

高度地区による建築物の高さ規制と緩和規定の
適用の効果に関する研究

青木 伊知郎

目次

第1章 序論	
1-1 研究の背景	1
1-2 研究の目的	2
1-3 論文の構成	3
1-4 既往研究と本研究の関係	5
第2章 高さ規制に関する法制度の変遷と高度地区の運用実態	
2-1 本章の目的	13
2-2 高さ規制に関する法制度の歴史的変遷	14
2-3 高さ規制に関する法制度の現状	18
2-4 高度地区の適用の状況	26
2-5 高度地区の活用事例の増加の背景	28
2-6 高度地区による絶対高さ制限と緩和規定の普及の経緯	30
2-7 高度地区の既存不適格建替特例の普及の経緯と課題	31
2-8 小括	36
第3章 高度地区による絶対高さの制限値の設定の実態と考え方	
3-1 本章の目的	45
3-2 高度地区による絶対高さの制限値の設定	45
3-3 絶対高さ制限の適用の際の考え方と建築物の立地状況との関係	55
3-4 小括	62
第4章 高度地区による規制と緩和規定の効果の分析手法	
4-1 本章の目的	67
4-2 経済価値分析手法の比較	67
4-3 ヘドニック法による地価関数の推計方法	70
4-4 ヘドニック法による地価関数の推計結果の留意点	75
4-5 小括	75
第5章 高度地区による絶対高さ制限の導入の効果分析	
—東京都区部における絶対高さの制限値の設定と導入効果の比較検証—	
5-1 本章の目的	77
5-2 絶対高さ制限の適用による費用便益分析	77

5-3	考察	95
5-4	小括	97
第6章 郊外住宅地における絶対高さ制限の導入の効果分析		
—神戸市・西宮市・宝塚市における絶対高さ制限の導入効果の検証—		
6-1	本章の目的	101
6-2	絶対高さ制限の適用による費用便益分析	101
6-3	考察	111
6-4	小括	116
第7章 高度地区における緩和特例の運用と市街地環境への影響分析		
—川崎市の中高層マンションを対象とした周辺外部効果の計測—		
7-1	本章の目的	119
7-2	高度地区の制限と緩和特例の状況	120
7-3	緩和特例の要素による周辺地価への影響	125
7-4	絶対高さ制限による費用便益分析の検証	143
7-5	考察	147
7-6	小括	150
第8章 緩和特例の適用による市街地環境への影響の実証分析		
—横浜市の市街地環境設計制度適用マンションを対象とした周辺外部効果の計測—		
8-1	本章の目的	155
8-2	緩和特例の適用マンションによる周辺地価への影響	155
8-3	考察	173
8-4	小括	174
第9章 結論		
9-1	総括（考察・まとめ）	177
9-2	今後の検討課題と提案	180
謝辞		183

第1章 序論

1-1 研究の背景

1990年代の中頃以降、我が国では、良好な市街地環境の確保や景観・街なみの形成等の観点から、建築物等の高さを規制・誘導する都市が増えている。その背景として、中高層マンション等の建設に伴う近隣住民等との紛争の増加や、良好な景観の形成・保全に関する国民の意識の高まりがある。建築物の高さを規制・誘導する制度・仕組みとしては、建築基準法による絶対高さ制限・斜線制限・日影規制、都市計画の地域地区や地区計画等による高さの制限のほか、建築協定、地方公共団体の独自条例等があるが、特に近年、多くの都市で活用されている制度として、都市計画による高度地区と、景観法による景観計画を挙げることができる。高度地区は、都市計画における基本的・一般的な高さ規制の仕組みであり、以前から広く活用されてきた制度であるが、1990年代以降は高度地区によって絶対高さ制限を定めることが主流となってきたしており、また、一定の建築物に対する緩和規定など、様々な運用が行われるようになってきている。一方、2004年の景観法の施行以降は、同法に基づく景観計画や景観地区等によって建築物等の高さを規制する都市も増えつつある。

建築物の形態規制の中でも、高さの規制は、建築物の基本的な形を決定づける根幹的な規制であり、都市全体で建築物の高さ規制が適用されることとなれば、都市構造や都市空間に大きな影響を及ぼすものである。特に、近年増えてきている絶対高さ制限は、都市の基本的な形態・デザインを規定する性質をもつ規制といえることができる。その一方、絶対高さ制限を適用するための多くの制度は、その決定の手續上、地方公共団体の自由度が極めて高い仕組みとなっている。例えば、容積率規制と高さ規制を比較すると⁽¹⁾、容積率制限が用途地域の都市計画の内容として定められ、用途地域ごとに制限値のメニューが定められていることや、都市計画運用指針に制限値ごとの指定基準が示されているなど、全国統一的な方針に基づき制度が運用されているのに対し、高度地区や景観計画等による高さ制限は、法律や指針等によって制限内容に関する具体的な基準は設けられていない。絶対高さ制限については、低層住居専用地域における建築物の高さの限度のみが用途地域による制限内容であり、都市計画において定める建築物の高さの限度は10m又は12mとすることが法律に定められているが、その他の地域では、地方公共団体の判断によって、それぞれの地域にふさわしい規制が適用されている。

このように、法律や国の基準による制約がなく、地方公共団体の判断で規制内容を決められる制度は、地域の自主性及び自立性を高める「地域主権」の考え方に合致するものであり、地域毎の土地利用の実情を考慮し目標とする市街地像を実現するために好ましい仕組みとみることができる。一方、地方公共団体の規模や体制、ノウハウ、都市計画に対する考え方等の違いが、高さ規制の導入の判断や、制限内容に影響しやすいこととなる。高度地区の事例をみると、都市ごとに制限高さの捉え方に違いがあることがうかがえ、また、一度定めた制限内容を見直

した例⁽²⁾や、多くの反対意見のために絶対高さ制限の導入を見送った例⁽³⁾などもある。絶対高さ制限として比較的緩やかな制限値を採用した場合は、十分な規制の効果が得られないことが考えられる一方、比較的厳しい制限値を採用した場合は、土地利用を制限することによる利用可能容積の減少や建築の自由度の減少など、経済活動への悪影響が生じることも考えられる。

近年の高さ規制の内容をみると、単純に建築物の高さの最高限度や最低限度を定めるだけでなく、市街地の整備改善に資する等の一定の要件を満たす建築物については、許可や認定制度によって高さ制限を緩和できる規定を設けることによる、実質的な2段階の高さ制限を適用する事例も増えている。一般的な建築物については、基本的な高さの制限値内での建築を許容する一方、高さ制限を超える建築物については、地方公共団体の裁量によって、良好な市街地環境の形成に寄与するよう積極的に誘導することが可能となる。こうした仕組みによって、基本的な建築物の高さの最高限度を低めの数値（実効性の高い数値）とすることのハードルを低くすることができる。また、既成市街地において高度地区を導入又は制限強化する場合、既存不適格建築物の扱いが問題となりやすいが、当該建築物の建替えの際は従前の高さまでの建築を認めるような特例規定を設けることとすれば、高度地区の導入や制限強化に住民の理解が得られやすくなる。このような建築物の高さの誘導制度の運用については、地方公共団体の創意工夫による土地利用規制制度の積極的な活用と評価することができるが、運用次第では高さ制限を緩和した建築物の周辺の環境に悪影響が生じることや、規制の適用に対する不公平感が生じることも考えられる。特に、既存不適格建築物の建替えに関する特例については、近年、高度地区による絶対高さ制限を導入する都市の多くで取り入れられるようになったが、当該規定を適用した建替えは、将来に多く発生すると見込まれるものであり、規定の妥当性について十分に検証されないまま導入が進んでいることも懸念される。

1-2 研究の目的

建築物等の高さを規制・誘導する都市は増えつつあるが、以上のような現状を踏まえると、どのような高さ規制や誘導措置を設けるのが適当なのか、その判断の基準を示すことが有益と考えられる。その妥当性の評価は、都市計画決定権者である地方公共団体の観点のみでなく、経済的な側面を含めて、中立的に行うことが必要であり、できるだけ客観的な手法を用いて、市街地環境や景観の保全・形成の効果と、それを守ることにより失われる利益を含めた総合的な価値判断を定量的に示すことが重要と考えられる⁽⁴⁾。

建築物の高さの規制・誘導施策の妥当性を客観的に評価するためには、経済学的な分析手法が有効と考えられる。分析手法の中でも、客観的に計測できる地価データによって分析するヘドニック法を用いることとすれば、比較的客観性・信頼性が高い分析結果が得られると考えられる。

建築物等の高さを規制・誘導する制度のうち、広域の市街地を対象とし、多くの都市で活用

されているものとしては、都市計画による高度地区と、景観法による景観計画を挙げることができるが、中でも高度地区は、広範囲の市街地に絶対高さ制限を適用する代表的な手法として、近年、特に活用が目立っており、高さ制限を緩和する規定についても豊富な事例がある。また、高度地区は、都市計画において定める制限内容が建築確認制度によって担保される強制力のある規制であるので、高さ規制によって失われる利益を過小評価せずに計測することが可能と考えられる。

そこで本研究は、高度地区による絶対高さ制限を対象として、建築物の高さを規制・誘導する制度の適用によって生じる日照・眺望の確保や圧迫感の低減、調和のとれた街並み形成など、市街地環境や景観が向上することによる価値（利益）と、制度の適用によって生じる利用可能容積の減少や建築の自由度の減少、周辺の市街地環境への悪影響などの副作用（費用）を比較するため、ヘドニック法による費用便益分析を行うことにより、高さ規制・誘導制度の実例について妥当性の評価を行い、もって、高さを規制・誘導する制度の有効性を明らかにするとともに、建築物の高さを規制・誘導する制度を導入する際に参考となる知見を得ることを目的とするものである。

1-3 論文の構成

本論文は、序論と結論を含む9章で構成されている。

まず第1章では、序論として、研究の背景、目的、論文の構成とともに、既往研究と本研究の関係を示している。

第2章では、高さ規制に関する法制度の変遷と高度地区の運用実態として、建築物の高さ規制に関する我が国の法制度の歴史の変遷を整理し、変遷によって出来上がった現行の法制度を整理・分類するとともに、その中での高度地区の制度的位置づけと運用実態を示している。近年、高度地区なかでも絶対高さ制限の導入が増加している状況を示すとともに、高度地区の緩和規定の普及の経緯と現状を示し、その課題を明らかにしている。

第3章では、高度地区による絶対高さ制限の制限値の適用状況を整理するとともに、近年、高度地区による絶対高さ制限を適用した都市について、絶対高さの制限値の考え方と制限緩和規定の内容をアンケート等により調査し、高度地区による絶対高さ制限の運用の実態を明らかにしている。

第4章では、高度地区による規制と緩和規定の効果の分析手法として、本研究でヘドニック法を用いることとした理由と留意点を述べている。建築物の高さ規制や緩和規定の妥当性を客観的に評価するため、代表的な経済価値分析手法を比較した上で、その中でヘドニック法を用いて費用便益分析を行うことが最適であると判断した理由を示し、ヘドニック法による地価関数の推計方法を示している。また、ヘドニック法を用いた場合の留意点についても、合わせて整理している。

第5章～第8章では、具体の地区のデータをサンプルとして、ヘドニック法を用いて地価関数を推計することにより、高度地区による絶対高さ制限や緩和規定の適用の効果の分析を行い、高さ規制や緩和規定の妥当性を検証している。高度地区に関する都市計画においては、高さの最高限度（制限値）を定めることとともに、一定の条件を満たす建築物についての制限の緩和や適用除外等の特例規定（以下「緩和特例」という。）を設ける事例が多くなっており、緩和特例を導入することによって絶対高さ制限の適用や制限強化が円滑に行われてきた面がある。すなわち、高度地区による建築物の高さ規制と緩和規定は表裏一体の関係であるとみることができ。そこで本研究では、「高度地区による絶対高さ制限の導入の影響・効果」（第5章、第6章）と「高度地区における緩和特例の適用の影響・効果」（第7章、第8章）の分析を行うことによって、建築物の高さを規制・誘導する制度の有効性を総合的に評価することとした。また、高度地区による高さ規制や緩和規定にはプラスの効果があるという前提での分析ではなく、負の影響が懸念されるケースを含めた多角的な分析を行い、高さ規制と緩和規定の適用の効果をより客観的に評価することを目指した。このため、「高度地区による絶対高さ制限の導入の影響・効果」については、土地の高度利用のニーズが高い住宅地（第5章）と、高度地区の適用事例が多い郊外住宅地（第6章）についてそれぞれ分析を行うことにより、地域特性や絶対高さ制限の内容の違いによるプラス・マイナスの効果を比較検証することとした。また、「高度地区における緩和特例の適用の影響・効果」については、絶対高さ制限の下で建設されたマンション（第7章）と、緩和特例を適用したマンション（第8章）についてそれぞれ市街地環境への影響分析を行うことにより、緩和特例の適用の影響を多角的に検証することとした。

まず、第5章では、高度地区による絶対高さ制限の導入の効果分析として、東京都区部において導入された絶対高さ制限の内容と経緯を示すとともに、当該地域を対象として、絶対高さの制限値が異なる地域における高さ規制の地価への影響をヘドニック法を用いて計測する方法によって、絶対高さの制限値の設定による絶対高さ制限の導入効果を比較検証している。

第6章では、郊外住宅地における絶対高さ制限の導入の効果分析として、神戸市・西宮市・宝塚市において、1990年代後半に導入された絶対高さ制限の内容と経緯を示すとともに、当該地域を対象として、絶対高さ制限の導入による地価への影響をヘドニック法を用いて計測する方法によって、郊外住宅地の良好な居住環境の維持増進を目的とする絶対高さ制限の導入効果を検証している。

第7章では、高度地区における緩和特例の運用と市街地環境への影響分析として、高度地区による絶対高さ制限を定めている各都市における緩和特例の現状を整理するとともに、川崎市の中高層マンションを対象として、緩和特例の要素による周辺地価への影響をヘドニック法を用いて計測する方法によって、緩和特例の運用による市街地環境への影響を比較検証している。

第8章では、緩和特例の適用による市街地環境への影響の実証分析として、横浜市市街地環境設計制度の概要と変遷を示すとともに、当該制度の適用マンションを対象として、許可基準の違いによる周辺地価への影響をヘドニック法を用いて計測する方法によって、緩和特例の適

用建築物による市街地環境への影響を比較検証している。

最後に、第9章では、第8章までを通じて得られた知見を総括して、建築物の高さを規制・誘導する制度の有効性を示し、本論文の結論としている。

本研究のフロー図を図1-1に示す。

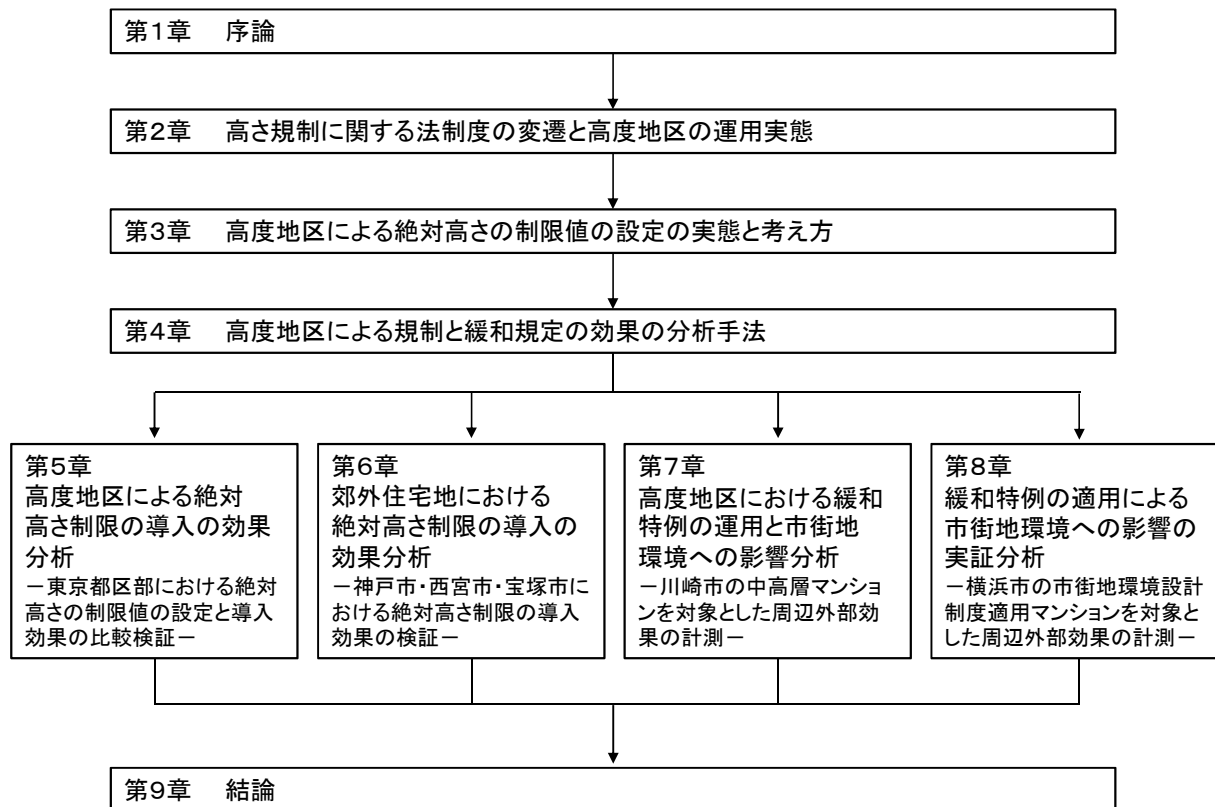


図1-1 本研究のフロー

1-4 既往研究と本研究の関係

(1) 建築物の高さ規制に関する既往研究

まず、建築物の高さ規制に関する既往研究について概観する。中でも、本論文の主題に近い、絶対高さ制限に関する既往の研究としては、諸星智章ら(2005)、大澤昭彦ら(2005)、藤井さやから(2005)、河村茂(2007a)、高橋智之ら(2007)、河村茂(2007b)等がある。諸星智章ら(2005)は建築基準法・都市計画法における絶対高さ規制の変遷を示し、高橋智之ら(2007)は絶対高さ制限を含む高度地区について全国の指定の内容と経緯を示し、藤井さやから(2005)、河村茂(2007a)は、近年、東京都内の区市において導入された絶対高さ型高度地区の経緯や特徴、留意点等を示している。大澤昭彦ら(2005)は、絶対高さ型高度地区を指定している全国の都市を対象に高さ制

限の正当性・合理性を考察し、高さ制限値と指定容積率の概況から、局所的指定の一部の事例を除き、指定容積率の消化に支障のないことを示している。また、河村茂(2007b)は、東京都の17区市の絶対高さ型高度地区を対象に、原則的な制限事項（高さ制限値）と例外処理事項（緩和特例）の内容を整理・分析し、絶対高さ制限の制度設計上の課題を明らかにしている。

これらのほか、建築物の高さ規制に関する既往研究としては、建物の高さに対する周辺住民の評価を示した光吉健次ら(1983)、建築物による圧迫感を説明する変数を示した武井正昭ら(1977～1981)、眺望景観の保全手法として高さ制限の有効性を示した片山律(1997)、森本修(1998)等がある。光吉健次ら(1983)は、建物を新設あるいは建て替える場合、周辺に居住する住民の意識としては、建設される建物の高さと用途を重視しており、となり近所や街区の範囲では高さを最も重視していることを示し、また、階数別の建物に対する評価は、3～4階建と5階建の間の評価値の差が大きく、5階建以上が問題視されることを明らかにした。武井正昭ら(1977～1981)は、住宅地域に建つ中高層建築物から受ける圧迫感は、形態率（建築物の外形の水平面立体角投射率）によって説明可能であることを示した。

一方、建築物の高さ規制と関連するテーマについての既往研究としては、容積率規制に関するもの、景観法に関するもの等がある。

容積率規制に関する既往研究は多くあるが、このうち大方潤一郎(1997)は、容積率規制の問題点を示し、建蔽率や壁面の位置の指定と高さ制限などにより、建物の形態を直接的に規制すべきという論があるとしたうえで、こうした市街地形態の直接規制について、街並みの形成や規制のめざす街の姿の明確化等の点では優れているとしながらも、一気に全面的に建築規制の体系を移行することは現実の問題として困難であろうと指摘した。

景観法に基づく景観計画を取り上げたものとしては、小浦久子(2008)、大澤昭彦ら(2010)等がある。小浦久子(2008)は、初期に策定された景観計画を事例として、その内容と運用の実態について調査分析を行い、計画内容や使い方の自由度が高い景観法の特徴を活かし、各地で多様性がある景観計画が策定されてきていることを示すとともに、景観形成基準は明示性の高い数値基準と複数のデザインや計画が選択可能な定性的基準に大別されることを示した。また、大澤昭彦ら(2010)は、景観計画を活用した高さ制限について、数値基準（定量的基準）と定性的基準が活用されている実態を示し、定性的基準の内容は、基準が求める高さがイメージしやすいものと不明確なものがあることを示している。

(2) ヘドニック法に関する既往研究

ヘドニック法を用いた環境の価値の計測に関する理論や課題等を示したものとしては、金本良嗣ら(1989)、肥田野登(1992)、金本良嗣(1992)、中村良平(1992)等がある。このうち肥田野登(1992)はヘドニック法に関する理論研究の系譜や適用研究の実態を整理するとともに、ヘドニック法の政策的意義や課題を示している。

ヘドニック法を用いて土地利用規制や建築物等の外部効果を計測したものとしては、矢澤則

彦ら(1992)、大野泰資(1997)、和泉洋人(1998)、矢澤則彦ら(2000)、高暁路ら(2000)、岡崎ゆう子ら(2000)、高暁路ら(2002)、山下英和(2004)、大庭哲治ら(2006)、宮脇勝ら(2007)等がある。矢澤則彦ら(1992)、矢澤則彦ら(2000)は、緑地施設面積や商業施設等によるプラスの外部効果を示し、大野泰資(1997)、山下英和(2004)は総合設計制度の適用によるプラスの外部効果を示している。また、和泉洋人(1998)は、容積率緩和型地区計画の適用によるプラスの外部効果を示し、高暁路ら(2000)は、敷地の細分化によって当該敷地の価値が増加する一方、周辺の敷地に負の外部効果をもたらし、全体として負の外部効果をもたらしていることを示している。分析の手法に関しては、岡崎ゆう子ら(2000)は、土地利用や都市計画規制等の環境要因のよる地価への影響をパネルデータを用いて分析し、それによって、一時点のクロスセクション分析や、時系列分析の問題を回避することができる可能性があるとしており、また、大庭哲治ら(2006)は、地理的加重回帰モデルを用いることによって、適合度の高い推計結果が得られることを示している。

ヘドニック法を用いて建築物の高さ規制や緩和規定の外部効果を計測したものとしては、都市再生機構(2006)、青木伊知郎(2008a)、青木伊知郎(2008b)、青木伊知郎(2011)等がある。

このうち、青木伊知郎(2008a)は、1990年代後半に絶対高さ制限を規制強化した神戸市・西宮市・宝塚市を事例として、絶対高さ制限型高度地区による規制の効果について費用便益分析を行い、絶対高さ制限は導入後の年数の経過によりプラスの効果が現れることを示している。また、横浜市の市街地環境設計制度により絶対高さ制限の緩和規定を適用した中高層マンションを事例として、当該マンションの立地による周辺への影響について費用便益分析を行い、制限緩和規定の運用によってはマイナスの周辺外部効果が生じ、周辺環境や景観を悪化させる場合があることを示している。この研究は、本論文の第6章及び第8章の基調となっている。

青木伊知郎(2008b)は、高度地区による建築物の高さ制限の実態と望ましい規制のあり方を明らかにするため、高度地区による制限値の設定の考え方について、近年の絶対高さ制限適用都市を網羅的に調査するとともに、東京都区部を事例として、絶対高さ制限型高度地区の導入による規制の効果について費用便益分析を行い、高さ規制の内容によって、プラスの影響が生じる場合とマイナスの影響が生じる場合があることを示している。この研究は、本論文の第3章の一部及び第5章の基調となっている。

青木伊知郎(2011)は、高度地区における緩和特例の内容を網羅的に調査するとともに、特例措置の項目ごとにその妥当性を検証するため、川崎市の中高層マンションを事例として、当該マンションの立地による周辺への影響について費用便益分析を行い、公開空地率や敷地内緑化率は周辺の市街地環境にプラスの影響がある一方、周辺の市街地からみて突出した高さの建築物は周辺の市街地環境にマイナスの影響があることを示している。この研究は、本論文の第3章の一部及び第7章の基調となっている。

(3) 既存不適格建築物に関する既往研究

既存不適格建築物に関する既往研究としては、米野史健(2001)、青木伊知郎(2008b)、青木伊

知郎(2011)、大澤昭彦ら(2011)等がある。米野史健(2001)は、福岡県春日市のダウンゾーニングの事例を取り上げ、集団規定に係る規制強化で生じた既存不適格建築物への対応のあり方を考察している。一方、青木伊知郎(2011)は、高度地区における既存不適格建築物の緩和特例について、全国の状況を整理するとともに、その影響を分析している。

(4) 既往研究と本研究との関係

以上のように、建築物の高さ規制や、それに関連する題材を扱った既往研究は少なくないが、建築物の高さ規制やその緩和規定に関して、全国の状況を網羅的に調査したものや、それらの効果を客観的分析手法を用いて定量的に評価し、高さ規制や緩和規定の妥当性を検証しようとした研究はかなり少ない。

その中で、大澤昭彦ら(2005)、大澤昭彦ら(2011)の研究は、高度地区による絶対高さ制限や緩和規定について、全国における適用の実態を取り上げており、本研究のテーマと近いものがある。また、都市再生機構(2006)には、建築物の高さ規制に関して、ヘドニック法を用いて、マイナスの影響があることを示した分析結果が掲載されている。さらに、国土交通省都市・地域整備局(2007)及び国土交通省住宅局(2007)は、中高層マンション等の建設に伴う建築紛争の防止を潜在的な目的とした建築物の高さ規制などの費用便益分析にはヘドニック法が最適とし、絶対高さ制限による社会的な費用と便益を比較するための手順が示されているが、これらは高さ規制により利用可能な容積率や駐車場賃料等が減少することを失われる利益としている。費用と便益を比較により規制の妥当性を評価するためには、同一の地域で共通の手法によりデータを分析することがより望ましいと考えられるが、建築物の高さ規制とその緩和規定について、ヘドニック法を用いて、規制強度や緩和規定の要素などによるプラス・マイナスの影響を総合的に分析・評価した研究は見られない。

本研究は、近年増加している建築物の高さ規制と緩和規定について、プラス・マイナス両面の効果を具体の事例に基づき総合的に検証し、その妥当性を明らかにした点、また、地方公共団体の都市計画担当部局において、建築物の高さを規制・誘導する制度を検討する際に参考となる有効な手法を示した点において、特徴のある研究と位置づけることができる。

第1章 補注

- (1) 1970年の建築基準法改正による容積率制の全面適用以来、容積率規制を中心として建築物の形態規制が行われてきたが、容積率制限の目的とされる、インフラに対する負荷の制限と良好な市街地環境の維持について課題を考えると、現行の容積率規制は建築物の用途によるインフラに対する負荷の違いを十分反映した制度となっていない。また、容積率は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合として算出されるので、必ずしも建築物のボリュームを規定する仕組みではなく、良好な市街地環境の維持の観点からみても合理的とはいえない部分がある。そこで、都市の形態を規定する基本的な規制として、建築物の高さ規制を併せて活用していくことは、容積率規制の課題に対する有効な解決策であると考えることができる。
- (2) 例えば目黒区では、2004年に導入した絶対高さ制限を2008年に全面的に見直している。第3章参照。
- (3) 例えば福岡市では、2009年に、主に住居系用途地域に絶対高さ制限(30,25,20m)を導入する高度地区見直し素案を作成し、市民意見を募集したところ、9割以上が反対(意見提出2,702通、賛成意見13通、反対意見2,613通、その他意見76通)という結果となった。主な反対意見として、①建ぺい率が大きくなり、緑地・空地が減り、周辺敷地に対して日影、圧迫感、防災・防犯等への影響が増す。②容積率の低減、地価の低減が予想され、個人の財産を侵害する。③高さ制限のみによって地域紛争が減少したり、解決しやすくなる例は少ない。の3つが示されている。この結果を踏まえ、福岡市では、「当面、全市的な一般ルールとしての絶対高さ制限強化ではなく、地区の課題や特性に応じて街区単位などでまちづくりのルールづくりを行うことができる地区計画や建築協定を活用するなど、地域の主体的な取り組みを積極的に支援し、魅力あるまちづくりの実現に向けて取り組みを進めていくとともに、あわせて引き続き、快適で住みやすい都市づくりの実現に向けて検討」していくこととし、高度地区の見直し案の導入を事実上断念している。
- (4) 政府の規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定)(2006)においては、景観に関する規制が「結果として容積率や建築物の高さなど希少な都市空間を過度に抑制する方向で機能しないよう、景観価値と景観価値を守ることにより失われる利益の双方を分析する手法について引き続き検討を行い、一定の成果を得て、自治体に対してその成果の活用に関して、情報の提供・助言を行う。」こととされた。

関連既往研究

- ◆青木伊知郎(2008a)「高度地区による規制と緩和規定の適用の効果に関する研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.43-1, pp.16-21
- ◆青木伊知郎(2008b)「高度地区による絶対高さ制限の導入の効果分析－高度地区による絶対高さの制限値の設定のあり方に関する研究－」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.43-3, pp.229-234
- ◆青木伊知郎(2011)「高度地区における緩和特例の運用と市街地環境への影響分析－川崎市の中高層マンションを対象とした周辺外部効果の計測－」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.46-3, pp.1051-1056
- ◆和泉洋人(1998)「地区計画策定による土地資産価値増大効果の計測」『都市住宅学』no.23, pp.211-220
- ◆大方潤一郎(1997)「容積率規制の理念と展開の方向性」『都市住宅学』no.17, pp.14-22
- ◆大澤昭彦・中井検裕・中西正彦(2005)「高度地区指定による絶対高さ制限の正当性に関する研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.40-3, pp.427-432
- ◆大澤昭彦・中井検裕・中西正彦(2010)「景観法に基づく景観計画を活用した高さ制限の実態に関する研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.45-2, pp.17-22
- ◆大澤昭彦・中井検裕・中西正彦(2011)「高度地区における既存不適格建築物の建替え救済措置の実態に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』no.668, pp.1911-1918
- ◆大野泰資(1997)「都市におけるオープン・スペースの環境・アメニティ効果－総合設計制度を中心に－」『環境と経営』3巻2号, pp.63-78
- ◆大庭哲治・柄谷友香・中川大・青山吉隆(2006)「京町家集積の近隣外部効果に関する研究」『土木学会論文集』no.62-2, pp.227-238
- ◆岡崎ゆう子・松浦克己(2000)「社会資本投資、環境要因と地価関数のヘドニックアプローチ：横浜市におけるパネル分析」『会計検査研究』no.22, pp.47-62
- ◆高暁路・浅見泰司(2000)「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」『季刊住宅土地経済』no.38, pp.28-35
- ◆高暁路・浅見泰司(2002)「戸建住宅の価格形成に関する空間影響の探索」『季刊住宅土地経済』no.44, pp.10-21
- ◆片山律(1997)「歴史的都市における都市景観評価と計画手法に関する研究」『日本都市計画学会学術研究論文集』no.32, pp.25-30
- ◆金本良嗣・中村良平・矢澤則彦(1989)「ヘドニック・アプローチによる環境の価値の測定」『環境科学会誌』no.2(4), pp.251-266
- ◆金本良嗣(1992)「ヘドニック・アプローチによる便益評価の理論的基礎」『土木学会論文集』no.449, pp.47-56

- ◆河村茂(2007a)「高度地区絶対高さ制限の導入にあたり事前に留意すべき事項に関する研究—東京都新宿区の事例—」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.42-2, pp.42-47
- ◆河村茂(2007b)「高度地区絶対高さ制限における制度設計上の課題に関する研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.42-3, pp.277-282
- ◆小浦久子(2008)「景観法における景観計画の構成と運用実態に関する研究—初期に策定された景観計画を事例として—」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.43-3, pp.211-216
- ◆国土交通省住宅局(2007)『建築物に対する景観規制の効果の分析手法について』
- ◆国土交通省都市・地域整備局(2007)『景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書』
- ◆高橋智之・岡崎篤行(2007)「絶対高さ制限を含む最高限高度地区の内容と指定経緯—全国における広域的指定都市を対象として—」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.42-3, pp.109-114
- ◆武井正昭・大原昌樹(1977a)「圧迫感の計測に関する研究・1(圧迫感の意味と実験装置)」『日本建築学会論文報告集』no.261, pp.105-113
- ◆武井正昭・大原昌樹(1977b)「圧迫感の計測に関する研究・2(物理尺度との対応について)」『日本建築学会論文報告集』no.262, pp.103-112
- ◆武井正昭・大原昌樹(1978)「圧迫感の計測に関する研究・3(建築物までの距離並びに建築物の色彩との関係)」『日本建築学会論文報告集』no.263, pp.71-80
- ◆武井正昭・大原昌樹(1981)「圧迫感の計測に関する研究・4(許容値の設定並びに日影との対照)」『日本建築学会論文報告集』no.310, pp.98-106
- ◆都市再生機構(2006)『都市景観に係る費用便益分析による土地有効利用事業促進方策検討調査報告書』
- ◆中村良平(1992)「ヘドニック・アプローチにおける実証分析の諸問題」『土木学会論文集』no.449, pp.57-66
- ◆肥田野登(1992)「ヘドニック・アプローチによる社会資本整備便益の計測とその展開」『土木学会論文集』no.449, pp.37-46
- ◆藤井さやか・大塚真・小泉秀樹・大方潤一郎(2005)「詳細な地区基準の策定に向けた絶対高さ型高度地区の活用可能性—平成16年度用途地域見直しに伴う東京都下自治体の地区指定状況から—」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.40-3, pp.583-588
- ◆光吉健次・萩島哲・菅原辰幸・黒瀬重幸(1983)「住居系地域における建物の高さに対する周辺住民の評価に関する研究」『日本建築学会論文報告集』no.331, pp.73-82
- ◆宮脇勝・梶原千尋(2007)「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
- ◆米野史健(2001)「ダウンゾーニングで生じた既存不適格マンションへの対応に関する考察—福岡県春日市における事例の検討—」『日本都市計画学会学術研究論文集』no.36, pp.457-462

- ◆森本修(1998)「風景保全のための市街地空間の高さ規制・誘導に関する研究—景観条例に見る建築物の高さへの取り組みを例に一」『日本都市計画学会学術研究論文集』no.33, pp.259-264
- ◆諸星智章・加藤仁美(2005)「建築基準法・都市計画法における絶対高さ規制の変遷に関する研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.40-3, pp.265-270
- ◆矢澤則彦・金本良嗣(1992)「ヘドニック・アプローチにおける変数選択」『環境科学会誌』no.5(1), pp.45-56
- ◆矢澤則彦・金本良嗣(2000)「ヘドニック・アプローチによる住環境評価—G I Sの活用と推定値の信頼性—」『季刊住宅土地経済』no.36, pp.10-19
- ◆山下英和(2004)「総合設計制度における外部効果の計測」『都市住宅学』no.47, pp.107-112

第2章 高さ規制に関する法制度の変遷と高度地区の運用実態

2-1 本章の目的

近年、我が国では、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めることや、これらの制限を緩和することによって、建築物の高さを規制又は誘導する都市が増えている。

我が国の建築物の高さ規制に関する法制度としては、建築基準法による第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の絶対高さ制限、用途地域ごとの道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限、日影による中高層の建築物の高さの制限、都市計画の高度地区による高さの制限が代表的なものであり、このほか、特例容積率適用地区、特定街区、都市再生特別地区、風致地区等の地域地区や、地区計画等による高さの制限がある。2004年には景観法が制定され、景観計画において建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度を定められることとなったほか、市街地の良好な景観の形成を図ることを目的とする地域地区として景観地区が創設された。また、土地の所有者及び借地権を有する者は、当該土地の区域に建築協定を締結して建築物の高さを制限することができる。このほか、地方公共団体の独自条例等により制限を行う例も見られる。これらの制度の中で、近年、増加が顕著なものとして、①都市計画による高度地区と、②景観法による景観計画の2つを挙げることができる。

建築物の高さ規制の制度は、高さ規制を行おうとする地域の特性や、期待する規制の強度、地域住民の合意形成等の決定手続などによって、地域ごとにふさわしい制度が選択され適用されるものであるが、各制度の制定時期や、法律上の指定要件等、法制度の仕組みや変遷によって制度が使い分けられてきた側面もある。また、高さ規制は、建築物の形態規制の一手法であり、高さ制限以外の形態規制の法制度とも密接に関連している。特に、容積率・建蔽率制限は、高さ制限と並んで、建築物の形態規制の代表的な手法であり、1970年の建築基準法改正による容積率制の全面適用の前後で、建築物の高さ制限の役割は大きく変化している。同改正による新用途地域の決定以降、建築基準法の集団規定における形態規制は容積率・建蔽率制限が中心となり、その後、形態規制の法制度はほぼ一貫して規制緩和の方向に制度改正が重ねられてきた。その結果として、中高層建築物を建築しやすい環境が整えられてきたと言えるが、近年、建築物の高さを規制する方向で高さ制限を適用する都市が増えている傾向は、法改正の方向と都市計画の現場のニーズが異なってきた結果とも考えられる。建築物の形態規制に対する国民の意識が変わってきた結果ではないかとも考えられる。

そこで、本章では、建築物の高さ規制及び関連する我が国の法制度の変遷を整理するとともに、その中で、近年、建築物の高さを規制する手法として再評価され、活用事例が増加してきた高度地区の制度的位置づけとその運用実態を示し、高度地区を本研究の中心テーマとした理由を明らかにすることを目的とする。

2-2 高さ規制に関する法制度の歴史の変遷

(1) 戦前の高さ規制に関する法制度

建築物の高さを制限する法令は、江戸時代以前にも存在していたが⁽¹⁾、現在の制度の原型は、1919年に制定された市街地建築物法である。同法は、1919年4月4日に公布され、翌1920年12月1日から東京、京都、大阪、横浜、神戸、名古屋の大都市に施行された。市街地建築物法施行令第4条に建築物の絶対高の制限が定められ、「建築物ノ高ハ住居地域内ニ於テハ65尺ヲ住居地域外ニ於テハ100尺ヲ超過スルコトヲ得ス但シ建築物ノ周囲ニ広濶ナル公園、広場、道路其ノ他ノ空地アル場合ニ於テ行政官庁交通上、衛生上及保安上支障ナシト認ムルトキハ此ノ限ニ在ラス」と規定された。このとき定められた100尺および65尺という絶対高さ制限は、当時の建築物の高さの実態から、相当余裕のある寸法として定められたものであり、また、100尺という数字は、極めて簡単なラウンド・ナンバーとして定められたものである⁽²⁾が、この制限値が、現在の高度地区に引き継がれている例も多い。また、同施行令第7条には道路幅員と高さとの関係の規定があり、「建築物各部分ノ高ハ其ノ部分ヨリ建築物ノ敷地ノ前面道路ノ対側境界線迄ノ水平距離ノ一倍四分ノ一ヲ超過スルコトヲ得ス且其ノ前面道路幅員ノ一倍四分ノ一ニ二十五尺ヲ加ヘタルモノヲ限度トス但シ住居地域外ニ在ル建築物ニ付テハ一倍四分ノ一ヲ一倍二分ノ一トス」「前項ノ高トハ前面道路ノ中央ヨリノ高ヲ謂フ」とされた。

その後、1931年の市街地建築物法施行令改正により、従来の尺単位がメートル単位に改められた。この改正は、度量衡法の改正に基づく必然の改正⁽³⁾であったが、この単位の置き換えに伴い、65尺（約19.69m）は20mという切りのよい数字に換算された一方、ラウンド・ナンバーであった100尺（約30.30m）は31mという数値に換算されることとなった。規制強化とならないよう小数点以下の端数が切り上げられたためと思われるが、結果的に、今日に至るまで、31mという切りの良くない数字が継承されることとなった。

また、同改正では、現在の高度地区にあたる、「行政官庁ハ土地ノ状況ニ依リ特ニ必要ト認ムルトキハ区域ヲ指定シ其ノ区域内ニ於ケル建築物ノ高ノ最低限度又ハ最高限度ヲ定ムルコトヲ得」との規定が設けられた⁽⁴⁾。1938年には、そのままの内容を法律に移して都市計画とした高度地区の制度が創設された⁽⁵⁾。

第2次世界大戦中の1943年には、市街地建築物法及同法施行令戦時特例が施行され、用途地域関係の規定は適用が停止されたが、終戦後に停止が解除された。

(2) 建築基準法の制定から1970年改正まで

1950年に、市街地建築物法に代わって建築基準法が公布、施行された。その背景として、日本国憲法の施行に伴い、市街地建築物法は、その形式や内容が憲法にそぐわないものとなり、遅かれ早かれ全面的に改正しなければならない情勢にあったことがある。例えば、憲法第29条（財産権の不可侵）第2項には、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこ

れを定める。」と規定されているが、市街地建築物法では、国民の権利義務に関する重要事項の多くが法律で規定されないで政令とか省令に委任されていることなどがあつた。建築基準法では、集団規定は都市計画区域内において適用することとされ、用途地域として準工業地域を追加したほか用途規制の見直し、特殊建築物の位置の規定の新設、建ぺい率の規制強化などの相違点があるが、建築物の高さ制限の内容は基本的には変わっていない。市街地建築物法では施行令で規定されていた内容は、法律に引き継がれ、制定時の建築基準法第 57 条には、「建築物の高さは、住居地域内においては 20 メートルを、住居地域外においては 31 メートルをこえてはならない。但し、左の各号の一に該当する場合において、特定行政庁の許可を受けたときは、この限りでない。(以下略)」と規定された。同第 58 条第 1 項では、「建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離の 1.5 倍以下で、且つ、その道路の幅員の 1.5 倍に 8 メートルを加えたもの以下としなければならない。」、同条第 2 項で、「住居地域内における建築物に対する前項の規定の適用については、「1.5 倍」とあるのは「1.25 倍」と読み替えるものとする。」と規定されている。また、高度地区については、同第 59 条に、「建設大臣は、都市計画上又は土地利用上必要があると認める場合においては、都市計画法の定める手続によって、都市計画の施設として高度地区を指定し、その地区内における建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めることができる。」と規定された。

1961 年に、特定街区が創設され、都市計画上市街地の整備改善を図るため必要があると認める場合においては、その街区内における建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める特定街区を指定することができ、特定街区内の建築物については、上記の高さ制限の規定等は適用しないこととされた。

1963 年には、容積地区が創設され、第一種～第十種容積地区内において、それぞれ 10/10 以下～100/10 以下の容積率制限が適用され、容積地区内の建築物については、「住居地域内 20 m、住居地域外 31m」と「前面道路の幅員の 1.5 倍+8m」の絶対高さ制限の規定は適用しないこととされた。この規定に基づき、1965 年、東京都区部の一部で我が国で初めて容積地区が指定された。

(3) 1970 年の建築基準法改正とその後の高さ制限に関する法制度の変遷

1970 年の建築基準法改正により、建築物の絶対高さ制限は第一種住居専用地域を除いて廃止され、容積率制限が各用途地域に全面的に適用されることとなった。また、第 58 条の道路幅員による高さ制限の規定も廃止された。改正後の建築基準法第 55 条において、「第一種住居専用地域内においては、建築物の高さは、10 メートルをこえてはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。(以下略)」とされ、この規定は、1987 年に 12 m の高さ制限が選択肢として追加され、1994 年に用途地域が 12 種類になったことにより第一種住居専用地域が第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域に分割されているが、現在も、低層住居専用地域における法律上の絶対高さ制限として存続している。一方、その他の

用途地域については、法律上の規定により一律に適用される建築物の高さ制限は斜線制限のみとなり、絶対高さ制限を適用しようとする場合は、別途、高度地区を都市計画に定めることが必要となった。

一方、1970年の建築基準法改正では、住宅地環境の維持のため、第一種住居専用地域及び第二種住居専用地域に北側斜線制限が導入されたが、住宅の北側からの後退はある程度の範囲にとどめ南庭を相当とって建てられる程度の規制が全国的な基準としては適当との考えから、法律では比較的緩い北側斜線制限を設け、さらに日照条件を良好にすることができる地域については高度地区等を活用することとされた。このため、新用途地域の決定の際に導入された高度地区の多くは、北側斜線型で定められている。また、市街地における環境の改善に資する敷地内空地を確保した大規模建築物の建設を積極的に推進するため、一定規模以上の敷地面積を有し、一定割合以上の空地を伴った建築物の計画に対して、容積率制限、絶対高さ制限及び斜線制限についての例外許可を適用することができる総合設計制度もこのとき創設された。

この頃から日照紛争が頻発して社会問題となり、一部の地方公共団体は法律に基づかない条例や指導要綱によって中高層建築物の建築につき行政指導等を行うに至り、そのこと自体も新たな問題を発生させてきた。そして1976年には、日影規制が導入され、地方公共団体の条例で指定する区域内にある中高層の建築物の高さは、敷地外に及ぼす日影時間による規制を受けることになった。

1980年には、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かな街づくりの手段として、地区計画制度が創設された。地区計画では、地区整備計画において建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めることができ、現在まで着実に適用地区が増加している。その後、再開発地区計画（1988年）、重複利用区域を定める地区計画（立体道路制度）（1989年）、住宅地高度利用地区計画（1990年）、用途別容積型地区計画（1990年）、誘導容積型地区計画（1992年）、容積適正配分型地区計画（1992年）、街並み誘導型地区計画（1995年）、高度利用型地区計画（2002年）と順次制度が創設・拡充されてきた。2002年には地区計画制度が再編され、再開発地区計画と住宅地高度利用地区計画が統合されて、再開発等促進区を定める地区計画となり、また2006年には開発整備促進区を定める地区計画が創設された。都市計画法上の地区計画等には、地区計画のほか、密集市街地整備法による防災街区整備地区計画、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による歴史的風致維持向上地区計画、幹線道路の沿道の整備に関する法律による沿道地区計画、集落地域整備法による集落地区計画があり、これら地区計画等は合計5,874地区、面積139,912.8ha（2010年3月31日現在）となっている。

1988年に創設された再開発地区計画では、用途地域で定められた制限内容を緩和する仕組みが設けられた。これ以降に創設された地区計画制度では、用途地域の制限内容を緩和する仕組みを有するものが多いが、街並み誘導型地区計画のように、斜線制限等を緩和する一方、建築物の高さの最高限度を定めることを要件とする制度も登場し、同様の仕組みが2004年に制定された景観法に基づく景観地区にも導入されている。

また、1992年に創設された誘導容積型地区計画では、地区整備計画において定める容積率の最高限度を、当該地区整備計画の区域の特性(再開発等促進区及び開発整備促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従って土地利用が変化した後の区域の特性)に応じたもの(目標容積率)と、当該地区整備計画の区域内の公共施設の整備の状況に応じたもの(暫定容積率)の2つの数値とし、特定行政庁の認定により、暫定容積率の制限が解除され、目標容積率まで使うことができる仕組みが設けられた。

1980年代後半からは、緩和型地区計画制度のほか、斜線制限の見直し(1987年・1995年)、住宅の地下室の容積率不算入(1994年)、共同住宅の共用の廊下・階段の容積率不算入(1997年)など、集団規定の形態制限を緩和する法改正が重ねられた。なかでも、2002年の建築基準法改正では、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、商業地域又は準工業地域内での住宅で、その敷地内に一定の空地を有し、その敷地面積が一定規模以上であるものについて、原則として、建築確認の手続により指定容積率の1.5倍の容積率を使えることとされ(建築基準法第52条第7項。現第52条第8項)、また、道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限に適合する建築物以上の天空率となる建築物については、それぞれの斜線制限を緩和することができることとされた(建築基準法第56条第7項)。このほか、同改正では、前面道路幅員による容積率制限の選択肢の充実、建蔽率に係る用途地域に関する都市計画で指定する数値の追加、道路高さ制限及び隣地高さ制限に係る制限内容の多様化、日影規制に係る日影測定面の高さの数値の多様化が行われている。

2002年には、都市再生特別措置法が制定され、同法で創設された地域地区である都市再生特別地区内では、都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合する建築物について、用途地域による用途規制や容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、建築確認のみで建築できる仕組みとなり、都市計画の内容も従来の積み上げ型の運用ではなく、都市再生の効果等に着眼して柔軟に行われることとなった。

以上のとおり、形態規制の法制度は、特に1980年代後半以降、規制緩和の方向に制度改正が重ねられてきたが、2002年の法改正で導入された混在型用途地域における住宅に係る容積率の緩和制度(現建築基準法第52条第8項)については、容積率の有効活用のニーズが高い大都市圏の大半の特定行政庁が、当該規定を適用除外とする区域指定等の措置を講じる事態となり、法改正の方向と現場の運用に乖離が見られるようになってきた。

2004年には、景観法が制定された。ここで、良好な景観の形成を促進することが法律に明記されるとともに、同法の景観計画区域では、良好な景観の形成のための行為の制限として、建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度を定めることができるようになった。また、積極的に良好な景観の形成を図っていくことを可能とする仕組みとして、景観地区制度も創設された。景観計画区域における良好な景観の形成のための行為の制限は、届出及び勧告(形態意匠の制限については変更命令も可能)という比較的緩やかな規制ではあるが、都市計画区域外を含め広範囲での規制が可能となり、景観計画を定める都市は増えてきている。一方、景観地

区は、市街地の良好な景観の形成を目的とするものであり、都市の中で特に良好な景観の形成を進める必要がある区域に限定して定められることが多い。

2-3 高さ規制に関する法制度の現状

(1) 現行の高さ規制に関する主な法制度

以上のような歴史的変遷によって、高さ規制に関する法制度が制定・改正され、現在の体系が出来上がっている。これらの制度は、地域の規模、必要とする規制の強度、規制内容の自由度、規制の実施のための手続、土地所有者等の合意形成の状況等によって、使い分けられ、あるいは複数の制度が併用されてきた。これらの法制度を、高さ規制の仕組み、活用の状況、手続や実効性等によって整理する。

まず、高さ規制の仕組みとしては、直接、建築物の高さを制限する制度と、高さ制限を緩和することにより建築物の高さを誘導する制度に分けることができる。現行の高さ規制に関する法制度について、①建築物の高さを制限することができる法制度、②高さ制限を緩和することにより建築物の高さを誘導することができる法制度、③①と②の両方の内容を含む法制度、④その他の法制度（内容が条例に委ねられているもの）の4つに分類し、根拠条文及び制限の内容を整理したものを表2-1に示す。

表2-1 現行の高さ規制に関する主な法制度

①建築物の高さを制限することができる法制度		
法制度の名称	根拠条文	制度の内容
高度地区	都市計画法第8～9条 建築基準法第58条	用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。高度地区内における建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。
景観計画	景観法第8～14.16～18条	景観行政団体が策定する良好な景観の形成に関する計画。景観計画においては、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項として、建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度を定められ、届出・勧告によるゆるやかな規制誘導ができる。
風致地区	都市計画法第8～9条	都市の風致を維持するため定める地区。風致地区では、風致政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で建築物の高さ等に対する規制を行う。
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度（絶対高さ制限）	建築基準法第55条	低層住宅に係る良好な居住環境を保護するため、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、都市計画で10m又は12mの高さ制限を定める。
建築物の各部分の高さ（斜線制限）	建築基準法第56条	用途地域等の地域・地区・区域や容積率の限度の区分等に応じて、道路斜線制限及び隣地斜線制限が適用される。また、低層住居専用地域又は中高層住居専用地域（日影条例適用区域を除く）では北側斜線制限も適用される。ただし、各斜線制限により確保される採光・通風等と同程度以上の採光通風等が確保されていることが天空図で確かめられた場合には、当該斜線制限を適用除外とすることができる。
日影による中高層の建築物の高さの制限（日影規制）	建築基準法第56条の2	地方公共団体の条例により、規制対象区域と規制値を決定する。対象区域内の中高層の建築物は、敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせることのないものとしなければならない。
特例容積率適用地区	都市計画法第8～9条 建築基準法第57条の2～57条の4	一低専・二低専・工専を除く用途地域内で、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区。特例容積率適用地区内の2以上の敷地の土地所有者等の申請に基づき、当該敷地に適用される特別の容積率の限度を特定行政庁が指定することにより、敷地間の容積の移転ができる。当該地区において市街地の環境を確保するために必要な場合は、建築物の高さの最高限度を定めることとされている。
特定防災街区整備地区	都市計画法第8条 密集法第31条 建築基準法第67条の2	密集市街地における特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防火地域又は準防火地域内の一定の区域について定める地域地区。特定防災街区整備地区では、防災街区整備方針に即して防災都市計画施設と一体となって特定防災機能を確保する建築物を整備するため必要な場合にあつては、建築物の防災都市計画施設に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を定めることとされている。
地区計画	都市計画法第12条の5 建築基準法第68条の2	主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のため、一体的に整備及び保全を図るべき地区において、地区レベルの公共施設（地区施設）及び建築物の整備並びに土地の利用に関する計画（地区整備計画）を定めることにより、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度。地区計画等の内容として定められた建築物の高さの制限等について、市町村の条例で、これらに関する制限として定められた場合は、建築確認制度によって当該制限内容が担保されることとなる。
建築協定	建築基準法第69～77条	住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合において、一定の区域内の土地の所有者及び借地権を有する者の全員の合意により、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準として締結する協定。
景観協定	景観法第81～91条	景観計画区域内の一団の土地の所有者及び借地権を有する者の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関して締結する協定。

②高さ制限を緩和することにより建築物の高さを誘導することができる法制度		
法制度の名称	根拠条文	制度の内容
特定街区	都市計画法第8～9条 建築基準法第60条	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区。特定街区内の建築物については、斜線制限、日影規制等は適用せず、建築物の高さは、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下となる。
都市再生特別地区	都市計画法第8条 都市再生特別措置法第36条 建築基準法第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斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、建築確認のみで、都市の再生に貢献し土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する地域地区。
総合設計	建築基準法第59条の2	敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、公開空地を設けるなど、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、斜線制限などの高さ制限を緩和することができる。
斜線制限と同程度以上の採光・通風等を確保する建築物に係る制限の適用除外(天空率制度)	建築基準法第56条第7項	各斜線制限により確保される採光・通風等と同程度以上の採光通風等が確保されていることが天空図で確かめられた場合には、当該斜線制限を適用除外とすることができる。
地区計画(再開発等促進区又は沿道再開発等促進区内)	都市計画法第12条の5 建築基準法第68条の3	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域について、土地利用に関する基本方針、道路等の施設の配置・規模を定め、特定行政庁の許可又は認定により、斜線制限等を適用除外とすることができる地区計画。
③高さの制限と緩和(誘導)の両方の内容を含む法制度		
法制度の名称	根拠条文	制度の内容
景観地区	景観法第61～73条 都市計画法第8条 建築基準法第68条	市街地の良好な景観の形成を図るため、市町村が定める地域地区。景観地区内に関する都市計画において、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び敷地面積の最低限度が定められ、条例で壁面後退区域の工作物の設置の制限が定められたときは、特定行政庁の認定により斜線制限を適用除外とすることができる。
街並み誘導型地区計画	都市計画法第12条の10 建築基準法第68条の5の5	高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備が必要な区域について、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度を定める地区計画。地区整備計画の内容のうち、建築物の高さの最高限度等について、条例で制限を定める等の条件を満たした場合は、特定行政庁の認定により、斜線制限等を適用除外とすることができる。
④その他の法制度(内容が条例に委ねられているもの)		
法制度の名称	根拠条文	制度の内容
建築基準法第50条に基づく条例	建築基準法第50条	用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域又は都市再生特別地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定めることができる。
建築基準法第68条の9に基づく条例	建築基準法第68条の9	地方公共団体は、都市計画区域及び準都市計画区域外において土地利用の状況などを考慮し適正かつ合理的な土地利用を図るため必要と認める場合は、条例で、建築物の高さ等に関して必要な制限を定めることができる。

(2) 高さ規制に関する法制度の性格・仕組みによる分類

高さ規制に関する法制度を規制の性格によって区分すると、一定の地域内の建築物の高さを規制又は誘導する公的なルールとして定められる「土地利用規制」、個別の建築行為に対して特別なルールを適用する「建築基準法の特例」、土地の所有者等の全員の合意に基づいて、当該土地の区域内のルールとして定められる「協定」に分類することができる。狭義に捉えれば、建築基準法の特例や協定は「規制」には該当しないと考えることもできるが、現実には「土地利用規制」の各制度と選択的に適用されることもあることから、ここではこれらの制度も含めて体系を整理した。この「土地利用規制」の各制度は、法律上の規定により一律に適用されるも

の、都市計画として定めるもの、法律に基づく委任条例によって規制が定められるものに細分類することができる。

高さ規制の仕組みとしては、直接、建築物の高さを制限する制度と、高さ制限を緩和することにより建築物の高さを誘導する制度があり、建築物の高さを制限する方法としては、建築物の高さの最高限度を定める方法と、建築物の高さの最低限度を定める方法がある。これらの仕組みや制限内容の違いは、建築物の高さを抑えるための規制措置と、逆に建築物の高さを高くするための規制又は誘導措置に分けて考えることもできる。

建築の際の手續については、建築行為を行う際に市町村長等に届け出ることを要件とし、その届出に係る行為が計画内容に適合しない場合には市町村長が勧告を行うことができることとしている「届出・勧告」、建築基準法に基づき、建築基準関係規定に適合することを建築主事又は指定確認検査機関が確認し、確認済証の交付を受けた後でなければ建築の工事をすることができない「建築確認制度」、特定行政庁や市町村長等が行う「認定」や「許可」の制度がある。地区計画等や景観計画における届出・勧告制度は、適合しない場合には勧告を行うことができる仕組みによって計画内容への適合を促す比較的緩やかな規制であり、これに対して建築確認制度は、適合しない場合には建築確認が下りず、着工することができない強制力のある規制である。また、建築確認制度は、法律に明記された建築基準関係規定に適合することを確認する事前明示性の高い仕組みであり、これに対して、特定行政庁や市町村長等が行う認定や許可の制度は、認定基準や許可基準が定められているものもあるが、地方公共団体の裁量性が比較的高い仕組みと言える。

このように現行の高さ規制に関する法制度を分類すると、図2-1のとおり整理することができる。

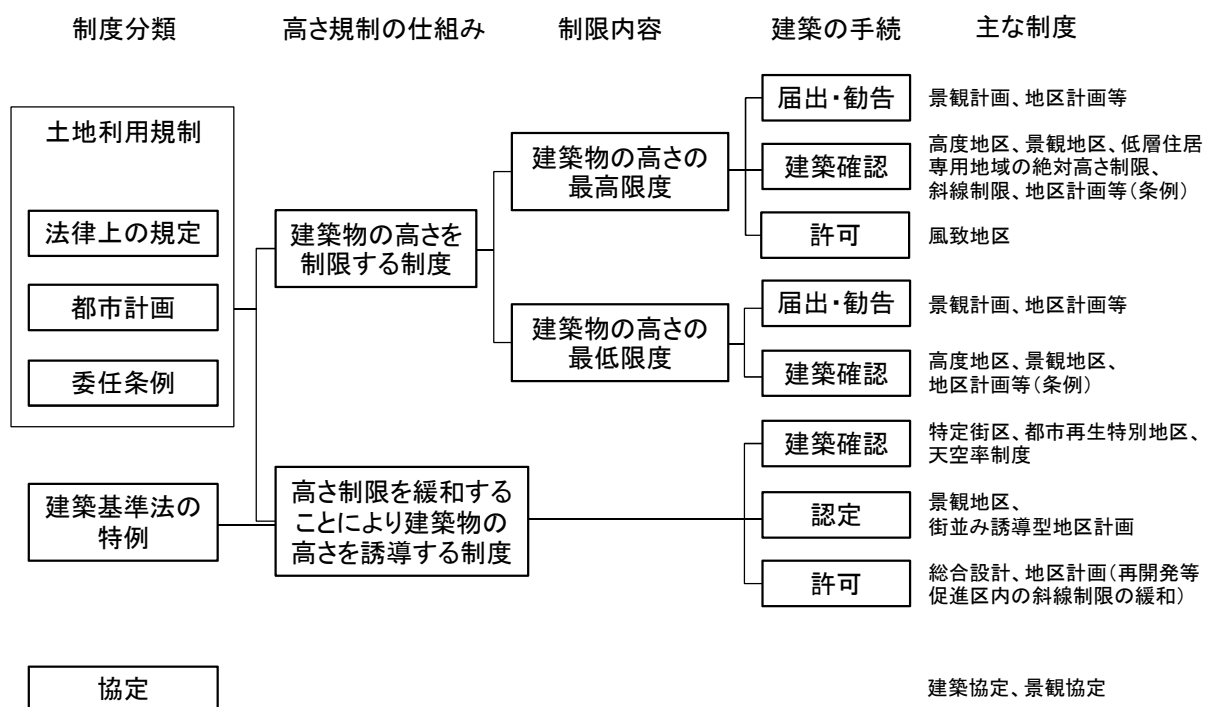


図2-1 高さ規制に関する法制度の分類

なお、図2-1では、高さ規制の仕組みと制限内容について、規制の方向性が異なるものを区分することを主眼として分類しているが、法制度としては、例えば高度地区や地区計画では建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めることができ、一つの制度で規制の目的が逆方向の地域に対応している。また、同じ地域に高さの最高限度と最低限度の両方の規制を適用し、建築物の高さを一定の範囲内に誘導することも可能である。一方、高さ制限の内容としては、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める方法のほか、日影規制では敷地境界線から一定の距離の範囲に生じさせる日影時間の上限によって制限を行っており、また、建築基準法第50条に基づく条例などでは、異なる制限の方法も見られる⁽⁶⁾。

また、法律上の仕組みに基づき分類するとこのとおりであるが、制度の運用の実態に照らしてみると、この分類とは異なる状況が生じていることがわかる。例えば、高度地区は、都市計画法第9条において「高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。」と規定され、建築基準法第58条では、「高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。」と規定されている。建築基準法では、建築物の高さの不算入の規定や、既存不適格建築物に対する一定の緩和規定等があるものの、高度地区の制度上、高さ制限を緩和することができる仕組みにはなっていない。しかしながら、法律上の緩和規定のみでは運用上支障となることが多く、このため、高度地区に関

する都市計画において緩和特例を設けるといふ、運用上の工夫が行われてきた。近年、高度地区では、こうした緩和特例を設けることが一般的となっており、この緩和規定を詳細に定めたり、緩和規定の適用条件を比較的緩くしたりして、建築物の高さの最高限度を一律に規制するのではなく、状況に応じた、より合理的、現実的な規制が行われてきている。

(3) 各法制度の活用状況と決定手続との関係

次に、法制度の適用のための決定手続についてみると、建築物の高さを制限することができる法制度のうち、建築基準法第55条による第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における絶対高さ制限と、建築基準法第56条による斜線制限については、用途地域等の指定によって自動的に適用される仕組みであり、高さ規制のために特別の手続を要しないメリットがある一方、特定行政庁による区域の指定等の手続をとらなければ規制内容が一律となり、また、当該規定を適用しないこともできない。

建築基準法第56条の2による日影規制については、用途地域等の区分に応じて、地方公共団体の条例で指定する区域内にある中高層の建築物に適用されるものであり、条例によって適用区域や(一)～(三)の号を指定する必要があるが、条例を制定した後は自動的に適用され、用途地域等と連動する高さ規制の手法として一般的に活用されている。

以上の高さ制限が用途地域等とほぼ連動して適用されるのに対し、用途地域以外の地域地区や地区計画等として定める法制度は、運用実態として用途地域等の連動性が高いものもあるが、基本的には、規制を適用する地域の特性に応じて、各法制度の目的や要件等に照らして適切な制度が選択され、上記の建築基準法による制限に重ね合わせた制限又はその制限を緩和する仕組みとして活用されている。地域地区の各制度は都市計画の一般的な決定手続によるため、広域での適用も比較的容易であり、特に、高度地区は、「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため」定める地区であることから、汎用性が高く、多くの都市の広範囲の地域で活用されている。風致地区及び景観地区は、それぞれ「都市の風致を維持するため」、「市街地の良好な景観の形成を図るため」という明確な目的をもった地域地区であり、高度地区のように広域で適用されることは一般的ではないが、芦屋市のように、市全域を景観地区として指定した事例もある。一方、地区計画等は、一体的に整備及び保全を図るべき地区において、地区レベルの詳細な土地利用計画を定める制度であり、都市計画決定の手続についても、一般的な都市計画の公告・縦覧等の手続に加えて、その案について、土地の所有者その他利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとされている。地区計画等を地区単位で順次定めることにより市街地全体を網羅していくことも、高さ規制の目指すべき方向性としてあり得る一つの考え方ではあるが、高さ規制の場合、近隣紛争の防止を目的として、広域で迅速に規制を適用することが必要とされることも多く、土地所有者等の合意形成を基本とする地区計画等で対応することは、一般的には難しい。

以上の公的な土地利用規制に対し、建築協定や景観協定は、土地の所有者等の全員の合意に基づいて定められる民間のルールであるので、規制する内容の自由度は高い一方、反対者がいる地区や広域での適用は困難である。既成市街地において協定を導入することは特に難易度が高く、計画開発が行われた地区で、開発当初より協定を定め、その協定の内容として建築物の高さを規制しているというのがよくある事例である。建築協定締結地区の中には、協定の有効期限の到来によって、協定で定めていた事項をベースに地区計画等を策定し、協定から都市計画に切り替えて半永久的な規制とするという事例も多くみられる。

次に、高さ制限を緩和することにより建築物の高さを誘導することができる法制度についてみると、建築基準法第56条第7項による天空率制度は、斜線制限を緩和する制度として建築確認によりどこでも適用が可能であり、使いやすい制度であるが、市街地環境への影響が生じることもある。建築基準法第59条の2による総合設計制度は、個別の建築行為に対して、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可することによって、高さ制限等を緩和することができる。一方、都市計画の制度である特定街区、都市再生特別地区、景観地区、街並み誘導型地区計画等を適用して高さ制限を緩和する場合、都市計画決定手続を経る必要があるが、当該都市計画で定めたとおり、建築物の高さを誘導することができる。

各法制度の活用状況を表2-2に示す。

表2-2 現行の高さ規制に関する主な法制度の活用状況

区域・地域地区等の種類	地区数・件数	面積(ha)
都市計画区域	1,189	10,069,048
準都市計画区域	45	78,914
用途地域	—	1,850,049.5
第一種低層住居専用地域	—	341,699.7
第二種低層住居専用地域	—	15,599.6
高度地区	—	409,321.0
風致地区	747	169,598.6
景観地区	31	18,962.6
地区計画等	5,874	139,912.8
地区計画	5,795	138,226.9
再開発等促進区	—	3,048.8
防災街区整備地区計画	16	459.2
歴史的風致維持向上地区計画	0	0.0
沿道地区計画	48	634.8
沿道再開発等促進区	—	0.0
集落地区計画	15	591.9
景観計画	335	—
総合設計	3,101	—
建築協定	2,483	—
景観協定	21	—

注) 国土交通省資料をもとに作成。都市計画区域・準都市計画区域・各都市計画・総合設計は2010年3月31日現在、景観計画・景観協定は2012年4月1日現在。建築協定は2010年3月31日現在有効な協定数。総合設計は工事中止等を除く。

(4) 高さ規制に関する法制度の中での高度地区の位置づけ

近年、中高層マンション等の建設に伴う近隣紛争や、良好な景観の形成・保全に関する意識の高まり等を背景として、高度地区により建築物の高さの最高限度を定める事例が増加しているが、高さ規制に関する法制度は、以上のとおり、高度地区以外にも多くの手法が存在する。その中で高度地区の性質や特徴を整理すると、①高さ規制そのものを目的とする地域地区である、②制限内容は建築確認によって担保されるため、実効性の高い（強制力のある）規制である、③用途地域内という要件があるが、市街地の環境を維持し又は土地利用の増進を図るため定める地区とされており、様々な都市や地域で適用可能な汎用性の高い制度である、④制限できる内容は建築物の高さの最高限度又は最低限度のみであるが、それ以上の要件や基準は設けられていない、⑤多くの都市の広範囲の地域で適用されており、斜線制限や日影規制を除く高さ規制に関する法制度の中で最も活用されている制度である、ということができる。

また、高度地区は現都市計画法の施行当初より市町村決定の都市計画であり、用途地域内という条件のほかに、法律や通達等による要件や基準は設けられていないことから、高度地区に関する都市計画の内容については、市町村によって創意工夫が行われてきた。特に、一定の条件を満たす建築物についての緩和特例は、近年の高度地区では一般的となっているが、その内容は市町村によって様々であり、高度地区の制度の運用上の大きな特徴となっている。

景観法の施行に伴い、近年は景観計画を策定する事例も急速に増加している。景観計画は、良好な景観の形成に関する計画として定められるものであり、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項として、建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度を定めることができる。景観計画は、市街化調整区域や用途地域の指定のない区域のほか、都市計画区域・準都市計画区域以外の区域でも定めることができるので、用途地域外を含めて建築物の高さの規制を行おうとする場合は、使い勝手の良い制度となっている。用途地域内において建築物の高さの規制を行おうとする場合でも、景観計画は有力な選択肢となり得るが、景観計画は届出・勧告によるゆるやかな規制誘導の仕組みであるので、強制力のある規制が必要となることが多い建築物の高さの規制については高度地区で行うこととしたり、高度地区で制限値を定める一方、景観計画では定性的基準を定めるといった使い分けや連携も行われている⁽⁷⁾。

都市によっては、高度地区を指定して、一定の高さを超える建築物の建築を制限する一方、市街地の環境改善に資する一定の要件を満たす建築物については、許可又は認定制度によって高さ制限を緩和できる規定を設けることによる、実質的な２段階の規制として、高さ制限を運用している事例がみられる。容積率制限を２段階で定める制度としては誘導容積型地区計画があり、目標容積率と暫定容積率の２つの数値を定める仕組みとなっているが、高度地区では制度の運用によって、これと似たような仕組みを設けることが可能である。高さ制限を２つの数値で定めた場合、建築確認により建築できるのは１段階目の制限値までとなり、２段階目の制限値まで高度利用するためには、市町村が定める条件を満たさなければならない強制力のある規制となる。例えば、良好な景観の形成・保全のため建築物の形態意匠を規制しようとするよ

うな場合でも、高度地区による2段階の規制を導入すれば、一定の高さを超える建築物については、強制力によって積極的に建築物のデザインを誘導することができる。

2009年には内閣府に地域主権戦略会議が設置され、地域のことは地域に住む住民が決める「地域主権」を早期に確立する観点から、「地域主権」に資する改革に関する施策を検討し、実施していくこととされた。2010年に閣議決定された地域主権戦略大綱では、「地域主権改革は、明治以来の中央集権体質から脱却し、この国の在り方を大きく転換する改革」とされ、「国と地方公共団体の関係を、国が地方に優越する上下の関係から、対等の立場で対話のできる新たなパートナーシップの関係へと根本的に転換し、国民が、地域の住民として、自らの暮らす地域の在り方について自ら考え、主体的に行動し、その行動と選択に責任を負うという住民主体の発想に基づいて」、地域主権改革を推進していくこととされている。地域主権改革の推進によって、2012年には、三大都市圏の用途地域の決定権限などが都道府県から市町村に移譲されたところであるが、高度地区は、従来から市町村決定の都市計画として、これまでも市町村の自主性及び自立性によって普及・発展してきた制度であり、地域主権の方向を先取りしてきたものであるとも言える。

以上のとおり、高度地区は、高さ規制に関する最も一般的・標準的な制度であるとともに、市町村によって様々な運用が行われている制度である。本研究では、建築物の高さ規制と緩和規定の適用の効果を示すことを目的としており、事例に基づき効果を検証するためには、豊富な事例のある高度地区を対象とすることが最も適切と考えられる。また、地域の自主性及び自立性を高めるという地域主権改革が進められている中で、都市計画における地域主権の先進事例として、高度地区の運用実態を調査、分析し、評価することは意義があると考えられる。さらに、高度地区における様々な制度の運用は、今後の都市計画制度の方向性、可能性を示しているものと考えられる。そこで、本研究では高度地区を中心のテーマとし、次節以降は、高度地区の適用の状況や経緯について詳しく述べる。

2-4 高度地区の適用の状況

第2節で述べたとおり、建築物の高さの最高限度又は最高限度を定める制度は1931年に創設され、1938年には、高度地区の名称が法定化された。このように、高度地区の制度には長い歴史があるが、制度の適用状況をみると、建築物の形態規制に関する法制度の改正に応じて役割を変えながら、今日に至るまで活用事例が増加してきている。

建築物の高さの最高限度を定める高度地区は、2009年3月31日現在、全国215都市、395,593haで都市計画決定されており、用途地域の面積に対する割合は約21.4%である⁽⁸⁾。このうち、絶対高さ制限を適用している（一部区域のみ適用の都市を含む）ものは126都市である⁽⁹⁾。絶対高さ制限を全国215都市の高度地区の決定時期と絶対高さ制限の導入時期との関係をみると、1974年までに高度地区を都市計画決定した139都市のうち、新用途地域への切り替えが終了し

た 1974 年末の時点で絶対高さ制限を適用している都市は 33 都市にすぎないが、2000 年以降に高度地区を都市計画決定した 30 都市では、うち 29 都市で絶対高さ制限を適用している⁽¹⁰⁾。また、近年、斜線制限型高度地区を都市計画変更し、絶対高さ制限を導入した都市も多い。建築物の高さの最高限度を定める高度地区の導入都市数及びそのうち絶対高さ制限の導入都市数の推移を図 2 - 2 に示す。

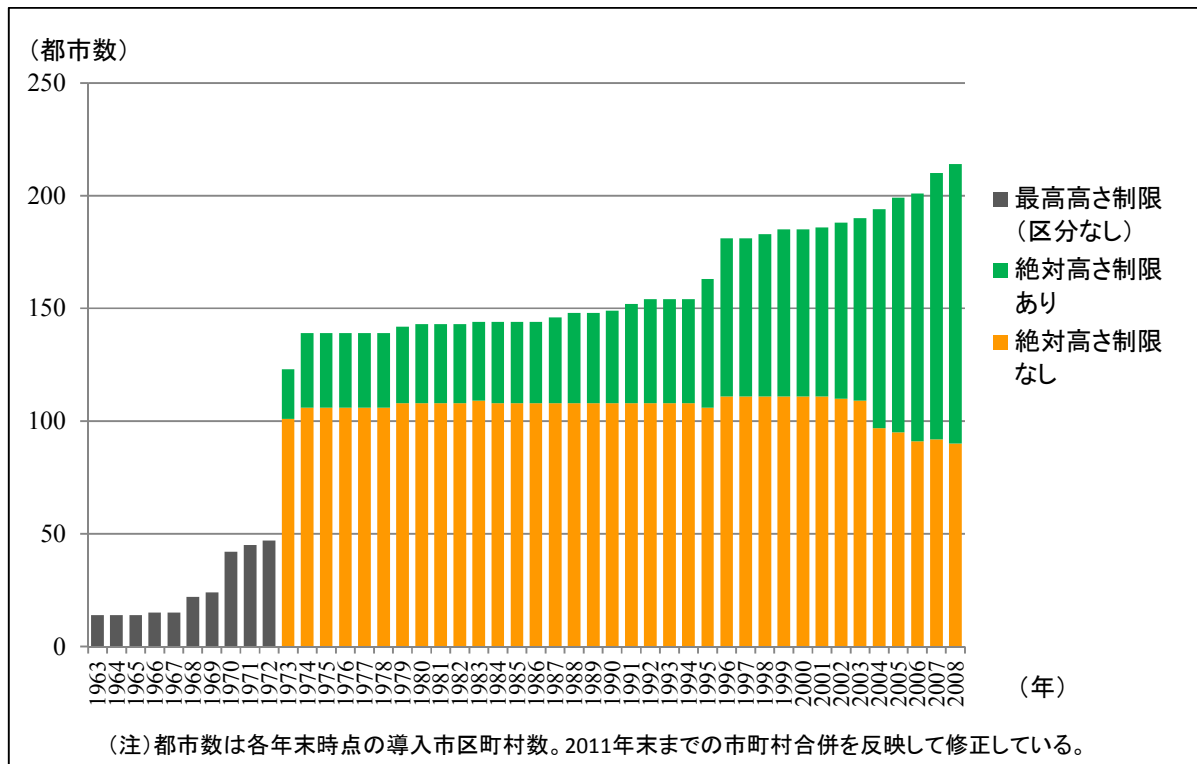


図 2 - 2 建築物の高さの最高限度を定める高度地区の導入都市数の推移

図 2 - 2 から、高度地区の導入が相次いだ時期として、1973 年、1995～1996 年、そして 2000 年以降の近年を挙げることができる。1973 年は、1970 年に改正された建築基準法による新用途地域（8 種類）の決定時期にあたり、1995～1996 年は、1992 年に改正された建築基準法による新用途地域（12 種類）の決定時期にあたる⁽¹¹⁾。1970 年法改正に伴う 1973 年頃の新用途地域決定は、第一種住居専用地域を除く用途地域で絶対高さ制限を廃止し、容積率制限を全面適用することが改正の趣旨であり、このとき導入された高度地区は、用途地域の北側斜線制限を強化する斜線制限型の指定が中心となっている。例外として、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市のほか、京都府・奈良県内の市町村等で、絶対高さ制限型の高度地区を指定している。

1992 年法改正に伴う 1995～1996 年頃の新用途地域決定は、バブル経済による地価高騰の過程で事務所その他の業務系建築物が住宅地に無秩序に進出したことによる住宅地の地価上昇、

住環境の悪化、居住人口の流出による都心部の空洞化等の問題が生じたこと等に対応し、住居系用途地域を3種類から7種類に細分化することを中心に法改正が行われたものであり、その際、市街地の良好な住環境の維持保全を図るため、高度地区を導入したところが多い。

これら2つの時期は、用途地域の決定とあわせて高度地区の導入が行われたものであり、用途地域の補完的な役割として高度地区を活用したものと理解できる。これに対して、2000年以降の近年は、高度地区の導入を主目的として都市計画決定しているものが多い。

一方、近年の高度地区は、絶対高さ制限の導入事例が多くなっているが、その背景として、建築基準法の改正による容積率制限や斜線制限の緩和によって周辺の市街地環境と調和しない高層建築物が増加し、紛争が増加していることが挙げられる。また、景観法の制定以降は、景観計画や景観地区により高さ制限を行う事例が増えている一方、適用区域や規制対象とする建築物によって制度を使い分け、景観計画区域や景観地区の指定と同時に高度地区を導入した事例もみられる。

2-5 高度地区の活用事例の増加の背景

以上のように、高度地区は長い歴史をもつ制度であるが、特に近年、活用事例が目立って増加してきている。ここで、その背景について、関連する法制度の改正や、社会情勢の変化をもとに考察することとしたい。

まず、第1には、近年の建築物の形態規制に関する法改正が、規制緩和の方向に大きく振れたことから、中高層の建築物を建てやすくなったことがある。特に、建築基準法の改正は、規制緩和の効果が法施行と同時に全国に及ぶことが多く、中でも、1994年改正による住宅の地下室の容積率不算入、1997年改正による共同住宅の共用の廊下・階段の容積率不算入、2002年改正による天空率を算定・比較する建築物の斜線制限の緩和規定、及び一定規模以上の住宅の容積率を1.5倍にできる建築基準法第52条第8項の規定の導入によって、中高層の建築物、特に中高層のマンションが立地する条件が整ったことが大きいと考えられる⁽¹²⁾。

第2には、景観に対する国民の意識の変化がある。2003年に国土交通省は「美しい国づくり政策大綱」を発表し⁽¹³⁾、翌2004年には景観に関する基本法として景観法が制定された。景観法の基本理念には、「良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることにかんがみ、国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵沢を享受できるよう、その整備及び保全が図られなければならない。」と明記され、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その整備及び保全が図られなければならないとされた。公共事業においても、河川堤防のり面の緑化など、景観に配慮した整備が行われるようになってきた。このような政策の変化は、行政側の意識の変化という面もあるが、景観法が国会で全会一致で成立したことや、景観法の成立以前に約500市町村で景観条例が制定されてきたこと等を鑑みると、国民の意識の変化に行政がようやく追随し

たとも解釈できる。また、建築物の高さが景観利益を侵害することが争点となった国立マンション訴訟では、2006年の最高裁判決で、「景観利益は、法律上保護に値するものと解するのが相当である。」と、景観利益を認める判断が示された⁽¹⁴⁾。国会議事堂の背後に建つ高層建築物が問題とされるなど、眺望景観についての議論や規制も近年増えてきている。

第3には、大型商業施設の郊外立地とそれに伴う中心市街地の衰退がある。1990年代から、大型商業施設の郊外立地展開という現象が急激に進展した⁽¹⁵⁾結果、特に地方都市では、中心市街地の衰退が深刻化し、中心市街地における空き店舗、空き地等が著しく増加する状況となった。この解決のため、2006年にまちづくり三法の見直しが行われ、大規模集客施設が立地可能な用途地域を限定する等の改正が実施されたが、中心市街地の活性化のためには、多様な都市機能が集積する拠点としていくことが必要であり、特に、街なか居住を推進し、定住人口を確保することは中心市街地の賑わい創出に寄与する有効な方法となっている。しかしながら、例えば商業地域で指定容積率が400%となっている地域で、その他の地域、地区等及び特定行政庁の指定等がない場合、容積率が最大600%のマンションを建設することが可能であり、特に高層建築物が比較的少ない地方都市では、周辺の市街地環境と調和しないケースが生じてきている。

第4には、高度地区は、広範囲に適用でき、かつ、建築確認で担保される実効性の高い規制ということがある。建築物の高さを制限する制度としては、高度地区のほか、風致地区、地区計画等、景観計画、景観地区などがあるが、風致地区や景観地区は、法律に規定する当該地域地区の目的に沿って定められることから、市街地を網羅的に指定することは一般的ではなく、地区計画等は一体的に整備、開発及び保全を図るべき地区において定める都市計画で、決定手続も他の都市計画とは異なることから、適用範囲はおのずと限定される。景観法に基づく景観計画は、市街地だけでなく、集落や農地、森林等も含んで都市全体を景観計画区域として定められることが一般的であり、景観法の施行以降、全国で景観計画の策定が進んでいるが、景観計画による良好な景観の形成のための行為の制限は、届出及び勧告の仕組み⁽¹⁶⁾による比較的緩やかな規制であり、建築物の高さの制限についてより実効性を担保するためには、高度地区を併用することが現実的な方法となっている。

第5には、地方分権の推進による市町村の役割や意識の変化がある。高度地区は従来から市町村決定の都市計画であり、また、都市計画の内容は用途地域等のように選択肢や基準が用意されていないため、絶対高さの制限値や斜線の勾配等を自由に設定することができる。さらに、近年、高さ制限の緩和や適用除外に関する詳細な規定を定める事例が増えているが、これらは、高度地区に関する都市計画の内容として、または市町村が運用基準等として独自に定めるものである。このように、高度地区は、市町村の裁量性が極めて高い都市計画と言えるが、これを的確に運用するためには、相応の体制やノウハウが必要となる。近年、都市計画決定権限の市町村への移譲とともに、市町村合併の進展など、市町村の都市計画担当部局の体制や意識も変わりつつあり、高度地区を活用しやすい環境が整ってきたとも言える。

第6には、既存不適格建築物の建替特例の普及がある。近年、建築物の高さの最高限度を一律に規制するのではなく、一定の条件を満たす建築物についての制限の緩和や適用除外等の特例規定（以下「緩和特例」という。）を設けることが一般的となってきた。なかでも、絶対高さ制限の導入の増加とともに、近年急速に普及してきたのが、建築基準法第3条第2項の規定により同法の適用除外の措置を受けるいわゆる既存不適格建築物を建て替える際、従前の高さまでの再建築等を認めるという内容の規定である。このような特例規定を、以下、「既存不適格建替特例」と呼ぶこととする。通常、都市計画の規制強化には反対意見が出やすく、そのことが都市計画決定のネックとなることが多いが、既存不適格建替特例を導入すると、既存不適格建築物の所有者や居住者の理解を得やすくなり、規制強化による反対意見を抑えながら、都市計画の手続を進めることができる。

2-6 高度地区による絶対高さ制限と緩和特例の普及の経緯

絶対高さ制限を単純に適用すると、建築物の規模等にかかわらず一律に当該制限高さ以上のものが規制されることとなるため、近年、緩和特例を設けて、一定の建築物について高さ制限を緩和することとしている事例が増えている。1970年の建築基準法改正以前は、住居地域内では20m、住居地域外の都市計画区域内では31mという絶対高さ制限が原則として適用されていたので、本節では、同改正に伴う新用途地域の決定から現在までの、高度地区による絶対高さ制限と緩和特例の普及の経緯を整理する。

1970年法改正に伴う新用途地域の決定は、改正法が施行された1971年から起算して3年目にあたる1973年に決定された都市が多い。この新用途地域の決定の際、用途地域の大半に高度地区による絶対高さ制限を適用した都市として、横浜市と京都市の例を挙げることができる。また、川崎市、名古屋市、京都府・奈良県内の市町村等では、住居系用途地域を中心に絶対高さ制限型の高度地区を指定している。ただし、法改正によって絶対高さ制限が廃止される中で、実質的に従前の絶対高さ制限を存続させることは、法改正の方向に逆らって行う⁽¹⁷⁾ものと解釈され、このとき導入された高度地区は、図2-2のとおり、用途地域の北側斜線制限を強化する斜線制限型の指定が中心となっている。

一方、横浜市では、1973年の新用途地域の決定の際、従前の絶対高さ制限をほとんど存続させる内容の高度地区を指定し、個々の建築計画の中で、市街地環境の改善に資することを条件に、都市計画で規定された容積率や高さ等を緩和することにより、良好な市街地環境の形成を積極的に誘導する独自の制度として、市街地環境設計制度を導入した。この考え方は、通常の形態規制が、どの建物に対しても一様に働き、その建物の特殊性や、設計上周辺環境に対して特別に考慮した点等を裁量する余地をもたないことに対し、特定行政庁である横浜市が個々の建築計画を審査して、特例許可することにより、計画建築物の余剰エネルギーを良好な市街地環境形成の方向へ誘導するというものである。制度的には、高度地区に関する都市計画として

定める「建築物の高さの最高限度」の「適用の除外」として、「次の各号の一に該当する建築物については、前記の制限は適用しない。(中略)市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物(後略)」と計画書に明記されており、その許可の技術基準として、市街地環境設計制度において緩和基準が定められている。都市計画で定める建築物の高さの最高限度を、建築確認で担保する原則の規制とする一方、市街地環境設計制度に定める各基準に適合する建築物については、市長の許可により、緩和基準に定める建築物の高さとすることができる。こうして、実質的な2段階の規制として、制度創設以来現在までに、500件を超える建築計画でこの制度が活用されてきた。

このように、高度地区による絶対高さ制限と緩和特例は、一部の都市では容積率制の全面適用当初から活用されてきたが、絶対高さ制限を導入する都市が目立って増えたのは、図2-2のとおり、1995～1996年頃からである。前述のとおり、この時期に、1992年法改正に伴う新用途地域の決定が行われたが、もう一つの背景として、1995年の街並み誘導型地区計画制度の創設を挙げることができる。この制度は、斜線制限を緩和する一方、絶対高さ制限や壁面の位置の制限を行うものであり、通風、採光等の市街地環境を確保しつつ、区域内の建築物のスカイラインを整えることが良好な市街地空間の形成につながることを示した。近年、東京都内の多くの区市で絶対高さ制限が導入されたのも、この考え方がベースとなっている⁽¹⁸⁾。

一方、建築確認で担保する原則の規制を、許可によって緩和する仕組みとしては、1970年に創設された総合設計制度があるが、都市計画と建築行政の連携によって実質的な2段階の規制を行う仕組みとして、1988年には再開発地区計画、1992年には誘導容積型地区計画などの制度が創設され、このような規制・誘導の方法が浸透してきた。また、前節で述べたとおり、地方分権の推進と相まって、多くの市町村で、都市計画の策定や運用に関する体制やノウハウを備えるようになってきた。こうした中で、横浜市のような先進都市の事例が参考とされ、緩和特例が広がっていったと考えることができる。

2-7 高度地区の既存不適格建替特例の普及の経緯と課題

次に、近年普及してきた高度地区の既存不適格建替特例について、その経緯と課題を整理する。

(1) 既存不適格建築物に関する規定の基本的考え方

建築基準法では、既存の建築物に対する同法の適用除外の措置として、「この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。」と定めている(建築基

準法第3条第2項)。これは、建築基準法の各規定を既存の建築物についても適用すると、既存の適法な建築物が法令の改廃又は都市計画の決定・変更により違反建築物となるという不合理が生じ、法的安定性を害することとなることから、このような不合理を防ぐための規定として設けられているものである。この規定によって、法令等の改正又は都市計画の決定・変更による新規の規定が適用除外となる建築物を、既存不適格建築物という。既存不適格建築物は、そのままの状態であれば新規の規定は適用されないが、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替が行われる場合は、その時点における新規の規定が適用されることとなる。ただし、一定の範囲の増改築等については既存不適格のまま行うことができる緩和規定がある（建築基準法第86条の7、第86条の8）。2004年の建築基準法改正では、既存不適格建築物の改修を促進し建築物の安全性を確保する観点から、緩和規定が拡充されている。このうち、集団規定に係る既存不適格建築物の増改築等の緩和規定については、用途地域の用途規制に不適格の場合や、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合等が対象となるが、既存不適格建築物の増改築を行う際は、基本的にその時点における規定に適合させることが必要である⁽¹⁹⁾。既存不適格建築物を建替える場合は、新たに建築物を建築することとなるので、当然ながら、新たな建築物が着工される時点における規定が適用されることとなる。

都市計画で規制強化を行おうとする場合、それによって既存不適格建築物が発生することが問題となることが多い。既存不適格建築物が発生しないように制限を定めることとすると、現状を追認することになり、規制の効果が薄れることとなるが、より望ましい水準で制限を定めようとする、既存不適格建築物の発生率が高くなって、当該既存不適格建築物の所有者や住民等が規制の導入に反対することとなる。

例えば、指定容積率を切り下げるダウンゾーニングによって既存不適格建築物が発生する場合、この建築物を建替える際には従前より低い容積率としなければならなくなるので、建替え前の床面積が確保できなくなるという問題が生じる。特に、マンションの場合は、建替え前の床面積が確保できないということは、既存住民の追い出し又は居住面積の減少が必要ということの意味し、建替えの合意形成のネックとなるとも考えられる。このため、ダウンゾーニングは、白地地域のように元々指定容積率が活用されていない地域であれば比較的容易に実現可能であるが、それ以外の地域では、実現のハードルは高く、実施例も少ない⁽²⁰⁾。

一方、高さ制限の導入又は規制強化によって既存不適格建築物が発生する場合は、この建築物を建替える際、従前より低い高さとしなければならないが、指定容積率が利用可能な水準の制限であれば、建替えによってただちに従前の床面積が確保できないということにはならない。市街地の環境や良好な景観の確保といった規制の目的を達成しつつ、建替えの際には必要な床面積が確保できることになるので、ダウンゾーニングと比較すると、既存不適格建築物の所有者や住民等にも受け入れられやすい規制であるはずであり、都市計画の目的を達成するための現実的な手段と考えられる。

(2) 高度地区における既存不適格建築物の取扱い

しかしながら、近年の高度地区の事例を見ると、高度地区に関する都市計画において、既存不適格建築物の建替えや増築等に関する特例を定める都市が急速に増加してきたことがわかる。高さ制限が用途地域による指定容積率の活用に支障がない水準であれば、既存不適格建築物の建替え等の際は新たな制限に従うこととしても大きな支障にはならないと考えられるが、既存不適格建築物の建替え等に関する特例を、都市計画の制限緩和規定の中に明記する事例が増えているのが実態である。

高度地区に関する都市計画の内容として定められている既存不適格建築物の取扱いについては、大きく分けて、次の3つのタイプがある。第1は、建築基準法第3条第2項の規定をそのまま記載しているもの、第2は、既存不適格建築物の増築の際、増築部分が高度地区の制限の範囲内であれば認めるとしているもの、第3は、既存不適格建築物の建替えの際、従前の高さまでの再建築等を認めるとしているものである。

第1の「建築基準法第3条第2項の規定をそのまま記載しているもの」については、建築基準法第58条で「高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない」と規定し、建築基準法第3条第2項では、既存不適格建築物については同条を含めた建築基準法の規定が適用除外とされていることから、本来、高度地区に関する都市計画において明記する必要はないものであるが、建築物の高さ制限の適用除外の範囲を明示するという趣旨で、都市計画に明記しているものと解することができる。

第2の「既存不適格建築物の増築の際、増築部分が高度地区の制限の範囲内であれば認めるとしているもの」については、建築基準法の中で適用除外の規定が設けられているものではないが、建築物の高さ制限の趣旨からすると、周辺の市街地の環境に特段悪影響を及ぼすものではなく、許容することが合理的と考えられる。

一方、第3の「既存不適格建築物の建替えの際、従前の高さまでの再建築等を認めるとしているもの」については、建築物を建替えた場合でも、従前と同様の不適格建築物を許容することとなるものであり、土地利用規制の基本となる既存不適格建築物の一般的なルールとは、趣旨が大きく異なることとなる。

近年、この第3のタイプである既存不適格建築物建替特例を導入する都市が増えている。高度地区で絶対高さ制限を定めている126都市のうち、既存不適格建築物建替特例を有する都市は46都市（2009年3月31日現在）となっている。既存不適格建替特例を有する都市数の推移を図2-3に示す。

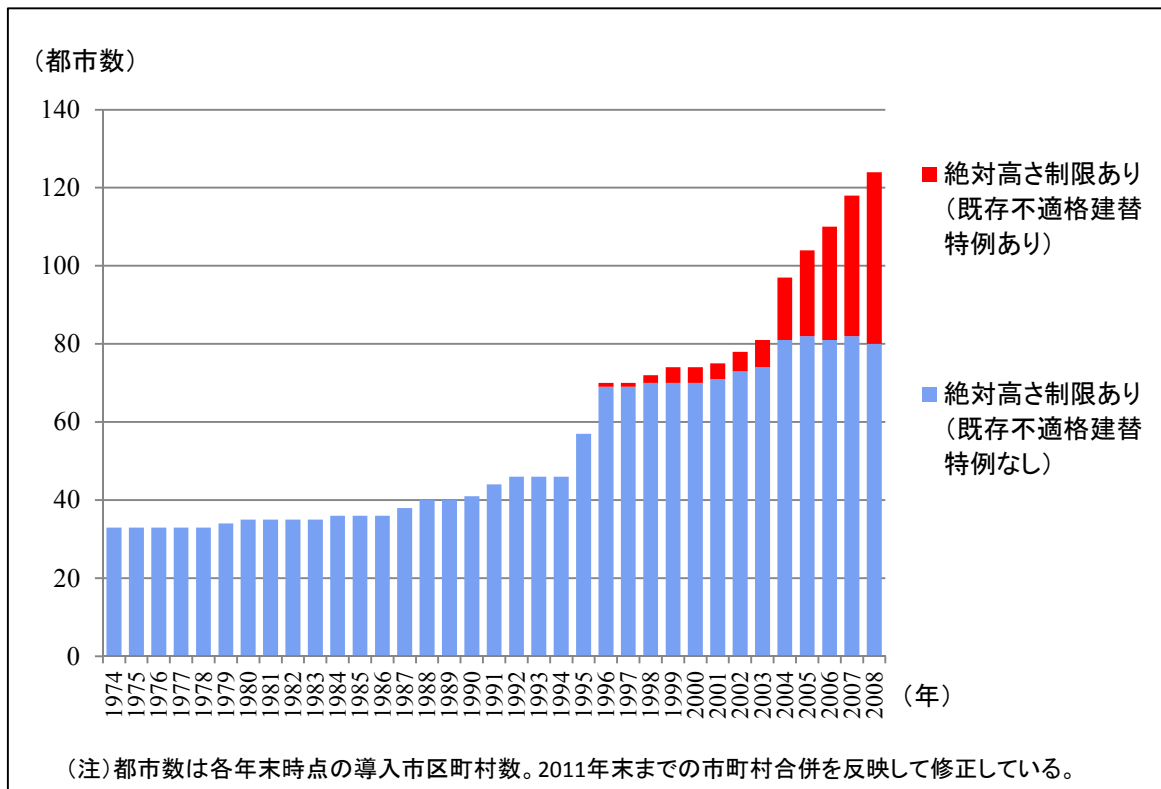


図2-3 絶対高さ制限導入都市のうち既存不適格建替特例を有する都市数の推移

(3) 既存不適格建替特例の普及の経緯

既存不適格建替特例はどうして急速に普及したのか。その理由を探るため、既存不適格建替特例を有する全事例について、計画書や運用基準等における記述がいつから始まったのかを調査した。その結果、1995年頃までは計画書や運用基準等に明記されたものは見当たらず、1996年、高度地区の計画書の中に、ただき書の「許可による特例」として「兵庫県南部地震による被災のため従前の建築物の高さ及び延べ面積を超えない範囲で建て替えしようとするもので、敷地の形状等からやむをえないと認めるもの。」⁽²¹⁾と追加されたものが、その後、他の都市では被災建築物以外も対象とされるようになり、徐々に広まっていった可能性があることがわかった。これ以前でも、高度地区の緩和特例の運用によって、既存不適格建築物の建替えを認める方針をもっていた都市があった可能性もあるが、都市計画の法定図書である計画書において、既存不適格建替特例が明記されたものは見当たらない。近年、既存不適格建替特例が急速に普及したのは、計画書や運用基準等に明記された事例が少しずつ増え、こうした特例を設けることについて、市町村の都市計画担当部局の抵抗感が薄れてきたためと考えることができる。

なお、本論文では、被災した建築物の建替えの際に特例を設けることについては一定の合理性があり、次に述べる既存不適格建替特例の課題とは分けて論じるべきと考え、被災した建築物に限定した建替特例については、既存不適格建替特例の事例にカウントしていない。上記の

震災特例が既存不適格建替特例の普及のきっかけとなったとしても、当該高度地区の内容や当該都市が特例を設けた判断を批評するものでは決してないことを付記しておきたい。

(4) 既存不適格建替特例の課題

既存不適格建替特例を導入すると、高度地区の適用や規制強化の際、既存不適格マンションの居住者等の反対意見を抑えることができるメリットがある一方、既存不適格建替特例にはいくつかの課題が存在する。

第1に、既得権を保護する性格が強く、都市計画の根本である公平性の確保という観点から問題がある不公平な政策ということである。例えば、既存不適格建築物について、建替え後も従前の高さまでは建築を認めるという規定がある場合、通常は建築物の建替えによって解消する既存不適格状態が解消せずに長期間続くこととなり、当該建築物の周辺の土地所有者等には長期間、不利益が存在し続ける可能性が高い。

第2に、何をもって既存建築物の建替えと定義するのかという問題が生じる懸念があることである。厳密に言えば、既存不適格建築物の建替えについての特例措置が必要なのは、現に存する建築物を除却し、同一敷地内に建築物を新築するもののうち、用途が同一で、かつ、除却される建築物を使用している者が、同一敷地内に新築される建築物を使用することとなる場合であると考えられる。しかし、建築基準法では、同一敷地内に新築される建築物を誰が使用するかによって区別することは困難であり、「同一敷地」「用途が同一」のみが要件となる可能性が高い。そうすると、例えば既存不適格マンションが除却された土地は、高度地区の制限が除外される土地として高値で取引されるというような事態も起こりかねない。すなわち、実質的なスポットゾーニングと解釈されることになる。現時点では、既存不適格建築物の建替えに関し特例を定めている高度地区内で、当該特例を適用し建替える事例はまだ発生していないかもしれないが、将来、この特例規定が適用されるときにこのような問題が生じる可能性がある。

第3に、市町村が安易に特例を設ける傾向が見られることである。高度地区の適用によって既存不適格建築物となるマンション居住者からは、都市計画への反対意見が出やすいが、既存不適格建築物の救済規定を設けると、市民の反対意見を抑えることができる⁽²²⁾。一方、ディベロッパーが反対意見を述べても、それは反映されずに都市計画の手続が進むこととなりやすい⁽²³⁾。しかし、新たに建築されるマンションであっても、完成後はそこに新たな住民が居住することとなる。そういう意味では同じ市民であるが、マンションの建設時期の違いによって、将来に亘って異なる規制が適用されることとなり、このような方法は、規制としての合理性を欠くものではないかと考えられる。

このように、既存不適格建替特例には規制の公平性・合理性の観点から課題が存在する一方、こうした特例が用意されないことによって、既存不適格マンションの建替えができずに老朽化が進み、老朽化したマンションの存在によって市街地環境上マイナスの影響が生じるということも考えられる。今後は、老朽化したマンションが増加していくことが予想され、これらを適

切に建替えたりリフォームしたりして良好な住宅ストックとしていくことが政策課題でもある。そうすると、高度地区の緩和特例について、適用条件の違いや地域特性等による市街地環境への影響を検証、評価し、それをベースとして既存不適格建替特例を含む緩和特例の仕組みを構築することが必要なのではないかと考えられる。

2-8 小括

本章では、建築物の高さ規制に関する法制度の変遷を整理するとともに、高度地区の制度的位置づけ及びその運用実態を示した。その中で、①容積率制限の導入によって高さ規制の位置づけや役割は大きく変わったが、近年、良好な景観の形成に関する国民の意識の高まりなどを背景として、高さ規制の手法は多様化してきており、規制の目的、対象とする地域の特性・規模、期待する規制強度、他の制度との関係等によって、それぞれの地域にふさわしい制度が選択、適用されていること、②建築基準法等の度重なる法改正によって規制緩和が進み、中でも1994年、1997年及び2002年改正によって中高層のマンションが立地する条件が整い、周辺の市街地環境になじまない中高層建築物の立地による近隣紛争が増加してきたことも、高さ規制の導入の背景となっていること、③高度地区は、指定されている都市数、面積や、その歴史等からみて、市街地における建築物の高さを規制する最も一般的な手法として定着している制度であり、近年になって活用事例が増加し、特に、高度地区による絶対高さ制限の導入が目立って増えていること、④高度地区は広範囲の市街地に適用が可能な汎用性の高い制度であり、強制力のある規制であるとともに市町村が柔軟に制限内容を定められることから、多くの都市で活用され、その内容には様々な創意工夫が行われてきたこと、⑤高度地区の運用として、一定の条件を満たす建築物についての緩和特例を設けるケースが増えているが、中でも近年増加している既存不適格建築物の建替特例については、都市計画の公平性等の問題が存在し、緩和特例の適用条件や市街地環境への影響について検証が必要と考えられること、を明らかにした。

第2章 補注

- (1) 菱田厚介ら(1933)は、建築法制の歴史として、大宝令の中に、私第宅を建てるに当って人家を臨視する楼閣を起すを禁じたるを見る（凡私第宅、皆不得起楼閣、監視人家）と記している。
- (2) 内田祥三(1953)は、市街地建築物法の施行の直前に開催された第1回建築監督官会議の説明に用いた原稿（「アンダーライン部分」）を引用しつつ、さらに説明を加えている。それによると、絶対高さの100尺という数字は、当時東京で100尺を超過する建物は2つしかなく、「100尺あれば、余程ゆっくりした天井の高さをとって7階、（東京）海上火災保険位の天井の高さにしますれば、8階と他に地階を設けることができるのでありますから都市中心地の建物としても相当経済的に土地を利用し得るもの」であり、「外国の例に就てみましても、欧州諸国の都市に於ては、その制限の方法は違いますが、殆どが100尺又はそれ以下のところに一致して居る」ことなどを総合して考えて、100尺という寸法が適当、とある。また、65尺については、「極めてゆっくりした3階建、少し窮屈にとれば、5階建の西洋館を建てるのでありますから、住居地域内に於ては、これ又充分と考えることができる」とある。内田(1953)は、これに付け加えて、「何等の法規がなく、自然のままに放任されて居っても100尺という制限をそれ程突破するというような高い建物は建たないので、この程度の制限ならそれ程経済を圧迫するものではないという見通しがついた」ことと、「100という数字が極めて簡単なるラウンド・ナンバーであることから、この100という数に定めるという説が次第に有力になって来た」と説明している。また住宅地については、「主として住宅の用途につかうべしと定めた以上は、住宅の迷惑となるような施設は避けるようにしなければならないのは当然」であるが、「一部3階建の住宅は大邸宅にはよくある例であるからこれは認めるべきだという議論になったのである。3階建の住宅を認めるとすれば、床高、天井高、屋根の高さ形等、設計を拘束しないゆとりのあるものとすればどの位の高さにすればよいか、こういう観点から65尺という寸法が出てきた」と説明している。なお、階数を制限する方法を採らず高さを制限する方法としたことについては、「住居地域に建つ家は3階を限度としてはどうかということがしばしば論ぜられた」が、「周囲の迷惑ということから考えれば高さがきまって居ればそれでよいではないか」ということから、階数の制限はしないことになった、と説明している。
- (3) 玉置豊次郎(1932)によれば、この改正は、「度量衡法改正に基く必然の改正に過ぎないものであって説明する迄もない」ものとされている。
- (4) 市街地建築物法施行令第11条の改正。改正前の同条の規定は、「行政官庁ハ命令ヲ以テ特ニ道路ヲ指定シ之ニ面スル建築物ノ高ノ最低限度ヲ定ムルコトヲ得」であり、建築物の高さの最低限度を定めることは可能であったが、区域を指定して、建築物の高さの最高限度を定めることができるようになったのはこの時からである。菱田厚介(1932)はこの制度につ

いて、「これは外国流に申しますと、(中略) 高度地区と言うようなものに当たるかと思われ
れます」と述べている。

- (5) 伊藤五郎(1939)は、1938 年に公布された市街地建築物法令改正の要旨の中で、高度地区の制度について、「高度地区とは建物の最高限度又は最低限度に付て制限する地区であって、従来施行令中に規定されていたその儘の内容のものを法律に移し、従来地方長官決定であったものを空地地区と同様都市計画の施設として内務大臣決定のものに改めたに過ぎない」と説明している。
- (6) 建築基準法第 50 条に基づく条例として、例えば、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例では、周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートルを超える共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するもの(地下室建築物)の階数の制限を制限し、世田谷区国分寺崖線保全整備条例では、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差の上限を定めている。
- (7) 大澤昭彦(2012)は、絶対高さ型高度地区と景観計画の両手法を実施している全国の自治体を対象として両制度の連携方法と特徴を分析し、①上乗せ規制型、②定性的基準併用型、③制度移行型、④都市計画補完型、⑤エリア棲み分け型、⑥制度棲み分け型の 6 類型に整理している。
- (8) 2009 年度都市計画現況調査。ただし、都市計画現況調査では東京都区部を 1 都市としているが、本論文では区ごとに数えているため合計数が異なる。また、2011 年末までの市町村合併を反映して都市数を修正している。
- (9) 第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域内においてのみ高度地区で絶対高さ制限を定めているものは除外してカウントしている。
- (10) 大澤昭彦ら(2005)は、全国の高度地区の分析から、1990 年代以降の高度地区指定の大部分が絶対高さ制限のあるものであることを指摘している。
- (11) 新たな用途地域の決定には準備期間が必要なことから、1970 年の建築基準法改正(昭和 45 年法律第 109 号)では、附則第 15 項により、「この法律の施行の際現に附則第 13 項の規定による改正前の都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域が定められている都市計画に係る都市計画区域について、建設大臣、都道府県知事又は市町村が附則第 13 項の規定による改正後の都市計画法第 2 章の規定により行なう用途地域に関する都市計画の決定及びその告示は、この法律の施行の日(1971 年 1 月 1 日)から起算して 3 年以内にしなければならない」とされた。同様に、1992 年の都市計画法及び建築基準法改正(平成 4 年法律第 82 号)では、附則第 2 条により、「この法律の施行の際現に第 1 条の規定による改正前の都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域が定められている都市計画区域について、建設大臣、都道府県知事又は市町村が第 1 条の規定による改正後の都市計画法第 2 章の規定により行う用途地域に関する都市計画の決定及びその告示は、この法律の施行の日(1993 年 6 月 25 日)から起算して 3 年以内にしなければならない」とされた。このため、新用途

地域の決定はそれぞれ 1973 年、1995～1996 年に行われたところが多い。

- (12)東京都新宿区は、2006 年に絶対高さ制限を導入した背景について、「近年、建築基準法改正により建築物の高さ制限についての緩和が進み、中小規模の敷地でも高層建築物の建築が容易になってきています。そのため、これまで守られてきた街並みやまちの環境を維持する機能が薄れ、地域にふさわしくない高層建築物が増えることにより、区内各所の暮らしの場で、建築主と近隣住民との間で紛争が激しくなっています。こうした現状を踏まえ、区では土地の有効高度利用と居住環境の維持との間に調和を図るとともに、併せて街並み景観の形成に資することを目的に、用途地域、容積率、道路の整備状況等を基に、建築物の高さを一定の範囲内に留める高度地区『絶対高さ制限』を導入することにしました。」と説明している。
- (13)美しい国づくり政策大綱の前文には、「戦後、我が国はすばらしい経済発展を成し遂げ、今や EU、米国と並ぶ 3 極のうちの 1 つに数えられるに至った。戦後の荒廃した国土や焼け野原となった都市を思い起こすとき、まさに奇蹟である。(中略) その結果、社会資本はある程度量的には充足されたが、我が国土は、国民一人一人にとって、本当に魅力あるものとなったのであろうか？。都市には電線がはりめぐらされ、緑が少なく、家々はブロック塀で囲まれ、ビルの高さは不揃いであり、看板、標識が雑然と立ち並び、美しさとはほど遠い風景となっている。四季折々に美しい変化を見せる我が国の自然に較べて、都市や田園、海岸における人工景観は著しく見劣りがする。(中略) 国土交通省は、この国を魅力ある国にするために、まず、自ら襟を正し、その上で官民挙げての取り組みのきっかけを作るよう努力すべきと認識するに至った。そして、この国土を国民一人一人の資産として、我が国の美しい自然との調和を図りつつ整備し、次の世代に引き継ぐという理念の下、行政の方向を美しい国づくりに向けて大きく舵を切ることにした。(以下略)」と、国土交通省の行政としても方向が変化してきたことが記されている。
- (14)国立市の大学通りに建設された 14 階建マンションをめぐって、住民らによる、損害賠償及び建築物の高さ 20m を超える部分の撤去を求める訴えが 2002 年 3 月に提起され、一審判決（2002 年 12 月 18 日）では「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、相当の期間、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(以下「景観利益」という。)を有するに至ったと解すべきであり、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。」として、当該マンションの地盤面から高さ 20m を超える部分の撤去が命じられた。一方、二審判決（2004 年 10 月 27 日）では「良好な景観は、我が国の国土や地域の豊かな生活環境等を形成し、国民及び地域住民全体に対して多大の恩恵を与える共通の資産であり、それが現在及び将来にわたって整備、保全されるべきことはいままでもないところであって、この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。」として、一審判決を取消し、原告の請求が棄却された。最高裁判決（2006年3月30日）では、「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（「景観利益」）は、法律上保護に値するものと解するのが相当である。」とされたが、「本件建物は、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、違法な建築物であるということもできない。」「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。」として、上告は棄却された。

(15)明石達生(2005)は、旧大店法の規制緩和が進められた1990年代以降、大型店の郊外立地が急速に進展したことを示し、都市における商業機能の立地に関し、我が国の都市計画制度の再構築に必要な要件を提示している。

(16)建築物又は工作物の形態意匠の制限については、勧告に加えて変更命令を行うことができる。

(17)田村明ら(1973a)は、「横浜市がこの高度地区指定を法改正の方向に逆らって行おうとしている」としたうえで、その理由について、「ア．都市空間は本来公共的空間である。イ．したがってこれを独占するには、公共の利益に反しない一定の限度内であるべきである。ウ．よってこの一定限度をこえた公共空間を独占する場合は、当然に公共的視点からのチェックが必要。エ．その際その空間の独占と引かえに、その利益に応じた何らかの公共還元的反対給付があるべき。」と説明している。

(18)東京都では、2004年の用途地域の見直しと同時又はその後に、多くの区市で絶対高さ制限が導入された。その経緯は、東京都都市計画審議会答申「東京における土地利用に関する基本方針」(東京の新しい都市づくりビジョンを踏まえた土地利用のあり方)(2002年3月)において、高度地区における絶対高さ制限の導入が戦略的取組の一つとして位置づけられたことがきっかけであるが、ここでは、斜線型の高さ制限により建築物の壁面が斜め方向に切られたような形となり、この制限が良好な街並み景観を阻害する要因となっていることから、街区単位で建築物の高さを統一し、景観に配慮したスカイラインの形成を図ることがねらいとされた。その内容は、従来の敷地相互の相隣環境を考慮した斜線型制限から、街区や地区単位の街並み・環境形成のための絶対高さ制限へと移行するよう、高度地区のメニューを追加するというものであり、街並み誘導型地区計画や景観地区と同様に、斜線制限の緩和が重要な要素となっている。この答申やこれを受けて同年7月に東京都が定めた「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」では、規制強化という趣旨は読み取れない。また、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では、斜線型制限から絶対高さ制限に移行し

た地区については、日影規制を適用除外としている。しかし、結果的には、斜線型制限から絶対高さ制限に移行した地区はわずかであり、大半の地域では、斜線型制限を存続させこれに絶対高さ制限を付加することとなった。したがって、実質的に規制強化となり、日影規制も存続することとなった。

(19)第 159 国会参議院国土交通委員会における「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案」に対する質疑(平成 16 年 5 月 13 日)の中で、松谷蒼一郎議員による質問「いわゆる既存不適格であります、その既存不適格の部分が例えば建ぺい率であったと、その建ぺい率についてこれを更に不適格の部分を増やすということは、これは明らかに法律上良くないと思うんですが、しかしながら、例えば建ぺい率の部分不適格であっても、その他の部分までも規制がされて増築、改築ができないということはやっぱり不合理ではないかという思いがいたします。ただ、これは長い間の法律の非常に重要な部分であります、このことについて住宅局長、どのようなお考えか、お聞かせをいただきたいと思えます。」に対し、政府参考人(松野仁住宅局長)は「今回の基本的な改正の考え方、特にまちづくりのルールは集団規定と単体の、個別の安全性の単体規定とございますが、単体につきましては、規定上、段階的に実施することができる、あるいは部分に適用するものを部分ごとに措置していただければいいというようなことがございますけれども、いわゆるまちづくりのルールは集団規定に関しましては、基本的に特に増改築という床面積が増えたりするということに関しては、基本的にここは相当積極的な建築アクションになりますので、これについては基本的にまちづくりのルールに合わせるだけかなきゃいかぬということがございますが、大規模な修繕、模様替えに相当するような、言わばタイルの剥落しそうな、タイルが危険になってこれを改修するというようなことは、その安全性を考えると先行的にやっていただきたいということもあって、その点に関しては一般的なまちづくりのルールの方はそのまま適用除外するというようなことで、基本的にはそういう考え方を取ろうということでございます。」と答弁している。

(20)福岡県春日市では、都市計画法・建築基準法改正に伴う 1996 年 4 月 1 日の用途地域の見直しの際、中高層住居専用地域の容積率を 200%から 150%に変更したが、既存不適格となったマンションの住民が管理組合連絡会を設置して市と対立し、結果的には、容積率不適格マンションの建替えが必要となる時期に国法レベルで容積不適格マンション対策がとられない場合は、その時点で指定容積率を元に戻すことを市が約束し、その内容を記した確認書が市と連絡会との間で締結された。この経緯は米野史健(2001)に詳しい。

(21)兵庫県芦屋市が 1996 年 2 月 13 日に高度地区の都市計画を変更した際、許可による特例として、「本規定の適用の際、現に本規定に適合しない部分を有する建築物のうち、兵庫県南部地震による被災のため従前の建築物の高さ及び延べ面積を超えない範囲で建て替えしようとするもので、敷地の形状等からやむをえないと認めるもの。」を追加し、これに該当する建築物で市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可した場合においては高

度地区の制限を緩和できることとした。

- (22)新宿区高度地区変更(2006)に関するパブリック・コメント制度実施結果(2004年12月～2005年2月)では、781件の意見等のうち165件が「財産権に関する意見等」(土地の価値が下落する、憲法29条に違反するのではないかな等)、128件が「既存建築物の扱いに関する意見等」(マンションの建替えなど既存建築物の建替えは現在の高さを超えなければ認めるべき、建替え後に従前の床面積が確保できない建築物が発生する等)であったが、この高度地区変更に係る都市計画の案の縦覧時(2005年11月)には、都市計画法第17条第2項による意見書の提出227通1,372名中217通1,362名が賛成意見であり、このうち1,356名は「既存建築物の適用除外を受けるときの要件に『高度地区変更が施行された日に工事が完了していること』を追加した変更案のとおり高度地区を変更するよう要望する」との意見であった。
- (23)既存不適格建築物の建替え等に関する特例を設けている事例の中には、その対象を絶対高さ制限を定める都市計画を告示する日において現に存する建築物(建築工事が完了しているものに限る。)としているものが見られる(新宿区、目黒区の例がある)。目黒区の高度地区の都市計画変更(2008)二次素案に対する区民意見等の概要と区の考えについては、「既存建築物の定義が『建築工事が完了しているもの』となっているが『建築工事着工済みのもの』とするべきである。」との意見に対し、区の考えは「既存マンション居住者の生活権や財産権の確保などへの配慮が必要」としている。また、新宿区の高度地区変更に係る都市計画の案の縦覧時に提出された意見書の中では、「変更素案公開の前から相談を重ね、合法的に建築確認を取って建築物を建築しているにもかかわらず、確認後1年も経たない完成前に、同規模での再建築不可の物件となる。なぜ、竣工済建築物だけ例外規定を適用することとなったのか、納得できない。」との意見に対し、区の見解は「既存建築物は既にその高さでまちの環境を形成しており、また、財産権が具体の形をとって実現している」「工事中の建築物は、まちの環境を形成しているとはいいがたい」としている。これらの事例から、市民の意見は反映されやすいが事業者の意見は反映されにくい実態が窺える。

参考文献

- ◆明石達生(2005)『土地利用規制による商業機能の立地制御に関する研究－1990年代の状況変化を踏まえた実証的考察－』東京大学博士論文
- ◆伊東五郎(1939)「市街地建築物法令改正の要旨」『建築と社会』no.22-3,pp.1-8
- ◆内田祥三(1953)「建築物の高さを制限する規定について(1)」『建築行政』no.3-6,pp.14-23,30-31
- ◆大澤昭彦・中井検裕・中西正彦(2005)「高度地区指定による絶対高さ制限の正当性に関する研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.40-3, pp.427-432
- ◆大澤昭彦(2012)「絶対高さ型高度地区と景観計画の連携手法に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)』2012, F-1, pp.559-560

- ◆国土交通省ホームページ「都市計画現況調査」
- ◆財団法人日本建築センター(1991)『詳解建築基準法改訂版』 p.35
- ◆新宿区ホームページ「絶対高さ制限を定める背景と目的」
- ◆高瀬三郎(1969)「法は今日をどう捉えているかー建築基準法集団規定改正ー」『建築雑誌』 no.1014,pp.587-589
- ◆玉置豊次郎(1932)「市街地建築物法施行令改正に就いて」『建築と社会』 no.15-5,pp.1-17
- ◆田村明・広瀬良一・内藤惇之・岩崎駿介・国吉直行(1973a)「横浜市における地域・地区制の総合的活用による市街地環境創造の手法について。その 2. 高度地区および日照等指導要綱について」『日本建築学会大会学術講演梗概集』 no.48(計画系), pp1145-1146
- ◆田村明・広瀬良一・内藤惇之・岩崎駿介・国吉直行(1973b)「横浜市における地域・地区制の総合的活用による市街地環境創造の手法について。その 3. 横浜市市街地環境設計制度について」『日本建築学会大会学術講演梗概集』 no.48(計画系), pp1147-1148
- ◆東京都(2002)『用途地域等に関する指定方針及び指定基準』
- ◆東京都都市計画審議会(2002)『東京における土地利用に関する基本方針』 p.17
- ◆内閣府「地域主権改革」ホームページ
- ◆内藤亮一(1969)「建築基準法建築士法の立法過程と背景」『建築雑誌』 no.1014,pp.575-578
- ◆菱田厚介(1932)「市街地建築物法令の改正に就て」『建築雑誌』 no.554,pp.235-246
- ◆菱田厚介・本田次郎(1933)「建築法規」『高等建築学』第 25 卷 (建築行政)
- ◆米野史健(2001)「ダウンゾーニングで生じた既存不適格マンションへの対応に関する考察ー福岡県春日市における事例の検討ー」『日本都市計画学会学術研究論文集』 no.36, pp457-462
- ◆和田友一(1976)「建築基準法の一部改正による日影規制について」『市政』 no.1976-12,pp.56-61

第3章 高度地区による絶対高さの制限値の設定の実態と考え方

3-1 本章の目的

近年、高度地区による絶対高さ制限を導入する事例が増えているが、その制限高さ（制限値）はどのように決められているのだろうか。

高度地区に関する都市計画は、用途地域のように制限内容がメニュー方式で定められているものではなく、都市計画運用指針にも、基本的な考え方等が示されているのみである。各都市の高度地区の事例を見ると、絶対高さ制限として定める建築物の高さの制限値や、緩和特例の内容は様々であり、各市町村の都市計画に対する考え方や首長の政治姿勢など、規制についての考え方が異なっていることが背景にあると推察できる。

そこで本章では、高度地区による絶対高さ制限の制限値の適用状況を整理するとともに、近年、高度地区による絶対高さ制限を適用した都市について、絶対高さの制限値の考え方と緩和特例の内容をアンケート等により調査し、高度地区による絶対高さ制限の運用実態を検証することを目的とする。

3-2 高度地区による絶対高さの制限値の設定

(1) 高度地区による絶対高さ制限の制限値の適用状況

建築物の高さの最高限度を定める高度地区のうち、絶対高さ制限を適用している全国126都市（2009年3月31日現在）について、高度地区の決定と絶対高さ制限の導入時期、絶対高さの制限値の設定の状況を整理した。高度地区の指定区域の型として、絶対高さ制限が広域に指定されているか又は特定の地区に限定されているかを区分し、後者は当該地域の固有の市街地環境や景観の形成・保全を目的としたものと考えられるので除外して、前者の都市における絶対高さ制限の制限値の中でそれぞれの都市で最も広範囲に適用されている数値を調べ、これを当該都市における高度地区基本制限値とした。都市によって、住居系用途地域のみ又は住居系用途地域を中心に高度地区を定めている場合と、商業系・工業系用途地域にも高度地区を定めている場合があることから、「絶対高さ制限の制限値の中で当該都市において最も広範囲に適用されている数値」と、「絶対高さ制限の制限値の中で当該都市の住居系用途地域において最も広範囲に適用されている数値」を調べ、住居系用途地域における高度地区基本制限値によって、各都市の高度地区による高さ規制の強度を比較することとした。

以上の内容を表3-1に示す⁽¹⁾。

なお、低層住居専用地域については、建築基準法第55条による絶対高さ制限が適用されるため、当該地域に定める高度地区では絶対高さ制限を定めない場合が多いが、都市によっては、当該地域に定めている高度地区において、用途地域の都市計画と同じ制限内容を規定している

ものもみられる。こうした事例は高度地区による実質的な規制ではないと判断し、当該制限値は表から除外している。したがって、この表に記載した絶対高さの制限値は、低層住居専用地域における10m又は12mの絶対高さ制限を含んでいないことに留意する必要がある。

表3-1 高度地区による絶対高さ制限の適用状況

市町村名	高さ 最高 限度 導入 年	絶対 高さ 制限 導入 年	指定 区域 の型	絶対高さの制限値(m)			市町村名	高さ 最高 限度 導入 年	絶対 高さ 制限 導入 年	指定 区域 の型	絶対高さの制限値(m)					
				地区別の制限値		基本 制限値					地区別の制限値		基本 制限値			
				全域	住居系 地域	全域					住居系 地域	全域	住居系 地域			
北海道	札幌市	1973	2006	広域	24,27,33,45,60	33	33	愛知県	西尾市	1996	1996	広域	15,20	20	20	
	函館市	1991	1991	特定	13	—	—	三重県	伊勢市	1939	1939	特定	10,20	—	—	
青森県	八戸市	1992	1992	特定	10	—	—		名張市	1996	1996	特定	12,15	—	—	
山形県	鶴岡市	2004	2004	広域	15,20,35	15	15	滋賀県	大津市	1973	1973	広域	10,15,20	20	20	
茨城県	つくば市	2007	2007	広域	18	18	18		栗東市	1996	1996	広域	15,20	20	20	
埼玉県	志木市	2008	2008	広域	25	25	25	京都府	京都市	1973	1973	広域	10,12,15,20,25,31	20	15	
	新座市	2007	2007	広域	25,31	25	25		向日市	1974	1974	広域	15,20	20	20	
	和光市	2006	2006	広域	25,35	25	25		長岡京市	1974	1974	広域	15,20	20	20	
	三芳町	2008	2008	広域	15,25,31	25	25		八幡市	1974	1974	広域	15,20	15	15	
	八潮市	2007	2007	広域	15,25	25	25		大山崎町	1974	1974	広域	15	15	15	
	戸田市	2009	2009	広域	25,30,35,45	25	25		久御山町	1974	1974	広域	20	20	20	
	千葉県	船橋市	1973	2009	広域	20,31	20		20	宇治市	1974	1974	広域	15,20	20	20
		新宿区	1963	2006	広域	20,30,40,50,60	20		20	城陽市	1974	1984	広域	20	20	20
東京都	文京区	1963	2004	特定	45	—	—	井手町	1971	1971	広域	15	15	15		
	墨田区	1973	2004	広域	22,28,35	22	—	京田辺市	1974	1974	広域	15,20	15	15		
	品川区	1963	2002	特定	10,12,13	—	—	精華町	1974	1974	広域	15,20,31	15	15		
	目黒区	1963	2004	広域	17,20,30,40,50,60	17	17	木津川市	1974	1974	広域	15,20,31	15	15		
	世田谷区	1963	2004	広域	30,45	45	45	富津市	1998	1998	広域	20	20	20		
	渋谷区	1963	2008	広域	13,16,20,30,40,50,60	20	20	宇治田原町	2004	2004	広域	15,20	20	15		
	練馬区	1963	2004	広域	17,20,25,30,35	20	20	大阪府	箕面市	1973	2003	広域	12,16,22,31	12	12	
	葛飾区	1968	2004	特定	10,16	—	—		神戸市	1973	1988	広域	15,20	20	20	
	江戸川区	1968	2004	広域	16	16	16		尼崎市	1988	2005	広域	18	18	18	
	東大和市	1973	2008	広域	17,25,31	25	25		西宮市	1970	1970	広域	15,20,25,30	15	15	
	三鷹市	1970	2004	広域	25,35	25	25		芦屋市	1968	1968	広域	15	15	15	
	府中市	1968	2004	広域	25	25	—		土塚市	1973	1996	広域	15,20	15	15	
	調布市	1970	2006	広域	15,25,31	25	25		明石市	1973	1995	広域	15	15	15	
	狛江市	1973	2006	広域	20,25,30	25	25		加古川市	1973	1995	広域	15	15	15	
	青梅市	1970	2004	広域	10,12	12	12		高砂市	1973	1995	広域	15	15	15	
	町田市	1970	2004	広域	31	31	31		播磨町	1973	1995	広域	15	15	15	
	小平市	1973	2005	広域	25	25	25	姫路市	1995	1995	広域	12,15	15	15		
	清瀬市	1973	2004	特定	12	—	—	たつの市	1995	1995	広域※2	15,20	15	15		
	神奈川県	横浜市	1973	1973	広域	12,15,20,31	20	20	奈良県	奈良市	1980	1980	広域	10,15,20,25,31,40	15	15
		川崎市	1973	1973	広域	15,20	20	20		大和高田市	1973	1973	広域	15,20,31	15	15
相模原市		1996	1996	広域※1	15	15	15	大和郡山市		1990	1990	広域	15,20,25,31	15	15	
横須賀市		2004	2004	広域	15,20,31	15	15	橿原市		2003	2003	広域	10,15,20,25,31	15	15	
平塚市		1987	1987	広域	12,15,20,31	15	15	桜井市		1973	1973	広域	15,20,31	15	15	
鎌倉市		2008	2008	広域	15	15	15	御所市		1991	1991	広域	15,20,31	15	15	
小田原市		2005	2005	広域	12,15,20,31	15	15	生駒市		1973	1973	広域	15,20,31,40	15	15	
茅ヶ崎市		1988	1988	広域	15	15	15	香芝市		1973	1973	広域	15,20,31	15	15	
葉山町		2001	2001	広域	12,15	12	12	平群町		1973	1973	広域	15,20	15	15	
大磯町		2004	2004	広域	13,15	15	15	三郷町		1973	1973	広域	15,20,31	15	15	
二宮町		2007	2007	広域	13,15,20	15	15	斑鳩町		1973	1973	広域	15,20	15	15	
長野県		松本市	1974	1974	特定	10,15,16,18,20	—	—		田原本町	1973	1973	広域	10,15,20,31	15	15
		諏訪市	2005	2005	広域	15	15	15		高取町	1973	1973	広域	15,20	15	15
		軽井沢町	1973	1973	広域	10,13	10	10		上牧町	1973	1973	広域	15,20,31	15	15
富山県		富山市	2007	2007	広域	20,25,31	20	20		王寺町	1972	1972	広域	15,20,31,40	15	15
石川県		金沢市	2005	2005	広域	8,10,12,15,18,20,31,45,60	15	15		広陵町	1970	1970	広域	15,20	15	15
岐阜県	岐阜市	2003	2003	特定	15,34	—	—	河合町	1979	1979	広域	15,20,31	15	15		
	高山市	2007	2007	広域	13,16,19,22,31	22	22	宇陀市	1987	1987	広域	15,20,25,31,40	15	15		
静岡県	御殿場市	1995	1995	特定	10	—	—	葛城市	1992	1992	広域	15,20	15	15		
	藤枝市	1995	1995	特定	12	—	—	和歌山県	白浜町	1974	1974	特定	15,20	—	—	
	伊東市	2006	2006	広域	15,21,31	21	21		香川県	丸亀市	2002	2002	特定	15,25	—	—
	熱海市	2007	2007	広域	21,31	21	21	高知県	高知市	2005	2005	特定	28	—	—	
	掛川市	1995	1995	特定	10	—	—	福岡県	福岡市	1971	1996	広域	15,20	15	15	
	愛知県	名古屋市	1966	1966	広域	15,20,31,45	31		31	春日市	1979	1999	広域	15,20	20	20
日進市		1999	1999	特定	15	—	—		志免町	1996	1996	広域	20	20	20	
豊山町		1996	1996	広域	15,20	20	20		新宮町	2008	2008	特定	10	—	—	
東郷町		1996	1996	広域	12	12	12		太宰府市	1995	1995	広域	15,20	20	20	
清須市		1996	1996	広域	10,15	15	15		福津市	2007	2007	特定	12,20,37	—	—	
尾張旭市		1996	1996	広域	15,20,23	23	23	佐賀県	佐賀市	2002	2002	特定	15	—	—	
東海市	1998	1998	特定	12	—	—	唐津市	2005	2005	特定	12,15	—	—			
知多市	1996	1996	特定	12	—	—	大分県	日田市	1996	1996	特定	15	—	—		
豊田市	1995	1995	特定	20	—	—	鹿児島県	鹿児島市	1991	1991	特定	20	—	—		

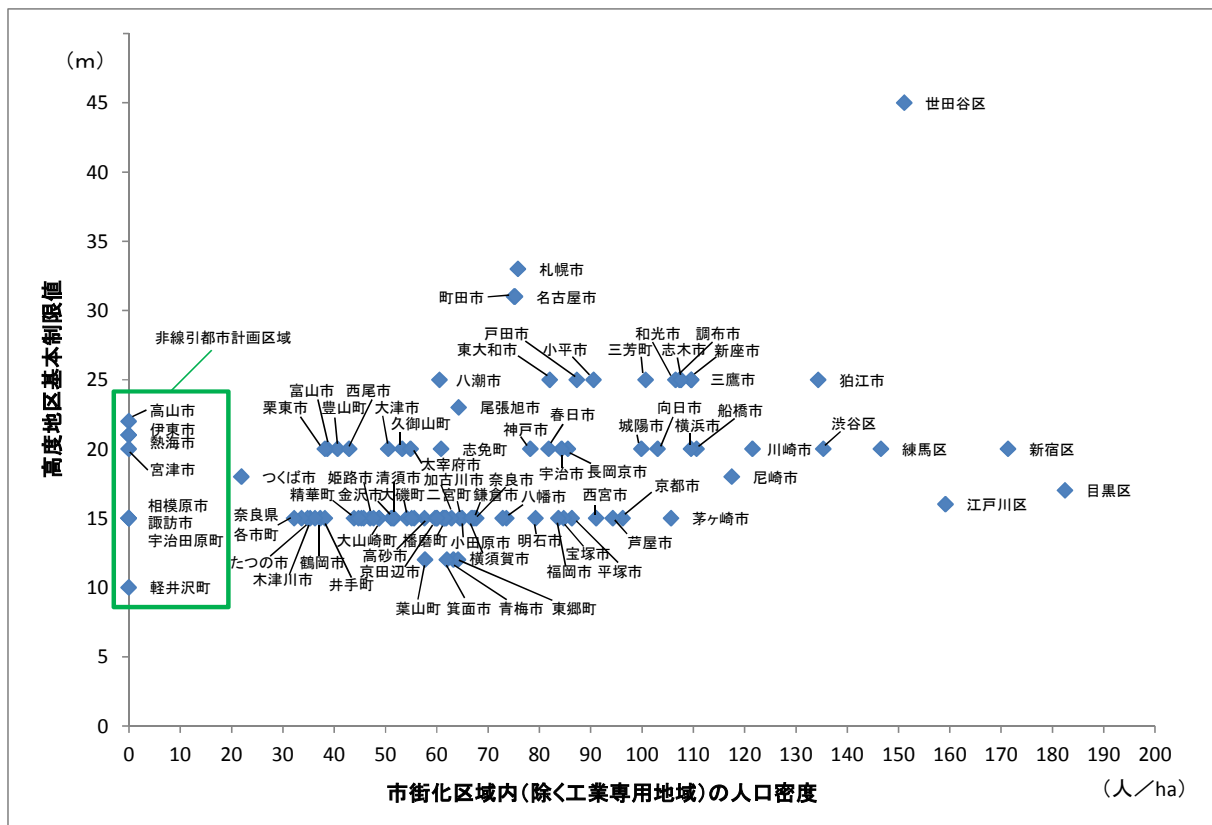
注) 2009年3月31日現在。指定区域の型は広域：広域指定、特定：特定地区限定、※1：旧藤野町のみ、※2：旧御津町・新宮町のみ。

低層住居専用地域のみ指定のものは除く。東京都墨田区は大半が商業系・工業系用途地域、東京都府中市は工業系用途地域のみ指定。

絶対高さの制限値は、都市及び地域によって様々な数値が採用されており、高度地区基本制限値も、都市によって様々な数値となっている。前述のとおり、1970年の建築基準法改正までは、用途地域ごとに絶対高さ制限が定められていたが、同改正以降は、第一種住居専用地域(1992年の建築基準法改正以降は第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域)のみ、建築基準法第55条の規定による絶対高さ制限が適用されている。同条では、「建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない」とされており、都市計画決定する建築物の高さの限度の選択肢が建築基準法に規定される、いわゆるメニュー方式となっている。一方、高度地区については、用途地域のように選択肢は定められておらず、都市計画運用指針においても、用途地域の場合は容積率や建蔽率に関する参考値等が示されているのに対し、高度地区の場合は、基本的考え方等が示されているのみである。高度地区は従来から市町村が都市計画決定権者であったこともあり、各市町村が自主性を発揮し、制限内容を創意工夫しやすい制度と位置づけられる。このような高度地区の制度の仕組みは、地域毎の土地利用の実情を考慮し目標とする市街地像を実現するためには好ましいと評価することができるが、各市町村の都市計画に対する考え方や首長の政治姿勢等によっては制限内容が大きく変わる可能性もある。

(2) 絶対高さの制限値と市街地人口密度及び絶対高さ制限導入時期との関係

絶対高さの制限値は、本来、それぞれの地域における土地利用の現況及び動向を踏まえて、当該地域が目指す市街地の将来像にあわせて設定することが望ましいと考えられる。そこで、各都市の高度地区基本制限値と、各都市の市街地の人口密度の関係を図示することとした。市街地における人口密度が高い都市では、土地の高度利用のニーズが高くなると考えられる。このため、市街地における人口密度が高い都市では、絶対高さ制限の制限値を高めの数値とすることに合理性があると考えられるが、逆に、土地の高度利用ニーズを適切にコントロールし、市街地環境を確保する必要性が生じているとも考えられる。表3-1に示す高度地区の指定区域の型が「広域」の各都市について、住居系用途地域における高度地区の基本制限値を縦軸、工業専用地域を除く市街化区域内の人口密度⁽²⁾を横軸として各都市の状況をプロットしたものを図3-1に示す。なお、非線引き都市計画区域で高度地区を定めている都市については、高度地区の基本制限値のみによりプロットした⁽³⁾。



注) 高度地区基本制限値及び市街化区域内人口密度は 2009 年 3 月 31 日現在。

図3-1 市街化区域の人口密度と高度地区基本制限値の関係

高度地区基本制限値と工業専用地域を除く市街化区域内人口密度の相関係数（非線引き都市を除く。）は 0.418 であり、ある程度の相関が認められるが、図を見ると、世田谷区のように 45m を高度地区の基本制限値としている事例がある一方、必ずしも、人口密度が高い地域で高度地区の基本制限値が高い数値とはなっていないことがわかる。また、同程度の人口密度の都市でも高度地区の基本制限値にはかなり幅があることがわかる。

次に、絶対高さ制限の制限値と、絶対高さ制限の導入時期の関係を図示した。近年、絶対高さ制限を導入する都市が増えているが、すでに土地の高度利用がある程度進んだ地域に絶対高さ制限を適用しようとする場合、既存不適格建築物の取り扱いが問題となる可能性がある。また、都市によっては、一旦定めた高度地区の都市計画の内容を見直した事例もみられる。図3-1と同じ都市について、住居系用途地域における高度地区の基本制限値を縦軸、絶対高さ制限の導入年を横軸として各都市の状況をプロットしたものを図3-2に示す。なお、高度地区に関する都市計画の制限内容の変更により、住居系用途地域における基本制限値が変わった経緯がある都市については、絶対高さ制限導入当初の基本制限値と、制限内容の変更により基本制限値が変わった時期と変更後の基本制限値をそれぞれプロットし、矢印で結んで表示した。

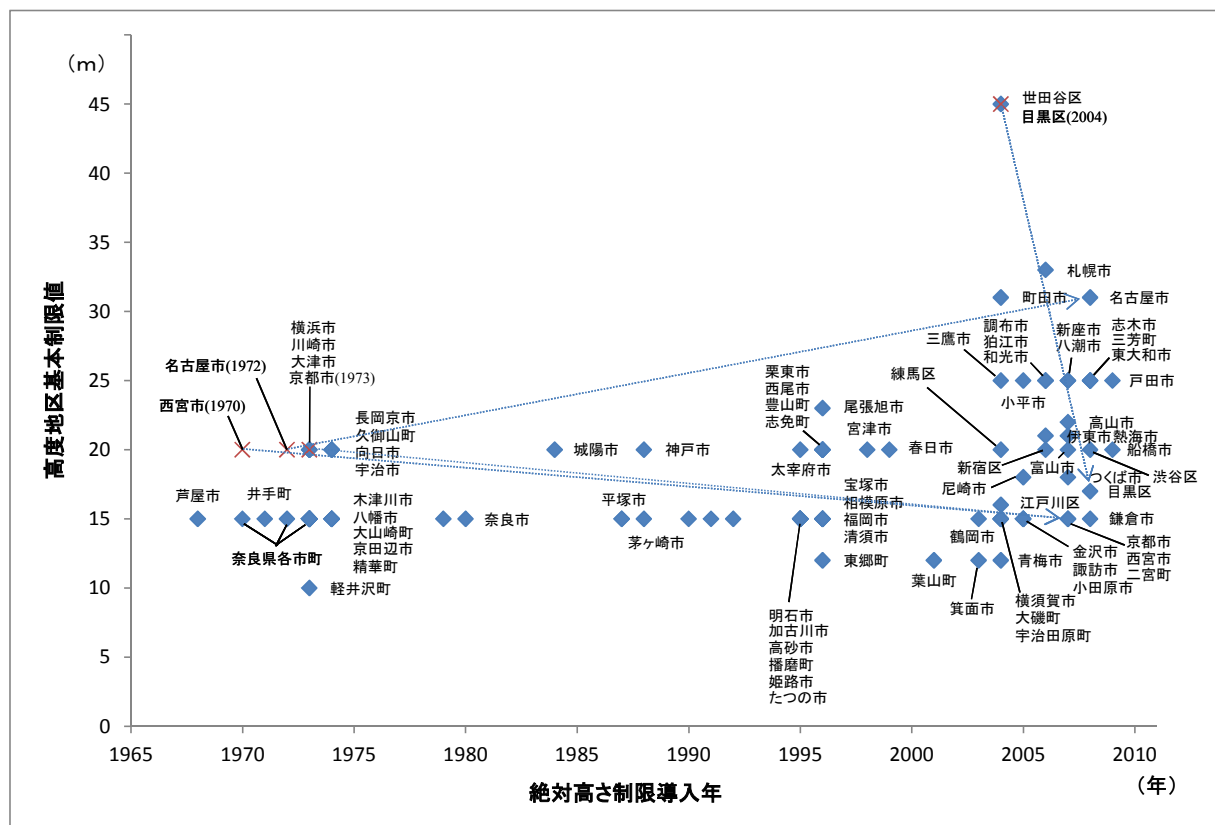


図3-2 絶対高さ制限の導入時期と高度地区基本制限値の関係

この図を見ると、1995年までに絶対高さ制限を導入した都市では、軽井沢町を除き、基本制限値が15m又は20mのいずれかとなっていることがわかる。20mは1970年の建築基準法改正以前の住居地域における絶対高さ制限の数値であり、15mは当該数値と低層住居専用地域における絶対高さ制限の基本的数値である10mの中間値である。1995年までに導入された絶対高さ制限は、大半が住居系用途地域（第二種住居専用地域・住居地域）に適用されたものであり、低層住居専用地域以外の住宅地における絶対高さの制限値として、15m又は20mが相当と一般的に考えられてきたと推測される。一方、1996年以降の近年の導入事例では、基本制限値として12m、25m、31mなどの数値を採用する都市が出てきたほか、16m、17m、18m、21m、22m、23m、33mといった従来の高さ規制ではあまり用いられていない数値を採用する都市もみられるようになった。これは、各市町村の意識が変化し、従来の横並び・画一的な判断から、それぞれの地域のふさわしい制限値を独自に決定しようとするようになったためと考えることもできるが、中高層建築物の立地状況をどの程度考慮するかによって、絶対高さの制限値の選択に大きな違いが生じてきている。

また、名古屋市、京都市、西宮市及び目黒区では、高度地区に関する都市計画の制限内容の変更により、基本制限値が変更された経緯がある。名古屋市では、2008年に高度地区を拡充し、

従来市域の約3割に指定していた高度地区の指定区域を市域の約8割に拡大し、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・準工業地域・工業地域に31m又は45mの絶対高さ制限を適用したため、31mの制限値となる区域が最大となった（従来の規制値を変更したものではない）。20mの絶対高さ制限は1972年から適用されているものであり、容積率制の導入以前の建築基準法による絶対高さ制限を基本的に引き継いだものと考えられるが、2008年の高度地区の拡充は、「地域にふさわしくない極端な高層建築物を制限し、秩序ある良好なまちなみを形成するため」に行われたものであり、このため、新たに高度地区を決定した区域では、当該市街地の現況等を踏まえ、従来の指定地域より緩い規制値を採用することとなったものと考えられる。

一方、京都市、西宮市及び目黒区では、近年それぞれ従来の規制値を変更し、絶対高さ制限を強化した経緯がある。

京都市では、1973年の新用途地域指定に際して高度地区を第1種地区～第6種地区とし、このうち第一種住居専用地域に適用する第1種地区を除く第2種地区～第6種地区では20m～45mの絶対高さ制限を適用した。また1996年の見直しでは、新用途地域への指定替えに合わせて、居住環境の維持・向上並びに優れた都市景観の保全・形成を図るため、15m第1種高度地区～15m第3種高度地区を新設して15mの絶対高さ制限を適用した。2007年には、高度地区の見直しや眺望景観創生条例の制定等による「新たな景観政策」がスタートし、高度地区については、三方の山並みや京町家等の伝統的な建物との調和を図り、地域の景観特性に応じたきめ細やかな規制を行うため、45mの高度地区を廃止し新たに12m、25mの高度地区を設けたほか、三方の山々の山麓部や内縁部の住宅地、幹線道路沿道などの高さの最高限度の見直し、歴史的市街地のほぼ全域での高さの最高限度の見直しなど、市街化区域の3割強の区域で高さの最高限度を引き下げる見直しが行われた⁽⁴⁾。

西宮市では、1970年の高度地区の指定当初から絶対高さ制限を適用しているが、1998年と2007年に全市的強化見直しを行っている。1998年の見直しでは絶対高さの制限値が20mの第2種高度地区から同15mの第1種高度地区に542ha、絶対高さ制限のない第3種高度地区から同15mの第1種高度地区に228ha、同20mの第3種高度地区（新設）に222haを変更などの規制強化が行われた。また、2007年の見直しでは、第3種高度地区及び第4種高度地区の絶対高さの制限値を20mから15mに変更し、敷地面積1,000㎡以上かつ外壁後退距離2m以上の場合18m、敷地面積2,000㎡以上かつ外壁後退距離3m以上の場合20mに制限値を緩和できるとする等の規制強化が行われた。

目黒区では、2004年に絶対高さ制限を導入し、第一種低層住居専用地域を除く住居系用途地域に、30m第1種高度地区（66.6ha）、45m第2種高度地区（447.5ha）又は45m第3種高度地区（89ha）を指定した（高度地区の種類は30m、45mは絶対高さの制限値を示す）。2008年の見直しでは、指定容積率が200%の地域の絶対高さの制限値を17mに変更するなどの規制強化が行われ、17m第1種・17m第2種・17m第3種高度地区が合計562.1haとなった一方、大規

模敷地における特例として、敷地面積 2,000 m²以上（商業地域は 1,000 m²以上）で、外壁後退等により周辺環境に対し一定の配慮が設けられていると区長が認めた建築物については、敷地面積に応じて絶対高さ制限の 1.2～2.0 倍の高さまで制限値を緩和できるとされ、また、既存不適格建築物の建替特例が設けられた。

以上のとおり、高度地区による絶対高さ制限の制限値は、都市によって様々な数値が採用されており、その背景として、都市によって規制の考え方に違いがあることが推認される。また、一旦定めた高度地区の制限内容を修正する都市もあり、近年の高層建築物の立地動向と周辺の市街地環境への影響等に対応して、より望ましい規制の水準を各都市が模索していることが窺える。近年は、一律に絶対高さ制限を適用するのではなく、緩和特例を設けて、一定の建築物について高さ制限を緩和することとしている都市も増えてきており、高度地区の制限内容は、さらに幅が広がってきている。

(3) 絶対高さの制限値と指定容積率との関係

次に、絶対高さの制限値と指定容積率との関係を確認する。高さ規制については、土地の有効利用に対する制約と捉えられる面があり、特に絶対高さ制限の場合、制限値の設定によっては、利用可能容積が減少し、経済的な損失が発生する場合も考えられる。地域固有の事情によって絶対高さ制限が定められる特定地区での適用の場合を除くと、一般的には、絶対高さ制限の適用の際、指定容積率との関係を考慮して制限値が設定されていると考えられるが⁽⁶⁾、現実として指定容積率の活用に支障が生じていないかどうかは、実例に照らして検証する必要があると考えられる。

そこで、指定容積率との関係から絶対高さの制限値の妥当性を評価するため、以下の (3.1) 式のとおり、指定容積率の活用に対する支障の有無を判定する基準値を定義する。

$$S=H/V \quad (3.1)$$

ただし、H：絶対高さの制限値（m）、V：指定容積率 である。

S は、容積率 100%分の床を収める必要がある空間の高さ（m）に相当し、この値が小さい場合、容積率 100%分の床を収める空間に余裕がなくなることから、指定容積率の活用に支障が生じる可能性が高くなる。例えば、低層住居専用地域の一般的な指定容積率（80%又は 100%）、高さの限度（10m）を当てはめると、S=12.5 又は 10 となるので、S の値が 10 以上であれば、指定容積率の活用に支障が生じる可能性は低いと考えられる。一方、建蔽率 50%の建築物の場合、2階で容積率 100%分の床面積となり、階高を 3mとすると 6mの空間が必要となるので、S の値が 6 を下回ると、指定容積率の上限までの活用が困難となる可能性が高くなる。

表 3-1 の絶対高さの制限値をみると、例えば、軽井沢町は 10m、葉山町、東郷町及び箕面市では 12mが基本制限値となっており、大半の区域が指定容積率 200%となっている。これら

の区域でSの値を計算すると、軽井沢町では $S=5$ 、葉山町、東郷町及び箕面市では $S=6$ となり、軽井沢町では指定容積率を消化することは困難と判定される。ただし、軽井沢町では、当該地域特有の市街地環境が形成されており、この環境を確保するため、指定容積率の上限まで活用できない高さ規制が受け容れられていると考えられる⁽⁶⁾。また、葉山町、東郷町及び箕面市についても、これらの地域の特性を考えると、絶対高さの制限値としては、妥当であると考えられる。

そこで、土地の高度利用のニーズが高いと考えられる多くの都市で採用されている絶対高さの制限値15m、指定容積率200% ($S=7.5$) のケースについて、建築計画の実例から、指定容積率の活用に支障が生じていないかどうかを検証する。

絶対高さ制限の導入にあたって論点となりやすいマンションを対象として、近年の建築実例から、容積充足率（当該建築物の容積率の、当該建築敷地に建築可能な容積率に対する割合）を求め、現実に指定容積率の上限まで利用されているかどうかを確認することとした。マンションの場合、建築計画上、採光の確保が必要であることや、共用の廊下又は階段の用に供する部分の容積不算入の規定があることから、Sの値が小さい場合、指定容積率を上限まで活用することが困難となりやすい。絶対高さの制限値15m、指定容積率200%の地域が広範囲に存在し、土地の高度利用のニーズが高い都市として川崎市を選定し、建築基準法施行規則別記第3号様式による建築計画概要書のデータを用いて、マンションの容積充足率の実態をグラフにした。第7章の分析対象とするマンション（2002～2003年度⁽⁷⁾に建築確認申請が行われた共同住宅のうち、新築で5階以上⁽⁸⁾、敷地面積1,000㎡以上、かつ、住居系用途地域内⁽⁹⁾のもの）123棟のうち、第2種高度地区（制限高さ15m）で指定容積率200%の区域内⁽¹⁰⁾の60棟の容積充足率の分布を図3-3に示す。比較のため、第3種高度地区（制限高さ20m）で指定容積率200%の区域内の52棟の容積充足率の分布を図3-4に、また、123棟全体の容積充足率の分布を図3-5に示す。なお、公共住宅⁽¹¹⁾の場合は、民間住宅と比べて指定容積率上限までの活用を前提としない建築計画が多いと考えられることから、両者を区分して表示した。

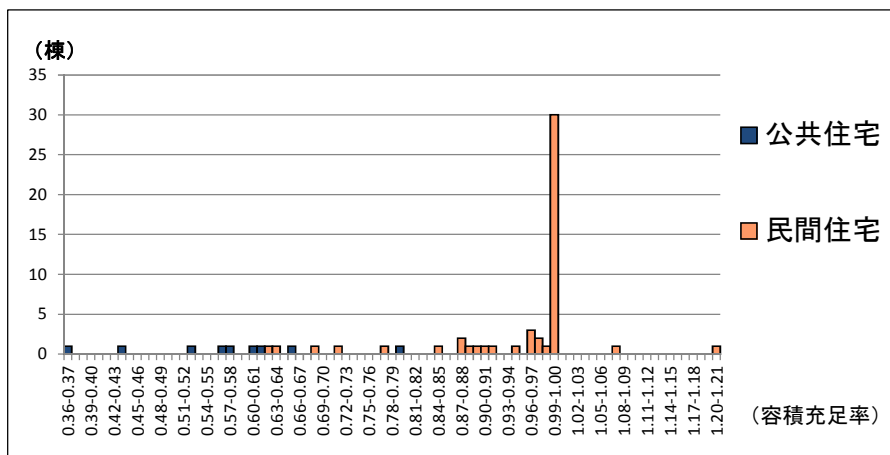


図3-3 川崎市の制限高さ15m・指定容積率200%の区域内のマンションの容積充足率の分布

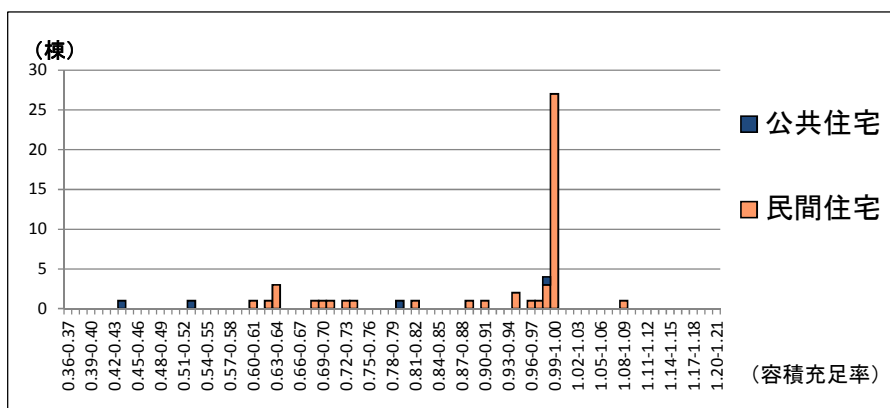


図3-4 川崎市の制限高さ20m・指定容積率200%の区域内のマンションの容積充足率の分布

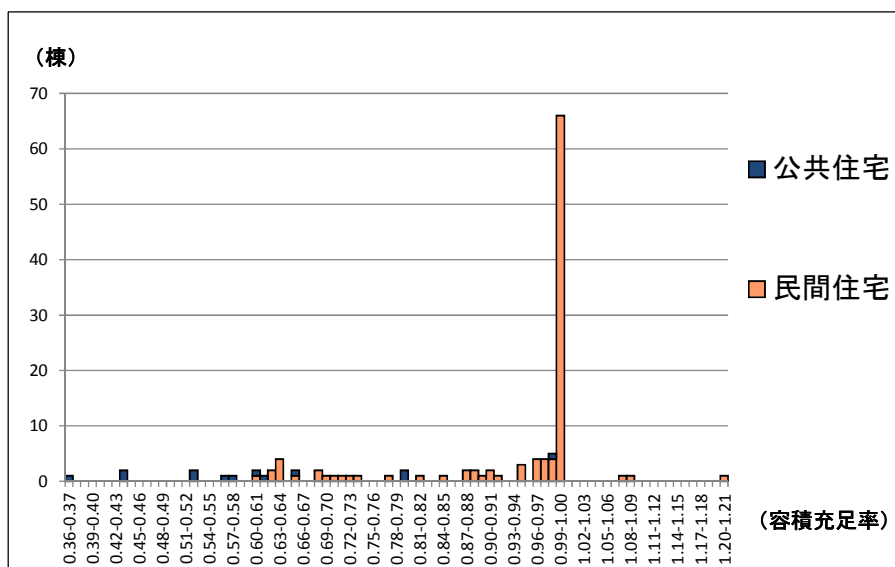


図3-5 川崎市住居系用途地域(第1種～第3種高度地区)内のマンションの容積充足率の分布

容積充足率が 0.99 以上のものを指定容積率の上限まで活用したマンションとみなすと、制限高さ 15m（第 2 種高度地区）で指定容積率 200%の区域内では 60 棟のうち 32 棟と過半であるが、残りの 28 棟では、絶対高さ制限が制約となって指定容積率の活用に支障が生じたのか、あるいは別の理由によって容積率に余裕のある計画となったのかは明らかでない。そこで、比較のため、制限高さ 20m（第 3 種高度地区）で指定容積率 200%の区域内で、同様に容積充足率が 0.99 以上のものを数えると 52 棟のうち 28 棟となり、割合はほとんど変わらない。民間住宅に限定すると、制限高さ 15mで指定容積率 200%の区域内では 51 棟のうち 32 棟、制限高さ 20mで指定容積率 200%の区域内では 48 棟のうち 28 棟となり、容積充足率 0.99 以上のマンションの割合は、制限高さ 15mの区域の方が逆に高くなる。また、それぞれの容積充足率及び建蔽率の平均を表 3-2 に示す。これをみると、建蔽率の平均については、制限高さ 15mの区域の方が明らかに高くなっている。特に民間住宅に限定すると、制限高さ 15mの区域では、当該地域の指定建蔽率 60%に近い数値となっている⁽¹²⁾。

表 3-2 川崎市の制限高さが異なる区域内のマンションの容積充足率及び建蔽率の平均

高度地区の種別・指定容積率	棟数	容積充足率の平均	建蔽率の平均(%)
制限高さ15m、容積率200%の区域	60	0.8963	52.88
うち民間住宅	51	0.9538	56.40
制限高さ20m、容積率200%の区域	52	0.9006	43.59
うち民間住宅	48	0.9187	44.41

以上のとおり、川崎市の制限高さ 15m・指定容積率 200%の区域内では、絶対高さ制限の下で土地の有効利用を求めた結果、建蔽率の高いマンションが建設されていることがわかるが、指定容積率の活用に支障が生じていることは確認できなかった。ただし、これ以上建蔽率を高くすることは難しいとも考えられることから、土地の高度利用が期待されている地域においては、 $S=7.5$ 程度を下限とし、 S の値がこれを下回る場合は、高さ規制が土地の合理的な利用を過度に規制することにならないか、より慎重に検討することが必要と考えられる。

3-3 絶対高さ制限の適用の際の考え方と建築物の立地状況との関係

(1) アンケート等による調査対象都市の選定

次に、絶対高さ制限の適用の際の地方公共団体の考え方等を把握するため、近年、絶対高さ制限を導入又は絶対高さ制限の内容を変更した都市を対象として実施したアンケート等について、その調査結果を整理する⁽¹³⁾。

前章に示したとおり、近年の高度地区の指定は、その大部分が絶対高さ制限を適用したものとなっている。そこで、この中から調査対象都市を選定し、絶対高さ制限の導入の背景や考え

方を調べることにした。絶対高さ制限の導入時期が大きく異なると、導入の背景となる社会経済情勢が違ってくことや、絶対高さ制限の導入から年月が経過していると詳細な経緯の把握がしにくくなることから、導入時点の背景や考え方を詳細に追跡調査することが可能な比較的近年の事例を網羅的に調査することとした。2000～2007年の間に絶対高さ制限を導入又は絶対高さ制限の内容を変更した50都市のうち、局所的な区域のみの適用事例⁽¹⁴⁾を除く44都市を対象とすることとし、アンケート等による調査を行った。

(2) アンケート等による調査の方法

調査は、①絶対高さ制限を導入、又は制限内容を見直し制限強化することとした背景、②どのような考え方（理由）により高度地区による制限値の数値を決めたのか、③用途地域により定められた指定容積率との関係を考慮して高度地区による制限値を定めている場合のその考え方、④高度地区による制限値を定める際、既存不適格建築物の数や割合、高さ等をどの程度考慮したか、⑤既存不適格建築物の建替え・増築等の際、他の建築物と異なる扱いをすることとしているか、を文書で照会、又は同様の内容を訪問若しくは電話によりヒアリングする方法で行い、対象としたすべての都市から回答を得た。このほか、当該高度地区の都市計画決定又は変更に関する法定図書や、広報・住民向け説明資料などを参考とした（文書照会の内容は以下のとおり）。

1. 調査内容：高度地区による高さ（絶対高さ）の制限値の考え方について

- (1) 貴市における高度地区による絶対高さ制限を導入、又は制限内容を見直し制限強化することとした背景について、記載してください（きっかけとなった都市計画の決定・変更や建築計画等があれば、その内容も記載してください）。
- (2) どのような考え方（理由）により高度地区による制限値の数値を決めたのか、できるだけ詳細に記載してください。複数の考え方や参考とした事項がある場合は、そのうちどれを基本としたのかについても記載してください。また、決定の際、参考とした既存の都市計画（他市町村のものを含む）や条例、要綱等があれば、その内容についても記載してください（参考とした既存の条例、要綱等がある場合は、そのコピーをご提供ください）。
- (3) 用途地域により定められた指定容積率との関係を考慮して高度地区による制限値を定めている場合は、その考え方を記載してください（計算式等があれば、その内容も記載してください）。
- (4) 高度地区の導入又は制限強化により既存不適格となる建築物について、
 - ① 高度地区による制限値を定める際、既存不適格建築物の数や割合、高さ等をどの程度考慮したのでしょうか。
 - ② 既存不適格建築物の建替え・増築等の際、都市計画制限又は許可等において他の建築物と異なる扱いをすることとしているか否かを記載してください。また、異なる扱いをすることとしている場合は、その内容を記載してください（計画書に明記、緩和基準に明記、内規により緩和する等）。
- (5) 差し支えなければ、都市計画決定当時の担当者（制限値の決定にあたり中心的に関わった方）のお名前と現在の所属部署、連絡先をお教えください。
- (6) 資料の提供についてのお願い
以下の資料について、入手方法をお教えください。
 - a. 都市計画総括図（用途地域、高度地区のわかるもの）
 - b. 計画書のコピー（当該都市計画を定めた理由を含む）※告示日を付記してください
 - c. 緩和基準等（計画書のほかに緩和基準、許可基準等の名称で別途定め公表している場合）
 - d. 都市計画決定時の住民向け資料（説明会資料、市の広報等）
 - e. その他の公表資料（ホームページに掲載されている場合はアドレス）

2. 回答方法

回答は、できるだけメールにてお願いいたします。なお、コピー資料等については、お手数をおかけして恐縮ですが、PDFによるメールへの添付か、又はFAX、郵送にて送付してくださいますようお願い申し上げます。

(3) 絶対高さの制限値の考え方

調査対象都市の高度地区の面積、絶対高さの制限値（住居系用途地域における数値）、絶対高さ制限の導入時期等を表3-3に示す⁽¹⁵⁾。回答に基づき地方公共団体の考え方を整理すると、絶対高さの制限値の決定の理由として、①将来の市街地像として望ましい建築物の高さ又は階数を考慮（22都市）、②既存不適格建築物の数や割合を考慮（22都市）、③用途地域による指定容積率の活用に支障がない制限値を採用（15都市）、④他都市の事例を参考（11都市）、⑤歴史的建造物や山のスカイラインなど特定の視対象や視点場からの眺望景観を保全（8都市）、⑥住民アンケート等の意向調査結果を尊重（7都市）の6つが主なものであった。この6項目についての各都市の回答は、表3-3の「絶対高さの制限値の考え方」欄に示している。このほか、条例や要綱等による従前の規制値を継承した、旧建築基準法の絶対高さを採用した等の回答があった。公表している内容のみを回答した地方公共団体もあり、回答しなかった事項について全く考慮していないのか否かは不明であるが、望ましい市街地像の実現のために積極的・能動的に制限値を定めた都市と、市街地像と制限値の関係が明らかではなく他の都市計画や土地利用の現状等を根拠として定めた都市に大別できる。

(4) 指定容積率との関係

用途地域により定められた指定容積率との関係については、建ぺい率と階高等を設定し制限値を算定したもの、設計シミュレーションを行ったもの、低層住居専用地域の指定容積率と絶対高さの比を採用したもの等があった。回答では、指定容積率との関係を考慮していないとした都市もあったが、局所的指定事例の一部を除き、容積率の利用が困難と認められる事例はなかった。しかし一方、指定容積率との関係を考慮した都市でも、根拠とする計算式をみると、都市によって考え方が大きく異なることがわかった。

例えば、「(指定容積率÷指定建蔽率×標準階高+1)×設計許容値」で算出された数値を切り上げて制限値を設定している都市があるが、この事例では、住居系用途地域で指定容積率300%、指定建蔽率60%、標準階高3m、設計許容値1.2とすると制限値が20mとなる。前節で定義した(3.1)式により、Sの値(制限値÷指定容積率)を求めると、 $S \approx 6.7$ となる。建蔽率と階高等を設定し制限値を算出している都市の事例でも、指定建蔽率の代わりに標準建蔽率として低めの数値を用いた場合や、設計許容値を1.5とした場合などでは、Sの値がより大きな値となっている。また、低層住居専用地域の指定容積率と絶対高さの比を採用した事例では、制限値が高めに設定される傾向がみられた。なお、絶対高さ制限の導入と同時に用途地域を見直し、指定容積率を引き下げるダウンゾーニングをした例もみられた。

表3-3 高度地区による絶対高さ制限導入・変更状況と分類

市区町村名	面積 (ha)	住居系用途地域における 絶対高さの制限値	導入・ 変更年	新規・変更等 の別	絶対高さの制限値の考え方					意向調 査結果 を尊重	型別 分類	
					市街地 像とし て適切	不適格 建築物 を考慮	容積率 に支障 ない	他都市 事例を 参考	眺望景 観を 保全			
北海道	札幌市	15,093	24・27・33*m	2006	新規決定		○	○				B2
山形県	鶴岡市	1,456	15m	2004	新規決定				○			A2
茨城県	つくば市	505	18m	2007	新規決定		○	○				A2
埼玉県	和光市	523	25m	2006	新規決定		○	○				B2
	新座市	876	25m	2007	新規決定		○	○	○			B2
	八潮市	1,228	25m	2007	新規決定	○			○			B2
東京都	新宿区	1,409	20*・30・40m	2006	絶対高さ導入			○				A2
	墨田区	360	商業系・工業系地域に適用	2004	絶対高さ導入	○		○				-
	目黒区	604	20・30・45*m	2004	絶対高さ導入		○					B1
	世田谷区	2,257	30・45*m	2004	絶対高さ導入		○					B1
	練馬区	22	17m	2004	絶対高さ導入	○						C
	江戸川区	1,051	16m	2004	絶対高さ導入	○	○	○				A2
	三鷹市	580	25m	2004	絶対高さ導入		○	○				B2
	府中市	201	工業系地域に適用	2004	絶対高さ導入	○	○					-
	調布市	787	15・25*m	2006	絶対高さ導入	○	○	○	○			B2
	狛江市	189	20・25*m	2006	絶対高さ導入	○		○				B2
	青梅市	300	10・12*m	2004	絶対高さ導入	○	○					A1
	町田市	1,831	31m	2004	絶対高さ導入		○					B1
	小平市	744	25m	2005	絶対高さ導入			○	○	○		B1
神奈川県	横須賀市	4,003	15m	2004	新規決定	○	○					A2
	小田原市	2,562	12・15*m	2005	新規決定	○			○			A2
	茅ヶ崎市	862	15m	2004	区域拡大	○	○		○	○		A2
	葉山町	217	12*・15m	2001	新規決定	○						A1
	大磯町	373	13*・15*m	2004	新規決定							A2
	二宮町	297	13*・15*m	2007	新規決定	○			○			A2
長野県	松本市	41	10・15*・16m	2001	区域拡大				○			A1
	諏訪市	136	15m	2005	新規決定					○		A2
富山県	富山市	4,254	20*・25m	2007	新規決定		○	○				A2
石川県	金沢市	3,872	8・10・12・15*・18・20m	2005	新規決定	○		○				A2
静岡県	熱海市	899	21m	2007	新規決定		○		○		○	A2
	伊東市	620	15*・21*m	2006	新規決定	○			○			A2
愛知県	尾張旭市	750	15・20*・23*m	2005	区域拡大				○		○	B1
京都府	京都市	14,506	12・15*・20*m	2007	制限強化	○						A1
	宇治市	1,443	15・20*m	2006	制限強化		○			○	○	A1
大阪府	箕面市	1,477	12*・16・22m	2003	絶対高さ導入		○				○	A2
兵庫県	尼崎市	1,453	18m	2005	絶対高さ導入	○	○	○				A2
	西宮市	3,291	15*・20*m	2007	制限強化	○	○	○	○			A2
奈良県	橿原市	1,480	15*・20m	2003	新規決定	○			○			A2
香川県	丸亀市	27	15*・25m	2002	新規決定		○		○			A1
高知県	高知市	45	28m	2005	新規決定							B2
				2006	区域拡大				○			
福岡県	太宰府市	487	20m	2000	区域拡大	○						A1
	福津市	53	12*・20・37m	2007	新規決定	○						C
佐賀県	佐賀市	92	15m	2002	新規決定	○			○			A2
	唐津市	26	12*・15*m	2005	新規決定		○			○		A2

注) 2007年12月31日現在。面積は当該市区町村における絶対高さ制限高度地区の合計。

複数の制限値の存在する都市では*印が基本的数値。

(5) 既存不適格建築物の考慮

既存不適格建築物の数や割合については、都市によって考え方が大きく異なることが明らかとなった。既存不適格建築物が極力発生しないよう既存建築物のほぼ上限の高さを制限値として採用した都市がある一方、既存不適格建築物の数や割合は考慮していないとした都市もあった。既存不適格建築物の数や割合の基準や算定の考え方も都市によって異なっており⁽¹⁶⁾、調査

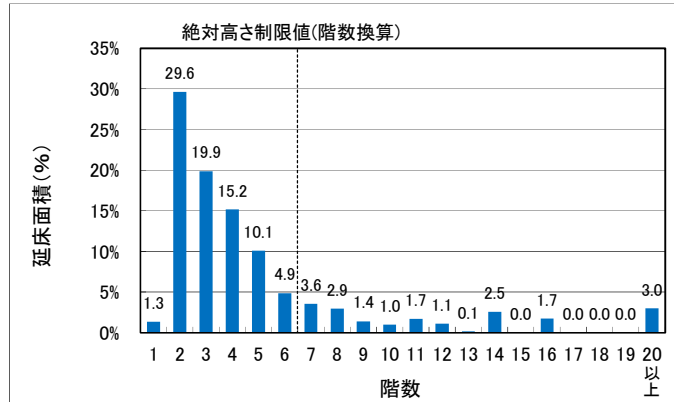
回答だけでは比較を行うことが難しい。そこで、都市計画基礎調査の建物現況 GIS データを用いて、絶対高さの制限値と建築物の高さの現況との関係を調べることにし、当該 GIS データの利用が可能な東京都を対象として、絶対高さ制限の各適用区域における建築物の階数別延床面積合計のグラフを作成することとした⁽¹⁷⁾。区部で 2004～2006 年に絶対高さ制限を住居系用途地域の広範囲に適用した新宿区、目黒区、世田谷区及び江戸川区における状況を図 3-6 に示す⁽¹⁸⁾。階数から単純に建築物の高さを求めることはできないが、便宜的に階数×3 を高さ(m)と仮定し、各図に高度地区の制限の下で通常建築可能な階数と建築できない階数の境界を点線で示す。この図では点線より右側の階数の建築物は、既存不適格建築物である可能性が高いこととなる。また、当該仮定の高さが制限値を超えることとなる建築物の延床面積合計の当該制限値適用区域内建築物延床面積合計に対する割合を既存不適格建築物延床面積率、制限値を超える部分の建築物の床面積合計の当該制限値適用区域内建築物延床面積合計に対する割合を制限高さ以上床面積率と定義し、これらを試算した結果を表 3-4 に示す。

表 3-4 既存不適格建築物の面積割合の試算結果

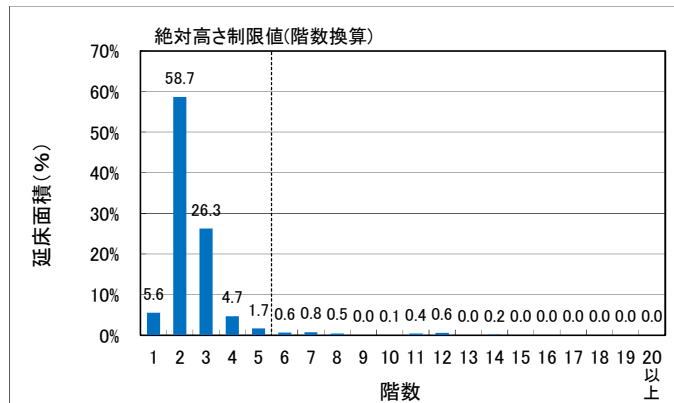
都市名	絶対高さ制限値	面積 (ha)	既存不適格建築物延床面積率(%)	制限高さ以上床面積率(%)
新宿区	20m	848.3	19.1	7.7
	30m	245.4	11.4	3.0
	40m	268.5	9.4	1.8
目黒区	20m	1.0	16.1	0.8
	30m	66.6	0.0	0.0
	45m	536.5	3.4	1.5
世田谷区	30m	137.1	0.0	0.0
	45m	2,120.0	0.0	0.0
江戸川区	16m	1,051.8	3.2	1.1

以上の 4 都市を比較すると、江戸川区では比較的厳しい制限値を採用しているが既存不適格建築物の割合は必ずしも高くなく、一方、新宿区、目黒区、世田谷区は建築物の階数別分布が似通っているが、既存不適格建築物の許容の程度についての考え方の違いで制限値が大きく異なることとなったことがわかる。

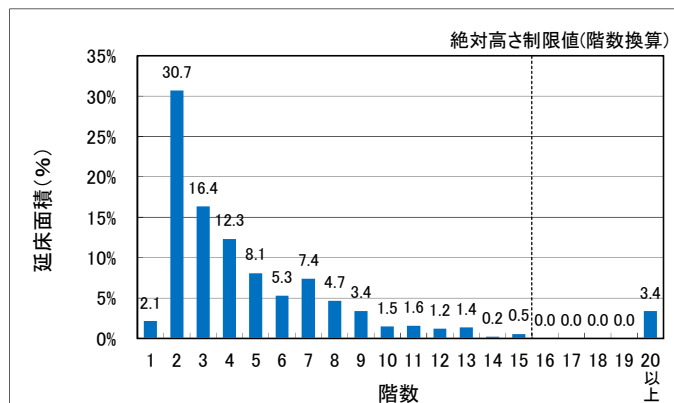
① 新宿区 20m高度地区



② 江戸川区 16m高度地区



③ 目黒区 45m高度地区



④ 世田谷区 45m高度地区

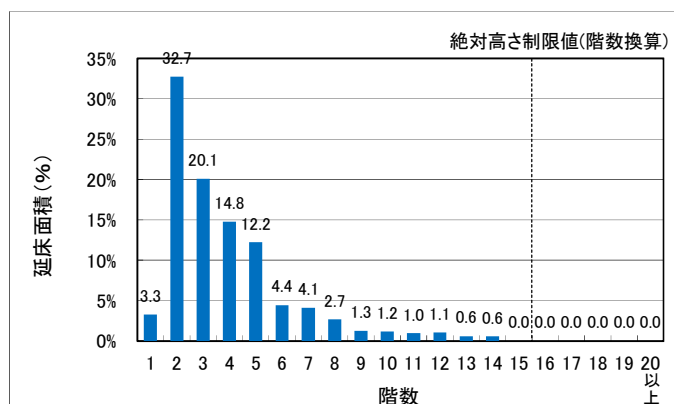


図3-6 絶対高さ制限の各適用区域における建築物の階数別延床面積合計

(6) まとめ

以上の結果に基づき、まず、制限値の考え方や指定容積率との関係から、A. 比較的厳しい制限値を採用し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導する「積極誘導型」、B. 比較的緩やかな制限値を採用し、突出した建築物の出現を防止し市街地環境を確保する「市街地環境確保型」、C. その他 に分類する⁽¹⁹⁾。次に、緩和特例について、既存不適格建築物の建替えに関する特例がある場合、絶対高さ制限の導入時には比較的厳しい制限値を採用しやすくなるメリットがあるが、事実上複数の制限値が混在することとなり、当該特例の有無で絶対高さ制限の性格が変わることになることから、特例なしを1、特例ありを2とする。これらの組み合わせによって表3-3右欄のとおり都市を分類した。

A1～B2の4つの型の特徴を整理すると、A1の事例は京都市を除くと大都市地域の縁辺部や地方都市であり、歴史的景観の保全など明確な方針がある場合や、土地の高度利用のニーズがあまり高くない地域以外での適用は容易ではないことが推測できる。A2は最も事例が多く、規制としての実効性と、規制の反対意見への対応が両立できることから、地方公共団体が最も選択しやすい型であると推測できる。しかし、現状追認・既得権保護の性格があり、導入の際反対意見が生じにくい⁽²⁰⁾、行き過ぎた規制となる危険性もあると考えられる。B1は、広域に適用する最低基準的な規制としての合理性はあるが、規制の実効性について検証が必要と考えられる。B2は、規制の実効性と現状追認・既得権保護の妥当性の検証が必要と考えられる。

3-4 小括

本章では、高度地区による絶対高さ制限の制限値の適用状況を整理した。絶対高さの制限値と市街地人口密度、絶対高さ制限導入時期、指定容積率との関係から、①必ずしも人口密度が高い地域で絶対高さの制限値が高い数値となっているものではなく、絶対高さの制限値の設定は都市ごとにかなり幅があること、②1995年までは絶対高さの制限値は15m又は20mとするのが一般的であったが、それ以降の近年の導入事例では、都市によって様々な数値が採用されていること、③一度定めた制限値を見直すなど、より望ましい規制の水準を各都市が模索している状況が読み取れること、④指定容積率に対する絶対高さの制限値が比較的厳しいと考えられる事例でもマンションの容積充足率に差は見られず、絶対高さ制限が指定容積率の活用に支障となるケースは限定的と考えられること、を明らかにした。また、絶対高さ制限の適用の際の地方公共団体の考え方に関するアンケート等の調査結果から、絶対高さの制限値の決定の理由としては、将来の市街地像として望ましい高さ、既存不適格建築物を考慮、指定容積率の活用に支障がない、の3つが上位であるが、指定容積率との関係や既存不適格建築物の考慮の基準や考え方は都市によって異なっており、その違いによって、絶対高さの制限値の選択が大きく異なっていることを明らかにした。

以上のことを踏まえ、次章以下では、建築物の高さ規制や緩和特例の適用による効果について

て定量的な分析を行い、その妥当性について検証することとする。

第3章 補注

- (1) この表は、全国の高度地区の指定の現況及び経緯に関する調査として、2009～2010年に各都市に照会したものを基に作成したものである。その内容は要約して、青木伊知郎(2011)において発表している。
- (2) 2009年度都市計画現況調査。
- (3) 相模原市では、線引き都市計画区域である相模原都市計画区域内には高度地区の指定がなく、非線引き都市計画区域の旧藤野町にのみ高度地区が指定されているため、非線引き都市計画区域として表示した。
- (4) 京都市が2007年に高度地区を見直した経緯及び考え方について、福島貞道景観創生監(当時)にヒアリングを行った。その回答は以下のとおりである。

1973年の新用途地域指定の際、従来の基準法による高さ規制を残す形で高度地区を定めたので、2種住専と住居地域は20mとなった。近隣商業地域と準工業地域も20mとした。商業地域は旧法の31mを残したが、工業地域は南部では高度地区を定めず、容積率制限のみとした。商業地域のうち田の字の幹線道路沿いでは、基準法における構造規定の分岐点である45mを採用した。南部の準工業地域は京都の新たな姿として名神のIC以南は高度地区指定なしとした。京都は中心部でも住居地域であり、31m規制だとマンションなら10階が建てられる。当時は都心部商業地域の実容積は180%ぐらいであったが、バブル期になって地上げが横行し、バブル崩壊後、京都のまちが無茶苦茶になった。不良債権の処理から、都心部にマンションが建ち始めた。2000万～3000万台でマンションが出来るようになった。共同住宅の容積率算定除外で、オフィスビルに比べて2割り増しぐらいのボリュームのものが建つ。外からの資本で京都のまちの景観が崩れ、コミュニティが崩れてきた。特別用途地区により住宅に係る容積率を300%に抑えるなどの対策を講じてきたが、とめられない。そこで、高さ制限について、時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会でオーソライズしてもらった。審議会の中で、骨格としては、京都は盆地地形であり、三方を山に囲まれ、自然に恵まれた環境・風土であり、そこでは一定の高さ規制が必要とした。中心部は一定の高さを認め、周辺の山裾は低層にしていく。それぞれの拠点は一定の高さを認める、という考え方。従来は用途地域に高度地区が対応していたが、今回、用途地域と高度地区の指定を全く分離した。山裾の低層住宅地に隣接する生活幹線(例えば幅員11m)沿いに用途地域では第一種・第二種住居地域又は近隣商業地域がある。いままでは高度地区は20mで、10mの低層住宅地の倍だった。ここでは1階の店舗の上に2層程度を認めることが妥当であり、したがって12mの制限とした。15mとしたところもある。道路の幅員や周りの環境に応じて使い分けている。一方、都心部の職住共存地区では、京町家などのコミュニティを大きな単位で崩さないことに主眼を置いた。歴史的まちなみとうまく調和するまちを目指した。町家と調和する高さについては、町家の2階と比べて、5階程度が限度であるの

で、15mの制限とした。20mとするとなるべくつめて7階建てが建ってしまう。京都は大都市であるが都市部にも人が住んでいるから居住環境が必要である。審議会ではシミュレーションで検証した。ただし、勾配屋根はプラスアルファで緩和することとした。45mのところは、今は構造計算上45mで切ることはないこと、京都では50mの道路は五條、堀川、御池の3つしかないが、これらの道路の延長にはアイストップとして山が見え、その見え方を考慮、とのことから、旧法の高さ制限である31mに戻し、いいものは例外許可で対応しようということにした。もともとの10,20,31mを基本にしつつ、あいだの数字をいれている。25mは歴史的まちなみではないところで、商業600%の外周幹線道路沿いや、20mの地区に隣接し20に合わせるのは難しいところに定めた。制限値を決める際、既存不適格建築物は考慮していない。京都のまちはそもそもほとんどの建物が既存不適格である。結果的に約1800棟が高さで既存不適格になった。京都では年間約500棟のマンションが建っている。10年で5000棟になる。それと比べれば、1800は少ない。50年後100年後を見据えておこなっている。災害に遭った場合の建替え以外、既存不適格の特例は用意していないが、低利融資やアドバイザー派遣で建替えを支援している。例外許可の基準については、計画書に記載のもの以外はない。許可は裁量があるものだから、基準になじまない。基準を決めれば画一的運用となってしまう。しかし、動かす仕組みはオープンにした。指定容積率もあまり参考にしていないが、大方は今の容積率が使えるだろうという感覚である。

- (5) 大澤昭彦ら(2005)は高さ制限値と指定容積率との関係を調査し、建蔽率50%、階高3mとしたときの建設可能高さと制限値を比較して、一部の事例を除き、指定容積率の消化に特段支障がないことを示している。
- (6) 軽井沢町では第一種住居地域（容積率200%/建蔽率60%）の全域を制限高さ10mの第一種高度地区としているが、軽井沢町自然保護対策要綱による階数規制（2階建以下）もあり、そもそも、指定容積率の数値が、容積率の上限までの活用を前提とせず定められていると考えられる。
- (7) 指定確認検査機関において建築確認が行われたものについては、川崎市における受付年度。第7章も同じ。
- (8) 地上3階建て以上の共同住宅のうち、地上・地下の合計階数が5以上の条件で抽出。第7章も同じ。
- (9) 2以上の用途地域にまたがる場合は、敷地の過半が住居系用途地域内のものを対象とした。第7章も同じ。
- (10) 制限高さ又は指定容積率の異なる区域にまたがる場合は、敷地の過半が当該区域内となるものを対象とした。
- (11) 建築計画概要書により、建築主が地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社のものを公共住宅とみなした。第7章も同じ。
- (12) 街区の角にある敷地等については建蔽率の緩和規定があるため、指定建蔽率を超える建蔽

率となっているマンションも多い。

- (13)このアンケート等による調査結果は、絶対高さ制限の適用の際の地方公共団体の考え方に
関する調査として2007～2008年に実施し、青木伊知郎(2008b)において発表した内容を再整
理したものである。
- (14)絶対高さ制限の導入・変更区域の面積が20ha未満の都市（文京区、品川区、葛飾区、清瀬
市、岐阜市、大津市）は地域固有の事情が大きいと判断して除外した。なお、20haの足切
りの数値は、地区計画等5,075地区の平均面積24.35ha（2007年3月31日現在）を参考とし
て設定した。
- (15)この表では、アンケート調査並びに費用便益分析の対象とした絶対高さ制限との関係上、
2007年12月31日時点の高度地区面積等を示している。
- (16)全体で棟数割合を算定したもののほか、中高層建築物に限定して割合を算定したものなど
があった。
- (17)導入時期の直近のデータである東京都都市計画地理情報システムの平成13年度建物現況デ
ータ(区部)を使用した。
- (18)ここでは各区で適用区域面積が最大の制限値の適用区域の状況を示す。
- (19)2007年末の時点では、練馬区は第一種低層住居専用地域からの用途変更区域、福津市は土
地区画整理事業区域への適用のみであったため、その他とした。また、商業系・工業系用途
地域を対象としている墨田区と府中市は除外した。
- (20)A2の都市へのヒアリングの中で、絶対高さ制限への反対意見を回避するため既存不適格建
築物の特例を設けたとの回答が複数あった。

参考文献

- ◆青木伊知郎(2008b)「高度地区による絶対高さ制限の導入の効果分析－高度地区による絶対高
さの制限値の設定のあり方に関する研究－」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.43-3,
pp.229-234
- ◆青木伊知郎(2011)「高度地区における緩和特例の運用と市街地環境への影響分析－川崎市の
中高層マンションを対象とした周辺外部効果の計測－」『日本都市計画学会都市計画論文集』
no.46-3, pp.1051-1056
- ◆大澤昭彦・中井検裕・中西正彦(2005)「高度地区指定による絶対高さ制限の正当性に関する
研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.40-3, pp.427-432
- ◆京都市都市計画局都市景観部(2006)『新たな景観政策の素案について－時を超え光り輝く京
都の景観づくり－No.1 高度地区による高さ規制の見直し』
- ◆名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課(2008)『「高度地区」の拡充－建物の高さのルール
が変わります－』p.3

第4章 高度地区による規制と緩和規定の効果の分析手法

4-1 本章の目的

本研究は、建築物の高さ規制や緩和規定の適用による効果を検証し、建築物の高さ規制のあり方について知見を得ることを目的としている。

建築物の高さを規制・誘導することは、日照・眺望の確保や圧迫感の低減、調和のとれた街並み形成など、市街地環境や景観の保全・形成等に一定の効果が見込まれるが、一方、土地の有効利用や自由な建築活動に対する制約と捉えられる面もあり、経済活動への影響も考えられる。第2章で示したように、近年、高度地区を導入する地方公共団体が増えてきており、ここでは、良好な市街地環境や街並み景観の形成・保全が高さ制限を導入する理由とされている。しかしながら、容積率制限の下で敷地を最も有効利用する場合、建築物の高さを抑えれば一般に建ぺい率が高くなって敷地内の空地が減少し、逆に、敷地内に空地を確保すれば一般に高さが高くなることとなる。このように、高さ規制によって市街地環境が一概に良くなると断定することはできず、高さ規制の強度が比較的強い場合は、敷地内の空地が減少すること等による市街地環境上のマイナス面も考慮する必要がある。また、高さ規制によって利用可能容積が減少することとなれば、土地の利用価値が損なわれるデメリットが生じ、利用可能容積が減少しない場合でも建築の自由度の減少によってデメリットが生じることも考えられる。

政府の規制改革・民間開放推進3か年計画（再改定）（2006年3月31日閣議決定）では、「景観に関する規制は、地域の良好な景観形成を図るため、建築物の形態意匠、高さ等の規制を行うものであるが、結果として容積率や建築物の高さなど希少な都市空間を過度に抑制する方向で機能しないよう、景観価値と景観価値を守ることにより失われる利益の双方を分析する手法について引き続き検討を行い、一定の成果を得て、自治体に対してその成果の活用に関して、情報の提供・助言を行う。」とされている。したがって、規制・誘導施策の導入や運用に際しては、当該規制・誘導施策によるプラス・マイナスの両面を考慮し、総合的に見て当該施策が妥当かどうかを判断することが望まれる。

そこで、本研究では、建築物の高さの規制・誘導施策の妥当性をできるだけ客観的に評価することを目的とし、ヘドニック法を用いて、高さ規制や緩和規定の適用による費用便益分析を行うこととした。本章では、経済学的な評価手法の中から、ヘドニック法を用いることとした理由及びその分析方法を概説し、分析手法の妥当性と留意点を示すことを目的とする。

4-2 経済価値分析手法の比較

建築物の高さの規制・誘導施策の妥当性を客観的に評価するためには、経済学的な分析手法が有効と考えられるが、その代表的手法としては、ヘドニック法、仮想市場評価法（CVM）、

コンジョイント分析、代替法、トラベルコスト法、産業連関分析などがあり、それぞれの手法には長所・短所がある。

ヘドニック法は、地域のアメニティや環境質、社会資本、公共サービスなどの価値は、地域の地価にすべて帰着するというキャピタリゼーション仮説に基づいて、環境の変化による費用・便益を、地価の上昇又は下落額をもとに計測する手法であり、客観的に計測できる地価データを用いることから、客観性が高く、比較的信頼性も高い分析手法である。一方、高さ規制によって、例えば、規制が適用される地域から離れた特定の視点場からの景観が保全されたり、良好な景観の形成によって観光客が増加するといった効果が生じる場合も考えられるが、このような地価に反映されない効果については、高さ規制による費用・便益が地価に帰着することを前提とするヘドニック法では計測が困難である。

仮想市場評価法（CVM）やコンジョイント分析は、ヘドニック法で計測が困難な地価に帰着しない便益を計測することが可能となるが、人の意識に基づくデータを用いる分析手法であるので、質問方法やサンプル特性によって、バイアスが生じる可能性がある。また、代替法は、高さ規制の適切な代替財が考えにくく、トラベルコスト法や産業連関分析は、高さ規制による景観を楽しむために対象地区を訪れるような価値がある場合でなければ適用できない。

各経済価値分析手法の概要及び長所・短所を表4-1に示す⁽¹⁾。

表4-1 高さの規制・誘導施策による経済価値の分析手法

手法	概要	長所	短所
1.ヘドニック法	環境改善がもたらす便益は土地資産額にすべて帰着すると仮定し、環境の変化による効果・影響を、地価の上昇又は下落額として計測する方法。	・要素別の把握が可能。 ・便益の地域的な分布を計測可能。	・豊富な地価データが必要。 ・存在価値等の非利用価値は計測困難。
2.CVM (仮想市場評価法)	環境改善の有無のシナリオを提示し、その質の変化に対してどの程度の金額を支払う意思を持っているか(支払意思額:WTP)を質問することで外部経済の価値を直接的に評価する方法。	・効果・影響を一括計測。 ・計測対象に関して制約が少ない。	・環境要素別の分離は困難。 ・質問方法やサンプル特性によってバイアスが生じる可能性がある。 ・調査期間・費用がかかる。
3.コンジョイント分析	評価の対象となる環境改善について、環境構成要素と支払意思額(WTP)を変化させた組み合わせによるプロファイル(代替案)をいくつも作成し、その中から回答者に好ましいものを選んでもらうことにより支払意思額を推定し、便益を計測する方法。	・環境要素別に計測可能。 ・計測対象に関して制約が少ない。 ・1回の調査で複数の代替案の評価が可能。	・計算はCVMより煩雑なため、慎重な調査設計が必要。 ・CVMと同様、バイアスが生じる可能性がある。 ・調査期間・費用がかかる。
4.代替法	環境改善と同等の効果をもたらす他の市場財を想定し、その財(代替財)の費用をもとに便益を計測。	・直感的に理解しやすい。 ・データ収集が比較的容易。	・経済理論的裏付けが希薄。 ・適切な代替財が設定できない場合は計測できない。 ・環境改善全体を表現することは困難。
5.トラベルコスト法	対象地区を訪れる人が支出する旅行費用と訪問頻度の関係をもとに需要曲線を推定し、便益を計測。	・基本的に客観データを用いる手法で恣意性が少ない。 ・観光地のように、訪問する価値の計測に適する。	・存在価値等の非利用価値は計測困難。
6.産業連関分析	来訪者の増加等による地区内生産の変化をもとに、産業連関表を用いて波及効果を計測。	・地区内生産の変化(観光収入増等)が明らかな場合に適用可能。	・産業連関表は主に県レベルで作成されているため、市町村レベルの環境改善の影響の計測は困難。

以上のような各分析手法の特性から、中低層住宅が主体の市街地における市街地環境の確保等を目的として広範囲に適用される高さの規制・誘導施策の効果を分析するためには、地価などの客観的なデータを用いることによって分析結果の客観性や信頼性が確保されるヘドニック法が最も適していると考えられる。特に、高さ規制は私権を大きく制限することがある制度であり、その合理的な説明のため、分析結果の客観性や信頼性の確保は重要であると考えられる。ただし、特定の景観保全目的があるような場合は、ヘドニック法では便益が過小評価となる可

能性に留意する必要があるが、本研究の分析ではそのような事例は扱わないため、ヘドニック法を採用することとする。

4-3 ヘドニック法による地価関数の推計方法

(1) 分析の基本的考え方

ヘドニック法は、キャピタリゼーション仮説に基づいて、市街地環境や景観の便益と、規制により土地の利用価値が低下することによる費用を土地価格から推計する分析手法である。ヘドニック法では、市街地環境の確保や景観形成のもたらす便益は土地資産額に帰着するとの仮定に基づき、土地資産価値の増加分で便益を計測することができる。一方、敷地内の空地等が減少して市街地環境が悪化することや、利用可能容積の減少、建築の自由度の減少等によって土地の利用価値が低下することによる費用も土地資産額に帰着するとの仮定に基づき、土地資産価値の減少分で費用を計測することができる。高さ規制を導入すると、費用と便益の両方が発生すると考えられるが、ヘドニック法では、費用と便益がいずれも土地資産額に帰着すると仮定することとなる。すなわち、ヘドニック法で地価関数を推計し、地価がプラスになった場合は、費用<便益となって、当該規制・誘導施策は妥当ということになり、地価がマイナスとなった場合は、費用>便益となって、当該規制・誘導施策は妥当ではないということになる。

ヘドニック法では、土地資産価値の増減を、地価関数により計測する。一般に、地価の形成に大きく影響を及ぼしていると考えられる最寄駅までの距離や、前面道路幅員、指定容積率などの現況データを説明変数とし、そこに、建築物の高さの規制・誘導施策を示す説明変数を加えて、地価関数を推計する。

本研究では、まず、高度地区による絶対高さ制限の効果を調べるため、近年、高度地区を導入した事例の中から、同種の用途地域内で高度地区による絶対高さ制限の導入地区とその他の地区の比較が可能な都市を抽出し、絶対高さ制限の導入の有無を示す変数を含む地価関数により規制導入前後の地価変動を推計する方法によって、高さ規制の有無による地価変動の差を推計し、高さ規制による費用と便益の比較を行うことにより、規制の妥当性を検証することとする（第5章、第6章）。

次に、高度地区における制限緩和規定の適用の効果を調べるため、建築紛争の原因となりやすい中高層マンションの立地による周辺外部効果を測定することとし、制限緩和規定の適用効果を推計するための十分なサンプルが存在する都市を抽出し、当該建築物の立地による周辺の地価への影響を推計する方法によって、制限緩和規定の運用の妥当性を検証することとする（第7章、第8章）。

(2) 時系列分析とクロスセクション分析

ヘドニック法による地価関数の推計には、時系列データ（一地点における多時点データ）を

用いるものと、クロスセクションデータ（一時点における多地点データ）を用いるものがある。肥田野登(1997)はこの点に関し、前者の立場をとる場合もありうるが、実用、理論の両面からみて後者が有用であると指摘し、時系列的にみた分析の有する限界点として、便益の地価帰着のスピードは市場条件に大きく左右されると言わざるを得ないこと、また、マクロ経済要因により地価は時系列的に変動し、これを除去することは困難であること、を挙げている。

一方、クロスセクションデータを用いた分析では、地区のイメージ等の他の要因と、高さの規制・誘導施策による地価への影響を区別することが困難となる。例えば、田園調布などの住宅地では、長い期間の継続的な土地利用の規制によって良好な住環境が確保されてきたことから、その結果が地価に反映され、時間の経過によって周辺地域よりも高い地価になったと考えることができる⁽²⁾。しかし、クロスセクション分析では、地価に有意な差が認められる分析結果が得られたとしても、その結果が土地利用の規制によるものなのか、それとも、別の要因によって当該地域の地価がそもそも周辺地域より高く評価されてきたのかを判別することが難しい。

時系列とクロスセクションの両方の性質を兼ね備えた分析方法として、パネルデータによる分析がある。パネルデータは、複数のサンプルを、複数時点にわたって追跡、観測し続けたデータである。パネルデータを用いることによって、サンプルの異質性の問題を回避することができ、また、サンプル数が増えて自由度が増し、多重共線性が起きる可能性を小さくすることができる⁽³⁾。しかし、パネルデータを用いても、時系列データによる分析の有する限界点として挙げられる、便益の地価帰着のスピードと、マクロ経済要因による地価変動の影響は、そのまま存在することとなり、クロスセクションデータによる分析より強い仮定をおかなければならないことに変わりはない。

そこで本研究では、中高層マンションの立地による周辺外部効果の測定については、ヘドニック法による一般的な分析方法として評価・信頼性が確立されているクロスセクションデータを用いることとした。一方、絶対高さ制限の適用の効果の測定については、クロスセクションデータによる分析ではサンプルの異質性の問題を回避できないため、時系列データを用いることとし、便益の地価帰着のスピードや、マクロ経済要因による地価変動の影響を考慮した評価を行うこととした。このように分析方法を使い分けることで、それぞれの利点を生かすことができるとともに、各分析結果を総合することで、より信頼性の高い評価が実現可能になると考えた。

(3) 分析に利用する地価データ

ヘドニック法で利用する地価データは、理論上は、取引価格や賃料価格のような実勢地価を用いることが望ましいが、これらのデータは公表されていない場合が多い。本研究は、絶対高さ制限の導入前後の地価変動の推計では、同一地点における1年ごとの地価変動を計測し、中高層マンションの立地による周辺外部効果の測定では、マンションからの方角・距離による地

価を計測しているが、取引価格や賃料価格の場合、同一地点の地価変動を把握することや、狭い範囲で多くの地価データを収集することは容易ではない。また、取引価格の地価データには個別事情が入っている場合があることについても留意が必要である。そこで本研究では、実勢地価ではないが、公表されている公的地価の中から、分析内容に応じて適切なデータを選択し、これを利用することとする。

現在、公表されている公的地価としては、地価公示法に基づく「地価公示価格」、都道府県地価調査における「地価調査価格」、相続税や贈与税の不動産評価に用いられる「相続税路線価」及び固定資産税の評価に用いられる「固定資産税路線価」がある。これらの公的地価は、正常な価格(土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格)とされているが、相続税評価額は地価公示の8割を目途、固定資産税評価額は地価公示の7割を目途とされているので、相続税評価額又は固定資産税評価額を地価データとして利用する場合は、路線価を0.8又は0.7で除して実勢地価ベースに換算する必要がある。また、地価公示価格及び地価調査価格は、地域の標準的な地点である標準地・基準地の地価であり、地価の属性データが整備されていること、相続税路線価及び固定資産税路線価は、課税のため街路ごとに付設される価格であり、地価データ量が豊富であるという特徴がある。

本研究では、絶対高さ制限の適用の効果の測定については、①比較的広範囲を対象とすること、②分析対象とする地域は市街化区域内であること、③同一地点における一定期間の地価変動も容易に把握することができること、から、地価公示価格を利用することとした。一方、中高層マンションの立地による周辺外部効果の測定については、①分析対象マンションの周囲で十分なデータを収集する必要があること、②分析対象とする地域は市街化区域内であること、から、相続税路線価を利用することとした。

(4) 地価関数の推計

ヘドニック法では、地価の形成要因と考えられるデータを説明変数とし、地価を被説明変数とする地価関数を、重回帰分析によって推計する。地価関数として線形の関数が用いられる場合、回帰式は(4.1)式のように表される。

$$P = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k + \varepsilon \quad (4.1)$$

ただし、 P は地価(㎡当たり単価)、 a_0 :定数項、 a_i :属性*i*の偏回帰係数、 X_i :属性*i*を表す変数、 ε :誤差項である。これを増減法(重回帰分析において、すべての説明変数を順に採用、不採用を繰り返し、最も精度の高い説明変数の組み合わせを求める方法)により回帰式を推計することにより、地価への影響が明らかな変数とその影響の程度(偏回帰係数)が求められる。

ここで、変数 X_i がプロジェクトの実施によって、 $X_i^0 \rightarrow X_i^w$ に変化し、その結果、地価が P^0

→ P^w に変化するとすると、プロジェクト有り w (with) の場合は (4.2) 式、プロジェクトなし o (without) の場合は (4.3) 式のように表される。

$$P^w = a_0 + a_1 X_1^w + a_2 X_2^w + \dots + a_k X_k^w + \varepsilon \quad (4.2)$$

$$P^o = a_0 + a_1 X_1^o + a_2 X_2^o + \dots + a_k X_k^o + \varepsilon \quad (4.3)$$

この2つの式から、プロジェクトの実施の有無による地価の差額を当該プロジェクトの便益とすると、(4.4) 式のように表される。

$$\Delta P = P^w - P^o = a_1 (X_1^w - X_1^o) + a_2 (X_2^w - X_2^o) + \dots + a_k (X_k^w - X_k^o) \quad (4.4)$$

ここで、条件の有無を示す変数として、「あり」を1、「なし」を0とするダミー変数を用いることとすると、 $X_i^o = 0$ 、 $X_i^w = 1$ となる。プロジェクトの実施によってこの1つのダミー変数 X_i のみが増加するとすると、

$$\Delta P = a_i (X_i^w - X_i^o) = a_i \quad (4.5)$$

となり、重回帰分析によって得られた当該変数の偏回帰係数が、プロジェクトの実施による便益となる。例えば、「絶対高さ制限適用ダミー変数」を説明変数として設定し、サンプルとして用意した地点において、高度地区による絶対高さ制限が適用されている場合は値を1とし、高度地区による絶対高さ制限が適用されていない場合は値を0とする。そうすると、高度地区による絶対高さ制限が「ある場合」と「ない場合」の地価が推計できることとなり、その差分が高度地区による絶対高さ制限の適用の効果であると評価できる。

ところで、線形のモデルは推計に便利ではあるが、これが最良の関数であるという保証はなく、非線形の変数を用いる方がよい場合も多い。しかし、ヘドニック法による非線形の関数型は、一般に理論的には特定できず、統計的な手段を用いて最良な関数型を探すほかない。そこで、次章以下の分析においては、それぞれ、いくつかの関数型を比較検討し、当てはまりの良いものを採用することとした。

(4.1) 式において、被説明変数である地価を対数のモデルにすると、回帰式は (4.6) 式のように表される。

$$\ln P = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k + \varepsilon \quad (4.6)$$

ここで、(4.1) 式と同様に、変数 X_i がプロジェクトの実施によって、 $X_i^o \rightarrow X_i^w$ に変化し、

その結果、地価が $P^0 \rightarrow P^w$ に変化するとすると、プロジェクト有り w (with) の場合は (4.7) 式、プロジェクトなし o (without) の場合は (4.8) 式のように表される。

$$\ln P^w = a_0 + a_1 X_1^w + a_2 X_2^w + \cdots + a_k X_k^w + \varepsilon \quad (4.7)$$

$$\ln P^o = a_0 + a_1 X_1^o + a_2 X_2^o + \cdots + a_k X_k^o + \varepsilon \quad (4.8)$$

この 2 つの式から、プロジェクトの実施の有無による当該プロジェクトの便益は、(4.9) 式のように表される。

$$\ln P^w - \ln P^o = \ln(P^w/P^o) = a_1(X_1^w - X_1^o) + a_2(X_2^w - X_2^o) + \cdots + a_k(X_k^w - X_k^o) \quad (4.9)$$

$\Delta P = P^w - P^o$ とすると、

$$\ln(P^w/P^o) = \ln\{(P^o + \Delta P)/P^o\} = \ln(1 + \Delta P/P^o) \quad (4.10)$$

$\Delta P/P^o$ の値が小さい場合の近似式により、(4.11) 式が得られる。

$$\ln(1 + \Delta P/P^o) \doteq \Delta P/P^o \quad (4.11)$$

これを (4.9) 式に代入すると、(4.12) 式が得られる。

$$\Delta P/P^o = a_1(X_1^w - X_1^o) + a_2(X_2^w - X_2^o) + \cdots + a_k(X_k^w - X_k^o) \quad (4.12)$$

$\Delta P/P^o$ は、プロジェクトの実施による地価の変化率である。すなわち、被説明変数である地価を対数のモデルにすると、変数 X_i がプロジェクトの実施によって、 $X_i^o \rightarrow X_i^w$ に変化することによる、地価の変化率が求められる。

(5) 多重共線性の排除

地価関数の推計にあたって重回帰分析を行う際は、多重共線性の排除に留意する必要がある。説明変数は独立していることが前提となるが、説明変数の相互に高い相関関係があると、推計値の信頼性が劣る、本来重要な変数が採用されなくなる、ある説明変数の追加や削除により他の説明変数が採用されなくなるなどの問題が生じる。そこで、本研究の分析では、分散拡大係数によりチェックを行い、分散拡大係数が 5 を超える場合は、いずれかの変数を削除することとした。

4-4 ヘドニック法による地価関数の推計結果の留意点

ヘドニック法は、地域のアメニティや環境質、社会資本、公共サービスなどの価値は、地域の地価にすべて帰着するというキャピタリゼーション仮説に基づく分析手法であるため、地価に帰着しない便益については計測が困難である。したがって、高度地区による建築物の高さ規制や緩和規定の適用によって、地価に反映されない効果があるとすれば、ヘドニック法では便益が過小評価となる可能性に留意する必要がある。

一方、ヘドニック法では、便益が過大評価となる場合があることについても留意が必要である。大野(2001)は、ヘドニック法は、種々の属性を持つ市場財に対して最大限支払ってもよいと思う価格の関数（付け値関数）を推計することであり、本来ならば、付け値関数を用いて価格変化を計測すべきであるが、現実的には、付け値関数を推定するためのデータ収集は困難であり、市場価格関数の推定で満足せざるを得ない状況がほとんどであるので、ヘドニック法による評価が過大であることを認識しなければならないと指摘している。また、金本(1992)は、ヘドニック法による評価が正確な条件として、地域間の移動が自由で費用がかからないこと（open）、①プロジェクトがもたらす環境質の変化が小さい、②プロジェクトが便益を及ぼす地域が小さい、③土地と他の財との間の代替性がない、のいずれかが成り立つこと（small）を挙げ、smallの仮定が成り立たない場合は便益を過大評価する傾向が生まれることを指摘している。

4-5 小括

本章では、建築物の高さの規制・誘導施策の妥当性を客観的に評価するためには、経済学的な分析手法が有効であり、その中で、分析結果の客観性や信頼性が確保されるヘドニック法が最も適していると考えられることを示した。また、本研究では、時系列分析とクロスセクション分析を併用しているが、これらの分析手法を同時に使用するのではなく、分析対象によって使い分けることにより、それぞれの分析手法が抱える問題をできるだけ回避しつつ、それぞれの分析で有意な結果が得られるよう工夫した。なお、ヘドニック法は、比較的客観性や信頼性が高いとされる分析手法ではあるが、便益が過大又は過小に評価される可能性についても言及し、留意点を示した。

第4章 補注

- (1) 国土交通省国土技術政策総合研究所(2005)、国土交通省都市・地域整備局(2007)及び国土交通省住宅局(2007)をもとに作成。国土交通省都市・地域整備局(2007)及び国土交通省住宅局(2007)は、景観形成の経済的価値分析に一般的に用いられる手法について比較し、ヘドニック法を、客観性が高く、比較的信頼性も高い手法として取り上げている。
- (2) 田園調布では、開発当初の土地譲渡契約書に建築に対する条件が付されており、それには、建蔽率やセットバックの概念などが記されていた。また、街の運営は、環境の維持を最大の目的として設立された「社団法人田園調布会」によって行われ、分譲当時からのまちづくりの理想は、1982年に同会が制定した「田園調布憲章」や「環境保全についての申し合せ」などに受け継がれている。
- (3) 岡崎ゆう子ら(2000)は、ヘドニック法を用いて横浜市の地価をパネル推計し、社会資本の整備や用途規制等が地価にプラスの影響を与えていることを示している。

参考文献

- ◆浅見泰司(編)(2001)『住環境 評価方法と理論』東京大学出版会, pp.143-167
- ◆岡崎ゆう子・松浦克己(2000)「社会資本投資、環境要因と地価関数のヘドニックアプローチ：横浜市におけるパネル分析」『会計検査研究』no.22, pp.47-62
- ◆閣議決定(2006)『規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定)』p.97
- ◆金本良嗣(1992)「ヘドニック・アプローチによる便益評価と理論的基礎」『土木学会論文集』no.449, pp.47-56
- ◆国土交通省国土技術政策総合研究所(2005)『公共事業評価手法の高度化に関する研究』
- ◆国土交通省住宅局(2007)『建築物に対する景観規制の効果の分析手法について』
- ◆国土交通省都市・地域整備局(2007)『景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書』
- ◆国土交通省ホームページ「エリアマネジメント・インタビュー第4回 社団法人田園調布会」
- ◆社団法人田園調布会ホームページ
- ◆肥田野登(1997)『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

第5章 高度地区による絶対高さ制限の導入の効果分析

－東京都区部における絶対高さの制限値の設定と導入効果の比較検証－

5-1 本章の目的

高度地区に関する都市計画は従来から市町村が都市計画決定権者であり、各市町村が自主性を発揮し、制限内容を創意工夫しやすい制度として活用されてきた。一方、各都市の高度地区の事例を見ると、絶対高さ制限として定める建築物の高さの制限値や、制限緩和規定の内容は様々であり、各市町村の都市計画に対する考え方や首長の政治姿勢など、規制についての考え方が異なっていることが背景にあると推察できる。

そこで本章では、ヘドニック法を用いて、高度地区による絶対高さ制限の内容の違いによる地価への影響を測定する方法によって、高度地区による規制の費用便益分析を行い、高度地区による絶対高さ制限の設定のあり方について知見を得ることを目的とする⁽¹⁾。

5-2 絶対高さ制限の適用による費用便益分析

(1) 分析の基本的考え方

本章では、ヘドニック法を用いて、高度地区の制限内容の違いによる地価への影響を測定する。前章で述べたとおり、ヘドニック法では、市街地環境の確保や景観形成のもたらす便益は土地資産額に帰着するとの仮定に基づき、土地資産価値の増加分で便益を計測することができる。一方、高さ規制を行う場合、利用可能な延床面積の減少や敷地内の空地の減少、建築設計の自由度の減少などが考えられ、規制によって失われる利益が発生する。ヘドニック法では、失われる利益も地価に帰着していると捉えられるので、絶対高さ制限を導入した地域における制限導入前後の地価変動について、地価関数を推計することとすると、高さ規制による費用と便益の比較を行うことができる。この方法によれば、絶対高さの制限値だけでなく、制限緩和規定の適用による影響も含めて測定が可能になると考えられる。

(2) 分析の前提条件

分析対象とする地価データは地価公示価格を用いた。地価公示では、基準地を無作為のサンプルとして分析することができ、同一地点の地価変動が把握できること、広域を対象とすれば十分なサンプル数が得られること等のメリットがある。ヘドニック法では実勢地価を用いることが望ましいが、取引価格では同一の地点における地価変動を捉えることが困難であるため、本研究では地価公示を用いている。また、地価形成要因が大きく異なるデータを同時に扱うことは難しいため、住宅地のデータを用いることとした。

(3) 分析対象区域の選定

ヘドニック法により地価関数を推計する際は、地価の形成要因が大きく異なるデータを同時に扱うことを避け、十分なサンプル数を確保することが必要である。また、特定の地域の要因による影響を極力排除するためには、ある程度広範囲の区域を対象とすることが望ましい。そこで、分析対象区域は、高さ規制以外の基本的な属性が類似している一体の都市・地域内の区域とし、その中で、地価公示の区分上「住宅地」に該当する標準地のデータを利用することを第一の条件とする。

広域的に絶対高さ制限を導入する場合、その制限内容は用途地域の種別に対応して定められることが多いが、絶対高さ制限の適用区域が用途地域の種別と一致する場合は、高度地区による効果と用途地域による効果の判別が困難となる。そこで、同一の用途地域の中に、絶対高さ制限が「あり」「なし」それぞれ一定のサンプルが存在することを第二の条件とする。

さらに、規制強度の違いによる効果を比較するためには、高度地区による制限内容が異なる地域が存在し、それぞれの高さ制限の有無による分析が可能な地域であることが条件となる。

これらの条件に合致する地域として、本章では東京都区部を分析対象とすることとした。東京都区部は、一体の都市であるが高度地区の都市計画決定権限が区に委譲されており、区ごとに規制が異なるので、このことによる地価への影響を捉えることが可能と考えられる。そこで、2004～2006年に絶対高さ制限を住居系用途地域の広範囲に適用した新宿区、目黒区、世田谷区及び江戸川区の高度地区を分析対象とし、地域特性を踏まえ、図5-1のとおり、区部を都心部（千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区）、南西部（品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区）、北東部（墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区）に区分した。なお、この区分は地価公示記者発表資料⁽²⁾の地域区分にあわせている。



図5-1 分析対象区域の区分

こうして3つの分析対象区域を設定し、それぞれの区域に含まれる新宿区(都心部)、目黒区・世田谷区(南西部)、江戸川区(北東部)の絶対高さ制限の適用による費用便益分析を行うこととした。

(4) 東京都区部における高度地区の見直しの経緯と概要

東京都では、2004年の用途地域の見直しにあたり、2002年7月に「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を定め、その中で、用途地域等に係る指定方針として、高度地区については

以下のとおり活用方針が示されている。

住環境の保護や良好な都市景観の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて下記のような高度地区を指定する。

- ・主として居住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区
- ・主として街並み景観の形成を図る場合は、絶対高さを定める高度地区
- ・居住環境の保全及び街並み景観の形成を図る場合は、斜線制限型高度地区の斜線勾配を一定の高さに留め、建物の最高高さを制限する高度地区

この方針を受けて、2004年6月の用途地域の見直しと同時に、文京区、墨田区、目黒区、世田谷区、練馬区、葛飾区及び江戸川区で絶対高さ制限が導入された。なお、このうち文京区、練馬区（当時）及び葛飾区は局所的指定、墨田区は絶対高さ制限適用区域の大半が商業系・工業系地域であり、住居系用途地域に広範囲に絶対高さ制限が導入されたのは、目黒区、世田谷区及び江戸川区である。なお、品川区では、これより前の2002年に高度地区による絶対高さ制限が導入されているが、例外的かつ局所的指定である⁽³⁾。その後、東京都区部では2006年3月に新宿区、2008年12月に渋谷区で絶対高さ制限が導入され、また、目黒区では絶対高さ制限の内容の見直し（2008年11月）、練馬区では絶対高さ制限の適用区域の大幅拡大（2008年3月）が行われている。

本章では、2007年末時点で住居系用途地域に広範囲に絶対高さ制限が導入されていた、新宿区、目黒区、世田谷区及び江戸川区を分析対象としている。4区の絶対高さ制限の内容（2007年12月31日時点）を表5-1に示す。

表5-1 新宿区・目黒区・世田谷区・江戸川区の絶対高さ制限の内容

		新宿区	目黒区	世田谷区	江戸川区
絶対高さ制限 高度地区面積 (ha)	絶対高さ制限値				
	16m	—	—	—	1,052 (25.2%)
	20m	848 (46.5%)	1 (0.1%)	—	—
	30m	245 (13.5%)	67 (4.5%)	137 (2.4%)	—
	40m	269 (14.7%)	—	—	—
	45m	—	537 (36.5%)	2,120 (37.3%)	—
	50m	41 (2.2%)	—	—	—
	60m	7 (0.4%)	—	—	—
	合計	1,410 (77.3%)	604 (41.1%)	2,257 (39.7%)	1,052 (25.2%)
低層住居専用地域面積(ha)		121 (6.6%)	592 (40.3%)	2,964 (52.2%)	71 (1.7%)
用途地域面積合計(ha)		1,823	1,470	5,681	4,175
制限緩和規定の主な内容		大規模敷地は絶対高さ制限の1.5～3倍の高さまで(区長が認定)。既存不適格建築物の建替え特例あり。	総合設計、既存不適格建築物の建替えとも特例なし。	総合設計は絶対高さ制限+15mの高さまで。既存不適格建築物の建替え特例なし。	総合設計の特例なし。既存不適格建築物の建替え特例あり。

注) ()は用途地域面積合計に対する割合。面積は四捨五入のため合計が合わない部分がある。

(5) 地価関数の推計

分析対象区域において、絶対高さ制限を新たに適用した地点を 1、その他の地点を 0 とする絶対高さ制限適用ダミー変数を導入し、当該変数を説明変数として含む地価関数を推計する。

被説明変数については、2008 年地価公示とする方法と、高さ規制の適用前後の一定期間の地価変動率とする方法を比較検討したが、分析対象区域では区のイメージが地価に影響している可能性があることから、その影響を受けにくい地価変動率を被説明変数として採用した。地価変動率は、絶対高さ制限を導入した高度地区の都市計画決定の前年を基準年とし、その n 年後までの間の地価公示価格の変動率(%)とする。絶対高さ制限の導入時期が、新宿区は 2006 年、目黒区、世田谷区、江戸川区は 2004 年であるため、都心部 8 区は 2005 年を基準年とする 2~3 年間、南西部 7 区及び北東部 8 区は 2003 年を基準年とする 2~5 年間の地価変動率をそれぞれ被説明変数とした。

分析に用いた地価データは、高さ規制以外の基本的な属性が類似することを条件としつつ十分なサンプル数を確保するため、地価公示の区分上「住宅地」に該当する標準地であることとしているが、地価公示の区分上は同一の用途であっても、用途地域の種類によって市街地の特性は異なり、分析結果に影響が生じることも考えられる。そこで、サンプル数は少なくなるが、同一の用途地域内の地価データのみを用いた分析もあわせて行うこととした。地価公示の区分上「住宅地」に該当する地価公示基準地全体をサンプルとして用いた全体分析と、低層住居専用地域を除く住居系用途地域の中で、東京都区部で最も広範囲に指定されている第一種中高層住居専用地域内の地価公示基準地のみをサンプルとして用いた一中高限定分析を行うこととし、地価公示基準地のうち 2003~2008 年で場所が移動していないポイント（全体分析：都心部 8 区 152、南西部 7 区 443、北東部 8 区 263、一中高限定分析：都心部 8 区 58、南西部 7 区 82、北東部 8 区 104）をサンプルとした。

回帰式は以下のようにまとめられる。

$$100(P_n - P_0) / P_0 = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k + \varepsilon \quad (5.1)$$

ただし、 P_0 ：基準年の地価公示価格、 P_n ：基準年の n 年後の地価公示価格、 a_0 ：定数項、 a_i ：属性 i の偏回帰係数、 X_i ：属性 i を表す変数、 ε ：誤差項 である。

説明変数については、地価ポイントの敷地条件、環境条件、交通利便性から変数を選択した。敷地条件としては、敷地面積、前面道路幅員、接道方位、前面道路の状況、敷地形状及び給排水等の状況を変数として設定し、環境条件としては、指定建蔽率、指定容積率の変数のほか、「高度地区による絶対高さ制限」と「用途地域による建築物の敷地面積の最低限度」の各ダミー変数を設定した。適用分析対象区域では鉄道の利便性が高く、鉄道沿線のイメージのほか、鉄道の利便性の向上や沿線の開発動向が地価に影響している可能性が高いことから、地価公示の詳細情報として表示される最寄駅のデータを利用して、各鉄道沿線のダミー変数を設定した。また、交通条件としては、地価公示の詳細情報として表示される最寄駅とその駅までの道路距

離のデータを利用し、鉄道駅の近接性については「最寄駅までの道路距離」、都心への近接性については当該最寄駅から山手線内又は都心3区内の駅までの鉄道距離を調べて「山手線・都心3区までの鉄道距離」の変数を設定した。

なお、本研究では、第7章及び第8章の分析において、中高層マンションとの近接性を示す変数を設定し、分析対象マンションの敷地との距離による地価への影響を検証しているが、本章及び次章の分析では、中高層マンションとの近接性を示す変数は設定していない。本来、本章及び次章の分析においても、中高層マンションとの近接性を示す変数を設定することが望ましいが、分析対象区域は、土地の高度利用のニーズが比較的高い地域にある住宅市街地であるため、周辺地価に影響を及ぼす建築物が多数立地しており、地価ポイント周辺に立地する個々の建築物の規模や建築時期を調べて変数とすることは容易ではない。そこで本章及び次章の分析では、周辺の建築物の立地状況に代わる変数として、各地価ポイントに適用される指定建蔽率及び指定容積率とともに、絶対高さ制限及び敷地面積制限の適用の有無を変数とすることとした。

(6) 関数型の検討

関数型については、説明変数のうち距離を示す変数について、 a 乗 ($0.1 \leq a \leq 2.0$) の関数型を順次当てはめ、このうち t 値の高いものを採用することとした。また、多重共線性のチェック、符号条件のチェックを行い変数を選択した。設定した変数一覧を表5-2に示す。

(7) 推計結果

増減法により回帰式を推計したところ、全体分析、一中高限定分析のいずれも、絶対高さ制限適用ダミー変数が、区部都心部では偏回帰係数が負の値、区部南西部では偏回帰係数が正の値で有意な変数として選択され（全体分析では各期間、一中高限定分析では区部都心部は2005→2008、区部南西部は2003→2006、2007、2008の各期間）、区部北東部では有意な変数として選択されなかった。全体分析による区部都心部の推計結果を表5-3～表5-4、区部南西部の推計結果を表5-5～表5-8、区部北東部の推計結果を表5-9～表5-12に示す。また、一中高限定分析による区部都心部の推計結果を表5-13～表5-14、区部南西部の推計結果を表5-15～表5-18、区部北東部の推計結果を表5-19～表5-22に示す。

表5-2 地価変動率の推計に用いた変数一覧

変数名		分析対象とした変数					
		全体分析			一中高限定分析		
		都心部	南西部	北東部	都心部	南西部	北東部
被説明変数	n年間地価変動率(%)	○	○	○	○	○	○
説明変数	絶対高さ制限適用ダミー	○	○	○	○	○	○
	敷地面積制限適用ダミー		○	○		○	○
	敷地面積(m ²)	○	○	○	○	○	○
	最寄駅までの道路距離(m)※	○	○	○	○	○	○
	山手線・都心3区までの鉄道距離(km)※	○	○	○	○	○	○
	前面道路幅員(m)	○	○	○	○	○	○
	接道方位東ダミー	○	○	○	○	○	○
	接道方位南ダミー	○	○	○	○	○	○
	接道方位西ダミー	○	○	○	○	○	○
	私有ダミー	○	○	○	○	○	○
	不整形・台形ダミー	○	○	○	○	○	○
	都市ガスダミー		○	○			○
	指定建蔽率(%)	○		○			○
	指定容積率(%)	○	○	○	○	○	○
	山手線沿線ダミー	○			○		
	京浜東北線沿線ダミー		○	○		○	○
	中央線沿線ダミー	○	○		○	○	
	総武線沿線ダミー			○			○
	埼京線沿線ダミー			○			○
	常磐線沿線ダミー			○			○
	銀座線沿線ダミー	○			○		
	丸ノ内線沿線ダミー	○	○		○	○	
	日比谷線沿線ダミー	○			○		
	東西線沿線ダミー	○		○	○		○
	千代田線沿線ダミー	○		○	○		○
	有楽町線沿線ダミー	○	○	○	○	○	○
	半蔵門線沿線ダミー						
	南北線沿線ダミー	○		○	○		○
	都営浅草線沿線ダミー	○	○		○	○	
	都営三田線沿線ダミー	○		○	○		○
	都営新宿線沿線ダミー	○		○			○
	都営大江戸線沿線ダミー	○	○		○	○	
	京急線沿線ダミー		○				
	東急東横線沿線ダミー		○			○	
	東急田園都市線沿線ダミー		○			○	
	東急目黒線沿線ダミー		○			○	
	東急大井町線沿線ダミー		○			○	
	東急池上線沿線ダミー		○			○	
	東急多摩川線沿線ダミー		○				
	小田急線沿線ダミー		○			○	
	京王線沿線ダミー		○			○	
	京王井の頭線沿線ダミー		○			○	
	西武池袋線沿線ダミー		○			○	
	西武新宿線沿線ダミー		○			○	
	東武東上線沿線ダミー		○	○		○	○
東武伊勢崎線沿線ダミー			○			○	
つくばエクスプレス沿線ダミー			○			○	
京成本線・押上線沿線ダミー			○			○	

注) ※は距離又は距離のべき乗(距離^a, 0.1 ≤ a ≤ 2.0)の関数形のうちt値の高いものを採用

表5-3 増減法で採用された全体分析・都心部の地価変動率(2005→2007)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2005→2007)(%), 152 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 28)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	-12.9544	-0.3145	-5.91	0.000	**	1.2
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)	-3.6737	-0.2131	-3.75	0.000	**	1.4
前面道路幅員(m)	0.6808	0.1144	2.01	0.046	*	1.4
接道方位南ダミー	-3.0148	-0.0937	-1.86	0.065		1.1
私道ダミー	-8.9751	-0.1393	-2.76	0.007	**	1.1
不整形・台形ダミー	4.9266	0.0920	1.80	0.074		1.1
指定容積率(%)	-0.0312	-0.1525	-2.60	0.010	*	1.5
山手線沿線ダミー	-9.2345	-0.2178	-4.22	0.000	**	1.1
銀座線沿線ダミー	33.1173	0.4895	9.59	0.000	**	1.1
丸ノ内線沿線ダミー	-6.0151	-0.1156	-2.22	0.028	*	1.2
日比谷線沿線ダミー	16.0740	0.2608	5.04	0.000	**	1.2
有楽町線沿線ダミー	-9.1377	-0.2051	-3.97	0.000	**	1.1
南北線沿線ダミー	4.6844	0.1051	2.00	0.047	*	1.2
都営浅草線沿線ダミー	16.0818	0.0814	1.67	0.098		1.0
定数項	34.8792		9.32	0.000	**	

注) 決定係数:0.681、自由度調整済み決定係数:0.649、**1%有意、*5%有意

表5-4 増減法で採用された全体分析・都心部の地価変動率(2005→2008)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2005→2008)(%), 152 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 28)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	-16.0195	-0.2867	-5.70	0.000	**	1.2
最寄駅までの道路距離(m)の0.1乗	-23.8678	-0.0895	-1.71	0.089		1.3
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)	-6.3602	-0.2720	-5.08	0.000	**	1.4
前面道路幅員(m)	1.2334	0.1528	2.81	0.006	**	1.4
接道方位南ダミー	-3.4136	-0.0783	-1.62	0.108		1.1
私道ダミー	-13.5830	-0.1555	-3.24	0.002	**	1.1
不整形・台形ダミー	7.7271	0.1064	2.22	0.028	*	1.1
指定容積率(%)	-0.0491	-0.1766	-3.04	0.003	**	1.6
山手線沿線ダミー	-11.7876	-0.2049	-3.99	0.000	**	1.3
銀座線沿線ダミー	51.1813	0.5578	11.47	0.000	**	1.1
丸ノ内線沿線ダミー	-6.4257	-0.0911	-1.83	0.069		1.2
日比谷線沿線ダミー	17.7068	0.2118	4.31	0.000	**	1.1
有楽町線沿線ダミー	-10.9439	-0.1811	-3.69	0.000	**	1.1
定数項	102.6592		3.83	0.000	**	

注) 決定係数:0.709、自由度調整済み決定係数:0.681、**1%有意、*5%有意

表5-5 増減法で採用された全体分析・南西部の地価変動率(2003→2005)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2005)(%), 443 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 41)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	0.3142	0.0904	2.39	0.017	*	1.4
敷地面積(m ²)	0.0017	0.1575	4.25	0.000	**	1.3
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0008	-0.3497	-9.44	0.000	**	1.3
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)の0.2乗	-0.7971	-0.1794	-4.34	0.000	**	1.6
指定容積率(%)	-0.0033	-0.1810	-4.15	0.000	**	1.8
中央線沿線ダミー	0.4207	0.1127	3.32	0.001	**	1.1
有楽町線沿線ダミー	-0.6034	-0.1302	-3.87	0.000	**	1.1
都営浅草線沿線ダミー	0.6100	0.0900	2.68	0.008	**	1.1
都営大江戸線沿線ダミー	-0.4684	-0.1093	-3.29	0.001	**	1.1
東急東横線沿線ダミー	0.6063	0.1389	3.85	0.000	**	1.2
東急目黒線沿線ダミー	0.7625	0.1534	4.14	0.000	**	1.3
東急多摩川線沿線ダミー	0.6678	0.0936	2.73	0.007	**	1.1
小田急線沿線ダミー	0.1969	0.0520	1.53	0.128		1.1
京王井の頭線沿線ダミー	0.4631	0.1272	3.72	0.000	**	1.1
西武池袋線沿線ダミー	-0.6262	-0.2034	-5.61	0.000	**	1.3
定数項	0.5550		1.58	0.116		

注)決定係数:0.554、自由度調整済み決定係数:0.539、**1%有意、*5%有意

表5-6 増減法で採用された全体分析・南西部の地価変動率(2003→2006)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2006)(%), 443 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 41)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	0.7384	0.0980	3.15	0.002	**	1.6
敷地面積(m ²)	0.0026	0.1134	3.93	0.000	**	1.4
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0011	-0.2423	-8.64	0.000	**	1.3
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)の0.2乗	-5.2056	-0.5404	-17.68	0.000	**	1.6
前面道路幅員(m)	0.0711	0.0664	2.39	0.017	*	1.3
指定容積率(%)	-0.0075	-0.1882	-5.73	0.000	**	1.8
中央線沿線ダミー	0.4178	0.0516	1.98	0.048	*	1.1
有楽町線沿線ダミー	-1.0774	-0.1072	-4.19	0.000	**	1.1
都営浅草線沿線ダミー	0.7378	0.0502	1.98	0.048	*	1.1
都営大江戸線沿線ダミー	-0.6333	-0.0682	-2.71	0.007	**	1.1
東急東横線沿線ダミー	2.4366	0.2576	9.32	0.000	**	1.3
東急田園都市線沿線ダミー	0.7274	0.0863	3.10	0.002	**	1.3
東急目黒線沿線ダミー	1.1493	0.1067	3.83	0.000	**	1.3
東急大井町線沿線ダミー	0.8128	0.1004	3.96	0.000	**	1.1
小田急線沿線ダミー	1.2187	0.1486	5.61	0.000	**	1.2
京王井の頭線沿線ダミー	0.9140	0.1159	4.37	0.000	**	1.2
西武池袋線沿線ダミー	-0.5563	-0.0834	-2.98	0.003	**	1.3
定数項	8.3319		14.57	0.000	**	

注)決定係数:0.748、自由度調整済み決定係数:0.738、**1%有意、*5%有意

表5-7 増減法で採用された全体分析・南西部の地価変動率(2003→2007)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2007)(%), 443 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 41)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	2.3654	0.1049	3.59	0.000	**	1.6
敷地面積(m ²)	0.0090	0.1319	4.84	0.000	**	1.4
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0026	-0.1826	-6.86	0.000	**	1.3
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)の0.2乗	-15.5572	-0.5394	-18.79	0.000	**	1.6
前面道路幅員(m)	0.2828	0.0882	3.34	0.001	**	1.3
不整形・台形ダミー	-1.2639	-0.0478	-2.02	0.044	*	1.1
指定容積率(%)	-0.0248	-0.2076	-6.83	0.000	**	1.8
中央線沿線ダミー	-1.3085	-0.0540	-2.19	0.029	*	1.2
丸ノ内線沿線ダミー	-2.9842	-0.1073	-4.43	0.000	**	1.1
有楽町線沿線ダミー	-4.2656	-0.1418	-5.79	0.000	**	1.1
都営大江戸線沿線ダミー	-3.0483	-0.1096	-4.60	0.000	**	1.1
東急東横線沿線ダミー	5.6569	0.1997	7.66	0.000	**	1.3
東急田園都市線沿線ダミー	2.4158	0.0957	3.65	0.000	**	1.3
東急目黒線沿線ダミー	1.8615	0.0577	2.22	0.027	*	1.3
東急大井町線沿線ダミー	2.6682	0.1101	4.55	0.000	**	1.1
小田急線沿線ダミー	3.6032	0.1468	5.77	0.000	**	1.2
西武池袋線沿線ダミー	-3.2926	-0.1648	-6.06	0.000	**	1.4
西武新宿線沿線ダミー	-3.4104	-0.1576	-6.16	0.000	**	1.2
定数項	35.0744		22.15	0.000	**	

注) 決定係数:0.776、自由度調整済み決定係数:0.767、**1%有意、*5%有意

表5-8 増減法で採用された全体分析・南西部の地価変動率(2003→2008)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2008)(%), 443 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 41)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	4.2924	0.1415	4.31	0.000	**	1.8
敷地面積制限適用ダミー	0.9113	0.0518	1.45	0.147		2.2
敷地面積(m ²)	0.0140	0.1529	5.34	0.000	**	1.4
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0043	-0.2267	-8.11	0.000	**	1.3
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)の0.2乗	-21.1444	-0.5448	-17.86	0.000	**	1.6
前面道路幅員(m)	0.4312	0.0999	3.59	0.000	**	1.3
不整形・台形ダミー	-1.6947	-0.0477	-1.90	0.058		1.1
指定容積率(%)	-0.0321	-0.2001	-5.91	0.000	**	1.9
丸ノ内線沿線ダミー	-2.2500	-0.0601	-2.21	0.028	*	1.3
有楽町線沿線ダミー	-1.9263	-0.0476	-1.77	0.077		1.2
東急東横線沿線ダミー	7.8899	0.2070	7.35	0.000	**	1.3
東急田園都市線沿線ダミー	4.5408	0.1337	4.69	0.000	**	1.4
東急目黒線沿線ダミー	2.7097	0.0624	2.24	0.025	*	1.3
東急大井町線沿線ダミー	4.2292	0.1297	5.06	0.000	**	1.1
小田急線沿線ダミー	5.1240	0.1551	5.53	0.000	**	1.3
京王井の頭線沿線ダミー	1.8411	0.0579	2.06	0.040	*	1.3
西武池袋線沿線ダミー	-1.7063	-0.0635	-2.06	0.040	*	1.6
西武新宿線沿線ダミー	-2.7714	-0.0952	-3.51	0.001	**	1.3
定数項	53.3545		22.22	0.000	**	

注) 決定係数:0.750、自由度調整済み決定係数:0.740、**1%有意、*5%有意

表5-9 増減法で採用された全体分析・北東部の地価変動率(2003→2005)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2005)(%), 263 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 30)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積制限適用ダミー	-1.3445	-0.5315	-6.98	0.000	**	3.2
敷地面積(m ²)	-0.0014	-0.0973	-2.03	0.043	*	1.3
最寄駅までの道路距離(m)の2乗	-0.0000002	-0.3239	-6.76	0.000	**	1.3
前面道路幅員(m)	-0.0359	-0.0775	-1.60	0.112		1.3
不整形・台形ダミー	-0.3901	-0.0728	-1.66	0.097		1.1
総武線沿線ダミー	1.0382	0.2772	4.52	0.000	**	2.1
埼京線沿線ダミー	-0.6863	-0.1281	-2.67	0.008	**	1.3
東西線沿線ダミー	2.6883	0.7052	10.77	0.000	**	2.4
千代田線沿線ダミー	0.6298	0.1458	3.04	0.003	**	1.3
有楽町線沿線ダミー	-0.4824	-0.0695	-1.51	0.133		1.2
南北線沿線ダミー	-0.5920	-0.0909	-1.96	0.052		1.2
都営三田線沿線ダミー	-0.7912	-0.1832	-3.53	0.000	**	1.5
都営新宿線沿線ダミー	1.3305	0.3837	5.31	0.000	**	2.9
東武東上線沿線ダミー	-0.5060	-0.1279	-2.46	0.015	*	1.5
東武伊勢崎線沿線ダミー	0.7837	0.2260	4.49	0.000	**	1.4
つくばエクスプレス沿線ダミー	0.7051	0.1147	2.57	0.011	*	1.1
京成本線・押上線沿線ダミー	0.3217	0.0745	1.47	0.144		1.4
定数項	-2.6611		-14.10	0.000	**	

注) 決定係数:0.554、自由度調整済み決定係数:0.523、**1%有意、*5%有意

表5-10 増減法で採用された全体分析・北東部の地価変動率(2003→2006)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2006)(%), 263 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 30)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積制限適用ダミー	-0.9195	-0.1775	-3.56	0.000	**	1.9
最寄駅までの道路距離(m)の2乗	-0.0000001	-0.1450	-3.42	0.001	**	1.3
接道方位東ダミー	0.2990	0.0603	1.58	0.115		1.1
接道方位南ダミー	0.3751	0.0783	2.08	0.038	*	1.1
指定容積率(%)	0.0030	0.0819	1.97	0.050	*	1.3
埼京線沿線ダミー	-1.4779	-0.1347	-3.30	0.001	**	1.2
常磐線沿線ダミー	-0.7595	-0.1070	-2.33	0.020	*	1.6
東西線沿線ダミー	3.0770	0.3942	9.31	0.000	**	1.3
千代田線沿線ダミー	0.6631	0.0750	1.74	0.083		1.4
有楽町線沿線ダミー	-1.4628	-0.1029	-2.64	0.009	**	1.1
南北線沿線ダミー	-1.4344	-0.1076	-2.68	0.008	**	1.2
都営三田線沿線ダミー	-2.0056	-0.2268	-5.38	0.000	**	1.3
東武東上線沿線ダミー	-1.5818	-0.1952	-4.51	0.000	**	1.4
東武伊勢崎線沿線ダミー	0.5015	0.0706	1.64	0.102		1.4
つくばエクスプレス沿線ダミー	7.0769	0.5620	14.75	0.000	**	1.1
京成本線・押上線沿線ダミー	-0.5775	-0.0653	-1.63	0.105		1.2
定数項	-2.8176		-6.59	0.000	**	

注) 決定係数:0.671、自由度調整済み決定係数:0.649、**1%有意、*5%有意

表5-11 増減法で採用された全体分析・北東部の地価変動率(2003→2007)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2007)(%), 263 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 30)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積制限適用ダミー	2.1605	0.1665	2.99	0.003	**	2.0
最寄駅までの道路距離(m)の2乗	0.0000004	0.1651	3.65	0.000	**	1.3
接道方位南ダミー	0.7738	0.0645	1.60	0.110		1.1
指定容積率(%)	0.0155	0.1669	3.85	0.000	**	1.2
京浜東北線沿線ダミー	-2.0844	-0.0816	-1.68	0.094		1.5
総武線沿線ダミー	-4.3440	-0.2261	-4.92	0.000	**	1.4
埼京線沿線ダミー	-5.6169	-0.2044	-4.29	0.000	**	1.5
常磐線沿線ダミー	-5.0757	-0.2855	-5.79	0.000	**	1.6
千代田線沿線ダミー	3.3074	0.1493	3.27	0.001	**	1.4
南北線沿線ダミー	-4.3073	-0.1290	-2.83	0.005	**	1.3
都営三田線沿線ダミー	-4.2434	-0.1916	-4.23	0.000	**	1.3
都営新宿線沿線ダミー	-5.0754	-0.2855	-5.52	0.000	**	1.7
東武東上線沿線ダミー	-2.2172	-0.1092	-2.35	0.019	*	1.4
東武伊勢崎線沿線ダミー	1.2768	0.0718	1.55	0.123		1.4
つくばエクスプレス沿線ダミー	16.2224	0.5144	12.65	0.000	**	1.1
京成本線・押上線沿線ダミー	-3.3968	-0.1534	-3.49	0.001	**	1.3
定数項	4.4866		3.94	0.000	**	

注) 決定係数:0.621、自由度調整済み決定係数:0.597、**1%有意、*5%有意

表5-12 増減法で採用された全体分析・北東部の地価変動率(2003→2008)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2008)(%), 263 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 30)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
最寄駅までの道路距離(m)の2乗	0.0000007	0.2270	4.67	0.000	**	1.3
接道方位南ダミー	0.9488	0.0635	1.44	0.151		1.0
指定容積率(%)	0.0191	0.1658	3.47	0.001	**	1.2
埼京線沿線ダミー	-5.8729	-0.1716	-3.87	0.000	**	1.1
常磐線沿線ダミー	-5.3023	-0.2395	-4.76	0.000	**	1.4
東西線沿線ダミー	4.3701	0.1795	3.86	0.000	**	1.2
千代田線沿線ダミー	5.0144	0.1818	3.65	0.000	**	1.3
有楽町線沿線ダミー	4.5312	0.1022	2.33	0.020	*	1.0
南北線沿線ダミー	-3.1970	-0.0769	-1.74	0.084		1.1
東武東上線沿線ダミー	3.3325	0.1319	2.91	0.004	**	1.1
東武伊勢崎線沿線ダミー	2.9732	0.1343	2.90	0.004	**	1.2
つくばエクスプレス沿線ダミー	20.9354	0.5331	12.20	0.000	**	1.0
定数項	8.4870		6.51	0.000	**	

注) 決定係数:0.537、自由度調整済み決定係数:0.514、**1%有意、*5%有意

表5-13 増減法で採用された一中高限定分析・都心部の地価変動率(2005→2007)の説明変数
【被説明変数:地価変動率(2005→2007)(%), 58 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 16)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
私道ダミー	-12.0621	-0.1984	-2.84	0.007	**	1.3
不整形・台形ダミー	5.7275	0.1093	1.68	0.100		1.1
指定容積率(%)	-0.0859	-0.2099	-2.92	0.005	**	1.4
中央線沿線ダミー	-9.3051	-0.1530	-2.39	0.021	*	1.1
銀座線沿線ダミー	40.6248	0.6032	8.34	0.000	**	1.4
日比谷線沿線ダミー	33.2637	0.4317	6.78	0.000	**	1.1
千代田線沿線ダミー	10.7656	0.2055	2.73	0.009	**	1.5
南北線沿線ダミー	16.3766	0.3625	5.48	0.000	**	1.2
都営浅草線沿線ダミー	33.2936	0.2540	4.12	0.000	**	1.0
都営三田線沿線ダミー	11.0646	0.1820	2.83	0.007	**	1.1
定数項	37.8125		4.49	0.000	**	

注) 決定係数:0.825、自由度調整済み決定係数:0.788、**1%有意、*5%有意

表5-14 増減法で採用された一中高限定分析・都心部の地価変動率(2005→2008)の説明変数
【被説明変数:地価変動率(2005→2008)(%), 58 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 16)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	-11.3832	-0.2113	-2.92	0.005	**	1.3
敷地面積(m ²)	0.0124	0.1318	1.71	0.094		1.4
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0183	-0.1488	-2.18	0.034	*	1.1
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)	-10.0926	-0.2371	-3.20	0.002	**	1.3
私道ダミー	-14.6381	-0.1707	-2.35	0.023	*	1.3
指定容積率(%)	-0.1239	-0.2146	-2.66	0.011	*	1.5
銀座線沿線ダミー	58.6274	0.6171	8.77	0.000	**	1.2
丸ノ内線沿線ダミー	-7.6396	-0.1149	-1.68	0.100		1.1
日比谷線沿線ダミー	25.8647	0.2380	2.95	0.005	**	1.6
南北線沿線ダミー	12.9394	0.2030	2.91	0.005	**	1.2
定数項	84.3642		5.89	0.000	**	

注) 決定係数:0.803、自由度調整済み決定係数:0.761、**1%有意、*5%有意

表5-15 増減法で採用された一中高限定分析・南西部の地価変動率(2003→2005)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2005)(%), 82 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 21)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0008	-0.3375	-4.08	0.000	**	1.2
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)の0.2乗	-0.9518	-0.3253	-3.97	0.000	**	1.2
接道方位東ダミー	0.4235	0.2569	3.19	0.002	**	1.1
指定容積率(%)	-0.0105	-0.1724	-2.17	0.033	*	1.1
中央線沿線ダミー	0.3733	0.1673	2.10	0.039	*	1.1
丸ノ内線沿線ダミー	-0.4727	-0.2364	-2.96	0.004	**	1.1
有楽町線沿線ダミー	-0.9871	-0.1483	-1.91	0.061		1.0
東急田園都市線沿線ダミー	0.5185	0.1983	2.42	0.018	*	1.2
西武池袋線沿線ダミー	-0.6582	-0.3071	-3.78	0.000	**	1.1
定数項	2.6712		2.58	0.012	*	

注) 決定係数:0.583、自由度調整済み決定係数:0.531、**1%有意、*5%有意

表5-16 増減法で採用された一中高限定分析・南西部の地価変動率(2003→2006)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2006)(%), 82 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 21)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	0.9196	0.2050	3.02	0.004	**	1.8
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0018	-0.2834	-4.46	0.000	**	1.6
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)の0.2乗	-5.4778	-0.6985	-11.28	0.000	**	1.5
前面道路幅員(m)	0.0775	0.0930	1.69	0.096		1.2
接道方位西ダミー	-0.3583	-0.0842	-1.55	0.126		1.1
不整形・台形ダミー	1.3727	0.1510	2.81	0.006	**	1.1
丸ノ内線沿線ダミー	-1.0050	-0.1875	-3.34	0.001	**	1.2
有楽町線沿線ダミー	-2.0523	-0.1150	-2.19	0.032	*	1.1
都営大江戸線沿線ダミー	-0.6575	-0.1050	-1.97	0.053		1.1
東急目黒線沿線ダミー	1.2800	0.1008	1.70	0.093		1.4
西武池袋線沿線ダミー	-0.7974	-0.1388	-2.41	0.019	*	1.3
定数項	8.6142		12.65	0.000	**	

注) 決定係数:0.819、自由度調整済み決定係数:0.791、**1%有意、*5%有意

表5-17 増減法で採用された一中高限定分析・南西部の地価変動率(2003→2007)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2007)(%), 82 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 21)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	3.6502	0.2685	3.94	0.000	**	2.7
敷地面積制限適用ダミー	-5.7781	-0.4532	-7.05	0.000	**	2.4
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0046	-0.2464	-4.87	0.000	**	1.5
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)の0.2乗	-14.5860	-0.6138	-11.15	0.000	**	1.8
接道方位西ダミー	-0.8291	-0.0643	-1.44	0.154		1.2
京浜東北線沿線ダミー	3.9738	0.0735	1.71	0.091		1.1
中央線沿線ダミー	2.1735	0.1199	2.39	0.020	*	1.5
有楽町線沿線ダミー	-6.8682	-0.1271	-2.91	0.005	**	1.1
都営浅草線沿線ダミー	-2.2641	-0.0994	-1.98	0.052		1.5
都営大江戸線沿線ダミー	-2.3325	-0.1229	-2.77	0.007	**	1.2
東急東横線沿線ダミー	3.2297	0.1173	2.58	0.012	*	1.2
東急目黒線沿線ダミー	4.3846	0.1140	2.28	0.026	*	1.5
京王井の頭線沿線ダミー	-8.7305	-0.1615	-3.77	0.000	**	1.1
西武池袋線沿線ダミー	-4.4174	-0.2537	-4.60	0.000	**	1.8
西武新宿線沿線ダミー	-1.9112	-0.0839	-1.81	0.074		1.3
定数項	34.8706		18.87	0.000	**	

注) 決定係数:0.888、自由度調整済み決定係数:0.863、**1%有意、*5%有意

表5-18 増減法で採用された一中高限定分析・南西部の地価変動率(2003→2008)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2003→2008)(%), 82 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 21)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
絶対高さ制限適用ダミー	9.0017	0.5433	8.50	0.000	**	1.8
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0064	-0.2786	-4.74	0.000	**	1.5
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)の0.2乗	-19.9060	-0.6872	-12.09	0.000	**	1.4
前面道路幅員(m)	0.3848	0.1250	2.32	0.023	*	1.3
京浜東北線沿線ダミー	10.5601	0.1603	3.30	0.002	**	1.0
中央線沿線ダミー	2.6548	0.1201	2.40	0.019	*	1.1
東急東横線沿線ダミー	3.3537	0.0999	1.81	0.074		1.3
東急目黒線沿線ダミー	5.7769	0.1232	2.22	0.029	*	1.3
東急池上線沿線ダミー	2.7950	0.1006	2.00	0.049	*	1.1
京王井の頭線沿線ダミー	-11.4569	-0.1739	-3.50	0.001	**	1.1
定数項	48.2412		20.80	0.000	**	

注) 決定係数:0.837、自由度調整済み決定係数:0.814、**1%有意、*5%有意

表5-19 増減法で採用された一中高限定分析・北東部の地価変動率(2003→2005)の説明変数
【被説明変数:地価変動率(2003→2005)(%), 104 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 28)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0024	-0.1800	-2.63	0.010	**	1.1
最寄駅までの道路距離(m)の2乗	-0.0000001	-0.2788	-3.63	0.000	**	1.3
接道方位東ダミー	0.3671	0.1798	2.58	0.012	*	1.1
不整形・台形ダミー	-0.4896	-0.1272	-1.85	0.067		1.1
指定建蔽率(%)	-0.0591	-0.2027	-2.77	0.007	**	1.2
総武線沿線ダミー	0.5585	0.1350	1.85	0.067		1.2
常磐線沿線ダミー	0.6101	0.1778	2.25	0.027	*	1.4
東西線沿線ダミー	1.2997	0.2882	4.19	0.000	**	1.1
千代田線沿線ダミー	0.9147	0.2211	2.85	0.005	**	1.4
東武伊勢崎線沿線ダミー	1.7200	0.5696	7.49	0.000	**	1.3
つくばエクスプレス沿線ダミー	1.4574	0.2905	4.24	0.000	**	1.1
定数項	0.1491		0.12	0.905		

注) 決定係数:0.594、自由度調整済み決定係数:0.546、**1%有意、*5%有意

表5-20 増減法で採用された一中高限定分析・北東部の地価変動率(2003→2006)の説明変数
【被説明変数:地価変動率(2003→2006)(%), 104 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 28)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0042	-0.1262	-2.72	0.008	**	1.1
最寄駅までの道路距離(m)の2乗	-0.0000002	-0.1405	-2.76	0.007	**	1.4
接道方位東ダミー	0.6701	0.1329	2.86	0.005	**	1.1
指定建蔽率(%)	-0.1225	-0.1699	-2.87	0.005	**	1.8
指定容積率(%)	0.0074	0.1260	1.72	0.088		2.8
常磐線沿線ダミー	0.7841	0.0925	1.78	0.078		1.4
東西線沿線ダミー	2.7911	0.2505	5.50	0.000	**	1.1
千代田線沿線ダミー	0.9122	0.0892	1.64	0.104		1.5
東武伊勢崎線沿線ダミー	2.4244	0.3250	5.95	0.000	**	1.6
つくばエクスプレス沿線ダミー	10.1440	0.8185	18.13	0.000	**	1.1
定数項	2.9982		1.42	0.160		

注) 決定係数:0.823、自由度調整済み決定係数:0.804、**1%有意、*5%有意

表5-21 増減法で採用された一中高限定分析・北東部の地価変動率(2003→2007)の説明変数
【被説明変数:地価変動率(2003→2007)(%), 104 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 28)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0080	-0.1060	-2.06	0.042	*	1.3
最寄駅までの道路距離(m)の2乗	0.0000005	0.1816	3.26	0.002	**	1.5
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)	-0.1911	-0.1130	-1.97	0.052		1.6
接道方位西ダミー	-0.9900	-0.0812	-1.61	0.112		1.2
私道ダミー	3.3980	0.0863	1.55	0.124		1.5
不整形・台形ダミー	2.0905	0.0968	2.02	0.047	*	1.1
指定建蔽率(%)	-0.2757	-0.1685	-2.43	0.017	*	2.3
指定容積率(%)	0.0328	0.2468	3.19	0.002	**	2.9
総武線沿線ダミー	-2.0007	-0.0862	-1.71	0.091		1.2
埼京線沿線ダミー	-4.2387	-0.1676	-3.34	0.001	**	1.2
東西線沿線ダミー	4.4539	0.1761	3.47	0.001	**	1.2
千代田線沿線ダミー	2.8924	0.1247	2.37	0.020	*	1.3
南北線沿線ダミー	-3.3486	-0.1324	-2.60	0.011	*	1.2
都営三田線沿線ダミー	-2.4936	-0.1296	-2.57	0.012	*	1.2
東武伊勢崎線沿線ダミー	2.9436	0.1738	2.85	0.006	**	1.8
つくばエクスプレス沿線ダミー	19.6772	0.6994	13.13	0.000	**	1.4
定数項	18.5327		3.20	0.002	**	

注) 決定係数:0.819、自由度調整済み決定係数:0.786、**1%有意、*5%有意

表5-22 増減法で採用された一中高限定分析・北東部の地価変動率(2003→2008)の説明変数
【被説明変数:地価変動率(2003→2008)(%), 104 サンプル(うち絶対高さ制限適用地点 28)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0098	-0.1115	-1.89	0.061		1.3
最寄駅までの道路距離(m)の2乗	0.0000007	0.2190	3.84	0.000	**	1.2
山手線・都心3区までの鉄道距離(km)	-0.4241	-0.2171	-3.22	0.002	**	1.7
接道方位西ダミー	-1.6439	-0.1167	-2.05	0.044	*	1.2
私道ダミー	6.0202	0.1323	2.35	0.021	*	1.2
不整形・台形ダミー	1.9244	0.0772	1.43	0.156		1.1
京浜東北線沿線ダミー	-4.1680	-0.1555	-2.24	0.028	*	1.8
総武線沿線ダミー	-5.4046	-0.2017	-3.64	0.000	**	1.1
埼京線沿線ダミー	-7.4090	-0.2537	-3.82	0.000	**	1.6
南北線沿線ダミー	-6.0945	-0.2087	-3.41	0.001	**	1.4
都営三田線沿線ダミー	-4.6094	-0.2074	-3.68	0.000	**	1.2
都営新宿線沿線ダミー	-3.6067	-0.2135	-3.62	0.000	**	1.3
つくばエクスプレス沿線ダミー	19.7362	0.6075	10.31	0.000	**	1.3
定数項	20.4019		15.97	0.000	**	

注) 決定係数:0.754、自由度調整済み決定係数:0.719、**1%有意、*5%有意

全体分析の結果から、他の条件が変わらないとすると、絶対高さ制限の適用により、新宿区では他の地区より2年間で13ポイント、3年間で16ポイント地価変動率の数値が低くなり(地価が下落)、目黒区・世田谷区では他の地区より2年間で0.3ポイント、3年間で0.7ポイント、4年間で2.4ポイント、5年間で4.3ポイント地価変動率の数値が高くなった(地価が上昇)ことがわかった。地価変動率の算定期間が長くなると絶対高さ制限適用ダミー変数の偏回帰係数

の絶対値が大きくなっており、年数の経過により影響が大きくなっていることも示された。一方、江戸川区では高さ規制の影響は明らかとならなかったが、敷地面積制限適用ダミー変数が有意な変数として選択された期間があり、2～4年間の地価変動率では当該変数の偏回帰係数がそれぞれ-1.3, -0.9, +2.1となった。これは、短期的には敷地分割ができなくなることによるマイナスの影響が大きくなるが、長期的にはミニ戸建ての立地による市街地環境の悪化を防止するプラスの影響が現れてくるためと考えることができる。

このほか、山手線・都心3区までの距離を表す変数は、区部都心部と区部南西部では各期間で有意な変数として選択されて偏回帰係数が負の値となる一方、区部北東部では有意な変数として選択されなかった。最寄駅までの距離を示す変数は、区部都心部と区部南西部では有意な変数として選択されて偏回帰係数が負の値となる一方、区部北東部では期間によって偏回帰係数の符号が逆転した。両変数が負の値として選択されるということは、都心に近い又は駅に近い地点の地価が相対的に上昇しているということであり、近年、利便性の高い土地に対するニーズが相対的に高くなっているためと考えることができる。

指定容積率変数は、区部都心部と区部南西部では負の値、区部北東部では正の値で、それぞれ有意な変数として選択され、対照的な結果となった。敷地面積変数は区部南西部の各期間で有意な変数として選択され、偏回帰係数が正の値となった。この結果から、例えば区部南西部では、指定容積率が比較的低く敷地面積が比較的大きい土地の地価が相対的に上昇しており、近年、良好な住環境の土地に対するニーズが相対的に高くなっているためと考えることができる。

また、各鉄道沿線を示すダミー変数は、路線によって偏回帰係数の符号が異なり有意な変数として選択されており、各路線の沿線イメージや利便性の変化等によって、それぞれの沿線の地価にプラス又はマイナスの影響が生じていると考えることができる。特に、つくばエクスプレス沿線ダミー変数は、2003年から3～5年間の地価変動率で当該変数の偏回帰係数がそれぞれ+7.1, +16.2, +20.9となり、つくばエクスプレスの開業（2005年8月）によって、沿線の地価が大幅に上昇したことが読み取れる。

一方、一中高限定分析ではサンプル数がやや少ないが、他の条件が変わらないとすると、絶対高さ制限の適用により、新宿区では他の地区より3年間で11ポイント地価変動率の数値が低くなり（地価が下落）、目黒区・世田谷区では他の地区より3年間で0.9ポイント、4年間で3.7ポイント、5年間で9ポイント地価変動率の数値が高くなった（地価が上昇）が、2年間の地価変動率では絶対高さ制限は有意な変数として選択されなかった。また、江戸川区では、絶対高さ制限、敷地面積制限ともにいずれの期間でも有意な変数として選択されなかった。区部南西部では、全体分析と同様、地価変動率の算定期間が長くなると絶対高さ制限適用ダミー変数の偏回帰係数の絶対値が大きくなっており、年数の経過により影響が大きくなっていることが示された。このほかの変数では、山手線・都心3区までの距離を表す変数は、区部都心部、区部南西部、区部北東部でそれぞれ有意な変数として選択され偏回帰係数が負の値となった。最寄

駅までの距離を示す変数は、区部都心部と区部南西部では有意な変数として選択されて偏回帰係数が負の値となる一方、区部北東部では期間によって偏回帰係数の符号が逆転した。指定容積率変数は、期間によって偏回帰係数が区部都心部と区部南西部では負の値、区部北東部では正の値で、それぞれ有意な変数として選択された。各鉄道沿線を示すダミー変数は、路線によって偏回帰係数の符号が異なり有意な変数として選択されたが、特に、つくばエクスプレス沿線ダミー変数は、2003年から3～5年間の地価変動率で当該変数の偏回帰係数が大きな値となった。これらの結果を全体分析と比較すると、サンプル数や対象地域の違いによる変数の選択や係数の違いがあるものの、偏回帰係数の符号など基本的な傾向は一致し、全体分析により得られた結果は、用途地域の違いによる影響を排除しても基本的な方向が変わるものではないことが示された。

5-3 考察

本章で分析を行った目黒、世田谷の両区における絶対高さ制限は制限値45mが中心であり、図3-6及び表3-4に示すとおり、既存不適格建築物の発生が少ない比較的緩やかな規制であるが、費用便益分析の結果、絶対高さ制限の適用による地価の上昇が認められた。また、この時点の両区の高度地区には既存不適格建替特例が設けられていないので、既存不適格建替特例があることによる影響を考慮せずに、絶対高さ制限による地価への影響を評価することができる。絶対高さ制限を適用した地区がたまたま良い住宅地であり、そのために絶対高さ制限が有意な変数として選択されたということにならないよう、本章及び次章の分析では地価変動率を被説明変数として用いる時系列分析を行っている。それだけでは地価が上昇した地点がたまたま良い住宅地であった可能性を否定しきれないが、用途地域を第一種中高層住居専用地域に限定した分析でも目黒区・世田谷区の絶対高さ制限は3年以上の期間で有意な変数として選択され、当該変数の偏回帰係数の値は住宅地全体の分析よりも大きくなった。区部南西部の第一種中高層住居専用地域は、目黒区・世田谷区以外でも比較的環境の良い住宅地が多いことから⁽⁴⁾、一中高限定分析においても絶対高さ制限が有意な変数として選択されたことは、絶対高さ制限の適用によるプラスの影響と考えることができる。

一方、新宿区は、費用便益分析の結果、絶対高さ制限の適用による地価の下落が認められた。用途地域を第一種中高層住居専用地域に限定した分析でも3年間の地価変動率では絶対高さ制限が有意な変数として選択され、全体分析、一中高限定分析のいずれも3年間の地価変動率では絶対高さ制限適用ダミー変数の偏回帰係数が-10以下となった。新宿区における絶対高さ制限は制限値20mの面積が最大であり、低層住居専用地域と合わせると区内の過半の区域で20m以下の高さ制限が適用されていることとなる。図3-6及び表3-4に示すとおり、新宿区で絶対高さの制限値が20mの高度地区においては、既存不適格建築物の割合が高くなっており、都心区で土地の高度利用が進んでいたところに比較的強い規制が適用されたことが読み取れる。

用途地域による指定容積率は、絶対高さの制限値が20mの高度地区の区域の大半が300%であり、一部の区域は指定容積率150%、200%、400%となっている。(3.1)式によるSの値(制限値÷指定容積率)を計算すると、絶対高さの制限値20m、指定容積率300%の場合 $S \approx 6.7$ 、絶対高さの制限値20m、指定容積率400%の場合 $S = 5$ となり、指定容積率300%の場合でも指定容積率の上限までの活用が可能なギリギリの数値であり、指定容積率400%の場合は指定容積率の消化が困難である可能性が高い。大規模敷地については絶対高さ制限の1.5~3倍の高さまで区長が認定する制限緩和規定が用意されているが、特に初期段階では、制度が十分周知されていないなかったり、適用の条件がわからないことが、地価のマイナス要因となったことも考えられる。このように、土地の高度利用のニーズが高く、現に土地の高度利用が相当程度進んでいる地域において、強い規制が適用されたため、地価に大きなマイナスの影響が生じたものと考えられる。地価変動率を計測したこの期間は、東京都区部で地価変動幅が比較的大きくなっており、区部都心部と区部南西部では地価変動率の算定期間が異なるため数値の単純比較はできないが、全体分析、一中高限定分析のいずれの結果からも、絶対高さ制限によるマイナスの影響は大きかったこととなる。

江戸川区は、費用便益分析の結果、絶対高さ制限の適用による地価への影響のプラス・マイナスは判断できなかった。新宿区と比較すると江戸川区の絶対高さ制限は制限値として低い数値(強い規制)ではあるが、当該区域における用途地域による指定容積率は200%以下であり、(3.1)式によるSの値は8以上となる。また、表3-4に示すとおり、既存不適格建築物の割合は低いレベルであり、目黒区の45m高度地区と同水準である。目黒区・世田谷区と比較すると、そもそも中高層建築物の立地が少ない地域であり、絶対高さ制限の適用による地価へのプラスの影響が小さくなった可能性や、既存不適格建替特例の存在がマイナスの影響を及ぼした可能性も考えられることから、トータルでプラス・マイナスの影響が判断できない中間的な結果になったと考えることができる。

以上の結果から、地価のプラス・マイナスによって費用と便益の比較ができると仮定すると、目黒区・世田谷区では絶対高さ制限による市街地環境の確保や景観形成の価値が失われる利益を上回り(費用<便益)、新宿区では絶対高さ制限により失われる利益が市街地環境の確保や景観形成の価値を上回る(費用>便益)結果が得られたと評価することができる。ただし、前章で述べたとおり、ヘドニック法は、地域のアメニティや環境質、社会資本、公共サービスなどの価値は、地域の地価にすべて帰着するというキャピタリゼーション仮説に基づく分析手法であるため、地価に帰着しない便益については計測が困難である。したがって、絶対高さ制限の導入によって、地価に反映されない効果があるとすれば、ヘドニック法では便益が過小評価となる可能性がある。

一方、規制の効果として生じる市街地環境の確保や景観形成などの環境質の変化は、時間の経過とともに現れてくるものであり、そのことを十分考慮しないと、環境質の変化に対する価値が過小評価になるという問題についても留意する必要がある。高度地区による高さ規制の導

入の効果をヘドニック法による分析で計測しようとする場合、規制による市街地環境の確保や景観形成のもたらす便益は、地価の上昇額として計測することができ、規制による利用可能容積の減少、建築の自由度の減少等によって土地の利用価値が低下することによる費用は地価の下落額として計測することができる。一方、高度地区による規制を緩和する効果をヘドニック法による分析で計測しようとする場合、規制緩和によって市街地環境の悪化等のマイナスの影響（費用）があるとすると、地価の下落額として計測することができ、規制緩和による利用可能容積の増加、建築の自由度の拡大等によって土地の利用価値が向上することによる便益は地価の上昇額として計測することができる。ところが、規制の変更による利用可能容積や建築の自由度等への影響は、規制強化又は規制緩和の実施によってただちに影響が生じると考えられるのに対し、規制による市街地環境や景観形成へのプラス・マイナスの影響は、規制強化又は規制緩和による新たな規制の下で建築活動が行われ、それによって新たな市街地環境や景観が形成されることによって現れてくるものと考えられる。このため、その影響を地価変動として計測する場合、地域が一体的に開発される大規模プロジェクトの実施地区の場合でも竣工までの数年間、それ以外の一般的市街地の場合はさらに長い時間が経過した後でなければ効果が明らかにならない可能性が高い。そうすると、ヘドニック法で地価の上昇又は下落をそのまま政策の影響と仮定した場合、規制の実施から十分な期間を確保しない限り、規制強化した場合はプラスの効果が過小評価されることによってマイナスの影響がより大きくなる結果となり、規制緩和した場合はマイナスの影響が過小評価されることによってプラスの効果がより大きくなる結果となる可能性が高い。

本章の分析は比較的短期間の地価変動を計測したものであり、特に、区部都心部は最大3年間の地価変動率により分析を行っている。したがって、上記の点を踏まえると、本章の分析結果からただちに政策の是非を断定することは難しい。また、本章の分析では、比較的短期間で地価へのプラスの影響が示されており、このような結果となった理由としては、市街地環境の確保や景観形成が実現していなくても、これらに対する期待が先行して地価を押し上げた可能性が考えられる。しかしながら、目黒区・世田谷区の絶対高さ制限は、制限値自体が高めの数値であるため失われる利益は小さく、一方、突出する高層建築物を制限することで市街地環境の確保や景観形成には一定の効果か、またはその効果に対する期待があることから、トータルでプラスの影響が生じたものと考えられる。目黒区では2008年11月に高度地区を変更し、前述のとおり、制限値を引き下げ規制強化する絶対高さ制限の見直しが行われている。すなわち、目黒区が2004年に導入した絶対高さ制限は緊急的・暫定的措置だったと解釈することもできるが、その後の地価変動を見ると、目黒区が早期に絶対高さ制限を導入したことは、一定の効果があったと考えることができる。

5-4 小括

東京都区部において高度地区による絶対高さ制限を導入したことの影響について、ヘドニック法を用いて地価変動を計測すると、規制の内容によるプラス・マイナスの影響を比較することができ、突出した高層建築物のみを規制する程度の比較的緩い規制でも、市街地環境の確保や景観形成による便益の方が大きくなることがわかった。一方、高度利用がある程度進んでいる地域で強い規制を適用した場合には、費用の方が大きくなる場合があり、規制の強度や既存不適格建築物の建替え特例が影響を与えていることが推測される結果となった。

都市再生機構(2006)及び国土交通省住宅局(2007)によれば、絶対高さ制限の社会的な費用は、絶対高さ制限により敷地の有効利用が制限されることによる当該敷地の収益還元地価の下落額として算定でき、一方、絶対高さ制限の便益は、絶対高さ制限により良好な景観等の環境が保全、改善されることによる周辺地域の地価上昇額として算定できるとされている。それによって、絶対高さ制限の社会的な費用と便益を算定し、費用を上回る便益があれば、絶対高さ制限の内容が妥当であると評価できるとされている。しかしながら、第3章に示したとおり、川崎市における実態調査結果から、絶対高さの制限値 15m、指定容積率 200% ($S=7.5$) という比較的厳しい規制下でも、指定容積率の活用に支障が生じているとは認められなかった。一方、本章の分析方法によれば、費用と便益を共通の手法によって分析することができる。この方法によって、絶対高さ制限の導入に伴うプラス・マイナスの影響をよりの確に調べることも可能となることが示された。

第5章 補注

- (1) 本章の内容は、高度地区による絶対高さ制限の導入の効果分析として、青木伊知郎(2008b)において発表した内容を再整理したものである。
- (2) 地価公示記者発表資料のうち「東京圏の地域別対前年変動率」における東京都区部の区分を採用している。
- (3) 街並み誘導型地区計画の区域について、地区計画の内容と整合を図るために高度地区を変更したものである。
- (4) 例えば、大田区の第一種中高層住居専用地域は東海道線以西の千束、馬込、雪谷、池上等に存在する。

参考文献

- ◆青木伊知郎(2008b)「高度地区による絶対高さ制限の導入の効果分析－高度地区による絶対高さの制限値の設定のあり方に関する研究－」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.43-3, pp.229-234
- ◆国土交通省住宅局(2007)『建築物に対する景観規制の効果の分析手法について』
- ◆国土交通省ホームページ「平成24年地価公示 第7表 東京圏の地域別対前年変動率」
- ◆東京都(2002)『用途地域等に関する指定方針及び指定基準』
- ◆都市再生機構(2006)『都市景観に係る費用便益分析による土地有効利用事業促進方策検討調査報告書』

第6章 郊外住宅地における絶対高さ制限の導入の効果分析

－神戸市・西宮市・宝塚市における絶対高さ制限の導入効果の検証－

6－1 本章の目的

前章では、ヘドニック法を用いて、制限内容の違いによる地価への影響を測定する方法によって、高度地区による規制の費用便益分析を行い、絶対高さの基本制限値が30m又は45mである目黒区及び世田谷区では、絶対高さ制限の適用によるプラスの影響が認められた一方、より強い規制が適用された新宿区では、絶対高さ制限の適用によるマイナスの影響が認められた。しかし、新宿区は、東京都区部の中でも土地の高度利用のニーズが特に高いと考えられる地域であり、これらの分析結果から、近年増加している絶対高さ制限が一般的にプラス・マイナスのいずれの効果も及ぼしているかを判断することはできない。また、東京都区部は比較的近年に絶対高さ制限が導入された事例であることから、絶対高さ制限の導入による影響をより長期間の地価変動で把握するためには、もう少し早い時期に絶対高さ制限が導入された地域のデータを用いて検証することが望ましい。

第3章で整理したとおり、低層住居専用地域以外の住宅地における絶対高さの制限値としては15m又は20mが基本的な数値として採用されてきている。そこで本章では、こうした制限値が採用されている地域の中で、代表的、標準的と考えられる郊外住宅地を対象として前章と同様な費用便益分析を行い、絶対高さ制限の導入効果について、より普遍性のある結果を得ることを目的とする⁽¹⁾。

6－2 絶対高さ制限の適用による費用便益分析

(1) 分析の基本的考え方

本章では、前章と同様、ヘドニック法を用いて、高度地区による絶対高さ制限の適用による地価への影響を測定する。前章で述べたとおり、ヘドニック法では、高さ規制によって市街地の環境や景観が保全又は改善されることによる便益と、高さ規制によって土地の有効・高度利用が制限されることによる費用は、いずれも地価に帰着していると捉えられるので、絶対高さ制限を導入した地域における制限導入前後の地価変動について、地価関数を推計することとすると、高さ規制による費用と便益の比較を行うことができる。

(2) 分析の前提条件

前章と同様、分析対象とする地価データは地価公示価格を用いた。地価公示では、基準地を無作為のサンプルとして分析することができ、同一地点の地価変動が把握できること、広域を対象とすれば十分なサンプル数が得られること等のメリットがあるが、不動産鑑定士の鑑定評

価を基に定められることから、短期間での実勢地価の変動が反映されにくいこと等に留意する必要がある。しかし、比較的長期間で地価変動率を見ることとすれば、この問題は小さいと判断することができる。また、地価形成要因が大きく異なるデータを同時に扱うことは難しいため、前章と同様、住宅地のデータを用いて分析している。

(3) 分析対象区域の選定

前章では、大都市地域内の住宅地の中でも、土地の高度利用のニーズが高い東京都区部を対象として分析を行ったが、本章では、絶対高さ制限を適用した地域の中で代表的、標準的と考えられる郊外住宅地を対象として分析を行うこととして、分析対象区域を選定する。

前章で述べたとおり、ヘドニック法により地価関数を推計する際は、地価の形成要因が大きく異なるデータを同時に扱うことを避け、十分なサンプル数を確保することが必要である。また、特定の地域の要因による影響を極力排除するためには、ある程度広範囲の区域を対象とすることが望ましい。そこで、本章の分析対象区域についても、前章と同様、第一に、高さ規制以外の基本的な属性が類似している一体の都市・地域内の区域とし、その中で、地価公示の区分上「住宅地」に該当する標準地のデータを利用すること、第二に、同一の用途地域の中に、絶対高さ制限が「あり」「なし」それぞれ一定のサンプルが存在することを選定の前提条件とする。

次に、絶対高さ制限を定める高度地区の中で、代表的、標準的と考えられる地域像について検討する。第3章で整理したとおり、絶対高さ制限を定める高度地区は、大都市地域だけでなく地方都市でも導入事例が見られること、高さの最高限度の数値は各都市でまちまちであることがわかるが、これは、①近年、地方都市でも中高層のマンションが立地し建築紛争となる事例が増えていること、②制限の数値は、各地方公共団体の政策判断や、既存不適格建築物の扱い、制限緩和規定の適用条件等が異なること、が理由と考えられる。この中から共通点を見出すと、中高層と低層の建築物が混在する市街地における中高層建築物の立地に伴う建築紛争の防止が主要な課題であると判断できる。また、近年は地方都市における高度地区の導入事例も増えつつあるが、表3-1のとおり、絶対高さ制限を定める最高限高度地区126都市のうち、大都市地域に該当する都府県内⁽²⁾が92都市、その他の地域が34都市である。したがって、代表的、標準的な地域としては、大都市地域内の住宅地とすることが妥当と判断できる。絶対高さの制限値については、第3章で整理した全国状況から、15m又は20mが代表的、標準的な数値と判断できる。

高度地区の指定により市街地の環境や景観の保全又は改善が見込まれるが、新たな規制によって市街地の環境や景観の保全・改善効果が発現するには一定の時間が必要と考えられることから、前章と同様、都市計画決定の前後の地価の変化を計測することとし、ある程度の長さの期間における地価変動率を用いることとする。高度地区は用途地域の種別に対応して定められることが多いが、新たな規制の適用区域が用途地域の種別と一致する場合は、高度地区と用途

地域による影響の判別が困難となることから、新たな規制の適用区域が用途地域の種別と一致していない都市のデータを用いることとする。

以上の前提条件により分析対象都市を選定し、神戸市・西宮市・宝塚市がこれらの条件に適合することから、この3市の住居系用途地域のデータを用いることとした⁽³⁾。地域性を考慮し、神戸市は、西宮市・宝塚市に比較的近い東部・中心部の4区（東灘区、灘区、中央区、兵庫区）を分析対象区域とした。これらの区域は大阪都心（梅田）から直線距離で10～30kmの都市近郊地域であり、この3市より後に絶対高さ制限を導入又は制限強化した表3-1の都市の多くと地域性や制限内容が共通すると考えられることから、普遍性のある結果を得やすいと判断した。

分析の対象とする地価は実勢地価を用いることが望ましいが、取引価格では同一の地点での長期間の地価変動を捉えることが困難であるため、地価データについては地価公示を用いることとした。地価公示は、同一ポイントで長期間の地価変動が把握できること、十分なサンプル数が得られること、標準地を無作為のサンプルとして分析できること等がメリットであるが、不動産鑑定士の鑑定評価を基に定められることから、短期間での実勢地価の変動が反映されにくいこと等に留意する必要がある。しかし、ここでは3年間以上の期間での地価変動率を扱うので問題は小さいと判断した。なお、この分析対象とした3市は阪神・淡路大震災で震度7を記録し大きな被害を受けた地域であり、震災による地価への影響が無視できないため、震災直後の1996年の地価データや、特に被害の大きかった神戸市長田区のデータは用いないこととした。

(4) 神戸市・西宮市・宝塚市における高度地区の見直しの概要

神戸市・西宮市・宝塚市の3市では、神戸市が1996年、西宮市が1998年、宝塚市が1999年に絶対高さ制限の適用区域を拡大し、当該区域は15m又は20mを制限値とする高度地区とした。その概要を表6-1に示す。

表6-1 神戸市・西宮市・宝塚市の高度地区変更前後面積表

高度地区種別	神戸市(1996)			西宮市(1998)			宝塚市(1999)		
	高さの 最高限度	変更前 (ha)	変更後 (ha)	高さの 最高限度	変更前 (ha)	変更後 (ha)	高さの 最高限度	変更前 (ha)	変更後 (ha)
第1種高度地区	—	7,382	7,313	—	—	—	—	1,096	1,096
第2種高度地区	15m	186	230	15m	348	1,118	15m	—	406
第3種高度地区	20m	—	391	20m	1,449	907	20m	—	170
第4種高度地区	斜線のみ	3,941	3,592	20m	—	247	斜線のみ	1,031	452
第5種高度地区	斜線のみ	3,515	3,448	斜線のみ	1,062	612	15m	8	49
第6種高度地区	最低7m	31	31	最低7m	28	28	斜線のみ	179	150
合計		15,055	15,005		2,887	2,912		2,314	2,323

(注)太枠内が絶対高さ制限型高度地区(網掛けは新設)。高度地区種別は2006年時点の区分に合わせた。

第1種高度地区は用途地域による絶対高さ制限がある。神戸市・西宮市の第6種は最低限高度地区。

神戸市では、1973年に、新用途地域の都市計画決定と合わせて高度地区を当初指定し、住居系用途地域に第1種～第3種（現第1種、第4種、第5種）高度地区を指定した。その後、1988年に、絶対高さ制限（15m）のある第2種高度地区を創設して、中低層住宅地としての良好な住環境を保全すべき地域に指定し、また同年、最低限高度地区として第5種（現第6種）高度地区を創設している。分析対象とした1996年の見直しでは、絶対高さ制限（20m）のある第3種高度地区を創設し、周辺に低層住居専用地域や風致地区がある六甲山麓部などに指定した。その後は、2001年の見直しで準工業地域、工業地域に第5種高度地区を指定し、絶対高さ制限のある第2種、第3種高度地区については、徐々に適用範囲を拡大してきている。

西宮市では、1970年に高度地区を当初指定し、旧住居地域に第1種、第2種高度地区を指定した。1983年には、第1種～第3種高度地区を指定し、このうち第1種高度地区は絶対高さ制限15m、第2種高度地区は絶対高さ制限20mとした。また、1996年に最低限高度地区として第4種高度地区を創設している。分析対象とした1998年の見直しでは、高度地区を全市的に強化見直しして、従来、指定容積率150%の第一種中高層住居専用地域に指定していた絶対高さ制限15mの区域を大幅拡大し、南部の第2種高度地区（制限高さ20m）より542ha、北部（一部南部）の第3種高度地区（絶対高さ制限なし）より228haを第1種高度地区（制限高さ15m）に変更した⁽⁴⁾ほか、第3種高度地区（絶対高さ制限20m）を創設した。その後は、2002年に、建築基準法の天空率緩和導入に対応して、低層住居専用地域に従来の北側斜線を適用する第1種高度地区を導入して、従来の第1種～第5種高度地区を第2種～第6種高度地区に名称変更し、さらに2007年には、再度、全市的強化見直しをして、商業系・工業系用途地域にも指定を拡大している。

宝塚市では、1973年に、住居系用途地域を中心に第1種～第3種（現第1種、第4種、第6種）高度地区を指定した。その後、1996年に、絶対高さ制限（15m）のある第4種（現第5種）高度地区を創設して、歴史的な街並みを保全すべき地域に指定している。分析対象とした1999年の見直しでは、第2種高度地区（絶対高さ制限15m）及び第3種高度地区（絶対高さ制限20m）を創設し、低層住居専用地域を除く住居系用途地域のうち、都市計画マスタープランで「中低層住宅地区」又は「農住地区」と位置付けた地区等について絶対高さ制限を導入した⁽⁵⁾ほか、準工業地域の一部にも高度地区を新たに指定した。

(5) 地価関数の推計

分析対象区域において、高度地区による新たな規制を適用した地区を1、新たな規制を適用しない地区を0とする高度地区規制強化ダミー変数を導入し、当該変数を説明変数として含む地価関数を重回帰分析により推計する。

被説明変数は地価変動率とし、前述の理由によりある程度の長さの期間で評価することとする。どの程度の期間で地価への影響が現れるのかを検証するため、複数の期間のデータを用いて比較を行った。3市で高度地区の規制強化時期が異なるため、各市の新たな規制導入の前年1

月1日の公示価格を基準とし、3～9年後の地価変動率を調べる方法により分析した(図6-1)。分析対象区域の地価公示標準地のうち1995～2007年でポイントが移動していない186地点(うち高度地区規制強化あり50、高度地区規制強化なし136)の各期間地価変動率を被説明変数とした。

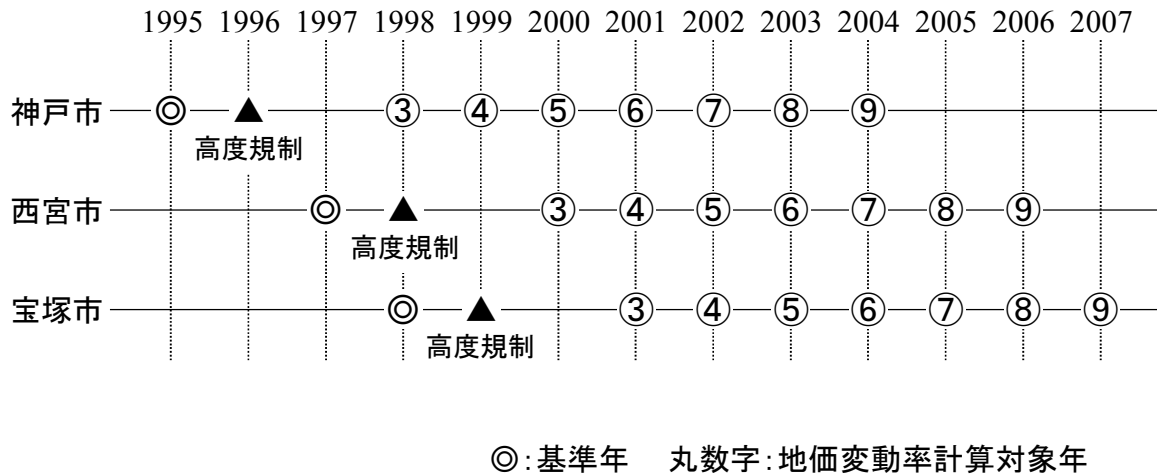


図6-1 地価変動率の算定期間

回帰式は以下のようにまとめられる。

$$100(P_n - P_0) / P_0 = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k + \varepsilon \quad (6.1)$$

ただし、 P_0 : 基準年の地価公示価格、 P_n : 基準年の n 年後の地価公示価格、 a_0 : 定数項、 a_i : 属性 i の偏回帰係数、 X_i : 属性 i を表す変数、 ε : 誤差項 である。

説明変数については、地価ポイントの敷地条件、環境条件、交通利便性から変数を選択するとともに、分析対象区域では山側・海側といった地域や鉄道沿線によるイメージがその地域の地価に影響している可能性があることから、山側・海側地域と鉄道沿線の2種類のダミー変数を設定した。この2種類のダミー変数は相関が高いため、多重共線性を防ぐためにいずれかを選択する必要がある。そこで、山側・海側地域のダミー変数を用いた分析(A)と、鉄道沿線のダミー変数を用いた分析(B)を行うこととした。さらに多重共線性のチェック、符号条件のチェックを行い変数を取捨選択した。分析(A)で設定した変数一覧を表6-2、分析(B)で設定した変数一覧を表6-3に示す。

表6-2 地価変動率の推計に用いた変数一覧(分析(A))

変数名		分析対象とした変数
被説明変数	n年間地価変動率(%)	○
説明変数	敷地面積(m ²)	○
	最寄駅までの距離(m)	○
	最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	○
	最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	○
	前面道路幅員(m)	○
	接道方位東ダミー	○
	接道方位南ダミー	○
	接道方位西ダミー	○
	不整形・台形ダミー	○
	指定容積率(%)	○
	都市ガスダミー	○
	下水道ダミー	○
	阪急神戸線以北ダミー※	○
	JR東海道本線以南・阪神電鉄本線以北ダミー	○
	阪神本線以南ダミー	○
高度地区規制強化ダミー	○	

※西宮市・宝塚市内では阪急神戸線以北・今津線以西・宝塚線以北

表6-3 地価変動率の推計に用いた変数一覧(分析(B))

変数名		分析対象とした変数
被説明変数	n年間地価変動率(%)	○
説明変数	敷地面積(m ²)	○
	最寄駅までの距離(m)	○
	最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	○
	最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	○
	前面道路幅員(m)	○
	接道方位東ダミー	○
	接道方位南ダミー	○
	接道方位西ダミー	○
	不整形・台形ダミー	○
	指定容積率(%)	○
	都市ガスダミー	○
	下水道ダミー	○
	JR神戸線沿線ダミー	○
	JR宝塚線沿線ダミー	○
	阪急沿線ダミー	○
	阪急神戸線沿線ダミー	○
	阪急宝塚線沿線ダミー	○
	阪急今津線沿線ダミー	○
	阪神本線沿線ダミー	○
	神戸高速鉄道沿線ダミー	
	神戸電鉄沿線ダミー	
	神戸市営地下鉄沿線ダミー	○
	高度地区規制強化ダミー	○

(6) 推計結果

増減法により線形回帰式を推計したところ、地価変動率の期間によって、高度地区規制強化ダミー変数が有意となる結果が得られた。分析(A)による地価変動率の推計結果では、8年以上の期間で高度地区規制強化ダミー変数が有意（5%有意）となる結果となった。一方、分析(B)による地価変動率の推計結果では、5年以上の期間で高度地区規制強化ダミー変数が有意（5年で5%有意、6年以上で1%有意）となる結果となった。分析(A)については、高度地区規制強化ダミー変数が有意な変数として選択された規制前後8年間及び9年間地価変動率の推計結果を表6-4及び表6-5に示す。分析(B)については、規制前後3年間～9年間の地価変動率の推計結果を表6-6～表6-12に示す。

表6-4 増減法で採用された分析(A)・3市の規制前後8年間地価変動率の説明変数

【被説明変数：規制前後8年間地価変動率(%)，186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0162	-0.2370	-4.35	0.000	**	1.1
最寄駅までの距離(m)	-0.0021	-0.1820	-3.22	0.002	**	1.2
下水道ダミー	2.8741	0.1095	2.02	0.045	*	1.1
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.3110	-0.2932	-4.58	0.000	**	1.6
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.1926	-0.2280	-3.73	0.000	**	1.4
阪急神戸線以北ダミー	-4.7752	-0.3444	-5.77	0.000	**	1.4
高度地区規制強化ダミー	1.7752	0.1137	2.07	0.040	*	1.2
定数項	-26.6678		-11.28	0.000	**	

注) 決定係数:0.531、自由度調整済み決定係数:0.513、**1%有意、*5%有意

表6-5 増減法で採用された分析(A)・3市の規制前後9年間地価変動率の説明変数

【被説明変数：規制前後9年間地価変動率(%)，186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0149	-0.2019	-3.89	0.000	**	1.1
最寄駅までの距離(m)	-0.0026	-0.2077	-3.85	0.000	**	1.2
下水道ダミー	2.5457	0.0898	1.74	0.084		1.1
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.4972	-0.4338	-7.04	0.000	**	1.6
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.1031	-0.1129	-1.91	0.058		1.5
阪急神戸線以北ダミー	-4.9975	-0.3334	-5.59	0.000	**	1.5
JR東海道本線以南・阪神電鉄本線以北ダミー	-1.8327	-0.0821	-1.49	0.138		1.3
高度地区規制強化ダミー	2.1166	0.1254	2.39	0.018	*	1.2
定数項	-23.0135		-9.16	0.000	**	

注) 決定係数:0.579、自由度調整済み決定係数:0.560、**1%有意、*5%有意

表6-6 増減法で採用された分析(B)・3市の規制前後3年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後3年間地価変動率(%), 186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0125	-0.2288	-3.96	0.000	**	1.2
前面道路幅員(m)	-0.2872	-0.0864	-1.51	0.134		1.1
下水道ダミー	3.9380	0.1875	3.37	0.001	**	1.1
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.3855	-0.5701	-8.73	0.000	**	1.5
阪急沿線ダミー	-4.8644	-0.4296	-5.31	0.000	**	2.3
阪神本線沿線ダミー	-3.6175	-0.2523	-3.69	0.000	**	1.6
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-5.9095	-0.2813	-4.37	0.000	**	1.4
JR神戸線沿線ダミー	-3.6950	-0.2274	-3.43	0.001	**	1.5
定数項	-4.7420		-2.17	0.031	*	

注) 決定係数:0.487、自由度調整済み決定係数:0.464、**1%有意、*5%有意

表6-7 増減法で採用された分析(B)・3市の規制前後4年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後4年間地価変動率(%), 186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0158	-0.2314	-4.17	0.000	**	1.2
前面道路幅員(m)	-0.5380	-0.1296	-2.32	0.021	*	1.2
接道方位南ダミー	1.2065	0.0868	1.62	0.107		1.1
下水道ダミー	4.9059	0.1870	3.47	0.001	**	1.1
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.1765	-0.1665	-2.38	0.018	*	1.8
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.5674	-0.6719	-9.76	0.000	**	1.8
阪急沿線ダミー	-6.0352	-0.4269	-5.29	0.000	**	2.4
阪神本線沿線ダミー	-4.2906	-0.2396	-3.22	0.002	**	2.1
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-6.0307	-0.2299	-3.63	0.000	**	1.5
JR神戸線沿線ダミー	-4.9556	-0.2443	-3.62	0.000	**	1.7
定数項	-2.8115		-0.81	0.417		

注) 決定係数:0.534、自由度調整済み決定係数:0.508、**1%有意、*5%有意

表6-8 増減法で採用された分析(B)・3市の規制前後5年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後5年間地価変動率(%), 186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0198	-0.2720	-4.92	0.000	**	1.2
最寄駅までの距離(m)	-0.0012	-0.0981	-1.77	0.079		1.2
前面道路幅員(m)	-0.5101	-0.1158	-2.08	0.039	*	1.2
接道方位南ダミー	1.2966	0.0878	1.65	0.102		1.1
都市ガスダミー	8.0758	0.0804	1.43	0.155		1.2
下水道ダミー	4.3087	0.1548	2.84	0.005	**	1.1
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.1593	-0.1415	-1.84	0.067		2.3
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.5728	-0.6390	-8.91	0.000	**	2.0
阪急沿線ダミー	-5.7173	-0.3810	-4.77	0.000	**	2.5
阪神本線沿線ダミー	-3.5837	-0.1886	-2.57	0.011	*	2.1
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-6.5592	-0.2356	-3.67	0.000	**	1.6
JR神戸線沿線ダミー	-5.3249	-0.2473	-3.70	0.000	**	1.7
高度地区規制強化ダミー	1.8944	0.1143	2.04	0.043	*	1.2
定数項	-16.5680		-2.26	0.025	*	

注) 決定係数:0.554、自由度調整済み決定係数:0.520、**1%有意、*5%有意

表6-9 増減法で採用された分析(B)・3市の規制前後6年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後6年間地価変動率(%), 186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0203	-0.2812	-5.11	0.000	**	1.2
最寄駅までの距離(m)	-0.0018	-0.1461	-2.67	0.008	**	1.2
前面道路幅員(m)	-0.4134	-0.0946	-1.72	0.087		1.2
接道方位南ダミー	1.5148	0.1034	1.97	0.051		1.1
都市ガスダミー	9.2719	0.0930	1.68	0.095		1.2
下水道ダミー	4.0668	0.1472	2.74	0.007	**	1.1
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.1979	-0.1773	-2.31	0.022	*	2.3
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.5453	-0.6131	-8.60	0.000	**	2.0
阪急今津線沿線ダミー	1.5995	0.0967	1.59	0.114		1.5
阪急沿線ダミー	-5.8157	-0.3905	-4.79	0.000	**	2.6
阪神本線沿線ダミー	-2.8023	-0.1486	-2.04	0.043	*	2.1
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-5.3640	-0.1942	-3.06	0.003	**	1.6
JR神戸線沿線ダミー	-5.3297	-0.2494	-3.79	0.000	**	1.7
高度地区規制強化ダミー	2.5547	0.1554	2.80	0.006	**	1.2
定数項	-24.3329		-3.38	0.001	**	

注) 決定係数:0.571、自由度調整済み決定係数:0.536、**1%有意、*5%有意

表6-10 増減法で採用された分析(B)・3市の規制前後7年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後7年間地価変動率(%), 186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0191	-0.2795	-4.97	0.000	**	1.2
最寄駅までの距離(m)	-0.0024	-0.2068	-3.71	0.000	**	1.2
前面道路幅員(m)	-0.3852	-0.0931	-1.65	0.100		1.2
接道方位南ダミー	1.5326	0.1105	2.06	0.041	*	1.1
都市ガスダミー	10.9203	0.1157	2.01	0.046	*	1.3
下水道ダミー	3.4975	0.1337	2.44	0.016	*	1.2
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.2646	-0.2502	-3.05	0.003	**	2.6
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.3744	-0.4445	-5.67	0.000	**	2.4
阪急今津線沿線ダミー	2.7104	0.1729	2.74	0.007	**	1.5
阪急沿線ダミー	-5.7998	-0.4112	-4.77	0.000	**	2.8
阪神本線沿線ダミー	-2.8320	-0.1585	-2.13	0.034	*	2.1
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-4.2741	-0.1633	-2.52	0.013	*	1.6
JR神戸線沿線ダミー	-5.4242	-0.2680	-3.98	0.000	**	1.7
JR宝塚線沿線ダミー	-4.5998	-0.1572	-2.63	0.009	**	1.4
高度地区規制強化ダミー	2.8908	0.1856	3.27	0.001	**	1.2
定数項	-30.8050		-4.32	0.000	**	

注) 決定係数:0.555、自由度調整済み決定係数:0.516、**1%有意、*5%有意

表6-11 増減法で採用された分析(B)・3市の規制前後8年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後8年間地価変動率(%), 186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0164	-0.2393	-4.24	0.000	**	1.2
最寄駅までの距離(m)	-0.0031	-0.2683	-4.92	0.000	**	1.1
前面道路幅員(m)	-0.3745	-0.0902	-1.60	0.112		1.2
接道方位南ダミー	1.4991	0.1078	2.01	0.046	*	1.1
都市ガスダミー	13.4218	0.1418	2.57	0.011	*	1.2
下水道ダミー	2.3263	0.0887	1.59	0.114		1.2
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.3057	-0.2883	-4.50	0.000	**	1.6
阪急神戸線沿線ダミー	3.6314	0.2072	3.26	0.001	**	1.5
阪急今津線沿線ダミー	3.8414	0.2444	3.65	0.000	**	1.7
阪急沿線ダミー	-7.7499	-0.5479	-5.64	0.000	**	3.6
阪神本線沿線ダミー	-2.2697	-0.1267	-1.73	0.085		2.0
JR神戸線沿線ダミー	-4.6907	-0.2311	-3.52	0.001	**	1.6
JR宝塚線沿線ダミー	-7.5806	-0.2583	-4.69	0.000	**	1.1
高度地区規制強化ダミー	3.0543	0.1956	3.47	0.001	**	1.2
定数項	-38.5976		-6.00	0.000	**	

注) 決定係数:0.548、自由度調整済み決定係数:0.511、**1%有意、*5%有意

表6-12 増減法で採用された分析(B)・3市の規制前後9年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後9年間地価変動率(%), 186 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0133	-0.1797	-3.29	0.001	**	1.4
最寄駅までの距離(m)	-0.0032	-0.2540	-4.68	0.000	**	1.3
前面道路幅員(m)	-0.3935	-0.0877	-1.69	0.093		1.2
接道方位南ダミー	1.5413	0.1025	2.05	0.041	*	1.1
接道方位西ダミー	1.3158	0.0764	1.55	0.124		1.1
都市ガスダミー	10.2113	0.0998	1.93	0.056		1.2
下水道ダミー	2.2861	0.0806	1.57	0.118		1.2
指定容積率(%)	0.0146	0.0986	1.45	0.148		2.1
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.4969	-0.4335	-6.49	0.000	**	2.0
阪急神戸線沿線ダミー	2.6640	0.1406	2.31	0.022	*	1.7
阪急今津線沿線ダミー	4.2069	0.2476	4.00	0.000	**	1.7
阪急沿線ダミー	-7.4429	-0.4868	-5.22	0.000	**	3.9
阪神本線沿線ダミー	-3.0999	-0.1601	-2.38	0.018	*	2.0
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-2.7888	-0.0983	-1.67	0.097		1.6
JR神戸線沿線ダミー	-5.6366	-0.2569	-4.27	0.000	**	1.6
JR宝塚線沿線ダミー	-7.8274	-0.2467	-4.81	0.000	**	1.2
高度地区規制強化ダミー	3.0324	0.1797	3.20	0.002	**	1.4
定数項	-33.8306		-4.94	0.000	**	

注) 決定係数:0.630、自由度調整済み決定係数:0.592、**1%有意、*5%有意

分析(A)と分析(B)を比較すると、分析(B)の方が有意性が高い結果が得られた。分析対象区域では山側・海側による地域のイメージがあるが、各鉄道沿線の方が地域のイメージや利便性を的確に説明でき、より有意性が高い結果になったと考えることができる。

分析(B)の結果から、5年以上の期間の地価変動率の線形回帰式における高度地区規制強化ダミー変数の偏回帰係数の符号は正であり、他の条件が変わらないとすると、高度地区による新たな規制を適用した地区では、新たな規制を適用しない地区より、6年間で2.6ポイント、9年間で3.0ポイント地価変動率の数値が高くなる（上昇率が高くなる又は下落率が低くなる）ことがわかった。

分析(B)ではこのほか、大阪梅田までの距離を表す変数は、4年以上の期間で有意な変数として選択されて偏回帰係数が負の値となり、神戸三宮までの距離を表す変数は、3～7年の期間で有意な変数として選択されて偏回帰係数が負の値となり、最寄駅までの距離を表す変数は、5年以上の期間で有意な変数として選択されて偏回帰係数が負の値となった。これらの変数が負の値として選択されるということは、都心に近い又は駅に近い地点の地価が相対的に上昇しているということであり、前章の分析結果と同様、近年、利便性の高い土地に対するニーズが相対的に高くなっているためと考えることができる。

一方、敷地面積変数は、各期間で有意な変数として選択され、偏回帰係数が負の値となった。この結果から、分析対象区域では、敷地面積が比較的大きい土地の地価が相対的に下落しており、近年、敷地の広い土地に対するニーズが相対的に低くなっているためと考えることができる。

また、各鉄道沿線を示すダミー変数は、路線によって偏回帰係数の符号が異なり有意な変数として選択されており、各路線の沿線イメージや利便性の変化等によって、それぞれの沿線の地価にプラス又はマイナスの影響が生じていると考えることができる。例えば、9年間の地価変動率では、JR宝塚線沿線ダミー変数の偏回帰係数が最低の-7.8となっており、2005年4月に同線で発生した列車事故による影響があったとも考えることができる。

6-3 考察

神戸市・西宮市・宝塚市において1996～1999年に絶対高さ制限が新たに適用された区域は、絶対高さの制限値が15m又は20mであり、また、指定容積率は大半が200%となっている。低層住居専用地域以外の住宅地における絶対高さ制限の標準的な事例と言える当該地域において、絶対高さ制限の影響について費用便益分析を行った結果、絶対高さ制限の導入による地価の上昇が認められた。分析対象区域は阪神・淡路大震災で大きな被害を受けた地域であり、震災による影響を考慮する必要があるが、分析対象とした3市の高度地区の都市計画変更の理由をみると、いずれも「市街地の良好な居住環境の維持増進を図るため」としており、震災や震災復興の影響に対応した見直しを行ったものではない。また、分析において用いた地価変動率は、3

年間以上の比較的長期間の地価変動を計測したものであり、特に、有意な結果が得られた5年間以上の地価変動率については、当該地域における震災復興の進捗状況と照らし合わせると、一般的な郊外住宅地と基本的な条件が異なるものではない。ただし、震災復興による建築活動が活発な時期における分析であり、震災後のマンション建設の増加等によって、規制の効果が通常より大きく現れた可能性に留意する必要がある。

この結果について、地価のプラス・マイナスによって費用と便益の比較ができると仮定すると、分析対象区域では、絶対高さ制限による市街地環境の確保や景観形成の価値が失われる利益を上回る（費用<便益）結果が得られたと評価することができる。ただし、前章と同様、ヘドニック法は地価に帰着しない便益については計測が困難であることや、規制の効果として生じる環境質の変化は、時間の経過とともに現れてくるものであることに留意する必要がある。しかしながら、本章の分析では、前章よりも長期に亘る地価変動を計測し、安定して地価にプラスの効果が生じることが確認された。こうした点も踏まえると、神戸市・西宮市・宝塚市において1996～1999年に適用区域が拡大された絶対高さ制限は妥当な政策と評価することができる。また、この分析結果は、絶対高さ制限を導入又は制限強化した多くの都市に共通する普遍性のある結果である可能性が高いと評価することができる。

本章の分析では、地域によって基準となる年が異なる地価変動率のデータをまとめて使用しており、社会経済情勢の変化等によるマクロ要因の影響についても検討する必要がある。ただし、高度地区規制強化ダミー変数の有意性や偏回帰係数への影響は小さいと考えられるので、分析によって得られた結果は、一定の合理性があると考えられる。

当該地域では、分析対象とした1990年代後半の規制強化の後も、高度地区の制限内容を強化する方向で、制度の見直しや適用区域の拡大が行われてきており、高度地区による規制強化について、多くの市民の賛同や理解が得られてきた結果と解釈することもできる。

なお、前章では、地価が上昇した地域がたまたま良い住宅地であった可能性を排除するため、用途地域を第一種中高層住居専用地域に限定した分析を行っているが、本章で用いた地価ポイントについて同様に用途地域を第一種中高層住居専用地域に限定して分析を行ったところ、絶対高さ制限は有意な変数として選択されなかった。そこで、別の方法として、本章の分析対象区域に含まれていない芦屋市のデータを加えて、同様の分析を行うこととした。芦屋市は神戸市と西宮市の間に位置し、芦屋市を加えると、分析対象区域が地理的に連続することとなる。芦屋市では第一種・第二種中高層住居専用地域に絶対高さの制限値が15mの第2種高度地区を定めており、前述のとおり、1996年の高度地区の都市計画変更の際、ただし書に震災特例を追加しているが、絶対高さ制限の制限値や適用区域の基本的な見直しは行われていない。そこで、芦屋市の住居系用途地域における地価公示標準地のうち1995～2007年でポイントが移動していない16地点のデータを加えて、202地点をサンプルとした分析を行った⁽⁶⁾。分析(B)に芦屋市のデータを加えた4市の地価変動率の推計結果では、4年以上の期間で高度地区規制強化ダミー変数が有意（4・5年で5%有意、6年以上で1%有意）となる結果となった。4市のデータに

よる規制前後4年間～9年間の地価変動率の推計結果を表6-13～表6-18に示す。

表6-13 増減法で採用された分析(B)・4市の規制前後4年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後4年間地価変動率(%), 202 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0196	-0.3551	-6.61	0.000	**	1.2
最寄駅までの距離(m)	-0.0013	-0.1115	-2.10	0.037	*	1.1
前面道路幅員(m)	-0.3711	-0.0910	-1.69	0.094		1.2
接道方位南ダミー	1.3200	0.0929	1.80	0.073		1.1
都市ガスダミー	9.9862	0.0994	1.94	0.054		1.1
下水道ダミー	3.4372	0.1239	2.37	0.019	*	1.1
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.5007	-0.5642	-8.90	0.000	**	1.6
阪急沿線ダミー	-5.1708	-0.3642	-4.60	0.000	**	2.5
阪神本線沿線ダミー	-4.1584	-0.2415	-3.52	0.001	**	1.9
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-6.6615	-0.2400	-4.02	0.000	**	1.4
JR神戸線沿線ダミー	-5.1550	-0.2636	-3.99	0.000	**	1.8
高度地区規制強化ダミー	1.9545	0.1197	2.20	0.029	*	1.2
定数項	-16.6851		-2.94	0.004	**	

注) 決定係数:0.531、自由度調整済み決定係数:0.501、**1%有意、*5%有意

表6-14 増減法で採用された分析(B)・4市の規制前後5年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後5年間地価変動率(%), 202 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0202	-0.3463	-6.09	0.000	**	1.3
最寄駅までの距離(m)	-0.0012	-0.0992	-1.77	0.078		1.3
前面道路幅員(m)	-0.4382	-0.1018	-1.88	0.062		1.2
接道方位南ダミー	1.5360	0.1023	1.99	0.048	*	1.1
都市ガスダミー	12.1432	0.1145	2.23	0.027	*	1.1
下水道ダミー	3.3256	0.1135	2.17	0.031	*	1.1
指定容積率(%)	0.0146	0.1008	1.44	0.151		2.0
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.4803	-0.5124	-7.80	0.000	**	1.7
阪急沿線ダミー	-4.4545	-0.2971	-3.75	0.000	**	2.5
阪神本線沿線ダミー	-3.4298	-0.1886	-2.75	0.007	**	1.9
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-6.8204	-0.2327	-3.88	0.000	**	1.5
JR神戸線沿線ダミー	-4.8475	-0.2347	-3.56	0.000	**	1.8
高度地区規制強化ダミー	2.1341	0.1237	2.10	0.037	*	1.4
定数項	-28.8018		-4.51	0.000	**	

注) 決定係数:0.536、自由度調整済み決定係数:0.504、**1%有意、*5%有意

表6-15 増減法で採用された分析(B)・4市の規制前後6年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後6年間地価変動率(%), 202 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0217	-0.3763	-7.17	0.000	**	1.2
最寄駅までの距離(m)	-0.0018	-0.1494	-2.83	0.005	**	1.2
前面道路幅員(m)	-0.3461	-0.0812	-1.55	0.123		1.2
接道方位南ダミー	1.7854	0.1202	2.41	0.017	*	1.1
都市ガスダミー	9.7289	0.0927	1.74	0.083		1.2
下水道ダミー	3.7759	0.1302	2.55	0.012	*	1.1
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.1799	-0.1537	-2.09	0.038	*	2.3
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.5271	-0.5683	-8.28	0.000	**	2.0
阪急今津線沿線ダミー	1.6946	0.0986	1.68	0.095		1.5
阪急沿線ダミー	-5.3009	-0.3573	-4.41	0.000	**	2.8
阪神本線沿線ダミー	-3.4060	-0.1893	-2.56	0.011	*	2.4
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-4.6969	-0.1619	-2.67	0.008	**	1.6
JR神戸線沿線ダミー	-5.3743	-0.2630	-3.89	0.000	**	2.0
高度地区規制強化ダミー	3.0173	0.1768	3.30	0.001	**	1.2
定数項	-26.1206		-3.62	0.000	**	

注) 決定係数:0.566、自由度調整済み決定係数:0.534、**1%有意、*5%有意

表6-16 増減法で採用された分析(B)・4市の規制前後7年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後7年間地価変動率(%), 202 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0183	-0.3319	-5.87	0.000	**	1.3
最寄駅までの距離(m)	-0.0020	-0.1758	-3.14	0.002	**	1.3
前面道路幅員(m)	-0.3704	-0.0910	-1.70	0.092		1.2
接道方位南ダミー	1.7805	0.1255	2.47	0.014	*	1.1
都市ガスダミー	12.1375	0.1211	2.20	0.029	*	1.3
下水道ダミー	2.9659	0.1071	2.05	0.042	*	1.1
指定容積率(%)	0.0160	0.1167	1.68	0.095		2.0
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.2308	-0.2065	-2.63	0.009	**	2.6
最寄駅から三宮までの鉄道距離(km)	-0.3240	-0.3657	-4.64	0.000	**	2.6
阪急今津線沿線ダミー	2.7173	0.1656	2.73	0.007	**	1.5
阪急沿線ダミー	-5.0548	-0.3567	-4.17	0.000	**	3.1
阪神本線沿線ダミー	-3.3894	-0.1972	-2.62	0.009	**	2.4
神戸市営地下鉄沿線ダミー	-3.9258	-0.1417	-2.28	0.024	*	1.6
JR神戸線沿線ダミー	-5.5086	-0.2822	-4.11	0.000	**	2.0
JR宝塚線沿線ダミー	-4.6054	-0.1486	-2.60	0.010	*	1.4
高度地区規制強化ダミー	2.7777	0.1704	2.91	0.004	**	1.4
定数項	-37.1116		-4.86	0.000	**	

注) 決定係数:0.559、自由度調整済み決定係数:0.520、**1%有意、*5%有意

表6-17 増減法で採用された分析(B)・4市の規制前後8年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後8年間地価変動率(%), 202 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0167	-0.2922	-5.11	0.000	**	1.3
最寄駅までの距離(m)	-0.0027	-0.2224	-3.93	0.000	**	1.3
前面道路幅員(m)	-0.3890	-0.0922	-1.69	0.093		1.2
接道方位南ダミー	1.9001	0.1292	2.52	0.013	*	1.1
都市ガスダミー	14.1214	0.1359	2.55	0.012	*	1.1
指定容積率(%)	0.0213	0.1497	2.19	0.030	*	1.9
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.2868	-0.2474	-3.99	0.000	**	1.6
阪急神戸線沿線ダミー	3.1217	0.1655	2.61	0.010	**	1.6
阪急今津線沿線ダミー	3.6863	0.2166	3.29	0.001	**	1.8
阪急沿線ダミー	-6.4706	-0.4404	-4.41	0.000	**	4.0
阪神本線沿線ダミー	-3.3583	-0.1884	-2.52	0.012	*	2.3
JR神戸線沿線ダミー	-5.1943	-0.2566	-3.79	0.000	**	1.9
JR宝塚線沿線ダミー	-6.9204	-0.2153	-4.02	0.000	**	1.2
高度地区規制強化ダミー	3.1633	0.1871	3.19	0.002	**	1.4
定数項	-42.5280		-6.26	0.000	**	

注) 決定係数:0.538、自由度調整済み決定係数:0.503、**1%有意、*5%有意

表6-18 増減法で採用された分析(B)・4市の規制前後9年間地価変動率の説明変数

【被説明変数:規制前後9年間地価変動率(%), 202 サンプル(うち高度地区規制強化地点 50)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0163	-0.2590	-4.71	0.000	**	1.3
最寄駅までの距離(m)	-0.0028	-0.2123	-3.90	0.000	**	1.3
前面道路幅員(m)	-0.4134	-0.0888	-1.69	0.093		1.2
接道方位南ダミー	2.0145	0.1241	2.52	0.013	*	1.1
都市ガスダミー	9.6069	0.0837	1.63	0.104		1.1
指定容積率(%)	0.0231	0.1473	2.24	0.026	*	1.9
最寄駅から大阪(梅田)までの鉄道距離(km)	-0.5199	-0.4063	-6.82	0.000	**	1.6
阪急神戸線沿線ダミー	2.2759	0.1093	1.79	0.074		1.6
阪急今津線沿線ダミー	4.0176	0.2139	3.38	0.001	**	1.8
阪急沿線ダミー	-5.8211	-0.3589	-3.74	0.000	**	4.0
阪神本線沿線ダミー	-4.3564	-0.2215	-3.08	0.002	**	2.3
JR神戸線沿線ダミー	-6.1773	-0.2765	-4.25	0.000	**	1.9
JR宝塚線沿線ダミー	-6.7702	-0.1908	-3.71	0.000	**	1.2
高度地区規制強化ダミー	3.6259	0.1943	3.45	0.001	**	1.4
定数項	-33.2113		-4.61	0.000	**	

注) 決定係数:0.572、自由度調整済み決定係数:0.540、**1%有意、*5%有意

4市のデータを用いた分析結果でも、高度地区規制強化ダミー変数が有意な変数として選択された各期間における当該変数の偏回帰係数の符号は正であり、他の条件が変わらないとすると、高度地区による新たな規制を適用した地区では、新たな規制を適用しない地区より、6年間で3.0ポイント、9年間で3.6ポイント地価変動率の数値が高くなる(上昇率が高くなる又は下落率が低くなる)結果となった。また、他の変数も、地価変動率の期間によって選択された

変数に若干の差異があるが、偏回帰係数の符号など基本的な傾向は3市のデータによる分析結果と変わらない。この分析から、良い住宅地が多いとされる芦屋市のデータをすべて高度地区の規制強化をしていない地点として加えても、高度地区の規制強化による地価の上昇という結果は変わらず、神戸市・西宮市・宝塚市において1996～1999年に適用区域が拡大された絶対高さ制限は妥当な政策であるという評価の信頼性が向上したと考えることができる。

6-4 小括

大都市の郊外住宅地において、高度地区による絶対高さ制限を導入した場合の影響について、ヘドニック法を用いて地価変動を計測すると、規制の導入後の時間の経過によって、絶対高さ制限を導入したことによるプラスの効果が確認でき、低層住居専用地域以外の住宅地における標準的な事例と言える15m又は20mの絶対高さ制限を導入した神戸市・西宮市・宝塚市においては、規制の導入から7～8年程度の間で、3%程度地価を押し上げる効果があったことが確認できた。

第6章 補注

- (1) 本章の内容は、高度地区による絶対高さ制限の適用による費用便益分析として、青木伊知郎(2008a)において発表した内容を再整理したものである。
- (2) 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県を大都市地域に該当する都府県とした。
- (3) 名古屋市、京都市、福岡市等も同時期に絶対高さ制限を導入又は強化しているが、本文記載の前提条件や、各都市における導入・強化の理由、規制の実効性等を勘案して分析対象都市を選定した。
- (4) 1998年の西宮市高度地区の全市的見直しにより新たに第1種高度地区(制限高さ15m)となった地域は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域の各一部で、指定容積率200%の区域である。
- (5) 1999年の宝塚市高度地区の全市的見直しにより制限高さ15mの絶対高さ制限(第2種高度地区又は第5種高度地区)を新たに導入した地域は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第一種住居地域の各一部で、大半が指定容積率200%の区域である。
- (6) 芦屋市の地価変動率は神戸市と同期間とした。

参考文献

- ◆青木伊知郎(2008a)「高度地区による規制と緩和規定の適用の効果に関する研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.43-1, pp.16-21

第7章 高度地区における緩和特例の運用と市街地環境への影響分析

ー川崎市の中高層マンションを対象とした周辺外部効果の計測ー

7-1 本章の目的

近年、高度地区による絶対高さ制限を導入する事例が増えていることを示してきたが、近年のもう一つの特徴として、高度地区に関する都市計画の内容として、制限の緩和や適用除外に関する詳細な規定を定めることにより、建築物の高さの最高限度を一律に規制するのではなく、一定の要件を満たす建築物については高さ制限を緩和することが一般的となってきた、ということが挙げられる。また、都市によっては、さらにその運用基準等を別に定めて、公表しているものも見られる。

絶対高さ制限を適用すると、建築物の規模等にかかわらず一律に当該制限高さ以上のものが規制されることとなるが、高度地区に関する都市計画において、一定の要件を満たす建築物についての制限の緩和や適用除外等の特例規定（緩和特例）を設けることとすると、制限高さとして低めの数値、すなわち実効性の高い制限値を採用しやすくなる。また、緩和特例の適用を受ける建築物については、周辺の市街地環境の整備改善に資するよう、敷地内の環境整備などを求め、これを高さ制限を緩和するための条件とすることができる。一方、既成市街地において高度地区を導入又は制限強化する場合、新たな制限に適合しないこととなる既存不適格建築物の扱いが問題となるが、例えば当該建築物の建替えの際は従前の高さの範囲内で絶対高さ制限を緩和することとすれば、高度地区の導入や制限強化に住民の理解が得られやすくなる。建築基準法第58条は、「高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。」と規定するのみであり、同条が適用除外とされる場合を除いては、優良なプロジェクトであっても一律に制限が適用されることとなるので、高度地区に関する都市計画の内容として緩和特例を設け、実質的に建築基準法第58条の例外規定を設けることには、一定の合理性があると考えられる⁽¹⁾。

都市計画法第8条では、高度地区に関する都市計画については、建築物の高さの最高限度又は最低限度（準都市計画区域内にあつては、建築物の高さの最高限度。）を定めるものとされているので、緩和特例は「建築物の高さの最高限度又は最低限度」の内容が詳細に定められたものと解釈できる。しかし、このように法制度を運用すること自体が、そもそも法制度の趣旨に照らして適当なのかどうか、やや疑問があると考えられる⁽²⁾。また、法制度上の問題はないとしても、緩和特例の適用によって、周辺の市街地から見て突出した高さの建築物が存在することとなるため、良好な景観の形成・保全に悪影響を及ぼす可能性がある。既存不適格建築物の建替特例のように、特定の建築物に限って緩和特例を適用することは、既得権を保護する不公平な施策であるとの指摘も考えられる。

そこで、本章では、全国の高度地区のうち絶対高さ制限が定められている全事例について、

緩和特例の有無及びその内容を調査し、緩和特例の運用の実態を明らかにするとともに、特例措置の項目ごとにその妥当性を検証するため、川崎市の住居系用途地域を調査対象として、緩和特例の各要素による周辺外部効果をヘドニック法を用いて計測することによって、緩和特例による市街地環境への影響を評価し、その合理性を検証することを目的とする⁽³⁾。

7-2 高度地区の制限と緩和特例の状況

(1) 調査の方法

本節では、2009年3月31日時点で都市計画決定されている高度地区（建築物の高さの最低限度のみを定めているものを除く。）を対象として、高度地区の制限と緩和特例の状況を整理した。前述のとおり、建築物の高さの最高限度を定める高度地区は、2009年3月31日現在で全国215都市にあり、このうち、絶対高さ制限を適用している（一部区域のみ適用の都市を含む）ものは126都市である。この126都市における高度地区の経緯を調べるため、①高度地区の決定時期、②絶対高さ制限の導入時期、③高度地区の内容（計画書記載事項）の変遷、④計画書以外の運用基準等（非公表のものは除く）の有無とその内容の変遷、を各都市に照会し、これをもとに高度地区による絶対高さ制限と緩和特例の状況を整理した。

(2) 各都市の高度地区の制限と緩和特例の内容

高度地区の計画書により緩和特例の有無をみると、絶対高さ制限を定めている126都市中9都市では、高度地区に関する都市計画として建築物の高さの最高限度のみを定め、緩和特例を定めていない⁽⁴⁾。一方、その他の117都市では、高度地区に関する都市計画の計画書に、制限の緩和や適用除外等の例外的な扱いが列挙されている。このうち一部の都市では、計画書に記載された特例を運用するための基準や解説等を別途定め、運用基準等として公表したり、公報やホームページに掲載しているものもある⁽⁵⁾。計画書や運用基準等に記載されたこれらの緩和特例の内容を、①市街地の環境の整備改善に資する建築物について高さ制限を緩和する「市街地環境特例」⁽⁶⁾、②既存不適格建築物の建替えの際、従前の高さまでの再建築等を認める「既存不適格建替特例」⁽⁷⁾、③その他公益上やむを得ない、周囲の状況等により環境上支障がない、又は土地利用上やむを得ない等として高さ制限を緩和する「その他の特例」の3つに分類する。計画書に記載がなくても、運用基準等に①又は②に関する記載があるものは、それによって分類した。なお、敷地面積によって高さ制限を緩和するものは、①に準じるものとして市街地環境特例に含めた。以上の結果を表7-1に示す。

表7-1 高度地区による絶対高さ制限と緩和特例の内容

市町村名	高さ 最高 限度 導入 年	絶対 高さ 制限 導入 年	絶対高さの 制限値(m)	指定 区域 の型	緩和 環境 特例 その他	市町村名	高さ 最高 限度 導入 年	絶対 高さ 制限 導入 年	絶対高さの 制限値(m)	指定 区域 の型	緩和 環境 特例 その他						
北海道	札幌市	1973	2006	24.27.33.45.60	広域	○	○	○	愛知県	西尾市	1996	1996	15.20	広域	×	×	○
	函館市	1991	1991	13	特定	×	×	○	三重県	伊勢市	1939	1939	10.20	特定	×	×	×
青森県	八戸市	1992	1992	10	特定	×	×	×		名張市	1996	1996	12.15	特定	×	×	×
山形県	鶴岡市	2004	2004	15.20.35	広域	×	○	○	滋賀県	大津市	1973	1973	10.15.20	広域	×	×	○
茨城県	つくば市	2007	2007	18	広域	○	○	○		栗東市	1996	1996	15.20	広域	×	×	○
埼玉県	志木市	2008	2008	25	広域	○	○	×	京都府	京都市	1970	1970	10.12.15.20.25.31	広域	○	×	○
	新座市	2007	2007	25.31	広域	×	○	○		向日市	1974	1974	15.20	広域	×	×	○
	和光市	2006	2006	25.35	広域	×	○	○		長岡京市	1974	1974	15.20	広域	×	×	○
	三芳町	2008	2008	15.25.31	広域	×	○	○		八幡市	1974	1974	15.20	広域	×	×	○
	八潮市	2007	2007	15.25	広域	×	○	○		大山崎町	1974	1974	15	広域	×	×	○
	戸田市	2009	2009	25.30.35.45	広域	○	○	○		久御山町	1974	1974	20	広域	×	×	○
千葉県	船橋市	1973	2009	20.31	広域	×	○	○		宇治市	1974	1974	15.20	広域	×	×	○
東京都	新宿区	1963	2006	20.30.40.50.60	広域	○	○	○		城陽市	1974	1984	20	広域	×	×	○
	文京区	1963	2004	45	特定	×	×	○		井手町	1971	1971	15	広域	×	×	○
	墨田区	1973	2004	22.28.35	広域	×	×	○		京田辺市	1974	1974	15.20	広域	×	×	○
	品川区	1963	2002	10.12.13	特定	×	×	○		精華町	1974	1974	15.20.31	広域	×	×	○
	目黒区	1963	2004	17.20.30.40.50.60	広域	○	○	○		木津川市	1974	1974	15.20.31	広域	×	×	○
	世田谷区	1963	2004	30.45	広域	○	×	○		宮津市	1998	1998	20	広域	×	×	○
	渋谷区	1963	2008	13.16.20.30.40.50.60	広域	△	○	○		宇治田原町	2004	2004	15.20	広域	×	×	○
	練馬区	1963	2004	17.20.25.30.35	広域	○	○	○	大阪府	箕面市	1973	2003	12.16.22.31	広域	○	○	○
	葛飾区	1968	2004	10.16	特定	×	×	○	兵庫県	神戸市	1973	1988	15.20	広域	×	×	○
	江戸川区	1968	2004	16	広域	×	●	○		尼崎市	1988	2005	18	広域	△	○	○
	東大和市	1973	2008	17.25.31	広域	○	○	○		西宮市	1970	1970	15.20.25.30	広域	△	○	○
	三鷹市	1970	2004	25.35	広域	×	●	○		芦屋市	1968	1968	15	広域	×	×	○
	府中市	1968	2004	25	広域	×	●	○		宝塚市	1973	1996	15.20	広域	●	○	○
	調布市	1970	2006	15.25.31	広域	×	○	○		明石市	1973	1995	15	広域	×	×	○
	狛江市	1973	2006	20.25.30	広域	○	○	○		加古川市	1973	1995	15	広域	×	×	○
	青梅市	1970	2004	10.12	広域	×	×	○		高砂市	1973	1995	15	広域	×	×	○
	町田市	1970	2004	31	広域	×	×	○		播磨町	1973	1995	15	広域	×	×	○
	小平市	1973	2005	25	広域	×	×	○		姫路市	1995	1995	12.15	広域	×	×	○
	清瀬市	1973	2004	12	特定	×	×	○		たつの市	1995	1995	15.20	※2	×	×	○
神奈川県	横浜市	1973	1973	12.15.20.31	広域	○	●	○	奈良県	奈良市	1980	1980	10.15.20.25.31.40	広域	×	×	○
	川崎市	1973	1973	15.20	広域	●	×	○		大和高田市	1973	1973	15.20.31	広域	×	×	○
	相模原市	1996	1996	15	※1	×	×	○		大和郡山市	1990	1990	15.20.25.31	広域	×	×	○
	横須賀市	2004	2004	15.20.31	広域	○	○	○		橿原市	2003	2003	10.15.20.25.31	広域	×	●	○
	平塚市	1987	1987	12.15.20.31	広域	○	○	○		桜井市	1973	1973	15.20.31	広域	×	×	○
	鎌倉市	2008	2008	15	広域	○	○	○		御所市	1991	1991	15.20.31	広域	×	×	○
	小田原市	2005	2005	12.15.20.31	広域	○	○	○		生駒市	1973	1973	15.20.31.40	広域	×	×	○
	茅ヶ崎市	1988	1988	15	広域	×	○	○		香芝市	1973	1973	15.20.31	広域	×	×	○
	葉山町	2001	2001	12.15	広域	×	×	○		平群町	1973	1973	15.20	広域	×	×	○
	大磯町	2004	2004	13.15	広域	●	●	○		三郷町	1973	1973	15.20.31	広域	×	×	○
	二宮町	2007	2007	13.15.20	広域	×	○	○		斑鳩町	1973	1973	15.20	広域	×	×	○
長野県	松本市	1974	1974	10.15.16.18.20	特定	×	×	×		田原本町	1973	1973	10.15.20.31	広域	×	×	○
	諏訪市	2005	2005	15	広域	×	○	○		高取町	1973	1973	15.20	広域	×	×	○
	軽井沢町	1973	1973	10.13	広域	×	×	○		上牧町	1973	1973	15.20.31	広域	×	×	○
富山県	富山市	2007	2007	20.25.31	広域	×	○	○		王寺町	1972	1972	15.20.31.40	広域	×	×	○
石川県	金沢市	2005	2005	8.10.12.15.18.20.31.45.60	広域	○	○	○		工陵町	1970	1970	15.20	広域	×	×	○
岐阜県	岐阜市	2003	2003	15.34	特定	×	×	○		河合町	1979	1979	15.20.31	広域	×	×	○
	高山市	2007	2007	13.16.19.22.31	広域	×	○	○		宇陀市	1987	1987	15.20.25.31.40	広域	×	×	○
静岡県	御殿場市	1995	1995	10	特定	×	×	○		葛城市	1992	1992	15.20	広域	×	×	○
	藤枝市	1995	1995	12	特定	×	×	○	和歌山県	白浜町	1974	1974	15.20	特定	×	×	×
	伊東市	2006	2006	15.21.31	広域	○	○	○	香川県	丸亀市	2002	2002	15.25	特定	×	×	×
	熱海市	2007	2007	21.31	広域	○	○	○	高知県	高知市	2005	2005	28	特定	×	○	×
	掛川市	1995	1995	10	特定	×	×	○	福岡県	福岡市	1971	1996	15.20	広域	×	×	○
愛知県	名古屋市	1966	1966	15.20.31.45	広域	○	○	○		春日市	1979	1999	15.20	広域	×	○	○
	日進市	1999	1999	15	特定	×	×	×		志免町	1996	1996	20	広域	×	○	○
	豊山町	1996	1996	15.20	広域	○	×	○		新宮町	2008	2008	10	特定	×	○	×
	東郷町	1996	1996	12	広域	×	×	○		太宰府市	1995	1995	15.20	広域	×	×	○
	清須市	1996	1996	10.15	広域	×	×	○		清津市	2007	2007	12.20.37	特定	×	×	○
	尾張旭市	1996	1996	15.20.23	広域	×	×	○	佐賀県	佐賀市	2002	2002	15	特定	○	○	○
	東海市	1998	1998	12	特定	×	×	○		唐津市	2005	2005	12.15	特定	○	○	○
	知多市	1996	1996	12	特定	×	×	○	大分県	日田市	1996	1996	15	特定	×	×	×
	豊田市	1995	1995	20	特定	×	×	○	鹿児島県	鹿児島市	1991	1991	20	特定	×	×	×

注) 2009年3月31日現在。指定区域の型は広域：広域指定、特定：特定地区限定、※1：旧藤野町のみ、※2：旧御津町・新宮町のみ。
緩和特例は○：あり(計画書に記載)、●：あり(計画書に記載ないが運用基準等に記載)、△：敷地規模による緩和、×：記載なし。
低層住居専用地域のみ指定のものは除く。

(3) 緩和特例の傾向と適用要件

緩和特例の適用状況をみると、絶対高さ制限を定めている126都市中、市街地環境特例は30都市、既存不適格建替特例は46都市、その他の特例は114都市(重複あり)となった⁽⁸⁾。このうち2000年以降に絶対高さ制限を導入した52都市についてみると、市街地環境特例は22都市、既存不適格建替特例は38都市と、これらの特例を有する都市の割合が高くなっている。絶対高さ制限は、1970年の建築基準法改正による容積率規制への移行時と近年の導入事例が多く、一方、既存不適格建替特例は、前述のとおり、1995年頃までは計画書や運用基準等に明記されたものは見当たらないが、近年、急速に増加してきたことがわかる。

緩和特例を適用する際の要件をみると、市街地環境特例では、敷地面積、前面道路幅員、公開空地率、敷地内緑化、壁面後退、空地率の基準を設けているものが多く、そのほか、日照、景観形成、駐車施設、誘導用途の導入等の基準を設けているものがあつた。市街地環境特例を有する各都市における緩和特例の適用要件の状況を表7-2に示す。

表7-2 市街地環境特例を有する都市における緩和特例の適用要件の状況

緩和特例適用要件項目	適用都市数	札幌市	つくば市	志木市	戸田市	新宿区	目黒区	世田谷区	渋谷区	練馬区	東大和市	狛江市	横浜市	川崎市	横須賀市	平塚市	鎌倉市	小田原市	大磯町	金沢市	伊東市	熱海市	名古屋	豊山町	京都市	箕面市	尼崎市	西宮市	宝塚市	佐賀市	唐津市	
敷地面積	19	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
前面道路幅員	17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公開空地率(歩道状空地を含む)	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
敷地内緑化	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
壁面後退	13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
空地率・建蔽率	11	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
日照	9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
景観形成	8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
駐車施設	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
誘導用途	3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
CASBEE	3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

注)2009年3月31日現在。計画書又は運用基準等の記載内容により判定した。

一方、既存不適格建替特例では、大半のものが、現に存する建築物の高さを超えないことを要件とし、そのほかの要件も、日影面積が増加しないこと等、従前建築物との比較で設けられている基準が多い。既存不適格建替特例を有する各都市における緩和特例の適用要件の状況を表7-3に示す。

表7-3 既存不適格建替特例を有する都市における緩和特例の適用要件の状況

市町村名		既存不適格建替特例の対象建築物	高さの最高限度を超える特例の対象となる建築行為	建替え後の建築物の高さ
北海道	札幌市	建築基準法第3条第2項の規定により、規定の適用を受けない建築物	建替え	形状が現に存する建築物と同程度のもの(原則として、現に存する建築物の高さを超えないもの)
山形県	鶴岡市	建築基準法第3条第2項により規定が適用されない建築物	改築	不適合部分を増加させないもの
茨城県	つくば市	規定の適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
埼玉県	志木市	都市計画決定の告示の日に、現に存する建築物又は現に建築中の建築物で、当該最高限度に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
	新座市	高度地区の適用に際し、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物であって、高度地区の規定による建築物の高さの最高限度を超える部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
	和光市	都市計画決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で当該最高限度制限に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
	三芳町	高度地区の決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物であって、当該高度地区の規定による建築物の高さの最高限度を超える部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
	八潮市	都市計画決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で当該最高限度に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
	戸田市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、当該規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現に存する建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度のもの
	千葉県	船橋市	規定の告示の日において現に存しているか現に工事中であった建築物で、最高高さ制限超過部分がある建築物であることを市長が認定したもの	建替え
東京都	新宿区	都市計画を告示する日において、現に存する建築物(建築の工事が完了していると区長が認めるものに限る。)のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの(絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。)	建替え	現建築物の高さ以下
	目黒区	都市計画を告示する日において、現に存する建築物(建築の工事が完了していると区長が認めたものに限る。)で、かつ本号の規定を適用する際に現に存するものうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの(絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。)	建替え	現建築物の高さ以下
	渋谷区	主たる用途が共同住宅である建築物の建替えの際、都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの(絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。)	建替え	現建築物の高さ以下
	練馬区	規定の適用の際、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物で当該規定に適合しない部分を有するもの	建替え	形状が現に存する建築物と同程度のもの(周辺環境に与える影響が、既存の建築物と比べて改善されていると認められるもの)
	江戸川区	絶対高さ適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物	建替え	現建築物の高さ以下
	東大和市	建築物の高さの最高限度に係る規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築中の建築物であって、当該規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
	三鷹市	高度地区の変更の適用に際し、現に存する建築物又は工事中の建築物であって、当該規定に適合しない部分を有するもの	改築、建替え	改築:改築前の建築物の高さの最高限度を超えないもの 建替え:既存不適格建築物が建築物の高さの最高限度を超えている高さの1/2の範囲内
	府中市	(記載なし)	建替え	現建築物の高さ以下
	調布市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物であって、当該規定に適合しない部分を有するもの	建替え	周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認められるもの
	狛江市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物であって、当該規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下

市町村名	既存不適格建替特例の対象建築物	高さの最高限度を超える特例の対象となる建築行為	建替え後の建築物の高さ	
神奈川県	横浜市	建築後30年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物	建替え	現建築物の高さ以下
	横須賀市	建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物	建替え	現建築物の高さ以下
	平塚市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、その高さが高度地区の規定による建築物の高さの最高限度を超えるもの（高度地区の規定に適合するに至った建築物を除く。）	建替え、増築、改築、移転	現建築物の高さ以下
	鎌倉市	都市計画決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事の建築物で、その高さが基本最高限度を超えるもの	建替え	現建築物の高さ以下
	小田原市	都市計画決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、その高さが基本最高限度を超えるもの	建替え、増築、改築、移転	現建築物の高さ以下
	茅ヶ崎市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、当該規定に適合しない部分を有するもの	改築	不適合部分を増加させないもの
	大磯町	高度地区の決定又は変更の際、現に存する建築物又は工事の建築物であって、当該規定に適合しない部分を有するもの	改築	現建築物の高さ以下
	二宮町	都市計画決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、その高さが高度地区の規定による建築物の高さの最高限度を超えるもの	建替え、増築、改築、移転	現建築物の高さ以下
長野県	諏訪市	建築基準法第3条第2項の規定により同法第58条の規定の適用を受けない建築物	建替え	現建築物の高さ以下
富山県	富山市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、この規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
石川県	金沢市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、この規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
岐阜県	高山市	都市計画決定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築の工事の建築物	改築	現建築物の高さ以下
静岡県	伊東市	建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物	建替え	現建築物の高さ以下
	熱海市	建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物	建替え	現建築物の高さ以下
愛知県	名古屋市	建築基準法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない共同住宅	建替え、増築、改築、移転	現建築物の高さ以下
大阪府	箕面市	建築基準法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物	建替え	不適合部分を増加させないもの
兵庫県	尼崎市	建築基準法第3条第2項の規定により本規制に適合しない部分を有する建築物	改築	不適合部分（容積で算定）の総量を増加させないもの
	西宮市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
	宝塚市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
奈良県	橿原市	現に存する建築物で高度地区が指定された際、その規制に適合しない建築物	建替え、改築	現建築物の高さ以下
高知県	高知市	①規定の適用の際、現に存する建築物であって、規定に適合しない部分を有するもの、②規定の適用の際、現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物であって、規定に適合せず、又は規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
福岡県	春日市	規制を適用する際現に存する建築物又は工事の建築物で、この規制に適合しない部分を有するもの	改築	現建築物の高さ以下
	志免町	規定を施行する際、この規定に適合しない部分を有する建築物	増築、改築	現建築物の高さ以下
	新宮町	建築基準法第3条第2項の規定による建築物	建替え、改築	現建築物の高さ以下
佐賀県	佐賀市	規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事の建築物で、規定に適合せず、又は規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下
	唐津市	規定を適用する際、現に存する建築物又は現に建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替の工事の建築物で、規定に適合せず、又は規定に適合しない部分を有するもの	建替え	現建築物の高さ以下

注) 2009年3月31日現在。計画書又は運用基準等より該当部分の記載を抜粋。ただし、意味が変わらない範囲で表記を一部修正している。

なお、既存不適格建替特例の対象建築物については、各都市によって計画書の表記が異なっており、①都市計画決定の告示の日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物、②建築基準法第3条第2項の規定により規定の適用を受けない建築物、③建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物、等の表記が見られる。このうち①は1回目の建替えのみ当該特例を認め、③は2回目以降の建替えも当該特例を認めるものと理解できる。1回目の建替えのみを認めることは、高さ制限を超える既存建築物が永久に存在するものではないと説明でき、かつ、絶対高さ制限導入時の反対意見を抑えることができる都合がよい方法であるが、特定の時点における既存不適格建築物のみを優遇する仕組みであり、都市計画制度の公平性の観点からは問題があるとも考えられる。一方、2回目以降の建替えも認めるとした場合は、半永久的に当該敷地のみ高さ制限が緩和されることとなり、スポットゾーニングが固定化されることとなる。

また、②については、この規定によって建替えた建築物については建築基準法第3条第2項の規定は適用されないため、2回目以降の建替えの際には当該特例は適用できないこととなる。ただし、①が建替えは1回限りであることを明確にした規定と考えられるのに対し、②の場合は、そのことを明確に意図して規定したものがどうか不明である。2回目の建替えというのは遠い将来のことかもしれないが、混乱を生じないように、市民に対してきちんと説明しておくことが必要なのではないかと思う。

なお、既存不適格建築物の増築については、増築部分が高さ制限の範囲内であれば認めるとしているものが多い。この規定については、絶対高さ制限を超える部分で建築行為が行われるものではなく、市街地環境への影響の程度は小さいと考えられるので、既存不適格建替特例から除外した。また、災害による建替の特例を定めたもの⁽⁹⁾についても、一般的な建替特例と同列に論じることはできないため、既存不適格建替特例から除外した。

7-3 緩和特例の要素による周辺地価への影響

(1) 分析の基本的考え方

前節で示した高度地区における緩和特例の状況を踏まえ、本節では、ヘドニック法を用いて緩和特例による市街地環境への影響を分析する。緩和特例が適用された建築物の立地によって周辺の市街地環境や景観が改善される場合、キャピタリゼーション仮説によれば、当該建築物周辺の地価が上昇することとなる。すなわち、当該建築物にはプラスの周辺外部効果があることとなる。一方、緩和特例が適用された建築物の立地によって周辺の市街地環境や景観が悪化する場合、キャピタリゼーション仮説によれば、当該建築物周辺の地価が下落することとなる。すなわち、当該建築物にはマイナスの周辺外部効果があることとなる。

ヘドニック法によって、建築物周辺の地価データを用いて地価関数を推計することとすると、この地価関数の変数として、建築物との距離を示す変数を設定すれば、当該建築物との距離に

よる地価への影響を計測でき、当該建築物の周辺外部効果の影響範囲を見極めることができると考えられる。また、緩和特例の要件や結果を表す変数を設定すれば、緩和特例の各要素による周辺外部効果を計測することができると考えられる。

本章では、前節で示した緩和特例の内容に基づき、市街地環境特例や既存不適格建替特例の妥当性についてヘドニック法を用いて評価することとするが、ヘドニック法による分析が可能な一定の地域内に、多数の緩和特例適用建築物が存在する事例は稀であり、また、既存不適格建替特例は、そもそも適用事例がほとんど存在しない。しかしながら、緩和特例による周辺外部効果は、特例の適用建築物に限って生じるものではなく、緩和特例の適用要件となっている公開空地等や、既存不適格建替特例の適用による周辺建築物の高さとの関係等、建築物や当該敷地の諸条件によって生じるものと考えられる。そうすると、絶対高さ制限が有効に機能している地域において、緩和特例の要件又は効果として計測可能な要素を変数として、建築物の周辺外部効果を計測することによって、各要素による周辺の市街地環境へのプラス又はマイナスの影響の有無を調べることが可能と考えられる。

建築物の高さをめぐって周辺住民等との紛争が生じるのはマンションの建築に伴う場合が多く、また、既存不適格建替特例はマンションの建替時に適用することを想定して設けられているものが多いことから、絶対高さ制限の適用地域における中高層のマンションのデータを収集し、これを分析に用いることとする。

(2) 分析対象都市の選定

表7-1をみると、絶対高さ制限を定める高度地区は、大都市地域と地方都市それぞれで活用されていることがわかるが、緩和特例が適用されるのは、土地の有効利用のニーズが高い大都市地域が中心と考えられる。また、絶対高さ制限の下で建築されたマンションを対象として、緩和特例の各要件についての影響を調べるには、①絶対高さ制限の下で、建築物の高さがコントロールされた市街地が形成されていること、②絶対高さ制限による建蔽率の増大等、マイナスの影響も想定される比較的厳しい規制が適用されている地域であること、③ヘドニック法を用いて分析するため、建築時期が同時期で、かつ、一定のサンプル数が得られること、が必要となる。これらの条件を満たす都市として、川崎市を分析対象都市とすることとする。

(3) 川崎市の高度地区及び建築物の現況

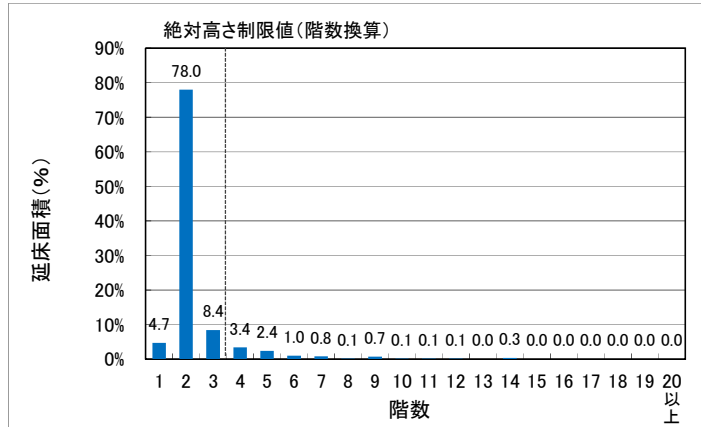
川崎市では、容積率制限が導入された1973年より継続して、住居系用途地域の全域に絶対高さ制限を適用し、近隣商業地域の一部及び準工業地域においても絶対高さ制限を適用してきている。さらに近年、工場等の健全な操業環境を確保するため、従来は高度地区指定のなかった工業地域についても高度地区を定め、住宅系の用途に供する建築物に限り、高さ制限を適用している⁽¹⁰⁾。川崎市の高度地区の概要を表7-4に示す。

表7-4 川崎市の高度地区の内容(2009年3月31日現在)

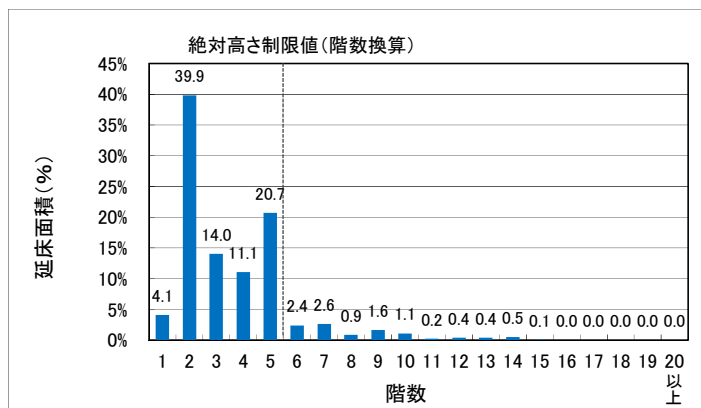
種類	面積	絶対高さ制限	北側斜線	適用用途地域等
高度地区(第1種)	2,766ha	10m	0.6L+5m	一低、二低
高度地区(第2種)	2,667ha	15m	1.25L+7.5m	一中高、二中高
高度地区(第3種)	3,870ha	20m	1.25L+10m	一住、二住、準住、準工、近商(容積率200%)
高度地区(第4種)	478ha	20m	0.6L+10m	工業地域(住宅系の建築物に適用)
計	9,781ha			

神奈川県都市情報システムの2000年都市計画基礎調査GISデータから、川崎市の高度地区の区域内の建築物の階数の分布(階数別延床面積の合計)をグラフにすると、図7-1のとおり、第2種高度地区内では5階建、第3種高度地区内では7階建の建築物の面積割合が前後の階数より多くなっており⁽¹⁾、絶対高さ制限によって、突出した高さの建築物の立地が規制され、建築物の高さが揃った街並みの形成につながっていることが読み取れる。

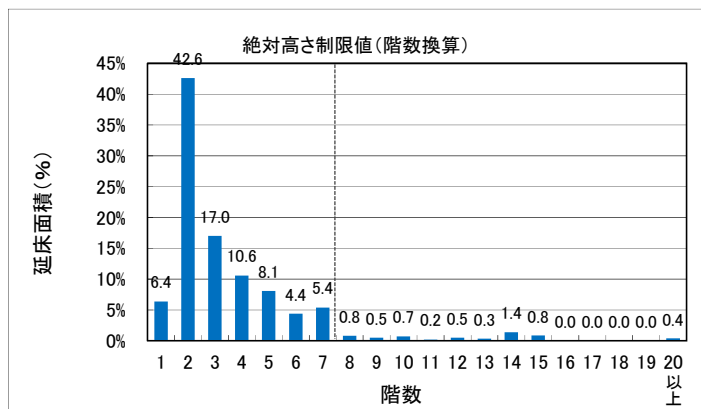
① 高度地区(第1種)



② 高度地区(第2種)



③ 高度地区(第3種)



④ 高度地区の指定のない区域

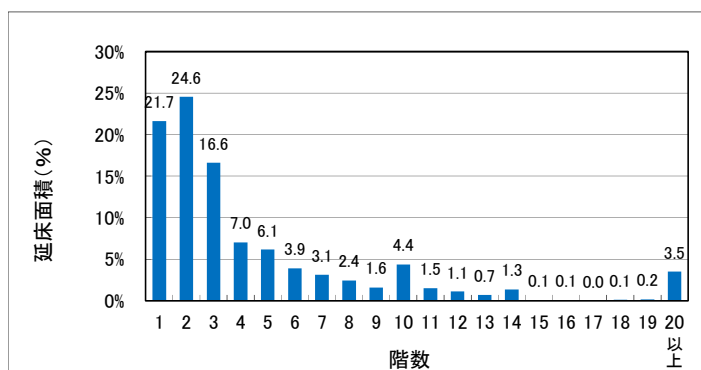
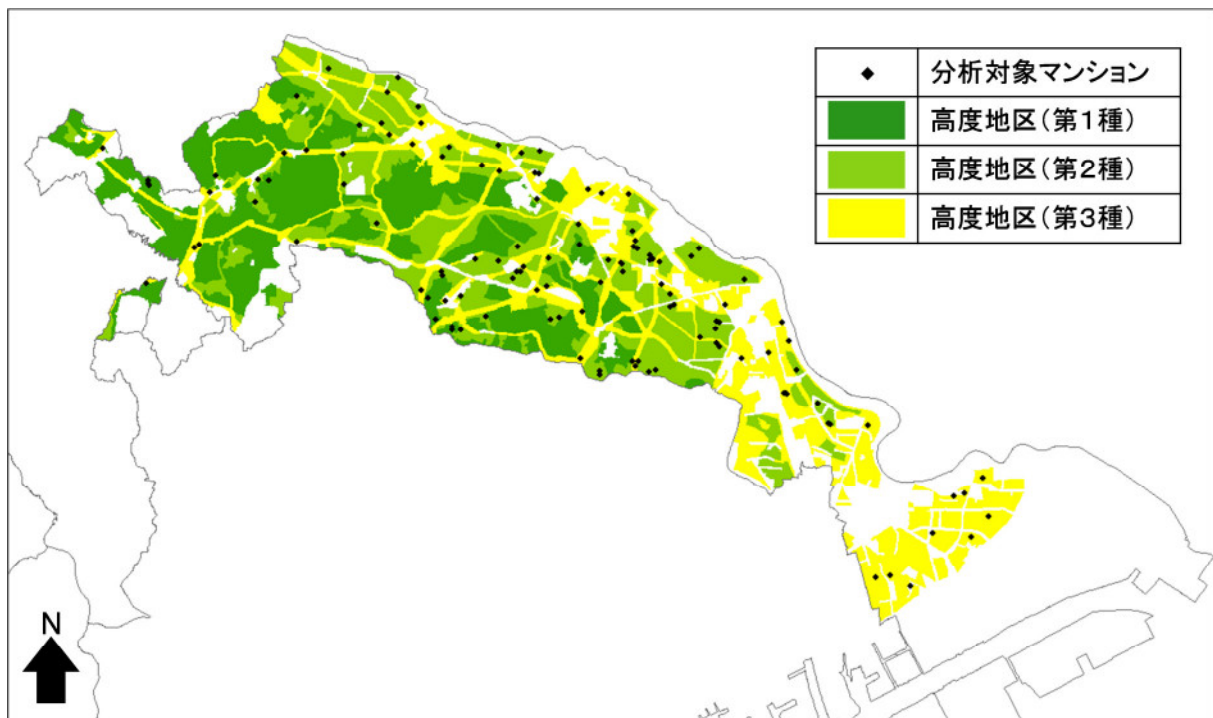


図7-1 高度地区内の建築物の階数別延床面積の分布

(4) 分析に用いるマンションのデータの収集

分析対象とするマンションは、建設時期が大きく異なると外部効果が異なる可能性があり、小規模のものは外部効果が小さいと考えられるので計測できない可能性がある。また、住宅地と商業地、工業地ではマンションの基本的な条件が異なると考えられる。そこで、建築基準法施行規則別記第3号様式による建築計画概要書のデータを用いて、川崎市内において2002～2003年度⁽¹²⁾に建築確認申請が行われた共同住宅のうち、新築で5階以上、敷地面積1,000㎡以上、かつ、住居系用途地域内のものを抽出し、この123棟を分析対象とすることとした。分析対象としたマンションの分布を図7-2に示す。これらのマンションについて、現地調査等で現況を確認するとともに⁽¹³⁾、敷地面積や前面道路幅員等のデータは建築計画概要書により直接確認した。各マンションのデータは表7-5のとおりである。



出典：都市情報システムデータ(神奈川県都市計画課)

図7-2 川崎市の住居系用途地域と分析対象マンションの位置

表7-5 分析対象とした川崎市のマンション一覧

番号	建築確認受付年度	位置	用途地域	前面道路幅員 m	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	延べ面積 ㎡	容積対象面積 ㎡	建蔽率 %	容積率 %	基準容積率 %	容積充足率	高さ m	制限高さ m	地上階数	合計階数	緑化率 %	有効公開空地率 %	公共建築	高さ許可
1	2002	幸区鹿島田	一住	6.00	2,288.44	1,184.59	5,761.50	4,571.86	51.76	199.78	200.00	0.999	19.94	20	7	8	4.8	0.00		
2	2002	川崎区小田	二住	10.00	3,544.29	1,330.53	7,407.29	7,081.01	37.54	199.79	200.00	0.999	19.98	20	7	7	6.2	0.00		
3	2002	宮前区犬蔵	一住	6.60	1,006.14	526.06	2,613.73	1,641.97	52.28	163.19	200.00	0.816	18.63	20	6	8	4.8	0.00		
4	2002	川崎区小田	二住 準住	25.00	2,419.67	1,175.13	6,109.62	5,531.76	48.57	228.62	228.76	0.999	19.97	20	7	7	5.1	0.00		
5	2002	高津区野川	二住	6.00	2,923.45	1,183.04	7,542.24	5,550.78	40.47	189.87	200.00	0.949	19.82	20	7	8	53.6	0.00		
6	2002	中原区中丸子	一住	6.00	1,674.98	743.61	3,051.99	2,677.67	44.40	159.86	160.00	0.999	19.01	20	6	6	16.7	0.00		
7	2002	高津区末長	一中	8.54	1,122.69	673.43	2,665.53	2,241.35	59.98	199.64	200.00	0.998	14.35	15	5	5	4.0	0.00		
8	2002	多摩区枳形	一中	6.00	1,585.08	984.29	3,889.63	3,167.61	62.10	199.84	200.00	0.999	14.99	15	5	5	19.0	0.00		
9	2002	宮前区有馬	一低	6.50	3,112.00	1,290.24	4,508.39	3,109.77	41.46	99.93	100.00	0.999	9.92	10	3	5	5.9	6.00		
10	2002	宮前区有馬	一低	6.50	3,339.87	1,514.55	5,989.95	3,336.31	45.35	99.89	100.00	0.999	10.00	10	3	5	38.3	6.00		
11	2002	宮前区馬絹	一中 準住	6.00	1,132.02	592.04	2,478.10	2,251.73	52.30	198.91	200.00	0.995	14.57	15	5	5	4.8	0.00		
12	2002	宮前区有馬	一中	12.00	1,392.84	481.03	1,588.59	1,365.81	34.54	98.06	150.00	0.654	14.90	15	5	5	45.8	0.00		
13	2002	高津区溝口	一住	5.78	5,622.77	2,527.80	12,477.19	11,240.32	44.96	199.91	200.00	1.000	19.92	20	7	7	27.5	0.00		
14	2002	宮前区宮前平	一中	6.55	1,550.16	1,022.08	4,433.84	3,088.66	65.93	199.25	200.00	0.996	14.86	15	5	6	17.0	0.00		
15	2002	高津区下作延	一中	9.52	5,609.05	3,103.03	12,871.37	11,215.10	55.32	199.95	200.00	1.000	14.98	15	5	6	22.3	8.60		
16	2002	宮前区宮崎	一中	6.50	1,758.07	1,049.12	5,356.70	3,515.10	59.67	199.94	200.00	1.000	14.96	15	5	6	36.3	0.00		
17	2002	麻生区万福寺	準住 一中	20.00	1,530.46	901.46	5,252.66	3,035.57	58.90	198.34	200.00	0.992	19.90	20	6	9	20.5	0.00		
18	2002	中原区今井仲町	一中 近商	7.78	1,354.30	926.26	4,249.04	3,285.43	68.39	242.59	242.62	1.000	20.49	-	7	7	3.2	0.00		
19	2002	宮前区宮崎	一中	6.50	1,908.39	1,307.53	5,304.70	3,812.47	68.51	199.77	200.00	0.999	14.93	15	5	6	3.1	0.00		
20	2002	宮前区宮崎	一中	6.50	1,976.05	1,047.60	4,377.11	3,814.91	53.01	193.06	200.00	0.965	14.77	15	5	6	4.7	0.00		
21	2002	宮前区土橋	二中	18.00	1,923.63	1,019.62	5,332.72	3,818.83	53.00	198.52	200.00	0.993	14.66	15	5	6	42.3	0.00		
22	2002	宮前区小台	一中	8.50	3,167.50	1,491.18	7,729.28	5,604.58	47.08	176.94	200.00	0.885	14.95	15	5	6	37.0	6.00		
23	2002	宮前区鷺沼	二住	6.50	1,645.45	801.47	3,566.96	3,286.80	48.71	199.75	200.00	0.999	19.95	20	7	7	5.1	0.00		
24	2002	麻生区白鳥	一中	11.00	5,573.98	2,609.62	9,110.50	8,356.06	46.82	149.91	150.00	0.999	14.70	15	5	6	5.3	0.00		
25	2002	麻生区上麻生	一住	6.00	1,073.25	502.59	2,422.95	2,140.46	46.83	199.44	200.00	0.997	19.97	20	7	7	5.3	0.00		
26	2002	中原区上小田中	準住 一中	22.00	2,609.60	1,425.81	5,850.11	5,218.66	54.64	199.98	200.00	1.000	17.74	20	6	6	13.6	0.00		
27	2002	高津区久地	一住 準工	8.00	2,762.49	1,119.43	6,732.97	5,486.80	40.52	198.62	200.00	0.993	19.96	20	7	10	5.9	0.00		
28	2002	川崎区中瀬	二住 準住	30.00	4,414.42	2,138.64	11,769.17	10,801.29	48.45	244.68	244.73	1.000	19.97	20	7	7	5.2	6.00		
29	2002	宮前区宮崎	一中	6.00	1,459.40	784.50	4,759.18	2,639.95	53.75	180.89	200.00	0.904	14.36	15	4	7	23.1	0.00		
30	2002	麻生区白鳥	一中	11.00	5,336.17	2,466.41	8,749.60	7,993.88	46.22	149.81	150.00	0.999	14.82	15	5	6	16.1	0.00		
31	2002	宮前区潮見台	準住 二中	20.00	5,569.79	2,376.39	14,661.58	11,124.81	42.67	199.73	200.00	0.999	19.82	20	6	9	5.7	0.00		

番号	建築確認受付年度	位置	用途地域	前面道路幅員 m	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	延べ面積 ㎡	容積対象面積 ㎡	建蔽率 %	容積率 %	基準容積率 %	容積充足率	高さ m	制限高さ m	地上階数	合計階数	緑化率 %	有効公開空地率 %	公共建築	高さ許可
32	2002	高津区末長	一低	6.00	1,413.39	706.38	1,960.85	1,125.21	49.98	79.61	80.00	0.995	9.98	10	3	6	5.0	0.00		
33	2002	中原区上小田中	一中	10.00	10,455.68	3,909.72	25,475.18	22,386.47	37.39	214.11	200.00	1.071	29.85	15	10	10	31.3	30.08		○
34	2002	中原区上小田中	一中	10.00	8,683.04	3,126.91	23,308.72	20,985.60	36.01	241.68	200.00	1.208	29.84	15	10	11	44.8	30.08		○
35	2002	中原区上小田中	一中	10.00	9,117.13	3,480.71	17,564.41	11,341.29	38.18	124.40	200.00	0.622	29.86	15	10	11	18.5	30.08		○
36	2002	中原区井田三舞町	二中	11.18	1,691.58	1,079.22	3,921.44	3,382.88	63.80	199.98	200.00	1.000	15.00	15	5	5	3.6	0.00		
37	2002	中原区上平間	一中	6.00	1,670.08	934.79	3,504.35	3,230.46	55.97	193.43	200.00	0.967	14.55	15	5	5	4.4	0.00		
38	2002	中原区小杉陣屋町	一中	6.00	1,364.46	822.24	3,278.18	2,715.29	60.26	199.00	200.00	0.995	14.95	15	5	5	4.0	0.00		
39	2002	中原区宮内	一中	7.27	1,604.18	705.06	2,603.09	2,496.18	43.95	155.60	200.00	0.778	14.75	15	5	5	5.6	0.00		
40	2002	高津区坂戸	一中	5.52	1,935.57	716.89	2,698.78	2,453.15	37.04	126.74	200.00	0.634	14.70	15	5	5	6.3	0.00		
41	2002	多摩区宿河原	一中	5.80	1,258.69	790.08	3,116.71	2,513.93	62.77	199.73	200.00	0.999	14.47	15	5	5	11.2	0.00		
42	2002	多摩区生田	二中	8.00	2,167.23	1,237.50	4,741.25	3,975.93	57.10	183.46	200.00	0.917	14.93	15	5	5	4.3	0.00		
43	2002	多摩区宿河原	一中	6.76	1,271.47	728.68	2,933.45	2,534.07	57.31	199.30	200.00	0.997	14.90	15	5	5	12.8	0.00		
44	2002	多摩区西生田	準住	11.00	1,445.08	811.53	2,828.81	2,606.76	56.16	180.39	200.00	0.902	14.53	20	5	5	4.4	0.00		
45	2002	多摩区堰	二中	11.48	1,747.10	1,025.66	3,904.25	3,493.47	58.71	199.96	200.00	1.000	14.95	15	5	5	4.1	0.00		
46	2002	多摩区菅稲田堤	一中	7.05	1,123.26	633.16	2,510.68	2,210.14	56.37	196.76	200.00	0.984	14.95	15	5	5	4.4	0.00		
47	2002	幸区古市場	一中	6.00	2,684.57	1,502.76	5,940.75	5,321.21	55.98	198.21	200.00	0.991	14.95	15	5	5	4.4	0.00		
48	2002	川崎区大師駅前	二住	8.00	1,607.14	908.23	3,362.35	3,213.90	56.51	199.98	200.00	1.000	14.66	20	5	5	4.3	0.00		
49	2002	川崎区伊勢町	二住 準住	6.01	1,154.73	576.29	2,339.46	2,051.24	49.91	177.64	201.10	0.883	14.15	20	5	5	5.0	0.00		
50	2002	宮前区鷺沼	一低	6.50	4,070.51	1,765.93	5,889.80	3,255.84	43.38	79.99	80.00	1.000	9.95	10	3	5	5.7	0.00		
51	2002	宮前区鷺沼	一低	6.50	2,308.00	867.75	3,103.74	1,846.23	37.60	79.99	80.00	1.000	9.95	10	3	5	31.2	0.00		
52	2002	麻生区黒川	一住	20.00	1,363.58	620.66	2,309.11	1,706.44	45.52	125.14	200.00	0.626	16.30	20	5	5	5.4	0.00		
53	2002	麻生区白鳥	一中	6.00	5,449.86	2,609.75	9,292.33	8,174.34	47.89	149.99	150.00	1.000	14.95	15	5	5	5.2	0.00		
54	2002	宮前区宮前平	一中	6.50	1,323.20	776.93	3,309.86	2,645.85	58.72	199.96	200.00	1.000	14.00	15	5	6	4.1	0.00		
55	2002	高津区溝口	一住 近商	7.24	1,296.82	635.54	3,676.46	3,183.54	49.01	245.49	245.61	1.000	19.97	20	7	7	5.1	0.00		
56	2002	多摩区中野島	一住	4.00	1,741.16	762.59	3,807.48	2,733.10	43.80	156.97	160.00	0.981	17.25	20	6	6	5.6	0.00		○
57	2002	高津区末長	二中	6.00	1,965.45	825.87	2,317.90	2,262.19	42.02	115.10	200.00	0.575	14.88	15	5	5	5.8	15.37		○
58	2002	多摩区菅仙石	一中	16.00	9,889.14	3,162.55	14,878.91	12,031.94	31.98	121.67	200.00	0.608	17.95	15	6	6	20.4	26.17		○
59	2002	川崎区小田	二住	7.27	1,357.09	790.59	3,244.26	2,703.41	58.26	199.21	200.00	0.996	19.85	20	7	7	4.2	0.00		
60	2002	多摩区枳形	準住	20.00	1,633.41	634.97	2,652.18	2,372.28	38.87	145.23	200.00	0.726	18.40	20	6	6	6.1	0.00		
61	2002	中原区小杉御殿町	一住 近商	4.00	2,330.34	886.59	5,048.54	4,404.14	38.05	188.99	200.00	0.945	19.95	20	7	7	18.6	0.00		
62	2002	高津区新作	準住 一中	14.80	2,738.70	1,125.33	7,504.00	5,476.55	41.09	199.97	200.00	1.000	19.97	20	9	14	41.2	0.00		

番号	建築確認受付年度	位置	用途地域	前面道路幅員 m	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	延べ面積 ㎡	容積対象面積 ㎡	建蔽率 %	容積率 %	基準容積率 %	容積充足率	高さ m	制限高さ m	地上階数	合計階数	緑化率 %	有効公開空地率 %	公共建築	高さ許可
63	2002	宮前区土橋	二中	6.50	1,071.05	621.93	2,760.38	2,135.85	58.07	199.42	200.00	0.997	14.54	15	5	6	4.2	0.00		
64	2002	高津区久本	一中 二住	20.00	2,910.19	1,427.17	5,454.55	3,708.65	49.04	127.44	200.00	0.637	19.24	20	6	7	35.7	0.00		
65	2002	中原区木月住吉町	二住 一住	12.93	1,066.14	428.54	1,611.63	1,489.41	40.20	139.70	200.00	0.699	18.30	20	6	6	6.0	0.00		
66	2002	高津区久未	一住	6.00	11,109.66	2,283.03	10,614.01	9,598.69	20.55	86.40	200.00	0.432	29.10	20	10	10	39.7	33.79	○	○
67	2002	麻生区百合丘	一中	6.00	7,613.61	1,563.97	5,994.80	5,491.36	20.54	72.13	200.00	0.361	14.95	15	5	5	39.7	0.00	○	
68	2002	多摩区宿河原	一中	6.00	5,086.09	1,558.11	5,446.89	5,343.21	30.63	105.06	200.00	0.525	14.75	15	5	5	20.8	0.00	○	
69	2002	幸区古市場	一中 二住	5.81	3,873.52	1,265.77	5,111.39	4,737.42	32.68	122.30	200.00	0.612	14.22	15	5	5	20.2	0.00	○	
70	2002	幸区古市場	一中	5.75	1,819.13	588.95	2,276.00	2,072.02	32.38	113.90	200.00	0.570	14.19	15	5	5	6.8	0.00	○	
71	2003	宮前区馬絹	準住	21.74	1,262.92	513.84	3,141.68	2,523.78	40.69	199.84	200.00	0.999	19.95	20	7	7	5.9	0.00		
72	2003	高津区蟹ヶ谷	一中	6.10	2,972.17	1,001.37	4,722.93	4,267.25	33.69	143.57	200.00	0.718	14.95	15	8	8	6.6	0.00		
73	2003	川崎区桜本	二住	7.43	2,971.75	1,306.14	6,935.17	5,941.78	43.95	199.94	200.00	1.000	19.99	20	7	7	5.6	0.00		
74	2003	高津区諏訪	一住	6.00	1,387.55	515.99	2,509.22	2,146.24	37.19	154.68	160.00	0.967	19.90	20	7	7	18.8	0.00		
75	2003	麻生区百合丘	一中	6.17	2,494.94	1,555.60	6,615.95	4,877.69	62.35	195.50	200.00	0.978	14.23	15	5	6	26.4	0.00		
76	2003	多摩区西生田	一住	5.75	1,191.99	453.94	2,001.40	1,522.10	38.08	127.69	200.00	0.638	16.65	20	6	7	55.7	0.00		
77	2003	中原区上小田中	一住	11.50	2,218.75	988.04	4,793.64	4,436.59	44.53	199.96	200.00	1.000	19.97	20	7	7	16.6	0.00		
78	2003	麻生区万福寺	一住	19.16	2,440.03	1,181.24	5,340.01	4,847.09	48.41	198.65	200.00	0.993	19.97	20	7	7	25.8	0.00		
79	2003	宮前区野川	一中	12.00	3,219.67	1,891.63	7,391.51	6,415.48	58.75	199.26	200.00	0.996	14.74	15	6	7	4.1	0.00		
80	2003	宮前区菅生	二中	6.00	4,749.06	2,328.80	8,509.32	6,518.92	49.04	137.27	200.00	0.686	14.98	15	5	6	25.5	0.00		
81	2003	川崎区大島	二住	8.00	4,531.17	2,046.46	9,896.57	9,060.80	45.16	199.97	200.00	1.000	19.97	20	7	7	5.5	6.00		
82	2003	高津区久地	二住	8.00	4,141.77	1,203.12	6,884.22	6,055.03	29.05	146.19	200.00	0.731	19.99	20	10	15	49.7	0.00		
83	2003	中原区上小田中	一住 一中	55.00	2,448.64	542.32	6,822.73	5,299.05	22.15	216.41	200.00	1.082	44.95	20	14	15	23.4	50.67		○
84	2003	高津区久未	一住 一中	22.00	5,226.89	2,449.47	13,121.59	10,448.30	46.86	199.90	200.00	0.999	19.83	20	7	8	15.9	0.00		
85	2003	高津区久未	一住 一低	6.00	11,963.62	3,723.96	21,391.40	17,096.93	31.13	142.91	146.71	0.974	19.82	20	7	8	48.2	22.53		
86	2003	中原区木月祇園町	一中	7.70	3,860.14	2,650.34	10,791.78	7,714.78	68.66	199.86	200.00	0.999	14.75	15	5	6	3.1	0.00		
87	2003	多摩区三田	一中	6.00	2,964.85	1,677.25	8,381.46	5,768.76	56.57	194.57	200.00	0.973	14.95	15	6	8	39.1	0.00		
88	2003	中原区下沼部	一住	8.49	5,213.20	2,796.73	13,096.81	10,425.99	53.65	199.99	200.00	1.000	19.99	20	7	7	13.9	6.56		
89	2003	多摩区宿河原	一住	6.00	1,530.20	837.42	3,541.64	3,051.69	54.73	199.43	200.00	0.997	18.12	20	6	6	4.5	0.00		
90	2003	高津区蟹ヶ谷	一中	8.00	2,471.71	1,687.34	4,486.43	4,325.31	68.27	174.99	200.00	0.875	14.90	15	5	6	3.2	0.00		
91	2003	川崎区観音	二住	7.00	1,699.63	753.55	3,499.64	3,334.48	44.34	196.19	200.00	0.981	19.97	20	7	7	16.7	0.00		
92	2003	多摩区登戸	準住 一住	6.00	2,371.89	1,062.91	5,665.95	4,743.69	44.81	200.00	200.00	1.000	19.76	20	7	7	16.6	0.00		
93	2003	中原区今井仲町3	一中	10.91	5,017.01	2,996.67	13,394.27	10,033.98	59.73	200.00	200.00	1.000	15.00	15	5	6	28.2	0.00		

番号	建築 確認 受付 年度	位置	用途 地域	前面 道路 幅員 m	敷地 面積 ㎡	建築 面積 ㎡	延べ 面積 ㎡	容積 対象 面積 ㎡	建蔽 率 %	容積率 %	基準 容積率 %	容積 充足 率	高さ m	制限 高さ m	地上 階数	合計 階数	緑化 率 %	有効 公開 空地 率 %	公共 建築	高さ 許可
94	2003	高津区 梶ヶ谷	二中	8.50	1,544.30	1,000.66	4,664.25	3,087.49	64.80	199.93	200.00	1.000	14.94	15	5	6	3.5	0.00		
95	2003	中原区市 ノ坪	一住	5.69	5,202.84	2,405.63	12,031.22	10,341.17	46.24	198.76	200.00	0.994	19.97	20	7	7	5.4	6.07		
96	2003	多摩区登 戸	一住 二住	12.00	1,254.00	746.84	2,885.22	2,466.17	59.56	196.66	200.00	0.983	19.96	20	6	6	4.0	0.00		
97	2003	麻生区上 麻生	一住	12.00	1,413.21	705.56	3,356.33	2,824.27	49.93	199.85	200.00	0.999	18.44	20	6	7	35.1	0.00		
98	2003	中原区下 小田中	二中	6.70	2,976.35	1,755.61	6,504.07	5,951.64	58.99	199.96	200.00	1.000	14.95	15	5	5	4.1	0.00		
99	2003	多摩区三 田	一中	6.00	3,265.39	1,731.52	6,864.92	6,307.81	53.03	193.17	200.00	0.966	14.78	15	5	6	4.7	6.00		
100	2003	中原区宮 内	一中	6.02	1,784.91	878.66	3,411.14	3,132.62	49.23	175.51	200.00	0.878	14.78	15	5	5	5.1	0.00		
101	2003	中原区下 小田中	二中	6.51	1,321.68	788.66	3,229.77	2,638.52	59.67	199.63	200.00	0.998	14.85	15	5	5	28.2	0.00		
102	2003	中原区今 井仲町	二中	7.70	2,998.80	1,795.54	7,077.07	5,996.78	59.88	199.97	200.00	1.000	14.95	15	5	5	4.0	0.00		
103	2003	中原区木 月大町	一中	7.64	1,627.32	976.39	4,140.19	3,249.85	60.00	199.71	200.00	0.999	14.75	15	5	5	20.0	0.00		
104	2003	中原区下 小田中	一中	6.01	4,063.65	2,584.24	9,420.95	7,298.47	63.59	179.60	200.00	0.898	14.50	15	5	5	3.6	0.00		
105	2003	高津区新 作	二中	9.40	2,894.50	1,732.43	6,556.79	5,788.61	59.85	199.99	200.00	1.000	14.95	15	5	5	4.0	0.00		
106	2003	高津区宇 奈根	二中	6.00	2,840.94	1,704.04	6,566.51	5,671.36	59.98	199.63	200.00	0.998	14.72	15	5	5	4.0	0.00		
107	2003	高津区新 作	二中 準住	8.30	3,454.53	2,121.14	7,713.90	6,903.46	61.40	199.84	200.00	0.999	14.85	15	5	5	3.9	0.00		
108	2003	高津区新 作	二中 準住	8.48	2,846.08	1,683.37	6,083.59	5,688.68	59.15	199.88	200.00	0.999	14.50	15	5	5	4.1	0.00		
109	2003	高津区末 長	一中 一住	5.66	2,999.99	1,758.91	6,657.04	5,997.46	58.63	199.92	200.00	1.000	14.95	15	5	5	4.1	0.00		
110	2003	多摩区登 戸新町	一中	11.00	1,142.16	725.59	2,774.30	2,164.86	63.53	189.54	200.00	0.948	14.98	15	5	5	3.6	0.00		
111	2003	幸区鹿島 田	一住	4.13	1,541.90	533.91	1,868.45	1,728.44	34.63	112.10	160.00	0.701	14.35	20	5	5	19.6	0.00		
112	2003	幸区鹿島 田	一住	4.10	1,138.38	396.95	1,354.38	1,256.49	34.87	110.38	160.00	0.690	14.35	20	5	5	19.5	0.00		
113	2003	宮前区野 川	一中 二中	15.00	8,125.28	4,689.03	18,000.20	13,756.95	57.71	169.31	200.00	0.847	14.95	15	5	5	12.7	7.01		
114	2003	宮前区有 馬	一中	12.00	1,217.87	751.18	2,685.05	2,428.86	61.68	199.44	200.00	0.997	14.45	15	5	5	3.8	0.00		
115	2003	麻生区岡 上	一住 一低	6.00	1,494.79	461.57	1,646.83	1,557.45	30.88	104.19	173.65	0.600	14.05	20	5	5	6.9	0.00		
116	2003	宮前区宮 崎	二住 準住	18.00	1,387.79	596.78	3,696.49	2,737.97	43.00	197.29	200.00	0.986	19.79	20	7	7	5.7	0.00		
117	2003	麻生区高 石	一低	6.00	2,076.96	782.82	2,928.09	2,022.94	37.69	97.40	100.00	0.974	9.95	10	4	6	31.2	0.00		
118	2003	高津区 蟹ヶ谷	一中 一住	10.20	28,295.43	6,562.53	28,518.75	24,720.75	23.19	87.37	200.00	0.437	24.20	15	9	9	38.4	36.29	○	○
119	2003	高津区久 末	一中	6.00	1,515.35	488.41	1,790.22	1,588.09	32.23	104.80	160.00	0.655	12.54	15	4	5	47.4	0.00	○	
120	2003	幸区小向 仲野町	一住	6.00	3,909.74	932.79	4,457.47	4,086.02	23.86	104.51	200.00	0.523	18.50	20	6	6	22.8	15.99	○	
121	2003	多摩区長 尾	準住	15.00	1,465.82	360.05	2,118.08	1,850.46	24.56	126.24	200.00	0.631	19.92	20	7	7	22.6	0.00		
122	2003	多摩区中 野島	一中	8.00	4,924.46	2,490.78	11,577.59	7,837.92	50.58	159.16	200.00	0.796	14.96	15	5	5	14.8	0.00	○	
123	2003	宮前区野 川	準住	18.00	1,294.49	603.04	2,418.94	2,065.47	46.59	159.56	200.00	0.798	18.08	20	6	6	16.0	0.00	○	

注) 建築計画概要書、川崎市建築審査会資料、Googleマップをもとに作成。緑化率は推計値。

(5) 地価関数の推計

分析の対象とする地価は実勢地価を用いることが望ましいが、マンションの立地による周辺外部効果は当該マンションから一定の距離の範囲内におさまると考えられ、取引価格では十分なデータを収集することが困難である。このため、分析には相続税路線価を用いることとした。相続税路線価は、建築物の周辺の地価を把握できる十分なサンプル数が得られ分析の精度が高くなること、公的地価の中で実勢地価を最も的確に捉えることができると考えられること等のメリットがあるが、宅地が市街地的形態を形成している地域に路線価が限定されることに留意する必要がある。固定資産税路線価を用いればこの問題は解消されるが、そもそも相続税路線価が設定されていない市街化調整区域では市街化区域と地価が大きく異なり、分析データとして適当ではないと判断した。

分析対象建築物の周辺の地価ポイントとして、当該建築敷地の中心から東西南北の4方向に直線を引き、この線上に、当該敷地境界を起点として100m間隔に0～500mのポイントを設定する（図7-3）。

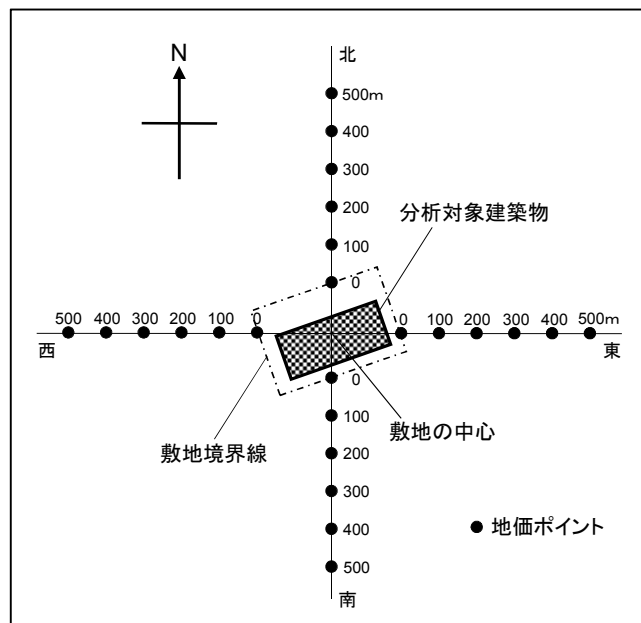


図7-3 地価ポイントの位置

この各ポイントに最も近い道路の相続税路線価を路線価図より読み取り、相続税路線価は地価公示（正常な価格）の8割程度とされているので、この路線価を0.8で除した価格を当該地価ポイントにおける地価とみなして、これを被説明変数とする。

説明変数については、地価ポイントと分析対象マンションとの距離・方角、その他分析対象マンションが周辺環境に影響を及ぼすと考えられる条件、分析対象マンション以外の環境条件、

立地条件及び規制条件から変数を選択した。分析に用いることとした説明変数は表7-6のとおりである。

表7-6 地価の推計に用いた変数一覧

変数名		分析対象とした変数			
		全体	第2種区域	第3種区域	
被説明変数	2009年相続税路線価÷0.8(千円/㎡)	○	○	○	
説明変数	分析対象との関係	対象建築物の敷地との距離(ガウス型距離減衰関数)	○	○	○
		東側ダミー	○	○	○
		西側ダミー	○	○	○
		北側ダミー	○	○	○
		公共住宅ダミー	○	○	○
		対象建築物の敷地面積(㎡)	○	○	○
		対象建築物の建蔽率(%)	○	○	○
		対象建築物の容積率(%)	○	○	○
		対象建築物の敷地前面道路幅員(m)	○	○	○
		対象建築物の有効公開空地率(%)	○	○	○
		対象建築物の敷地内緑化率(%)	○	○	○
		対象建築物の階数と半径Nm円内建築物の最大階数の差	○	○	○
		環境条件	路線価道路幅員(m)	○	○
	半径Nm円内建築物の床面積密度(㎡/ha)		○	○	○
	立地条件	最寄駅までの直線距離(m)	○	○	○
		最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	○	○	○
		最寄駅から川崎までの鉄道距離(km)			
		南武線沿線ダミー	○	○	○
		京急大師線沿線ダミー	○		○
		東海道・横須賀線沿線ダミー	○		○
		東横・目黒線沿線ダミー	○	○	○
		田園都市線沿線ダミー	○	○	○
		小田急小田原線沿線ダミー	○	○	○
		小田急多摩線沿線ダミー	○	○	○
	規制条件	近隣商業地域ダミー	○	○	○
		商業地域ダミー	○	○	○
		準工業地域ダミー	○	○	○
		工業地域ダミー	○	○	○
		工業専用地域ダミー	○		○
		指定建蔽率(%)			
	指定容積率(%)	○	○	○	

緩和特例による周辺地価への影響を計測するため、分析対象マンションの計画条件が周辺環境に影響を及ぼすと考えられる変数として、緩和特例の各要件や、特例の結果として現れる建築物の周辺との関係を示す変数を設定した。市街地環境特例の多くで基準として用いられている敷地面積、前面道路幅員、公開空地率⁽¹⁴⁾、敷地内緑化率及び空地率⁽¹⁵⁾をそれぞれ変数として採用し、各変数による周辺地価への影響を計測することとした。また、緩和特例は、その適用によって、周辺の市街地よりも高さの高い建築物が存在することとなることから、以下の(7.1)式のとおり定義される、分析対象建築物の階数と当該敷地周辺の建築物の最大階数の差を変数とした。

$$H_i = u_i - v_i \quad (u_i \geq v_i) \quad , \quad H_i = 0 \quad (u_i < v_i) \quad (7.1)$$

ただし、 u_i : 分析対象建築物 i の地上階数、 v_i : 分析対象建築物 i の敷地重心から半径 $N(m)$ の範囲内の建築物の最大階数(GIS データ)である。

分析対象マンション以外の環境条件としては、相続税路線価の対象となっている道路の幅員と、地価ポイント周辺の建築物の密度を表す変数を採用した。

立地条件としては、最寄駅までの距離と、最寄駅から山手線のターミナル駅（品川、渋谷、新宿）までの鉄道距離を変数として採用した。また、分析対象区域では鉄道の利便性が高く、各鉄道の利便性や沿線のイメージが地価に影響している可能性が高いことから、各鉄道沿線のダミー変数（条件に該当の有無を数値化するため、当該条件に該当するときに 1、該当しないときに 0 とする変数）を設定した。

規制条件としては、用途地域、指定建蔽率及び指定容積率を変数として設定した。

属性データの収集に当たっては、神奈川県都市情報システムの 2000 年都市計画基礎調査 GIS データを用いて、各地価ポイント周辺の建物現況等のデータを作成した。なお、地価ポイントが市街化調整区域、土地区画整理事業の施行中の区域(個別評価区域)又は川崎市外となる場合は、当該ポイントは除外した。また、マンションに関するデータについては、建築計画概要書のほか、公開空地率については川崎市の建築審査会の資料、敷地内緑化率については Google マップを用いてデータを収集した。

これらのデータを用いて、地価関数を推計する。

(6) 関数型の検討

関数型については、被説明変数である地価（ m^2 当たり単価）が線形と対数のモデルによる分析結果を比較し、当てはまりの良いものを採用することとした。線形モデルによる回帰式は (7.2) 式、対数モデルによる回帰式は (7.3) 式のように表される。

$$P/0.8 = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k + \varepsilon \quad (7.2)$$

$$\ln(P/0.8) = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k + \varepsilon \quad (7.3)$$

ただし、 P : 相続税路線価、 a_0 : 定数項、 a_i : 属性 i の偏回帰係数、 X_i : 属性 i を表す変数、 ε : 誤差項 である。

説明変数については、「地価ポイントと分析対象マンションとの距離」は、距離が近いほど地価への影響が大きく、距離が離れると影響は小さくなると考えられることから、距離が離れると値が減少していくガウス型距離減衰関数を採用した⁽¹⁶⁾。ガウス型距離減衰関数は、以下の (7.4) 式のように定義される。

$$W_i = \exp\{-(d_i/b)^2\} \quad (7.4)$$

ただし、 d_i は分析対象建築敷地と地価ポイント*i*との距離(単位：m)を表し、また**b**は距離による減衰の程度を示す定数である。(7.4)式のグラフを図7-4に示す。 $d_i=0$ のとき $W_i=1$ となり、その他の場合は距離に応じて W_i の値が減衰する。 d_i が大きな値の場合、すなわち分析対象建築敷地と地価ポイント*i*との距離が非常に遠い場合は、 W_i の値は0に近似する。つまり、地価に影響を与えなくなると解釈できる。最適な**b**を求めるため、50(m)間隔で数値を順次当てはめ、変数 W_i の*t*値が最も高くなる**b**を採用した。

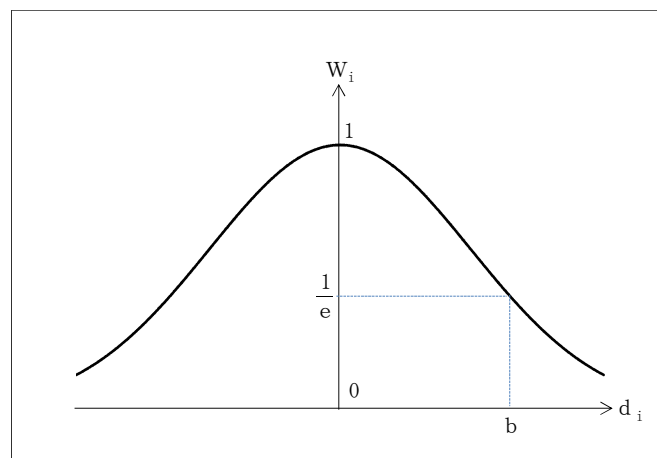


図7-4 ガウス型距離減衰関数

「地価ポイント周辺の建築物の床面積密度」と「分析対象建築物の階数と当該敷地周辺の建築物の最大階数の差」の両変数については、周辺の範囲をどのように設定するのが適当かを探るため、神奈川県都市情報システムの2000年都市計画基礎調査GISデータにより、50(m)間隔で半径*N*(m)の各円内の建築物のデータを収集して回帰式に順次当てはめ、各変数の*t*値が最も高くなる半径を採用した。

また、多重共線性を排除するため、分散拡大係数をチェックし、また、符号条件をチェックして変数の選択をおこなった。

(7) 地価関数の推計結果

増減法により回帰式を推計したところ、対象建築物の敷地とのガウス型距離減衰関数は $b=350$ 、半径*N*m円内建築物の床面積密度変数は $N=300$ 、対象建築物の階数と半径*N*m円内建築物の最大階数の差変数は $N=150$ としたときに比較的良好な結果が得られた。被説明変数は、(7.3)式の対数のモデルが比較的良好な結果となった。(7.3)式による地価関数の推計結果を表7-7に示す。比較のため、被説明変数を線形とした(7.2)式による地価関数の推計結果を表7-8

に示す。

表7-7 増減法で採用された2009年地価の説明変数(全体)

【被説明変数: $\ln(2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2))$, 2716 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離関数(b=350)	0.02300	0.0313	2.68	0.007	**	1.1
路線価道路幅員(m)	0.01014	0.2208	18.24	0.000	**	1.2
最寄駅までの直線距離(m)	-0.00017	-0.3923	-28.00	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-0.02050	-0.2754	-13.81	0.000	**	3.1
南武線沿線ダミー	0.01732	0.0362	2.18	0.029	*	2.2
東海道・横須賀線沿線ダミー	0.13439	0.0407	3.48	0.001	**	1.1
東横線・目黒線沿線ダミー	0.14141	0.1826	12.57	0.000	**	1.7
田園都市線沿線ダミー	0.09075	0.1665	10.29	0.000	**	2.1
小田急多摩線沿線ダミー	0.17774	0.1553	10.53	0.000	**	1.7
近隣商業地域ダミー	0.05818	0.0577	4.49	0.000	**	1.3
商業地域ダミー	0.14818	0.0876	5.81	0.000	**	1.8
準工業地域ダミー	-0.05609	-0.0409	-3.53	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-0.37483	-0.2549	-20.91	0.000	**	1.2
工業専用地域ダミー	-0.68825	-0.0968	-8.54	0.000	**	1.0
指定容積率(%)	0.00020	0.0485	2.76	0.006	**	2.4
半径300m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.00003	0.2760	17.84	0.000	**	1.9
公共住宅ダミー	-0.03646	-0.0463	-3.27	0.001	**	1.6
対象建築物の敷地面積(m ²)	-0.00001	-0.1142	-6.65	0.000	**	2.3
対象建築物の建蔽率(%)	0.00085	0.0407	2.59	0.010	**	1.9
対象建築物の敷地前面道路幅員(m)	-0.00169	-0.0466	-3.42	0.001	**	1.5
対象建築物の有効公開空地率(%)	0.00514	0.1836	9.25	0.000	**	3.1
対象建築物の敷地内緑化率(%)	0.00086	0.0503	3.75	0.000	**	1.4
対象建築物の階数と半径150m円内建築物の最大階数の差	-0.02789	-0.1178	-7.47	0.000	**	2.0
定数項	5.58238		139.42	0.000	**	

注) 決定係数: 0.659、自由度調整済み決定係数: 0.656、**1%有意、*5%有意

表7-8 増減法で採用された2009年地価の説明変数(全体)

【被説明変数: $2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2)$, 2716 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離関数(b=350)	6.5654	0.0313	2.48	0.013	*	1.1
路線価道路幅員(m)	2.7746	0.2118	16.14	0.000	**	1.2
最寄駅までの直線距離(m)	-0.0437	-0.3481	-22.92	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-4.0781	-0.1920	-8.88	0.000	**	3.1
南武線沿線ダミー	8.8070	0.0645	3.59	0.000	**	2.2
東海道・横須賀線沿線ダミー	39.5922	0.0421	3.31	0.001	**	1.1
東横線・目黒線沿線ダミー	47.1957	0.2136	13.57	0.000	**	1.7
田園都市線沿線ダミー	32.0256	0.2060	11.74	0.000	**	2.1
小田急多摩線沿線ダミー	40.5126	0.1240	7.76	0.000	**	1.7
近隣商業地域ダミー	19.0147	0.0660	4.75	0.000	**	1.3
商業地域ダミー	81.1649	0.1681	10.29	0.000	**	1.8
準工業地域ダミー	-14.9019	-0.0381	-3.03	0.002	**	1.1
工業地域ダミー	-82.9481	-0.1977	-14.96	0.000	**	1.2
工業専用地域ダミー	-123.2083	-0.0607	-4.95	0.000	**	1.0
指定容積率(%)	0.0806	0.0678	3.57	0.000	**	2.4
半径300m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.0086	0.2476	14.76	0.000	**	1.9
公共住宅ダミー	-8.1292	-0.0362	-2.36	0.018	*	1.6
対象建築物の敷地面積(m ²)	-0.0021	-0.0963	-5.17	0.000	**	2.3
対象建築物の建蔽率(%)	0.2529	0.0427	2.51	0.012	*	1.9
対象建築物の敷地前面道路幅員(m)	-0.2725	-0.0264	-1.79	0.074		1.5
対象建築物の有効公開空地率(%)	1.1780	0.1475	6.86	0.000	**	3.1
対象建築物の敷地内緑化率(%)	0.2830	0.0583	4.01	0.000	**	1.4
対象建築物の階数と半径150m円内建築物の最大階数の差	-7.2143	-0.1068	-6.24	0.000	**	2.0
定数項	237.0713		19.14	0.000	**	

注) 決定係数: 0.599、自由度調整済み決定係数: 0.595、**1%有意、*5%有意

次に、各変数の市街地環境への影響の程度は、市街地の特性によって異なるとも考えられることから、高さ制限が 15m の第 2 種高度地区と、高さ制限が 20m の第 3 種高度地区の各区域内のマンション(2 種 : 64 棟、3 種 : 52 棟)について、それぞれ、(7.2) 式及び (7.3) 式による回帰式を推計した。123 棟を対象に分析した結果と揃えるため、対象建築物の敷地とのガウス型距離減衰関数は $b=350$ 、半径 Nm 円内建築物の床面積密度変数は $N=300$ 、対象建築物の階数と半径 Nm 円内建築物の最大階数の差変数は $N=150$ とした。比較的良好な結果が得られた、被説明変数が対数の (7.3) 式による地価の推計結果を表 7-9 及び表 7-10 に示す。また、被説明変数を線形とした (7.2) 式による地価の推計結果を表 7-11 及び表 7-12 に示す。

表7-9 増減法で採用された2009年地価の説明変数(第2種区域)

【被説明変数: $\ln(2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2))$, 1435 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離関数(b=350)	0.02207	0.0323	2.31	0.021	*	1.0
東側ダミー	-0.01118	-0.0220	-1.49	0.137		1.2
西側ダミー	0.01085	0.0217	1.48	0.139		1.1
路線価道路幅員(m)	0.00820	0.1707	11.90	0.000	**	1.1
最寄駅までの直線距離(m)	-0.00020	-0.4635	-27.93	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-0.02367	-0.3062	-10.81	0.000	**	4.3
南武線沿線ダミー	0.03220	0.0732	2.67	0.008	**	4.0
東横線・目黒線沿線ダミー	0.14968	0.2256	9.63	0.000	**	2.9
田園都市線沿線ダミー	0.09201	0.1844	7.26	0.000	**	3.4
小田急多摩線沿線ダミー	0.22121	0.2015	8.20	0.000	**	3.2
近隣商業地域ダミー	0.07553	0.0802	5.50	0.000	**	1.1
商業地域ダミー	0.19596	0.0877	6.14	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-0.39844	-0.2177	-14.64	0.000	**	1.2
半径300m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.00004	0.3138	16.38	0.000	**	1.9
対象建築物の敷地面積(m ²)	-0.00001	-0.2048	-8.26	0.000	**	3.3
対象建築物の有効公開空地率(%)	0.00428	0.1666	5.44	0.000	**	5.0
対象建築物の敷地内緑化率(%)	0.00177	0.1083	6.81	0.000	**	1.3
対象建築物の階数と半径150m円内建築物の最大階数の差	-0.04228	-0.1150	-4.50	0.000	**	3.5
定数項	5.69988		127.04	0.000	**	

注) 決定係数: 0.733、自由度調整済み決定係数: 0.730、**1%有意、*5%有意

表7-10 増減法で採用された2009年地価の説明変数(第3種区域)

【被説明変数: $\ln(2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2))$, 1131 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
東側ダミー	0.02987	0.0510	2.84	0.005	**	1.0
路線価道路幅員(m)	0.01189	0.2768	14.00	0.000	**	1.2
最寄駅までの直線距離(m)	-0.00015	-0.3513	-15.39	0.000	**	1.7
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-0.02219	-0.3137	-12.06	0.000	**	2.1
京急大師線沿線ダミー	-0.06107	-0.0773	-3.69	0.000	**	1.4
東海道・横須賀線沿線ダミー	0.15098	0.0662	3.57	0.000	**	1.1
東横線・目黒線沿線ダミー	0.09181	0.0934	4.57	0.000	**	1.3
田園都市線沿線ダミー	0.05648	0.0857	4.24	0.000	**	1.3
小田急多摩線沿線ダミー	0.19031	0.1705	7.88	0.000	**	1.5
近隣商業地域ダミー	0.02815	0.0269	1.42	0.155		1.1
準工業地域ダミー	-0.09497	-0.0870	-4.70	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-0.38134	-0.3080	-15.82	0.000	**	1.2
工業専用地域ダミー	-0.74140	-0.1513	-8.43	0.000	**	1.0
指定容積率(%)	0.00060	0.1471	6.89	0.000	**	1.4
半径300m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.00003	0.2339	9.60	0.000	**	1.9
公共住宅ダミー	-0.08728	-0.0883	-4.12	0.000	**	1.5
対象建築物の建蔽率(%)	0.00318	0.1129	4.04	0.000	**	2.5
対象建築物の容積率(%)	0.00047	0.0659	2.47	0.014	*	2.2
対象建築物の敷地前面道路幅員(m)	-0.00327	-0.1181	-4.98	0.000	**	1.8
対象建築物の有効公開空地率(%)	0.00765	0.2662	8.32	0.000	**	3.2
対象建築物の階数と半径150m円内建築物の最大階数の差	-0.02877	-0.1441	-5.28	0.000	**	2.4
定数項	5.38149		101.37	0.000	**	

注) 決定係数: 0.650、自由度調整済み決定係数: 0.644、**1%有意、*5%有意

表7-11 増減法で採用された2009年地価の説明変数(第2種区域)

【被説明変数:2009相続税路線価/0.8(千円/㎡), 1435サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離関数(b=350)	5.5660	0.0309	2.18	0.029	*	1.0
東側ダミー	-3.5918	-0.0268	-1.90	0.058		1.0
路線価道路幅員(m)	2.1838	0.1726	11.87	0.000	**	1.1
最寄駅までの直線距離(m)	-0.0511	-0.4438	-26.36	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-5.6552	-0.2776	-9.66	0.000	**	4.3
南武線沿線ダミー	8.1151	0.0700	2.52	0.012	*	4.0
東横線・目黒線沿線ダミー	44.6661	0.2555	10.76	0.000	**	2.9
田園都市線沿線ダミー	26.9356	0.2049	7.96	0.000	**	3.4
小田急多摩線沿線ダミー	51.8273	0.1792	7.19	0.000	**	3.2
近隣商業地域ダミー	25.9913	0.1048	7.08	0.000	**	1.1
商業地域ダミー	80.8332	0.1372	9.48	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-87.9718	-0.1824	-12.09	0.000	**	1.2
半径300m円内建築物の床面積密度(㎡/ha)	0.0094	0.3091	15.91	0.000	**	1.9
対象建築物の敷地面積(㎡)	-0.0028	-0.1843	-7.33	0.000	**	3.3
対象建築物の有効公開空地率(%)	0.9190	0.1356	4.36	0.000	**	5.0
対象建築物の敷地内緑化率(%)	0.4710	0.1097	6.80	0.000	**	1.3
対象建築物の階数と半径150m円内建築物の最大階数の差	-9.0274	-0.0932	-3.60	0.000	**	3.5
定数項	291.6384		24.41	0.000	**	

注) 決定係数:0.725、自由度調整済み決定係数:0.722、**1%有意、*5%有意

表7-12 増減法で採用された2009年地価の説明変数(第3種区域)

【被説明変数:2009相続税路線価/0.8(千円/㎡), 1131サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
東側ダミー	8.5398	0.0481	2.33	0.020	*	1.0
路線価道路幅員(m)	3.2793	0.2515	11.10	0.000	**	1.2
最寄駅までの直線距離(m)	-0.0364	-0.2856	-11.08	0.000	**	1.6
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-3.7209	-0.1734	-4.89	0.000	**	3.0
南武線沿線ダミー	9.5801	0.0606	2.05	0.040	*	2.1
京急大師線沿線ダミー	-11.6701	-0.0487	-1.80	0.072		1.8
東海道・横須賀線沿線ダミー	44.6081	0.0645	2.95	0.003	**	1.2
東横線・目黒線沿線ダミー	35.8597	0.1202	4.81	0.000	**	1.5
田園都市線沿線ダミー	32.6497	0.1631	5.81	0.000	**	1.9
小田急多摩線沿線ダミー	40.2029	0.1187	4.82	0.000	**	1.5
商業地域ダミー	39.3512	0.0903	3.19	0.001	**	1.9
準工業地域ダミー	-25.3264	-0.0765	-3.65	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-86.0785	-0.2291	-10.31	0.000	**	1.2
工業専用地域ダミー	-133.2017	-0.0896	-4.37	0.000	**	1.0
指定容積率(%)	0.2243	0.1817	5.73	0.000	**	2.4
半径300m円内建築物の床面積密度(㎡/ha)	0.0074	0.1970	7.06	0.000	**	1.9
公共住宅ダミー	-23.6547	-0.0788	-3.34	0.001	**	1.3
対象建築物の建蔽率(%)	1.1349	0.1329	5.12	0.000	**	1.6
対象建築物の敷地前面道路幅員(m)	-0.6847	-0.0815	-3.14	0.002	**	1.6
対象建築物の有効公開空地率(%)	2.0766	0.2381	6.50	0.000	**	3.2
対象建築物の階数と半径150m円内建築物の最大階数の差	-8.2143	-0.1356	-4.43	0.000	**	2.3
定数項	173.3118		7.93	0.000	**	

注) 決定係数:0.541、自由度調整済み決定係数:0.532、**1%有意、*5%有意

表7-7による地価関数の推計結果から、他の条件が変わらないとすると、川崎市の住宅地全体では、分析対象マンションの有効公開空地率が1%上昇すると周辺の地価は0.51%上昇、敷地内緑化率が1%上昇すると周辺の地価は0.09%上昇する一方、半径150mの範囲の建築物の最大階数を超える階数のマンションが立地する場合、1階高くなると周辺の地価は2.8%下落するという結果が得られた⁽¹⁷⁾。また、分析対象マンション敷地の直近では2.3%地価が高くなる結果となった。敷地面積、前面道路幅員及び空地率については、緩和特例の中ではそれぞれ一定の値以上となる場合に高さ制限が緩和されるが、分析対象マンションについてみると、各数値の上昇によって逆に周辺地価にはマイナスの影響が出る結果となった。このほか、駅に近い場所や、東京都心（品川・渋谷・新宿）まで鉄道の距離が短い場所ほど地価が高く、用途地域が近隣商業地域、商業地域の場合は地価が高く、準工業地域、工業地域、工業専用地域の場合は地価が低く、指定容積率や周辺の建築物の密度が高い場合は地価が高くなる結果となった。各鉄道の沿線では、小田急多摩線沿線は18%、東横線・目黒線沿線は14%、東海道・横須賀線沿線は13%、田園都市線沿線は9%、それぞれ地価が高くなる結果となった。また、分析対象マンションが公共住宅であると周辺地価はマイナスとなる結果となった。

これを第2種・第3種区域内に限った分析と比較すると、第2種高度地区では、150mの範囲の建築物の最大階数を超える階数のマンションが立地する場合の地価下落率、敷地内緑化率による地価上昇率がより大きくなる一方、マンションの建蔽率等は有意な変数として選択されず、第3種高度地区では、有効公開空地率による地価上昇率がより大きくなる一方、対象建築物との距離や敷地内緑化率は有意な変数として選択されなかった。

7-4 絶対高さ制限による費用便益分析の検証

(1) 本節で検証した分析の位置づけ

前節では、川崎市の中高層マンション周辺の地価データを用いて地価関数を推計し、その結果、周辺の市街地よりも高さの高いマンションの立地によって周辺地価にマイナスの影響が生じることが示された。また、絶対高さ制限の下で建築されたマンションが、全体として周辺地価を上昇させていることも示された。この分析結果から、川崎市の絶対高さ制限の有効性が示されたと考えることができるが、絶対高さ制限の適用による費用便益分析については、第5章及び第6章で、地価変動率を被説明変数とした時系列分析を行っており、分析対象地域と分析手法が異なっている。そこで、本節では、第5章及び第6章で用いた手法を川崎市に適用し、両章で採用した分析手法の有効性・妥当性を検証する。

(2) 分析の基本的考え方と対象区域

ここでは、章ごとに異なる分析手法や変数選択の有効性・妥当性を検証しようとするものであり、第5章・第6章と同様、住宅地の地価公示価格を用いて、比較的長期間の地価変動率を

検証分析する。川崎市では、建築基準法改正により容積率制限が導入された1973年より、住居系用途地域の全域に絶対高さ制限を適用しており、その制限内容は、表7-4のとおり、用途地域と高度地区の種類が対応している。このため、第5章・第6章と同様の分析を行っても、絶対高さ制限の適用の有無による地価への影響を比較分析することはできないが、前節の分析で明らかになった、絶対高さ制限の下で建築された中高層マンションの地価への影響と、絶対高さ制限自体の地価への影響を比較検証することとした。

分析対象区域は川崎市の住居系用途地域とし、絶対高さ制限が継続して適用されてきたことによる長期的な地価変動を計測することとした。

(3) 地価関数の推計

前節の分析から、川崎市内において2002～2003年度に建築確認申請が行われた共同住宅のうち、新築で5階以上、敷地面積1,000㎡以上、かつ、住居系用途地域内のものの建築によって、当該建築物周辺の2009年相続税路線価にプラスの影響が生じることが示されている。この結果を検証するため、本節の分析では、分析対象区域内の地価公示標準地のうち、地価公示上の区分が住宅地であり、2002～2012年でポイントが移動していない152ポイントをサンプルとし、2002年（基準年）から3～10年間の地価変動率を被説明変数として地価関数を推計した。

回帰式は以下のようにまとめられる。

$$100(P_n - P_0) / P_0 = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k + \varepsilon \quad (7.5)$$

ただし、 P_0 ：基準年の地価公示価格、 P_n ：基準年のn年後の地価公示価格、 a_0 ：定数項、 a_i ：属性iの偏回帰係数、 X_i ：属性iを表す変数、 ε ：誤差項 である。

説明変数については、絶対高さ制限の影響を検証するため、高度地区又は用途地域による絶対高さの制限値を変数として採用し、このほか、第5章・第6章との比較のため、地価ポイントの敷地条件、環境条件、交通利便性から、できる限り第5章・第6章と共通の考え方となる変数を選択した。第5章・第6章と同様、中高層マンションとの近接性を示す変数は設定せず、これに代わる変数として、各地価ポイントに適用される指定建蔽率、指定容積率等の都市計画の内容を変数とした。設定した変数一覧を表7-13に示す。

表7-13 地価変動率の推計に用いた変数一覧

変数名		分析対象とした変数
被説明変数	n年間地価変動率(%)	○
説明変数	敷地面積(m ²)	○
	最寄駅までの道路距離(m)	○
	最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	○
	前面道路幅員(m)	○
	接道方位東ダミー	○
	接道方位南ダミー	○
	接道方位西ダミー	○
	私道ダミー	○
	不整形・台形ダミー	○
	都市ガスダミー	○
	絶対高さ制限値(m)	○
	指定建蔽率(%)	
	指定容積率(%)	○
	南武線沿線ダミー	○
	京急線沿線ダミー	○
	東海道・横須賀線沿線ダミー	○
	東横線・目黒線沿線ダミー	○
	田園都市線沿線ダミー	○
	小田急小田原線沿線ダミー	○
	小田急多摩線沿線ダミー	○
京王相模原線沿線ダミー	○	
グリーンライン沿線ダミー	○	

(4) 推計結果

増減法により線形回帰式を推計したところ、7～10年間の地価変動率で、絶対高さ制限値変数が有意な変数として選択され(1%有意)、偏回帰係数は正の値となった。7～10年間の地価変動率の推計結果を表7-14～表7-17に示す。

表7-14 増減法で採用された地価変動率(2002→2009)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2002→2009)(%), 152サンプル(うち高度地区絶対高さ制限適用地点 95)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0047	-0.5226	-10.23	0.000	**	1.3
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-0.4472	-0.2061	-2.36	0.020	*	3.9
絶対高さ制限値(m)	0.3735	0.1949	2.72	0.007	**	2.6
南武線沿線ダミー	3.1107	0.2044	3.24	0.002	**	2.0
京急線沿線ダミー	-3.4073	-0.1507	-2.04	0.043	*	2.8
東海道・横須賀線沿線ダミー	4.0819	0.1920	2.58	0.011	*	2.8
東横線・目黒線沿線ダミー	13.0509	0.3897	7.26	0.000	**	1.5
田園都市線沿線ダミー	5.4645	0.3218	4.80	0.000	**	2.3
小田急多摩線沿線ダミー	6.3003	0.2183	4.01	0.000	**	1.5
定数項	-2.5807		-0.57	0.567		

注) 決定係数:0.722、自由度調整済み決定係数:0.704、**1%有意、*5%有意

表7-15 増減法で採用された地価変動率(2002→2010)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2002→2010)(%), 152 サンプル(うち高度地区絶対高さ制限適用地点 95)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0128	-0.0764	-1.67	0.096		1.3
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0049	-0.5036	-10.62	0.000	**	1.4
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-0.6396	-0.2777	-3.47	0.001	**	3.9
絶対高さ制限値(m)	0.4680	0.2301	3.40	0.001	**	2.8
南武線沿線ダミー	3.1052	0.1923	3.28	0.001	**	2.1
京急線沿線ダミー	-4.7463	-0.1978	-2.91	0.004	**	2.8
東海道・横須賀線沿線ダミー	3.8438	0.1704	2.48	0.014	*	2.9
東横線・目黒線沿線ダミー	13.2182	0.3719	7.53	0.000	**	1.5
田園都市線沿線ダミー	4.6018	0.2553	4.14	0.000	**	2.3
小田急多摩線沿線ダミー	7.5632	0.2469	4.88	0.000	**	1.6
グリーンライン沿線ダミー	5.2056	0.0747	1.79	0.076		1.1
定数項	-1.2946		-0.27	0.788		

注) 決定係数:0.771、自由度調整済み決定係数:0.753、**1%有意、*5%有意

表7-16 増減法で採用された地価変動率(2002→2011)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2002→2011)(%), 152 サンプル(うち高度地区絶対高さ制限適用地点 95)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0148	-0.0833	-1.89	0.061		1.3
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0051	-0.4953	-10.82	0.000	**	1.4
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-0.6505	-0.2657	-3.43	0.001	**	3.9
絶対高さ制限値(m)	0.5592	0.2587	3.96	0.000	**	2.8
南武線沿線ダミー	3.2416	0.1888	3.34	0.001	**	2.1
京急線沿線ダミー	-5.9533	-0.2333	-3.56	0.001	**	2.8
東海道・横須賀線沿線ダミー	4.0384	0.1684	2.54	0.012	*	2.9
東横線・目黒線沿線ダミー	14.2912	0.3782	7.93	0.000	**	1.5
田園都市線沿線ダミー	4.7939	0.2502	4.20	0.000	**	2.3
小田急多摩線沿線ダミー	8.1450	0.2501	5.12	0.000	**	1.6
グリーンライン沿線ダミー	5.9915	0.0809	2.00	0.047	*	1.1
定数項	-2.7143		-0.55	0.582		

注) 決定係数:0.786、自由度調整済み決定係数:0.769、**1%有意、*5%有意

表7-17 増減法で採用された地価変動率(2002→2012)の説明変数

【被説明変数:地価変動率(2002→2012)(%), 152 サンプル(うち高度地区絶対高さ制限適用地点 95)】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
敷地面積(m ²)	-0.0164	-0.0888	-2.06	0.042	*	1.3
最寄駅までの道路距離(m)	-0.0052	-0.4885	-10.89	0.000	**	1.4
最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離(km)	-0.6036	-0.2375	-3.13	0.002	**	3.9
絶対高さ制限値(m)	0.6208	0.2766	4.32	0.000	**	2.8
南武線沿線ダミー	3.6528	0.2049	3.70	0.000	**	2.1
京急線沿線ダミー	-6.3985	-0.2416	-3.76	0.000	**	2.8
東海道・横須賀線沿線ダミー	4.1637	0.1672	2.57	0.011	*	2.9
東横線・目黒線沿線ダミー	15.2654	0.3891	8.33	0.000	**	1.5
田園都市線沿線ダミー	5.0796	0.2554	4.38	0.000	**	2.3
小田急多摩線沿線ダミー	7.8911	0.2334	4.88	0.000	**	1.6
グリーンライン沿線ダミー	6.1772	0.0804	2.03	0.044	*	1.1
定数項	-4.2834		-0.86	0.394		

注) 決定係数:0.795、自由度調整済み決定係数:0.778、**1%有意、*5%有意

分析結果から、川崎市内の住宅地の近年の地価変動をみると、絶対高さの制限値の違いによる地価への影響が認められ、他の条件が変わらないとすると、7年間以上の期間の地価変動率では、絶対高さ制限の制限値の高い地域の地価が相対的に上昇していることが示された。分析対象区域における絶対高さの制限値は10m、15m、20mの3段階であり、サンプルとした地価公示基準地の用途地域は、絶対高さ制限10mの区域が第一種低層住居専用地域、絶対高さ制限15mの区域が第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域、絶対高さ制限20mの区域が第一種住居地域又は第二種住居地域となっているので、この分析結果だけでは、絶対高さ制限と用途地域のどちらの影響が現れたのかを判別することはできないが、前節の分析によって示された「絶対高さ制限の下で建築された5階以上のマンションが全体として周辺地価を上昇させている」とことと整合する結果となった。

このほか、最寄駅までの道路距離変数と、最寄駅から品川・渋谷・新宿までの鉄道距離変数は、各期間の分析でいずれも有意な変数として選択され、偏回帰係数が負の値となった。これらの変数が負の値として選択されるということは、都心に近い又は駅に近い地点の地価が相対的に上昇しているということであり、第5章及び第6章の分析結果と同様、近年、利便性の高い土地に対するニーズが相対的に高くなっているためと考えることができる。

また、各鉄道沿線を示すダミー変数は、路線によって偏回帰係数の符号が異なり有意な変数として選択されており、各路線の沿線イメージや利便性の変化等によって、それぞれの沿線の地価にプラス又はマイナスの影響が生じていると考えることができる。例えば、東横線・目黒線沿線ダミー変数の偏回帰係数は、10年間の地価変動率で最高の15.3となるなど高い値となっており、同線の沿線イメージに加えて、横須賀線武蔵小杉駅の開業（2010年）等による同線沿線の利便性向上の影響があったと考えることができる。

7-5 考察

絶対高さ制限を定める高度地区においては、絶対高さの制限値が低いほど緩和特例の必要性が高くなると考えられるが、川崎市の中高層マンションを対象とした周辺外部効果の分析結果から、周辺の市街地よりも高さの高いマンションの立地によって周辺地価にマイナスの影響が生じ、絶対高さの制限値が低い地域では、マイナスの影響がより大きくなることが示された⁽¹⁸⁾。また、公開空地や敷地内緑化には周辺地価にプラスの影響があることが示され、特に有効公開空地率はいずれの分析でも比較的高い数値が示された。このことから、地価の変化をマンションの周辺外部効果と仮定すれば、公開空地率や敷地内緑化率による市街地環境への貢献の度合いに応じて緩和特例を適用することは、合理性があると評価することができる。

一方、敷地面積や前面道路幅員が広くなると周辺地価にマイナスの影響が生じており、住宅地の中で規模の大きなマンションや広幅員の道路は周辺の市街地環境をむしろ悪化させていると考えることができる。

また、分析対象としたマンションは、全体として周辺地価を上昇させており、周辺の市街地環境にプラスの影響をもたらしていると考えられる。第2種区域に限定しても同様の結果が得られ、一般に共同住宅にはマイナスの外部効果があるとされている中で、比較的規制の厳しい絶対高さ制限を適用すると市街地環境へのプラス効果が生じることが明らかとなったものと考えられる。

この結果を第3章及び第6章の結果とあわせると、絶対高さ制限の中で、適用都市が多く、かつ、規制強度が比較的強い典型的な事例である、絶対高さ制限値15m、指定容積率200%の規制の妥当性について、総合的な知見を得ることができる。指定容積率200%の住居系用途地域において、絶対高さ制限の制限値として15mを採用した場合、第3章の実態調査から絶対高さ制限によって指定容積率の活用に支障が生じる可能性は低く、第6章の分析結果から絶対高さ制限の導入は地価にプラスの効果があり、本章の分析結果から当該制限の下で建設されたマンションは周辺地価にプラスの影響があることとなる。これらの結果を総合すると、大都市地域等における郊外住宅地において、絶対高さ制限値15m、指定容積率200%という規制を適用することは、妥当である可能性が高いと評価することができる。ただし、第3章の実態調査から、当該区域で建築されたマンションの建蔽率の実態をみると法規制の上限に近づいており、また、第5章の分析結果から、絶対高さ制限値÷指定容積率の値(S)がこれより小さい事例では絶対高さ制限の導入によるマイナスの影響が生じる場合があることも示された。したがって、指定容積率との関係から絶対高さ制限値としての妥当な範囲を求めると、一般的には、指定容積率200%の住宅市街地では、絶対高さ制限値15mを下限とし、絶対高さ制限値÷指定容積率の値(S)がこれを下回る絶対高さ制限を適用しようとする場合は、絶対高さ制限の導入による価値(利益)を上回る副作用(費用)が生じることがないか、より詳細な検証の必要性が示されたこととなる。

全体の分析結果から、マンションの建蔽率が高い場合に周辺地価が上昇することも示された。絶対高さ制限の下で指定容積率を最大限に活用しようとする、通常、建蔽率の比較的高い建築物が建築されることとなる。川崎市では、第2種高度地区(制限高さ15m)が定められている第一種・第二種中高層住居専用地域の約98%が指定容積率200%であり⁽¹⁹⁾、表3-2に示したとおり、当該区域では建蔽率が比較的高いマンションが建つこととなる。一般に、建蔽率が高くなることは市街地環境の悪化要因とされているが、分析では、逆の結果が示された。公開空地や敷地内緑化は周辺地価にプラスの影響があることが示されているので、敷地内の空地をそのように活用するのであれば周辺の市街地環境にプラス要因と考えることができるが、それを除くと、敷地内空地率は市街地環境にプラスとならず、むしろマイナス要因であることとなる。公開空地や敷地内緑化以外の敷地内空地の活用として最も一般的なのが駐車場であり、機械式駐車装置を設置したマンションも多い。川崎市では、マンションの建蔽率が低くなっても敷地内空地がこのように利用されることが多いため、周辺の市街地環境にはマイナスの影響が生じたものと考えられる。一方、絶対高さ制限の下で建蔽率が高くなると街並みが整

い、良好な景観の形成によるプラス効果が生じたと考えることもできる⁽²⁰⁾。

また、第2種高度地区に限定した分析では、敷地内緑化による周辺地価へのプラスの影響がより大きくなることが示された。これは限られた敷地内の土地を緑化することの有効性が示されたものと考えることができる。

これらの結果を既存不適格建替特例に当てはめると、単に従前の高さまでの建築を認めるような特例を設けた場合、周辺の市街地よりも高さの高いマンションの立地によってマイナスの周辺外部効果が生じる一方、プラスの周辺外部効果を誘導することができず、市街地環境の確保という高さ制限の目的に照らすと適切ではないこととなる。既存不適格建替特例を設ける理由は、高さ制限に適合させるとマンションの戸数や住戸面積の減少が必要となり、区分所有者の合意形成の阻害要因となって建替えが困難になることであるが、分析対象マンションの容積充足率の状況から、高さ15m・容積率200%という制限でも絶対高さ制限が指定容積率の活用の障害となる可能性は低いとも考えられる。それでも近年、川崎市より高さ制限が緩い都市でも既存不適格建替特例の導入が相次いでいるが、導入や運用にあたっては、その必要性や市街地環境への影響等について、より慎重に検討することが必要と考えられる。

一方、都市によっては、あえて既存不適格建替特例を設けず、既存不適格建築物の建替えの際、高さ制限の緩和が必要な場合は、市街地環境特例を適用することとしているもの⁽²¹⁾や、既存不適格建替特例の基準として、公開空地率等のプラスの外部効果が見込める基準を設けているもの⁽²²⁾もある。このような運用が行われれば、周辺の市街地から見て突出した高さの建築物が立地することの悪影響を相殺することが可能となると考えられる。緩和特例の中で、こうした運用が行われている都市はまだ多くはないが、今後、このような運用基準が普及することが望まれる。

例えば、絶対高さ制限を緩和することによるマイナスの周辺外部効果を有効公開空地の確保によって相殺すると考えると、第2種高度地区及び第3種高度地区の各分析結果から、「分析対象建築物の階数と当該敷地周辺の建築物の最大階数の差」変数の偏回帰係数を「分析対象建築物の有効公開空地率」変数の偏回帰係数で割って符号を反転することにより、周辺の建築物より1階高い建築物が立地することによるマイナスの周辺外部効果を相殺するために必要な有効公開空地率を求めることができる。1階分=3mとみなし、この値を3で割った数値が、絶対高さ制限を1m緩和するために必要な有効公開空地率と考えると、表7-9及び表7-11より、第2種高度地区において絶対高さ制限を1m緩和するために必要な有効公開空地率は3.3%、表7-10及び表7-12より、第3種高度地区において絶対高さ制限を1m緩和するために必要な有効公開空地率は1.3%と求められる。この分析結果に基づき、例えば、第2種高度地区では有効公開空地率が17%以上の場合に制限高さを15mから20mに緩和、第3種高度地区では有効公開空地率が13%以上の場合に制限高さを20mから30mに緩和といった運用基準を定めることにより、緩和特例の適用による悪影響を相殺することが可能になると考えられる。本章のような定量的分析結果等を参考として、各都市における高度地区の緩和特例の運用基準が

より合理的かつ適切に定められることを望みたい。

7-6 小括

本章では、高度地区における緩和特例の運用と市街地環境への影響を調査分析した。近年、市街地の環境の整備改善に資する建築物の特例や、既存不適格建築物の建替えの特例の導入事例が増えており、中でも、既存不適格建替特例は近年急速に普及してきたが、川崎市の住宅地における分析結果から、市街地環境特例の基準として用いられている公開空地率や敷地内緑化率は周辺の市街地環境にプラスの影響がある一方、既存不適格建替特例の基準として単に従前の高さまでの建築を認めることとすると、周辺の市街地から見て突出した高さの建築物により、周辺の市街地環境にマイナスの影響があることが明らかとなった。

第7章 補注

- (1) 例えば建築基準法第59条の2には、第58条の規定による限度を超えるものとする事ができるとは規定されていないため、高さ制限を緩和しようとする場合は、都市計画に特段の定めをする必要がある。
- (2) 例えば建築基準法第68条には、景観地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度又は最低限度が定められたときの例外規定が明記されており、例外規定の取扱いについて、都市計画と建築基準法の役割が必ずしも整理されていないとも解釈できる。
- (3) 本章の内容は、高度地区における緩和特例の運用と市街地環境への影響分析として、青木伊知郎(2011)において発表した内容を再整理したものである。
- (4) 都市計画に特段の定めをしなくても、建築基準法第3条、建築基準法施行令第2条など、一定の緩和や適用除外の規定があり、当該規定はそのまま適用されることとなる。
- (5) 都市によって、計画書と運用基準等との使い分けは異なるが、都市計画の図書である計画書と運用基準等では決定手続が異なると考えられるため、区分した。
- (6) 計画書又は運用基準等に、市街地の環境の整備改善等の記述があるものを対象とし、単に、環境上支障がないとの記述のみのもは含めていない。
- (7) 既存不適格建築物の増築の特例、災害による建替の特例は含めていない。
- (8) 計画書又は運用基準等に明記されたもののみを数えているため、制度の運用の実態とは一致しない可能性がある。
- (9) 芦屋市では、「本規定の適用の際、現に本規定に適合しない部分を有する建築物のうち、兵庫県南部地震による被災のため従前の建築物の高さ及び延べ面積を超えない範囲で建て替えしようとするもので、敷地の形状等からやむを得ないと認めるもの」を許可による特例の対象としている。
- (10) 2006年3月に、工業地域に第3種高度地区を指定し、住宅（長屋を含む。）、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供する建築物に制限を適用することとした。また、2009年3月には、工業地域に規定されていない建築基準法による日影の制限を補うため、工業地域に適用する高度地区を第4種高度地区とし、北側斜線制限を強化した。
- (11) 第4章では、便宜的に階数×3を高さ(m)と仮定して、高度地区の制限の下で通常建築可能な階数と建築できない階数の境界を点線で表示しているが、川崎市では、絶対高さの制限値が20mの地域で、当該制限値内の高さで地上7階建のマンションが多く建てられている実態に即し、20mの絶対高さ制限を7階建と階数換算して表示した。
- (12) 建築確認申請から工事完了までの期間及びマンションの立地による影響が当該周辺地価（相続税路線価）に反映される期間を考慮して対象年度を設定した。
- (13) 現地調査又はGoogleストリートビューにより、建築計画概要書及び建築基準法令による処分等の概要書の内容と照合し、マンションが竣工していることを確認した。マンションが竣

工後に解体されたものは除外した。

- (14)川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可基準第3条第2号に規定する有効公開空地率を変数とした。
- (15)空地率=1-建蔽率とみなし、建蔽率を変数とした。
- (16)本章における分析対象である共同住宅の場合、その外部効果は一定の距離の範囲内と考えられる。矢澤則彦・金本良嗣(2000)や松田安昌(2004)は、公園・緑地施設が地価に有意に影響する距離を示しており、高・浅見(2002)や大庭哲治・柄谷友香・中川大・青山吉隆(2006)は、距離による影響の程度を表す関数としてガウス型距離減衰関数を用いて分析している。
- (17)川崎市の高度地区の許可基準では、必要有効公開空地率を25%以上(住居系地域)として緩和高さに応じた式を定めており、推計結果を当てはめると、この基準によって高さ制限の緩和によるマイナスを上回るプラスの外部効果が得られることとなる。ただし、変数による影響範囲の違いに留意する必要がある。
- (18)川崎市では、分析対象とした時期のマンション計画による近隣紛争を契機として2003年12月に高度地区の許可基準を改正し、特に住居専用地域における高さ制限の緩和基準を厳しくした。
- (19)その他約2%は指定容積率150%。一方、隣接する横浜市では高さ制限15mの高度地区の区域はすべて指定容積率150%となっている。
- (20)例えば街並み誘導型地区計画では、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等が定められている区域内の建築物について斜線制限を適用除外とすることができるほか、建蔽率制限の緩和も可能であり、今回の分析結果はこの制度の仕組みと合致しているともみることができる。
- (21)川崎市、京都市等の例がある。京都市が既存不適格建替特例を設けていない理由については第3章補注参照。
- (22)横浜市、横須賀市等の例がある。

参考文献

- ◆青木伊知郎(2011)「高度地区における緩和特例の運用と市街地環境への影響分析－川崎市の中高層マンションを対象とした周辺外部効果の計測－」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.46-3, pp.1051-1056
- ◆大庭哲治・柄谷友香・中川大・青山吉隆(2006)「京町家集積の近隣外部効果に関する研究」『土木学会論文集』no.62-2, pp.227-238
- ◆高暁路・浅見泰司(2002)「戸建住宅の価格形成に関する空間影響の探索」『季刊住宅土地経済』no.44, pp.10-21
- ◆松田安昌(2004)「非線形回帰モデルによるヘドニック・アプローチ」『季刊住宅土地経済』

no.52, pp.29-35

- ◆矢澤則彦・金本良嗣(2000)「ヘドニック・アプローチによる住環境評価—GISの活用と推定値の信頼性—」『季刊住宅土地経済』no.36, pp.10-19

第8章 緩和特例の適用による市街地環境への影響の実証分析

ー横浜市市の市街地環境設計制度適用マンションを対象とした周辺外部効果の計測ー

8-1 本章の目的

前章では、高度地区による絶対高さ制限の下で建設された中高層マンションを対象として、その立地による周辺外部効果を計測し、緩和特例による市街地環境への影響を調査分析した。その結果、周辺の市街地よりも高さの高いマンションの立地によってマイナスの周辺外部効果が生じる一方、公開空地や敷地内緑化には周辺地価にプラスの影響があることが示された。前章の分析結果から、有効公開空地率や敷地内緑化率等による市街地環境への貢献の度合いに応じて緩和特例を適用することには一定の合理性があると考えられるが、緩和特例の実例をみると、前章で述べたとおり、その他の基準や詳細な基準が設定されているものも多く、前章の分析結果のみでは、緩和特例が実態として市街地環境にプラスの影響を与えているのかどうかを判断することはできない。

そこで本章では、高度地区の緩和特例を適用した中高層マンションを対象として、その立地による周辺外部効果を計測し、緩和特例の実例による市街地環境への影響を調査分析することにより、現実に運用されている緩和特例の妥当性を評価することを目的とする。

8-2 緩和特例の適用マンションによる周辺地価への影響

(1) 分析の基本的考え方

前章では、高度地区による絶対高さ制限の下で建設された一定規模以上のマンションを対象として、ヘドニック法を用いて、当該建築物周辺の地価データにより地価関数を推計し、当該建築物の立地やその計画条件による周辺外部効果を計測した。それに対し本章では、高度地区による絶対高さ制限の緩和特例の適用を受けたマンションを対象として、同様に地価関数を推計し、当該建築物の立地やその計画条件による周辺外部効果を計測する。

前章では、周辺の市街地よりも高さの高いマンションの立地によって周辺地価にマイナスの影響が生じ、また、公開空地や敷地内緑化は周辺地価にプラスの影響があることを示した。これを緩和特例の適用を受けた建築物に当てはめると、周辺の市街地よりも高さが高くなることによるマイナスの周辺外部効果と、公開空地や敷地内緑化等によるプラスの周辺外部効果が生じると考えられるが、緩和特例の要件は市町村ごとに異なっており、緩和特例適用建築物のトータルとしての周辺外部効果がプラス・マイナスのいずれかを断定することはできない。

そこで本章では、ヘドニック法を用いて、緩和特例適用建築物の周辺の地価データを用いて地価関数を推計し、緩和特例の妥当性を評価することとする。前章の分析結果と比較して考察するため、緩和特例を適用したマンションのデータを分析に用いることとする⁽¹⁾。

(2) 分析対象都市の選定

現行の高度地区の事例の中に、地方公共団体の認定又は許可により高度地区の制限を緩和する緩和特例を取り入れているものは多くあるが、十分な適用事例がなかったり、認定又は許可に関する基準が明確でなかったりして、その有効性を評価することが難しい。その中で、横浜市では、高度地区の制限緩和規定として利用される市街地環境設計制度を1973年に制定し、現在までに500件以上の許可実績があることから、当該制度の適用建築物の中からサンプルをとることとした。

(3) 横浜市市街地環境設計制度の概要と変遷

横浜市では、1973年の新用途地域の決定による容積率制の導入の際、工業専用地域を除いた用途地域については、従前の絶対高さ制限をなるべく残した高度地区を指定するとともに、「横浜市市街地環境設計制度」をあわせて導入した。この制度は、敷地内に歩道や広場（公開空地）を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、都市計画で規定された容積率や高さ等を緩和することにより、高い水準の建築計画による良好な市街地環境の形成を積極的に誘導していくものであり、制度の導入以来、これまでに制度を活用した建築計画は、それぞれの立地特性に応じた地域のまちづくりに貢献してきたものである。横浜市市街地環境設計制度の許可基準は、制度制定以来、10回以上の改定が行われており、社会経済情勢の変化や新たな施策等に応じて、より適切に建築計画を誘導できる基準としてきている。横浜市市街地環境設計制度の改正の経過を表8-1に示す。

これらの改正の中で、1996年、2004年、2006年及び2008年の改正では、高度地区（最高限）制限の緩和の基準の見直しが行われ、高さの緩和限界の引下げや、緩和の際の要件の強化など、市街地環境設計制度の適用条件を厳しくする方向で見直しが行われている。横浜市市街地環境設計制度による絶対高さ制限の緩和基準の改正の経過を図8-1～8-2に示す。なお、同図中×印をつけたところは、当該改正によって緩和を適用しないこととされた高さの範囲である。

表8-1 横浜市市街地環境設計制度の改正の経過

実施年月日	改正概要等
1973年12月25日	制度制定
1978年4月1日	高度地区及び第二種住居専用地域の容積率制限の変更に伴う改正
1985年4月1日	最小敷地規模の引下げ (第一種住居専用地域:2000→1000㎡、その他の地域:1000→500㎡)
1985年11月1日	公開空地の種類拡大 (内部空間・自然緑地) 特例システムの新設 (歴史的建造物・文化施設・地域施設・業務施設・優良住宅等の容積率加算)
1992年4月1日	特例システムの対象拡大 (自動車車庫の整備・工業系地域の先端産業・優良住宅等の容積率加算)
1993年10月1日	福祉のまちづくりへの対応 (「横浜市福祉の都市環境づくり推進指針」に適合することを条件とする) 公開空地等の維持管理規定の強化
1996年5月10日	用途地域及び高度地区の変更に伴う改正 住居系用途地域における高さ許可の緩和限界の引下げ等 (低層住専:20→15m、中高層住専・住居地域:45→31m、全方向斜線制限の導入) 防災用施設及び屋上緑化など公開空地評価の追加 (敷地内の100t以上の防火水槽などの公開空地評価・屋上緑化の公開空地評価、 共同住宅に付属する地下駐車場の容積率加算) 公開空地の評価方法及び許可基準の見直し
1998年3月20日	福祉のまちづくりへの対応 (「横浜市福祉のまちづくり条例表示板交付基準」に適合することを条件とする)
2004年4月1日 一部6月1日実施	高さ許可の緩和限界の引下げ (5種:60→45m、7種:∞→75m) 周辺北側斜線・近隣用途地域斜線の導入 (周辺住宅地への配慮のため、用途地域境からの北側斜線・全方向斜線を導入) 工業地域における共同住宅への制度適用条件を規定 屋上緑化による高さ・容積率割増の暫定導入
2006年4月1日	市域を4つの地域に分類し、地域毎の基準へ変更 (高さ緩和に関する周辺への配慮規定、容積率緩和の適用限定、都心地域の高さ緩和限界 ∞→75m、工業系地域における住宅用途に対する高さ緩和限界の引下げ等) 都心機能誘導地区内の緩和基準を特定エリアの基準として別途制定 公開空地の管理基準の見直し・一時使用基準の作成 共同住宅の建て替えにおける容積率制限・高度地区制限の許可特例を規定 建築審査会の包括同意基準を作成し、手続きを簡素化
2008年9月1日	緑化基準の強化、斜面緑地の積極評価 共同住宅の駐車場附置義務台数の緩和、駐輪場の適切な整備と評価 高さ緩和の考え方の明確化 (商業系・工業系地域の高さ緩和の限度について、地域のまちづくりへの寄与、周辺の 街並み景観への配慮等に応じたものであることを明示) 特定エリアの基準の合理化
2008年10月31日	「横浜市地域子育て応援マンション認定制度」の創設等に伴う改正 (保育所・地域子育て支援拠点部分等の容積率割増等) 既存不適格マンション建替え特例基準の修正 (公開空地20%以上設置の場合、既成市街地における共同建替等建築物の計算式を適用)
2009年4月1日	公開空地の維持・管理規定の変更等に伴う改正 (公開空地の形態変更規定の新設、公開空地の管理報告規定の変更等)
2010年7月1日	横浜市建築基準条例の一部改正等に伴う改正
2011年7月1日	公開空地に準ずる空地等の一部変更 (コミュニティサイクルポートを公開空地に準ずる空地等に位置付け) 特定エリアにおける緩和基準の一部変更 (みなとみらい21中央地区における容積率の緩和基準の変更)

1973

用途地域	1住	2住	住居	準工 近商 商業	商業 工業
高度地区	1	2	3	3	4
制限高さ	10m	15m	20m	20m	31m
緩和限界	20m	45m	45m	60m	∞
高さ(m) ▼75					20%
▼60					
▼45				20%	20%
▼31		20%	20%	20%	15%
▼20		20%	15%	15%	
▼15	20%	15%			
▼12	15%				
▼10					
	高度地区による高さ				

注) 表内の数値は必要有効公開空地面積率

1978

用途地域	1住	2住	住居	準工 近商 商業	商業 工業
高度地区	1	2	3	4	5
制限高さ	10m	15m	20m	20m	31m
緩和限界	20m	45m	45m	60m	∞
高さ(m) ▼75					20%
▼60					
▼45				20%	20%
▼31		20%	20%	20%	15%
▼20		20%	15%	15%	
▼15	20%	15%			
▼12	15%				
▼10					
	高度地区による高さ				

注) 表内の数値は必要有効公開空地面積率

1996

用途地域	一低 二低	二低	一中高 二中高	一住 二住 準住	近商 準工	近商 商業	商業 工業 準工
高度地区	1	2	3	4	5	6	7
制限高さ	10m	12m	15m	20m	20m	20m	31m
緩和限界	15m	15m	31m	31m	60m	60m	∞
高さ(m) ▼75							20%
▼60							
▼45					20%	20%	20%
▼31			25%※	25%※	20%	20%	15%
▼20			20%	15%	15%	15%	
▼15	×	×	15%				
▼12	20%	20%					
▼10							
	高度地区による高さ						

注) 表内の数値は必要有効公開空地面積率

※敷地面積1ha以上等の条件を満たし、市街地環境の整備向上に寄与すると特に認められる計画の場合の特例

2004

用途地域	一低 二低	二低	一中高 二中高	一住 二住 準住	近商 工業 準工	近商 商業	商業 工業 準工	商業
高度地区	1	2	3	4	5	6	7	
制限高さ	10m	12m	15m	20m	20m	20m	31m	容積率 600%未満
緩和限界	15m	15m	31m	31m	45m※2	60m	75m	容積率 600%以上
高さ(m) ▼75							×	25%
▼60							20%	20%
▼45					×	20%	20%	20%
▼31			25%※1	25%※1	20%	20%	15%	15%
▼20			20%	15%	15%	15%		
▼15			15%					
▼12	20%	20%						
▼10								
	高度地区による高さ							

注) 表内の数値は必要有効公開空地面積率

※1 敷地面積1ha以上等の条件を満たし、市街地環境の整備向上に寄与すると特に認められる計画の場合の特例

※2 工業地域の共同住宅等は、工業の操業環境を害するおそれがなく、都市計画上支障がない場合で、市長が市街地環境の整備向上に寄与すると特に認めたものに限り、31mを限度に緩和

図8-1 横浜市市街地環境設計制度による絶対高さ制限の緩和基準の改正の経過①

2006

地域	住居系地域				都心以外の商業系地域			都心地域	工業系地域			
	用途地域 一低 二低	二低	一中高 二中高	一住 二住 準住	近商	近商 商業	商業		商業	住宅用途		住宅以外
高度地区	1	2	3	4	5	6	7	7	5	5	5	7
制限高さ	10m	12m	15m	20m	20m	20m	31m	31m	20m	20m	20m	31m
緩和限界	-	-	31m	31m	45m	60m	75m	75m	31m	-	45m	75m
高さ(m) ▼75								×				
▼60							20%	20%				20%
▼45						20%	20%	20%				20%
▼31			25%※	25%※	20%	20%	15%	15%	×		20%	15%
▼20			20%	15%	15%	15%			15%	×	15%	
▼15			15%									
▼12	×	×										
▼10												
	高度地区による高さ											

注) 表内の数値は必要有効公開空地面積率。横浜都心機能誘導地区は別基準による。
 ※敷地面積1ha以上等の条件を満たし、市街地環境の整備向上に寄与すると特に認められる計画の場合の特例

2008

地域	住居系地域				都心以外の商業系地域			都心地域	工業系地域			
	用途地域 一低 二低	二低	一中高 二中高	一住 二住 準住	近商	近商 商業	商業		商業	住宅用途		住宅以外
高度地区	1	2	3	4	5	6	7	7	5	5	5	5工業 7
制限高さ	10m	12m	15m	20m	20m	20m	31m	31m	20m	20m	20m	31m
緩和限界	-	-	31m	31m	31m	31m	45m	75m	31m	-	45m	75m
高さ(m) ▼75												
▼60							25%※2	25%※1				25%※1
▼45						25%※2	20%※2	20%※1				20%※1
▼31			25%※3	25%※3	20%※2	20%※2	15%	15%			20%※1	15%
▼20			20%	15%	15%	15%			15%		15%	
▼15			15%									
▼12												
▼10												
	高度地区による高さ											

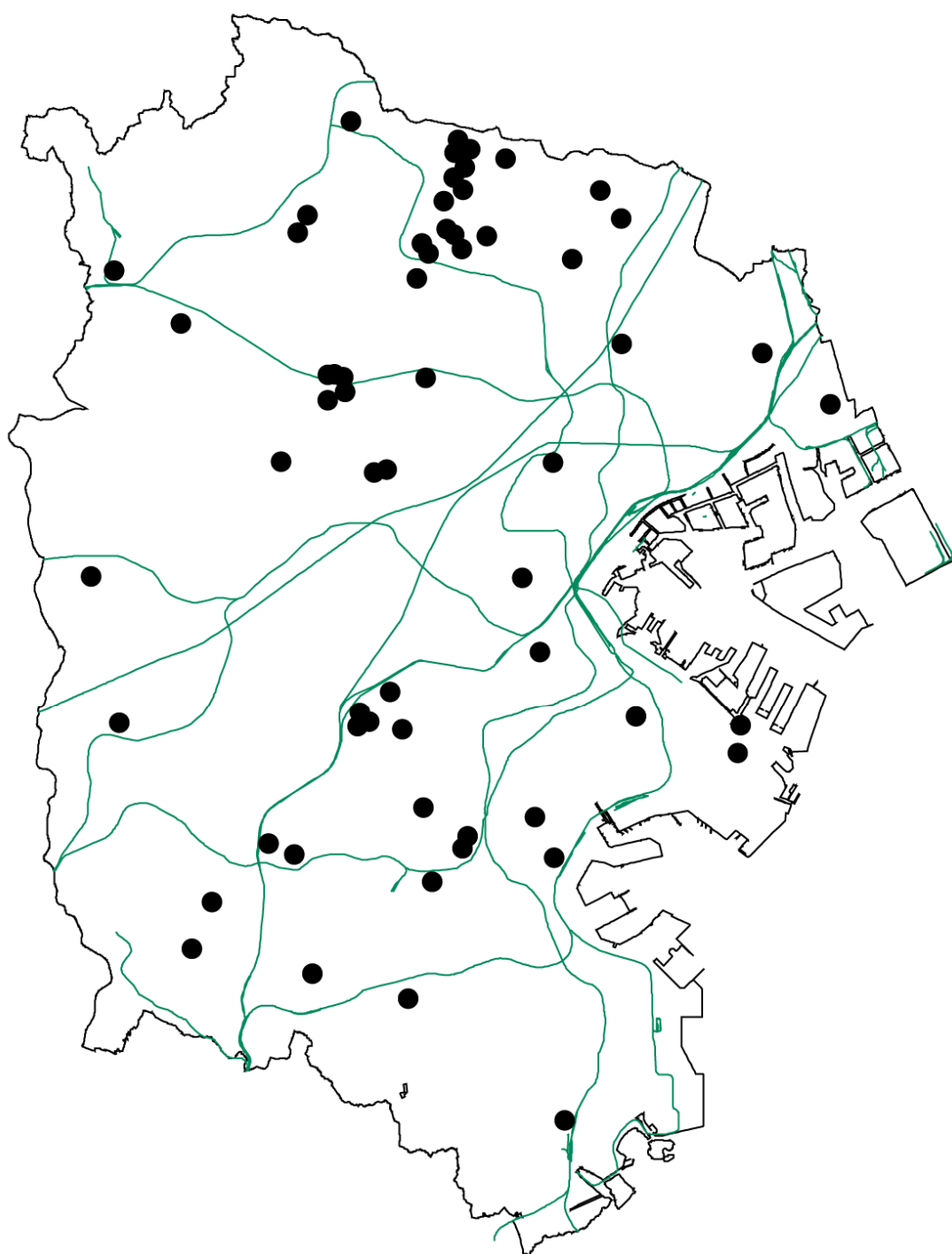
注) 表内の数値は必要有効公開空地面積率。横浜都心機能誘導地区は別基準による。
 ※1 地域のまちづくりに積極的に寄与し、周辺の街並み景観に配慮し調和するものについて適用
 ※2 地域のまちづくりに積極的に寄与し、駅周辺の課題改善、地域貢献に資するもの、又は行政課題の改善に資するものに適用
 ※3 敷地面積1ha以上等の条件を満たし、市街地環境の整備向上に寄与すると特に認められる計画の場合の特例

図8-2 横浜市市街地環境設計制度による絶対高さ制限の緩和基準の改正の経過②

(4) 分析に用いるマンションのデータの収集

分析対象とするマンションは、建設時期が大きく異なると外部効果が異なる可能性があり、古い建築物の場合は建築後の増改築や経年劣化等により状況の変化が起きている可能性が高くなる。また、住宅地と商業地、工業地ではマンションの基本的な条件が異なると考えられる。そこで、市街地環境設計制度適用建築物のうち、比較的近年に許可された建築物を対象とすることとし、横浜市住環境保全基礎調査(2004)の調査対象建築物（1993～2002年度に許可を受けた建築物のうち廃止・未着工・建設中を除く146件）の中から、住居系用途地域内に立地し高さ制限を緩和したマンション58件を分析対象とすることとした。

分析対象としたマンションの分布を図8-3に示す。分析対象としたマンションの許可の期間の中で、1996年5月に横浜市市街地環境設計制度の許可基準が改定され、同改正では、住居系用途地域における高さ許可の緩和限界の引下げ（低層住専：20→15m、中高層住専・住居地域：45→31m、全方向斜線制限の導入）、敷地の緑化率の要件化（商業系地域で敷地面積の3%以上、その他の地域では5%以上）、公開空地の評価方法の見直し等が行われた。なお、最高限第3種及び第4種高度地区における高さ許可の特例として、敷地面積が10,000㎡以上、有効公開空地面積率25%以上等の基準を満たし、市長が市街地環境の整備向上に寄与すると特に認めたものに限り、高さ許可の緩和限度を45m（従前の緩和限界値）とすることができると規定された。この改正前の各マンションのデータは表8-2、改正後の各マンションのデータは表8-3のとおりである。



0 1 3 5 (km)



凡例 ● 分析対象建築物

図8-3 分析対象とした市街地環境設計制度適用マンションの位置

表8-2 分析対象とした市街地環境設計制度適用マンション一覧(1996.5改正前)

番号	許可年月日	位置	用途地域	敷地面積	建築面積	延べ面積	容積対象面積	建蔽率	基準建蔽率	容積率	基準容積率	容積充足率	高さ	制限高さ	緩和高さ	公開空地実面積	有効公開空地面積率	緩和条項
				㎡	㎡	㎡	㎡	%	%	%	%		m	m	m	㎡	%	
1	1993/4/1	港北区下田町	2住	9,323.85	2,169.18	11,519.93	11,306.93	23.26	70.00	121.27	150.00	0.808	24.10	15	9.10	1,721.68	20.50	高さ
2	1993/5/25	都筑区桜並木	1住 住居	9,573.69	2,485.52	12,471.77	10,447.68	25.96	58.19	109.13	117.38	0.930	28.30	20	8.30	1,059.38	15.50	高さ
3	1993/5/25	都筑区仲町台	2住 住居	45,862.52	9,907.34	87,103.10	76,260.57	21.60	70.00	166.28	166.92	0.996	41.57	20 15	26.57	12,667.00	25.90	高さ
4	1993/5/31	港南区港南台	2住	22,072.28	4,288.38	32,364.29	30,021.04	19.43	60.00	136.01	150.00	0.907	30.76	15	15.76	4,387.65	23.31	高さ
5	1993/8/20	緑区十日市場町	2住 住居	13,825.52	5,142.00	20,010.00	16,506.00	37.19	70.00	119.39	183.00	0.652	44.50	20 15	29.50	2,426.53	21.54	高さ・北斜
6	1993/8/20	緑区十日市場町	2住	12,997.26	4,432.00	16,209.00	15,507.00	34.10	70.00	119.31	150.00	0.795	26.50	15	11.50	1,759.81	17.75	高さ
7	1993/10/12	旭区上白根町	2住	44,472.50	8,533.92	41,625.92	40,187.50	19.19	70.00	90.36	150.00	0.602	38.34	15	23.34	10,855.10	24.76	高さ
8	1993/11/26	戸塚区品濃町	住居	6,085.06	1,754.41	13,847.78	11,078.22	28.83	60.00	182.06	200.00	0.910	29.72	20	9.72	800.00	16.91	高さ
9	1993/11/29	都筑区北山田町	2住 住居	24,083.44	4,122.40	26,756.34	26,062.97	17.12	60.00	108.22	152.95	0.708	43.97	15	28.97	8,722.00	21.77	高さ
10	1993/12/1	都筑区東山田町	2住	26,798.42	7,056.43	36,836.67	34,075.96	26.33	70.00	127.16	150.00	0.848	44.41	15	29.41	9,070.00	20.99	高さ
11	1994/2/7	保土ヶ谷区新井町	2住	6,899.08	1,261.34	10,732.40	9,637.82	18.28	70.00	139.70	150.00	0.931	28.09	15	13.09	1,652.24	25.46	高さ
12	1994/3/30	中区本牧原	住居	25,983.56	7,000.00	47,600.00	46,750.00	26.94	70.00	179.92	200.00	0.900	38.80	20	18.80	4,696.00	20.10	高さ
13	1994/6/29	都筑区北山田町	2住	14,444.00	5,655.31	24,458.70	21,664.00	39.15	70.00	149.99	150.00	1.000	41.80	15	26.80	3,517.08	25.01	高さ
14	1994/7/28	緑区東本郷町	住居	9,204.42	3,311.84	24,939.81	19,951.85	35.98	60.00	216.76	200.00	1.084	43.55	20	23.55	2,665.83	31.53	容積率・高さ
15	1994/9/27	金沢区釜利谷東	住居	7,407.51	3,390.72	17,445.31	14,718.70	45.77	70.00	198.70	200.00	0.993	30.96	20	10.96	1,138.35	18.10	高さ
16	1994/9/27	都筑区南山田町	2住	15,753.54	4,933.34	26,446.99	23,627.30	31.32	70.00	149.98	150.00	1.000	42.18	15	27.18	4,731.00	28.50	高さ
17	1994/9/27	都筑区南山田町	2住	16,443.89	3,317.21	26,262.41	24,602.00	20.17	60.00	149.61	150.00	0.997	42.00	15	27.00	4,270.30	26.20	高さ
18	1994/9/28	戸塚区矢部町	住居	49,881.17	12,489.57	71,539.54	66,983.08	25.04	60.00	134.29	200.00	0.671	39.15	20	19.15	8,540.94	20.13	高さ・北斜
19	1994/12/26	戸塚区戸塚町	住居	3,564.70	880.45	9,541.11	8,348.55	24.70	70.00	234.20	200.00	1.171	35.04	20	15.04	1,316.25	47.08	容積率・高さ・北斜
20	1995/3/1	西区宮ヶ谷	住居	12,424.00	3,350.02	26,300.01	24,845.81	26.96	60.00	199.98	200.00	1.000	30.95	20	10.95	2,768.00	20.40	高さ
21	1995/5/17	青葉区市ヶ尾	住居	1,713.88	611.78	5,190.70	4,152.56	35.70	60.00	242.29	200.00	1.211	22.82	20	2.82	685.81	47.33	容積率・高さ
22	1995/6/13	戸塚区平戸	1住	8,706.12	2,291.40	7,200.58	6,605.10	26.32	50.00	75.87	80.00	0.948	17.80	10	7.80	1,829.50	25.21	高さ
23	1995/9/28	都筑区南山田町	2住	20,106.45	5,910.00	33,590.60	30,150.00	29.39	60.00	149.95	150.00	1.000	41.94	15	26.94	5,302.00	26.00	高さ
24	1995/10/24	都筑区北山田町	2住	20,830.02	7,451.73	38,508.13	30,712.18	35.77	60.00	147.44	150.00	0.983	41.85	15	26.85	4,591.98	25.45	高さ
25	1995/10/26	瀬谷区瀬谷町	1住 住居	34,313.80	8,050.87	38,284.83	37,389.51	23.46	54.22	108.96	121.11	0.900	19.95 28.95	10 20	9.95	6,230.25	20.67	高さ
26	1995/11/20	都筑区茅ヶ崎町	2住	27,859.89	6,157.91	33,730.78	33,332.78	22.10	60.00	119.64	150.00	0.798	40.50	15	25.50	5,698.00	20.10	高さ
27	1995/12/13	戸塚区品濃町	住居 1住	7,064.95	3,052.72	17,979.66	14,383.73	43.21	67.68	203.59	183.79	1.108	31.00	20	11.00	1,605.18	25.09	容積率・高さ
28	1996/2/23	都筑区勝田町	2住	49,925.00	13,963.47	82,212.49	74,387.66	27.97	60.00	149.00	153.39	0.971	42.15 41.62	15 20	27.15	17,952.62	30.10	高さ
29	1996/3/15	青葉区市ヶ尾	1住 住居	13,617.43	4,472.00	14,385.00	12,825.00	32.84	59.70	94.18	128.30	0.734	13.10 30.80	10 20	10.80	1,763.00	15.37	高さ
30	1996/4/23	都筑区大圃町	一中	39,423.36	8,944.34	53,497.50	51,275.34	22.69	60.00	130.06	150.00	0.867	42.20	15	27.20	11,788.28	25.23	高さ

表8-3 分析対象とした市街地環境設計制度適用マンション一覧(1996.5改正後)

番号	許可年月日	位置	用途地域	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	延べ面積 ㎡	容積対象面積 ㎡	建蔽率 %	基準建蔽率 %	容積率 %	基準容積率 %	容積充足率	高さ m	制限高さ m	緩和高さ m	公開空地実面積 ㎡	有効公開空地面積率 %	緩和条項
31	1996/7/29	緑区鴨居	一住	5,018.55	1,033.18	10,693.92	10,025.03	20.59	60.00	199.76	200.00	0.999	39.20	20	19.20	1,024.33	20.25	高さ
32	1996/7/29	緑区鴨居	一住	3,806.65	738.28	7,967.30	7,593.85	19.39	60.00	199.49	200.00	0.997	42.00	20	22.00	908.70	23.74	高さ
33	1996/7/29	緑区鴨居	一住	4,843.80	920.48	10,230.49	9,680.17	19.00	60.00	199.85	200.00	0.999	42.00	20	22.00	1,006.47	23.63	高さ
34	1996/11/29	港南区東芹が谷	一低	8,725.49	2,059.59	8,742.72	8,308.03	23.60	51.32	95.22	95.91	0.993	14.55	10	4.55	1,260.95	16.08	高さ
35	1996/12/5	神奈川区六角橋	一低 一住	21,503.77	5,258.38	18,964.54	16,834.56	24.45	60.00	78.29	100.94	0.776	19.02	10	9.02	4,454.00	22.60	高さ
36	1996/12/24	戸塚区品濃町	一住 一低	6,327.37	1,760.00	9,980.00	9,380.00	27.82	51.37	148.24	148.20	1.000	30.99 14.50	20 10	10.99	1,209.36	20.10	高さ
37	1997/8/7	保土ヶ谷区新井町	一中	8,046.15	2,949.05	10,775.66	9,161.87	36.65	60.00	113.87	150.00	0.759	25.10	15	10.10	1,617.35	21.16	高さ
38	1998/7/23	緑区白山	二住	7,045.14	1,993.13	18,822.27	16,460.48	28.29	60.00	233.64	200.00	1.168	30.91	20	10.91	2,267.61	38.72	容積率・高さ・北斜
39	1998/8/11	中区新山下	準住	9,341.50	2,737.99	12,520.51	8,251.50	29.31	60.00	88.33	200.00	0.442	33.20	20	13.20	1,417.30	22.13	高さ・北斜
40	1998/10/30	都筑区早渕	一低 準住	12,853.35	3,366.06	16,031.15	14,980.18	26.19	46.19	116.55	117.18	0.995	11.03 30.95	10 20	10.95	2,623.43	20.21	高さ
41	1998/11/27	港北区大豆戸町	一住	5,509.08	2,105.81	9,863.34	8,922.81	38.22	60.00	161.97	200.00	0.810	27.95	20	7.95	919.66	17.11	高さ
42	1999/4/28	中区打越	一住	5,003.33	1,951.69	14,504.70	9,969.31	39.01	60.00	199.25	200.00	0.996	30.52	20	10.52	642.22	15.09	高さ
43	2000/3/30	港南区日野	二中	2,171.03	732.52	3,608.07	3,256.40	33.74	60.00	149.99	150.00	1.000	18.45	15	3.45	277.12	15.31	高さ
44	2000/3/30	港南区日野	二中	14,160.17	5,052.95	28,338.51	21,240.25	35.68	60.00	150.00	150.00	1.000	30.56	15	15.56	3,369.56	25.73	高さ
45	2000/5/22	都筑区茅ヶ崎南	二住	11,116.94	4,439.19	19,668.98	14,682.54	39.93	60.00	132.07	200.00	0.660	30.60	20	10.60	1,911.90	15.28	高さ
46	2000/8/7	港北区日吉本町	一中	11,556.09	4,650.19	20,095.92	15,575.58	40.24	60.00	134.78	150.00	0.899	30.90	15	15.90	2,455.00	22.99	高さ
47	2000/8/7	戸塚区汲沢	一中 二中	30,332.79	11,829.69	59,554.89	45,498.81	39.00	60.00	150.00	150.00	1.000	30.00	15	15.00	7,026.47	25.01	高さ
48	2000/10/16	緑区長津田	一中	24,835.23	6,096.10	36,163.14	33,298.44	24.55	60.00	134.08	150.00	0.894	29.20	15	14.20	4,360.02	20.08	高さ
49	2000/11/21	都筑区勝田南	準住 二中 一低	4,208.14	1,572.00	9,832.28	7,812.00	37.36	68.07	185.64	185.65	1.000	30.50	20	10.50	894.00	22.00	高さ
50	2001/2/23	戸塚区吉田町	一中	11,594.46	3,427.31	21,126.74	17,382.98	29.56	50.00	149.92	150.00	0.999	31.00	15	16.00	2,577.23	25.02	高さ
51	2001/2/23	戸塚区吉田町	一中	9,311.98	3,044.20	21,791.79	13,906.20	32.69	50.00	149.34	150.00	0.996	30.90	15	15.90	1,992.48	25.41	高さ
52	2001/4/23	中区本牧宮原	準住	10,430.13	5,420.25	26,995.34	19,766.84	51.97	80.00	189.52	200.00	0.948	30.90	20	10.90	1,963.90	20.04	高さ
53	2001/9/6	栄区小菅ヶ谷	一住	2,593.62	912.26	6,705.89	4,971.20	35.17	70.00	191.67	200.00	0.958	25.46	20	5.46	376.46	15.79	高さ
54	2001/9/10	港北区綱島上町	一中	65,323.68	19,405.74	133,715.70	97,942.97	29.71	60.00	149.93	150.00	1.000	30.96	15	15.96	16,774.16	25.88	高さ
55	2001/10/29	都筑区北山田	二中	46,998.85	8,806.15	53,912.19	47,680.37	18.74	60.00	101.45	150.00	0.676	29.80	15	14.80	21,411.46	20.02	高さ
56	2001/12/25	保土ヶ谷区境本町	準住	5,492.30	1,810.95	13,492.83	10,952.54	32.97	60.00	199.42	200.00	0.997	30.96	20	10.96	1,857.65	30.98	高さ
57	2002/1/31	港南区上大岡西	一住	1,948.20	849.81	6,282.92	4,565.90	43.62	70.00	234.37	200.00	1.172	26.95	20	6.95	565.85	47.75	容積率・高さ
58	2002/5/27	鶴見区平安町	準住 二住	30,641.70	15,154.50	81,941.91	61,280.60	49.46	70.00	199.99	200.00	1.000	30.97	20	10.97	4,360.79	15.15	高さ

注)横浜市市街地環境設計制度適用一覧(横浜市ホームページ)をもとに作成。

(5) 地価関数の推計

分析の対象とする地価は実勢地価を用いることが望ましいが、前章と同様に、地価データについては相続税路線価を用いることとし、分析対象建築物の周辺の地価ポイントの設定についても、同一の条件とした（図8-4）。

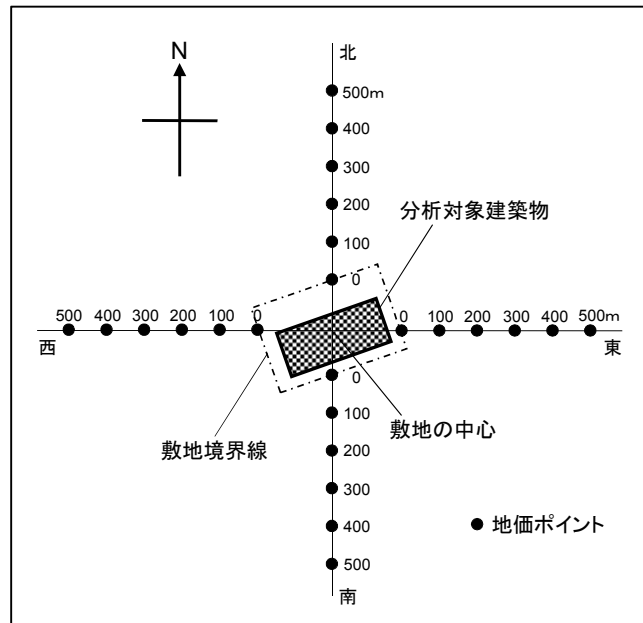


図8-4 地価ポイントの位置

前章と同様、各ポイントに最も近い道路の相続税路線価を路線価図より読み取り、相続税路線価は地価公示（正常な価格）の8割程度とされているので、この路線価を0.8で除した価格を当該地価ポイントにおける地価とみなして、これを被説明変数とする。

説明変数については、地価ポイントと分析対象マンションとの距離・方角、その他分析対象マンションが周辺環境に影響を及ぼすと考えられる条件、分析対象マンション以外の環境条件、立地条件及び規制条件から変数を選択した。分析に用いることとした説明変数は表8-4のとおりである。

表8-4 地価の推計に用いた変数一覧

変数名		分析対象とした変数			
		全体	1996改正前	1996改正後	
被説明変数	2009年相続税路線価÷0.8(千円/㎡)	○	○	○	
説明変数	分析対象との関係	対象建築物の敷地との距離(m)又はガウス型距離減衰関数	○	○	○
		東側ダミー	○	○	○
		西側ダミー	○	○	○
		北側ダミー	○	○	○
		対象建築物の緩和高さ(m)	○	○	○
		対象建築物の容積充足率	○	○	○
		対象建築物の有効公開空地率(%)	○	○	○
	環境条件	路線価道路幅員(m)	○	○	○
		半径Nm円内建築物の床面積密度(㎡/ha)	○	○	○
	立地条件	最寄駅までの直線距離(m)	○	○	○
		最寄駅から品川・渋谷までの鉄道距離(km)	○	○	○
		最寄駅から横浜都心までの鉄道距離(km)(注)	○	○	○
		東横線・みらい線沿線ダミー	○	○	○
		田園都市線沿線ダミー	○	○	○
		東海道線・横須賀線沿線ダミー	○	○	○
		京浜東北線・根岸線沿線ダミー	○	○	○
		京急線沿線ダミー	○	○	○
		相鉄線沿線ダミー	○	○	○
		横浜線沿線ダミー	○	○	○
		鶴見線・南武支線沿線ダミー	○		○
		市営地下鉄沿線ダミー	○	○	○
		規制条件	近隣商業地域ダミー	○	○
	商業地域ダミー		○	○	○
	準工業地域ダミー		○	○	○
	工業地域ダミー		○	○	○
	工業専用地域ダミー		○	○	
		指定容積率(%)	○	○	○

注) 横浜都心までの鉄道距離は最寄駅から横浜～関内、横浜～元町・中華街の駅までの鉄道距離のうち最短のものとした。

前章では、緩和特例による周辺地価への影響を計測するため、緩和特例の各要件や、特例の結果として現れる建築物の周辺との関係を示す変数を設定し、周辺の市街地よりも高さの高い建築物であることを示す変数として、分析対象建築物の階数と当該敷地周辺の建築物の最大階数の差を採用した。一方、本章では、高さ制限を緩和した建築物を分析対象としているため、以下の(8.1)式のとおり定義される、分析対象建築物の緩和高さ(m)を変数とした。

$$H_i = u_i - v_i \quad (8.1)$$

ただし、 u_i ：分析対象建築物 i の高さ(m)、 v_i ：分析対象建築物 i が立地する場所に適用される高度地区による制限高さ(m)である。なお、分析対象建築物の敷地が制限高さの異なる地区の2以上にわたる場合は、それぞれの敷地の部分における緩和高さのうち最大のものを分析対象建築物の緩和高さとした。

分析対象マンション以外の環境条件としては、相続税路線価の対象となっている道路の幅員と、地価ポイント周辺の建築物の密度を表す変数を採用した。

立地条件としては、最寄駅までの距離と、最寄駅から東京都心、横浜都心までの鉄道距離を変数として採用した。東京都心までの鉄道距離は山手線のターミナル駅（品川、渋谷）までの

距離とし、横浜都心までの鉄道距離は、根岸線・市営地下鉄の横浜～関内、みなとみらい線の横浜～元町・中華街の各駅までの距離（いずれも最短のもの）とした。また、分析対象区域では鉄道の利便性が高く、各鉄道の利便性や沿線のイメージが地価に影響している可能性が高いことから、各鉄道沿線のダミー変数（条件に該当の有無を数値化するため、当該条件に該当するときに1、該当しないときに0とする変数）を設定した。

規制条件としては、用途地域及び指定容積率を変数として設定した。

属性データの収集に当たっては、神奈川県都市情報システムの2000年都市計画基礎調査GISデータを用いて、各地価ポイント周辺の建物現況等のデータを作成した。なお、地価ポイントが市街化調整区域等となる場合は、当該ポイントは除外した。

これらのデータを用いて、地価関数を推計する。

(6) 関数型の検討

関数型については、被説明変数である地価（㎡当たり単価）が線形と対数のモデルによる分析結果を比較し、当てはまりの良いものを採用することとした。線形モデルによる回帰式は(8.2)式、対数モデルによる回帰式は(8.3)式のように表される。

$$P/0.8 = a_0 + a_1X_1 + a_2X_2 + \dots + a_kX_k + \varepsilon \quad (8.2)$$

$$\ln(P/0.8) = a_0 + a_1X_1 + a_2X_2 + \dots + a_kX_k + \varepsilon \quad (8.3)$$

ただし、 P ：相続税路線価、 a_0 ：定数項、 a_i ：属性 i の偏回帰係数、 X_i ：属性 i を表す変数、 ε ：誤差項 である。

説明変数については、「地価ポイントと分析対象マンションとの距離」について、前章で採用したガウス型距離減衰関数と線形（距離をそのまま変数とする）を比較検討した。ガウス型距離減衰関数は、以下の(8.4)式のように定義される。

$$W_i = \exp\{-(d_i/b)^2\} \quad (8.4)$$

ただし、 d_i は分析対象建築敷地と地価ポイント i との距離(単位：m)を表し、また b は距離による減衰の程度を示す定数である。

「地価ポイント周辺の建築物の床面積密度」変数については、周辺の範囲をどのように設定するのが適当かを探るため、神奈川県都市情報システムの2000年都市計画基礎調査GISデータにより、50(m)間隔で半径 $N(m)$ の各円内の建築物のデータを収集して回帰式に順次当てはめ、各変数の t 値が最も高くなる半径を採用した。

また、多重共線性を排除するため、分散拡大係数をチェックし、また、符号条件をチェック

して変数の選択をおこなった。

(7) 地価関数の推計結果

増減法により回帰式を推計したところ、「地価ポイントと分析対象マンションとの距離」を線形とし、半径 Nm 円内建築物の床面積密度変数は $N=200$ を採用した時に最も良い結果が得られた。被説明変数は、(8.3) 式の対数のモデルが比較的良い結果となった。(8.3) 式による地価関数の推計結果を表 8-5 に示す。比較のため、被説明変数を線形とした (8.2) 式による地価関数の推計結果を表 8-6 に示す。また、(8.3) 式のモデルで分析対象建築敷地との距離を表す変数にガウス型距離減衰関数を採用した場合は、 b の数値を $50(m)$ 単位で変えていくと、 $b=100$ としたときに t 値の数値が最も高くなった。この推計結果を表 8-7 に示す。

表8-5 増減法で採用された2009年地価の説明変数(全体)

【被説明変数: $\ln(2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2))$, 1145 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離(m)	0.00006	0.0425	2.58	0.010	**	1.2
路線価道路幅員(m)	0.00741	0.2036	12.12	0.000	**	1.2
最寄駅までの直線距離(m)	-0.14739	-0.3084	-16.45	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷までの鉄道距離(km)	-0.01952	-0.4967	-26.77	0.000	**	1.5
最寄駅から横浜都心までの鉄道距離(km)	-0.00004	-0.0896	-5.67	0.000	**	1.1
田園都市線沿線ダミー	0.07502	0.0702	4.01	0.000	**	1.3
京浜東北線・根岸線沿線ダミー	0.09370	0.1085	6.07	0.000	**	1.4
京急線沿線ダミー	0.03573	0.0301	1.74	0.082		1.3
相鉄線沿線ダミー	-0.10371	-0.1032	-5.98	0.000	**	1.3
横浜線沿線ダミー	-0.23515	-0.3229	-18.32	0.000	**	1.4
鶴見線・南武支線沿線ダミー	-0.09827	-0.0467	-2.82	0.005	**	1.2
指定容積率(%)	0.00031	0.0887	3.81	0.000	**	2.4
近隣商業地域ダミー	0.20914	0.1477	7.96	0.000	**	1.5
商業地域ダミー	0.32266	0.1330	7.02	0.000	**	1.6
準工業地域ダミー	-0.12680	-0.0833	-5.18	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-0.31593	-0.2042	-12.26	0.000	**	1.2
工業専用地域ダミー	-1.14145	-0.1929	-12.47	0.000	**	1.0
対象建築物の緩和高さ(m)	0.00280	0.0850	4.69	0.000	**	1.4
対象建築物の有効公開空地率(%)	0.00237	0.0714	3.39	0.001	**	1.9
半径200m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.00001	0.1016	5.63	0.000	**	1.4
対象建築物の容積充足率	-0.27996	-0.1680	-8.34	0.000	**	1.8
定数項	6.08151		150.56	0.000	**	

注) 決定係数: 0.743、自由度調整済み決定係数: 0.739、**1%有意、*5%有意

表8-6 増減法で採用された2009年地価の説明変数(全体)

【被説明変数: $2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2)$, 1145 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離(m)	0.02012	0.0564	3.23	0.001	**	1.2
北側ダミー	-3.58632	-0.0258	-1.56	0.120		1.1
路線価道路幅員(m)	1.51624	0.1698	9.53	0.000	**	1.2
最寄駅までの直線距離(m)	-34.42873	-0.2934	-14.78	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷までの鉄道距離(km)	-4.34687	-0.4504	-23.08	0.000	**	1.5
最寄駅から横浜都心までの鉄道距離(km)	-0.00890	-0.0749	-4.45	0.000	**	1.1
田園都市線沿線ダミー	15.73394	0.0600	3.23	0.001	**	1.3
京浜東北線・根岸線沿線ダミー	18.07215	0.0852	4.49	0.000	**	1.4
相鉄線沿線ダミー	-22.10763	-0.0896	-4.89	0.000	**	1.3
横浜線沿線ダミー	-54.24292	-0.3033	-16.26	0.000	**	1.3
鶴見線・南武支線沿線ダミー	-28.33774	-0.0548	-3.11	0.002	**	1.2
指定容積率(%)	0.13654	0.1613	6.52	0.000	**	2.4
近隣商業地域ダミー	54.37864	0.1564	7.94	0.000	**	1.5
商業地域ダミー	135.39998	0.2272	11.27	0.000	**	1.6
準工業地域ダミー	-31.19523	-0.0834	-4.86	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-57.89478	-0.1524	-8.49	0.000	**	1.2
工業専用地域ダミー	-166.99917	-0.1149	-6.98	0.000	**	1.0
対象建築物の緩和高さ(m)	0.60585	0.0749	3.92	0.000	**	1.4
対象建築物の有効公開空地率(%)	0.69049	0.0845	3.83	0.000	**	1.9
半径200m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.00198	0.0854	4.52	0.000	**	1.4
対象建築物の容積充足率	-69.45381	-0.1697	-7.92	0.000	**	1.8
定数項	375.50723		35.80	0.000	**	

注) 決定係数: 0.710、自由度調整済み決定係数: 0.704、**1%有意、*5%有意

表8-7 増減法で採用された2009年地価の説明変数(全体)

【被説明変数: $\ln(2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2))$, 1145 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離関数(b=100)	-0.02671	-0.0402	-2.45	0.014	*	1.2
路線価道路幅員(m)	0.00739	0.2032	12.10	0.000	**	1.2
最寄駅までの直線距離(m)	-0.14719	-0.3080	-16.42	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷までの鉄道距離(km)	-0.01951	-0.4964	-26.74	0.000	**	1.5
最寄駅から横浜都心までの鉄道距離(km)	-0.00004	-0.0876	-5.56	0.000	**	1.1
田園都市線沿線ダミー	0.07443	0.0697	3.97	0.000	**	1.3
京浜東北線・根岸線沿線ダミー	0.09352	0.1083	6.06	0.000	**	1.4
京急線沿線ダミー	0.03682	0.0310	1.80	0.073		1.3
相鉄線沿線ダミー	-0.10325	-0.1027	-5.96	0.000	**	1.3
横浜線沿線ダミー	-0.23543	-0.3233	-18.34	0.000	**	1.4
鶴見線・南武支線沿線ダミー	-0.09647	-0.0458	-2.77	0.006	**	1.2
指定容積率(%)	0.00031	0.0898	3.85	0.000	**	2.4
近隣商業地域ダミー	0.20929	0.1478	7.96	0.000	**	1.5
商業地域ダミー	0.32073	0.1322	6.94	0.000	**	1.6
準工業地域ダミー	-0.12739	-0.0837	-5.19	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-0.31431	-0.2032	-12.23	0.000	**	1.2
工業専用地域ダミー	-1.14681	-0.1938	-12.51	0.000	**	1.1
対象建築物の緩和高さ(m)	0.00281	0.0853	4.70	0.000	**	1.4
対象建築物の有効公開空地率(%)	0.00239	0.0718	3.41	0.001	**	1.9
半径200m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.00001	0.1003	5.58	0.000	**	1.4
対象建築物の容積充足率	-0.28020	-0.1682	-8.35	0.000	**	1.8
定数項	6.10232		156.22	0.000	**	

注) 決定係数: 0.743、自由度調整済み決定係数: 0.739、**1%有意、*5%有意

偏回帰係数の符号は、「地価ポイントと分析対象マンションとの距離」を変数としたときは正、ガウス型距離減衰関数による変数 W_i では負となり、他の条件が変わらないとすると、分析対象建築物の周辺では、当該建築敷地に近づくほど地価が安くなることがわかった(1%有意)。ガウス型距離減衰関数は、 $d_i = 0$ のとき $W_i = 1$ となり、 d_i の値が大きくなると W_i の値は 0 に近づくので、この変数の偏回帰係数が分析対象建築物の影響による地価変動額であるとする、 $b = 100$ として推計された回帰式から、分析対象建築敷地の直近では地価が 2.7% 安くなる結果となった。一方、分析対象建築物の緩和高さや有効公開空地率の偏回帰係数の符号は正となり、他の条件が変わらないとすると、緩和高さが大きくなる場合や有効公開空地率が高くなる場合は周辺地価にプラスの影響がある結果となった。

このほか、駅に近い場所や、東京都心(品川・渋谷)、横浜都心(横浜・桜木町・関内・みなとみらい線各駅)まで鉄道の距離が短い場所ほど地価が高く、用途地域が近隣商業地域、商業地域の場合は地価が高く、準工業地域、工業地域、工業専用地域の場合は地価が低く、指定容積率や周辺の建築物の密度が高い場合は地価が高くなる結果となった。各鉄道の沿線では、京浜東北線・根岸線沿線は 9%、田園都市線沿線は 7%、京急線沿線は 4%、それぞれ地価が高く、横浜線沿線、相鉄線沿線、鶴見線・南武支線沿線では地価が低くなる結果となった。

次に、分析対象マンションを 1996 年 5 月の横浜市市街地環境設計制度の許可基準改正の前後(改正前 30 件、改正後 28 件)に分けて回帰式を推計したところ、改正前に許可された共同住

宅 30 件(地価ポイント数 578)の分析では、表 8－8 に示すとおり、分析対象建築敷地との距離変数の偏回帰係数の符号や有意性は変わらず、周辺地価にマイナスの影響がある結果となった。一方、改正後に許可された共同住宅 28 件(地価ポイント数 567)の分析では、表 8－9 に示すとおり、分析対象建築敷地との距離変数が有意な変数として選択されなかった（被説明変数を対数とした (8.3) 式による地価関数の推計結果。被説明変数を線形とした (8.2) 式による地価関数の推計結果は表 8－10、表 8－11 に示す)。

このことは、制限緩和規定の運用が改善されたことによる効果と考えることができる。サンプル数が少ないことに留意する必要があるが、制限緩和規定の適用基準によって異なる結果が得られることも明らかとなった。

表8-8 増減法で採用された2009年地価の説明変数(1996年改正前)

【被説明変数: $\ln(2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2))$, 578 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離(m)	0.00008	0.0565	3.05	0.002	**	1.2
路線価道路幅員(m)	0.00646	0.1920	10.09	0.000	**	1.3
最寄駅までの直線距離(m)	-0.16742	-0.3874	-18.97	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷までの鉄道距離(km)	-0.02047	-0.5368	-18.85	0.000	**	2.9
最寄駅から横浜都心までの鉄道距離(km)	-0.00002	-0.0619	-3.66	0.000	**	1.0
東横線・MM線沿線ダミー	-0.11825	-0.0996	-5.18	0.000	**	1.3
東海道線・横須賀線沿線ダミー	-0.04262	-0.0661	-2.85	0.005	**	1.9
京浜東北線・根岸線沿線ダミー	0.05936	0.0590	2.62	0.009	**	1.8
相鉄線沿線ダミー	-0.11494	-0.1447	-6.19	0.000	**	2.0
横浜線沿線ダミー	-0.26848	-0.3243	-17.60	0.000	**	1.2
指定容積率(%)	0.00055	0.1811	6.70	0.000	**	2.6
近隣商業地域ダミー	0.10348	0.0695	3.29	0.001	**	1.6
商業地域ダミー	0.28099	0.1386	6.23	0.000	**	1.8
準工業地域ダミー	-0.20155	-0.0994	-5.59	0.000	**	1.1
工業専用地域ダミー	-1.11216	-0.2757	-15.72	0.000	**	1.1
半径200m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.00001	0.0792	4.13	0.000	**	1.3
対象建築物の容積充足率	-0.15961	-0.0974	-5.38	0.000	**	1.2
定数項	6.14126		149.45	0.000	**	

注) 決定係数: 0.845、自由度調整済み決定係数: 0.840、**1%有意、*5%有意

表8-9 増減法で採用された2009年地価の説明変数(1996年改正後)

【被説明変数: $\ln(2009 \text{ 相続税路線価} / 0.8(\text{千円} / \text{m}^2))$, 567 サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
路線価道路幅員(m)	0.00763	0.1949	8.16	0.000	**	1.1
最寄駅までの直線距離(m)	-0.09212	-0.1687	-5.30	0.000	**	1.9
最寄駅から品川・渋谷までの鉄道距離(km)	-0.01935	-0.4827	-18.47	0.000	**	1.3
最寄駅から横浜都心までの鉄道距離(km)	-0.00008	-0.1354	-5.58	0.000	**	1.1
田園都市線沿線ダミー	0.12180	0.0865	3.18	0.002	**	1.4
京浜東北線・根岸線沿線ダミー	0.12698	0.1639	6.02	0.000	**	1.4
相鉄線沿線ダミー	-0.23415	-0.1576	-5.92	0.000	**	1.3
横浜線沿線ダミー	-0.19319	-0.2906	-9.46	0.000	**	1.8
近隣商業地域ダミー	0.27766	0.2070	8.59	0.000	**	1.1
商業地域ダミー	0.31281	0.1033	4.14	0.000	**	1.2
準工業地域ダミー	-0.14121	-0.1100	-4.58	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-0.34200	-0.2771	-10.70	0.000	**	1.3
対象建築物の有効公開空地率(%)	0.00686	0.1998	6.95	0.000	**	1.6
半径200m円内建築物の床面積密度(m ² /ha)	0.00001	0.1472	5.27	0.000	**	1.5
対象建築物の容積充足率	-0.45106	-0.2698	-9.21	0.000	**	1.6
定数項	6.13970		114.18	0.000	**	

注) 決定係数: 0.707、自由度調整済み決定係数: 0.699、**1%有意、*5%有意

表8-10 増減法で採用された2009年地価の説明変数(1996年改正前)

【被説明変数:2009相続税路線価/0.8(千円/㎡), 578サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
対象建築物の敷地との距離(m)	0.02565	0.0715	3.42	0.001	**	1.2
路線価道路幅員(m)	1.15141	0.1335	6.20	0.000	**	1.3
最寄駅までの直線距離(m)	-37.30352	-0.3366	-14.57	0.000	**	1.5
最寄駅から品川・渋谷までの鉄道距離(km)	-3.82437	-0.3912	-10.65	0.000	**	3.8
最寄駅から横浜都心までの鉄道距離(km)	-0.00780	-0.0753	-3.79	0.000	**	1.1
東横線・MM線沿線ダミー	-11.72788	-0.0385	-1.46	0.144		2.0
田園都市線沿線ダミー	14.29572	0.0637	2.22	0.027	*	2.3
東海道線・横須賀線沿線ダミー	-8.85637	-0.0536	-1.95	0.051		2.1
京急線沿線ダミー	-17.25321	-0.0532	-2.11	0.035	*	1.8
相鉄線沿線ダミー	-24.47713	-0.1202	-4.57	0.000	**	2.0
横浜線沿線ダミー	-60.59443	-0.2855	-13.59	0.000	**	1.3
指定容積率(%)	0.23864	0.3065	9.96	0.000	**	2.7
近隣商業地域ダミー	20.31086	0.0532	2.21	0.028	*	1.6
商業地域ダミー	127.32241	0.2449	9.84	0.000	**	1.8
準工業地域ダミー	-46.12287	-0.0887	-4.52	0.000	**	1.1
工業地域ダミー	-20.54614	-0.0313	-1.58	0.114		1.1
工業専用地域ダミー	-152.05923	-0.1470	-7.51	0.000	**	1.1
対象建築物の緩和高さ(m)	0.66039	0.0913	3.05	0.002	**	2.5
対象建築物の有効公開空地率(%)	-0.52297	-0.0634	-2.92	0.004	**	1.3
半径200m円内建築物の床面積密度(㎡/ha)	0.00102	0.0410	1.90	0.058		1.3
定数項	328.66004		26.05	0.000	**	

注) 決定係数:0.803、自由度調整済み決定係数:0.796、**1%有意、*5%有意

表8-11 増減法で採用された2009年地価の説明変数(1996年改正後)

【被説明変数:2009相続税路線価/0.8(千円/㎡), 567サンプル】

変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t値	有意確率	判定	分散拡大係数
路線価道路幅員(m)	1.71944	0.1858	7.31	0.000	**	1.1
最寄駅までの直線距離(m)	-21.71462	-0.1682	-4.97	0.000	**	1.9
最寄駅から品川・渋谷までの鉄道距離(km)	-4.34454	-0.4584	-16.28	0.000	**	1.3
最寄駅から横浜都心までの鉄道距離(km)	-0.01552	-0.1086	-4.21	0.000	**	1.1
田園都市線沿線ダミー	22.42924	0.0674	2.33	0.020	*	1.4
京浜東北線・根岸線沿線ダミー	28.89840	0.1577	5.38	0.000	**	1.4
相鉄線沿線ダミー	-46.49848	-0.1324	-4.68	0.000	**	1.3
横浜線沿線ダミー	-42.01987	-0.2674	-8.10	0.000	**	1.8
鶴見線・南武支線沿線ダミー	-18.66697	-0.0516	-1.80	0.073		1.4
近隣商業地域ダミー	79.94625	0.2520	9.75	0.000	**	1.1
商業地域ダミー	122.26605	0.1708	6.42	0.000	**	1.2
準工業地域ダミー	-31.65100	-0.1042	-3.96	0.000	**	1.2
工業地域ダミー	-60.91839	-0.2088	-7.59	0.000	**	1.3
対象建築物の有効公開空地率(%)	1.42960	0.1761	5.40	0.000	**	1.8
半径200m円内建築物の床面積密度(㎡/ha)	0.00378	0.1741	5.70	0.000	**	1.6
対象建築物の容積充足率	-104.08630	-0.2633	-8.12	0.000	**	1.8
定数項	394.65907		29.16	0.000	**	

注) 決定係数:0.671、自由度調整済み決定係数:0.661、**1%有意、*5%有意

8-3 考察

横浜市市街地環境設計制度は、市街地環境の整備向上に寄与すると市長が認めて許可した建築物が高度地区の高さ制限の緩和対象とされている。すなわち、制度が正しく運用されていれば、絶対高さ制限の緩和特例を適用した建築物の立地により、周辺の市街地環境が向上する、プラスの周辺外部効果が期待されていると考えられる。しかしながら、分析結果から、横浜市市街地環境設計制度による絶対高さ制限の緩和特例の適用では周辺地価にマイナスの影響があることが示された。このことから、地価の変化をマンションの周辺外部効果と仮定すれば、絶対高さ制限の緩和特例の適用によってマイナスの周辺外部効果が生じ、周辺環境や景観を悪化させることがあることとなる。

一般に共同住宅にはマイナスの外部効果が生じるとされていることに留意する必要があるが、前章で分析した絶対高さ制限内のマンションではプラスの周辺外部効果が生じたと考えられるのに対し、本章で分析した緩和特例の適用マンションではマイナスの周辺外部効果が生じたと考えられることから、絶対高さ制限の緩和特例の適用に際しては、周辺の市街地環境への影響について、より慎重な検証が必要なが示されたと評価することができる。

一方、同制度の1996年改正前後で対象建築物を分けた分析では、両者で異なる結果が得られた。改正前に許可された建築物ではマイナスの周辺外部効果が生じたと考えられるのに対し、改正後に許可されたものでは周辺外部効果がプラスかマイナスか判定できない結果となったことから、制度改正の効果が現れたと推定することができる。横浜市が当該改正で「住居系用途地域における良好な環境の維持や周辺市街地との調和に、より一層の配慮を求め」⁽²⁾、制限緩和の適用条件を見直したことは適切であったと評価することができる。

こうした結果が得られた理由について、前章の分析結果を用いて検証してみたい。前章では川崎市のデータを用いて分析しているが、横浜市と川崎市では、いずれも1973年の容積率制導入当初から絶対高さ制限型の高度地区を指定し、第二種住居専用地域は制限高さ15m、住居地域は制限高さ20mとする絶対高さ制限を適用した。地理的にも両市は隣接して一体的な都市となっており、両市の住居系用途地域における市街地特性は類似している。したがって、川崎市の分析結果を横浜市に当てはめることは、ある程度合理性があると考えられる。

横浜市市街地環境設計制度の2006年改正以前の許可基準では、緩和規定の適用の際、有効公開空地率のほか、敷地規模(500㎡以上)及び空地率(指定建蔽率60%の地域の場合60%以上)、前面道路幅員(住居系用途地域では6m以上)、環境条件の各要件を満たすことが必要とされており、環境条件としては、「周辺環境の維持向上に十分配慮すること」、「質の高い建築デザインであること」、「適切な緑化が図られること」などの要件をすべて満たすことが必要とされている。1996年改正前は、第二種住居専用地域に適用される第2種高度地区(制限高さ15m)、住居地域に適用される第3種高度地区(制限高さ20m)とも有効公開空地面積率20%以上で絶対高さ制限を45mまで緩和することができたが、1996年改正後は、第一種・第二種中高層住居専

用地域に適用される第3種高度地区（制限高さ15m）、第一種・第二種・準住居地域に適用される第4種高度地区（制限高さ20m）の一般的な緩和限界は31mに引き下げられ、敷地面積10,000㎡以上、有効公開空地面積率25%以上等の基準を満たし、市長が市街地環境の整備向上に寄与すると特に認めたものに限り、高さ許可の緩和限度を45mとすることができることとなった。この有効公開空地面積率と絶対高さ制限の緩和高さとの関係を、前章の分析結果に当てはめてみると、1996年改正前の許可基準では周辺地価にマイナスの影響が生じるが、1996年改正後の許可基準では、第3種高度地区（制限高さ15m）は周辺地価にマイナスの影響が生じる一方、第4種高度地区（制限高さ20m）では一般的な緩和限界は31m、必要有効公開空地面積率15%以上とされているので、前章で求められた「川崎市の第3種高度地区（制限高さ20m）で絶対高さ制限を1m緩和するために必要な有効公開空地率は1.3%」の数値を用いると、周辺地価にマイナスの影響は生じないという結果が得られた。この検証結果は本章の分析結果と符合するものであり、横浜市市街地環境設計制度の1996年改正は、その方向性として妥当であったと結論付けることができる。

横浜市では、その後も市街地環境設計制度の許可基準を厳しくする方向で見直しを重ねている。このように頻繁に制度の基準を見直すことは、規制制度の安定性の観点からみると全く問題がないとは言えないが、横浜市の場合、絶対高さの制限値は1973年から基本的に固定とする一方、市街地環境設計制度の許可基準を逐次見直しており、計画制度としての基本的安定性を保ちつつ、許可制度の運用として事前明示性を確保しながら的確な見直しを実施していると理解することもできる。ただし、2006年改正で導入された「共同住宅の建て替えにおける容積率制限及び高度地区制限の許可特例」では、建築後30年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える計画の場合、有効公開空地面積率が15%以上確保されたものについて、建替え前の高さを上限に絶対高さ制限を緩和できるとされた。この規定は、これまで、地域における良好な環境の維持や周辺市街地との調和に一層の配慮を求めてきた見直しの方向性とは異なり、既存不適格建築物の建替えに限って、周辺環境へのマイナスの影響が相殺できなくても差し支えないことを明示したものであり、合理性を欠くものと考えざるを得ない。

本章で行った分析のように緩和特例適用建築物による周辺外部効果を検証していくことにより、許可制度がより適切に運用されるとともに、新たな運用の仕組みの提示が可能となることを期待したい。

8-4 小括

本章では、高度地区における緩和特例の適用マンションの立地による周辺市街地環境への影響を実証分析した。横浜市市街地環境設計制度適用マンションを対象とした分析結果から、緩和特例の運用によってはマイナスの周辺外部効果が生じ、周辺環境や景観を悪化させる場合があること、緩和特例の適用基準などの条件によっては、違う結果が得られる可能性もあるこ

とが明らかになった。

第8章 補注

- (1) 本章の分析は、高度地区による制限緩和規定の適用による費用便益分析として、青木伊知郎(2008a)において発表した内容を再整理したものである。
- (2) 横浜市市街地環境設計制度 1996年改正説明資料

参考文献

- ◆青木伊知郎(2008a)「高度地区による規制と緩和規定の適用の効果に関する研究」『日本都市計画学会都市計画論文集』no.43-1, pp.16-21
- ◆(社)日本建築学会建築基準法・都市計画法特別研究委員会(2005)『市街地環境制御に関する法制度の望ましいあり方についてー建築基準法集団規定およびこれに関連する都市計画制度への提言ー』
- ◆横浜市(1973)『横浜市市街地環境設計制度 (昭和48年12月)』
- ◆横浜市(1978)『横浜市市街地環境設計制度 (昭和53年4月改訂)』
- ◆横浜市(1985)『横浜市市街地環境設計制度 (昭和60年11月改訂)』
- ◆横浜市(1992)『横浜市市街地環境設計制度 (平成4年4月改正)』
- ◆横浜市(1993)『横浜市市街地環境設計制度 (平成5年10月改正)』
- ◆横浜市(1996)『横浜市市街地環境設計制度 (平成8年5月改正)』
- ◆横浜市(1998)『横浜市市街地環境設計制度 (平成10年3月改正)』
- ◆横浜市(2004)『横浜市市街地環境設計制度 (平成16年4月改正)』
- ◆横浜市(2006)『横浜市市街地環境設計制度 (平成18年4月改正)』
- ◆横浜市(2008a)『横浜市市街地環境設計制度 (平成20年9月改正)』
- ◆横浜市(2008b)『横浜市市街地環境設計制度 (平成20年10月改正)』
- ◆横浜市(2009)『横浜市市街地環境設計制度 (平成21年4月維持・管理等改正)』
- ◆横浜市(2010)『横浜市市街地環境設計制度 (平成22年7月改正)』
- ◆横浜市(2011)『横浜市市街地環境設計制度 (平成23年7月改正)』
- ◆横浜市建築局建築指導部建築指導課(2004)『横浜市住環境保全基礎調査業務委託報告書』
- ◆横浜市建築局建築指導部建築指導課(2005)『よこはま・まちなみ研究会検討資料作成等報告書』
- ◆横浜市ホームページ「横浜市市街地環境設計制度 適用一覧」

第9章 結論

9-1 総括（考察・まとめ）

近年、我が国では、中高層マンション等の建設に伴う近隣住民等との紛争の増加や、良好な景観の形成・保全に関する国民の意識の高まりを背景として、建築物等の高さを規制・誘導する都市が増えてきた。建築物の高さを規制・誘導する制度・仕組みの中では、高度地区が、広範囲の市街地を対象とする強制力のある規制として基本的・一般的に活用されており、1990年代の中頃以降は高度地区によって絶対高さ制限を導入する事例が目立って増えてきている。高度地区は現都市計画法の施行当初より市町村決定の都市計画であり、法律や通達等による要件や基準は設けられていないことから、高度地区に関する都市計画の内容は、地域の実情に応じて幅広く定めることが可能であり、絶対高さの制限値の設定や、一定の要件を満たす建築物についての緩和特例など、市町村の独自の考え方によって様々な運用が行われてきた。

このように、高度地区による建築物の高さの規制・誘導は、地域毎の土地利用の実情に応じて地方公共団体の判断で規制内容が決められており、「地域主権」の考え方に合致する好ましい事例と評価することができる一方、その運用次第では、結果として容積率など希少な都市空間を過度に抑制する方向で機能することや、規制の公平性の確保という観点から問題が生じることも考えられる。そこで本研究では、高度地区による絶対高さ制限の実例を対象として、ヘドニック法を用いて費用便益分析を行うことによって、建築物の高さを規制・誘導する制度の適用によって市街地環境や景観が向上することによる価値（利益）と、制度の適用によって生じる利用可能容積の減少や建築の自由度の減少、周辺の市街地環境への悪影響などの副作用（費用）を含め、高度地区による建築物の高さの規制・誘導の妥当性の評価を行った。

本研究によって解明したことは、次のとおりである。

- (1) 近年、高度地区による絶対高さ制限を適用する都市が増加しているが、絶対高さの制限値の設定の実態をみると、都市ごとにより幅があり、特に1990年代中頃以降は、都市によって様々な数値が採用されるようになっている。また、一旦定めた高度地区の制限内容を見直すなど、より望ましい規制の水準を各都市が模索している状況も読み取れる。近年絶対高さ制限を導入又は変更した都市を対象として、絶対高さの制限値の考え方を調査したところ、将来の市街地像として望ましい高さ、既存不適格建築物を考慮、指定容積率の活用に支障がない、とする回答が多かったが、指定容積率との関係や既存不適格建築物の考慮の基準や考え方は都市によって異なっており、結果として絶対高さの制限値の選択が大きく異なっていることを明らかにした。
- (2) 絶対高さ制限を単純に適用すると、建築物の規模等にかかわらず一律に当該制限高さ以上のものが規制されることとなるため、近年、高度地区の緩和特例を設けて、一定の建築物について高さ制限を緩和することとしている事例が増えている。全国の高度地区の決定内

容及び経緯を調査したところ、市街地の環境の整備改善に資する建築物について高さ制限を緩和する「市街地環境特例」や既存不適格建築物の建替えの際に高さ制限の緩和を認める「既存不適格建替特例」が存在し、1990年代中頃以降、既存不適格建替特例が急速に普及してきており、その大半が従前の高さまでの再建築等を認めるものとなっていることを明らかにした。

- (3) 高度地区による絶対高さ制限の適用によって、トータルで地価にプラスの効果が生じた事例と、マイナスの影響が生じた事例があることを示した。大都市圏の郊外住宅地における絶対高さ制限の導入事例では、絶対高さ制限によって地価が押し上げられたことが確認でき、絶対高さ制限の導入によるプラスの効果を明らかにした。また、突出する高層建築物のみを規制する程度の比較的緩い規制であっても、絶対高さ制限の導入によるプラスの効果が生じることを明らかにした。一方、高度利用がある程度進んでいる地域で強い規制を適用した場合は、地価へのマイナスの影響が大きくなる場合があり、規制又は緩和特例による副作用（費用）が大きいと考えられることを示した。
- (4) 絶対高さ制限を定める高度地区内に立地する中高層マンションを対象として周辺外部効果を計測することによって、高度地区の緩和特例による市街地環境への影響を分析したところ、市街地環境特例の基準として用いられている公開空地率や敷地内緑化率は周辺地価にプラスの影響がある一方、周辺の市街地よりも高さの高いマンションが立地すると周辺地価にマイナスの影響が生じ、絶対高さの制限値が低い地域では、マイナスの影響がより大きくなることを明らかにした。すなわち、既存不適格建替特例の基準として単に従前の高さまでの建築を認めることとすると、周辺の市街地から見て突出した高さの建築物によってマイナスの周辺外部効果が生じる一方、プラスの周辺外部効果を誘導することができず、周辺の市街地環境にマイナスの影響があると考えられることを示した。近年、既存不適格建替特例の導入が相次いでいるが、あえて既存不適格建替特例を設けず、既存不適格建築物の建替えの際は市街地環境特例を適用することとしたり、既存不適格建替特例の基準として、プラスの外部効果を誘導する基準を設けることによって、既存不適格建替特例の適用による悪影響を相殺できる可能性も示した。
- (5) 高度地区による緩和特例を適用した中高層マンションを対象として周辺外部効果を計測することによって、高度地区の緩和特例による市街地環境への影響を分析したところ、緩和特例の運用基準の改正前後で、緩和特例の適用マンションの周辺地価への影響が異なる結果となり、改正前の比較的緩い運用基準が適用されたマンションでは、周辺地価にマイナスの影響が生じていることを明らかにした。このことから、高度地区の緩和特例の運用にあたっては、周辺市街地環境への影響を検証し、運用基準を適切に見直していくことが必要と考えられることを示した。
- (6) 土地の高度利用のニーズが高いと考えられる都市の住居系用途地域で採用されている絶対高さの制限値 15m、指定容積率 200%の区域について、①近年建築されたマンションの容

積充足率及び建蔽率の実態、②当該マンションの立地による周辺地価への影響、③絶対高さ制限の導入による地価への影響を調査分析し、絶対高さの制限値と指定容積率との関係を検証した。その結果、当該区域では絶対高さ制限によって指定容積率の活用に支障が生じている可能性は低いこと、当該制限の下で建設されたマンションは周辺地価にプラスの影響があること、絶対高さ制限の導入は地価にプラスの効果があることを明らかにした。しかしながら、当該区域で建蔽率の実態をみると法規制の上限に近づいており、また、絶対高さの制限値÷指定容積率の値（S）がこれより小さい別の地区では絶対高さ制限の導入によるマイナスの影響が生じる場合があることから、一般的には、 $S=7.5$ 程度を下限とすることが考えられ、Sの値がこれを下回る絶対高さ制限を適用しようとする場合は、絶対高さ制限の導入による価値（利益）を上回る副作用（費用）が生じることがないか、より詳細な検証が必要なことを示した。

なお、以上の結論は、地域のアメニティや環境質、社会資本、公共サービスなどの価値は、地域の地価にすべて帰着するというキャピタリゼーション仮説に基づき、地価の変化から、絶対高さ制限の導入や、中高層マンションの立地によって生じる市街地環境や景観が向上する価値（利益）と、利用可能容積や建築の自由度の減少、周辺市街地環境への悪影響などの副作用（費用）を比較し評価することができるとの前提に建つものである。絶対高さ制限や緩和特例の適用による地価へのプラス・マイナスの影響が明らかになったとしても、本研究による分析では明らかにできなかった地価変動要因が影響を及ぼしている可能性があることや、本研究で分析したのは数年間～最大10年間の地価変動であるため、さらに長期間で地価に影響が生じるものや、地価に反映されない政策の効果については明らかにすることができていないことにも留意する必要がある。したがって、本研究で用いた分析結果から、政策としての良否を断定することは慎重に行わなければならない。

一方、これまで、高度地区による絶対高さ制限について、政策としてのメリットとデメリットを客観的に分析・評価する手法が普及していない中で、各地で制度の導入が進んできており、こうした状態が今後も続くことは、都市計画制度の公平性・公正性の確保の観点から、大きな課題であると考えられる。

本研究は、①経済的分析手法の中で、客観性の高いヘドニック法を用いることによって、恣意的なデータが入り込む余地を排除したこと、②時系列分析とクロスセクション分析を使い分け、それぞれの利点を生かすことで、その他の要因による地価への影響を極力排除したこと、③効果（利益）と副作用（費用）を同一の分析手法の中で評価することにより、異なる検証手法を組み合わせることによって生じる誤謬を回避したこと、の3点に特徴があり、それによって比較的信頼性の高い結果が得られるよう努めたものである。したがって、上記のような留意点を踏まえつつ、本研究による分析結果が実務的に活用されることにより、より良い政策の実現に結びつくものとする。

9-2 今後の検討課題と提案

(1) 今後の検討課題

本研究では、建築物の高さ規制と緩和規定の適用の効果を評価するシステムを提示したが、今後さらに研究が必要な事項として、以下の検討課題を挙げる。

①高度地区以外の制度による建築物等の高さ規制や緩和規定等の適用の効果

本研究では高度地区を対象として建築物の高さ規制と緩和規定の適用の効果を評価したが、例えば景観法による景観計画では、届出・勧告制度による比較的緩やかな規制が行われることから、高度地区による強制力のある規制とは異なる評価結果が得られる可能性がある。こうした規制の手法が異なる制度についての適用の効果の計測や、どのような規制手法を適用することが効果的なのかの比較検討を行うことが必要と考えられる。

②市街地の状況に応じた、望ましい制限値や緩和特例の具体的基準

本研究では、高度地区による絶対高さ制限や緩和特例の具体事例を取り上げてその適用効果を計測し、一定の知見を提示したが、様々な市街地の状況に応じた望ましい制限値や緩和特例の具体的基準を提示するまでの知見の蓄積はできていない。今後、より多くの事例について、本研究で提示した手法による分析を積み上げることによって、望ましい制限値や緩和特例の具体的基準を作成することも可能になると考えられる。

③絶対高さの制限値に応じた緩和特例のあり方

本研究では、高度地区の緩和特例の適用効果を計測し、一定の知見を提示したが、絶対高さの制限値と緩和特例の関係までの効果分析はできていない。今後、緩和特例の適用事例が増えていけば、絶対高さの制限値に応じた緩和特例のあり方を提示することも可能になると考えられる。

④絶対高さ制限による、より長期的な地価への影響

本研究では、最大9年間の地価変動をもとに、高度地区による絶対高さ制限の適用効果を計測しているが、より長期的な地価への影響については分析できていない。長期間の地価変動率を用いて分析を行うこととすると地価の変動要因が多くなるため、データの分析手法の妥当性について検討が必要であるが、より長期的な地価への影響が明らかになれば、絶対高さ制限の妥当性の説明が補強されることになると考えられる。

⑤既存不適格建替特例の導入による効果

緩和特例については、既存不適格建替特例の課題を指摘したが、こうした特例を用意することによって、高度地区の導入が促進される効果があることや、高度地区が既存不適格マンションの建替えの支障とならないことによるプラス面を客観的に評価することも必要と考えられる。

(2) 合理的かつ円滑な建築物の高さ規制の導入に向けた提案

近年、国交省のホームページ内に土地総合情報ライブラリーが設けられるなど、地価公示デ

一タなどの土地価格に関する情報を入手することが比較的容易になってきた。また、GIS による都市計画基礎調査データの整備など、都市計画情報の電子化も、一部の都市では進んできている。こうしたデータを活用すれば、本研究で示した方法による分析を比較的容易に行うことができ、都市計画制度等による様々な規制・誘導措置による地価への影響を検証することが可能となる。

高度地区による絶対高さ制限の導入については、2012 年末現在も、各地で新規導入や絶対高さ制限の適用エリアの拡大等の動きがあり⁽¹⁾、導入都市数は着実に増加している。こうして絶対高さ制限の導入事例が拡大すれば、本研究で示した方法によって、より多くの事例で絶対高さ制限の適用の効果を検証することができる。

一方、市町村毎の取組みによって、高度地区による絶対高さ制限の導入がここまで進んできた現状を鑑みると、都市計画運用指針によって絶対高さの制限値等の具体的な基準や考え方を提示することや、さらには、用途地域等を含めた土地利用規制制度の再構築が必要な時期に来ているのではないかと考えられる。絶対高さ制限は市街地の形態やボリュームを規定する基本的な規制であることを踏まえ、用途地域制度と合わせて、望ましいゾーニング制度のあり方を考えるべき時期なのではないだろうか。また、高度地区の緩和特例については、建築基準法に規定されている特定行政庁による許可・認定の制度の仕組みを含め、そのあり方を考えることが必要ではないだろうか。その際は、横浜市のように、高度地区の緩和規定が実際に運用される中で見直しを重ねられ、より合理的な基準が整えられてきた現状を踏まえ、市町村による柔軟な制度運用を阻害することのないよう制度設計されることが望ましいと考えられる。

本研究で示した知見が、建築物の高さ規制のあり方についての議論、検討のきっかけになることを期待したい。

第9章 補注

- (1) 2012 年末現在、例えば、千葉市では絶対高さ制限の新規導入、文京区や神戸市では絶対高さ制限の適用エリアを拡大する都市計画変更に向けた準備が進められている。

謝辞

本論文の執筆にあたり、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授の浅見泰司先生に、2006年から8年間にわたりご指導をいただきました。浅見先生には、研究テーマの設定や論文の書き方など、懇切丁寧かつ的確なご指導をいただき、そのおかげで学位取得にようやくたどり着くことができたこと、厚く御礼申し上げます。また、副査の高橋孝明先生、貞広幸雄先生、小泉秀樹先生、瀬田史彦先生には、本論文の審査にあたり適切なご指導やご助言をいただきました。心より御礼申し上げます。

高度地区による建築物の高さ規制を研究のテーマにしようと思ったそもそものきっかけは、筆者自身が宝塚市在職中に高度地区の見直しに関わり、佐賀県在職中には佐賀市の高度地区導入に助言をする機会があったことと、国土交通省住宅局市街地建築課在職中に政策研究大学院大学の福井秀夫先生から高さ規制によるメリットとデメリットを分析することの重要性をご指摘いただいたことです。その後、研究活動を始める決心をして、和泉洋人氏にご相談申し上げたところ、浅見先生にご依頼いただき、先生のご指導をいただくことができました。また、慶應義塾大学の日端康雄先生、横浜国立大学の高見沢実先生、九州大学の出口敦先生、国土交通省の明石達生氏には、研究を進める中で貴重なご助言をいただきました。

ヘドニック法による分析については株式会社社会空間研究所の沢木俊冨氏、斉藤腰一氏にご助言いただき、実態調査、資料やデータの提供等においては東京都の米田享氏、砂川俊雄氏、小野幹雄氏、大塚真氏、新宿区の平山博氏、横浜市の大友直樹氏、川崎市の篠崎伸一郎氏、蛭川泰行氏、京都市の福島貞道氏、兵庫県の楠田修三氏、宝塚市の土橋壽雄氏、大西章氏、福岡市の田梅雅彦氏、佐賀市の川浪安則氏をはじめ、国土交通省及び地方公共団体の多くの皆様にご協力やご支援をいただきました。また、データの作成作業等を手伝ってくれた柴田光正君、後呂尚子さん、佐藤琢哉君、依田さやかさんをはじめ横浜国立大学の学生の皆さん、アドバイスをいただいた先輩や同僚・友人、以上の方々とともに、研究を進める上で様々な形でご協力いただいたすべての皆様に心より感謝申し上げます（所属はいずれも当時）。そして、この研究を始めるにあたり背中を押してくれた妻青木理恵と、ずっと見守ってくれた家族にも心より感謝します。

2013年11月

青木伊知郎