

- NPO法人つるおかランド・バンクにおいて、これまで対応してきた空き家・空き地に関する相談内容1,500件を整理・分析
- 専門家会議を開催し、相談者の動向や傾向を踏まえた意見交換や、解決が難しい事例が抱える問題点や問題の解決方法、法制度の規制緩和等についての意見交換を実施

背景・課題

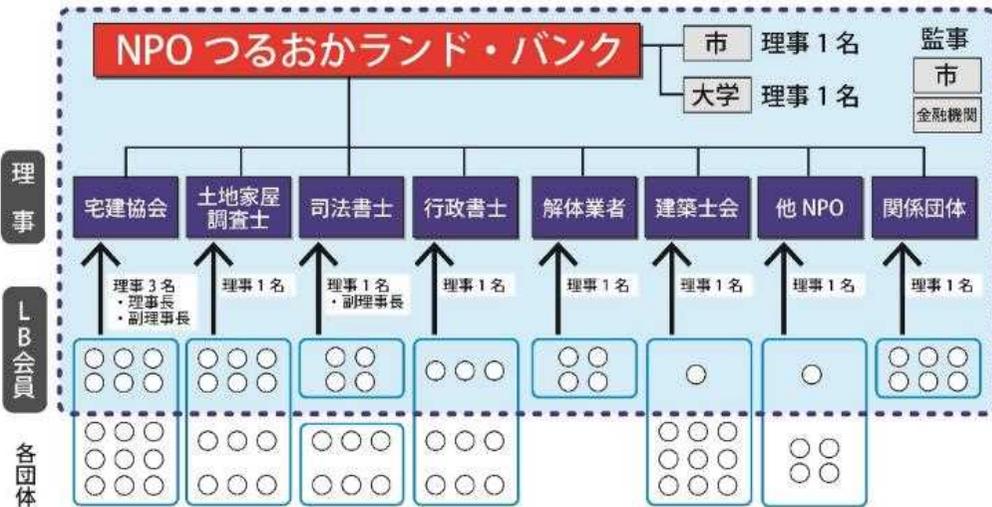
取組対象地域では、車社会に対応していない町割りや狭あい道路が残っており、狭小地、囲繞地等が多く、空き家・空き地が増加しドーナツ化やスポンジ化が進行している。NPO法人つるおかランド・バンクでは平成25年の法人化以降、鶴岡市の空き家・空き地の相談窓口と対策を行っている。

調査目的

NPO法人つるおかランド・バンクの会員事業者を通じて行われてきた不動産流通案件について整理することで、組織設立からの空き家・空き地相談の全体像を把握し法制度の解決が難しい事例の問題の解決方法や規制緩和等について検討する。

事業内容・スキーム

NPO法人つるおかランド・バンクは、様々な専門家が連携して、空き地・空き家の相談窓口と対策の実行部隊として取り組んできた。



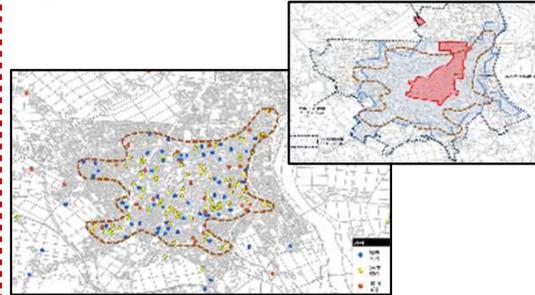
【事業内容】

1. NPO法人つるおかランド・バンクのこれまでの取組の中で得た下記の①～③のデータについて、整理・分析を行う。
 - ①相談窓口シート②空き家相談会データ③ランドバンク物件情報シート
2. 1. のデータをもとに、専門家会議を開催し、相談者の動向や傾向を踏まえた意見交換や、解決が難しい事例が抱える問題点や問題の解決方法、法や制度等の規制緩和等についての意見交換を実施する。

モデル調査の成果

- ・①～③のデータについて整理・分析し、専門家会議で分析結果を共有した。相談内容の傾向を報告書として取りまとめるとともに、解決が難しい事例が抱える問題点や解決方法について検討を行った。

<報告書掲載内容例:旧鶴岡市における居住誘導区域内外の成約状況の違い>



<報告書掲載内容例:解決が難しい事例①>



中心市街地の相談案件を見ると、中心部の鎖線を引いた内部部分に相談が集中しており立地適正化計画図と重ねると、居住誘導区域と重なることがわかる。この居住誘導区域の部分に集中的に政策を入れ込み、予算をつけることができれば、単体や隣接等での短期的な解決方法だけでなく、累積で相談箇所が増えていくことで、中長期的な解決も可能となり、連鎖型の区画再編などでの再生がしやすくなると考えられる。

- ・道路沿いの5件は、接道要件を満たしていない為、建築基準法43条但し書きの建築審査会の確認が必要であるが、申請の手間・労力や経費的・時間がかかる為、不動産業者が手を出しにくい物件である。
- ・建築基準法43条但し書きの労力と時間とコストを民間に負担させてしまう。包括的な緩和規定もしくは公民連携での負担のかからないような方法をとることが考えられる。