

大都市郊外縮減都市における豊かな市街地 再生のための都市計画手法の開発（概要）

研究責任者 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院
教授 高見沢 実
共同研究者 横浜国立大学大学院都市イノベーション学府
博士課程後期 吉武俊一郎

第1章 研究の背景・目的

縮減都市時代の我が国では、縮減で発生する空き家・空き地の外部不経済に対処する条例などの政策・施策が、一部の都市で始められている。しかしこれまでのところ、縮減都市を豊かなものとする都市計画手法（政策・計画・施策）が未整備である。

特に今回の研究で取り上げる神奈川県横須賀市の谷戸地域といった、高度成長期以前に形成された住宅市街地は、都市を象徴する特色豊かな住環境を形成している一方で、空き家問題など都市が縮減に向かう典型的な状況にあり、これまでとは異なる新たな発想・ビジョンに基づく都市計画手法が必要となっている。

本研究は横須賀市北部の谷戸地域を基本フィールドとし、まちの特色への誇りなど新しい視点を含めた、縮減市街地の“豊かさ”を評価する方法を確立し、縮減都市において、豊かな市街地を再生・創造する都市計画手法の開発を目的とする。

第2章 横須賀市谷戸地域の物理的特性

2-1:横須賀市における谷戸地域の位置づけ

神奈川県横須賀市の谷戸地域は、高度成長期以前に形成された住宅市街地である。

横須賀市を象徴する特色豊かな住環境を形成している一方で、行き止まり道路や狭隘道路、老朽木造住宅密集といった課題を有している。

平成8年3月に策定された横須賀市の都市計画マスタープランは、平成22年3月に改定版が策定されたが、谷戸地域の土地利用が基本的に、当初策定時の「中密度住宅地」から「低密度住宅地」へ変更された。

2-2:谷戸地域の物理的特性とアクセス

2-2-1:密度と市街地構造

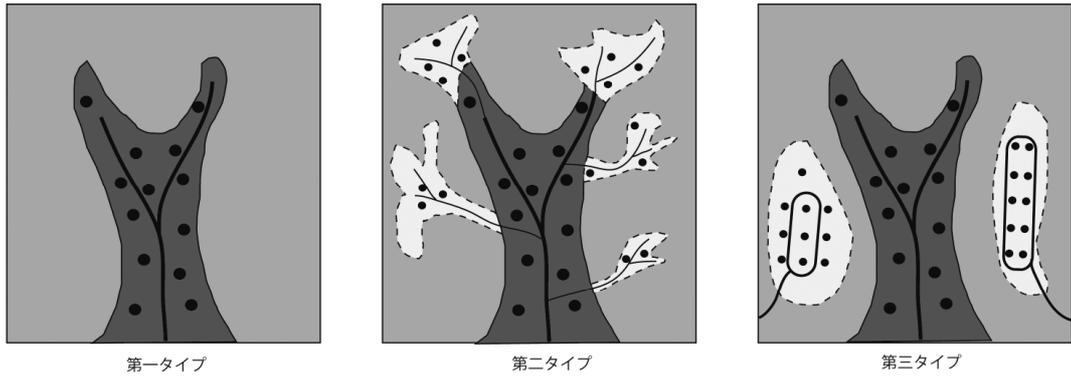
(1)谷戸そのものの空間構造

谷戸の空間構造は、その市街化プロセスを踏まえてとらえると模式的に、次の3タイプに分類できる。(図1参照)

(2)町丁目ごとに谷戸をとらえた場合

谷戸だけの統計は作成されていないが、谷戸が属する町丁目に着目して町丁目データを整理することで、およその谷戸の特徴をつかむことができる。まちづくりの観点からは、町内会の課題が谷戸の課題に重なるケースも考えられる。

以上を念頭に、町丁目単位で、市北部の谷戸市街地の状況をグラフ化したものが図2である。谷戸の密度は住棟密度で、町丁目の密度は世帯密度であるが、およその密度の関係をみるために両者を比較した。



第一タイプ
丘陵地が浸食されて形成された谷状の地形に沿って市街化が進んだ状態。

第二タイプ
谷戸が第一からさらに市街化したときに形成される、谷戸がさらに奥の方や脇道に沿って開発され、周辺の丘陵に市街化が進んだ状態

第三タイプ
丘陵の上部が大規模に宅地開発されて、わずかに両者の間に斜面緑地が残った状態

図1：谷戸の市街化類型

白抜きで出ているパターンは、谷戸そのものの密度が町丁目密度より高く、図1の第一タイプのような谷戸市街地の周囲にゆったりと緑がある場合などがあてはまる。特に白抜きが長くなるほど、谷戸の周囲にゆったりとした緑があると想定できる。

黒く出ているパターンは谷戸市街地よりも町丁目平均の方が高い場合であり、例えば図1の第三タイプのような谷戸周辺の宅地開発が進んでいる場合などがあてはまる。

2-2-2: アクセス(谷戸への近づきやすさ)と空き棟率

谷戸の構造が同じであっても、人々が暮らす都市の中の市街地という観点からみると、その場所への近づきやすさ(アクセス)の視点が重要である。

一般に鉄道沿線の価値は高い。また、自動車社会の今日、自敷地に駐車スペースを有するかごく近隣に駐車場があることが宅地の価値に関係していると考えられる。

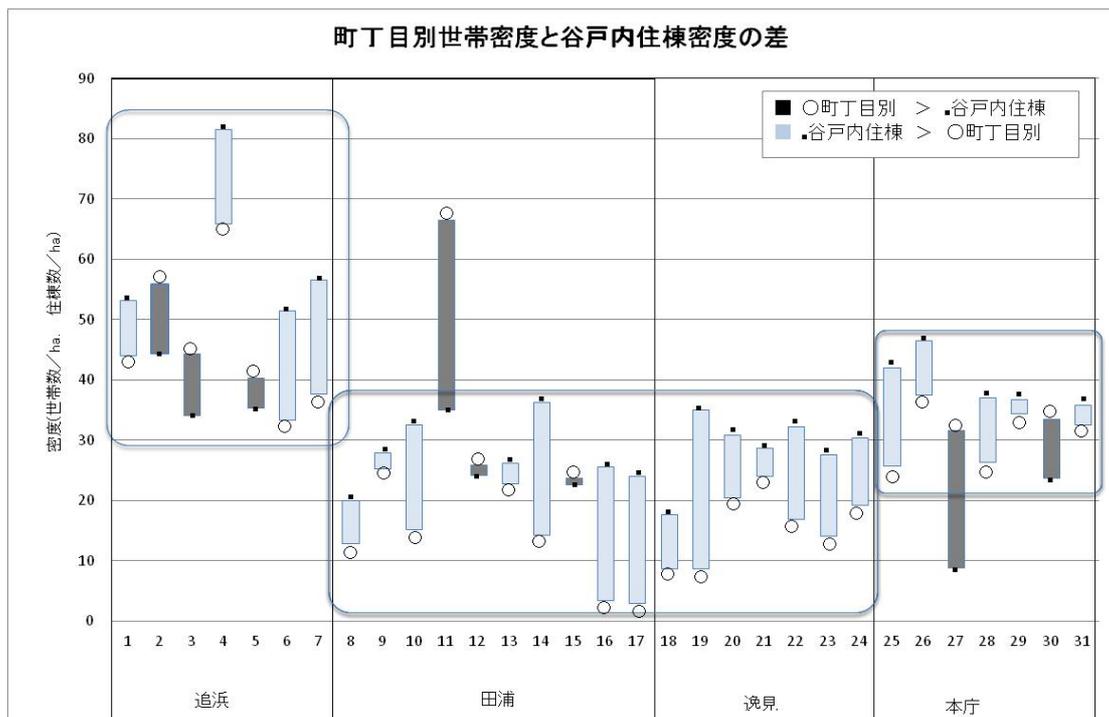


図2：35 谷戸地域 町丁目別世帯密度と谷戸内住棟密度の差

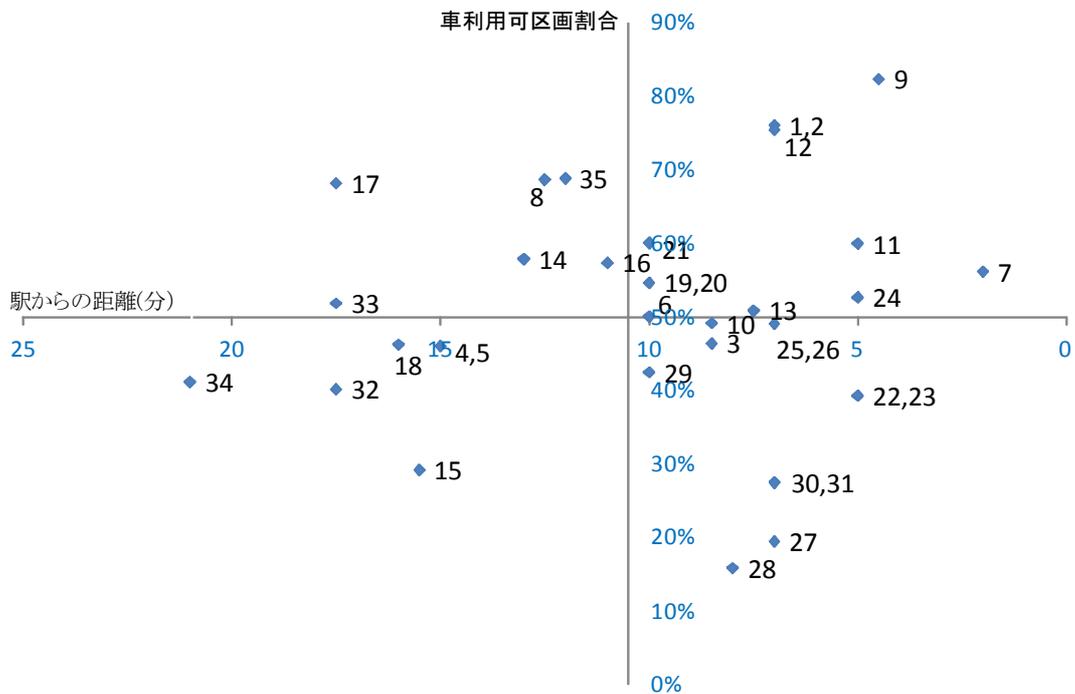


図3：谷戸へのアクセス評価

そこで本研究では、図3のように、「最寄駅からの距離」（徒歩時間）と「車利用区画割合」の2つの指標により、谷戸への近づきやすさを評価した。

両者とも横須賀市役所 2010 年調査結果

を使用し、徒歩時間は平均到達時間とした。

図4は「最寄駅からの距離」と「車利用可能区画割合」という2つの指標から、35の谷戸地域を4つのカテゴリーに区分し、今後の可能性を考察したものである。

		車利用可能区画 多い	
駅遠い	II. ×○ (駅遠く車利用可能区画多い) 6地域 平均空き棟率 8.4% 静かな谷戸ライフ型 車利用型の生活には快適 8, 14, 16, 17, 33, 35	I. ○○ (駅近く車利用可能区画多い) 12地域 平均空き棟率 7.4% 持続更新型 谷戸一般居住地として持続可 1, 2, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 24	
	IV. ×× (駅遠く車利用可能区画少ない) 8地域 平均空き棟率 11.1% 個別対応型 個別課題に応じて対応必要 4, 5, 15, 18, 25, 26, 32, 34	III. ○× (駅近く車利用可能区画少ない) 9地域 平均空き棟率 9.4% 潜在力発揮模索型 ポテンシャルを引き出す 3, 10, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31	駅近い
		車利用可能区画 少ない	

35 谷戸地域の平均空き棟率 8.8%

図4：谷戸地域のアクセスから見た谷戸のカテゴリー

「最寄駅からの距離」は徒歩 10 分以内を「○」、10 分より遠いところを「×」、「車利用区画割合」は「車利用区画割合」50% 以上を「○」、未満を「×」とした。

カテゴリーⅠは、「最寄駅からの距離」「車利用可能区画割合」の二つとも優れており、平均空き棟率が比較的低い。谷戸一般住宅地として持続更新が可能と考えられる。

カテゴリーⅡは駅から遠いが、車利用可能区画が多く、空き棟率は 35 谷戸地域の平均を下回っている。車利用型の生活には快適な静かな谷戸ライフ型の市街地とすることが可能と考えられる。

カテゴリーⅢは駅に近いが、車利用可能区画が少ない。平均空き棟率は 35 谷戸地域の平均空き棟率を上回っている。潜在力・ポテンシャルの発掘・発揮を模索していくことが必要である。

カテゴリーⅣは駅から遠く、車利用可能区画が少ない。平均空き棟率は高めになっている。個別課題に応じて対応していくことが必要である。

2-3: 物理的特性に基づく谷戸地域の可能性

密度・市街地構造・谷戸へのアクセス・空き棟率という物理的特性から、各エリアの可能性を以下のように考察する。

(1) 追浜エリア（最寄駅：京急線追浜駅）

- ・町丁目密度・谷戸そのものの密度のどちらも高めで、図 1 での第 3 の市街化類型に該当する谷戸が多い。
- ・アクセスは「持続更新型」が最も多く、「静かな谷戸ライフ型」を合わせると、8 谷戸の中で 5 谷戸があてはまる。
- ・平均空き棟率が最も低い。
- ・持続的に入れ替わる魅力ある谷戸とし

ての可能性が考えられる。

(2) 田浦エリア（最寄駅：京急線京急田浦駅、JR 田浦駅）

- ・町丁目密度が低く、図 1 での第 1 の市街化類型に該当する谷戸が多い。
- ・「静かな谷戸ライフ型」7 谷戸の中で 3 谷戸がこのエリアに存在する。
- ・自然豊かな環境を活かしつつ、車利用者に快適な市街地創出の可能性が考えられる。

(3) 逸見エリア（最寄駅：京急線安針塚駅、逸見駅）・本庁エリア（最寄駅：京急汐入駅、県立大学駅、堀之内駅）

- ・逸見エリアは田浦エリアと同様に、図 1 での第 1 の市街化類型に該当する谷戸が多い。しかし駅に近い谷戸が多く、静かな谷戸ライフ型の谷戸はない。「潜在力発揮模索型」「個別対応型」といった潜在力発掘や課題の個別対応が必要な谷戸が半分を占める。
- ・平均空き棟率も最も高い。
- ・本庁エリアは図 1 での第 2 の市街化類型に該当する谷戸が多い。アクセスについては、9 谷戸の中で 5 谷戸が「潜在力発揮模索型」に該当する。平均空き棟率は 35 谷戸の平均より高めである。
- ・「潜在力発揮模索型」において、車利用可能な区画が多くない点をカバーする取り組みで、駅近のポテンシャルを活かすことが考えられる。（例：谷底の駐車場を借りやすくする／スロープのできるだけ上まで自転車バイク、人が通れる緩やかな道の整備（又は尾根道の整備）／手すりの設置、街燈設置／ゴミ出し・回収しやすく など）

第3章 谷戸地域のコミュニティによる空き家・空き地の再生・管理の可能性

3-1: 谷戸地域の各自治会・町内会の空き家・空き地に関する意向

3-1-1: アンケート調査概要

所有者が地域不在の状況で、空き家・空き地の再生・管理を進めるためには、地域コミュニティが積極的に空き家・空き地に関わっていくことが必要である。

本研究ではコミュニティによる谷戸の空き家・空き地の再生・管理の可能性を探る目的で、谷戸の町内会・自治会に、表1の設問項目による、アンケートを実施した。

調査対象は横須賀市消防局が指定した市内の49カ所谷戸地域の中で、南部の谷戸を除いた、35ヶ所谷戸地域等における、31の町内会・自治会である。

アンケート回収率は100%だった。

表1: アンケート設問項目

項目	問題意識	取り組み状況	今後の意向
空き家 空き地 対応	空き家・空き地の増加、コミュニティでの空き家・空き地問題の議論・指摘	防災・防犯活動における空き家に配慮した取り組み、空き家・空き地とその所有者(所在・連絡先)などについて把握	空き家・空き地についてこれから行いたい活動、コミュニティが今後空き家・空き地問題に対応する上での悩みどころ
防犯 防災	防災防犯上の悩みどころ	専門部会・組織の有無、想定する災害、一時避難地の取り決め、要援護者を想定した訓練、要援護者への支援者取り決め、パトロール回数、	-
高齢者 生活サ ポート	生活継続が難しい高齢者の増加、生活継続が難しい理由	独居高齢者の見守り、高齢者生活サポートの活動メニュー	-
環境 整備	景観・緑環境の維持管理における悩みどころ	環境整備に関する活動メニュー	-
持続性	これからの課題	町内会・自治会役員を中心年齢層	-

3-1-2: 空き家・空き地に関する問題意識

図5のように81%のコミュニティにおいて空き家又は空き地が最近増加していること、図6のような空き家・空き地の問題がコミュニティで指摘・議論されていることから、コミュニティにおいて空き家・空き地が問題となっていることがうかがえる。

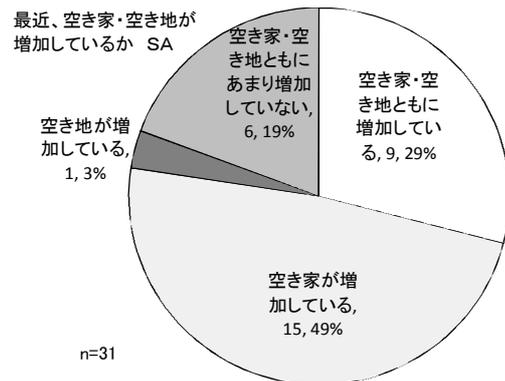


図5: 空き家・空き地は最近増加しているか

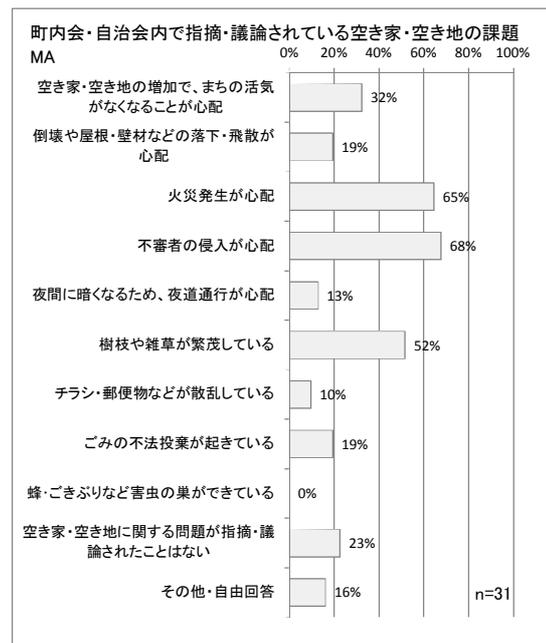


図6: 町内会・自治会内で指摘・議論されている空き家・空き地の課題

3-1-3: 空き家・空き地に関する取り組み状況

空き家・空き地の問題に対処するコミュニティ活動は、次のように大半のコミュニティにおいて始められているが、空き家・空き地に特化した取り組みに至っているところは一部に留まっている。

(1) 防災・防犯活動

図7のように空き家に重点を置いた防犯・防災活動を行っているコミュニティはまだ無いが、61%のコミュニティにおいて空き家に注意したパトロールが行われている。

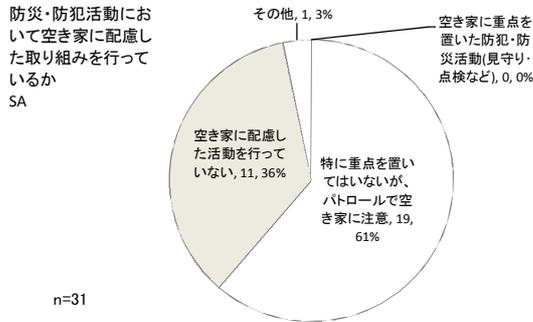


図7: 防災・防犯活動において空き家に配慮した取り組みを行っているか

(2) 環境整備活動

図8のように環境整備活動は、道路や公園・広場、共用の緑が主な対象となっており、空き家・空き地を対象にした活動はごく一部のコミュニティに留まっている。

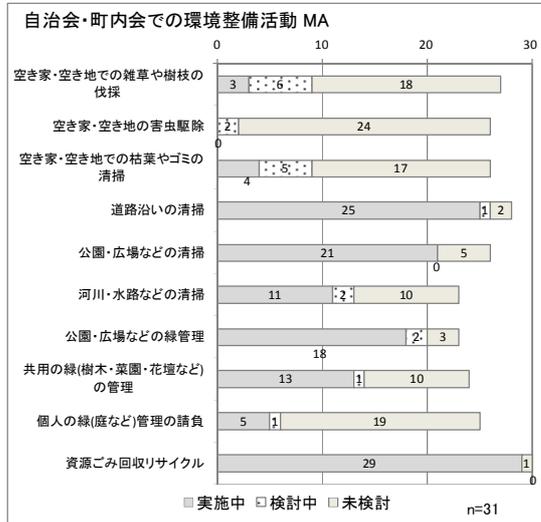


図8: 自治会・町内会での環境整備活動

(3) 空き家・空き地の所有者把握

空き家・空き地の所有者把握に関して、図9のように「大体の空き家・空き地とその所有者について把握している」コミュニティは6箇所のみである。

空き家・空き地の所有者把握方法につい

ては、図10のように町内会・自治会退会時の届け出というシステムを決めているところは1箇所のみであり、すべての回答が「近隣にお住まいの方などからの口コミ」としている。

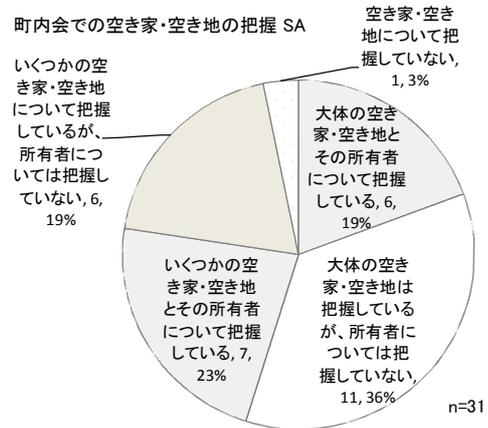


図9: 町内会での空き家・空き地の把握

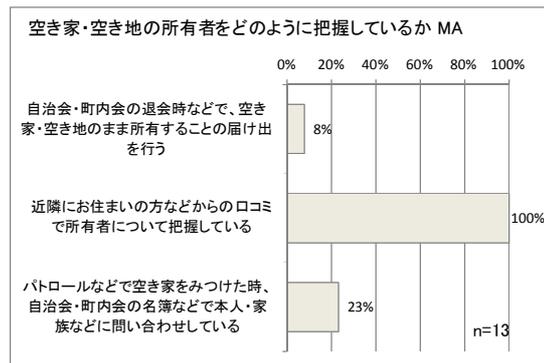


図10: 空き家・空き地の所有者把握方法

3-1-4: 空き家・空き地に関するこれからの意向と課題

これからの活動意向については、空き家空き地どちらについても、所有者の連絡先の把握を進めたいとしているコミュニティが大半を占める。(図11、図12)

空き家・空き地について取り組みを進める上での悩みどころについても、74%のコミュニティが所有者の連絡・調整、42%が所有者の把握をあげている。(図13)

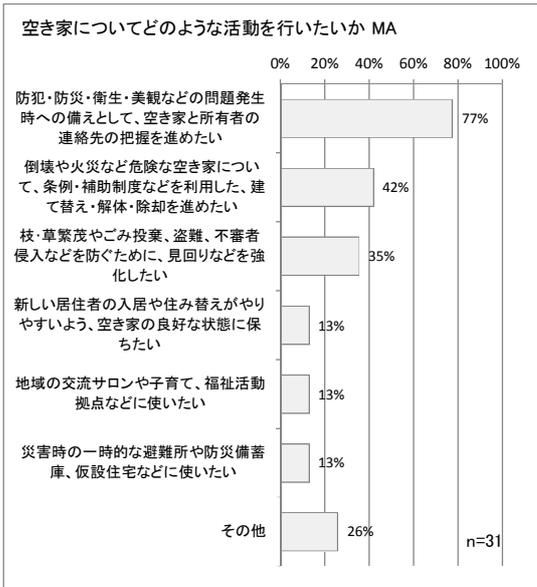


図 11：空き家についての活動意向

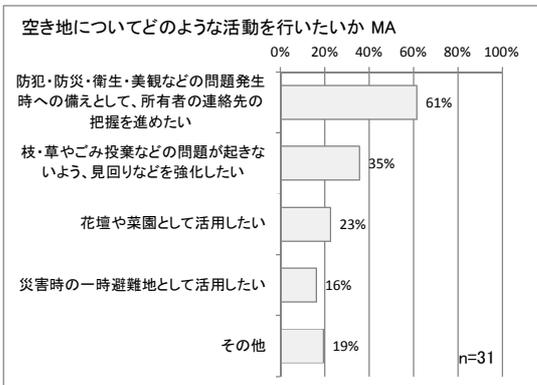


図 12：空き地についての活動意向

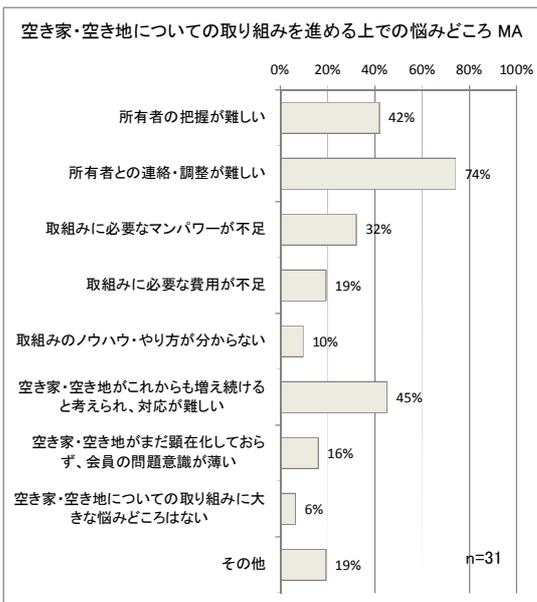


図 13：空き家・空き地についての取り組みを進める上での悩みどころ

3-2: 各コミュニティ管理力の評価・考察

表 2 の数値は、各コミュニティの回答をもとにした管理力評価のスコアを、エリアごとに平均したものである。各エリアの平均値は、追浜、田浦で低く、逸見、本庁で高いとの結果となった。空き家率と地域管理力の相関性はなかった。

表 2：エリア別 管理力スコア平均値

エリア	地域管理全体スコア (満点6)	空き家に特化したスコア (満点6)
追浜	平均 2.0	平均 2.0
田浦	1.2	1.3
逸見	3.6	3.6
本庁	3.2	3.2

先述の図 4 の谷戸カテゴリーごとに地域管理力の平均を算出したものが、図 14 である。アクセスと地域管理力の相関性については、駅近く車付け悪い所の地域管理力が少し高い。

以上の分析から、本研究で追及すべきポイントは、因果関係を追及するというよりも、地域課題が多いとき地域管理力が高い場合はその活用可能性を模索したり、地域課題が多いのに地域管理力が低い場合であっても駅に近いなどのポテンシャルがあればその潜在力をいかに引き出すかを考えたり、地域課題はあまり多くないが地域管理力が高い場合はモデル地区とするなどの考え方の整理をすることとらえられる。

アクセス	地域管理力	
〇〇 (駅近く車付け良い)	1.6	2.4
〇× (駅近く車付け悪い)	3.5	
×〇 (駅遠く車付け良い)	2.3	2.3
×× (駅遠く車付け悪い)	2.2	

図 14：アクセスと地域管理力

第4章 地域価値発掘を指向する新しい不動産評価指標

4-1: 考察の目的と概要

接道条件や生活利便性が不動産評価に大きく影響を及ぼす従来の不動産評価方法では、空き家・空き地問題の発生しやすい地域の不動産の流通には限界があるが、このような地域を別の角度から見れば住環境として他にはない特有の魅力もあり、このまま地域の衰退を迎えるのは得策でない。従来の不動産評価では見落とされてきた地域固有の魅力を不動産の価値として反映させる新しい不動産評価指標が必要である。

本研究では、近年新しい不動産評価による不動産仲介事業の展開で注目を集めるR不動産に着目し、不動産評価の視点やそのような評価を支えるビジネスモデルについて調査することにより、地域価値を反映させた不動産評価指標とはどのようなものか。なぜそのような評価がビジネスとして成立するのか。更にそのような不動産評価指標にはどのような可能性があるのか考察する。

4-2: 稲村ヶ崎R不動産の分析

4-2-1: コンセプトと扱う物件の特徴

稲村ヶ崎R不動産は東京R不動産運営サポートの下、一般的にネガティブにとらえられがちな物件を逆に希少性の高い掘り出し物にとらえ、紹介している。

稲村ヶ崎R不動産HP広告によると物件の最寄り駅はJR鎌倉駅とJR逗子駅が全物件の46%を占め、残りは江ノ電沿線駅や京急久里浜線沿線駅であった。建築タイプは賃貸の50%戸建住宅、31.7%集合住宅、分譲では43%戸建住宅38%土地、集合住宅10.5%であった。築年数は、賃貸では1960

年代が22%、次いで1970年代が15%、2000年代が15%。一方分譲では2000年代が40%と最も多い。

図15のように、接道条件の悪い物件はあまり扱われていない。駐車場の有無は、敷地内アリが57%、近隣アリが8.9%、駐車場ナシが18.4%、記載なしが24%であった。取り扱う物件の条件に特異な点は見られなかった。

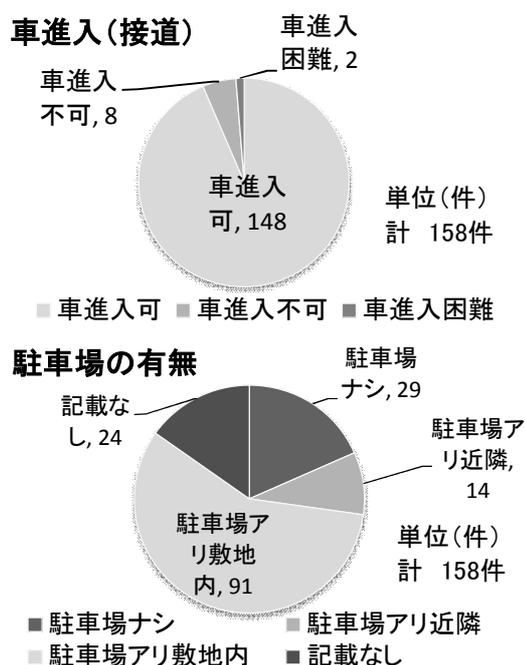


図15：158物件の接道条件と駐車場位置

4-2-2: 広告内容の変化からみた成約物件の特徴

2013年8月27日と11月11日の稲村ヶ崎R不動産HP広告を比較し、その間の変化を調べた。この間にHPから姿を消した物件は8月27日時点の158件中39件存在した。その39件を駐車場の位置と接道条件による困難度別に分類し、8月27日時点との比較による変化率を出したものが表3である。

困難度と変化率の間に明確な相関関係はなかった。

表 3：困難度別物件変化率(2013.8/27～11/11)

困難度	駐車場	車横付	姿を消した物件	割合
×××	×(駐車場ナシ)	×(車侵入不可)	1物件 /5物件	20%
××	×(駐車場ナシ)	△(車侵入困難)	0物件 /1物件	0%
×	×(駐車場ナシ)	○(車侵入可)	6物件 /23物件	26.1%
△	△(駐車場近接)	×(車侵入不可)	1物件 /3物件	33%
○	△(駐車場近接)	○(車侵入可)	2物件 /11物件	18%
○○	○(駐車場敷地内)	○(車侵入可)	25物件 /91物件	27.5%

4-3: 稲村ヶ崎 R 不動産のアイコンの分析

4-3-1: 15 アイコンの客観的分析

稲村ヶ崎 R 不動産へのヒアリングによると、39 件のうち 38 件は成約したものであった。厳しい条件の物件でも成約した理由が、稲村ヶ崎 R 不動産のビジネスモデルと関係があるのではないかという仮説のもと、稲村ヶ崎 R 不動産がどのような視点で不動産を評価し、どのようなビジネスモデルを展開しているのか詳しく調べた。

表 4：アイコンの種類と意味

アイコン	意味
	海に対して道路を挟んだ一列目の敷地
	海まで徒歩 5 分
	江ノ電沿い
	レトロな味わい
	海みえ
	山/階段
	神社/仏閣
	庭付き
	都心 60 分
	with ペット
	アライグマ注意
	屋上/バルコニー
	車 OK
	江の島/富士山
	事務所/店舗/倉庫

稲村ヶ崎 R 不動産では表 4 の 15 のアイコンを用いて不動産を評価している。表 5 では、15 アイコンを、①一般の不動産でも評価される内容、②どちらともいえない、③稲村ヶ崎 R 不動産特有のものに三分類して、それぞれのアイコンが 158 件の中で何物件に使用されていたかのパーセンテージを付記した。③の稲村ヶ崎 R 不動産特有アイコンの種類は多いが、使用率はそれほど高くなくすべて 50%未満であった。

表 5：15 アイコンの 3 分類

一般不動産でも言及	どちらともいえない	R 不動産特有
車 OK (69.6%)	事務所/店舗/倉庫 (27.8%)	レトロな味わい (48.7%)
庭付き (62.7%)	江ノ島/富士山 (15.2%)	海まで 5 分 (39.9%)
WITH ペット (57.6%)	海見え (39.2%)	アライグマ注意 (27.2%)
都心 60 分 (21.5%)	屋上/バルコニー (43%)	一列目 (18.4%)
		山/階段 (17%)
		神社/仏閣 (8.9%)
		江ノ電沿い (1.9%)
平均 52.85%	平均 31.3%	平均 23.1%

表 6 は事業者・契約者が特に重要視する(稲村ヶ崎 R 不動産ヒアリングより) 5 アイコンについてそれぞれの概念を構成する要素を HP 不動産広告の語録分析により抽出したものである。アイコンの概念は複数の要素から構成され、“アライグマ注意”“庭付き”“一列目”“海見え”の要素自体は、他の不動産仲介事業者の評価視点とそれほど変わらないが、記事の中でこれら要素は詳しく取り上げられており、海の見え方などは細かく評価が設定されていた。これら要素の重要視度合や掘り下げ方の深さが他の不動産事業者と異なると言える。“レトロな味わい”は古いというだけでなく【レトロさを感じさせるディテール・素材感】【建物の個性・特別さ】という要素も含まれ、

広告には内装や建具・屋根といった建築のディテールを細かく評価し、それらを残したりノベーションの可能性に関する記述が見られた。また、建築そのものの個性や意匠的価値も評価の対象となっていた。更に【レトロな街並み】も概念に含まれ、街並みのイメージや風情が不動産の魅力さをさらに引き上げているととらえられる記述が見られた。

表 6：特徴的アイコンにおける語録分析

要素	アイコン				
	アライグマ注意	庭付き	一列目	海見え	レトロな味わい
“緑・森・山・林・自然”	○ (86%)				
“（家の中の○○から）緑・庭・海が見えます” “緑・庭・海を取り込んだ（家の中の○○）”	○(35%)	○(36%)	○ (54%)	○(65%)	
“植栽と植栽の種類”	○(33%)	○(47%)			
“動物”	○(4.7%)				
“畑”	○(4.7%)	○(14%)			
“その場所でできる活動”	○(4.7%)				
“周囲との距離感・プライベート・静かさ”	○(9.3%)	○(8%)	○ (21%)	○(6.5%)	
“広い庭・大きさに余裕のある敷地”		○(40%)			
“海に対して一列目の敷地”など海と物件と距離			○ (86%)		
“海が見えました・水平線が確認できました”などの表現				○ (100%)	
“水平線が遮断物ナシで味わえる”など海の見え方			○ (54%)	○(26%)	
“島灯台の灯・日の出・ヨットやウィンドウの帆”など、海+α眺望			○ (11%)	○(26%)	
“海の見える生活・日常”			○ (14%)	○(6.5%)	
“築年数が古い”					○(51%)
“レトロさを感じさせるディテール”					○(68%)
“建物の個性・特別さ”					○(35%)
“木造平屋”					○(21%)
“団地風・往年の公団住宅チック”					○(2.6%)
“レトロな街並み・周辺環境”					○(10%)

4-3-2: 事業主の 15 アイコンの使い方と戦略 (稲村ヶ崎不動産へのヒアリングによる)

① 事業を始めた経緯と事業の概要

代表取締役の藤井氏は、引越し経験か

ら、業界に疑問を感じ不動産をファッションやスタイルのようにとらえる不動産業をやろうと考える。その頃東京 R 不動産と出会い、湘南エリアを対象に稲村ヶ崎 R 不動産がスタートした。

主要な顧客層は同様な視点で不動産をとらえている人たちで、年齢層は幅広い。

湘南エリアは、東京に比べると良質な賃貸物件が少なく、売買：賃貸比は（稲村ヶ崎）3：7、（東京）1：9である。

物件情報は、不動産卸売市場レインズから選定し、現地で直接確認後、良ければ HP に掲載する。

その他売主、貸主らの依頼を受けて紹介するが、顧客が求めている物件や価格がミスマッチな物件は断ることもある。

東京からの移住者が多いため、移住しやすいエリアか、グッとくるものがあるエリアか、の 2 点がポイントである。

② アイコンの特徴と不動産評価の視点

アイコンには地域特性が表れている。“神社/仏閣” “山/階段” “アライグマ注意” “海見え” “一列目” は湘南エリアの鎌倉古都な印象と山と海が表れており、江ノ電沿いに住みたいという需要に応えたのが“江ノ電沿い”。東京通勤の顧客が多いため“都心まで 60 分” というアイコンもある。湘南に移住して店を出したいニーズは多いが、それに応えられる物件が少ないため“事務所/店舗/倉庫”としている。

15 アイコンの中で顧客が重視しているのは、一列目、海見え、海まで 5 分。次いで、庭付き、アライグマ注意の順。“山/階段” は日々上り降りが必要だが、眺望がいい割に安く、いい物件の可能性はある。

“レトロな味わい” は築 40 年以上の建

物。戸建は築 50～100 年。現状の姿だけでなくデザインの要素を加えてどう化けるかという視点から、主要構造物が健全な状態で残っていて、あまりコストをかけずにリノベーションできるかどうかなど素材として評価。“一列目”は国道 134 号線の一列目にある物件、“海見え”は家から海が見える物件を指す。

木は一つのポイントで、戸建の場合は街並み景観に与える影響も大きい。生垣や植樹などが連続して地域の価値にもなり、紹介したいエリアかどうかにもつながる。

③新しい不動産評価を支えるビジネスの実態

車侵入不可でも、150 段 200 段を踏まえた価格設定になれば売れる。

例えば“憧憬の頂”とタイトルをつけた物件は、土地面積 200 坪、西に箱根の富士山が見え、庭に美しい木が植わっている。建築基準法上の道路ではないため基本的に建替えできないが、現状と同規模の建物なら建替え可能。階段 250 段くらいで価格は 4880 万円。これが仮に車付けが良く、建替え可能ならば 1 億 5000 万はする。1 億 5000 万円×(借地権割合 0.6)×(但し書き道路 0.5) = 4500 万円。

流通している成約価格のデータから土地の形状・法的制約諸々計算していくやり方は他の事業者と変わらないが、築 30 年以上の建物（通常 0 円）でも再生の可能性、素材感のある建物は評価し、価格に反映される点が稲村ヶ崎 R 不動産の査定の特徴。

④稲村ヶ崎 R 不動産が目指している事

一週間単位の定期建物賃貸借契約マイクロステイを鎌倉山で行っている。鎌倉でも比較的交通便利性の低い場所で、暮らしな

がら都心に通勤できるか生活体験、できそうなら次のステップに進んでもらう。これをもっと湘南エリア全体に広げていきたいという。

4-4: 結論

稲村ヶ崎 R 不動産の不動産評価やビジネスモデルの特徴をまとめると、①リノベーションなどを見据えた視点、②地域資源(古都・山・海)を深く掘り下げた視点、③地域価値の重要視度合、④街並みやエリアとしての魅力、⑤訳ありだがお得な物件、の 5 つの点があげられる。改めて地域価値発掘型の不動産評価指標とは何かを整理するため、関東圏の 3 つの R 不動産のアイコンを比較した(図 16)。

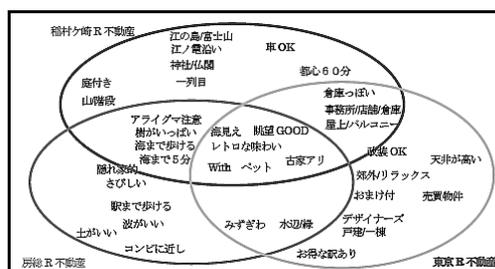


図 16 : 3 つの R 不動産のアイコン比較

他と重なりあわない部分に各地域固有の魅力や、地域の事情、顧客の求めているものの違いが表れている。重なりあわない部分は大きく、地域によってこれだけの違いがあるのであれば、不動産評価の視点も当然地域に合わせたものが求められる。

新たな視点からの評価が、眠っていた地域の価値を掘り起しそれを生かした地域まちづくりにまで発展すれば地域再生も夢ではないかもしれない。加えて、体験居住を通し地域の魅力をより多くの人に認知してもらうことや、移住の敷居を低くする試みも地域再生の一翼を担うと考えられる。

第5章 空き家解体とその跡地利用に関する施策事例

5-1: 事例調査の目的

全国の自治体では空き家適正管理条例の制定や空き家の利活用などの施策を進めているが、持続可能な地域社会をつくるためには、空き家解体後の跡地利用を進めて、地域の実情に沿った住環境整備を行う必要がある。そこで本研究では、空き家解体やその跡地利用に関する施策の有用性や問題

点を比較・分析し、今後の対策に役立てることを目的に事例調査を実施した。

5-2: 事例分析

事例調査を行った中で、特徴的な取組みを進めている5つの自治体について、対策の主体(行政・住民・所有者)と流れ(現状把握・対策構築・対策実施・事後管理)のフローを表7のように作成した。

秋田県大仙市は代執行による解体を実施している。空き家の所有者情報や実態を

表7: 自治体の空き家対策フロー図の比較(点線の丸は特徴的な点を表している)

地域名	秋田県大仙市			長野県白馬村		
対策名	空き家等の適正管理に関する条例			白馬村廃屋対策事業補助金交付要綱		
主体	行政(建築住宅課+防災課)	住民(自治会)	所有者	行政(環境課)	住民(自治会)	所有者
現状把握	空き家調査 → 調査に協力 → 空き家台帳作成			自治会に廃屋調査を依頼 → 廃屋調査		
対策構築	危険空き家に対応			自治会のサポート → 廃屋解体を検討 → 所有者と交渉 → 自治会と交渉		
対策実施	条例に基づく措置(代執行含む) → 補助金制度 → 代執行による解体		家屋解体	廃屋対策事業補助金審査会が判断 → 補助金制度 → 自治会主導で解体を実施		
事後管理			土地の管理			土地の管理(解体後3年間は更地)
地域名	福井県越前町			東京都足立区		
対策名	空き家所有者への空き家取り壊し工事費補助+跡地のポケットパーク整備			足立区老朽危険家屋等の適正管理に関する条例		
主体	行政(防災安全課)	住民(自治会)	所有者	行政(建築安全課)	第三者(老朽家屋等審議会)	近隣住民+所有者
現状把握	消防組合による調査 → 空き家情報提供			区内全域を調査 → 調査結果のデータ化 → 家屋の審議		空き家情報提供
対策構築	該当空き家の判定	所有者と交渉 → 維持管理の取決め	空き家解体 → 土地賃借の承諾			
対策実施	所有者と契約締結 → 自治会と覚書締結 → 補助金制度	自治体と覚書締結	自治体と契約締結 → 空き家の解体	条例に基づく措置(緊急安全措置を含む) → 補助金制度		家屋の修繕・解体
事後管理	ポケットパークの整備 → 固定資産税の減免措置	ポケットパークの維持管理	土地に係る税金の負担	跡地活用のアドバイス		土地の管理
地域名	長崎県長崎市			長崎県長崎市		
対策名	老朽危険空き家対策事業実施要綱(まちづくり推進室担当)			老朽危険空き家除却費補助金(建築指導課担当)		
主体	行政(まちづくり推進室)	住民(自治会)	所有者	行政(建築指導課)	住民(自治会)	所有者
現状把握	現地調査 → 所有者と交渉	空き家に関する相談		現地調査		空き家解体の相談
対策構築	関係課長会議で判定	跡地利用に関する協議	家屋の解体と土地の寄付の承諾	補助対象かの判定 → 所有者と交渉		行政と交渉
対策実施	登記の移転 → 家屋解体と跡地整備			補助金制度		空き家の解体
事後管理	土地使用賃借契約	土地使用賃借契約 → 跡地の維持管理				土地の管理

ロットした空き家台帳を制作していた。

長野県白馬村は観光地として景観形成を主目的とする廃屋解体事業を進めている。村内の自治会(行政区)が主体となって廃屋所有者の特定や解体費の支払いを行う。

福井県越前町では自治会が所有者と行政の橋渡しをすることと、跡地の維持管理をすること、所有者は土地を10年間無償で町に貸し出すことを条件に空き家の解体と跡地のポケットパーク整備を行っている。

長崎県長崎市では、空き家所有者が市に土地・建物を寄付した後に、市が空き家の撤去と跡地整備を行い、跡地を地域の自治会が管理している。跡地は、駐輪場やごみステーションなど公共的なものが整備される。

東京都足立区では条例制定のために区内全域の建物の一斉調査を行った。さらに第三者委員会である「老朽家屋等審議会」が、危険度判定調査で100点以上になった家屋について、勧告をすべきかどうかや助成金を出すかなどを判断している。

5-3:まとめ

5-3-1:空き家解体(跡地利用)の推進方法

事例調査の結果、地域に見合った持続的な社会を実現するために、まず空き家解体を円滑に進めることが重要だと分かった。跡地利用については空き家解体を進める手段にはなるが、それ自体を目的とするのは難しいと判明した。

空き家解体を進める方法としては、行政が強制的に解体を進める方法(①)と所有者にインセンティブを与えて自主的に壊してもらう方法(②)の2種類がある。

①の方法は、大仙市で行っているような行政代執行が挙げられる。しかし、代執行はあくまで最終手段であり、これを主体と

して事業を進めるのは難しい。

②の目的は、所有者が空き家を放置させるよりも解体した方が自分にとって得策であると思わせることにある。そのための手段として、空き家解体の補助金制度(Ⅰ)、解体後の土地に係る税を減免する方法(Ⅱ)、跡地の利用性を高める方法(Ⅲ)の3つが挙げられる。

(Ⅰ)の補助金制度は所有者側にもわかりやすく、また自治体も導入しやすいため、今回調べた自治体でも積極的に実施していた。(Ⅱ)の方法は越前町で行っているが、税の減免措置を行う判断基準が難しいことと、自治体の負担が大きくなることから、導入がされにくい。(Ⅲ)は、足立区のように跡地活用のヒントを与える手法などである。この方法は自治体側の財政負担がなく、所有者も解体することの利点を得られるので、②の目的に最も近いのではないかとと思われる。

5-3-2:空き家解体等推進のための補完・補助手段

空き家対策自体を円滑に進めるためには行政内部のシステム化が重要であることがわかった。対応部署を一まとめにすることや空き家情報を管理するシステムを構築すること、空き家情報をしっかりと把握するシステムがあることで現状把握を十分に行える。空き家情報の把握に関しては、住民の力を活用することも考えられる。

また、地域の自治会が跡地の維持管理を行うことで、跡地利用を含めた空き家対策を進めることも出来る。

最終的には、行政側のコストと手間をなるべく減らす方法が持続可能な施策と言えるのではないかと。

第6章 モデル地区における空間特性の分析

6-1:モデル地区について

谷戸の課題が端的にあらわれ、近隣コミュニティの管理能力・新たな不動産市場の発展可能性が高いS地区をモデル地区として抽出した。S地区は、周辺の3つの駅からアクセスのできる立地を持つも、地形の複雑な丘陵地に面的に展開するため、丘陵を登るにつれてアクセスが困難になる。

6-2:モデル地区調査結果

6-2-1:調査概要

2013年11月3日に調査をし、年内に曖昧なものも追加で調査をして補正。これを横浜国立大学調査2013とする。調査項目は表8の通りである。

表8：横浜国立大学調査2013 調査項目

建物の状況										
構造	階数	建て方	用途	所有関係	所有変遷(消失・建替等)	建設時期	大家(敷地内・同棟・不在など)	屋根材	接道	
空き家判断										
表札	For Sale 看板	郵便受け停止	郵便物放置	玄関/アプローチの通行	水道ガス電気メーター停止					
家屋劣化状況					管理状況					
外壁や基礎のひび割れ	建物の明らかな傾き	屋根材の破れ 瓦のずれ	屋根材・サッシのさび	外壁野地板等主要構造物の欠陥	雑草 繁茂	樹枝 越境	ゴミ 家放置			
新しい不動産価値										
一列目	電柱が境界に入らない	海まで五分	レトロな味わい	海見え	山・階段	菜園・畑	庭付き	豊かな自然環境	バルコニー・屋上あり	自転車・車
備考										
3世代住宅など観察による記入										

6-2-2:考察方法

(1)新しい不動産評価について

調査を受けて当初11項目のものが、「海まで5分」は該当物件がないため除外、「自転車・車」の項目は「アクセス」という別カテゴリにし、9項目となった。その後、現地状況に照らして定義不十分であることや、調査員の統一的基準を設けられなかったこと、ほとんど該当する物件がなかったことなどから最終的に「海見え」「庭付き」「菜園・畑」「バルコニー・屋上あり」「山・

階段」「谷戸への眺望」「豊かな自然環境」の7つを新しい不動産評価指標とした。

(2)空き家、空き地の評価について

横浜国立大学調査2013と、2010・2011年に行われた横須賀市による調査(「横須賀市調査2010・2011」とする)との調査結果の差から変化の傾向を表9のように整理した。空き家は減少しているが、空き地が増加しており、空き家・空き地の合計は増加となっている。

表9：S地区 空き家空き地変化 (2010-2011-2013)

		2013			
		居住	空き家	空き地	合計
2010・2011	居住	277	11	11	299
	空き家	10	42	4	56
	空き地	0	0	41	41
	合計	287	53	56	396

6-3:区分されたゾーンごとの傾向

6-3-1:ゾーン区分の考え方

当地区は最寄り駅に比較的近く、斜面にそって標高が高い方へと市街化が進んで出来上がった空間である。内部は「谷底に沿ったエリア」「階段などを上がったところにあるエリア」の2つに分けることができ、後者は谷底の分岐箇所によって「房」のかたまりに分けられ、更にその房が枝分かれして「小房」になっているととらえられる。図17はその様子を示したものであり、21のゾーンに分かれている。

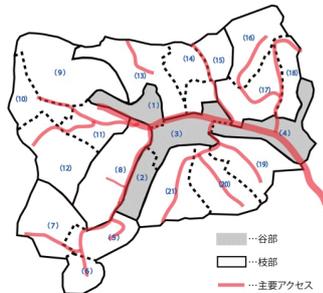


図17：S地区 谷戸内ゾーン分け

表 11:ゾーン別新しい不動産評価指標

区分	グループ分け	ゾーン番号	総件数	菜園・畑あり		山・階段		海見え		庭付き		バルコニー・屋上あり		谷戸への眺望あり		豊かな自然環境		
				件数	率	件数	率	件数	率	件数	率	件数	率	件数	率	件数	率	
谷部	グループ1	1	11	0	0%	1	9%	0	0%	1	9%	0	0%	1	9%	8	73%	
		2	16	0	0%	2	13%	0	0%	2	13%	2	13%	0	0%	0	0%	
		3	25	0	0%	0	0%	0	0%	3	12%	4	16%	0	0%	10	40%	
		4	28	1	4%	5	18%	0	0%	3	11%	5	18%	2	7%	2	7%	
枝部	グループ2	5	21	1	5%	8	38%	0	0%	6	29%	4	19%	0	0%	3	14%	
		6	13	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2	15%	0	0%	5	38%	
	グループ3	7	19	0	0%	1	5%	0	0%	0	0%	4	21%	14	74%	11	58%	
		8	20	1	5%	10	50%	0	0%	5	25%	2	10%	7	35%	11	55%	
	グループ4	9	27	2	7%	27	100%	0	0%	15	56%	2	7%	6	22%	27	100%	
		10	14	1	7%	14	100%	0	0%	9	64%	0	0%	2	14%	4	29%	
		11	12	1	8%	12	100%	0	0%	5	42%	0	0%	2	17%	3	25%	
		12	31	3	10%	31	100%	0	0%	6	19%	3	10%	1	3%	9	29%	
	グループ5	13	21	2	10%	21	100%	20	95%	11	52%	0	0%	0	0%	21	100%	
		14	13	1	8%	13	100%	3	23%	3	23%	1	8%	0	0%	0	0%	
		15	17	0	0%	17	100%	0	0%	4	24%	0	0%	1	6%	9	53%	
	グループ6	16	25	1	4%	10	40%	2	8%	1	4%	2	8%	0	0%	13	52%	
		17	10	0	0%	10	100%	0	0%	0	0%	2	20%	0	0%	10	100%	
		18	18	0	0%	15	83%	0	0%	7	39%	7	39%	0	0%	10	56%	
	グループ7	19	24	0	0%	0	0%	0	0%	5	21%	1	4%	2	8%	8	33%	
		20	9	0	0%	9	100%	0	0%	0	0%	0	0%	2	22%	9	100%	
		21	22	3	14%	22	100%	0	0%	4	18%	0	0%	12	55%	17	77%	
		合計	396	17		228		25		90		41		52		190		
		割合%				4%		58%		6%		23%		10%		13%		48%

6-3-4: 空き家とその要因に関する考察

これまでに得た指標と空き家・空き地の分布を重ねあわせ、それらの発生要因を以下のように考察した。

- ・ 空き家の集中している地域と、空き地のある地域が重なっておらず、双方が入り乱れずに存在していることが窺える。
- ・ 「海見え」と「谷戸への眺望」2つの指標と空き家率の相関を見た結果、「谷戸への眺望」がある土地が集まるエリア（ゾーン7,8,21）においては空き家が少ない。
- ・ 「庭付き」の物件も同様に空き家率が低い。
- ・ 空き家は「山・階段」と判定されている物件が多いが、全体の物件が「山・階段」と判定されていても空き家が少ないエリアも存在する。

以上の点から、当地区独特のプラスの不動産価値を表す代表的指標は景観的要素として「海見え」と「谷戸への眺望」の2つがあり、前者は13ゾーンで、後者は7ゾーンや21ゾーンで卓越している。宅地そのものの価値として「庭付き」も間接的にその宅地の不動産価値の高さと結びついて

いると考えられ、既出の13ゾーンに加え9,10ゾーンで半数程度みられる。

地域価値発掘型指標とその該当箇所は以下のようにまとめられる。

- 海見え 13ゾーン
- 谷戸への眺望 7、21ゾーン
- 庭付き 9、10、13ゾーン
- (○バルコニー・屋上がある 18ゾーン)

6-3-5: 地域価値発掘型宅地とアクセス

調査の結果は表12の通りとなった。

表 12:ゾーン別アクセス

エリア区分	グループ分け	ゾーン番号	総数	アクセス				年代			
				車検づけ	クルマ自走可能	バイク自走可能	バイク自走可能・キヤスターなど	平成10年以降新築	平成10年以降築	昭和40年以前	昭和40年以前
谷部	グループ1	1	11	7	64%	7	64%	2	18%	3	27%
		2	16	8	50%	16	100%	2	13%	3	19%
		3	25	12	48%	23	92%	7	28%	4	16%
		4	28	19	68%	23	82%	7	25%	4	14%
枝部	グループ2	5	21	0	0%	11	52%	5	24%	6	29%
		6	13	0	0%	13	100%	0	0%	6	46%
	グループ3	7	19	0	0%	16	84%	1	5%	4	21%
		8	20	0	0%	0	0%	3	15%	3	15%
	グループ4	9	27	0	0%	25	93%	0	0%	5	19%
		10	14	0	0%	10	71%	2	14%	1	7%
		11	12	0	0%	8	67%	0	0%	5	42%
		12	31	0	0%	6	19%	0	0%	23	74%
	グループ5	13	21	0	0%	0	0%	3	14%	10	48%
		14	13	0	0%	0	0%	1	8%	2	15%
		15	17	0	0%	16	94%	2	12%	6	35%
	グループ6	16	25	0	0%	18	72%	0	0%	11	44%
		17	10	0	0%	0	0%	0	0%	4	40%
		18	18	0	0%	18	100%	1	6%	3	17%
	グループ7	19	24	0	0%	13	54%	5	21%	2	8%
		20	9	0	0%	0	0%	4	44%	2	22%
		21	22	0	0%	12	55%	1	5%	5	23%
		合計	396	46		235		46		112	
		確率平均			12%		59%		12%		28%

- ・ 谷沿いの1~4ゾーン以外は車でアクセスできないことがわかる。けれどもバイ

ク・自転車でのアクセスを加えると、7、9、10、21 ゾーンでも 55～93%の宅地がアクセス可能となる。この数値は、地域価値発掘型宅地とみなされなかった宅地でも大きな差は無い。

- ・13 ゾーンは 8,14,17,20 ゾーンとともにバイク・自転車のアクセスさえできないアクセス不可能ゾーンである。13 ゾーンは眺望には優れ庭付き宅地も多い反面アクセス難がある点が、どのように不動産市場で評価されるのか注目される。

6-3-6: 地域価値発掘型敷地と建物更新

建物更新やアクセスも含めて、4ゾーンについてまとめると、

○海見え 13 ゾーン(庭付きの率も高い)

13 ゾーンは眺望には優れ庭付き宅地も多い反面アクセス難がある。それを反映してか、「昭和 40 年以前建物」が 48%と高い。とはいえ、「平成 10 年以降新築」が 14%と平均を上回っている。一部の老朽建物を建替えて新築行為があるなど、今後も可能性のあるゾーンである。

○谷戸への眺望 7、21 ゾーン

7,21 ゾーンは谷戸が眺望の確保された価値ある場所であり、自動車こそ入ってこられないもののバイクや自転車でアクセスができる。それを反映してか「昭和 40 年以前建物」は平均程度であり「平成 10 年以降新築」もいくらかみられる。

○庭付き 9、10 ゾーン

9,10 ゾーンは庭付き住宅が散見される場所であり、自動車こそ入ってこられないもののバイクや自転車でかなりのアクセスができる。それを反映してか「昭和 40 年以前建物」は平均程度であり、「平成 10 年以降新築」もいくらかみられる。

第7章 豊かな市街地を再生・創造する手法の検討

7-1: 評価の考え方

7-1-1: 評価の考え方

本研究においては「豊かな縮減」を目指して空き家・空き地化の進行に対して「自然放置」「行政による解決」「コミュニティによる解決」「市場による解決」の4つの選択肢が有効かを検証しようとする。

仮説として、ゾーン 13・16 に対応する手段方法は表 13 のようになる。

表 13: ゾーン 13・16 での解決仮説

	行政による解決	コミュニティ解決	市場解決
ゾーン 13	△市場解決につながる後押し(空き家バンクも1つ。アクセス路改善なども)	△どのようなことが関連するか、アンケート結果等からさぐる	◎地域資源発掘型不動産実態を踏まえ、より効果のありそうな方向をさぐる
ゾーン 16	○借地公園とセットになった税制免除などあるかさぐる	○土地を借り受け畑などに利用して管理する方向をさぐる	○大きい土地になれば何らかの土地利用が可能との想定でその内容をさぐる

7-1-2: 構成する地目の特徴

13 ゾーンではほぼすべてを「宅地」が構成しているのに対して、16 ゾーンでは「宅地」「山林」「雑種地」が混じった地目構成となっている。

7-1-3: 所有区分と建物履歴

13 ゾーンは借地が一件ある以外はほぼすべての土地で土地と建物の所有者が一致しており、過去建物があり現在空き地となっている土地も存在しない。一方 16 ゾーンは土地と建物の所有者が一致するもの、事業者や財務省が土地を所有しているものなど様々な所有形態があり、過去に建物が立っていたものの現在はない土地も多い。

7-1-4: 築年数と除却歴

住宅地図を利用して昭和 35 年以降の住宅の変遷を追ったところ、13 ゾーンでは昭和 35 年から 45 年の間に市街化が進み、平成 10 年以降も継続的に建物の更新が行われていたことがわかった。一方、16 ゾーンは近年住宅の更新が行われておらず、尾根上にあるエリアから建物の除却が進んでいる事がわかった。

7-2: 横須賀谷戸部の不動産市場～地元不動産会社ヒアリングを元に

対応策の考察に入る前に、地元不動産会社 3 社にヒアリングを行った結果を以下のように整理する。

- ①谷戸の不動産市場は、以前はいくらかあったが、昨今は昨今空き地・空き家が増え、今後かなり増えそうである。
- ②不動産流通しない物的理由は、車が入らないだけではなく階段が何百段もあること。
- ③さらに、保有者もネガティブ指向で、税制等がそれを固定化して、構造的に固着傾向が強い。

なお、いくらかのケースで流通がみられ、需要は近くまできているともとらえられる。空間構成の工夫や制度対応等による市場形成もありそうである。

7-3: モデル街区の分析と施策イメージ

16 ゾーンに関しては、当初の空き家化への注目以上に空き地化の進行と不動産としての停滞が判明した。そのため、現在でも定住が見られる場所の孤立化を避けるためのケアは必要ではあるものの、市場とコミュニティの協力関係が成立する部分を探りながら市街地が縮減するのを是とする事も考えられる。一方で、駅からのアクセスの

良さや、海見え、畑などの潜在魅力を活かした研修施設などの新しい土地利用の可能性もある。

13 ゾーンに関して空き地はないものの空き家化が進行している現状があるため、持続的な更新が行われるシナリオを考えることが望ましい。そのためには、コミュニティガーデンの整備や、現在のバイクや自転車でのアクセスの困難を解決し、不動産市場としての魅力向上のためのアクセス路の整備などが考えられる。

7-4: モデル街区全体での方向

7-4-1: 地域管理力の高さとうまく連携

当地区は、第 2 章の 35 谷戸コミュニティアンケートにおいて、地域管理力が高いと判断された地区である。そこで、そうしたコミュニティのもつ潜在力を最大限引き出して、日頃の地域課題解決のなかで、当地区全体の活性化を図る可能性が高い。

7-4-2: 市場性を高める

不動産価値が顕在化するよう、行政も支援。基本は民間でビジネス成立を目指す。

7-4-3: 行政からのバックアップ

行政は図 18 のような道路の整備、街灯設置支援などのアクセス性を高める支援や、コミュニティガーデンの税制面などでの支援、空き家情報などの発信支援を行う。

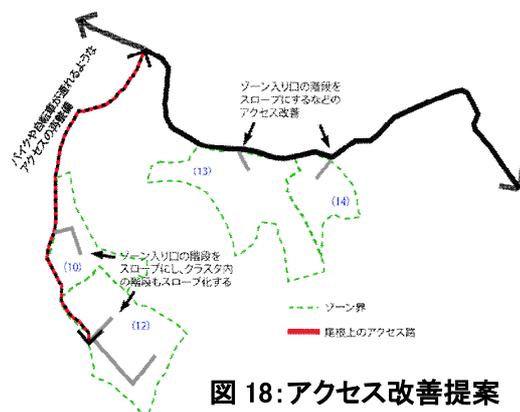


図 18: アクセス改善提案

7-4-4:その他の「潜在力発揮模索型」の谷戸 に対して

「潜在力発揮模索型」と位置づけられた他の9つの谷戸については、駅に近いというポテンシャルを活かして新たな不動産価値に注目した不動産再生の可能性がある。

7-5:その他谷戸におけるソリューション

7-5-1:「静かな谷戸ライフ型」の谷戸のソリューション

車利用が可能な谷戸であるため、鉄道駅からの距離が多少遠くてもそれだけで居住地として問題があるとはいえない。むしろ、この型には、静かな谷戸ライフタイプの、周囲を豊かな緑で囲まれた谷戸も多いため、不動産価値に注目してそうした特長を生かしたまちづくりを行うことが、持続的な地域力強化につながると考えられる。

7-5-2:「個別対応型」の谷戸のソリューション

鉄道駅からさほど離れていない場合や、車利用できる宅地割合が極端に低くなければ、他のタイプと比べていくらかは条件が良くないとはいえ、谷戸の特徴を生かした地域づくりは可能である。また、鉄道駅から遠く、車付けが悪い場合も「新たな不動産価値」評価を加えた情報提供がなされることで、一定の効果があると考えられる。

車付けの悪さについては他地区と同様、行政がハードの整備をすることで地域のポテンシャルもいくらか向上することが期待される。

7-5-3:「持続更新型」の谷戸のソリューション

第2章で「持続更新型」と名付けたこの型は、12の谷戸が該当する。谷戸の中では最も条件の良い、不動産価値も持続可能性も高い谷戸と考えられる。

7-6:まとめ

7-6-1:谷戸エリアの価値発見型不動産評価方法

(1)評価内容

相対的に市街地の無個性化が進むなかで、今後のライフスタイルとして、多くは無くても一定の層には届く可能性のある横須賀の谷戸の魅力指標化すると、「海見え」「谷戸への眺望」「庭付き」「菜園・畑あり」「バルコニー・屋上あり」「豊かな自然環境」などの指標に可能性があり、「電柱が視界に入らない」「レトロな味わい」などには指標として課題が残った。

(2)評価主体

一般的な知見を得ることも必要であるが、基本的には市場の声をきくことが肝要である。

(3)運営主体

横須賀ならではの特徴を活かした不動産ビジネスが民間でも一定程度広がりうると思う。

7-6-2:谷戸課題へのアプローチ

(1)コミュニティソリューション

今回のアンケート結果(第3章)では、地域管理力と、谷戸の特徴や空き家率等との間に明確な関係がみつからなかったものの、地域管理力の高いコミュニティにおいては、行政にあまり頼ることなく、谷戸の抱える課題を解決することが可能と考えられる。

(2)市場ソリューション

新たな不動産評価の方法について、本研究では稲村ヶ崎R不動産のビジネスモデルを分析したうえ(第4章)、実際に横須賀市内の谷戸において独自の指標による評価を試みた(第6章)。また、空き家・空き地割合が同程度に高い2つの街区の比較スタディにより、持続的な更新につながりそうな街区もあれば、次第に空き家化から空き地

化へと向かい近い将来多くの土地が非市街地になりそうな街区もみられた。前者は市場として健全に回り始める可能性がある。後者においても、一定程度のまとまった土地ができ、その土地の不動産価値が発見・発掘できれば、いくらかの市場性を持ちうると考える。

(3)行政運営

①コミュニティ支援策：特にコミュニティの地域管理力が高い谷戸では、その能力を最大限生かすことが考えられる。

②市場喚起策：横須賀市が実際にはじめた“空き家バンク”（という形の情報発信）だけでなく、例えばアクセスを向上させることは市場の力を喚起することにつながる。

③税込安定・増収策と行政コスト削減策とのバランス：市場を喚起してそのエリアを活性化させ（税込もあげる）のか、非市街地と見極めて行政サービスを撤退するなどの選択をするのかの判断が迫られる。行政運営の観点から、中長期のビジョンをもつことが必要である。

④モニタリング（谷戸の健康度チェック）：少し工夫すれば低コストでできる施策として、谷戸の更新状況のモニタリングがあげられる。「年間更新率」の低さや「平均建物年齢変化」で著しい老朽化に向かっているか、谷戸地域のデータを整備して常時とらえておくなどである。

具体的にどこが課題かをチェックし、改善に向けて、市場解決、コミュニティ解決、行政解決の3つをどのように組み合わせ、どれくらいの期間で、どの範囲で対処するのが適当かを考えることが重要であり、定期的（例えば3年ごと）にプロットしていけば、「変化」がとらえられる。それが持続性を増す方向なのか、停滞に向かっているのかが一目で理解できるだろう。

7-6-3:残された課題

①新しい不動産指標・新しい土地利用開発：都市計画の立場からみると、個々の空き家等の潜在価値が注目されて買い手・借り手がつくだけでなく、アクセスの改善などによる価値向上や、各々の土地に見合った土地利用の可能性の開拓が重要である。

②地域管理力を最大限発揮できるシステム構築：既に運用されている関連の条例等において、各ステークホルダーが、それぞれの施策にどのように関わっているかを分析したうえで地域管理力がどのように効果を発揮できるかをシステマティックに分析することで、より力の発揮できる制度に高めていくことができると考える。その際、先進自治体での取り組みも参考にしながら、ステークホルダーの連携方法を模索していくことが大切である。

③新たな都市計画手法：市街化地調整区域に隣接する谷戸や、斜面緑地に囲まれた谷戸など、多様な谷戸が存在する。また、狭い定義での「谷戸」ばかりでなく、「谷戸地域」「斜面住宅地」など、多様な市街地形態が存在する。

今後、今回のスタディ結果も踏まえて、よりマクロな観点からも、都市運営的視点も入れた都市計画スタディを行うことが必要である。例えば都市計画マスタープラン見直しに合わせて、もう一度地域価値を再定義・再発見し、長期的ビジョンのもと、これまでの発想にとらわれない都市計画手法を提起・開発・実践していくことが必要である。

終わりに、調査協力をいただきました、横須賀市谷戸地域の町内会・自治会の皆様、及び横須賀市都市計画課にお礼を申し上げます。