

氏名(本籍)	沼田麻美子(東京都)
学位の種類	博士(環境学)
学位記番号	博甲第6159号
学位授与年月日	平成24年3月23日
学位授与の要件	学位規則第4条第1項該当
審査研究科	生命環境科学研究科
学位論文題目	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 -

主査	筑波大学教授	工学博士	小場瀬 令二
副査	筑波大学教授	工学博士	大村 謙二郎
副査	筑波大学教授	農学博士	吉野 邦彦
副査	筑波大学准教授	博士(工学)	渡辺 俊

## 論文の内容の要旨

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学位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について分類わけを行った。そこで、開発地域周辺への影響が大きく、再開発地域の周辺に良好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こととし、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、事業时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地域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といえる。

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、その経緯を明らかにした。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不十分であり、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ことによる再開発周辺地域に景観的な悪影響をもたらすということで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、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。その中で景観訴訟の課題は、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必ずしもうまくいかないと思われる。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性であると筆者は主張している。本研究の4章、5章ではこのような観点に立って調査研究を進めており、本章では研究の位置づけを行っている。

引き続き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を行った。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、特段価値の無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出来た。この点は本研究のオリジナリティの1つである。

また、5章では、超高層マンション開発が周辺住宅地に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事業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。また景観訴訟の場において、事業者は「超高層マンションは周辺住宅地の地価には悪影響を及ぼさない」と主張するのが一般的である。他方周辺住民は「地価を下落させる」と主張してきた。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相対的な地価の変動を分析している。その結果、超高層マンションの開発は、周辺の相対地価を押し上げる効果が明らかにあるが、良好な戸建て住宅地においては、相対地価を押し上げる効果はあるとはいえなかった。このことは超高層マンション開発が周辺地域の地価に及ぼす影響に関して新しい知見といえる。

第6章では結論として、第4章と第5章を踏まえて景観価値のあり方について結論をまとめている。つまり景観価格推計モデルを立証することで、景観価値に対する権利が生じることを示唆することが出来たと結論付けている。さらに、本研究では、超高層マンション周辺に閑静な低層住宅地がある場合においては、その低層戸建て住宅地の地価が下落する可能性を示すことが出来たと結論付けている。以上から、今後は、超高層マンションの整備においては、周辺景観との調整を数量的指標に基づいて行うことが重要だとしている。

## 審査の結果の要旨

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出来た。この点は今まで明らかにできていなかった点であり、多くの景観裁判などでも、主観的価値観として取り上げられてこなかったが、景観価値を明らかにした点は高く評価された。また、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。本研究では、周辺地域が良好なる戸建て住宅地の場合、地価が押し上げられる効果は見いだせず、良好なる戸建て住宅地に景観的に合わない超高層マンションは景観価値を下げているものと推測されると結論付けている。このことも、景観価値への損害を明らかにした点で本研究のオリジナリティである。このように本学位論文では、今まで明らかに出来なかった景観価値の一端を明らかにすることが出来た意義は高く評価された。

平成24年1月11日、学位論文審査委員会において、審査委員全員出席のもとに論文の審査及び最終試験を行い、本論文について著者に説明を求め、関連事項について質疑応答を行った。その結果、審査委員全員によって合格と判定された。

よって、著者は博士（環境学）の学位を受けるに十分な資格を有するものと認める。