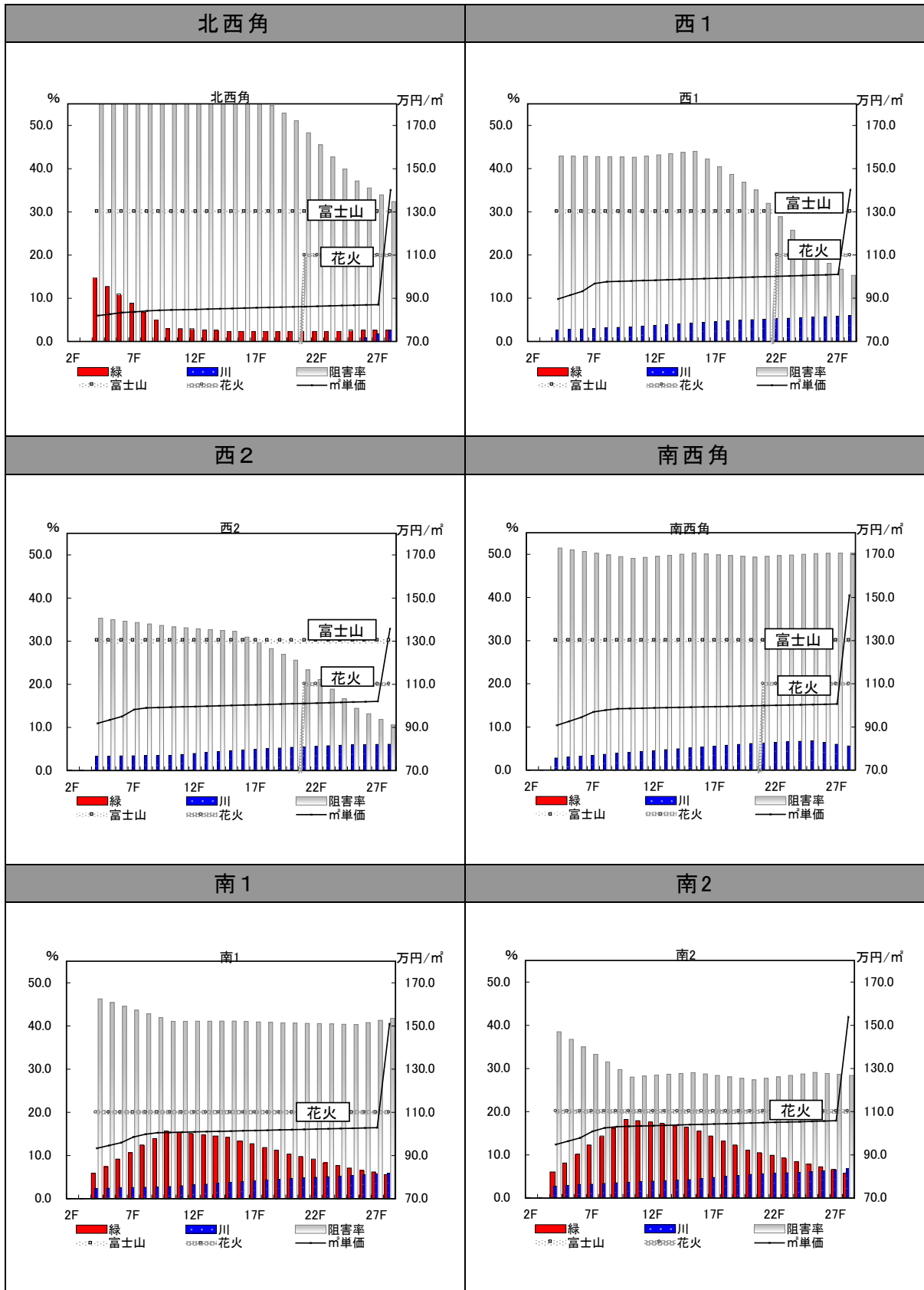


図 4-14-1 CENTER 棟要素抽出グラフ

CENTER グラフ

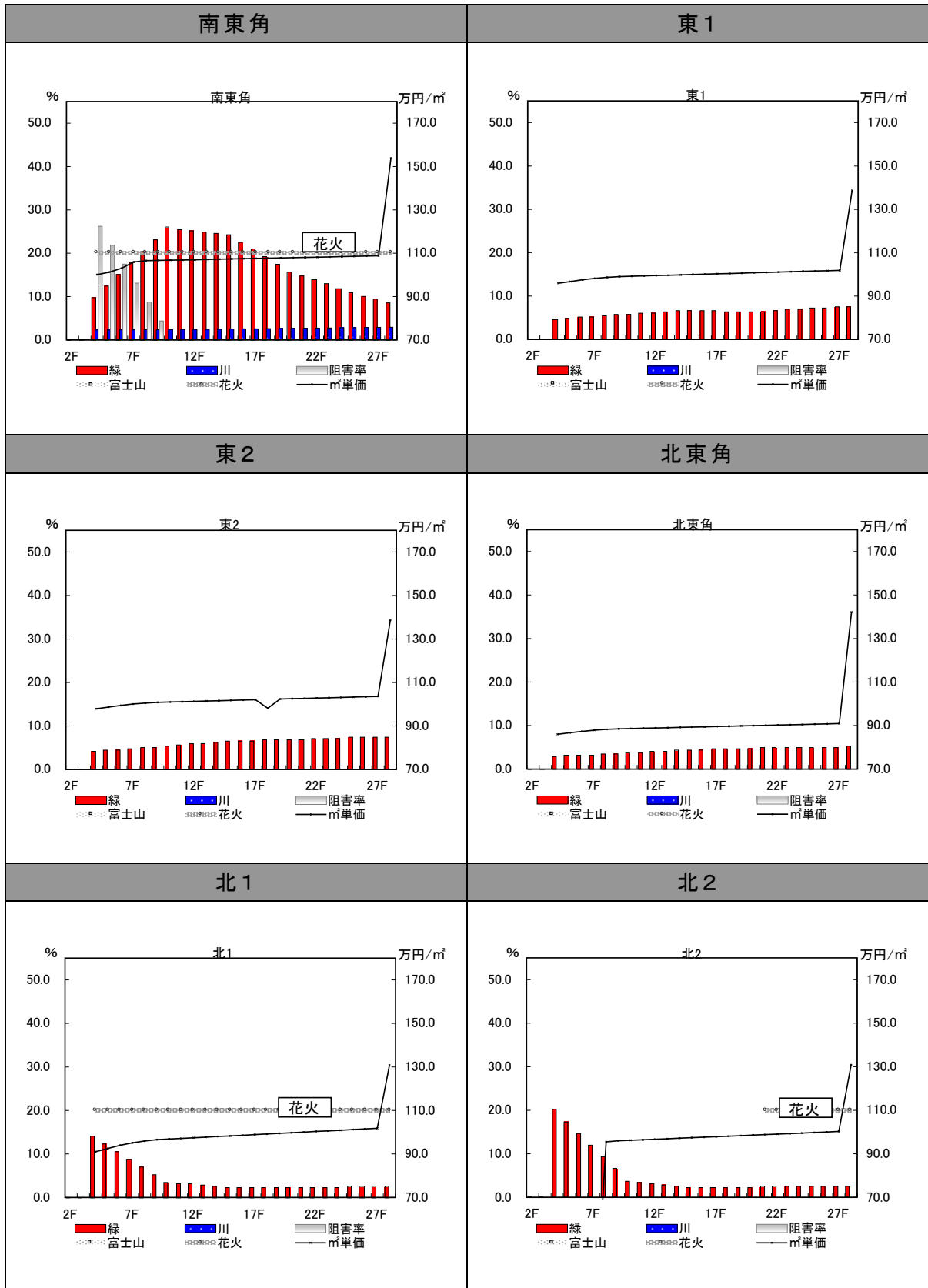


図 4-14-2 CENTER 棟要素抽出グラフ

4-3-2 方位別要素の比較

方位ごとに①緑，②川，③富士山，④花火，⑤阻害率の要素比較したものを，5階と21階のデータそれぞれ WEST 棟を図 15，EAST 棟を図 16，CENTER 棟を図 17 に示した。

A. 方位

図 5「住戸配置図」をもとに WEST 棟，EAST 棟ともに 11 方位，CENTER 棟は 12 方位を示している。

B. 要素

緑，川，花火，富士山，阻害率の 5 要素を示している。阻害率は，低層階と高層階では方位に差があったため，最も方位ごとのデータが揃っている 5 階（内側）と 21 階（外側）を使用し，他の 4 要素は方位による階数ごとの差がなかったため，ここでは全て見えるか見えないかのみで示している。

C. m²単価

住戸ごとに専有面積が異なることから，m²単価で比較したものを示した。5 階（低層階）と 21 階（高層階）の m²単価をそれぞれグラフ上に黒線で示した。

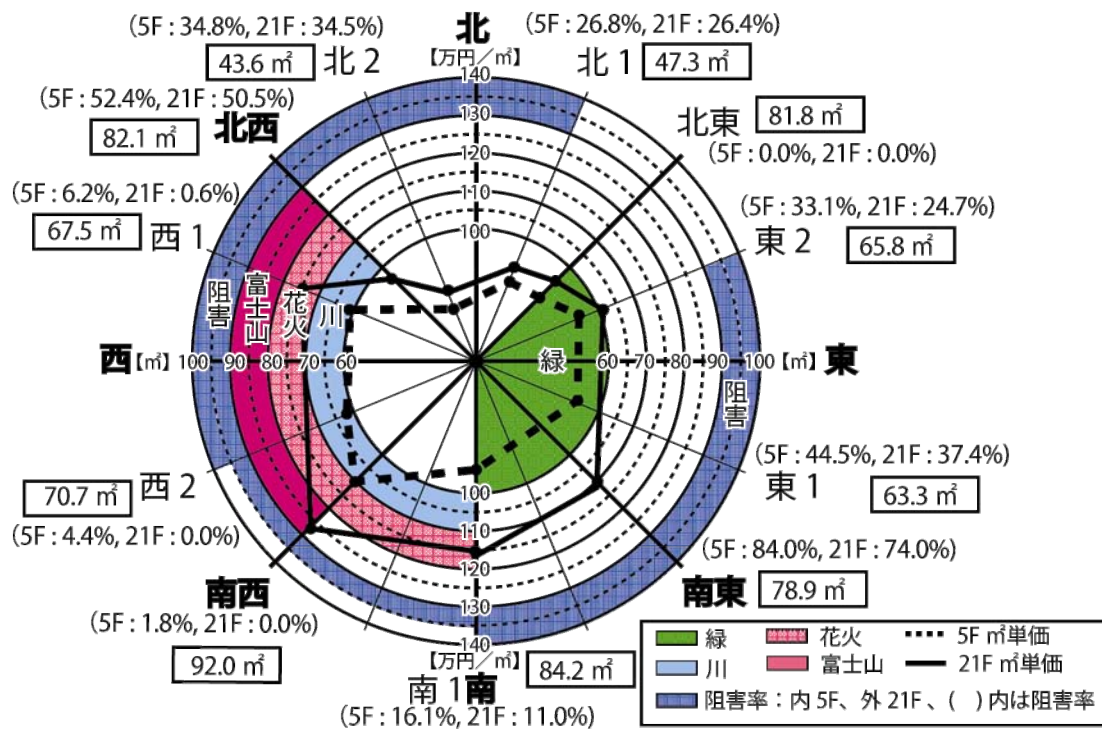


図 4-15 WEST 棟要素比較図

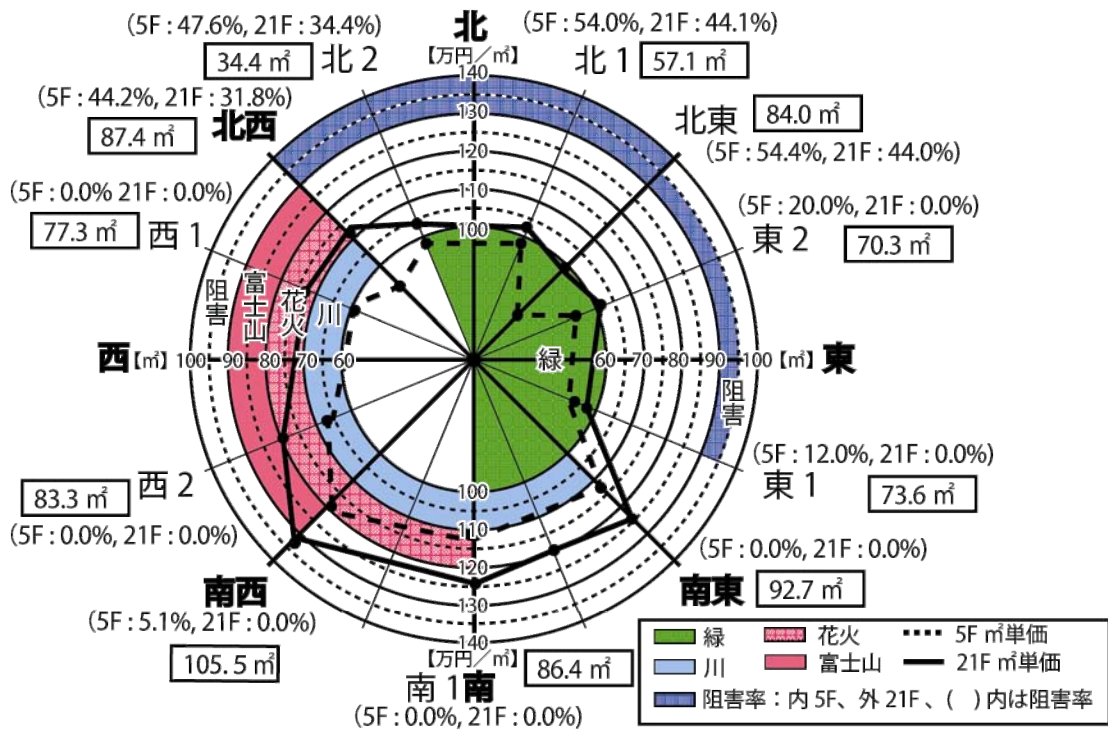


図 4-16 EAST 棟要素比較図

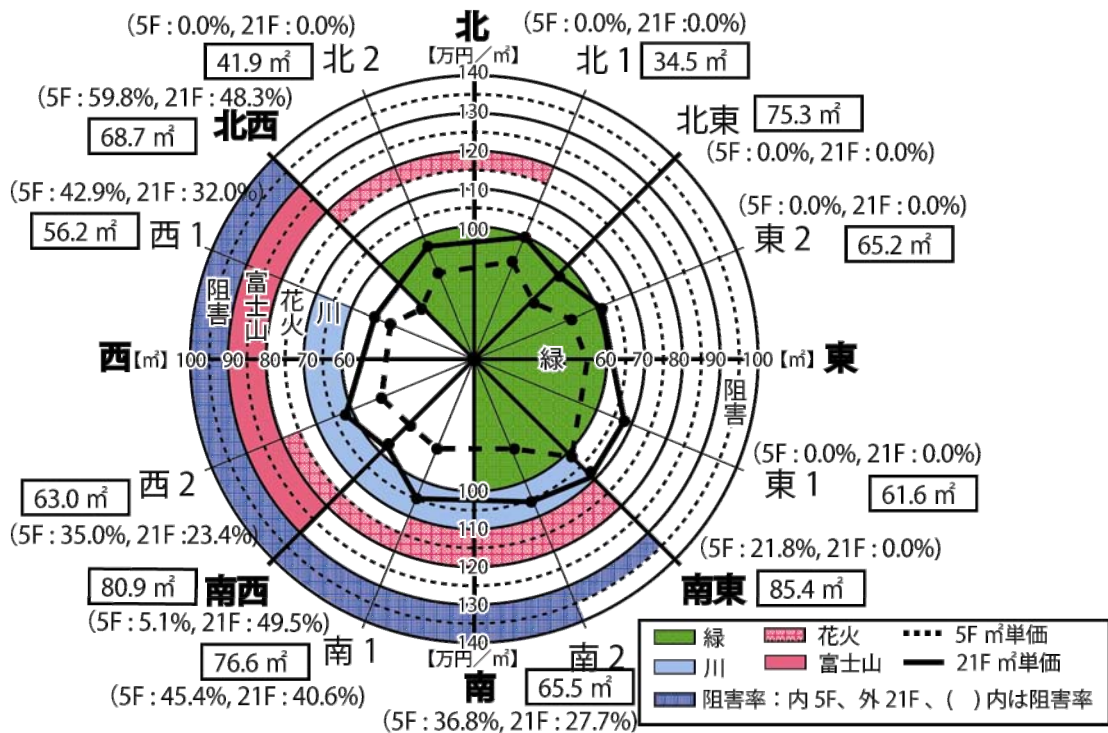


図 4-17 CENTER 棟要素比較図

要素を大きく方位ごとに検討すると、西側方面に川、富士山、花火が見え、東側方面に緑が見えることがわかる。川、富士山、花火が見える方位として、北西、西、南西においては、全て見えるが、完全に阻害されることなく見える方位として、WEST棟南西の上層階（21階）、EAST棟西・南西である。表1からも二子玉川の土地柄に詳しい地権者はWEST棟南西（南西角）、EAST棟南西（南西角）、西（西1、西2）に多く、半数以上が選択していることから、川、富士山、花火は大きな要素であり、都心部の夜景より優先選択したと考えられる。

m²単価では、WEST棟、EAST棟の東と西を比較すると、東側より西側の方が、若干m²単価が高く設定されている。窓から見える眺望景観要素に違いがあるものの専有面積は西側の方が大きく設計されており、その大きさによってm²単価が決定している。一般的な日照条件で、西日や日陰などの要因によってm²単価が低めに設定されるが、他の要因があると考えられる。そこで、表1に示した間取りに注目すると、1LDKが北側のみであり、間取りによる影響がm²単価を高くしていると考えられる。一方、CENTER棟では西側と東側では東側の方のm²単価が高く設定されている。これは、WEST棟やEAST棟とは異なり、5階、21階ともに西側に阻害率が高く、西側のプラス要因と考えられる川や富士山などが見えにくいことが影響していると考えられる。

また、m²単価と専有面積との関係を見るため、東側と西側を比較したものについて、WEST棟を図18、EAST棟を図19、CENTER棟を図20に示した。WEST棟とEAST棟の専有面積を見ると、WEST棟は東1では63.3 m²、西1では67.5 m²、EAST棟は東1では73.5 m²、西1では77.3 m²と西側の専有面積が約4 m²広く、m²単価も5階では7～8万円/m²、21階では10～14万円/m²高く設定されている。一方、CENTER棟では専有面積が東1では61.6 m²、西2では63.0 m²と西側の方が2 m²ほど広く設定されているが、m²単価では5階は約5万円/m²、21階では1万円/m²ほど東側の方が高く設定されている。ここで共通していることは、WEST棟とEAST棟は東側の阻害率が高いこと、CENTER棟は西側の阻害率が高いことがあげられる。このことから、専有面積とm²単価の関連性は弱く、阻害率の影響の方が大きいことがいえる。さらに、5階と21階との比較では、WEST棟とEAST棟は階数があがるほどm²単価の差が大きくなるが、CENTER棟の21階では東側と西側のm²単価がほぼ同額となっている。このことから、CENTER棟の西側で阻害するものが少なくなったことで富士山や花火などが見られることにより、西側のm²単価の価値があがったと考えられる。

他に、EAST棟のm²単価を見ると、33階以上はそれ以下の階と専有面積や間取りが異なるが、眺望景観要素においては33階を境に大きな変化は見られないことから、33階以上のm²単価に高層階としてもプラス価値をつけていることがわかる。

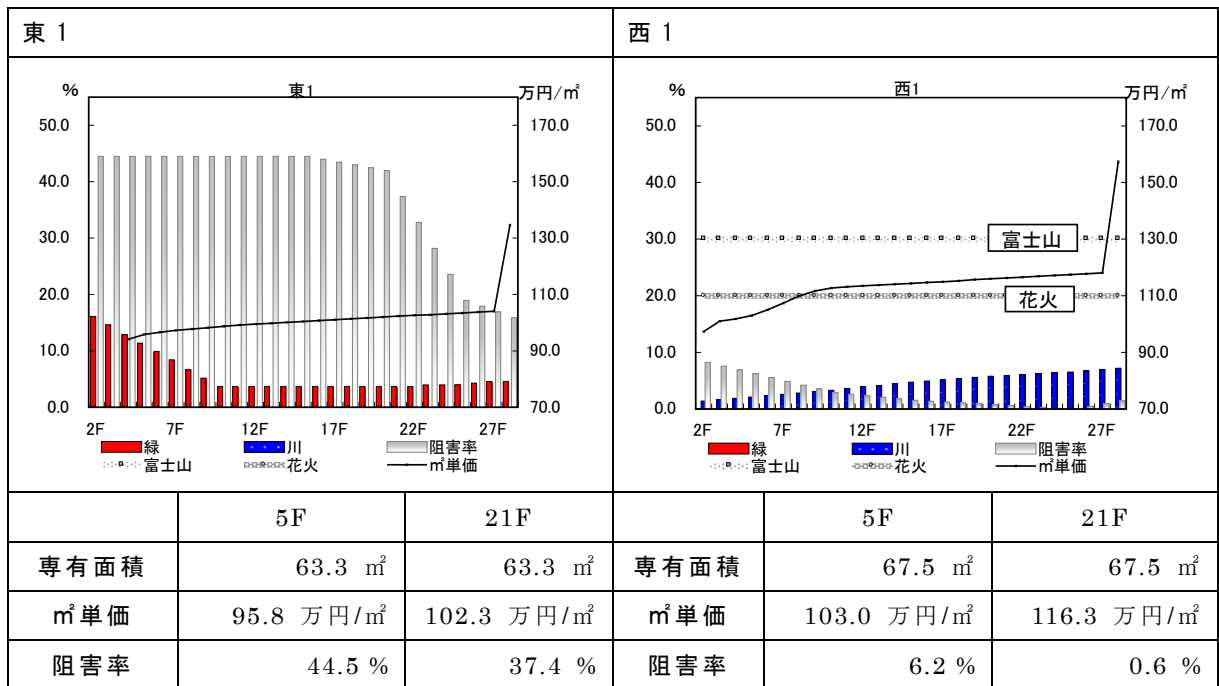


図 4-18 WEST 棟東西比較

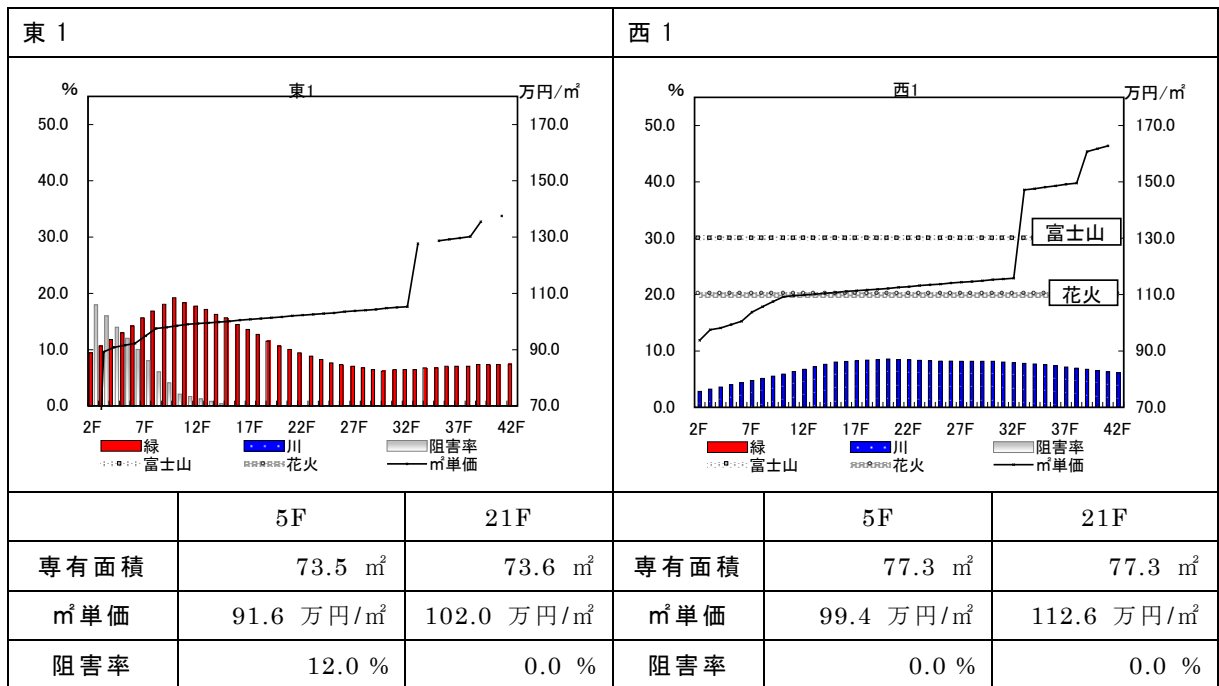


図 4-19 EAST 棟東西比較

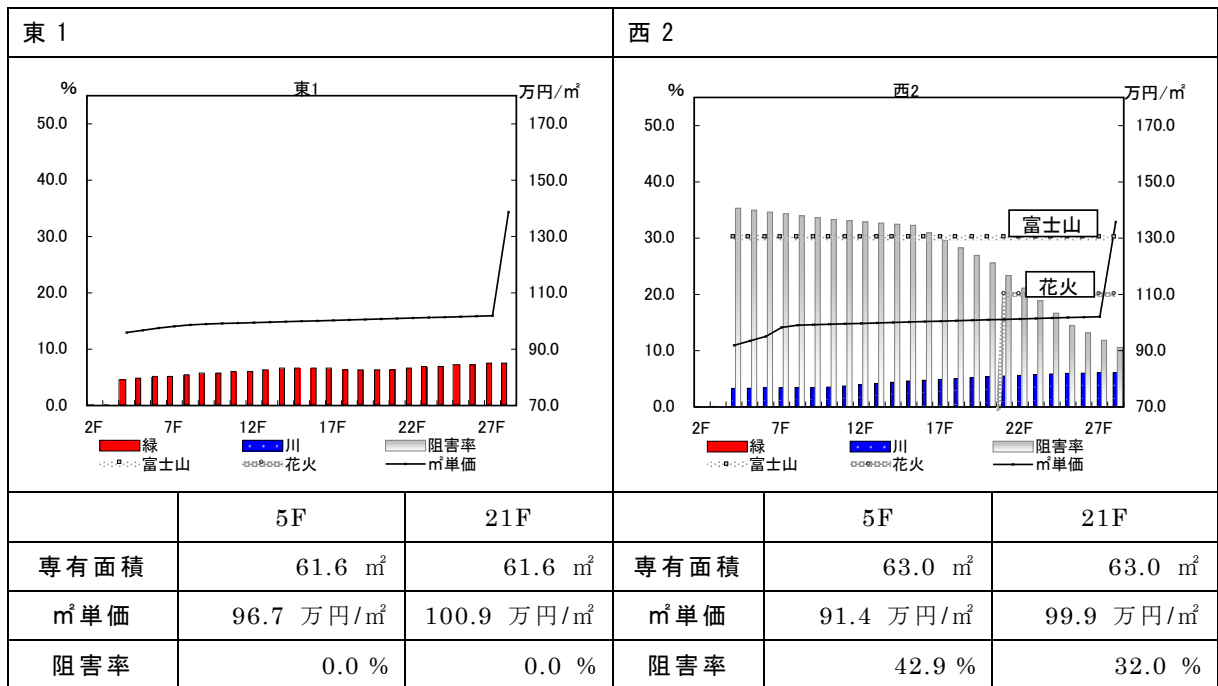


図 4-20 CENTER 棟東西比較

4-4 景観価値の価格回帰式の推定における検証

4-4-1 価格回帰式の推定

眺望景観合成図と分譲価格表から眺望景観要素を分析することにより眺望景観価値が価格に影響を与えることについては導くことはできたが、それぞれの眺望景観要素の金銭的価値についてさらに解明するため、価格回帰式の推定をする。

眺望景観合成図から求めた眺望景観要素と住戸販売価格に影響を与えると考えられる面積、階数、間取り、方位の物理的要素を合わせ検討し、それぞれの要素価値を推定するため、回帰分析を行った。目的変数は、様々な専有面積が存在することから㎡単価とした。説明変数は以下の通りである。なお、「沼田麻美子、小場瀬令二 超高層マンションにおける眺望景観が開発者の価格評価に及ぼす影響 日本建築学会計画系論文集 vol.75 No.652 pp.1499-1506 2010年6月」¹⁴⁾の中で価格回帰式を推定しているが、二子玉川ライズの分譲価格が WEST 棟と EAST 棟の一部のみの公開だったため、本論文では WEST 棟と EAST 棟の未公開だったデータの追加と CENTER 棟のデータを加え、改めて推計を行った。推計の考え方は同じであるが、データが補填されたことにより、「方位」を加えることができ、より正確な価格回帰式が推定できた。

(1) 説明変数

物理的要素にあたる要因として、分譲価格表に示されている基本データである面積、方位、棟、階数、眺望景観要素を以下のように検討したものを表 4 に示す。

表 4-4 変数の説明

| 説明変数の内容 | | 使用データ | 単位 |
|---------|-----------|-------------|--------|
| 面積 | 面積 | ㎡数 | ㎡ |
| 方位 | 北ダミー | 北（北、北東、北西） | 0 or 1 |
| | 東ダミー | 東（東、北東、南東） | 0 or 1 |
| | 南ダミー | 南（南、南東、南西） | 0 or 1 |
| | 西ダミー | 西（西、南西、北西） | 0 or 1 |
| 棟 | WEST 棟ダミー | WEST 棟かどうか | 0 or 1 |
| | EAST 棟ダミー | EAST 棟かどうか | 0 or 1 |
| 階数 | 高層階 | 33 階以上 | 0 or 1 |
| | 低層階 | 10 階以下 | 0 or 1 |
| 眺望景観要素 | 緑 | 緑地面積の占有率 | % |
| | 川 | 水面面積の占有率 | % |
| | 富士山ダミー | 富士山の視認性 | 0 or 1 |
| | 花火ダミー | 花火の視認性 | 0 or 1 |
| | 阻害率 | 建造物による眺望阻害率 | % |
| 目的変数 | | ㎡単価 | 万円/㎡ |

A.面積：専有面積との関連性をみるため「面積」を使用する。

①面積：各住戸の専有面積の㎡数とする。

B.階数：階数が上がるごとに㎡単価も上昇していくが、眺望景観合成図の占有率との関係も考慮し、高層階と低層階にわける。

②高層階ダミー：EAST棟の33階以上から間取りや専有面積の広さに変化が生じることから33階以上に「高層階ダミー」を使用。ただし、WEST棟28階は、今回の対象住戸には含まれていないため、WEST棟には「高層階ダミー」はない。

③低層階ダミー：㎡単価が10階を境に変わることから、10階以下に「低層階ダミー」を使用する。

C.間取り：表5に示すように全てLDKであることから1LDK, 2LDK, 3LDK, 4LDKに分類。しかし、WEST棟では1LDKと4LDKの対象住戸がないことや対象住戸数に偏りがあることから間取りにおける分析は除外した。

表 4-5 分析対象住戸数

| 【間取り】 | 単位：戸 | | | |
|--------|------|------|------|------|
| | 1LDK | 2LDK | 3LDK | 4LDK |
| WEST棟 | 0 | 93 | 53 | 0 |
| EAST棟 | 27 | 145 | 145 | 25 |
| CENTER | 27 | 145 | 145 | 25 |

D.棟：WEST棟，EAST棟，CENTER棟の㎡単価が異なることやEAST棟のみ高層階があることから建設費用も異なると考え、それぞれ「WEST棟ダミー」，「EAST棟」ダミーを使用した。

E.方位：北，南，東，西，北東，北西，南東，南西の8方位が考えられることから、「北ダミー」，「南ダミー」，「東ダミー」，「西ダミー」を使用した。

次に、眺望景観要素にあたる要因として、⑤緑，⑥川，⑦富士山，⑧花火，⑨阻害率では、眺望景観合成図をもとに以下の数値を使用した。

④緑：公園などの緑地面積を占有率として使用。

⑤川：多摩川の水面面積を占有率として使用。

⑥富士山ダミー：富士山が見えるかどうか。

⑦花火ダミー：世田谷区主催か川崎市主催の花火が見えるかどうか。ただし、視認性が75%以上のものが見えるものとする。

⑧阻害率：周辺の建造物による眺望阻害率を使用。ただし、低層階（10階以下）は眺望阻害率の最も高い数値に修正。

なお、目的変数である「㎡単価」は、単位は万円／㎡である。

4-4-2 推定結果

物理的要素と眺望景観要素を回帰した結果が表 6 である。

表 4-6 価格回帰式推定結果

| 変数名 | 単位 | 結果 | |
|----------------|----------------|------|---------|
| | | 係数 | t 値 |
| 定数項 | | 89.0 | 47.6 ** |
| 面積 | m ² | 0.1 | 1.9 |
| 北 | 0 or 1 | - | - |
| 東 | 0 or 1 | - | - |
| 南 | 0 or 1 | 10.9 | 7.7 ** |
| 西 | 0 or 1 | - | - |
| WEST 棟 | 0 or 1 | 6.0 | 6.1 ** |
| EAST 棟 | 0 or 1 | 11.6 | 11.0 ** |
| 高層階 | 0 or 1 | 25.1 | 16.3 ** |
| 低層階 | 0 or 1 | -4.5 | -5.2 ** |
| 緑 | % | 0.2 | 2.2 ** |
| 川 | % | 1.4 | 6.4 ** |
| 富士山 | 0 or 1 | 7.0 | 5.5 ** |
| 花火 | 0 or 1 | -4.1 | -3.8 ** |
| 阻害率 | % | -0.2 | -9.0 ** |
| R ² | 0.71 | | |
| 標準誤差 | 9.82 | | |
| 標本数 | 794 | | |

※t 値における**は 1%有意, *は 5%有意を示す。

※高層階は 33 階以上, 低層階は 10 階以下のこと。

その結果, 「面積」「方位」以外は有意であった。「面積」は, 目的変数に「m²単価」を用いていることから, 「面積」の m²数の影響が低かったことや, 眺望景観合成図の検証から面積の影響の関連性がなかったと考えられる。

また, 「方位」の中では, 「南」のみ有意であった。「西」は, 「川」, 「花火」, 「富士山」はいずれも西側に位置し, 建築物に阻害されていなければ見ることが可能である。「東」では, 「緑」が二子玉川公園や上野毛公園など大きな緑地帯が存在している。「北」では, WEST 棟, EAST 棟の m²単価が特に低く設定されているが, いずれも「阻害率」が大きい。一方, CENTER 棟では他の方位と比べても「北」の m²単価に大きな違いが見られないが, CENTER 棟に限り阻害する建築物がないことがわかる。このことから, 「北」と「阻害率」には関連性があると考えられる。

このことから, 「眺望景観要素」を優先することとして, 「北」「東」「西」を除外することとした。

建物の構造的な要素である「棟」や「階数」について見ると, 「WEST 棟」「EAST 棟」いずれもプラスだが, 係数を比較すると「EAST 棟」の方が「WEST 棟」の 2 倍の価値がついている。これは「EAST 棟」は 42 階建て, 「WEST 棟」は 28 階建てであり, 構造的な価値の違いがあると考えられる。また, それ以外は「CENTER 棟」ということになるが, 同じ 28 階建ての「WEST 棟」では「CENTER 棟」の 2 倍の価値がついていることになる。m²単価を比較してみても, 「CENTER 棟」は全体的に価格を

低く設定していることから、棟ごとに価値の違いをつけたと考えられる。また、「階数」では「高層階」はプラス、「低層階」はマイナスだが、33階以上はプレミアムとして販売しており、1住戸あたりの占有面積も広く設定しており、高い価値をつけたと考えられる。また、低層階における減価率の倍以上の付加価値をつけているが、その理由として、南方面に横浜、北東方面に副都心、南東方面に羽田空港など、周辺の都市景観が広がっていることから、「高層階」に高い付加が付いていると考えられる。一方、10階以下の「低層階」は㎡単価の推移を見ても低く設定されていることから、係数の数値は妥当といえる。

「眺望景観要素」を見ると、「緑」「川」「富士山」はプラス、「花火」「阻害率」はマイナスであった。しかし、「花火」については、二子玉川ライズの広告にもあるように「花火」を売りにして販売していることから、マイナスになるとは考えにくい。そこで、図8、図9の要素比較グラフを見ると、花火が見える方位は北西、西、南西、南の4方位に限られるが、この中で北西、西、南西には「富士山」の要素があり、「花火」と「富士山」が見える方位が重なっていることがわかる。また、世田谷区主催と川崎市主催の花火の両方とも、花火打ち上げは多摩川河川敷であることから、「川」の要素とも重なっていると考えられる。このことから、「富士山」の係数7.0と「川」の係数1.4のプラスを考慮して「花火」により若干マイナスになったと判断した。

「緑」や「川」について注目すると、「緑」「川」ともにプラスである。二子玉川公園や多摩川といった自然景観を販売の売りにしていることから、妥当であろうと考えられる。

「阻害率」についてマイナスで有意であった。要素比較図をみても、いずれの棟において、㎡単価と阻害の有無により関連性が深いと推測できることから、「阻害率」のマイナスは妥当と考えられる。

以上の推計結果をもとに、棟別に5階、21階、35階（EAST棟のみ）を価格構成図として示した。川や緑、富士山などの眺望景観要素の価値に比べると、棟や階数による構造的な要素の方が、価格では大きく占めるが、「富士山」や「川」の価値が、㎡単価に付加価値として設定されていることがわかる。また、眺望景観を阻害する「阻害率」が大きいほど、㎡単価の価値を低くしているともいえる。

また、「方位」「棟」「階数」を「構造」要素、「緑」「川」「富士山」「花火」「阻害率」を「景観」要素として、棟別に㎡単価と推定価格を導いた。推定価格を見ると、総合価格は、ほぼ構造価格が占めるが、景観価格に注目してみると、EAST棟は約21億3千万円、CENTER棟は約1億5千万円の価値がついているが、WEST棟は約1億5千万円のマイナスであった。これは、3棟の中で建築物に阻害されている方位が最も多く、全く阻害されていない方位は北東と南西の中層階のみとなっていることから、景観価値が大きくマイナスされたと考えられる。このことから阻害されずにいかに川や緑など多く見えるかが、景観価値を高めることになるといえる。

しかし、3棟全体の景観価値で見ると、WEST棟のマイナスとCENTER棟のプラスがほぼ同じ価値となっており、全体の景観価値は約21億円の価値があるといえる。

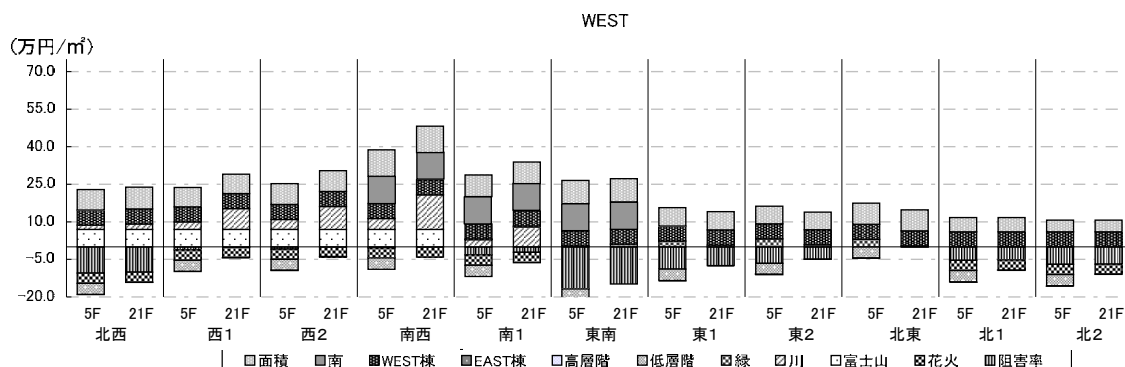


図 4-21 WEST 棟方位別価格構成図

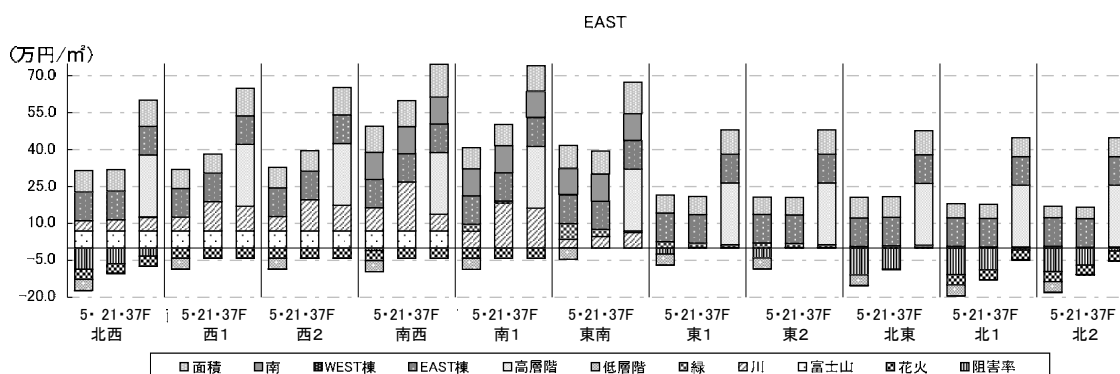


図 4-22 EAST 棟方位別価格構成図

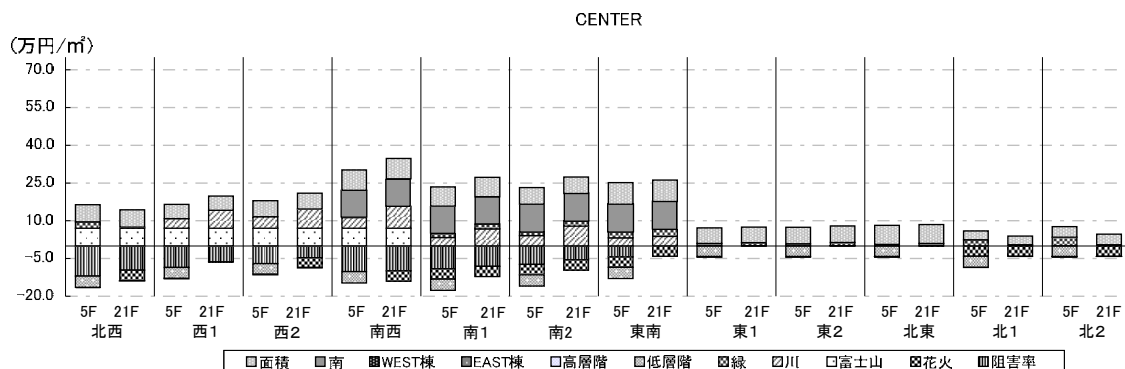


図 4-23 CENTER 棟方位別価格構成図

表 4-7 価格推定結果の一覧表

| 単位(万円) | | WEST | EAST | CENTER | 合計 |
|----------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ㎡ 単価 | 構造 | 30,189 | 48,082 | 29,516 | 107,787 |
| | 景観 | -479 | 1,813 | 182 | 1,515 |
| | 総額単価 | 29,710 | 49,895 | 29,697 | 109,302 |
| 推定 価格 | 構造価格 | 2,239,791 | 4,402,315 | 1,997,569 | 8,639,675 |
| | 景観価格 | -15,000 | 213,380 | 14,107 | 212,487 |
| | 総額価格 | 2,224,792 | 4,615,694 | 2,011,676 | 8,852,162 |

4-5 まとめ

本研究では、再開発地区内の隣接した超高層マンションから物理的要素や眺望景観要素を眺望景観合成図に作図し、各要素の分析を行うとともに、ヘドニック価格モデルを推定し、眺望景観が価格評価に及ぼす影響について価格推定を行った。

ヘドニック価格モデルから推定された WEST 棟、EAST 棟、CENTER 棟それぞれの眺望景観構成価値を方位別価格構成図として、図 4-21、図 4-22、図 4-23 に示した。図 4-15、図 4-16、図 4-17 の「要素比較図」と比較できるように低層階では 5 階、中層階では 21 階、高層階では 37 階（EAST 棟のみ）を示した。両棟とも価格構成は「専有面積」が大きく占めているが、南、西、南西では「川」や「富士山」が構成比にプラスの影響を与えていることがわかる。また、東や東南では「緑」がプラスの価値であるが、「川」や「富士山」よりも価値が小さい。

以上から、眺望景観合成図と基本情報から各方位の眺望景観要素を導くことができ、ヘドニック価格モデルによって眺望景観に対し、方位や階層の要素がどの程度、眺望景観価値が販売価格に影響を与えているか明らかになった。また、開発業者が価格決定をしている中から景観価値を導いた。その結果、川や緑、富士山、花火、阻害率といった景観価値は 3 棟の景観総額は、約 21 億円となった。

高層住宅が建つことで遮られた周辺住民の眺望景観に対する権利はまた新たな課題として残る。交通渋滞の緩和や緑地化推進として、容積率や高さ制限を緩和して大規模再開発で高層オフィスや超高層マンションが建てられている。行政としては、眺望景観の価値を権利として守る補償として、住民税・固定資産税などの減税措置も考えられるが、逆に新住民が応分の増税を受け入れる必要もある。周辺住民の眺望景観を阻害するが、開発による利便性と現在の眺望景観が守られる社会的に調和のとれた良好な環境の形成・保全を図るバランスを配慮した地域開発で環境を守りながら地域に活力を与え、眺望景観価値を高めていく必要があるのではないだろうか。地域住民・行政・開発者が眺望景観価値を共有し、眺望景観保護をするための指標として地域住民に対する補償や開発者に対する費用分担などに活用でき、地域住民・行政・開発者が理解し協力できる持続可能な街づくりに活用できると結論付けられる。

【参考文献】

- 1) 室田昌子：景観法に基づく景観計画における建築物等の景観形成基準に関する考察－神奈川県景観行政団体を対象として－，日本都市計画学会学術研究論文集，No.43，pp.655-660，2008年11月
- 2) 吉村良一：景観保護と不法行為法－国立景観訴訟最高裁判判決の検討を中心に－，立命館法学6号（310号），pp.455-491，2006年
- 3) 福田理：都市景観形成の意義－景観法の成立と課題－，国立国会図書館レファレンス，No.649，pp.50-60，2005年2月
- 4) 吉村良一：景観の私法上の保護における地域的ルールの意味，立命館法学316号，pp.449-481，2008年
- 5) 内田雄造：（株）明和地所の国立マンション建設に関する東京地方裁判所の判決（2002年12月18日）の意味するもの－一連の日照権闘争と国立のまちづくりを踏まえて－，日本都市計画学会都市計画論文集No.39-3，pp.265-270，2004年10月
- 6) 石原一子：景観にかける 国立マンション訴訟を闘って，新評論，pp.80-208，2007
- 7) 肥田野登：環境と社会資本の経済評価－ヘドニック・アプローチの理論と実際，勁草書房，2005年
- 8) 藤澤美恵子，隅田和人：東京大都市圏における新築マンション価格のヘドニック分析，日本都市計画学会学術研究論文集，No.36，pp.943-948，2001年11月
- 9) 清水教行，肥田野登，内山久雄，岩倉成志：資産価値分析による中高層住宅の住環境の評価手法に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集，No.23，pp.253-258，1988年11月
- 10) 源佳子，大木宣章，坪松学，磯部茉莉：緑化景観における視知覚特性を取り入れた評価方法の実用化について，日本大学生産工学部第41回学術講演会，土木部門，pp.127-131，2008年12月
- 11) 佐久間大典：アイ・トラッキング技術を用いたバーチャル石庭の景観解析，筑波大学大学院システム情報工学研究科修士論文，pp.3-5，2006年3月
- 12) 小林茂雄：人間環境学，日本建築学会編，朝倉書店，pp.20-30，2002年
- 13) 岡田昌章，鈴木武：沿岸域景観の認識視野角及び圍繞景観特性に関する基礎的研究，第30回環境システム研究論文発表会講演集，30巻，pp.79-84，2002年10月
- 14) 沼田麻美子，小場瀬令二：超高層マンションにおける眺望景観が開発者の価格評価に及ぼす影響，日本建築学会計画系論文集，vol.75 No.652，pp.1499-1506，2010年6月

5章 大規模開発が周辺地区の地価に与える影響

5-1 大規模開発と景観価値の関係性

5-1-1 地価分析における目的

バブル崩壊後、地価の下落が全般的に続く中、東京圏では都心部や交通利便のよいところで大規模な再開発事業が進行している。地価の上昇を前提にして構築された再開発事業は、再開発により期待された街づくりに役立ち、実際地価も上昇させてきた¹⁾²⁾。

しかし、その一方で、再開発事業に伴う大規模開発は周辺地域に日照、通風、圧迫感、交通量の増大、広範囲の電波障害、景観破壊などの新たな問題も引き起こしている³⁾⁴⁾。また、平成17年の景観法施行とともに、閑静な住宅地を期待する住民意識も高まり、大規模な開発や、工場跡地や広い敷地に突如として計画される大規模高層マンションに対して、開発地の周辺住民から反発する声も大きくなってきている⁵⁾⁶⁾。建築基準法や都市計画法では合法とされ建てられる建築物においても、景観法ができた今日では、周辺一体との整合性を重視してとらえることが大切だと考えられる。また、地価が上がる前提の再開発においても、地区計画や風致地区などで景観に配慮した住宅地に注目をすると、地価に対してはマイナスの影響を与え、将来的に周辺地価を下落させる可能性もある。

そこで本研究では、再開発事業による周辺を含めた地価への影響を把握するため、再開発による人口動態を検証するとともに、再開発事業が周辺住宅地に与える影響の中で、一般住宅地と風致地区住宅地でその影響は異なるかどうかを明らかにすることを目的とする⁷⁾。

5-1-2 既存研究と本研究の位置づけ

既往の地価における研究では、地価形成要因を分析したもの⁸⁾、再開発事業による地価への影響を分析したもの⁹⁾など、一定の範囲内としているが、再開発地区の影響範囲までは特定されていない。

また、都市計画規制による地価の影響を分析したもので、地区計画¹⁰⁾、景観規制¹¹⁾、風致地区¹²⁾などがあるが、規制されている地区の周辺との関わりについて、分析は行われていない。本研究では、再開発事業に伴う人口変動と地価の関係にも触れ、景観整備された住宅地の地価に与える影響を検討する。

また、いずれの既存研究もヘドニック・アプローチを用いて分析が行われているが、地価への影響要因を検証するために有効だと考えられる。このことから、本研究でもヘドニック・アプローチを用いた分析を行う。

5-1-3 地価に影響を与える要素

国土交通省「不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日全面改正）」によると、不動産の価値を形成する要因として、一般的要因、地域要因、個別的要因の3つに分けられる。その中でも地価に影響を与える要素は大きく以下の4つがあげられる。

①一般的要因

- ・自然的要因：地質，地盤等の状態，気象の状態など土地やその形状によって，地価に差が生じる．
- ・社会的要因：人口の増減，移動，世帯構成などによる地価の変動である．不動産も需要と供給の関係なので，人が多く集まるところは需要が高まり，地価も上昇する．逆に人が減少するところは需要がなくなるので地価は下落する．
- ・経済的要因：主に金融政策である．金利が下がれば不動産の取引が活発化するし，逆に金利が上昇すれば，不動産価格にマイナスの影響を与える．
- ・行政的要因：主に土地の利用計画などによって不動産価格が影響を受ける．新駅や新設の高速道路など，区画整理や再開発事業が進めば，人が集まり地価は上昇傾向となる．

②地域要因

日照，温度などの気象の状態，騒音や大気汚染などの公害の発生等，眺望や景観等の自然的環境の良否などである．他の物理的要因に比べ，心理的な面が大きいため，地価への影響は低いとされている．

③個別的要因

土地の間口，奥行き，面積，高低差などの土地の形状や建物のスペック，収益性などによって不動産価格が影響を受けるということである．このように様々な要因によって不動産価格は影響を受けている．

④その他

他の要因として，売り主・買い主の個別事情がある．不動産は売り急げば価格は安くなり，買いのニーズが強ければ価格は上昇する．この個別事情の要素は価格に大きな影響を与える．

そこで，再開発を行うことによる影響として，社会的要因（人口増加），行政的要因（都市機能強化）から地価の動向を分析していく．

5-1-4 地価分析方法

- ①社会的要因については，再開発地区周辺地区内の人口を合計し，その推移から考察する．
- ②行政的要因については，再開発地区 5km 範囲として，平成 21 年度までの公示地価を用いて地価の推移を比較する．さらに，ヘッドニック・アプローチを用い，再開発地区の中心からの距離にどれだけの価値があるかを導く．
- ③風致地区による景観規制がされている地区が再開発事業による地価波及効果に与える影響について述べる．

5-2 再開発地区周辺の土地状況の把握

図 5-1 は、武蔵小杉再開発地区周辺の用途地域図である。当地は、武蔵小杉駅周辺や向河原駅周辺に商業地域、また、もともと工場跡地があったことからその間の区間は工業地域が広がっている。その周辺には、第一種住居地域が広がっている。



※住宅系以外の高さは容積率，建ぺい率から推計した数値

図 5-1 武蔵小杉再開発地区周辺の用途地域

図 5-2 は、二子玉川再開発地区周辺の用途地域図である。当地は、第一種住居地域だった用途地域であったが、再開発地区として都市計画決定されたときには、容積率 200%から容積率 600%に変更になっている。また、二子玉川周辺は、国分寺崖線があり、風致地区に指定されている。国分寺崖線とは、東京都立川市から世田谷区の等々力溪谷まで 30km 続く、高低差 15~20m の河岸段丘にある斜面林のことを示す。そのため、絶対的高さ 15m が定められている。



※住宅系以外の高さは容積率，建ぺい率から推計した数値

図 5-2 二子玉川再開発地区周辺の用途地域

5-3 人口推移における地価の影響

再開発による影響として、再開発地区 5km 圏内において比較する。5km 圏内の人口推移の比較するため、武蔵小杉再開発地区の場合は、5km 圏内はほぼ神奈川県川崎市中原区内に収まっていることから、住民基本台帳における平成 22 年 3 月現在までの中原区の人口推移を示している。しかし、二子玉川再開発地区の場合は、東京都世田谷区玉川は再開発地区 1km 圏内程度の規模しかなく、もう少し範囲を広げた 5km 圏内の規模で比較するために、上野毛や等々力、瀬田などといった地域と合算数値^{注1)}をつくることで、川崎市中原区と調整を行った。

武蔵小杉再開発地区は、居住地に人が住み始めた平成 18 年に前年比 4,036 人増、その後も 5,000 人前後の人口が毎年増えている。つまり、再開発以後、平成 22 年 3 月現在 22,461 人増加ということになる。

二子玉川再開発地区は、居住地に平成 22 年 6 月から住み始め、人口増加は微増状態であるが、平成 21 年まで毎年 1,500 人前後増加しており、武蔵小杉の平成 17 年までの増加人数と増加傾向と類似している。この人口動向から、二子玉川においても武蔵小杉同様に来年以降も人口増加が推定され、人口増加が地価に影響を及ぼす可能性が考えられる。

表 5-1 川崎市中原区の人口変動

| 年度 | 22年 (2010) | 21年 (2009) | 20年 (2008) | 19年 (2007) | 18年 (2006) | 17年 (2005) | 16年 (2004) | 15年 (2003) | 14年 (2002) | 13年 (2001) |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 人口 (人) | 227,614 | 224,568 | 219,253 | 214,638 | 209,189 | 205,153 | 203,242 | 201,649 | 200,466 | 196,693 |
| 前年比 増加数 (人) | 3,046 | 5,315 | 4,615 | 5,449 | 4,036 | 1,911 | 1,593 | 1,183 | 3,773 | — |
| 世帯数 (世帯) | 115,170 | 113,782 | 110,861 | 107,571 | 104,460 | 102,033 | 100,720 | 99,305 | 98,045 | 95,581 |

【参考:住民基本台帳人口 3月末現在】

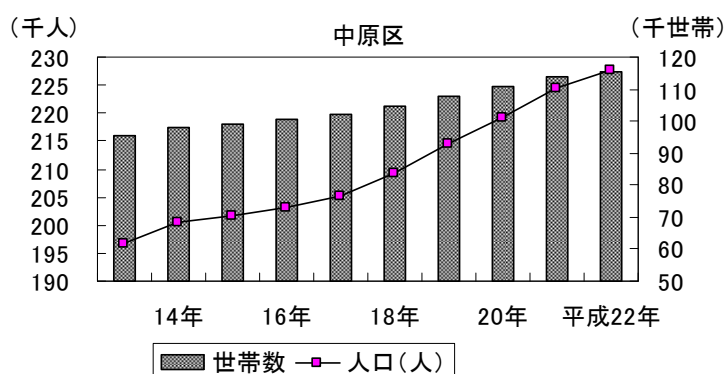


図 5-3 川崎市中原区の人口変動推移

注 1) 世田谷区の人口は、「砦まちづくりセンター(岡本 1~3 丁目, 大蔵 1~3 丁目, 砦 1~8 丁目, 砦公園)」「用賀出張所(上用賀 1~6 丁目, 用賀 1~4 丁目, 玉川 1~4 丁目, 瀬田 1~5 丁目, 玉川台 1~2 丁目)」「等々力出張所(玉堤 1~2 丁目, 等々力 1~8 丁目, 尾山台 1~3 丁目)」「上野毛まちづくりセンター(上野毛 1~4 丁目, 野毛 1~3 丁目, 中町 1~5 丁目)」を合算した数

表 5-2 世田谷区の人口変動

| 年度 | 22年 (2010) | 21年 (2009) | 20年 (2008) | 19年 (2007) | 18年 (2006) | 17年 (2005) | 16年 (2004) | 15年 (2003) | 14年 (2002) | 13年 (2001) |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 人口 (人) | 160,017 | 159,866 | 157,989 | 156,370 | 155,806 | 154,664 | 153,616 | 151,736 | 149,513 | 147,998 |
| 前年比 増加数 (人) | 151 | 1,877 | 1,619 | 564 | 1,142 | 1,048 | 1,880 | 2,223 | 1,515 | — |
| 世帯数 (世帯) | 77,243 | 77,434 | 76,475 | 75,329 | 74,467 | 73,471 | 72,765 | 71,640 | 70,298 | 69,043 |

【参考:住民基本台帳人口 3月末現在】

※世田谷区の人口は、「砧まちづくりセンター（岡本 1～3 丁目，大蔵 1～3 丁目，砧 1～8 丁目，砧公園）」
 「用賀出張所（上用賀 1～6 丁目，用賀 1～4 丁目，玉川 1～4 丁目，瀬田 1～5 丁目，玉川台 1～2 丁目）」
 「等々力出張所（玉堤 1～2 丁目，等々力 1～8 丁目，尾山台 1～3 丁目）」「上野毛まちづくりセンタ
 ー（上野毛 1～4 丁目，野毛 1～3 丁目，中町 1～5 丁目）」を合算した数値。

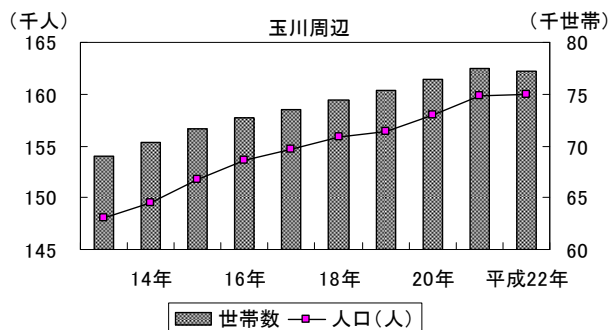


図 5-4 世田谷区の人口変動推移

5-4 公示地価データにおける地価分析

5-4-1 対象地点

再開発事業により、地価がどの程度影響を受けるか、両地区の地価変動を比較するため、平成7年から平成22年の公示地価を用いて比較を行った。また、それぞれ川崎市と世田谷区の推計値を比較して、その差から地価の変動を把握する。

武蔵小杉再開発地区の範囲は、武蔵小杉駅南口を中心とした半径5km以内の地点37箇所（住居系25箇所、商業系12箇所）、二子玉川再開発地区は、再開発エリアの中心点とした半径5km以内の地点28箇所（住居系20箇所、商業系8箇所）である。ただし、平成7年以降に調査が開始されたものについては、開始年度から対象としている。

5-4-2 風致地区の概要

二子玉川周辺は、国分寺崖線があり、風致地区に指定されている。国分寺崖線とは、東京都立川市から世田谷区の等々力溪谷まで30km続く、高低差15~20mの河岸段丘にある斜面林のことを示す。その中でも、昭和43年に風致保全のための規制を行う許可の基準を条例で定め、風致地区内の行為の制限を行うようになった場所である。また、東京都では「東京都風致地区条例（昭和45年4月1日条例第36号）」により制度運用を行ってきた（表1参照）。東京都風致地区条例では、木材の伐採以外にも建築物の高さや色彩の変更には許可が必要となっており、良好な景観がつけられてきた地区ともいえる。また、平成20年施行の世田谷区景観計画「風景づくり計画」では、二子玉川、上野毛、等々力などをはじめ、風致地区を風景づくり重点区域と定め、景観にも重点を置いている地区でもある。

建築物の規制が地価に与える影響は、中田¹⁰⁾や山縣¹²⁾の論文にもあるように、風致地区という建築物の自由度が制限されるという点から地価への評価は低くなると考えられる。しかし、東京における低層住宅の戸建住宅が続く閑静な住宅地は、田園調布、成城などをはじめ、高級住宅地として価値が高い。また、二子玉川周辺においても、玉川、上野毛、瀬田などには景観に配慮された低層住宅が並んでおり、高級住宅地として評価が高い。このことから、二子玉川周辺の風致地区においては、景観に配慮された地区と評価できると考えられる。

表 5-3 東京都風致地区条例による許可の基準

| | 建ぺい率 | 建築物の高さ | 壁面後退距離 | |
|---------|-------|--------|--------|--------|
| | | | 道路側 | 他の部分 |
| 第一種風致地区 | 20%以下 | 10m以下 | 3m以上 | 1.5m以上 |
| 第二種風致地区 | 40%以下 | 15m以下 | 2m以上 | 1.5m以上 |

※建築物の位置、形態および意匠がその建築物の敷地および周辺地域の風致と著しく不調和になってはいけない。

5-4-3 公示地価による分析方法

再開発事業により、地価がどの程度影響を受けるか把握するため、武蔵小杉再開発や二子玉川再開発それぞれの直接的な影響として、人口変動、両再開発における都市機能整備によるものを「再開発の影響」とする。また、別地区における都市基盤整備の影響やその他の影響を「再開発以外の影響」として検証する。その方法として、両地区の地価変動を比較するため、平成7年から平成22年の公示地価を用いて比較した。

しかし、公示地価による前年比だけでは景気や金融政策など経済的影響を受け、再開発による影響という面で比較に影響を与えると考えられることから、それぞれ川崎市と世田谷区の地価変動率を用いて推計値を作成した。範囲を広げた地域の地価変動から特定地区の地価変動を分析することで、経済的影響を小さくし、再開発の影響がより鮮明に示すことができる。本来の地価変動の推計値と、現在の地価の差から両対象地の地価の変動を把握する。

武蔵小杉再開発地区の推計値は、平成7年の対象地点地価を基準値に川崎市の地価変動率を、二子玉川再開発地区の推計値は、平成7年の対象地点地価の基準値に世田谷区の地価変動率をそれぞれに掛けた数値である。これらの推計値と実際の地価との差を折れ線グラフで示し、比較することで、再開発周辺住宅地の地価変動との違いを導く。図4、図6に地価の変動をまとめた結果を示した。また、図5、図7は、1km圏ごとの範囲で再開発地からの距離を示すとともに、それぞれ公示地価の代表地点（住宅地の地点）を示している。平成16年から21年に対して、住宅地を○印、商業地を□印で示し、さらに地価が上昇した地点を黒色、下降した地点を灰色で示している。また、二子玉川は、風致地区の地点を◎印で示している。

①武蔵小杉の地価の推移

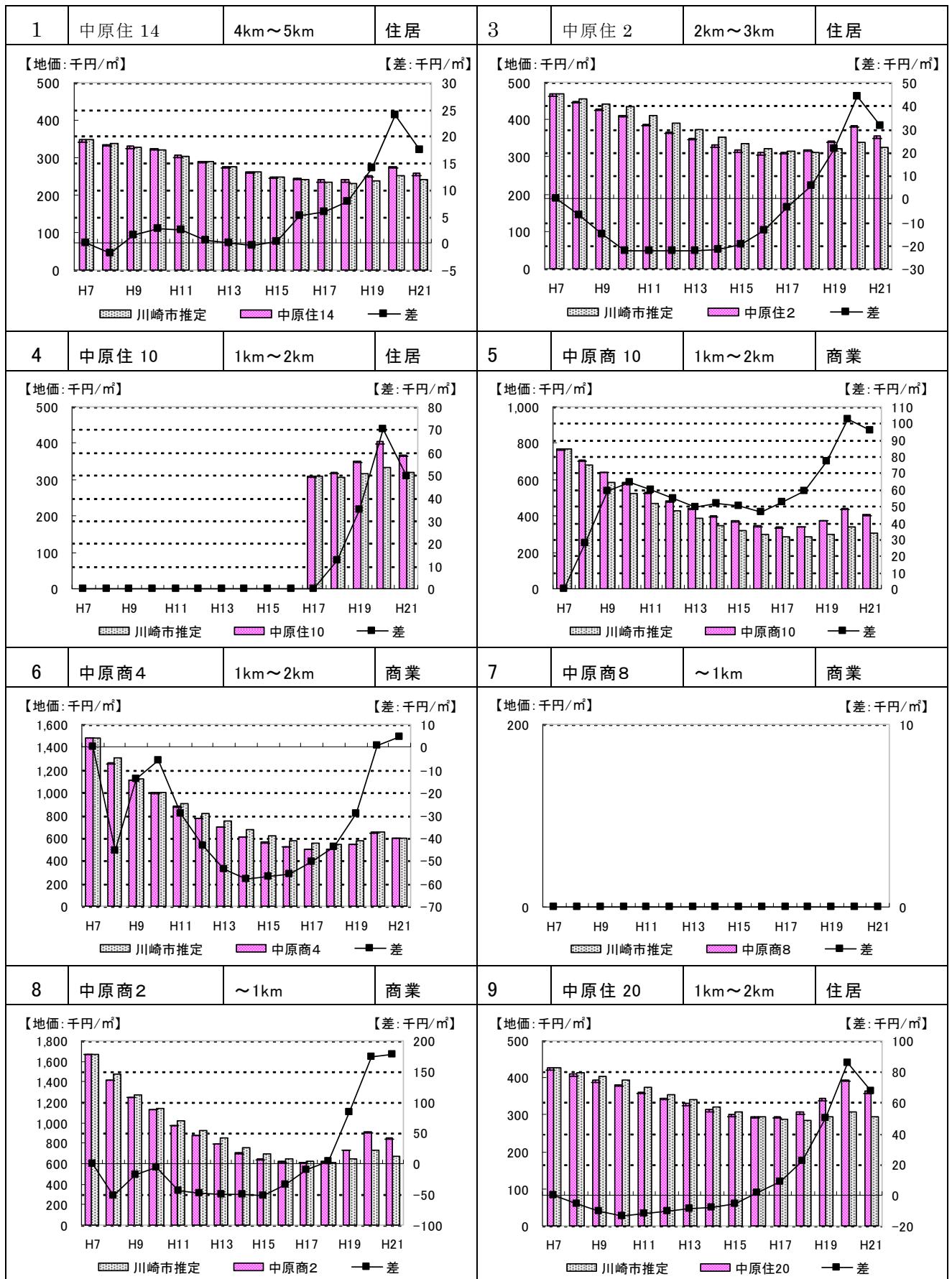
武蔵小杉の地価推移（図4）では、中原区にある地点は距離に関係なく、平成16年から上昇をはじめ平成20年に最大となる。この変動は、平成16年の着工が影響を与えたと考えられる。また、商業地においても、住宅地と同じ傾向が見られた。

一方、大田区や世田谷区内にある地点では、中原区内とは傾向が異なり、平成9年に最小だったものから平成19、20年頃まで徐々に上昇が見られるが、平成16年の再開発頃に地価の急激な変化が見られないことから再開発の影響を受けていない。原因として、一級河川の多摩川を挟むことにより神奈川県と東京都の境界線をまたぎ、生活圏が異なること、東京と神奈川の地価評価の違いなどから、河川によって再開発の影響が波及しなかったと考えられる。

また、大田区田園調布付近にあたる3km～4km圏の地域は、地区計画があり、平成16年の着工でも大きな変化もなく、地区計画の有無に関わらず、河川や県境による影響がないことがわかる。

中原区内の地点を距離ごとに見ると、いずれも平成16年以降上昇が見られるが、再開発地1km圏内の地価上昇は最大で約70千円/㎡であるのに対し、1km～2km、2km～3km圏内では約90千円/㎡で上昇率が上がる。しかし、3km～4km圏内では約60千円/㎡、4km～5km圏内では約40千円/㎡と遠くなるにつれ、地価の上昇が小さくなっていく。

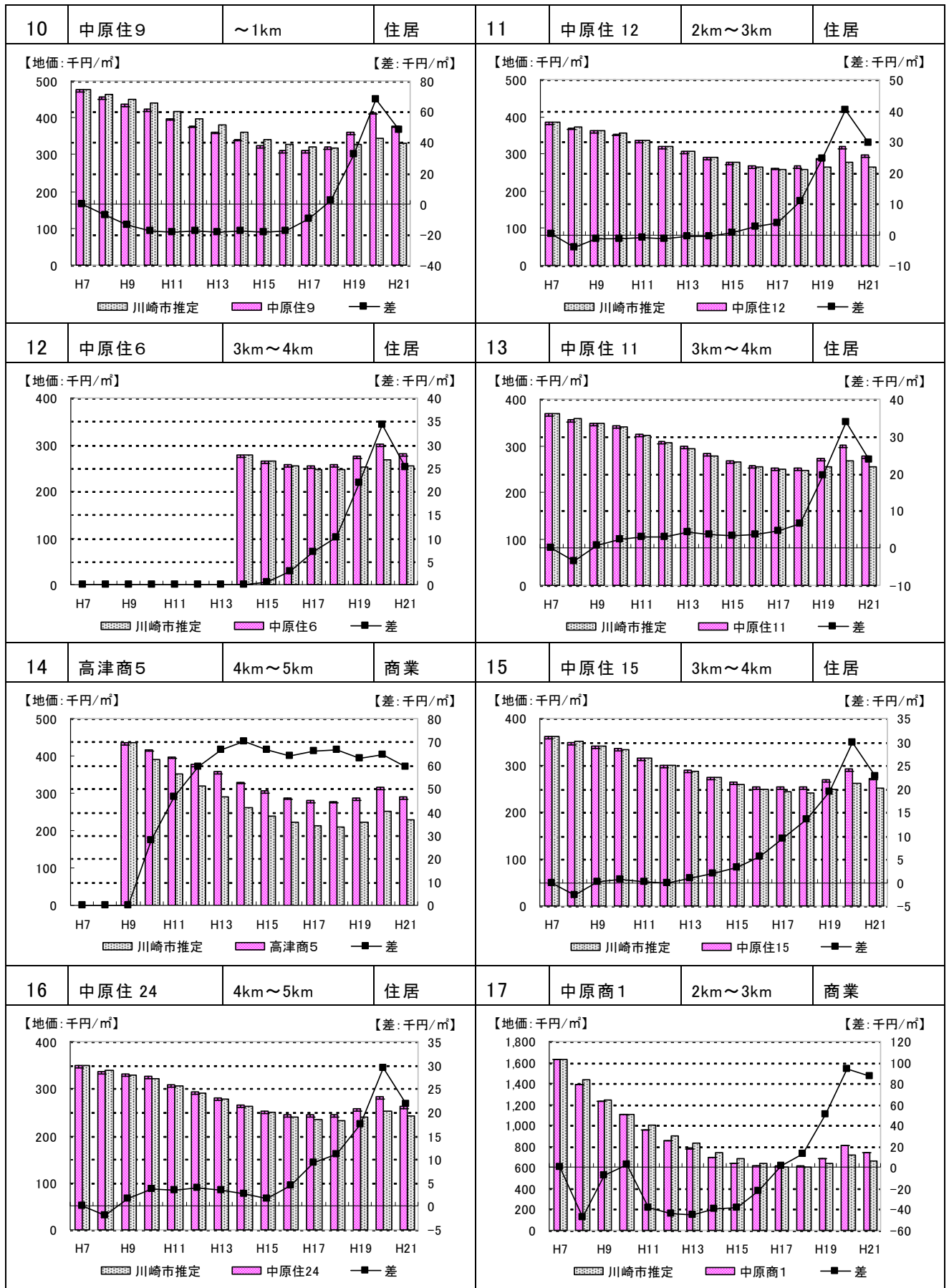
表 5-4 武蔵小杉再開発の地価変動



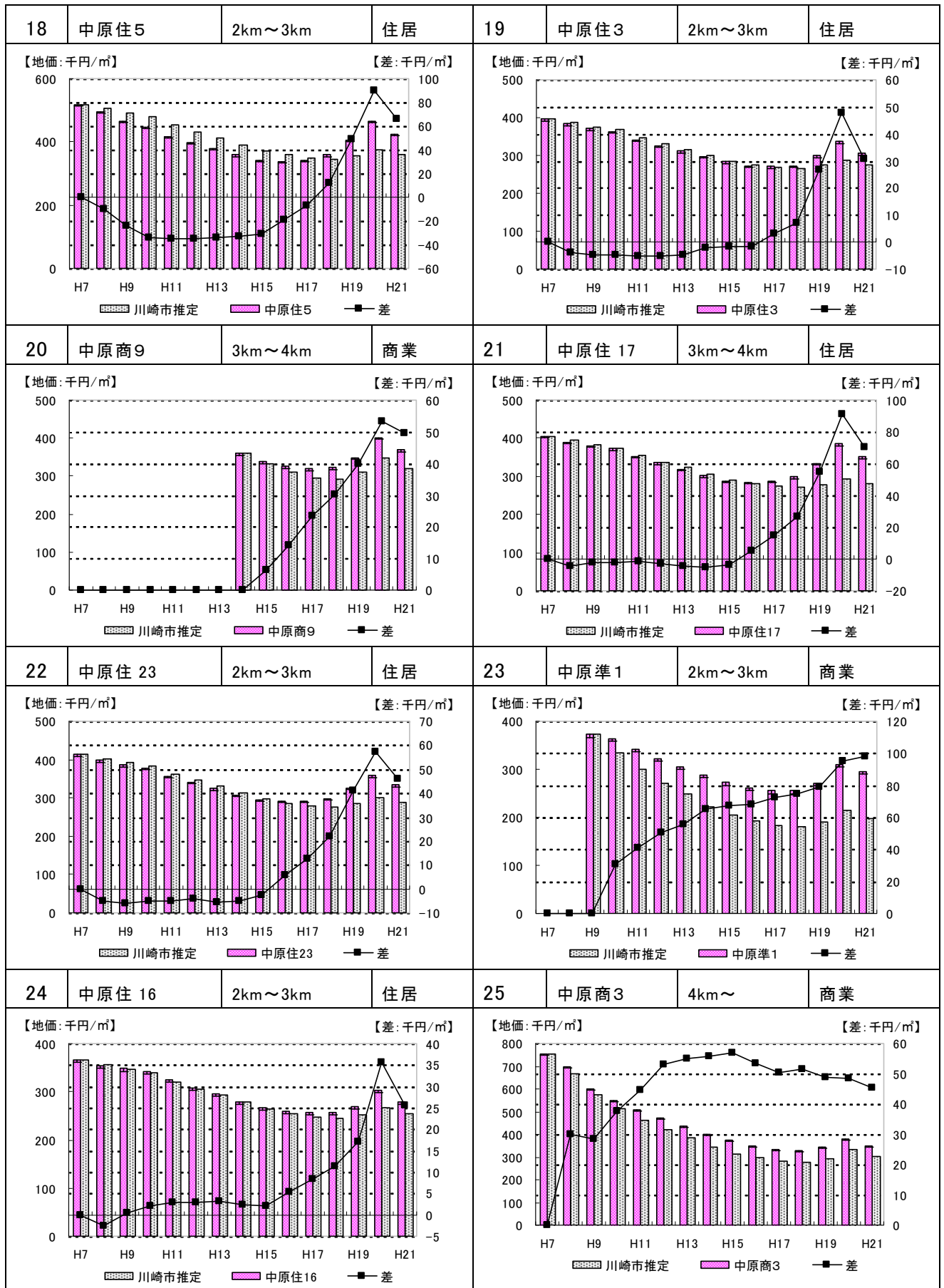
※1 場所名は、公示地価による。

※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。

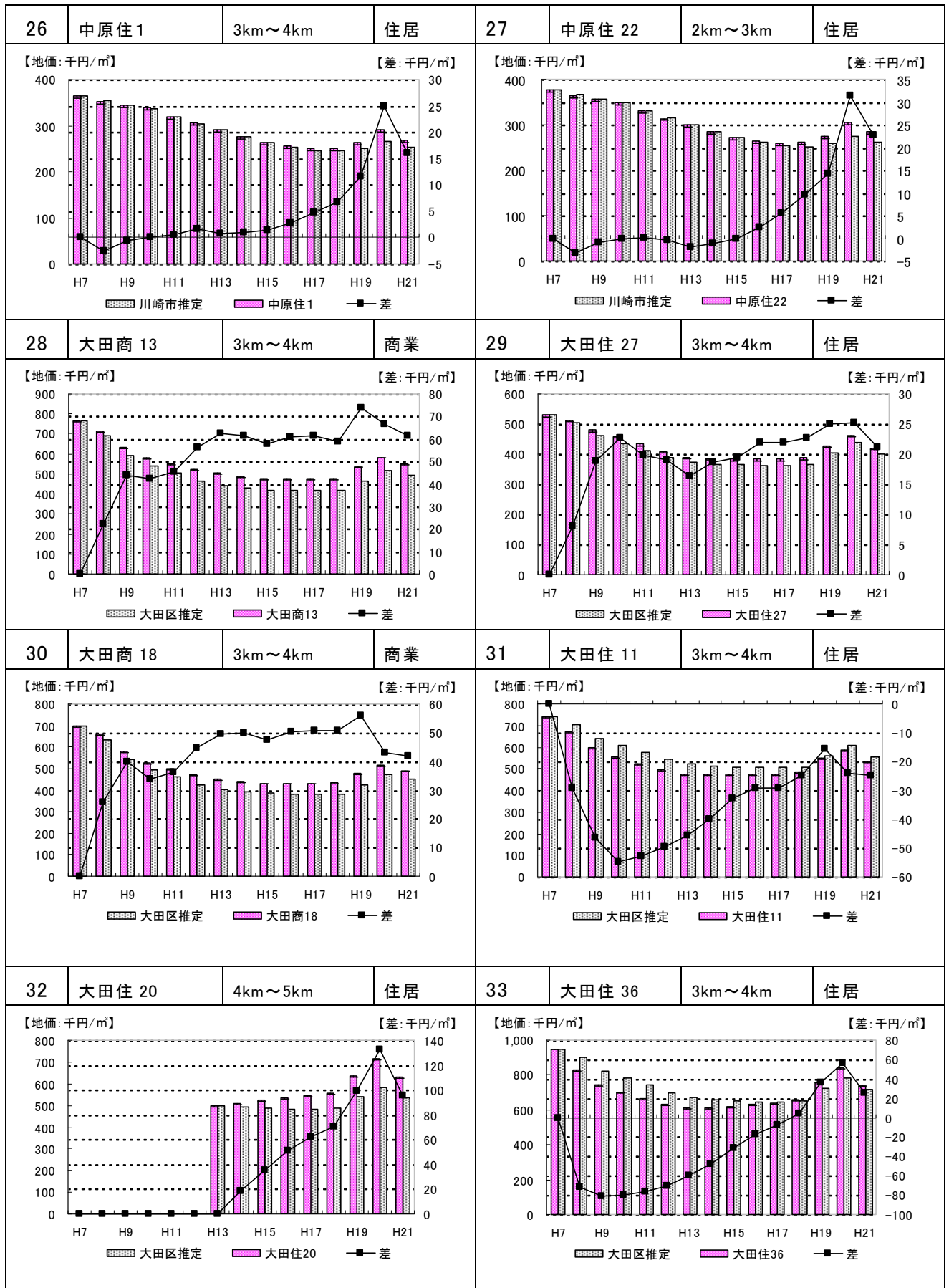
※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。



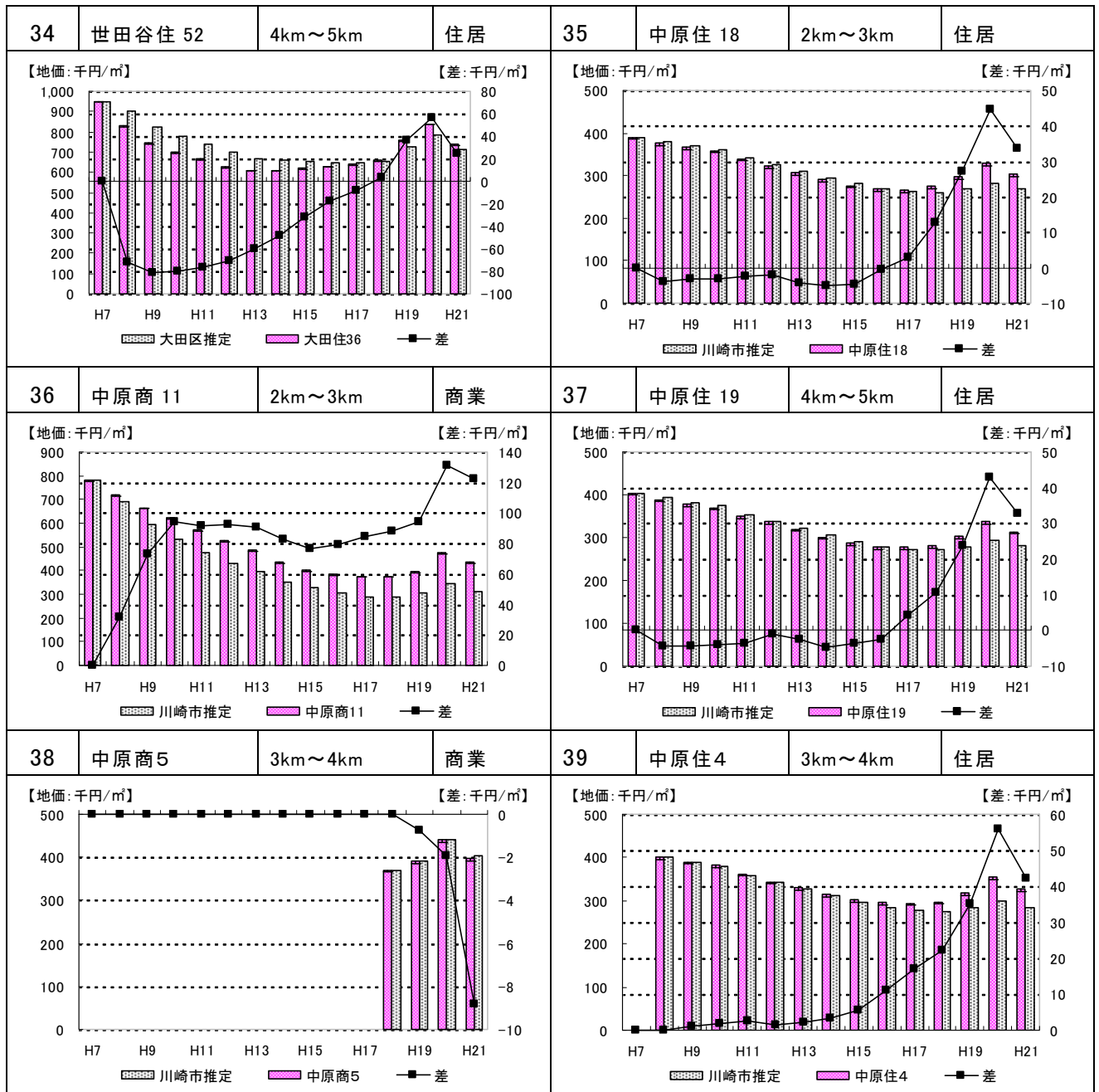
- ※1 場所名は、公示地価による。
- ※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。
- ※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。



※1 場所名は、公示地価による。
 ※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。
 ※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。



※1 場所名は、公示地価による。
 ※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。
 ※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。



- ※1 場所名は、公示地価による。
- ※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。
- ※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。

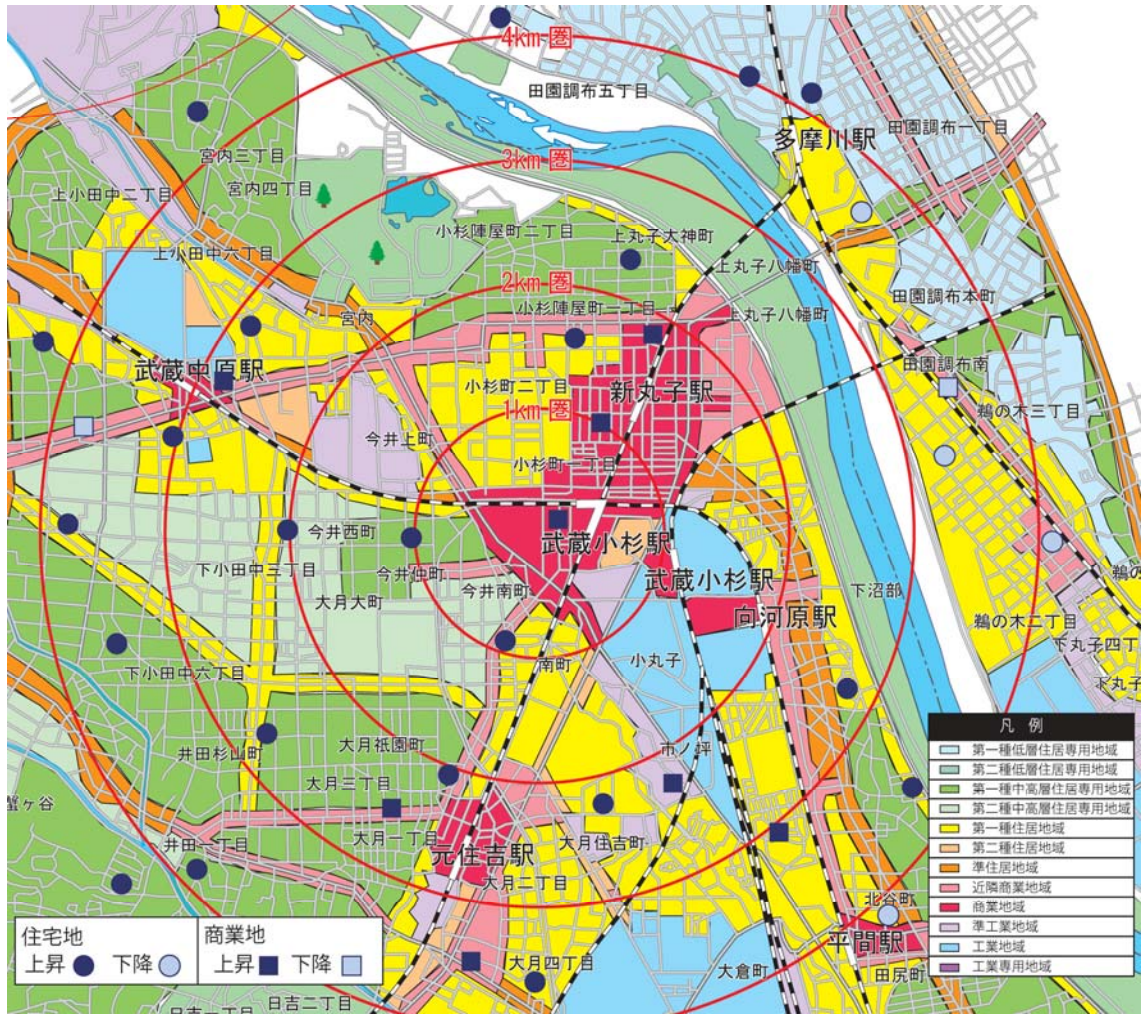


図 5-5 武蔵小杉の地価公示地点

②二子玉川の地価推移

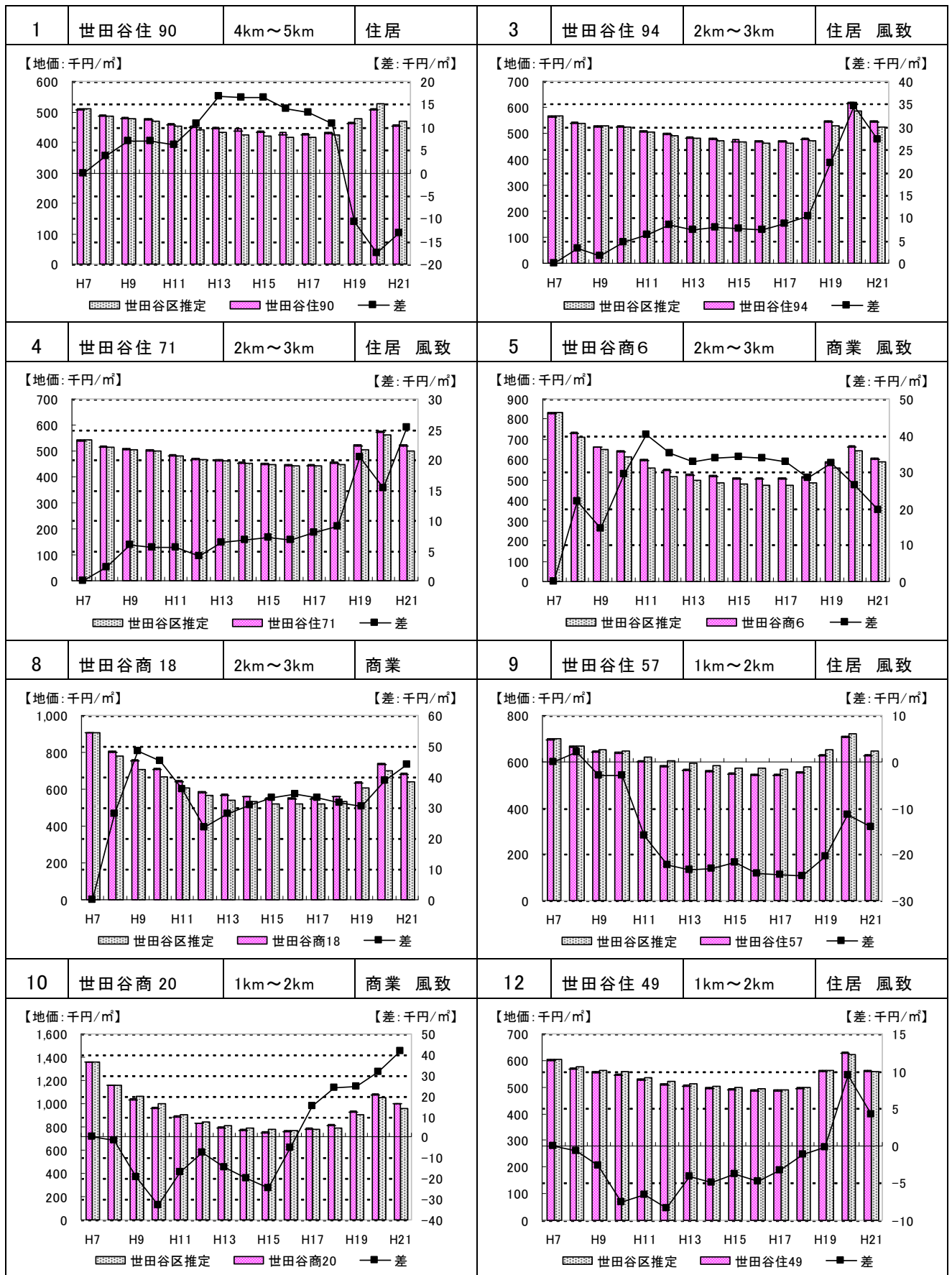
二子玉川周辺は、国分寺崖線上が風致地区に指定されているため、風致地区外を上部、風致地区該当地区を下部に示している。(図 6)

二子玉川の地価推移(図 6)を見ると、風致地区外にある地点は距離に関係なく、平成 14 年以降から徐々に上昇し始めているが、平成 18 年度以降は上昇幅が大きくなり、平成 20 年には最大となっている。二子玉川再開発は、平成 19 年に着工していることから、着工前後年で地価への影響があると考えられる。ただし、1km~2km 圏内は平成 21 年に上昇が見られるが、他の範囲では下降している。これは、1km~2km 圏の地区は、東急大井町線の上野毛駅が近く、大井町線急行のための複々線化に伴い平成 19 年 12 月(平成 23 年完成予定)に新駅舎の使用が開始され、周辺の地価に影響を与えたと考えられる。また、距離ごとに見ると、1km~2km 圏内は平成 18 年から平成 21 年にかけて、約 30 千円/m² 上昇しており、2km 以上は約 20 千円/m² 上昇から比較すると、再開発地に近いほど地価への影響が大きいと考えられる。

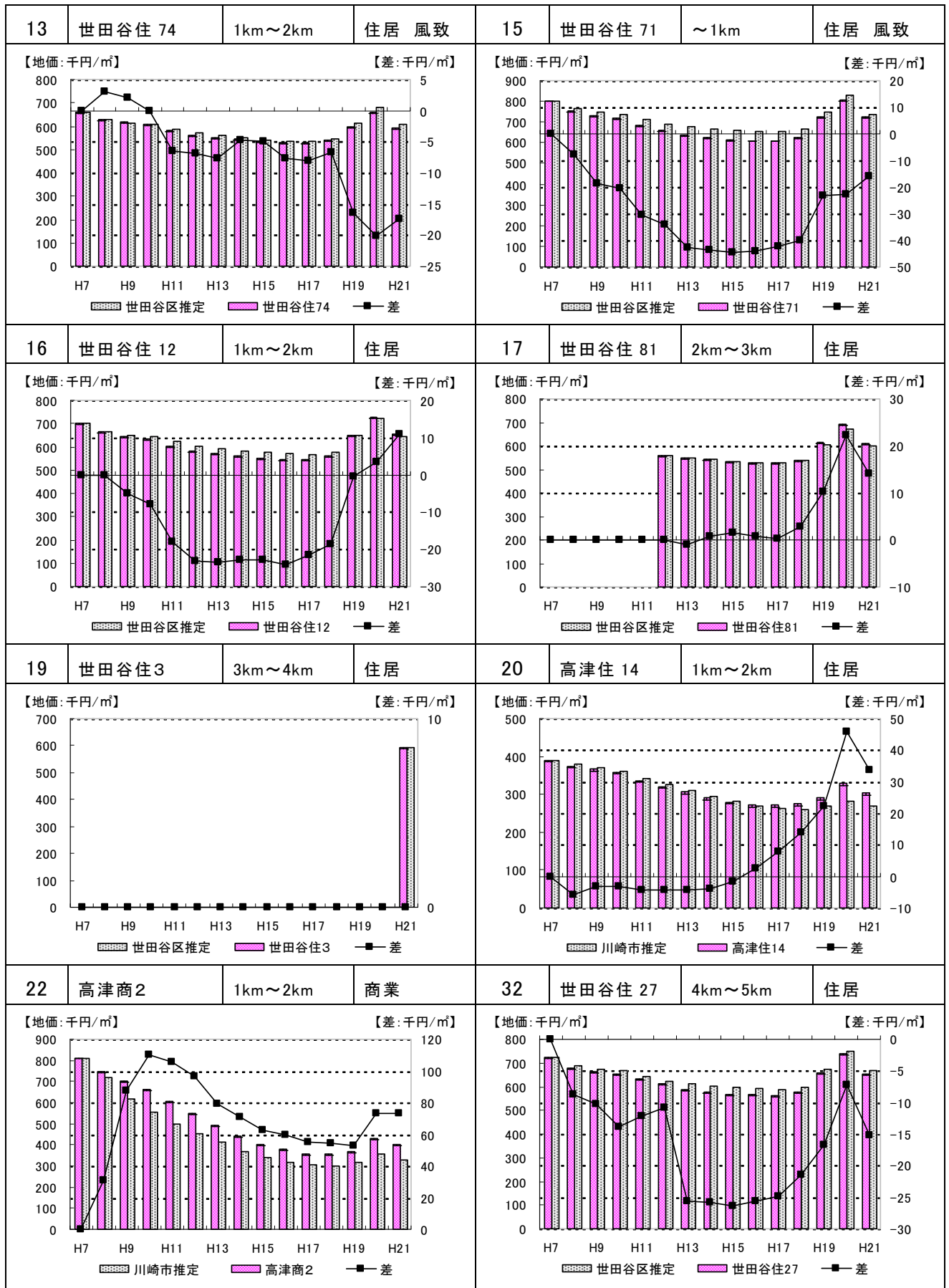
風致地区からの距離別では、1km 圏内は平成 18 年から 21 年にかけて約 25 千円/m² 増価、1km 以上離れた場所では、1km~2km 圏内で約 5 千円/m² 増価、2km~3km 圏内で約 15 千円/m² 増価と風致地区外と同じ傾向が見られる。しかし、戸建住宅の並ぶ閑静な住宅街においては、1km~2km 圏内で約 10 千円/m² 減価、2km~3km 圏内で約 15 千円/m² 減価、4km~5km 圏内では 20 千円/m² 減価と下落している。特に、平成 7 年から地価下落が見られる場所は着工前の平成 18 年から地価が上昇しているが、平成 7 年から比較的地価が安定している場所では平成 18 年から地価の下落が見られる。このことから、第一種低層住宅地域内の景観に配慮された閑静な住宅地は地価に大きな変動がなかったが、再開発により下落するとも考えられる。また、住宅地と商業地の違いでは、二子玉川駅に近い商業地は地価の上昇が見られたが、風致地区にある商業地は地価の下降傾向が見られることから、住宅地と商業地は同じ傾向があると考えられる。

県境による地価の波及効果では、武蔵小杉では河川や県境を越えると影響が全く見られなかったが、高津 1km~2km、2km~3km では平成 16 年から地価が上昇している。二子玉川着工の平成 19 年にも地価は上昇しているが、それ以前からも上昇があることから、他にも地価をあげる要因があると考えられる。これは、武蔵小杉再開発が平成 16 年ということを考えると、河川を越えると同じ県内の方が影響を与えていると考えられる。

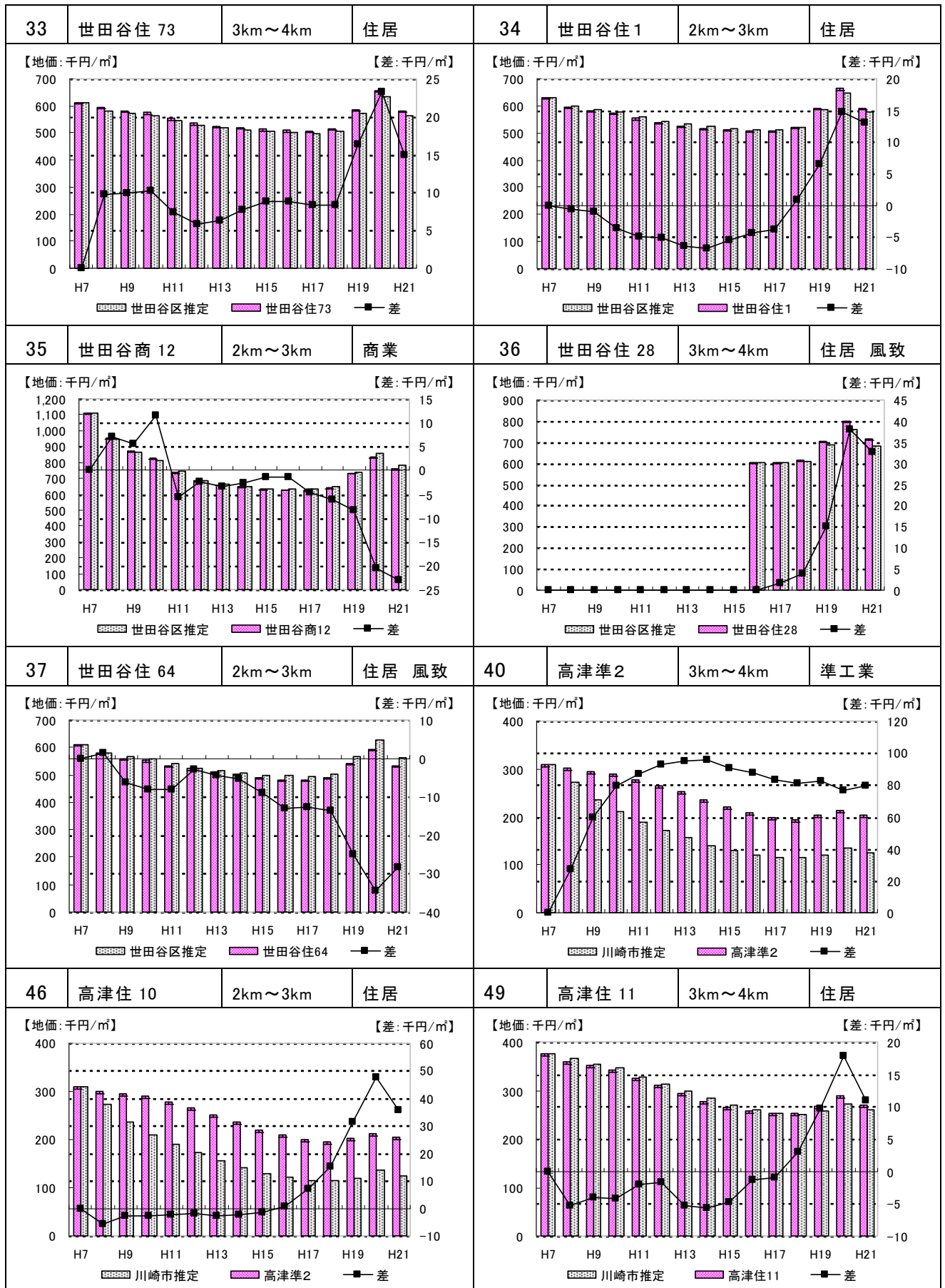
表 5-5 二子玉川再開発の地価変動



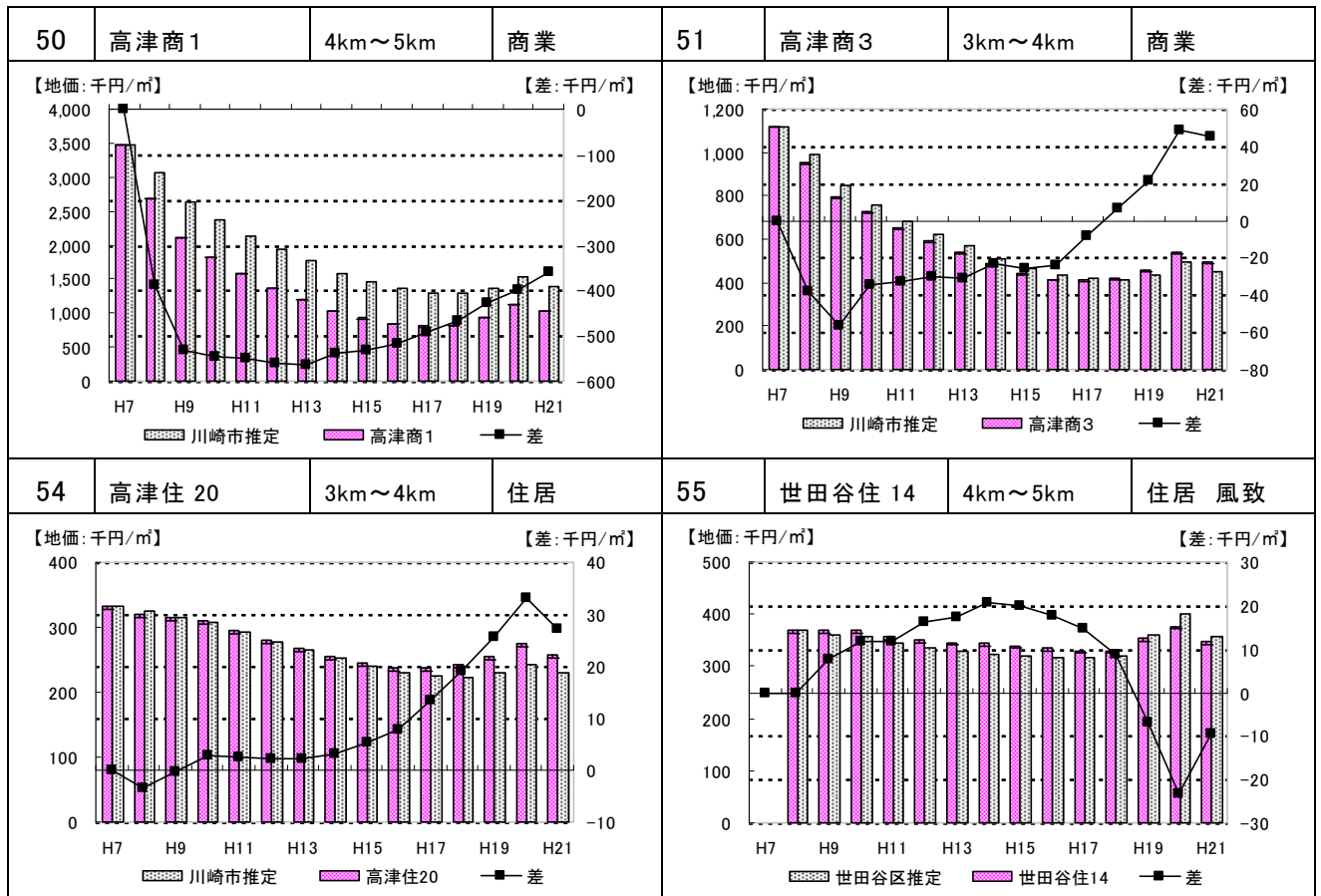
※1 場所名は、公示地価による。
 ※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。
 ※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。



- ※1 場所名は、公示地価による。
- ※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。
- ※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。



※1 場所名は、公示地価による。
 ※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。
 ※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。



- ※1 場所名は、公示地価による。
- ※2 距離は、再開発地区中心地点からの範囲を示す。
- ※3 「住居」は住居系、「商業」は商業系を示す。

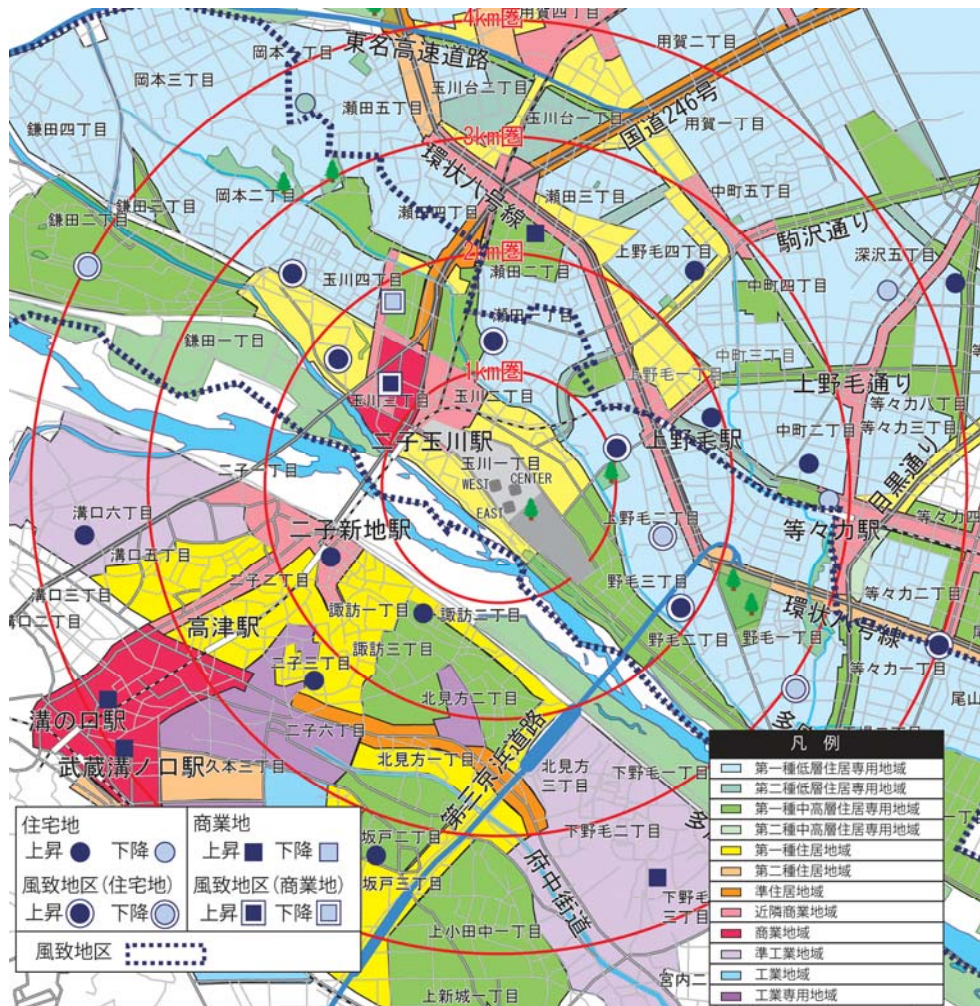


図 5-6 二子玉川の地価公示地点

5-4-4 地価に影響を与える要素の可能性

地価推移の比較から、再開発の着工時期から地価が上昇することが確認された。しかし、二子玉川周辺では、上野毛駅新駅舎の影響、上野毛通りや駒沢通りの道路整備の影響など、再開発以外の影響が多いこと、また、国分寺崖線の上にある環状8号線を超えると生活圏も異なることから、直接再開発が地価と関連するとは考えにくい。一方で、国分寺崖線以南が大きく地価への影響を受けやすいと考えられるが、対象地は風致地区に指定されており、特に第一種低層住宅地域内の景観に配慮された閑静な住宅地は再開発により下落するとも考えられる。

5-5 ヘドニック・アプローチによる再開発地価の分析

4章から人口変動や風致地区による再開発地区の地価に与える影響の可能性について検証したが、再開発による都市基盤整備など物理的影響がどれだけ地価に影響を与えるか検証するため、ヘドニック・アプローチにより地価の分析をした。ヘドニック・アプローチとは、価格を目的変数とした重回帰式の偏回帰係数等に表れ、価格に対する属性の影響を測る手法¹³⁾である。説明変数にはダミー変数を用い、統計的に有意でないものを除外する方法を併用することから、地価への影響のみを地価として分析することができる。

再開発による都市基盤整備など物理的影響として、「地積」、「最寄駅距離」、「再開発地区との距離」、「東京ダミー」、「住居ダミー」を用いた。使用データは、平成22年までの公示地価を使用し、平成13年から平成22年までの10年間の推移を把握するため、重回帰分析を用いて分析をする。公示地価の使用地点数を表2に示す。

5-5-1 説明変数と目的変数の説明

- ①東京ダミー：両再開発地区は、多摩川を挟むものの神奈川県と東京都を範囲が跨ぐことから、東京ダミーを用いた。
- ②住居ダミー：対象地区内には住居系や商業系が含まれていることから、住居ダミーを用いた。また、建ぺい率については、住居系や商業系を用いることで代用した。
- ③地積：土地の面積。公示地価のデータから把握した。
- ④最寄駅距離：武蔵小杉再開発地区の最寄駅11駅、二子玉川再開発地区の最寄駅7駅である^{注2)}。公示地価のデータから把握した。
- ⑤再開発地区との距離：武蔵小杉は、武蔵小杉駅南口を中心とした地点と公示地価の地点を結んだ直線距離。二子玉川は、再開発地区の中心点とした地点から公示地価の地点を結んだ直線距離。それぞれ住宅地図を用いて計測した。

また、幅員については再開発を行うことで、道路の形状や幅員が変更になることから、除外した。なお、目的変数は地価である。

表 5-6 使用データ 【単位：地点】

| | 武蔵小杉 | | 二子玉川 | |
|------|------|----|------|----|
| | 住居 | 商業 | 住居 | 商業 |
| 川崎市 | 20 | 10 | 4 | 5 |
| 世田谷区 | 5 | 2 | 15 | 4 |
| 合計 | 25 | 12 | 19 | 9 |

注2) 武蔵小杉の最寄駅は、武蔵小杉駅、武蔵中原駅、新丸子駅、元住吉駅、平間駅、向河原駅、鶉の木駅、沼部英気、多摩川駅、田園調布駅、九品仏駅の11駅である。二子玉川の最寄駅は、二子玉川駅、用賀駅、上野毛駅、等々力駅、二子新地駅、高津駅、溝口駅の7駅である。

表 5-7 変数の説明

| 説明変数の内容 | 使用データ | 単位 |
|---------|-------------------|-------------------|
| ①東京ダミー | 東京かどうか | 0 or 1 |
| ②住居ダミー | 住宅系かどうか | 0 or 1 |
| ③地積 | 対象地点の面積 | m ² |
| ④最寄駅距離 | 最寄駅からの距離 | m |
| ⑤再開発距離 | 再開発からの距離 | m |
| 目的変数 | m ² 単価 | 万円/m ² |

5-5-2 ヘドニック・アプローチによる推計結果

平成 13 年から 22 年までの 10 年間の分析結果から、平成 22 年、平成 18 年、平成 14 年の分析結果について、武蔵小杉の結果を表 4、二子玉川の結果を表 5 に示す。

①武蔵小杉の結果

平成 22 年の結果（表 4）を見ると、「最寄駅距離」以外は有意であった。「最寄駅距離」が有意でなかった理由として、武蔵小杉周辺は線路が 4 路線あり、最寄駅が 11 箇所と多数点在するため、最寄駅の価値の違いが少ないことがあげられる。また、最寄駅に近い影響より、再開発地の距離の方が地価に与える影響が大きいことが考えられる。

その他、「東京ダミー」からは、東京（世田谷区）であることで約 160 千円/m²増価、「住居ダミー」から、住居系であることで約 110 千円/m²減価、「地積」では 1 m²あたり約 480 円増価、「再開発地区との距離」から 1m 離れるごとに、約 139 円/m²減価である。

平成 14 年の結果を見ると、「最寄駅距離」が有意でないことに加え、「地積」についても 7%と若干有意性が低くなっているが、価値が年々減っているという傾向や数値を配慮しても、他の年と比較しても大きな違いが見られないため、問題ないと判断した。

表 5-8 武蔵小杉の地価推計結果

平成22年1月

| 変数名 | 係数 | t値 | 有意 |
|-------|-------------|-------|------|
| 定数項 | 632,528.04 | 10.03 | 0.00 |
| 東京ダミー | 160,843.32 | 3.02 | 0.01 |
| 住居ダミー | -112, 10.31 | -2.55 | 0.02 |
| 地積 | 478.62 | 2.37 | 0.02 |
| 最寄駅距離 | 70.79 | -1.28 | 0.21 |
| 再開発距離 | -138.78 | -3.63 | 0.00 |
| R2 | 0.65 | | |
| 標準誤差 | 109,820.10 | | |
| 標本数 | 37 | | |

平成21年1月

| 変数名 | 係数 | t値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 572,824.36 | 10.26 | 0.00 |
| 東京ダミー | 191,880.76 | 4.28 | 0.00 |
| 住居ダミー | -94,618.46 | -2.52 | 0.02 |
| 地積 | 41 .03 | .40 | 0.02 |
| 最寄駅距離 | -67.46 | -1.43 | 0.16 |
| 再開発距離 | -103.80 | -3.06 | 0.01 |
| R2 | 0.67 | | |
| 標準誤差 | 92,412.51 | | |
| 標本数 | 35 | | |

平成20年1月

| 変数名 | 係数 | t値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 608,872.72 | 9.75 | 0.00 |
| 東京ダミー | 213,071.13 | 4.25 | 0.00 |
| 住居ダミー | -95,089.71 | -2.26 | 0.03 |
| 地積 | 498.55 | 2.58 | 0.02 |
| 最寄駅距離 | -7 .67 | -1.46 | 0.16 |
| 再開発距離 | -111.24 | -2.94 | 0.01 |
| R2 | 0.66 | | |
| 標準誤差 | 103,350.48 | | |
| 標本数 | 35 | | |

平成19年1月

| 変数名 | 係数 | t値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 505,035.77 | 10.06 | 0.00 |
| 東京ダミー | 204,661.09 | 5.08 | 0.00 |
| 住居ダミー | -71,197.88 | -2.11 | 0.04 |
| 地積 | 417.46 | 2.69 | 0.01 |
| 最寄駅距離 | -66.31 | -1.57 | 0.13 |
| 再開発距離 | -82.20 | -2.70 | 0.01 |
| R2 | 0.70 | | |
| 標準誤差 | 83, 55.05 | | |
| 標本数 | 35 | | |

平成18年1月

| 変数名 | 係数 | t値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 450,013.30 | 10.80 | 0.00 |
| 東京ダミー | 169,585 57 | 5.07 | 0.00 |
| 住居ダミー | -68,296.66 | -2.44 | 0.02 |
| 地積 | 326.51 | 2.53 | 0.02 |
| 最寄駅距離 | -55.26 | -1.58 | 0.13 |
| 再開発距離 | -61.31 | - .43 | .02 |
| R2 | 0.70 | | |
| 標準誤差 | 68,948.21 | | |
| 標本数 | 35 | | |

平成17年1月

| 変数名 | 係数 | t値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 445,249.35 | 10.66 | 0.00 |
| 東京ダミー | 163,893.03 | 4.78 | 0.00 |
| 住居ダミー | -77,409.26 | -2.71 | 0.01 |
| 地積 | 316.73 | 2.38 | 0.02 |
| 最寄駅距離 | -52.74 | -1.49 | 0.15 |
| 再開発距離 | -55.87 | -2.17 | 0.04 |
| R2 | 0.70 | | |
| 標準誤差 | 68,942.58 | | |
| 標本数 | 34 | | |

平成16年1月

| 変数名 | 係数 | t値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 459,380.83 | 10.74 | 0.00 |
| 東京ダミー | 159,304.63 | 4.60 | 0.00 |
| 住居ダミー | -84,029.25 | -2.89 | .01 |
| 地積 | 303.71 | 2.26 | 0.03 |
| 最寄駅距離 | -49.52 | -1.39 | 0.18 |
| 再開発距離 | -59.02 | -2.22 | 0.04 |
| R2 | 0.70 | | |
| 標準誤差 | 69,667.80 | | |
| 標本数 | 33 | | |

平成15年1月

| 変数名 | 係数 | t値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 487,564.20 | 11.03 | 0.00 |
| 東京ダミー | 148,698.25 | 4.15 | 0.00 |
| 住居ダミー | -98,508.02 | -3.28 | 0.00 |
| 地積 | 290.23 | 2.09 | 0.05 |
| 最寄駅距離 | -45.01 | -1.22 | 0.23 |
| 再開発距離 | -63.76 | -2.32 | 0.03 |
| R2 | 0.68 | | |
| 標準誤差 | 71,996.02 | | |
| 標本数 | 33 | | |

平成 14 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|-------------|-------|------|
| 定数項 | 536,972.47 | 11.23 | 0.00 |
| 東京ダミー | 134,160.37 | 3.46 | 0.00 |
| 住居ダミー | -120,093.58 | -3.70 | 0.00 |
| 地積 | 278.58 | 1.86 | 0.07 |
| 最寄駅距離 | -42.03 | -1.05 | 0.30 |
| 再開発距離 | -72.84 | -2.45 | 0.02 |
| R2 | 0.67 | | |
| 標準誤差 | 77,879.43 | | |
| 標本数 | 33 | | |

平成 13 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|-------------|-------|------|
| 定数項 | 605,724.7 | 11.3 | 0.00 |
| 東京ダミー | 107,574.26 | 2.38 | 0.03 |
| 住居ダミー | -163,378.89 | -4.21 | 0.00 |
| 地積 | 317.27 | 1.81 | 0.08 |
| 最寄駅距離 | -43.72 | -0.93 | 0.36 |
| 再開発距離 | 80.39 | -2.34 | 0.03 |
| R2 | 0.66 | | |
| 標準誤差 | 89,460.13 | | |
| 標本数 | 31 | | |

②二子玉川の結果

平成 22 年の結果（表 5）を見ると、「住居ダミー」、「地積」、「再開発地区との距離」以外は有意であった。地価の推移からも推測できるように、再開発に加え、新駅舎ができた、道路整備がされたり、周辺には地価に影響を及ぼす要素が存在していることが考えられる。また、再開発が完成していない段階では、武蔵小杉でも地価が一度落ちていることから、まだ地価への影響が少ないと考えられる。また、「東京ダミー」、「最寄駅距離」はいずれも有意性が高く、現在の地価に大きく影響を与えているが、「再開発地区との距離」より「最寄駅距離」の有意性が高いことから、再開発による有無が地価に影響を与えていないことがわかる。

表 5-9 二子玉川の地価推計結果

平成 22 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|-------------|-------|------|
| 定数項 | 428,057.49 | .12 | 0.00 |
| 東京ダミー | 214,271.49 | 3.49 | 0.00 |
| 住居ダミー | -121,324.82 | -1.78 | 0.09 |
| 地積 | 190.46 | 0.67 | 0.51 |
| 最寄駅距離 | -213.60 | -2.77 | 0.01 |
| 再開発距離 | 115.32 | 1.90 | 0.07 |
| R2 | 0.63 | | |
| 標準誤差 | 123,169.09 | | |
| 標本数 | 24 | | |

平成 21 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|-------------|-------|------|
| 定数項 | 475,120.35 | 4.55 | 0.00 |
| 東京ダミー | 24,445.50 | 3.81 | 0.00 |
| 住居ダミー | -128,873.67 | -1.85 | 0.08 |
| 地積 | 251.83 | 0.86 | 0.40 |
| 最寄駅距離 | -233.51 | -2.95 | 0.01 |
| 再開発距離 | 98.19 | 1.64 | 0.12 |
| R2 | 0.64 | | |
| 標準誤差 | 127,718.53 | | |
| 標本数 | 26 | | |

平成 20 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|-------------|-------|------|
| 定数項 | 507,72 .69 | 4.25 | 0.00 |
| 東京ダミー | 276,124.62 | 3.87 | 0.00 |
| 住居ダミー | -125,784.30 | -1.60 | 0.13 |
| 地積 | 274.71 | 0.84 | 0.41 |
| 最寄駅距離 | -264.98 | -2.97 | 0.01 |
| 再開発距離 | 109.89 | 1.60 | 0.13 |
| R2 | 0.64 | | |
| 標準誤差 | 143,603.00 | | |
| 標本数 | 25 | | |

平成 19 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 438,766.46 | 4.52 | 0.0 |
| 東京ダミー | 252,027.73 | 4.34 | 0.00 |
| 住居ダミー | -90,936.53 | - .42 | 0.17 |
| 地積 | 208.63 | 0.78 | 0.44 |
| 最寄駅距離 | -219.33 | -3.03 | 0.01 |
| 再開発距離 | 86.41 | 1.55 | 0.14 |
| R2 | 0.66 | | |
| 標準誤差 | 116,771.97 | | |
| 標本数 | 25 | | |

平成 18 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 402,655.46 | 4.93 | 0.00 |
| 東京ダミー | 207,583.8 | .25 | .00 |
| 住居ダミー | -82,895.14 | -1.54 | 0.14 |
| 地積 | 162.66 | 0.73 | 0.48 |
| 最寄駅距離 | -179.43 | -2.94 | 0.01 |
| 再開発距離 | 73.02 | 1.56 | 0.14 |
| R2 | 0.65 | | |
| 標準誤差 | 98,285.36 | | |
| 標本数 | 25 | | |

平成 17 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 396,563.71 | 4.99 | 0.00 |
| 東京ダミー | 200,142.31 | 4.21 | 0.00 |
| 住居ダミー | -81,9 7.30 | -1.57 | 0.13 |
| 地積 | 153.80 | 0.71 | 0.49 |
| 最寄駅距離 | -17 .81 | -2.92 | 0.01 |
| 再開発距離 | 71.77 | 1.57 | 0.13 |
| R2 | 0.65 | | |
| 標準誤差 | 95,501.73 | | |
| 標本数 | 25 | | |

平成 16 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 399,913.91 | 4.87 | 0.00 |
| 東京ダミー | 191,841.30 | 3.90 | 0.00 |
| 住居ダミー | -82,653.87 | -1.53 | 0.14 |
| 地積 | 157.3 | 0.70 | 0.49 |
| 最寄駅距離 | -177.32 | -2.89 | 0.01 |
| 再開発距離 | 78.04 | 1.65 | 0.11 |
| R2 | 0.63 | | |
| 標準誤差 | 98,801.33 | | |
| 標本数 | 25 | | |

平成 15 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|------------|-------|------|
| 定数項 | 417,022.12 | 4.42 | 0.00 |
| 東京ダミー | 175,020.40 | 3.14 | 0.01 |
| 住居ダミー | -88,991.32 | -1.43 | 0.17 |
| 地積 | 169.95 | 0.68 | 0.51 |
| 最寄駅距離 | -1 5.73 | -2.58 | 0.02 |
| 再開発距離 | 86.73 | 1.54 | 0.14 |
| R2 | 0.59 | | |
| 標準誤差 | 109,648.17 | | |
| 標本数 | 24 | | |

平成 14 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|-------------|-------|------|
| 定数項 | 443,735.40 | 4.13 | 0.00 |
| 東京ダミー | 157,872.14 | 2.49 | 0.02 |
| 住居ダミー | -100,282.65 | -1.41 | 0.17 |
| 地積 | 172.30 | 0.60 | 0.55 |
| 最寄駅距離 | -206.36 | -2.52 | 0.02 |
| 再開発距離 | 104.86 | 1.64 | 0.12 |
| R2 | 0.54 | | |
| 標準誤差 | 124,943.66 | | |
| 標本数 | 24 | | |

平成 13 年 1 月

| 変数名 | 係数 | t 値 | 有意 |
|-------|-------------|-------|------|
| 定数項 | 478,826.05 | 3.80 | 0.00 |
| 東京ダミー | 133,612.90 | 1.80 | 0.09 |
| 住居ダミー | -114,660.24 | -1.38 | 0.19 |
| 地積 | 177.98 | 0.53 | 0.60 |
| 最寄駅距離 | -236.10 | -2.46 | 0.02 |
| 再開発距離 | 129.52 | 1.73 | 0.10 |
| R2 | 0.51 | | |
| 標準誤差 | 146,471.56 | | |
| 標本数 | 24 | | |

5-5-3 推計結果からみる地価の推移

推計結果から求められた平成13年から22年までの10年間の武蔵小杉の推計結果を図8、二子玉川の推計結果を図9に示す。「定数項」、「東京ダミー」、「住居ダミー」、「地積」、「最寄駅距離」、「再開発地区との距離」の㎡単価を棒グラフで示した。単位は万円/㎡である(左軸)。また、再開発の影響がどの程度波及するか見るため、「再開発地区との距離」のみ折れ線グラフで示している。単位は、円/㎡である(右軸)。また「再開発地区との距離」は、離れるほど付加価値が小さくなるという意味でプラスとマイナスを上下逆転して示している。

10年間の推移の結果を見ても、再開発が着工した平成16年以降再開発地区の地価が上昇していることがわかる。再開発着工時の平成16年の地価と平成22年の地価を比較すると、1m離れるごとに約80円/㎡の価値がついたことになる。

二子玉川では、「東京ダミー」と「最寄駅距離」のみが有意であり、再開発の地価への影響が出ていない。このことから、再開発によって地価上昇が波及しない他の要因があると考えられる。

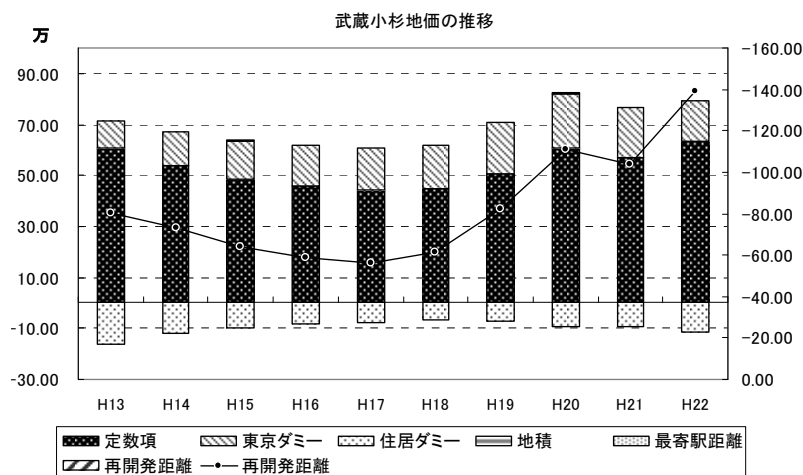


図 5-7 武蔵小杉の推計結果による地価の推移

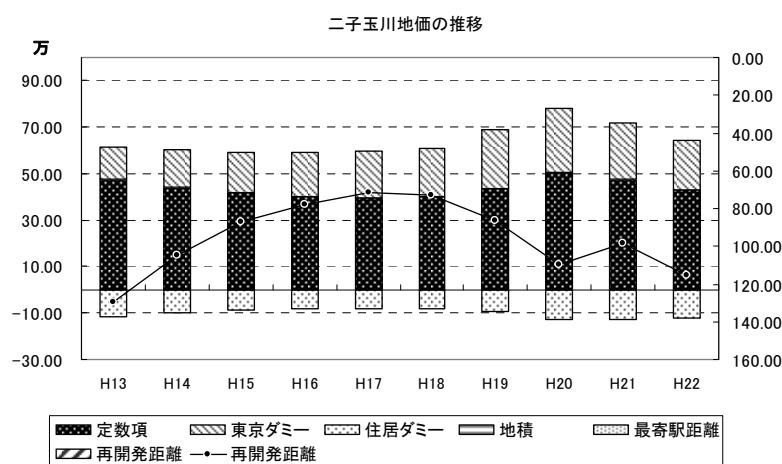


図 5-8 二子玉川の推計結果による地価の推移

5-5-4 人口と地価の検証結果

人口増加は期待された活気ある街づくりに役立ち、行政の税収増にも繋がる。そのことは、周辺に景観整備された住宅地がない武蔵小杉再開発地区は、再開発地区を中心として、地価の上昇が波及しており、地域全体としても再開発の有効性が見られた。しかし、武蔵小杉再開発においても、再開発地 1km 圏以内よりも 1km～3km の上昇率が最も高く、3km 以降は上昇率が低くなるドーナツ化現象が見られ、中心部の地価上昇における整備が課題といえる。

一方、風致地区が周辺にある二子玉川再開発地区では、開発着工前後に相対的地価に上昇が見られ、その影響は特に再開発地に近いほど相対的地価の上昇が高く、中心部のホテルや隣接地の区立公園など再開発周辺の地元住民への利便性も期待される。しかし、周辺に公園がある地区や風致地区などの閑静な住宅街においては相対的地価の下落する場所がみられた。4 章の武蔵小杉再開発のように人口増加に伴い地価が上昇していくのと比例するのであれば、再開発地を中心として地価上昇が見込まれ、その影響が波及していくと考えられるが、二子玉川再開発地においては、再開発地周辺に地価が上昇していくどころか、景観に配慮した住宅地（風致規制のかかった住宅地区）では、地価の下落という結果が得られた。その影響について、5 章の分析結果から再開発の距離が地価上昇に繋がっていないことから判断しても、地価上昇の波及効果は得られず、特に低層住宅地の影響が大きいと考えられる。このことは、5 章の再開発からの距離が離れるほど地価が上昇していくことから言える。

以上から、人口増加により地価上昇に与える影響は大きいことが 4 章からも検証できたが、5 章の再開発事業が直接的に与える影響として、両再開発の検証を見ても、人口増加が必ずしも地価を上昇させるものではないことが明らかになった。その理由として、再開発周辺で以前の景観に比較して再開発後の景観が悪くなっていることが原因と推測される。

5-6 二子玉川再開発地区周辺の様子

5-6-1 写真撮影調査

二子玉川再開発地区の周区では、住宅地における地価の減少がみられたが、大規模開発による高層マンションが隣接・近接して建つと深刻な日照や景観阻害を周辺地域に引き起こす可能性が大きい。そこで、実際に再開発周辺地区から見える様子を把握するため、写真撮影調査を行った。

WEST棟とCENTER棟は28階建てで高さ約100m、EAST棟は42階建てで高さ約150mあるため、最も高さのあるEAST棟と基準にした。また、対象の超高層マンション周辺は、北側に国分寺崖線が広がっており、対象地から400mから700mあたりにかけて標高が高くなる。また、対象地の標高は1m～3mだが、北側にある国分寺崖線の上になると標高35mとなる。そこで、標高の低い場所と標高の高い場所からの範囲を考え、2010年7月18日晴れた日に対象地区から400m～700mの範囲で対象地区周辺から撮影した。

範囲 700m 以内から EAST 棟を撮影

1 隙間から見える



標高の高い位置からであるが、角度によっては木の高さで隠れる程度

2 見えない

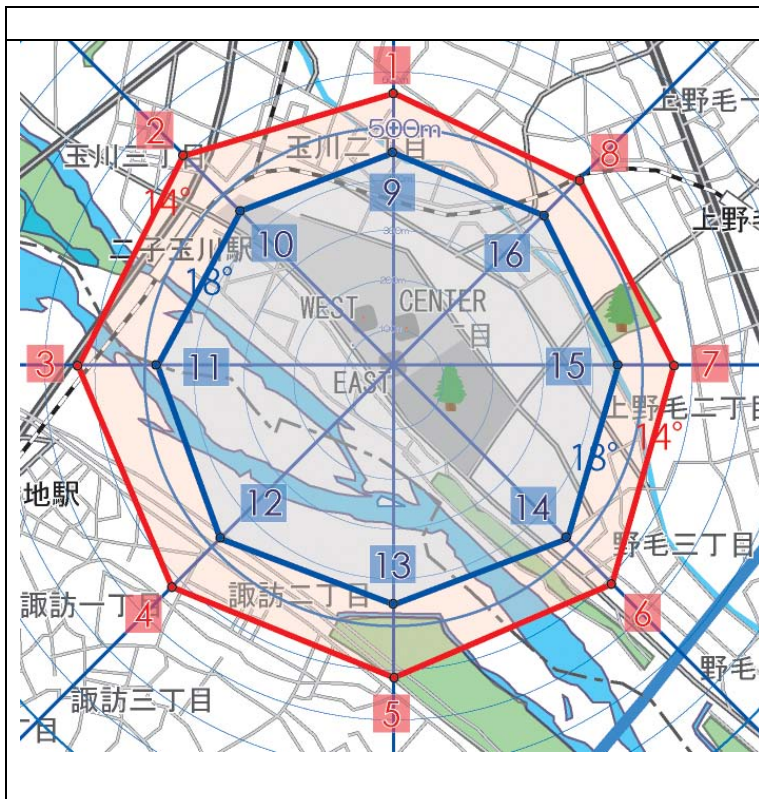


商業地から駅越しに見るため、駅ビルや駅によってほとんど見ることができない。

3 はっきり見える



河川敷で視界を遮るものがなく、はっきりと見ることができる。



4 隙間から見える



住宅地であり、戸建の間から見られる程度

5 はっきりと見える



河川敷で視界を遮るものがなく、はっきりと見ることができる。

6 隙間から見える



標高の低い位置からであるが、工場によって隠れる

7 隙間から見える



標高の高い位置からであるが、角度によっては木の高さで隠れる程度

8 隙間から少し



標高の高い位置で、さらに線路の上で空間が広がっているが、木の高さで隠れる

範囲 500m 以内から EAST 棟を撮影

| | | |
|---|--|--|
| <p>9 見えない</p> | <p>10 隙間から見える</p> | <p>11 はっきり見える</p> |
|  |  |  |
| <p>標高の低い位置からであるが、戸建住宅があることで見るできない。</p> | <p>再開発地区内からであり、現在は上の部分が見える程度</p> | <p>河川敷で視界を遮るものがなく、はっきりと見る事ができる。</p> |
| <p>12 はっきり見える</p> | <p>13 はっきり見える</p> | <p>14 はっきり見える</p> |
|  |  |  |
| <p>河川敷で視界を遮るものがなく、はっきりと見る事ができる。</p> | <p>河川敷で視界を遮るものがなく、はっきりと見る事ができる。</p> | <p>再開発地区の隣道であり、視界を遮るものがなく、はっきりと見る事ができる。</p> |
| <p>15 隙間から見える</p> | <p>16 はっきり見える</p> | |
|  |  | |
| <p>住宅地であり、戸建の間から見られる程度</p> | <p>坂道で広がっている道路空間であり、はっきりと見る事ができる。</p> | |

5-6-2 地価影響要素

戸建住宅や木によって高層マンションが視野から隠れてしまうことも考えられるが、河川や道路、さらに坂道でカーブがあることで、目の前に道路空間が広がるなど、目の前の視界が開けている場合はより存在感が際立っている様子がわかる。道路が再開発地区に向かって視界が開けている場合においては、はっきり見える（写真 1 参照）。また、国分寺崖線沿いに建っている建物では、標高が加わり、周辺には視線を遮る建物がないため、高層マンションが見える位置が存在する（写真 16 参照）。裁判では、主にこのような住民を中心として紛争が起きている。

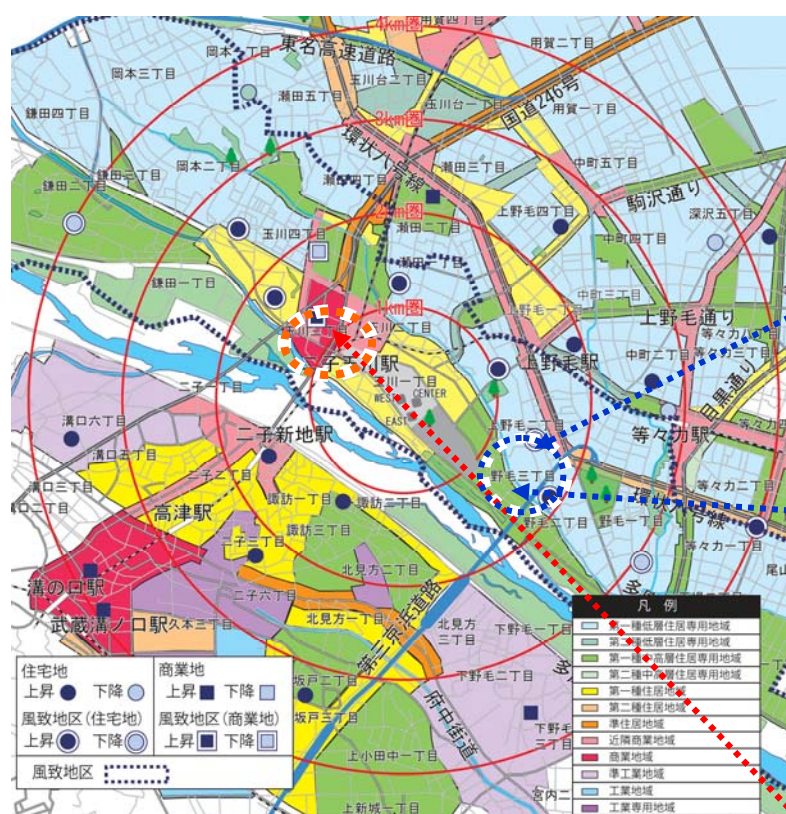


図 5-9 地価変動地点の様子



青印は地価の住宅地変動率の下落とその周辺の写真である。その周辺の写真を見ると、道路や公園など、再開発地区に向かって視界が開けている場合、高層建築物の存在感がより際立ち、視界が遮られると考えられる。このことから、富士山をはじめ、世田谷区や川崎市主催の花火が高層マンションによって見えなくなってしまった住宅も存在すると考えられ、直接地価への影響を与えた要因とも考えられる。つまり、地価はその建物のみの評価ではなく、一体としての総合評価で出てくるため、視界が遮られる住戸があることで一体の地価を下げることも考えられる。

また、橙色の印は商業地変動率の上昇を示しているが、その周辺の写真と比較しても対

象高層建築物が商業施設の建物に隠れていることで地価の下落の影響がなかったと考えられる。つまり、商業地では景観の価値と地価への関係は低いと考えられる。

5-7 まとめ

二子玉川再開発地区では、開発着工前後に地価の上昇が見られ、その影響は特に再開発地に近いほど地価の上昇が高く、中心部のホテルや隣接地の区立公園など再開発周辺の地元住民への利便性も期待される。しかし、周辺に公園がある地区や第一種低層住宅地で地価が安定していた閑静な住宅街においては地価の下落が見られた。

- ・ 二子玉川再開発地においては、再開発地周辺に地価が上昇するどころか、景観に配慮した住宅地（風致規制のかかった住宅地区）では、地価の下落という結果が得られた。
- ・ 再開発からの距離が離れるほど地価が上昇することからも言える。
- ・ 人口増加により地価上昇に与える影響は大きいことが4章からも検証できた
- ・ 5章の再開発事業が直接的に与える影響として、再開発周辺で以前の景観に比較して再開発後の景観が悪くなっていることが原因と推測される。
- ・ 実際の写真から、場所によっては住宅や木によって超高層マンションが視界から見えない場合においても、第一種低層住宅地域などで調和の取れた戸建住宅が建ち並ぶ地区においては、超高層マンションが与える影響力が大きい可能性を示した。
- ・ 富士山をはじめ、世田谷区や川崎市主催の花火が高層マンションによって見えなくなってしまった住宅も存在すると考えられ、直接地価への影響を与えた要因とも考えられる。

【参考文献】

- 1) 芝田耕太郎, 岩田智: 大都市と地方都市との経済力格差拡大に関する一考察—商業地・住宅地地価分析を中心として—, 総合政策 第6巻第1号, pp.17-26, 2004年9月
- 2) 山田浩久: 東京大都市圏中心部におけるマンション立地と地価変動との関係, 山形大学歴史・地理・人類学論集, 第9号, pp.1-12, 2008年
- 3) 建設政策研究所: 「都市再生」がまちをこわす—現場からの検証, 自治体研究社, 2004年5月
- 4) 五十嵐敬喜, 小川明雄: 「都市再生」を問う—建築無制限時代の到来—, 岩波新書, 2003年4月
- 5) 佐々木貴之, 室田昌子: マンション訴訟における景観利益の一考察—板橋区常盤台1・2丁目地区マンションの東京地裁判決を事例として—, 日本建築学会関東支部研究報告書, No.77, pp.237-240, 2007年2月
- 6) 内田雄造: (株)明和地所の国立マンション建設に関する東京地方裁判所の判決(2002年12月18日)の意味するもの—連の日照権闘争と国立のまちづくりを踏まえて—, 日本都市計画学会 都市計画論文集, No.39, pp.265-270, 2004年10月
- 7) 沼田麻美子, 小場瀬令二: 再開発が周辺地区の地価に与える影響について —二子玉川再開発事業を事例として—, 日本建築学会計画系論文集, vol.76, No.665, pp.1267-1274, 2011年7月
- 8) 得田雅章: ヘドニック・アプローチによる滋賀県住宅地の地価形成要因分析, 山崎一眞教授退職記念論文集, 第381号, pp.183-205, 2009年11月
- 9) 中島宏之, 岸井隆幸: 駅前市街地再開発事業が地価に与える影響に関する分析, 土木計画学研究・講演集, No.23(2), pp.471-474, 2000年11月
- 10) 中田隆一: 地価の安定化に寄与する地区レベルの計画の重要性に関する研究, 武蔵工業大学修士論文, 2004年
- 11) 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, No.42-3, pp.115-120, 2007年
- 12) 山懸滋: 風致地区と水辺景観が地価に与える影響について, 土地総合研究 2007年冬号, 第15巻1号, pp.10-16, 2007年
- 13) 肥田野登: 環境と社会資本の経済評価 —ヘドニック・アプローチの理論と実際, 勁草書房, 2005年

結章 結論

結-1 本研究での知見のまとめ

本論文では、1章では現在の都市部における再開発の状況と対象地区の抽出および位置づけ、2章では容積率や高さ規制が緩和され高層化が実現できた社会的背景と大規模再開発を対象にした検証、3章では景観訴訟の事例分析により高層建築物が周辺地区に影響を与えている要因の抽出と訴訟での景観価値に関わる論点の整理を行った。4章では高層建築物が周辺に与える影響として、高層マンションの住戸価格から景観価値を数値で表示する価格推計モデルを作成するとともに、景観価値の妥当性を示した。また、5章では再開発事業による高層建築物が景観に与える影響を地価変動から導き、最終章では景観価値の評価の問題点と景観価値の妥当性を示した。これらの考察をふまえ、本論文の結論として、以下を示す。

1章では、再開発事業の仕組みをまず整理している。続いて、近年の再開発の傾向から対象地区とその周辺に与える影響の規模で分類した。そこから社会的背景の流と比較して、対象となる地区の再開発事業の経緯について検証した。開発をすることで影響を受ける対象として、旧住民（地権者）、新住民、周辺住民、開発者、行政のそれぞれの立場から検討し、その対象者に開発の影響を与える状況として、開発地域周辺への影響と開発地域周辺に良好な住宅地の有無が大きいと考えた。そこで、「開発地域周辺への影響の大小」と「開発地域周辺に良好な住宅地があるかどうか」の2軸で近年の再開発事業を分類した。

その際、六本木六丁目地区や二子玉川のように住宅地や商業地などの混合地を開発する場合、汐留や武蔵小杉など大規模な跡地を活用した再開発、豊洲などの計画的な人工埋め立て地を総合開発する再開発は景観や開発地域周辺に住む住民の生活環境に与える影響について大きな違いがある。さらに、開発を行う際に周辺に良好な住宅地がある場合では、もともと高層マンションやビルが建ち並ぶ環境に建てた場合に比べると生活環境や景観に大きな変化を与えると考えられる。また、近年問題が頻発している跡地に建つ高層マンションなどは再開発による規模こそ異なるが、周辺の生活環境や景観に大きな変化をもたらすという意味では同じ区分に分類できる。

以上の観点から、開発地域周辺への影響と再開発地域の周辺に景観に配慮された良好な住宅地がある場合とない場合を比較するため、交通立地の観点からも似ており、かつ駅前再開発事業で開発された地域であり、事業時期的にも比較的近接しているなど、条件が類似する世田谷区玉川（二子玉川）と川崎市武蔵小杉を研究対象地域とした。

そこから、武蔵小杉再開発では、周辺に工場跡地やグラウンドなど、低未利用地な土地が広がっている場所に開発していたことから、周辺への影響および、対象地域内への影響は小さいと考えられる。一方、二子玉川再開発では建築物が高層化したことにより、まちの様子が一変してしまうことを考えると、もともと工場跡地だった場所と緑地が広がる自然に囲まれた場所における開発とでは、高層建築物が建つことによる周辺に与える影響は異なる。このことは、武蔵小杉では、都市計画決定が2004年、着工が同年という早さに対して、二子玉川

では、都市計画決定が2000年から2007年に着工という7年の歳月をかけていることから、開発が難航したことを示している。

これらの点で再開発事業が開発地周辺の景観価値へどのような影響を与えたか比較するのに適切な研究対象地であることを示した。

2章では、バブル崩壊後建築基準法、都市計画法における集団規制に関する条項が緩和へ向かった社会的な流れをまず整理している。超高層マンション開発を含む再開発事業がその規制緩和をどのように最大限活用してきたのか、その経緯を示した。1961年に、特定の地区について、絶対高さ制限を解除されて以来、建築基準法の改正が相次ぎ、容積率を緩和することで実際の容積率以上に実質の容積率が大きい建物を可能にして、高層建物が建ちやすい状況へ進んだ経緯を示した。さらに、2003年の建築基準法改正により、建築物の高層化の流れは促進され、商業地域の1,300%までの容積率承認、低層住宅地域の容積率の1.5倍への緩和と超高層化が建てやすい状況になっていく経過を示した。その社会的流れと二子玉川再開発事業や武蔵小杉再開発事業の経過と再開発等促進地区を定める地区計画を比較することで、高層化が実現できたのか検証した。その結果、法規制の緩和とともに、大規模な再開発事業が行われるなかで、公開空地を確保するのと引き換えに、容積率や高さ制限の規制が緩和された。しかし、公開空地の面積は十分とはいえず、周辺地域との景観的配慮も必ずしも十分といえないなど、再開発事業によって景観問題が起こる原因について既存研究をふまえて整理している。

3章では、高層マンションが建つ再開発周辺地域に及ぼす景観的な悪影響として景観訴訟が起こされた事例として、新たな景観利益判例を示すきっかけとなった東京都国立市「大学通り」、世田谷区と目黒区の境にある住宅街におけるマンション開発を巡って景観訴訟が行われた都立大跡地、再開発事業大規模開発における景観訴訟が行われた二子玉川の3ケースについて、周辺地域住民の主張と事業者の主張、および訴訟での争点とそれに対する裁判所の判決内容を整理している。3地域の事例ともに、高さや圧迫感、プライバシー権については、景観に対する評価や不快感や圧迫感是人により様々であると判決が下されて、住民側の主張はいずれも棄却された。地価については、法令の要件を満たすものとされ、地価への影響はないとされた。また、都立大跡地の景観訴訟では精神的損害として、騒音は認められたが、振動では一時的なものとされ認められなかった。つまり、法的根拠や騒音などの指標にのみ根拠として立証できるが、景観や地価などの指標が曖昧なものについては、立証が難しいといえる。つまり、景観訴訟の課題は、景観価値が主観的評価であるという考え方であり、この考え方では、景観価値を法的に確立していくことはできない。そこで、周辺地域住民も事業者も同一基準で評価できる数量的評価指標を確立することが必要であり、本研究の4章、5章の調査研究の位置づけをしている。

つまり、景観評価では、権利が存在しないとされる景観価値について、事業者も景観価値としての価値を見出していることを立証することで、事業者もまた景観価値を認めていることが明らかになると考えられる。そのため、4章では、事業者が値付けをしている分

譲価格から景観価値の指標を導き、事業者の権利が生じないと述べる景観価値の存在について検証した。また、地価の評価についても、違法な高層建築物でなければ地価の変動には影響がないとされることに対して、5章では、低層住宅による良好な街並みを築いてきた街にとって、高層マンションが建つことによる損失を明らかにするため、再開発地区周辺の地価の変動から、地価への影響を検証した。

4章では、景観価値の妥当性の根拠となる景観評価の指標として再開発地区内の超高層マンションから眺望される物理的要素や眺望景観要素を眺望景観合成図として作図し、各要素と事業者が値付けするマンション販売価格との関係の分析した。分析方法としてはヘドニック価格モデルを推定し、景観価値について求めた。

この結果、川や緑、富士山、花火、阻害率といった景観価値は3棟の景観総額は、約21億円となり、事業者も景観価値を置いていることが明らかになった。つまり、一般に超高層マンション事業者は、景観訴訟などでは、景観は主観的なものであり、特段価値のないものと主張してきたが、超高層マンション事業者自身が眺望景観といったものをどの程度の景観価値として評価しているかを明らかにすることができた。

5章では、超高層マンション開発が周辺住宅地の及ぼす影響を地価の変動から調査分析している。超高層マンションを伴う再開発では一般的にはその周辺地価を押し上げるといわれて来た。また景観訴訟の場では、事業者は超高層マンションは周辺住宅地の地価には影響を及ぼさないと主張するのが一般的である。他方周辺住民は、地価を下げると主張してきた。そこで、超高層マンションの周辺に立地する良好な戸建て住宅地として、高層マンションが建つことによる損失はないか明らかにするため、再開発地区周辺地域の地価の変動を検証している。

その結果、再開発は人口の増加に伴い地価を上昇させ、再開発地区を中心として、地価の上昇が波及していく。一方、低層住宅地域は、平成7年から地価下落が見られる場所は着工前の平成18年から地価が上昇しているが、平成7年から比較的地価が安定している場所では着工時以降に地価の下落が見られる。このことから、第一種低層住宅地域内の景観に配慮された閑静な住宅地は地価に大きな変動がなかったが、再開発により下落するとも考えられる。

また、ヘドニック・アプローチによる地価の構成要因による経年変化による地価への影響について、検証した。その結果、超高層マンションの開発は、明らかに周辺地価を押し上げる効果があるが、良好な戸建て住宅地においては、地価を押し上げる効果がないことが明らかになった。

結-2 本論文の検証

①高さについて

国立景観裁判では、事業者は「損害の対象たる権利が存在しない。権利侵害に基づく損害も生じない」という意見を主張している。また、それに対し、「高さ 20m の絶対的高さ制限を導入すべきという考え方が確立していたとはいえない。建物の一部撤去請求は理由がない。景観に対する評価は、人により様々である。」という判決となり、具体的な指標と景観価値を原告側は認める手立てがなかった。

これに対して、本研究では、景観価格推計モデルを立証することで、景観価値が販売価格に影響を与えていることが明らかになった。つまり、事業者は景観価値がないとしているものの、景観価値を認めていることが明らかになり、景観価値に対する権利が生じることを意味することになる。

②地価について

高層マンションが建設される場合、事業者の意見として「不動産価値の下落は生じていない。」としている。また、それに対して、「法令の要件を満たすものとして建設されており、社会的に妥当性に欠ける点があったと認めることができない。違法な権利侵害ないし利益侵害を構成するものと認めることはできない。」という判決となり、違法建築物でない限り地価への影響は認められないとされている。

これに対して、本研究では、地価の上昇効果が波及するとされる再開発地区を対象として、地価の動向を分析した。その結果、周辺に風致地区など規制の伴う閑静な住宅地においては、地価が下落するという結果が得られた。つまり、違法な高層建築物でない場合においても、明らかに周辺の住宅とボリュームが異なる建築物は地価を下落させる要因の一つであることがいえる。

以上から、周辺の住宅とボリュームが異なる建築物は地価を下落させる要因の一つであることが証明され、さらに、景観価値を数値的に示すことができた。

1. 文献リスト

序章 序論

- 1) 田村明：美しい都市景観とつくるアーバンデザイン，朝日選書，pp.25-34，1997年
- 2) 中村良夫：景観原論 景観論（土木工学大系），彰国社，P.2，1977年
- 3) 篠原修：景観体験と景観の操作 景観論（土木工学大系），彰国社，P.47，1977年
- 4) 篠原修：新体系土木工学 59，土木景観計画，技報堂出版，pp.28-33，1988年
- 5) 堺孝司，堀繁：景観統合設計，技報堂出版，1998年
- 6) 吉村良一：景観保護と不法行為法－国立景観訴訟最高裁判判決の検討を中心に－，立命館法学 6号（310号），pp.455-491，2006年
- 7) 吉村良一：景観の私法上の保護における地域的ルールの意味，立命館法学 316号，pp.449-481，2008年
- 8) 内田雄造：（株）明和地所の国立マンション建設に関する東京地方裁判所の判決（2002年12月18日）の意味するもの－連の日照権闘争と国立のまちづくりを踏まえて－，日本都市計画学会都市計画論文集 No.39-3，pp.265-270，2004年10月
- 9) 藤澤美恵子，隅田和人：東京大都市圏における新築マンション価格のヘドニック分析，日本都市計画学会学術研究論文集，No.36，pp.943-948，2001年11月
- 10) 清水教行，肥田野登，内山久雄，岩倉成志：資産価値分析による中高層住宅の住環境の評価手法に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集，No.23，pp.253-258，1988年11月
- 11) 小西俊作，佐藤要祐，太田充：東京都心部における賃貸集合住宅価値の付加価値要因に関する研究 日本都市計画学会 都市計画論文集，No.42-3，pp.529-534，2007年10月
- 12) 竹内一真，小林正美，小池博：眺望景観保全のためのシミュレーション支援ツールに関する研究－横須賀市くりはま花の国眺望計画におけるケーススタディー 日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.837-838，2007年8月
- 13) 吉田誠，横内憲久，岡田智秀，露口信一郎：都心部における高層建築物の隣棟のあり方に関する研究－高層マンションからの眺望に対する影響を通して－，日本都市計画学会 都市計画論文集，No.35，pp.757-762，2000年10月
- 14) 中島宏之，岸井隆幸：駅前市街地再開発事業が地価に与える影響に関する分析，土木計画学研究・講演集，No.23(2)，2000年11月
- 15) 得田雅章：ヘドニック・アプローチによる滋賀県住宅地の地価形成要因分析，山崎一眞教授退職記念論文集，第381号，pp.183-205，2009年11月
- 16) 中田隆一：地価の安定化に寄与する地区レベルの計画の重要性に関する研究，武蔵工業大学修士論文，2004年
- 17) 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，No.42-3，pp.115-120，2007年
- 18) 山懸滋：風致地区と水辺景観が地価に与える影響について，土地総合研究，第15巻1号 2007年冬号，2007年

1章 現在の再開発の状況と対象地区の位置づけ

- 1) 柳谷 勝：再開発事業における従前借家人のための住宅供給 —築地第一種市街地再開発事業における解決手法— 金城学院大学論集，社会科学編 4(2)，pp.26-41 2008年
- 2) 中島宏之，岸井隆幸：駅前市街地再開発事業が地価に与える影響に関する分析，土木計画学研究・講演集，No.23(2)，pp.471-474，2000年11月
- 3) 建設政策研究所：「都市再生」がまちをこわす—現場からの検証，自治体研究社，2004年5月
- 4) 五十嵐敬喜，小川明雄：「都市再生」を問う—建築無制限時代の到来—，岩波新書，2003年4月
- 5) 得田雅章：ヘドニック・アプローチによる滋賀県住宅地の地価形成要因分析，山崎一眞教授退職記念論文集，第381号，pp.183-205，2009年11月
- 6) 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，No.42-3,pp.115-120，2007年
- 7) 沼田麻美子：景観に関する研究—日独の景観意識を比較して—，東京学芸大学修士論文，2006年3月
- 8) 遠藤 哲人：これならわかる再開発—そのしくみと問題点，低層・低容積再開発を考える— 自治体研究社 pp.10-61，2004年10月29日
- 9) 平成19年（行ウ）第160号 公金支出差止等請求事件（2010.5.25）判決言渡（二子玉川再開発公金支出差止訴訟判決文）2010年5月25日
- 10) 区画整理・再開発対策全国連絡会議：都市再生—熱狂から暗転へ，自治体研究社，2008年10月
- 11) 関根孝：川崎市商業集積の政策的課題—1970年代以降の時系列分析から—，専修大学都市政策研究センター論文集，第2号 pp.219-250，2006年3月
- 12) 川崎市：川崎市都市計画マスタープラン 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想，川崎市まちづくり局計画部都市計画課，2009年
- 13) 都市再生整備計画：フォローアップ報告書 小杉駅周辺地区，川崎市，2011年3月

2章 大規模開発の社会的背景と開発実態の検証

- 1) 山崎福寿：都市再生の目的と効率的な手段について—都市再生によって豊かな暮らしの実現を—，季刊 家計経済研究，No.66 pp.12-20，2005年
- 2) 八田達夫・唐渡広志：都心における容積率緩和の労働生産性上昇効果，住宅土地経済 41，pp.20-27，2001年
- 3) 八田達夫・唐渡広志：都心ビル容積率緩和の便益と交通量増大効果の測定，運輸政策研究，

Vol.9 No.4 pp.2-16, 2007年

- 4) 建設政策研究所：「都市再生」がまちをこわすー現場からの検証，自治体研究社，2004年5月
- 5) 高見沢邦郎：「土地バブル経済と法・都市の混迷」第6部，建築の過剰・都市の再生ー経緯と論点，有斐閣，2004年5月
- 6) 鎌田泰広：総合設計制度における容積率緩和と公開空地の効果に関する考察，政策研究大学院大学2010年度修士論文，2010年
- 7) 大方潤一郎：容積率規制の理念と展開の方向性，都市住宅学 第17号，1997年
- 8) 大澤昭彦：日本における容積率制度の制定経緯に関する考察（その1）ー容積制導入以前における容量制限：1919年～1950年ー，土地総合研究 2011年冬号， pp.83-105, 2011年
- 9) 大澤昭彦：日本における容積率制度の制定経緯に関する考察（その2）ー容積制導入以前における容量制限：1950年～1961年ー，土地総合研究 2011年夏号， pp.46-68, 2011年
- 10) 五十嵐敬喜，小川明雄：「都市再生」を問うー建築無制限時代の到来ー，岩波新書，2003年4月
- 11) 福川裕一・矢作弘・岡部明子：持続可能な都市ー欧米の試みから何を学ぶかー，岩波書店，pp.290-295, 2005年
- 12) 国土交通省：優良プロジェクト等に係る建築基準法の特例制度，2008年12月
- 13) 区画整理・再開発対策全国連絡会議：都市再生ー熱狂から暗転へ 自治体研究社 2008年10月
- 14) 二子玉川地区市街地再開発基本構想，世田谷区，1983年3月
- 15) 二子玉川東地区再開発基本計画，世田谷区，1987年3月
- 16) 二子玉川東地区再開発準備組合概要，二子玉川東地区再開発準備組合，1991年1月
- 17) 二子玉川東地区市街地再開発事業に関する都市計画原案説明書，設計委員会，1992年1月16日
- 18) 第15回総会議案 二子玉川東地区再開発準備組合，1996年6月28日
- 19) 二子玉川東地区第一種市街地再開発事業概要，二子玉川東地区再開発準備組合，1998年3月
- 20) 二子玉川東地区のまちづくりー都市計画案の概要ー，世田谷区，1999年1月
- 21) NPJ 弁護士の訟廷日誌 News for the People in Japan, 2009年5月25日
- 22) 国土交通省：優良プロジェクト等に係る建築基準法の特例制度，2008年12月
- 23) 再開発促進区を定める地区計画運用基準，平成21年1月改定版，東京都都市整備局 1999年1月
- 24) 市街地再開発事業地区一覧，神奈川県都市整備課市街地整備，2010年3月1日

3章 景観紛争の現状と課題

- 1) 富井利安・伊藤護也・片岡直樹：環境法の新たな展開（京都）法律文化社，pp.34-49，1997年
- 2) 寺田友子：景観権について『小高剛先生古稀祝賀 現代の行政紛争』，成文堂，pp.325-347，2004年
- 3) 田村明：美しい都市景観とつくるアーバンデザイン，朝日選書，pp.25-34，1997年
- 4) 長尾英彦：「景観権」論の現状，中京法学 40 卷 1・2 号，pp.5-21，2006年
- 5) 阿部泰隆：自治研究 81 卷 3 号（下），pp.14 2005年
- 6) 牛尾洋也：景観利益の保護のための法律構成について，龍谷法学 38(2)，pp.461-512，2005年
- 7) 吉田克己：判決評釈(1)不動産『景観利益の法的保護』，判例タイムズ No.1120 pp.67-73，2003年
- 8) 吉村良一：景観の私法上の保護における地域的ルールの意味，立命館法学 2008 年，316 号，pp.449-481，2008年
- 9) 磯野弥生：国立マンション差止請求訴訟審判決，環境と公害 34(4)，pp.41-45，2005年
- 10) 松尾弘：不動産 景観利益の侵害を理由とするマンションの一部撤去請求等を認めた原判決を取り消した事例（国立景観訴訟控訴審判決）－東京高判平成 16.10.27 判時 1877 号 40 頁，判例タイムズ No.1180，pp.119-125，2005年
- 11) 見上崇洋：地域空間をめぐる住民の利益と法（立命館大学叢書・政策科学：6），有斐閣，2006年
- 12) 大野武：都市景観の保護と法システム－国立マンション訴訟を契機として，松山大学論集 15(4)，pp.167-193，2003年
- 13) 長尾英彦：「景観権」論の現状，中京法学 40 卷 1・2 号（2006年），pp. 5-21，2006年
- 14) 財団法人 自然環境研究センター：景観に関する環境影響評価の今後のあり方，平成 17 年度環境省請負調査報告書，pp.85-86，2006年 3 月
- 15) 福井秀夫：景観利益の法と経済分析，判例タイムズ No.1146，pp.67-86，2004年
- 16) 蓑輪靖博：景観の民事法的保護について，福岡大学法学論叢 53/1・2，pp.57-82，2008年
- 17) 石原一子：景観にかける－国立マンション訴訟を闘って－，新評論，pp.34-49，2007年
- 18) 建設政策研究所：「都市再生」がまちをこわす－現場からの検証，自治体研究社，pp.112-119，2004年 5 月
- 19) 吉村良一：景観保護と不法行為法－国立景観訴訟最高裁判決の検討を中心に－，立命館法学 2006 年 6 号 310 号，pp.455-491 2006年
- 20) 藤井さやか，小泉秀樹，大方潤一郎：国立市都市景観形成条例にもとづく開発協議の実態と課題，日本都市計画学会，都市計画論文集 No.39-3，pp.727-732，2004年 10 月
- 21) 平成 12 年（ラ）第 338 号，建築禁止仮処分申立却下決定に対する抗告事件（2002.12.18）判決言渡（国立市地方裁判判決文）
- 22) 平成 15 年（ネ）第 478 号，建築物撤去等請求控訴事件（2004.10.27）判決言渡（国立市

高等裁判判決文)

- 23) 平成 17 年 (受) 第 364 号, 建築物撤去等請求事件 (2006.3.30) 判決言渡 (国立市最高裁判判決文)
- 24) 平成 15 年 (ワ) 第 17264 号, 建築差止等請求事件 (2005.11.28) 判決言渡 (都立大跡地地方裁判判決文)
- 25) 平成 17 年 (ワ) 第 21428 号, 二子玉川東地区再開発事業差止請求事件 (2008.5.12) 判決言渡 (二子玉川地方裁判判決文)

4 章 超高層住宅における眺望景観が開発者の価格評価に及ぼす影響

- 1) 室田昌子: 景観法に基づく景観計画における建築物等の景観形成基準に関する考察—神奈川県景観行政団体を対象として—, 日本都市計画学会学術研究論文集, No.43, pp.655-660, 2008 年 11 月
- 2) 吉村良一: 景観保護と不法行為法—国立景観訴訟最高裁判判決の検討を中心に—, 立命館法学 6 号 (310 号), pp.455-491, 2006 年
- 3) 福田理: 都市景観形成の意義—景観法の成立と課題—, 国立国会図書館レファレンス, No.649, pp.50-60, 2005 年 2 月
- 4) 吉村良一: 景観の私法上の保護における地域的ルールの意味, 立命館法学 316 号, pp.449-481, 2008 年
- 5) 内田雄造: (株) 明和地所の国立マンション建設に関する東京地方裁判所の判決 (2002 年 12 月 18 日) の意味するもの—連の日照権闘争と国立のまちづくりを踏まえて—, 日本都市計画学会都市計画論文集 No.39-3, pp.265-270, 2004 年 10 月
- 6) 石原一子: 景観にかける 国立マンション訴訟を闘って, 新評論, pp.80-208, 2007
- 7) 肥田野登: 環境と社会資本の経済評価 —ヘドニック・アプローチの理論と実際, 勁草書房, 2005 年
- 8) 藤澤美恵子, 隅田和人: 東京大都市圏における新築マンション価格のヘドニック分析, 日本都市計画学会学術研究論文集, No.36, pp.943-948, 2001 年 11 月
- 9) 清水教行, 肥田野登, 内山久雄, 岩倉成志: 資産価値分析による中高層住宅の住環境の評価手法に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集, No.23, pp.253-258, 1988 年 11 月
- 10) 源佳子, 大木宣章, 坪松学, 磯部茉莉: 緑化景観における視知覚特性を取り入れた評価方法の実用化について, 日本大学生産工学部第 41 回学術講演会, 土木部門, pp.127-131, 2008 年 12 月
- 11) 佐久間大典: アイ・トラッキング技術を用いたバーチャル石庭の景観解析, 筑波大学大学院システム情報工学研究科修士論文, pp.3-5, 2006 年 3 月
- 12) 小林茂雄: 人間環境学, 日本建築学会編, 朝倉書店, pp.20-30, 2002 年
- 13) 岡田昌章, 鈴木武: 沿岸域景観の認識視野角及び圍繞景観特性に関する基礎的研究,

第30回環境システム研究論文発表会講演集, 30巻, pp.79-84, 2002年10月

- 14) 沼田麻美子, 小場瀬令二: 超高層マンションにおける眺望景観が開発者の価格評価に及ぼす影響, 日本建築学会計画系論文集, vol.75 No.652, pp.1499-1506, 2010年6月

5章 大規模開発が周辺地区の地価に与える影響

- 1) 芝田耕太郎, 岩田智: 大都市と地方都市との経済力格差拡大に関する一考察—商業地・住宅地地価分析を中心として—, 総合政策 第6巻第1号, pp.17-26, 2004年9月
- 2) 山田浩久: 東京大都市圏中心部におけるマンション立地と地価変動との関係, 山形大学歴史・地理・人類学論集, 第9号, pp.1-12, 2008年
- 3) 建設政策研究所: 「都市再生」がまちをこわす—現場からの検証, 自治体研究社, 2004年5月
- 4) 五十嵐敬喜, 小川明雄: 「都市再生」を問う—建築無制限時代の到来—, 岩波新書, 2003年4月
- 5) 佐々木貴之, 室田昌子: マンション訴訟における景観利益の一考察—板橋区常盤台1・2丁目地区マンションの東京地裁判決を事例として—, 日本建築学会関東支部研究報告書, No.77, pp.237-240, 2007年2月
- 6) 内田雄造: (株)明和地所の国立マンション建設に関する東京地方裁判所の判決(2002年12月18日)の意味するもの—連日の日照権闘争と国立のまちづくりを踏まえて—, 日本都市計画学会 都市計画論文集, No.39, pp.265-270, 2004年10月
- 7) 沼田麻美子, 小場瀬令二: 再開発が周辺地区の地価に与える影響について —二子玉川再開発事業を事例として—, 日本建築学会計画系論文集, vol.76, No.665, pp.1267-1274, 2011年7月
- 8) 得田雅章: ヘドニック・アプローチによる滋賀県住宅地の地価形成要因分析, 山崎一眞教授退職記念論文集, 第381号, pp.183-205, 2009年11月
- 9) 中島宏之, 岸井隆幸: 駅前市街地再開発事業が地価に与える影響に関する分析, 土木計画学研究・講演集, No.23(2), pp.471-474, 2000年11月
- 10) 中田隆一: 地価の安定化に寄与する地区レベルの計画の重要性に関する研究, 武蔵工業大学修士論文, 2004年
- 11) 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, No.42-3, pp.115-120, 2007年
- 12) 山懸滋: 風致地区と水辺景観が地価に与える影響について, 土地総合研究 2007年冬号, 第15巻1号, pp.10-16, 2007年
- 13) 肥田野登: 環境と社会資本の経済評価 —ヘドニック・アプローチの理論と実際, 勁草書房, 2005年

2. 本論文に関係した研究発表リスト

- 沼田麻美子，小場瀬令二：超高層マンションにおける眺望景観が開発者の価格評価に及ぼす影響，日本建築学会計画系論文集，vol.75 No.652，pp.1499-1506，2010年6月

- 沼田麻美子，小場瀬令二：再開発が周辺地区の地価に与える影響について－二子玉川再開発事業を事例として－，日本建築学会計画系論文集，vol.76 No.665，pp.1267-1274，2011年7月

謝辞

本論文をまとめるにあたり、多くの方々のご指導とご支援を賜りました。ここに記して、感謝いたします。

まず、筑波大学システム情報工学研究科教授小場瀬令二先生、同教授藤川昌樹先生、同准教授渡辺俊先生には、今日に至るまで、適正なご指導をいただきました。先生方には研究テーマ設定から論文の取りまとめに至るまで、数多くの示唆や助言を賜りました。特に小場瀬先生には、丁寧なご指導に加え、詳細な助言をいただき、限られた時間内で効率的に研究活動を進めることができました。また、同教授大村謙二郎先生、同教授吉野邦彦先生には、論文の取りまとめの時期に、貴重なご指導をいただきました。深く感謝の意を表します。

本論文を進めるにあたり、筑波大学大学院システム情報工学研究科・都市環境設計研究室において、研究室の皆さんから意見をいただき、研究を進めることができました。また、発表の準備や議事録など協力をしていただき、発表に集中することができました。皆さんに感謝いたします。

博士論文に取り組む過程で、仕事や出産で身動きの取れなく、感情の波が激しい状態であった私を、家族はいつも変わらぬ穏やかな状態で接してくれました。本当に感謝しています。

多くのかけがえのない人々に支えられ、本論文を取りまとめることができました。その人々への感謝の気持ちを忘れずに、今後も研究活動に取り組んでいきます。

2012年1月
沼田 麻美子