

産学官連携によるランドバンクを通じた地方都市再生に関する実証研究

研究責任者 明海大学 不動産学部
准教授 小杉 学
共同研究者 明海大学 不動産学部
教授 周藤利一
共同研究者 明海大学 不動産学部
准教授 藤木亮介

1. 研究の目的と意義

人口減少と超高齢化、中心市街地の衰退、空き地・空き家の増加といった全国の中小都市に共通の課題を抱える山形県上山（かみのやま）市において、山形県宅地建物取引業協会、明海大学不動産学部、上山市という産学官の連携により、ランドバンク事業（ミニ区画整理による地方都市再生）を推進するNPO（以下NPO）を設立し、同市の中心市街地活性化区域において、①蔵などの伝統的建造物の活用、②既存不適格で老朽化の著しい建築物の敷地や所有者・相続人不明地などを含む接道条件の不良な土地の整序（ミニ区画整理：都市計画決定による土地区画整理事業ではない任意の区画再編）による道路整備と土地の有効活用のための事業を展開する。

そして、この過程において学生をゼミやインターンシップで参加させることにより、NPOに対する人的支援や上山市職員に対する人材育成支援を図るとともに、都市再生まちづくりの現場教育を実践する。これらにより、全国の地方都市再生に活用できるシステムの構築、及び都市再生まちづくりに関する大学教育の新たなプログラムの構築に寄与することが期待できる。

2. 山形県上山市の状況

2-1 概要

山形県上山市は山形県南東部、蔵王連峰の麓に位置する。人口は約30,000人（2018年/平成30年時点）。平成4年（1992年）に山形新幹線が開通し、市の中心部に「かみのやま温泉駅」が開業。旧市街地は城下町（上山城）、温泉町（開湯560年）、宿場町（奥州街道）の歴史的背景を有する。現在の主要産業は、宿泊業（温泉旅館・ホテル）、農業（さくらんぼ、マスカット）、製造業（ワイン）となっている。

2-2 人口減少・超高齢化・温泉街の衰退

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」によれば、約20年後の上山市の人口は約20,000人にまで減少すると推計されている。高齢化率は現在約39%。今後も増加すると考えられている。

観光（温泉）は主要産業であるが、平成4年の新幹線開業当時に約63万人だった宿泊客数は、平成29年で26万人と約6割の減少である。

2-3 クアオルト事業

上山市は平成20年から「クアオルト事業」を推進している。「クアオルト」とは「健康保養地」のことであり、健康をテーマに

旅をする「ヘルスツーリズム」による交流人口の拡大も期待されている。同時に、市民の健康増進もねらいとしている。

2-4 空き家

総務省住宅・土地統計調査では、上山市の空き家（人が住んでおらず、3ヶ月にわたって住む予定もない住宅）の戸数は平成20年に1,660戸（13.81%）、平成25年に1,750戸（14.04%）と5年間で確実に増加している。平成29年末の時点で、中心市街地活性化区域内で確認された空き家は58戸であり、中心市街地における「スポンジ化」の進展が懸念されている。また、中心市街地における高齢者の割合は、平成17年は32.2%であったが、平成27年では38.5%と約6%増加している。

平成28年12月には、上山市空家等対策計画が策定され、平成29年11月に認定された中心市街地活性化基本計画では、若者の「まちなか居住」の促進として、空家等活用事業が設定された。

3. 取り組み概要

3-1 平成30年度

上山市と明海大学の連携による、上山市空き家活用・地域活性化プロジェクトは、明海大学不動産学部OBの渡邊秀賢氏（現・NPOかみのやまランドバンク理事長）が、地元上山市で不動産業を営みながら、空き家活用・地域活性化を模索する中で着想したことに端を発する。

平成30年8月、横戸長兵衛上山市長、塚田哲也上山市副市長（当時）の協力のもと、上山市と明海大学の間で、「空家等・空き地の活用に関する地域づくり連携協定」

が締結された。

平成30年度は、次年度の本格的な実践に向けた準備期間として、上山市（鏡昌博・上山市建設課主幹）、地元不動産業者（上述の渡邊氏）、明海大学の協働により、以下を行った。①中心市街地の課題抽出と空き家状況の整理、②住み替えバンク高層、③中心市街地3カ所におけるミニ区画整理の試案検討、④住み替えバンクのニーズ、あり方を探るための予備調査、⑤空き家バンク利用による古民家改修カフェの実態ヒアリング。

3-2 令和元年度

令和元年6月、NPO法人かみのやまランドバンクが設立された。理事長は地元不動産業者を代表して渡邊氏、副理事長は上山市役所から鏡氏、および、明海大学から周藤利一教授が就任した。

令和元年度は、NPO、上山市、明海大学の協働により、以下を行った。

①明海大学学生による空き家活用・地域活性化のためのフィールドワーク及び上山市役所での地元提案、②NPOとの協働による「スリーバンクシステム」の企画、③NPOの活動実態調査、④ランドバンク先行事例「つるおかランド・バンク」のヒアリング調査、⑤「つるおか」と「かみのやま」のランドバンク比較考察。

4. 空き家バンク・ランドバンクの概要

4-1 空き家バンク

空き家バンクとは、市区町村が中心となって居住者のいない家を活用し、地域振興などにつなげるために、空き家を紹介する制度である。空き家バンクを運営する自治

体はほとんどが専用サイトなどを設けて情報発信していることから、買い手・借り手を幅広く全国から募ることができる。

4-2 上山市空き家バンク

上山市でも、空き家の有効活用を図るため、平成28年11月に空き家バンクが開設された。上山市内にある空き家の賃貸又は売却を希望する所有者からの情報を登録し、その物件を上山市のホームページや窓口の閲覧等で公開している。空き家の登録は無料。上山市は、登録申込み受付と情報提供を行い、空き家物件の取引交渉及び契約は、①空き家の所有者、②購入者または賃借希望者及び③宅建業者の三者で進める。売買または賃貸借契約が締結されたときは、宅建業者に法律の規定に基づく仲介手数料が必要となる。

4-3 日本版ランドバンク

日本版ランドバンクは、複数の空き家や空き地がまとまって発生している場合に、空き家や空き地、幅の狭い道路を一体で再編し、良好な宅地を生み出す仕組みであり、山形県鶴岡市が先進事例とされている。

このように、いわば「ミニ区画整理（都市計画決定による土地区画整理事業ではない任意の区画再編）」が連鎖することで、地域が再生していくことが期待されている。

鶴岡市では、「NPO つるおかランド・バンク」の専門家が土地建物所有者等の利害を調整する。

なお、ランドバンクの本家である米国では、ランドバンクは州法に基づく公的な機関である。空き家や空き地、税滞納物件などを取得し、権利関係を整理した上で解体し、再利用につなげる。財政破綻したデトロイト市は、ランドバンクにより再生した。

5. 上山市中心市街地の課題抽出

5-1 景観形成と空き家等対策の一体化

中心市街地の上山城に近接している十日町地区には、明治時代の蔵が50件ほど点在しているが、城下町の良好な景観として活かされていない。一方、仲丁地区の武家屋敷通りでは、4軒の武家屋敷が良好な状態で保存されている。

中心市街地では空家や単身高齢者が増加しており、景観と空家対策を一体的に実施し、城下町に相応しい景観づくりと、若者世代の居住ニーズに応えられる良好な居住環境を形成する必要がある。

5-2 複数の空き家がまとまって発生

上山市中心市街地でも、複数の空き家や空き地がまとまって発生した街区がある。そこには、狭小敷地に建つ住宅、再建築不可物件、未接道宅地、狭あい道路に面している敷地など、個別にリノベーションを施したとしても、住環境としての魅力に乏しく、買い手、借り手の付かない物件も少なくない。日本版ランドバンクの手法を用いることにより、建物のみならず敷地も再編する必要がある。

5-3 大型施設の「危険な」空き家化

廃業した映画館や、廃業した旅館など、大型施設の空き家化（未使用放置状態）も中心市街地でみられる。これらは「特定空家等（空家等対策特別措置法）」には該当しないが、老朽化も進み、建物の倒壊や外壁や屋根の剥離・落下など、地域住民が不安視している危険な建物となっている。

5-4 空き家・景観・地域の一体的再生

景観形成も含めた空き家や空き地の一体的再生や面的整備は、物件を単体で扱う空

空き家バンクでは限界があり、鶴岡市に倣って、上山市でも日本版ランドバンクを実施するNPOを設立する必要がある。

さらに、地域の活性化も視野に入れるならば、市や住民が物件の掘り起こしに積極的に関与し、都市計画と連動する「行政・市民・民間の協働型まちづくり」の一環として進めて行く必要がある。民間には難しい所有者との交渉や道路整備などのプランを市がつくり、民間と役割分担することで、放置された空き家や空き地を、「まちなか居住」促進のための住居や、観光振興に活用することが可能となる。そこでは、地域活性化のビジョンと、地域活性化の担い手づくりもNPOの重要な課題となる。

5-5 住み替えバンク

日本版ランドバンクを地方都市で実施する場合には課題も多い。人口が減少し、地域の活気が失われつつある地方都市では事業採算が取れない。さらに、長く放置された住宅や土地の場合、取得しようと試みても、①相続人が多い、②抵当権が残っている、③所有者不明など、権利関係が複雑な場合も安く、取引を仲介する宅建業者が手間に見合う収入を得られないと敬遠しがちである。

この対策として、空き家バンク、ランドバンクなどの「事後対策(または対処療法)」だけではなく、空き家発生を未然に防止する「事前対策(または原因療法)」としての「住み替えバンク」が必要である。単身高齢者などが5年以内で住み替え意向のある物件を、「住み替えバンク」に登録し、住み替えバンク事業に参画する宅建業者等が仲介を行いながら、子育て世帯等への物件のマッチングを図ることを想定している。

6. ミニ区画整理の基礎的検討

6-1 概要

上山市の中心市街地活性化区域の中でも、温泉旅館が集中し、かつ、4棟の現存する武家屋敷や古民家や蔵が集中する上山城周辺地区を対象として、面的整備が必要な3物件を選定し、ミニ区画整理の可能性について、基礎的検討を行う。

6-2 物件1 (旧トキワ館)

温泉街の入り口に立地する「トキワ館」は平成2年頃に閉館した映画館である(写真1)。少なくとも築60年は経過している。敷地面積800㎡、建物は木造2階建て、延べ面積703㎡。借地で地主は周辺に居住している。建物の所有者は死亡しており、相続人の所在は不明であったが、平成30年にテレビ番組の調査により判明する。建物は映画館と住居と店舗(居酒屋)の複合施設となっている。

経年劣化等から屋根の損傷や外壁の剥離など、周辺住民への危険性が高まっている。相続人(建物管理者)が不明であったため、長年建物維持管理は行われていない状態であった。数年前に屋根材が落下したことがあり、地主が安全確保を行っている。



写真1 廃墟化した映画館「トキワ館」

市や地元からは、トキワ館が温泉街の入り口に立地するため、観光ポイントかつ地域再生の核として整備したいという要請があった。

そこで市では、隣接地に廃業旅館（国登録有形文化財）があることや、旧料理店が空き家状態になっていることもあり、これらを含めて、さらに広がりのあるエリアとして面的な整備を行う方向の検討を行った。

廃業旅館は、レストランとして再生し、上山はワインの醸造も盛んな地域であったため、トキワ館はワイナリー（ワイン製造所）として再生または再建築する。ワイナリーで作ったワインを、すぐ隣のレストランで提供するというコンセプトである。

対象エリア面積は約 4,000 ㎡。①旧映画館（トキワ館）、②旧料理店、③廃業旅館の建物または敷地を活用する（図1）。



図1 トキワ館とその周辺空き家・空き地との一体的整備

6-3 物件2（武家屋敷周辺）

武家屋敷通りから小学校へ抜ける脇道に入ったところにある4つの隣接する空き家が対象である（写真2）。放課後になると、小学生が仲間と宿題をするために、この道を通り抜けて子どもの交流施設として開放されている武家屋敷に向かう。環境改善により子育てに最適な居住地へと再生する可能性を秘めている。4つの既存建物はいずれも木造、1つは平屋であとは2階建て。平屋は延べ面積 42 ㎡、2階建てはいずれ

も 120 ㎡程度。平屋の所有者は所在不明。



写真2 隣接する空き家群

平屋以外の所有者は解体を条件に市に寄付の意向。建築物は経年劣化による老朽化が著しいため、外壁やガラスの破損から防犯、衛生、景観等に問題があり、地域住民から空き家の所有者に対して改善要望が出されていた。

活用案として、土地を統合して一つの宅地とするが、土地の一部(28㎡)は隣接地に売却し、隣接地及び当該敷地の敷地形状を整える。また、裏宅地状態を解消するため、土地の一部(30㎡)を隣接する駐車場の土地の一部と交換し、市道から敷地までのアプローチを確保する(図2)。

事業費は1,534万円(設計測量100万円、解体工事費398万円、造成費1,026万円、広告費10万円)。

土地販売価格は㎡単価3.1万円×540㎡=1674万円。事業収入は140万円。

課題は、①相続不明空き家については、財産管理人制度を活用する。②周辺所有者との区画整理に関する土地利用等の合意形成(隣接地への売却及び交換)。



図2 武家屋敷周辺のミニ区画整理案

6-4 物件3 (廃業旅館)

武家屋敷通りを抜けて「湯町」と呼ばれる古くからの旅館街に立地する旅館。湯町温泉街の中心広場横にあり、観光地として

も重要な立地にあるにも関わらず、廃業後放置され、建物の規模が周辺と比べて比較的大きいため、景観的にも温泉街にマイナスのイメージをもたらしている(写真3)。

所有者の所在は不明。鉄筋コンクリート造6階建て、延べ面積1,800㎡、敷地面積800㎡。屋根材等の一部が落下しているため、地域からの安全対策の要望が出ており、市道管理者にて安全が確保されている。



写真3 廃業した温泉旅館

活用案として、3区画の宅地分譲を検討した。宅地面積約200㎡を3区画。角地であることを活かして幅員4mの道路を6mに拡幅する。

事業費は6,950万円(設計測量100万円、解体工事費5400万円、造成費1,440万円、広告費10万円)。

土地販売価格は、㎡単価3.1万円×600㎡=1860万円。事業収入はマイナス5,090万円。課題は、①所有者の所在が不明であるため調査が必要。②販売価格と比べ解体費が大きいため、事業化が困難。

上山では、他にも温泉旅館の廃業が相次いでおり、特に、解体費も高額となる鉄筋コンクリート造の場合は、廃業旅館跡地再生は極めて困難な課題となる。

7. 住み替えバンクのニーズ調査

7-1 趣旨

住み替えバンクは、空き家発生を未然に防止するため、空き家になることが予定または予想される住宅を前もってランドバンクに登録し、次の所有者または賃借人へ円滑に「住みつなぐ」ための取り組みを想定している（5章）。また、住み替えバンクが実現すれば、面的整備が必要な場所では、NPOによるミニ区画整理早期実施の可能性も高まる。そこで、令和元年度の住み替えバンクの実現に向けて、ニーズ調査を平成30年2月に実施した。なお、ニーズの量ではなく質を把握するため、定性的調査・事例調査を行った。

7-2 調査方法

中心市街地のうち、上山城に近い「仲丁地区（武家屋敷通りや温泉街がある地区）」および「荒町地区（かつては主に温泉旅館の従業員の居住地）」の2地区を対象として、上山市建設課職員と明海大学不動産学部教員の数名で単身または夫婦のみの高齢者世帯を訪問し、「住まいの相続」または「住まいの終活」についての意向、および、「住み替えバンク」のニーズについて、ヒアリングを行った。調査対象は、「荒町地区」の6世帯（町内会長含む）及び、「仲丁地区」の1世帯（町内会長自身）であった。

ヒアリングの重要ポイントは以下3点。

①転居の予定：高齢期に入り、今後他の場所（高齢者施設や、親族との同居など）で暮らす予定があるか。

②死亡後の自宅：自分が亡くなったあと、誰が自宅を相続するかを、相続予定者と決めているか。決めていない場合、相続はど

のようにしたいのか。相続する者がいない、または、相続する者がこの住宅に住まない場合、この住宅はどうするのか。

③住み替えバンク：「住み替えバンク」の制度があれば、利用したいと思うか。

7-3 調査結果

調査結果を表1に示す。

高齢者でも、夫婦2人暮らしや、健康状態が比較的良好な世帯では、今後自分たちがどこでどのように暮らすべきか、自宅の土地建物の相続や終活についてはほとんど考えられていない。また、単身高齢者であっても、市内に子どもがいるCさんやEさん、県外からでも定期的に子どもが面倒を見に来てくれるBさんのように、今後の生活も、相続も、住まいの終活も、全て子どもに安心して任せておける状況にある場合は、今後の暮らしについて不安を感じていない。しかし、このような高齢者は、今後のことについて何も考えていない。

今回の調査で特筆すべきは、単身高齢者（Bさん、Eさん）の息子の意見を聞くことができた点である。単身で暮らす親を今後どのようにサポートするのか、自宅を自分が相続した場合にどのように処分または活用するのか。子どもの方が実家の相続・終活等への問題意識が高く、住み替えバンクにも強い関心を示していた。また、Fさんのように、未解決の状態にある近隣との敷地問題の解決を住み替えバンクに期待する意見もあり、今後の住み替えバンクを考える上で重要な示唆を与えている。

全体的に、住み替えバンクは、自分自身が必要とするより、地域の衰退を防ぐために必要だという意見が占めている。

表1 住まいの終活意向と住み替えバンクのニーズ

調査対象者	①転居の予定	②死亡後の自宅	③住み替えバンク
Aさん（男性） 妻と2人暮らし	自宅に住み続けたい。体調が悪くなったらどうなるかは分からない。	自宅を誰が相続するかはまだ決めていない。長男、次男が住むことはない。長女は夫が了解すればこの家に住む可能性がある。	実際に隣家が空き家状態であり、空き家バンクを通じて、地域の集会施設にする方向で検討がなされている。住み替えバンクはぜひ実現して欲しい。
Bさん（女性） 単身・ヒアリングには息子が同席	Bさんは入院や手術を繰り返しており、今後も入院したら大変だと思っているが、Bさんの今後について具体的には考えていない。	相続人は息子（青森市在住）一人であるが、上山に戻ってくるつもりはない。	高齢のBさん自身は、住み替えバンクに関心がない（またはよく分からない）。むしろ、同席した息子さんが、将来相続した後のことを想定して関心を持った様子。
Cさん（女性） 単身	一人暮らしが辛くなってきたら上山市内に住む息子のところの世話になりたい。	仙台にいる息子は上山には戻ってこない。孫が自宅を使ってくれれば良いとは思いますが、そうはならないだろう。市内に他にも土地をもっているが相続や処分について、まだ息子達とは話をしていない。	周辺で空き家が増えている。住み替えバンクはぜひ実現して欲しい。
Dさん（男性） 妻と2人暮らし	自宅に住み続けたい。体調が悪くなったらどうなるかは分からない。	自宅を誰が相続するかはまだ決めていない。県外にいる長男次男や孫は上山には戻ってこないだろう。息子たちとは相談する必要があると感じている。	周辺で空き家が増えている。住み替えバンクはぜひ実現して欲しい。
Eさん（男性） 単身、ヒアリングには息子（次男）が同席	自宅に住み続けたい。体調が悪くなったらどうなるかは分からない。	同席した市内在住の次男が相続する予定。長男長女は上山に戻ることはないだろう。次男は相続した家に住む予定はないため、売るか貸すかしなければ空き家になってしまうという心配がある。	Eさん自身は、住み替えバンクに関心がない（またはよく分からない）。むしろ、同席した次男が、将来相続した後のことを想定して関心を持った様子。今回のヒアリングを通じて、空き家問題や自宅の終活についても問題意識を持った様子であった。
Fさん（男性） 妻と2人暮らし	自宅に住み続けたい。体調が悪くなったらどうなるかは分からない。	長女は市外山形県在住、長男は県外。自宅を誰が相続するかはまだ決めていないし、話し合ってもいない。	自宅一帯の土地は、接道条件を満たしていないものや、敷地境界が定まっていないものもある。近隣紛争になるので、このあたりをはっきりさせる議論は自分たちでは不可能。相続などのタイミングで、住み替えバンクを通して、市役所にこういった問題の整理をしてもらえれば助かる。
Gさん（男性） 妻と2人暮らし	自宅に住み続けたい。体調が悪くなったらどうなるかは分からない。	三人の子どもがいる。長男が将来戻ってきて自宅に住むことを希望している。したがって、長男が相続する予定。	自分は住み替えバンクは使わない。しかし、町内会長としては非常に意味のある仕組みだと思う。ぜひ実現して欲しい。

8. 空き家活用事例調査

8-1 古民家改修カフェ「厩戸」

平成 30 年 9 月、上山城のすぐ近く、仲丁地区の武家屋敷通りに、築 90 年の空き家をリノベーションした飲食店「厩戸（うまやど）」が開店した。上山市空き家バンクを利用して開店した第 1 号である。動物性食品を使わず、穀物や野菜、豆類などを中心とした「マクロビオティック」の料理を提供している（写真 4）。

今後、空き家活用店舗による地域活性化の第 2 号、第 3 号を生み出すヒントを得るため、平成 31 年 2 月、「厩戸」を運営する夫妻（夫の Y 氏、妻の S 氏）に、この場所で飲食店を運営することになった経緯、空き家バンクを実際にどのように利用したのか、リノベーションや開店までの苦労などについてヒアリングを行った。

8-2 上山を選んだ理由

上山で開店する以前は、埼玉県の某駅前マンションの 1 階店舗で「厩戸」を運営していた。「マクロビオティック」のコンセプトをより充実化させるため、自然豊かな環境へ店舗を移転したいと S 氏は考えていた。

検討を進めるうちに、山形県で農業を営んでいる Y 氏の父親との連携も視野に入れて、平成 29 年の秋に山形県内で物件探しを開始。二人とも古道具が好きだったこともあり、時を重ねた趣のある店にしたいと考え、山形県内 10 以上の市町の担当部署を回った。空き家活用の地域再生を模索していた上山市は、市担当者（鏡氏）が非常に熱心に相談に応じてくれた。

空き家バンクに登録されている物件の中から紹介された古民家は、築 90 年以上経

つ木造平屋の民家。上山藩の武家屋敷が並ぶ「武家屋敷通り」に面し、武家屋敷の正面に位置する。約 1,000 m²の敷地内には畑もあり、育てた野菜をそのまま料理にして提供することができる。古民家からの眺望は開けており、敷地内の畑、その先の小学校のグラウンド越しに、上山城、さらには蔵王連峰の雄大な景色を眺めることができる。

「自然に囲まれた場所で、体にやさしい料理を食べてもらいたい」という S 氏の理想と一致したことが一番の決め手ではあるが、①上山市担当者が熱心だったこと、②地元町内会長が夫婦の開業を歓迎し、応援してくれたこと、この 2 点もこの場所での開店を大きく後押しした。

8-3 土地建物の賃貸

古民家の土地建物所有者は関東在住。S 氏 Y 氏夫婦は土地建物の所有者から非常に低廉な賃料（土地建物の維持費相当）で土地建物を借りている。また、賃借人負担による建物増改築の許可を得ている。所有者は上山に戻ることはない。建物は老朽化し、借り手も付かないため、老朽空き家として近隣にも迷惑をかけないようにするには、空き家バンクに登録し、この土地を売却するしか方法がないと考えていた。

空き家バンクを運営する上山市としては、観光地として重要な位置にあるこの物件を安易に売却せずに、なんとか景観形成および地域再生に役立てる形で賃貸できないかと考えていた。S 氏 Y 氏への賃貸は、土地建物の所有者が市の考えに協力する形となった。

8-4 リノベーション

古民家カフェの開業は、空き家バンク担当の市役所職員（鏡氏）、土地建物所有者へ

の仲介を行った不動産業者（渡邊氏）の熱心な応援があったため、彼らの推薦により、リノベーションを担当する市内のセンスの良い店舗デザイン・改修業者もすぐに決定した。さらに、市担当者が、「上山市創業支援事業補助金」や「上山市中心市街地空き店舗等リノベーション支援事業補助金」の利用を勧めたため、改修費用コストの削減も可能となった。

リノベーション工事には4ヶ月が費やされた。民家の天井版を外して屋根まで吹き抜けにし、床は畳から同市産の木材を利用したフローリングにかえている。壁は漆喰（しっくい）を塗り、外観も武家屋敷の街並みと合うようにした（写真4）。



写真4 厩戸の店舗空間

「市、不動産業者、改修業者、地域の人たち、みんなが自分の店のように工事や開店に協力してくれた。自分たちだけではこんなにうまくリノベーションを行い、開店準備を行うことができなかつたのではないか」と夫婦は当時を振り返る。

8-5 地域活性化の効果

「厩戸」はオープン以来客足が増え続け、平日でもランチタイムは予約客で連日満席状態が続くほど盛況である。「温泉のついで」ではなく、「厩戸の食事」「厩戸で過ごす時間」目当てに上山に来る客がほとんど

である。関東圏など遠方からくる客も珍しくなく、「厩戸のついで」に温泉に宿泊するという逆転現象もあるという。「厩戸」に来る客はあくまでも「厩戸」が目当てであり、「厩戸」が観光活性化の効果をもたらしているとは言いがたい。だが、「厩戸」のように空き家活用による人気商店が地域に増えれば、観光活性化にもある程度の効果をもたらすことはできるのではないかと。

一方、「厩戸」では、趣のある店舗空間を活かして、夕方からの時間を「生け花教室」など、地域交流の場として提供することもあるそうで、コミュニティ形成の役割も今後期待できる。

このように、空き家の解消のみならず、観光地でもある同地区の活性化につながると、市役所も地元住民も大きな期待を寄せている。Y氏は「自分たちがやりたかったことと、地域が求めていたことがかみ合った」、S氏は「お客さんの憩いの場になればうれしい」と話している。

8-6 今後の課題

「厩戸」の経験を活かし、上山城周辺地区に、空き家活用店舗の第2号、第3号をいかにして導き、地域活性化につなげていくことが今後の課題となる。この課題について、令和元年度、明海大学の学生によって検討が行われた（9章）。また、令和2年度には、空き家活用店舗第2号が開店する方向で準備が進められている（10章）。

「厩戸」のコンセプトは、上山市の掲げる「クアオルト事業（2章）」とも親和性が高く、市が期待する、健康をテーマに旅をする「ヘルスツーリズム」による交流人口の拡大や市民の健康増進にも貢献できる可能性がある。

9. 空き家活用・地域活性化の学生提案

9-1 取り組みの概要

令和元年9月から翌年1月にかけて、明海大学不動産学部では、「不動産管理演習」及び「周藤ゼミ」(いずれも3年生対象授業)において、「上山市の空き家活用・活性化」に関するフィールドワーク及びそれに基づく将来ビジョン提案を行った。令和2年(2020年)1月31日には、上山市役所にて成果発表会を開催し、地元関係者に提案報告した。発表会には、上山市長、市担当者、NPO 法人かみのやまランドバンク関係者、上山市住民、山形県立上山明新館高等学校の生徒など100名以上が参加した。

9-2 学生提案の概要(総論)

(1) 全体構想

中心市街地、特に上山城周辺の空き物件が連携して地域を活性化する仕組みを提案する。ここでは、一般社団法人日本まちやど協会が提唱する「まちやど」の仕組みを参考にした。同協会によれば、「まちやど」とは、まちを一つの宿と見立て、宿泊施設と地域の日常をネットワークさせ、まちぐるみで宿泊客をもてなすことで地域価値を

向上していく事業である。例えば一つのホテルの中には、レセプション・客室・大浴場・レストランなどの機能が詰まっている。

「まちやど」とは、これらの機能を街の中に配置し、連携させることで、街全体を一つのホテルに見立てるイメージである。来訪者はその街固有の日常や雰囲気を楽しむことができ、街の人々とのコミュニケーションが図りやすくなる。

(2) 5カ所の「点」と6つの学生提案

街の活性化手法に関しては、居住者を増やすことと観光活性化があるが、学生提案は後者にあたる。上山城周辺にある5カ所の「点(空き家、空き店舗)」に対し、6つの学生提案を連携させる計画を提案した(表2)。なお、1カ所の「点」については2パターンの提案があるため、6つの提案となっている。なお、居住者増加については、観光活性化提案にあわせて、その担い手(移住者)を市外から募集するためのHP提案を行っているが、紙面の都合上、本報告では割愛している。

表2 5カ所の「点」と6つの学生提案

提案	旧施設・位置(5カ所の点)	再生された施設	内容
①	旧トキワ館(映画館)	道の駅(観光総合施設)	レセプション/休憩/地域連携/情報発信
②	旧トキワ館前空き店舗	弁当屋	いのししを食材とした弁当販売
③	鶴脛1丁目の空き家	カフェ	足湯に浸れるカフェ
④		レンタサイクルショップ	レンタサイクルの拠点
⑤	藩校跡地に隣接する空き家	民泊兼シェアキッチン	料理体験教室の開催
⑥	十日町地区の空き蔵群	芸術系工房兼ギャラリー	通り抜け可能な蔵が表通りと裏通りをつなぐ

9-3 足湯カフェ（学生提案③）

紙面の都合上、ここでは学生提案のうち、③の足湯カフェについて報告する。

上山市中心市街地には何ヵ所か公営の足湯が整備されている。温泉地における足湯の長所は、老若男女問わず同じ空間で「温泉」を楽しめ、交流を持てることにある。

しかし、足湯の利用はまばらである。そこで、老若男女問わず交流を持てる憩いの場として「足湯カフェ」を提案する(図3)。足湯カフェをきっかけとして、既存の足湯の存在が観光客にも、地元住民にも見直されていく事を期待する。

提案対象となる鶴脛一丁目の空き家の特徴は、前方に蔵王山を望むロケーションにある。上山の自然を存分に感じる事ができる立地である。また、背面の里山からは水路が引かれており、この水路の有効利用も当物件の醍醐味となっている。このロケーションを最大限に利用した「外部客席」を含むプラン（平面計画）を提案する。

既存住宅地に、新規に温泉を引き込むには莫大な資金が必要になる。そこで足湯カフェでは、足湯の温泉はタンクで運び込む

事を想定した。夏場は背面の里山から引いている水路を活用することとし、温泉に代えて冷水を循環させる。クアオルトや街の散策で疲れた足を癒すことを見据え、観光客が「帰りに立ち寄れるカフェ」としての需要も見込む。

提供商品は、上山市でとれたフルーツを使ったパフェ、ならびにワインなどとする。

事業収支試算は以下のとおり。パフェは一食 1,000 円～2,000 円の想定である。座席数 28 席、客単価 1,800 円、回転数 1.0 回/日、月 20 日営業と想定した場合の月間売上額は、100.8 万円が見込まれる。空き家の取得費、ならびに改修費用として、イニシャルコストは概ね 1,200 万円となる。当該資金を銀行からの融資として借り入れ、利率 3%、15 年間で返済した場合、月々の返済額は 96,681 円になる。

また、店舗維持運営費、ならびに商品原価を試算すると月間 642,400 円が必要となり、これらを合算した月間支出額は約 73.9 万円になる。月間売上額 100.8 万円と月間支出額約 73.9 万円との差額 26.9 万円が店舗オーナーの収入になる。



図3 足湯カフェのイメージ（プロのイラストレーターが作成）

10. 空き家活用・地域活性化の実践と企画

10-1 ワクワク広場

ワクワク広場（写真5）は、NPO かみのやまランドバンクが実施した空き地活用第1号事例。老朽空き家を取り壊した後、使い道の無かった跡地を地域活性化のイベントや地元住民の憩いの場として活用することをNPOが企画提案した。上山市は土地約150㎡の寄付（安価で購入）を受け入れて、NPOに固定資産税相当額で貸し付けた。寄付の背景には、土地所有者が地区会長を務めており、地域再生に対する理解が深かったことがある。

令和元年4月、上山小学校の児童20名がタイル状の芝生を並べ、市職員ら大人が整える「住民参加方式」で整備をした。

水道や電源を確保し、キッチンカーが3台分の駐車場が整備された。令和元年7月には、NPOの主催によりワクワク広場で「湯町マルシェ・ミニ縁日」が開催された。あわせて、ワクワク広場前の通りを「湯町歩行者天国」とする社会実験も実施された。キッチンカーは、毎週水曜日の夕方から夜間にかけてドリンクや料理を提供しており、地域の憩いの場ともなっている。



写真5 ワクワク広場

10-2 令和2年度以降に実施予定の企画

地域からの様々な要望や要請を受け、令和2年度以降に実行予定の空き家活用・地域活性化プロジェクトがNPO かみのやまランドバンクで企画されている。

(1) 第二ワクワク広場

武家屋敷（旧曾我部家）裏側の空き地を所有者から市が譲り受けることで、先述のワクワク広場と同様の手法により「第二ワクワク広場」として整備する。

(2) 空き店舗活用（そば屋）

学生提案でも取り上げた鶴脛町1丁目の空き家（9章）について、空き家バンクを通じて、同物件でそば屋を開きたい上山市在住の再生活用希望者が現れた。「厩戸（8章）」につづく空き家活用店舗による地域活性化の第2号となる。

(3) 旧トキワ館解体

令和3年3月、旧トキワ館解体予定。周辺の空き家と一体的に整備し、地域活性化に活用する。旧トキワ館跡地はワイナリー兼店舗を新築、その前の空き店舗はアトリエ兼シェアハウスにリノベーションする。

(4) レンタサイクル

自転車店の協力によるレンタサイクルを活用した市内周遊企画。上山市郊外部の旧宿場町「檜下（ならげ）宿」など、自転車で古民家巡りをする。

(5) 公共浴場再生計画

運営側の高齢化により廃業した「新湯共同浴場澤の湯」を、上山市や関係団体から同浴場再生の要請を受けたNPOが、建物及び事業運営（湯権）を引き継ぎ、今までとは違う、子育て世代や観光客などがより利用しやすい公共浴場として再生を図る。土地は上山市から無償にて貸し付け予定。

11. NPO かみのやまランドバンク

11-1 事業内容

NPO かみのやまランドバンクの主要な事業は、「スリーバンク制度」と称する、空き家バンク、ランドバンク、住み替えバンクの三本柱である。

(1) 空き家バンク

平成28年11月に登録が開始された上山市空き家バンク（上山市が運営）の事業を引き継いだものであり、令和元年度末までの実績は、登録物件数が59件、契約件数が20件、市外からの移住者数が20人である。

(2) ランドバンク

複数の隣接する空き家・空き地を一体的に面整備を行い、空洞化した中心市街地を再生させる施策である。令和元年8月から登録を開始した。このスキームの特徴は、ランドバンクが採算性を見込めると判断した物件について、上山市が寄付を積極的に受け入れることである。一般に、地方公共団体が土地の寄付を受けることは手続き上煩雑であり、また、用途が確定した土地を除き維持管理コストの財源問題が発生することや、固定資産税収が減少することから、全国的に実績は極めて限られているのが実情である。実現事例として、ワクワク広場（10章）がある。

(3) 住み替えバンク

住み替えバンクは、単身高齢者が居住する住宅を登録して、数年かけて需要者（居住希望者）とマッチングする仕組みであり、全国初めての試みとして令和元年7月にスタートした。

空き家バンクやランドバンクが既に発生

した空き家・空き地の有効活用を図る事後対応スキームであるのに対し、住み替えバンクは空き家の未然防止策という事前対応スキームであることが最大の特徴である。

令和2年1月には上山市役所と上山市社会福祉協議会が連携協定を締結し、社会福祉施設を利用している高齢者に対し、住み替えバンクの活用を周知したり、高齢者からの相談を住み替えバンクが受け付けることについて協力する体制を構築した。

(4) 事業応援バンク（企画中）

「スリーバンク制度」に加え、4番目の「バンク」を企画中である。住まいの整備のみならず、地域活性化に欠かせない商店の整備を支援するため、「空き店舗バンク」ともいうべきものが、事業応援バンクである。ただし、空き店舗を紹介するだけでなく、空き店舗を活用した新規事業を円滑に、かつ効果的に実施するため、NPOに所属する各種専門家が「プランから建設まで事業をコーディネート」する。廃業予定の事業者と、新規開業を希望する事業者を結びつけ、店舗及び店舗に残された備品を円滑に引き継ぐことを目的としている。

11-2 運営資金

ランドバンクの組織運営費としては、年間350万円程度を要する。

他方、ランドバンクの収入源としては、会費、寄付金、ワクワク広場の土地使用料、イベント収入のほか、国土交通省・上山市の補助金（空き家対策強化・連携モデル事業）がある。

当初3～5年間は組織運営費に補助金を投入するが、その後は独自財源により組織運営を自立して実施できるようにすることを目指している。

11-3 意義

(1) 機能の総合性と一元性

かみのやまランドバンクは、全国各地で展開されている空き家バンクの機能、「つるおかランド・バンク」に範をとったランドバンクの機能に加え、全国初の試みである住み替えバンクの機能も含めることにより、市内の遊休不動産を広く事業対象とする点で、機能の総合性と一元性を有する。

さらに、既に発生した空き地・空き家を対象とするだけでなく、住み替えバンクを通じた未然防止策を展開しようとする点でも、後追的対応にとどまらず事前対応の機能も含むという意味において総合性ないし包括性を認めることができる。

これらの特徴は、まちづくりの視点においても有用性が期待できると言える。

(2) 事業の多様性・柔軟性

既に実現した事業、推進中の事業、打診中や構想中の事業を含めて総括すると、以下のように多様な種類の事業を展開しようとしている。

単体型：個別の不動産を対象として、リノベーションなどの手法を通じて再生して利活用を図る事業。古民家をカフェに再生した「厩戸」が具体的事例である。

連鎖型：「つるおかランド・バンク」が創始した小規模連鎖型区画再編事業を上山市においても導入するものである。現時点では構想中であるが、ワクワク広場を起点にして武家屋敷通りに至る空き家・空き地を再編して、観光客の移動などオープン空間として整備することにより、これらの空き家・空き地の有効利用を図ると同時に、武家屋敷通り周辺の遊休不動産の再生環境を整えるという企画がある。

複合型：これも構想中の案件であるが、かみのやま温泉の入口に所在する映画館トキワ館の跡地利用に関し、周辺の空き家・空き地と連携しつつ、温泉街の活性化と地域の賑わいの復活を目指して、地域住民と来訪者が集うことができる複合型施設の立地を企画している。

また、事業の前提条件である対象物件(特に土地)の処理に関する上山市の柔軟な対応も特筆に値する。すなわち、ランドバンクが事業のフィージビリティがあると判断した不動産については、上山市が寄付を受け入れる方針を表明したことは、対象物件の最終的な帰属先が決まらない段階からでも具体的な事業に着手できる環境を整えてくれたことを意味し、事業展開の可能性を広げるものとして評価できる。

(3) アクターの多様性と連携性

かみのやまランドバンクの理事メンバーは、事業に関連する分野の地元関係者を網羅すると同時に、産・学・官のメンバーが参加している点で、多様性と連携性が見られる。

そして、理事長の渡邊秀賢氏は市内で不動産業を営みながら、十年以上前から市役所に働きかけてきた人物であるが、渡邊氏の意欲を受け止めてランドバンクの活動を全面的にバックアップしている横戸長兵衛市長の存在も欠くことができない。上述した不動産の寄付の受入れは横戸市長のリーダーシップによるものである。このように、ランドバンクの活動を推進する上でのアクターとして、渡邊氏のような pull 型人材と横戸市長のような push 型人材が同時に存在するという点もアクターの多様性と連携性を示していると評価できる。

12. ランドバンク先行事例調査

12-1 調査概要

山形県鶴岡市のNPO「つるおかランド・バンク」について、同NPOの理事長、事務局員への現地でのインタビュー調査により情報を整理した。

12-3 NPOの対象事業

つるおかランド・バンクが対象とする事業は、大きく以下の5項目である。

- ① 空き家委託管理事業
- ② 空き家コンバージョン事業
- ③ 空き家バンク事業
- ④ ランドバンク事業
- ⑤ ランド・バンクファンドによる助成事業

1) 空き家委託管理業務

空き家委託管理事業は、所有者からの委託を受け、ランドバンクが空き家を管理するものである。管理内容がパッケージされた3コースに分けられている。当初は、①空き家委託管理事業から③空き家バンク事業につなげようと考えていたが、思ったより①は受託できなかった。

(2) 空き家コンバージョン事業

空き家をシェアハウス、高齢者支援施設

等にコンバージョンするもの。コンバージョン費用は、ランドバンクより補助金を助成する。上限100万円、補助率は50%である。

(3) 空き家バンク事業

空き家登録件数は全国1位、少なくともトップレベル。市場流通で取引可能な物件は地元不動産業者を案内し、多少問題ありの物件をNPOで扱う。

(4) ランドバンク事業

荒廃住宅、無接道住宅、危険家屋、狭あい道路、行き止まり道路、そして「見向きもしたくない物件」を再生させる事業である。具体的な手法は、「狭あい道路解消」と「小規模連鎖型区画再編事業（ミニ区画整理）」である（図4）。

鶴岡市では、狭あい道路を解消するために、所有敷地の一部を道路部分として更地にして分筆した場合、その部分を市で寄付として受け付けることとしている。ただし、市街化区域に限られる。

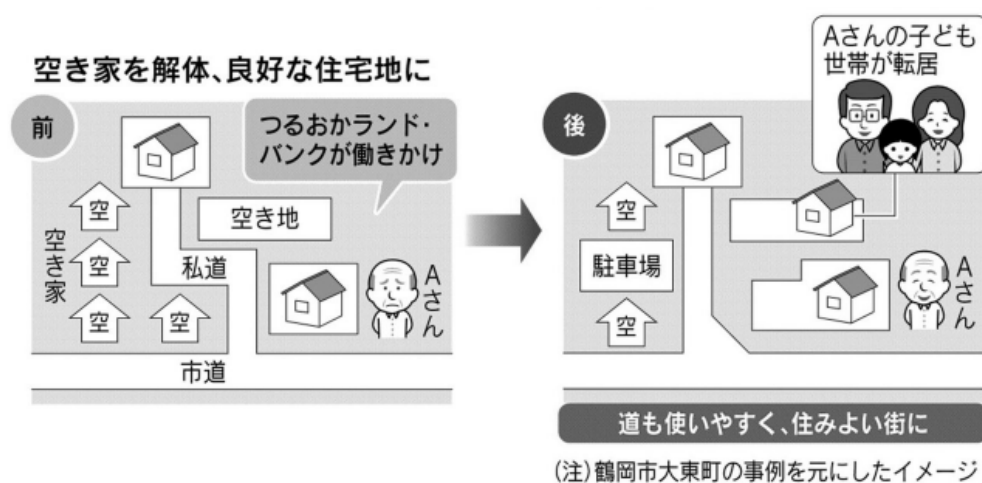


図4 鶴岡市のランドバンク事業事例（日本経済新聞2017年12月18日より引用）

しかしながら、道路部分の整備費用は土地所有者負担であるため、狭あい道路はなかなか解消されない。そこで、道路部分の整備費用の7割を、ランドバンク事業としてNPOが負担することとしている。

(5) ランド・バンクファンド助成事業

小規模連鎖型区画再編事業を促進させるため、先述した市による狭あい道路整備助成のように、ランド・バンクファンドによる助成を用意している。

ファンドは総額3,000万円。内訳は、一般財団法人民間都市開発推進機構（民都機構）からの助成が1,000万円、鶴岡市の出資が1,800万円、有志（主にNPO理事）からの出資が総額200万円。

助成内容は以下①～④の4点。

①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：空き家をコンバージョンするための建替え・改修費助成。上限100万円、補助率1/2。

②利便性の向上につながる私道等整備支援：私道・市道の築造及び拡張整備費に助成する。上限100万円、補助率7/10。

③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、コミュニティガーデン、雪捨て場等の整備費に助成する。上限100万円、補助率4/5。

④コーディネート補填助成：同市の不動産取引事情は、1宅地300万～400万円程度で取引がなされている。解体費は200万円程度。中古物件は土地と建物セットで数十万円のものもある。したがって、空き家バンクを通じて取引が成立したとしても、手数料よりも解体費用の方が高額となる「マイナス売買」となってしまう、NPOに関わる専門家の報酬が得られない。また、

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膨大な時間を要する。専門家の法的手数料ロス部分（法定の手数料では、専門家としての適切な報酬水準に達しない部分）をこの助成で補填する。上限30万円、補助率4/5。

なお、平成30年1月より、400万円以下の取引でも上限18万円+税まで報酬を得ることができる。ただし、売主からの仲介手数料のみであり、事前に売主と合意する必要がある。

12-4 NPO 運営費用

NPOの収入は会員からの年会費（団体会員10,000円、個人会員5,000円、賛助会員3,000円）の他、寄付、空き家委託管理事業等からの収入があり、年間総額500万円程度となる。うち、年会費収入は1割程度。最も多いのが寄付であり、400万円程度。理事が所属する団体等からの寄付である。

先述した3,000万円のファンドは先述の助成事業のように公的なものにしか使わない。一方で、NPOとしての収益は期待できず、3,000万円のファンドは目減りしていく一方とのこと。

NPOでは宅建業免許は取得せず、NPOの役割は会員不動産業者や事務員の司令塔である。NPOでは、常時5～6の案件が扱われているが、どの会員業者が扱うかは理事会で決めている。事務員は2名雇用しているが、1名分の人件費は、市から別の補助金で支出し、もう1名分はNPOから支出している。財源は主に寄付金である。今後は、売主（空き家所有者）からNPOへの寄付金も受け付けたいと考えている。

13. かみのやまランドバンクの考察

NPO かみのやまランドバンクの目指すところと、NPO つるおかランド・バンクの実態との主な違いは、以下の6点である(表3)。

(1) 専門家の立場

一点目は、専門家の立場。「つるおか」では、専門家は土地建物取引を仲介するボランティア(または十分な事業収入が得られていないため、基金から若干の報酬を得ている状態)としてNPOに参画しているが、「かみのやま」では、専門家によってリノベーション(ハード面)や事業企画提案(ソフト面)の魅力付け・価値向上を図ったうえで土地建物販売を通じ、事業収入を得ることを目標としてNPOに参画している。

(2) 行政の立場

二点目は、行政の立場。鶴岡市は活動の前面には立たず、ランドバンク基金を設立し、NPOの取り組みを資金面で支援する立場であるが、「かみのやま」の場合は、上山市は積極的に空き家、空き地を発掘し(「住み替えバンク」もその一環である)、所有者に登録してもらい「バンク(空き家、空き地情報のストック)」機能を推進していく立場である。

(3) 事業内容・事業目的

三点目は、NPOの事業内容と事業目的。「つるおか」も「かみのやま」もミニ区画整理を事業内容とする点は変わらないが、その目的は、「つるおか」が居住環境の改善に留まるのに対し、「かみのやま」は、居住環境の改善とともに、地域の再生・活性化(子育て環境の充実化、商業・観光の活性化など)も視野に入れている。そのため、

ソフト事業も事業内容に含まれている。

(4) 不動産取引形態

四点目は、NPOの扱う不動産取引形態。「つるおか」は基本的には仲介である。「かみのやま」は仲介も行うが、空き家空き地の買取交渉を行い、取得した土地建物に付加価値をつけて販売することを予定している。このことにより、空き家問題の解消や地域の再生・活性化と同時に、採算性を確保することを目指している。

(5) 都市計画・まちづくりとの連携

五点目は、都市計画・まちづくりとの連携。「つるおか」は、鶴岡市の都市計画・まちづくりとは特に連携しない取り組みであるが、「かみのやま」は、上山市都市マスタープラン、中心市街地活性化基本計画に基づき、ランドバンク活動の区域を設定し、地区再生のターゲットを明確にして活動する。都市計画・まちづくりと連携し、地域の魅力を向上させることができれば、それはNPOが取得した土地建物を販売する際の付加価値にもなる。

(6) 運営資金

六点目は、運営資金。「つるおか」では、一般財団法人民間都市開発機構や鶴岡市が出資するランドバンク基金から、NPOの活動支援のための補助金を受けている。基金の残額は目減りする一方であり、運営資金の確保が課題となっている。

これに対し、「かみのやま」では、まちづくりを促進させるため、NPOが土地建物販売をする際には、まちづくりの目標(子育て世帯の入居促進、商業・観光活性化など)に応じた補助金を、取得者に対して交付する。例として、新たに創業する女性や若者に対し、店舗改修費や諸経費等を補助

する「上山市創業支援事業補助金」や、空き店舗や既存店舗の所有者や賃借人が店舗を改修する場合に費用や店舗の賃料を補助する「上山市中心市街地空き店舗等リノベーション支援事業補助金」があげられる(い

ずれも商工課)。したがって、土地建物販売による事業収入から、参画する専門家は報酬を得ることができ、また、NPO の運営資金を確保することができるしくみを構築している(ただし、運用はこれからである)。

表3 「つるおかランド・バンク」と「かみのやまランドバンク」の相違点

相違点	NPO つるおかランド・バンク	NPO かみのやまランドバンク
専門家の立場	ボランティア的	事業収入を得る
行政の立場	NPO を資金面で支援	積極的に空き家空き地を発掘
事業内容・事業目的	居住環境の改善	居住環境の改善+地域の再生・活性化
不動産取引形態	売買仲介、賃貸仲介	売買仲介、賃貸仲介、土地建物の取得と再販
都市計画・まちづくりとの連携	特になし	中心市街地活性化と連携
運営資金	・事業収入はほとんどない ・ファンドから運営資金(専門家報酬)を支出するため、資金の枯渇が懸念される。	・土地建物の再販による事業収入を予定 ・3～5年間は市や国土交通省からの補助金を投入するが、その後は独自財源による自立することを目指す。

14. まとめ

14-1 研究目的からみた研究成果

これまでみてきたように、本研究では、掲げた研究目的に対し、以下の成果や課題が得られた。

① ランドバンク事業を展開する組織として、本研究メンバーも理事(副理事長)として参画するNPO 法人かみのやまランドバンクを設立した。

② 伝統的建造物の活用については、学生による提案が行われたが、提案に留まっている。今後、実践に向けた具体的な企画検討が必要である。

③ ミニ区画整理による空き家・空き地・狭あい道路の一体的解消については、研究

期間内では基礎的検討に留まっているが、実際の現場では、NPO によって令和2年度以降の事業企画が具体的に進められている。

④ 地域活性化については、NPO による空き地の公共施設的活用(広場活用)とそこでの地域活性化イベントが継続的に実践されている。

⑤ 本プロジェクトへの学生参加による地域再生まちづくりの現場教育については、上山市およびNPO の協力のもと、明海大学不動産学部学生によるインターンやゼミ活動が行われ、さらには授業「不動産管理演習」では、中心市街地のフィールドワーク、それに基づく空き家活用および地域活性化提案が、市長や地元地域住民、まちづ

くり関係者に対してなされた。これらについては、地元 NHK や地元新聞において度々報道された。

⑥ ランドバンク（組織）に対する人的支援および上山市職員に対する人材育成支援については、人的支援や人材育成という言葉はおこがましいが、明海大学不動産学部教員チームの参画により、学生とともに各種フィールドワークやプレゼンテーションを行ったことは、市役所職員や NPO メンバーに対し、まちづくりの計画と実践に様々な刺激と新たな発見を与えることができたと考えられる。

14-2 研究目的以外の研究成果

本研究は、社会学でいうところの「アクションリサーチ」として実践された。研究者が現場に入り込み、単に情報収集だけの「フィールドワーク」に留まらず、現地の人々とともに考え、提案し、それを現場で検証する。その結果、当初の研究目的とは異なるが、現地の地域活性化・まちづくりを推進させる新たな知見が得られ、その知見に基づいた展開がなされている。

具体的には、「住み替えバンク」や「事業応援バンク」があげられる。

さらに、空間整備だけではなく、その空間の積極活用も NPO 側から仕掛けることで、地域活性化につながる可能性があることを「ワクワク広場」とその周辺地域もまきこんだ社会実験「湯町マルシェ・ミニ縁日」によって、地元は強く認識することとなった。ここから、第二ワクワク広場や温泉街ホテル再生プロジェクトのような、今後のイベント事業が企画されている。

また、今後は、中心市街地のみならず、市内の郊外部や中山間地域の地域資源とも

連携し、相互に盛り上げていく企画も進行している。その他にも、廃業した歴史ある公共浴場の再生や、駅前廃業店舗の再生など、様々な企画が NPO に持ち込まれている。

このように、産官学で立ち上げた NPO 組織が、設立1年をまたずに、広域的で、ハードとソフトの両面にわたる総合的な企画が多数進行していることが、本研究の最大の成果といえる。

14-3 ランドバンク組織の可能性

本研究の中で、ランドバンク組織の先行事例である NPO つるおかランド・バンクの実態調査をすることができた。そこでは、一般に伝えられているような、ミニ区画整理事業成功の実態だけではなく、一方では、資金調達や、専門家への報酬確保の難しさも具体的に明らかにすることができた。そのことにより、NPO かみのやまランドバンクが、土地建物の再販で事業性を確保しようとするものの独自性や可能性を明確にすることができた。

14-4 今後の課題

これまで述べたように NPO かみのやまランドバンクでは、市との連携により、様々な企画が進行している。また、鶴岡市の NPO とは異なる運営システムも設定している。しかしこれらは現段階ではまだ実施されていない。これらが今後どのような展開が行われ、どのような成果を生み、どのような課題を残すのか。場合によっては、どのような問題を地域にもたすのか。明海大学不動産学部の上山研究チームは、NPO、上山市役所、地元住民、地元関係者と連携して、引き続きアクションリサーチを続けていく予定である。