

○官民連携について○

【 R1.8.11 】

————— はじめに —————

視察等でお会いする方々からよく質問されるのは、「鶴岡市ではどうやって官民連携がうまく出来たのですか？」ときかれることです。他の地域はそこがなかなかうまくいかないのでしょうか？

鶴岡市と私の関係も、H7年頃～20年以上になり、紆余屈折もあり、一冊の本に出来るほどの物語もあります。2011年6月～、ランドバンク研究会を市と立ち上げ、市側とのすり合わせが進み、街づくりが動き始めました。

その後はこのように、たくさんの方々からLBに対し、高い評価を頂きました。ありがとうございます。（自治体と民間の間には大きな価値観の壁がありました。）その経緯がわかるか？ その当時の資料をUPしましたのでご参考までにご覧ください。

追伸：官と民の橋渡しをしてくれた、佐藤教授には、感謝申し上げます。
（坂本龍馬のようです）

平成 18 年 10 月 3 日

大学 理工学部

教授 篠原 雅

株式会社

阿部 俊夫

中心市街地の空洞化の原因になっていると考えられる主なものに郊外への開発、商店街の衰退化、中心居住者の高齢化…などを考えられます。

不動産(住まい)を市民に提供している現場の声としては(弊社では鶴岡市だけでも毎年 10 世帯以上の移動に絡んでおります。)、上記以外の原因でもいろいろ感じておりました。線引きの前にも「線引きは良い事なので反対しませんが中心部を生かす施策をとらないで外をふさぐだけでは鶴岡市は将来グメになりますよ」と、その当時の 篠原 課長に提言させていただいたのを記憶しております。

日頃の業務の中で、その課題について今までは面倒なので避けていました。行政がすべき問題と考えていました。しかし、最近は街づくりにも微力ながら関与しておりますし、線引きを機会にその短所がどのような仕組みなのか…、市役所の都市計画の管理係やいろいろなセクションの方々と 2 年ほど嫌がられながらも突っこんで話して参りました。線引き後…また時代の変化とともに、より一層の地盤沈下が進行している問題・法律上の問題・現状を改善できる体制ではない事が少し判ってきました。

その内容をうまく説明できれば良いのですが、感覚的な所もあり、あまり説明が上手でない、いろいろ資料を作らせて頂きました。

○ 最近、旧市街地の中心部の空き家を処分したいという相談案件が増えてきております。その背景として定まり希望の方が多いのは、東京・埼玉・仙台などの他県にお住まいの方で、ちょうど団塊の世代やその上の退職された方が多いです。

両親が住んでいた生家だが数年前に亡くなられて、売却希望者のお子様たちもお盆休みは東京埼玉の自分の家に帰ってくる。子供達は鶴岡までわざわざ来る事がなくなっている。自分達だけでお盆休みをはずして来鶴、お墓参りをし親戚をまわり、空き家を拠点にしていたが掃除やメンテがたいへん。お墓の扱いも親戚に頼み来鶴時はホテルを拠点に動いた方が楽であるという気持ちで、自分達が元気なうちに処分をして子供たちに面倒を残さないようにしよう…というような気持ちで処分の依頼をされています。

○ そういう背景で中心部の新たな問題が発生する根の一つに、中心部の街区の大きさが有ります。歩いて生活、自動車のない時代にあった作りで、細い道の大きい街区に行止まり道路がたくさん入り込んでいる作りが多くあります。【別紙 A-1】

○ 上記の行止まり通路・道路で水色は位置指定を取っている私道です。しかし幅員は昔の 2 間以下など(4m未満)も多くあります。他の大部分のピンク色はそれ以外の通路や昔からの道路扱いで 2 項道路もありますが、その通路扱いでは解体してしまうと再建築できない状態などでそのままにしてる空き家も多くあります(←問題 1)。また、住宅を壊すと固定資産税が上がるので壊さない人もいます。(←問題 2) 【別紙 A-2】

古家(中にはボロ家もあり)の中には雑草が伸び放題で蚊などの虫の巣になっている所もあります。近隣の住環境を悪化させています。(←問題 3) 【別紙 A-3】

○ 鶴岡市では線引き前までは 3,000㎡が開発許可と市の条例での開発協議の境でしたが、線引きによって市街化区域が 1,000㎡が新たな境となりより厳しい制約となっております。(←問題 4) 本来、郊外型とは性質が別個の物なので中心市街地の開発は別の基準で考えられるようであれば良い方向に繋がると存じます。(←提案 1)

○ 旧市街地に点在する行止まり通路・道路を現実的に解消する方法でそれを迎えるに行く道路を造る場合の都市計画課のその当時(h18.7/9 付)の正式回答としては、【別紙 B-1】の 3 通り以外の道路築造は認めないという事でした。(←問題 5) この 1 ヶ月で市の対応が少し変わってきましたが…。

※ 道路築造は土地の形質変更にあたり、鶴岡市ではすべて(1000㎡未満でも)開発協議・許可を受けなければいけないとの事。

よって(別紙 A-2・B-2)旧市街地のピンク色のほとんどが行止まりを解消で繋ぐ事は基本的に認められないとの事。(←問題 6) 私道にして位置指定をとる事も基本的に認めないとの事。(←問題 7) 余談として道路交通法?で 4m未満の道路を鶴岡市では道路として解釈しないとの事(問題 8) 行止まり解消は施策として…?

○ 面積が小さくても道路を築造すれば市条例で開発の基準に該当する。

それにプラスして出てくる大きな制限が、都市計画法施行令第 25 条 4 項の区域外道路を 6.5m 以上で接続しなければ認められない。(←問題 9) 【別紙 A-4】

旧市街地で道路を繋ぐ(or 拡張する)=(イコール)開発とする場合、上記施行令を満たさなければいけないとの事。(←大問題 10) 細い道の拡張も施策として…?

では、どうしたらできるのか…?と聞いた所その接続道路を買収してくださいとの事でした。建物が建っていたら買収し取壊してくださいとの事。民間ではお金がかかってできないから自治体で買収してくれる?…と言ったらできませんね!…との事。つまり永遠にできないという事ですね…と笑うしかなかったです。【別紙 A-4】

旧市街地の開発をする場合は、都市計画法施行令第 25 条 4 項について例外的な法の整備。提案 1 のような郊外型と中心市街地型のダブルスタンダード的なものが必要と存じます。(←提案 2)

○ 具体的な事例として…【別紙 B-2】の中だけでも、この1年で当社の相談案件がありました。

I) ①は建物を解体してしまい、若い世帯の人がそこに家を建てようとしたら接道が満たされないで新築の家は建てられませんかという回答で現在も空き地(未利用地)になっています。前面は2間の通路で、昔 位置指定を取っていなかった。所有者は古家で近所迷惑だから建物を解体してしまったけど、今は解体しないで増改築できるようにしておけばと援護しております。(利用という面でもリド物面でも接道義務があるので建ててダメという回答です。)

II) ②は約 15 世帯の人々が現在私道として使っています。 2項道路ですが…毎年、その所有者に固定資産税がかかっています。地主さんは「貧乏くじを引かされた」と嘆いています。解消できないか？相談しましたが市の回答は公衆用道路の基準を満たしておりませんので免除等はできませんとの事。(2m以上の幅員が必要…etc. 現状は昔の1間1.8mの幅員です。)その20cmの差で…？市民は貧乏くじという発想に…。

III) ③は位置指定道路に繋ぐ一部ほんの少し(2m程)がどうしても建物の角が建っている為、幅員が4m取れず迎えに行く道路を造っても行止まり道路としてしか見れないので道路幅道＝開発が認められませんという回答。

IV) ④はボミステーション(以下 GS)についても、道路を造る＝開発する場合は開発区域内に、GSを作って下さいとのこと。2㎡位の土地はたいした負担じゃないでしょうとの事。

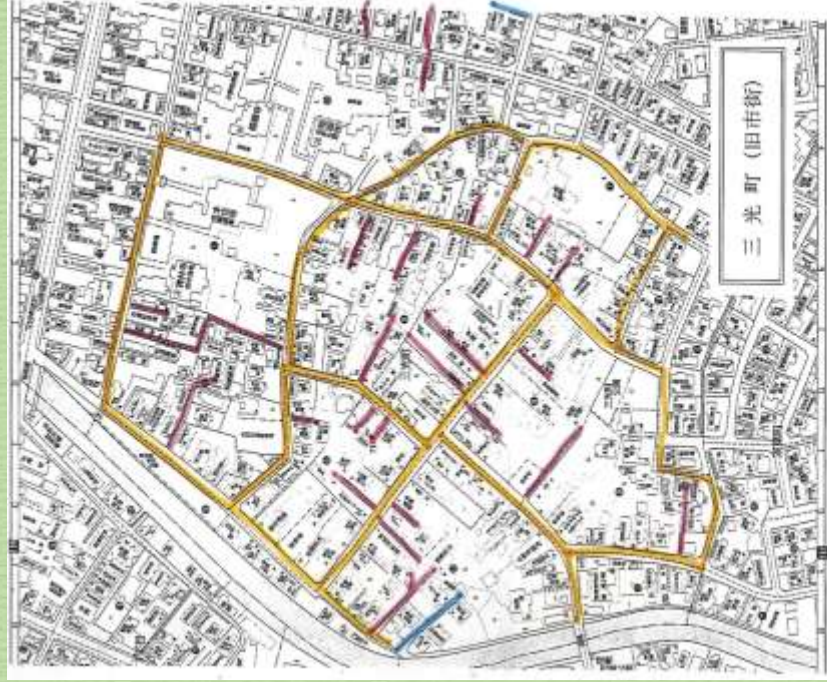
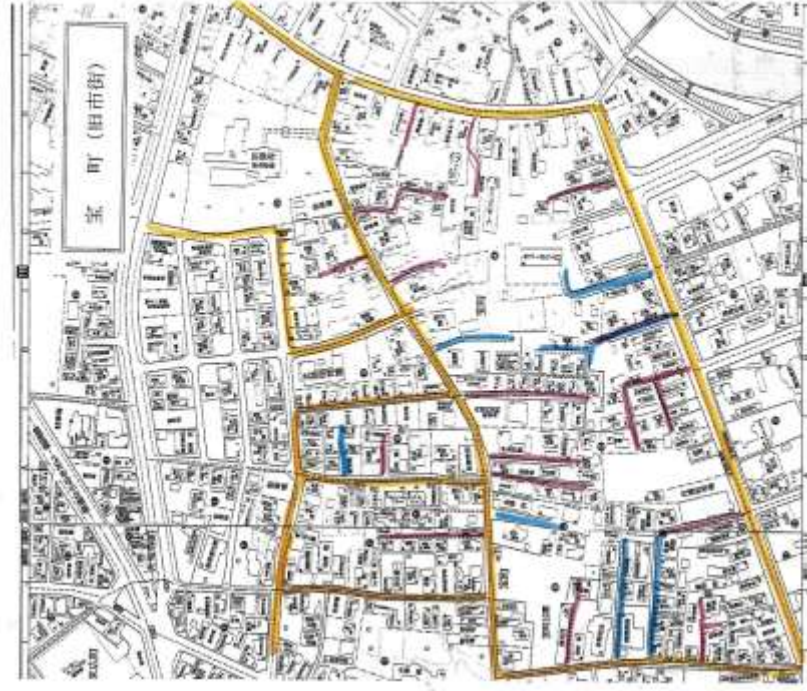
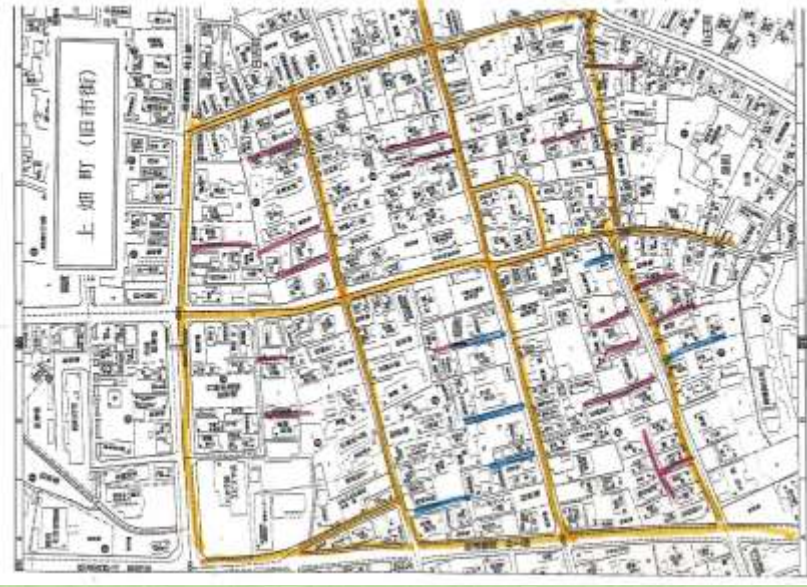
民間で動く場合はコスト面でやるやらないの判断が重要なファクターですが…指導にもコスト意識が必要です。つまり市民が良くなることで負担が多ければ事業自体をやらなくなります。

(たとえば)中心地は小さいので開発 200 ㎡でも GS 2㎡負担で1%の負担です。郊外であれば開発 2千㎡で GS 2㎡で0.1%。単価面でも中心部が坪 15 万円でも郊外が坪 5 万円でも GS を作ることは生活環境の為に良い事で当たり前であり、コストはそちらの都合という事。つまり民間では負担が多い指導では事業はやりませんという結論になります。その地域は何も変わらない、せっかくのチャンスを地盤沈下させる解釈・指導？をしています。

上記エリアだけで尚且つこの1年でもこれだけ事例があります。他の地域でも、事例はたくさんあります。相談が出てきた場所を改良できるチャンスは20年30年に一度有るかどうかが、そのチャンスを簡単に逃すことは…未来が何も変わらないので気づかなければ気づかない所です。つまり相対で時間とともにどんどん地盤沈下していくだけ…逆にそのチャンスをキチンと改良できれば…特に法整備や解釈が、その積み重ねで中心部が良くなっていき人々も帰ってくる可能性を高くしていきます。

行政が現在、目をそむけている所(前例がないとか)を積極的に改良していく姿勢や(市もこの1ヶ月で急に少し変わってきた所がありますが…)、法整備が整えば、中心部に人が帰ってくるのは、現場の声として可能性が高いと感じております。

誠に勝手な意見を述べさせていただきましたがご了承いただき、住まいとして中心市街地が息を吹き出す良い方向に導いていただきますようお願い申し上げます。



□ 旧市街地と最新区画整理地の街区の大きさ比較

(全部同縮尺)

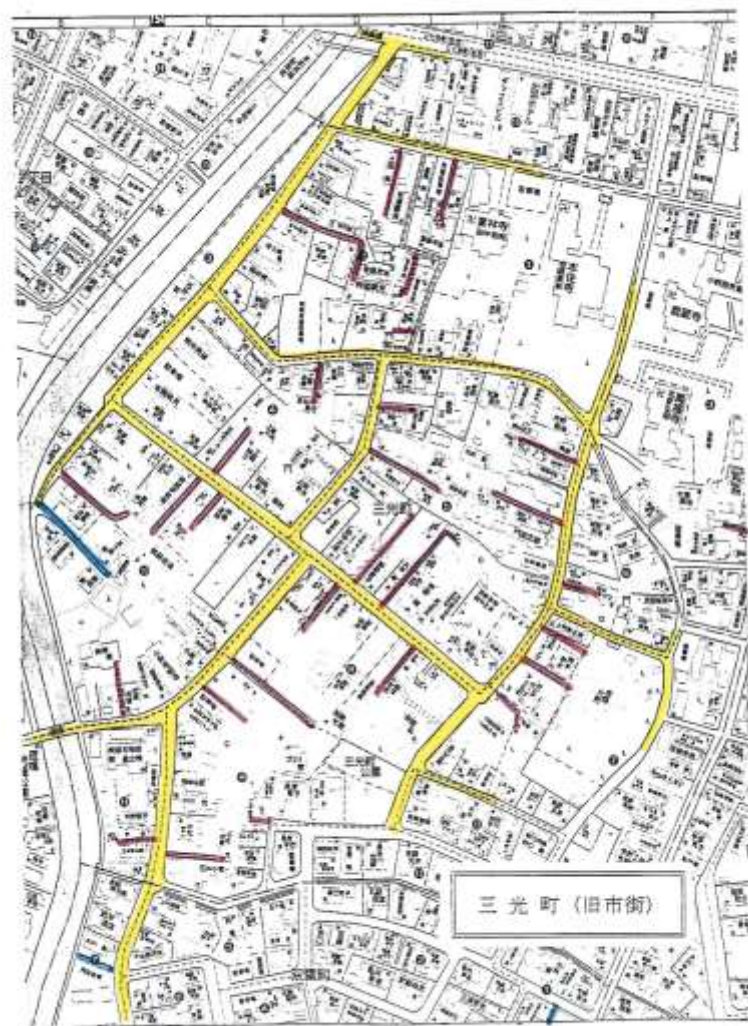
【別紙 A-1】

【別紙 A-1】

□ 旧市街地の行止まり通路や道路の現状 □

(サンプル)

【別紙 A-2】



は位置指定道路 は通路や昔からの道路など

【別紙 A-2】

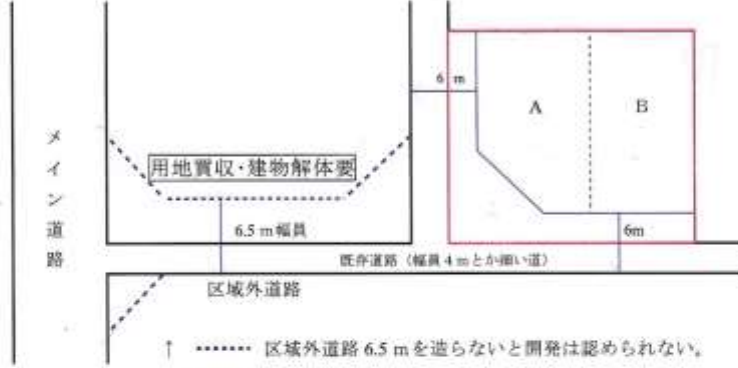
【別紙 A-3】



旧市街地で開発(道路を造る)をする場合

【別紙 A-4】

※ ピンク部を道路拡幅して
分譲する場合=開発とみなされる



- ↑ 区域外道路 6.5 mを造らないと開発は認められない。
建物がある場合は斜線部の建物をすべて解体をして、道路を築造しなければ開発は認められない。
- ・ 既存通路等と繋ぐ場合でも、この規定を満たさなければ道路築造=開発は認められない。
- ※ つまり中心部の道路築造は、ほとんど不可能であり行止まり道路は永遠にそのまま続く

都市計画施行令 第3章 都市計画制限等

(法第三十三条第一項 各号を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項 に規定する技術的細目のうち、同条第一項第二号に関するものは、次に掲げるものとする。

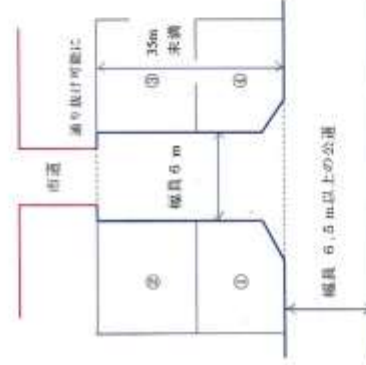
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、六・五メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。

【別紙 A-4】

○既存の袋小路を迎えに行く道路を造り繋げる開発が認められるパターンは基本的に下記の3種類だけという回答 (a18.7/19 村)
(また位置指定道路として私道は基本的に認めない、あくまでも市の給排水を受けるものだけ認めるという回答。)

1. 開発面積関係なし
現在行止まりの市道に接続する場合

既存道路

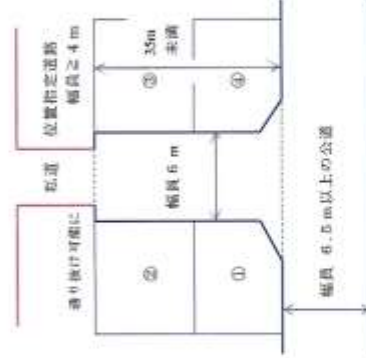


旧市街地に袋小路の市道は、ほとんどなし

【別紙 B-1】

2. 開発面積関係なし
現在幅員 4 m以上の位置指定道路に接続する場合

既存道路



旧市街地で 4 m未満の位置指定道路あり

【別紙 B-1】

3. 開発面積関係なし
昭和 52 年以降に開発許可 or 開発協議で作った道路に接続する場合

既存道路

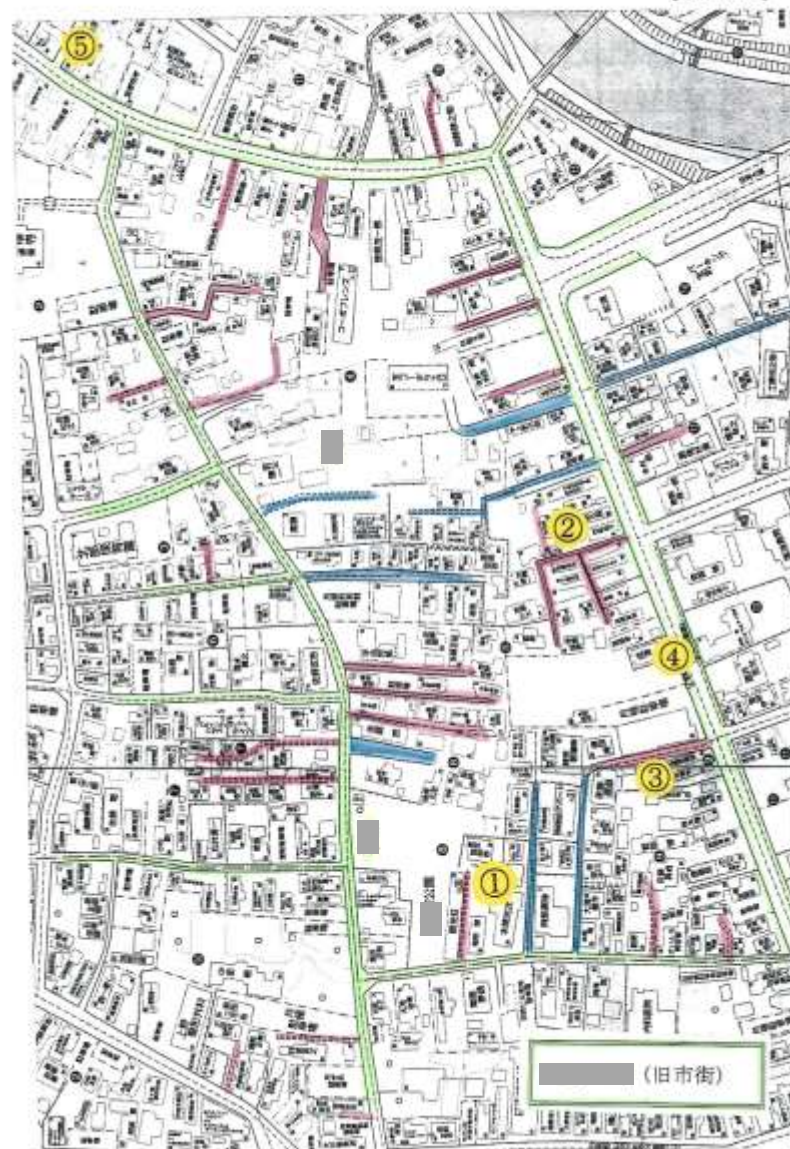


旧市街地では開発の許可・協議は、受けられない or ほとんど事例なし

【別紙 B-1】

□ 事例としてこの1年だけで発生してる相談箇所 □

【別紙 B-2】



【別紙 B-2】

平成 18 年 10 月 24 日

田大学 理工学部

教 授 阿 部 俊 夫

株式会社

阿 部 俊 夫

前回にプラスして、資料をお送りしたいと考えておりました(特に感念的なことで...)が時間がないので全然まとまっておられませんがお察し&お許しください。とりあえず、ココまでの資料分で...お送りいたします。

○中心部のボロ家が周辺の環境を悪くしている。新たな空家も増えていくと新たなボロ家の予備軍になる可能性もあり。→中心部の空洞化の一因 → ボロ家スパイラルか？

- ・近所の人が困っている (雑草が生えてやぶ蚊の巣になっている etc.)
 - ・防災・防災上の不安 (空家、強風で屋根の板金がめくれている、瓦が...てくる)
 - ・イメージ悪く近隣に住むのを敬遠される (雪の問題 etc.) 【参考写真1】
- ※ ボロ家でも居住していて空家でない物件もあり

○中心部の古い家を解体しようとした場合の問題例

- ・建替えができなくなる。 (接道義務が満たされなくなる)
 - ・土地の固定資産税が上がる。 (居住用の軽減1/6がなくなる→6倍なる場合も)
 - ・解体費が結構かかる。 (狭い通路で小運搬・近隣対策養生費で割高)
 - ・相続問題で手が付けられない。 (相続人が確定できない、反対者がいる)
 - ・お金がない。調達できない。 (引越し先の手当てができない etc.)
- ※ 解体時に産廃税(原税)が 10/1 へかかり負担増で新たな足かせが予想される。

○中心部にはいろいろな意味で弱者の人が多く住んでいる。(弱者:言葉がまじいかな...?)

→ 古い家の所有者・居住者で建替えリフォームできる力 or やる気なし

- ・高 齢 者 (身体的に弱い)
- ・所得の低い人 (ボロ家居住や低家賃貸家住まい賃料1万円とか...)
- ・郊外へ住み替えてできない状況の人 (逆に力のある人は既に郊外へ出ている)
- ・決裁権がない人や保守的な考えの人 (相続を含む家庭内の問題 etc.)

○作用反作用か？独り者もいる地域もあります。(変化をさらい現状維持派)

- ・応対は和やかで良いがプライドが高くガンコな人
- ・自分の意見を通してくる自己チュー人間 (そういう人の意見の方が地域の代表で通っている地域が多いか？)

○2項道路でセットバックして建て替えても...後で私道部分に塀や建物を建ててしまひ、もとの状態になっている例も多い。 【参考写真2】

対策・建替時の建築主・施工業者への指導

- ・左官屋やエクステリア業者への指導・啓蒙
- ・道路として市や第3者機関で帰属を受けられるような事ができれば BEST (固定資産税の負担、舗装する工事費 etc.)

○セットバックを回避して申請を出している例もある。 【参考写真3】
写真手前側はセットバックしているが奥は建替えしているが塀はそのままだ。



○昨年 強風で板金が飛んで行きちよつと騒ぎに
修理費がせぜに現在もそのまま一部利がれたまま！

【参考写真1】



○建替中はセットバックしていたが、その後 塀を建て、そのすき間に塀頭をつくり使用。

【参考写真2】



○ 昨年手前側は建替時セットバックした。右側は昔元の位置に塀を建てた。左側奥は昨年セットバックしないで建替えを行った。

【参考写真3】

平成 18 年 12 月 20 日

大学 理工学部
教授 篠 様

株式会社
阿 部 俊 夫

師走の候、こちらは雪がちらちらはじめておりますが…12 月は先生もお忙しく走っていらしゃるのでしょうか？（つまらないジョークですみません） 本年 8 月に先生からの一言があったおかげで市役所の都市計画課の方々の考え方が少し変わりました。前よりは良くなりましたが、民間レベルから見ると…？。

さて、何度かレポートを出させていただきましたが最終版として…鶴岡市の中心部の〇〇〇という典型的な人口減少地域で 4 年前までは 2 世帯しか住んでいない、3 ヶ所で合計で 4,800 ㎡の未利用地がありました。【図-1】 その地域のリニューアル経過レポートです。 前までのレポートのように基本的に鶴岡市都市計画課の中心部の居住エリア開発の考え方は、そこを活かせない偏っている内容です。 弊社として勝手に都市計画課 管理係との協議をして参りましたが… 今回、根っこの部分から目的が違う事を理解しましたので、例をあげて報告させていただきます。

空洞化対策の一つの実例として、3 年ほど前に実行しようと思えば改善できる例をやってみようかと思いました。 そして、2 年前にそれまでの鶴岡市の中心部開発の指導状況では実現不可能な案件(第 3 エリア)でしたが、当時の〇〇〇課長に…「前例がない中心部の未来へ繋がる開発を手がけてみますか？」…と相談しました。 課長も所内のセクションを横断するけどやってみようという事になりました。

状況としまして、第 1 エリアとして貸家を 4 棟建て、第 2 エリアではアパート 6 世帯 × 2 棟 & 駐車場 & 高校の先生が将来自宅を建てる用地として再生させました。 現在第 1 第 2 エリアでは 16 世帯の方が住んでおります。 その高校の先生も来年初あたり、新築の計画で親子 4 人が住む予定です。 2 世帯 ⇒ 16 世帯 32 名程の居住地域に増やす事に成功してる事例です。

問題なのは目玉の第 3 エリアの住宅地 9 区画の宅地分譲部分です。行止まり道路の解消など目指しましたが、市の偏った解釈によって最終【図-2】のようになりました。

都市計画課も変わり、この 1 年都計課との協議の結果。 先日 11 月 29 日にやっと開発許可が下りるといった前代未聞の時間と労力を使う結果になりました。(これでも 8 月頃の先生の一言がなければ…どうなっていたか？)

内容も私としての理想形を 100 点とした場合 せめて 60 点位のできであればいいかなあ…と考えておりましたが、地主さんからの早くしてくれという要望もあり、仕方なく許可の為に指導内容を受け入れ、現在工事中の内容は私の個人的な評価としては 30 点程度の完成度になります。

結果として市役所では、空洞化している中心部に人を集めた形式的には成功事例 2 世帯 ⇒ 25 世帯 60 人規模の平面開発という事でありますが、私としては役所の方々に嫌がられながら、また、たった 30 点程度の完成度の為に、この 1 年間協議に付き合っただけで… 頑張ってしまっただけで事を速くしております。

「業界の方々にも中心部リニューアブルに徒勞の 1 年を費やした事を説明して、同じ無駄な過ちをしないように伝承させるのが次の私の仕事でしょうか？」 思の民間開発を抑制させるという市役所の目論見通りなのか？

それとも、鶴岡市や市民の為に都計課から考えを変えてもらって中心部の再利用に本当の一筋の光をさすのが仕事でしょうか？

都計課の開発の基本目的が、こうすると自分達に苦情が来ないとか、こうであれば技術基準に合うとか、こうすれば自分達が雪除けしやすいとか… 市民から苦情がこない(市民満足？) 為の「陰」(イン)とでもいうべき指導内容です。

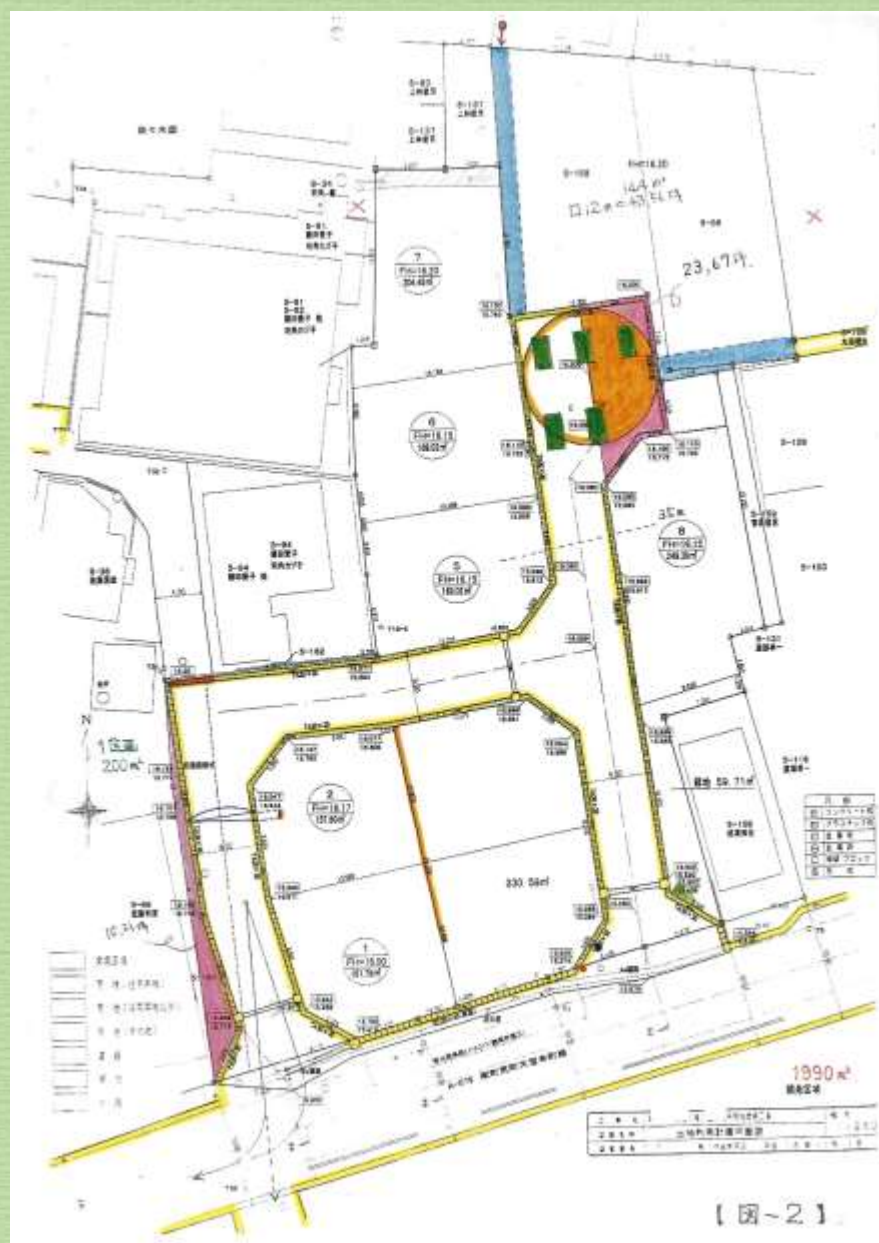
近隣や住む人の立場にたったものとか、業者が実現できるコストの加減とか、地域の為の未来に繋がる「陽」とのぶつかり合いの様な協議でした。

ちなみに【図-3】は、こういう行止まりのない道路だったら許可してやるよと都計課 管理係で言われた事を図面にしました。 行止まり道路はダメだから…？ 減歩？工事費？

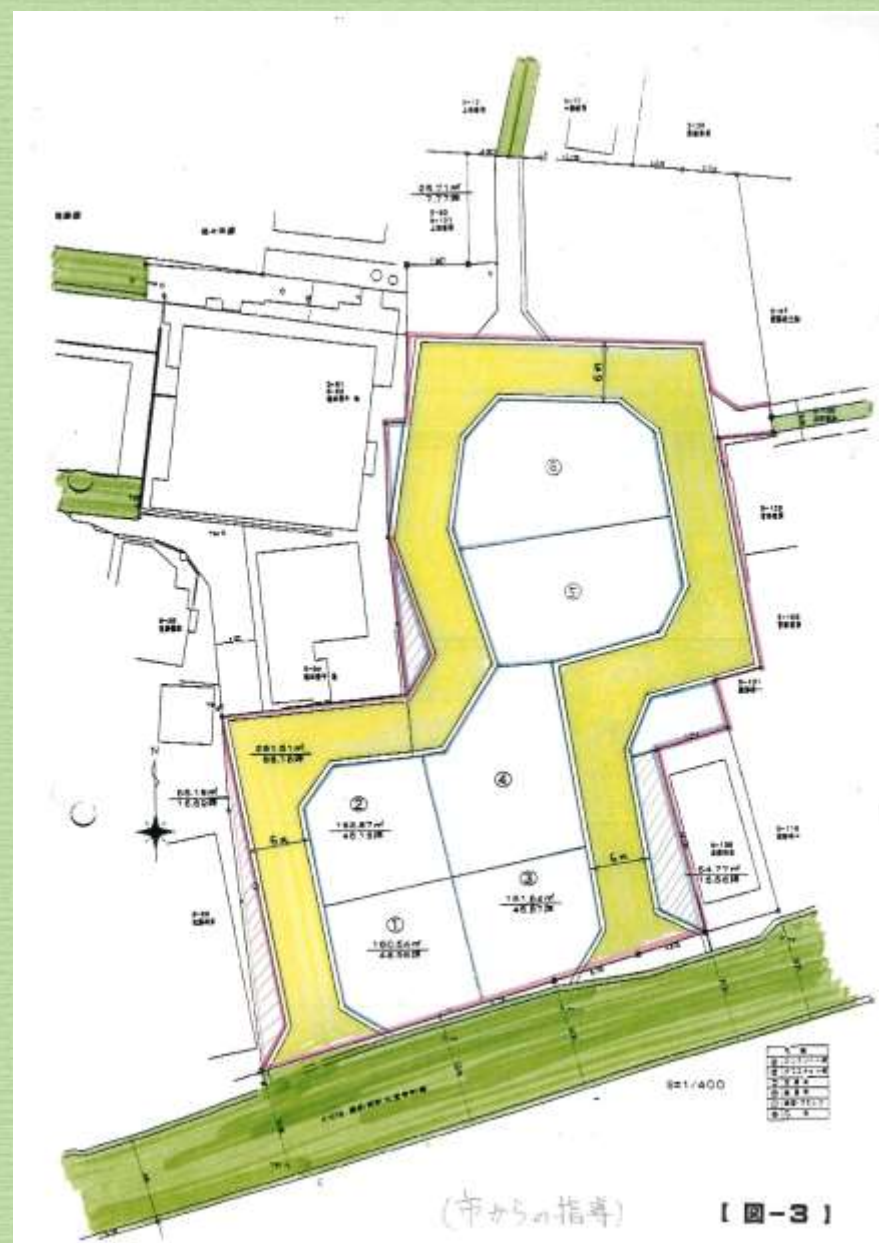
そして、先々週より工事に入りましたが、こちらは雪が多ければ春まで工事を進める事ができなくなり休むしかありませんので、夏頃に都計課の管理係には「8 月の終わりにまでは許可をもらって秋には工事完成ができるよう…」 といったのが、「11 月上旬までに工事に入らないと冬期間で通学路などを通行止めしなければならなくなり大変な事になるので…」 と言ったのですが… 見事に 11 月末に許可という事になりました。

それに加えて、協議中に弊社の内容に違法性があるとの疑いをからかけられたり… 結論は当然違法性なしですが… 都計課の開発業者に対しての姿勢がどういう物か受け止める事もできました。

私の一方的な意見としては、高コストにする指導・減歩を多くさせる指導・時間をかけて開発業者をまいる指導・密室での違法性がありそうな指導・工事期間を一番困る時期にもってくる許可のタイミングと…etc. 目的が違うと感じます。 民間による開発(民間の開発は無秩序で乱開発という発想=悪)をストップさせる事に使命感を感じているのか？ 今話題のいじめなのか？



【図-2】



(市からの指導)

【図-3】

NPO鶴岡ランド・バンク の歴史

創 生 期

※研究会時代も含む

市庁舎内横断会議 + LB 2011.6~2012.6



第1回 市＋LB 勉強会

建設部(都計・建築・土木)・市民部(環境)・福祉
(2011.6.21 にこふる)



市とLB研究会の研修

- 千葉県ユーカリヶ丘のDVD研修

- （講師：会長 阿部俊夫 中心部の空洞化対策の解決の基本的考え方）

- ライフサイクルの街づくり勉強会

- ・ 子育て世帯一戸建て → 売却 → 駅前マンション購入
- → 施設入居。 一戸建ては新若者世帯が購入 ）
- ・ 利便性の良い駅前とのネットワーク。
- ・ 中心部に交流用の憩い公園 環境整備 etc.。

第2回 市＋LB 勉強会

建設部(都計・建築・土木)・市民部(環境)・福祉
(2011.12.19 東庁舎)



ランドバンク研究会

<Vol.1>

平成23年12月19日(月)

会長: 阿部 俊夫

問題点

- ・狭あい道路(車社会非対応...)
 - ・空地(環境、イメージ、雑草、虫...)
 - ・空家(再生、リノベーション、解体...)
- ・無接道の宅地 ・行き止まり道路の宅地
 - ・解体できない家屋 ・荒廃住宅
 - ・危険家屋 ・除雪時の雪の扱い



目指す方向(居住人口を増やす)

● コンパクトシティー

● 街中居住

★ 住み替え(地区内)

★ 近居

・コミュニティを利用した家? ・シェアハウス?

4m以上(基本6m)幅の道路に面した

一世帯向き 50~70坪(⒫2台+ α)

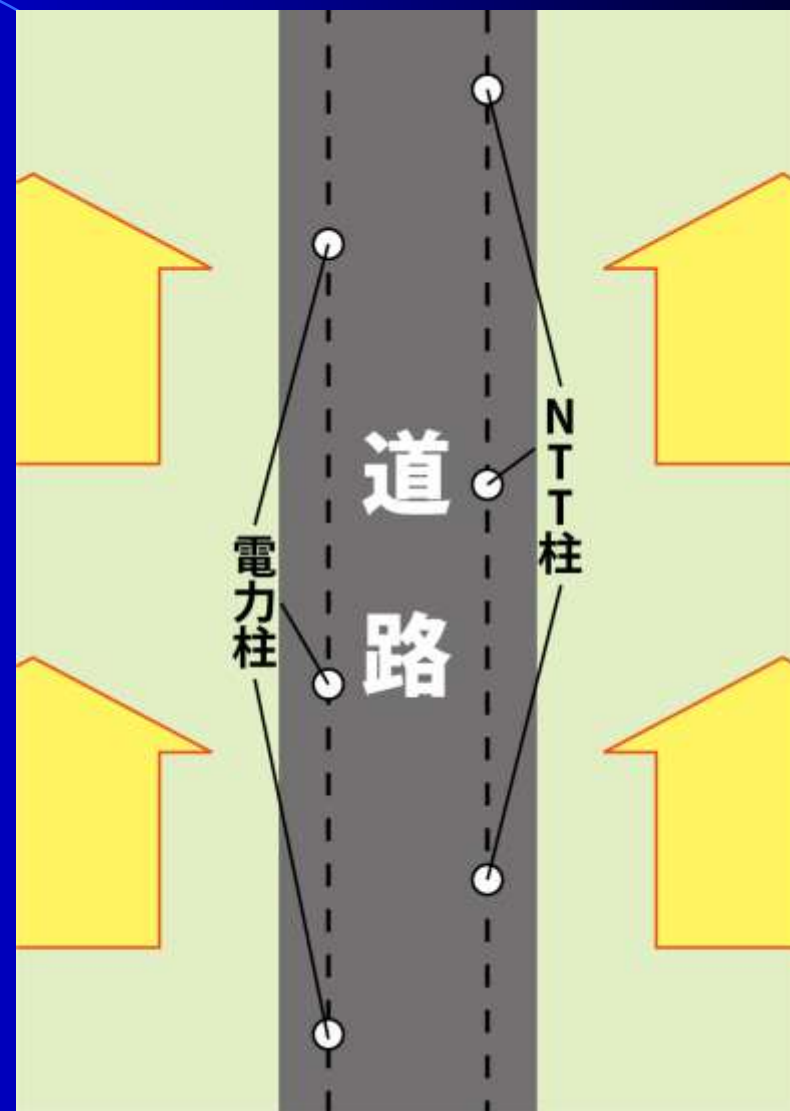
二世帯向き 80坪~150坪(⒫4台+ α)

のでできれば整形地の居住地を提供する

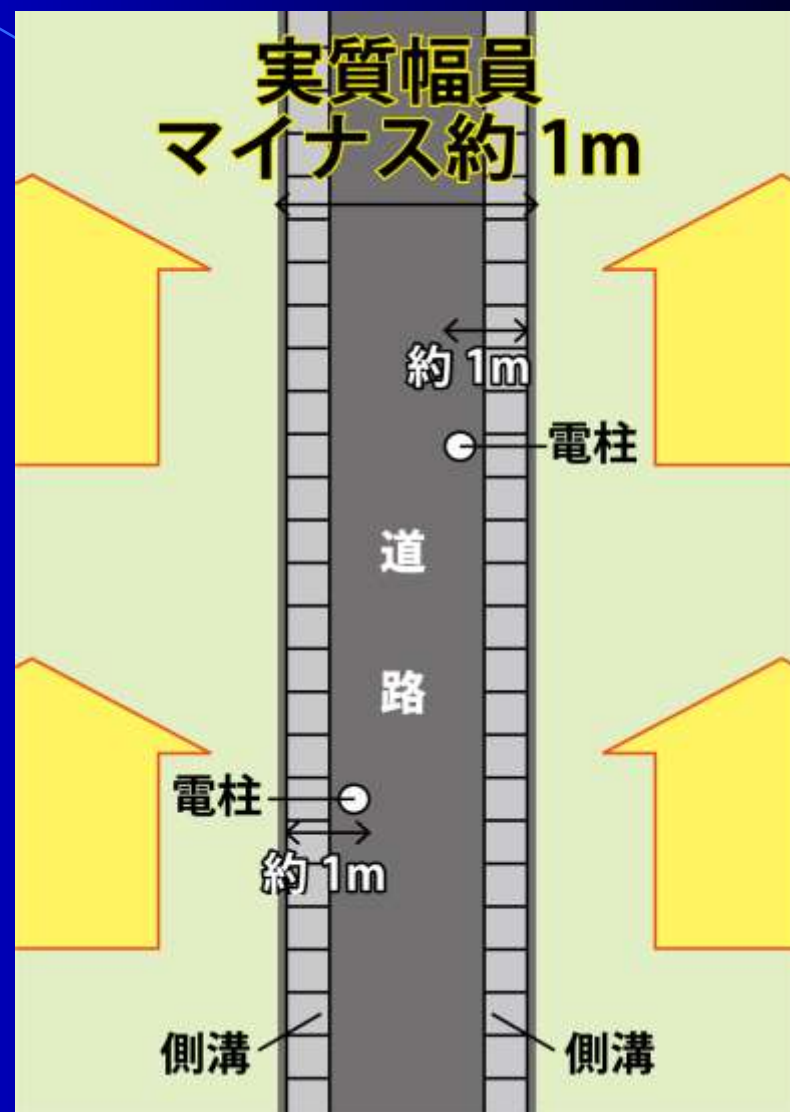
1.電 柱

交通のストレスになっている電柱

道路両側に点在する電柱



実質的道路幅は



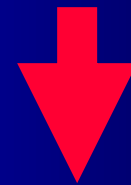


2.道路幅員を確保していく

(スミ切りの確保も含む)

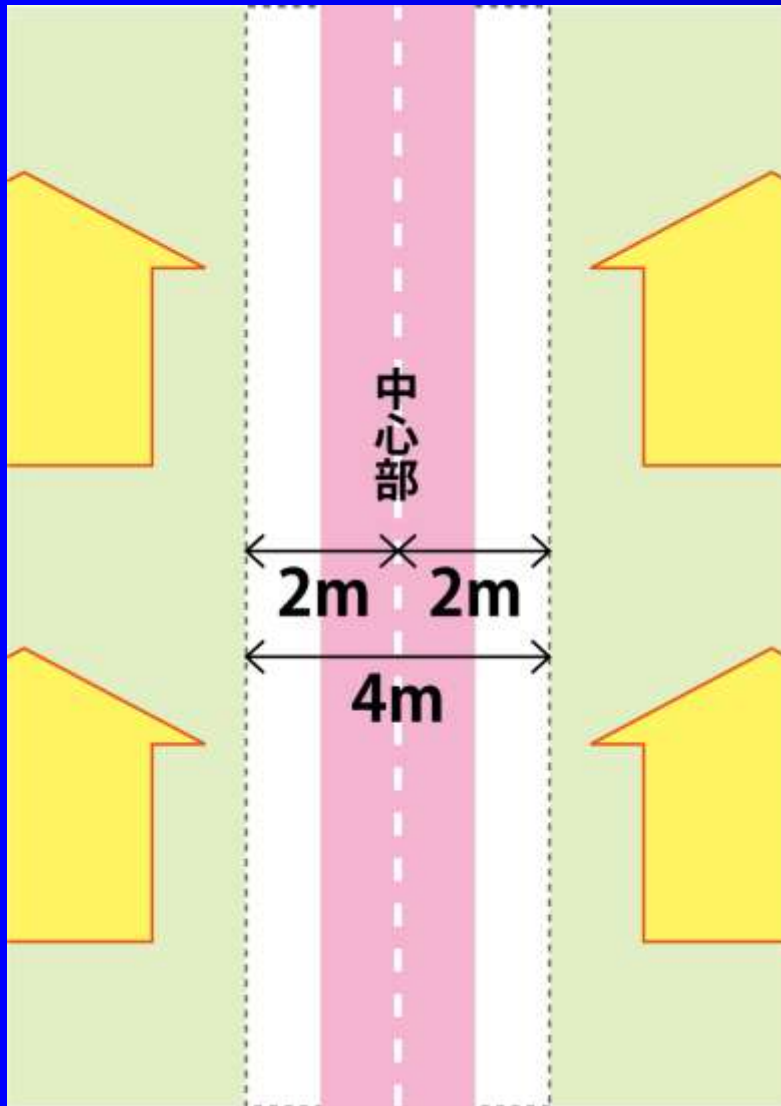
42条2項道路

将来的には4mの幅員である
が現実的には所有者があと
で塀を建てたりきちんと対応
されていない



対策要

例：大工・ハウスメーカー、
建築士・不動産会社、
左官屋の啓蒙活動



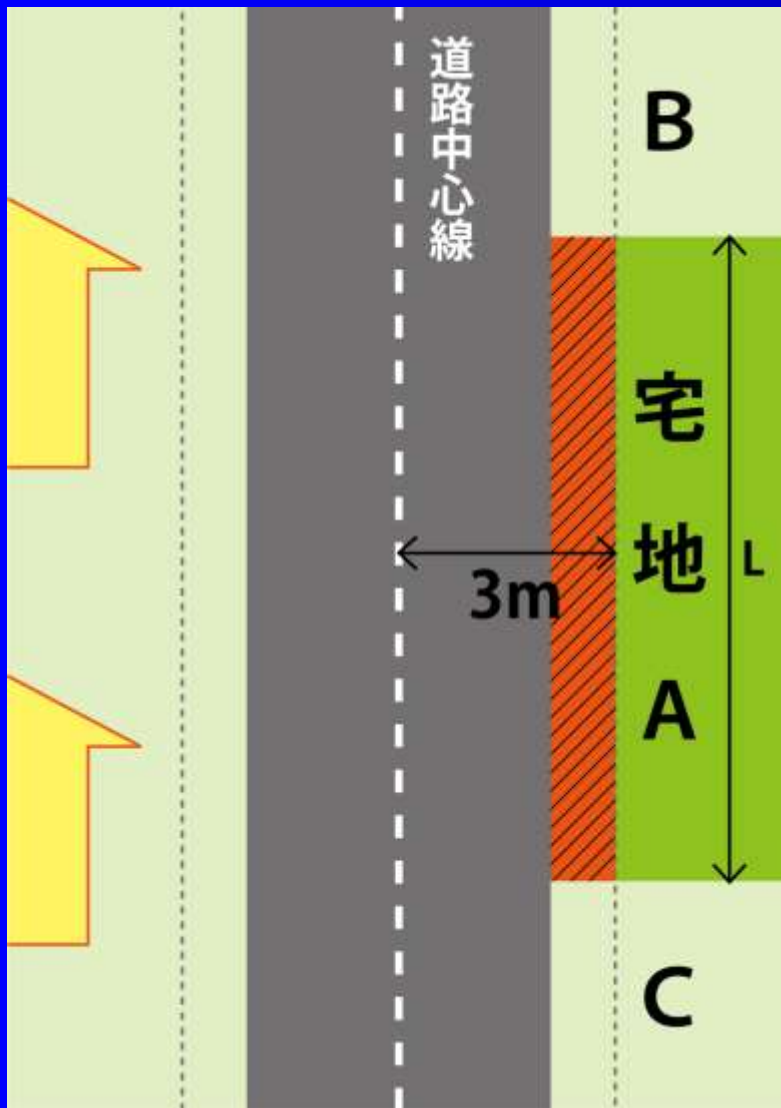
宅地Aの所有者が道路中心線
から3mの部分寄付→市で受ける

側溝を作る、アスファルト舗装
測量・分筆・移転登記費用を
寄付者に要求しない



小規模連鎖型道路築造

車の交叉スペースや冬期間の
除雪置場、ゴミステーション、
電柱建柱...などに利用し
車社会に少しでも対応できるように
する。将来的に6m道路を作る。

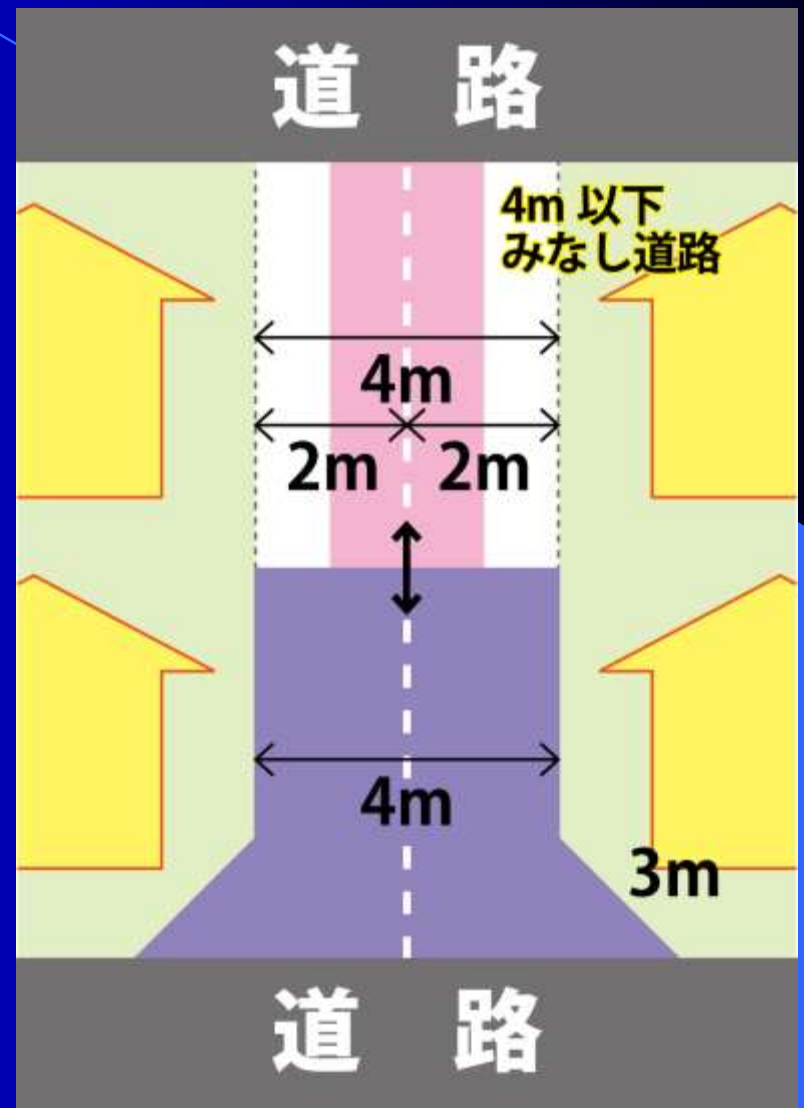
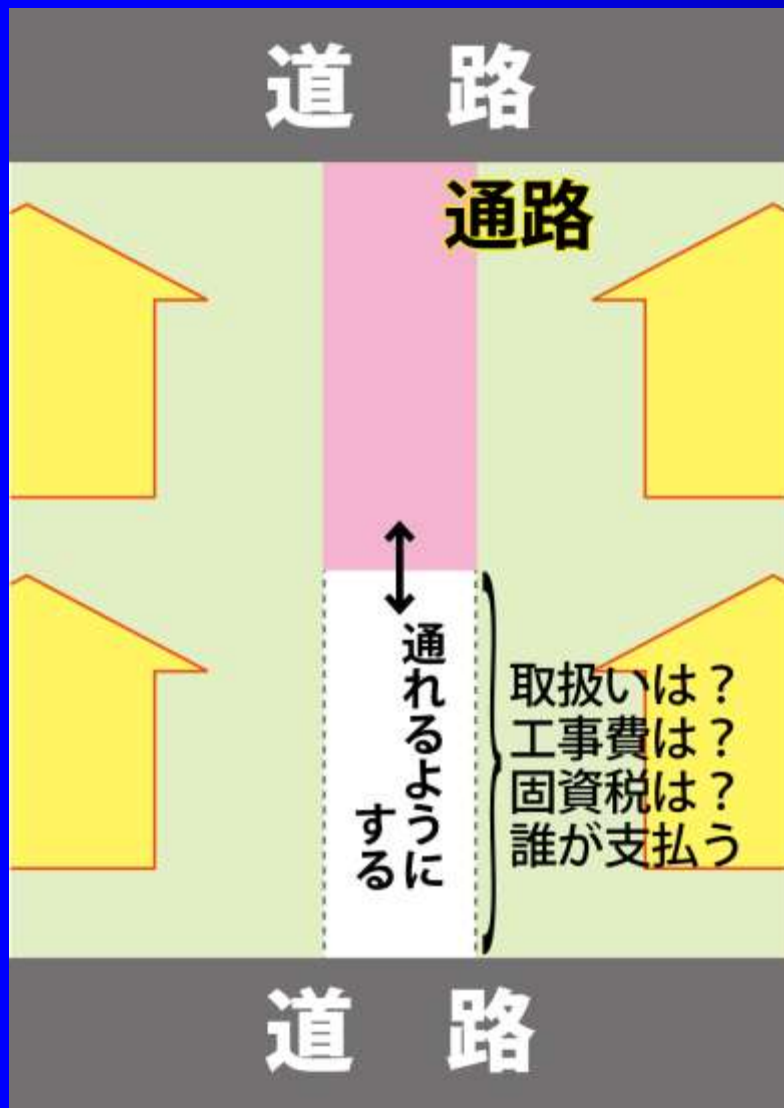


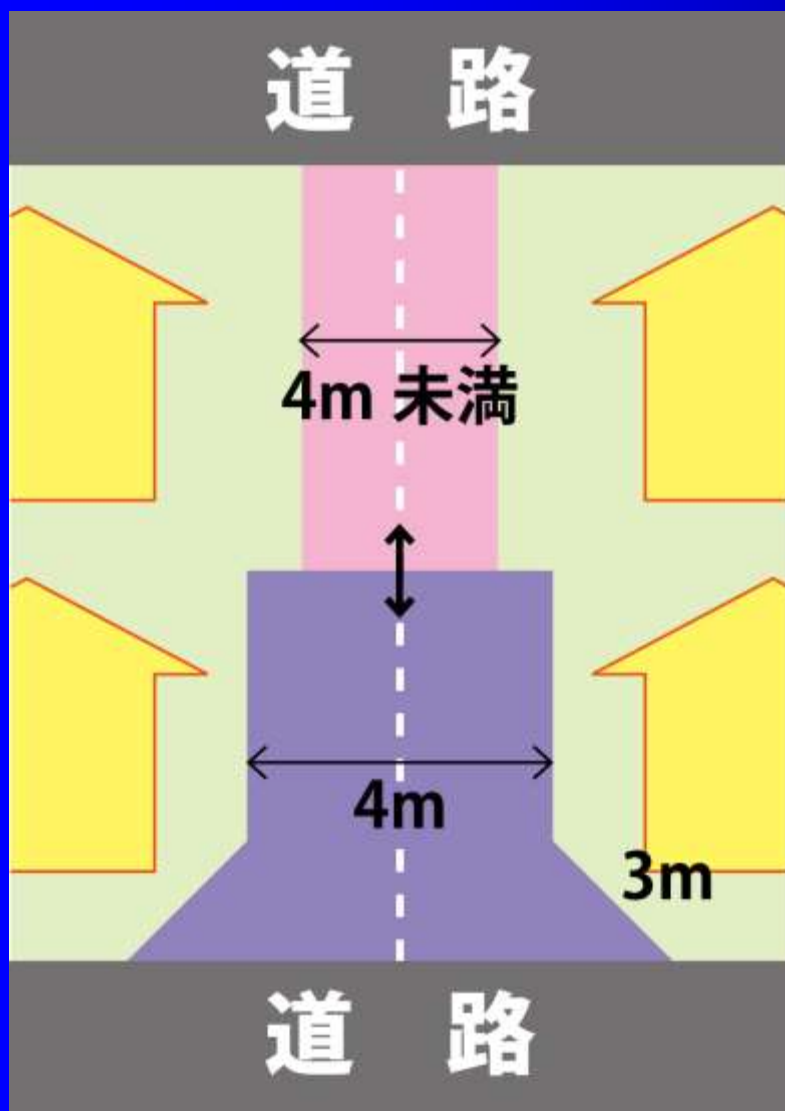
3. 行き止まりの道の解消

(空家、空地が多い)

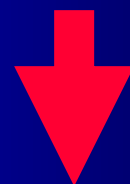
2011/11/29

行き止まりの道を解消する





行き止まり道路を解消できる
宅地を積極的に通り抜け
できるようにする
(通路も含む)



活かす

Ⓐ

道路

道路



Ⓑ

道路



(いろいろなパターンが考えられる)

道路



Ⓒ

道路

- ・通路についての固定資産税などの負担をなしにする
- ・行き止まり道路解消道路幅員については
6m幅がベストであるが、6m幅分の土地の提供については減歩率などの負担が大きく、現実的に行き止まり解消が実行できなくなる。
(通行のメリット<土地提供の負担の大きさ)



4mでも基本的にOK(建築基準法)
できれば6m幅員をめざす(強要しない)

4.条 例

開発協議基準の見直し緩和解釈も含む

昭和52年3月31日

(今から34年前)

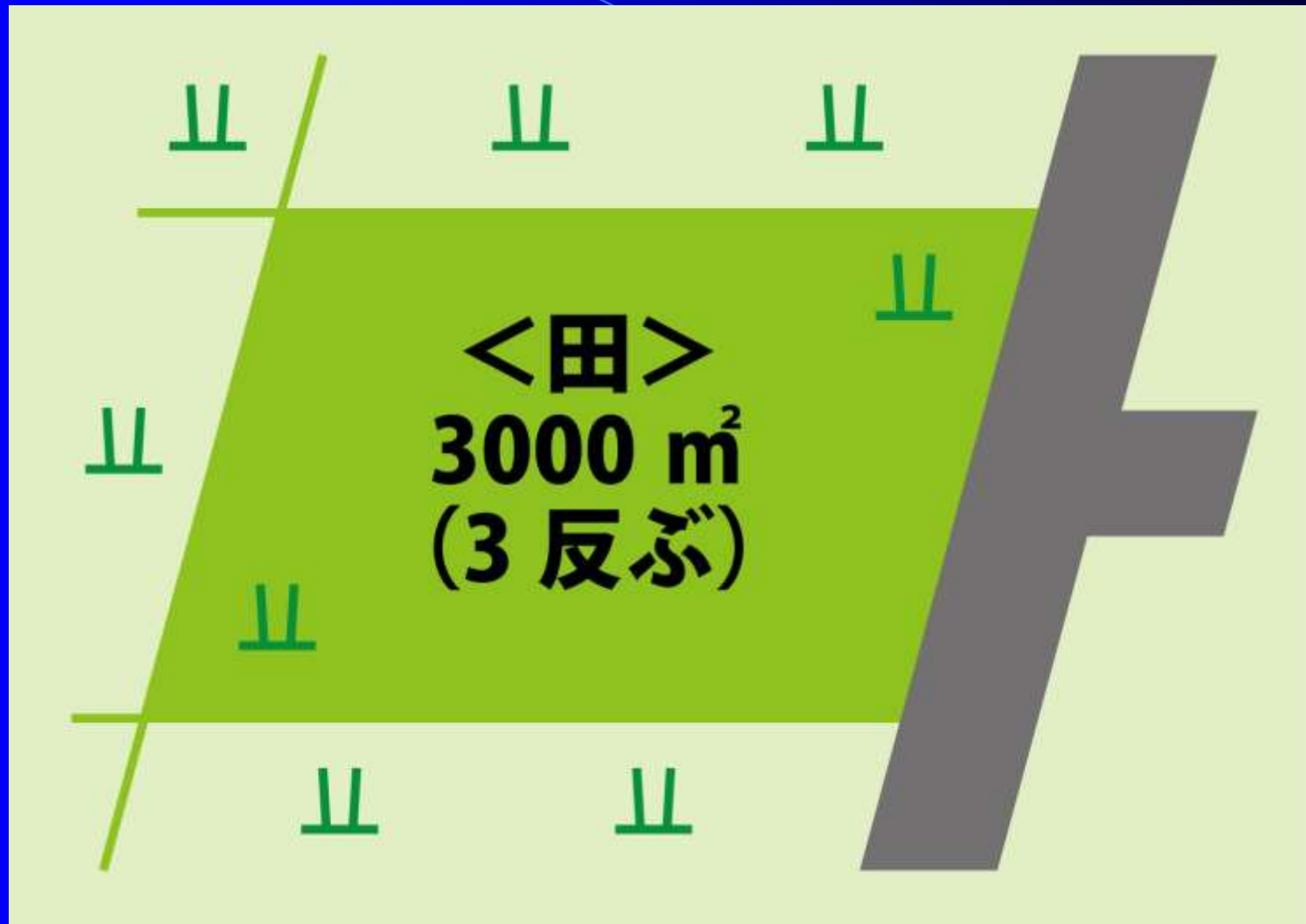
「鶴岡市土地利用に関する条例」
ができた

3000m²未満の

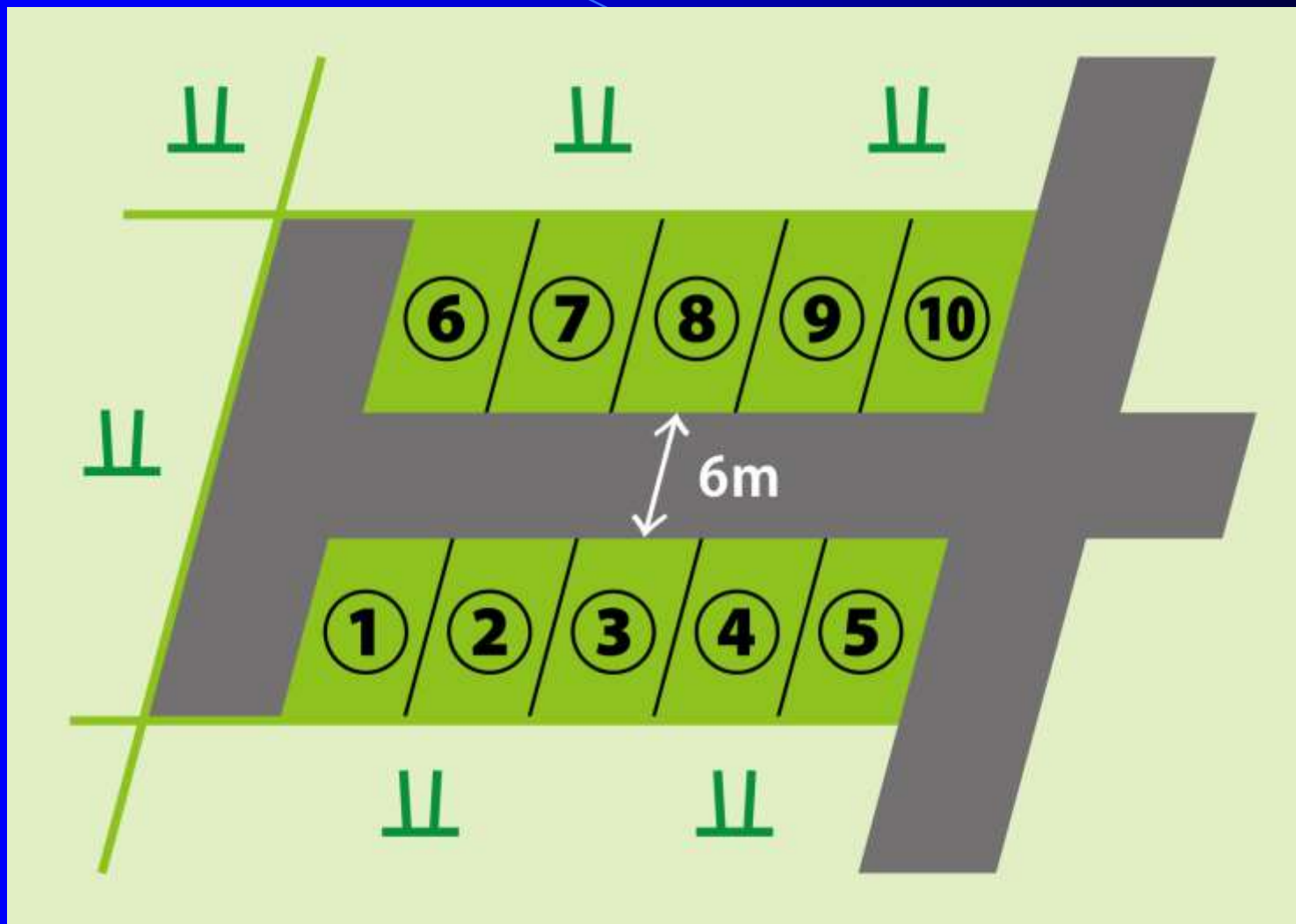
土地の開発を制限するもの

(都市計画法で3000m²以上が開発許可)

<特に郊外型開発>



(例)減歩率30% 2100m²



$2100\text{m}^2 \div 10 \text{区画} = 210\text{m}^2$ (約63坪)

□ 平成16年5月14日

- ・新都市計画による線引き
→ 市街化調整区域の創設
- ・1000m²以上が開発許可基準
→ しかし市条例はそのまま
➡ 1000m²未満も開発協議と
以前のままとなった

0m²～1000m²未満の道路築造は
開発協議が必要となってしまった。

(中心部でも道路又はスミ切り
1m²でも築造すれば開発協議)

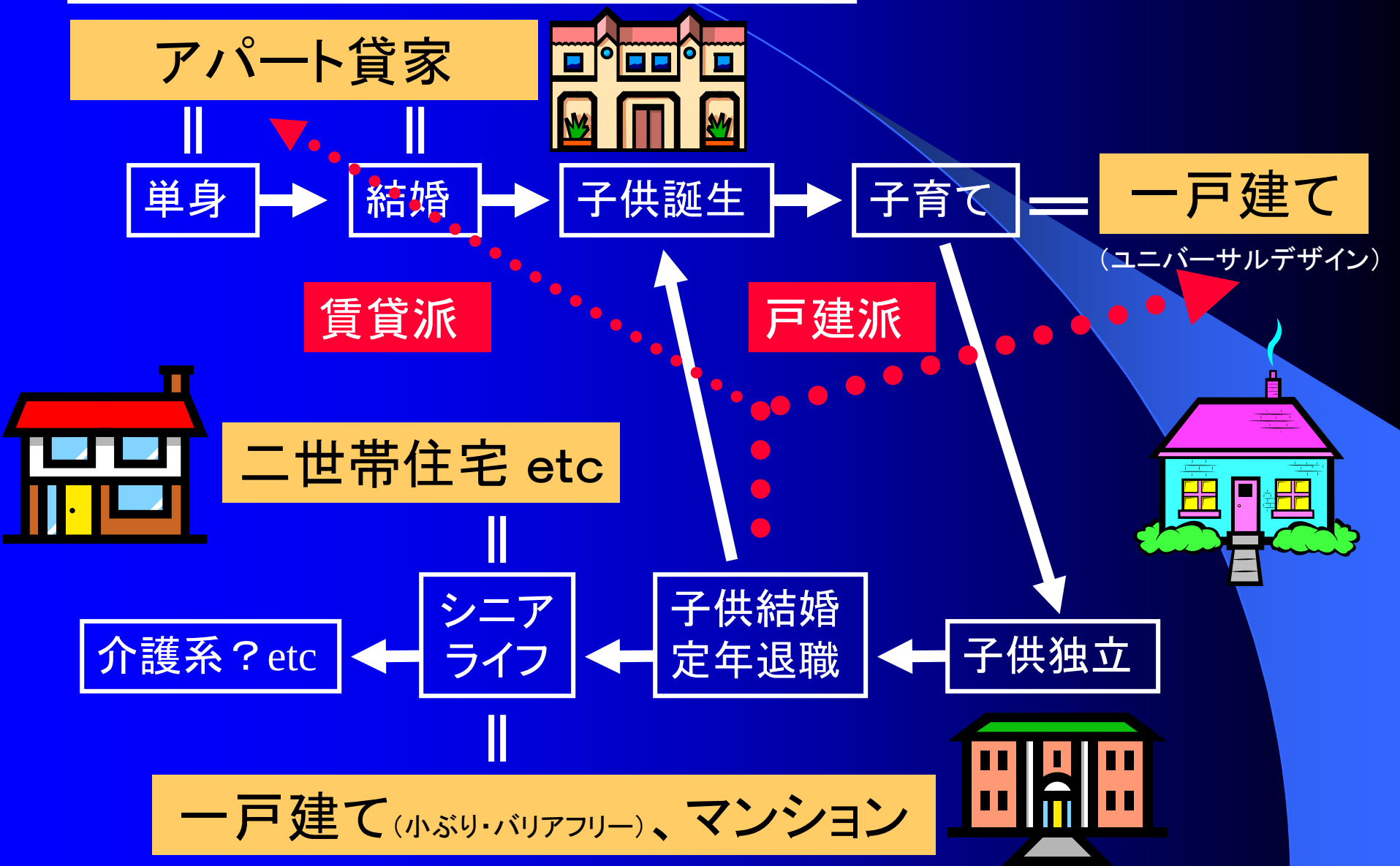


行き止まり道路の解消、
道路拡幅のできる方法は

- ①セットバック方式
- ②2項道路...でも現状は×
- ③土地所有者が開発協議をして測量
分筆し、道路築造工事をして寄付する
(負担が多すぎ協力を仰げない)

★住み替えサイクル利用

Vol.2 予告



Vol.2 予告

★近居

(二世帯住宅ではなく、同居でなく、
スープの冷めない距離)

◎メリット

- ・子供を託児所(保育園に預けるよりも「親世帯」に預けたほうが安心)
- ・若夫婦の収入アップ(保育園費、まとめ買い、おすそわけ、一緒に食事、甘えて援助)
- ・おじいさん、おばあさんの知恵袋→教育で学べないものを学べる
- ・家族の絆やお年寄りを大事にできる子供...親世帯の生きがいへ
- ・親が万一の時にすぐかけつけられる
(逆に孫が緊急事態の対処アドバイス)
- ・独立性が保てる

※親元近居助成制度が始まっている

★個別カルテを作り 処方箋による治療

Vol.3 予告



- ・危険家屋、荒廃住宅
無接道、行き止まり道路etc
- ・問題物件を個別カルテを作り
処方箋を作り、対応・解決し
ていく！治療していく



専門知識のあるプロチームを
作り対応。(不動産、建設、
建築士、司法書士、税理士など)

第3回 市＋LB 勉強会

建設部(都計・建築・土木)・市民部(環境)・福祉
(2012.2.27 東庁舎)



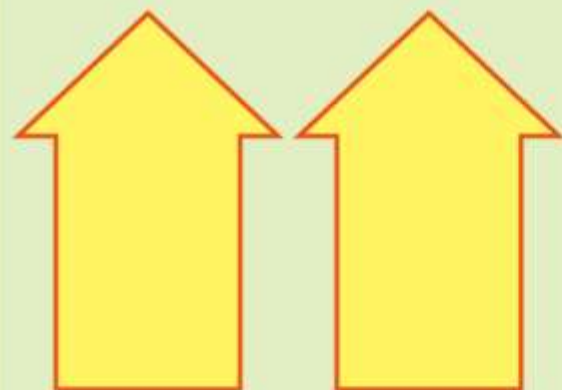
ランドバンク研究会

<Vol.2>

平成24年2月27日(月)

会長: 阿部 俊夫

大通り



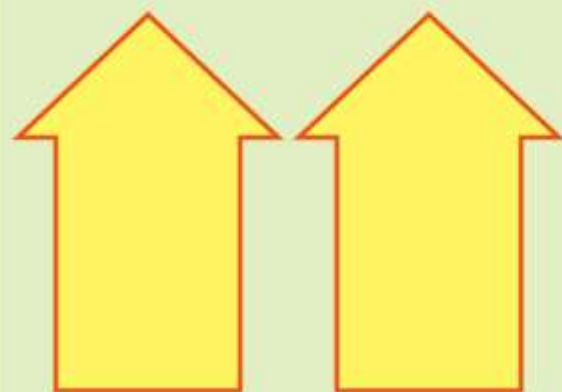
3.6m



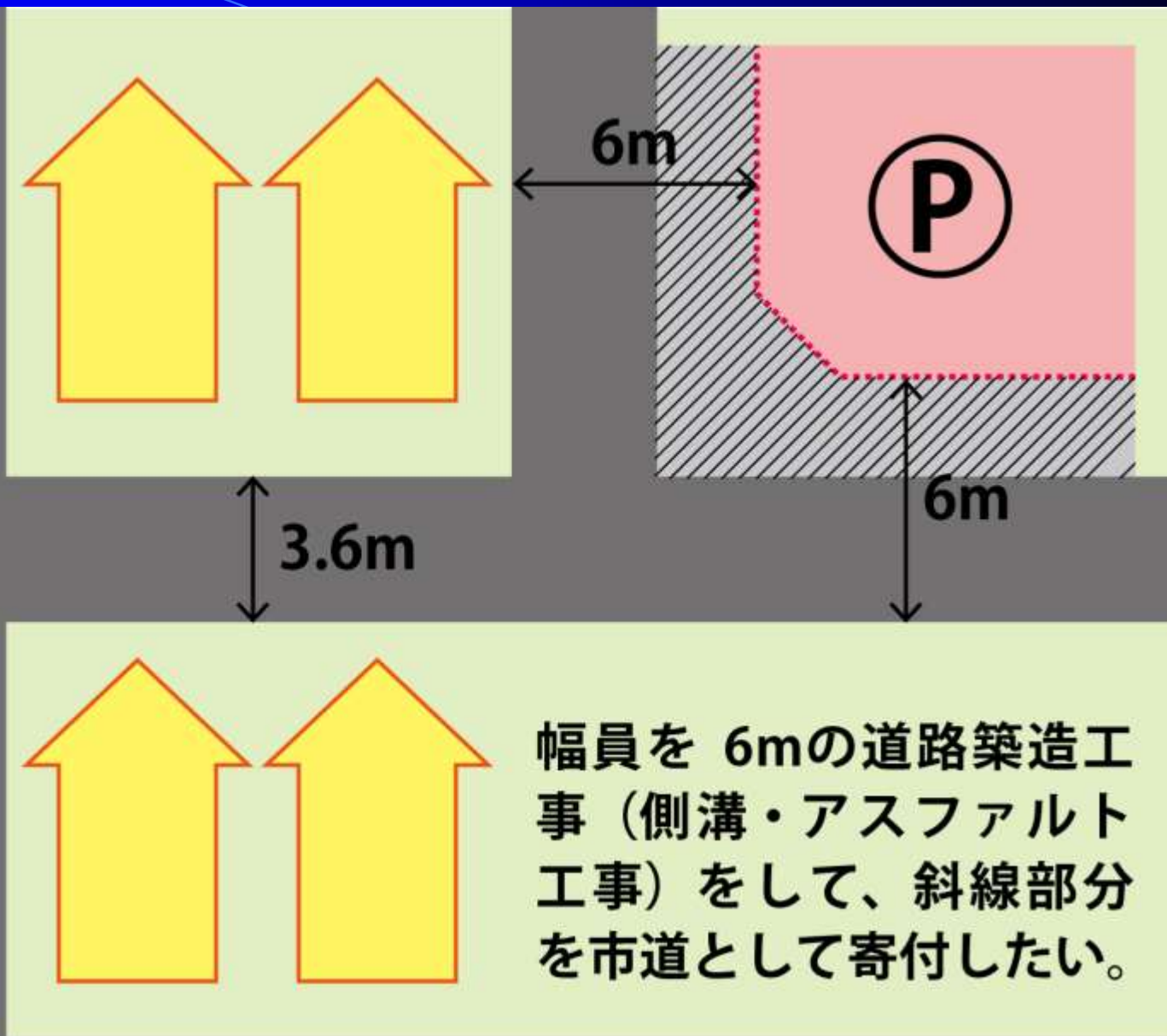
物件
(宅地い)

3.6m

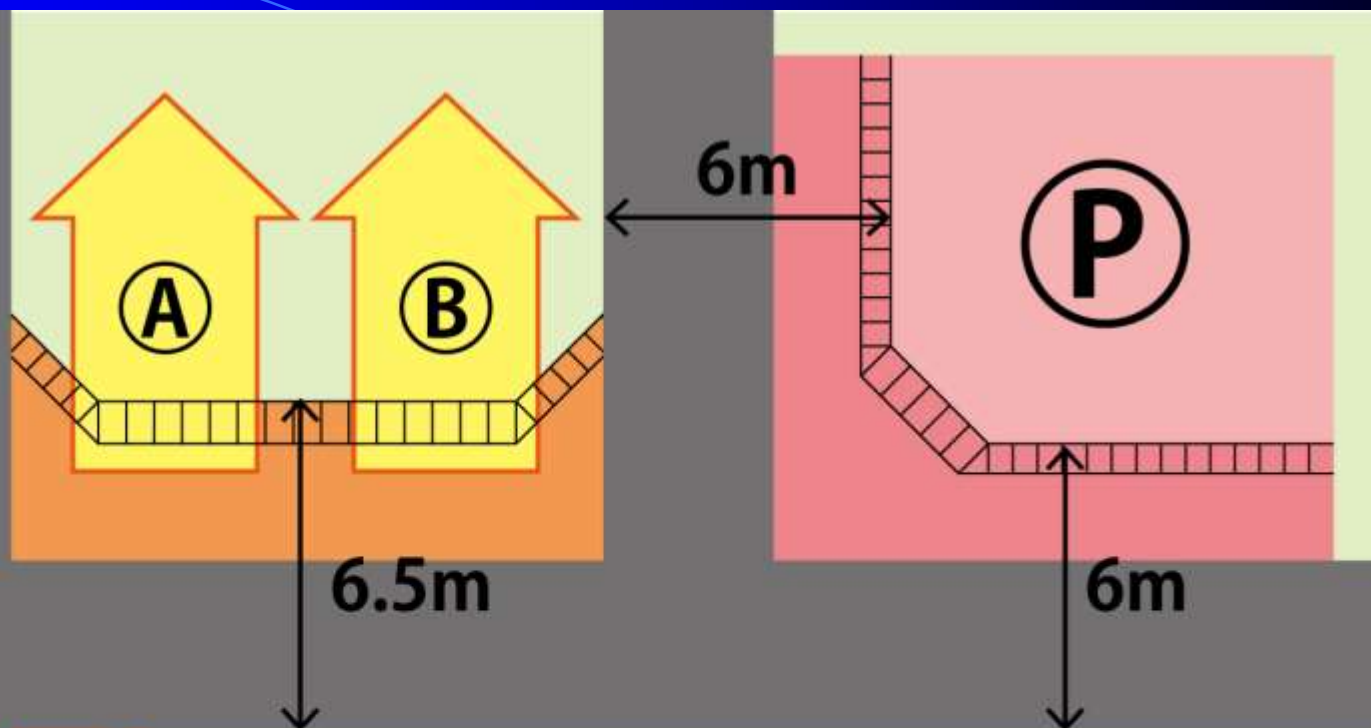
3.6m



大通り



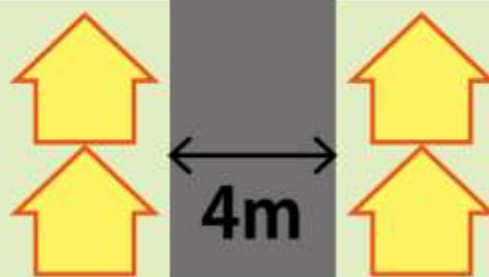
大通り



開発協議の指導内容

大通りから開発地まで 6.5m幅員の道路の築造が条件になります。①②の住宅を移転させて幅員 6.5mの道路も作って下さい。(①②の移転の補償、買収費、6.5mの道路築造費用も開発者の負担であれば協議も OK です)

市道W ≒ 4m

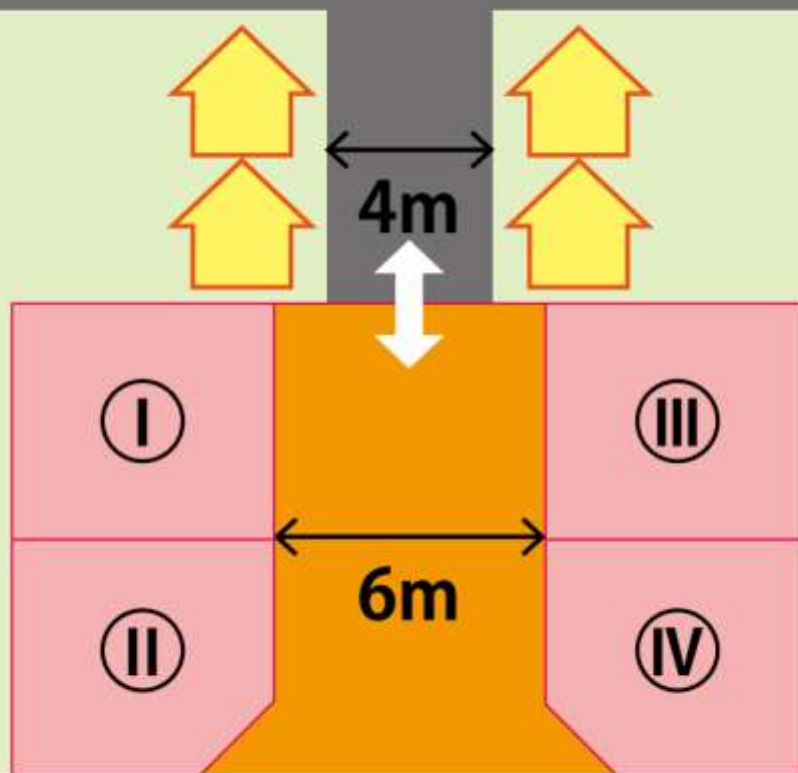


物 件
(宅地㊟)

既存の行止り道路を新たな幅 6 mの道路を作り通行できるようにしたい

大通り

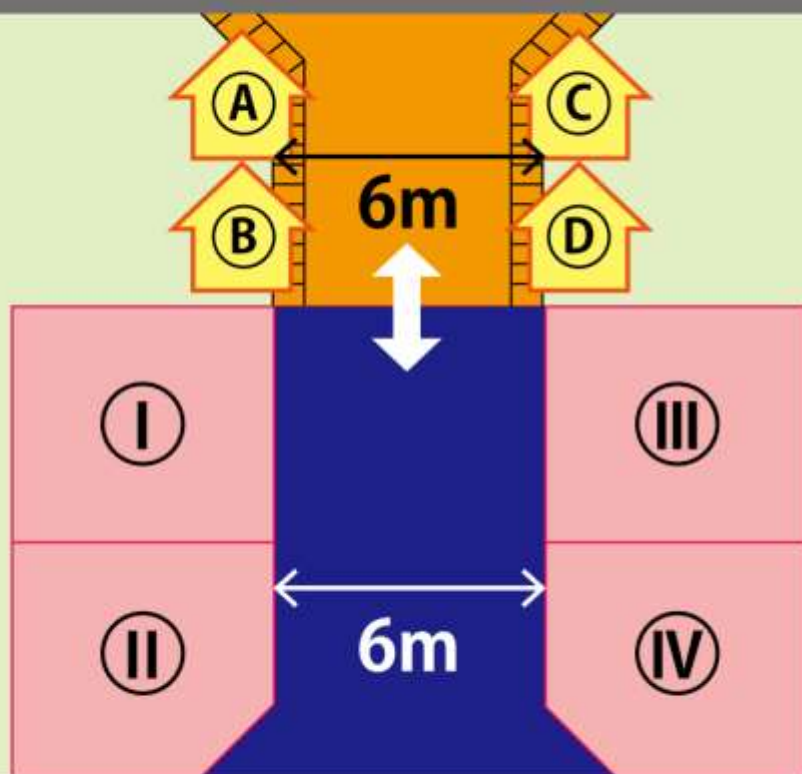
市道W≒4m



・行止り道路解消をして通行できるW=6mの道路を作り宅地分譲したい

大通り

市道W≒4m

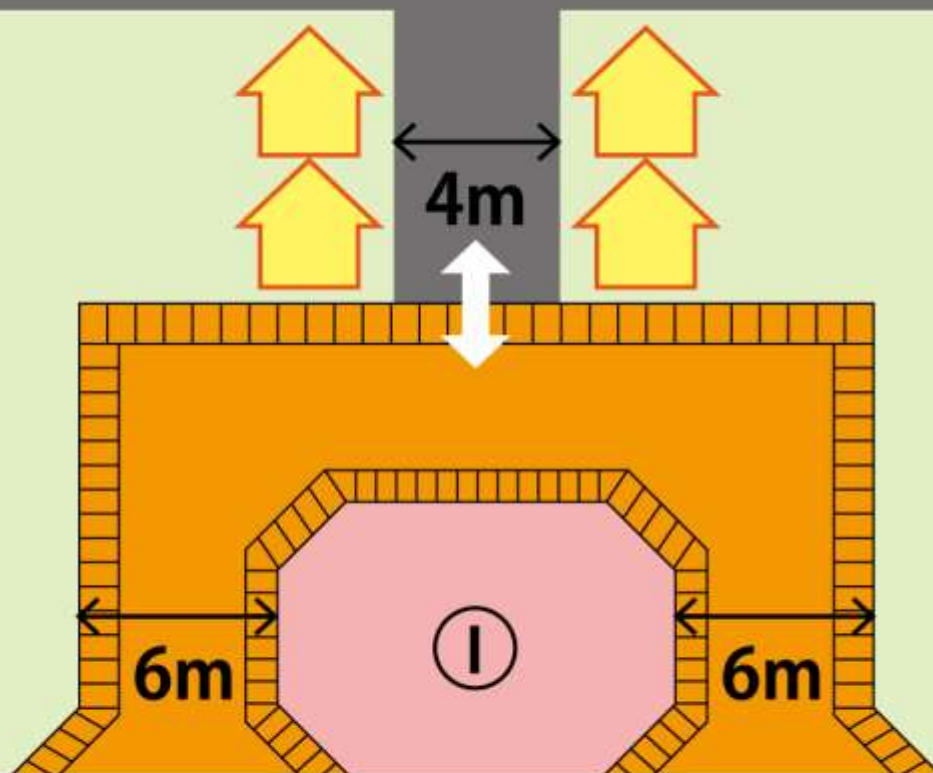


開発協議の指導内容 i

①②③④の住宅を移転させて幅員 6mの道路を作して下さい。(①②③④の移転の補償や土地の買収費 6mの道路築造費用も開発者の負担であれば協議 OK です)

大通り

市道W ≒ 4m



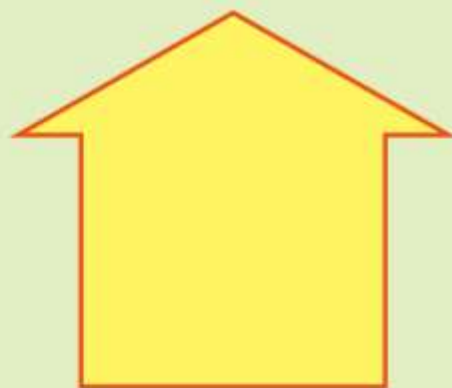
開発協議の指導内容 ii

物件（宅地③）の中に行止り道路でなければ認めますので図のように作ってもらえば OK です。

（道路面積の減歩や工事にかかるのは開発者負担です）

大通り

市道
6
m



2.8m



物件①は売りたいが前面道路が狭い為
自ら道路を拡げて売りたい。
⇒道路築造は開発協議が必要です。



物件㊟は開発協議を出し、向い側の道路境界から 6mの道路築造工事をし斜線部分を帰属させてくださいという指導で実際つくってしまった。

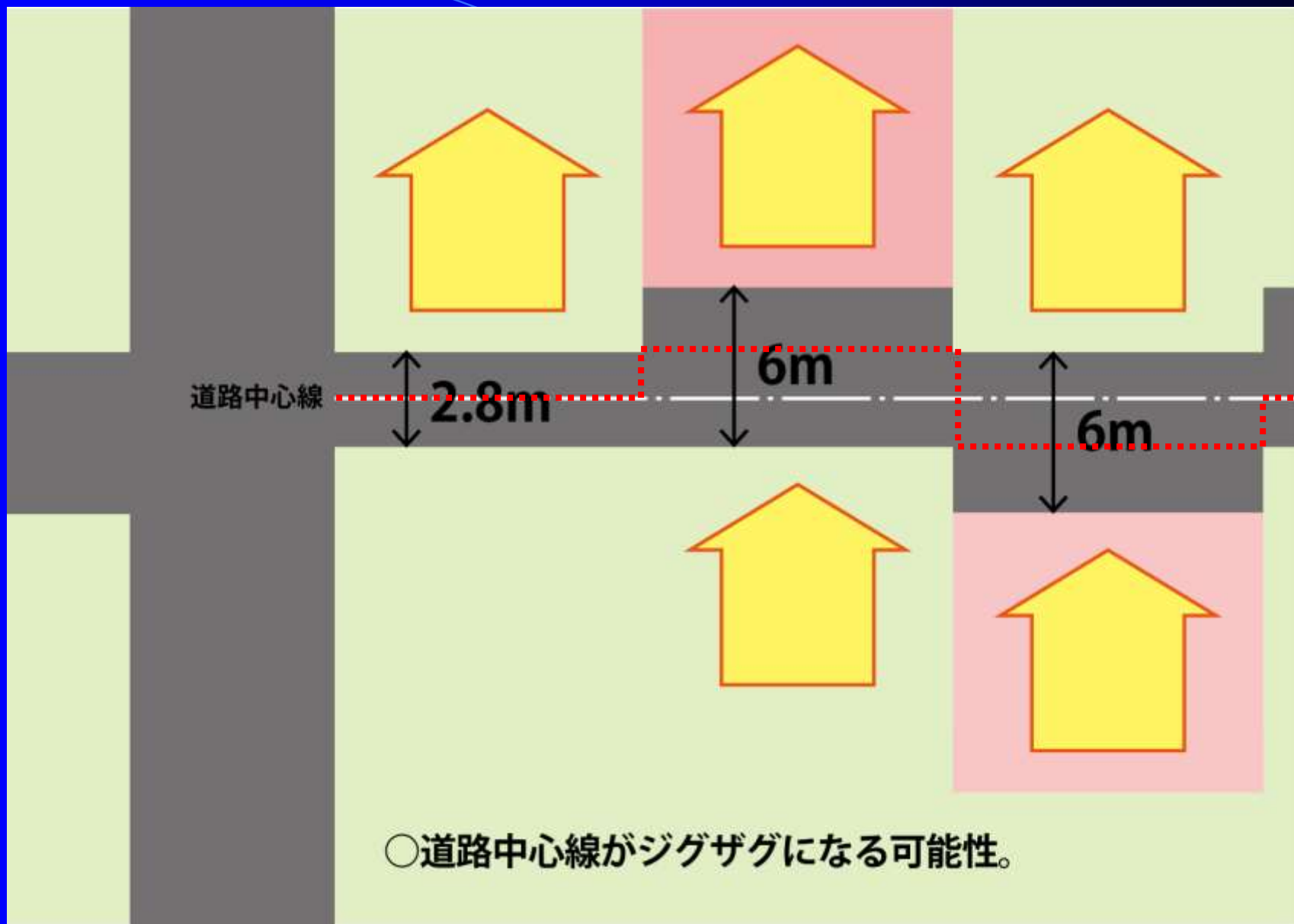
道路中心線

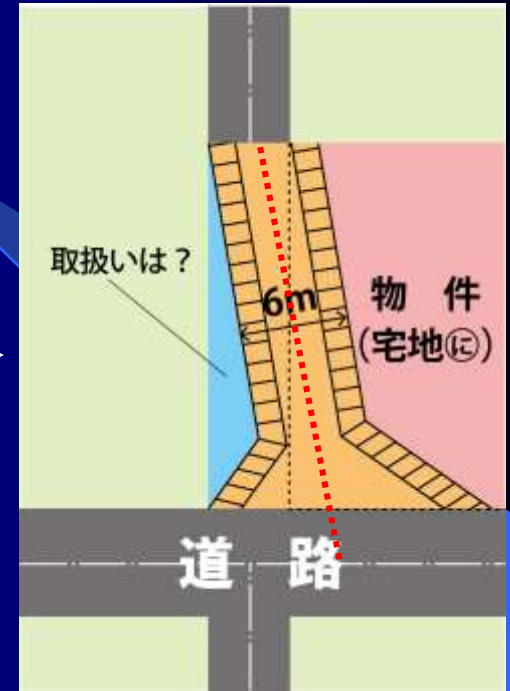
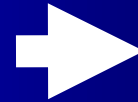
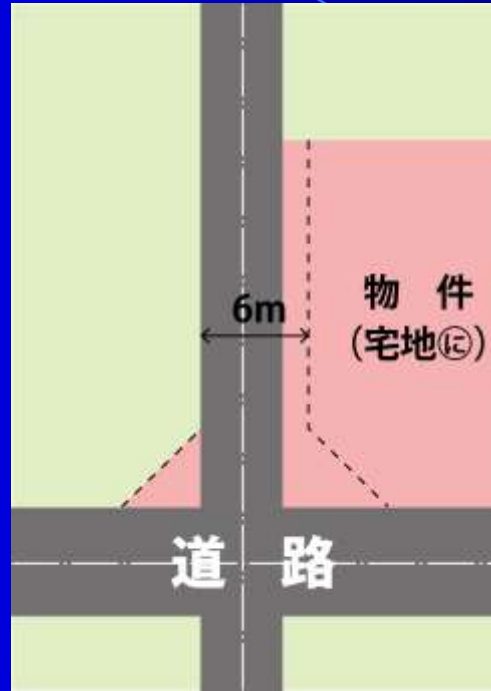
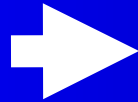
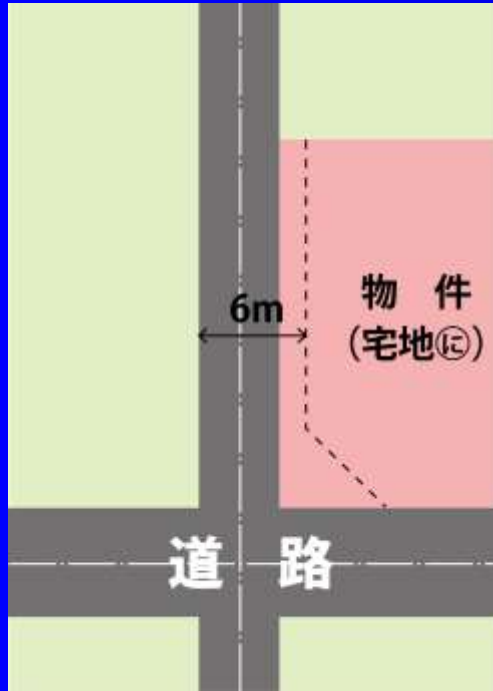
2.8m

6m

6m

○道路中心線がジグザグになる可能性。





向かい側に隅切りを
作るよう指導

隅切り用地の無駄
な土地ができ、交差
点も変則になってし
まった(道路中心線
も変わった)

★個別カルテを作り 処方による治療

Vol.3 予告



- ・危険家屋、荒廃住宅
無接道、行き止まり道路etc
- ・問題物件を個別カルテを作り
処方を考え、対応・解決し
ていく！治療していく



専門知識のあるプロチームを
作り対応。(不動産、建設、
建築士、司法書士、税理士など)

第4回 市＋LB勉強会

建設部(都計・建築・土木)・市民部(環境)・福祉
(2012.6.22 東庁舎)



ランドバンク研究会

平成24年6月22日(金)

会長: 阿部 俊夫

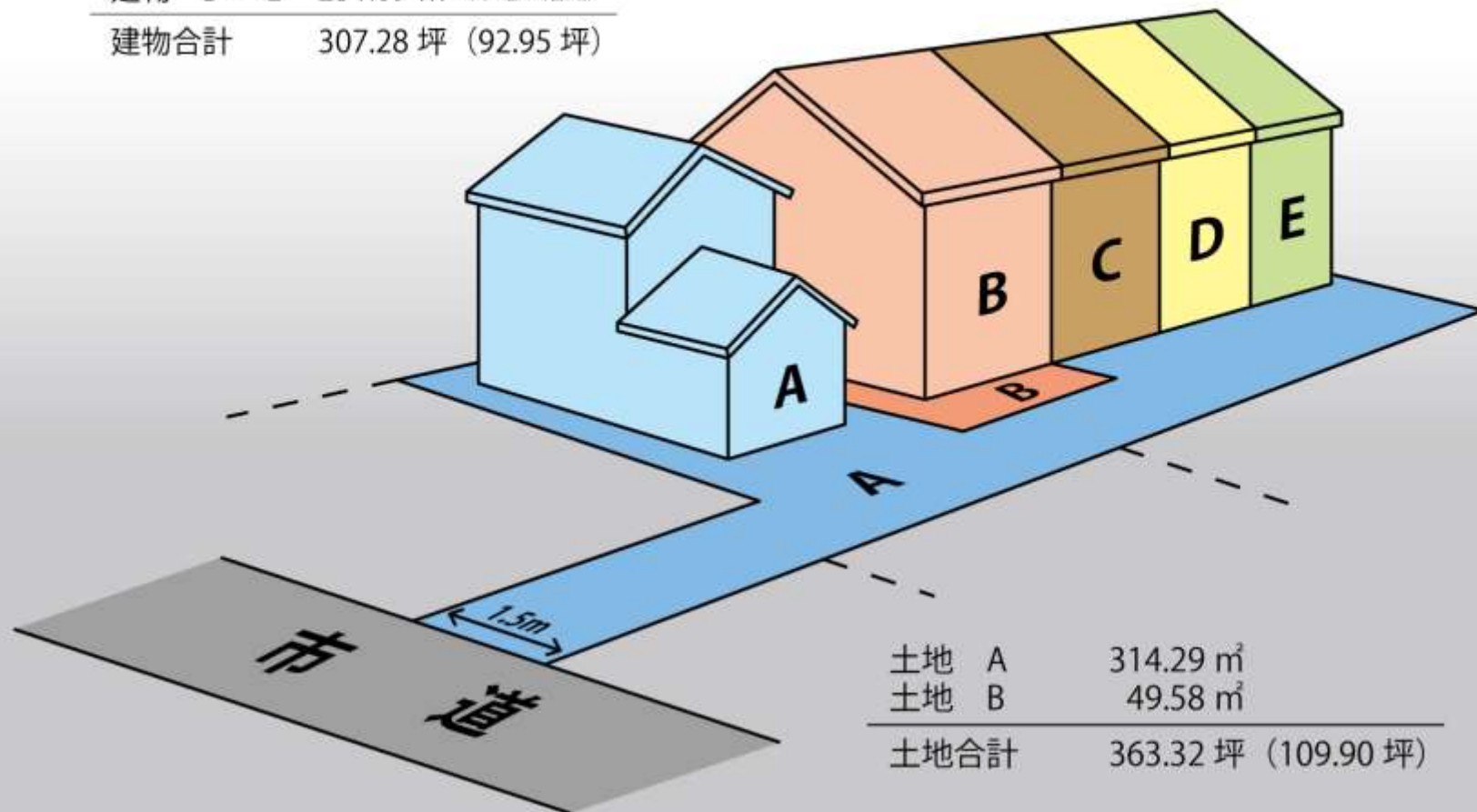
神明町9番地内危険建物 解体工事レポート (平成24年)



<鶴岡市神明町 9 番地内> (住宅密集地)

建物 A	56.18 m ²	(木造 2 階建)
建物 B ~ E	251.09 m ²	(木造 2 階建)
建物合計	307.28 坪	(92.95 坪)

土地所有者 2 名
 建物所有者 5 名 (1 戸建と長屋)
 (地上権者 3 名)



土地 A	314.29 m ²
土地 B	49.58 m ²
土地合計	363.32 坪 (109.90 坪)

- H24年1月～
権利者のと面談開始
- H24年2月末日
権利者全員の解体の同意
(しかし解体費資金捻出できず)
- H24年3月～4月末日
隣接者との土地売却交渉
(隣接者8名)
- H24年5月
一部売却可能＋それぞれから
解体費だしてもらう調整
- H24年5月末日
解体費全額集金可能へ
- H24年6月集金
＋解体工事手配へ
- H24年6月1日(土)
解体工事のお祓い

○7/2～解体工事開始(工期2週間)

○H24.6.15まで

コンタクト数 170件

(電話111件 訪問28件 アポ18件 その他)

のベコンタクト時間 64時間20分



※仕事の合間に動いた為効率悪かった

問 題

連絡・通知をしても所有者は解体してくれない・・・できない。

原因の一つ

何をしたら？ 誰に相談したら？ わからない？

本当の問題
がある

建物・土地・相続・境界・高齢化・ご近所・お金なし・・・etc

解決方法
の一つ

難しい物件でもカルテを作りプロが対応していけば解決できる

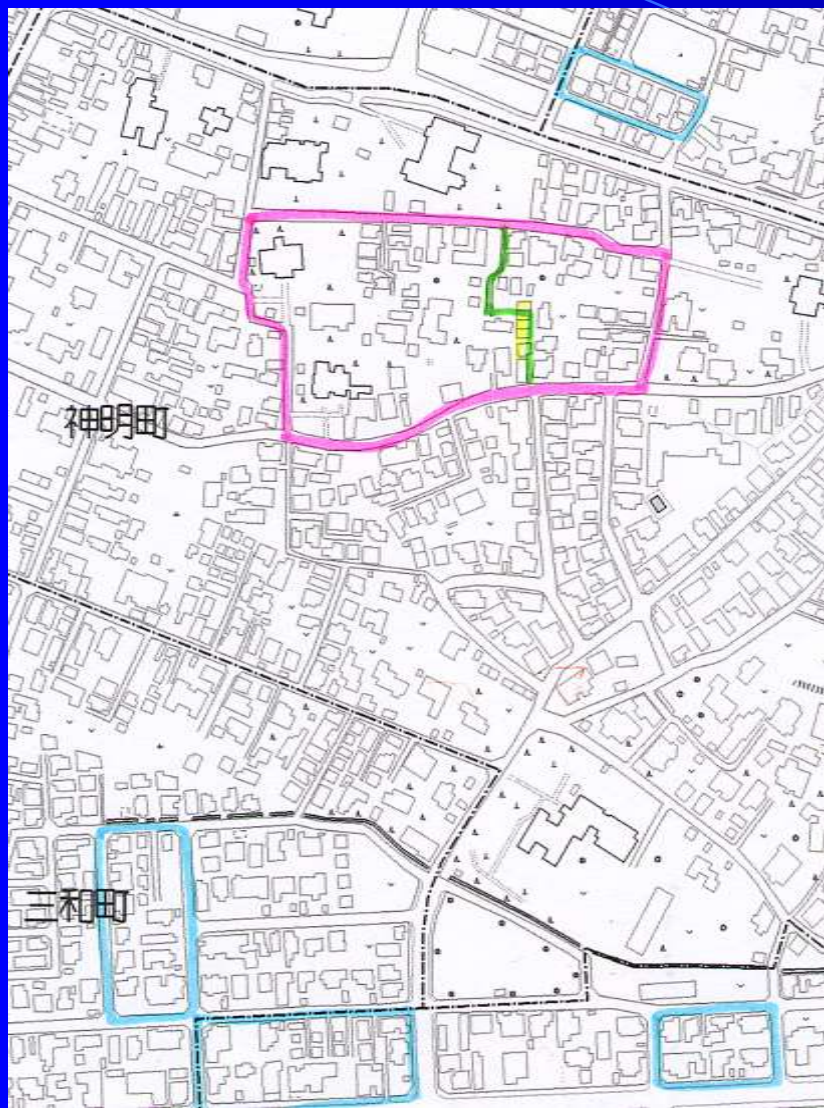
実験結果

成功報酬として神明町9番地内の物件では土地売買の仲介手数料4万円。

打合せのコンタクト数・コーディネートのコストがあわないので民間ではできない

解決の為の方向性はみえてきている

街区の大きさ

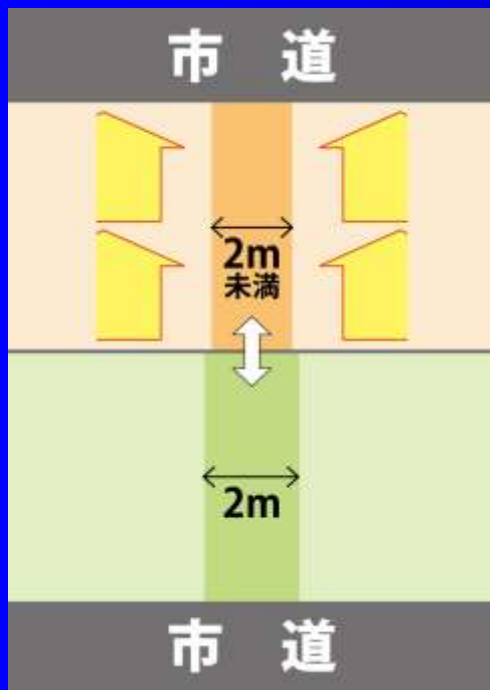


(通路の確保?)



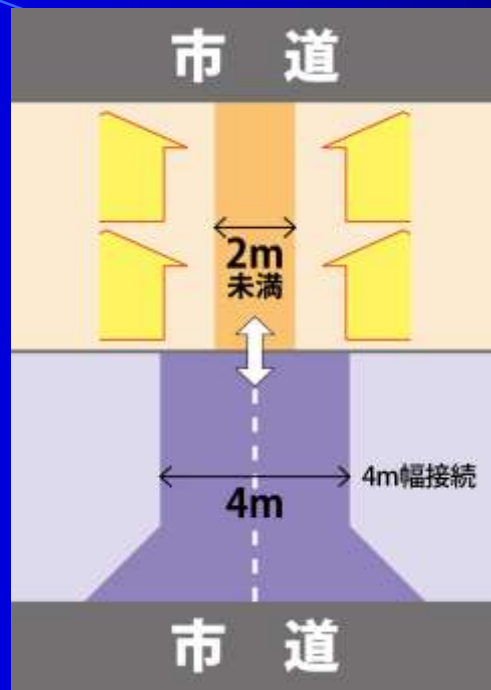
通路・道路の接続について

①幅員2m未満の通路への接続



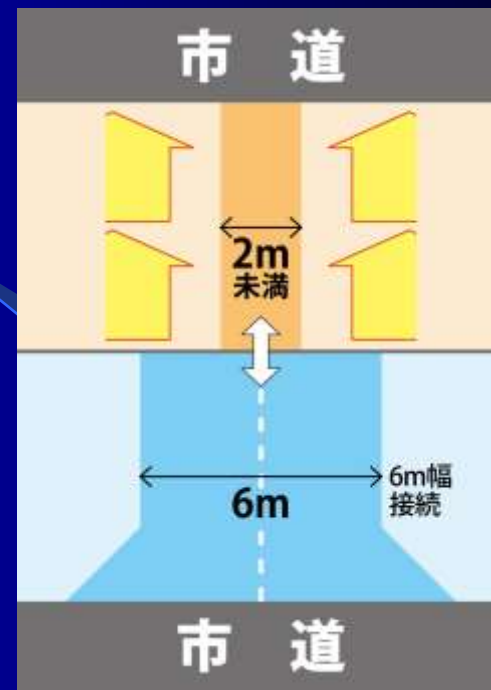
- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資税 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件



- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資税 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件

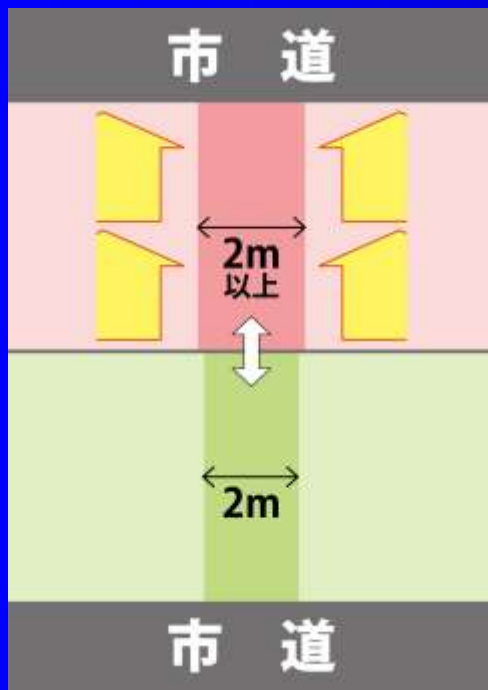


- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資税 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件

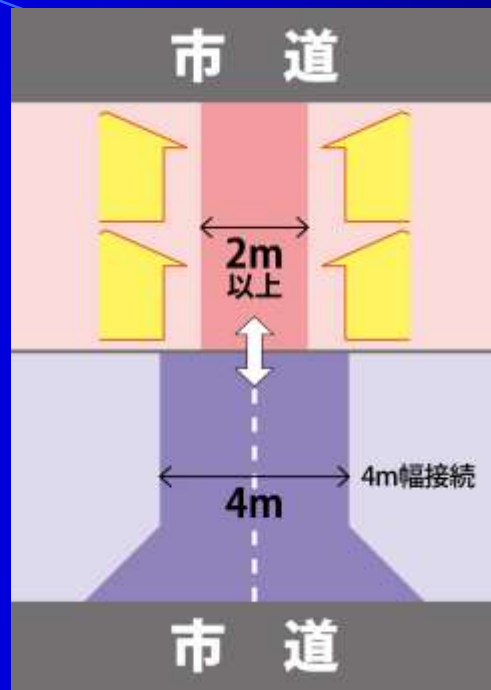
問題:土地面積提供・工事費捻出

②幅員2m以上の通路への接続



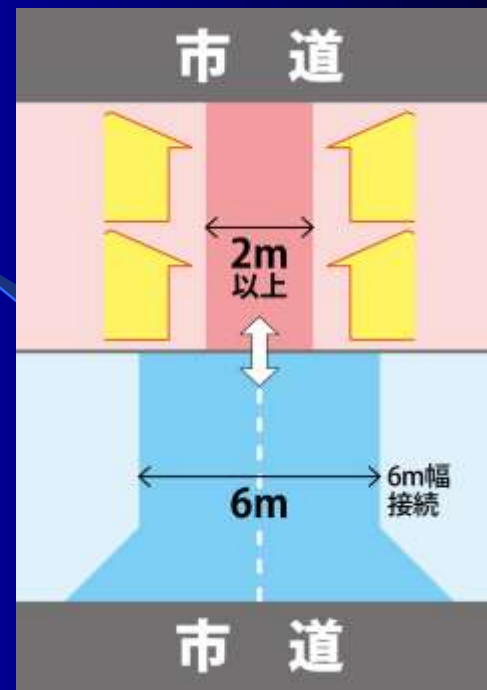
- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資産 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件



- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資産 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件

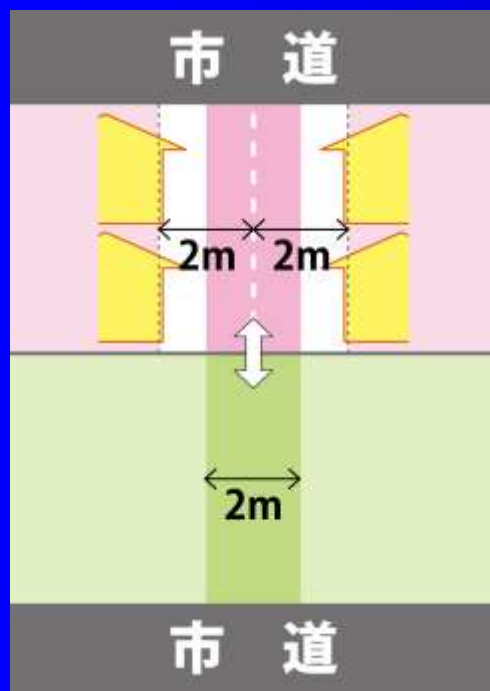


- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資産 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件

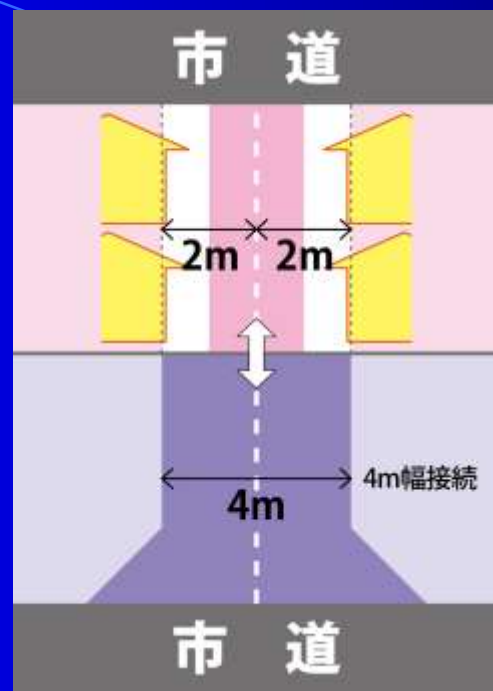
問題:土地面積提供・工事費捻出

③幅員4m以下みなし道路or私道への接続



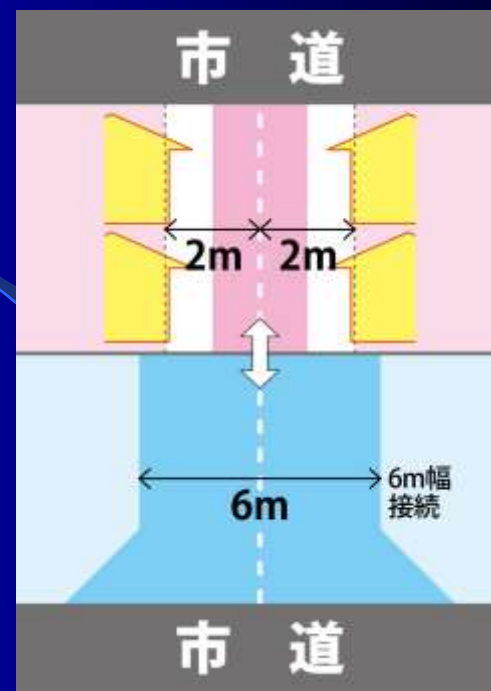
- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資税 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件



- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資税 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件



- i市道認定 (する・しない)
- ii私道指定 (する・しない)
- iii市の管理 (する・しない)
- (除雪) (する・しない)
- iv固資税 (課税・非課税)
- v開発協議 (要・不要)
- vi(できる・できない)

条件

問題:土地面積提供・工事費捻出

道路拡幅寄付

スミ切の寄付
(できる・できない)

条件

4mとか

3m

道路中心線から 3m+スミ切の寄付
(できる・できない)

条件

5m

3m

道路中心線

4mとか

道路

3m

道路中心線から 3m斜線部分の寄付
(できる・できない)

条件

□ モデル地区内(神明町)街歩き



鶴岡税務署管内資産税協議会



宅建業協会・司法書士会・土地家屋調査士会
・行政書士会 4団体 参加の協議会

H24年～私が会長を務め、各団体から理事を選出

官と民がぶつかり
百年の計を間違えた
開発となった指導事例

（昔話 H18年 時効かな？）

H17~H18の
2年間
市と協議した

before



H17~H18の
2年間
市と協議した

before



H17~H18の
2年間
市と協議した

before



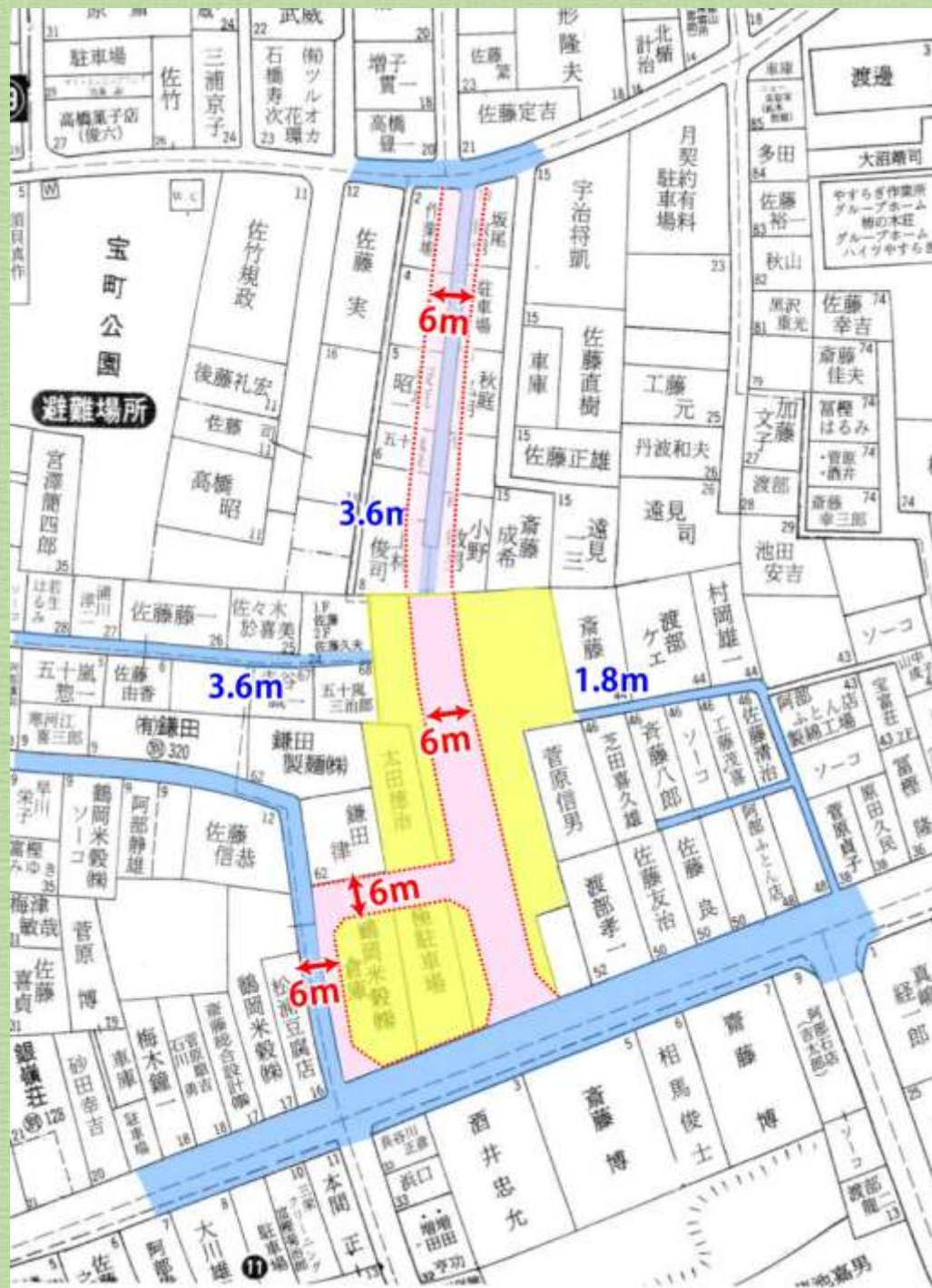
H17~H18の
2年間
市と協議した

before



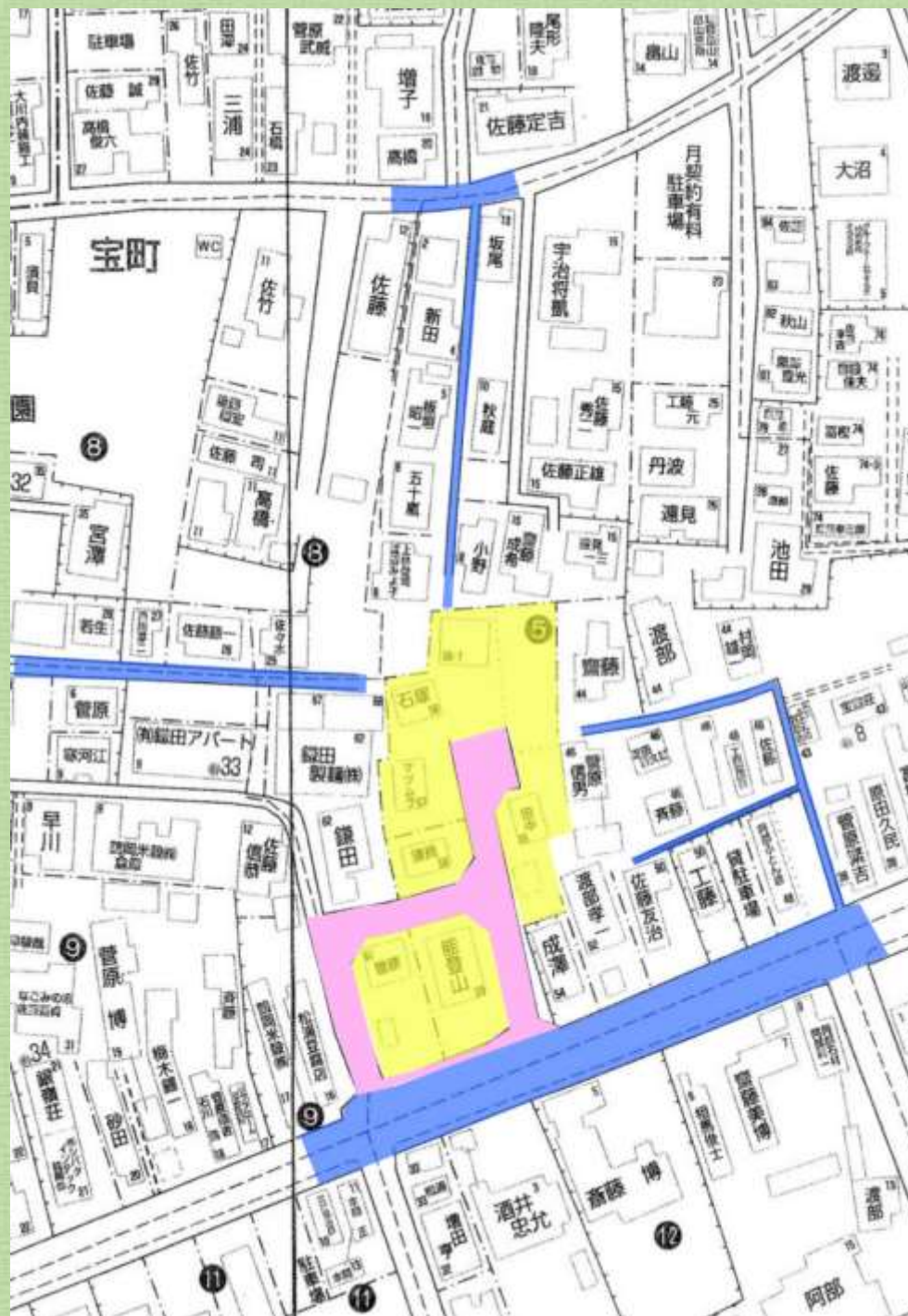
H17~H18の
2年間
市と協議した

before



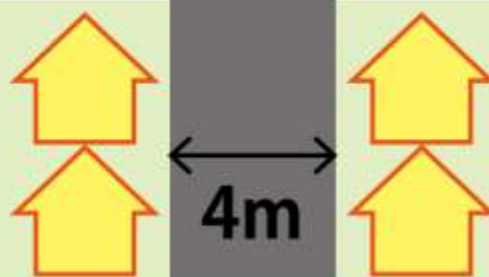
地権者の方が
もう待てないと
H19年に工事

after



完成・
100年の大計を
間違えた

市道W ≒ 4m

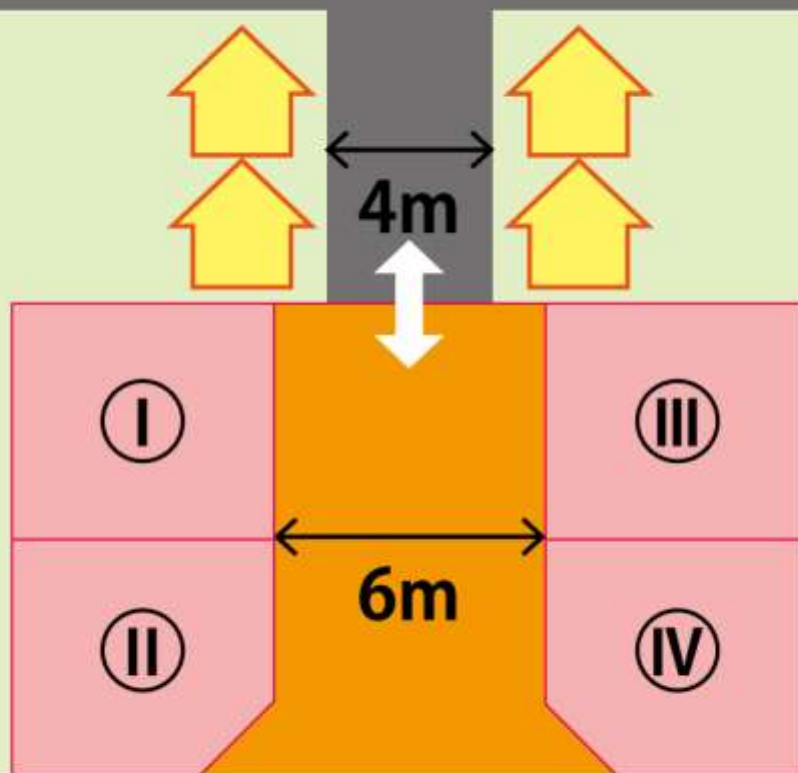


物 件
(宅地㊟)

既存の行止り道路を新たな幅 6 mの道路を作り通行できるようにしたい

大通り

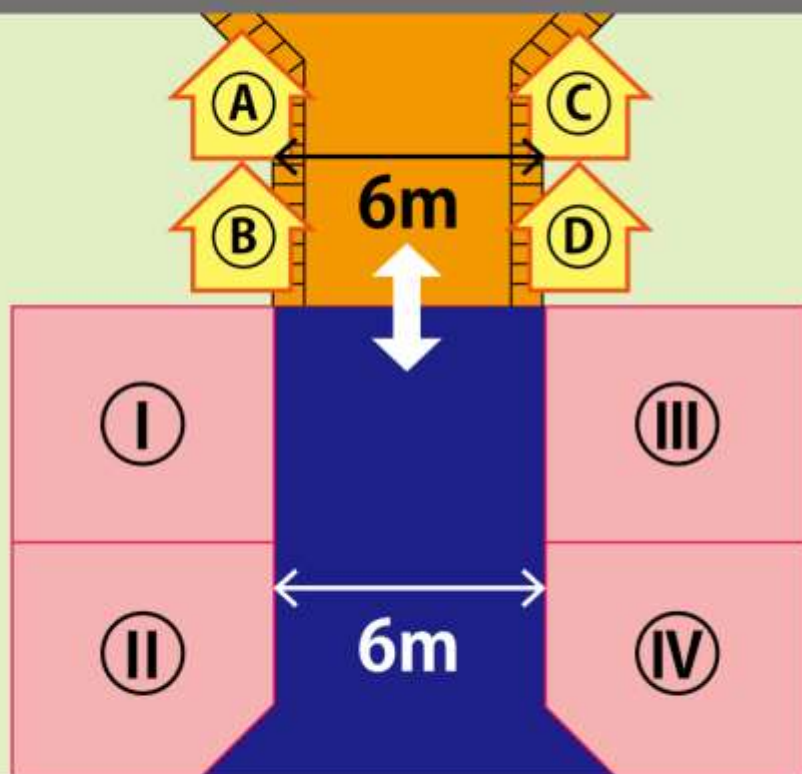
市道W≒4m



・行止り道路解消をして通行できるW=6mの道路を作り宅地分譲したい

大通り

市道W≒4m

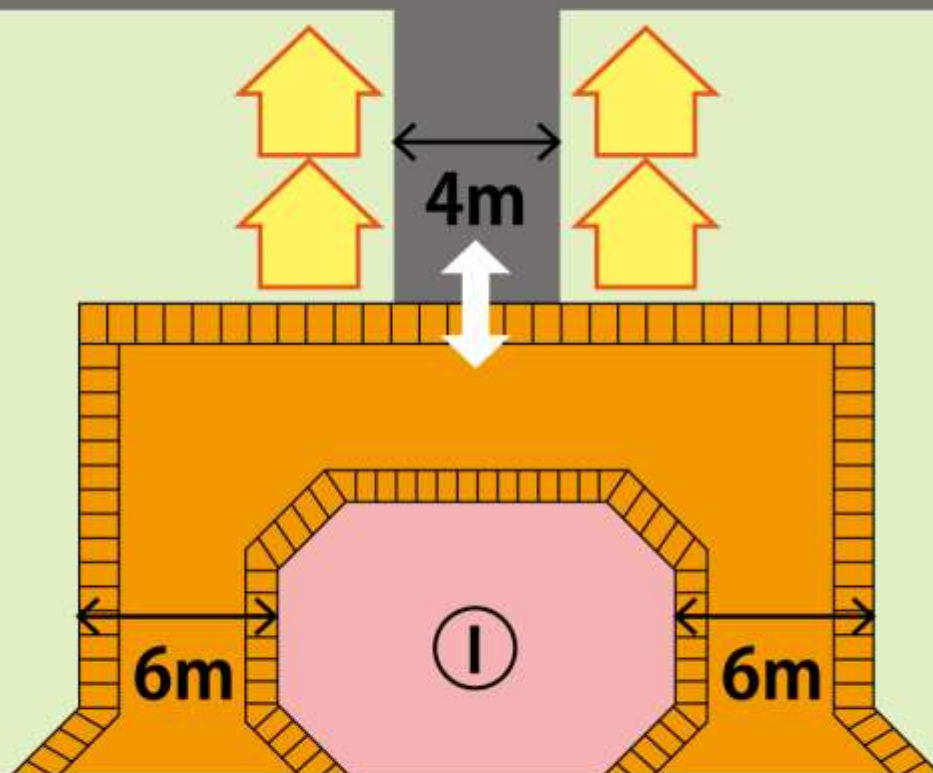


開発協議の指導内容 i

①②③④の住宅を移転させて幅員 6mの道路を作して下さい。(①②③④の移転の補償や土地の買収費 6mの道路築造費用も開発者の負担であれば協議 OK です)

大通り

市道W ≒ 4m

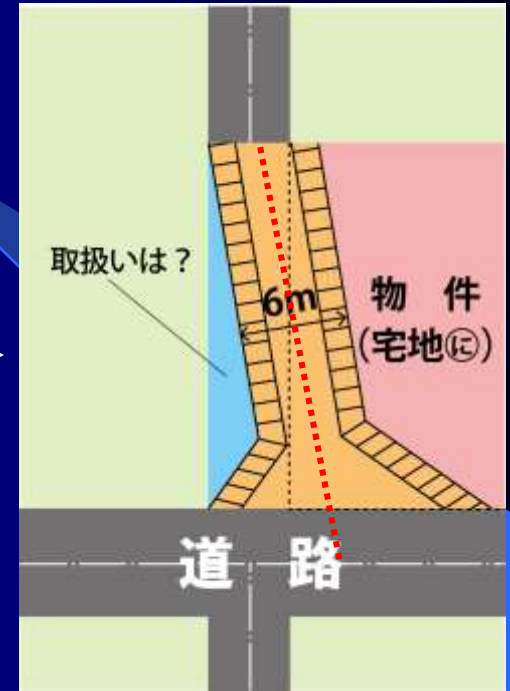
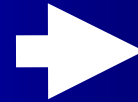
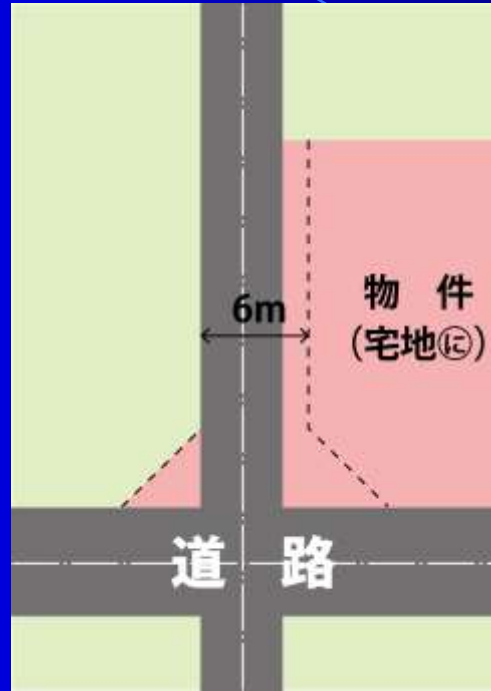
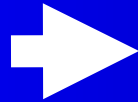
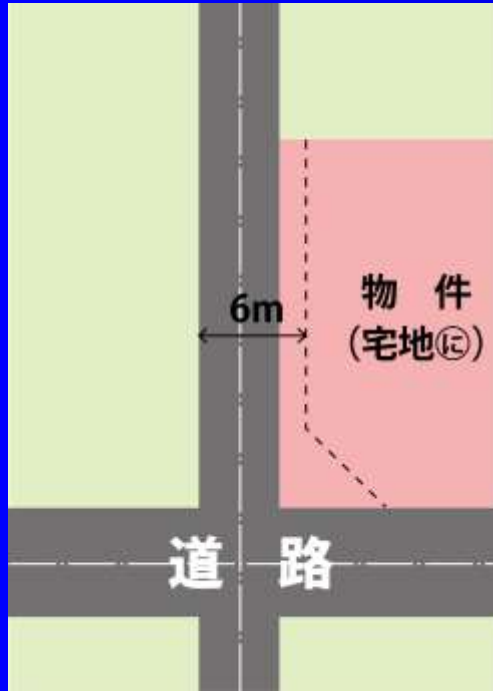


開発協議の指導内容 ii

物件（宅地③）の中に行止り道路でなければ認めますので図のように作ってもらえば OK です。

（道路面積の減歩や工事にかかるのは開発者負担です）

大通り



向かい側に隅切りを
作るよう指導

隅切り用地の無駄
な土地ができ、交差
点も変則になってし
まった(道路中心線
も変わった)

特定非営利活動法人

NPOつるおかランド・バンク (平成25年1月22日 法人許可)

目的

つるおかランド・バンクは、中心市街地の空洞化をおこしている居住地域を活性化させ、元気な街にさせていく事を目的としています。

その手法として、空家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、その不動産を動かすときに、所有者などのステークホルダーから協力をいただき問題を解決し、生活しやすい環境に小規模ではあるが、それを連鎖させて再生させていきます。不動産に関わる有資格者の専門家が、集合して対応する「プロボノ」のNPO法人です。(H25.03.01)



空き家・空き地が動くそのチャンスに、街の将来を見据えて
今から整備していく。(小規模連鎖型の区画再編事業)



プロが不動産の売買・賃貸・相続登記・境界問題・・・
リフォーム etc. 問題解決の窓口となっていける。



ランド・バンク事業が、将来・未来に方向性を示していく

I .NPOつるおかランド・バンクの経緯、そして構成

経緯

■平成16年5月 — 鶴岡市にて都市計画の【線引き】実施

郊外の無秩序な開発が・・・
中心市街地の空洞化を引き起こしている



中心地の空洞化問題は
郊外とは別問題ですよ!!

■平成18年度 — 中心居住地域の、低・未利用地等の利用・管理の方策・・・
(2モデル地区の調査実施)

市

■平成22年度 — ランド・バンク研究会構想と空き家実態調査開始……

市

■平成23年度 — ランド・バンク研究会発足

無接道宅地に建つ、地権者2名、地上権者4名のうち2名(亡)、
誰も壊せないと思っていた危険家屋を、民間の力だけで解体
整地へ ⇒ 【2012'やまがた公益大賞】山形県知事より受賞

■平成24年度 — NPO法人つるおかランド・バンク設立

構成

・山形県宅地建物取引業協会鶴岡

・山形県建設業協会

・司法書士

・山形県土地家屋調査士会

・山形県行政書士会

・山形県建築士会鶴岡・田川支部

・学術研究機関・金融機関・鶴岡市から……………理事参加

(その構成員から有志による会員参加)

【鶴岡市】＋【つるおかLB】による

(土業：プロ集団)

相 談 会 開 催

毎年3回
開催

- 毎年送付している、固定資産税の納付書の中に、開催日時・場所の書いた案内を同封して送付！
- 市の広報や、地域誌などにも開催情報を発信

・宅建取引士 ・司法書士 ・土地家屋調査士
・行政書士 ・解体業者 ・建築士 etc...

＋ 市：建築課・環境課・・・の参加で 相談の一元化

空き家の無料相談会

不動産に関する各専門家が空き家の相談にお応えします。
鶴岡市内に空き家をお持ちの方は、ぜひご参加ください。

解体ってどれくらい
お金がかかるの？

最近よく耳にする
空き家バンク
ってなに？



相続したけど、
これから住む予定は
ないし・・・
売却できないかな？

(対応する専門家)

- ・山形県宅地建物取引業協会鶴岡・山形県建設業協会鶴岡支部
- ・司法書士・山形県行政書士会鶴岡支部・山形県土地家屋調査士会鶴岡支部
- ・解体業・鶴岡市環境課・都市計画課

日 時： 1 回目 平成30年 6 月 9 日(土) いずれも
2 回目 平成30年 8 月 4 日(土) 午前10時から12時まで
3 回目 平成30年11月10日(土) ※最終受付は午前12時(正午)

場 所： 鶴岡市勤労者会館 大ホール(鶴岡市泉町 8-57) (予定)

相談料： 無料

申込み： 事前の申込みは必要ありませんが、予約も可能です。

鶴岡市都市計画課

TEL (0235) 25-2111
FAX (0235) 25-2059
Email tokei@city.tsuruoka.yamagata.jp

NPO 法人つるおかランド・バンク

TEL (0235) 64-1567
FAX (0235) 64-1588
Email info@t-landbank.org



つるおかランドバンク
TSURUOKA LAND BANK

「つるおかランド・バンク」は空き家・空き地問題を解決し、住みよいまちづくりを目指す特定非営利活動法人(NPO 法人)です。

空き家バンク

空き家バンクに登録することで空き家を
処分したい方と望んでいる方の橋渡しを
します。

空き家管理受託

建物の内外部の点検、庭木や雑草の状況
確認、災害後のチェックなど、**空き家の
安全・安心をサポート**します。

このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。

空き家の適正管理にご協力ください

誰も住まなくなった家は、外壁が壊れてきたり庭の草木が伸びたりして、ご近所や付近を通る人に迷惑をかけることがあり、市にはそのような空き家に関する相談が寄せられています。空き家は個人の財産ですので、所有者等が適正に管理してください。

所有する空き家の適正管理及び有効活用について

例えば、

- ・高齢のため、自ら管理するのが難しくなってきた
- ・遠方に住んでいるため、年に何度も点検に行けない
- ・台風や大雪の後、どうなっているか気になる
- ・解体して更地にするには、どのくらい費用がかかるか
- ・実家を相続したが、有効に利用する手立てはないか

または近所にある空き家について

例えば、

- ・老朽化した外壁や雨どいが落ちてきた
- ・敷地内の樹木や雑草が伸びて、道路や隣地に越境している

このようなお悩みや困りごとは鶴岡市環境課にお早めにご相談ください。

◎相続登記をしましょう◎

空き家の管理責任は所有者にあります。(空家
等対策特別措置法第3条)しかし、相続登記を
していないと相続人が多数となり、思わぬトラ
ブルに発展することがあります。
自分の財産の権利と義務を守るために相続登
記がたいせつです。



鶴岡市市民部環境課 電話 (0235) 25-2111 (内線 718)

FAX (0235) 22-2868

E-mail kankyo@city.tsuruoka.yamagata.jp

建物を解体される皆さんへ

建物を解体するときは、届出をお願いします。
届出を基に現地調査を行い、課税台帳から抹消し
ますので、適正課税のためにご協力ください。

●建物解体の届出窓口

鶴岡市 総務部課税課 家屋評価係
電話 (0235) 25-2111
(内線 208~210、245)

空き地・空き家 相談会開催



大盛況



市 建築課
環境課

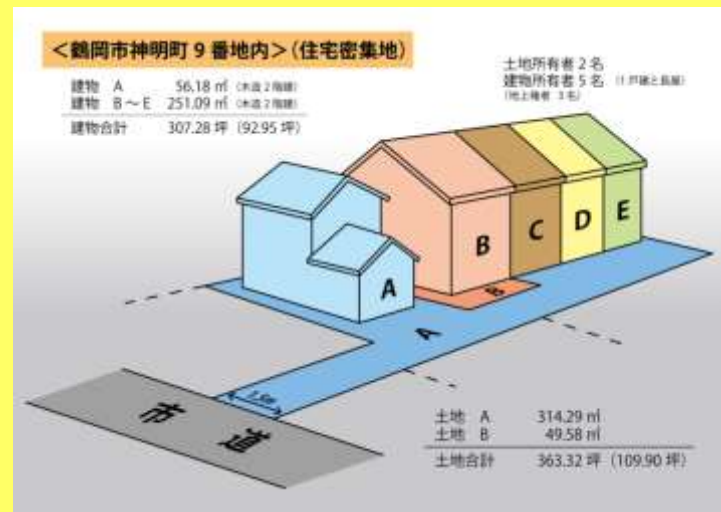
+

ランドバンク

共催

平成27年 3回 実施 計82組 来場

12' やまがた公益大賞受賞(危険家屋解決)



土地所有者 2 名
建物所有者 5 名

地上権者 3 名
未相続 2 名



履 歴

○H24年1月～

権利者との面談開始

○H24年2月末日

権利者全員の解体の同意

(しかし解体費資金捻出できず)

○H24年3月～4月末日

隣接者との土地売却交渉

(隣接者8名)

○H24年5月

一部売却可能＋それぞれから

解体費だしてもらう調整

○7/2～解体工事開始(工期2週間)

○7月下旬 解体工事完了

■ H24.7.25まで

コンタクト数 220件

(電話143件 訪問35件 アポ27件 その他)

のベコンタクト時間 79時間 20分

仕事となった内容

・宅建業者	仲介手数料	41,000円
・司法書士	所有権移転	3物件
・土地家屋調査士	滅失・分筆登記	5物件
・建設業者	解体工事	2棟分



※仕事の合間に動いた為効率悪かった

● コーディネート助成金の誕生 (ファンド誕生)

12'やまがた公益大賞受賞

誰も手をつけないものを解決 = 誰も取り組まなかったただけでした!

無接道宅地に建つ、地権者2名、地上権者3名のうち2名(亡)
20年以上空き家 誰も壊せないと思っていた危険家屋を
民間のLBの会員の力だけで解体整地・・・へ解決!



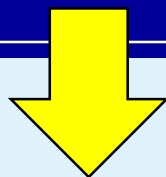
ランド・バンク研究会

2012年にチャレンジ

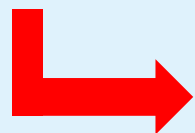
プロが向かえば解体可能であった

しかし

コンタクト数.....	220件
のベコンタクト時間....	約80時間



宅建業者の収入 仲介手数料 41,000円 だけ



コーディネート助成金

つるおかランド・バンクの 業務内容メニュー



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

①つるおかランド・バンクファンドによる助成

3,000万円のファンド

I. まちのシンボル施設整備

上限100万円 補助率1/2

『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、住民や高齢者の施設の交流・活動拠点、賑わいづくりのまちづくり商店等に **コンバージョン** する建替え・改修費に助成

II. 伝統的な城下町街区の保全

上限100万円 補助率7/10

『利便性の向上に繋がる私道整備支援』

◆ 密集住宅地の細街路について、築造により街区内を **通り抜け道路** にしたり。 **行き止まり道路**の拡張により、除雪ロータリーの通行を可能にするなど、伝統的な街区型は維持しつつも、住民の利便性を高め、都市機能の向上に繋がる私道・市道の築造及び拡張整備費に助成。

III. 良好なまちづくり整備

上限100万円 補助率4/5

『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、通常期は **コミュニティーガーデン**、多目的広場、ゲートボール場 等に利用し、冬期間は、狭隘道路から排雪される **雪捨て場** として多機能に利用する場合等の整備費に助成。

IV. コーディネート活動支援

上限30万円 補助率4/5

『コーディネート補填助成』

◆ 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多大な時間を要する。宅建業者、行政書士、土地家屋調査士等の法的手数料にロスした部分の補填。

②空き家委託管理事業

つるおか LBが空き家の安心をサポートいたします

ライトコース

＜ご近所安心コース＞ 3,500 円/月

- 建物外部の点検・確認
- 玄関・窓などの開口部の施錠確認
- ポスト内の郵便物・お届けものチェック、転送
- 庭木や雑草の状況確認

しっかりコース

＜メンテナンスコース＞ 5,000 円/月

- 建物内部の通気・換気
- 清掃
- 雨漏りチェック
- 地震、台風などの災害後チェック

＊鶴岡の特産物をお送りします。(年一回)

レスキューコース

＜緊急時対応コース＞ 8,000 円/回

地震・台風などの災害後のチェックを、
きめ細やかに行います。

オプション

料金をご相談の上、お見積もりいたします。

- 除草、庭木のお手入れ
- 建物や塀などの修繕
- シロアリ・アメシロの駆除
- 除雪、屋根の雪下ろし など

③空き家コンバージョン事業



シェアハウス
(活動拠点)



高齢者支援施設
(活動拠点)



カフェ・ギャラリー(
賑いづくり)



コミュニティーハウス
町公民館(活動拠点)



・LB・建築士・
建設業者等
企画・プラン
積算・工事



LBより、助成金 上限100万円補助率1/2

ライフサイクル内の節目に良質な住まいを提供する



中心空洞化住居地域に誘導 — コンパクトシティ

日本都市計画学会 第39回 都市計画セミナー

日時：2016年1月26日・27日

場所：国際会議場 井深大ホール



成支援チーム （都市局担当）	講演 12:40-13:10 空き家法と空き家対策の推進 内田 純夫 国土交通省住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室長
造を目指して 都市計画課長	事例報告 13:10-13:50 公共施設の再編とまちづくり 一鶴ヶ島市を事例として 藤村 龍至 東洋大学 専任講師 / 藤村龍至建築設計事務所 代表取締役
計画 例として 市計画審議会委員、	事例報告 13:50-14:30 官民連携による空き家・空き地再生の可能性 一鶴岡市を事例として 阿部 俊夫 特定非営利活動法人つるおかランド・バンク 理事長
と計画 市を事例として 代表取締役	事例報告 14:50-15:30 まちなか空間の作り方使い方 山下 裕子 全国まちなか広場研究会 理事
以上前掲	事例報告 15:30-16:10 「国際アート・カルチャー都市としま」をめざして 一豊島区の都市再生とリノベーションまちづくり 渡邊 浩司 豊島区 副区長