

第
3
章

本調査の成果と今後の課題・留意点

3-1 本調査の成果	91
3-2 景観評価の対象に関する課題	93
3-3 評価手法に関する課題・留意点	93

3-1 本調査の成果

(1) 景観の評価指標の作成

本調査では、景観形成による景観の変化を「客観的」かつ「定量的」に捉える方法の一つとして、景観を構成する要素に分解し、各要素を定量的な指標として表現する方法について検討した。

景観に関する評価指標は、各地域の景観特性や景観形成の方針に応じて作成されるべきものであり、多様な設定のあり方が想定される。このため、A市、B市双方の景観形成の方針や景観規制の現状を踏まえ作成した評価指標については、その一例にすぎないが、景観に関する評価指標の作成を実践する際の参考となるよう、可能な限り一般的、かつ網羅的な内容となるよう検討を行い評価指標の例を作成した。その際、景観要素については、必ずしも定量化できるものばかりではないため、定量化が困難なものについては、定性的な判断を伴う指標を作成した。

なお、景観に関する評価指標については、ヘドニック法やコンジョイント分析といった分析手法に活用できるだけでなく、現状の景観の課題や、将来の景観の目標像を多様な関係者の間で共有するための活用方法や、景観の保全・創出の効果や取組みの達成度を評価するための活用方法なども想定されるため、目的に応じた様々な場面での景観に関する評価指標の活用が期待される。

(2) ヘドニック法による景観価値の分析

1) ヘドニック法による地価関数の推定

本調査では、2つの都市の住宅地と商業地を対象に、ヘドニック法による景観形成の価値分析を行った。その結果、住宅地及び商業地において、景観に関する複数の指標が地価の説明変数として統計的に有意に採用され、景観が地価の形成に影響を及ぼしていることが確認された。

具体的には、住宅地については、生垣や街路樹など視界に占める緑が多い場合や屋根形状が統一されている（勾配屋根が多い）場合に、統計的に地価が高いという結果が得られたほか、A市では目立つ広告物や露出した駐車場等がない場合、B市（住宅地は低層及び中高層、商業地は前面道路幅員20m以下を対象）では建築物の高さの平均が低い場合に、統計的に地価が高いという結果が得られた。

商業地については、A市では建築物の壁面後退の実施によるゆとりある景観の創出や、ショーウィンドウの設置、交差点の意匠への配慮など、にぎわいのある景観の創出に配慮されている場合、また、派手な広告物や建築設備の露出が少ない場合に、統計的に地価が高いという結果が得られた。また、歴史的なまち並みの現存するB市では、歴史的

な雰囲気が残されている場合（町家や瓦屋根の建築物が多い場合や歴史的な建造物と調和した高さ（5階以下と設定）の建築物が多い場合）に、統計的に地価が高いという結果が得られた。

2) 景観に関する規制誘導措置による効果分析と失われる利益との比較分析

本調査では、推定した地価関数を用いて、具体的に景観に関する規制誘導措置の効果を分析するとともに、B市の商業地については、あわせて景観に関する規制誘導措置によって維持・創出される景観形成の価値と、それにより失われる利益の双方の比較分析を行った。

まず、景観に関する規制誘導措置の効果分析においては、一定の条件下で、A市商業地を除き、各ケースとも景観形成の効果が地価の1～2割程度に及ぶという計測結果が得られ、A市商業地については、地価の3～4割程度と他に比べて高いという結果が得られた。商業地については、にぎわいを表す指標を景観に関する指標として扱ったため、これらの効果が景観形成の価値として表現されているものと考えられる。

また、B市商業地における高さ規制に着目した景観形成の価値と失われる利益の比較分析においては、歴史的な景観の価値が卓越する地域など、地域によっては、失われる利益を上回る景観価値が形成される可能性があることが示された。

なお、これらの分析結果は、本調査で示した一つの結果であり、普遍的な結果ではないことに留意する必要がある。また、本調査では説明変数の値を感度分析的に変化させたことを含め、景観に関する規制誘導措置の有無のシナリオを設定することによって、景観形成の価値を計測しており、そのことは説明変数の値の設定によって景観形成の価値が変動することを意味しているため、本手法によって景観に関する規制誘導措置の効果を分析する際には、可能な限り現実性の高いシナリオ設定が求められる。

(3) コンジョイント分析による景観価値の分析

分析の結果、「住宅地」及び「観光地」双方のシナリオにおける全ての景観に関する説明変数が統計的に有意に採用され、各景観要素ごとの景観形成の価値を分析することができた。

「住宅地」のシナリオについては、ヘドニック法の分析事例では採用できていなかつた説明変数「建築物高さのばらつき（変動係数）」や「派手な色彩の割合（%）」なども採用された。また、景観に関する規制誘導措置に対する世帯の平均支払意思額は、戸建住宅の購入価格の約3割に相当すると試算された。

「観光地」のシナリオについては、回答者は自分の居住地から10km程度離れた観光地における景観形成に対する支払意思額が表明された。これにより、居住者としてではなく、訪問者としての価値計測を行うことができた。

(4) ヘドニック法とコンジョイント分析の比較

コンジョイント分析では、ヘドニック法の分析事例では採用されなかつたいくつかの説明変数を採用することができた。この原因として、

- ①ヘドニック法に用いた地価データは景観要素以外の地価形成要因による各データ間の誤差が大きいが、コンジョイント分析では調査票におけるコントロールされた情報に基づいて回答者が判断しているため、統計的に有意な結果が得られやすいこと
- ②ヘドニック法に用いる地価は売り手と買い手の交渉などによって決定されるが、コンジョイント分析は買い手の付け値のみに着目して分析するため、統計的に有意な結果が得られやすいこと
- ③コンジョイント分析では、アンケート調査において、あらかじめ各景観要素を独立なものとして整理して示しているため、統計的に有意な結果が出やすいことなどが考えられる。ただし、コンジョイント分析は、ヘドニック法とは異なりアンケート調査の結果に基づく分析手法であるため、質問方法やサンプル特性によってバイアスが生じる可能性があり、慎重な調査設計が必要である。

3-2 景観評価の対象に関する課題

本調査においては、主として通りや街区等を単位とする「一定のまとまりのある景観」を対象として分析を行った。その結果、歴史的な建造物（寺社仏閣など）やシンボル的な建造物（塔、橋梁など）のような建造物単体が持つ景観の価値や、眺望景観や広域景観（山、海等への眺望、借景等）については、十分な分析を行わなかった。

また、ケーススタディの対象とした2市では、いずれも都市景観を扱ったが、景観法が都市のみならず農山漁村等の景観も対象としているとおり、都市景観以外の景観も評価の対象となりうる。

今後、このような景観についても、適切な分析手法の検討や、分析を行う際の留意点等を整理することが求められる。

3-3 評価手法に関する課題・留意点

本調査では、報告書のとりまとめに当たって、地方公共団体が景観形成の価値分析を実践する際の参考となるよう、その手順、留意点等を記載することとしている。前章において、具体的な分析の実践例とあわせて、手順、留意点等を記載しているが、ここでは、あらためて分析手法に関する課題・留意点を整理した。

(1) 全般的な事項

本調査では、景観形成の価値を分析する手法について検討した。しかし、本調査において示した手法や、その手法の活用方法などについては、本調査における検討を通じて選択することとしたものであり、これらの手法が唯一の手法というものではない。

また、本調査で示した手法の活用による分析結果は、景観形成の価値を全て表現しているとは限らない。

さらに、景観の善し悪しは、人の主観的判断によって異なるものであり、また何を良好な景観と捉えるかは、それぞれの地域で検討するべきものであるため、経済的な分析手法を活用する場合には、それらを可能な限り的確に反映した定量的・客観的指標の作成が重要となる。

景観形成の価値分析の実践に当たっては、こうした点に留意し、経済的な視点を含む多様な視点により、総合的に行うことが求められるとともに、今後、本調査で示した分析手法をはじめ、多様な手法による景観形成の価値分析事例の蓄積が求められる。

(2) 評価手法別の課題・留意点

1) ヘドニック法

i) 手法の特性に起因する留意点

a) 地価に帰着する価値の計測

ヘドニック法では景観形成の価値が地価に帰着していることを前提に分析を行っている。このため、土地取引の需要が少ないなど市場が十分に機能していない場合は、土地に関する景観等の各要素が市場によって適切に評価されていないため、地価関数を適切に推定することは困難である。また、地価が市場によって形成されている場合であっても、市場において景観形成の価値が十分に認識されていない場合は景観形成の価値を十分に計測できないことに留意する必要がある。

b) 景観構成要素（説明変数）の分解とその独立性

ヘドニック法では、個々の説明変数は独立していることを前提としている。このため、本調査では、景観を複数の構成要素に分解し、構成要素それぞれを説明変数として表現した。分析に当たっては、これらの個々の要素（説明変数）が独立して景観価値を有していることを仮定するものである。

このような手法上の性格から、個々の要素が関連し合って相乗的に景観を形成しているという景観が持つ特徴については、十分に表現できない可能性があることに留意する必要がある。

個々の要素が関連しあって形成される景観を評価する工夫として、個々の要素を統合した説明変数の設定や定性的な評価指標の設定などが考えられ、目的に応じて、説明変数を選択する必要がある。

ii) 実践に当たっての留意点

a) 地域特性を踏まえた分析

景観は、地域によってその特性が異なるものである。このため、評価対象となる景観を明確にした上で、地域特性に応じた評価指標を作成し、説明変数とすることが重要となる。その際、同じ説明変数を採用しても、地域によって評価内容が異なる場合もありうることに留意する必要がある。

また、「住宅地」と「商業地」、「幹線道路沿道」と「それ以外の沿道」では、もともとの地価形成要因が異なる場合があることから、地価関数を推定する際には、それぞれの地域特性ごとに分析ができる十分な数の地価データを確保するとともに、地域特性に応じた景観を説明する指標を用意することにより、地域特性別に地価関数を推定するという方法が考えられる。

例えば、建築物の平均高さが景観形成の価値に与える影響は、低層住居専用地域とそれ以外の住居地域とでは異なる可能性がある。このような場合は、用途地域別（低層住居専用地域、中高層住居専用地域など）に地価関数を推定することや、用途地域別に異なる説明変数を用いて地価関数を推定すること²⁴も効果があると考えられる。

また、説明変数を選定する際には、地価データを収集した地点の地価の形成要因をもれなく反映させることが必要である。例えば、町家などにより構成される歴史的なまち並み景観を評価対象とし、町家の多い地域のみならず、町家のほとんどない地域からも地価データを収集した場合は、町家関連の説明変数だけでなく、その地域の地価形成要因を説明すると考えられる景観に関する変数も用意するべきである。

b) 地価データを利用する上での留意点

地価データについては、基本的には実際の取引事例の地価データを用いるのが望ま

²⁴ 例えば、分析対象地点の用途地域が低層住居専用地域（低専）又は中高層住居専用地域（中高専）の2種類であるときに、「低専における建築物の平均高さ」（低専の地点では建築物の平均高さの値を取り、中高専の地点では0を取る変数）、「中高専における建築物の平均高さ」（低専の地点では0を取り、中高専の地点では建築物の平均高さの値を取り変数）の2つの説明変数と、「低専ダミー」（低専の地点では1、中高専の地点では0を取る変数）又は「中高専ダミー」（低専の地点では0、中高専の地点では1を取る変数）のいずれかの合計3つの説明変数を同時に採用する。この方法により、低専における「建築物の平均高さ」が地価に与える影響と、中高専における「建築物の平均高さ」が地価に与える影響が異なることを想定した分析が可能となる。

しい。ただし取引事例の地価データには、個別事情（いわゆる売り急ぎ、買い急ぎなど）が入っている場合があることに留意する必要がある。

また、取引事例の地価データは、住宅地の分譲価格が新しく転入してくる人による付け値であるように、取引を行う者による付け値である。このため、例えば、高層建築物が建てられ、それ自体が高い価格で取り引きされれば、その土地の価値は高いと評価される。しかし、高層建築物の建築により、その土地の周辺に景観上の悪影響が及んだとしても、その周辺の土地が取り引きされない限り、その影響は地価データに現れることがない。従って、この場合、高層建築物等による周囲への影響は、ヘドニック法では十分に分析できていない可能性があることに留意する必要がある。

さらに、取引事例の地価データの入手が難しい場合は、地価公示や地価調査、路線価といった公表されている情報を活用する方法も考えられる。ただし、こうしたデータは、実際の取引に基づくデータではないことや、取引の個別事情が排除された更地としての評価であることに留意する必要がある。特に路線価については、今回の分析からは、取引価格等の他の地価データに比べて、採用された景観に関する要素が少なかったことや採用されなかつた要素があることを踏まえ、活用する必要がある。また、性質の異なる地価データを複数同時に用いて分析を行うことは望ましくないことも留意する必要がある。

c) 現地調査で定性的な評価を行う際の留意点

調査員が現地で定性的な評価を行う必要がある場合は、その判断基準が人によって変わったりしないよう、マニュアルの作成や研修等を行い、調査内容を適切に伝えることが重要である。

d) 地価関数推定上の留意点

ヘドニック法では、それぞれの説明変数が独立していることを前提としていることから、まず、説明変数間の多重共線性の有無について、変数相互間の相関分析等により確認を行うことが有効である。多重共線性の可能性のある説明変数については、どれか一つだけを採用するようにするのが基本であるが、多重共線性の可能性がある複数の説明変数を統合した変数を作成する方法も有効なことがある。

また、推定精度に課題がある場合は、実績値と推定値の散布図を描いたり、各地価データのサンプルを地図上にプロットすることにより、異常値の有無を確認することも有効である。

2) コンジョイント分析

コンジョイント分析については、ヘドニック法では計測が困難な存在価値等の非利用

価値や訪問者にとっての価値分析への活用が考えられるが、景観形成の価値分析に活用した既存の分析事例が少ない。このため、本調査では、コンジョイント分析を選定し、仮想のシナリオの設定、これに基づく調査票作成等の検討を行った。今後、評価対象となる現実の景観に即したシナリオ設定に基づき、コンジョイント分析の実践事例の蓄積が求められる。

実践に当たって留意すべき点を、以下に整理する。

a) 景観要素の数

コンジョイント分析は、複数のプロファイル（代替案）を作成し、回答者に提示することとなる。景観形成の価値分析へのコンジョイント分析の適用においては、形成される景観を複数の要素に分解し、記述することが考えられる。コンジョイント分析で設定可能な要素の数は、6つが限界と言われており、要素の1つは支払意思額に当てる必要があるため、景観に係る要素は5つ程度となる。

このため、シナリオ設定に当たっては、要素が多くなりすぎないように留意し、景観形成の主要な構成要素を適宜選定する必要がある。

b) 景観に対する人々の好みの把握

景観に対しては人によって様々な価値観がある。例えば今回の調査「住宅地」のシナリオでは、派手な色彩がある景観よりも落ち着いた色彩の景観の方が好ましいという仮説のもと調査を行い、仮説通りの結果が得られた。しかし、人によっては、派手な色彩の方が好きである場合もあると考えられ、嗜好の異なる者の回答結果を同時に用いて分析を行うと、適切な分析結果が得られない可能性がある。そのような場合、あらかじめ、回答者に景観形成のシナリオに対する嗜好を尋ねておき、その回答結果によって回答データを分けて分析を行うという方法が考えられる。

また、景観形成のシナリオに対する嗜好をあらかじめ尋ねておくことは、人々がどのような景観を求めているのかを把握する観点からも重要である。

c) 支払意思額のシナリオ

コンジョイント分析によって景観形成の価値分析を行うためには、プロファイル（代替案）の中に支払意思額に係る要素、例えば、住宅の購入、税金の増加、といった何らかの支払いを含める必要がある。

その際、回答者が受け入れやすい支払いのシナリオを構築することが求められる。また、具体的な支払意思額の設定のためには、景観形成に対する支払意思額のオーダーを、ある程度予想しておくことが必要である。

このため、分析の実施に当たっては、簡易なCVMを実施するなど、支払意思額の

オーダーを確認するためのプレ調査の実施が必要となる場合がある。

d) 質問方法の設定

コンジョイント分析では、プロファイル（代替案）の選好（好み）を尋ねる方法として、複数の方法が考案されており、どの方法を用いるかを定める必要がある。

また、景観形成のプロファイル（代替案）を提示する際、文章のみでは回答者が理解しにくいと考えられる。このため、文章とともに、モンタージュ写真等により、景観形成の状況を分かりやすく示すことが求められる。

e) 集計範囲の設定

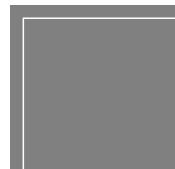
集計範囲は、景観形成の価値が及ぶ範囲に基づき設定する。その一方、景観形成の価値には、利用価値のみならず、存在価値もあると考えられ、範囲の特定は一般的には困難である。

住宅地の景観のように受益者は居住世帯に限られるような場合は、景観形成の価値の及ぶ範囲は住宅地内とする方法が考えられる。

観光地の景観のように、景観形成の価値の及ぶ範囲の特定が困難な場合、特定の行政界まで（1市町村など）とする方法が考えられる。

また、アンケート調査にあたって、あらかじめ広めの調査範囲を設定し、アンケートの中で「当該景観を知っているか」、「当該景観の形成に対して価値を感じるか」、あるいは、「当該箇所に訪問したことがあるか（したいか）」を尋ね、その結果得られた、景観に対する認識の程度や訪問の程度のデータをもとに範囲を設定する方法も考えられる。

便宜の集計に当たっては、結果を過大にしたり過小にしたりすることのないよう、第三者にも理解を得られやすい妥当な範囲の設定が求められる。



参考資料

-
- | | | |
|---|-----------------|------|
| 1 | コンジョイント分析のプレ調査票 | 参-1 |
| 2 | コンジョイント分析の調査票 | 参-9 |
| 3 | 参考文献 | 参-29 |
-

1. コンジョイント分析のプレ調査票

景観の評価に関するアンケート調査

このアンケートは、景観を守る効果を金額におきかえて評価するための手法の研究を目的として実施しているものです。ご協力よろしくお願い申し上げます。

問1. あなたは、景観法が制定されたことをご存じですか（制定されたのは平成16年度です）。あてはまるものを1つお選び下さい。

- よく知っている
- 聞いたことがある
- 知らない

問2. あなたは、ご自身がお住まいの地域（市区町村）の景観について、関心をお持ちですか。あてはまるものを1つお選び下さい。

- とても関心を持っている
- やや関心を持っている
- あまり関心を持っていない
- 全く関心を持っていない
- どちらとも言えない
- 分からぬ

問3. あなたがお住まいの地域（市区町村）には、他の地域に対して誇れるような景観を持った場所があると思いますか。あてはまるものを1つお選び下さい。

- ある
- ない
- どちらとも言えない
- 分からぬ

問3-1. 問3で「ある」と回答された方、その場所（内容）をご記入下さい。

ここからは仮定の質問です。まずは下の説明をよくお読み下さい。

さて、ここでは仮に、あなたのお住まいから10km程度離れたところに、写真のような景勝地があるとお考え下さい。

そして、その景勝地の周辺部に高層建築物が立地していることが問題になり、自治体において、景勝地からの眺めに影響のある高層建築物が立地しないように規制する計画が検討されていると想像してください。

いま、この計画の実行のためには、景勝地内や周辺の環境整備のために周辺住民の負担金が必要だとします（繰り返しますが、これはこのアンケートにお答えいただくためだけの仮の設定です）。

規制を行わない場合と行う場合とで、景観は下のようになります。

	規制なし	規制あり
周囲の高層建築物	景勝地から派手な色彩の高層建築物が見られるようになる。	景勝地から高層建築物は見あたらぬ。
負担金	必要なし	負担金が必要
イメージ		

問4. あなたは、1年当たりの負担金がいくらまでなら、この計画に賛成しますか。次の中から最も近い金額を1つお選び下さい。

なお、負担金は毎年かかるものとします。また、選んだ金額の分だけ、あなたの世帯が自由に使うことのできるお金が減ることを念頭に置いて下さい。

- いくらであっても反対 0円 100円 500円 1,000円
- 5,000円 10,000円 50,000円
- 100,000円 100,000円以上 (円)

問4で「いくらであっても反対」または、「0円」を選んだ方に伺います。

問5. その理由はなんですか。あてはまるものを1つお選び下さい。「その他」の場合は具体的にご記入下さい。

- この計画に価値があるとは思わないから
- 計画に価値があるとは思うが、負担金を払うことには反対だから
- 質問の意味がよくわからないから
- その他 ()

これで、仮定の話はいったん終わります。次の質問に移ります。

問6. あなたは現在、どのような住宅に住んでいますか。あてはまるものを1つお選び下さい。「その他」の場合は具体的にご記入下さい。

- 一戸建て
- 長屋建て (二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもの。テラスハウスを含む。)
- 共同住宅 (マンションなど一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下や階段を共有しているものや、住宅を重ねて建てているもの。)
- その他 ()

問7. あなたが住宅を選ぶとき、住宅の周りの環境として重視するものは何ですか。あてはまるものを3つまでお選び下さい。

- 日当たり、風通しなどの空間のゆとり
- 火災、地震、水害などに対する安全性
- 周りの道路の歩行時の安全性
- 治安、犯罪発生の状況
- 騒音・大気汚染などが少ないこと
- 緑・水辺など自然とのふれあい
- まちの景観
- 近隣の人たちや地域とのつながり
- その他 ()

問8. あなたが、仮に戸建て住宅を購入するとしたら、どの程度の価格帯を考えますか。
あてはまるものを1つお選び下さい。「その他」の場合は具体的にご記入下さい。
※購入予定がない場合、買う場面を予想してお答え下さい。

- 2,000万円程度
- 3,000万円程度
- 4,000万円程度
- 5,000万円程度
- 6,000万円程度
- 7,000万円程度
- 8,000万円程度
- 9,000万円程度
- その他 (円程度)

ここからは仮定の質問です。まずは下の説明をよくお読み下さい。

さて、ここでは仮に、あなたが引っ越しをすることになり、それをきっかけに、新しい住宅（戸建て住宅）を購入することになったと想像して下さい。

いま、あなたには、引っ越し先の住宅として候補地が2つあるとします。

それぞれの候補では、周囲の景観の様子と住宅の価格が異なっています。ただしそ他の条件（住宅の性能、通勤・通学・買物などの便利さ、など）は全く同じです。（繰り返しますが、これはこのアンケートにお答えいただくためだけの仮の設定です。）

	候補地Aの周囲のようす	候補地Bの周囲のようす
周囲の建築物の高さ	ところどころ高層建築物が立地している。	低層の建築物がつらなっている。
周囲の緑の豊かさ	通りを歩くときに目に入る緑の量が少ない。	通りを歩くときに目に入る緑の量が多い。
周囲の建築物の色	周辺の一部の建築物の色が派手である。	周辺の建築物の色が落ち着いている。
イメージ		

ここで「周囲」とは、自分の家から見渡せる範囲（前後100m程度）とお考え下さい。

問9. 仮に候補地Aより候補地Bの方が分譲価格が高い場合、あなたは、その差額がいくらまでなら候補地Bを選びますか。次の中から最も近い金額を1つお選び下さい。

なお、選んだ差額の分だけ、あなたの世帯が自由に使うことのできるお金が減ることを念頭に置いてください。

- いくらであってもBは選ばない 0円 10万円 50万円
- 100万円 500万円
- 1,000万円 1,500万円 2,000万円 3,000万円
- 3,000万円以上 (万円)

問9で「いくらであってもBは選ばない」または、「0円」を選んだ方に伺います。

問10. その理由はなんですか。あてはまるものを1つお選び下さい。「その他」の場合、かっこの中に具体的にお書き下さい。

- Aの景観よりBの景観のほうが良いとは思わないから
- Bの景観のほうが良いとは思うが、分譲価格が高いのは納得できないから
- 質問の意味がよくわからないから
- その他 ()

問11. 最後に、景観行政に関するご意見、要望など、ご自由にお書き下さい。

2. コンジョイント分析の調査票

景観の評価に関するアンケート

このアンケートは、景観を守る効果を金額におきかえて評価するための手法の研究を目的として実施しているものです。ご協力よろしくお願い申し上げます。

問1-1 あなたは、写真のように、低層住宅地の中に高層建築物がある景観をどう思いますか。あてはまるものを1つお選び下さい。【必須】

左「高層建築物の <u>ない</u> 景観」 がよい	どちらともいえない	右「高層建築物の <u>ある</u> 景観」 がよい
-------------------------------	-----------	-------------------------------



(左) 高層建築物のない景観



(右) 高層建築物のある景観

問1-2 あなたは、写真のように、色彩が派手な住宅のある景観をどう思いますか。あてはまるものを1つお選び下さい。【必須】

左「色彩が派手な住宅の <u>ない</u> 景観」 がよい	どちらともいえない	右「色彩が派手な住宅の <u>ある</u> 景観」 がよい
----------------------------------	-----------	----------------------------------



(左) 色彩が派手な住宅のない景観



(右) 色彩が派手な住宅のある景観

問1-3 あなたは、写真のように、低層住宅地の中に緑がほとんどない景観をどう思いますか。あてはまるものを1つお選び下さい。【必須】

左「緑が <u>豊富にある</u> 景観」が よい	どちらともいえない	右「緑が <u>ほとんどない</u> 景観」 がよい
------------------------------	-----------	-------------------------------



(左) 緑が豊富にある景観



(右) 緑がほとんどない景観

問2 あなたが、仮に戸建て住宅を購入するとしたら、どの程度の価格帯を考えますか。あてはまるものを1つお選び下さい。【必須】

※購入予定がない場合、買う場面を予想してお答え下さい。

- 2,000万円以下
- 3,000万円程度
- 4,000万円程度
- 5,000万円程度
- 6,000万円程度
- 7,000万円程度
- 8,000万円程度
- 9,000万円以上

ここからは仮定の質問です。まずは下の説明をよくお読み下さい。

さて、ここでは仮に、あなたが引っ越しをすることになり、それをきっかけに、新しい住宅（戸建て住宅）を購入することになったと想像してください。

いま、あなたには、引っ越し先の住宅として、複数の候補があるとします。それぞれの候補によって、周囲の景観の様子と、住宅の価格が異なっています。ただし、その他の条件（住宅の性能、通勤・通学・買物などの便利さ、など）は、どの候補地も全く同じです。（繰り返しますが、これはこのアンケートにお答えいただくためだけの仮の設定です。）

ここで、候補となっている住宅は、以下に示すように、周囲の景観の様子がそれぞれ異なっており、それによって住宅の価格も変わっているとお考え下さい。

候補地によって異なる景観の内容	
周囲の建物の高さ	低層の建物がつらなっているか、ところどころマンションが立地しているか。
周囲の緑の豊かさ	通りを歩くときに目にに入る緑の量が多いか少ないか。
周囲の建物の色彩	建物の色が落ち着いているか、派手か。

※ここで「周囲」とは、自分の家から見渡せる範囲（前後100m程度）とお考え下さい。

【景観の例】



以下では、景観と分譲価格の条件の異なる2つの住宅地（A、B）を示します。あなたはそれについて、AとBのどちらが好ましいかを考え、住宅Aの方が住宅Bより好ましいと思われたら「Aがよい」を、住宅Bの方が住宅Aより好ましいと思われたら、「Bがよい」をお選び下さい。（2）～（6）についても同様にお答え下さい。

なお、記されていない他の条件は住宅A、Bともに同じであるとします。

問3-1

（1）高さと分譲価格【必須】

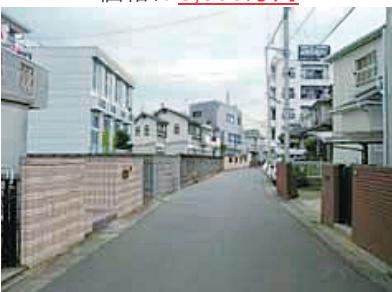
住宅A	Aが よい	Bが よい	住宅B
<p><u>多くの高層建築物</u>が立地している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p><u>最大で2～3階程度</u>の住宅が連担している。 価格は<u>3,030万円</u></p> 
<p><u>多くの高層建築物</u>が立地している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p><u>最大で2～3階程度</u>の住宅が連担している。 価格は<u>3,090万円</u></p> 
<p><u>多くの高層建築物</u>が立地している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p><u>最大で2～3階程度</u>の住宅が連担している。 価格は<u>3,150万円</u></p> 

<p><u>いくつか高層建築物</u>が立地している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 		<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 価格は<u>3,030万円</u></p> 
<p><u>いくつか高層建築物</u>が立地している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 		<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 価格は<u>3,090万円</u></p> 
<p><u>いくつか高層建築物</u>が立地している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 		<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 価格は<u>3,150万円</u></p> 

問3-2

(2) 緑と分譲価格 【必須】

住宅A	Aが よい	Bが よい	住宅B
視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u> 価格は <u>3,000万円</u> 			視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u> 価格は <u>3,030万円</u> 
視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u> 価格は <u>3,000万円</u> 			視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u> 価格は <u>3,090万円</u> 
視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u> 価格は <u>3,000万円</u> 			視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u> 価格は <u>3,150万円</u> 

<p>視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u> 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p>視界に占める生け垣などの <u>緑の量がやや多い。</u> 価格は<u>3,030万円</u></p> 
<p>視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u> 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p>視界に占める生け垣などの <u>緑の量がやや多い。</u> 価格は<u>3,090万円</u></p> 
<p>視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u> 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p>視界に占める生け垣などの <u>緑の量がやや多い。</u> 価格は<u>3,150万円</u></p> 

問3-3

(3) 色彩と分譲価格【必須】

住宅A	Aが よい	Bが よい	住宅B
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 価格は<u>3,030万円</u></p> 
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 価格は<u>3,090万円</u></p> 
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 価格は<u>3,000万円</u></p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 価格は<u>3,150万円</u></p> 

問3-4

(4) 高さと緑【必須】

住宅A	Aが よい	Bが よい	住宅B
<p><u>多くの高層建築物</u>が立地している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u></p> 			<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u></p> 
<p><u>多くの高層建築物</u>が立地している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u></p> 			<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量がやや多い。</u></p> 
<p><u>いくつか高層建築物</u>が立地している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u></p> 			<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u></p> 

<p><u>いくつか高層建築物</u>が立地している。 視界に占める生け垣などの緑の量が多い。</p> 		<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 視界に占める生け垣などの緑の量が少ない。</p> 
<p><u>いくつか高層建築物</u>が立地している。 視界に占める生け垣などの緑の量が多い。</p> 		<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 視界に占める生け垣などの緑の量がやや多い。</p> 
<p><u>いくつか高層建築物</u>が立地している。 視界に占める生け垣などの緑の量が多い。</p> 		<p><u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。 視界に占める生け垣などの緑の量が多い。</p> 

問3-5

(5) 高さと色彩【必須】

住宅A	Aが よい	Bが よい	住宅B
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 <u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。</p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 <u>多くの高層建築物</u>が立地している。</p> 
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 <u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。</p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 <u>いくつか高層建築物</u>が立地している。</p> 
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 <u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。</p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 <u>最大で2~3階程度</u>の住宅が連担している。</p> 

問3-6

(6) 色彩と緑【必須】

住宅A	Aが よい	Bが よい	住宅B
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u></p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が少ない。</u></p> 
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u></p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量がやや多い。</u></p> 
<p><u>派手な色彩の建物が混在</u>している。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u></p> 			<p><u>落ち着いた色彩で統一</u>されている。 視界に占める生け垣などの <u>緑の量が多い。</u></p> 

これで、仮定の話はいったん終わります。次の質問に移ります。

問4 あなたは、写真のように、庭園の遠景に高層建築物がある景観をどう思いますか。あてはまるものを1つお選び下さい。【必須】

左「高層建築物の <u>ない</u> 景観」 がよい	どちらともいえない	右「高層建築物の <u>ある</u> 景観」 がよい
-------------------------------	-----------	-------------------------------



(左) 高層建築物のない景観



(右) 高層建築物のある景観

問5 あなたは、庭園の遠景に屋外広告物が見える景観をどう思いますか。あてはまるものを1つお選び下さい。【必須】

左「屋外広告物が <u>見えない</u> 景 観」がよい	どちらともいえない	右「屋外広告物が <u>見える</u> 景 観」がよい
---------------------------------	-----------	--------------------------------



(左) 屋外広告物が見えない景観



(右) 屋外広告物が見える景観

ここからは仮定の質問です。まずは下の説明をよくお読み下さい。

さて、ここでは仮に、あなたのお住まいから10km程度離れたところに、写真のような景勝地があるとお考え下さい。そして、その景勝地の周辺部に高層建築物が立地していることが問題になり、自治体において、景勝地の周辺の高層建築物や屋上広告物を規制する計画が検討されていると想像してください。

いま、この計画の実行のためには、景勝地内や周辺の環境整備のために周辺住民の負担金が必要だとします（繰り返しますが、これはこのアンケートにお答えいただくためだけの仮の設定です）。ただし、高層建築物の規制については、いくつかの案があり、それぞれで負担金の額が異なるとします。

具体的には、計画では、以下に示す部分についていくつかの案があり、その内容によって負担金の額も変わっているとお考え下さい。

計画の内容	
高層建築物の高さ	高層建築物の高さをどの程度認めるか。
屋上広告物の有無	屋上広告物を認めるか。

【基準となる観光地景観のイメージ】

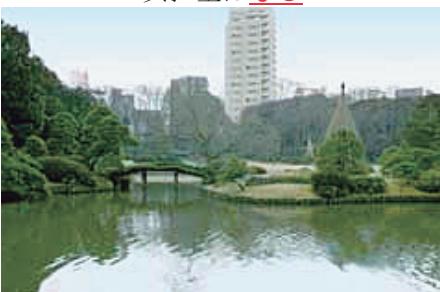
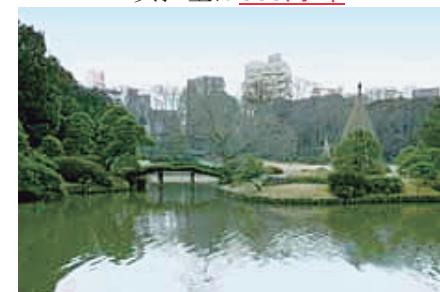
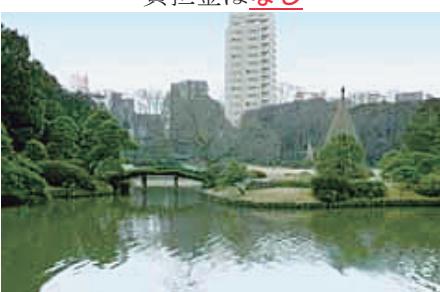
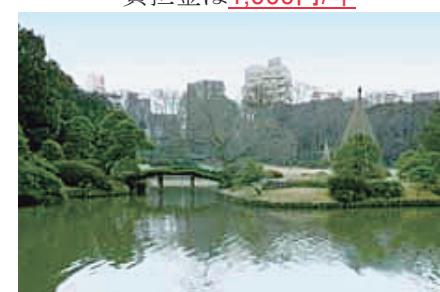


以下では、景観と負担金の条件の異なる2つの状況（A、B）を示します。あなたはそれについて、AとBのどちらが好ましいかを考え、Aの方がBより好ましいと思われたら「Aがよい」を、Bの方がAより好ましいと思われたら、「Bがよい」をお選び下さい。（2）～（3）についても同様にお答え下さい。

なお、記されていない他の条件はA、Bともに同じであるとします。

問6-1

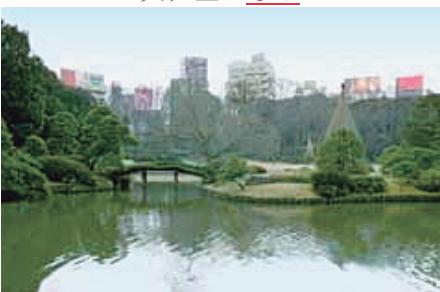
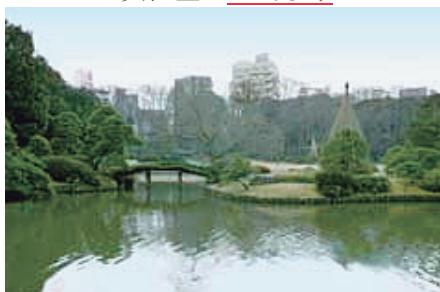
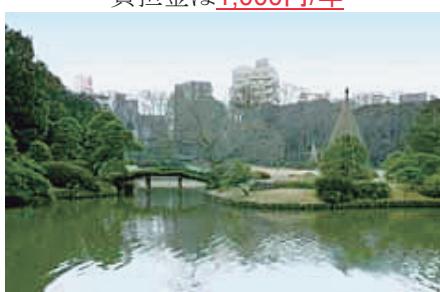
（1）高さと負担金 【必須】

A	Aが よ い	Bが よ い	B
庭園の遠景に <u>高層の建築物</u> が見える。 負担金は <u>なし</u> 			庭園の遠景に <u>建築物が少し</u> 見える。 負担金は <u>100円/年</u> 
庭園の遠景に <u>高層の建築物</u> が見える。 負担金は <u>なし</u> 			庭園の遠景に <u>建築物が少し</u> 見える。 負担金は <u>500円/年</u> 
庭園の遠景に <u>高層の建築物</u> が見える。 負担金は <u>なし</u> 			庭園の遠景に <u>建築物が少し</u> 見える。 負担金は <u>1,000円/年</u> 

<p>庭園の遠景に高層の建築物が見える。 負担金はなし</p> 		<p>庭園の遠景に建築物がほぼ見えない。 負担金は100円/年</p> 
<p>庭園の遠景に高層の建築物が見える。 負担金はなし</p> 		<p>庭園の遠景に建築物がほぼ見えない。 負担金は500円/年</p> 
<p>庭園の遠景に高層の建築物が見える。 負担金はなし</p> 		<p>庭園の遠景に建築物がほぼ見えない。 負担金は1,000円/年</p> 

問6-2

(2) 屋上広告物の有無と負担金 【必須】

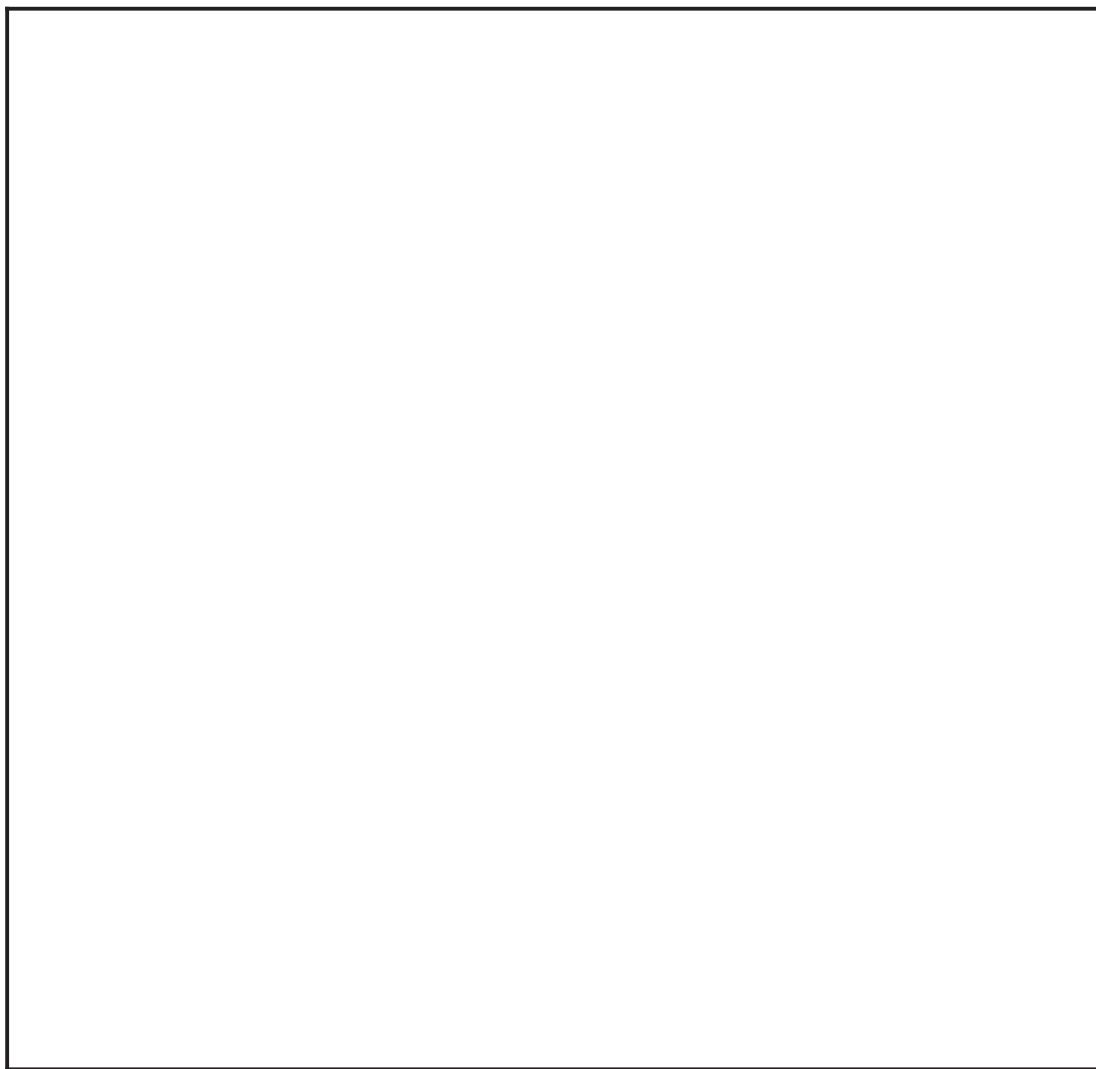
A	A よ	Bが よい	B
庭園の遠景の建物の屋上に <u>派手な広告物がある。</u> 負担金は <u>なし</u> 			庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 負担金は <u>100円/年</u> 
庭園の遠景の建物の屋上に <u>派手な広告物がある。</u> 負担金は <u>なし</u> 			庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 負担金は <u>500円/年</u> 
庭園の遠景の建物の屋上に <u>派手な広告物がある。</u> 負担金は <u>なし</u> 			庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 負担金は <u>1,000円/年</u> 

問6-3

(3) 高さと屋上広告物の有無【必須】

A	Aが よい	Bが よい	B
庭園の遠景に <u>高層の建築物</u> が見える。 庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 			庭園の遠景に <u>建築物が少し</u> 見える。 庭園の遠景の建物の屋上に <u>派手な広告物がある。</u> 
庭園の遠景に <u>高層の建築物</u> が見える。 庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 			庭園の遠景に <u>建築物が少し</u> 見える。 庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 
庭園の遠景に <u>高層の建築物</u> が見える。 庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 			庭園の遠景に <u>建築物がほぼ見えない。</u> 庭園の遠景の建物の屋上に <u>派手な広告物がある。</u> 
庭園の遠景に <u>高層の建築物</u> が見える。 庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 			庭園の遠景に <u>建築物がほぼ見えない。</u> 庭園の遠景の建物の屋上に <u>広告物がない。</u> 

問7 最後に、景観行政に関するご意見、要望など、ご自由にお書き下さい。

A large, empty rectangular box with a black border, intended for respondents to write their answers to the final question about landscape management policies.

3. 參考文獻

-
- ・木下栄蔵・大野栄治: AHPとコンジョイント分析, 現代数学社, 2004.12
 - ・国土交通省国土技術政策総合研究所: 外部経済評価の解説（案）, 2004.6
 - ・清水千弘: 不動産市場分析 不透明な不動産市場を読み解く技術, 住宅新報社, 2004.5
 - ・青山吉隆・中川大・松中亮治: 都市アメニティの経済学, 学芸出版社, 2003.10
 - ・西村清彦編: 不動産市場の経済分析 情報・税制 都市計画と地価, 日本経済新聞社, 2002.6
 - ・浅見泰司編: 住環境 評価方法と理論, 東京大学出版会, 2001.11
 - ・大野栄治編著: 環境経済評価の実務, 効果書房, 2000.11
 - ・鷲田豊明: 環境評価入門, 効果書房, 1999.5
 - ・肥田野登: 環境と社会資本の経済評価 ヘドニック・アプローチの理論と実際, 効果書房, 1997.10

正誤表

箇所		誤	正
61ページ	表 2-37 (ケース1)	9,277千円/m ² 19,302千円/m ² 16,513千円/m ²	9,728千円/m ² 19,303千円/m ² 16,514千円/m ²
	表 2-37 (ケース2)	16,241千円/m ²	16,645千円/m ²
64ページ	表 2-40	152,966千円/m ²	152,963千円/m ²
69ページ	表 2-45 (B市商業地 の値の範囲)	?	~
75ページ	表 2-50 (B市商業地 の値の範囲)	?	~
89ページ	7行目	958万円	971万円
	10行目	958万円	971万円
	表 2-58	323万円 958万円	336万円 971万円