

研究種目：基盤研究（B）  
研究期間：2007～2010  
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

研究分野：行政法

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. 研究計画の概要

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。

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ものである。

### 2. 研究の進捗状況

(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等、地方財政収支に与える影響を定性的に分析した。

(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

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した。

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した。具体的には、高崎市の中心市街地2km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。

(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いう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。

### 3. 現在までの達成度

以上、当初予定した成果がほぼ3年間で得られたため、継続研究における研究計画を拡大して再構築し、現行「仕様書規定」による外部性制御の精度を検証するとともに、「性能規定」に関する外部性を実証的に計測したうえで、現実の建築行政に導入・活用方策について検討することを目的として、科研費基盤研究(B)。研究計画最終年度前年度の新規研究課題として応募することとした。

### 4. 今後の研究の推進方策

新規採択された基盤研究(B)・研究課題「経済インセンティブを活用した建築規制手法開発とその導入効果分析」として、引き続き研究を進める。

### 5. 代表的な研究成果

(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「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

②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

③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, pp43~49

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, pp35~67

⑤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, pp57~65

⑥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―土地取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

⑦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

[学会発表](計2件)

①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

②久米良昭「金融システム機器からの教訓: 今後のわが国の住宅市場の行き先」(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), 2009年5月29日, 住宅金融支援機構す・まいるホール

[図書](計3件)

①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

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 鈴木禄弥先生追悼論文集』)』創文社, 2009年, pp967~1019

③Kume, 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 LIc, 2009, pp85-114

[産業財産権]

○出願状況(計 件)  
特になし

○取得状況(計 件)  
特になし

[その他]

特になし