

審査の結果の要旨

論文提出者氏名 和泉 洋人

論文題目 容積率緩和型都市計画制度の特色及び地区計画策定等による土地資産価値増大効果の分析

この論文では、用途別容積型地区計画制度及び街並み誘導型地区計画制度を対象として、容積率制限等を緩和する理論的根拠を検討し、このような制度の創設が可能となった理由を解明するとともに、これらの地区計画策定による効果を実証的に分析した。

都市計画法等の用途地域による容積率制限は、公共施設に対する負荷を調整するとともに、建物による空間占有度を制御することを通じて、市街地環境を確保するために定められている。容積率制限等緩和型制度とは、公共施設が整備済みであるなどの要件が満たされることで公共施設への負荷を調整するとともに、有効な空地の確保等による市街地環境の整備・改善への貢献に応じて、用途地域による容積率制限等を緩和する制度である。

第1に、これら制度が創設された経緯、法令上の規定等を分析することによって、制度創設の目的と容積率制限を緩和する理論的根拠を分析するとともに、他の制度に比較して、緩和の要件が比較的緩やかであり、かつ、地方公共団体が弾力的に運用することも可能である制度であることを提示したうえで、それにも拘わらず、市街地環境の整備・改善に資することが制度上の要件によって担保された制度として創設されていることを明らかにした。

第2に、このような都心区型地区計画策定が地権者や居住者にもたらす効果を実証的に計測し、地権者等にとっての計画策定によるインセンティブが高いことを解明した。具体的には、都心区型地区計画が策定されれば、地権者が利用可能な容積率が增大するとともに、計画事項に適合した建替が漸次的に積み重ねられることによって、良好な街並みが形成されること等を通じて、居住者の効用は増大し、地権者にとっての土地経営の期待収益は増大するという仮説を、ヘドニックアプローチを活用した地区計画策定等による土地資産価値増大効果の分析により検証した。

第1章では、都市計画法及び建築基準法における容積率制限等緩和型制度について体系的に整理し、その体系における用途別容積型地区計画制度及び街並み誘導型地区計画制度の特色を明らかにした。用途別容積型地区計画制度は、特定行政庁の認定なしに確認段階で容積率制限の緩和が可能であるし、街並み誘導型地区計画制度は特定行政庁の認定によって斜線制限も緩和することが可能である。

第2章では、用途別容積型地区計画制度の特色を分析した。用途別容積型地区計画制度は、公共施設の整備状況が良好な地区を対象として、個別の建築行為の誘導により住宅供給を含めた市街地環境の整備・改善を図る制度として創設された。このような制度の創設が可能となった理由は、住宅の発生集中交通量は他の用途に比較して小さいという知見にあり、これを踏まえた用途別容積率の指定という新たな公共施設負荷調整手法が法令上で担保されたためであることを明らかにした。

第3章では、街並み誘導型地区計画制度の特色を分析した。街並み誘導型地区計画制度は、既成市街地のうち公共施設の整備が不十分な地区をも対象として、都心居住推進及び都市の防災性向上等の市街地環境の整備・改善を図っていくための制度として創設された。地権者に対して十分なインセンティブを付与しつつ、個別の建築活動の誘導によって、地域特性を生かした市街地像を実現する制度の創設が可能となったことを明らかにした。

第4章では、地区ダミー変数を導入した地価関数の推計による効果計測手法について検討し、千代田区における都心区型地区計画策定地区における地区計画策定効果を試算した。千代田区では、現在10地区において都心区型地区計画が計画決定済み又は計画手続き中である。これら地区での地区計画策定による土地資産価値変動効果を試算したところ、これら地区では他の地区に比較し、土地資産価値が約15万円/m²（1998年）上昇していることが明らかになった。

第5章では、別のヘドニックアプローチによる地区計画策定効果の計測手法を検討した。地区計画策定地区内だけの敷地を対象として、従前利用可能容積率及び緩和容積率の双方を説明変数として採用した地価関数を推計するというヘドニックアプローチにより、都心区型地区計画による容積率緩和がもたらす土地資産価値変動効果を計測することが可能となる。この方法によって、神田和泉町地区を対象として地区計画策定による土地資産価値変動効果を試算した。その結果、地区計画による緩和容積率は土地資産価値を増大させる有意な要因であって、緩和容積率により同地区内の資産価値は約8.3%（1997年）上昇していることが明らかとなった。

以上のように、容積率緩和型の地区計画制度に関して、現状制度の位置づけとその効果を明確にしたこの論文の学問的な貢献は大きい。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。