

## NPO かみのやまランドバンクによるエリアマネジメント ランドバンク事業による地方都市再生に関する研究 その2

正会員 ○小杉 学\*  
準会員 磯野史昌\*\*

地方都市再生 空き家 まちづくりファンド  
上山市 ランドバンク エリアマネジメント

### 1. 背景と目的

ランドバンク事業（LB事業）とは、「空き地や空き家等を評価し、必要に応じて保有、管理するとともに、利用のための条件を整備し、利用者に譲渡・賃貸する取組<sup>1)</sup>」である。そしてその役割を担う組織もまた「ランドバンク」と呼ぶ。衰退地域におけるLB事業の成立は容易ではなく、状況や課題に応じた創意工夫が必要となる。

2012年設立の山形県鶴岡市「NPO法人つるおかランド・バンク（鶴岡LB）」は、狭小敷地や狭隘道路の解消を視野に入れて空き家跡地を隣接敷地所有者に低廉価格で譲渡し、その連鎖が区画を再編する「小規模連鎖型区画再編事業」で実績をあげている。

2019年設立の山形県上山市「NPO法人かみのやまランドバンク（上山LB）」もまた、設立当初は小規模連鎖型区画再編事業を目指していたが、実施の目処が立たず早々に方針転換を行い、独自のLB事業に取り組んでいる。前項<sup>2)</sup>（本研究その1）では、2021年3月時点の上山市におけるLB事業の実態報告を行った。

それから2年が経過した現在、上山市ではLB事業の種類も増え、地域が少しずつ再活性化に向けて動き出している。本稿では、2023年3月の時点における、上山LBにおけるランドバンク事業の進展と地域の変化について整理・報告を行い、その意義についてエリアマネジメントの視点から考察する。

### 2. 研究の方法

筆者らが所属する明海大学は2018年度に上山市と地域づくり連携協定を締結している。上山LBメンバーと随時行われる情報交換と、1ヶ月に1回程度の現地調査で得られた情報を元に研究を進める。

### 3. 上山市と旧市街地の状況

上山市は人口約2万8千人。旧市街地は上山城の周辺にあり温泉街である。空き家、空き地に加え、空き店舗や空き旅館も数件あり、温泉街として栄えたかつての活気は失われ、寂れた街並みが広がっている。

### 4. NPO法人かみのやまランドバンク（上山LB）

上山LBは、2019年に、上山市及び山形県宅建業協会や建築士会等の専門家団体等10団体によって設立された。実際の運営は、地元不動産会社Y社代表である理事長、上山市建設系職員の副理事長、そして上山LB会員である地元建築士、この3名の連携によって進められている。

2021年3月には市長から都市再生推進法人の認定を受けた。これにより、民間都市開発推進機構（MINTO機構）からまちづくりファンド設立の支援を受けられる団体となり、同年9月には、MINTO機構の「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援」を受けて「ランドバンクエリア再生事業ファンド」を設立している。

### 5. ランドバンクエリア

2020年3月、上山市は第2期上山市空き家等対策計画を策定した。計画期間は2020年度から2023年度までの4年間。民間まちづくり団体と共に空き家等対策を重点的に進める重点区域として旧市街地を中心とするランドバンクエリア（LBエリア）約50haを設定した。同計画の施策の1つに「空き家等の他用途への転用支援」があり、これを推進するため、市は「LBエリア内の空き地で上山LBによる活用が見込めるものについては市が寄付を受け入れる」という施策を打ち出している。あわせて「市が所有する空き家等の利活用を促進する条例」を施行し「市は連携協定を締結している事業者（都市再生推進法人）に対して、定住促進及び地域活性化を図るため、公共公益性が認められる場合は、市が所有する空き家等を無償で貸し付けることができる」と定めた。

### 6. ランドバンク事業

#### (1) 空き地の広場活用事業

空き地の広場活用事業により3つの広場が整備された。

「湯町ワクワク広場」は、廃業して放置されていた土産物店建物を上山LBの要請により土地建物所有者が解体し、跡地を上山LBが固定資産税程度で借りて芝を張り広場として整備したものである。2019年4月整備完了。地主は隣接地区の地区会長であり事業に協力的であった。

「八幡丁ワクワク広場」は、売却できず放置されていた土地を上山LBの要請により所有者が上山市に寄附し、上山LBが市から無償で借りて芝を張り広場として整備したものである。2020年4月整備完了。先述したLBエリア内で土地の寄付受けや無償貸与の仕組みを利用している。

2つのワクワク広場はいずれも地域開放しているが、地域住民の平時利用はほとんどなく、上山LBが企画するマルシェ等のイベントが年に数回行われている。

「旧トキワ館跡地」は、廃業して放置されていた映画館を上山LBの要請により建物所有者が解体し、建物所有者とは別の土地所有者から、更地となった土地を上山LB

が受託して管理していたものである。2021年7月解体完了。芝は張らず更地の状態であり、平時の地域開放は行われていないが、旧温泉街の入口という要所にあることから上山LB主催イベントの会場として活用されている。

## (2) 起業応援事業

起業応援事業により3つの飲食店が開業し、ワイナリー（ワイン醸造所兼販売店）が開業準備を進めている。

「厩戸（うまやど）」は埼玉から移住してきたW夫妻が経営する地野菜料理店である。2018年9月開業。関東在住の土地建物所有者から空き家を借りたW夫妻が、自己負担で建物のリノベーションを行っている。上山LB設立の前年に開業しているが、後に上山LBの理事長、副理事長になる2人が、不動産業者、市職員として物件の紹介や仲介、助成金の紹介等で全面的に支援しており、実質的に上山LBの先行的／試行的事業といえる。県外からの客も多く、平日でも予約で満員となる人気店である。

厩戸の成功は上山LBに自信と確信を与えた。起業応援事業をLB事業の中心に据えて動き出すことになった。

「harappa（はらっぱ）」は山形在住の子育てを終えた女性N氏が経営する手打ち蕎麦店である。2021年5月開業。かみのやま温泉駅前土産物店「風月堂」が廃業し、店舗兼住宅の建物は、市外の会社経営者が競売で落札したまま放置されていた。駅前店舗のシャッターを開けるため上山LBは旧風月堂の建物全体を借り上げ、店舗の一部をN氏に転貸している。飲食店経営が初めてのN氏に対し、上山LBは資金調達、建物改装、そしてメニュー開発まで起業を全面的に支援している。

「ノーマおじさんのとってもおいしい屋台」は、LBエリア内の飲食店「ノーマ」の店主K氏が経営するパンケーキ販売店である。2022年4月開業。旧風月堂の隣に建つ小さな建物の一角にあるタバコ屋が廃業し、シャッターが下りて寂れた表情が駅前が目立っていた。上山LBはharappaに続いてこちらのシャッターも開けるため、K氏に出店を依頼すると賛同が得られた。しかしK氏は気分屋でいつ店を辞めるか分からないという不安もあった。さらに高齢の土地建物所有者は気難しく役所嫌いであった。役所が関与する上山LBでは借りることができず、理事長が経営する不動産会社Y社がタバコ売店部分を借りてK氏へ転貸している。これにより、K氏がいつ店を辞めてもスムーズに次の人に転貸することができる。

「DROP（どろっぷ）」はワイン醸造家のM氏が2023年4月開業予定のワイナリーである。前出の旧トキワ館跡地全体を上山LB理事長のY社が借り上げ、敷地の一部に建物を建設してM氏に賃貸する。建物内部のワイナリー設備整備はM氏が負担。残りの敷地は引き続きマルシェなどのイベント会場として上山LBが利用する。上山LBでは建設費の捻出が難しく、Y社が負担することになった。

\* 明海大学不動産学部・准教授・博士（学術）

\*\* 明海大学不動産学部・学部生

## (3) 直営事業

「澤の湯」は上山LBが経営する共同浴場である。2020年に廃業した旧澤の湯の建物と温泉の権利を、上山LBが上山温泉利用共同組合から取得し、大規模な建物改修を施して2022年5月に再生させた。土地は旧澤の湯時代から市が所有しており、現在も市から無償で借りている。

旧澤の湯が廃業した後、見知らぬ民間業者から建物と温泉県購入の申出があったが、公有地の上に立つ共同浴場がどのように利用・処分されるか不安があった。そこで上山LBが所有し、直接経営することとなった。

## (4) 建物管理事業

「お試し居住施設」は、上市市移住検討者が現地で物件探しをする一定期間に無料で滞在できる施設である。2021年4月開設。土地建物所有者から市が賃借し、市の建設課が運営。市から受託した上山LBが管理している。

## 7. エリアマネジメント

報告した事業は、いずれもランドバンクエリア内の要所にあった空き家等が対象である。たまたま要所であったのではなく、上山LBは意図的、優先的に選定している。要所にある土地建物が不適切な利用をされると、地域の再活性化はさらに遠のいてしまうからである。地域の再活性化に貢献しない者に空き家等が売却や賃貸されることを防ぐため、上山LBが要所の土地建物を所有または借用して押さえている。これを上山LBでは「グリップ」と呼んでいる。実際には、資金面その他の事情により、毎回上山LBがグリップできるわけではなく、市やY社など信頼できる主体が分担してグリップしている。そしてグリップした物件は、地域の再活性化に貢献できる賃借人（店舗経営者）を注意深く選定して貸与している。いわば「セレクト」である。上山において、グリップとセレクトはエリアマネジメントのキーポイントである。

LB事業の展開に伴い、市内外からLBエリアが注目されるようになり、出店希望の問い合わせが増えている。上山LBとは無関係に、センスの良い个性的な飲食店や物販店も出現している。トキワ館跡地前の寂れた雑居ビルでは、最後に残ったテナントが建物を購入してファサードが改修され、新たにステキ屋や子ども食堂が出店している。上山LB設立から4年が経過し、ようやく魅力的な「点（場所）」がLBエリアに増え、それらを結ぶ「線（動線）」を回遊する人々が現れだした。今後は様々な立場や価値観、目的を持った人々がLBエリアの土地建物に関与するようになる。これをどのようにマネジメントして、魅力的な「面（エリア）」にできるかが課題である。

## 参考文献

1) 不動産流通研究所 HP 不動産用語集「ランドバンク」参照

<https://www.re-words.net/yougo/3450/>

2) 小杉学・周藤利一：山形県上市市における空き家・遊休不動産活用事業—ランドバンク事業による地方都市再生に関する研究—その1, 日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）, pp.215-216, 2021.9

\* Associate Prof., Meikai Univ., Ph. D.

\*\* Undergraduate Student, Meikai Univ.