

# 景観資源まち歩きマップを用いた地域価値発掘に関する研究

## —横須賀斜面住宅地を対象として—

1463028 小川明穂

指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授

### 1. 研究目的・背景

人口減少時代を迎え地方から人口が流出する中、横須賀市において特に影響が目立つのが、谷戸地域である。急斜面や道の狭さなどの問題から空き家化や高齢化が進んでいる。一方で谷戸地域には海が見える・レトロな味わいといった他の地域にはない魅力が存在する。しかし間取りや家賃を基準とする画一的な不動産選択方法では魅力を知る機会が少ない。既往研究(1)でこのような地域での新たな不動産評価指標の重要性が述べられているように、地域の生き残りには見落とされてきた地域固有の潜在的な価値を明らかにし、発信していくことが求められる。

本論文では地域固有の魅力が存在するような地域において、生活に関わる特徴的な景観を抽出した景観資源まち歩きマップの作成を提案する。このマップで外部居住者がまち歩きをすることは地域の深い認知、潜在的な価値の発見、より良い不動産選択に繋がるのではないかと考える。本論文では横須賀市汐入駅周辺で実際にまち歩きマップを作成し、まち歩き実証を行うことで(1)対象地域の特徴的な景観(2)対象地域の潜在的な価値の発見(3)景観資源まち歩きの有効性と今後の可能性について明らかにする。

### 2. 研究方法

現地調査から特徴的な景観をまとめマップを作成し、22名にまち歩きを行いながら景観評価やまち歩きマップの有効性についてアンケート調査する。

表1 まち歩き調査概要

調査日時	2017年11月23/25/26日 14:30 街歩き開始	晴れ
調査対象	現在横須賀市外に居住・地域固有の価値へ興味がある人	
サンプリング数	22名(本学学生の協力 男性12人女性10人)	

### 3. まち歩きマップ作成

まち歩きマップ作成に際しては、既往研究(2)の景観の見方と現地調査をもとに行った。初めに現地調査の中で地域固有の資源と感じられるような景観を抽出した。それら景観は全体に普遍的に存在するような景観であり、日常利用する道からの景観とし、視点場は全て道の上とした。それらを可能な限り網

羅的に通るようなルートを策定、特徴的な景観のポイントとして16を設定し(以下これを景観ポイントと呼ぶ)マップを作成した。

表2 景観ポイントまとめ



図1 景観ポイントの位置

### 4. 外部目線による潜在的価値発掘

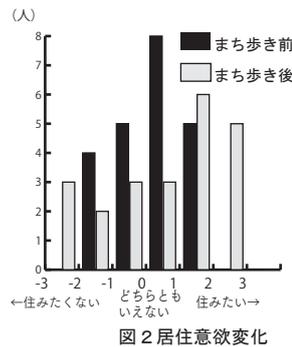
#### 4.1 景観ポイントの評価軸の設定

ここで景観ポイントの評価について景観評価と生活評価という二つの軸を設ける。景観評価は単にその景色を見たときに魅力的であるかどうかを評価し、生活評価は実際にそこに住み生活するとした場合、

そのポイントは住みたい要素となるかどうかについて評価するものである。

#### 4.2 居住意欲変化

まち歩き前後における対象地域での居住意欲は図2のようになった。まち歩き前はどちらともいえないが多かったが、まち歩き後は居住意欲がある人とないに分かれたことがわかる。



#### 4.2 不動産選択について

不動産選択で重視する要素について調査し順位付けを行ったところ表3のようになった。一般的に重視される家賃などの要素に次いで、家の近辺の環境、家のあるまちの雰囲気も比較的考慮すべき要素であることがわかる。

表3 不動産選択優先度

家賃	3.3
大学会社などからの所要時間	4.4
間取り	4.6
公共交通機関からの所要時間	5.0
設備(水回り等)	5.1
家の近辺の環境	5.5
家のあるまちの雰囲気	5.7
日当たり	6.1
家からの眺め	7.6
築年数	8.2

(10項目に1から10まで順位付けを行った。表の数値は22名の結果の平均値をとった。)

#### 4.3 景観ポイント評価について

各景観ポイントについてまち歩き前(写真と説明文を見て評価)とまち歩き中に景観評価と生活評価を行った。(-3~+3の7段階評価、+であるほど住みたい要因であり-であるほど住みたいくない要因であるとする、また0はどちらともいえないとする)

i まず街歩き後の景観評価と生活評価の合計値(総合評価とする)はポイント④(2.46)、⑥(2.41)、⑭(2.5)が高い数値を示し、①(-1.5)②(-1.64)が低い数値を示した。視界が開け海が見えるなど景色の良い場所での開放感や住宅の広い庭に魅力を感じ、迫る擁壁や急で暗い階段などでは評価が低いことが明らかになった。

ii 次にまち歩き後景観生活評価数値の+-で景観ポイントを四つに分類した。

表4 景観生活評価比較

景観+生活+	ポイント④⑥⑦⑫⑭⑮	特に優れる地域資源
景観+生活-	ポイント①②③⑤⑧⑨⑩⑱	観光資源として活用可
景観-生活+	ポイント⑪	生活環境としては優れる
景観-生活-	ポイント⑯	改善の必要あり

景観+生活+の優れた景観は、開けて明るい場所が大半を占めていた。一方景観+生活-となるような景観は、暗い場所や狭く急な階段があるような場所が多く占められていた。

#### iii 次にまち歩き前は評

価が一であったが、まち歩き後評価が+となった

表5 潜在的価値ポイント

ポイント①景観評価	-0.27→+0.14
ポイント④生活評価	-0.77→+0.05
ポイント⑭生活評価	-0.27→+0.05
ポイント⑱景観評価	-0.50→+0.09

項目をピックアップしたところ、階段のある場所での生活や木に覆われた空間の景観評価が挙げられた。これらは写真からは判断できないまち歩きをしたうえで価値であるため潜在的価値であると言える。

iv 図2にてまち歩き後に居住意欲が+であった人と-であった人別に評価を比較すると、ポイント⑧⑨⑩⑪⑬において居住意欲がある人は総合評価が+、居住意欲がない人は総合評価が-となった。ここは寺社や切通状の道、屋根の色の多様性といった魅力とも欠点ともなりうる景観であった。このような地域の景観は万人に適する必要はなく、居住意欲を示す人にとって住みやすい景観を築いていくべきであるため、これら景観も価値のあるものと言える。

#### 4.4 新規景観ポイント発見

景観ポイントに指定された景観以外に興味深かったものの撮影調査を行ったところ、猫・引き戸・階段・寺社といった地域に象徴的なものや、高低差によって生まれる景観が多く見られた。

#### 5. 街歩きマップの有効性と今後の課題

表2よりまち歩き前後で居住意欲が+と-に分散した。これよりまち歩きによって自分と対象地域の相性を理解できたということがわかる。また、もし新たに他の地域へ居住する際まち歩きをしたいかという問いに対し、全員が+の意向を示した。以上より、まち歩きマップ作成は有効であると言える。一方でコース長さや時間に関する意見など課題も浮かんだ。

#### 6. 総括

景観資源まち歩きマップでのまち歩きによって、優れた景観として④⑥⑭が、改善すべき景観として②⑱が、見落とされてきた潜在的価値として①④⑭⑱という景観ポイントが明らかになった。また景観資源まち歩きマップは有効であることが明らかになった。他の地域でも景観資源まち歩きマップは見落とされた価値を発掘し発信する手法の一つとして利用できると言える。

##### 主要参考文献

- (1)「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」  
勝瀬恵 吉武俊一郎 高見沢実 日本都市計画学会 都市計画報告集 no.13 2014年8月  
(2)「横須賀市における谷戸の景観特性と視覚構造に関する研究  
—谷戸地域の「道」を対象として—」  
森貴規 横内憲久 岡田智秀日本都市計画学会 都市計画論文集 no.39-3 2004年10月