

先導－８ 空家活用を核とした空地、福祉ネットワークの創出によるモクミツ再生			
事業主体	一寺言問を防災のまちにする会		
対象地域	東京都墨田区一寺言問地区	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	密集市街地を対象に、町内会等が老朽空き家の除却と跡地の活用方策を検討し、所有者に提案する取組みを、地域住民や区、消防署等との連携により実施。		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
空き家活用提案の申入れ	1件	8件	15件

## 1. 事業内容

### (1) 事業の背景と目的

#### 1) 対象地区の概要

東京都墨田区一寺言問地区は、関東大震災・東京大空襲による火災を免れた地域であり、細い路地に老朽化した木造建築物が並び、地震や火災などの災害危険度が高い地域である。その一方で歴史ある寺社仏閣や隅田川、向島百花園、料亭街などの風情を感じるまちでもある。

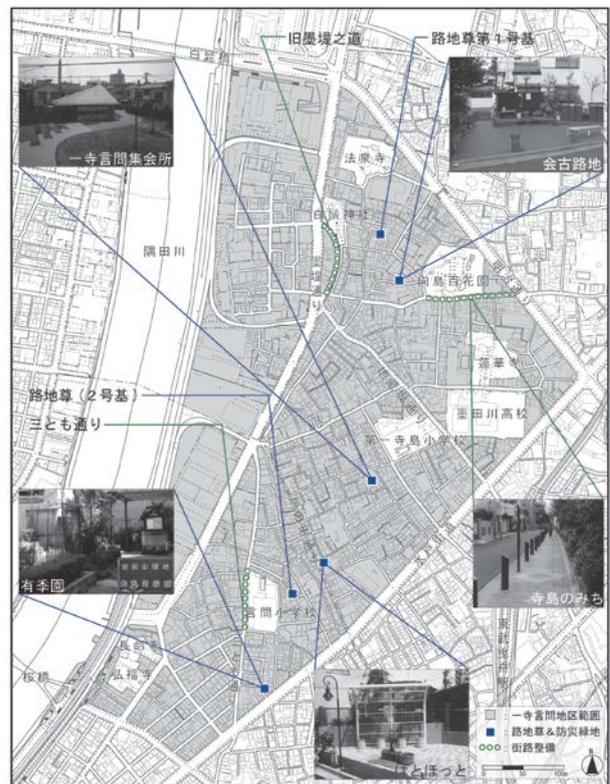
そのような地域で区の防災区画化計画（のちの東京都「防災生活圏事業」）のモデルとして、二つの小学校区を範囲とした地域住民組織「一言会（一寺言問を防災のまちにする会）」が結成され、「災害が起きても逃げ出さなくてよいまち」、「災害に強く潤いのあるまち」を目標に、路地尊や防災小緑地、歩道整備、防災まちづくり瓦版の発行等 25 年に渡り防災まちづくり活動が行われ、雨水を利用した地域内消火設備「路地尊」（ろじそん）や防災小緑地「有季園」（ゆうきえん）、「会古路地」（えころじ）など、全国から多くの見学者が訪れる防災まちづくり地域となった。

しかし近年、町工場の閉鎖や、空き店舗、空地・空き家等が増加

(左)写真1 狭隘な路地に集積する老朽建物/(中)写真2 街区内部では狭小建売住宅の開発が2000年以降進んでいる/(右)写真3 水戸街道等幹線道路沿いは高層建物が点在する



図1 一言地区の範囲と整備実績



し、地区の活気が失われるのと同時にマンション開発や建売り住宅開発が進み、建物やまち並みの変化と同時に、地域の住み手も変化し、長年地域防災に取り組んできた地域も転換期に面したことから、月に一度の「まちづくり談義」と称した、地域住民による定期的な話し合いの場で、改めて今地域が抱えている課題や、今だから取り組まなければいけない活動などを点検することとなった。

## 2) 空き家問題に関する取組みに至る経緯

上述のまちづくり談義において、東向島1丁目をモデルとし、30年の間に本地域がどの様に変わってきたのか（建物の更新、空地や駐車場の増加、マンションや戸建て分譲開発の変遷、商店街の変化、人口や年齢層の変化など）を客観的な調査と合わせ、意見交換をおこなった。そのうちの一つに「昔の路地は汲取消路を兼ねており、通り抜けられていたが、今は全部塀を作ってしまう。いざって時の避難を考えると、どうしたものか」という内容の意見が多く出され、既存の路地を活かした避難経路の再構築を地域住民自らが進める「路地普請」活動として、推進することとなった。

始めに、事例見学会の実施や地域内で避難路整備を行う必要がありそうな場所の現状確認、避難路を検討すべきエリアの考え方整理、整備方法や管理手法の検討を行った。

その結果、東京都建築安全条例の防火・避難面からの路地状敷地の制限を準用した避難路検討エリアを設定し（図3）、東向島1・3丁目内の全24箇所において整備の具体化に向けて各種啓蒙活動等を実施した。その声掛けを行ったあるエリアにて、行止り路地の奥にゴミの不法投棄があったため、周辺住民に声掛けを行い、清掃活動を行うことで、2方向の緊急避難路地を確保すると共に、身近な空間の防災や環境について考える場のきっかけづくりとした。

（略）ろじこんと称した路地

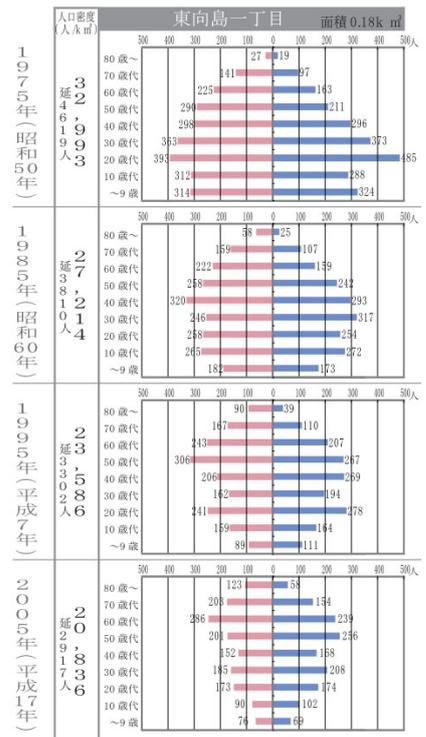


図3 避難路検討エリア設定の考え方

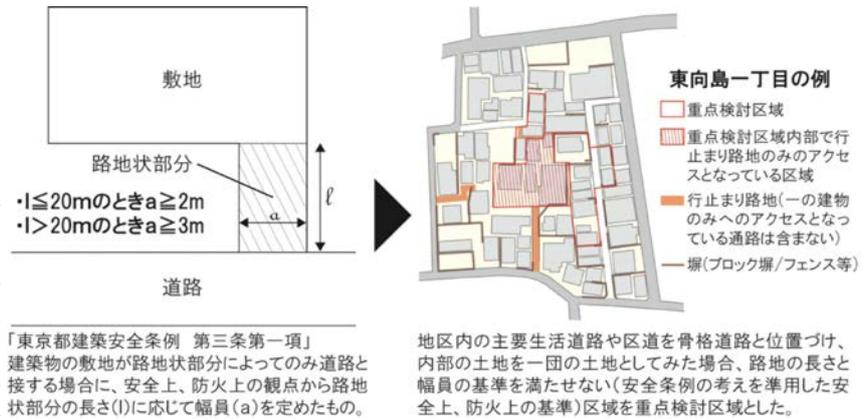


図4 モデルとなった避難路検討地区 (ピンク塗が空き家)



沿いの居住者を対象とした連続WSにて、周辺住民さえも知り得ていなかった程に老朽化した空き家が集積している事実が判明し、(表側からは想像出来ない程、裏側が崩れていた現状を北側隣地の方以外は知らなかった。図12 下写真参照) 一言会から建物所有者の特定と、解体等の安全措置の実施通告を墨田区経由で行うこととなった。

その結果、所有者は特定できたが、大きな重機の侵入できない路地奥の敷地であり解体費も高額となるため、権利放棄をしてしまい、最終的に土地所有者が老朽空き家を解体することとなった。

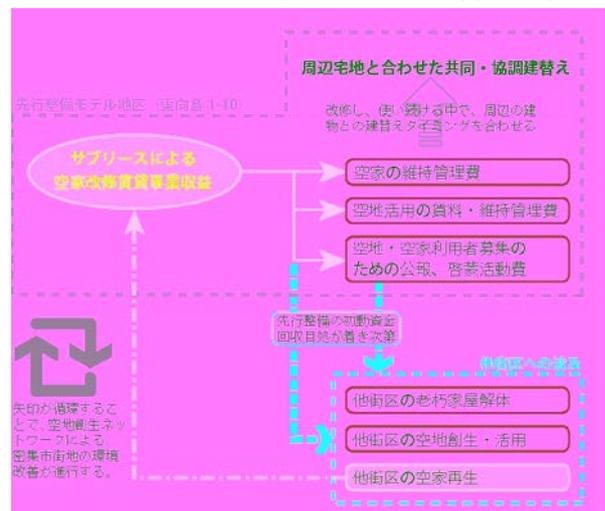
老朽空き家が解体されたことにより、周辺住民にとっては、安心できる環境が生まれたが、一方で視覚的に今まで見えなかった新たな老朽空き家の実態が露わになることとなった。

この一連の活動の中で、道路閉塞が起こりうる路地奥にこそ、解体費負担や所有者不明等の諸原因による老朽空き家の集積があるのではないかという仮説が生まれることとなった。

そこで、本年は地域内の空き家の実態把握を行い、

- A. 避難路検討エリア内の空き家集積の実態や所有者意向の把握
- B. 除却や活用により、周辺の防災性・居住環境面に寄与できそうな空き家の特定と実現化の課題等の整理
- C. 高齢化が著しいエリア内において、今後多様な住まい方を支える地域福祉の視点と、除却後の空地活用を合わせることで、路地奥の防災・居住環境にとって有効な空地を維持運用できるモデルケースの実現化に向けた検討の3点を実施する事を目標とした。

図5 空き家活用を核とした空地創出試案



## (2) 事業手順

### 1) 事業内容の概要と進め方

先述の目標を見据え、下記3点の事業を図6のフローに基づき実行した。

#### ①地区内空き家の実態調査

路地奥だからこそ老朽空き家が集積しているという仮説を確かめるため、避難路検討エリアのみで無く、一言地域内でも密集度の高い東向島1・3丁目内の全空き家の実態を把握することとした。また所有形態や所有者意向、立地条件、建物状況等の情報により整理・分析を行った。

#### ②空家除却・活用モデルの検討と所有者への提案

長屋・借地空家・所有者不明という、老朽化の主要因を持つ空家をモデルケースとし、周辺住民や更地後の活用担い手等の関係者によるワークショップ形式で、除却と更地後の活用方法を検討した。その内容を加味した提案書を作成し、実際の所有者への提案を行った。

#### ③区・消防、地域内諸団体等との連携

墨田区安全支援課、向島消防署警防課、地区内商店会等団体と連携し、空き家と所有者の情報取得や、調査結果の共有、所有者への適正管理の通告等を推進した。その上で今後の空き家マネジメント体制について検討を行った。

①の実態把握、②・③の検討を通し、立地条件だけでなく、所有形態・建物劣化状況に応じた所有者への除却・活用提案の方針立てと今後の実施にむけた課題点の整理を行い、空き家問題の改善をきっかけとしたモクミツの総合的再生のプログラムを検討した。

図6 事業実施フロー図

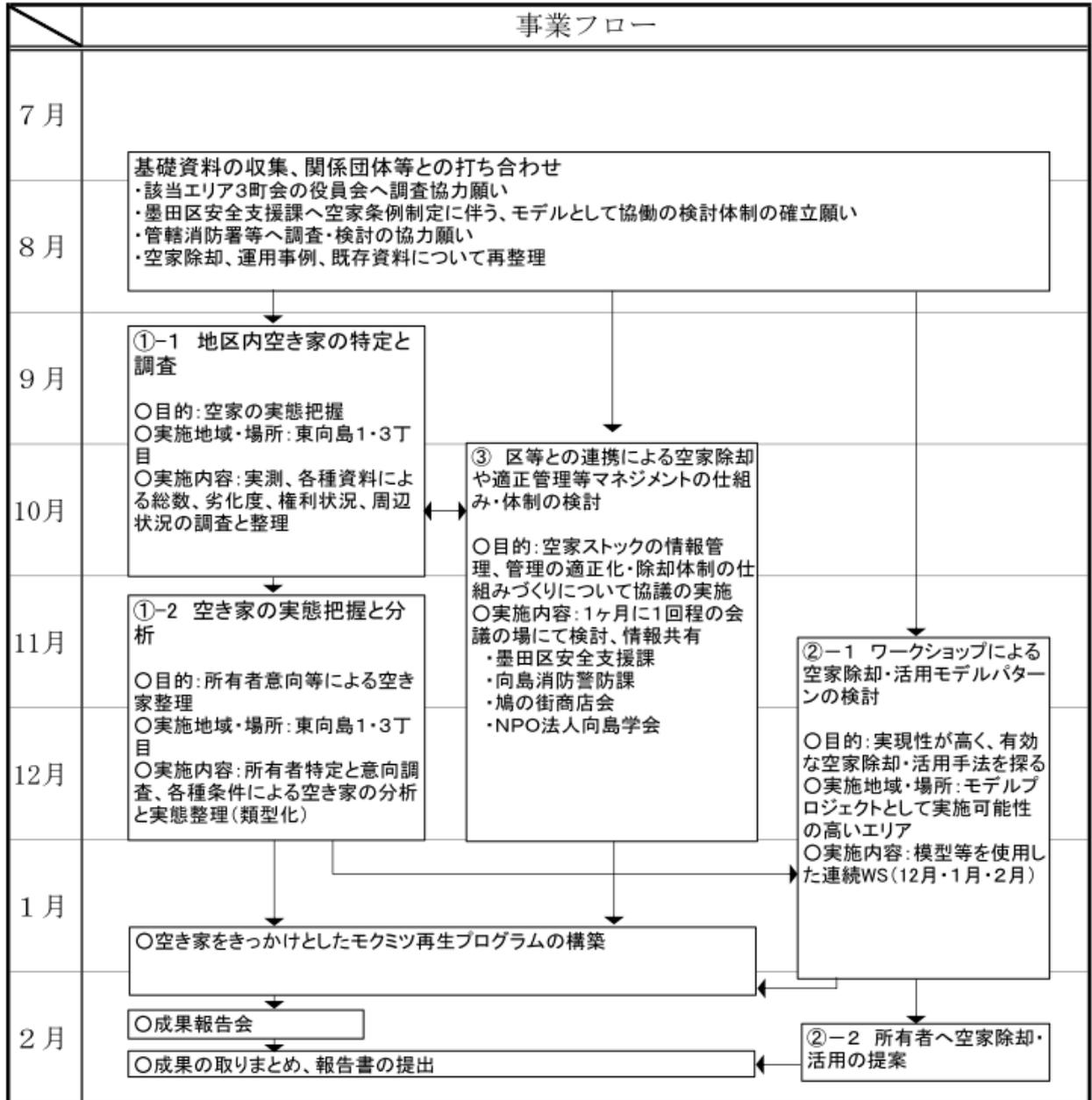
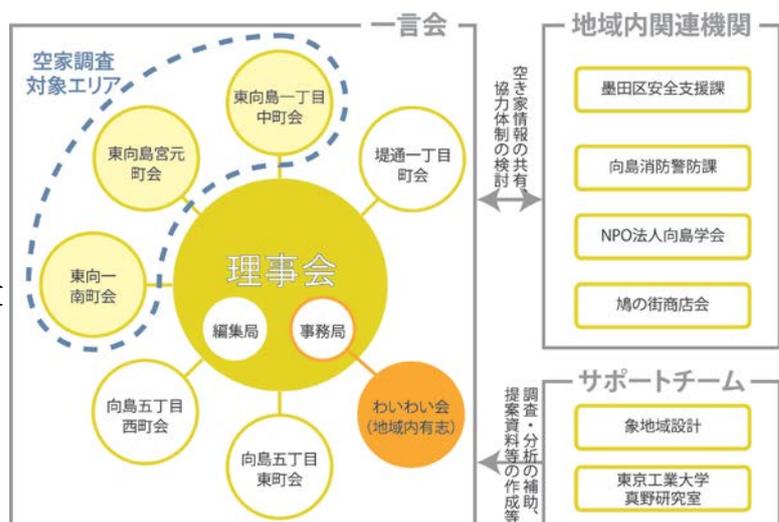


図7 一言会の組織と空き家事業の推進体制

2) 事業の推進体制

一言会は6町会+地元住民有志によるわいわい会によって形成されている。空き家の調査・分析等作業については、そのわいわい会は中心となり活動を遂行したが、対象地域となった3町会「東向一南町会」、「東向島一丁目中町会」、「東向島宮元町会」の役員会メンバーにも協力を得ながら調査を行った。(図7)



### (3) 事業内容

#### 1) 地区内空き家の実態調査

##### ①対象地域内の空き家の把握方法と結果概要

地域内空き家の特定方法は下記5点により行った。

- ・ 地区内全ての建物を外観目視調査し、空き家と思しき建物を抽出。
- ・ 町会役員会や、交通安全週間のテント、一言会理事会 WS 等のグループヒアリングが可能な場においての情報収集。
- ・ 近隣住民・町会役員等と共に空き家の確認まち歩きの実施
- ・ 向島消防署警防課の知りえている空き家情報との情報交換
- ・ 地域内不動産屋へのヒアリング調査
- ・ 上述の点から把握した登記上の建物所有者に（借地で建物所有者が不明なものは土地所有者）アンケート調査にて実情確認

図8 空き家調査シート（一部抜粋）

H24年度 一寺言問地区 空家調査シート		H24年度 一寺言問地区 空家調査シート	
No.N-※		No.T-※	
<b>■調査概要</b> ・調査日：平成24年 9月 13日（木） ・調査員：野田 ・住所：墨田区東向島1-13-21		<b>■調査概要</b> ・調査日：平成24年 9月 13日（木） ・調査員：野田、前田 ・住所：墨田区東向島1-17-(13or14)	
<b>■調査項目</b> <b>①外観目視による情報</b> 1)劣化状況 ・外壁や基礎のひび割れ (有) / (無) (有) ・建物の明らかな傾き (有) / (無) (有) ・屋根のズレ(瓦の場合のみ) (有) / (無) (有) ・外壁や野地板等の主要構造部の剥落 (有) / (無) (有)		<b>■調査項目</b> <b>①外観目視による情報</b> 1)劣化状況 ・外壁や基礎のひび割れ (有) / (無) (有) ・建物の明らかな傾き (有) / (無) (有) ・屋根のズレ(瓦の場合のみ) (有) / (無) (有) ・外壁や野地板等の主要構造部の剥落 (有) / (無) (有)	
2)防耐火・耐震性能 ・構造/階数 (WS・RC / 平・2・3・4) (WS・RC / 平・2・3・4) ・外壁の種類 (モルタル・サイディング・煉瓦造) (モルタル・サイディング・煉瓦造) ・屋根の種類 (瓦・金属・その他) (瓦・金属・その他)		2)防耐火・耐震性能 ・構造/階数 (WS・RC / 平・2・3・4) (WS・RC / 平・2・3・4) ・外壁の種類 (モルタル・サイディング・煉瓦造) (モルタル・サイディング・煉瓦造) ・屋根の種類 (瓦・金属・その他) (瓦・金属・その他)	
<b>②ヒアリングによる情報</b> 1)建物情報 ・建築年代 (戦前・戦後・1981～現在) (戦前・戦後・1981～現在) ・空家期間 (～1年・3年・5年・10年) (～1年・3年・5年・10年) ・建物用途 (専用住居・住商工併用・長屋) (専用住居・住商工併用・長屋)		<b>②ヒアリングによる情報</b> 1)建物情報 ・建築年代 (戦前・戦後・1981～現在) (戦前・戦後・1981～現在) ・空家期間 (～1年・3年・5年・10年) (～1年・3年・5年・10年) ・建物用途 (専用住居・住商工併用・長屋) (専用住居・住商工併用・長屋)	
2)所有者情報 ・権利関係 (所有・土地所有・その他) (所有・土地所有・その他) ・空家のきっかけ (所有者が亡くなったため) (所有者が亡くなったため) ・居住地 (地区内・地区外・不明) (地区内・地区外・不明) ・連絡先 ( ) ( ) ・周辺状況 ( ) ( )		2)所有者情報 ・権利関係 (借地・土地所有・その他) (借地・土地所有・その他) ・空家のきっかけ (居住者が亡くなったため) (居住者が亡くなったため) ・居住地 (地区内・地区外・不明) (地区内・地区外・不明) ・連絡先 ( ) ( ) ・周辺状況 ( ) ( )	
<b>■備考・詳細</b> ・互や庇屋木等の剥落 ・4件長屋の端2軒が空き、老朽著しい。 ・以前ゴム関係の工場があり、外部に物を積み上げていて小火騒動になったことがある。 ・息子が某通信事業者勤めで、長屋にはお母さんだけが住んでいた。 ・近隣から落下物についての不安の声あり。		<b>■備考・詳細</b> ・居住者が亡くなって空家になった。 ・建物管理は、亡くなった居住者の世話人が行っている。 ・しかし、娘も地区外に住んでいて、祭事の神などは戻って管理している。 ・空家となって、6年程度	

結果3町会で全74件の空き家が存することが明らかとなり、10年前の調査から39件増加という結果となった。また10年前より建物が継続して空き家であるものは19/35件であった。

##### ②地区内の空き家の立地・建物状況等の分析

特定した空き家の劣化状況、建物形態、立地性、所有形態の面から分析を行った。

###### □建物劣化状況

図8の現地調査シートにより外観目視調査を行い、老朽度判定を「屋根や外壁等の主要構造部の剥落の有無」「主要構造部以外の庇等の剥落や瓦のズレ等の有無」「外壁のクラックや鉄部の錆等の度合い」から行い、老朽度の激しい建物28件(28/74=37.8%)を、老朽度合いに応じて3段階に分類した。

【特A】明らかに進入が危険なほど屋根剥落や著しい傾きのあるもの：2件

【A】庇や外壁の剥落、屋根のズレ等が見られ、雨水等の浸入が明らかなもの：12件

【B】外壁のコケ生え、著しいクラックや錆等が見受けられるもの：14件

図9 空き家の立地状況図

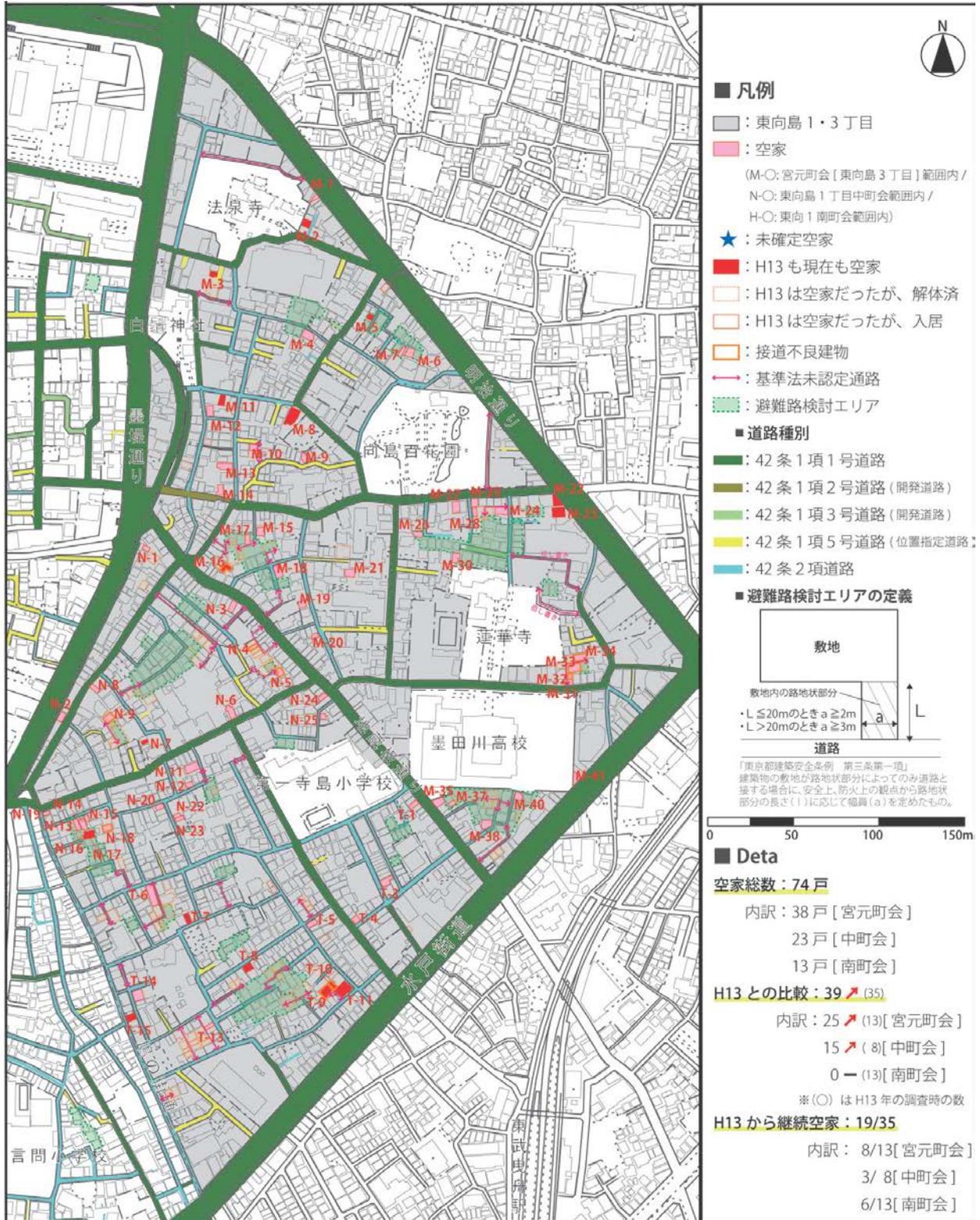


写真4(左)・5(中)老朽度[特A]空き家の様子／写真6(右)長屋建て空き家の様子(2/4軒が空き家)



□建物形態

長屋建てが13件、木賃アパートは7件であった。長屋建てに関しては、全てが1棟全て空き家ではなく、部分的空き家状態であり、老朽度が進行していることから同一建物内の居住者から不安の声と共に所有者等についての多くの情報を得られた。

□立地性

接道状況について、無接道宅地が10件（うち老朽:6/10=60%）、接道幅員が4M未満のものが41件（うち接道幅員が3間(2.7m)未満が20件）であり、建替え不能もしくは建築面積の減少が停滞要因の一つと考えられるものが合わせて51件(51/74=68.9%、幅員3間未満+無接道=30件=40.5%)であった。

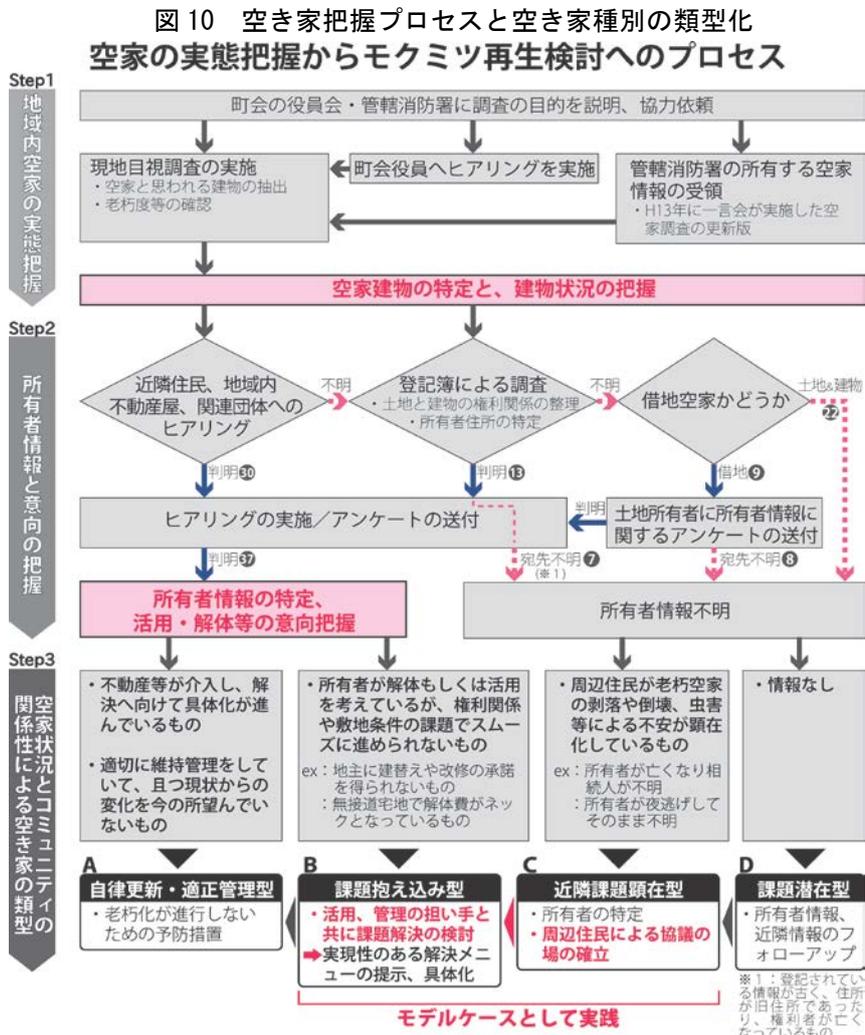
次に避難路検討エリア内の空き家は13件（うち老朽:6/13=46.1%）であった。路地奥に空き家が集中している仮説は必ずしも的確ではなかったが、老朽化が進行しているという結果となった。

□所有形態

対象地区の空き家が更新されない要因の一つである借地空き家（建物を解体してしまうと権利が消失してしまうことと、土地所有者にとっても建物が解体されてしまうと税負担が大きくなってしまうため、放置されてしまう）について登記簿とヒアリングにより調査・分析を行った。その結果25件（うち老朽:10/25=40%）、空き家総数のうち凡そ3割は借地空き家であることが明らかとなった。

③空き家所有者の特定と意向調査の実施

①で特定した空き家について、所有者の特定と意向把握調査を実施した。調査手法については、図10の様に近隣住民・町会役員・地域内不動産屋等へのヒアリングを基本とし、そこからの情報を得られなかった空き家を含めて登記簿取得によって判明した所有者に対しアンケート調査を実施した。





1 件の所有者特定に繋がった。

また所有者意向については、所有者特定できた 37 件中 23 件で把握することが出来た。

その中では、既に改善方針(解体・売却・建替え・改修等)が固まっているものが 15 件あり、本事業期間内に解体されたものが 4 件あったが、その 4 件は全て土地所有者と同一所有によるもので、売却目的であった。また、所有形態と意向との関係性で特徴的であったのは、借地人から土地所有者が借地権の買取り、もしくは譲受した(もしくはその手続き中)ものが 6 件あった点であった。(M-16、N-9、N-16、N-17、T-9、T-10、T-11)

居住者の死亡などにより、相続人が分らないまま何ら改善策を施さず放置されている老朽空き家が多い中で、このような権利の移管は停滞状況を打破する始めの一步とするべき取組みである。

表 1 空き家実態一覧リスト(劣化・立地・所有・意向)

No	エリア・呼称	建物形態	建物所有形態	所有者情報と特定手法	立地条件	非朽度	状態・意向
1	M-1	W2F戸住商	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
2	M-2	W1F戸住	借地	不明	不明	B	不明
3	M-3	W2F戸住	土地所有者と同一	地区外 登記より判明	不明	不明	解体→区に売却
4	M-4	W2FAP	土地所有者と同一	隣地 ヒアリングより判明	不明	B	建替え
5	M-5	W2F戸住	土地所有者と同一	地区外 登記より判明	遊路検討・行止	不明	傾(解体)
6	M-6	W1F長屋	土地所有者と同一	地区外 登記より判明	遊路検討	B	不明
7	M-7	W2F戸住	借地	不明	遊路検討	B	不明
8	M-8	W2F戸住	土地所有者と同一	近隣 ヒアリングより判明	不明	不明	賃貸(現状維持)
9	M-9	W2F戸住	土地所有者と同一	近隣 登記より判明	不明	不明	解体(解体済)
10	M-10	W2F戸住	土地所有者と同一	近隣	不明	不明	不明
11	M-11	W2F長住	土地所有者と同一	不明	不明	B	不明
12	M-12	W2FAP	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
13	M-13	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
14	M-14	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
15	M-15	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
16	M-16	W2F戸住	土地所有者と同一	地区外 ヒアリングより判明	無接道	特A	解体
17	M-17	W1F長住	借地	地区外 ヒアリングより判明	遊路検討・行止	不明	現状維持(賃貸)
18	M-18	W2F戸住	借地	地区外 ヒアリングより判明	不明	不明	現状維持(家財置き)
19	M-19	S3F戸住	借地	近隣 ヒアリングより判明	不明	不明	現状維持(家財置き)
20	M-20	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
21	M-21	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
22	M-22	W1F戸商	借地	近隣 登記より判明	不明	不明	現状維持(家財置き)
23	M-23	RC4F商	土地所有者と同一	地区外 登記より判明	不明	不明	不明
24	M-24	W1F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	A	不明
25	M-26	W2F戸住	借地	不明	遊路検討・行止	B	不明
26	M-27	W2F長住	土地所有者と同一	不明	不明	B	解体(済)
27	M-28	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
28	M-29	W2F戸住	土地所有者と同一	近隣 登記より判明	不明	不明	不明
29	M-30	W2F戸住	借地	不明	遊路検討	不明	不明
30	M-31	W2F戸住工	土地所有者と同一	隣地 ヒアリングより判明	不明	不明	建替え(賃貸)
31	M-32	W2FAP	土地所有者と同一	隣地 ヒアリングより判明	無接道	B	建替え(賃貸)
32	M-33	W2FAP	土地所有者と同一	隣地 ヒアリングより判明	無接道	B	建替え(賃貸)
33	M-34	W2FAP	土地所有者と同一	隣地 ヒアリングより判明	無接道・遊路検討・行	B	建替え(賃貸)
34	M-35	W2F戸住商	借地	隣地 ヒアリングより判明	不明	B	現状維持(家財置き)
35	M-37	W2F長住	土地所有者と同一	近隣 ヒアリングより判明	遊路検討	B	不明
35	M-38	W2F戸住	借地	地区外 ヒアリングより判明	遊路検討	不明	不明
36	M-40	W2F戸住	借地	隣地 ヒアリングより判明	遊路検討・行止	不明	売却
37	M-41	S3F商	借地	不明	不明	不明	不明
38	N-1	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
39	N-2	S3F住工	土地所有者と同一	地区外 ヒアリングより判明	不明	不明	売却(社会福祉法人等)
40	N-3	W2F長住	土地所有者と同一	不明	不明	A	不明
41	N-4	W2F戸住	借地	地区外 登記より判明	無接道	不明	不明
42	N-5	W2F戸住工	借地	不明	無接道	B	不明
43	N-6	W2F戸住商	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
44	N-7	W2F長住	土地所有者と同一	不明	不明	A	不明
45	N-8	W2F長住	土地所有者と同一	近隣 ヒアリングより判明	不明	不明	解体・売却
46	N-9	W2F戸住	借地→土地所有者	隣地 ヒアリングより判明	無接道	不明	改修(賃貸)(済)
47	N-11	W2F戸住	借地	不明	不明	不明	不明
48	N-12	W2F戸住	借地	アンケートより判明	不明	不明	不明
49	N-13	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	遊路検討	不明	不明
50	N-14	W2F戸住	土地所有者と同一	近隣 登記より判明	遊路検討	不明	改修(賃貸)(済)
51	N-15	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
52	N-16	W2F長住	借地→土地所有者	地区外 ヒアリングより判明	遊路検討・行止	A	解体
53	N-17	W2F長住	土地所有者と同一	地区外 ヒアリングより判明	遊路検討・行止	A	解体
54	N-18	W2F戸住	借地	不明	無接道	不明	不明
55	N-19	W2F戸住商	土地所有者と同一	地区外 ヒアリングより判明	不明	不明	解体・売却
56	N-20	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
57	N-22	W2F長住	借地→土地所有者	地区外 ヒアリングより判明	不明	A	不明
58	N-23	W2F長住	借地	不明	不明	A	不明
59	N-24	W2F戸住商	土地所有者と同一	不明	不明	不明	解体(解体済)
60	N-25	W2F戸住	借地	不明	不明	不明	不明
61	T-1	W2F戸住商	土地所有者と同一	地区外	不明	不明	不明
62	T-3	W2F戸住	借地	近隣 ヒアリングより判明	不明	不明	不明
63	T-4	W2FAP	借地	区内 ヒアリングより判明	不明	特A	解体(裁判中)
64	T-5	W2F戸住	土地所有者と同一	地区外 登記より判明	不明	不明	解体・売却(済)
65	T-6	W2F戸住商	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
66	T-7	W2F戸住	借地	不明	不明	A	不明
67	T-8	W2F戸住	土地所有者と同一	不明	不明	不明	不明
68	T-9	W2F長住	土地所有者と同一	近隣 ヒアリングより判明	無接道	A	不明
69	T-10	W2F長住	土地所有者と同一	近隣 ヒアリングより判明	無接道	A	不明
70	T-11	W2F戸住商	土地所有者と同一	近隣 ヒアリングより判明	不明	B	不明
71	T-13	W2F戸住	借地	地区外 ヒアリングより判明	不明	不明	改修(自己使用)
72	T-14	W2FAP	借地	近隣 ヒアリングより判明	不明	A	建替え(自己使用)
73	T-15	W2F商	借地	地区外 ヒアリングより判明	不明	A	傾(解体・建替)

写真7 モデルケースとした空き家



写真8 モデルケースとした空き家



## 2) 空家除却・活用モデルの検討と所有者への提案

### ①空家除却・活用モデル検討地の位置づけ

1) 空き家実態把握により、「空き家」には一言で片付けられない程多種多様なものがあることが明らかとなったが、それをコミュニティとの関係性と改善ハードルという視点から図10の様に類型化を行った。

本プロジェクトでは、空き家の改善と周辺環境・コミュニティの再生を重ねていく取組みが主目的であるため、既に問題が顕在化している所有者不明の空き家をモデルケースとして扱うこととした。また周辺住民や除却後空地の活用担い手と共にWS形式で現実性のある活用・運用案を検討した。

### ②モデル検討地の状況、経緯

対象とした空き家は所有者不明、長屋建て(2/4件が空き家)、借地空き家という、老朽化の主要因を持つものである。前年度の活動にて解体された老朽空き家の土地と一筆となっており、土地所有者に対して、長屋空き家部分の活用提案を打診していたが、空き家部分の所有者相続人が不明であったため、まずは所有者特定と権利譲受を行うことを提案していた。その後、土地所有者の顧問弁護士にも協力戴き、2012年11月相続人特定と土地所有者に権利譲受(滞納時代の納入の代りに権利の無償譲渡)の目処が立ったため、空き家除却とその後の活用に関する可能性を検討することとなった。

図12 空き家の改修・賃貸による空地運用案の検討

モデルプロジェクト 長屋改修&更地活用の具体的提案 ~第三者のサブリース方式による、農園付き長屋への再生事業~

#### ◎提案の骨組み

- 土地所有者、周辺住民双方にとって、より良い解決策**
  - 土地所有者:安定した賃料収入により、健全な資産運用へ
  - 周辺住民:防災上有効な空地が存続し、かつ空家解消の耐震補強による安全性と居住環境の向上
- 所有者にとって、ロリスク・堅実な資産運用による、持続性の確保**
  - 更地化・空家化する以前の地代以上の賃料を所有者に帰還する「一括上げ方式」の採用による、安定・持続性のある事業計画
  - 耐震となってしまう解体・新築工事と比べ、活用できる助成金制度等を最大限利用する資金計画
  - 低環境負荷、低インシヤルコストによる資源の有効活用
- 地縁コミュニケーションが自然発生的に育まれる路地暮らしの再構築**
  - 周辺住民同士、新規居住者と従前よりの居住者のコミュニケーションが育む心としての一坪農園

#### ◎提案概要-提案の背景-

「解体され、更地となった場所を『空地』として保全・活用していくための案」

- ①空地として保全していくためには、土地所有者にある程度の賃料・地代が必要(税金等)
  - ②賃料・地代を支払うため、使用料等の確保できる空地利用
  - ③広場の使用料で足りない分、長屋(空き2軒分)を改修し、賃貸する。各々の立場にとってのメリット
  - ◆土地所有者にとって:今まで入ってこなかった地代が入るようになる。
  - ◆周辺住民にとって:密集したエリアに貴重な空地が確保される。
- 長屋(空き2軒)を耐震改修し、新たな居住者が入ることで、防災上・防災上の課題であった空家が改善される。

#### ◇従前→現状→将来のイメージ



#### ◇活用可能性のある助成制度

- 木造住宅耐震改修促進助成:【評点1.0以上の改修の場合】上限100万円(2/3助成)
  - 地球温暖化防止設備導入助成制度:【耐震改修】上限40万円(1/5助成)
  - 雨水貯水タンク設置:上限4万円(1/2助成)
- etc...

#### ◎改修・活用のイメージ

- ①農園付き賃貸住宅の事例「花園荘」(足立区六町)
  - ↑各戸に専用農園が16㎡程度付いている。天水母も各戸に設置。
- ②一坪農園&防災小緑地の事例「有季園」(向島5)
  - ↑実際に有季園で収穫された野菜↑
  - ←左手が「有季園」奥に、雨水利用の活用事例がある。
- ③農園や長屋を介した様々な地域コミュニティ
  - ↑有季園の収穫祭
  - ↑在野荘の七夕祭
  - ↑保育園の子ども達による収穫体験
- ④耐震改修と合わせた長屋リフォーム

#### ◎運営の仕組み

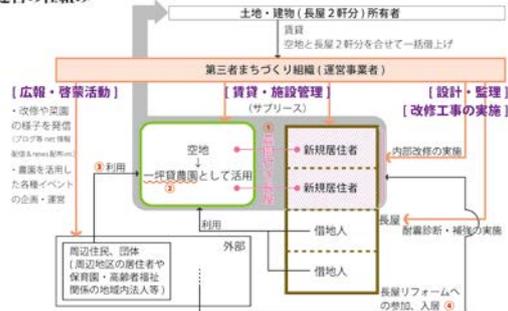


図 13 モデルケースの空間変遷模式図

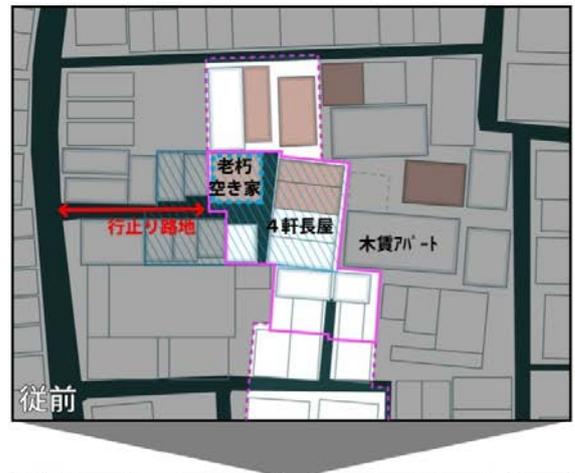
### ③空家除却・活用検討の進め方

モデルケースにおける所有者、周辺住民、活用担い手との意見交換や提案作成、折衝は以下の流れで行った。

- ・ 2012年8月 管理不動産屋を通し、土地所有者に権利移管等の提案申入れ
- ・ 2012年11月 土地所有者より相続人の特定と権利譲受手続きに入ったと連絡受取り
- ・ 2012年12月12日 空き家除却後の活用方法について周辺居住者を交えたブレインストーミング  
(周辺住民4名・一言会会員9名・サポートスタッフ3名・ゲスト2名、計18名参加、写真29)
- ・ 2012年1月10日 T保育園に空地活用についてのヒアリングの実施
- ・ 2012年1月24日 周辺住民と活用担い手候補であるT保育園とその関係者等々を交えた活用方法の検討(周辺住民4名・一言会会員12名・サポートスタッフ4名・T保育園関係者2名、ゲスト(こども防災教育専門家等)2名、区職員1名、計25名参加、写真31)
- ・ 2012年2月18日 前回同様の参加者による、空地のマネジメント方法と、具体的な空間活用イメージについて共通認識の作成(周辺住民4名・一言会会員8名・サポートスタッフ2名・T保育園関係者3名、ゲスト1名、区職員1名、計19名参加、写真32)
- ・ 2012年2月25日 管理不動産屋を通し、土地所有者に空き家除却&空地活用提案申入れ

当初モデルケース空き家については、建物改修による活用も検討したが、所有者の意向もあり、建物活用よりは除却による安心出来る環境確保を主とした検討を行った。

写真9 12/12WSの様子



0 10 20 30 縮尺: 1/1000

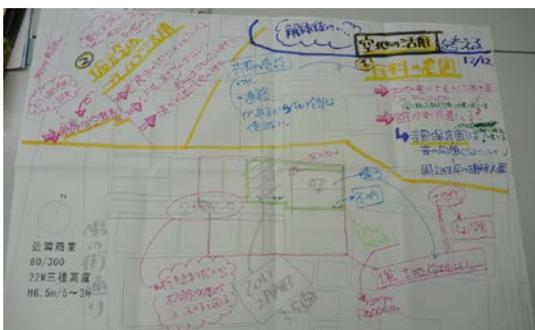
活用空地 (Green box) 空家 (Brown box)

避難路検討エリア (Pink dashed box) (□: かつ行止り接道)

一筆の土地所有 (Blue hatched box) (□: 建物所有が土地所有者と同一)

借地 (Blue dashed box)

写真10 12/12WSでの意見



### ③空き地の活用方法・運用体制の検討

12/12WSにより、空き地を維持するため、有料で貸し出せる活用方法とすること、行止り路地のため不特定多数の利用方法は避けることの2点の方針が確認された。

また、駐車場利用も出来ない狭隘路地奥敷地のため、特定の人が利用し、且つ自然環境を享受できる菜園利用が良いということと、高齢者や子育てサポートと合わせた活用方法の案が出され、近隣のT保育園に活用化脳性についてのヒアリングを実施した。その結果、密集市街地のため、園庭も満足にない園にとって、こどもが自然に触れ合える場所を確保できること、地域に見守られながら育つ環境の場を得ることは願ってもいけないことであるという意向であり、賃料についても地代相当額程度であれば、借りられる可能性があるとの見解が示された。

そこで、周辺住民と保育園のこども達が一緒に使って、新たな交流が生まれる使い方イメージを借り手候補、周辺住民等の関係者一同に介する中で話し合うこととなった。

1/24WSでは、農園をベースとしながらも土いじり、自然と触れ合える場とし、且つ地域防災に役立つ場にしたいという意見が大半であったが、園だけでは日常管理まで見切れない、またスケジュール的に権利の移管を待ってというよりもまずは既に更地となっている部分を先に借りて試験的に運用し始めてみるのはどうか、といった新たな運営上の課題等も出された。



図 14 1/24WSの意見のまとめ

ろじこん1/24まとめ

2013年1月24日 19:30~21:00 @一寺言問集会所

前年度に続き、松の湯裏にある空き家の除却後の利用方法について「こどもと一緒に使う」ことをテーマに3テーブルに別れて考えました。

<p><b>カエルキャラバン実行委員会チーム</b></p> <p>【空間の利用イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農園：子供の食育の場であるとともに、地域のコミュニティの場としての空き地利用</li> <li>(例) 保育園の収穫祭や給食などのイベント時に地域の人も参加し交流の機会に</li> <li>・休憩場所：雨を防ぐ東屋、防災時に活用できる釜戸ベンチなど</li> <li>・砂場：ビニールシートをかけるなどネコ対策の必要性</li> <li>・樹木など野菜以外の植栽：樹木は大きくなりすぎないように品種の選定が重要</li> <li>・雨水利用：防災教育として長屋の雨水を利用</li> <li>・植栽：畑作業による砂ぼこりの対策</li> </ul> <p>【利用に際しての懸念点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子供の遊歩経路の確保が必要</li> <li>→日常的な通り道にならないように</li> <li>・残った2軒の耐震問題</li> <li>→空き地からつかえ棟で支えるのは？</li> </ul>	<p><b>寺島保育園関係者十一言会チーム</b></p> <p>【保育園の現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・園庭が狭く、何をしてもどこかに行く必要がある</li> <li>(例) 坂で遊ぶなら一寺言問広場/砂遊びをする場所も限られる</li> <li>・野菜はプランターで栽培(ピーマン、ナス、トマト、サツマイモ、おくらなど夏野菜が基本)を行い、収穫作物に関しては調理保育を行っている</li> <li>→公立保育園は食育にも縛りがあるため、地域主催できないか</li> <li>・保育園の面で手一杯で、新しく何かを行うにしても管理まで手が行き届かない</li> </ul> <p>【空間の利用イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農園：保育園だけでなく、まち見世の若者/マンション移住者で菜園に興味がある人/近隣住民と一緒に交流を深めながら管理運営を行えないか</li> <li>・砂場：異物混入など管理が難しい</li> <li>→農園にしても砂場にしてもネコ除けネットなど対策が必要</li> <li>・まずは、現在の空き地からやってみて様子を見ているのか？</li> </ul> <p>【利用に際しての懸念点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園の活動時間が9:45~11:30で園児20人でこの場所にいると騒音問題はどうか</li> <li>・お金、人手が足りない</li> <li>→父母も早い段階で関わっていける仕組みにできないか</li> </ul>	<p><b>近隣住民十一言会チーム</b></p> <p>【住民の懸念点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長屋の半分が除却される事で耐震の問題(柱、壁、基礎)をどの程度まで補償してもらえないのが不安</li> </ul> <p>【空間の利用イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農園：不特定多数の人が利用するよりは、園児が利用する方が安心できる。また、日中の賑わいも出るから良いのでは。</li> <li>・フェンス：子供達が遊ぶので、隣の敷地に行かないような工夫</li> <li>・環境の維持：除却したことで日当たりが良くなり、元々静か過ぎるので、何か活用するにしてもその環境は維持したい。</li> <li>・交流の場：地域の人と保育園で一緒に活動を行い、交流できるような場所に</li> <li>・全部が菜園でなくても他の使い方があってもいい。</li> </ul> <p>【利用に際しての懸念点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農園に必要な水をどのように管理するか。雨水利用も可能だが園児が使う事を考えると水道水の方が安全では。</li> <li>・水はけは良いが、デコボコですぐ水たまりができてしまう。</li> <li>・風の通り道ができ、強い風が吹く。</li> <li>・今回不参加の近隣住民への対応をどうするか</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

図 15 除却後の活用イメージ

そこで2/18WSでは、空き家除却前から暫定的に更地部分を活用しながら運営体制を整え、最終的な活用へ繋げるイメージをタタキ台として意見交換を行った。(図 15、16)

その結果空間のイメージについては、1/24・2/18WSによって合意を得られたが、

- ・ こども達が土いじりをした後に手を洗える設備(雨水利用では衛生的に不可)の必要性
- ・ 上述手洗いを含めた設備類のインシヤルコストの負担

の2点について、新たな課題が出された。

これらの点について、図 18 の様に「一言会内の空地創造・運用プロジェクト」が下記4点の運営受託をし、

- 周辺住民への声掛けによる活用方針の協議
- 上述方針に応じた活用担い手とのマッチングと、WS方式による活用イメージの創造
- 活用担い手や周辺団体と協力したDIY(自主施工)方式による空間改造
- 各種交流イベントの企画や告知、運営

各段階に応じ、安価・スムーズにサポートを実施できるスキームを検討した。

1/24 懸案事項であった日常管理についても、保育園が管理しきれない部分を周辺住民に委託することで、住民の賃料分を相殺し、無料使用できるようにした。

2/18WSにおいて活用担い手や周辺住民に双方にとって、本スキームを共通認識とする旨が確認できたため、本内容で土地所有者への提案資料として整理した。

なお、本モデルケースにおいては、活用イメージに基づいた、空間整備費用が比較的小額であるのと、利用者が個人主体ではなく、組織であったため、図 18 のように利用者が直接土地利用者から賃借するスキームとしたが、利用者が個人となる場合等については、「一言会内の空地創造・運用プロジェクト」が運営事業者として参画しないと、賃借関係での手続き等が煩雑になり、土地所有者の理解を得るのが困難になると考える。

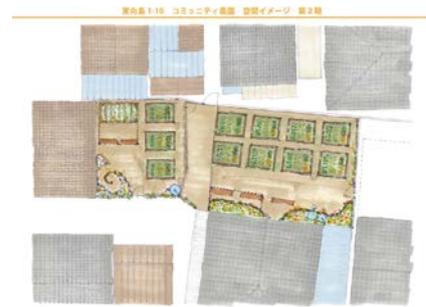


図 16 暫定活用イメージ

東向島1-10 コミュニティ農園 空間イメージ 第1期

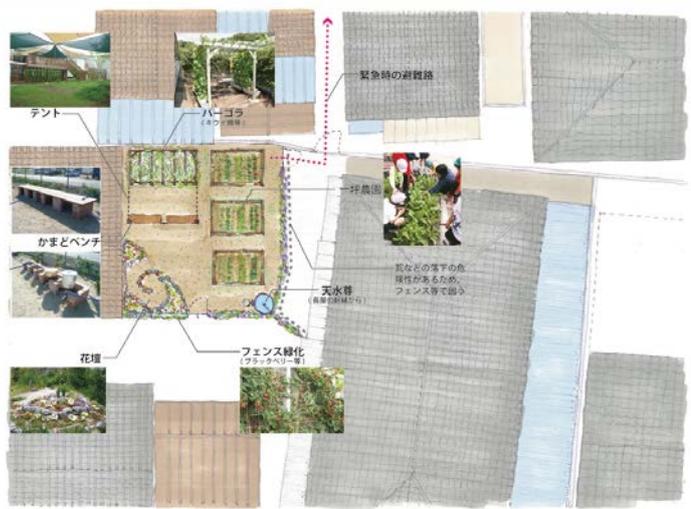


図 17 2/18WSでの意見のまとめ

るじこん2/18まとめ 2013年2月18日 19:30~21:00 一言寺言問集会所

前回の意見を踏まえながら、今回は次の3点についてさらに細かい意見の出し合いを行いました。

- ① 整備後の使い方
- ② 費用について
- ③ 維持・管理の方法

**整備後の使い方**

空き地を整備した後の使い方について、第1回でも様々な意見が出ましたが、今回は更に農園として整備したときに、どういったことができるのか?また、なにが必要になってくるのか?ということに関して様々な意見がでました。

**【保育園の現状に合わせた自然あふれる農園】**  
「季節によって、できることできないことがあるため、各クラスに合わせたカリキュラムを組み、使えるように。」  
朝・昼での野菜収穫のみにとどまらず、土に触れることを通した虫探しや花摘みなど

**【水の確保】**  
防災面も踏まえて雨水利用が考えられましたが、水道水の要望も挙がりました。  
→「子ども達が手を洗う事を考えると衛生的に水道水の方が安心」  
→「イベントなどで調理などを行うなら、水道があるが便利」

**【利用時間】**  
「園庭の活動時間が午前中なので、近隣住民にもあまり影響はないのでは」ということでした。また、保育園側も、「園庭にとって公共のルールの教育に良い機会となるのではないか」という意見も。

**【農業のノウハウ】**  
「野菜を維持する自体は楽しそうだが、農地のノウハウがない」ということから有季節のような専門家がほしいという声が出ました。

**【コンポスト】**  
「コンポストがあれば、近所の人たちでも利用でき、野菜の成長にも良いのでは。」

**【フェンス】**  
「ねこが多いので、入ってこないように」という意見がありました。現在はネコのたまり場にはなっていますが、これらがどうなるかわからないので、まずは低く作って、様子を見ながら改良していくということに。

**費用について**

費用についても「資料」「初期投資」「維持費用」の3つをそれぞれ考えながらこれらの計算をたてる必要があります。庭などの整備を行うための初期投資は誰が出すのか?農園になった後の維持費用を捻出するにはイベントの費用は?なども今後話し合いの必要があります。

**維持・管理の方法**

いざ、農園や遊べる広場として整備しました!となった後に大切になってくるのは、毎日の掃除や、水やり、手入れなどをどのように行うのか?ということ。今回の話の中でも、誰が管理をするのか?しっかりルールをつくらないと、雑草が繁殖しやすくなってしまう。ネコの糞尿になってしまったり、近隣に住んでいる方同士トラブルにもなりかねない、という声も挙がっていました。

**【管理・運営に関わる人】**

近隣に住まわれている方々  
保育園だけでは目録的なやりや管理を行うことがどうしても難しいため、近所に住まわれている方に協力していただきながら利用できればという保育園からの声もあり、近隣住民の協力が大切であることを改めて確認しました。

保育園の園児と父母  
父母の方々は、目録が短く、イベントには参加できるが、維持・管理までお願ひするのは難しいのではないか?といった意見や、「園児たちも水やりなどができるのは結構好きに思っています。また外出できても1クラス当たり1回/月程度でいいです」という園長の方から、保育園としても管理・維持には限界があるとのことでした。

農園に興味のある近所の方に移住してきてくれた人  
まち見事に参加している若者  
園庭以外に興味のある住民にも農園やイベントの企画・参加してもらえれば、という意見も第1回で挙げられましたが、そのためには、元々の静かな空間を保てるようなルールづくりが必要なのかもしれません。

**資料** 使い方を決めて今後後田区和相談して進めていきます。  
**初期投資** 水道の設置、土壌の整備、フェンスの設置、ネコ除けネットの設置など  
**維持費用** 水道代、イベント代、農具代など

**寺島保育園の現状**  
・ 乳児クラスと幼児クラスがあり、年齢ごとに1クラスずつある。  
・ 1クラス当たり約20人所属している。  
・ 普段の外出時間は午前中がメイン(9:45~11:30)

**乳児クラス (~1歳)**  
幼児クラスに比べ、保育士が多いため、外出頻度は高いが、教育効果を目的に散歩をする程度。

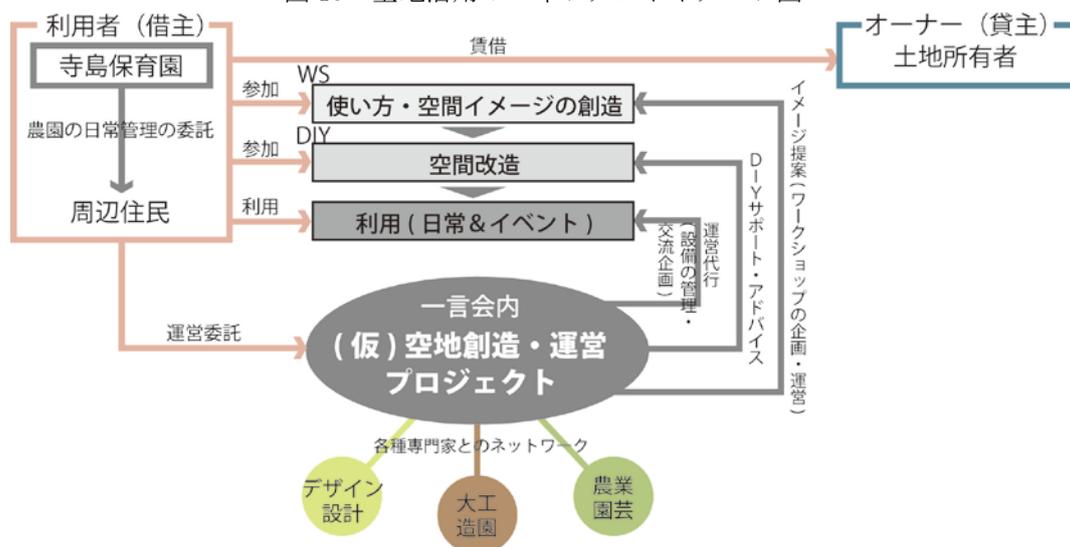
**幼児クラス (~2歳)**  
小山や砂場で遊ぶために外出を行うが、保育士が少なく、1人の時間は外出できない。

前回の議論を踏まえ今回としての活用イメージと運営の仕組みについて提案がありました。

園長、副園長からも意見をいただき、使い方のイメージを踏まえていきました。

最後は皆さんの議論をまとめ、具体的な活用イメージや今後の問題などを共有しました。

図 18 空地活用のマネジメントイメージ図



#### ④空き家除却・活用の事業採算性の検討

モデルケース地における、WS形式で議論した活用空間（コミュニティ菜園としての賃借）について、所有者へ活用の申入れをするに辺り、事業採算性の検討を行った。（図 19）

なお、空き家除却後の空地活用方法について、我々が対象とする空き家は、避難路検討エリア内等で解体しても、敷地単体では活用しようがないものであるため、解体後の建物更新や駐車場利用等の採算の取れる活用は基本的に困難であることを前提としている。

本モデルスタディの条件としては、下記の通りとした。

##### □敷地評価、各種金額について

- ・ 長屋空き家部分 2 軒分の敷地 20 坪を対象敷地とする。
- ・ 路線価は行止り路地のため評価額が定められていないため、地区内の同程度の幅員の行止り路地に表示されている価格と同等とした。（H24 年国税庁HP）
- ・ 借地代については、対象空き家と同一建物居住者へのヒアリングによる。
- ・ 借地権の買い取り価格については、今回調査で知りえた同程度の規模・状態の空き家の借地権を土地所有者が買い取ったケースについて、地区内不動産会社からのヒアリングによる。
- ・ 解体費用については、設計概算としているが、一部手壊しと長屋のため主要構造部の切取り補修・外壁の新設等の費用を見込んだものとしている。

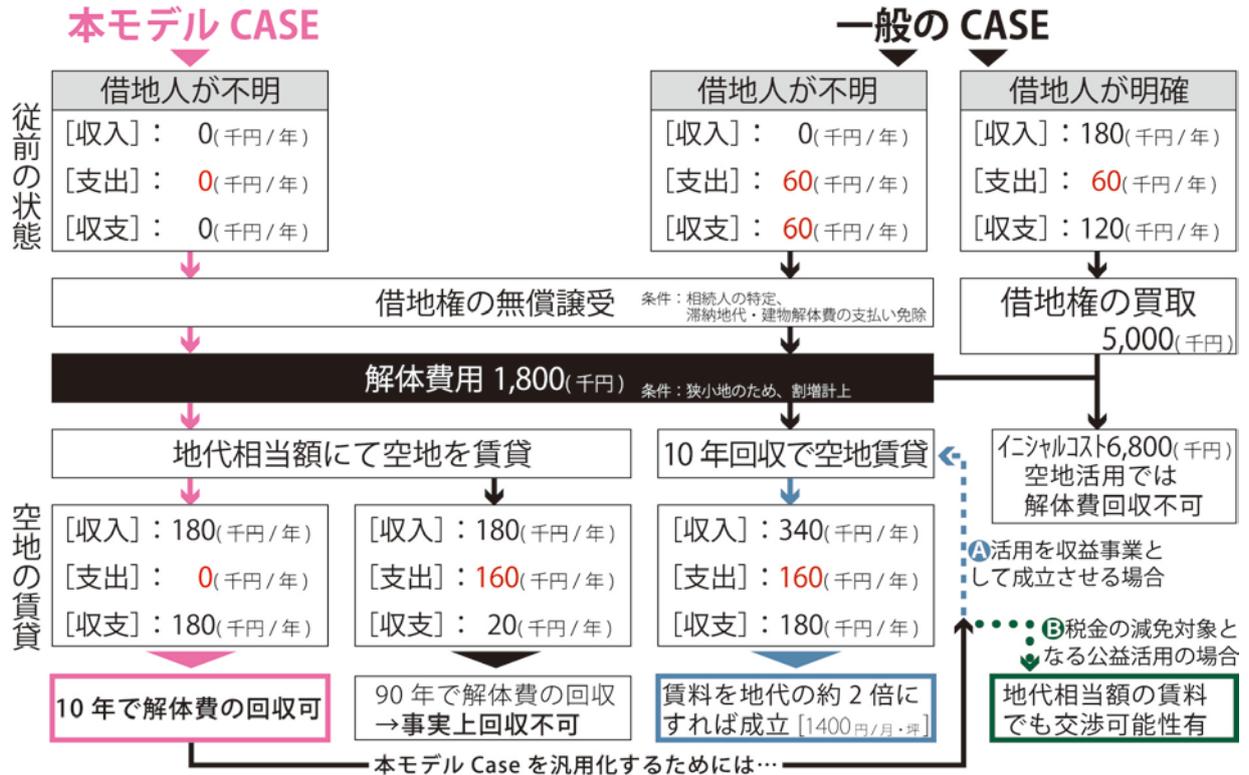
##### □モデルケースの特異性について

- ・ 本モデルケースでは、既に更地となっている部分を含め長屋の土地も全て一筆となっているため、（図 28）除却後も固定資産税等は住宅用地として算出される。
- ・ また、本ケースの土地所有者は学校法人であり、借地権者からの地代を全て学生の奨学金として利用していることから、学生の用に供している資産とし、固定資産税等は減免扱いとなっている。

その結果、解体・補修工事費を土地所有者に負担してもらい、空地の賃料（地代相当額）のみで回収を考えた場合 10 年間という結果となった。10 年という年月は長く、採算性が無いと判断しがちであるが、本ケースでは所有者が収益事業として本案件を捉えていないこと、またこれまで老朽空き家問題で周辺住民に迷惑をかけていた分、良い環境を還元したいという意向があること、借地代が全く入ってこなかった部分に賃料が入ること、解体されても税金減免措置には影響が無いこと、以上の 4 点を考えれば、決して可能性が低い条件ではないと思われる。（所有者への提案に対する返答は報告書提出段階では実取得）

図 19 空き家除却と活用モデルの資金計画検討

# 老朽空家解体後の空地活用 資金計画スタディ



□各種条件	□収入・支出金額の算出(千円)	□本モデル case の特徴
・敷地面積：20坪 ・路線価：175(千円/㎡) ・借地権割合：60% ・借地代：740円/月・坪 ※地代は借地人ヒアリングによる	・固定資産税：20*3.3*175*1.4/100=161.70 ・固定資産税(小規模)：161.7*0.8=129.36 ・固定資産税(住)：147.8*1/6=26.95 ・都市計画税：20*3.3*175*0.3/100=34.65 ・年間地代：20*740*12/1000=177.60≒180 ・借地権の買取価格：不動産ヒアリングによる。(N-9)	本土地所有者は、学校法人で地代を奨学金として利用し、収益事業でなく、学生の教育の用に供していることから、固定資産税・都市計画税が非課税となっている。

本モデルケースはかなり特異性の強い案件であったため、対象地区内の他案件に対する汎用性についての考察を行った。

まず、空地の借手側から同条件で考えた場合、空き家除却によって固定資産税が非住宅扱いとなってしまうと、年間の収支が20千円となり、事実上解体費の回収は不可能となる。

次に、貸し手側から同条件で考えた場合、税金が非住宅扱いとなっても解体費を10年間で回収すると考えた場合、空地の賃料は地代相当額の約2倍となる。仮に一般的な市民農園の賃料と比較した場合、下記の様になっている。

□行政の運営する都心近郊の市民農園

- ・渋谷区：10㎡で1000円/月=330円/月・坪
- ・目黒区：8㎡で500円/月=206円/月・坪

□民間の運営する都市型農園

- ・成城学園「アグリス成城」：6㎡で12,000円/月=6,600円/月・坪
- ・足立区「東六月町ロッキーガーデン」：24㎡で3,000円/月=413円/月・坪
- ・名古屋市西区「菊井貸農園」：6㎡で5,000円=2,755円/月・坪

□本モデルケース

- ・地代相当額：740円/月・坪/地代相当額の2倍：1,480円/月・坪

行政の運営する農園については、かなり安価なため比較対象とはなりにくい。しかし、民間の都市型農園と比べてみると必ずしも可能性が無いわけではないことが分る。問題としては、民間のケースでは利用料の差はサービスの差があることである。例えば、成城の例で言えば、常駐スタッフ、クラブハウス常設、農具等完備というかなり手厚いサービスが付いているため高額であるが、その他2つについては、苗、肥料、適宜の指導等が含まれている程度であり、一言会で既に運営している有季園（一坪農園）の実績から言っても高いハードルではない。

しかし、いずれにせよ利用料＝賃料ではなく、マネジメント費用（肥料や指導費、各種設備の維持管理等）分を含まなければならないため、3,000円/月・坪程度の賃料設定が必要と思われる。その賃料設定で本地域内においての利用者需要と、維持監理費との関係による実現可能性の検討は今後の課題である。

採算性を改善するには、上述の様にサービスを増やし、高い賃料の取れる利用とすることもあるが、かかる人件費等も嵩むことから、コスト削減を図る視点も必要である。その場合、下記の2点のコスト削減手法が考えられる。

#### A. 固定資産税の減免・優遇措置の活用

上述までは、解体による固定資産税の増加が前提とした場合であったが、本ケースと同様に住宅用地と一筆による特例措置や公益活用による減免措置を活用するケースも考えうる。

現在の東京都主税局では、町会事務所、防災倉庫、遊び場、保育園等の公益目的のために直接専有する固定資産については、減免措置を得られることとなっている。今回のモデルケースは直接専有ではないが、民間活動団体のマネジメントによる公益利用についての固定資産税の減免措置については、今後関係機関と協議し、実現性について検討する必要がある。

#### B. 建物解体費用の低減

本モデルケースでは、解体が手壊し（前面道路の幅員が狭く、重機が入らないため）であるのと、長屋であるため切取り改修（屋根や横架材の補修や新規外壁貼り）が必要となり、かなり高額となっている。しかし、長屋でなければ狭隘な路地奥の敷地であっても約1,000～1,200千円程度となるため、もう少し採算性は向上する。また、モデルケースでの初動期に行った清掃活動のように、WS方式で内部残置物や主要構造部以外の解体を行うことでも解体工事費の軽減を図ることができる。（実際、本事業を協力した向島学会や一言会の活動において、これまでも活用を目的とした老朽家屋の内部清掃を行ってきた事例が数多くある）

もう1点は行政との連携による解体費の軽減である。本事業の取組み連携にて、墨田区空き家対策検討委員会に一言会からも空き家実態の情報提供等を行ったが、その場においても老朽空き家の解体費助成や未接道宅地の買取りについての議題が多く上がっているため、今後本モデルケースと空き家実態を有効に活用し、今後行政政策に反映するための協議を行う。

## 2. 成果

### （1）地区内空き家の実態把握の成果

#### 1）精度の高い空き家特定調査と情報共有による管理適正化

地区内空き家の特定については、周辺住民や地域内不動産等の協力もあり、かなり精度高く実施することができた。その調査過程と結果を墨田区安全支援課、向島消防署、地域内団体と共有することができ、各々の対処法へと役立てることが出来ている。具体的には、向島消防では東日本大震災後、震災対策、放火防止対策の一環として空き家の実態調査を行い、放火や倒壊危険度の高い空き家所有者に対し、管理適正についての依頼文を2012年2月14日付で交付していた。しかし、消防で把握して

いた空き家リストは情報が古く、既に取り壊されたものが多かったため、今後の依頼は正しい情報に基づいて行うことが出来る状態となった。

## 2) 空き家の停滞課題別での類型化と対処法「モクミツ再生プログラム」の立案

空き家の実態については、単に立地条件や建物の状態のみでなく、所有者意向を含めた空き家実態を把握し、停滞したまま老朽化する空き家と自然更新される空き家の違いを明確化することが出来た。それにより、類型別の課題解決と合わせたモクミツ再生のプログラム案を構築できた。(図 37、赤字は避難路検討エリア内の空き家を示す。)

空き家老朽化の自然進行の流れに対し、当団体のような地域まちづくり組織がどの部分でどのようなアクションをしたらよいか、墨田区や消防はどのようなサポートを行うべきか、空き家の類型に合わせた処置を検討したものである。

我々、地域まちづくりに携わる組織がまず行うべきことは、身近な環境改善を行うことで、課題を顕在化させることである。モデルケースにおいても、同様であったように、課題の顕在化と共有により協議の場を育てること、合わせて空き家の問題をきっかけに防災・減災、居住環境、福祉といった幅広い視点のまちづくり活動へと展開させることができれば、空き家や空地の活用担い手候補も見つけ、改善方針が自ずと固まってくる。

この空き家をきっかけとしたモクミツ再生プログラムを次々と仕掛けていくことで、本事業の目的であった空き家や空地を介して、防災・福祉ネットワークの形成へとつながると考える。

取り組む対象の優先順位であるが、避難路検討エリア内(図中赤字)で、老朽度進行具合により判別し、周辺住民等へのきっかけづくりや所有者等意向の把握により進めていくことが肝心と考える。

図 20 空き家をきっかけとしたモクミツ再生プログラム



効果計測指標については、事業開始以前は空き家活用賃料により空地維持を目指した指標としていたが(図 5)、上述のプロセスデザイン構築を通し、所有者や周辺住民・地域内団体との関係性が構築でき、一緒に活用検討・提案を出来るネットワークを持つ空き家件数が本活動にとってより効果的であると考える。その場合、モデルケース 2 件を合わせた計 8 件が本事業によりそのようなネットワークを構築できた。

### 3. 事後評価

老朽空き家問題を単なる所有者の問題ではなく、まちづくりのきっかけとし周辺住民や活用の担い手を巻き込むことで実現性の高い解決策を導く、一連のプロセスデザインをモデルケースの実践の中で構築できた。そのことにより、空き家除却・活用の実現には至っていないが、賃料を用意できる活用担い手を発掘でき、マネジメント体制についても周辺住民とも共通認識を創造することができた。

また、このプロセスデザインの活用により、既に空き家問題が近隣課題として顕在している10件(Bの課題抱え込み型空き家6件+C近隣課題顕在型空き家4件)について、空き家問題をまちづくりのきっかけとすることで解決策を導くアクションを起すことが出来る。

地域内の波及効果については、地域内のNPO法人向島学会や鳩の街商店街と空き家情報を共有することで、2013年2月に商店会が実施した空き家や空き店舗を一日のみ貸してもらう屋台イベントに空き家所有者とマッチングすることが出来た。また、商店会からの情報で所有者情報と意向特定に繋がったものが2件あり、今後除却または活用パターンの検討サポートに移行する予定となっている。(内部進入による建物劣化・耐震調査等は本事業にて実施済)

### 4. 今後の課題

#### (1) 空き家・空地活用の運営事業体として、本会の中での体制確立

空き家・空地マネジメントについて現在まではボランティアな活動のみであったが、より推進していくためにモデルプロジェクトをケーススタディとし、コミュニティビジネスとしても成立させる。

#### (2) モデルプロジェクトの実現と汎用性の確度向上

モデルプロジェクトについて、一連のプロセスデザインについては汎用性があるが、空地運用に関する資金計画面で汎用できるような活用方法・運用体制・税制度について第2のモデル的事案による詳細検討を行う。

#### (3) 不明空き家のフォローアップ

所有者特定が出来なかった凡そ半数の空き家、また所有者特定は出来たが、意向把握の出来なかった部分のフォローアップ手法を関係団体との連携の中で確立する。

### 5. 今後の展開

墨田区や向島消防と下記4点について共通見解の上で、対応策を得られるよう協議を行う。

- ・今回の調査により共有した空き家情報の定期的な更新手法
- ・老朽化等に対する予防措置を行う共通評価軸
- ・不明空き家の所有者特定手法
- ・空地活用方法と運営方法に応じた固定資産税・都市計画税の減免措置

また、モデルプロジェクトの空間改善の具体化と、本年度の活動内に相談を受けている他具体案件の遂行を通し、空き家・空地の運営事業体としてコミュニティビジネスを展開できる組織体制を整備することが直近の展開である。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	昭和60年10月		
代表者名	青木 隆雄		
連絡先担当者名	野田 明宏		
連絡先	住所	〒131-0032	東京都墨田区東向島一丁目19-5
	電話	090-5822-6752	
ホームページ	<a href="http://hitokotokai.com/">http://hitokotokai.com/</a>		