

## 第3章

# 低・未利用地の有効利用による 地域価値の向上

今後、我が国では、人口減少など経済社会構造が大きく変化することが見込まれ、これに伴い、土地に対する需要や土地利用が変化する中で低・未利用地が増加していくことが予想される。こうした低・未利用地を有効利用し、地域価値の向上に結びつけていくことは、今後の重要な課題となっている。

こうした認識のもと、本章では、第1節において、人口減少・少子高齢化、産業構造の変化などの経済社会構造の変化を概観するとともに、低・未利用地の増加の状況及びこれに対する国民の意識について分析する。第2節では、低・未利用の公有地や空き地・空き家等を有効利用し、不動産価値や地域価値の向上に成果を挙げている各地域の取組を取り上げ、成果を挙げている要因等について分析する。

### 第1節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加

#### 1 経済社会構造の変化と土地利用への影響

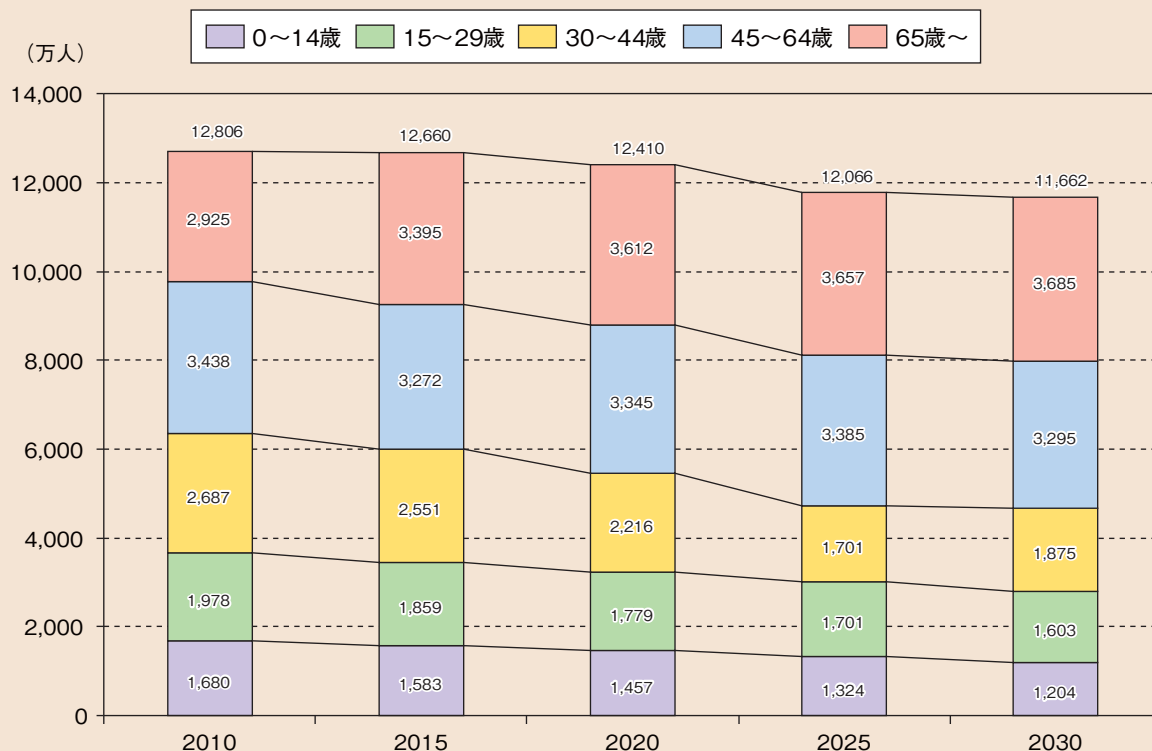
##### (1) 人口減少・少子高齢化の進展の影響

##### (人口減少・少子高齢化の状況)

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」の中位推計によれば、我が国の将来人口は、平成22年(2010年)の1億2,806万人から、平成42年(2030年)には8.9%減少し、1億1,662万人となる見込みである。

また、高齢化の進展により、高齢者は増加を続け、平成42年(2030年)には65歳以上の高齢者が総人口の31.6%を占めると予想されている(図表3-1-1)。

図表 3-1-1 年齢層別人口推移



資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」より作成

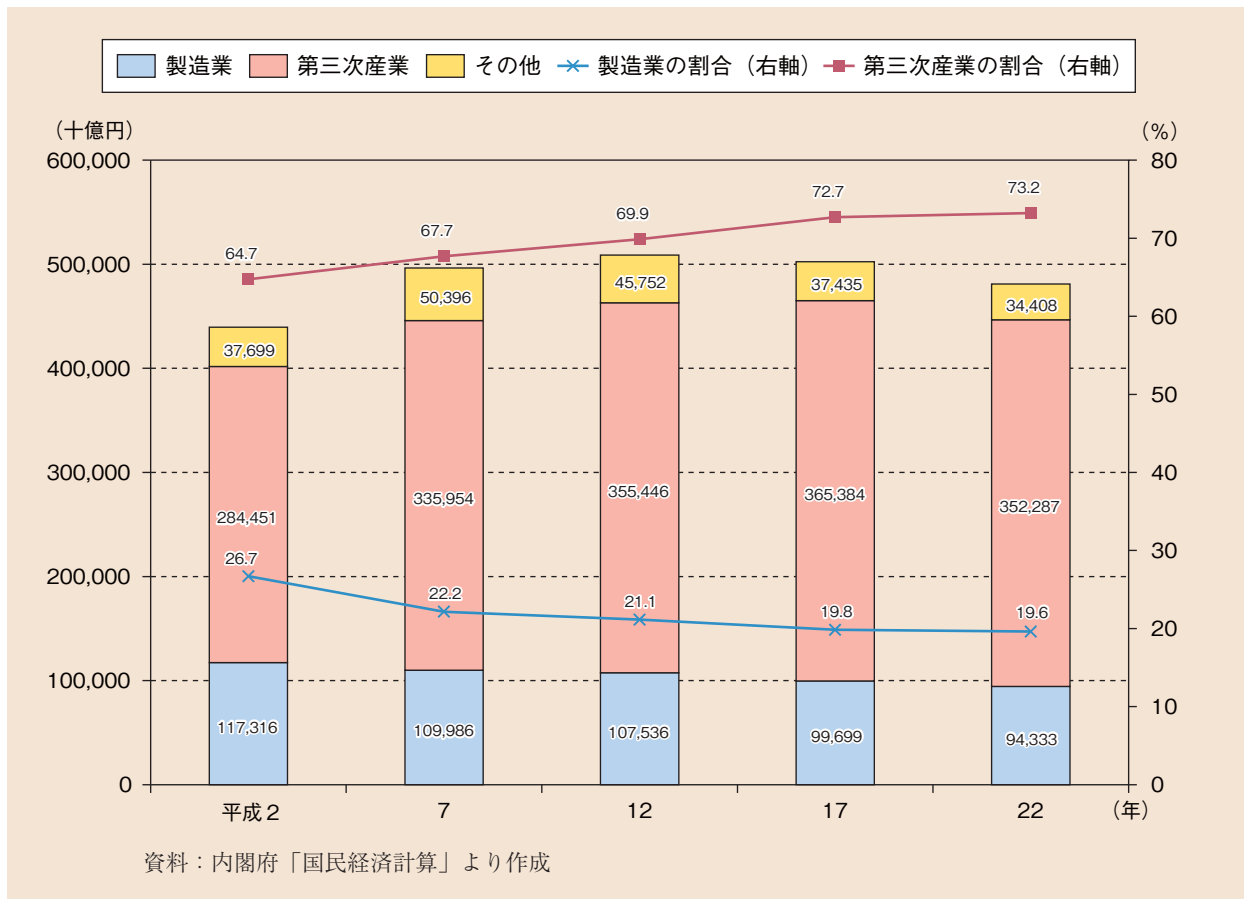
こうした人口構造の変化が土地に対する需要や土地利用に及ぼす影響として、次のような点が挙げられる。

- ① 総人口が減少することによる土地需要や土地利用への影響
- ② 65歳以上の高齢者が増加し続けることによる高齢者のニーズに対応した土地需要や土地利用への影響
- ③ 生産年齢人口の減少、特に住宅一次取得者層を構成する30~44歳の大幅な減少による土地需要や土地利用への影響

## (2) 産業構造の変化の影響

我が国の産業構造について、内閣府「国民経済計算」の名目国内総生産ベースの結果<sup>1</sup>で見ると、製造業の割合は、平成2年の26.7%から平成22年には19.6%に低下した。一方、第三次産業の割合は、64.7%から73.2%まで上昇しており、製造業を中心とした第二次産業から、サービス業を中心とする第三次産業へとシェアのシフトが進んでいることが分かる（図表3-1-2）。

図表3-1-2 我が国の産業構造の推移（名目国内総生産ベース）



<sup>1</sup>平成7年以降は平成17年基準。平成2年は平成12年基準であり、一部概念が異なる。

産業構造の変化を土地に対する需要や土地利用に及ぼす影響の面から見ると、相対的にまとまった土地を必要とする製造業から、より少ない土地で製造業と同じような付加価値を生み出し得る第三次産業等へのシフトと捉えることができる。産業別の単位面積当たり付加価値を見ると、サービス業や卸売・小売業といった第三次産業の単位面積当たり付加価値は他の産業に比べて大きくなっており、例えば、情報通信業の付加価値は製造業の7倍程度になっている（図表3-1-3）。

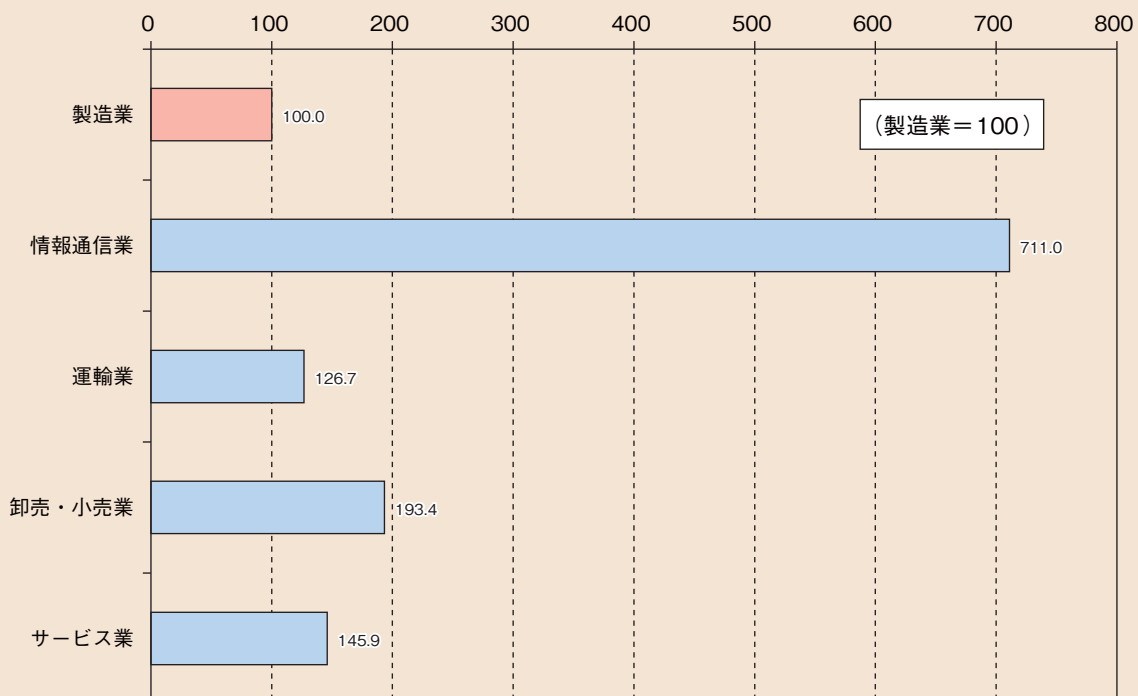
このように、生み出される付加価値とそれに要する土地面積の関係は、産業構造の変化により、変わっていくと考えられる。

一方、医療・福祉分野や物流分野等では、土地需要が大きく増加する可能性も指摘されている。

図表 3-1-4 及び図表 3-1-5 は、医療・福祉用建築物と大規模な倉庫の着工床面積の推移を示したものである。高齢化の進展による医療・福祉用建築物のニーズの高まりや、電子商取引市場の発展等による大規模な倉庫のニーズの高まりを背景として、これらの施設の着工が近年大きく増加しており、今後とも需要の増加が見込まれている（図表3-1-4、3-1-5）。

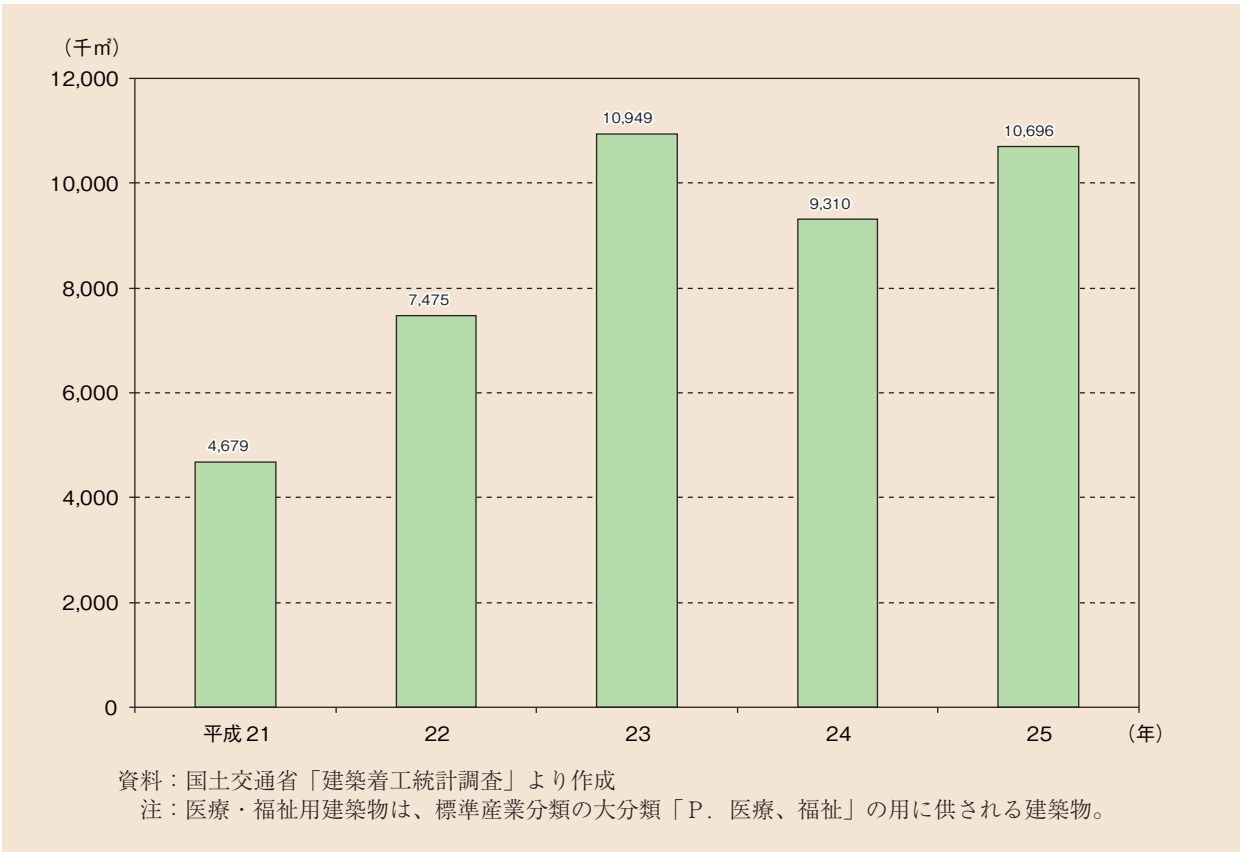
今後の土地利用のあり方を検討するにあたっては、このような経済社会構造の変化に伴う土地需要や土地利用の変化の動向を的確に把握しつつ、中長期的な視点に立って取り組んでいくことが必要である。

図表 3-1-3 産業別単位面積当たり付加価値

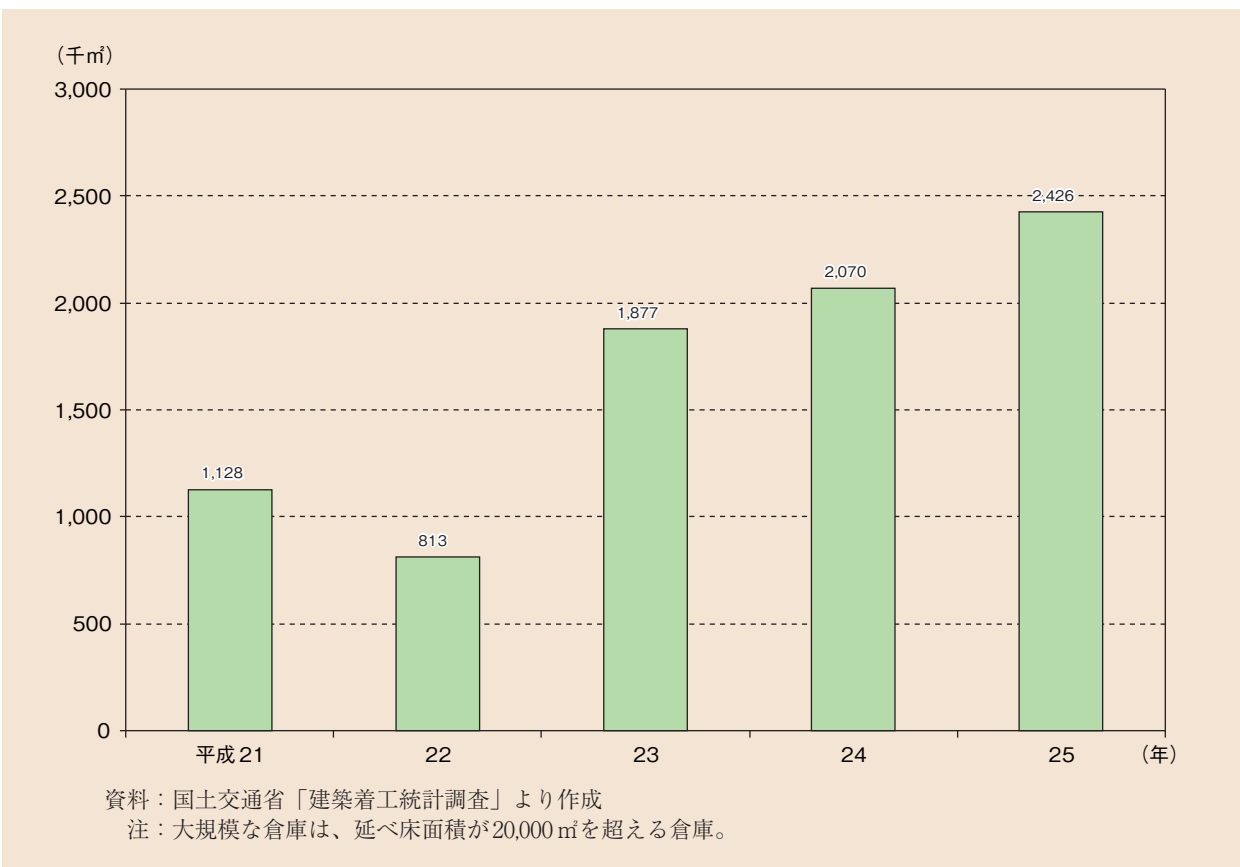


資料：国土交通省「法人土地基本調査」（平成20年）、財務省「法人企業統計調査」（平成19年）より作成  
注：1社あたりの付加価値額を1社あたりの事業用土地等（棚卸資産を除いた土地）で除して計算したもの。

図表3-1-4 医療・福祉用建築物の着工床面積の推移



図表3-1-5 大規模な倉庫の着工床面積の推移



## 2 増加する低・未利用地の状況と国民の意識

### (1) 低・未利用地の状況

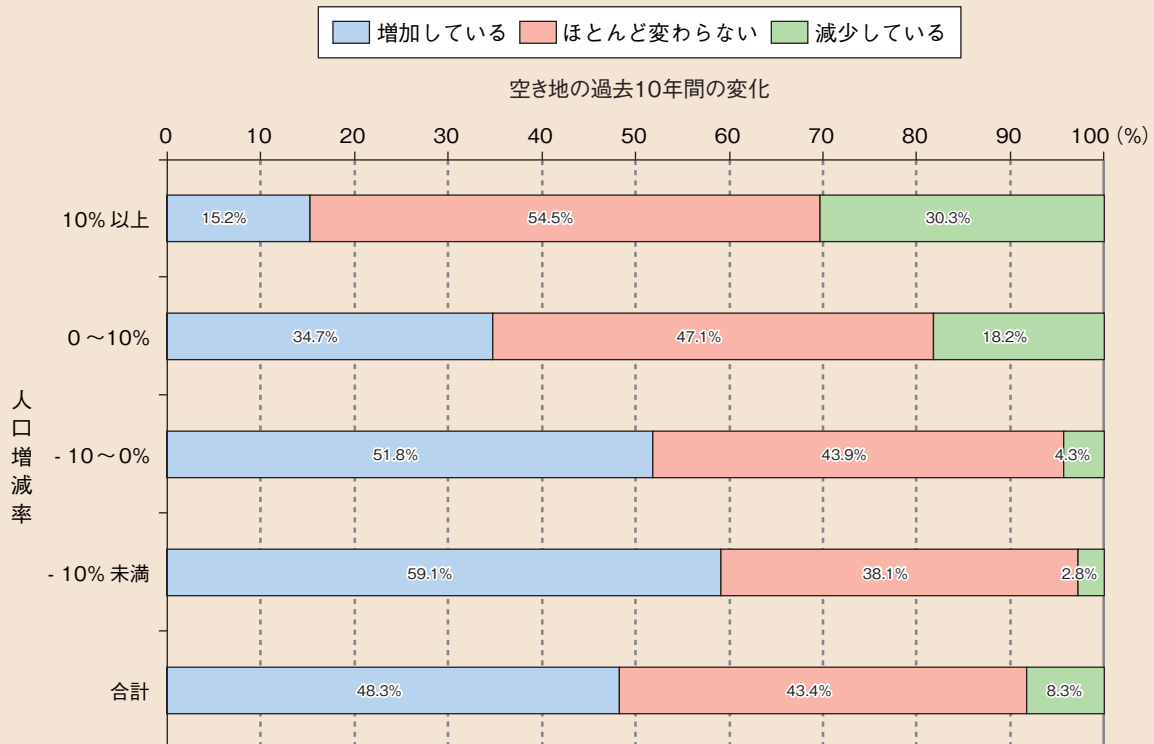
これまで示してきたように、人口減少や少子高齢化の進展、産業構造の変化等の経済社会構造の変化に伴って土地に対する需給構造が変化中、土地利用への具体的な影響が現れてきているのが、空き地等の低・未利用地の増加である。

#### (空き地の状況)

空き地の発生状況について、国土交通政策研究所が実施した「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」の結果を見ると、過去10年間に於ける空き地の変化については、全体として「増加している」と回答した市区町村が約半数を占めている。

これを過去10年間に於ける市町村の人口増減率の階級別に見ると、人口減少率が高い地域ほど、空き地が増加していると回答した市区町村が多くなっており、人口減少と低・未利用地の増加が密接な関係にあることがうかがえる。さらに、人口増加率が0～10%の地域においても、約3分の1の市区町村において空き地が増加しているとの回答があり、人口が減少している地域だけでなく、人口が増加している地域においても、空き地の増加が見られる状況となっている（図表3-1-6）。

図表3-1-6 人口増減率別空き地の過去10年間の変化



資料：国土交通政策研究所「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」（平成25年度）



## コラム

## 地方都市における空き地・空き家の現状

空き地等の低・未利用地の増加は、都市の中心市街地においても課題となっている。

本事例は、製造業を主産業とする北関東の地方都市の中心市街地で、中心駅より徒歩10分弱の町工場と住居が混在する地区である。

同地区では、基幹産業である製造業の大規模工場移転等により、1980年代から市の人口が減少しており、同地区の人口についても、平成7年（1995年）から平成22年（2010年）の15年間に、約2割減少している。

一方、同地区について、平成4年と平成24年の土地利用の状況を比較してみると、屋外駐車場、未利用地、資材置場を合わせた低・未利用地は、24,147㎡から41,868㎡へと、約1.7倍に増加しており、地区の全面積に占める低・未利用地の割合も14%に増加している。特に、同地区では、宅地が減少する一方で、未利用地や駐車場が増加しており、空き家の増加も目立っている。

空き地等の変遷（平成4年～平成24年）

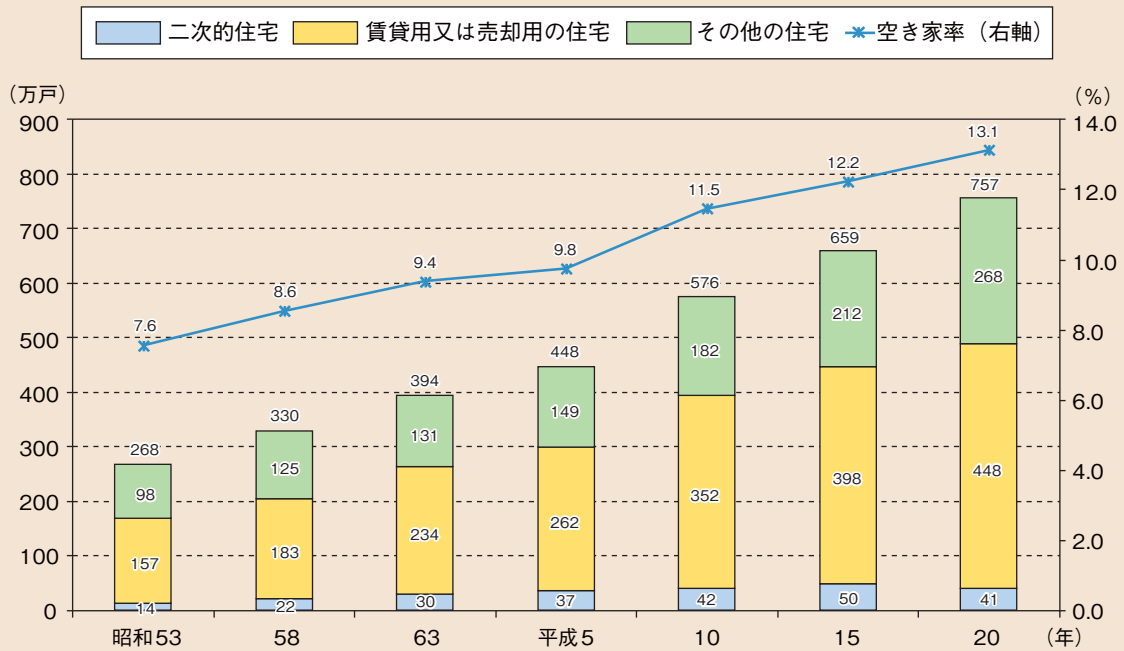


資料：国土交通政策研究所「空地等の発生消滅の実態と新たな利活用に関する調査研究」（平成26年度）

### (空き家の状況)

空き家数は、平成10年から平成20年にかけて約1.3倍の水準に達するなど増加傾向を示しており、空き家率も同様に上昇傾向を続けている。特に、「その他の住宅」の増加率が大きくなっており、この分類に含まれる「放置された住宅」等が大きく増加していることが考えられる（図表3-1-7）。

図表3-1-7 空き家数及び空き家率（種類別）の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

注：二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等



## コラム

## 「空き家バンク」による空き家の有効利用（長野県佐久市）

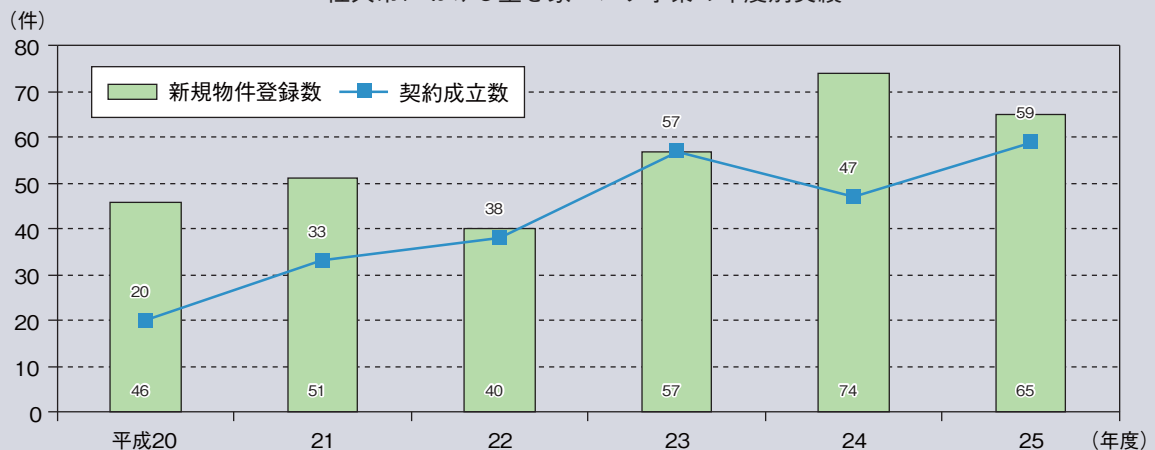
長野県佐久市は、人口約10万人の地方都市で、自然環境に恵まれており、全国有数の晴天率など、良好な住環境を有した地域である。また、首都圏から新幹線で約1時間という交通利便性の良さや地域医療の充実等もあり、近年では、豊かな住環境を求める高齢世代の移住も増えている。

佐久市では、空き家の有効利用を図り、都市住民との交流や移住促進による地域の活性化を図るため、平成20年度から「空き家バンク」を開設している。「空き家バンク」は、賃貸や売却可能な空き家を所有者に登録してもらい、不動産業者（長野県宅地建物取引業協会）と密接に連携しながら、希望者に紹介する取組である。

さらに、佐久市では、田舎暮らしを支援するためのワンストップの相談窓口の設置や、長野県・JR東日本との連携による「移住お試しツアー」の実施など、移住促進に向けた様々な取組を行っている。

これら取組により、佐久市の「空き家バンク」の成約累計件数は250件を超えており、全国有数の契約成立数の高さとなっている。

佐久市における空き家バンク事業の年度別実績



資料：佐久市提供資料より作成

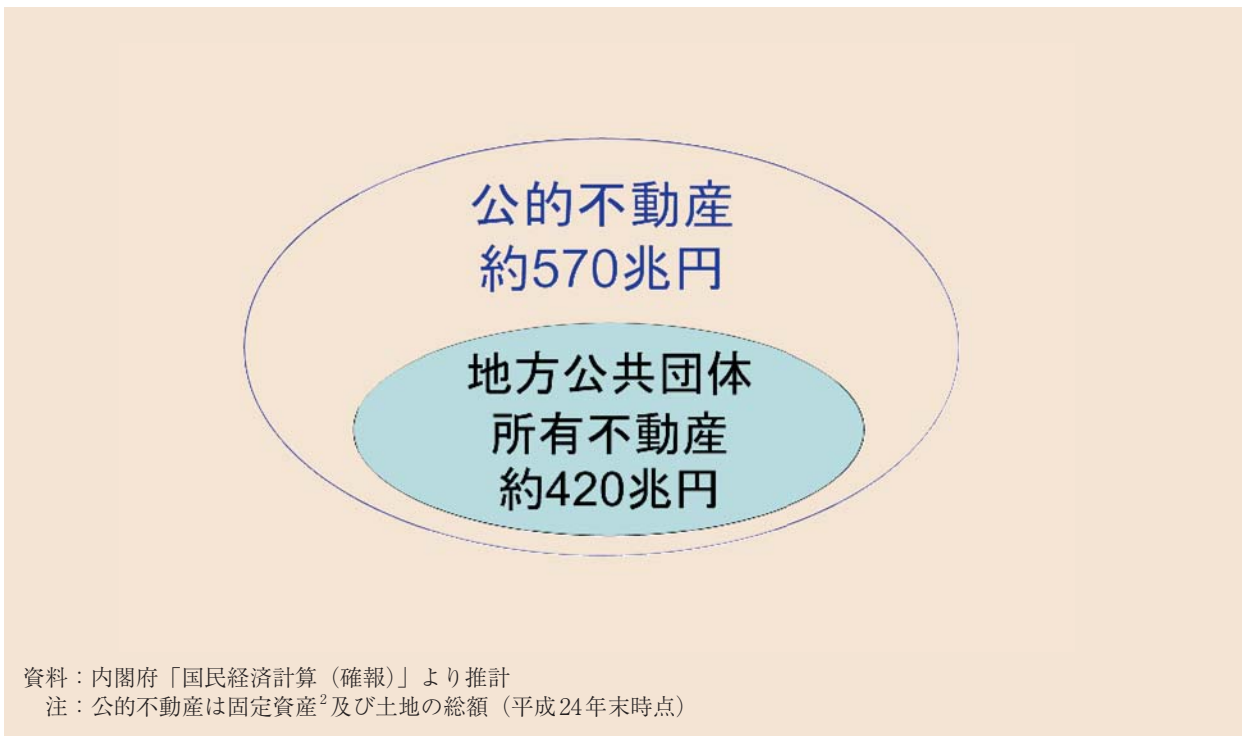
### (公的不動産の状況)

低・未利用地は民有地だけでなく、公有地でも多く見られている。

我が国の不動産の約 2,410 兆円のうち、国又は地方公共団体が所有している不動産（公的不動産（Public Real Estate：PRE））は、約 570 兆円（全体の約 24%相当）存在する。このうち地方公共団体が所有する公的不動産は約 420 兆円となっている（図表3-1-8）。

また、国土交通省「平成 25 年度土地所有・利用概況調査」の結果によると、公的不動産のうち土地の面積は、1,057 万 ha（このうち 722 万 ha は国有林）であり、このうち、地方公共団体が所有する土地の面積は 313 万 ha となっている。

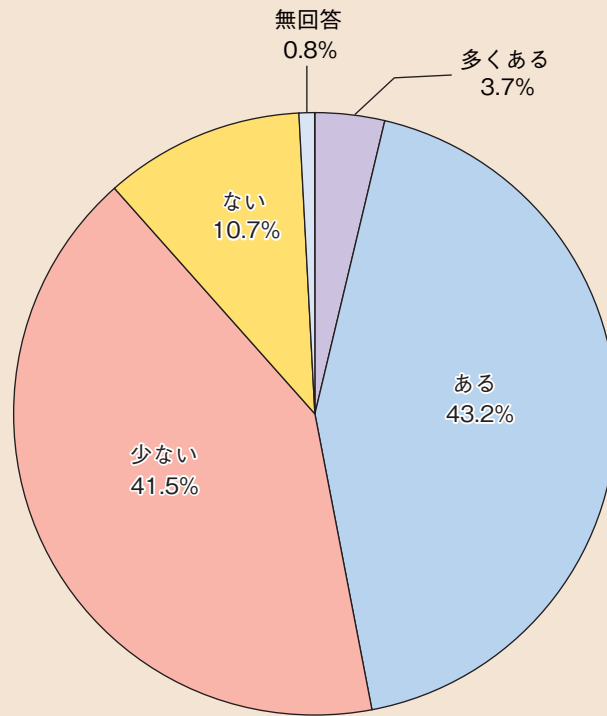
図表 3-1-8 公的不動産ストックの規模



<sup>2</sup> 地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を総固定資本形成の累計額（昭和55年度～平成24年度）のうち地方の占める比率で按分したもの。

地方公共団体の所有する公的不動産の利用状況について、国土交通政策研究所「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」の結果を見ると、回答した市町村1,184のうち46.9%の市町村が、利用されていない公有地が「多くある」又は「ある」と回答している。このように、公有地の有効利用も重要な課題である（図表3-1-9）。

図表3-1-9 利用されていない公有地の有無に係る市町村の意識

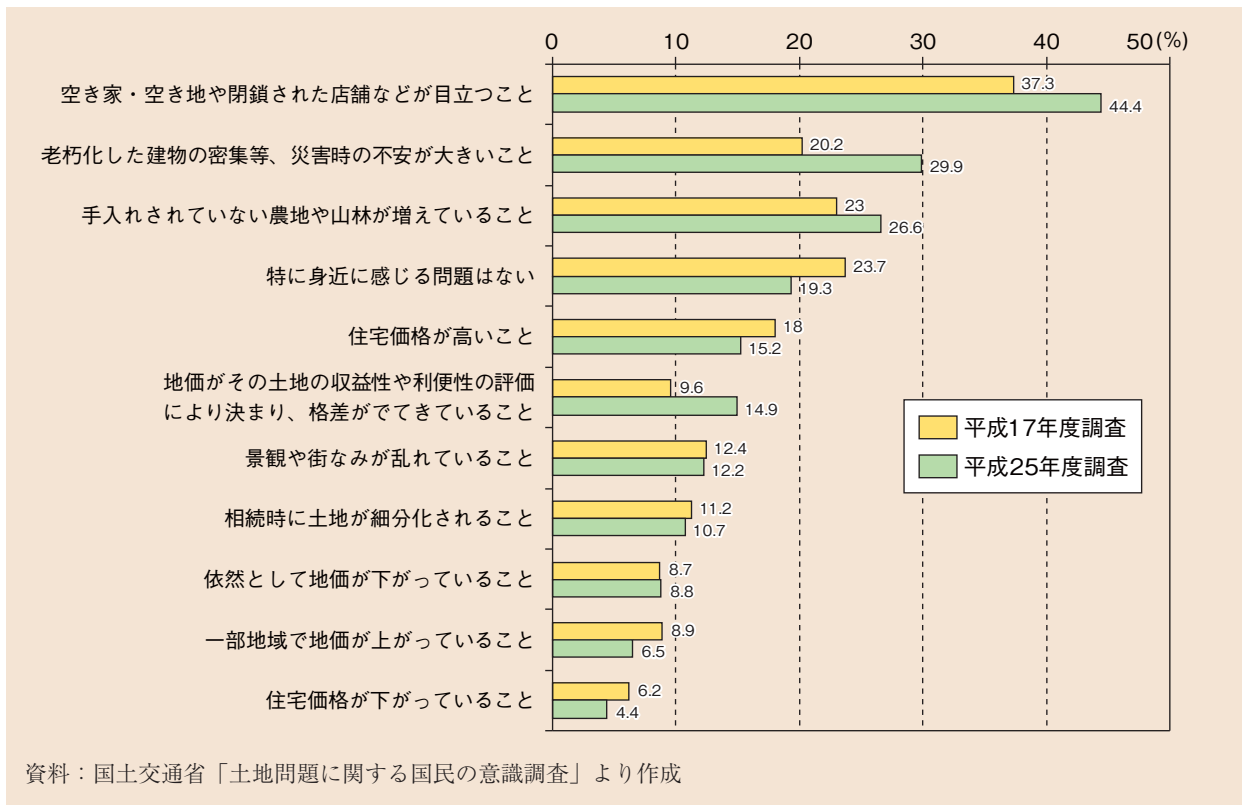


資料：国土交通政策研究所「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」（平成25年度）

## (2) 低・未利用地に対する国民の意識

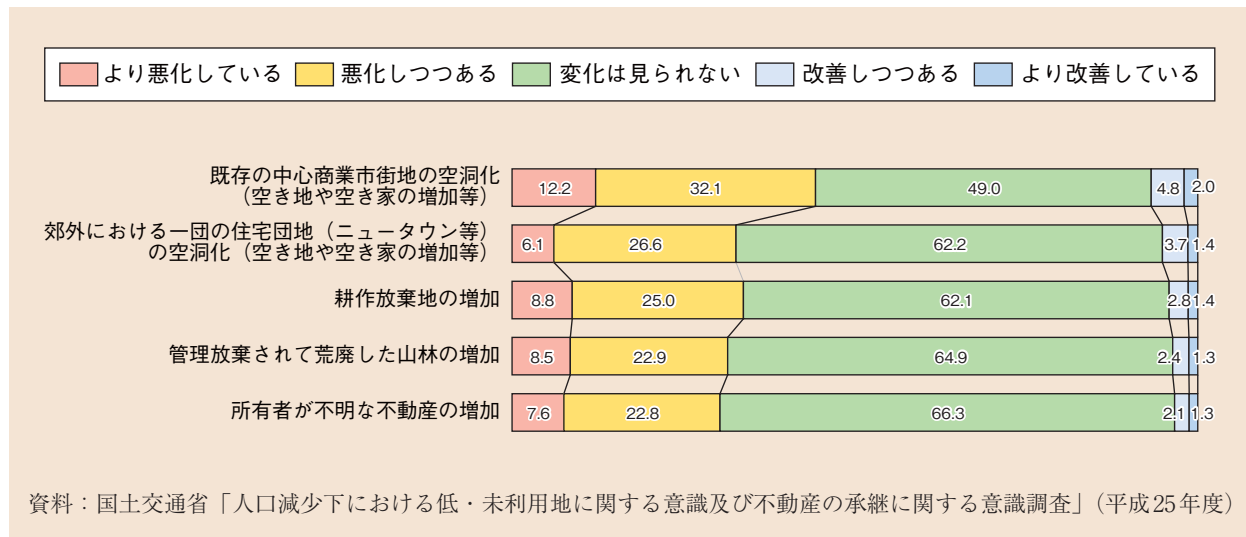
土地問題に関する国民意識について国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」の結果を見ると、平成25年度は、日頃、土地に関して身近に感じる問題として、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」と回答した者の割合が44.4%で最も高かった。また、平成17年度調査時の37.3%と比べて、この問題を指摘する人の割合が約2割増加しており、空き地等の低・未利用地の増加が、我が国の大きな課題としてより強く意識されてきていることが分かる（図表3-1-10）。

図表3-1-10 身近に感じる土地問題



さらに、低・未利用地の増加の中で、どのような問題が特に悪化しているのか、という点について国民の意識を尋ねた「人口減少下における低・未利用地に関する意識及び不動産の承継に関する意識調査」の結果を見ると、悪化している土地問題として既存の中心商業市街地の空洞化を挙げる割合が最も大きく、「より悪化している」と「悪化しつつある」を合わせて44.3%に達している。空き地や空き家の問題の中でも、中心商業市街地の空洞化が大きな問題として意識されていることが分かる（図表3-1-11）。

図表3-1-11 一昔前に比べて生じている土地問題

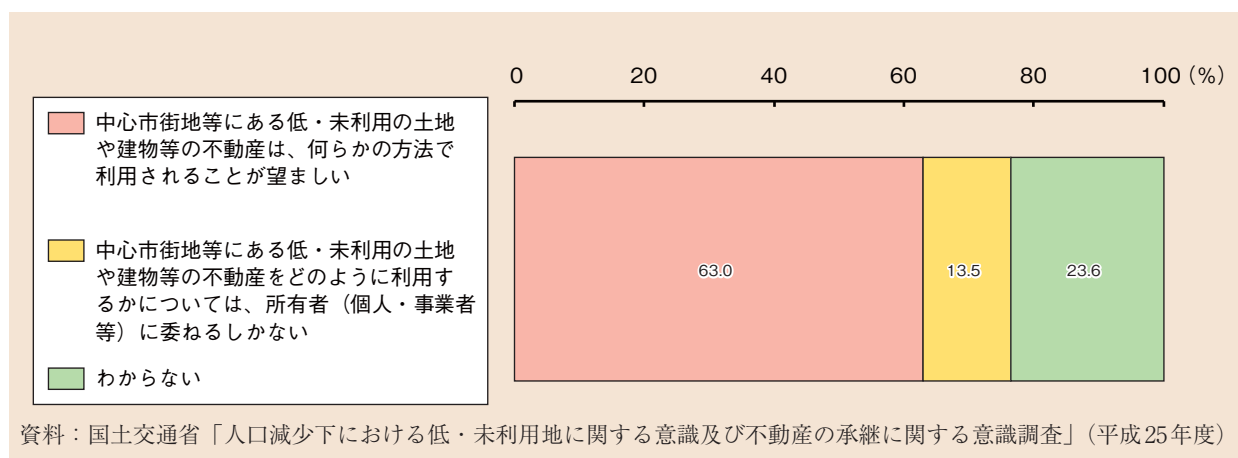


### 3 低・未利用地の有効利用に向けて

以上、中長期的に見ると、人口減少・少子高齢化、産業構造の変化等が土地に対する需要や土地利用に影響を与えることが予想され、空き地等の低・未利用地が一層増加することも懸念される。

低・未利用地の増加に対応した有効利用の必要性について、前述の「人口減少下における低・未利用地に関する意識及び不動産の承継に関する意識調査」の結果を見ると、中心市街地等にある低・未利用地等について「何らかの方法で利用されることが望ましい」とする回答が6割を超えており、国民意識の上でも、低・未利用地の有効利用が強く求められている(図表3-1-12)。

図表3-1-12 中心市街地等にある低・未利用の不動産について



低・未利用地の有効利用は、大都市圏・地方圏に共通した課題であるが、図表3-1-11の意識調査の結果にも見られるように、地方圏の中心市街地の問題が典型的なケースとして捉えられる傾向があり、また、こうした地域で、対応に向けた先進的な取組が多く展開されていると考えられる。

## 第2節 低・未利用地の有効利用を地域価値の向上に結びつける戦略的な取組

地域の活性化を図る上で、低・未利用地の有効利用を不動産価値の向上にとどまらず、地域価値の向上に結びつけていくことは重要な視点である。

本節では、低・未利用の公有地や空き家・空き地等を有効利用し、地域価値の向上に結びつけている先進的な取組として、岩手県紫波郡紫波町、長野県長野市、福岡県北九州市の事例を取り上げ、分析を行った。

また、公共空間（市道）を付加価値の高い魅力あるオープンスペースとして活用することにより地域価値の向上に成果を挙げている富山県富山市の事例を取り上げた。この事例は、元々低・未利用地が存在していた、というものではないが、低・未利用地をオープンスペースとして有効利用しようとする取組に多くの示唆を与えるものである。



### ①未利用公有地を有効利用した地域拠点の整備（岩手県紫波郡紫波町「オガールプロジェクト」）

岩手県紫波郡紫波町は、岩手県のほぼ中央部、県庁所在地である盛岡市と花巻市との中間に位置し、人口は約3万4千人程度、高齢化率は26.3%（平成25年度末）である。他の多くの地方都市と同様に、役場庁舎の老朽化や財政問題等の課題を抱えていた。

図表3-2-1 紫波中央駅前の大規模未利用公有地



資料：紫波町提供資料

こうした中、紫波町では、紫波中央駅前に約10.7haの大規模町有地を有していたが、社会情勢の変化や町財政の悪化等により10年以上にわたって未利用状態が続いていた。

このため、紫波町と大学との間の官学連携により行った検討を踏まえ、平成21年に「公民連携基本計画」を策定し、官民が一体となって、当該未利用公有地において、地域の拠点となる官民複合施設の整備等を行うこととした（「オガールプロジェクト」）。その基本コンセプトは、集客力のある施設の集積による地域拠点を形成し、地域価値の向上を実現することであった。具体的には、官民出資により事業実施主体となるオガール紫波(株)を設立し、同社が施設の設計・整備や管理等を一元的に行うとともに、紫波町は100回以上の住民説明会等を実施し、町民や民間事業者等の提案も引き出しながらプロジェクトに対する理解の促進に努めた。

整備にあたっては、まちづくり会社とは別に、施設所有を目的とした特別目的会社（SPC）を設立し、土地の所有者である紫波町と事業用定期借地権契約を締結することで、所有と利用の分離を図った。資金面では、一般財団法人民間都市開発推進機構等からの出資とともに、民間テナント料収益を裏付けとして市中銀行から融資を受けることで、整備資金の調達を図った。

こうした民間の創意工夫を最大限に活かす形での官民連携の取組を経て、平成24年に、図書館、マルシェ（産地直送市場）、カフェ等の集客力のある施設が集積した官民複合施設「オガールプラザ」が完成した。

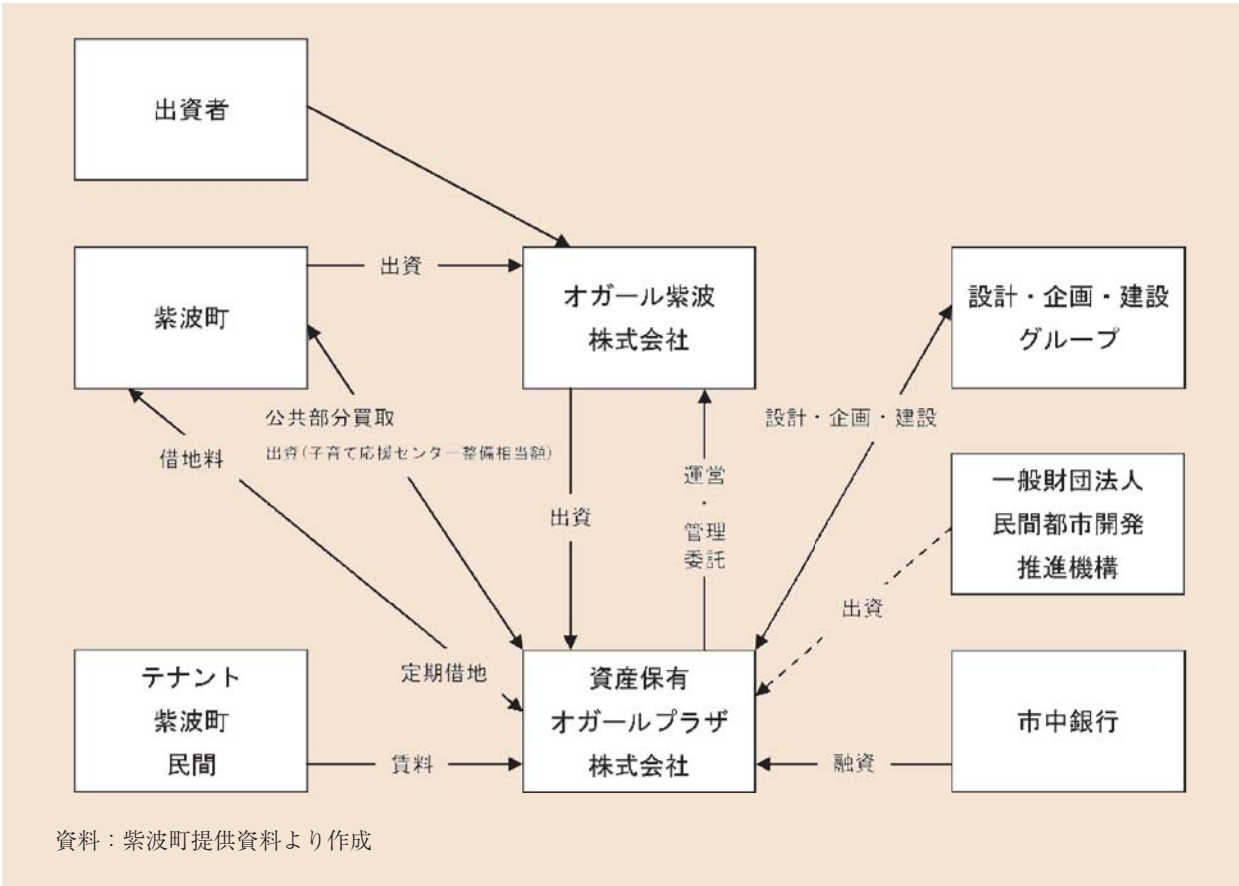
図表3-2-2 未利用公有地に整備された官民複合施設「オガールプラザ」



図表3-2-3 「オガールプラザ」内のマルシェ



図表3-2-4 官民連携の仕組み



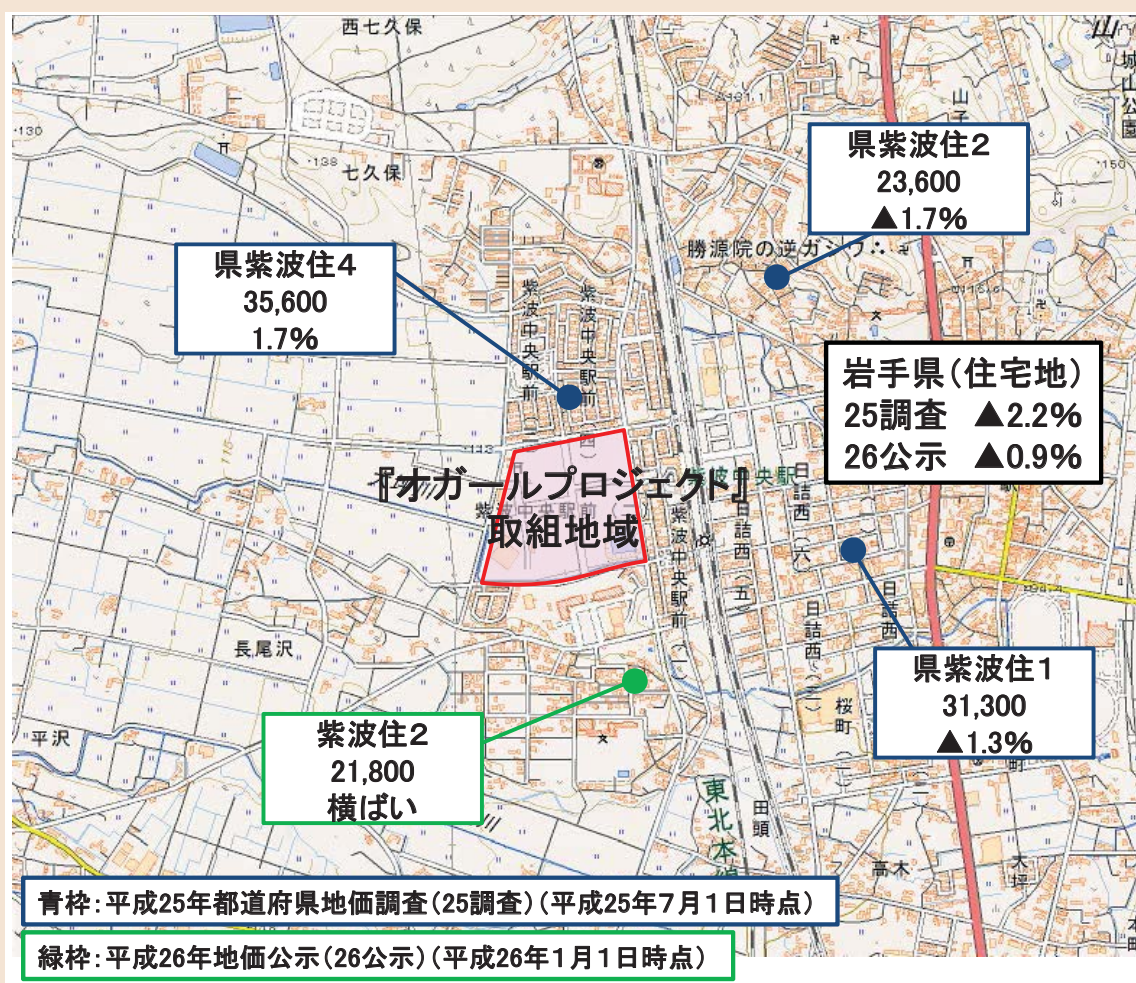
同地区では、現在、役場庁舎や商業施設等の整備が段階的に行われており、地域価値が持続的に維持・向上していくことを目指している。

また、紫波町では、「オガールプロジェクト」の実施に当たって、デザインガイドラインの策定や都市計画、地区計画の改訂等により、建物と公共空間（道路や広場等）のデザインの調和を図り、美しい街並みの形成にも取り組んでいる。



これらの取組により、「オガールプラザ」は、平成24年に整備されてから1年間で70万人を超える来訪者数を達成した。また、105名が雇用されるなど、地元の雇用創出にも寄与している。さらに、「オガールプラザ」の整備に伴って利便性や住環境が向上したことで、周辺で住宅建設が進んでいる。平成25年都道府県地価調査の結果によれば、岩手県の住宅地の地価の平均変動率が▲2.2%であったのに対し、オガールプラザ周辺の地価変動率は下図のとおりであった。このうち、平成25年都道府県地価調査の結果として1.7%上昇した地点（図表3-2-5中、県紫波住4）は、岩手県内（沿岸の市町村を除く。）で地価が上昇した2地点のうちの1地点となっている。

図表3-2-5 紫波町における地価動向（住宅地）



資料：国土交通省「地価公示」、「都道府県地価調査」より作成  
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

## ②低・未利用の空き家・蔵を有効利用した商業地の再生（長野県長野市「ばていお大門蔵楽庭」）

長野県長野市は、善光寺の門前町として栄えてきた地域で、中心市街地は、JR 長野駅から善光寺に至る全長約 1.8km の善光寺表参道を中心に形成されている。善光寺に近い大門町においては、空き店舗や使われなくなった蔵等が増加し、商業機能の空洞化が進行していた。

こうした状況に危機感を高めた地域では、地元住民有志による発案を踏まえ、商工会議所、地元商店街、長野市等が出資する(株)まちづくり長野<sup>3</sup>が事業化に取り組み、この会社を中心に、蔵群の改修等による商業街区の再生に着手し、平成 17 年に、カフェ等の店舗からなる商業施設「ばていお大門蔵楽庭」の整備を実現した。

(株)まちづくり長野は、中小商業活性化総合支援補助金、融資等を活用して「ばていお大門蔵楽庭」を整備しており、店舗賃料等により、施設の維持管理を行うとともに、イベント開催等により地域の活性化等に取り組んでいる。また、複数の地権者と定期借地権契約を締結し、所有と利用の分離を図っている。

また、長野市においては、景観計画を策定し、門前町の保全に努めるとともに、電線類の地中化等の街並み環境の整備事業を実施し、「ばていお大門蔵楽庭」の効果を地域全体に波及する取組を行っている。

「ばていお大門蔵楽庭」は、整備後 7 年を経過した平成 24 年度においても年間約 50 万人超を集客しており、門前商業地全体の衰退に歯止めをかけるとともに、街中の賑わいの創出や、観光客の周辺地区への回遊性の向上など新たな価値も生み出している。

また近年、この取組等により保全された門前町の古い街並みに惹かれた若者達が、門前町における空き家、空き店舗等を改修してシェアオフィスや店舗等として活用する取組を進めている。

取組の実績として、平成 15 年からの約 10 年間で約 50 件の空き家等の再生が行われており、特に、平成 23 年からの 3 年間で約 30 件の空き家等の再生が行われるなど、近年、一層の広がりを見せている。

「ばていお大門蔵楽庭」の取組等がこうした若者達の主体的な取組に展開していったと考えられ、「ばていお大

図表 3-2-6 ばていお大門蔵楽庭



図表 3-2-7 空き店舗をシェアオフィスやカフェ等として再生した事例 (パブリックスペースOPEN)



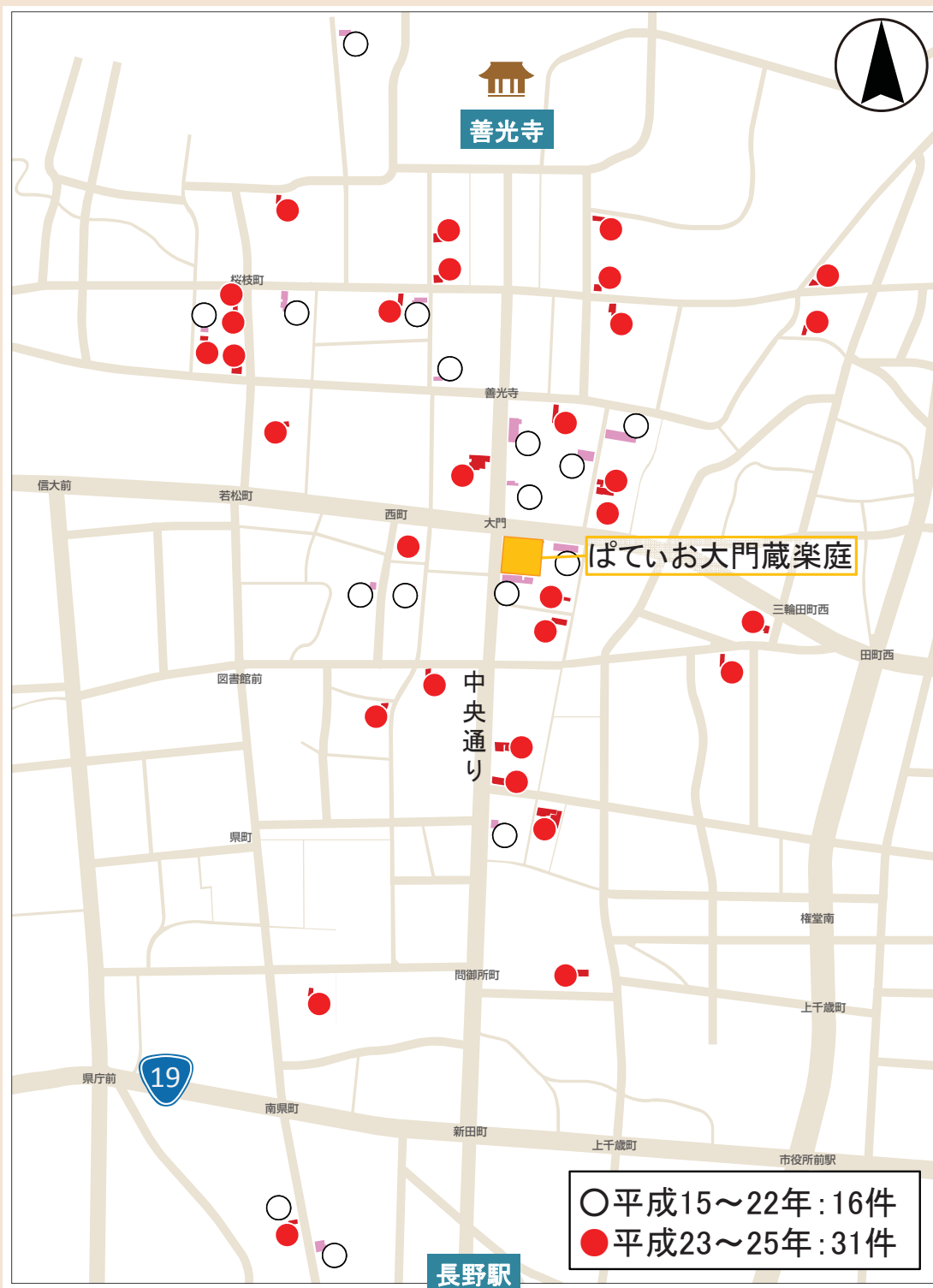
資料：OPEN LLP 提供資料

<sup>3</sup> 旧中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律に基づき経済産業大臣の認定を受けたTMO（認定構想推進事業者）。



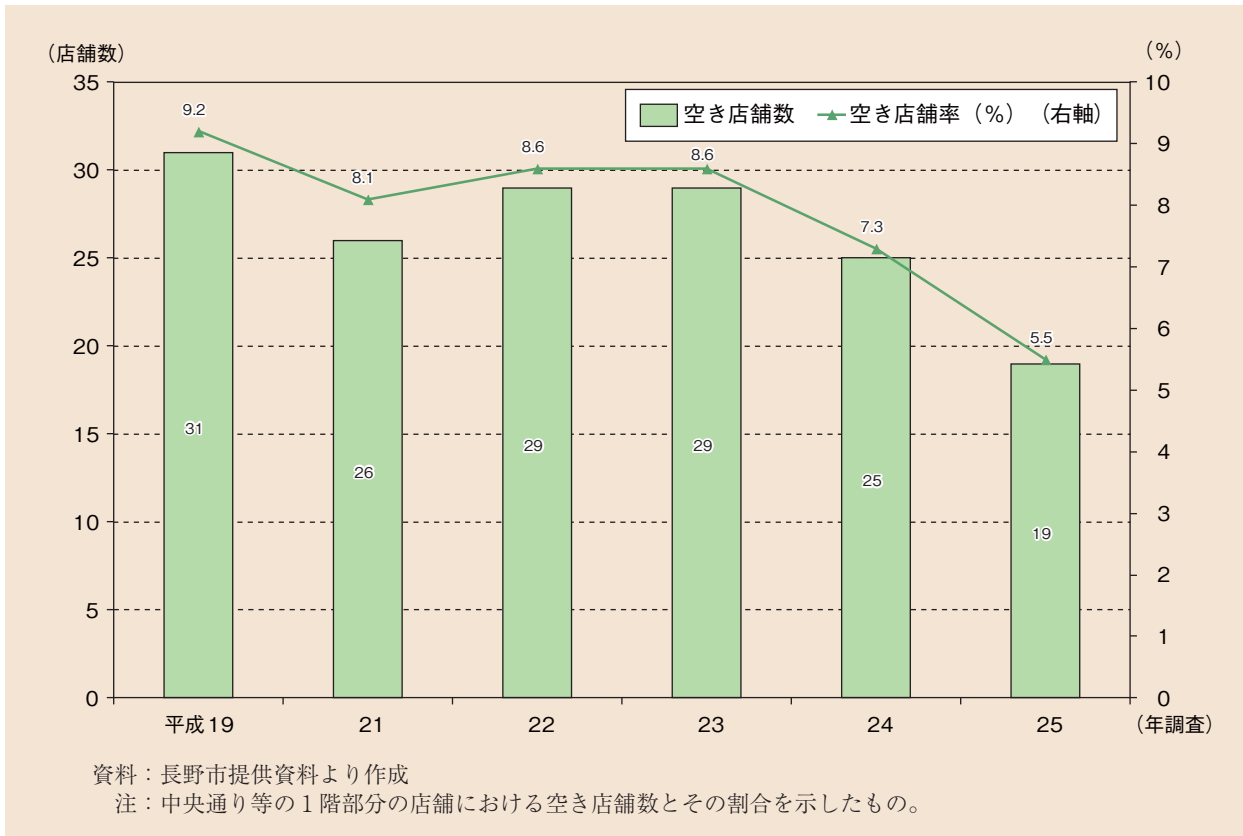
門蔵楽庭」の波及効果の一つと捉えることができる。このような取組の効果もあって、長野市中心商業地における空き店舗率が、平成19年調査時の9.2%から5.5%（平成25年調査時）まで低下しており、商業地全体の再生が進んでいる。

図表3-2-8 ぱていお大門蔵楽庭周辺における空き家等の再生事例



資料：国土交通省「人口減少下における地域の価値向上や低・未利用地の活用に向けた実態調査報告書」（平成25年度）

図表3-2-9 長野市中心商業地における空き店舗の状況



### ③産学官連携のリノベーションスクールによる遊休不動産の再生（福岡県北九州市「リノベーションスクール」）

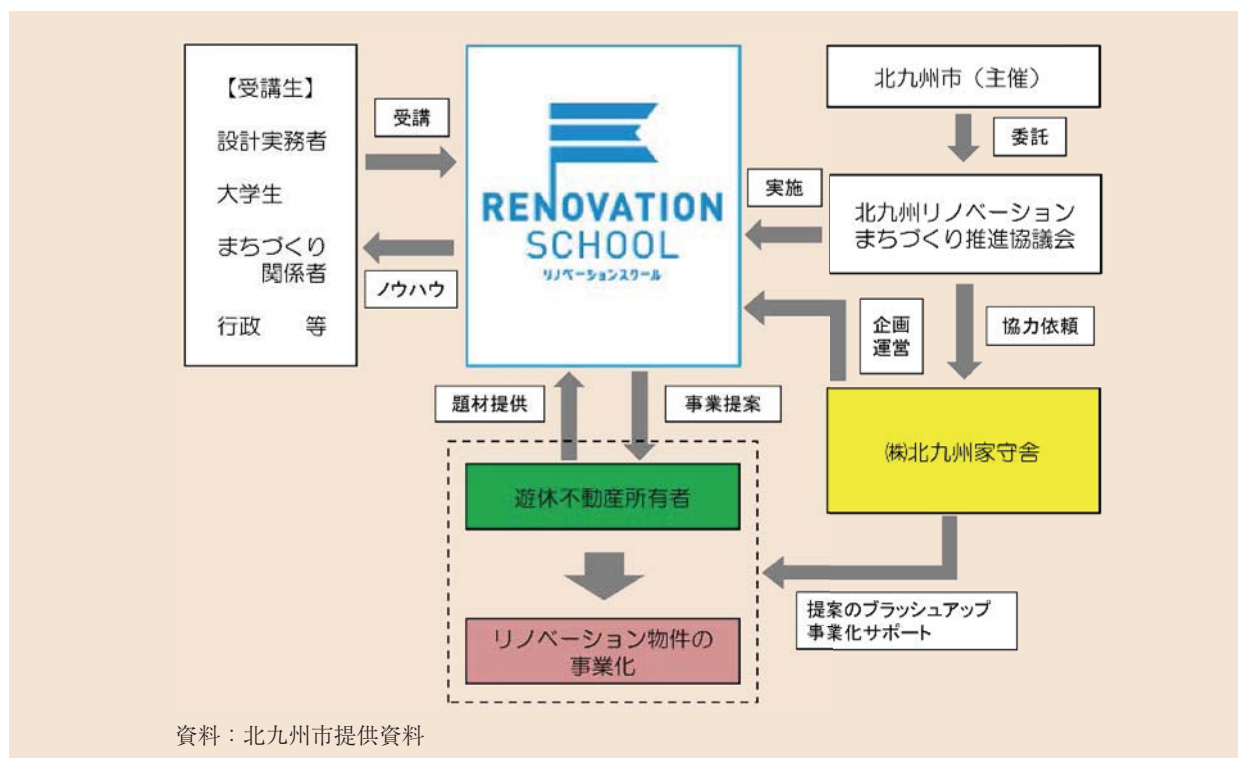
北九州市小倉地区は、JR 小倉駅を中心とした九州有数の商業地であるが、中心市街地におけるオフィスビルの空室や空き店舗の増加が課題となっていた。

このため、北九州市では、行政や住民との連携の下、遊休不動産等のリノベーション（再生）により、雇用の創出と賑わいづくりを図ることを目的とした「小倉家守構想」を策定した。

この構想に基づき、北九州市では、平成23年8月より、年2回、「リノベーションスクール」を開催している。「リノベーションスクール」は、参加者に小倉市内の魚町商店街周辺にある実在の遊休不動産を対象に再生案を検討し、提案してもらうことで、実際の事業化へと結びつけていくものである。また、遊休不動産の再生事業に取り組む人材の育成にも寄与している。

「リノベーションスクール」は、産学官が共同して設立した北九州リノベーションまちづくり推進協議会が、市の委託により運営等を担っているが、遊休不動産の発掘や、提案された再生案の事業化については、まちづくりや建築等の専門家から構成される㈱北九州家守舎等が担っている。このように官民の多様な主体が連携する仕組みを構築し、土地所有者や市民の提案や発想を可能な限り活かす取組を目指している。

図表3-2-10 リノベーションスクールの仕組み

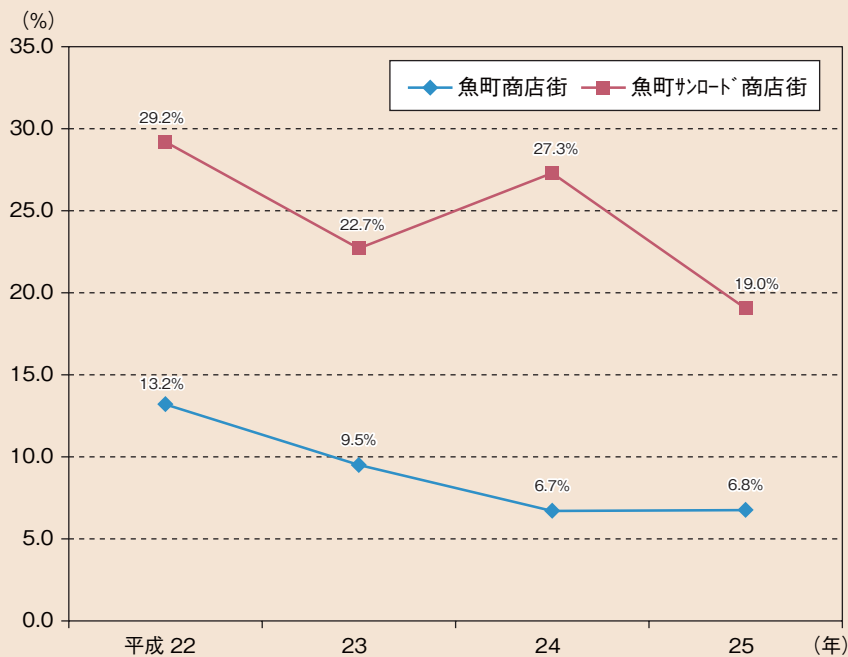




こうした取組により、中心市街地にある魚町商店街の周辺では、「リノベーションスクール」での提案等に基づいて7件の遊休不動産が再生されており、新規雇用者数も200人近くに上っている。また、これら取組の効果もあって、近年、魚町商店街の周辺では、空き店舗が減少傾向に転じるなど、地域全体の価値向上につながる動きも見られている。

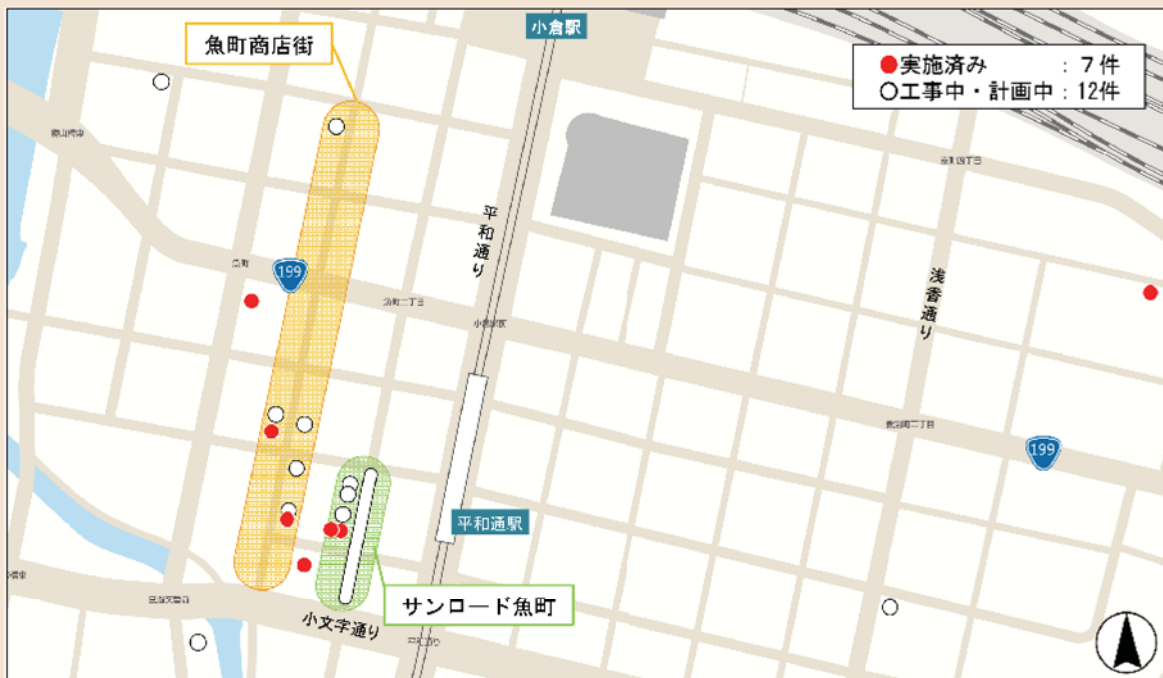
さらに、従前は、「リノベーションスクール」の題材となる遊休不動産の発掘が課題であったが、こうした取組に触発されて、遊休不動産の所有者の意識も変化しつつあり、所有する遊休不動産の再生に独自に取り組む事例も見られるなどの効果も指摘されている。

図表3-2-11 魚町周辺の商店街での空き店舗率の推移



資料：北九州市提供資料より作成

図表3-2-12 再生された空き店舗



資料：国土交通省「人口減少下における地域の価値向上や低・未利用地の活用に向けた実態調査報告書」（平成25年度）

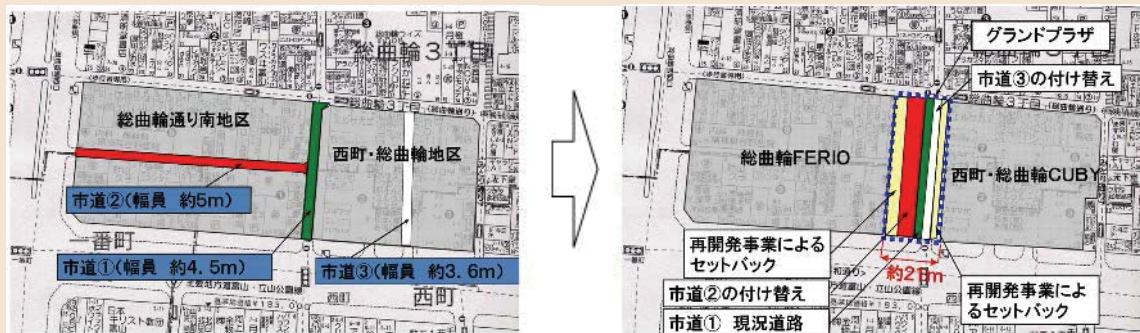
#### ④市道の集約活用による賑わいの場となる全天候型広場の整備（富山県富山市「グランドプラザ」）

富山県富山市では、昭和40年代頃から市街地が拡散し、中心商店街の空洞化が進んだため、コンパクトなまちづくりの推進と街中の賑わい創出が課題となっていた。

このため、富山市では中心市街地の活性化に向けて様々な取組が戦略的に進められてきたが、ここでは平成19年に、中心商業地にある総曲輪地区で実施された再開発事業と連携して、賑わいの場となる全天候型の多目的広場「グランドプラザ」を整備した取組を取り上げる。富山市では、総曲輪地区において、同時期に2つの再開発事業が進められていた。この再開発事業にあわせて、より魅力ある中心市街地を創造するために計画されたのが、この全天候型の多目的広場「グランドプラザ」であった。この「グランドプラザ」の整備に必要な空間を創り出すために、再開発地区に存在していた市道空間を活用した。具体的には市道空間の面積相当分を地区中心部に集約し、再開発事業によるセットバックと組み合わせることにより、まとまった広場空間を中心部に確保した。さらに、道路認定を廃止することにより、できるだけ利用制限のない広場空間を創り出した。

自由な使い方をコンセプトにした「グランドプラザ」は、幼稚園児によるフットサル大会や、エコリンク（臨時スケート場）、バンド演奏など、様々な目的で利用されている。

図表3-2-13 オープンスペースの創出



資料：富山市提供資料

図表3-2-14 グランドプラザ



資料：富山市提供資料

図表3-2-15 グランドプラザを利用する様子



資料：富山市提供資料

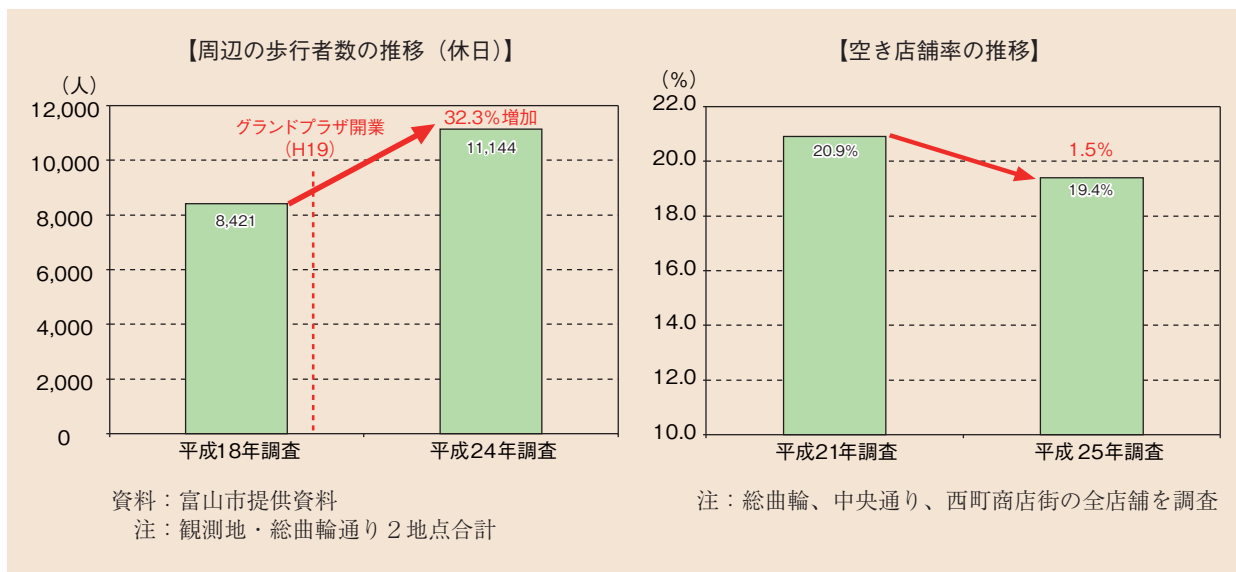
こうした広場のようなオープンスペースが、持続的に多くの人々が利用する賑わいの場であり続けていくためには、ハード整備以上にその後の空間活用におけるソフト面での工夫を継続していくことが重要である。

このため、富山市では、「グランドプラザ」の運営に際して、当初は、市が直営ではあるものの、民間スタッフを配置し、また、広場の魅力を維持するため、イベント内容に応じて広場の椅子や樹木の配置を変えるなどの様々な取組を進めてきた。現在では、利用者の定着が図られたことから、第3セクターであるまちづくり会社を指定管理者とするとともに、「グランドプラザ」に設置する音響装置等の整備費用分担や日常管理の分担等を定めた協定を締結<sup>4</sup>し、民間の創意工夫を活かした運営を行っている。

こうした取組により、「グランドプラザ」は、整備後5年を経た平成24年度においても年間81.6%（休日96.5%、平日74.6%）がイベント等に利用されているなど、街中に多くの市民が集う賑わいの場として機能している。

また、富山市の様々なコンパクトシティの取組との連携により、「グランドプラザ」周辺の歩行者交通量は、8,421人（平成18年）から11,144人（平成24年）へと大幅に増加するとともに、周辺商店街の空き店舗率についても、20.9%（平成21年）から19.4%（平成25年）へと低下している。

図表3-2-16 中心商業市街地における歩行者数等の推移



<sup>4</sup> 都市再生特別措置法第73条第1項の規定に基づき都市再生整備推進法人に指定されたまちづくり会社と富山市との間で、「グランドプラザ」に設置する音響装置等の整備費用分担や日常管理の分担等を定めた協定を締結しており、官民が連携・協力して事業を実施している。

コラム

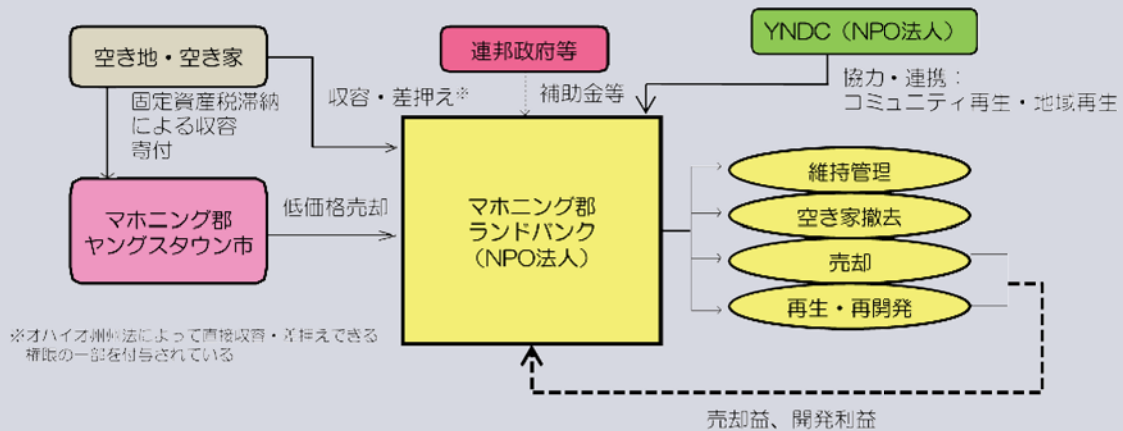
ランドバンクを活用し空き地、空き家の有効利用に取り組む  
米国ヤングスタウン市

米国オハイオ州マホニング郡ヤングスタウン市は、米国中西部五大湖南部地域に所在し、20世紀半ばまで鉄鋼業で栄えた都市である。1930～60年代は、約17万人の人口を擁していたが、その後の鉄鋼業の衰退に伴いその6割以上が流出し、2010年には約6.7万人にまで減少するとともに、都市荒廃・空洞化が進展した。また、貧困率も高く、犯罪率も全米でも極めて高い都市とされており、ギャングによる放火事件などが後を絶たなかった。

こうした状況の下、ヤングスタウン市政府では世界的にみても珍しい「縮退都市政策」を盛り込んだ「Youngstown2010」を策定し、都市再生に取り組んでいる。この計画の中で、市は、商業用地の16%、住宅地の30%を縮小することとしており、この実現により生じる空き地・空き家等について、連邦政府等の補助金等の活用、郡のランドバンク等との連携により、犯罪の誘因となる空き家の除却、空き地や空き家の有効利用、コミュニティの再生を積極的に進めているところである。

ヤングスタウン市においては、NPO法人である郡のランドバンクが空き地、空き家の有効利用において大きな役割を担っている。市政府に寄付された空き地、空き家を低価格で譲り受けたり、自ら収容・差押えも行う。さらに空き地、空き家の一元的な維持管理とともに空き家の除却、土地の整序等の再生・再開発等も行っている。また、コミュニティ再生を行うNPO法人（YNDC）と協力・連携して、空き家除却後の空き地をコミュニティガーデンとし、地域住民の生鮮野菜の生産・販売を行ったり、隣地買収の促進等を実施するなど、空き地・空き家の有効利用も進めている。

ヤングスタウン市におけるランドバンク活用による空き地・空き家の有効利用



図：国土交通政策研究所作成

注：ランドバンクは、各州の州法や自治体条例に基づき、低未利用・放棄・抵当流れの不動産の管理・再生（既存建物撤去、売却、再開発等）を行う半官半民の組織である。

（資料）

- ・ Youngstown 市計画局幹部、マホニング郡ランドバンク、YNDC へのヒアリング（2014年1月22、23日国土交通政策研究所実施）
- ・ Youngstown City, Youngstown State University, Youngstown 2010,2005年 [http://www.cityofyoungstownoh.com/about\\_youngstown/youngstown\\_2010/](http://www.cityofyoungstownoh.com/about_youngstown/youngstown_2010/)
- ・ Mahoning County Landbank <http://www.mahoninglandbank.com/>
- ・ Mahoning County Land Reutilization Corp(2011) “Land Acquisition Policies & Procedures” <http://www.mahoninglandbank.com/wp-content/uploads/2012/11/Policies-Procedures.pdf>
- ・ Youngstown Neighborhood Development Corporation(YNDC) <http://www.yndc.org/news-media/yndc-and-mahoning-county-land-bank-meet-research-team-japanese-government>



## ⑤まとめ

取り上げた取組が成果を挙げている要因にはそれぞれの特徴があるが、共通しているのは、官民連携の仕組みが、適切な役割分担のもと、効果的に機能している点である。特に、民間の創意工夫や活力を十分に活かす形で連携が図られていることが成果を挙げている重要な点であると考えられる。

今後、各地で、低・未利用地の有効利用による地域価値の向上の取組を一層推進していくためには、民間の活力を十分に活用し得る土台づくりが重要と考えられる。具体的には、組織・資金面での官民連携手法の整備、取組を牽引する地域人材の育成や外部人材の活用に関する施策の充実、誰もが容易に把握できる形での土地や不動産情報の整備等が求められる。