

広範な環境価値評価の事例

参考：快適性・生産性向上にかかる既存の環境性能評価基準の捉え方

	評価項目	主な評価指標
CASBEE	心理性・快適性	天井の高さ、屋外の景観の有無
	生物環境の保全と創出	外溝緑化指数、建物緑化指数
	まちなみ・景観への配慮	—
	地域性・アメニティへの配慮	空き地率、緑地やピロティ等の水平投影面積率、緑地・水面等面積率、舗装面積率
	自然エネルギーの利用	利用エネルギーに占める自然エネルギーの割合
LEED	Sustainable Site	
	Site development (protect or restore habitat, maximize open space)	建築面積の大きさ
	Energy & Atmosphere	
	On-site Renewable Energy	利用エネルギーに占める再生可能エネルギーの割合
	Green Power	利用エネルギーに占めるグリーンエネルギーの割合
	Indoor Environmental Quality	
Daylight & Views (Views for 90% of space)	視認できる空間の割合	

緑景観とは

- 都市における緑がある景観であり、主に緑景観を評価する対象地と周辺地域が一体となる「街路景観」を対象とする。

緑景観の価値とは

- 緑景観の価値を文献等から抽出した結果、以下の8つに分類される。

価値	内容
自然性	目にする景観対象の緑や自然的な要素が占める割合。あるいは自然的に感じる価値。
眺望性	対象地と地域の緑景観の連係性(対象地から外部の緑が見える)。特徴的な対象が見える価値。
審美・調和性	美しく均整がとれ、バランスがよい緑の見え方。調和していると感じる価値。
視認性	対象地と地域の緑景観の連係性(外部から対象地の緑が見える)。日常生活空間から眺められる可能性。
快適性	気持ちが良いと感じる、微気象が緩和されるなど快適と感じる価値。
地域性	地域の個性を感じる価値。シンボリック存在。地域条件的な景観要素。
親近性	個人が親しみを感じる価値。地域住民に広く親しまれている価値。
利用性	緑景観を利用する価値。イメージアップとなる価値。

従来の不動産鑑定評価

緑景観の評価項目

<定量的> 1. 緑視率、2. 緑視域の緑視率、3. 街路樹構成比

<定性的> 4. 印象評価

5. 不動産鑑定評価

評価項目		内容
定量評価	緑視率	緑景観の価値の自然性、眺望性、視認性を定量的に評価する方法で、対象地の街路景観の緑量を評価する。司会に緑が見える割合を街路景観の写真から算出する。
	緑視域の緑視率	緑景観の価値の眺望性、視認性を定量的に評価する方法で、対象地及び地域の街路景観の緑量を評価する。地域からみた対象地の緑と、対象地から見た地域の緑が見える割合を街路景観の写真から測定し、平均値を算出する。
	街路構成比	緑景観の価値の審美・調査性を定量的に評価する方法。対象地の街路樹や接道部の樹木と街路の大きさのバランスについて、樹高と街路幅員、歩道幅員の割合で評価する。
定性的評価	緑の印象	緑景観の価値の自然性、審美・調和性、地域性、親近性、快適性を計量心理学的手法(SD手法)により評価する。緑視率の算出で用いた景観写真を複数的人が見て、それぞれが感じた印象を対となる言葉の強さの度合いで表して評価する。 景観因子: 好ましさ、安らぎ・親しみ、緑の質感、空間の変化性
不動産鑑定評価		不動産価格を決める一般的な要因と併せて緑景観評価項目を価格形成要因に加えて不動産鑑定評価を行う。

解析方法

- 当該エリアに価格影響する要因を特定
(不動産鑑定項目59項目+緑景観項目)
- 推定式を作成
平均価格付近の物件で作成
- 推定式の妥当性をチェック
- 緑の項目だけを変動して価格の変動を読む

結果(茅ヶ崎エリア)

- 調査エリアでの緑景観が最高値(総合点)の場合の影響:9.6%
(標準的な景観に対して、最も景観評価の総合点が高い物件の販売価格への最大効果)
- 各項目の価格への影響
(最大効果:「安らぎ・親しみ」3.9%、「好ましさ」3.7%、「緑視率」2.3%、「空間の変化性」2.1%、「緑の質量感」1.8%、緑視域の緑視率1.6%)
※茅ヶ崎の調査エリアの標準的な景観に対しての各項目の販売価格への最大効果
- 理想値(総合点)の場合の最大効果
販売価格への最大効果:19.7%
(調査エリア内で、緑景観の評価を全て最大値とした場合の標準的な景観に対しての販売価格への最大効果)

事例2:研究事例にみる緑地等の環境形成、地価形成に係る効用調査

(低・未利用地の有効活用における緑地等の効用と情報提供のあり方に関する調査、平成20年3月国土交通省)

- **景観価値の計量化**(東京都区部西部と北九州市を対象にした研究)
金額は異なるものの、「緑の連続性と視覚的な広がり」「生垣や植樹等による街路景観」「空地と歩行者空間の緑化」の評価項目は他の評価項目より地価の上昇分がかなり高くなっている。
- **景観が優れた集合住宅地が中古価格に及ぼす影響に関する影響**
中層～超高層の複数棟から構成される大規模団地であり、緑豊かなオープンスペースを有する際、景観の優れたマンションは、近傍の一般のマンションより中古価格が高額であることが確認された。
- **住宅地の緑地等が土地価格に及ぼす影響に関する研究**
環境施設(高園、緑道に接する)の効用は、創出された環境の質と量、販売企業の考え方により幅があるが、概ね+1%～+10%程度地価が高いことが認められる。
- **都市における公園・緑地が有する環境改善効果の経済評価**
ボストンを対象としたヘドニック価格の検証によると公園に近いほど地価が上昇することがわかった。
- **緑地等が地価への及ぼす影響評価研究**
東京都の市街地を対象とした緑被率と地価の関係に関する研究によると緑被率が高いと家賃、地価が上昇する。