

目次

| | |
|--------------------------------|-----------|
| はじめに（専門アドバイザー 磯 洋一） | 3 |
| 第1章 本市に求められる土地の有効活用策 | 6 |
| 1. 八王子市の土地活用を取り巻く状況 | 6 |
| （1）本市の人口構造・推移等について | 6 |
| （2）土地利用状況等から見た本市の現状 | 7 |
| ①本市の土地利用状況について | 7 |
| ②本市の地価について | 8 |
| ③市民が感じている土地利用上の課題 | 8 |
| （3）本市の住宅に関する現状 | 9 |
| 2. 土地の有効活用を考えるために着目すべき点 | 10 |
| （1）基礎自治体が土地利用を考えるために | 11 |
| （2）エリアマネジメントの重要性 | 11 |
| （3）土地の有効活用を推進するための視点 | 12 |
| ①公民連携による「より良好な居住環境」の創出 | 12 |
| ②既存ストックを有効活用する意識の醸成 | 13 |
| ③未来につながるしくみの構築 | 13 |
| 3. 基礎自治体の土地活用に関する先進事例 | 13 |
| （1）土地の分割による活用促進を目的とする助成金の交付 | 13 |
| （2）土地情報バンクの活用 | 14 |
| （3）U・Iターンと結びつけた空き地・空き家の活用 | 14 |
| （4）民間企業を活用したマネジメント | 14 |
| 第2章 事例研究—めじろ台住宅団地の調査から— | 15 |
| 1. 調査対象地域の特徴について | 16 |
| （1）対象住宅地の概要と現状 | 16 |
| （2）居住者の現状・構成について | 17 |
| （3）めじろ台の地区計画 | 18 |
| ①地区計画策定の経緯 | 18 |
| ②地区計画の概要 | 18 |
| （4）めじろ台の住民活動 | 20 |
| 2. 現地踏査及び登記事項証明書からの分析 | 21 |
| （1）現地踏査及び登記事項証明書による調査の概要 | 21 |
| （2）めじろ台の現況に関する分析 | 21 |
| ①現地の状況について | 21 |
| ②分類及び度数分布から読み取れること | 22 |
| （3）クロス集計をもとにした分析 | 24 |
| （4）分析結果を踏まえた論点の整理 | 26 |
| ①現居住者が土地活用を考えるきっかけづくり | 26 |
| ②近隣居住者への土地活用策の提案 | 27 |

| | |
|--|-----------|
| ③遠隔地居住者への維持管理に関する注意喚起 | 27 |
| 3. 土地所有者アンケート | 27 |
| (1) アンケート調査の概要 | 27 |
| ①調査対象の選定基準と選定方法 | 27 |
| ②調査項目について | 28 |
| ③回収結果 | 28 |
| (2) 調査結果の分析 | 28 |
| 4. めじろ台の町会へのヒアリング | 33 |
| (1) 調査方法 | 33 |
| (2) ヒアリング概要 | 34 |
| ①めじろ台の現状について | 34 |
| ②めじろ台の今後について | 34 |
| ③開発業者、不動産業者や行政への期待 | 35 |
| (3) 町会へのヒアリング結果のまとめ | 36 |
| ①高齢化するめじろ台住民 | 36 |
| ②次世代の居住者不足と資産価値の低下 | 36 |
| ③行政による信頼感の確保 | 37 |
| 5. めじろ台の事業者へのヒアリング | 37 |
| (1) 調査方法 | 37 |
| (2) ヒアリング概要 | 38 |
| ①めじろ台の現状について | 38 |
| ②めじろ台の土地取引を活性化するために | 39 |
| (3) 事業者へのヒアリング結果のまとめ | 39 |
| ①めじろ台の魅力とブランド力は堅持 | 40 |
| ②情報が適切に示されれば流動化は進む | 40 |
| ③商店街と住宅を一体化して考える | 40 |
| 6. 事例調査のまとめ | 40 |
| 第3章 八王子市における土地の有効活用策 | 41 |
| 1. 空き地・空き家等情報バンク制度の創設 | 41 |
| (1) 土地・建物の取引を円滑に進めるためのしくみづくり | 41 |
| (2) 本市バンク制度のしくみと役割分担 | 42 |
| (3) 本市バンク制度の特徴 | 43 |
| ①空き地と空き家の両方を対象に含める | 43 |
| ②維持管理に関する情報提供を充実させる | 44 |
| 2. バンク制度を通じてまちの将来像を描く | 44 |
| おわりに—エリアマネジメントの取り組み拡大に向けて—（専門アドバイザー 磯 洋一） | 45 |
| 参考文献等 | 46 |
| 参考資料 土地の有効活用に関するアンケート調査 | 47 |
| 八王子市都市政策研究所 研究担当 | 51 |