

第 4 章 実現化方策

1

実現に向けた基本的考え方

都市計画マスタープランは、将来の本市のあるべき姿や都市づくり、地域づくり等の方針を示したもので、今後はこれらの方針に基づき実現を図っていく必要があります。しかし、この施策を実現させるに当たっては、人口増減率 -10.4%（令和2年国勢調査における平成27年から令和2年の5年間の人口増減率）を示す人口減少や少子高齢化の影響による税収の減少、社会保障費の増大などによる本市の財政状況を鑑みると、すべての施策を同時に取り組むことは困難です。さらに、各施策はハード整備からソフト施策まで幅広い分野に渡るため、都市計画部局だけでなく、庁内の関係部署が連携して取り組むことが重要となります。特に、財源などの確保に向けては、国・県等の補助金制度や有利な地方債の活用はもとより、地方の自由度の拡大による弾力的・重点的な運用等について強く要望していく必要があります。

今後は、都市計画マスタープランで目指す将来の都市構造の実現に向けて、あらゆるまちづくりの担い手が理念や目標を共有するとともに、互いの役割分担と連携のもとに、それぞれの強みを生かしながら、行政と住民が一体となった協働でのまちづくりを進めていくものとします。

また、上位計画である総合計画、関連計画等の改訂や社会経済情勢に大きな変化が生じた場合は、計画全体の見直しについても検討することとします。

2

都市づくりのための財源などの確保

都市づくりを推進するためには、一定の財源や公共用地などを確保することが必要です。そのため、限りある市の財源を合理的・効果的かつ計画的に活用するとともに、国・県などの補助・支援制度や民間の活力を十分に活用します。

① 国・県等の補助金制度や有利な地方債等の積極的活用

都市づくりに有用な制度を十分活用していくとともに、地方の自由度の拡大により、一層の弾力的・重点的運用が可能となるよう、国・県に対して要望していきます。また、過疎対策事業債等の有利な地方債の活用に努めていきます。

② 津久見市立地適正化計画での都市機能・居住誘導区域の設定

都市計画マスタープランの高度化版と位置づけられている立地適正化計画において、都市機能や居住を誘導する区域を適切に設定し、都市計画マスタープランに掲げている各種施策の実現性を高めていきます。

③ 自主財源の効果的な活用

津久見市行政運営執行指針に基づき、計画性を持った財政運営に取り組む中で、自主財源のより合理的・効果的な活用を図っていきます。

④ 民間活力の活用を促進

民間事業者等に対して、都市づくりの目標や方針への理解を求め、市が所有する遊休地・施設等に加え、民間事業者所有の遊休地・施設等の積極的な活用により、企業誘致・立地、住宅地造成等につなげていきます。また、公共施設整備・管理において、PPP/PFI方式等の導入検討や指定管理者制度の活用等、民間活力の活用を強力に促進していきます。

3

住民主体のまちづくり

本市では、つくみん公園のコンテナ 293 号、中心商店街内の Cafe1/2 の整備を実施した「津久見観光周遊性創出事業」や市中心部のまちづくりにて数多くのワークショップ等を開催してきた実績があります。また、地区社協、自主防災組織、防犯パトロールや交通安全などの地域活動も活発で、小学校区や伝統芸能、桜観光等を通じた地域コミュニティも発達しています。

これらの基盤を生かし、市民参画の機会の更なる拡充により、市民意識や意向を的確に把握し施策に反映させる仕組みを充実させていきます。また、これからの地域を担う若いリーダーの育成、市民、行政とのネットワークの構築等により、地域活性化に向けた協働・連携事業を推進していきます。

4

都市計画マスタープランの進捗状況管理・計画の見直し

都市計画マスタープランの進捗状況を適切に管理し、住民や事業者等の意向を把握する中で、定期的に計画内容の見直しを行っていきます。また、上位計画である総合計画、関連計画等の改訂や社会経済情勢に大きな変化が生じた場合は、計画全体の見直しについても検討することとします。

5

都市計画の決定・変更

（１）用途地域等の見直し

目指すべき土地利用に向け、建築物の用途・密度・形態等に関する規制・誘導を行っていくため、都市計画マスタープランで示した将来の都市構造や方針等に基づき、用途地域等の見直しを検討していきます。

（２）都市計画道路等の決定・変更

未整備の都市計画道路について、将来の人口動態、交通量、費用対効果等を鑑み、中期・長期的な視点で、計画の変更等を検討していきます。さらに、利用率の低い都市計画公園等も併せて見直しを検討します。

6

各地域の重点施策

本市の財政状況を鑑みると、すべての施策を同時に取り組むことは困難と言えます。そこで、各地域の特性や課題を踏まえ、重点的に取り組むべく施策を以下に掲げ、住民や関係事業等の理解・協力を得る中で、実現可能性を高めていきます。

(1) 津久見・下青江地域

新庁舎と街なか観光拠点の一体的整備を機に、JR 津久見駅から概ね半径 1km 以内の市中心部（中心市街地）と位置づけ、都市機能と居住を誘導し持続可能な都市づくりを目指していきます。市民の愛着や利用者に好まれる場所の「らしさ」はそのままに、より豊かで持続可能な暮らしを創造します。

重点施策

津久見市グランドデザイン構想（別冊）に掲げる施策

1) 具体的な取組

- ・ 現在、新庁舎建設に向け「津久見市新庁舎建設実施設計等業務」を進めており、令和 7 年度供用開始を目指し、緊急防災・減災事業債等の有利な地方債等を活用し整備予定
- ・ 令和 4 年 3 月に策定した『広域周遊観光客の交流拠点「街なか観光拠点」整備に向けた基本計画』をもとに、街なか観光拠点施設の整備・運営手法等を検討
- ・ 「みなとオアシス津久見」エリアの国道 217 号以北の津久見港埋立地全域への拡大を検討
- ・ 新庁舎・街なか観光拠点の周辺環境も含めた市中心部の整備について、都市構造再編集中支援事業等の活用を検討
- ・ 津波避難ビル機能を兼ね備えた民間賃貸住宅建設促進や新築の際の嵩上げ支援について具体的な手法を検討
- ・ 老朽化が著しい現市庁舎・市公民館、発展的統合後の現津久見市立第二中学校等の遊休地・施設等の活用について、民間活力の導入を検討

2) 実現に向けた段階的プロセスの一例

津久見・下青江地域の重点施策の実現に向けた段階的プロセスの一例として、以下に示します。

まず、重点施策に掲げる津久見市グランドデザイン構想（別冊）の項目から、段階的プロセス「津久見市新庁舎建設」「街なか観光拠点建設」「JR 津久見駅や駅周辺エリア整備」の3項目を以下に整理します。

津久見市新庁舎建設

- 老朽化による早期建替えが必要な現庁舎は、津久見港埋立地に移転し、津波の際に市民等が避難できる津波避難ビル機能や防災拠点の機能を兼ね備えた新庁舎として移転建設を予定しています。
- 基本構想、基本計画に基づいた基本設計業務において、新庁舎の在り方や基本的な機能、施設規模や構造の概要、配置計画、概算事業費及び財源等を市民に公表し、市民の意向を把握する中で、実施設計業務、施設整備へと進めていきます。
- 令和5年度から6年度にかけ建設工事等を実施し、津波対策や景観配慮等、周辺環境と調和のとれた新庁舎として令和7年度中の供用開始を目指します。

街なか観光拠点建設

- 津久見港埋立地において津久見市新庁舎と街なか観光拠点の一体的整備を目指すため、令和元年度に基本構想、令和3年度に基本計画を策定しています。
- 基本構想、基本計画に基づき、整備手法（公設民営又は民設民営）、運営主体・手法、経営シミュレーション、財源確保等について、民間事業へのサウンディング調査等により十分な検討を行います。
- 公募により事業者を決定し、周辺環境との調和・融合と地域ニーズを踏まえた、東九州地域における広域周遊観光の拠点となる施設建設を目指します。

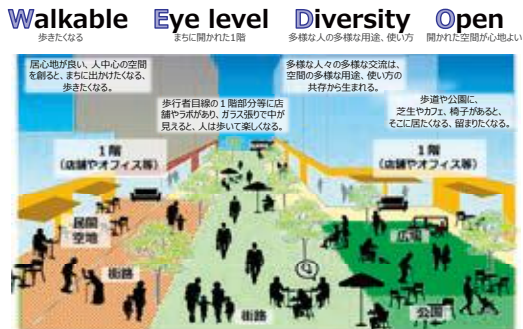
JR 津久見駅や駅周辺エリア整備

- 新庁舎や街なか観光拠点、つくみん公園からの連続性を確保するため、JR 津久見駅及び駅前通りの舗装等デザインの統一化とバリアフリー化などを行い、ウォーカブルな街路空間を目指します。
- 波及性や回遊性につながる動線の創出に向け、津久見川・彦の内川の周辺環境の魅力向上を目指します。

新庁舎及び街なか観光拠点の機能を一体的に整備していくことが重要と言えます。この取組は、全国的に見ても事例が少なく先進事例になるのではと思われます。また、すでに賑わい拠点となっているつくみん公園からの動線を誘発するために、新庁舎・街なか観光拠点へと続く連続性のある街路空間を形成していきます。併せて、社会福祉協議会の海側にある遊歩道についても、より使いやすい広場としての利用促進を図ります。さらに、津久見川・彦の内川の周辺環境の再整備（津久見川沿いのポケットパークや図書館へ続く河川空間と道路の整備、大友公園への津波避難路や展望広場の整備等）を行うことで、より回遊性のあるウォーカブルな中心市街地化が目指されるものと考えます。

ウォーカブルなまちづくり 実現イメージ

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ



資料：国土交通省

※地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
※人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能



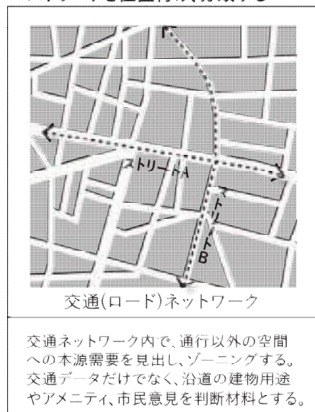
「居心地が良く歩きたくなるまちなか」

Walkable 歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。
Eye level まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで見え、人は歩いて楽しめる。
Diversity 多様な人の多様な用途、使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
Open 開かれた空間が心地よい	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

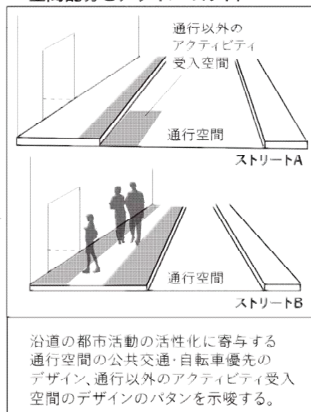
都市構造の改変等

- 都市構造の改変（通過交通をまちなか外へ誘導するための外周街路整備等）
- 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
- 拠点と周辺エリアの有機的連携
- データ基盤の整備（人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等）等

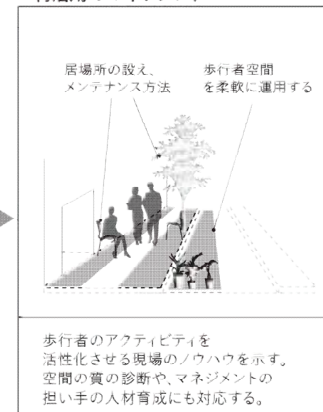
①交通ネットワーク内で
ストリートを位置付け、分類する



②位置付けられたストリートの
空間配分とデザインのガイド



③歩行者空間の設えや
利活用のマネジメント



資料：国土交通省 ストリートデザイン懇談会資料より抜粋

駅前通りのイメージ（事例1）

＜賑いと交流を育む「広場を備えた道路」/ 愛媛県松山市 花園町通り＞



花園町通りのコンセプト

賑わいと交流を育む「広場を備えた道路」

- ◆ 歩行者や自転車などゆっくりの交通に配慮し、子供からお年寄り、障がい者の方まで誰もが笑顔で生き生きと暮らしやすいまちづくり
- ◆ 都市景観の向上や災害に強い道路
- ◆ 滞留する憩いの居場所づくりによる地域活性化
- ◆ 「誇れる地域の宝」を活かした魅力的な空間形成



POINT 1 道路空間の再配分

片側2車線を1車線に縮小し、それによって生まれた空間を自転車道や歩道に再配分することで、安全・安心で人にやさしい空間を創出しました。

POINT 2 シンボルロードにふさわしい景観整備

無電柱化に加え、舗装材には自然石、照明灯や車止めには鉄、ウッドデッキやベンチには県産木材など「本物の素材」を使用し、質感と趣き溢れる景観を形成しました。また、東創商店街では、地元が中心となった建物のファサード整備が行われ、道路と建物が一体となった良好な景観が創出されました。

POINT 3 賑わいと交流の場づくり

正岡子規の生誕地跡周辺には、子規が俳句で詠んだ草花を植栽し、市の花であるツバキをモチーフにした「俳句ポスト」を設置するなど、「地域の宝」を生かした新たな場所を整備しました。芝生広場やウッドデッキなど、人々が滞留する憩いのスペースに加え、イベントにも活用可能な電源・給水設備を設けることで、賑わいや地域交流の場を創出しました。

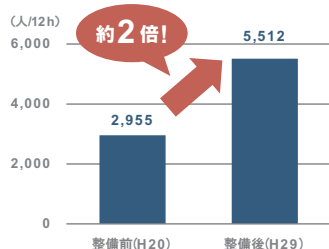
リニューアルまでの過程 ～公民学の連携～

整備にあたっては、地元説明会や商店街が主催する会に加え、地権者やテナントを戸別訪問するなど、対話を重ねながら検討を進めました。加えて、有識者、地元代表者、交通事業者、行政などが参画する懇談会や、地域住民や学生、公募者などによるワークショップを開催し、空間の活用方法について意見交換しました。模型やミクロ交通流シミュレーションなどの様々なツールの活用や、社会実験による効果検証を経て、公民学の連携でリニューアルに取り組みました。



歩行者通行量が増加しました！

整備前と比べて、歩行者の交通量は約2倍に増加しました。



【歩行者通行量の推移】

リニューアルまでの経過

- ▼平成23年 3月 松山市都市計画マスタープランの策定（都心地域のまちづくり方針に「花園町通りの道路空間再配分と無電柱化」を盛り込む）
- ▼平成23年12月 地元説明（花園町通りの空間の在り方に関する対話開始）
- ▼平成24年 3月 検討組織「花園町通り空間改変事業懇談会」の設置（花園町通りの空間の在り方に関する議論開始）
- ▼平成24年10月 交通社会実験の実施（車道の片側1車線化と自転車専用レーンの設置など）
- ▼平成26年 3月 道路整備計画のとりまとめ
- ▼平成26年 8月 工事着手
- ▼平成27年 8月 花園町東通り景観まちづくりデザインガイドラインの策定（地元主体で沿道建物の景観整備に関するルール等を作成）
- ▼平成28年 7月 東通りの建物景観（ファサード）整備が完成
- ▼平成29年 9月 花園町通りのリニューアル（地元主催による「お城下マレシェ花園」の初開催）



資料：花園町通りリニューアル（平成30年3月松山市道路建設課発行）より抜粋

JR 津久見駅やその周辺の将来イメージ

● JR 津久見駅前



● JR 津久見駅前通り



● 市道岩屋線（岩屋三差路ラウンドアバウト）



グランドデザイン構想策定に向けた
市民ワークショップの開催

津久見市では、市の主要市街地エリアにおいて、都市計画の観点からエリアを見つめ直し、現状と課題、今後10年先の事業計画を整理し、総合的なビジョンを描いて市民の皆さまと共有する必要があると考えました。そのビジョンの「見える化」を図ること、全体的な主要事業の説明をおこなうこと、各分野で活躍されている市民の皆さんに様々な視点から意見を聴取することを目的とし「グランドデザインワークショップ」を開催しました。

将来イメージ図を踏まえて、①今後の津久見市におけるまちづくりのポイント ②今後どのような取り組みをおこなってほしいか ③津久見市の将来像に対する意見といった3項目を中心に、将来イメージ図や市中心部の地図を見ながら、意見の共有や活発な議論がなされました。ここでの意見を踏まえて、津久見市グランドデザイン構想（別冊）を策定しました。



次に、令和6年4月開校予定の新設中学校への発展的統合を目指している現第二中学校の校地の活用方法が課題となっています。実現に向けた段階的プロセスの一例として、「活用方法の検討」「基本構想・計画の策定」「民間事業者が主体となった運営」の3項目を以下に整理します。

活用方法の検討

- 現第二中学校については、市公民館機能の移設や生涯スポーツの利用促進、防災機能の設置など、幅広い視点で校地の有効活用を検討します。
- そのため、地域住民等を中心とした検討委員会（仮称）の立ち上げなど、住民ニーズを十分に把握できる体制を構築します。

基本構想・計画の策定

- 検討委員会（仮称）での協議結果を基に、基本構想・計画を作成し公表する中で、市民の意向を反映させ策定します。
- 事業者を募集するため、例えば、広報誌や「みんなの廃校プロジェクト」（文部科学省）等への掲載や個別企業へのサウンディング調査等を検討します。

民間事業者が主体となった運営

- 市公民館機能の移設、生涯スポーツ、地域住民の避難場所等の防災機能や民間事業者の店舗・事務所としての活用等が見込まれる中、民間事業者が主体となった一体的な運営を目指します。
- 新設中学校開校、新庁舎建設、街なか観光拠点建設等の事業スケジュールと整合性を図り、官民・政策間連携等を踏まえた施設としての活用を目指します。

現第二中学校校地については、現状の市公民館が老朽化していることや体育館やグラウンド・テニスコートなどが併設していることから、公民館や生涯スポーツ施設を兼ね備えた地域の拠点施設としての活用を検討することができます。また利点として、津波浸水エリアではないこと、全ての校舎や体育館が耐震基準を満たしていることが挙げられます。

災害時には避難場所等の防災機能を発揮し、地域住民の安心・安全を守るだけでなく、平常時にはカルチャースクール等の利用を促し市民が集うコミュニティの場を創出するなど、複合交流施設として新たな地域コミュニティの形成を図り、防災力の向上や地域活性化につなげます。

中学校校地の活用イメージ（事例2）

＜ 複合施設として活用 / 福島県石川郡石川町 旧石川小学校 ＞

「学び舎」から「結び舎」へ

大人は子どもの頃から通っていた「学び舎」
子どもは今まで通い続けていた「学び舎」

かつて、多くの子どもたちが学び育った
小学校が公民館・図書館・屋内遊び場を備えた
複合施設に生まれ変わりました。

コンセプトは
「集い」・「遊び」・「学ぶ」

「集い」「遊び」「学ぶ」からなるこの施設には、
図書館、生涯学習施設・公民館をはじめ、
子ども・子育て支援の拠点として赤ちゃん
広場や屋内遊び場、児童クラブのほか、町
民の皆さんが、いつでも気軽に集い、交流
できるオープンスペースがあります。

生涯学習の充実

これまでご利用いただいていた石川町公民館と同様に、
各種団体やサークル等の活動のほか、新たに整備した音楽
室では、コーラスや楽器の演奏のほか、ダンスなど、幅広い
活動ができるようになりました。

また、ルーム1・ルーム2・和室1・和室2は、間仕切り
壁を解放すると開放的で広々とした空間になります。文化
芸術活動を通じた交流の場として、講演会や発表会等、
情報や学習成果の発信の場としてご利用頂けます。

＜貸館日・利用時間＞

毎月第4火曜日 12月28日～1月3日を除く
午前9時～午後9時



「モトガッコに込められた思い」

愛称「モトガッコ」

年を重ねても記憶に残っているもののひとつに「学校」があると思います。ヒトが集まってくる場所も学校です。
新しく誕生する場所が元学校であったことに思いを寄せて
「モトガッコ（元学校）」としました。
最優秀賞 | 三浦正和さん（静岡県掛川市 41歳）

モトガッコ 施設のロゴは、グラフィックデザインをはじめ、地域ブランドの開発・プロデュースなど、国内外を問わず勢力的に活動を行うクリエイティブディレクター明石卓巳氏（株式会社レイデックス・Jリーグ「ファジアーノ岡山」ビジュアルディレクター）によるデザインです。

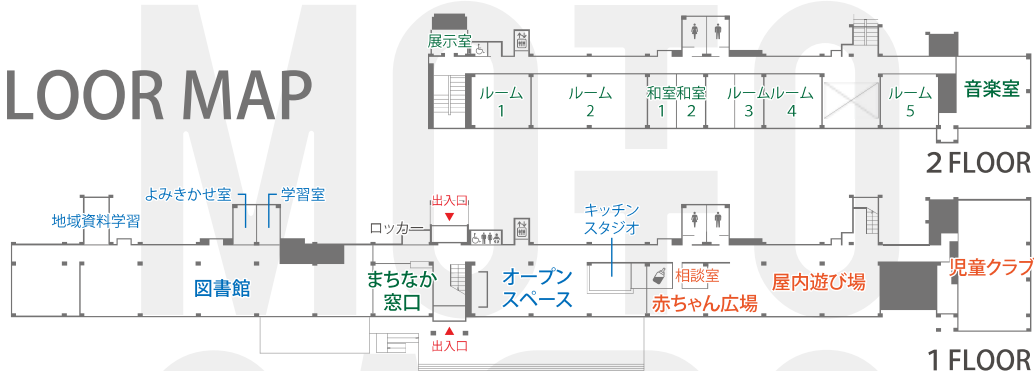
今回、ロゴをデザインするにあたり、アルファベットで
“モト”を“MOTTO”＝“もっと”と表記しました。これは、
学び舎だった校舎が世代を超えて集う新しい学校＝結び
舎ーとして生まれ変わり、未来に向けて町民の皆さんの活動
がより一層活発になることを期待したものです。

文教福祉複合施設

モトガッコ

〒963-7852 福島県石川郡石川町字関根 165
Tel: 0247-26-2566/ Fax: 0247-26-4992

FLOOR MAP



図書館

よみかかせ室や学習室、地域資料学習コーナーを備えた
図書館には、Wi-Fiによるインターネット環境も整備して
います。本を通じた人と人とのつながりを大切に、各種本
の紹介をはじめ、子ども達が本と親しみ、自ら調べるチカラ
を育てていくための催しや、読み聞かせ会の開催のほか、
調べ学習の支援なども行っています。

＜開館日・利用時間＞

月・木・金 | 午前10時～午後6時
水 | 午前10時～午後7時
土・日・祝 | 午前9時～午後5時
※休館日 毎週火曜日・12月28日～1月3日
＜お問合せ先＞ 0247-26-9136(直通)



キッチンスタジオ・オープンスペース

オープンスペースの主役は皆さんです。山や川とつながる
開放的な空間で、思い思いの時間を過ごしてみませんか。
また、マルシェやイベントの開催、講演会や展示会など、
人と人との交流や情報発信の場としてもご利用いただけます。

＜利用時間＞

午前9時～午後9時
※休館日
12月28日～1月3日



赤ちゃん広場・屋内遊び場

赤ちゃん広場、屋内遊び場は、子ども・子育て支援の拠
点です。子育て中のママたちが気軽に集い、交流する場と
してもご利用頂けます。
また、未就学児を対象とした屋内遊び場は、ボルダリン
グや、各種遊具が設置され、子ども達が遊びを通して、好
奇心や創造力を育てていく空間です。

＜利用時間＞

午前10時～午後4時
※休館日
毎週火曜日・12月28日～1月3日
＜対象者＞
0歳～未就学児

資料：福島県石川町公式ホームページより引用

中学校校地の活用イメージ（事例3）

< 地域防災・複合交流施設として活用 / 北海道利尻富士町 旧本泊小学校 >

りしりふじちょう もとどまり

北海道利尻富士町 旧本泊小学校 地域防災・複合交流施設として活用

◆施設の基本情報

建築年度	1992（平成4）年度
廃校年度	2011（平成23）年度
活用開始年度	2017（平成29）年度
改修にかかった費用	約670万円 （うち自治体負担：約335万円）
改修に際して利用した国の補助金制度	離島活性化交付金 （所管：国土交通省）
活用後施設名	利尻富士町地域防災・複合交流施設 「本泊小学校」
活用事業者名	利尻富士町（転用）
利用者数（年）	約2,000名
主な利用者層	地元住民（子連れ世帯・少年団等）、観光客（主に大学生や50代以上の方）



◆施設の概要

2017（平成29）年7月から、地域防災活動を通じて地域の安心安全を守るほか、交流施設として子どもたち・親同士の交流の場、大学生等のサークルの合宿誘致の場等として利用することで、新しい人の流れを創出し、地域の住民活動や交流人口の増加を図ることができる施設として活用している。

◆廃校活用までの経緯

2011（平成23）年度末で廃校になっていたが、地方創生の取り組みとして2015（平成27）年度に廃校プロジェクトを立ち上げ、地域の方との話し合いを重ねた結果、「地域防災拠点」機能に加えて平時は「学習・伝承・交流」を目的とした施設に活用したいということになり、2016（平成28）年度より試験的に子育て支援や町民の健康づくり、都市大学生のサークル合宿等の誘致、観光客を対象にした体験プログラムの実践などに活用してきた。



活用已成功した理由

2016（平成28）年度に実証試験を経て、利用者数等見込めることを確認でき、島外者と地域住民の離島交流を行うことで、少なからず移住定住へと繋がるきっかけづくりとして活用することができる。また、町内団体の合宿の場としての活用により、さらに子どもたちの可能性を広げるきっかけとなることが予想できる。

活用決定までの課題・苦労したこと

条例上、宿泊利用のみ1泊500円での利用を定めていたが、離島交流に資する場合免除事項が定められていることから、実質的に収入はないため、維持管理の面で厳しい部分はあったが、2018（平成30）年度より地元の子どもたちを対象として学習教室（営利）が始まったことや今後も本施設の設置目的に合致した営業目的での使用が想定されることから営業目的使用料を1時間400円とする条例の一部を改正した。

◆廃校活用のメリット

地域に親しんだ学校をそのまま遊休施設にするのではなく、地域の方々と丸くなって活用方法を検討することで、地域住民の憩いの場や離島交流の場であったりと1つの拠点として、交流人口や関係人口の増加を見込むことができる。

自治体の声

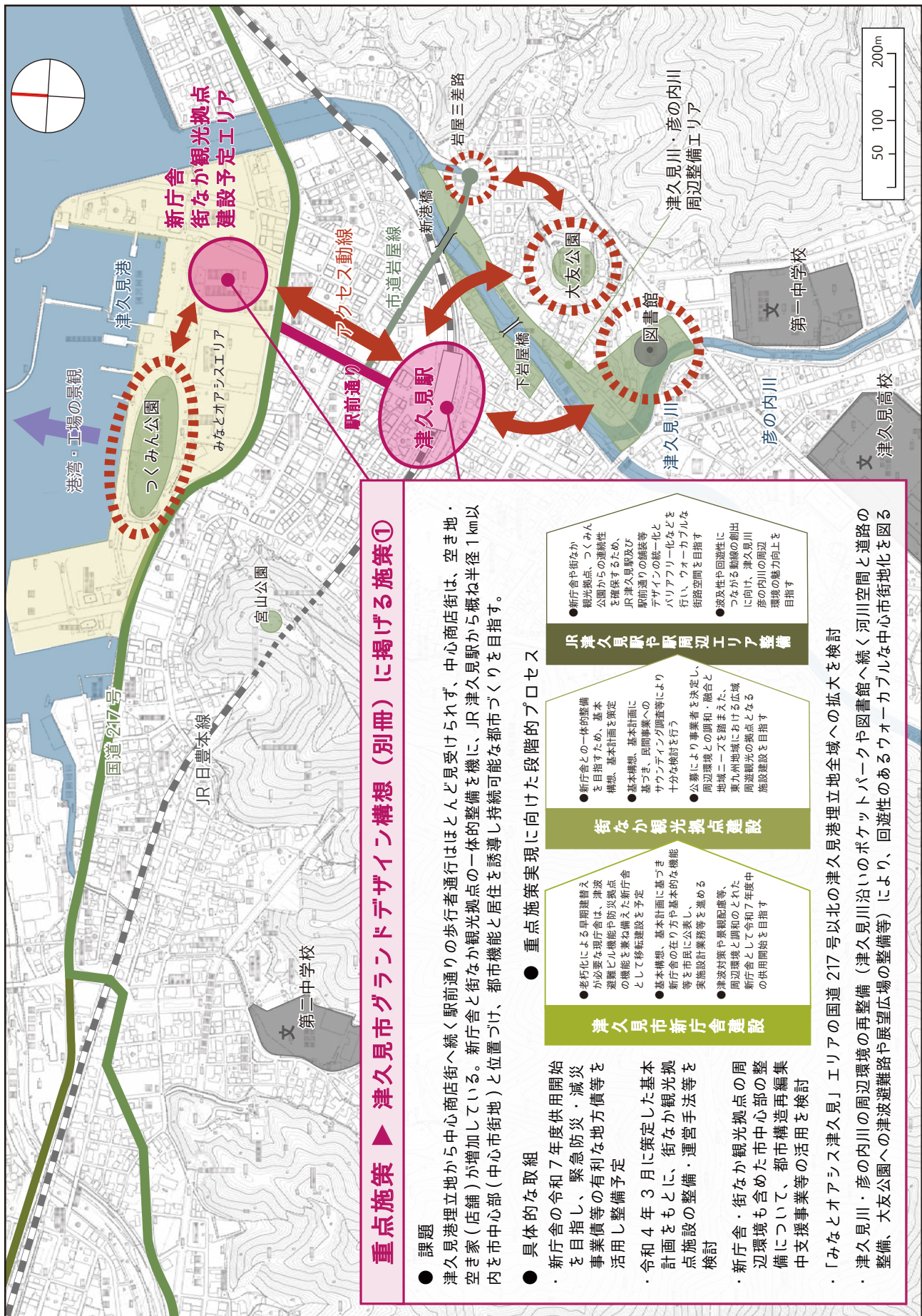
離島交流を一貫性のものに終わらせるのではなく、島外から本島で離島交流を体験した大学生や各団体の方が将来離島交流での体験のことを懐かしんでまた足を運んだり、また親・子ども・友人などが離島交流を体験した方々の思い出を聞いたことで利尻島へ憧れをもって足を運ぶといった継続性により、離島交流が繰り返されることで利用が持続することを望んでいる。

施設スタッフや利用者からの声

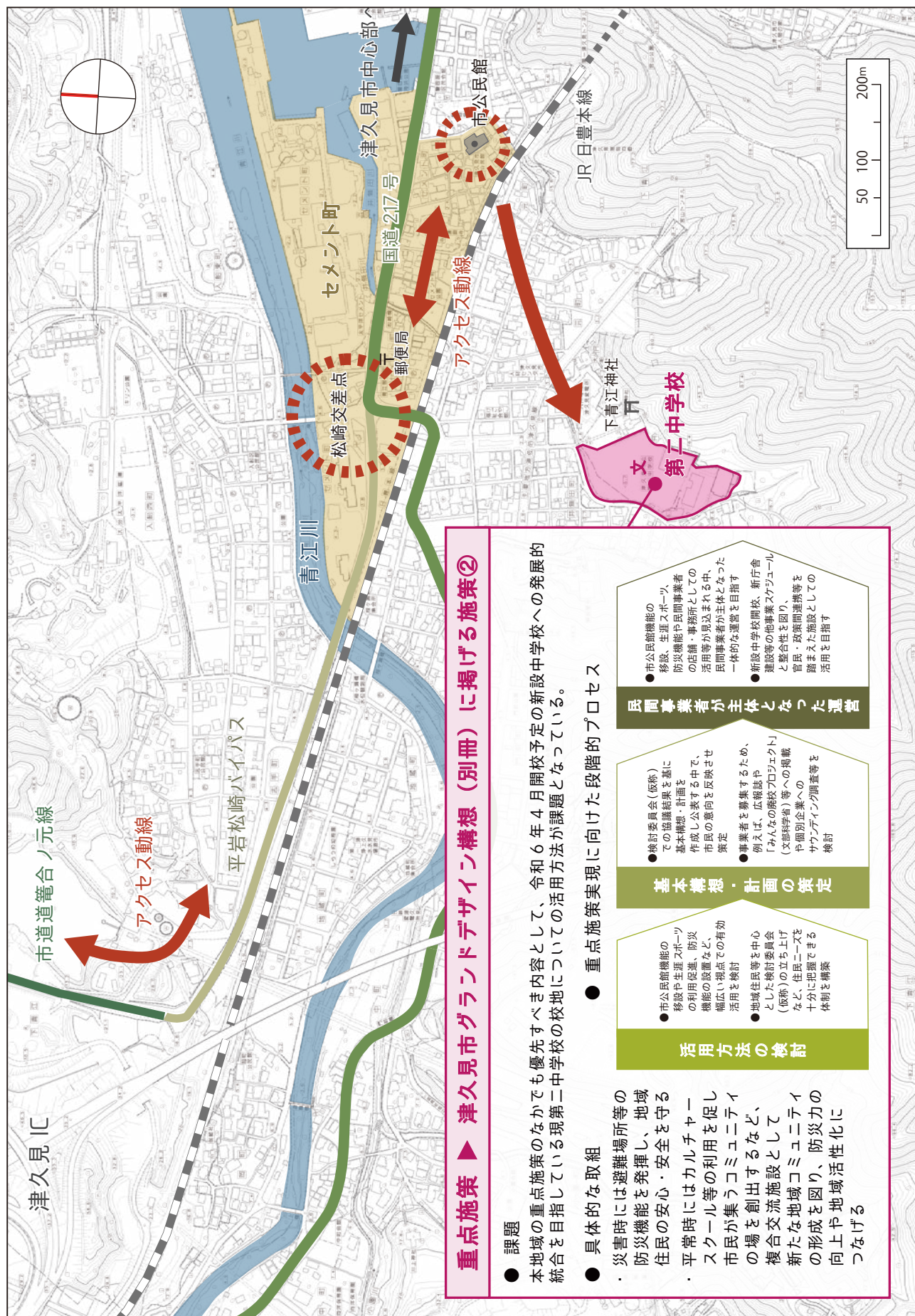
雨の日などには、なかなか子どもたちが遊ぶ施設というのは少ないため、子どもたちが走り回ったり子どもたち同士・親同士の交流の場として、たくさん利用している。

資料：文部科学省「廃校施設活用事例集」より引用

津久見・下青江地域の重点施策図①



津久見・下青江地域の重点施策図 ②



(2) 千怒地域

土地区画整理事業が行われていない地域は古い家や空き家が増加し、昭和60年1月から新築住宅等の建設が相次いだ埋立地の旭町でも、空き家が目立つようになってきたことから、活用可能な空き家の有効活用を促進します。

重点施策

活用可能な空き家の有効活用

1) 具体的な取組

- ・ 令和2年度に実施した、利活用可能な空き家調査結果をリスト化
- ・ 所有者等の意向（空き家情報バンクへの登録、家財処分補助金の活用等）の再調査
- ・ 適切な管理、空き家情報バンクへの登録を促進し利用希望者等とのマッチングを強化

2) 実現に向けた段階的プロセスの一例

千怒地域の重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例として、津久見市空家等対策計画に基づく「空家等の発生予防」「空家等の活用の推進」「管理不全な空家等の解消」の3項目を以下に整理します。

空家等の発生予防

- 空家等の発生を予防するために広報活動の充実を図ります。
- 空家等の所有者等が死亡又は不明の場合、空家特措法に基づいて津久見市で調査を行い相続人などの管理者等を特定します。
- 調査のもと新たに判明した管理者等に対して、適切な助言等を行い、適正な管理が行われるように指導します。

空家等の活用の推進

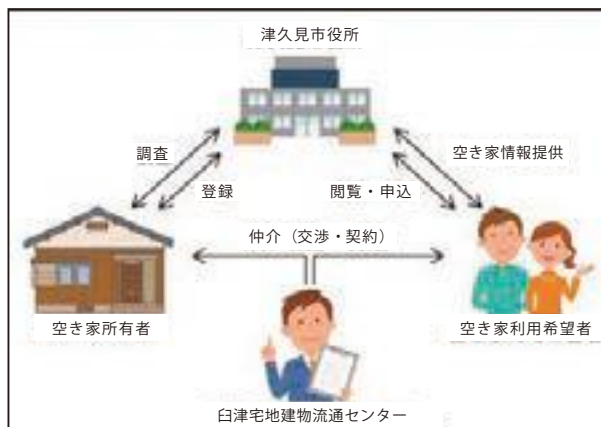
- 総合的な窓口を統一し、津久見市空家等対策協議会や庁内連携会議を通じ、関係団体と連携・調整などを行います。
- 空家等の所有者調査を行い、所有者等に売買や賃貸の意志を確認しながら空き家情報バンクの登録を促すなど、制度の充実を図ります。
- 空き家情報バンク登録物件購入者に対する支援事業や移住者に対する支援事業の充実を図り、空家等の活用を支援していきます。

管理不全な空家等の解消

- 津久見市に存在する危険空家等を除去することにより市民の安全・安心で良好な居住環境を確保するため、当該危険空家等を除去する者に対する支援事業の充実を図り、早急に解消すべき危険な空家等の対策を図ります。

段階的プロセスを効果的に実現するために、市職員及び外部（民間の協定団体等）との連携による調査体制の確立と、公平・平等な対応を図ることを目的とした「空家等対策マニュアル」の策定を検討します。加えて空き家等の所有者に対し、空き家情報バンクの登録を促し定住促進と地域の活性化を図ります。

空き家情報バンクのイメージ図



「空家等対策マニュアル」イメージ（事例1）

< 所有者に連絡しても措置がなされない場合の対応事例 / 三重県伊賀市 >

所有者に連絡しても措置がなされない場合の対応事例

事例20:三重県伊賀市

■取組事例の概要

【文書の工夫・直接訪問等】

特定空家等の措置方針を定めるため、伊賀市特定空家等対策計画を策定するとともに、行政職員及び協定団体と連携した調査体制の確立と公平・平等な対応を図ることを目的に伊賀市空家等対策マニュアルを平成30年度に策定した。同マニュアルに基づき、指導文書について、文書等の恒常化を防ぐため、指導回数を増すごとに文書の語調を強め、措置の猶予期間に応じた指導を徹底し、一定の指導回数に達する度に、措置内容の段階を上げている。



■基本情報

人口	90,581人
世帯数	33,651世帯
住宅数	40,680戸
空き家数 (その他の住宅)	4,290戸
担当部署	人権生活環境 部市民生活課 空き家対策室
外部の連携先	協定締結団体 12団体・機関

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

■関連資料

【措置事例】



【文書例】

様 達 書（再 指 導）

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、下部のとおり速やかに所定の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第1項及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例第3条の規定に基づき再指導します。これからの対応が不十分となりますので、罰則による所蔵への人命や財産に対する被害を及ぼす可能性が非常に高くなります。そのような場合、多額の損害賠償請求をされる可能性もあります。なお、本書通達後速に対応方法等を下部にまでお知らせ下さい。

勧 告 書（再 勧 告）

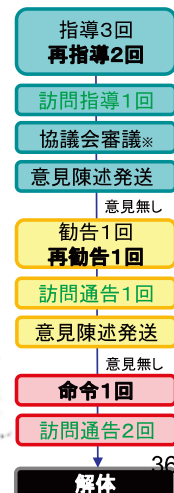
あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、対策を講じるように指導してまいりましたが、結果的に経過されても改善がなされていません。ついでには、罰則に係る措置の内容のとおり取置される計画を平成30年度10月以降に下部までご連絡ください。なお、ご連絡後速に対応方法等を下部にまでお知らせ下さい。

命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成30年6月30日付け第388号により、法第14条第3項及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例第3条の規定に基づき命令を行う旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。ついでには、下部のとおり措置をとることを命令します。

※措置経過及び周辺地域への影響を審査し、代執行に向けて措置を行うかの審議

【措置事例】



資料：国土交通省

所有者不明土地の活用イメージ（事例2）

＜所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法について＞

（平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号）

背景・必要性

○ 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地（※）が全国的に増加している。**

（※）不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

○ 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**

○ 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、**円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**（所有者不明土地の外縁）
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最終義：約 **0.41%**の所有者不明土地）

直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

- 国、都道府県知事が事業認定（※）した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定（※）マニュアル作成等により、認定を円滑化（審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化）

② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権（上限10年間）を設定（所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

地域福利増進事業のイメージ



（出典）杉並区



（出典）農研機構 広島県

2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど（※）合理化を実施。

（※）照会範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

① 財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設（※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている）

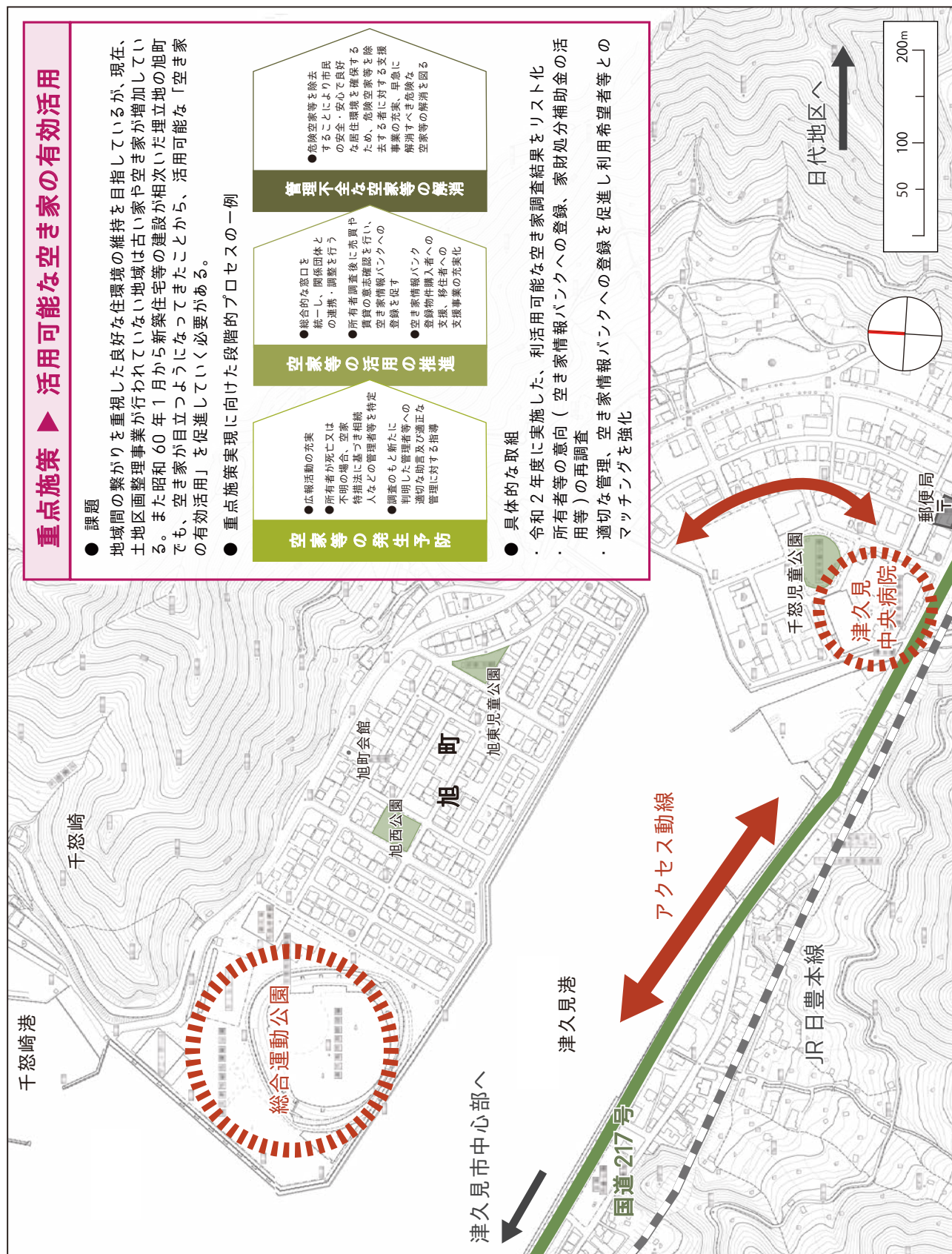
【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで）：約1/3短縮（約31→21ヵ月）
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

資料：国土交通省

本地域は津久見市中心部や近隣地域へのアクセスがよく、中央病院や高齢者施設、総合運動公園等が近接するなど、適度な利便性が確保されています。今後は市民が住み続けられることはもちろん、移住しやすく多世代に親しまれる住宅地の形成を目指します。

千怒地域の重点施策図



(3) 上青江地域

鬼丸住宅跡地の住宅地造成に加え、老朽化が進んでいる、長野市営 A アパートの解体除却、跡地の嵩上げ等による有効活用を検討し、津久見 IC や青江小学校に近いといった立地条件を生かした定住促進につなげていきます。

重点施策

市営住宅跡地の有効活用

1) 具体的な取組

- ・ 鬼丸住宅跡地を活用した、新築の夢をかなえる安価な住宅地造成の早期販売開始
- ・ 長野市営 A アパートの解体事業費の確保と用地の嵩上げの検討
- ・ 地域住民の意向を踏まえ、事業所用地や住宅地等の活用方向性を検討
- ・ 整備手法について、民間活力の導入を検討

2) 実現に向けた段階的プロセスの一例

上青江地域の重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例として、「鬼丸住宅跡地を活用した住宅地の販売戦略」「長野市営住宅エリアの整備方針の検討」「民間活力による整備の実現」の3項目を以下に整理します。

鬼丸住宅跡地を活用した住宅地の販売戦略

- 新築の夢をかなえる安価な価格設定や各種支援措置の拡充を検討します。
- 若い世代や子育てファミリーを主のターゲットとし、首都圏等からの UI ターン等も見据えた戦略的な広報戦術を駆使することで移住・定住につなげます。

長野市営住宅エリアの整備方針の検討

- 長野 A アパートの解体や用地の嵩上げのための事業費の確保に努めます。
- 地域住民の意向を踏まえ、事業所用地や住宅地等の活用方向性を検討します。
- 「津久見市公営住宅長寿命化計画」等の見直しを行う中で、老朽化している長野 B アパートも含めたエリアの将来的な整備方針を検討します。

民間活力による整備の実現

- 整備方針を基に、整備を実現させるための事業スケジュールを確立し、計画的な整備を目指します。
- 併せて、財政負担の軽減や民間事業者の創意工夫を最大限に活用するため、民間活力による整備手法を検討します。

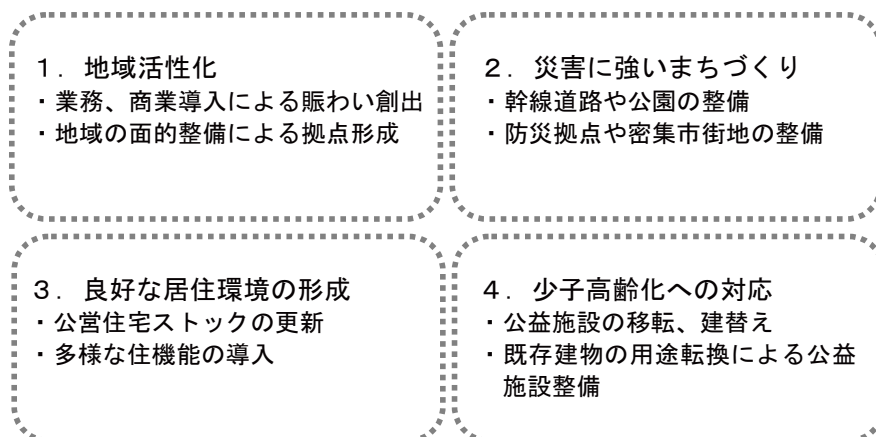
公有地等の活用法イメージ

＜ 活用方法の類型と得られる効果 ＞

■活用方法の類型



■まちづくりの効果



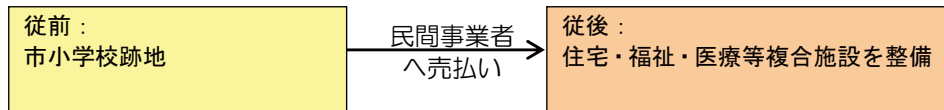
資料：国土交通省「公有地等のまちづくり活用事例集」より抜粋



国分寺市第四小学校跡地地区(東京都国分寺市)

市民の意見を盛り込んだ地区計画で、開発条件を詳細に絞る

<公有地等の種別／従前従後の変化>



<活用の特徴>

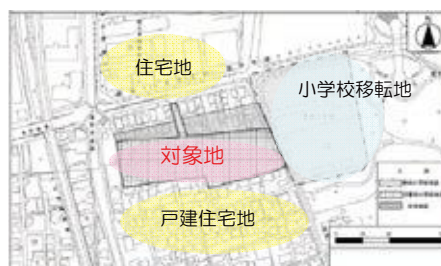
■市民参加による土地利用計画の策定

小学校跡地処分を決定した後、市民を含む協議会を設置。住民説明会・ワークショップ等を通じて6ヶ月にわたり、対象地区に相応しい土地利用計画を市民参加により検討。

■歴史的環境の保全・周辺宅地との調和を謳った公募条件の設定

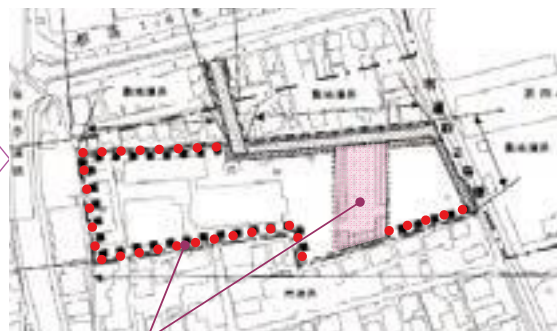
歴史的資産を活かす史跡空地、周辺住宅地との調和を目指す形態規制、地域に貢献する機能導入のための用途制限等、市民の意見を反映した項目を地区計画として決定し、公募条件を絞り込んだ。

<活用の仕組み>



- ・自然環境、歴史的遺産に恵まれた地域
- ・周辺には戸建住宅地が立地

◆地区計画図



◆事業者による当選案



保険・医療・福祉・保育・住宅等の複合施設
(従後の様子：提案時の模型写真)

市民参加による
土地利用検討結果

東山道武蔵路を地区
施設として保存
周辺住宅地環境に配
慮した壁面後退線の
指定

市営住宅跡地の活用イメージ（事例2）

< 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト / 大阪府吹田市 >

PFI事業

事例 03：大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト（大阪府）

府有地において、府営住宅の整備と創出用地における民間施設等の整備を一体的に実施

【事業のポイント】

- ・ 府営住宅建替えと用地活用をセットで推進。
- ・ 中層住宅を高層化することで生み出す活用用地（創出用地）を民間事業者に譲渡、収入を得ることで新たな財政負担を伴わずに建替え事業を実施。

（1）事業実施の背景・経緯

大阪府は、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅や耐震性の低い府営住宅の建替えを進めている。民間活力を活用することで、府営住宅の建替えと周辺のまちづくりとを連携させるとともに、円滑な施設更新を図っている。

（2）施設整備概要**①公共施設**

府営住宅（第1期200戸・延床面積 約16,200㎡、第2期185戸・延床面積 約15,600㎡）を整備。

②民間施設

分譲集合住宅（第1期54戸・延床面積 約5,500㎡、第2期103戸・延床面積 約10,500㎡）

（3）官民連携の仕組み**①事業手法**

PFI事業者が府の所有する土地に存在する既存住宅を解体・撤去し、新たに府営住宅を整備した後、府に所有権を移転(BT方式)する。

さらに、PFI事業者は、府から活用用地(創出用地)を取得し、自らの事業として民間施設の整備を行う。

事業費の支出の概要について、大阪府は、府営住宅整備業務に要する費用を、毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う。また、大阪府は、入居者移転支援業務に要する費用を、毎年度1回、各年度末の実績に応じた額を支払う。PFI事業者は、大阪府からの支払いがあるまでの間、上記の費用を負担する。

②公的不動産の位置づけ

PFI事業者が府営住宅を整備した後、府はPFI事業者から買い取る。

③業務分担

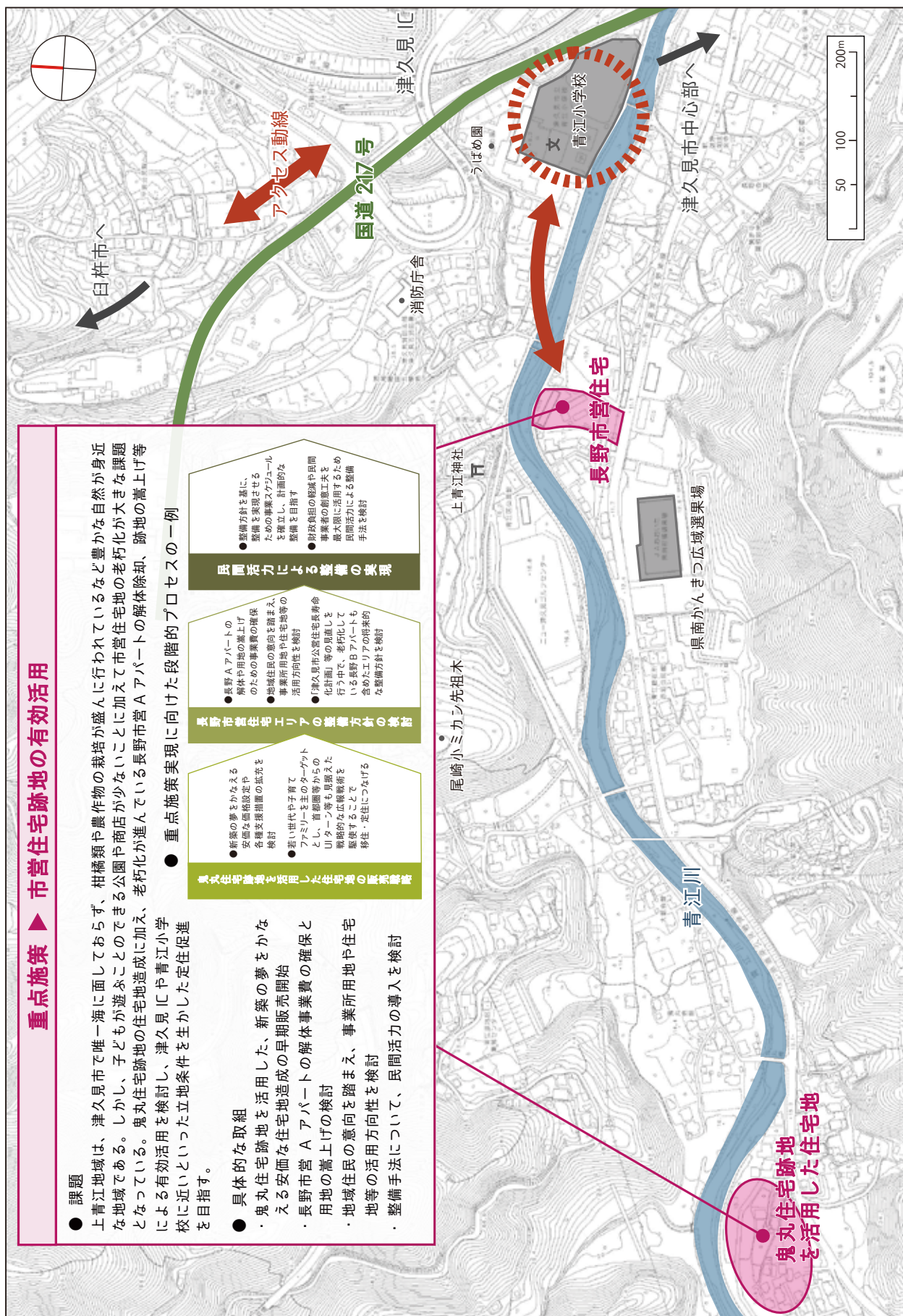
PFI事業者は、府営住宅の設計、建設のほか、従前の施設の解体撤去、入居者移転支援業務も行う。

施設の平面図



資料：国土交通省「公的不動産の有効活用等による官民連携事業事例集」より引用

上青江地域の重点施策図



(4) 堅徳地域

本地域は基幹産業である石灰石・セメント関連産業が集積し、国道・市道バイパスの開通により利便性と安全性が各段に向上しました。現在、水晶山跡地については、環境保全に資する廃棄物処理や鉾山の雑岩処理場等で活用されていますが、関係事業者の意向や将来展望等を十分把握する中で、防災面や事業所用地としての活用等の可能性を模索し、効果的な支援措置を検討していきます。

重点施策

遊休地（水晶山跡地）の有効活用

1) 具体的な取組

- ・ 用地を所有している事業者へ、今後の土地利用の方向性についてのヒアリング
- ・ 防災面や事業所用地等での活用可能性の検討
- ・ 地元住民等の意向の把握
- ・ 都市計画用途地域の見直し検討
- ・ 企業誘致・立地等における支援措置の拡充検討

2) 実現に向けた段階的プロセスの一例

堅徳地域の重点施策実現に向けた段階的プロセスの一例として、「用地所有者ニーズ等の把握と課題整理」「土地利用の方向性の検討」の2項目を以下に整理します。

用地所有者のニーズ把握と課題の整理

- 用地を所有している事業者の土地利用の将来展望等のニーズ把握に努めます。
- 地域住民の意向を把握するとともに、廃棄物処理の実績や産業観光等の取組を踏まえ、地域社会への貢献等を広く市民に周知します。
- 併せて、防災面での活用や企業誘致・立地の必要性等の行政課題を整理します。

土地利用の方向性の検討

- 関係事業者と連携し、住民や行政の意向を踏まえた活用可能性を模索検討します。
- 併せて、利活用に向けた支援措置等の拡充を検討します。
- (都)志手徳浦線(市道バイパス)整備も完了したことから、事業者の将来展望に合わせた都市計画用途地域の見直しを検討します。

本地域は市内で先進的に防災対策に取り組んでいる地域であり、さらに取組を推進することで、より災害に強いまちづくりの形成を促します。特に、バイパス沿いに位置する水晶山跡地では、その広大な土地を活用し避難場所や仮設住宅の設置場所としての利用についても検討します。

遊休地の有効活用イメージ（事例1）

< 鉱山採掘跡地土地利用計画 / 愛知県瀬戸市 >

土地利用計画策定の目的

本市の地場産業の発展は、地の利を活かした産業であるが故に、これまで市街地の形成過程にも多大な制約や影響を与えてきましたが、採掘という使命を全うした後の採掘跡地は、市の中心部に位置するという立地条件や、中心市街地の北部に隣接するというポテンシャルを考慮すると、その利用方法は、本市の将来に向けた市域全体のまちづくりに大きなインパクトを与えることが予見されます。

事業実施可能性の検討

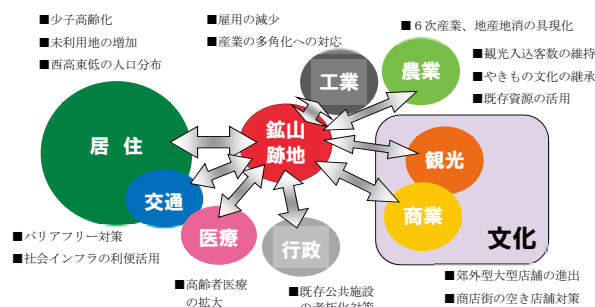
事業名	事業内容	事業主体	課題等
◆平地形状を活かした少子化・高齢化対策としての多目的な利用	◇鉱山採掘の埋戻しが完了した広大な平地形状を活かし、市民公園と連携した利用として本格的アウトドアや余暇活動の場としての多目的な利用を想定した公共空間を創出する。 ◇人口増加策の一つとして、既存市街地に不足しがちな緑地や休息の場を提供することで、子育て世代の市内居住を促す。 ◇今後の都市課題として想定される高齢者増加への対処として、健康増進を目的とした散歩やジョギングなど日常的にスポーツを親しむ環境を整備し、介護予防や医療費の抑制などを旨とする。	公 共	・各種スポーツ施設が立地する市民公園は、キャパシティや規格とともに、中長期的には施設の更新が課題となってくることから、機能的な棲み分けや相互連携などについて検討する必要がある。 ・将来的には、本格的なスポーツ大会の開催やプロスポーツの試合会場としての利用を目指すなど、近隣市との広域的な利用を視野に入れた施設整備を検討する必要がある。
◆市内公共施設の老朽化に伴う移設先としての活用	◇都市課題の一つである公共施設の老朽化への対応策として、施設の移設・集約先とし活用し、公共施設の適正配置を実施する。 ◇現在進めている市役所や陶生病院等の既存施設の更新に加え、各種都市機能を集約することで、地方都市リノベーション事業の実施効果をより高める。	公 共 ・ 民 間 (PPP/PFI)	・埋立て地である状況を踏まえ、施設等の建設をするには、地盤の安定や施設の構造検討が必須。 ・整備する施設の性質によっては、PPP/PFI等の民間活力を視野に入れ検討する。
◆災害時における拠点機能としての活用	◇安全・安心のまちづくりへの備えとして、市民の約75%が居住する人口集中地区における災害時の拠点機能を確保する。 ◇予防から災害発生、応急・復旧という災害対応を想定し、平常時は公園的な公共空地として、災害発生時には広大な平地形状を活かした拠点として、また災害復旧時には被災者の避難場所や仮設住宅の設置場所として必要な機能を確保する。	公 共	・防災拠点としての機能を高めるために、ライフラインや公共施設等のハード整備と併せて、地域住民や自治会等の地域力との連携を深めるソフト事業を実施し、ハードとソフトの連携による防災拠点を構築する必要がある。

災害時イメージ



平常時イメージ

～ 課題解決型まちづくりへの挑戦に向けた都市機能の整理 ～



資料：愛知県瀬戸市「鉱山採掘跡地土地利用計画」より引用

遊休地の有効活用イメージ（事例2）

＜ まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場 / 兵庫県神戸市 ＞

- ・火災時の延焼を防止するため、密集市街地における老朽木造建築物の除却を推進。
- ・建物除却後の跡地は、災害時には各種拠点として、また平常時には広場・ポケットパークなどの地域コミュニティの活動の場として活用。

まちなか防災空地は地域コミュニティの活動の場 ～まちなか防災空地整備事業～

ポイント

いまだ多く残る、密集市街地の老朽木造建築物の
「出口」としての好事例

まちなか防災空地整備事業とは

神戸市では、防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地において、安全・安心・快適なまちづくりを推進するため、火事や地震などの災害時に地域の防災活動の場となる『まちなか防災空地』の整備を進めています。まちなか防災空地とは、密集市街地において火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地のことです。

土地利用計画策定の目的

- ① まちなか防災空地整備事業を実施することについて、土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結
- ② 神戸市が土地を無償で借り受け＜土地使用貸借契約締結＞→固定資産税等を非課税に
- ③ まちづくり協議会等がその土地を「まちなか防災空地」として整備（神戸市の補助あり）及び維持管理 ＜管理協定締結＞

事業スキーム



資料：国土交通省「空き地等の新たな活用～空き地等の利活用に関する先進的取組～」より引用

空き家と狭隘道路を一体的に捉えた区画整理イメージ（事例3）

＜ 空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型で再生 / 山形県鶴岡市 ＞



山形県鶴岡市のNPO法人 つるおかランド・バンク
組織形態：中心市街地活性化推進機構指定NPO
<http://t-landbank.org/>

- ・空き地・空き家・狭隘道路を一体的に捉え、所有者、近隣住民をはじめステークホルダーを巻き込み、小規模連鎖型の区画再編を実施。
- ・宅建業者や建設業者、建築士や行政書士、地元業界団体などの専門家集団により地元のための各種提案・提言、協働。

空き地・空き家・狭隘道路を小規模連鎖型で再生
～つるおかランドバンクで中心市街地を活性化～

押しポイント

大規模開発によらない、空き地・空き家、道路等の
一体的な区画の再編成

NPO法人 つるおかランド・バンク

つるおかランド・バンクは、空洞化の進行が懸念される中心市街地や日本海沿岸の密集住宅地について、大規模開発に抛らない小規模連鎖型の区画再編成事業により活性化させ、元気な街にさせていく事を目的として活動しています。

その手法は、空き家・空き地・狭隘道路を一体的な問題として捉え、その不動産を動かす際、所有者などのステークホルダーの協力を得て問題を解決し、一つ一つの区画は小規模ながら、それを連鎖させることにより地区全体の環境を向上・再生させていくというものです。

【ランドバンク事業の手法】



出典：つるおかランドバンクホームページ
<http://t-landbank.org/activity>

事業スキーム

ランドバンクの事業スキーム（体制）は、不動産を動かす宅建業者、道路築造から解体工事までの建設業者、登記問題等の司法書士、境界問題などの土地家屋調査士、相続問題等の行政書士、リフォームコンバージョンの建築士、抵当権等の金融機関などの地元の各業界団体から理事が参加し、有資格者の専門家が集合して対応する「プロボノ」のNPO法人が中核となっています。

狭隘道路の解消となった例

【拡幅工事前】



【拡幅工事後】



もとの車がすれ違えない
幅の狭い道路

概要・経緯・実績等

制度等

- ・つるおかランド・バンクファンド助成事業（NPO法人の事業）
- ・鶴岡市移住希望者不動産物件情報照会（市制度を支援）

実績等

	空き家利活用成約件数	空き家管理事業
平成27年度	25件	11件
平成28年度	20件	11件
平成29年度	20件	14件

事業主体からのメッセージ

- ・相続や権利関係が複雑な空き家・空き地の問題は多くの時間と労力が伴うため関係業者からは敬遠される傾向にあります。
- ・それらを補うため「コーディネート助成金支援」、その他にも狭い道路解消の為に「私道等整備支援」など助成金を交付して住環境整備を行い、未来の元気なまちづくりのために、活動しています。

資料：国土交通省「空き地等の新たな活用～空き地等の利活用に関する先進的取組～」より引用

堅徳地域の重点施策図

