

IV-14

岩手公園からの岩手山の眺望確保に関する基礎研究

岩手大学工学部 正員 安藤 昭 岩手大学大学院 学生員○中里佳行

1. はじめに

岩手公園（旧盛岡城址）からの岩手山の眺望は、盛岡を代表する景観である。昭和40年頃より岩手公園から岩手山を眺める際に、繁華街に建ち並ぶ建物が岩手山の眺めを遮る問題が顕著になった。これに対して盛岡市は、住民と行政そして専門家（建築士会・大学）の意見を集約した「盛岡市都市景観形成ガイドライン」（以下ガイドライン）を昭和59年に策定した。

このガイドラインは、建築物高さの設定基準を計算式で示しており、我が国で最も具体的な景観保全の方法であることが知られている。しかし、ガイドラインは要綱であるため強制力に欠け、眺望確保は建物所有者の意識に委ねるところが大きい。

昨今、「行政手続法」（平成6年施行）や「宅地開発指導要綱の見直しに関する指針」（平成7年全国都道府県知事に通達）等により、要綱の強制力はさらに緩和される傾向にある。そのうえ、「建築基準法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案」（平成15年施行）により、建築基準法施行令・都市計画法施行令が一部改正され集合住宅の容積率が緩和される恐れもある。

本研究は、眺望領域内における建築物所有者の眺望に対する意識調査を行い、ガイドラインに対する意識を明らかにし、建築物所有者の望む最良の建築物高さや眺望確保できる建築物高さの両者を考慮した高さをKLP分析¹⁾により求め、規制緩和が進むことを考慮した将来的な眺望確保方法のあり方を提案することを目的とする。



図-1 調査対象地と調査対象建築物

岩手公園二ノ丸から望む岩手山の眺望を写真-1に示す。現在、岩手公園から岩手山を望むことができるのは、岩手公園二ノ丸だけであり、ガイドラインはこの眺望を確保するものである。

次に、調査対象地と調査対象建築物を図-1に示す。調査対象地は、岩手公園二ノ丸から岩手山方向に半径1000mで扇状のガイドラインで示される領域とした。この領域において、盛岡市に昭和48年から平成13年に建築行為届出された建築物所有者を対象に眺望に対する意識調査を行なった。調査方法は郵便調査法を用い、期間は平成15年1月6日から1月27日である。表-1に調査票配布回収状況を示す。

表-1 調査票配布回収状況

建築行為届出	配布票数	有効回答数(有効回答率)	
		意識調査	KLP分析
410件* / 472件	370票**	112票 (30.3%)	75票 (20.3%)

* 建築行為届において重複届出・敷地が確認できないものを省いた件数

** 建築物重複所有、住所変更等により配布不可能票を差し引いた票数

意識調査の内容は、岩手公園からの岩手山眺望確保に関する設問と所有する建築物に関する設問から成る。ガイドラインや建築形態に関する質問は、専門的な分野の知識を必要とすることから、できる限りの情報を与えた。写真-2に全建築物の建築物高さをガイドラインによる許容高さに設定した場合の眺望を、表-2にzone毎のガイドラインによる許容高さを示す。表-2、写真-2は調査票に掲載した図表の一部である。

なお、建築物所有者の望む最良の建築物高さや所有者が考える眺望確保が可能な建築物高さを調べ、両面からの適正高さを明らかにするために、以下の四つの質問をした。

1. 現有する建築物の敷地に「岩手公園からの岩手山の眺望を十分に確保できる建築物」を建築する場合、建築物高さを何メートルにしますか
2. 現有する建築物の敷地に「最良の日常生活・経営・業務を行なえる建築物」を建築する場合、建築物高さを何メートルにしますか
3. 現有する建築物の敷地に「最良の日常生活・経営・業務を行なえる建築物」を建築する場合、建築物が高すぎて「岩手公園からの岩手山の眺望に影響があるだろう」と思われる建築物高さは何メートルですか
4. 現有する建築物の敷地に「岩手公園からの岩手山の眺望を十分に確保できる建築物」を建築する場合、建築物が低すぎて「日常生活・経営・業務に影響があるだろう」と思われる建築物高さは何メートルにしますか

3. 調査結果と考察

(1) 岩手山の眺望確保に対する意識について

図-2にガイドラインによる眺望確保方法で十分であるかの質問についての回答状況を、図-3に眺望確保方法に新し



写真-1 岩手公園二ノ丸から望む岩手山の眺望

2. 調査対象と研究の方法

岩手公園二ノ丸から望む

岩手山の眺望を写真-1に示す。現在、岩手公園から岩手

zone1 (全ての建築物が立地) zone2 (200m以遠の建築物が立地) zone3 (400m以遠の建築物が立地)



写真-2 全建築物の建築物高さをガイドラインが示す許容高さに設定した場合の眺望

zone4 (600m以遠の建築物が立地) zone5 (800m以遠の建築物が立地)

表-2 ガイドラインが示す建築物許容高さ (zone毎)

	zone1		zone2		zone3		zone4		zone5	
岩手公園からの距離	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
ガイドラインによる許容限界高さの範囲	18.91 19.01	23.62 24.12	26.23 26.73	24.64 29.64	28.05 32.35	31.76 35.46	35.87 38.37	38.28 39.38	39.69 41.69	44.30 44.90

* 注) ガイドライン許容限界高さ範囲があるのは、対象の建物がつつ敷地の地盤高によって変化するため。

(単位: m)

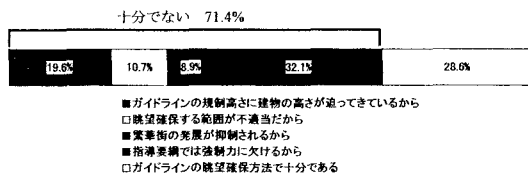


図-2 ガイドラインによる眺望確保方法で十分であるかの質問についての回答状況

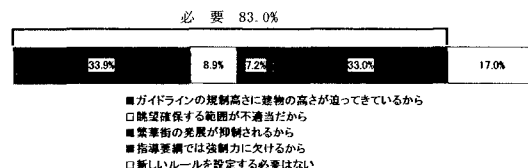


図-3 眺望確保方法に新しいルールは必要であるかの質問についての回答状況

いルールは必要であるかの質問についての回答状況を示す。岩手公園からの岩手山眺望を確保するために、ガイドラインでは十分でないと感じた回答者は80人(71.4%)であった。また、岩手公園からの岩手山の眺望を確保するために、新しいルールは必要であると回答した回答者は93人(83.0%)であった。そして、ガイドラインによる眺望確保が十分でないと感じた回答者であり、かつ新しいルールが必要であると答えた回答者は、74人(66.1%)であった。

これは、現行の眺望確保方法の改変を望む現れである。理由から改変の方向性を推測すると、双方の質問で「繁華街の発展が抑制されるから」を理由に挙げる回答者は8人(7.2%)であり、規制緩和の方向を望んでいると考えられる。この回答者8人を除く66人(58.9%)は、眺望確保をさらに厳しくするような改変を望んでおり、その一つとして指導要綱が抱える強制力の欠如を解決することが考えられる。

(2) KLP分析による適正高さについて

KLP分析とは価格感度測定法(PSM分析)をロジットモデルに発展させたものである。建築物所有者、特に共同住宅やテナントビル等を経営している方にとって、建築物の階数(高さ)は一階分でも違えば収益に関わると考え、建築物高さを価格に代用して分析を行なった。

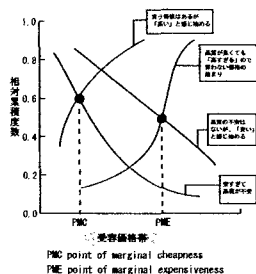


図-4 KLP分析による受容価格帯

図-4にKLP分析による受容価格帯を示す。本研究では、横軸を(建築物高さ/ガイドラインによる許容高さ)×100%で示し、受容価格帯の範囲を、建築物所有者による最良の日常生活・経営・業務と眺望確保に適したガイドラインに占める建築物高さの範囲とした。これにより、図-4で示したPMCもしくはFMEの点が100%以上で、適正高さがガイドラインを超過することになる。図-5に建築物所有者75人のKLP分析結果を、図-6に建築物の立地が指定容積率400%以上で建築物用途が住宅以外の建築物所有者34人のKLP分析結果を示す。図-5のPMCとFMEは

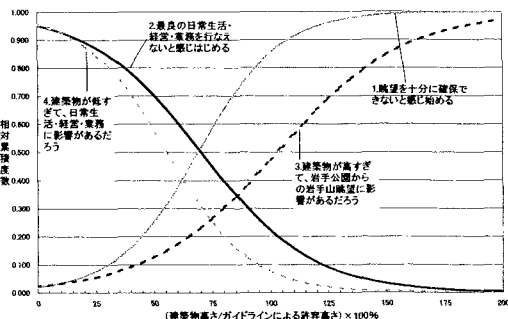


図-5 建築物所有者75人によるKLP分析結果

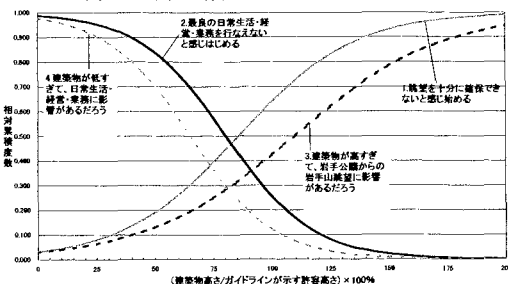


図-6 指定容積率400%以上で建築物用途が住宅を含まない建築物所有者34人によるKLP分析結果

表-3 建築物所有者34人で行なったKLP分析結果を用いた建築物の適正高さ (zone毎)

zone	zone1	zone2	zone3	zone4	zone5
岩手公園からの距離	100	200	300	400	500
ガイドラインが示す許容高さ	18.91	23.62	26.23	24.64	28.05
PMC	0.734	下限	13.87	17.33	19.25
FME	0.911	上限	17.23	21.52	23.89
ガイドラインが示す許容高さ	19.01	24.12	26.73	29.64	32.35
PMC	0.734	下限	13.85	17.70	19.61
FME	0.911	上限	17.32	21.97	24.35

それぞれPMC=62.0%, FME=85.3%であった。結果から見ると上限を示すFMEが100%以下に推移することから、建築物所有者の眺望確保に対する意識が強いことが伺える。次に図-6のPMCとFMEを見るとPMC=73.4%, FME=91.1%であった。図-6の建築物所有者は、指定容積率や建築物の用途から建築物高さが高くなる可能性がある地域に絞ったものであるが、それでもガイドラインを超過ことはなかった。表-3に建築物所有者34人で行ったKLP分析の結果を用いたzone毎の適正高さを示す。

4. まとめ

以上のことから得られた結果を要約すると、

- (1) 岩手山の眺望確保に対する建築物所有者の意識として、66人(58.9%)が、現行のガイドラインでは強制力が不十分であることを指摘していた。
- (2) 建築物所有者の最良な日常生活・業務・経営と眺望確保を考慮した適正高さは、ガイドライン以下で収まる傾向にあることがわかった。

(1), (2)の結果より、ガイドラインによる眺望確保方法をそのままに、強制力を加えることが岩手公園から望む岩手山眺望の将来的な眺望確保方法ではないだろうか。

【参考文献】

- 1) 岸 邦宏: 東京・札幌運賃に対する価格感度の時系列分析, 交通学研究, pp57-66, 2002