

## 斜面地の現状と階段道路の土地価格遞減率



[研究者・発表者]  
小宮不動産鑑定  
不動産鑑定士 小宮 幸弘



[研究者]  
(有)アール・ピー長崎鑑定  
不動産鑑定士 児島 雅彦



[研究者]  
(有)評価分析研究室  
不動産鑑定士 森永 啓次



[研究者]  
(有)織田不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 織田 雅雄



[研究者]  
長崎総合鑑定(株)  
不動産鑑定士 渡辺 浩一



[研究者]  
井崎不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 井崎 嘉幸

### はじめに

長崎と言えば坂の町というイメージをみなさんお持ちではないかと思いますが、長崎市では標高 20 m、傾斜 5 度以上の斜面地が約 7 割を占め、人口の約 1/4 が斜面地に居住しているという状況にあります。

長崎県においては人口、地価ともに下落傾向にあります。長崎市でも同様に下落傾向にあります。(九州経済調査協会が平成 24 年 1 月 25 日まとめた推計によると 2035 年の人口減少率は県全体で -27.2% となっており九州沖縄・山口県の中でトップ。また長崎市は -22.7%) 特に、斜面地はより厳しい状況にあることから、長崎市中心部における斜面地の現状を把握するとともに、斜面地の特徴の一つである階段道路沿いの地価が車道からの距離とどのような関係にあるかを考察しました。

### 第1章 斜面地の現状と行政の取り組み

#### 1. 斜面地の現状

ほとんどの方は長崎市に一度は来られたことがあるのではないかと思いますが、長崎は住宅建設の経済的な限界といわれる傾斜が 15 度以上のところまで家が建ち並んでいます。(写真①) 長崎市の斜面地は、昭和初期まで田畠として利用されていましたが、高度経済成長期になると、海に面した平地では埋め立てが進み、事業所などが建ち始めます。そして人口の増加に伴って、平地が少ない長崎では市民の住まいは斜面地へと移っていくことになります。この時代はまだ車社会が到来する前で、交通手段としての「車」は想定されておらず、その結果、家が密集し、通りが狭い、現在の斜面地が形成されてきました。長崎の独特的景観をつくり出している斜面地は、観光客にとっては、「眺めがいい」「夜景がきれい」と言えるの



写真①

ですが、住んでいる人からは「階段の上り下りが大変」であり、私たち鑑定士も実地調査を行うときには、かなりきつい思いをすることがあります。

#### 2. 斜面地人口の減少と高齢化

車社会の到来とともに、若者の多くは「車が家に横付けできる場所」などに移り住み、また、坂の上り下りが大変な高齢者の中にも「暮らしやすさ」を求めて、中心部のマンションなどへ移る人が増加してきました。その結果、多くの若年層が斜面地から出ていき、昔から住んでいる土地に愛着がある高齢者が残ることになり、その結果、特に斜面地においては、人口の減少と高齢化が進み、空き家が増えているのが現状です。

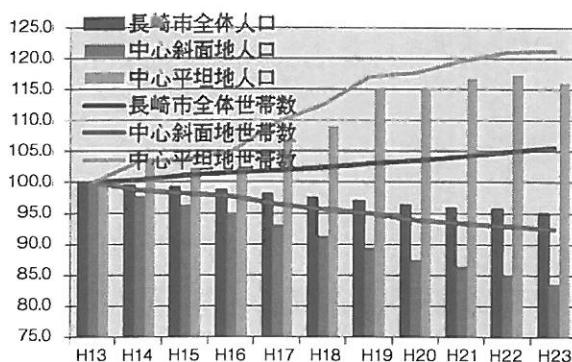
人口については、長崎市全体で過去 10 年間に -4.8% の減少をしていますが、中心斜面地については -16.4% と大きな減少をしています。また、世帯数は長崎市全体で過去 10 年間に +5.7% の増加をしており、世帯の分離や核家族化が進んでおりますが、中心斜面地では -7.6% の減少をしており、世帯での人口流出が顕著です。(グラフ-1)

## 斜面地の現状と階段道路の土地価格遞減率

65歳以上の高齢者の人口について分析してみると、過去10年間に長崎市全体で+20.7%の大幅な増加をしており、一方、65歳未満の人口については-11.9%の減少をしており、若年層の人口減少が顕著であることがうかがえます。

中心斜面地においては、全体の人口が-16.4%の大きな減少にもかかわらず、65歳以上の人口は+4.8%の増加をしており、65歳未満の人口は-23.9%のさらに大きな減少で10年前に比べ約1/4減少しており、少子高齢化が加速していることがわかります。

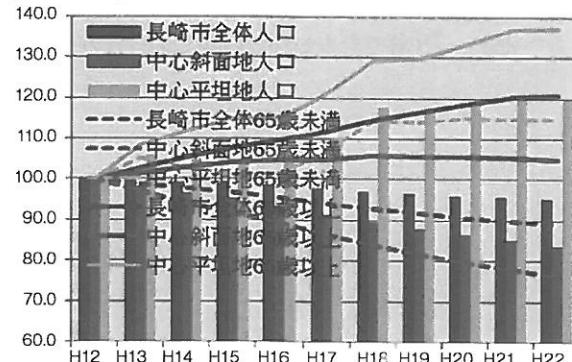
【グラフ-1】



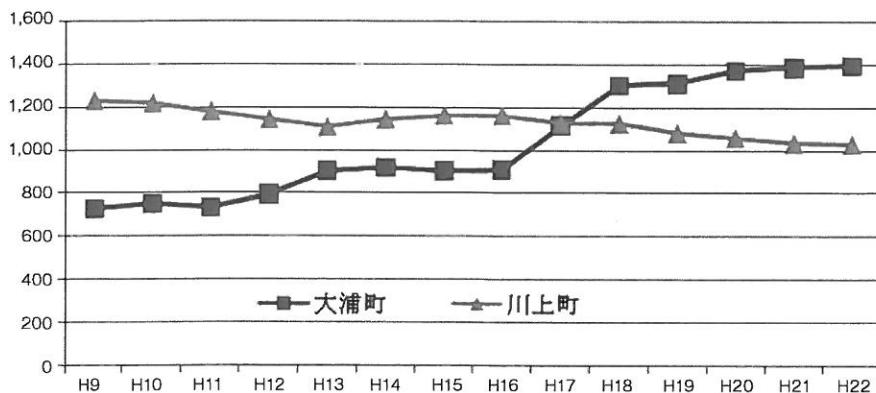
また、中心平坦地は65歳未満の増加(+14.8%)より65歳以上の増加(+37.2%)が上回っており、高齢者が病院や買い物に便利な中心平坦地へ、移り住んでいることがわかります。(グラフ-2)

中心平坦地・斜面地の一部である大浦地区をピックアップして、利用状況を調査しました。大浦地区は長崎市中心部の中で長崎港寄りの中心平坦地及び斜面地の混在する地域一帯です。大浦町は平坦地で川上町は傾斜地です。グラフ-3から平成17年ごろに人口が逆転していることがわかります。これは平坦地である大浦町にマン

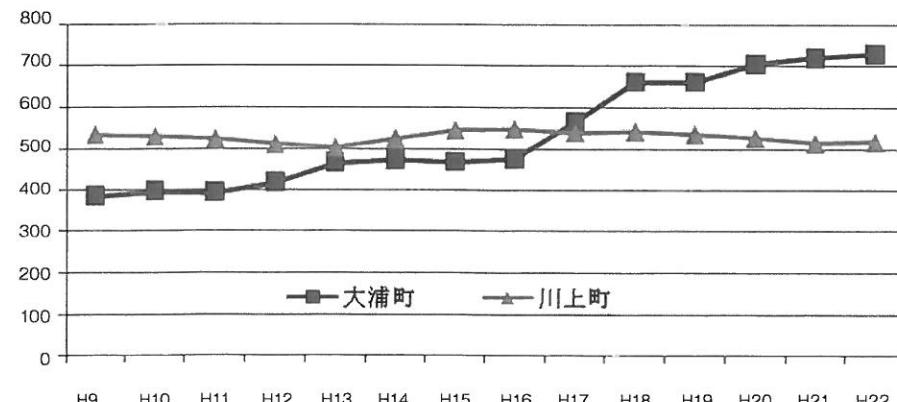
【グラフ-2】



【グラフ-3(人口)】



【グラフ-4(世帯数)】



ション等が建築されたことによる人口の流入があったからです。大浦町に平成10年以降に新築された分譲マンションは8棟 346戸あり、すべて完売しています。また、平成23年以降に新築及び計画がある分譲マンションも3棟 305戸あり、平坦地の潜在的な需要が伺えます。また、賃貸マンション等の空室率もその差は歴然としており、平坦地では5.1%であるのに対し、斜面地では34.6%と大きな開きがあります。

### 3. 長崎市の都市計画における斜面地の位置付け

長崎市が斜面地の人口流出防止及び防犯対策等の観点から行っている主な取り組みを紹介します。

#### ①長崎市老朽危険空き家対策事業

長崎市内の特に整備の必要な既成市街地を対象区域

に定める（概ね斜面地105町）

長年放置された空き家で危険なもの除却費を全額市が負担、除却後の土地は市に寄付し、地元自治会等が活用。従って利用可能な土地が要件の一つとなる。

平成18年度からスタートで毎年50件（述べ300件）程度の相談があり、平成18年度から22年度までに除却実施件数は延べ31件、23年度見込4件、全て車両通行不可の土地



建物除却費を市が負担。除却後の土地は市に寄付



整備後は、地元自治体等で管理、活用

#### ②斜面市街地再生事業

斜面市街地が抱える問題を総合的に解決するために密集住宅市街地整備促進事業を導入し、公共の地区施設整備と民間の共同建替え事業の一体的な促進を図っています。

8地区について整備中で、中でも特徴的なのが、斜行エレベーター等です。



写真②



写真③

・斜行エレベーター、垂直エレベーターをグラバー邸近くに設置（写真②）

斜行エレベーター（延長160m、高低差50m、傾斜角度31度）

斜行エレベーター事業費13億9千万円

垂直エレベーター 事業費3億2千万円

## 斜面地の現状と階段道路の土地価格遞減率

・斜面移送機器システム（リフト）を3カ所に設置（写真③）

1号機 天神町 （延長 60m、勾配 24%）

2号機 立山町 （延長 48m 勾配 24%）

3号機 水の浦町 （延長 60m、勾配 30%）

走行速度は 15m / 分とかなりゆっくりとした速度です。

つと考えられます。感覚的に土地価格が遞減するのはわかるのですが、どのように遞減するのかを取引事例を分析し、近似曲線を導出しました。

グラフ-5は車道からの距離を横軸に、価格割合を縦軸にとりこれらの関係を示したものです。なお価格割合とは、車道と階段道路の接合地点の固定資産評価額（事例の取引時点における評価額（単価）を査定）に対する取引事例の推定単価（推定単価は取引単価に事情補正、標準化補正を施したもの）としました。

結果は、車道から 40～50m付近までは曲線の勾配が急で、それを過ぎると緩やかに递減しているのが見て取れるのではないでしょうか。

### 第2章 階段道路沿いの土地価格と

#### 車道からの距離との関係

階段道路沿いの土地は、日常生活での上り下りが大変なことに加え、救急等の緊急の場合には車道まで搬送する必要があり、また駐車場の確保の観点からも、車道までの距離というものは土地価格形成上、重要な要素の一

【グラフ-5】

