

点検の不動産利活用

一般財団法人日本不動産研究所

第39回

「狭小幅員」と聞いて、不動産関係者は何を思うだろうか。おおむね「車両の通行が困難だろうな」「建物の建築が困難になるかも」といった土地価格にマイナスの影響を与える要因であろう。不動産の資産価値という側面にフォーカスすれば「狭小幅員」と聞いてそのようなイメージがまず浮かんでしまうだろう。しかし、街並みや観光資源の観点から「狭小幅員」を考察してみると、別の視点が生まれてくる。

広島県尾道市は広島県東部



狭小幅員に広がる住宅地

古くから栄えた他の港町もそうであるように、尾道市も、海から程近い丘陵地では、比較的勾配のきつい傾斜地にも建物が立ち並んでいる。このような地域は地勢柄、道路の拡幅なども進んでおらず、古い家屋や寺院が昔のまま立ち並ぶ街並みが広がっており、どこか牧歌

的な空気が漂っている。

平地の商業地も歴史的な成り立ちのせい、古い商店や住宅が林立しており、商店街から一本裏道に入ると、傾斜地同様に、道路の拡幅などは進んでいない。尾道市はまた、「東京物語」（小津安二郎監督）や「時をかける少女」（大林宣彦監督）等、古今の映

印象的な魅力を持つ観光都市 広島県尾道市

「狭小幅員」が生む街並み

画のロケ地としても使われており、そうした文化的背景も相まって、多くの観光客が訪れる観光都市としての性格も有している。

立体感と奥行き感

筆者は仕事柄10年近く尾道市を訪れている。訪れるたびに、この地に引かれる1人となったが、不動産鑑定士としてこの地に引かれる理由を分析してみると、前記キーワードで挙げたように「海」「港」や「文化的背景」などであらうと思つた。

しかし、それだけではな今更ながら気付いたのは、



尾道市庁舎から千光寺公園と傾斜地の住宅を望む



尾道水道（本島と向島に挟まれた瀬戸内海）

道路が「広い」ことは土地利用効率向上や防災の観点からは正である一方、尾道市のこれとは対照的な街並みを見るにつけ、「狭小幅員」に視点を置いた街並みは、他の高機能化された都市の街並みとは全く異なる価値があり、それが観光都市としての尾道市を成り立たせている大きな要素の一つなのではないかと考えるに至った。尾道市の印象的な街並みは「狭小幅員」が生み出したといっても過言ではないであろう。

このような街並みを社会的に維持することが難しい状況にはなってきたが、「狭小幅員」という一見マイナスとも思える要因は、実は尾道市の「街並み」という価値を生み出している源泉なのだと思ふ。中四国支社、不動産鑑定士・仲野亮太