

博士学位論文

大都市郊外縮減都市における
豊かな市街地再生方策に関する研究

2017

吉武 俊一郎

横浜国立大学 都市イノベーション学府

目次

目次	0
第1章 研究の目的と位置づけ1	
1-1: 研究の背景-都市縮減時代の都市計画とまちづくり	1
1-2: 研究の目的	2
1-3: 研究の方法と構成	4
(1) スタディ対象の縮減市街地—横須賀市谷戸地域	4
(2) 研究の方法	5
(3) 研究の構成	7
1-4: 既往研究の整理と本研究の位置づけ	8
(1) 市街地縮減のマネジメントに関して	8
(2) 地域コミュニティ関与のマネジメントに関して	9
(3) 市街地縮減に関する市町村施策に関して	10
(4) 住環境整備と住環境指標に関して	11
◆参考文献◆	12
第2章 横須賀市谷戸地域の市街地特性と縮減傾向の分析	
2-1: 谷戸地域の物理的特性と都市計画における位置づけ	15
(1) 横須賀市による谷戸地域の定義	15
(2) 横須賀市の都市計画における位置づけ	15
2-2: 谷戸地域の市街地構造の特徴	18
(1) 用途地域の構造	18
(2) 密度	19
2-3: 谷戸地域の都市基盤（アクセス利便性）と縮減の関連	22
2-4: 谷戸地域の人口動態	25
(1) 谷戸地域の人口減少推移	25
(2) コーホート分析からの人口シミュレーション	28
2-5: 市街地特性からの谷戸地域の将来性の考察とスタディ地区の選定	31
◆参考文献◆	32
第3章 モデルスタディ地区における市街地縮減の動態と将来像	
3-1: 研究の視点・方法と対象地区	31
(1) モデルスタディ地区	31
(2) 分析の視点と方法	34

3-2: 空き棟・空き地発生・消滅の動態分析（現地調査）	35
(1) 敷地利用変化	35
(2) 敷地利用変化とアクセス状況との関連	37
(3) 敷地利用変化と現況建物との関連	41
(4) 空き棟・空き地管理不全に関わる属性	43
(5) 今後の予測	46
3-3: 谷戸地域の入居・転居動機と生活課題（アンケート調査）	50
(1) 居住者アンケート調査	50
(2) 谷戸地域入居の動機	51
(3) 居住継続に関する分析	53
(4) アンケート調査結果のまとめ	55
3-4: 谷戸地域縮減動態の分析からの縮減市街地再生方策についての考察	56
(1) 市街地縮減の指標の見える化	56
(2) 今後、住環境悪化とコミュニティ希薄化が進むゾーン	56
(3) 市街地特性に応じた縮減の手法	60
(4) メリハリのある再生	60
◆参考文献◆	61

第4章 地域コミュニティ関与による空き家・空き地マネジメントの可能性分析

4-1: 研究の視点・方法と対象地域	63
(1) 研究の視点（縮減市街地における自治会活動）	63
(2) アンケート調査の対象	63
(3) アンケート項目	64
4-2: 自治会が取り組んでいる空き家・空き地対策の分析（アンケート調査）	66
(1) 空き家・空き地の把握	66
(2) 防犯・防災活動	68
(3) 環境美化活動	69
(4) 高齢者支援	69
(5) 自治会の持続性	71
(6) 空き家・空き地に関する今後の意向と課題	72
(7) アンケート調査のまとめ	74
4-3: 自治会が空き家・空き地マネジメント関与する上での課題（ヒアリング調査）	76
(1) ヒアリング対象の自治会	76
(2) 自治会が空き家・空き地マネジメント関与する上での課題	78
4-4: 地域コミュニティ関与の空き家・空き地マネジメントに関する考察	80
◆参考文献◆	81

第5章 空き家除却・跡地整備に関する施策の可能性分析

5-1: 研究の視点と方法	83
5-2: 空き家除却・跡地整備に関する施策分析	84
(1) 施策の類型化	84
(2) 「i-ア」市町村主導型	85
(3) 「ii-イ」コミュニティ主導型	87
(4) 「ii-ウ」跡地利用制限型	89
(5) 「iii-イ」コミュニティ管理型	90
(6) 「iii-ウ」管理人指定等型	92
5-3: 空き家除却跡地整備の施策フレームの考察	93
(1) 施策類型の評価	93
(2) 空き家除却跡地整備の施策フレーム	94
(3) 面的な視点からの空き家・空き地に関する施策	95
◆参考文献◆	96

第6章 地域コミュニティ関与のマネジメントによる豊かな市街地再生の方向

6-1: 研究の視点と方法	97
6-2: 空き地所有者の類型毎の状況・意向	98
(1) 空き地の発生・消滅と物理的状況	98
(2) 登記簿調査	99
(3) ヒアリング調査に基づく空き家所有者の意向分析	99
6-3: 地域コミュニティ関与のボトルネック	101
6-4: 地域コミュニティ関与のボトルネックの解決方策	102
(1) 居住アンケート調査の実施	102
(2) 空き地利用ニーズ	103
(3) 空き地整備・運営への参加意向と条件	105
(4) 空き家利用ニーズ及び整備・運営への参加意向と条件	106
(5) 空き地・空き家に関する相談相手（現在・希望）	107
(6) 地域内空き家への住み替え希望	109
6-5: 地域コミュニティ関与によるマネジメントの可能性	110
(1) 空き地の土地利用転換の実現性についての考察	110
(2) 地域コミュニティが担い手となる可能性の考察	112
(3) 地域の持続性に関する考察	113
◆参考文献◆	115

第7章 不動産市場喚起による豊かな市街地再生の方策

7-1: 研究の視点と方法	117
(1) 従来型不動産市場事業者の意向.....	117
(2) R不動産の不動産評価指標.....	119
7-2: 新しい不動産価値発掘による事業展開の事例分析	120
(1) R不動産のビジネス展開の特徴.....	120
(2) 稲村ヶ崎 R不動産の扱う物件とその特徴	120
(3) 広告内容の変化からみた成約物件の特徴	121
(4) 稲村ヶ崎 R不動産のアイコンの分析.....	121
(5) 稲村ヶ崎R不動産事業者による15アイコンの使い方と戦略.....	125
7-3: 谷戸地域におけるモデルスタディ	127
(1) モデルスタディ地区(28番地区)のゾーン区分	127
(2) 新しい不動産評価指標の分析	128
(3) 空き家とその要因に関する考察.....	133
7-4: 住環境整備とからめた不動産市場喚起に関する考察.....	135
◆参考文献◆	135

第8章 大都市郊外縮減都市における豊かな市街地再生方策

8-1: 「豊かな市街地」に何が必要か(これまでの各章のまとめ)	137
(1) 第1章のまとめ(豊かな市街地とは何か、地域マネジメントとは何か)	137
(2) 第2章のまとめ(縮減の視点から地域の特色をとらえる)	137
(3) 第3章のまとめ(縮減市街地の将来像と地域価値)	138
(4) 第4章のまとめ(地域コミュニティ関与による空き家・空き地マネジメント)	139
(5) 第5章のまとめ(地域コミュニティ・所有者・行政の役割分担の施策フレーム) ..	139
(6) 第6章のまとめ(居住者の地域マネジメント参画のスキーム)	140
(7) 第7章のまとめ(ゾーン単位での住環境整備と市場の力)	141
8-2: 縮減市街地の豊かな再生方策	142
(1) 縮減市街地の再生ポテンシャルの評価指標	142
(2) 地域再生のステークホルダーの関係性構築.....	144
8-3: 地域マネジメントによる縮減市街地再生の都市計画上の実現方策	146
(1) 横須賀市による施策の現状と不足と考えられる点	146
(2) 条例による地域コミュニティ関与の制度的位置づけ.....	151
(3) “豊かな縮減まちづくり条例”の効果と実現性.....	157
(4) 今後の課題	160
◆参考文献◆	162

付録資料

- 研究業績
- 谷戸地域居住者へのアンケート票（17番地区・28番地区）
- 横須賀市谷戸地域自治会への空き家問題に関するアンケート票
- 17番地区における空き地・空き家の利活用に関するアンケート票
- 謝 辞

第 1 章

研究の目的と位置づけ

第1章 研究の目的と位置づけ

1-1：研究の背景-都市縮減時代の都市計画とまちづくり

戦後、大幅な成長を遂げた我が国の人口は2008年をピークに減少へ転じた。現行の都市計画法は、都市への人口集中と急速な市街地拡大が進んだ高度経済成長期において、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的に、1968年に制定された。しかし我が国は、これまで拡大してきた市街地の縮小と人口・世帯・住宅などの低密度化が進む時代となった。本研究では、市街地の縮小と人口減少による低密度化を合わせた概念を「縮減」と位置づけ、都市を構成する市街地の縮減による、都市全体の縮減を「都市縮減」と位置づけるが、我が国は都市縮減時代となった。都市縮減時代では、市街地の空き家・空き地増加による多孔質(スポンジ)化と管理不全空き家・空き地による環境悪化、商業・サービス施設の撤退、コミュニティ希薄化とコミュニティが主体的に進めてきた防犯・防災・衛生・美化・福祉など生活維持に関わる活動継続困難、都市整備・運営に関する財政面・経済面の制約増大などが都市計画の大きな課題となる。

都市縮減により顕在化した課題の1つである、管理不全空き家の増加については、2010年の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」など、自治体による空き家適正管理条例制定が進められたが、管理不全空き家の問題に関して国は2014年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以後、空き家特措法)を公布した。同法により、市町村による空き家への立入調査と固定資産税情報を利用した空き家所有者の把握、管理不全により衛生面や保安面など住環境の問題となる「特定空き家」に対する助言・指導・勧告・命令・除却代執行、税制優遇措置における「特定空き家」の除外などが定められ、管理不全空き家への対処については前進したと考えられる。しかし、空き家除却で増加する空き地の管理に関して同法は、市町村が「情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講じるよう努める」と定めているが、管理不全空き地が雑草繁茂など住環境の問題となった場合の措置については定められていない。つまり、空き家特措法は管理不全空き家という、点的に発生した問題に対処する法律であり、空き家除却で発生した空き地の適正管理や、空き家・空き地が増加し、多孔質(スポンジ)化する市街地全体の質を高めるものではない。

現行都市計画法は数回の改正が重ねられ、1992年改正による市町村マスタープランの導入や、1999年成立の「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」(以後、地方分権一括法)による都市計画決定権限の市町村委譲が行われるなど、都市計画の地方分権が進められている。一部の市町村では人口減少・超高齢社会において持続可能な都市構造として集約型都市構造(コンパクトシティ)の構築を市町村マスタープランに位置づけたが、集約型都市構造に関して国は2014年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画制度を創設した。立地適正化計画とは、市町村が独自且つ主体的に、それぞれの現状と将来ビジョンにもとづいて、都市計画法などにもとづく従来の土地利用の計画に加えて、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、地域交通の再編との連携を進めながら、居住や医療・福祉・商業等の立地を誘導するために作成するものである。「立地適正化計画区域」「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」に対して、都市再生特別措置法に関する支援措置や特例措置・税制措置が講じられているが、立地適正化計画作成にあたる様々な検討課題にあたる主体は市町村となる。国土交通省作成の「立地適正化計画概要パンフレット」では、立地適正化計画を「市町村マスタープラ

ンの高度化版」としている。2017年7月1日現在、348の市町村が、立地適正化計画の作成について具体的な取組みを始めている。

立地適正化計画制度では空き家除却跡地などの空き地に関して、「居住誘導区域」以外において、「跡地等管理区域」と「跡地等管理指針」を任意で定めることができることと、所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができるとしている。しかしこの制度は、跡地が増加し続けている市街地において、跡地発生の度にその状況と所有者等を把握し管理協定の交渉を行うといった、市町村・都市再生推進法人等の役割負担増大が課題になると考えられる。さらに跡地等が空き地のままとなるケースで、定期的な状況調査・雑草等伐採など、管理の担い手と費用負担が課題になると考えられる。さらに「立地適正化計画制度」は、住宅や医療・福祉・商業等の生活機能の立地のまとまりと公共交通によるアクセスの観点からコンパクトな都市構造の誘導を進める制度で、居住者にとっての地域価値の向上の観点に立つものではない。

以上のように、都市縮減で発生する問題に対処するための法・制度整備が進められているが、問題対処からさらに進んで、都市縮減の中で持続可能で良質な都市空間を創出するための新たな発想・ビジョンに基づく都市計画の制度・手法は未整備である。

1-2：研究の目的

本研究では都市縮減の中で持続可能で良質な都市空間を創出するための新たな発想・ビジョンを「地域価値豊かな市街地」及び「地域マネジメント」と位置づける。

本研究における「地域価値豊かな市街地」とは、地域固有の魅力や、地域の特色への愛着・誇り、地域内での人のつながり・支えあい、地域づくりへの参加機会などを居住者が享受・利用できる市街地である。都市縮減により資産価格の上昇は期待できず、且つライフスタイルの多様化した成熟社会における豊かな生活は、行政・市場サービスのみではなく、地域価値が主要な位置を占める。また、都市縮減について見方を変えれば、市場価格上昇により地域居住者による土地・建物利用が妨げられることが無く、地域価値を豊かにする可能性が高まった時代と考えることもできる。

本研究における「地域マネジメント」とは、地域が主体的に地域価値豊かな市街地を創出する取り組みである。都市拡大時代における市街地整備では、都市基盤や住宅・施設などの目標とする整備水準の設定と、その達成に向けた行政や民間企業による投資や人材の投入が進められた。しかし都市縮減時代では、これまで整備されてきたストックの維持管理が重要になると同時に、市街地の持続における行政や民間企業の役割が縮小する。行政について述べると、市町村マスタープランや立地適正化計画制度の位置づけから、都市縮減への対応は市町村が独自且つ主体的に進めるものになると考えられるが、市町村は人口減少・超高齢化による財政上の制約の中で、地域状況の急激な変化に対応するための知識・技術を備えた人材の必要性に迫られることになる。民間企業について述べると、都市縮減に伴い、不動産事業や商業・サービス事業などにおいて確実な利益が期待できる地域が限定される。都市拡大時代には、土地・建物の市場価格の上昇が、民間企業の投資を促す一方で、地域にとっての利用価値との乖離という、都市における1つの課題になっていた。都市縮減時代では、土地・建物の市場価格が

下落し、その中には市場価格が管理費用や固定資産税などのコストを下回ること、経済的な観点からは所有者にとり“負の資産”となる土地・建物が增加する。以上から、都市縮減時代における市街地再生には、地域を構成する居住者・地権者・事業者などが主体的に取り組む、人口減少や高齢化、空き家・空き地といった地域課題への対処と併せた、地域固有の魅力の発掘・向上と人のつながりや地域参画を基盤とした、持続可能なまちづくりが必要となる。地域の主体的な取り組みは、地域課題に適確に対応すると同時に、都市が拡大・成長していた時代には顕在化しなかった、地域独自の魅力やマネジメントの担い手の発掘につながると考えられる。これは都市縮減を、マイナス面だけではなく、市街地の魅力を高め、豊かな市街地へ再生する契機ととらえる考え方である。

そして、都市縮減の進行は一様ではない。都市を構成する各市街地は、居住及び都市機能の誘導により人口・世帯密度が高くなる又は維持される市街地と、縮減が進むと考えられる市街地（本研究では“縮減市街地”と位置づける）に分かれる。空き家・空き地増加や商業・サービス施設の撤退、コミュニティ希薄化といった地域課題は、縮減市街地において顕在化していくが、図 1-2-1 のように縮減市街地においても、縮減の動向や、地域価値豊かな市街地として再生する可能性により、将来の方向性やビジョンは異なるものとなる。地域マネジメントを進めるためには、各市街地の発達してきた経緯や、物理的状況（都市基盤・建物など）、人口・世帯数推移といった市街地特性を構造的に読み取り、将来の低密度化や空き家・空き地増加の動向を見極め、縮減に対応しながら良質な都市空間を整備する将来ビジョンを、地域内で共有することが必要である。

地域マネジメントの効果は都市の持続性に現れる。前節で述べた、空き家・空き地問題への対処と、立地適正化計画作成といった集約型都市構造の構築の両者を、地域マネジメントにおいて一体的に進めることで、都市縮減に適確に対応した、持続可能な都市構造の構築が可能になる。

本研究の目的は、大都市圏郊外都市の縮減市街地における、市街地特性の構造的な読み取りと将来ビジョンについてのスタディを通して、地域の特色への誇りや愛着、魅力等の地域価値という新しい視点で市街地の豊かさの評価と、地域マネジメントにより、地域価値豊かな市街地として再生し、持続可能な都市構造を構築する方策について考察することである。

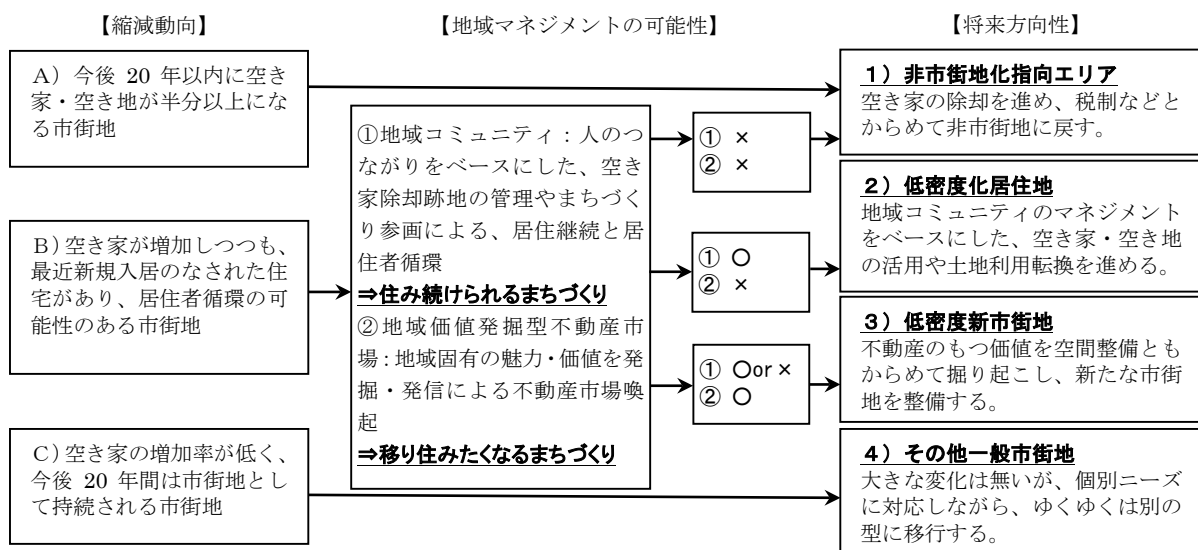


図 1-2-1 : 縮減市街地の将来方向性

1-3：研究の方法と構成

(1) スタディ対象の縮減市街地—横須賀市谷戸地域

本研究では大都市圏郊外都市において、縮減が顕著に進んでいる市街地として、横須賀市谷戸地域をスタディの対象とする。

横須賀市は神奈川県南東部、三浦半島中央部、東京から 50km、横浜から 20km 圏内に位置し、横浜市・逗子市・葉山町・三浦市と領域を接する中核市である。2015 年(平成 27 年)国勢調査による人口 406,586 人は、神奈川県内市町村では、横浜市・川崎市・相模原市・藤沢市に次ぐ 5 番目の人口規模である。そして横須賀市では首都圏の中でも人口減少が顕著に進んでいる。総務省は年毎の「住民基本台帳移動報告」において各市区町村の人口転出超過数（「他市区町村への転出者数」－「他市区町村からの転入者数」）を公表しているが、横須賀市における転出超過数は、全国市町村の中で 2013 年 1 位、2014 年 17 位、2015 年 2 位、2016 年 8 位であった。首都圏 1 都 3 県(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)の市町村の中では、表 1-2-1 のように、2013 年から 2016 年にかけて横須賀市の転出超過数が最も多い。

表 1-3-1 首都圏 1 都 3 県市町村 転出超過数上位五位 (市町村名と転出超過数)

	2013 年		2014 年		2015 年		2016 年	
1	横須賀市	1,772 人	横須賀市	899 人	横須賀市	1,785 人	横須賀市	1,266 人
2	市原市	862 人	春日部市	622 人	銚子市	660 人	君津市	555 人
3	平塚市	763 人	八街市	604 人	八街市	494 人	銚子市	552 人
4	松戸市	731 人	平塚市	577 人	秦野市	457 人	八街市	544 人
5	熊谷市	600 人	市原市	564 人	君津市	427 人	秦野市	455 人

データ典拠：総務省「住民基本台帳移動報告」2013 年・2014 年・2015 年・2016 年

横須賀市の中でも谷戸地域は、人口減少が進んでいる地域である。横須賀市には市消防局が防災の視点から指定した 49 の谷戸地域が存在するが、市都市計画課は「谷戸地域空き家等実態調査報告書」において、49 の谷戸地域における人口減少について図 1-3-1 のように分析している。この報告書では、市内全域の人口は 1993 年(平成 5 年)をピークに減少が

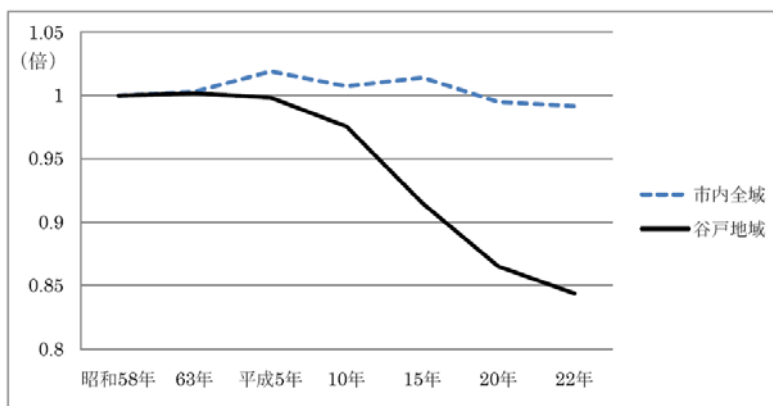


図 1-3-11：1983 年を基準とした人口の推移 (町丁目単位)

出典：「谷戸地域空き家等実態調査報告書」(2011 年 6 月 横須賀市)

始まっているが、谷戸地域の人口は 1988 年から減少が始まっており、市全体と比べて減少が急激であることが示されている。さらに同調査では、平成 20 年住宅・土地統計調査による市内の戸建空き家率 7.5%に対して、谷戸地域における空き家率が 7.9%との結果となった。

本研究では横須賀市の中でも特に谷戸地域において市街地縮減が進んでいる要因と将来ビジョンについて、市街地特性の構造的な読み取りからの分析を行い、谷戸地域を地域価値豊かな市街地として再生する方策について考察する。

(2) 研究の方法

1) 横須賀市谷戸地域の市街地特性と縮減傾向の分析方法 (第2章の方法)

第2章では、横須賀市谷戸地域の低密度化や空き家・空き地増加の将来動向を見極めるために、市内49の全谷戸地域における、各市街地の発達経緯や、都市基盤など物理的状況などの市街地特性と市街地縮減の関連を、マクロ的な視点から構造的に解析した。

物理的状況については、横須賀市都市計画課が2011年(平成23年)に実施した「谷戸地域空き家等実態調査」によるデータを、横須賀市の市街地形成の経緯とからめて分析した。市街地形成の経緯については、「横須賀市史」などの文献調査を行った。

人口・世帯数推移については、国勢調査、住民基本台帳の統計情報をもとに、横須賀市における地域別の市街地形成の経緯と人口・世帯数の推移を分析した。そして谷戸地域の人口の将来シミュレーションを行った。

2) モデルスタディ地区における市街地縮減の動態分析方法と将来像の考察方法 (第3章の方法)

第3章では、第2章で解析した谷戸地域の市街地特性に基づき、都市縮減と関連性の高い特性である、都市基盤整備状況に着目した、モデルスタディ地区の選定を行った。そしてモデルスタディ地区における将来の方向性・ビジョンを考察するために、市街地縮減動態を分析し、将来どのように縮減が進んでいくかのシミュレーションを行った。

縮減動態の分析については、まず、モデルスタディ地区における全区画調査(2016年実施)と2010年都市計画基礎調査GISデータから、各区画の属性(敷地利用・建物用途・面積・管理状況・アクセス利便性・地域居住価値)を分析したデータベースを作成した。さらに、横須賀市の「谷戸地域空き家等実態調査」(2011年)及び「明細地図」(1972年以降)をもとにした、各区画の敷地利用の経緯をデータベースに加えた。そして各区画の属性と、敷地利用経緯をクロス集計することで、各区画属性における空き家・空き地の発生・消滅の傾向を分析した。尚、「明細地図」では空き地の把握はできるが空き家の把握はできないため、空き家の発生・消滅については、横須賀市の2011年調査との対照にもとづいて分析した。最近の新規入居の状況については、2016年から2011年の空き家・空き地の発生・消滅から分析した。

さらにモデルスタディ地区の居住者がどのような地域価値を谷戸地域での生活において見出しており、どのような生活課題を抱えているかを探るための、アンケート調査を実施した。

3) 地域コミュニティ関与による空き家・空き地マネジメントの可能性の分析方法 (第4章の方法)

第4章では、我が国において制度的に位置づけられている地域コミュニティ組織である自治会の関与による、空き家・空き地マネジメントの可能性を調査・分析した。

自治会に着目する裏付けとしては、自治会が我が国において地域の住環境上の課題に当事者として自発的・主体的に取り組む地域組織として普及・定着していることと、その特徴と役割について、既往研究をもとにした整理を行った。

そして、自治会が縮減市街地の課題に取り組む可能性について探るためのアンケート調査を、谷戸地域自治会を対象に実施した。その中で、自治会による取り組み意欲の高い自治会を対象に、取り組みの可能性と課題を探るための、ヒアリングによる深堀調査を実施した。

4) 空き家除却・跡地整備に関する施策の可能性の分析方法（第5章の方法）

前項で述べたように立地適正化計画制度では、市町村又は都市再生推進法人等が、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して跡地等の管理を行うことができるとしている。そして、立地適正化計画の作成について具体的な取組みを始めている市町村の中には、長崎市・越前町などのように、空き家除却跡地の適正管理に施策を行ってきた市町村がある。第5章では、そのような市町村施策に関する、既往研究の収集・整理、市町村担当部課へのヒアリング、現地調査を行い、施策の実施状況と課題、今後の意向について整理した。そして、市町村施策の横断的な分析を通して、市街地縮減の過程での課題となる、空き家除却と跡地適正管理の一体的な市町村施策に関する、可能性と課題について分析した。

5) 地域コミュニティ関与のマネジメントによる豊かな市街地再生の方向考察の方法(第6章の方法)

第4章の研究成果から、市街地縮減の傾向が強く、且つ地域コミュニティ関与による地域マネジメントの可能性が高いと考えられる地域を対象に選定し、第5章で考察した施策フレーム適用のモデルスタディを行った。

モデルスタディの前提となる、空き家・空き地オーナーの意向と、地域居住者による空き家・空き地利用の意向については、オーナーへのヒアリングと居住者へのアンケートで把握した。モデルスタディ検討においては、自治会役員と協働のワークショップを実施している。

6) 不動産市場喚起による豊かな市街地再生方策の考察方法(第7章の方法)

まず、縮減市街地における不動産市場の状況と不動産事業者の意向を分析するために、横須賀市の地元不動産事業者へのヒアリングを行った。そして、地域固有の魅力・価値発掘による不動産事業の手法について、近年新しい不動産評価による不動産仲介業を展開しているR不動産の中で、特に横須賀市を市場エリアとしている稲村ヶ崎R不動産の手法に着目した。稲村ヶ崎R不動産へのヒアリングと、同社の広告にみられる不動産評価の方法及び成約状況の調査を通して、稲村ヶ崎R不動産と一般不動産事業の事業手法の相違分析を行った。

その上で第3章において分析した、最近5年間の新規入居の状況に基づき、不動産市場喚起のモデルスタディ地区を選定した。稲村ヶ崎R不動産と一般不動産事業の事業手法の相違分析に基づき、横須賀市谷戸地域の地域価値を発掘する新しい評価指標の仮説を立て、モデルスタディ地区内全区画と指標の関連性について現地目視による調査を行った。そして、地形構造に基づく地域のゾーン区分と指標の関連性が高いことを分析し、各ゾーンの特性に基づいた地域価値発掘型の不動産市場喚起の方策について考察した。

7) 大都市郊外縮減都市における豊かな市街地再生方策の考察方法（第8章の方法）

我が国の縮減市街地再生に関する都市計画施策のあり方について研究するために、横須賀市におけるまちづくりに関わる制度体系と、その中での谷戸地域の位置づけについて分析した。そして地域主体のまちづくりの位置づけを先進的に行っている事例として「横浜市地域まちづくり推進条例」における地域まちづくりの公共性・実効性・総合性について分析し、縮減市街地再生に関わる要素を付加した、「豊かな縮減まちづくり条例」のモデルについて考察した。そして、このモデルによる、地域が主体的に取り組む空き家・空き地のマネジメントと不動産市場喚起の方策について考察した。

(3) 研究の構成

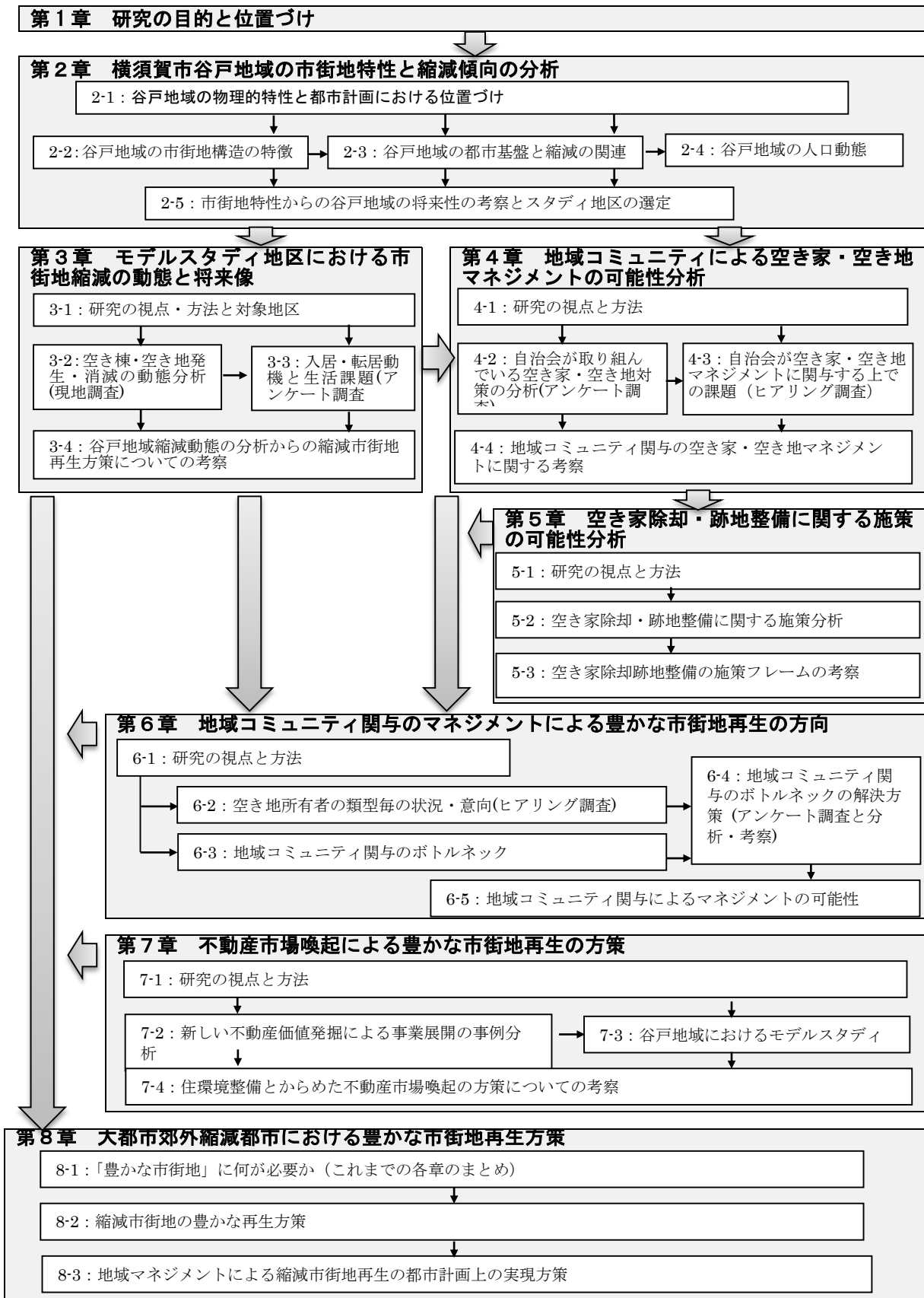


図 1-3-2 : 本研究の構成

1-4：既往研究の整理と本研究の位置づけ

(1) 市街地縮減のマネジメントに関して

市街地縮減における空き家・空き地の問題について、いくつかの研究が行われている。

空き家・空き地発生と都市基盤との関連について、上野・志賀・竹下・橘・西崎・山崎(2009)¹⁾は北九州市の斜面市街地における研究から、車輛進入困難な画地が多いエリアほど空き家や空き地の発生・残留が多く、老朽化も進行していることを示し、地区の保全・再編のためには、残留空き家対策の一方で、今後、発生が予測される空き家や空き地を的確に捉え、事前に対策を講じる必要があるとしている。また松本・工藤・小森・天野・天野(2012)²⁾による横須賀市谷戸地域で行った研究では、駅からの道のりや階段の上り下りが空き家発生要因となっていることを示し、地域における高齢化が徒歩移動や階段アクセスに伴う上下移動を困難にし、空き家発生につながっていることと考察している。氏原・阿部・野中(2016)³⁾は、岡山県内の109地区を対象にした、ゼンリン住宅地図による建物開発・滅失のデータ分析を行い、スプロール的に拡大した、インフラ整備状況等の“住宅地の質”が低い住宅地では、土地利用の循環が発生しづらく、早期に衰退する可能性が高いことを示している。そして、土地の循環利用を誘発させ、“住宅地の長命化”を図るためには計画的なインフラ整備によって住宅地の質を予め確保することが前提条件とした。阪井(2014)⁴⁾は、首都圏及び近畿圏の郊外戸建住宅団地における、住宅地図による空き地の発生・消滅と、登記簿謄本による所有者移転の調査を行い、造成後40年を経過した団地で現在も空き地は減少しており、空き地消滅の大半は新規購入者の建築によるもので、空き地の多い郊外住宅地の熟成は当初所有者が敷地を手放すことにより進むとしている。そして、空き地消滅の速度は交通・生活利便性によって差異があるが、交通・生活利便性が低いところでも、海浜等の優れた環境要件や地価低下等により、セカンドハウス等の新たな需要が創出され消滅が進むとしている。

空き家・空き地増加への対策については、中西・鈴木・中井(2004)⁵⁾が、首都圏郊外都市の戸建住宅団地において、「明細地図」「ゼンリン住宅地図」による1979年から2002年までの空き家・空き地発生状況の整理と、住民の意向調査から、空き家・空き地の将来発生を予測し、住民ニーズに対応した団地内の住み替えによる空き家・空き地集約のシミュレーションを行い、集約しない場合と比べて、空き家・空き地の有効活用が図りやすくなることを検証している。三宅・小泉・大方(2012)⁶⁾は空き家・空き地集約には合意形成の難しさと実行に時間のかかる問題があることと、今後急速に空き地・空き家が増えることが懸念されている住宅地では、空区画利用の誘発だけでは十分に問題に対処できないことを指摘した。そして首都圏郊外都市の住宅団地において、住宅地図や現地調査などによる空き地・空き家・駐車場の分布・推移・管理状況と、不動産登記簿謄本による所有者の調査を行い、相続者が遠方に居住、あるいは登記が更新されていないなど、所有者の土地への関心の薄さが空き家、空き地につながっていることを示し、住環境の維持のための、自治会や近隣住民による空き家・空き地の利用を伴わない安定的管理の必要性を示している。

以上の既往研究により、都市縮減は都市基盤の整備状況との関連性が高いことと、環境要件や地価低下等による新たな需要創出が見られること、縮減市街地において空き家・空き地を安定的に管理する地域主体のマネジメントの必要性が示されている。既往研究からさらに進んで、縮減市街地におい

て地域価値豊かな市街地再生を迫及するために必要な研究課題は、i) 都市基盤の整備状況に対応した地域マネジメント、ii) 新しい不動産需要を創出する環境要件を整える地域マネジメント、iii) 縮減市街地の空き家・空き地増加の中で良質な住環境を創出する地域マネジメントの、それぞれのあり方と考えられる。

本研究では、縮減市街地の都市基盤整備状況に基づく、地域マネジメントの類型化を考察する。そして、モデルスタディを通して、各類型の特性に応じた、新しい不動産需要発掘と不動産需要創出の環境要件を整える地域マネジメント、及び空き家・空き地増加に対応しながら地域価値を豊かにする地域マネジメントのあり方を考察する。

(2) 地域コミュニティ関与のマネジメントに関して

1) 自治会

我が国では住環境に関わる地域コミュニティの組織として自治会が普及・定着していることについて、多くの既往研究がなされている。その中で、鳥越(1994)⁷⁾は、「騒音問題やマンション建設や乱開発を実施に観察する過程で、生活環境破壊を食い止める一番の力」は自治会にあったとしている。また、中田(2007)⁸⁾は、ある区域の共同管理(問題処理)は一定の主体性を持つ地域組織と行政、企業の協働作業であり、地域組織は多様で重層的であるが、その中で自治会が地域課題に総合的・包括的に関与する性格を持つ組織であり、行政や外部の第三者に対して地域を代表する組織になることを示している。辻中・ペッカネン・山本(2009)⁹⁾は、今日の社会状況では行政が社会サービスを独占的に供給することは不可能で、地域社会における社会サービスの供給主体として行政以外に第1に考えられるものが自治会であると、全国自治会へのアンケート調査により、社会サービス活動の中で住環境整備・施設管理が最も重要な活動となっていることを示している。森(2015)¹⁰⁾は、全世帯加入が前提になっていることが自治会とNPOなど他の市民活動団体と一線を画する重要な局面であり、住環境整備の事業・活動が自治会の強みとなっていると指摘しているが、一方で、自治会が直面している担い手不足の問題の克服には、自治会のあり方を根本的に見つめ直す必要があるのではないかとしている。本調査研究は、こうした自治会の特徴・役割を踏まえた上で、市街地縮減に対する自治会の取組みの可能性を探るものである。

空き家・空き地対策への自治会など地域コミュニティの関与については、三宅・小泉・大方(2012)⁶⁾及び伊藤・海道(2013)¹¹⁾の調査研究がある。三宅・小泉・大方(2012)⁶⁾は、千葉県佐倉市の戸建住宅団地1団地における住民アンケートと自治会へのヒアリングをもとに、空き家だけではなく空き地も近隣住民にとり衛生面など住環境に悪影響をもたらすものなっており、近隣住民が空き地・空き家の草刈・清掃などに自発的にあたるケースがあるとした。そしてこのような近隣住民による利用を伴わない管理形態は、空き地・空き家の安定的管理に重要であり、その促進のためには、近隣住民が管理をする際に所有者の許可をとりやすい仕組みや、所有者の許可なしでも管理が可能になる仕組みが求められると考察している。伊藤・海道(2013)¹¹⁾は、岐阜県可児市の戸建住宅団地17団地における、各団地自治会班長・組長へのアンケート調査を行い、空き地率の比較的高い団地において、空き地・空き家について「景観」面や「衛生/居住環境」面で心配とする回答が多くなる傾向を示している。そして空き家率の高い7団地の自治会長へのヒアリング調査を行い、5団地において、自治会が駐車場利用や、所

有者から負担金徴収の上で除草などの空き地対策を行っていることを示している。

両研究は、管理不全の空き地が住環境の問題となることと、空き地対策による住環境維持管理に自治会など地域コミュニティが関与することの有効性を示しているが、空き家除却跡地が増加する縮減市街地において、自治会などが空き地対策に関与し続けることができるかについての検証は行われていない。伊藤・海道(2013)¹¹⁾が報告した、自治会による空き地対策が行われている5団地の内、4団地は2005年から2012年までの間に空き地は減少した団地である。空き地が増加した1団地においても空き地増加数は2件で、2012年の空き地56件のおよそ4%であった。本研究は都市縮減時代において住宅需要が減少し、空き家・空き地増加傾向にある市街地における、地域コミュニティ関与による空き地対策の可能性を考察するものである。

管理不全空き家による外部不経済と自治会との関わりについては、他にも斎藤・中城(2015)¹²⁾が研究している。ここでは空き家の外部不経済が発生してからの解消は難しいという考えを示し、千葉県流山市における、チーム対応での総合相談窓口・ワンストップサービスといった空き家予防スキームづくりの勉強会に自治会役員も参加した事例を研究している。しかし、流通困難な空き家の管理不全防止という課題が残されると考えられる。つまり、管理不全空き家・空き地による外部不経済の解消を、流通や市場サービスの維持管理で図ることには限界がある。本研究は流通や市場サービスとは異なる、地域コミュニティ関与による、空き家・空き地対策を研究するものである。

2) まちづくり条例による組織

都市計画の地方分権化が進み、地域の特色を生かしたまちづくりへの要請が強くなった時代において、各自治体が自主的に取組みを進めているまちづくり条例について、小林(編)(1999)¹³⁾による研究がある。この研究では、まちづくり条例を①環境系、②景観系、③土地利用調整系 ④地区まちづくり系に分類している。そして④地区まちづくり系の中で、高見沢・尹(2014)¹⁴⁾は、施行以来の組織・プラン・ルール認定の蓄積のある「横浜市地域まちづくり推進条例」の運用を横断的にとらえた分析を行い、地域まちづくりの組織とその活動がどのように公共性・実効性・総合性を獲得しているかを明らかにしている。こうした従来のまちづくり条例では、地域内の建築行為に関するルールや、主に防災まちづくりに関するプランの実績がなされているが、縮減市街地における空き家除却・跡地整備に地域主体で取組むスキームにはなっていない。本研究では、地域主体で空き家除却・跡地整備に取り組むスキームとして“豊かな縮減まちづくり条例”の創設について研究する。

(3) 市街地縮減に関する市町村施策に関して

市町村が空き家除却とその跡地利用に一体的に関わる施策については、鈴木(2012)¹⁵⁾が長崎市と越前町における事例研究を行い、空き家除却跡地の活用に関しては敷地レベルだけでなく、地区レベルで捉える複眼的な思考が必要になると考察している。一方で、水野・氏原・阿部(2016)¹⁶⁾は全国自治体を対象にしたアンケート調査を通して、我が国の自治体はコンパクトシティ政策や都市スポンジ化、それぞれに対する問題意識はあるものの、それら双方を両輪として具体的に解決するための方法論は確立されておらず、行政の空き家及び空き地対策は個々の建物や敷地レベルの対策に留まっており、都市構造全体の中でどのようにすべきかについての議論に至っていないと指摘している。

立地適正化計画については、饗庭・野澤・中西(2016)¹⁷⁾が熊本市・釧路市・北上市・花巻市における

調査研究を行い、立地適正化計画に関わる施策投入のタイミング判断、都市構造や地区を評価する考え方、生活サービスや都市機能の必要性について空間配置と結びつけた判断、規制誘導の手法、政策的な位置づけ、主体・組織の構成・連携といったジレンマを分析している。

本研究では、縮減市街地のモデルスタディを通して、地区レベルでの視点からの空き家空き地対策など市街地縮減にかかる施策の可能性を考察するものである。

(4) 住環境整備と住環境指標に関して

住環境指標については、浅見(編)(2001)¹⁸⁾による体系的な研究が行われている。都市拡大時代における住環境整備に関しては、都市基盤や住宅・施設などの目標とする整備水準の設定と、その達成に向けた投資や人材の投入を進める上で、目標整備水準と、目標に対してどの程度達成されているかを“見える化”する指標が重要なツールとなっていた。

また、佐藤(2005)¹⁹⁾は、住環境整備事業の費用をだれが負担するかを重視する観点から住環境の概念を検討し、現在の日本における住環境供給は個人負担による私的なものであり、日本における住環境を「住宅の価格や家賃に含まれる個人の負担で取得されるべきとされている範囲の住宅とその周辺環境資産」としている。そしてこの住環境の概念には、空間的には個々の住宅とそれから不可分の周辺環境を含む社会的概念である一方で、経費は個人負担となる私的な所有概念という、自己矛盾があることを分析し、この矛盾を社会システムとして克服できていないことを日本の基本問題としている。つまり従来の行政施策は、住環境水準を確保する責任の所在を曖昧にし、新規住宅地開発においては都市計画と建築行政に委ね、既存市街地においては都市計画と住宅政策の中間に位置づけることが多かったことが指摘されている。そして結語において、住宅の社会的な存在としての評価が高まることによって住環境の概念は「個人と社会との協働により確保される望ましい居住空間」となるかもしれないとしている。

都市縮減時代では、住環境整備への私的投資や公的投資が大きく制限され、住環境整備水準の目標と達成度を“見える化”する指標は、これまで研究されてきた指標とは異なるビジョンで研究することが求められる。

古賀・志賀・竹下・安倍・橘(2007)²⁰⁾は居住密度の低下と管理状態の不全化が進行する現象を居住収縮現象と位置づけ、居住収縮状態を示す指標を「空画地（空き家+建設履歴のある空き宅地）の発生量」「空画地の転用状況」「空画地の劣化状態」としているが、ここで提示されている指標は、目標とする整備水準を“見える化”するものではない。

本研究では、縮減市街地における住環境整備と、目標とする整備水準の“見える化”をどのように図るかという課題について研究する。

◆参考文献◆

- 1) 上野裕貴・志賀勉・竹下輝和・橘孝司・西崎拓郎・山崎貴幸(2009)「居住収縮が進行する斜面住宅地における住宅・宅地の利用動態—その3. 戸建て住宅画地の利用動態—」日本建築学会大会学術講演梗概集(東北) 2009年8月 P 379-380
- 2) 松本拓也・工藤裕介・小森荘太郎・天野正昭・天野克也(2012)「横須賀市の谷戸地域における空き家・空き地の発生要因に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集(東海) 2012年9月 P 1165-1162
- 3) 氏原岳人・阿部宏史・野中捷(2016)「住宅地の盛衰クラスターからみた都市スポンジ化の実態」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.51 No.3 P466-473
- 4) 阪井暖子(2014)「大都市圏郊外戸建住宅地における空き地等の発生消滅の実態と要因に関する研究—首都圏及び近畿圏の郊外戸建住宅地を対象として—」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.49 No.3 P 1035-1040
- 5) 中西正彦・鈴木章裕・中井検裕(2004) 「首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方策に関する研究—伊勢原市・秦野市の宅地開発を対象として—」社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 No.39-3 P 631-636
- 6) 三宅亮太郎・小泉秀樹・大方潤一郎(2012) 「郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究—千葉県佐倉市の住宅団地を対象に—」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.47 No.3 P493-498
- 7) 鳥越皓之(1994)『地域自治会の研究—部落会・町内会・自治会の展開過程(関西学院大学研究叢書)』ミネルヴァ書房 京都
- 8) 中田実(2007) 『地域分権時代の町内会・自治会』自治体研究社 東京
- 9) 辻中豊・ロバート ペッカネン・山本英弘(2009)『現代日本の自治会・町内会 第1回全国調査にみる自治力・ネットワーク・ガバナンス』木鐸社 東京
- 10) 森裕亮(2015)「地域における自治会の役割とその担い手—可能性と課題」後藤・安田記念東京都市研究所 都市問題 2015年5月号 P11 - P16
- 11) 伊藤伸一・海道清信(2013)「郊外戸建て団地における空き家・空き地及び居住者構成の変化—岐阜県可児市を対象として—」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.48 No.3 P999-P1004
- 12) 斎藤広子・中城康彦(2015)「既存住宅の空き家予防のための地域連携体制づくりの課題と対応」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.50 No.3 P1025-P1031
- 13) 小林重敬(編著) (1999)『地方分権時代のまちづくり条例』株式会社学芸出版社 京都
- 14) 高見沢実・尹荘植(2014) 「地域主体によるまちづくりルール of 運用システムに関する研究—横浜市地域まちづくり推進条例に基づくルールを対象に—」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.49 No.2 P146-156
- 15) 鈴木健二(2012)「地方都市・斜面密集市街地の再生に向けた老朽危険空家の解体に関する研究(概要)」民間都市開発推進機構都市研究センター Urban Study No.54 P30-45

- 16) 水野彩加・氏原岳人・阿部宏史(2016)「我が国の空き家及び空き地対策の現状とコンパクトシティ政策との連携手法の提案」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.51 No.3 P1101-1108
- 17) 饗庭伸・野澤千絵・中西正彦(2016)『立地適正化計画に注目した都市のたたみ方の手法：調査研究報告書』一般財団法人第一生命財団 東京
- 18) 浅見泰司(編著)(2001)『住環境—評価方法と理論』一般財団法人東京大学出版会 東京
- 19) 佐藤圭二(2005)『住環境整備・街直しの理論と実践』株式会社鹿島出版会 東京
- 20) 古賀隆之・志賀勉・竹下輝和・安倍英輝・橘孝司「居住収縮住宅地における住環境評価に関する研究—その2. 住環境の物的状態—」日本建築学会大会学術講演梗概集(九州) 2007年8月 P 119-120

第2章

横須賀市谷戸地域の市街地特性と縮減傾向

第2章 横須賀市谷戸地域の市街地特性と縮減傾向の分析

2-1：谷戸地域の物理的特性と都市計画における位置づけ

(1) 横須賀市による谷戸地域の定義

谷戸は三笠等(2015)¹⁾により「丘陵地に馬蹄形に入り込むように平地が形成された地形」と定義されている。横須賀市の大半を占める急峻な三浦丘陵では、浸食が進み、多くの谷戸が形成されている。そして横須賀市では、戦前の人口の急激な増加により谷戸の奥や斜面地にまで住宅地が拡大した。谷戸に展開した住宅地は、狭あい道路や、丘陵地に入り込むように形成されたことに起因する行き止まり道路、階段を登らなければアクセス出来ない区画の多さといった、都市基盤施設が不十分な状態にある。横須賀市消防局は、市内の谷戸の中で、防災の観点から、以下の条件の中から3つ以上該当する49の地域を『谷戸地域』と指定した²⁾。

1. 三方又は二方が山地に囲まれ通称谷戸といわれる地域で一般住宅が30棟以上ある地域
2. 普通ポンプ自動車の進入路が一方的であり、かつ道路が行き止まりである地域
3. 地域的な主要道路に位置する消防水利から最も奥の建築物までのホース延長距離が300メートル以上である地域
4. 一般住宅が30棟以上密集し、かつ最先着隊が部署する消防水利からの高低差が20m以上の地域
5. 消防長が警防対策上、特に必要と認めた地域

谷戸地域はこのような物理的特性による都市基盤施設などの問題を抱える一方で、独特の魅力のある住空間を形成している。例えば横須賀市編集の「横須賀市史」(昭和63年)³⁾の下巻349頁には次のように記されている。

「横須賀の町は、一方で丘陵の町、谷戸の町とも表現される。市内の平地は全市域の約三分の一であるから、いきおい住宅地は山間へ、谷間へと伸びていく。こうして発展したのが、横須賀の“谷戸”である。」

「生活の不便さはあるが、谷戸にもたくさんのよさがある。緑の深い自然に包まれ、冬のひだまりは春を思わせるようなどかさをもち、それに人情の温かさを感じさせるところ。横須賀をたたえた歌・組曲「横須賀」(五七年創作)の中でも谷戸の良さがうたわれるなど、静かな変わらない町である。」

(2) 横須賀市の都市計画における位置づけ

1) 都市計画マスタープラン

現行の横須賀市都市計画マスタープラン⁴⁾では、谷戸地域は「横須賀らしい景観や環境」を有している一方で、「災害の危険や防犯性、日常生活の不便さなどの問題」を抱えているとしている。そして「土地利用の基本的な考え方」の中で、谷戸地域について「より低密度化した住宅地への転換」を目指すとしている。さらに「重点的土地利用誘導の方針と整備方策」の中で市北部の谷戸における「谷戸地域ごとの特性を踏まえた土地利用」を位置づけている。なお、横須賀市都市計画マスタープランは1996年(平成8年)3月に策定、2010年3月と2016年3月に改定され、2016年3月改定による現行のマスタープランの計画目標は2035年度である。1996年の策定時において谷戸地域の土地利用は基本的に「中密度住宅地」と位置づけられていたが、2010年改定以降「低密度住宅地」と位置づけられている⁵⁾。

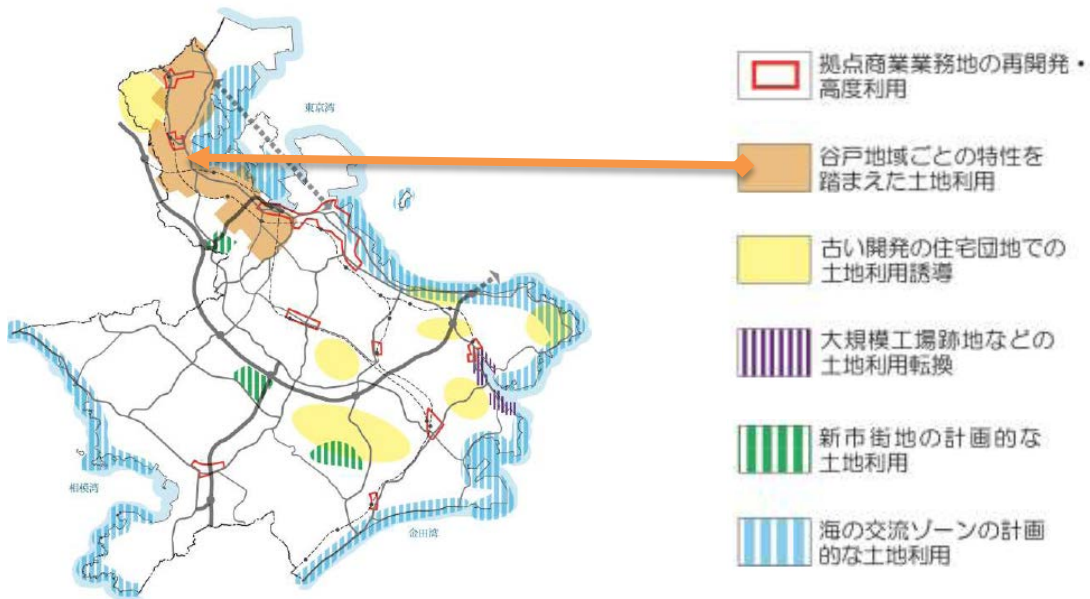


図 2-1-1：都市計画マスタープランが目指す重点的土地利用誘導方針図

出典：「横須賀市都市計画マスタープラン」（平成 28 年 3 月改定版）

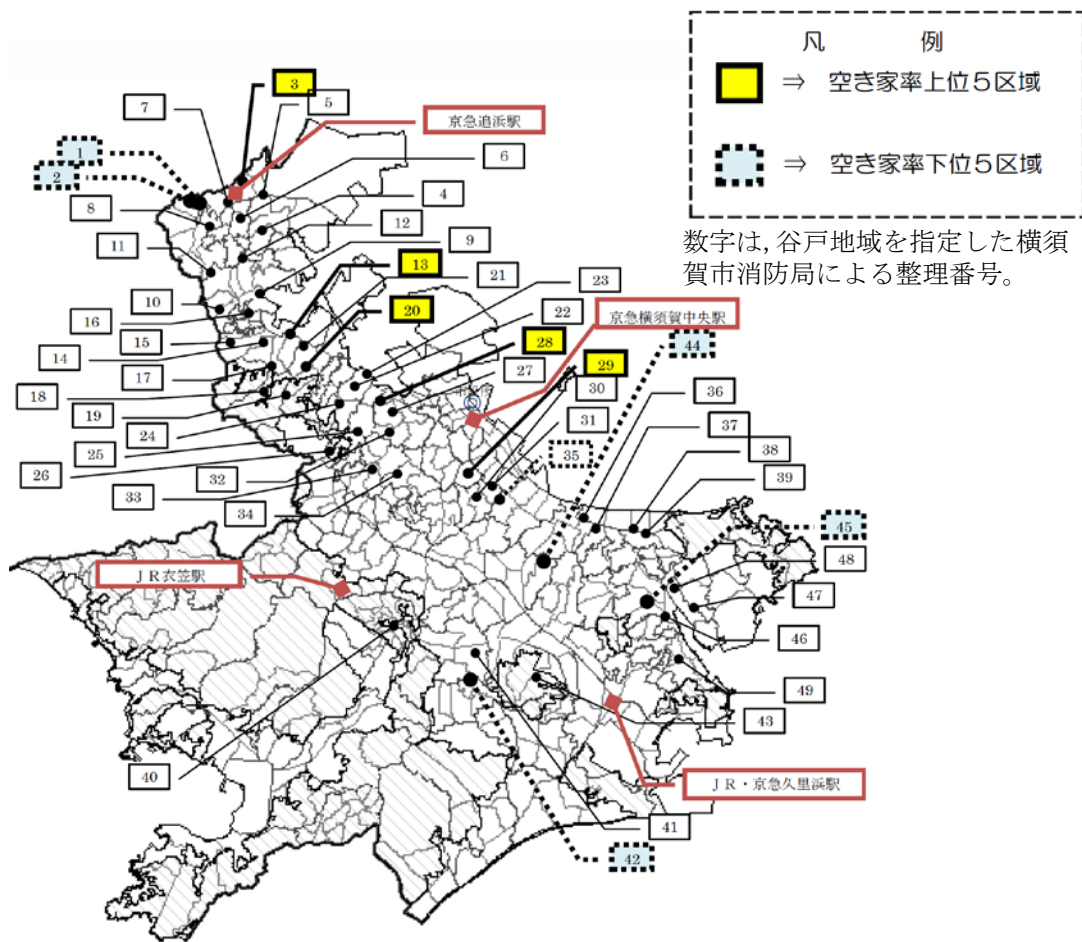


図 2-1-2：谷戸地域分布図

出典：「谷戸地域空き家等実態調査報告書」別紙資料（2011 年 6 月 横須賀市）

尚、横須賀市都市計画マスタープランは都市縮減の検討を位置づけたマスタープランである。すなわち、土地利用方針において、「郊外市街地の低密度住宅地の中で、人口・世帯数が減少している都市基盤施設が十分でない地区では、長期的には市街地の縮退を検討」と記している。

2) 土地利用の調整に関する指針（都市計画マスタープランの補完）

横須賀市では、「横須賀市土地利用基本条例」第7条に基づく「土地利用の調整に関する指針」⁶⁾を定めている。横須賀市では「土地利用の調整に関する指針」を、以下の3つの位置づけを有するものとし、関連する計画、基準等と密接に連携することで最大の効果を発揮するものとしている。

- ①横須賀市基本構想・基本計画を受けた分野別基本計画と同等のもの
- ②都市計画マスタープランのうちの土地利用にかかわる部分の実現と、同プランでは対処できない課題への対応
- ③横須賀市土地利用基本条例をはじめとする土地利用調整関連条例に基づく土地利用の調整の根拠

この位置づけのように、横須賀市において「土地利用の調整に関する指針」は、都市計画マスタープランを、内容の実現(上乘せ・詳細化)と領域外の事項への対応(横出し)の両面で補完するものとなっている。そして2015年の「土地利用の調整に関する指針」では、「土地利用の規制・誘導等のあり方」の11項目の1つを『谷戸の環境改善』としている。そして『谷戸の環境改善に配慮した土地利用への誘導』において、背景と対応策を次のように位置づけている。

- ①背景：本市は、急峻な斜面地が多く平坦地が少ないという地形的特質を持ち、古くから急峻な谷戸及び山地丘陵の開発等により宅地化が図られてきた。谷戸や車の入らない高台に形成された住宅市街地は、横須賀らしい景観や緑が多く豊かな自然環境に恵まれているという魅力がある一方、行き止まり道路、階段状等の狭い道路が多く、また、古い木造住宅が密集している地域が多いことから、災害の危険や日常生活の不便さなどの問題を抱えている。また、近年では、利便性の高い平坦地の住宅に移り住む住民が増加していることに伴い、居住者の高齢化が進み、空き家が目立つという状況にあり、高齢者の介護や地域の防犯上の課題が生じている。
- ②対応策：谷戸や車の入らない高台の地域ごとの特性を踏まえ、居住者の生活防衛・居住の継続の観点や、谷戸等の持つ魅力を生かした再活用の観点から、谷戸等の生活環境や、自然環境の改善を目指し、総合的な施策を検討し改善を図る。これまでモデル事業として行ってきたものを、本格事業としての実施を目指す。

このように、横須賀市の都市計画において、谷戸地域の独特の魅力のある住空間と、物理的特性による都市基盤施設などの問題を背景とする土地利用誘導の対応策として、「駅周辺谷戸地域住環境対策事業」(空き家バンク・空き家バンクリフォーム助成・空き家バンク片づけ助成・空き家解体助成・神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援・町内会支援)などの施策が講じられている。

2-2：谷戸地域の市街地構造の特徴

(1) 用途地域の構造

49の谷戸地域は全て市街化区域である。一部を除き、1970年の当初線引き時に市街化区域に線引きされている。整理番号17の谷戸地域の一部が、2009年に市街化区域編入された。

谷戸地域の主な用途地域は第1種中高層住居専用地域（または第1種住居地域）である。しかし、周辺地域(丘陵地)の主な用途地域は、市街地調整区域(一部が第1種低層住居専用地域)、第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域（または第1種住居地域）に分かれる。

表2-2-1は、市の都市マスタープランにおける地区別(図2-2-2)の、谷戸地域と周辺地域の用途地域のパターンを整理したものである。

表2-2-1：地区別 用途地域のパターン

	パターン1	パターン2	パターン3
谷戸地域	第1種中高層住居専用地域（または第1種住居地域）		第1種中高層住居専用地域 (または第1種住居地域)
周辺地域	市街化調整区域	第1種低層住居専用地域	
追浜	—	1 2 8	3 4 5 6 7
田浦	17 18 19 20 21	9 10 11 13 14 15 16	12
逸見	24 25 26	22 23	—
本庁	—	30 31 35	27 28 29 32 33 34
大津	—	36 37 38	39 44
衣笠	—	—	41
久里浜	43	—	—
浦賀	—	45 46 49	47 48

※-1. 数字は横須賀市消防局による整理番号

※-2. パターンの例外は谷戸地域が第一種低層住居専用地域の40(衣笠)と42(久里浜)。40の周辺地域は市街化調整区域。42の周辺地域は第一種低層住居専用地域。

※-3. 横須賀市マスタープランの12地区の中で北下浦・武山・大楠・長井地区には、谷戸地域が無い。

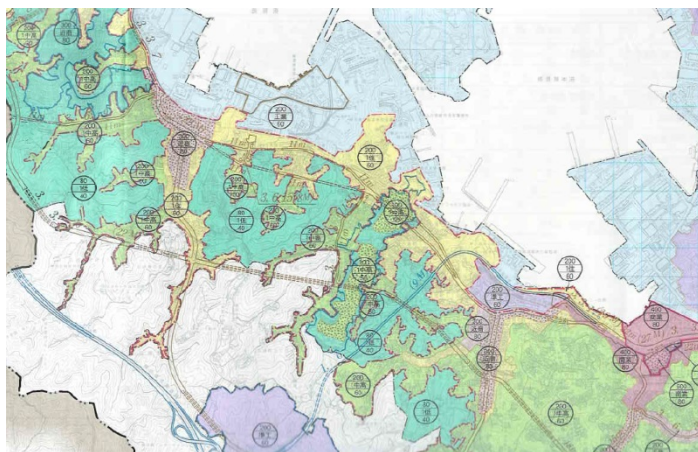


図 2-2-1：横須賀市用途地域(市北部)



図 2-2-2：横須賀市 12 地区の区域図

出典：「横須賀市都市計画マスタープラン」

(2) 密度

市街化状況を測る指標の1つである密度にもとづいて、谷戸地域とその周辺地域の市街化の構造を、前項の用途地域の構造との関連で分析する。

49 の谷戸地域は 2010 年都市計画基礎調査時点において全域 DID であり、表 2-2-2 のように、41 の谷戸地域は、各地域の全体もしくは大半が 1960 年 DID である。特に戦前の人口増加が急激だった追浜・田浦・逸見・本庁地区では、35 谷戸地域の中で 33 地域は、各地域の全体もしくは大半が 1960 年 DID である。一方で戦前の人口増加が緩やかだった衣笠・浦賀・大津・久里浜地区では、14 谷戸地域の中で 6 地域は、各地域の全体もしくは大半が 1965 年以降に DID 編入された。

表 2-2-2：各谷戸地域の DID 編入年 (数字は横須賀市消防局による整理番号)

地区	1960 年 DID	1965 年編入	1970 年編入	1975 年編入	1980 年以降編入
追浜	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	-	-	-	-
田浦	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22	-	17	-	18
逸見	23, 24, 25, 26	-	-	-	-
本庁	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,	-	-	-	-
大津	36, 37, 38, 39	44	-	-	-
衣笠	-	-	-	-	40, 41
久里浜	-	-	-	-	42, 43
浦賀	45, 47, 48, 49	46	-	-	-

※複数年に渡って DID 編入となった谷戸地域については、各地域の大半が DID 編入となった年で表示している

谷戸地域は主に物理的条件にもとづいて区域設定されたものであり、谷戸地域単位での人口・世帯数などの統計調査は行われていない。そのため谷戸地域の住棟密度を、図 2-2-3 のように、横須賀市調査における調査範囲の面積を GIS で測定することと、調査範囲内の住棟数により算出した。また図

2-2-3 では、周辺地域の市街地構造の中で谷戸地域の市街化がどのような特性を有するかを分析するために、谷戸地域を含む町丁目単位での世帯密度(2016年10月1日住民基本台帳)を算出した。

49の谷戸地域の中で、図2-2-3において白抜きで出ているパターン37の谷戸地域は、谷戸そのものの密度の方が町丁目密度より高いもので、例えば表2-2-1のパターン1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。図2-2-3で見られるように、谷戸の大半はこのパターンである。特に白抜きの長さが長くなるほど、谷戸の周囲にゆったりとした緑があることが想定でき、田浦にはそうした谷戸がいくつか見られる。

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、例えば表2-2-1のパターン3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。

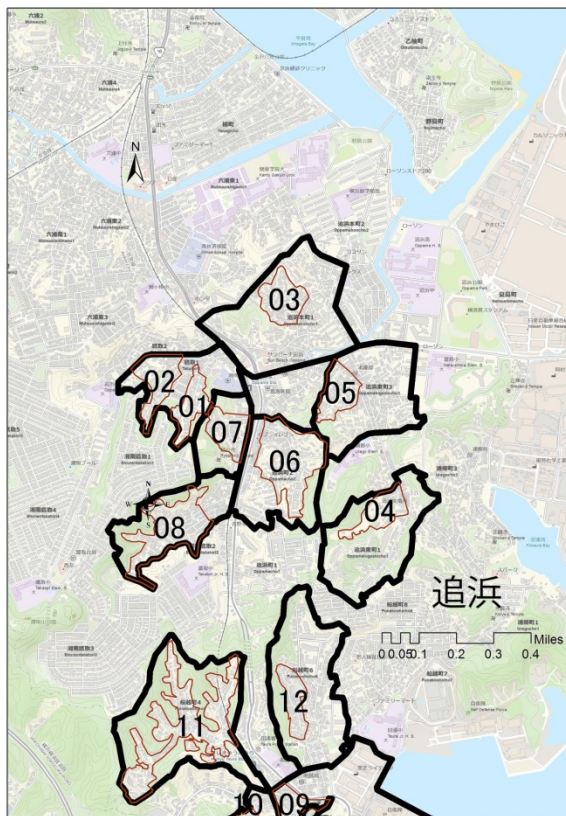


図 2-2-3 : 追浜地区の谷戸地域

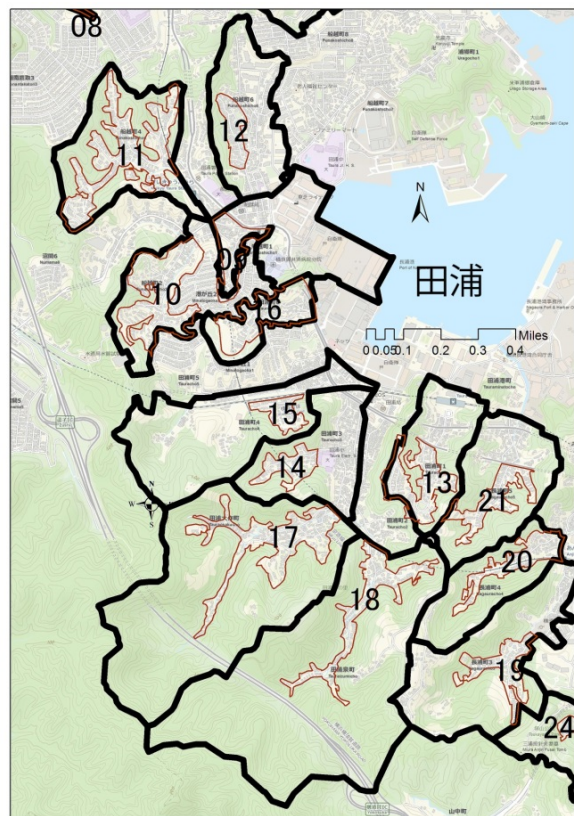
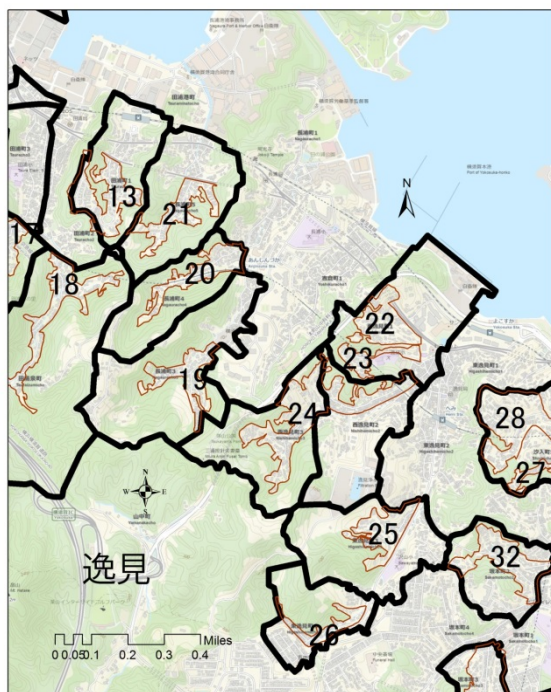
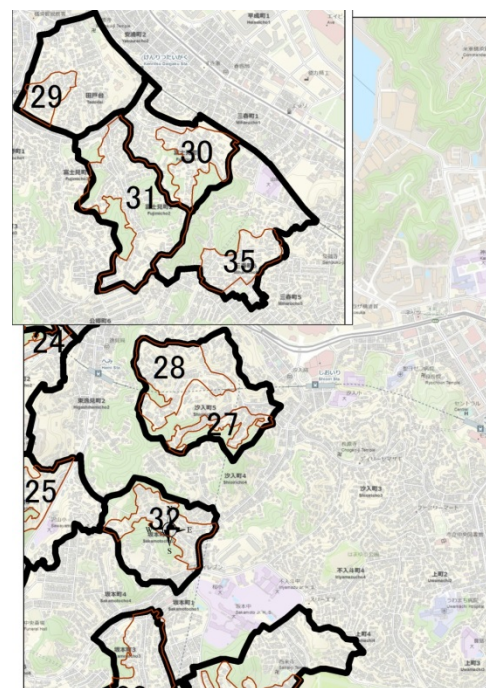
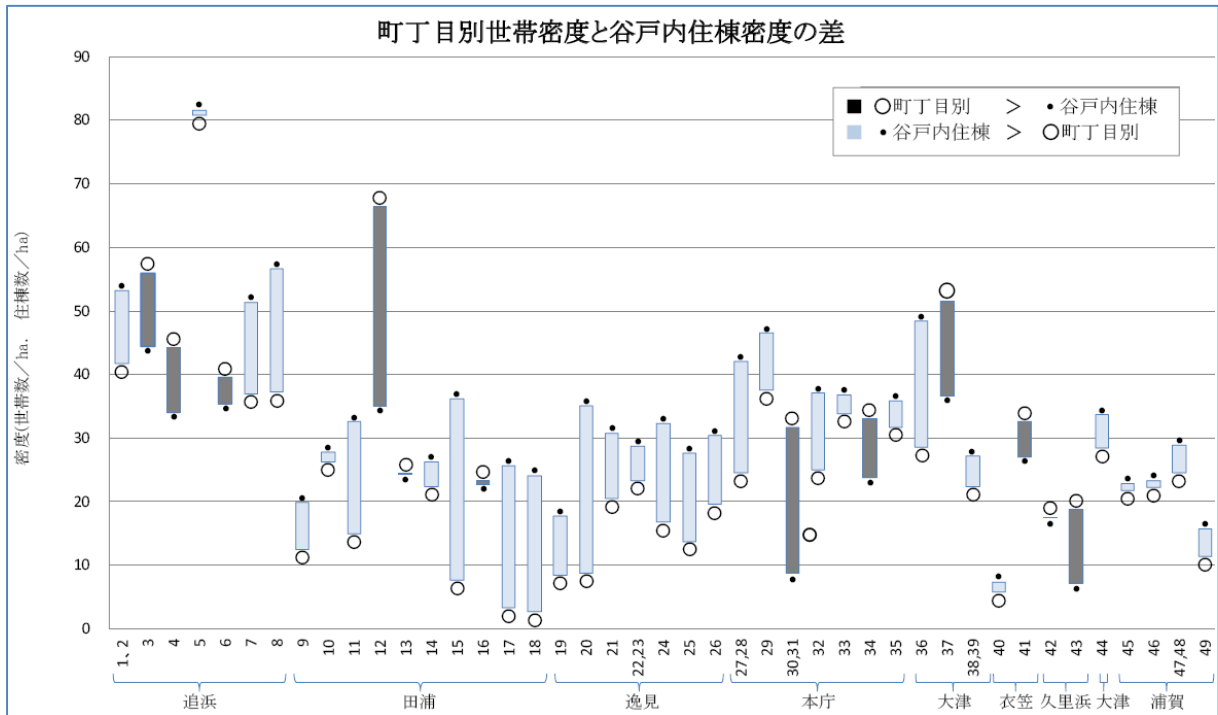


図 2-2-3 : 田浦地区の谷戸地域



20





行政センター	追浜								田浦									
消防整理番号	1,2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
谷戸地面積 (ha)	5.93	3.31	2.8	2.98	7.55	2.86	6.51	3.66	9.06	10.69	2.4	5.79	2.67	2.1	6.48	9.16	6.03	
町丁目別面積 (ha)	12.26	22.61	16.89	16.92	15.33	6.78	11.96	22.32	14.33	25.99	19.40	16.73	18.51	30.36	8.02	65.08	74.07	
谷戸地域面積割合	48.2%	14.6%	16.7%	17.6%	49.3%	42.1%	54.3%	16.4%	63.4%	41.1%	12.4%	34.7%	14.4%	6.9%	81.0%	14.1%	8.1%	
谷戸地域内住棟数(棟数)	315	147	95	243	267	147	368	73	252	348	84	140	70	76	147	234	145	
町丁目世帯数 (世帯数)	513	1,264	747	1,365	605	251	446	277	375	389	1,289	409	413	231	186	212	195	
谷戸住棟数/町丁目世帯数	61.4%	11.6%	12.7%	17.8%	44.1%	58.6%	82.5%	26.4%	67.2%	89.5%	6.5%	34.2%	16.9%	32.9%	79.0%	110.4%	74.4%	
谷戸住棟密度(棟数/ha)	53.1	44.4	33.9	81.5	35.4	51.4	56.5	19.9	27.8	32.6	35.0	24.2	26.2	36.2	22.7	25.5	24.0	
町丁目世帯密度(世帯数/ha)	41.8	55.9	44.2	80.7	39.5	37.0	37.3	12.4	26.2	15.0	66.5	24.5	22.3	7.6	23.2	3.3	2.6	

行政センター	逸見										本庁						
消防整理番号	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
谷戸地面積 (ha)	3.91	4.03	3.93	4.28	1.97	10.43	4.1	2.07	2.58	7.72	2.86	5.76	14.69	5.37	10.11	6.29	5.13
町丁目別面積 (ha)	30.61	16.26	21.16	27.40	20.27	22.72	13.13	21.25	16.98	12.77	18.27	14.30	17.30	20.09	21.32		
谷戸地域面積割合	12.8%	24.8%	18.6%	22.8%	51.5%	18.0%	15.8%	48.5%	16.8%	45.1%	80.4%	37.5%	58.5%	31.3%	24.1%		
谷戸地域内住棟数(棟数)	69	141	121	67	112	336	113	63	146	287	133	179	199	372	149	184	
町丁目世帯数 (世帯数)	255	141	433	638	339	312	256	521	637	414	566	358	586	665	674		
谷戸住棟数/町丁目世帯数	27.1%	100.0%	27.9%	28.1%	99.1%	36.2%	24.6%	83.1%	24.6%	43.2%	24.6%	24.6%	24.6%	24.6%	24.6%		
谷戸住棟密度(棟数/ha)	17.6	35.0	30.8	15.7	56.9	32.2	27.6	30.4	56.6	37.2	46.5	8.8	37.1	36.8	23.7	35.9	
町丁目世帯密度(世帯数/ha)	8.3	8.7	20.5	23.3	16.7	13.7	19.5	24.5	37.5	32.4	31.0	25.0	33.9	33.1	31.6		

行政センター	大津				衣笠		久里浜		大津		浦賀				
消防整理番号	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
谷戸地面積 (ha)	2.38	4.1	3.98	2.8	5.9	2.04	10.89	4.9	4.55	6.13	4.52	1.51	1.58	3.2	
町丁目別面積 (ha)	9.23	15.62	17.393	90.598	33.12	26.29	44.53	31.49	20.415	7.946	22.18	31.79			
谷戸地域面積割合	25.8%	26.3%	39.0%	6.5%	6.2%	41.4%	11.0%	14.4%	30.0%	56.9%	13.9%	10.1%			
谷戸地域内住棟数(棟数)	68	211	107	77	43	55	189	35	153	140	105	51	38	50	
町丁目世帯数 (世帯数)	445	572	388	529	1,076	457	834	896	444	175	543	362			
谷戸住棟数/町丁目世帯数	15.3%	36.9%	47.4%	8.1%	5.1%	41.4%	4.2%	17.1%	31.5%	60.0%	16.4%	13.8%			
谷戸住棟密度(棟数/ha)	28.6	51.5	26.9	27.5	7.3	27.0	17.4	7.1	33.6	22.8	23.2	33.8	24.1	15.6	
町丁目世帯密度(世帯数/ha)	48.2	36.6	22.3	5.8	32.5	17.4	18.7	28.4	21.7	22.0	24.5	11.4			

図 2-2-3 : 49 谷戸地域 町丁目別世帯密度と谷戸内住棟密度の差

2-3：谷戸地域の都市基盤（アクセス利便性）と縮減の関連

先述のように、谷戸地域は横須賀市消防局が防災の観点から指定したものであり、道路の狭さや斜面上の宅地への階段アクセスといった、車両通行に関係する都市基盤の不十分さが特徴となっている。さらに図 2-2-3 から図 2-2-6 のように、谷戸地域は鉄道駅に近いところから遠いところまで分布している。本研究では、谷戸地域の縮減と関連する市街地特性について、駅からの距離という様々な郊外市街地と共通する指標と、車のアクセス性という谷戸地域に特徴的な指標の両面から分析する。

2010 年度(平成 22 年度)の横須賀市調査では、49 谷戸地域内の空き棟数・空き地数と併せて、各谷戸地域の駅からの平均徒歩時間と、車の横付け不可能な区画数を調査している。各谷戸地域の駅からの平均徒歩時間を駅からのアクセス性の指標、車横付け不可能区画の割合を車のアクセス性の指標として分析すると、空き棟率・空き地率の高さと両指標には相関性がみられる。(図 2-3-1、図 2-3-2)

- ・車横付け不可能区画の割合と、空き棟率との相関係数 0.626297
- ・車横付け不可能区画の割合と、空き地率との相関係数 0.326494
- ・駅からの徒歩時間と、空き棟率との相関係数 0.2194
- ・駅からの徒歩時間と、空き地率との相関係数 0.41425

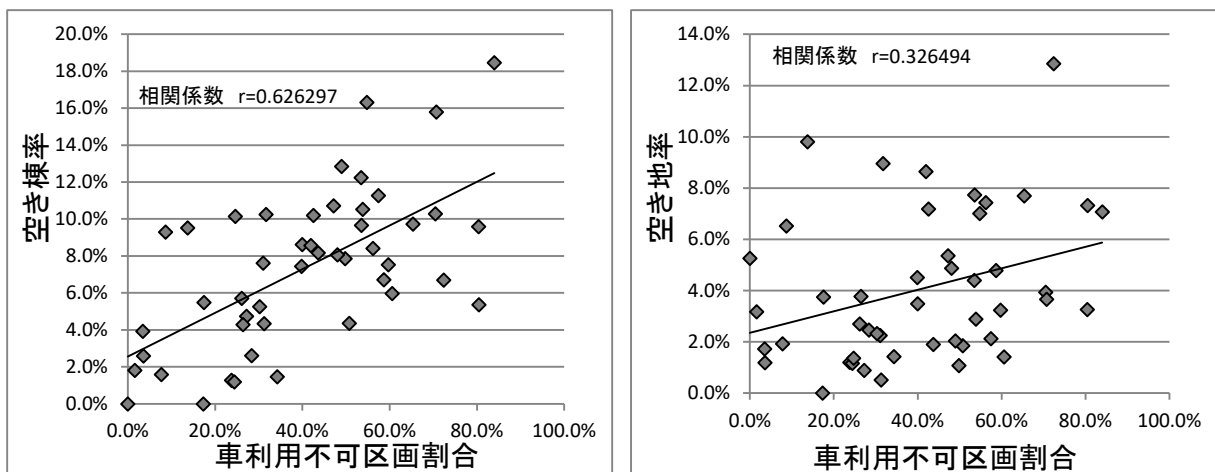
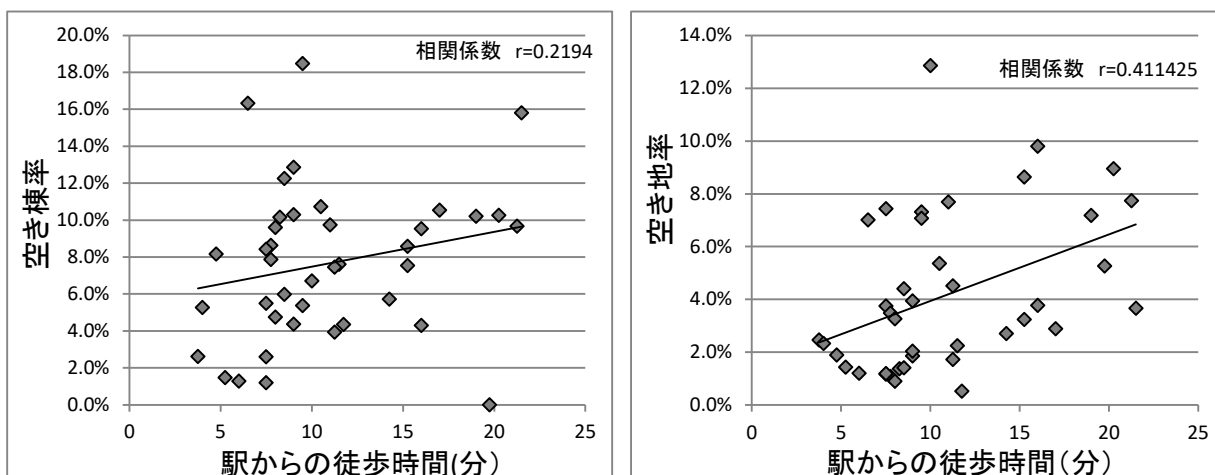


図 2-3-1：49 谷戸地域 車利用不可区画割合と空き棟率・空き地率の相関性



※-1. 横須賀市調査でバス停からの徒歩とされている谷戸地域についてはグラフと相関係数から除外した。

図 2-3-2：49 谷戸地域 駅からの徒歩時間と空き棟率・空き地率の相関性

表 2-3-1 : 横須賀市調査による 49 谷戸地域空き棟率・空き地率・アクセス利便性

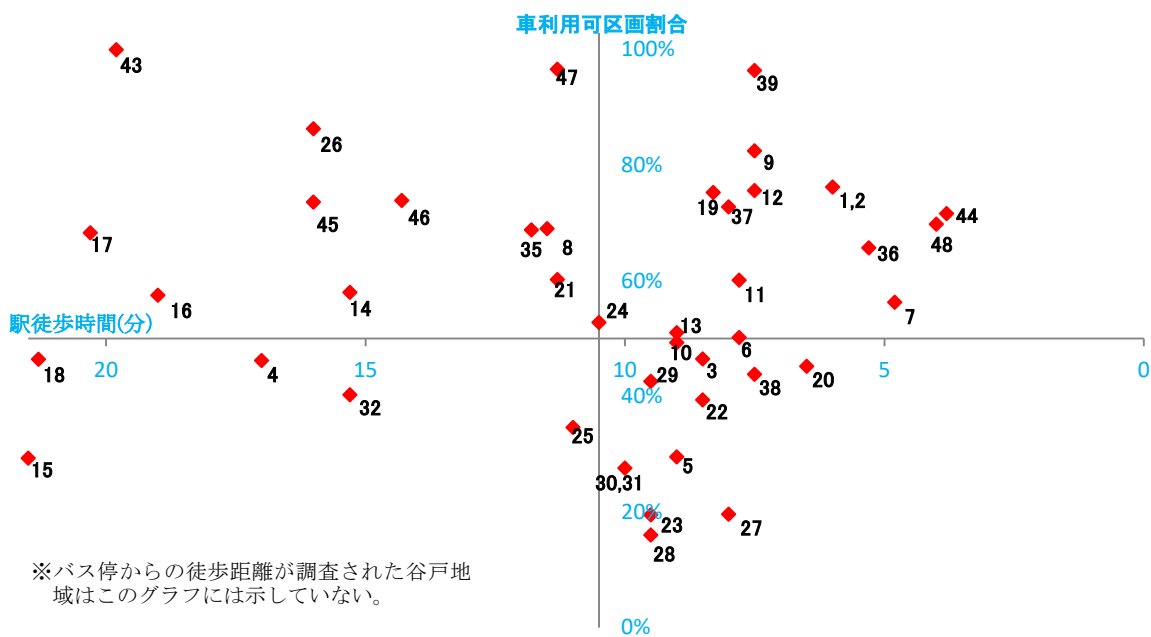
管轄	消防整理番号	全区画数	全棟数	空き棟数	空き棟率 ※-1	空き地数	空き地率 ※-2	車付可能 区画の割合	駅(バス停)からの徒歩時間(分)			類型
									谷戸入口	谷戸奥	平均 ※-3	
追浜	1,2	332	315	4	1.3%	4	1.2%	76.2%	3	9	6.0	I
	3	159	147	18	12.2%	7	4.4%	46.5%	6	11	8.5	III
	4	104	95	10	10.5%	3	2.9%	46.2%	14.5	19.5	17.0	IV
	5	254	243	25	10.3%	10	3.9%	29.5%	5.5	12.5	9.0	III
	6	277	267	21	7.9%	3	1.1%	50.2%	3.5	12	7.8	I
	7	158	147	12	8.2%	3	1.9%	56.3%	2.5	7	4.8	I
8	400	368	28	7.6%	9	2.3%	69.0%	7.5	15.5	11.5	II	
田浦	9	80	73	4	5.5%	3	3.8%	82.5%	4	11	7.5	I
	10	270	252	11	4.4%	5	1.9%	49.3%	5	13	9.0	III
	11	373	348	30	8.6%	13	3.5%	60.1%	3	12.5	7.8	I
	12	86	84	1	1.2%	1	1.2%	75.6%	5	10	7.5	I
	13	147	140	18	12.9%	3	2.0%	51.0%	4	14	9.0	I
	14	81	70	6	8.6%	7	8.6%	58.0%	10	20.5	15.3	II
	15	82	76	12	15.8%	3	3.7%	29.3%	19	24	21.5	IV
	16	167	147	15	10.2%	12	7.2%	57.5%	17	21	19.0	II
	17	268	234	24	10.3%	24	9.0%	68.3%	14	26.5	20.3	II
	18	168	145	14	9.7%	13	7.7%	46.4%	14	28.5	21.3	IV
	19	73	69	7	10.1%	1	1.4%	75.3%	5	11.5	8.3	I
20	157	141	23	16.3%	11	7.0%	45.2%	1	12	6.5	III	
21	133	121	9	7.4%	6	4.5%	60.2%	8	14.5	11.3	II	
逸見	22	71	67	4	6.0%	1	1.4%	39.4%	6	11	8.5	III
	23	123	112	6	5.4%	9	7.3%	19.5%	6	13	9.5	III
	24	392	336	36	10.7%	21	5.4%	52.8%	3	18	10.5	II
	25	130	113	11	9.7%	10	7.7%	34.6%	6	16	11.0	IV
	26	51	63	6	9.5%	5	9.8%	86.3%	12	20	16.0	II
本庁	27	153	146	14	9.6%	5	3.3%	19.6%	5	11	8.0	III
	28	325	287	53	18.5%	23	7.1%	16.0%	3	16	9.5	III
	29	141	133	15	11.3%	3	2.1%	42.6%	5.5	13.5	9.5 ※-4	III
	30,31	210	179	12	6.7%	27	12.9%	27.6%	6	14	10.0	IV
	32	216	199	15	7.5%	7	3.2%	40.3%	11	19.5	15.3	IV
	33	410	372	30	8.1%	20	4.9%	52.0%	1	13	7.0 ※バス停	II
	34	167	149	10	6.7%	8	4.8%	41.3%	1	7	4.0 ※バス停	IV
	35	192	184	8	4.3%	1	0.5%	68.8%	7	16.5	11.8	II
大津	36	70	68	1	1.5%	1	1.4%	65.7%	3	7.5	5.3	I
	37	224	211	10	4.7%	2	0.9%	72.8%	4	12	8.0	I
	38	121	107	9	8.4%	9	7.4%	43.8%	5	10	7.5	III
	39	84	77	2	2.6%	1	1.2%	96.4%	5	10	7.5	I
衣笠	40	46	43	4	9.3%	3	6.5%	91.3%	6	15	10.5 ※バス停	II
	41	63	55	1	1.8%	2	3.2%	98.4%	2	7	4.5 ※バス停	II
久里浜	42	207	189	3	1.6%	4	1.9%	92.3%	1.5	10.5	6.0 ※バス停	II
	43	38	35	0	0.0%	2	5.3%	100.0%	16	23.5	19.8	II
大津	44	162	153	4	2.6%	4	2.5%	71.6%	1	6.5	3.8	I
浦賀	45	159	140	6	4.3%	6	3.8%	73.6%	11	21	16.0	II
	46	111	105	6	5.7%	3	2.7%	73.9%	11	17.5	14.3	II
	47	58	51	2	3.9%	1	1.7%	96.6%	9.5	13	11.3	II
	48	43	38	2	5.3%	1	2.3%	69.8%	2.5	5.5	4.0	I
	49	52	50	0	0.0%	0	0.0%	82.7%	12	20.5	16.3 ※バス停	II
合計		7,788	7144	562	7.9%	320	4.1%	55.5%	平均 10.9 分(バス停地区は除く)			

- ※-1. 空き棟率＝地域内空き棟数/地域内全棟数。全戸空き家の共同住宅を1棟の空き棟として空き棟数をカウントしている。
 ※-2. 空き地率＝地域内空き地数/地域内全区画数。駐車場は空き地に含まれていない。
 ※-3. 駅(バス停)からの徒歩時間の平均は、(谷戸入口+谷戸奥) / 2で計算した。
 ※-4. 市調査でバス停徒歩時間が報告された地区について地図上で駅からの位置を確認した。その中で 29 番地区はバス停 3.8 分となっていたが、本研究の現地調査で駅からの徒歩時間 5.5 分～13.5 分と確認し、類型Ⅲとした。そのため、本表の中で、29 番地区の駅からの距離のみが、本研究の調査による数値である。

図 2-3-1、図 2-3-2 のように空き棟率については車横付け不可能区画の割合との相関性が高く、空き地率については駅からの徒歩時間との相関性が高い。本研究の目的である都市縮減の将来方向性に適切な地域マネジメントを追及する上で、各谷戸地域の鉄道・車の両方のアクセス利便性の相違を与件とすることが必要と考えられる。

49 谷戸地域全体の車横付け可能区画割合 55.5%と駅からの平均徒歩時間 10.9 分(バス停徒歩時間の地区除く)を参考に(表 2-3-1)、車横付け可能区画割合 50%、駅からの平均徒歩時間 10 分を、それぞれの閾値と設定して、表 2-3-2 のように谷戸地域を類型化したところ、以下の傾向となる。

- ・車・鉄道両方のアクセスが比較的良好な類型Ⅰでは平均空き棟率 5.6%、平均空き地率 1.9%と、4つの類型の中で、空き棟率・空き地率両方に低い傾向となる。
- ・鉄道不便の類型Ⅱでは平均空き地率 4.5%と、空き地率が類型Ⅰより高めの傾向となる。
- ・車不便の類型Ⅲでは平均空き棟率 10.2%、平均空き地率 4.6%と、空き棟率・空き地率共に類型Ⅰよりも高めの傾向となる。
- ・車・鉄道両方が不便の類型Ⅳでは、平均空き棟率 9.5%、平均空き地率 6.1%と、空き棟率は類型Ⅲと同程度の高さになり、空き地率は4つの類型の中で最も高い傾向となる。



※バス停からの徒歩距離が調査された谷戸地域はこのグラフには示していない。

図 2-3-3 : 谷戸地域のアクセス

表 2-3-2 : 谷戸地域類型

	車横付け可能区画 50%以上	車横付け可能区画 50%未満
駅徒歩時間 平均 10 分 未満	類型Ⅰ (14 谷戸地域) : 空き棟率 1.2~12.9% (平均 5.6%) 空き地率 0.9~3.8% (平均 1.9%)	類型Ⅲ (10 谷戸地域) : 車不便 空き棟率 4.4~18.5% (平均 10.2%) 空き地率 1.4~7.4% (平均 4.6%)
駅徒歩時間 平均 10 分 以上	類型Ⅱ (17 谷戸地域) : 鉄道不便 空き棟率 0.0~10.7% (平均 6.1%) 空き地率 0.0~9.8% (平均 4.5%)	類型Ⅳ (8 谷戸地域) : 車・鉄道不便 空き棟率 6.7~15.8% (平均 9.5%) 空き地率 2.9~12.9% (平均 6.1%)

2-4：谷戸地域の人口動態

(1) 谷戸地域の人口減少推移

これまで述べたように、谷戸地域単位での人口・世帯数の統計は作成されていないため、谷戸地域の人口減少については、谷戸地域を含む町丁目単位での、住民基本台帳報告データを用いて分析する。横須賀市の「谷戸地域空き家等実態調査報告書」²⁾においても、町丁目単位での、1983年(昭和58年)を基準とした人口推移分析が行われており、49谷戸地域全体の

人口は1988年をピークに減少が始まり、2010年と1983年との比較で15%以上の減少がみられるとしている。

しかし、49の谷戸地域それぞれの人口減少をみると、表2-4-1のように大きな差がある。本研究では、1985年から2016年までの人口推移を分析したが、1985年から2016年にかけての人口増減率(1-1985/2016)は、横須賀市全体でマイナス約4%、谷戸地域合計でマイナス約20%であった。一方で、谷戸地域別では、マイナス約54%から約143%までの幅がある。

また、市の都市マスタープランにおける12地区において、谷戸地域の人口増減の傾向が異なる。表2-2-1において網掛けした谷戸地域は、1985年から2016年にかけての人口・世帯の増減率が、谷戸地域全体の同時期の増減率(人口-20.1%、世帯数15.4%)を下回る場所である。網掛けした谷戸地域は、主に追浜・田浦・逸見・本庁・大津地区という市の北地域と東地域を構成する地区である。これは図2-4-3、表2-4-2⁷⁾のように、戦前、現在の追浜・田浦・逸見・本庁地区における軍港都市としての発達が顕著で、人口増加が急激であり、さらに戦後の人口減少が横須賀市の中でも早く始まったことと関係すると考えられる。

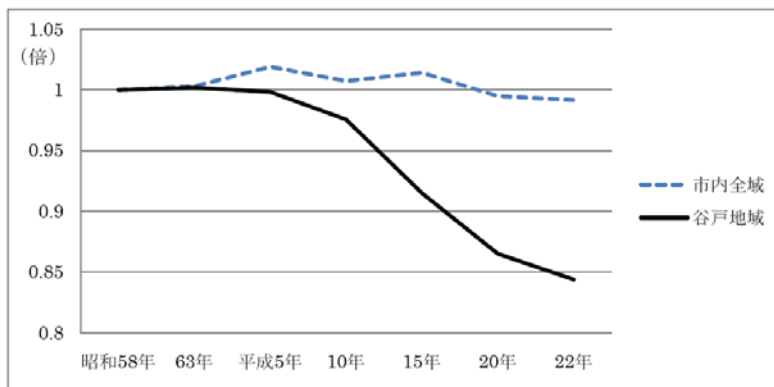


図2-4-1：昭和58年を基準とした人口の推移 (町丁目単位)

※前章『図1-3-11』の再掲

出典：「谷戸地域空き家等実態調査報告書」(2011年6月 横須賀市)



図2-4-2：横須賀市12地区の区域図

出典：「横須賀市都市計画マスタープラン」

(平成28年3月改定版)

表 2-4-1 : 谷戸地域を含む町丁目別 人口・世帯数増減

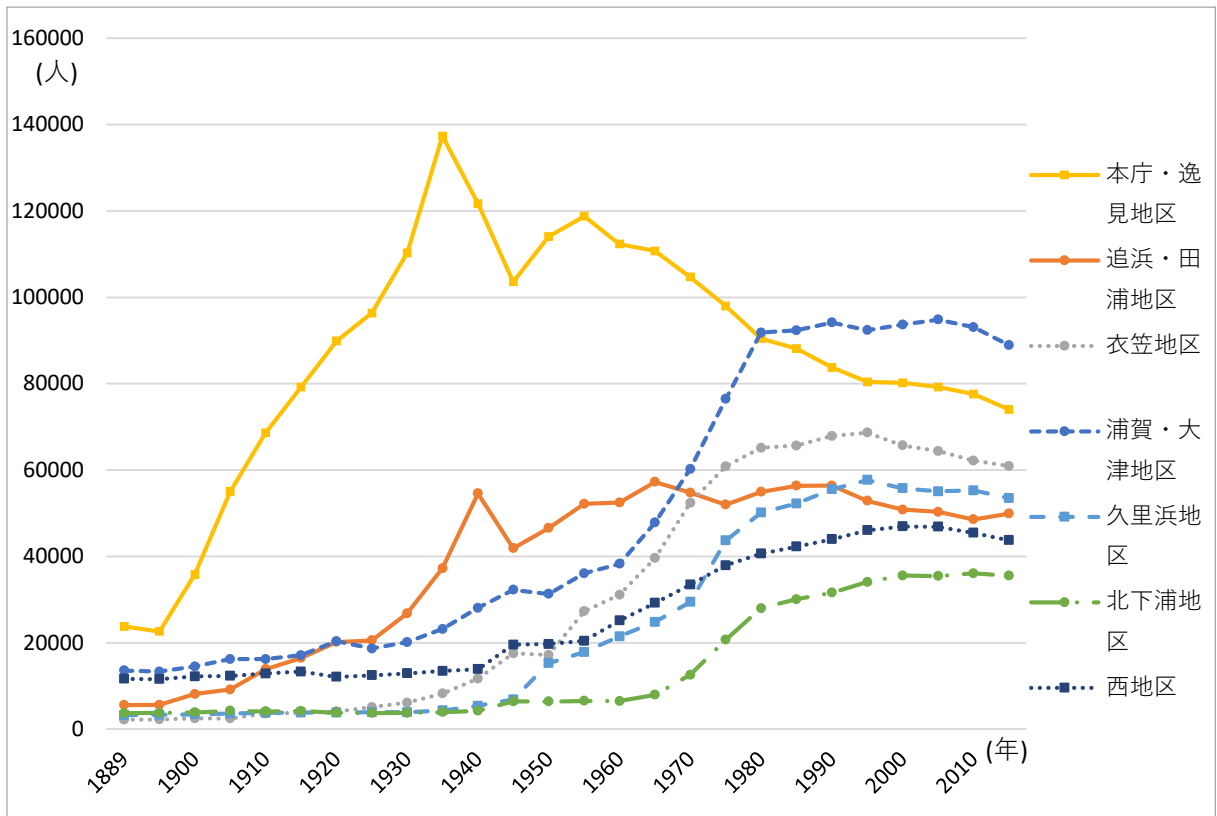
地区	消防整理 番号	人口(人)				世帯数(世帯)				増減率 (1—1985/ 2016)	
		1985	1995	2005	2016	1985	1995	2005	2016	人口	世帯数
追浜	1										
	2	2,161	1,923	1,025	1,052	811	811	470	513	-51.3%	-36.7%
	3	2,936	2,662	2,595	2,538	1,074	1,099	1,165	1,264	-13.6%	17.7%
	4	1,429	1,537	1,928	1,732	438	520	753	747	21.2%	70.5%
	5	2,851	2,498	2,082	2,324	1,268	1,130	981	1,365	-18.5%	7.6%
	6	1,660	1,592	1,344	1,181	570	610	604	605	-28.9%	6.1%
	7	644	526	444	445	220	218	215	251	-30.9%	14.1%
	8	1,413	1,214	981	850	508	484	442	446	-39.8%	-12.2%
田浦	9	813	670	648	571	285	263	285	277	-29.8%	-2.8%
	10	1,101	946	744	748	349	345	336	375	-32.1%	7.4%
	11	1,207	1,106	903	772	375	404	390	389	-36.0%	3.7%
	12	1,576	1,516	3,062	3,060	546	569	1,167	1,289	94.2%	136.1%
	13	966	1,204	957	820	312	454	430	409	-15.1%	31.1%
	14	1,468	1,230	1,008	845	483	451	428	413	-42.4%	-14.5%
	15	1,015	775	555	468	330	298	239	231	-53.9%	-30.0%
	16	731	617	413	401	262	253	197	186	-45.1%	-29.0%
	17	800	697	577	467	264	252	244	212	-41.6%	-19.7%
	18	742	683	563	402	250	273	255	195	-45.8%	-22.0%
	19	892	781	599	495	295	286	268	255	-44.5%	-13.6%
	20	484	428	347	290	175	170	152	141	-40.1%	-19.4%
	21	1,107	1,160	952	849	371	454	406	433	-23.3%	16.7%
逸見	22										
	23	5,189	3,842	3,761	3,342	365	339	683	638	-35.6%	74.8%
	24	1,067	896	861	715	379	355	360	339	-33.0%	-10.6%
	25	1,138	1,009	810	678	376	358	337	312	-40.4%	-17.0%
	26	848	724	624	504	283	287	279	256	-40.6%	-9.5%
本庁	27										
	28	1,896	1,698	1,308	993	672	668	589	521	-47.6%	-22.5%
	29	1,941	1,703	1,467	1,270	715	697	680	637	-34.6%	-10.9%
	30	1,181	1,121	925	784	392	420	409	414	-33.6%	5.6%
	31	1,767	1,684	1,370	1,165	559	599	586	566	-34.1%	1.3%
	32	1,231	1,106	846	714	411	424	377	358	-42.0%	-12.9%
	33	1,738	1,768	1,579	1,276	556	615	632	586	-26.6%	5.4%
	34	1,826	1,939	1,675	1,424	605	701	694	665	-22.0%	9.9%
	35	1,794	1,781	1,649	1,374	579	657	688	674	-23.4%	16.4%
大津	36	1,207	1,095	998	900	433	445	446	445	-25.4%	2.8%
	37	1,629	1,440	1,311	1,190	528	540	563	572	-26.9%	8.3%
	38										
	39	1,233	1,115	911	893	399	415	396	388	-27.6%	-2.8%
衣笠	40	1,183	1,224	1,186	1,156	387	519	547	529	-2.3%	36.7%
	41	1,955	3,165	2,739	2,501	576	1,016	1,041	1,076	27.9%	86.8%
久里浜	42	878	1,176	1,079	1,034	249	393	413	457	17.8%	83.5%
	43	824	2,083	2,186	2,005	256	659	771	834	143.3%	225.8%
大津	44	1,674	1,716	1,740	1,995	562	662	731	896	19.2%	59.4%
浦賀	45	1,087	1,101	1,170	1,048	314	366	434	444	-3.6%	41.4%
	46	524	491	425	391	164	175	170	175	-25.4%	6.7%
	47										
	48	762	1,292	1,275	1,082	243	497	539	543	42.0%	123.5%
	49	1,378	1,149	985	756	423	401	390	362	-45.1%	-14.4%
谷戸地域合計		61,946	60,083	54,607	49,500	19,652	21,552	22,182	22,683	-20.1%	15.4%
横須賀市		429,913	437,596	433,974	412,413	137,193	156,581	174,398	184,143	-4.1%	34.2%

※-1. 住民基本台帳のそれぞれ 10 月 1 日のデータによる。

※-2. 番号 1・2、22・23、27・28、38・39、47・48 の谷戸地域は、それぞれ 1 つの町丁目に含まれる。

※-3. 増減率の網掛けは、谷戸地域合計の増減率を下回るところ。

※-4. 図 2-4-2 の 12 地区の中で北下浦地区・長井地区・武山地区・大楠地区には谷戸地域が存在しない。



※ 1920年(大正9年)～2015年(平成27年)まで、国勢調査による。2000年以前については「新横須賀市史」を出典としている。

図 2-4-3：横須賀市行政センター所管区域別人口推移グラフ 1889年(明治22年)～2015年(平成27年)

表 2-4-2: 横須賀市行政センター所管区域別人口推移 1889年(明治22年)～2016年(平成28年)

現在の地区	本庁地区	逸見地区	追浜地区	田浦地区	衣笠地区	浦賀地区	大津地区	久里浜地区	北下浦地区	西地区
1889年当時の町村名	横須賀町・豊島村(1903年より豊島町)		浦郷村(1914年より田浦町)		衣笠村	浦賀町		久里浜村	北下浦村	武山村・長井村・中西浦村
横須賀市編入年	1906年(明治39年)市制施行		1933年(昭和8年)			1943年(昭和18年)		1937年(昭和12年)	1943年(昭和18年)	

(2) コーホート分析からの人口シミュレーション

前項の表 2-4-1 のように 49 の谷戸地域それぞれの人口減少には大きな差がある。また、谷戸地域は物理的な特性から位置付けられたもので、町丁目の範囲と一致しない。49 の谷戸地域の中で、「谷戸地域住棟数／町丁目世帯数」が 80% を超えるところは表 2-4-3 の 6 町丁目である。

本研究では、谷戸地域の将来像を研究するための人口シミュレーションを、表 2-4-3 の中で 1985 年から 2016 年にかけての人口減少率が最も高い、17 地区と 27 番・28 番地区において研究する。尚、27 番地区と 28 番地区は同一の町丁目に存在する谷戸地域であり、人口シミュレーションでは 1 つの地域として分析した。

表 2-4-3 : 「谷戸地域住棟数／町丁目世帯数」が 80% 以上の谷戸地域

消防整理番号	谷戸地域内住棟数	町丁目世帯数	谷戸地域住棟数／町丁目世帯数	人口減少率 (1-1985/2016)	空き棟数	空き棟率	類型
8	368	446	82.5%	-39.8%	28	7.6%	Ⅱ
11	348	389	89.5%	-36.0%	30	8.6%	Ⅰ
17	234	212	110.4%	-41.6%	24	10.8%	Ⅱ
20	141	141	100.0%	-40.1%	23	16.3%	Ⅲ
24	336	339	99.1%	-33.0%	36	10.7%	Ⅱ
27・28	434	521	83.1%	-47.6%	67	15.4%	Ⅲ

※先記の図 2-2-3・表 2-3-1・表 2-4-1 のデータから抽出

シミュレーション手法として、以下のように、コーホート別人口変化率を用いた計算を行った。

両地域における、2005～2010 年、2010～2015 年の各 5 年間の、5 歳毎のコーホート別人口変化率を算出。2005～2010 年と 2010～2015 年のコーホート別人口変化率の平均を、2015 年のコーホート別人口にそれぞれ掛け合わせることで、2020 年のコーホート別人口を算出。

$$\begin{aligned} \text{ex. } & 2015 \text{ 年 } 15 \sim 19 \text{ 歳人口} \times (2010 \text{ 年 } 15 \sim 19 \text{ 歳人口} / 2015 \text{ 年 } 20 \sim 24 \text{ 歳人口} + 2005 \text{ 年 } 15 \sim 19 \text{ 歳人口} / \\ & 2010 \text{ 年 } 20 \sim 24 \text{ 歳人口}) / 2 \\ & = 2020 \text{ 年 } 20 \sim 24 \text{ 歳人口} \end{aligned}$$

シミュレーションにより、27 番・28 番地区の 2030 年人口は、2015 年人口の約 66% となった。17 番地区の 2030 年人口は、2015 年人口の約 71% となった。

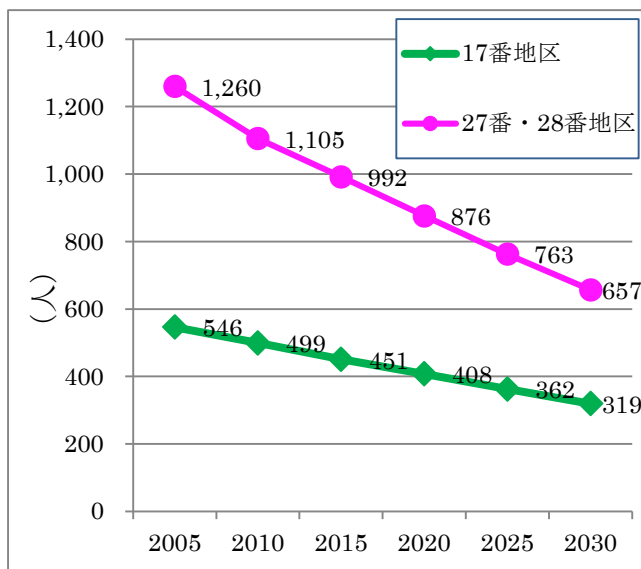


図 2-4-4 : 将来人口予測

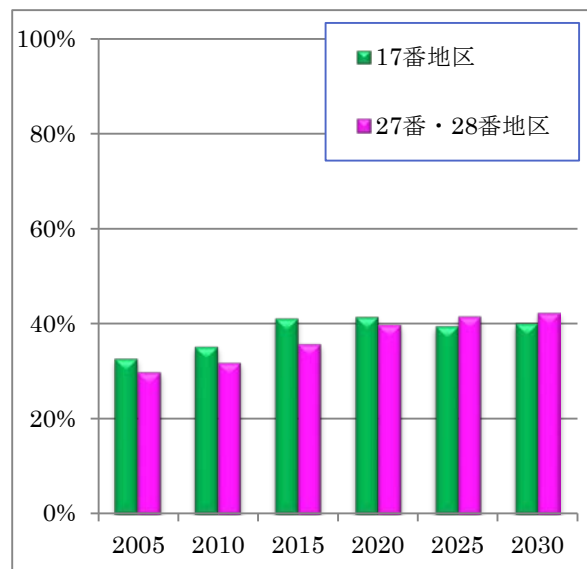


図 2-4-5 : 将来 65 歳以上人口比率予測

表 2-4-3 : 17 番地区 コーホート別人口移動

消防整理番号	17 番								
	区 分	コーホート別人口(人) ※			コーホート別人口割合			コーホート別人口移動率 ※-2, 3	
		西 暦	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2010/2005
総数 (年齢)		546	499	451					
0～4 歳		12	7	5	2.2%	1.4%	1.1%	-	-
5～9 歳		20	17	14	3.7%	3.4%	3.1%	41.7%	100.0%
10～14 歳		13	19	18	2.4%	3.8%	4.0%	-5.0%	5.9%
15～19 歳		14	12	20	2.6%	2.4%	4.4%	-7.7%	5.3%
20～24 歳		28	14	10	5.1%	2.8%	2.2%	0.0%	-16.7%
25～29 歳		30	26	11	5.5%	5.2%	2.4%	-7.1%	-21.4%
30～34 歳		35	30	20	6.4%	6.0%	4.4%	0.0%	-23.1%
35～39 歳		29	31	30	5.3%	6.2%	6.7%	-11.4%	0.0%
40～44 歳		25	25	33	4.6%	5.0%	7.3%	-13.8%	6.5%
45～49 歳		20	33	24	3.7%	6.6%	5.3%	32.0%	-4.0%
50～54 歳		34	20	31	6.2%	4.0%	6.9%	0.0%	-6.1%
55～59 歳		60	33	21	11.0%	6.6%	4.7%	-2.9%	5.0%
60～64 歳		48	57	29	8.8%	11.4%	6.4%	-5.0%	-12.1%
65～69 歳		46	44	58	8.4%	8.8%	12.9%	-8.3%	1.8%
70～74 歳		33	43	43	6.0%	8.6%	9.5%	-6.5%	-2.3%
75～79 歳		36	30	35	6.6%	6.0%	7.8%	-9.1%	-18.6%
80～84 歳		34	26	23	6.2%	5.2%	5.1%	-27.8%	-23.3%
85～89 歳		22	20	13	4.0%	4.0%	2.9%	-41.2%	-50.0%
90～94 歳		6	10	10	1.1%	2.0%	2.2%	-54.5%	-50.0%
95～99 歳		1	2	3	0.2%	0.4%	0.7%	-66.7%	-70.0%
100 歳以上		0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	-	-
合計 年齢不詳除く		546	499	451	100.0%	100.0%	100.0%		
不詳		0	0	0	-	-	-		

※：データの出典は、各年の国勢調査。

※-2：各年齢層のコーホート別人口移動率の計算方法は次の通りとした。

$$\text{人口移動率(\%)} = 1 - (\text{年齢層人口} \div 5 \text{年前の} 5 \text{歳下の年齢層人口})$$

※-3：コーホート人口移動率の網がけ部は、5年前よりコーホート人口が増加した部分。

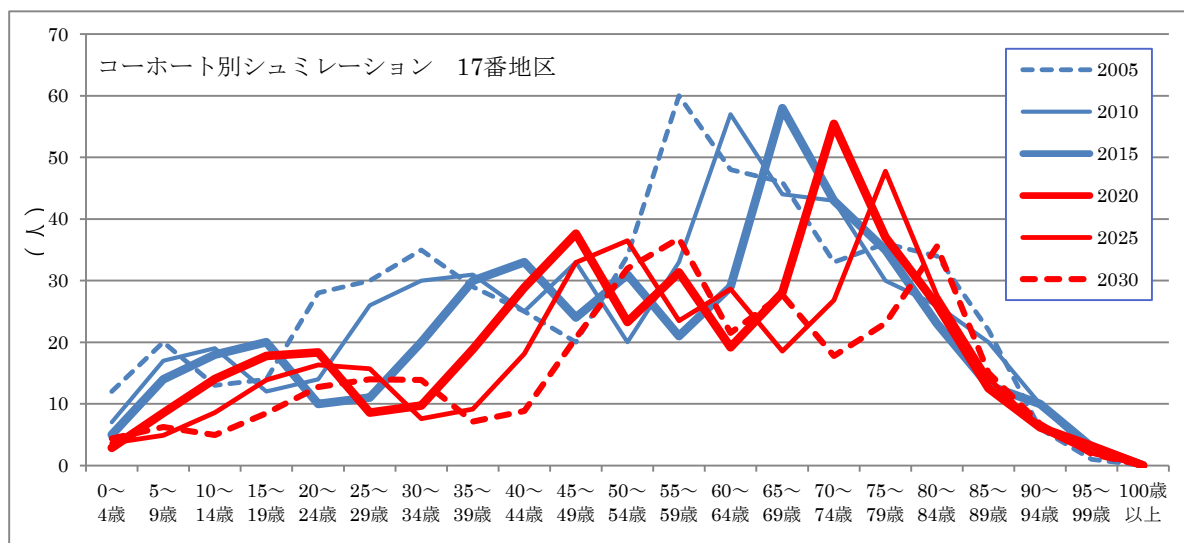


図 2-4-5 : 17 番地区人口シミュレーション

表 2-4-4 : 27 番・28 番地区 コーホート別人口移動

消防整理番号	27 番・28 番							
	区分	コーホート別人口(人) ※			コーホート別人口割合			コーホート別人口移動率 ※-2、3
西 暦	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2010/2005	2015/2010
総数 (年齢)	1260	1,105	1001					
0～4 歳	19	18	20	1.5%	1.6%	2.0%	-	-
5～9 歳	32	24	18	2.5%	2.2%	1.8%	26.3%	0.0%
10～14 歳	28	37	20	2.2%	3.3%	2.0%	15.6%	-16.7%
15～19 歳	77	31	33	6.1%	2.8%	3.3%	10.7%	-10.8%
20～24 歳	67	68	31	5.3%	6.2%	3.1%	-11.7%	0.0%
25～29 歳	77	47	63	6.1%	4.3%	6.4%	-29.9%	-7.4%
30～34 歳	68	61	51	5.4%	5.5%	5.1%	-20.8%	8.5%
35～39 歳	58	68	56	4.6%	6.2%	5.6%	0.0%	-8.2%
40～44 歳	58	55	58	4.6%	5.0%	5.8%	-5.2%	-14.7%
45～49 歳	83	52	55	6.6%	4.7%	5.5%	-10.3%	0.0%
50～54 歳	99	71	58	7.9%	6.4%	5.8%	-14.5%	11.5%
55～59 歳	131	99	73	10.4%	9.0%	7.4%	0.0%	2.8%
60～64 歳	86	122	101	6.8%	11.0%	10.2%	-6.9%	2.0%
65～69 歳	96	85	108	7.6%	7.7%	10.9%	-1.2%	-11.5%
70～74 歳	96	80	72	7.6%	7.2%	7.3%	-16.7%	-15.3%
75～79 歳	80	78	76	6.3%	7.1%	7.7%	-18.8%	-5.0%
80～84 歳	56	60	54	4.4%	5.4%	5.4%	-25.0%	-30.8%
85～89 歳	27	32	31	2.1%	2.9%	3.1%	-42.9%	-48.3%
90～94 歳	19	13	11	1.5%	1.2%	1.1%	-51.9%	-65.6%
95～99 歳	3	4	3	0.2%	0.4%	0.3%	-78.9%	-76.9%
100 歳以上	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	-	-
合計年齢不詳 除く	1260	1105	992	100.0%	100.0%	100.0%		
不詳	0	0	9	-	-	-		

※：データの出典は、各年の国勢調査。

※-2：各年齢層のコーホート別人口移動率の計算方法は次の通りとした。

$$\text{人口移動率(\%)} = 1 - (\text{年齢層人口} \div 5 \text{ 年前の} 5 \text{ 歳下の年齢層人口})$$

※-3：コーホート人口移動率の網がけ部は、5 年前よりコーホート人口が増加した部分。

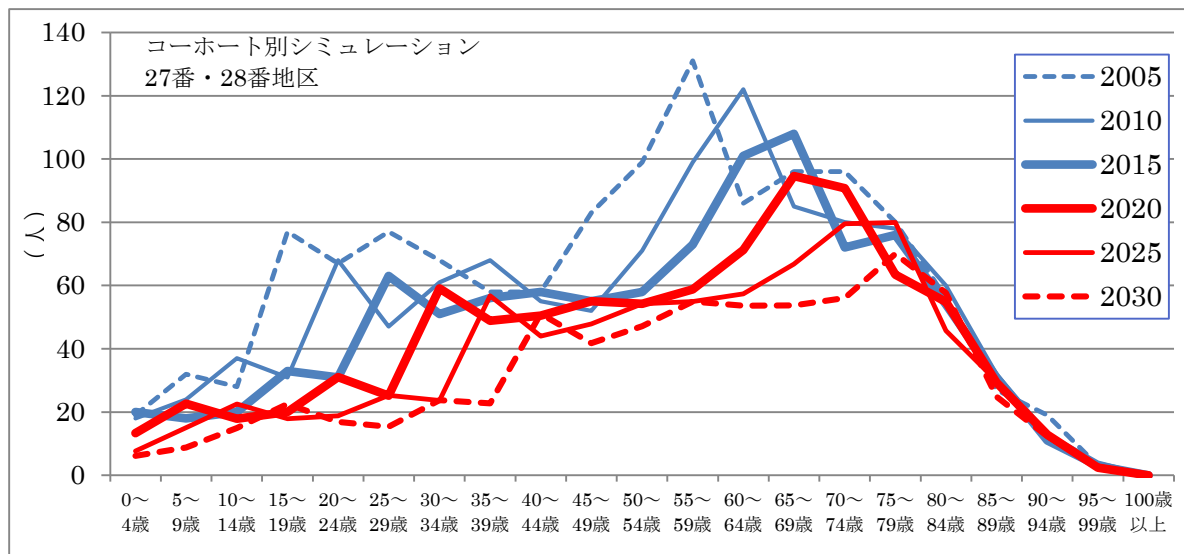


図 2-4-6 : 27 番・28 番地区 人口シミュレーション

2-5：市街地特性からの谷戸地域の将来性の考察とスタディ地区の選定

谷戸は「丘陵地に馬蹄形に入り込むように平地が形成された地形」であり、横須賀市には消防局が防災の観点から指定した49の谷戸地域がある。横須賀市では、谷戸地域は人口減少や空き棟発生が市内において特に進んでいる地域として、課題に対応する施策が位置づけられている。谷戸地域の特色は、丘陵地に平地が馬蹄状に入り込み、傾斜地上に住宅地が広がっているということである。これは車が横付けできない区画という地域課題につながる一方で、景観・眺望や自然に囲まれる環境といった地域価値の豊かな市街地としての可能性にもつながる。市街地縮減は人口減少や空き家・空き地増加により顕在化するが、谷戸地域は横須賀市の中でも人口減少や空き家・空き地増加が進んでいる。本研究では、大都市郊外縮減都市における典型的な縮減市街地であり、且つ特色豊かな市街地である、横須賀市谷戸地域でのスタディを通して、縮減市街地を豊かに再生する方策について研究する。

49谷戸地域の人口減少、空き家・空き地発生状況は多様である。さらに、谷戸地域は鉄道駅に近いところから離れたところにまで分布している。また、住宅地の大半は谷底部の平地に展開し、車横付け可能な区画の割合の高い谷戸地域がある一方で、丘陵部の上部にまで住宅地が広がり、車横付け可能な区画の割合の低い谷戸地域もある。鉄道駅からの距離という様々な郊外市街地における共通の指標と、車横付け不可能区画の割合という谷戸地域に特徴的な指標の2つの指標で、49谷戸地域の市街地特性と市街地縮減の関連を分析したところ、車付け不可能区画の割合と空き棟率との相関性が高く、一方で、駅からの距離は空き地率との相関性が高いとの結果になった。

立地適正化計画制度のように、都市縮減時代では駅を中心にしたコンパクトな都市構造の構築が一般的な方向性となる。しかし駅に近い市街地においても、独特の市街地特性による縮減傾向に対処する再生方策が必要となる可能性のあることが、横須賀市49谷戸地域の分析から分かった。また駅から離れた市街地においても、地域価値豊かに再生する可能性があれば、その実現方策を検討することが、地域豊かな都市を構築する上で必要と考えられる。この考えから、本研究では谷戸地域の中でも空き家・空き地の多い地域の中から、駅近であるが車付不可能区画の多い谷戸地域（先記表2-3-2の類型Ⅲ）と、駅から遠いが車付可能区画の多い谷戸地域（表2-3-2の類型Ⅱ）における、それぞれの地域の特色にもとづく地域価値豊かな再生の方策を研究する。

この考えから、この2つの類型それぞれの中で空き棟率の高い、17番地区と28番地区をスタディ地区に選定する。

尚、前節で、国勢調査データをもとにした両地区の人口シミュレーションを行ったところ、両地区ともに2030年人口は、2015年人口の7割前後にまで減少となった。なお、28番地区では、27番地区と同一の町丁目であり、町丁目単位の統計データをもとにすることから、27番・28番地区の人口シミュレーションを行っている。

◆参考文献◆

- 1) 三笠友洋・重村力・田中貴宏・山崎義人・内村隆之 (2015)「谷戸の地形特性と土地利用特性に関する研究」日本建築学会計画系論文集 第80巻 第714号 P1825-1832
- 2) 横須賀市都市計画課 (2011)『谷戸地域空き家等実態調査報告書』
- 3) 横須賀市 (1988)『横須賀市史 市制80周年記念 下巻』
- 4) 横須賀市 (2016)『横須賀市都市計画マスタープラン 平成28年3月改定』
- 5) 横須賀市 (2010)『横須賀市都市計画マスタープラン 平成22年3月改定』
- 6) 横須賀市都市部 (2015)『横須賀市土地利用基本条例第7条の規定に基づく 土地利用の調整に関する指針 平成27年(2015年)9月』
- 7) 横須賀市 (2014)『新横須賀市史 通史編 近現代』

第3章

谷戸地域の市街地縮減の動態分析

第3章 モデルスタディ地区における市街地縮減の動態と将来像

3-1：研究の視点・方法と対象地区

(1) モデルスタディ地区

前章で述べたように、谷戸地域の市街地特性の中で、車アクセスの不便さと鉄道アクセスの不便さは、それぞれ異なるメカニズムで都市縮減に影響している。谷戸地域の市街地特性は一様ではなく、車不便の顕著な谷戸地域と、鉄道不便の顕著な谷戸地域がある。本章では空き家・空き地増加により顕在化している都市縮減の動態に、車不便と鉄道不便のそれぞれが影響するメカニズムについて、モデルスタディを通して分析する。

モデルスタディの対象として選定した2地区における縮減市街地としての特色は以下の通りである。

◆28番地区◆

・前章における、駅近であるが車不便の類型Ⅲの中で、図3-1-1のように車付け可能区画の割合が16.0%と特に車不便が顕著な地区である。さらに空き棟率18.5%は表3-1-1のように49谷戸地域の中で最も高い。28番地区での都市縮減動態を通して、車不便の都市縮減への影響のメカニズムを分析する。

◆17番地区◆

・車付け可能区画割合が谷戸地域の中では高いが、鉄道不便が顕著な類型Ⅱの中で、空き棟率10.3%と、都市縮減の顕在化が進んでいる地区である。表3-1-1のように類型Ⅱでは、空き棟率10.7%の谷戸地域があるが、この地域は駅からの徒歩時間平均10.5分、車横付け不可能区画47.2%と車・鉄道の便が類型Ⅲに近いものであるため、空き棟率10.3%と類型Ⅱの中で2番目に高い17番地区を対象とした。

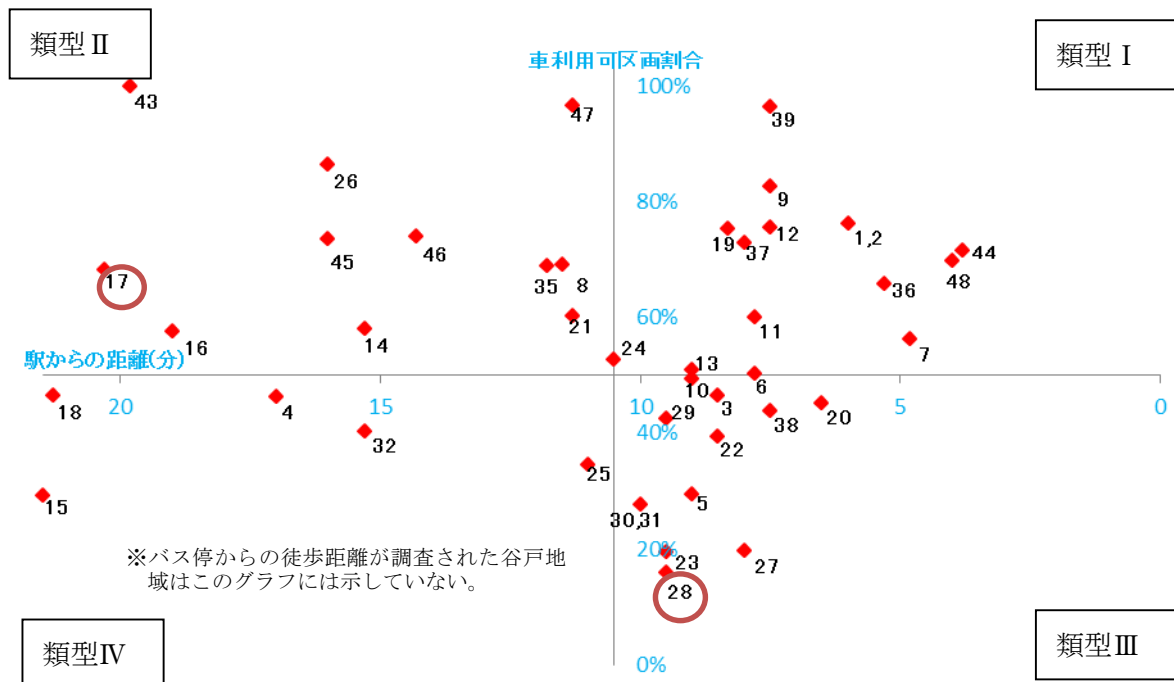
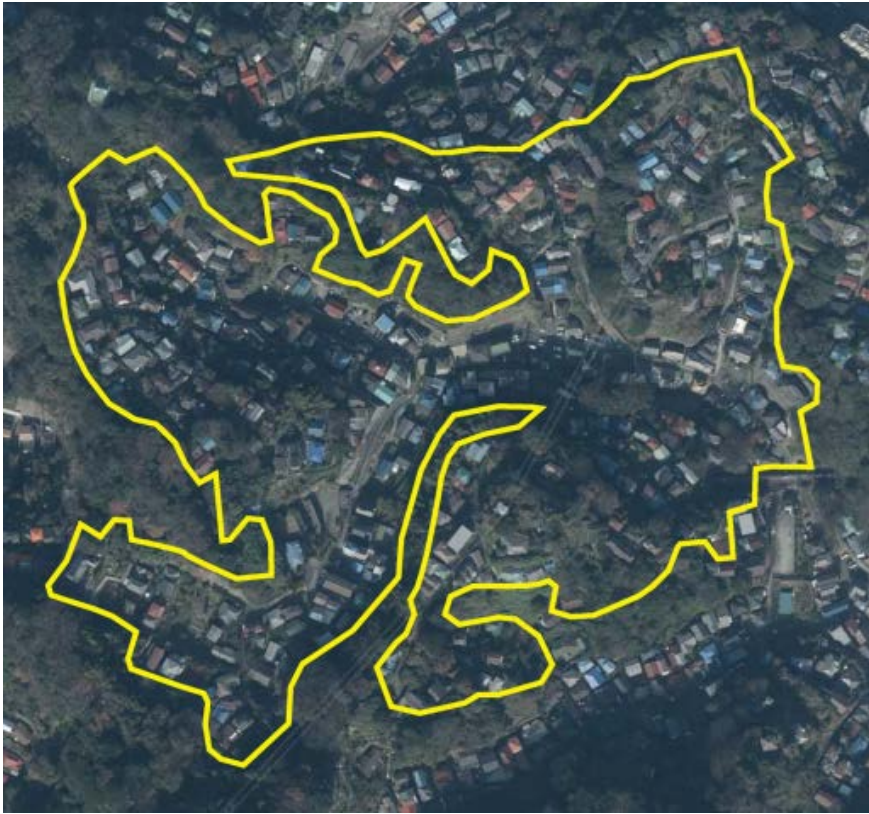


図3-1-1：谷戸地域の類型とモデルスタディ対象地区

表 3-1-1 : 49 谷戸地域空き棟率・空き地率・アクセス利便性

類型	消防整理 番号	全区画数	全棟数	空き棟数	空き棟率	空き地数	空き地率	車付可区 画構成比	駅からの平均距 離 (分)
I	1,2	332	315	4	1.3%	4	1.2%	76.2%	6.0
	6	277	267	21	7.9%	3	1.1%	50.2%	7.8
	7	158	147	12	8.2%	3	1.9%	56.3%	4.8
	9	80	73	4	5.5%	3	3.8%	82.5%	7.5
	11	373	348	30	8.6%	13	3.5%	60.1%	7.8
	12	86	84	1	1.2%	1	1.2%	75.6%	7.5
	13	147	140	18	12.9%	3	2.0%	51.0%	9.0
	19	73	69	7	10.1%	1	1.4%	75.3%	8.3
	36	70	68	1	1.5%	1	1.4%	65.7%	5.3
	37	224	211	10	4.7%	2	0.9%	72.8%	8.0
	39	84	77	2	2.6%	1	1.2%	96.4%	7.5
	44	162	153	4	2.6%	4	2.5%	71.6%	3.8
	48	43	38	2	5.3%	1	2.3%	69.8%	4.0
II	8	400	368	28	7.6%	9	2.3%	69.0%	11.5
	14	81	70	6	8.6%	7	8.6%	58.0%	15.3
	16	167	147	15	10.2%	12	7.2%	57.5%	19.0
	17	268	234	24	10.3%	24	9.0%	68.3%	20.3
	21	133	121	9	7.4%	6	4.5%	60.2%	11.3
	24	392	336	36	10.7%	21	5.4%	52.8%	10.5
	26	51	63	6	9.5%	5	9.8%	86.3%	16.0
	33	410	372	30	8.1%	20	4.9%	52.0%	7.0*バス停
	35	192	184	8	4.3%	1	0.5%	68.8%	11.8
	40	46	43	4	9.3%	3	6.5%	91.3%	10.5 *バス停
	41	63	55	1	1.8%	2	3.2%	98.4%	4.5 *バス停
	42	207	189	3	1.6%	4	1.9%	92.3%	6.0 *バス停
	43	38	35	0	0.0%	2	5.3%	100.0%	19.8
	45	159	140	6	4.3%	6	3.8%	73.6%	16.0
	46	111	105	6	5.7%	3	2.7%	73.9%	14.3
47	58	51	2	3.9%	1	1.7%	96.6%	11.3	
49	52	50	0	0.0%	0	0.0%	82.7%	16.3*バス停	
III	3	159	147	18	12.2%	7	4.4%	46.5%	8.5
	5	254	243	25	10.3%	10	3.9%	29.5%	9.0
	10	270	252	11	4.4%	5	1.9%	49.3%	9.0
	20	157	141	23	16.3%	11	7.0%	45.2%	6.5
	22	71	67	4	6.0%	1	1.4%	39.4%	8.5
	23	123	112	6	5.4%	9	7.3%	19.5%	9.5
	27	153	146	14	9.6%	5	3.3%	19.6%	8.0
	28	325	287	53	18.5%	23	7.1%	16.0%	9.5
	29	141	133	15	11.3%	3	2.1%	42.6%	9.5
	38	121	107	9	8.4%	9	7.4%	43.8%	7.5
IV	4	104	95	10	10.5%	3	2.9%	46.2%	17.0
	15	82	76	12	15.8%	3	3.7%	29.3%	21.5
	18	168	145	14	9.7%	13	7.7%	46.4%	21.3
	25	130	113	11	9.7%	10	7.7%	34.6%	11.0
	30,31	210	179	12	6.7%	27	12.9%	27.6%	10.0
	32	216	199	15	7.5%	7	3.2%	40.3%	15.3
	34	167	149	10	6.7%	8	4.8%	41.3%	4.0 *バス停

※この表では、前章表 2-3-1 のデータを類型別に再整理した。



国土地理院撮影航空地区
CKT201516-C4-15
撮影年月日 2016/01/04

写真 3-1-1 : 28 番地区航空写真



国土地理院撮影航空地区
CKT20072-C17-59
撮影年月日 2007/04/26

写真 3-1-2 : 17 番地区航空写真

(2) 分析の視点と方法

モデルスタディ地区の縮減動態の分析を、全区画における敷地利用の変化と、各区画の属性(建物・都市基盤・面積)とのクロスによる分析を行う。敷地利用の変化は、過去の明細社住宅地区(1972・82・92・2003年版)と2010年度横須賀市調査、2015年度本研究現地踏査の対照により整理する。明細社住宅地区では、住棟などの建物利用や駐車場としての利用がなされているかを調査した。横須賀市調査と本研究現地踏査では、さらに空き棟と空き地の管理状況、及び空き地の利用・管理状況を調査している。面積については2010年都市計画基礎調査GISデータを用いた。

表 3-1-2：谷戸地域内各区画の属性

区分	属性	データ収集方法	
現況	敷地利用	居住棟、空き棟、空き地・、駐車場・資材置き場	2015年度現地目視調査
	面積	各区画の敷地面積 各建物の延床面積	2010年都市計画基礎調査GISデータ
	建物	各建物の用途・構造・主な外装材(裸木造・トタン・ALC・サイディング・モルタル・コンクリ・窯業系)・階数	2015年度現地目視調査
変化	敷地利用	2010年～2015年の変化	本研究と横須賀市調査の対照
	空き地化時期	現在の空き地が、空き地になった時期	明細社住宅地区 1972・82・92・2003年版
管理	空き棟老朽化	除却・建替対象、大規模な修繕が必要、劣化小	2015年度現地目視調査
	空き地管理	雑草等繁茂(50cm以上高さの雑草など)、荒れなし、広場・菜園利用	2015年度現地目視調査

表 3-1-3：現地調査実施日

	28番地区	17番地区
横須賀市調査	2010年11月26日	2010年12月20日
本研究調査	2016年2月18日	2016年2月17日

本研究における空き棟調査は、以下の考え方で実施した。

- ①横須賀市調査では空き家の戸建て住宅と、全戸空き家の共同住宅をそれぞれ1棟の空き棟としており、本調査においても同じ考え方で住棟数をカウントして、空き棟数を算出する。
- ②住棟のみを対象とし、倉庫などの建物はカウントしない。住棟か倉庫などの判断は、目視調査において水道ガス電気メーターがついているか、あるいはメーターを外した跡があるかとする。また、これまで水道やガス、電気がつけられていない倉庫などについて、今後の住棟化を見込まない。
- ③建物が空き棟かの判断基準も横須賀市調査と同じとする。即ち、表札無し、水道ガス電気メーターの停止(もしくは敷地内樹枝の著しい繁茂などで停止の確認が不能)、売り物件看板、その他屋根崩落・窓割れなど明らかに空き棟と断定できる建物の状態を確定項目とした。
- ⑤車止めやパーキングライン、駐車場看板が設置されているところを駐車場として、空き地と区別した。

尚、横須賀市調査によるデータは地図上に空き棟・空き地・駐車場をプロットしたもので、居住棟と空き棟のカウントは本調査で独自に行った。そのためデータベースにおける2010度の空き棟数・空き棟率は表3-1-1と異なる。さらに、2010年以前発生した空き地を調査するために、1972年の明細地図で宅地区画として表示されている空き地について、横須賀市調査では空き地とされていないものも、空き地とカウントした。そのためデータベースにおける2010年度の空き地率は表3-1-1と異なる。

3-2：空き棟・空き地発生・消滅の動態分析（現地調査）

（1）敷地利用変化

1) 2010-2015 年度の敷地利用変化

28 番地区・17 番地区全区画における、2010 年度から 2015 年度の敷地利用変化の分析を、それぞれ表 3-2-1・表 3-2-2 のように行った。分析を以下のように整理する。

①空き地増加：表 3-2-1 のように 28 番地区の空き棟は、2010 年度の 56 区画から 2015 年度の 53 区画と 3 区画減少している。表 3-2-2 のように 17 番地区の空き棟は、2010 年度の 24 区画から 23 区画と 1 区画減少している。このように両地区ともに両地区共に空き棟は減少しているが、空き地は 28 番地区で 30 区画から 50 区画、17 番地区で 35 区画から 46 区画と、大幅に増加している。これは両地区ともに居住棟除却(28 番地区 14 区画、17 番地区 7 区画)、空き棟除却(28 番地区 6 区画、17 番地区 4 区画)が進んだことによる。さらに、両地区ともに 2010 年度に空き地だった区画の、居住棟・空き棟区画への変化は見られなかった。

②居住棟の空き棟化：28 番地区では 2010 年度には居住者のあった 299 区画の 6%にあたる 17 区画が空き棟化した。17 番地区では 207 区画の 4%にあたる 8 区画が空き棟化した。

③空き棟への入居：28 番地区では 2010 年度の空き棟 56 区画の 25%にあたる 14 区画において、2010 年度から 2015 年度の間での入居があり、居住棟化した。一方で 17 番地区では、2010 年度の空き棟 24 区画の 17%にあたる 4 区画が居住棟化した。17 番地区の新規入居は 28 番地区よりペースが緩やかと考えられる。

表 3-2-1：28 番地区の敷地利用変化（2010 年度-2015 年度）

		2015 年度敷地利用 *網掛けは 2010 年から敷地利用が変化した区画				計
		居住棟	空き棟	空き地	駐車場・資材置場	
2010 年度敷地利用(横須賀市調査)	居住棟	居住棟継続 266 区画	空き棟化 17 区画	居住棟除却 14 区画	居住棟 駐車場化 2 区画	299 区画
	空き棟	居住棟化 14 区画	空き棟継続 36 区画	空き棟除却 6 区画	0	56 区画
	空き地	0	0	空き地継続 30 区画	0	30 区画
	駐車場・資材置場	0	0	0	11 区画	11 区画
	計	280 区画	53 区画	50 区画	13 区画	396 区画

表 3-2-2：17 番地区の敷地利用変化（2010 年度-2015 年度）

		2015 年度敷地利用 *網掛けは 2010 年から敷地利用が変化した区画				計
		居住棟	空き棟	空き地	駐車場・資材置場	
2010 年度敷地利用(横須賀市調査)	居住棟	居住棟継続 192 区画	空き棟化 8 区画	居住棟除却 7 区画	0	207 区画
	空き棟	居住棟化 4 区画	空き棟継続 15 区画	空き棟除却 4 区画	空き棟 駐車場化 1 区画	24 区画
	空き地	0	0	空き地継続 35 区画	0	35 区画
	駐車場・資材置場	0	0	0	13 区画	13 区画
	計	196 区画	23 区画	46 区画	14 区画	279 区画

2) 1972-2015 年度の敷地利用変化

本研究では、住宅地区による、1972・82・92・2003 年度時点での 28 番地区・17 番地区の各区画の敷地利用を調査し、1972 年度から 2015 年度までの敷地利用変化を分析した。

28 番地区では、図 3-2-2 のように 1972 年度時点の空き地 22 区画の内、2015 年度までの間に建築物が一時的に建てられた後に空き地に戻った区画はなく、21 区画(22 区画の 95%)において 2015 年度までの間に建築や駐車場が整備された。1 区画は 2015 年度まで空き地のまま継続されていた。2015 年度の空き地 50 区画の内、49 区画(50 区画の 98%)は 1972 年度時点の建築区画・駐車場が空き地化したものである。

17 番地区では、図 3-2-3 のように 1972 年度時点の空き地 20 区画の内、2015 年度までの間に建築物が一時的に建てられた後に空き地に戻った区画は 3 区画で、15 区画(20 区画の 75%)において 2015 年度までの間に建築や駐車場が整備された。2 区画は 2015 年度まで空き地のまま継続されていた。2015 年度の空き地 46 区画の内、41 区画(46 区画の 89%)は 1972 年度時点の建築区画・駐車場が空き地化したものである。

以上のように両地区共に、空き地に一時期建築物が建ち、そのあと空き地になった区画はごくわずかで、一旦空き地化すると、空き地のまま残留・累積される傾向がある。

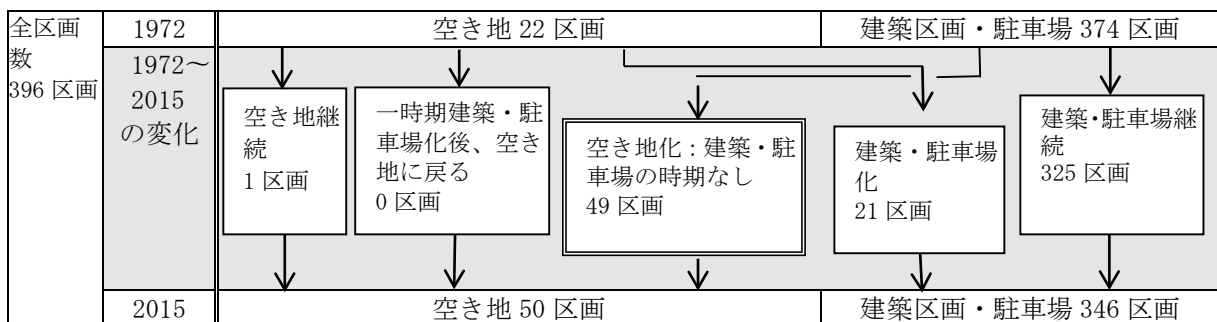


図 3-2-2 : 28 番地区の敷地利用変化 (1972 年度-2015 年度)

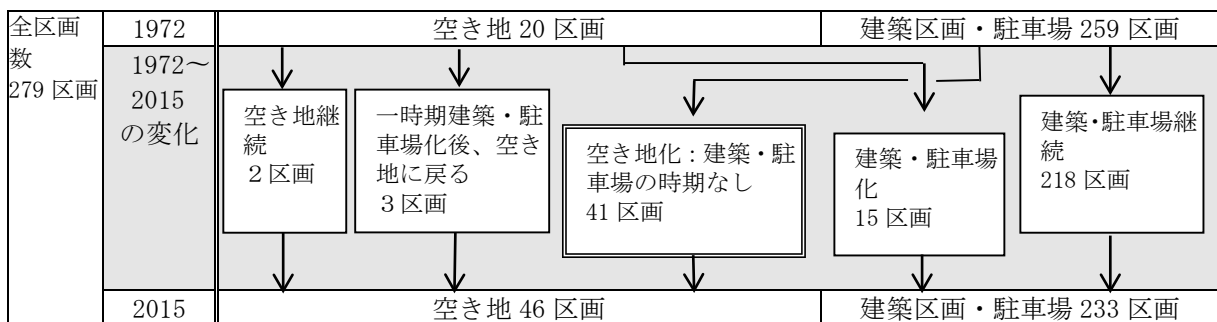


図 3-2-3 : 17 番地区の敷地利用変化 (1972 年度-2015 年度)

(2) 敷地利用変化とアクセス状況との関連

1) アクセスの状況

図 3-2-4 と図 3-2-5 は、28 番地区と 17 番地区のアクセスの状況と空き家・空き地の分布を示したものである。アクセスについては次のように区分した。

- ◎幅員 1.9m 以上、階段なし：車通行可能
- ◎幅員 1.9m 未満 もしくは階段付きスロープ：バイク通行可能
- ◎階段のみ：バイク通行不可能

谷戸地域は独特の地形構造から、八方にアクセスが広がっている。さらに車通行可能なアクセスもほとんどが幅員 4.0m 未満であり、車のすれ違いや大型車両の通行ができない状態である。



写真 3-2-1 : 28 番地区 バイクアクセス可能



写真 3-2-2 : 28 番地区 バイクアクセス不可能

17番地区

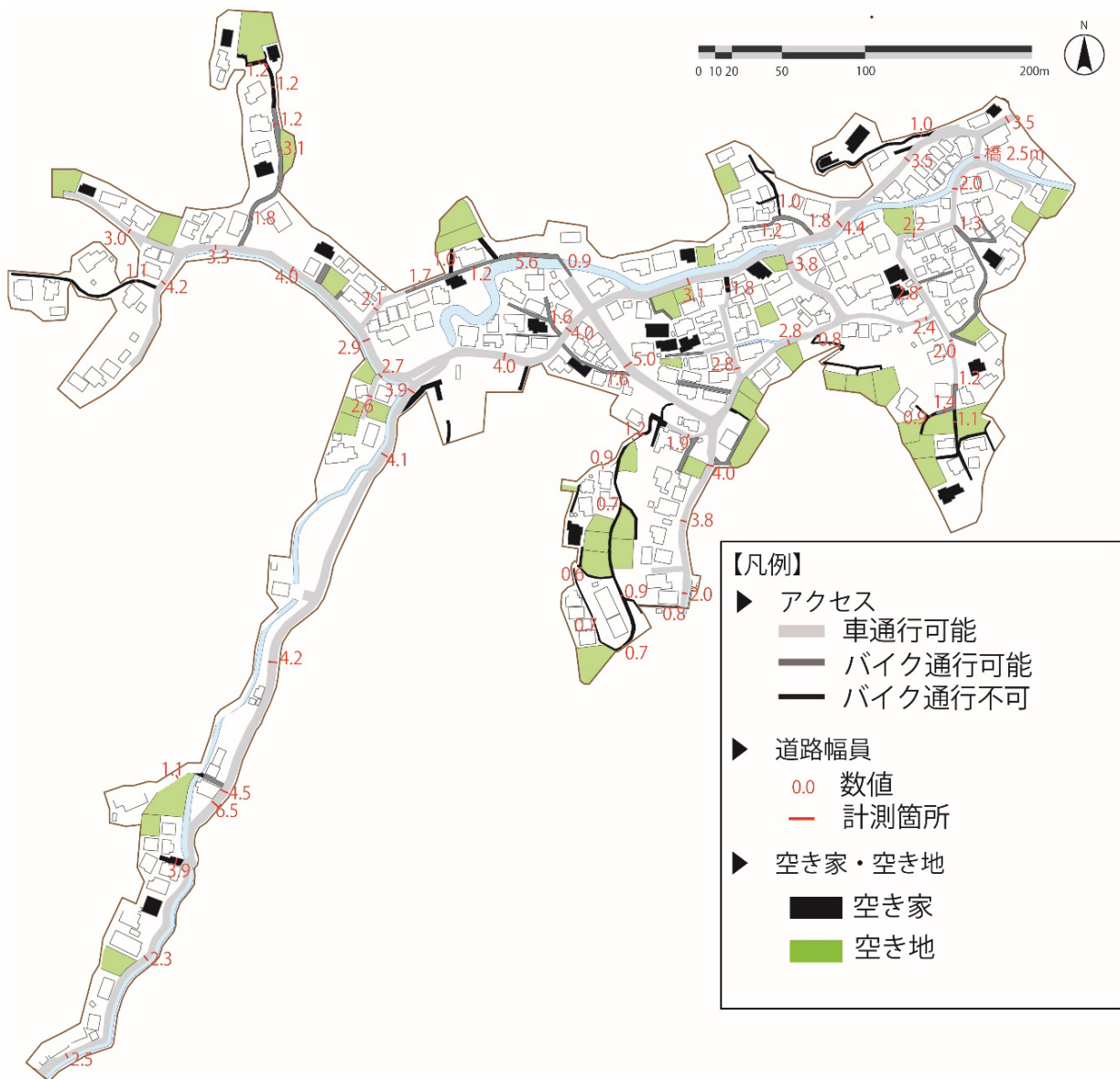


写真 3-2-3 : 17番地区 バイクアクセス可能



写真 3-2-4 : 17番地区 バイクアクセス不可能

2) 敷地利用変化とアクセス利便性の関連

表 3-2-3・表 3-2-4 は、前項表 3-2-1・表 3-2-2 の 2010 年度から 2015 年度にかけての敷地利用変化と、両地区の各区画のアクセス利便性の関連を分析したものである。

表 3-2-3：28 番地区 アクセス利便性×敷地利用変化(駐車場・資材置き場除く)

敷地利用変化類型 各類型区画数※-1	平均標高 谷戸入口差	車・バイクアクセス				合計	カーポート有
		車可	バイク可	バイク不可			
居住棟継続 266 区画	29.5m	43 16%	134 51%	89 33%	266 100%	24/266 9%	
空き棟継続 36 区画	34.5m	2 6%	12 33%	22 61%	36 100%	1/36 3%	
空き地継続 30 区画	36.3m	0 0%	17 57%	13 43%	30 100%	-	
居住棟化 14 区画	36.8m	0 0%	5 36%	9 64%	14 100%	0/14 0%	
空き棟化 17 区画	35.1m	0 0%	7 41%	10 59%	17 100%	0/17 0%	
居住棟除却 14 区画	28.4m	3 21%	6 43%	5 36%	14 100%	-	
空き棟除却 6 区画	26.5m	2 33%	1 17%	3 50%	6 100%	-	
居住棟駐車場化 2 区画※-2	9.7m	1 50%	1 50%	0 0%	2 100%	-	
駐車場継続 11 区画※-2	7.8m	10 85%	1 15%	0 0%	11 100%	-	
計 396 区画	30.2m	61 15%	335 (85%) 184 47%		396 100%	25/333 ※-3 8%	

※-1：表内の割合計算の母数は、敷地利用変化の各類型の区画数。

※-2：駐車場は資材置き場含む。

※-3：28 番地区全 396 区画の中で、333 区画は 2015 年調査時の駐車場・資材置場と空き地を除いた区画。

表 3-2-4：17 番地区 アクセス利便性×敷地利用変化(駐車場・資材置き場除く)

敷地利用変化類型 各類型区画数※-1	平均標高 谷戸入口差	車・バイクアクセス				合計	カーポート有
		車可	バイク可	バイク不可			
居住棟継続 192 区画	8.7m	129 67%	33 17%	30 16%	192 100%	100/192 52%	
空き棟継続 15 区画	10.7m	6 40%	5 33%	4 27%	15 100%	3/15 20%	
空き地継続 35 区画	15.1m	15 43%	5 14%	15 43%	35 100%	-	
居住棟化 4 区画	7.0m	3 75%	1 25%	0 0%	4 100%	3/4 75%	
空き棟化 8 区画	13.7m	3 38%	2 24%	3 38%	8 100%	3/8 38%	
居住棟除却 7 区画	9.0m	3 43%	1 14%	3 43%	7 100%	-	
空き棟除却 4 区画	14.7m	2 50%	1 25%	1 25%	4 100%	-	
空き棟 駐車場化 1 区画※-2	14.3m	1 100%	0 0%	0 0%	1 100%	-	
駐車場継続 13 区画※-2	6.7m	13 100%	0 0%	0 0%	13 100%	-	
計 279 区画	9.7m	175 63%	104 (37%) 48 17%		279 100%	109/219※-3 50%	

※-1：表内の割合計算の母数は、敷地利用変化の各類型の区画数。

※-2：駐車場は資材置き場含む。

※-3：17 番地区全 279 区画の中で、219 区画は 2015 年調査時の駐車場・資材置場と空き地を除いた区画。

各区画の標高と谷戸入口標高(28番地区10.1m、17番地区11.0m)との差の平均は、28番地区30.2m、17番地区9.7mと、両地区には約20mの差がある。

既往研究の中で、上野・志賀・竹下・橘・西崎・山崎(2009)¹⁾は、車輛進入困難な区画が多いエリアほど空き家や空き地の発生・残留が多いことを示し、松本・工藤・小森・天野・天野(2012)²⁾は駅からの道のりや階段の上り下りが空き家発生要因となっていることを示している。本研究において28番地区と17番地区におけるアクセスを調査した結果、階段の中でもバイク等が通行できるスロープが設けられているところと設けられていないところがあった。本研究では、車アクセスと併せてバイクアクセスが可能かという視点で各区画のアクセス可能性を分類し、敷地利用変化との関連について、次のように分析する。

①2地区におけるバイクアクセス不可能区画の割合：28番地区の396区画の中で、車アクセスのできない区画は335区画(85%)であるが、バイクアクセス不可能区画は151区画(396区画の38%)であった。17番地区の279区画の中で、車アクセスのできない区画は104区画(37%)であるが、バイクアクセス不可能区画は56区画(279区画の20%)であった。28番地区におけるバイクアクセス不可能区画の占める割合は、17番地区のおよそ2倍であった。

②バイクアクセス不可能区画と空き棟の関連：各敷地利用変化類型におけるバイクアクセス不可能区画の割合が、全396区画における割合38%を20ポイント以上超える類型は、空き棟継続61%、居住棟化64%、空き棟化59%である。17番地区では、空き棟継続27%、居住棟化0%、空き棟化38%と、全279区画における割合20%とのポイント差は、空き棟化において18ポイントと大きくなる。このように28番地区において、空き棟発生・継続とバイクアクセス不可能との関連が高い。28番地区の空き棟が居住棟化した区画におけるバイクアクセス不可能の割合の高さの背景の1つは、バイクアクセス不可能の区画における空き棟の割合が高いことが考えられる。

③バイクアクセス不可能区画と空き地の関連：前項では、両地区において居住棟・空き棟の除却による空き地化が進んでいることを分析した。28番地区の空き地におけるバイクアクセス不可能の割合は、空き地継続43%、居住棟除却36%、空き棟除却50%と、空き棟除却での割合50%が全396区画での38%を12ポイント上回っている。17番地区では空き地継続43%、居住棟除却43%、空き棟除却25%と、空き地継続・居住棟除却において、全279区画での割合20%を20ポイント以上越えている。

以上のように、両地区ともにバイクアクセスと空き棟・空き地の発生・継続の関連性が見られる。

特に28番地区は、各区画と谷戸入口の平均標高差が30.2m(17番地区は9.7m)、バイクアクセス不可能区画が38%(17番地区は20%)の状態にあり、空き棟化・空き棟継続・空き棟除却の区画におけるバイクアクセス不可能区画の割合の高さが顕著との分析結果になった。

(3) 敷地利用変化と現況建物との関連

表 3-2-5・表 3-2-5 は両地区の各区画の現況建物の属性と、表 3-2-1・表 3-2-2 の敷地利用変化の関連を分析したものである。

表 3-2-5 : 28 番地区 建物×敷地利用変化(駐車場・資材置き場除く)

敷地利用変化類型 各類型区画数※-1	平均区画面積 平均延床面積	建物用途			構造		外装			階数	
		戸建	長屋	共同他	木造	軽鉄他	裸木造	トタン	ALC 他	平屋	2 以上
居住棟継続 266 区画	73 m ²	245	2	19	237	29	4	78	184	74	192
	114 m ²	92%	1%	7%	89%	11%	2%	29%	69%	28%	72%
空き棟継続 36 区画	66 m ²	28	6	2	33	3	6	25	5	30	6
	104 m ²	77%	17%	6%	92%	8%	17%	69%	14%	83%	17%
空き地継続 30 区画	85 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
居住棟化 14 区画	70 m ²	14	0	0	14	0	2	6	6	8	6
	109 m ²	100%	0%	0%	100%	0%	14%	43%	43%	57%	43%
空き棟化 17 区画	73 m ²	14	2	1	15	2	1	14	2	13	4
	114 m ²	82%	12%	6%	88%	12%	6%	82%	12%	76%	24%
居住棟除却 14 区画	89 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
空き棟除却 6 区画	82 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計 333 区画※-2	73 m ²	301	10	22	299	34	13	123	197	125	208
	114 m ²	91%	3%	6%	90%	10%	4%	37%	59%	38%	62%

※-1 : 表内の割合計算の母数は、敷地利用変化の各類型の区画数。

※-2 : 28 番地区全 396 区画の中で、333 区画は 2015 年調査時の空き地と駐車場・資材置き場を除いた区画。

表 3-2-6 : 17 番地区 建物×敷地利用変化(駐車場・資材置き場除く)

敷地利用変化類型 各類型区画数※-1	平均区画面積 平均延床面積	建物用途			構造		外装			階数	
		戸建	長屋	共同他	木造	軽鉄他	裸木造	トタン	ALC 他	平屋	2 以上
居住棟継続 192 区画	78 m ²	182	2	8	185	7	4	56	132	51	141
	123 m ²	95%	1%	4%	96%	4%	2%	29%	69%	27%	73%
空き棟継続 15 区画	72 m ²	12	2	1	15	0	2	13	0	12	3
	117 m ²	80%	13%	7%	100%	0%	13%	87%	0%	80%	20%
空き地継続 35 区画	74 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
居住棟化 4 区画	56 m ²	3	1	0	4	0	0	2	2	1	3
	92 m ²	75%	25%	0%	100%	0%	0%	50%	50%	25%	75%
空き棟化 8 区画	75 m ²	7	1	0	8	0	2	3	3	5	3
	123 m ²	87%	13%	0%	100%	0%	25%	38%	37%	63%	37%
居住棟除却 7 区画	78 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
空き棟除却 4 区画	54 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計 219 区画※-2	76 m ²	204	6	9	212	7	8	74	137	69	150
	121 m ²	93%	3%	4%	97%	3%	4%	34%	62%	32%	68%

※-1 : 表内の割合計算の母数は、敷地利用変化の各類型の区画数。

※-2 : 17 番地区全 279 区画の中で、219 区画は 2015 年調査時に空き地と駐車場・資材置き場を除いた区画。

都市計画基礎調査 GIS データによる建物の平均延床面積は 28 番地区 114 m²、17 番地区 121 m²と、17 番地区の方が若干広い。現地調査による両地区の建物全体の傾向は、建物の用途は戸建住宅が 28 番地区 91%・17 番地区 93%、構造は木造が 28 番地区 90%・17 番地区 97%、外装は ALC 他(裸木造・トタン以外)が 28 番地区 59%・17 番地区 62%、階数は 2 階以上が 28 番地区 62%・17 番地区 68%と、ほぼ同じ傾向である。

建物の属性別に、敷地利用変化の関連について、次のように分析する。

①平均延床面積：28 番地区における平均延床面積は地区全体の 114 m²に対して、空き棟継続において 104 m²と最も狭い。17 番地区では居住棟化 92 m²が最も狭いが、空き棟継続 117 m²と地区全体の 121 m²を下回る。

②外装：建物の用途と構造に関しては敷地利用変化類型における大きな相違は両地区ともに見られませんが、外装については、両地区共に空き棟(2015 年調査時点)において、裸木造・トタンの割合が高い。28 番地区では地区全体の裸木造・トタンの合計数は 136 区画(333 区画の 40%)であるが、空き棟継続では 31 区画(36 区画の 86%)、空き棟化では 15 区画(17 区画の 88%)である。17 番地区では地区全体の裸木造・トタンの合計数は 82 区画(219 区画の 38%)であるが、空き棟継続では 15 区画(15 区画の 100%)、空き棟化では 5 区画(8 区画の 63%)である。

③階数：本研究の 2015 年調査での空き棟において平屋の割合が高い。28 番区画では、地区全体の平屋は 125 区画(333 区画の 38%)であるが、空き棟継続では 30 区画(36 区画の 83%)、空き棟化では 13 区画(17 区画の 76%)である。17 番地区では地区全体の平屋は 69 区画(219 区画の 32%)であるが、空き棟継続では 12 区画(15 区画の 80%)、空き棟化では 5 区画(8 区画の 63%)である。



写真 3-2-5：28 番地区 空き棟継続・裸木造



写真 3-2-6：28 番地区空き棟化・トタン



写真 3-2-7：17 番地区 空き棟化・裸木造



写真 3-2-8：17 番地区 空き棟継続・トタン

(4) 空き棟・空き地管理不全に関わる属性

1) 空き棟の管理状況とアクセス利便性の関連

表 3-2-7・表 3-2-8 は空き棟・空き家の管理状況とアクセス利便性の関連を分析したものである。

表 3-2-7：28 番地区 空き棟・空き地管理 ×アクセス利便性

アクセス 利便性	空き棟 52 区画※							空き地 50 区画						
	除却・建替		大規模修繕		劣化小		計	雑草等繁茂		荒れなし		広場菜園		計
車可	0	0%	0	0%	2	100%	2	0	0%	5	100%	0	0%	5
バイク可	7	37%	3	16%	9	47%	19	10	42%	6	25%	8	33%	24
バイク不可	12	39%	8	26%	11	35%	31	11	52%	6	29%	4	19%	21
計	19	37%	11	21%	22	42%	52	21	42%	17	34%	12	24%	50

※：28 番地区の空き棟 53 区画の内、樹木繁茂で目視確認不能の 1 区画を除く、52 区画。

表 3-2-8：17 番地区 空き棟・空き地管理 ×アクセス利便性

アクセス 利便性	空き棟 23 区画							空き地 46 区画						
	除却・建替		大規模修繕		劣化小		計	雑草等繁茂		荒れなし		広場菜園		計
車可	2	22%	0	0%	7	78%	9	3	15%	15	75%	2	10%	20
バイク可	0	0%	2	29%	5	71%	7	2	29%	3	42%	2	29%	7
バイク不可	2	29%	1	14%	4	57%	7	10	53%	2	10%	7	37%	19
計	4	17%	3	13%	16	70%	23	15	33%	20	43%	11	24%	46

空き棟の管理不全による劣化の判断は、上野・志賀・竹下・橘・西崎・山崎(2009)¹⁾を参考に、屋根・基礎・柱・擁壁の著しい変形・傾き・欠陥のある空き棟については、修繕の難しい、「除却・建替え」の対象となる空き棟と位置づけた。屋根材・外装材などの腐朽や剥落、“はらみ”のある空き棟については、「大規模修繕」が必要と位置づけた。それ以外の空き棟は「劣化小」とした。

28 番地区の空き棟 52 区画（空き棟 53 区画の内、樹木繁茂で目視確認不能の 1 区画を除く）の中で、「除却・立替」の必要な空き棟は 19 区画（52 区画の 37%）、「大規模修繕」は 11 区画（21%）である。17 番地区の空き棟 23 区画の中で、「除却・立替」の必要な空き棟は 4 区画（23 区画の 17%）、「大規模修繕」は 3 区画（13%）である。28 番地区と 17 番地区を比較すると、「除却・建替」「大規模修繕」の合計は、28 番地区で 30 棟（52 棟の 58%）、17 番地区で 7 区画（23 区画の 30%）であり、28 番地区の方が劣化の進んだ「除却・建替」「大規模修繕」の必要な空き棟の割合が高い。

アクセス利便性との関連を見ると、28 番地区のバイクアクセス不可能の空き棟 31 区画における「除却・建替」「大規模修繕」の合計は 20 区画（31 区画の 75%）、17 番地区のバイクアクセス不可能の空き棟 7 区画では 3 区画（7 区画の 43%）である。両地区共に、バイクアクセス不可能な空き棟における「除却・建替」「大規模修繕」の割合が、地区全体の空き棟における割合を上回る。

2) 空き地の管理状況とアクセス利便性の関連

空き地については、調査時点において 50cm 以上高さの雑草などが繁茂している空き地を「雑草等繁茂」として、そのような状態にない空き地を「荒れなし」とした。さらに、広場利用（レクリエーション設備やベンチなど設置）や菜園利用の見られる空き地は「広場菜園」とした。

28番地区の空き地 50 区画の中で、「雑草等繁茂」は 21 区画（50 区画の 42%）、「荒れなし」は 17 区画（34%）、「広場菜園」は 12 区画（24%）である。17番地区の空き地 46 区画の中で、「雑草等繁茂」は 15 区画（23 区画の 33%）、「荒れなし」は 20 区画（43%）、広場菜園 11 区画（24%）である。28番地区と 17番地区を比較すると、管理不全による「雑草等繁茂」の割合は、28番地区の方が高い。

アクセス利便性との関連を見ると、28番地区のバイクアクセス不可能の空き地 21 区画における「雑草等繁茂」は 11 区画（21 区画の 52%）、17番地区のバイクアクセス不可能の空き地 19 区画では 10 区画（19 区画の 53%）である。両地区共に、バイクアクセス不可能な空き地における「雑草等繁茂」の割合が、地区全体の空き地における割合を上回る。



写真 3-2-9 : 28 番地区 除却・建替が必要



写真 3-2-10 : 28 番地区 大規模修繕が必要



写真 3-2-11 : 17 番地区 除却・建替が必要



写真 3-2-12 : 17 番地区 大規模修繕が必要



写真 3-2-13 : 17 番地区 雑草等繁茂



写真 3-2-14 : 17 番地区 荒れ無し



写真 3-2-15 : 28 番地区 菜園

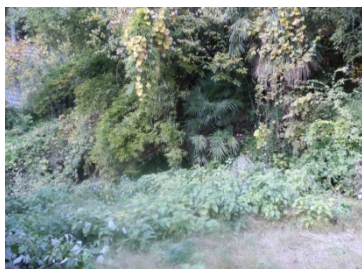


写真 3-2-16 : 28 番地区 雑草等繁茂
(山林原野同様)



写真 3-2-17 : 17 番地区 荒れ無し
(クレー舗装)



写真 3-2-17 : 28 番地区 広場

3) 空き地の管理状況と空き地となった期間との関連

表 3-2-9・表 3-2-10 は、明細社住宅地図をもとに、現在の空き地が空き地になった時期と管理状況をクロス集計したものである。尚、空き地に一度建築物が建ち、その後再び空き地になった区画については、新たに空き地になった時期でカウントしている。

28 番地区の空き地 50 区画の内、28 区画(50 区画の 56%)は、2003 年の時点では空き地ではなかったが、2015 年の調査で空き地と確認されたもので、2003 年から 2015 年の間に空き地になったものである。17 番地区の空き地 46 区画の内、27 区画(59%)は 2003 年から 2015 年の間に空き地になったものである。両地区共に 2003 年から 2015 年の間に空き地になったものが過半数を占める。

管理不全による雑草等繁茂が生じている空き地については、28 番地区の 21 区画の内、11 区画(21 区画の 52%)、2003 年から 2015 年の間に空き地になったものである。17 番地区の 15 区画の内、11 区画(15 区画の 73%)は 2003 年から 2015 年の間に空き地になったものである。

この分析は「空き地になった時期の古いものほど管理不全になりやすいか」を検証するために行ったが、結果はそのような傾向は見られず、雑草等繁茂が生じている空き地は、地区全体と同様に、過半数がは 2003 年から 2015 年の間に空き地になったものである。

表 3-2-9 : 28 番地区 空き地化時期×管理状況

管理状況	28 番地区 住宅地図・2015 現地調査で空き地化を確認した年										計	
	1972		1982		1992		2003		2015			
雑草等繁茂 21 区画	0	0%	0	0%	3	14%	7	33%	11	52%	21	100%
荒れなし 17 区画	0	0%	0	0%	0	0%	4	24%	13	76%	17	100%
広場・菜園 12 区画	1	8%	3	25%	1	8%	3	25%	4	33%	12	100%
計 〈累計〉	1	2%	3	6%	4	8%	14	28%	28	56%	50	100%
	〈1〉		〈4〉		〈8〉		〈22〉		〈50〉		-	

表 3-2-10 : 17 番地区 空き地化時期×管理状況

管理状況	17 番地区 住宅地図・2015 現地調査で空き地化を確認した年										計	
	1972		1982		1992		2003		2015			
雑草等繁茂 15 区画	0	0%	0	0%	1	7%	3	20%	11	73%	15	100%
荒れなし 20 区画	0	0%	0	0%	5	25%	4	20%	11	55%	20	100%
広場・菜園 11 区画	2	18%	0	0%	0	0%	4	36%	5	45%	11	100%
計 〈累計〉	2	4%	0	0%	6	13%	11	24%	27	59%	46	100%
	〈2〉		〈2〉		〈8〉		〈19〉		〈46〉		-	

(5) 今後の予測

1) 空き棟・空き地増加が進むエリア

縮減市街地の空き棟・空き地増加は一様に進むものではなく、アクセスや建物ストックの属性により異なる。先項の表 3-2-3・表 3-2-4 でアクセスと敷地利用変化の種類の関連を分析したところ、両地区において空き棟化・空き棟継続とバイクアクセス不可能との関連が見られた。特に、23 番地区が、空き棟発生・継続とバイクアクセス不可能との関連が 17 番地区より高いとの結果となった。また、表 3-2-5・表 3-2-6 では建物の属性と敷地利用変化の関連を分析したところ、属性の中で建物用途・構造との関連性は見られなかったが、外装と階数における関連性が見られた。すなわち、外装に関しては、両地区ともに空き棟における外装裸木造又はトタンの割合が、地区全体と比較して高い。階数に関しては、両地区ともに空き棟における平屋の割合が、地区全体と比較して高い。

以上の分析から各区画の要素の中で空き棟との関連が高いものとして、アクセス利便性と建物外装・階数を抽出し、各要素と居住棟・空き棟とのクロス集計の分析を行ったものが表 3-2-11 である。

表 3-2-11：28 番地区・17 番地区 建物アクセス利便性×居住棟・空き棟×建物外装・階数

			車可			バイク可			バイク不可			計		
			居住	空棟	計	居住	空棟	計	居住	空棟	計	居住	空棟	計
28 番 地 区	裸木造 トタン	平屋	2	1	3	20	13	33	28	27	55	50	41	91
			67%	33%	100%	61%	39%	100%	51%	49%	100%	55%	45%	100%
		2階以上	15	0	15	17	1	18	8	4	12	40	5	45
			100%	0%	100%	94%	6%	100%	67%	33%	100%	89%	11%	100%
	ALC 他	平屋	1	0	1	12	1	13	19	1	20	32	2	34
			100%	0%	100%	92%	8%	100%	95%	5%	100%	94%	6%	100%
	2階以上	25	1	26	90	4	94	43	0	43	158	5	163	
		96%	4%	100%	96%	4%	100%	100%	0%	100%	97%	3%	100%	
	計	43	2	45	139	19	158	98	32	130	280	53	333	
		96%	4%	100%	88%	12%	100%	75%	25%	100%	84%	16%	100%	
	((全区画数))		((61 区画：15%)) *空き地・駐車場等 16			((184 区画：46%)) *空き地・駐車場等 26			((151 区画：38%)) *空き地 21			((396 区画：100%)) *空き地・駐車場等 63		
17 番 地 区	裸木造 トタン	平屋	20	4	24	6	6	12	6	7	13	32	17	49
			83%	17%	100%	50%	50%	100%	46%	54%	100%	65%	35%	100%
		2階	13	2	15	9	1	10	8	0	8	30	3	33
			87%	13%	100%	90%	10%	100%	100%	0%	100%	91%	9%	100%
	ALC 他	平屋	15	0	15	3	0	3	2	0	2	20	0	20
			100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%
	2階以上	84	3	87	16	0	16	14	0	14	114	3	117	
		97%	3%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	97%	3%	100%	
	計	132	9	141	34	7	41	30	7	37	196	23	219	
		94%	6%	100%	83%	17%	100%	81%	19%	100%	89%	11%	100%	
	((全区画数))		((175 区画：63%)) *空き地・駐車場等 34			((48 区画：17%)) *空き地・駐車場等 7			((56 区画：20%)) *空き地 19			((279 区画：100%)) *空き地・駐車場等 60		

表 3-2-11 で示したように、28 番地区の建物ストックにおける空き棟の割合は、地区全体では 16% であるが、バイクアクセス不可能区画では 25% である。その中でも平屋で外装裸木造又はトタンの建物では空き棟の率は 49% と最も高い。外装 ALC 他（裸木造・トタン以外）での空き棟は、平屋で 5%、

2階建て以上では0%である。17番地区においても、建物ストックにおける空き棟の割合は、地区全体では11%であるが、バイクアクセス不可能区画では19%である。その中でも平屋で外装裸木造又はトタンの建物では空き棟の率は54%と半分を超えるが、他のタイプの建物では0%である。(以上、表3-2-11の網掛け部分)

28番地区のバイクアクセス不可能区画の区画数は151区画で、その内21区画は空き地であるが、仮に平屋で外装裸木造又はトタンの建物55区画が全て空き棟化することと、これまで発生した空き地において建物利用されることはほとんど無いことから空き地は継続されることを条件として設定すると、

空き棟55区画+空き地21区画=76区画(151区画の50.3%)

と、バイクアクセス不可能151区画の過半(50.3%)の76区画が空き棟もしくは空き地となる。

17番地区で同じ考え方で計算を行うと、

空き棟13区画+空き地19区画=32区画(56区画の57.1%)

と、バイクアクセス不可能56区画の過半(57.1%)の32区画が、空き棟または空き地となる。

また前項の表3-2-7・表3-2-8で、バイクアクセス不可能の空き棟・空き地において、管理不全の割合が高いことを分析した。バイクアクセス不可能のエリアにおいて、管理不全の空き棟・空き地が増加し、生活環境悪化がさらに甚大になることが考えられる。

2) バイクアクセス不可能区画の分布

谷戸地域の中でも28番地区と17番地区は市街地特性の相違により、バイクアクセス不可能のエリアの形態が異なり、それぞれ異なる市街地縮減の動態になると考えられる。

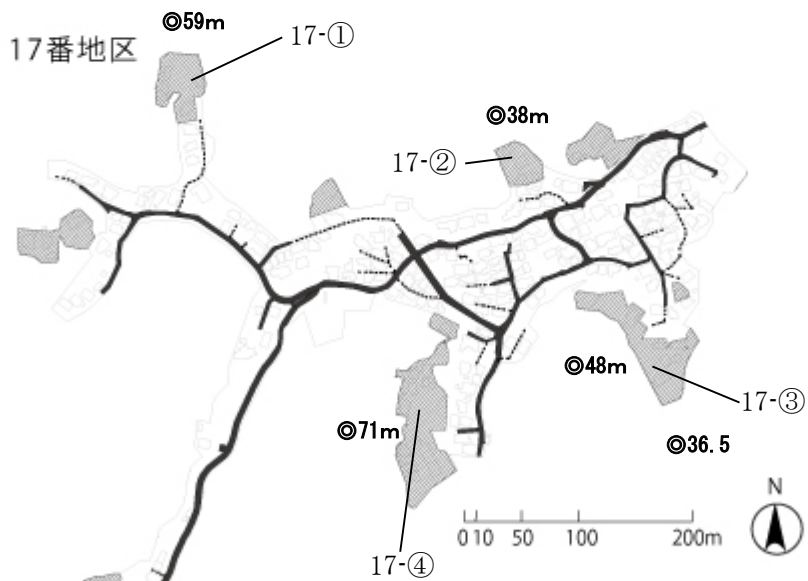
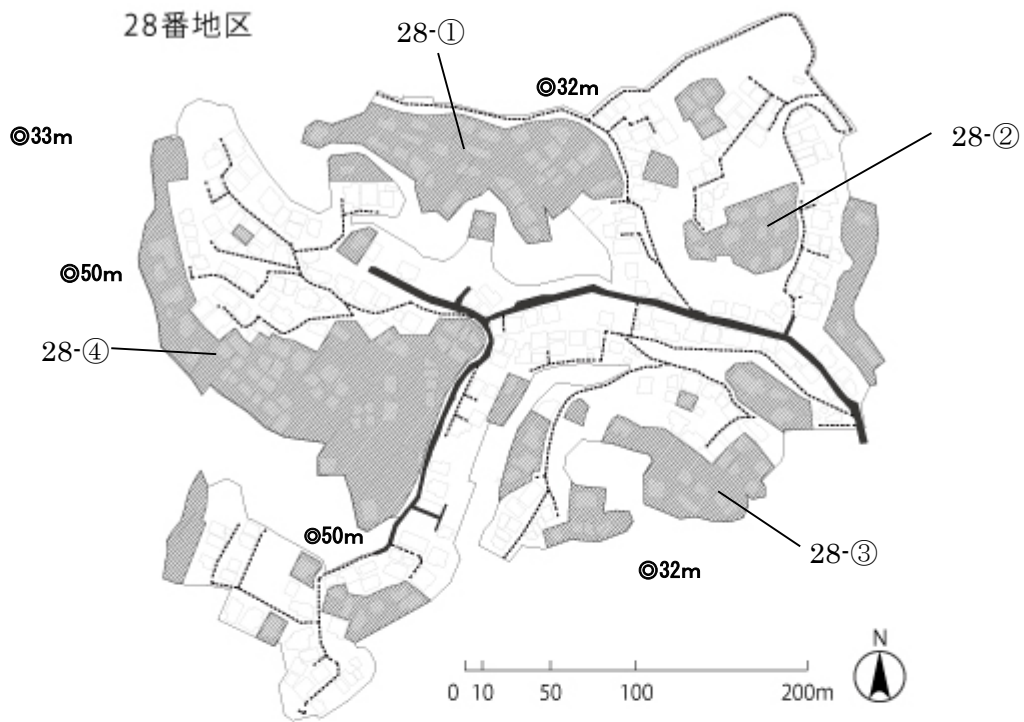
28番地区・17番地区のバイクアクセス不可能エリアを図3-2-6に示した。そして、両地区において、区画数が多いエリアを4か所ずつ抽出し、その概要を表3-2-12のように整理した。両地区のバイクアクセス不可能エリアの特徴と今後の動態について、次のように分析する。

①28番地区：28-④のように、50以上のバイクアクセス不可能区画が集まったエリアが存在する。標高の最も高い区画は64.4mで、標高の最も低い区画27.6mとの高低差は36.8mと高低差が大きい。谷戸地域周辺の標高と比べると、64.4mは周辺を含めた地域の標高ピークのポイントであり、丘陵の上部にまで市街地が広がったところと判断できる。これは28-④の次に区画の多い、28-①も同様である。このようなエリアで将来、空き棟・空き地が区画の過半を占めることで、防犯・防災・生活支援などを支えてきたコミュニティが希薄となり、管理不全による生活環境悪化と併せ、市街地としての維持の難しいエリアとなる可能性が考えられる。

②17番地区：バイクアクセス不可能のエリアの区画数は最大で17-④の18区画であり、28番地区よりも区画のまとまりの規模が小さい。高低差も最大で22.0mであり、28番地区よりも小さい。谷戸地域周辺の標高と比べると、周辺は谷戸地域よりも標高が高い。つまり、谷戸地域周辺の丘陵部が山林のまま残されており、バイクアクセス不可能エリアは、周辺の山林沿いにあると判断できる。17-②以外はすでに空き棟・空き地が半数以上となっており、特に17-③と④は空き地が区画の半分近くを占める。将来は空き地の増加を通して周辺の山林等と同化した空間となる可能性が考えられる。

表 3-2-12 : 28 番地区・17 番地区 バイクアクセス不可能エリア 区画数と標高

地区	エリア	区画数	標高
28 番地区	28-①	34 区画(居住棟 23 区画, 空棟 6 区画, 空地 5 区画) 空き棟・空き地率=11/34=32%	平均 48.4m 最高 62.7m—最低 40.9m=高低差 21.8m
	28-②	10 区画(居住棟 8 区画, 空棟 2 区画) 空き棟・空き地率=2/10=20%	平均 39.9m 最高 48.3m—最低 34.1m=高低差 14.2m
	28-③	15 区画(居住棟 10 区画, 空棟 2 区画, 空地 3 区画) 空き棟・空き地率=5/15=33%	平均 39.1m 最高 48.8m—最低 30.0m=高低差 18.8m
	28-④	51 区画(居住棟 36 区画, 空棟 11 区画, 空地 4 区画) 空き棟・空き地率=15/51=29%	平均 51.8m 最高 64.4m—最低 27.6m=高低差 36.8m
17 番地区	17-①	5 区画(居住棟 2 区画, 空棟 2 区画, 空地 1 区画) 空き棟・空き地率=3/5=60%	平均 46.2m 最高 49.5m—最低 37.3m=高低差 12.2m
	17-②	5 区画(居住棟 4 区画, 空地 1 区画) 空き棟・空き地率=1/5=20%	平均 21.2m 最高 25.5m—最低 16.7 m=高低差 8.8m
	17-③	12 区画(居住棟 5 区画, 空棟 1 区画, 空地 6 区画) 空き棟・空き地率=7/12=58% (空き地のみ 50%)	平均 26.3m 最高 31.8m—最低 23.6 m=高低差 8.2m
	17-④	18 区画(居住棟 9 区画, 空棟 1 区画, 空地 8 区画) 空き棟・空き地率=9/18=50% (空き地のみ 44%)	平均 43.9m 最高 52.9m—最低 30.9 m=高低差 22.0m



凡例	
	車通行可能道路
	車通行不可能・バイク可能道路
	車・バイクアクセス不可能エリア
	谷戸周辺標高計測点

図 3-2-6: 28番地区・17番地区 車・バイクアクセス不可能エリア

3-3：谷戸地域の入居・転居動機と生活課題（アンケート調査）

（1）居住者アンケート調査

谷戸地域の将来像を考察する上で、谷戸地域による居住者の入居の動機や、生活課題、居住継続意向、転居に関わる課題の違いを、谷戸地域によるアクセス利便性の違いとの関連で分析するために、28番地区・17番地区の居住者を対象とするアンケート調査を、表 3-3-1 のように実施した。

表 3-3-1：アンケート概要

実施地区	28番地区	17番地区
実施方法	それぞれ町内会の了解を得た上で、町内会範囲の全住棟・全住戸（長屋・共同住宅では住棟内の各戸）のポストに1通ずつアンケート票のポストイングにより配布（空き家と投函拒否除く）。アンケート票と同時に封筒を配布し、郵送により回収した。	
調査期間	2014年12月13日（ポストイング）～ 2014年12月27日	2015年1月4日（ポストイング）～ 2015年1月13日
配布数・回収率	298通配布 有効回答数65通 （回答率21.8%）	209通配布 有効回答数62通 （回答率29.7%）

表 3-3-2 は回答者の世帯の状況を分類したものである。両地区共に、回答者の9割以上が中学生以下の子どもがいない世帯、7割以上が60歳以上高齢者のいる世帯であった。

表 3-3-3 は住宅の建て方の回答を分類したもので、両地区共に、戸建て住宅との回答が9割以上であった。本調査研究の現地調査における居住棟全棟の戸建て住宅の割合は、表 3-3-4 のように28番地区91%、17番地区97%であった。表 3-3-5 は住宅の車・バイクアクセスについて回答を分類したもので、バイク不可との回答は28番地区48%、17番地区13%であった。本調査研究の現地調査における居住棟全棟のバイク不可の割合は表 3-3-6 のように28番地区35%、17番地区15%だった。

本調査の回収率は28番地区21.8%、17番地区29.7%であり、母集団である各地域の居住者の状況を推測するための標本数として少ないものになっており、また28番地区において、バイクアクセス不可の割合がアンケート回答では48%、居住棟全棟で35%と、回答者の偏りの可能性がある。

その為、本アンケート調査の分析では、両地区の回答の大きな差が出た点を抽出し、車・鉄道利便性の違いとの関連で両地区の居住者傾向の違いを考察した。さらに車・バイクアクセスによる回答の傾向の違いについて、両地区を合わせた標本数でのクロス集計により分析した。

表 3-3-2：回答者の世帯（各SA）

		0人		1人		2人		3人以上		無回答	
		人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
世帯の中学生以下人数	28番地区 (n=65)	59	91%	3	4%	1	2%	1	2%	1	2%
	17番地区 (n=62)	58	93%	1	2%	3	5%	0	0%	0	0%
	合計 (n=127)	117	92%	4	3%	4	3%	1	1%	1	1%
世帯の60歳以上高齢者人数	28番地区 (n=65)	18	27%	13	20%	32	49%	1	2%	1	2%
	17番地区 (n=62)	14	23%	20	32%	25	40%	3	5%	0	0%
	合計 (n=127)	32	25%	33	26%	57	45%	4	3%	1	1%

表 3-3-3 : 回答者の住宅の建て方 (S A)

	戸建て		長屋		共同住宅など		無回答	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
28 番地区 (n=65)	59	91%	0	0%	6	9%	0	0%
17 番地区 (n=62)	60	97%	0	0%	0	0%	2	3%
合計 (n=127)	47	94%	0	0%	6	5%	2	0%

表 3-3-4 : (再掲・2015 年現地調査)による居住棟の建て方

	戸建て		長屋		共同住宅など	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
28 番地区 280 区画	259	92%	2	1%	19	7%
17 番地区 196 区画	185	94%	3	2%	8	4%
合計 476 区画	444	93%	5	1%	27	6%

表 3-3-5 : 回答者の住宅の車・バイクセス (S A)

	車横付け可		バイク可		バイク不可		無回答	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
28 番地区 (n=65)	8	12%	23	35%	31	48%	3	5%
17 番地区 (n=62)	39	63%	14	23%	8	13%	1	2%
合計 (n=127)	47	37%	37	29%	39	31%	4	3%

表 3-3-6 : (再掲・2015 年現地調査)居住棟の車・バイクアクセス

	車横付け可		バイク可		バイク不可	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
28 番地区 (280 区画)	43	15%	139	50%	98	35%
17 番地区 (196 区画)	132	68%	34	17%	30	15%
合計 (476 区画)	175	37%	167	36%	119	27%

(2) 谷戸地域入居の動機

現在の谷戸地域内に住み始めた世代については、表 3-3-7 のように、「自分の代から」との回答が 28 番地区で 65%、17 番地区で 40%と、25 ポイントの差がある。居住のきっかけについては表 3-3-8 のように、「就職・転職等」が 28 番地区で 26%、17 番地区で 8%と 18 ポイントの差がある。居住する住宅や地域を選ぶときに重視した点については、図 3-3-1 のように「通勤・通学の便がいい」を重視した回答者が、28 番地区では 69%、17 番地区では 35%と、34 ポイントの差がある。両地区共に回答者の 50%以上が「重視した」点は、「価格や家賃が安い」と「日当たりや風通しが良い」であった。

表 3-3-7 : 居住を開始した代 (SA)

	自分の代		親の代		祖父母以前		その他	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
28 番地区 (n=65)	42	65%	15	23%	8	12%	0	0%
17 番地区 (n=62)	25	40%	23	37%	13	21%	1	2%

表 3-3-8 : 居住を開始した代 (SA)

	就職・転職等		結婚		出産		進学		その他		無回答	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
28 番地区 n=65)	17	26%	21	32%	2	3%	1	2%	22	34%	2	3%
17 番地区 (n=62)	5	8%	23	37%	0	0%	2	3%	25	40%	7	11%

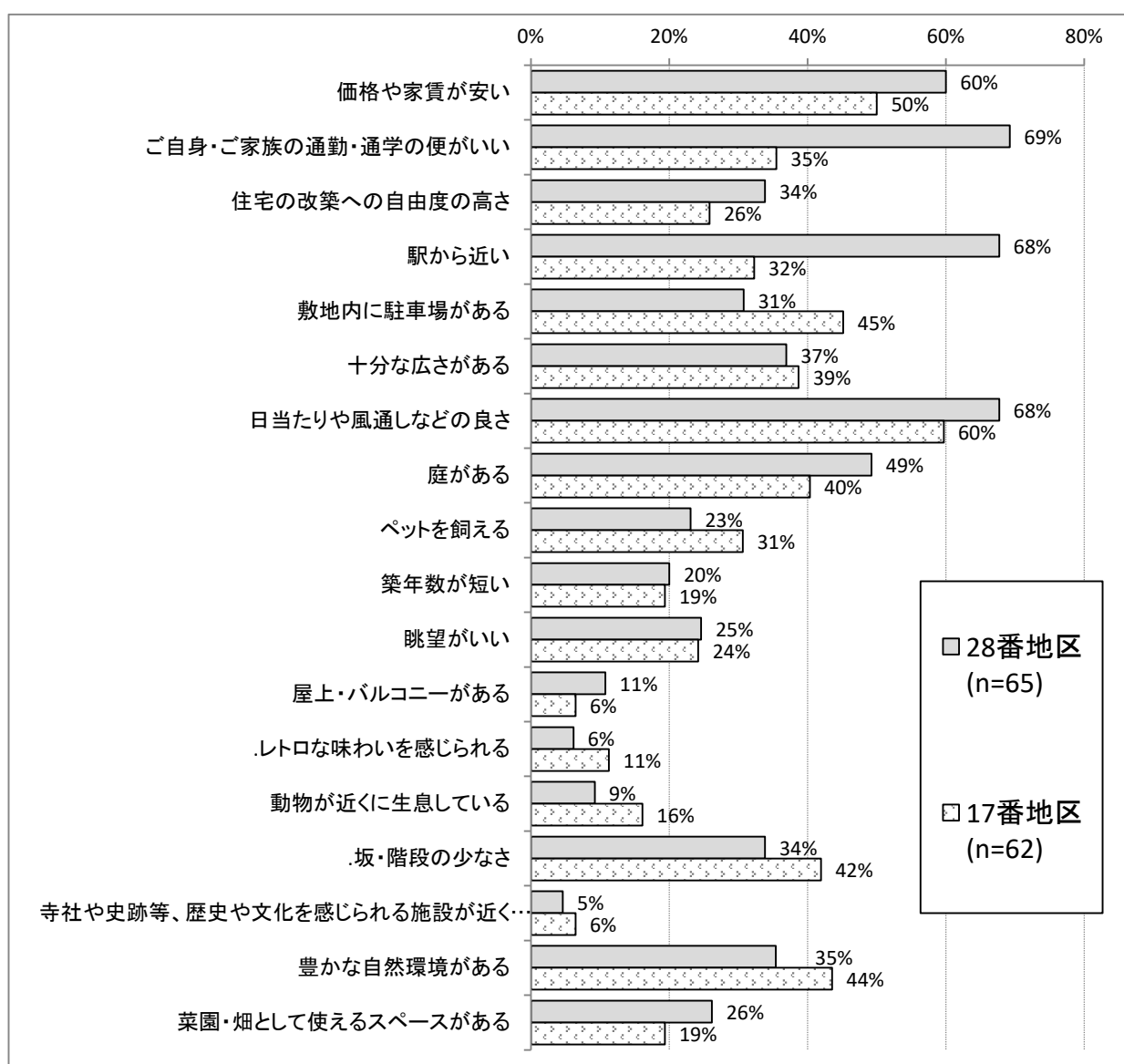


図 3-3-1 : 居住する住宅・地域を選ぶときに重視した点 (MA)

(3) 居住継続に関する分析

回答者が感じる谷戸での居住への障害については、図 3-3-2 のように「坂・階段の多さ」が、28 番地区では 83%、17 番地区では 32%と、51 ポイントの差がある。両地区共に回答者の 50%以上が感じている障害は、「道の狭さなど交通の便が悪い」「日用品等の買い物の手間」であった。

居住継続意向については、表 3-3-9 のように両地区共に「住み続けたい」とする回答が最も多く、28 番地区で 43%、17 番地区で 58%となっているが、17 番地区の方が 28 番地区よりも 15 ポイント多く、「住み続けたい」と意向する居住者は 17 番地区の方が多いことが推測される。

表 3-3-9 では回答者の世帯における高齢者有無との関連のクロス集計を行い、高齢者有無それぞれにおいて最も多かった回答の割合を網掛けしている。両地区ともに高齢者有りの回答者の中では「住み続けたい」が最も多く、28 番地区では 48%、17 番地区では 63%である。一方で、高齢者無しの回答者では、両地区ともに、高齢者無しでは「将来的には転居したい」が最も多く、28 番地区では 45%、17 番地区では 57%である。

表 3-3-9 : クロス集計 居住継続意向×高齢者有無 (各 S A)

		住み続けたい		将来的には 転居したい		すぐに転居 したい		わからない		無回答		計	
28 番 地 区	高齢者有	22	48%	16	35%	2	4%	6	13%	0	0%	46	100%
	高齢者無	6	33%	8	45%	2	11%	2	11%	0	0%	18	100%
	無回答	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%	0	0%	1	100%
	計	28	43%	25	39%	4	6%	8	12%	0	0%	65	100%
17 番 地 区	高齢者有	30	63%	9	19%	3	6%	4	8%	2	4%	48	100%
	高齢者無	6	43%	8	57%	0	0%	0	0%	0	0%	14	100%
	無回答	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
	計	36	58%	17	28%	3	5%	4	6%	2	3%	62	100%
合 計	高齢者有	52	55%	25	27%	5	5%	10	11%	2	2%	94	100%
	高齢者無	12	38%	16	50%	2	6%	2	6%	0	0%	32	100%
	無回答	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%	0	0%	1	100%
	計	64	50%	42	33%	7	6%	12	9%	2	2%	127	100%

表 3-3-10 は回答者の住宅のアクセス利便性との関連のクロス集計を行い、アクセス利便性それぞれにおいて最も多かった回答の割合を網掛けしている。両地区ともに車アクセス可能・バイクアクセス可能な住宅に住む回答者では、「住み続けたい」との回答が最も多く、28 番地区の車可能では 74%、バイク可能では 52%、17 番地区の車可能では 64%、バイク可能では 58%である。一方で、バイクアクセス不可能の住宅に住む回答者では、28 番地区においては「将来的には転居したい」が最も多く、58%である。17 番地区では「将来的には転居したい」が 38%で、「住み続けたい」と同数となる。28 番地区のバイクアクセス不可能のエリアにおいて、将来の転居を意向する居住者の多いことが推測される。

表 3-3-10 : クロス集計 居住継続意向×アクセス利便性 (各SA)

		住み続けた い		将来的には 転居したい		すぐに転居 したい		わからない		無回答		計	
28 番 地 区	車可	6	74%	1	13%	0	0%	1	13%	0	0%	8	100%
	バイク可	12	52%	5	22%	2	9%	4	17%	0	0%	23	100%
	バイク不可	8	26%	18	58%	2	6%	3	10%	0	0%	31	100%
	無回答	2	67%	1	33%	0	0%	0	0%	0	0%	3	100%
	計	28	43%	25	39%	4	6%	8	12%	0	0%	65	100%
17 番 地 区	車可	25	64%	11	28%	1	3%	2	5%	0	0%	39	100%
	バイク可	8	58%	2	14%	2	14%	1	7%	1	7%	14	100%
	バイク不可	3	38%	3	38%	0	0%	1	12%	1	12%	8	100%
	無回答	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
	計	36	58%	17	28%	3	5%	4	6%	2	3%	62	100%
合 計	車可	31	66%	12	26%	1	2%	3	6%	0	0%	47	100%
	バイク可	20	54%	7	19%	4	11%	5	14%	1	3%	37	100%
	バイク不可	11	28%	21	54%	2	5%	4	10%	1	3%	39	100%
	無回答	2	67%	1	33%	0	0%	0	0%	0	0%	3	100%
	計	64	50%	42	33%	7	6%	12	9%	2	2%	127	100%

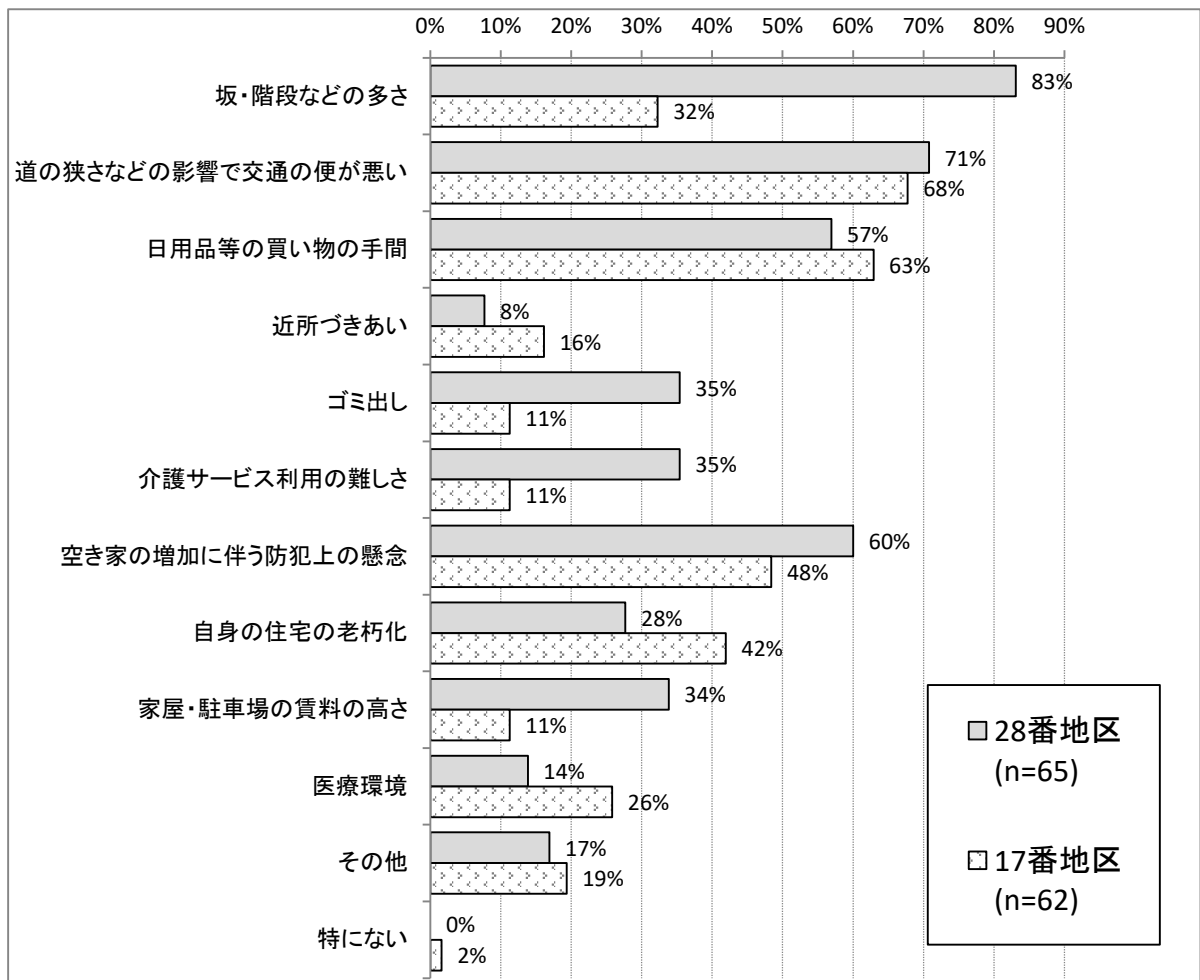


図 3-3-2 : 谷戸での居住への障害 (MA)

転居を考えた時の問題について設問したところ、28番地区では34、17番地区では20の回答を得た。表3-3-11のように最も多い回答は両地区共に「費用などの経済的な問題」であった。

表 3-3-11：転居を考えた時に問題となること（MA）

	28番地区(n=34)		17番地区(n=20)	
費用などの経済的な問題	21	62%	14	70%
その後の生活展望が立たない	8	24%	9	45%
地域への愛着がある	5	15%	2	10%
住宅を手放すことができない	8	24%	1	5%
その他	4		3	

住宅を手放すことを考えた時の障害を尋ねたところ、28番地区で11、17番地区で9の回答を得た。表3-3-12のように、28番地区で「接道・階段などの条件により売却が難しい」7件が最も多い回答となった。

表 3-3-12：住宅を手放すことを考えた時の障害（MA）

	28番地区(n=11)		17番地区(n=9)	
接道・階段などの条件により解体が難しい	3	27%	3	33%
接道・階段などの条件により売却が難しい	7	64%	3	33%
家屋や環境に愛着がある	2	18%	2	33%
その他	3	27%	3	22%

（4）アンケート調査結果のまとめ

本アンケートの回収率は28番地区21.8%、17番地区29.7%であったが、両地区の回答に大きな差があった点はいくつかあった。

谷戸地域入居の動機について、自分の代で居住を始めた割合と、就職・転職等が居住のきっかけとなった割合、通勤・通学を重視した割合が28番地区で高く、17番地区と大きな差があった。駅近の28番地区では、通勤・通学の利便性から居住を決めた居住者の比較的多いことが考えられる。

28番地区では、居住継続意向に関して、「住み続けたい」の回答割合が低かった。車・バイクアクセスできない住棟に住む回答者の中での、「住み続けたい」との回答割合は、両地区回答合計の127件においても低く、車・バイクのアクセスできない住棟の居住者の転居意向が、谷戸地域の中でも高い傾向が考えられる。

両地区の共通点は、高齢者のいる世帯で「住み続けたい」とする回答割合が高いことである。また、「道の狭さなど交通の便」を生活の課題とした回答割合は、両地区で高かった。

3-4：谷戸地域縮減動態の分析からの縮減市街地再生方策についての考察

(1) 市街地縮減の指標の見える化

空き家・空き地増加が進んでいる縮減市街地における空き家の点的発生については、上野・志賀・竹下・橘・西崎・山崎(2009)¹⁾、松本・工藤・小森・天野(正)・天野(克)(2012)²⁾、松本・天野(正)・天野(克)(2013)³⁾の研究が行われているが、本研究では、空き家・空き地以外の建物ストックやアクセス状況の面的な調査分析を行った。そして、インフラについてはバイクアクセスも分析に加える必要があり、バイクアクセスのできない傾斜の急なエリアの存在が空き棟率に関係していることと、外装が裸木造・トタンといった、都市計画基礎調査では把握できない建物ストックの状況が空き棟率に関係していることを分析した。こうしたアクセスや建物ストックの状況を市街地縮減指標として“見える化”し、地域居住者や行政などと指標を共有することとが再生への道筋づくりになると考えられる。

(2) 今後、住環境悪化とコミュニティ希薄化が進むゾーン

谷戸地域は八方にアクセスの広がる独特の地形構造をなしているが、アクセスの状況によりゾーンに区分することで、地形構造の秩序が整理できると考えられる。すなわち、谷戸地域はまず谷底部の車通行の可能な道路を主要アクセスとするゾーンと、斜面部の車通行できない道路を主要アクセスとするゾーンに分かれる。後者は谷底のどこから分岐するかによって、いわば「房」のかたまりに分けられる。後者はさらにその「房」は枝分かれして「小房」になっているととらえられるが、その「小房」の中には、バイクや自転車がアクセスできない階段を軸に宅地が広がるゾーンがある。

本章では、28番地区において、各区画のアクセス利便性及び建物ストックの属性から、特に空き棟化しやすい区画特性について分析した。先節の表3-2-11のように、2015年度調査時点の28番地区の空き棟率は16%(空き棟53棟/建物333棟)であるが、バイクアクセス不可能な区画では空き棟率25%(空き棟32棟/建物130棟)である。そして平屋で外装裸木造又はトタンの建物では空き棟率45%(空き棟41棟/建物91棟)である。さらに28番地区の建物333棟における平屋で外装裸木造又はトタン91棟の占める割合は27%であるが、バイク不可区画における平屋で外装裸木造又はトタンは55棟でバイク不可能区画130区画の42%を占める。

また、前節の表3-3-10でのアンケート分析のように、28番地区のバイク不可の住宅に住む回答者の58%は「将来的には転居したい」としている。そして表3-3-11のように、「転居を考えたときに最も問題になること」として28番地区で最も回答数の多かったものは「費用などの経済的な問題」(62%)であった。

以上のようにバイク不可のエリアでは、空き棟化の確率の高いタイプの建物が多く、且つ転居意向の居住者の割合が高いと考えられる。そして、先節の表3-2-12と図3-2-6のように、28番地区にはバイク不可の区画が、34区画まとまったエリアと51区画まとまったエリアが存在する。このエリアを、従来型の不動産市場に委ねて放置した場合、空き棟化と転居により、住環境の悪化やコミュニティ希薄化が進むことが考えられる。

図3-4-1は、先節の図3-2-6におけるバイクアクセス不可能エリアを、さらに詳細に分析する目的

で行った、アクセスに基づくゾーン区分図である。谷部はゾーン1～4で構成されるが、それ以外は一
般に3つの小房からなる房に枝分かれしている。ゾーン8だけは例外で、谷部から直接勾配のきつい
坂をのぼったところにある単独の小房である。

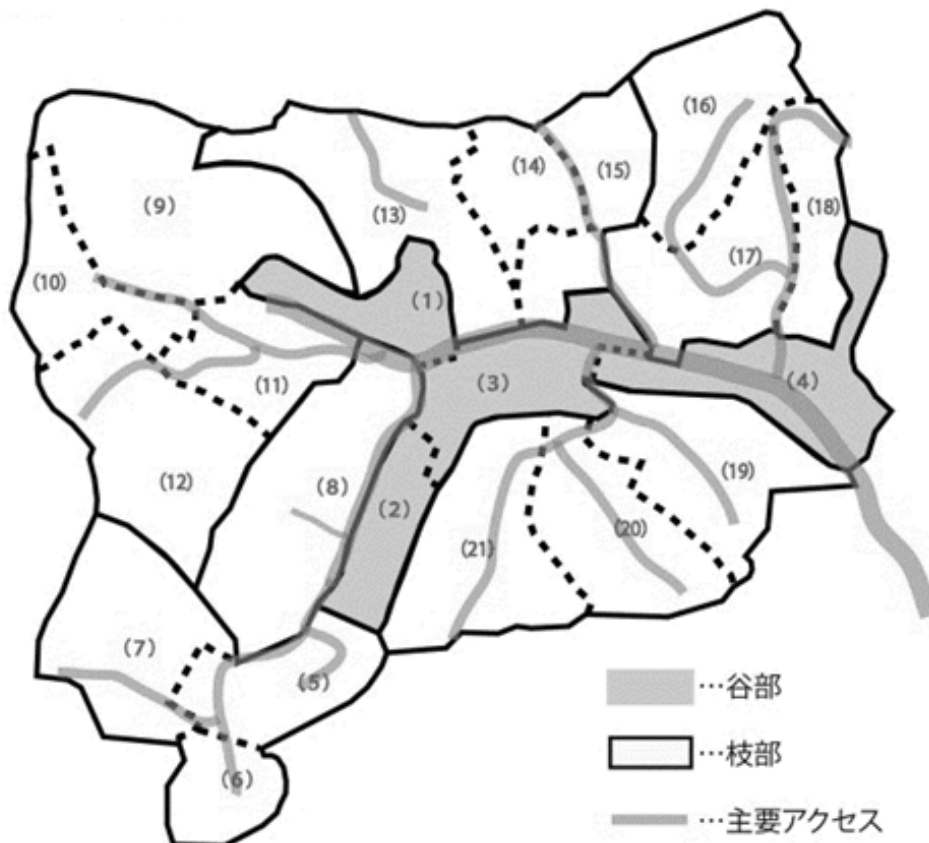


図 3-4-1 : 28 番地区のゾーン分け図

図 3-4-1 : 28 番地区のゾーン別・アクセス別 区画数

ゾーン	アクセス別区画数				アクセス別区画割合			
	車可	バイク可	バイク不可	計	車可	バイク可	バイク不可	計
1	9	0	2	11	82%	0%	18%	100%
2	13	3	0	16	81%	19%	0%	100%
3	12	11	2	25	48%	44%	8%	100%
4	21	2	5	28	75%	7%	18%	100%
5	6	7	8	21	29%	33%	38%	100%
6	0	13	0	13	0%	100%	0%	100%
7	0	17	2	19	0%	89%	11%	100%
8	0	0	20	20	0%	0%	100%	100%
9	0	25	2	27	0%	93%	7%	100%
10	0	10	4	14	0%	71%	29%	100%
11	0	10	2	12	0%	83%	17%	100%
12	0	6	25	31	0%	19%	81%	100%
13	0	0	21	21	0%	0%	100%	100%
14	0	0	13	13	0%	0%	100%	100%
15	0	16	1	17	0%	94%	6%	100%
16	0	20	5	25	0%	80%	20%	100%
17	0	0	10	10	0%	0%	100%	100%
18	0	18	0	18	0%	100%	0%	100%
19	0	13	11	24	0%	54%	46%	100%
20	0	0	9	9	0%	0%	100%	100%
21	0	13	9	22	0%	59%	41%	100%
計	61	184	151	396	15%	47%	38%	100%

表 3-4-1 は、28 番地区の各ゾーンの中でバイクアクセス不可能区画が 80%を超えるゾーン（表 3-4-1 の網掛け部：8, 12, 13, 14, 17）の 2035 年（2015 年から 20 年後）の空き棟・空き地区画数の予測を行った、ものである。考え方は以下の通りである。

- ・第 2 章の表 2-4-4 で分析したように、2015 年の 28 番地区において人口の最も多い年齢層は 60 歳代であるが、今後 20 年間に 80 歳代の居住者増加が進み、死亡や施設・病院への入居による空き棟増加がさらに急速になると考えられる。
- ・バイクアクセス建物の中でも平屋で外装裸木造又はトタンの物件には新規入居が入らず、空き棟のまま老朽化が進み、2035 年には除却により空き地化していると設定した。
- ・現在の空き地についても、先節の図 3-2-1、図 3-2-2 で分析したように、一旦空き地化すると建物建築や駐車場に利用されずに空き地のまま累積される傾向があることから、今後 20 年間も空き地のままになると設定した。

この考え方でシミュレーションにより、ゾーン 8、12 は区画の半分以上が空き棟・空き地となる。これらのゾーンを従来型の市場に委ねて放置することは、①空き棟・空き地が管理不全となり、住環境の質と地域イメージの低下が生じる、②人口減少により地域コミュニティが希薄化し、これまで地域コミュニティにより進められてきた防災・防犯・生活支援などの持続や、地域マネジメントが不可能になる、といった状況になる。つまり地域価値豊かな市街地再生には、従来型の市場とは異なるアプローチでの、空き棟・空き地の土地利用転換が必要となる。

表 3-4-1：28 番地区 空き棟・空き地数の 2035 年予測

※（ ）内はバイクアクセス不可、平屋、外装裸木造又はトタンの区画数

ゾーン 8			2015 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2010 年度	居住棟	17 区画(8 区画)	0 区画	1 区画	18 区画
		空き棟	1 区画	0 区画	0 区画	1 区画
		空き地	0 区画	0 区画	1 区画	1 区画
	計		18 区画	0 区画	2 区画	20 区画
	↓					
			2035 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2015 年度	居住棟	10 区画	0 区画	8 区画	18 区画
空き棟		0 区画	0 区画	0 区画	0 区画	
空き地		0 区画	0 区画	2 区画	2 区画	
計		10 区画	0 区画	10 区画	20 区画	
2035 年度の空き棟・空き地区画数 10 区画（空き棟 0 区画・空き地 10 区画） 空き棟・空き地区画割合 50%（=10 区画/20 区画）						
ゾーン 12			2015 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2010 年度	居住棟	16 区画(6 区画)	4 区画(2 区画)	0 区画	20 区画
		空き棟	3 区画(3 区画)	7 区画(7 区画)	0 区画	10 区画
		空き地	0 区画	0 区画	1 区画	1 区画
	計		19 区画	11 区画	1 区画	31 区画
	↓					
			2035 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2015 年度	居住棟	10 区画	0 区画	9 区画	19 区画
空き棟		2 区画	0 区画	9 区画	11 区画	
空き地		0 区画	0 区画	1 区画	1 区画	
計		12 区画	0 区画	19 区画	31 区画	
2035 年度の空き棟・空き地区画数 19 区画（空き棟 0 区画・空き地 19 区画） 空き棟・空き地区画割合 55%（=19 区画/34 区画）						

ゾーン 13			2015 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2010 年度	居住棟	11 区画(2 区画)	1 区画(1 区画)	0 区画	12 区画
		空き棟	4 区画(2 区画)	4 区画(2 区画)	1 区画	9 区画
		空き地	0 区画	0 区画	0 区画	0 区画
		計	15 区画	5 区画	1 区画	21 区画
	↓					
			2035 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2015 年度	居住棟	11 区画	0 区画	4 区画	15 区画
空き棟		0 区画	2 区画	3 区画	5 区画	
空き地		0 区画	0 区画	1 区画	1 区画	
計		11 区画	2 区画	8 区画	21 区画	
2035 年度の空き棟・空き地区画数 10 区画 (空き棟 2 区画・空き地 8 区画) 空き棟・空き地区画割合 48% (=10 区画/21 区画)						
ゾーン 14			2015 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2010 年度	居住棟	8 区画(1 区画)	0 区画	0 区画	8 区画
		空き棟	0 区画	1 区画(1 区画)	0 区画	1 区画
		空き地	0 区画	0 区画	4 区画	4 区画
		計	8 区画(1 区画)	1 区画(1 区画)	4 区画	13 区画
	↓					
			2035 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2015 年度	居住棟	7 区画	0 区画	1 区画	8 区画
空き棟		0 区画	0 区画	1 区画	1 区画	
空き地		0 区画	0 区画	4 区画	4 区画	
計		7 区画	0 区画	6 区画	13 区画	
2035 年度の空き棟・空き地区画数 6 区画 (空き棟 0 区画・空き地 6 区画) 空き棟・空き地区画割合 46% (=6 区画/13 区画)						
ゾーン 17			2015 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2010 年度	居住棟	8 区画	2 区画(2 区画)	0 区画	10 区画
		空き棟	0 区画	0 区画	0 区画	0 区画
		空き地	0 区画	0 区画	0 区画	0 区画
		計	8 区画	2 区画(2 区画)	0 区画	10 区画
	↓					
			2035 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2015 年度	居住棟	8 区画	0 区画	0 区画	8 区画
空き棟		0 区画	0 区画	2 区画	2 区画	
空き地		0 区画	0 区画	0 区画	0 区画	
計		8 区画	0 区画	2 区画	10 区画	
2035 年度の空き棟・空き地区画数 2 区画 (空き棟 0 区画・空き地 2 区画) 空き棟・空き地区画割合 20% (=2 区画/10 区画)						
ゾーン 20			2015 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2010 年度	居住棟	6 区画(1 区画)	1 区画	1 区画	8 区画
		空き棟	0 区画	0 区画	0 区画	0 区画
		空き地	0 区画	0 区画	1 区画	1 区画
		計	6 区画(1 区画)	1 区画	2 区画	9 区画
	↓					
			2035 年度			
			居住棟	空き棟	空き地	計
	2015 年度	居住棟	5 区画	0 区画	1 区画	6 区画
空き棟		0 区画	1 区画	0 区画	1 区画	
空き地		0 区画	0 区画	2 区画	2 区画	
計		5 区画	1 区画	3 区画	9 区画	
2035 年度の空き棟・空き地区画数 4 区画 (空き棟 1 区画・空き地 3 区画) 空き棟・空き地区画割合 44% (=4 区画/9 区画)						

(3) 市街地特性に応じた縮減の手法

本章の分析を通して、縮減市街地における縮減動態は、市街地形成の歴史的経緯を含めた市街地特性により異なることが明らかになった。例えば、高度成長期以降に建設された住宅団地における空き家・空き地の増減動向と将来像については、これまで中西他(2004)⁴⁾ 三宅他(2012)⁵⁾ 阪井(2014)⁶⁾ 氏原他(2016)⁷⁾ などによる研究が行われている。しかし本研究が対象とする谷戸地域における縮減の特色は、これらの既往研究の成果との比較から、次のように考えられ、市街地特性に応じた縮減を進める都市計画手法が必要となる。

①インフラの整備水準や、住宅ストックの建設時期・用途・構造・規模などが多様な谷戸地域では、市街地縮減の進みやすいゾーンが明確に顕れている。中西他(2004)は空き家・空き地集約化による土地利用転換の有効性を検証したが、その一方で、三宅他(2012)は空き家・空き地集約化の合意形成の難しさを指摘し、地域居住者による空き地の安定的管理の必要性を検討している。しかし谷戸地域では、自然放置により空き家・空き地が半分以上になると予測されるエリアがあり、空き家・空き地の集約化が自然に行われると考えられる。

②阪井(2014)は、住宅団地の熟成は当初所有者が敷地を手放し、土地が循環することで進むとしている。当初入居が短期間に行われた住宅団地とは異なり、谷戸地域では親・祖父の代から住んでいる居住者もあり、熟成はより進んでいると考えられる。また伝統的な人のつながりをベースにした、空き家・空き地の土地利用転換とマネジメントの可能性が考えられる。

(4) メリハリのある再生

谷戸地域の中でも、駅に近い28番地区では通勤・通学の便の良さから入居した居住者が比較的多いことが推測され、17番地区では居住継続意向の比較的多いことを推測されるという特色がある。

28番地区のように、空き棟・空き地が過半となると予測されるエリアの広がりが存在する地域において、非市街地化を指向するエリアを設定し、高齢者等の平地などへの転居誘導や、本調査研究のアンケート調査で転居の課題と示された住宅資産処分をやりやすくする施策により、地域全体で生じている縮減傾向に沿って低密度化を図ることが考えられる。

17番地区のように、空き棟・空き地増加が進むと予測されるエリアが周辺の山林等に沿って展開する地域では、空き棟除却と空き地の山林等との同化への誘導を進めることが考えられる。さらに17番地区のように、新規入居のペースの緩やかさと、谷戸地域の中でも居住継続意向が高いことが推測される地域では、自然な縮減と低密度化を基本としつつ、インフラ改善などの環境整備を緩やかに進める。さらに長く住み続ける居住者間の地縁的なつながりによる地域マネジメントの中で、不足しているサービス水準を補足する。

これからは市街地縮減の指標を見える化し、非市街地化を指向する地域や、地域の不動産価値を掘り起こす空間整備を進める地域、緩やかな縮減を進める地域、安定的な市街地運営を進める地域などを、市街地毎の特性を見極めながら設定し、縮減という大きな方向性をうまく受け止めながら、メリハリのある低密度化と魅力の強化、生活環境の充実・安定を実現できる都市構造を構築していくことが重要と考えられる。

◆参考文献◆

- 1) 上野裕貴・志賀勉・竹下輝和・橘孝司・西崎拓郎・山崎貴幸(2009)「居住収縮が進行する斜面住宅地における住宅・宅地の利用動態—その3. 戸建て住宅画地の利用動態—」日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)2009年8月 P 379-380
- 2) 松本拓也・工藤裕介・小森荘太郎・天野正昭・天野克也(2012)「横須賀市の谷戸地域における空き家・空き地の発生要因に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)2012年9月 P 1165-1162
- 3) 松本拓也・天野正昭・天野克也(2013)「横須賀市の谷戸地域における建築更新活動に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道)2013年8月 P 483-484
- 4) 中西正彦・鈴木章裕・中井検裕(2004)「首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方策に関する研究 -伊勢原市・秦野市の宅地開発を対象として-」社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 No. 39-3 P 631-636
- 5) 三宅亮太郎・小泉秀樹・大方潤一郎(2012)「郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究 -千葉県佐倉市の住宅団地を対象に -」公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol. 47 No. 3 P 493-498
- 6) 阪井暖子(2014)「大都市圏郊外戸建住宅地における空き地等の発生消滅の実態と要因に関する研究 -首都圏及び近畿圏の郊外戸建住宅地を対象として-」公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol. 49 No. 3 P 1035-1040
- 7) 氏原岳人・阿部宏史・野中捷(2016)「住宅地の盛衰クラスターからみた都市スポンジ化の実態」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol. 51 No. 3 P 466-473

第4章

地域コミュニティによる

空き家・空き地再生・管理の可能性分析

第4章 地域コミュニティ関与による空き家・空き地マネジメントの可能性分析

4-1：研究の視点・方法と対象地域

(1) 研究の視点（縮減市街地における自治会活動）

前章では、谷戸地域を地域価値豊かな市街地として再生する上で、従来型の市場とは異なるアプローチでの、空き家・空き地の土地利用転換が必要となることと考察した。本章では、従来型の市場とは異なるアプローチの方法として、地域コミュニティ関与による空き家・空き地マネジメントの可能性を研究する。地域コミュニティの定義は、山内(2009)¹⁾の「一定の範囲で地理的に広がり若しくは関連があり、設立趣旨及び目的、経済活動、生活慣習等の面で共通の利害を有し、構成員である個人との間で相互に影響を与え合う集団や組織」に則る。

都市縮減により顕在化する空き家・空き地は、地域コミュニティにとり、住環境に大きな影響を与える問題であるが、我が国では、各地域において住環境の問題に当事者として主体的・総合的に取り組む地域コミュニティの組織として自治会が普及・定着している。自治会に関する政治学・社会学分野での研究では、中田(2007)²⁾による自治会が地域課題に総合的・包括的に関与する性格を持つことや、辻中・ペッカネン・山本(2009)³⁾による行政が社会サービスを独占的に供給することが不可能な今日、地域社会における社会サービスの供給主体として行政以外に第1に考えられるものが自治会であること、森(2015)⁴⁾による全世帯加入が前提になっていることが自治会とNPOなど他の市民活動団体と一線を画する重要な局面であることといった指摘が行われている。

尚、辻中・ペッカネン・山本(2009)³⁾によると、全国的には、自治会に相当する他の名称として町内会・町会・区・区会などがあるが、本研究では「自治会」で統一する。

本研究では、以上の既往研究を踏まえ、まず自治会による空き家・空き地マネジメントの可能性について、以下の方法で研究する。

- ① 自治会区域に谷戸地域を含む自治会へのアンケート調査を実施し、各自治会の空き家・空き地に関する取り組み状況と意向、課題を把握した。本研究は空き地対策を主に研究するものであるが、空き地増加の理由の1つは空き家の除却であり、空き家・空き地の両方について設問した。空き家・空き地対策による住環境マネジメントの可能性が高いと考えられる自治会を抽出した。
- ② ①で抽出した自治会区域における空き地の増加と管理状況を現地調査の上、自治会役員に、空き地に関する取組と課題についてヒアリングを実施した。

(2) アンケート調査の対象

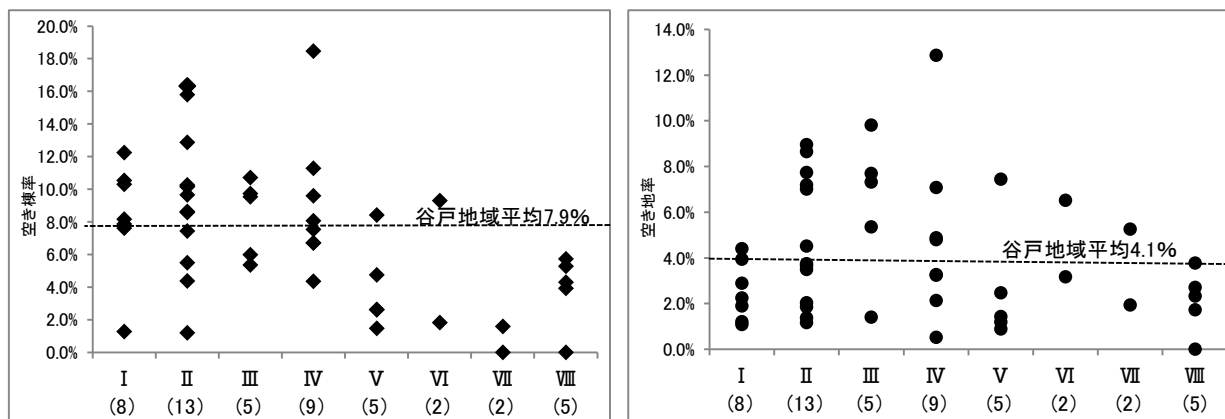
アンケート対象は、横須賀市内49の谷戸地域の中で、市北部の4つの行政センター所管区域(図4-1-1のⅠ～Ⅳ)の35の谷戸地域を含む自治会である。横須賀市は10の行政センター所管区域に分かれるが、その内の8区域に谷戸地域が存在する。

アンケート対象を市北部の35谷戸地域の自治会とした理由は以下の通りである。

- ① 図4-1-1のように、市北部の4区域は谷戸地域数が多く、且つ同調査による空き棟率及び空き地率が49谷戸地域の平均(空き棟率7.9%、空き地率4.1%)を超える。自治会の空き家・空き地増加への対策に関する意向と課題を把握するために、空き家・空き地の多い自治会を対象とする。

②第2章で述べたように、横須賀市都市計画マスタープランの「重点的土地利用誘導の方針と整備方策」では、市北部の谷戸での「谷戸地域ごとの特性を踏まえた土地利用」を位置づけている。都市計画マスタープランに則る谷戸地域の再生における、自治会関与のあり方を研究する。

アンケート調査の概要は表4-1-1に記す。横須賀市のご協力をいただき、自治会会合などに出席して、アンケートの趣旨を説明し、アンケート票を自治会長に直接手渡しした。その結果、30自治会全から回答をいただくことができた。



* 各谷戸地域の空き棟率・空き地率は、横須賀市都市計画課(2011)「谷戸地域空き家等実態調査報告書」による。

* ()内は各区域の谷戸地域数。

* I-VIIIは行政センター所管区域を指す。各行政センターの名称は以下の通り。

I: 追浜、II: 田浦、III: 逸見、IV: 本庁、V: 大津、VI: 衣笠、VII: 久里浜、VIII: 浦賀

図4-1-1: 行政センター所管区域別 各谷戸地域空き棟・空き地率

表4-1-1: 谷戸地域自治会アンケート調査概要

調査対象	横須賀市消防局が指定した市内の49谷戸地域の中で、空き棟率・空き地率の低い南部の谷戸地域を除いた、35谷戸地域における、30の自治会・自治会。2つの谷戸地域にまたがる自治会が5自治会存在しており、35谷戸地域の30自治会を対象とした。
調査期間	2013年8月～11月
調査方法	主に会合の場などにおける、自治会長へのアンケート票の直接配布 郵送による回収。
回答数	30の自治会全から回収。(回収率100%)

(3) アンケート項目

アンケート調査項目は、現在自治会が日々取んでいる活動の中で、空き家・空き地の増加といった、市街地縮減で顕在化する問題について、どのような問題意識を持ち、どのように取っており、将来についてどのような意向かを調査分析するものとした。

横須賀市はホームページにおいて、自治会は地域の問題に対して「地域で話し合い、利害を調整し、共通の課題として解決しています」としており、自治会の主な活動を以下のように位置づけている。

- 防災・防犯活動(消防訓練などの自主防災活動、消火器の設置・管理、防犯パトロール、防犯灯の設置・管理)

- 社会福祉活動（登下校時の子どもの見守り、敬老行事、赤十字活動、共同募金運動、高齢者・障害者への福祉活動、青少年健全育成に関する活動）
- 交流活動(地域内の文化振興活動、文化祭・運動会など文化・体育的活動、盆踊り・夏祭りなど世代交流活動、市広報紙の配布、町内会報の発行・配布)
- 環境美化活動(公園や道路・海岸などの清掃、集団資源回収、ごみ集積場の維持管理)

本研究のアンケートでは、自治会がこれらの活動を通して空き家・空き地に関わる可能性について、次の考え方から設問した。

- ① 空き家・空き地の問題認識（交流活動）：自治会は市広報配布などの交流活動や、回覧板回覧、自治会費集金など、空き家発生を把握する基盤を有していると考えられる。自治会による空き家・空き地の存在とその所有者の把握、空き家・空き地に関する自治会の問題認識について設問した。
- ② 防犯・防災活動：三宅・小泉・大方(2012)5)は居住者アンケートにより、空き家・空き地で居住者が被っている被害は、治安と衛生面が大きいとしている。本研究では自治会の防犯・防災活動と、その中での空き家・空き地に関する取組み状況について設問した。
- ③ 環境美化活動：地域の衛生などに関わる環境美化活動と、その中での空き家・空き地に関する取組み状況について設問した。
- ④ 高齢者支援(社会福祉活動)：谷戸地域のように高齢化の進んだ地域では後期高齢者・要介護高齢者が増加し、高齢者の介護施設入所や入院、他界が空き家・空き地発生につながる人が多いと考えられる。さらに空き家・空き地対策を進める上で、高齢者支援を通して空き家・空き地所有者との関わりを維持していた自治会の関与が重要と考えられる。本研究では自治会が空き家・空き地対策に関与する可能性の手がかりとして、自治会による高齢者支援の状況について設問した。
- ⑤ 自治会持続(交流活動)：空き家・空き地に現れる市街地縮減に直面する自治会としての、自治会役員における若年層の有無や、転入世帯との地域交流といった、自治会の持続性に関わる取組みについて設問した。

表 4-1-2：アンケート調査設問項目

区分	設問項目		
	問題意識	取組み状況	課題
空き家・空き地の把握 (交流活動)	○空き家・空き地の増加 ○空き家・空き地問題の指摘 ○空き家・空き地問題の具体的内容	○空き家・空き地所有者の把握	○空き家・空き地についてこれから行いたい活動と課題
防犯・防災活動	○防犯・防災活動 ⇒防犯・防災活動での空き家対策		
環境美化活動	○環境美化活動 ⇒環境美化活動での空き家・空き地対策		
社会福祉活動(高齢者支援)	○谷戸地域での生活継続が難しい高齢者増加	○高齢者見守り・声掛け ○高齢者支援活動	
自治会持続 (交流活動)	○自治会役員年齢層 ○転入世帯への地域交流など案内	○役員における若年層の有無	○これからの自治会活動の課題

4-2：自治会が取り組んでいる空き家・空き地対策の分析（アンケート調査）

（1）空き家・空き地の把握

アンケート調査により、市北部の大半の自治会において空き地・空き地の問題が顕在化していることが分かった。80%の自治会において空き家又は空き地が最近増加しており、50%の自治会の会合で、空き家・空き地の問題が指摘・議論されている。（図 4-2-1、図 4-2-2）

空き家・空き地の具体的問題については、「火災発生」63%、「不審者」67%といった防犯・防災関連が最も多い。「樹枝や雑草が繁茂」53%という環境に関する問題も半分以上の自治会で指摘されている。（図 4-2-3）

空き家・空き地について把握していない自治会は1自治会のみである。12自治会(40%)が空き家・空き地の所有者を把握している（「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」5自治会、及び「いくつかの空き地・空き家とその所有者について把握している」7自治会の計による12自治会）。（図 4-2-4）

把握方法については、退会時の届け出という仕組みを決めているところは1自治会のみであり、すべての自治会が「近隣にお住まいの方などからの口コミ」としている（図 4-2-5）

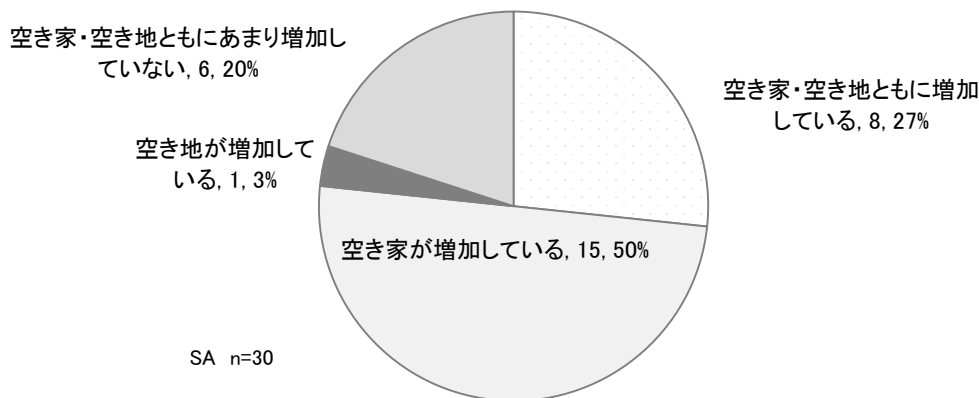
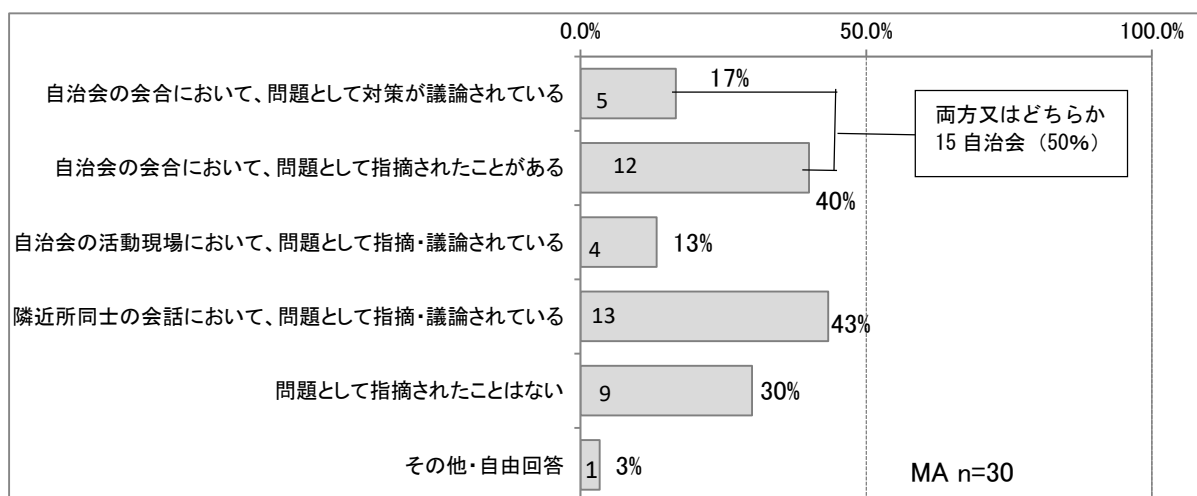
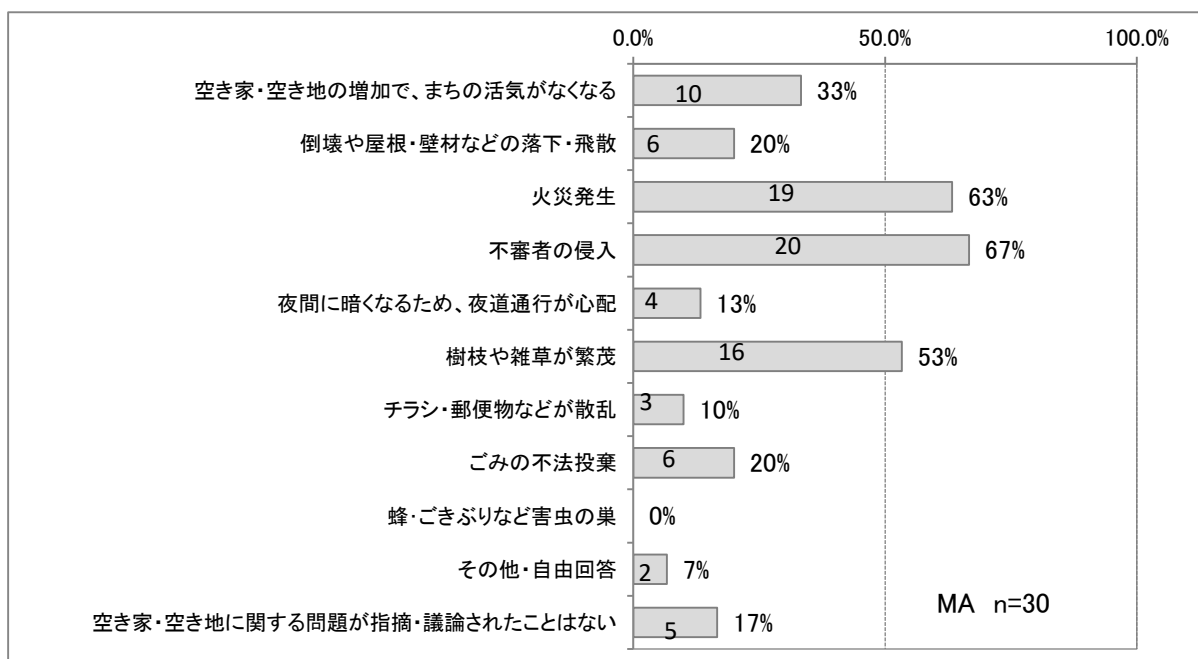


図 4-2-1：空き家・空き地増加状況



※その他自由回答(1自治会)は「民生委員が調整している。」

図 4-2-2：空き家・空き地問題の指摘



※その他自由回答(2自治会)は「空家、空き地に野良猫が入り糞尿の問題あり。一部子ども達の遊び場になっている。持ち主が他地域にいるので話し合いができない。」と「自治会が指摘、議論しても、現状ではどうすることもできない。」

図 4-2-3: 空家・空き地の問題の具体的内容

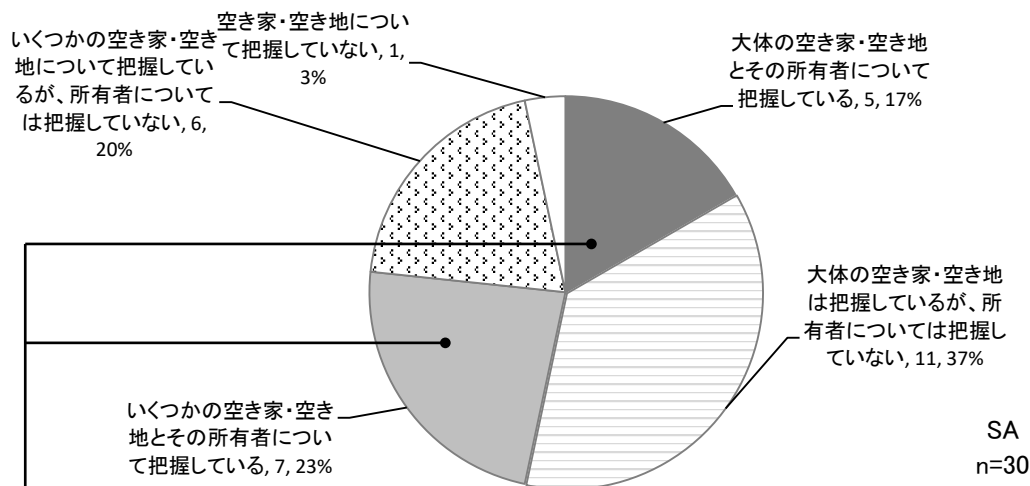


図 4-2-4: 空家・空き地所有者の把握状況

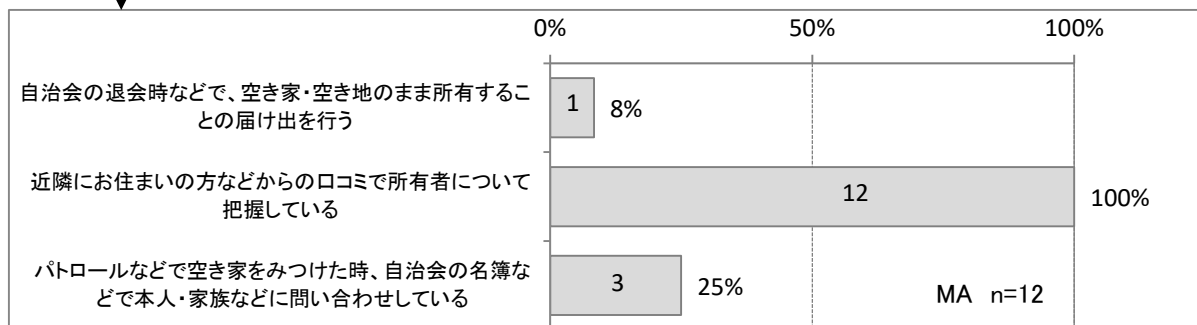


図 4-2-5: 空家・空き地所有者の把握方法

(2) 防犯・防災活動

各自治会による防犯・防災の取組み実施状況を、「専門部会・組織の設置」「定期的なパトロール」「発災時の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」の5点から設問した。毎日又は毎週、毎月の定期的な防犯・防災パトロールについては、30自治会の中で25自治会が実施しており、自治会の中では日常的かつ一般的に行われている活動と考えられる。(表4-2-1)

空き家の見守りなど空き家に重点を置いた活動は行われていないが、18自治会(60%)が空き家に注意したパトロールを行っている。(図4-2-6)

また、要援護者を想定した訓練は14自治会(47%)が行っており、要援護者への支援者取り決めは11自治会(37%)が決定している。防災における共助の取組みを相当数の自治会が実施している。(表4-2-1)

表4-2-1：防災・防犯活動の取組み状況

防災・防犯活動	取組み状況
専門部会・組織の設置	防災のみ 10自治会(33%)
	防犯のみ 2自治会(7%)
	両方つくっている 16自治会(53%)
	つくっていない 2自治会(7%)
定期的なパトロール	毎日(週5日以上)行っている 5自治会(17%)
	毎週行っている 6自治会(20%)
	毎月行っている 14自治会(47%)
	年末年始に行っている 3自治会(10%)
	無回答 2自治会(7%)
発災時の一時避難地の取り決め	取り決めている 25自治会(83%)
	取り決めていない・無回答 5自治会(17%)
要援護者を想定した訓練	行っている 14自治会(47%)
	行っていない 16自治会(53%)
要援護者への支援者取り決め	決めている 11自治会(37%)
	検討中 13自治会(43%)
	検討していない・無回答 6自治会(20%)

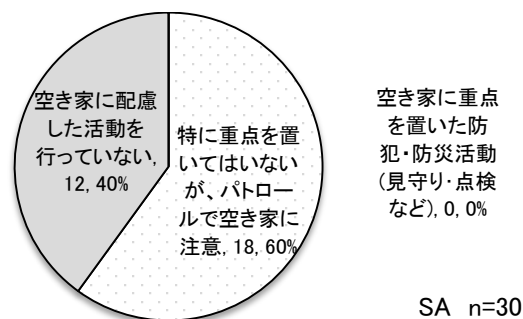
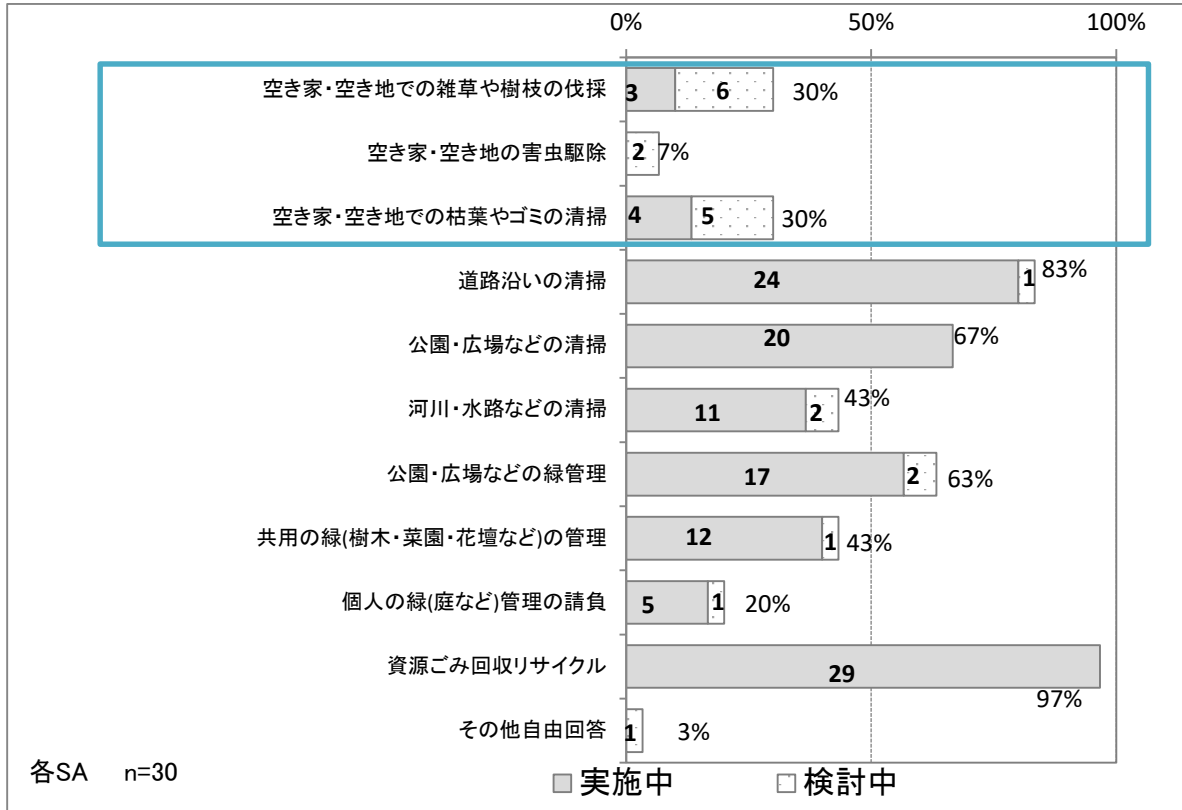


図4-2-6:防犯・防災活動における空き家対策

(3) 環境美化活動

自治会の環境美化活動は、道路や公園・広場といった公共空間での清掃・緑管理が主となっているが、12自治会(40%)で共用の緑の管理が実施されている。空き家・空き地での雑草や樹枝の伐採は3自治会(10%)、枯葉やゴミの清掃は4自治会(13%)で実施されている。(図4-2-7)



※検討中のその他自由回答(1自治会)は、「ゴミ集積場の清掃。」

図4-2-7:環境美化活動の状況・意向

(4) 高齢者支援

谷戸地域での生活継続が難しい高齢者が増加しているかについては、21自治会(70%)が「増加している」と回答した。(図4-2-8)

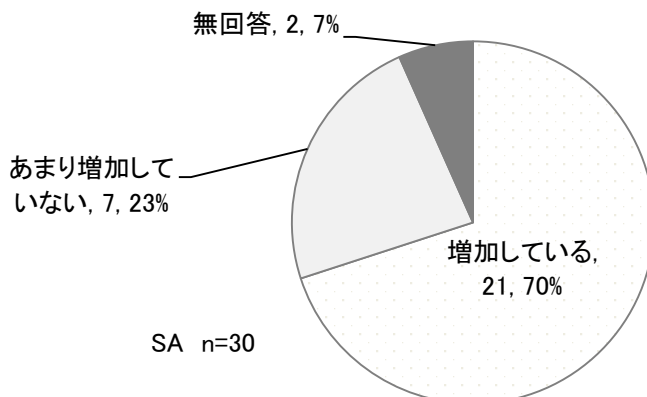


図4-2-8:谷戸地域での生活継続が難しい高齢者増加

高齢者の見守り・日常的声掛けを誰が行っているかについては、全自治会が民生委員・社会福祉推進委員が行っていると回答している。民生委員は自治会長が推薦して厚労大臣に委嘱されるもので、社会福祉推進委員は横須賀市の制度で、自治会長が民生委員の意見を聞きながら推薦し、市社会福祉協議会会長が委嘱するものであり、両者ともに自治会とのつながりがある。17自治会(57%)が、さらに、自治会の各班長・各組長又は見守りの組織・専門部会が行っていると回答している。(図 4-2-9)
 12自治会(40%)が何らかの高齢者生活サポートを行っている。実施中のサポートにおいて、一番多いものは7自治会による「草とりや水やりなど庭の手入れ」であった。(図 4-2-10)

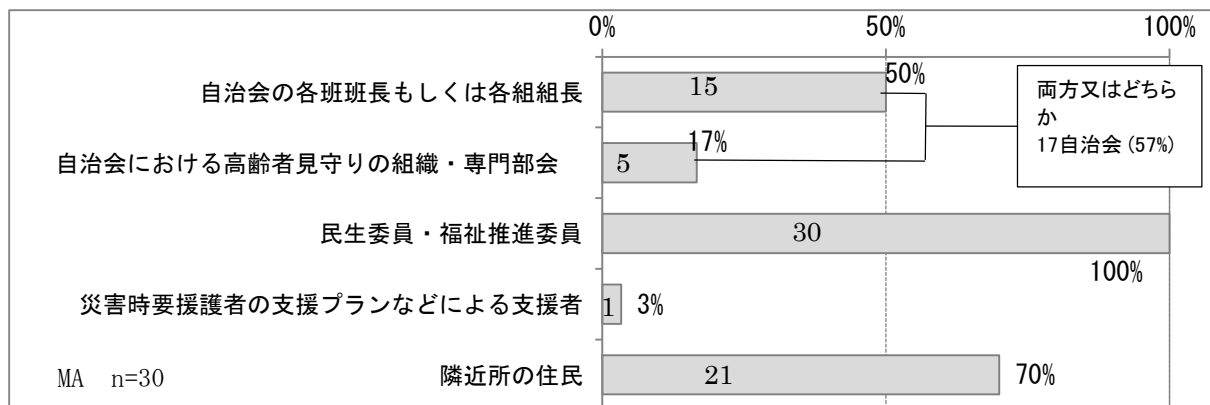
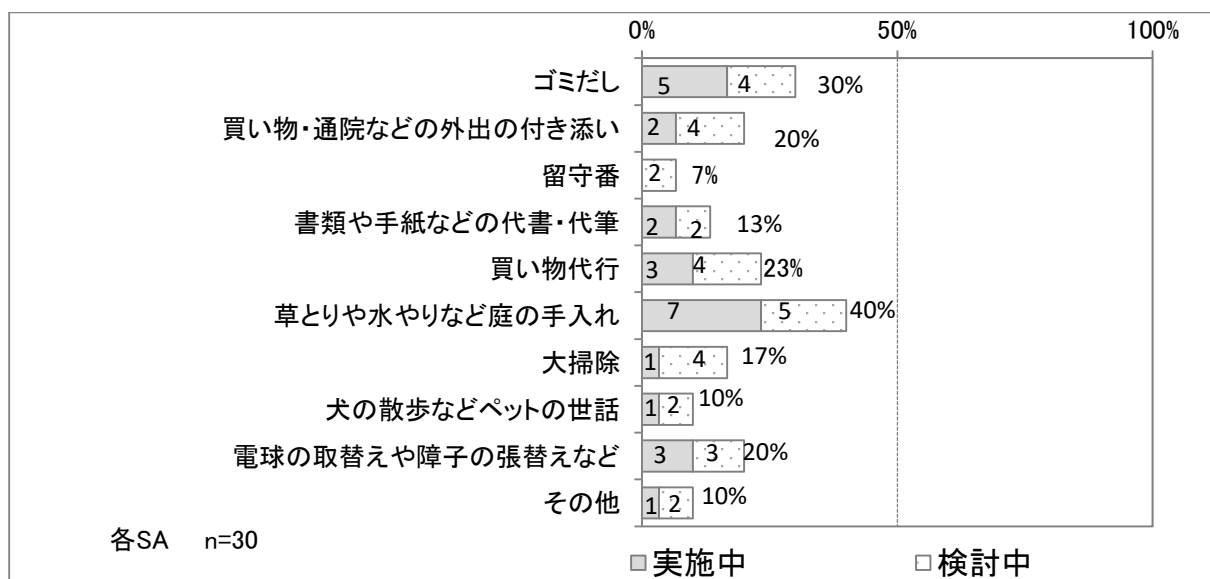


図 4-2-9: 高齢者見守り・声掛けの担い手



※実施中のその他自由回答(1自治会)は、「サポートの申し出があった場合に対応。」 検討中のその他自由回答(2自治会)は内容の回答無し。

図 4-2-10: 自治会による高齢者生活サポート

(5) 自治会の持続性

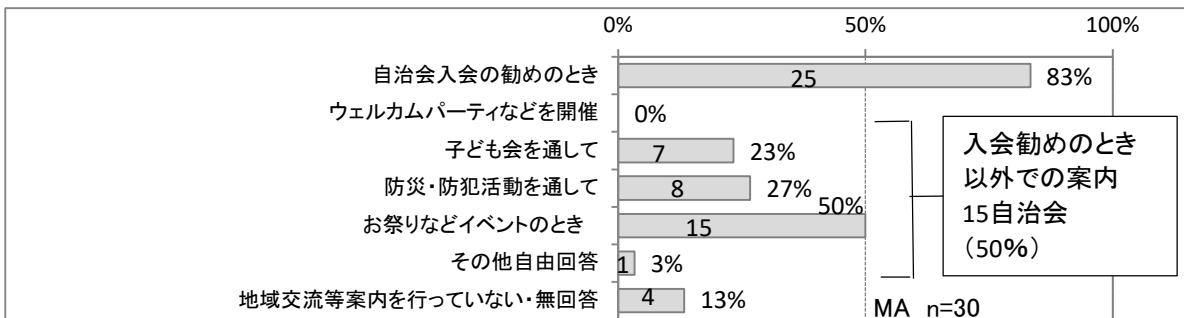
ほとんどの自治会で、役員を中心年齢層は60代以上である。若手の役員がいる自治会は13自治会(43%)と、半分に満たない。(表4-2-2)

新しく引っ越してきた世帯への地域交流等の案内については、25自治会が自治会入会の勧めのときに行っている。イベントのときなど、入会の勧めのとき以外での、地域交流の案内を行っている自治会は15自治会(50%)である。(図4-2-11)

これからの自治会活動の課題については、「役員の高齢化」24自治会(80%)と、「後継者不足」23自治会(77%)が最も多くあげられた。「谷戸地域生活困難者の増加」については15自治会(50%)、「空き家・空き地の増加」について11自治会(37%)があげた。(図4-2-12)

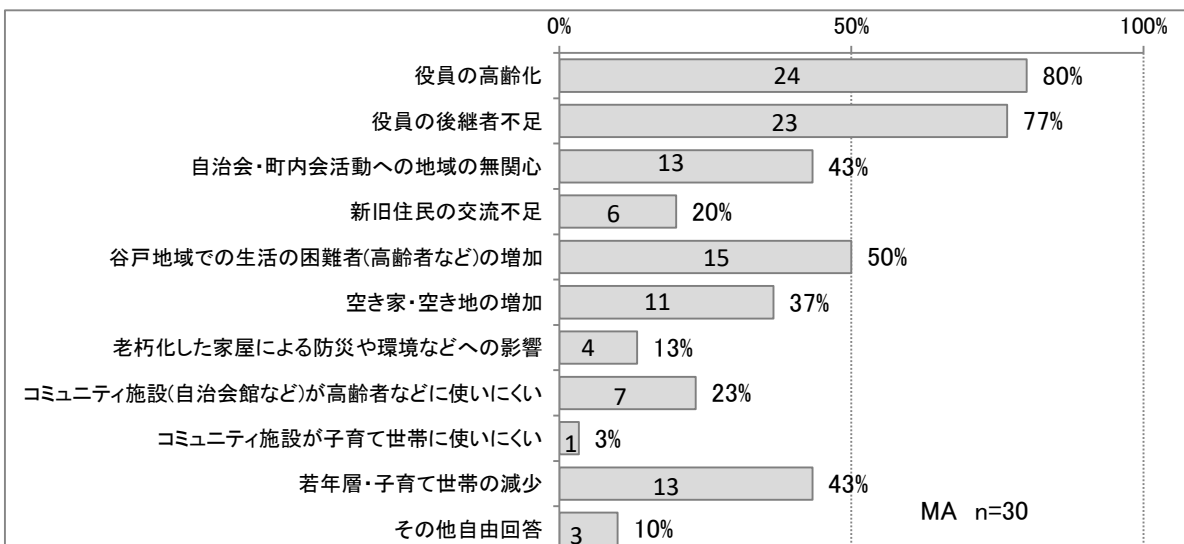
表4-2-2：自治会役員の年齢層

自治会役員の中心年齢層	自治会役員における若手(20-40代)の有無
50代 1自治会(3%)	いる 13自治会(43%)
60代 19自治会(64%)	いない 16自治会(54%)
70代以上 9自治会(30%)	無回答 1自治会(3%)
無回答 1自治会(3%)	



※その他自由回答(1自治会)は、「各行事へのお誘い活動を実施中」。

図4-2-11: 転入世帯への地域交流案内



※その他自由回答(3自治会)は、「町内会館の老朽化。」「定年制が延長された現在、役員の高齢化が避けられない。したがって活動範囲は限られる。」「役員のなり手がいないのが大問題である。」

図4-2-12: これからの自治会活動の課題

(6) 空き家・空き地に関する今後の意向と課題

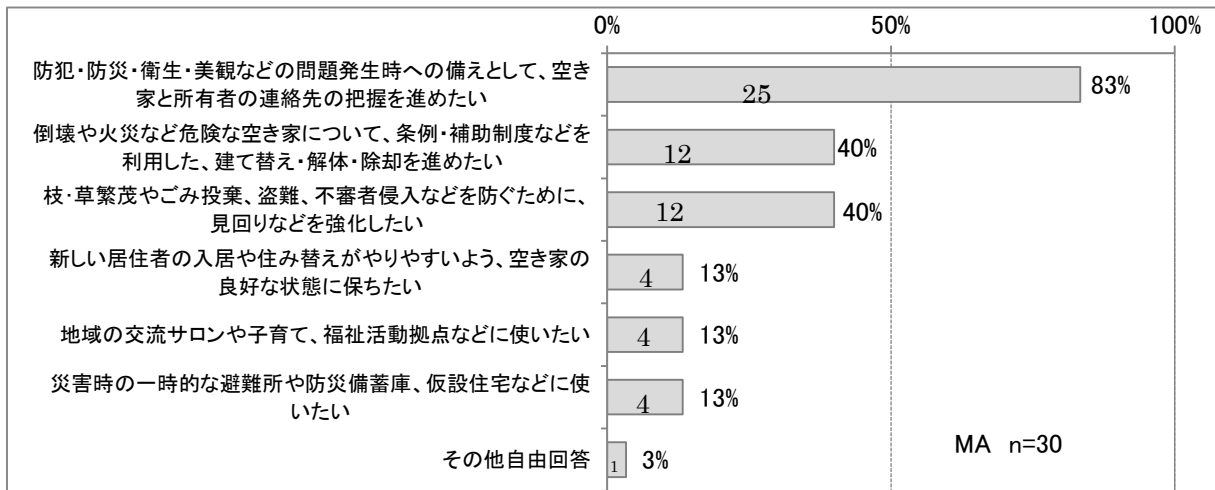
各自治会が空き家・空き地についてこれから行いたい活動については、空き家・空き地どちらにおいても、所有者の連絡先の把握を進めたいとする自治会が大半を占める。(図 4-2-13、図 4-2-14)

空き家については、倒壊や火災などの危険性のある空き家の、建替え・解体・除却を進めたいとする自治会が 40%を占めている。

空き家・空き地が防犯・防災や環境に悪影響を及ぼさないための見回り強化については、空き家に関しては 12 自治会(40%)、空き地に関しては 10 自治会(33%)と、若干空き家の方が多くなっているが、共に相当数の自治会が今後行いたいこととしている。

空き家を実際に利活用することについては、交流サロン・子育て・福祉活動拠点と災害時の避難所・防災備蓄庫・仮設住宅が、それぞれ 4 自治会(13%)と、一部の自治会が行いたいとしている。

空き地を実際に利活用することについても、公園と花壇・菜園、災害時の一時避難地など、それぞれ一部の自治会が行いたいとしている。



※その他自由回答(1自治会)は「高齢化により、施設に入ったり、子供のところに転居する人が多く、空き家が増えているのが現状。街全体で子供が実家である親元に帰ってくるような魅力的なまちづくりを検討していきたい。」

図 4-2-13: 空き家について行いたい取組み

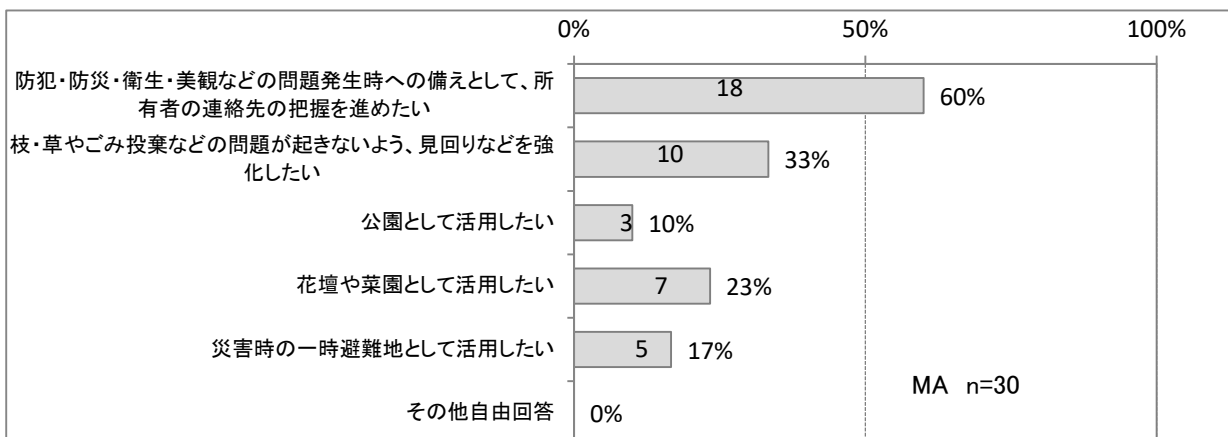
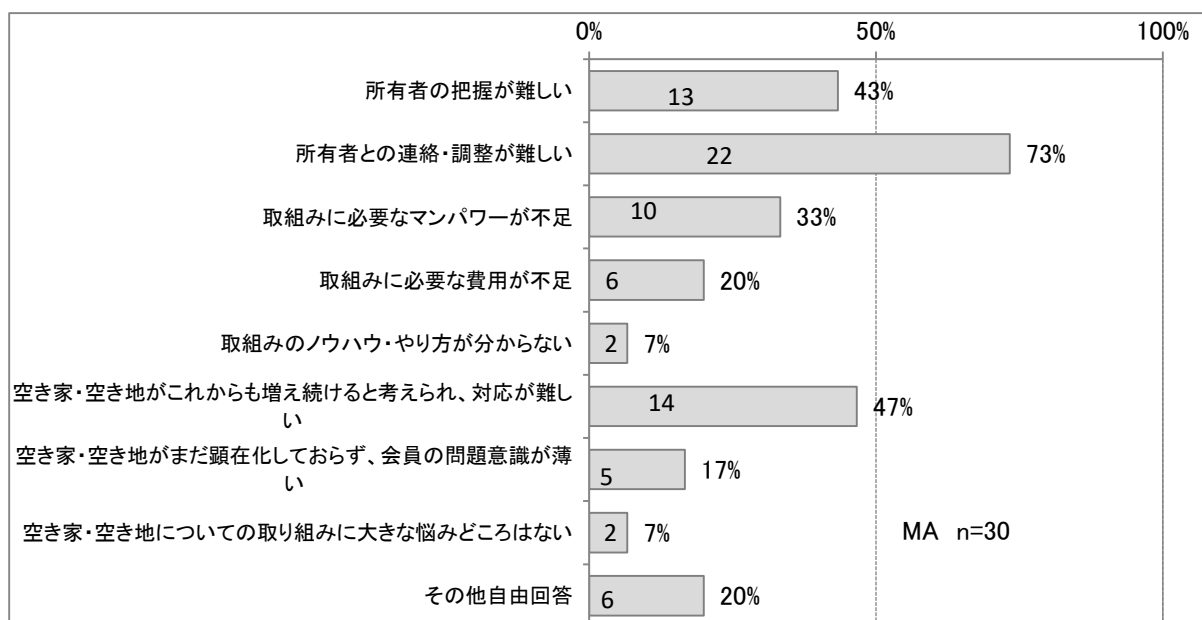


図 4-2-14: 空き地について行いたい取組み

空き家・空き地に取り組む上での悩みどころについては、「所有者の連絡・調整」を 22 自治会(73%)があげており、自治会が関与する空き家・空き地マネジメントの仕組みを構築する上での主要な課題になると考えられる。(図 4-2-15)

「所有者の把握」は 13 自治会(43%)があげている。前述図 4-2-4 の「大体の空き家・空き地と所有者を把握している」5 自治会に、所有者の把握を悩みどころとしているところは無い。しかしその 5 自治会の中の 2 自治会では所有者把握の次の段階となる連絡・調整が悩みどころになっている。つまり、大体の空き家・空き地の所有者把握ができている自治会においても、所有者の連絡・調整を悩みどころとしている。

「所有者の連絡・調整」の次に多くの自治会が悩みどころとしている点は、「空き家・空き地がこれからも増え続ける」ということである。都市縮減時代において、従来の自治会活動のフレームでは、空き家・空き地対策に関与することの困難を示唆している。



※その他自由回答（6 自治会）は、「空き家(地)の管理者、持ち主の確認が難しく、時間が掛る。」「消防署で空き家の火災の件で調べて町内会に情報提供されました。警察署は個人情報とか言って、提供されません。」「所有者が他県、連絡が難しい。又は不明。」「近所の人に問い合わせしている。所有者判明してもその他の時間がかかる。結果良くない。」「どこまでの権限で、またプライバシーのことも含めて色々取組みも難しい。」「個人資産への関与は極めて難しい。」

図 4-2-15: 空き家・空き地に取り組む上での悩みどころ

(7) アンケート調査のまとめ

1)自治会の空き家・空き地対策の類型

アンケート調査から、谷戸地域の自治会の中には、空き家・空き地に関する問題意識を持ち、実際に取組みを進めている自治会がある一方で、取組みを進めていない自治会もあることが分かった。辻中・ペッカネン・山本(2009)³⁾は、全国の自治会を対象にしたアンケート調査から、社会関係資本指数の高い自治会ほど、社会サービス活動実施率の低い自治会にならないことを分析している。空き家・空き地に関わる取組み状況が自治会によって大きな差があることには、各地域における生活利便性やまちの形成過程と同時に、社会関係資本の相違が影響していることが考えられる。社会関係資本の相違を、都市計画基礎調査など従来の手法で測ることはできない。

本研究では、アンケート調査により自治会の空き家・空き地対策の可能性を測ったが、その見える化の手法として、類型化を行う。類型化は、空き家・空き地対策の基礎になると考えられる、下記の4つの視点のアンケート結果をもとにする。

- ①空き家または空き地増加：谷戸地域の空き家・空き地の客観的増加状況とは別に、各自治会が空き家・空き地の増加を認識しているか。
- ②空き家・空き地問題の指摘・議論：自治会会合などで、空き家・空き地問題の指摘や、対策の議論がなされているか。
- ③空き家・空き地の把握：自治会が、空き家・空き地の所在やその所有者を把握しているか。
- ④パトロールでの配慮：先述の表4-2-1で分析したように、定期的な防犯・防災パトロールは自治会が一般的に取り組んでいる活動である。定期的なパトロールで空き家配慮がなされているか。

以上の視点で類型化した図4-2-16において、『エ』9自治会は、空き家又は空き地が増加し、自治会会合での空き家・空き地問題の議論・指摘が行われており、大体の空き家・空き地又はいくつかの所有者把握とパトロールにおける空き家配慮が行われている。30自治会の中でも空き家・空き地対策の可能性が高い自治会と考えられる。

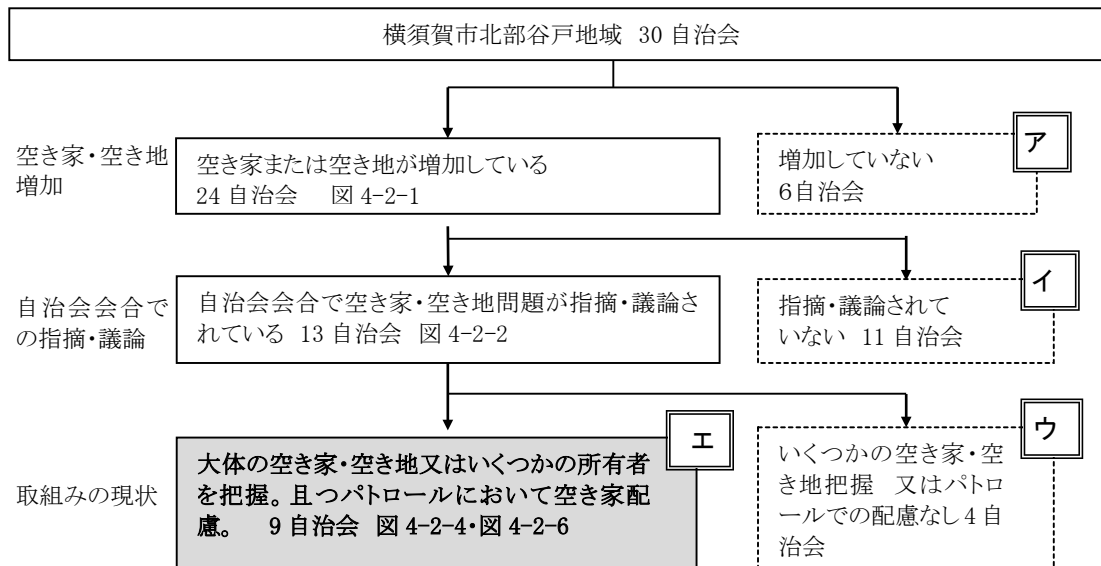


図4-2-16: 自治会の空き家・空き地対策可能性類型

2)自治会活動のスコア化

自治会の空き家・空き地対策の見える化のもう1つの方法に、数量化（スコア化）が考えられる。表4-2-3で示したような方法で自治会活動をスコア化することで、行政による社会サービスや市場によるサービスと補完しあう、地域共助の力を測ることが考えられる。

表4-2-4は、図4-2-16での類型ごとに、表4-2-3の方法で算出した自治会活動のスコアを平均化したものである。図4-2-16の類型『エ』9自治会は、30自治会の中でも、防災・防犯活動、環境美化活動、高齢者支援活動の取組みが多い。この分析からも、類型『エ』9自治会は、30自治会の中でも空き家・空き地対策に関わる可能性が高いと考えられる。

表 4-2-3：自治会活動スコア化の方法

※ [] 内は満点のスコア。

防犯・防災専門部会・組織設置 [2]	防犯・防災の両方を設置2 どちらかを設置1 設置していない0
一時的避難地 [2]	決めている2 決めていない0
要援護者想定訓練 [2]	行っている2 決めていない0
要援護者支援者 [2]	決めている2 検討中1 決めていない0
定期的パトロール [3]	毎日3 毎週2 毎月1 年末年始のみ・行っていない0
環境美化活動 [11]	11の各活動項目(その他含む) 実施中 1 検討中 0.5
高齢者見守り・声掛け [2]	「自治会班長組長」「高齢者見守り組織・専門部会」「災害時要援護者支援プランなどの支援者」の3者の中で 2者以上が行う2 1者が行う1
高齢者生活サポート [10]	10の各活動項目(その他含む) 実施中 1 検討中 0.5
若手年齢層 [2]	いる2 いない0
地域交流案内 [6]	6の各活動項目(その他含む) 実施中1

表 4-2-4：空き家・空き地対策可能性別 活動平均スコア

※ [] 内は各項目の満点のスコア

自治会の活動内容		ア	イ	ウ	エ
防災・防犯	専門部会・組織設置 [2]	1.50	1.45	1.00	1.67
	一時的避難地 [2]	1.67	1.64	1.00	2.00
	要援護者想定訓練 [2]	0.33	0.91	1.00	1.33
	要援護者支援者 [2]	1.17	1.00	1.50	1.22
	定期的パトロール [3]	1.50	1.45	0.50	1.56
小計 [11]		6.17	6.45	5.00	7.78
環境美化活動 [11]		3.42	4.27	4.25	5.67
高齢者支援	高齢者見守り・声掛け [2]	0.67	0.73	0.25	0.89
	高齢者生活サポート [10]	0.83	1.77	0.13	1.78
	小計 [12]	1.50	2.50	0.38	2.67
自治会持続性	若手年齢層 [2]	1.00	0.55	1.00	1.11
	地域交流案内 [6]	1.50	2.00	2.25	1.78
	小計 [8]	2.50	2.55	3.25	2.89
合計 [42]		13.58	15.77	12.88	19.00

4-3：自治会が空き家・空き地マネジメント関与する上での課題（ヒアリング調査）

（1）ヒアリング対象の自治会

空き家・空き地対策に取り組んでいる自治会が、現在の取組みからさらに一歩進んで、地域価値豊かな市街地再生のための空き家・空き地マネジメントに関与する上での課題を分析するために、前節で分析した『エ』9自治会の中で、3自治会の自治会長・役員を対象にしたヒアリングを行った。3自治会はそれぞれ、谷戸地域の28番地区、17番地区、27番地区の自治会である。

この3自治会を選んだ理由は以下の通りである。

- ①28番地区自治会：第2章で分析したように28番地区は、谷戸地域の類型化における、駅近であるが車付けできない区画が多い類型に属する。そして、空き家・空き地数の割合が市内49谷戸地域の中で最も高い。第3章で分析したように、28番地区は丘陵の上部にまで市街化が進んでおり、従来型の市場に委ねて放置した場合、空き家・空き地数が半分以上になると予測されるゾーンがある。そのため、第3章で考察したように、地域価値豊かな市街地再生には従来型の市場とは異なるアプローチでの、空き棟・空き地の土地利用転換と考えられるが、そのアプローチの1つが地域コミュニティ関与による空き家・空き地マネジメントと考えられる。
- ②17番地区自治会：第2章で分析したように17番地区は、駅から遠いが車付けできる区画が多い類型の中で、空き家・空き地の多い谷戸地域の自治会である。第3章で考察したように、今後の方向性として、長く住み続ける居住者間の地縁的なつながりによる地域マネジメントの中で、不足しているサービス水準を補足することが考えられる。さらに17番地区自治会は前節アンケート調査結果の図4-2-8で示した、空き家・空き地所有者の把握方法について「自治会の退会時などで、空き家・空き地のまま所有することの届け出を行う」との組織体系的な方法を回答した唯一の自治会であり、地域の空き家・空き地マネジメントに関与する可能性が高いと考えられる。
- ③27番地区自治会：27番地区自治会は前節図4-2-13・図4-2-14の、空き家・空き地についてこれから行いたい取組みとして9項目をあげており、アンケートを行った30自治会の中で最も多い。また、表4-2-4におけるスコア合計が24と30自治会の中で3番目に高い。以上の分析から、空き家・空き地マネジメントに関与する可能性が高いと考えられる。尚、27番地区は28番地区と同じ、駅近であるが車付けできない区画が多い類型に属する。
- ④谷戸地域は物理的な特性から位置付けられたもので、町丁目・自治会の範囲と一致しないが、第1章で分析したように、17番地区と27・28番地区は「谷戸地域住棟数／町丁目世帯数」が80%を超えている。17番地区と27・28番地区は自治会区域の大部分が谷戸地域であり、谷戸地域の縮減との関わりが大きいと考えられる。尚、27番地区と28番地区は1つの町丁目を2つの自治会区域に分けられたものである。

各ヒアリングの実施日は、28番地区：2016年3月4日、17番地区自治会：同3月18日、27番地区自治会：同年3月18日。27番地区には自治会長と役員(会計担当)、28番地区と17番地区には自治会長にヒアリング対応をいただいた。

ヒアリングに先立ち、各地区の空き家・空き地増減と空き家老朽化と空き地管理状況について調査を行い、ヒアリングにおいて、空き家・空き地の調査結果を示しながら、これからの対策についての意

向と課題について同う方法とした。27番地区が空き棟数増加・空き地数維持、28番地区・17番地区が空き棟数減少・空き地数増加傾向にあることを確認している。調査日は28番地区：2016年2月18日、17番地区：同2月17日、27番地区：同2月27日である。(表4-3-1)

空き家判断と老朽化と管理状況の判断基準は前章と同じである。すなわち、表札無し、水道ガス電気メーターの停止(もしくは敷地内樹枝の著しい繁茂などで停止の確認が不能)、売り物件看板、その他屋根崩落・窓割れなどを空き家と判断する確定項目とした。屋根・基礎・柱・擁壁の著しい変形・傾き・欠陥のある空き家については、除却・建替えの対象として、屋根材・外装材などの腐朽や剥落、“はらみ”のある空き家については、大規模な修繕が必要とする。50cm以上高さの雑草などが繁茂している空き地は雑草等繁茂と位置づけた。(表4-3-2・表4-3-3)

表4-3-1：3谷戸地域空き家・空き地増減(2010-2015年度)

28番地区						
		2015年度敷地利用				
		居住棟	空き棟	空き地	駐車場・資材置場	計
2010年度 敷地利用 (横須賀 市調査)	居住棟	266区画	17区画	14区画	2区画	299区画
	空き棟	14区画	36区画	6区画	0区画	56区画
	空き地	0区画	0区画	30区画	0区画	30区画
	駐車場・資材置場	0区画	0区画	0区画	11区画	11区画
	計	280区画	53区画	50区画	13区画	396区画
17番地区						
		2015年度敷地利用				
		居住棟	空き棟	空き地	駐車場・資材置場	計
2010年度 敷地利用 (横須賀 市調査)	居住棟	192区画	8区画	7区画	0区画	207区画
	空き棟	4区画	15区画	4区画	1区画	24区画
	空き地	0区画	0区画	35区画	0区画	35区画
	駐車場・資材置場	0区画	0区画	0区画	13区画	13区画
	計	196区画	23区画	46区画	14区画	279区画
27番地区						
		2015年度敷地利用				
		居住棟	空き棟	空き地	駐車場・資材置場	計
2010年度 敷地利用 (横須賀 市調査)	居住棟	115区画	14区画	0区画	1区画	130区画
	空き棟	14区画	36区画	6区画	0区画	14区画
	空き地	2区画	0区画	8区画	0区画	10区画
	駐車場・資材置場	0区画	0区画	0区画	2区画	2区画
	計	122区画	21区画	10区画	3区画	156区画

表4-3-2：3自治会谷戸地域 空き家老朽化状況(2015年度)

	除却・建替		大規模修繕		劣化小		計	
28番地区※	19	37%	11	21%	22	42%	52	100%
17番地区	4	17%	3	13%	16	70%	23	100%
27番地区	2	10%	6	29%	13	61%	21	100%

※28番地区の空き家53棟の内1棟は、敷地内の樹枝繁茂が著しく、建物の老朽化状況の確認ができなかった。

表4-3-3：3自治会谷戸地域 空き地管理状況(2015年度)

	雑草等繁茂		荒れなし		広場菜園		計	
28番地区	21	42%	17	34%	12	24%	50	100%
17番地区	15	33%	20	43%	11	24%	46	100%
27番地区	4	40%	6	60%	0	100%	10	100%

(2) 自治会が空き家・空き地マネジメント関与する上での課題

1)所有者等との連絡・調整

ヒアリングのまとめは表 4-3-4 に記すが、ヒアリングに基づく自治会関与による空き家・空き地マネジメントに関する課題は、「所有者等との連絡・調整」「所有者の責務明確化」に集約される。

ヒアリングを通して、広報誌配布・回覧板回覧・自治会費集金だけではなく、社会福祉活動(高齢者の見守りや生活支援)といった日常的な自治会活動が、空き家・空き地とその所有者等を把握する基盤になっていることを分析した。そして、管理不全に関して、所有者等の連絡先が分かっているならば、申し入れが行われている。

しかし古くからの空き家・空き地など、こうした基盤で所有者等を把握できないケースがある。さらに、所有者等が遠くに住んでいる場合など、自治会が連絡・調整を行うことが難しいケースがある。空き家と同時に空き地の管理不全も、火災発生のおそれなど、自治会にとっての問題と考えられている。空き家に関しては、空き家特措法にもとづく対処が考えられるが、現行の空き家特措法では空き家除却跡地に関する具体的な規定が未整備である。

自治会は近隣住民への迷惑や被害にならないようにするためとの理由づけから所有者等と連絡・調整を行っているが、現在の法制度において自治会にそれ以上の権限はない。

2)所有者責務の明確化

空き家・空き地での雑草や樹枝繁茂が火災発生につながることで地域で懸念されている。しかし、空き地が増加傾向にある地域において、自治会が空き地を直接管理(雑草・樹枝の草刈など)することは自治会にとっての負担が大きくなると同時に、所有者責務があいまいになることが問題と自治会役員に考えられている。そのため、自治会による草刈などは行われておらず、所有者がシルバー人材センターなどを使って行うべきと考えられている。

空き家特措法第三条においても、空き家等所有者等の、空き家等の適切な管理に努める責務が位置づけられている。所有者責務を明確にしつつ、適切な管理を進める方策が課題となっている。

空き家・空き地について、自治会は基本的には管理不全による防犯・防災や環境面の問題発生を防ぐことを意向している。一部に菜園利用されている空き地があるが、それは菜園利用を希望する近隣の居住者と所有者とのやりとりによるもので、自治会はタッチしていない。防災用の備蓄倉庫として空き家を使いたいとの希望はあるが、空き家・空き地の利活用は所有者と事業者で行うものというスタンスが基本となっている。

表 4-3-4：空き家・空き地マネジメントの課題（ヒアリングまとめ） *（ ）内は回答いただいた自治会

1)所有者の把握		
現状・意向	事前相談	・地域には後期高齢者が多く、高齢者の介護施設入所・病院入院・他界で空き家になるケースが多い。自治会としては敬老会などで自治会区域内の後期高齢者の所在を把握し、日常的な見守り・声掛けを行い、ゴミ出し手伝いなどを行っている。さらに民生委員・社会福祉推進委員が独居高齢者などの生活相談を行っている。こうした取り組みを通じて、入所先や所有者が他界した場合や判断が難しくなった場合のために家族・親族の連絡先も伺う。(28番地区、17番地区、27番地区)
課題	古い物件	・現在の自治会役員が、役員になる以前に発生している、長期にわたっての空き家・空き地については、所有者や管理者が分からない。(28番地区)
	届け出強制できない	・所有者には自治会退会届けに連絡先を記入していただくようにしているが、記入を断られたら、自治会として強制することはできない。そのため、所有者の所在を把握していない空き家・空き地がある。(17番地区)
	自治会の負担	・空き家特措法の制定以前から、登記簿で所有者の連絡先を調べる方法はあるが、自治会としてそこまで労力や経費を負担してよいのかという考えから、登記簿での調査は行っていない。(17番地区)
2)所有者との連絡・調整		
現状・意向	所有者等へ申し入れ	・賃貸の長屋・戸建住宅の居住者がいなくなり、建替えなどがなされないまま、管理不全のまま危険空き家となるケースに対しては、地主に除却するように申し入れている。持家についても、所有者や家族などの連絡先が分かっている場合、申し入れを行う。(28番地区、17番地区、27番地区)
課題	他地域居住	・所有者やその家族が近隣に住んでいる場合は、管理不全の問題などについて連絡・調整しているが、離れた地域に住んでいる場合は難しい。連絡をとってもなかなか対応してもらえないことがある。(28番地区、17番地区、27番地区)
2)見守り		
現状・意向	見守り	・自治会の各組長は、回覧板を確実に廻すために、どの家が空き家かに注意を払っている。組長は不審者出入りなど空き家の異変に気づきやすい立場にある。(28番地区、17番地区、27番地区) ・半年前(2015年秋頃)に、自治会役員(会長や防犯・防災担当など)で空き家を見て回り、空き家の所在を頭に入れた。秋に行った理由は、雑草が枯れて火災の原因になる恐れがあるため。(17番地区)
4)空き地の管理(雑草・樹枝の草刈など)		
課題	所有者の責務のあいまい化	・空き家除却後の雑草繁茂が起きている空き地があり、火災発生の心配はあるが、自治会で草刈などはしていない。シルバー人材センターなどを使って管理している所有者がおり、他の所有者もそうすべきである。自治会が草刈を行うと自治会への依存が増すことになる。所有者が分かっている空き地については草刈などを所有者に申し入れている。(28番地区) ・繁茂した雑草などが、秋に枯れて火が付きやすくなるのが心配である。所有者が近くに住んでいる空き地については、空き家除却後の跡地を含め、概ね管理できている。自治会で費用を徴収して草刈を行うようなやり方は、所有者と刈り方などについてのトラブルが起こる可能性があり、簡単にはできないと考えている。(17番地区) ・空き地での火災発生が心配である。草刈などを自治会としてやろうと思えばできるし、低額な料金で行っている自治会が市内にあることは知っている。しかしそれは本来所有者が行うもので、所有者の責任感がなくなるということから、行っていない。所有者への連絡交渉は行う。(27番地区)
5)空き家・空き地の活用		
現状・意向	事業者等による活用	・空き家が、不動産事業者によるシェアハウスなどに利用されているところがある。自治会としては居住者とゴミ出しや美化などルールについてお話できるように不動産事業者と調整している。(28番地区) ・今はインターネットで空き家情報を調べることができる。インターネットを通して空き家に住み替えた世帯がある。(17番地区)
	菜園利用	・菜園に利用されている空き地は、近隣住民によるものである。(28番地区) ・菜園などに利用されている空き地があるが、所有者や近隣住民が所有者の了解を得て利用している。近隣住民が「ここにお花とかが欲しい」と考えれば、空き地の菜園化などができるだろう。(17番地区)
	防災利用	・自治会が自治会館の土地・建物を所有している。防災用の備蓄倉庫として空き家を利用したい。(17番地区)

4-4：地域コミュニティ関与の空き家・空き地マネジメントに関する考察

本研究における、空き家・空き地の増加する縮減市街地を地域価値豊かに再生するためには、空き家・空き地の土地利用転換のマネジメントに、地域コミュニティが関与する仕組みが必要との考えに基づき、本章では我が国において住環境の問題に当事者として主体的・総合的に取り組む地域コミュニティの組織として普及・定着している自治会が関与するマネジメントについて研究した。

自治会の空き家・空き地対策関与については、三宅・小泉・大方(2012)⁵⁾及び伊藤・海道(2013)⁶⁾の研究がある。両者は戸建住宅団地において、自治会や近隣住民が草刈・清掃などの直接管理を行う事例を研究したものである。しかし、空き家・空き地の増加する縮減市街地において、自治会が空き家・空き地の直接管理を行うことの負担は大きく、さらに所有者責務をあいまいにすることが問題と地域から認識されている。

そして本章で研究した、自治会が取り組んでいる空き家・空き地対策は、管理不全の空き家・空き地が発生したときに所有者と連絡・調整を行うものであり、問題発生時の対応であった。しかし本研究が目指すマネジメントは、問題対応型の取組みからさらに進んだ、地域価値豊かな市街地再生のための空き家・空き地の土地利用転換のマネジメントである。

自治会はその活動の中で、空き家・空き地の状況とその所有者といった、都市計画基礎調査など従来の手法では把握の難しい情報を把握する基盤を有している。しかし、空き地が増加する縮減市街地において、現在の自治会による問題対応型の取組みから一步進んだ地域マネジメントの仕組みを整えるためには、以下の課題を解決する仕組みが必要と考えられる。

- ①自治会が形成してきた所有者とのコミュニケーションの基盤をベースにしつつ、所有者が他地域にいる場合などの、所有者把握と連絡・調整を円滑化する仕組み。空き家については空き家特措法での対処が考えられるが、空き地についての法制度は未整備である。しかし縮減市街地では空き家除却による空き地増加に対処することが必要である。
- ②所有者の責務を明確にしつつ、地域コミュニティによる空き家・空き地マネジメントを進めるための制度フレーム。
- ③自治会は担い手不足の問題をかかえている。自治会の活動をベースにしつつ、空き家・空き地マネジメントに関わる担い手を発掘・育成する仕組み。

空き家・空き地増加の顕在化している市街地の中でも、空き家・空き地に関わる取り組み実施の活発さは、自治会によって大きな差がある。その理由として、各自治会における生活利便性やまちの形成過程と同時に、社会関係資本の相違が影響していることが考えられる。社会関係資本の相違を、都市計画基礎調査など従来の手法では把握することは難しい。都市縮減時代において地域価値豊かな市街地再生を進めるためには、以上の課題解決と同時に、社会関係資本を含む縮減市街地のそれぞれの特徴に対して適切な将来像を、地域コミュニティと空き家・空き地所有者、行政が共有することが必要と考えられる。

◆参考文献◆

- 1) 山内一宏(2009) 「少子高齢化時代におけるコミュニティの役割～地域コミュニティの再生～」
『立法と調査』 288号 P189-P195
- 2) 中田実(2007) 『地域分権時代の町内会・自治会』自治体研究社 東京
- 3) 辻中豊・ロバート ペッカネン・山本英弘(2009) 『現代日本の自治会・町内会 第1回全国調査に
みる自治力・ネットワーク・ガバナンス』木鐸社 東京
- 4) 森裕亮(2015) 「地域における自治会の役割とその担い手—可能性と課題」後藤・安田記念東京都市
研究所 都市問題 2015年5月号 P11 - P16
- 5) 三宅亮太郎・小泉秀樹・大方潤一郎(2012) 「郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定
的管理に向けた基礎的研究 - 千葉県佐倉市の住宅団地を対象に -」公益社団法人日本都市計画学会
都市計画論文集 Vol.47 No.3 P493-498
- 6) 伊藤伸一・海道清信(2013) 「郊外戸建住宅団地における空き家・空き地及び居住者構成の変容～
岐阜県可児市を対象として～」公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.48 No.3 P999-
1004

第5章

空き家除却とその跡地利用に関する施策の可能性分析

第5章 空き家除却・跡地整備に関する施策の可能性分析

5-1：研究の視点と方法

都市縮減時代となった我が国では、大都市圏・地方都市共に空き家・空き地が増加し、管理不全空き家・空き地による住環境への影響の対策が法整備や自治体の施策において講じられている。

管理不全空き家の対策については空き家適正管理条例制定が全国的に進み、2014年に空き家特措法が成立したが、この法律は空き家の情報収集や「特定空家等」の措置など、市町村(特別区含む、以下同じ)の役割負担増大を伴う。また空き家除却の跡地に関しては、市町村が、「情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講じるよう努める」と定められているが、除却跡地が雑草繁茂など住環境の問題となった場合の具体的措置は定められていない。

2014年の都市再生特別措置法改正により創設された立地適正化計画制度では、空き家除却跡地等に関して、居住誘導区域以外で「跡地等管理区域」と「跡地等管理指針」を任意で定めることができ、所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合は、市町村又は都市再生推進法人等が跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結し、当該跡地等の管理を行うことができるとしている。つまり、立地適正化計画制度における空き家除却跡地管理は、やはり住環境問題への市町村の役割負担増大を伴う可能性がある。

このように現在の国による法制度では、空き家除却跡地の適正な管理を進める具体的方策は定められておらず、空き家適正管理条例も同様である。

一方で、市町村によっては、空き家特措法とは別に、管理不全空き家除却から跡地整備・管理までを対象とする施策を展開しているところがある。本章では、こうした市町村施策の事例分析を通して、地域コミュニティと所有者、市町村の役割分担による、各者の過度な負担を生じない、空き家除却跡地のマネジメントの施策フレームを検討する。

分析対象の市町村施策については、2016年1月17日にインターネットで「空き家(建物)除却」「空き家(建物)解体」「危険空き家(家屋)」「廃屋」のキーワードで検索して、126の全国事例を収集し、各事例の要綱等から、空き家除却後の跡地整備・管理方法まで取り決めている27の施策を抽出した。そして、各市町村への電話ヒアリングや電子メール、訪問調査により、各施策の詳しい内容や実施状況等についての調査を行った。但し、27施策の中で、長崎市・越前町・白馬村の施策については、2012年から調査を行っている。

5-2：空き家除却・跡地整備に関する施策分析

(1) 施策の類型化

表 5-2-1 は、分析対象の 27 施策を、除却及び跡地整備の手法・主体別に類型化したものである。

「i-ア」＜市町村主導型＞は市町村が、空き家所有者から寄附された建物・土地の除却と跡地整備を行い、防災や雪寄せなどに使用できる公共用地を整備し、事後管理を自治会が行う事例である。「長崎市老朽危険空き家対策事業」が最も早く開始され、事業実績が最も多い。

「ii-イ」＜コミュニティ主導型＞、「ii-ウ」＜跡地利用制限＞の空き家除却は、自治会が地域内の空き家の所有者特定から、所有者との連絡・調整、除却事業、跡地管理までの主体となり、市町村がその事業費を補助する。「ii-イ」は越前町において平成 19 年度から事業が進められていたが、自治会の負担が大きく、所有者が本来の責任を果たさない不公平感の問題から、平成 27 年度に「i-ア」へ改正された。また、北海道ニセコ町において、平成 15 年に 1 件が実施された事業があるが、その後 5 年間の実績がなく、廃止となった。

「ii-ウ」＜跡地利用制限型＞の白馬村の事例では、所有者に除却後 3 年間、家屋等建設ができないという、跡地利用の制限があり、さらに補助対象の立地範囲が限定されている。

「iii-イ」＜コミュニティ管理型＞は空き家所有者と市町村が無償土地使用貸借契約を結ぶことで、防災や地域コミュニティ形成の場などを整備するもので、公共目的での土地使用として、使用期間中は所有者の固定資産税が減免される。地域コミュニティから相談された空き家に関して、市町村が所有者との連絡・調整を行う。管理は自治会など地域コミュニティが行う。跡地整備の事業については、市町村が行う方法(文京区・勝山市)と、地域コミュニティが行う整備を市が補助する方法(神戸市・横浜市)がある。神戸市・横浜市の方法では、空き家除却補助と防災広場整備補助が連続して用いられるケースと、既に建物が除却されている空き地で防災広場整備補助を単独に用いるケースの両方が可能である。文京区と神戸市の事例において、平成 27 年度末までの実績がある。

「iii-ウ」＜管理人指定等型＞は所有者が行う除却事業を補助する条件として、所有者に、地域住民の交流の場として無償で供する公園等の整備、あるいは所有者による跡地管理人の指定・届け出、市の空き家・空き地バンクに登録といった管理方法の義務付けを行うものである。

各施策の詳しい分析については、次項以降で論じる。

表 5-2-1: 市町村による空き家除却・跡地整備の施策類型

		除却		
		i.市町村が除却	ii.地域コミュニティの主導による除却	iii.所有者による除却を補助
跡地整備	ア.所有者から市町村への土地寄附(地域コミュニティ管理)	＜市町村主導型＞ 12 施策		
	イ.所有者・市町村間の土地使用貸借契約(地域コミュニティ管理)		＜コミュニティ主導型＞ 1 施策(廃止された事業) ※他に、改正により i-アとなった施策あり	跡地管理条件付け ＜コミュニティ管理型＞ 4 施策
	ウ.所有者への義務付け		＜跡地利用制限型＞ 1 事例	＜管理人指定等型＞ 9 事例

(2)「i-ア」市町村主導型

1)長崎市「老朽危険空き家対策事業」

長崎市の「老朽危険空き家対策事業」は、空き家所有者が市に土地及び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、その跡地を地域の自治会が管理するものである。長崎市では1993年頃から既存の密集市街地における老朽危険空き家の問題が深刻化し、市は建築基準法第8条に基づき、空き家野適正管理を促す行政指導を行っていたが、行政指導では解決できない空き家が発生していることから、2006年から「老朽危険空き家対策事業」を実施している。

図5-2-1は長崎市担当部課（長崎市まちづくり推進室）への2012年12月14日訪問ヒアリングに基づいて作成した、当該事業の流れである。ヒアリングに基づく施策の概要は以下の通りである。

- ①対象区域：1993年の施策開始時は、「第二次長崎市住環境整備方針」（2002年3月）に基づいた、特に整備が必要な既存市街地約1,070ha（105町丁目）。2012年からは既成市街地約3,900ha（330町丁目）に拡大。基本は斜面地の木造住宅密集地。
- ②現状把握・対策構築の方法：近隣住民や自治会などから相談のあった空き家に関して、市が所有者の特定と、建物及び土地の調査を行い、市が自治会と跡地利用の協議の上、対策を構築する。

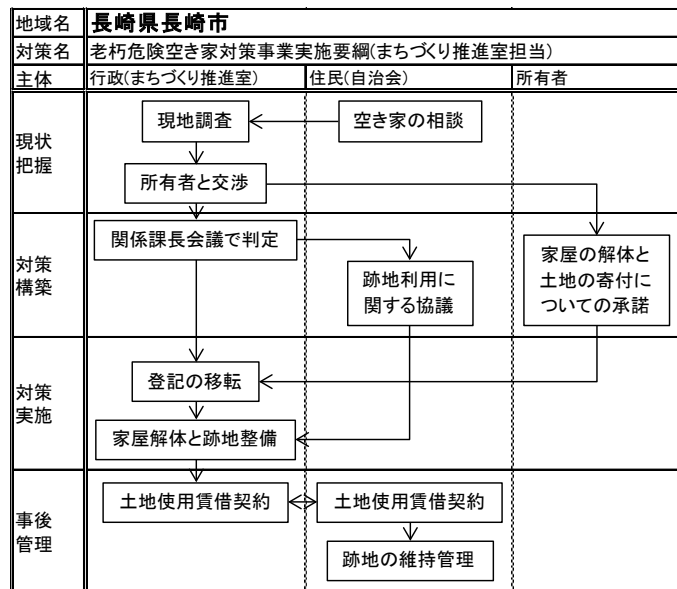


図5-2-1：長崎市老朽危険空き家対策事業の流れ

- ③除却・跡地整備：建物・土地を所有者等から市に寄付。市が建物除却及び跡地整備（駐輪場やゴミステーションなど）を行う。跡地整備に自治会からの希望を出すことができ、自治会の高齢化の進んだところではコンクリートなど管理に手間のかからない舗装を行う。
- ④跡地管理：自治会が日常の維持管理を行う。
- ⑤実績：2006年度6件、2007年7件、2008年8件、2009年7件、2010年3件、2011年4件、2012年4件、2013年2件、2014年3件
計 44件



写真5-2-1, 5-2-2:長崎市老朽危険空き家対策事業により整備されたスペース

2) 他の市町村の施策

福井県越前町の「安心で潤いのあるまちづくり事業」は、2007年の開始時には『「ii-イ」コミュニティ主導』のタイプの施策であったが、2015年の改正により、相談のあった空き家に関して、町が所有者の特定を行い、建物・土地を所有者等から町に寄付する、市町村主導型の施策に変わった。詳細は次項で論じる。

表5-2-2は、長崎市と同じスキームの、他市町村における施策とその実績である。雪寄せ場や、駐車場、行事の場などに除却跡地が整備・管理と利用が行われ得ているされている。

表 5-2-2:「i-ア」市町村主導型施策の実績

施策(市区村:開始年度)	実績	本研究調査年月日
長崎市老朽危険空き家対策事業(長崎県長崎市:2006年)	2006年度6件、2007年7件、2008年8件、2009年7件、2010年3件、2011年4件、2012年4件、2013年2件、2014年3件 計 44件	・2012年12月14日及び2014年2月10日、長崎市まちづくり推進室に訪問し、現地踏査とヒアリングを行う。 ・2016年2月4日に電話ヒアリング及び電子メールで質問・回答。
安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町:2007年、改正2015年)	(改正前)2007年度3件、2008年2件、2009年2件、2010年3件、2011年4件、2012年3件、2013年3件、2014年1件 計 21件 (改正後)2015年度1件	・2012年11月20日、越前町防災安全課に訪問し、現地踏査とヒアリングを行う。 ・2016年1月22日に電話ヒアリング及び電子メールで質問・回答。
横手市老朽危険空き家跡地活用事業(秋田県横田市:2012年)	2012年度3件、2013年1件、2014年0件、2015年1件 自治会が雪寄せやお祭りの場、花壇などに利用、1件は保育所の駐車場に利用。	・2016年1月20日に電話ヒアリング。
大館市危険家屋対策事業(秋田県大館市:2013年)	1件 自治会の要望で除却 雪寄せ場などに利用。	・2016年1月20日に電話ヒアリング。
山形市老朽危険空き家対策事業(山形県山形市:2012年)	2013年度1件 砂利敷きにして自治会がベンチ設置。	・2016年1月20日に電話ヒアリング。
小松市老朽危険空き家跡地活用事業(石川県小松市:2015年)	2015年度1件	・2016年4月7日に電話ヒアリング。
滑川市危険老朽空き家対策事業(富山県滑川市:2008年)	2015年12月までの実績は9件 自治会が行事の時の駐車場などに利用。	・2016年1月20日に電話ヒアリング。
砺波市老朽危険空き家除却事業(富山県砺波市:2013年)	2015年度2件 防災や行事など自治会の多目的な用途に供する。	・2016年4月7日に電話ヒアリング。
氷見市危険老朽空き家対策事業(富山県氷見市:2012年)	2012年度2件、2013年2件、2014年2件、2015年1件 年1回自治振興委員へのアンケートにより、管理不全空き家の所在を調査し、自治会と空き家の状況の確認と、所有者へのこの事業の紹介を行う。ポケットパークや車回転用のスペースなどに利用する。自治会が管理しやすいよう、舗装する。	・2016年4月7日に電話ヒアリング。
浜田市危険空き家対策事業(島根県浜田市:2012年)	2013年度1件除却し、2015年度に市の道路用地として整備。	・2016年4月7日に電話ヒアリング。
篠栗町老朽危険空き家対策事業(福岡県篠栗町:2012年)	2015年度まで実績なし(問い合わせはあるが、老朽危険空き家の基準に合致せず)	・2016年4月7日に電話ヒアリング。
東彼杵町老朽危険空き家対策事業(長崎県東彼杵町:2012年)	2012年度1件、2013年1件、2014年1件	・2016年1月20日に電話ヒアリング。

(3) 「ii-イ」コミュニティ主導型

自治会が空き家除却と除却跡地整備・管理の両方を主導する施策は、かつて、福井県越前町で展開されていた。越前町の越前地区は、海と山に挟まれた狭い平地に住宅が集まり、道路が狭あい、未接道の家屋も多くある密集市街地で、町内の空き家のおよそ半数が集中していた。越前町が2007年に始めた、「安心で潤いのあるまちづくり事業」は越前地区における防火・防犯・衛生面のしっかりしたまちづくりを第1の目的としたものであった。

図5-2-2は越前町の担当部課（越前町防災安全課）への2012年11月20日訪問ヒアリングに基づいて作成した、改正前の当該事業の流れである。自治会が仲介役となり、行政と所有者が契約を締結し、さらに行政と自治会の覚書締結に基づき、自治会が空き家除却跡地に整備されたポケットパークを管理する。しかし当該事業は、2015年に改正された。ヒアリングに基づく、改正前後の施策の概要は以下の通りである。改正後の施策に関するヒアリングは、2016年1月22日に電話ヒアリング及び電子メールでの質問・回答で調査した。

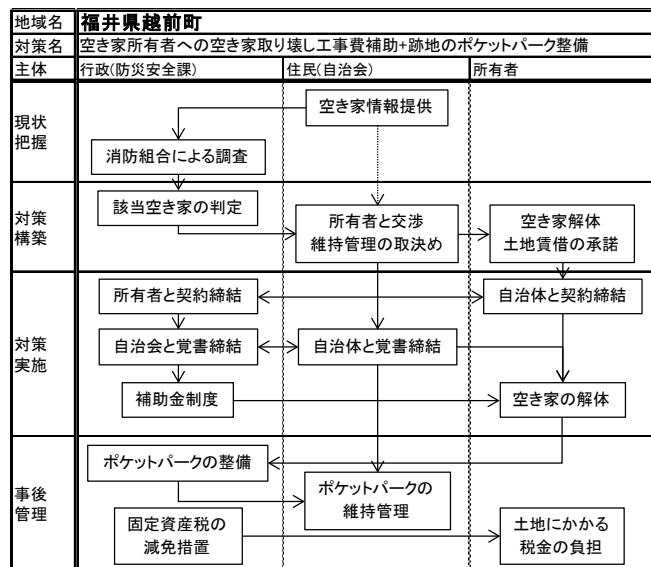


図5-2-2:安心で潤いのあるまちづくり事業(改正前)の流れ

ヒアリングに基づく、改正前後の施策の概要は以下の通りである。

①対象区域：(改正前)越前地区 (改正後) 町内全域

②現状把握・対策構築：

(改正前) 対象物件が所在する自治会が、町への補助申請を行う。申請にあたり、所有者を明確にする必要があり、自治会長が相続人調査等を行っていた。

(改正後) 相談のあった空き家に関して、町が所有者の特定を行い、所有者から町に寄付にあたっての事前調査の申込を行う。

③除却・跡地整備：

(改正前) 自治会が仲介役となり、所有者と町で10年間賃貸借契約を結ぶ。自治会からの報告を基に消防組合が防災目的で空き家調査と判定を行い、判定がB・Cランク(管理が不十分なもの)の空き家に対して除却の補助金(上限200万円)が出る。密集市街地において防火・防犯・衛生面の対策を目的とする事業であり、自治会が利用するポケットパークとして跡地を整備する。管理に手間のかからない舗装を行う。

(改正後) 建物・土地を所有者等から町に寄付。改正前と同様、ポケットパークを整備。

④跡地管理：

(改正前) 町と自治会が維持管理の覚書 をかわす。

(改正後) 町から自治会へ維持管理を依頼し、覚書をかかわす。

⑤実績：

(改正前)2007年度3件、2008年2件、2009年2件、2010年3件、2011年4件、2012年3件、
2013年3件、2014年1件 計21件

(改正後)2015年度1件

2015年に改正した理由は以下の通りである。

- ①自治会の負担過多：従来の制度では、対象物件が所在する自治会が補助申請を行い、自治会が実施主体となり解体工事を行っていた。また、申請するにあたり、所有者を明確にする必要があり、自治会長が相続人調査等を行っていた経緯もあり、自治会の負担が大きなものとなっていた。
- ②不公平感とモラルハザードの低下：従来の制度においては、所有者自ら解体を行える経済的能力を有していたとしても要件に合致すれば、補助の対象となった。町に申請すれば取壊してもらえると、所有者の第一義的な管理責任義務を阻害しているという地域からの声が大きくなった。



写真 5-2-3, 5-2-4: 安心して潤いのあるまちづくり事業(改正前)により整備されたポケットパーク

他にも、北海道ニセコ町において、コミュニティ主導型の施策で、2003年に1件が実施された事業があるが、その後5年間の実績がなく、廃止となった。(2016年1月20日電話ヒアリングによる)

(4) 「ii-ウ」跡地利用制限型

長野県白馬村では、環境基本条例の基本理念として、「景観形成は、地域の景観が文化の一部であり、かつ将来に伝えるべき大切な観光資源であることを認識し、自然環境に溶け込む調和と潤いのあるまちづくりを進めることを目的として行わなければならない」と規定している。そして「白馬村廃屋対策事業」は、環境基本条例に基づき、廃屋問題への対応による観光地としての村内の景観整備が目的に、自治会による除却工事に対して、一定の要件を満たした場合に「廃屋対策事業補助金」を交付するものである。

事業開始は2006年であったが、その前年の2004年に白馬村では村内全29自治会に空き家調査を依頼し、さらに村が実施した調査により、空き家の状況を把握した。

図5-2-3は白馬村の担当部課（白馬村環境課）への2012年11月22日訪問ヒアリングに基づいて作成した、改正前の当該事業の流れである。また、2016年1月20日に電話ヒアリングで2013年度以降の事業実績について伺っている。

- ①対象区域：環境基本条例の基本理念に則り、国道、県道または一・二級村道に敷地が接している、もしくは観光施設等から視野の範囲。
- ②現状把握・対策構築：村からの依頼で、自治会が廃屋調査と所有者の特定と連絡・調整を行う。所有者特定については村と連携。

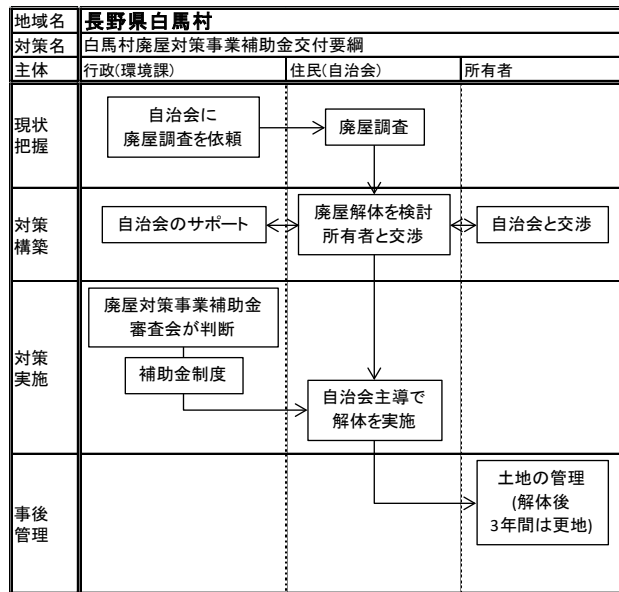


図5-2-3: 白馬村廃屋対策事業の流れ

- ③除却：自治会が行う廃屋の解体撤去事業に要する経費の一部を、村が予算の範囲内で補助する。廃屋の解体撤去に係る所有者及び権利者の承諾は自治会が責任をもって得るものとする。
- ④跡地整備・跡地管理：除却後3年間は家屋等の建築は不可（土地の資産価値が上がることを目的にした補助の利用を防ぐため）。跡地の草刈など近隣住民が任意で行っている。
- ⑤実績：2006年度～2012年度の除却実績11件。2013年度以降の実績無し。申請はあるが、建物・土地の権利関係の問題で、事業が立ち上がっていない、



写真5-2-5, 5-2-6: 廃屋対策事業による廃屋除却後の空き地

(5) 「iii-イ」コミュニティ管理型

このタイプの施策は、市町村と所有者が無償の土地使用貸借契約を結び、所有者による空き家除却を市町村が補助、さらに除却跡地の整備・維持管理に地域コミュニティが関与するものである。貸借契約期間中は、固定資産税が減免される。

表 5-2-3:「iii-イ」地域コミュニティ管理型の実績

施策(市区村:開始年度)	実績	本研究調査年月日
文京区「空家等対策事業」(東京都文京区:2014年)	2014年度2件、2015年2件、2016年1件 計5件 活用方法は、4件は消火器具置場、1件は憩いの広場。	・文京区危機管理課に2016年1月29日に電話ヒアリング及び電子メールによる回答をいただいた。 ・2014年度～2016年の実績は文京区がホームページで公開している。
神戸市「まちなか防災空地整備事業」(兵庫県神戸市:2012年)	2015年度末までに41件の実績があり、その内19件は建物除却と空地整備を併せて行ったもの。	・2016年4月13日に神戸市まち再生推進課電話ヒアリングと電子メールにより質問し、回答をいただいた。
勝山市老朽危険空き家解体事業(福井県勝山市:2013年)	2015年度末まで実績なし。問い合わせはあるが老朽危険空き家の基準に合致しなかった。	・2016年4月7日に電話ヒアリング。
横浜市「まちの防災広場」整備事業(神奈川県横浜市:2015年)	2015年度末まで実績なし。	・2016年4月7日に横浜市防災まちづくり推進課に電話ヒアリング。

1) 文京区「空家等対策事業」

文京区では、危険度の高い空き家等が年々増加していることから、安全で安心な地域づくりのため、2014年度より「空家等対策事業」を始めている。図 5-2-4 は文京区の担当部課(文京区危機管理課)への2016年1月29日電話及び電子メールによる調査に基づいて作成した、当該事業の流れである。

①対象区域:区内全域。

②現状把握・対策構築:土地所有者からの申請により、空き家等の危険度を区が調査し、空き家等の除却後跡地が行政目的に利用可能

か区が検討する。早めに自治会を通じて地域住民の意向を把握し、希望を反映させた活用方法となるように留意する。近隣住民から相談のあった空き家について、所有者に事業案内を送付する。

③除却:所有者に、除却に要した費用を補助する。

④跡地整備・跡地管理:所有者と区が土地使用貸借契約を締結し、原則10年間、区が無償で借り受ける。その10年間の固定資産税は公共の用に供するものとして減免する。活用策については、区が検討し、決定する。跡地の管理は危機管理課で行うが、日常の手入れは自治会・近隣住民が協力している。

⑤実績:2014年度2件、2015年2件、2016年1件。5件の実績の内4件は、接道不良で車アクセスできない敷地などにおける消火器具置場である。1件は憩いの広場

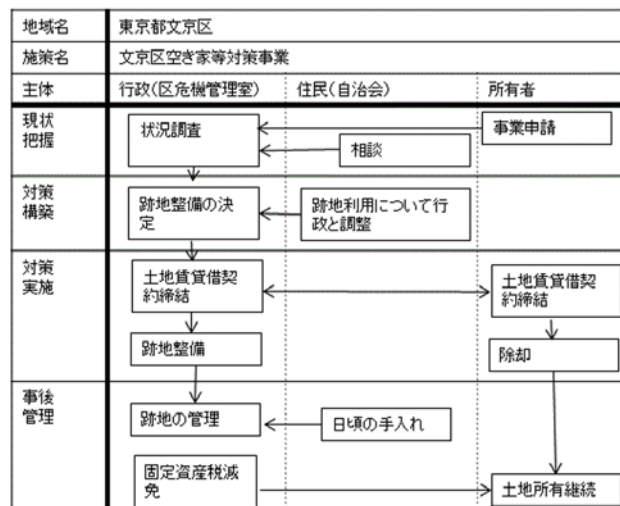


図 5-2-4: 文京区空家等対策事業の流れ



写真 5-2-7, 5-2-8: 文京区空家等対策事業による『憩いの広場』『消火器具置場』

2) 神戸市「まちなか防災空地整備事業」

神戸市では、防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地において、安全・安心・快適なまちづくりを推進するため、火事や地震などの災害時に地域の防災活動の場となる『まちなか防災空地』の整備を進めている。図 5-2-5 は、神戸市が市のサイトで掲載している同事業を紹介するフライヤーにおける事業の流れである。2016 年 4 月 23 日電話及び電子メールによる調査に基づく、事業の概要は以下の通りである。

①対象区域：密集市街地(灘北西部地区・兵庫北部地区・長田南部地区・東垂水地区)

②現状把握・対策構築：土地所有者やまちづくり協議会等からの市への相談から事業検討が始まり、事業を実施することについて土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結する。まちづくり協議会は「神戸市まちづくり条例」により、地区の住み良いまちづくりを推進することを目的として住民等が設置した協議会として市が認定する。

③除却：建物除却を伴う場合、所有者に、除却に要した費用を補助する。

④跡地整備・跡地管理：市が 3～5 年以上土地を無償で借り受ける。その間の固定資産税は減免。まちづくり協議会等がその土地を「まちなか防災空地」として整備し、管理する。まちづくり協議会等による整備に対する市の補助がある。

⑤実績：平成 24 年 10 月 1 日より施行。平成 27 年度末までに 41 件の実績があり、その内 19 件は建物除却を行ったものである。

尚、横浜市「まちなか防災広場」整備事業は、所有者と横浜市が 10 年以上の無償土地使用貸借契約(その間の固定資産税減免)を結び、自治会等による跡地整備に市が補助するものである。「勝山市老朽危険空き家解体事業」(福井県勝山市)は、10 年以上無償土地使用貸借契約を条件に、所有者による除却を補助し、市が多目的広場等を整備、自治会が管理する。両者ともに 2015 年度末までの実績はない。

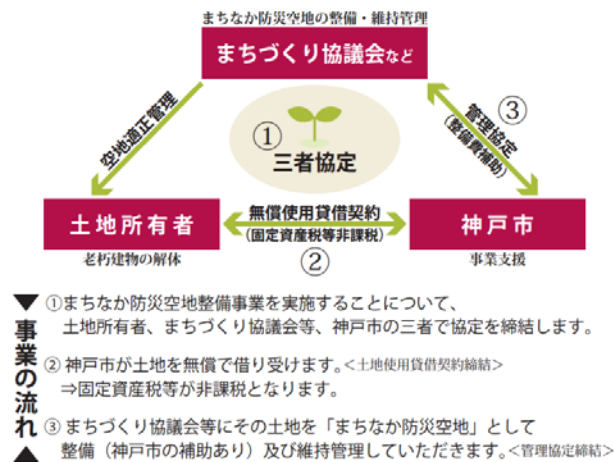


図 5-2-5: 神戸市「まちなか防災空地整備事業」の流れ

(出典：神戸市ホームページ

<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/misshu/img/bousaikuuchi.pdf>)

(6) 「iii-ウ」 管理人指定等型

このタイプの施策は、市町村が所有者に対して跡地利用に関する条件をつけて、所有者による空き家除却を補助するものである。跡地利用に関する条件は、管理人指定、公園等整備、空き家・空き地バンク登録の3つのタイプに分かれる。

1) 管理人指定

「新得町廃屋解体撤去事業」(北海道新得町)、「三川町老朽危険空き家解体支援事業」(山形県三川町)、「飯豊町老朽危険空き家解体支援事業」(山形県飯豊町)、「吉野川市老朽危険空き家等除却支援事業」(徳島県吉野川町)、「東みよし町老朽危険空き家・空き建築物除却支援事業」(徳島県東みよし町)の5施策は、管理人の指定を、所有者による除却費用への補助条件としている。

各施策の担当部課に電話ヒアリング(2016年1月20日)したところ、所有者が他地域にいる場合の主な管理人は、跡地近くに住む親族や友人であった。

2) 公園等整備

「佐久市空き家再生等推進事業」(長野県佐久市)は、空き家を地域活性のための施設として改修する活用事業と、除却事業に分かれている。2016年1月26日電話ヒアリングに基づく、除却事業の概要は以下の通りである。

- ①対象区域：市内の住宅密集地等。
- ②現状把握・対策構築：空き家除却後の跡地を地域活性化のために活用しようとする所有者等からの申請による。
- ③除却：所有者による除却及び跡地整備。市はその費用を補助するが、所有者が補助を受けるには収入制限がある。
- ④跡地整備・跡地管理：所有者が30年を越える期間継続して、跡地を無償で地域住民の交流の場となる公園等の用に供するための整備を行う。補助金の交付を受けた者は、適切に管理及び活用を行い、毎年度末に市に報告書を提出する。
- ⑤実績：2014年度に事業開始し、2015年度まで実績なし。所有者からの問い合わせはあるが、30年間の地域提供を考える所有者は出ていない。除却したい空き家に関する自治会からの問い合わせはあるが、この制度を使ってまでとする自治会は出ていない。

3) 空き家・空き地バンク登録

「燕市空き家解体撤去費助成」(新潟県燕市)、「入善町老朽危険家屋解体補助」(富山県入善町)、「東白川村老朽危険空き家解体支援事業」(岐阜県東白川村)は、市町村が運営する空き家バンク・空き地バンクなどの登録を条件に、所有者による空き家除却費用を補助するものである。

5-3：空き家除却跡地整備の施策フレームの考察

(1) 施策類型の評価

前節で分析した手法類型はそれぞれ地域コミュニティ関与が位置づけられており、空き家除却跡地の整備・管理に地域コミュニティ関与が必須と考えられる。

前節の各類型が空き家除却・跡地整備マネジメントの施策フレームとなる可能性について評価する。評価の観点には、①所有者自ら除却した跡地や空き家特措法による代執行の除却跡地で適用可能な汎用性があり、空き地増加に対応できるか、②地域の空き地利活用ニーズに対応できるか、③前章で分析した、空き地対策に地域コミュニティが関与する上での課題である「空き地所有者との連絡・調整」に対処できるか、④前章で分析したもう1つの課題である「空き地所有者の責務明確化」に対処できるか、の4つである。

①汎用性と空き地増加への対応：空き地所有者との土地使用貸借契約や協定等により、建物除却済の空き地で適用可能な「iii-イ」「iii-ウ」の汎用性が高い。また、市町村が建物・土地の寄付を受けて除却と跡地整備を行う「i-ア」よりも、市町村負担の少ないオープンスペース整備となり、空き地増加傾向への対応という点からも高い評価が考えられる。「ii-イ」「ii-ウ」のような地域コミュニティの負担の大きな手法は、空き地増加傾向の地域では難しいと考えられる。

②地域の空き地利活用ニーズへの対応：「ii-ウ」は立地や除却跡地利用の制限で所有者のモラルの問題に対処しており、低い評価が考えられる。「i-ア」「ii-イ」「iii-イ」では「ii-ウ」のような制限は見られないが、防災など行政目的とコミュニティのニーズの一致で実施される。「iii-ウ」は、「i-ア」「ii-イ」「iii-イ」よりもニーズへの幅広い対応から、高い評価が考えられる。

③所有者への連絡・調整の円滑化：市町村が所有者との連絡・調整に介入する「i-ア」「iii-イ」の高い評価、地域コミュニティが行う「ii-イ」「ii-ウ」の低い評価が考えられる。「iii-ウ」では、市町村が自治会から所有者に関する問い合わせの窓口となり、連絡・調整を介入する可能性がある。

④所有者責務明確化：除却や跡地整備における所有者の役割が位置づけられている「iii-イ」「iii-ウ」の評価が高く、位置付けられていない「i-ア」「ii-イ」の評価が低くなる。特に「ii-イ」は所有者責務のあいまいさの問題から「i-ア」に改正された越前町事例がある。「i-ア」は所有者責務を明確にするものではなく、土地を市町村に寄付し、市町村に責務を移すものである。「ii-ウ」での所有者責務は跡地利用の一時的な制限に留まる。

表 5-3-1： 地域コミュニティ関与の除却・跡地整備の可能性

手法類型	①汎用性と空き地増加への対応	②地域ニーズへの対応	地域コミュニティ関与の課題への対応	
			③連絡調整	④所有者責務
「i-ア」市町村主導型	×	△	○	×
「ii-イ」コミュニティ主導型	×	△	×	×
「ii-ウ」跡地利用制限型	×	×	×	△
「iii-イ」コミュニティ管理型	○	△	○	○
「iii-ウ」管理人指定等型	○	○	△	○

(2) 空き家除却跡地整備の施策フレーム

手法類型の中で、市町村への建物・土地寄附による「i-ア」と、地域コミュニティの負担が大きい「ii-イ」「ii-ウ」を、空き家除却・跡地整備の施策フレームとすることは難しいと考えられる。

市町村と地域コミュニティ、所有者が協働する「iii-イ」は、防災など行政目的と地域ニーズが一致する地域での可能性が高い。

「iii-ウ」は「iii-イ」よりも地域コミュニティのニーズへの幅広い対応の可能性はあるが、他の手法類型のような所有者・市町村・地域コミュニティの協働体制や所有者インセンティブが整備され、ニーズに対応した跡地整備・管理が行われている事例は見られなかった。

このように評価の高さが考えられる「iii-イ」と「iii-ウ」には、

- ①市町村の介在により、地域コミュニティ関与の課題である「所有者への連絡・調整の円滑化」に対処する。
- ②所有者と地域コミュニティとの協定による跡地整備と管理により、「所有者の責務明確化」の課題に対処し、且つ跡地利用の地域ニーズに対応する。
- ③跡地の土地利用転換による固定資産税などのメリットを、所有者のマネジメント協働のインセンティブとする。

という3点の実現性と効果があり、空き地所有者の責務を明確にしながら、地域コミュニティ・市町村との協働による空き家除却跡地整備・管理の可能性はある。「iii-イ」と「iii-ウ」をもとにした施策フレームを、協働のフェーズ(所有者との連絡体制/所有者と地域コミュニティの意向・ニーズへの対応)と、役割分担の両面から考察する。(表 5-3-2)

1) 所有者との連絡体制

空き家特措法において市町村は空き家等に関するデータベース整備等に努めるとされているが、吉武・高見沢(2016)が指摘するように、自治会などの地域コミュニティ組織は、その活動の中で、空き家・空き地の状況とその所有者といった、都市計画基礎調査など従来の手法では把握の難しい情報を把握する基盤を有している。地域コミュニティ組織と市町村が協働で空き家・空き地のデータベースを整備することで、市町村の負担を抑制しながら、所有者への連絡・調整に有用性の高いデータベースがつくられる。このデータベースで、登記簿などの行政情報を整理し、地域コミュニティによる所有者への連絡にかかるプロセスの簡素化と市町村連名での連絡を行うこと、他の市町村に居住する所有者への行政を通じた連絡体制整備が、地域コミュニティにとっても有益と考えられる。

2) 所有者と地域コミュニティの意向・ニーズへの対応

所有者の責務を施策上に位置づけながら、所有者の意向と地域コミュニティのニーズに応じた跡地整備・管理を進める方策として、整備・管理方法に関する地域コミュニティによるプラン(所有者による定期的な草刈又はそれができなければ舗装、あるいは自然な緑空間、地域コミュニティとの一定期間使用貸借契約など)を自治会など地域コミュニティが取りまとめ、所有者に提示することが考えられる。このプランに則る跡地整備・管理を行うことや地域コミュニティを管理人に指定することを、所有者による除却の補助条件とすることや、跡地における固定資産税のメリット(例えば自然な緑空間として整備する場合は山林・原野のように評価の地目を変える、地域コミュニティとの無償使

用貸借契約で減免など)となる制度がつくられれば、所有者のインセンティブが生まれると考えられる。このスキームは、空き家除却を伴うケースと、空き家が既に除却されている空き地におけるケースの両方を対象とすることができる。

地域コミュニティの主体的な取組みで空き家・空き地を新しい土地利用に変えることは、都市縮減時代での都市空間再構成のプロセスと位置づけられる。自治会が空き家・空き地対策に意欲的な地域において先導的・モデル的に、空き家・空き地データベース整備や、老朽空き家除却、空き地整備・管理を進め、他地域での取り組みに広げていくことは、都市縮減時代における持続可能な都市構造再編につながると考えられる。

表 5-3-2: 空き家除却跡地整備の施策フレーム

フェーズ	役割分担		
	地域コミュニティ	市町村	所有者
1)所有者との連絡体制	空き家・空き地のデータベース整備		
	自治会など通常活動に基づくデータベースの作成	登記簿など行政情報によるデータベース補完	データベース登録
	近隣の所有者への連絡	他の市町村居住の所有者への連絡	連絡された事態への対応
2)所有者と地域コミュニティの意向・ニーズへの対応	空き地整備・管理プラン作成		
	空き地整備・管理プランの取りまとめ	プランに則る空き地整備・管理に対する、所有者への税制上のインセンティブ	整備・管理プランに則る空き地整備 地域コミュニティとの協定など

(3) 面的な視点からの空き家・空き地に関する施策

鈴木(2012)¹⁾は、長崎市と越前町の市町村が空き家除却とその跡地利用に関する施策の調査を元に、空き家除却跡地の活用に関しては敷地レベルだけでなく、地区レベルで捉える複眼的な思考が必要になると考察している。一方で、水野・氏原・阿部(2016)²⁾は我が国の自治体はコンパクトシティ政策と空き家・空き地増加による都市スポンジ化の、それぞれに対する問題意識はあるものの、それら双方を両輪として具体的に解決するための方法論は確立されておらず、行政の空き家及び空き地対策は個々の建物や敷地レベルの対策に留まっていると指摘している。

本章で考察した地域コミュニティ・所有者・行政の役割分担による空き家除却跡地整備・利活用の施策フレームは、縮減市街地においてこれから増加する空き家除却跡地に対して、地域ニーズの適した整備・利活用を進めるものであり、空き家・空き地発生に対して点的に問題対処を行う施策から、さらに一歩進んで、面的な視点からの空き家・空き地対策を進めるものである。

◆参考文献◆

- 1) 鈴木健二(2012) 「地方都市・斜面密集市街地の再生に向けた老朽危険空家の解体に関する研究
(概要)」民間都市開発推進機構都市研究センター Urban Study No.54 P30-45
- 2) 水野彩加・氏原岳人・阿部宏史(2016)「我が国の空き家及び空き地対策の現状とコンパクトシ
ティ政策との連携手法の提案」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.51 No.3
P1101-1108

第6章

地域コミュニティ関与のマネジメントによる 豊かな市街地再生の方向性

第6章 地域コミュニティ関与のマネジメントによる豊かな市街地再生の方向

6-1：研究の視点と方法

前章で研究した、地域コミュニティ・所有者・行政の役割分担による空き家除却跡地整備の施策フレームに基づく、空き家・空き地の土地利用転換による地域価値豊かな市街地再生を実現するためには、次の3つの観点からの研究が必要と考えられる。

- ①第4章では、地域コミュニティが形成してきた空き家・空き地所有者とのコミュニケーションが空き地マネジメントのベースになる一方で、所有者の責務を明確にすることの必要性を示している。前章においては所有者の責務を明確にする中で、固定資産税の減免による所有者にとってのインセンティブが、施策設計の主要な要素の1つとなっていることを示している。固定資産税減免のみではなく、土地利用転換により所有者への利用料収入が見込める場合は、利用料収入が所有者にとってのインセンティブになると考えられる。実現可能な土地利用転換を検討する上で、空き地の物理的状況(立地・都市基盤等)と所有者の状況・意向、空き地利用ニーズなどの分析により、所有者と利用者の双方の意向が合致する可能性を検討することが必要となる。
- ②第4章において、地域コミュニティの活動において、担い手不足が課題の1つであることを分析している。空き地マネジメントについて、地域コミュニティ組織の関与と、地域コミュニティを構成する居住者等にその担い手となる可能性があることを検討することが必要となる。
- ③空き地マネジメントは、縮減市街地が、縮減しつつも、持続することが前提となる。地域持続は、居住者の居住継続意向と同時に、土地所有者が土地所有を継続する意向、及び土地所有者の子どもが土地を相続する意向が条件となる。居住者及び所有者の意向から、縮減市街地の持続性を検討することが必要となる。

本章では、横須賀市谷戸地域の17番地区におけるモデルスタディを通して、地域コミュニティ関与による空き地マネジメントの実施可能性をこの3つの観点から検討することである。17番地区をモデルスタディ対象とした理由は、第3章と第4章で研究した、人のつながりをベースとする地域マネジメントのポテンシャルの高さである。

研究の方法は以下の通りである。

- ①空き地所有者の状況・意向：空き地の現地調査及び空き地登記簿調査、空き地所有者のヒアリング調査と分析により研究する。
- ②地域コミュニティ組織関与：地域コミュニティとのワークショップ等により研究する。
- ③空き地利用ニーズと居住者が担い手となる可能性：地域居住者対象のアンケート調査・分析により研究する。
- ④地域の持続性：空き地所有者のヒアリング調査・分析、地域居住者対象のアンケート調査・分析により研究する。

6-2 : 空き地所有者の類型毎の状況・意向

(1) 空き地の発生・消滅と物理的状況

17番地区のこれまでの空き地発生・消滅を明細社住宅地図と現地調査から分析したところ空き地数は2003年から2016年にかけて、21区画から46区画と約2.2倍に急増した。その中で、車付け可能区画における空き地数の増加は11区画から20区画と1.8倍、車付け不可能区画では10区画から26区画と2.6倍になっている。空き地率をみても、2003年から2016年にかけて、車付け可能区画における空き地率が6%から11%と1.8倍増加し、空き地不可能区画における空き地率10%から25%と2.5倍増加した。車付け可能区画と不可能区画の両方で、空き地増加が進んでいる。

表 6-2-1 : 年度別・車付別 建築区画・空き地・駐車場数推移

年	全区画合計 279区画(100%)					車付け可能 175区画(100%)					車付け不可能 104区画(100%)							
	建築区画		駐車場		空き地	建築区画		駐車場		空き地	建築区画		駐車場		空き地			
1972年	258	92%	1	0%	20	7%	158	90%	1	1%	16	9%	100	96%	-	-	4	4%
1982年	259	93%	6	2%	14	5%	157	90%	6	3%	12	7%	102	98%	-	-	2	2%
1992年	252	90%	8	3%	19	7%	152	87%	8	5%	15	9%	100	96%	-	-	4	4%
2003年	237	85%	15	5%	21	8%	143	82%	15	9%	11	6%	94	90%	-	-	10	10%
2010年	231	83%	13	5%	35	13%	147	84%	13	7%	15	9%	84	81%	-	-	20	19%
2016年	219	78%	14	5%	46	16%	141	81%	14	8%	20	11%	78	75%	-	-	26	25%

※1972・82・92・2003年は明細社住宅地図による。2010年は横須賀市調査¹⁾による。
2016年は本研究において2016年2月17日実施の現地調査による。

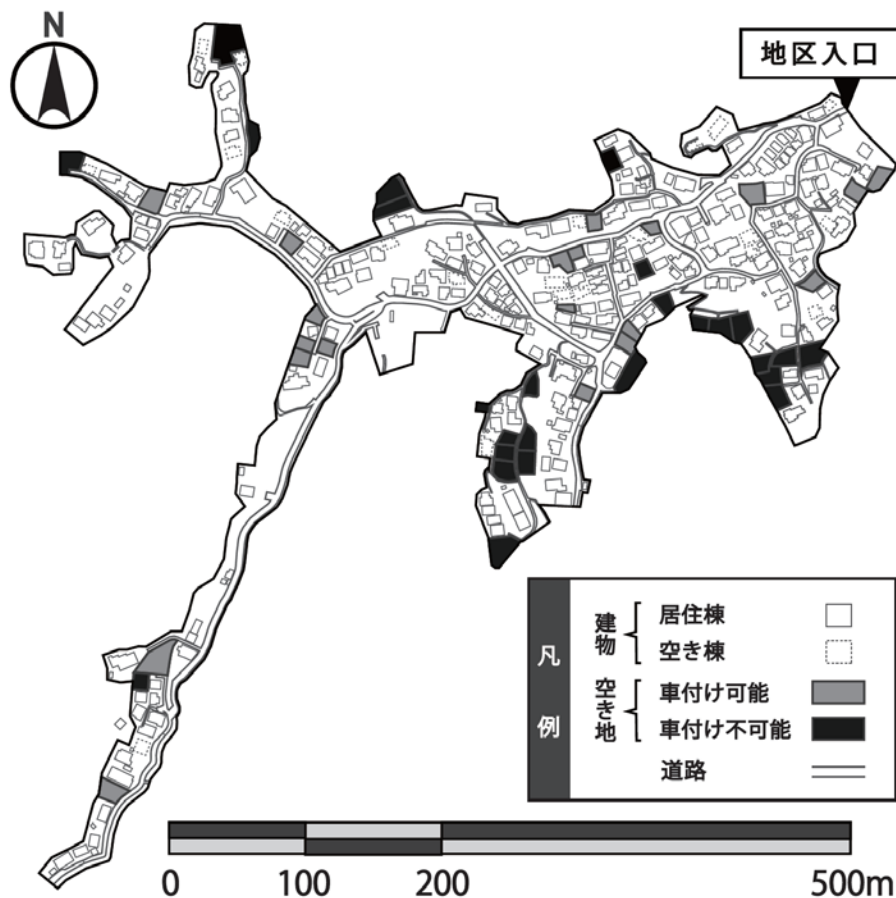


図 6-2-1 : 17番地区 空き家・空き地分布図(2016年)

(2) 登記簿調査

2016年の空き地46区画の土地登記簿調査を行ったところ、所有者は22者で、個人・寺院・法人(不動産会社)・横須賀市に区分される。尚、寺院・法人・横須賀市と共有名義はそれぞれ1者とカウントしている。22者の中で個人所有者は19者で、所有区画数合計は46区画の89%を占める41区画であった。個人所有以外の5区画については、寺院1者2区画所有、法人1者1区画所有、横須賀市2区画所有であった。

そして個人所有者は表6-2-2のように、『17番地区に複数区画(空き地又は空き家敷地)を所有しているか』『住所が空き地近隣(空き地と同じ又は隣の町丁目)か』の2つの観点での類型化が考えられる。

表6-2-2：17番地区空き地の個人所有者類型

類型	類型①	類型②	類型③	類型④
所有数	17番地区内で複数区画(空き地又はは空き家敷地)所有		17番地区内で1区画の所有	
住所	空き地近隣	他地域	空き地近隣	他地域
所有者数	1者8区画 1者7区画 1者5区画 5者各2区画 1者1区画 計8者 29区画	1者 2区画 (登記簿上は同じ町丁目： 実際は市外等)	6者 各1区画 (内1者は、登記簿住所は市 内他地域)	4者 各1区画 (市外4者)
登記簿上の原因	相続 25区画 合併 2区画 売買 2区画	相続 2区画	相続・合併・交換 各1区画 売買 3区画	相続 3区画 売買 1区画
ヒアリング	7者 27区画 (ヒアリング未実施1者)	1者 2区画	6者 6区画	1者 1区画 (未実施3者)

尚、所有者の住所については、登記簿の住所と実際の住所が異なるケースがあり、本研究では実際の住所にもとづいて所有者を分類している。

(3) ヒアリング調査に基づく空き家所有者の意向分析

本研究では個人所有者の中で15者へのヒアリングを行い、各類型の空き地所有の原因と管理状況、今後の意向・課題を表6-2-3のように把握した。ヒアリング実施日は2016年8月18日～24日、9月2日、ヒアリング場所は空き地の各所有者の住所などである。

類型①は、17番地区もしくは周辺に代々居住する地主層で、主に相続で複数の空き地や空き家を所有している。表6-2-4のように所有区画数合計は29区画で、個人所有空き地41区画の71%を占め、さらに登記簿上の地積平均は他の類型と比べて大きい。8者中4者は、車付け可能な空き地と、不可能の空き地の両方を所有している。表6-2-5のように2016年現地調査の時点での空き地管理状況との関連をみると、管理不全による雑草繁茂などが生じている空き地は主に類型①の所有者が所有している。空き地の今後については、表6-2-3のように売却希望又は売却を進めてきたが、買い手がなかなかつかないと述べられた所有者は、7者中5者であった。さらに4者が、固定資産税が悩みであるとしていた。

類型②では表6-2-3のように、1者(共有名義)は、親が住むために購入した土地を相続した子ども達が、管理のために他地域の自宅から通っているとのことであった。やはり固定資産税が悩みとのことであった。

空き地を17番地区内に1区画所有し空き地近隣に住所を持つ類型③は、空き地の隣に自宅のあるタイプと、近所に自宅のあるタイプに分かれる。17番地区では前者のタイプが5者存在するが、ヒアリングにより、表4のように空き地所有の原因は、自分又は親の代に購入した土地の一部を借りて住んでいた人の転居等と分かった。もう1つのタイプは1者存在するが、親族からの相続であった。表6-2-2のように、自分は今の家に住み続け、空き地の管理を行う意向であるが、次の世代は自宅と空き地を継がないだろうと述べられた所有者は6者の中で3者であった。

類型④については、1者にのみヒアリング実施できたが、表6-2-2のように、17番地区に転入する予定で、自宅の駐車場利用のために空き地を購入したとのことであった。

ヒアリングを通して、17番地区における近年の空き地急増の理由が、土地を借りて自分で家を建てて住んでいた居住者が高齢化し、施設転居や亡くなるなどで転出後の空き家を、居住者が原状復帰、もしくは所有者自身が除却したことと分かった。また、かつての住宅需要がなくなり、空き地を資産活用する見込みのないまま、固定資産税を支払っている状況であった。

表 6-2-3：個人所有者類型別 空き地管理状況・意向・課題

空き地所有の原因	空き地管理状況	今後の意向・課題
類型① ヒアリング実施7者(27区画)		
25区画は登記簿上、相続による空き地所有。土地借主が転居時に、空き家となった家を除却・原状復帰し、空き地返却となった。借主が原状復帰しないまま土地を返し、土地所有者自身が老朽空き家を除却したケースもある。	近隣に迷惑をかけないよう、費用を払ってシルバー人材センターを利用するなど、草刈などの管理を行っている。 菜園・広場は、自ら利用、又は近隣に住む方が希望する場合に、お任せしているもの。	空き地を売却したいが、買い手がなかなかいない。信頼できないところに貸すと責任問題になる。固定資産税が大変であるが、地目変更はハードルが高い。もともと宅地で菜園向きの土壌ではなく、作物が育ちにくい。鳥獣被害もある。
類型② ヒアリング実施1者(2区画)		
親の代に住むために購入。親は亡くなり家を除却。子ども達が相続(共有名義)。子ども達は別の地域(市外及び市内)にそれぞれ自宅を持っている。	子ども達が、自宅から通って菜園として管理している。	売りたいが売れない。車付けできないため土壌入替が難しい。自分達の家は別にあり固定資産税が悩み。地目変更は法務局に2回相談したが、無理と言われた。
類型③-1 自宅は空き地の隣り ヒアリング実施5者(5区画)		
自分や親の代に購入。空き地化の原因は土地の一部を人に貸していたが、その人が転居した。	自分の手で管理している。 3者は自分の菜園として利用している。	2者が、子どもは家と空き地を継がないだろうと回答。そのときに土地をどうするかは不明。
類型③-2 自宅は空き地の近所 ヒアリング実施1者(1区画)		
親族が所有していたが、その親族が亡くなり、相続した。所有者の自宅は隣の町丁目。	ほぼ毎日通って、菜園として管理している。	更地のため固定資産税が高い。子どもは離れたところに住んでおり、将来どうするか。
類型④ ヒアリング実施1者(1区画)		
自分で住むために空き家とその隣の空き地を購入。	空き家を改修して住む。空き地は駐車場に利用する。	-

表 6-2-4：個人所有者類型別 ※ () 内は登記簿上の地積の平均

個人所有者	①	(①) *	②	③	④	(④) *	計
車付可能	10 (219㎡)	1 (138㎡)	0	4 (153㎡)	0	2 (351㎡)	17 (214㎡)
車付不可能	17 (364㎡)	1 (1166㎡)	2 (209㎡)	2 (132㎡)	1 (189㎡)	1 (121㎡)	24 (348㎡)
計	27 (310㎡)	2 (652㎡)	2 (209㎡)	6 (146㎡)	1 (189㎡)	3 (274㎡)	41 (292㎡)

表 6-2-5 : 個人所有者類型別 空き地の管理状況 ※第 3 章での分析と同じデータに基づく

個人所有者	①	(①) *	②	③	④	(④) *	計
管理不全	11	1	0	0	0	1	13
荒れなし	11	1	0	2	1	2	17
菜園・広場	5	0	2	4	0	0	11
計	27	2	2	5	1	3	41

* (①) (④) : ヒアリング未実施

6-3 : 地域コミュニティ関与のボトルネック

本研究では 17 番地区自治会長へのヒアリング (2016 年 7 月 23 日) や、地域とのワークショップ (同 10 月 26 日、開催場所: 17 番地区自治会館、17 番地区からの参加者: 10 人、横浜国立大学都市計画研究室からの参加者: 4 人)、自治会が空き地空き家の枯草が火災につながることを防ぐために年 1 回秋に行う空き家・空き地の見回り活動への参与観察とその後の意見交換 (同 11 月 25 日) を実施した。ヒアリングと見回り活動観察により、17 番地区自治会が空き家・空き地の分布を地図上に落として、所有者などについても概ね把握しており、管理不全による問題が生じている場合は所有者との調整を行っていることを確認した。ワークショップでは居住者が感じている、谷戸地域独特の環境による、17 番地区の魅力 (豊かな自然・ほっとする環境・人のつながりの密接さ等) と課題 (お店が無い・高齢化) を確認した。そしてヒアリング・ワークショップ・意見交換を通して、自治会が空き地マネジメントに関与する上でのボトルネックとして次の 3 点が抽出された。

- ①<担い手不足> 自治会は、管理不全空き地・空き家が安心して暮らせる住環境に支障とならないよう、土地所有者との調整などを行っている。しかし、自治会業務が多く、空き地・空き家についてそれ以上関わることは難しい。
- ②<地区の交通面の問題> 17 番地区周辺の地域資源を活かした観光イベントに自治会も関わっている。イベントにさらに人を呼び込むことができれば、空き地・空き家利用につながるが、そのためには、来街者のための駐車場不足や、道路が狭いので車のすれ違いなどできないといった交通面の問題解決が必要である。
- ③<空き地は個人資産> 空き地はあくまで個人資産であり、自治会から住環境に支障にならないような申し出を行っているが、利用についての意見を出すことはできない。近隣住民同士の会話で空き地・空き家活用のアイデアが出されているが、所有者へ意見を出すことは行われていない。



写真 6-3-1 : 地域とのワークショップ



写真 6-3-2 : 空き家・空き地の見回り活動への参与観察



写真 6-3-3 : 自治会作成の空き家・空き地の分布図

6-4：地域コミュニティ関与のボトルネックの解決方策

(1) 居住アンケート調査の実施

地域における空き地利用と、上記の空き地マネジメントへの地域コミュニティ関与のボトルネック解決の可能性を探ることを目的にした、居住者アンケートを表 6-4-1 の方法で実施した。尚、表 6-4-2 のように回答者の約 8 割は 60 歳以上であったが、第 2 章で分析したように 17 番地区は高齢化が著しく進んでおり(図 2-4-5)、アンケート分析において年齢層の偏りへの考慮は行わない。

アンケート設問は以下の考え方による。

- ①先記の表 6-2-5 のように、17 番地区では一部の空き地で、近隣居住者による「菜園」「広場」としての利用がなされている。「菜園」「広場」の利用をさらに広げる潜在的ニーズの有無について設問した。
- ②空き地マネジメントへの地域コミュニティ関与のボトルネックの 1 つとされた『地区の交通面の問題』の解決につながると考えられる、「来街する車向け駐車場」と「自動車のすれ違い・回転スペース」への空き地の利用について、居住者がニーズを感じているかについて設問した。
- ③17 番地区は駅から離れた立地にあり、自家用車やバイク・自転車が生活を支えていることが考えられる。空き地を自分又は家族用の「駐車場」「駐輪場」に利用することで生活利便性を向上させるニーズの有無について設問した。
- ④以上の空き地利用メニューにおける、所有者と利用者のマッチングの前提となる利用料に関する、利用者としての支払可能上限について設問した。
- ⑤空き地マネジメントへの地域コミュニティ関与のボトルネックの 1 つとされた『担い手不足』を解決する可能性を探るために、居住者が以上の利用メニューに関する空き地整備・運営に参加する意向と、その条件について設問した。
- ⑥居住者が空き地整備・運営に参加する上で、地域コミュニティの組織や行政、専門家などとの協働や情報交換が重要になると考えられる。空き地・空き家について日頃から相談している方がいるか、及びどのような方に相談したいと考えているかについて設問した。
- ⑦地域コミュニティ関与の空き地マネジメントの前提と考えられる市街地持続性に関わる指標として、居住者の地域内空き家住み替え意向について設問した。

表 6-4-1：17 番地区居住者アンケート概要

アンケートの対象・配布方法	2016 年 2 月の現地調査で居住の確認された 196 棟各戸 1 通ずつポストイングを行い、各戸 1 人の回答をお願いした。集合住宅は住棟内全戸へ配布し、配布数は 202 通となった。配布時に居住者の方に直接断られた場合には、配布を行わなかった。
実施日	配布：2016 年 11 月 17 日 回収期限日：2016 年 12 月 9 日
回収数／配布数	75 通／202 通 (回収率 37.1%)

表 6-4-2 : アンケート回答者の属性

○性別			○年齢									計
男性	女性	無回答	10代以下	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上	無回答	
39	35	1	0	1	4	4	6	22	28	9	1	75
52%	47%	1%	0%	1%	5%	5%	8%	29%	37%	12%	1%	100%

(2) 空き地利用ニーズ

表 6-4-3 は、回答者の自宅の車付け可能・不可能別に、空き地利用の各メニューについて、「必要を感じる」又は「興味がある」とした回答の割合を分析したものである。

空き地所有者から空き地を借りて菜園を持つことについて、車付け可能・不可能の回答者を合わせて 15 名（回答者の 20%）が「興味がある」と回答した。この 15 名に対して、図 6-4-1 のように支払うことができる利用金額の上限額を伺ったところ、全員が 12,000 円/年間・15 m²未満を希望している。横須賀市ホームページで紹介されている、8 件の市内市民農園は、1 ロットの面積が 15 m²又は 30 m²で、15 m²あたり・年間利用料の平均金額は、¥12,938/15 m²・年である。横須賀市ホームページで紹介されている、8 件の市内市民農園は、1 ロットの面積が 15 m²又は 30 m²で、15 m²あたり・年間利用料の平均金額は、¥12,938/15 m²・年である。つまり、地域で希望されている菜園利用金額の上限額は、市内市民農園の平均利用料金を下回る。

広場については、「子どもの遊べる公園・広場」「レクリエーションのための広場」共に、自宅が車付け可能な回答者において、必要とする割合が高くなっている。

表 6-4-3 : 17 番地区居住者による空き地利用ニーズ

自宅の車付け		車付け可能 n=41		車付け不可能 n=32		無回答 n=2	合計 n=75	
菜園		9/41	22.0%	6/32	18.8%	0/2	15/75	20.0%
広場	子どもの遊べる広場・公園	18/41	43.9%	11/32	34.4%	0/2	29/75	38.7%
	レクリエーションのための広場	20/41	48.8%	9/32	28.1%	1/2	30/75	40.0%
地区の 交通問 題解決	来街する車を止められる駐車場	28/41	68.3%	23/32	71.9%	2/2	53/75	70.7%
	自動車すれ違い・転回スペース	29/41	70.7%	25/32	78.1%	2/2	56/75	74.7%
自分・ 家族用	駐車場	6/41	14.6%	15/32	46.9%	0/2	21/75	28.0%
	駐輪場	3/41	7.3%	7/32	21.9%	1/2	11/75	14.7%

「来街する車向け駐車場」と「自動車のすれ違い・回転スペース」は表 6-4-3 のように、どちらも約 7 ～ 8 割の回答者が必要としており、ニーズの高さが居住者に意識されている。

自分や家族用の「駐車場」「駐輪場」については表 6-4-3 のように、自宅の車付けができない回答者において、必要との回答の割合が高い。「駐車場」が必要とした回答者 21 名に、支払うことができる料金を伺ったところ、図 6-4-1 のように、大半が 12,000 円/月未満を希望している。17 番地区には月極駐車場が 4 件確認でき、各利用料は 8,000 円/月、13,000 円/月、15,000 円/月、12,000 円/月で、平均 12,000 円/月であった。つまり地域で希望されている駐車場料金の上限額は、17 番地区内月極駐車場の平均利用料金を下回る。

駐輪場料金については大半が 2,000 円/月未満を希望している。横須賀市ホームページによる、市営有料自転車等駐車場の料金は、屋根あり自転車用 2,260 円/月、屋根なし自転車用 1,850 円/月、屋根ありバイク(125cc 以下)用 3,090 円/月、屋根なしバイク用 2,470 円/月である。つまり、地域で希望されている駐輪場料金の上限額は、市営有料駐輪場の相場を下回る。さらに 36%が「0 円」を希望している。

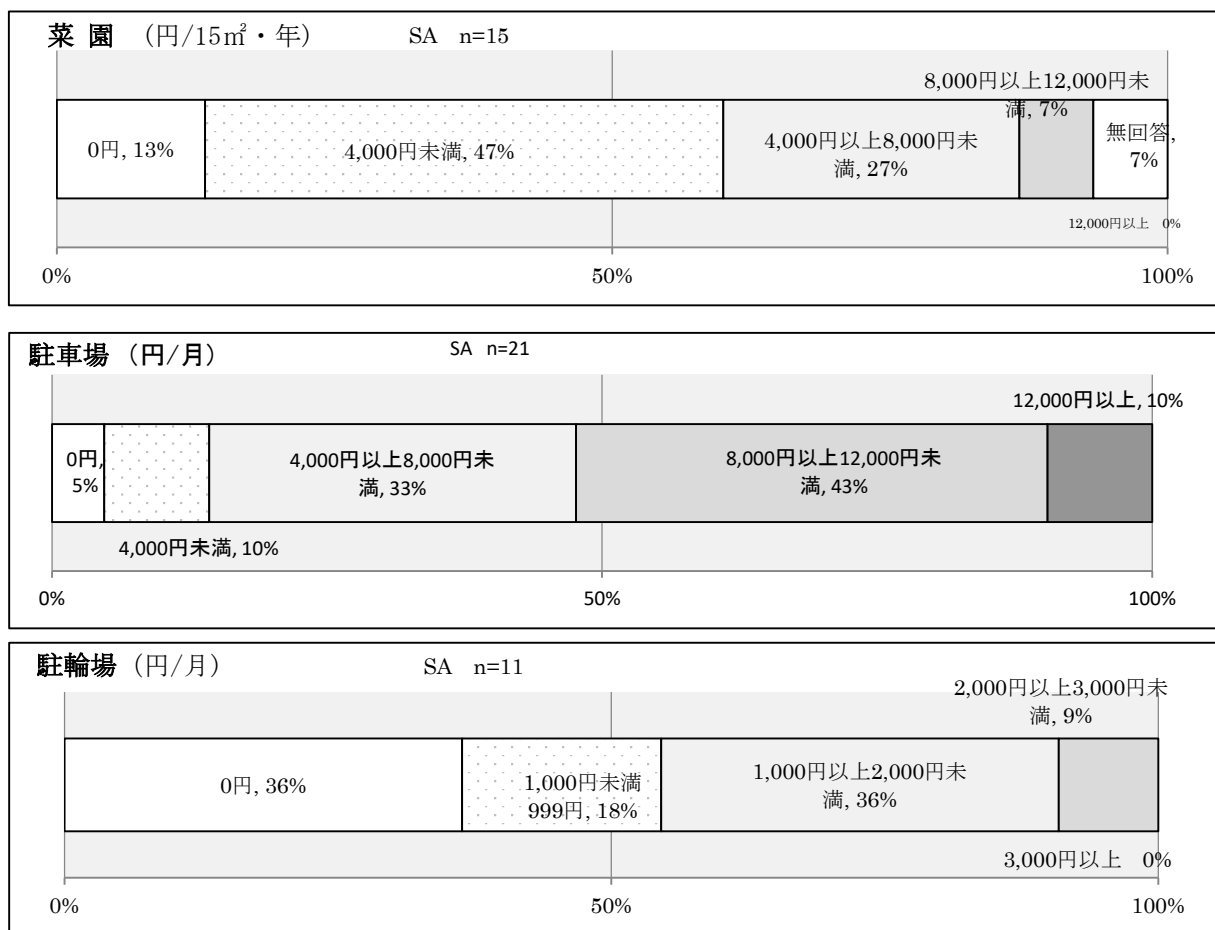


図 6-4-1 : 空き地利用別 支払可能料金上限

(3) 空き地整備・運営への参加意向と条件

表 6-4-3 で、菜園に「興味がある」と回答した 15 名に対し、空き地の菜園化にあたり必要な準備（土壌入れ替えや鳥獣害対策など）に参加したいか問うたところ、表 6-4-4 のように、12 名(80%)が「ぜひ参加したい」「条件が揃えば参加したい」と回答した。広場については 75 名回答者の 52%、駐車場・道路スペースについては 40%が「ぜひ参加したい」「条件が揃えば参加したい」と回答した。

「条件が揃えば参加したい」と回答した者の参加条件は、図 6-4-2 のように、3つの利用（菜園、広場、交通問題解決）全てで、「一緒に活動する地域の人が他にもいる」が最も多く、次に「大きな責任を負わない」が多い。給与支給を重視する回答は少ない。

表 6-4-4 : 空き地の整備・運営・管理への参加意向

	菜園		広場		交通問題解決	
ぜひ参加したい	1	7%	5	7%	5	7%
条件が揃えば参加したい	11	73%	34	45%	25	33%
参加したくない	3	20%	22	29%	30	40%
無回答	0	0%	14	19%	15	20%
計	15	100%	75	100%	75	100%

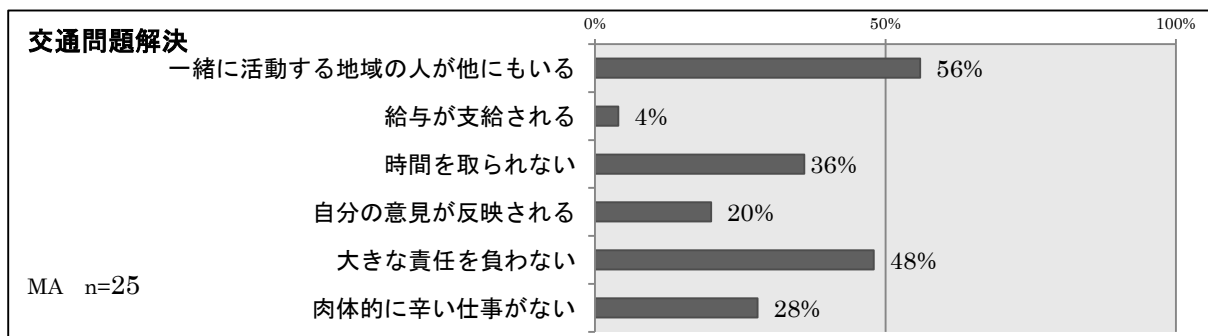
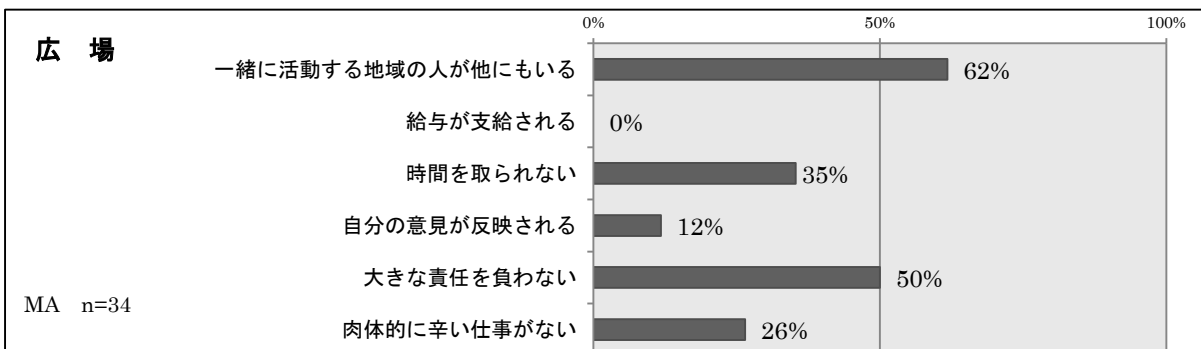
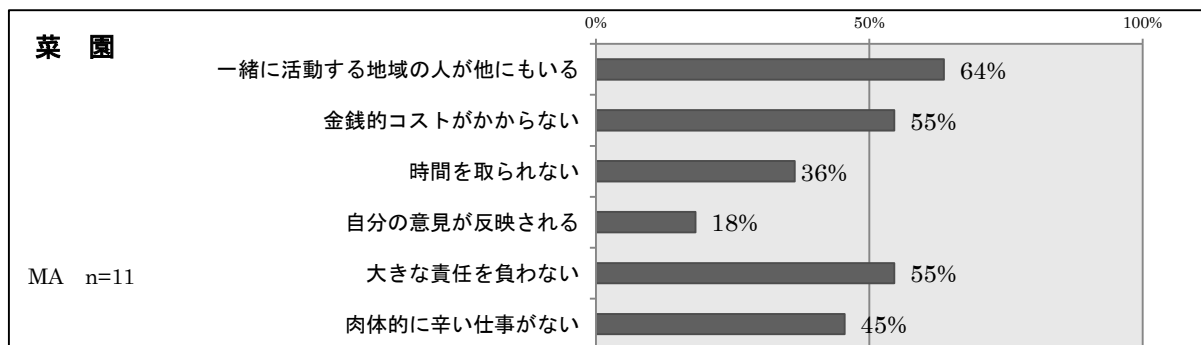


図 6-4-2 : 空き地利用別 整備・運営・管理への参加条件

(4) 空き家利用ニーズ及び整備・運営への参加意向と条件

図 6-4-3 は、回答者が地域に必要と感じる、空き家利用による施設・店舗である。最も多い回答は「食料品の販売店」「日用品の販売店」といった、地域住民の日常の買物のための店舗である。

さらにこのような施設・店舗が実現するのであれば、誘致や運営に自ら参加したい考えがあるかについては、表 6-4-5 のように、32 名 (43%) が「ぜひ参加したい」「条件が揃えば参加したい」と回答した。「条件が揃えば参加したい」参加条件は、図 6-4-4 のように、「一緒に活動する地域の人が他にもいる」が最も多く、次に「大きな責任を負わない」が多い。給与支給を重視する回答数は少ない。これは前項の図 6-4-2 における空き地整備・運営・管理への参加条件と同じ傾向である。

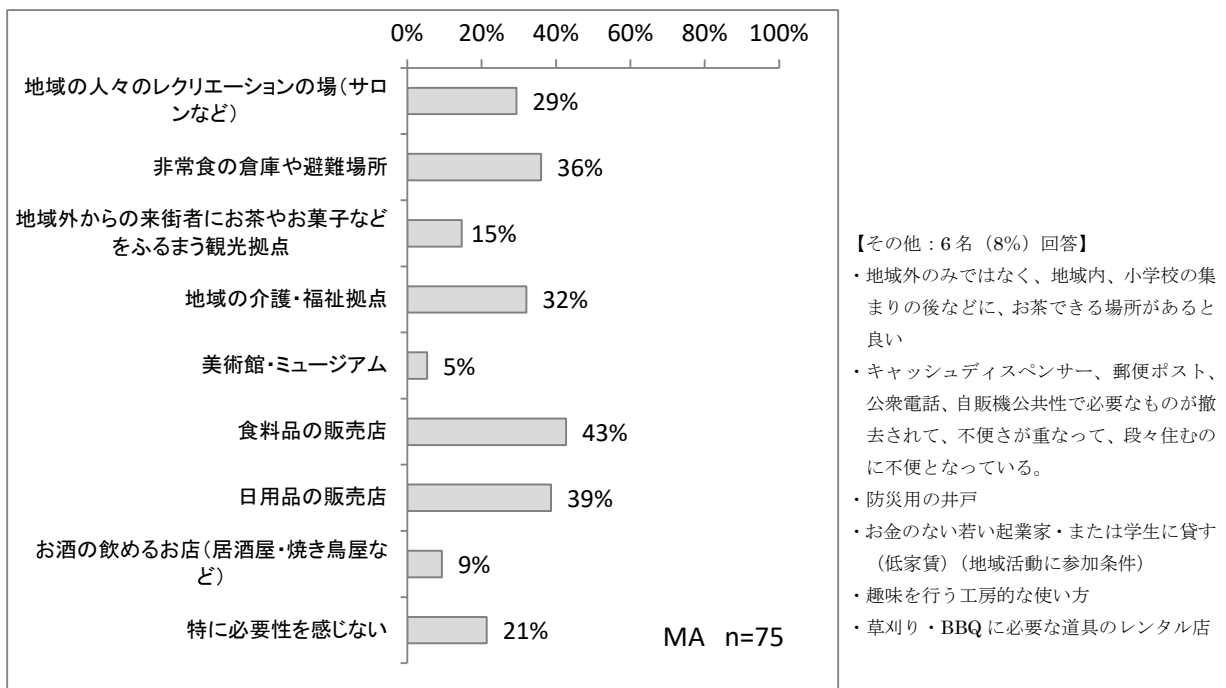


図 6-4-3：地域に必要な、空き家利用による施設・店舗

表 6-4-5：空き家利用施設・店舗の運営・管理への参加意向

	空き家	
ぜひ参加したい	5	7%
条件が揃えば参加したい	27	36%
参加したくない	31	41%
無回答	12	16%
計	75	100%

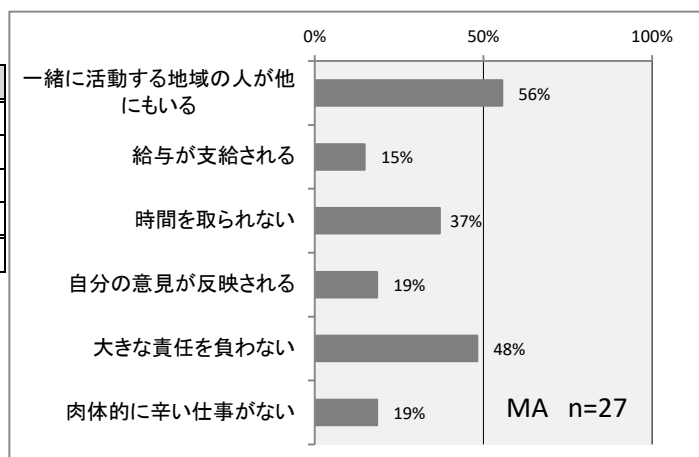


図 6-4-4：空き家運営・管理 参加条件

(5) 空き地・空き家に関する相談相手（現在・希望）

空き地・空き家について日頃から話題にする、あるいは情報交換や相談の相手となる方が現在いるか及び希望する方については、図 6-4-5 のように現在・希望共に「特にいない」が最も多い。希望が最も多いものは『行政職員』21%であったが、現在『行政職員』に相談している回答は無かった。『行政職員』の次に希望する回答の多かったものは『自治会』16%である。

現在の相談相手の中で最も回答の多かったものは『近隣にお住まいの方』15%である。しかし、『近隣にお住まいの方』を希望するとの回答は8%と減少している。

現在の相談相手の回答数と希望の回答数の差が最も多いものは『空き地・空き家の所有者の方』（現在1%、希望12%）である。所有者との相談を希望しながら、現実には相談ができていない地域住民の存在がうかがえる。

空き地・空き家利活用に関わる専門事業者については、『建築士』『造園家』『不動産事業者』について設問したが、『建築士』『造園家』を希望する回答者は無かった。『不動産事業者』を希望する回答は12%であった。

表 6-4-6 は、相談相手の希望回答のあった『近隣にお住まいの方』『空き地・空き家の所有者の方』『自治会』『行政職員』『不動産事業者』の希望回答者と、表 6-4-4 と表 6-4-5 で示した空き地・空き家の整備・運営・管理への参加意向とのクロス集計である。条件付きでの参加を意向する回答者において、相談相手の希望の割合が高くなる傾向が見られる。空き地・空き家活用の担い手を広げる上で、適切な相談相手が重要な要素になることを示唆していると考えられる。

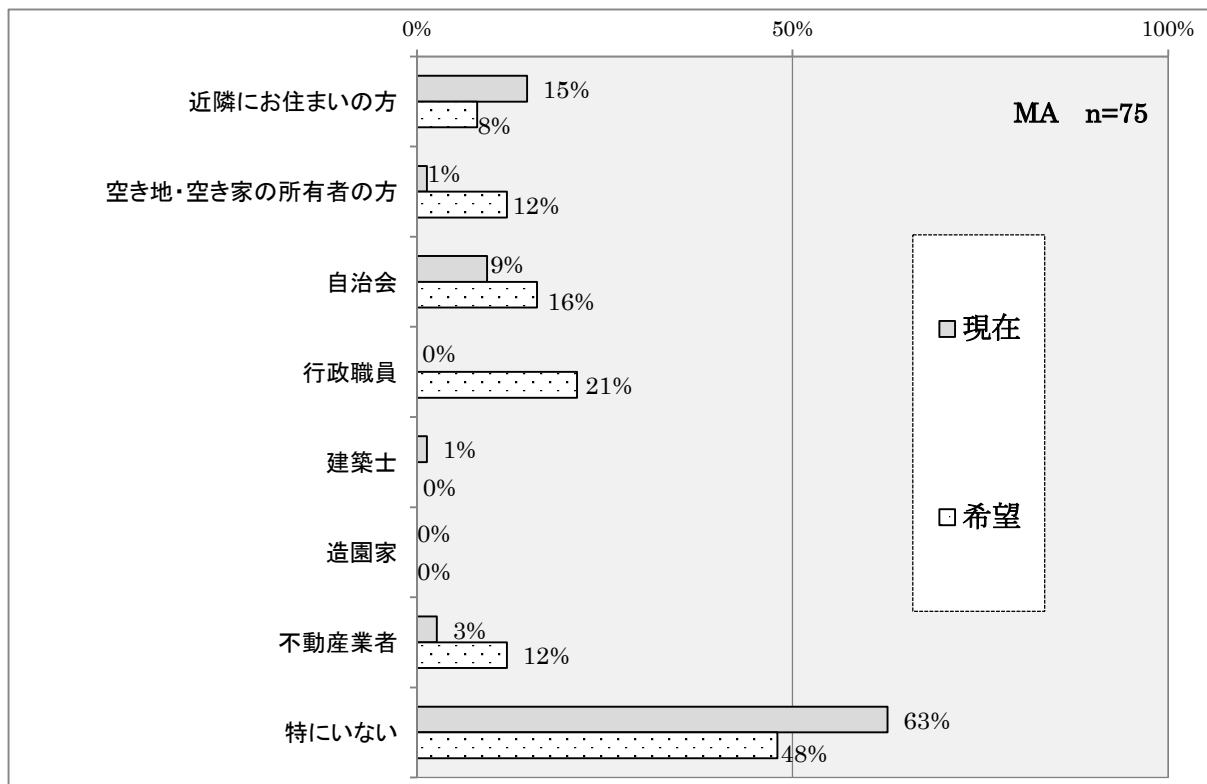


図 6-4-5 : 空き地・空き家に関する相談相手（現在と希望）

表 6-4-6 : 相談相手の希望×整備・運営・管理への参加意向

	近隣にお住いの方			空き家空き地所有の方			自治会			行政職員			不動産業者			
	希望	希望無	計	希望	希望無	計	希望	希望無	計	希望	希望無	計	希望	希望無	計	
菜園	参加したい	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1
	条件があれば参加したい	0	11	11	2	9	11	4	7	11	4	7	11	2	9	11
	参加したくない	1	2	3	2	1	3	0	3	3	1	2	3	1	2	3
	無回答	5	55	60	5	55	60	8	52	60	11	49	60	6	54	60
	計	6	69	75	9	66	75	12	63	75	16	59	75	9	66	75
広場	参加したい	0	5	5	1	4	5	1	4	5	0	5	5	0	1	1
	条件があれば参加したい	4	30	34	5	29	34	7	27	34	9	25	34	2	9	11
	参加したくない	2	20	22	3	19	22	3	19	22	5	17	22	1	2	3
	無回答	0	14	14	0	14	14	1	13	14	2	12	14	6	54	60
	計	6	69	75	9	66	75	12	63	75	16	59	75	9	66	75
交通	参加したい	0	5	5	0	5	5	0	5	5	1	4	5	1	4	5
	条件があれば参加したい	4	21	25	6	19	25	4	21	25	8	17	25	4	21	25
	参加したくない	1	29	30	3	27	30	7	23	30	6	24	30	4	26	30
	無回答	1	14	15	0	15	15	1	14	15	1	14	15	0	15	15
	計	6	69	75	9	66	75	12	63	75	16	59	75	9	66	75
空き家	参加したい	0	5	5	0	5	5	1	4	5	0	5	5	0	5	5
	条件があれば参加したい	4	23	27	7	20	27	6	21	27	9	18	27	4	23	27
	参加したくない	2	29	31	2	29	31	5	26	31	7	24	31	5	26	31
	無回答	0	12	12	0	12	12	0	12	12	0	12	12	0	12	12
	計	6	69	75	9	66	75	12	63	75	16	59	75	9	66	75

菜園	参加したい	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%
	条件があれば参加したい	0%	100%	100%	18%	82%	100%	36%	64%	100%	36%	64%	100%	18%	82%	100%
	参加したくない	33%	67%	100%	67%	33%	100%	0%	100%	100%	33%	67%	100%	33%	67%	100%
	無回答	8%	92%	100%	8%	92%	100%	13%	87%	100%	18%	82%	100%	10%	90%	100%
	計	8%	92%	100%	12%	88%	100%	16%	84%	100%	21%	79%	100%	12%	88%	100%
広場	参加したい	0%	100%	100%	20%	80%	100%	20%	80%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%
	条件があれば参加したい	12%	88%	100%	15%	85%	100%	21%	79%	100%	26%	74%	100%	18%	82%	100%
	参加したくない	9%	91%	100%	14%	86%	100%	14%	86%	100%	23%	77%	100%	33%	67%	100%
	無回答	0%	100%	100%	0%	100%	100%	7%	93%	100%	14%	86%	100%	10%	90%	100%
	計	8%	92%	100%	12%	88%	100%	16%	84%	100%	21%	79%	100%	12%	88%	100%
交通	参加したい	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	20%	80%	100%	20%	80%	100%
	条件があれば参加したい	16%	84%	100%	24%	76%	100%	16%	84%	100%	32%	68%	100%	16%	84%	100%
	参加したくない	3%	97%	100%	10%	90%	100%	23%	77%	100%	20%	80%	100%	13%	87%	100%
	無回答	7%	93%	100%	0%	100%	100%	7%	93%	100%	7%	93%	100%	0%	100%	100%
	計	8%	92%	100%	12%	88%	100%	16%	84%	100%	21%	79%	100%	12%	88%	100%
空き家	参加したい	0%	100%	100%	0%	100%	100%	20%	80%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%
	条件があれば参加したい	15%	85%	100%	26%	74%	100%	22%	78%	100%	33%	67%	100%	15%	85%	100%
	参加したくない	6%	94%	100%	6%	94%	100%	16%	84%	100%	23%	77%	100%	16%	84%	100%
	無回答	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%
	計	8%	92%	100%	12%	88%	100%	16%	84%	100%	21%	79%	100%	12%	88%	100%

(6) 地域内空き家への住み替え希望

町内の空き家へ住み替えを「希望する」との回答数は10名(13%)であった。

図6-4-6のように、10名の中で8名は、現在は車付けができない住宅に居住している。そして8名中7名が、車付けができる住宅であることを住み替えの条件としている。7名中の5名は60歳以上である。回答者10名中7名が、車付け不可能の住宅から可能な住宅への住み替えを希望していることは、車通行に関わる都市基盤の整備状況が、地域の持続性に影響のあることを示唆している。

現在の住宅が車付け可能で住み替えを希望する者は2名で、年齢層は30代と40代である。

住み替え先の住宅の条件については、持家が6名、借家が3名、持家・借家のどちらも条件とする回答が1名であった。持家への住み替えを希望する回答の方が多いとの結果になった。

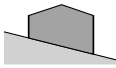


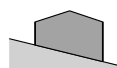
現在の住宅	車付け不可能 ... 8名 		車付け可能 ... 2名 	
住み替え先の車付条件	 車付け可能が条件 ... 7名		 車付け可能を条件としない ... 1名	
年齢層	30代...1名 60代...3名	40代...1名 70代...2名	70代...1名	40代...1名 30代...1名
住み替え先の住宅の条件： 持家・賃貸、および費用	持家 4名 【費用の条件】 500万円以上 1,000万円未満...1名 1,000万以上 1,500万円未満...3名 賃貸 2名 【費用の条件】 5万円以上 7.5万円/月未満...2名 * 1名は持家と賃貸のどちらも条件とした。費用については持家・賃貸両方0円を条件とした。		賃貸 1名 【費用の条件】 2.5万円/月未満...1名	持家 1名 【費用の条件】 500万円未満...1名 1,000万円未満...1名

図6-4-6: 地域内空き家住み替え希望(10名)の条件類型

6-5：地域コミュニティ関与によるマネジメントの可能性

(1) 空き地の土地利用転換の実現性についての考察

本研究で行った調査分析をもとに、本章最初の節(6-1：研究の視点と方法)で述べた3つの観点(土地利用転換の実現性・地域コミュニティが担い手となる可能性・地域の持続性)から、地域コミュニティ関与によるマネジメントの可能性を考察する。

17番地区では車付け可能区画と不可能区画の両方で空き地が増加し続けており、将来的にも空き地が累積されていくことが予測される。所有者に関しては、大半の空き地の所有者が複数の空き地・空き家敷地を所有し、空き地の資産活用の見込みが立たないまま固定資産税を払い続ける状況であり、子どもが土地を相続するかは不明としている。土地が次世代に引き継がれるためには、宅地としての不動産活用が成立せず、固定資産税などのコストがかかる“負の資産”となることに対して、土地利用転換により対処することが必要となる。さらに、空き地マネジメントのボトルネックの1つである「空き地は個人資産」に対処するためには、土地利用転換において所有者と地域コミュニティ・行政との協定等といった形で、三者の役割分担が構築されることが必要であるが、固定資産税や管理費など土地所有のコストを土地利用転換による収入もしくは固定資産税減免により解消・軽減することが、所有者が役割を担うインセンティブであり、“負の資産”の対処になると考えられる。この観点から本研究でニーズを調査した空き地利用メニュー毎の土地利用転換の実現性を次のように考察する。

1) 菜園

- ・アンケート調査では15名が菜園に興味があると回答している。仮に1ロット15㎡を15名が利用した場合、225㎡の空き地利用となり、表6-2-4で示した空き地の平均地積から、1～2区画の空き地利用になると考えられる。
- ・一般社団法人資産評価システム研究センターのサイトによると、2016年度17番地区空き地の固定資産税評価額は、車付け可能区画で平均46,250/㎡、車付け不可能区画で平均33,231円/㎡である。菜園の利用料を固定資産税にあてる考え方から、固定資産税率1.4%で、15㎡の菜園利用料金に換算すると、車付け可能区画9,700円/15㎡・年、車付け不可能区画7,000円/15㎡・年となる。
- ・図6-4-2の菜園における支払可能料金上限について、8,000円/15㎡・年以上としている回答者は7%であり、車付け可能区画の場合、回答者の支払可能料金上限より高めの利用料金設定になる。
- ・さらに前節で分析したように、横須賀市内市民農園の15㎡あたり・年間利用料の平均金額は、¥12,938/15㎡・年であり、地域で希望されている菜園利用金額の上限額は、市内市民農園の平均利用料金を下回る。
- ・その上に、土壌入れ替え費用が必要となる。2017年4月にインターネット検索で調査した土壌入れ替えの費用は、車付け可能空き地で1～2万円/㎡である。車付け不可能区画では、固定資産税は車付け可能区画より低くなるが、土壌入れ替え費用は高くなる。
- ・つまり菜園利用料のみで土地所有のコストを解消することは難しいと考えられる。

2) 広場

- ・子どもの遊び場やレクリエーションのための広場としての空き地利用については、表6-4-3のよ

うに、車付け可能区画・不可能区画の両方でニーズがあると考えられる。しかし、17番地区周辺に市の公園緑地があり、公共の用に供するために市と所有者が使用貸借契約を結び、固定資産税を減免するという手法の適用は考えにくい。

3) 交通問題解決

- ・来街用駐車場は、集客との関連での利用料を、所有者インセンティブとする可能性が考えられる。自動車すれ違い・転回スペースについても、公共の用に供する土地利用としての固定資産税減免がインセンティブとなる可能性が考えられる。本研究のアンケートで、両者ともに多くの回答から必要性が示されている。17番地区は駅から14分～26.5分の徒歩距離にあり、自動車が主要な交通手段と考えられる地区である。谷戸地域の特性の1つである行き止まり道路と同時に、車のすれ違いができない道路の狭さが、日々の自家用車利用や消防・救急等の緊急車両進入の困難など、17番地区の生活の課題となっていることが、本研究のヒアリング・ワークショップ・アンケートから抽出された。
- ・地域コミュニティと空き地所有者が協議して、車付け可能な空き地の一部を自動車すれ違い・転回スペースとして利用することを取り決め、市町村が固定資産税減免という所有者インセンティブの仕組みをつくることで、住民・空き地所有者・行政の協働による居住価値の向上につながると考えられる。

4) 自宅用駐車場・駐輪場

- ・アンケート調査では21名が、駐車場が必要としている。仮に21名が1台分24㎡ずつの駐車スペース利用を行う場合、駐車場の必要面積は504㎡となり、表6-2-4で示した空き地の平均地積から、2区画程度の空き地利用になると考えられる。
- ・さらに先述のように17番地区内の月極駐車場の利用料金は平均12,000円/月であり、地域で希望されている駐車場料金の上限額は、17番地区内月極駐車場の平均利用料金を下回る。
- ・一方で、アンケートで示された駐車場利用金額上限が、17番地区内駐車場の平均金額を下回る点についての調整が必要と考えられる。

以上のように、空き地の土地利用転換により、宅地とは異なる利用を行うことで、利用料による土地所有のコスト軽減の可能性はあるが、利用される空き地においても、利用料だけでコストを解消することは難しいと考えられる。さらに利用が見込まれる区画数は数区画で、17番地区46区画の空き地全てを利用することは考えにくい。特に、車付けできない区画での空き地利用は限られる。

一方で、本研究でニーズを調査した空き地メニューは、現地調査により一部の空き地で利用が見られたものと、自治会と大学研究室で開催したワークショップにおいて指摘された空き地マネジメントのボトルネックや地域の生活課題の解決につながるものと考えから設定したものであった。今後は地元の建築家・造園家・プランナーや不動産事業者などが参加したワークショップなどにより、空き地・空き家利用の選択肢を増やすこととその実施の道筋づくりを、地域コミュニティと検討することが考えられる。

そして空き地が増加傾向にある縮減市街地での空き地マネジメントでは、このようにして地域コミュニティ・所有者・事業者の工夫により利用の選択肢を広げる一方で、利用料で土地所有コストの解消

が難しいケースや、利用されないまま管理される空き地における土地所有コストに関して、行政が工夫することとして、例えば市町村税である固定資産税のあり方を、一般的な宅地需要が減少している社会経済状況に鑑みて検討することが考えられる。例えば、

- a) 地区内幅員 4m 未満の道路沿いの空き地の自動車すれ違い・転回スペース化を、地域コミュニティもしくは市町村との協定により担保した場合。
- b) 市町村ではなく地域コミュニティと所有者が、空き地の一定期間の菜園等として使用する協定を結んだ場合。前章のように所有者と地域コミュニティの土地使用貸借については、防災広場整備（例：神戸市「まちなか防災空地整備事業」）などの事例がある。
- c) 地区周辺の山林原野等と隣接した空き地について、周辺と同化する山林原野等の土地利用とすることを、空き地所有者と市町村で協定を結んだ場合

などにおいて、市町村税である固定資産税を減免もしくは市街化調整区域と同等の税評価額に調整することを、市町村の都市計画の方針として決めることが考えられる。

さらに、土地利用転換の裏付けとなる地域コミュニティ・土地所有者・行政の土地利用転換の合意形成を進める手法としては、三者共有のプランを策定し、土地利用転換の方針と三者の役割を協定といった形で担保することが考えられる。さらに、土地利用転換の効果を高める手法として、土地利用転換プランなどを包括する“まちづくりプラン”としてのプラン策定が考えられる。

（２）地域コミュニティが担い手となる可能性の考察

本研究において、17 番地区自治会が空き地・空き家の発生とその所有者を把握し、パトロールで空き地・空き家に配慮し、管理不全の問題が生じないよう所有者とコミュニケーションをとるなど、空き地マネジメントに関与する基盤を有していることを把握した。第 4 章で調査分析したように、横須賀市谷戸地域 30 自治会において、空き地・空き家の問題意識や取り組み状況は差がある。そして第 4 章では、30 自治会の中で住環境マネジメントの可能性の高い 9 自治会を「空き家または空き地が増加している」「空き家または空き地が増加している」「大体の空き家・空き地又はいくつかの所有者を把握。且つパトロールにおいて空き家配慮」という 3 つの指標から抽出している。本章で把握した 17 番地区自治会の活動は、この 3 つの指標に適合しており、17 番地区自治会は横須賀市谷戸地域の中でも、住環境マネジメントに関与する地域力の高い自治会と判断することができる。

同時に本章で抽出した地域コミュニティ関与のボトルネックの一つである「担い手不足」については、17 番地区居住者の参加による対処の可能性はある。しかし、ボトルネックの一つである「空き地は個人資産」であることについては、居住者も「大きな責任を負わない」ことを参加の主な条件としていた。また空き地・空き家に関する相談相手の希望が最も多かったものは「行政職員」であった。

地域コミュニティが担い手となるための方策としては、地域コミュニティ・土地所有者・行政の役割分担の仕組みによる、「空き地は個人資産」のボトルネック解決と、「大きな責任を負わない」という条件のクリアが必要と考えられる。そして、17 番地区自治会のように地域力の高い地域コミュニティが、その地域力で構築してきた空き地マネジメントに関与する基盤を土台に、地元建築家やプランナーの関与した空き地・空き家活用のワークショップ、所有者と利用者のマッチング、空き地・空き家活用の

中での担い手発掘・育成、所有者と自治会・行政との土地利用転換にかかわる協定締結などを先導的・モデル的に行うことが考えられる。

17番地区におけるモデル的取り組みを参考に、他の空き地・空き家問題を抱える地域コミュニティにおいて、土地所有者のコミュニケーションとそれに基づく空き地マネジメントの実績が蓄積されていくことで、地域における担い手づくりが広がり、地域主導によるマネジメントに徐々に移行すると考えられる。

（3）地域の持続性に関する考察

横須賀市は2016～2018年度の3箇年での立地適正化計画の策定を進めているが、17番地区は駅から離れ、人口の減少が既に進んでいることから、居住誘導区域外に設定される可能性が高いと考えられる。しかし本章で分析したように、17番地区には豊かな自然環境など居住の魅力と、地域コミュニティ関与による地域資源活用や空き地マネジメントの基盤があり、アンケートでは地域内空き家の住み替えを回答者の13%が希望するなど、今後も地域に居住継続を意向する居住者の存在が読み取られる。

一方で第2章の表2-4-3に示したように17番地区は高齢化が進んでおり、さらに表6-2-3で示した空き地所有者のヒアリングでは、既に成人している子どもが土地を相続するかを現在の空き地所有者は懸念していた。17番地区の持続性を考察する上で、i)現在の居住者が居住継続し、現在の土地所有者が所有を継続する時期（現世代のまち）と、ii)現在の居住者の他界や入院などや、土地の相続などによりまちが次世代に引き継がれる時期（次世代のまち）に区分する必要があると考えられる。

“現世代のまち”においては、17番地区の地域力の高さから、地域全体のマネジメントにより居住継続のためのサービス水準を維持することが考えられる。しかし“現世代のまち”が持続する期間は10～20年後までと考えられる。そして国土交通省による「立地適正化計画作成の手引き」（平成29年4月10日版）では「（長期を展望しつつ）20年後にも持続可能な都市としてどのような姿を目指すのかを分析し、解決すべき課題を抽出すれば、自ずと誘導すべき土地利用や施設が見えてきます。」としている。17番地区では20年後、“次世代のまち”に豊かな自然環境など居住の価値・魅力と、地域資源活用や空き地マネジメントの基盤となる地域コミュニティの地域力を如何に引き継ぐかが課題になると考えられる。これは立地適正化計画で居住誘導区域外と設定される可能性の一方で豊かな居住価値や地域力を有する地域に共通の課題と考えられる。

豊かな居住価値や地域力を次世代に引き継ぐ上で、地域コミュニティ関与による空き地マネジメントにより、交通問題といった地域の生活課題への対処、空き地・空き家の活用、空き地の土地利用転換による良質な住環境形成が形成され、次世代の居住者・土地所有者が引き継ぐ価値のある地域となることを具体的に“見える化”することが必要と考えられる。具体的に“見える化”する手法としては、先述の“まちづくりプラン”が考えられる。地域コミュニティが主体的に“まちづくりプラン”において、10年後・20年後の将来像と、地域コミュニティ・土地所有者・行政の役割分担、事業者関与による取り組みを描くことで、地域価値と地域力の引継ぎが“見える化”される。

市町村が立地適正化計画において「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定めることとは別に、

ボトムアップでの“まちづくりプラン”の策定と実施を進めることが、都市縮減時代における地域豊かな市街地再生になることが考えられる。

◆参考文献◆

- 1) 横須賀市都市計画課 (2011) 『谷戸地域空き家等実態調査報告書』
- 2) 国土交通省 (2014) 『「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット』
- 3) 国土交通省都市局都市計画課 (2017) 『立地適正化作成の手引き』

第7章

不動産市場喚起による豊かな市街地再生の方策

第7章 不動産市場喚起による豊かな市街地再生の方策

7-1：研究の視点と方法

(1) 従来型不動産市場事業者の意向

谷戸地域における不動産市場喚起の考察に入る前に、地元の不動産会社3社にヒアリングを行った。ヒアリング実施日は2013年8月23日（1社）、同年9月1日（2社）である。

ヒアリング結果を総じてみると、谷戸地域での不動産市場展開は、以前はあったが、現在は不動産が流通しておらず、空き家・空き地所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。

一方で、アクセス改善などの空間構成の工夫や制度対応等による市場形成も示唆されている。

以下、ヒアリング結果を各論で整理する。

1)市場の有無

【過去の市場】

バブルの頃は、戸建てを買い手が谷戸地域の物件くらいしか手が届かないという人がいた。また、昔は、自衛隊や米軍関係の人を対象に、谷戸地域でも2DKで4～5万の家賃が設定できた。しかし今は自衛隊でも階段を登るようなところを敬遠する。

【空き家増加理由・傾向】

山の上の方の賃貸住宅も空き室が増えている。社員寮に使われていたところがあったが、そこも今は空き家。今の谷戸のアパートは、新しいもので家賃を下げてでも入居者が入らない。また、下に住み替えると元の家は空いたままになる。空き家はこれからさらに加速度的に増えていくだろう。一戸建て貸家も管理不全でぼろぼろの状態である。

2)不動産の非流通構造

【空き家空き地非流通理由】

谷戸地域の空き家・空き地はほとんど流通していない。物的理由としては、駐車場から200m程度の距離であっても2～3年間広告を出しても売れない。税制・取壊費用を考えると所有者はなんとかして処分したいと考えており、無料でも引き取り手がいないかと言われている。しかし無料でもらっても古家を壊すだけで250万円くらいのお金がかかり、さらに年間数十万の固定資産税を払わないといけない。地主は相続税が発生するために売りたい。地主にはまず無理だとお話しており、広告も出していない。

持家を貸して住み替えという例も聞かない。改めてここに住もうという人は少ないという需要の無さを感じる。需要が湧かない物的理由としては、物件を一緒に見に行くと、階段がきつくてだめだとなる。車が入らないだけでなく、階段が数百段にもなる。人がすれ違うこともできないほど細い道路しかない。

【空き地をめぐる損(得)】

持っているだけ損。相続した人が困る。流通しない物件を、行政も引き取ろうとしない。地主の所有する土地では、小規模宅地特例は使えない。借地権で住んでいる人の場合、相続人から借地権を相続したくないといってくる。相続放棄されると、宙に浮いた借地権は国のものになり、家の取り壊しもできなくなる。結局、相続した人が、家を取り壊してから、地主に借地権をお返しすることがある。横須賀の汐入・坂本・安浦・不入斗で、特にこういうことで困っている地主が多い。流通しないのに相続税の評価基準で評価されてしまっているのが原因である。山の上の物件でも相続税の評価が高く、地主は大変である。分譲地にしたらどれだけ売れるかで評価されてしまい、そのための工事費がいくらかかるかという査定が甘い。

【住んでいる理由等】

昔から谷戸に住んでいて、引っ越しが大変な人が現状維持で住んでいる。高齢者が一番困っている。高齢者は山から下の方に住み替えたいと希望している。高齢者住替えは主に賃貸住宅から賃貸住宅のケースである。

3)不動産の流通可能性

【流通するものもある】

賃貸：月3万くらいの家賃であれば、戸建住宅の活用ができるかもしれない。ただその家賃では、リフォーム費用をまかなうことができないだろう。まれに自衛隊の方が入居することがある程度。

分譲：谷戸で1件だけ成約。追浜駅から10～15分程度。車は入ることができず、道路から300mくらいの距離。100段くらいの階段。36坪で160万円。横浜にも家があって、横須賀市で働いている独身男性。物置や、終電後に帰るところとして使っている。

その他：隣家の方から息子さん呼び寄せる家を建てるための購入の話がまとまりかけている。入居する人は、親御さんが住んでいるとかの場合。

【ニーズはどこまであるか】

汐入や堀之内などの駅に近いところの平坦地の人気は高く、広告を出せば問い合わせはたくさんくる。価格が高くて手が届かないという人もいるくらいである。駅に近いところの物件に手が届かない人は、もう少し駅から離れた、傾斜もあまりきつくないところに入居する。例としては上町など。

【どういうニーズならあるか】

車の交通ができるようすれば、再生の可能性がある。

ソーラーパネルをつけるようなやり方しかないのではないか。

(2) R不動産の不動産評価指標

前項で見たように、人口減少時代において郊外の住宅需要は低下しており、空き家・空き地問題は生活利便性の低いエリアや地形的に自動車の使用が困難な地域で特に深刻であるが、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このような地域における不動産の流通には限界がある。しかしこのような条件の地域の中には、別の角度から見れば住環境として他にはない地域特有の魅力もあり、このまま地域の衰退を迎えるのは得策でない。このような地域の生き残りには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。

そこで本研究は、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ことを目的とする。

関東圏には東京・房総・稲村ヶ崎の三つの R 不動産が存在するが、都市圏でも今後人口減少が予測される都心郊外で、自然・文化など地域固有の魅力を保有しながらも都心とのつながりもあり多様な視点からの地域価値、可能性が考えられる湘南エリアで事業を展開する稲村ヶ崎 R 不動産を研究対象とした。稲村ヶ崎 R 不動産は横須賀市を市場の範囲に含めている。

研究方法は以下の通りである。

- ①稲村ヶ崎 R 不動産の HP 広告の分析
- ②稲村ヶ崎 R 不動産へのヒアリング
- ③稲村ヶ崎 R 不動産物件の現地見学
- ④28 番地区における新しい不動産評価指標を用いた不動産評価スタディ

7-2：新しい不動産価値発掘による事業展開の事例分析

(1) R 不動産のビジネス展開の特徴

東京 R 不動産の大きな特徴は不動産を評価する方法が従来と大きく異なることである。一見ニーズがないと思われる土地や建物も用途や価値を変えることによって不動産の新しい魅力を掘り起し、事業に結びつけていく¹⁾。まったく新しい不動産の価値基準を創造することを目標としているかにみえる。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ととらえ、紹介している不動産仲介事業者である。

(2) 稲村ヶ崎 R 不動産の扱う物件とその特徴

2013 年 8 月 27 日時点における稲村ヶ崎 R 不動産 HP 掲載広告全 158 件の条件を集計した。賃貸・分譲の割合はほぼ同率で若干賃貸物件が多い。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%が戸建住宅で 31.7%が集合住宅、分譲では 43%が戸建住宅で 38%が土地、集合住宅は 10.5%しか存在しない。築年数は賃貸が 1960 年代が 22%、次いで 1970 年代が 15%、2000 年代が 15%。一方分譲は 2000 年代が 40%と最も多い。接道条件は車侵入可が 93.7%、不可が 5.06%、困難が 1.27%。接道条件の悪い物件はあまり扱われていないことがわかる。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は特異な点は見られなかった。

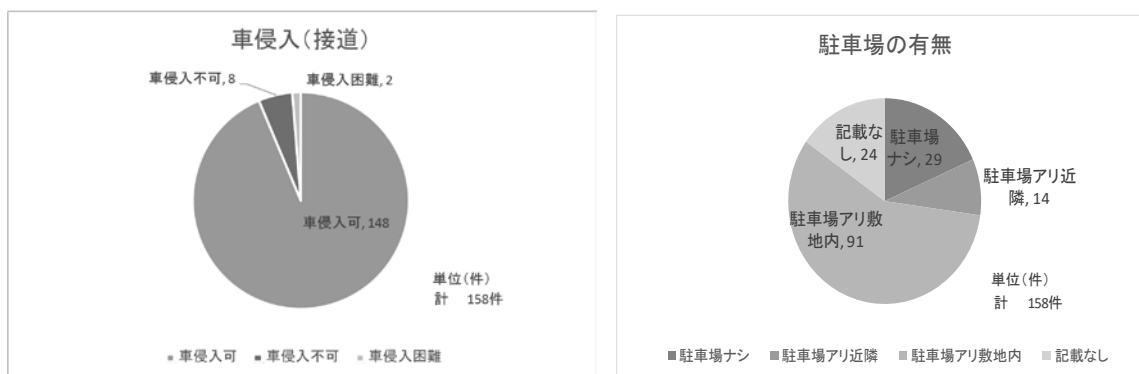


図 7-2-1：158 物件の接道条件と駐車場位置

(3) 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。(表7-2-1)

困難度と変化率には相関関係は見られない。

表7-2-1：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)	25/91	27.5%

(4) 稲村ヶ崎R不動産のアイコンの分析

表7-2-1で姿を消した39件が成約物件だとすれば、厳しい条件の物件がなぜ成約したのか。その理由が、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、そもそも稲村ヶ崎R不動産は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。なお、後述のヒアリングによると、39件のうち1件は売りが休止になった物件だが、残り38件は成約したものであることがわかった。

稲村ヶ崎R不動産では15のアイコンを用いて不動産を評価している(表7-2-2)。“車OK”や“都心60分”は一般の不動産と変わらない視点だが、“アライグマ注意”や“一列目”などのように稲村ヶ崎R不動産特有のアイコンも多く見受けられる。次に、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を示すのが下のグラフである(図7-2-2)。また、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た(表7-2-3)。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 7-2-2 : 稲村ヶ崎 R 不動産のアイコンの種類と意味

アイコン		意味
	一列目	海に対して道路を挟んだ一列目の敷地
	海まで 5 分	海まで徒歩 5 分
	江ノ電沿い	江ノ電沿いにある物件
	レトロな味わい	大正建築、昭和初期建築などレトロな雰囲気にあふれている
	海みえ	家から海が見える
	山/階段	階段を上った先にある。山にある。
	神社/仏閣	神社・仏閣がある
	庭付き	庭が付いている
	都心 60 分	都心に 60 分で出られる立地
	with ペット	ペットと一緒に暮らしたい人ペット OK
	アライグマ注意	アライグマが出没しそうなほど緑の濃い自然豊かな場所
	屋上/バルコニー	専有屋上やバルコニーが付いている、屋上バルコニーが充実している
	車 OK	車 OK の物件・接道していて、駐車スペースがある
	江の島/富士山	江の島や富士山が見える
	事務所/店舗/倉庫	事務所や店舗、倉庫として使用できる

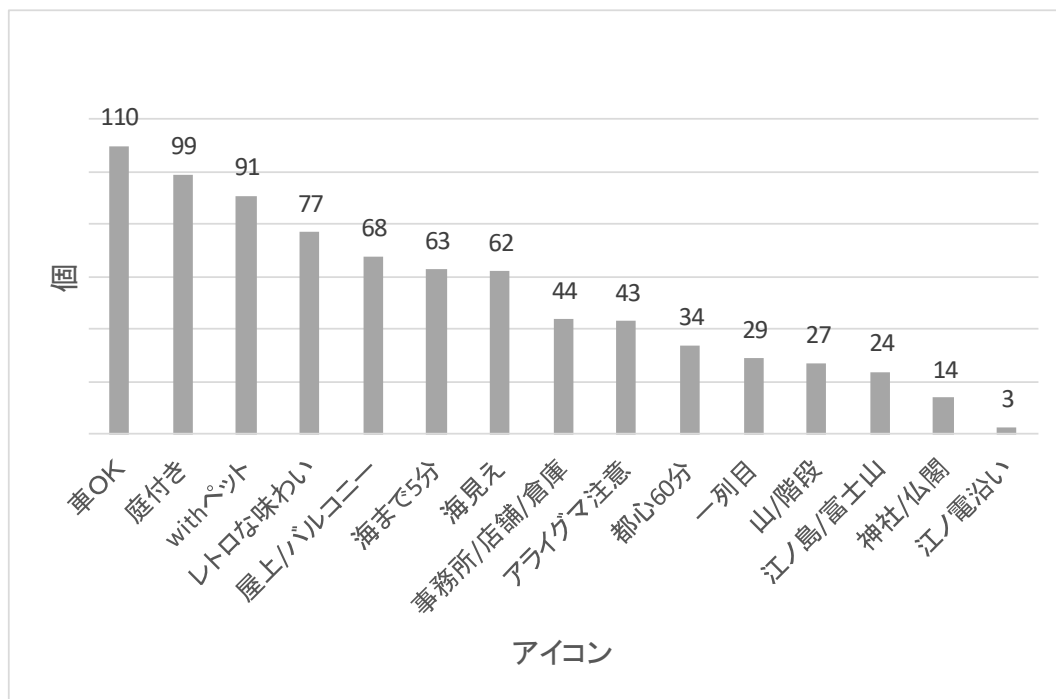


図 7-2-2 : 158 物件におけるアイコンの用いられ方

表 7-2-3 : 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%

更に稲村ヶ崎R不動産特有アイコンもまた、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(表 7-2-4)。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”は、名前は独特であるが、それが意味する要素自体は、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。しかし、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ており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、それらを残したリ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 7-2-4 : 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%)	
“水平線が遮蔽物ナシで味わえる” 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%)	
“海に見える生活・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%)

(5) 稲村ヶ崎R不動産事業者による15アイコンの使い方と戦略

1) 事業を始めた経緯と事業の概要

稲村ヶ崎 R 不動産代表取締役へ、稲村ヶ崎 R 不動産のビジネス展開の考え方について、ヒアリング調査を行った。ヒアリング実施日は 2013 年 11 月 28 日である。

代表取締役はその引っ越し経験から、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事業をやろうと考える。その頃東京 R 不動産との出会いがあり、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（国内流通物件の 95%が掲載）から、選定し現地で直接確認後良ければ HP に掲載。その他売主、貸主らの依頼を受けて紹介。しかし、藤井氏や稲村ヶ崎 R 不動産の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。仲介後のリフォーム・リノベーションは顧客の好みに合いそうなデザイナーを紹介。東京からの移住者が多いため、移住しやすいエリアかどうか、グッとくるものがあるエリアかどうか、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、それにえられる物件が少ないため“事務所/店舗/倉庫”としてしている。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。また、“山/階段”は日々上り降りが必要だが、眺望がいい割に安く、いい物件の可能性もある。アイコン評価の際の着眼点は“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を指し、“海見え”は家から海が見える。また、木は樹種にもよるが一つのポイントで、戸建の場合はその存在が街並み景観に与える影響も大きく、コンクリートブロックよりは生垣や植樹。それら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

先述の 2013 年 8 月 27 から 11 月 11 日の 2 か月半の間に HP 上から消えた 39 件は、売り休止になった 1 件を除き、基本的には仲介が成立したものである。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“憧れの頂”とタイトルをつけた物件は、藤井氏が鎌倉ナンバーワンだと推薦する物件。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。というように査定され、価値観によりそれでもいいと思う人はいる。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（例：100～200 万円）点が稲村ヶ崎 R 不動産の査定の特徴。仕事の 7 割は物件セレクトと HP 記事を書くこと。セールス等で顧客を追いかけない。

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利便性の低い場所で、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。

稲村ヶ崎 R 不動産の調査より、そ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。また、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 7-2-4）。

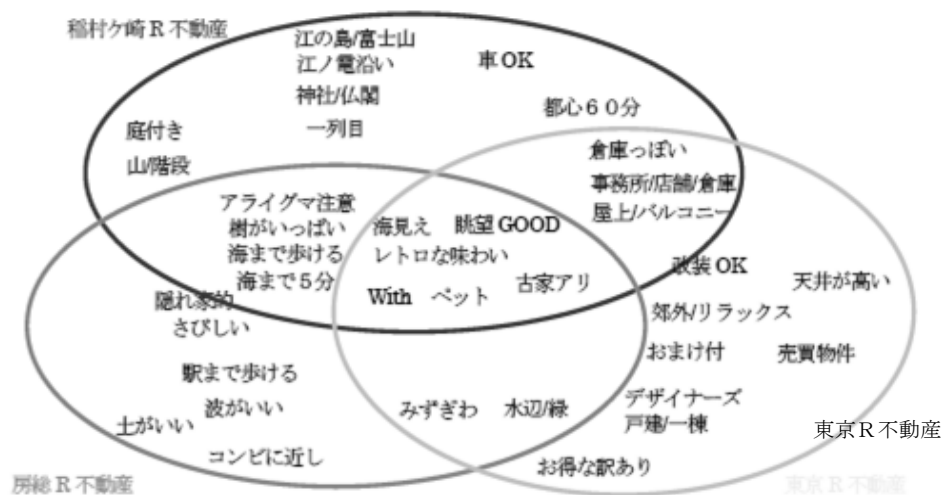


図 7-2-4 : 3 つの R 不動産のアイコン比較

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にするべきである。

このような視点による評価は鎌倉や逗子だけでなく、他の地区でも見落とされてきた地域の価値を発掘するチャンスになるかもしれない。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。

7-3 : 谷戸地域におけるモデルスタディ

(1) モデルスタディ地区 (28 番地区) のゾーン区分

28 番地区は最寄り駅に比較的近いこともあって、谷沿いに市街地が奥まで入り込むいわゆる「谷戸」というより、さらに斜面に沿って標高が高い方へと市街化が進んでできあがった空間である。地図をみると一見複雑な構造をしているが、こうした形成経緯を踏まえると、それなりに秩序をもった空間構造であることがわかる。

具体的には、基本的に「谷底に沿ったエリア」、「階段等を上がったところにあるエリア」の2つに分けられる。後者は谷底のどこから分岐するかによって、いわば「房」のかたまりに分けられる。さらにその「房」は枝分かれして「小房」になっているととらえられる。その様子を示したのが図 6.2 で、全体を表にまとめると、表 6.3 のようになる。全部で 21 のゾーンに分けることとした。

谷部はゾーン 1~4 で構成されるが、それ以外は一般に 3 つの小房からなる房に枝分かれしている。ゾーン 8 だけは例外で、谷部から直接勾配のきつい坂をのぼったところにある単独の小房である。

宅地平均標高をみると、当地区の空間構造がより明確になる。谷部はつけ根部にあたるゾーン 4 の 16.3m から徐々に上がり、奥の方では 27m 程度となる。この谷部の背骨部分から枝分かれした房部分は標高 30~60m に分布しており、ゾーン 12 が 60m と最も高い。図 7-3-2 はこうした当地区の様子を模式的に断面図に表現したものである。

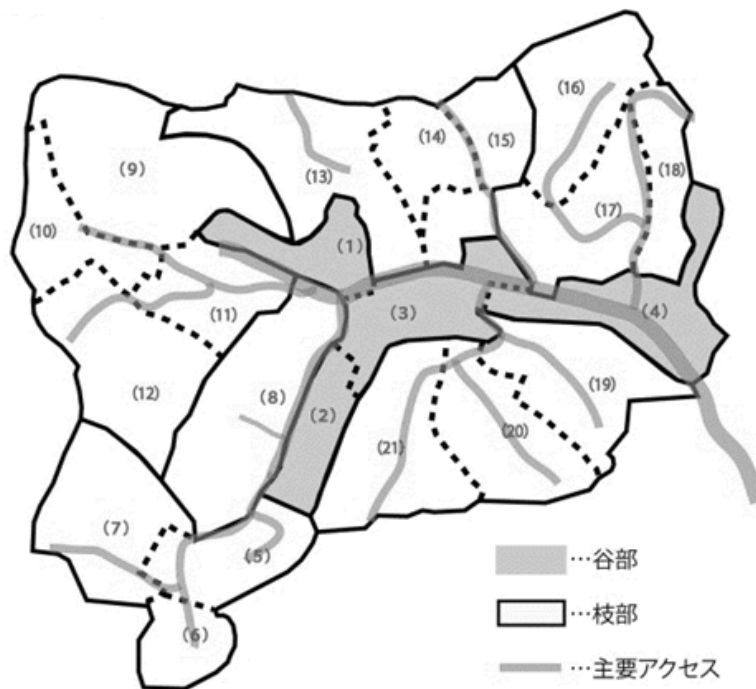


図 7-3-1 : 28 番地区のゾーン分け図

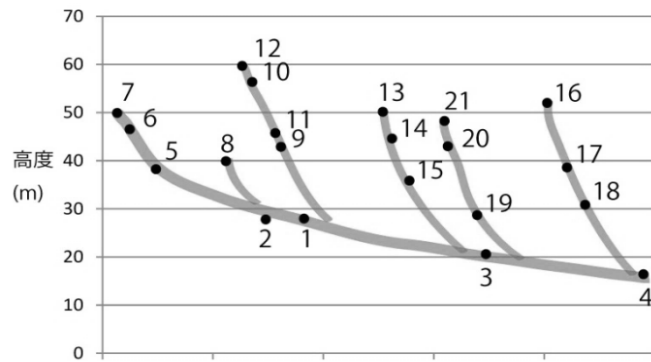


図 7-3-2 : 28 番地区の各ゾーンの平均標高

(2) 新しい不動産評価指標の分析

本研究では 2013 年 11 月 3 日の現地調査により、28 番地区各ゾーンにおける「新しい不動産評価指標合致率」を表 7-3-1 のように調査した。その後、年内にあいまいなものを追加で調査し、補正している。

表 7-3-1 : 各ゾーンの「新しい不動産評価指標合致率」

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%
		7	19	0	0%	1	5%	0	0%	0	0%	4	21%	14	74%	11	58%
	グループ3	8	20	1	5%	10	50%	0	0%	5	25%	2	10%	7	35%	11	55%
		9	27	2	7%	27	100%	0	0%	15	56%	2	7%	6	22%	27	100%
	グループ4	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%	

1)海見え

宅地中 6%にあたる 25 宅地のみが該当した。さらに、その過半は 13 ゾーンに集中してみられ海見え率は 95%に達するほか、14,16 ゾーンにもいくらかみられた。モデルスタディでとりあげた 13 ゾーンはこうした特徴をもつ。

海見え の分布図

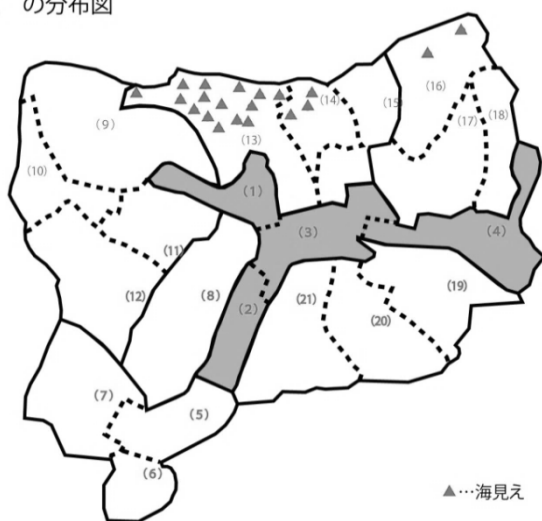


図 7-3-3: 海見え宅地の分布

2) 庭付き

396 宅地中 23%にあたる 90 宅地が該当した。「海見え」の 13 ゾーンに加え 9,10 ゾーンで過半に達する。9,10 ゾーンは谷道を奥に上った場所にあるいわゆる谷戸状の場所である。

庭付き の分布図



図 7-3-4: 庭付き宅地の分布

3)バルコニー・屋上がある

396 宅地中 10%にあたる 41 件が該当した。突出して割合の高いゾーンは無く、あえていえば 18 ゾーンが 39%と最も高い。

バルコニー・屋上 の分布図

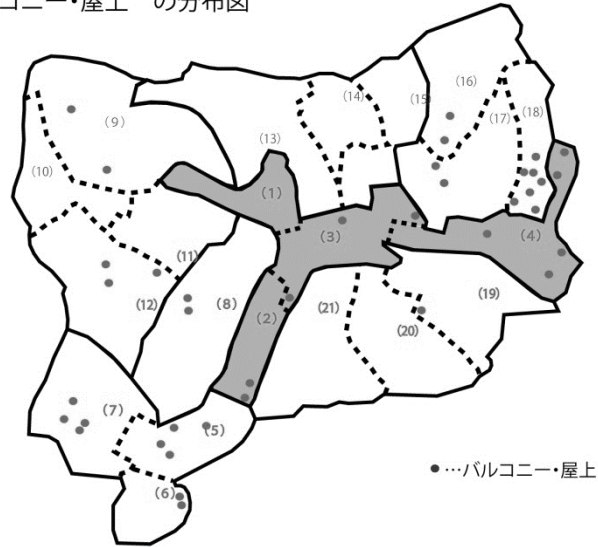


図 7-3-5:バルコニー・屋上付きの宅地分布

4)山・階段あり

396 宅地中 58%にあたる 228 件が該当した。谷戸の特徴を表す代表的指標といえるが、この指標だけでは不動産価値がどちらかというとなマイナス側と考えられる。

山・階段 分布図

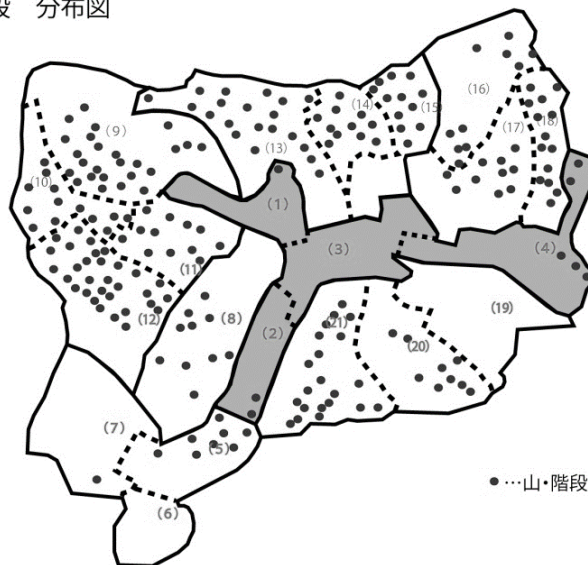


図 7-3-6:山・階段のある宅地の分布.

5)谷戸への眺望

396 宅地中 13%にあたる 52 宅地が該当した。7 ゾーンが 74%と高く、21 ゾーンが 55%で次いでいる。次に続くのが 8 ゾーンの 35%である。

谷戸への眺望 分布図

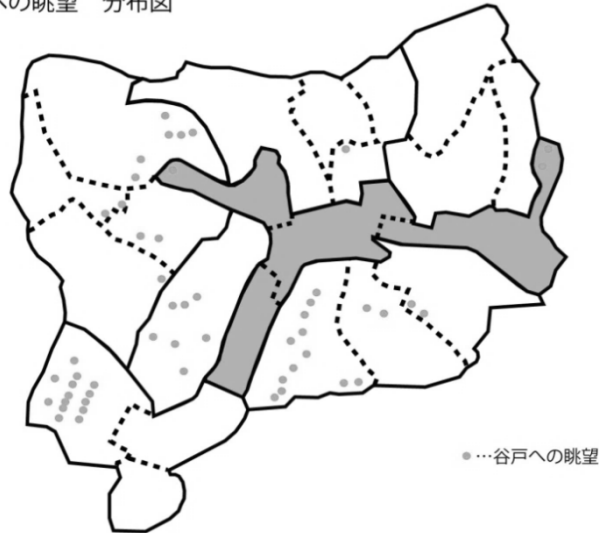


図 7-3-7: 谷戸に眺望が開けている宅地の分布

6)豊かな自然環境(に囲まれている)

396 宅地中 48%にあたる 190 宅地が該当した。9,13,17,20 ゾーンでは 100%、9 ゾーンでも 96%の宅地が該当している。21 ゾーンも 77%である。ただし、これだけ多くの宅地が該当する指標は、谷戸の一般的特徴を表しているとしても、それ以上の不動産価値を有するかどうかの判断にはつながらないと思われる。

豊かな自然環境 分布図



図 7-3-8: 豊かな自然環境に囲まれた宅地の分布

7)菜園・畑あり

396 宅地中 4%にあたる 17 宅地が該当した。特に集中している箇所はないが、以後の考察で宅地以外の土地利用を考える際に参考情報とする。

菜園・庭 分布図



図 7-3-9: 菜園・庭を持つ宅地の分布

(3) 空き家とその要因に関する考察

空き家がどのような要因により発生しているかを、いくつかの切り口から確認してみる。

2013年 空き家+空き地 分布

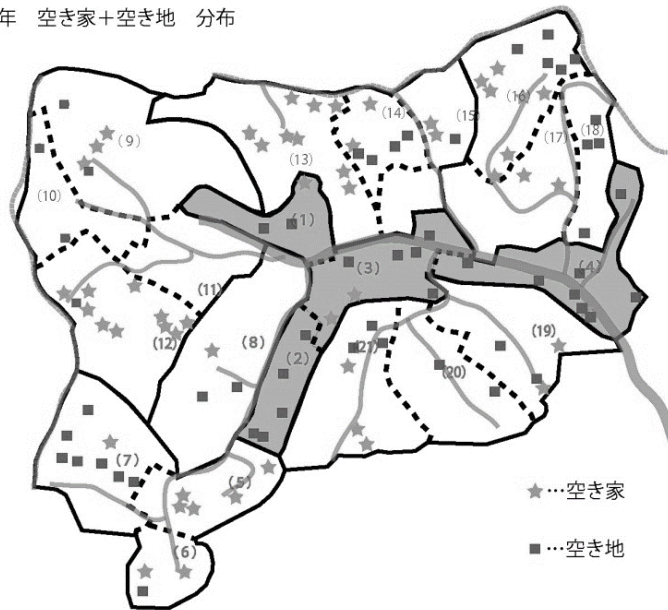


図 7-3-10: 空き家・空き地分布 (2013 年)

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伺える。特に、線で書かれた主要なアプローチに近い部分を中心に空き地が分布し、空き家は主要なアプローチから離れた場所に多く分布している。

海見え 谷戸への眺望 空き家 の分布図



図 7-3-11: 海見え・谷戸への眺望・空き家の分布図

「海見え」「谷戸への眺望」2つの指標と空き家率の相関関係を見るべく、分布図を作成した。その結果、「谷戸への眺望」がある土地が集まるエリア(先にも述べた7,8,21)においては空き家が少なく、両者が重なるのは1ヶ所にとどまるのに対して、「海見え」が集まるエリア(特に13)においては空き家の割合が高く、両者が重なる物件も多い。

空き家と判定された物件の多くは、「山・階段」と判定されていることが上図から確認できる。このことから、比較的アクセスの困難なエリアを中心に空き家が発生していることが伺える一方、「山・階段」と判定される土地がすべて空き家でないエリアも存在する(10,11,18,20)。

まとめると、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。「バルコニー・屋上がある」も興味深い指標ではあるが、18ゾーンで弱い特徴がみられるものの他にはあまりみられない。

これらに比べ「豊かな自然環境(に囲まれている)」はあまりに広い宅地が該当しすぎて谷戸の特徴であること以上の指標とはなりにくい。また、「山・階段あり」はそれだけではプラス要因ともマイナス要因とも判断できない。

以上により、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)

7-4：住環境整備とからめた不動産市場喚起に関する考察

谷戸地域では、アクセスが八方に広がり、アクセスごとに区画の房が形成されているという、独特の複雑な地形構造が形成されている。

稲村ケ崎 R 不動産の不動産評価指標において、地域固有の魅力による不動産評価指標の主要な要素の1つが地形構造であった。つまり谷戸地域を構成する各ゾーンは、アクセスと地域固有の魅力を共有する区画の集まりと見なすことができる。ゾーンが共有するアクセスの改善や、空き家除却と跡地マネジメントによる住環境整備を、ゾーン毎に進めることが、地域固有の不動産価値を発掘する不動産ビジネスと連動した、豊かな市街地再生につながると考えられる。

◆参考文献◆

- 1) 馬場正尊(2011) 『都市をリノベーション THE CITY CONVERSION』NTT 出版

第8章

大都市郊外縮減都市における豊かな市街地再生方策

第8章 大都市郊外縮減都市における豊かな市街地再生方策

8-1：「豊かな市街地」に何が必要か（これまでの各章のまとめ）

（1）第1章のまとめ（豊かな市街地とは何か、地域マネジメントとは何か）

本研究では、「豊かな市街地」を、地域固有の魅力や、地域の特色への愛着・誇り、地域内での人のつながり・支えあい、地域づくりへの参加機会などを居住者が享受・利用できる、地域価値の豊かな市街地と位置づける。豊かな生活は商品やサービスを市場で購入することのみで達成されるものではなく、特に高度な経済成長や資産価格の上昇は期待できない時代では、地域毎に個性的で多様なライフスタイルを実現することによる豊かさや、景色・音・風など五感に働きかける住環境の豊かさ、人のつながりによる情緒面の豊かさ、支えあいや地域づくりへの貢献を通じた自己実現による豊かさが重要になると考えられる。

また、都市拡大時代には、土地・建物の市場価格が地域にとっての利用価値と乖離して上昇することが、都市に関する1つの問題となっていた。一方で都市縮減時代では、土地・建物の市場価格が下落し、その中には市場価格が管理費用や固定資産税などのコストを下回ることで、経済的な観点からは所有者にとり“負の資産”となる土地・建物が増加する。しかし、これは見方を変えれば、市場価格上昇により地域居住者による土地・建物利用が妨げられることが無く、地域価値を豊かにする可能性が高まった時代と考えることもできる。

さらに本研究では、都市縮減時代において、地域コミュニティが関与し、地域価値を豊かにする取組みを「地域マネジメント」と位置づける。都市拡大時代における住環境の整備については、都市基盤や住宅・施設などの目標とする整備水準の設定と、その達成に向けた行政や民間企業による投資や人材の投入が進められた。しかし都市縮減時代では、これまで整備されてきたストックの維持管理が重要となると同時に、行政や民間企業の住環境整備における役割が縮小し、地域自らが人口減少や高齢化、空き家・空き地といった地域課題に対処することが重要となっている。地域マネジメントとは、課題対処からさらに一歩進んで、居住者の視点から地域固有の価値を評価し、地域価値豊かな市街地創出を地域主体で進め、地域貢献を通じた自己実現を促すものと位置づける。

そして、都市縮減時代における行政の役割は、地域マネジメントに地域居住者が担い手として参加しやすいフレームをつくることと位置づける。

（2）第2章のまとめ（縮減の視点から地域の特色をとらえる）

本研究では、大都市郊外縮減都市における典型的な縮減市街地であり、且つ特色豊かな市街地である、横須賀市谷戸地域でのスタディを通して、縮減市街地を豊かに再生する方策について研究した。

市街地縮減は人口減少や空き家・空き地増加により顕在化するが、谷戸地域は横須賀市の中でも人口減少や空き家・空き地増加が進んでいる。そして谷戸地域の特色は、丘陵地に平地が馬蹄状に入り込み、傾斜地上に住宅地が広がっているということである。これは車が横付けできない区画という地域課題につながる一方で、景観・眺望や自然に囲まれる環境といった地域価値の豊かな市街地としての可能性にもつながる。

また、谷戸地域の分布は鉄道駅に近いところから、駅から離れたところまで広がっている。都市縮減

時代では、駅を中心にしたコンパクトな都市構造の構築が一般的な方向性となるが、駅に近い市街地においても、独特の市街地特性による縮減傾向に対処する再生方策が必要となる可能性がある。また駅から離れた市街地においても、地域価値豊かに再生する可能性があれば、その実現方策を検討することが、地域豊かな都市を構築する上で必要と考えられる。この考え方から、本研究では谷戸地域の中でも空き家・空き地の多い地域の中から、駅近であるが車付不可能区画の多い谷戸地域と、駅から遠いが車付可能区画の多い谷戸地域の、それぞれの地域の特色にもとづいて地域価値豊かに再生する方策を研究するために、28番地区と17番地区をスタディ対象地域として選定した。

(3) 第3章のまとめ（縮減市街地の将来像と地域価値）

2つのスタディ対象地域における、2010年から2015年にかけての市街地縮減の動態分析と、居住者アンケートをもとに、物理的な面からの市街地縮減の将来像と、居住者が住み始める動機と課題の両面から、豊かな市街地再生の可能性について考察した。

物理的な面について両地区には大きな違いがある。丘陵の上部にまで市街化の進んだ28番地区は複雑な地形構造をなしており、アクセスとなる道路と、「谷底の車通行可能なゾーン」「斜面上のバイクアクセス可能なゾーン」「バイクアクセスのできないゾーン」という視点から地形構造を分析し、「房」と「房」から分かれる「小房」としてのゾーン区分により、各ゾーンの空き家・空き地率などに大きな差異があることを分析した。大部分が谷底の車通行可能なエリアである17番地区では、周辺の山林沿いでバイクアクセスのできないところが生じている。

本研究では両地区の物理的な面の分析から、自動車のアクセス利便性だけでなく、バイクでのアクセス利便性や外装が裸木造・トタンといった、都市計画基礎調査では把握できない建物ストックの状況が空き棟率に関係していることを抽出した。そして28番地区に存在している、バイクアクセスが不可能で平屋、外装裸木造又はトタンの建物がまとまったゾーンは、将来、空き棟・空き地が半分以上となる可能性のあることを分析した。空き棟・空き地が半分以上となる可能性のあるゾーンを従来型の市場に委ねて放置することは、①空き棟化した平屋裸木造・トタンの建物や、その除却による空き地が管理不全となり、住環境の質と地域イメージの低下が生じる、②人口減少により地域コミュニティが希薄化し、これまで地域コミュニティにより進められてきた防災・防犯・生活支援などの持続や、地域マネジメントが不可能になる、といった状況になる。バイクアクセスのできないゾーンは周辺の山林沿いにある17番地区では、山林沿いでの空き家・空き地の増加により、周辺と同化していく空間形成の可能性を予測した。

谷戸地域入居の動機については、駅近の28番地区では、自分の代で就職・転職等をきっかけに、通勤・通学を重視して住み始めた居住者の割合が高く、17番地区と大きな差があった。17番地区の場合は、新規入居のペースが緩やかで、親・祖父の代から住み始めた居住者の割合が高く、さらに居住継続意向について「住み続けたい」との回答割合が28番地区よりも高かった。両地区共に、車・バイクのアクセスできないエリアの居住者の転居意向が高い傾向であった。また両地区共に、両地区共に高齢者のいる世帯では、高齢者のいない世帯よりも居住継続意向が高い傾向であった。

以上の分析から、2つの地域の地域価値豊かな市街地再生は、それぞれ違った方向性になることを考察した。すなわち、28番地区のように、空き棟・空き地が過半となると予測されるエリアの広が

りが存在する地域において、高齢者等の平地などへの転居誘導と同時に、非市街地化を指向するエリアを設定する。非市街地化を指向するエリアにおいては、自然放置するか、空き家除却と跡地のマネジメントを進めるかの選択を、谷戸地域全体の縮減傾向の中での住環境創出の観点から検討する。そして、駅近の利便性による不動産需要の可能性のあるエリアにおいて、アクセス改善や老朽空き家除却を始めとする、低密度化の中での住環境整備を積極的に進める。

17番地区のように、空き棟・空き地増加が進むと予測されるところが周辺の山林等に沿って展開する地域では、空き棟除却と空き地の山林等との同化への誘導を進める。そして新規入居のペースの緩やかさと、居住継続意向が高いことから、自然な縮減と低密度化を基本としつつ、長く住み続ける居住者間の地縁的なつながりによる地域マネジメントの中で、不足しているサービス水準を補足する。

このように、縮減という大きな方向性をうまく受け止めながら、市街地の特性を見極め、メリハリのある低密度化と魅力の強化を進め、生活環境の充実・安定を実現できる都市構造を構築していくことが、豊かな市街地再生につながると考察した。

(4) 第4章のまとめ (地域コミュニティ関与による空き家・空き地マネジメント)

都市縮減により顕在化する空き家・空き地は地域の住環境に大きな影響を及ぼすものであり、地域ニーズに適した利用や管理は地域価値を高めることにつながるが、管理不全の空き家・空き地の増加は地域価値を落とす可能性がある。我が国では、地域において住環境に当事者として関わるコミュニティ組織として、自治会が普及・定着しており、本研究では谷戸地域の自治会が地域マネジメントの中で空き家・空き地のマネジメントに関与し、地域価値豊かな市街地再生を進める可能性を研究する目的で、アンケート調査とヒアリング調査を行った。そして自治会は、その活動の中で、空き家・空き地の発生やその所有者について把握し、管理不全が発生した際の所有者との連絡など、地域マネジメントにおいて空き家・空き地マネジメントに関わる基盤を有していることを分析した。

しかし一方で、本研究での調査から、自治会が空き家・空き地マネジメントに関わる上で、2つの課題があることを分析した。1つは、「所有者との連絡・調整の円滑化」である。所有者が地域から離れたところに居住している場合、所有者との連絡に関する自治会の労力・経費の負担が大きくなる。また、空き家・空き地の所有者による適切な管理などの対応を、自治会として強制することはできず、所有者との調整に時間や労力がかかることになる。もう1つは、「所有者の責務明確化」である。既往研究において、自治会が草刈などの空き地管理に携わる事例が研究されている。しかしそのやり方には、自治会への依存を強め、所有者の責務をあいまいにする面があることが、自治会に懸念されている。建物建設が漸次進められ、空き地が減少傾向にある市街地であれば、所有者の責務があいまいになるのは一時的なものであるという考え方で、自治会が管理を代行することも考えられる。しかし空き地での新規の建物建設が見込めない、空き家・空き地が増加傾向にある市街地での自治会の管理代行は難しい。

(5) 第5章のまとめ (地域コミュニティ・所有者・行政の役割分担の施策フレーム)

本研究では空き家除却跡地整備・管理に関する全国の施策事例の調査を行い、空き地除却跡地のマネジメントには、市町村の関与と同時に、地域コミュニティの関与が必須であることを分析した。

市町村による空き家除却の施策の中で、除却跡地の整備・管理まで扱っているものは一部であるが、さらにその中で実績があげられている主な施策事例は、所有者が市町村に空き家を寄付すること、あるいは所有者と市町村が土地賃貸借契約を結ぶことで成立するものである。市町村側は、跡地除却と跡地整備に関与することについて、防災などの行政目的を理由とすることができる。地域コミュニティは防災活動などの取り組みの中で、除却跡地管理の役割を担う。つまり防災など、行政目的と地域コミュニティのニーズの一致で実施される施策であり、地域が主体的に地域価値を豊かにする目的で跡地利用を進める施策ではない。

一方で、地域コミュニティが、所有者との連絡・調整、除却事業、跡地管理までの主体となる施策は、所有者の責務をあいまいにすることや、地域に過度の負担といった問題から、所有者が市町村に空き家を寄付する施策に変わった。また、所有者が他地域に居住する場合に、所有者が跡地の管理人を指定する施策において、実際の管理人は跡地の近所に住む友人や親族となっている。

以上のように、地域マネジメントにおいて除却跡地整備・管理により地域価値を豊かにするための、所有者・地域コミュニティ・行政の役割分担に関する、施策フレームはまだ完全に整っていないと考えられる。

(6) 第6章のまとめ（居住者の地域マネジメント参画のスキーム）

本研究では、第5章で検討した空き家除却跡地の管理運営に関する所有者・地域コミュニティ・行政の役割分担の施策フレームの実現可能性に関して、17番地区における所有者と自治会へのヒアリングや、自治会と協働のワークショップ、まちあるきの参与観察と意見交換を通してスタディした。

17番地区では空き地の増加が進んでいるが、その理由は、地域を取り巻く住宅需要の低下と居住者の高齢化により発生した空き家の除却である。そして17番地区の大半の空き地の所有者は、地域の代々の地主層であり、17番地区周辺に居住し、複数の空き地又は空き家を所有している。空き地所有者住宅需要の低下により、空き地への新規居住者を見込むことができず、空き地の売却もできないまま、固定資産税などを支払っている状態である。

地域コミュニティは空き家・空き地に関する問題意識を持っているが、同時に地域コミュニティが空き地のマネジメントに関与する上での3つのボトルネックが、地域に認識されている。その1つは担い手不足である。2番目は空き地・空き家の活用を進める上で、来街者のための駐車場不足や、道路が全体的に狭く、車のすれ違いなどできないといった交通面の問題である。3番目は、所有者の個人資産に関して、地域コミュニティが意見を出すことが難しいということである。

3番目のボトルネックに対しては、第5章で研究した、所有者・地域コミュニティ・行政の役割分担のスキームによる解決が考えられる。

そして1番目のボトルネックに対しては、地域居住者の参加が促進されるスキームによる解決が考えられる。居住者アンケートにより、地域の居住者が空き家・空き地マネジメントの担い手になる可能性があることを分析しており、居住者が担い手となる主な条件は「一緒に活動する地域の人が他にもいる」「大きな責任を負わない」ということである。つまり、所有者・地域コミュニティ・行政の役割分担のスキームと同時に、地域居住者の参加が促進されるスキームを構築することが、担い手不足のボトルネック解決となる。

2番目のボトルネックについては、所有者・地域コミュニティ・行政の役割分担のスキームと地域居住者の参加が促進されるスキームに基づき、空き地を使った来街者用駐車場や車すれ違いスペースなどの整備を進めることでの解決が考えられる。

所有者・地域コミュニティ・行政の役割分担のスキームと地域居住者の参加が促進されるスキームを構築することが、地域コミュニティ関与による地域価値豊かな市街地再生に必要と考えられる。

(7) 第7章のまとめ（ゾーン単位での住環境整備と市場の力）

一般的な不動産市場においては、接道条件や駅・商業施設などへのアクセス利便性が主要な不動産評価指標となる。その一方で、R不動産のように、地域固有の魅力という視点での不動産評価指標にもとづくビジネスを展開する事業者が存在する。首都圏にはR不動産が3つ存在するが、その1つである稲村ヶ崎R不動産は横須賀市を市場対象に含めている。稲村ヶ崎R不動産の不動産評価指標（アイコン）は、地形構造もしくは建築のディテールに関する。稲村ヶ崎R不動産のホームページにおける不動産広告記事では、アイコンで示した物件において、地形構造に起因する眺望や建築ディテールなどが詳しく掘り下げられている。

稲村ヶ崎R不動産の不動産評価指標の分析により、地域固有の魅力による不動産評価指標の主要な要素の1つが地形構造であることが分かったが、本研究の第3章において、複雑な地形構造をなしている28番地区における、アクセスによるゾーン区分を行い、ゾーン毎の空き家・空き地増加の将来動向の差異について分析した。第7章では、ゾーン区分に、不動産評価指標の可能性を重ね合わせ、ゾーン毎の特性により、地域固有の魅力の視点からの不動産評価指標に適合する区画の集まったゾーンが存在することを分析した。同時に第3章ゾーン毎の空き家・空き地の将来動向の差異について分析した。

つまり谷戸地域を構成する各ゾーンは、アクセスと地域固有の魅力を共有する区画の集まりと見なすことができる。ゾーンが共有するアクセスの改善や、空き家除却と跡地マネジメントによる住環境整備を、ゾーン毎に進めることが、地域固有の不動産価値を発掘する不動産ビジネスと連動した、豊かな市街地再生につながると考えられる。

8-2：縮減市街地の豊かな再生方策

(1) 縮減市街地の再生ポテンシャルの評価指標

本節では、谷戸地域におけるスタディをもとに、他の市街地においても展開可能な、縮減市街地の再生方策について考察する。

1) 市場力による再生のポテンシャルの指標

各市町村の都市計画マスタープランで目標とされている集約型都市構造や立地適正化計画制度のように、郊外市街地の縮減傾向において、駅からの距離が一般的な指標になると考えられる。しかし、谷戸地域の分析に見るように、地形の特徴や都市基盤整備水準といった物理的状況による、車両やバイク・自転車などのアクセス困難が市街地縮減のファクターとなる。これは大都市圏に広く分布する、密集市街地など都市基盤が未整備のまま市街化の進んだ地域と共通のファクターである。

図8-2-1と図8-2-2のように、縮減市街地の市場による再生ポテンシャルは、駅からの距離と物理的状況によるアクセス困難度の2つの指標を縦軸・横軸にクロスすることで評価される。本研究で分析した28番地区は、駅近であり、外部からの入居者転入のポテンシャルがあるが、物理的なアクセス困難度の高いゾーンにおいて縮減が著しく進んでいる。このような縮減市街地においては、

① 物理的なアクセスの改善と、老朽空き家の除却などによる住環境整備、新しい不動産価値の発掘など、地域の市場力向上による再生を進めるゾーンを位置付ける。

② 現状においても縮減が著しく進み、非市街化の指向するゾーンを位置づける。

といったゾーニングによる市街地再生が考えられる。

2) 地域力による再生のポテンシャルの指標

本研究で分析したように、コミュニティの地域力ポテンシャルは、各地域の社会資本により多様である。コミュニティが市街地縮減に対する問題意識を持ち、既に対策を始めており、地域活動による市街地再生を先導的に進めるポテンシャルのある地域が存在する一方で、空き家・空き地対策などの検討を行っていない地域が存在する。

つまり縮減都市の再生を都市計画において位置づける上で、即地的に地域の特色を読み込み、市場力向上と地域活動のポテンシャルを別々に指標化し、各地域におけるポテンシャルに応じた再生とすることが必要であると考えられる。

3) 市場力と地域力のマネジメント

市場力と地域力が各地域において相互補完することで、培われてきた地域の特色や基盤を損なわずに、持続可能な市街地再生が進められるが、縮減市街地の再生を、各地域における市場力と地域力の両面で検討する中で、この2つの力を地域に馴染んだ形でマネジメントする方策が必要となる。

すなわち地域力には、強固な面的な組織力や、地域交流力などが期待されるものの、高齢化による担い手不足や、不在土地所有者や事業者等との連絡・交渉・調整の負担、金銭的持続性の欠如といった課題があり、やや閉鎖的で外部からの人材による活性化が進みにくい面がある。一方で市場力による再生には、マーケット維持のために、外部からの新しい居住者やまちづくり担い手などの流入が続くが、新しい人との地域との馴染みが課題になるケース発生の可能性があり、さらに市場の中でまとめて、例えば「稲村ヶ崎」とされて地域本来の魅力がそこに埋もれてしまう面がある。市場力と地域力による

再生には、これらの課題を解くためのマネジメント手法が必要になる考えられる。

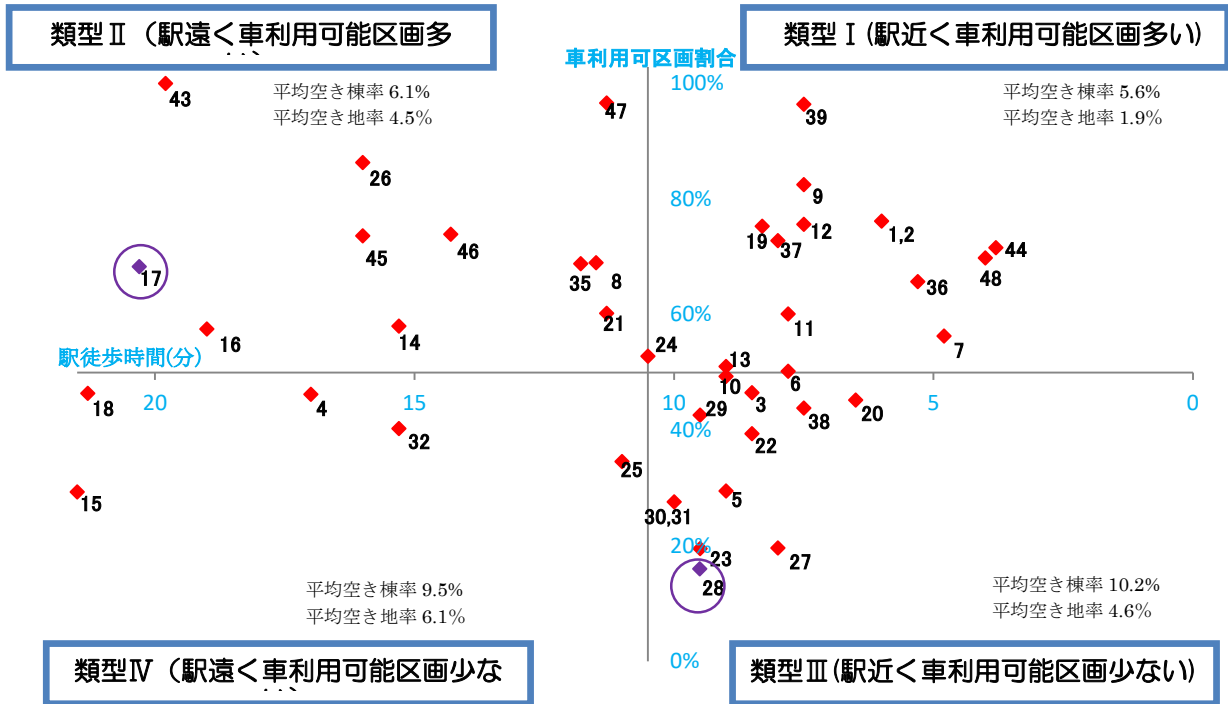


図 8-2-1：横須賀市谷戸地域のアクセス類型

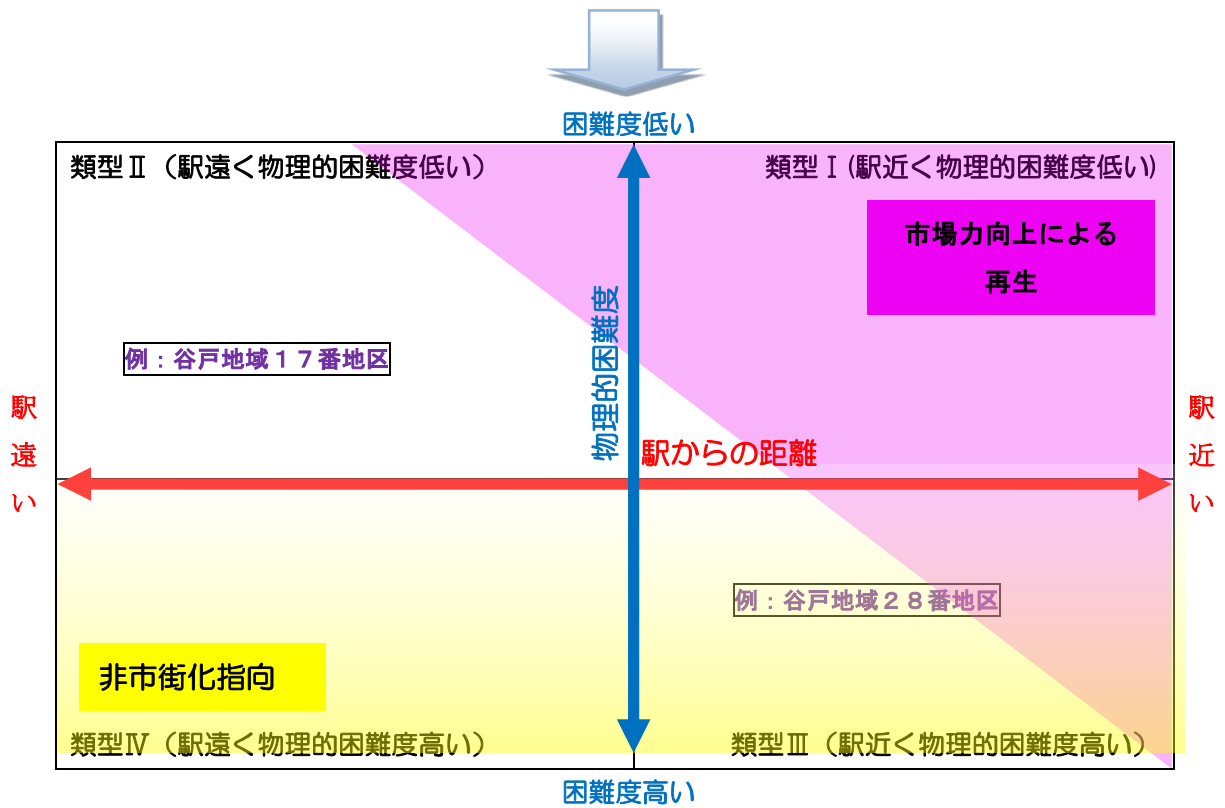


図 8-2-2：市場力による縮減市街地再生ポテンシャル指標

(2) 地域再生のステークスホルダーの関係性構築

本研究では第1章第2節「研究の目的」において、地域マネジメントを、「地域が主体的に地域価値豊かな市街地を創出する取り組み」と位置づけた。本節ではさらに市場力と地域力が地域に馴染むための課題を解く方策としての、地域マネジメントの具体性についての位置づけを、「地域再生のステークスホルダーの関係性構築により、市場力と地域力の両者を地域に適切な形でマネジメントする取り組み」とする。

地域再生のステークスホルダーは、地域コミュニティ（住民）・土地所有者・事業者(不動産・建築・住宅運営など)・行政の4者と考えられる。都市拡大時代における都市計画とまちづくりでは、土地所有者・事業者に対する行政による規制・誘導、あるいは地域コミュニティによる土地所有者・事業者への規制に対する行政の認定・認可といった形で関係性が構築されてきた。本研究での分析をもとにした、縮減市街地再生における市場力と地域力それぞれによる再生におけるステークスホルダーの関係性構築を次のように考察する。

1) 市場力における関係性構築

1) -1. 事業者の地域コミットメントに関する関係性構築

地域の不動産価値を発掘し、外部からの居住者転入を進める上で、本研究で分析したR不動産のように、当該地域にどのような需要が見込めるかを踏まえた上で、当該地域内の不動産価値を見出し、ユーザーに分かりやすく見やすい形で不動産価値の情報発信を行う不動産事業者の存在が必要となる。さらに不動産事業者は、物件所有者に対し、その物件にどのようなリノベーションを加えれば、どの程度の価値向上ができるかといったコンサルティングを行い、リノベーションを行う設計士・建築業者などにつなげる役割を担う。

不動産事業者がコンサルティングを行うための物件所有者からの信頼性を得る上で、R不動産のような全国的な知名度・実績・広域的ネットワークによりユーザーを集める事業力を基盤とする方法がある。しかしこうした基盤による事業展開では、地域の空き家・空き地の掘り起こしや、地域特有の魅力・価値の発信が弱くなることが考えられ、「稲村ヶ崎」といった括りの中で地域の個性が埋もれることが考えられる。

物件所有者からの信頼性の基盤を構築するもう1つの方法は、地域へのコミットメントと考えられる。ここでの地域へのコミットメントとは、地域に密着して不動産価値を見出せる空き家・空き地を掘り起こし、その所有者に空き家・空き地の利活用方法やリノベーションなどについての意向調整を行い、地域価値をアピールする情報発信を行うことである。

第6章の図6-4-5のように、谷戸地域17番地区では空き地・空き家利活用に関わる事業者への相談はほとんど行われておらず、相談相手として希望する事業者としてあげられているものは不動産事業者で、建築士・造園家を希望する回答はなかった。リノベーションから利活用まで相談できる相手として不動産事業者が意識されていることがうかがえる。さらに表6-4-6のように、空き家・空き地の整備・運営・管理に参加する意向に関する「条件があれば参加したい」との回答者において、他の相談相手と同様に、不動産事業者を希望する割合が高くなっている。担い手の発掘・育成においても、不動産事業者との関係性構築が重要と考えられる。

不動産事業者の地域へのコミットメントにおいては、事業者側の工夫(空き家・空き地発掘、所有者との交渉・調整、建築士や住宅運営者とのネットワークづくり、地域住民とのコミュニケーション、転入者の地域住民とのコミュニケーション促進など)と同時に、地域へのコミットメントを条件にした行政のバックアップ(地域とのつなぎなど)が必要になると考えられる。

1) -2. 物理的困難度の軽減に関する関係性構築

縮減市街地の市場力を高める上で、都市基盤未整備や地形など物理的なアクセス困難度の軽減が重要な取り組みの1つとなる。道路幅幅やスロープ整備などにおいて、土地の提供(所有者と行政の土地使用貸借含む)や費用負担など、行政と土地所有者・地域コミュニティとの関係性構築が必要となる。

2) 地域力における関係性構築

2) -1. 空き家・空き地の適正管理に関する関係性構築

第4章で研究したように、地域コミュニティ(自治会)は、空き家・空き地とその所有者の把握、所有者との連絡に関する基盤を有しており、その基盤を活かした空き家・空き地対策を行っているコミュニティが存在する。一方で地域不在の所有者など、地域コミュニティの力だけでは解決できないケースが存在する。地域コミュニティだけでは難しいケースにおいて、情報把握や連絡調整において行政が介在し、除却を含めた、所有者との関係性構築を支援することが必要になると考えられる。

2) -2. 空き家除却跡地の土地利用転換に関する関係性構築

第5章・第6章で研究したように、空き家除却跡地の土地利用転換において、所有者と地域コミュニティとの協定などの形で、役割分担が構築されることが必要となる。所有者・地域コミュニティが事業者と共に工夫することで新しい土地利用への選択肢を検討する一方で、行政が一般的な宅地需要が減少している社会経済状況に鑑みて固定資産税のあり方を工夫する、事業者との協働を支援するといった関係性構築が必要になると考えられる。

以上の地域マネジメントにおける関係性構築は、縮減市街地再生の局面ごとに、地域の実情に合わせてそれぞれ進められるものであるが、4つの関係性構築を総合的に進める手法としては、縮減市街地再生における地域マネジメントの公共性・総合性・実効性を都市計画において位置付ける方策が考えられる。その方策については次節にて考察する。

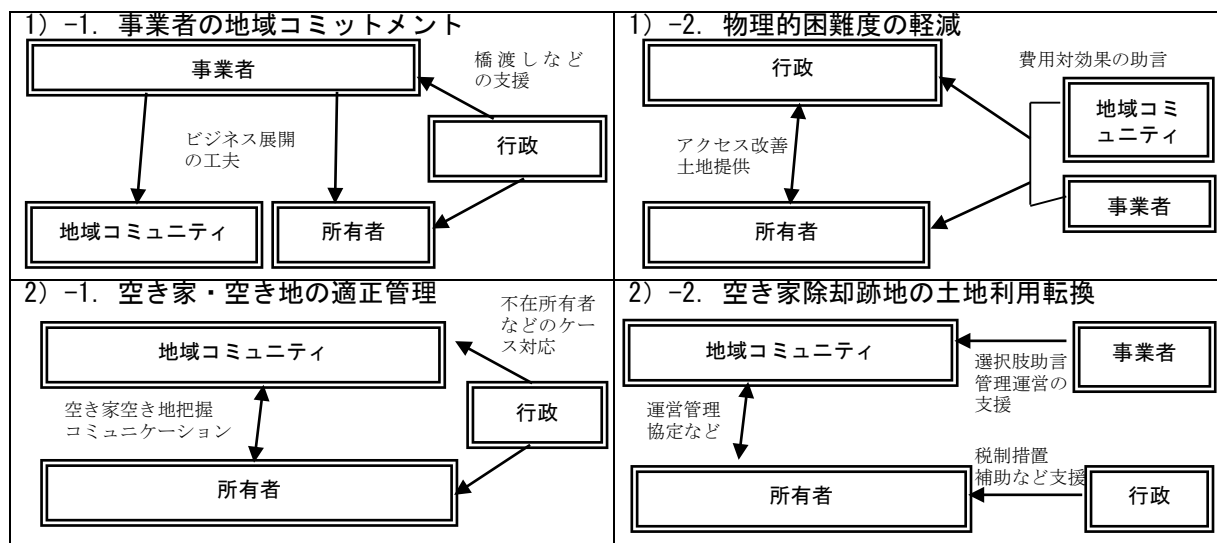


図 8-2-3 : 地域マネジメントにおけるステークスホルダーの関係性構築のイメージ

8-3：地域マネジメントによる縮減市街地再生の都市計画上の実現方策

(1) 横須賀市による施策の現状と不足と考えられる点

本節では、前節で考察した地域マネジメントにおいて、その公共性・総合性・実効性を都市計画において実現する方策について考察する。

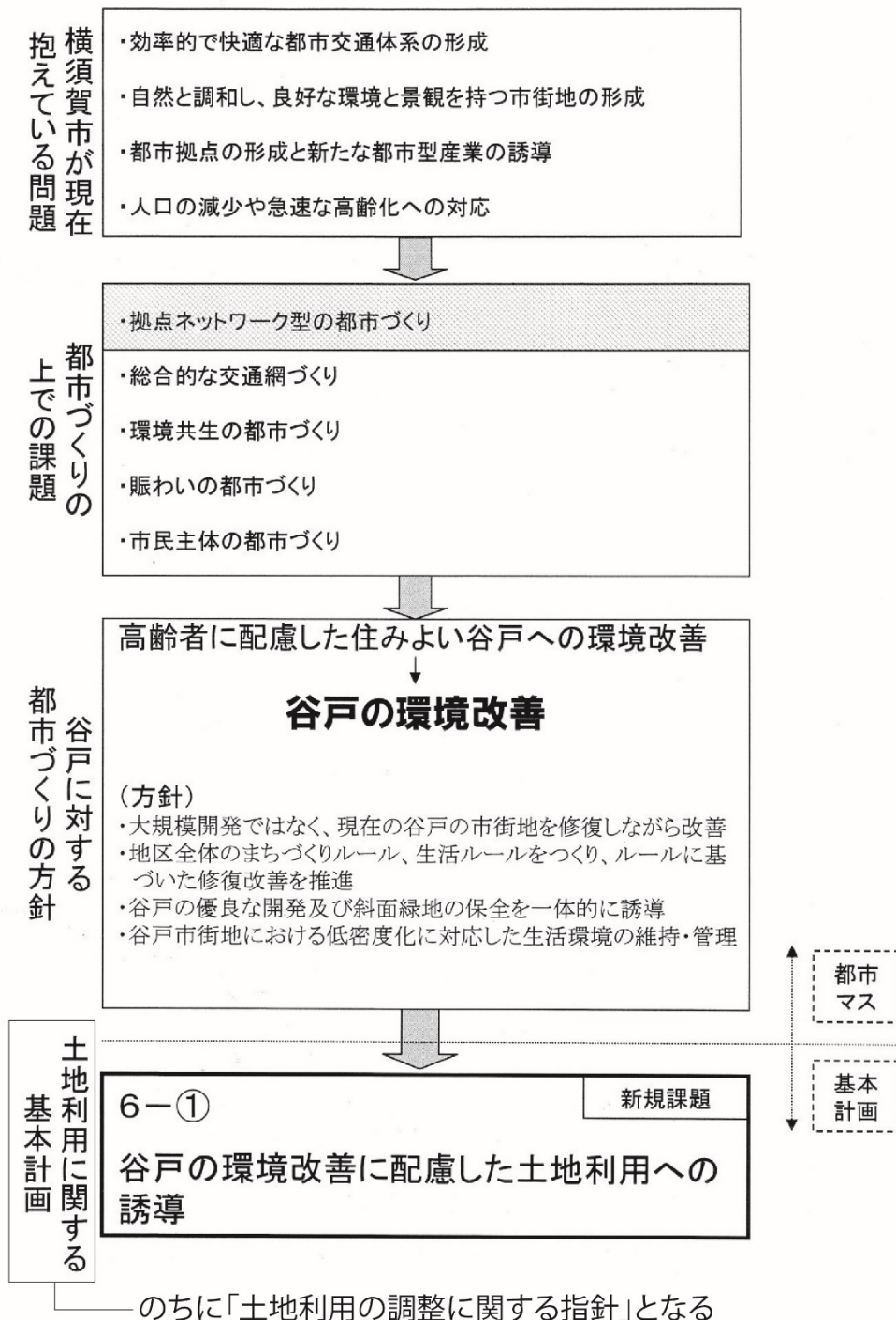
第1章で述べたように、横須賀市の「都市計画マスタープラン」と、「横須賀市土地利用基本条例」第7条の規定に基づく「土地利用の調整に関する指針」において、谷戸地域についての方針が位置づけられている。表8-3-1のように横須賀市における谷戸地域対策の検討は2005年(平成17年)から進められ、2010年の「都市計画マスタープラン」見直しにおける谷戸地域に関する方針と、その後の谷戸地域住環境対策事業の方針・内容が決められた。図8-3-1のように「都市計画マスタープラン」と土地利用の調整に関する指針」で位置づけられた谷戸地域に関する方針は、横須賀市が抱えている問題と都市づくりの上での課題から検討されたものであった。表8-3-2は、横須賀市による谷戸地域に関する実際の事業施策であるが、表8-3-3のように、事業実績は多くあがっていない。

これらの行政施策において、「都市計画マスタープラン」や「土地利用の調整に関する指針」における方針である『谷戸の環境改善』を実現し、谷戸地域を地域価値豊かな市街地として再生するための方策として、不足している点は次の2点と考えられる。

- ①第3章で考察したように、谷戸地域は将来、空き棟・空き地が半分以上となると予測されるゾーンを含んでおり、このゾーンを従来型の市場に委ねて放置することは、住環境の質および地域イメージの低下や地域コミュニティ希薄化につながる可能性がある。谷戸地域を地域価値豊かな市街地として再生するためには、空き棟・空き地が半分以上となると予測されるゾーンを中心に、①老朽化した空き家除却及び跡地の土地利用転換とマネジメント、②空き家・空き地の流通や新規入居の促進による地域コミュニティの持続性の2つの視点からまちづくりを進める方策が必要である。市による施策は、表8-2-3のようにこの2つの視点にもとづくと考えられるが、これらは空き家・空き地の問題発生時に点的に対応する取り組みである。空き棟・空き地の発生の背景にはアクセスや地域イメージなどの問題があり、第7章において、アクセスの改善や、空き家除却と跡地マネジメントによる住環境整備を、ゾーン毎に進めることが必要と考察している。つまり、谷戸地域における各施策が効果的に進むためには、地域コミュニティ関与による面的なマネジメントがベースになることが必要と考えられる。
- ②市街地再生におけるステークスホルダーの1つは土地所有者である。縮減市街地の土地所有者は、土地の資産価格が減少し、固定資産税などのコストがかかる負の資産を抱えている。市街地再生に土地所有者がステークスホルダーとして協働することを進める上で、負の資産となることを解消する方策を織り込むことが重要である。負の資産となることが解消されず、将来に所有者が相続放棄などを行うことになり、市町村の抱える空き地が増加することは、縮減都市における市町村の役割負担を大きくしていくことになる。第6章で考察したように、負の資産となることを解消する方法は、地域コミュニティによる利活用のための土地利用展開の他に、放置することでコストをかけずに山林・原野に自然に転換し、固定資産税評価額を市街化調整区域並みにすることである。こうした土地利用転換を進めるためには、第5章で考察したような、土地所有者・地域コミュニティ・行政という市街地再

生のステークスホルダーの合意形成が必要となる。「土地利用の調整に関する指針」は、土地利用のステークスホルダー間の調整を行うものであるが、新規開発にかかわる調整が主なものになっており、

都市計画マスタープラン見直し（案）における谷戸の位置付け



市街地縮減における調整のスキームにはいたっていない。

※出典：「第31回横須賀市土地利用調整審議会」（平成21年6月25日）資料

図8-3-1：都市計画マスタープラン見直し（案）における谷戸の位置づけ

表 8-3-1 : 「横須賀市土地利用調整審議会」における谷戸地域に関する検討年表

※出典 : 「横須賀市土地利用調整審議会」の各議事録からの抜粋

開催回	開催日		審議内容	谷戸関連話題の流れ	審議会主題の流れ
第5回	H17.12.22	議論中	・基本計画の中での谷戸の位置づけについて ・都市マスの中の谷戸に関する記載に対する位置づけについて	基本計画の中に記載する必要がある	「土地利用に関する基本計画」の位置づけ・内容検討 (基本計画※ ¹ を作るにあたって)
第6回	H18.01.23	議論中	・前回内容の訂正 ・「谷戸」という言葉の定義 ・防災のみでなく景観・緑地にも記述を追加するか検討		
第7回	H18.02.15	議論中	・景観・緑地にも記述を追加		
第9回	H18.05.24	議論中	・土地利用調整関連条例の運用実績に関連して農地造成に関する提案の不許可理由		
第20回	H20.05.22	議論中 資料	・資料1(3)について高齢者や障害者など誰にでも優しい建築物等の整備 ・「土地利用に関する基本計画」の現状と課題 1(1) 防災に配慮した土地利用の基準 1(3) 誰にでも安全で快適な施設等の整備基準	谷戸の問題は重要であるため、基本計画改訂の際、新たな柱とする	↑
第22回	H20.07.24	議論中 資料	・谷戸の実態 ・谷戸を「土地利用に関する基本計画」の新たな柱とする ・都市計画マスタープラン見直しの経過報告について		
第23回	H20.08.28	議論中 資料	・レビュー用途に関連して、JR横須賀駅前に共同住宅を建築する計画について ・レビューシート6-①斜面地開発等の抑制		
第24回	H20.09.25	議論中 資料	・レビューシートに関する質疑応答 ・レビューシート1-(3)-①高齢者や障害者など誰にでもやさしい建物等の整備		
第26回	H20.11.27	議論中 資料	・「土地利用に関する基本計画」を改訂する際、谷戸を新たな項目として位置づける ・レビューシート4-②斜面地開発等における緑地の保全		「土地利用に関する基本計画」・「土地利用調整関連条例」の見直し (指針※ ² を作るにあたって)
第28回	H21.02.19	議論中 資料	・資料に関しての対応策について ・「土地利用調整審議会の意見」に対する市民意見募集の結果		
第30回	H21.05.14	議論中 資料	・資料に関して、谷戸の項目への時間配分について ・土地利用調整審議会の検討スケジュール		
第31回	H21.06.25	副議題 資料	・谷戸の実態調査実施に関して ・「都市マス見直しにおける谷戸の位置づけ」	谷戸の実態調査について	↓
第32回	H21.07.25	副議題 資料	・谷戸の実態調査実施に関して前回に引き続き、再度検討 ・第31回土地利用調整審議会の意見による基本計画修正案資料 6-①谷戸の環境改善に配慮した土地利用への誘導		
第33回	H21.08.25	議論中	・「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例」について ・駅周辺の高度利用に関して		
第37回	H22.05.24	副議題 資料	・谷戸地域等低密度化検討業務について ・調査結果に関して ・空き家実態調査研究報告 ・平成21年度空き家現地調査概要 ・長崎市視察報告書 ・長崎市視察報告書参考資料		↑
第38回	H23.02.21	副議題 資料	・谷戸地域等検討調査・対策検討事業について ・平成22年度谷戸空き家実態調査フロー ・調査結果概要		
第39回	H23.06.16	主題 資料	・谷戸地域等調査・対策検討事業について ・谷戸地域空き家等実態調査報告書		
第40回	H23.08.16	主題	・アンケート調査について ・TV放映について ・谷戸対策の方針		

第41回	H23. 10. 06	主題 資料	<ul style="list-style-type: none"> 資料についての質疑 神奈川保健福祉大学居住支援事業について アンケート実施について 谷戸地域対応方針 汐入地区谷戸地域対策構想図 谷戸地域対策検討事業一覧 アンケート調査票 	谷戸の実態調査・アンケート結果について 谷戸地域住環境対策事業の方針・内容決め	谷戸地域等調査対策検討事業について
第42回	H23. 12. 19	主題 資料	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸地域対策検討事業 アンケート結果について 大学との連携について 谷戸地域対策検討事業一覧 居住者アンケート実施結果（速報） 		
第43回	H24. 03. 21	主題 資料	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸地域対策検討事業進歩報告 アンケート結果について 来年度の谷戸関連実施事業について 谷戸地域対策検討事業一覧 空き家所有者アンケート実施結果（速報） 汐入地区谷戸地域対策構想図 		
第44回	H24. 07. 03	主題 資料	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸地域住環境対策事業について モデル事業についての質疑応答 谷戸地域空き家等実態調査報告書 谷戸地域対策検討事業一覧 		
第45回	H25. 03. 21	主題 資料	<ul style="list-style-type: none"> 資料についての質疑応答 谷戸の特徴に合わせた施策の必要性 谷戸のトライアルステイ事業の詳細 汐入地区谷戸地域対策構想図 谷戸地域対策検討事業一覧 学生地域活動の様子 平成24年度谷戸地域住環境対策事業報道一覧 谷戸地域トライアルステイ&コンセプト住宅事業説明資料 トライアルステイ事業フロー図 東京R不動産事例 谷戸地域空き家等実態調査報告書 	事業の実施・状況報告	谷戸地域住環境対策事業
第46回	H25. 12. 13	副題 資料	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸地域住環境対策受業予算について 谷戸の持つ可能性について レビューシート検討スケジュールについて 谷戸地域住環境対策事業 谷戸地域空き家等実態調査報告書 		
第47回	H26. 02. 03	議論中	・レビューシートへの内容追加		
第48回	H26. 03. 17	議論中	・第48回の内容追加の話題を例に		
第50回	H26. 06. 02	議論中 資料	<ul style="list-style-type: none"> 「横須賀市第二次実施計画」の中の谷戸の位置づけ 横須賀市第二次実施計画の概要 	第二次実施計画 中での谷戸の位置づけ	
第51回	H26. 07. 07	議論中	・墓地等の制限について 谷戸(斜面地)のお墓について		
第54回	H26. 11. 07	議論中 資料	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸のモデル事業について 谷戸の環境改善 レビューシート見直し(谷戸の環境改善に配慮した土地利用への誘導) 		「土地利用に関する基本計画レビューシートの見直し(指針 ^{※3} を作るにあたって)
第56回	H27. 01. 23	議論中	・緑地への寄付		
第57回	H27. 03. 18	議論中	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸の環境改善 各谷戸ごとの対応 		
第58回	H27. 06. 01	議論中	・前回内容の修正(谷戸の環境改善)		
第60回	H27. 08. 18	議論中	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸の歩く環境の充実について 立地適正化計画の策定 次回の検討課題(谷戸の環境改善) 	立地適正化計画	
第61回	H28. 02. 15	議論中 資料	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸地域住環境対策事業の実施状況について 次回の検討課題「谷戸の再生」 谷戸地域住環境対策事業の実施状況について 横須賀市の人口動態について 	指針において課題として挙げた問題の検討	
第62回	H28. 05. 30	議論中	・今季からの審議案件について 谷戸再生 歩く環境の充実		
第63回	H28. 11. 14	議論中 資料	<ul style="list-style-type: none"> 谷戸地域住環境対策事業の実施状況についてインフラの視点から議論 谷戸地域等住環境対策事業(平成28年度中間報告) 		

※網掛け部分が谷戸関連を主題として取り上げた箇所

※-1:H19-22 土地利用に関する基本計画

※-2:H22-27 土地利用の調整に関する指針

※-3:H27- 土地利用の調整に関する指針

表 8-3-2：横須賀市 谷戸地域に関する施策の内容

※出典：横須賀市住まい活用促進担当ホームページからの抜粋

https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/sumai/sumai_top.html

視点・区分		事業	事業内容
① 老朽空き家除却及び跡地等の土地利用転換とマネジメント	除却	谷戸の空き家解体助成事業	谷戸の空き家を解体する場合、解体費用の一部を助成する。
		隣地への土地売却時解体助成事業	土地・家屋所有者が、隣地の所有者に土地を売却することを条件に家屋の解体費用の一部を助成する。
		老朽危険家屋解体助成事業	老朽化し倒壊等の危険のある木造住宅（空き家）の解体費用の一部を補助する。
		横須賀市空き家等の適正管理に関する条例	管理不全の空き家に対する、市長による調査・指導・勧告・措置などを定める。
	除却・土地利用転換	町内会支援事業	町内会憩いの場等に利用できる土地・家屋の寄付を受けた町内会に対して、古家の解体費、憩いの場等への整備費用を助成する。
	空き地の土地利用転換	谷戸の菜園助成事業	谷戸の階段上部で自己所有の土地を菜園として整備する者に対する費用の一部を助成する
谷戸のみどり復元助成事業		山林に隣接した空き地を、将来的に山林に戻すための、植樹費用の一部を助成する。	
② 地域コミュニティの持続性	空き家・空き地の流通	谷戸の空き家バンクリフォーム助成事業・片付け助成事業	市のインターネットのホームページ上に空き家の情報を掲載する。空き家バンクに登録された物件のリフォーム費用の一部や、家財等の片付けの費用を助成する。
		谷戸の空き地測量助成事業	空き地又は空き家が存在する土地で測量がされていない物件を、売却するために測量する場合、測量費用、登記面積の変更費用の一部を助成する。
	新規入居の促進	神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業(リフォーム助成・家賃助成)	県立保健福祉大学等の学生が、市内の階段上部の空き家に居住し、資源回収など町内会事業のお手伝いや、居住地周辺の高齢者の簡易なサポートを行う。家主のリフォーム費用の一部を助成する。また、居住する学生は家賃の一部助成の対象となる。
		住宅建替費用助成事業	若年層が谷戸に居住するにあたって住宅建替費用に対する助成
高齢者の住み替え	谷戸の高齢者平地転居助成事業	谷戸モデル地区(汐入町五丁目ほか)の階段上部に居住する 60 歳以上高齢者が、階段上部以外の場所に住所を移す場合に、引っ越し費用や、敷金・礼金・仲介手数料の一部を助成する。	

表 8-3-3：横須賀市 谷戸地域に関する補助事業の実績(谷戸地域等住環境対策事業)

事業名	件数（年度毎）					通算
	24	25	26	27	28	
①谷戸の高齢者平地転居助成事業	0	0	0	0	<u>1</u>	0
②谷戸の空き家解体助成事業			0	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>6</u>
③谷戸の空き地測量助成事業			0	0	0	0
④谷戸の菜園助成事業			0	0	0	0
⑤谷戸のみどりの復元助成事業			0	0	0	0
⑥谷戸の空き家片付け助成事業				<u>3</u>	0	<u>3</u>
⑦谷戸の空き家バンクリフォーム助成事業			1	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>7</u>
⑧隣人への土地売却時解体助成					0	0
⑨町内会支援事業			0	0	0	0
⑩神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業(リフォーム助成)	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	0	0	<u>3</u>
⑪神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業(家賃助成)	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>11</u>
⑫老朽危険家屋解体助成事業	<u>5</u>					<u>5</u>
⑬住宅建替費用助成事業	0	0				0

※出典：平成 28 年 11 月 14 日「第 63 回横須賀市土地利用調整審議会」の資料「谷戸地域等住環境対策事業（平成 28 年度中間報告）」

- 1 今年度の事業は上表の①から⑩
- 2 ⑫は空き家条例施行に伴い平成 25 年度に建築指導課に移行
- 3 ⑬は平成 26 年度に廃止
- 4 ⑫通算実績 6 件のうち 5 件は借地の空き家
- 5 平成 28 年度の①と⑦の数字は甲府決定数

(2) 条例による地域コミュニティ関与の制度的位置づけ

1) 現制度における地域コミュニティ組織

縮減市街地における土地利用転換に関する地域マネジメントと合意形成を実現する上で、その主体となる地域コミュニティ組織の制度的位置づけが必要である。現在の我が国で制度的に位置づけられている地域コミュニティ組織として、自治会と、“まちづくり条例”による“まちづくり組織”があげられるが、この2種類の組織が、土地利用転換に関する地域マネジメントや合意形成にあたる上でのそれぞれの問題点は、次の通りである。

①自治会は、本研究の第4章・第6章で考察したように、地域の防犯・防災、社会福祉、交流、環境美化などに関わる活動を日常的に行うものとして市町村に位置づけられており、日々の活動を通して、空き家・空き地所有者とのコミュニケーションなどを行う基盤を有している。しかしマネジメントなどの新しい活動に直接関与する上で、担い手不足といった問題がある。

②市町村が独自に制定した“まちづくり条例”において位置づけられた組織は、高見沢他(2014)が「横浜市地域まちづくり推進条例」の研究で指摘したように、条例により公共性・総合性・実効性を獲得している。すなわち、“まちづくりプラン”“まちづくりルール”は条例にもとづく認定プロセスにより、地域の多数の支持を得た公的なプラン・ルールとなる。“まちづくりルール”は、法律でカバーできない内容を地域の側で補完し、地域が要になることで地域の総合的な質を高めるものである。事業者がルール適合をめぐる地元と協議を行うことや、その結果を行政に届け出ることといったプロセスの公的位置づけによる実効性が担保されている。しかし、条例による組織における取組みの主な対象は、事業者による土地利用や建築であり、縮減市街地における空き家・空き地マネジメントや土地利用転換の合意形成に関わることや、固定資産税などの公的バックアップは位置づけられていない。

以上から、縮減市街地の地域価値豊かな再生には、地域コミュニティ関与の公共性・総合性・実効性を、まちづくり条例と同様に制度的に位置づけることが必要と考えられる。そのため本研究では、従来のまちづくり条例に、地域コミュニティの縮減市街地再生への関与を位置づけるために必要な要素を加えた、“豊かな縮減まちづくり条例”のモデルについて考察する。

“豊かな縮減まちづくり条例”モデルにおける組織は、自治会との連携・協働により、自治会が有している基盤にもとづく活動を行う一方で、空き家・空き地の活用などに関する担い手の発掘・育成を進めるものとして位置づける。

2) “豊かな縮減まちづくり条例”モデルにおける公共性・実効性・総合性

縮減市街地の豊かな再生を進める上で必要となる、“豊かな縮減まちづくり条例モデル”の公共性・実効性・総合性獲得の具体的方法について、従来のまちづくり条例方法の分析から研究する。

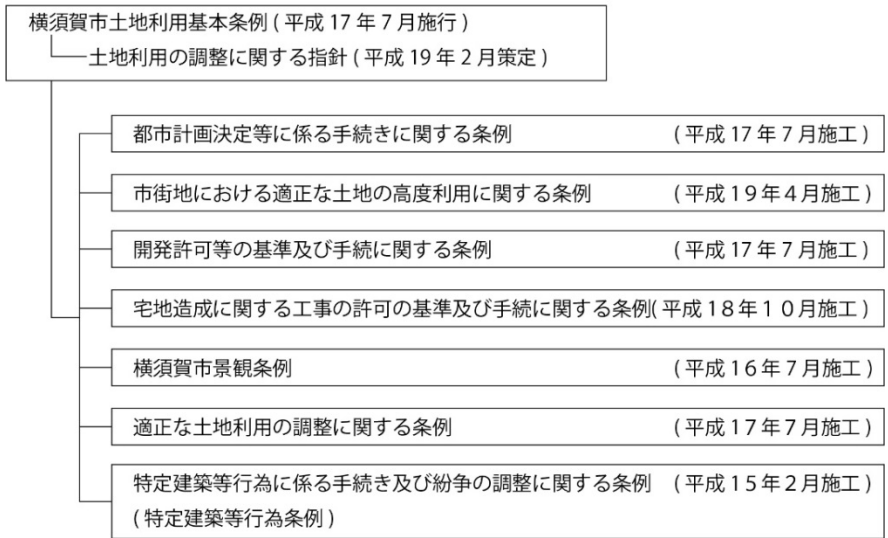
横須賀市の場合、まちづくり条例にあたるものとして、「適正な土地利用の調整に関する条例」が存在する。この条例は図8-3-2のように、前項で述べた「横須賀市土地利用基本条例」に関連する条例として位置づけられている。「適正な土地利用の調整に関する条例」による「地区土地利用協定」は、地区ごとの土地利用や建物の建て方などに関する諸問題を地域みずからの意思により解決または防止するためのルールであり、表8-3-4で示したように、条例による公共性・実効性・総合性を獲得している。横須賀市では「地区土地利用協定」を、地域自らのルールとして地区計画を補完し、地域の組織ではな

く市が監督・指導にあたるということで建築協定を補完するものとして位置付けている。

表 8-3-4: 「横浜市地域まちづくり推進条例」と「横須賀市適正な土地利用の調整に関する条例」

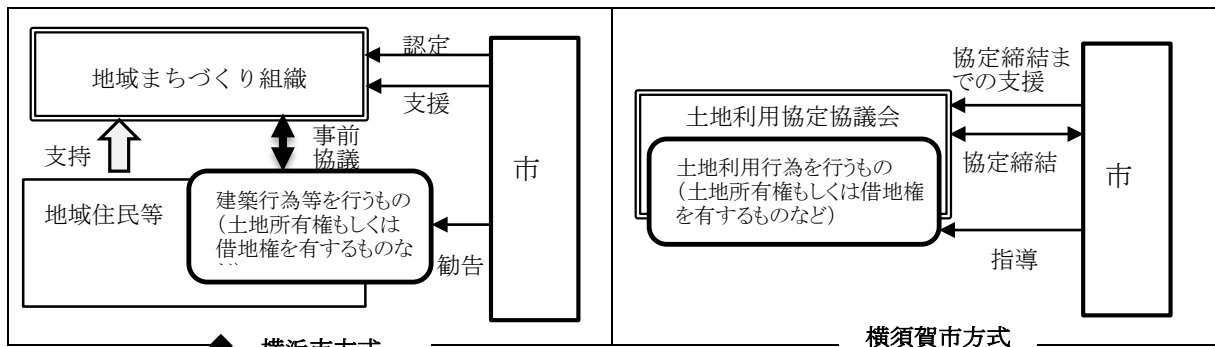
区分	横浜市地域まちづくり推進条例	横須賀市適正な土地利用の調整に関する条例	両条例の比較分析	
公共性	組織	<p>地域まちづくりプラン・地域まちづくりルールの策定等により地域まちづくりを推進することを目的とする市民等の団体が、地域まちづくり組織として市長の認定を受けることができる。</p> <p>＜組織認定の要件＞</p> <p>(1) 団体の活動の対象となる地域の地域住民等で構成されていること又は当該地域住民等及び地域まちづくりに関する活動を行う者で構成されていること。</p> <p>(2) その取組が、団体の活動の対象となる地域の地域住民等の多数の支持を得ていること。</p> <p>(3) その他市長が定める要件を満たしていること。</p> <p>【条例第 9 条】</p>	<p>地区土地利用協定協議会の設立は、市への届け出による。地区土地利用協定協議会と市は、地区土地利用協定を締結することができる。</p> <p>【条例第 35 条】</p> <p>＜協議会の要件＞</p> <p>(1) 協定を締結しようとする区域内の土地所有者等の過半数が構成員となっていること。</p> <p>(2) 規約を有し、公正な手続きにより代表者を選出していること。</p> <p>(3) 良好な居住環境、商業環境、工業環境又は農林漁業環境を維持保全し、及び形成するための活動を行っていること。</p> <p>【条例第 41 条】</p>	<p>●共通点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域内の多数の支持・同意を得ていることを要件とする。 <p>◆相違点:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市では、市の認定を受けたまちづくり組織が、建築等の行為者と協議する。横須賀市では、市とまちづくり組織が協定を結び、行為者に対して指導する。 ・横浜市では地域住民の支持を要件としている。横須賀市では土地所有者等の同意を要件としている。(条例における「土地所有者等」とは、土地の所有権又は借地権を有する者)
	プラン	<p>地域まちづくり組織は、地域まちづくりプランの市長の認定を受けることができる。</p> <p>＜プラン認定の要件＞</p> <p>(1) プランの対象となる地域の地域住民等の多数の支持を得ていること。</p> <p>(2) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 18 条の 2 の規定に基づき定められた横浜市都市計画マスタープランその他市が策定した地域まちづくりに関する計画に整合していること。</p> <p>(3) その他市長が定める要件を満たしていること。</p> <p>【条例第 10 条】</p>	—	
	ルール	<p>地域まちづくり組織はルールの市長の認定を受けることができる。</p> <p>＜ルール認定の要件＞</p> <p>(1) ルールの対象となる地域の地域住民等の多数の支持を得ていること。</p> <p>(2) その他市長が定める要件を満たしていること。</p> <p>【条例第 12 条】</p>	<p>＜地区土地利用協定の要件＞</p> <p>(1) 区域面積が 2,000 m²。</p> <p>(2) 基本条例及びこの条例の規定その他本市の土地利用の方針に適合していること。</p> <p>(3) 協定を締結しようとする区域の周辺環境等への影響に配慮されていること。</p> <p>(4) 区域内の土地所有者等の同意を得ていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等が 10 人未満＝全員同意 ・面積 5,000 m²未満 3/4 以上の同意 ・その他、=2/3 以上の同意 <p>【条例第 36 条】</p>	
	公表	<p>市長は、地域まちづくり組織、地域まちづくりプラン、地域まちづくりルールの認定をしたときは、速やかに、その旨を公表する。市長は、地域まちづくりルールの適切な運用を図るため、協議の概要等を示す書類を一般の閲覧に供する。</p> <p>【条例第 17 条】</p>	<p>市長は、協定の締結をしたときは、遅滞なく、その旨を公告するとともに、当該協定書を閲覧に供する。</p> <p>【条例第 38 条】</p>	
実効性	建築行為等の手続き	<p>地域まちづくりルールの対象となっている地域において、建築等を行うおとする者は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。建築等行為者は、前項の届出を行うおとするときは、あらかじめ、当該地域まちづくりルールのうち建築等に係る事項について、地域まちづくり組織と協議を行わなければならない。市長は建築等行為者にルール適合について要請・勧告を行う。</p> <p>【条例第 13 条】</p>	<p>土地利用行為を行う際は、事前に市長に届出。</p> <p>【第 44 条】</p> <p>協定区域内の土地利用行為では、土地利用行為者は協定に従うよう努めなくてはならない。市は、協定が適正かつ円滑に機能するよう、土地利用行為者に対して指導する。</p> <p>【第 39 条】</p>	<p>●共通点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の支援策が設けられている。 <p>◆相違点:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市では、建築等の行為者が市に届出、市は行為者に、まちづくり組織との協議と、ルール適合について要請・勧告する。横須賀市では、市が行為者に指導する。
	市の支援	<p>市は、次の支援施策を実施する。</p> <p>(1) 地域まちづくりに関する情報を収集し、及び整理し、並びに調査研究すること。</p> <p>(2) 地域まちづくりに関する情報を提供すること。</p> <p>(3) 地域まちづくりに関する相談を受け、及び指導、助言等を行うこと。</p> <p>(4) 地域まちづくりに関する学習及び交流の機会を提供すること。</p> <p>(5) 地域まちづくりに関する専門家の派遣その他の技術的支援を行うこと。</p> <p>(6) 地域まちづくりに関する活動、当該活動に係る市街地等の整備に関する事業(以下「地域まちづくり事業」という。)等に対し、予算の範囲内で財政的支援を行うこと。</p> <p>(7) その他地域まちづくりの推進に必要な支援を行うこと。</p> <p>【条例第 7 条】</p>	<p>市は、協定の締結又は協定協議会の設立しようとする者に対して、関連する情報や技術の提供、専門家の派遣その他必要な協力を積極的に行うものとする。</p> <p>【条例第 43 条】</p>	
総合性	プラン	<p>地域まちづくりプラン:地域まちづくり組織が、地域まちづくりの推進を目的として地域まちづくりの目標、方針その他必要な事項を定めたプラン。</p> <p>【条例第 10 条】</p>	—	<p>●共通点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域主体で土地利用や建築物に関するルールを取り決める。 ・地域の意思で変更が可能。 <p>◆相違点:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市では、プランとルールの両方を取り決める。横須賀市では、制限にかかる協定(ルール)。
	ルール	<p>地域まちづくりルール:地域まちづくり組織が、地域まちづくりに関して、当該地域において遵守されるべき事項を定めたルール。</p> <p>【条例第 12 条】</p>	<p>＜地区土地利用協定に定める事項＞</p> <p>(1) 協定締結の目的、実現する地区環境等</p> <p>(2) 許容するまたは許容しない土地利用行為及び建築物の用途</p> <p>(3) このほか、協定の目的達成のために必要な制限事項</p> <p>【条例第 37 条】</p>	
	変更・廃止等の手続き	<p>プラン・ルールに変更があった場合は、市長に認定変更申出書を提出する。【施行規則第 10 条、15 条】</p> <p>プラン・ルールを廃止する時は、予めその旨を市長に届け出る。【施行規則第 12 条、17 条】</p>	<p>協定協議会の意思により変更・廃止が可能。地区土地利用協定協議会変更・廃止届を市に提出する。</p> <p>【条例第 42 条】</p>	

●土地利用調整関連条例の体系



※出典：横須賀市ホームページ <https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/toti/summary/taikei.html>

図 8-3-2：横須賀市における「適正な土地利用の調整に関する条例」の位置づけ



横浜市方式

横須賀市方式

図 8-3-3：従来の条例における公共性・実効性の獲得方法

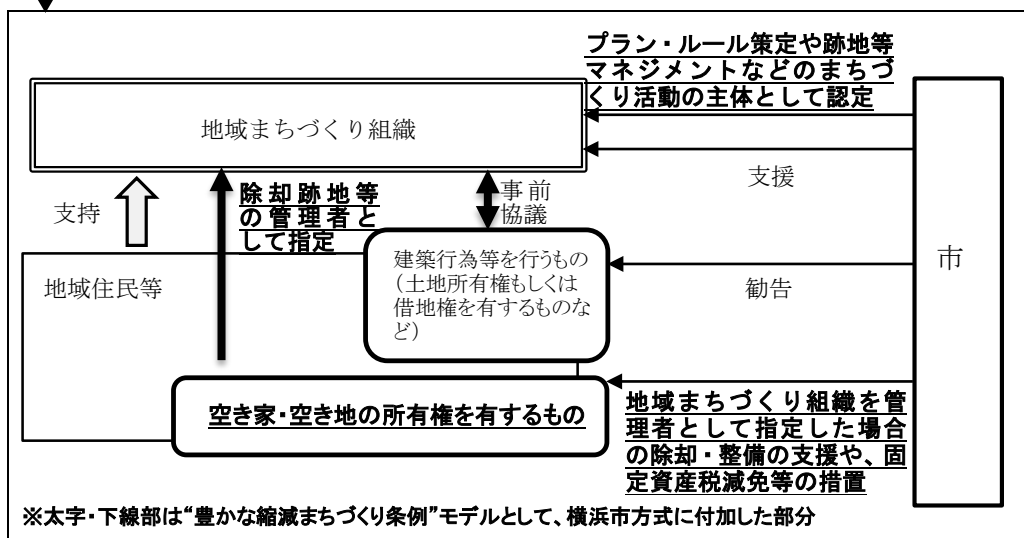


図 8-3-4：“豊かな縮減まちづくり条例”モデルにおける公共性・実効性・総合性の獲得方法

しかし、「横浜市地域まちづくり推進条例」と「横須賀市適正な土地利用の調整に関する条例」を、表 8-3-4 及び図 8-3-3 のように比較すると、公共性・実効性・総合性の獲得方法に違いがある。

公共性については図 8-3-3 のように、横浜市における組織は地域住民等による支持を得て、市の認定を受けることで公共性を獲得することに対し、横須賀市における組織は土地の所有権もしくは借地権を持つものが構成員となり、横須賀市と組織が協定を締結することで公共性を獲得する。

実効性については図 8-3-3 のように、横浜市では、土地所有権もしくは借地権をもつものが建築行為等を行う場合に、組織と建築行為等を行うものが事前協議を行うことに対し、横須賀市では土地利用行為（造成・建築など）を行うものに、市が協定にもとづく指導を行う。

また、横浜市・横須賀市の両方で市の組織への支援がなされるが、横須賀市では協定締結前の支援となっている。横浜市地域まちづくり課のホームページでは「横浜市地域まちづくり推進条例」の特徴を、①市の支援施策を、情報提供、相談、専門家派遣、財政的支援などきめ細かく規定していること、②地域まちづくりグループの登録制度など、自治会町内会などの地縁型の組織と緑・福祉・防犯などのテーマ型グループの連携・交流を促進する仕組みを設け、地域まちづくりの初動期の段階から位置づけていること、③市民等の地域まちづくりを支援する団体（まちづくり支援団体）として、まちづくり NPO 等の中間組織を位置づけていること、④市民が主体的に策定した地域まちづくりプランの実現性を重視して、地域まちづくり組織と市が協働で、その推進に係る方針（協働推進方針）を定めることを位置づけていること、の 4 つとしており、実効性のための支援を明確・詳細に位置づけている。

総合性については、横浜市がプランとルールの両者の認定を位置づけていることに対し、横須賀市で位置づけているものは土地利用行為に対する制限のルールのみである。表 8-3-5 のように横浜市では 2016 年までに 19 の地域まちづくりプランが認定されている。プランの多くは防災まちづくりや歩行者空間の安全性を主な目的としており、まちづくり組織は狭あい道路の拡幅整備などについて土地所有者や市との協働・調整を行っている。

以上から、「横浜市地域まちづくり推進条例」は、「横須賀市適正な土地利用の調整に関する条例」よりも、深く地域に根付いた公共性と、地域の主体性の高い実効性、地域ニーズに幅広く対応する総合性を獲得していると考えられる。条例制定は、各市町村がそれぞれの実状に沿って独自に行うものであるが、我が国全体が都市縮減時代になった現在、縮減市街地を地域主体で再生することの公共性・総合性・実効性の獲得方法についてのモデルの存在が重要になる。そのため、本研究では図 8-3-4 のように、横浜市の条例での方法をベースにした、“豊かな縮減まちづくり条例”のモデルにおける公共性・実効性・総合性の獲得方法を考察した。

表 8-3-6 は横浜市の条例をベースに、空き家除却・跡地等に関する地域の取組みを加えた、豊かな縮減まちづくり条例”モデルである。図 8-3-2 と表 8-3-6 の“豊かな縮減まちづくり条例”モデルにおいて、横浜市の条例に付加した点は、地域住民等は空き家除却跡地等について、第 6 章で研究したまちづくりのニーズに応じた整備・利活用のプランを、策定できることと、地域住民等から支持を受け、市から認定された地域まちづくり組織は、空き家除却跡地等の所有者から除却跡地等の管理者として指定されることができ、まちづくりプランに則った除却跡地等の整備・管理は、市から整備・管理の技術面・情報面・財政面の支援や、固定資産税減免等の措置を受けることができることである。

表 8-3-5 横浜市の地域まちづくりプランの目的

地域まちづくりプラン名称	認定年	地域まちづくりプランの目的
滝頭・磯子地区 防災まちづくり計画	2007年	当地域の目指すまちづくりの方向性を「防災まちづくり計画」として策定し、この計画に基づいて、横浜市などの関係機関と役割分担をしつつ防災まちづくりを推進する。
鶴見区市場西中町 防災まちづくり計画	2008年	地区内の狭い道路を拡幅することや、広場を整備するなど災害に強く、安心して住み続けられる住環境づくりを目的とする。
東久保町 防災まちづくり計画	2008年	地区内の狭い道路の拡幅や、小広場の整備など災害に強く、安心して住み続けることができる住環境づくりを目的とする。
一本松まちづくり協議会 防災まちづくり計画	2008年	本地区の防災性の課題を改善するため、行政や関係機関と連携をとりながら、地域に暮らす住民が主体となって行動し、10年後、20年後の将来を見据えて、まちを着実に改善していくことを目的とする。
住みよいまち・本郷町3丁目地区協議会 防災まちづくり計画	2008年	防災性の向上など地区におけるまちづくりの課題を克服するため、まちづくりを行政に一方的に委ねるのではなく、住民自らが積極的にまちづくりに参加し、お互いの役割分担を考えながら、このまちをより良くするための取り組みを進めていき、地域住民が安心して暮らせる、美しいまちを育てていくことを目的とする。
浦島町防災まちづくり計画	2009年	本地区の防災性の課題を改善するため、行政や関係機関と連携をとりながら、地域に暮らす住民が主体となって、地区内における問題や課題を整理し、災害に強く安心して住み続けられるまちを実現することを目的とする。
三春の丘まちづくり協議会 防災まちづくり計画	2010年	地域に暮らす住民が、防災上の課題や解決策を共有し、行政や関係機関と連携をとりながら行動し、地震災害に少しでも強いまちを実現することを目的とする。
お三の宮通りまちづくりプラン	2010年	まちの魅力をより一層高め、地域の抱える様々な問題点や課題を解決していく指針とする。
寺前東町・寺前西町・金沢町まちづくり協議会 防災まちづくり計画	2010年	防災性の向上など地区におけるまちづくりの課題を克服するため、まちづくりを行政に一方的に委ねるのではなく、住民自らが積極的にまちづくりに参加し、お互いの役割分担を考えながら、このまちをより良くするための取り組みを進めていき、地域住民が安心して暮らせる、美しいまちを育てていくことを目的とする。
地域力・魅力あっぷ 新子安地域まちづくりプラン	2011年	新子安地域の現況や課題などの基礎的條件の検討・整理とともに、横浜市地域まちづくり推進条例に基づき地域住民と市の協働による、新子安地域らしい個性と魅力あふれる地域まちづくりを推進するため、新子安まちづくり推進委員会が中心となって、地域及び周辺住民との意見交換や周知を含め、地域の将来像、地域まちづくりの目標や道路、公園などの部門別の整備方針を定め、地域の総合的発展を目指し策定するものである。
新桜ヶ丘二丁目地区 安全、安心なまちづくりプラン	2013年	本地区では、環状2号線等への通過交通が多いことから、地区内の交通問題について議論してきた。その結果から、「人と車が共存するまちー車や自転車はゆっくり走るまちー」の目標を定め、地域でまちづくりの将来像を共有しながらまちづくり活動を進めることを目的とする。
山下地区安全・安心まちづくりプラン	2014年	「活動拠点の不足」や「歩行者空間が確保されておらず危険であること」等の地区が抱える課題を解決し、より良い住環境や地区の特徴を生かしたまちづくりを目指すため、また、既に検討され関係機関との協議が進んでいるまちづくりについて、更に行うべきまちづくりの方向について、地域住民と共有化するため、プラン策定を行った。
金沢地区防災まちづくり計画	2015年	「安全・安心で住み続けられるまち」「災害に強い、皆で助け合えるまち」「住みよく魅力のある、誇りを持てるまち」の実現を目指す。
～地域まちづくりプラン～ 下野谷1・2丁目防災まちづくりプロジェクト	2015年	本プランは、「防災まちづくり」を進めることにより、防犯性の向上、快適な住空間の確保にも寄与することを目的として進めるものです。また、「防災まちづくり」という地域にとって共通のテーマに取り組むことで、地域の人々をひとつにしていくことを目指す。
六角橋商店街地区 安心・安全なまちの環境整備計画	2015年	「人と人とのふれあいのまち」「安心安全なまち」「次世代へと受け継がれるまち」の実現を目指す。
松ヶ丘まちづくりプラン	2015年	防災に強いまちづくりを目指し、まちの現状を踏まえて多くの住民から寄せられた防災上の諸課題を解決することを目標として定め、地域住民が一体となってまちづくり活動を進めることを目的とする。
都筑ふれあいの丘まちづくりプラン	2016年	守るべきまちの特徴や、まちが抱える課題を把握するとともに、目指すべき街の将来像を共有するために「都筑ふれあいの丘まちづくりプラン」を定め、暮らしやすい魅力的な住環境を維持し、安心して住み続けられるまちづくりを実現していくことを目的とする。
霧が丘六丁目地区 多世代が快適に暮らせる 魅力をつくるまちづくりプラン	2016年	周辺地域とのつながりを大切にしながら、安全の確保と利便性の向上による住宅地の再生を行い、多世代が快適に暮らせる魅力あるまちをつくる事を目的とする。

出典：横浜市都市整備局地域まちづくり課のホームページ

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/chiikimachi/katsuyou/pl-ninteibo.html>

表 8-3-6 “豊かな縮減まちづくり条例” モデル

目的	地域まちづくりに関し、市民等及び市の責務を明らかにするとともに、地域まちづくりに関する施策の基本的事項を定める。
定義	(1) 市民等 市内において、居住する者、事業を営む者、土地、建物等を所有する者又は地域まちづくりに関する活動を行う者。 (2) 地域住民等 地域において居住する者、事業を営む者又は土地、建物等を所有する者。 (3) 地域まちづくり 安全で快適な魅力あるまちを実現するために行う市街地の整備又は保全その他の地域の環境の維持又は改善の取組。 (4) 空き家等 市内に所在する建物及びこれに附属する工作物で、常時無人の状態又は常時使用されていない状態にあるもの及びその敷地。
基本理念	市民等は地域のまちづくりに参画する権利と責務を有する
市民の責務	市民等は地域まちづくりの主体として、地域まちづくりを推進するよう努める。
市の責務	市は、市民等が主体的に地域まちづくりを推進できるよう、必要な支援に努める。
情報共有等	市民等及び市は、地域まちづくりに関する情報を共有するよう努める。
支援施策	市は情報提供、相談・助言等、学習・交流機会の提供、専門家派遣等技術的支援。まちづくり活動、地域まちづくり事業、 空き家除却・跡地整備 等への財政的支援。
地域まちづくりグループ	地域まちづくり活動を行う団体の登録。 地域まちづくりグループは、その活動の内容について、地域住民等に説明するよう努める。
地域まちづくり組織	【認定要件】・構成員が地域住民等は又は地域住民等・地域まちづくり活動を行う者。 ・地域住民等の多数の支持。
地域まちづくりプラン	【認定要件】・地域住民等の多数の支持。 ・都市マスタープラン等の計画に整合。 市・地域住民等は協働でプランの実現に向けた推進方法を策定する。 地域住民等は空き家除却跡地等について、まちづくりのニーズに応じた整備・利活用のプランを、まちづくりプランとして策定することができる。 地域住民等は建築と 空き家除却・跡地整備 にあたりプラン整合等に配慮する。
地域まちづくりルール	【認定要件】・地域住民等の多数の支持。 ルールの対象地域における建築と 空き家除却・跡地整備 については、事前に市への届出と、まちづくり協議会との協議を行う。
空き家除却・跡地整備	地域まちづくり組織は所有者からの指定により、まちづくりプランに則った空き家除却跡地等の管理にあたることができる。 市は、まちづくりプランに則った跡地整備・利活用と管理に関する、技術的支援や財政的支援、固定資産税の減免などの措置を行う。
まちづくり支援団体	市は、地域まちづくりを推進するため、市民等の地域まちづくりの支援を目的とする非営利の団体との協働により、地域まちづくりを行うものへの支援を行う。
表彰	市長は、地域まちづくりに関して特に著しい功績のあったものに対し、表彰を行う。
地域まちづくり推進委員会	地域まちづくりに関する基本的事項を調査審議するため、地域まちづくり推進委員会を置く。
公表、閲覧等	市は地域まちづくりグループ登録、地域まちづくり組織・プラン・ルールの認定時、速やかに公表する。 市はルールに関する資料を閲覧に供する。

※太字・下線部は“豊かな縮減まちづくり条例”モデルとして、横浜市方式に付加した部分

(3) “豊かな縮減まちづくり条例”の効果と実現性

1)市街地縮減に関する施策実施の基盤として

“豊かな縮減まちづくり条例”は、第1章で位置づけた地域価値豊かな市街地の要件となる、地域に根差した個性あるまちづくり、居住者のニーズを総合的にとらえるまちづくり、居住者の自己実現が進められるまちづくりを、都市縮減時代において実現するためのスキームである。

我が国のまちづくりに関する法制度は、都市計画法や建築基準法、景観法、都市緑地法などに加え、2014年には空き家特措法公布と、都市再生特別措置法の改正による立地適正化計画制度創設がなされた。さらに各自治体は自主的な条例制定や施策を進めてきたが、その中には、空き家適正管理条例や、横須賀市の谷戸地域に関する施策に見られるような空き家・空き地など市街地縮減による問題に対応するための施策が講じられている。都市縮減時代において、我が国のまちづくりに関する法制度の複雑化はますます進んでいるが、“豊かな縮減まちづくり条例”は、地域がこうした法・施策を地域の特性に応じて適宜利用しながら、地域価値豊かなまちづくりを主体的につくる地域マネジメントの基盤となる。

図8-3-5は、横須賀市をモデルにした、地域が“豊かな縮減まちづくり条例”にもとづいて、行政施策が主体的に利用又は補完し、地域マネジメントを進めるイメージ図である。

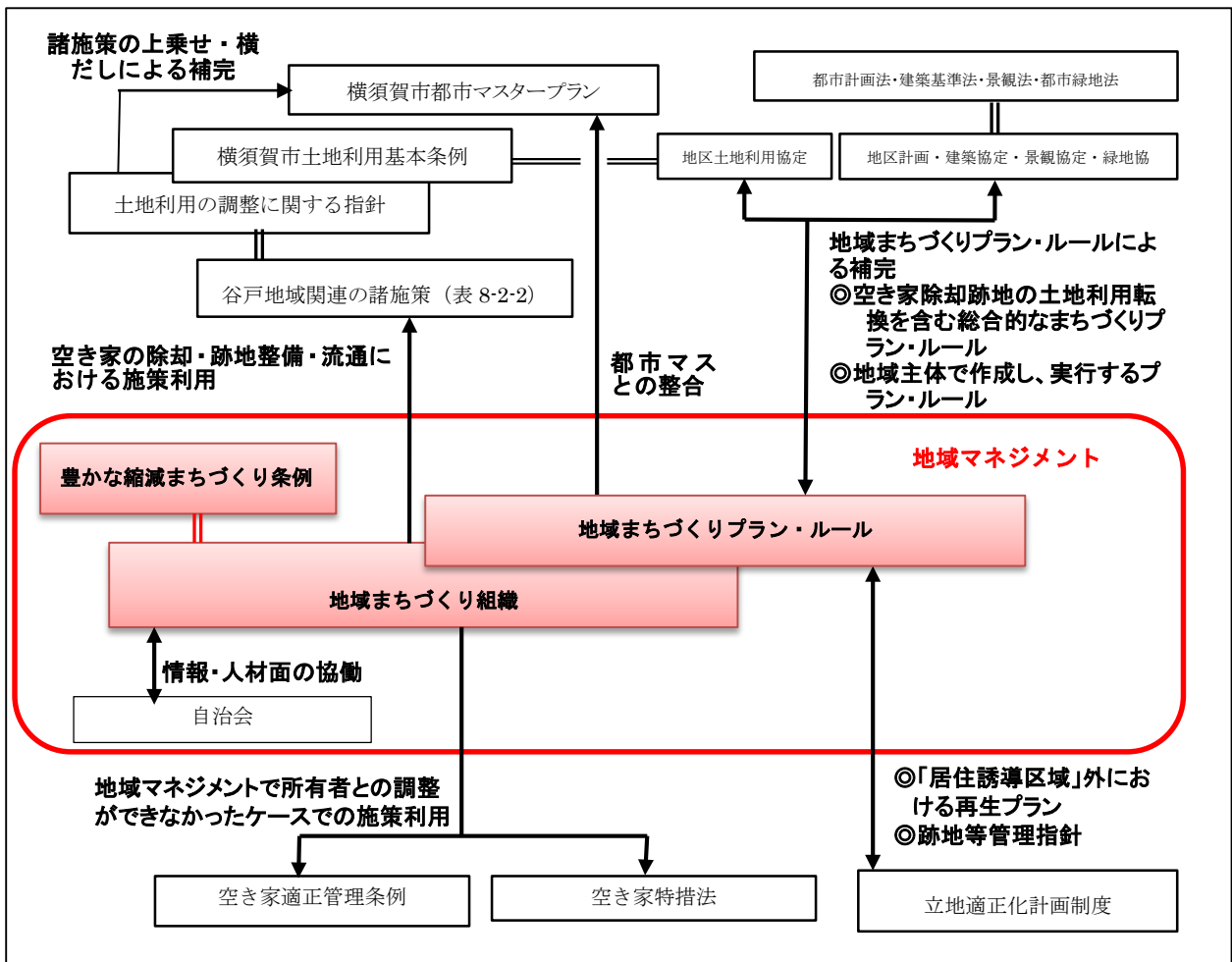


図8-3-5 “豊かな縮減まちづくり条例”と都市縮減施策の体系イメージ

前述のように、横須賀市にはまちづくり条例にあたるものとして、「横須賀市土地利用基本条例」の関連条例である「適正な土地利用の調整に関する条例」が存在する。この条例を“豊かな縮減まちづくり条例”へと改正する選択肢も考えられるが、「適正な土地利用の調整に関する条例」にもとづいて市と地区土地利用協定協議会が協定を既に結んでいる地区が市内にある。そのため本研究では、「適正な土地利用の調整に関する条例」は土地所有者等の組織と市が協定を結び、建築・造成等の調整を行うことを定めたもので、“豊かな縮減まちづくり条例”は空き家除却・跡地整備に関する地域住民等の取り組みを市が認定することを定めたものとして、両者は相互補完すると考察した。

2)市場の力とコミュニティの力の両方を活用

“豊かな縮減まちづくり条例”は、従来のまちづくり条例が対象としてきた、事業者による建築・造成行為をコントロールするケースと、そうした市場の力を如何にコントロールするかよりも、市場の力では空き家・空き地の利用・流通が進まないため、コミュニティの力で市場価値を発掘し、空き家・空き地の土地利用転換と利用を進めるケースの、両方を対象とする。

都市縮減時代の市街地は、主に市場の力で再生される市街地、主にコミュニティの力で再生される市街地、市場の力とコミュニティの力の両方で再生される市街地、市場の力もコミュニティの力の両方ともに持続されない市街地に分けられると考えられる。図 8-3-6 はこの分類と、本研究でスタディした、横須賀市谷戸地域のアクセス利便性による4類型とを重ね合わせたものである。

本研究でスタディした28番地区は、地区を構成するゾーンの中には市場の力をもとにした空き家・空き地の活用・流通の可能性がある一方で、で市場の力だけでは、空き家・空き地が過半数を超えるゾーン発生を防ぐことができないことを第3章で分析している。このような地区ではゾーンごとのポテンシャルに応じて、地域主体で市場の力をコントロールすると同時に、空き家・空き地の土地利用転換のマネジメントを地域主体で進めることが、持続可能な市街地構築となる。“豊かな縮減まちづくり条例”はそのためのスキームとなる。

コミュニティの力が主体となることの実現性については、第4章・第5章・第6章で検証した。すなわち、第4章で空き家・空き地問題に地域の関心は高く、地域コミュニティ組織の一部では空き家・空き地に関する取り組みを行っている。「所有者との連絡・調整の円滑化」「所有者の責務明確化」という2つの課題がクリアされれば、地域コミュニティ組織による取り組みがさらに広がる。第5章では、地域コミュニティ組織が空き家除却跡地の土地利用転換に実際に関与している全国事例があることを明らかにした。第6章では、居住者アンケートをもとに、土地所有者・地域コミュニティ組織・行政の適切な役割分担のスキームができれば、居住者が空き家・空き地の土地利用転換に関する担い手になる可能性があることを明らかにしている。

尚、これまで検討してきた縮減市街地の類型の中で、鉄道駅から遠く、且つ車両・バイク・自転車等の物理的アクセスの困難度が高く、市場の力とコミュニティの力の両方ともに持続の困難な地域においては、都市縮減で発生する問題に対処しながら、非市街化を指向することが適切と考えられる。

3) まちづくりプラン策定における縮減の“見える化”

まちづくりプラン策定において、地域が市街地縮減の指標により、縮減の“見える化”を共有し、非

市街地化を指向する地域や、地域の不動産価値を掘り起こす空間整備を進める地域、豊かな縮減を進める地域、安定的な市街地運営を進める地域などのゾーニングを行うことが柱となる。本研究で試行した都市基盤（アクセス）や建物ストックの属性に基づく将来性、新しい不動産価値が縮減を“見える化”する指標になると考えられる。

4) 地域まちづくり組織の実績・ノウハウ蓄積にもとづく縮減市街地のマネジメント

本章前項で論じたように、「横浜市地域まちづくり推進条例」のような先進事例による地域マネジメントについては実績とノウハウ蓄積がある。財政面だけでなく、情報面・技術面の支援や、まちづくり支援団体の活動についても条例で定め、実績とノウハウ蓄積がなされている。

土地所有者との役割分担・調整についても、横浜市の地域まちづくりプランの大半は、防災まちづくりや歩行者安全性が主な目的となっており、狭隘道路の拡幅整備などに関する、土地所有者との調整の実績とノウハウ蓄積がなされている。

“豊かな縮減まちづくり条例”はこうした実績・ノウハウにもとづきながら、縮減市街地のマネジメントを進めるスキームである。

谷戸地域の場合、横須賀市の「土地利用の調整に関する指針」においても位置付けられている「谷戸の環境改善」として、アクセスインフラの改善が必要になっている。しかし第3章でもみたように、谷戸地域のアクセスは八方にひろがる状態であり、1つのアクセスを改善しても谷戸地域全体の環境改善にはつながらない。むしろ地域住民が主体となり、地域住民にとり最善となる、改善アクセスの選択と、その改善内容（拡幅する、スロープなどをつける）を決定することが重要である。“豊かな縮減まちづくり条例”は、谷戸地域のようにアクセスに課題のある縮減市街地において、優先して改善整備するアクセスとその改善内容・方法のプランづくりと、改善の実行を地域主導で進めるためのスキームとなる。

さらに第5章で分析したように、地域コミュニティ組織がまちの中のオープンスペースを共有管理する全国事例がある。“豊かな縮減まちづくり条例”は、縮減市街地における、地域が管理する広場や菜園などへの土地利用転換に対する、固定資産税などの措置が確定されることで、所有者と地域コミュニティ組織との協議が進められ、土地利用転換を含めたまちづくりプランをつくるためのスキームとなる。

5) 空き家除却跡地整備の施策フレーム

表 8-3-7 は、第5章で研究した空き家除却跡地整備の施策フレームの結論である。“豊かな縮減まちづくり条例”は、この施策フレームである。

横浜市における地域まちづくり組織の事例では、地域まちづくり組織の役員を自治会の推薦とすることを規約に定めるなど、地域まちづくり組織と自治会は密接な環境を持ち、且つ自治会では対応できないまちづくりの課題について、地域まちづくり組織として担い手の発掘・育成を行っている。

地域まちづくり組織の空き家・空き地に関する取り組みと市との協働を条例に位置づけ、地域居住者と所有者のコンセンサスを形成し、自治会活動が培ってきた所有者とのコミュニケーションを地域まちづくり組織が引き継ぎ、表 8-3-7 の「空き家・空き地のデータベース整備」構築を進める。

表 8-3-7: 空き家除却跡地整備の施策フレーム(第5章の再掲)

フェーズ	役割分担		
	地域コミュニティ	市町村	所有者
1)所有者との連絡体制	空き家・空き地のデータベース整備		
	自治会など通常活動に基づくデータベースの作成	登記簿など行政情報によるデータベース補完	データベース登録
	近隣の所有者への連絡	他の市町村居住の所有者への連絡	連絡された事態への対応
2)所有者と地域コミュニティの意向・ニーズへの対応	空き地整備・管理プラン作成		
	空き地整備・管理プランの取りまとめ	プランに則る空き地整備・管理に対する、所有者への税制上のインセンティブ	整備・管理プランに則る空き地整備 地域コミュニティとの協定など

6) 地域コミュニティ関与についての課題解決

第5章の調査分析において、地域コミュニティ関与の空き家・空き地再生の課題を、「所有者との連絡・調整の円滑化」「所有者の責務明確化」と分析した。第6章の調査分析では、「担い手不足」「地区の交通面の問題」「個人資産」と分析した。「交通面の問題」については上記のように、地域まちづくりプランとその実践により解決する。「所有者の責務明確化」と「個人資産」は同じ課題と考えられる。

以上から、「所有者との連絡・調整の円滑化」「所有者の責務明確化」「担い手不足」という3つの課題に対して、“豊かな縮減まちづくり条例”がソリューションになることを、表8-3-8のように整理する。

表 8-3-8: 地域コミュニティ関与の課題へのソリューション

課題	“豊かな縮減まちづくり条例”によるソリューション
所有者との連絡・調整の円滑化	“豊かな縮減まちづくり条例”において市との協働を位置づけることで、空き家特措法や空き家適正管理条例を適宜利用し、所有者等と地域コミュニティのコミュニケーションを進めやすくするソリューションとなる。
所有者の責務明確化	空き家特措法や空き家適正管理条例においても所有者の責務がうたわれている。所有者が自らの責務を維持しつつ、除却跡地管理者を地域コミュニティに指定することで、責務明確化と適切な跡地管理の両方を実現するソリューションとなる。
担い手不足	地域まちづくり組織として地域からの担い手を発掘・育成する。地域まちづくり組織が主体になることと所有者の責務明確化で、第6章の調査分析で、地域居住者が担い手になる上での主な条件であった「一緒に活動する地域の人が他にもいる」「大きな責任を負わない」へのソリューションとなる。

(4) 今後の課題

1) 固定資産税について

空き地の土地利用転換に関して、固定資産税の減免については、第5章で行政目的の土地利用として実施されている全国事例から、“豊かな縮減まちづくり条例”において実行可能なものとして位置付けている。しかし、これまでの事例は道路用地や防災広場として行政目的が認められたものであり、地域コミュニティ組織が主導して整備・管理する広場などにおいて固定資産減免が認められるかが研究

課題と考えられる。山林・農地等への土地利用転換については、線引き見直しを併せて研究することが必要と考えられる。

2)特定空き家について

現行の空き家特措法では、第二条2項において特定空き家を、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義している。

市町村がこの特定空き家の定義に該当すると判断することで、市町村が立ち入り調査や、データベース(台帳等)の整備、撤去や修繕など指導・勧告・命令の措置が進められるようになる。

国土交通省の『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)では、特定空き家判断の参考となる基準が記されているが、同時に『特定空家等』は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」とも述べられており、同法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くなど、総合的な判断を求めている。この同法第7条は、「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。」というものである。

地域まちづくり組織など、地域コミュニティからの多数の支持を判断根拠の一つにすることで、地域主体の縮減市街地再生における、特定空き家の措置を進められる。今後の法やガイドライン等の見直しが研究課題と考えられる。

3)立地適正化計画制度について

現行の立地適正化計画制度では、「居住誘導区域」以外において、「跡地等管理区域」と「跡地等管理指針」を任意で定めることができることと、所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができるとしている。本研究で考察した、地域コミュニティ組織と所有者等との管理協定締結について、立地適正化計画制度の改正、もしくは横出しの法・条例などで定めることが研究課題と考えられる。

◆参考文献◆

- 1) 横須賀市(2016)『横須賀市都市計画マスタープラン 平成 28 年 3 月改定』
- 2) 横須賀市都市部(2015)『横須賀市土地利用基本条例第 7 条の規定に基づく 土地利用の調整に関する指針 平成 27 年(2015 年) 9 月』
- 3) 高見沢実・尹荘植(2014)「地域主体によるまちづくりルールの運用システムに関する研究 - 横浜市地域まちづくり推進条例に基づくルールを対象に -」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol. 49 No. 2 P146-156

付録資料

■研究業績

【査読付き論文】

- 1) 吉武俊一郎・高見沢実・中名生知之(2016)「大都市圏郊外都市における市街地縮減の動態に関する調査研究 -横須賀市谷戸地域におけるケーススタディ-」公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.51 No.3 P1093-1100

→第3章と関連

【発表論文】

- 2) 吉武俊一郎・高見沢実(2016)「縮減市街地における地域コミュニティ関与による住環境マネジメントに関する一考察 横須賀市谷戸地域におけるケーススタディ」公益社団法人日本都市計画学会都市計画報告集 No.15 P156-163

→第4章と関連

- 3) 吉武俊一郎・高見沢実(2016)「地域コミュニティ関与による空き家除却跡地マネジメントに関する調査研究」公益社団法人日本都市計画学会都市計画報告集 No.15 P299-302

→第5章と関連

- 4) 勝瀬恵・吉武俊一郎・高見沢実(2014)「地域価値発掘を指向する新しい不動産評価指標に関する考察」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画報告集 No13, P74-772

→第7章と関連

【報告書】

- 5) 高見沢実・吉武俊一郎(2014)「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 研究報告書」一般財団法人民間都市開発推進機構 都市再生研究助成事業（平成24・25年度助成）

→第2章・第3章・第4章・第5章と関連

■ 谷戸地域居住者へのアンケート票（17番地区・28番地区）

修士論文研究に関するアンケート調査のお願い

横浜国立大学大学院 都市計画研究室修士2年 中名生 知之
博士課程後期 吉武 俊一郎
指導教員 同研究室教授 高見沢 実
准教授 野原 卓

年の瀬が迫り、寒さがひとしお身にしみる季節となりましたが、皆様にはご健勝のこととお喜び申し上げます。

現在、私は修士論文で「横須賀市谷戸地域における地域の特性を活かした今後の居住・利用可能性」に関する研究を行っています。そこで横須賀市内の谷戸地域の居住実態を調査するために、このアンケートを配布させていただいております。年末のお忙しいところ誠に恐縮ですが、アンケートにご理解いただき、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

このアンケートは、谷戸地域にお住まいの方が居住に対してどのような意向を持っているか、どのような居住を実際行っているかを調査するためのアンケートとなっております。お伺いする点は以下の6つです。

0. 居住者の属性 に関して
1. 生活の実態 に関して
2. 立地と家屋の状況 に関して
3. この地域で居住を始めた理由 に関して
4. 谷戸での生活への評価 に関して
5. 今後の意向 に関して

アンケートにご記入をいただきましたら、**2014年12月31日まで**に同封の返信用封筒に切手を貼らずにご投函をいただくと幸いです。

・調査結果はすべて統計資料としてまとめられ、個人名が出るなど皆様にご迷惑をおかけすることは決してないように致します。

調査に関してご質問、御不明な点等ございましたら下記へご連絡ください。

連絡先 中名生 知之(なかのみょう ともゆき)

横浜国立大学大学院 都市計画研究室修士2年

Tell: 090-1459-8973

Email: nakanomyo.ynu@gmail.com

※選択肢のある設問に関しましては、選んだものに○(まる)をつけてお答えください。
※複数回答可と書いてある設問以外は、1つのみに○(まる)をおつけください。
※記述箇所についてもできるだけご記入いただけますようお願い申し上げます。

0. 居住者の属性

問1 ご家族の人数についてお答えください

____人

問2 ご家族内の高齢者の人数についてお答えください

60代__人 70代__人 80代以上__人

問3 ご家族内の中学生以下のお子様的人数についてお答えください

____人

問4 お仕事についてお答えください

■世帯に就労をされている方がいる場合の人数 ____人
■そのうち自宅で仕事をされている人数 ____人 自宅以外に通勤をされている人数 ____人
■自宅以外に通勤をされている方は職場までの主要な交通手段と所要時間をお答えください 主要な交通手段_____ 所要時間_____

1. 生活の実態

問1 自動車・自転車の利用についてお答えください

■ご自身やご家族に自動車・自転車・バイクを利用している方はいらっしゃいますか？ 自動車 <u>いる</u> ・ <u>いない</u> 自転車・バイク <u>いる</u> ・ <u>いない</u>
■自動車を利用される場合、駐車場はどちらにありますか？ <u>自宅敷地内</u> ・ <u>近隣の自宅駐車場</u>

問2 ご自身の外出の頻度についてお答えください

週 ____回 うち 仕事 ____回 買い物 ____回 余暇 ____回
--

2. 立地と家屋の状況

問1 お住まいの住宅の立地している場所についてお答えください

■自動車の横付けが可能ですか？	<u>はい</u> ・ <u>いいえ</u>
■バイクや自転車でご自宅まで行くことは可能ですか	<u>はい</u> ・ <u>いいえ</u>
■谷戸の中でどのような地形の部分に立地していますか？	<u>傾斜地部</u> ・ <u>平地部</u>

問2 住宅の形態についてお答えください(最もふさわしいもののみお答えください)

- 1.戸建て住宅 2.アパート・マンション 3.長屋 4.シェアハウス・寮
5.その他()

問3 土地・住宅の広さについてお答えください

土地 _____ 坪もしくは _____ m² 住宅(床面積) _____ 坪もしくは _____ m²

問4 土地・建物の所有関係についてお答えください

- 1.土地建物ともに所有 2.建物のみ所有。土地は賃貸(借地) 3.借家 4.その他()

問5 住宅の状況についてお答えください

- 住宅の築年数についてお答えください 築 _____ 年
- ご自身やご家族の入居時の状態 1.新築 2.中古
- ご自身やご家族が入居して以降建替えを行いましたか? 1.行った 2.行っていない
- 住宅の現在の状態
- 1.快適に居住ができており、修繕の必要がない 2.居住の継続は可能だが、修繕の必要がある
3.居住の継続が難しい
- 住宅の来歴(最もふさわしいもののみお答えください)
- 1.新築以来修繕なく居住している 2.新築以降リフォーム・リノベーションなどを含めた修繕を行った
3.分からない
- リフォーム・リノベーションなどの修繕をした住宅に居住している方は修繕をどのように行ったかお答えください(最もふさわしいもののみお答えください)
- 1.業者に依頼をして行った 2.自分・家族・友人などで行った 3.以前の居住者が行った
4.その他()

3. この地域で居住を始めた理由

問1 この時期にご自身もしくはご家族が居住を開始した時期をお答えください

- いつから居住を始めましたか?
昭和・平成 _____ 年ごろから居住を開始した
- どの世代から居住を始めましたか?(最もふさわしいもののみお答えください)
- 1.自分の代から 2.親の代から 3.祖父母の代以前 4.その他()

問2 ご自身もしくはご家族がこの地域に居住を開始したきっかけについてお答えください

■きっかけ(最もふさわしいもののみお答えください)

1.就職・転職など 2.結婚 3.出産 4.進学 5.その他(_____)

■それにまつわるエピソードがございましたら下にご記入ください

例 戦後すぐに祖父が近隣の工場に勤務するために現在の住宅の場所に引っ越した。

問3 居住する住宅や地域を選ぶときにあなたが重視したポイントと、実際にあなたの居住する住宅に当てはまるポイントをお答えください。

	重視するか				お住まいの住宅は	
	する	ややする	ややしない	しない	該当	該当せず
1.価格や家賃が安い						
2.ご自身・ご家族の通勤・通学の便がいい						
3.住宅の改築への自由度の高さ						
4.駅から近い						
5.敷地内に駐車場がある						
6.十分な広さがある						
7.日当たりや風通しなどの良さ						
8.庭がある						
9.ペットを飼える						
10.築年数が短い						
11.眺望がいい						
12.屋上・バルコニーがある						
13.レトロな味わいを感じられる						
14.動物が近くに生息している						
15.坂・階段の少なさ						
16.寺社や史跡等、歴史や文化を感じられる施設が近くにある						
17.豊かな自然環境がある						
18.菜園・畑として使えるスペースがある						
その他(_____)						

問4 現在の居住地の前に居住していた地域の最寄り駅をお答えください

_____線 _____駅

4. 谷戸での生活への評価

谷戸とは・・・森林などが近接する谷あいの土地のこと。横須賀市内に多く分布し、特色豊かな住環境を持つ。

問1 現在居住している地域での生活の満足度をお答えください

1.満足	2.どちらかと言うと満足	3.どちらとも言えない	4.どちらかと言うと不満	5.不満
------	--------------	-------------	--------------	------

問2 実際に居住をしている上で感じる谷戸での居住の魅力をお答えください(複数回答可)

1.自然環境が豊か	2.景観が良い	3.騒音が少ない
4.空気が良い	5.近所の人々との結び付きが強い	6.治安が良い
7.寺社・仏閣などの歴史的な物が近くにある		
8.その他(_____)		

問3 実際に居住をしている上で感じる谷戸での居住への障害をお答えください(複数回答可)

1.坂・階段などの多さ	2.道の狭さなどの影響で交通の便が悪い
3.日用品等の買い物の手間	4.近所づきあい
5.ゴミ出し	6.介護サービス利用の難しさ
7.空き家の増加に伴う防犯上の懸念	8.自身の住宅の老朽化
9.家屋・駐車場の賃料の高さ	10.医療環境
11.その他(_____)	
12.特にない	

5. 今後の意向

問1 現在の住宅に住み続ける意向についてお答えください

1.住み続けたい	2.将来的には転居したい	3.すぐに転居したい	4.わからない
----------	--------------	------------	---------

問2 問1で 2.か 3. に丸をつけた方にお聞きいたします。転居を考えた時に問題となることについてお答えください(複数回答可)

1.費用などの経済的な問題がある	2.その後の生活への展望が立たない
3.地域への愛着がある	4.居住している住宅を手放すことができない
5.その他(_____)	

問3 問1で2か3に丸をつけた方のうちお住まいの住宅を所有されている方にお聞きいたします。将来的に相続以外の手段で不動産を売却・譲渡する意向についてお答えください

1. 考えている 2. どちらとも言えない 3. 考えていない 4. 答えたくない

問4 問3で1に丸をつけた方にお聞きいたします。不動産を手放す意向を持つ理由についてお答えください(複数回答可)

1. 税金等の費用が負担となる(具体的に問題となる税制などがあれば下の欄にお書きください)
税制の種類(_____)
2. 修繕費等の費用が負担となる
3. 管理の手間がかかる 4. 売却して資金を調達したい
5. その他(_____)

問5 問3で1に丸をつけた方にお聞きいたします。不動産を手放す事を考えた時、その障害となることはについてお答えください(複数回答可)

1. 接道・階段などの条件により解体が難しい 2. 接道や階段などの条件により売却が難しい
3. 家屋や環境に愛着があり、売却・解体が難しい
4. その他(_____)

問6 不動産を手放す意向がない場合、ご所有の不動産の今後の利用についての意向についてお答えください(複数回答可)

1. 住み続けたい 2. 新しい入居者を見つけたい
3. 地域コミュニティや福祉の拠点などの公共的な用途に利用してほしい
4. 解体後、農園や憩いの空間として活用してほしい
5. その他(_____)

最後にあなたがお住まいの地域に対して思うことを下記枠内にご自由にお書き下さい。

設問は以上です。最後までご協力ありがとうございました。

※アンケートは返信用封筒に入れ、2014年12月31日までに切手を貼らずにそのままご投函下さい。

■横須賀市谷戸地域自治会への空き家問題に関するアンケート票

横須賀市谷戸地域の町内会長・自治会長 様

谷戸地域における空き家問題に関するアンケート調査

アンケート調査へのご協力をお願い

横浜国立大学都市イノベーション学府都市計画研究室では、横須賀市の谷戸地域における空き家問題や生活問題などについて調査・研究を行っています。

今回のアンケート調査の目的は、谷戸地域において町内会活動を行っておられる方々に、空き家問題に関連して日々感じていることを伺う事です。アンケート調査の結果は、空き家問題の対処法などの研究に利用します。

つきましては、ご多忙のところ大変恐縮ですが、アンケートにご協力くださいますよう、お願い申し上げます。

ご回答にあたって

1. ご回答いただいた内容は、本調査の趣旨に基づいて統計的に処理を行い、研究の資料とします。また、ご回答の内容については横須賀市に提供します。調査にご協力いただいた方の個人情報公表されることは一切ありません。
2. 回答はあてはまるものの番号に○をつけてください。また、その都度「ひとつに○」「いくつでも○」といった表示や、自由回答として記入する設問もありますので、ご注意ください。
3. ご回答は、同封の返信用封筒にて **平成 25 年 11 月 25 日(月曜日)までにご投函** くださいますようお願い致します。
4. ご不明な点がありましたら、お手数ですが下記連絡先までお問い合わせをお願いします。

◇アンケートに関する問い合わせ先◇

横浜国立大学都市イノベーション学府 都市計画研究室
教授 高見沢実 <担当> 吉武俊一郎

〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台 79-5
横浜国立大学大学院工学研究棟 6 F
TEL : 090-4398-3909
FAX : 045-562-9986

(1) 空き家問題に関連する、防災・防犯についてお伺いします

問1. 町内会・自治会の中に、防災・防犯の組織・専門部会をつくっていますか？（ひとつに○）

1. 防災活動の組織・専門部会をつくっている

<名称> _____

2. 防犯活動の組織・専門部会をつくっている

<名称> _____

3. つくっていない

問2. 防災活動では、どの災害を想定した活動が行われていますか？（いくつでも○）

1. 風水害（大雨などによるがけ崩れ含む）

2. 地震（地震によるがけ崩れ、建物倒壊、火災など含む）

3. 津波

4. その他 _____

問3. 町内会・自治会の一時避難地を決めておられますか？（ひとつに○）

*一時避難地:行政ではなく、地域の実情を把握している自主防災組織（町内会・自治会）が、災害発生時に地域住民が安全を確認し合う場所、又は地域における応急活動の拠点として決めておくもの

1. 決めている → **【具体的な場所・位置】**（例：公園、空き地など）

<箇所数> _____ 箇所

2. 決めていない

問4. 町内会・自治会で災害時要援護者を想定した防災訓練を行っていますか？（ひとつに○）

1. 行っている → **【具体的な内容】**（例：安否確認、避難支援など）

2. 行っていない

問5. 市の災害時要援護者支援マニュアルによる災害時要援護者への支援者は決めていますか？（ひとつに○）

1. 決めている

2. 検討中である

3. まだ検討していない

問6. 防災・防犯パトロールを何回行っていますか？（ひとつに○）

1. 毎日行っている ⇒1日に _____ 回

2. 毎週行っている ⇒週に _____ 回 曜日など _____

3. 毎月行っている ⇒月に _____ 回 曜日など _____

【具体的な内容】 (例)・パトロールの時間、方法、その他

4. 行っていない

問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ますか？（ひとつに○）

1. 空き家に重点を置いた防犯・防災活動(見守り・点検など)を行っている
2. 特に重点を置いてはいないが、パトロールで空き家に注意を払っている
3. 空き家に配慮した活動を行っていない
4. その他_____

問8. 防災上の最も大きな悩みごとは何ですか？（いくつでも○）

1. 倒壊や台風時の屋根・壁の飛散、火災発生などの恐れのある老朽空き家
2. 避難路沿いの建物・外構などの倒壊の恐れ
3. 避難路が狭く、急な坂・階段など、避難時の安全性が低い
4. 道が狭く、消防車などが通行できない
5. かけ崩れの恐れ
6. 谷戸上部での災害時要援護者の対応(安否確認・避難支援など)が難しい
7. 災害時要援護者の情報管理(名簿など)が難しい
8. 災害時要援護者の支援者のなり手が不足
9. 消火設備(消火器・消火栓など)の不足
10. 風水害時避難所がすぐに避難できる位置にない
11. 震災時避難場所がすぐに避難できる位置にない
12. 災害時の一時避難地の不足
13. 防災活動参加者の不足（特にどの活動で：_____）
14. 防災活動参加者の高齢化（特にどの活動で：_____）
15. 防災についての大きな悩みの議論はまだされていない

(自由回答)

問9. 防犯上の最も大きな悩みごとは何ですか？（いくつでも○）

1. 空き家などにおける不審者出入り
2. 夜間照明などによる夜の明るさが不足
3. 樹木繁茂などによる目に届かないところが多い
4. 空き巣や自動車盗難・車上荒らしの発生
5. 防犯活動参加者の不足（特にどの活動で：_____）
6. 防犯活動参加者の高齢化(特にどの活動で：_____)
7. 防犯についての大きな悩みの議論はまだされていない

(自由回答)

(2) 空き家問題に関連する、高齢者の生活についてお伺いします

問 10. あなたのまちで谷戸地域での生活継続が難しい高齢者が、最近増加していますか？
(ひとつに○)

1. 増加している
2. あまり増加していない

→ <1に○をつけた方へ>生活継続が難しい主な原因はなんですか？(いくつでも○)

- ① 隣近所に空き家が増加していることへの不安
- ② 隣近所に頼れる人がいない不安(親しい人がなくなった、近所の交流が減ったなど)
- ③ 急な坂道や階段のために買い物や通院が難しくなった
- ④ 災害時の安全な避難などに関する不安
- ⑤ 防犯上の不安
- ⑥ 家までの道が狭いことや階段など、緊急時に救急車・消防車など通れないことへの不安
- ⑦ 要介護になったが、通所介護や訪問介護のサービスが受けにくい
- ⑧ 家の老朽化やバリアフリーの不備
- ⑨ 家の掃除や庭の手入れが難しくなった
- ⑩ ゴミだしが難しくなった
- ⑪ 1人暮らしや高齢者だけの暮らしの寂しさ
- ⑫ その他_____

問 11. 独居高齢者などの見守り(日常的な声掛けなど)はだれが行っていますか？(いくつでも○)

1. 町内会・自治会の各班班長もしくは各組組長
2. 町内会・自治会における高齢者見守りの組織・専門部会
<組織・専門部会の名称>_____
3. 災害時要援護者の支援プランなどによる支援者
4. 民生委員
5. 隣近所の住民

問 12. 自治会・町内会で、以下の高齢者の生活サポートを実施していますか？あるいは活動実施を検討していますか？(①～⑩の項目ごとに、ひとつに○)

生活サポート活動	1 実施中	2 検討中	3 未検討
① ゴミだし	1	2	3
② 買い物・通院などの外出の付き添い	1	2	3
③ 留守番	1	2	3
④ 書類や手紙などの代書・代筆	1	2	3
⑤ 買い物代行	1	2	3
⑥ 草とりや水やりなど庭の手入れ	1	2	3
⑦ 大掃除	1	2	3
⑧ 犬の散歩などペットの世話	1	2	3
⑨ 電球の取替えや障子の張替えなど	1	2	3
⑩ その他_____	1	2	3

(3) 空き家問題に関連する、環境整備についてお伺いします

問 13. 町内会・自治会で、環境整備に関する、以下の活動を実施していますか？あるいは活動実施を検討していますか？（①～⑩の項目ごとに、ひとつに○）

環境整備活動	1 実施中	2 検討中	3 未検討
① 空き家・空き地での雑草や樹枝の伐採	1	2	3
② 空き家・空き地の害虫駆除(蜂・ごきぶりなど)	1	2	3
③ 空き家・空き地での枯葉やゴミの清掃	1	2	3
④ 道路沿いの清掃	1	2	3
⑤ 公園・広場などの清掃	1	2	3
⑥ 河川・水路などの清掃	1	2	3
⑦ 公園・広場などの緑管理(剪定・草取りなど)	1	2	3
⑧ 共用の緑(樹木・菜園・花壇など)の管理	1	2	3
⑨ 個人の緑(庭など)管理の請負	1	2	3
⑩ 資源ごみ回収リサイクル (市の資源回収制度利用含む)	1	2	3
⑪ その他_____	1	2	3

問 14. 町内会・自治会として、谷戸の優れた景観・緑環境の維持管理を進める上で、最も大きな課題は何ですか。（いくつでも○）

1. 管理不全の空き家・空き地が増加しており、対処が難しい
2. 環境整備への参加者の不足
3. 環境整備への参加者の高齢化
4. 環境整備に関する技術・ノウハウの不足
5. 環境整備に関する費用の不足
6. 緑の所有者(個人庭の所有者、空き地所有者など)との調整
7. 谷戸の緑環境の維持管理に関する大きな課題はない

(自由回答)

(4) 空き家・空き地問題への取り組みについてお伺いします

問 15. あなたのまちの空き家・空き地は最近増加していますか？ (ひとつに○)

1. 空き家・空き地ともに増加している
2. 空き家が増加している
3. 空き地が増加している
4. 空き家・空き地ともにあまり増加していない

問 16. あなたのまちの居住者から、空き家・空き地の問題が指摘・議論されたことなどがございますか？ (いくつでも○)

1. 町内会・自治会の会合において、問題として対策が議論されている。
2. 町内会・自治会の会合において、問題として指摘されたことがある。
3. 町内会・自治会の活動現場において、問題として指摘・議論されている。
4. 隣近所同士の会話において、問題として指摘・議論されている。
5. 問題として指摘されたことはない。
6. その他 _____

問 17. 空き家・空き地に関する以下の問題が、町内会・自治会内で指摘・議論されていますか？ (いくつでも○)

1. 空き家・空き地の増加で、まちの活気がなくなることが心配
2. 倒壊や屋根・壁材などの落下・飛散が心配
3. 火災発生が心配
4. 不審者の侵入が心配
5. 夜間に暗くなるため、夜道通行が心配
6. 樹枝や雑草が繁茂している
7. チラシ・郵便物などが散乱している
8. ごみの不法投棄が起きている
9. 蜂・ごきぶりなど害虫の巣ができています
10. 空き家・空き地に関する問題が指摘・議論されたことはない

(自由回答)

問 18. 町内会・自治会で空き家・空き地とその所有者（所在・連絡先）などについて把握していますか？（ひとつに○）

- 1. 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
- 2. 大体の空き家・空き地は把握しているが、所有者については把握していない
- 3. いくつかの空き家・空き地とその所有者について把握している
- 4. いくつかの空き家・空き地について把握しているが、所有者については把握していない
- 5. 空き家・空き地について把握していない

→ <1または3に○をつけた方へ>どのような方法で所有者の所在・連絡先を把握していますか？（いくつでも○）

- ① 自治会・町内会の退会時などで、空き家・空き地のまま所有することの届け出を行う
- ② 近隣にお住まいの方などからの口コミで所有者について把握している
- ③ パトロールなどで空き家をみつけた時（ポストの目張り、ガスメーターがとまっているなど）、自治会・町内会の名簿などで本人・家族などに問い合わせしている
- ④ その他 _____

問 19. 空き家についてどのような活動を行いたいと考えておられますか？（いくつでも○）

- 1. 防犯・防災・衛生・美観などの問題発生時への備えとして、空き家と所有者の連絡先の把握を進めたい
- 2. 倒壊や火災など危険な空き家について、条例・補助制度などを利用した、建て替え・解体・除却を進めたい
- 3. 枝・草繁茂やごみ投棄、盗難、不審者侵入などを防ぐために、見回りなどを強化したい
- 4. 新しい居住者の入居や住み替えがやりやすいよう、空き家の良好な状態に保ちたい
- 5. 地域の交流サロンや子育て、福祉活動拠点などに使いたい
- 6. 災害時の一時的な避難所や防災備蓄庫、仮設住宅などに使いたい

（自由回答）

問 20. 空き地についてどのような活動を行いたいと考えておられますか？（いくつでも○）

1. 防犯・防災・衛生・美観などの問題発生時への備えとして、所有者の連絡先の把握を進めたい
2. 枝・草やごみ投棄などの問題が起きないように、見回りなどを強化したい
3. 公園として活用したい
4. 花壇や菜園として活用したい
5. 災害時の一時避難地として活用したい

（自由回答）

問 21. 町内会・自治会が空き家・空き地についての取り組みを進める上での、最も大きな悩みどころはなんですか？（いくつでも○）

1. 所有者の把握が難しい
2. 所有者との連絡・調整が難しい
3. 取組に必要なマンパワーが不足
4. 取組に必要な費用が不足
5. 取組のノウハウ・やり方が分からない
6. 空き家・空き地がこれからも増え続けると考えられ、対応が難しい
7. 空き家・空き地がまだ顕在化しておらず、会員の問題意識が薄い
8. 空き家・空き地についての取組に大きな悩みどころはない

（自由回答）

(5) 町内会・自治会活動の現在とこれからについてお伺いします

問 22. 町内会・自治会役員の中心年齢層はどれですか？（ひとつに○）

1. 20代 2. 30代 3. 40代
4. 50代 5. 60代 6. 70代以上

問 23. 町内会・自治会役員に若手(20代-40代)はいますか？（どちらかに○）

1. いる 2. いない

問 24. 新しく引っ越してきた世帯へ、町内会・自治会から地域交流等の案内を行っていますか？
（ひとつに○）

1. 行っている
2. 行っていない

→ <1に○をした方へ> どういった形で行っていますか？（いくつでも○）

- ① 自治会・町内会への入会の勧めのとき
② ウェルカムパーティなどを開催
③ 子ども会を通して
④ 防災・防犯活動を通して
⑤ お祭りなどイベントのとき
⑥ その他_____

問 25. 自治会・町内会活動のこれからの主な課題は何ですか？（いくつでも○）

1. 役員の高齢化
2. 役員の後継者不足
3. 自治会・町内会活動への地域の無関心
4. 新旧住民の交流不足
5. 谷戸地域での生活の困難層(高齢者など)の増加
6. 空き家・空き地の増加
7. 老朽化した家屋による防災や環境などへの影響
8. コミュニティ施設(自治会館・町内会館)が高齢者などに使いにくい
9. コミュニティ施設が子育て世帯に使いにくい
10. 若年層・子育て世帯の減少

（自由回答）

■ 17 番地区における空き地・空き家の利活用に関するアンケート票

■ [] における空き地・空き家の利活用に関するアンケート

- ※ アンケートは計 6 ページです。
- ※ 選択肢のある設問では、□の中に (チェック) をつけてお答え下さい。
- ※ 当てはまるものすべてと書いてある設問以外は、1つのみに (チェック) をおつけください。
- ※ 記述箇所についても、できるだけご記入いただけますようよろしくお願い申し上げます。

この度のアンケートは、2014 年度に田浦大作町の皆様にご協力いただいたアンケート調査の結果を参考に作成いたしました。

【 2014 年度 谷戸地域居住実態アンケート調査結果（一部抜粋） 】

■ [] は、将来にわたって定住を希望する居住者の方が多い

→居住継続の意向について「住み続けたい」とご回答された方が全体の 6 割を占めました。

■ 交通の便の悪さや坂・階段の多さが、生活の障害となっている

→自由記述でも多くの方のご意見を頂き、ご高齢となり移動が困難となった後も地域で暮らし続けることに不安を感じる方が多いことがわかりました。

■ 地域の豊かな居住環境に魅力を感じる居住者の方が多い

→生活の魅力・不動産選択の基準などについてお伺いする中で、空気の良さ、自然、静けさなど、田浦大作町ならではの豊かな環境に惹かれている方が多いことが明らかとなりました。

■ お住まいの地域に対して様々な想いがある

→自由記述にて、暮らしの中で気付いたことや、地域へのご提案など、具体的なご意見を多数頂くことができました。

[] のこれからについて、皆様のお力添えを頂きながら引き続き調査を進めて参りますので、今後とも何卒ご協力をよろしくお願いいたします。

0. あなたご自身についてお伺いします。

問1. あなたの年齢はどの年代ですか。

10代以下 20代 30代 40代 50代 60代 70代 80代以上

問2. あなたの性別をお答えください。

男性 女性

問3. ご同居をされている人数（回答者ご本人含む）をお答えください。

_____人

問4. ご自身を含めた居住者の中に高齢者がいらっしゃる場合、その人数をお答えください。

60代 _____人 70代 _____人 80代以上 _____人

問5. ご同居されている中学生以下のお子様の人数をお答えください。

_____人

問6. お仕事について、以下の設問にお答えください。

【設問1】世帯で就労されている方の人数をお答えください。

[自宅内で仕事をされている方 _____人 / 自宅外に通勤されている方 _____人]

【設問2】自宅以外に通勤されている方がいらっしゃる場合、職場までの交通手段を
当てはまるものすべて、下記よりお答えください。

電車 バス 自家用車 バイク・原付 電動自転車 自転車(非電動) 徒歩
 その他（ []内にご自由にお書き下さい） [_____]

問7. 日常の買い物・通院などに使う交通手段を、当てはまるものすべて下記よりお答えください。

電車 バス 自家用車 バイク・原付 電動自転車 自転車(非電動) 徒歩
 その他（ []内にご自由にお書き下さい） [_____]

問8. ご自宅の立地する場所について、以下の設問にお答えください。

【設問1】自動車の横付けは可能ですか。 はい いいえ

【設問2】バイクや自転車で、途中で降りずにご自宅まで行くことは可能ですか。 はい いいえ

1. []の居住環境に関してお伺いします。

問9. あなたの考える[]の居住環境の魅力について、当てはまるものすべて下記よりお答えください。

- | | | |
|---|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 緑が豊かである | <input type="checkbox"/> 町内に河川が流れている | <input type="checkbox"/> 車通りが少なく安全である |
| <input type="checkbox"/> 閑静な住宅地である | <input type="checkbox"/> 鳥の鳴き声が心地よい | <input type="checkbox"/> 近くに梅林がある |
| <input type="checkbox"/> 空気が澄んでいる | <input type="checkbox"/> 気候が過ごしやすい | <input type="checkbox"/> 近所の人々の結び付きが強い |
| <input type="checkbox"/> その他（ []内にご自由にお書き下さい ） | | |

問10. あなたの考える[]の居住環境の課題について、当てはまるものすべて下記よりお答えください。

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 道路が狭い | <input type="checkbox"/> 坂・階段が多い |
| <input type="checkbox"/> 病院や介護・福祉施設まで遠い | <input type="checkbox"/> 食料品・日用品店やコンビニまで遠い |
| <input type="checkbox"/> 鉄道駅・バス停まで遠い | <input type="checkbox"/> レクリエーションの広場が足りない |
| <input type="checkbox"/> 地域の人と気軽に交流できる場所が足りない | <input type="checkbox"/> 子供のあそぶ場所が足りない |
| <input type="checkbox"/> 自家用車の駐車スペースがない | <input type="checkbox"/> 自転車・バイクの駐輪スペースがない |
| <input type="checkbox"/> その他（ []内にご自由にお書き下さい ） | |

2. 『空き地』の利活用の希望 に関してお伺いします。

問11. 地域の人が自由に使える広場として『空き地』を利活用することについて以下の設問にお答えください。

【設問1】 下記の選択肢から、地域に必要と感じる広場の種類を、当てはまるものすべてお選びください。

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 子供の遊べる広場・公園 | <input type="checkbox"/> レクリエーションのための広場（ゲートボールなど） |
| <input type="checkbox"/> 特に必要性を感じない | |
| <input type="checkbox"/> その他（ []内にご自由にお書き下さい ） [_____] | |

【設問2】 空き地を用いて上記のような広場が実現するのであれば、運営や管理に自ら参加したいというお考えはありますか。当てはまる選択肢を1つお選びください。

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ぜひ参加したい | <input type="checkbox"/> 条件が揃えば参加したい | <input type="checkbox"/> 参加したくない |
|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|

【設問3】 ※『条件が揃えば参加したい』を選んだ方のみお答えください。

どのような条件が揃えば参加したいですか。当てはまるものすべてお選びください。

- | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 一緒に活動する地域の人々が他にもいる | <input type="checkbox"/> 給与が支給される | <input type="checkbox"/> 時間を取られない |
| <input type="checkbox"/> 自分の意見が反映される | <input type="checkbox"/> 大きな責任を負わない | <input type="checkbox"/> 肉体的に辛い仕事がない |
| <input type="checkbox"/> その他（ []内にご自由にお書き下さい ） [_____] | | |

問 12. 『空き地』をご自身やご家族の駐車・駐輪場として活用することについて以下の設問にお答えください。

【設問 1】 現在、自家用車を止められる駐車場を必要としていますか。必要である場合、1ヶ月あたりに支払える駐車代の上限額の目安を、選択肢から1つお選びください。

必要としていない
 必要である →
 0円 /月
 1円 ~ 3,999円 /月
 4,000円 ~ 7,999円 /月
 8,000円 ~ 11,999円 /月
 12,000円 /月 以上

【設問 2】 現在、ご自身およびご家族のバイク・自転車を止められる駐輪場を必要としていますか。必要である場合、1ヶ月あたりに支払える駐輪代の上限額の目安を、選択肢から1つお選びください。

必要としていない
 必要である →
 0円 /月
 1円 ~ 999円 /月
 1,000円 ~ 1,999円 /月
 2,000円 ~ 2,999円 /月
 3,000円 /月 以上

【設問 3】 ※【設問 1】と【設問 2】のいずれか、もしくは両方で『必要である』を選んだ方のみお答えください。駐車スペースに求める立地条件について当てはまるものすべて下記よりお選びください。

町の入口近く（京急線の高架下方面）である
 自宅の近くである
 その他（ [] 内にご自由にお書き下さい ） [_____]

問 13. [] には、空き地所有者の方を中心に『空き地』を菜園として活用されている方がいます。空き地の菜園利用について以下の設問にお答えください。

【設問 1】 空き地所有者の方から空き地を借り、菜園を持つことに興味がありますか。ある場合、15㎡あたりの区画に対して、年間で支払える賃料の上限額の目安を、下記の選択肢から1つお選びください。（「15㎡」の大きさの目安…駐車場1台分程度）

興味はない
 興味がある →
 年間 0円
 1円 ~ 3,999円
 4,000円 ~ 7,999円
 8,000円 ~ 11,999円
 12,000円 以上

【設問 2】 ※『興味がある』を選んだ方のみお答えください。空き地を菜園利用するにあたっては、土壌の入れ替えや鳥獣害対策などの準備が必要になる場合もあります。そうした現状を踏まえ、自ら準備を積極的に行いたいというお考えはありますか。当てはまる選択肢を1つお選びください。

ぜひ行いたい
 条件が揃えば行ってもよい
 行いたくない

【設問 3】 ※『条件が揃えば行ってもよい』を選んだ方のみお答えください。どのような条件が揃えば行ってもよいですか。当てはまるものすべてお選びください。

一緒に活動する地域の方が他にもいる
 金銭的コストがかからない
 時間を取られない
 自分の意見が反映される
 大きな責任を負わない
 肉体的に辛い仕事がない
 その他（ [] 内にご自由にお書き下さい ） [_____]

問 14. [] では、町内に来街する車や緊急用車両の出入りが困難であるといった声が多く聞かれます。交通問題の解決のための『空き地』利活用について、以下の設問にお答えください。

【設問 1】 下記の選択肢から、地域に必要と感じる空き地の利活用方法を、当てはまるものすべてお選びください。

- 来街する車を止められる駐車場 自動車のすれ違い・転回スペース
 特に必要性を感じない
 その他（ [] 内にご自由にお書き下さい ） [_____]

【設問 2】 『空き地』を用いて上記のような利活用方法が実現するのであれば、運営や管理に自ら参加したいというお考えはありますか。当てはまる選択肢を 1 つお選びください。

- ぜひ参加したい 条件が揃えば参加したい 参加したくない

【設問 3】 ※『条件が揃えば参加したい』を選んだ方のみお答えください。
どのような条件が揃えば参加したいですか。当てはまるものすべてお選びください。

- 一緒に活動する地域の人他に他にもいる 給与が支給される 時間を取られない
 自分の意見が反映される 大きな責任を負わない 肉体的に辛い仕事がない
 その他（ [] 内にご自由にお書き下さい ） [_____]

問 15. 上記の他に、『空き地』の利活用についてアイデア、お考えなどがございましたら、下の空欄に自由にご記入ください。

3. 『空き家』の利活用希望 に関して伺います。

問 16. 『空き家』を施設・店舗として利活用することについて、以下の設問にお答えください。

【設問 1】 下記の選択肢から、地域に必要と感じる施設・店舗を当てはまるものすべてお選びください。

- 地域の人々のレクリエーションの場（サロンなど）
 非常食の倉庫や避難場所 地域外からの来街者にお茶やお菓子などをふるまう観光拠点
 地域の介護・福祉拠点 美術館・ミュージアム
 食料品の販売店 日用品の販売店 お酒の飲めるお店（居酒屋・焼き鳥屋など）
 特に必要性を感じない
 その他（ [] 内にご自由にお書き下さい ） [_____]

【設問2】 空き家を用いて、前ページ【設問1】のような施設・店舗が実現するのであれば、誘致や運営に自ら参加したいというお考えはありますか。当てはまる選択肢を1つお選びください。

- ぜひ参加したい 条件が揃えば参加したい 参加したくない

【設問3】 ※『条件が揃えば参加したい』を選んだ方のみお答えください。
どのような条件が揃えば参加したいですか。当てはまるものすべてお選びください。

- 一緒に活動する地域の人が他にもいる 給与が支給される 時間を取られない
 自分の意見が反映される 大きな責任を負わない 肉体的に辛い仕事がない
 その他（ []内にご自由にお書き下さい ） [_____]

問17. 近年、自身の生活の変化（例：高齢となり坂がきつくなった、子供が一人暮らしを始めた）に応じて、条件の良い空き家に住み替える例が全国的に見られています。『空き家』への住み替えについて、お答えください。

もし現在お住まいのお宅から町内の他の空き家へ住み替えることができれば、希望しますか。

- 希望する 希望しない

※『希望する』を選んだ方のみ、以下の【設問1】～【設問2】にお答え下さい。

【設問1】 住み替え先の空き家に求める条件について当てはまるものすべて下記よりお選びください。

- 車を横付けできる バイク・自転車などが使える（階段がない） 坂が少ない
 町の入口近く（京急線の高架下方面）である 町の入口から離れた場所である
 現在お住まいのお宅より部屋数が多い 現在お住まいのお宅より部屋数が少ない
 その他（ []内にご自由にお書き下さい ） [_____]

【設問2】 賃貸と持ち家の、どちらの所有形態を希望しますか。また、所有するために支払える上限額の目安を下記の選択肢から1つお選びください。

- 賃貸 ➡ 『賃貸』を選んだ方：1ヶ月あたりの家賃の上限額についてお答えください。
 0円/月 1円～24,999円/月 25,000円～49,999円/月
 50,000円～74,999円/月 75,000円/月以上
- 持ち家 ➡ 『持ち家』を選んだ方：買取金額の上限額についてお答えください。
 0円 1円～499万円 500万円～999万円
 1,000万～1,499万円 1,500万円/月以上

問18. 上記の他に、『空き家』の活用についてアイデア、お考えなどがございましたら、下の空欄に自由にご記入ください。

4. 空き地・空き家の利活用に向けた地域のつながりのあり方 についてお伺いします。

問 19. []の空き地・空き家について、日頃から話題にする、あるいは情報交換や相談を行っている方はいますか。当てはまるものすべて、下記よりお選びください。

<input type="checkbox"/> 近隣にお住いの方	<input type="checkbox"/> 空き地・空き家の所有者の方	<input type="checkbox"/> 自治会	<input type="checkbox"/> 行政職員
<input type="checkbox"/> 建築士	<input type="checkbox"/> 造園家	<input type="checkbox"/> 不動産業者	
<input type="checkbox"/> 特にない			
<input type="checkbox"/> その他（ []内にご自由にお書き下さい ） [_____]			

問 20. 今後、空き地・空き家の利活用について、情報交換や相談・仲介などの相手となって欲しい方はいますか。当てはまるものすべて、下記よりお選びください。

<input type="checkbox"/> 近隣にお住いの方	<input type="checkbox"/> 空き地・空き家の所有者の方	<input type="checkbox"/> 自治会	<input type="checkbox"/> 行政職員
<input type="checkbox"/> 建築士	<input type="checkbox"/> 造園家	<input type="checkbox"/> 不動産業者	
<input type="checkbox"/> 特にない			
<input type="checkbox"/> その他（ []内にご自由にお書き下さい ） [_____]			

問 21. 空き地・空き家の利活用に向けた地域のつながりのあり方について、これまでの設問で書けなかったお考え・ご意見・ご希望などがございましたら、下の空欄に自由にご記入ください。

--

■設問は以上です。最後までご協力ありがとうございました。■

※ご回答が終わりましたら、このアンケート冊子のみを同封の返信用封筒（横浜国立大学 都市計画研究室宛）に入れ、切手は新たに貼らずにそのままポストへご投函を宜しく願いたします。

■謝 辞

本研究は、横浜国立大学大学院都市イノベーション学府教授の高見沢実先生のご指導で進めました。都市計画・まちづくりコンサルタントの仕事に携わってきた者として都市縮減時代における都市計画・まちづくりのあり方を追求したいという私の想いに対して、深く、懇切丁寧なご指導をいただいたおかげで、博士論文を書き上げることができました。研究の過程において多くの貴重なことを教えていただいたことと、ここまで導いていただいたことに、心から感謝申し上げます。

博士論文の審査委員をご担当いただいた、佐土原聡先生、大原一興先生、藤岡泰寛先生、野原卓先生には、審査過程において貴重なご指摘とご示唆をいただきました。心から感謝申し上げます。

横浜国立大学都市計画研究室博士課程前期の中込幸人氏、勝瀬恵氏、中名生知之氏、淵井達也氏とは、共同で調査研究を進め、分析データを積み上げることができました。博士課程後期において共に学んだ、白川葉子氏、尹荘植氏、山下修平氏からいただいた助言及び激励は、大きな励みになりました。心から感謝申し上げます。

本研究は、一般社団法人民間都市開発推進機構の「都市再生研究助成事業」平成 24・25 年度助成、及び神奈川県横須賀三浦地域県政総合センターの「個性あふれる地域づくり事業」平成 28 年度助成をいただきました。横須賀市都市計画課には、既往調査・研究のデータや資料の提供を始めとする、研究を進める上での多大なるご協力・ご尽力をいただきました。心から感謝申し上げます。

横須賀市谷戸地域の自治会の方々や居住者の皆様には、アンケート調査やヒアリング調査、ワークショップ開催などにおいてご協力・ご尽力をいただいたことを、心から感謝申し上げます。地域の皆様のご協力・ご尽力が、地域価値豊かな市街地再生として実を結ぶことを願いながら、研究を進めてまいりました。本当にありがとうございました。

