

密集市街地におけるエリアマネジメント手法に関する調査

報 告 書

平成25年7月

国土交通省 国土技術政策総合研究所

【調査担当者】

勝又 済 国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市開発研究室 主任研究官

木内 望 国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市防災研究室 室長

竹谷 修一 国土交通省 国土技術政策総合研究所 総合技術政策研究センター 建設経済研究室 室長

密集市街地におけるエリアマネジメント手法に関する調査 報告書

目 次

1. 調査概要	1
1-1. 調査の目的	1
1-2. 調査内容	1
1-3. 調査フロー	2
2. 物的改善を伴ったエリアマネジメントの先進事例の運営実態調査	3
2-1. 調査概要	3
2-2. 調査結果の概要	10
①老朽危険空き家対策事業（長崎県長崎市）	11
②ポケットパーク事業による交流拠点の創出と維持管理（東京都世田谷区）	14
③有季園（東京都墨田区）	17
④まちなか防災空地整備事業（神戸市垂水区）	19
⑤地区住民による緑化の推進と児童遊園の美化活動（東京都北区）	21
⑥行き止まり道路の緊急避難路整備事業（東京都板橋区）	23
⑦「いえ・みち まち改善事業」の活用による安全な避難路づくり（横浜市南区）	26
⑧三軒協定（埼玉県戸田市）	30
⑨既存のブロック塀の撤去と併せた生垣設置（東京都北区）	33
⑩庭先を通じた行き止まり道路の避難路化（神奈川県茅ヶ崎市）	35
⑪地域共生のいえづくり支援事業（東京都世田谷区）	37
⑫コレクティブハウス大泉学園（東京都練馬区）	40
⑬コミュニティカフェ「初駒」（神戸市長田区）	42
⑭路地尊（東京都墨田区）	44
⑮「ヨコハマ市民まち普請事業」の活用による防災まちづくりの推進（横浜市西区）	46
⑯近隣火災通報システム（福井県若狭町）	50
⑰コーポラティブ方式での共同建て替え（東京都北区）	54
⑱区職員、建築まちづくりの専門家による「まちづくり建替え相談会」（東京都足立区）	57

3. 空き家・空き地を活用したエリアマネジメント手法に関する課題等の整理	59
3-1. 調査概要	59
3-2. 調査結果の概要	64
3-3. 事業展開上のポイント整理	90
4. エリアマネジメントの効果的な導入・運営に向けたポイント整理	101
4-1. テーマ別にみたエリアマネジメント手法のポイント整理	101
4-2. 組織マネジメント、及び施設の整備・維持管理・利活用におけるポイント整理	106

1. 調査概要

1-1. 調査の目的

密集市街地の防災性向上のためには、第一に老朽住宅の建て替え、道路ネットワークの整備、公園・広場の整備等、不燃化・難燃化に向けたハード面の整備を進めることが重要であるが、同時に、整備への合意形成の促進や発災時の初期消防力の確保等の観点からは、地域住民やコミュニティの活力（地域活力）を高めることも重要となる。そのためには、流入を促進すべき若い子育て世代の受け入れ環境（子育て環境）の改善と、増加する高齢者の生活環境を改善し、生活空間を魅力あるものとする必要がある。そのためには、流入を促進すべき若い子育て世代の受け入れ環境（子育て環境）の改善と、増加する高齢者の生活環境を改善し、生活空間を魅力あるものとする必要がある。

一方、昨今の地方公共団体の財政難の状況下では、そのような生活空間・施設の整備・管理を、行政単独で行うのではなく、地区住民、事業者、地権者等が主体的に行う「エリアマネジメント」の仕組みの導入も、今後検討すべき課題として重要性を増すものと考えられる。

そこで本調査では、地区の物的改善（防災性、住環境）を伴いながら地区の魅力・活力の向上を目指したエリアマネジメント事例・手法について詳細な運用実態調査等を行い、密集市街地での適用・応用のポイントについて整理を行うものである。

なお、本調査では、エリアマネジメントを「地区住民、事業者、地権者等が主体的に運営するまちづくりの取り組み」という意味で用いる。

1-2. 調査内容

① 物的改善を伴ったエリアマネジメントの先進事例の運営実態調査

物的改善を伴ったエリアマネジメントの先進事例について、導入の契機・経緯や事業採算性を中心とした運営実態を、運営組織へのヒアリング調査や資料収集等により詳細に調査し、事例集として整理する。

② 空き家・空き地を活用したエリアマネジメント手法に関する課題等の整理

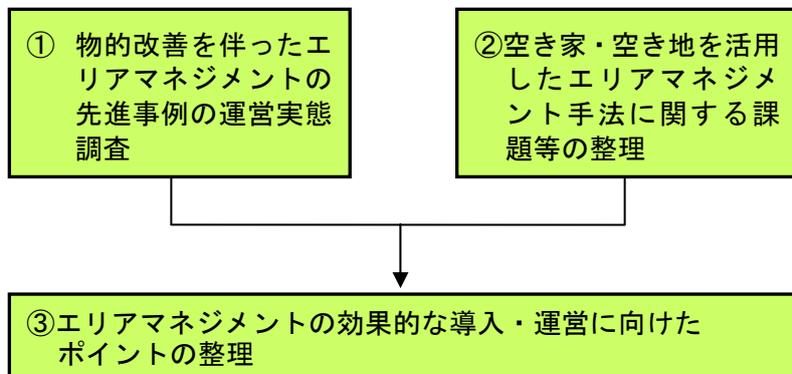
空き家・空き地を活用した事業手法による地区の魅力・活力の向上を目指したエリアマネジメント手法を想定し、関連事業者にヒアリング調査等により密集市街地における事業展開の可能性・条件・課題について意見聴取を行い、ポイントを整理する。

③ エリアマネジメントの効果的な導入・運営に向けたポイントの整理

①で調査・収集したエリアマネジメント事例の運営実態に関する情報を基に、密集市街地の地区特性（高齢化等の人口構造、狭隘道路・狭小敷地等の物的状況、自治会等の住民組織の状況、等）、及び②で行った事業者意向調査結果を鑑み、密集市街地においてエリアマネジメントを効果的に導入・運営していくためのポイントについて横断的に整理する。

1-3. 調査フロー

調査フローを以下に示す。



図表 1-1 調査フロー

2. 物的改善を伴ったエリアマネジメントの先進事例の運営実態調査

2-1. 調査概要

物的改善を伴ったエリアマネジメントの先進事例について、導入の契機・経緯や事業採算性を中心とした運営実態を、運営組織へのヒアリング調査や資料収集等により詳細に調査し、事例集として整理した。

(1) 調査対象等

調査対象事例数は、密集市街地で適用・応用し効果が期待される取り組みを優先的に選定し、最終的に18事例とした。

対象とした事例は、次の4つの条件に当てはまるものを中心とし、前年度成果で収集した事例、社会資本総合整備計画（地域住宅支援）効果促進事業の事例、一般社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構や一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団等の助成事業の事例、消防庁等主催の防災まちづくり大賞の受賞事例、等のソースから選定した。

- ・物的改善（防災性、住環境）を伴いつつ地区の魅力・活力を向上させる取り組み
- ・地区住民、事業者、地権者等が主体的に運営する取り組み（行政関与の有無は問わない）
- ・密集市街地における取り組み（ただし、密集市街地で適用・応用し効果が期待される密集市街地以外における取り組みは対象に含めることを検討）
- ・地区計画・建築協定等の都市計画的な手法単独の取り組みについては、基本的に対象外

対象とする事例における具体的な取り組み内容としては、下記のa.～e.とした。

- a. 公園・広場・緑地等のオープンスペースに関する整備・管理・運営
- b. 生活道路・避難路等の交通施設に関する整備・管理・運営
- c. 住民交流拠点・生活支援拠点等の生活関連施設に関する整備・管理・運営
- d. 井戸・雨水貯留槽（路地尊）等の防災施設に関する整備・管理・運営
- e. 住宅の改修・更新や住み替えの斡旋

図表 2-1 物的改善を伴ったエリアマネジメントの先進事例 調査対象候補

事例項目	取組名称 (対象地区)	事例概要 (ヒアリング対象案)	選定
1. 公園・広場・緑地等のオープンスペース	1 防災活動拠点を核とした堀切地区の防災まちづくり (葛飾区)	葛飾区初の防災活動拠点として「堀切二丁目公園」がH11.4に開設。近隣の4つの防災市民組織（自治町会）が基本構想から完成後の使用方法に至るまで話し合う。完成後にはそのメンバーを中心に「堀切二丁目公園管理運営委員会」が結成され、 <u>公園の自主的な管理を実施（地区住民）</u> ⇒ヒアリング先との日程調整ができず、他事例で代替した。	×
	2 防災型公園整備 (堺市西区)	大規模工場跡地に防災機能を有した近隣公園（鳳公園）をH18.4に開設。地元自治会が中心となり組織されたNPO法人が指定管理者となり管理を実施。日常の維持管理の他、災害時に備えて公園に設置された災害用トイレの組み立てやパーゴラ、遊具を利用した災害テントの設営など <u>防災訓練も実施（NPO法人クリーン風）</u> ⇒ヒアリング先との日程調整ができず、他事例で代替した。	×
	3 老朽危険空き家対策事業 (長崎市※)	所有者から建物及び土地を市に寄付又は無償譲渡等がなされたものを市が除却。跡地は <u>防災広場等に活用するとともに地元自治会等地域住民により維持管理（長崎市）</u>	○
	4 まちなか防災空地整備事業 (神戸市※)	密集市街地の老朽建築物の解体後の空地について、まちづくり協議会等地元組織と所有者で使用賃貸を締結、市が解体費の2/3を助成し、住環境及び防災性の向上ならびに <u>地域コミュニティの活性化に寄与する広場をつくる事業（神戸市）</u>	○
	5 ポケットパーク (世田谷区※)	広場づくりにあたっては、協議会会員や近隣住民が設計から造成、完成後の管理まで関わる事例が多い。これらの広場づくりの最初の取り組みとなったトンボ広場では、「手づくり」「土を残す」「自主管理」といった原則が決められ、1984年4月の完成後には、「トンボ広場を育てる会」が組織され、小さな広場だが、多くの人々の努力によっていつもきれいに管理され、春には花まつり、秋には収穫祭、年末にはもちつき大会が年中行事となり小さな広場からはみだすようなイベントが開かれた。計画に際しては、ワークショップでアイデアを募り、これに基づいて作られた公園もある（かどっこ広場、アメンボ広場など）。また、これらの公園の地下には貯水槽が設置され、災害時への備えとなっている。 <u>（太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会他）</u> ⇒世田谷区総合支所街づくり課 当初、整備した公園については、引き続き、区と管理協定を締結し、地域住民が維持・管理している。もちつき大会については、0-157が騒がれた年から実施を見送っている。詳細ヒアリング可。協議会の地域住民の方も紹介可	○

事例項目	取組名称 (対象地区)	事例概要 (ヒアリング対象案)	選定
	6 花壇の整備・管理 (つくば市)	市民が中心となり、花のあるまちを育むため、市民をベースに産官学が協力して推進する組織を設立。つくば産の花を活用して、市民の立場に立つ専門家「アーバンガーデナー」が市民ボランティアとともに花壇整備・管理を実施。また、環境デザインや交流活動も行っている。(NPO法人つくばアーバンガーデニング) ⇒15年目の活動となるが活動自体は縮小傾向。密集市街地での取り組みでもないことから、見送り方向。	×
	7 学校防災緑化整備事業 (練馬区)	東京都練馬区の大泉中学校では、(社)ゴルファーマの緑化促進協力会からの寄付を受け、学校現場を含んだ行政、専門家、地域住民が緊密に連携しながら防災緑化整備を行い、災害時の避難地となる学校の防災機能の向上を図っている。 また、ハード整備に合わせたソフト面での配慮として、生徒、PTA、地域住民等を対象とした講演会、植樹を利用した防火体験学習会や生徒による記念植樹が実施された。(大泉中学校) ⇒大泉中学校 平成9年に植樹したまま現在に至っている。現在、上記に関連した取り組みは実施されていない。	×
	8 有季園 (墨田区※)	地を区から、無償で借り、墨田区長と「向島五丁目35番地まちづくり用地の管理に関する覚書」を交わした上で、有季園(一坪農園)を運営している。 (一寺言問を防災のまちにする会)	○
	9 児童遊園の管理 (北区※)	「志茂四丁目児童遊園における美化活動に関する協定書」を志茂四丁目町会と北区で締結し、花壇等への花苗の植え付け・維持管理等、美化活動を実施している。(地区住民)	○
	10 行き止まり道路の避難路化 (板橋区※)	行き止まり道路から他の道路へ避難できる通路を確保するため、区の費用でブロック塀の一部を門扉に改修するとともに緊急避難路表示板(消火器ボックス)を設置(板橋区、地区住民)	○
2. 生活道路・避難路等の交通施設	11 安全な道づくり (横浜市南区※)	三春台地区において防災まちづくり計画を住民主体で策定。未舗装の私道の舗装整備が実現化し緊急時の避難通路として通行が可能となる。道路沿いのブロック塀の除却と生け垣やフェンス化を予定(地区住民、横浜市) ※横浜市いえ・みち まち改善事業	○
	12 三軒協定 (戸田市)	コミュニティによる景観形成、ガーデンシティの実現のため、3軒以上の連続した方々がガーデニングや花、緑、外構等の景観に配慮した場合、その地区を市が認定し、支援する制度(戸田市、地区住民)	○
	13 老朽万年塀・ブロック塀等除却助成事業 (北区※)	高齢化等により自力で塀の撤去が困難な地権者がおり、改善が進まない地区において、地権者の負担を軽減しながら危険箇所を解消する。(北区)	○
	14 住環境の整備・改善	地域の総合的な課題に対応するまちづくりを進めるため、勉強会からスタートした住民による協議会。	×

事例項目	取組名称 (対象地区)	事例概要 (ヒアリング対象案)	選定
	(豊中市)	<p>平成7年に地域の総意に基づくまちの将来像「まちづくり構想」を作成し、市もその提案を受けて「まちづくり基本方針」を作成。活動拠点を確立し、行政と協働で具体的なまちづくりを進めている。</p> <p>行政や専門家の計画を住民が議論、検討するのではなく、住民自らが専門家の協力を得てまちづくり計画を作成し、行政の支援を受けながらそれを実現していく主体的なまちづくりが特徴。</p> <p>(豊中駅前まちづくり推進協議会) ⇒まちづくり協議会の活動は「まちづくり基本方針」の作成までであり、物的改善に至っていない。また、方針で示されているのは再開発による駅周辺のマンション建設等がメイン。</p>	
	15 災害にも負けない・住民主体のまちづくり (柏崎市)	<p>新潟県中越地震を教訓に、災害時要援護者台帳や防災福祉マップの作成、避難道路新設、防災携帯無線の整備、防災訓練の実施などを行った。その結果、新潟県中越沖地震では、一早く地区災害対策本部を立ち上げ、迅速な被害報告、要援護者の安否確認ができ、コミュニティが中心となって避難所運営を行うことができた。</p> <p>中越沖地震の後も様々な対策を続けてきましたが、様々な課題に取り組み、多くの住民が地域づくり活動に携わってきたことで、地域のことは自分たちの手での意識が醸成されている。</p> <p>(北条地区コミュニティ振興協議) ⇒北条地区コミュニティ振興協議会ホームページ 柏崎市北条。地方都市部での取り組み</p>	×
	16 庭先を通じた行き止まり道路の避難路化 (茅ヶ崎市)	<p>被災時に行き止まり道路から、庭先を通じて、他の道路に避難ができるように地域住民相互で庭先の活用について協定を締結</p> <p>(浜竹二丁目自治会長) ⇒茅ヶ崎市都市政策課を通してヒアリング可</p>	○
3. 住民交流拠点・生活支援拠点等の生活関連施設	17 地域共生のいえづくり支援事業 (世田谷区※)	<p>自己所有の建物の一部または全部を活用したまちづくりの場（高齢者の交流、母親同士の交流、子どもたちの居場所づくり、一時保育等）づくりを支援（利用者、運営協力者の発掘支援、建て替え・改修のプランニング、運営方法やルールの検討等）((財)世田谷トラストまちづくり)</p>	○
	18 ライフ&シニアハウス日暮里（複合型住宅） (荒川区)	<p>区立中学校の跡地を荒川区から買い取り、多世代が集うコミュニティの拠点を形成。介護付有料老人ホーム、若い世代も入居する賃貸住宅の他、1階にはテナントとして保育園やクリニックも開設(NPOコレクティブハウジング社)</p> <p>⇒事例としては、同NPO団体の下記事例が、より他都市の参考になると判断</p>	×
	19 コレクティブハウス大泉学園 (練馬区)	<p>空き家になっていた社員寮を活用してコレクティブハウスを整備。居住希望者は2年間、ハウスづくりのプロジェクトに参加し空間や暮らし方についてワークショップを進める。コレクティブハウジング社</p>	○

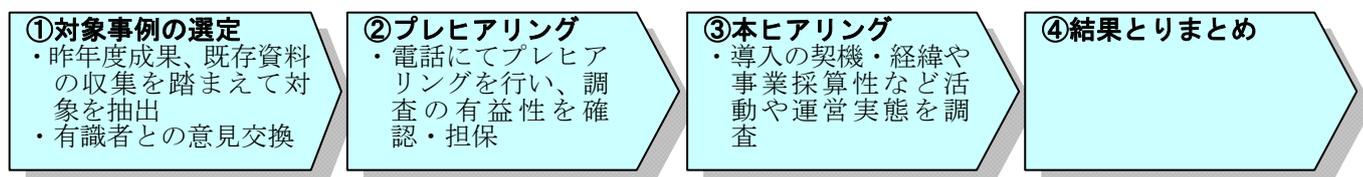
事例項目	取組名称 (対象地区)	事例概要 (ヒアリング対象案)	選定
		はその取り組みを支援。(NPOコレクティブハウジング社)	
	20 コミュニティカフェ「初駒」 (神戸市長田区※)	駒ヶ林町において民間コンサルタントが、空き家を購入・改修して事務所として活用するとともに、土間を改修してコミュニティカフェ「初駒」をオープン(コミュニティカフェ「初駒」)	○
4. 井戸・雨水貯留槽(路地尊)等の防災施設等公共的施設	21 路地尊 (墨田区※)	雨水を利用して災害時の水源を確保。近所の子供たちの遊び場、野菜の有機栽培(防災広場)、リサイクルのスポットなどに利用(一寺言問を防災のまちにする会理事等)	○
	22 ヨコハマ市民まち普請事業 (横浜市西区※)	事業対象地区において、市民発意による防災施設整備(防災井戸等)に関する提案を募集し、審査・選考された提案に対して整備助成金交付することで、地域住民との協働によるまちづくりを推進する。対象事例としては、地域で結成した「わくわく倶楽部」において、防災まちづくり計画に基づき、具体的なまちの整備を市と協働して進めており、雨水タンクの設置、井戸整備や補強を実施(地区住民(代表事例)、横浜市)	○
	23 熊川宿の防災まちづくり (若狭町)	近隣住宅相互で通報する無線連動型の住宅用火災警報器を集落全体で導入し、住民による初期消火、延焼火災の防止や、居住者の早期救出を図る。(地区住民、若狭町)	○
5. 住宅の改修・更新や住み替えの斡旋	24 コーポラティブ方式での共同建て替え (北区※)	狭小敷地・接道不良など個別に建て替えを進めるだけでは解決しない課題の解決のため、また共同建て替えに関心を示す権利者が比較的多かったことから事前募集方式で実現(Jコートハウス管理組合、UR都市機構、象地域設計)	○
	25 建て替え・住み替えの斡旋	自治体や住宅メーカー等による密集市街地における建て替え・住み替えの相談会等の実施(足立区等)	○

※密集市街地での取り組み

(2) 調査方法

ヒアリング調査に当たっては、電話にてプレヒアリングを行い、調査の有用性を確保・担保した上で本ヒアリングを実施するものとする。

図表 2-2 調査の進め方



プレヒアリング等の実施、また、自治体から事例の紹介を受け、最終的に表 2-3 の事例を調査対象とした。

図表 2-3 調査対象

事例項目	取組名称	対象地域	ヒアリング先
1 公園・広場・緑地等の オープンスペース	① 老朽危険空き家対策事業	長崎市	長崎市
	② ポケットパーク事業による交流拠点の 創出と維持管理	世田谷区※	世田谷区 太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会
	③ 有季園	墨田区※	一寺言問を防災のまちにする会 理事等
	④ まちなか防災空地整備事業	神戸市 垂水区※	神戸市
	⑤ 地区住民による緑化の推進と児童遊 園の美化活動	北区※	志茂4丁目町会
2 生活道路・避難路等の 交通施設	⑥ 行き止まり道路の緊急避難路整備事 業	板橋区※	板橋区
	⑦ 「いえ・みち まち改善事業」の活用 による安全な避難路づくり	横浜市 南区※	地区住民
	⑧ 三軒協定	戸田市	戸田市 地区住民
	⑨ 既存のブロック塀の撤去と併せた生垣 設置	北区※	北区
	⑩ 庭先を通じた行き止まり道路の避難 路化	茅ヶ崎市	浜竹1・2丁目自治会長
3 住民交流拠点・生活支 援拠点等の生活関連施 設	⑪ 地域共生のいえづくり支援事業	世田谷区※	(財)世田谷トラストまちづくり
	⑫ コレクティブハウス大泉学園	練馬区	NPOコレクティブハウジング社
	⑬ コミュニティカフェ「初駒」	神戸市 長田区※	コミュニティカフェ「初駒」
4 井戸・雨水貯留槽(路地 尊)等の防災施設等公 共的施設	⑭ 路地尊	墨田区※	一寺言問を防災のまちにする会 理事等
	⑮ 「ヨコハマ市民まち普請事業」の活用 による防災まちづくりの推進	横浜市※	地区住民
	⑯ 近隣火災通報システム	若狭町	若狭町 地区住民
5 住宅の改修・更新や住 み替えの斡旋	⑰ コーポラティブ方式での共同建て替え	北区※	北区
	⑱ 区職員、建築まちづくりの専門家によ る「まちづくり建替え相談会」	足立区※	足立区

※密集市街地での取り組み

(3) 調査項目

図表 2-4 調査項目

調査項目	主な調査内容
①地区概要	人口・世帯数（推移）・人口構成／市街地状況（社会基盤、各種施設、防災関連施設）／地区の図面 等
②取組背景	エリアマネジメント導入のきっかけ／発意／経緯／プロセス／運営組織の母体（自治会、商工会、ボランティア等） 等
③組織・体制面	運営組織の構成、活動スタッフ（担い手）の構成／行政・NPO・専門家との連携状況／他分野・他組織との連携状況／今後の連携意向／運営組織の規約 等
④資金面	事業採算性（収支状況）／主な収入源（補助金の種類・額、利用料等）／税制優遇の適用等
⑤実践・活動面	活動（整備、管理、運営）の内容／活動に関するルール（協定等）／地権者への働きかけ方、合意形成 等
⑥実績・課題	年次別実績、活動経過／成功例・失敗例とその要因／活動・運営上の課題、懸案／今後の展開の方向／密集市街地での導入・運営の可能性や条件、助言 等
⑦写真・図面	実績に関する従前・従後の写真・図面 等

2-2. 調査結果の概要

調査対象とした物的改善を伴ったエリアマネジメントの先進事例についてヒアリングを行い、その取り組み概要を個票形式でとりまとめた。その結果を次ページ以降に示す。

事例番号	1-①	施策分類	公園・広場・緑地等の オープンスペース
都市名	長崎県 長崎市	市街地 分類	斜面密集市街地
		活動の 段階	—

事例名	<p style="text-align: center;">老朽危険空き家対策事業</p> <p style="text-align: center;">～建物・土地の寄附を受けて空き家を除却、自治会が跡地を維持管理～</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>防災・防犯等の居住環境向上を図るため、適正に管理されていない老朽危険空き家のうち、所有者から建物及び土地の寄附を受けたものを市が除却、跡地を整備し、自治会が維持管理を行う。</p> </div>
-----	---

地区の概要	<p>事業対象区域：既成市街地 3,900ha</p> <p>人口：約 29.8 万人</p> <p>高齢化率：25.8%（市 24.8%）※H22.12.31 現在</p>
-------	---

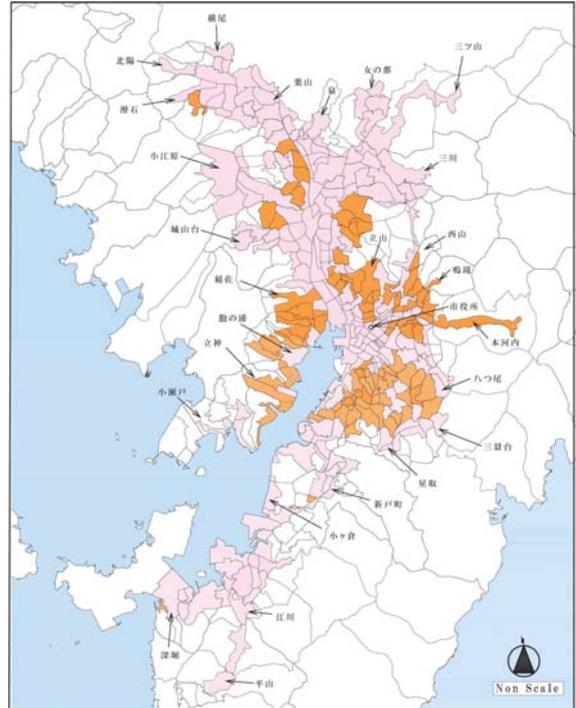
取り組みの内容	<ul style="list-style-type: none"> 寄附された空き家を市が除却する。自治会と跡地の利活用について協議し、必要な施設を市が整備する。 広場やゴミステーションなどとして整備された跡地は、自治会が無償貸与を受け、地域住民が維持管理を行う。
	
空き家を除却し広場とした整備事例	空き家を除却しゴミステーションとした整備事例

▽取り組みの背景と経緯

- 昭和 30 年代以降、人口の急増に伴い、長崎港を中心にすり鉢状に広がる斜面地に市街地が拡大したが、高齢化が進み人口が減少基調に転じる中で、階段道や自動車が進入できない道路が多いといった不便性から、空き家が増加していった。
- そこで、市内にプロジェクトチームを設置して調査・検討を行い、平成 18 年度に、全国に先駆けて建物と土地の寄附を受けて建物除却と跡地の整備を行う「長崎市老朽危険空き家対策事業」を導入した。
- 長崎市では、平成 23 年度に空き家除却に対する補助金制度（長崎市老朽危険空き家除却費補助金）を創設し、平成 25 年度には空き家適正管理条例の施行により、本事業とあわせて空き家対策を進めていくこととしている。

▽対象区域

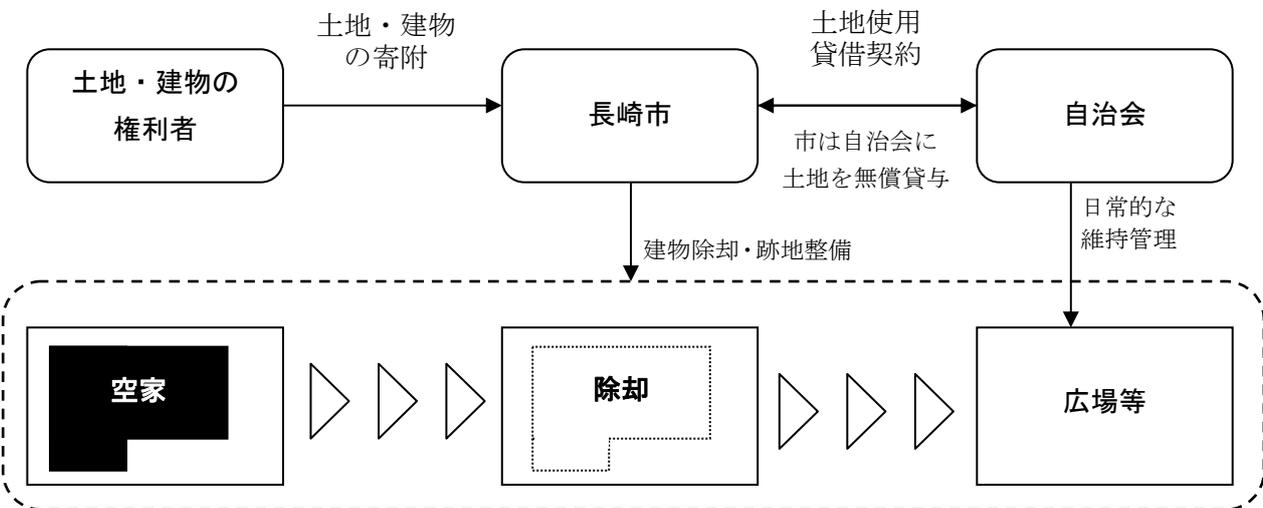
- ・防災再開発促進地区とその候補地など住環境の問題が大きい地区、1,070ha（105 町丁目）を事業導入時の対象区域としたが、区域外からの相談も多く、平成 24 年度から既成市街地全域の約 3,900ha（330 町丁目）に対象区域を拡大した。



- ~H23 年度／特に整備が必要な既成市街地(計 105 町丁目 約 1,070ha)
- H24 年度以降 事業対象拡大区域／既成市街地(計 330 町丁目 約 3,900ha)

組織・体制

- ・空き家除却後の跡地は、まちづくりの一環として地域で利用してほしいため、市と自治会の間で「土地使用貸借契約書」を取り交わし、自治会が市から土地の無償貸与を受け、地域住民が日常的な維持管理を行うこととしている。
- ・跡地の利用について市と自治会で協議を行い、間伐材を用いたベンチ・プランター、散水栓、植栽の設置など、自治会からの要望を反映し、費用は全額市が負担して跡地整備を行う。



資金面

- 平成 18 年度に事業を導入（市単費）し、平成 19～21 年度は地域住宅交付金（提案事業）、平成 22 年度以降は社会資本整備総合交付金（平成 22～23 年度は基幹事業、平成 24～26 年度は効果促進事業）による交付金を活用し実施している。

地域住宅交付金	(提案事業)	交付率 4.5/10(H19 年度～H21 年度)
社会資本整備総合交付金(基幹事業)		交付率 4.5/10(H22 年度～H23 年度)
	(効果促進事業)	交付率 5.0/10(H24 年度～H26 年度)

- 導入時には平成 18～22 年度の 5 年間の時限措置としていたが、好評であり、相談件数の減少も見られないことから、平成 26 年度まで 4 年間延長した。次期の社会資本整備総合計画にも位置づけ、事業を継続することが予定されている。

実績・課題

- 平成 18 年度～23 年度（12 月現在）の除却件数は 35 件となっている。
- 敷地規模 50～60 m²の対象案件が多く、大きい所では 100 m²を上回る。

年度	事業費（千円） 上段：予算額 下段：執行額	申込件数		不採択	除却 件数	備 考
			うち、 計画区域外			
18	(20,000) 16,867	32	9	17	6	
19	(33,500) 33,479	77	24	46	7	地域住宅交付金採択
20	(25,000) 21,843	50	0	42	8	
21	(24,700) 21,297	49	10	32	7	
22	(22,274) 15,435	66	13	50	3	社会資本整備総合交 付金に移行
23	(22,275) 17,259	29	5	20	4	
合計	(147,749) 126,180	303	61	207	35	

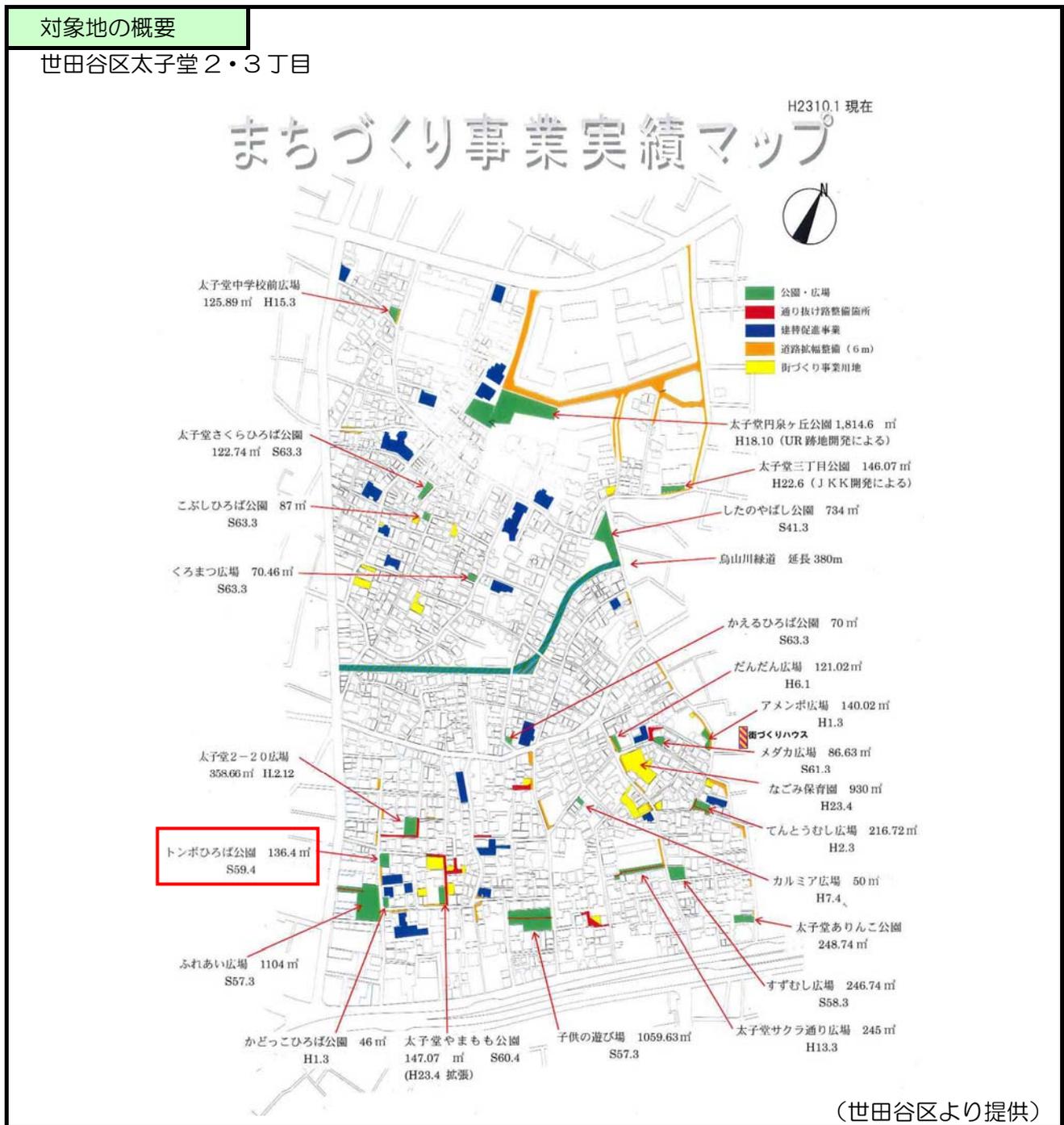
- 権利者の同意が必要であり、権利者が死亡している場合の相続人や、市外居住者などの特定と同意には、市の職員の負荷が大きくなっている。

活用制度・補助

社会資本整備総合交付金／効果促進事業

事例番号	1-②		施策分類	公園・広場・緑地等の オープンスペース	
都市名	東京都 世田谷区	市街地 分類	密集市街地	活動の 段階	自立・継続段階

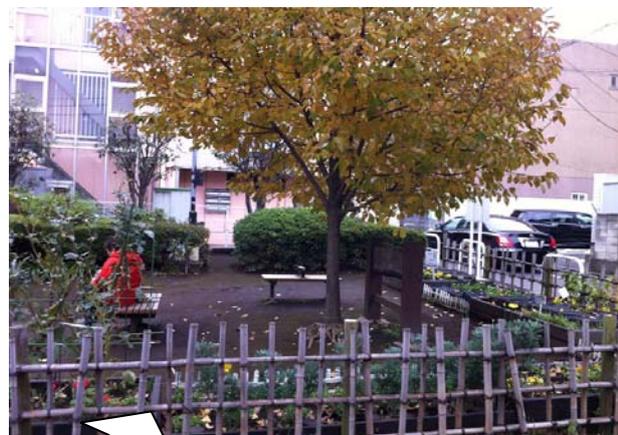
事例名	ポケットパーク事業による交流拠点の創出と維持管理			
	<p>区が買い取ったまちづくり用地（空き地）を地域のポケットパークとして整備し、地域の団体が区との協定に基づき、主体的に維持管理を行っている。面積に応じた報奨金が支給され、重要な活動資金となっている。</p>			



取り組みの内容

▽ポケットパーク（トンボ広場）整備のきっかけ

- 区が道路拡幅用の代替地として買収していた 150m²ほどのまちづくり事業用地について、協議会がポケットパークにしたいと提案し了承を得たのがきっかけ。
- ポケットパークづくりに向けて、住民同士でアイデアを出し合い、手づくりで進めること、地面は土のまま残すこと、自主管理すること、といったルールが決められ、造園作業にも参加した。公園回りの竹柵も住民の手によるものである。
- 1984（昭和 59）年の完成後は、「トンボ広場を育てる会」が組織され、近くに住むご夫婦が中心となって管理をされていた。
- その後、体調的な理由で管理が十分できなくなったが、「楽働クラブ」という地域の住民組織が現在は管理を行っている。



<トンボ広場の整備前・整備後>

▽楽働クラブの設立経緯

- 当時、木造アパートには多くの独居高齢者が住んでいたが、不燃化促進による建て替えて家賃の値上がりにより退去せざるを得なくなった状況があった。そこで、平成 2 年に開催されたまちづくりワークショップでは、「老後も住み続けられるまちづくり」をテーマに行われた。開催当初、40 名の定員に 60 名の応募があった。
- 参加者の一人であったある女子学生は、独居高齢者にインタビューを行う中で、元気な老人が多く、みんな園芸等をはじめ様々な技術や知識を持っていることが分かり、高齢者のもつ能力を生かせる様なまちづくりを行ってはどうかと提案した。
- その提案がきっかけとなり、「楽働クラブ」が高齢者 6 名で発足した。
- その後、「楽働クラブ」は、まちの中に花を植えたり清掃活動を行って、まちを綺麗にする活動を行い、現在に至っている。
- 「トンボ広場」を中心になって管理していたご夫婦が高齢により管理できなくなってからは、「楽働クラブ」が区と管理協定を結び、広場の維持管理（植栽管理、清掃等）を行うようになった。
- 現在、地域内 6 か所の公園で管理協定を結び、維持管理を行っている。

▽取り組みの特徴

- 地域の住民組織がポケットパークを有償で維持管理する協定制度が構築されており、団体のモチベーション維持・向上につながっている点が大きな特徴となっている。
- 設立より約 20 年活動が続いており、維持管理活動を通じて、お月見会、お楽しみ会、花見、旅行等、地域の様々な活動にも広がっている。

組織・体制

- 区との管理協定（世田谷区公園等の住民参加による管理に関する協定）に基づき、「楽働クラブ」がポケットパーク（トンボ広場）の維持管理を行っている。

資金面

▽活動資金の確保

- 「楽働クラブ」では、区との協定で複数の公園の維持管理を担っており、年間 30 数万円の活動費を得ているが、その内訳としては、メンバー 25 名の年会費（1,000 円/人）と、管理協定により支給される報償金である。
- 区との管理協定（「世田谷区公園等の住民参加による管理に関する協定要綱」昭和 58 年 4 月 1 日）の中で、公園の維持管理により支給される額が、公園の面積によって規定されている。

公園等の面積	支給される報償金	
	月額	年額
50m ² 未満	2,000 円	24,000 円
50m ² 以上 100m ² 未満	2,500 円	30,000 円
100m ² 以上 150m ² 未満	3,000 円	36,000 円
150m ² 以上 200m ² 未満	3,500 円	42,000 円
200m ² 以上 250m ² 未満	4,000 円	48,000 円
250m ² 以上 450m ² 未満	4,500 円	54,000 円
450m ² 以上	公園等の面積 (m ²) × 10 円	—

実績・課題

<実績・成果>

- 現在、「楽働クラブ」では、地域内の 6 か所の公園で区と管理協定を結び、維持管理を行っている。
- また、「楽働クラブ」以外にも住民組織が複数存在し、同様に区との協定を結び、公園の維持管理活動を行っており、地域住民の主体的な公園の維持管理活動が広がりをみせている。

活用制度・補助

世田谷区公園等の住民参加による管理に関する協定

事例番号	1-③	施策分類	公園・広場・緑地等のオープンスペース
都市名	東京都墨田区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	自立・継続段階

事例名	<p style="text-align: center;">有季園</p> <p style="text-align: center;">～空地进行農園として地区住民で維持・管理～</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>土地を区から無償で借り、墨田区長と「向島五丁目 35 番地まちづくり用地の管理に関する覚書」を交わした上で、有季園（一坪農園）を運営。日常性と防災性を併せもった活動となっている。</p> </div>
-----	---

対象地の概要	<p>東向島一丁目、三丁目、堤通一丁目、向島五丁目</p> <p>人口：約 1 万 2 千人（平成 24 年時点）</p> <p>高齢化率：24.2%（平成 24 年時点）</p>
--------	--

取り組みの内容	<p>▽取り組みの背景と経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ワンルームマンション開発の計画があったが、高い建物ができては困るとの地域の反対があり、墨田区が買い取った。防災のために有効に使って欲しいという区からの要請もあり、町会では防災倉庫をつくらうかという話もあったが、30 坪も必要ないので、発想を変えて一坪農園にした。 地域の人からは、野菜をつくっても、防災の役に立つのかと言う疑問の声もある。ただし、甚大な災害や太平洋戦争などの後に、小さな空き地に作物を植えたという歴史がある。甚大な災害の後には自給自足が必要だと思うが、その土地に何をつくるのが適しているのかわからない。そのため、路地尊第 3 号基に併設する空き地をパイロットファームにしようと考えた。また、試しに野菜をつくってみて、何が適しているのか、地域の間が体験的に知識・経験としてもっていようということにした。 <p>▽制度の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地を区から、無償で借りており、墨田区長と「向島五丁目 35 番地まちづくり用地の管理に関する覚書」を交わしている（平成元年 5 月 22 日）。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">＜有季園の様子＞</p>
---------	--

▽取り組みの特徴

<地域のキーパーソンの存在>

- 墨田区へ近隣住民からのクレームが行くとすぐに閉園となる恐れがある。クレームが出ないように、住民が調整役をやっている。区に対してだと苦情も言い易くなるが、住民同士だとそこまで強く言えないという状況がある。
- 利用者同士のトラブルにならないように気を回している。収穫祭を開き、利用者同士の交流も深める努力をしている。

組織・体制

- 地域のキーパーソンが（1名）が調整役となり、有季園を維持・管理している。
- また、「一寺言問を防災のまちにする会」（以下、「一言会」という）から利用者へ、利用協定を配布し、管理している。

向島有季園 利用協定

- 一寺言問を防災のまちにする会（一言会）は、防災小緑地・向島有季園の利用に関して、向島の利用者との間にこの協定を結ぶ
- 1 利用内容**
向島有季園は、草花または野菜の栽培に利用する
 - 2 利用期間**
向島有季園の利用期間は、平成22年4月1日から平成24年1月31日までとする
なお、平成24年2月1日から次回抽選日までは、次回利用者のための園の整備及び準備期間とする
 - 3 利用者の責務**
利用者は、向島有季園の管理運営に関し、次の事項を守る
守らない場合には、利用期間中であっても、利用を取り消す場合がある
① 定められた利用内容を守り、利用者相互の親和を図る
② 園内外の掃除を月当番制で実施する
③ 害虫駆除及び除草・耕種等は常時行う
④ 周辺住民や施設、他の利用者へ、騒音、破損等の迷惑をかけない
⑤ 生け垣剪定（6月）を行い、園の維持管理に協力する
⑥ 収穫祭（10月または11月）に全員参加協力する
⑦ 利用者会議（一言会と利用者との話し合い）に出席する
⑧ 利用期間終了後は、利用前の状態に戻す
⑨ その他、利用者会議において決められたことを守る
 - 4 事故等の責任所在**
向島有季園内外での栽培、剪定、清掃作業中に生じた事故、及び通園時の交通事故その他は、利用者の自己責任とする
 - 5 一言会の役割**
一言会は、利用者に対して必要な指導と監督を行う
 - 6 協議事項**
この協定に定めのない事項、またはこの協定の各項目の解釈について疑義が生じたときは、利用者会議において協議して定めることとする
 - 7 協定の有効期間**
この協定の有効期間は、平成22・23年度利用者抽選日から次回年度利用者抽選日までとする
平成22年2月20日
一寺言問を防災のまちにする会 会長

資金面

- 有季園の利用料は無料。利用にかかる経費は、全員で負担している。例えば、猫よけのネットを張る際は、利用者同士で負担。
- 年に1回の収穫祭の際に会費1,000円を徴収する。また、年間管理費を一言会から3,000円出しているため、合計で1万5,000円程が集まる。
- 収穫祭で8,000～9,000円使うので、余った分を抽選会でのジュース代や草刈りの際のビール代などに利用している。

実績・課題

<実績>

- 11区画について、2年に1度、抽選で利用者を決めて利用している。
- 抽選により1/3位、利用者が変わる。前回の利用者が7名位で、新しい人が3～4名。申込時、それほど倍率も高くなく1.2～1.3倍。競争率1倍の年もあった。

<課題>

- 利用者が子どもを連れてくることもあるが、過去、休日、早くから子どもの声がうるさいというクレームがあった。また、ヤスデが大量発生し、問題になったこともある。
- その都度、管理を担当する住民が間に立ち調整してきた。

活用制度・補助

—

事例番号	1-④	施策分類	公園・広場・緑地等の オープンスペース
都市名	神戸市 垂水区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	—

まちなか防災空地整備事業
～地権者、まちづくり協議会、市の三者で防災空地を創出・維持管理～

事例名

密集市街地において、老朽建築物の除却跡地や低未利用地等を神戸市が無償（固定資産税等の非課税化）で借り受け、まちづくり協議会等が「まちなか防災空地」として整備及び維持管理を行うことで、まちの防災性の向上及び暮らしやすさや地域の魅力の向上を図る。

対象地の概要〔重点密集市街地〕

人口：約 57 万人 高齢化率：25.9%*
 ※灘区、兵庫区、長田区、垂水区 H24.6 現在の人口
 面積：約 225ha

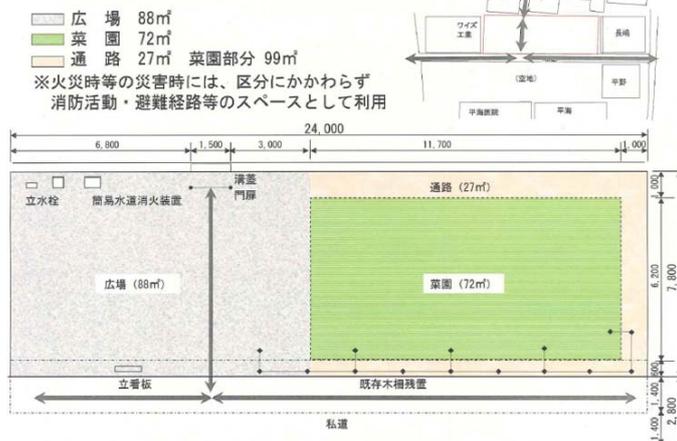
取り組みの内容

▽取り組みの背景と経緯

- 平成 24 年 9 月に地元が策定した「城が山北エリア 安全安心まちづくり構想」において、すべての家から安全な場所まで二方向避難を可能としていくことを位置づけている。
 - 上記の位置づけを踏まえ、垂水区域が山 5 丁目において、「まちなか防災空地整備事業」を活用して、火災でアパートが焼失した跡地を一時避難場所として整備することとした。
 - 平成 24 年内に土地所有者、まちづくり協議会、神戸市の三者でまちなか防災空地に関する協定等を締結、1 月に整備終了予定。
 - 「まちなか防災空地」の整備によって、一時避難場所や二方向避難を確保するとともに、地域住民の意向を踏まえ、平常時は一部を菜園として活用していく。菜園の利用にあたっては、運営協力金などを徴収し、維持管理費を賄う方向である。初期消火にも活用できるよう水栓の整備等を検討している。
- ※他地区（泉が丘北エリア）で検討している空地は、緊急車両の一時駐車スペースや転回場所として活用する計画を検討中。



整備・利用計画図



組織・体制

- 土地所有者、まちづくり協議会、神戸市の三者による「まちなか防災空地整備事業」の実施に関する協定（三者協定）を締結（原則 3 年以上の事業期間）
- 三者協定に基づき土地所有者、神戸市が「土地使用貸借契約」を締結し、神戸市が無償で使用貸借
- 三者協定に基づきまちづくり協議会、神戸市が「管理協定」を締結し、まちづくり協議会が敷地の日常管理を実施



<三者協定の概要>

資金面

- 土地所有者と神戸市による対象敷地の無償使用貸借契約を締結し、まちなか防災空地として活用することで、土地の公共的利用とみなし、固定資産税・都市計画税を非課税
 - 必要に応じて、建物所有者に対し老朽建築物除却費を満額補助
 - 整備費（整地、水栓やベンチの設置等）に対する補助（1 万円/m²・上限 100 万円）
（維持管理費はまちづくり協議会が負担）
- ※要件：防災に関するまちづくり活動を継続的に行っているまちづくり協議会の区域内であること。
防災性の向上に資すると認められること。
例）防災空地を整備することで、二方向避難が確保できる。

実績・課題

- 平成 24 年度： 2箇所予定（垂水区 2 箇所）
平成 25 年度： 5箇所予定
- 今後、「まちなか防災空地」を地区内に計画的に配置していくことで、ミ二区画整理時の換地用地、道路や公園用地としていくことを検討している。
- まちづくり協議会が「まちなか防災空地」をいかに管理してくれるのかがポイント。神戸市として、整備効果などを評価しながら神戸市が重点的に取り組むこととしている密集市街地再生優先地区内で進めていく。

活用制度・補助

社会資本整備総合交付金／効果促進事業、住宅市街地総合整備事業

事例番号	1-⑤	施策分類	公園・広場・緑地等の オープンスペース
都市名	東京都 北区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	自立・継続段階

事例名	<p style="text-align: center;">地区住民による緑化の推進と児童遊園の美化活動</p> <p>区の緑化推進モデル地区に指定されたことを契機に、地区内の住宅地に接道する場所に植え込み及びプランターの設置を行い、草花等の植栽により緑化を実施している。また、「志茂四丁目児童遊園における美化活動に関する協定書」を志茂四丁目町会と北区で締結し、花壇等への花苗の植え付け・維持管理等、美化活動を実施している。</p>
-----	--

対象地の概要

北区志茂 4 丁目
 人口：約 4,000 人 ※H25.1 現在
 高齢化率：24.6%
 志茂地区密集事業地区面積：62.0ha

北区内密集事業箇所図

志茂地区 (62.0ha)
 ・志茂三丁目、四丁目及び五丁目の河川区域を除く全域

上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区 (41.0ha)
 ・上十条一丁目 11～29 番
 ・中十条一丁目 5, 6, 10～29 番
 ・中十条二丁目 1～24 番
 ・中十条三丁目 1～36 番

上十条三・四丁目地区 (20.8ha)
 ・上十条三丁目、四丁目全域

西ヶ原地区 (25.4ha)
 ・西ヶ原三丁目 49～57 番
 ・西ヶ原四丁目 7～65 番
 ・滝野川一丁目 25～39 番

凡例
 ■ まちづくり推進課
 ■ 十条まちづくり担当

取り組みの内容	<p>▽取り組みの背景と経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 5 年に志茂 4 丁目町会全域 (46.7ha) が東京都北区みどりの条例第 19 条第 1 項の規定に基づき、緑化推進モデル地区に指定されたことを契機に活動がスタートしている。 また、志茂 4 丁目町会では、「志茂 4 丁目町会緑化推進モデル地区緑化計画」を策定するとともに、「緑化推進委員会」を設置し活動を実施している。
----------------	--

- みどり豊かな街並み、潤いのある都市景観の創出を図るとともに、みどりの維持管理活動を通じて、住民コミュニティ組織の健全な育成を図ることを目的とし、住宅地に接道する場所に植え込み及びプランターの設置を行い草花等の植栽により緑化を実施している。
- 年2回、6月と11月にプランターの草花の入れ替えを一斉に実施している。
- 平成19年には、「志茂四丁目児童遊園における美化活動に関する協定書」を志茂四丁目町会と北区で締結し、花壇等への花苗の植え付け・維持管理等、美化活動を実施している。



＜プランターの設置による地区内の緑化＞



＜志茂四丁目児童遊園における美化活動＞

組織・体制

- 地区内に居住する緑化推進委員、約20名によって活動を実施している。

資金面

- 平成24年度は、町会費の中から、約25万円を緑化推進のための費用として使用した。10万円弱をプランター用の草花等の購入に充て、残りをみどりの研修会費用とした。
- なお、志茂四丁目児童遊園における美化活動については、北区から掃除用具、花苗等が支給されている。

実績・課題

＜実績＞

- 地区内にはプランターが現在、約60箇所設置されているが、年々、減少傾向にある。

＜課題＞

- 担い手の高齢化が課題となっている。

活用制度・補助

—

事例番号	2-⑥		施策分類	生活道路・避難路等の交通施設	
都市名	東京都板橋区	市街地分類	住宅地	活動の段階	—

事例名	行き止まり道路の緊急避難路整備事業 ～民地における避難用門扉等の設置により災害時の通り抜けを可能に～
	民地の庭先利用により、2方向への避難路を確保する事業。 区と行き止まり道路に面する地権者として避難路を確保する協定を締結し、災害発生時に地権者が周囲の住民に敷地を開放し、庭先を通して避難できるようにする。

対象地の概要	板橋区全域 人口：約 53 万 7 千人（平成 25 年 2 月時点） 高齢化率：21.4%（平成 25 年 2 月時点）
--------	---

取り組みの内容	<p>▽取り組みの背景と経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 板橋区では、災害時に建築物の倒壊・火災により、避難路がふさがれた際に、2方向目の逃げ道の確保を目的として平成9年10月から始めた「行き止まり道路の緊急避難路整備」を進めている。 この事業は、平成7年1月に起きた阪神・淡路大震災を教訓にして、職員自ら提案して始めた事業である。 区内には、道路等の都市基盤が未整備な地域に木造住宅や小規模な工場等が密集するなど、大規模地震の際、建築物の倒壊・火災延焼による被害の拡大が懸念される地域が存在する。一方、このような都市基盤の未整備地域では、入り組んだ行き止まり道路が多くあり、災害時の避難が課題となっている。 そこで、平成8年度に、仲宿・本町地区等の木造住宅密集地区6地区を対象として行き止まり道路の現況調査を実施、平成9年には整備要綱を制定し、同年10月から整備事業に着手した。 <p>▽対象地の選定</p> <ul style="list-style-type: none"> 区内には約2,700箇所に行き止まり道路があり、平成8年から現地調査を行い、この内約500箇所が本事業の対象となり得る道路となった。 これまでの調査結果などを活用して各年の対象箇所を選定している。 現時点では、職員1名が主担当となっている。 住民からの要望は、年に2件程度となっている。 3世帯以上が避難路を使える場所を対象としている。
---------	---

▽取り組みの特徴

＜最小限の物的改善とコストで避難路を確保＞

- 地権者と区で協定を結び、地権者の敷地を避難路として活用する（必要に応じて塀等の一部に門扉を設置して通り抜け可能にする）ことで、行き止まり道路を解消する点が大きな特徴と言える。
- 門扉設置や案内板を兼ねた消火器ボックス等の整備・設置費用だけでなく、維持管理費も区が負担するため、地権者が負担することはない。



避難扉設置前



避難扉設置後

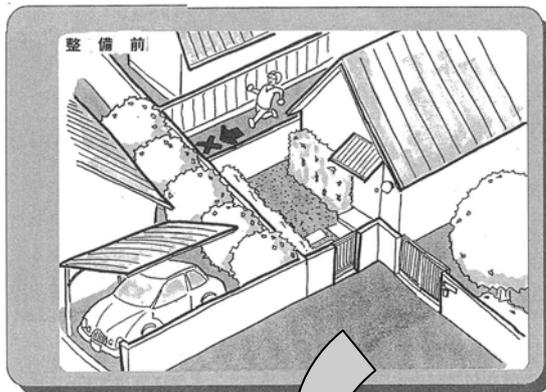


緊急避難路の表示板 設置前
(消火器ボックス)

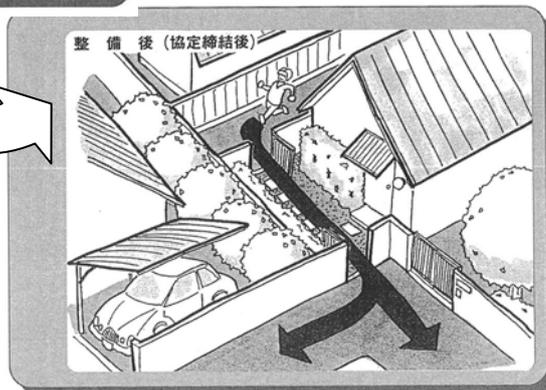


緊急避難路の表示板 設置後
(消火器ボックス)

＜緊急避難路のイメージ＞



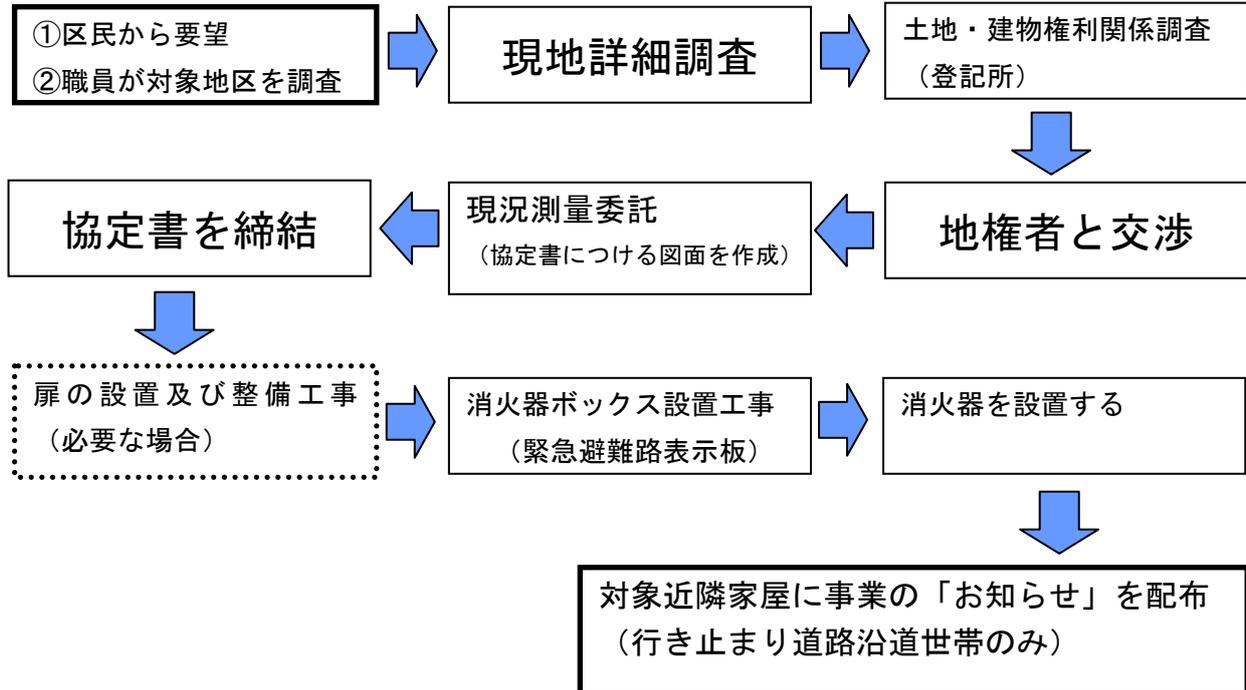
整備前



整備後 (協定締結後)

<事業の流れ>

- ・区民からの要請、あるいは区からの働きかけにより現地調査及び、地権者との交渉を行い、合意の上協定を締結する。その後、必要に応じて門扉の設置等を行い、対象となる近隣家屋へ周知する。



<維持管理>

- ・扉の破損や消火器ボックスの破損については、区で対応している。
- ・定期的に、区が現場の点検を行っている。

<権利者との協議>

- ・権利者との協議には、平均して2~3ヶ月を要し、4ヶ月以上かかる例もある。
- ・不在地主が所有するアパートで、不動産業者に維持管理を委託しているなど、第三者が関わると合意が難しくなる場合もある。
- ・協定の期間は5年で、以後、申し出がない場合は自動更新が基本となるが、地権者の要望に合わせて期間を短くすることもある。

資金面

- ・区の予算として、年間100~150万円を確保。
- ・概ね20~30万円/箇所の整備費で、毎年5箇所程度の整備を行っている。

実績

- ◎協定件数：78件（平成25年1月17日現在）
- ◎避難確保対象世帯：1,029世帯（平成25年1月17日現在）
- ◎過去2年間の実績
 - 24年度 5件 80世帯（平成25年1月17日現在）
 - 23年度 5件 43世帯

活用制度・補助

板橋区行き止まり道路緊急避難路整備要綱

事例番号	2-⑦	施策分類	生活道路・避難路等の交通施設
都市名	横浜市南区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	自立・継続段階

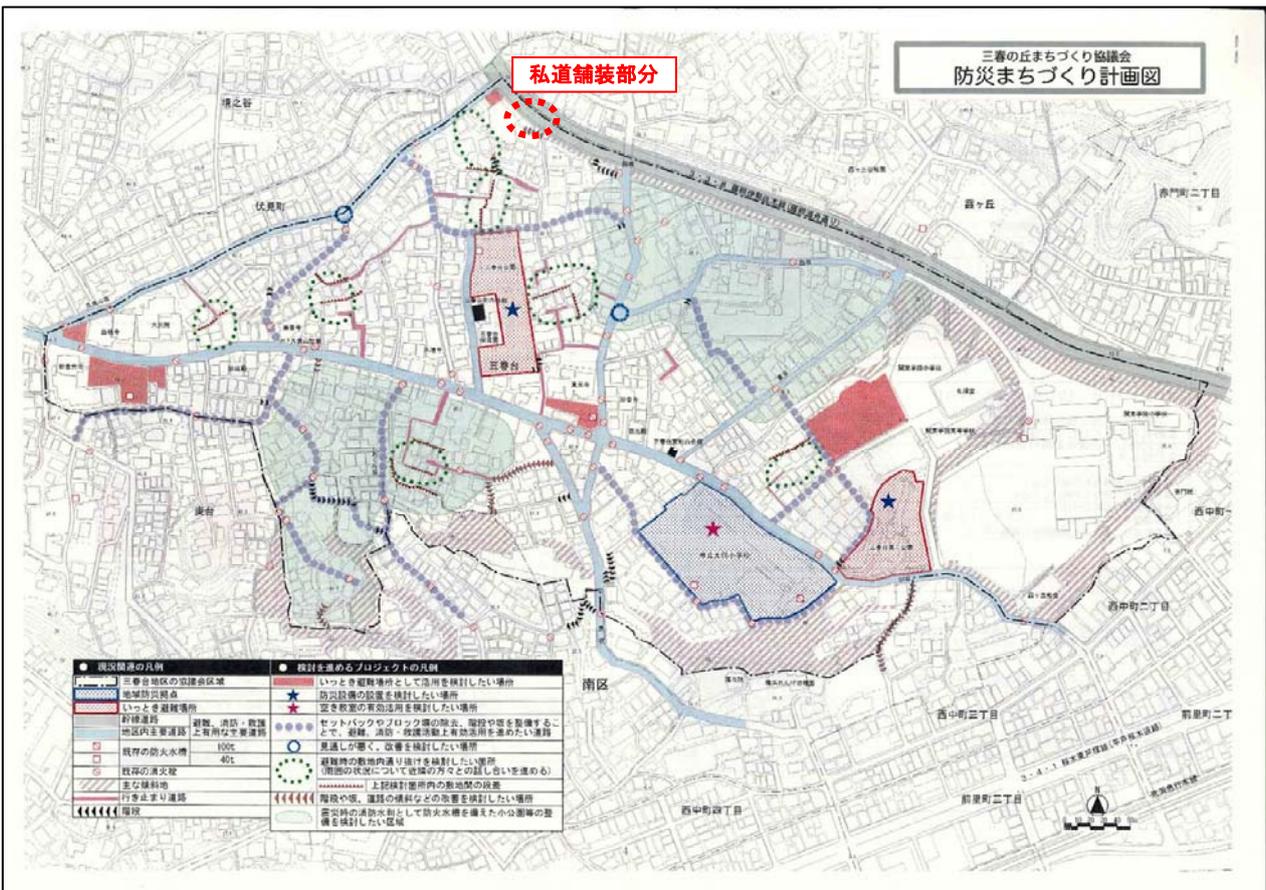
事例名

「いえ・みち まち改善事業」の活用による安全な避難路づくり

横浜市地域まちづくり推進条例の事業助成を活用し、日常的に通行が危険な未舗装の細い私道を舗装整備し歩行環境を向上させることで、災害時の安全な避難路を確保した取り組み。丁寧な説明で、私道に関わる複数の地権者との交渉・調整を円滑に推進した事例である。

対象地の概要

横浜市南区三春台地区（三春の丘まちづくり協議会）
 人口：約 3,400 人（平成 17 年国勢調査） 面積：22.7ha
 立地：多くの寺が立ち並ぶ古くからの寺町である。地区内には狭い道路や行き止まり道路が多い。



取り組みの内容

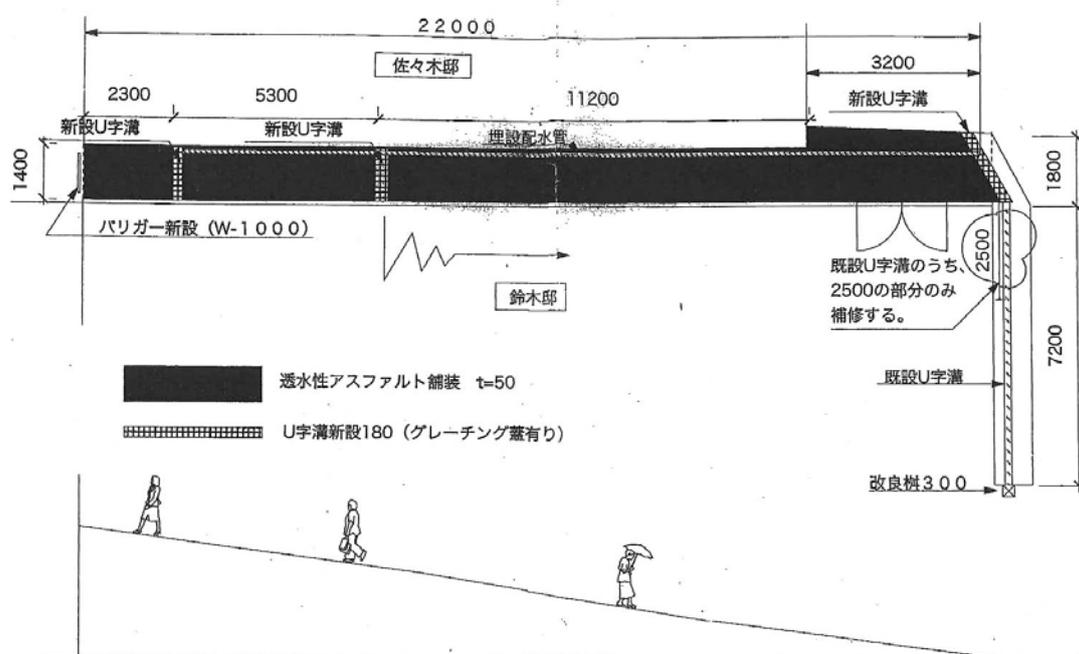
▽協議会設立の背景と経緯

- 平成 16 年 7 月より活動を開始し、何回か勉強会を継続する中で、平成 20 年に「三春の丘まちづくり協議会」として立ち上げ、平成 22 年 3 月に防災まちづくり計画が認定された。

- 平成 23 年 4 月より、防災まちづくり計画に基づいた活動に着手している。
- 三春台地区の防災まちづくり計画の中で、方針として 7 つのプロジェクトを設定している（道づくり、避難経路、防災施設、助け合いのまちづくり、ルールづくりといったジャンルに分類）。

▽私道舗装に関わる背景と経緯

- 私道の整備は、整備前は急な坂道や幅の狭い道、獣道などがある状態であった。当時、住民からは「地震などが起きた場合、危険である」、「日常の買い物も高齢化にとって不便であり、改善してほしい」といった要望が協議会にも寄せられていた。
- このような背景から、事業助成を活用して、舗装整備することとなった。この助成は 9 割補助となっており、1 割分は地元の協議会負担となる。
- 整備までのプロセスは基本的に地元主体で行われた（地権者との交渉・調整など）。行政は登記簿謄本の取得等の支援を行った。
- 行政としては、資金の支援、地権者情報の支援、技術的な相談に乗るなどの側面支援を担った。



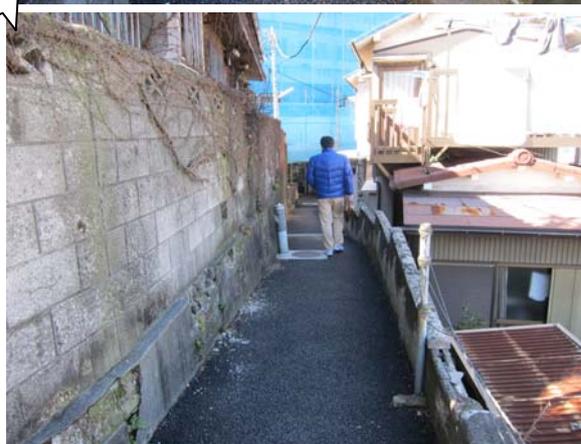
<私道舗装の平面・立面図>

▽地権者との調整

- 私道の所有者や私道の両隣にある宅地（1軒は空き家）の地権者に対しては、協議会の活動を丁寧に説明し、また遠隔地に住む空き家の地権者に対しては資料を送付して実際に現地に来て頂いて説明を行うなど、事業の目的や効果について十分理解してもらえるようにした。
- 私道の所有者は費用負担なしで道路が奇麗になること、スーパーにとってはアクセス路が改善されること、遠隔地に住む空き家の地権者にとっては家の前を整備することで安心感が得られることなど、関係者にとって win-win の関係が構築され、実現に至った。



<私道の舗装前・舗装後>



組織・体制

- 三春の丘まちづくり協議会が中心となって事業を推進している。
- 防災イベント時には、消防団、消防署、行政との連携を図っている。

▽三春の丘まちづくり協議会の特徴

<活動状況>

- 協議会を平成 20 年に設立。
- 協議会の活動は月 2 回で、役員会と検討会をそれぞれ月 1 回開催している。
- 60 代が中心で、15~20 名の参加である。
- 地域に住む 30 代の建築士の男性に、専門的な知見からのアドバイザーとして協議会への参加をお願いしていたが、昨年より協議会メンバーとして活動している。

<密なコミュニケーションを重視した人間関係の構築を重視>

- 関係者と顔を合わせて丁寧に説明をし、密にコミュニケーションを図り、理解してもらうようにすることで地域の認識と理解が進んだ。
- 協議会メンバーの積極的な取り組み姿勢により、話し合いは非常に建設的に進められている。

資金面

▽整備費用の確保

- 整備費用は約 90 万円で、そのうち 9 割が、横浜市地域まちづくり推進条例の事業助成で賄われ、残り約 9 万円については、2つの町会で自治会費の積み立てから捻出するとともに、スーパーにも費用負担をお願いして確保した。

実績・課題

<実績・成果>

- 空き地等が少なく、避難場所が不足している地域であることから、地元のお寺2ヶ所（東光寺、新善光寺）をお願いして、自社内の空きスペースを一時避難所として利用させてもらえるようになった。
- 自治会、消防団、消防署等と連携した防災イベントを定期的で開催している。



<いつとき避難所に指定された東光寺>



<防災訓練を兼ねたイベント風景>

活用制度・補助

いえ・みち まち改善事業、横浜市地域まちづくり推進条例

事例番号	2-⑧	施策分類	生活道路・避難路等の交通施設
都市名	埼玉県 戸田市	市街地分類	住宅地
		活動の段階	—

事例名	<p style="text-align: center;">三軒協定 ～市民主体の景観づくりを促進させる仕組み～</p> <p>自宅と両隣の3軒を最小単位として、ガーデニング等による景観づくりを自主的に行う協定を住民同士で締結し、市が認定・支援を行う制度で、景観に対する意識の向上等を目的とする。</p>
-----	--

対象地の概要	<p>戸田市全域 人口：約 12 万 8 千人（平成 25 年時点） 高齢化率：13.8%（平成 23 年時点）</p>
--------	--

取り組みの内容	<p><u>▽取り組みの背景と経緯</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 11～12 年ごろ、戸田市でも景観に配慮したまちづくりに取り組むこととなり、景観条例の策定を進めるため、景観条例を策定した全国の自治体へアンケートを実施するなど、事例調査を進めたことがきっかけとなっている。 一般的に、景観条例に基づく地区指定等の制度は、住民等の合意形成に時間がかかること、仮に景観づくり推進地区等を指定したとしても、建築物の建て替え等が起こらない限り、市民の日常生活とは接点がないため、即効性をもって街並みを変化させることは難しいことなどから、地域主体での景観づくりを促進させることに重点を置き、コミュニティ形成の最小単位として両隣を含めた三軒で協定を結ぶことに着目した。 <p><u>▽制度の概要</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 助成区分は以下の3つに分かれているが、現在、助成区分「1」「2」については事例がなく、「3」のみとなっている。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">助成区分</th> <th style="width: 40%;">補助対象経費</th> <th style="width: 15%;">補助率</th> <th style="width: 20%;">補助限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 建築工事等</td> <td>建物の外壁塗装、修繕工事等に要する費用</td> <td>2</td> <td>50万円（1回のみ）</td> </tr> <tr> <td>2. 工作物改修</td> <td>門、塀、柵、花壇等の築造、改造等に要する費用</td> <td>1/2</td> <td>30万円（1回のみ）</td> </tr> <tr> <td>3. 花、苗木等の植栽等</td> <td>花、苗木等の植栽、その他景観に寄与するものの設置に要する費用</td> <td>1/2</td> <td>10万円（最大3年間）</td> </tr> </tbody> </table>	助成区分	補助対象経費	補助率	補助限度額	1. 建築工事等	建物の外壁塗装、修繕工事等に要する費用	2	50万円（1回のみ）	2. 工作物改修	門、塀、柵、花壇等の築造、改造等に要する費用	1/2	30万円（1回のみ）	3. 花、苗木等の植栽等	花、苗木等の植栽、その他景観に寄与するものの設置に要する費用	1/2	10万円（最大3年間）
助成区分	補助対象経費	補助率	補助限度額														
1. 建築工事等	建物の外壁塗装、修繕工事等に要する費用	2	50万円（1回のみ）														
2. 工作物改修	門、塀、柵、花壇等の築造、改造等に要する費用	1/2	30万円（1回のみ）														
3. 花、苗木等の植栽等	花、苗木等の植栽、その他景観に寄与するものの設置に要する費用	1/2	10万円（最大3年間）														

▽取り組みの特徴

＜気軽さが大きな魅力＞

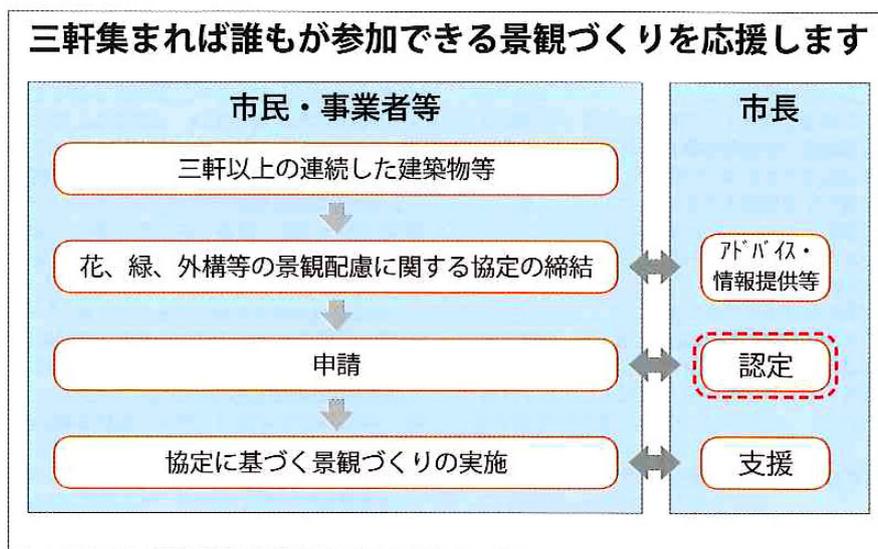
- 両隣を含めた最低3軒の合意があれば、市民主体で三軒協定を締結することができる気軽さが大きな特徴となっている。手続きに何種類も書類を作成するような大変さもなく、市民にとっての取り組みやすさが大きな魅力といえる。
- 締結した協定を市が認定することにより、建築工事や工作物の改修、花・苗木等の植栽等に係る費用の一部について助成を受けることができるとともに、必要に応じて専門家等のアドバイスを受けることができる。



＜三軒協定が締結された通りの風景＞

＜審査の流れ＞

- 決められた様式に目的や活動内容等の必要事項を記載して市へ提出し、その後、市の現地確認等を経て認定となる。申請のあったものはほぼ全て認定されている状況である。
- 道路沿道の景観づくりを行うことに主眼を置いている。
- 間口や道路幅に関するルール設定や、植栽に使用できる草花の種類や樹種についての制限は特にない。



＜三軒協定の審査の流れ＞

組織・体制

〈市内で美容院を営む市民の場合〉

- ・両隣にある居酒屋オーナー、及びマンションオーナーと共同で三軒協定を締結。
- ・三軒協定の締結でガーデニングによる緑化を行ったことで、居酒屋利用の客足が増えたり、マンション住民から高評価の声を頂いたり、効果が出ている。



〈三軒協定の様子〉

資金面

- ・市の予算として、年間 100 万円を確保。
- ・1 地区あたり最大 10 万円までと決められており、実際は、最高で 10 万円、小額の事例だと数千円という規模となっている。

実績・課題

〈実績〉

- ・現時点で 27 地区の協定が締結されている。
- ・三軒協定を始めた当初は年間 5～6 件の協定が認定されていたが、近年は年間 1～2 件程度の認定となっている。

〈成果〉

- ・店舗で実施したケースでは、「お店に入りやすくなった」というお客様の声が聞けたり、防犯面で安心感があるといった声が聞かれる。
- ・区画整理が終わった既成市街地での事例が多い。

〈課題〉

- ・今のところ助成区分「1」「2」はないが、仮に出てきた場合のことも想定して、新たな予算確保の必要性を感じている。
- ・合意形成はあくまで住民主体で行われるため、3軒連続で協定を結ぶことが予想以上に困難であり、協定が進んでいない面がある。市としても、柔軟な対応の可能性を検討する必要がある。
- ・3年間の助成期間が終了した後も、何らかの支援ができないか検討する必要がある。
- ・「手続きが面倒ではないか」「協定を結ぶと何らかの大きな制約があるのではないか」といったイメージが先行し、協定が進まない面もあるため、そのようなイメージの払拭も課題である。
- ・支援メニューの見直しによって、利用促進を図ることも考えられる。

活用制度・補助

戸田市都市景観条例、三軒協定

事例番号	2-⑨	施策分類	生活道路・避難路等の交通施設
都市名	東京都北区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	—

事例名	<p style="text-align: center;">既存のブロック塀の撤去と併せた生垣設置</p> <p>震災時の安全と、緑豊かな生活環境を確保することを目的とし、既存のブロック塀の撤去費用と併せて、生垣の設置費用を助成。</p>
-----	---

対象地の概要	<p>北区全域</p> <p>人口：約33万3千人（平成25年1月時点）</p> <p>高齢化率：24.6%</p>
--------	--

取り組みの内容	<p>▽取り組みの背景と経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 生垣の造成に必要な経費の一部を助成することにより、生垣の設置を奨励し、震災時の区民の安全と、緑豊かな生活環境を確保することを目的としている。 <p>▽制度の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 助成の対象者は、北区内に生垣を造成しようとする土地の所有者又は、管理者となっている。 助成の要件は、新たに生垣を設置するもの（既存のブロック塀を取り壊して生垣に改造するものを含む）、道路に直接面していて生垣の総延長が1m以上であること（一般の通行の用に供されている私道も含む）、植栽時においては、樹木の高さが1m以上であって、相互に葉の触れあう程度に列植されかつ生垣の外観をそなえるもの。 生垣の造成については、1m（1m未満の端数がある場合、当該端数50cm以上を1mとする。）につき8,000円（住民によるみどりの協定地域及び緑化保全モデル地区並びに緑化推進モデル地区（以下、みどりのモデル地区等という。）は12,000円）とする。 ただし、40m320,000円（みどりのモデル地区等は480,000円）を限度とし、生垣造成費用が1メートルにつき8,000円（みどりのモデル地区等は12,000円）未満の場合は実費額とする。 既存のブロック塀等の撤去については、1mにつき5,000円とする。ただし、40m200,000円を限度とし、取り壊しの費用が1mにつき5,000円未満の場合は実費額とする。また、助成対象となる撤去延長は、生垣造成助成延長の範囲内とする。
---------	--



<北区の位置図>

▽取り組みの特徴

- 既存のブロック塀を取り壊して生垣に改造するものを含めて、新たに生垣を設置するものに対して、助成を実施。



<設置前>

<設置後>

ブロック塀の撤去と併せた生垣の設置箇所の様子

組織・体制

—

資金面

- 平成 19 年度以降、予算の変動はなく、生垣造成助成で 160 万円（モデル地区は 12 万円）、既存ブロック塀撤去助成で 25 万円（モデル地区は 5 万円）となっている。

平成19年度以降の予算 ※変動なし

	単価	延長(m)	予算額
生垣造成助成	8,000	200	1,600,000
既存ブロック塀撤去助成	5,000	50	250,000
生垣造成助成(モデル地区)	12,000	10	120,000
既存ブロック塀撤去助成(モデル地区)	5,000	10	50,000
			2,020,000

実績・課題

<実績>

- 既存ブロック塀撤去についてみると、平成 19 年度 5m、平成 20 年度 85m、平成 22 年度 15m、平成 23 年度 80m、平成 24 年度 7mとなっている。

予算執行率の推移

年度	執行額	執行率(%)
平成19年度	449,000	22
平成20年度	1,481,000	73
平成21年度	402,320	20
平成22年度	323,000	16
平成23年度	1,768,000	88
平成24年度	955,000	47

※執行額は生垣造成・ブロック塀撤去・モデル地区すべて含む
 ※執行率の分母は予算の総額2,020,000円とした

活用制度・補助

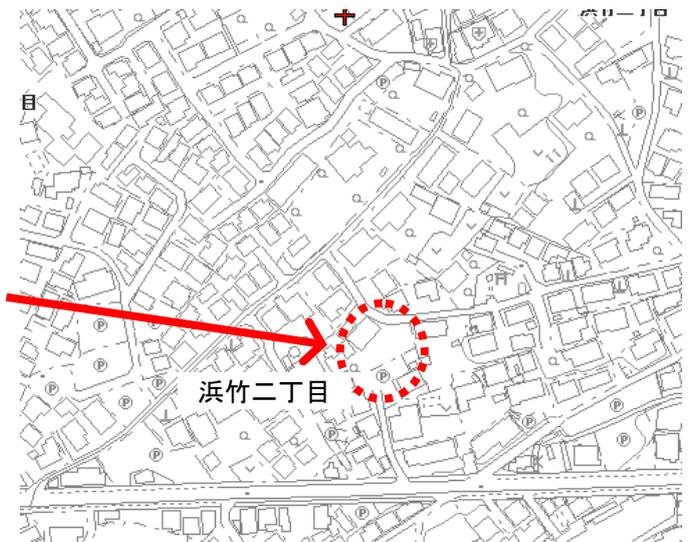
東京都北区生垣造成助成金交付要綱

事例番号	2-⑩	施策分類	生活道路・避難路等の交通施設
都市名	神奈川県 茅ヶ崎市	市街地分類	住宅地
		活動の段階	初動期

事例名	<p style="text-align: center;">庭先を通じた行き止まり道路の避難路化</p> <p>民地の庭先利用により、避難路を確保する事業。自治会と行き止まり道路に面する地権者とで避難路を確保することに関して協議し、災害発生時に地権者が周囲の住民に敷地を開放し、庭先を通して避難できるようにする。</p>
-----	--

対象地の概要	<p>茅ヶ崎市浜竹二丁目地区</p> <p>人口：1,363人（平成25年1月時点）</p> <p>高齢化率：22.3%（平成25年1月時点）</p>
--------	---

取り組みの内容	<p>▽取り組みの背景と経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> •「平成20年度地震による地域危険度測定調査報告（平成21年3月 茅ヶ崎市）」を踏まえ、平成21年度に「防災都市づくりワークショップ」を、浜竹一・二丁目地区と市の協働の取り組みとして開催する。 •実際にブロック塀を倒したり、がれきを乗り越えたり、輻射熱（火の熱さ）を体感したり、実際にまちを歩いたりした。また、そのような取り組みを進めながら、「地域が主体となって、防災都市づくりをどのように進めるか」をテーマに、自治会の方や松浪中学校の生徒さん達、加藤孝明先生（東京大学）と一緒に議論を進めた。 •ワークショップを終えて、あらためて地域で行う防災対策や防災都市づくりがいかに重要であることを認識。また、ワークショップに参加した人だけでなく、できるだけ多くの方に同じ認識を持って欲しいとの考えに至る。
---------	---

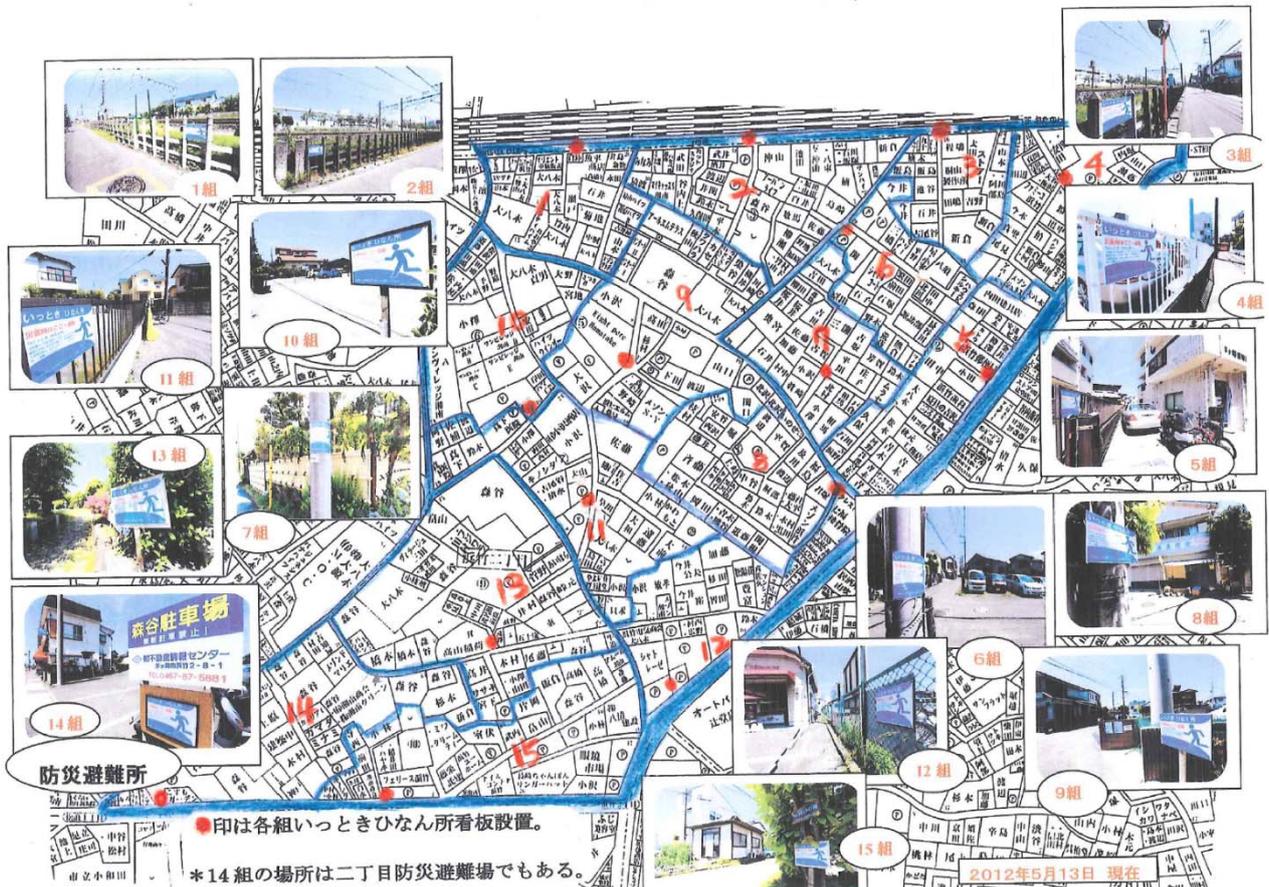


<避難路の位置図>

▽取り組みの特徴

＜最小限の物的改善で避難路を確保＞

- 地権者と自治会との合意のもと、地権者の敷地を避難路として活用することで、行き止まりを解消する点が大きな特徴と言える。
- 当該事例の場合、特にコストはかかっていない。
- 併せて、いっときひなん所及び防災避難所を整備している。



＜浜竹二丁目自治会いっときひなん所及び防災避難所＞

＜いっときひなん所看板＞



資金面

—

実績・課題

＜実績＞

- ◎いっときひなん所及び防災避難所：15箇所
- ◎庭先の避難路化：1箇所

活用制度・補助

—

事例番号	3-⑪	施策分類	住民交流拠点・生活支援拠点等の生活関連施設
都市名	東京都世田谷区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	—

事例名	<p style="text-align: center;">地域共生のいえづくり支援事業 ～地域の空き家・空き室の利活用による地域交流拠点の創出～</p> <p>空き家、あるいは住宅の一部（空き室）を交流拠点やギャラリー等として地域に開放し、地域の交流や活性化につなげるための様々な支援を行う取り組みで、地域での活用を考える区民の考えや気持ちに寄り添った伴走型の支援となっている。</p>
-----	--

対象地の概要	世田谷区全域
--------	--------

取り組みの内容	<p><u>▽地域共生のいえに取り組みきっかけ、経緯</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 12 年に、地元の地権者（地主さん）から寄せられた相談がきっかけであった。 相談内容は、相続が発生することで自宅敷地のうち 700 m²を売却することになるが、そのまま売却すると切り売りされて思い出が全て消えてしまうのはつらいため、何とか土地をすべて生かせるような方法が考えられないかというものであった。 そこで、相談を受けた(財)世田谷トラストまちづくりは、NPO 等のまちづくり専門家に協力を呼びかけて検討した結果、敷地内に残された古い古民家は、広間を親子の交流空間に活用したシェアハウスとして再生し、売却した土地については環境共生型のコーポラティブハウスとして整備されることとなった。 また、残された土地と売却した土地の間には特に境界となる構造物等を置かず、一体的な空間としたことで、シェアハウスの住民とコーポラティブ住宅の住民との間で自然と交流が生まれている。 このことがきっかけとなり、土地がもつ歴史等を踏まえて、地権者や建物所有者の思いを実現する仕組みが必要ではないか、ニーズがあるのではないかという考えから、平成 15 年より試行モデルをスタートさせた。 <p><u>▽試行的な取り組みを経て事業化へ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 15～16 年の試行的な段階では、地域のニーズを把握する考えから、公募型とした。 公募では年間に 10 件以上の問い合わせがあり、そのうち数件を選定して試験的に支援を行った。 当時の区長が、空き家、空き室の改善に積極的であったことから、取り組み自体が紹介されたことで広く周知されるきっかけとなった。 2 年の試行を経て、平成 17 年より本格的に事業を展開。年間 15～20 件の問い合わせを受け、実際に実施まで至るのは 1～2 件程度となっている。
---------	--

▽支援の流れ

• 大きくは5つのプロセス（①事前相談→②構想支援→③試行支援→④開設支援→⑤運営支援）で行われる。

①事前相談：まず建物所有者であるオーナーから相談を受け、オーナーの提案や考えを踏まえて、現地の状況を確認しながら実現可能性を判断。

②構想支援：実現可能性が見込めれば、専門家派遣によって「地域共生のいえ」のコンセプトや活動内容、想定利用者、運営体制等を具体的に検討していく。また、実際に「地域共生のいえ」を運営するサポーターとオーナーのマッチングも行う。

※サポーターとは、主には平成18年より実施している「トラストまちづくり大学」の「地域共生のいえサポーター養成講座」の修了生で、シニア世代が中心となっている。

③試行支援：その後、お試しいイベント等の企画・実施を支援し、試験的な開設を行う。

④開設支援：継続的な運営ができるとオーナーが判断すれば、いよいよ開設に向けた準備（専門家派遣、憲章の作成、開設告知イベント等の支援）に入る。

⑤運営支援：開設後は、オーナー同士の意見交換の場を設定したり、「地域共生のいえ」見学ツアーを実施し、オーナー同士のつながりづくりを行っている。

財団はこのような支援をします



例えば、このような支援内容が考えられます



<支援の流れ（出典：地域共生いえパンフレット）>

▽苦勞するプロセス

- ①事前相談において、助成金がもらえると思って相談にくるオーナーもいる。
- ②構想支援におけるオーナーとサポーターのマッチングが難しい。お互いの考え方の相違や相性があるため、最も苦勞する点である。

▽上手く進めるポイント

- オーナーが自ら地域の町会や区へ出向いて活動の説明を行ったり、周知の協力をお願いするのは非常にハードルが高いことから、財団が事前に町会や区へ出向いて調整を図ることで、オーナーの活動がより円滑に進められるようになる。

組織・体制

- 財団が、NPO等のまちづくり専門家の協力を得ながら、相談者の思いや考えを形にするための各種支援を行う。

資金面

- 予算は年間 200 万円程度であり、1 件あたり数十万程度を想定している。
- 予算のほとんどは、専門家派遣の費用が占めている。

実績・課題

<実績・成果>

- 現時点で 12 の「地域共生のいえ」がある。

<課題>

- 地域に浸透させることに重点を置いて取り組んでいるが、まだまだ地域の認知や理解は不十分（区の内部でも認知度が低い）であり、より積極的な周知が必要である。
- 具体的には、平成 25 年より「かわら版」のような PR ツールの政策を予定している。

活用制度・補助

地域共生のいえづくり支援事業

事例番号	3-12		施策分類	住民交流拠点・生活支援拠点等の生活関連施設
都市名	東京都練馬区	市街地分類	住宅地	活動の段階
				自立・継続段階

事例名	コレクティブハウス大泉学園 ～空き家になっていた社員寮を活用したコレクティブハウスの整備～			
	空き家になっていた社員寮を活用して賃貸住宅事業者、土地建物所有者、住まい手、専門家の4者がコレクティブハウスづくりを実施。居住希望者は2年間、ハウスづくりのプロジェクトに参加し、空間や暮らし方についてワークショップを進める。コレクティブハウジング社（CHC）はその取り組みを支援。			

対象地の概要	練馬区大泉学園町8丁目 人口：約4.8千人（平成25年1月時点） 高齢化率：23.8%
--------	---

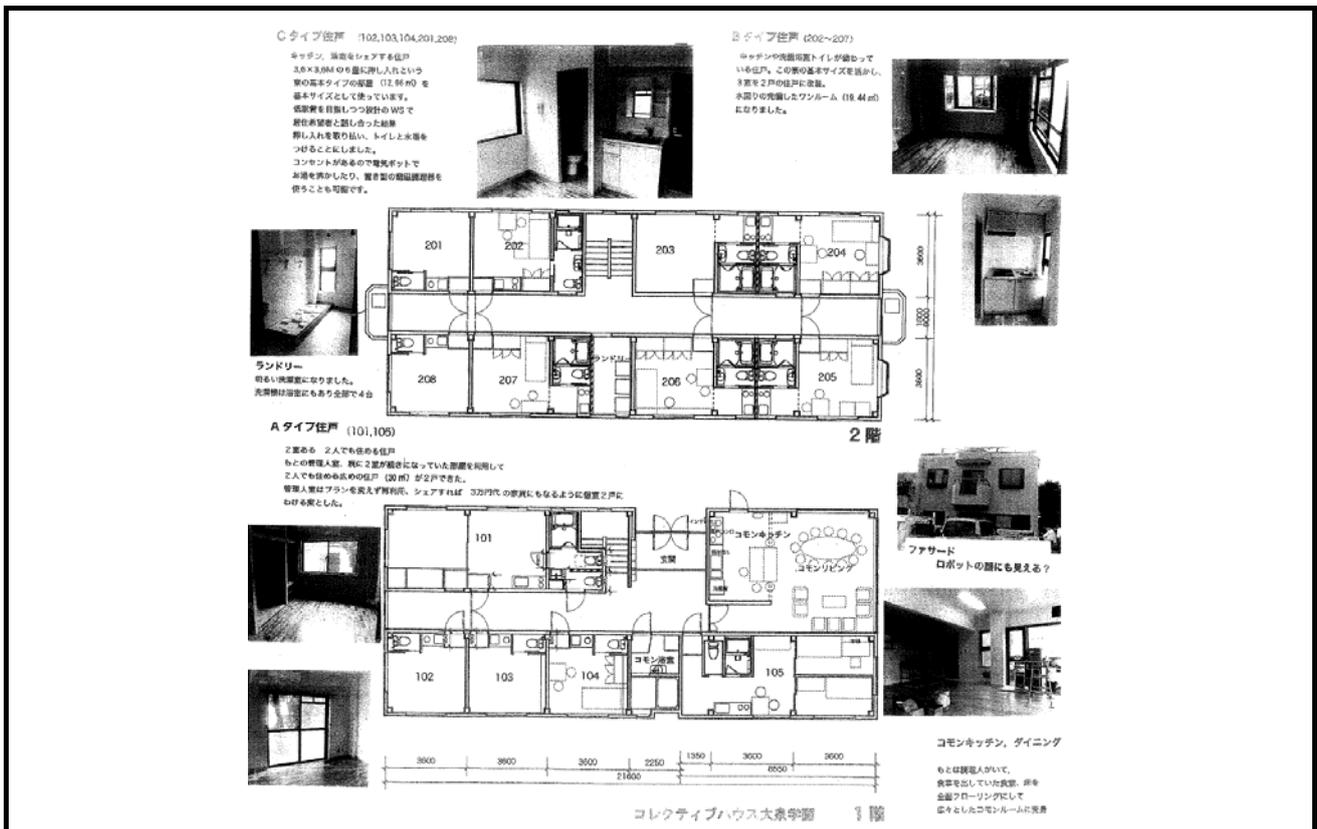
取り組みの内容	▽取り組みの背景と経緯
---------	--------------------

- コレクティブハウジングとは、既成の家族概念、福祉概念、住宅概念にとらわれず、人と人との新しいかかわり方をつくりながら、より自由に、楽しく、安心安全に住み続ける暮らし方となっている。
- それぞれが独立した専用の住居とみんなで使ういくつかの共用スペースを持ち、生活の一部を共同化する合理的な住まい。自分や家族の生活は自立しつつも、血縁にこだわらない広く豊かな人間関係の中で暮らす住まいのかたちである。
- 2010年7月に誕生した「コレクティブハウス大泉学園」は、建設会社の使われていない社員寮をリフォームし、賃貸住宅事業をしてくれる事業者（平和不動産（株））を得て、13の住戸とコモンルームをもつコレクティブハウスとして生まれ変わっている。
- 住戸タイプ
 1k（約19.44m²）6戸／2k（30m²）2戸／シェア住戸（約12.96m²）5戸
 コモンキッチン、コモンリビングダイニング、共同浴室（24時間風呂）、ランドリー、コモントイレ、屋上テラス、倉庫、駐輪スペースなどの共用スペースをもっている。



＜コレクティブハウス位置図＞

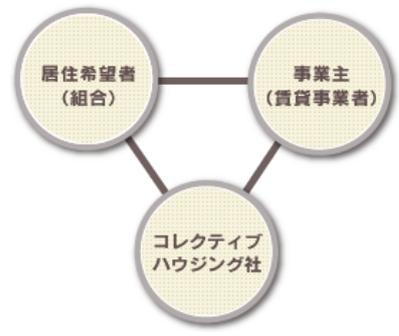
▽取り組みの特徴
<ul style="list-style-type: none"> • 入居前から、ハウスづくりのプロジェクトに参加し、空間や暮らし方について、居住希望者で話し合いを進めるとともに、入居後も、ルールを設け、夕食の共同運営、掃除、建物の維持管理等を入居者で担う。 • また、毎月定例会を行ない 年次計画をつくり、活動したいことを提案し合いながら、生活していく（地域住民との懇親も念頭に置いたフリーマーケット、ゲストの料理教室なども開催）。



<コレクティブハウス大泉学園の平面図と住戸タイプ>

組織・体制

- 居住希望者：コレクティブハウジング社（CHC）の支援によりワークショップに参加。暮らしを創造し、計画に参加し、自主的に住まいを管理する住い手として組合をつくり、自らのハウス運営の力を蓄える。
- 事業主：事業のはじめから、良質な住い手がいることを前提に事業が始められ、居住者との良好な関係づくりの中で、コミュニティのある安定した賃貸事業ができる。
- CHC：事業の推進役として、事業運営を支援。同時にコレクティブハウスの設計、監理、入居後の運営などについてはCHCの専門家チームで支援。



<体制図>

資金面

- 家賃 48,000 円～75,000 円
- 事業主（平和不動産（株））が、家賃収入から、建設会社へ建物のリース代を支払う。
- CHCは、組合から 1 万円/月、事業主から賃料の6%をいただき、入居後の運営をサポート。なお、入居前のハウスづくりのためのプロジェクト費用については、居住希望者に2万円/人・年を負担してもらっている。

実績・課題

—

活用制度・補助

住まいまちづくり担い手支援事業（スタッフ育成事業）

事例番号	3-13	施策分類	住民交流拠点・生活支援拠点等の生活関連施設
都市名	神戸市長田区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	初動期

事例名	<p style="text-align: center;">コミュニティカフェ「初駒」 ～空き家をコミュニティカフェとして有効活用～</p> <p>民間のまちづくりコンサルタントが、自費で古民家を改修し、地域住民（自治会長夫人）とコミュニティカフェ初駒を運営。自治会長夫人のネットワークから住民交流の拠点となりつつある。</p>
-----	--

対象地の概要	<p>神戸市長田区駒ヶ林町一丁目 人口：約 580 人（平成 25 年 1 月時点） 高齢化率：37.1%（平成 25 年 1 月時点）</p>
--------	--

取り組みの内容	<p><u>▽取り組みの背景と経緯</u></p> <p>・駒ヶ林町一丁目で密集市街地のまちづくりに関わっていた民間コンサルタントが、地元で根ざしたまちづくりを目指すため、明治初期の建築と伝わる古民家を購入、改修して事務所として活用するとともに、自治会長らと相談して、地域界隈の人々が気軽に集まれる場所をつくろうと土間を改修。平成 23 年 2 月 8 日にコミュニティカフェ「初駒」をオープン。</p>
---------	--



<「初駒」位置図>



<「初駒」外観>



<店内の様子>

▽取り組みの特徴

- 人との繋がりから、農作物の不定期販売なども実施しはじめており、住民交流拠点として発展しつつある。
- また、料理学校の生徒に協力をしてもらいながら食事の提供など新たな展開が検討されている。

組織・体制

- 民間コンサルタントの代表がオーナーで、自治会長夫人（60代）が店長で2名体制。経理の面は民間コンサルタント会社の職員が担当。
- 駒ヶ林町一丁目で密集市街地のまちづくりに関わっていく中で、駒ヶ林町の自治会長等との信頼関係を構築できた。自治会長夫人は、色々な方を繋いでくれそうな雰囲気があり、店長として依頼した経緯がある。

資金面

- 民間コンサルタントが自費で改修・運営（補助金はなし）
- 営業収支は月数万円程度の黒字

実績・課題

<実績>

- 利用者の7割が店長の知り合い、2割が近隣の方、1割が新聞やネットを見た方となっている。その他、役所の方にも利用していただいている。店長の人づてで常連になるお客さんが大多数である。
- 来店者はその時間帯と人が決まっている。8~15人/日の来客数。1日に2回来る人もいる。

<効果>

- 地域の人々の語らいの場となっており、地区外の知人等も寄り集まって様々な情報が行き交うようになった。また、視察や行政との打ち合わせにも利用できるとともに、職員（コンサルタント会社職員も含む）と利用客（住民）との交流でまちづくりの一助にもなっている。

<課題>

- カフェをやることに対して、近所の反対は特になかった。騒いでいて、近隣からの苦情もあった。ただし、気をつかっていくことで、最初は挨拶をしきれなかった人との交流も生まれている。

活用制度・補助

—

事例番号	4-⑭	施策分類	井戸・雨水貯留槽等の防災施設等公共的施設
都市名	東京都墨田区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	自立・継続段階

事例名	<p style="text-align: center;">路地尊 ～火災時の消火用水として～</p> <p>火災時の消火用水、日常の清掃活動への利用を想定し、雨水をためるタンクとそれを手押しポンプでくみあげるシステムが組み込まれた路地尊を地区住民とともに設置。それを手押しポンプでくみあげるシステムが組み込まれた路地尊を地区住民とともに設置。</p>
-----	--

対象地の概要	<p>東向島一丁目、三丁目、堤通一丁目、向島五丁目 人口：約 1 万 2 千人（平成 24 年時点） 高齢化率：24.2%（平成 24 年時点）</p>
--------	--

取り組みの内容	
---------	--

▽取り組みの背景と経緯

- 路地尊については、当初、路地を大切にしようというモニュメントであった。2号基から雨水利用がはじまっている。
- これまでに路地尊の設置を進めてきたが、1989年に設置された有季園（路地尊3号基）は防災小緑地となっており、十二区画に分けられた一坪農園が併設されているのが特徴的であり、地元住民の方々が花や野菜づくりを楽しんでいる。
- 火災時には消火用水としても役立つ路地尊は、土地や雨水を提供してもらっている隣地の方や、日常の清掃活動を実施してくれている周辺の方々によって生まれ、活かされている。



<路地尊2号基>



<路地尊の位置図>

組織・体制

- 「一寺言問を防災のまちにする会」（通称「一言会」）は、1985年に東京都の「防災生活圏モデル事業」がこの地区ではじまったことをきっかけとして結成された。
- 一言会の活動方針や進め方は、6つの町会と「わいわい会」という有志の方々によって組織されている理事会で検討し、進めている。
- 2009年には、まちづくり条例認定団体として、墨田区から助成を受けるようになる。

資金面

- 手押しポンプについては、上物が7万円程度、設置費用としてかかる。
- 維持管理は区で実施している。

実績・課題

<実績>

- 一言会とどこに設置をするのかを協議しながら、一寺言問地区内において、6基設置してきた。
- 今後、設置拡大していく予定はない。
- 区では地区住民への初期消火に関する意識啓発がメインと考えている。

<課題>

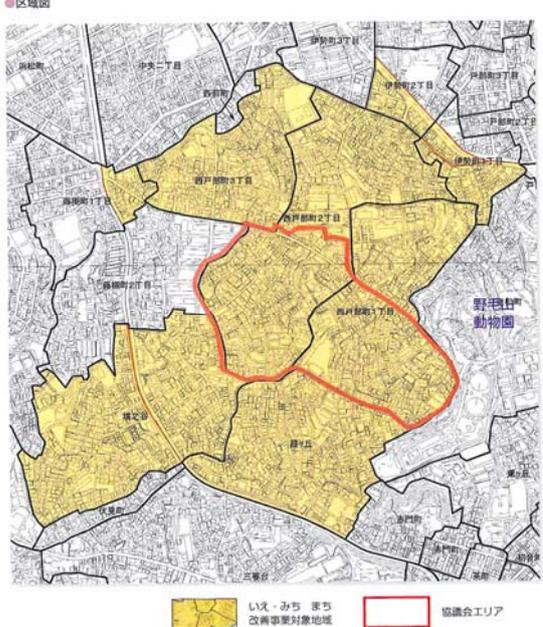
- 使用しないと水が出なくなるし、使用しすぎるとメンテナンスが大変となる。
- また、不具合があれば、一言会から連絡をいただき対応している。メンテナンスの問題は悩みのひとつとなっている。

活用制度・補助

—

事例番号	4-⑮	施策分類	井戸・雨水貯留槽等の防災施設等公共的施設
都市名	横浜市西区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	自立・継続段階

事例名	<p>「ヨコハマ市民まち普請事業」の活用による防災まちづくりの推進</p> <p>身近なまちのハード整備を市民が主体となって行う市民提案型のまちづくりを行う際の助成事業である「ヨコハマ市民まち普請事業」を活用し、密集市街地の防災まちづくりを推進している取り組みである。助成金を活かして、雨水貯留施設や公園に手押しポンプ等の整備を行っている。</p>
-----	--

対象地の概要	 
<p>横浜市西区西戸部地区 人口：約 3,300 人 (平成 17 年国勢調査) 立地：丘陵地にあって高低差があり、道路幅の狭い細街路や階段が多い地域で、災害時の避難ルートの確保が困難な地域</p>	<p>いえ・みち まち改善事業対象地域</p> <p>協議会エリア</p>

取り組みの内容

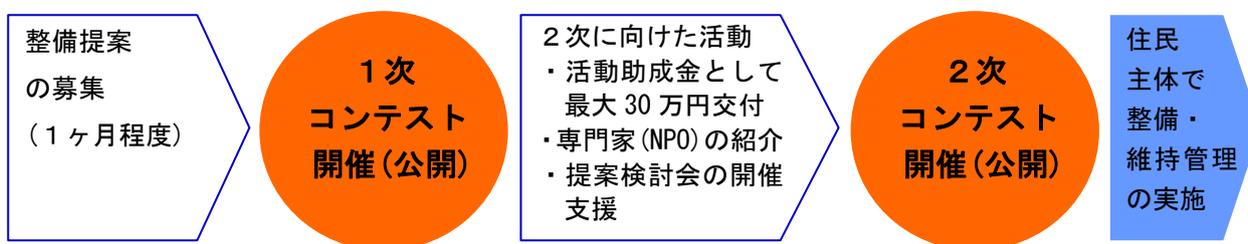
▽取り組みの背景と経緯

- 「いえ・みち まち改善事業」において、平成 14 年度に西戸部地区が密集市街地の対象地域になったことで、狭あい道路の改善について地域で話し合いを持つことになり、しばらく勉強会を続けることになった（2～3年）。
- 勉強会を経て、「一本松まちづくり協議会」を立ち上げて、防災まちづくり活動に取り組むことになった。また同時期に、「まち普請事業」という制度を知った。
- 西戸部地区では当時ボヤ騒ぎがあり、改めて防災対策の重要性を認識していたことから、防災をテーマに「まち普請事業」に応募することとなった。
- 応募するにあたっては、自治会のメンバーを中心に「西戸部二丁目第一自治会わくわく倶楽部（以後、「わくわく倶楽部」と表記）」を結成し、計画づくりに向けて様々なアイデアを出し合った。
- 参加者は自治会役員の外に、子どもたちやその親の参加も多くみられた。
- 「わくわく」は、「わくわくする」ことに加えて、地域に井戸が多いこともあり、「湧く湧く」という意味もある。

▽まち普請事業の概要

<事業の流れ・特徴>

- ・市民の発意とアイデアによるハード（施設）整備の提案を募集し、2回にわたる公開コンテストにより選考された提案に対して、最高500万円の整備助成金を交付する制度。
整備する場所は、土地・建物の所有（管理）者が合意していれば、公有地・私有地を問わない。
- ・コンテストでは、学識経験者・まちづくり実践者・公募市民からなる「ヨコハマ市民まち普請事業部会」によって審査され、1次コンテストを通過したグループには、2次コンテストに向けた活動資金として、最大30万円が交付される。その資金を活用して、まちづくりコーディネーターの支援を受けて提案内容の精度向上を図ることもできる。
- ・従来の補助や助成制度の対象とならないようなアイデア溢れる自由な発案なども、コンテストを通過すれば助成金で整備できるため、自由度の高いハード整備が可能となる。
- ・提案内容は、福祉系、緑・水系、防災無線の整備等、地元の方々がそれぞれ抱えている地域の課題を解決するとき、利用可能な制度となっている。



<コンテストの流れ>

▽取り組みの概要

<わくわく広場の整備>

- ・わくわく広場はもともと地域の消防団の倉庫があり、長年使われずに老朽化が進んでいたため、「わくわく倶楽部」のメンバーが土地所有者と交渉し、地域の防災施設用地として活用することが認められた。
- ・土地は、地域防災に役立てばという土地所有者の善意により、無償で提供されている。
- ・広場の「わくわくハウス（防災倉庫）」には、地下水や雨水を貯める貯水槽（容量:3t）が地下にあり、そこから手押しポンプ等で生活用水等に活用できるようになっている。
- ・倉庫は、内装の一部を除き、躯体も含めてほとんどが「わくわく倶楽部」のメンバーで整備された。



<わくわくハウス>



<地下水や雨水を利用した井戸>



＜ベンチと手押しポンプ＞



＜地下に貯留槽（3t）＞

＜西二公園におけるせせらぎ等の整備＞

- 西二公園には、3.5t の地下貯水槽が整備され、雨水が貯められており、この水は手押しポンプでいつでもくみ上げることができる。
- せせらぎ表面の装飾部分については、「わくわく倶楽部」メンバーや多くの子どもたちを含む地域住民主体で整備されている。
- 葉山の海岸で装飾用の貝殻を拾ったり、学校に呼びかけて子どもたちにタイルを制作してもらって流れにはめ込んだり、手作り感あふれる仕上がりとなっており、地域への愛着を醸成する機会にもなった。



＜せせらぎ＞



＜地域住民が装飾した流れ＞



手押しポンプ（地下に貯留槽（3.5t））



雨水貯留タンク

▽取り組みの特徴

＜地域人材の活用により、コストの大幅削減や成果の向上につながった＞

- できる限り住民の手で作り上げることを基本としたため、業者への発注を最小限に抑えることができ、500万円という枠内で様々な物的改善が可能となった。
- 「わくわく倶楽部」のメンバーには、現役時代に自動車関係の設計に携わっていたメンバーがいたことから、「まち普請」の審査に向けたパネル作成、図面作成、整備イメージ模型の製作等が質の高いものに仕上がった。
- また、日曜大工を趣味とするメンバーが多かったことから、「わくわく広場」や西二公園のせせらぎ整備等のほとんどを「わくわく倶楽部」メンバーや地域住民が中心となって行うことができ、市民主体の取り組みを実現させた要因のひとつである。

＜まち普請での取り組みと成果がモチベーションの維持・向上に寄与＞

- 目に見える成果があることで、地域の関心やモチベーションを高めることができ、作業には常に5～10人集まった。

組織・体制

- 「西戸部二丁目第一自治会わくわく倶楽部」が中心となって事業を推進してきたが、当該組織は平成23年に解散し、その後の維持管理は自治会が引き継いでいる。

資金面

- 維持管理に必要な費用は自治会費で賄っている。

実績・課題

＜実績・成果＞

- 自治会の防災訓練でも、整備された設備を活用している（年2回）。
- その他、西二公園の清掃日が月1回（第4日曜）設定されており、子どもを始め、保護者の参加もあり、「まち普請」で整備した「わくわく広場」やせせらぎ等の点検・清掃を行っている。
- 今後は、次を担う若い世代の参画が課題となっている。

活用制度・補助

ヨコハマまち普請事業

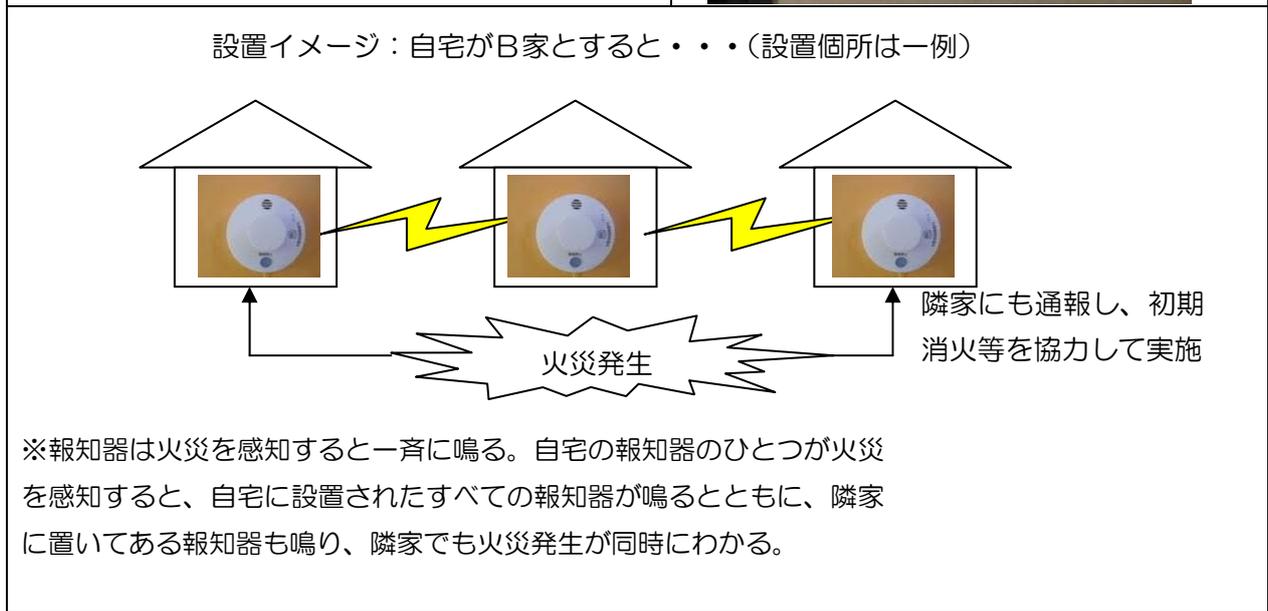
事例番号	4-⑯	施策分類	防災関連公共的施設
都市名	福井県 若狭町 熊川区	市街地分類	集落／重要伝統的建造物群 保存地区
		活動の段階	自立・継続段階

事例名	近隣火災通報システム ～集落全体に隣家に通報する無線式火災通報システムを導入～
	近隣住宅相互で通報する無線連動型の住宅用火災警報器を集落全体で導入し、住民による初期消火、延焼火災の防止や、居住者の早期救出を図る。

地区の概要
人口：268人 高齢化率：39%（県25%、町28%） ※人口：H24.4.1 現在／高齢化率H22.10.1 現在

取り組みの内容

<システムのしくみ>	住宅用火災警報器
・自宅の決められた場所に警報機を設置する他、隣接する2世帯に通報用の警報機を設置することで、火災発生を自宅内の各部屋と近隣の住宅に通報する。	



▽取り組みの背景と経緯

<取り組みの特徴>

熊川は、江戸時代の宿場町として発展した歴史的街並みが残る集落である。防災だけではなく、歴史的街並み保全を中心に、様々なまちづくりの取り組みを実施してきた。

防災に関しては、平成 20 年度に「防災まちづくり計画」を策定し、以降、様々な活動に取り組んでいる。防災まちづくり計画では、住民主体で作成したアクションプランも盛り込まれている。

自主防災会の準備会がアクションプラン検討中に設置され、平成 21 年 7 月に自主防災会が発足した。そして、自主防災会を町からの補助の受け皿として近隣火災通報システムが整備された。

熊川区では概ね 10 軒ごとに編成されている組（地区全体で 11 組）を基本とした自治組織が機能しており、区費とは別に積み立てていた防災積立金も近隣火災通報システムの導入において活用された。

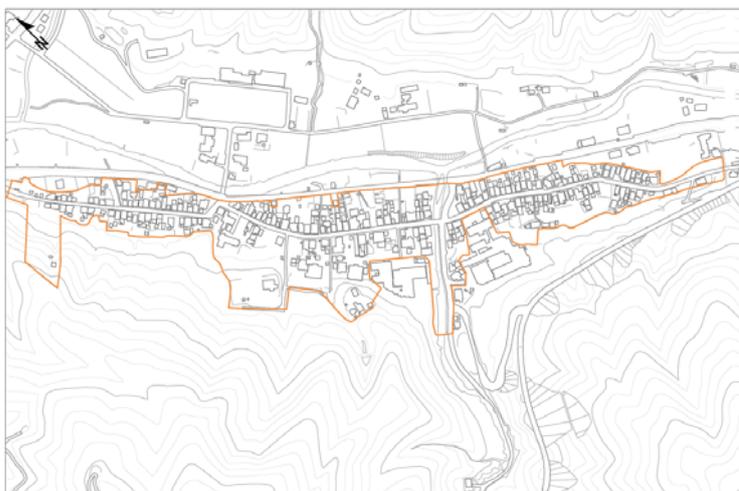


重要伝統的建造物群保存地区として
選定されている熊川宿の様子

熊川宿の位置と重要伝統的建造物群保存地区の選定区域



資料：国土交通省地域づくり情報局メールマガジン Vol.47 (2012.6.29) より抜粋



資料：若狭町提供

<まちづくり活動の概要>

- 熊川宿では、昭和 56 年 10 月に「熊川宿町並みを守る会」が誕生し、昭和 58 年 7 月には「熊川宿町並み保存特別委員会」となり、町並み保存に向けた取り組みを実施してきた。平成 7 年 4 月に従来の組織を衣替えして「若狭熊川宿まちづくり特別委員会」を設置し、現在は、町並み対策部会、活性化部会、広報部会、空き家対策部会、の各部会がある。
- 他の重伝建地区との最も大きな違いは、まちづくり特別委員会が区の内部組織であり、住民全員が関わっていることである。まちづくり特別委員会の設置が重伝建選定に結びつくこととなった。

- 重伝建選定などにより、住民が地域に誇りを持つようになったことは、まちづくりを促進する誘引として大きかった。小さな活動の成果が自信となり、自覚を深めつつ次の取り組みへとつなげていくことができた。

<防災活動のきっかけと火災報知器設置の経緯>

- 平成 19 年は観光客が 40 万人／年とピークになったが、来訪者への対応を含め、住民の一人が防災の必要性を訴えたこともあり、防災に関する地域の意識が高まり、防災まちづくり計画などの取り組みへとつながった。
- 火災報知器は、消防法の改正で平成 23 年 6 月 1 日より火災報知器の設置が各戸に義務化されたことを受け、平成 23 年に整備した。
- 従来、伝建地区では、有線の自動火災報知設備（自火報）を整備していたが、設置費用が多大であり、住民の負担も大きくなる問題があった。
- 防災まちづくり計画策定や自主防災組織設置などを通して防災に関する意識が高まる中で、無線式住宅用火災報知器に補助を出すとの国からの通知があり、先進事例の岐阜県恵那市での検討状況も聞き、導入に向けた検討を開始した。

組織・体制

<熊川区の自治組織の概要>

- 熊川区には約 130 軒が立地し、概ね 10 軒毎に組を編成し、全 11 組が組織されている。組長は任期 1 年の輪番制となっている。行政との連絡は区長が担い、毎月 1～2 回実施している組長会議で情報を伝達する。
- 家族構成に応じ、各戸が区費を負担しているが、区費とは別に 1 千円／月・戸の防災用の積み立てを行っている。
- 若狭町の各集落とも、戸数の大小によらず年間で 100 万円程度の防災費を積み立てている。防火水槽整備に 100 万円／1 ヶ所が必要であり、そのために 100 万円／年程度の防災費を積み立て、毎年 1 ヶ所ずつ防火水槽を整備する慣習があったことによる。

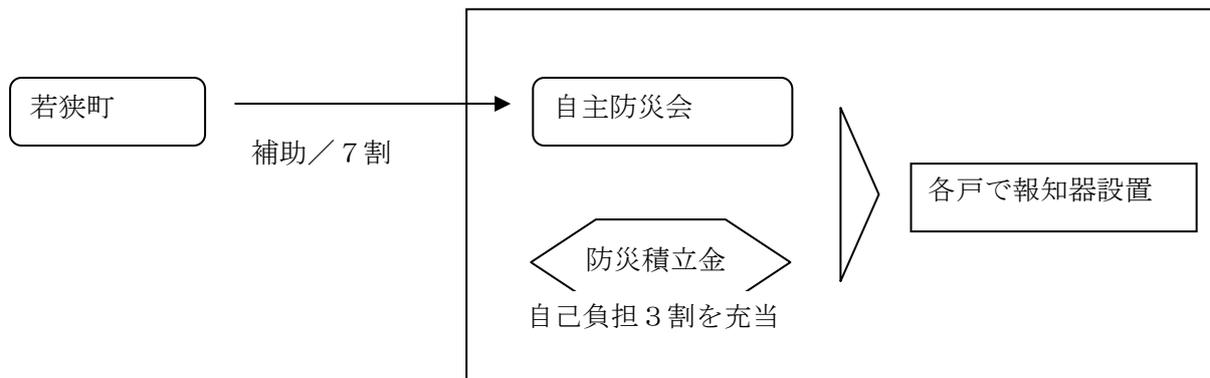
<熊川区自主防災会>

- 防災まちづくり計画の住民アクションプラン検討中に、準備会を立ち上げ、平成 21 年に熊川区自主防災会が発足した。
- 防災班、救出救護班、避難誘導班、情報連絡班、給食給水班といった担当を 25 歳以上の住民全てが受け持っており、毎年、全員の分担表を各戸に配布している。

資金面

- 若狭町では、一般的な火災報知器の設置について1世帯当たり1千円の購入助成を行っており、補助については熊川宿以外の町民にも理解していただく仕組みが必要であった。
- 重伝建地区での家屋修理に対する補助は8割（2割が自己負担）であり、これをモデルに負担に関する検討を行った。
- 1万円/台の内、7割の7千円を補助（国1/2、県1/4、町1/4）し、3千円を自己負担とする補助要綱を町が国とも協議して制定した。自己負担分の3千円は、一般的な火災報知器の値段から決めた。7割の補助分については、国（文化庁）の重要伝統的建造物群保存地区防災施設等整備事業を活用し、国1/2、町、県各1/4負担となっている。
- 火を扱う部屋（仏間、台所等）全てにも報知器を設置することや、無線で近隣に通報することなどが国から条件として示された。
- 自己負担分の3千円分は、防災積立金を充当して区が負担するスキームとした。重伝建地区外（大杉地区等）は補助対象外となるが、その分は区が1万円全額を負担した。
- 留守宅を含めた空き家が区全体で30~40戸あり、空き家への対応も問題となったが、自己負担分は区が負担することとした。ほとんど帰ってこない人に対する反発感情も一部にはあったが、漏電等による空き家からの出火の恐れも考え、区が負担して設置することとした。
- 対個人ではなく、町から区の自主防災会に対して補助を行うスキームとし、115軒に798台（親機・子機）を設置（伝建地区分）した。
- 区の負担は8台まで（通報先の2台を含む）を対象としており、8台を超える設置は住民が自己負担する。
- 新規居住者に対しては、7割分を区が負担し、残り3割は自己負担で設置することとしている。

熊川区



実績・課題

- 平成23年度：熊川区128軒に888器設置。内伝建地区115軒に798台設置。空き家含む。
- 70~80代の強力なリーダーがまちづくりを牽引しているが、世代交替が必要な時期となっている。
- 機器の寿命は10年であり、10年後に更新が必要となる。
- 熊川宿でのまちづくりの活動の積み重ねや、組を基本としたコミュニティがベースとなって隣家への通報システム導入に結びついた。警報時の確認方法を相互で予め確認していることなど、導入に当たっては、良好なコミュニティが形成されていることが不可欠と考えられる。

活用制度・補助

重要伝統的建造物群保存地区・防災施設等整備事業

事例番号	5-⑰	施策分類	住宅の改修・更新や住み替えの斡旋
都市名	東京都北区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	自立・継続段階

事例名	<h3 style="text-align: center;">コーポラティブ方式での共同建て替え</h3> <p>権利関係や土地形状、高齢などの事情で個別での建て替えが難しいため、共同建て替えを行うことにより、住まいの不燃化、狭い道路の拡幅などを実現し、安全で安心なまちづくりに貢献。事業採算性等の問題からコーポラティブ方式（事前募集方式）を採用。</p>
-----	---

対象地の概要	<p>北区上十条三、四丁目 20.8ha 人口：約4.6千人（平成25年1月時点） 高齢化率：22.6%（平成24年時点）</p>
--------	---

取り組みの内容	<p>▽取り組みの背景と経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 東京都の重点整備地域に指定されている北区上十条三、四丁目。対象地周辺は密集事業の「整備の急がれる地区」に指定され、主要生活道路の拡幅も計画されているため、共同の土地利用推進により道路整備や住環境の改善を図るための検討を（株）象地域設計が北区から依頼された。 対象地区（140戸）で戸別訪問を行い、共同の土地利用についての意見を聞いた結果、この街区には狭小敷地・接道不良など、個別に建て替えを進めるだけでは解決しない課題があることがわかり、かつ共同建て替えへの関心を示す権利者が比較的多かったため勉強会を始めた。 2002年北区の呼びかけで「共同建替への懇談会」がスタートし、2年半余の学習・検討を経て、地権者9名で共同建て替えの合意に至った。
---------	---

- そして、権利関係や土地形状、高齢などの事情で個別での建て替えが難しいため共同建て替えを行うことにより、住まいの不燃化、狭い道路の拡幅などを実現し、安全で安心なまちづくりに貢献することができた。

○コーポラティブ方式を使った理由

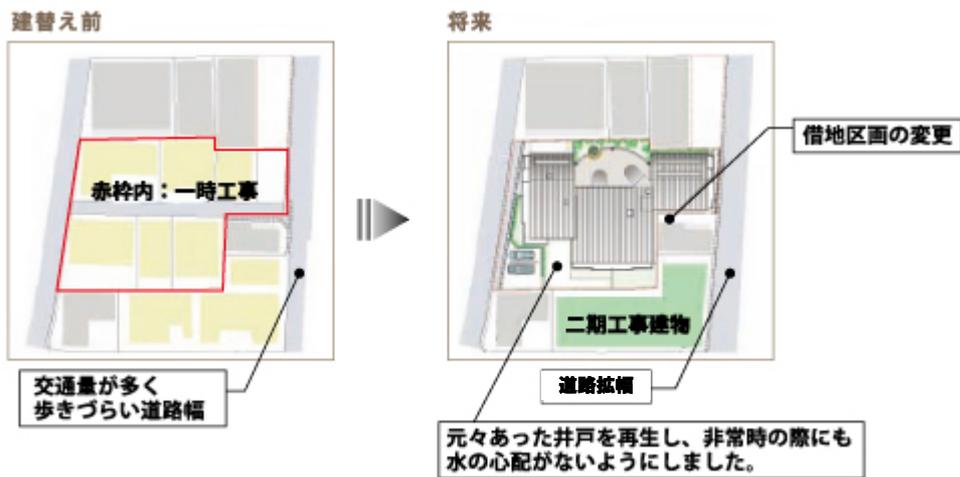
- 権利者住戸を除く15戸を処分するにあたって、検討の結果、施工会社による引取りは難しく、公的デベロッパー、民間デベロッパーから規模が小さいため採算が合わないとされたことから、コーポラティブ方式（事前募集方式）を採用することとした。
- コーポラティブハウスは土地探し、参加者探し、資金集めに苦労するが、本事例では、共同化と組み合わせることにより、土地があり、生活を改善しようという意思のある地権者が参加者の核になり、新規参加者は資金を持って入ってくるため、土地・人・資金の問題が解決できた。

○事業の枠組み

- 地権者は土地に関する権利、新規参加者は現金をベースに組合に出資し、出資された土地と資金で建物を建設する。
- 地権者は増床による現金の追加出資や一部売却などの調整を行う。

○事業概要

- 権 利 者：底地権者1名・借地権者8名+新規参加者15名
- 施 行 者：上十条コーポラティブハウス建設組合
- 事 業 地：東京都北区上十条三丁目5番12号
- 敷地面積：927.08㎡（280.4坪）
- 建物概要：鉄筋コンクリート造 地上6階建 容積率202.2%
- 事業期間：2002年6月～2007年8月



コーポラティブハウスの外観



コーポラティブハウスの位置

<事業経過>

2002. 6	北区から「共同建替えの懇談会」の呼びかけ
2003. 5	「共同での土地利用と建替えを検討する会」発足
2005. 3	「共同建替え準備合意」調印 (底地権者 1 名+借地権者 8 名)
2005. 7	事業手法をコーポラティブ方式と決定
2005. 9	「上十条コーポラティブハウス建設準備組合」発足(9 名)
2005.11	新規参加者の募集説明会
2006. 2	「上十条コーポラティブハウス建設組合」 足(24 名)
2006. 7	仮住居への移転、開発許可・建築確認の取得
2006. 8	新築工事請負契約、起工式、着工
2007. 5	上棟、建物 覧会
2007. 8	竣工・引渡し、入居開始

出典：(株)象地域設計ホームページ

組織・体制

○コーディネート

- ・(株)象地域設計及び NPO 都市住宅とまちづくり研究会

資金面

○適用制度

- ・密集住宅市街地整備促進事業 [北区・東京都・国庫]

⇒補助対象として設計費・除却費・工事費などがあるが、標準的な設計仕様での全体事業費の 8~9% を補助してもらった。

- ・都市居住再生融資 [(独)住宅金融支援機構]

○その他の適用制度

- ・まちづくり合意形成支援制度 [(財)東京都防災・建築まちづくりセンター]

実績・課題

○周辺のまちへの影響

- ・完成した J コートハウスを見た近隣の地区の権利者から同様の建て替えができないかとの相談があり、新たに勉強会、検討会を行っている状況である。

○地域コミュニティの再生の拠点に

- ・高齢者の多かった地域に子育て世代を含む若い世代が加わり、活気がでてきている。
- ・地域コミュニティ再生の拠点としてのコーポラティブハウス「Jコートハウス」が一役を担っている。

活用制度・補助

- ・密集住宅市街地整備促進事業
- ・都市居住再生融資

事例番号	5-⑱	施策分類	建て替え・住み替えの斡旋
都市名	東京都足立区	市街地分類	密集市街地
		活動の段階	—

事例名	<p>区職員、建築まちづくりの専門家による「まちづくり建替え相談会」</p> <p>密集事業の一環として、区の担当職員、建築まちづくりの専門家による「まちづくり建替え相談会」を開催。</p>
-----	---

対象地の概要

関原三丁目全域、関原二丁目・梅田五丁目・六丁目・西新井栄町一丁目の一部
(94.3ha (密集事業面積 51.4ha))
人口：約2万4千人 (平成25年1月時点)
※関原三丁目全域、関原二丁目・梅田五丁目・六丁目・西新井栄町一丁目の合計

西新井駅西口周辺地区「密集事業」による生活道路や公園・広場等整備の取り組み

取り組みの内容	<p>▽取り組みの背景と経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 西新井駅西口周辺地区は、足立区のほぼ中央に位置し、鉄道や幹線道路に接する交通利便性の高い地区で、全体面積は約94.3ha。地区内では、大規模敷地の土地利用転換が図られつつあるが、その周辺には狭あい道路が多く、公園等の少ない密集市街地が広がり、地震による被害の危険度が高い地域となっている。 東京都の防災都市づくり推進計画（平成15年度策定）において「重点整備地域（都内11地区）」に指定され、災害に強く、良好な住環境を備えた住宅市街地を実現するため、各種防災まちづくり事業を重層的かつ重点的に導入している。
---------	--

- ・当該地区の密集事業は、防災上重要な道路の拡幅整備、公園・広場等の整備、老朽住宅の建て替え支援により、防災性の向上と居住環境の改善を目指しており、密集事業の一環として、「まちづくり建替え相談会」を開催している。

組織・体制

- ・区の担当職員（1～2名）、建築まちづくりの専門家（コンサルタント2名、設計事務所1名）が、建て替えなどの相談や地区のまちづくりに関する質問に対して回答している。

資金面

- ・－

実績・課題

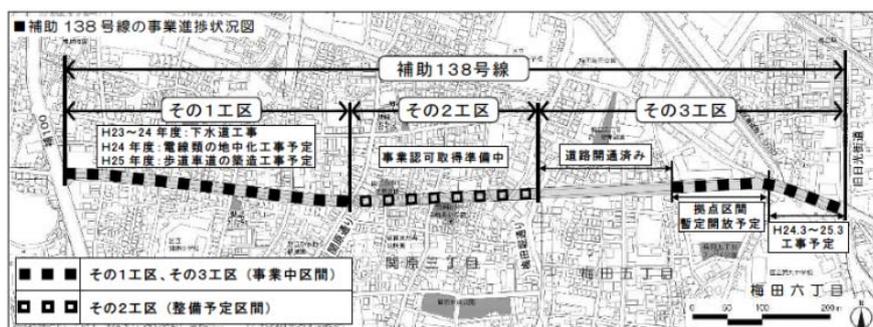
<実績>

- ・年2回、日曜日の午前（9：00～12：00）及び月曜日の夜間（18：30～20：30）、関原三丁目まちづくりセンターで実施している。
- ・無料で予約の必要はない。
- ・平均すると、2日間で5件程度、年10件程度の問い合わせ状況となっている。
- ・例えば、密集事業の概要、補助138号線の状況、自宅前道路の拡幅予定の有無、道路整備の手順、建て替え時のルール、建て替えや解体時の区の助成状況などの質問を受けている。

平成23年7月のまちづくり建替え相談会の開催概要

開催日時	相談件数	質問・相談の主な内容
7月24日 9:00～12:00	4件	・防災生活道路の整備の進め方 ・隣地の建替えについて など
7月25日 18:30～20:30	3件	・補138 その2工区の事業予定 ・相続した土地の活用方法 など

補助138号線その2工区



活用制度・補助

- ・社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業）
- ・東京都防災密集地域総合整備事業
- ・都市計画道路事業（補助138号線）
- ・都市防災総合推進事業（都市防災不燃化促進）

3. 空き家・空き地を活用したエリアマネジメント手法に関する課題等の整理

3-1. 調査概要

空き家・空き地を活用した事業手法による地区の魅力・活力の向上を目指したエリアマネジメント手法を想定し、関連事業者ヒアリング調査等により密集市街地における事業展開の可能性・条件・課題について意見聴取を行い、ポイントを整理する。

具体的には、昨年度調査で密集市街地での展開可能性が考えられるとして取り上げた以下の事業を対象とする。

《空き家の活用》

- ・子育て交流支援施設事業
- ・高齢者交流支援施設事業
- ・建て替え用の仮住居利用

《空き地の活用》

- ・カーシェアリング事業
- ・電気自動車充電スタンドの設置
- ・プレーパーク事業
- ・移動販売事業
- ・建て替え用の資材置き場利用
- ・来客用・介護車両用等一時駐車場利用

(1) 調査対象等

意見聴取を行う事業者数については、1つの事業手法につき2団体以上とし、調査対象事業者については、可能な事業については各事業手法の全国的な動向（事業展開、取り組み成果・課題等）も踏まえながら選定した。

図表 3-1 空き家・空き地を活用したエリアマネジメント手法 調査対象候補

事業手法	○：現状認識 →：選定の方向性	事業者候補	選定	除外理由
①子育て交流支援施設事業	○空き家・空き店舗を活用した事例が全国に多数 → 密集市街地での展開を踏まえ、空き家活用の好事例を中心に選定（子育てや高齢者交流に限らず、交流拠点の事例を中心に） → 空き家等の地域利活用を進める事業主体も選定	◆35サポネットin 荒川	○	
		◆株式会社ハイマート久留米	○	
②高齢者交流支援施設事業		◆芝の家(港区)	×	・自立的な運営の点で他の2事例が最適と判断
		◆駒鳥の家	○	
③建て替え用の仮住居利用	○空き家バンクで一部取り組みがみられるが実施事例は稀少(昨年度調査より) → 空き家バンクでのスキームを参考に密集市街地での適用性を検討	◆NPO法人尾道空き家再生プロジェクト	○	
		◆一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)	○	
		◆財団法人世田谷トラストまちづくり	×	・事例に見合う実績等が見られなかったため
④カーシェアリング事業	○今後も事業規模の拡大を予定(昨年度シェアリングより) ○カーシェアリングの会員数は特に大手2者に集中傾向 ○⑤と合わせ、電気自動車の活用も想定 → カーシェアリング事業者の大手を対象	◆パーク24株式会社	○	
		◆オリックス自動車株式会社	○	
⑤電気自動車充電スタンドの設置	○電気自動車の普及に合わせて市場は拡大傾向 ○日産自動車より、低価格の急速充電スタンド開発で、公共空間設置用のスタンド需要も拡大予想 ○カーシェアリングとも連動した事業展開 → 先進的に充電スタンド設置に取り組む大手事業者を対象	◆パーク24株式会社	○	
		◆オリックス自動車株式会社	○	
		◆公益財団法人東京都道路整備保全公社	×	・カーシェアリングとの連動という点で、他2事例が有益と判断
⑥プレーパーク事業	○全国各地で取り組み事例多数(世田谷の羽根木が先駆的)	◆めぐろ遊び場づくりの会	○	

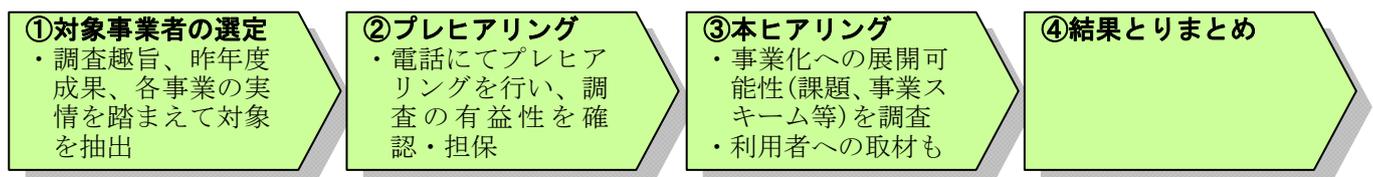
事業手法	○：現状認識 →：選定の方向性	事業者候補	選定	除外理由
	→密集市街地での事例や私有地等を活用した取り組み事例を選定	◆NPO法人野沢3丁目遊び場づくりの会	○	
		◆NPO法人プレーパーク世田谷	○	
⑦移動販売事業	○地域や中心部の活性化を目的として、全国各地で取り組みあり ○移動型店舗(モービル・フードトラック等)事業の展開も増加 →好事例のスキームを参考に密集市街地の商店街等へ展開可能性を探る2段階ヒアリング	◆生協(福岡県)	○	
		◆生協(福井県)	○	
		◆トロントロン商店街(宮崎県)	×	・道路沿いの大規模な事例であり、密集市街地への適用に合わない判断
		◆(株)セブンイレブン	×	・密集市街地を対象とした事業展開が想定されていなかったため
⑧建て替え用の資材置き場利用	○密集市街地での建て替えに関する現状把握が必要 →密集市街地における現状把握が必要であるため、昨年度対象地区周辺の対象事業者を選定	◆杉並区 渡邊技研株式会社	○	
		◆株式会社東京組	○	
⑨来客用・介護車両用等一時駐車場利用	○密集市街地での駐車等の一時利用に関する現状把握が必要 →密集市街地における現状把握が必要であるため、昨年度対象地区周辺の対象事業者を選定	◆駒鳥の家	○	
		◆荒川区立グリーンハイム荒川在宅高齢者通所サービスセンター	○	

(2) 調査方法

調査対象事業者へのヒアリング調査にあたっては、電話にてプレヒアリングを行い、調査の有用性を確保・担保した上で本ヒアリングを実施した。

また、面談によるヒアリング調査に加え、可能な範囲で既存事業の利用者への取材も行った。

図表 3-2 調査の進め方(案)



プレヒアリング等の実施、また、自治体から事例の紹介を受け、最終的に図表 3-3 の事例を調査対象とした。

図表 3-3 調査対象

事例項目	ヒアリング先
1 子育て交流支援施設事業	35サポネットin荒川
	株式会社ハイマート久留米
2 高齢者交流支援施設事業	駒どりの家
	特定非営利活動法人 ふらっとステーション・ドリーム
3 建て替え用の仮設住居利用	NPO法人尾道空き家再生プロジェクト
	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)
4 カーシェアリング事業	パーク24株式会社
	オリックス自動車株式会社
5 電気自動車充電スタンドの設置	パーク24株式会社
	オリックス自動車株式会社
6 プレーパーク事業	めぐろ遊び場づくりの会
	NPO法人野沢3丁目遊び場づくりの会
	NPO法人プレーパーク世田谷
7 移動販売事業	生協(福井県)
	生協(福岡県)
8 建て替え用の資材置き場利用	杉並区 渡邊技研株式会社
	株式会社東京組
9 来客用・介護車両用等一時駐車場利用	駒どりの家
	特別養護老人ホーム グリーンハイム

(3) 調査項目

図表 3-4 調査項目

調査項目	主な調査内容	設定意図
①事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 事業者及び事業内容(事業者名/事業内容/事業規模/コアメンバー数・会員数・ボランティア数等) 	<ul style="list-style-type: none"> 事業主体の基礎情報の確認、更新
②事業(活動)スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 現在の事業スキーム(規模、仕組み等) 密集市街地へ適用した場合の事業スキーム(対象地区での可能性、及びその他密集市街地での可能性も含む) 事業の採算性 等 	<ul style="list-style-type: none"> 事業への展開可能性を担う重要な調査項目 自立的・継続的な事業スキームの構築が重要
③課題と対応	<ul style="list-style-type: none"> マーケティング、資金調達(助成・制度の活用、事業採算性の確保、会費・寄附の活用等)、収益確保、地域住民の理解・参画の促進、関係主体との協力・連携等に関する課題・工夫 	<ul style="list-style-type: none"> 実現する上で大きな課題となる要素を把握 可能な対応(工夫)を整理
④実現の条件	<ul style="list-style-type: none"> 法制度の改正、行政支援、地域ニーズの高まり、インセンティブ(収益性、社会的地位・知名度の向上、資産価値・地域ブランド力の向上)、住環境・生活環境の改善 等 	<ul style="list-style-type: none"> 事業化への展開ポイントの把握

3-2. 調査結果の概要

関連事業者にヒアリング調査結果の概要を以下に示す。

(1) 子育て交流支援施設事業

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代等の若い世代が増加している一方で、コミュニティの希薄化が進みつつある地域 ・高齢者世帯（高齢者の夫婦、独居高齢者等）の住宅や、空き家が比較的多い地域
<p>ヒアリング対象</p>	<p>35サポネット in 荒川 所在地：東京都荒川区荒川6丁目</p>
<p>取組概要</p>	<p>・荒川区の密集市街地において、独居高齢者の住宅の1階部分を借りて、一時預かりや訪問型の産後支援といった子育て支援を行っている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="536 824 916 1133">  <p style="text-align: center;">施設外観</p> </div> <div data-bbox="944 824 1362 1133">  <p style="text-align: center;">活動風景</p> </div> </div>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○活動のきっかけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育所勤務を通じて、日頃から産後支援の重要性を意識していた中で、当時、厚労省の助成金で家庭訪問による子育て支援に取り組んでいた首都大学の教授と知り合った。そのことがきっかけとなり、生後6か月の子どもやその親が集まれる場所づくりに向けて、取り組みを開始することになった。 ・まずは実績をつくることが重要との考えから、活動を始めた平成18～19年は、教授が戸建てを自己負担で借り上げ活動拠点を確保し、一時保育については区からの補助金で、その他は寄付金やフリマ等によって資金を集めて活動を進めた。 ・その後、新たな活動拠点を探していたところ、1人暮らしに不安を感じている高齢の女性を社会福祉協議会から紹介され、その高齢者の住まいの1階部分を活動拠点として借りることとなった。 ・新たな拠点の改修費に対して、区の助成があった。 <p>○運営の仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年間800万円程度の助成（国・区）を受けて活動を行っている。 ・育児経験のある40～60代を中心とした女性や大学生が中心となっている約120名の登録ボランティアが、シフトを組んで事業を実施している。

・登録メンバーは、高いボランティア精神で参画しており、少額ではあるが、謝礼金が支払われるという事実が、メンバーのモチベーションの維持、責任感の醸成、支援の質向上につながっている。

・経験豊富なボランティアや初心者の大学生と一緒に活動をしていく中で、お互いに学び合いながら子育て家庭をサポートしていくという仕組みが構築されており、学生にとっての実践的な学びの場になることが大学にとっても有益な仕組みとなっている。

○独居高齢者世帯との良好な関係

・一時預り等の事業は独居高齢者世帯の1階部分を借りる形で行われている。独居高齢者にとっては家賃収入が得られ、団体としても活動の場が確保できるということでお互いの良好な関係ができあがっている。

・また、事業を通じて独居高齢者の見守りにもつながっている。

○子育て環境で感じる課題

・地域の公園が非常に使いにくい状況にあり、地域で公園を育てるような地域主体の取り組みが必要だと感じている。

・町会に入っていない人が多いように感じる。そのため、地域とのつながりができにくい状況にあるのではないかと感じる。町会からも子育て世代の把握が難しい状況になってしまう。

・子育て世帯の多くはマンションに住み、昔ながらの住宅地には高齢者が多く住んでいる。そのため、地域のつながりが薄くなる一方だと感じている。

○活動展開意向と課題

(団塊世代の活用)

・例えば、団塊世代を巻き込んで、4～5歳以上の子どもの世話をしてくれるプレイリーダー的な役割を持ってもらえるように働きかけを行っていきたい。

(拠点の複数展開)

・このような子育て支援の拠点が荒川区内にたくさんできればいいと思う。(私たちがやるのではなく、地域に住んでいる人がやってほしいという意味です)。そのために、区から初期助成のようなものがあると活動に弾みがつくと思う。

(地域の隙間探し)

・高齢者の安否確認など、地域のニーズの隙間を埋めていくような活動を行っていただけると考えている。

○活動内容

<産後支援>

・訪問型の産後の母親支援を行っており、赤ちゃんを連れての外出の付き添い、買い物代行や家事手伝い、沐浴の手伝い、健康相談等を行う。

<えきたま>

	<ul style="list-style-type: none"> ・乳児の一時預かりを行う事業（1歳未満優先）。保育経験豊かな有償ボランティアがお子さんを預かる。 <p><実家倶楽部></p> <ul style="list-style-type: none"> ・親子で自由に遊んだり、実家のようにくつろげる空間を提供。育児に関するちょっとした相談などにも対応。 等 <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等</p> <p>（子育て支援は地域で受け入れやすい）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援に関わる活動は、若い世代の流入による地域の活性化等につながるなど、プラスイメージの要素が大きく、地域にとって比較的受け入れられやすい取り組みと言えることから、高齢化率の高い密集市街地等でも、展開可能性の高い取り組みだと考えられる。 <p>（密集市街地の路地、行き止まり等の活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地の狭あい道路や行き止まりは、自動車がほとんど通らないため、子どもの遊び場として利用できる利点もある。 ・かつては街なかで多く聞かれた赤ちゃんや子どもの声が減少し、次第にそれらは“騒音“と感じられることが多くなってしまった。子どもの姿は地域の希望であることを認識できるような街にしたい。 <p>（行政に求める支援）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都会ではこれからますます核家族化が進行し、空き屋や空き部屋などが増えていくと思う。そうした場所を地域の様々な活動に賃貸契約して貸し出していけるようなシステムを構築してくれたらと思う。
<p>ヒアリング対象</p>	<p>株式会社ハイマート久留米（※聖マリア学院大学の職員も同席）</p> <p>所在地：福岡県久留米市六ッ門9-1久留米六角堂広場内</p>
<p>取組概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地元商店街の一角にある空き店舗を活用して、無料休憩スペースの提供や、聖マリア学院大学による健康相談等を行っており、地元高齢者や子育て世代の交流の場となっている。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="528 1429 946 1733">  </div> <div data-bbox="959 1429 1377 1733">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <p>施設外観</p> <p>休憩スペース</p> </div>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○ほっとステーション開設のきっかけ、経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・聖マリア学院大学は、もともと看護系の専門学校であったが、平成18年に4年制になるにあたり、地域貢献できる社会的な活動に取り組む機運が高まっていた。 ・大学には医師や看護師等の専門家がそろっているため、地域住民が気軽に健康相談できるような活動ができればいいのではないかと

う漠然とした思いがあった。

- ・一方、地元を拠点に地域活性化に資する様な不動産等の公益的な活用を促進する事業を展開している株式会社ハイマート久留米(まちづくり会社)は、新たに商店街の空き店舗を購入し、地域活性化につながる事業を展開する事業主を公募により募集していた。
- ・公募には数団体が応募したが、聖マリア学院大学の、無料で健康診断ができる地域交流拠点としての活用が採用された。

○空き店舗の整備

- ・株式会社ハイマート久留米が3,200万円で土地と建物を購入し、2,760万円(うち1,200万円が県・市の助成)で改装を行った。

○事業スキーム

- ・株式会社ハイマート久留米が聖マリア学院大学に空き店舗運営を委託する事業形態となっているが、看護師等の専門家がボランティア(無償)で事業を行う公益性の高い取り組みであったことから、委託料と賃貸料を相殺し、実質的には金銭的な支払いが発生しないようになっている。
- ・空き店舗は3階建てで、1階は聖マリア学院大学が運営する「ほっとステーションマリア」、2階は久留米中央地域包括支援センターが入っており、3階はハイマート久留米の倉庫となっている。なお、1階は無料休憩スペースや多目的トイレ、授乳室やキッズコーナーなど公共性の高い施設整備を行い、聖マリア学院大学が無料相談コーナー「まちなか保健室・ホットステーションマリア」を開設している。
- ・株式会社ハイマート久留米は、久留米中央地域包括支援センターから、主な収入として賃料収入を得ている。
- ・平成23年度の直接経費の実績としては、家賃収入430万円、販管費450万円で、20万円の赤字となっている。

○事業内容

- ・健康相談では、腎臓病、心臓病、糖尿病、高血圧、高次脳機能障害、こころの悩み等に関する相談を行っているほか、介護、子育て、女性の健康等に関する相談も行っている。
- ・水曜以外は開館しており、火・木・金・土・日は聖マリア学院大学の担当、月曜及び月2回の木曜日は株式会社ハイマート久留米が担当している。
- ・その他、無料休憩スペース、他目的トイレ、授乳室、キッズコーナー等を完備。

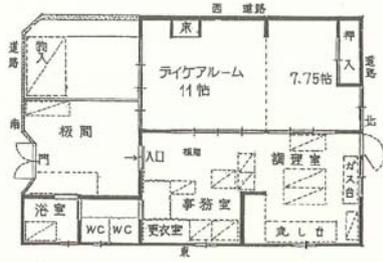
○運営上の課題

- ・聖マリア学院大学では、本来業務で多忙な看護師等のスタッフの確保と配置が最も難しい課題となっている。
- ・株式会社ハイマート久留米では、今後増えることが予想される維持管理費用の確保が課題となっており、今年度は初めて、聖マリア学院大学より70万円の協力金を得ている。

	<p>○今後の展望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 聖マリア学院大学としては、今後、大学生の地域貢献の実習の場としての活用を検討しており、学生ボランティアが時々訪れ、運営を支援している。 ・ 株式会社ハイマートは、「医商連携」をテーマとしており、商店街が単に買い物の場ではなく、健康相談ができ、また人とのコミュニケーションが図れるようになることで、より商店街の価値を高めて活性化につなげることを目標に支援を行っていく予定である。 <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等</p> <p>(空き家の活用でコストを抑制)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地や建物の所有者との調整は必要であるが、密集市街地の空き家を活用することにより、比較的成本を抑えた事業展開ができる可能性が高い(土地や建物の購入、あるいは商業ビルの一室を賃貸する場合等と比べて安価)。 ・ ただ、条件に合う空き家物件の有無、改修費等の負担等を留意しておく必要がある。 <p>(地域の交流拠点としての大きな役割)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 密集市街地は特に公園等のオープンスペースに乏しい場合が多いことから、このような事業が取り込まれることで、地域の交流拠点としての機能を果たすことが期待される。
--	--

(2) 高齢者交流支援施設事業

<p>密集市街地の想定</p>	<p>・高齢者世帯（高齢者の夫婦、独居高齢者等）の住宅や、空き家が増加している密集市街地</p>
<p>ヒアリング対象</p>	<p>特定非営利活動法人ふらっとステーション・ドリーム 所在地：神奈川県横浜市戸塚区深谷町 1411-5</p>
<p>取組概要</p>	<p>・空き店舗を改装して、日替わりランチやコーヒー、ケーキ等の提供とともに、地域の人たちが創作した小物・アクセサリーなどの展示・販売などがされており、住民同士の交流の場となっている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>施設外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>小物・アクセサリー等の展示・販売</p> </div> </div>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○空き店舗の有効活用</p> <p>・設立構想の趣旨に賛同する方に依頼し、設立資金となる 650 万円を借り入れ、薬局の空き店舗を改装して、住民同士が交流し支え合う憩いの場「ふらっとステーション・ドリーム」がつけられた。日替わりランチやコーヒー、ケーキ等を提供しており、月平均 1,200 人が利用している。</p> <p>○収益を高める工夫</p> <p>・ランニングコストが家賃と光熱費を合わせて 25 万円/月。収益を高める工夫を女性のアイデアで常に試みている。</p> <p>・地域の人たちが創作した小物・アクセサリーなどの展示・販売、地方色豊かな物品の販売など。また、ギャラリー（写真・絵画等展示）としての場の提供など。</p> <p>○サロンの運営を支えるボランティア</p> <p>・ボランティアの時給は 250 円、4 時間制のシフトを組み、各人負担のかからない範囲で好きな曜日を選択している。そのため、ボランティアの多くが、長年続けて参加している。</p> <p>・一方で、サロンの運営を支えるボランティアも高齢化してきており、いかに次の世代のボランティアを育てていくのが課題である。</p> <p>○事業の成果</p> <p>・ふらっとステーション・ドリームに通う住民同士の新たな交友関係が生まれている。また、ふらっとステーション・ドリームで、おしゃべりを楽しみ、まわりと協調することが、日頃の介護予防や認知症の予防につながっている。</p> <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等 (持続的な運営に向けて)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の活用といっても、ランニングコストとしてかかる家賃及び光熱費は決して安くはない。いかに賄っていくのかがポイントであり、食事の提供の他、収益を高める工夫が必要である。 ・ボランティアの存在が不可欠であり、楽しみながらボランティアをやらせてもらえる環境・体制づくりが必要である。
ヒアリング対象	駒どりの家 所在地：兵庫県神戸市長田区駒ヶ林町 1-3-12
取組概要	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家を改修して、小規模デイサービスを実施しており、家庭的な雰囲気を利用者から評判となっている。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>施設外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>平面図</p> </div> </div>
ヒアリング結果	<p>○古民家を活用して小規模デイを実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家庭的な雰囲気のある施設を望む方々がサービスに登録している。中には、「駒どりの家」の近くにアパートを借りて、引っ越してきた方もいる。 ・必要経費：土地・古家代金 2,420 万円、改修費 586 万円、備品 316 万円、諸経費 183 万円、合計 3,505 万円 <p>○昼食会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1990 年から 19 年間続いた。地域住民の呼びかけからはじまり、近所の方々が週 1 回、食事づくりを担当。2000 年の介護保険事業がはじまる前までは、神戸市のふれあい昼食会の助成金の範囲内で実施。 ・毎週 120 食程度で、利用者が 1 時間かけて順番に食事をする。食事づくりは、1 回 4～5 名程度で担当（長田、垂水、駒ヶ林等に在住）。食事づくりの担当ボランティアを含めて、40～50 人/月のボランティアがかかわった（食事代は 300 円/回）。 <p>○サロンの運営を支えるボランティア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営はボランティアにより支えられている。好きな日、時間に来てもらっていて、強制をしていない。 <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等 （持続的な運営に向けて）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家等を活用する場合、小規模デイについては、平屋の住宅で小規模でも庭があることが望ましい。 ・施設の運営面を考えると、施設の近所で、ボランティアで手伝ってくれる人がいることが成功条件の 1 つ。

(3) 建て替え用の仮住居利用

<p>密集市街地の想定</p>	<p>・居住者の住宅建て替えニーズのある密集市街地</p>
<p>ヒアリング対象</p>	<p>NPO法人尾道空き家再生プロジェクト 所在地：広島県尾道市三軒家町 3-23</p>
<p>取組概要</p>	<p>・「空き家バンク」を運営し、移住希望者の方に空き家情報を提供。また、運営・管理が難しい所有者に代わってNPOが空き家の活用を手伝っている。</p> <p>【利用者】</p> <p>【所有者】</p> <p style="text-align: center;">「空き家バンク」の利用プロセス</p>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○空き家の有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 21 年 10 月より尾道市と協働で「尾道市空き家バンク」をスタート。NPOでは市と協力して「空き家バンク」を運営し、移住希望者の方に空き家情報を提供。また、運営・管理が難しい所有者に代わってNPOが空き家の活用を手伝っている。 ・空き家バンクに登録された物件を所有者に代わって、NPOが空き家の改修・管理を行う、NPOが所有者から物件を賃貸し、改修して代わりに物件を貸し出すなど。 ・102 軒が空き家バンクに登録されており、50 軒が成約済み。毎月 20 人程度のバンク利用があり、月 1 軒の契約がある。 ・賃料は 4 万円/月程度 <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕組みの一つとして、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトで実施しているような取り組みが考えられるのではないかと。 ・また、空き家バンクの他、改修アドバイス（改修プラン、再生手法、業者紹介）、専門家の派遣（構造チェック、改修アドバイス）、空き家片付け隊の派遣などの支援策を講じることもポイントである。 ・まちが高齢化していく中、20 代、30 代といった若い世代が新たに居住することでまちが元気になる。高齢者支援他、まちづくりの担い手にもなる。ただし、地域として変化を受け入れられる態勢がないといけない。新たに転入を希望する若い世代と地域を繋げる団体が必要。

<p>ヒアリング対象</p>	<p>一般社団法人移住・住みかえ支援機構 所在地：東京都千代田区平河町 1-7-20</p>
<p>取組概要</p>	<p>・移住・住み替えを希望しているシニア（50 歳以上）のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用している。</p> <div data-bbox="512 383 1378 725" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>マイホームを貸したい人</p> <p>移住・住みかえ支援機構</p> <p>賃貸物件を借りたい人</p> <p>制度利用者</p> <p>子育て世帯など</p> <p>終身借家契約</p> <p>3年の定期借家契約</p> <p>賃借料収入(終身) 空き家保証</p> <p>準備金積立</p> <p>賃借料支払い</p> <p>内部準備金</p> <p>万が一の場合の補償</p> <p>高齢者住宅財団の基金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的制度に基づく一生の家賃収入 ・3年毎に解約の自由 ・物件・土地は子供に相続 ・良質な借家の循環 ・敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可 ・3年毎に優先して再契約 <p>マイホーム借り上げ制度の仕組み</p> </div>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○マイホーム借り上げ制度</p> <p>・50 歳以上のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、国の基金によるサポートも得て、安定した賃料収入を保証するもの。家賃は市場よりやや低めになるが、制度利用者は1 人目の入居者が決定以降、賃借人のいるいないにかかわらず、賃料収入を得ることができる。制度を活用する際、旧耐震の物件については耐震診断を実施し、その結果、現在の耐震基準を満たさない場合、オーナー負担にて補強工事を行う。</p> <p>・賃貸物件を借りたい人にとっては、良質の住宅を、相場より安い家賃で借りることができる。敷金や礼金の必要はない。3 年の定期借家契約を結ぶ。入居決定件数 378 件のうち、半分が首都圏の物件、子育て世代の利用が半分程度。国道 16 号沿線の郊外分譲地の物件が多い。</p> <p>・賃料の 85%を住宅所有者に借上げ賃料として支払い、10%を機構の空き家準備金として積み立て、5%を仲介と住宅の管理を実施する地元の不動産業者に支払う。</p> <p>○入居決定件数</p> <p>・平成 25 年 2 月現在、12,591 件の制度の照会件数に対して、登録件数 4,345 件、事前相談を実施した制度利用申込件数 529 件、耐震診断・補修完了件数 459 件、入居募集開始件数 412 件、入居決定件数 378 件となっている。</p> <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等</p> <p>・密集市街地ではマイホーム借り上げ制度の実績は現在、あまりない。密集市街地では、土地及び建物の権利関係が複雑であること、新耐震以前の建物が多いことが要因として挙げられる。</p> <p>・機構と自治体（制度周知）で協働して取り組む事例も増えてきており、そのような展開の方向性が密集市街地でも考えられる。</p>

(4) カーシェアリング事業

<p>密集市街地の想定</p>	<p>・人口の多い都市部の密集市街地</p>
<p>ヒアリング対象</p>	<p>オリックス自動車株式会社 所在地：東京都港区芝 3-22-8</p>
<p>事業概要</p>	<p>・自動車リース、レンタカー、カーシェアリング、中古車販売・売却サポート等、自動車に関わるサービス事業を幅広く展開している。</p> <p>・リース営業事業所数：56ヶ所</p> <p>・レンタカー店舗数：859ヶ所</p> <p>・カーシェアリングステーション数：1,127ヶ所</p> <div data-bbox="603 577 1316 987" data-label="Diagram"> </div> <p>車の利用形態に合わせたサービス提供</p> <div data-bbox="715 1081 1190 1413" data-label="Image"> </div> <p>カーシェアリング</p> <p>(出典：オリックス自動車株式会社ホームページ)</p>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>●カーシェアリング事業について</p> <p>○カーシェアリング事業の動向</p> <p>・日本では近年3～4年で認知が進み、利用者が増加している。背景には、2008年の京都議定書による環境意識の高まり、リーマンショック、原油高などが挙げられる。</p> <p>○オリックスの事業参入の沿革</p> <p>・日本において、オリックスが最も早くカーシェアリング事業に参入しており、1999年にみなとみらい地区で、実証実験として「電気自動車共同利用実験」を実施したことが端緒となり、2002年4月に7社の共同出資によりCEVシェアリング(株)を立ち上げ、カーシェアリング事業を開始した。</p> <p>・オリックスではレンタカー事業を展開しているが、社員の労働時間</p>

	<p>の問題等から 24 時間営業を縮小し、早朝・深夜の利用ニーズにカーシェアリングで対応を図る狙いもあった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・レンタカーやリースに対し、短時間の利用ニーズに対応する事業であり、新規分野というよりは隣接分野への進出として位置づけられる。 ・タイムズでは駐車場ビジネスからスタートしており、駐車場の有効利用を図り、付加価値を高めることを狙ったビジネスモデルとなっている。 <p>○レンタカーやリース事業との関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・レンタカーやリースに対し、短時間の利用ニーズに対応する事業であり、新規分野というよりは隣接分野への進出事業として位置づけられる。 ・目安として、月に 100 時間以上車を利用する場合は、カーシェアリングよりリースの方が、コストが安くなる。 <p>○利用実態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場代が高く、交通インフラが整っている地域で個人利用が多い。 ・個人利用者に対するアンケートでは、買物目的での利用が最も多く、レジャーや病院への送迎などもある。 ・1～2 時間／回の利用パターンが多い。 ・住宅地では、平日利用は少なく、休日の利用が多く、会員の利用パターンが似通うことが多い。 ・個人会員は、30 代、40 代、20 代の順に利用が多い。高齢者は、自動車をシェアすることや使い勝手の面での抵抗があると思われる。 ・カーシェアリングの利用者は、一般に環境意識が高く、ハイブリット車を選好する。 <p>○設置状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徒歩 5 分、400～500m 圏が拠点毎の商圈となり、一地域で最低 5 箇所、7～8 台を確保することが事業展開の目安となる。 ・墨田、浅草、西葛西、港区、池袋西口、鎌田などは立地が多く、山手線や東横線などの駅周辺に多く進出している。 ・コンビニ、ショッピングモール、UR 賃貸マンション、分譲マンションと提携して実施している例もある。 <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等 (幹線道路に近い配置が重要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用時間に応じて料金が課金されるため、密集市街地の内部に設置した場合、幹線道路に出るまでに時間がかかり、必要以上に課金されることになることから、可能な限り幹線道路に近い場所に設置することが重要である。
ヒアリング対象	<p>パーク 24 株式会社 所在地：東京都千代田区有楽町 2-7-1</p>
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・個人・法人所有の遊休地、商業施設や金融機関、行政等の来客用駐

	<p>車場等を賃借しての駐車場運営や、駐車場の管理受託等を行っているほか、レンタカー、カーシェアリング、ロードサービス等の事業も行っている。</p>  <p style="text-align: center;">カーシェアリング (出典：パーク 2 4 株式会社ホームページ)</p>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>●カーシェアリング事業について</p> <p>○駐車場事業の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場事業は、オーナーから土地を賃借し、2年契約、以後1年毎に自動更新する契約形態で展開している。賃借料は毎月定額でオーナーに支払い、料金は立地場所により異なる。 ・ 現在、商業・業務地域を中心に1000カ所以上／年のペースでタイムズ駐車場を開設している。 ・ 駐車場の利用料はタイムズ24の収益となり、料金体系は、立地条件に応じ、周辺駐車場の料金設定や需要を勘案して設定している。 ・ 料金体系は、実際の運用に応じて変更することもしばしばある。自社で一定の告知期間を設け料金変更を行っている。 ・ 住宅地でのタイムズ駐車場事業は、200m圏を商圈としており、昼間は訪問営業、夜間はビジネスマンが自宅付近へ社用車を持ち帰った際の利用が多い。 ・ 規模の大きい住宅地でのタイムズ駐車場では周辺環境の需要を見極め、時間貸駐車場と月極を併用した駐車場もある。月極専用駐車場もあるが、時間貸駐車場と誤認し、契約者以外の方が駐車しないようにするため、タイムズの看板は設置していない。 <p>○カーシェアリングの事業展開状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 26都道府県に約3,500カ所(5,000台)のカーシェアリングを、タイムズ24が管理・運営するタイムズ駐車場に設置する形態で平成21年より事業展開を行っている。 ・ カーシェアリングは市場創造の時期ととらえ、平成26年10月末までに1万台配備の中期計画に向け、積極的に駐車場の配備を行っている。 ・ 現時点では、カーシェアリング単独での採算は取れていないが、早期の黒字化を目指している。ただし、カーシェアリングの設置は、あくまでもタイムズ駐車場の空きスペースの有効活用の位置づけであり、賃借料はタイムズ駐車場の費用として計上している。

- ・全国約 1.2 万件で運営しているタイムズ駐車場にカーシェアリングを導入できることが事業展開上の強みであり、カーシェアリングを導入することで、時間貸し駐車場の利用効率を高め、全体として利益が上昇する。
- ・商圈として捉えている 400m 四方のエリアの需要にあわせ、複数カ所のステーションを設置することが事業展開の目安となる。概ね 5 台以上の駐車場をステーションとし、1 台ずつ配置することが多い。
- ・商業施設などからは、顧客の利便性向上のためにカーシェアリングの導入要望を受けることがある。具体的には、自転車で買物に来て、自転車では持ち帰れない大きな荷物をカーシェアリングで自宅に運ぶといった利用がされている。

○利用概要と動向

- ・個人・法人会員をあわせて 17 万人の会員がおり、7 割が個人、3 割が法人会員となっている。
- ・個人会員の 6 割が 30～40 代、50 代以上と 20 代以下が各々 2 割程度となっている。男性が 7 割、女性が 3 割となっている。
- ・買物、子どもの送迎（主に主婦）、病院への送迎・お見舞いなどに利用されている。

○密集市街地での展開可能性、条件

（カーシェアリングの展開可能性が見込める）

- ・現在はタイムズ駐車場もしくは商業施設やマンションへの導入のみならず、将来的には、時間貸し駐車場と併用しないカーシェアリングステーション単体で設置する可能性もある。
- ・密集市街地では、一定以上の広さを有する土地の確保が困難であり、また、各世帯ごとに車庫を確保することも難しい状況が考えられることから、車両 1 台分の設置スペースがあれば運用が可能で、かつ車両を複数の会員で共有して使用するカーシェアリングの方が展開の可能性はある。
- ・土地代の負担が軽減されれば、導入のハードルが低くなる。
- ・高齢者の利用も考慮し、徒歩利用圏として 200m でカバーできるようにステーションの密度の高い配置も必要だと考えられる。

(5) 電気自動車充電スタンドの設置

密集市街地の想定	・人口の多い都市部の密集市街地
ヒアリング対象	オリックス自動車株式会社 所在地：東京都港区芝 3-22-8
ヒアリング結果	<p>【オリックス自動車株式会社】</p> <p>●電気自動車について</p> <p>○電気自動車の展開状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気自動車（EV）は全国で 24 台（リーフ 23 台、iMiEV1 台）保有しており、内 6 台は分譲マンション等の利用者限定ステーションへの配備となっている。 ・東京都 6 台（1 台利用者専用）、神奈川県 5 台、（5 台利用者専用）、大阪府 10 台、沖縄県 3 台の配置となっており、沖縄県以外は、設置済みの充電器やマンション設備等を利用しているもので、カーシェア車両以外にオリックスの新規投資はない。 ・電気代は、実費をオリックスが支払う。 ・環境対応型マンションで、蓄電池の代わりに利用したいとのニーズは高まってきている。 ・法人が環境に貢献する取り組みを PR することを意識して利用することも多い。 ・電気自動車（EV）はガソリン車に比べて購入費用が高いため、本来は利用料金に転嫁したい。実際に 2 倍の価格で提供していたが、利用が増えないためにガソリン車と同額とした。 <p>○充電スタンドの設置状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・充電スタンドはほとんど所有していない。レンタカー事業所に設置しているのは、沖縄県のみである。沖縄県では、県が普及を主導し、インフラが充実しており、電気自動車（EV）レンタカーも多い。 ・充電スタンドの設置費用は、急速タイプ（15～30 分で 80% 充電）で 500 万円程度、中速タイプで 100 万円程度となっている。 ・急速タイプの充電で 15～30 分を要し、スタンドによっては待つこともある。イオンモールでは、買い物に行ってその間充電できるので使いやすいようだ。 <p>○展開上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最近 1～2 年、行政が EV 利用促進をバックアップしている。しかし、1 充電当たりの走行距離や充電ステーションの場所がわからないことへの利用者の不安があり、利用率は高くない。 ・電気自動車（EV）の普及促進には、走行距離の改善とともに、充電時間の短縮やインフラの整備が必要と考えられる。
ヒアリング対象	パーク 24 株式会社 所在地：東京都千代田区有楽町 2-7-1
ヒアリング結果	<p>○電気自動車の展開状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気自動車（EV）は、神奈川県、大阪府の堺市、及び池田市に計 11

	<p>台配置している。いずれも行政と連携してサービスを提供している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・堺市の例では、5台を市役所等に配置し、平日と休日で運用方法を変えている。5台の内3台は、平日は公用専用、休日は市民も利用可能としている。他2台は、平日・休日関係なく市民が利用可能としている。 ・電気自動車（EV）カーシェアリングは、車両返却後に充電時間の確保が必要でその分の稼働効率が低くなるため、行政との連携による導入事例はあるが積極的な事業展開は行っていない。 <p>○EVカーシェアリングの利用料の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用料金は、iMiEV200円／15分、リーフ400円／15分としている。 <p>○充電スタンドの設置状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・充電スタンドは、東京、神奈川、大阪、京都、福岡、北九州で計約110カ所の駐車場に設置している。 ・普通充電タイプを設置している。現在のEVはスマートハウスなど家庭での充電が前提になっている。駐車場での役割は補充電と考えており急速充電の設置は行っていない。急速充電タイプは高価なため設置するには行政の助成等の支援が必要となる。 ・福岡では、電気自動車（EV）充電スタンドを活用し、福岡市と連携して携帯端末にイベント情報等を伝達する実験を行っている。 ・現在、充電スタンドは無料で提供しているが、充電による課金の可能性も視野に入れ実験を行っている。
--	---

(6) プレーパーク事業

<p>密集市街地の想定</p>	<p>・子育て世代や子どもの割合が大きい、公園が少ない密集市街地</p>
<p>ヒアリング対象</p>	<p>めぐろ遊び場づくりの会 活動場所：目黒区東山 3-24-23（東山公園内）</p>
<p>事業概要</p>	<p>・目黒区の東山公園を主な活動場所として、小さい子とその親を対象とした「あそびのでまえ」が月1回のペースで行われており、どろんこ遊び、チョークでの落書き、ミニプールを持ち込んでの水遊び、七輪でのおやつ作り等ができる。</p> <div data-bbox="523 533 1342 987" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: center;">「あそびのでまえ」の風景 (出典：めぐろ遊び場づくりの会フェイスブック)</p>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○プレーパーク開設に係る留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレーパークとして開設する場合、プレーリーダーの存在が不可欠であり、誰が担うかが大きな問題となる。加えて、行政・地域・地権者等の間に立って、様々な調整を担うコーディネーターの存在が大きな役割を果たす。 ・プレーパークとして運営するためには一定の広さが求められるとともに、近隣住民からのクレーム（子どもの声がうるさい等）への対応を考えておく必要がある。 ・密集市街地の空き家は敷地が狭く、建物の老朽化対応など、所有者との調整が懸念される。 ・目黒区や品川区では、空き家や住宅の空きスペースを使った交流施設の運営がなされている。使いたい、交流の場が欲しいというニーズがあるが、改修工事や税金、光熱費といった施設運営に掛かる費用への経済的な支援制度がないため、継続困難に陥るケースがある。 <p>○望ましい事業スキーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政が空き地を借り上げる資金をプレーパークの運営主体に助成し、運営主体と土地所有者間で賃貸契約を締結する形が望ましい（利用にあたり自由度が高まるため）。 <p>○密集市街地における望ましい立地条件、留意点等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地での展開を考えた場合、騒音が比較的気にならない大通りや線路に近いような空き地が適地だと考えられる。

	<ul style="list-style-type: none"> 敷地は広いほど望ましいが、密集市街地のような狭い敷地の場合には、子どもからお年寄りまで交流できる農園等も有力な活用方法だと思う（倉庫と手洗い設備があれば、狭い敷地でも運営可能）。
ヒアリング対象	特定非営利活動法人プレーパークせたがや（駒沢はらっぱプレーパーク） 活動場所：世田谷区駒沢 3-21 駒沢緑泉公園隣
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 区が買い上げた公園隣の空き地を活用して、プレーパークが常設されている。2名のプレーリーダーが常駐し、日常的な遊びの他に、ナイトハイク、宝探し、ベーゴマ大会等、様々なイベントも行っている。  <p style="text-align: center;">プレーパークの風景</p>
ヒアリング結果	<p>○駒沢はらっぱプレーパーク開設の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 当時、世田谷区では、羽根木プレーパーク、世田谷プレーパーク 2つの先駆的なプレーパークがあったが、駒沢地域にもプレーパークを求めるニーズが高かったことから、適地を探していた。 地元の地主が所有していた荒地（不法投棄等のゴミも散乱）があり、地主に相談したところ、子どものためならということで無償で借りられることとなった。 その後、ゴミの整理や草刈り等を、住民団体はらっぱプレーパークを作る会が担い、1985年に開設し、月に数回の開園からスタートした。 地主から土地の無償提供の話もあったが、固定資産税が大きな負担となることから、区へ相談し、区が買い上げて公園として位置づけられることとなり、1989年より区の事業として常設プレーパークが開始された。 2005年に、他の3プレーパークと合わせて、NPO法人化される。 <p>○活動内容（平成23年度）</p> <ul style="list-style-type: none"> 2名のプレーリーダーが常駐し、様々な遊びの企画を展開している。 日常的な遊び場の開園の他に、プレーパークキャンプ、ナイトハイク、宝探し、ベーゴマ大会、釘さし大会等のイベントや、乳幼児の親子参加を促進するプレーリアカー（近隣公園への出張プレーパーク）、中高生の居場所づくりの一環としての「しゃべり場夕食会」、子どもの職業体験としての「子ども商店街」の開催等、多様な取り組みを展開している。 開設時間：水曜から日曜の週5日で10:00～18:00。 来園者総数：21,378人。

○事業スキーム（平成 23 年度）

- ・法人全体の収入としては、2,900 万円ほどの事業費を世田谷区から得ているほか、その他の助成金として約 580 万円、会費収入として 114 万円、寄付金収入として 570 万円となっている。また、物販・参加費等の自主事業収入として、約 970 万円となっている。
- ・そのうち、駒沢はらっぱプレーパークでは、500～600 万円の区からの委託費、支援団体からの寄付（約 50 万円）、法人の自主事業収入（56 万円）等を活動費としている。
- ・プレーパークの運営は、2 名の有償プレーリーダー、6 名の世話人とその他のお手伝いスタッフ 15 名程度（ともに無償ボランティア）が中心だが、プレーリーダーの人件費だけで年間 570 万円ほどになるため、活動はほとんど余裕がない状況。

○地域との関わり

- ・住宅地の中にあり、非常に近接しているため、クレームも絶えないが、そのような場合は、できる限り顔を合わせて丁寧に説明し、対話重ねていくことを大事にしている。
- ・そうすることで、クレームばかりであった住民が活動に積極的に関わるようになった例もいくつかある。
- ・年末年始の挨拶や、地域の方向けのイベント（お月見会やお餅つき大会）、「はらっぱだより」の配布等により、地域との関わりを深める努力を行っている。
- ・また、近隣の公園に出張でプレーパークを行う「プレーリヤカー」事業も展開しており、子ども同士、親同士をつなぐ取り組みを行っている。また法人事業として、区内 4 か所のプレーパークから遠い場所に、より規模の大きい「プレーカー」を運用。この事業により出張地域でのプレーパーク常設化の機運が高まることを期待している。

○今後の展開

- ・小学校で、プレーカーを使った、出前プレーパークの事業化を検討している。
- ・世田谷区内には 60 を超える小学校があり、そこで工作、炭火焼き体験、仮設プール、泥遊び等の遊びをコーディネートすることを想定している。
- ・過去に 3 校で行った実績があり、1 度に 400 人の子どもが集まった時には驚いた。

1 回の出前につき、5 万円ほどあれば事業として成り立つと思う。

○密集市街地での展開可能性

- ・密集市街地の中にあるような狭い空き地でも展開が可能であることから、プレーカー（出張プレーパーク）は可能性がある。
- ・乳幼児とその親を対象にしたものを展開し、交流促進を支援することで、プレーパークへの来園を促すことにもつながる。

(7) 移動販売事業

<p>密集市街地の想定</p>	<p>・斜面地の密集市街地や、特に移動面で負担のかかる高齢者世帯や子育て世代の多い地域</p>
<p>ヒアリング対象</p>	<p>グリーンコープ生活協同組合ふくおか 所在地：福岡市博多区博多駅前 1-5-1</p>
<p>事業概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・県内に配送拠点が 18 か所、生協が 25 店舗あり、販売活動をおこなっている。また、福祉関連の活動では、「グリーンコープ生活協同組合ふくおか」と「社会福祉法人グリーンコープ」の事業として、福祉拠点 48 か所（福祉センター、訪問事業所、ケアマネ事業所、用品レンタル事業所、用品店舗等）の運営を行っている。 ・配達販売では、グループへの配達（共同購入）と個人への配達があり、前者が 3～4 割、後者は 6～7 割となっている。 ・移動販売事業は、買物困難者に対する生活必需品の提供とともに、買物活動によるコミュニティ・交流の場づくり、見守りに寄与することを目的に、社会貢献事業として展開を図っている。 <div style="text-align: center;">  <p>移動販売の風景</p> </div>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○移動販売事業「みんなのお店 元気カー」導入の趣旨、経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢組合員から移動販売への要望が寄せられたことから、平成 22 年度に内部で事業の企画検討を行うこととなった。 ・買物困難者に対する生活必需品の移動販売とともに、買物活動によるコミュニティ・交流の場づくり、見守りに寄与することを目的に、社会貢献事業として展開を図っている。 ・生協は、生協法に基づく厚労省認可の組合であり、生協の事業は原則として組合員を対象としている。山間地や離島地域、保育園や学校等への食材提供については、生協法で員外利用が規定されているが、それ以外の員外利用には県の認可が必要となる。 ・今回の事業では、組合以外の買物弱者も対象とするため、員外利用を県に申請し、認可を受け、買物移動販売を生協組合員以外も対象として実施する全国初の取り組みとなっている。 ・移動販売事業は、高齢者福祉や子育て支援、生活再生相談室、ホームレス者自立支援など、これまでに取り組んできた参加型の地域福祉活動の一環として事業を位置づけている。県の認可窓口は生活安全だが、こうした福祉的な観点から員外利用の認可が得られた。

	<p>○事業費の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者福祉に関わる事業であり、県の高齢福祉課に相談したところ、県で公募を行う「地域支え合い体制づくり事業」を紹介され、平成23年度に同事業の補助900万円を受けて事業を立ちあげた。 ・車両の購入、冷凍庫や冷蔵庫の設置などの車両改造費により、約350万円/台のイニシャルコストが必要であり、県からの補助を活用して車両3台を購入した他、1台をリースし、計4台の軽自動車を確認した。 <p>○事業展開の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年3月5日に30箇所を対象に事業を開始し、現在、福岡県内58箇所を対象に事業を展開している。週に1回、30～40分程度で移動販売を実施している。 ・事業実施に当たり、高齢化率の高い地域を対象に戸別訪問によるアンケートを実施し、ニーズ把握を行った。30人程度のニーズがあることを導入の目安としている。 ・自治体の担当や地域包括センターとの協議も行った。自治体とは導入後も半年に1回程度、定期的に情報共有を図っている。 <p>○利用状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4～5人/箇所、全体で1週間に200人程度が利用している。 ・出かけて買物をしたいが近くに店舗がない高齢者などが利用している。配達事業では、カタログを見て注文する必要があるが、それが億劫であったり苦痛である高齢者も多い。 <p>○事業の採算性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の歩行距離限界は200～300m程度であり、徒歩圏を考慮して販売場所を設置する必要がある。 ・当初の供給計画では、480万円/月を採算ラインとして想定していた。 ・原材料費の他、燃料費、人件費、車両補修費などが経費として必要となるが、1台の車両で6万円/日（60人利用・1人当たり単価1千円）の売り上げがあると採算がとんとんとなる。現在の1人当たり単価は1,200円であり、単価は採算ラインを上回るが、1箇所当たりの利用者数が採算ラインを下回っている。
ヒアリング対象	<p>福井県民生活協同組合 所在地：福井市開発町2-1-1</p>
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・買物に困る中山間地域や買物に困る高齢者等を対象に、移動販売車による買物サービスを提供している。移動飯場の拠点（停留所）として、地域の公民館の駐車場や利用者や地域の了解の得られた空地等を活用している。



出発前の準備風景

ヒアリング結果

○移動販売車事業の趣旨、経緯

- ・福井県の人口は減少傾向にあり、さらに高齢化の進展が著しい。特に県内の中山間地域では、限界集落化が進み、小売店の無い集落も多く、「買い物難民」が深刻な課題となっている。
- ・県内の生協店舗は7店あり、共同購入組合員の41%しかカバーできておらず、地域間格差が生じており、店舗のないエリアからの出店要望が寄せられていた。
- ・共同購入の商品は冷凍品が多く、生鮮品を扱う店舗商品への要望が強く、若狭エリアでは、2009年5月から週1回の食肉を届けるサービスを展開した。
- ・他地域の事例（鳥取県 有限会社安達商事 移動販売車）等も研究し、2009年10月より2台の移動販売車（3トン車）で事業をスタートし、12月に1台（2トン車）増車、翌、2010年5月に5台（2トン車）増車、2011年10月に軽車両2台増車し、現在、10台体制で稼働中。

○事業内容、スキーム、収益状況

- ・移動販売車は各店舗に所属し、店舗のうち4店舗はそれぞれ2台の移動販売車を有し、2店舗は軽タイプの移動販売車を1台ずつ稼働させている。
- ・営業のエリアは概ね店舗から1時間圏を対象としている。それ以上に広げると費用対効果が悪くなる。
- ・商品は、基本は本部より商品構成が指示されるが、顧客の要望や地域特性、季節に応じて、各担当者に裁量させており、各店舗から商品をピックアップ・車載し販売に出発する。刺身や惣菜なども店舗の加工作業を経たものを車載しており、出発時間との兼ね合いが課題となっている。
- ・停留所は1日に10箇所程度で、1箇所当たり20～30分程度営業している。軽車両の方は20～25箇所と訪問箇所が多くなっており、1箇所当たりの時間も短い。
- ・取扱品目数は、大型車は約700アイテム、小型車約600アイテム、軽車両は300アイテムとなっている。
- ・移動販売における商品価格は定価。店舗との価格差は発生しているが、利用者の理解によりクレーム等が出たことはない。高齢者は価格

よりも鮮度等を重視しており、鮮度の悪い商品等についてはクレームがでる。

○年次別の実績、成果

- ・ 停留所については、原則、生協会員からの要望から設置しており、7名程度が平均して利用することを条件にしている。

○事業実施による効果（収益の向上、地域の交流促進等）

- ・ 移動販売は3割程度の会員に留まっており、非会員への生協会員加入への働きかけができることから、会員数確保と共同購入等の利用への誘導ができるなどの効果が期待できる。
- ・ 週1回の利用ではあるが、毎回利用されている利用者が来ない場合は、利用者が家庭を訪問するなど、間接的な見守り効果も発生している。

○空き地等を活用した事業展開の留意点、課題

- ・ 高齢化に伴い、近くに店舗や商店街があっても、買物に出かけられない人も多くなっている。軽車両の導入は、そうした市街地でも移動販売ができるモデルとなっている。基本的には停留所に買物に来てもらうスタイルであるが、軽車両の場合、地域によっては個配に近い形になっているところもある。

○事業展開が可能な密集市街地の条件

- ・ 福井県内では、密集市街地というイメージがあまりない（住宅面積が広いなど）が、高齢化している地域では、近所のスーパーや商店街があっても買物に出かけられなくなった人も多い。あまり競合は考えなくても良いのではないか。

○対象地域の規模（世帯数等）、住民構成

- ・ ある程度、市街地がまとまっている方が、移動のロスは少なくなるが、市街地であれば店舗に戻って商品を補充しながらの販売も可能であるので、軽車両等でも可能となる。

○必要な敷地面積、道路幅 等

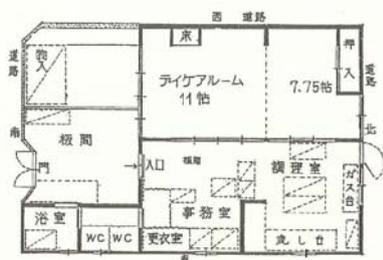
- ・ 現在の停留所は、公民館等の駐車場のほか、利用者宅の周辺の空地等を利用している。福井では住宅面積の大きい家も多く、それほど停留所に困ることはない。道路の交通量も少ないので、路肩に停めて営業しているケースもある。
- ・ 大型車、小型車ではそれなりの敷地を必要とするが、軽車両ではほとんど困ることはない。道路についてもまちなかでの移動を前提としており、安全な通行が可能なルートを移動するので問題になることはない。
- ・ ただし、利用者宅の空地等を利用させてもらう場合でも、使用料等を支払うことはない。仮に駐車場代など使用料を要請される場合は利用しない。それらの経費を見込むことは難しい。

(8) 建て替え用の資材置き場利用

密集市街地の想定	・住宅建て替えニーズはあるが、敷地や道路が狭く建設資材を置くスペースがない密集市街地
ヒアリング対象	株式会社東京組 所在地：東京都世田谷区用賀 4-10-1
概要	・世田谷区、目黒区、品川区を中心に住宅を施工。施工現場近くでの資材置き場や工事用車両の駐車スペースの確保に関してニーズがある。
ヒアリング結果	<p>○資材置き場利用の可能性</p> <p>・近くに資材置き場があるにこしたことはない。敷地の狭い住宅では、分割して資材を納品するなど工夫している。また、骨組みが完成し屋根が付けば、その中に資材を置いている状況である。</p> <p>○資材の搬入方法</p> <p>・施工場所に接道する道路に搬入車両が進入できない場合は、資材を人手で搬入している。ただし、壁面のパネルなど大型の資材は、分割するなど、搬入及び工事がしやすいように現場の立地条件に併せて工夫している。住宅の骨組みを造る過程で、クレーン車が入れない場合は手組みで対応している。</p> <p>○工事用車両の駐車スペース確保</p> <p>・工事用車両を工事期間中、駐車しておくためのスペースの確保に苦労した経験があるが、現在は、現場周辺の空いている月極駐車場を必要台数分、代行して確保してくれる業者がおり、決まった業者をお願いしている。どの住宅メーカー、ゼネコンも同じ状況と聞く。</p> <p>・100円パーキングも利用することもあるが、近くにない現場も多い。</p> <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等</p> <p>・建て替え用の資材置き場のニーズというよりは、工事用車両の駐車スペースの確保が課題。</p> <p>・施工現場近くにおいて、安価に借りられる駐車場があると良いのではないか。</p>
ヒアリング対象	渡邊技建株式会社 所在地：東京都杉並区永福 4-22-6
概要	・世田谷区、練馬区、杉並区等で住宅を施工。建て替え用の資材置き場のニーズというよりは、工事用車両の駐車スペースの確保が課題。
ヒアリング結果	<p>○資材置き場利用の可能性</p> <p>・敷地の片隅に資材を保管するなどしており、特に現状、資材置き場を必要としているわけではない。施工場所の近くに資材置き場があったとしても、結局、人手で運搬することになり、手間となる。</p> <p>○資材の搬入方法</p> <p>・施工場所に接道する道路に搬入車両が進入できない場合は、資材を人手で搬入している。</p> <p>・施工場所近くの広い道路に車両を駐車する場合は、道路使用許可や</p>

	<p>ガードマンの配置をしている。</p> <p>○工事用車両の駐車スペース確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施工場所としては、世田谷区、練馬区、杉並区があり敷地条件や接道条件の悪い場所もある。 ・ 基礎を造る際は、4 t のダンプトラックやユンボが必要となる。敷地条件や接道条件の悪い施工現場では苦勞する。 ・ 工事用車両を工事期間中、駐車しておくためのスペースについては、月極駐車場が確保できればまだ良い方である。契約期間が短いため、貸してくれないケースもある。月極駐車場を確保できたとしても、全額、費用として支払ってもらえるわけでもない。 ・ 月極駐車場を必要台数分、代行して確保してくれる業者の件については、利用したことはない。 <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建て替え用の資材置き場のニーズというよりは、工事用車両の駐車スペースの確保が課題。 ・ 施工現場近くにおいて、料金面のこともあるが、一時的な駐車場があると良い。
--	--

(9) 来客用・介護車両用等一時駐車場利用

<p>密集市街地の想定</p>	<p>・人口の多い都市部の密集市街地</p>
<p>ヒアリング対象</p>	<p>駒どりの家 所在地：兵庫県神戸市長田区駒ヶ林町 1-3-12</p>
<p>取組概要</p>	<p>・古民家を改修して、小規模デイサービスを実施しており、家庭的な雰囲気が利用者から評判となっている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>施設外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>平面図</p> </div> </div>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○送迎車両の運行実態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トヨタ・ファンカーゴを利用して送迎を実施している。専属のドライバーを1名雇用しており、必要な場合、職員が同乗する。 ・送迎の際の一時駐車場所は、路上であり、近所との信頼関係のもとで成り立っている。 <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・送迎にあたって、特に一時駐車スペースの利用は考えない。
<p>ヒアリング対象</p>	<p>荒川区立グリーンハイム荒川 在宅高齢者通所サービスセンター 所在地：荒川区南千住 6-36-5</p>
<p>事業概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・デイサービスは、月曜日～土曜日（祝日を含む）、9:00～17:40に営業しており（定員40名/日）、対応する職員が約20名在籍し、ローテーションにより毎日10名程度が出勤している。 ・デイサービスの利用登録者は約110名であり、1日5～7時間ほど施設を利用する。週の利用日数は、利用者により異なる。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>施設外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>デイサービス利用風景</p> </div> </div>
<p>ヒアリング結果</p>	<p>○送迎車両の運行実態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者は専用のリフトカーで送迎を行っており来所は8:30～10:30の間、帰りは15:30～17:00の間で送迎を行う。3台の専用リフトカーを用い、各車が3～4往復して利用者を送迎している。 ・運転手は、退職者などから運転専用の職員を雇用している。介護職

	<p>が1名つきそって送迎を行う。</p> <p>○送迎用駐車スペース・車庫に対するニーズ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・NPO 法人等が運営する小規模な施設では、駐車場を借りている所も多いと思われる。1～2 台の駐車スペースを複数施設で利用しているケースも聞き及んでいる。 <p>○密集市街地での展開を考えた場合の留意点等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・路上での送迎は問題もあり、送迎用の駐車スペースがあれば有難い（自宅隣接地であればベストだが、現状においても車いすで自宅まで迎えに行く例や、付添いの家族が道路から広い場所まで連れてくる例があることから、少し離れた場所でもニーズは見込まれる）。 ・介護報酬の単価が下がり、経営条件が厳しくなっていることもあり、無料で利用できることが望ましい。
--	--

3-3. 事業展開上のポイント整理

事業者へのヒアリングをもとに、各事業手法に関して、事業展開が想定される密集市街地、想定される地域課題やニーズに関する仮説、事業展開イメージ、事業展開上のポイント及び課題について整理を行った。

(1) 子育て交流支援施設事業

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代等の若い世代が増加している一方で、コミュニティの希薄化が進みつつある地域 ・高齢者世帯（高齢者の夫婦、独居高齢者等）の住宅や、空き家が比較的多い地域
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代の孤立（産後～3ヶ月）が問題となっていることから、そのサポートを担う組織の必要性が高まっている ・病気の子どもを預かる機能や一時保育機能のニーズも高まっている ・一方で、拠点となる施設整備を土地取得から始めるのは困難
<p>シナリオ(事業展開イメージ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援を行う運営主体（NPO、任意組織等）による高齢者世帯の住宅（または空き家）を活用した子育て交流支援施設の運営 ・運営主体…高齢者世帯の住宅（または空き家）の改修費を負担する代わりに安い賃料で施設開設 ・世帯主（地権者）…改修負担ゼロで賃料収入を得られる <p>※資金調達として、各種助成等の利用が考えられる</p>
<p>事業展開の可能性</p>	<p>○事業展開におけるポイント</p> <p>（空き家または空き室の活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家等を活用する上で、土地所有者のインセンティブ（家賃収入、減税等）の確保が重要である。 <p>（細い路地や行き止まり道路の活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地でよく見られる行き止まり空間は、見方を変えると子どもたちの安全な遊び空間と考えることも可能である。 ・よって、空き家や空き室の活用をメインとしつつ、そのような場所を子どもの遊び場として活用するとともに、地域住民の新たな交流の場となることも考えられる。 ・ただし、密集市街地の防災性向上にのため推進すべき行き止まり道路の解消や避難経路確保の取り組みとの調整が必要である。 <p>○期待される効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て交流機能の確保とともに、外遊びができる空間の創出 <p>○展開上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣からのクレーム対応 ・活用可能な物件とのマッチング ・改修が必要な場合の費用負担の考え方 等

(2) 高齢者交流支援施設事業

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者世帯（高齢者の夫婦、独居高齢者等）の住宅や、空き家が増加している密集市街地
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 独居高齢者世帯の孤立、孤独死等が問題となっていることから、高齢者の見守りや地域との交流を促進させる機能が求められている。 ・ 一方で、拠点となる施設整備を土地取得から始めるのは困難
<p>シナリオ（事業展開イメージ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者あるいは地域の交流促進を担う運営主体（NPO、任意組織等）による高齢者世帯の住宅（または空き家）を活用した高齢者交流支援施設の運営 ・ 運営主体…改修費を負担するとともに、代わりに安い賃料で施設開設 ・ 世帯主（地権者）…改修負担ゼロで賃料収入を得られる <p>※資金調達として、各種助成等の利用が考えられる</p>
<p>事業展開の可能性</p>	<p>○事業展開におけるポイント （事業運営を支えるボランティア）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業採算性を考えると、事業を支えるボランティアの役割が不可欠である。 <p>（収益を高める工夫）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食事の提供の他、収益を高める工夫が必要である。 <p>○期待される効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者の見守りや地域との交流促進 <p>○展開上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣からのクレーム対応 ・ 活用可能な物件とのマッチング ・ 改修が必要な場合の費用負担の考え方 等

(3) 建て替え用の仮住居利用

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者の住宅建て替えニーズのある密集市街地
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 密集市街地内の住宅の建て替えに際しては、近隣に空き家があれば、一時的な住居として利用することが考えられる。
<p>シナリオ（事業展開イメージ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の管理や、空き家の家主と居住希望者のマッチングを担う運営主体（NPO、任意組織等）による運営 ・ 運営主体…賃料のうちの数%を管理費用に充て運営 ・ 世帯主（地権者）…空き家となっている物件について、賃料収入を得られる <p>※資金調達として、各種助成等の利用が考えられる</p>
<p>事業展開の可能性</p>	<p>○事業展開におけるポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの運営など、コーディネーターの必要性 <p>○期待される効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化した建物について、居住者による建て替えが進むことが期待される。 <p>○展開上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 密集市街地において、空き家となっている建物は老朽化した物件も多いと想定される中、一時的な住居として適切かどうか（耐震補強の実施等）

(4) カーシェアリング事業

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・人口の多い都市部の密集市街地
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の狭い密集市街地では、敷地内に自家用車を確保することが困難な場合が多い。 ・交通インフラが整った利便性の高い地域では、一時的な利用や週末利用など、自家用車の利用が限定されており、燃料費や維持費に対する費用対効果が低いことが考えられる。 ・維持費等がかからず、自家用車よりも気軽に利用できるカーシェアリングのニーズが比較的高い。
<p>シナリオ（事業展開イメージ）</p>	<p>○展開イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地の空き地、低利用地（駐車スペース的利用等）等を月極駐車場として整備する時に合わせて、カーシェアリング事業を展開。 <p>○関係主体ごとの利点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カーシェアリング事業者…駐車場事業に合わせたカーシェアリング事業の展開による収益向上 ・地権者…工事負担の発生なし、事業者との賃貸契約による土地の賃料収入、環境保全への貢献 ・利用者…自動車を所有しないことによるコスト削減、生活環境の改善
<p>事業展開の可能性</p>	<p>○事業展開におけるポイント</p> <p>（全国的な認知度、利用率の高まり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カーシェアリングは近年、認知度が高まっており、それに応じて利用率も増えている。環境に対する意識も高まっていることから、カーシェアリングの利用は今後も増加することが見込まれる。 <p>（利便性の高い人口が密集する都市部の密集市街地での展開が有効）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存のカーシェアリング事業は、交通インフラが整った利便性の高い都市部での利用が最も多い傾向があることから、密集市街地も同様の条件での展開が想定される。 <p>（子育て世代など、若い世代が多い地域での展開が有効）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年度実施した密集市街地（目黒区、荒川区）を対象とした住民意向調査（子育て世代）では、「ぜひ利用したい」という回答が約1割、「条件（手ごろな料金設定、好きな時に利用できる等）が合えば利用したい」という回答が4割前後を占めていたが、高齢者を対象とした意向調査ではニーズが低かったことから、子育て世代等の若い世代が多い地域での展開が有効だと考えられる。 <p>（幹線道路に近い立地が有効）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路に遠い立地である場合、密集市街地から幹線道路に出るまでに課金が増えるため、利用者が敬遠することが懸念されることから、比較的幹線道路に近い立地での事業展開が有効と考えられる。 <p>○期待される効果</p> <p>（空き地の有効活用による地域の防犯性の向上）</p>

	<ul style="list-style-type: none">・空き地等がカーシェアリングに利用されることで、空き地に地域の目が行き届くようになるため、地域の防犯性を高めることにも寄与すると考えられる。 <p>(空き地の有効活用による利便性の向上)</p> <ul style="list-style-type: none">・空き地の有効活用により、地域の利便性の向上が期待できる。 <p>○展開上の課題</p> <p>(カーシェアリング単独での展開可能性)</p> <ul style="list-style-type: none">・カーシェアリング単独での事業展開は採算性が厳しい面があり、駐車場事業との併用が一般的であるが、広い土地の確保が難しいことから、カーシェアリング事業単体の方がなじむ可能性はある。 <p>(利用者の限定)</p> <ul style="list-style-type: none">・地区外からの不特定多数の利用を避けるため、利用可能者を地域限定にすることが考えられる。
--	--

(5) 電気自動車充電スタンドの設置

<p>密集市街地の想定</p>	<p>・人口の多い都市部の密集市街地</p>
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<p>・（4）のカーシェアリング事業の展開に合わせて、電気自動車の導入を検討。環境への意識の高まりから、利用者層の拡大を図る。</p>
<p>シナリオ（事業展開イメージ）</p>	<p>○展開イメージ</p> <p>・（4）のカーシェアリング事業に合わせて、一部に電気自動車を導入。</p> <p>○関係主体ごとの利点</p> <p>・カーシェアリング事業者…電気自動車導入によるイメージ向上</p> <p>・地権者…工事負担の発生なし、事業者との賃貸契約による土地の賃料収入、環境保全への貢献</p> <p>・利用者…自動車を所有しないことによるコスト削減、生活環境の改善</p>
<p>事業展開の可能性</p>	<p>○事業展開におけるポイント （全国的な認知度の高まり）</p> <p>・環境への意識の高まり、燃費の安さ等を背景に、電気自動車の認知度が高まっている。</p> <p>○期待される効果 （住環境のイメージ向上）</p> <p>・例えば、電気自動車の普及促進を図る地域として、イメージ向上が期待できる。</p> <p>○展開上の課題 （全国的に普及が停滞している）</p> <p>・充電時間の長さ、総走行距離の短さへの不安等が利用促進に歯止めをかけている状況があり、密集市街地での展開は非常に厳しい状況にあると考えられる。</p> <p>（設置費用等の高さも課題）</p> <p>・充電スタンドの設置費用は、急速タイプ（15～30分で80%充電）で500万円程度、中速タイプで100万円程度と高価であり、採算が取れないことも課題となっている。</p>

(6) プレーパーク事業

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代や子どもの割合が大きいが、公園が少ない密集市街地
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地では特に一定の広さをもつ広場や公園が少なく、遊び場の不足が懸念されることから、空き地や空き家を活用したプレーパークの開設により、子どもたちの遊び場確保が重要となる。
<p>シナリオ(事業展開イメージ)</p>	<p>○展開イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地の空き地、低利用地等を行政が買い取り（または借り上げて）、NPO や大学等にプレーパークの運営を委託。 <p>○関係主体ごとの利点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者…遊び場の充実 ・地権者…土地売買（賃貸）による収入 ・行政…遊び場不足の解消
<p>事業展開上の課題</p>	<p>○事業展開におけるポイント</p> <p>（ヨーロッパではじまり、全国的にも展開されている事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレーパークは 1940 年代にデンマークで始まり、ドイツやイギリス、スイス、カナダ、オーストラリアなど世界各地に広がっている。 ・日本では、1970 年代に始まった世田谷区の羽根木プレーパーク等が先駆的な取り組みとして有名である。 ・冒険遊び場とも呼ばれるが、そのような活動に取り組む団体や行政への情報発信、相談、調査研究、ネットワーク化等を担う NPO 法人日本冒険遊び場づくり協会に登録されているプレーパークは、全国で 311 か所となっている（2013 年 2 月時点）。 <p>（行政支援の必要性）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政が土地を借り上げる資金を運営主体に助成し、運営主体と地権者の間で賃貸契約を結ぶスキームであれば、展開の可能性はあると考えられる（税制面での優遇措置等があればより望ましい）。 <p>○期待される効果</p> <p>（子育て世代の流入促進）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冒険遊び場の活動により、子育て環境としての地域の魅力向上が期待でき、子育て世代や出産を考えている若い世代の流入促進につながる事が考えられる。 <p>（世代間交流の促進）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冒険遊び場での活動を通じて、子ども、親、高齢者（昔遊び、大工、石焼き窯等のスキル、ノウハウの提供など）等の世代間の交流を促進する効果も期待される。 <p>○展開上の課題</p> <p>（周辺住民の理解醸成）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレーパークの事業展開を考えた場合、立地は住宅が多い密集市街地が想定されることから、子どもの声等に対するクレームが大きく懸念される事項であり、その対応が重要となる。 <p>（コーディネーター、プレーリーダーの存在）</p>

	<ul style="list-style-type: none">・プレーパーク事業に関わる行政、自治会、PTA、地権者等の関係者間の調整を担うコーディネーター（まちづくり専門家等）と、プレーパークの運営を担うプレーリーダーという人材の確保が必須となる（人件費も含めて）。・また、運営形態（NPO 等への委託、任意組織によるボランティア等）についても検討しておくことが重要となる。 <p>（敷地の狭さの克服）</p> <ul style="list-style-type: none">・密集市街地では空き地等の土地が比較的狭いことが想定されることから、プレーパーク事業の展開にも制約が生じることに留意しておく必要がある。
--	--

(7) 移動販売事業

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・斜面地の密集市街地や、特に移動面で負担のかかる高齢者世帯や子育て世代の多い地域
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特に移動が大変な斜面地では、買い物支援に関するニーズが高まっていることが考えられる。
<p>シナリオ（事業展開イメージ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地元商店会や民間事業者が、空き地を活用して軽トラ等の小型自動車による移動販売を行い、交通弱者の買い物支援を担う。 ・利用者…共同で空き地の利用料を地権者へ支払う（会費に相当） ・地権者…軽トラの販売スペースとして土地を貸す代わりに賃料収入を得る ・事業者…生鮮食品等を中心に、利用者のニーズに合わせて商品を販売 ・行政…行政が地権者より土地を借り上げることも考えられる
<p>事業展開上のポイント、課題</p>	<p>○事業展開におけるポイント</p> <p>（空き地の活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家等を活用する上で、土地所有者のインセンティブ（家賃収入、減税等）の確保が重要である。 <p>（行き止まり道路の活用可能性）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地でよく見られる行き止まり道路を移動販売車の一時利用場所として活用できる可能性の有無 <p>○期待される効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買い物弱者支援、地域交流の促進 等 <p>○展開上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車両購入費の負担が大きく、購入費用に対する公的支援の可能性を検討する必要がある。 ・移動販売場所となる広場などの提供や斡旋が行政で対応できるかどうかの検討が必要である。

(8) 建て替え用の資材置き場利用

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅建て替えニーズはあるが、敷地や道路が狭く建設資材を置くスペースがない密集市街地
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地内の住宅の建て替えに際しては、敷地内に資材を一時的に保管する場所の確保ができないと考えられる。
<p>シナリオ（事業展開イメージ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地の空き地、低利用地等を一時的に活用し、建て替え用の資材置き場として利用を図る。 ・利用者…資材の搬出入面での負担削減 ・地権者…利用者との賃貸契約による土地の賃料収入 ・行政…景観面での課題
<p>事業展開上のポイント、課題</p>	<p>○事業展開におけるポイント</p> <p>（空き地の活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き地等を活用する上で、土地所有者のインセンティブ（賃料収入、減税等）の確保が重要である。 <p>（接道条件）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・接道条件の良い箇所での一時駐車場確保 <p>○期待される効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状では、資材置き場よりも、建て替えの際、工務店等の車両のための駐車場確保が課題 <p>○展開上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者側の駐車場料金をいかに抑えられるか

(9) 来客用・介護車両用等一時駐車場利用

<p>密集市街地の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・人口の多い都市部の密集市街地
<p>仮説（地域の課題、ニーズ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自宅近くで介護車両等への乗降が可能となれば福祉施設等への安全な送迎や利用者の負担軽減となる。
<p>シナリオ（事業展開イメージ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地の空き地、低利用地等を活用し、一時的な駐車場として利用を図る。 ・利用者…高齢者や介護が必要な住民等にとって歩行距離が短縮されるなど負担の軽減 ・事業者…福祉施設等への安全な送迎 ・地権者…利用者との賃貸契約による土地の賃料収入
<p>事業展開上のポイント、課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○事業展開におけるポイント （空き地の活用） ・空き地等を活用する上で、土地所有者のインセンティブ（賃料収入、減税等）の確保が重要である。 （接道条件） ・リフトカー等での送迎も想定されるため接道条件の良い箇所での一時駐車場確保 ○期待される効果 ・施設利用者の利便性や安全性の確保 ○展開上の課題 ・事業者側の駐車場料金をいかに抑えられるか

4. エリアマネジメントの効果的な導入・運営に向けたポイント整理

4-1. テーマ別にみたエリアマネジメント手法のポイント整理

先進事例調査をもとに、どのようなエリアマネジメント手法が、密集市街地のどのような問題を解決するのか、そのポイントについて整理を行った。

(1) 公園・広場・緑地等のオープンスペースの確保

① 老朽建築物を除却し空地を確保

○老朽建築物を除却し創出された空地を地区住民が維持管理するしくみをつくる

○地区住民、土地所有者、行政の役割分担

- ・防災まちづくりの視点から、老朽建築物を除却し、空地とすることで延焼危険度を低減させる。また、構想としては、計画的に空地を配置し、ミニ区画整理の換地用地、道路、公園用地を生み出していくことを検討している。重点密集市街地（4地区）を対象とした事業となっている。（兵庫県神戸市）
- ・買い手や借り手がないような負の財産となっている空き家を対象に、市が建物と土地の寄附を受けて建物除却と跡地の簡易な整備を行う事業である。建物の老朽危険度とともに、周囲への危険性に基づき対象を選定するものであり、対個人への支援ではなく、地域の安全性確保を趣旨に事業を実施している。跡地に整備される広場等の管理を自治会が担うことが条件となっている。（長崎県長崎市）

図表 4-1 事業内容の比較

	兵庫県神戸市	長崎県長崎市
事業名	まちなか防災空地整備事業	老朽空き家対策事業
老朽建築物の除却	・所有者が実施 ※市が老朽建築物の除却費を満額補助	・市が実施 ※跡地に整備される広場等の管理を自治会が担うことを条件
土地の取得等	・土地所有者が市と無償使用貸借契約を締結 ※固定資産税・都市計画税を非課税	・土地や建物所有者が市へ寄付
防災空地等の整備	・市が整備費を補助 ※まちづくり協議会等に対して補助 (1万円/m ² ・上限100万円)	・市が整備を実施
防災空地等の維持管理	・まちづくり協議会等が実施 ※市と管理協定を締結	・自治会が実施
備考	※平成24年10月から事業を実施。市側からまちづくり協議会等に対して、積極的に事業活用を働きかけている。	※事業に関する相談が所有者や自治会等からある。個人の財産に対して公費を投入することに疑問視する意見もある。

② 地区住民で空地进行維持管理

- 自治体と管理協定等を締結し、地区住民で維持管理
- 自治体からの活動助成の有無は、空地の用途により異なる
- 空地进行を菜園として活用する場合は、管理規定を地区住民相互で定めるとともに、運営にかかる経費は利用者で負担

- ・老朽建築物除却後の空地の利用方法としては、菜園にしたい旨、地元から要望があった。消火にも活用できるよう水栓の整備等を検討している。今後、菜園の管理規定について、地元で作成していく予定。菜園の利用にあたっては、運営協力金などを徴収し、水道代を賄う方向である。市としては、1年後、適切に管理されているか評価していく。(兵庫県神戸市)
- ・老朽空き家除却後の空地の用途や設置器具等については、自治会からの要望を基本に市が対応している。広場(ポケットパーク、ゲートボール場、休憩所等)、ごみステーション、駐輪場(3件)、トイレなどとしており、一部に畑を設置したケースもある。単にオープンスペースになっているのみのものもある。駐輪場では、市の財産を用いていることから、料金の徴収は認めていない。(長崎県長崎市)
- ・市民団体が区と管理協定を結び、広場の維持管理(植栽管理、清掃等)を行う。区との管理協定(「世田谷区公園等の住民参加による管理に関する協定要綱」昭和58年4月1日)の中で、公園の維持管理により支給される額が、公園の面積によって規定されている。(東京都世田谷区)
- ・一寺言問を防災のまちにする会から利用者へ、利用協定を配布し、管理している。一坪農園の利用にかかる経費は、利用者全員で負担している。また、墨田区へ近隣住民からのクレームが行くと、すぐに閉園してしまおうということになるので、クレームが出ないように、住民が調整役をやるのが大切。(東京都墨田区)

図表 4-2 維持管理内容の比較

	兵庫県神戸市	長崎県長崎市	東京都世田谷区	東京都墨田区
用途	・広場、菜園	・広場、ごみステーション、駐輪場、トイレ、畑等	・ポケットパーク	・一坪農園
空地	・土地所有者 (市が賃貸)	・市 (所有者が市に寄付)	・区 (区が買収)	・区 (区が買収)
維持管理協定等の有無	・あり ※市とまちづくり協議会	・あり ※市と自治会	・あり ※区と市民団体	・あり ※区と市民団体
自治体からの活動費の助成	・なし	・なし ※修繕費は市が負担	・あり ※2~4.5千円	・なし
地区住民の運営協力金	・あり(検討中)	・なし	・あり	・あり

(2) 生活道路・避難路等の交通施設

- 自治体から地域住民への提案をきっかけとして協定等を締結
- 地区住民主体で維持管理する場合、住民間の合意形成が課題となる

- ・庭先利用により2方向への避難路を確保する事業である。区と行き止まり道路の権利者とで避難路を確保する協定を締結し、災害発生時に権利者が周囲の住民に敷地を開放し、庭先を通して避難する。塀への出入り口設置、避難路の表示を兼ねた消火器ボックスの設置等を行っている。整備費用は、全額区が負担(単費)している。避難路を利用する周辺住民には、戸別訪問により事業内容を説明している。権利者との協議には、平均して2~3ヶ月を要し、4ヶ月以上かかる例もある。(東京都板橋区)
- ・地域主体での景観づくりを促進させることに重点を置き、コミュニティ形成の最小単位として両隣を含めた三軒で協定を結ぶことに着目した。合意形成はあくまで住民主体で行われるため、3軒連続で協定を結ぶことが予想以上にネックとなり、協定が進んでいない面がある。市としても、もう少し柔軟な対応ができないか検討の必要性を感じている。(埼玉県戸田市)
- ・地震により道路が塞がることも想定して、通り抜けができる住民宅の庭を緊急避難路として指定している。取り組みは住民主体で実施している。(神奈川県茅ヶ崎市)

(3) 住民交流拠点・生活支援拠点等の生活関連施設

- いかに楽しみながら運営できるか
- ボランティア的に運営を担ってくれる人材が鍵

- ・古民家を改修し、事務所と併設してコミュニティカフェを運営。設計事務所として、他の収入があるから、開店時間などゆるやかな運営が可能。オーナー自身ではできなかったのが、誰か手伝ってくれる方が必要であった。子育てが終わり、一定程度経ったご婦人方は暇をもてあましているのではないか。時間が空いている時に半分楽しみでやってもらうという方法が良いのではないだろうか。小さな経済で納得してもらって、低賃金でも楽しみながら運営をやってくれる人がいるかどうか課題。(神戸市長田区)

(4) 井戸・雨水貯留槽（路地尊）等の防災施設等公共的施設

- 自治体のモデル地区となることで防災まちづくりを考えるきっかけとなる
- 住民主体で作成した防災に関するアクションプランがその後の取り組みに繋がる
- 目に見える成果をみんなに残すことにより地域の関心やモチベーションが高まる

- ・一言会が活動を始めたのは東京都の「防災生活圏モデル事業」に選定されたのがきっかけだった。当時、「防災まちづくり」や「住民主体のまちづくり」というのは全国的にも珍しい取り組みであった。道路を広げ、燃えない建物・施設を造るために不安意識を煽るのではなく、良好な近所付き合いやまちに対する帰属意識の高まりのために共感できるテーマとして「防災」を取り上げている。（東京都墨田区）
- ・いえ・みちまち改善事業において、西戸部地区が対象地域に選ばれたことで、狭あい道路の改善について地域で話し合いを持つことになり、すぐに道路の拡幅等は難しいが、しばらく勉強会を続けることになった（2～3年）。勉強会を経て、一本松まちづくり協議会を立ち上げて、防災まちづくりに取り組むことになった同時期に、市から「まち普請事業」の話があった。西戸部地区では当時ボヤ騒ぎがあり、改めて防災対策の重要性を認識していたことから、防災をテーマに「まち普請事業」に応募することとなった。目に見える成果があることで、地域の関心やモチベーションを高めることができている。（神奈川県横浜市）
- ・平成20年度に「防災まちづくり計画」を策定し、以降、様々な活動に取り組んでいる。防災まちづくり計画では、住民主体で作成したアクションプランも盛り込まれている。自主防災会の準備会がアクションプラン検討中に設置され、平成21年7月に自主防災会が発足した。そして、自主防災会を町からの補助の受け皿として近隣火災通報システムが整備された。熊川区では概ね10軒ごとに編成されている組（地区全体で11組）を基本とした自治組織が機能しており、区費とは別に積み立てていた防災積立金も近隣火災通報システムの導入において活用された。（滋賀県若狭町）

(5) 住宅の改修・更新や住み替えの斡旋

- 居住者、地権者、まちづくりの専門家、行政が協働したまちづくり（共同建て替え）
- 密集事業に携わっている行政、まちづくりの専門家が連携した建て替え相談会の開催

- ・対象地区（140 戸）で戸別訪問を行い、共同の土地利用についての意見を聞いた結果、この街区には狭小敷地・接道不良など、個別に建て替えを進めるだけでは解決しない課題があることがわかり、かつ共同建て替えへの関心を示す権利者が比較的多かったため。他にも関心が高かった 2 地区と並行して勉強会を始めた。平成 16 年北区の呼びかけで「共同建て替えの懇談会」がスタートし、2 年半余の学習・検討を経て、地権者 9 名で共同建て替えの合意に至った。そして、権利関係や土地形状、高齢などの事情で個別での建て替えが難しいため共同建て替えを行うことにより、住まいの不燃化、狭い道路の拡幅などを実現し、安全で安心なまちづくりに貢献することができた。（東京都北区上十条 J コートハウス）
- ・西新井駅西口周辺地区では、まちの安全性確保と住環境の改善を図るため、「密集事業」による防災まちづくりを実施している。その一環として、年 2 回「まちづくり建替え相談会」を開催している。設計事務所、まちづくりの専門家、区の職員が区民からの相談に対応しており、毎年 10 件程度の相談を受けている。（東京都足立区）

4-2. 組織マネジメント、及び施設の整備・維持管理・利活用におけるポイント整理

先進事例調査や事業者ヒアリングをもとに、特に取り組みを進める上で重要になると考えられる、組織の立ち上げ・運営面、及び関連施設等の整備・維持管理・利活用面に着目し、住民や行政、事業者の視点に立ったポイント整理を行った。

(1) 組織の立ち上げ、運営

① エリアマネジメントの気運の醸成と組織の立ち上げ

【住民】

◆ 密集市街地という地域の課題をチャンスと捉えて、地域を巻き込みながら、防災のためだけではなく活動へ発展させることが重要

◇ 密集市街地であることで防災面の課題が地域に多く存在する場合には、その課題をチャンスと捉えて、防災面の課題解決のみに主眼を置くのではなく、例えば、地域のコミュニティ再生や活性化につなげるための一環として防災をテーマに取り組むといったスタンスが重要となる。

◇ 防災がメインの場合、どうしても義務感が大きくなり、なかなか活動が長続きしないことが懸念される。そこで、地域の子どもたちを巻き込みながら防災まちづくり活動に取り組んだり、炊き出し訓練を取り入れて食べる楽しみを創出したり、活動にゲーム性を取り入れるなど、交流を深めながら、防災にも取り組めるような活動が重要である。

・ 密集市街地という大きな課題を、地域のコミュニティ形成のチャンスと捉え、勉強会や協議会での意見交換、施設整備等に積極的に地域の参加者を巻き込むことで、地域が一体となった取り組みへ発展している。(ヨコハマ市民まち普請事業(わくわく倶楽部/横浜市)、いえ・みち まち改善事業(三春の丘まちづくり協議会/横浜市))

【行政】

◆ 空き家除却を地域の課題解決やニーズにマッチさせる制度の創設により住環境の改善へ寄与するとともに、地域交流や主体的な取り組み気運の醸成につなげることが重要

◇ 助成等の制度創設を検討するにあたっては、地域住民の負担感が大きくなるように配慮するなど、地域のニーズや課題を適切に捉えたものとするのが重要である(長崎市の空き家除却の事例では、地権者の費用負担が大きい除却助成ではなかなか地域ニーズに応えられないことから、無償の提供を前提とした除却費の肩代わりという手法で住民の負担感を大きく軽減している。加えて、提供された土地を市の土地として、地域での管理を前提とした地域交流スペース等への転用を促進させることで、地域交流のきっかけとしている)。

・ 老朽化した空き家に関して、防災・防犯面からの不安が高まっていたことを踏まえ、建物と土地の寄附を条件に、市が建物除却と跡地の簡易整備を行い、住環境の改善を促進させるとともに、跡地の維持管理を地域の自治会が担い、ポケットパークやゲートボール場、畑、保育園の遊び場等に活用することで地域の交流促進を図っている。(老朽危険空き家対策事業/長崎市)

【行政】

◆まちの危険度評価の公表や防災まちづくりのきっかけをつくる場づくり等により、密集市街地における防災まちづくりの機運を高めることができる

◇密集市街地に住む住民にとって防災上の不安はあるものの、なかなか具体的なアクションを起こすのは難しい。そこで、地域の危険度評価といった客観的な根拠となるデータをもとに災害時の危険性を改めて認識してもらおうとともに、地域の主体性を醸成させることに留意した防災まちづくりのためのワークショップの開催等を通じて、地域の主体性を引き出すきっかけとすることができる。

・平成 20 年度に実施した地震による危険度評価を踏まえて、行政の働きかけにより浜竹地区を対象に「防災都市づくりワークショップ」を開催し、それがきっかけとなり、住民主体の取り組みへとつながっている。(浜竹二丁目自治会／茅ヶ崎市)

【住民】 + 【行政】

◆短期的に目に見える成果を出すことで、地域のモチベーションを高めて一気に地域の取り組みを進めることができる

◇密集市街地の改善では、なかなか目に見える成果を出すことが難しいことから、比較的短期間で目に見える成果を出すことのできる制度の創設及び活用が重要である。

◇そのためには、行政として、活用の自由度や助成率が高い助成制度の創設が重要となる一方で、既存の様々な助成制度についても行政による周知や、住民やまちづくりコンサルタントの側でも把握に努め、最適な助成制度の活用ができるようにしておくことも重要である。

・気軽さを重視した取り組みの敷居が低い気軽さを重視した制度設計により、住民の取り組み意欲を高めている(三軒協定／戸田市)

・全額、または全費用の殆どを助成する制度を活用して地域ニーズや課題解決に沿ったハード整備を実施することで成果が目に見えるため、地域活動のモチベーションを維持・向上させている。(ヨコハマまち普請事業(わくわく倶楽部)／横浜市)

②地区の将来像に対する地区住民の提案・合意形成の手法

【住民】

◆子どもを中心に市民参加型で整備や維持管理を行うことで、地域や防災への関心を醸成するとともに、地域住民を巻き込んでいくことができる

◇活動に子どもを巻き込むことで、その親世代も巻き込むことが可能となり、参加者層の多様性を高めることができる。また、子どもの参加は、大人だけの活動のマンネリ化を解消することにもつながる。

・公園にせせらぎ(雨水貯留槽から井戸でくみ上げた水が流れる水路)を整備するにあたり、基礎部分は工業者が行ったが、上部の水路や装飾等は協議会メンバーや地域の子どもとその親が中心になって整備を行った。子どもが制作した絵タイルを流れにはめ込んだり、葉山の海岸から拾ってきた貝殻を水路に埋め込んだりした。その取り組みをきっかけとして、その後も地域住民が主体となって公園の清掃や点検作業を交代制で行っている。(わくわく倶楽部／横浜市)

【住民】

◆地域住民からのクレームを受け止め、顔を合わせて密にコミュニケーションをとることで、お互いの理解が進み、クレームの解消やコアスタッフの獲得につなげることができる

◇クレームが終わらない大きな要因のひとつは、お互い顔を合わせない状況が続いている場合である。実際に顔を合わせて密にコミュニケーションを図ることで、クレームの解消につながるるとともに、その人をコアメンバーとして迎え入れることも可能である。

◇特に密集市街地では建物間が近いため、子どもの声等がクレームになりやすいことから、十分な配慮が必要である。

- ・有季園の運営では、区へ近隣住民からのクレームが行くと、すぐに閉園になってしまうため、住民自ら調整役をやることを重視した（朝早くから子どもの声がうるさい、ムカデの大量発生等の問題が起こるたびに住民自ら調整）。また、収穫祭を開いて利用者同士の交流を深めたり、お祭りで神輿の担ぎ手に越してきた若い世代をスカウトし、睦会という地域顔役の集まりに入れて、町会役員に登用する等の取り組みを行っている。（有季園／墨田区）
- ・周辺住民の生活サイクルに配慮した活動時間帯を設定したり、周辺住民を招待するイベントを開催するなど、地域への配慮や地域との結びつきを意識した取り組みを行っている。（駒沢はらっぱプレーパーク／特定非営利活動法人プレーパークせたがや）

【行政】

◆なかなか地域の取り組みが進まない場合には、行政の積極的な働きかけによって地域活動の促進を図ることが重要

◇地域主体ではなかなか活動が進まない場合には、防災性の向上に向けて、行政サイドからの積極的な働きかけが必要となる。例えば、「まち歩き」を通じて地域の資源や課題を見つけてから始めて、すぐに実現できそうなところから無理なく取り組んでいくことが重要である。そうして、成功事例を積み重ねていくことで、地域住民の達成感や成功体験を醸成し、取り組みへの積極性を引き出すことができる。

【住民】 + 【行政】

◆第三者が入ったコーディネートにより、建設的な話し合いを促進したり、専門的な知見からの助言を得ることができ、事業の実現性を高めることができる

◇まちづくり専門家やファシリテーター等の第三者が話し合いに加わることで、建設的な議論の促進や専門的な知見やノウハウを得ることにつながることから、必要に応じて活用していくことが重要である。

◇行政側も、地域の状況を鑑みながら、適切な専門家の選定や紹介を行うことが必要となる。

- ・住宅の一部をカフェやギャラリーとして地域に開放し、交流拠点として開設するための支援を行うにあたって、財団がコーディネーター役を担い、まちづくり専門家やNPO等が専門的な立場からアドバイスを行うことで、住宅のオーナーの意向を可能な限り生かすことに努めている。（地域共生のいえ／財団法人世田谷トラストまちづくり）

(2) 関連施設の整備・維持管理・利活用

①行政から施設の維持・管理等の委託を受ける際の仕組み

【行政】

◆住民の取り組み意欲の向上にも配慮した仕組み構築（管理協定等）が重要

◇活動の継続のためには、やはり資金の確保が重要な課題であることから、地域の活動にとって一定のインセンティブとなる助成金の仕組みが重要である。

◇また、施設の維持管理を進める上では、維持管理費用を軽減する仕組みや制度の検討も求められる。

・世田谷区では、「世田谷区公園等の住民参加による管理に関する協定」に基づき、トンボ広場の維持管理を「楽働クラブ」という地域住民がメンバーとなっている任意団体が担っている。この協定では、公園の広さに応じて支給される活動助成費が決められており、この助成が「楽働クラブ」の重要な活動資金となっている。

この活動資金やメンバーの年会費等をもとに、お花見やお月見会、バスツアー等のイベントも開催しており、メンバーのモチベーションや意識の維持向上に寄与している。（太子堂トンボ広場の維持管理／世田谷区）

②ソフトな取り組みを地区の物的改善につなげる方法

【住民】

◆密集市街地では空地が少ないことから、民地を避難路として活用するなど、土地の少なさを克服する工夫で地域防災の安全性を高めている

◇密集市街地では空地が少ないため、防災まちづくりを進める上で具体的な対策を検討することが非常に厳しい状況であるが、民地を効果的に活用することでその弱点を克服することができ、即効性やコストの面でも非常に有効な手法である。

・自治会が中心となって取り組んでいる防災まちづくり活動を通じて、避難路の確保が重要な課題のひとつとなったことから、地権者に働きかけ、合意のもとに、災害時には庭先等の民地を避難路として活用させてもらえるようにした。（浜竹二丁目自治会／茅ヶ崎市）

【行政】

◆密集市街地の景観向上やコミュニティ形成に寄与する地域ニーズを形にする支援制度の構築が重要

◇ガーデニング等の趣味を密集市街地における景観向上や、地域のコミュニティ形成に活用するなど、地域ニーズを上手く捉えて制度に生かしていくことは有効な手段の一つとなる。

・景観への関心を高めることを目的として、3軒横並びを最小単位として行政と協定を結び、道路に面して花壇や柵の整備、草花等による緑化等を行うことで、景観まちづくりに寄与する「三軒協定」が、ガーデニング等に関心の高い層のニーズを上手く取り入れたものとなっている。（三軒協定／戸田市）

【住民】 + 【行政】

◆対等な信頼関係の構築により物的改善につなげることができる

◇具体的なハード整備につなげるためには、行政が地域住民の要望に応える代わりに、住民も一定の責任を負うという対等な関係の構築が重要である。

- ・まちづくり協議会による活発なまちづくり活動が行われている中で、区が道路拡幅用の代替地として買収していた150m²ほどのまちづくり事業用地について、同協議会がポケットパークにしたいと提案し、区の下承を得たのがきっかけとなった。ポケットパークづくりに向けて、住民同士でアイデアを出し合い、手づくりで進めること、地面は土のまま残すこと、自主管理すること、といったルールが決められ、造園作業にも住民が参加した。(太子堂トンボ広場の整備/世田谷区)

③活用可能な補助金、支援制度

【行政】

◆効果的なインセンティブの設定により、住環境や景観の改善を促進させることができる

◆土地所有者との無償使用賃貸契約により、土地所有者の固定資産税の非課税化及び市の賃料負担ゼロを実現

◇土地を保有しておきたいか、あるいは処分したいかという土地所有者の意向に合わせた制度的な検討が重要である。

- ・建物と土地の寄附を前提に、老朽化した空き家の除却と跡地の簡易整備を市が担う制度で、除却費の自己負担が無くなるのが大きなインセンティブとなっている。(老朽危険空き家対策事業/長崎市)
- ・土地所有者と無償使用賃貸契約を締結し、それをもって土地の公共的利用をするとみなし、固定資産税・都市計画税を非課税とし、市の賃料が発生しないようにしている。土地所有者にとっても、老朽建築物を除却して、住宅特例から外れ、固定資産税が上昇することが除却の際のネックとなっていたが、それが非課税となることで、除却に応じやすい仕組みとなっている。また、まちづくり協議会等が空き地を菜園などとして、管理することで、発災時には防災空地として寄与するようにしている。(まちなか防災空地整備事業/神戸市)

(平成25年9月27日 訂正版)

【本報告書の著作権について】

本報告書は、日本国の著作権法および国際条約による著作権保護の対象となっています。

本報告書の内容について、私的使用又は引用等著作権法上認められた行為を除き、国土技術政策総合研究所に無断で転載等を行うことはできません。

また、引用を行う際は適宜の方法により、必ず出所を明示してください。

本報告書の内容の全部または一部について、国土技術政策総合研究所に無断で改変を行うことはできません。