

機関番号：12703  
 研究種目：基盤研究（B）  
 研究期間：2007 ～ 2009  
 課題番号：19330057  
 研究課題名（和文） 産業振興・地域活性化のための都市計画規制による費用便益計測手法の開発  
 研究課題名（英文） Development of the Cost Benefit Analysis Method of the Planning Regulation for Industrial Development and Regional Grows  
 研究代表者  
 下村 郁夫（SHIMOMURA IKUO）  
 政策研究大学院大学・政策研究科・教授  
 研究者番号：00206244

## 研究成果の概要（和文）：

景観紛争に関する裁判記録を分析し、コースの定理を適用して、私法上の権利として景観権を認めることが不適切であることを示した。次いで、地価を周辺建物の形態・用途・容積・デザイン等によって予測する重回帰式を推計することにより、景観形成が周辺の土地資産価値に与える影響を解明した。さらに建物がもたらす外部経済・不経済の便益及び費用を金銭換算して計測することにより、建築基準法による集団規定に関して、代理指標により規制する「仕様書規制」に替えて、影響の大きさを制御する「性能規定」を導入することが可能であり、効率的であることを示した。

## 研究成果の概要（英文）：

This study has shown that it is irrelevant, by analyzing the trial record about the dispute on landscape and applying the Coase theorem, to accept the right of landscape on civil law. Subsequently, we have solved how the landscape formation makes influence on surrounding land asset value by estimating the multiple regression equation which predicts a land value by the form, the use, the floor area, and the design of circumference buildings.

Furthermore, measuring the benefit and the cost of positive and negative externality which buildings brings by money term, about the group regulation by the Building Standard Law, we have shown that it is possible to change from "specifications regulation" controlled by a substitute index, and to "performance regulation" controlled by the volume of influence, and that it is efficient.

## 交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	5,800,000	1,740,000	7,540,000
2008年度	4,000,000	1,200,000	5,200,000
2009年度	2,900,000	870,000	3,770,000
年度			
年度			
総計	12,700,000	3,810,000	16,510,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学・経済政策

キーワード：自治体政策、費用便益分析、都市景観、ヘドニック法

## 1. 研究開始当初の背景

不揃いの建物が乱雑に建ち並ぶ建築空間や、屋外広告物の氾濫など、日本の都市景観は、欧米都市に比べ著しく劣後すると指摘されて久しい。良好な都市景観の形成は、豊かさが実感できる都市生活の実現のためのみならず、観光等の産業振興・地域活性化のためにも、内政上重要な課題である。こうした中、地域住民の景観意識も着実に向上しつつあるが、景観悪化を巡る中高層マンション建設紛争も多発するなど、土地利用秩序の混乱はむしろ助長されている。景観利益保護のため建物撤去を命じた国立マンション訴訟第一審判決も、第二審判決（2004年10月27日）によって全面的に覆されるなど、判決自体が二転三転する中で、景観保全・改善のメリット及びデメリットを客観的に判断するうえでの判断基準の構築は喫緊の課題である。

## 2. 研究の目的

本研究は、景観法に基づく都市景観改善実践の円滑な推進にも寄与するため、

- (1) 都市景観に関する法的規律の実証分析を行うとともに、
- (2) 景観改善を目的とした地区計画策定による費用・便益を計測する手法を開発し、
- (3) 産業振興・地域活性化に寄与する建築規制及び地域財政制度に係る法制スキームを構築する

## 3. 研究の方法

### 3-1. 建築の法的規律が都市景観に与える影響の分析

#### (1) 立法課題の抽出

##### ①私法上の権利としての景観権を認めることの是非

景観紛争に伴う裁判記録や関連資料を収集・分析し、相対立する権利の優劣を判断するうえで有用なコースの定理を適用して、私法上の権利として景観権を認めることの是非について法と経済学的分析を行う。

##### ② 実効性を確保するための建築規制手法の検討

違法建築及び是正の実態分析を踏まえ、現行の建築規制制度が、規制及び是正手段の適切性・実効性という観点から適切か否か法と経済学的分析を行う。

##### (2) 経済インセンティブを活用した建築規制手法の開発

3における建物の形態容積・景観による土地資産価値影響の実証分析を踏まえ、周辺地域に与える外部経済・不経済による社会的便益又は費用に応じて、助成金を供し又は課金を課す建築規制手法について検討する。

### 3-2. 地方財政に関する法的規律が土地利用

### に与える影響の経済分析

#### (1) 現行の地方財政制度が都市開発抑制政策にもたらす影響の分析

一部自治体で行われている開発抑制政策は、無秩序なマンション建設を抑制して現状の景観を保持する一方で、良好なプランニングに基づく都市開発を規制し、景観改善を抑制する影響をもたらす。このような開発抑制政策の採用には、現行地方財政制度が大きな影響を与えていると考えられる。

現行地方財政制度の枠組みを前提とした場合に、都市開発による新規住民・事業所等流入が、固定資産税・住民税・事業税等による税収増と、教育・福祉費支出や道路・公園等インフラ整備による財政支出増を試算し、地方財政収支に与える影響を分析する。

#### (2) 都市開発に対して中立的な地方財政制度の検討

地方財政制度に関する制度設計の基本方針を分析したうえで、適切な地域経営インセンティブの機能を促すような、地方財政制度のあり方について検討する。

### 3-3. 都市景観改善による効果の計測

#### (1) 建物の形態・容積・景観による土地資産価値影響の分析

建物の形態・用途・容積・意匠、道路等地形及び敷地形状、建築規制及び相続税路線価等実態データを収集し、地価を立地条件、インフラ整備状況及び周辺建物の形態・用途・容積・デザイン等によって予測する重回帰式を推計することにより、建築及びそれによる景観形成が周辺の土地資産価値に与える影響を分析する。

#### (2) 景観改善による効果計測手法の開発

景観保全・改善型地区計画における適切な計画規制手法を解明する。

さらに地区計画により制限を課すことで形成される都市景観について、景観改善による社会的便益及び建築可能空間減少による社会的費用の計測手法を開発する。

## 4. 研究成果

### (1) 建築の法的規律が都市景観に与える影響の分析

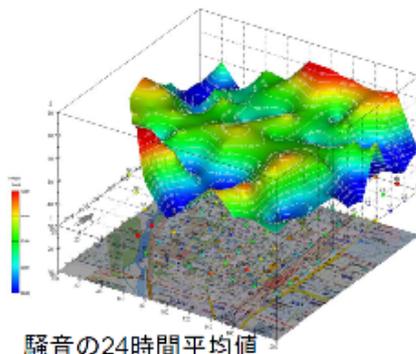
国立マンション訴訟など、高層マンション建設計画による景観悪化をめぐる紛争に関する裁判記録、その他関連資料を収集・分析し、相対立する権利の優劣を判断するうえで有用なコースの定理を適用して、私法上の権利として景観権を認めることの是非について法と経済学的分析を行った。また違法建築及び是正の実態把握を踏まえ、現行の建築規制制度が有する規制及び是正手段の適切性・実効性に関する問題点について、法と経済学的分析を行った。

### (2) 現行の地方財政制度が都市開発にもたらす影響の分析

現行地方財政制度の枠組みを前提とした場合に、都市開発による新規住民・事業所等流入が、固定資産税・住民税・事業税等による税収増と、教育・福祉費支出や道路・公園等インフラ整備による財政支出増を試算し、地方財政収支に与える影響を分析した。

(3) 建物の形態・容積・景観が土地資産価値に与える影響の測定

高崎市の中心市街地 2 km 四方の約 100 地点を対象として地価関数を推計したところ、南側建物により天空遮蔽率が 10% 増大すると地価が 8% 下落すること、また昼間 12 時間騒音が 10dB 増大すると地価が 11% 下落することを示した。



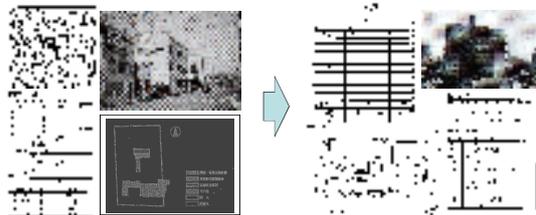
騒音の24時間平均値

$$\begin{aligned} \text{Ln 地価 (千円/㎡)} &= 3.333 + 0.263 \cdot \text{Ln 実効容積率}(\%) \\ &\quad (+6.759) \quad (+3.285) \\ &+ 0.107 \cdot \text{Ln 前面道路幅員}(m) + 0.055 \cdot \text{Ln 商業・業務ACC} \\ &\quad (+2.227) \quad (+2.109) \\ &- 0.004 \cdot \text{天空遮蔽率 (南\%)} + 0.010 \cdot \text{Ln 1階商業・業務比}(\%) \\ &\quad (-2.018) \quad (+2.394) \\ &+ 0.047 \cdot \text{電線地中化ダミー} - 0.012 \cdot \text{昼間12時間騒音}(db) \\ &\quad (+6.960) \quad (-2.123) \end{aligned}$$

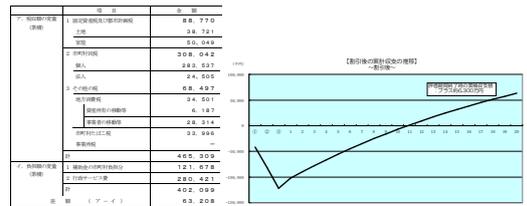
自由度修正済みR<sup>2</sup>=0.706

(4) 都市景観改善・環境保全による費用・便益及び地方財政に与える影響の推計手法開発

(3) の成果を踏まえて標記手法を開発し、高崎市内で 3 階建迄の建物が 5 棟立地した面積 2,300m<sup>2</sup> の地区が、地上 13 階のマンション（1 階部分は店舗・駐車場等）に建替えられた事業を対象にケーススタディした。



その社会的便益・費用を、景観改善効果（電線地中化）・悪化影響（天空遮蔽率の増大）、環境負荷増大影響（発生集中交通による騒音増大）を含めて事後的に推計したところ、便益が 45.7 億円、費用が 27.2 億円であること、事業の有無による税収支累計の差額は約 6,300 万円黒字であることを示した。



(5) 景観改善に資する法システムの制度設計

以上の分析を通じて、建物の形態・容積・用途に関する規制等の建築基準法による集団規定一般に関して、周囲の住環境・景観・眺望やインフラ負荷に対して与える外部経済・不経済の便益及び費用を金銭換算して計測できること、その成果を利用すれば建物の建蔽率の上限や斜線、床面積など代理指標により規制する「仕様書規制」に替えて、影響の大きさを制御する「性能規定」を導入することが、建築行政の実務で導入することが可能であり、効率的と考えられることを検証した。

#### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計 7 件)

①福井秀夫「廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用関係について」自治研究 86 巻 2 号,2009 年,pp.36-46

②福井秀夫「行政事件訴訟法 37 条の 4 による差止めの訴えの要件—土地収用法による事業認定を素材として」自治研究 85 巻 10 号,2009 年,pp.39-64

③久米良昭「解雇規制正当化論の再検討」経済セミナー645 号,2009 年 pp.57-65

④福井秀夫「マンション建替え・管理の法と経済分析」自治研究 84 巻 12 号,2008 年,pp.35-67

⑤福井秀夫・久米良昭「民間競売の法と経済分析(1)～(10 完)」税務経理 8802,8803,8804,8806,8809,8812,8813,8814,8815,8816 号, 2008 年

⑥福井秀夫「後継ぎ遺贈型受益者連続信託の法と経済分析」知財信託について 中央知的財産研究所 研究報告 21 号, 2007 年, pp45～58

⑦久米良昭「「居住継続保護」は「居住」を保護しない」都市住宅学会誌 58 号, 2007 年,

〔学会発表〕(計 2 件)

①久米良昭「金融システム危機からの教訓：今後の我が国の住宅市場の行き先」住宅学会公開市民フォーラム（パネルディスカッション），2009年5月29日，住宅金融支援機構す・まいるホール

②福井秀夫「200年住宅とは何か」（社）都市住宅学会公開市民フォーラム（パネルディスカッション），2008年5月27日，住宅金融支援機構す・まいるホール

〔図書〕(計 3 件)

①Kume, Yoshiaki, ‘Empirical Analysis of the Evaluation of Judicial Precedents of Compensation Fees for the Surrendering of Lease Premises’, in “New Frontiers in Urban Analysis : In Honor of Atsuyuki Okabe”, CRC Pr I Llc, 2009

②福井秀夫『「日本型非司法競売の法と経済分析」(『民事法学への挑戦と新たな構築 鈴木祿弥先生追悼論文集』)』創文社，2009年,pp967～1019

③福井秀夫『ケースからはじめよう法と経済学 法の隠れた機能を知る』日本評論社，2007年,p277

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

下村 郁夫 (SHIMOMURA IKUO)  
政策研究大学院大学・政策研究科・教授  
研究者番号：00206244

### (2) 研究分担者

福井 秀夫 (FUKUI HIDEO)  
政策研究大学院大学・政策研究科・教授  
研究者番号：60251633

久米 良昭 (KUME YOSHIAKI)  
政策研究大学院大学・政策研究科・教授  
研究者番号：60316643

鶴田 大輔 (TSURUTA DAISUKE)  
政策研究大学院大学・政策研究科・助教授  
研究者番号：40422589