

- 2 地区レベルでの住環境評価手法の開発に向けた フィージビリティスタディ

Feasibility Study on development of Residential Environment Evaluation

(研究期間 平成 14 年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing & Urban Planning
環境研究グループ
Dept. of Environmental Engineering

木内 望
Nozomu Kiuchi
西澤繁毅
Shigeki Nishizawa
小島隆矢
Takaya Kojima

Synopsis- The main purpose of this study is to develop suitable methods to evaluate residential environment and provide them to the housing market so as to help housing acquirer to find appropriate place, which as a whole should encourage improvement of residential area. Through the study, evaluation indices of the residential environment and way to provide and present them using Web GIS system were examined.

【研究目的及び経過】 平成 12 年 6 月の住宅地審議会答申は、住環境整備の新方策として、市場を通じた住環境の改善・向上を打ち出した。

その一環として居住地選択に当たっての住環境に関する適切な情報提供を行う必要性を示し、そのために、市場における住環境の各要素に対する居住者の評価状況を踏まえた「居住選択時の参考指針」を明示する旨、提言している。これまでの政府の住宅政策においては、住宅供給等の領域においては住宅市場を重視する姿勢が強まっていたのに対し、住環境整備においては依然として公共のウェイトが大きく、答申はこの領域においても積極的に一部を市場に委ねる方針を打ち出したと言える。

本課題では答申のこの提言を背景に、住宅市街地の評価指標（住環境参考指標）の住宅市場への情報提供により、消費者の居住地選択行動及び居住者の住宅地改善行動を促し、それらにより住環境の改善・向上がはかれる仕組みを構築するための方策について考察した。

【研究内容】

1. 内外における住環境情報提供等の参考事例

米大陸においては殆どの都市において、居住地選択の参考となる住宅地の案内が、市販のガイドブックや住宅ローン金融機関によるパンフレットの形態で広く提供されている。また近年、インターネットが急速に普及し、自治体において WebGIS（インターネット上の地理情報システム）の応用システムを公開し、一般へ空間情報の提供を行っているウェブサイトが増えている。提供されている情報の範囲は、都市計画、固定資産、CENSUS（国勢調査）、犯罪、防災、交通情報、に及んでいる。

これに対して、我が国における住環境情報の提供につ

いてみると、地方自治体においてはハザードマップ（防災情報）の整備が近年進められている以外はあまりなく、東京都が 1985 年頃に 500m メッシュで安全性・保健性・利便性・快適性の 4 つの基本理念にもとづいて住環境評価を行うとともに、メッシュ単位でのデータ整備を行っているが目立つ。民間による情報提供をみても、「ISIZE」（リクルート）等によるインターネット住宅情報検索システムも、沿線駅以外の住環境情報提供は少なく、一般向け書籍・パンフレット等においても、住宅購入ガイドブックにおいて住環境に係わるチェック項目として下記が紹介されている程度である。

交通アクセス、公共施設等へのアクセス、利便性
嫌悪施設の有無

日照、眺望、景観の良悪、周辺高層建築計画の有無等
都市計画規制、接道状況の確認

2. 住環境情報提供による住環境の改善イメージと課題
地区毎の住環境情報を市場等に提供することにより描かれる住環境改善の具体的なイメージは以下の通りである。

住環境情報を元にした居住地選択行動最適化

災害危険等のネガティブ情報を消費者に提供することによる住宅立地不適当地域での住宅建設の抑制がなされる。その他の住環境に関する情報も居住地選択の判断材料に加わることにより、世帯・個人の個別の住環境ニーズに対応して幅広く適切な居住地選択が可能になる。これに対応して、市場から高い評価を得られるような市街地の住環境を形成するための努力が、住民・ディベロッパー等により、より積極的に行われるようになり、全体として住環境の改善の今まで以上の進展が考えられる。

居住地改善行動のための指標としての役割

住宅市街地の地区毎に提供された住環境情報が、居住

地改善行動のための指標となることにより、各々の住宅地の特性が住民に共有され、その個性を活かしたまちづくりが可能になる。一方、まちづくりが停滞している地区においても、評価が住宅の資産価値に影響することになると、居住者や地権者のまちづくりへの意欲の促進が考えられる。

居住者・消費者のニーズを反映した住環境行政の推進

居住者・消費者の住環境に関するニーズを反映した評価指標が提供されることにより、将来の当該住宅市街地の整備目標や整備・誘導方策に関して地方自治体と住民等とのコンセンサスが醸成し易くなり、住環境整備に係わる行政的確な推進が期待できる。

反面、主要な論点を整理すると以下ようになる。

提供する住環境情報の性格と範囲の設定

消費者の評価構造に対応した住環境評価のあり方

提供主体やコスト負担に関わる実務的課題

3 情報提供のコストに関わる課題の検討

住環境情報の提供におけるコストの発生と負担は重要な問題である。コストの発生する段階として、a. 情報収集、b. 加工、c. 提供、d. メンテナンス、の4つの段階が考えられる。また、最終的なコスト負担者として考えられる3つの主体毎の課題は次の通りとなる。

行政：安全性の確保や最低水準の達成には、基本的に行政の役割が大きく、住宅市場が円滑に機能するための公平なルール等の基準作りも行政の役割と考えられる。

住宅供給者：住環境参考指標を中心とした情報提供の仕組みが機能し、情報提供を行うことが宣伝として有利に働く場合には、積極的に活用する可能性がある。

消費者・居住者：最終的な受益者となるが、住宅価格の支払いや情報誌等の購入費用を通じた間接的な負担は考えられるが、特に関心のある層を除いて直接コストを負担するのは難しく、またコストを負担しても入手したい住環境に関する情報は限られると考えられる。

4 . 提供手法のあり方に関する検討

住環境情報の市場等への提供に関して、想定される提供ツールとして、現行制度との対応で以下が考えられる。

住宅取引に際して消費者が依頼した専門機関(家)が物件の住環境を評価し、消費者に評価書として結果を情報提供する。(住宅性能表示のイメージ)

住宅広告・パンフレットや住宅情報誌等において住環境の情報提供を誘導し、市場における消費者判断の情報を適正化する。(公正取引規約のイメージ)

行政または第三者機関が住宅市街地を(地区毎に)予め評価し、インターネット・パンフレット等により、広く消費者・居住者に住環境情報を提供する。

消費者に住環境に関して留意すべき点、住環境に関するデータ入手方法等をまとめた、消費者向けハンドブックを作成し消費者判断を支援する。

住宅選択の各段階での住環境情報ニーズを考察すると下記ようになる。

a. 条件整理の段階：居住地選択・住宅取得の希望条件を整理する段階。住環境に関する漠然とした希望イメージの具体化や、世帯構成員毎の住環境要求を整理し総合化する手がかりとなる情報へのニーズが考えられる。

b. 対象地域の絞込の段階：立地等の条件から、物件を探す地域の優先順位をつける段階である。同一の住宅市場内の各地域を同一条件で比較可能な情報や、ある程度総合された精選された情報へのニーズが高いと考えられる。

c. 地域の比較検討の段階：地域における物件検索の結果を比較検討し、優先順位をつける段階。詳細な検討を行うため、総合化された情報よりも特定・個別の項目・要求に対応した情報へのニーズが高い。また既に物件を回っていることが多いことから、現地見学からは把握できない情報へのニーズが高いものと考えられる。

d. 地域(物件)決定の段階：単一(ないし極く少数)の物件について、契約の意志決定を行う直前の段階となる。正確で信頼に足るデータ。最終チェックの段階にあるので、やはり現地見学でわからない情報、特にネガティブ情報に対する要求が高いものと考えられる。契約行為との直接結びつくため、この段階に対して提供される情報の信頼性・精度は高いものが要求される。

【研究結果】

検討結果は、国土交通省国土技術政策総合研究所が実施した「住環境参考指標検討調査」に、建築研究所の技術指導として反映され、最終的に住環境参考指標(案)及びその WebGIS を利用した表示方法に関する提案がなされた。(イメージは下図)

