

キーワード 密集市街地、交換分合、サポート

◎私たちが行ったこと

まちづくりサポート隊(以下、サポート隊)が、支援する「浜町・芦崎・新川地区」は、大分市にあり、漁師町からの歴史を持つ地区です。

今でも地区内の恵美須神社で行われるお祭りには、若者も帰ってくる人情豊かな地区です。

しかし、地区内には車の入れる道路がなく、背戸(せど)とよばれる路地沿いに、古い住宅が建ち並び、若者は郊外に移り、お年寄りが多くなり、空き家などが目立ちはじめ、防災上からも住環境上からも問題のある地区となってしまいました。

特定非営利活動法人

まちづくりサポート隊

ミッション

広く一般市民を対象に、密集市街地並びにその他の既成市街地が抱える諸問題に対し、住民と共に進めるまちづくり、住まいづくりに関する相談、提言及びコーディネート事業等の実践及びその解決手法の調査・研究を行い、良好な住環境の整備・促進を図り、地域社会の発展に寄与することを目的とします。

設立年月 2005年12月 (2007年2月NPO法人化)

メンバー数 23名

代表者名 穂山 和大

大分県大分市錦町2-4-21

TEL 097-538-2538

kakiyama@rpi-h.co.jp



上：恵美須神社で行われるお祭り
下：背戸に沿って立ち並ぶ住宅



まちづくりの課題

そこで、平成11年度から住環境整備の取り組みをはじめ、地元と行政で道路整備を中心としたまちづくりの計画をつくり、現在では、道路整備が進められている段階にあります。

道路整備が進められていく中での新たなまちづくりの課題は、道路沿道での狭く形の悪い残地の解消と、道路ができてても接道できない敷地の改善による建替え可能な条件づくりです。言い換えれば、地元の方が住み続けられるための条件づくりです。



サポート隊の必要性

行政の行う道路整備と平行し、「残地や無接道の解消」は、地元の方も、主体的に取り組まないと解決できない課題です。

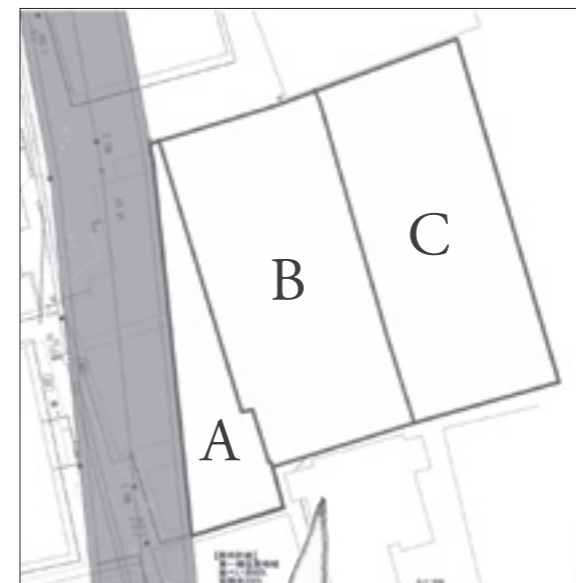
しかし、現実問題としては、建築、都市計画等の専門知識も必要となり、地元の方だけで取り組むには困難な課題です。

そこで、地元の方の建替え等を側方支援するため、サポート隊は、平成17年から活動をはじめました。

はじめはメンバーによる勉強会から

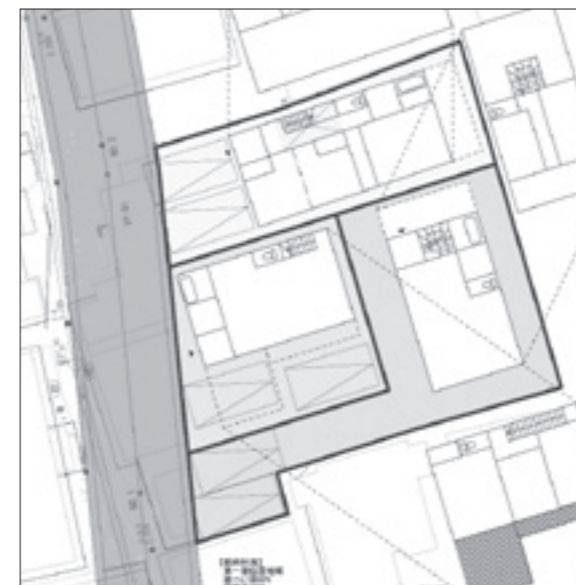
サポート隊の活動は、地元の方との具体的な検討に入る前に、まち歩きによる現況把握、ワークショップによる意見交換、街区再生プランの作成等を行いました。

残地解決のための交換分合案 | 解決前



Aさん 残地が狭く住宅が建たない
Bさん 道路ができてても道路に接しない
Cさん

残地解決のための交換分合案 | 解決後



サポート隊と地元推進協議会の関わり

地元の方への提案の準備をした上で、地元のまちづくり推進協議会と意見交換会を実施し、「推進協議会の理解を得ながら建替えの支援を行っていくこと」をサポート隊から申し出ました。

「そんなサポート頼んでいないぞ!」「金もうけのためじゃないのか!」などの意見も予想していましたが、推進協議会の方からも「サポート隊からの支援を望む」との声をいただき、地域に入る一つ目のハードルを越えることができ、大いに勇気付けられました。

サポート隊と地元地権者との関わり

建替えの相談を希望する地権者3名の方と懇談会を開きました。

Aさんは道路に敷地の多くがとられ、住宅が建てられないとの問題を抱えていました。Bさん、Cさんは道路ができてても接道できないとの問題を抱えていました。

3名の方との懇談会では、模型や建物の実例の紹介等を行いながら、土地の交換分合と建替え方策について提案しました。

懇談会後も、個別の意向調整を行った上で、ひとつの案にまとめることができました。

実現化に向け

交換分合の実現に向け、サポート隊で、境界確認、現地測量等を行いました。

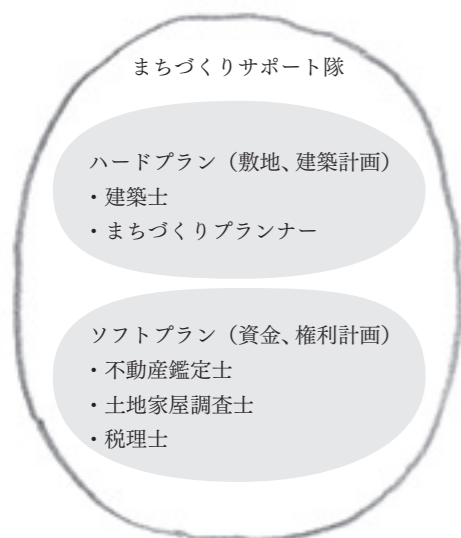
現在は実現化に向けて、さらなる協議、検討中です。

今後は、現在の働きかけと平行し、他のエリアでの展開を模索中の段階です。



サポート隊の組織図

サポート隊の活動は、ハード（敷地及び建築計画）とソフト（資金及び権利計画）両面の提案が必要のため、建築士、まちづくりプランナー、不動産鑑定士、土地家屋調査士、税理士等 23 名のメンバーで構成されています。



◎私たちが伝えたかったこと

私たちの活動を通して地元の方に伝えたかったことを以下にまとめます。

1. 複数の地権者で同時に進めるからできること

—————1 軒毎の建替えの限界を乗り越える

残地解消、無接道敷地の接道確保、共用スペース確保等、3 軒一緒に取り組むからできる提案を行いました。

—————資産価値の上昇、経費負担の軽減

交換分合の取り組みにより、3 軒での、土地評価額の上昇、担保価値を持つ土地への転換、経費（土地調査、分筆、税務申請等の諸経費）削減効果があることがわかりました。

2. 多様な専門家による提案

—————総合的な建替えコンサルティング

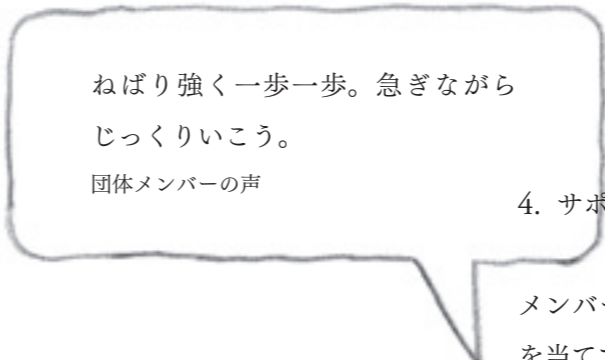
ハードプラン（建築計画）だけでなくソフトプラン（資金計画）を一括して提案しました。

—————地域に根ざした建替え支援

地元出身の専門家集団であるため、迅速で地域に根ざした提案を心がけました。

3. まちづくりの楽しさ

先進事例紹介、模型等を用い、お金だけでない、まちづくりの楽しさを伝える工夫をこころがけました。



4. サポート隊の実情

メンバーはそれぞれ本来業務を抱え、平日の夜や土日に活動時間を当てています。

資金的にも、ほとんど手弁当で、サポート隊の安定した運営の継続が今後の課題です。

よいところだけを見せず、サポート隊の実情を地元の方にも説明し、サポート隊ができることできないことをきちんと説明しました。

◎エピソード

地元の方とのやりとりの中で

推進協議会の方からは、以下のような、意見をいただき、活動の励みとしています。

1. 個々の敷地の建替え支援だけでなく、地区全体のまちの将来像を示して欲しい、地区全体のサポート隊として発展して欲しい。
2. 現在では、まだ、サポート隊の権限は弱い、行政ともけんかができるような力をつけて行って欲しい。
3. 協議会だけでなく、地区全体の住民に対してサポート隊の活動をPRする必要がある。

また、サポート隊の活動内容報告をおろそかにしてしまったときには、きちんと報告せんか、地元からつまみだすぞ、とおしかりを受けたときもありました。

建築士会での活動報告

- ・建築士会九州ブロックの地域実践活動報告で、サポート隊の活動を報告する機会を得ました。
- ・さらに、九州ブロック（8 県）の代表として全国大会（北海道帯広市）にて活動報告を行うことができました。
- ・全国大会では、「このような活動は全国の建築士会で取り組むべき内容である」、「建築士会の活動はプロの活動である、対価を意識した活動は大切である」との評価をいただきました。

◎私達の“これから”

地域に信頼されるまちづくり組織へ

サポート隊の具体的な活動は、3軒の交換分合という、地区全体からみれば、「点」の活動から始まりました。

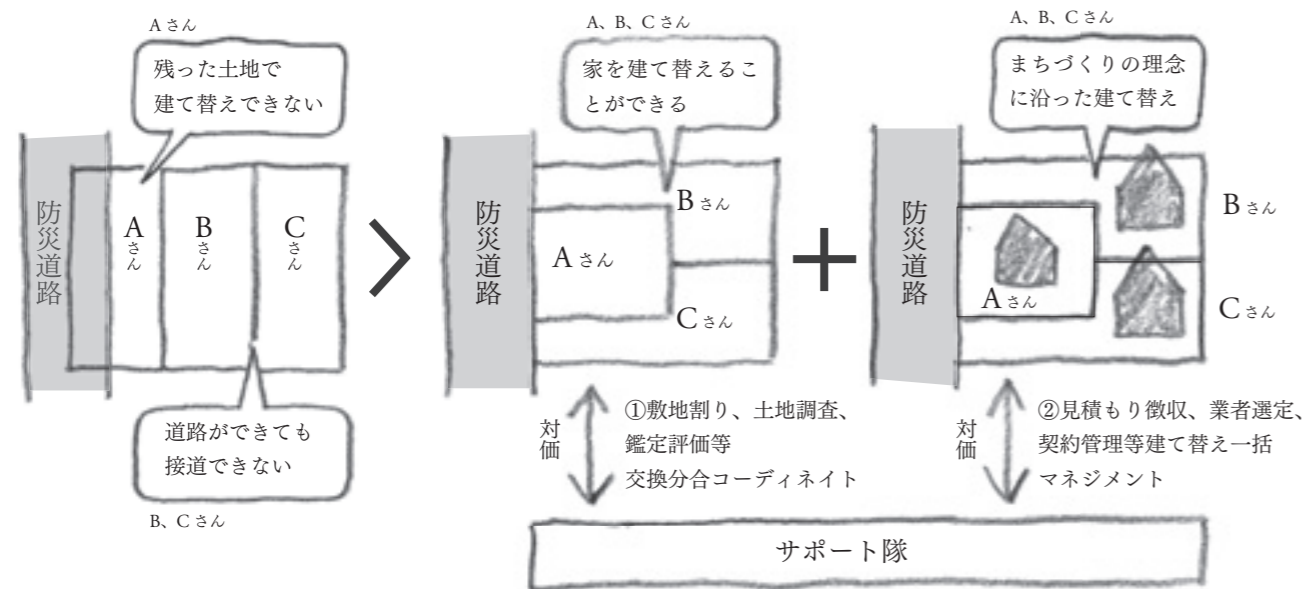
今後は、地区内の「背戸」の活用方策の提案、さらに、街区全体の再生や、地区全体のまちなみ形成等、「点」→「線」→「面」と提案の領域を広げ、推進協議会の理解を得つつ、地域全体に信頼される組織へと成長していきたいと考えています。

◎私たち自身で活動を評価

マイナス評価 | 事業型 NPO への道は遠く

H&C 財団から特別助成をいただき、事業型 NPO へと成長を遂げることを目標とし活動を進めてきました。

以下の模式図にあるように、建替え意向等の地元ニーズをふまえ、「①土地の交換分合等のコーディネート」、「②3軒の方の住宅建設の際に、見積もり徴収、業者選定等の一括マネジメント」を主なサービスとし、そのサービスに対する対価を得て安定した運営を行える組織づくりを目指していました。しかし、そこまで到達することはできず、今後も地道な活動を続けていくしかないと考えています。



何枚も図面を書いてくれてありがたい。
地権者の方の声

プラス評価 | 活動の輪が広がった

1. 地元への活動の PR

推進協議会への活動報告や地権者の方への提案を通して、少しずつ私達の活動が地域の方に認知されるようになってきました。今後も継続した活動を通し、地元から声のかかる組織に発展することを目指します。

2. 関係団体への PR

大分県建築士会、行政（大分県、大分市）等にも活動が知られることとなり、助成を受けたことが、上記のような第三者から、一定の評価を得ることにもつながりました。

◎収益事業としての事業性
について

成果を挙げられなかった理由

1. モデル的なアプローチであったこと

交換分合を検討する地権者の方に対し、「複数の地権者が協力して建て替えを検討するモデル的な取り組みです。まずは、地権者みなさんの意向が一つにまとまるかが大切です。話がまとまった段階で、コンサルタントフィーについて検討しましょう。」として、交換分合の検討を始めたため、合意形成の段階から報酬を得る契約をしていませんでした。

2. 技術提案に関わる報酬基準を示せなかったこと

最初から、地権者の方にコンサルフィーを示してしまうとその時点で、交換分合について検討しなくて良いになってしまう可能性もありました。

とにかく交換分合の実績をつくりたかったので、例えば、建築士であれば日当又は成果報酬として〇円と、具体的なコンサルフィーを地権者の方に示しにくい状況でした。

収益をあげられない中で団体のモチベーションの維持（向上）方策

サポート隊は、以下のミッションのもと活動を始めたので、収益が上がらなくてもモチベーションは下がっていませんでした。

1. 専門的な技術をまちづくりに還元したいとの意志を持つ

サポート隊は、「専門的な技術をまちづくりに還元したい」との気持ちから活動をはじめました。実績が出てくれば、収益は後からついてくるとの認識で活動しています。

2. 他の密集地区改善にも汎用性のある取り組みとしたいとの志を持つ

このような取り組みが、全国的な動きとなればいいとの希望を持って活動をしています。ただし、汎用性、継続性のある活動となるには、収益を上げることは大切なこととの認識はあります。

今後の巻き返しの戦略や新たな方向性

1. まちづくり協議会との関係再構築

地域のまちづくり協議会が自治委員の改選に伴い、1年程度休止中でした。しかし、平成21年度より新たなメンバーにより活動が再開されました。

まずは、協議会の新メンバーへ活動趣旨、活動協力を依頼し、再度、これまでのような信頼関係づくりがスタートだと考えます。

2. 大分市の事業展開との連携

大分市の住環境整備の展開が、これまでは、特定の路線や地区に偏っていましたが、平成21年度からは、地区全体の取り組みとなってきています。

信頼関係づくりが大切。顔を覚えてもらうことから始めよう。
団体メンバーの声

左：推進協議会との意見交換会
中央：先進事例検討会
右：地権者との建替え懇談会

私たちが大切にしていること

- ①暮らしの場としてまちを再生する
 - ・物的な空間を改善することだけでは、密集市街地や既成市街地の再生は、片手落ちと考えます。そこに住む人が暮らしやすいと実感できるまちとすることが大切です。
 - ・地域の伝統やコミュニティのあり方にも配慮し、「今住む人が住み続け、若い人が住み継ぎ活気のあるまち」として密集市街地や既成市街地を再生することが最も大切と考えています。
- ②多様な専門家により新しいアイデアを創る
 - ・まちは生き物です。そして、同じまちはありません。まちづくりの教科書に掲載されていることを鵜呑みにしてしまうと、かえって間違ってしまうこともあると思います。
 - ・現場を見て、ゼロから考え、多様な専門家のアイデアを集め、問題解決の糸口をさぐるアプローチを大切にしています。
- ③地域に密着した提案を行う
 - ・地域の方が、自分の家のことのように、まちを自分のこととして受け止めることはなかなか難しいと思います。
 - ・地域の方とひざを突き合わせ、生の声をお聞きし、地域の方と問題や課題を共有することから一歩一歩進めることが大切と考えます。
 - ・そして、地域の方も一緒に取り組める現実的な提案が大切と考えます。

それと平行し、地区に住み続けたいが、移転を余儀なくされる方など、サポート隊への相談ニーズも高まると予想されます。

これまで以上に、サポート隊の活動をPRし、住環境改善への支援を行っていきます。

3. これまでの交換分合検討地区の働きかけの再開

地権者の意向やとりまく状況も変化している可能性があります。再度、状況確認、意向の変化の有無等を確認し、改めて、交換分合を働きかけていきたいと思えます。

4. 新たな交換分合検討地区での活動

平成21年度からは、住環境整備における道路整備事業が地区全体の取り組みへと拡大しますので、推進協議会や大分市と連携しながら、地元情報を収集し、新たな交換分合のニーズ把握に努めていきます。

5. 対価を得る新たな事業内容の検討

高齢者向けコーポラティブ住宅の建設可能性検討、空き家と入居希望者のマッチング事業の検討など、道路整備に伴う交換分合のコーディネート事業以外で、地元ニーズのある事業の立ち上げを検討していきます。

