

# 低未利用ストックの利活用促進に向けた地域マネジメント手法

## に関する調査研究(2019 年度研究報告)

研究官 伊藤 夏樹

研究調整官 多田 智和

研究官 石井 義之

### 調査研究の背景と目的

近年、市街地における「都市のスポンジ化<sup>1</sup>」が顕在化しつつある。これにより、空き地、空き家、空き店舗や空き公共施設等の低未利用ストックが増加しているが、一方で、これらは地域の資源ともなり得るものであり、適切に管理・利活用して地域に必要な機能（医療・介護、子育て、コミュニティ形成、買物・賑わい等）を補完することができれば、地域住民の生活の質の維持・向上につながる。

本研究は、地域課題の共有や物件等とのマッチング手法など、低未利用ストックの利活用を促進するための地域主体によるマネジメントのあり方を検討するものである。

### 調査研究の概要

本研究は2か年で実施したものであり、2018年度は、都市課題に関する実態把握として首都圏を対象にスポンジ化が進む市街地の状況を整理し、ストック活用による課題解決事例の収集と有識者の助言を踏まえたマネジメントのポイントをまとめた。2019年度は、これを踏まえて以下の検討を行った。

#### ① ストック利活用マネジメントに係るプロセスモデル

2018年度の先進事例調査から、マネジメントを検討するための枠組みとして、地域における低未利用ストックの利活用の典型的なプロセスを設定した。

#### ② 関係主体の意向

実際にストックを利活用する活動主体とこれを支援する行政や金融機関のうち、積極的な取組を行っている団体に対してアンケート調査を行い、その意向を把握した。

#### ③ 地域の関わり方

スポンジ化が生じている地区においてワークショップを行い、地域住民のマネジメントへの関与のあり方について検討した。

#### ④ 地域マネジメントの手法

以上を踏まえ、各モデルプロセスにおける論点を整理した。

<sup>1</sup> 都市計画基本問題小委員会(2017). p3 では、「都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象」とされる。

## 1. 調査研究の背景と目的

近年、市街地において低未利用なストック（宅地、住宅、店舗、公共施設等）が発生する「都市のスポンジ化」が顕在化しつつある。こうした状況下では、ストックの管理の低下による景観の悪化、人口や来街者の減少による地域の賑わいや活力の低下といった周辺環境への影響が懸念される。一方で、これらの低未利用化したストックは地域レベルでは比較的容易に把握可能であり、適切に管理・利活用して地域ニーズに対応した機能等を補完することができれば、地域住民の生活の質の維持・向上につながる地域資源ともなり得る。

本研究は、こうした視点に基づき、地域住民や関係団体等の連携により、地域課題の共有や物件等とのマッチング手法など低未利用ストックの利活用を促進するための地域マネジメントのあり方について検討するものである。

## 2. 研究内容と手順

本研究は、2018～2019年度の2年間で実施したもので、本稿では2019年度分について報告する。なお、2018年度は、都市課題に関する実態把握として首都圏を対象にスポンジ化が進む市街地の状況を整理するとともに、ストック活用による課題解決事例を収集し有識者の助言を踏まえてマネジメントのポイントとしてまとめた<sup>2</sup>。

2019年度は、以下の手順で検討している（図1）。

- ① 2018年度の実態調査に基づき、マネジメントを検討するための枠組みとして、低未利用ストックの利活用の典型的なプロセスを設定
- ② 関係主体として、実際にストックを利活用する活動主体、これを支援する行政や金融機関を想定し、積極的な取組を行っている団体を選定したうえでアンケート調査により意向を把握
- ③ 2018年度の実態調査から、スポンジ化が生じている地区を選定し地域住民等によるワークショップを通じて地域のマネジメントへの関与のあり方を検討
- ④ 地域マネジメントの手法として、ストックの利活用プロセスにおける論点を整理

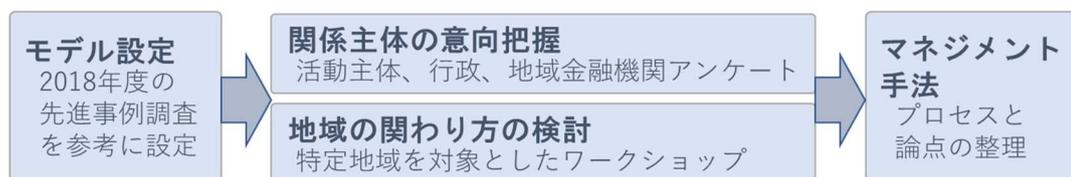


図1 本研究の実施フロー

<sup>2</sup> 2018年度研究に関しては、伊藤ら（2019）で中間報告している。

### 3. マネジメントのモデルプロセスの設定

2018年度の先進事例調査におけるマネジメントのポイント整理を踏まえ、低未利用ストックの利活用の取組に係るプロセスを以下の三段階として設定した（図2）。

- ① **地域情報の把握**：空き地、空き家等低未利用ストックの調査、住民ニーズや課題の把握、活動主体の発掘等を行い共有する段階
- ② **マッチング**：地域内の空き地や空き家等の低未利用ストック、地域のニーズや課題、活動を担う主体をマッチングするとともに、取組を地域で位置づける段階
- ③ **活動の立ち上げ、継続**：事業体制を検討・構築し、担い手や収益性の確保等を通じて実施・継続していく段階

以降の関係主体の意向把握、地域の関わり方の検討にあたっては、このモデルプロセスを枠組みとしてマネジメント手法を検討している。



図2 マネジメントのモデルプロセス

### 4. 関係主体の意向把握

低未利用ストックの利活用を地域でマネジメントしていくためには、直接的に利活用を担う団体や個人（担い手）だけではなく、地域の主体である住民（自治会等の住民自治組織やコミュニティ団体等を含む）、サポート役としての行政や地域金融機関など多主体の関わりが重要となる。そこで、これらの主体のマネジメントへの関与の意向を把握するため、アンケート調査を実施した。なお、地域住民についてはその関わり方が複雑でアンケート調査の対象選定が難しいことから、別途、地域を絞ってワークショップ形式によることとし、ここでは直接的に利活用を行っている団体のみ「担い手」として対象とした。

## (1) アンケート調査の概要

マネジメントのプロセスにおける各主体の役割、そこで生じている障害やそれに対する対応等の情報を把握するため、低未利用ストックの利活用に積極的に取り組む市町村（以下、「行政」という）、活動を担う団体等（以下、「担い手」という）、活動を支援する信用金庫等の地域金融機関（以下、「地域金融機関」という）の3つの類型別に調査票を作成し、配布・回収した。実施状況については図3のとおりである。なお、本稿ではマネジメントに関する部分について報告する。

### 【アンケート調査概要】

#### ○調査対象

##### ・行政

国土交通省が進める「全国版空き家・空き地バンク<sup>3</sup>」の参加団体（626団体）及び（一社）移住・住み替え支援機構と連携して住替え促進等に取り組む団体（11団体）

##### ・担い手

（一財）ハウジングアンドコミュニティ財団による「住まいとコミュニティづくり活動助成」の助成対象団体、国土交通省土地・建設産業局企画課による「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査（2018年度、2019年度）」及び住宅局住宅総合整備課による「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（2018年度、2019年度）」の採択団体、都市局都市計画課による「都市のスポンジ化対策活用スタディ集（2018年）」の参考事例団体のうちマネジメントに関連すると考えられる団体（計78団体）

##### ・地域金融機関

（一財）民間都市開発推進機構と連携し、リノベーション等民間まちづくり事業への支援実績のある金融機関（12行）及び空き家活用等に先進的に取り組む金融機関（2行）

#### ○調査項目

- ・団体概要・基礎情報
- ・市町村や活動地域の概況
- ・スポンジ化に対する認識等
- ・低未利用ストックの地域マネジメントへの意向
- ・参考事例等

種別	期間	方法	発出	回収率
行政	2019.10.24 ～2019.11.6	メール配付・回収	637	174 (27.3%)
担い手	2019.12.19 ～2020.1.10	同上	78	13 (16.7%)
地域金融機関	2019.12.19 ～2020.1.10	同上	14	10 (71.4%)

図3 アンケートの実施状況

<sup>3</sup> 同事業は公募により選定された株式会社 LIFULL (<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>) 及びアットホーム株式会社 (<https://www.akiya-at-home.jp/>) により運用されている。

## (2) 調査結果

以下、分類ごとの集計結果について、自由記述での回答も交えて報告する。

### ① プロセス 1：地域情報の把握

空き地・空き家に関する情報把握（項目 1～3）については、三者とも概ね担えるとしている。行政からの回答では空き家バンクの運用や自治会等との協力、担い手や金融機関からはアンケートをはじめとする調査や相談会の開催などの手法が挙げられている。一方、これらのうち所有者やその意向に関する情報把握（項目 2・3）に関しては、所有者の不在、調査のマンパワー不足、個人情報保護への配慮など三者それぞれから障害事項も多く挙げられた。

地域課題やニーズ、担い手の把握（項目 4・5）については、地域に直接関わる部分でもあるため行政は比較的担いにくい傾向にあり<sup>4</sup>、地域の協力が不可欠との指摘があった。また、行政及び担い手からは、活動主体の発掘に関して障害事項が多く挙げられており、地域の担い手不足や発掘の仕組みが存在しない点などに関する指摘がみられた。

ビジョンの検討や地域理解の促進（項目 6・7）に関しても、上記と同様に地域の主管事項として行政が担うのは難しいとの傾向があり、住民や自治会等の協力が必要との指摘があった。担い手側は担えるとしながらも、行政と同じく、地域との協力や合意形成の場の必要性を指摘している。

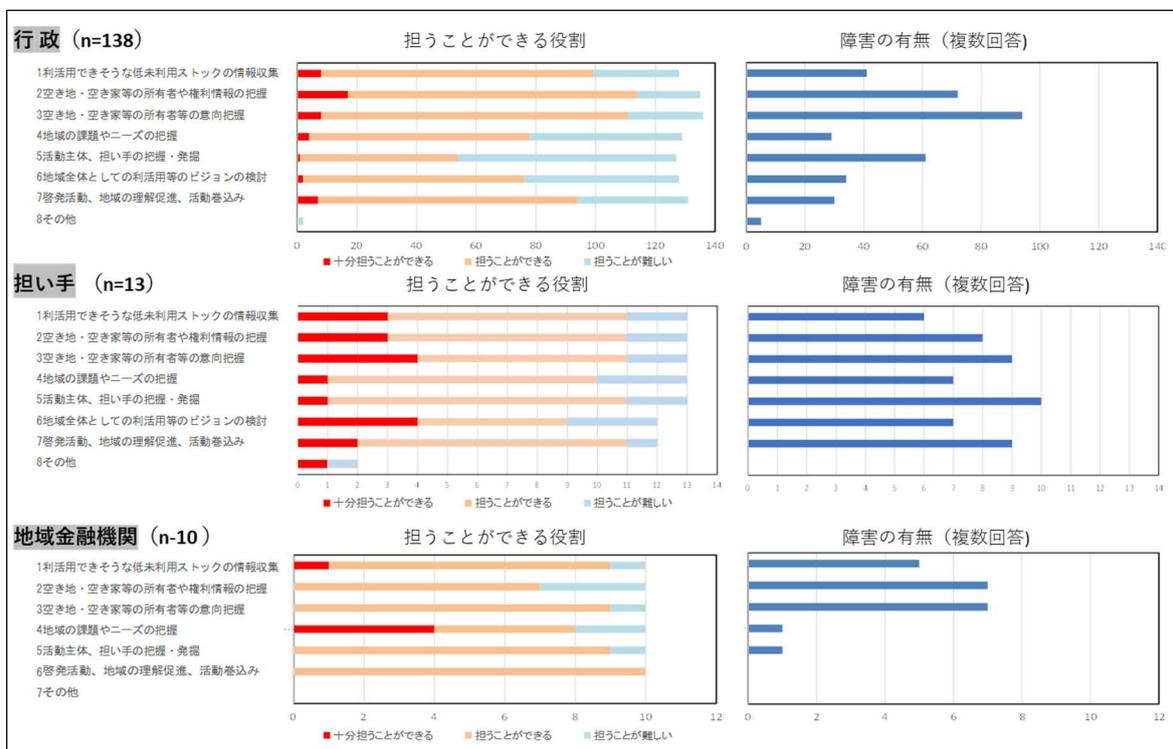


図 4 地域情報の把握に関して各主体が担うことができる役割と障害の有無

<sup>4</sup> 本アンケート調査票の送付先が住宅・都市関連部署であったことも要因と考えられる。

当該プロセスでは、所有者等の把握とアプローチ、得られた情報の共有に関する障害の存在、地域情報の把握やビジョン検討における地域の協力の必要性が明らかになった。

## ② プロセス2：マッチング

本プロセスは関係主体に直接的に関与していく部分であるため、行政の回答は、マンパワー不足や専門性不足等を理由に、全般的に役割を担うことが難しいとする傾向にある。

ニーズに対応した活動の検討と活動条件に合うストックの絞り込み（項目1・2）では、項目1の活動の検討は担い手、地域金融機関とも役割を担えるとしているが、項目2のストック絞り込みは物件情報の不足や条件面の問題等のため地域金融機関は消極的である。

活動主体との調整や事業の実行可能性の検討（項目3・4）に関しては、担い手は自前の活動の中で、また自治会等地域との協力を通じて担えるとしているほか、地域金融機関も支援のノウハウがある等の理由で前向きである。ただし、項目3の活動主体との調整については、地域における主体不足や公平な第三者的調整の必要性といった課題も挙げられている。行政からは専門家の協力の必要性が指摘されている。

所有者と活動主体の仲介や関係者の連携（項目5・6）についても担い手、地域金融機関ともに担えるとの回答が多く、金融機関は連携に関して協議会など既存のつながりを活かせるとしている。なお、仲介に関する障害として、物件に関する情報不足や条件面の折り合い、仲介者の不在といった点が挙げられている。

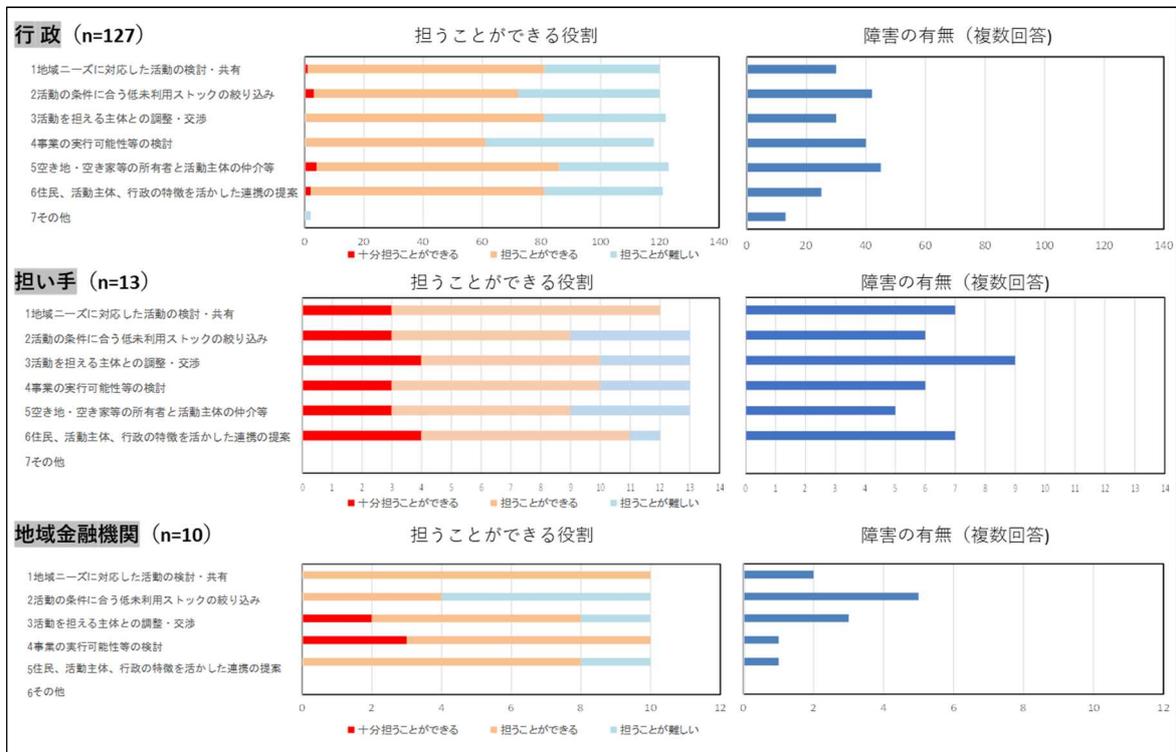


図5 マッチングに関して各主体が担うことができる役割と障害の有無

空き家等のストック関連のマッチングについては地域の物件情報の量の確保や物件に係る条件面の調整など専門性が高く、活動主体や事業のマッチングについても公平性や専門性が求められており、各主体単独では対応が難しい状況がみられる。

### ③ プロセス3：活動の立ち上げ、継続

行政の担う役割は地域との協力関係の構築（項目4）に留まっており、他の項目を担うのが難しい要因として、事業に関するノウハウや支援財源等の不足が挙げられている。

組織づくり、立ち上げ資金、ノウハウ（項目1～3）など事業体制の構築に関しては、地域金融機関は本来業務として様々な手段を有しているため担えんとする傾向があるが、担い手は資金面に関しては行政と同じく担えないとする傾向があり、資金調達に係る障害が多く挙げられている。また、組織づくりについては、三者から人材の不足が障害として挙げられている。

継続性に関しては、三者とも地域との協力関係構築については何らかの関係性ができおり役割を担うことができるとしているが、事業採算の確保（項目5）に係る面では、ノウハウを持つ地域金融機関以外の二者は財源不足や公平性、専門性の面での障害等を挙げ、役割を担うことは難しいとしている。

組織づくりにおける人材発掘と育成、立ち上げ資金や事業採算の確保には課題が多く、地域金融機関の支援を受けられるほど事業性がない場合には、何らかの工夫が必要となる。

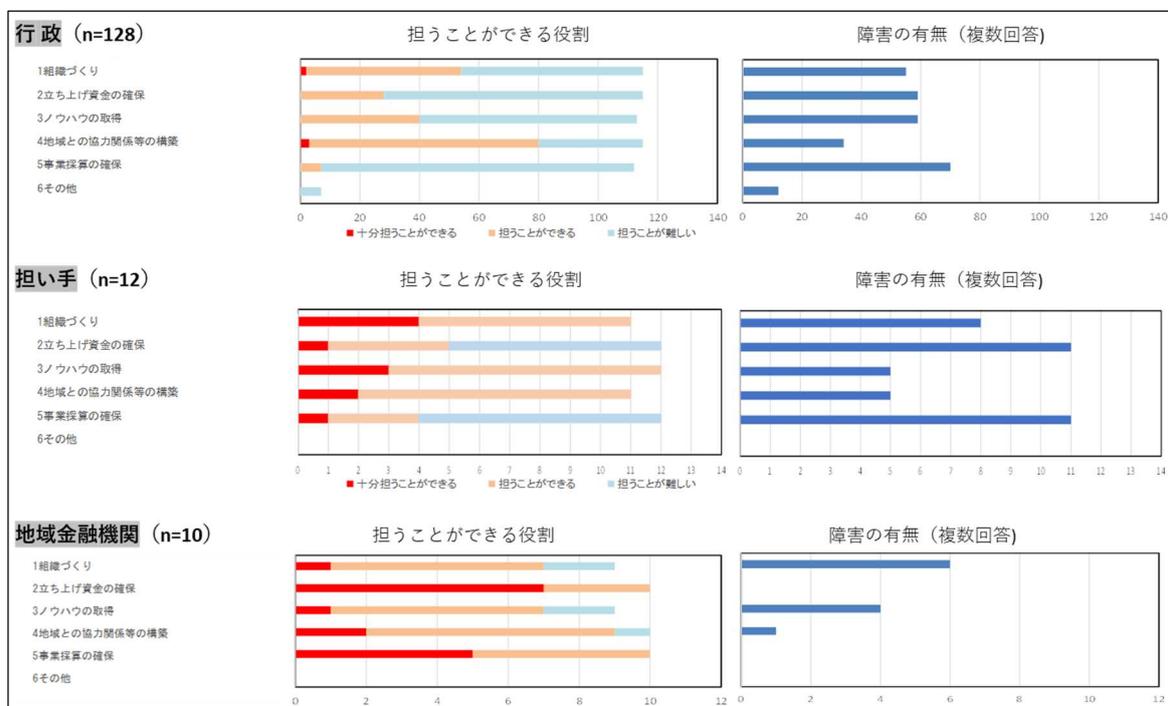


図6 活動の立ち上げ、継続に関して各主体が担うことができる役割と障害の有無

## 5. 地域の関わり方の検討

地域においては、自治会等の組織のほか多様な関係主体がそれぞれ活動を展開しており、包括的なマネジメントのためには、これらの関係主体の連携・協力のもとで進めていくことが望ましい。そこで本研究では、低未利用ストックの発生等スポンジ化のみられる地域に具体のフィールドを設定し、住民、行政等の関係者とともにワークショップを開催することにより、これら関係主体の意向を引き出しながらその関わり方を検討した。

### (1) ワークショップの概要

対象地については、2018年度の実態調査の結果から都心50km圏内で各種市街地にスポンジ化がみられる自治体を抽出しアプローチしたところ、A市から協力が得られた。同市では空き家対策の取組を進めており、そのモデル地区とされている自治会から承諾いただいたことから、当該地区を対象地として設定した。

ワークショップは、市役所内の部局横断での情報交換・共有を目的とした行政職員による事前の意見交換会を1回、その後、対象地区において地域住民と行政職員等と一緒にマネジメントを考える意見交換会を2回開催した。対象地区での意見交換会では、地域の目標を定めた上で、その目標に沿った低未利用ストックの利活用のシナリオを検討しながら、そこで生じる課題や対処方法等について議論した。

#### 【対象地域概要】

- 世帯数1,451世帯、人口3,312人で、高齢化率は42.2%（2015年国勢調査）
- 面積は約42ha。最初の分譲から50年以上が経過している。戸建て住宅が中心の住宅地で、用途地域は、駅前に近隣商業地域が指定されているほかは概ね第1種・第2種低層住居専用地域が指定されている。
- 駅前の商店会が解散し空き店舗が多くなっているほか、住宅の空き家や駐車場・空き地等の低未利用地が地区内に散在している。



図7 対象地区図

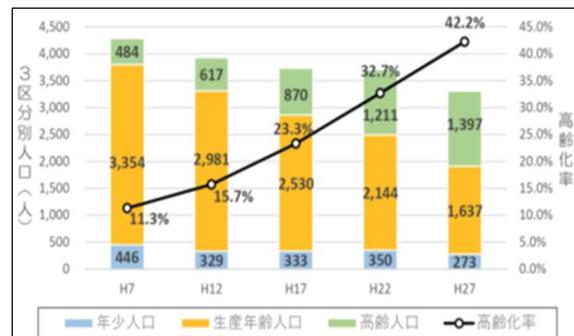


図8 3区別の人口推移（国勢調査）

【ワークショップ概要】

○行政職員による意見交換会（2019. 12. 26 開催）

- ・趣 旨：住民とのワークショップに先立つ職員間の情報共有
- ・参加者：都市計画、空き家・空き地、環境、市民協働、高齢者・福祉、企画政策など低未利用ストックの利活用に関連する分野を所管する5課15名
- ・内 容：各課の関連事業等についての情報共有（所管する計画・事業と対象地区の位置づけ）、ストック利活用に係る情報（現地での物件や活動、担い手等）

○対象地区での意見交換会（2班に分かれ2回開催）

第1回（2020. 1. 21 開催）

- ・参加者：地域住民（自治会、民生委員、サークル等）、福祉関係者、行政職員等計28名
- ・内 容：① 地域の資源や課題、住民ニーズ等を踏まえた目標（将来像）設定  
② 空き家、空き地等の利活用シナリオ（目的、取組内容、物件、成果）検討  
A班：集まれる場、交流スペース、たまり場づくり  
B班：出会い・交流の場、サロンの配置、人が集まるイベント

**目標（将来像）**

- ・コミュニケーションが取れて雰囲気も明るい
  - ① まちの雰囲気明るく
  - ・挨拶だけでも、まちの雰囲気は変わる
  - ・隔たりの感じないまち
- ② 助け合い
  - ・近所付き合いが活発になれば助け合いも生まれるだろう
- ・多種多様なサロンへ歩いて行ける
  - ① サロンに誘いやすい環境
  - ・サロンが近くに存在
  - ・子供達が遊びに来るようなサロンにも憧れる
- ② 集まる場
  - ・いろいろなお客を試せる
  - ・企画が増えれば近所の方も誘いやすい

**シナリオ**

- ◆ 概要  
設備整備の前にはまず出会いをつくる  
菜園・花壇など暇にやっている人が多く取り組みやすい活動を自治会館や公園、グリーンベルトを活用し、外に出て活動する人を増やす
- ◆ 取組の目的・解決しようとする課題  
・外に出てくる人や機会をつくる  
・自治会活動への協力や参加を促す
- ◆ 活用する空き家、空き地  
・始めは自治会館や公園、グリーンベルトを活用する
- ◆ 利活用内容  
・花壇をつくり、気軽に集まれる空間の創出  
・住民同士の交流を図る
- ◆ 目指す成果  
・活用した空き地が出会いの場となる  
・花のまち

**地域マネジメントのあり方**

プロセス1 【地域情報の把握】	プロセス2 【マッチング】	プロセス3 【活動の立ち上げ・継続】
<p>【概要】 どのような情報を、誰が、どこから、どのように獲得し、共有、方向付けしていくか</p> <p><b>住民が集まる活動をしたい</b>                      高層までの調査と課題                      ・住民ニーズの把握                      ・住民の生活様式や価値観の把握                      ・地域の資源や課題の把握</p> <p><b>花壇・菜園を創定した際の課題と役割</b>                      高層までの調査と課題                      ・花壇・菜園の活用                      ・住民の生活様式や価値観の把握                      ・地域の資源や課題の把握</p> <p><b>花壇・菜園の利用を受けた朝市活動</b>                      高層までの調査と課題                      ・朝市活動の活用                      ・住民の生活様式や価値観の把握                      ・地域の資源や課題の把握</p>	<p>【概要】 誰が、何の目的で、何を、どのように調整するか</p> <p><b>利用可能な空き地 借用の交渉と整備</b>                      高層までの調査と課題                      ・空き地の活用                      ・住民の生活様式や価値観の把握                      ・地域の資源や課題の把握</p> <p><b>プレイヤーの意見と実際の活動に向けた情報発信</b>                      高層までの調査と課題                      ・プレイヤーの意見                      ・実際の活動に向けた情報発信</p>	<p>【概要】 事業や体制をどのように検討、構築し、持続性を確保するか</p> <p><b>支援制度の活用や活動拠点と活動の継続</b>                      高層までの調査と課題                      ・支援制度の活用                      ・活動拠点と活動の継続</p> <p><b>活動の広がりや集まり・出会いの場としての発展</b>                      高層までの調査と課題                      ・活動の広がりや集まり                      ・出会いの場としての発展</p>

**イメージ**

- ・土地・建物の構造
- ・利活用形態
- ・オーナー交渉など
- ・お池地所
- ・用途
- ・用途等の制限 など

**マッチング**

活動主体 ↔ 目的・活動内容・採算性 など ↔ 課題やニーズ

図9 ワークショップの様子

## 第2回（2020.2.6開催）

- ・参加者：地域住民（自治会、民生委員、サークル等）、福祉関係者、行政職員等計27名
- ・内容：第1回で想定した利活用シナリオに基づき、モデルプロセスを踏まえた進め方を議論し、生じる課題や対処方法、関係主体の役割等について検討

### (2) 得られた知見の整理

#### ① プロセス1：地域情報の把握

- ・低未利用ストック、地域ニーズや担い手については、地域内に情報が蓄えられている可能性がある。  
(例) 空き家等の所有者情報についてご近所レベルでは把握している  
様々な活動主体が、アンケート等により、取組に応じたニーズを把握している  
公的に現れていなくても自主活動している個人やグループは存在している
- ・多主体の参加によるワークショップを通じて地域全体のビジョンや指針を策定することができる。行政も検討のための環境づくりをサポートできる（条例等で制度化）。
- ・地域内の情報を共有・整理するために、自治会の他に各種グループ、地域に関連する事業者、行政等によるプラットフォームがあると良い。

#### ② プロセス2：マッチング

- ・低未利用ストックの所有者へのアプローチについては、条件面の難易度が比較的低い公園等の公共用地や民間空き地等からスタートし、実績を重ねていくとよい。所有者情報を行政が提供することは難しいが、所有者へのアプローチの際に、管理や利活用など地域の取組内容を情報提供することはできる。
- ・担い手となる活動主体へのアプローチは、自治会の広報や住民の口コミで行えるほか、試行的に始めて見せていくことで取組そのものがPRにつながる。
- ・マッチングに際しては、地域と行政の補完が不可欠。マッチング主体を組織化することと合わせて行政に後ろ盾となってもらうことで信用が高まる。ノウハウの共有も必要である。

#### ③ プロセス3：活動の立ち上げ・継続

- ・活動の資金面では、立ち上げ時に初期費用の少ない取組（公共用地等）から始めたり、民間機関や行政等の支援制度を整理しておき、目的に応じて使い分ける。地域の既存ネットワークや資源を活用し省力化を図るとともに、取組の中に収益につながる事業（朝市や草刈り等）を組み込む。
- ・既存組織や住民の協力による周知を行うほか、見せる活動で地域にアピールしていくことで認知してもらい、マッチングや参加のハードルを下げる。多様な参加形態を設けることもこれに資する。

#### ④ その他

- ・低未利用ストックの利活用は空き家等の物件と地域のニーズ、活動の担い手で成り立つが、行政ではこれらの所掌が複数の部局にまたがるが多いため、行政内での部局横断型の連携が重要となる<sup>5</sup>。

## 6. まとめ

### (1) 低未利用ストック利活用マネジメントのための論点整理

本研究では、住民の生活の質の維持・向上を図るための低未利用ストックの利活用による地域マネジメントについて、①地域情報の把握、②マッチング、③活動の立ち上げ、継続の3つのプロセスに沿って検討してきた。

まず課題として挙げられるのは、行政や地域の住民、活動主体等が情報がある程度有していながら、個人情報保護のような制度上の制約や関係者間のネットワーク不在等の要因により共有されていないことである。特に、ストックの利活用を考える場合、空き地、空き家等はそれ自体あくまでも手段であり、物件や所有者の情報の把握に加えて、利活用の出口<sup>6</sup>を検討するためにニーズや担い手等の情報も合わせて把握する必要がある。そこで、多主体<sup>7</sup>の参加によるプラットフォームを設け、各主体が保有する又は入手したい情報を共有することにより個別案件のマッチングにつなげることが考えられる。組織形態としては、近年、制度化する自治体が増加している地域運営組織<sup>8</sup>が最も近く、地域の総合的なマネジメントの取組の一つとしてストック利活用を位置付けることも考えられる。なお、前述のとおり、行政内部においても、同じ部局内でも空き地・空き家等対象となるストックごとに担当課が異なる場合があり、また、利活用の出口側に関連する市民部局等との連携も必要なため、横断型プラットフォームの構築は有用である。

マッチングについては、地域における信頼や公的信用が不可欠であり、また、保有する個別具体の情報共有も必要なため、公民が連携し、取組に際して自治会や行政が地域での後ろ盾になる、住民や自治会が地域の情報を提供する、行政がストック所有者との情報面での仲介役を果たす<sup>9</sup>など相互補完し合いながら進めることが重要である。とはいえ、仲介・契約、場合によってはリフォームなど専門性が求められる難しい部分であり、ノウハ

<sup>5</sup> 行政職員による意見交換会では、空き家等担当課ではなく市民部局に空き店舗の利活用の相談が来ていたという情報が明らかになった。また、所掌事業の情報交換を通じて、集会施設の管理制度と空き家等の利活用制度を地域の活動の場の観点から包括的に考えられないかとの意見も出された。

<sup>6</sup> 地域や物件によっては、除草や樹木の選定等の管理も含む。

<sup>7</sup> 地域の実情に応じて、例えば、地域主体として自治会や民生委員、ボランティアやサークル、高齢者向けや子育て等のサービス事業者、社会福祉協議会、行政から市民部局や建設・環境（空き地・空き家）等部局、地域包括支援センター等高齢者・福祉部局などが考えられる。

<sup>8</sup> 地域課題の解決のため、地域の関係主体により構成される協議組織。「小規模多機能自治」の担い手、「小さな拠点」の運営主体としても位置付けられる。

<sup>9</sup> 個人情報保護に配慮した対応として、所有者との連絡時に併せて地域の利活用の取組を紹介・推薦する、所有者の同意を得て連絡先等を地域に提供するといったことが考えられる。

ウ習得のための研修や専門家派遣等、行政による支援の仕組みが期待される。

活動の立ち上げ・継続については資金面の問題が大きく、特に商業・業務地域ではない住宅地の場合には事業性が低いため、明確な解決策は得られていない。行政からの収入（地域運営組織の場合は交付金、他には指定管理や業務委託等）、ストック利活用やその他事業からの収益、地域住民からの会費や出資<sup>10</sup>等多様な手段の可能性を考慮しなければならないため、継続性を考えれば、補助金よりむしろ中間支援組織や地域金融機関への相談あつせん、先進事例やメニューの紹介など側面的な行政の支援が必要である。

## (2) 都市のスポンジ化を踏まえた今後の取組に関する一考察

本研究の目的は、地域内での低未利用ストックの発生とニーズ等の状況を踏まえた「住民の生活の質の維持・向上」のための利活用マネジメントである。ニーズに応じた利活用が実現すれば関係する住民の満足度は高まるが、住宅地の場合には取組が小規模となる場合が多く、地域の個別宅地・住宅の資産価値にはほぼ反映されないと考えられる。このため、前述の出資のように地域全体を巻き込んだ取組とするのは難しい<sup>11</sup>。また、こうした形で利活用されるのは低未利用ストック全体のごく一部であり、今後スポンジ化の進展によりその増加が見込まれる中、地域内に限らず不動産市場を通じたストックの更新を図ることもやはり必要であるが、地価の下落等もあり市場に乗らない物件が増加している<sup>12</sup>。

そこで、今回の現地ワークショップには都合により参加いただけなかったが、いわゆる「まちの不動産屋さん（宅建業者）」にも、マネジメントに関わる主体としての役割を期待したい。現在はインターネットによる物件紹介が増えているが、地域に根差した事業者は多様な物件情報を蓄積しており、地域全体を把握することができる。こうした専門知識と地域情報を有する存在は、マネジメント主体への専門的助言、不動産取引に疎い住民への啓発等の適任者といえる。事業者自身にとっても、地価が低迷している状況下で従来型の仲介手数料収入のみでは収益は限られるものの、狭小宅地の隣地買い等を通じた敷地統合、建物のリフォームやリノベーション等物件価値の向上も併せて行い収益性を高められればモチベーションにつながるのではないだろうか。建築士との兼業などデザイン力を持つ事業者ならば物件単体の価値だけでなく地域イメージの向上への寄与も期待できる<sup>13</sup>。

### [参考文献]

- ・伊藤夏樹・多田智和・石井義之(2019)。「都市のスポンジ化を踏まえた地域による生活サービス等の空間マネジメントに関する調査研究（中間報告）」．国土交通政策研究所．『PRI Review』Vol. 73, pp. 10-23 [https://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2019/73\\_2.pdf](https://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2019/73_2.pdf)（閲覧日：2020. 8. 7）
- ・都市計画基本問題小委員会(2017)『都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ『都市のスポンジ化』への対応』, 25p <https://www.mlit.go.jp/common/001197384.pdf>（閲覧日：2020. 8. 7）

<sup>10</sup> 地域住民出資による会社組織やコミュニティ財団の設立等の例もある。

<sup>11</sup> 区分所有の団地（主に集合住宅）の場合は管理組合が置かれることが多く、近年、団地再生のために修繕積立金で共有の広場を整備した横浜市の左近山団地のような事例も現れている。

<sup>12</sup> 住宅・土地統計調査の空き家類型「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の「その他の住宅」等。

<sup>13</sup> 2018年度調査の宇都宮市もみじ通りの事例では、建築事務所(宅建業免許有)が商店街跡の空店舗に多くの出店者を誘致し、自らもアパート改修による図書館の設置等を通じ地域の価値向上を図っている。