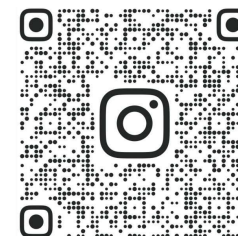


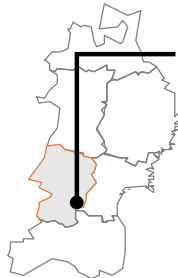
住み替えバンク ～空き家の未然防止策～



上山市建設課 エリアマネジメント推進室 副主幹兼エリアマネジメント推進係長
認定NPO法人かみのやまランドバンク
都市再生推進法人 副理事長 鏡 昌 博



山形県上山市の概要



- **位置**：東北地方 山形県南東部、蔵王連峰の麓
- **面積**：面積240.9km²、市街化区域7.2km²、中心市街地0.97km²（総面積の約0.4%）
- **アクセス**：山形新幹線(東京駅から150分)、山形道（仙台から90分）
- **本市の特徴**：
 - ①歴史：城下町（上山城）、温泉町（開湯560年）、宿場町（羽州街道）
 - ②主要産業：宿泊業、農業（果樹）、製造業（食品、輸送用機械器具加工等）

山形広域圏概況図



蔵王連峰と上山城



羽州街道（檜下宿）



温まりの湯、美人の湯



質の高い果樹とワイン（ワイン特区）

バブル崩壊後の衰退



上山競馬場H15廃業



大規模旅館休業

東北の3大温泉郷といわれ、バブル時代はかみのやま競馬場の収入により、財政が潤い、宿泊者が年間63万人でありました。その後、平成15年競馬場廃業し、1/3に宿泊者が減少。昭和天皇が民間宿泊第1号の老舗旅館は休館し、中心市街地が衰退しています。ハード主体で道路の美装化などに取組むものの人口減少や中心市街地の衰退の抑制につながっていません。

人口減少と空き家



(出典：平成27年国勢調査、上山市第7次振興計画)



R5年9月末現在：28,211人

→ R5年予想人口 28,055人
※65歳以上の老年人口割合 40.1%

→ R25年予想人口 19,620人

20年で1万人減少？

単身高齢者
H17 950人 → H27 1,297人 (347人増)

出典：国勢調査

空き家リスクの増加！

■ 空き家の現状



●空家等485戸
(R3.3末時点)
○ランドバンクエリアの観光資源



上山城



かみのやま
温泉玄関口

空家等特措法に基づき1年以上放置された空き家(空家等)は平成29年は373戸で令和3年は485戸と増加傾向にあります。空家等は、中心市街地に集中している状況にあり、近年、老朽化が著しい商業施設や工場などを特定空家等として認定し、市と民間事業者が連携して解体すると共に跡地の利活用を促進しています。羽州の名城上山城、4件の軒を連ねる武家屋敷、かみのやま温泉街など観光資源が集まる場所を第2期空家等対策計画の重点区域のランドバンクエリアとして位置付けています。

■ ランドバンクエリアの現状



ランドバンクエリアは、かみのやま温泉駅から上山城を中心とする、歴史ある城下町、かみのやま温泉街、武家屋敷など観光資源が集まる中心市街地の約48haのエリア

(図1)です。城下町特有の狭い道、坂道などの地形により自動車生活しづらいなどを背景に子育て世代の居住誘導が進まない状態が空家等の増加につながっています。

市内の空家等485戸のうち15%程度がランドバンクエリアに存在しています。

■ 空き家対策制度・連携協定

- 平成28年11月 空き家バンク
県宅地建物取引業協会山形 (空き家バンク)
- 12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)
- 11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**
- 12月 山形県老人福祉施設協議会 (空家等に関する対策)
- 令和 2年 3月 ランドバンクエリア設定 (第2期空家等対策計画)
- 10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)
- 令和 3年 3月 都市再生推進法人かみのやまランドバンク (市認定)
- 8月 認定NPO法人かみのやまランドバンク (県認定)



■ NPO法人かみのやまランドバンク（令和元年設立）組織図 （都市再生推進法人）

NPO法人かみのやまランドバンク 理事10名

理事長	県宅地建物取引業協会
副理事長	上山市、明海大学
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

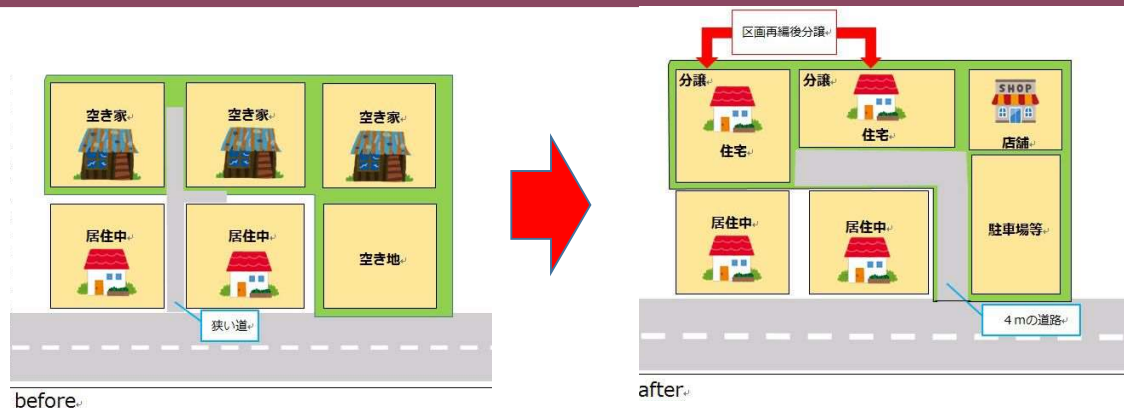
不動産業者、司法書士、土地家屋調査士、解体業者、建設業、建築士、
建築業者、弁護士、税理士など



■ ランドバンク4事業（区画再編・観光資源保存・広場整備・空き家再生）

ランドバンクエリアでは、かみのやまランドバンクにてランドバンク事業を推進しています。4事業を中心として小規模連鎖型区画再編事業（ミニ区画整理）、ミニ区画整理まで時間要することやエリアの魅力向上に空き地の広場整備、かみのやま温泉街にある公衆浴場の権利を引き継ぎ実施している観光資源保存事業、空き家を再生して起業・創業を伴走する空き家再生マネジメント事業を推進しています。

同工エリアの空き家再生は令和元年度から令和3年度までの3件から令和4年度8件と空き家再生マネジメントの成果が現れています。



小規模連鎖型区画再編事業



広場整備



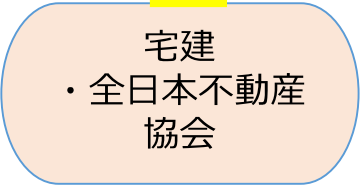
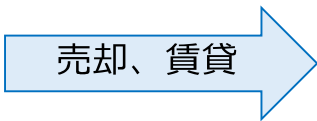
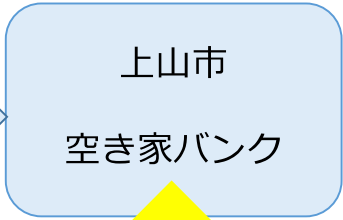
観光資源保存
公衆浴場



空き家再生マネジメント事業

■ 空き家バンク ～住宅、店舗、工場などマッチング～

所有者は空き家を不動産業者と仲介契約を行い、空き家バンクへ登録、希望者とのマッチング。
 売却物件や賃貸物件を登録しており、主に売却物件が多く300万円～1000万円台が多い。



希望価格：350万円
 物件概要 [PDFファイル/237KB] 間取り [その他のファイル/20KB]
 詳細 (協会の物件掲載ページ)



No130 上山市鶴屋町二丁目



希望価格：1,000万円
 物件概要 [PDFファイル/250KB] 間取り [PDFファイル/32KB]
 詳細 (協会の物件掲載ページ)



No131 上山市四ツ谷一丁目

平成28年度～令和4年度実績

- 登録件数
128件 (令和4年度 13件)
- 契約件数
82件 (令和4年度 18件)

※家財類処分費補助金

補助率1/2 上限5万円

住み替えバンク

■ 単身高齢者の現状と子育て世代の住み替えニーズ ～ヒアリングから見たマッチング～

単身高齢者の現状

- 1 先代からの相続手続きには費用を要するので、子供等の家や高齢者施設に転居する前に住宅を売却し、相続費用を捻出したい。
(高齢者施設に入居まで最大5年は必要。)
- 2 住宅の相続に関して生前贈与は負担が大きいので考えていない。(空き家になり、所有者不明になりやすい。)
- 3 相続未了物件を所有している。
- 4 住宅を倉庫としていることや、別荘を所有している。
- 5 年金暮らしなど所得がないなど、相続費用を捻出できない。
- 6 売却先は、未来のある子育て世代などに活用してもらいたい。
- 7 高齢者の子供達と住宅の相続や今後のあり方について心理的に話づらい。

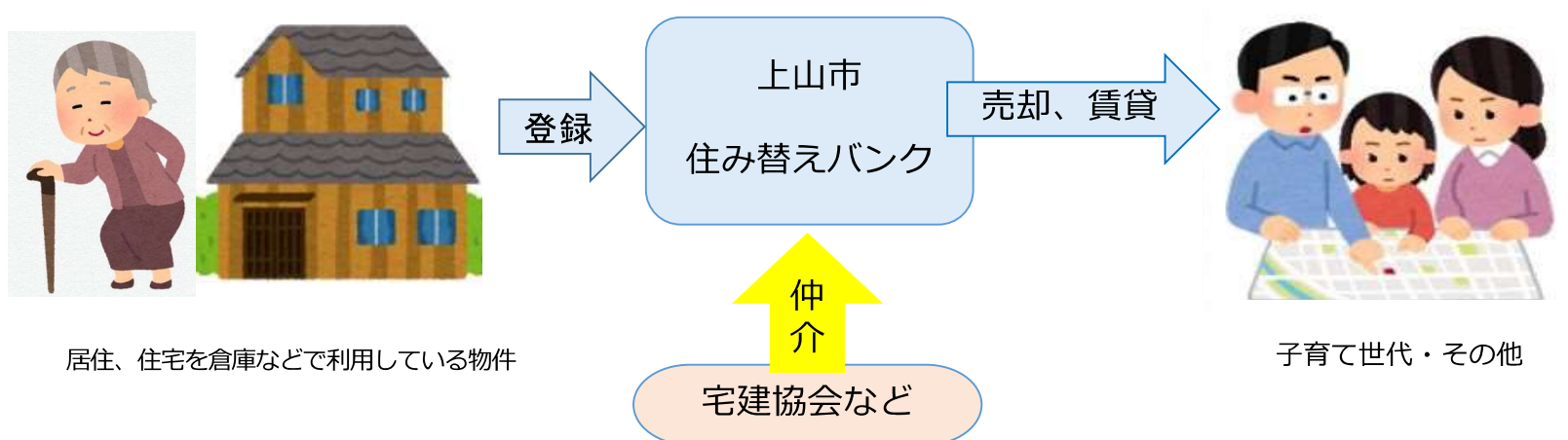
子育て世代の住み替えニーズ

◎ 子供の成長に合わせて、戸建て住宅の取得が必要。

<平成29年度 住み替えアンケート(市内保育園対象)>

- 希望物件 中古30%、新築40%、賃貸30%
- ・ 住み替え理由
子どもの成長による
(小学校の学区決定時、部屋の数) 60%
親世帯と同居等 40%
- ・ 住宅希望時期
1年以内10%、1～5年以内40%、5年以上・未定50%
- 平成30年度 中古住宅取得 18戸のうち子育て世帯10戸

■ 住み替えバンク（令和元年7月スタート） 登録20件、契約9件



居住、住宅を倉庫などで利用している物件

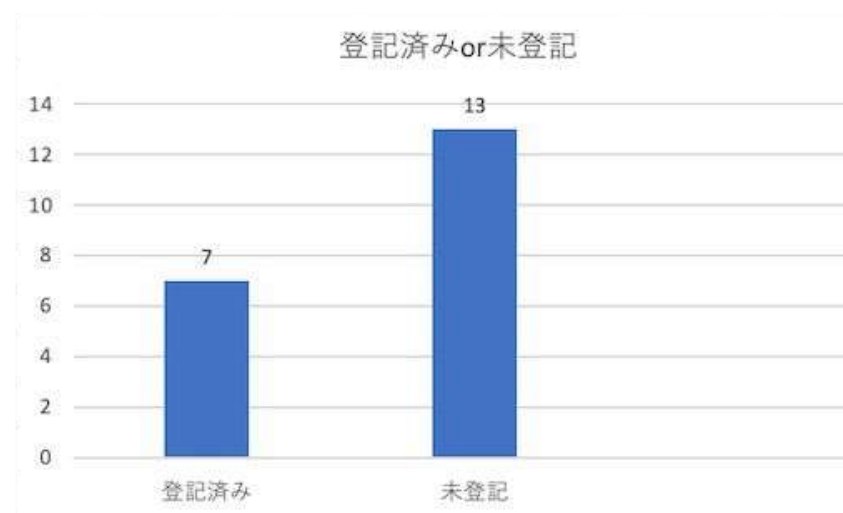
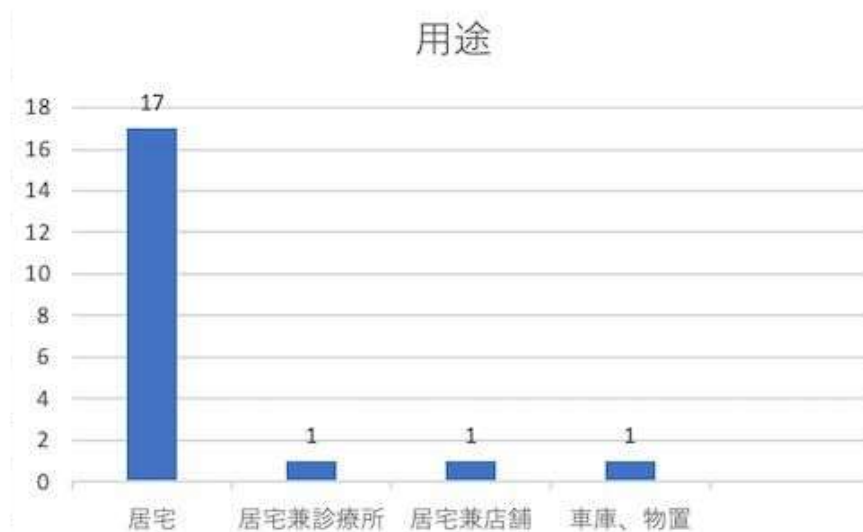
子育て世代・その他

<p>No17 上山市稲井沢二丁目</p> 	<p>希望価格：4,500万円 物件概要 [PDFファイル/238KB] 開取り1 [その他のファイル/264KB] 開取り2 [その他のファイル/238KB] 協会の物件掲載ページ</p> 
<p>No19 上山市金生二丁目</p> 	<p>希望価格：1600万円 物件概要 [PDFファイル/241KB] 開取り [PDFファイル/28KB] 協会の物件掲載ページ</p> 

住み替えバンク状況

- 相続未了物件など空き家バンクに登録できない物件の登録が多い。現在、住んでいる居宅、高齢者が所有する別荘、以前住まいであった物件を倉庫として利用している物件などを希望価格が数百万円～数千万円で売却登録されている。
- 購入している世代も子育て世代から高齢者世代まで幅が広い。
- 登録には権利を整理し、相続見込みなど専門家の同意が必要。

■ 住み替えバンク属性



○住み替えバンクの登録物件の属性については、20件のうち未登記が13件、登記済みの7件が居住している物件になります。

○車庫、物置は未登記物件。

■ 住み替えバンクの利用促進策 ～市と県老人福祉施設協議会などとの連携・支援～

市・県老人福祉施設協議会と空き家対策連携協定

●目的

空き家の未然防止策として単身高齢者などが入所まで最大5年を要する実態を踏まえ、所有する住宅や別荘や以前、住宅として利用した物件などの住まいの終活の相談できる体制・環境づくりとし、連携協定を締結しました。

● 特別養護老人ホーム（4施設）の状況

- ・ 入所者 300人
- ・ 入所希望者 500人（入所まで5年を要する）

◎ 連携事項

- 1 特別養護老人ホームの入所予定者への住み替えバンク制度のPR活動
- 2 特別養護老人ホーム相談会
家族同席で実施
(新型コロナウイルスで中止)



山形新聞 2019. 12. 26

○ 住み替えバンク支援制度・

かみのやまランドバンクと連携

<住み替えバンク関連補助金>

住み替えバンク物件の家財類を処分補助金
補助率 1 / 2 (上限 5 万円)

住み替えバンク登録物件の取得
持家住宅建設等補助金 20 万円

<かみのやまランドバンク連携>

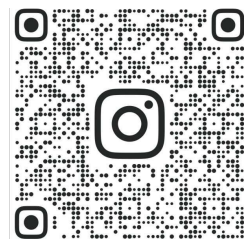
- ・ 物件登録や相続手続き相談会の開催について
会員の不動産屋、司法書士が参加
- ・ 住み替えバンク物件登録
- ・ 物件の掘り起こし など



■ 住み替えバンクの課題

- 1 子育て世代の住み替えバンクの利用促進
- 2 不動産屋による物件掘り起こしの促進
- 3 飲食店などの技術承継と共に物件を引き継ぐ制度の設立

ご清聴ありがとうございました。



Instagram でランドバンク4事業の取り組みを発信、フォローいただけると幸いです。