

**特定非営利活動法人まちづくりサポート隊**

活動のテーマ：住民と共に進める密集市街地の住まい・暮らしづくり

10

**キーワード**

**密集市街地 土地の交換分合  
コンサルティング**

**団体・活動概要**

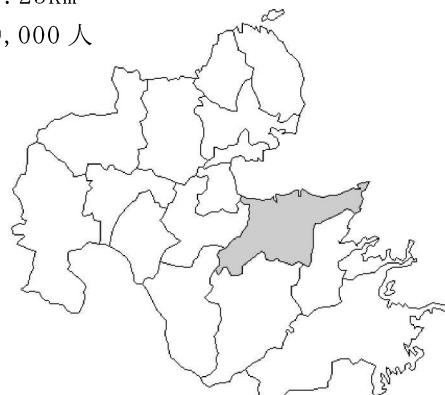
道路整備がされないまま宅地化が進み密集市街地となっている地域において、大分県建築士会大分支部の青年部を中心とするメンバーが、街区更新に関する勉強会を重ねてきた。その後、有志が勉強会の成果を活かし、地元に具体的な建替えの提案を行うために2005年12月に団体を結成した。当団体は、地元まちづくり推進協議会の実働部隊として住民との街区更新像の共有化を図るとともに、「地元の人が地区に住み続けられる」「若い世代の人が住み継ぐことができる」ための支援を目指している。メンバーには建築家やまちづくりプランナーだけではなく、不動産鑑定士、税理士、土地家屋調査士、更にはファイナンシャルプランナー等の資金計画の専門家も含まれており、建物の共同化・土地の交換分合等にも適切に対応し得る人材を有している。

**活動対象地域**

大分県大分市

面積：501.25km<sup>2</sup>

人口：469,000人

**助成年度の活動概要**

- 団体内での勉強会を通して、建替え・住替えプロセスのケーススタディを実施
- ケーススタディの内容について路線沿道地権者と協議を行い、各々の意向を確認しながら最終案への絞込みを実施
- 地権者との懇談会・個別訪問、専門家を招いた講演会等を通して地元の信頼を獲得
- NPO法人格の認証を受け、建替え・住替え等に関わるトータルサポート事業を実施する専門家集団としての体制を確立

**活動の特徴・ポイント**

- 地域のまちづくりの方針に沿った地域密着型コンサルティング事業を展開
- 他人の財産に直接関わることに責任を持って対処し得るメンバーの専門性

**特定非営利活動法人まちづくりサポート隊**

代表者 穂山 和大

連絡担当者 穂山 和大

住所 〒870-0024 大分県大分市錦町2-4-21

TEL 097-538-2538 FAX 097-538-2538

e-mail kakiyama@rpi-h.co.jp

ホームページ作成検討中

## 1. 活動の背景・目的

### 1) 浜町・芦崎・新川地区のまちづくりの経緯

- ◆ 当地区はかつての漁師町で、市の中心市街地まで約1kmと、立地条件の優れた地区である。しかし、1960～1970年代の埋め立て後、海岸の砂浜の払い下げを契機に道路等が未整備のまま住宅等が建てられる等、宅地化が急速に進み、防災上、住環境上整備の必要な市街地となっている。
- ◆ 上記の状況を改善するため1970年代から住環境改善の検討が重ねられてきた。そして、1999年に地元住民が立ち上がり、住環境整備の要望書を市長宛に提出したことから本格的な検討が始まった。その後、地元と行政の協働で地区の課題、将来像の検討を進め、2003年度に住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画の国土交通大臣承認、2004年度に事業計画の大臣同意を得て、2005年度から事業実施に向け地元と行政が協働で具体的な検討を進めている。

## 2) 整備構想の実現に際しての課題

◆ 整備構想を実現することで、防災上、住環境上、大きな整備効果を上げることができるが、なお以下の課題が残される。

### ① 土地の共同化の必要性

防災道路、都市計画道路合わせて約160軒の地権者が道路に当たり建替えが必要となる。敷地規模が小さいため、できるだけ多くの方が地区に住み続けるため、土地の共同利用が必要である。

### ② 建替え不可能敷地の救済

都市計画道路、防災道路ができてもなお無接道敷地が残る（約90軒）。上記の土地の共同化を行しながら建替え可能となる街区更新の方法を検討する必要がある。

### ③ 高齢者へのトータルサポートの必要性

地区内には高齢者が多く建替え自体が重荷であるとの意見が多い。そのため引越しから建替えまでトータルに支援する体制が求められる。

（2002年度時点地区内の高齢化率約28% 大分市平均約15%）



## 3) 活動の目的～民間の専門家がまちづくりを支援する体制の必要性～

### ① 民間の専門家の協力を得たまちづくり支援体制確立の必要性

◆ 前述の課題に対して、住宅市街地総合整備事業の補助対象とならないケースも多く、市ののみによる支援も資金的・人的にきめ細かい対応は困難な状況も想定され、民間の専門家と協力・連携して対応することが効果的である。

◆ 「防災道路整備に併せた街区内の一体的整備に対する専門家集団の派遣」や、「高齢者等の世帯での

計画作成から住宅の建設までのトータルサポート」の必要性は高いと考えられ、そのサポートを行うための支援体制の確立が必要である。

## ②望まれるまちづくり支援体制の姿

- ◆市による道路整備と併せて住民の建替え等を支援する組織として、市の建築士会の方などの専門家が連携した「まちづくりサポート隊（将来的にまちづくり会社（事業型NPO想定）を目指す）」が、地元の方の理解と協力を得て、当地区のまちづくりを支援していく必要がある。

## 4)団体設立の経緯 ~大分県建築士会大分支部での勉強会を契機として設立~

- ◆大分県建築士会大分支部の青年部を中心とするメンバーにより、2005年10月から、街区更新に関する勉強会等を重ねてきた。
- ◆その中の有志のメンバーを中心に、勉強会の成果を活かし、地元に具体的な建替え等の提案を行う「浜町・芦崎・新川地区 まちづくりサポート隊」を結成することとなった。

## 2. これまでの実績

2006年度助成申請に至るまでに、6回の勉強会及びまち歩き等を実施し、参加メンバーの問題意識の共有等を図った。

### (2006年度までの活動経過)

#### 1) 勉強会

(2005年)

- 第1回（10月）活動の方向性、今後のスケジュール
- 第2回（11月）現況の問題点、課題について検討
- 第3回（11月）街区再生検討（その1）
- 第4回（12月）街区再生検討（その2）

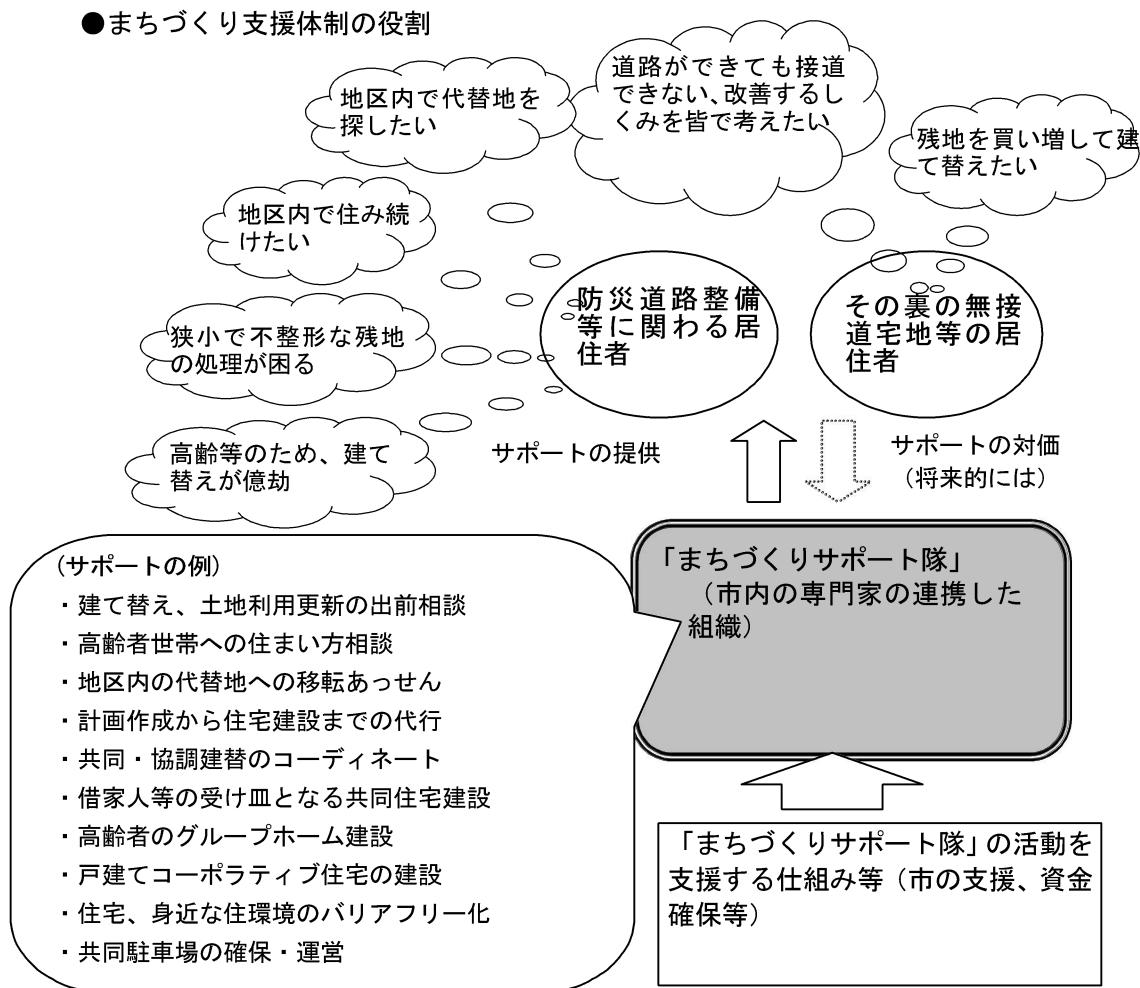
(2006年)

- 第5回（1月）街区再生検討（その2）
- 第6回（3月）先進事例検討

#### 2) その他の活動

- 「市街地再生」に関する勉強会（2005年10月）
- サポート隊メンバーのまち歩き（2005年11月）

### ●まちづくり支援体制の役割



### 3. 助成年度の活動内容

#### 1) 概要

2005年度までの活動を継続しながら活動内容を深めつつ、2007年1月14日に3軒の地元地権者との第1回建替え懇談会にて土地の交換分合案を複数案提案。その後、個別協議を継続し案の絞込みを進めた。

#### 2006年度の活動経過

##### ①サポート隊での勉強会

(2006年)

- 第7回（4月）グループ別ケーススタディの方針検討
- 第8回（8月）グループ別ケーススタディ中間まとめ
- 第9回（9月）NPO法人化検討、地元対応方針
- 第10回（11月）地元協議に向け、まちづくり講演会
- 第11回（12月）交換分合案検討

(2007年)

##### 地権者の方との懇談会

- 第12回（1月）交換分合案検討その2
- 第13回（2月）交換分合案検討その3



グループ別ケーススタディ



地権者の方との懇談会

##### ②地元との方との懇談会等

- ・地元推進協議会との意見交換会（2006年5月）
- ・地権者との第1回建替え懇談会（2007年1月）  
　　講演会（講師／としまち研杉山氏）
- ・地権者との個別協議（2007年2月～3月）

##### ③その他（NPO承認申請、講演会等の活動）

- ・建築士「おおいた」への活動報告（2006年9月）
- ・まちづくり講演会（2007年1月）
- ・サポート隊のNPO法人認証（2007年2月）



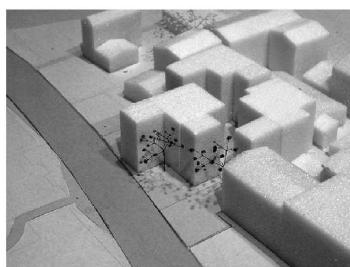
まちづくり講演会

#### 建替え懇談会で用いた検討模型（1/200）

##### 【整備前】



##### 【整備後】



## 2007年6月時点での途中経過

土地割り及び交換分合後の行き先について3軒の地権者の合意を得た。後日、サポート隊の土地家屋調査士が現況測量を実施する予定。境界確認が円滑に進むかが、今後の活動の焦点となる。

## 2)具体的な活動の紹介

### (1) サポート隊での勉強会～街区更新のケーススタディ～

- ◆地権者との具体的な、交換分合等の協議に入る前に、地区内で優先的に整備する路線沿道において、建替え及び住替えプロセスのケーススタディを行った。
- ◆具体的には、ケースA(高層の再開発ビルへの建替え)、ケースB(中低層の共同建替え)、ケースC(戸建てを中心に無接道敷地を解消)の3パターンに分けて検討を行った。

### ～ケースBの場合を事例に～

#### ①計画の前提条件

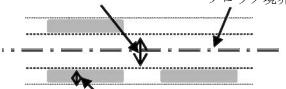
- 計画対象街区を3～5軒を1ブロックとし、3ブロックに分け、ブロック内で共同化を完結。
- 基本的に、従前敷地に住む人のみ再建後の共同化プロジェクトに参加。新規入居者への賃貸、分譲部分は設けない。
- ブロック同士の関係性を持たせ、街区全体がコミュニティの形成に寄与するように、ゆるやかな建替えルール設定。

#### ②コミュニティ形成のためのゆるやかなルール

##### ○ブロック間の背戸の確保

建替え後も背戸を介しての人情豊かな近所づきあいを継承するとともに、防災道路で囲まれた街区内の歩行者ネットワークの形成を図るため、ブロック間に背戸空間を確保する。

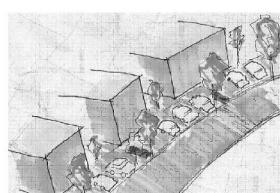
ブロック境界から0.5mは、ブロック壁等の障害物は設けない。ブロック境界



ブロック境界から0.5m～1mは、生垣等とし、浸透性のある境界づくりの工夫を行う。

##### ○防災道路に沿った共同駐車場の確保

ブロック毎に共同駐車場を設け効率的な土地利用を図る。併せて、植栽、緑化、ベンチの設置等を行い沿道空間の緑化や歩いて楽しい空間形成を図る。



##### ○ブロック毎にコモンスペースを形成

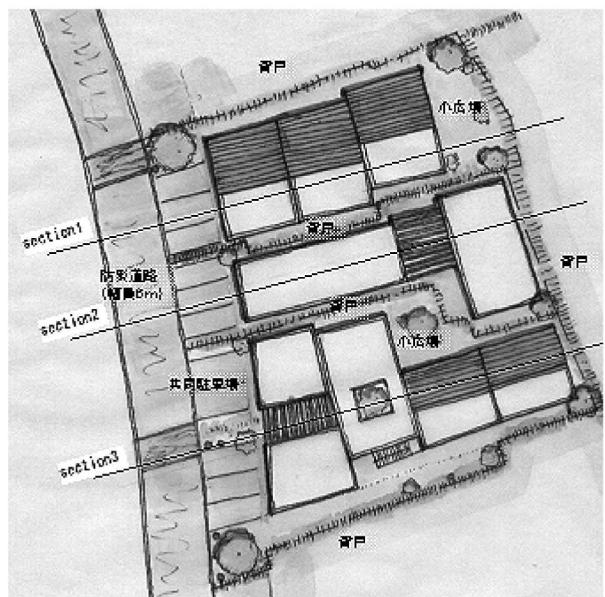
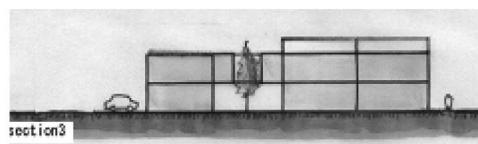
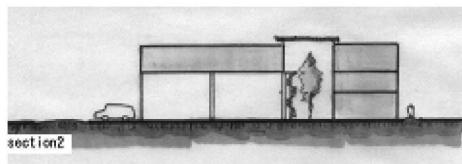
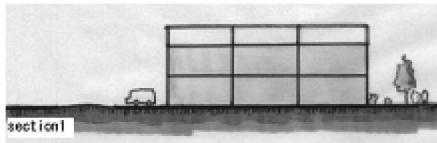
共同住宅化（テラスハウス等）することで生まれる、余剰スペースを生かし、ブロック単位で、コモンスペースを設ける。

ブロック毎のコモンスペースは、結果として、計画対象街区全体にコモンスペースを生むことになる。

（コモンスペースの活用例）

屋外パーティー、祭りの準備、お神酒所夕涼み、防災広場、ラジオ体操、太極拳

#### (ケーススタディ例 / ケースB)



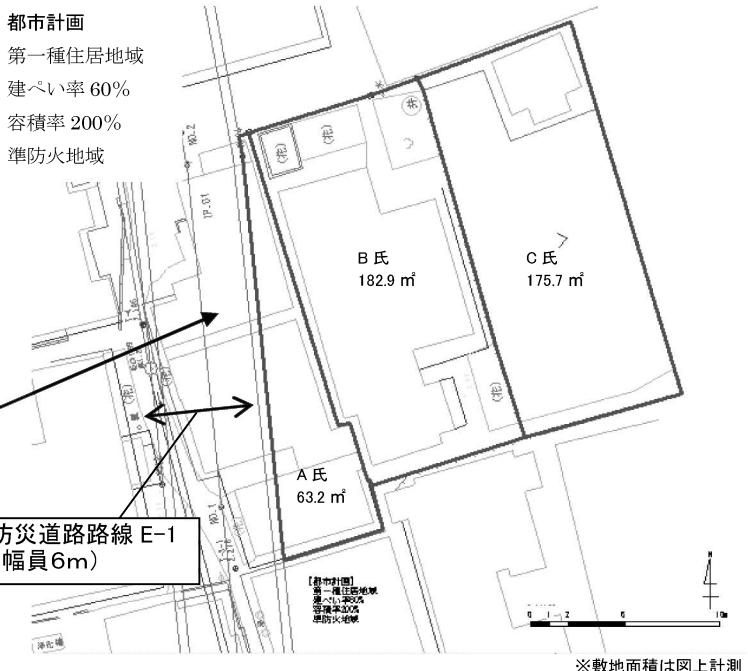
## (2) 地権者の方との交換分合の検討

◆優先整備路線E-1沿道の3軒の地権者と土地の交換分合による住み続けるための建替え検討を始め、平成19年3月末時点で、プラン1と5の折衷案で最終合意に向けて協議中である。

### ■検討区域の現況

#### ①検討区域の概要

防災道路路線E-1に面し、道路にかかる方（A氏）は、不整形な残地しか残らず、その奥の二つの敷地（B、C氏）は防災道路が整備されても、無接道のままとなってしまい住宅を建てることができない。

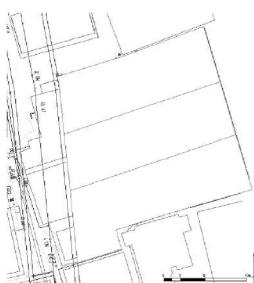


#### ②検討経緯の概要

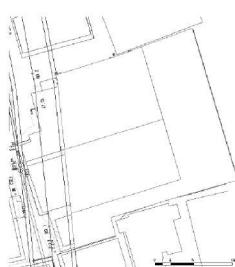
##### ●地権者との懇談会（平成19年1月）

- ・サポート隊内部で5パターンの敷地割に応じた建替え計画、資金面を比較検討
- ・その中で3案に絞り、地権者に対し、住みやすさ、総資産の上昇度等からの比較検討内容を説明
- ・最終的な1案への絞り込みは、個別意向確認をふまえて決定することとなる

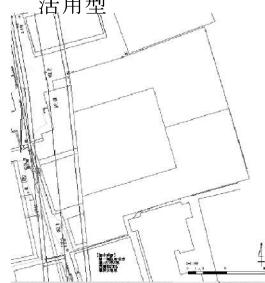
プラン1  
東西町家型



プラン4  
中心ミニコモン+背戸連結型



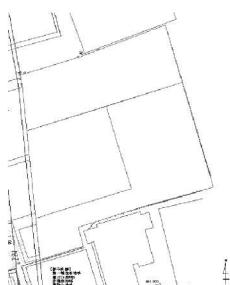
プラン5  
中心ミニコモン+旗竿活用型



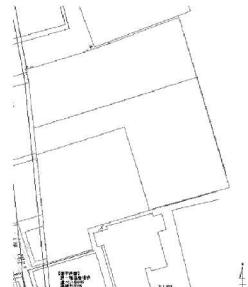
##### ●個別意向確認による案の絞込み（平成19年2～3月）

- ・個別意向確認の結果、プラン1を希望する地権者とプラン5を希望する地権者に分かれた
- ・敷地割り検討の収束のため、折衷案を作成し、再度、地権者と個別協議を行うこととした

プラン6  
折衷案1



プラン7  
折衷案2



### 3)活動の特徴等

#### ①サポート隊のスタンス（支援内容）の明確化

地権者の方に対し、以下のような、N P Oとしてのサポート隊のスタンスを説明し、一般の民間事業者の活動との違いを説明し理解を得ている。「まちづくりサポート隊は、浜町・芦崎・新川地区のまちづくりの方針に沿った建替えを検討する地権者の方に対し支援を行う、逆の言い方をすると、個人の資産の増進だけを検討したいという地権者の方の相談には応じかねる」

理解を得ながら活動を進めることに努めている。

#### ⑤ねばり強い地権者への対応

地権者の方へまちづくりの理念を理解していただいた上で、上記の「サポート隊のスタンス」及び「共同で検討することの合理性」をねばり強く説明、理解を求めることが大切である。

#### ②活動経費の明確化

サポート隊は、「ボランティア団体ではなく」、「必要な経費（土地の測量費、土地の登記に関する費用、建物設計費、税務申告に関する費用など）は地権者の方からいただくこと」、「現時点では、活動の初期であるため、財団から助成を受けて活動を継続していること」を地権者には伝え、理解を得ている。

#### ③共同で検討することの合理性

以下、共同で検討することの合理性を説明し、前向きな協議状況をつくっている。

「3軒で協同で検討しないと、個々の課題を解消できないこと」、「共用スペースの確保など、個々に建替えるよりもゆとりのある住環境を獲得できる可能性があること」、「現状の土地評価額から一定の土地評価額の上昇が見込めること」、「接道条件が改善され、土地の担保価値が出ること」、「3軒が同時期に敷地の交換分合を行うことで、経費（土地調査、分筆、税務申請にかかる諸経費等）を節約できること」

#### ④地元、行政、サポート隊の連携

「行政が道路、公園等の公共施設整備を進める」、「サポート隊は、行政が道路整備をすることと併せ、車の両輪として、道路整備に併せた建替えの支援を進める」との役割分担の中で、地元の方の



まち歩き



先進事例研究会

## 4. 活動の成果と課題

### 1) 目的・目標の達成度

#### ①まちづくりサポート隊の組織としての基盤の強化

◆団体設立時（2005年12月）は、10数名のメンバーであったが、建築士会の支援を受けた勉強会の開催、専門家から専門家への紹介によるメンバーの拡充等を通じ、23名のメンバーとなり、共同化、土地の交換分合等の実務に対応可能な専門家集団となりつつある。

◆具体的には、大分建築士会の有志の方やまちづくりコンサルタント等の建築計画等（ハードプラン）の専門家に加え、建物の共同化や土地の交換分合等を推進する上で欠かせない資金計画等（ソフトプラン）の専門家である税理士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、ファイナンシャルプランナーの方等の専門家の方からもサポート隊への参加協力を得た状況となっている。

#### ②地元推進協議会との連携体制づくり

◆2006年5月に地元推進協議会とサポート隊で、意見交換会を開催した。建替えや住み替えを支援する民間の専門家集団の支援が必要と要請を受けた状況にある。

◆2006年度から地区の道路整備が始まり、地元の方も、道路整備後のまちの将来像に対し関心がシフトし始めている。2007年度から国土交通省で予算化された「まちづくり計画策定担い手支援事業」等を活用し、まちづくり全体のルールづくり等を働きかけていく予定である。

#### ③地権者との密集市街地再生のための交換分合の協議

2007年1月から地区内の優先路線（E-1）沿道の3軒の地権者と、土地の交換分合に向けた具体的な協議に入っている。地権者の方も前向きに検討協議に取り組んでおり、2007年7～8月を目標に現況の境界確認、分筆、登記まで作業を進めることを目標としている。



都市計画道路予定路線南北

### 2) 地域内外への波及効果

#### ①地区内（地元推進協議会へのサポート隊の浸透）

推進協議会のメンバーにサポート隊の存在が定着しつつあり、具体的には、サポート隊による建替え相談会の開催等の要望が出されている。

#### ②地区外（他のまちづくり団体との交流機会）

NPO法人化により、大分県下のまちづくり活動団体との情報交換、交流機会をつくりつつある。例）「大分県日出町 NPO法人風まち茶屋」、「大分県宇佐市 長洲アーバーンデザイン会議」等。

### 3) 活動の継続性

サポート隊の活動の一層の安定化を図るために、活動資金の確保が不可欠であり、地権者や建築士、工務店等への交換分合に関する活動に対する対価提供、サポート隊メンバーによる講演会の開催（有料）、各種団体への協賛金依頼（大分県建築士会、不動産鑑定士協会等）等を行い、活動資金を確保することが求められる。

### 4) 活動推進に必要とした資源（人材・情報・資金・ネットワーク等）の活用方法

#### ①地元

推進協議会事務局との事前調整をふまえ、他の推進協議会委員と意見交換を行うというプロセスを踏んでいる。サポート隊の役割を地元に伝える際、専門家だけの言葉では理解を得ることが難しい場合がある。地元の実情を把握した事務局との事前調整は大切である。

#### ②民間業者

交換分合の一連のプロセスにおいては、各段階での必要な作業内容、経費等を速やかに想定し実施することが求められる。サポート隊のメンバーが多様な民間の専門家で構成されているため、迅速な地権者対応が可能となっている。



現地 放置された空き家

## 5) 団体・活動・地域が抱える課題と解決方策

### ① 土地の交換分合に伴うリスク分担

- ◆ 交換分合の協議を進めていく中で、地権者の交通事故、会社の倒産等、不測の事態が発生し途中で地権者が検討過程から離脱を余儀なくされる場合も想定される。
- ◆ サポート隊がそのリスクを負担することは困難であり、不測の事態やリスクを想定し、弁護士等と協議し、場合に応じた取り決め書等を地権者間で取り交わす準備を進める必要がある。

### ② メンバーの守秘義務の徹底

- ◆ 現在サポート隊は、設立当初からのメンバー23名で構成。今後、活動を進める中で、新規メンバー希望者の申し出が予想される。万が一、営利目的のみのメンバーが参加するとなると、①個人情報の漏洩、②サポート隊へ無断での地権者交渉、③その結果としての地元からサポート隊の不信感の発生等リスクが想定され、サポート隊の存在が危うくなることも考えられる。
- ◆ 対応策として、基本的に新規メンバー希望者は拒まないが、新規メンバーとなるには、サポート隊3名（例）からの推薦状を必要とする、守秘義務の徹底化を行う等の実施を検討する。

### ③ 地元の旗振り役の発掘

- ◆ 地元の方は、「密集市街地の整備は行政（大分市）が全て進めてくれる」との意識が強いが、行政としても、道路整備と合わせた共同化、敷地の交換分合等は資金、マンパワー等でカバーしきれない部分である。
- ◆ 密集市街地の再生には長い期間が必要であり、これから地区的まちづくりの担い手である地元の若手の方達をサポート隊の仲間とし、地元の旗振り役として活躍していただく人材を発掘することが大切と考える。

## 5. 今後の展開

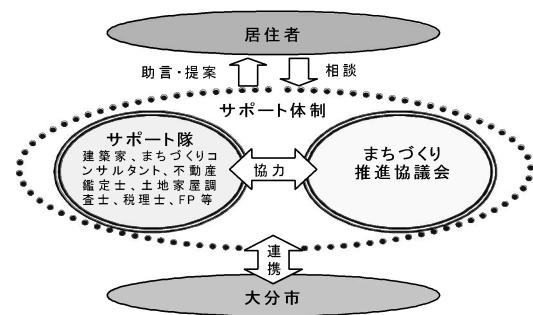
### 1) 団体や活動の方向性・将来像

- ◆ 地元まちづくり推進協議会と連携し、地元から信頼を得た民の専門家集団で構成されるまちづくり組織として継続して建替え・住替え等を支援する姿を団体の将来像と考える。
- ◆ その将来像に近づくため以下のことに留意していきたい。

### ① 地元推進協議会の実働部隊としてのサポート隊

推進協議会の場において出される住環境改善の問題提起やアイデア等に対し、専門家の立場から助言・提案を行い、推進協議会の実働部隊として、地元から市へ提案するしくみづくりを確立していきたい。

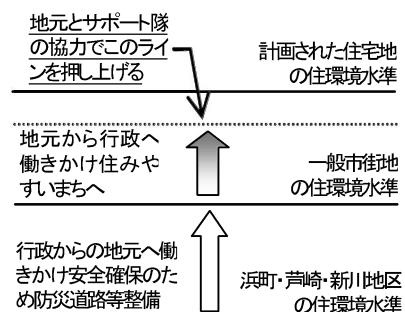
### ■ サポート隊と協議会の連携体制による支援



### ② 地元、市、サポート隊が連携し住環境水準向上に貢献

地元に対し、道路等の公共施設整備は行政が行い、沿道の建替え方策等は民のサポート隊が支援すると説明している。サポート隊は、地元意識の向上につながる働きかけを継続して行い、少しでも水準の高い住環境形成に貢献していきたい。

### ■ 地元とサポート隊の協力による住環境の向上



## 2) 目標とする組織体制・資金計画

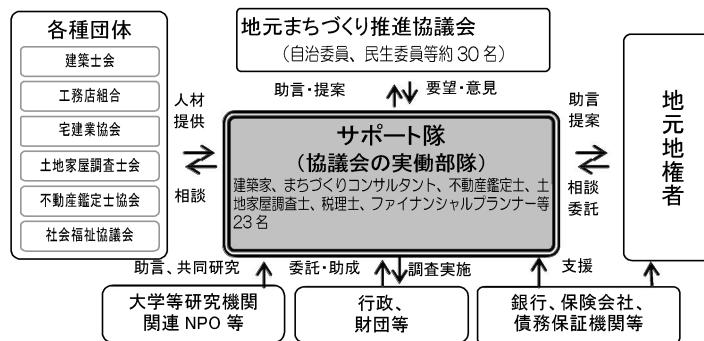
### ①組織体制

- ◆サポート隊は、現在、地元推進協議会委員、建築家、まちづくりコンサルタント、不動産鑑定士等23名のスタッフで構成され、地元推進協議会の実働部隊として建替え、住替えを継続して支援していく。
- ◆建築士会等の各種団体や研究機関等と連携しながら、ノウハウの向上と蓄積、人材の確保を図る。
- ◆地区には高齢者が多く、建替えの際の資金確保や事業リスク軽減化のため、地元金融機関、債務保証機関（例 高齢者住宅財団等）と連携しながら事業を実施する。

### ②資金計画

- ◆各種財団からの助成確保に加え、「4.活動の成果と課題 3)活動の継続性」に記したように、自主事業による運営資金の確保、行政等からの委託業務受注等活動領域を広げ、当面2ヵ年（2007、2008年度）を成長期とし、2009年度からは、一人の事務局員が雇用可能な500万程度の収入を得る自立したNPOを目指す。

### ■目標とする組織体制



現地 傘がさせない隣棟間隔



現地 敷地を出し合った背戸