

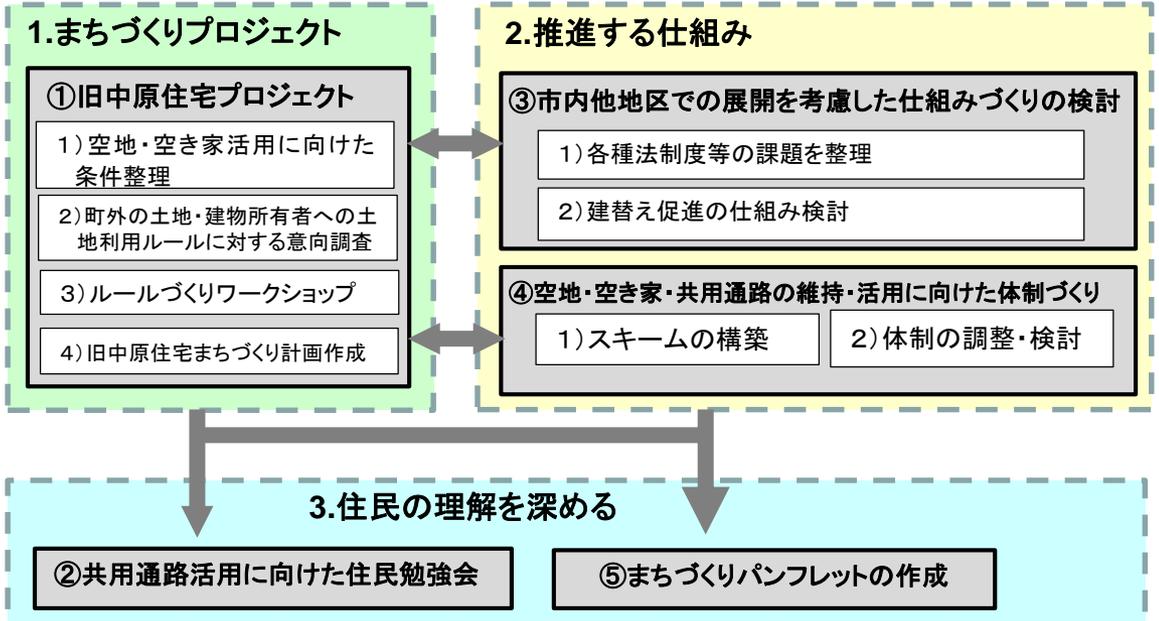
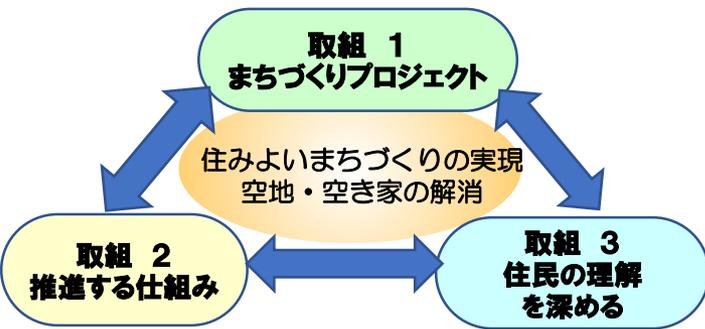
狭隘通路に面した宅地が並ぶ旧中原住宅地区において、住民が住み続けられる住環境の維持・形成のため、地域住民等を対象としたまちづくりルールの作成及び建替え方法の検討等を行った。

■ 事業概要

事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業	<p>旧中原住宅のイメージ図</p> <p>市道</p> <p>空地</p> <p>空き家</p> <p>北側敷地境界</p> <p>共用通路</p> <p>南側敷地境界</p> <p>市道</p>
事業地域	宮城県仙台市	
背景・課題	狭隘な共用通路を活用して宅地が並ぶ旧中原住宅地区では、世代、新規居住者への交代が進む中で、共用通路の維持保全が難しくなり、空地・空き家が増加していたことから、共用通路の役割を再認識し、維持・保全していくための「仕組み」が重要な課題である。	
目的	狭隘な共用通路を維持・活用して安全・安心に住み続けられるようにまちづくりルールを作成するとともに、空地・空き家の解消に向けた建替え手法の検討や推進体制を作ることを目的とする。	
連携する団体・役割	東北工業大学、株式会社RCマネージ、株式会社セントラルサーベイ、株式会社久保不動産	

■ 取組内容と成果

本事業は、共用通路を維持保全して、住みよい環境形成により空地・空き家を解消していくため、共用通路の維持保全等のルールづくりに向け「まちづくりプロジェクト」と「推進の仕組み」「理解を深める」取り組みの3本柱に取り組んだ。



取組 1

まちづくりプロジェクト → 旧中原住宅地区で住み続けられる環境を維持するためのまちづくりルールの検討

■作業項目①まちづくりプロジェクト

まちづくりプロジェクトは4つのステップ(空地・空き家等の調査、空地・空き家の意識調査、ワークショップ、まちづくりルールの検討)で実施

ステップ1

空地・空き家活用に向けた条件整理

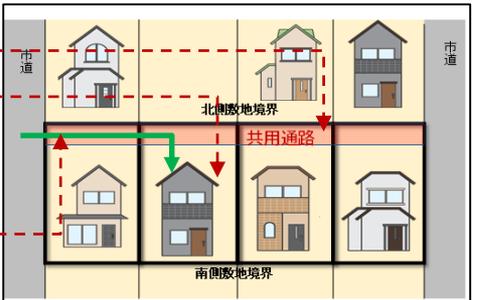
旧中原住宅地区の特性を把握するため、空地・空き家の状況及び共用通路の利用状況を調査した。

(具体的な作業方法)

- ・空地・空き家調査: 目視調査及び町内ヒアリング
- ・共用通路調査: 埋設台帳調査及び現地確認、幅員の現地調査

旧中原住宅の特徴

- 横断的な共用通路
- 市道間に4軒の宅地が立地
- 上下水道等が共用通路に埋設



▼共用通路等の調査風景



取組成果①

旧中原住宅の空地・空き家、共用通路特性の見える化

旧中原住宅地区の空地・空き家や共用通路の特性を調査し、状況等を数値化し、共用通路の見える化を行った。

【空地・空き家率】

- ・旧中原住宅の空地・空き家率は約13%
- ・4軒宅地の奥側宅地の空地・空き家率は、**B宅地18%、C宅地27.5%**で全体平均を上回る

【共用通路の利用状況】

- ・共用通路から**約8割の宅地が下水道を引込む**
- ・共用通路幅員は約6割が2m以上

凡例

宅地名称	市道	A宅地	B宅地	C宅地	D宅地	市道
------	----	-----	-----	-----	-----	----

▼荒れ地化した共用通路と空き家



▼空地・空き家状況

	旧中原住宅合計				
	A	B	C	D	合計
住宅	70.0%	66.7%	45.0%	52.5%	58.5%
アパート等	7.5%	5.1%	7.5%	12.5%	8.2%
店舗等	15.0%	7.7%	17.5%	17.5%	14.5%
空き家	2.5%	7.7%	15.0%	2.5%	6.9%
空地	0.0%	10.3%	12.5%	0.0%	5.7%
駐車場	5.0%	2.6%	2.5%	15.0%	6.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

▼共用通路の埋設物状況

	A	B	C	D	合計
水道	64.7%	70.6%	61.8%	41.2%	59.6%
下水道	82.4%	85.3%	88.2%	76.5%	83.1%
ガス	41.2%	50.0%	41.2%	32.4%	41.2%

▼共用通路の幅員

	A	B	C	D	合計
1.8m未満	23.5%	20.6%	23.5%	17.6%	21.3%
1.8~2m未満	29.4%	11.8%	17.6%	11.8%	17.6%
2m以上	47.1%	67.6%	58.8%	70.6%	61.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

取組 1

まちづくりプロジェクト →旧中原住宅地区で住み続けられる環境を維持するためのまちづくりルールの検討

ステップ2

町外の土地・建物所有者(空地・空き家)への土地利用ルールに対する意向調査

(具体的な作業方法)

- ・空地・空き家の所有者を可能な範囲で調査し、まちづくりルールの内容等を送付してまちづくりに対する取り組みを発信するとともに、まちづくりへの意見等を窺った。
- ・空地・空き家の所有者は町外に居住されている方々であり、意見を寄せて頂いた方はごくわずかであった。

ステップ3

ルールづくりワークショップ

(具体的な作業方法)

- ・大学教授や都市計画の専門家等を交えて3回のワークショップでまちづくりのルール等を検討した。

時期	概要
第一回 10/22 ルールの考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ルール等の考え方の講義 ・地区の概況の把握 ・地区の土地利用促進に向けた課題、共用通路のあり方の意見交換
第二回 11/17 ルール内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりルールの内容について意見交換
第三回 12/1 合意形成に進め方について	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の勉強会、合意形成の進め方等について意見交換



取組成果②

まちづくりルールの作成

4つのステップを踏まえて旧中原住宅の共用通路を維持・活用していくためのまちづくりルールを作成

【まちづくりルールのポイント】

- ・既成市街地におけるまちづくりルールとして、既存住民に配慮したルールの構築
→意識の共有化を図ることを最大限の目的として、過度なルールとしない。
- ・目に見えていないことを見る化するルールの構築
→共用通路に埋設されている上下水道、ガス、上空を利用する電線・電話の役割等を明確にする。
→災害時の避難路、緊急時の搬送路等の役割を伝える
- ・新たな転入者にも伝わるルールの構築
→土地・建物の売買等にあたって、ルールを新しい転入者にも伝え継承していくことを明示する。

ステップ4

旧中原住宅まちづくり計画作成

(具体的な作業方法)

- ・ワークショップの検討結果等を踏まえて、都市計画の専門家との連携により旧中原住宅地区のまちづくりルールを作成した。



取組 2

推進する仕組み →まちづくりルールを活かして、空地・空き家の解消や新たな空き家化等を抑制するための仕組み等を検討

■作業項目③ 仕組みづくりの検討

建築・土地関連の法律等を整理し、空地・空き家解消に向けた仕組みの検討と住民に分かりやすい資料の作成

（具体的な作業方法）

- ・不動産や都市計画の専門家等により、各種法令の整理、活用可能な法令・手続きの検討等を行い、宅地の接道要件等に対応する仕組み等を検討した。
- ・仕組みづくり検討のポイント
4軒宅地の奥側の住宅が建て替えを行うためには市道への接道要件を満たす必要がある。共用通路を活用して建替えのための敷地等を確保していくことが必要であり、そのための建築的・不動産的手法の検討を行った。

■作業項目④ 体制づくり

地域住民の理解を深めるまちづくり勉強会等の実施

（具体的な作業方法）

- ・まちづくりルールや空地・空き家の相談を受けるための窓口の在り方について中原振興会のプロジェクトチームで検討を行った。
- ・体制づくり検討のポイント
特徴的な宅地状況である旧中原住宅エリアと町内会全体の空地・空き家への対応を区分して、それぞれの特性に応じた対応をとれるようエリア別の2段階の体制を検討した。

取組成果③

共用通路の取扱の検討表作成

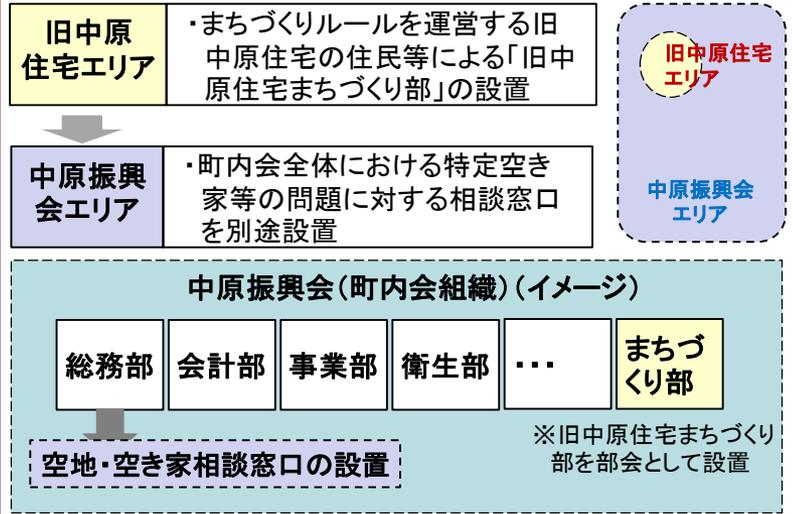
共用通路の取扱方法を検討し、メリットデメリットも含めた検討表を作成

手法区分	イメージ図	メリット・デメリット
【売買による合筆】 A又はBの所有者の買取り、又は第三者へ譲渡で合筆		<メリット> ・合筆で無接道地を解消 ・市場流通性向上 <デメリット> ・取引金額が大 ・売買時期、状況が限定
【通路分の売買】 北側通路分を分筆しBへ譲渡		<メリット> ・全体売買に比べ取引規模が小 ・現状の区割りへの影響が小さい <デメリット> ・A地側の地積が減少 ・取引の坪単価は高くなりがち
【交換分合】 通路分に相応するB地の一部を交換する契約。それぞれを分筆・合筆し区画を整形し直す		<メリット> ・面積、区画の自由度が高い ・A地の地積の減少を抑えられる <デメリット> ・建物がある場合、手続き等が複雑化 ・形状変化で評価額に影響
【通路分の賃貸借】 通路部分の権利確保とし賃貸借契約を利用する。		<メリット> ・売買に比べ心理的ハードルが下がる ・手続き費用が少ない <デメリット> ・定期的な賃料の支払が発生する ・借地権の譲渡は賃貸人の承諾が必要
【地役権の設定】 通路部分に通行地役権を設定する。土地(要役地:B地)の利用の為に土地(承役地:A地)に付着する物権		<メリット> ・所有権が元の所有者に残る ・賃料、権利金の設定が任意 <デメリット> ・登記手続き費用が発生 ・存続期間は定められるが登記できない

取組成果④

地域における取り組み体制(案)

エリア特性に応じて2段階の取組体制(案)を検討 ※組織構築は今後さらに関係団体と協議をして構築していく



取組 3

住民の理解を深める → 理解を深め、協力・連携を促すための取り組みを実施

■作業項目② 共用通路活用に向けた住民勉強会

地域住民の理解を深めるまちづくり勉強会等の実施

（具体的な作業方法）

・まちづくりルールの理解を深める取り組みとして、まちづくり勉強会等を実施した。

・住民勉強会のポイント

高齢者等が多い町内会の特性を踏まえ、個別訪問等の方法を取り入れ、住民全体の周知に取り組んだ。

（まちづくり勉強会）

昼・夜2回の勉強会を開催し、地域の歴史やまちづくりルールの内容等を共有した。

（個別訪問による説明等）

高齢者等が多い地域特性を踏まえて、プロジェクトメンバーが個別に住宅を訪問し、内容の説明等を行った。



▲旧中原住宅の地域住民を対象にした勉強会

▼個別に住宅を訪問して説明等を実施



■作業項目⑤ まちづくりパンフレットの作成

地域住民の協力を促すツールづくり

（具体的な作業方法）

・まちづくりルール等を広報するため、パンフレットを作成した。

・パンフレット作成のポイント

まちづくりルールの協力を促すためには、まちへの理解と愛着が必要である。そのため、パンフレットでは、別途、勉強会等が進められていた地域の歴史等を盛り込み、「なぜこのような地域が出来た来たのか」を紹介し、そのうえで住みよいまちを維持・形成するための「まちづくりルール」を説明し、具体的な「建替えの豆知識」を学ぶ 内容で取りまとめを行った。

取組成果⑤

住民の理解を深めるパンフレット

■パンフレットの構成

・地域を理解する

まちづくりへの協力を促すために、まずは、地区の成り立ち・歴史を知ることからスタート

・ルールを共有する

地域の歴史的背景から共用通路の役割等を共有
共用通路を維持・活用するためのまちづくりを分かりやすく説明

・建替え等の知識を学ぶ

建替え等を行った時の土地活用の手法をメリットデメリット等を交えて比較表等で提示

