

人口減少地域におけるエリア再生と連動した空き家  
対策

～先駆けモデル・つるおかランドバンクの考察～

明治大学経営学部公共経営学科

4年20組18番 竹内 海星

## 目次

はじめに・・・P3

### 第1章 空き家について・・・P4～8

- 1.1 空き家の定義
- 1.2 空き家の現状
- 1.3 空き家の問題点
- 1.4 小括

### 第2章 空き家の原因・・・P8～14

- 2.1 人口減少・高齢化社会
- 2.2 日本人の新築信仰
- 2.3 税制
- 2.4 建物の適法性

### 第3章 つるおかランドバンク・・・P14～29

- 3.1 鶴岡市の概要
- 3.2 つるおかランドバンクの概要
- 3.3 ランドバンク事業の取組事例
- 3.4 官民連携の必要性
- 3.5 つるおかランドバンクの聞き取り調査
- 3.6 小括

### 第4章 つるおかランドバンクの今後の展望・・・P29～31

おわりに・・・P31～32

参考文献

## はじめに

近年、全国の空き家は 879 万 1 千戸、空き家率は 13.6% となり、今後も空き家の増加、問題空き家の深刻化が予想されている。<sup>1</sup> 空き家は人口減少、高齢化社会、日本人の新築信仰、税制など、さまざまな要因が絡み合い生じている。

米山ほか(2018)によると、日本では、戦後、高度経済成長期の住宅不足に対応するため、まちを広げ、新築を大量に作ってきたが、空き家を増やさない根本策としては、広がり過ぎたまちを縮減するとともに、新築を減らし中古市場を拡充していくことが必須であるとしている。さらに空き家対策についてはこれまで、個別の問題空き家への対処や、まだ使える空き家の再生など「点としての対応」が主であったが、今後は、まちの縮減を図りながら、まちづくり全体の中で空き家問題に対処していくという「面としての対応」を進めていく、つまり空き家対策とコンパクトシティ、エリアマネジメントの連動が必要であるとしている。このエリア再生と連動した空き家対策において 2017 年から国土交通省に先駆ける空き家対策モデル事業に採択されている<sup>2</sup>山形県鶴岡市の NPO 法人つるおかランドバンクについて本論文では調査し、その有効性や課題について調査していく。つるおかランドバンクは人口減少や高齢化によって衰退している鶴岡市において、接道条件や立地条件などによって問題を抱えた物件を NPO と行政が連携することで個別に解決するだけでなく、周辺区画と一体的に整備し、より住み良いまちに変える取り組みを行っている。

日本は今後ますます人口減少や高齢化が進んでいくと言われている。その中で鶴岡市と同じような状況に陥り、問題を抱える空き家が増えていく市区町村は多いと考えられる。そのため先駆ける空き家対策モデルである、つるおかランドバンクを調査し、その有効性や課題を明らかにすることは意義があるといえる。

1 章ではまず、日本国内の空き家の種類や現状、空き家から生じる問題点について述べる。2 章では、空き家の原因について述べる。3 章では、NPO 法人つるおかランドバンクによる空き家対策を調査し、その有効性や課題を明らかにする。そして 4 章にてつるおかランドバンクの今後の展望について言及し、筆者の結論とする。

---

<sup>1</sup> 総務省統計局 平成 30 年住宅・土地統計調査

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

<sup>2</sup> 国土交通省

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000045.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000045.html)

# 第1章 空き家について

## 1.1 空き家の定義

日本には空き家の定義がいくつか存在するが、一般に広く知られているのは、総務省「住宅・土地統計調査」の定義である。この定義に従うと、空き家とは居住世帯のいない住宅のうち、一時現在者<sup>3</sup>のみの住宅と建築中の住宅を除いた住宅を指す。さらに空き家は、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅の4つに分類される。(図1-1)

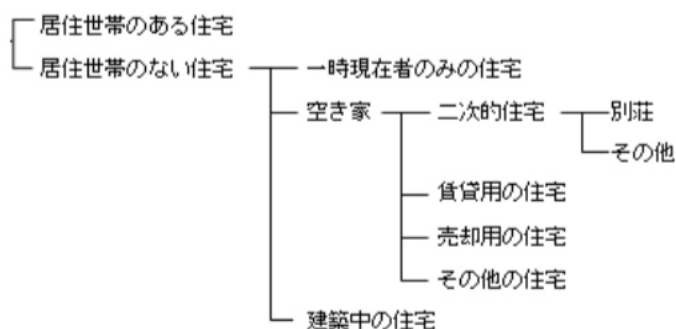


図1-1 空き家の種類

出典 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/common/001290020.pdf>

二次的住宅には避暑地や避寒地に建てられた別荘本宅とは別に寝泊まりできる別宅などが該当する。常住していないにしても、家主または管理者がいることから、これらの空き家は一定の維持・管理がされているとみなされる。賃貸用の住宅と売却用の住宅も新築・中古の別を問わずに不動産市場で賃貸または売却を待っている住宅であることから、所有者などがこれらの空き家を維持・管理しているとみなされる。近年の空き家問題で最も懸念されているのはこれらではなく、むしろ維持や管理が行き届いていない可能性が高い「その他の空き家」である。

「その他の住宅」を少し詳しくみていく。総務省によれば、「転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」が例として挙げられ、家主や居住者が長期間不在になっている住宅がこれに該当する。「その他の住宅」の中には所有者不明の住宅も含まれ、自治体が住宅の維持・管理を所有者などに求めようにも求められずに、結果的に長期間、空き家のまま放置されるケースが多くなっている。

## 1.2 空き家の現状

ここでは、日本の空き家の現状をみていきたい。2018年10月1日における日本の総住

---

<sup>3</sup> 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

宅数は6240万7千戸、総世帯数は5400万1千世帯となっており、2013年と比べて総住宅数は177万9千戸(2.9%)増、総世帯数は154万9千世帯(3.0%)増となっている。

総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、1963年までは総世帯数が総住宅数を上回っていたが、1968年に逆転し、その後は総住宅数が総世帯数を上回っている。1世帯当たりの住宅数も上昇傾向にあるが、近年はその傾向が緩やかになってきており、2018年は1.16戸と、2013年と同じ水準となっている。(図1-2)

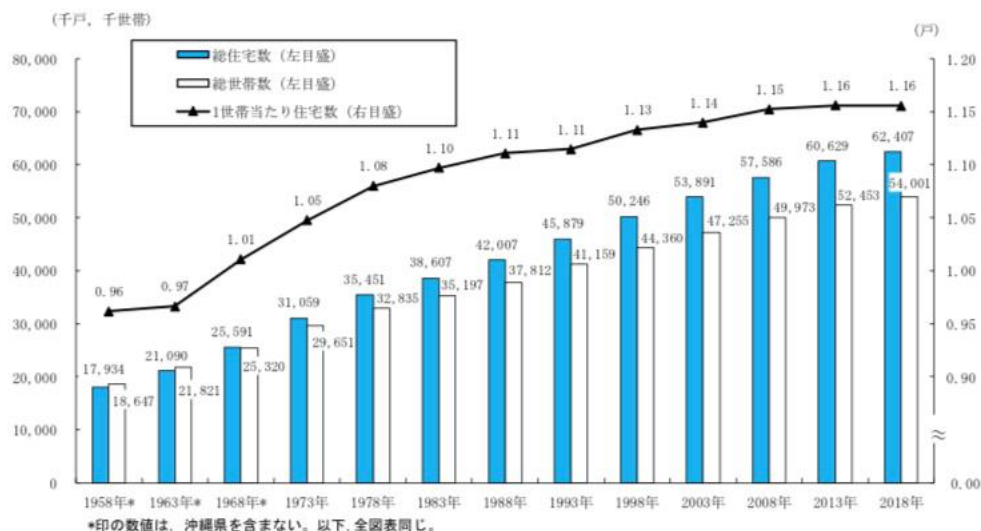


図1-2 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移 全国(1958年~2018年)

出典 総務省 [https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf)

総住宅数を居住世帯の有無別にみると、居住世帯のある住宅は5361万6千戸(総住宅数に占める割合85.9%)、居住世帯のない住宅は879万1千戸(同14.1%)となっている。

居住世帯のない住宅のうち、空き家は848万9千戸と、2013年と比べ、29万3千戸(3.6%)増となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%と、2013年から0.1%上昇し過去最高となっている。(図1-3)

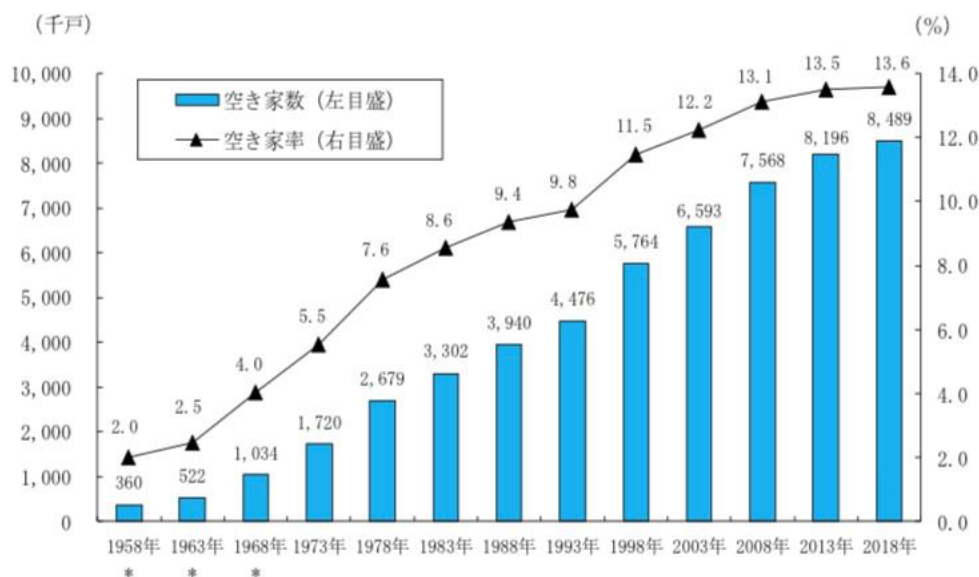


図 1-3 空き家数及び空き家率の推移 全国(1958年~2018年)

出典 総務省 [https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf)

空き家の内訳を種類別にみると、「賃貸用の住宅」が 431 万戸(50.9%)、「売却用の住宅」が 29 万戸(3.5%)、「二次的住宅」が 38 万戸(4.5%)、「その他の住宅」が 347 万戸(41.1%)となっている。2013 年(平成 25 年)と比べると、それぞれ、2 万戸(0.4%)の増加、1 万戸(4.5%)の減少、3 万戸(7.3%)の減少、29 万戸(9.1%)の増加となっている。また、空き家の種類別割合の推移をみると、2003 年(平成 15 年)以降、「賃貸用の住宅」の割合は低下を続ける一方で、「その他の住宅」の割合は上昇を続けている。(図 1-4)

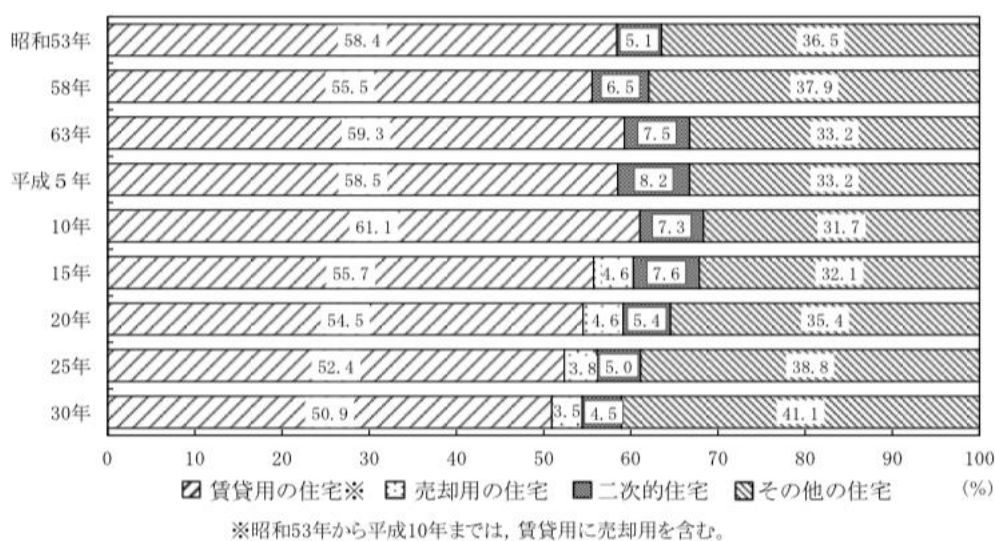


図 1-4 空き家の種類別割合の推移 全国(昭和 53 年~平成 30 年)

### 1.3 空き家の問題点

適切に管理されず、空き家を放置してしまっている場合に周囲にどのような被害をもたらしてしまうのか。ここでは空き家を放置してしまった場合に起こりうる危険性について述べていく。

まず、老朽化による倒壊の危険性が挙げられる。日本において家は主に木造で建てられており、老朽化した空き家の倒壊の危険性が問題となっている。これは木造の家が定期的な換気や適切な手入れがされずにいると、どんどん老朽化が進んでいき、構造材としての役目を果たすことができなくなってしまうためである。また、一般的に空き家は古いものが多く、特に耐震基準の改正前の1981年以前に建てられた建物は耐震性が大きく不足している可能性もある。そのため、小さな地震や台風でも倒壊する建物が出ている。

次に、景観の悪化が空き家の問題点として挙げられる。景観を悪化させる空き家は、建物は老朽化し、雑草が高く伸び、長い間人が足を踏み入れていないような状態となっている。このような家や土地は、景観上良くないだけでなく、不法投棄や害虫・害獣の繁殖の原因となってしまう。このまま適切な対応を取らず放置していると、さらなる事態の悪化が予想される。また、空き家や空地はその周辺の不動産価格にも影響する場合がある。多くの人が欲しいと思わない家・土地は、割安な価格での取引となってしまう。例えば、1つの地域内で管理されていない不動産が目立つ場合、そこが「管理されていない地域」という印象を住民や訪問者に与えるこれは防犯・防災上の不安を増幅させるとともに、地域イメージを大きく損なう原因となってしまう。ほかにも放火による火災や不審者による治安悪化などが問題点として挙げられる。<sup>4</sup>

### 1-4 小括

ここまで、空き家の定義、現状、そして問題点についてみてきた。以下に明らかになった点を整理する。

空き家というのは、居住世帯のいない住宅のなかで、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅に分けられる。この中で、近年の空き家問題で懸念されているのは、維持・管理が行き届いていない、その他の住宅であった。

日本において総住宅数が総世帯数を上回り、総住宅数に占める空き家率は13.6%と過去最高になっている。空き家数の内訳を種類別に見ると、空き家において問題となっているその他の住宅が41.1%を占め、年々上昇している。

空き家から生じる問題点としては、適切な管理をされず老朽化した空き家にのる倒壊の

---

<sup>4</sup> 空き家・空き地管理センター <https://www.akiya-akichi.or.jp/what/>



危険性や、それに伴う景観の悪化、不動産価格の低下、放火による火災、治安の悪化などが挙げられた。

## 第2章 空き家の原因

さまざまな問題を抱える空き家であるが、この章では、なぜ空き家が生じているのかという原因についてみていきたい。

### 2.1 人口減少、高齢化社会

まず空き家が生じる原因としてあげられるのは日本において深刻な社会問題である、人口減少、高齢化である。日本の人口は減少を続けており、内閣府発表の資料では、2020年の人口を100%とすると、2030年には約93%、2040年には約86%、2050年には約78%まで減少すると予測されている。また、65歳以上の高齢者割合は、2030年には約31%、2040年に約36%、2050年に約38%を占めると予測されている。(図2-1)



図2-1 年齢区分別将来人口推計

出典 内閣府 [https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2012/zenbun/s1\\_1\\_1\\_02.html](https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2012/zenbun/s1_1_1_02.html)

次に都道府県別に「その他の住宅空き家率」と「人口増減率」の関係をみると、「人口減少率」が高い都道府県は、「その他の住宅空き家率」も高くなる傾向があることがわかる。(図2-2) このように人口が減れば空き家が増えるのは当然のプロセスであるといえる。



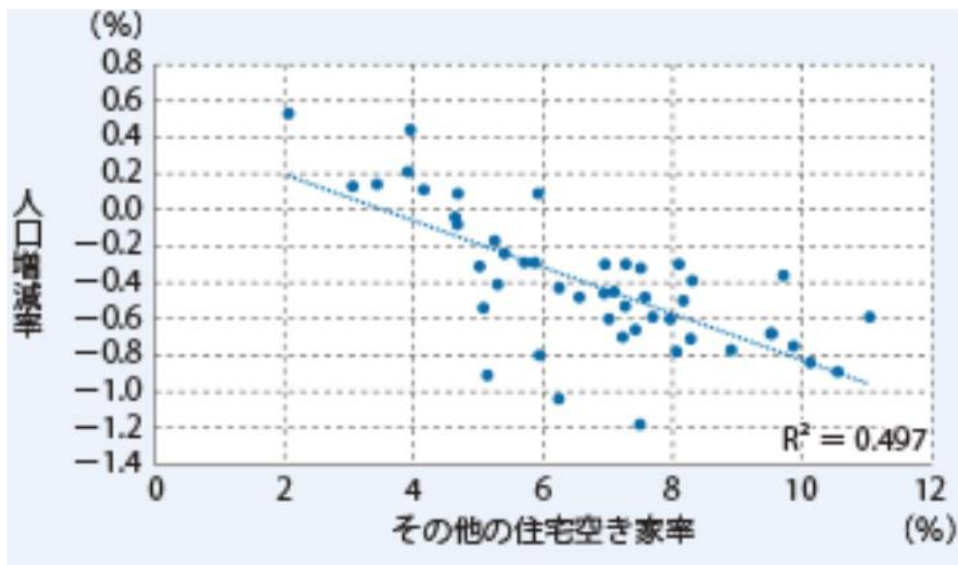


図 2-2 都道府県別その他の住宅空き家率と人口増減率の関関係（2013 年）

出典 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/html/n1122c00.html>

また、「その他の住宅空き家率」と「高齢化率」の関係を見てみると、「高齢化率」が高い都道府県は、「その他の住宅空き家率」も高くなる傾向があることがわかる。（図 2-3）これはもともと居住していた高齢者が亡くなってしまい、所有者不明の空き家、またはその親族が相続したが適切な管理ができず、空き家が生まれていると考えられる。

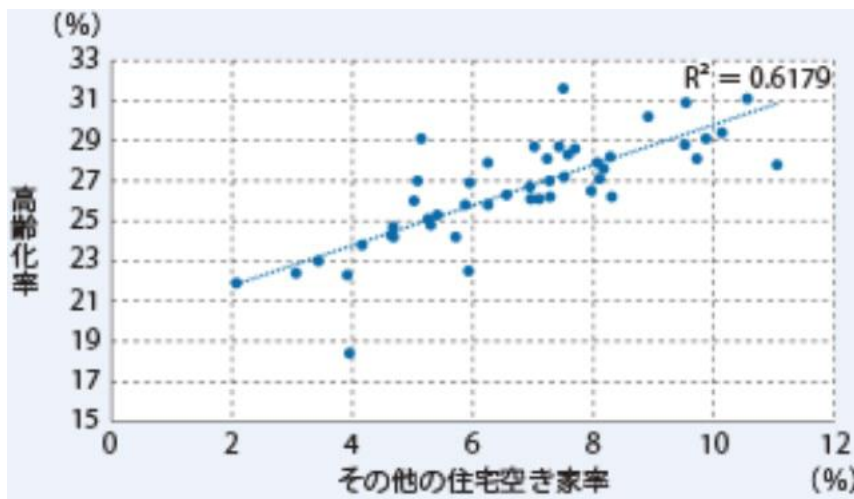


図 2-3 都道府県別その他の住宅空き家率と高齢化率の関係（2013 年）

出典 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/html/n1122c00.html>

今後日本において人口の減少や高齢化が一層進むとされていることから、空き家が更に増加すると予測することができる。これは大都市よりも人口減少、少子高齢化が激しい地方において顕著に現れると考えられる。

## 2.2 日本人の新築信仰

次に、原因として挙げられることは日本人に根付いた考え方が関わっていると考えられる。戦後の日本では戦災のために住宅の供給は急務であり、戦後行われてきた住宅への支援は、住宅金融公庫による持ち家支援が中心となっていた。この支援策から、新築住宅が増加していき、持ち家に対するこだわりと新築に対するこだわりが生まれ始めたと考えられる。そして、居住者が亡くなり、引っ越しなどで不在となっても売却されず、賃貸にも出されないことで空き家が増加し、これに加えて、日本全体で人口が減少している。そうなる必然的に住宅の需要が減少し、この日本の状況と日本人の新築への思いが重なってより中古住宅が売れない状況となり、空き家が生じている。(今井 2021)

## 2.3 税制

他にも、税制の問題も空き家の原因に挙げられる。空き家には土地と住宅に関わる固定資産税が課税されている。空き家は使っていないだけでも所有しているだけで固定資産税を支払う必要がある。固定資産税には「住宅用地の課税標準の特例」といって敷地面積のうち 200 m<sup>2</sup>までの部分を小規模住宅用地と定義し、課税標準を登録価格の 6 分の 1 にするという調整措置がある。

ところが、土地の上にあった家屋が消滅すると課税標準計算上は「住宅用地」とみなされず、ただの更地としてカウントされる。つまり、敷地面積が 200 m<sup>2</sup>以下だった家屋については解体し、更地化した瞬間に固定資産税は 6 倍にまで跳ね上がる。(図 2-4)

区分		固定資産税	都市計画税
空き地 (更地)	何も建物が無い状態	課税標準の 1.4%	課税標準の 0.3%
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200平米まで	課税標準 ×1/6	課税標準 ×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200平米を超えた部分	課税標準 ×1/3	課税標準 ×2/3

図 2-4 所有者が土地所有時に負担する税

出典 NPO 法人 空家・空地管理センター 「空き家の固定資産税・都市計画税について」  
<https://www.akiya-akichi.or.jp/kanri/tax/>

この税制が税負担を抑えたい人を増加させ、使用しない住宅、空き家が残り続ける要因にな

っていると考えられる。

## 2.5 建物の適法性

他にも建物の適法性によって空き家がいつまでたっても減らず増え続ける原因となっている。現行の建築基準法は建物の敷地は4m幅の道路に2m以上接していなければならないとなっている。

前面道路の幅員が4m未満の場合は、その道路の中心線より2m後退したところを道路境界線とみなされる。後退した部分は道路とみなされて敷地内でも建物は建築することができない。したがって敷地面積とみなされず、建ぺい率や容積率の計算からも除外される。(図2-5)

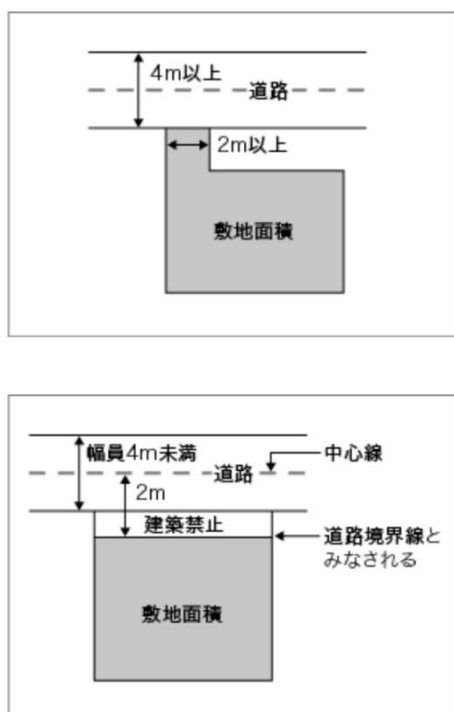


図2-5 接道条件

出典 家サイト <https://www.e-a-site.com/knowledge/rules/road/>

「道路に接していない敷地」と4m未満の道路に接する敷地を「接道条件の悪い住宅」とし、都道府県別に住宅総計の中でこれらが占める割合を算出した結果が(図2-6)の通りである。



	接道条件の悪い敷地割合	狭義の空き家率		接道条件の悪い敷地割合	狭義の空き家率		接道条件の悪い敷地割合	狭義の空き家率
全国	32.9%	5.6%	大分県	41.2%	8.3%	秋田県	32.5%	8.6%
愛媛県	54.4%	10.2%	広島県	40.7%	8.0%	福井県	31.9%	7.3%
和歌山県	50.6%	11.2%	鹿児島県	40.0%	11.9%	沖縄県	31.8%	4.0%
長崎県	50.5%	8.6%	岐阜県	39.6%	7.1%	石川県	31.1%	7.0%
高知県	50.4%	12.7%	奈良県	39.2%	7.3%	神奈川県	30.4%	3.3%
山口県	50.1%	9.9%	宮崎県	38.7%	9.1%	滋賀県	30.2%	6.2%
徳島県	49.6%	10.3%	静岡県	34.4%	5.1%	千葉県	29.8%	4.8%
島根県	49.5%	10.5%	京都府	34.2%	6.1%	富山県	29.3%	7.0%
岡山県	49.5%	8.0%	岩手県	34.0%	8.7%	青森県	29.0%	7.6%
香川県	49.3%	9.7%	群馬県	33.9%	6.6%	埼玉県	28.9%	3.7%
山梨県	49.0%	8.7%	茨城県	33.7%	5.8%	東京都	28.4%	2.4%
熊本県	46.7%	7.9%	福島県	33.3%	6.8%	宮城県	27.2%	4.6%
佐賀県	45.6%	7.6%	兵庫県	33.1%	5.7%	愛知県	26.1%	4.1%
長野県	43.8%	8.3%	福岡県	33.0%	4.8%	新潟県	25.9%	6.5%
鳥取県	43.2%	8.8%	栃木県	32.9%	6.2%	山形県	23.7%	6.5%
三重県	41.8%	9.0%	大阪府	32.8%	4.5%	北海道	15.2%	5.5%

図 2-7 都道府県別 接道条件の悪い住宅に住む世帯割合と狭義の空き家率  
出典 HRI

[https://www.hr-i.jp/journal/business-trend\\_202003041626/](https://www.hr-i.jp/journal/business-trend_202003041626/)

接道条件の悪い住宅の世帯割合を降順で並び替えたものである。分かりやすくそれぞれ上位 10 位以内の数値を赤色で塗りつぶしている。これを見ると、接道条件の悪い住宅の多くが狭義の空き家率（その他の住宅率）も高いことがよく見て取れる。（図 2-7）

住宅・土地統計調査では、敷地に接している道路の幅員別で居住世帯のない住宅数が公表されている。ここから接する道路の幅員別で空き家率を算出すると以下のようなになる。

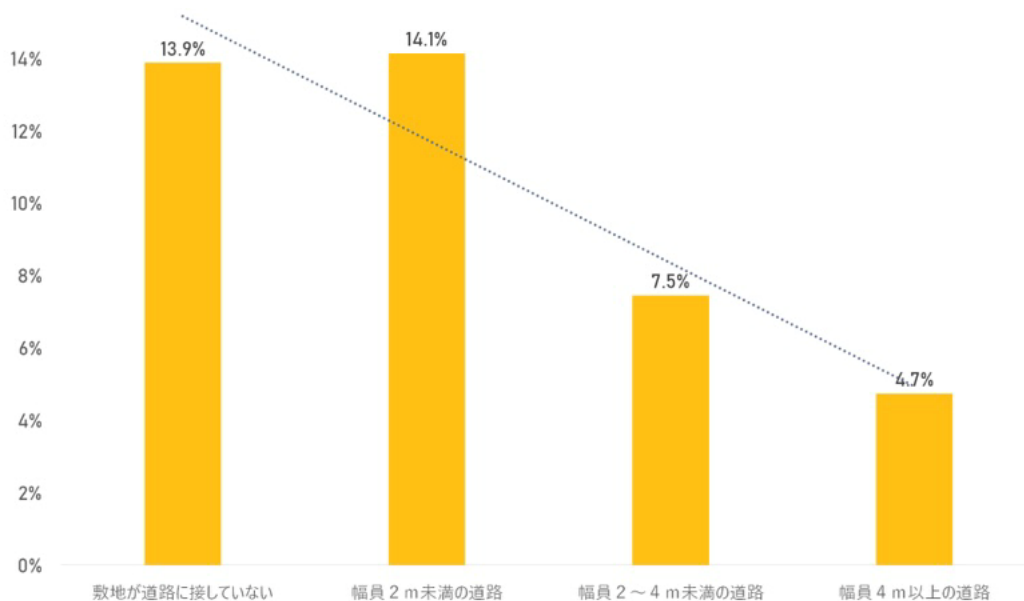


図 2-8 接する道路の幅員別 空き家率（全国）

出典 HRI [https://www.hr-i.jp/journal/business-trend\\_202003041626/](https://www.hr-i.jp/journal/business-trend_202003041626/)

敷地が道路に接していない住宅では 13.9%が空き家、幅員が 2m 未満の道路に接する住宅では 14.1%が空き家となっている。そして、接道条件がいいほど、空き家率が低下していく構図が浮き彫りになっている。(図 2-8)

1950 年の建築基準法以前の建物では 4m 幅の道路に 2m 以上接しなければならないという基準に満たないもの、つまりいわゆる既存不適格な建物も少なくない。そして、これは再建築不可という意味でもあり、一度壊したら次は建出ることができない。そんな物件を取り壊したら税金が高くなるだけで、更地にしたところで売れるはずはない。そうであれば、放置しておこうかと、住宅密集地の空き家がいつまでも減らない原因となっている。(中川 2015)

## 第 3 章 NPO つるおかランドバンク

この章では 2017 年から国土交通省に先駆ける空き家対策モデル事業に採択されている山形県鶴岡市にある NPO 法人つるおかランドバンクによる人口減少地域におけるエリア再生と連動した空き家解決事例について述べる。

### 3.1 鶴岡市の概要

つるおかランドバンクの活動する鶴岡市は、山形県の北西部に位置し日本海に面する人口 122203 人<sup>5</sup>の田園都市であり、2005 年 10 月に藤島町、羽黒町、櫛引町、温海町、朝日村の 4 町 1 村と合併し、市域 1311 km<sup>2</sup>となり全国で 11 番目、東北地方で最大の面積を有し、7 割が山林である。鶴岡市の人口は 1955 年が増加のピークとなって以降、1980 年に一旦回復に至るまで減少が進行し、以降現在に至るまで自然減、社会減となり人口減少し、消滅可能都市と呼ばれる状況にある。<sup>6</sup>

市街地はその形成の歴史から、江戸末期までに形成された中心住宅地、高度成長期に開発された新興住宅地の 2 つの住宅地域に区分されている。また、中心住宅地は江戸時代より城下町として整備されており、現在でも密集住宅地が形成されている。そのため狭小・変形敷地で、狭隘・迂曲道路の町の構造を抱えたまま、自動車社会に対応できていない。また、城下町時代の大きな町割りを引き継いでいるため、外周が約 1 km におよぶ区画が存在することや、その中に狭隘道路や行き止まりがあることが積雪による車両の通行障害を起こしていることも挙げられる。<sup>7</sup>そのため、若年世帯の流出や、住民の高齢化による空き家増加

---

<sup>5</sup> 鶴岡市 <https://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/gaiyo/tokei/shimin01jinkousetai.html>

<sup>6</sup> 鶴岡市

[https://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/koutyou/shingikai/kusibikityousyasingi/kkikaku3003.files/kkondan3003\\_siryou5.pdf](https://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/koutyou/shingikai/kusibikityousyasingi/kkikaku3003.files/kkondan3003_siryou5.pdf)

<sup>7</sup> つるおかランドバンク [https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_01\\_06\\_04.pdf](https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_01_06_04.pdf)



などの住環境問題が発生している。現在、鶴岡市の空き家数は鶴岡市空き家実態調査によると 3402 件(2017 年)から毎年 90 棟ペースで増加し 3582 件 (2019 年) となっている。<sup>8</sup>

#### 4.3 つるおかランドバンクの概要

つるおかランドバンクの構成としては、宅地建物取引業を主として、土地家屋調査士、司法書士、行政書士、建設業、解体業、建築士など不動産や空き家に関わる士業の専門家の他、金融機関、学術研究機関、行政も含めた公益のもとに集まったプロボノの集団である。さらに今後更に進行する人口減少社会を見据え、本市では 2017 年に都市マスタープランの見直しと同時に立地適正化計画を含めた「鶴岡市都市再興基本計画」を策定した。また、2018 年に、今後増え続ける空き家への対策として「鶴岡市空き家等対策計画」を策定している。これら各種の計画において、つるおかランドバンクとの官民連携による空き家対策事業をまちづくりの柱として位置付けられている。(五十嵐 2019)

つるおかランドバンクの活動内容は主に以下の 5 事業に分類される。第一に地域コミュニティ機能向上整備助成、地域活性化促進助成からなるランドバンクファンド助成事業による、第二に巡回、草刈などを有償で行う空き家委託管理事業、第三にシェアハウスやコミュニティハウスへの用途変更を行う空き家コンバージョン事業、第四に空き家の情報をストックし提案、マッチングを行う空き家バンク事業、第五にランドバンク事業である。ランドバンク事業は空き家についての相談を受け、解体や前面道路拡幅が可能か検討する。または、再利用可能な空き家は改修等を行い会員業者の協力を得て売却を促している。<sup>9</sup>

上記五事業のうち、つるおかランドバンクで先進的な取り組みとされているランドバンク事業について以下に説明する。

#### 3.3 ランドバンク事業の取り組み事例

事業の趣旨としては、第 2 章にて挙げた、4m 幅の道路に 2m 以上接しなければならないという建物の適法性がクリアできていないため、再建築ができない土地の上にあるなど、家屋として需要のない空き家に対し、解体後に隣地統合を含めた小規模な区画再編を進めるというものである。具体的には下図(図 3-1.2.3)のように 4m 未満(みなし道路)<sup>10</sup>に接す

---

<sup>8</sup> 鶴岡市

[https://www.city.tsuruoka.lg.jp/kurashi/jyutaku/akiya/nendobetuakiasuu/tosikeikaku\\_akiyasuu.files/R2\\_akiyazougensyousai.pdf](https://www.city.tsuruoka.lg.jp/kurashi/jyutaku/akiya/nendobetuakiasuu/tosikeikaku_akiyasuu.files/R2_akiyazougensyousai.pdf)

<sup>9</sup> つるおかランドバンク <https://t-landbank.org/activity#id03>

<sup>10</sup> 建築基準法 42 条第 2 項に定められていることから、一般的に「2 項道路」と呼ばれており、みなし道路ともいう。建築基準法では、原則として幅員が 4m 以上ないと道路とし



る A 宅、B 宅、C 宅の 3 軒の建物があり、B 宅が空き家であり、危険家屋放置状態となっている。B によるつるおかランドバンクまたは市役所に、その所有地や家の活用方法の相談を受け、つるおかランドバンクまたは専門家により活用方法を提案し、A、B、C の同意を得た上で事業具体案計画を策定し、つるおかランドバンクでの審査会を経た後、ファンドによる助成資金の交付を決定し、NPO の会員である宅建業者にコーディネートを委託する。ここでのスキームは、B 宅の空き家解体後の土地を隣地所有者である A 宅、C 宅に低価格で売却し、B 宅は売却費から解体費を相殺する。そして A 宅、C 宅は低価格で B 宅の土地を購入する代わりに土地の一部を道路拡幅のために寄付するといったものである。これにより B 宅の空き家は解決されただけではなく、前面道路が拡幅され、将来 A 宅、C 宅が立て替えた際に、セットバックすることで 4m 未満の狭隘道路に接していた問題を解決し、建物の適法性もクリアできるようになった。

**B宅空き家 危険家屋放置状態**  
所有者のB氏より相談を受け、解体を提案

4m未満(みなし道路)		
A宅 50坪 1世帯	B宅 50坪 1世帯	C宅 50坪 1世帯

図 3-1 矮小宅地、矮小道路解決事例

て認められないが、幅員 4m 未満でも、建築基準法施行前から使われていた既存道路で、かつ特定行政庁が道路として指定したものは建築基準法上の道路とみなされる。

住友不動産販売 <https://www.stepon.co.jp/yougo/na/2koudouro.html>

出典 つるおかランドバンク <https://t-landbank.org/activity>

### B宅空き家解体 A・C隣家に土地の低 価格売却

解体費は売却費から相殺・前面道路の幅拡張

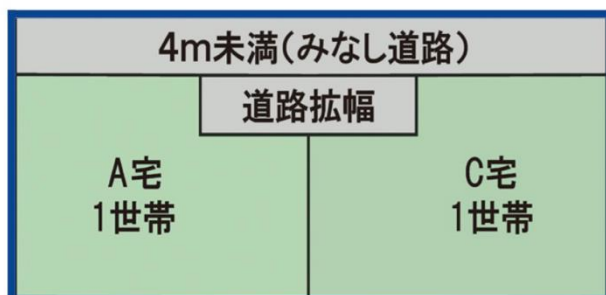


図 3-2 矮小宅地、矮小道路解決事例

出典 つるおかランドバンク <https://t-landbank.org/activity>

### 将来・建替え

二世帯住宅の実現・狭あい道路解消



図 3-3 矮小宅地、矮小道路解決事例

出典 つるおかランドバンク <https://t-landbank.org/activity>

他の事例として、下図(図 4、5、6)のように空き家が 4 軒、そして空き地がありその間に私道があるものの、江戸時代からある道幅が 2.7m のクランクがネックとなり、車社会に対応できず、空き家が利活用されないまま老朽化していた。また、甲、乙両軒の居住者ともに離れた場所に駐車場を借りなければならないという課題もあった。つるおかランドバンクは空き家所有者 B から相談を受け、その翌年に D から相談を受けた。そこでネックとなっているクランクを解決できる方法を見つけた。まず空き家 D 及び B の 2 軒解体し、空き家 D の土地を乙宅が駐車場用地として買ってもらい、私道と同土地とを等価交換し、車が通れるように直線状に付け替えた。そして B の土地を甲宅が購入し、駐車場として利用した。空き地はもともと乙宅所有であり、乙の子供世帯は新居を建てようとしていたが、車社会に対応していないこの狭隘なクランクを懸念して郊外に家を建てようとしていた。しか

し道路を付け替えたことによりクランクが直線道路になったことにより、車が通行可能な土地となり、乙宅の子供世帯の新築用地として利用されるようになった。この直線道路は位置指定道路<sup>11</sup>になる予定である。つまり、2軒の空き家を解体しクランクを直線道路にすることによってそれぞれ駐車場として利用価値が生まれ、かつ、乙宅の隣接する空き地にも乙宅の子供世帯の新居が作られることになった。このケースにおいても、乙宅の前面道路を市へ寄付してもらい5.2mの道路へ拡幅予定である。

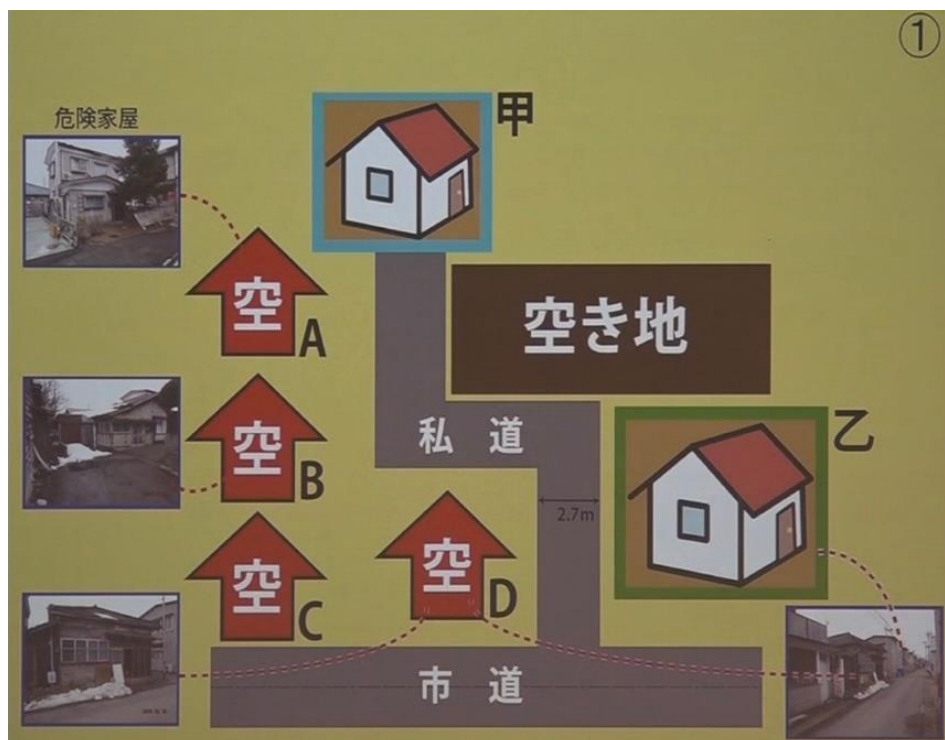


図 3-4 行き止まり私道の付け替えによる 面整備事例

<sup>11</sup> <sup>11</sup> 私道の中でも、特定行政庁から指定を受けた私道が位置指定道路である。位置指定道路は建築基準法上の道路（原則として幅4 m以上）として認められている私道であり、位置指定道路に面した土地には、建物を建てることができる。

SUUMO <https://www.suumocounter.jp/chumon/report/jitsurei/entry/ichishiteidouro/>



図 3-5 行き止まり私道の付け替えによる 面整備事例



図 3-6 行き止まり私道の付け替えによる 面整備事例

出典 つるおかランドバンク [https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_02\\_1.pdf](https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_02_1.pdf)

以上の二事例から、所有者、近隣住民などのステークホルダーとつるおかランドバンクの専門家たちが協力し合うことにより老朽化した空き家などを解体し、隣の家への売却や道路の拡幅に供することで、地域住民に利用される状態の土地へと生まれ変わったことが示される。つるおかランドバンクは再建築ができない土地や狭小地のため利活用困難な土地の再編を行うなど、単なる空き家の取引による点の整備だけでなく、空き家・空き地・周辺の宅地及び道路を一体として捉え、小規模ではあるがそれを連鎖させて良好な住環境整備に繋げ、面の整備として土地に付加価値を生み出すことに特徴があるといえる。その根底には以上の2事例にもあったように、住みよい豊かなまちづくりに役立てるため、道路用地の寄付や宅地の低廉売却といった所有者、近隣住民からの善意を仰ぐ点もポイントとして挙げられる。この善意や、共助、利他、公益、公正・貢献等をつるおかランドバンクではマインドチャンネルと定義している。つるおかランドバンクはこのマインドチャンネルを地域住民、民間企業、行政全体で繋げることが問題を抱える空き家を解決し、豊かなまちづくりをしていくためには必ず必要であるとしている。さらに、成功事例の陰にはつるおかランドバンクの粘り強い交渉と権利者との信頼関係の構築があり、公益・共助などのつるおかランドバンクの本流を目指した努力が伴っているといえる。

今後、人口減少地域において接道条件や立地条件によって問題を抱える、市場性の低い空き家を解決し、エリアを再生させていく取り組みは、つるおかランドバンクのような形で解決していくのが効果的であると考えられる。NRIの予測によれば既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7130万戸へと増加し、空き家数は約2170万戸、空き家率は30.4%へと、いずれも上昇する見込みとしている。(図3-7)



図3-7 総住宅数、空き家数及びその空き家率の実績と予測結果

出典 NRI [https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/news/newsrelease/cc/2016/160607\\_1.pdf](https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/news/newsrelease/cc/2016/160607_1.pdf)

この値から、人口減少地域においては空き家・空き地がスポンジ状に発生していくことが



予測される。将来の人口に合ったまちづくりを実現するためには空き家対策を、エリア再生と結びつけた上で如何に空き家を有効活用または除却するかという対策が必要となる。また日本の地方都市は、鶴岡市のように歴史的に発展したものも多く存在する。そのため、つるおかランドバンクのように個々の案件毎に専門家の協力を得て、空き家・空き地と周辺区画を一体的に整備するという取り組みは日本全国に大量に発生すると考えられる空き家に対処し、住み良い豊かなまちづくりを実現するための重要なモデルになると考える。

### 3.4 官民連携の必要性

ここではつるおかランドバンクの理事長である阿部氏の講演会を視聴し分かった官民連携の必要性について述べていく。

つるおかランドバンクが低廉な空き家を解決していくためには、行政からの資金の援助や、制度的側面での官民連携が必要となってくる。つるおかランドバンクでは2014年から2019年までに1278物件の相談があり、そのうち154物件を空き家バンクに登録している。そしてその相談物件を地元の宅建業者に245物件の情報を提供し111物件が成約になっている。この物件は何らかの問題を持つ物件を紹介しているためにつるおかランドバンクが直接ではなくとも問題物件の解決に携わっていることを示唆している。他にも解体業者により177物件の情報を提供し、39物件が成約になっている。次に、会員の宅建業者に情報を回し成約に至った111物件のうちの売買成約95物件の価格を見ていく。95物件の内200万円以下の物件が占める割合は49件(51.5%)、100万円以下の物件が28件(29.4%)、50万円以下の物件が15件(15.7%)となっている。ここからわかるように問題物件を解決するためには低廉売却が主な手段となっている。(図3-8)

～ 2019年3月31日現在

ランドバンクへの総相談件数 **1,278 物件**

※普通に不動産で売買になる物件は市場物件として地元不動産業者を案内しています

【多少問題あり物件】

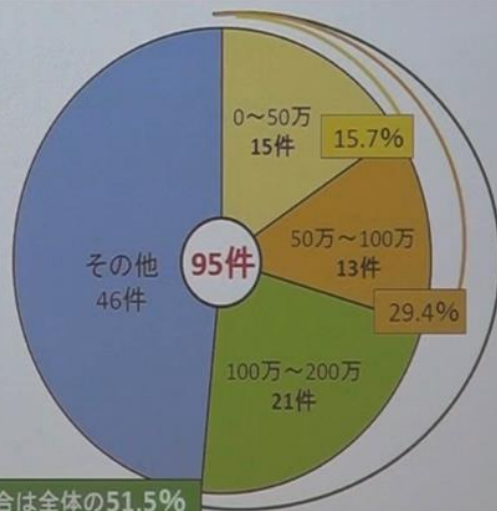
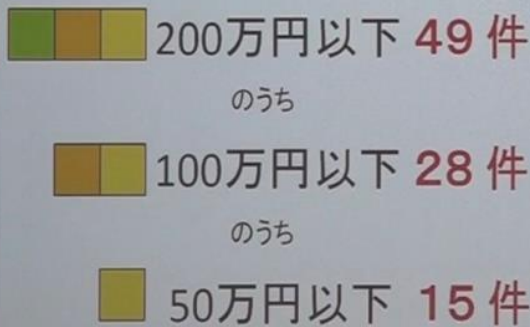
宅建業へ、のべ **245 物件** 情報



**成約 111 物件 = 問題解決!!**

(内、売買成約物件件数 95物件)

売買成約価格 **95 物件中**



200万円以下の物件が占める割合は全体の51.5%

図 3-8 売買成約価格の内訳

出典 つるおかランドバンク [https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_02\\_1.pdf](https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_02_1.pdf)

しかし、それでは対応する宅建業者の手数料が 51 万 7000 円の物件なら 5 万 5836 円、15 万 0000 円の物件なら 1 万 6200 円、80 万 0000 円の物件なら 8 万 6400 円と、問題を抱える物件という手間のかかる仕事にも関わらず利益が少なくなっている。(図 3-9)



## 低廉売却の 物件事例

**●低廉売却物件① (市街地)**

土地: 161.96㎡(48.99坪)  
建物: 1階 55.58㎡  
2階 25.67㎡  
合計 81.25㎡(24.57坪)

- 昭和42年6月新築
- 幅員4m私道 市道より30m奥
- 市の除雪入らない
- 約3年間空き家

★中古住宅再販業者 買取

売買価格 517,000円 → 業者受取仲介料 55,836円 (税込)



**●低廉売却物件② (危険家屋 郊外地)**

土地: 367.18㎡(111.07坪)  
建物: 平家 62.76㎡(18.98坪)  
車庫倉庫 不明

- 昭和30年5月新築
- 土地変形地
- 接道5m弱
- 一部危険家屋
- 約7年間空き家

★隣接者購入 解体費 買主負担 125万円

売買価格 150,000円 → 業者受取仲介料 16,200円 (税込)



**●低廉売却物件③ (リフォーム必要物件・瑕疵有)**

土地: 642.52㎡(194.36坪)  
建物: 離れあり 2階建住宅  
1階 98.25㎡  
2階 33.12㎡  
合計 131.37㎡(39.73坪)

- 昭和44年9月新築
- リフォーム必要物件
- 郊外地 瑕疵あり物件
- 約2年間空き家

★大型物件希望者 + リフォーム工事費 買主負担

売買価格 800,000円 → 業者受取仲介料 86,400円 (税込)



図 3-9 低廉売却の物件事例

出典 つるおかランドバンク [https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_02\\_1.pdf](https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_02_1.pdf)

空き家などの低廉売却物件では宅建業者の仲介料が低く、不採算になるために、それを取り扱うモチベーションが上がらない。そこでつるおかランドバンクは問題のある空き家を会員の宅建業者に紹介し、これを仲介した結果、採算が得られなければ、コーディネート助成金という制度を用いている。このコーディネート助成金がモチベーションマネーとなり他の地域では手の出しづらく、なかなか進んでいなかった低廉売却の問題を抱える空き家を解決していている。しかしつるおかランドバンクの運営資金として準備したファンドも、ランドバンクの運営や会員事業者への助成金を通して目減りし続けている状態となっている。今後のつるおかランドバンクの安定的な体制維持に向けて、会員事業者のインセンティブと資金確保が必要であり、組織としての活動の持続性も問われている。(阿部ほか 2021)

以上から低廉な問題のある空き家を解決し、住みやすい豊かなまちづくりを行なっていくためには、モチベーションマネーや運営経費の資金を行政から助成してもらうことが必要となってくる。

他にも資金だけの協働だけではなく、鶴岡市とつるおかランドバンクが開く相談会にお

いても官民協働の必要性が見えてくる。

鶴岡市とつるおかランドバンクは毎年 3 回空き家相談会を開催している。この会において 2018 年には計 89 名の方が参加し、大盛況となった。これほどまでに大勢の空き家に困る人々が相談会あることを知り、参加できたのは、行政が固定資産税への納付書にこの会の案内を入れていたことが大きな要因である。下の図を見てわかるように相談会の案内が固定資産税案内に同封されることによって他の目立たない形での案内や案内の協力がなかった地区とくらべ約 10 倍の集客力に差が出ている。(図 3-10) これは固定資産税を払う鶴岡市に住んでいる方だけではなく、鶴岡市以外で暮らす人や相続した人にもこの相談会の存在を知ってもらえたためであると考えられる。

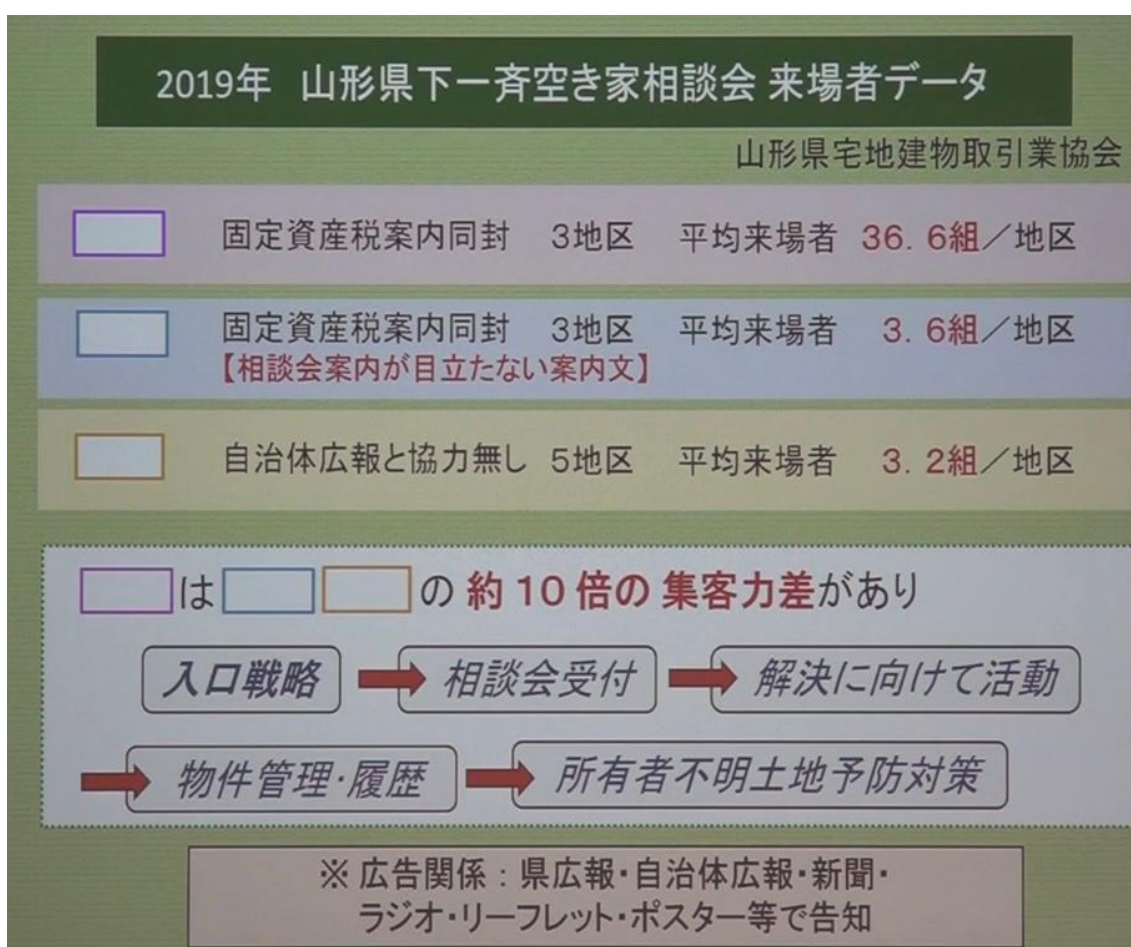


図 3-10 2019 年山形県一斉空き家相談会来場者データ

出典 つるおかランドバンク [https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_02\\_1.pdf](https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_02_1.pdf)

このように行政が固定資産税に相談会の案内を同封するだけでも空き家を解決するための大きな糸口となる。

さらに相談会において約 10%の相談者が市役所に相談していることから官民協働の必要性が窺える。(図 3-11)

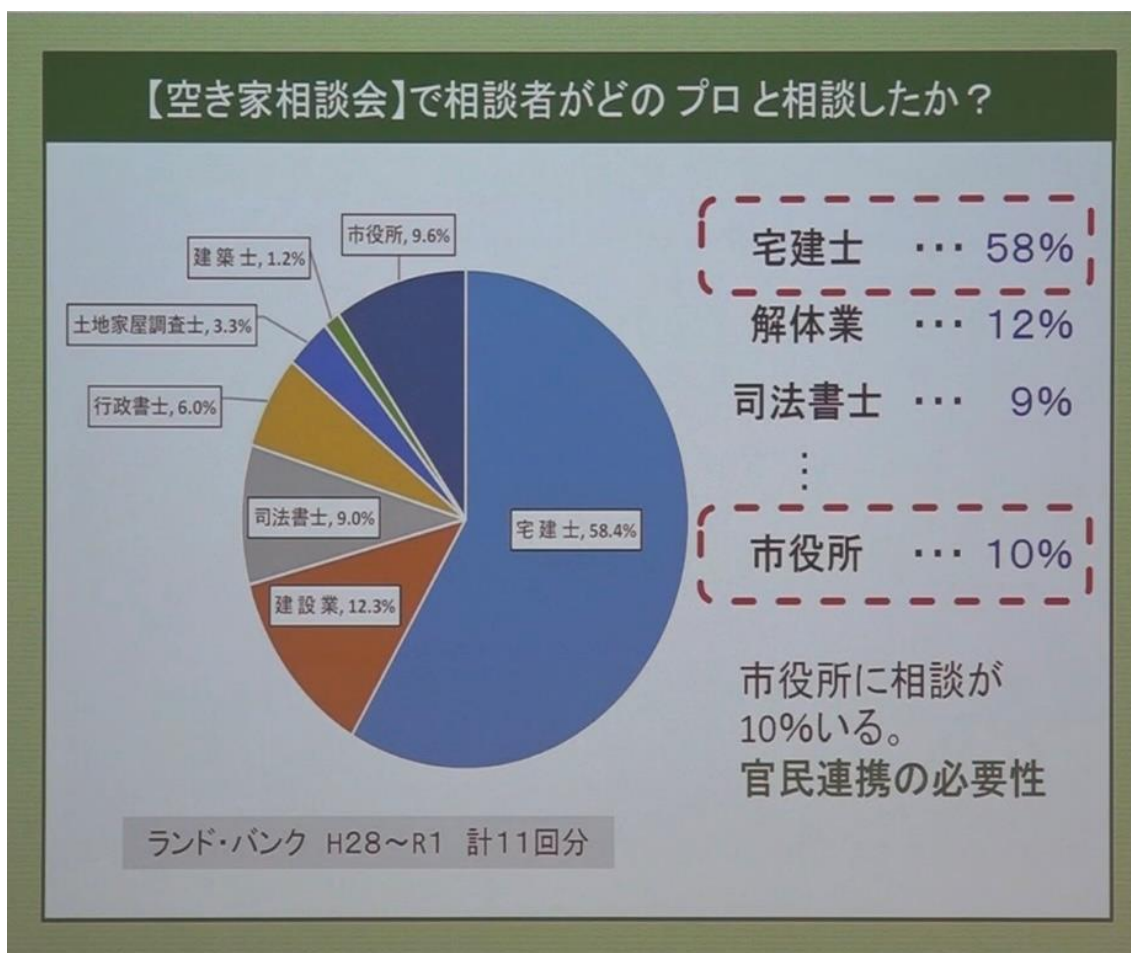


図 3-11 空き家相談会における相談相手内訳

出典 つるおかランドバンク [https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_02\\_1.pdf](https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_02_1.pdf)

この相談会は空き家で悩む人々に参加してもらい、つるおかランドバンクが解決に向けて活動していくことで、さらに空き家問題解決に向けて進んでいくための重要な入口戦略であるために、必要な協働であるといえる。ほかにも、行政は物件情報の収集においては、つるおかランドバンクが行う調査でも見つからない所有者・納税者に対して連絡、個人情報開示の手続きを行なっている。これにより空き家物件の所有者を特定し、空き家問題解決へと繋げることができている。そしてランドバンク事業において、土地の寄付受付、開発指導・道路行政の見地からの助言も行なっている。以上のように行政はファンドや運営経費への補助のほかにも、空き家の無料相談会の共同開催、固定資産税への案内同封、など主に側面的な支援を担っている。また、現場における交渉や取引においては、つるおかランドバンクに任せている。行政と比べ、つるおかランドバンクは経験やノウハウを持ち合わせているため、空き家解消のスピードも当然早くなる。また、行政が前面に立って交渉すると途端に公共事業の色合いが強くなってしまい、寄付や低廉売買という考えそのものが成り立たなくなってしまう。(五十嵐 2019)

このようにつるおかランドバンクが行う事業を行政が支援するという形の官民連携が、



人口減少地域において、問題のある空き家を解決し、豊かなまちづくりをしていくためには重要であるとする。

### 3.5 つるおかランドバンクの聞き取り調査

つるおかランドバンクの伊藤氏につるおかランドバンクにおける必要な官民連携、課題について聞き取り調査を行った。<sup>12</sup>

まず必要な官民連携について伺うと、法規制等の緩和が必要であることが挙げられた。これは案件解決に向かう時に足かせとなる不動産物件例から見てとれる。

相談案件の前面道路が市道であるが、1950年の時点では、まだ道路として造られていないために、幅員が4m未満となっており、再建築不可物件として鶴岡市から指摘を受けている物件が増えている。下図（図3-12）において道路沿いの5件は、4m幅の道路に2m以上接しなければならないという接道要件を満たしていない。建築基準法43条但し書き<sup>13</sup>の建築審査会を通すことで建築可能ではあるが6ヶ月程度の時間がかかるという。申請の手間・労力や経費的・時間もかかるため、不動産業者が手を出したがない物件となっている。再建築できない土地であれば、銀行ローン等も組めず低廉な価格での取引となる可能性が高く、再建築可能であれば、通常の市場価格にて取引が可能となり、宅建業者の仲介手数料にも大きな影響を与える。そのため再建築不可と判定される事により、案件解決に向かうときに足かせとなる案件の1例である。鶴岡市の中心部の居住誘導地域内や海岸線沿いの地域に多く指摘されてきており、その特に海岸沿い地域は、そのまま放置される可能性が高く、時間とともに空き家の荒廃が進んでいっている。対応に関しては鶴岡市でも検討中となっている。

---

<sup>12</sup> 1月24日調査

<sup>13</sup> 建築基準法上の道路とは異なり、原則として増改築や再建築不可であるが、建築審査会の許可を受けること等により建築を認められることがある道のことを43条但し書きという。



図 3-12 案件解決に向かう時に足かせとなる不動産物件例

出典 つるおかランドバンク視察資料

この対策として、市道の場合において 2 項道路同様 4m 未満はセットバックのみで建築許可するなどの包括的な緩和規定や官民連携での負担のかからないような方法をとるよう、地方自治体にもお願いしているという。ここでは行政による空き家相談会の共催や、固定資産税への案内同封という側面的な支援ではなく権限を持つ行政だからこそ出来る法規制等の緩和による官民連携が求められている。

次に、つるおかランドバンクの課題として、さらなる宅建業者との協力が挙げられた。相談会の対応内訳において宅建士が 58%と大きい割合を占めている。(図 3-11) このことから見ても、空き家・空き地対策では、宅建士の活用が、個別の多種多様な案件に対応していけるベストな方法と考えられる。しかしつるおかランドバンクにおける成約物件の仲介手数料は低廉であるものが大半を占めている。さらに問題あり物件であるために、労力・コストが一般よりもかかることも多く、普通の宅建業者は採算が合わず取り扱おうとしない。つるおかランドバンクにはコーディネート助成金の制度が宅建業者のモチベーションになっているのは確かであるが、これだけではなく、宅建業者に公益的な考えや利他・共助・公益などのマインドチャンネルによるモチベーションをつけないと難しいという。

次に課題となっているのは相続されない位置指定道路である。接道の土地所有者に私道持分所有者がないケースがあり、相続されないまま半世紀以上放置され、鼠算式に権利者が増えることになる。これにより、道路の維持管理責任がだれにあるか不明になることや、掘削工事ができなくなる可能性がでてくる。そして土地建物の資産価値が著しく下がることに繋がっている。これにあたり、つるおかランドバンクは、相続登記未完了の位置指定道路をいわゆる“ランドバンク法人”が取得できる仕組みづくりが必要という。ほかにもラン

ドバンク法人が未接道土地や狭隘道路接道土地の取得を行う際における土地取得税、固定資産税、都市計画税の免除も必要だとしている。この課題の解決に向けていいニュースがある。国土交通省は、活用されていない空き地などの取引を仲介する地域の法人「ランドバンク」の取り組みを普及させるため、税制上の支援に乗り出すという。ランドバンクが土地や建物を購入する際にかかる不動産取得税を軽減するといった特例措置の創設を、2022年度税制改正要望に盛り込み、土地の流通を活性化させ、空き地が放置されて所有者が分からなくなるような事態を未然に防ぐ狙いである。これにより、ランドバンクの位置付けを法的に明確にし、自治体の指定を受けたランドバンクが税制優遇を受けられるようにするという。具体的には、ランドバンクが土地所有者から一時的に購入する土地や建物にかかる不動産取得税を5分の4に軽減。また、活用希望者がランドバンクから土地を購入する際、所有権の移転登記に伴い希望者が支払う登録免許税を半額に引き下げるというものである。<sup>14</sup> この国土交通省の支援によってつるおかランドバンクの位置付けが法的に明確となり、さらに税制優遇によって今後さらなる活躍が予測される。そしてこのつるおかランドバンクが先駆けとなり、全国に広まっていけば日本の問題を抱える空き家を解決していけると期待する。

### 3.6 小括

ここまで、鶴岡市、つるおかランドバンクの概要、取り組み事例、講演会から分かった官民連携の必要性、聞き取り調査により明らかになった課題についてみてきた。以下に明らかになった点を整理する。

鶴岡市は年々人口が減少し、消滅可能都市となっている。また、城下町として発展したため狭隘な道路の構造となっており現代の自動車社会に対応できておらず、これが起因し、接道条件や立地条件に問題を抱える空き家が発生している。そこでNPOつるおかランドバンクという公益のために集まった宅建士や、行政書士、市職員などのプロボノ集団が、この空き家問題を解決している。つるおかランドバンクは空き家を個別に解決する点の整備だけでなく、周辺の宅地及び道路を一体として捉え、小規模ではあるものの、それを連鎖させて、良好な住環境整備に繋げるという面の整備を行い、住み良いまちづくりを目指している。しかしこれには地域住民、民間企業、行政が善意、共助、利他などからなるマインドチャンネルを繋げていくことが必要であるとしている。

今後日本の空き家はますます増え、人口減少地域においてスポンジ状に空き家が発生すると予測され、日本の地方都市は鶴岡市のように歴史的に発展してきたものが多いために、つるおかランドバンクのように個々の案件毎に専門家の協力を得て周辺区画と一体的に整

---

<sup>14</sup> JIJ.com

<https://search.yahoo.co.jp/amp/s/www.jiji.com/amp/article%3Fk%3D2021090600778%26g%3DDeco%26usqp%3Dmq331AQIKAGwASCAAgM%253D>

備するという取り組みは重要なモデルになると考えられる。しかしつるおかランドバンクには行政からの資金や、相談会の共催などの側面的な支援による官民連携や、さらに法規制等の緩和による官民連携が必要であった。課題としては、地元の宅建業者の協力、相続登記未完了の位置指定道路をランドバンク法人が取得できる仕組みづくりや、その際における税金の免除などが挙げられた。

4章ではつるおかランドバンクが今後さらに活躍していくために宅建業者の協力を得る方法や、官民連携における課題、効果的な官民連携の形、そこから得られる相乗効果について考察していく。

## 4. つるおかランドバンクの今後の展望

つるおかランドバンクが今後、さらに問題を抱える空き家を解決し、住み良いまちづくりをしていくためには宅建業者との更なる協力が課題であった。しかし多くの宅建業者は問題のある空き家に対して面倒で手間がかかり、採算性が合わないとし、取り組みうとしない。これにおいて宅建業者は空き家問題を短期的な目線で見のではなく、長期的な目線が必要であるとする。問題を抱える空き家を短期的な目線で見ると、手間がかかる、採算が合わないと感じてしまう。しかし手を付けずにいると、まちは変わっていかず、どんどん住みづらくなっていく。そして人口もこのまま減っていき、将来的に仕事が減っていきかねない。そうではなく、長期的な目線を持ち、問題を抱える空き家に困る人たちを手数料が低く採算が合わないとしても協力することで、その人たちから感謝や信用を得ることができる。そしてライフサイクルの中からリピーターとして再び依頼を受けたり、紹介によって新たな顧客を得たりすることができる。さらに、問題を抱える空き家を解決することで、まち自体もよくなり、安定的に収益を上げることができる。このような長期的な目線を宅建業者は持つ必要があるとする。つるおかランドバンクはこの考え方を地元の宅建業者に理解してもらうことが重要である。このことを営利企業である宅建業者全員にこの理解を得るのは難しいといえるかもしれない。しかし、“まちをよくしたい”という公益のために真摯な取り組みを行なっている、つるおかランドバンクの気持ちが一人、また一人と宅建業者の人たちの気持ちを動かし、空き家問題解決のための協力を増やしていけることに期待したい。

次に、つるおかランドバンクの取り組みには官民連携の必要性があった。これにおいて今後どのような課題があるのかについて考えていく。

アメリカの社会学者ウォルター・パウエルとポール・ディマジオが唱えた制度化理論というものがある。これは組織が、正当性を得ようとする際に正式な階層による構造化など、規範的な環境に準拠した制度化された構造と慣行を採用するために、分野が、ますます成熟するにつれて、その中の組織はますます均質になる傾向がある提案している。<sup>15</sup>つまり

---

<sup>15</sup> Pastillainstitute.com <https://ja.pastillainstitute.com/3160-institutionalized-bias>



NPO は行政との協働によって正当性は獲得できた一方で、組織の構造が業務をルール通りにこなすための官僚制的組織の構造に類似していく傾向があり、そこで働くスタッフの意識も設定された枠内の仕事しかしない公務員の意識・行動に類似していく傾向があるということである。これによって NPO は行政との協働によって行政にはなかった強みを失ってしまいかねない。

次に資源依存理論による組織が存続していくためには、外部環境から、諸資源を獲得・処分しなければならない。そして組織は決して自己充足的な存在ではなく、環境に対して開かれたシステムであり、環境とのかかわりなしには存続できない。したがって、組織は、諸資源を所有しコントロールしている他組織に依存することになる。<sup>16</sup>この理論によるとつるおかランドバンクは行政の資金を依存し、鶴岡市はつるおかランドバンクの空き家に関するプロボノ組織が有している知識・ノウハウ、ネットワークに依存しているといえる。ここでつるおかランドバンクの 2020 年度の活動計算書を見てみると経常利益 1 千 495 万 7378 円のうち、鶴岡市からの委託金が 555 万 5000 円 (37.1%) を占めているのにもかかわらず、自主事業収益は 1606624 円 (10.7%) と低い割合になっている。このままさらに行政からの資金に依存していれば、制度化理論、資源依存理論の観点からみると、つるおかランドバンクは自主的、自律的に自身の団体の使命・目標を達成する団体ではなく、行政の下請け団体になりかねないという危険を孕んでいる。今後この行政の資金に依存してしまう問題を解決できればつるおかランドバンクが行政と協働しつつも、行政に過度に依存することなく、事業を存続・発展させていくことができる。そのためには、つるおかランドバンクは自身の団体の財源を多角化させ、自主事業の収益の割合を上げることが重要であると考えられる。

次に、空き家を解決し、豊かなまちづくりをしていくためには地域住民、地元の民間企業、行政全体が自分達のまちを豊かにしていく気持ち、つまりつるおかランドバンクが定義している善意、共助、利他、公益、公正・貢献等からなるマインドチャンネルが必要であった。このマインドチャンネルはソーシャルキャピタル（社会関係資本）の醸成によって繋げていけると考える。ソーシャルキャピタルとはコミュニティにおいて、効果的な協働を促進する水平的なネットワークや信頼、規範など、社会生活上の側面を表現する概念である。<sup>17</sup>NPO と行政の協働もソーシャルキャピタルの 1 つであると言える。そして、NPO と行政の協働はこのソーシャルキャピタルを醸成に大きな役割を果たすことができると考える。これは NPO と行政の 2 つがお互いをよく理解し合い、対等な関係を尊重しつつ、協働していくことによって、NPO と行政との間で、単独で実施したら獲得できないような「相乗効果」が生じるためである。つるおかランドバンクのように NPO と行政は NPO

---

<sup>16</sup> (山倉 1993 年)

<sup>17</sup> 厚生労働省 <https://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/2r98520000011w01-att/2r98520000011w95.pdf>

が行政から資金を依存し、行政は NPO に知識・ノウハウ、ネットワークに依存することでお互いのメリットを生み出すことができるが、そこにはどうしても NPO の資金不足による自立性の弱さ<sup>18</sup>という点から行政の下請けになりうる可能性があった。ここで NPO が自立性のために財源を確保できれば、そのようなことにはならず相乗効果を生み出すだろう。この相乗効果として行政は NPO のノウハウなどを活かし、人々へサービスを効率よく提供できる、NPO は行政からの資金によって本来の使命である事業での活動を積極的にできることが挙げられる。これ以外の相乗効果として、行政は専門性や独自の工夫をもつ NPO によって職員の意識改革を促し、独自の政策や行政サービス等の創造に繋がれることや、NPO などの団体と協働による活動の中で、行政の活動について多くの市民の方々に知ってもらえる、NPO は団体の活動の正当性や市民への安心感を得られる、公共サービスの担い手としての認知が進み、社会的理解や評価が高まるなどが挙げられる。これにより地域の人々は NPO の活動に賛同する人が増え、地域のソーシャルキャピタルが醸成されていく。賛同者が増えることで、会費、寄附金などの他の財源も増えていき、NPO は行政の下請けとなることなく、行政との効果的な協働を行える。そして本来の目的を果たす事業を積極的に行えることが可能となり、さらに賛同者を集めることができる。

以上のような正のスパイラルを生む、効果的な官民連携をつるおかランドバンクと行政とで行うことができれば、その相乗効果によって地域のソーシャルキャピタルが醸成されていき、そして地域住民、地元の民間企業、行政全体が自分達のまちを豊かにしていく気持ち、マインドチャンネルがさらに深く、広く繋がっていくと考える。これにより、今後さらに、つるおかランドバンクは問題を抱える空き家を解決し、豊かなまちづくりの発展に貢献していける。そしてその空き家問題解決のノウハウを体系化させていき、日本の人口減少地域におけるエリア再生と連動した空き家対策の重要なヒントになるだろう。

## おわりに

本論文では、人口減少地域におけるエリア再生と連動した空き家対策の先駆的事例である、つるおかランドバンクについて述べてきた。今後の日本においてスポンジ状に発生する空き家に対して、個々の案件毎に専門家の協力を得て周辺区画と一体的に整備するという取り組みは重要なモデルになると考えられる。しかしつるおかランドバンクには行政からの資金や、相談会の共催などの側面的な支援による官民連携が必要であり、他にもさまざまな課題があることが分かった。つるおかランドバンクのような NPO と行政との官民連携には NPO の資金面での自立性の弱さという点から行政の下請けになりうるという危険性

---

<sup>18</sup> 特定非営利活動事業の総収入が 500 万円以下の法人が 45.2%、1000 万円以下の法人が 56.3%を占めるなど、財務基盤が脆弱な NPO が多い。

内閣府 NPO [https://www.npo-homepage.go.jp/uploads/report33\\_6\\_03.pdf](https://www.npo-homepage.go.jp/uploads/report33_6_03.pdf)

がある。しかしつるおかランドバンクと行政はつるおかランドバンクが財源を多角化させ自立性を保持することができ、お互いをよく理解し合い、対等な関係を尊重することができれば効果的な官民連携が可能となる。さらに住み良い豊かなまちづくりには、地域住民、民間企業、行政全体が自分達のまちを良くしていこうという気持ちが必要であった。この気持ちを醸成するためにはつるおかランドバンクと行政との効果的な官民連携が重要な役割を果たすことができる。そして、行政との効果的な官民連携ができれば、つるおかランドバンクが先駆的なモデルとして、人口減少地域におけるエリア再生と連動した空き家対策問題の重要なヒントとなると考える。さらに 3 章でも述べたように国土交通省はランドバンクの取り組みを普及させるため、税制上の支援に乗り出すという。これにより、ランドバンクの位置付けが法的に明確となり、さらに税制優遇によって今後さらなる活躍が期待される。

## 参考文献

米山秀隆 小林正典 小柳春一郎

倉橋透 室田昌子 周藤利一 (2018)『世界の空き家対策』学芸出版社

今井康裕 (2021)『人口減少社会における空き家問題とまちづくり』香川大学 経済政策研究 第 17 号(通巻第 18 号)

中川寛子(2015)『解決!空き家問題』(ちくま新書)筑摩書房

五十嵐 展 (2019)『ランドバンク事業と鶴岡市の空き家対策』日本不動産学会誌

阿部俊介 有田智一 (2021)『公民連携による空き家・空き地対策組織の展開と運営実態』公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文 Vol56.No3

山倉健嗣 (1993)『組織間関係』有斐閣

## 参考 URL

総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査 調査の結果」

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html> (2021/1/27/最終アクセス)

国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000045.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000045.html)

(2021/1/27/最終アクセス)

国土交通省「空き家対策について」 <https://www.mlit.go.jp/common/001290020.pdf>

(2021/1/27/最終アクセス)

総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計結果の概要」

[https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf) (2021/1/27/最終アクセ

ス)

総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査住宅数概数集計結果の概要」

[https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf) (2021/1/27/最終アクセス)

NPO 法人 空家・空地管理センター「空き家問題について」 [https://www.akiya-](https://www.akiya-akichi.or.jp/what/)

[akichi.or.jp/what/](https://www.akiya-akichi.or.jp/what/) (2021/1/27/最終アクセス)

内閣府「空き家の現状と空家等対策の推進に関する特別措置法の成立」

[https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2012/zenbun/s1\\_1\\_1\\_02.html](https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2012/zenbun/s1_1_1_02.html)

(2021/1/27/最終アクセス)

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/html/n1122c00.html>

(2021/1/27/最終アクセス)

NPO 法人 空家・空地管理センター「空き家の固定資産税・都市計画税について」

<https://www.akiya-akichi.or.jp/kanri/tax/> (2021/1/27/最終アクセス)

家サイト「道路幅との関係」 <https://www.e-a-site.com/knowledge/rules/road/>

(2021/1/27/最終アクセス)

HRI 「“空き家”と“接道義務”の切っても切れない関係」 [https://www.hr-](https://www.hri.jp/journal/business-trend_202003041626/)

[i.jp/journal/business-trend\\_202003041626/](https://www.hri.jp/journal/business-trend_202003041626/) (2021/1/27/最終アクセス)

鶴岡市「住民基本台帳人口 世帯数」

<https://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/gaiyo/tokei/shimin01jinkousetai.html>

(2021/1/27/最終アクセス)

鶴岡市「鶴岡市の人口」

[https://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/koutyou/shingikai/kusibikityousyasingi/kkikaku3003.files/kkondan3003\\_siryou5.pdf](https://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/koutyou/shingikai/kusibikityousyasingi/kkikaku3003.files/kkondan3003_siryou5.pdf) (2021/1/27/最終アクセス)

つるおかランドバンク「空き家・空き地を活用し官民連携で中心市街地の住環境改善」

[https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_01\\_06\\_04.pdf](https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_01_06_04.pdf) (2021/1/27/最終アクセス)

鶴岡市「H29～R2 空き家数増減経過詳細」

[https://www.city.tsuruoka.lg.jp/kurashi/jyutaku/akiya/nendobetuakiyasuu/tosikeikaku\\_akiyasuu.files/R2\\_akiyazougensyousai.pdf](https://www.city.tsuruoka.lg.jp/kurashi/jyutaku/akiya/nendobetuakiyasuu/tosikeikaku_akiyasuu.files/R2_akiyazougensyousai.pdf) (2021/1/27/最終アクセス)

つるおかランドバンク「主な事業内容」 <https://t-landbank.org/activity#id03>

(2021/1/27/最終アクセス)

住友不動産販売「不動産用語辞典」 <https://www.stepon.co.jp/yougo/na/2koudouro.html>  
(2021/1/27/最終アクセス)

つるおかランドバンク「鶴岡ランドバンクの概要と取り組み」

[https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_02\\_1.pdf](https://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_02_1.pdf) (2021/1/27/最終アクセス)

NRI 「2030年の既存住宅流通量は34万戸に増加」 [https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/news/newsrelease/cc/2016/160607\\_1.pdf](https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/news/newsrelease/cc/2016/160607_1.pdf) (2021/1/27/最終アクセス)

いくら不動産「43条但し書き(43条2項2号)とはどのような道なのかわかりやすくまとめた」 <https://iqrafudosan.com/channel/43jyou-proviso-way> (2021/1/27/最終アクセス)

SUUMO「位置指定道路とは？ 私道に面した土地を購入する場合、注意するポイントは？」 <https://www.suumocounter.jp/chumon/report/jitsurei/entry/ichishiteidou/>  
(2021/1/27/最終アクセス)

JIIJ.com「空き地活用、税制で支援 ランドバンク普及拡大一国交省」

<https://search.yahoo.co.jp/amp/s/www.jiji.com/amp/article%3Fk%3D2021090600778%26g%3Deco%26usqp%3Dmq331AQIKAGwASCAAgM%253D> (2021/1/27/最終アクセス)

Pastillainstitute.com「制度されたバイアス」 <https://ja.pastillainstitute.com/3160-institutionalized-bias> (2021/1/27/最終アクセス)

厚生労働省「ソーシャルキャピタル」

<https://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/2r98520000011w01-att/2r98520000011w95.pdf>  
(2021/1/27/最終アクセス)

内閣府 NPO「資金面の課題の解決に向けて」 [https://www.npo-homepage.go.jp/uploads/report33\\_6\\_03.pdf](https://www.npo-homepage.go.jp/uploads/report33_6_03.pdf) (2021/1/27/最終アクセス)

研究協力

特定非営利活動法人 つるおかランドバンク

空地・空き家コーディネーター 伊藤氏