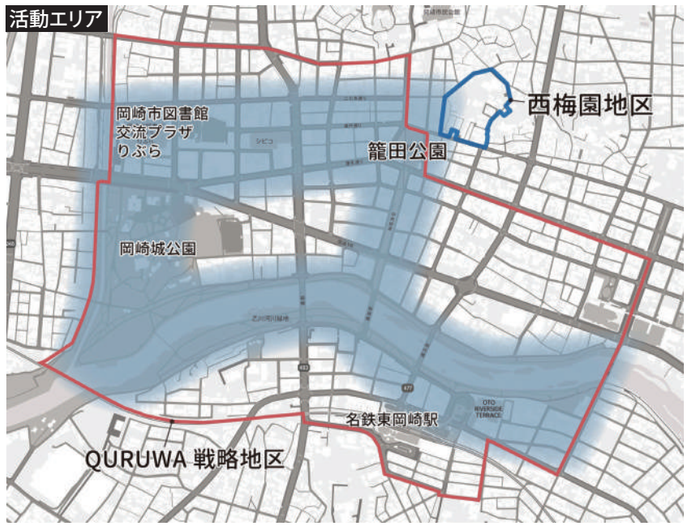
住まい活動助成

NPO法人 岡崎まち育てセンター・りた

愛知県岡崎市

空洞化の進む路地街区の空き地・空き家を活用した地域再生

2024年11月、空き家を改修した地域交流拠点で開催した「縁側づくりワークショップ」の参加者



団体設立経緯

現在、我が国では人口減少や高齢化による地域の活力低下、激甚化する災害や複雑・深刻化する福祉への対応など、社会課題が山積しています。これらに対応するためには、行政や困難を抱える当事者だけでなく、市民、企業、地域などさまざまな主体の協働や連携が不可欠です。

本法人は、さまざまな主体の協働を促し、地域に潜在する資源を活かし課題を解決する「まちの当事者」を増やすことで、持続可能な社会づくりを実現することを目的としています。2006年に設立されました。

地域内に立つ木造の空き家をDIYを含めて改修整備。9月に地域交流拠点「キノエノ*farm house」として利用を開始した

活動概要と活動対象範囲

岡崎市西梅園地区（以下、西梅園）は、中心市街地の北東部に位置する戦災を免れた街区で、幅員が2mに満たない「通路」に面した再建築不可の敷地に木造家屋が密集しています。車が進入できないこともあり、後継世代は他地区に転出し、空き家と独居・老老世帯が増加するという、災害リスクが高い状態にあります。

活動に至った理由や背景

岡崎市の中心市街地では、2015年より公共空間の再整備を契機として自治会が中心となった公民連携まちづくり「QURUWA戦略」が進められています。本法人は初動期より行政、市民、事業者などの連携を支援するコーディネーターを務めてきました。QURUWAエリアに魅力的な公共空間や個性的な店舗が増え、居住ニーズも高まってきていることを背景に、町内会や民間事業者と本法人が連携し、西梅園の空き家を活用したシェアハウス兼地域交流拠点の整備を進めていました。

活動内容と成果

本事業では、木造住居が密集する西梅園の防災面や、増加する高齢者の生活支援や介護予防、緊急時対応といった高齢者福祉、無接道敷地の解消といった複合的な地域課題に対して、①不動産活用方針を含むまちづくり構想の作成、②関係人口創出と地域交流を促す地域菜園づくり、③空き家を改修した地域交流拠点づくり──以上3つの取り組みを進めました。

●事業推進の基盤となる岡崎市関係課との連携体制づくり

本法人とQURUWA戦略を所管する岡崎市まちづくり推進課とは、10年来の協働実績に基づく信頼関係があります。2023年度より、本法人は同課が主催する「QURUWA事業リノベーションスクール（以下、リノスク）」に参加し、経験豊富な専門家のアドバイスや参加事業者の協力を仰ぎながら、事業内容を精査していきました。同課は関係各課との連携仲介役として重要な役割を果たしました。また、空き家問題に取り組む住環境政策課は、対象地区内の空き家解消に向けて地権者との連絡調整を支援してくれました。

QURUWA戦略の過程で生まれた自治会連合会「7町・広域連合会」は、地域と行政、事業者を結ぶ情報交換・連携促進プラットフォームとして機能しています。7町・広域連合会から派生した30・40代中心の実働部隊「次世代の会」は、地域の高齢者福祉を考える「包括支援会議」を定期開催しており、本法人もそこに参加することで、地域包括支援センターや岡崎市の福祉部署（ふくし相談課、長寿課など）と本事業の計画や進捗について、定常的に情報共有していました。

こうした顔の見える協働体制を築いてきたことが、本事業を推進する上での基盤となっています。

●空き家を改修した地域交流拠点づくり

自主財源で24年3月に空き家を取得後、改修方針を練り、6月より改修工事に着手しました。リノスク参加事業者の協力を得て内外装の塗装などをDIYで施工しながら、小さな菜園を介して地域とつながる地域交流拠点としてのコンセプト

建物の改修と並行して、庭先での地域農園づくりにも取り組んだ。作業を通して地域の交流を促す狙いだ

を発信し、シェアハウス入居希望者や協力者を募りました。9月に地域交流拠点「キノエノ* farm house（以下、キノエノ）」の第1期工事が完了し、近隣住民向けの内覧会を開催しました。

●地域菜園づくり

並行してリノスクに参加していた山田農園の監修により地域菜園の整備を進め、10月に入居者らと共に野菜の播種・定植を行いました。11月にはリノスク参加事業者有志らと共にDIYで縁側をつくりました。このような地域交流拠点づくりのプロセスを通じて、地域外の関係人口の輪を広げていきました。

●地域住民を対象としたアンケート調査の実施

6月より町内会長、岡崎市ふくし相談課、中央地域福祉センター、地域包括支援センターと、空き家や独居・老老世帯の課題などについて意見交換し、7月に町内の48世帯を対象として、現在居住している家屋の将来の活用意向や地域の課題、町内の目指す姿などについて尋ねるアンケート調査を実施しました。

実施主体は町内会とし、町内会長から住民に直接配布していただくことで、58.3%（28世帯）の方に回答いただくことができました。回答者属性は、女性が過半数を占め、年齢は70代以上が過半数を占めました。

現在の住居の将来の使い方については、「相続人の判断に任せる」が43%と最も多く、次いで「親族の住居として使う予定」29%、「未定」14%でした。数は少ないですが、「売却したい」3件、「相談したい（遺贈）」1件という回答も含まれます。

無接道敷地の解消については、「建て替えできなくても今のままで良い」（10件、36%）と「敷地を一部提供してでも建て替えができるようにした方が良い」（8件、29%）が拮抗しています。「法律・ルールや現状の課題について詳しく知りたい」という方も4件（14%）いることが分かりました。

●茶話会の開催

10月からはキノエノの共用スペースを利用した茶話会を開始しました。まだ地域住民にキノエノの存在が認知されている訳ではなかったため、アンケートと同様に町内会主催とし、町内会長にはチラシの配布や当日の声がけなど、全面的に協力をいただきました。

茶話会では、ふくし相談課から提供いただいたフードドライブの食材や菜園で収穫された野菜を使い、参加者と共に食事をつくって食べながら歓談しました。新参者の我々やシェアハウス入居者と、近隣住民の親交を温める場となっています。

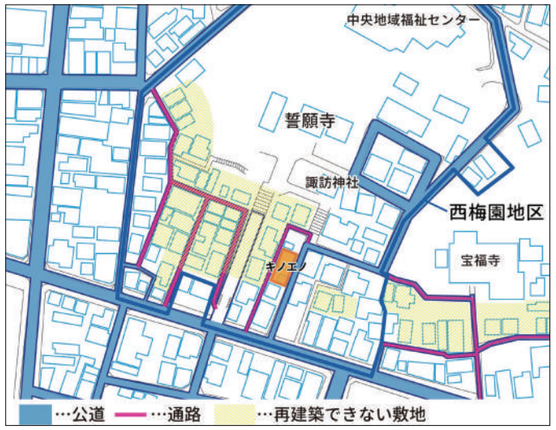
茶話会参加者は徐々に増えています。信頼関係が築かれるにつれ、身近な困りごとに関する話題を織り交ぜ、地域課題について話し合う場として発展していきました。

●まちづくり構想の検討

総務省の「住宅・土地統計調査（令和5年）」によると、岡崎市の無接道の住宅は、全体の1%に満たないものの1050軒あるとされています。こうした無接道の敷地は単体で存在するのではなく、大抵の場合道路が未整備の地区に密集しています。幅員2mに満たない建築基準法上の「通路」の入り口で公道に面している敷地は、いわゆる「2項道路」と異なり拡幅する義務はないため、後背敷地に続く通路をふさぐ、もしくは将来の拡幅可能性をなくす形で建物が建てられてしまいます。

2項道路を拡幅・解消するための施策はあっても、建築指導ができない無接道敷地の解消は行政には困難です。すでに当該エリアでは、公道に面した敷地で通路をふさぐ形の建て替えが進んでおり、将来的に再建築の可能性を担保するための対策を早急に打たねばなりませんでした。

キノエノの共用スペースでは茶話会の開催を重ね、地域の課題についても話し合えるように



建築基準法では道路と認められない、幅の狭い通路が入り組んだエリア。何も手を打たないまま建て替えが進むと、奥の敷地では建物が建てられなくなってしまう

そこで、まずは将来再建築が可能になるよう拡幅する通路を仮の「道路候補地」として設定し、道路候補地に面した敷地に無接道敷地を合筆していく案を作成し、茶話会で示したところ、参加者からは肯定的な反応が得られました。どの地権者がネックになりそうか、どのようにアプローチしたら良いかについても、具体的な提案をいただくことができました。

●不動産活用の具体的検討

こうした活動を経て、現在所有・居住している不動産を将来的に処分したいという相談が寄せられるようになりました。例えば、2項道路に面した敷地で、接道部と敷地の高低差が2m以上あるためがけ条例の規制がかかり建築可能面積が大きく削られてしまう、解体や建築のための工事車両の進入経路が限られる、といった条件のため買い手がつきづらいというケースです。活用の可能性について、周辺敷地を合わせて具体的に検討するなどしています。

近隣住民との信頼関係が構築され、地権者の情報が得られたり直接相談を受けられたりするようになったことで、空き家や無接道敷地の解消に向けた不動産活用の可能性が格段に向上したことが本事業の成果と言えます。

課題と解決方策

前述した道路候補地を道路として整備していくとすると、当該敷地のすべての地権者の合意を得て協定を結ぶという方法が考えられます。仮に協定を締結できたとしても、道路認定され実際に建て替えができるようになるまで長い年月が必要となるため、災害リスクを低減するよう利用可能な物件の耐震補強や老朽化した家屋の除却、災害時の避難手段の確認や事前の防災対策の強化などが不可欠です。そこで2025年度以降、茶話会で防災や耐震補強などの講習会を実施していきます。

また、上述した不動産活用では資金調達がネックになります。現在、不動産ファンドを活用して低未利用の不動産活用に取り組むエンジョイワークスと、同社が運営する#新しい不動産業研究所に相談し、資金調達方法を検討しています。

今後の予定

不動産情報が集まるようになってきたとは言え、まだ万全とは言えません。開発圧力とにらみ合いながら不動産活用を進めるには、予期できない物件売却があった場合に対応できる資金力が必要となります。西梅園のエリアマネジメント型不動産活用の共感者を増やし、地域課題の解決に資する不動産活用と、資金調達方法の確立を目指します。

特定非営利活動法人岡崎まち育てセンター・りた

2006年6月設立、同年9月法人化／代表者：理事長　簗瀬 鈴憲（やなせ・すずのり）
●〒444-0031　愛知県岡崎市梅園町字3-6-6
☎0564-23-2888　FAX 0564-23-2898　info@okazaki-lita.com
www.okazaki-lita.com/　www.facebook.com/okazaki.lita

本法人は、岡崎市の協働型社会づくりの促進を目的としています。市民及び市民団体、企業が取り組む社会貢献活動を促進し、市民と企業、行政が相互に参加や協力するまち育てを支援しています。