

空き地等の取得の推進

埼玉県毛呂山町の取り組み

毛呂山町

まちづくり整備課

1

1. 毛呂山町について

2. これまでの対策

3. 課題解決の方向性

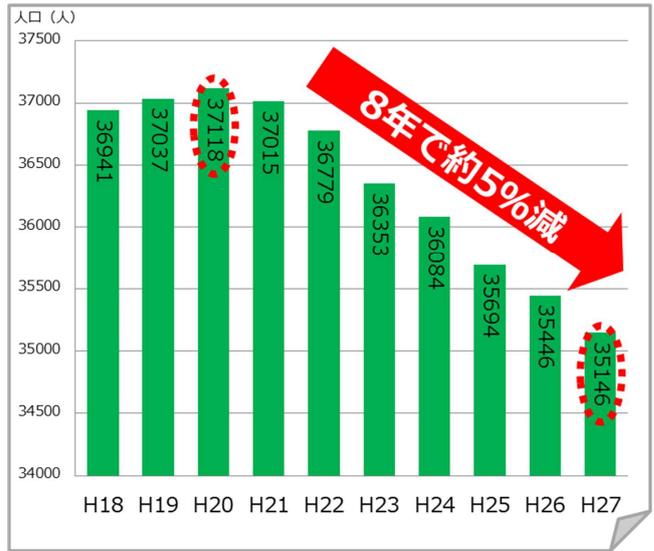
4. まとめ

2

毛呂山町とは？



直近10年の人口推移 (各年4月1日現在の住民基本台帳人口)



読み方：けろやままち ✕ もろやままち ○

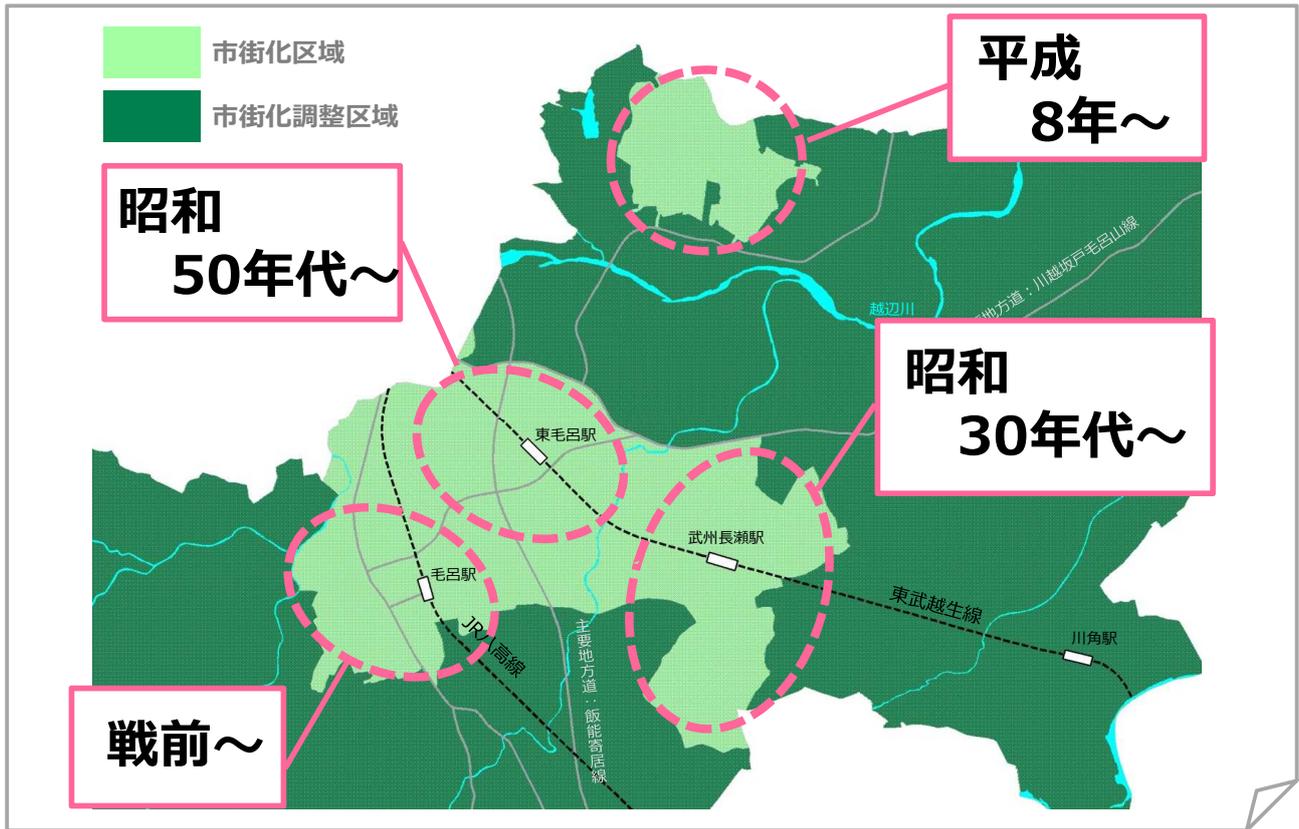
キーワード：「鎌倉街道」「古墳」「流鎚馬」「新しき村」
 「オートキャンプ場」「埼玉医科大学病院」「湖」「滝」
 「遊歩道」「瀬戸大也」「桂木ゆず」

毛呂山町の都市計画

- 市街化区域
- 市街化調整区域

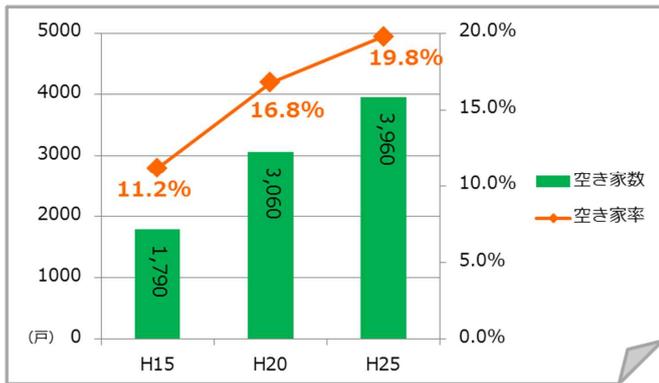


毛呂山町のまちづくり

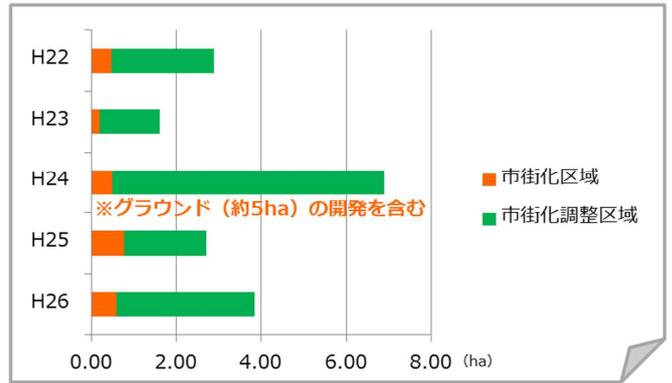


住宅供給等の推移

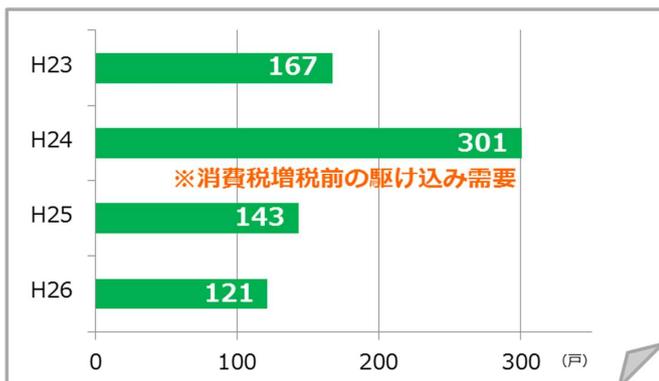
空き家数、空き家率の推移 (住宅土地統計調査より)



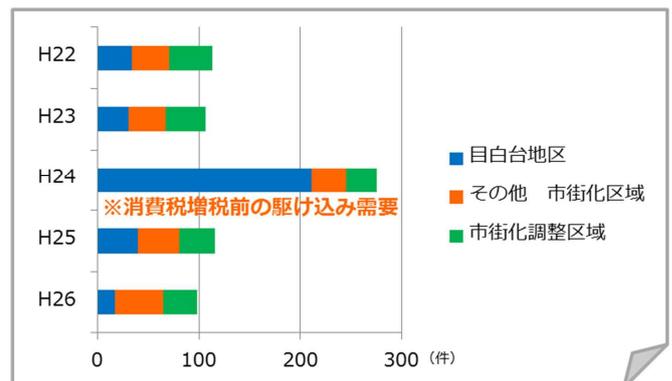
開発許可面積の推移 (開発許可受付台帳 (29条許可) より)



住宅着工戸数の推移 (建築着工統計より)



建築確認申請数の推移 (統計もろやま より)



1. 毛呂山町について

2. これまでの対策

3. 課題解決の方向性

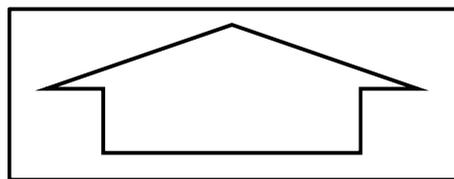
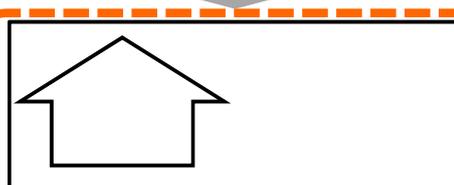
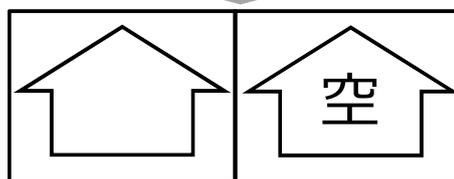
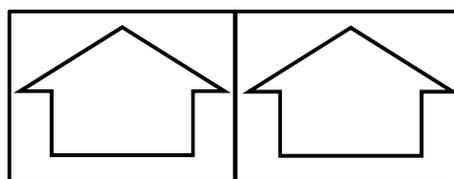
4. まとめ

これまでの対策（地元不動産事業者の奮闘）



※国土技術政策総合研究所資料より

空き家の隣地買取りによる
「ニコイチ化」により、
問題を解消してきたが…



高齢化のため、
転がらない！



これまでの成功要因と実績

- **道路：4mあり**
⇒ **ひとまず建てかえOK**
- **区画：70~80m²**
⇒ **ニコイチに最適**
- **実績：約230件**（~2004年）

浮かび上がる毛呂山町の課題

人口減トレンドにあるため、
「人（=集客）」の問題がポイントになる。

地元不動産事業者の努力だけでは、
もはや**ジリ貧**であることは明白・・・。

「敷地単位・街区単位」、
「住宅用地 ⇒ 住宅用地」という
従来型の対策は**限界**を迎えている！
さらに、**所有者不明問題**が…

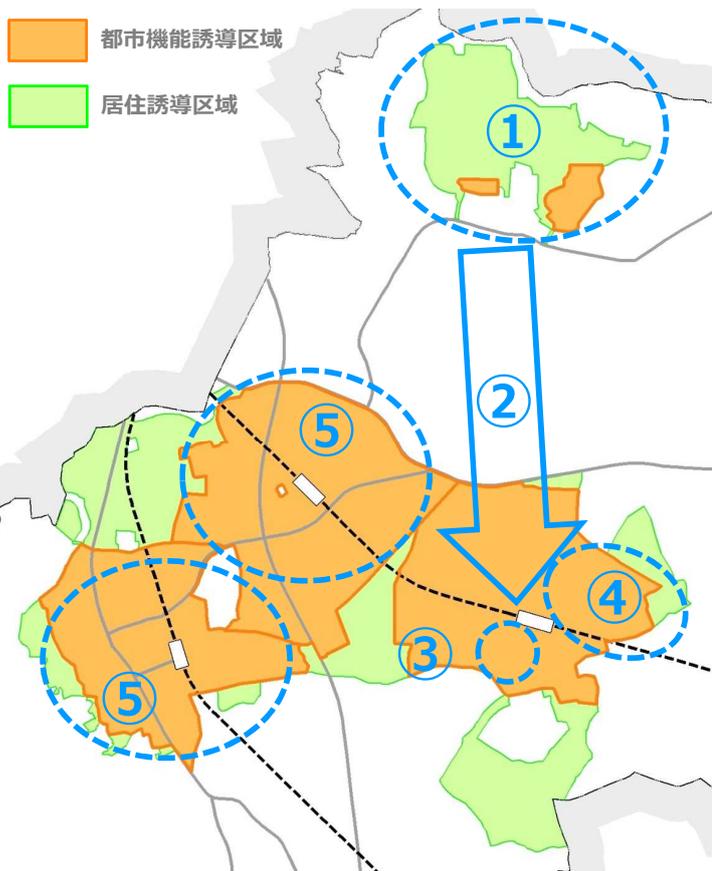
1. 毛呂山町について

2. これまでの対策

3. 課題解決の方向性

4. まとめ

立地適正化計画を起点に、まち全体から解決できないか？



Step 1

目白台地区への都市機能誘導
※若い住民を味方に！

Step 2

武州長瀬駅へのバス路線誘致
※人の流れ (=消費力) の誘導

Step 3

老若男女のニーズを満たす機能誘導
※消費目的の創出

Step 4

空き家・空き店舗の活用促進
※さらなる人の流れの誘導

東洋大学建築学科とのコラボ！

これも新たな人の流れ！！

Step 5

他地区への横展開

【補足】立地適正化計画 ≠ 補助金の受け皿

- 「強み」と「弱み」の見える化
⇒ **理論**による**民間事業者**へのアピール
- まち全体の方向性を考える契機
⇒ **市街化調整区域**も同時に検討すべき
- 公共交通の再検討
⇒ **人(=消費力)の流れ**をコントロール
- 空き地等へのコンテンツの誘導
⇒ 集客増による**活性化(=地価上昇)**
- 元気なまちの実現
⇒ さらなる**集客増**や**定住促進**

!!! 立地適正化計画は、経済政策です!!!

13

住宅から他の用途へのリノベーション

東洋大学理工学部建築学科との連携により、
エリア全体の価値向上につながるリノベーションを模索！



写真：東洋大学ホームページより 14

所有者不明問題へのアプローチ

- 空き家実態調査の活用
⇒ **税務情報を活用**し、所有者を確定する
- 地元不動産事業者へのヒアリング
⇒ 情報だけでなく、**利活用につながる**ことも
- 地域コミュニティの情報網
⇒ 地元を味方につけることで**動きやすさ**倍増

とはいえ、

税務情報を徹底的に活用できれば、
利活用が格段に促進されるはず…！

15

1. 毛呂山町について

2. これまでの対策

3. 課題解決の方向性

4. まとめ

16



一の矢 = 事業者

⇒稼ぐための創意工夫

二の矢 = 行政

⇒規制緩和や情報の活用

三の矢 = 住民

⇒地元への希望が参画に

**三本の矢が束になれば、
容易に折れない自治体に！**

17

**毛呂山町の挑戦は、
まだ始まったばかりです！**

**今後の毛呂山町の取り組みに
ご期待ください！**

毛呂山町 まちづくり整備課 都市計画係
049-295-2112 (内線143)
mati@town.moroyama.lg.jp

18