

# マンガでわかる！ 国土管理

## ～**カンタ**と**リコ**の訪問記



つる おか

## 山形県鶴岡市編



国土交通省国土政策局  
総合計画課国土管理企画室

# ～主人公の紹介～

- ・ カンタのアツすぎる思いに共感し、そのあとを追いかけて始めたピュアな少女。
- ・ 知識はまだ少ないが、時折鋭い質問が飛び出すことも。

- ・ 日本の美しい国土を未来に残していきたいという思いを抱く、大志ある少年。
- ・ 全国各地の事例を自分で勉強していて詳しい。
- ・ マンガの登場人物と既に知り合いであることも。

リコ



カンタ

江戸時代に酒井氏十三万八千石の城下町として栄えていたんだ。  
だから、今も中心市街地に大きな町割りが残っているんだよ。



すごく歴史があって  
素敵な町だね。



2

今日は、山形県  
鶴岡市にお邪魔するよ。

鶴岡市って  
どんな町なの？

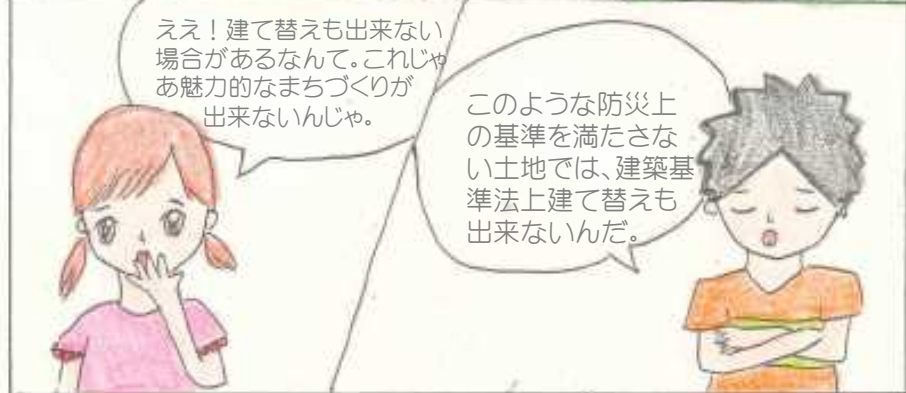


1





消防車や除雪車が入れないという防災上の問題があるよ。



ええ！建て替えも出来ない場合があるなんて。これじゃあ魅力的なまちづくりが出来ないじゃ。

このような防災上の基準を満たさない土地では、建築基準法上建て替えも出来ないんだ。



そう。このままでは中心市街地が空き家・空き地ばかりになってしまうという危機感から、鶴岡市は対策を始めたんだ。



うん。でも古い町だからこそその問題もある。



行き止まりがあったり、

道が狭かったり、

道に接していない土地があったりね。

何が問題なのかな。

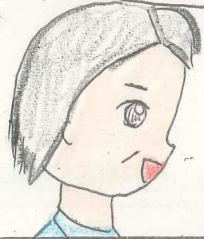
※国土交通省社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会 資料より



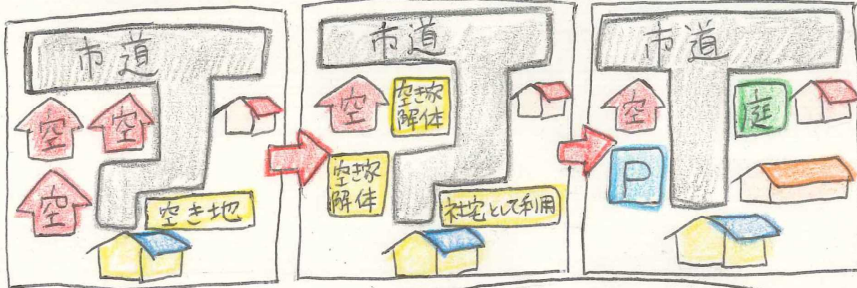
どんなことをしているのか、教えてください。



カンタ君、リコちゃん、こんにちは。NPO法人つるおかランド・バンクへようこそ。



こんにちは。



道も広くなって、家の敷地も広くなって、みんながハッピーになれるですね。

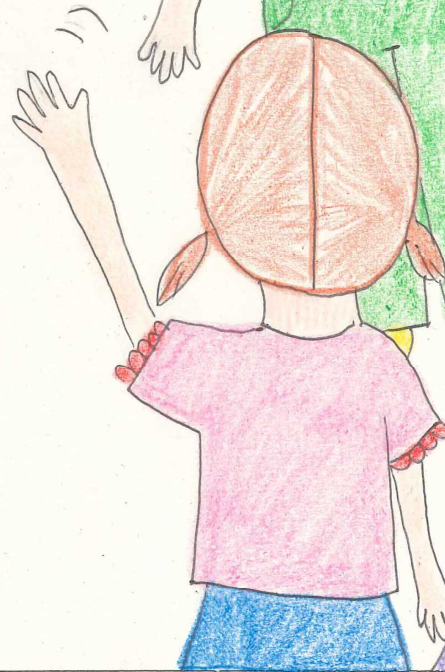
ランドバンク事業について、  
・空き家・空き地の活用  
・町の区画再編・道路の改善  
を一体的に進める取組をしています。



6

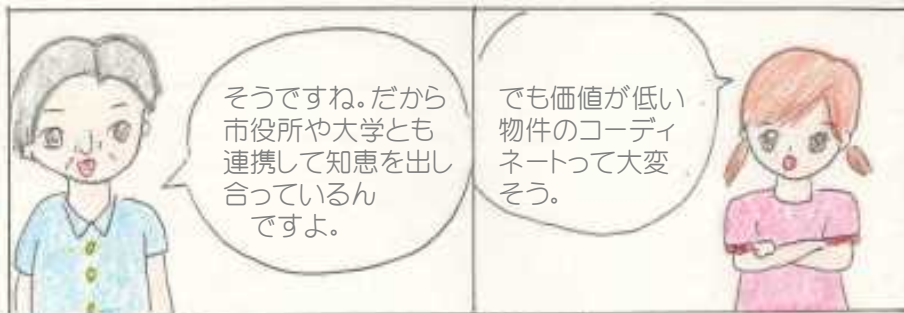


今日は、NPO法人つるおかランド・バンクに行ってお話を伺うよ。



5





そうですね。だから市役所や大学とも連携して知恵を出し合っているんですよ。

でも価値が低い物件のコーディネートって大変そう。



いえいえ。私たちだけで何でも出来るわけではありませんよ。宅地建物取引士、土地家屋調査士、行政書士、建築士などの様々な専門家の団体などと協力する体制を作っているんです。

ランドバンク事業って、不動産だけじゃなくていろんな知識が必要な気がします。色々な勉強をされたんですね。



そう。だからこそ私たちが住民に寄り添いながら、市役所のそれぞれの部署との調整をまとめて行っているんですよ。

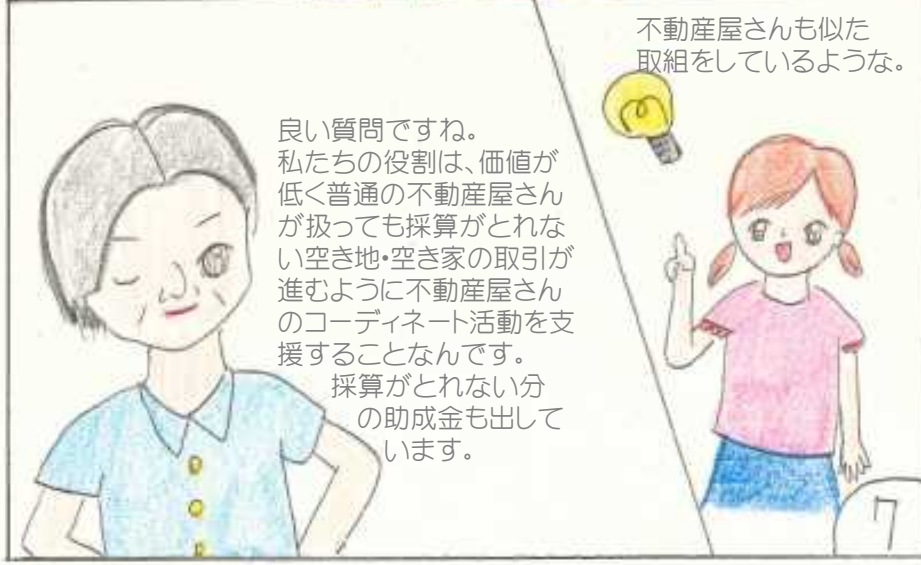
みんなで知恵を出し合っって中心市街地の活性化につなげているんですね。市役所でも色々な部署が関係してきそう。



依頼を受けて空き家の管理や改装をしたり、

ほかに、空き家を地域のみんなが使える施設に改修するための支援を行ったり、

空き家や空き地の問題に対し、総合的な対応を行っています。



不動産屋さんも似た取組をしているような。

良い質問ですね。私たちの役割は、価値が低く普通の不動産屋さんが扱っても採算がとれない空き地・空き家の取引が進むように不動産屋さんのコーディネート活動を支援することなんです。採算がとれない分の助成金も出しています。

# 取組事例に学ぶ課題と解決の方向性

## 人（主体）の視点

一般的に、様々な視点からの効果を期待するような取組については、分野ごとの専門家による技術的な知見や支援が必要となります。

NPO法人つるおかランド・バンクは、宅地建物取引士、土地家屋調査士、行政書士、建築士などの専門家団体との協業体制を構築しています。こうした体制を築き上げるため、理事長が本業で関わりのある宅地建物取引業協会や建設業協会、税務署主催の資産税協議会（土地家屋調査士や行政書士も参加）、鶴岡市を調査研究フィールドとしている大学の研究室などに声を行いました。



## 土地の視点①

様々な視点からの効果を意識し、総合的に最も適した土地の使い方を選択することが重要です。



NPO法人つるおかランド・バンクでは、空き家・空き地の活用を進める効果だけでなく、消防車や除雪車が通行できる道を確保したりすることで防災・減災につながったり、ひいては中心市街地の活性化につながったりと、多様な効果が期待される取組を進めています。

## 土地の視点②

複数の土地所有者を巻き込むことが必要な取組では、それぞれの土地所有者の意向を確認し、調整する主体を確立することが有効です。

NPO法人つるおかランド・バンクでは、相談に来る土地所有者の周辺の関係所有者の協力も得られるよう調整を行うことにより、空き家・空き地の活用と町の区画再編・道路の改善を一体的に進めています。

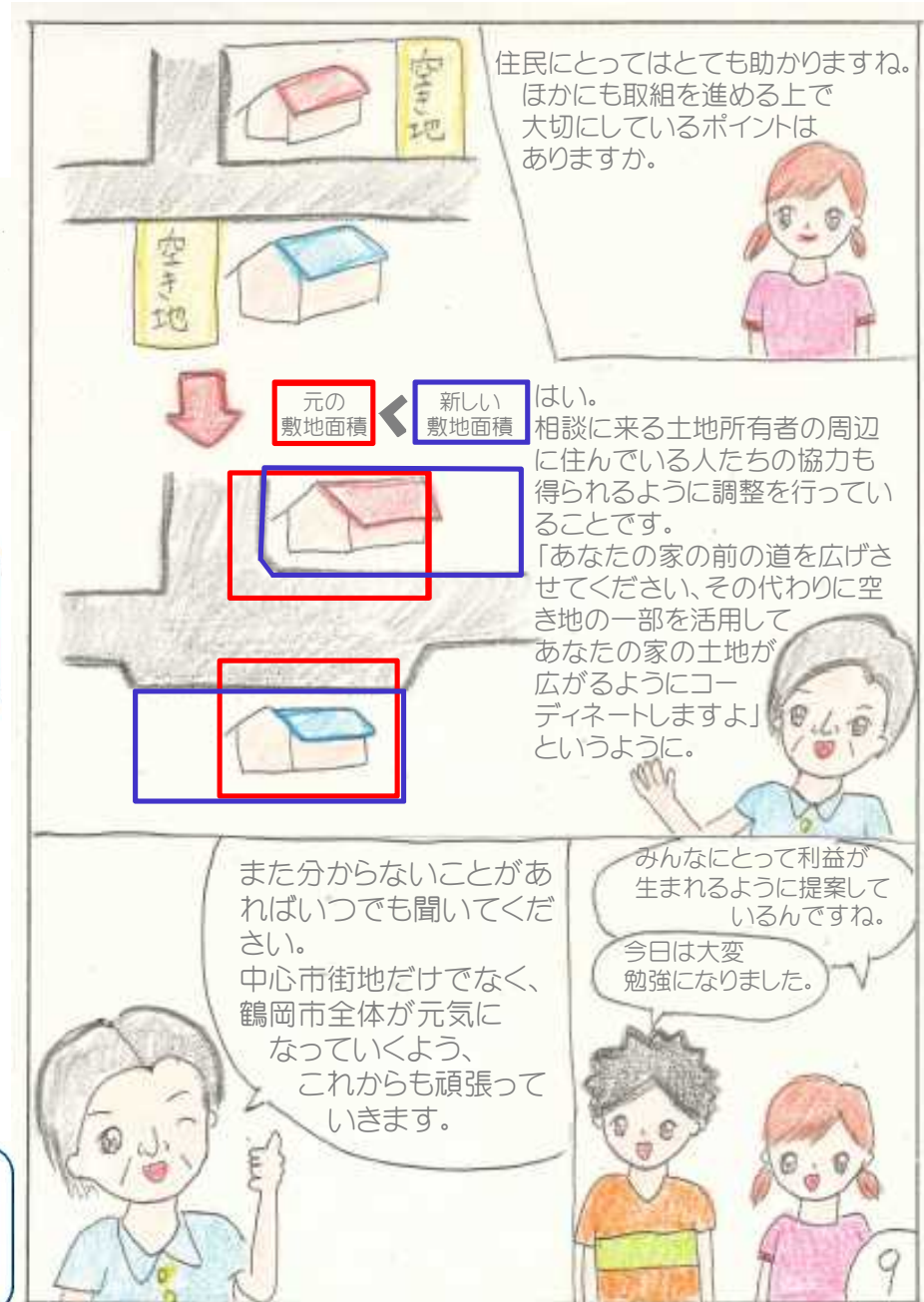


## 仕組みの視点

多くの部局が関連する取組の場合、関連部局の協力を得つつ、部局横断的な対応を促すことも有効です。



NPO法人つるおかランド・バンクは、市当局から一步離れた立場で住民や地権者に寄り添い、関連部局との調整を一元的に担っています。このように、中間に立つNPO等の組織が行政各部局との横断的な調整を担うような取組も有効です。





「マンガでわかる！国土管理  
～カンタとリコの訪問記」の  
[Facebookページ](#)も開設しています。  
マンガの新作をアップしていく予定です。  
たくさんの皆様の「[いいね！](#)」を  
お待ちしております！



○ Facebookページはこちらです。  
<https://www.facebook.com/mlit.kokudokanri/>



**Facebookページ  
にリンクします**

○ 国土交通省HPにも掲載しています。  
[http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku\\_tk3\\_000096.html](http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku_tk3_000096.html)

