

「(仮称)つるがや街づくりビューロー」設立に向けた団地住民の意識醸成と空き家・空き家予備群の リノベーションに関する取組 (つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会)

発表資料 1/6

課題	■ 団地開設50年超となり、高齢化や住宅の老朽化が進み、空き家・空き家予備群が散見。 ■ 郊外大型店との競合による団地内の商業施設の魅力低下なども顕在化。
目的	「(仮称)つるがや街づくりビューロー」(TMB)を組織させ、永続的に団地全体の環境維持保全を図りながら、空き家対策事業をビジネスとして展開させることを最終目的に、以下の3点を目標とする。 目標1 団地の過去を知る --- 団地全体の各丁目ごとの特徴抽出、空き家・空き家予備群の位置づけを明確化。現在の空き家の経緯を調査等するとともに、住人との協議を試みる。 目標2 団地のいまを見る --- 団地の状況を知るためのセミナーを開催することにより、住民同士の情報の共有化を図り、団地の環境を維持していくための意識づけを行う。 目標3 団地の未来を考える --- 団地の環境を維持していくためのアイデアを募るワークショップを開催。空き家予備群の活用方法を探るためのリノベーション案を作成・提案。
取組内容	① 団地の築年数マップの分析 ② 空き家所有者、空き家予備群所有者等との協議によるパイロットプロジェクトの対象物件絞り込み ③ リノベーション・ワークショップの開催 ④ 団地に関する環境維持保全セミナー・ワークショップの開催 ⑤ 団地の環境維持保全に関する具体的なアクション
成果	① 「空いてるスペース貸してください！」チラシ(アンケート結果およびヒアリング結果資料つき) ② 団地内ウォーキングマップ(ワークショップのまとめ等の資料つき) ③ 団地内ウォーキングコース設置用 サインデザイン原案 ④ 市民講座1(セミナー)「鶴ヶ谷地区含めた仙台圏の住宅事情と空き家問題について」 ⑤ 市民講座2(セミナー)「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業についての説明会」 ⑥ 中央ショッピングエリア 再整備案 ⑦ 4丁目サブセンター商業エリア 再整備案

成果概要

① 「空いてるスペース貸してください！」チラシ

② 団地内ウォーキングマップ

④ 市民講座1 「鶴ヶ谷地区含めた仙台圏の住宅事情と空き家問題について」

⑤ 市民講座2 「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業についての説明会」

⑥ 中央ショッピングエリア 再整備案

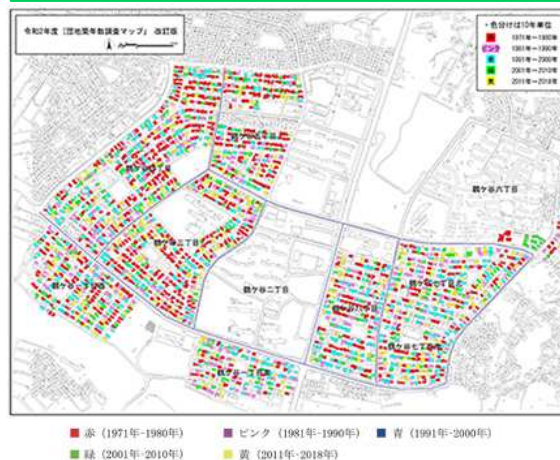
③ ウォーキングコース用サイン

⑦ 4丁目サブセンター商業エリア 再整備案

事業の取組詳細

① 団地の築年数マップの分析

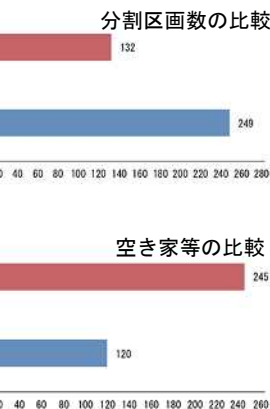
丁目ごとの特性把握



空き家・空き家予備群の実態把握

区分	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷一丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷三丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷四丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷五丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷六丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷七丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷八丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷九丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十一丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十二丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十三丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十四丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十五丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十六丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十七丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十八丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷十九丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十一丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十二丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十三丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十四丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十五丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十六丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十七丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十八丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷二十九丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途
鶴ヶ谷三十丁目	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途	分譲時 用途

空き家等状況調査結果
(鶴ヶ谷1丁目のみ抜粋)



前回調査と今回調査の
数量比較 (団地全体)

リノベーション案作成のための基本的な考え方の整理

空き家が大幅に減って、分割区画として販売されており、そこには建売戸建て住宅や注文戸建て住宅が建って新たな住民が移入している、という実態を把握することができた。

このことは、当初の団地コンセプト(緑に溢れた大きな敷地割りに反するものであるが、**空き家が減って新たな住宅が建ち、新たな若い住民が住み始めるという事態を好循環と捉え、そうした新たな住民も巻き込んで団地の魅力を上げるよう活動することが望ましい**、との結論に至った。



増加した分割区画

② 空き家所有者、空き家予備群所有者等との協議によるパイロットプロジェクトの対象物件絞り込み

対象空き家の選定・経緯調査 ・所有者との協議

協議した空き家の一部 (いずれも借り受けできず)



対象空き家予備群の選定・所有者との協議

協議した空き家 (いずれも借り受けできず)



リノベーション案作成の対象として選定

空き家募集のチラシ作成 ならびに配付・対応

→チラシについては成果①に掲載。

- ・築年数を示す色は団地全体にバランスよく散らばっている。
- ・1丁目の赤の割合が小さい。建物の建て替えが進んでいることが考えられる。
- ・8丁目は一番新しい区域であるため、新しい建物が比較的多いと考えられる。
- ・4丁目の西公園を境として、南側に築年数が少ない建物が多い。

③ リノベーション・ワークショップの開催

日時: 令和4年2月24日(木) 14:00～16:30

場所: 鶴ヶ谷ショッピングセンター アバインホール

内容: 対象空き家を選定し、魅力的なリノベーション案を作成した上で、団地住民によるワークショップを行う(予定)。

対象: 「4丁目サブセンター」 (店舗付き長屋、所有者と協議した経緯あり、前スライドの赤点線で囲んだ物件)

「中央ショッピングエリア」(アンケート、ヒアリング、ワークショップを通して多くの意見が寄せられている場所)

→リノベーション案について
は成果⑥と成果⑦に掲載。

④ 団地に関する環境維持保全セミナー・ワークショップの開催

市民講座1(セミナー)

「鶴ヶ谷地区含めた仙台圏の住宅事情と
空き家問題について」

日時: 令和3年11月16日(火) 14:00～15:30

場所: 鶴ヶ谷市民センター

参加: 53名

内容: 本委員会のアドバイザーである佐々木
篤氏(株式会社シーカーズプランニン
グ代表取締役)による、仙台圏の住宅
事情に関するセミナーを実施した。



→チラシについては成果④に掲載。

市民講座2(セミナー)

「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業
についての説明会」

日時: 令和4年2月16日(水) 14:00～15:30

内容: 仙台市都市整備局住宅政策部住宅政策
課による説明会(予定)

→チラシについては成果⑤に掲載。

ワークショップ

「鶴ヶ谷団地をみんなで考えるワークショップ」

日時: 令和3年10月2日(土) 13:00～15:30

場所: 鶴ヶ谷市民センター

参加: 27名

内容: 鶴ヶ谷団地の今後を見据え、団地全体の環境
を維持・向上させていくためのアイデアを、ど
んどん出していくワークショップ。これまでも
アンケートや会議などで様々な意見が寄せら
れているが、そうした意見を地図・イラスト・図
面などのアピール力のある成果としてまとめる
ことを目的とした。

テーマ:

- (1) 鶴ヶ谷団地の将来的なビジョンについて話し合
う。昨年のアンケート結果から、いくつか重要と
思われる意見を抽出してカテゴリーに分け、長
期的な展望とすぐにできることを3つのグルー
プごとに話し合う。
- (2) 団地内ウォーキングルート、ランニングルートの
設定。モデルルートはチラシで知らせたり、距離
が分かる看板を立てたりするなど、具体的にで
きそうなことを話し合う。孫と歩くコース、奥様方
向けウォーキングコース、マラソン大会出場を目
指す人向けハードコースなど。

プログラム:

- ① 趣旨説明、事例紹介
- ② テーマ(1)についての話し合い
- ③ テーマ(2)についての話し合い
- ④ 各グループ発表、総括

ワークショップの様子



A、B、Cの
各グループ
で出た意見



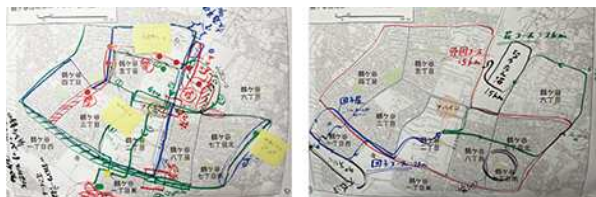
ワークショップで出た
意見をまとめたもの

→成果②に掲載。

⑤ 団地の環境維持保全に関する具体的なアクション

ウォーキングコースの設定、チラシの作成

- 多くの住民が気軽に参画可能な具体的なアクションとして、ウォーキングコースを設定し、チラシの作成を行った。
- 前スライドで示したワークショップの成果を活かし、さらにメンバー間で意見調整を行った上で、分かりやすいウォーキングコースを設定した。その内容を、団地住民全体に配付するためのチラシとして作成し配付した。



ウォーキングコース設定のもととなった
ワークショップでの意見を図示したもの

→団地内ウォーキングマップについては成果②
に掲載。

ウォーキングコースのサインのデザイン

団地内ウォーキングコースのチラシと対応する形で、コース内に設置するサインをデザインし、設置箇所について検討した。

→ウォーキングコースのサインについては成果
③に掲載。

地元高校生を巻き込んだ総合学習との連携



地元高校生と連携して、総合学習の時間を利用した団地の環境維持保全に関する学びの機会を提供した。

- (左上) 地元の高校の先生方と連携方法について打合せをしている様子
- (左下) 地元の高校生に対して、本委員会の取組概要を紹介している様子
- (右下) 本委員会開催時に地元高校生が参画している様子



ゴミ屋敷条例策定に向けた運動

- ・ゴミ屋敷条例の策定に向けた勉強会や行政担当者との協議を行った。
- ・仙台市議会議員と条例制定に至る陳情の方法等について、意見交換を行った。

宮城野区まちづくり推進課との打合せ



⑥ 利活用可能な物件に対する具体的なアクション

対象物件所有者との連絡・交渉

リノベーション可能な対象空き家に対して、所有者との連絡・交渉を行った。また、活用方法についての提案・相談を行った。

活用方法の提案と広報

→リノベーション案については成果⑥と成果⑦に掲載。

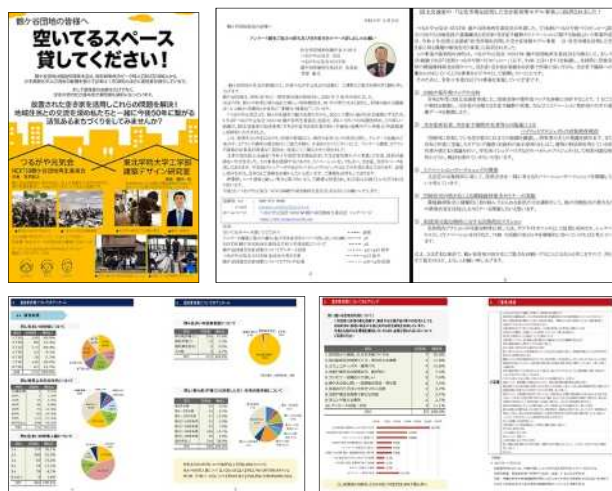
「(仮称)つるがや街づくりレビュー」設立に向けた団地住民の意識醸成と空き家・空き家予備群の リノベーションに関する取組 (つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会)

発表資料 5/6

成果の詳細

成果① 「空いてるスペース貸してください」 チラシ (令和2年度実施アンケートなら びにヒアリング結果の広報用資料つき)

- ・団地内全戸建て住宅2350軒に配付
- ・挨拶文と事業計画概要の説明資料、令和2年度に実施したアンケート結果資料ならびにヒアリング結果資料を同梱



成果③ 団地内ウォーキングコース設置用 サインデザイン原案

- ・団地内ウォーキングマップに示したウォーキングコースと対応する形で、コース内に設置するサインをデザインし、設置箇所について検討



成果② 団地内ウォーキングマップ (ワークショップの取りまとめ広報用資料つき)

- ・団地内全戸建て住宅に配付
- ・10月2日(土)に実施した「鶴ヶ谷団地をみんなで考えるワークショップ」のまとめ、ならびに今年度の活動の中間報告資料を、マップの裏側に印刷



成果④ 市民講座1 (セミナー) 「鶴ヶ谷地区含めた仙 台圏の住宅事情と空 き家問題について」



成果⑤ 市民講座2 (セミナー) 「鶴ヶ谷第二市営住 宅団地再整備事業に ついての説明会」



成果⑥ 中央ショッピングエリア 再整備案



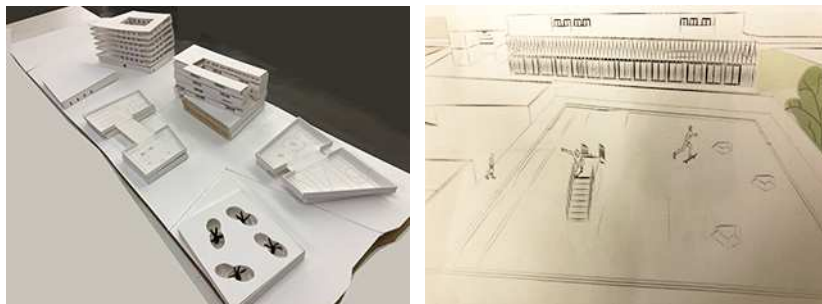
a) パーク・アヴェニュー案 模型写真



b) フィットネス拠点案 模型写真

成果の詳細

成果⑥ 中央ショッピングエリア 再整備案 (続き)



c) スケボー・BMXパーク案 模型写真、イメージスケッチ



d) ウェルネスタウン案 構成ダイアグラム、模型写真

成果⑦ 4丁目サブセンター商業エリア 再整備案

- ・デイサービスセンターと集合住宅、ならびに店舗併設型戸建て住宅を
組み合わせて整備する案



評価と課題

【成果①】 令和4年1月末時点で、このチラシの目的に沿った団地住民からの電話連絡は特になかった。引き続き、何度も配付して周知する必要があると考えられる。

【成果②】 団地住民からは非常に好評で、様々なリクエストがあった。来年度以降、頂戴した意見を反映しながら改訂版を作成し、再度配付することを検討する。

【成果③】 今回の事業範囲内では、サインの形状や掲示内容の検討までに終わった。来年度以降、設置場所の詳細な検討と具体的な設置に向けた活動を展開したいと考えている。

【成果④】 鶴ヶ谷団地が他の団地と比較してどのような特徴を持つのか、不動産のトレンドがどうなっているかなど、非常に有益な情報を得たと参加者から好評であった。来年度以降も継続的な開催を検討したい。

【成果⑤】 当該地区住民だけではなく、広く団地全体で情報を共有することができた、と参加者から評価された。今後も団地住民全体で情報を共有する機会を積極的に模索していきたいと考えている。

【成果⑥】 いくつかの観点から再整備案を考え、形にすることができた。この成果は、当該地区内のホールに展示されることとなったので、引き続き団地住民ならびにショッピングエリア関係者と意見交換をしていくことを検討したい。

【成果⑦】 中央ショッピングエリア再整備案よりも、さらに現実的な案として作成し、成果として形に残すことができた。今後、当該地区の土地・建物所有者等と議論を進めるためのきっかけとして活用していくことを検討する。

今後の展開

空き家・空き家予備群発生の予防を目的とした、団地全体の環境維持保全に関する活動の端緒がつかめた。今後継続的に活動し、以下の課題を解決していきたい。

- ・今回の成果を、団地全体の住民により周知させるための広報戦略
- ・継続的な活動とするための体制づくりと資金面の強化
- ・「(仮称)つるがや街づくりビューロー」の事業展開に向けた事業スキームの検討