

事業名称	空き家スリーバンク（空き家バンク、ランドバンク、住み替えバンク）の推進事業
事業主体名	上山市
連携先	NPO法人かみのやまランドバンク
対象地域	山形県上山市
事業の特徴	・ NPO 法人かみのやまランドバンクの空き家コーディネーターが会員などと空き家の改修や相続の課題解決を図りながら物件と利用者をマッチング。 ・ イベントによる空き家、空き地を利活用するきっかけと人と呼ぶ魅力づくりを進めながら中心部の土地の再編による居住誘導を推進している。
成果	・ 空き家コーディネーター育成および配置による連携体制の構築 ・ 3つのバンクそれぞれのガイドブックを作成 ・ 中心市街地の再生図作成
成果の公表先	NPO法人かみのやまランドバンクホームページ https://kaminoyama-landbank.com

1. 事業の背景と目的

本市の現状として廃業する旅館や空き家も目立ち人口は3万人程度、今後も人口は減少傾向にあるほか、市内の高齢化率は約40%となっています。

また、本市の空き家373戸はその4分の1が観光資源の多い市中心部にまとまっており、この地域は、かみのやま温泉街や武家屋敷通り、商店街があり、観光資源や商業施設、子育て施設といった都市機能が充実したエリアです。この場所も空洞化が進み、空き家予備軍である単身高齢者が所有する物件が増加していくことから、空き家活用と未然防止が必要です。そこで、2015年に空家対策特別措置法が施行されたことから、2016年に上山市が空き家バンクを設立し、山形県宅地建物取引業協会山形と協定を結ぶとともに市は空家対策計画を策定しています。

このエリアでは、解体すると約5,000万円掛かると言われる空き旅館があり、所有者が不明です。その他にも廃業した映画館や空き店舗など、ここ数年で問題物件がいくつか出てくるようになり、それらを放置しておけばスラム化してしまいます。さらに、古い城下町の町割りは、道路が狭く冬は除雪した雪が積まれ車の擦れ違いが困難になります。また、未接道で建替えが出来ない物件も多く、現代の車社会にはミスマッチで住みづらい状況です。

これまでの空き家施策は空き家バンクのみで、空き家単体での施策は無かったため、空き家単体ではなく、空き地も含め面的に利活用を図りながら賑わいづくりを進めランドバンク事業を実施します。

そこで、空き家・空き地を資源ととらえ中心市街地の空洞化の抑制や若者、子育て世帯の定住を図るため、NPO法人かみのやまランドバンクに空き家コーディネーターを配置し空き家バンク、ランドバンク、住み替えバンク（以下スリーバンク）などの空き家対策を積極的に推進します。

ポイントはNPO法人かみのやまランドバンク設立にあたっては①危険空き家を未然に防止し、積極的に空き家・空き地を活かすこと②立地適正化計画における居住誘導のための受け皿の整備③行政と民間事業者の役割分担を明確にして進めることの3つが挙げられます。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

○NPO法人かみのやまランドバンク事務所開設

事務所を賃借し、空き家コーディネーターが常駐できるスペースを確保します。

○空き家等の募集・調査

上山市と協力し利活用可能な空き家等の掘り起しを行います。

○空き家コーディネーター育成

空家等について相談できるワンストップ窓口などとして空き家コーディネーターの配置育成を行います。

○空き家相談会

市街在住の方などが相談できる機会が少ないため、帰省する方が多いお盆の時期に相談会を行います。

○中心市街地再生図作成

次年度以降に行う中心市街地の再生の指針となる図を作成します。

事業終了までの間、手順を図1のように進めました。

図1 フロー図

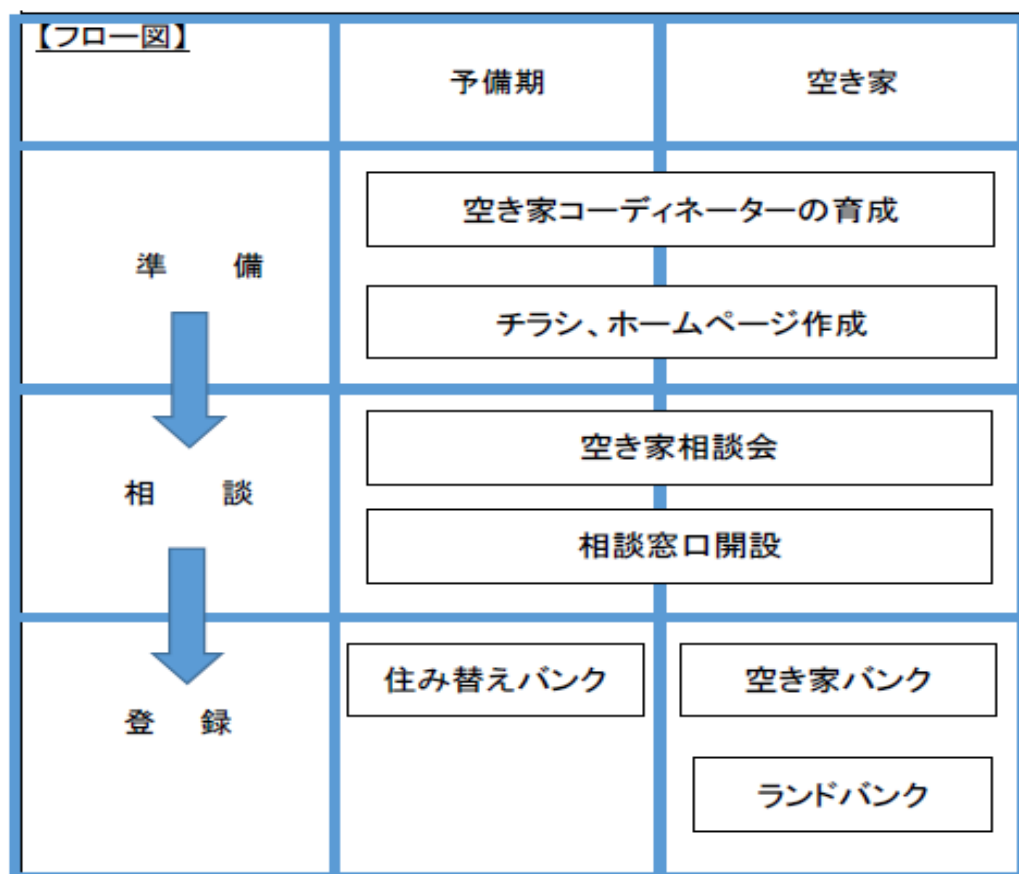


表1 工程

ステップ	取り組み内容	具体的な内容(小項目)	令和元年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①空き家コーディネーター育成	空き家のスリーバンクへのマッチング手法の取得								
		明海大学による空き家利活用研究活動								
	②外部PR	チラシ作成								
		ホームページ作成								
相談受付	③相談事務実施	相談所の開設								
		相談会の開催	◎							
		相談対応実施								

表2 各取組の業務役割分担

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
空き家コーディネーター育成	空き家のスリーバンクのマッチング手法の習得	鏡昌博(上山市) 渡邊秀賢(宅建協会)	多岐にわたる相談の内容に応じて適切な対応ができるよう実践をととして指導をする。
	明海大学による空き家利活用研究発表会	周藤利一(明海大学)	・空き家の利活用について知見を高める。
チラシ、ホームページ作成	チラシ作成	鏡昌博(上山市)	NP0 法人かみのやまランドバンクや空き家スリーバンクのPR
	ホームページ作成	渡邊秀賢(宅建協会)	NP0 法人かみのやまランドバンクや空き家スリーバンクのPR
相談事務実施	相談会	渡邊秀賢(宅建協会) 木村建一(司法書士会) 鏡昌博(上山市)	空き家の相続問題や利活用について相談を受け、空き家スリーバンクへの登録につなげる。
	相談窓口	伊藤みどり(NP0 法人かみのやまランドバンク)	空き家の相続問題や利活用について相談を受け、空き家スリーバンクへの登録につなげる。

（２）事業の取組詳細

○NPO法人かみのやまランドバンク事務所開設

新たに事務所を開設し空き家コーディネーターを配置、空き家の利活用の相談窓口の設置や上山市、宅建士、司法書士、土地家屋調査士などの専門家と空き家の利活用に向けた課題解決の打合せを行いながら、スリーバンクにて空き家コーディネーターにより利用者と物件のマッチングを図ります。

○空き家等の募集・調査

上山市とNPO法人かみのやまランドバンクが連携しながらホームページや回覧にて空き家等の募集や地区会と連携しての現場調査、所有者からの聞き取りなど空き家等の利活用できる物件の掘り起こしを行います。

○空き家コーディネーターの育成

上山市の空き家対策の担当職員からの指導を受けるとともにインターネット等を活用し情報収集を行い、専門家との連携を深めながら外部講師の研修や明海大学と研究活動さらに実践で空き家の課題解決を踏まえコーディネート力を高めます。

空き家相談について上山市を通じ空き家コーディネーターに繋ぐことで一貫した対応ができ、空き家コーディネーターのスキルアップにもつながります。

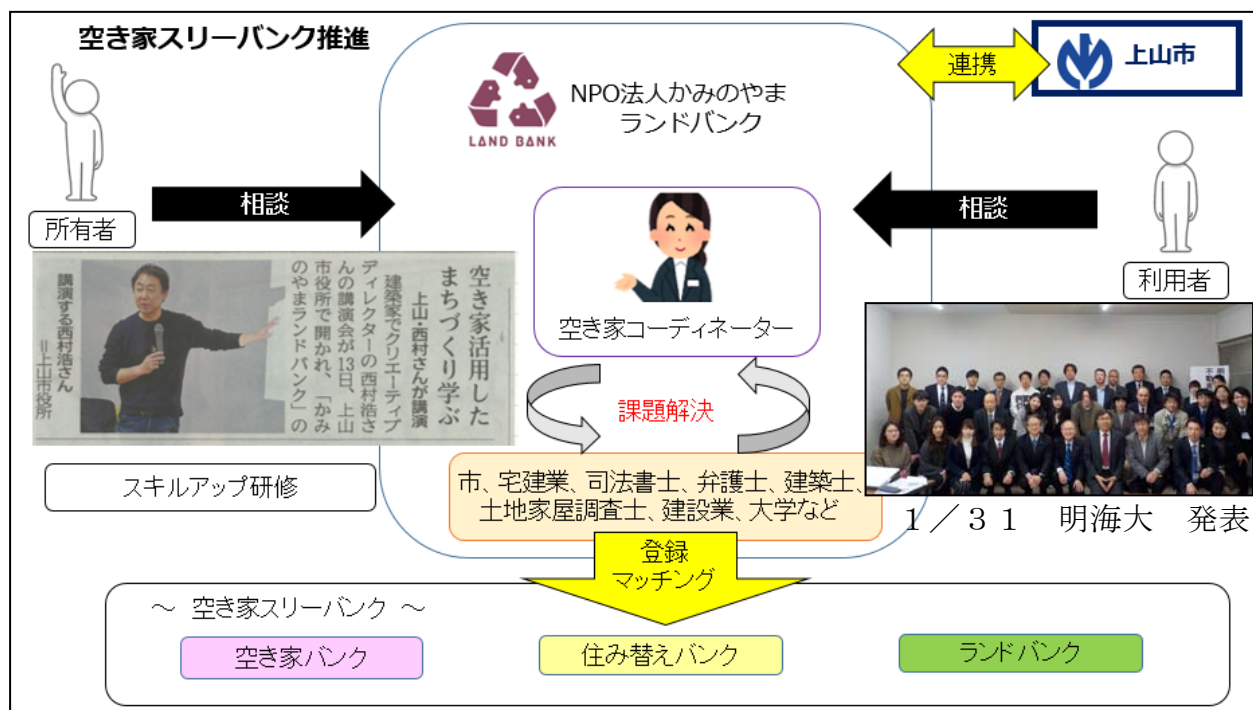


図2 空き家コーディネーターの立ち位置

○空き家相談会

事前に上山市と連携しHPでの募集や固定資産税の納税通知書へチラシを同封し、相談者を募集し、お盆等のふるさとへの帰省にあわせ相談会を開催し、空き家の利活用物件の掘り起こしを行いました。

この相談会では親が元々住んでおり今は誰も住んでいない物件や、空き家（元々住んでいた物件）が崖地に近接しているために売買が困難など色々な相談が寄せられ活用できない物件もあり、そういった物件について解体などのアドバイスの場にもなりました。

また、空き家コーディネーターだけでなく、NPO法人かみのやまランドバンクの理事である宅建協会会員からも立ち会っていただいたことで、空き家コーディネーターのスキルアップにもつながりました。

空き家について考えてみませんか？

※空き家の未然防止を目的に全戸を対象にチラシを配付しております。

(実際に市役所へ寄せられた声)
 Aさん：建築物の倒壊の恐れがあり、夜も眠れない・・・
 Bさん：家族や車にブロック塀が倒れて方が・・・
 当たってしまったら・・・

(漫画) 11歳の男児が空き家からの落下物による死に事故

人・金・物・時間	損害区分	損害額
人・金・物・時間	死に遺失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

5630万円 損害賠償!!

出典：「空き家発生による社会経済的悪影響と被害者の救済に関する調査」
 出典先：公益財団法人 日本住宅総合センター

こ う な る 前 に 対 応 を !

1. 維持管理
 ○シルバー・障工会による業務
 ・草刈り、空き家見回り
 ・建物の改修 など
 ※詳しくは裏面をご覧ください。

3. 解体
 ○危険空き家解体事業費補助金
 ・補助率 40% (上限70万円)
 ■例：解体費用が175万円だとすると、
 175万円(解体費用)×40%(補助率)
 =70万円(補助額)
 ※景観、防犯など地域の方からも喜ばれています！

2. 活用
 ○山市空き家バンク
 ・市内の空き家バンクを取り扱う業者で手続きを行ってください。
 H30年末の実績
 登録42件のうち17件契約
 ※空き家に価値あり！

4. 相談
 ○空き家相談会
 年月日：2019年8月15日
 場所：三友エンジニアリング文化センター
 ※事前予約が必要になりますので、詳しくは7月以降に市のホームページを確認いただくか、建設課までお問い合わせください。
 ○相談相談
 山市県市議員会の会合へ無料で相談できます。

※重要※
 空き家の相談先は全国的な問題となっており、未だへまやまちづくりの活用資源として活用手続きをお願いします。

問い合わせ先
 山市建設課 建築・住宅係
 023-672-1111

図3 固定資産税の納税通知書へチラシ



写真1 相談会の様子

○中心市街地再生図作成

明海大学とNPO法人かみのやまランドバンクが連携し、中心市街地の空洞化の抑制を図るため、現地調査を行いながらランドバンクエリアの一部の地域の特性を活かした空き家、空き地の再生図を作成した。この図をもとに次年度以降中心市街地の空き地の利活用などを行いました。

（３）成果

- ・空き家コーディネーター育成と相談体制の構築

スピーディーにスリーバンクへのマッチングが可能となりワンストップでストレスのない対応が出来るようになりました。

図４は空き家の利用や解体などそれぞれのケースに応じ進め方を示したフロー図。相談者の課題に応じて空き家コーディネーターが会員に仕事を振り分けました。



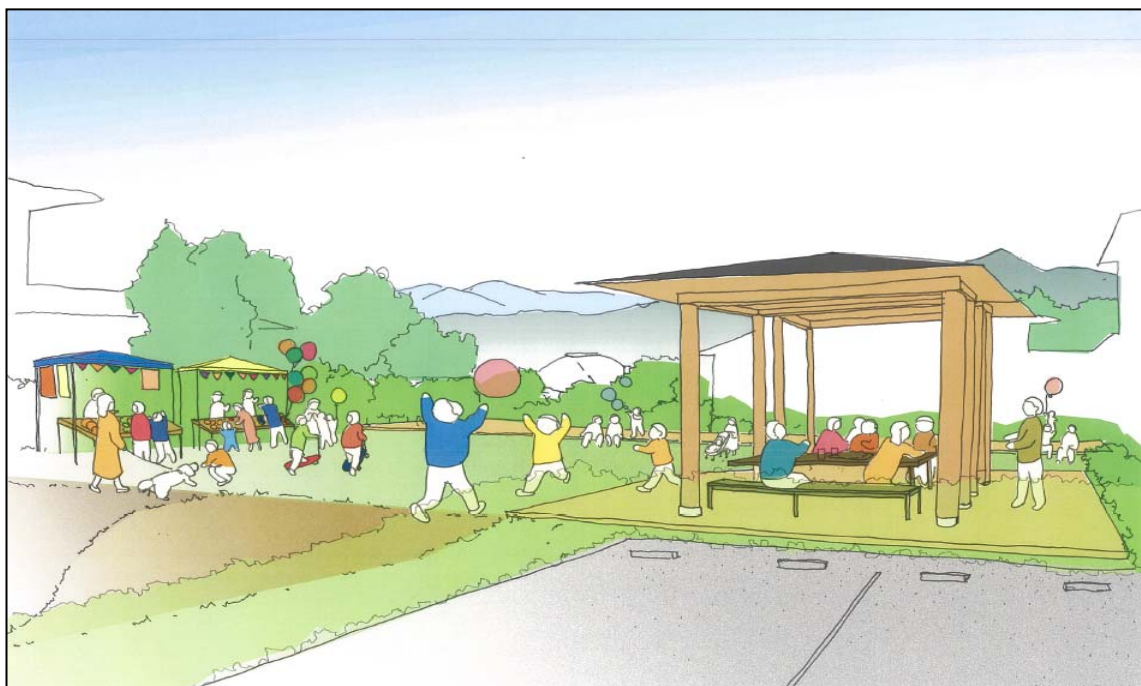
図４ 空き家に関するフロー

- ・中心市街地の再生図作成

来年度以降の市中心部の空き家、空き地の再生を図るため、検討材料としNPO法人が活動を進めていきます。

芝をはる際は今年度行ったワクワク広場への芝はりと同様に地元小学生などによる芝はり体験などを行う予定で、その後キッズマルシェなどを行い地元の子どもの郷土愛を育み長い目で見た空き家の未然防止や出店者への空き家利活用を促進していきます。

図５ 中心市街地再生図



・スリーバンク（空き家バンク、住み替えバンク、ランドバンク）についてのガイドブックを作成
3つのバンクについて問い合わせが多くあったため、3つのバンクそれぞれのガイドブックを作成
しました。

具体的な活用事例などを掲載し読む方がイメージしやすい構成とし、聞きたいことに応じた問い合
せを可能にする校正としました。

これらのガイドブックは今後NPO法人かみのやまランドバンクのHPへ掲載する予定です。

図6 3つのバンクを解説するガイドブック



3. 評価と課題

NPOを設立し空き家コーディネーターの育成を図ることで空き家スリーバンクへの円滑なマッチングに繋がっているとともに複雑な空き家の課題を会員の不動産業者、建築士、司法書士などと解決を図る体制づくりが進んでいる。一方で人口減少による空き家の増加や所有者不明空き家の発生を抑制するため地域との連携による空き家の情報共有、未然防止さらに利活用を積極的に進める必要があります。

空家等の利活用をする際に法律で縛られ身動きが取れない状況があるため、全国一律の法律よりも、地方自治体に柔軟運用を認めていくべきだと考えます。都会の土地利用と現状が異なることから同じ規制を地方に求めることは、土地利用の低下を招きかねない現状です。また、高度成長期時代の土地利用を抑制する法律も、今後のまちづくりの弊害となると考えられます。建築・開発・農地・相続など、さまざまな法的規制の緩和でクリアできる問題も多いです。官民が連携し、一緒にまちづくりを行い行政の信頼と民間の課題解決力によるスピード感のある空き家施策で官民が一体となった「かみのやまランドバンク」の重要度は高くなります。



図7 NPO法人かみのやまランドバンクのロゴ



写真2 日経新聞記事

4. 今後の展開

ランドバンクは先進地である当県の鶴岡市を参考としています。上山市独自性を加味した上山版ランドバンクとして事業化を進めていきます。市中心部にランドバンクの重点エリアを設定し、ゾーンごと小規模な区画再編事業を実施しながらエリアで価値を高めつつ、賑わいをつくることを考えています。

まず、一歩目としてかみのやま温泉の発祥の地といわれる湯町地区での取組を始めました。地区内の危険な空き家を所有者が解体し、空き地にした土地を、NPO法人かみのやまランドバンクが廉価で借り受け、地元小学生の子ども達と共に芝はり体験を実施しました。子ども達の愛着を高めた場所に休日はマルシェなどを開きつつ、歩行者天国などのイベントを開催してにぎわいづくりなど出店の機会をあたえる社会実験を始めています。そこで見つかった課題を解決して、小さなチャレンジを繰り返しながら新たな手法にてまちづくりを進めていきます。

このことを実施しながら広場をランドバンクの種地とし開業や移住につなげるため、空き家・空き地がまとまった時点で小規模な区画再編事業を進めます。最終的には歩行者天国などで仮設にて出店していただいた方から空き家を活用して開業していただくことを望んでいます。また、大規模な空き家の利活用について市と情報を共有しながら活用につなげたいと考えています。さらに、ランドバンクは市中心部をエリアで価値を高めることで、それぞれの特色あるエリアが共鳴し合い新たなかみのやま温泉として再生できる夢を抱いて事業を展開しているところです。

法律などで縛られて利活用できない空き家を国やメディアへの発信を行いながら、少しずつ法律や制度を含め動かしていくこともしていきたいと考えます。

最後にイベントなどによる空き家、空き地の利活用につなげる「きっかけづくり」や人を集める「魅力づくり」を積極的に行いながら、ランドバンクを展開し流通しづらい市街化調整区域の空き家などを専門家によるコーディネートを図り利活用につなげ、市全域で空き家対策を推進してまいります。



写真3 地元の小学生や市の職員も巻き込み芝はりを行った。この広場を起点に魅力発信を行い、郷土愛も育み将来の空き家対策も行う。



写真4 マルシェの様子

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		—	
代表者名		上山市長 横戸長兵衛	
連絡先担当者名		上山市建設課 鏡、斉藤	
連絡先	住所	〒999-3192	山形県上山市河崎一丁目1番10号
	電話	TEL 023-672-1111 / FAX 023-672-1112	
ホームページ		https://kaminoyama-landbank.com （本事業はNPO法人かみのやまランドバンクホームページに掲載）	