

## 論文の内容の要旨

論文題目 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

氏 名 青木 伊知郎

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る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、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。

この論文は9つの章から構成されている。

序論として位置付けた第1章では、本研究の背景と目的、論文の構成を示すとともに、既往研究と本研究の関係を整理し、本研究の位置付けを明確にした。

第2章では、我が国の建築物の高さ規制に関する法制度の歴史的変遷と現状を整理するとと

もに、その中での高度地区の位置づけを示し、高度地区を本研究の主題とした理由を明らかにした。1990年代の中頃以降、高度地区を適用する都市数が増加してきており、これら近年の事例では、絶対高さ制限を行うものが大半となっているとともに、一定の条件を満たす建築物について、許可又は認定によって高さ規制を緩和又は適用除外とする規定（緩和特例）を設けることが一般的となり、内容も詳細化・多様化してきていることを示した。また、緩和特例の中で近年普及してきた既存不適格建築物の建替特例について、その経緯と課題を整理した。

第3章では、高度地区による絶対高さ制限の適用状況を整理した。各都市の住居系用途地域における高度地区の基本制限値と、市街化区域の人口密度や絶対高さ制限導入時期との関係から、必ずしも人口密度と制限値が連動しているものではないことや、近年、制限値の選択の幅が広がっていることを示した。制限値と指定容積率との関係をみると、制限値を指定容積率で割った値が小さいほど容積率の活用に支障を生じる可能性が高まると考えられるが、川崎市の一定規模以上のマンションでは容積充足率が0.99以上のものが過半となっており、制限値を指定容積率で割った値が異なる区域における明確な差は認められないことを示した。

第4章では、本研究でヘドニック法を用いて費用便益分析を行うこととした理由及びその分析方法を概説するとともに、分析手法の妥当性と留意点を示した。代表的な経済価値分析手法を比較して、その中でヘドニック法が最も客観性や信頼性が確保されることを示すとともに、ヘドニック法による分析の考え方や留意点等を整理した。また、本研究では、時系列分析とクロスセクション分析を使い分けており、その理由と留意点を示した。

以上の論点整理を踏まえ、第5～8章では、高度地区による絶対高さ制限が適用されている都市を事例として、ヘドニック法を用いて建築物の高さ規制や緩和規定の効果を計測した。

第5章及び第6章では、住宅地における絶対高さ制限の導入前後の地価変動を計測し、絶対高さ制限による市街地環境・景観向上価値と、建築が制約されること等による副作用を比較したトータルでの効果を分析した。

まず第5章では、高度地区の制限内容の違いによる地価への影響を測定した。東京都区部を分析対象とし、絶対高さ制限の導入前後の一定期間の地価変動率を被説明変数として、高度地区による絶対高さ制限の適用の有無を示すダミー変数を含む説明変数を設定し地価関数を推計したところ、目黒区・世田谷区における絶対高さ制限の導入は地価にプラスの効果が認められ、新宿区はマイナスの影響が大きいと認められる結果となった。また江戸川区では、プラス又はマイナスの影響の評価はできなかった。

続いて第6章では、郊外住宅地における標準的な絶対高さ制限の導入による地価への影響を測定した。神戸市・西宮市・宝塚市を分析対象とし、第5章と同様に地価関数を推計したところ、当該地域における絶対高さ制限の導入は、導入後の時間の経過により地価にプラスの効果が認められる結果となった。

第7章及び第8章では、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の地価への影響を推計する方法によって、高度地区における緩和特例の適用の効果を分析した。

まず第7章では、絶対高さ制限の下で建築された中高層マンションによる地価への影響を測定した。川崎市の一定規模以上の中高層マンションを分析対象とし、対象マンションの周辺地価を被説明変数として、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説明変数を設定し地価関数を推計したところ、公開空地率や敷地内緑化率は地価にプラスの影響がある一方、周辺の市街地から見て突出した高さの建築物はマイナスの影響があることを明らかにした。

続いて第8章では、高度地区の緩和特例を適用して建築された中高層マンションによる地価への影響を測定した。横浜市市街地環境設計制度の適用マンションを分析対象とし、対象マンションの周辺地価を被説明変数として、対象マンションとの距離を示す変数を含む説明変数を設定し地価関数を推計したところ、同制度の適用マンションは地価にマイナスの影響があるが、同制度の運用基準の改正前後で影響が異なることを明らかにした。

第9章では、本研究で得られた成果を総括するとともに、今後の検討課題を示した。

本研究によって解明した主な知見は、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。近年絶対高さ制限を導入又は変更した都市を対象とした絶対高さの制限値の考え方の調査等により、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) 絶対高さ制限の適用とともに、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。緩和特例の内容としては、市街地の環境の整備改善に資する建築物を対象とする「市街地環境特例」や既存不適格建築物の建替えを対象とする「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地価への影響を計測することによって、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

ンが立地すると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。

- (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地価への影響を計測することによって、緩和特例の運用基準の改正前後で、対象マンションの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。
- (6) 絶対高さの制限値 15m、指定容積率 200%（制限値÷指定容積率=7.5）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 を調査分析した結果、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、制限値÷指定容積率の値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、絶対高さの制限値÷指定容積率の値が 7.5 程度を下限とすることが考えられ、この値が 7.5 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。