

事業名称	鶴ヶ谷 NEXT50 空き家対策事業
事業主体名	つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会
連携先	仙台市 都市整備局 住宅政策課
対象地域	仙台市宮城野区鶴ヶ谷 鶴ヶ谷団地（1～8 丁目）
事業概要	空き家対策に絞りこみ、すでに存在する空き家の活用にとどまらず、今後空き家となる可能性の高い住宅を特定し、それらの空き家予備軍に対し、具体的な予防策を講じ、空き家の増加を抑える活動を行う。 1. 戸建て住民（現居住者＋毎年の転入居住者）を対象とした意識調査を実施する。 2. 本団地分譲開始時（50 年前）から今日現在までの変遷を整理し、10 年後、さらに 50 年後の空き家発生の予測を 10 年スパンでその予測を立てる 3. 上記予測のもとに経年変化のシミュレーション 4. そのうえで、団地内資産運用を担うまちづくり会社の設立模索 5. まちづくり会社設立に向けた活動を、まちづくりに関わってくる専門家に働きかける形で開始する。
事業の特徴	「つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会」の母体である「つるがや元気会」は、会員 460 名、健康講座、童謡を唄う会、ロコモ体操教室、バランス体操教室を毎月、サロン「ほっとカフェつるがや」を毎週開催、又団地唯一の「つるがや元気まつり」等々、年間 110 回の事業を行い、例年 6,900 名が参加していた。この幅広い動員力により、空き家問題を積極的に推進できる。又「元気会」を支援する各大学、病院、商店、小中高学校、始め鶴ヶ谷地区の関係諸団体の協力を引き続き得られやすく、空き家に関する情報収集、対応策検討、町内会、老人クラブ等地域との連携、更に具体的な事業化を目指すのに大きな原動力となる。 ・居住者の属性（性別、年齢、居住年数）を調査する。 ・団地内全戸建住宅対象のアンケート・ヒアリング調査を行う。 ・空き家等の利活用提案とイメージプランの作成を行う。
成果	①鶴ヶ谷団地戸建住宅現況調査票及び築年数マップ作成 ②アンケート調査・ヒアリング調査分析結果作成 ③住民報告会（2 月 9 日実施） ④ホームページの作成 ⑤空き家・空地の利活用提案と街並み再生イメージプラン作成 ⑥空き家問題住民相談会（3 月 26 日実施予定）
成果の公表方法	①つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会ホームページ ②鶴ヶ谷団地 24 全町内会 6625 世帯全戸回覧での告知

1. 事業の背景と目的

鶴ヶ谷団地は、仙台湾地区が新産業都市の指定を受けて開発される臨海工業都市の背後地として、居住環境の良好な住宅地を大規模に供給するため、昭和 41 年 3 月 16 日 新住宅市街地開発事業の適用を受けて造成された団地である。

本団地の戸建て住宅は昭和 43 年（西暦 1968 年）10 戸、昭和 44 年 200 戸に始まり、昭和 45 年 560 戸、昭和 46 年 830 戸、昭和 47 年 350 戸、昭和 48 年 230 戸、昭和 49 年 2 戸 計 2182 戸を仙台市が直接事業主体となり宅地を分譲した。

また宮城県住宅供給公社により建売一般戸建住宅 110 戸の建設を加え、計 2292 戸が分譲された。

住民は 70 年代のピーク時に 2 万 1000 人を数えたが、その後少子高齢化や人口流出に伴い、近年は 1 万 2000 人に半減した。

65 歳以上の高齢化率は約 40%に上り、団地の活力をどう維持するかが喫緊の課題となっている。これを受け、「誰もが安心して住める鶴ケ谷であってほしい」という住民の願いを受けて、平成 21 年（2009 年）に「鶴ケ谷元気会」が発足し、高齢化社会である鶴ケ谷を明るく元気な町にし、活性化する活動をしてきた。

引きこもりがちになる高齢の方も外に出やすくなる、出たくなる仕組みを地域で共に考え、企画立案、行動実践を行うことにより、鶴ケ谷地区を活性化し、明るく元気な町にする事を目的とし、かつ東日本大震災の被害に負けず、一刻も早く立ち直り、以前のように明るく元気のあるそして住んで良かったと思う町にすることを目標に、各種講座、セミナー、サロン、趣味の教室、童謡の会、ロコモ体操教室の実施及び「つるがや元気まつり」を年間 110 回開催、例年 6,800 名が参加していた。

しかし鶴ケ谷団地は、一昨年、団地開設 50 周年を迎え、高齢化、住宅の老朽化が進み空き家も増加し、郊外大型店との競合による団地内の商業施設の魅力低下なども顕在化しており、前述した課題を解決し、更なる 50 年後につながるまちづくり活動のために、具体的な行動を行う「鶴ケ谷 NEXT 50」を発足させ、すでに存在する空き家の活用にとどまらず、今後空き家となる可能性の高い住宅を特定し、それらの空き家予備軍に対し、具体的な予防策を講じ、空き家の増加を抑える活動を行う。

図 1 鶴ケ谷団地（1-8 丁目）
人口・高齢化率推移（H21～R2）】

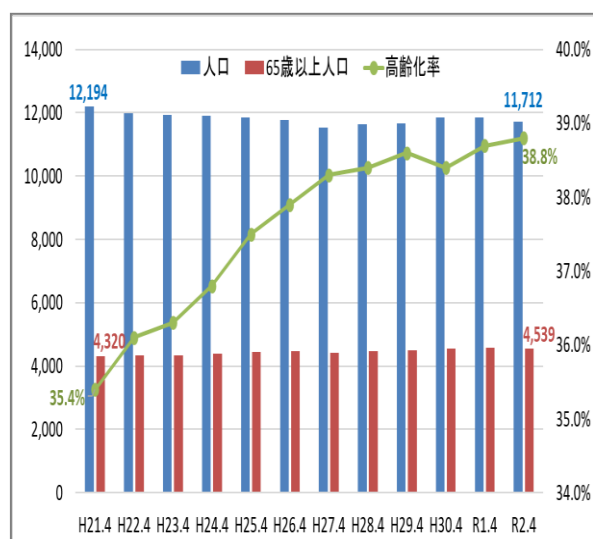


表 1 鶴ケ谷地区別 世帯数・人口・
高齢化率・15 歳未満人口
(R2. 4. 1 現在)

町 名・エリア別	世帯数	人口	世帯 当り 人口	65歳 以上 人口	高齢 化率	高齢 化率 前年 比較	15歳 未満 人口	15歳 未満 率
鶴ケ谷1丁目	595	1,307	2.2	518	39.6%	▲	143	10.9%
鶴ケ谷2丁目	1,226	2,119	1.7	873	41.2%	▲	249	11.8%
鶴ケ谷3丁目	474	1,103	2.3	365	33.1%	▲	185	16.8%
鶴ケ谷4丁目	606	1,325	2.2	494	37.3%	▲	145	10.9%
鶴ケ谷5丁目	703	1,429	2.0	501	35.1%	▲	170	11.9%
鶴ケ谷6丁目	1,374	2,387	1.7	1,034	43.3%	▲	166	7.0%
鶴ケ谷7丁目	573	1,251	2.2	465	37.2%	▲	143	11.4%
鶴ケ谷8丁目	381	791	2.1	289	36.5%	▲	68	8.6%
鶴ケ谷団地 計 (鶴ケ谷1～8丁目)	5,932	11,712	2.0	4,539	38.8%	▲	1,269	10.8%
鶴ケ谷北1～2丁目	423	981	2.3	434	44.2%	▲	91	9.3%
鶴ケ谷東1～4丁目 計	1,583	3,511	2.2	957	27.3%	▲	510	14.5%
鶴ケ谷(大字計)	263	506	1.9	136	26.9%	▲	56	11.1%
鶴ケ谷 合計	8,201	16,710	2.0	6,066	36.3%	▲	1,926	11.5%
宮城野区 合計	94,482	189,625	2.0	40,519	21.4%	▲	24,378	12.9%
仙台市 合計	518,187	1,061,177	2.0	255,569	24.1%	▲	131,467	12.4%
宮城県 合計	1,006,334	2,289,423	2.3	588,240	25.7%	▲	286,003	12.5%

写真 1 つるがや元気まつり



写真 2 童謡を唄う会



写真 3 NEXT50 委員会



2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

具体的には、以下のような手順で、進めていく。

1. 戸建て住民を対象とした意識調査や居住者の属性（性別、年齢、居住年数、家族構成）を調査する。
2. 現在までの変遷をベースに、これからの10年後、20年後さらに50年後迄の空き家発生の予測を行う。
3. ソフト面で、居住者（家族構成等）の予測、ハード面で、敷地及び建物の状況予測を行い、経年変化のシミュレーションを行う。

取組フロー図と役割分担表を以下に示す。

図2 取組フロー図

1. 空き家ステージ

○空き家の状況を以下の3つのステージに分けその対応策を検討する。

- ① 「通常期」…現在居住し、今後短期的に空き家となる要因が低い住宅
- ② 「予備期」…居住者の高齢化、施設への入居等により、今後空き家となる可能性が高い住宅
- ③ 「空き家」…既に空き家となっており、今後も活用予定が無い住宅

具体的な改善の手順

2. 取組ステップ

○空き家対策を以下の5段階に分け、それぞれにステップに応じた具体策を講じる。

- ① 「基礎調査」…団地内の空き家ステージを「通常期」「予備期」「空き家」の3つのステージに仕分ける段階
- ② 「提案対策」…対象物件・相談者に対してどのような対策を取るかについて検討、提案を行う段階、利活用に関する必要な検討を行い、改善計画を提案する段階
- ③ 「対応準備」…空き家に関する相談や対策を行うための準備段階（相談員の育成、組織の体制構築、周知・啓発等）
総合的なまちづくりを実施する組織設立の準備段階
- ④ 「相談対応」…相談対応組織（TMO）を設立し、空き家に関する相談の受け付けに対応する段階
- ⑤ 「対策実施」…提案した対策を実施し、空き家の状態を解消する段階

取り組みの目標

鶴ヶ谷団地空き家の削減、新たな発生の封じ込めを行い、その活用を図りながら、まちづくりを総合的にマネジメントして、まちづくり組織の設立を目指す

表 2 役割分担表

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
①空き家及び 空き家予備期 住宅の特定、 選別	建築概要書データ入力・分析	・本郷誠 建物よろず相談所	仙台市役所、宮城野区役所にて鶴ケ谷団地全地域の 建築概要書より、築年数等その他内容データを全て、閲覧、コピー、入力作業を行う。
	アンケート調査	・菅原敏之 つるがや元気会 ・男澤亨 (株)あるく	鶴ケ谷地区戸建住宅全戸対象に、戸別訪問やポスティングでアンケートを求める作業を行う。
	ヒアリング調査	・菅原敏之 つるがや元気会 ・男澤亨 (株)あるく	1丁目と8丁目と地域を絞り込み、空き家予備期住宅に該当すると思われる住宅を対象としたヒアリング調査によりその選定を検討する。
② 相談対応 組織（ＴＭ Ｏ）編成の素 案提示	育成プログラムの作成	・奥山和典 (株) Ｏ設計 ・斉藤久芳 (有)ユニティ設計事務所	委員会役員、アドバイザーを含め相談員予定者の考え方、希望案含め意見確認の上、プログラム内容を検討する。
	マニュアルの整備	・南部繁樹 (株)都市構造研究センター ・男澤亨 (株)あるく	研修会開催を町内会回覧、パブリシティ、ポスター掲示、ホームページにて広報、新規相談員予定者に分かり易く、諸事例を取り入れた手引書にする。関係、支援団体等のリストも付記する。
	つるがや元気会NEXT50委員会 での活動確認	・菅原敏之 つるがや元気会NEXT50委員会	NEXT50委員のみならず、つるがや元気会会員の支援、協力を得るのみならず、空き家対策活動の積極推進を依頼する。
	アドバイザー会議の開催	・菅原敏之 NEXT50委員会 ・二谷一雄 (有)居住研究所	まちを形成する住民の適切な居住空間の整備・維持管理等多岐にわたる。この組織の編成のための素案を作成する。
③空き家の利 活用提案	空き家利用活用の要約	・本郷誠 建物よろず相談所	上記調査で特定された空き家の利活用の提案をまとめる。又空き家予備期住宅については、空き家とならないように事前の予防策を要約する作業を行う。
	アドバイザー会議及びNEXT委 員会での概括討議	・菅原敏之 つるがや元気会NEXT50委員会	「NEXT50鶴ケ谷団地再生委員会」は、区役所、町内会、老人クラブ、支援センター、地域の商店街、会社、主要病院、介護施設及び元気会メンバー委員42名の会で、この下部組織の「アドバイザー会議」は、不動産、建築、金融等各方面の専門家8名にて構成されているが、この二つの会で、概括討議を行い、利活用案を決定する。
④モデル地区 におけるバイ ロットプラン 策定	相談所開設の諸準備	・菅原敏之 つるがや元気会	相談所の場所の選定(家賃、諸条件含)、相談員募集、関係諸団体への連絡
	住民説明会での利活用案発表	・菅原敏之 つるがや元気会	アンケート調査、ヒアリング調査に協力頂いた住民を対象に、各調査の結果を報告すると共に空き家利活用案を発表する。
	相談員研修会の開催	・南部繁樹 (株)都市構造研究センター	研修会開催の開催で、鶴ケ谷団地の住環境の特性、課題等含め、空き家全般の知識を得られるようにする。
	改善策、対応策を試験的に実施	・奥山和典 (株) Ｏ設計 ・菅原敏之(元気会)	各個人の考え、将来への見方、方向性を尊重し、一軒一軒丁寧な、総合的な提案を提案し、問題解決を図る。
⑤都市再生計 画策定に至る アクションプ ラン策定	背景・課題ごと進捗図る	・奥山和典 (株) Ｏ設計 ・菅原敏之(元気会)	鶴ケ谷団地におけるまちづくりの課題は、空き家問題をはじめ多様かつ複層的でありこれら課題を解決するにあたり都市再生整備計画の策定が必要と考え、そのための具体的な策定の進め方を示す。
	街並み再生イメージプラン	・本郷誠 建物よろず相談所	アドバイザー会議などを経て作成
⑥空き家対策 まちづくり相 談員育成	相談窓口運営	・菅原敏之 つるがや元気会	現実的な各相談に対し、適切なアドバイスを誰に求めて返答、今後の継続した適切な相談するか判断、依頼する。
	関係機関、団体との共同歩調	・本郷誠 建物よろず相談所	仙台市、宮城野区、町内会、老人クラブ、社協、包括支援センター、オープン病院等各機関、団体の協力を継続して得るための諸活動。
	相談対応マニュアルの作成	・南部繁樹 (株)都市構造研究センター	研修会含め新規相談員予定者に分かり易く、諸事例を取り入れた手引書にする。関係、支援団体等のリストも付記する。

(2) 事業の取組詳細

①空き家及び空き家予備期住宅の特定、選定

鶴ヶ谷団地内の空き家、及び空き家予備期住宅を行うため、以下のデータ分析・調査等を実施し、基礎データの整備を行った。

a) 建築概要書データ入力・分析

仙台市役所、宮城野区役所にて鶴ヶ谷団地全地域の建築概要書より、築年数等その他内容データを全て、閲覧、コピー、入力作業を行った。
併せて、仙台市「町名別年齢（各歳）別住民基本台帳人口（2021年1月1日付）」より、鶴ヶ谷1丁目～8丁目の人口・世帯数の確認を行い基礎データの整備を行った。

表3 建築概要書データ入力

地番 鶴ヶ谷1-1(末尾は省略)	敷地面積	階数	当初床面積	当初新築年	建替後床面積㎡	建替年	増築1	増築2
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	130	2			97	2013		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	139	2			102	2011		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	255	2			137	2007		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	267	2			139			
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	264	2			101		1978	
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	268	2	116	1976				
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	266	2			150		1986	
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	130	2	97			2020		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	136	2	106			2020		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	319	2	147	1976	110	2016		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1					110	2016		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	268	2			169	1995		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	271	2	133	1986		2005		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	271	2			128	1979		
仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-1	272	2	148	1993		2016		

表4 鶴ヶ谷1丁目～8丁目 の人口・世帯数・住宅建設の総括表

表4 鶴ヶ谷1丁目～8丁目の人口・世帯数・住宅建設の総括表									
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696	1,425	2.05	273	17	6.25%
鶴ヶ谷6丁目	1,310	2,262	1.73	1,586	2,878	1.81	88		
鶴ヶ谷7丁目	585	1,287	2.20	552	1,186	2.15	456	34	7.46%
鶴ヶ谷8丁目	385	799	2.06	362	774	2.14	254	17	6.69%
鶴ヶ谷地区計	5,895	11,606	1.97	5,831	11,686	2.00	2,438	164	6.73%
3丁目未満地区計	3,379	7,280	2.15	3,235	6,997	2.16			
K202011.1					K202011.1				
区分別人口・世帯数					区分別人口・世帯数				
世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数	人口	1世帯当り	世帯数
鶴ヶ谷1丁目	597	1,322	2.21	584	1,301	2.23	505	34	6.73%
鶴ヶ谷2丁目	1,206	2,064	1.71	1,010	1,811	1.79		29	7.97%
鶴ヶ谷3丁目	488	1,120	2.30	442	1,025	2.32	364	17	6.53%
鶴ヶ谷4丁目	520	1,354	2.18	599	1,206	2.15	498	33	6.53%
鶴ヶ谷5丁目	704	1,408	2.00	696					

配布エリア：鶴ヶ谷 1～8 丁目

配布数：戸建住宅 2,201 戸に配布。郵便にて 574 戸より回収。

調査方法：郵送

図 3 空き家対策アンケート用
パンフレット(全 16 ページ)



図 4 空き家対策アンケート用紙

c) 空き家対策についての「ヒアリング調査」

調査目的：鶴ヶ谷地域の空き家問題対策を検討するため、既存の空き家の活用にとどまらず、今後、空き家となる可能性の高い住宅を特定し、それらの空き家予備軍に対し具体的な予防策を講じ、空き家の増加を抑える。

ヒアリング実施日：2020 年 11 月 26 日（木）～12 月 5 日（土）

配布エリア：1 丁目及び 7 丁目の戸建て住宅

配布数：アンケート調査の回答があった 623 戸のうち、築 30 年以上経過した 105 戸を訪問し 38 戸より回答

調査方法：訪問もしくは電話による調査

表 5 ヒアリング調査内容

ヒアリング内容	
問 1	（現在の住まいについて）今後どのように住み続けていこうと思われませんか？
問 2	（将来、改築や建替をお考えの場合）何年後ぐらいと考えていますか？そのような相談に乗ることができる組織を団地内に作ろうと検討しているが、その際はご相談していただけますか？
問 3	（将来、土地建物の売却をお考えの場合）手放すのであれば、この団地の環境をよりよく維持していただける方に購入いただきたく願っておりますが、この考えに賛同いただけますか？そのような相談に乗ることができる組織を団地内に作ろうと検討しているが、その際はご相談していただけますか？
問 4	（売却を考えていない場合）将来は、貸家としたい。または更地として土地を貸したい、月極の駐車場としたいの考えをお持ちですか？そのような相談に乗ることができる組織を団地内に作ろうと検討しているが、その際はご相談していただけますか？
問 5	（鶴ヶ谷団地の将来について）この団地は歩道のある道路や、緑豊かな公園があり、個々の住宅にしても比較的広い敷地に緑豊かな庭と良好な居住環境を形成しています。今後とも良好な住環境を維持していくために必要と思われることについてご回答ください。

②空き家・空地の利活用提案と、街並み再生イメージプラン作成

アンケート調査、ヒアリング調査の内容を元に、不動産、建築、金融等各方面の専門家9名にて構成されている「アドバイザー会議」で概括討議を行い、利活用案を決定。イメージプランの策定を行った。

③空き家対策まちづくり相談会の実施と、相談員育成（予定）

空き家に関する住民の個別相談に応じる窓口として、適切にアドバイスできる相談員の育成を3月4日より開始（予定）。また、それと並行し、今後も継続して協力体制を得るために仙台市、宮城野区、町内会、老人クラブ、社協、包括支援センター、オープン病院等の各機関、団体への連携を要請していく。また、新規相談員がわかりやすく、スムーズに対応できるための諸事例も取り入れた相談対応マニュアルを作成する。

第1回住民相談会（3月26日実施予定）以降は、定期的（月1回）に開催していく予定。

（3）成果

①鶴ヶ谷団地戸建住宅現況調査票 及び 築年数マップの作成

a) 団地内の基礎データ調査

仙台市「町名別年齢（各歳）別住民基本台帳人口（2021年1月1日付）」より、鶴ヶ谷1丁目～8丁目の人口・世帯数の確認、及び、住民ヒアリング調査や目視、ゼンリンMAP（2020年）等をもとに、各地区の空き家・空地・駐車場数を算出し、基礎データの整理と把握を行った。

写真4 鶴ヶ谷団地内の空き家



住宅総数（2,438棟）のうち、2丁目・6丁目の集合住宅を除く全街区別の空き家・空地・駐車場数と割合は、下記の通りとなっている。空き家率は8.6%、空き家・空地・駐車場を合わせると11.4%となっていることがわかった。

表6 鶴ヶ谷団地の概要（空き家状況）

街区	住宅総数 (棟)	空き家		空地・駐車場		空き家 空地・駐車場	
		棟数	割合	区画数	割合	合計	割合
鶴ヶ谷1丁目	505	46	9.1%	16	3.2%	62	12.3%
鶴ヶ谷2丁目	—	—	—	—	—	—	—
鶴ヶ谷3丁目	364	27	7.4%	6	1.6%	33	9.1%
鶴ヶ谷4丁目	498	35	7.0%	13	2.6%	48	9.6%
鶴ヶ谷5丁目	273	30	11.0%	5	1.8%	35	12.8%
鶴ヶ谷6丁目	88	—	—	—	—	—	—
鶴ヶ谷7丁目	456	53	11.6%	14	3.1%	67	14.7%
鶴ヶ谷8丁目	254	19	7.5%	14	5.5%	33	13.0%
計	2,438	210	8.6%	68	2.8%	278	11.4%

b) 団地内全住戸（2438 戸）分の建築概要書データ分析

建築概要書からのデータをもとに、地番毎を 5 つの築年帯（①築 41 年～50 年、②築 31～40 年、③築 21～30 年、④築 11～20 年、⑤築 10～現在）に分類し、色分けし MAP にプロットした。視覚的にもわかりやすいので、住民にも広く開示し空き家に対する意識高揚に役立てる他、各住戸はもとより面で把握することができるため、今後のモデル地区の選出や、パイロットプラン策定にあたっての参考資料となった。

図5 建築年度別色分けマップ



【凡例】

①1971年～1980年（築41～50年）	赤
②1981年～1990年（築31～40年）	ピンク
③1991年～2000年（築21～30年）	青
④2001年～2010年（築11～20年）	緑
⑤2011年～2018年（～築10年）	黄

②アンケート・ヒアリング調査分析結果作成

■空き家対策についてのアンケート調査

調査目的：鶴ヶ谷地域の空き家問題対策を検討するため、既存の空き家の活用にとどまらず、今後、空き家となる可能性の高い住宅を特定し、それらの空き家予備軍に対し具体的な予防策を講じ、空き家の増加を抑える。

アンケート調査票配布日：2020 年 10 月 28 日（水）～31 日（土）

配布エリア：鶴ヶ谷 1～8 丁目

配布数：全戸建住宅 2,201 戸に配布。郵便にて 574 戸より回収。

調査方法：郵送

図6 アンケート調査結果（全 22 ページ）

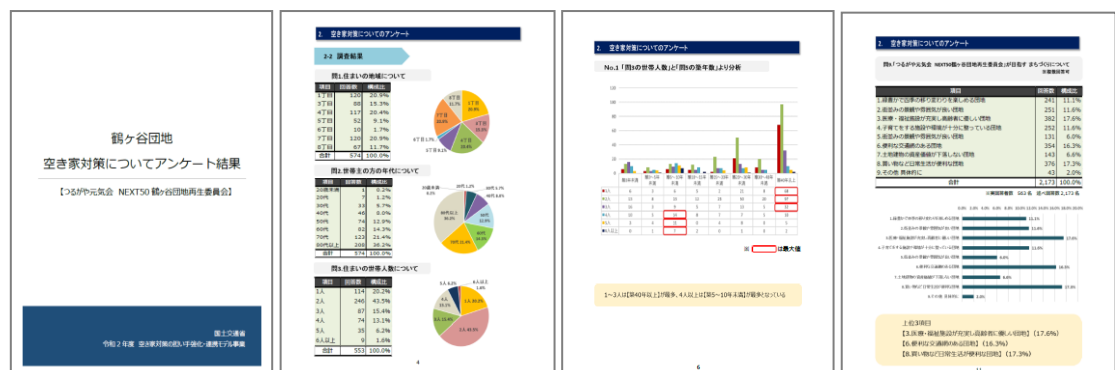


図7 アンケート調査内容（抜粋）

Q8: 地区内に点在し始めた「空き家」について
（複数回答可）

項目	回答数	構成比
1.高齢者・子育て支援、各町会の住人が集う場として整備を希望	181	28.5%
2.鶴ヶ谷TMO（地元有志等の組織）の管理を希望	129	20.3%
3.建物を取り壊して貸農園(クラインガルデン)等として利用	78	12.3%
4.建物を取り壊して公共用地（公園）等としての活用を希望	112	17.7%
5.その他	134	21.1%
合計	634	100.0%

⇒「住民が集う場として整備を希望する」が
28.5%

Q9:「つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会」
が目指すまちづくりについて（複数回答可）

項目	回答数	構成比
1.緑豊かで四季の移り変わりを楽しめる団地	241	11.1%
2.街並みの景観や雰囲気が良い団地	251	11.6%
3.医療・福祉施設が充実し高齢者に優しい団地	382	17.6%
4.子育てをする施設や環境が十分に整っている団地	252	11.6%
5.街並みの景観や雰囲気が良い団地	131	6.0%
6.便利な交通網のある団地	354	16.3%
7.土地建物の資産価値が下落しない団地	143	6.6%
8.買い物など日常生活が便利な団地	376	17.3%
9.その他 具体的に	43	2.0%
合計	2,173	100.0%

⇒「医療・福祉施設が充実し高齢者に優しい団地」
が17.6%

■空き家対策についてのアンケート調査

調査目的：鶴ヶ谷地域の空き家問題対策を検討するため、既存の空き家の活用にとどまらず、今後、空き家となる可能性の高い住宅を特定し、それらの空き家予備軍に対し具体的な予防策を講じ、空き家の増加を抑える。

ヒアリング実施日：2020年11月26日（木）～12月5日（土）

配布エリア：1丁目及び7丁目の戸建て住宅

配布数：アンケート調査の回答があった623戸のうち、築30年以上経過した105戸を訪問し38戸より回答

調査方法：訪問もしくは電話による調査

図8 ヒアリング調査結果（全9ページ）

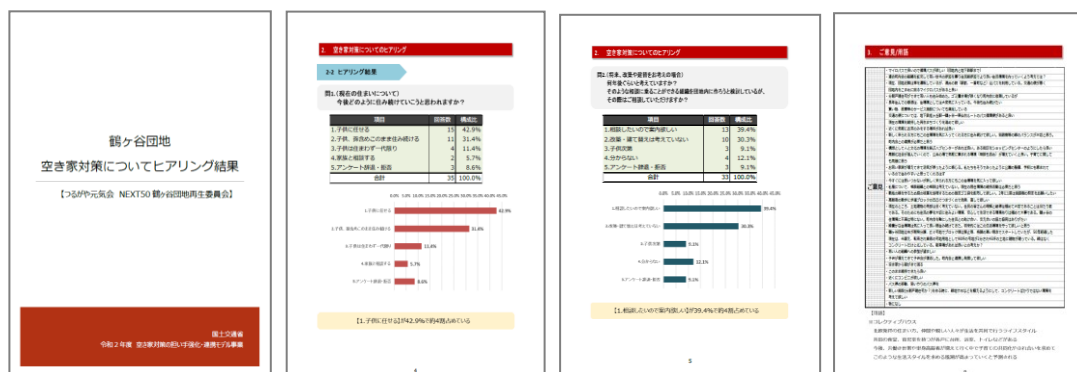


図9 ヒアリング調査内容（抜粋）

Q2:（将来、改築や建て替えをお考えの場合）

相談に乗ることができる組織を団地内に作ろうと検討しているが、その際にご相談していただけますか？

項目	回答数	構成比
1.相談したいので案内欲しい	13	39.4%
2.改築・建て替えは考えていない	10	30.3%
3.子供次第	3	9.1%
4.分からない	4	12.1%
5.アンケート辞退・拒否	3	9.1%
合計	33	100.0%

⇒「相談したいので案内欲しい」が
39.4%

③住民報告会の開催

本補助事業で行ったアンケート調査・ヒアリング調査の結果についての報告と、今後の鶴ヶ谷地区での空き家対策の活動について、報告会を開催した。

日 時：2021年2月9日（火） 午後2時～3時30分

会 場：鶴ヶ谷市民センター 2階会議室

参加者：30名

プログラム：

- ・ つるがや元気会 NEXT50 と空き家対策事業について
- ・ 空き家の現況調査と築年数マップについて
- ・ アンケートとヒアリング調査の結果報告
- ・ ホームページの開設と概要
- ・ 空き家の利活用のイメージプランと今後の活動方針
- ・ 空き家住民相談会について
- ・ 質疑応答

講 師：(株)あるく 代表取締役 男澤 亨

建物よろず相談室 代表 本郷 誠

図10 住民報告会チラシ



写真5 住民報告会の様子



④ホームページの作成

本補助事業について、鶴ヶ谷地区住民及び地区外の関係者を対象に幅広い告知を行うために、ホームページを開設した。

開設日：2020年11月1日

URL：<https://www.tsurugaya-next50.com/>

ページ構成と内容：

トップページ＝委員会の活動目的／お知らせ／サイト構成

組織体制＝団体概要／活動の目的／再生戦略方針と取り組み／つるがや元気会について

まちづくりの活動＝本事業の趣旨

空き家対策事業について＝取り組みの経緯／取り組み内容のポイント

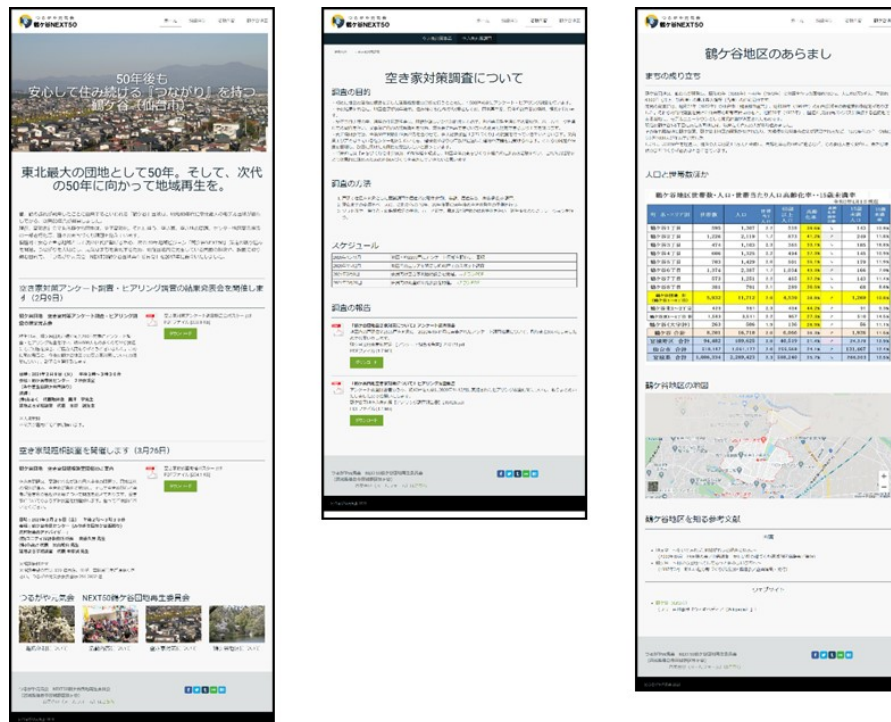
空き家対策調査について＝調査の目的／調査の方法／スケジュール／調査報告

鶴ヶ谷地区について＝町の成り立ち／人口と世帯数／地図／鶴ヶ谷地区を知る参考文献

主なページデザイン（令和3年2月5日現在）

※レスポンスデザイン（パソコン及びタブレット、スマホなど画面サイズに応じてデザインが変化するシステム）を採用した。

図11 ホームページ画面



▶アクセス実績：270名、656ページ閲覧（令和2年11月1日～令和3年1月31日）

⑤空家・空地の利活用提案と街並み再生イメージプラン作成

アンケート・ヒアリング調査結果等による住民の意向をもとに、アドバイザー会議にて討議し、空家・空地の利活用提案としてイメージプランを決定した。

▶団区域内の高齢者や子供達が地域住民と交流を深める場所の提供。

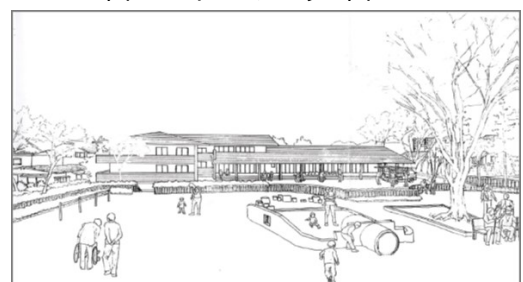
●鶴ヶ谷地域住民交流センター（小規模利便施設）

交流スペース、調理室、会議室、買い物スペース 他

図12 イメージプラン図

●高齢者及び身体の弱い人のための専用賃貸住宅

団地内に住む一人暮らしの高齢者や健康に不安のあるご夫婦がともに住まい、地域ボランティアの皆さんにより見守りサービスを受けながら、地域の人々との積極的な交流を図ることを目的とする。



⑥空き家問題住民相談会（3月26日実施予定）

アドバイザー3名体制で空き家問題に関する住民相談会を以下の通り実施（予定）。

日 時：2021年3月26日（金） 午後2時～3時30分

会 場：鶴ヶ谷市民センター

アドバイザー：（有）ユニティ設計事務所 所長 斉藤久芳

（株）O設計 代表 奥山和典

建物よろず相談室 代表 本郷 誠

※第1回住民相談会（3月26日実施予定）以降は、毎月第4金曜日14時から鶴ヶ谷市民センターで定期的に開催予定）

※尚、鶴ヶ谷市民センターは、新型コロナウイルスワクチン接種会場で4月以降の使用ができないため、利用可能なタイミングより再開する。

図13 住民相談会チラシ



3. 評価と課題

アンケート、ヒアリング調査での住民の空き家問題に関する意見、希望案を記載しているが、鶴ヶ谷住民の空き家問題に関する関心非常に高く、当委員会で収集、検討、編集したあらゆるデータを開示し、役立てて欲しく、該当者希望者に広く開示する。

1. アンケート、ヒアリング調査報告（調査内容及び結果別紙添付）

- ・アンケート調査は、鶴ヶ谷1～8丁目全戸建住宅2,201戸に配布し、郵便にて574戸より回収する。有効回収率26.1%と当初想定した回収率の倍以上となり、住民の空き家に対する関心や意向がある事を強く感じた。
- ・ヒアリング調査は、アンケート調査同様、別紙に添付したように空き家に対する意見、苦情、要望を予想外に多く頂いた。これら貴重な意見に対して、一つ一つ応えられるような努力を行わなければならない。

2. 鶴ヶ谷団地戸建住宅現況調査票 及び築年数マップ

誰が見ても一目瞭然のマップ故、広く開示して住民の空き家及び空き家予備軍に対しての意識高揚に役立てたい。

3. ホームページ

ホームページで広報している旨のPR告知活動も並行して行う。

4. 町内会回覧ポスター、チラシ裏表

鶴ヶ谷について一番の情報源となる全町内会回覧版を益々利用して、空き家に対する情報発信したい。

5. つるがや元気会 NEXT50 空き家対策開始についてのパンフレット

つるがや元気会コミュニティ活動終了と空き家問題活動開始、及びアンケート調査、ヒアリング調査開始の案内を兼ねての冊子だったが、団地の歴史や動きを知る上で分かり易く、役立ったとの声が多く聞かれた。

6. アンケート、ヒアリング調査住民報告会の開催

2月9日（火）鶴ヶ谷市民センターで両調査の報告と今後の活動のあり方、考え方を発表した。また、3月26日（金）より毎月開催開始する空き家問題住民相談会（空き家問題及び、建物よろず相談会）のPRを行う。

7. 空き家問題住民相談会（空き家問題及び建物よろず相談室）の定期的開催

3月26日（金）を皮切りに定期開催を予定。これに先立ち相談員への教育、勉強会を3月4日（木）より開始し、適切にアドバイスできる相談員の育成を行っていく。

8. 相談対応組織（TMO）編成について

今年度においては、取組ステップ「③対応準備」の着手までとなり、相談対応組織（TMO）の準備、及びそれ以降の「④相談対応」「⑤対策実施」のステップについては、次年度以降の着手を予定している。

4. 今後の展開

鶴ヶ谷全体の現状約200戸近くの空き家対策として、住民アンケートでの意見、アドバイザー会議委員の提言による、パイロットプランの実現に向けて活動したい。

場所の選定はできれば1丁目～8丁目の各街区公園周辺に立地できるよう各地区毎にプロジェクトチームを編成し該当近隣住民との意見交換を経て当プラン実施のより空き地、空き家解消に寄与したい。

都市計画的な基準を見直し、現居住者の高齢者、新規に転入してくる住人にとってもより魅力的で元気な鶴ヶ谷団地にする。

敷地の再編には、所有地の売却賃貸、定期借地権、相続の問題の他都市計画上の、地区計画、建築協定、ミニ区画整理等の指定の問題がありますが、仙台市当局の行政指導に期待し、住民と各専門家、で綿密な連携をとりながら事業を進めていきたい。

まちづくり相談員育成については、空き家対策についての相談をする場所を賃貸借する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		つるがや元気会NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会 平成 30 年 1 月	
代表者名		委員長 菅原敏之	
連絡先担当者名		事務局長 石川睦美	
連絡先	住所	〒983-0824	仙台市宮城野区鶴ヶ谷 1-30-5
	電話	022-251-2932	
ホームページ		https://www.turugaya-next50.com/	