

令和2年度

「ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の  
推進に向けた先進事例構築モデル調査」

空き地マネジメントメゾット開発事業調査成果報告書

上山市・NPO 法人かみのやまランドバンク

## 目次

P 3 . . . 1. 調査の目的・背景

P 6 . . . 2. モデル調査の概要

P 8 . . . 3. 取組について

P 9 . . . 4. 成果

P 1 3 . . . 5. 今後の課題

P 1 5 . . . 6. 今後の展望、提言等

P 1 7 . . . 7. その他

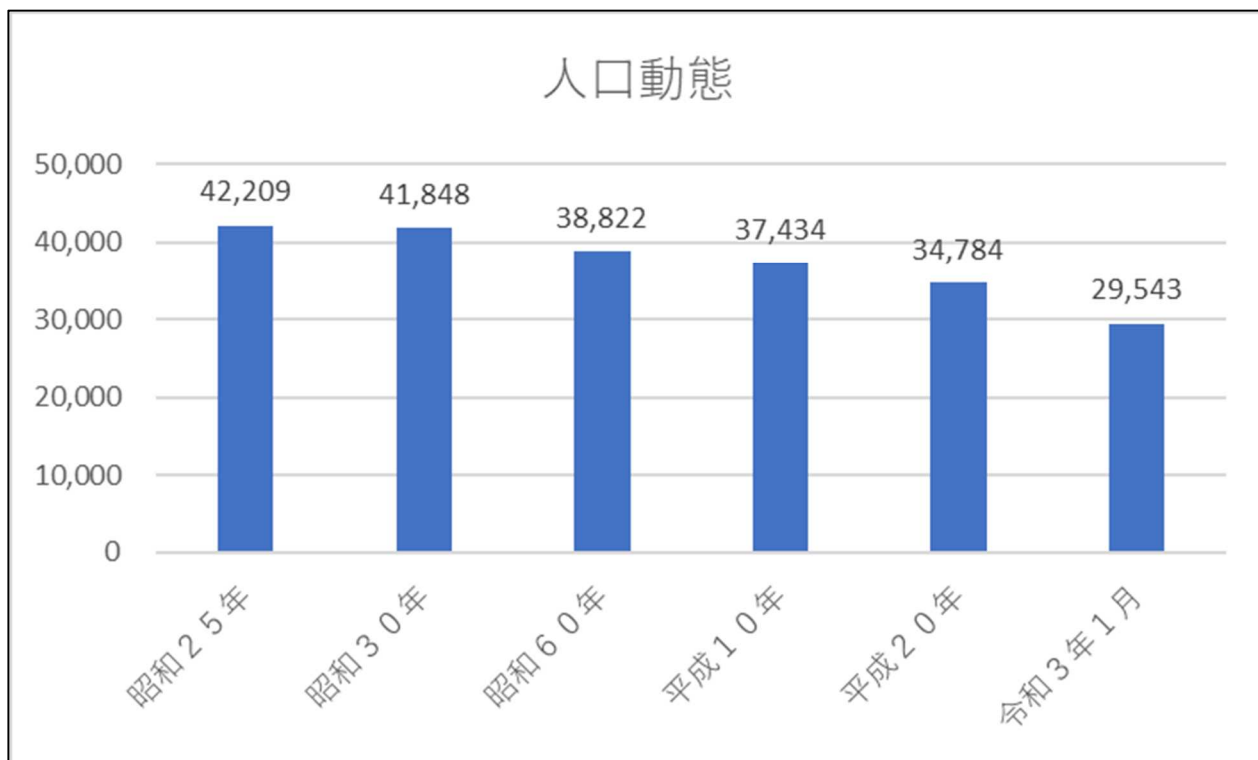
## 1. 調査の目的・背景

### ・地域の特性・課題

上山市は全国的な人口減少や少子高齢化を背景に空き家・空き地が増加傾向にある。上山市中心部は城下町特有の狭い道路や起伏のある地形から若者世帯や高齢者などが住みづらく空洞化が進み、空き家の増加や敷地内の繁茂など衛生面や防犯面に影響が出ているため空き地の適正管理や空き家・空き地のある土地を再生する必要がある。また、居住誘導を図るため、まとまった空き家・空き地を一体的に再編し、便利な居住環境とし、土地の価値を高めるランドバンク方式が求められている。

今年度は、第2期上山市空家等対策計画にて上山市中心部にランドバンクエリアを重点区域とし、NPO 法人かみのやまランドバンクと連携しランドバンク事業を推進することとした。

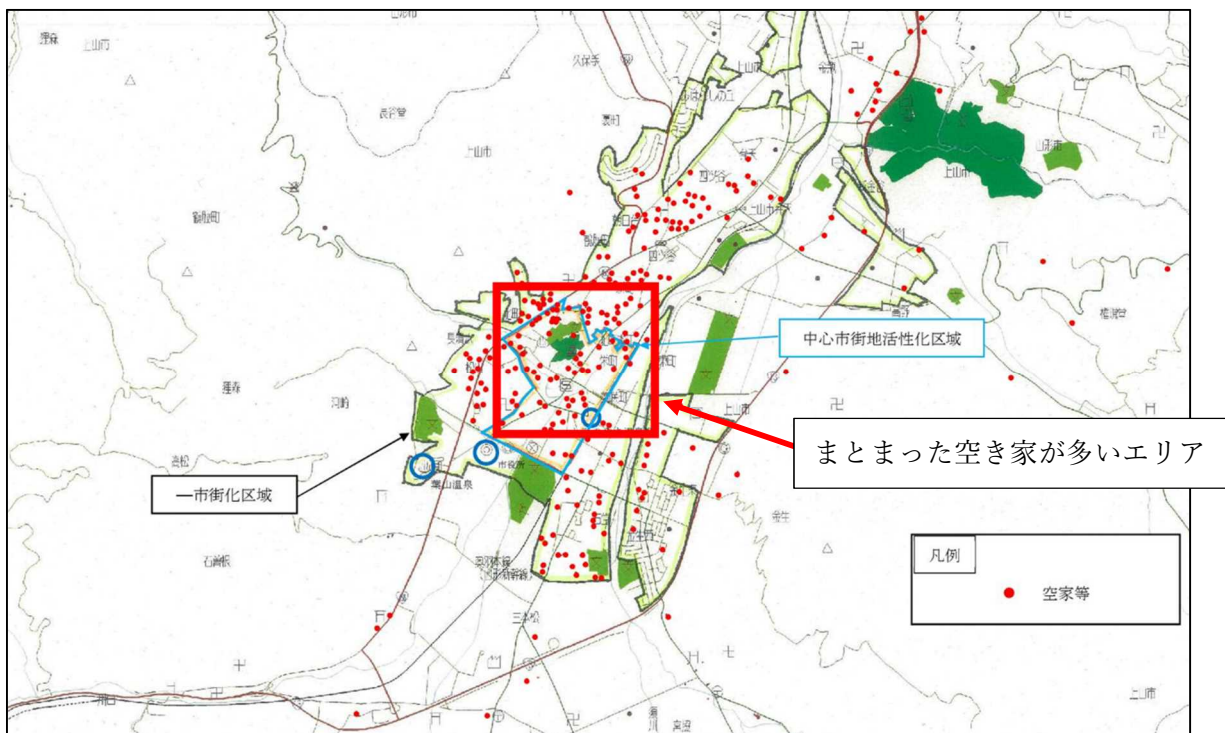
中心部でまばらに発生する空き家を面的に再編するまで時間を要し、ランドバンク事業を行う種地として確保する必要があることや平成31年に実施した芝生広場の状況を踏まえ、登録した空き地を一定期間において公益性のある芝生空間などに暫定利用を図り、低コストで管理ができる手法の開発が必要である。





管理不全の空き家・空き地の様子

上山市中心部にまとまった空き家が多く存在し、少子高齢化の影響もあり空き家が増えることが予想される。



上山市の空き家をプロットした図（空家等373戸（H29.12時点））

平成31年にはミニ区画整理事業のタネ地として空き地を芝生空間にする社会実験を行った。

この空間は上山市の温泉発祥の地とされており、地区住民や、NPO 法人かみのやまランドバンクの活動に賛同する方、地元子ども達とマルシェを月に1回ほど行い、賑わいや魅力度を上げる社会実験を行った。



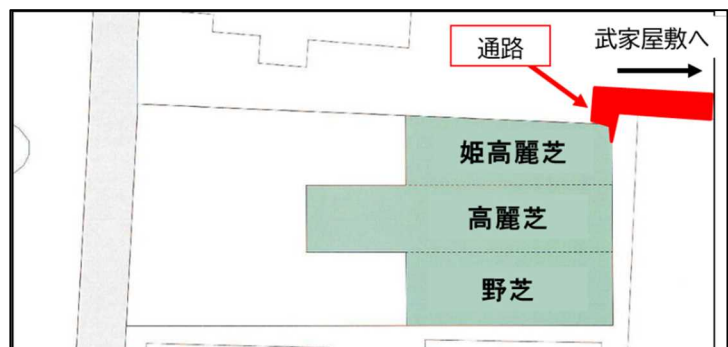
・モデル調査の目標

- ① 空き地マネジメントメゾット開発の成果を踏まえながら、上山市は空き地の寄付を受け、NPO 法人かみのやまランドバンクに無償貸付けする空き地について、引き続き芝張り社会実験を行い、ミニ区画整理事業などの面整備までの暫定利用として芝生空間の整備に知見を取得する。
- ② 今年度は管理が容易な芝生育成観察等を行い調査する。

※空き地マネジメントメゾット開発とは・・・空き地を管理する方法を開発すること。

・モデル調査の方針

夏の繁茂期から冬の降雪前において3種類の芝生の状況を検証する。





## 2. モデル調査の概要

### (1) 体制メンバーと役割分担

#### ○上山市

「ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」の手続きや連携する明海大学による芝張りイベントなどの調整を行う。

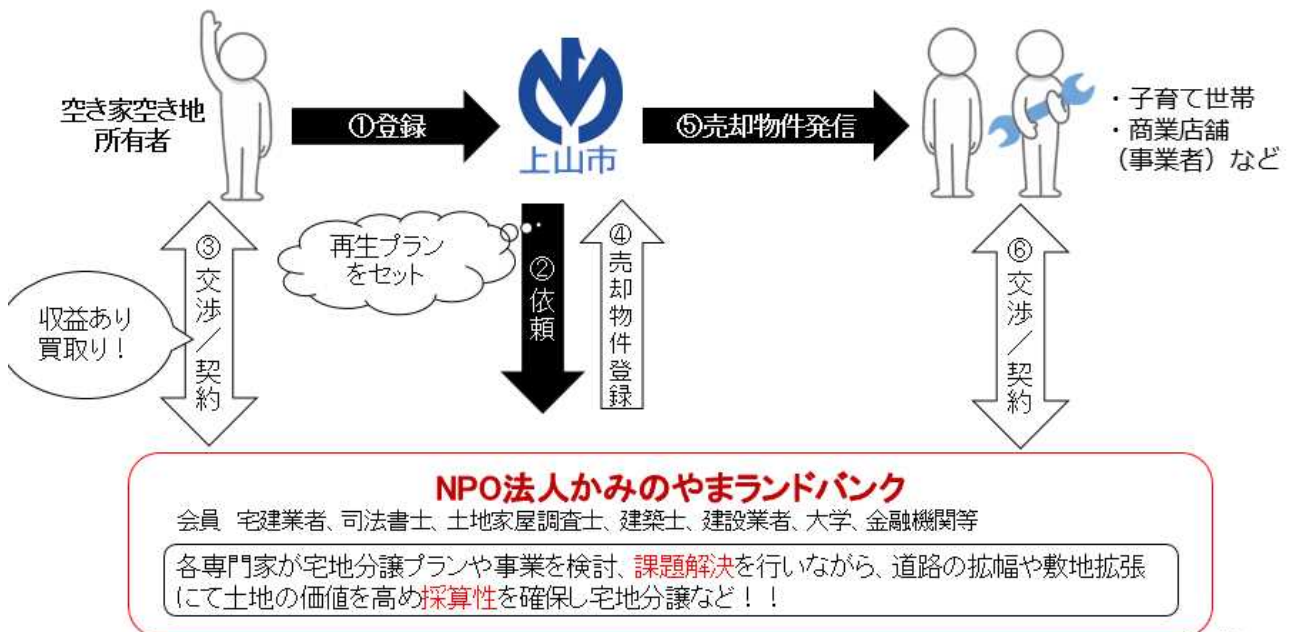
#### ○NPO 法人かみのやまランドバンク

NPO 法人かみのやまランドバンクの会員に呼びかけ芝張り等の実施を行う。

※令和元年度に NPO 法人かみのやまランドバンクと上山市が空き家・空き地対策に関する連携協定を結んでいる。

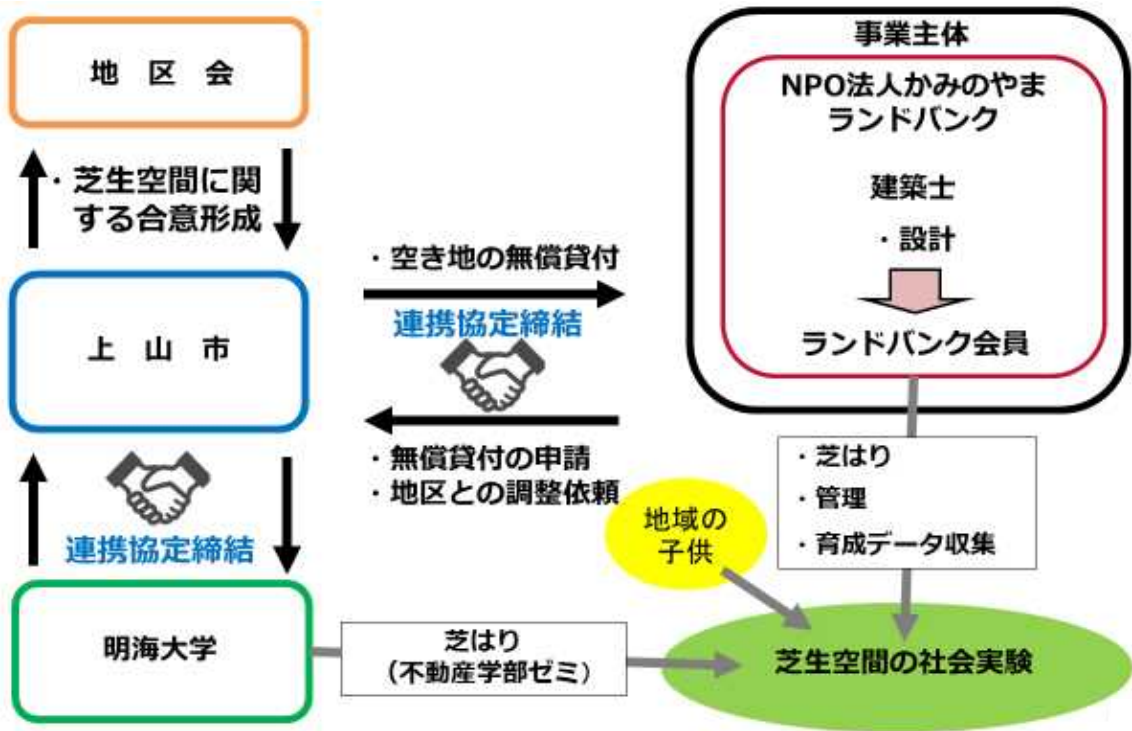
理事長	推薦団体	山形県宅地建物取引業協会	理事	推薦団体	山形県建築士会
副理事長	推薦団体	明海大学	理事	推薦団体	上山市商工会
副理事長	推薦団体	上山市	理事	推薦団体	上山市シルバー人材センター
理事	推薦団体	山形県司法書士会	理事	推薦団体	東北芸術工科大学
理事	推薦団体	山形県土地家屋調査士会	理事	推薦団体	上山市金融協会

NPO 法人かみのやまランドバンクの理事メンバー



上山市のランドバンク事業の仕組み

(2) モデル調査の実施体制



今回のモデル事業の体制の図

	～8月	9月	10月	11月
整地・客土敷込	■■■■■			
芝生植え付け		■		
観察		■■■■■	■■■■■	■■■■■

業務工程

### 3. 取組について

ミニ区画整理事業の暫定利用として空き地に3種類の芝生を張りにおける管理のしやすさを調べる取組みとなっている。

また、このモデル事業の経費とは別に NPO 法人かみのやまランドバンク独自で隣接する武家屋敷の敷地と芝生空間を繋ぐ取組みも行った。この武家屋敷には寺子屋（放課後児童クラブの利用）や観光客の憩いの場として回遊性を高める狙いもある。ちょっとした「面白い空間」を演出したもので狭い道は生活する上では不便さもあるが、子供達や観光客などからすれば新鮮な空間となっている。



芝生広場と寺子屋の位置



芝生広場と寺子屋を結ぶ小路

今回の取組では芝生空間を再編のタネ地として利用するだけでなく、地域の子供たちの郷土愛を育むため、芝張り体験も実施している。

これは明海大学の学生を含み芝張り体験をするイベントとし、ランドバンクの会員の造園業者より指導を受けながら、芝張り、肥料散布と散水を行った。





#### 4. 成果

今回の実験では野芝、高麗芝、姫高麗芝の3種類を雪が降るまでの3か月間の育成状況や雑草の生え方の比較等を行った。芝生の育成状況については大きく変わらず、雑草等の生え方についてもそれほど大きな違いはなかった。姫高麗芝、高麗芝は野芝に比べて柔らかく人が触れる場所に良く、単価も姫高麗芝が一番低いため、今後、空き地の暫定利用等をする場合は姫高麗芝を積極的に活用する。

また、この空き地においては繁茂や害虫の発生など問題があったが、芝生空間にすることで地区住民や地域の小学生の反響が大きく来年以降の利活用するにあたって問い合わせと共に利用する対価として地区住民が管理をする意識について高まりつつある。



芝張り前



芝張り後

#### ○芝生の育成状況調査

##### (1) 野芝

- ・植付時期 令和2年9月5日
- ・単価 782円/m<sup>2</sup>
- ・育成状況 写真のとおり



9月8日 H=40mm



10月13日 H=60mm



11月15日 H=55mm

## (2) 姫高麗芝

- ・植付時期 令和2年9月5日
- ・単価 775円/㎡
- ・成育状況 写真のとおり



9月8日 H=35mm





10月13日 H=60 mm



11月15日 H=55 mm

### (3) 高麗芝

- ・植付時期 令和2年9月5日
- ・単価 782円/m<sup>2</sup>
- ・成育状況 写真のとおり



9月8日 H=35 mm



10月13日 H=60mm



11月15日 H=50mm

### ○地元大学による実習

建築デザインの学生による芝生空間を活かした空き家、空き地を含めたランドスケープデザインの実習が開始された。

NPO 法人かみのやまランドバンクでは空き家空き地にて、学生たちが実習ができる空間などを提供している。

この芝生広場を起点として学習の場など新たな地域とのコミュニティとして利用が始まっている。



大学生によるフィールドワーク



## ○地方都市における空間利用

地方都市は車社会であり芝生空間や観光資源との回遊性の向上や空き家バンクの駐車場のない物件の対応を図るため、NPO 法人かみのやまランドバンクにて駐車スペースを整備した。

また、マルシェなどのイベントや日常での滞在時間の向上を目的として食事ができるウッドデッキを併せて整備した。このウッドデッキもランドバンク関係者や地域の子供達と一緒に塗装作業を行った。



芝生空間とウッドデッキが居心地の良い空間を演出

## 5. 今後の課題

調査の内容により芝生空間を管理しやすい環境づくりを進めるため、今後4つの視点を取り入れる。

1つ目は芝生のみを枯らすことができる除草剤の運用をする。芝生はイネ科の植物であるため、イネ科以外の植物を枯らせることができる除草剤を使い効果を確認する。ただし、除草剤を使うとなると近隣の方が育てる植物や外に干している洗濯物など付いて身体的な被害などいろいろなマイナス要素も考えられるため、使用する際は専門家の指

導の下に適切に実施をする必要がある。

2つ目は土壌改良をして雑草を生えにくくすることである。芝生は弱アルカリ性の土壌を好むためアルカリ性に土壌改良することで芝生以外の植物が生えづらくなる。しかし、すでに張られた芝生広場を改良するには多額の費用が掛かる為、今後新たに整備する広場に活かしていく。

3つ目は地区住民を巻き込み芝刈りなどの管理を行っていく。芝生空間の利用した方や、すでに地区住民が芝生空間に生えた雑草を抜いたりしており、空き地が綺麗な空間になることで親しみや愛着が醸成されてきている。地元の子供たちや地区住民を巻き込んだイベントを仕掛けることでもっと身近な空間とし親しみや愛着を醸成し芝刈りなどの管理行為も地区が協力的になるよう仕掛けていく。



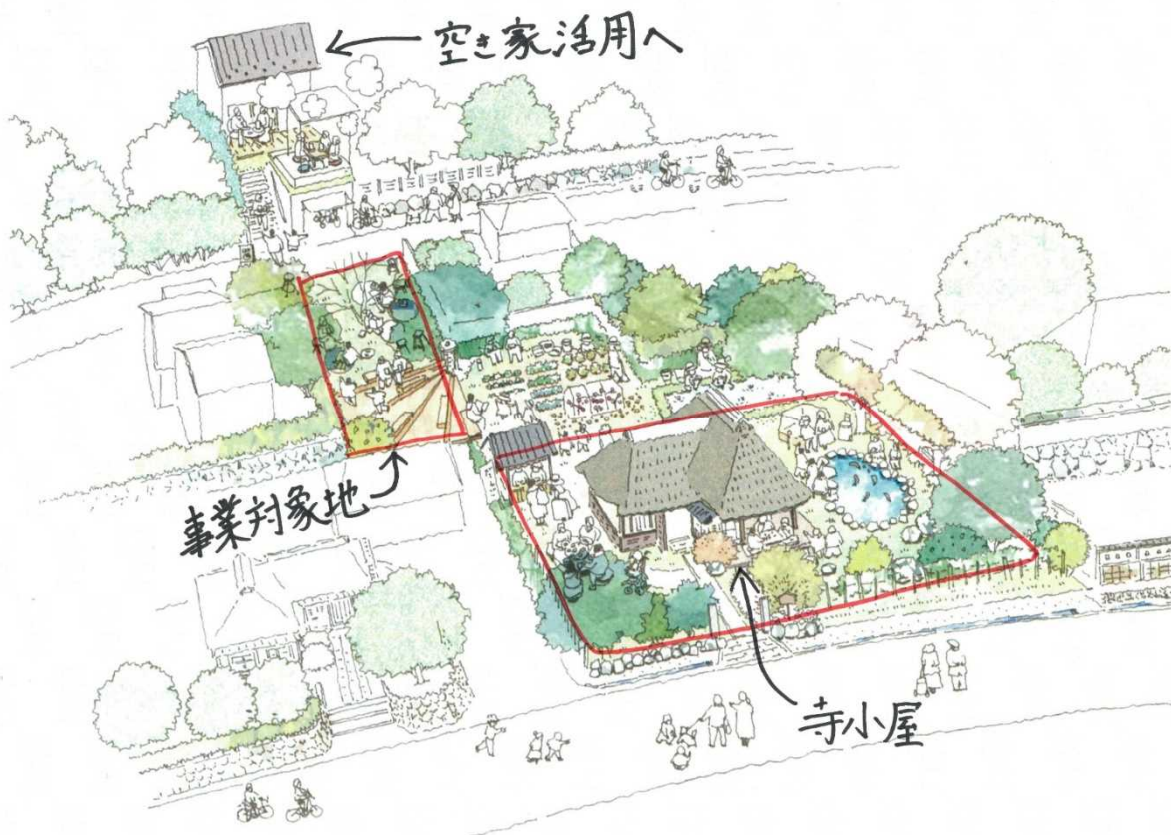
4つ目はロボットを活用した管理手法である。高齢者が増加する状況からロボットによる芝刈りは人的負担が少なく、育成状況によって自動で芝刈りを行うため効率も良い。

今回、芝を張った空間を NPO 法人かみのやまランドバンクの会員の業者へ頼んだ場合、約13,000円/回となり、ロボット芝刈り機を設置するのに約30万円の費用負担があるため、年2回芝刈りを委託した場合、10年近く依頼し続ければ同等になる。

ただし、ロボット芝刈り機の場合、電源や盗難の問題があるため、管理などをどのようにしていくかが課題である。

## 6. 今後の展望、提言等

○芝生空間の管理手法や体制の検討過程や社会実験を通して地域住民や学生・児童との協働のまちづくり



出典：明海大学不動産学部山形県上山市における空き地・空き家活用による地域活性化の取り組み  
2018-2019 報告書

地方における公益施設（芝生・駐車場）の整備による効果は「魅力 UP、回遊性 UP、コミュニティの復活、土地の価値の向上、移住・開業者の誘導、空き家の駐車スペースの補完」であり、駐車スペースの補完については空き家での開業は駐車場が必須であり、子育て世帯の居住ニーズは車2台分が必要となる。

上山市中心部には2台以上の駐車スペースがある空き家は少なく、車庫付きであっても40年前の大きさでは現代の車体とはミスマッチとなり、子育て世帯は夫婦で2台持ちが地方では一般的であるため、適切な駐車スペースは必須となる。





3年ほど前までは芝を張った周辺エリアは観光客などがあまり訪れない場所で、新たに居住する人は少なかったが、地道な空き家対策から現在は昼時には満席である人気のカフェができ、文房具屋も新たに開業している。

NPO 法人かみのやまランドバンクではこの地域に来年度は新たに移住施設を整備予定であり、スポンジ化の抑制やインフルエンサーによる回遊性アップ、魅力アップを目標としている。更に、まとまった空き家、空き地を再編するミニ区画整理も検討中である。

このようにエリアリノベーションを推進するには官民連携型のエリアマネジメントが必要である。

#### ○まとめ

##### ・芝空間（国モデル事業）

- (1) 3種類の芝の中で姫高麗芝が安価で利用しやすい。
- (2) 広場として地区会の利用と管理体制づくりにおけるコミュニティの再生へ。
- (3) 小路を設けることで児童、学生、観光客の新たなコミュニティの創出と回遊性アップ。
- (4) コロナ禍の屋外利用ニーズの高まりによる芝生空間の有効活用により近隣の空き家をカフェなどに誘致・再生へ。

##### ・駐車スペース（単独事業）

- (1) まち中では車庫が一台分の40年前の空き家が多く、不足する駐車スペースを空



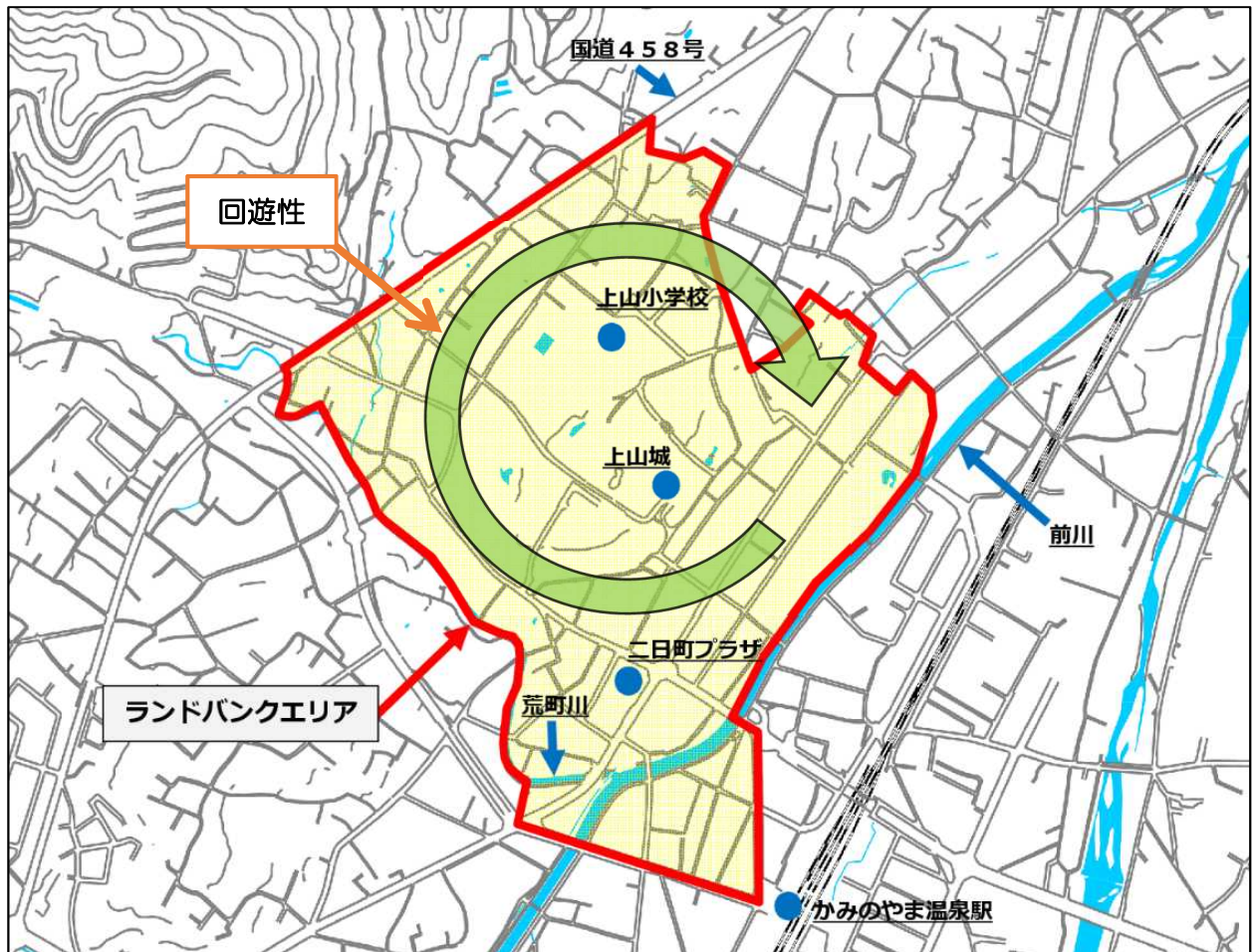
き地に設け、子育て世帯（車2台持ち）の居住誘導につながる。

(2) 地方では駐車スペースの確保が店舗開業に直結するため、空き家に近接して駐車スペースを設けることで、空き家バンクなどの利用促進ができる。

(3) 周辺の観光資源にて不足する駐車スペースとして活用する。

以上の効果をミニ区画整理までの間継続することでエリアの魅力を高めつつ、土地などの価値を高める。

## 7. その他



### ○ランドバンクエリアについて

現在上山市では第2期上山市空家等対策計画にて市中心部にランドバンクエリアを設定し、NPO法人かみのやまランドバンクと協力しお城を中心とした回遊性や魅力向上をするため、点在する空き家を再生して点と点を結びエリアの価値を向上させる取り組みを進めている。

最終的にはエリアで価値を高め、旅館などの大型の空き家を利活用していきたいが、管理者不存在、相続整理がされていない物件が多いため、国で空家等について動きやすい法制度化を進めていただきたい。

○空き家対策について財務省との連携

令和2年10月21日に全国初となる上山市、東北財務局、NPO 法人かみのやまランドバンクの3者で空き家・空き地対策に関する連携協定を締結した。

ねらいとしては空き家利活用を行い首都圏から移住・開業にあたり資金面の課題に直面する機会が多いため、財務省のもつ中央省庁とのネットワークを活用して担当者などを招き、商工、金融、NPO 法人かみのやまランドバンクなどの関係団体と研修会を開きながら相談体制の構築を図る。