

Ⅳ-238

住宅地開発の景観・環境・経済に関する評価法

正会員 三浦 行政

1. まえおき

現在、我々が取得行使する土地、および、建物の所有権は、排他性を持つ権利として、何らかの制約を受けるが、これに対抗すべき権利、ここでは、景観権、環境権、そして経済権に相当する権利とのコントロールがきかないと、所有権はその斉合価値が損なわれるものとする。その理由として、自然界を観察すると独自の理想角、言い換えると、自己を保護すると同時に他を保護するための安定角が存在する。その例として、樹木の葉が枝から伸びる安定角は45度である。また、我々が高い物を見上げる場合の接近限度も45度が理想角である。以上の空間論を基にして評価を行うものである。

2. 評価法

住宅地開発での土地の区画形状、建物の配列、壁面と空地空間、それに加えて建物の高度に関する景観、環境、経済での得失を求めるに当たって、四点平行法を用いる。

四点平行法とは、建物の高さに等しい限定空地線の地盤面上より四点、45度の高度空間斜線を引いた景観斜線を基準として、それより高い建物の平行線を環境斜線とし、それより低い建物の平行線を経済斜線として、それぞれの建物部分の立体評価と、地盤面に投影された部分の平面評価とを関連づけて評価するものである。図-1

(1) 評価項目

a. 景観障害範囲

景観斜線と環境斜線とが建物部分に投影された転回平面積で当該部分の再調達原価の代償額の範囲内をもって景観障害額として評価する。

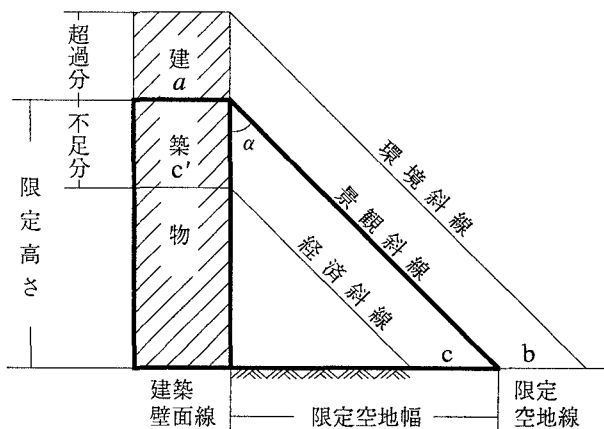
b. 環境損失範囲

景観斜線と環境斜線とが地盤面上の投影によって囲まれた平面積部分で当該土地の代替額の範囲内をもって環境損失額として評価する。

c. 経済損失範囲

景観斜線と経済斜線とが地盤面上の投影によって囲まれた平面積部分で当該土地の相当額の範囲内を経済損失額の一次損失とし、また、建物部分に投影された転回平面積の付加部分相当額の範囲内を経済損失額の二次損失として評価する。

図-1 四点平行法説明図



α：4点（45度）

a：景観障害範囲

b：環境損失範囲

c：土地損失範囲（一次損失）

c'：建物付加範囲（二次損失）

四点評価法

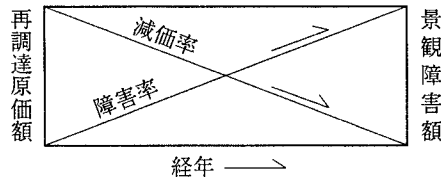
〒273 船橋市夏見6-7-15

TEL 0474-23-1639

（2）定額法での説明

建物の陳腐化に伴い外観の衰えが進行し景観障害率が増大すると建物の減価率が経年と共に低下していくのとで、双方の相殺原理が働くため、再調達原価からの減価修正はしないものとする。図－2

図－2 建物減価率と景観障害率との関連



（3）選択、消滅での説明

景観障害と環境損失との両方を同時採択することはできない、どちらか一方のみを採択することになる。その理由としてある方が消滅することによって他の方も同時消滅する相互作用が生ずることに起因する。

経済損失の一次損失と二次損失とは価格差に応じた選択をする。たとえば、土地の価格の方が高い場合は一次損失を、建物の価格の方が高い場合は二次損失を取り、併用しないものとする。

3. 結論

開発行為を対象とした範囲に限られているので、それ以外の用途については、良く調査をした上で参考にするのが望ましい。また、方位別補正を要する場合も生ずる。

良好な街づくりを構築していくための基本条件として、土地の位置権利と建物の位置権利との利害関係を交差させないことが要求される。たとえば、眺望のための権利としての景観権、環境を一定の範囲で維持していくための環境権、経済を確保するための権利としての経済権、これらを合せた評価をすることで、権利行使の範囲と、裁量判断の原因を追求し、請求権の限度額の根拠の存在を明確にすることで、発生すると思われる弊害、損失を事前に予測し、回避させることに役立つことができる。請求権については対象額の範囲内において、直接請求権と間接請求権との割合比を考量することも考えられる。

今後の社会基盤の改善策の順序として、従来のように公的広域施設としての公益資産価値の確保を優先する方策から方向を転換させ、私的狭域施設での私益資産価値の確保、とりわけ、生活に身近な周辺の住環境整備を最優先する方策に切り替えて行くことが何よりも求められることから、これに際しては、価格変換方式を採用しているので、わかり易く、説得力に富んでいて、かつ、簡単、公平に処理することができるので、最も合理的で確実な評価法といえる。この評価方式の主旨は限られた国土のなかで、土地と建物とを有効に均衡良く配置し、活用することで土地使用のむだを無くすのを狙いとしたもので、建物の高さの制約を目的としたものでないことに留意して頂きたい。

住宅地の特性として、生活基盤としての場であると同じに、文化の程度を示す尺度でもあり、特に外界とのつながりの深い住宅の建築様式からしても他の用途地域に比べて空間に対する依存度は大きく、住宅の量から質へと交換を契機に、土地利用形態と建物の配置との関連によって生ずる生活空間での景観との取組、環境への配慮を把握し、経済面での調整を行った上で、日照の均等確保、環境空間の公平配分の適正化を図り、土地と共に建物に付加価値をつけ、住資産価値を向上させる必要がある。