

特定街区制度を活用した容積移転による歴史的環境保全の効果に関する研究

-東京都心部を対象としたヘドニック法による外部効果の推計を中心に-

A Study on the Effects of Historic Preservation by Transfer of Development Rights at Specified Block

-Focusing on the Estimation of Externalities by Hedonic Approach for Central Tokyo-

保利 真吾*・片山 健介**・大西 隆**

Shingo Hori*, Kensuke Katayama** and Takashi Onishi**

The purpose of this paper is to consider the effect and rationality of historic preservation by transfer of development rights (TDR). First, we calculate the externalities of the five cases by a hedonic approach. As a result, it is shown that historic preservation by TDR has positive externalities in the neighborhood, while historic buildings or developments with eased Floor Area Ratio (FAR) themselves don't necessarily have significant effects. Second, we conduct qualitative analysis on these five cases, and find that there are such ripple effects as attracting more people, improving city landscape and creating character with historic ambience. As a conclusion, it is surely reasonable to realize historic preservation by TDR if they try to create these multiplied effects.

Keywords: Transfer of Development Rights, Historic Preservation, Hedonic Approach, Externalities

容積移転, 歴史的環境保全, ヘドニック法, 外部効果

1. はじめに

(1) 研究の背景

近年、社会の成熟化につれ、歴史や文化に対する企業・市民の意識が変化し、都市政策・都市開発において歴史的環境の保全・活用への期待が高まっている。一方で、特に東京都心部においては土地高度利用の需要が強く、単純に歴史的環境を保全することは困難な状況にある。これらの相反する目的を両立する方法として容積移転が存在し、東京都はこれまでに容積移転による歴史的環境保全を実現してきており、今後もそうした取組みを進めるとしている¹⁾。さらに現在、特例容積率適用地区の適用を受け、東京駅丸の内駅舎の未利用容積を周辺に移転し、旧駅舎の復原が進行しているという状況にある。

しかし、移転された容積により、容積受け地での高層化が進み市街地環境の悪化や公共施設負荷の集中等に至ることも懸念される。そのため、容積移転を伴って歴史的環境保全を行うことの合理性についての検討が必要となるが、そうした検討はこれまで十分に加えられてはいない。

(2) 研究の位置づけ

容積移転に関する既往研究としては、特例容積率適用地区に関して未利用容積の出し地と受け地を想定し、建物形状や交通負荷への影響を予測したもの²⁾³⁾⁴⁾、容積移転制度の都市計画システム上の位置づけと問題を論じたもの⁵⁾、アメリカにおける緑地環境保全を目的とした開発権移転制度について考察を加えたもの⁶⁾などがあるが、日本における実際の事例に基づき、実証的に行われた研究はない。また、容積緩和手法については、和泉⁷⁾、山下⁸⁾、明石⁹⁾などでその効果や合理性について検討されているが、容積移転についての同様の研究は存在しない。

今後も容積移転制度のさらなる適用が期待されるなかで、

容積移転による歴史的環境保全の効果や合理性についての検証を行う意義は大きいと考える。

(3) 研究の目的と方法

本論では、東京都において、容積移転による歴史的環境保全と土地高度利用の双方を実現したプロジェクトが周辺に及ぼした効果について検証することで、その合理性について検討することを目的とする。

容積移転制度としては、隣接敷地間での移転を可能とする一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度、計画の一体性を要件として近隣街区への移転を可能とする特定街区・再開発等促進区・容積適性配分型地区計画、計画の一体性を要件とせず指定地区内への移転を可能とする特例容積率適用地区があるが、本論では特定街区による一団的な容積移転を対象としている。

容積移転による歴史的環境保全の効果としては、歴史的環境によるもの、受け地で周辺より高い容積の建築が実現することによるもの、それらが近接して存在することによるものが総体として現れると考えられるが、これらは居住者・従業者の環境に影響を与え、土地経営における期待収益を変化させると考えられる。そのため、本論ではまず、2章において容積移転を伴う歴史的環境保全による、土地資産価値への影響の現れ方について整理した後、ヘドニック法を用いることでその外部効果を計測する。そして、歴史的環境及び容積緩和による開発がそれぞれ単独で存在する場合の外部効果と比較考察を行い、実証的效果の特徴を捉える。その上で、3章では、2章で示唆された容積移転を伴う歴史的環境保全が生む相乗効果について、ヒアリング・現地調査・文献により、実際の事例に基づき考察する。4章では本論から得られた知見をまとめる。

2. 容積移転による歴史的環境保全の効果の計測

(1) 土地資産価値への影響の整理

東京都心部において、容積移転を伴い歴史的環境保全と土地高度利用を実現すると、表-1に示すような、歴史的環境が存在することによる効果、容積緩和を受けた開発による効果、それらの相乗効果が周辺にもたらされると想定される。これを踏まえ、以下の分析においては、容積移転による歴史的環境保全・土地高度利用が起こったプロジェクト、及び、歴史的環境や容積緩和を受けた開発の周辺地価への寄与度をヘドニック法を用いて計測することで、容積移転事例による実証的效果と、容積移転による歴史的環境保全が及ぼすと理屈上想定される規範的效果との比較考察を行う。その際、容積への需要が強く存在する東京都都心3区(千代田区・中央区・港区)の地価関数を推計することとする。

(2) 容積移転による歴史的環境保全に着目した地価関数

東京都において、容積移転を伴って歴史的環境保全と土地高度利用が実現した事例としては、河村⁽¹⁾及びヒアリング⁽¹⁾によれば、特定街区によるものと再開発地区計画によ

るものがあるが、本論では表-2に示すような、特定街区によるもののみを対象とする。その理由は以下の2点による。第1に、特例容積率適用地区等を用いて今後想定される容積移転制度の適用方法としては、既に交通インフラなどの公共施設の水準が充分であるところで容積を受ける方式であるために、地区の公共施設整備も同時に行う再開発地区計画での容積移転は性質が異なると考えられるためである。第2に、容積移転による歴史的環境保全の外部効果を計測するに当たり、再開発地区計画では表-1で想定した以外の、道路拡幅等の公共施設整備による効果が含まれてしまうと考えられるためである。

次に、歴史的環境の存在や、容積緩和を受けた開発による外部効果の計測を試みるにあたって対象とする歴史的環境としては、国及び東京都による位置づけがなされているものとする⁽²⁾。歴史的環境には寺社も含まれているが、再開発地区計画により日枝神社の容積を移転した前例があることから、比較対象として妥当と考えられる。容積緩和を受けた開発としては、総合設計制度によるものに着目した。容積緩和を実現する制度は総合設計制度の他にも再開発等

表-1: 容積移転による歴史的環境保全の効果

1. 歴史的環境によるもの	歴史性による地域の個性・ブランド価値の形成
	観光の目的地となり来街者を誘発
	古い外観等により地区の景観への悪影響
2. 容積緩和を受けた開発によるもの	木造等の場合、周辺の防災上の悪影響
	来街者の増加による周辺の期待収益向上
	高層ランドマーク形成による地区の個性の創出
	歩行者空間整備による安全性・快適性向上
	周辺とのスカイライン不整合による景観悪化
	高層化による日影や圧迫感の増大
3. 歴史的環境と容積緩和を受けた開発の相乗効果	公共施設への負荷増大による周辺での便益低下
	歴史的環境の近くに高層建築が存在することによる景観悪化

表-2: 対象とする容積移転事例

関係する建築物(保全された建築物、容積を受けた建築物)	所在	都市計画決定年次
聖路加国際病院(チャペル及び付属する旧病棟)、聖路加ガーデン	東京都中央区明石町10-1	1989
第一生命館、DNタワー21(第一生命・農林中金有楽町ビル)	東京都千代田区有楽町1-13-1	1989
三井本館、日本橋三井タワー	東京都中央区日本橋室町2-1-1	1999
日本工業倶楽部会館、三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区丸の内1-4-6	2000
明治生命館、明治安田生命ビル	東京都千代田区丸の内2-1-1	2000

表-3: 地価関数における説明変数

変数	単位	概要
地価	千円/㎡	2008年公示地価(2008/1/1時点)及び2007年都道府県地価調査(2007/7/1時点)のGISデータ ⁽⁴⁾
地積	㎡	GISデータに格納されている
建蔽率	%	GISデータに格納されている
前面道路幅員	m	土地総合情報システムの情報をGISに反映 ⁽⁵⁾
実効容積率	%	用途地域に定められた容積率と前面道路幅員による容積率制限との小さい方 ⁽⁶⁾
最寄駅までの道路距離	m	GISデータに格納されている
最寄駅から東京駅までの所要時間	分	ジョルダン(株)「乗換案内」にて、2008年4月14日(月)12:00に最寄駅として検索
不整形・台形敷地ダミー		敷地の形状が「不整形」・「台形」であるときは1
住居系用途地域ダミー		住居系用途地域内では1
大手町・丸の内・有楽町ダミー		所在地が「大手町」・「丸の内」・「有楽町」内では1
銀座ダミー		所在地が「銀座」内では1
大規模敷地隣接ダミー		日比谷公園、皇居、赤坂御苑、神宮外苑、芝公園、浜離宮から道路を挟んで立地していれば1
2007年都道府県地価調査ダミー		2007年都道府県地価調査のデータは1

促進区等があるが、公共施設整備等による効果をできる限り排除し、周辺より高容積の開発が実現することによる効果に焦点を当てるために、本論では総合設計制度のみを比較対象とする。なお、表-2の容積移転事例と比較するために、総合設計の許可年が1989年以降のものを対象とする。総合設計以外による容積緩和地区の存在も周辺地価に影響を与えると考えられるため、地価関数の推計に当たっては変数に加えるが、表-2の容積移転事例との比較対象とはしない。総合設計以外による容積緩和地区としては、東京都により総合設計とあわせて都市開発諸制度として位置付けられている、再開発等促進区を定める地区計画・特定街区・高度利用地区のうち、計画決定年が1989年以降のものを対象とする⁹⁾。これらの事例の区毎の件数及び代表例を表-4に示す。

表-2の5つの容積移転プロジェクト及び歴史的環境の存在や容積緩和による開発が周辺にもたらす効果を検証するため、ヘドニック法を用いて周辺地価へ与える影響を計測する。説明変数としては表-3に示すものを検討する。単年度の地価公示のみではデータ数が少ないために、調査時点が半年異なる都道府県地価調査を追加し、地価データの相違を示すダミー変数も導入する。さらに、地積・建蔽率などの地価標準地の属性に加え、都心までの距離として東京駅までの所要時間や、地区特性を表す地区ダミーを追加する⁷⁾。表-3に挙げた変数に、近辺(150m以内⁸⁾)に表-2のプロジェクトが存在すれば1とするダミー変数、歴史的環境が存在すれば1とするダミー変数、総合設計制度により容積緩和を受けた開発が存在すれば1とするダミー変数、総合設計以外の容積緩和を受けた開発が存在すれば1とするダミー変数を加え、多重共線性を防ぐため相関関係の高いものを除き、残りの説明変数について重回帰分析を行うことで地価関数を推計した⁹⁾。なお、容積移転による歴史的環境保全プロジェクト、歴史的環境、総合設計プロジェクト及び総合設計以外の容積緩和事例の近辺に存在する地価標準地は、GIS上で検索することで特定した¹⁰⁾。

関数型の選択は、線形、片対数(被説明変数の対数をとる)、片対数(説明変数の対数をとる)のそれぞれについて、通常回帰・ゼロ切片回帰を検討し、符号条件に注意しつつ自由度調整済み決定係数が高いものを採用した。

その結果、表-5の通りの線形の地価関数となり、容積移

表-4：都心3区における事例数と代表例

	千代田区		中央区		港区	
	件数	例	件数	例	件数	例
歴史的環境	24	ニコライ堂	17	日本銀行本店本館	18	堀商店
総合設計	65	秋葉原ダイビル	55	大川端リバーシティ21	114	伊藤忠商事本社ビル
再開発等促進区	2	山王パークタワー	6	トルナーレ日本橋浜町	10	東京ミッドタウン
特定街区	3	丸ビル	2	COREDO 日本橋	2	第一ホテル
高度利用地区	3	千代田ファーストビル	4	晴海トリトン	1	六本木ヒルズ

転による歴史的環境保全・土地高度利用の実現は150m以内の範囲に有意に正の外部効果を及ぼしていることが分かった。影響範囲を200mとして同様に推計すると、その結果は表-6の通りの線形の地価関数となり、この場合も容積移転による歴史的環境保全は正の外部効果を周辺にもたらすことが分かる。なお、影響範囲が150m以内・200m以内ともに定数項を含まない地価関数が採用された。

これらの推計結果から、容積移転を伴って歴史的環境保全と土地高度利用を実現したプロジェクトは、歴史的環境による効果・容積緩和による効果・それらの相乗効果、の総体として、近接する範囲(150m以内、200m以内)において正の外部効果をもたらす、その効果は距離が離れるにつれ小さくなる事が分かる。

一方で、歴史的環境の存在や容積緩和を受けた開発については、150m以内の範囲に有意な影響を与えているとは言えないことが確認された。影響範囲を200mとした場合においても、これらは負の外部効果を与えている傾向は見られるものの、統計的には有意な効果を及ぼしてはいないことが分かる。

これらの推計結果より、歴史的環境及び容積緩和による開発は、近接する範囲(150m以内、200m以内)において有意な外部効果をもたらすとは言えないと考えられる。150m,200mという距離設定では範囲が広すぎるために有意な効果が見られないとも考え得るが、影響範囲を50mとして同様の推計を行っても有意な値は得られないため、影響範囲設定の問題ではない¹¹⁾。

歴史的環境が近辺の地価に帰着しない理由としては、その非利用価値が認知されておらず、地区の個性やブランド価値を形成するまでには至らないことや、都心部においては歴史があるというだけでは観光の対象にならず、来街者の誘発効果も小さいこと、などが考えられる。

また、容積緩和による開発の有意な効果が見られない理由としては、総合設計制度では地区の個性を創出するような開発には必ずしも至っていないことや、来街者増などによる正の効果とインフラ負荷増大といった負の影響が二律背反であるために、適用事例ごとに効果が大きく異なり一定の傾向を見出せないこと、などが考えられる。また、総合設計制度適用事例が近辺にあると、当該地区において総合設計制度による容積緩和の蓋然性が高まることによる地

価上昇も考えられるが、東京都心部においてはどの地区においても既に蓋然性に差異がなく、そのために地価への影響が見られないものと考えられる。

表-5：150m 以内における容積移転による歴史的環境保全・歴史的環境・総合設計による容積緩和を受けた開発の効果に着目した地価関数
被説明変数=地価(千円/m²)

	係数	t 値	有意確率
地積	1.283	6.782	0.000
実効容積率	9.294	12.576	0.000
最寄駅までの道路距離	-4.262	-4.274	0.000
最寄駅から東京駅までの所要時間	-137.317	-3.535	0.000
住居系用途地ダミー	2115.234	3.298	0.001
大手町・丸の内・有楽町ダミー	4646.034	3.279	0.001
銀座ダミー	10014.965	10.369	0.000
150m 以内の歴史的環境ダミー	220.284	0.335	0.738
150m 以内の総合設計プロジェクトダミー	-238.585	-0.585	0.559
150m 以内での容積緩和による歴史的環境保全ダミー	5522.140	2.501	0.013
150m 以内の総合設計以外による容積緩和プロジェクトダミー	45.164	0.046	0.963
自由度調整済み決定係数	0.785		
観測数	327		

表-6：200m 以内における容積移転による歴史的環境保全・歴史的環境・総合設計による容積緩和を受けた開発の効果に着目した地価関数
被説明変数=地価(千円/m²)

	係数	t 値	有意確率
地積	1.230	6.534	0.000
実効容積率	9.655	12.094	0.000
最寄駅までの道路距離	-4.103	-4.111	0.000
最寄駅から東京駅までの所要時間	-143.581	-3.683	0.000
住居系用途地ダミー	2206.162	3.401	0.001
大手町・丸の内・有楽町ダミー	5524.089	4.154	0.000
銀座ダミー	10132.402	10.475	0.000
200m 以内の歴史的環境ダミー	-381.589	-0.708	0.480
200m 以内の総合設計プロジェクトダミー	-481.294	-1.240	0.216
200m 以内での容積緩和による歴史的環境保全ダミー	3461.476	2.253	0.025
200m 以内の総合設計以外による容積緩和プロジェクトダミー	556.915	0.792	0.429
自由度調整済み決定係数	0.784		
観測数	327		

(3) 実証的效果と規範的效果の比較考察

ここまで、容積移転による歴史的環境保全・土地高度利用の実証的效果、理屈上はその構成要素であるはずの歴史的環境・容積緩和を受けた開発による規範的效果について検討した。その結果から、単純に歴史的環境が存在するだけ、総合設計により容積緩和を受けた開発が存在するだけでは近辺に有意な効果を及ぼさないが、容積移転によりそれらが同時に実現されると明確な正の効果が見られることが分かる。

これより、表-2 にある事例については一定程度の範囲内において周辺の地価を上昇させる正の効果があり、容積受け地での高層化や公共施設負荷集中等による悪影響を上回

るだけの正の外部効果が生まれていると考えられるため、容積移転によって歴史的環境保全・土地高度利用を実現することの妥当性が認められると言える。表-1 で想定したような効果は歴史的環境や容積緩和からは明確には見られず、それに比して容積移転による歴史的環境保全の実証的效果は相当程度の有意な結果となった理由としては、以下のようものが考え得る。

まず、歴史的環境と容積緩和による開発が近接することで、単独では現れない何らかの外部効果が生まれていることが考えられるが、それらが近接して存在する箇所を抽出し、そこから 150m 以内が存在することを示すダミー変数を用いて同様に地価関数を推計しても有意な効果は見られないため、単にそれらが近接して存在することによる効果ではないと思われる⁽¹²⁾。

また、表-2 の 5 つの歴史的環境だけが他の歴史的環境に比べて特別価値が高く、容積移転による開発が実現する前から周囲に正の外部効果を及ぼしていたということも考えられるが、昭和 58 年の公示地価を用いて同様に地価関数を推計しても有意な値は得られないために、そうした可能性も排除される⁽¹³⁾。

これらを踏まえると、これまでの 5 事例においては、容積移転を伴って一つのプロジェクトとして新たな整備が行われたことにより、その他の歴史的環境や容積緩和による開発には無い何らかの効果が生まれていることが推察される。今後の容積移転制度適用への示唆を得るためにも、これまでこういった相乗効果があり、地域の価値を高めてきたのかについての知見を得ることは意義があると考えられるため、次章において、容積移転による歴史的環境保全の 5 事例を通して若干の考察を加えることとする。

3. 容積移転事例における効果に関する考察

容積移転による歴史的環境保全・土地高度利用を実現した事例による相乗効果の生まれ方としては、まず、容積移転による開発が起こる以前からも存在していた歴史的環境の価値が顕在化することによるもの、容積移転先での開発と歴史的環境とが連携・協調することで互いの価値を高めることによるもの、それらを活かして地域を活性化しようという取り組みによるものが考えられる。こうした視点から、ヒアリング⁽¹⁴⁾、現地調査、文献⁽¹⁵⁾に基づき整理したものが表-7 である。これより、容積移転による歴史的環境保全事例が生んでいる相乗効果としては、以下のような集客効果、景観形成効果、地域の個性創出効果があると考えられ、そのために、他の歴史的環境や容積緩和による開発には見られなかったような有意な外部効果がもたらされたと推察される。

(1) 多様な用途による集客効果

日本工業倶楽部会館以外の 4 事例では、歴史的建築の一部の用途を変更する等により一般に開放し、展示室、ラウンジ、カフェ、コンサート会場、美術館といった用に供しており、また、容積移転先のビル内の、歴史的建築と隣接

する広場でもコンサート等のイベントを実施するなどを行っている。容積移転先での用途としてはオフィス・住宅・展望室・商業施設等が導入され、このような、歴史的環境と新しく整備された空間による多様な用途が来街者を誘発し、周辺の土地資産価値へも影響を与えているものと推察される。また、歴史的環境・容積移転先の開発と、その周辺地域とをつなぐような、来街者を回遊させる仕組みもあり、それによっても周辺へ波及効果が生まれているものと考えられる。

(2)存在感増大による景観形成効果

容積受け地での開発の低層部分を歴史的建築のデザインと統一する、あるいは高層部分でも歴史的建築の特徴的なデザインを継承する、離れた街区にあった歴史的建築を一つの街区にまとめる、等により、歴史的環境の存在感が増し、街並みの景観形成の効果があると考えられる。山下⁸⁾は千代田区において教育施設・官公庁・歴史的建造物などの公益施設の地価への寄与度を推計し、歴史的建造物では建築面積や地上階数等の建物ボリュームが大きいほど近隣に大きな正の外部効果をもたらすと述べているが、容積受け

地での開発と歴史的建造物のデザイン統一等によっても、歴史的建造物のボリューム感が増したような景観が形成され、これと類似する効果があるものと考えられる。

(3)歴史的性による地域の個性創出効果

容積移転による整備を契機として、従来から存在した歴史的環境の何が真に重要なものなのかの検討を経て保存・再現が実施され、歴史的環境の遺産価値が増大・再認識される。それらが(1)で述べたような用途転換やイベント、あるいは容積移転先の空間に設けられる、歴史的環境に触れる仕組みや、地域への来街者を誘導する仕組みなどにより、歴史的環境の利用価値も高まり、こうした価値が広く共有されていくことによって歴史性による地域の個性が創出されていくものと考えられる。実際、日本橋三井タワーにおいては、歴史の重みを評価して入居したテナントも多く存在するといわれ、エリア全体で歴史的価値が共有されることで周辺へも正の効果を及ぼしていくと考えられる。

4.まとめ

(1)結論

表-7：容積移転による歴史的環境保全事例分析

	聖徳国際病院(チャペル及び付属する日棟)、聖徳山ガーデン	第一生命館 DNタワー21(第一生命・農林中金有線ビル)	三井本館、日本橋三井タワー	日本工業倶楽部会館、三菱UFJ信託銀行本店ビル	明治生命館、明治安田生命ビル
変遷	・1933 聖徳国際病院竣工 ・1994 聖徳山ガーデン竣工 ・1998 チャペル修復竣工	・1938 第一生命館竣工 ・1993DNタワー21竣工	・1929 三井本館竣工 ・1998 重要文化財指定 ・2005 日本橋三井タワー竣工	・1920 日本工業倶楽部会館竣工 ・1999 登録文化財指定 ・2003 三菱UFJ信託銀行本店ビル竣工	・1934 明治生命館竣工 ・1997 重要文化財指定 ・2004 明治安田生命ビル竣工
歴史的環境の変化	従前	・1街区に教会(一般開放)、3街区に聖徳国際病院の創始者トイスラー記念館	・三井銀行、三井信託銀行、三井合名等のオフィス	・食堂・ホールなどの会員用交流施設(一般には非開放)	・明治生命の本社(休日一般公開)
	従後	・礼拝堂部を中心に保存・修復し、隣接して新築建築を新設 ・トイスラー記念館を教会と同じ街区に移築・復元	・全館を保存・修復し、4階をタワーのテナントであるホテルの宴会・会議施設、7階は役員用の食堂があったところを三井記念美術館へ ・他は主に中央三井信託銀行や三井不動産等のオフィス	・西側1/3を保存修復、残り2/3は再現。今まで隠れていた西側の壁面が現れる ・用道は会員用交流施設で変化なし	・全館保存・東側外壁復元 ・1、2階の対峙空間を、常に一般に公開される無料ラウンジ、喫茶スペースに変更 ・明治生命館についての資料展示室を新設し、休日一般公開の拡充
歴史的環境と開発の連携・協調	・全ての街区をデッキでつなぎ、チャペルへのアクセスも容易に	・タワー低層部では農林中金ファサードイメージを継承 ・タワー高層部は第一生命館と連携するデザインに	・タワーと三井本館とを揃ったデザインに ・美術館エントランスをタワー側に設置し、タワーへの来街者を本館へ誘致 ・タワーのアトリウム内に本館を鑑賞するスペースを設置し、無料コンサートを開催	・倶楽部会館西側にサンクンガーデンを設け、利用者がファサードを眺められる仕組み ・サンクンガーデンと会館とを連携するデザインに	・ビルを本館と連携するデザインに ・自由に通行できるバサージュ・アトリウム・店舗・休憩スペースから明治生命館を見られる仕組み ・アトリウムで無料コンサート開催 ・ラウンジへの入り口をビルアトリウム内に設け、ビルへの来街者を明治生命館へ誘致
地域に発信・活用する取組		・無料バスの丸の内シャトル停車(2003 開業) ・大丸有エアリマネジメント協会によるウォークガイドや静寂発信	・美術館の半券で周辺の商業施設を割引 ・無料バスのメトロリンク日本橋停車(2004 開業)	・大丸有エアリマネジメント協会によるウォークガイドや静寂発信	・無料バスの丸の内シャトル停車(2003 開業) ・大丸有エアリマネジメント協会によるウォークガイドや静寂発信

本論ではまず、容積移転による歴史的環境保全・土地高度利用が実現すると、歴史的環境が存在することによる効果、容積緩和による開発が起こることによる効果、及びそれらの相乗効果が総体として現れると考え、ヘドニック法によりその外部効果の推定を行った。その結果、容積移転による歴史的環境保全は、高層化や公共施設負荷集中等による悪影響を上回るだけの有意な社会貢献を地域にもたらしていることが推定され、容積移転を伴って歴史的環境保全を実現することには一定の合理性が認められることが確認された。一方で、容積移転と関係なく存在する歴史的環境や容積緩和を受けた開発は、周辺に対して有意な外部効果が見られなかったため、容積移転により一つのプロジェクトとして歴史的環境保全と新たな開発が実現することによって何らかの相乗効果が地域にもたらされていると推察された。

事例分析によってその相乗効果について検討を行い、多様な用途による集客効果、存在感増大による景観形成効果、歴史性による地域の個性創出効果が周辺にもたらされており、そのために、単独で存在する歴史的環境や容積緩和による開発には見られない有意な外部効果が生まれていることが示唆された。

以上より、特定街区制度を用いた容積移転を通して歴史的環境保全・土地高度利用を実現したこれまでの事例には、合理性・妥当性が認められると言えるが、それにより、歴史的環境は単独で存在しているよりも直ちにその未利用容積を移転した方が良いと言い切れるものではなく、これまでの事例で生み出されていた集客効果・景観形成効果・個性創出効果などの相乗効果が生み出されるように留意しつつ実施していくことが必要となる。また、今後、特例容積率適用地区制度等により非隣接地への容積移転を行う際には、デザイン統一による景観形成効果は期待し難いが、その分、歴史的建築の復元・用途転換や、新規開発と連携して来街者を回遊させる取組み等による集客効果・個性創出効果が創出されるように運用していくべきだと考えられる。

(2) 今後の課題

本論では都心部における容積移転による歴史的環境保全事例についての検証を行ったが、現在のところ事例がそれほど多くはなく、普遍的な傾向を見出すには、適用事例が増えた後に再度検討を加える必要がある。また、事例分析において相乗効果を考察するにあたり、本論においては主に開発側の調査に拠ったが、周辺への波及効果を捉えるためには、近隣のテナントや来街者へのアンケート調査等を実施することで、容積移転の相乗効果をより明確にする必要がある。

補注

(1) 東京都都市整備局土地利用計画課へのヒアリング(2007年12月に実施)
(2) 重要文化財(建造物)・登録有形文化財(建造物)・都指定文化財(建造物)・都選定歴史的建造物を対象とするが、門及び塀類は、建築ではないために未利用容積という概念が適合せず、表-2の5つの歴史的環境とは性質が異なるという理由で容積移転事例との比較対象として妥当でないと考えられるため除外する。(3) 具体的な開発計画を伴わずに広域に容積緩和と要件が指

定される機能更新型高度利用地区(日本橋・東京駅前地区、銀座地区)は、その他の容積緩和制度と性質が異なり妥当でないと考えられるため除外する。(4) 国土数値情報ダウンロードサービスのJPGIS準拠データを使用し、緯度経度系から公共測量座標系へ変換した。(5) 国土交通省「土地総合情報システム」による。(6) 容積率低減係数は住居系用途地域で0.4(ただし千代田区で500%の容積率が指定されている区域、港区で400%以上の容積率が指定されている区域では0.6)、商業系用途地域では0.6(ただし港区で500%以上の容積率が指定されている区域では0.8)とした。(7) 山下(2005)を参考に、経済中心地としての大手町・丸の内・有楽町や商業一等地としてのブランドを持つ銀座に存在することを示すダミー変数や、日比谷公園等の大規模緑地に隣接することを示すダミー変数を導入する。(8) 150mでは離れすぎていて効果が薄まるのではという懸念もあるが、ここで150mとしたのは表-2に示す容積移転事例から100mに存在する地価計測地点が1点しか存在しないためである。(9) 相関係数の絶対値が0.7以上で相関が大きいと判断した。(10) 容積移転事例、歴史的環境、総合設計プロジェクト、総合設計以外による容積緩和プロジェクトのGIS上への反映には、CSVアドレスマッチングサービスを利用した。なお、総合設計については、東京都資料によるプロジェクト所在地についてアドレスマッチングを行い、iLvl6以上(丁目・地番レベル以上の精度)となったもののみ対象とする。また、容積緩和プロジェクトについては、東京都資料をもとに、地区内で開発された最も高容積な建築物をGIS上へ反映した。(11) 50m以内の歴史的環境ダミーのt値は-0.880、50m以内の総合設計による開発ダミーのt値は1.050といずれも有意ではない。(12) 歴史的環境と総合設計プロジェクトが近接する(50m以内)箇所から150m以内であることを示すダミー変数は、t値が-0.798となり有意ではない。(13) 表-2の5つの歴史的環境から200m以内であることを示すダミー変数のt値は-1.000となり有意ではない。(14) 三菱地所設計、三井不動産へのヒアリング(2008年4月に実施) (15) 参考資料11)~20)による。

参考文献・資料

1) 東京都(2008)「東京都観光計画 美しく風格のある東京の再生」2) 片山律(2005)「東京都中心3区における歴史的建造物の未利用容積の活用に関する基礎的研究 特例容積率適用区域の選定及び移転後譲受地の量的変化における問題点の考察」, 都市計画論文集 No.40-3, pp.577-582. 3) 片山律(2004)「東京都中心3区における歴史的建造物の未利用容積の活用に関する基礎的研究 特例容積率適用区域の選定の試み及び未利用容積譲受地の建物形状の心理分析」, 都市計画論文集 No.39-3, pp.721-726. 4) 中西正彦他(2003)「東京都中心部における容積移転の可能性と交通負荷への影響に関する研究」, 都市計画論文集 No.38-3, pp.223-228. 5) 鈴木隆他(2000)「我が国の都市計画システムに基づく「飛び容積率移転」の問題点と解決策について」, 都市計画論文集 No.35, pp.883-888. 6) 宮本克己(2004)「米国ワシントン州シアトル市における開発権移転制度に関する考察」, 環境情報科学論文集 No.18, pp.195-200. 7) 和泉洋人(2002)「地区計画による容積率緩和がもたらす土地資産価値増大効果の計測」, 和泉洋人『容積率緩和型都市計画論』, pp.155-177, 信山社 8) 山下英和(2005)「総合設計制度における容積率割増要因に関する研究 公益施設の外部効果を中心に」, 都市計画論文集 No.40-3, pp.487-492 9) 明石達生(2003)「事務所と商業系施設を区別した用途別容積率型誘導ゾーニングに関する研究 東京都心部における適用の効果と影響」, 都市計画論文集 No.38-1, pp.25-33 10) 河村茂(2002)「東京都における容積移転制度の運用上の考え方」, 日建康誌編『建築空間の容積移転とその活用』, pp.23-45, 清文社 11) 仙石忠重(1990)「保存と再生を重視した有楽町1丁目特定街区」, 新都市 Vol.44 No.5, pp.91~95 12) 藤江澄夫(1997)「DNタワー-21(第一・農中ビル)」, 建築雑誌 Vol.112 No.1405, pp.22~23 13) 日経アーキテクチャ編集部(2003)「日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル(東京都千代田区) 特定街区の一体開発で残った近代建築」, 日経アーキテクチャ No.742, pp.16~21 14) 日経アーキテクチャ編集部(2004)「明治安田生命ビル丸の内 MY PLAZA」(東京都千代田区) 昭和の重要文化財との共生を目指す」, 日経アーキテクチャ No.782, pp.8~14 15) 菅順二他(2006)「重要文化財を使い続けるために」, 新建築 Vol.81 No.6, pp.200~201 16) 黒木正昭(2007)「歴史的建築物の保存と都市計画」, リフォーム Vol.24 No.11, pp.40~45 17) 小林達治他(2006)「歴史の継承と都市の再生」, 新建築 Vol.81 No.1, pp.138~139 18) 小倉善明他(1998)「聖路加国際病院」, Re Vol.20 No.1, pp.60~73 19) 三幸エスター株式会社, 都市の記憶 http://www.websanko.com/marketinfo/officemarket/article_bn.html#citymemory, 2008/04/22 20) 平本一雄編著(2005)「東京プロジェクト “風景”を変えた都市再生 12大事業の全貌」, 日経 BP 社