

## ( 1 ) 活動の背景

### ( 地域の状況 )

向島は、墨田区の北部に広がる密集住宅市街地である。密集事業を進めている京島二・三丁目地区 ( 25.5ha、1983 年着手 ) 及び北部中央地区 ( 184.5ha、1985 年着手 ) を含む。

東向島 1-4 街区 ( 約 3,300 m<sup>2</sup> ) は、向島の典型的な密集住宅市街地のひとつである。戦災から免れた木造老朽住宅の長屋が連なっている。幅員 9 m の地蔵坂通りに面した商店街は寂れ、その裏手には、接道不良の空き家と空き地が点在している。敷地規模が 10 ~ 20 坪程度の借地で、世帯主が 65 歳以上の地権者がほとんどである。

### ( まちづくりの現状 )

墨田区は、昭和 60 ( 1985 ) 年に単費で東向島 1-4 街区内にまちづくり事業用地 ( 405 m<sup>2</sup> ) を取得した。地域住民の要望により、子ども広場として暫定活用し、現在に至っている。

墨田区は、密集事業を活用して平成 4 ~ 6 ( 1992 ~ 1994 ) 年に、当該事業用地周辺の関係地権者の意向を把握し、道路整備及び共同建て替えの計画案を立案したが、関係地権者の合意が得られず、事業化を断念した。

東向島 1-4 街区の概要

所在地	東京都墨田区東向島 1 丁目 4 番
まちづくり事業用地	昭和 60 年に区が単費で取得した土地。面積 405 m <sup>2</sup> 、不整形、幅員 4 m 未満道路に接道している。 現在子ども広場として暫定利用している。
道路の現況	地蔵坂通り ( 幅員約 9 m ) と南東側の街区外周道路 ( 幅員約 6 m ) 以外は、幅員 4 m 未満であり、第 42 条 2 項を適用しない通路協定の道路もある。 地蔵坂通り沿道の裏手には、無接道建築物が 12 棟ある。
建物の現況	大部分が 2 階建ての木造建築物であり、地蔵坂通り沿いに一部 3 階建てが見られる。ほとんどが木造耐用年数の 2/3 以上越えた老朽建築物である。 敷地規模を見ると、65 m <sup>2</sup> 未満が大半を占めている。
権利関係・居住者属性の現況	借地や借家が多く、地区外地権者が大きな土地を所有している。権利関係者数は、AAA(9 件)、ABB(14 件)、ABC(9 件)、ABA(1 件)、AB-(3 件) であり、48 世帯 136 人が居住している。 居住者の世帯主は、ほとんどが 65 歳以上の高齢者である。

## ( 2 ) 活動の経緯と目的

### ( 活動の契機 )

現在東向島 1-4 街区において進めている活動は、平成 12 ( 2000 ) 年と 13 ( 2001 ) 年に地域コミュニティとまちづくり NPO が協働して開催した「向島博覧会」に係る取り組みを契機とする。

#### ハンブルクと神戸のまちづくり NPO との交流活動

向島のまちづくり NPO「川の手倶楽部」が進めてきたハンブルクや神戸のまちづくり NPO との市民交流を通じて、NPO によるコレクティブハウスづくりの構想が醸成されていたが、「向島博覧会 2000」に両地区の NPO 関係者を招く等して先進事例を実際に見聞きしたことにより、構想づくりの機運が高まった。

#### 向島グループマンション構想の発表と建て替えデザインゲームの実施

「向島博覧会 2001」のシンポジウムにおいて SONOTA と川の手倶楽部が共同で、「向島グループマンション ( MGH ) 構想」を発表し、その事業化の機運が高まった。また、SONOTA が協力して実施した「建て替えデザインゲーム」の実施により、向島のまちづくり関係者の間で当該街区における共同・協調建て替えの目標空間イメージの共有化が図られた。

#### 墨田区における事業用地の借地活用の決定

SONOTA と川の手倶楽部は、「向島博覧会 2001」後、グループマンション ( MGH ) の建設用地として区のまちづくり事業用地を借地活用することを墨田区に提案・要請した。墨田区は住宅マスタープランにスケルトン定借の住宅供給促進を位置づけるとともに、東向島 1-4 街区の事業用地を借地活用することを特例で認めた。

### ( 活動の目的 )

東向島 1-4 街区において現在進めている活動は、「向島グループマンション ( MGH, 住宅建設組合による高齢者向けのスケルトン定借住宅 )」構想の具体化と、それを拠点とした共同・協調建て替えの推進を目的とする。

SONOTA としては、東向島 1-4 街区における活動を通して、グループリビング住宅の供給及び共同・協調建て替えの事業化に係るノウハウの蓄積と新たなビジネスモデルの開拓を進めつつ、他の街区においても展開しようとしている。

### ( 3 ) 活動の内容

#### ( 向島グループマンション構想の立案と普及啓発 )

向島グループマンション (MGH) 構想とは、向島地域の居住者等によるセルフビルドの共同住宅づくり構想である。

1 階には医療介護等の高齢者向けのサービス施設 ( サテライト施設 ) を併設する。居住者は、単身者又は夫婦世帯を想定し、1 ユニットの住戸面積は 36 m<sup>2</sup> / 戸程度 ( ファミリー世帯の場合は 2 ユニット等 ) とする。建物譲渡特約付きの定期借地権制度等を活用して手頃な価格に抑える。

同構想については、リーフレットの作成及び向島博覧会・向島学会等のシンポジウムにおける活動報告等を通じて、広く向島地域の住民に普及啓発を図っている。

#### ( 東向島 1-4 の区有地を活用した MGH 第 1 号の事業化 )

東向島 1-4 の区有地には、向島グループマンション (MGH) 第 1 号を建設するため、( 仮称 ) すみだグループリビングを進める会準備会と協働し、1 階部分に医療介護施設等の誘致を図りつつ事業計画を検討するとともに、建設組合を立ち上げる準備をすすめる。

活用方策が定まらず 18 年間そのままとなっている事業用地を活用して、建設組合方式により高齢者向け住宅を自力建設するものであり、区にとっては建設費を供出せずに住宅が供給される上権利金及び地代の収入があることから財政の健全化に資する公有地の有効活用方策として位置づけられる。また、建物は一定期間後区の財産となることから、一種の PFI 方式による住宅供給事例であるといえる。さらには、完成すれば公有地を活用した最初のスケルトン定借住宅となり、モデルケースとして注目されている。

#### ( 東向島 1-4 の関係地権者に対する共同建て替えの提案 )

墨田区と緊密な連携をとりながら、東向島 1-4 の関係地権者との共同建て替えの事業計画を検討するとともに、関係地権者と面談して建て替え意向を把握し共同建て替えを働きかける。

区有地周辺の関係地権者を対象に、個別面談するとともに、合同の懇談会を開催し、向島グループマンションとの共同建て替えを提案した。このうち、地蔵坂通り裏手 4 軒は、敷地面積が 10 ~ 20 坪程度の無接道の借地であり、成立すれば零細地権者による共同建て替えのモデルケースとなるものと思われる。また、一度は事業化を断念した街区であり、事業化すれば、中間領域組織を活用した先進事例になるものと思われる。

#### ( 向島学会等における活動報告 )

向島グループマンション及び共同建て替えの活動については、地元の間接領域組織・向島学会主催のシンポジウム、東京都防災・建築まちづくりセンター及び早稲田大学都市地域研究所の「第3世代のモクミツまちづくり研究会」、日本住宅協会主催の研究報告会等において適宜報告を行っている。

### ( 4 ) 活動の成果

#### ( 向島グループマンション基本計画の作成 )

区有地には、4階建て(敷地面積 392 m<sup>2</sup>、延べ面積 854 m<sup>2</sup>)、住戸数 8戸(36 m<sup>2</sup>/戸の場合)を基本とする計画をまとめた。試算結果は地代等を考慮すると幾分高めとなっている。

1階部分については、医療介護施設を誘致する方向で関係者との交渉を進めているところである。

#### ( 区有地周辺の無接道敷地等との共同建て替えの推進 )

東向島 1-4 の関係地権者との個別面談及び合同の懇談会開催により、向島グループマンション及び共同建て替えの趣旨については理解を得ることができた。事業計画の検討については土地所有者の合意は得られたが、借地権者については、建て替えの意向がないことや共同住宅への居留意向がないこと等を理由に、現在のところ合意は得られていない。

地蔵坂通り沿道の地権者については、個別建て替えが可能であることから、権利変換を伴わない共同建て替え(向島グループマンションの共用部分との連結等)や隣接地との協調建て替えを提案しているところである。

地蔵坂通り裏手の無接道敷地については、一般所有権分譲のコーポラティブ住宅建設及び向島グループマンションとの共同建て替え計画を作成し、提案しているところである。

### ( 5 ) 今後の展開

#### ( 区有地借用の一時金と地代 )

区有地借用については、墨田区は民有地のスケルトン定借の事例にならって、

一時金（権利金）20%、地代 1.5%とする考え方を持っているが、スケルトン定借に詳しい不動産鑑定士からは「区有地という性格上、一時金は 10%、地代は 1.0%が適当」との助言を得ており、それに沿って試算しているところである。

（グループマンション建設スケジュールと共同建て替え）

グループマンションの建設については区、区議会及び地元（向島地域のことであり、関係権利者のことではない。）の三者から賛同を得ており、早期実現の期待が大きい。一方、共同建て替えの合意を得るには一定の期間を必要としており、現在のところ今年の 12 月までに共同建て替えに関する結論を見いだすこととしている。

地蔵坂通り沿道と共同建て替えを行う場合は、日影規制の測定面の緩和措置（4mから 6.5m）が施されても、北側の隣接建物（3階建ての耐火建築）に影が落ちるため、4階建て以上を建てることができない。一方、無接道敷地との共同建て替えについては、4階建てが可能であることから、事業成立性と無接道敷地救済の観点から無接道敷地との共同建て替えを優先することにした。

（共同建て替えによる転出者の土地取得等）

グループマンションは、周辺地域に居住する高齢の地権者等が土地又は床を売却して資金を調達することを想定している。密集住宅市街地整備の趣旨に照らすと、無接道敷地の地権者等の転入促進が望まれるところであるが、市場性が低いことから売却自体も困難な状況がある。そうした土地は区が取得して次なる事業展開を図ることが望まれるが、財政状況からそれが困難な状況にある。

当該事業においても、共同建て替え後に一般所有権のコーポラティブ分譲住宅の床を処分することにより、グループマンションに転入するか、地区外に転出することになり、連鎖型の共同建て替えの展開が難しい状況にある。

このほか、リバース・モーゲージの活用や定期利用権（家賃一括払いの賃貸借契約）方式等のアイデアはあるが、現在のところそれらを担う事業主体がないことから、事業化に当たって現実的な選択肢には成り得ていない状況にある。

（当該コーポラティブ住宅の分譲価格の低減）

現在の試算結果では、周辺に分譲価格と比べ幾分高く、従前の地権者が同じ床面積を取得するには数百万円程度負担する必要があるし、床の売却も困難な状況にある。

通損の補償（引っ越し費用や住居補償費等）や市街地再開発並みの権利変換に係る補助が認められると、分譲価格が低減され、事業成立性が高くなると思

われる。

## ( 6 ) 活動のポイント

### ( 活動の人材 )

SONOTA のメンバーの専門的なノウハウを補うために、公有地におけるスケルトン定借の展開及び狭小な借地権の共同建て替えの方法に詳しい不動産鑑定士から、次の点について適切なアドバイスを得るとともに、借地権の土地を含む共同建て替えについての事業スキームの提案を書面にて得ることができた。

公有地における妥当な一時金・地代の設定方法  
最近のコーポラティブ住宅における工事費の設定  
1階の店舗部分の所有に関するシナリオ  
「定期所有権」を導入する妥当性等

その結果、事業スキームを組み立てる上で、有用な判断材料を得ることができた。また、区に対して一時金・地代の設定に関する第三者（専門家）評価の金額を示すことができた。さらには、NPO 法人等による床を所有するシナリオ検討のアイデアを得ることができた。

この他、床の販売価格の検討に当たり、周辺の土地取引事例等を把握する必要があったことから、墨田区を通じて（財）首都圏不燃建築公社に協力を依頼し、同社が抱える不動産鑑定士より周辺地域（徒歩圏内）における最近の土地取引事例、住宅分譲事例、住宅賃貸事例の情報提供と定期借地権事業において妥当な価格設定のアドバイスを得た。

### ( 活動のための資金調達 )

東向島 1-4 は平成 4 年から 3 年間、密集事業の整備計画作成等事業を実施したことがあることから、共同建て替えの事業化の検討にあたって同補助事業を再び活用することができなかった。そこで、（財）東京都防災・建築まちづくりセンターにコンサルタント派遣制度の適用を申請し、共同建て替えの事業計画の検討及び関係地権者の意向把握等に係る活動資金について支援を得た。

### ( 活動のネットワーク )

SONOTA としてニュースレターや電子メディアを活用した情報発信は行ってい

ないが、向島学会や向島博覧会実行委員会のメーリングリスト・ホームページ及びシンポジウム等を通して情報発信活動を進めている。

向島学会は、向島博覧会実行委員会を母体に設立されたネットワーク組織であり、SONOTA のメンバーが中心となって設立準備を進めた。向島学会の理事に SONOTA のメンバーが参加する等、組織運営においても中核を担っている。