



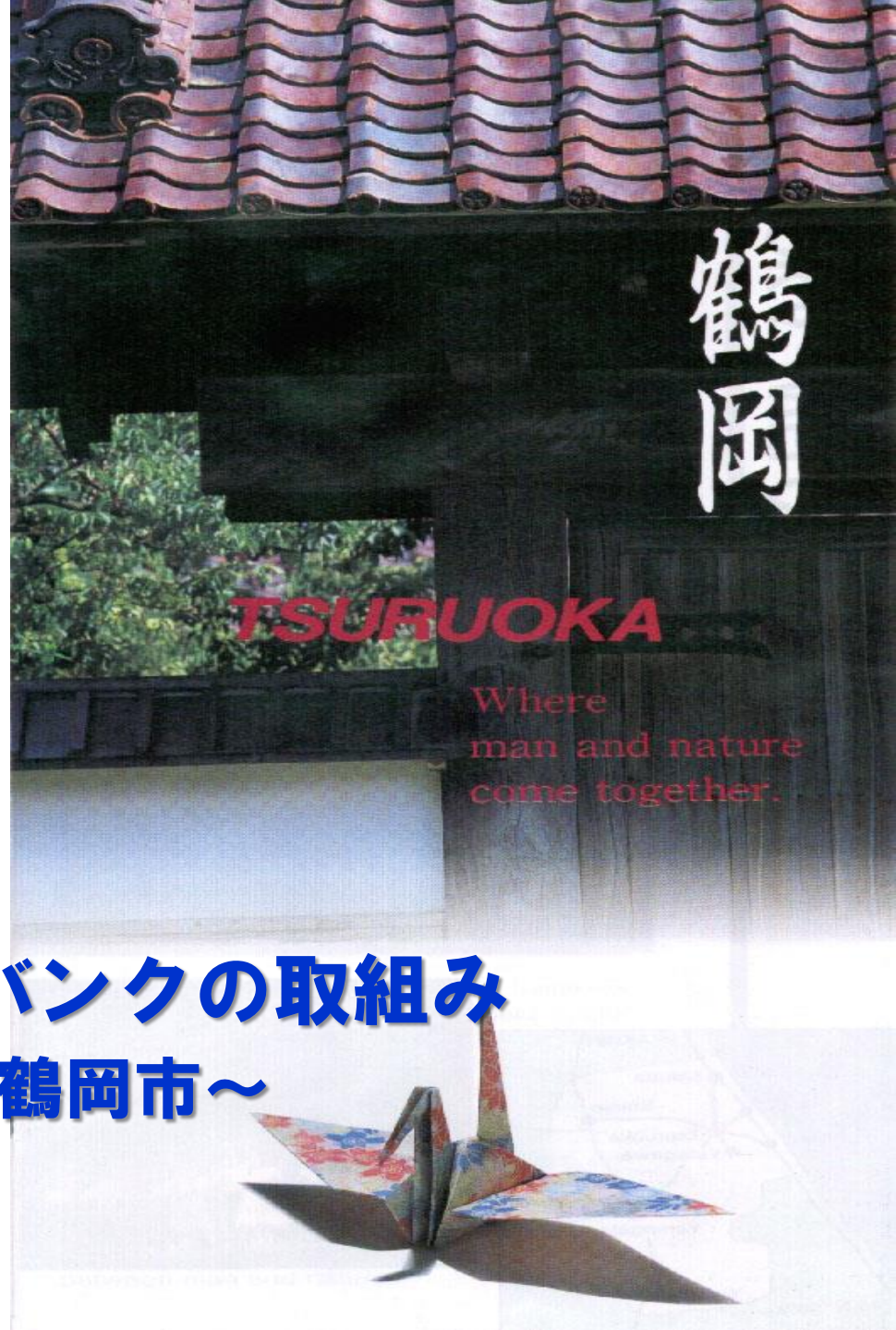
ユネスコ
食文化創造都市

鶴岡

UNESCO Creative City
of Gastronomy

つるおかランド・バンクの取組み ～山形県鶴岡市～

鶴岡市 建設部長 渡会 悟



交通のご案内



● 交通機関のご案内 ●

交通機関	出発地	経由地	到着地	所要時間	備考
JR 列車	東京	上越新幹線	新潟	1'50"	特急い存号
	東京	山形新幹線	山形	1'55"	高速バス
	東京	山形新幹線	新庄	55'	特急白鳥
航空機	東京	羽田空港	ANA 庄内空港	60'	道
	大阪	伊丹空港	ANA 羽田空港 ANA 庄内空港	70' 60' 25'	車
自動車道	山形	東北自動車道	村田JCT	4'00"	山形自動車道
	山形	東北自動車道	山形自動車道	2'00"	鶴岡IC
高速バス	東京	高速バス	鶴岡	8' 0"	
	仙台	高速バス	鶴岡	2'20"	
	山形	高速バス	鶴岡	1'55"	



市町村合併

平成17年10月1日

鶴岡市 藤島町 羽黒町
 櫛引町 朝日村 温海町

面積

1,311.49 km²
 (東北地方最大の市域)
 東西 43.1km 南北 56.4km

人口

130,849人 (H28.3.31現在)
 (山形県第2の人口)

世帯数

48,452世帯 (H28.3.31現在)

都市計画区域面積 : 25,281 ha [19.3%]

都市計画区域内人口 : 118,530 人 [90.6%]

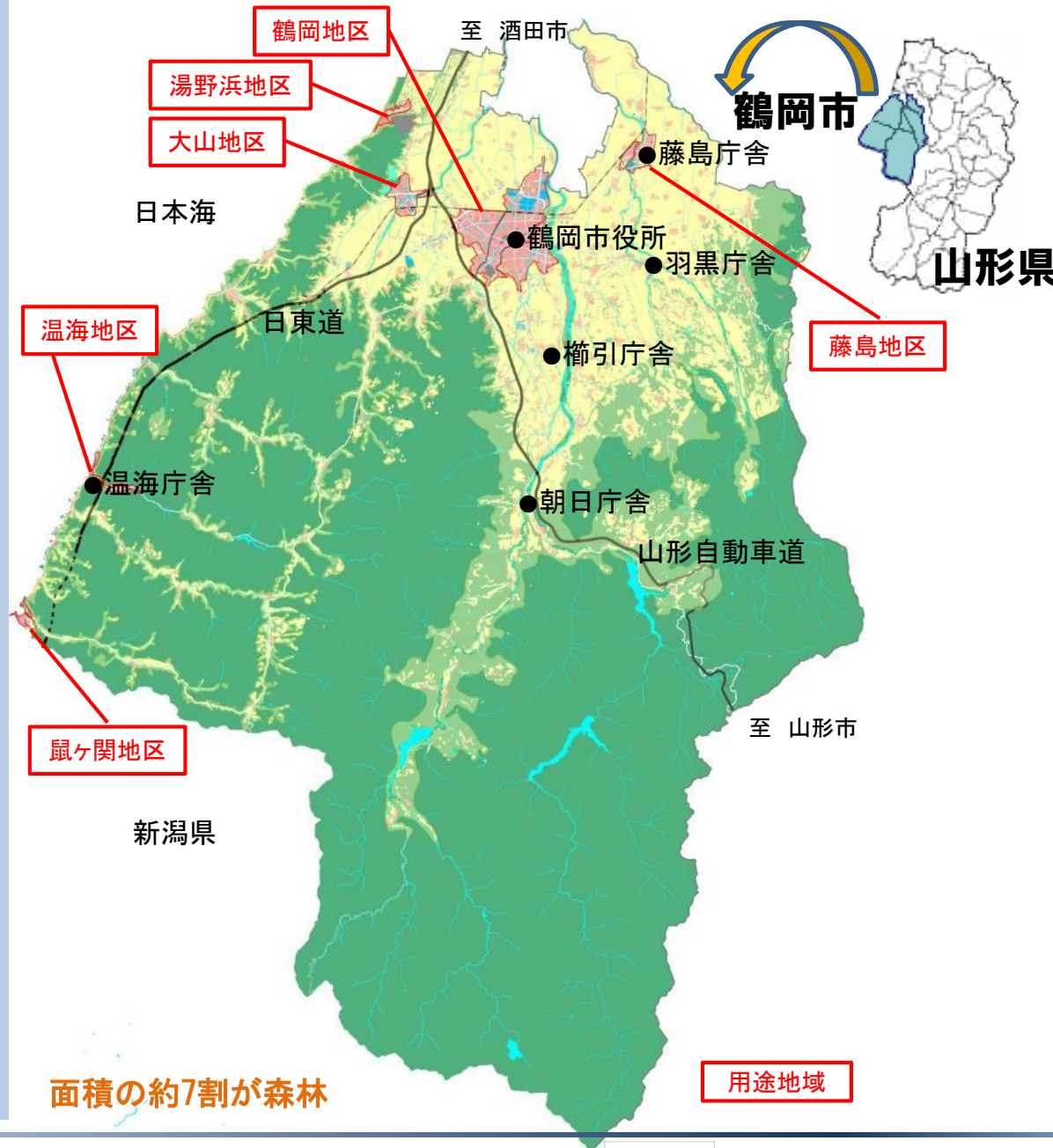
市街化区域面積 : 2,327 ha [1.8%]

市街化区域内人口 : 77,216 人 (推計値)
 [59.0%]

D I D 面積 : 14.0km² (H22国調)
 [1.1%]

D I D 地区内人口 : 59,518人 (H22国調)
 [45.5%]

※ [] 内は、市域全体に対する割合



面積の約7割が森林

用途地域



鶴岡市総合計画

【めざす都市像】

「人暮らし 自然 みんないきいき心やすらぐ文化をつむぐ悠久のまち鶴岡」

【まちづくりの3つの基本方針】

①「健康福祉都市」の形成 ②「学術産業都市」の構築 ③「森林文化都市」の創造

【鶴岡の未来を創造する5つの成長戦略】

(1)
地場の可能性を
のばす
「創造文化都市」

(2)
人と人の繋がりから
交流人口を拡大する
「観光文化都市」

(3)
知を活かす
「学術文化都市」

(4)
暮らす環境を
整える
「安心文化都市」

(5)
自然と共に
生きる
「森林文化都市」

クラゲ世界一の水族館

(6月 加茂水族館リニューアルオープン)

○オープン以来
4ヵ月で50万人
の来場を記録




ミズクラゲ大水槽
『クラゲドリームシアター』

ユネスコ創造都市ネットワーク 食文化部門認定都市




○ヨーロッパでも紹介された
羽黒山の精進料理

だだちゃ豆

豊富な在来作物に恵まれた
豊かな食文化



夢の繊維人工クモ糸 “QMONOS”

(慶応先端生命科学研究所を中心とする
バイオクラスター)

ヒューチャー
インダストリー
クラスター
国家戦略特区申請



← スパイバー社が開発に成功した人工糸で織られたドレス



↑ 鶴岡メタボロームキャンパス(鶴岡市先端研究産業支援センター)

国家戦略特区：「次世代イノベーション都市実証特区」
～人口減少社会における“地域”の発展モデル～

【企業】を集める
合成クモ糸繊維等を核とした生産・研究開発拠点の形成と新産業化・関連産業の集積促進
☆農地、市街地が潜在した地域におけるより効率的な行政体制の実現に向けた取り組み（農地法、農振法、都市計画法等の規制改革）[A]
☆企業の農業分野への参入促進に係る規制改革（農地法）[B]
☆企業の競争力強化のための租税特別措置[B・C] 等

【人材】を集める
次世代イノベーション都市
☆保育・幼児教育・放課後児童クラブ一貫・一体型国際的施設創設（子ども・子育て支援法）[A]
☆高度人材を国内外から誘引するための規制改革（高度移民の導入A・B）
☆起業家を誘引するための環境整備[A] 等

【資金】を集める
中長期的に必要な資金の創出！
☆金融資産を多く持つ高齢者の中長期投資に係る優遇規制の創設[A・B]
☆金融資産の中長期投資への誘導策としての優遇規制の創設[B・C]
☆研究開発ベンチャー企業の中長期的な資金調達を実現する仕組みの創設[C] 等

中心市街地での都市機能更新

文化会館改築

(文化会館+商工会議所) 旧敷地での改築



荘内病院医師公舎改築



(木造戸建て公舎を)
現地でPFIにより集合住宅化

(文化会館改築に伴う)
最寄りの
旧消防本部敷地での改築

鶴岡商工会議所会館移転新築

市街地の人口推移(H2-H22)



市街地の高齢化率(H26.4現在)



城下町を基盤とした鶴岡らしい独自の文化・かけがえのない風景の喪失

(旧) 鶴岡市の望ましい将来の都市像
人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成
 「鶴岡市都市計画マスタープラン」(平成13年策定)

郊外への分散抑制 (理論)

市街化区域 市街化調整区域の設定

【市街化調整区域】
 都計法第34条11号に基づく条例区域の設定により既存集落等の土地利用を担保

【市街化区域】
 工業系用途地域への大規模集客施設の立地抑制のための特別用途地域「集客施設制限区域」の設定

都市機能の中心部への集積・誘導 (実践)

学術文化都心

都市の中核機能を担う公共施設の配置

中心市街地活性化基本計画

シビックコア地区整備計画

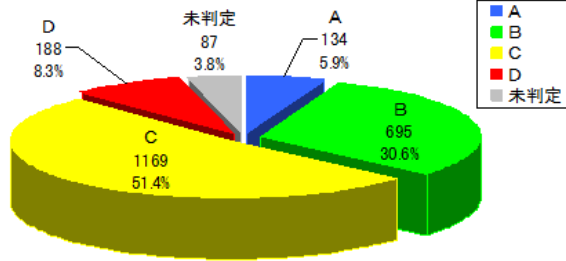
都市再生整備計画

まちなか居住の推進 (対策)

ランドバンク事業

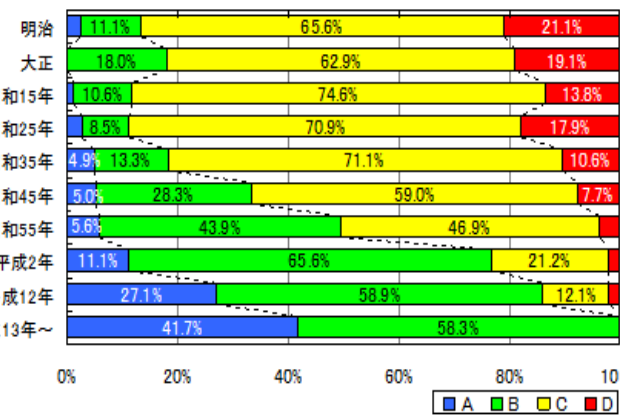
空き家・空き地・狭あい道路を一体的に捉えた問題解決

空き家実態調査・所有者アンケート



鶴岡市空き家棟数 (H23.10.13現在)

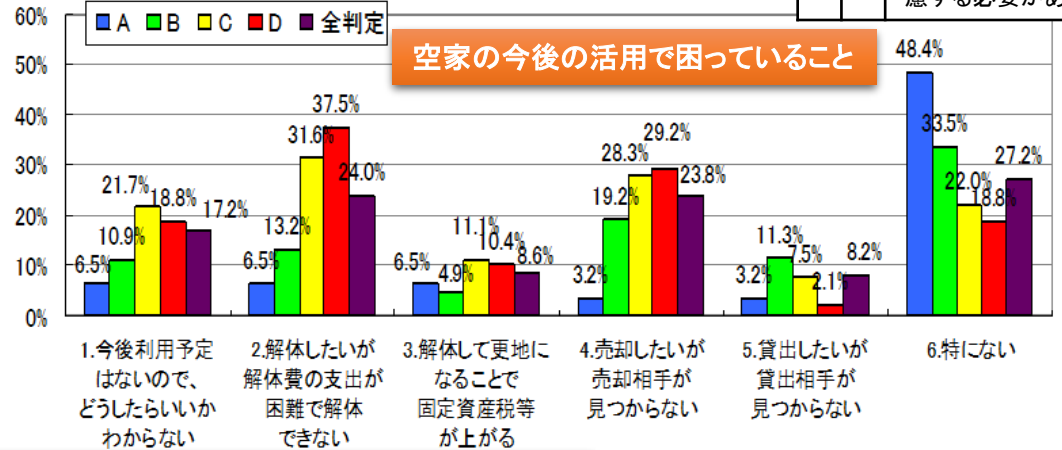
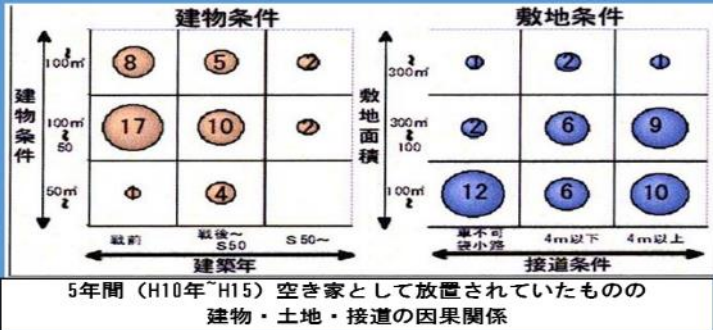
所在地区	空き家棟数
鶴岡地域	1,613
藤島地域	155
羽黒地域	60
櫛引地域	89
朝日地域	52
温海地域	304
全市	2,273



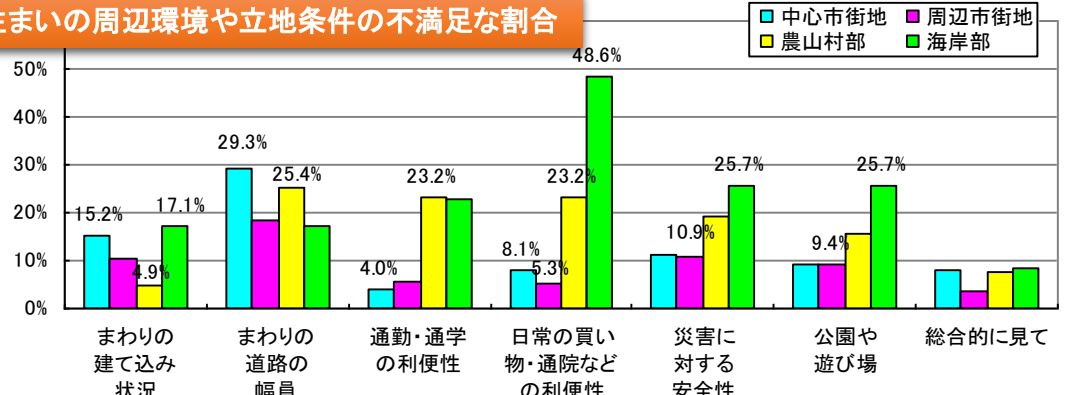
区分	定義
優良	A 修繕の必要がほとんど無く、宿泊施設としても利用可能
	B 多少の修繕は必要だが、再利用可能
不良	C 大規模な修繕が必要で適正管理が必要
	D 倒壊の危険があり、近隣への影響を考慮する必要がある

- 建物が古く(S50年築以前)
- 敷地が狭い(100㎡未満)
- 接道条件が悪い(4m以下)

空き家は放置される



住まいの周辺環境や立地条件の不満足な割合



まちづくりの課題

鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例
(平成25年4月 施行)

老朽空き家の適正管理

相談⇒実態調査⇒(応急措置)⇒指導⇒
立入調査⇒勧告⇒命令⇒公表⇒代執行、過料

空き家の有効活用

空き家の適正管理

中古住宅の活用・流動化

中心市街地の宅地の流動化

老朽空き家の解体・撤去

遠隔地の所有者・管理者

空き家委託管理

空き家
バンク

空き家
コバ-ジョン

【密集住宅地】
狭小な敷地・住宅
狭隘道路

小規模連鎖型区画再編事業
(ランド・バンク事業)

ランド・バンク事業の理

4 m 未満 (みなし道路)

A 宅 50 坪 1 世帯	空き家 B 宅 50 坪	C 宅 50 坪 1 世帯
---------------------	--------------------	---------------------

4 m 未満 (みなし道路)

道路拡幅	
A 宅 70 坪 1 世帯	C 宅 80 坪 1 世帯

- ①空き家 B 宅の NPO への寄付 (低価格売却)
- ②NPO プロジェクトが空き家解体
- ③A・C 隣家に土地の低価格売却 (解体費相殺)
→前面道路の拡幅 (狭あい道路解消)
- ④A, C 宅の建替え (二世帯住居の実現)
→前面道路の拡幅 (狭あい道路解消)
(将来的建替え期)

4 m 以上道路

A 宅 70 坪 (2 世帯)	C 宅 80 坪 (2 世帯)
--------------------	--------------------

NPO法人
つるおか
ランド・バンク
(H25.1認可)

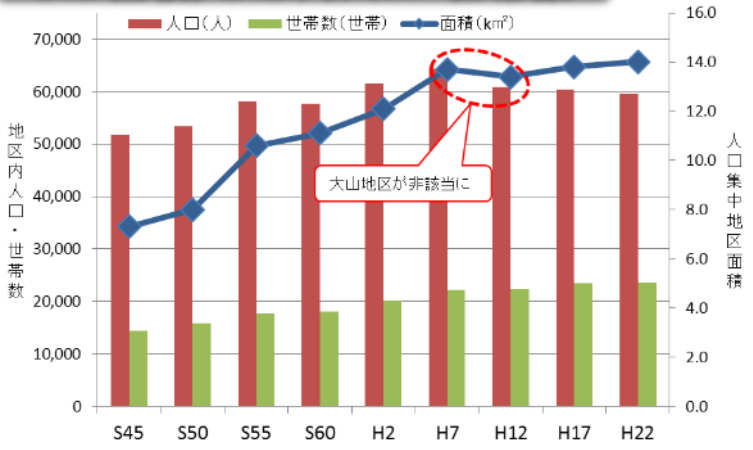
宅建協会、建設業協会、司法書士会、行政書士会、建築士会等の宅地・建物に関する関係団体メンバーにより構成)

居住促進基金
事業

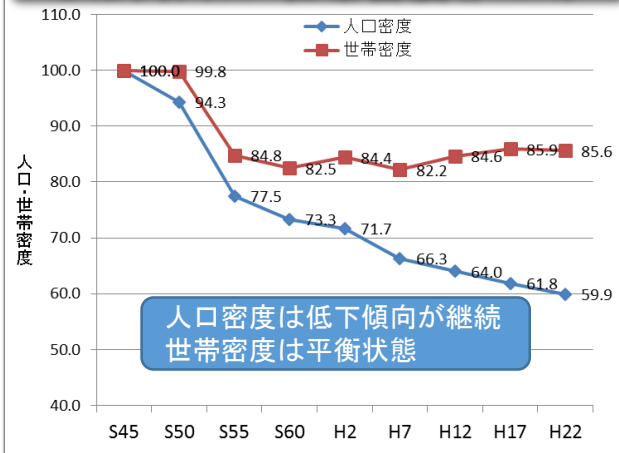
土地建物(老朽)
↓ (寄付)
鶴岡市
↓ (空き家等除却業務委託)
県住宅供給公社
↓
基金化 (鶴岡市)
↓ (中心市街地居住希望者)
売却 (基金化)

中心市街地
居住促進

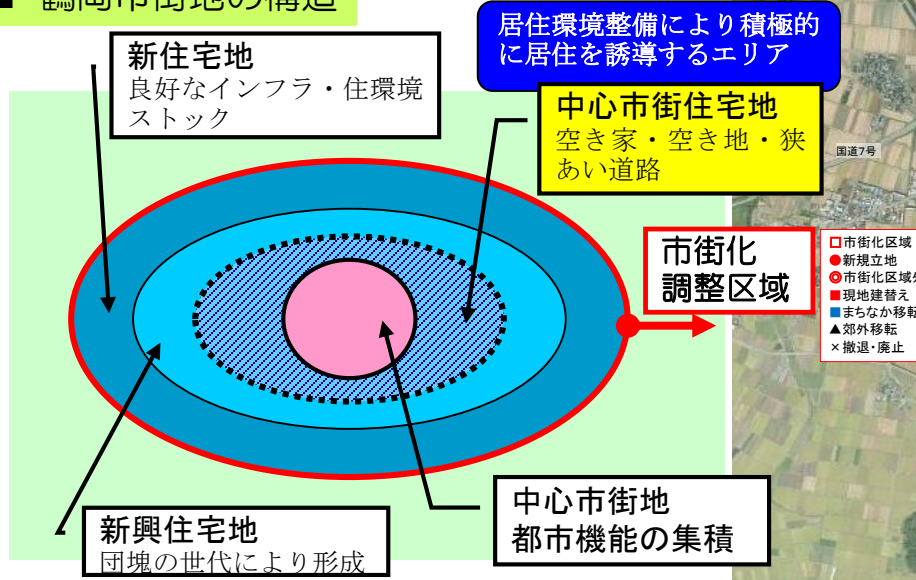
DID面積, DID内人口・世帯数



DID内人口・世帯密度(/km²)



■ 鶴岡市街地の構造



◆ 中心部は空洞化
 ◆ 市街地縁辺部は、良好な市街地を形成。インフラも老朽化していない。

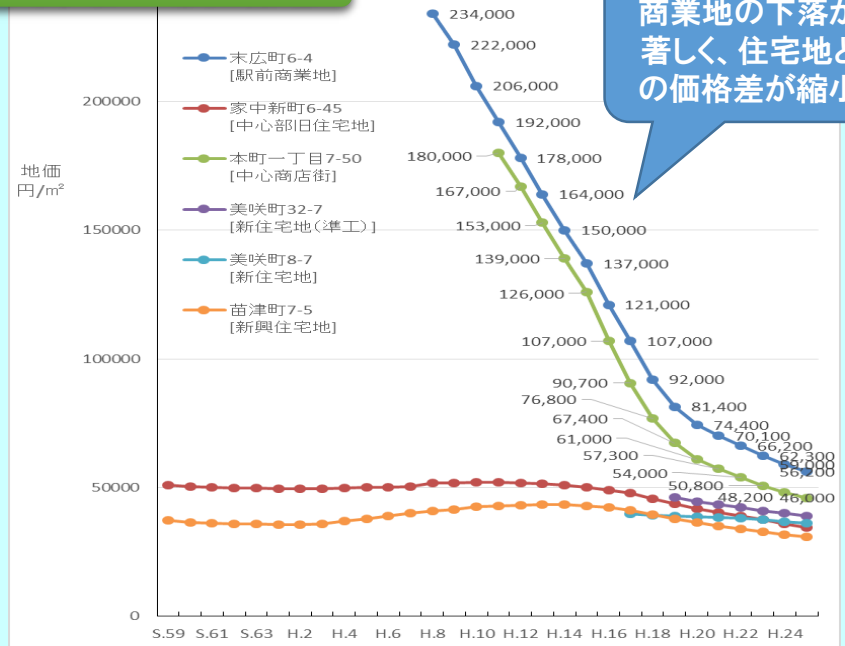
◎ ドーナツ現象
 × 虫食いのスプロール化

地方都市の状況

人口10万人程度の

- 少子高齢化、人口減少のみならず、世帯数の減少向に転じている
- 地価が安く、土地の高度利用による事業スキームの成立が困難
- また、土地に係る税制優遇も事業のインセンティブとして効果が低い
- 中心商店街が都市全域の消費者ニーズに対応することは現実的に困難（商業都心は困難）
- 地方自治体の厳しい財政状況

市街地の地価推移



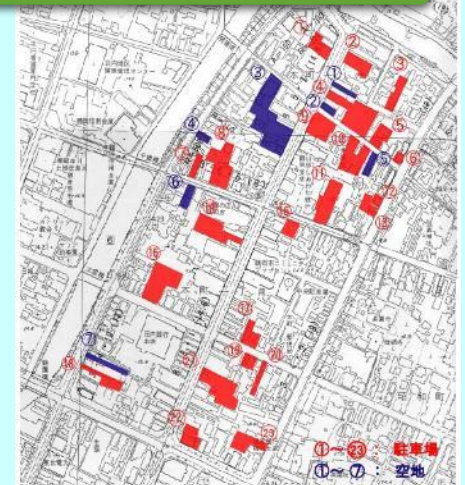
商業地の下落が著しく、住宅地との価格差が縮小

まちづくりの課題

- 中心部密集住宅地（中心住宅地）の少子高齢化、人口減少に歯止めがかからず、空き家・空き地が増加
- 学術文化ゾーンの集客効果が中心商店街の集客、賑わいに繋がっていない
- 公有地を含め、未利用遊休地の活用が進まない

今後のまちづくりの方向性

中心部の低未利用地



今後のまちづくりの方向性

持続可能なコンパクトシティを
目指したまちづくりの継続



総合的な人口減少対策 定住人口・交流人口
子育て・就業・教育・産業振興……

安心・安全な生活の場
誇りを持って住み続けたいと思う地域社会

攻めのコンパクトシティ

- ① 中心市街地の活性化
 - ・ 未利用遊休地や施設を活用したまちづくり
 - ・ 民間事業に連携した都市基盤整備
- ③ 本市の歴史や伝統・文化を
生かしたまちづくり
 - ・ 歴史的風致維持向上計画に基づくまちづくり

- ② 中心住宅地への居住回帰
 - ・ 空き家、空き地、狭あい道路を一体的に捉えた小規模連鎖的区画再編による居住環境整備
- ④ 民間や市民・地域との
協働・協力によるまちづくり

都市再興基本計画

中心市街地区土地活用調査・検討

立地適正化計画の策定

鶴岡のコアコンピタンス (強み・特徴)

(高速道路等) 社会基盤整備促進

経緯

- 平成16年5月
- 平成18年度
- 平成22年度
- 平成23年度

鶴岡市にて都市計画の【線引き】実施
 中心居住地域の、**低・未利用地等**の利用・管理の方策・・・**市**
 (2モデル地区の調査実施)
 ランド・バンク研究会構想と空き家実態調査開始・・・**市**
ランド・バンク研究会発足

無接道宅地に建つ、地権者2名、地上権者4名のうち2名(亡)、誰も壊せないと思っていた危険家屋を、民間の力だけで解体整地へ

⇒【2012'やまがた公益大賞】山形県知事より受賞

- 平成24年度

特定非営利活動法人 **NPOつるおかランド・バンク設立** (平成25年1月22日 法人許可)

構成

- ・山形県宅地建物取引業協会鶴岡
- ・山形県建設業協会
- ・司法書士
- ・山形県土地家屋調査士会
- ・山形県行政書士会
- ・山形県建築士会鶴岡・田川支部
- ・学術研究機関・金融機関・鶴岡市から……………理事参加
- (その構成員から有志による会員参加)

目的

つるおかランド・バンクは、中心市街地の空洞化をおこしている居住地域を活性化させ、元気な街にさせていく事を目的としています。

その手法として、空家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、その不動産を動かすときに、所有者などのステークホルダーから協力をいただき問題を解決し、生活しやすい環境に小規模ではあるが、それを連鎖させて再生させていきます。不動産に関わる有資格者の専門家が、集合して対応する「プロボノ」のNPO法人です。

空き家・空地が動く そのチャンスに、街の将来を見据えて今から整備(小規模連鎖型の区画再編事業)

プロが不動産の売買・賃貸・相続登記・境界問題・・・リフォームetc. 問題解決の窓口となっていける。

ランド・バンク事業が、まちの将来・未来に方向性を示していく

城下町時代の大きな街割 & 狭い行き止まり道路



● 城下町時代の
大きな街割

● 狭い道路や
行止まり道路

● 積雪による
車両の通行障害

**車社会に
非対応**

新しい
構造強
問題なし



古い
構造弱
問題あり

空き家総数 (820万戸 平成25年)



民間で活用
(インスペクション)



- コンバージョン
- リノベーション
- シェアハウス
- 交流・高齢者施設等
- ⋮

(危険家屋)



解体→更地は?



見向きたくない物件

① ランド・バンクファンドによる助成事業

3,000万円のファンド

I. まちのシンボル施設整備 ----- **上限100万円 補助率1/2**

『空き家建替え・改築に伴う地域コミュニティ施設整備支援』

◆ 空き家を、住民や高齢者の施設の交流・活動拠点、賑わいづくりのまちづくり商店等にコンバージョンする建替え・改修費に助成

II. 伝統的な城下町街区の保全 ----- **上限100万円 補助率7/10**

『利便性の向上に繋がる私道整備支援』

◆ 密集住宅地の細街路について、築造により街区内を通り抜け道路にしたり、行き止まり道路の拡張により、除雪ロータリーの通行を可能にするなど、伝統的な街区型は維持しつつも、住民の利便性を高め、都市機能の向上に繋がる私道・市道の築造及び拡張整備費に助成。

III. 良好なまちづくり整備 ----- **上限100万円 補助率4/5**

『町内会空き地活用整備支援事業』

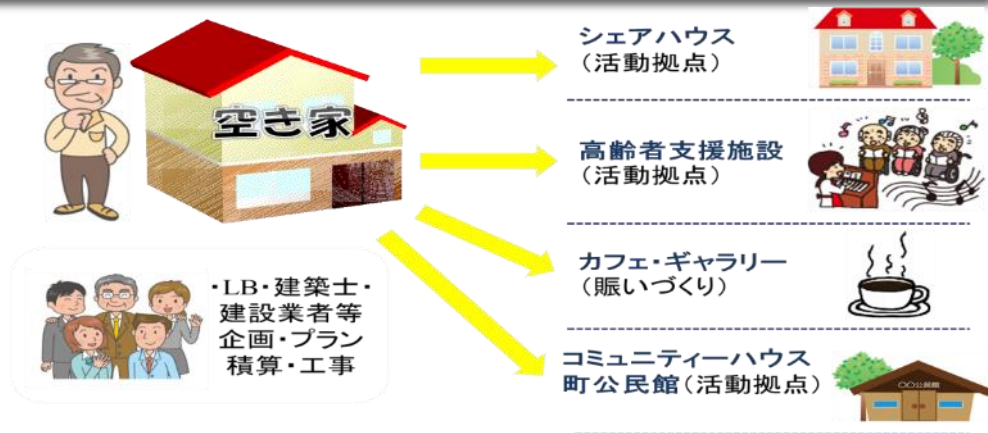
◆ 町内会等が空き地を利用し、通常期はコミュニティーガーデン、多目的広場、ゲートボール場等に利用し、冬期間は、狭隘道路から排雪される雪捨て場として多機能に利用する場合等の整備費に助成。

IV. コーディネート活動支援 ----- **上限30万円 補助率4/5**

『コーディネート補填助成』

◆ 中心市街地の権利が錯綜する空き家解体、敷地再編、転売等では権利者調整で多大な時間を要する。宅建業者、行政書士、土地家屋調査士等の法的手数料にロスした部分の補填。

③ 空き家コンバージョン事業



LBより、助成金 上限100万円補助率1/2

② 空き家委託管理事業

つるおか LBが空き家の安心をサポート

ライトコース
 <ご近所安心コース> **3,500 円/月**

- 建物外部の点検・確認
- 玄関・窓などの開口部の施錠確認
- ポスト内の郵便物・お届けものチェック、転送
- 庭木や雑草の状況確認

しっかりコース
 <メンテナンスコース> **5,000 円/月**

- 建物内部の通気・換気
- 清掃
- 雨漏りチェック
- 地震、台風などの災害後チェック

※ 随時の特産物をお送りします。(年一回)

レスキューコース
 <緊急時対応コース> **8,000 円/回**

地震・台風などの災害後のチェックを、きめ細やかに行います。

オプション
 料金はお相談の上、お見積もりいたします。

- 除草、庭木のお手入れ
- 建物や塀などの修繕
- シロアリ・アメシロの駆除
- 除雪、屋根の雪下ろし など

④ 空き家バンク事業

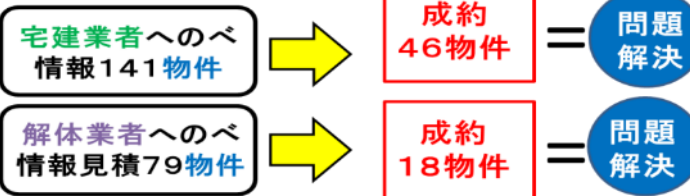
総相談件数 (売却・賃貸希望) 614物件

(H26年4月～H28年12月末現在)

空き家バンク登録 181物件

※ 普通に不動産で売買になる物件は市場物件として地元不動産業者を案内しています

■ 多少問題あり物件



⑤ ランド・バンク事業

⑤ ランド・バンク事業 = 小規模連鎖型区画再編事業

狭あい道路

小規模連鎖型

6m道路に徐々にであるが変えていく

狭小や無接道宅地

土地を再編して再利用出来るように変えていく

プロの知識・経験を活かして治療してゆく

- ◎権利関係を整理させる
- ◎放棄地をつくらない
- ◎固定資産税の納税 etc...
- (空き家 → 荒廃家屋 → 危険家屋 → 解体へ)

ランド・バンク事業の理論

4 m 未満 (みなし道路)

A 宅 50 坪 1 世帯	空き家 B 宅 50 坪	C 宅 50 坪 1 世帯
---------------------	--------------------	---------------------

- ①空き家 B 宅の NPO への寄付 (低価格売却)
- ②NPO プロジェクトが空き家解体
- ③A・C 隣家に土地の低価格売却 (解体費相殺)
→ 前面道路の拡幅 (狭あい道路解消)
- ④A, C 宅の建替え (二世帯住居の実現)
→ 前面道路の拡幅 (狭あい道路解消)
(将来的建替え期)

4 m 未満 (みなし道路)

A 宅 70 坪 1 世帯	C 宅 80 坪 1 世帯
---------------------	---------------------

4 m 以上道路

A 宅 70 坪 (2 世帯)	C 宅 80 坪 (2 世帯)
--------------------	--------------------

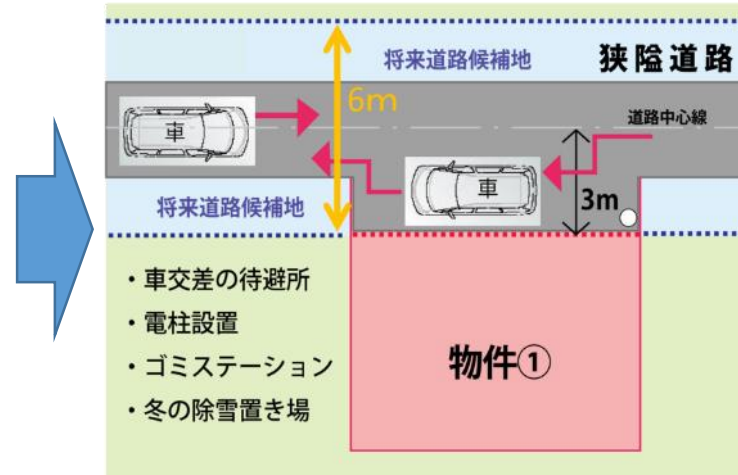
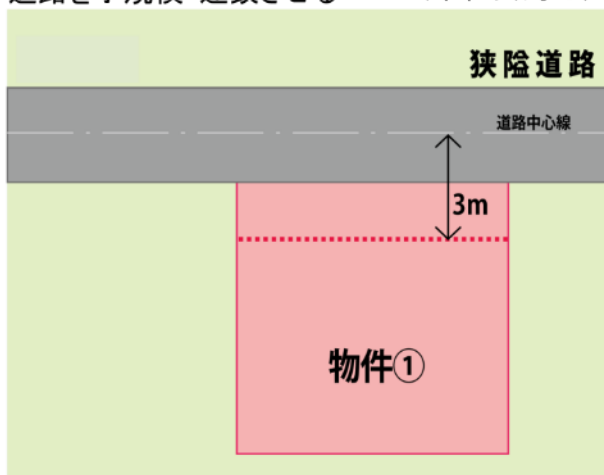
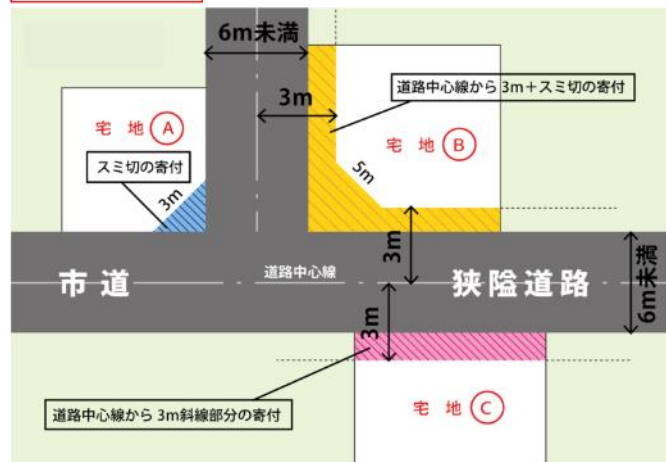
狭隘道路対策

更地にして分筆すれば、道路部分を市で寄付受付

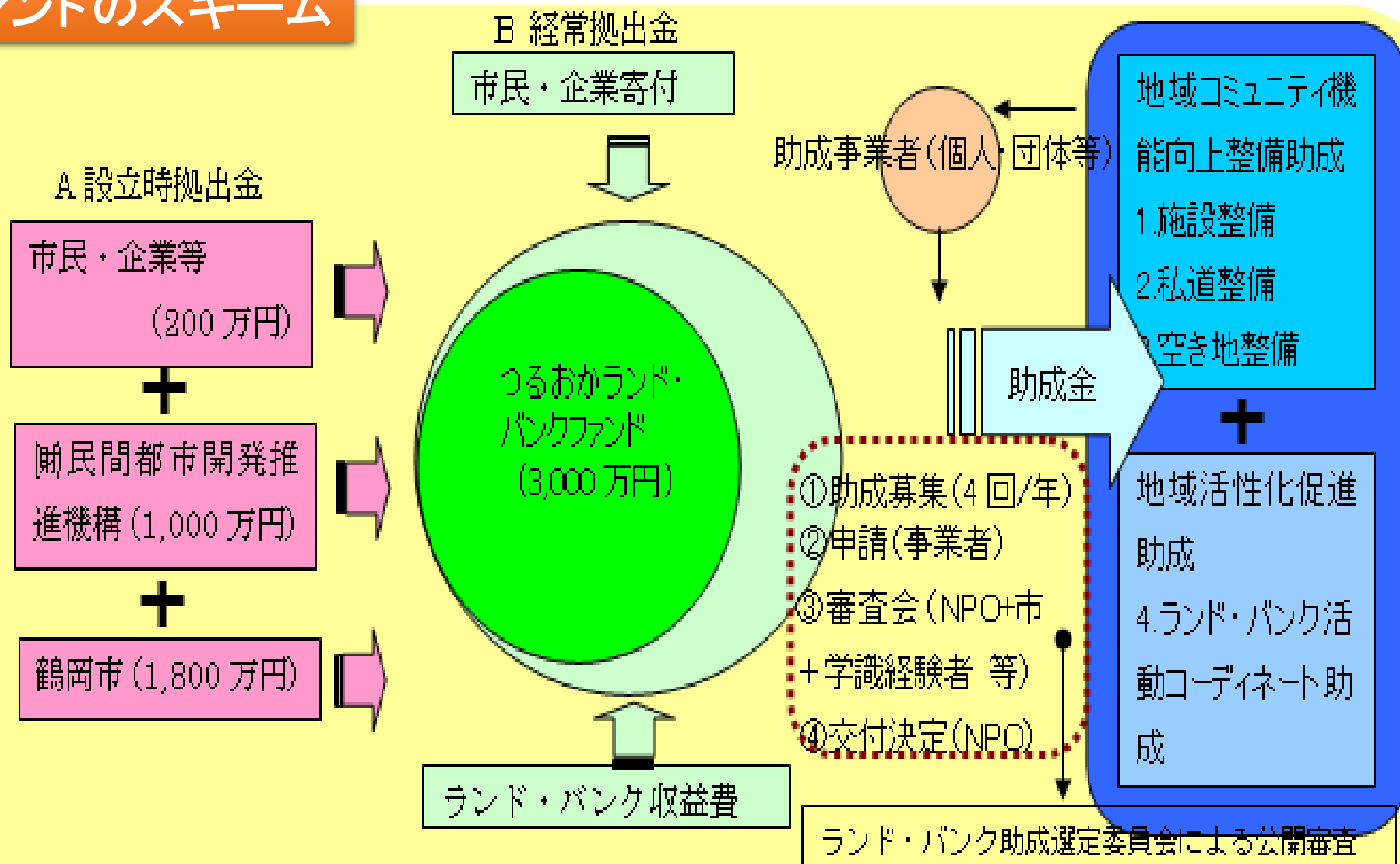
道路を小規模・連鎖させる

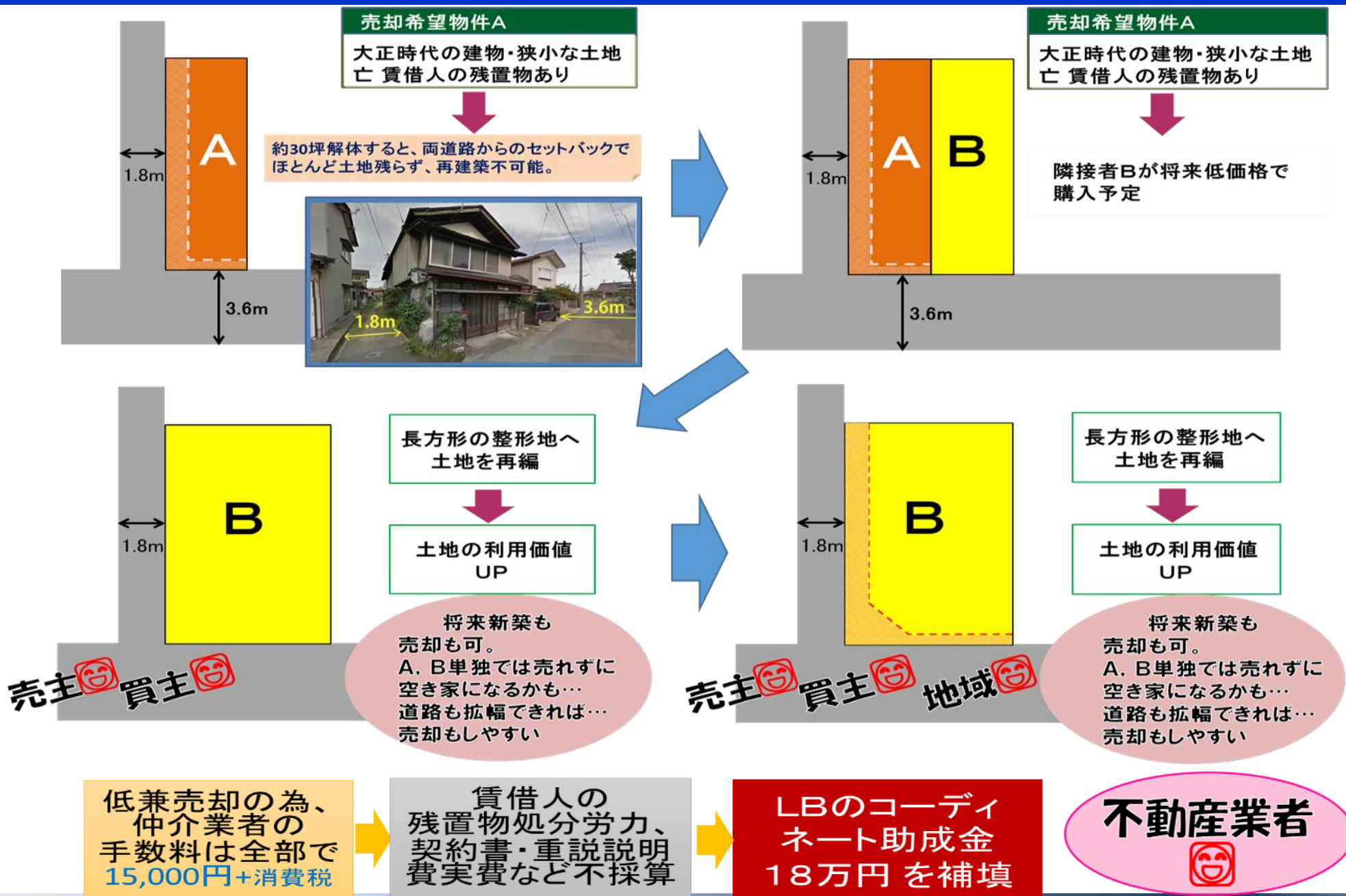
(車社会対応)

道路を小規模・連鎖させる



ファンドのスキーム







- 鶴岡市中心部から約10km
- 海岸線に近い町 ■ 築71年 長年空家
- 所有者: 施設入居、横浜市在住
- 借主は鶴岡市へ”移住希望者”

賃貸住宅でマッチング



荒れた外部・内部を整理し
賃貸契約書 (& 重要事項も作成)

年間賃料 28,500円



仲介手数料 2,565円



LBコーディネート助成金
81,000円

道路

毎年、草刈と固定資産税の支払い。処分したいが誰も利用してくれない。

(再建築不可)

A

25m

1.8m

接道×

道路



道路

30m

8m


B

A

1.8m

道路

細長くて長年売れず雑草



道路

土地**再編**し
新築住宅で再生活用

車 車

若者世帯の住宅

親世帯の住宅

近居


8m

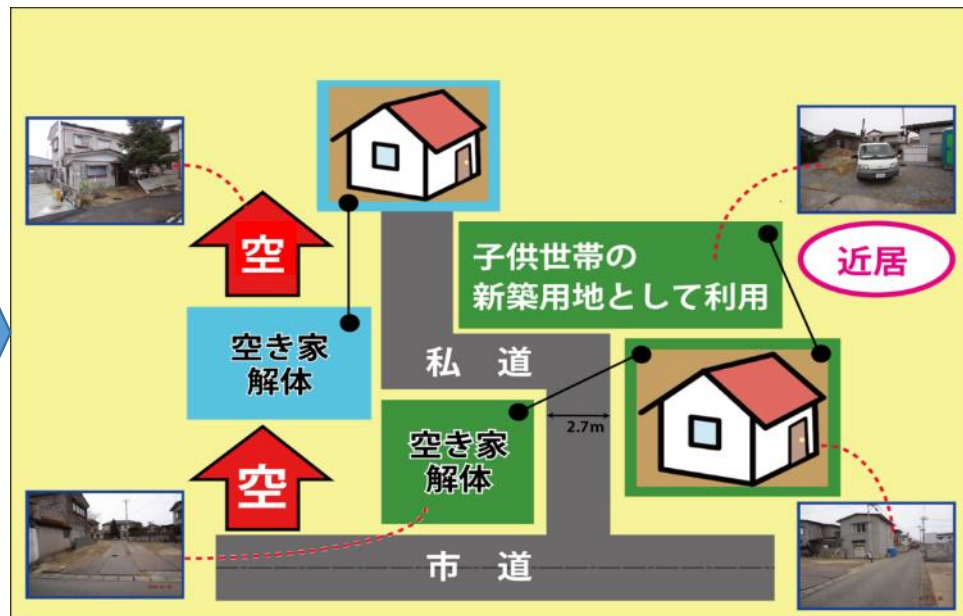
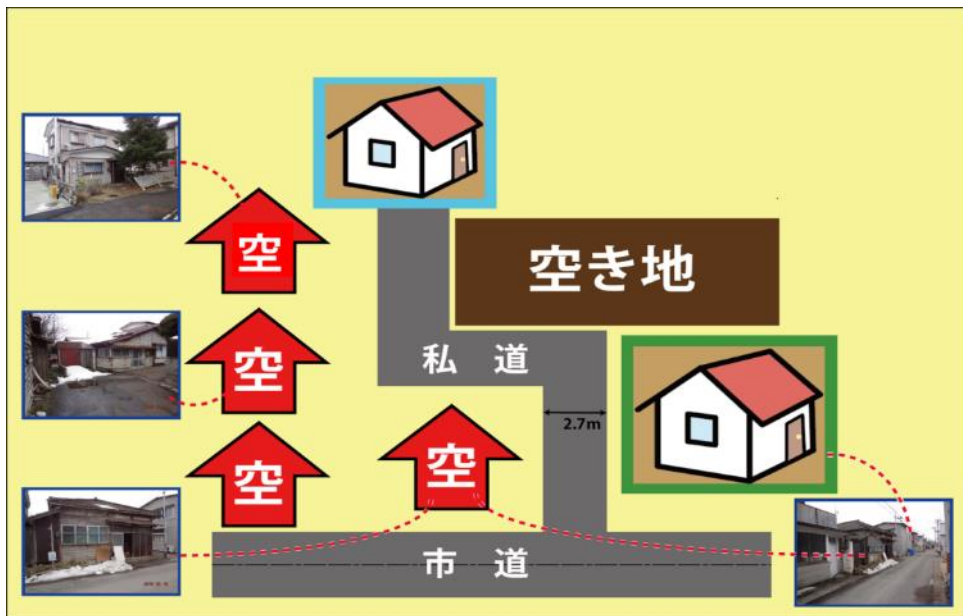
1.8m

道路

売主😊 買主😊 地域😊

※ 祖父母→父母→孫へと地域コミュニケーションの継続





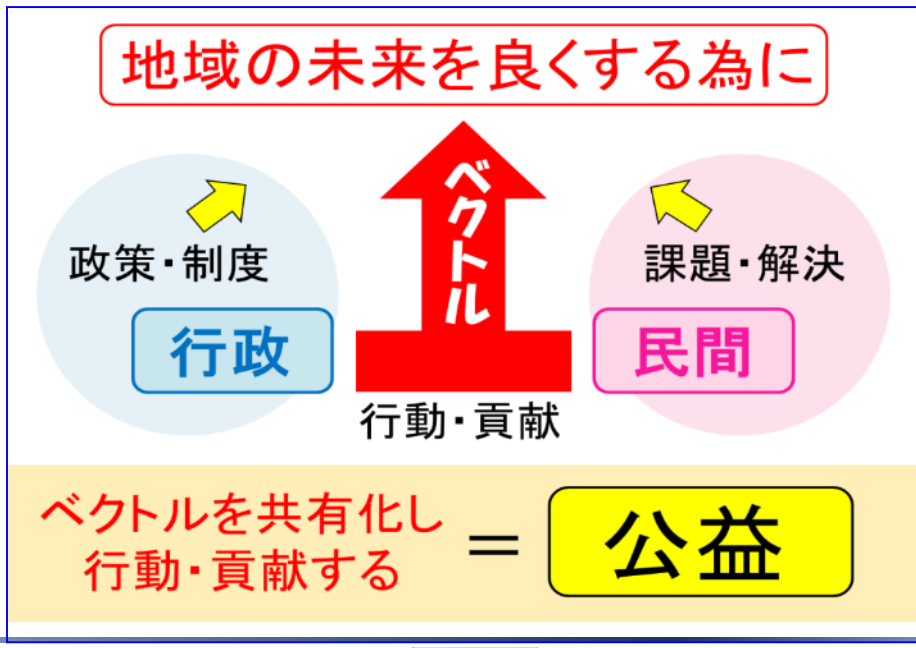
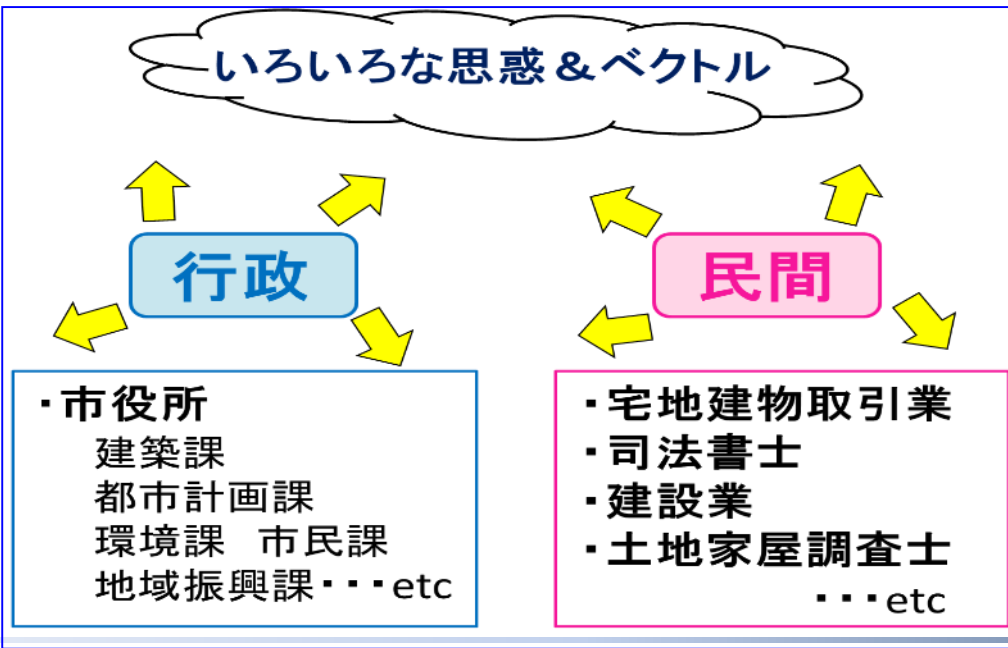
空き地・空き家を治療し、再生する上で

- 行政が実動できない？
(対象地域が大きく個別的である)
- 民間は不採算では協力出来ない？
(モチベーションマネーの投入で、住環境整備が可能か？)

ソーシャル
ビジネスとして民間の
プロの力を
利用する。

(少子高齢化 → 人口減少の前に)
**スピードアップが
必要！**
 (人員・お金・法の改正緩和)

街づくり + ニュービジネスをつくれる可能性があります

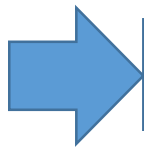


権利調整手続きの簡素化・迅速化

- ◇ 相続登記の移転登記を法定相続人の4/5の同意で可能とか？
- ◇ 抵当権の古い昭和より前の登記は、簡単に抹消可能へとか？
- ◇ 物件及び、隣接の所有者の確認が簡単にできるようとか？

公益性を有する不動産売買・所有にかかる税制の緩和

- ◇ ランド・バンク事業を機動的に進めるため一時的に保有する不動産にかかる諸税の免除とか？



課題を有する連担した土地を一体的に整備するために、各敷地が空き地等となる時間差をバンク機能で対応

接道要件の緩和の制度化

- ◇ 建築基準法第42条第3項にかかる第6項で規定される建築審査会同意条件のモデル化等