

平成 28 年度 若手研究奨励賞 受賞者

〔研究者〕	
	氏名 沼田 麻美子 (ヌマタ マミコ) 所属 環境・社会理工学院建築学系 職名 助教
〔タイトル〕	
景観価値に着目した再開発高層住宅地と低層住宅地の地価の継続性に関する研究	
〔研究の概要〕	
大規模な開発は、利便性向上や経済活性化など影響を与える一方、交通渋滞や通風、景観破壊など負としての影響も存在する。しかし、大規模開発における経済効果は人口増加、利便性向上、道路整備などに重点が置かれ、事業者がいかに容積を命一杯使い切りいかに床をつくるかが計画しやすい仕組みとなっているため、景観や周辺の住環境の質など反映されにくい試算評価となっている。一方、地価の高いいわゆる「高級住宅地」といわれる地区は、地名のブランド力だけではなく、住民または、そこに移り住む同じ意向の住民により成り立ち、緑化された統一感ある低層住宅地が形成されている。両地区では、地価だけをみると急激に高騰する高層住宅地と常に一定価値を保っている低層住宅地と地価の変動に差がある。そこで、本研究ではこの地価変動の違いに着目し、特に評価されにくい景観価値に焦点をあて、景観に対する価値を金銭的に換算すること、景観価値と地価の関係性を明らかにし、これからの方策について提言することを目的とする。	
〔オリジナリティ〕	
・緑化や統一感のある低層住宅と新たにつくられた高層住宅地の地価の経年変化を比較し、試算された景観価値から地価の継続性について明らかにしようとする点にオリジナリティがある。	
〔期待される成果〕	
高級住宅地に共通する一定規模以上のまとまった緑地は良質な住環境となり、また、その環境を好み同じ思想の者たちがあつまることで、その環境は維持される。その結果が地価向上に大きく寄与していると考えられる。一方、豊洲や品川など高層マンション建設ラッシュが続き、人口増加と共に地価も高騰を続けている。このようなエリアの地価高騰は、高層マンション開発による利便性などの影響が大きいと考えられるが、開発ラッシュが落ち着いた近年高騰していた地価が下がる現象もみられることから、地価の持続性には違いがあると考えられる。この地価持続性には、住みたい街として世界的に評価の高いメルボルン（オーストラリア）やポートランド（アメリカ）でも緑化率の高さ、トラムなどの利便性の高さに共通点が見られることから、地域としての価値にも影響していると考えられる。この地価持続性に着目し、特定の地域の景観要素抽出と地価の関係性を導き、利便性の高い高層マンションエリアは一時的な地価向上には寄与するが持続性はなく、一定規模の緑化、外観が似た戸建住宅のまとめり、その維持のための住民の関わり方が地域の価値の維持に貢献できるかを明らかにすることで、景観の評価の低さを見直すきっかけになると考えられる。	