

# 行政と最強タッグで問題解決？



<https://kaminoyama-landbank.com>  
ホームページにて活動をご確認ください。

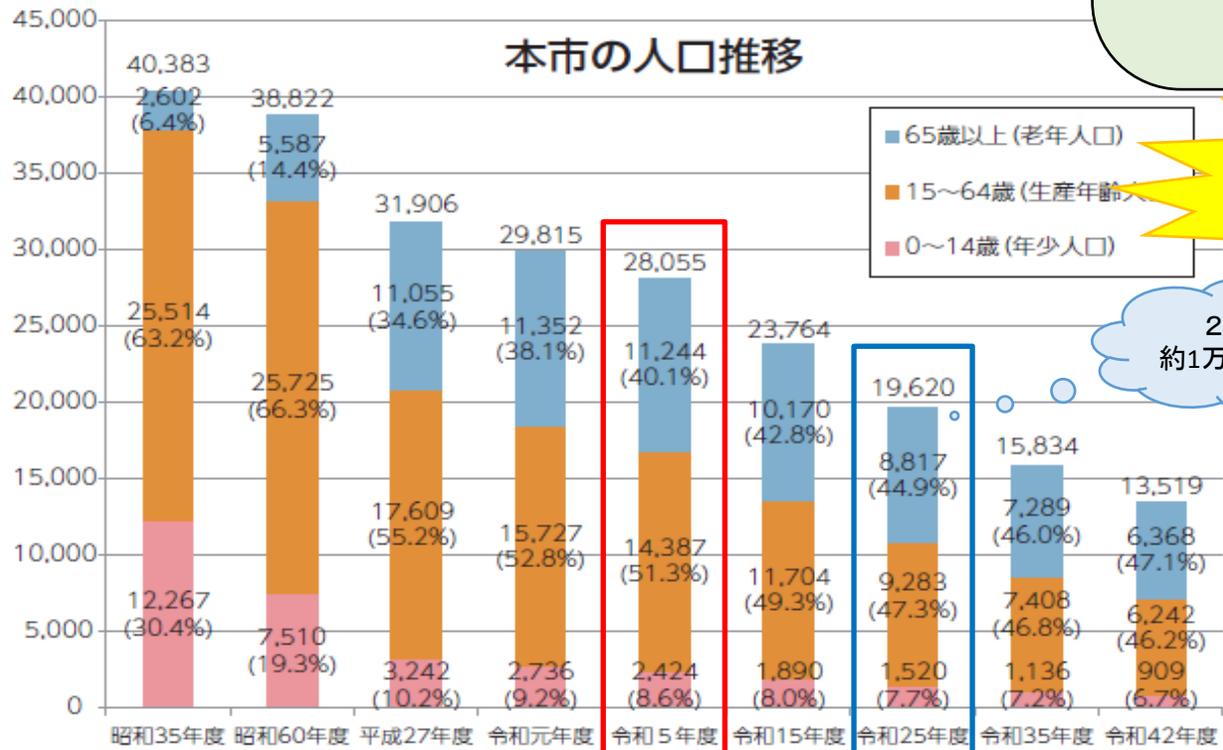
都市再生推進法人

認定NPO法人かみのやまランドバンク

# 上山市の人口推移

令和5年の人口は28,055人  
65歳以上の老年人口の割合は40.1%と推測されている。

令和4（平成34年）年3月末現在  
人口 28,889人  
(男13,844人、女15,045人)  
世帯数 11,242世帯  
資料：上山市ホームページ



空家リスク 拡大  
単身高齢者  
H17 950人  
H27 1,297人  
R2 1,469人  
(10年で519人増)  
資料：国勢調査

25年で約1万人減??

住みよさランキング (県内13市)

総合順位		2022	2021
天童	47	47	59
東根	78	78	31
新庄	156	156	150
長井	208	208	501
寒河江	217	217	237
山形	247	247	285
酒田	298	298	336
米沢	325	325	388
尾花沢	474	474	469
南陽	545	545	459
村山	624	624	576
鶴岡	659	659	652
上山	692	692	665

4年連続で13市中最下位！→

(出典：令和2年国勢調査、上山市第7次振興計画)

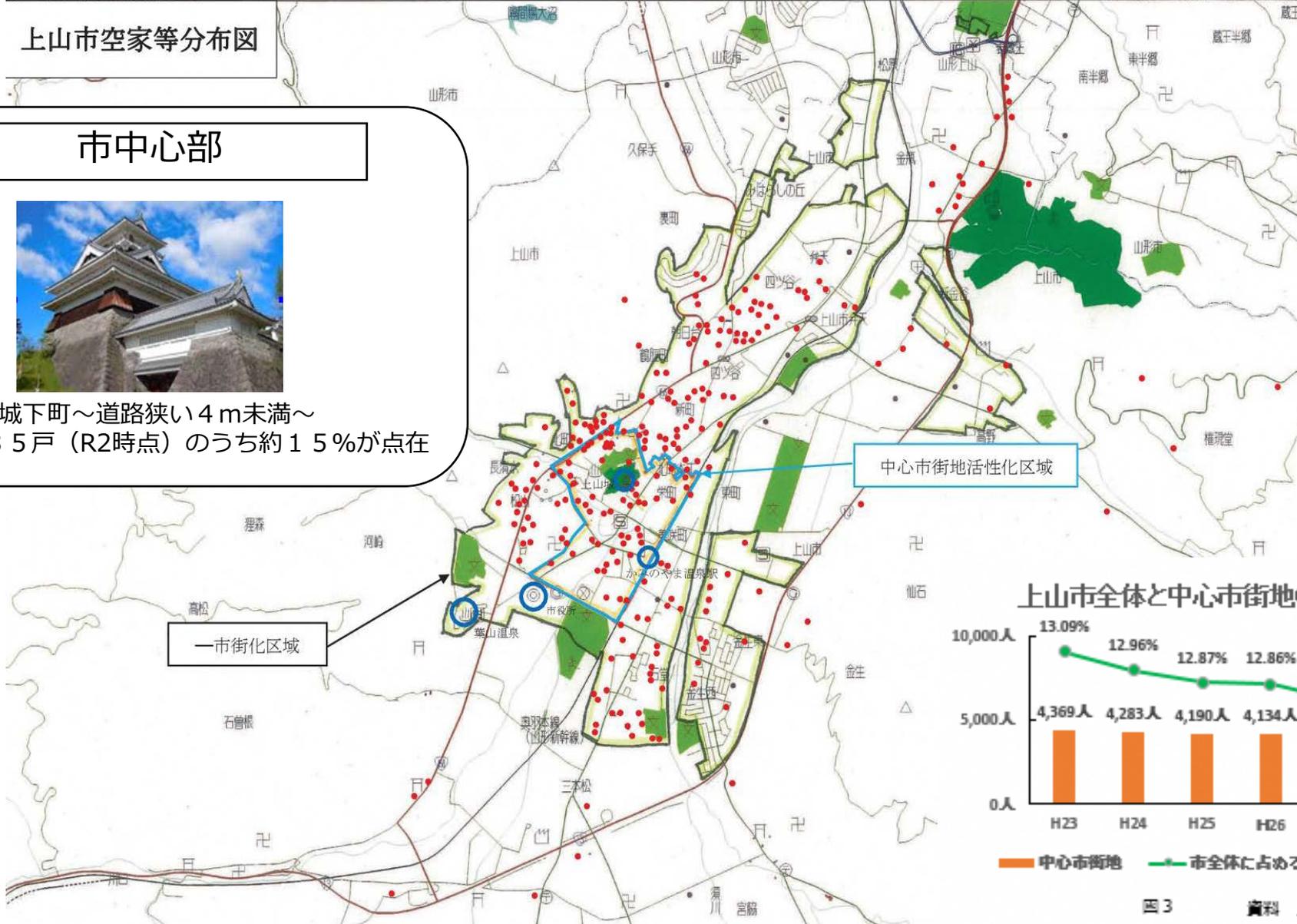
# 上山市の空き家分布図

上山市空家等分布図

## 市中心部



城下町～道路狭い4m未満～  
空き家485戸（R2時点）のうち約15%が点在



上山市全体と中心市街地の人口の推移

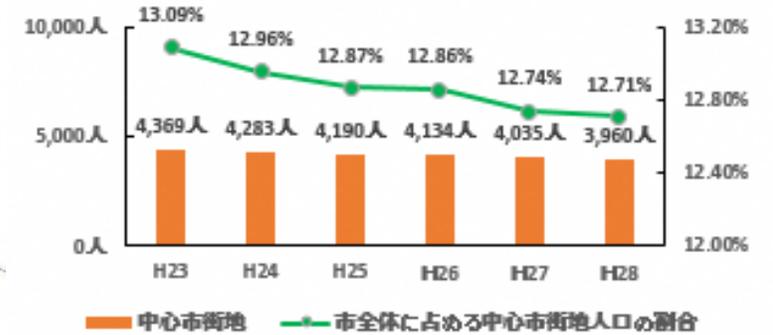


図3 資料 上山市住民基本台帳

# 空き家・空き地だけではない



所有者不明  
空き旅館

見て見ぬ振りできない状態

行政全体の問題

放置すれば

さらなる魅力の低下に…



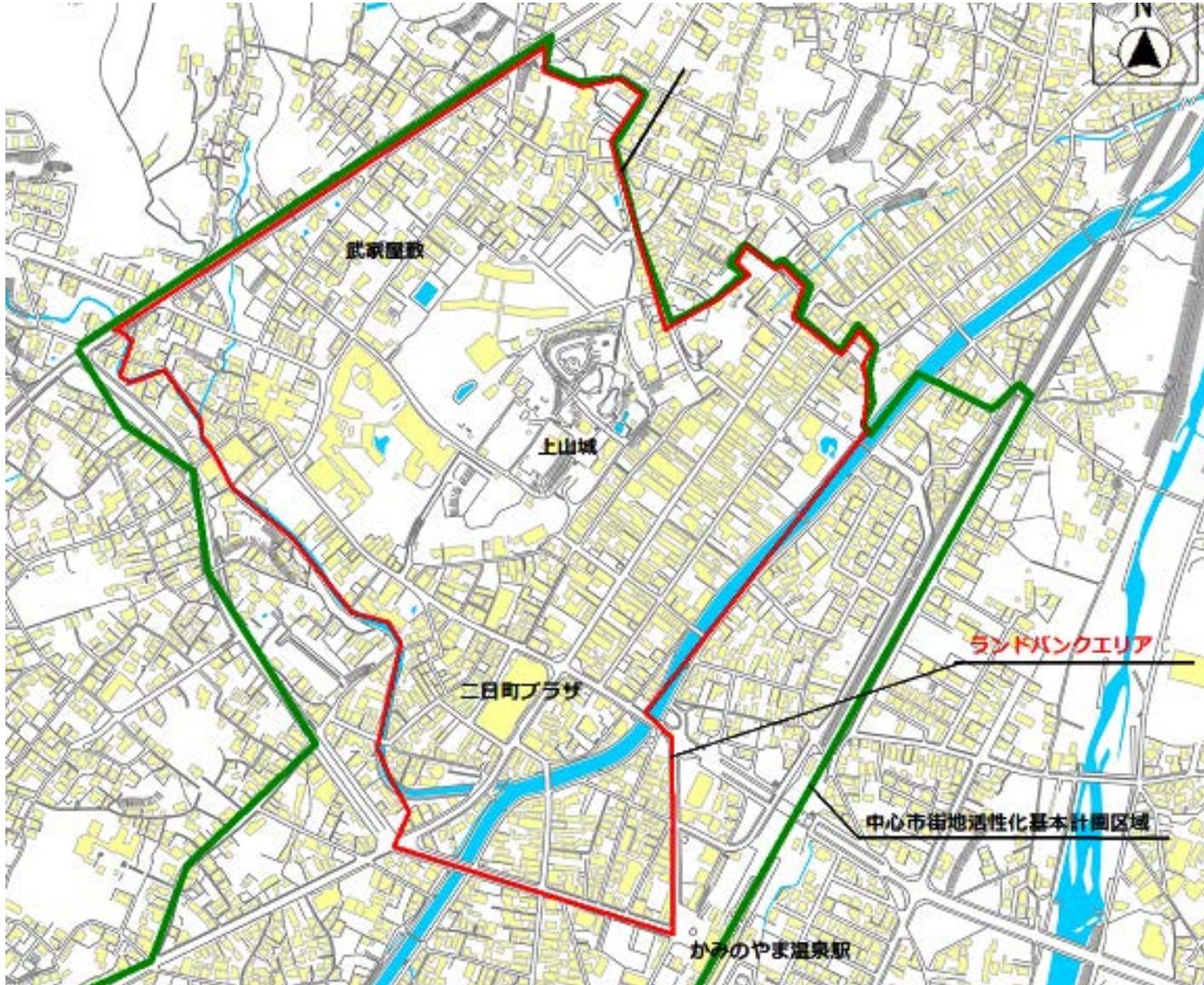
倒産した  
廃工場

## 共通事項

- 税金の徴収が不可能
- 放置すればするほど周辺へ危険度が増す

- ・販売価格と比べ解体費用等が大きいため 事業化が難しい
- 行政支援が必要

# ■ お城を中心に半径約300mを『ランドバンクエリア』



認定NPO法人(寄付行為可能)  
都市再生推進法人

ランドバンクエリア設定

『空き家・空き地』の利活用を  
行政と連携して行う

かみのやまランドバンクって何する組織？

# NPO法人かみのやまランドバンク

理事会 11名

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

会員 30名

不動産業者、司法書士、土地家屋調査士、解体業者、建設業、建築士、  
建築業者、弁護士、税理士、有志など

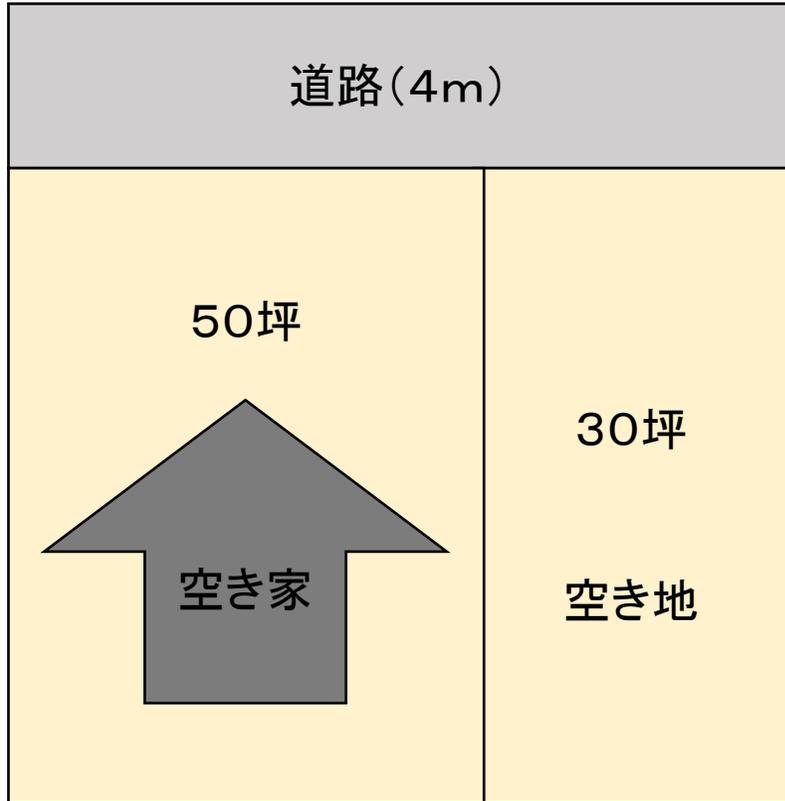


# ■ 空き家施策 ～連携協定～

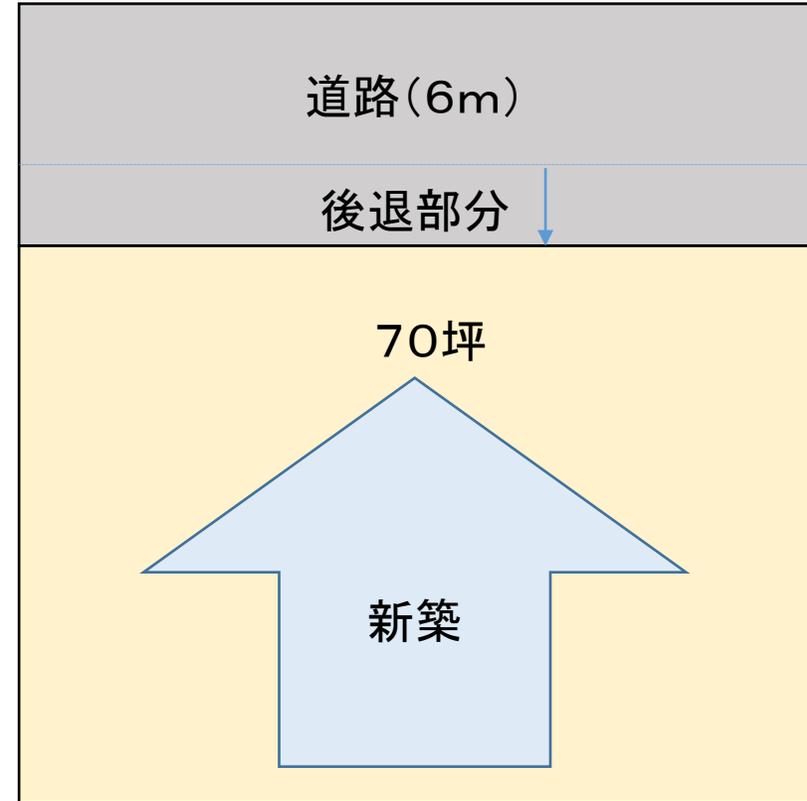
- 平成 28年 1 1月 空き家バンク 運用開始  
県宅地建物取引業協会山形 (空き家バンク)
- 1 2月 空家等対策計画策定
- 平成 29年 8月 全日本不動産協会山形県本部 (空き家バンク)
- 1 1月 山形県司法書士会 (相続手続き)
- 3月 県、東北芸工大、県すまい・まちづくり公社 (空き家の活用による地域づくり)
- 平成 30年 4月 商工会、シルバー人材センター (空き家の適正管理)
- 8月 明海大学 (空き家・空き地の活用による地域づくり)
- 令和 元年 6月 [NPO法人かみのやまランドバンク設立](#)
- 7月 住み替えバンク「**全国 初**」
- 1 2月 山形県老人福祉施設協議会 (空家等対策)
- 3月 ランドバンクエリア設定 (第2期空家等対策計画)
- 令和 2年 1 0月 [財務省東北財務局山形財務事務所](#)、[かみのやまランドバンク](#)  
(空家等・空き地対策) 「**全国 初**」
- 3年 3月 [都市再生推進法人認定](#) 「**県内市町村 初**」
- 8月 [認定NPO法人](#) [かみのやまランドバンク](#) (山形県より認定)

# ランドバンク(小規模連鎖型区画再編事業)イメージ

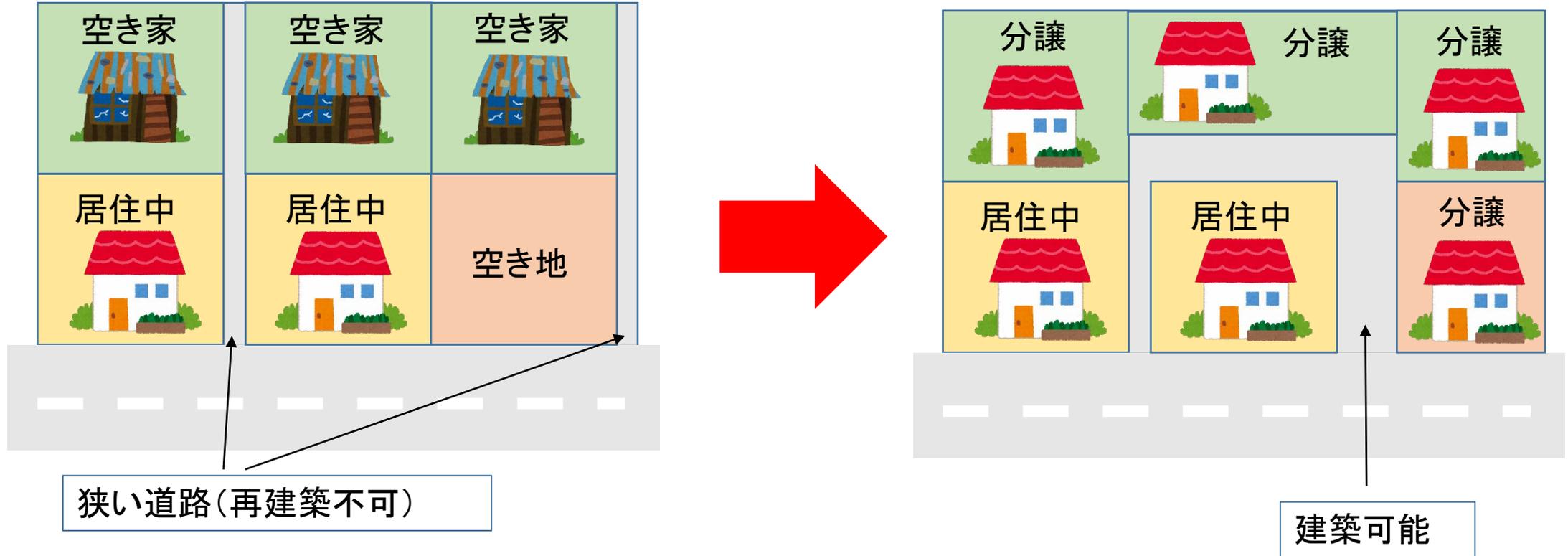
【Before】



【After】



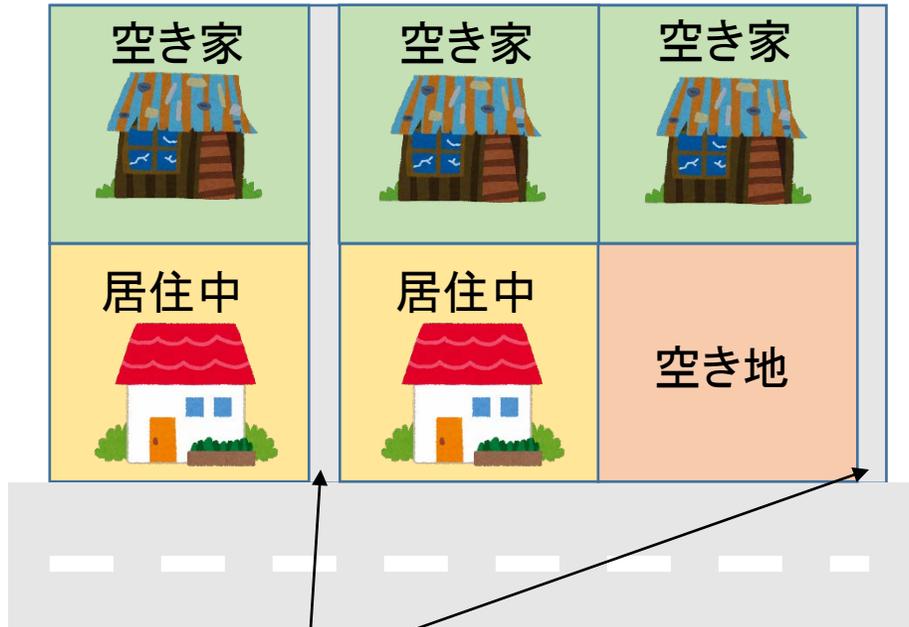
# 利用価値のないもの→利用価値を生み出す



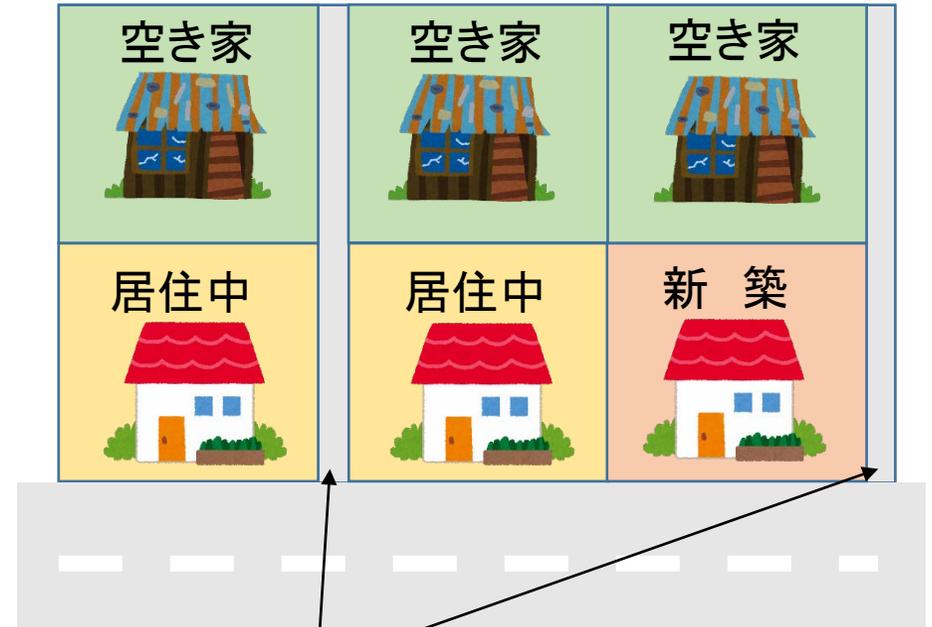
机上で理想論語ることは簡単

だが現実には・・・

# 半永久的に利活用不能！！

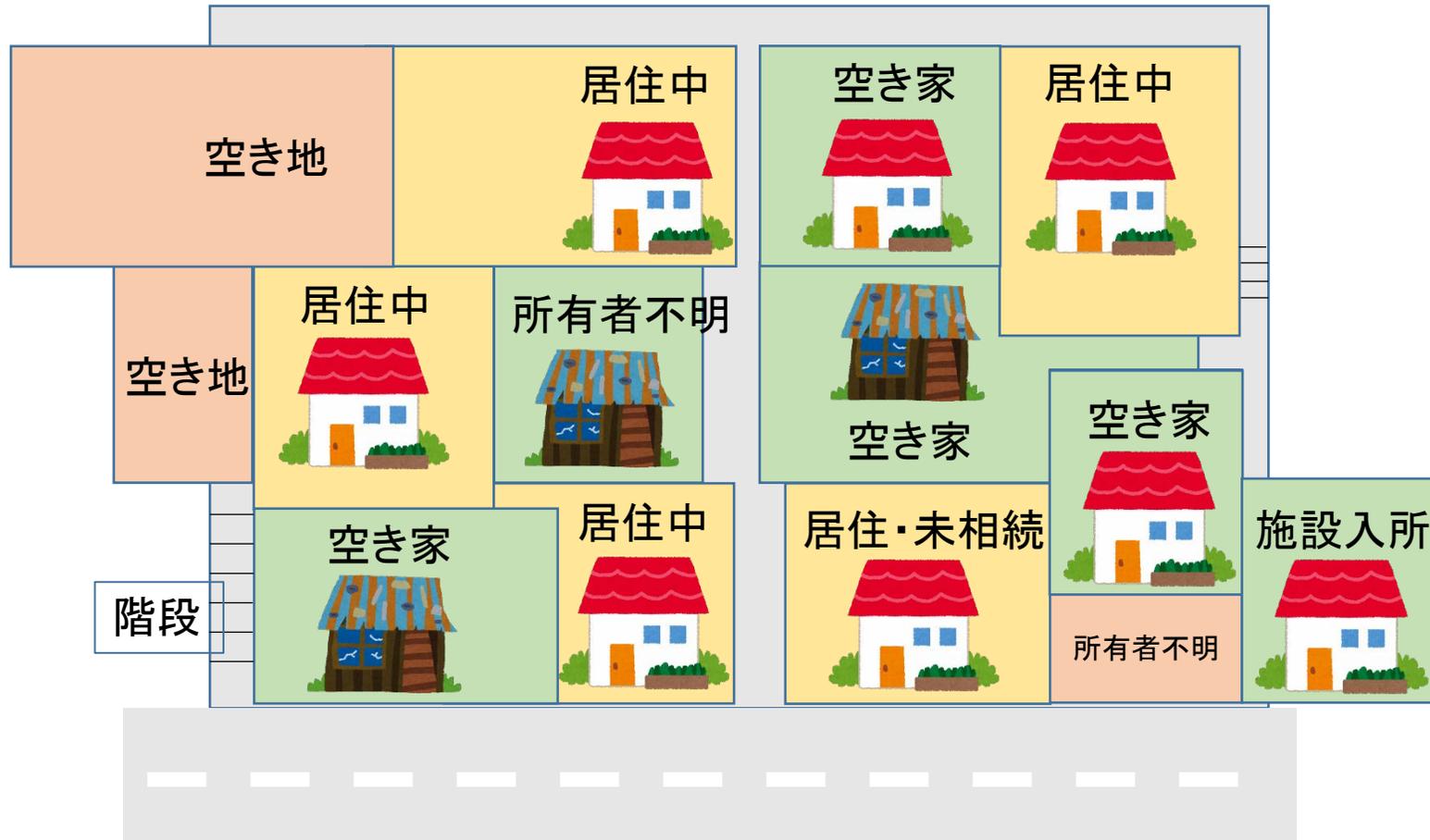


狭い道路(再建築不可)



狭い道路(再建築不可)

# 土地の形状も道路も不整形 階段や高低差などなど



空き家問題  
不動産会社が解決できますか？

YES ・ NO

お試し居住施設(空き家活用)

● 凡例

- 空き家
- 空き地再生 (広場)
- 事業対象予定 ①~③



◎ 現状

- 市内空き家 485戸 (ランドバンクエリア約15%)
- 空き家・空き旅館増加
- 城下町特有の狭い道など ~住みづらい環境~
- 開業相談増加 花屋、カフェ、ICT関連など



③ 旧澤の湯共同浴場再生  
~若者・子育て世代の交流空間~



② 旧映画館跡を交流空間として整備



① 旧お土産屋 飲食店へ改修  
② 旧タバコ屋 立食い飲食店へ

上山市空き家等対策計画が指定する  
ランドバンクエリア



◎かみのやま温泉駅

チャンス(可能性)を一緒に作る

まず・・・やるべき課題は  
「かみのやまの魅力」を浮上させること

と

行政の眠っている力を起こす！

# 大人も子供も...



人の流れ  
人の意識

少しずつ変化してきている

あとは・・・

地域にとって  
みなさんはどんな存在ですか？