

平成 28 年度環境・社会理工学院共通経費による顕彰と研究助成 成果報告書

所 属	環境・社会理工学院建築学系
研究者(フリガナ)	沼田 麻美子 ( むまた まみこ )
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
助 成 名	平成 28 年度 若手研究奨励賞
採択金額	80 万円
研究の背景	<p>一定規模以上のまとまった緑地は良質な住環境、いわゆる高級住宅地は一定の価値があるものの緑地や良質な住環境は景観価値としては評価が低い。一方、豊洲や品川など高層マンション建設ラッシュによる地価は高騰しているが、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、価値として高かった利便性は地価の持続性は低いと考えられる。そこで、評価の低い景観価値と地価の持続性を明らかにすることを目的とする。</p>
結果と考察	<p>低層戸建て住宅地が並ぶ街と高層住宅が並ぶ街を比較するため、住宅地としての性質が高い東京都練馬区、開発が続く東京都江東区豊洲を対象とした。</p> <p>練馬区では、住民視点による良好な景観を把握するため練馬区が公募している「とっておきの風景」で応募された約 1,000 の撮影された写真からその場所の特定、および写真から対象物を抽出した。区民に好まれる風景は、緑化による自然、古い建物などによる歴史の評価が高い。しかし、地価をヘドニック法により要素の価値を分析しても自然や歴史などの評価は地価には大きくは反映されておらず、大きくは駅からの距離や商業地からの近さなど利便性で説明がつく結果となった。また、豊洲でも開発図面から緑化の抽出、利便性などの要素を用いて地価を分析したが、豊洲の方が利便性による説明がより明らかとなった。そこで、景観要素（緑化や町並みなど）の有無による地域差に着目し、経年変化を比較目的に再度地価分析を行う。</p> <p>海外の先進都市として、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）があげられる。この地価持続性には、メルボルンやポートランドでも緑化率の高さ、トラムなどの利便性の高さに共通点が見られ、地域としての価値にも影響していると考えられる。メルボルンでは、中心市街地の区画が均等割りされており、中心にはデパートやホテル、ショッピングセンターなどがあり、住宅は港湾エリアにマンション開発がされている。近年特に物価高騰があり、中心市街地は昔から住んでいる住民は賃料が変わらない為同じ場所に住み続けているが、住宅賃料も跳ね上がっており、新たに住み始める市民は大概が近郊に住むことが調査よりわかった。しかし、中心市街地も近郊も緑化や空間的余裕は大差がなく、閑静な住宅地という意味では近郊が好まれている。ポートランドでも、道路空間と緑化ではメルボルンと似た環境だが、アメリカでは珍しくトラムなどの公共交通が充実した都市であることや、区画割が小さく徒歩でもトラムでも変化が楽しめ空間の使い方はとても参考になるといえる。このように現地調査では、道路や公園などの緑化率の高さはどちらの都市ともに東京都心部よりも多く、緑化と道路幅が広いこと、建物の壁面の統一感などが整然とした空間をつくりだしていることが確認でき、賃料についても調査できた。</p>

また、ヒアリング調査では都市基盤以外に町全体として良好な景観を保つために市民の意識の高さも確認できた。高さ制限や建築規制はあるものの周辺市民を巻き込んだ審査が大きな意味を持っている。全体としての建物外観の統一感あるものに価値があるとして、外観を維持することこそが街としての財産価値を高める要因だと捉え、奇抜な建物が建てることできないように審査会には積極的に参加する。日本ではデザイン設計に周辺住民の意見が反映されることはほとんどないが、設計者、周辺市民、役所がその街としての価値を高めるという目標のため市民の意識も高い。日本の地価はこのような景観要素が価値をあげる要素として反映されていないことに問題があると言える。マンション過剰供給の都市部において、今後賃貸マンションが増えてくると思われるが、土地ではなく資産価値を高める建物として景観価値の向上に審査制度は有効であると考えられる。

この地価の持続性に着目し、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いえるだろう。

結論と今後の課題

景観価値と利便性について地価の継続性という点で比較するにあたり、まず地価に景観要素がどの程度反映されているか分析した。緑地や水辺などの自然要素や歴史、空間的な開放感などは地価に反映されるだけの大きな要素とはなっておらず、商業施設や電車やバスなどの公共交通施設の距離など利便性で大きな説明がつく結果となった。その結果を踏まえ、今後は地価の継続性に着目し、景観要素と利便性要素を分け地価の経年変化を比較していくことが今後の課題である。

また、今回の海外調査を通し、デザイン審査の仕組みや景観要素が都市の資産価値に影響を与えていることを日本と比較することで制度的な面においても課題を明らかにしていきたい。

使用内訳書

費 目	内 訳	金 額
備品 1	地理情報データ	10 万円
備品 2		
消耗品	印刷など	20 万円
旅 費	海外調査（メルボルン、ポートランド、サンフランシスコ）	50 万円
その他		
合 計		80 万円

記入上の注意：

備品は、品名ごとに記入。

差額が生じた場合は、消耗品で調整。

消耗品を購入しなかった場合は、経費の差額と補填した予算科目名を合計額の内訳欄に記入。