大分市浜町・芦崎・新川地区密集市街地の改善

概要

かつての漁師町であり、道路が整備されないまま密集したまちとなっている浜町・芦崎・新川地区の住環境整備に平成 11 年～26 年度まで携わる。

①ボトムアップ型の道路整備を進め、地域住民の方とひざを突き合わせてまちの将来像を検討し、道路整備を進めた。

②地域の専門家集団（NPO まちづくりサポート隊）が道路整備と連動し地権者の建て替えを支援した。

取組み１：ボトムアップ型の道路等の公共施設整備

ポイント１
まちの将来像の実現化

模型等を用いた地域の方とのまちの将来像の共有化、道路等の事業化へ向けた整備方針の検討を行った。

まちの将来像の共有化

道路等の整備方針の検討

ポイント２
推進協議会の活動支援

推進協議会と行政との意見交換会の開催等を支援した。

地区のお祭りの際に、事業の進捗状況、地元の方との意見交換、まちづくりＰＲの開催を支援した。

意見交換会

まちづくり PR

ポイント３
広報誌の作成

まちづくりニュース『潮かぜ』は、以下のアドレスにて閲覧可能。
大分市HP（http://www.city.oita.oita.jp/www/contents/1178605717102/index.html）

◆住環境整備の進捗状況
①消防車の通れる防災道路の整備

背戸と呼ばれる路地沿いに築年数の経過した住宅が密集する地区に消防車の入れる防災道路を整備。
（幅員６～８ｍ）

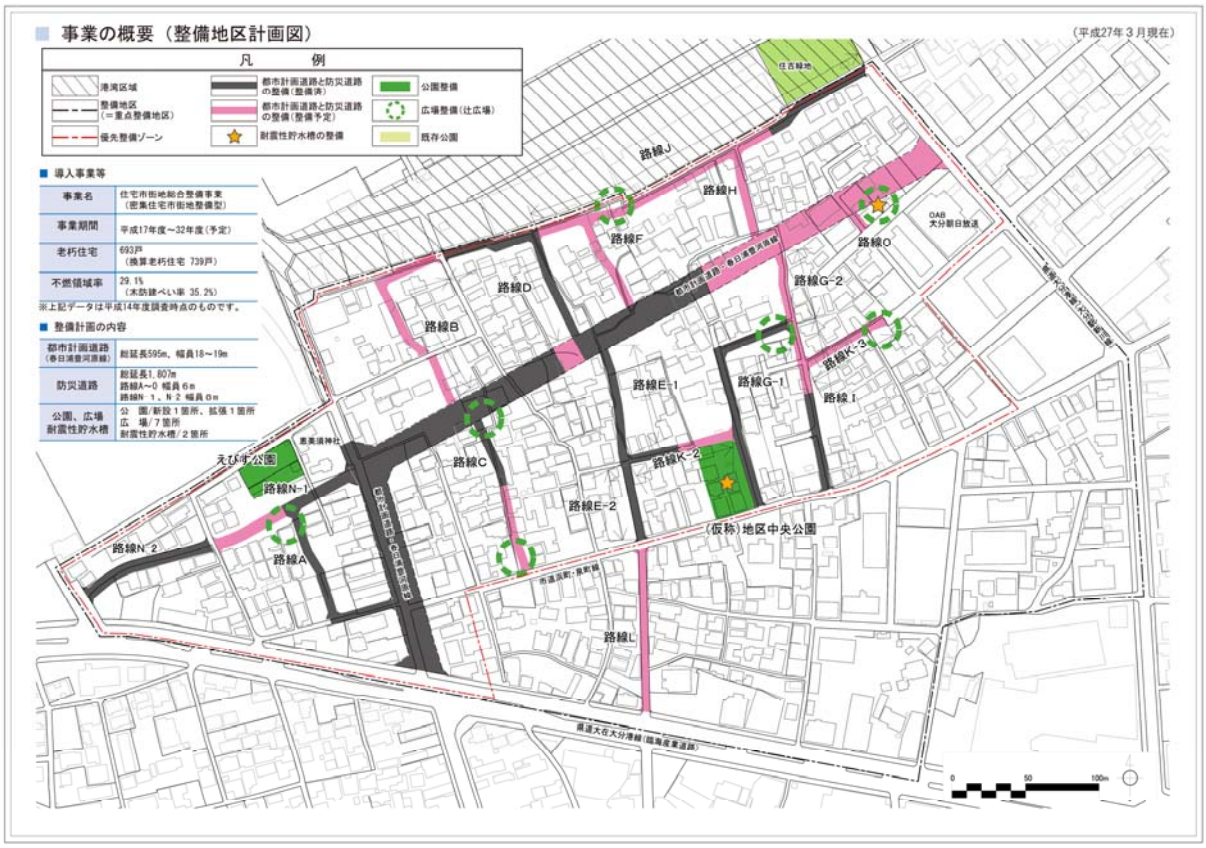
②地区の基幹道路である都市計画道路の整備

住環境整備と平行し、地区の延焼遮断帯、避難路となる都市計画道路を整備。（幅員 18～19m）

◆まちづくりの歩み

平成 11 年度　地元の方が立ち上がり、まちづくりへの取り組みが始まる
平成 12 年度　まち歩き等を行い、地元と市で地区の問題、課題を検討
平成 13 年度　地元と市で住環境整備の基本的な考え方を検討
平成 14 年度　地権者の意向をふまえ実現性の高い整備計画（案）を検討
平成 15 年度　国土交通省からの整備計画大臣承認
平成 16 年度　国土交通省からの事業計画大臣同意
平成 17 年度　優先路線である路線 E-1 から道路整備への取り組み始まる
平成 18 年度　路線 E-1 等の事業着手、その他路線でも取り組みが始まる
平成 19 年度　防災道路（路線 E-2）の取組み開始
平成 20 年度　防災道路（路線 G-1、G-2、J）の取組み開始
平成 21 年度　防災道路（路線 H、I、K-2、K-3）、都市計画道路（東西間）の取組み開始
平成 22 年度　防災道路検討路線（路線 B、F）の整備方針協議開始
平成 23 年度　防災道路検討路線（路線 K-1、M）の整備方針協議開始
平成 24 年度　公園、辻広場、耐震性貯水槽の整備方針検討
平成 25 年度　公園の敷地の使い方、辻広場の設置施設や管理方法等の検討
平成 26 年度　住環境整備事業の整備内容の見直し

◆事業の概要



取組み２：専門家集団（NPO まちづくりサポート隊）による建替え支援

●活動のきっかけは？

○活動する地区の概要

・まちづくりサポート隊（以下、サポート隊）が、支援する「浜町・芦崎・新川地区」は、大分市にあり、漁師町からの歴史を持つ地区です。

昭和 35 年当時の地区の様子

・今でも地区内の恵美須神社で行われるお祭りには、若者も帰ってくる人情豊かな地区です。

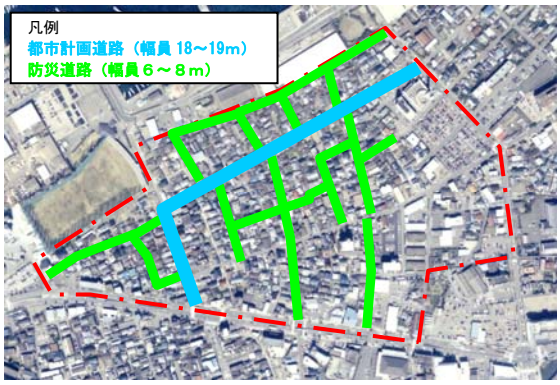
地区のお祭りの様子

・しかし、地区内には車の入れる道路がなく、背戸（せど）とよばれる路地沿いに、古い住宅が建ち並び、若者は郊外に移り、お年寄りが多くなり、空き家などが目立ちはじめ、防災上住環境上問題のある地区となってしまいました。

背戸に沿って立ち並ぶ築年数の経過した住宅や空き家が多い戸建て借家

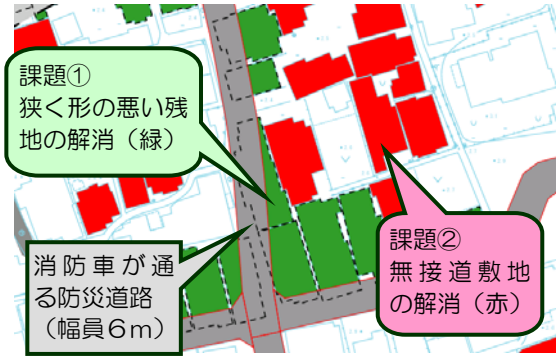
○まちづくりの課題

・そこで、平成 11 年度から住環境整備の取り組みをはじめ、地元と行政で道路整備を中心としたまちづくりの計画をつくり、現在では、道路整備が進められている段階にあります。



地区の道路計画

・道路整備が進む中での新たなまちづくりの課題は、道路沿道での狭く形の悪い残地の解消と、道路ができても接道できない敷地の改善です。

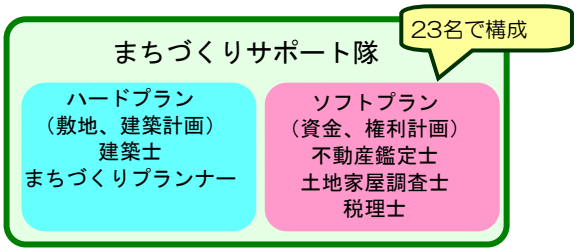


新たなまちづくりの課題

○サポート隊の必要性

・行政の行う道路整備と平行し、「残地や無接道の解消」は、地元が主体的に取り組む課題ですが、地元だけで取り組むことは困難です。

・課題解消のため、サポート隊は、平成 17 年から活動をはじめました。ハード（敷地及び建築計画）とソフト（資金及び権利計画）両面の提案が必要なため、建築士、まちづくりプランナー、不動産鑑定士、土地家屋調査士、税理士等 23 名のメンバーで構成されています。



サポート隊の組織

●活動の概要

○はじめはメンバーによる勉強会から

・サポート隊の活動は、地元の方との具体的な検討に入る前に、まち歩きによる現況把握、ワークショップによる意見交換、街区再生プランの作成等を行いました。

○サポート隊と地元推進協議会の関わり

・地元の方への提案の準備をした上で、地元のまちづくり推進協議会と意見交換会を実施し、「推進協議会の理解を得ながら建替えの支援を行っていくこと」をサポート隊から申し出ました。

・「そんなサポート頼んでいないぞ！」「金もうけのためじゃないのか！」などの意見も予想していましたが、推進協議会の方からも「サポート隊からの支援を望む」との声をいただき、地域に入る一つ目のハードルを越えることができ、大いに勇気付けられました。

○サポート隊と地元地権者との関わり

・建替えの相談を希望する地権者 3 名の方と懇談会を開きました。

・A さんは道路に敷地の多くがとられ、住宅が建てられないとの問題を抱えていました。B さん、C さんは道路ができても接道できないとの問題を抱えていました。

・3名の方との懇談会では、模型や建物の実例の紹介等を行いながら、土地の交換分合と建替え方策について提案しました。

・懇談会後も、個別の意向調整を行った上で、ひとつの案にまとめることができました。

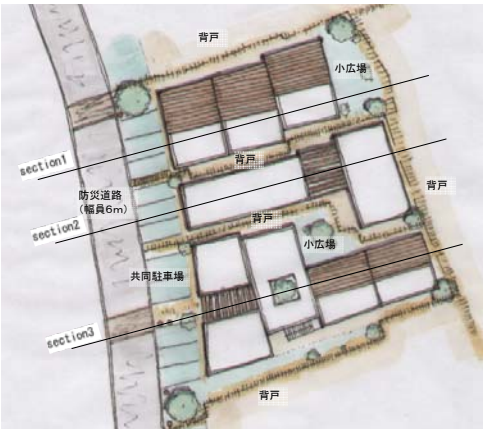
○実現化へ

・交換分合の実現化に向け、サポート隊で、境界確認、現地測量等を行いました。

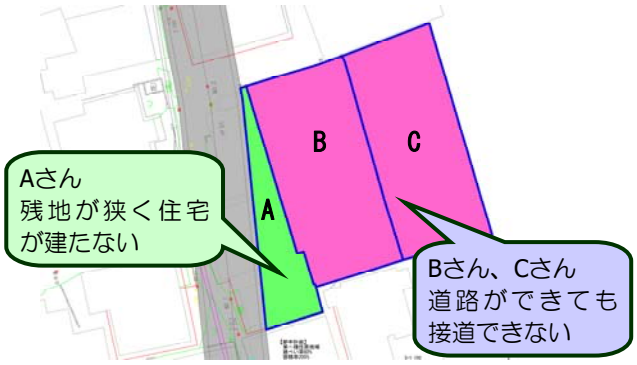
・現在は交換分合が終え、1 つの敷地で建物の再建がなされました。

○他の箇所への波及効果

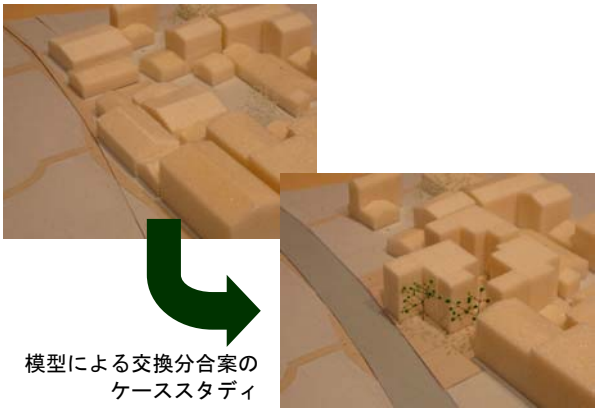
・地区内では、上記箇所以外にも2か所、土地の交換分合により建替えを可能とする箇所が生まれました。



ワークショップ等による街区再生プラン



交換分合による建替えを提案した敷地の現況


模型による交換分合案の
ケーススタディ

最終的に合意された交換分合案

●これまでの活動のまとめ

○活動のメリット

①複数の地権者で同時に進めることのメリット
（１軒毎の建替えの限界を乗り越える）

・残地解消、無接道敷地の接道確保、共用スペース確保等、３軒一緒に取り組むからできる提案を行いました。

（資産価値の上昇、経費負担の軽減）

・交換分合の取り組みにより、３軒での、土地評価額の上昇、担保価値を持つ土地への転換、経費（土地調査、分筆、税務申請等の諸経費）削減効果があることがわかりました。

②多様な専門家が同時に関わることのメリット
（総合的な建替えコンサルティング）

・ハードプラン（建築計画）だけでなくソフトプラン（資金計画）を一括して提案しました。

（地域に根ざした建替え支援）

・地元出身の専門家集団であるため、迅速で地域に根ざした提案を心がけました。

○苦労している点、工夫している点

①地元からの信頼の獲得

・推進協議会や地権者の方へ、サポート隊の活動の趣旨を粘り強く説明し、少しずつ地元の信頼を獲得しています。

②粘り強い対応

・懇談会に加え個別訪問を何回も行い、地権者の意向調整を粘り強く行うことが大切です。

③個人情報の守秘義務の徹底

・地元地権者のプライバシーに関わる情報が多いため、守秘義務の徹底化を図っています。

④まちづくりの楽しさを伝える

・先進事例紹介、模型等を用い、お金だけでない、まちづくりの楽しさを伝える工夫をこころがけています。

⑤制約のある活動時間と経費

・メンバーはそれぞれ本来業務を抱え、平日の夜や土日に活動時間を当てています。
・資金的にも、ほとんど手弁当で、サポート隊の安定した運営の継続が今後の課題です。

●サポート隊の活動の歩み●

サポート隊の活動を
①サポート隊の勉強会、②地元の方との交流・提案、③その他活動
の３つに整理しました。

サポート隊勉強会

・平成 17 年度から活動をはじめ、20 回の勉強会を重ね、メンバーのノウハウ向上に努めてきました。

組織立ち上げ当初の意見交換の様子

街区再生に向けたワークショップ

先進事例検討会

地区全体の再生方策検討

地元の方との交流・提案

・地元の推進協議会や地権者の方からサポート隊の活動に対する理解を得つつ、具体の建替え支援を進めました。

地元の方とのまち歩き

推進協議会との意見交換会

推進協議会との意見交換会

地権者の方との建替え懇談会

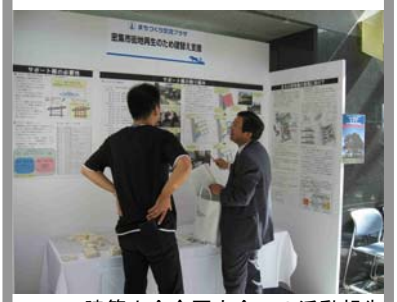
その他活動

・建築士会等、メンバー以外の方にも広くサポート隊の取り組みに関心を持ってもらう機会をつくりました。

市街地再生勉強会

講師を招いての講演会

建築士会九州ブロックでの意見交換


建築士会全国大会での活動報告

サポート隊は、地域に信頼されるまちづくり組織を目指します

●特定非営利活動法人まちづくりサポート隊
設　立：平成 17 年 12 月設立、平成 19 年２月 NPO 法人化
住　所：〒870-0024 大分県大分市錦町 2-4-21
代　表：穐山 和大（あきやま かつひろ）