

---

## 第1章 本市に求められる土地の有効活用策

---

本章は、基礎自治体が住民とともに、土地の有効活用を考えなければならないとする背景や本市の現状、さらには他の基礎自治体の取り組み事例などを示しつつ、本報告書全体での問題意識を明確にすることが狙いである。

まず、本市全体の土地利用等に関する現状を取り上げる。住宅ストックなどの状況を参照することで、本市が既成の大規模戸建住宅団地への対策を打ち出すことの必要性を示しつつ、基礎自治体が土地の有効活用について「何に注目して臨むべきか」という視点を整理することとしたい。

そして、現在までに基礎自治体が行っている「土地活用に関する取り組み」について、その事例などを紹介する。「民有地も含めて土地の活用を考えること」自体には多くの基礎自治体が行っているが、何のために活用を図るのかという目的、すなわち必要性は各基礎自治体の置かれた状況によって大きく異なっている。本市のような都市部の自治体における取り組みでは、「将来に向けて」まちの賑わいを継続させていこうとする問題意識が見られる。

### 1. 八王子市の土地活用を取り巻く状況

第二次世界大戦後のわが国では、都市部を中心として人口が増加の一途をたどり、市街地はその規模を広げてきた。しかし、少子高齢社会の到来により、これまでのような拡大・拡散型のまちづくりを続けていけば、古くからある中心市街地の衰退や社会基盤の維持管理コストの増大を招いて、まちのサステナビリティ（持続可能性）が失われ、財政面でも大きな負担を背負う可能性が高い。そのため、今後のまちづくりにおいては、生活に必要な都市機能をできるだけ狭い範囲内に集中させようという「コンパクトシティ」への転換が必要であるといわれている。

本市は都内に位置し、現在に至るまで人口が増加傾向を示しているが、他の自治体と同じく少子高齢化が進んでおり、こうしたまちづくりの課題については早期に検討が必要である。

#### （1）本市の人口構造・推移等について

人口減少・少子高齢社会の顕在化については、既にわが国の中心的な公共政策課題として多くの言及がなされているところであるが、人口の減少が土地利用に極めて大きな影響を与えることは当然である。

次頁の図表1-1-1は、平成22年の国勢調査結果を含めた本市の人口及び世帯数の推移である。現段階での人口は増加傾向にあるが、本市も今後人口減少の局面を迎えることはいうまでもない。また、今後20年程度の間では、絶対数としての人口減少よりも、高齢者の増加率の高さの方が、土地利用への影響という意味では重要である。これを本市全体の「土地の有効活用」という視点から眺めたとき、大きな方向性はどのようになるのであろうか。

人口減少という現象を、土地利用の観点からのみあえて積極的に捉えるならば、今まで人口の多さによって過密化を余儀なくされていたわが国の土地利用の状況が改善していくということでもある。しかし、人口の減少によって一人あたりの土地や住宅の面積が増えたとしても、そのままでは人口密度の減少にもつながるため、まちの賑わいを創出することとは相反する結果となりかねない。

本市においても、より豊かなまちづくりを進めていくためには、中長期的視点に立ち、生活に必要な都市機能が一定程度集約された、いわゆる「コンパクトなまちづくり」を念頭に置くことが必要と考えられる。

## (2) 土地利用状況等から見た本市の現状

以下においては、主に宅地利用に関する課題を中心に現状を確認する。本市は自然環境が豊かであることが大きな特徴であるが、土地利用の構成としては宅地の割合も多い。地価の下落傾向や、住民が感じている課題などと合わせて現状を把握することで、今後の論点の明確化につなげることにしたい。

### ①本市の土地利用状況について

本市は、高尾山などをはじめとする豊かな自然環境を有していることが大きな特色であり、そうした自然を求めて、本市市民だけでなく、広く海外からも観光客が訪れるなど、「みどりが豊かなまち」として高い評価を得ている。

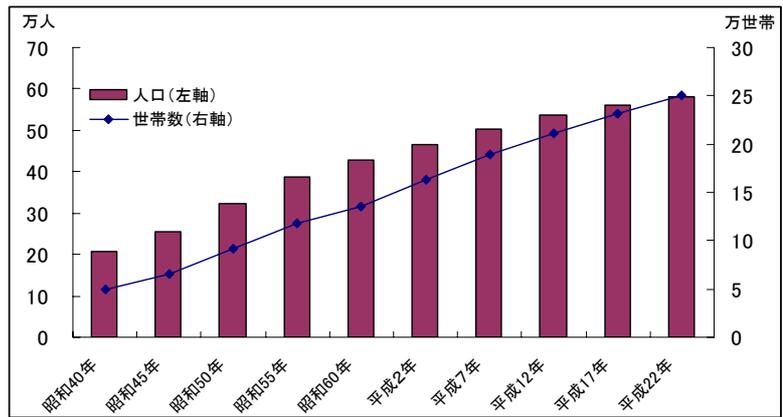
同時に、本市は都心からのアクセスもよく、人口は約 58 万人を数える大規模な自治体である。この「みどり」と「人口の多さ」という 2 つの要素は、都市において両立が十分可能なものであるが、それぞれの要素から発生する課題も存在する。

図表 1-1-2 は、本市の土地利用状況の割合を示したグラフである。本市の大きな特徴である森林が、46.3%と最も多くなっているが、次いで多くなっているのが宅地の 23.9%である。宅地利用の割合が高いこと自体は、都内自治体において本市に限ったことではないが、本市は都内の自治体としても有数の面積の大きさを誇ることから、宅地利用を考えることの重要性は都内の他自治体同様に高い。

さらに、本市は、郊外のベッドタウンとして開発されてきた経緯もあるが、実際には市内に勤務・通学する市民の数が多く、いわば「職住近接型の都市」であることが重要な点である。

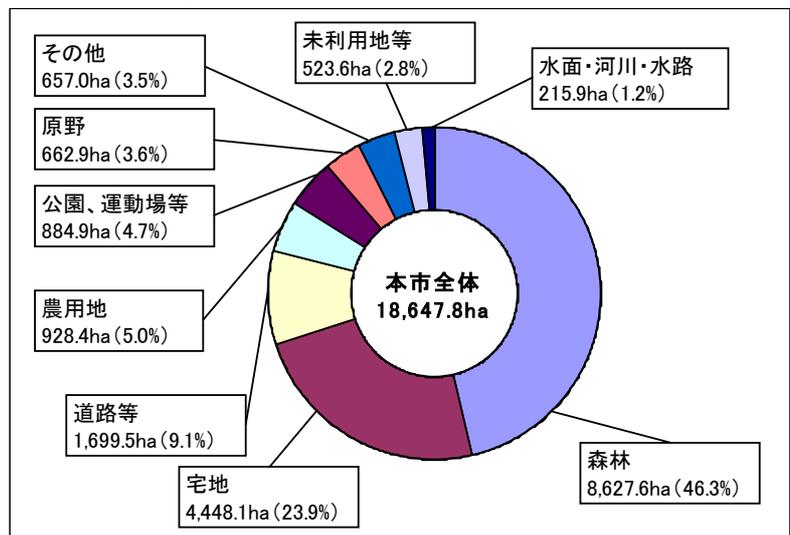
職住近接型の都市には、それだけ住民生活のすべてを意識したまちづくりが求められる。住民もまちの暮らしやすさを総合的に考えることができ、日常生活からの問題意識も比較的共有しやすいと考

図表 1-1-1 国勢調査にみる本市の人口と世帯数の推移



出所：総務省 各年の国勢調査より「都道府県・市区町村別統計表」

図表 1-1-2 八王子市の土地利用状況



出所：東京都 (2009)「東京の土地利用」

えられるため、まちづくりに市民の意見を活かすという観点からは大きなメリットとなり得る。

## ②本市の地価について

まちの魅力を知る一つの指標として、地価は重要な意味をもつ。本市を含む多摩地区の地価動向について、東京都財務局が作成した「平成23年地価公示価格（東京都分）の概要」の説明文を参考にしつつ概観したのが、下の【多摩地区の住宅地】と【多摩地区の商業地】である。それを踏まえたうえで、【考察】として本市の土地利用を考えるうえで注目すべき部分はどこか、という点を論じる。

### 【多摩地区の住宅地】

多摩地区における住宅地の地価は、全域（26市、3町、1村）で前年と比べて下落したが、檜原村と奥多摩町以外の市町における下落率は、大幅に縮小している。下落率が小さかったのは、稲城市（-0.6%）、狛江市（-0.7%）、武蔵野市・府中市（-0.9%）及び調布市（-1.0%）となっており、その背景としては、①再開発により魅力が高まったこと、②鉄道による都心への接近性が高いことが挙げられる。

一方、本市地価の下落率は-2.7%と比較的大きかった。その他に下落率が大きかったのは、檜原村（-6.4%）、奥多摩町（-6.3%）、東大和市（-2.6%）及び青梅市（-2.4%）であり、西多摩地区の檜原村、奥多摩町では、昨年より下落率が拡大している。

### 【多摩地区の商業地】

多摩地区における商業地の地価は、住宅地と同じく全域（26市、1町）で前年から下落したが、下落率は大幅に縮小している。下落率が小さかったのは、武蔵野市（-1.3%）、稲城市（-1.5%）、調布市（-1.6%）及び狛江市・町田市（-1.7%）であった。

他方、下落率が大きかったのは、福生市（-3.5%）、東大和市（-3.4%）、小平市（-3.1%）、清瀬市（-3.0%）及び青梅市（-2.9%）であり、西多摩地区など都心からのアクセスが比較的良くない地域の下落率の高さが目立つ。なお、本市の商業地は-2.6%であり、下落率は比較的大きいといえる。

### 【考察】

住宅地、商業地とも、都心へのアクセス面で有利な地域の地価が下げ止まったことが分かる。住まいや企業の都心回帰が鮮明になっている昨今の状況が、地価に反映されたと考えられる。

多摩西部に位置する本市は、「都心からの直線距離」という点においては、地価の下落幅が小さかった武蔵野市や稲城市と比べて不利な状況にある。しかし、前述のとおり、本市には東西南北にJRと私鉄の軌道が走っており、それらの駅に近い地域ならば「都心へのアクセス」面において、都心寄りの他市と遜色ないといえる。よって、都心へ向かう鉄道の駅に至近な市内住宅地について、何らかの「魅力を高める方策」を検討し、適切な工夫を生み出すことが、「まちの賑わいと活力」の維持・創出のために効果的な一手法であると考えられる。

## ③市民が感じている土地利用上の課題

本市が「職住近接型の都市」であることは先ほど述べたが、市民は土地利用に関してどのような意見をもっているのだろうか。

図表 1-1-3 は、本市が実施した土地利用に関するアンケート結果<sup>2</sup>からの抜粋で、無作為抽出によって選ばれた市民 2,000 人と、市内の市街化調整区域内に土地を所有する市民 1,000 人に対し、土地利用上の課題について尋ねたものである。このアンケート調査は市街化調整区域のあり方を考えるうえで行われたものだが、無作為抽出による市民の意見も多く入っており、中には一般的な住宅地の課題として認識できる問題・課題も含まれている。

地価の下落や経済状況の影響もあるが、「所有している土地等の資産を十分に活用できない」ことを課題とする回答が 41.5%みられることは、まちの賑わいを考えるうえでは注目すべき点と考えられる。土地等の資産が活用できないということは、売却などもさることながら、結局は利用がなされないということである。

また、「資材置き場や駐車場、ごみの処理施設が増えている」ことを問題視する回答が 29.1%みられる。大規模なご

み処理施設が住宅地に設置されるということは考えにくいですが、資材置き場や駐車場などは宅地においても徐々にその数を増していると考えられる。土地の利用という意味では、資材置き場であれ、駐車場であれ本来問題はないのだが、まちの賑わいという観点からみるならば、その数があまりにも多い場合には課題となり得るものである。

「高齢化が進むなどで、空き家が目立っている」ということを問題視する回答も 15.3%みられた。割合としては高い方ではないが、今後、空き地や空き家の増加が予想される中では大きな課題になり得るため、「まちの賑わいと活力」を考えるうえでは何らかの対策が求められる。

### (3) 本市の住宅に関する現状

前項で土地利用上の問題・課題を示したが、本市の住宅地を形成する住宅の状況はどのようになっているのだろうか。まちの賑わいを生むのはあくまでも人である。人の住まない「住宅地」に賑わいが生まれることはない。

次頁の図表 1-1-4 は、本市の住宅の状況や推移についてのグラフである。住宅の総数は年々上昇しているが、世帯総数の伸びはこれに比べて大きくない様子が見える。また、図表 1-1-5 は、本市における世帯当たり戸数の推移である。本市の世帯に対する戸数の割合は 1 を超えて急速に増大しており、住宅が余り気味であることが分かる。

図表 1-1-6 は東京都と本市における空き家率の推移を示したグラフである。ここでも本市の空き家の割合が年々上昇している状況が読み取れる。そして、図表 1-1-7 は本市における新設住宅着工件数だが、特に平成 14 年以降減少傾向にある。

図表1-1-3 土地利用上の問題・課題

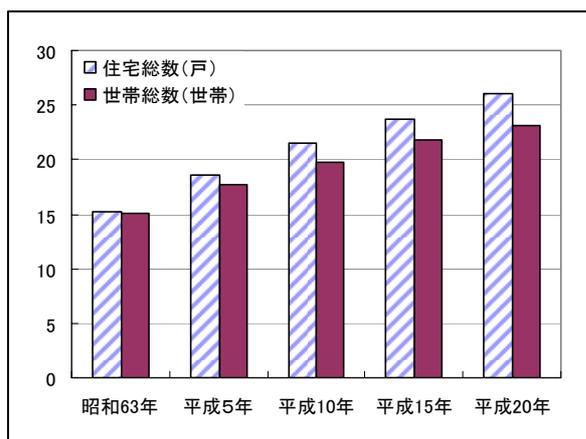
質問内容	回答割合(%)
作物を作ることをやめた農地や荒れた山林が増えている	56.1
所有している土地等の資産を十分に活用できない	41.5
不法投棄が目立っている	29.5
資材置き場や駐車場、ごみの処理施設が増えている	29.1
開発などにより、農地や山林が少なくなっている	25.7
日常的な暮らしに必要な施設（日用品や食料品などを販売する小さな店舗など）が不足している	24.3
高齢化が進むなどで、空き家が目立っている	15.3
魅力的な地域資源(高尾山・陣馬山やまとまりのある農地など)が十分に活用されていない	12.5
墓地やグラウンド、老人ホームなどの建物が増えている	10.5
特に問題、課題はない	4.2
その他	9.8
無回答	4.9

<sup>2</sup> 八王子市(2010)「市街化調整区域土地利用方針の策定に向けた『市民アンケート調査』の結果について」(p.8)より。

これらをまとめると、本市の状況について以下のような想定ができる。本市では、いわゆるストックとしての住宅は既に充足しており、高齢化などによって居住者がいなくなる住宅も存在する。そうした中で新規居住者も増えているが、新規居住者は賃貸のアパートやマンション等に入居するケースが多く、居住者がいなくなった住宅に入居してくる数はさほど多くないため、空き家率の上昇に転じているということである。

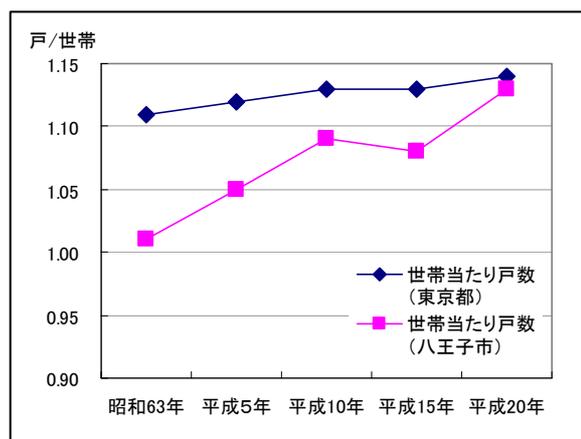
先に紹介したとおり本市の将来人口は当分の間増加傾向が見込まれている。今後、増加する人口が住宅を新規に建設するならば、その後本市は人口減少の局面を迎えることが想定できるため、個人所有の住宅ストックの活用策も重要な検討課題になると考えてよいだろう。

図表 1-1-4 本市の住宅総数と世帯総数



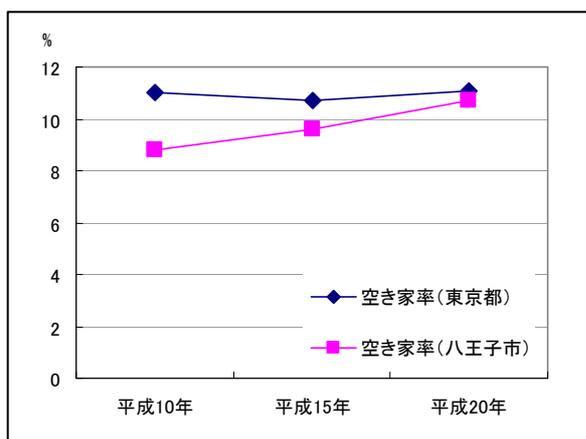
出所:総務省 各年の「住宅・土地統計調査」

図表 1-1-5 本市と東京都の世帯当たり戸数



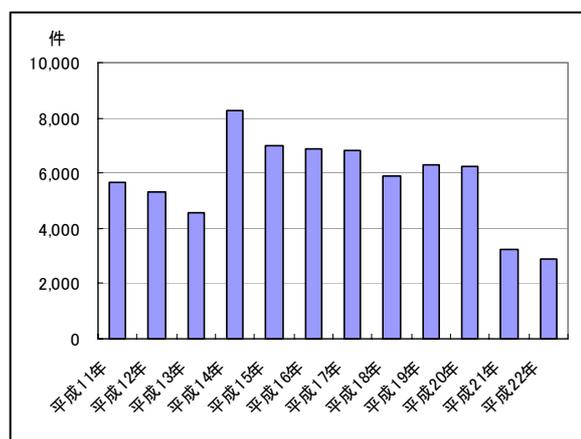
出所:総務省 各年の「住宅・土地統計調査」

図表 1-1-6 本市と東京都の空き家率



出所:総務省 各年の「住宅・土地統計調査」

図表 1-1-7 本市の新設住宅着工件数



出所:東京都 各年の「東京都住宅年報」

## 2. 土地の有効活用を考えるために着目すべき点

前節では、土地の有効活用を考えるうえでの本市の概要と課題を確認してきた。郊外の既成住宅地では人口の減少や住民の高齢化などにより地域の活力が低下しつつあり、この問題への対応は郊外の土地利用を巡る課題の一つである。

いずれの課題も複合的なものであり、人口減少や高齢化が急激に進展している状況の中で、人々の居住地選択は、これまでの「郊外志向」だけではなく「都心回帰」が加わるなど、多様

なものとなっている。これは、郊外の住宅地にとって不利な状況にも思われるが、郊外住宅地の需要がなくなるわけではない。前節の（２）の②「本市の地価について」で解説を加えたとおり、適切な工夫が行われるならば賑わいは衰えず、土地の需要増も期待できる。

望ましい将来像の実現に向けては、基礎自治体がさらなる独自の努力を行う必要がある。地方自治の制度上でもあらゆる分野で地方分権が進行しており、基礎自治体の主体的な努力がますます求められている。本節では、これまで示した現状などに一般的な課題を加える形で、本市が土地の、特に住宅地の活用を考える際に注目すべき点について述べる。

### （１）基礎自治体が土地利用を考えるために

高齢社会に入ったわが国では、まちづくりにおける高齢者への対応は特別なものではなく、むしろ一般的なものと捉えることが重要である。そして、前段で確認したとおり、本市においても高齢化は今後一層進展していくことが確実視される状況であることから、本市における都市環境の整備もそのような配慮の中で行っていかねばならない。しかしながら、生産年齢人口自体もその割合・数が減少し、社会全体として長期的な低成長基調に入っている。そうした状況下で、一般的な住宅地を高齢者対応という点でより高い水準のものとするために、今までと同じスポット的な施策で対応しようとする、極めて多額の公共投資が必要になってしまう。

生産年齢人口の減少によって基礎自治体の財政負担力が低下するにも関わらず、少子・高齢化により行政サービスを求める人が増えている。その中で、市場と行政の両者のサービスの手が届かないような住宅地や地域での対応を図るためには、地域力の強化が求められる。しかし、高齢化・少子化・人口減少は、地域力を低下させ、両者のサービスの手が届かない住宅地を衰退させてしまうこととなる。

もちろん地域の活性化はこれまでも行われている。特に住宅地の開発とその後の活性化についての「推進役」や「コーディネーター」として機能してきたのは、行政よりもむしろ、事業者と地域住民ではなかっただろうか。今後は、地域力を高め、活かすためにも、行政がより実効性の高い形で事業者や地域住民との関わりを深めようとするのが求められる。地域住民と事業者と行政が、「まちの賑わいをつくりだす」という共通の視点から既存の住宅地における土地の有効活用をともに考えることは、たとえ社会実験的な形であっても重要である。公民連携によって住宅地をより活性化し、高齢化の中でも地域力を向上させていく試みが急がれる。

これらの状況を鑑みると、本市においても今後の「まちづくり」を考えていくうえでは、「事業者と行政がすべてを構想し、実施する」という考えから脱却し、一人ひとりが協力してまち全体の住環境水準を上げていくための制度づくりが求められる。そのためには、事業者と行政は、これまで以上に具体的な協調のあり方を模索しつつ、地域の活性化を行うことが必要になるのではないだろうか。そして、地域の活性化に向けた取り組みは、人口構成などの変化により失われがちな住宅地における地域力を維持・確保するためにも求められることである。

### （２）エリア<sup>3</sup>マネジメントの重要性

近年、わが国では、「エリアマネジメント」という、住民・事業者・地権者等が互いに連携し、

---

<sup>3</sup> エリアマネジメントという言葉の「エリア」という部分が「どの範囲を示すか」ということであるが、国土交通省の『エリアマネジメント推進マニュアル』によれば、最初に「今回、まちづくりの対象としたいのはどのエリアか」ということを明らかにしておくことが基本であるが、その目的や手法によって選択されるエリアの面積は様々であり、場合によっては戦略的に「大まかなエリアしか示さない」という選択も可能であるとされている。

関わり合いをもちながらまちづくりを行う取り組みが全国各地で行われており、一定の成果を挙げている。本市においても、この考え方を取り入れた事業が徐々に広がりつつある。

国土交通省はエリアマネジメントを「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」と定義づけているが、このような考え方が求められている理由を整理すると、大きくは以下の3点が挙げられる。

1点目は、**市民の「環境や安全・安心への関心の高まり」**である。近年、身近な地域における環境問題や安全・安心に対する市民の関心は高まっている。さらに、団塊の世代の大量退職とともに、地域社会のために何か活動したいという活気あふれた世代の数が増え、地域を自分たちの力で変えていこうという気運も高まりつつある。

2点目は、**人口増加を目指した「地域の魅力向上」への取り組み**である。魅力あるまちづくりを推進すれば、そのまちの付加価値が高まり、まちがさらに活性化する。また、地域全体の価値が高まることにより資産価値が向上するという相乗効果もある。そのための基盤として、一定のエリアを対象とし、住民・事業者・地権者等が関わり合いながらまちづくりを進めることができれば、「地域の特性に応じた住環境の維持・向上」という「地域が本当に必要としているまちづくり」の実現に近づくことができるといえるだろう。

3点目は、**「既存の住宅ストックを十分に活用した地域づくりの必要性」**である。人口が減少に転じ、住宅を「つくる」というだけの開発の時代は終わり、「つくる」ことから、その後の維持管理・運営の方法である「育てる」方向にシフトすることが求められている。ことに既成の市街地や住宅団地等においては、建物の老朽化や住民の高齢化などが課題となっているところである。そこで、適切な維持管理・運営、さらには人口も含め一定の流動性を確保するなど、地域を「育てる」ことがまちの活性化に必要とされている。

市全体として、まちの維持管理費や運営コストの低減に目を向けつつ、地域が必要としている魅力あるまちづくりが展開できるよう、課題の共有化や適切な情報提供を行うなど、今後、柔軟な施策を講じることが求められているのである。

これらを総じて考えると、今後は、住民・事業者・地権者等の主体的な取り組みがまず重要であり、行政としては情報提供やコーディネートなどに注力することで、本市全体の既存ストックの有効活用を促進することが効果的だと考えられる。

### **(3) 土地の有効活用を推進するための視点**

前述のように、本市は都内の他市と比べると「職住近接型」の色合いが濃く、日常生活のほとんどを市内で完結させている市民は比較的多い。また、都心からのアクセスも良いことから、これまで賑わいあるまちづくりを実現してきた。しかし、少子高齢化の進展とともに、未だ人口が増加し続けている本市においても、住宅ストックが飽和気味となることによって、空き地・空き家等が散見されるようになっている。

そうした状況に対して、それぞれの地域で良好な住環境を維持し、まちの価値をさらに向上させていくためには、住民・事業者・地権者等がエリアマネジメントの考え方にに基づき互いに連携し、自主的にまちを活性化することが重要である。そして、本市にはそうした取り組みを側面支援する役割が求められるが、その際に必要なのは、次の3つの視点である。

#### **① 公民連携による「より良好な居住環境」の創出**

これまでのまちづくりは、「事業者と行政がすべてを構想・実施する」という考え方に基づいてなされることが多かったが、今後はそこから脱却し、まちづくりの当事者である住民・事業

者・地権者等の自主更新・自助努力に対して適切な動機づけのある制度環境に変えることで、市全体の住環境水準を向上させていくことを重視しなければならない。

これを推進するためにも、行政がより具体的かつ実効性の高い形で住民・事業者・地権者等との関わりを深め、「より良好な居住環境をつくり出す」という共通の視点をもって土地の有効活用を考えることが求められる。

## ②既存ストックを有効活用する意識の醸成

「新たに開発し、それを核とした地域づくり」から「既存の良質な都市基盤施設や住宅ストックを十分に活用した地域づくり」への転換が必要である。特に、一定程度インフラが整備されている大規模戸建住宅団地については、建物や居住環境の適切な維持管理、居住者の世代交代による流動性確保などが必須といえる。また、現時点では問題が表面化していない住宅ストックについても、人口減少やさらなる高齢化によって将来的に空き地・空き家等に転じることを想定し、「どのように土地活用のルールに乗せていくか」という視点をもつことが重要である。

## ③未来につながるしくみの構築

「既に市内に存在するストックをどのように活用するか」について考えることが重要であることは述べたが、何らかの方策によってその土地が有効活用されても、それが一過性のもものでは効果に乏しい。居住者の世代交代や継続的な土地取引を狙いとした「人が住み続けるためにはどうしたらよいか」という視点をもつことが、まちの賑わいを維持するために必要である。

## 3. 基礎自治体の土地活用に関する先進事例

ここまで述べてきたように、本市は「将来に向けて」まちの賑わいを継続させることを目標として、民有地を含めた土地の活用に取り組まなければならない。本節では、今後本市が大規模戸建住宅団地に対する具体的な取り組みを行うための基礎資料として、他の基礎自治体の土地活用に関する先進事例を参照する。

かつて開発された地域が徐々に活気を失い、店舗の経営が難しくなったり、居住者の子ども世代が生活基盤を他の地域に求めたりして、空き家や空き地が目立つようになるというケースは、それが中心市街地であれ郊外であれ全国各地で見ることができる。こうした課題を解決すべく、各基礎自治体は様々な施策を展開している。

なお、ここでは本研究の対象である、大規模戸建住宅団地の活性化に寄与すると思われる事例を取り上げた。すなわち、住宅と商業施設が混在する市街地で、かつての人氣にやや陰りがみられるまちに対して行っている施策を取り上げている。

### (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

#### 【石川県金沢市：まちなか低未利用地活用促進費補助制度】

金沢市は第二次世界大戦の戦火を免れたが、郊外の開発が進むにつれ、中心部の道路の狭さや地価の高さを背景に郊外への人口流出が起き、中心市街地の空洞化が課題となっていた。

これを解決して中心市街地を再び活性化するため、金沢市は、中心市街地に位置し、幅4m未満の狭あい道路に接する500㎡未満の低未利用地（空き地・空き家・駐車場等）を2区画以上の戸建住宅地として整備する場合に、道路拡幅整備費や老朽建築物除却費を助成している。

なお、対象となる区域は、住宅密集地である特別消防対策区域、災害危険度判定調査による重点整備地区や、地区計画区域、まちづくり協定区域である。

## **(2) 土地情報バンクの活用**

### **【兵庫県加西市：空き家情報登録制度「空き家バンク」の活用】**

加西市では、市内に空き家を所有している人に呼びかけ、売却や賃貸が可能な場合は市の空き家情報登録制度への登録を勧めている。加西市は物件の所有者から情報を得て、市の公式ホームページに掲載し、利用希望者からの問い合わせを受けて宅地建物取引業協会を紹介するという形で業務を行っており、売買の交渉はすべて宅地建物取引業協会に所属する不動産業者を通じて行われる。なお、行政が売買に介入することはない。

また、平成12年度からは定期借家契約を導入し、予め定めた賃貸期間後は、所有者に物件が戻される制度を選択することも可能とした。これにより、「いずれはわが家に戻りたい」という意思をもつ所有者も、バンクに登録しやすくなった。

## **(3) U・Iターンと結びつけた空き地・空き家の活用**

### **【岩手県盛岡市：松園ニュータウンのエリアマネジメント】**

松園ニュータウンは、昭和40年代に岩手県初のニュータウンとして盛岡市郊外に開発された、大規模戸建住宅団地である。高齢化の進展とともに空き地や空き家が目立つようになったことから、市はNPO法人や地域住民、学識経験者などと連携して、市の郊外に存在するニュータウンに若い世代を呼び戻すため、都会からUターン、Iターンしてくる人向けに空き家をリフォームした菜園付き住宅や、空き地を活用した大規模農地を用意するなど、さまざまな施策を実施している。

また、過疎化に悩む地方と人口密集による弊害が指摘される大都市圏が存在していることへの対応策として「二地域居住」を提案しており、「農ある暮らし」をキーワードに、元気な熟年世代を松園ニュータウンに誘導する取り組みを行っている。

## **(4) 民間企業を活用したマネジメント**

### **【秋田県秋田市：現代版「家守」の導入による遊休不動産のマネジメント】**

秋田市では、県内にあった企業の事務所や支店が県外へ撤退した場合や、郊外に移転した場合、それによって発生した空きビル、空き店舗等のオーナーに代わって遊休不動産を管理する制度として、民間企業が100%出資する形での「家守」制度が立ち上げられた。「家守」とは、江戸時代に不在家主に代わって宅地を管理した人物のことであり、本制度はまさに現代版の「家守」といえる。

これは、同市内の不動産会社や運送会社、建設会社が合同で設立した会社が、空きスペースの多いビルの店子集めから、遊休不動産の活用、地域への新しい人材の誘致、コミュニティビジネスやベンチャービジネスのサポート、起業支援、大学との連携、イベント開催支援などを行う制度である。土地・建物の維持管理業務だけを行うのではなく、エリアマネジメントや地域プロモーションを行うことにより、まちの再生を図っている。秋田市も合同会社と共催のイベントを行うなど、本制度を積極的に支援している。