

## ■取組の概要

取組名称	所有者不明土地を地域の発電・充電基地として利用する構想
取組の概要・特徴	<p>団地内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善、地域の防災性の向上、高齢者の交通利便性の向上、脱炭素等を図るため、所有者不明土地の財産管理人の選定による地域交通充電ステーション、ソーラーシェアリング等の土地利用を図るとともに地域福利増進事業による可動式充電モビリティの駐車場整備を検討する。</p> <p>【地域交通の充電ステーション】 災害時及び地域内をオンデマンド走行する電動自動車のための路外駐車場 ないしその発電・充電機能を備えた庭先空地</p> <p>【ソーラーシェアリング】 半開閉式のソーラパネルを屋根とし下部を家庭菜園として使う利用形態</p> <p>【可動式充電モビリティ】 折り畳み式のソーラパネルで開放時には1600whの発電が可能。台座に車輪がついていて移動が可能。※以下に写真在り。</p>
取組対象地域における課題	<p>当該団地は今から50.60年前に造成された住宅団地で、当時の所有者が高齢化し、他地域に住む親族世帯に転出したまま連絡がつかない土地が目立ってきた。地価が高いため若年労働者層の転入も少なく、他の地域に比べ高齢化率が高くなってきた。駅前の商業集積が空洞化し、近い将来に交通難民化する危険がある。スポーツ文化施設や病院などの公益施設が徒歩では通えない地域にあるため、家から駅やバス停までの身近な交通として地域交通が必要とされる中で、人件費や燃料代等のコスト負担の問題から電動・無人運転可能なモビリティの導入が要請されている。</p>
取組を想定している所有者不明土地の状況	<p>詳細は別紙添付。</p> <p>①八王子市めじろ台1丁目25-13 空き地 登記簿では52年前に売買で取得した大田区のS氏が所有者となったまま空き地になってる。当該住宅地では空き地が出るとすぐに売れてしまうほど需要がある中で、造成された当初から空き地のままになっている。</p> <p>②八王子市めじろ台2丁目18-13 空き家 登記簿では土地所有者であるH氏が建物所有者になっているが空き家になっている。雑草が繁茂している。</p> <p>③八王子市めじろ台3丁目12-10 空き家 登記簿では土地所有者である武蔵野市のK氏が建物所有者になっているが空き家になっている。雑草が繁茂している。</p>
これまでの取組経緯等	<p>めじろ台1丁目から4丁目までの自治会は、まちづくり協議会(昨年準備会、今年4月から協議会として認定)を設立し、4つの分科会を組織化する中で空き家・空き地問題にも取り組むこととなった。空き家・空き地のカルテを作成することから始め、空き家・空き地を使ったコモンとしての利用や、空き家については若者向けのシェアハウスなどのモデルケースを実現しようと図っている。</p> <p>なお、これに先立って各自治会では空き地空き家のリスト化を進めてきており、所有者不明土地①についてはコミュニティの広場として使わせていただけないか登記簿上の所有者に手紙を送ったが返事がない。②については、雑草が繁茂しているため所有者に手紙を送ったが返事がない。③については、ボヤが発生したため所有者に適正管理をお願いする文書を送ったが返事がない。</p>
	<p>【土地収用法第3条第1号(路外駐車場)ないし第17号(電気工作物)】 可動式のソーラー発電・充電モビリティの駐車場、またはソーラーシェアリングとして整備したい。</p>

想定する地域福祉  
増進事業について



ソーラーパネルはカールーフに設置可能で、開くと16枚(約8畳)のパネルとなり、畳むと屋根のキャリアに収まる。発電能力は最高1600whで、バッテリーに充



ソーラーシェアリングは、屋根にソーラーパネルを使って、その下で菜園等の土地利用を行う。当該団地には庭の広い家も多く、雑草繁茂対策(空き家の庭の管理)にもなると考えている。

<p>先進性</p>	<p>当該団地のまちづくり協議会では、空き地空き家の使い道として様々な方法を検討しているが、今回は、交通弱者と脱炭素という二つの社会問題を解決する取り組みとして提案する。 ①交通弱者対策: COVID-19が流行する前は、高齢者ドライバーの交通事故が社会問題となっていた。その対策として取り組む中で、将来的な自動運転にも対応したモビリティを使って地域交通(今回はその発・充電基地)を構想している点において先進性がある。 ②脱炭素: まちづくりにおいてスマートシティは欠かせない時代となり各家庭でソーラーパネルを設置するなどの取り組みは今後進行するであろうが、住宅団地内の空き地空き家を使って地域の創エネに利用していくアイデアに先進性がある。</p>
<p>的確性</p>	<p>空き地空き家の雑草繁茂問題は住宅団地の中において深刻な問題の一つである。ソーラーパネルを利用することで太陽光をコントロールでき、雑草を制御することができる。さらにそこで創エネされた自然エネルギーを団地内の交通エネルギーに分配することで、地域全体としてのゼロエネルギー化に貢献できる。このアイデアは、高齢化社会におけるMaaSやCASEといった地域交通イノベーションや、世界に求められている脱炭素イノベーションにも合致するものである。</p>
<p>具体性</p>	<p>当該住宅団地では各自治会が連帯してまちづくり協議会を組織化したところであり、それまでに自治会主体で行ってきた空き地空き家調査を含めて、空き地空き家のリスト(データベース)化、その使い道の検討を行っている所である。 なお、電動・無人運転可能なモビリティについては2020年2月22日に団地内に走らせ、試乗体験を行っている(<a href="https://mejirodai.tokyo/page/3">https://mejirodai.tokyo/page/3</a>)。また、可動式充電モビリティのパネル部分については、法政大学気候変動・エネルギー政策研究所で模型を作っており(法政大学『多摩論集』第37巻pp135-149)、実用品の試作品製造には時間がかからない。ソーラーシェアリングについても、法政大学同研究所で事例を持っており、指導していただくことに時間はかからない。</p>
<p>実行性</p>	<p>所有者不明土地に可動式のソーラーパネルを置く構想は、特定の条件に作用されないことから汎用性が高い。さらに可動式なので不動産としての所有権が発生しないため、実行性が高い。とくに可動式充電モビリティの駐車場として利用(所有者不明土地①を想定)する場合は、随時原状回復できる。ソーラーシェアリングの場合もソーラーパネルは組み立て式となっているので原状回復に時間を要さない。</p>
<p>継続性</p>	<p>地元にもまちづくり協議会が設立されており、空き地空き家対策分科会があり、毎月1回のペースで検討を続けてきた。めじろ台1丁目から4丁目までの自治会が母体となっていることから継続性は高い。 また当まちづくり協議会には東京大学建築学科の大月研究室をはじめ東京大学IOG、都市計画家協会などから多元な専門家が参加しており、技術的サポートを受けることができる。とくにソーラーパネルやモビリティについては法政大学気候変動エネルギー政策研究所の技術的サポートを受けることができ、実施環境は整っている。</p>