

---

## 第3章 八王子市における土地の有効活用策

---

前章まで、本市が土地の有効活用を考えるために着目する点として、住民・事業者・地権者等が関わり合いながら主体的にまちづくりを行う「エリアマネジメント」についての考え方や、都心のベッドタウンとして発展してきた歴史がありながらも、「職住近接型都市」としての顔ももつという、本市の特徴などについて紹介してきた。また、めじろ台については、開発当初から質の高い住環境の形成に大きな役割を果たしてきた「めじろ台地区地区計画」を概観した。

そして、めじろ台の現地踏査やアンケート、聞き取り調査を行った結果、めじろ台の住民からは住環境の悪化と資産価値の低下を懸念する声が、めじろ台の土地所有者からは土地取引の敷居の高さを指摘する意見が寄せられた。両者とも、土地取引に関する情報を必要なタイミングで信頼すべき相手から入手したいと考えており、そうしたサービスに対する住民及び土地所有者のニーズは高いとみられる。

本章では、ここまでの調査分析結果などを踏まえ、めじろ台における土地の有効活用に向けた具体的な施策を提言する。

### 1. 空き地・空き家等情報バンク制度の創設

めじろ台では、少子高齢化を背景として空き地・空き家等が目立ち始めているが、住民はそれらを活用する必要性を感じており、良好な居住環境の維持に関する意識も高い。高級住宅地としての魅力も維持しているため、住民・事業者・地権者等が一体となってまちづくりに取り組み、そこに行政が適切な情報提供を行えば、土地取引の活性化による若い世代の呼び込みや、維持管理の促進が十分可能と考えられる。実際、めじろ台住民の間からは、公平・公正な立場にある行政がそうした情報提供を行うことに対する期待の声が聞かれた。

そのようなめじろ台住民のニーズに応えるとともに、さらなる賑わいを創出するため、めじろ台を試行エリアとする「空き地・空き家等情報バンク制度」（以下、「バンク制度」とする）の創設を以下に提案したい。

#### （1）土地・建物の取引を円滑に進めるためのしくみづくり

バンク制度とは、めじろ台の空き地・空き家等について、賃貸や売却を希望する所有者からその物件に関する情報を収集・集約し、それを土地の利用または取得を希望する人に対して公表・提供することで、土地や建物の取引をスムーズに仲介するシステムである（次頁図表 3-1-1）。

一般的に、一生の中で土地や家を売買する機会はそれほど多くないため、売り手・買い手のどちらになるにせよ、住民には不動産の処分や取得に関する不安が絶えず存在する。そこで、行政が公平・公正な立場から土地取引に関する情報を、バンク制度を通じて収集・発信するならば、そうした不安を払拭できると考えられる。

今後、めじろ台の高齢化はさらに進んでいく可能性が高いが、バンク制度は空き地・空き家等が発生してから活用されるべきものではない。現在何らかの形で活用されている土地や家が、その所有者を失って周囲にさまざまな影響を与えるようになる前に、つまり空き地・空き家等になる前段階で土地・建物取引を促し、円滑な世代交代が進むことを期待している。（2）は、そうした考えに基づいて構築したバンク制度の概念図と、運用面におけるそれぞれの役割分担を解説したものである。

## (2) 本市バンク制度のしくみと役割分担

バンク制度をスムーズに運用するためには、行政が土地取引の窓口となり、公正・公平で安心できるものであることを保証する必要がある。バンク制度に関わる各主体の役割分担を、次頁の図表 3-1-2 に示した。

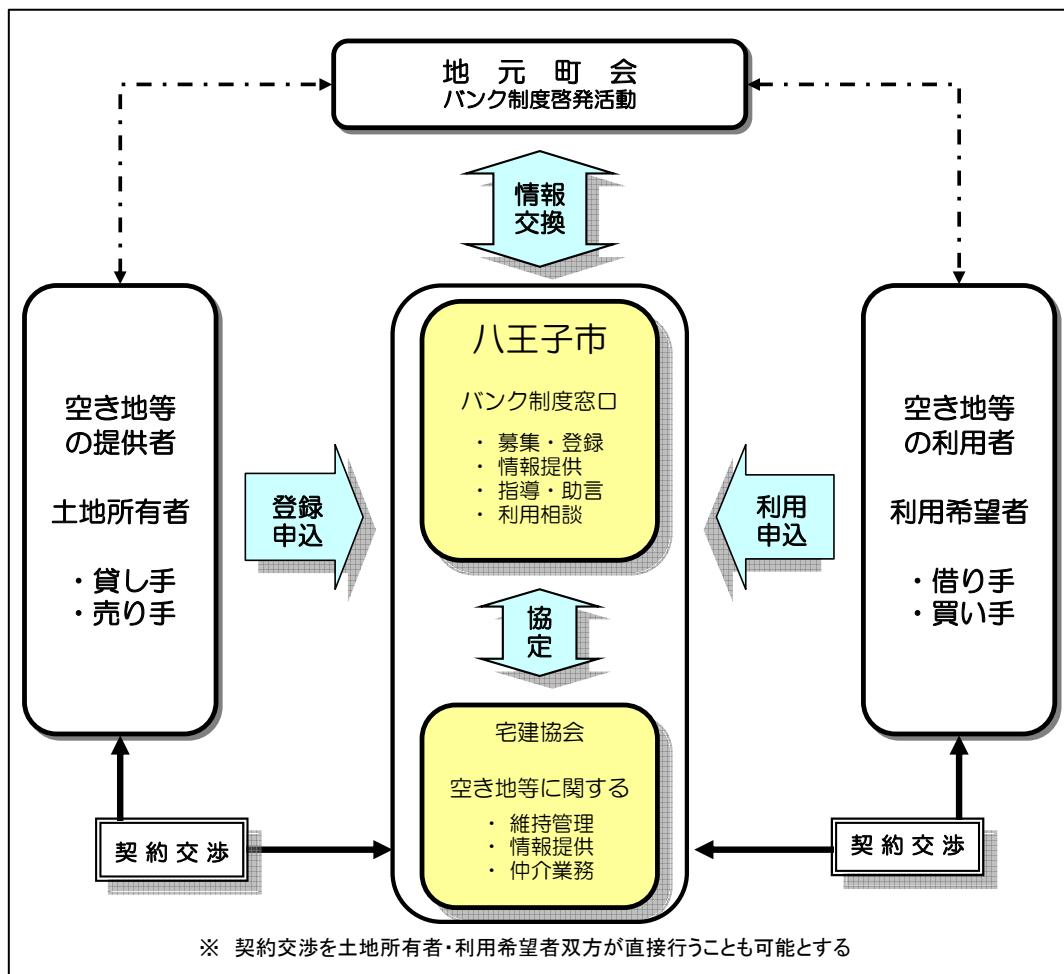
本市はバンク制度への登録募集を行い、空き地・空き家等の所有者からの登録申込に対しての書類審査・現地踏査等を行う。

利用希望者が購入または賃借を希望する空き地・空き家等が見つかり、売買交渉等を希望する場合は、本市に交渉申込書を提出後、所有者との交渉に入る。

交渉は、宅地建物取引業を営む事業者の協会（以下、「宅建協会」とする）といった専門家による仲介を基本としたいが、利用者の要望があれば、他の不動産業者などの仲介も可能とする。いずれの場合であっても、交渉結果は必ず本市へフィードバックしてもらうことで、市の情報提供方法などの改善につなげる。

また、バンク制度が機能するためには、地域住民の間に制度の存在が広く知られることが必要である。土地取引や維持管理の必要が生じた場合にはバンク制度の積極的な活用がなされるよう、地元町会との情報交換を行うなど、住民への周知・啓発に関する協力・連携を進めていくことが重要である。

図表 3-1-1 空き地・空き家等情報バンク制度概念図



図表 3-1-2 バンク制度の運用における役割分担

	担うべき役割
土地所有者	土地所有者の中で空き地・空き家等の売却もしくは貸与を希望する者は、バンク制度の窓口である八王子市への登録申込をし、台帳に登載後、利用希望者と仲介役である宅建協会を通して交渉する。なお、その際に交渉を利用希望者と直接行うことも可能とする。 また、自らが所有する土地の維持管理を委託する場合は、八王子市への登録時にその旨を伝える。
利用希望者	空き地・空き家の買い取りや賃借を希望する者は、バンク制度の窓口である八王子市への利用希望申込をし、仲介役である宅建協会を通して、あるいは土地所有者と直接交渉を行う。
八王子市	バンク制度における事務的な情報管理を行う。具体的には、土地所有者からは土地の売却や貸与、維持管理に関する登録申込を、利用希望者からは利用申込や相談を受け、空き地・空き家を台帳に登録し、情報提供を行う。バンク制度への登録募集も行う。また、宅建協会との間で協定を結び、必要に応じて情報を提供する。
宅建協会	八王子市と協定を結び、市とともに空き地・空き家等に関する情報を土地取引の希望者に対して提供するとともに台帳の管理を行い、土地所有者及び利用希望者からの依頼により仲介業務を行う。 また、空き地・空き家等の維持管理についても、土地所有者からの依頼に基づいて、適切なサービスを提供する業者の斡旋を行う。
地元町会	バンク制度の窓口である八王子市との情報交換を適宜行うほか、町会主催のイベント時や町会会館などに、制度を紹介するパンフレット類を置いてもらう。地域の中にバンク制度を浸透させ、より地域に密着した形の制度運用となるよう提案などを行う。

### (3) 本市バンク制度の特徴

高齢社会の到来による空き家の増加は全国共通の課題であり、その解決策の一つとしてのバンク制度は、さまざまな形態により全国で展開されている。本報告書の第1章で示した兵庫県加西市の事例もその一つである。その一般的な傾向は、他自治体におけるバンク制度の取り組みは、主に過疎化が進む農村部や山間地域において、空き家となった不動産を活用するために行われている事例が多いということである。しかし、首都圏に位置する本市、その中でも比較的交通至便なめじろ台のさらなる活性化と継続的な賑わいの創出を図るためには、同じバンク制度であってもその構造と狙いにおいて自ずと違いが生まれる。

ここまで提案してきた八王子市版のバンク制度は、住民や地権者などがともに「良好な居住環境の実現を目指す」という考え方をより具現化していくため、次の2点を加えた制度となっている。

#### ①空き地と空き家の両方を対象に含める

前述のとおり、従来のバンク制度というと空き家のみを対象とする場合が多くみられたが、本市の制度は、空き地を主体とするものである。

めじろ台では、開発当初から土地利用されたことのないまま現在に至っている区画や、家屋が取り壊されたまま特に管理されていない区画が散見された。空き家と併せてそうした区画に

についても情報提供など取引活性化に向けたサポートを行うことで、低・未利用地についての総合的な対策の糸口とするものである。

## ②維持管理に関する情報提供を充実させる

空き地・空き家等の維持管理についても、依頼者が希望すれば斡旋できるものとする。

取引の活性化によって空き地・空き家等が減少することはもちろん大切だが、そうした区画の所有者の中で、賃貸や売却の意思がなく、さらに遠隔地に居住しているために自分では維持管理ができない土地所有者に対して、こうしたサービスを提供することは、資産価値の下落防止や防犯・防火などにつながっていくと考えられる。

## 2. バンク制度を通じてまちの将来像を描く

これまでの「まちづくり」は、ともすれば行政が主導して事業者が土地を開発し、住民がそのサービスを受けるといものになりがちだった。しかし、これからは住民と事業者の両者がまちづくりに主体的に関わっていかねばならない。

バンク制度は、住民自らによる安全・安心で景観に配慮したまちづくりとまちの活性化に資するものだが、それには地元の町会や宅建協会との積極的な連携が必要である。その際に重要なのは、事業者である宅建協会と地縁団体である町会が、このバンク制度を活用して「どのようなまちづくりを行うか」ということについてのビジョンを共有することである。そして行政は、一般的な市民にとってあまり馴染みのない不動産取引について十分な情報提供を行い、信頼感や安心感の醸成という点から側面支援を行うことにより、第1章に示したエリアマネジメントの推進に貢献することが望ましい。

また、バンク制度を運用していく中で、住民と事業者が、自らが暮らし、開発するまちの強みと課題を共通認識し、まちへの貢献という形でまちづくりに関わってもらうことが重要である。そうすることで、まちへの関心が高く、まちの未来をともに形づくっていかうとする地域コミュニティの構築にもつながる可能性がある。

バンク制度は、あくまでそうした目的を達成するための情報共有・活用的手段として捉えたい。バンク制度を通じて「理想的なまちの将来像」に関するビジョンを、皆がともに描くことが求められるのである。