

第6章 公共事業における景観形成の波及効果把握手法確立と事後評価ガイドライン取りまとめ

本章では、公共事業における景観形成の波及効果把握手法を確立し、事後評価を行う際に着目すべき視点とそれを表す指標、調査方法などを示したガイドラインとして取りまとめを行った。

なお、以降のページ番号は、本章冒頭ページの連番とせず、取りまとめたガイドラインのページ番号をそのまま掲載していることに注意されたい。

景観検討の事後評価の手引き（案）
（仮称）

はじめに

美しい国づくり政策大綱（平成 15 年 7 月）に謳われた景観アセスメントシステムとして、「国土交通省所管事業における景観検討の基本方針（案）」（以下、基本方針（案））が 3 箇年度の試行の後、平成 19 年 4 月より国土交通省所管の全事業を対象とした運用が開始されました。基本方針（案）では景観上の重要性が高いと判断される「重点検討事業」について、事業完了後数年程度が経過した後、当該事業の「景観整備方針」に照らして事後評価を実施するものとしています。

事後評価の観点としては、第一に、景観整備方針どおり事業が実現したかどうかの確認が挙げられます。また、公共事業の実施に関する説明責任を果たす必要が高まる中で、景観の向上により、地域に対してどのような効果があったかを確認し、事業の成果をわかりやすく示すことも非常に重要になってきました。

しかし、公共事業の景観向上効果の把握については、その内容や手法についての実施例が極めて少ないのが実状です。そのため、景観に配慮した公共事業として評価の高い 13 事例を対象とした景観向上効果の把握調査を実施し、これをもとに公共事業の景観向上効果の考え方と調査手法を整理しました。

これらを踏まえ、景観検討に関する事後評価についての調査の手順と結果の活用に関する方針を示すものとして、本手引き（案）を作成しました。

本手引き（案）の作成にあたっては、公共事業の景観整備効果に関するアドバイザー会議（座長・篠原修政策研究大学院大学教授）を設置し、有識者の方々からご意見を頂きました。本手引き（案）が公共事業に携わる方々に広く活用され、我が国の良好な景観形成の一助となることを期待します。

公共事業の景観整備効果に関するアドバイザー会議 委員名簿

(敬称略)

篠原 修 政策研究大学院大学 教授
(座長)

齋藤 潮 東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授

佐々木 葉 早稲田大学創造理工学部社会環境工学科 教授

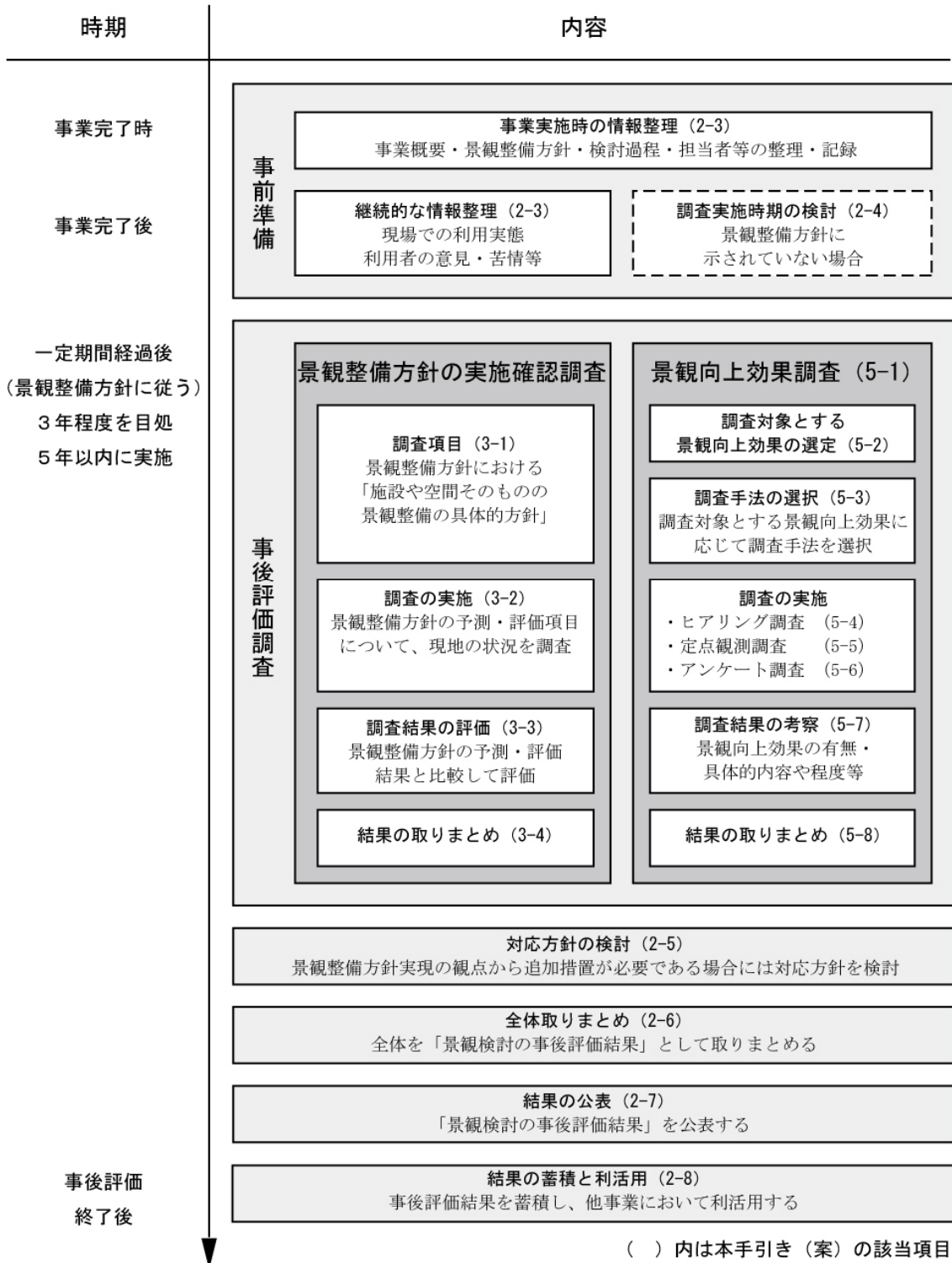
中井 祐 東京大学大学院工学系研究科 准教授

目次

はじめに

第1章	本手引き（案）の位置づけ	5
1-1	目的	5
第2章	事後評価の進め方	6
2-1	調査主体	6
2-2	事後評価の観点	6
2-3	調査にあたっての事前準備	7
2-4	調査実施時期	7
2-5	対応方針の検討	8
2-6	全体取りまとめ	8
2-7	結果の公表	11
2-8	結果の蓄積と利活用	11
第3章	景観整備方針の実施確認調査	12
3-1	調査項目の確認	13
3-2	調査実施	13
3-3	調査結果の評価	15
3-4	調査結果の取りまとめ	15
第4章	景観向上効果の考え方	17
4-1	景観向上効果	17
4-2	事業の条件と景観向上効果	24
第5章	景観向上効果調査	25
5-1	調査の手順	25
5-2	対象とする景観向上効果の選定	27
5-3	調査手法の選択	28
5-4	ヒアリング調査	29
5-5	定点観測調査	31
5-6	アンケート調査	35
5-7	調査結果の考察	40
5-8	結果の取りまとめ	43
第6章	景観向上効果調査事例集	54
6-1	事例集の位置づけ	54
6-2	事例集	55
6-2-1	景観向上効果一覧	55
6-2-2	各事例の紹介	57

景観検討の事後評価フロー



() 内は本手引き(案)の該当項目

第1章 本手引き（案）の位置づけ

1-1 目的

本手引き（案）は、「国土交通省所管公共事業における景観検討の基本方針（案）」（平成19年3月、以下、基本方針（案））に位置づけられた事後評価を実施する際の指針を定め、景観検討の適切な実施を担保するとともに、事業による景観向上の効果を具体的に示すことを通じて景観検討に関する説明性の向上に資することを目的とする。

美しい国づくり政策大綱の15の具体的施策のひとつである「公共事業における景観アセスメント（景観評価）システムの確立」では、事後評価として事業完成後の状況を事前評価の結果と比較することを記載している。基本方針（案）ではこれに対応し、重点検討事業については、次のとおり事後評価の実施を行うこととしている。

【基本方針（案）第5章（3）a）より引用】

「事務所等は、事業完了後数年程度が経過した後（「景観整備方針（重点検討事業版）」に具体的な実施時期が示されている場合にはこれに従う）、事業により形成された景観について、当該事業の「景観整備方針（重点検討事業版）」に照らして事後評価を実施するものとする。当該評価結果を踏まえ、必要に応じて、当該事業における改善措置を検討するとともに、類似事業または景観検討手法に適切に反映していくことが望まれる。」

本手引き（案）は基本方針（案）に基づく事後評価の実施に際する手順や項目、調査実施の技術的事項について定めたものである。

本手引き（案）では、事後評価を2つの観点で捉えている。ひとつは基本方針（案）に基づいて構想・計画・設計段階で策定した景観整備方針の実施確認、もうひとつが事業による景観向上効果の確認である。

第1章では、本手引き（案）の位置付けと、その構成について示した。第2章では、事後評価の進め方全般について示した。第3章では、景観整備方針の実施確認に関する調査について、その手順を示した。景観向上効果については、その考え方の整理、把握手法がいずれも十分に蓄積されていないことから、まず第4章で景観向上効果に関する考え方を、事例調査の結果を紹介しつつ整理し、第5章で景観向上効果の調査手順や手法、取りまとめについて示した。さらに第6章では、具体的な調査ノウハウの紹介のため、13事例について景観向上効果調査の手法ならびに結果を示した。

第2章 事後評価の進め方

2-1 調査主体

事後評価に関する調査は主に事業者が主体となって実施する。事後評価の透明性を高めるため、調査方法については学識経験者等の意見を聴取する。

基本方針（案）に基づく事後評価を行うための調査は、事業者が主体となって実施する。ただし、自ら実施した事業を自ら評価することは、セルフチェックの意味はあるものの、一般的に透明性が確保できるとは言い難い側面がある。従って、事後評価の透明性・公平性を確保するため、調査内容、手順等について事業景観アドバイザー、景観政策アドバイザー等の学識経験者に意見を聴取する必要がある。また、当該事業に関連した地元のNPOなど、第三者的な立場にある団体が存在する場合には、そうした団体に調査を委託する可能性について検討すべきである。

2-2 事後評価の観点

事後評価は、景観整備方針に基づき、景観整備方針に定めた具体的方針の実施確認と、景観整備方針で意図した景観向上効果の確認の2つの側面から行う。

本手引き（案）では、事後評価として次の2つの観点に注目する。

- A. 「景観整備方針」が実際の施設・空間として実現したか（アウトプットの確認）
- B. 景観向上がどのような効果（現象）を生んだか（アウトカムの確認）

公共事業において景観整備を行う目的は、事業の結果生み出された施設や空間、景観が、住民の愛着や誇りの対象となり、事業を契機として地域の環境や経済が向上することである。美しいもの、デザインを考えたものを作ること自体は目的に対する手段に過ぎない。しかしこれを誤解し、景観への配慮自体が目的化した残念な事例も散見される。

事後評価においては、景観整備方針の具体的項目を適切に反映したアウトプットが得られたかの確認のみならず、景観整備の目的を鮮明にするため、景観整備によってどのようなアウトカムが得られたかという観点が重要である。

事後評価の2つの観点と景観整備方針の関係は、表-2.1の通りである。

表-2.1 事後評価の2つの観点と景観整備方針の関係

景観整備方針の項目	事後評価の観点
①当該事業における景観形成の目標像	B. 景観向上がどのような効果（現象）を生んだか（アウトカムの確認）
②対象となる施設や空間とこれを取り巻く周辺景観との関係に関する基本的な考え方	
③（①と②を実現するための）施設や空間そのものの景観整備の具体的方針	A. 「景観整備方針」が実際の施設・空間として実現したか（アウトプットの確認）

2-3 調査にあたっての事前準備

調査にあたっての事前準備として、対象事業の完了時に、事業に関する設計資料、整備前写真等の情報収集及び整理を行うとともに、定期的な利用者の意見や苦情、利用実態等の把握に努め、これらの内容を適切に保存する。

(1) 事業完了時の整理

事後評価は事業完了から一定の時間が経過した後に実施するため、事後評価実施までの資料処分や関係者異動などにより、必要な資料や情報の収集が困難となることがある。そこで、円滑な調査実施のため、事業完了時に報告書、設計図書等より事業概要、景観整備方針、検討過程等について整理する。加えて、調査実施時に事業実施時の情報の詳細を確認する必要性が生ずる可能性があることから、行政、民間の担当者名等も整理しておく必要がある。

(2) 事業完了後の継続的な情報整理

さらに、事業完了後、事業実施に伴って生じる利用状況等（現場での利用実態や、利用者の意見・苦情等）を定期的に記録し、保存する。

2-4 調査実施時期

調査実施時期は、景観整備方針等に従う。景観整備方針等に調査実施時期が示されていない場合には、事業特性や利用状況を考慮して適切に設定する。

基本方針（案）では、事後評価の実施時期について、「景観整備方針（重点検討事業版）に具体的な実施時期が示されている場合にはこれに従う」としている。ただし、景観整備方針等に調査実施時期が示されていない場合には、事業特性や景観検討区分、利用状況などを考慮し、事業完了後3年程度を目処とし、5年以内実施する。また、事業完了とは、「国土交通省所管公共事業の事後評価実施要領」の扱いに準ずるものとする。

事業完了後、事後評価実施までに時間をあける理由は、供用初期の不具合の確認や、利用の安定、周辺地域への効果の発現までに一定期間がかかると考えられるためである。

2-5 対応方針の検討

事後評価の結果、景観整備方針実現の観点から追加措置が必要であると判断される場合には、速やかに対応方針を検討する。

当該事業の景観整備方針の内容等から判断して、事業者として対応すべき点がある場合には、その方針を検討する。例えば、河川整備によって生じた日常の利用変化に応じてより快適で安全な通路を整備する、道路沿道の民間施設建設に伴い、附属物の配置や維持管理の考え方を再検討するといった点が考えられる。

また、調査によって景観向上とは関連性の低い問題が浮かび上がる可能性もある。その場合でも関係者へ調査結果を伝えるなど、調査の成果を広く活用することが望ましい。

【景観向上とは関連性の低い問題が浮かび上がった参考事例：津和野川河川景観整備】

景観向上効果を把握するためのアンケート調査の結果、整備に否定的な評価を与えた回答者の多くが自由回答欄において魚の減少や藻の繁茂を問題として挙げていた。これは、流量の減少や水質の変化が起因した現象と考えられ、護岸や高水敷を整備した今回の調査対象事業との関連性は低い。しかし、この結果を河川管理者や自治体等に伝えることで、今後の環境整備や維持管理の参考になり、調査結果の有効活用となる。

2-6 全体取りまとめ

事後評価の結果は、「景観検討の事後評価結果」として、景観整備方針と対応させ、分かりやすく取りまとめる。

事後評価結果は、「景観検討の事後評価結果」として、景観整備方針の各項目と事後評価項目との対応、評価の結果、対応方針がわかるように簡潔に取りまとめる（表-2.2、2.3、2.4）。また、調査手法や過程の詳細、取得したデータ等についても別途整理する。

表-2.2 「景観検討の事後評価結果」書式例

景観検討時の景観整備方針			事後評価結果		
①当該事業における景観形成の目標像 落ち着いたある町並みと心地よい広がり、美しく、使いやすく、時間と共に地域の風景と人々の生活に融け込み、人々が誇りと思えるような道路（を創出する。）			景観向上効果		
②対象となる施設や空間とこれを取り巻く周辺景観との関係に関する基本的な考え方			記入例は次頁を参照		
②-1：周辺景観等への配慮の考え方	・落ち付きのある町並みや心地よい広がり、田園風景を取り込み、味わうことができる道路とするため、道路構造物自体は、存在感を抑えあくまでも土地や自然に対し控えめとする。(②-1-1) ・時間と共に地域にとけ込み、将来は元々の環境の一部に回帰させるため、自然の助けを借り、時間をかけて完成する道路空間とする。(②-1-2)				
②-2：住民等の利用を考慮した整備の考え方	・使いやすい道路とするため、約6kmのバイパスが一体の線の空間として一貫性を保持しつつ、しかし単調でもない、快適な走行を得られるよう整備する。(②-2-1) ・人々が誇りと思える道路とするため、市街地郊外を通過するバイパスから市街中心部へつながる交差点は、地域の玄関口として格式を持ち、またふるさとに帰ってきた際のもてなしの空間となるよう整備する。(②-2-2)				
②-3：その他	(※「その他」欄には、環境保全への配慮やイベント時利用の考慮等、特筆すべき事項がある場合に記入する。)				
③(①と②を実現するための)施設や空間そのものの景観整備の具体的方針			景観整備方針の実施確認		
③-1：施設や空間の規模・形状・配置等の設定の考え方	<p>■防護柵の配置<②-1-1、②-2-1に対応></p> <ul style="list-style-type: none"> 道路内部から良好な眺望が得られるよう、暫定2車線運用時の完成時用地に緩傾斜盛土を築造し、十分なスペースをとることにより安全を確保の上、この区間には防護柵を設置しない。(③-1-1) <p>■盛土、切土の形状<②-1-1、②-1-2に対応></p> <ul style="list-style-type: none"> 存在感を抑えて周辺景観に馴染ませ、また植生等の早期回復を促進するため、盛土、切土はラウンディングやグレーディングを行う。(③-1-2) <p>■交差点へのシンボル植栽<②-2-1、②-2-2に対応></p> <ul style="list-style-type: none"> バイパスから市街中心部につながる道路の交差点には、分岐部の指標性を向上させるとともに、地域の玄関口に位置する格式と個性を演出するシンボル樹を植える。(③-1-3) <p>■盛土、切土のり面への植栽<②-1-1、②-1-2></p> <ul style="list-style-type: none"> 盛土・切土のり面は、道路内部からの眺望を阻害しないよう配慮しつつ、周辺の自然景観に溶け込むような植栽を行う。(③-1-4) 	<p>・走行する道路内部から、沿道景観への眺望が広がるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 防護柵が途切れることによる走行者の不安感がないか。 外部景観において、暫定車線部の緩傾斜盛土の形状に景観面での違和感がないか。 <p>・切土のり面が、周辺の既存地形に無理なく馴染んでいるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路全体が形の良い低い丘を縫うようなめらかに連続しているか。 <p>・道路走行時の体験として、走行の快適性や単調とならない適度な変化・分節が得られる道路空間となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 樹木の形状、高さ等。 <p>・植栽の粗密度等を尺度として、自然らしさを評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 極端に高密度で不自然な植栽となっていないか。 	<p>・整備対象となる道路空間及びその周辺一帯をVR（ヴァーチャルリアリティCG）により仮想構築し、道路内部からの走行景観、沿道からの外部景観等、様々な視点からの見え方を予測する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ラウンディングやグレーディングについて、簡易模型を作成して検討、予測する。 <p>・模型により配置検討を行い、3次的に検討、予測する。</p> <p>・平面図、断面図、簡易模型により配置検討を行い、予測する。</p> <p>・実寸図面や実物大模型により確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> VRを活用して走行景観を検討し、予測する。 色見本を作成し、現地において晴天時、曇天時等の気象変化、夏季、冬季の季節変化等への対応を確認する。 <p>・既往事例により予測する。</p> <p>・事前に周辺の山地や丘陵地、道路事業地を踏査した結果により確認された樹種リストを基に、既往事例との比較により将来の生育状況等を予測する。</p> <p>(上記一連の検討成果を用いる)</p> <p>・既往の類似事例や関係者、アドバイザー等のデザインの専門家の意見を参考に評価する。</p>	<p>・予測により得られた映像等を用い、優良事例を走行した際の映像等と比較して評価する。</p> <p>・既往の優良事例と比較して評価する。</p> <p>・同上。</p> <p>・既往の事例や周辺の自然丘陵の写真等を比較参考として評価する。</p> <p>・既往の優良事例と比較して評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> VRを活用して走行景観を検討し、予測する。 色彩の専門家やアドバイザー等デザインの専門家をまじえ現地確認を行い、評価する。 樹種選定は、植栽の専門家やアドバイザーをまじえ評価する。 地域性と樹種特性の整合については、植栽の専門家や維持管理に協力頂く地域住民等の意見を重視して評価する。 樹種選定は、植栽の専門家や維持管理に協力頂く地域住民等の意見を重視して評価する。 <p>・既往の類似事例や関係者、アドバイザー等のデザインの専門家の意見を参考に評価する。</p>	<p>・防護柵非配置の実現により、道路内部からの広がりのある眺望が確保できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 暫定車線部の緩傾斜盛土は、外部景観において周囲と馴染んだ、違和感の少ない形状を実現できた。 <p>・ラウンディングやグレーディングにより、周辺の既存地形に馴染んだ切土が実現できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 全体がなめらかに連続した道路が実現できた。 <p>・交差点へのシンボル樹（※具体的な樹種、高さ等を記入）の配植により、地域の玄関口をより印象深く演出させることで、道路走行時の体験として、単調とならない適度な変化をもたせることができた。</p> <p>・周辺の自然景観に溶け込んだ、自然な密度の植栽（※具体的な樹種、密度を記入）が実現できた。</p> <p>・シンプルな形状構成の道路付属物（※具体例を記入）の採用により、内部景観からの眺望を確保できた。</p> <p>・四季や天候の変化によらず、周辺の自然景観に馴染んだ明度比、彩度比の色彩（※具体例を記入）を選定できた。</p> <p>・シンボル樹（※具体的な樹種を記入）の配植により、地域性と樹種特性の整合を図った上で、地域の玄関口をより印象深く演出させることができた。</p> <p>・盛土・切土のり面への植栽は、地域の既存植生を構成する樹種（※具体例を記入）を選定できた</p> <p>・栈橋工法の採用により、約〇億円のコスト増となったが、約〇haの盛土のり面を低減できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト削減と、検討した景観整備やデザインの両立を実現できた。
③-2：細部設計、材料等選定の考え方	<p>■道路付属物の細部形状<②-1-1、②-2-1に対応></p> <ul style="list-style-type: none"> 沿道への良好な眺望が得られるよう、道路付属物（防護柵、照明、標識等）は、部材数が少なく、シンプルな形状構成となっているものを採用する。 <p>■道路付属物の色彩<②-1-1、②-2-1に対応></p> <ul style="list-style-type: none"> 道路内部景観に煩雑感がなく、走行しやすい空間となるよう、また周辺の自然色彩に対して違和感のないよう、道路付属物の色彩は、中明度、低彩度とする。 <p>■シンボル樹の樹種選定<③-1-3に対応></p> <ul style="list-style-type: none"> シンボル樹は、ランドマークとなるような樹高や特徴的な樹形を持ち、紅葉や花により四季の変化を演出できる樹木を選定する。 <p>■植栽の樹種選定<③-1-4に対応></p> <ul style="list-style-type: none"> 盛土・切土のり面に施す植栽は、自生種を主体に樹種を選定する。 	<p>・道路付属物が、道路内部景観から得られる眺望をどれだけ阻害しているかを尺度として、眺望の善し悪しを評価する。</p> <p>・四季や天候の変化も含め、周辺の自然景観に対し、煩雑感や浮き立ち感がないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 整備対象との色彩と周辺色彩との明度比や彩度比等を尺度として、違和感の有無を評価する。 <p>・地域の玄関口としての格式や、人々を迎え入れる演出を持った樹種としてふさわしいか。</p> <p>・のり面植栽が、将来に渡り地域の既存植生と調和するか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 積雪寒冷地であることを踏まえ、生育の可否、維持管理性等が考慮されているか。 	<p>・既往事例により予測する。</p> <p>・事前に周辺の山地や丘陵地、道路事業地を踏査した結果により確認された樹種リストを基に、既往事例との比較により将来の生育状況等を予測する。</p> <p>(上記一連の検討成果を用いる)</p> <p>・既往の類似事例や関係者、アドバイザー等のデザインの専門家の意見を参考に評価する。</p>	<p>・既往の優良事例と比較して評価する。</p> <p>・色彩の専門家やアドバイザー等デザインの専門家をまじえ現地確認を行い、評価する。</p> <p>・樹種選定は、植栽の専門家やアドバイザーをまじえ評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域性と樹種特性の整合については、植栽の専門家や維持管理に協力頂く地域住民等の意見を重視して評価する。 樹種選定は、植栽の専門家や維持管理に協力頂く地域住民等の意見を重視して評価する。 <p>・既往の類似事例や関係者、アドバイザー等のデザインの専門家の意見を参考に評価する。</p>	<p>・シンボル樹（※具体的な樹種を記入）の配植により、地域性と樹種特性の整合を図った上で、地域の玄関口をより印象深く演出させることができた。</p> <p>・盛土・切土のり面への植栽は、地域の既存植生を構成する樹種（※具体例を記入）を選定できた</p> <p>・栈橋工法の採用により、約〇億円のコスト増となったが、約〇haの盛土のり面を低減できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト削減と、検討した景観整備やデザインの両立を実現できた。
③-3：コスト削減、費用対効果を考慮した整備の考え方	<p>■景観整備による追加費用の検証</p> <ul style="list-style-type: none"> 栈橋工法の採用により、約〇億円のコスト増になるが、約〇haの盛土のり面を低減できる。(※具体的方針の策定に当たり、追加費用が必要となるものについては、投資効果の検証を行う。) <p>■コスト削減の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 植栽は、コスト削減の観点から苗木植栽を基本とする。またライフサイクルコストの削減の観点から、維持管理コストの高い冬囲いが必要な樹木は基本的に導入しない。 	<p>・コスト削減を図ろうとする結果、上記で検討した景観整備やデザインに著しい不合理を生じないか。</p>	<p>(上記一連の検討成果を用いる)</p> <p>・既往の類似事例や関係者、アドバイザー等のデザインの専門家の意見を参考に評価する。</p>	<p>・栈橋工法の採用により、約〇億円のコスト増となったが、約〇haの盛土のり面を低減できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト削減と、検討した景観整備やデザインの両立を実現できた。 	
③-4：その他					

表-2.3 景観向上効果記入例

		景観整備による効果		バックデータ(例)	
整備された空間の認知	①整備した空間の印象の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に印象の良い景観の道路である (Q1) ・周囲の山並みへの、道路からのながめが良い ・緑豊かな沿道の植栽や草花が良い ・歩道の脇に設置された休憩スペースが良い ・地域の個性や歴史を感じる公園が良い 			
	②整備した空間の機能向上に対する認知	<ul style="list-style-type: none"> ・幅の広い歩道、ゆとりのある沿道空間が生まれた ・道路に隣接する公園や、歩道の脇に設置された休憩スペースが良い 	<p>Q1. ○○道路の景観的印象について、どのように感じますか。</p> <p>Q2. ○○道路に親しみ・愛着を感じますか。</p>		
意識に与える効果	①親しみ・愛着、誇りの向上/その他	<ul style="list-style-type: none"> ・親しみ・愛着を感じる (Q2) (福島西道路からながめられる周辺の風景が好きだから) ・誇りに思う (一他ではみられない風景をながめることができるから/先進事例として表彰されたことを新聞や広報などで知ったため) 			
	③景観やまちづくり、環境等に関する意識の高まり	<ul style="list-style-type: none"> ・景観やまちづくり、環境等に関する意識の高まり (事業プロセスへの参加を通じて、等) 			
活動に与える効果	住民の日常生活での利用に与える効果	①利用の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・「ショッピングなどの目的地までの通り道」、「散歩等」、「清掃などの維持管理活動」、「休憩スペースや隣接する公園での休憩 (写真1)」の順に、利用機会の増大がみられる 	<p>▲日陰のベンチで休憩 (写真1)</p>	
		②利用の多様化	<ul style="list-style-type: none"> ・地元中学校による、環境保全活動の定期的実施 ・水生動物との触れ合い活動の場としての利用 (写真2) 	<p>▲ザリガニ捕りの傍ら、池に浮かぶゴミを拾い集める近所の子供たち (写真2)</p>	
		③コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道に植えた花木の育てかたなどについて、近隣住民同士、手入れをしながら語る場となっている (写真3) ・沿道の掃除仲間が新たにできた 	<p>▲沿道住民による、残地の花の手入れ (写真3)</p>	
空間に与える効果	隣接する空間に与える効果	①イベントの開催	<ul style="list-style-type: none"> ・青空市の開催 ・市民的行事「○○祭り」の実施 (写真4) 	<p>▲毎夏恒例となった○○祭り(写真4)</p>	
		②維持管理活動の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・地下歩道空間の使用・利用・清掃に関するルールを設定 ・沿道緑地帯への花植え等の手入れ (写真3) ・定期的な清掃活動の実施 (個人・自治会) (写真5、6) 	<p>▲自治会での清掃活動(写真5)</p> <p>▲個人での草刈り(写真6)</p>	
		③地域活動団体の活動の発展	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活動団体の活動の発展 (「○○の会」発足/既存の町内会等によるボランティア・サポート・プログラム協定の締結) 	<p>▲地元中学生による清掃活動に関する新聞記事 (写真8)</p>	
外部評価	外部機関(専門家)からの表彰	①外部機関(専門家)からの表彰	<ul style="list-style-type: none"> ・外部表彰受賞 ・○○市・景観100選への選出 	<p>▲地場材でつくったファニチャーを残地部に配置(写真7)</p>	
		②マスコミ・マスメディア掲載の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・新聞や雑誌での記事掲載 (道路供用時や供用後における各種イベント、地元学生によるボランティア活動の様子、等) (写真8) 		

表-2.4 対応方針記入例

対応方針	
<p>・おおむね景観整備方針が実現されているため、追加措置についての対応方針の検討は行わない</p>	

2-7 結果の公表

事後評価の結果を取りまとめた「景観検討の事後評価結果」は、原則として速やかに公表する。

事後評価の結果については、事業内容の説明責任の遂行・透明性確保、また社会資本整備への信頼向上の観点から、原則として速やかに公表する。公表の対象は、前項で取りまとめた「景観検討の事後評価結果」とするが、事後評価の調査手法の詳細や取得したデータ等についても公表することが望ましい。公表の方法としてはインターネットによる公表が容易だが、周辺住民を対象とした調査を行った場合には、自治体広報誌や自治会会報等への掲載なども想定される。なお、調査結果だけでなく、調査の手法、過程に関する情報も公表し、調査自体の信頼性を確保する必要がある。

特に住民の関心の高い事業においては、住民意見の広聴も視野に入れたシンポジウムの開催なども検討に値する。優れた景観向上効果が認められた場合には、積極的なマスコミリレーションの展開について検討すべきである。

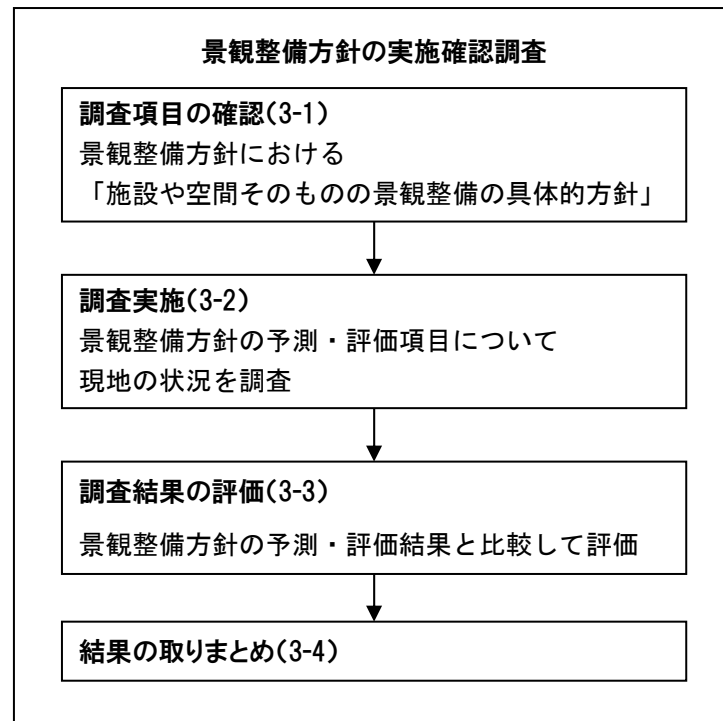
2-8 結果の蓄積と利活用

他事業における適切な景観整備方針策定と事後評価手法高度化のため、事後評価結果を利活用しやすいように蓄積する。

事後評価の結果は、同様の事後評価を行う際に、適切な手法を選び、効率的に調査を実施するための貴重な情報源となる。さらに、景観整備方針と事後評価結果の全体が、類似した事業における適切な景観整備方針策定のための重要な情報となる。事後評価は、当該事業の改善に資することのみならず、むしろ他事業実施時に参照されることによって活用されることの意義が大きい。

基本方針（案）に基づいて実施した事後評価結果については、効率的かつ容易な事例検索・情報参照のため、国土技術政策総合研究所が収集するものとする。

第3章 景観整備方針の実施確認調査



3-1 調査項目の確認

景観整備方針の実施確認に関する調査項目は、主に「施設や空間そのものの景観整備の具体的方針」とする。

景観整備方針は、①景観形成の目標像、②対象となる施設や空間とそれを取り巻く周辺景観との関係に関する基本的な考え方、③施設や空間そのものの景観整備の具体的方針、の3段階に分かれている。実施確認調査では、これらのうち、事前評価として予測・評価を行っている③の全ての項目に対して行うことを原則とする。

3-2 調査実施

景観整備方針の実施確認調査は、景観整備方針に記載した「予測・評価」の結果と現在の現地の状況を照らし合わせて行う。

景観整備方針の実施確認調査は、事前評価において予測・評価の際に用いたもの（CG パース、フォトモンタージュ、模型等）と現地の状況を対比させて行う（表-3.1）。ただし、仮設の舗装パターンなど、予測・評価の際に用いたものが現存しない場合には、事前の現地写真等との比較を代替手段とする。

また、調査の実施は、基本的に、事前評価の評価者が行う。

表-3.1 景観整備方針の実施確認調査における対比例

設計段階における完成イメージ（パース、スケッチ、CG、図面等）	
<ul style="list-style-type: none"> 直線の組合せでシンプルな形状であり、田園風景との調和が図れる橋梁形状台形案を採用した。 圧迫感の軽減や開放感に着目し、直線基調の軽いイメージ（橋梁のイメージ）。 橋梁のハンチをなくし、橋軸方向頂版のハンチを1:3とした事で頂版の薄さが強調され、下側空間の開放感を生み出す。 	
	
完成後状況写真	
<ul style="list-style-type: none"> 直線の組合せでシンプルな形状とし、軽いイメージを実現できた。 	
	
<ul style="list-style-type: none"> 柱を多面体形状とし、シャープな印象を実現できた スリット内に配水管を配置し、視覚的連続性を確保できた 橋軸方向頂版のハンチを1:3とし、下側空間の開放感を確保できた 	
	

(注) 完成後写真は、完成イメージと同じアングルが望ましい。

3-3 調査結果の評価

調査結果の評価は、設計者、地元住民や事業景観アドバイザー等、事前評価を実施した者が行うことを基本とする。

調査結果の評価は、当該景観整備方針の策定に携わった設計者、地元住民、事業景観アドバイザー等に協力を依頼するものとする。評価手法や評価者選定については、事業景観アドバイザー等に助言を得ることが望ましい。



なお、評価は、景観整備方針に記載した「評価の項目・尺度」ごとに行う。

3-4 調査結果の取りまとめ

景観整備方針の実施確認調査の結果は、写真や文章を用いてわかりやすくとりまとめる。

実施確認に関する調査結果の取りまとめにあたっては、表-3.2 に示す書式等を用い、調査主体、調査方法、調査結果、調査結果の評価を記載する。なお、地整等ごとに独自の書式を用いることを妨げるものではないが、事後評価に関する情報共有が容易となるよう、表-3.2 と共通した項目を使用する。

表-3.2 「景観整備方針の実施確認調査結果」書式例

施設や空間そのものの景観整備の具体的方針		景観整備方針の実施確認
③-1： 施設や空間の規模・形状・配置等の設定の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■防護柵の配置<②-1-1、②-2-1 に対応> <ul style="list-style-type: none"> ・道路内部から良好な眺望が得られるよう、暫定2車線運用時の完成時用地に緩傾斜盛土を築造し、十分なスペースをとることにより安全を確保の上、この区間には防護柵を設置しない。(③-1-1) 	<ul style="list-style-type: none"> ・防護柵非配置の実現により、道路内部からの広がりのある眺望が確保できた。 ・暫定車線部の緩傾斜盛土は、外部景観において周囲と馴染んだ、違和感の少ない形状を実現できた。
	<ul style="list-style-type: none"> ■盛土、切土の形状<②-1-1、②-1-2 に対応> <ul style="list-style-type: none"> ・存在感を抑えて周辺景観に馴染ませ、また植生等の早期回復を促進するため、盛土、切土はラウンディングやグレーディングを行う。(③-1-2) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ラウンディングやグレーディングにより、周辺の既存地形に馴染んだ切土が実現できた。 ・全体がなめらかに連続した道路が実現できた。
	<ul style="list-style-type: none"> ■交差点へのシンボル植栽<②-2-1、②-2-2 に対応> <ul style="list-style-type: none"> ・バイパスから市街中心部つながる道路の交差点には、分岐部の指標性を向上させるとともに、地域の玄関口に位置する格式と個性を演出するシンボル樹を植える。(③-1-3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・交差点へのシンボル樹（※具体的な樹種、高さ等を記入）の配植により、地域の玄関口をより印象深く演出させることで、道路走行時の体験として、単調にならない適度な変化をもたせることができた。
	<ul style="list-style-type: none"> ■盛土、切土のり面への植栽<②-1-1、②-1-2> <ul style="list-style-type: none"> ・盛土・切土のり面は、道路内部からの眺望を阻害しないよう配慮しつつ、周辺の自然景観に溶け込むような植栽を行う。(③-1-4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の自然景観に溶け込んだ、自然な密度の植栽（※具体的な樹種、密度を記入）が実現できた。
③-2： 細部設計、材料等選定の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■道路付属物の細部形状<②-1-1、②-2-1 に対応> <ul style="list-style-type: none"> ・沿道への良好な眺望が得られるよう、道路付属物（防護柵、照明、標識等）は、部材数が少なく、シンプルな形状構成となっているものを採用する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・シンプルな形状構成の道路付属物（※具体例を記入）の採用により、内部景観からの眺望を確保できた。
	<ul style="list-style-type: none"> ■道路付属物の色彩<②-1-1、②-2-1 に対応> <ul style="list-style-type: none"> ・道路内部景観に煩雑感がなく、走行しやすい空間となるよう、また周辺の自然色彩に対して違和感のないよう、道路付属物の色彩は、中明度、低彩度とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・四季や天候の変化によらず、周辺の自然景観に馴染んだ明度比、彩度比の色彩（※具体例を記入）を選定できた。
	<ul style="list-style-type: none"> ■シンボル樹の樹種選定<③-1-3 に対応> <ul style="list-style-type: none"> ・シンボル樹は、ランドマークとなるような樹高や特徴的な樹形を持ち、紅葉や花により四季の変化を演出できる樹木を選定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボル樹（※具体的な樹種を記入）の配植により、地域性と樹種特性の整合を図った上で、地域の玄関口をより印象深く演出させることができた。
	<ul style="list-style-type: none"> ■植栽の樹種選定<③-1-4 に対応> <ul style="list-style-type: none"> ・盛土・切土のり面に施す植栽は、自生種を主体に樹種を選定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・盛土・切土のり面への植栽は、地域の既存植生を構成する樹種（※具体例を記入）を選定できた
③-3： コスト削減、費用対効果を考慮した整備の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■景観整備による追加費用の検証 <ul style="list-style-type: none"> ・栈橋工法の採用により、約〇億円のコスト増になるが、約〇haの盛土のり面を低減できる。（※具体的方針の策定に当たり、追加費用が必要となるものについては、投資効果の検証を行う。） 	<ul style="list-style-type: none"> ・栈橋工法の採用により、約〇億円のコスト増となったが、約〇haの盛土のり面を低減できた。 ・コスト削減と、検討した景観整備やデザインの両立を実現できた。
	<ul style="list-style-type: none"> ■コスト削減の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・植栽は、コスト削減の観点から苗木植栽を基本とする。またライフサイクルコストの削減の観点から、維持管理コストの高い冬囲いが必要な樹木は基本的に導入しない。 	
③-4：その他		
設計段階における完成イメージ		完成後状況写真
		

第4章 景観向上効果の考え方

4-1 景観向上効果

景観向上効果は、地域住民や利用者等を主な対象とした調査で把握する。主として「住民や利用者の意識」、「利用者の活動」及び「事業対象地周辺の空間」に与える効果に着目する。

2-2で述べたように、事後評価には、「アウトプット」（整備内容）に対する評価と、「アウトカム」（景観向上効果）に対する評価の2つの側面がある。

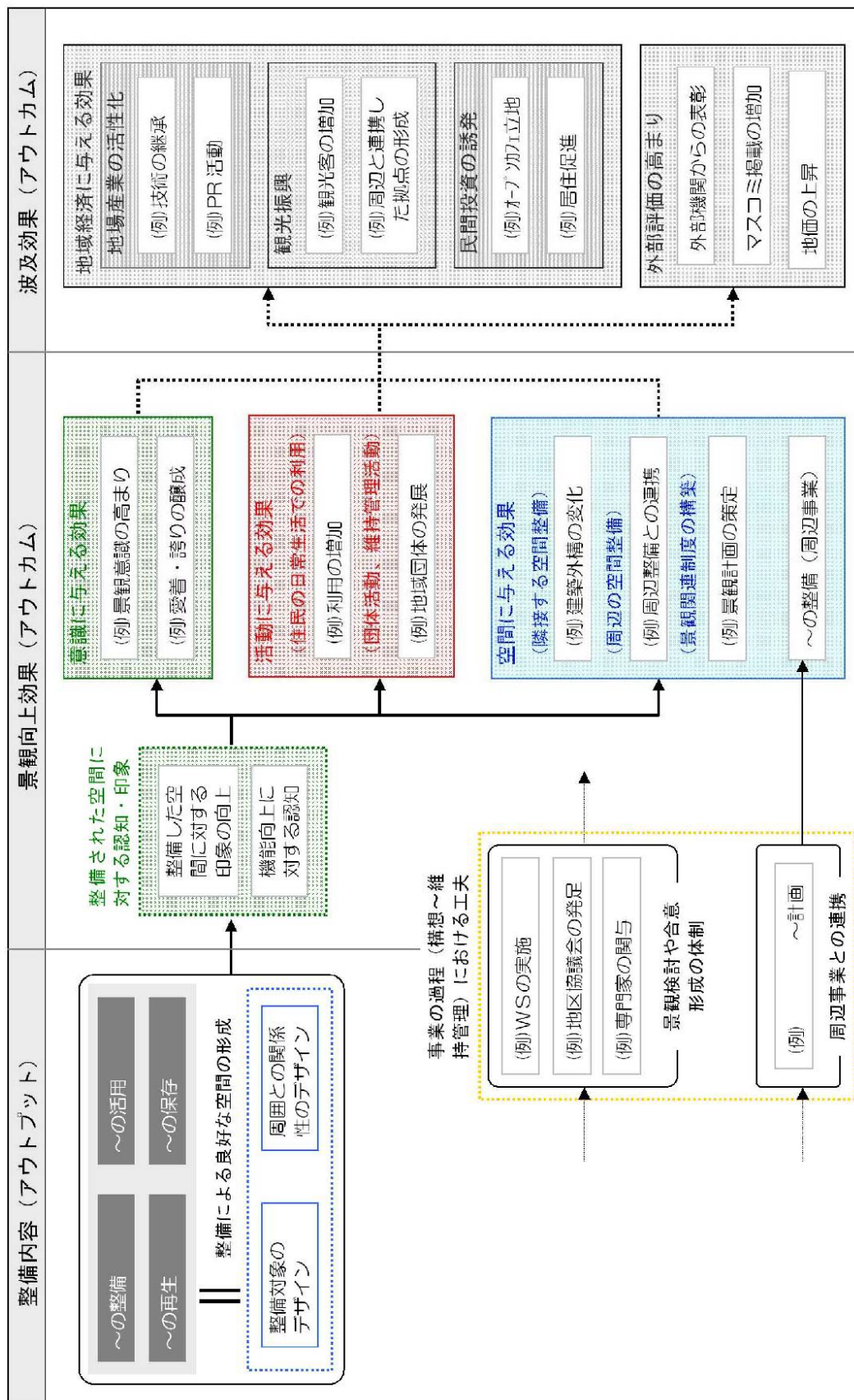
当該事業の景観整備のアウトプットは、施設や空間そのものの景観（デザイン）と、施設や空間を取り巻く周辺との関係における景観（デザイン）に現れる。このアウトプットやPI実施等の事業過程の工夫による美しい景観の形成は、複雑な因果関係を持ち、複次的な連鎖をともなって、様々な効果（アウトカム）を発現する。

また、景観向上効果は一度に現れるのではなく、様々な効果が複雑な因果関係を持って発現するため、その因果関係を体系化することは難しい。本手引き（案）では景観向上効果を、アウトプットから直接発現したと捉えられる「①景観整備による効果」と、そうした効果が複合して発現したと捉えられる「②景観整備による波及効果」の2つに分けて整理している（図-4.1、表-4.1）。

「①景観整備による効果」の具体的内容としては、整備された空間に対する認知・印象を含め、地域住民等の「意識」、「活動」及び事業対象地周辺の「空間」に与える効果がある。また、「②景観整備による波及効果」には、「地域経済に与える効果」及び「外部評価の高まり」がある。

本手引き（案）で対象とする景観向上効果の発現例を表-4.2に示す。

なお、本手引き（案）では、周辺に人が住み、あるいは日常的に利用されるような施設に関する事業（道路・街路・河川・港湾・公園等）を調査対象として想定している。ただし、周辺に住まう人がほとんどいないような施設に関する事業（自然環境の中の道路や砂防施設等）の景観向上効果については、本章以降の記述によらず、景観整備方針に記載した「当該事業における景観形成の目標像」や「対象となる施設や空間とこれを取り巻く周辺景観との関係に関する基本的な考え方」に対する、利用者等の直接的評価等により評価を行うものとし、その評価手法の検討にあたっては、事業景観アドバイザー等の学識経験者等の意見を聞くものとする。



※事例により、発現のしかたにバリエーションあり

図-4.1 景観向上効果とその波及の概念モデル

表-4.1 景観向上効果の分類と主な効果例

分類		効果例
景観向上効果		
整備された空間に対する認知・印象		<ul style="list-style-type: none"> ・整備した空間の印象の向上 ・整備した空間の機能向上に対する認知 等
意識に与える効果		<ul style="list-style-type: none"> ・親しみ・愛着、誇りの向上／その他 ・地域のシンボル・ランドマークとしての認知、地域らしさの認知 ・景観やまちづくり、環境等に関する意識の高まり ・住民、行政、設計者、施工者の信頼関係の構築 等
活動に与える効果	住民の日常生活での利用に与える効果	<ul style="list-style-type: none"> ・利用の増加 ・利用の多様化 ・コミュニティの形成 等
	団体活動、維持管理活動に与える効果	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントの開催 ・維持管理活動の実施 ・地域活動団体の活動の発展 等
空間に与える効果	隣接する空間整備に与える効果	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の形態、ファサード、意匠等の変化 ・建築外構の変化 ・公共空間整備の拡張 等
	周辺の空間整備に与える効果	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設整備との連携 ・視点場の形成 等
	良好な景観形成に寄与する制度等の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・景観条例、景観計画等の策定 ・景観形成に関する協議会の設置 等
波及効果		
地域経済に与える効果		<ul style="list-style-type: none"> ・地場産業の活性化 ・観光振興 ・民間投資の誘発 等
外部評価の高まり		<ul style="list-style-type: none"> ・外部機関（専門家）からの表彰 ・マスコミ・マスメディア掲載の増加 ・地価の上昇、居住者の増加 等

表-4.2 景観向上効果の発現の具体例

景観向上効果		具体的内容例	
空間の認知 整備された	①整備した空間の機能向上に対する認知	<ul style="list-style-type: none"> ・「周辺住居の風通しが良くなり、公園内も涼しくなった」 (事例Ⅱ) ・「車の通行が少なく、安全である」 (事例Ⅳ) ・「幅の広い歩道、ゆとりのある沿道空間が生まれた」 (事例Ⅶ) 	
	②整備した空間の印象の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・「木橋に飢肥杉と飢肥石を使ったところが良い」 (事例Ⅹ) ・「川と触れ合える雁木があり、魅力を感じる」 (事例Ⅲ) 	
意識に与える効果	①親しみ・愛着、誇りの向上／その他	<ul style="list-style-type: none"> ・「整備前と比べて、今現在の方が愛着や親しみを感じる」 (事例Ⅷ他) ・「整備前と比べて、今現在の方が誇りに感じる」 (事例Ⅸ他) ・「大切な場所である」「心の支えである」 (事例Ⅴ) 	
	②地域のシンボル・ランドマークとしての認知、地域らしさの認知	<ul style="list-style-type: none"> ・「石積みの堰や水路と、その脇の小路の風景が好きである」 (事例Ⅰ) ・「広島の水辺でもっとも好きな場所である」 (事例Ⅲ) ・「観光地事例Ⅵの拠点として認知されている」 (事例Ⅵ) ・(駅舎完成1年後)「街のシンボルになったと感じる」 (事例ⅩⅠ) 	
	③景観やまちづくり、環境等に関する意識の高まり	<ul style="list-style-type: none"> ・施工者の意識変化(環境教育漫画の自費出版、研究会) (事例Ⅱ他) ・「津和野町まちづくり検討委員会」発足の布石となる (事例Ⅳ) ・(ワークショップや清掃活動への参加を通じて)「私たちの道路」「大切に使いたい」という意識の発生 (事例Ⅶ) 	
	④住民・行政・設計者・施工者の信頼関係の構築	(事例ⅩⅠ)	
住民の日常生活での利用に与える効果 活動に与える効果	①利用の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・川沿いでの散歩・散策・ウォーキングの回数の増加 (事例Ⅳ他) ・利用者層の拡大 (事例Ⅱ) ・散歩ルートの変化(整備されてから通るようになった) (事例ⅩⅢ他) 	
	②利用の多様化	<ul style="list-style-type: none"> ・結婚式の記念撮影の場としての利用(6組撮影) (事例Ⅹ) ・自分の描いた風景画をベンチに並べて紹介 (事例ⅩⅡ) ・ボーイスカウトの学びの場、環境学習の題材 (事例Ⅱ他) ・雁木タクシーでの夕涼みクルーズの実施 (事例Ⅲ他：写真左) ・子供たちの遊び場としての利用 (事例Ⅳ他：写真右) <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
	③コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・井戸端会議の場の形成 (事例Ⅰ) ・散歩仲間同士の交歓の場の形成 (事例Ⅲ他：写真左) ・花木の手入れを通じた、住民同士の会話の場の形成 (事例Ⅶ他：写真右) <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

団体活動・維持管理活動に与える効果	① イベントの開催	<ul style="list-style-type: none"> ・地域団体企画運営による、年間数回の稲作イベントの開催 (事例Ⅱ) ・各種イベントの通年的開催 (青空市、花火大会、ウォーキング大会等) (事例Ⅲ “映画上映会” 写真左、事例Ⅶ: “こどもでコンサルティング” 写真中、事例ⅩⅡ “レトロフェスタ” 右) 	
	② 維持管理活動の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・利用ルールの設定 (「自己責任」「危機管理」「自然共生」等) (事例Ⅱ他) ・樹木の手入れ等、美化活動の発生 (事例Ⅰ他) ・個人や地元団体による定期的な清掃活動の実施 (事例Ⅲ他: 写真) ・地域情報誌の発行 (事例ⅩⅡ) 	
	③ 地域団体の活動の発展	<ul style="list-style-type: none"> ・整備をきっかけとした新たな地域活動団体の発足 (事例Ⅷ他) ・地域団体の運営企画によるイベント数の増加 (事例ⅩⅡ他) ・地域団体の規模の拡大 (事例Ⅰ他) ・他地域や他団体との交流・連携の発生 (事例Ⅱ他) ・管理協定やボランティアサポートプログラム協定の締結など、地域団体と行政との連携の発生 (事例Ⅲ他) 	
隣接する空間整備に与える効果	① 建物の形態、ファサード、意匠等の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・背後施設の建替 (ホテルロビーから遊歩道への接続) (事例Ⅵ: 写真左) ・通景空間の設置 (ナビオス横浜) (事例ⅩⅢ: 写真中) ・整備後における、景観に配慮した建物の外観の修景 (事例Ⅳ他: 写真右) ・整備をきっかけとした屋内空間の改装 (事例Ⅷ) 	
	② 建築外構の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する家屋の外周りにおける花壇の設置 (事例Ⅶ他) ・ブロック塀の撤去 (事例Ⅵ他: 写真左(旧)、中(新)) ・バーゴラ・ベンチ等の休憩施設の設置 (事例Ⅹ他: 写真右) 	
	③ 公共空間整備の拡張	<ul style="list-style-type: none"> ・湖岸の周遊ルート of のさらなるネットワーク化 (事例Ⅴ) ・枝線路地の修景 (舗装等の一体的整備) (事例Ⅶ) 	

周辺の空間整備に与える効果	①周辺施設整備との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・デザインを踏襲した周辺施設の整備（事例Ⅲ他：写真沿川の親水テラス） ・周辺拠点との連携強化（事例Ⅴ：夕陽スポット整備の提言の契機、事例Ⅲ：背後公園間の道路移設他） ・整備により関わりの生まれた専門家との周辺整備の実施（事例Ⅸ：堤防の照明・街路整備等） 	
	②視点場の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・跳ね橋等の新たな視対象の創出と、既存資源の活用による視点場の形成（事例ⅩⅡ） 	
与える良好な景観形成に寄与する制度等の構築	①景観条例、景観計画等の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・北九州市景観条例における“都市景観整備地区”への指定、および関門景観条例の制定（事例ⅩⅡ他） 	
	②景観形成に関する協議会の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業における地区協議会の設置（事例Ⅶ） 	
景観整備による波及効果		具体的内容例	
地域経済に与える効果	①地場産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・公共事業における地場材活用の標準化（事例Ⅰ他） ・地場産業をとりまく技術・人材の活用および育成（事例Ⅹ他） ・地場産業に関わる情報の積極的な発信（事例ⅩⅠ他） 	
	②観光振興	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客数の増加、観光消費額の増加（事例ⅩⅡ） ・周遊型観光の促進（事例Ⅳ） 	
	③民間投資の誘発	<ul style="list-style-type: none"> ・水辺の魅力を活かした商業施設の立地（事例ⅩⅡ他：写真左） ・周辺地区でのマンション立地による居住促進（事例ⅩⅡ他：写真右） 	 
外部評価	①外部機関（専門家）からの表彰等	<ul style="list-style-type: none"> ・土木学会デザイン賞受賞（事例Ⅸ他） ・専門家や他自治体からの視察者の増加（事例Ⅰ他） ・自治体における景観100選への選出（事例Ⅶ） 	
	②マスコミ・メディア掲載の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・観光ガイドへの掲載（事例Ⅷ他） ・映画やドラマ、TVCM撮影を通じたメディア登用機会の増加（事例Ⅴ他：写真） 	

③地価の上昇、
居住者の増加

- ・ 周辺地価の上昇、マンション建設時のPR材料として活用 (事例Ⅱ)
- ・ Uターン者の発生、居住者の増加 (事例×Ⅱ他)

(第3編 事例集)

基準地価

門司の商業地で上昇

北九州圏では5年ぶり



十九日に発表された標準地価調査(7月・日戻り)によると、北九州の商業地の平均値は、前年(05年)の基準地価に比べて、八割超の水準で上昇し、住宅地よりも顕著な伸びをみせた。八割超の水準で上昇し、住宅地よりも顕著な伸びをみせた。八割超の水準で上昇し、住宅地よりも顕著な伸びをみせた。

北九州の商業地十
市平均値は六万九
千円、前年(05年)の
平均値は六万二千九
百円だった。下振
は前年(05年)の二割
超を縮減した。小倉
地区(小倉市、小倉
区)が最大で、下振
率が最大で、六割
超を縮減した。北九
州市(門司区、中
区)の基準地価が上
昇したのは五周年

北九州・京葉地区の地価平均価格と変動率(市区別)

市区別	住宅地		商業地				
	平均価格	変動率	平均価格	変動率			
北九州市	69,200	14.0	14,445.5	182,600	45.6	47.8	48.8
門司区	54,300	14.0	14,815.2	125,100	42.7	46.1	48.5
小倉市	83,300	15.7	14,535.2	100,450	41.0	41.0	41.0
小倉区	66,500	13.9	14,315.5	125,300	47.6	47.1	46.9
若松区	55,600	13.9	14,238.2	93,400	44.7	46.7	46.5
八幡区	70,100	13.1	14,515.2	114,100	43.4	44.7	48.8
八幡市	61,000	13.8	14,516.7	100,450	47.1	49.3	49.8
行徳市	85,700	12.2	14,212.7	127,300	42.4	45.2	47.4
行徳区	31,300	14.2	14,814.5	80,500	44.5	45.3	49.7
豊南市	20,500	13.6	14,212.2	34,500	45.0	45.2	45.2
中・西	36,500	14.3	14,312.7	45,100	42.9	45.0	45.7

注：変動率は1年分の増減率、前年(05年)の基準地価を100とした場合の増減率を示す。マイナスは減ったことを示す。

北九州・京葉地区の地価平均価格と変動率(町区分)

町区分	住宅地		商業地				
	平均価格	変動率	平均価格	変動率			
門司区	54,300	14.0	14,815.2	125,100	42.7	46.1	48.5
中・西	36,500	14.3	14,312.7	45,100	42.9	45.0	45.7

北九州圏では5年ぶりで平均値が小さくなり、中間は伸びはあった。基準地別で前年(05年)の八割超の水準を回復した。北九州市(全商業地)は平均値が前年(05年)の八割超の水準を回復した。北九州市(全商業地)は平均値が前年(05年)の八割超の水準を回復した。

地価平均変動率(町分、▲はマイナス)

町区分	変動率	
	住宅地	商業地
門司区	14.0	45.6
中・西	14.3	42.9
八幡市	13.8	47.1
若松区	13.9	46.7
行徳市	12.2	45.2
豊南市	13.6	45.2
小倉市	15.7	41.0
小倉区	13.9	47.1
北九州市	14.0	45.6

注：▲は前年の増減率のため、変動率が負の数になる場合がある。

一西日本新聞朝刊一平成 19年 9月 20日

注：事例番号（ローマ数字）は、本手引き第6章の事例番号に対応する。

4-2 事業の条件と景観向上効果

事業の条件（性質、機能、事業実施箇所特性、検討プロセスの違い等）によって、発現する景観向上効果は異なることから、着目する景観向上効果を適切に選ぶ必要がある。

事業における景観向上効果の種類、発現の度合いは、事業の性質（事業目的、新規・改修、事業の規模や総合性、隣接事業との連携の有無等）、整備対象に求められる機能、事業実施箇所及び周辺の場所の特性（土地利用、主要な利用者の属性等）、検討プロセスの違い（地域住民を交えた検討体制の構築、P I実施の有無等）等、条件によって差異がある。

例えば、地域住民の日常的な利用に供する施設・空間の景観整備においては、観光振興、民間投資の誘発等の波及効果の発現を当該事業のねらいとしていない場合が多く、これらの波及効果に着目する必要性は低い。しかし、事業実施の過程に地域住民・利用者等が自ら参画した場合、同種の事業であっても、公共施設や地域等へのより強い誇りや愛着が醸成されたり、事後の地域住民を主体とする自発的活動が誘発・活性化されたりする等の例も見られることから、検討プロセス等の事業の実施過程に係る条件も考慮の上、想定される景観向上効果に着目する必要がある。一方、観光客を主な利用者とする施設・空間の景観整備では、上述のような波及効果にも着目する必要性は一般的に高い。「金山町まちなみ整備」（事例Ⅰ、山形県）のように、長期にわたって地域に密着した生活空間を総合的に整備し続けた結果、表彰やマスコミ掲載等の外部評価が高まり、観光客増加等の波及効果の発現に結果的につながっていく場合もある。

また、橋梁のような単体施設の景観整備では、当該施設が後々の同種事業の手本として参照される等の効果は考えられるが、一般的には、空間に与える効果やその他の波及効果が発現する可能性は低い。しかし、地域の要となるような場所的ポテンシャルの高い拠点的空間の整備は、当初の事業規模が小さくても、意識、活動、空間に与える効果はより大きく、長期的に発現する波及効果も大きくなる可能性が高いと考えられる。