

事業名称	狭隘通路下における空地・空き家等の再生プロジェクト
事業主体名	中原振興会
連携先	東北工業大学、(株)セントラルサーベイ、(有)久保不動産、(株)RC マネージ
対象地域	宮城県仙台市平成1丁目、2丁目
事業概要	(1)旧中原住宅プロジェクト (2)共用通路活用に向けた住民勉強会 (3)市内他地区での展開を考慮した仕組みづくりの検討 (4)空地・空き家・共用通路の維持・活用に向けた体制づくり (5)まちづくりパンフレットの作成
事業の特徴	<p>狭隘な共用通路を活用して宅地が並ぶ旧中原住宅地区では、世代、新規居住者への交代が進む中で、共用通路の維持保全が難しくなり、空地・空き家が増加していたことから、共用通路の役割を再認識し、維持・保全していくための「仕組み」が重要な課題であった。</p> <p>本事業は、共用通路を維持保全して、住みよい環境形成により空地・空き家を解消するまちづくりルールづくり等の作成に向けて、以下の3本柱の取り組みを行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「まちづくりプロジェクト」 ・「推進の仕組み」 ・「理解を深める」
成果	<p>取組成果は以下の通りである。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①旧中原住宅の空地・空き家、共用通路特性の見える化 ②まちづくりルールの作成 ③共用通路の取扱いの検討表作成 ④地域における取り組み体制(案) ⑤住民の理解を深めるパンフレット
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・旧中原住宅向け まちづくりルールパンフレット ・中原振興会ホームページ等で、まちづくりルールの公開
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりルールの運用体制の確立 ・町内会全体への取組の拡大

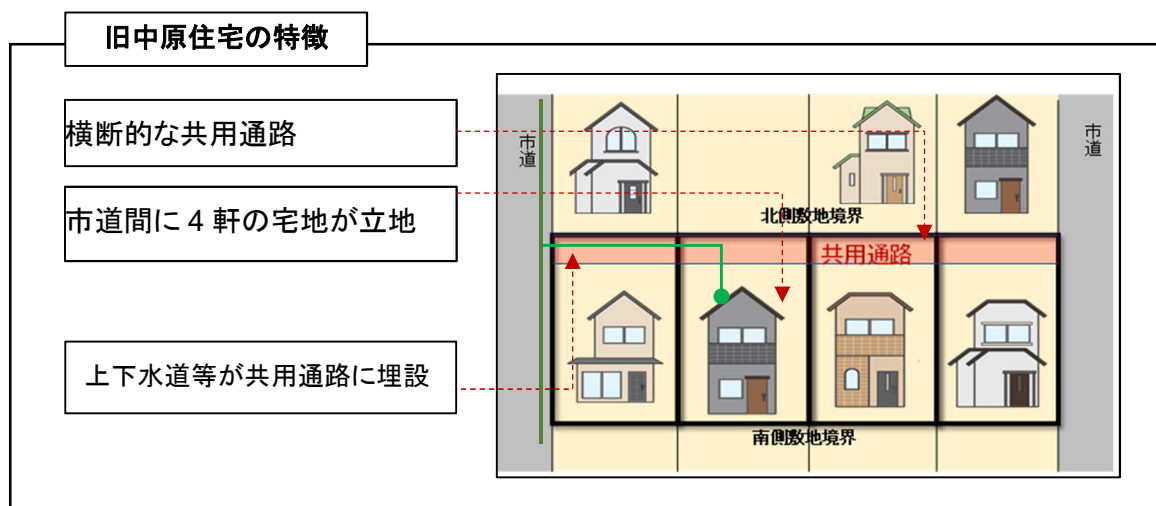
1. 事業の背景と目的

○事業の目的

旧中原住宅は、昭和19年に稼働した軍需工場である陸軍造兵^{しょう}廠（現在の陸上自衛隊仙台駐屯地）に勤務する工員・事務員用宿舎として整備された4軒長屋住宅である。戦後、地域住民等に払い下げられ、現在も当時の区割りを残した街並みとなっている貴重な住宅団地である。

この旧中原住宅には、細長い区画を4つの敷地に分けながら各敷地を貫く狭隘な共用通路を確保して、地域住民が協力して生活を続けてきた。この通路は、地域内の通行や上下水道の埋設場所等として現在も住民の生活を支える場所となっている。また、市道に面していない奥側の宅地は、共用通路を利用して建築基準法43条但し書きの適用を受けながら住宅の建て替えなどを行ってきた。しかし、平成11年に建築基準法が改正され43条但し書きが「許可」となり許可基準が厳しくなったことから住宅の建替え等がより厳しいものとなった。

このような背景などから旧中原住宅では空地・空き家が増加しており、さらに、新しく居住する住民は共用通路の機能や役割を継承していないため、空地・空き家を増加させる要因となっている。共用通路を維持・保全して安全安心の生活環境としてまちづくりルール等の仕組みを作ることを目的に本事業を実施するものである。



○解決する課題

- ・古くから利用されてきた共用通路であるが、現在の状況等が明確にされておらず、なおかつ地域住民にも共有されていないことから、まずは、共用通路の現状を明確にしていくことが大きな課題である。
- ・その上で、共用通路の役割等を理解し、適切に維持管理を行い、住み続けられる地域を作っていくためのルール等を構築していくことが求められる。

写真1 地域内の共用通路



2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

本事業は、狭隘道路を有する旧中原住宅地区において住み続けられる環境を維持・形成し、空地・空き家の解消を図るものである。

そのため、本事業は大きく3つの項目で5つの取組を実施した。

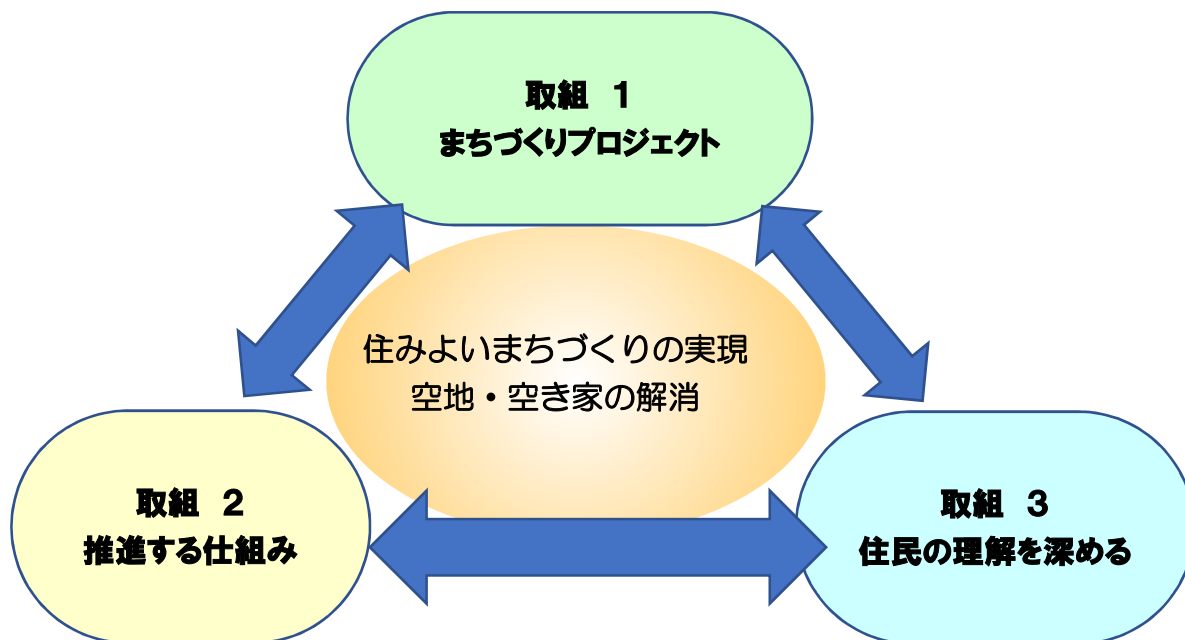
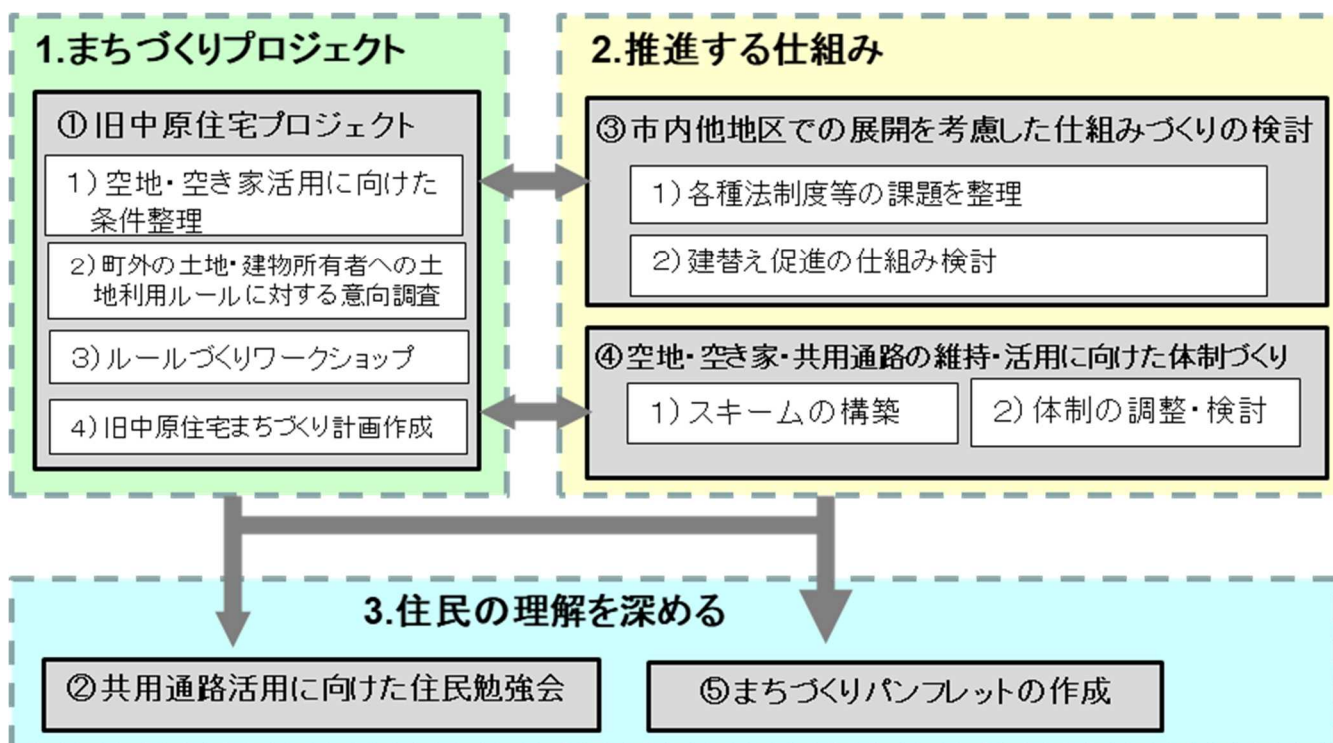


図 具体的な作業フロー



事業 項目	具体的な取組内容	令和4年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①	旧中原住宅プロジェクト										
	1)空地・空き家活用に向けた条件整理		■	■							
	2)町外の土地・建物所有者への土地利用ルールに対する意向調査			■	■						
	3)ルールづくりワークショップ				○	○○					
	4)旧中原住宅まちづくり計画作成			■	■	■	■	■			
②	共用通路活用に向けた住民勉強会							○○			
③	市内他地区での展開を考慮した仕組みづくりの検討										
	1)各種法制度等の課題を整理				■						
	2)建替え促進の仕組み検討					■	■	■			
④	空地・空き家・共用通路の維持・活用に向けた体制づくり										
	1)スキームの構築						■	■			
	2)体制の調整・検討							■	■		
⑤	まちづくりパンフレットの作成								■	■	

具体的な取組内容、担当組織（担当者別）の業務内容	担当組織（担当者）
①旧中原住宅プロジェクト	
1) 空地・空き家活用に向けた条件整理	(株)セントラルサーベイ
2) 空地・空き家の土地・建物所有者への土地利用ルールに対する意向調査	(株)セントラルサーベイ
3) ルールづくりワークショップ	中原振興会まちづくり部会 (プロジェクトチーム) 東北工業大学小祝研究室
4) 旧中原住宅まちづくり計画作成	(株)RC マネージ
②共用通路活用に向けた住民勉強会	中原振興会まちづくり部会 (プロジェクトチーム) (株)RC マネージ
③市内他地区での展開を考慮した仕組みづくりの検討	
1) 各種法制度等の課題を整理	(株)RC マネージ
2) 建替え促進の仕組み検討	(株)久保不動産 (株)RC マネージ
④空地・空き家・共用通路の維持・活用に向けた体制づくり	
1) スキームの構築	(株)RC マネージ
2) 体制の調整・検討	中原振興会まちづくり部会 (プロジェクトチーム)
⑤まちづくりパンフレットの作成	中原振興会まちづくり部会 (プロジェクトチーム)

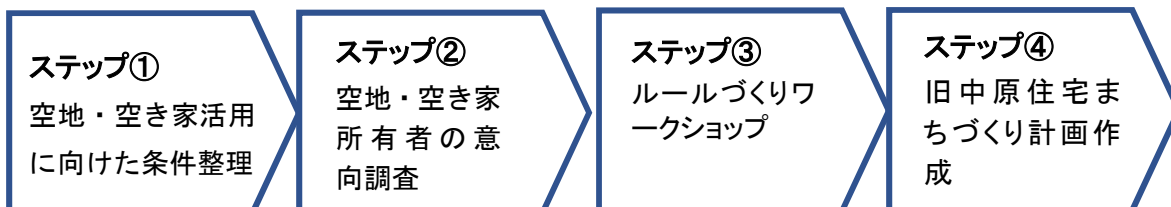
(2) 事業の取組詳細

① 旧中原住宅プロジェクト

4 軒宅地が立地する旧中原住宅の地区を対象に、旧中原住宅に居住する住民、都市計画の専門家等によるプロジェクトチームを設置し、土地調査の専門事業者、学識者等の協力等により旧中原住宅地区における共用通路の維持・活用に向けた調査及びルールづくりを行った。

取り組みは、以下の4つのステップで実施した。

■旧中原住宅プロジェクトの段階的な進め方



ステップ① 空地・空き家活用に向けた条件整理

- ・旧中原住宅地区に住むプロジェクトメンバーが空地・空き家の状況を調査した。高齢者の世帯等が多い地域では、居住者の体調変化により親族世帯に転居して空き家となっていくケースなどが見受けられる。このような変化を適切に捉えていくためには、近隣に住む住民による状況把握が不可欠と言え、今回、プロジェクトメンバーである地域住民が近隣への聞き取り等により空地・空き家の状況を調査した。

- ・次に土地調査の専門家による共用通路現状調査を行った。

旧中原住宅では敷地北側の共用通路を活用して上下水道等の供給処理施設を利用している。現在の居住者が共用通路に自宅の上下水道が埋設されている状況等を把握できていないことが大きな問題であったことから、各種台帳及び現地調査により埋設状況を把握した。

今回の調査対象は、共用通路の幅員、埋設物、上空利用（電線・電話）として実施した。

写真2 共用通路調査状況



→(取組成果、(3)成果:成果① 空地・空き家、共用通路実態の見える化 参照)

写真3 共用通路の幅員調査



写真4 共用通路の埋設物調査

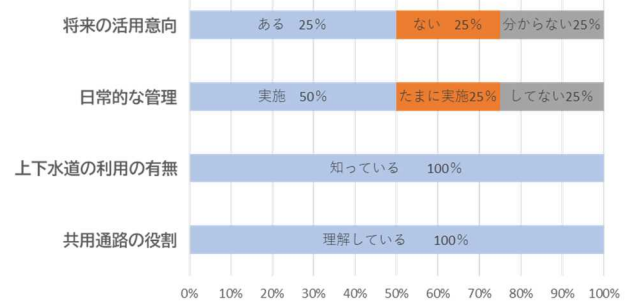


ステップ② 空地・空き家所有者の意向調査

空地・空き家について、今後の土地利用意向等を調査するため、空地・空き家 18 軒の土地・建物等の所有者を聴き取りや不動産情報等で調査し、連絡可能な所有者にアンケート調査を実施した。

アンケート調査では 4 軒からの回答が得れた。共用通路の利用状況については全員理解している状況が分かったが、一方、空地・空き家についてはあまり管理されていない状況であり、将来的にも活用の方向が決まっていない状況が窺がえた。

図1 空地・空き家の状況調査



ステップ③ ルールづくりワークショップ

まちづくりルールを検討するため、プロジェクト会議に学識者を迎え、住民、都市計画専門家、学識者によるワークショップを開催した。この取り組みによって、旧中原住宅地区におけるまちづくりルールの案及び合意形成の方法等について検討を行った。

時期	テーマ	概要
第一回 10月22日	ルールの考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・委員長によるまちづくりルール等の考え方の講義 ・地区の概況の把握(空地・空き家状況、共用通路の状況等) ・地区の土地利用促進に向けた課題、共用通路のあり方についての意見交換
第二回 11月17日	ルール内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりルールの内容について意見交換
第三回 12月1日	合意形成に進め方について	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の勉強会、合意形成の進め方等について意見交換

写真5 ワークショップ実施状況



ステップ④ 旧中原住宅まちづくり計画作成

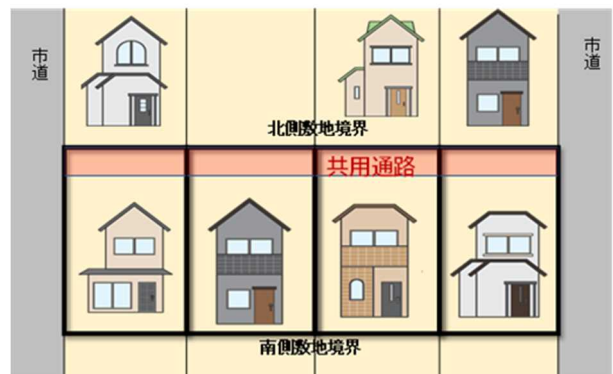
狭隘な共用通路を維持・活用しながら空地・空き家の解消、継続的な居住を果たしていくためには、共用通路の役割を認識し、既存の居住者や新たに住まう居住者等がその役割を共有・継承していく仕組みが必要であった。今回の調査結果をもとに、住民のワークショップなどを経てまちづくりルールの作成を行った。まちづくりルールを作成するうえでのポイントは以下のとおりである。
→(取組の成果は、(3)成果:成果② 旧中原住宅地区のまちづくりルール 参照)

a) まちづくりルール検討の配慮事項

旧中原住宅におけるまちづくりルールは、新市街地で計画される地区計画や建築協定とは異なり、長年住んできた歴史的経緯、現在の建物の状況等既成市街地特有の背景を十分踏まえたものとするのが重要である。特に、既に居住している住民に負担とならないように過大なルールにしないことがポイントである。ルールづくりでは“せっかくだから〇〇も入れよう”といったことに陥りやすいため、現時点で守りやすいルールでスタートし、理解を深めながら時間をかけてより良いものにしていくスモールスタートの発想で作成するものとした。

(配慮事項のポイント)

- 現在のまちづくりの状況から大きく外れない範囲でルールを決めること
- 現在の住民が守りやすいルールとすること
- これまで暗黙のルールとしてきたことを明文化すること（避難、緊急対応等も明確に表現していくことで、まちの在り方を明確に共有する）
- 新しく居住することになる住民もルールを継承できるようにする仕組みを取り入れること



b) まちづくりルールの作成項目

まちづくりルールは、まちづくりルールの配慮事項を踏まえ、以下の項目で作成するものとした。

(主な作成項目)

- まちづくりルールの配慮事項
共用通路の役割、共用通路の機能等を検討
- 共用通路の維持管理方法
共用通路の利用方法、維持管理の在り方、利用時のマナーなど
- まちづくりルールの運用方法
まちづくりルールを見直しやルールの継承の方法など



②共用通路活用に向けた住民勉強会

共用通路の問題や維持活用に向けたルールへの理解を深めるため、プロジェクトメンバーが中心となって、旧中原住宅居住者の勉強会を実施した。また、まちづくりのルールについて住民の理解を深めるため、プロジェクトメンバーが個別に各家庭を訪問し説明等を行う取り組みを実施した。

時期	概要
1月中旬から 2月上旬	地区内の居住者にルールの説明等のため各住宅を個別訪問 プロジェクトメンバーが一丁目、二丁目を分担し、説明等を実施
第一回説明会 1月22日 10時から	旧中原住宅の歴史や成り立ち等を説明し、現状に至る過程を周知 まちづくりルールの考え方等を説明し、意見交換を実施
第二回説明会 1月22日 18時から	旧中原住宅の歴史や成り立ち等を説明し、現状に至る過程を周知 まちづくりルールの考え方等を説明し、意見交換を実施

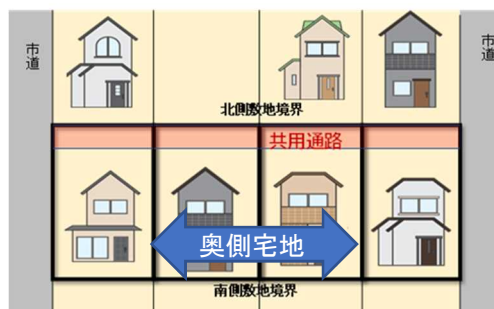
写真6 勉強会実施状況



③市内他地区での展開を考慮した仕組みづくりの検討

旧中原住宅においては、共有通路は連担宅地居住者の通行空間であるとともに、防災や通風等の住宅環境さらには上下水道、ガス、電気等の利用場所として重要な役割を担っており、今後とも引き続き当該通路を維持保全及び継承していくことが必要となっている。

一方、4軒宅地のうち市道に接しない奥側の宅地で



は、建築を建てる際のみなし敷地となっているケースが見られるが、共用通路は「道」としての法的な担保が無い状況となっている。このために4軒宅地の奥側2宅地は両端にある道路(市道)に接しておらず、この2宅地は建築基準法に基づく建替え、新築等が困難な状況で、建替え等の建築行為を行うためには、市道側宅地の協力が不可欠となっている。

また、当住宅地における1区画当たりの面積は25坪前後と狭い宅地が多く、加えて共用通路部分についてもその敷地所有権はそれぞれの土地に帰属している状況となっている。このことから今後、住民の建替え等の需要に応え空地・空き家化を抑制するとともに、既存空き家の建替え等に向けた方策を検討した。

共用通路を建築敷地として活用できるようにするためには、

- ・住民同士での敷地処分の方法
- ・建築基準法等における仕組みの活用

が考えられるため、ここではこれらの2つの側面からのアプローチを行った。

図2 4軒宅地の接道状況イメージ



a) 住民同士での敷地処分の方法

奥側の宅地が市道に接道するためには共用通路を建築敷地として活用することが必要であるが、隣接宅地同士の敷地処分、共用通路部分の権利関係を設定することが可能である。単純な土地の売買から借地権の設定等様々であるが、敷地処分に当たっては住民の建築のタイミング等の問題もあり普段から触れることがないため、建替え等が具体化してから検討を初めても事業が遅延することとなる。そのため、事前にどのような手法があるかを理解しておくことで、建替え等の事業を円滑に進めることができることから、不動産事業者等の専門家の支援により、敷地処分の主な方法を取りまとめ、これらを住民に提示できるように整理を行った。

→(取組の成果は、(3)成果:共用通路の取扱いの検討表作成 参照)

b) 建築基準法等における仕組みの活用

建築物の問題点を踏まえ住宅の建替え等を促進するための方策として、関連する法制度を検討した結果、建築基準法において 2m以上接続するような措置を講じる場合に活用が考えられる法制度は主に以下の 3 つが考えられる。法制度の活用にあたっては関係機関の協力が不可欠であることから、今後の関係機関との連携等に向けて制度内容を把握し、本地区での適合性等について検討を行った。

(検討対象制度)

- ・ 一団地の総合的設計制度（建築基準法第 8 6 条第 1 項）
- ・ 連担建築物設計制度（建築基準法第 8 6 条第 2 項）
- ・ 4 m未満道路の緩和規定と制限の付加（建築基準法 42 条第 2 項及び建築基準法第 43 条の 2）

表1 法制度の適合性検討一覧表

制度名	制度概要	適合性
一団地の総合的設計制度	一団地内に1又は2以上の建築物を総合的設計によって建築する場合に、各建築物が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、一団地全体を一つの敷地とみなして接道義務、容積率制限、斜線制限等の規定を適用することができる緩和制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制度の特徴を活かして、一般的に複数の中高層建築物から構成する一団の建築物群を建設する場合に多く用いられる。 ・ 当制度は協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建設する必要があり、(建替時も原則的に同様)個別所有の宅地での適用は課題が多い。
連担建築物設計制度	複数敷地により構成される一団の土地の区域において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により、建築物を建築する場合において、各建築物が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、複数敷地全体を一つの敷地とみなして、接道義務、容積率制限、斜線制限等の規定を適用することができる緩和制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制度適用の原則に則り、各都市又は地区はその特性に応じてそれぞれに認定基準を定めており、当地区の建築行為を管轄する仙台市に適用事例がないことから適用の不可の判断が困難である。 ・ しかしながら、本地区での制度の適合性、効果検証は必要であるが、制度の目的・内容、他都市の事例を勘案すると他2つの制度と比較して本地区への適用は高いと考えられる。
4m未満道路の緩和規定と制限の付加	既成市街地等の老朽化した木造建築物が密集する地域では、災害時の延焼防止、避難路確保のための建替え等の促進を図るため、道路中心線から 1.35m以上 2m未満の水平距離の指定を受けた道路について面する敷地の建築物の立地を緩和するとともに、交通上、安全上、防災上必要な場合には、条例でその敷地、構造または用途等に関して必要な制限を付加することができる緩和制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当制度は、仙台市内において密集市街地を中心に比較的多く適用されている。 ・ しかし、本地区における 4 軒宅地の敷地の共用通路は土地の所有者が保有し、通路としての担保性が弱く、形態も通路として整備された状況を有していないことから、適用にあたっては課題がある。 ・ 各敷地の建ぺい率及び容積率の算定において、敷地面積から通路面積を差し引くことにより制度適用により確保できる延べ床面積が従前より小さくなる懸念される。

④空地・空き家・共用通路の維持・活用に向けた体制づくり

土地建物をどのように利用するかは所有者の意思であり、町内会は、法人格を持たない地縁団体で、住民の相互協力によって維持運営されている任意の組織であるため、所有者へ強く介入することにはなじまず、放置された空地・空き地であっても同様である。

所有権の自由を尊重しつつ、所有者の希望に沿う形で適切な管理への協力を求め、有効活用の検討に向けた必要な情報を提供し、行政機関などへアクセスをサポートする体制を整えることが町内会としてできる対策の基本線となるものと思われる。また、既に空き家が管理不全により老朽化し、周辺環境に悪影響のある「特定空き家」については町内会で積極的に調査し、仙台市へ情報提供に協力することで、市側の対応を促進し、地域全体での生活環境の改善、空地・空き家の解消に繋げていくことが可能になるものと思われる。

そのため、本ワーキンググループでの検討においては、特徴的な旧中原住宅における共用通路等の対応と、中原振興会全体の町内会地域における空地・空き家への対応を区分して行う 2 段階の組織体制を検討案としてまとめるものとした。

→(取組の成果は、(3)成果:成果④ 地域における取り組み体制(案) 参照)

⑤まちづくりパンフレットの作成

まちづくりルールの協力を促すためには、まちへの理解と愛着が必要である。そのため、パンフレットでは、特徴的な成り立ちを有する旧中原住宅の地域の歴史等を盛り込み、「なぜこのような地域が出来た来たのか」を紹介し、そのうえで住みよいまちを維持・形成するための「まちづくりルール」の説明、具体的な「建替えの豆知識」を学ぶ といった内容で取りまとめを行った。

→(取組の成果は、(3)成果:成果⑤ まちづくりパンフレットの作成 参照)

(3) 成果

今回の事業では、旧中原住宅の現状をあきらかにすることができ、それに基づいたルールを作成することができた。そして、勉強会等により地域住民への理解度を深めることができ、共用通路の適切な管理・運用・継承が大きく前進した。これにより、土地の有効活用も進み現在の住宅の空き家化の抑制、そして将来的な空地・空き家活用につなげていくことが期待され、住み続けられるまちづくりの環境が整ったことが大きな成果といえる。

成果① 空地・空き家、共用通路実態の見える化

a)空地・空き家の見える化

旧中原住宅の事業の目的で説明したとおり、一つの街区に共用通路を介して 4 つの宅地が立地している。4 軒宅地では接道等の状況から、市道に面していない宅地で空地・空き家化が進んでいる。旧中原住宅全体では空地・空き家率が約 13%程度であるが、B、C 宅地の空地・空き家率はそれぞれ 20%、27.5%と高く、特に平成 2 丁目の B 宅地では、空地・空き家率が約 40%で非常に高くなっている。

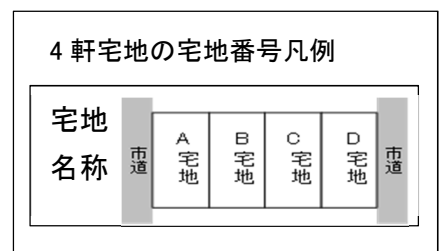


表2 旧中原住宅の空地・空き家の状況

	平成1丁目					平成2丁目					旧中原住宅合計				
	A	B	C	D	小計	A	B	C	D	小計	A	B	C	D	合計
住宅	81.8%	77.3%	40.9%	45.5%	61.4%	45.5%	52.9%	50.0%	61.1%	54.9%	70.0%	66.7%	45.0%	52.5%	58.5%
アパート等	13.6%	9.1%	0.0%	18.2%	10.2%	0.0%	0.0%	16.7%	5.6%	5.6%	7.5%	5.1%	7.5%	12.5%	8.2%
店舗等	0.0%	4.5%	22.7%	22.7%	12.5%	27.3%	11.8%	11.1%	11.1%	16.9%	15.0%	7.7%	17.5%	17.5%	14.5%
空き家	0.0%	0.0%	22.7%	0.0%	5.7%	4.5%	17.6%	5.6%	5.6%	8.5%	2.5%	7.7%	15.0%	2.5%	6.9%
空地	0.0%	4.5%	13.6%	0.0%	4.5%	0.0%	17.6%	11.1%	0.0%	7.0%	0.0%	10.3%	12.5%	0.0%	5.7%
駐車場	4.5%	4.5%	0.0%	13.6%	5.7%	4.5%	0.0%	5.6%	16.7%	7.0%	5.0%	2.6%	2.5%	15.0%	6.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

b) 共用通路の見える化

共用通路の上下水道等の供給処理施設の状況や幅員等を調査することで、現在の共用通路の見える化が図れた。

上下水道等のイメージに示すとおり、共用通路一つ一つの利用状況が整理されたことで、地域全体における共用通路の重要性が明確となった。特に、下水道では約8割の宅地が、北側共用通路を活用して自宅の排水を処理していることが分かった。下水道では、4軒宅地の共用通路を貫いて供給されているケースもあった。なお、水道では約6割、ガスでは約4割の状況となっており、供給処理施設の埋設空間として重要性が高い状況にある。

また、共用通路の幅員は2m以上確保されている宅地が約6割で1.8m以上では約8割となっている。

宅地の合筆が進んでいるところでは、北側共用通路が狭くなる傾向があるが、多くの宅地で幅員2mの共用通路を確保していることが分かった。

図表 上下水道等のイメージ

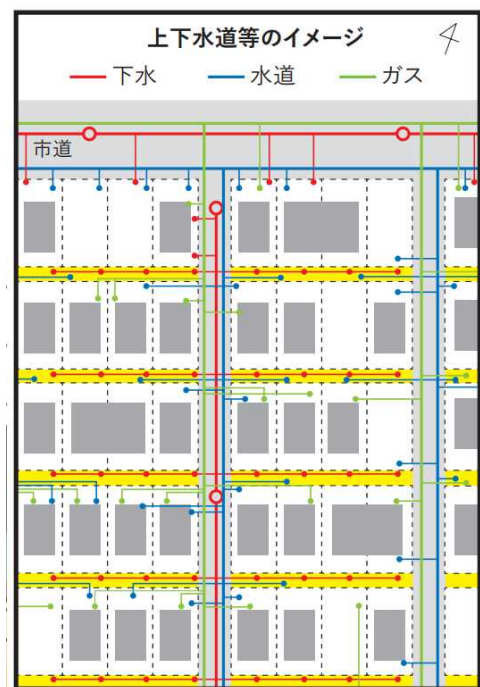


表3 上下水道・ガスの共用通路利用状況

	A	B	C	D	合計
水道	64.7%	70.6%	61.8%	41.2%	59.6%
下水道	82.4%	85.3%	88.2%	76.5%	83.1%
ガス	41.2%	50.0%	41.2%	32.4%	41.2%

表4 共用通路幅員状況

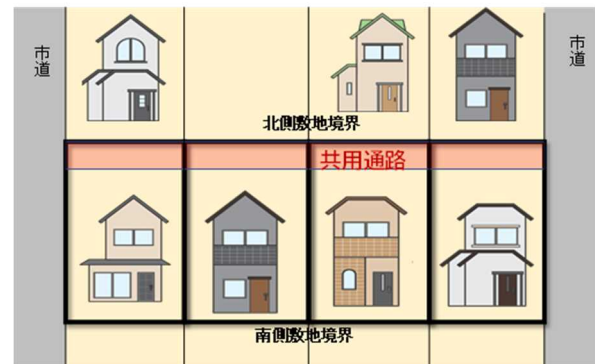
	A	B	C	D	合計
1.8m未満	23.5%	20.6%	23.5%	17.6%	21.3%
1.8~2m未満	29.4%	11.8%	17.6%	11.8%	17.6%
2m以上	47.1%	67.6%	58.8%	70.6%	61.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

成果② 旧中原住宅地区のまちづくりルール

まちづくりルール作成の配慮事項等を踏まえ作成したまちづくりルールは以下の項目であり、主な内容のポイントを述べる。

まちづくりルールの構成

- ①まちづくりの背景と方向性
- ②まちづくりルールの目的
- ③まちづくりルールの区域
- ④まちづくりの配慮事項
- ⑤まちづくりルールの運用
- ⑥まちづくりルールの遵守
- ⑦建築行為等の相談
- ⑧権利移転に伴うまちづくりルールの引継ぎ
- ⑨まちづくりルールの変更・廃止
- ⑩まちづくりルールの有効期間
- ⑪補足



まちづくりルールの主な内容

a) 共用通路に限定したルールの作成

まちづくりルールは共用通路に限定した内容として作成。項目を限定することでルールの目的を明確にし、理解しやすい内容として作成した。特に重要な点としては、空地・空き家、共用通路実態の見える化に基づき、「④まちづくりの配慮事項」として、共用通路の役割及び配慮事項を位置付けた。



b) まちづくりルールの運用として組織体制を位置づけ

まちづくりにおける取組体制の検討に基づき、旧中原住宅のまちづくりルールの運用管理を「⑦建築行為等の相談」として、町内会に位置付ける方向であることを明記した。形骸化しやすいまちづくりルールについて、相談窓口や調査・広報等を行うことを位置づけ、より良い地域環境の取り組みを目指すものとした。

c) ルール継承のお願いの明確化

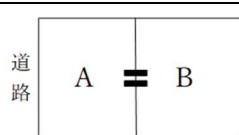

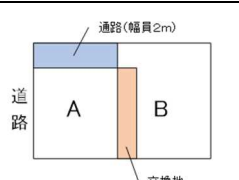


共用通路の維持・活用が難しくなってきた背景に世代や転入者の交代などにより共用通路の役割などが継承されてこなかったことにある。そのため、まちづくりルールにおいては、共用通路の役割や維持活用の在り方、地域の取組み等を土地・建物の新たな所有者に継承していくことを明確化した。

これにより、共用通路に関するトラブルの防止や新たな空地・空き家の発生を抑制する一助としていくものとした。

成果③ 共用通路の取扱の検討表作成

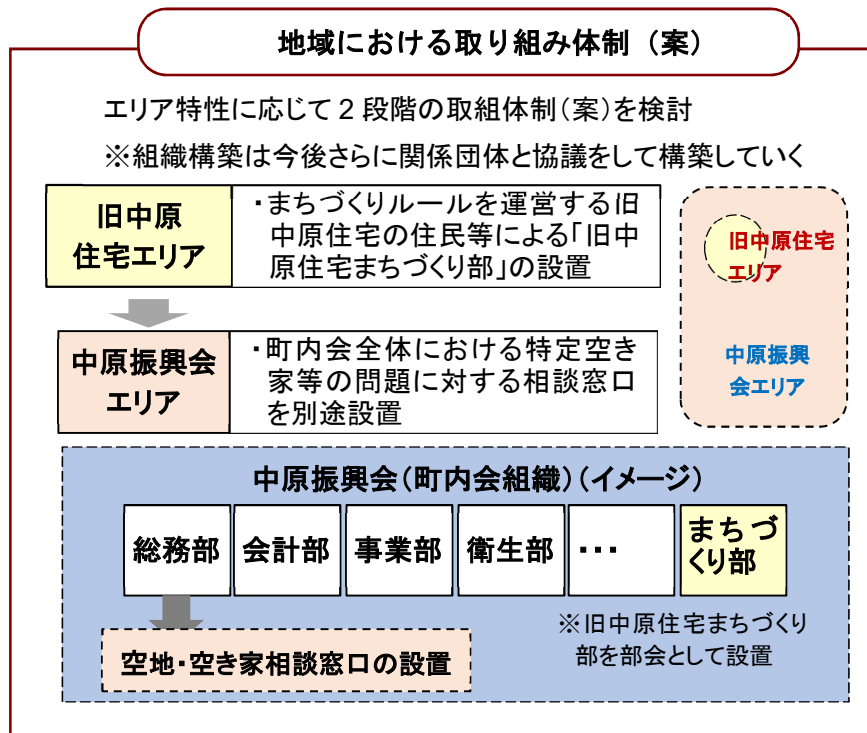
再建築不可能の無接道地の解消について、土地の状況、所有者それぞれのライフステージや経済状況の差異、価値観の多様性などから、一様の解決策はなく、なおかつ状況によって様々な対応が考えられることから、ここでは、住民が理解しやすい手法を取りまとめ、土地活用の一助となる資料提供を行った。

表5 敷地処分一覧表

<p>○売買による合筆</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A又はBの所有者の買取り、又は第三者へ譲渡で合筆し接道のある一筆の土地（A+B）とする。 ・ 通常の土地建物売買を1件、または同じ買主への売却を2件行うという取引 ・ 通常売買にかかる譲渡所得税、不動産取得税等の税金、売買仲介手数料、登記手続き費用が発生 	
	<p>〈メリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1筆の土地となり、無接道地の解消となる。 ・ セットバックの地積減少の影響が軽減される。 <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取引金額が大きくなる。 ・ 所有者双方が売買を望む時期、状況が限定される。
<p>○通路分の売買</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A地のうち北側通路分2m分のみを分筆しBへ譲渡する。 ・ 土地の一部のみの売買となるので、土地全体の売買に比べると小規模な取引で済むが税金、手続き費用は全体の売買と同様に売買金額に応じてかかる。 	
	<p>〈メリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地全体の売買に比べ取引規模が小さい。 ・ 現状の区割りへの影響が小さい、B地を利活用しやすくなる。 <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A地側の地積が減少する。取引の坪単価は高くなりがち。
<p>○交換分合による権利変換</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 通路分（A地）に相応するB地の一部を交換する契約による。それぞれを分筆・合筆し区画を整形し直す。面積の同等を基準とした等価交換を標準として、地価を基準に同等として面積比の変更や調整金の支払いなどで利害を調整した契約とすることも可能である。 	
	<p>〈メリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交換する面積、区画の自由度が高い。 ・ 土地全体の取引に比べ取引規模が小さくなる。 ・ A地の地積の減少を抑えられる。 <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物が現存する場合、手続きや権利関係が複雑になる可能性がある。 ・ A地形状が変化するので評価額への影響がある。
<p>○通路分の賃貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 通路部分の権利確保として売買ではなく賃貸借契約を利用する。 	
	<p>〈メリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 売買に比べ心理的ハードルが下がる、手続き費用が少ない。 <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的な賃料の支払が発生する。 ・ 借地権の譲渡は賃貸人の承諾が必要。
<p>○地役権の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 通路部分に通行地役権を設定する。賃借権に類似するが、人的契約関係である賃借権と異なり、土地（要役地：B地）の利用の為に土地（承役地：A地）に付着する物権である。設定目的の範囲で、承役地は利用上の制限を受ける。随伴性（所有権が移転しても消滅しない）があり、法的安定性が高い。 	
	<p>〈メリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有権が元の所有者に残る、賃料、権利金の設定が任意。 <p>〈デメリット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 登記が手続き上不可欠であり手続き費用がかかる。 ・ 設定した部分につき権利の分だけの評価減となる。 ・ 存続期間は定められるが登記できない。

成果④ 地域における取り組み体制（案）

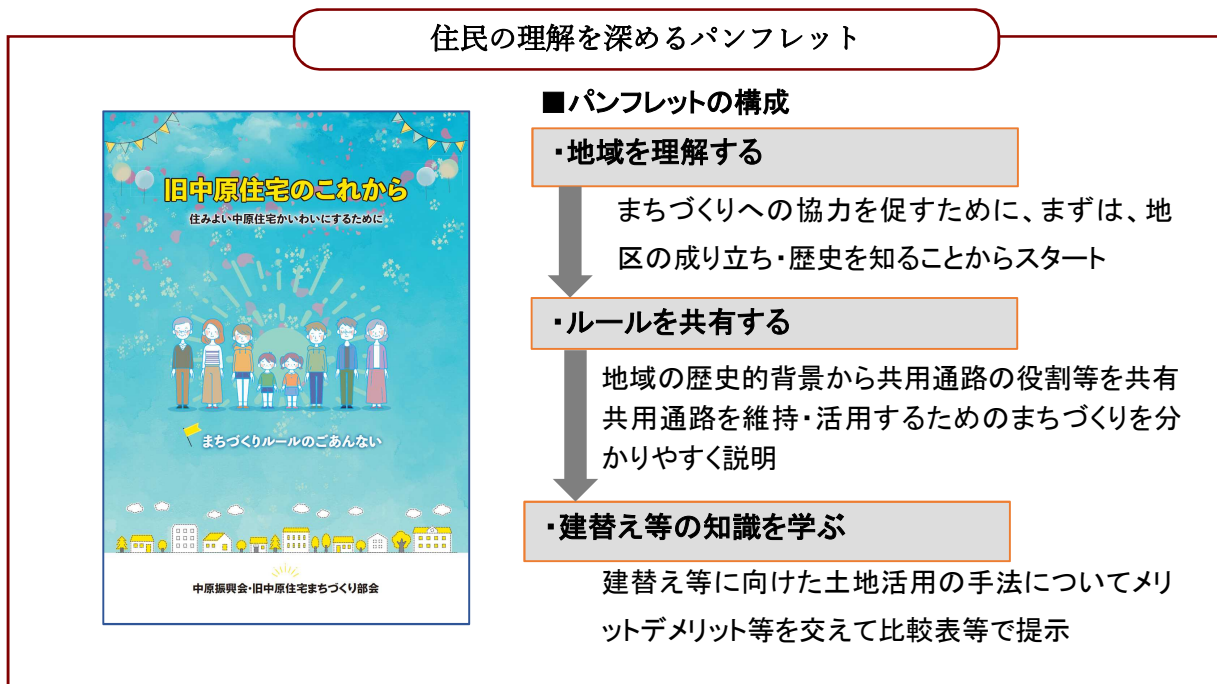
体制づくり検討のポイントは、特徴的な宅地状況である旧中原住宅エリアと町内会全体の空地・空き家への対応を区分して、それぞれの特性に応じた対応をとれるようエリア別の2段階の体制を検討した点である。当体制については、今後関係団体等との協議を進め体制構築を進めていくものとする。



成果⑤ まちづくりパンフレットの作成

これまでの検討を一冊のまちづくりパンフレットとして作成した。

地域の歴史から始まり、地域のまちづくりルール、そして、豆知識として建て替えの手法等を盛り込んだものとして作成した。



3. 評価と課題

本事業では、旧中原住宅の特徴的な住環境を維持・活用し、空地・空き家の解消、住み続けられる住環境の形成を目指し、まちづくりルールの作成等に取り組んだ。今回の事業の総括として成果内容ごとに評価と課題について記載する。

①旧中原住宅の空地・空き家、共用通路特性の見える化

- ・評価：これまで漠然と捉えていた状況を具体的な図及び数値で把握することで、住民が同じ目線で地域を捉えることができ、まちづくりルールの作成、住民共有において大きな成果となった。
- ・課題：上下水道等は台帳及び現地目視での調査であったことから利用状況は明確ではない。具体的な利用状況を把握するため、住民ヒアリング等を行っていくことが望まれる。

②まちづくりルールの作成

- ・評価：住民と一緒に取り組むまちづくりのルールが明確となり、住民が連携してまちづくりを進めていくうえで大きな一歩となった。
- ・課題：ルールを具体的に活用していくことが最も重要である。今後、実際の現地における具体的に案件に取り組んでいくことで、実践的なノウハウを構築し、必要に応じてルールを見直ししながら、共用通路を維持・活用した空地・空き家の解消に取り組んでいく。

③共用通路の取扱いの検討表作成

- ・評価：住民の理解を深める資料の提供ができた。
- ・課題：敷地処分等の問題では、高齢の居住者だけではなく相続する家族など関係者が様々であることから事業手法も一律ではない。多くの方に理解して頂くことが必要であり、今後、様々な機会と捉えて情報発信していくことが必要である。

④地域における取り組み体制（案）

- ・評価：地域の特性に応じた体制を検討することができ、なおかつ2段階の体制とすることで導入しやすいものとなった。
- ・課題：実際の導入にあたっては、今後、関係者との協議等が必要であることから、実行に向けて十分な説明を行っていく必要がある。

⑤住民の理解を深めるパンフレット

- ・評価：まちづくりのルールだけではなく、地域の歴史や敷地処分の方法など多くの情報を提供するパンフレットとすることで、住民が見やすく活用しやすいものにできたと考える。
- ・課題：住民の理解を深め地域が一体となってまちづくりを進めるためには、情報の共有化等が重要であることから、今回のパンフレットにとどまらず、定期的な情報発信に取り組んでいくことが必要と思われる。

4. 今後の展開

- ・今回、検討した町内体制を正式なものとして設立し、空地・空き家の問題等に対応できる体制を構築していく。体制の構築に合わせて、定期的な情報発信、勉強会などを続けていくことで、地域における具体的な事案と向き合い、共用通路の維持・保全、空地・空き家の解消等に取り組んでいく。
- ・また、今回、ルールづくりを行ったのは旧中原住宅地区となっているが、空地・空き家問題は町内会全体の共通課題となっていることから、今回の取り組みで学んだことを活かし、地域全体の取組に発展させていく。

■事業主体概要・担当者名		
設立時期	昭和48年4月	
代表者名	小澤 昌行	
連絡先担当者名	池島 信	
連絡先	住所	〒983-0037 宮城県仙台市宮城野区平成1丁目5-24 中原振興会宛
	電話	—
	メール	ホームページの問い合わせ先
ホームページ	https:// r.goope.jp/nakaharajyutaku/	

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先