

# まちが消滅するかどうかは 私たちが決める

民間と行政の中間的な役割を担い、  
まちに化学反応を起こす

## ● 官民が本腰を入れてまちの ● 課題に取り組む

——かみのやま上山市の現状について教えてください。

**鏡氏** 山形県南東部に位置する上山市の人口は現在約3万人ですが、25年後には2万人程度まで減少すると推計されています。一方、市内全域には1年以上放置されたままの空き家が373戸あり、<sup>※1</sup>その内の1/4（約100戸）が上山城を中心にした半径300m圏内に点在しています。この地域は、かみのやま温泉街や武家屋敷通り、商店街があり、観光資源や商業施設、子育て施設といった都市機能が充実したエリアです。しかし人口減少が進むとともに、空き家予備軍である単身高齢者が所有する物件が増加しているため、そのままにしておく中心市街地の空洞化がさらに加速していくこととなります。

そこで、2015年に空家対策特別措置法が施行されたことを契機に、渡辺氏に「空き家対策につい

て、市も本腰を入れて取り組むのでぜひ協力してほしい」と依頼し、2016年に空き家バンクを設立し、（公社）山形県宅地建物取引業協会（以下、山形県宅建協会）山形と協定を結びました。同時に“空家等対策計画”を策定するために協議会を開き、山形県宅建協会山形の理事でもある渡辺氏にも委員として入ってもらいました。

空き家バンクを始めるにあたり他の自治体に様子を聞いたところ、物件の登録がなかなか進まない状況を知りました。そこで実態を調査しようと、市報で空き家バンクに登録を希望する人を10人ほど募り、渡辺氏と一緒に直接ヒアリングに行きました。すると、2つの問題があることがわかりました。最も多かったのが、空き家の相続手続きがなされていないという点で、その次が、空き家の中にある家財類が処分できないという点でした。

最初の課題に対処するために、2017年に山形県の司法書士会と提携し、相続の手続きについて無料で相談できるようにするなど、所有者が相談し



**渡辺秀賢 氏**  
(わたなべ ひでたか)

1975年山形県南陽市生まれ。1998年明海大学不動産学部卒業後、家業である不動産会社東林業有限公司（山形県上山市）入社。2004年、同市にて有限会社山形第一不動産を立ち上げ代表取締役役に就任。2019年、NPOかみのやまランドバンクを設立し理事長として、空き家・空き地の再生を目標にまちづくりを行政と連携して行っている。

やすい環境を整えました。後者の課題に対しては、空き家の家財類の処分費を補助する制度をつくりました。また、空き家の所有者の2割が県外の居住者ということから、空き家の適正な維持管理ができるようにシルバー人材センターや商工会と提携しました。草刈り等の簡易な作業はシルバー人材センターを、建築的な技術が必要になるものは商工会を紹介することで、空き家として市場で流通させる前の仕組みも用意することができました。さらに2018年には、流動化施策の一つとして、山形県、東北芸術工科大学、山形県すまい・まちづくり公社と上山市の4者で「空き家の活用による地域づくり連携協定」を締結し、市が空き家を買取り、東北芸工大が子育て世代向けにリノベーションをして、公社が販売するという事業を始めました。

——宅建業者としてどのような思いで参加したのですか。

**渡辺氏** 当社は私で三代目になりますが、大学在学中から父に「都市部にずっといるなら別だが、戻ってくる気があるのなら、取り扱う金額も小さいので、早く戻ってきて地元で馴染むことが大事」と言われていたので、卒業後はすぐ地元に戻りましたが、既にバブルがはじけていて不動産が売れない状況でした。

また、当時から流通にのらない空き家が増えてきていたので、何とかしなくてはという想いと、見識者が統計から判断したのでしょうか、上山市



上山市市街化区域の空き家の分布

のような小さな地方都市は将来的に消滅するといふことがいわれており、その数値だけの判断を鵜呑みにするのが嫌で、抗いたい気持ちがありました。その時に鏡氏と話し合い、互いに丸投げするのではなく、市も本気になって官民協力で解決していこうということなら協力しようと伝えました。

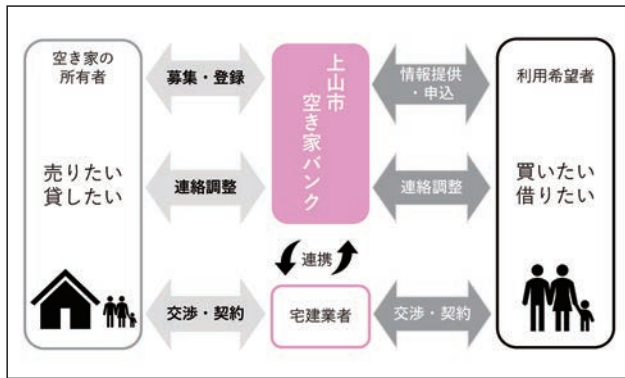
——空き家バンクのこれまでの実績を教えてください。

**鏡氏** 空き家バンクを設立し、実際に稼働し始めた2017年4月から約3年強の間に、63件の物件登録があり28件が契約になりました。山形県も各市町で空き家バンクを運営していますが、物件が集まりにくいことと、集まったとしてもマッチングがうまくいかないという状況がありました。そこで物件登録については、渡辺氏に最低50件は集めてほしいと、同い年だから言いやすいということもあり（笑）、ハードルをかなり高く設定してお



**鏡 昌博 氏**  
(かがみ まさひろ)

1974年山形県上山市生まれ。自治大学、政策研究大学院大学、国土交通省大学にて空き家、住宅金融、景観施策などを学ぶ。2011年一級建築士資格取得、2016年から上山市建設課副主幹兼都市計画係長として宅建協会、司法書士会、明海大学などと空き家対策に関する連携協定を締結、空き家スリーバンク（空き家バンク、住み替えバンク、ランドバンク）制度化、2019年NPO法人かみのやまランドバンクを設立し副理事長を務める。



空き家バンクの仕組み

願いをしました。その一方で、固定資産税の納税通知書約15,000通に、空き家バンクの内容や解体する際の補助金等、市の空き家施策に関するお知らせを同封し、空き家の所有者の掘り起こしを行いました。

空き家バンクによる移住者のうち20人は市外からの移住者です。例えば埼玉県から来た若い夫婦は、県内の15市町村を回ったあと、お城の周辺で観光客も見込めそうだし、市や宅建協会の人たちに助けてもらえるので、ここならやっていけそうだと感じて武家屋敷通りにある物件でカフェを開業しました。また、4者の連携協定による案件では、1982年築の平屋1棟をリノベーションし、さらに別棟を2区画に分割して宅地分譲したところ、3世帯の子育て世代が購入し、住み始めています。

**渡辺氏** 上山市の空き家バンクがほかと違うのは、空き家バンク運営要項が現状に即さない場合は柔軟に変更し、「空いている物件＝空き家」という概念の中で、居住用に限定などと細分化せず、店舗や工場などの事業用物件も登録が可能な点です。未登記や未相続物件も登録できるようになっております。また、空き家という観点から、一般市場で流通される物件も登録さえ行えば行政の助成対象となるようにしてもらっています。

## ● 空き家・空き地の個々の ● 利活用を面に広げる

——かみのやまランドバンク設立の経緯を教えてください



埼玉県からの移住者がカフェをオープン

ください。

**鏡氏** まちなかの空洞化対策として空き家バンクを主とした対策は、対象の空き家を利活用することを目的とした単一的な施策です。そこで、それを面的に広げようとしたのがランドバンク事業です。ランドバンク設立の理由は、①危険空き家を未然に防止し、積極的に空き家・空き地を活用すること ②立地適正化計画における居住誘導のための受け皿の整備 ③そのために行政と民間事業者の役割分担を明確にして進めることの3つが挙げられます。

かみのやま温泉街には、解体すると5,000万円くらいかかるといわれる空き旅館があり、しかも所有者が不明です。ほかにも、廃業した映画館や商店街の空き店舗など、ここ数年で問題物件がいくつか出てくるようになり、それらを放置しておけばスラム化してしまいます。さらに、小高い丘にある古い城下町の町割りは、道路が狭く、クラックした道があり、冬は除雪した雪が積まれ車もすれ違うことができません。また、未接道で建て替えができない物件も多く、今の車社会とはミスマッチで住みづらい状況があります。そこで、ランドバンク事業では、空き家・空き地を寄付や低廉価格で売却してもらい、除却や造成、隣地の所有者への売却によって敷地や道路を広げ、居住環境を改善する小規模連鎖型区画再編事業を行います。

また、現在策定中の上山市の立地適正化計画は、



観光資源など、中心市街地および公共交通の利便性が高い住宅地に居住誘導し、商業機能などの都市機能を維持・誘導することでコンパクトなまちづくりを目指していますが、その受け皿が用意されていない状況です。また、市街地への居住誘導にあたり若者世代のニーズをアンケート調査すると、道路や歩道の整備がされて、立地や宅地の価格などの条件が合えば住みたいと回答した方が多いという結果も出ました。

さらに、ランドバンク事業を推進するためには、行政と民間業者が役割分担をしながら一体となって対応する必要があります。行政の役割は何かというと、物件のストックです。行政が仕組みを作り、空き家・空き地の登録や寄付を受け付け、物件を多く取り揃える一方で、民間事業者はそれぞれの専門性を生かして物件ごとの課題を解決し、利活用まで進めてもらいます。

——ランドバンクはどのような体制で推進するのですか。

**鏡氏** 明海大学OBの渡辺氏の提案で、2018年に同大学と「空き家・空き地の活用による地域づくり連携協定」を結び、2019年6月に市・関連団体・大学の産官学で中心市街地の空き家対策を推進する組織として「NPO法人かみのやまランドバンク」を立ち上げました。関連団体は、市、山形県宅建協会山形、山形県司法書士会等の8団体。大学は東北芸術工科大学と明海大学です。上山市を含めこれら10の組織から各1名理事を出してもらい、理事長は渡辺氏、副理事長は明海大学不動産学部周藤利一教授と私が就任しました。行政が窓口になるという安心感と、空き家・空き地対策のプロフェッショナルが連携して対応するスピード感がこの組織に期待されるところです。

**渡辺氏** 明海大学不動産学部はそれまで、行政と一緒にまちづくりに携わっている事例はありませんでした。私は学生の頃から、机上だけではなく現場も学んでこそ、この学部の存在意義も

深まると思っていました。また、卒業してから大学とのつながりもないことから、自分は不動産学部に入った意味があったのかな？と疑問を持っていました。そんな時、大学OBの集まりに参加し教授と話したことがきっかけで、上山市長へ直談判したところ「上山市のまちづくりに役立つことなのだから断る理由は見つからない」と言ってくれたのです。不動産業界自体も縮小傾向にあるので、多くの学生にその仕事の面白さをもっと感じて興味を持ってほしいし、市にとっても大学経由での情報発信などメリットがあります。まちづくりは成果が見えるまでに時間がかかるので、大学なら研究材料としてじっくり取り組んでもらえると思いました。

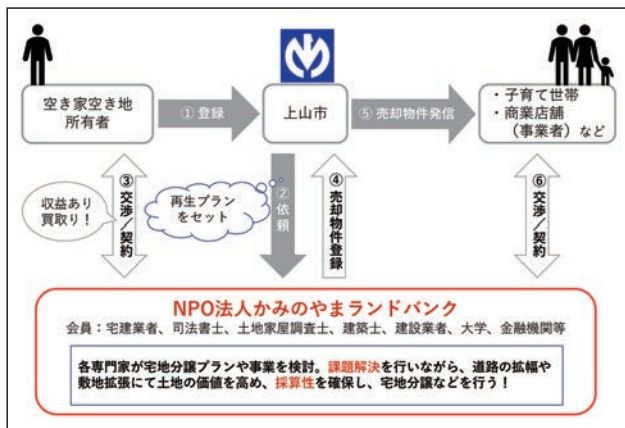
——ランドバンクの仕組みを教えてください。

**鏡氏** 事業化の流れは、まず空き家・空き地の所有者が市に物件を登録します。すると、市がまちづくりの観点から再生プランを作成してランドバンクに事業化を依頼します。その後、ランドバンクの各理事である専門家が計画の内容と採算性を検討し、採算がとれそうであればランドバンクの会員の不動産業者が中心となって買い取りの交渉をし、買取り後は宅地造成して分譲します。一方、市はその物件情報をホームページで公開し、子育て世代の移住を促進したり、飲食店などの事業者に出店してもらうよう募集します。

**渡辺氏** 市が空き家・空き地の寄付を受けることについては、面的な開発につながるということで



上山市のランドバンクは日経新聞でも紹介された



ランドバンクの仕組み

ランドバンクが承認したものに限定しています。市としても、ランドバンクという手法からまちの再生に光が見えるのではないかという期待もあつてか、考え方も柔軟になってきており、縦割り行政の中で、課を超えた横軸連携も徐々に行われてきています。

また、ランドバンクとして市内全域の市場性が低い物件の利活用を考えることも大事なのですが、空洞化が深刻な中心部の空き家・空き地の再生という目的から、独自にランドバンクエリアとして集中的に絞り込みを行うことにしております。

——宅建業者はランドバンク事業に協力的ですか。

**渡辺氏** 隣接の山形市には宅建協会の会員業者が約240社ありますが、上山市には8社しかありません。そこで上山市の物件を受けてくれる業者を山形市の会員に募集すると15社ほどが手を挙げてくれました。かみのやまランドバンクはランドバンクエリアの中の利活用が困難な物件、それ以外の市場流通性があるものは協力業者に情報提供するという構想で空き家バンクを動かしていきます。宅建業法が改正されて、400万円以下の物件なら売主から18万円まで調査費等がもらえるようになりましたが、低額の場合、地場業者として調査費や報酬を報酬規程にあるからといって十分にもらうことはなかなか難しい実情もあります。

今の活動はまだビジネスモデルとしては成り立たず、ボランティア色が強いというのが実情です

が、木を伐採したら再生させるために植林するのと一緒に、不動産業者も利益だけを追求するのではなく、利益にはならなくても将来に向けての活動を行うべきだと思います。私たち地場業者は、ここを刈り取ったら別の場所に移ってまた刈り取ればいいというわけにはいきません。ランドバンクの目的は、民間が行う点の部分と行政が行う面の中間的な役割で効率の良い計画的なまちづくりを進めることかと思っています。これにより価値の上昇も可能になるかもしれません。地場業者は、地域の不動産価値がないからといって他へ移り営業をできるものではありませんし、ランドバンク活動を通して行政とも協力して価値を上げる努力も必要だと思います。

鏡氏には覚悟を持って行動するので、行政も真剣に向きあってほしいと伝え、行政が動きやすくなれるよう実績にも貢献することを伝えました。同業者からは「空き家バンクなんて、流通に乗らない物件集めてどうするんだ」といわれたこともありましたが、それを束ねることで行政を動かせるのなら、いつかプラスになることがあるのではないかと思っやっています。このように、今だけを見るのではなく、将来のことも見越しながら損得抜きで動くというところが、これからの地場業者が生き残る手段のひとつかもしれません。

**鏡氏** 渡辺氏に最初から実績を出してもらったので、市の中でも空き家バンクに対する期待度が高まり、予算が通りやすくなりました。

## ● まちに化学反応を起こし ● 住民の意識を高める

——このような取り組みを今後市民にどう浸透させていきますか。

**鏡氏** ランドバンク事業をもっと知ってもらうためのきっかけづくりを始めています。具体的な例では、危険空き家を解体して更地にしたところをランドバンクが借りて、小学生に芝生を貼っても





空き地に芝生を敷く地元の小学生

らい、キッチンカーを置き、マルシェイベントを開催しました。空き家・空き地を管理するのも地区ですし、迷惑を受けるのも地区なので、地区を盛り上げていかないと空き家・空き地の再生はないと実感しています。

また、かみのやま温泉の発祥の地でもある湯町温泉街はもともとポテンシャルがある場所ですが、最近では廃れてきているので、ここでもマルシェやホコ天を3～4回開催しています。すると最近では、若い人や周りの旅館の人たちも関心を持ち始め、少しずつ自発的に手伝ってくれる人たちが出てくるようになりました。その他、商工課に入ってくるお店を開きたいという人たちの情報を関係者につないだり、IT関連の人たちを温泉街に連れて行って湯治ワークをするなど、まちに化学反応を起こそうとしています。そのようなことを通じて、若者だけでなく、今まであまり前面に出て来なかった40歳代の人たちにも、自分たちも何かやらなくてはという意識が高まっているのを感じています。

**渡辺氏** 実際に「この辺で始められる店舗はありませんか」という問い合わせも増えています。また、上山に住宅を建てて住みたいという市内外の方が増えてきていることも実感しております。やり方次第では潜在的な需要が掘り起こせるということがわかりました。もしランドバンクを始めていなければ、ただ廃れていくのを見ているだけだ



空き家を解体した更地でマルシェイベントを実施

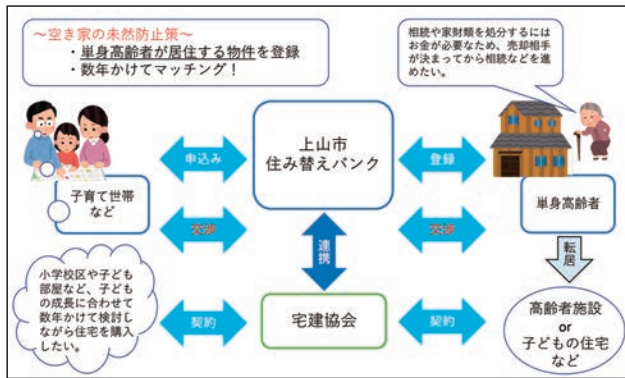
ったと思います。このスキームが全ての地域に当てはまるとは思いませんが、将来の可能性が少しでもあるのならチャレンジしてみることが大事だと感じています。

——徐々にまちが変わり始めているようですね。

**鏡氏** まちの賑わいづくりから再生まで、3段階のステップで考えています。最初のステップは、上山城周辺を中心市街地に賑わいを作り、移住や出店意欲を高めることで、次のステップは城下町の地割を生かした区画の再編です。すでに述べた宅地分譲の販売や、道路や広場の整備には時間がかかるので、それと並行して、戦災や災害に遭わずに残った地割を地域資源として生かせないかということも考えています。そして最後のステップは、温泉街、武家屋敷通り、商店街が双方向に結ばれ、ランドバンクのエリアとして指定した地域が輝き始め、そこから古民家で話題を呼んでいるならげしやく 檜下宿などの農村部の集落へ交流人口を広げていくことです。

——空き家バンク、ランドバンク以外に「住み替えバンク」も始めました。

**鏡氏** 住み替えバンクは、空き家になる前の単身高齢者が所有する物件を事前にマッチングする、空き家の未然防止策です。健康なうちは住み続けたいが、高齢者施設に入所したり、子どもの家に



住み替えバンクの仕組み

同居するなど空き家になった場合はその家を処分したいという人が多いということ、そして、その家が売れることがわからなければ金銭的な部分で家財の整理や相続登記をしない人が多いということから、この仕組みを作りました。具体的には、住宅や別荘として利用中で相続未了や家財がまだある物件を対象にして、売却希望価格と共にホームページに公開し、その物件を気に入った人が予約をし、空き家になった時点で購入する流れになります。今後は高齢者施設と連携をして、住み替えバンクの紹介をしてもらい物件を増やしていこうと思っています。

——今後まちづくりを進めるうえでの課題は何ですか。

**鏡氏** 今は空き家の掘り起こしやマッチング、移住・開業までの相談会の運営など、私や渡辺氏が孤軍奮闘している状況ですが、今後はほかの人でも当たり前ができるようにしなければならないし、不動産会社に対するインセンティブを国のほうで

制度化してもらわないと続かないのではないかと懸念しています。私自身は、行政窓口として移住や開業希望者に安心感を与えて、まちを楽しくするために、いろいろな人とコトを掛け合わせて化学反応を起こし、まちの魅力をさらに高めていくコーディネーターの役割を果たしていきたいと思っています。

**渡辺氏** 全国一律の法律よりも、地方自治体に柔軟な運用を認めていくべきだと思います。都会と同じ規制を地方に求めることは、土地利用の低下を招きかねません。また、高度成長期時代の土地利用を抑制する法律も、今後のまちづくりの弊害となると思います。建築・開発・農地・相続など、さまざまな法的規制の緩和でクリアできる問題も多いと思います。官民が連携し、一緒にまちづくりを行っていくことが必要であり、官民が一体となった「かみのやまランドバンク」の重要度は高くなると思います。

上山市と同じような規模で、同じような状況のなかで頑張っている地場の不動産業者は全国にもたくさんいると思います。そのような多くの仲間と一緒に現場から声を上げていくことで、空き家・空き地を流動化するうえでの課題が中央に届き、国の仕組みを動かしていけるのではないかと思います。私たちの取り組みは10年後、20年後にしか結果は見えてこないかもしれませんが、まちづくりに主体的に関与できる不動産業はとても面白い仕事だと最近つくづく感じます。

※1 2017年12月末時点。

[取材：2019年11月]



## 有限会社山形第一不動産

代表者：渡辺 秀賢

所在地：山形県上山市八日町2-20

電話：023-672-4579

H P：http://y-fudousan.net/

業務内容：宅地造成・分譲販売、不動産売買・仲介・競売のサポート、土地・建物・マンション・収益物件の斡旋、アパート・貸家・店舗・工場・土地などの賃貸・管理業務、不動産の保全・収益物件の再生、貸店舗の運用・再生方法などのコンサルタント業務。