

## 景観形成の経済的価値分析 調査結果の概要

### 目的

魅力ある景観形成施策を検討するため、住宅地の価値形成に有効な景観について明らかにする。

### 経済価値分析の手法

「景観」＝「一般に価格がない」 コンジョイント分析<sup>1)</sup>により経済価値を計測

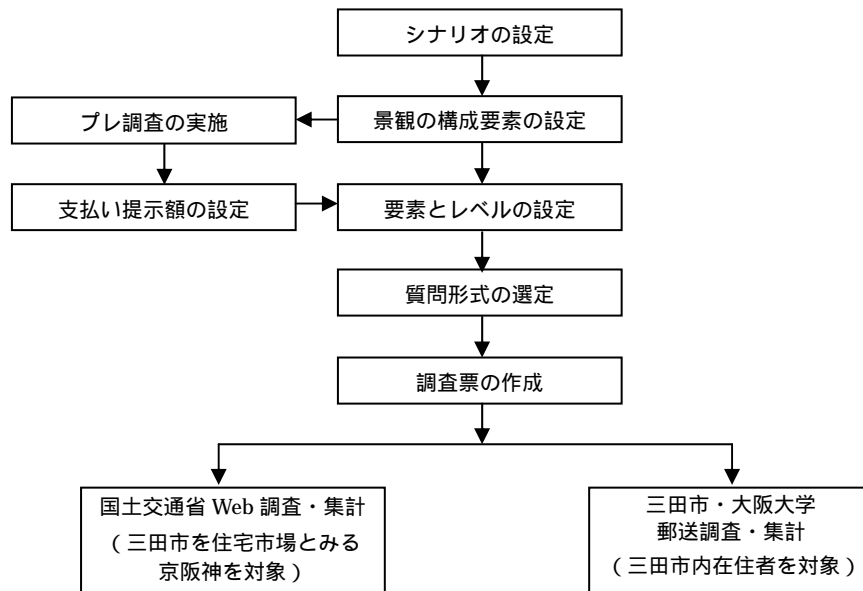
#### 1) コンジョイント分析

消費者が支持するであろう商品やサービスの要素を探る分析手法。例えば、サイズ、デザイン、価格など商品を構成する様々な要素を組み合わせ、どの組み合わせが最も消費者に支持されるのかを把握する場  
合などに用いられる。


### 調査方法

景観構成要素を変化させた組み合わせにより実現される代替案（プロフィール）をいくつも作成し、その中から回答者に好ましいものを選んでもらい、その結果をもとに支払意志額を推定する。

今回の調査では、景観を構成する要素（建物の色彩、外構など）を組み合わせた住宅地のシナリオを提示し、購入価格を基に景観要素ごとの価値を計測した。



## 景観要素とレベルの設定

		レベルの設定		
景 観 要 素	垣 又 は 柵	垣柵が連続 	垣柵が混在 	垣柵がない 
	緑 の 量	緑の量が多い 	緑の量がやや多い 	緑の量が少ない 
	色 彩	落ち着いた色彩で統一 	派手な色彩が混在 	
	価 格	1%高い	3%高い	5%高い

## 調査結果

表 景観形成の価値の計測結果

景観の差異	価値の差分に相当する販売価格			
	インターネット調査 (市外)		郵送調査 (市内)	
緑が占める割合が1割増加	2.47%		3.54%	
「3) 垣や柵が連続している」	2.12%	合計 3.24%	3.93%	合計 4.61%
「2) 一部に垣柵がなく駐車場等が露出」			0.68%	
「2) 一部に垣柵がなく駐車場等が露出」	1.12%			
「1) 垣や柵がない」				
「2) 派手な色彩の建物が混在」	9.46%		9.84%	
「1) 落ち着いた色彩で統一」				

緑視率が1割増える景観の価値は、販売価格の2.47% (3.54%) に相当する。 96～173万円

無機質な垣・柵を無くすことの景観の価値は、販売価格の3.24% (4.61%) に相当する。 163～265万円

落ち着いた色彩で統一されていることの景観の価値は、販売価格の9.46% (9.84%) に相当する。 415～537万円

( ) は郵送調査(市内)の結果