

「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」概要

1. 概要

主として、通りや街区等を単位とする景観を対象とし、経済評価手法（ヘドニック法及びコンジョイント分析※）を活用した分析手法について検討を行った。

※ ヘドニック法 : 景観形成がもたらす便益が、土地資産額にすべて帰着すると仮定し、景観形成に伴う土地資産価値の増加分で便益を計算する手法
 コンジョイント分析 : 景観構成要素と支払意思額を変化させ組み合わせた代替案を作成し、アンケート調査により回答者に代替案を選択してもらい便益を計算する手法

2. 検討内容と結果

(1) 景観の評価指標の検討

- ・ 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等について、2つのモデル都市を例に検討を行った。
- ・ 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目標に応じて作成されるべきものであるが、今後の評価指標作成の参考となるよう、可能な限り一般的、かつ、網羅的に、2つのモデル都市に関する景観の評価指標の例を作成した。
 屋根形状の統一性 → 勾配屋根割合、スカイラインの連続性 → 突出する高層建築物の有無
 緑の豊かさ → 視界に占める生垣・街路樹等の割合、色彩の調和 → 目立つ色彩の建物の有無等

(2) ヘドニック法による分析

① 景観に関する規制誘導措置の効果分析

- ・ 2つのモデル都市の住宅地及び商業地において、ヘドニック法により地価関数を推定し、地価関数を活用して景観に関する規制誘導措置による効果分析を行った。

【ヘドニック法を活用した景観形成の価値分析のイメージ】

$$\text{地価指標} = \text{景観以外の地価形成要因による価値} + \text{景観形成による価値}$$

用途地域、容積率、前面道路幅員、
 最寄り駅までの距離 等

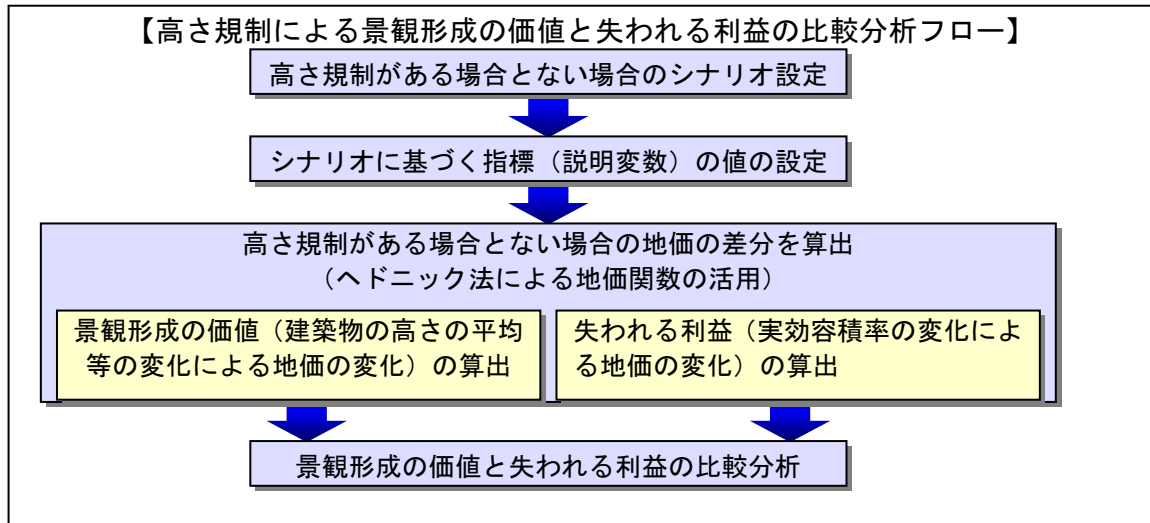
 スカイラインの連続性、ファサードの調和、緑の豊かさ、派手な建築物・広告物等の有無 等

推定された地価関数を活用し、景観形成の効果として景観要素に関する指標の値を変化させ、それに伴う地価の変化を計測することにより、景観形成の価値を分析

- ・ 分析の結果、以下のような場合に統計的に地価が高いという結果が得られ、景観が一定程度地価の形成に影響を及ぼしていることが確認された。
 住宅地：生垣や街路樹など視界に占める緑が多い場合や勾配屋根が多い場合 等
 商業地：派手な広告物や建築設備の露出が少ない場合 等
 歴史的な市街地では、町家や瓦屋根の建築物が多い場合、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 等

② 景観形成の価値と失われる利益の比較分析

- ・ 失われる利益も地価に帰着していることを前提に、推定された地価関数を活用して景観形成の価値と規制誘導措置により失われる利益の比較分析を行った。



- 歴史的な市街地において高さ規制を行うケースをモデルに、以下の価値を比較分析した結果、歴史的な市街地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（町家を保全すると価値はさらに増大）。

景観形成の価値：高さ規制により町家等と調和する高さ（5階以下と設定）の建築物の割合の増加に伴い生ずる価値（5階以下の建築物割合の変化）

失われる利益：利用できる延床面積の減少に伴い低下する利用価値（敷地面積に対する利用可能な延床面積の割合の変化）

（3）コンジョイント分析

- モデル都市ではなく仮想の住宅地及び観光地において条件設定を行い、コンジョイント分析を活用し、景観に関する規制誘導措置による景観形成の価値分析を行った。

【住宅地のシナリオの例】

新しい住宅（戸建て住宅）を購入することを想定し、周囲の景観の要素と住宅価格の異なる2つの写真を示し、回答者にどちらかを選択してもらい（回答者による最も多い回答価格帯は3,000万円であり、住宅価格は、1%増、3%増、5%増の三段階を設定）



多くの高層建築物が立地している

価格 ⇄
3,000万円



最大2~3階程度の住宅が連担している

価格
3,030万円
3,090万円
3,150万円



視界に占める生け垣など緑の量が少ない

価格 ⇄
3,000万円



視界に占める生け垣など緑の量が多い

価格
3,030万円
3,090万円
3,150万円



価格
3,000 万円



価格
3,030 万円
3,090 万円
3,150 万円

派手な色彩の建物が混在している

落ち着いた色彩で統一されている

- 作成した写真に即し、規制誘導措置によって建築物の高さ、色彩、緑の量が変化した場合を想定して景観形成の価値を分析した結果、規制誘導措置に対する世帯の平均支払意思額の合計は約 958 万円で、戸建住宅購入価格 3,000 万円の約 3 割に相当することが確認できた。

【観光地のシナリオの例】

住まいから 10km 程度離れた景勝地周辺の高層建築物や屋外広告物の有無と、景勝地内や周辺の環境整備のために支払う負担金の異なる 2 つの写真を示し、回答者にどちらかを選択してもらう（負担金は、100 円、500 円、1,000 円／年の三段階を設定）



負担金
なし



負担金
100 円／年
500 円／年
1,000 円／年

庭園の遠景に高層の建築物が見える

庭園の遠景に建築物がほぼ見えない



負担金
なし



負担金
100 円／年
500 円／年
1,000 円／年

庭園の遠景の建物の屋上に派手な広告物がある

庭園の遠景の建物の屋上に広告物がない

- 作成した写真に即し、建築物の高さ、視界に占める屋外広告物の有無が変化した場合を想定して景観形成の価値を分析した結果、規制誘導措置に対する世帯の平均支払意思額の合計は、約 2,033 円／年と算出された。

(3) その他

- 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、具体的な分析の実践例とあわせて、その手順、留意点等を記載した。
- 景観形成の価値分析の実践に当たっては、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、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。