

資料 3

参考事例

4)

景観の経済的価値の算定事例

景観は公共財として認められており、その価値を貨幣価値に換算した研究・調査も進められている。

※ 右のケーススタディは国土交通省が実施したもので、景観が向上することで宅地の評価が高くなることを支払い意思額から算定したものである。

(国土交通省ホームページより引用)

※ 同じく国土交通省の研究では、絶対高さ規制を行うことによる社会的便益と費用とをヘドニック法により比較し、敷地の規模により費用と便益が逆転することが示されたものもある。

※ 石川県の旅館を対象としたケーススタディでは、優れた眺望景観を有する客室に対する差額料金を算定し、景観が旅館業者に対し年間約35,700万円の直接経済効果をもたらすと推定した例がある。

(株式会社ブレック研究所「景観の経済的価値評価手法の検討ー石川県における眺望景観のもたらす経済効果の試算ー」)

【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う（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



派手な色彩の建物が混在している

価格
3,000万円



落ち着いた色彩で統一されている

価格
3,030万円
3,090万円
3,150万円

・ 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）



庭園の遠景に高層の建物が見える

負担金
なし



庭園の遠景に建築物がほぼ見えない

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

負担金
なし



庭園の遠景の建物の屋上に広告物がない

負担金
100円/年
500円/年
1,000円/年

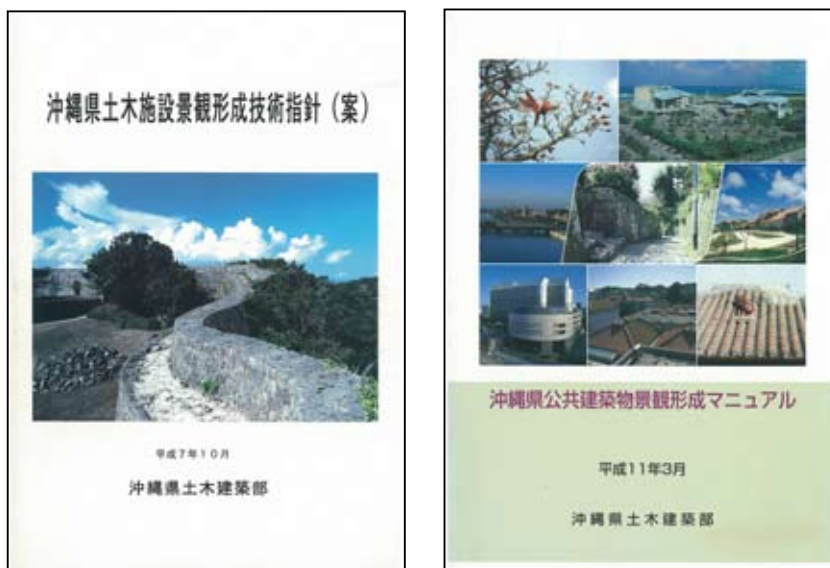
・ 作成した写真に即し、建築物の高さ、視界に占める屋外広告物の有無が変化した場合を想定して景観形成の価値を分析した結果、規制誘導措置に対する世帯の平均支払意思額の合計は、約2,033円/年と算出された。

1) 沖縄県の各種景観ガイドライン・技術指針

❖ 景観ガイドライン・技術指針

- ◇ 『大規模行為景観形成のてびき』 平成 8 年 3 月 沖縄県企画開発部振興開発室
- ◇ 『沖縄県土木施設景観形成技術指針 (案)』 平成 7 年 10 月 沖縄県土木建築部
- ◇ 『沖縄県公共建築物景観形成マニュアル』 平成 11 年 3 月 沖縄県土木建築部

上記 3 冊は、県景観条例を実現化するために作成された、建築・土木・公共建築の 3 分野に関する景観形成指針である。市町村が景観計画を施行すれば県条例による大規模行為届出の規定は適用されなくなるが、他の 2 冊は今後も活用してほしい。



❖ 関連する技術指針

- ◇ 『沖縄県道路緑化基本計画』 (昭和 58 年制定、平成 8 年改訂)、『沖縄県道路緑化技術指針』
道路植栽による景観形成指針、沖縄の環境に適した樹種の選定などについて解説している。

❖ 沖縄県景観形成基本計画

- ◇ 『“美ら島沖縄” 風景づくり計画』 (平成 20 年度素案) 沖縄県土木建築部 都市計画・モノレール課
沖縄県の景観施策の体系を総合的にとりまとめたマスタープラン。現在策定中であるが、県全体の広域的な景観形成方針などが盛り込まれるため、市町村が景観計画を策定するにあたり整合につとめてほしい。

2) 国の景観関連情報、ガイドライン等

❖ 景観ガイドライン・技術指針

- ◇『美ら島おきなわ 風景づくりのためのガイドライン』平成19年
内閣府沖縄総合事務局

沖縄の風景特性やその捉え方を示し、今後の風景づくりの戦略イメージを伝える。

- ◇『沖縄を事例とした景観の見方集』平成22年1月 内閣府沖縄総合事務局

景観のなりたち、分析手法、修景技術をまとめた手引き。



❖ 景観法、景観計画、景観施策に関する情報

- ◇『国土交通省景観ポータルサイト』

国土交通省関連の景観情報。施策、事例、公共事業景観アセスメント情報などが掲載されている。

http://www.mlit.go.jp/keikan/keikan_portal.html

- ◇国土交通省『景観まちづくり』サイト

出前講座の教材など普及のツール、公共事業の景観ガイドライン、屋外広告物条例ガイドライン(案)などが掲載されている。

<http://www.mlit.go.jp/crd/townscape/index.html>

- ◇農林水産省『美の里づくり総合サイト』

農村景観に関する各種情報が集められている。

<http://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/binosato/index.html>

- ◇環境省『光害対策ガイドライン』

http://www.env.go.jp/air/life/light_poll.html

3) その他

❖ 景観情報

- ◇『都市再生・景観サイト』

新聞報道から全国の景観関連記事を掲載している blog 形式のニュースサイト

<http://keikan.cocolog-nifty.com/blog/>

❖ 色彩関連図書

- ◇『景観色彩計画』日本カラーデザイン研究所 2008.4

色彩の基礎知識、建築物やまちを対象にした色彩計画の手順がわかりやすく解説される。

❖ 確認機関の情報

- ◇『財団法人建築行政情報センター』

指定確認検査機関一覧を掲載している。景観計画を策定し届出対象を定めた場合、民間検査機関を確認し通知しておくことが望ましい。

<http://www.icba.or.jp/j/ken/siteikikan.htm>



■検討委員（敬称略、50音順）

池田 孝之（委員長）

赤嶺 雅

大城 貞夫

大城 幸代

田畑 正敏

友寄 孝

中本 清

屋比久 勉

2010年3月

編集：沖縄県

景観整備機構 沖縄県建築士会

景観整備機構 沖縄県造園建設業協会

（編集協力：株式会社国建）

発行：沖縄県 土木建築部 都市計画・モノレール課

〒900-8570 那覇市泉崎1丁目2番2号 TEL 098-866-2408