

かみのやまランドバンクエリアの取り組み

2018-2022

2022年9月

明海大学 不動産学部 小杉学研究室

目次

■NPO ランドバンクによる取り組み

- 01 厩戸（2018年開業）
- 02 湯町ワクワク広場（2019年供用開始）
- 03 八幡丁ワクワク広場（2020年供用開始）
- 04 お試し居住施設（2021年供用開始）
- 05 旧風月堂の活用（2021年活用開始）
- 06 harappa（2021年開業）
- 07 トキワ館の解体と跡地利用（2021年解体完了）
- 08 まるっとマルシェ（2021年開催）
- 09 澤の湯（2022年再開）
- 10 ノーマおじさんのとっても美味しい屋台（2022年開業）

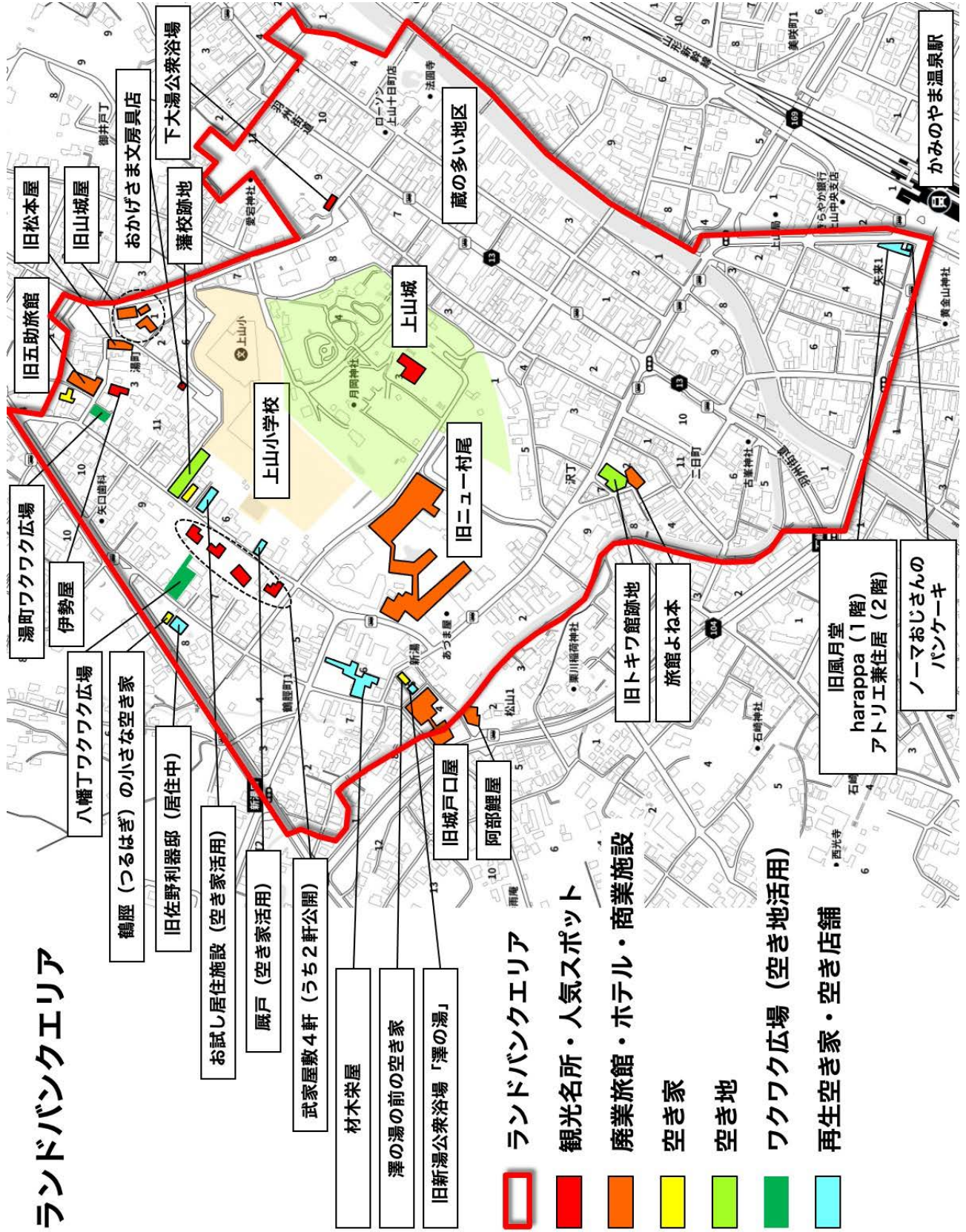
■ランドバンクエリアの状況

- 11 八幡丁のの小規模空き家
- 12 旧佐野利器邸
- 13 山城屋（廃業旅館）
- 14 名人の湯
- 15 散髪処さくらだ
- 16 松本屋（廃業旅館）
- 17 ふぢ金旅館（廃業？）
- 18 伊勢屋旅館（営業中）
- 19 湯本五助（廃業旅館）
- 20 五助旅館の奥の空き家
- 21 おかげさま文房具店
- 22 藩校跡地（空き地）
- 23 藩校跡地の隣の空き家
- 24 材木栄屋旅館（再生営業中）
- 25 澤の湯の前の空き家
- 26 阿部鯉屋（廃業店舗）
- 27 城戸口屋（廃業旅館）
- 28 旧村尾旅館（廃業旅館）
- 29 三交ビル

■NPO や市の仕組み・取り組み

- 30 かみのやまランドバンク
- 31 まちづくりファンド
- 32 上山市の制度・取り組み

ランドバンクエリア



- ランドバンクエリア
- 観光名所・人気スポット
- 廃業旅館・ホテル・商業施設
- 空き家
- 空き地
- ワクワク広場 (空き地活用)
- 再生空き家・空き店舗



厩戸外観（2018.11）

（1）概要

2018年9月、上山城のすぐ近く、仲丁地区の武家屋敷通りに、築90年の空き家をリノベーションした飲食店「厩戸（うまやど）」が開店した。上市市空き家バンクを利用して開店した第1号である。動物性食品を使わず、穀物や野菜、豆類などを中心とした「マクロビオティック」の料理を提供している。

厩戸は、30代と思われる夫妻（夫のY氏、妻のS氏）が経営している。夫妻は、上山で厩戸を開店する以前は、埼玉県飯能市飯能駅の駅前にあるビルの1階で「厩戸」を経営していたが、自然に囲まれた場所でお店を開きたいという夢があった。その夢は、上山への移住という形で実現することになった。厩戸の建物には小さいが住居部分もあり、夫妻はここで生活もしている。

厩戸はオープン以来客足が増え続け、平日でもランチタイムは予約客で連日満席状態が続くほど盛況である。

（2）開店までの経緯

関東に在住する厩戸の土地建物所有者から、「不動産を処分してほしい」と不動産業者の渡邊氏に相談があった。

夫のY氏が「空き家を利用して飲食店を開きたい」という相談のため、市役所を訪れた。空き家担当係長

だった鏡氏は、武家屋敷前に空き家があることを知っていたので、Y氏に紹介した。このときに、空き家オーナーには、空き家バンクに登録という形をとってもらった。

(3) 上山を選んだ理由

飯能時代の厩戸は、もともとは妻のS氏が1人で経営している店であった。友人であったY氏が店を手伝うようになり、その後結婚し、共同経営となった。S氏が料理を担当し、Y氏はそのサポートやホールを担当している。

飯能時代は、マンションビルの1階のテナント店舗を借りていた。S氏は、「マクロビオティック」のコンセプトをより充実化させるため、自然豊かな環境へ店舗を移転したいと考えていた。

S氏は広島県出身、Y氏は山形県出身であったため、関東圏にこだわらず、古民家カフェの候補地を検討していた。検討を進めるうちに、農業を営んでいるY氏の父親との連携も視野に入れて、平成29年(2017年)の秋に山形県内で物件探しを開始することになった。二人とも古道具が好きだったこともあり、時を重ねた趣のある店にしたいと考え、山形県内の10以上の市町の担当部署を回った。多くの市町と比べると、上山だけは、空き家活用の地域再生を模索していたこともあり、市担当者(鏡氏)が非常に熱心に相談に応じてくれた。このことが、上山を選んだ最も大きな理由となっている。

(4) 武家屋敷前の空き家を選んだ理由

Y氏が、空き家バンクに登録されている物件の中から紹介された古民家は、築90年以上経つ木造平屋。上山藩の武家屋敷が並ぶ「武家屋敷通り」に面し、武家屋敷三輪家の正面に位置する。約1,000㎡の敷地には畑もあり、育てた野菜をそのまま料理にして提供することができる。古民家からの眺望は開けており、敷地内の畑、その先の小学校のグラウンド越しに、上山城、さらには蔵王連峰の雄大な景色を眺めることができる。「自然に囲まれた場所で、体にやさしい料理を食べてもらいたい」というS氏の理想と一致したことが、物件を選んだ一番の決め手となっている。他に、地元町内会長が夫婦の開業を歓迎し、応援してくれたことも、この物件に決める上での後押しとなっている。

(5) 空き家のリノベーション

上山での厩戸開業は、空き家バンク担当の市役所職員(鏡氏)、土地建物所有者への仲介を行った不動産業者渡邊氏(明海大学不動産学部OB)の熱心なサポートがあった。リノベーション業者は、彼らが推薦する地元の数社のうちから、センスの良いデザインができる人がいるということで「つかさ工務店」を選定した。

リノベーション費用は、1,000万円近くかかっている。市担当者からは、「上山市創業支援事業補助金」や「上山市中心市街地空き店舗等リノベーション支援事業補助金」が勧められ、改修費用コストの削減も可能となった。

リノベーション工事には4ヶ月が費やされた。民家の天井版を外して屋根まで吹き抜けにし、床は畳から同市産の木材を利用したフローリングにかえている。壁は漆喰(しっくい)を塗り、外観も武家屋敷の街並みと合うようにした。

「市、不動産業者、改修業者、地域の人たち、みんなが自分の店のように、工事や開店に協力してくれた。自分たちだけではこんなうまくリノベーションを行い、開店準備を行うことができなかったのではないかと夫妻は当時を振り返る。



リノベーション工事中の厩戸（2018.6）



完成した厩戸の店舗空間（2018.8）



店舗から眺める庭（2018.8）



和室（2018.8）

(6) 家賃設定

家賃設定は、最終的には厩戸夫妻が空き家を買収することか（期限は決めていない）、リノベーション投資をするということを条件として、固定資産税程度の家賃とした。月の家賃は1～2万で借りている。

(7) 地域活性化の効果（2019年時点）

厩戸はオープン以来客足が増え続け、今では平日でもランチタイムは予約客で連日満席状態が続くほど盛況である。オープン当初は、温泉宿泊客が昼食や喫茶に立ち寄ることが多かったというが、最近では、インターネット、SNSでも評判をよび、温泉のついでではなく、厩戸の食事や厩戸で過ごす時間を目当てに上山に来る客が8割近くになっている。関東圏など遠方からくる客も珍しくなく、「厩戸のついでに温泉に宿泊する」という逆転現象もあるという。厩戸に来る客はあくまでも厩戸が目当てであり、厩戸が観光活性化の効果をもたらしているとは言いがたい。しかしながら、厩戸のように空き家活用による人気商店が地域に増えれば、観光活性化にもある程度の効果をもたらすことはできるのではないか。

一方、夫妻は、趣のある店舗空間を活かして、夕方からの時間を「生け花教室」など、地域交流の場として提供することもあるそうで、コミュニティ形成の役割も今後期待できる。

このように、空き家の解消のみならず、観光地でもある同地区の活性化につながると、市役所も地元住民も大きな期待を寄せている。

Y氏は「自分たちがやりたかったことと、地域が求めていたことがかみ合った」、S氏は「良い環境でやらせてもらい、お客さんの憩いの場になればうれしい」と話している。

また、S氏は、「健康食というと敷居が高く見えるかもしれないが、気軽に足を運んで味わってもらい、市民の方々に食生活を見直すきっかけにしてもらえればと思う。市外の人にも上山に来て良かったと思われるような場所にしたい」と話している。



スイーツ（2018.8）



お膳（2019.2）

(8) 2022年時点の状況

あいかわらず店は繁盛しているようである。以前は午後2時ぐらいには予約なしで入れたが、現在は、午後3時ぐらいにならないと、予約なしの場合はいれない。

厩戸のSNS（インスタグラム）は、開始当初のフォロワーは400人ぐらいであったが、現在10,000人ぐらいになっている。最近では、お弟子さんみたいな従業員もいるようである。



3年目の厩戸外観・植栽のデザインが変更されている (2021.6)



整備された庭 (2021.5)



春の料理 (2021.5)



撮影 2021.6

(1) 概要

NPO かみのやまランドバンクが実施した空き地活用第1号事例。上山温泉の発祥の地である湯町地区に所在する空き家が老朽化して倒壊の危険があったため、取り壊された跡地を「ワクワク広場」として整備した。

(2) 経緯

温泉街の中心部「湯町地区」に位置する危険空き家（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空き家）が老朽化して倒壊する可能性があったため、取り壊して跡地活用を検討した。土地所有者は近隣に住居を構えていたため、取り壊した当初は空き地の活用方法が分からなかった。

NPOは、地域活性化のイベントや地元住民の憩いの場として活用することを企画提案した。土地所有者は、湯町地区の地区会長で地域再生に対する理解が深かったこともあり、提案に賛同し、NPOに固定資産税相当額で土地を貸与した。

(3) 土地の賃貸

NPOは地主から直接土地を借りている。地代は固定資産税程度であり、年間10万円程度。当時、市が土地を引き取る制度はまだ整備されておらず、市の寄付受けはしていない。所有者も土地を譲渡するつもりは

無かったと思われる。市による土地の寄附受けは「八幡丁ワクワク広場」からである。

(4) 広場の整備と活用

広場の整備は、まずは市職員有志がボランティアで整地を行い、そのうえで、2019年4月19日、上山小学校の児童20名がタイル状の芝生を並べ、市職員ら大人が整えるという「住民参加（子ども参加）方式」で行った。

水道や電源を確保し、芝生広場とキッチンカーが3台おける場所が整備され、ワクワク広場と名付けられた。最初から建物を計画するのではなく、まずは、社会実験として、広場のイベント利用を通じて、寂しくなった温泉街にぎわいを演出することを当面の目標と定めた。

2019年7月14日には、ワクワク広場で「湯町マルシェ・ミニ縁日」が開催された。あわせて、ワクワク広場前の通りを「湯町歩行者天国」とする社会実験も実施された。

(5) 整備事業費

補助金で更地にした。

(6) 駐車場収入

市に対して支払う地代を確保するため、キッチンカーの駐車場として貸し出している。キッチンカーの経営者（栗原氏）は、毎週水曜日の夕方から夜間にかけてドリンクや料理を提供しており、地域の憩いの場ともなっている。

(7) 将来構想

ワクワク広場の奥に、高齢者が住む住宅が2件ある。将来土地を再編したり、まとめて施設をつくるなどをするときの種地になっている。



住民参加による広場整備 (2019.4)



湯町マルシェ・ミニ縁日 (2019.7)

7/14 (日)

上山市観光産業協会 かみのやまワイン

En+K 手作り布小物

わち工房 形金体験

ZORO'S HOTDOG ホットドッグ

Waffle Cafe タピオカ、ピザ、かき氷など

湯町マルシェ・ミニ縁日

～NPO法人かみのやまランドバンク設立記念～

まち中のにぎわい創出のため、歩行者天国を社会実験として行います。ワクワク広場ではマルシェや、お子さまが楽しめるミニ縁日が開催されます。

時間：午前10時～午後3時
場所：湯町温泉街 ワクワク広場周辺

雨天決行
主催：NPO法人かみのやまランドバンク

ミニ縁日
輪投げ、スーパーボール当てくじ



湯町マルシェチラシ

まるっとマルシェ湯町会場 (2021.10)



撮影 2021.7

(1) 概要

NPO かみのやまランドバンクが実施した空き地活用第2号事例。武家屋敷通りから一本奥の通りに面して未利用の雑種地があり、NPO の働きかけによって、この土地が市に寄付され、市は NPO に無償貸与し、NPO は2つめのワクワク広場として整備した。

(2) 経緯

雑種地とは、田、畑、宅地、山林、原野など指定された22種類の用地のいずれにも該当しない土地で、多くは、ゴルフ場、資材置き場、駐車場である。この土地がこれまでどのように使われていたのかは不明。元所有者は山形に住んでいおり、山形第一不動産（渡邊氏）に土地の管理をお願いしていたが、不要となり、売却したいという要望があった。

上市市は、2020年4月、ランドバンクエリア内の空き家や空き地について、NPO が土地の再編の見込みがあると判断し、また、その土地について、NPO から無償で借りること（使用貸借）の承諾が得られた場合、市に寄付できることを制度化した。

NPO の働きかけにより、元所有者は土地を市に寄付しており、現在は市の所有地になっている。市はこの土地を NPO に無償貸与し、NPO は八幡丁ワクワク広場として整備した。

(3) 広場の整備

湯町ワクワク広場と同様に、地元の子ども達、そして明海大学周藤研究室の学生らの参加により、敷地の半分に芝を張り、木製デッキを設置した。残りの半分は砂利を敷いた駐車駐車スペースとした。

食事ができるイベントスペースとして利用し、居心地の良い空間における「にぎわい」の創出を図ろうとしている。芝については、三種類の芝を張り、それぞれの芝の育成や除草効果などの検証を進めている。



ホームページ「ひとまち結び」より転載。

<https://project.nikkeibp.co.jp/hitomachi/atcl/column/00014/080500003/?P=2>



2020.9 (撮影：周藤利一)

(4) 武家屋敷との連絡通路

広場整備にあたり、武家屋敷曾我部家との連絡通路を設けた点は、この事業の大きなポイントである。これにより、自然環境が良好で観光資源（武家屋敷、蔵王の眺め）を集積する湯町地区の回遊性を高めることを意図している。ワクワク広場の敷地と武家屋敷の敷地は、隣接者の敷地を挟んで約5m程度離れている。そのため、幅1m程の連絡通路を隣地所有者から借りているが、その地代は金銭で支払わず、ワクワク広場の駐車場1台分を無償貸与して相殺している。



武家屋敷の敷地から見る連絡通路



ワクワク広場から見る連絡通路（撮影：周藤利一 2020.11）



連絡通路を貸与している隣家と、提供する駐車スペース（黄色点線部分）

(5) 整備事業費

2011年度 NPO 総会資料によれば、整備事業費 300 万円。うち、国からの補助金 177 万円（6割弱）、市から 123 万円（4割強）。

住民参加による芝張りイベントは、国のランドバンクモデル事業として実施している。国からの補助金はここから得られたものである。

(6) 将来構想

八幡丁ワクワク広場の芝生の奥の家は空き家になっているが、オーナーは売却したくないと考えている。ワクワク広場は、将来、その空き家を含めて再編（ミニ区画整理）するための種地となっている。

湯町ワクワク広場と同様に、将来土地を再編したり、まとめて施設をつくるなどをするときの種地としての役割を担っている。



広場上から（西から）の眺め（2021.3）



広場下から（東から）の眺め（2021.3）



撮影 2021.3

(1) 概要

空き家バンクで扱っている武家屋敷通りに面した空き家物件を活用したゲストハウス（お試し居住施設）である。上山市への移住を検討している者を利用対象者としている。移住検討者が、上山での物件探しや、まちの状況を把握するために数日間滞在するときに、利用することができる。これにより、移住検討者は、ホテルや旅館などの宿泊費について心配することなく、じっくりと移住を検討することができる。空き家を活用した移住者促進のための施設である。

(2) 権利関係・運営方法

2021 年 4 月より、市が住宅所有者と建物の賃貸借契約を結び、市は NPO と管理委託契約を締結している。上山への移住検討者が、お試しで住む場合は 10 日間は基本無料。10 日を超えたら光熱費は徴収する。

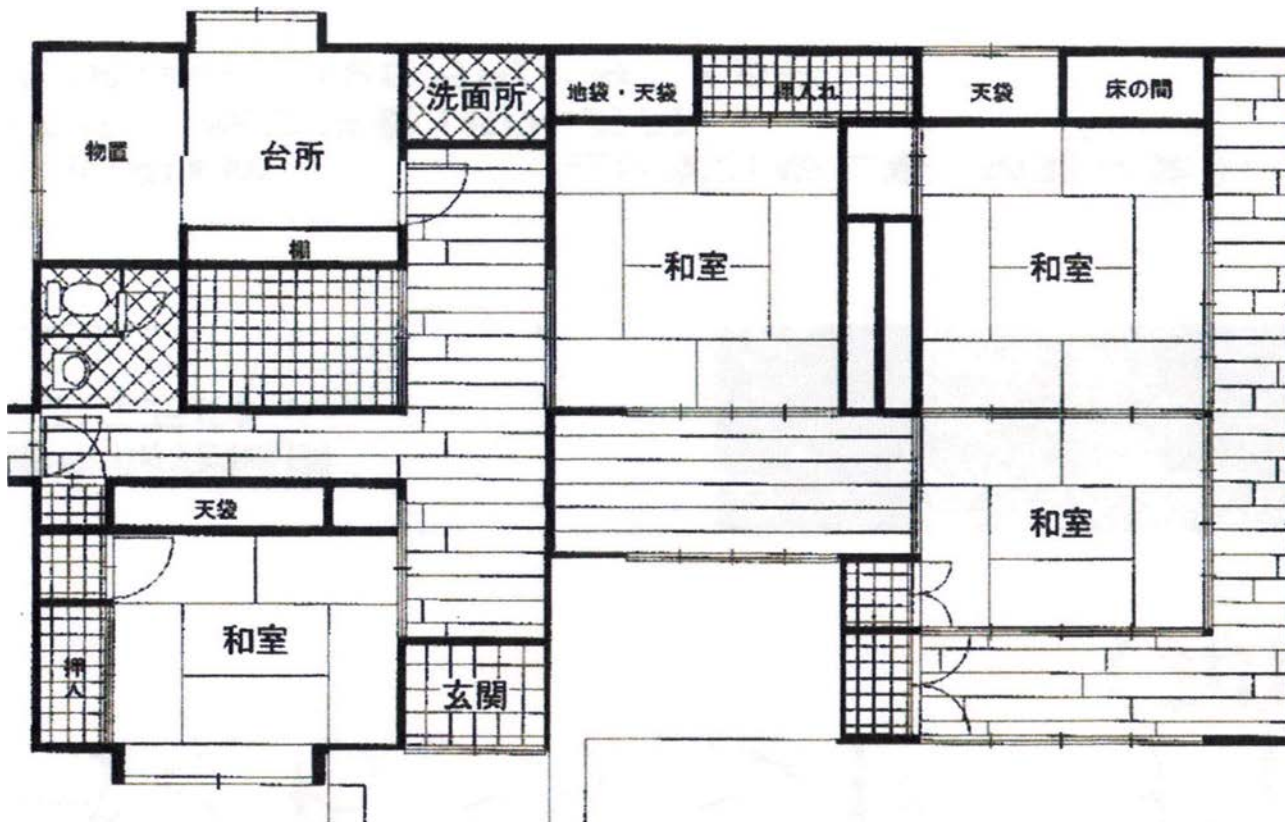
(3) 建物

武家屋敷通り側に 2 階建て、奥に平屋の住宅があり、この 2 棟が連結している。このうち、お試し居住施設として利用するのは平屋部分である。平屋棟の清掃は、山形大学の学生ボランティアに手伝ってもらって

いる。2階建て部分は中が荒れているので、入れないようになっている。

(4) 当初の計画

当初は、シルバー人材センターが経営する店舗にするという企画もあったが、不調に終わっている。



お試し居住部分平面図



お試し居住施設内部 (2021.7)



ファサード改修前の旧風月堂（黄色点線内が旧風月堂／手前の店舗は別建物） Google マップより

（1）概要

旧風月堂は、かみのやま温泉駅西口ロータリーに面する角地に建つ廃業した土産店。駅を降りてまず目に入る建物であるが、その手前は、奥行き 2m 弱の、廃業したタバコ屋と、現在も営業しているケーキ屋「フランドール」が入る小さな別建物で覆われている。したがって、旧風月堂は、角地の 2 つの辺それぞれで道路に面している（上部写真の左側と右側）。

旧風月堂のシャッターが降りていることが、より一層、かみのやま温泉駅西口の風景を寂しく、殺風景なものにしている。この建物を NPO が一棟まるごと借り上げ、内部を 4 ヶ所に分けて、それぞれ別の者に転貸することを企画した。

（2）経緯

廃業前は、1 階は土産物屋とカフェ、2 階は住居兼倉庫。2 階には当時の土地建物所有者が自ら住んでいた。5 年程前（2018 年頃）に倒産し競売物件となった。尾花沢市の鉄工所の社長が投資目的で落札し、現在の土地建物所有者となる。この所有者は、当初アパート兼店舗に建て替えるつもりだった。競売落札の情報は、駅西ロータリーの整備を担当していた市役所の鏡氏に入った。

駅前の重要物件なので、駅前活性化、駅前イメージの向上につながるように再生活用することが必要であった。そのため、ランドバンクでサブリースすることを企画し、渡邊理事長と鏡副理事長で尾花沢の所有者と交渉を行った。所有者は、尾花沢市でもまちづくりに協力している人物で、NPO の企画に理解を示し、協力してくれることになった。

(3) 建物の改修

物件は、水道が、店舗をやるには十分な設備ではなく（管径が小さい）、また、空調設備が無なかった。これらをオーナーのお金で整備してもらった。空調は、家庭用エアコンを2台つけてもらった（1階そば屋店舗部分）。建物の外観も店舗のオーナーが改装している。



改修前のファサード（2020.6）



ファサード改修案（クラウドファンディングから引用）



ファサード改修工事中（2021.3）



ファサード改修後（2021.5）

(4) 権利関係・運営方法

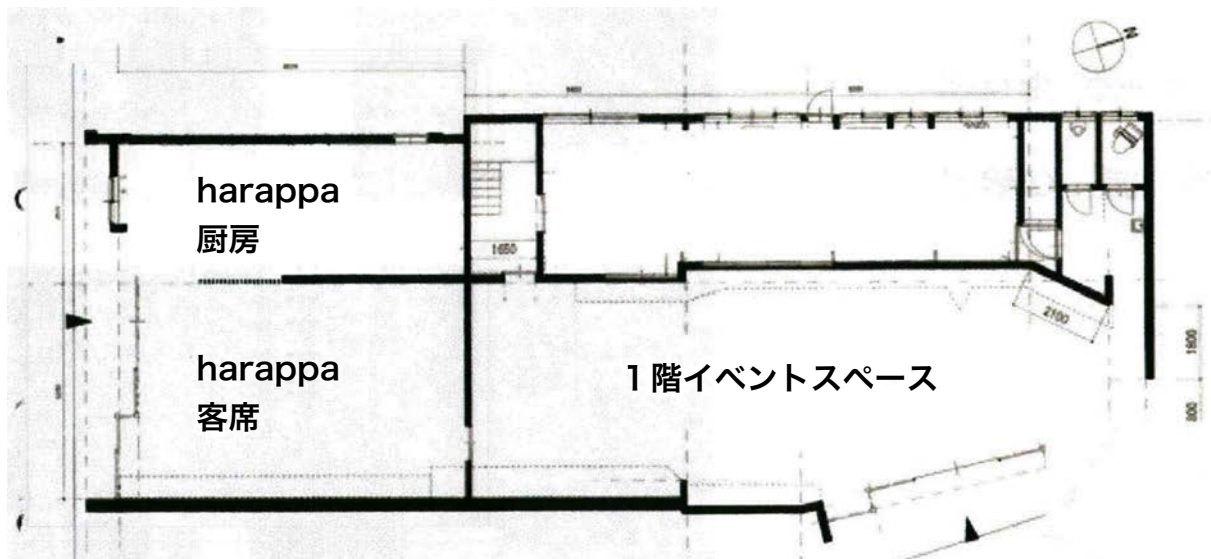
建物全体を、NPO が月 10 万円程度で借りている。月 10 万円は、固定資産税+ α 程度。

当初の企画は、チャレンジショップということであった。一般に、チャレンジショップ事業とは、中心市街地商店街の空き店舗を、「チャレンジショップ」として出店を希望する新規開業者などに対して貸し出し、経営指導などを行って独立開業を支援していく事業である。

建物 1 階の南側約半分は、harappa（はらっぱ）という蕎麦とカフェの店。経営者のN氏（女性）に月 8 万円で貸している。NPO が開業支援を行っている。まさにチャレンジショップである。harappa については、改めて別のページで詳しく紹介する。

建物 1 階の北側約半分は、現在も空き店舗状態。イベントスペースとして一時的に貸し出すことがある。「かみのやマルシェ」という、住民が手作りの食品やアクセサリーを販売するフリーマーケット（マルシェ）を運営している市民団体に、ときどき貸している。

2 階の一部は、山形芸術工科大学（以下、芸工大）OB の菅野氏と、同居人の女性にそれぞれ 2 万円で貸している。アトリエ兼住居として利用。2 人はカップルではないが二人とも住民票も移して居住している。



風月堂 1 階平面図

(5) 1階イベントスペース

これまでに、「かみのやマルシェ」が4回開かれている。1店舗あたり1,000円を徴収。マルシェ運営の代表者が店舗から集めて、それをNPOに支払っている。

他にも、「かせどりマルシェ」が開かれている。駅前ロータリーでのかせどりイベント（〇月？）にあわせて、NPOがマルシェを直営した。NPOが企画するマルシェ（トキワ館跡地での「まるっとマルシェ」など）に出店する数十の業者がNPOに登録されていて、声をかけられた業者が参加する。かせどりマルシェでは、8店舗程度が出店した。やはり1店舗あたり1,000円を徴収する。



かみのやマルシェ（2021.7）

(6) 2階アトリエ兼住居

上山市郊外のタワーマンション近くにある廃校した小学校に、「つきかげアトリエ」という創作の場がある。芸工大の学生時代からそこに通っていた菅野氏と、仲間であった女性（同居人となる女性）が、卒業後に上山市内で、住まい兼アトリエを探すこととなり、NPO 鏡氏を訪ね、旧風月堂の2階スペースを紹介された。

鏡氏は、NPO の取り組みや、駅西側地区に、若い人たちとの接点がなかったため、菅野氏らを契機として駅前に若い人たちの賑わいが生まれることを期待した。彼らには、旧風月堂を使って、若い人たちが集まるようなイベントを開催してもらいたかった。コロナ禍でイベント開催は進まなかったが、2021年11月(秋?)に、2階のアトリエで、ブックカフェのイベントが開催された。

その後、菅野さんはNPOのスタッフになり、再生された澤の湯のマネジメントを担うことになった。

(7) 2階空きスペース

事務所利用、ワーケーション利用などを想定しているが、特に話は進んでいない。渡邊理事長のところに話がきているかもしれない。

過去には、IT系の塾をやりたいという話が来ていた。南陽市（置賜地域）ですでにIT塾をやっている、「デジコンキューブ」という会社。社長は長井市出身。上山市内の明新館高校の生徒を対象にした塾にしようと考えていた。しかし、クラウドファンディングで150万円達成することができなかったため、計画は頓挫した。クラウドファンディングは、個人が行う場合は、全額達成でないと得ることができない（何か特定の法人であれば、集まった額だけ得られる場合もある）。



オープン直後の harappa (2021.5)

(1) 概要

harappa (はらっぱ) は、旧風月堂の1階スペースで営業する蕎麦とカフェの店である。

旧風月堂の建物所有者から、NPO が建物を賃貸し、それを harappa の経営者N氏に転賃している。

午前 11 時から午後 2 時までは蕎麦の店。午後 2 時半から午後 10 時まではカフェの店になる。harappa 開業については、NPO が全面的にサポートを行っている。

(2) 経緯

20 年程前から、そば屋をやりたかったN氏 (女性 50~60 代) に、上山に嫁いだ長女が上山でそば屋をやることを提案したことがきっかけ。長女は、NPO とつながりがある栗原氏 (男性) が経営する飲食店「ノーマ」の常連客であり、栗原氏が NPO を N 氏に紹介した。

N 氏は空き家バンクの物件から、八幡丁ワクワク広場の向かいにあるガレージ付きの小さな平屋物件を選び、そば屋にするための事業計画、建物改修計画の作成を始めた。しかし、銀行からは、その立地では客が入らないであろうと判断され、融資をしてもらえなかった。そのため、NPO の渡邊氏、鏡氏は、駅前物件であれば、比較的融資を受けられる可能性は高いだろうと考え、駅前物件である旧風月堂を N 氏に紹介した。

(3) 改修費用と改修工事

店舗の改修費用は総額 300～400 万円。改装費が 200 万円程度、調理器具類が 100 万円程度。

改修資金調達のためのクラウドファンディングは 120 万円。あとは、自己資金と市の補助金。市の補助金は総額の 2 分の 1。NPO が設立した「まちづくりファンド」からの助成は受けていない模様。

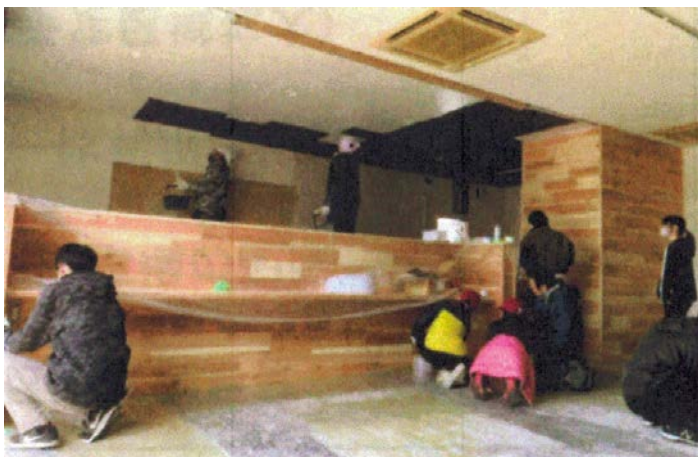
NPO 副理事長である鏡氏の兄弟に大工がいて、その大工に泣いてもらって、改修費用を安く上げた。設計費 30～40 万円程度は安くしてもらった。塗装組合からの協力も得た。塗装組合の PR に協力することを条件に、塗装の材料費を安くしてもらった。施工は、山形大学建築デザイン学科の学生の DIY リノベーションのお手伝いがあったり、NPO 協力者である小松建築士関係で DIY などしてもらった。内装設計は、山形大学建築デザイン学科非常勤講師の須藤修氏。

2020 年 12 月 クラウドファンディング資金調達開始。目標金額 100 万円。

2021 年 2 月 26 日 クラウドファンディング募集終了。支援者 70 人、支援総額 1,225,000 円。

2021 年 1 月～3 月改修工事。

2021 年 5 月開業。



学生参加による改修工事風景（ランドバンク資料より）



改修工事中



オープン直後の店内（2021.5）

(4) 経営実態

午前11時から午後2時まではN氏が「そば屋」を経営する。午後2時半から夜10時までは、N氏の長女の知人（元同僚）が「カフェ&バー」を経営する。コロナ禍であり、バー（アルコールの提供）はまだ実現していない。

「そば屋」と「カフェ&バー」、それぞれ別の店として保健所の許可がおりないため、全体としてはそば屋としており、そのなかでカフェをやる形態をとっている。

地域に根ざした店にしたいとの考えから、どのようなメニューがあると高校生が喜ぶかを把握するため、高校生と意見交換も行っている。

そば店では、もりそば、天ぷらなど、スタンダードなメニューだけではなく、山形県ではそば店でラーメンを提供することが一般的であることから、鶏肉をトッピングしたラーメン「鶏中華」や、つけ汁にバジルを加えた「バジルそば」など、独自のメニューも少しずつ加えている。



カフェタイムの看板



高校生との意見交換（クラウドファンディングサイトより）



名物バジルそば



肉中華



店の入口には自転車ラックを設置

(5) 参考：クラウドファンディングに掲載されていた文章

温泉だけじゃない！ホッとされる場づくり

お土産屋さんをリノベーションし、美味しいおそば屋さんを開業したい！

はじめまして、中島いづみと申します。これまでそば自体の奥深さに魅了され、20年前からそば打ち教室でそばについて学び山形市内のそば屋など飲食店で10年間働きました。

元々、「そばを打って人に食べさせたい!」という想いが強かったので、そばを提供できたらという夢を以前からもっていましたが、ある日、娘と孫が住む上山市の「かみのやま温泉駅」前は、食べるところが少なく、地元の方や旅行者の方が困っているという話を耳にしました。

自分だからこそできることはないかなと考えていた折、NPO 法人かみのやまランドバンクに開業の相談をしたところ駅前の空き家を紹介していただけることになり、この度、かみのやま温泉駅前におそば屋さんをオープンすることになりました。

プロジェクトでは駅前の空き家をおそば屋さんにもリノベーションしますが、改装する予定の空き家はお土産屋さんだった当時のまま。

改装するにもそれなりの費用が必要となり、この度、クラウドファンディングに挑戦することにしました。皆さまと一緒にかつての賑わいを再生したいです！

どうかご支援のほど、よろしくお願いいたします。

無縁だと思っていた空き家とシャッター街

“上山”という地は私にとって今や身近な場所です。私の娘2人が上山市に嫁ぎ、孫も6人上山にいます。しかし、その街並みを見渡すと、シャッターを下ろしたお店や空き家が視界に入ってきます。

ですが、上山市には山形新幹線の停車駅があり、観光資源（温泉、果物など）が豊富なことで知られています。

孫たちが大きくなったときには、人が集い、行きかいするまちであってほしいなと思いますし、今後も観光地として、多くの人に利用され、皆さんの思い出に残るまちであってほしい。

そのために、美味しいもので笑顔を増やせる場を作りたいなといつしか思うようになりました。

そんな折、まちづくりを熱心に行っている NPO 法人「かみのやまランドバンク」に相談したところ、

駅前のひとつの物件を紹介していただきました。

それが今回、オープンさせようとしているおそば屋さんの物件です。

老若男女が集う憩いの場

ゆったりとした時間の流れるおそば屋さんをオープンしたい。

今回、人生初の起業ですが、私自身、食べるのも作るのも大好きな「そば」。

「かみのやま温泉」駅前の景色におそば屋さんをオープンさせ、お腹を満たして笑顔になった観光客や地元の人達でいっぱいになるといいなと思っています。

開業予定の物件は使われなくなって何年も経つ空き家です

今回、リノベーションする物件は、昭和 30~40 年に建てられた空き家です。

中も当時のままで厨房設備はおろか、水道もまともに通っていません。そのため、内装の改修だけで 200 万円近い費用がかかることがわかりました。

そこで、今回、皆さまからリノベーションにかかる費用の一部をご支援いただければと思い、クラウドファンディングに挑戦しています。

かみのやま温泉駅前の賑わいを皆さんと一緒に作っていききたいです！

私の打ったそばを美味しいと言ってくれる人がいて、これまでそばを振舞ってきました。

大晦日には、お世話になった方々に年越しそばを打ったり、イベントで 1 回 70 食分のそばを打ったりしたこともあります。

そんなそばと接客が好きという想いから始まったプロジェクトですが、電車の待ち時間など、地元の人でも観光客も一息つける場所として、また空き家も改修することでこんなに良くなるんだという一つのモデルとして示せたら幸いです。

また、どんなメニューがあると高校生が喜ぶかなど、高校生と意見交換なども行っており、地元で根差した店を開業したいと考えています。



撮影 2021.7

(1) 概要

映画館「トキワ館」は、かみのやま温泉駅から温泉街新湯地区に向かう商店街「新湯通り」の入口ゲード横にあり、戦前から地住民から親しまれ、地元のシンボリック的存在であった。しかし、近年は、廃業から長年建物が放置され、危険空家となっていた。建物は木造建築であったこともあり、一部は崩れ落ちており、冬の降雪量が多い時期には、積雪の重みで崩壊する危険性があった。長年、建物所有者が行方不明であったこともあり、危険空家であるにも関わらず、解体できずにいた。

2019年初旬、空き家問題を扱うテレビ番組の調査を通じて、建物の権利者（相続人）が見つかった。これを受け、NPOが建物所有者に建物解体を要請するが、所有者は建物解体には同意するものの、高額な解体費用の負担が困難であった。そこで、NPOと市が連携して建物解体を進めていくこととなり、市は建物を特定空き家に指定し、国からの解体補助金を引き出した。残りの費用については、NPOが肩代わりし、割賦等で所有者からの支払いを受けることを検討したが、結果として、NPOではなく、地元の山形第一不動産が肩代わりすることとなった。

2021年5月より解体工事が開始し、同年7月には解体完了した。NPOでは、将来的な利用として、隣接する空き家旅館「よね本」の再利用や、周辺の狭小道路の拡幅、周辺の空き家空き店舗との敷地再編なども含めて、地域の再生に寄与する商業施設を建設を希望している。

現段階では、NPO は、ハードの建設今すぐに企画・計画するのは時期尚早であり、それらは地元住民も含めて機運が十分に醸成されてから行うべきと判断している。当面は、キッチンカーや屋台による、にぎわいづくりのイベントや、仮設店舗による商業施設運営などを行い、にぎわいづくりの定着を図り、NPO の取り組みに対する一定の評価と信頼を地元から得ていくことを当面の目標としている。

(2) 旧トキワ館

旧トキワ館の建築年は不明であるが、少なくとも、昭和 22 年以前と言われている。木造 2 階建て建築であり、貸し店舗（スナック）と建物所有者の住宅を含む複合施設であった。1990 年頃（平成 2 年頃）に閉館した。

相続人（建物管理者）が不明であり、これまで建物維持管理は行われてこなかった。そのため、経年劣化等から屋根の損傷や外壁の剥離など、周辺住民への危険性が高まっている。数年前に屋根材が落下したことがあり、地主が安全確保を行っている。

土地と建物は別の所有者であり、地主は十日町商店街で古くから醤油屋を営んでいる。

2019 年初旬、空き家問題を扱うテレビ番組「所有者不明!! 解決! 空き家バスターズ 2 (2019 年 2 月 17 日放映)」がトキワ館を取材し、地主や周辺住民へのインタビューをもとに建物の権利者（相続人）を探し出した。相続人は静岡県在住で、有名なアニメ作品に数多く参画した脚本家である。住宅併用建築であるトキワ館に高校卒業まで暮らしていたが、大学進学とともに上山を離れており、上山には十数年戻っていなかった。

建物所有者は、番組スタッフから老朽化建物が周辺住民に迷惑をかけている現状を知り、当初は建物を取り壊し、土地を地主に返す意向であった。しかし、トキワ館が温泉街の入り口に立地するため、観光ポイントかつ地域再生の核として整備したいという市や地元の要請があることも知り、建物を補修して活かすことが可能であれば、その方向で協力すると考え直した。しかしながら、映画館の部分は消防法や建築基準法に合致しないため、建築物の活用が図れない状況にあることがわかった。また、長年放置し、風雨そして雪にさらされていた建物の損傷は激しく、建物の改修には相当な費用がかかることから断念し、国からの解体補助金を得て取り壊すこととなった。

参考：ABC テレビ（大阪の朝日放送）ホームページ <https://www.asahi.co.jp/sp/akiyabusters/>

土地建物概要

建物		土地	
建築年	昭和 22 年以前	地目	宅地
構造	木造 2 階建て	敷地面積	約 740 m ²
床面積	1 階 531.7 m ² 2 階 171.8 m ² 計 703.5 m ²		



建物利用用途



解体前のトキワ館正面 (2019.10)



崩壊するトキワ館側面 (2018.6)



トキワ館側面の店舗部分 (2018.6)



トキワ館背面の住宅部分 (2018.6)



トキワ館に隣接する廃業旅館「よね本」 (2018.6)



トキワ館内部 (2019.10)

(3) 解体工事

2020年12月 特定空家等解体補助金申請

2020年12月～2021年3月 解体工事

解体予定工事費は1,200万円。うち、補助金は720万円（補助率60%）。この60%は国交省「令和2年度空き家対策総合支援事業」から。特定空き家、危険空き家を対象としている。

解体事業者はNPO法人かみのやまランドバンク。負担額は480万円。所有者からの回収について調整中。

解体工事は、抵抗勢力の動きがあり、若干遅れて4月着工、6月完了。



解体工事 (2021.5)



解体工事 (2021.5)



解体工事 (2021.6)



解体工事 (2021.7)

(4) 令和2年度上山市特定空家等解体事業費補助金交付要領

老朽化し、特定空家等と認定された空家等の解体を行う者に対し、上山市特定空家等解体事業補助金を交付する。補助金交付の対象となる建築物は、①空家特措法第9条第1項の規定による立入検査にて、市長が別表の判定表の合計評点が100点以上であると判断した建築物、かつ②市内に存する建築物。トキワ館の場合は、屋根損傷50点、はり損傷50点、外壁損傷50点、合計150点で特定空家等と判定された。

交付対象者は、①所有者、②所有者の相続人、③所有者または相続人から解体同意を受けた者。トキワ館の場合は、NPOが建物所有者（相続人）から解体同意を受けて解体事業者となっている。



(5) トキワ館と周辺土地の一体的・連鎖的整備構想

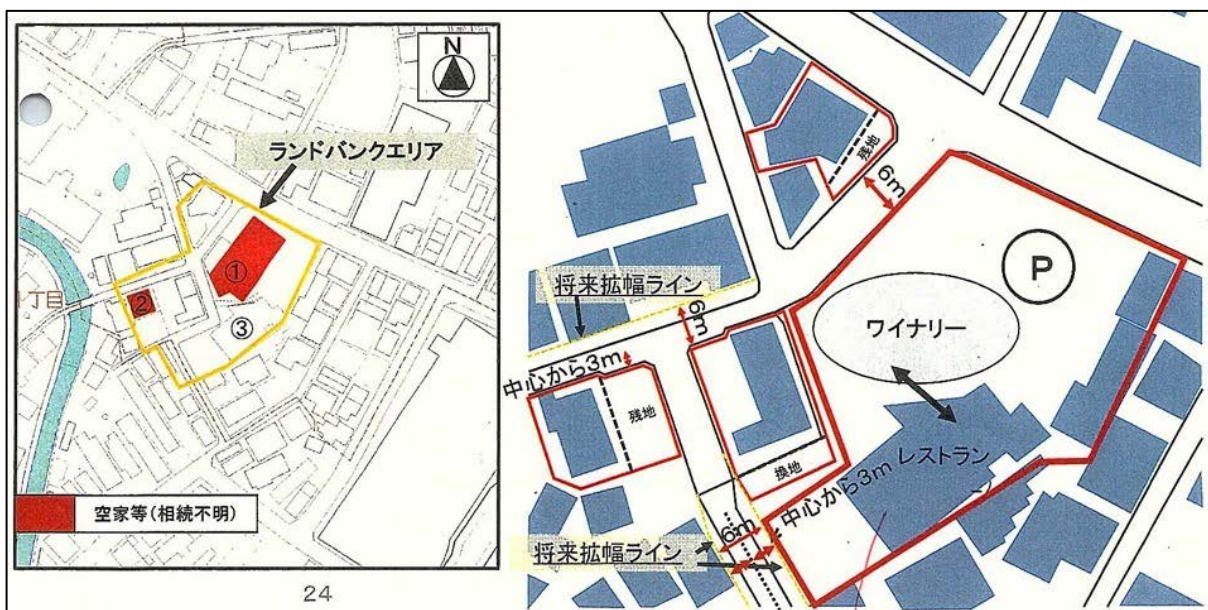
NPO では、トキワ館の跡地活用について、隣接地に廃業旅館「よね本」（国登録有形文化財）があることや、旧料理店が空き家状態になっていることもあり、これらを含めて、広がりのあるエリアとして面的整備を行う方向の検討を行った。廃業旅館は、レストランとして再生する。上山はワインの醸造も盛んな地域であるため、トキワ館はワイナリー（ワイン製造所）として再建築する。ワイナリーで作ったワインを、すぐ隣のレストランで提供するというコンセプトである。

対象エリア面積は約 4,000 ㎡。①旧映画館（トキワ館）、②旧料理店、③廃業旅館の建物または敷地を活用する。トキワ館敷地に隣接する長岡医院駐車場との一体的利用も視野に入れている。

2021 年、実際に、市内福祉団体がワイナリー&レストランの経営に名乗りをあげ、日本財団の助成を受けて、施設建設の動きもあったが、不調に終わっている。



土地再編企画



ワイナリー企画

(5) マルシェ会場

更地になった映画館跡地は、NPO が借り受けて、当面は仮設のマルシェなどを行いながら様子を見る予定である。実際に、2021年10月23日、24日開催の、まるっとマルシェのメイン会場になっている。



まるっとマルシェの様子 (2021.10)



(1) 概要

2021年10月23日、24日の土曜日曜の2日間、ランドバンク内の空き地を有効利用するため、複数の空き地や点在する既存の観光スポットなど、ランドバンクエリア内の6つの会場で同時にマルシェを開催した。あわせて、観光客はもちろん、地元住民にもランドバンクエリア内を回遊してもらい、賑わいを生み出すしかけとして、スタンプラリーイベントも開催した。全ての会場を訪れた場合には、もれなくくじ引きと景品がもらえることとした。

初日は若干の雨模様ではあったこともあり、客足はイマイチであったが、二日目はよく晴れ渡ったこともあり、これまで、そしてコロナ禍ではより一層人の姿をみかけないランドバンクエリアに、比較的多くの人々が集う姿がみられた。

普段は、ランドバンク内で見かけるのは、土日は観光客、平日は地元高齢者であるが、この2日間は、これまで見かけることの少なかった若い親子や若い家族連れが目立った。生き生きとした街の姿は、建物や環境の整備ではなく、多様な世代の人々が集まることで現れてくることを、あらためて実感する機会となった。

(2) 会場と出店者

会場は6会場である。

A会場は、矢来・二日町エリア。harappaを初めとした、常設の6店が飲食物の提供やスタンプラリーの

スタンプを設置している。

B会場は武家屋敷。4軒の武家屋敷のうち、一般公開されている三輪家と曾我部家、および藩校跡地が会場となる。武家屋敷の建物内部や、庭先にテントを張るなどして出店がなされている。土日両日出店する業者もいれば、どちらか一日のみの業者もいるが、19業者が出店している。

C会場はトキワ館跡地。イベント本部があり、他に、キッチンカーやテントの店舗が出店している。両日出店、一日出店、どちらの業者もいるが、8業者が出店。

D会場は、澤の湯でスタンプの提供のみ、E会場は上山場でスタンプの提供はなく、コスプレ撮影会が行われた。

F会場は、湯町地区の伊勢屋駐車場および、その隣の湯町ワクワク広場を主な会場としている。「どだなだずバザール」と銘打っている。「どだなだず」は山形弁で「どんなもの？」の意味。伊勢屋の温泉たまご、おかげさま文房具店の出張屋台店、キッチンカー、アートパフォーマンスなど。6業者以上が出店。

総勢、40近くの業者が参加した。



まるっとマルシェ出店MAP



10/23 (土) 24 (日) 10時~16時

主催 NPO法人かみのやまランドバンク

スタンプラリー開催!

各店購入でスタンプが5つ貯まれば

先着30名様に景品プレゼント!

(各エリアで1スタンプ)

ハンドメイド

- remin. (23日)
- cleo (23日)
- teku teku (23日)
- irodoriholic (23日)
- Laugh (23・24日)
- さとう革細工 (23・24日)
- 手織りOrihime (23・24日)
- fura. to aurore (23・24日)
- bee's house (24日)
- Amuse (24日)
- tekuteku・himari (24日)

② 武家屋敷

Instagram



フード・その他

- TikiTida (24日)
- LEOバルーンギフト (24日)
- カイロプラクティックつばさ (24日)
- 魂のmēg u u *°展 (24日)
- やまがた基地作り (24日)
- 29cafe KIRAKU (23・24日)
- 自家焙煎珈琲ひぐらし (23・24日)
- Bakers823 (23・24日)

① 二日町 矢来

harappa
だんご本舗たかはし
丸内牛肉店(23日)
天竜飯店
大國屋
カガミサイクル

③ トキワ館跡地 本部

ココデキッチン (23日)
似顔絵むーむー (23日)
ちゃこねんど (23日)
Moulin (23・24日)
やまぶきCafe (23・24日)
SALD&SUPERFOOD専門店
Green☆cafe KIKIRARA (24日)
koikoi

④ どだなだずバザール

いせや
×おかげさま文房具店
×朝日 辿
×3'412(23日)
×お好み焼きふうふう(23日)
×June3rd (24日)
×野山の恵 (24日)
温泉たまご、おもしろい文房具、絵画

⑤ 上山城

コスプレ撮影会
スタンプ無し

⑥ 澤の湯

ボーナススタンプ

※出店者は当日変更になる場合があります



トキワ館跡地会場のピザ屋



ピザ屋では上山産ワインが揃っている



トキワ館跡地会場の健康食材弁当&カフェ



トキワ館跡地会場のやきいも屋



トキワ館跡地会場会場の雑貨店





湯町ワクワク広場の産直野菜



伊勢屋前のおかげさま文房具店



伊勢屋の温泉たまご販売



伊勢屋前のアートパフォーマンス



藩校跡地のキッチンカー



藩校跡地の家族連れ



武家屋敷（曾我部家）会場の出店



武家屋敷（曾我部家）会場の出店



武家屋敷（曾我部家）庭先の出店





武家屋敷（曾我部家）庭先の出店



武家屋敷（曾我部家）庭先の出店「葉っぱのアート」



武家屋敷（曾我部家）庭先の出店「葉っぱのアート」

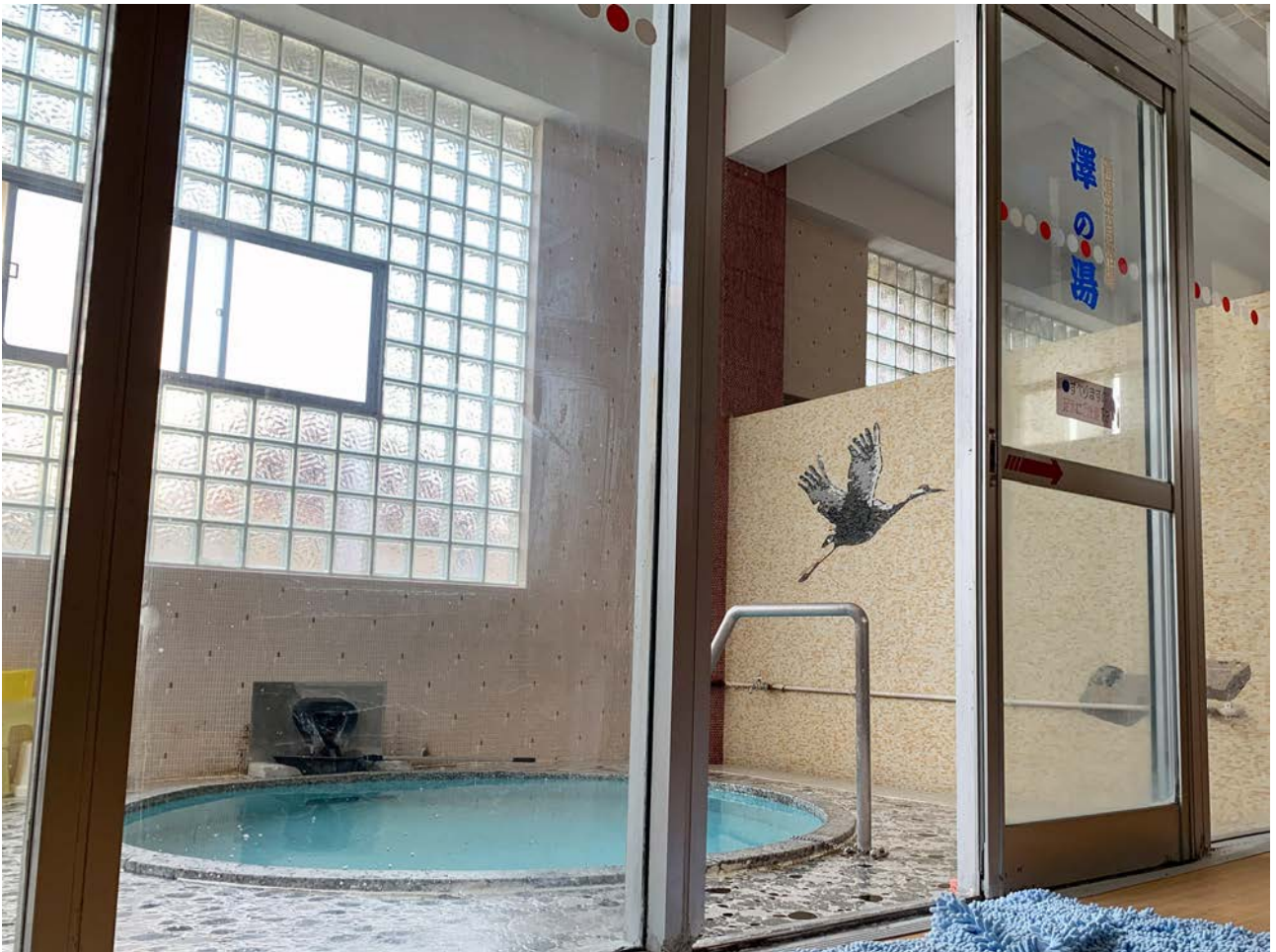


武家屋敷（曾我部家）庭先の家族連れ



武家屋敷通り（曾我部家の前）





再開した澤の湯（男性湯）撮影 2022.5

（1）概要

2020年4月に廃業した共同浴場「新湯澤の湯」の建物所有権及び温泉権をNPOが取得し、建物の改修を行い、2022年5月に再開させた。NPOが直接経営を行っている。廃業前は、地元住民向けの日常利用の共同浴場であった。設備が古く、湯の温度が高く、観光客や子どもには入りづらい傾向があった。そのため、共同浴場を普段使いする住民が高齢化すると、年々利用者は減少した。

NPOは、方針転換を図り、リニューアルして観光客や、家族で利用出来る広く開かれた、新しいタイプの公共浴場を目指している。

（2）経緯

上山には、共同浴場が、7ヶ所存在していた。

①下大湯（しもゆ）共同浴場、②新丁温泉共同浴場（鶴の湯）、③二日町共同浴場（親子集いの湯）、④新湯共同浴場（澤の湯）、⑤湯町共同浴場、⑥葉山公衆浴場（寿荘）、⑦中湯共同浴場。

①～⑤の浴場は地元の温泉共同組合によって運営されていた。⑥は上市市老人福祉センター寿荘の中にあり、上市市社会福祉協議会が運営している。⑦は市営であった。

地元住民による利用の減少に伴い、⑤湯町共同浴場は2016年11月30日、⑦中湯共同浴場は2018年

3 月末に、それぞれ閉鎖し施設は解体された。しかし、施設を解体したことについては、地元住民は批判的であった。解体しなければ、再生利活用の道も残されているが、その可能性まで消し去ってしまったことへの批判であった。

④新湯共同浴場（通称澤の湯、以下澤の湯という）もまた、2020 年 4 月 1 日に閉鎖された。閉鎖前は、1 日 50 人（地元住民）の利用客であった。閉鎖したため、建物解体を検討したが、ある民間事業者から、温泉権購入の申出があった。しかし、澤の湯の地主は市であり（建物は温泉共同組合の所有）、民間事業者が公有地の上で経営するのは望ましくないと考えられた。

2つの共同浴場を解体したことについて、批判があったこともあり、当時の副市長から、温泉権を NPO が譲り受けて、NPO が澤の湯を運営することができないかとの提案がなされた。

この提案を受けて、NPO が澤の湯を再生し、運営することとなった。ちなみに、廃業後の澤の湯については、閉鎖ではなく、「休業」と表現されていた。

温泉権：温泉源を利用する権利。湧出地で直接利用する権利のほか、引き湯して利用する権利も含む。慣習法上、湧出地の土地所有権とは別個の権利として取り扱われる。温泉専用権。源泉権。湯口権。



改修間の 1 階玄関ホール（2021.3）

改修前の男性風呂（2021.3）



改修前の 2 階休憩室（2021.3）

改修前の 2 階休憩室（2021.3）



改修前の2階廊下 (2021.3)



外観、裏路地から見る (2021.3)



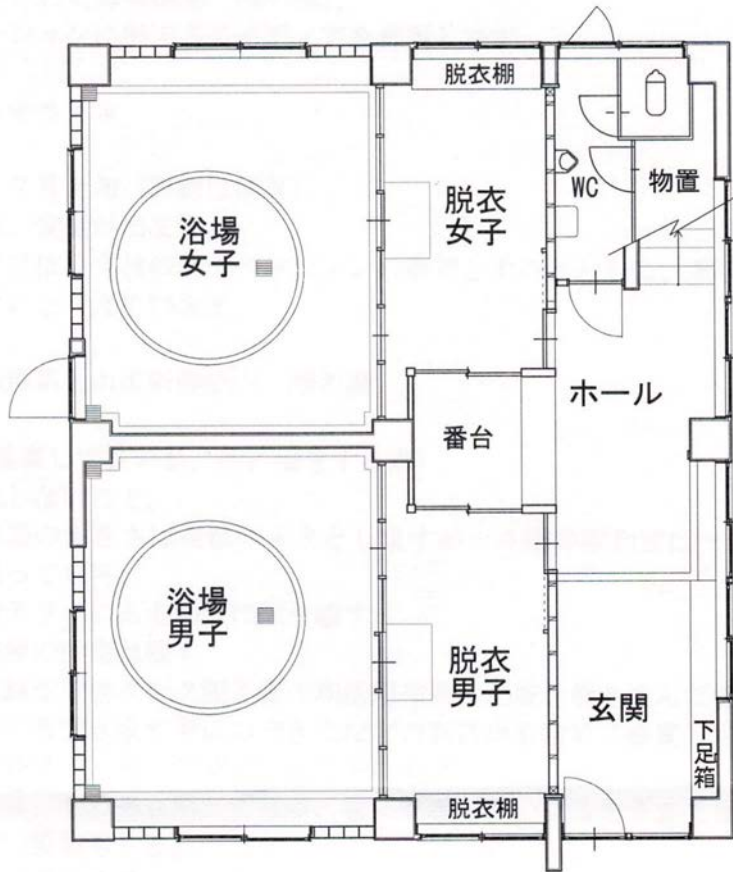
外観、市道から見る (2021.3)



玄関 (2021.3)



玄関 (2021.3)



改修前1階平面図



改修前2階平面図

(3) 事業方針 (2020 年 11 月 NPO 総会資料より引用)

若者、子育て世帯などの交流や新たな「にぎわいを創出」するため、2020 年 9 月に若者が参加するワークショップやヒアリングを開催した。雨漏りする屋根、若者、子育て世帯が利用しやすい内装や水回りなど改修するとともに開業までに親しみをもたせるファンを作るため、ロゴ作成やおしゃれな銭湯グッズなどブランディングを進めた。

2020 年 11 月時点での改修予算は 1,500 万円。資金調達は、国補助金 500 万円、市補助金 500 万円、まちづくりファンド 250 万円、クラウドファンディング 250 万円。

2 階の休憩室だった場所は、部屋をいくつかに分けて、ワーケーション用のワーキングスペースとする方針を定めた。

(4) 事業費

NPO が、建物所有権と温泉権を 300 万円程度で購入した。

土地は、NPO が市から無料で借りている。公益性の高い利用方法ならば、市は土地建物を無償貸与するという制度に基づいている。

最終的な改修予算は 1,600 万円。そのうち 1,000 万円は、市 (500 万円) と国 (500 万円) からの空き家対策補助金。残り 600 万円のうち、クラウドファンディングで 300 万円調達、まちづくりファンドから 300 万円の助成を予定した。

実際には、NPO がクラウドファンディングで 311 万円を調達することができた。これと同じ額を NPO のまちづくりファンドから利用することができる制度になっているため、まちづくりファンドからも 311 万円の助成があった。合計 1,622 万円を改修資金とした。

(5) 改修工事

2022 年 1 月に改修工事に着手。従来の雰囲気を残しつつ、屋根の補修 (雨漏り)、トイレのバリアフリー化、温かみのある木壁の設置、2 階の和室の畳張り替えなどを進めた。(山形新聞 6 月 7 日記事を参照)

(6) 経営

閉鎖前の澤の湯は、温度が 45 度以上あり、この温度に慣れていない観光客からするとかなりの熱さであった。再生した澤の湯は、温度が低く、41 度に設定されている。ターゲットは、地元住民ではなく、観光客とした。

券売機で入場料を支払ってもらう方法を検討したが、入手した中古の券売機では 500 円玉が使えないということで、従来通り、番台に人を置くこととした。番台に座る人は、シルバー人材センターから派遣してもらう。シルバー人材センターには、時間給 1,000 円を支払う。一日 12 時間営業するので、一日 12,000 円支払うことになる。1 か月で 36 万円程度の支出である。

入浴料は、大人 350 円、大学生以下 150 円。小学生以下は無料。ここから収入を得るとなると、大人 35 人で 350 円×35 人=12,250 円。1 日 35 人の客が来ないと採算が合わない。

建物改修前は、2 階休憩室は利用料は、1 部屋 300 円であった。再生した澤の湯では、2 階の畳を張り替えてリフォームし、畳敷きのイベントスペースとして活用する。この休憩室でのイベント開催や、施設前の市道でビールを販売して人を集め、その集まった人々に入浴してもらうことで、入浴料を得ようと考えている。



改修後の玄関ホール (2022.5)



便器を和式から洋式に変更 (2022.5)



階段床を張り替え (2022.5)



バルコニーの荷物を撤去 (2022.5)



畳を張り替えた2階イベントスペース (2022.5)

(7) 補足情報

澤の湯の隣の空き家は、山形第一不動産の渡邊社長が買い取っている。

澤の湯の横の路地は、澤の湯（市）の敷地である。敷地形状は、旗竿敷地ということになる。

澤の湯の運営は、2022年度からNPOスタッフとなった、風月堂2階に住む菅野さんが担当する。

再生した澤の湯のオープンは、2022年5月29日。



澤の湯オープニングの様子。渡邊理事長と、上山市観光物産協会五十嵐会長（山形新聞6月7日）。

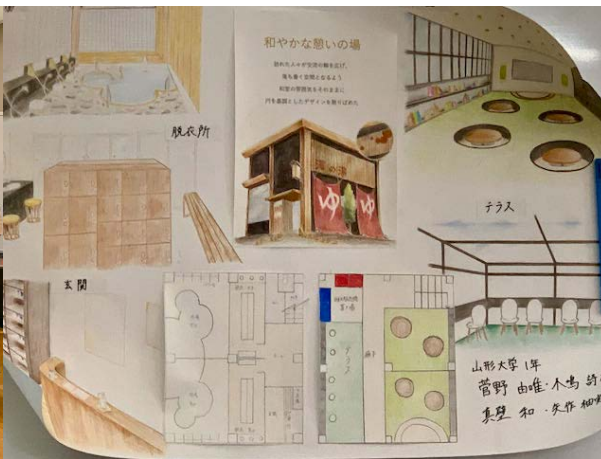
(8) 学生アイデアコンペ

旧澤の湯閉鎖後、NPOに参画する小松建築士の主催で、山形大学の建築学生を対象とした、澤の湯リノベーションアイデアコンペが開催された。審査会は2021年7月4日。審査員は、渡邊理事長、小松建築士、小杉、須藤修氏（山形大学非常勤講師、デザイナー）。

なお、学生提案の内容は、再生事業には、特に取り入れられてはいない。



学生発表の様子（2021.7）



学部1年生による提案（2021.7）



<https://www.lafran.net/gurume024/> から引用

(1) 概要

駅西口ロータリー正面、風月堂の前に、奥行きが2m無い程度の小さな店舗が建っている。向かって右側約3分の2は営業中のケーキ屋「フランドール」であり、残りの左側3分の1は廃業して長らくシャッターが降りたままのタバコ屋であった。

NPOが、湯町ミニマルシェでキッチンカーを出店していた栗原氏に、タバコ屋を改修して小さな店舗を出店することができないか相談を持ちかけ、栗原氏が賛同して、パンケーキを提供するお店「ノーマおじさんのとっても美味しい屋台」が2022年〇月に開店した。

明新館高校の生徒の多くは、かみのやま温泉駅を利用して通学しているが、電車は1時間に1本程度の発着となっており、電車が来るまでの時間、何もない駅前では退屈な時間を過ごすしかない状態であったが、同店の開業により、店先に高校生が集まるようになり、駅前店舗に若い人の姿が集う光景が少しずつ見られるようになってきている。

(2) 経緯

風月堂の前に覆い被さるように建っている建物であるが、所有者は、旧風月堂の所有者とは別であり、建物近所に住んでいるおじいさんである。タバコ屋は、このおじいさんが自ら経営していた。

市としては、駅前の目立つ場所でシャッターが閉じている状態をなんとかしたいとかねてより考えていた。

しかし、所有者のおじいさんは変わり者で、役所嫌いであったため、市役所職員も、所有者とコンタクトを取ることは難しかった。NPO としても、なんとかしなければと考えていたが、理事長もまた、コンタクトを取ることには躊躇していた。

そこで NPO は、隣接する風月堂の 2 階を、菅野氏らにアトリエ兼住居として転貸するときに、近隣に住んでいるそのおじいさんと仲良くなることを条件に出した。彼らを介して、タバコ屋店舗の賃貸の交渉に持ち込もうと考えていた。しかしながら、コロナ禍ということもあり、うまくいかなかった。

一方で、風月堂 1 階に出店したそば屋 harappa が好調だったので、これに便乗してタバコ屋をなんとかしようと考えた地区会長が、所有者のおじいさんとうまく交渉してくれた。役所が関与する NPO では話がこじれてしまう可能性もあったため、NPO ではなく、NPO 理事長が経営する山形第一不動産が店舗を借りて、栗原氏に転貸（サブリース）することになった。

栗原氏は、もともとは、新湯通り商店街で創作料理バル「NORMA（ノーマ）」を運営していた。その傍らで、NPO に協力して、湯町ワクワク広場などでキッチンカーを出店してくれていた。ノーマ本店は、コロナ禍で客足が遠のいていたため、栗原氏はこの話に賛同し、パンケーキ屋を開業することになった。



提供するパンケーキ（クラウドファンディングサイトより）

(3) 改修費用と改修工事

栗原さんは、クラウドファンディングで店舗改修資金 70 万円達成。山形大学建築サークルの学生、NPO の活動に参画する小松建築士の協力で、ヨーロッパの街角にありそうなデザインのファサードに改修した。

栗原さんが、店を閉めて出て行くときには、設置している設備類は置いていってもらっている。したがって、栗原さんが店をやめたとしても、次の人を探せば、店を開きつづけることができる。



改修前のタバコ屋 (Google マップ)



改修後のパンケーキ屋 (2022.5)



改修イメージ (クラウドファンディングサイト)



改修後のパンケーキ屋 (2022.5)

(4) 参考：クラウドファンディングに掲載されていた文章

「かみのやま温泉駅前活性化」応援プロジェクト！

自己紹介

私は山形県上山市で創作料理バル「NORMA」を経営しております。
店舗営業の傍ら移動販売車にて地域おこしイベントや上山市の空き家バンク「NPO 法人かみのやまランドバンク」様の事業にも参加させて頂いております。

「美味しいものを気軽に手軽に」をモットーに、全国転勤族時代に食べ歩いた美味しいものを再現して18年余り頑張ってきました。しかし、昨今のコロナ禍により観光客が激減し、このままでは地元が終わってしまうと考え、新たな方法で集客出来ないものかと模索し、今回のプロジェクトを立ち上げました。

地元に活気を！

約10年ほど前より観光客の方から「此処は観光地なのに駅前が観光地らしくないね。」「チェックイン前の時間を楽しむところが少ない。」などのご意見をいただく事が多くなり、常々不安を抱えていたところ東日本大震災被災。

幸い上山市は被害は無かったものの、それからは旅館業を含め衰退の一步となり、昨今の新型コロナウイルスの影響で更に元気のない状況になっております。

自分にできる事があればと日々試行錯誤し「食でかみのやまを元気にできれば」と思い何かチャンスがないかと模索していたところ、昨今の新型コロナウイルスの影響で現店舗への来客が激減。1年半耐えに耐えてきましたが、一向に回復しないまま年末を迎えました。

そんな中、かみのやまランドバンク様のご提案で駅前の「タバコ屋さんの跡が空き家で駅前活性化と言う名目であれば活用出来る」と伺い、駅前活性化の一助になるのではと考え立ち上がりました。

かみのやま温泉駅前の元タバコ屋さん。廃業されてだいぶ経っています。駅から出てすぐ目の前で一番目立つ場所がシャッター店になってしまっています…

プロジェクトの内容

昨今のコロナの影響で飲食店に対するお客様のニーズは変わってきております。「ソーシャルディスタンス」がスタンダードとなりつつある今、リスクの少ない「安全・安心」なお店が求められています。

そこで飲食店営業と移動販売車での経験を活かし「カフェスタンド」をオープンして、「街歩き」を「食べ歩きで街歩き」と付加価値を付けて、かみのやま温泉の魅力を伝え ていきたいと思っております。

上山市は「上山城」「武家屋敷」など観光施設に行くまでの間、観光客の方が来られるタイミングで食べ歩きをして観光客施設を回る為のお店がほとんどありません。観光地の楽しみは「観光」「宿泊」の他に「食べる」と言うのもあります。

どれが欠けても楽しみが半減すると思うのです。自分も観光地に行けば美味しいものが気軽に食べられるところをまず探します。

なので美味しいもの片手に各観光施設を回っていただけるように「食」の部分を担当し、上山に来て頂いたお客様・来てみたいと思う方に「来て良かった」と感じて頂きたいと思っております。

既存タバコ屋の窓口を活かし、レトロな雰囲気を残しつつリノベーションして街並みに合う気軽に立ち

寄れる窓売りのカフェスタンド。

「若い力を借りて」

NPO 法人「かみのやまランドバンク」様とのコラボレーションももちろんですが、この度、山形大学の建築・デザイン学科の生徒さんともコラボして店舗デザインをやっていただいております。先々はシャッターアート等も学生さんをお願いして「レトロでポップ」な店ができたらと思っております。

「本物を食べてもらいたい」

飲食に関わる前は金融系サラリーマンとして全国転勤をしており、その後地元に戻り感じた事が東北には「欧風文化」が少ないという事。横浜や神戸・長崎等は異国情緒あふれる街並みにふさわしい美味しいものがあります。

そこで上山市はドイツと姉妹都市になってる事もあり、ヨーロッパの人気ストリートフード「ポッフェルチェ」「ベルギーワッフル」を中心にした東北にはあまりない食文化を提供して行きたいと思っております。

プロジェクトの展望・ビジョン

今回のプロジェクトにあたり「NPO 法人かみのやまランドバンク」様よりご提案をいただき試行錯誤の結果、コロナ禍による経営状況を鑑み出店を決意しました。

市の補助金等を活用して 200 万円で開業には漕ぎ着けられますが、運転資金が約 70 万円必要となり安定した運営をして行く為には、どうしてもクラウドファンディングでのご支援が必要となります。

また、改装費もギリギリの状態なので雰囲気作りの為の改修作業の為の資金も必要です。

スケジュールとしては、

- ・ 3 月中旬迄に店舗契約・改装
- ・ 準備期間を経て 4 月 1 日オープンを予定しており、

今回のクラウドファンディングは一部外装などの「4 月までに出来ない不足分の改装費」と「運営資金」に充てさせていただく予定です。

移動販売等で培った経験によりクオリティの高いストリートフードには自信があります！必ずやかみのやま温泉の街興し・観光誘致の一手となるよう頑張って行きますので応援・支援の程よろしく申し上げます！

プロジェクト概要と集めた資金の使途

かみのやま温泉駅前にスイーツスタンドをオープン。資金はオープンに伴う看板や不足機材・備品の購入に充てたいと考えています。

プロジェクトに必要な金額と目標金額の差額について

必要金額と目標金額の差額は上山市の空き家対策資金援助と自己資金で賄います。

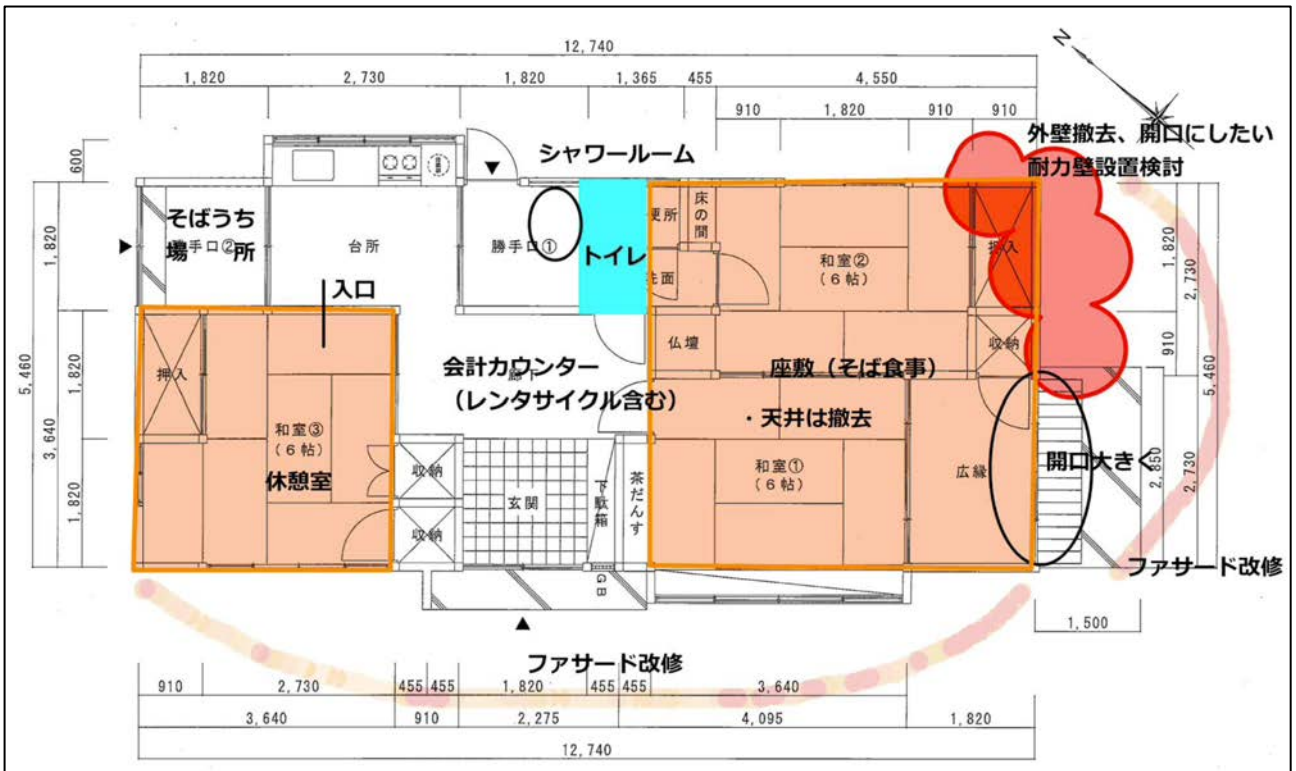
11 八幡丁の小規模空き家

(1) そば屋の企画 (2019年)

現在、駅西口広場前の旧風月堂（土産物店）でそば屋「harappa」を営む中島氏が、2019年11月頃、この物件にそば屋を出店しようと考えていた。しかし、銀行がお金を貸してくれないので断念した。

2019.11.08 そば屋の企画（不調に終わる）	
1. 用途	そば屋（レンタサイクルの実施）
2 敷地面積	200㎡
3 床面積	73㎡
4 構造	木造平屋建て
5 イメージ	(1) 内部は山小屋風にしたい。 (2) 前のガレージは洞窟風にデコレーションしたい。 (3) 外部はグランピングを設置し、ガレージの上を含めウッドデッキ化する。 ～自転車できた人が景観を楽しみながら軽食を楽しむ。～





(2) 足湯カフェの提案 (2020年)

2020年1月、明海大学の演習で学生が「足湯カフェ」の提案を行い、その提案が、上山市空き家バンクにおける同物件（登録物件 No.50）とともに2022年現在も掲載されている。



足湯の水路

- わくわく広場裏の共同浴場跡地から水路を繋ぐ。
- 共同浴場跡地からホテルに水路が繋がっているのでそれを足湯カフェまで伸ばす。

しかし、温泉を繋ぐのは多額の費用がかかってしまう

ゆえに

夏季は裏山から引いている水路を活用して、足湯カフェとして営業する
 冬季はタンクなどを使い、温泉を選び足湯を張る。

人気足湯カフェの参考事例

箱根 NARAYA CAFE

鬼怒川 足湯カフェ エスポ

物件情報と基本設計

種類 中古住宅
 価格 400万
 間取り 3DK
 敷地面積 60.67坪(200.57㎡)
 建築面積 21.98坪(72.67㎡)
 構造 木造カラー鉄板葺平屋建
 地目 宅地
 築年月 昭和46年10月
 道路 東側 約4m 市道

before

after

フロア席:10席
 ソファ席:6席 個室席:6席
 テラス席:6席
 足湯席(外):6席
 合計:34席



かみのやまワイン
 グラス 720円

コーヒー等
 1杯 350円~500円

季節の旬な果物をパフェとして提供 価格 1000円~2000円

いちごパフェ
 メロンパフェ
 桃パフェ
 柿パフェ
 りんごパフェ
 さくらんぼパフェ
 すいかパフェ
 ぶどうパフェ
 ラ・フランスパフェ
 マンゴーパフェ

収益

カフェ

- 客単価 1500円
- 座席 28席(個室席を除く)
- 回転数 1.5
- 月営業日 20日
- 原材料費:売上の30%と想定

例) 1
 年間収入
 ￥10,584,000
 (882,000円/月)

改修費

- 改修費:900万円
- 部品類、厨房設備費、その他備品類:300万円
- 合計:1,200万円

返済シュミレーション

借入金1400万
 (改修費1200万+物件購入費200万)
 金利3%、期間15年
 毎月の返済額 **96,681円**

かかる税金

- 個人事業税(税率5%)
- 「事業所得+不動産所得-各種控除-事業主控除290万円」
- 個人住民税
- 「課税所得×税率-各種控除」
- 固定資産税
- 「土地の評価額×1.4%」
- 消費税(免税事業者)
- 所得税
- 「事業所得+その他所得-各種控除×税率」

収支計画

- 毎月の収益:882,000円
- 毎月の返済額:96,681円
- +785,319円
- 人件費平日1名(8時間労働)、土日2名(8時間労働)
- 合計22万円(時給1000円と仮定)
- 光熱費+諸費用:20万(季節によって変動あり)
- +365,319円

これから税金等を差し引いた金額がオーナー様の収入となる。


現在の位置：[トップページ](#) > [組織でさがす](#) > [建設課](#) > 空き家バンク登録物件No1～No50

空き家バンク登録物件No1～No50

印刷用ページを表示する

掲載日：2022年3月8日更新



物件写真	物件情報	希望価格
	No.1 軽井沢二丁目 契約内容：売却 スマートフォンページ	

	No.50 鶴屋町一丁目 契約内容：売却及び賃貸 ※こちらの物件はカフェなどの店舗等へ活用される方を探しております。 明海大学生の利活用（提案） [PDFファイル/1.31MB] スマートフォンページ	売却：300万円 賃貸：25,000円/月
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------



このページに関するお問い合わせ先

建設課 エリアマネジメント推進室

〒999-3192
 山形県上山市河崎一丁目1番10号
 Tel：023-672-1111(代)
 Fax：023-672-1112
 ☒ お問い合わせはこちらから



(3) カフェの企画 (2021 年)

山形でカフェをしている、東北芸工大の卒業生が、二号店（かみのやまサテライト店）、または、自宅として、鶴脛ガレージ付き物件を検討していた。厩戸さんに遊びに来て、仲良くなり、連携してお店を出したいと考えていた。

山形のカフェは、「ボタコーヒー」。東北芸工大の馬場先生がリノベしたトンガリビルのテナント。

2022年6月時点で計画は進んでおらず、不調に終わったと考えられる。

絶好のロケーションなので、今後の活用も、自宅利用者への賃貸や売却ではつまらない。八幡丁ワクワク広場と連携できる使い方を考えたい。

【参考】

- ・ とんがりビル（山形市七日町二丁目7番23号とんがりビル）

<https://www.tongari-bldg.com/tongari>

- ・ ボタコーヒー（山形県山形市七日町2-7-18）

<https://bota-coffee.com>



12 旧佐野利器邸

2020年頃、家具屋（家具屋の息子のデザイナー？）のショールームとして利用するという案件があったが、不調に終わった。

2022年、山形大学建築サークルを主宰していて、harappaのリノベーションなどで活躍していた学生カップル（男性と女性）が、現在賃貸で居住している。八幡丁ワクワク広場の駐車場1台分も借りている。家賃は5万円程度。



13 山城屋（廃業旅館）

旅館廃業してレストラン始めたが料理人が集まらなかった。

所有者は葉山地区で温泉業を営む「葉山館」。所有者は観光物産協会の会長。NPO と連携して進めて行きたいということになった。

温泉は家族用では使えない規則になっているので、ときどき飲食店をやっている状態。

以前、山城屋でイベントを開いたが、車の駐車関係で近隣とトラブルになったため、現在は、おとなしくして、ほとぼりが冷めるのを待っている。

14 名人の湯

もともとは囲碁クラブ、将棋クラブがあった場所。所有者がクアオルトに一生懸命の方なので（案内人も担っている）この場所の再生にも積極的であった。建物改修して外観がキレイになった。現在はカフェと日帰り温泉。囲碁クラブは今も入っている。

「元は旅館だったものをリニューアルさせて出来た温泉付きカフェです、建物には地元の囲碁クラブも入っています」ネット情報より。



15 散髪処さくらだ

市の助成金でファサードを改修した理容店。



16 松本屋 (廃業旅館)

おばあちゃんが一人で住んでいる。



17 ふぢ金旅館 (廃業?)

ランドバンクに相談があったらしい。



18 伊勢屋旅館（営業中）

温泉たまごが人気。「おかげさま文房具店」が発信する SNS でバズった。土日は行列ができる。まるっとマルシェでは、おかげさま文房具店が屋台を出していた。



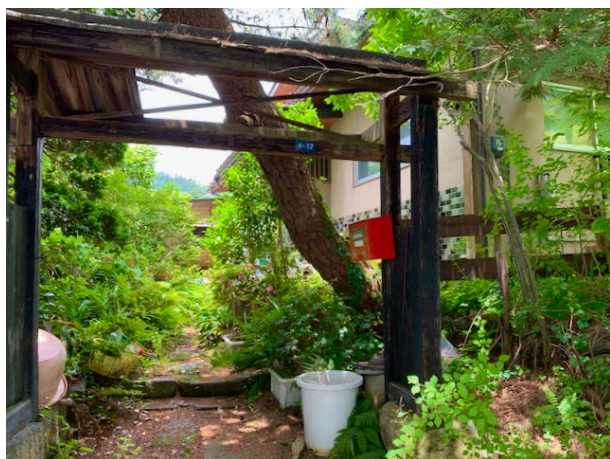
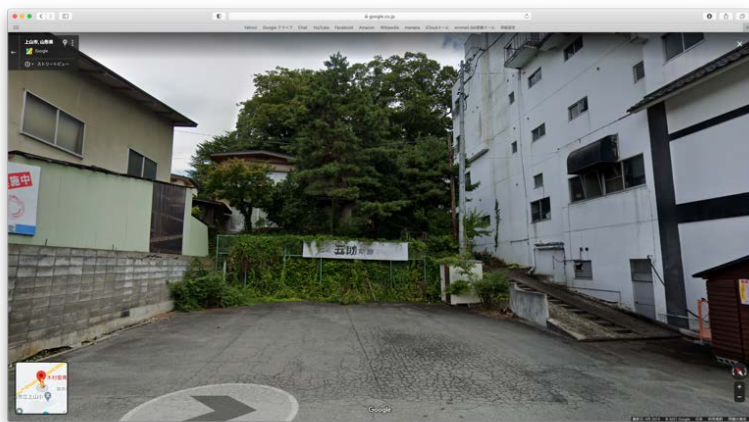
19 湯本五助（廃業旅館）

障子紙が破れていて景観的によろしくない。場所的にも、湯町の小広場や足湯に面していて、取り壊したい物件。駐車場の塀が崩れて市が対応した。



20 五助駐車場の奥の空き家

空き家バンクに相談あり。利活用を検討している。接道条件を満たしていない。五助とセットでミニ区画整理できないか。



21 おかげさま文房具店

地元の女性が2021年開業。実家の倉庫を改造。もともと文房具が好き。古い文房具を集めている。テレビ等メディア取材多数。SNSのフォロワーも多く、インフルエンサーとなっている。実際に、伊勢屋の温泉卵をヒットさせている。



22 落校跡地（空き地）

上山藩の落校「明新館」の跡地。2019年時点で、「所有者があと3年はNPOにお任せする」と言っていた。その後、ワイナリーにできないか、NPOに話が来ている。

まるっとマルシェでは、数台のキッチンカーが店を出していた。



23 落校跡地の隣の空き家

空き家状態になっている。2019年、明海大学の演習では、「民泊+キッチンスタジオ」の提案がなされた。その後も空き家状態になっている。落校跡地のワイナリー企画と連動して再編が進むかもしれない。



24 材木栄屋旅館（再生営業中）

老舗旅館。2018年廃業したが、神奈川の業者が買ってリニューアル。神奈川の業者だが、山形県内で7つぐらいビジネスホテルを経営している。日帰り温泉や素泊まりもやっている。シングルルーム棟を増築したので、個人旅行や小人数旅行に都合が良い。2018年時点では宴会場のある建物があったが、取り壊されて更地になっている。エントランス向かいにも、建物があったが、更地・駐車場になっている。

基本夕食なしなので、夜の夕食ができる。檜の露天風呂が良い。スタッフは、廃業前に働いていた地元の方々。元所有者の息子も働いている。

参考：ステイインホテル材木栄屋 <http://www.stayin.ytbldg.jp/stayin/zaimokusakaeya/>



25 澤の湯の前の空き家

何件か相談が来ている物件。

1つは、厩戸の客で、厩戸を経営する夫婦と仲良くなったフラワーアレンジメントをやる人手、フラワーアレンジメント教室、または花屋を検討していた。

山形市のフラワーショップハナ（仙台市青葉区昭和町と山形市十日町にある花屋）

山形の店舗（ハナ山形アトリエ：山形市十日町3丁目8-26）は不定期営業。

<http://hanafloowershop.net>

<https://www.1to2.jp/category1/3031/>

<https://flohoop.me/2019/10/25/ハナ-山形県山形市/>

もう1つは、山形市山寺でジェラートのお店をやっている人。やはりかみのやまサテライトを出店したいと考えていた。ご主人はイタリアで修行した人。いわく、「上山は日本のイタリア」。

COZAB GELATO（山形市山寺） <https://cozabgelato.com>

いずれも、山形県内の人気店4店のうちの2店（フラワーアレンジメント、ジェラート）であったが、どちらも立ち消えとなってしまった。

2022年5月時点、第一不動産渡辺社長が買い取ったという情報あり。



26 阿部鯉屋（廃業店舗）

廃業。ランドバンクに相談あり？



27 城戸口屋（廃業旅館）

河川改修にあわせてどこかに売却したい。所有者が市と話をしている。

売却といっても、誰が買うのか？ホテル業者？福祉施設になるかも。医療系法人への売却はあるか？



28 村尾旅館（廃業旅館）

木造4階建て。珍しいが、取壊しか利活用を民間業者が検討している。
エントランスと昭和天皇が宿泊した国の文化財を検討している。



29 三交ビル

ステーキ屋とキャンプ用品店をやる予定。

現在のテナントは歯抜け状態。最後に残ったテナント（パブ「ブリック」？）の店長が建物を買って、ステーキ屋をする。兄弟に、山形グランドホテルの調理師がいる。キャンプ用品店は、三交ビルの居住者がキャンプ用品店をやるらしい。

30 かみのやまランドバンク

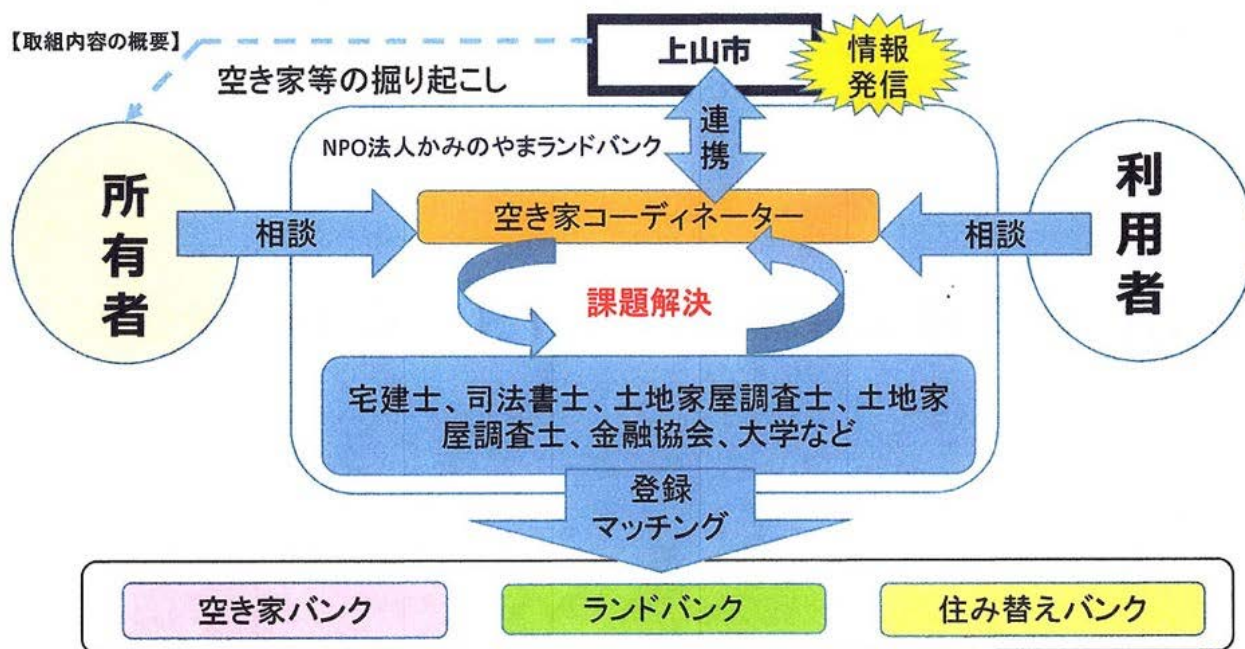
(1) 概要

中心市街地における空き家・空き地の増加がもたらす空洞化をチャンスと捉え、歴史ある蔵や武家屋敷のまちなみを活かしながら居住環境を廉価に改善し、良好なまちづくりを推進する。

空き家バンク、ランドバンク、住み替えバンクが連携する「スリーバンク」を進めて行く。実態は、空き家バンクと事業応援バンク（4番目のバンク）の連携が進んでいる。

NPOは窓口（空き家コーディネーター）と計画検討（会員専門家がチームを形成）を担当する。事業実施はNPOの会員（企業）が行う。NPOが直接事業を行うわけではない。

ランドバンク事業で土地の価値を高め、事業の採算性を確保する。



(2) 特徴

鶴岡市のNPO「つるおかランド・バンク」が数多くの実績をあげている「小規模連鎖型区画再編事業（ミニ区画整理）」を上山の实情にあわせてアレンジしている。

依頼を待つのではなく、空き家バンク登録物件等の情報をもとに、NPOが積極的にアプローチする。

上山市全域ではなく、中心市街地にターゲットを定める。上山市が土地の寄付を受け入れ、空き地を地域活性化のための公共用地として整備する。これは全国的にみても珍しいケースと言われている。土地の寄付受けは手続き上煩雑、維持管理コスト、固定資産税収減少により、全国的に実績は極めて限られる。

(3) ランドバンク（小規模連鎖型区画再編事業／ミニ区画整理）

あいうえお

(4) 事業応援バンク

地域活性化に欠かせない商店の整備を支援する。「空き店舗バンク」ともいえる。空き店舗の紹介のみならず、新規事業を円滑に、かつ効果的に実施するため、NPOが「プランから建設まで事業をコーディネート」する。

廃業予定の事業者と、新規開業を希望する事業者を結びつけ、店舗及び店舗に残された備品を円滑に引き継ぐ。

NPO所属建築士が改装設計と概算費用を算出。司法書士は相続整理など、NPOが総合プロデュースする。

(5) 都市再生法人の認定

2021年3月30日、NPO法人かみのやまランドバンクが市長から都市再生法人の認定を受ける。

都市再生法人の認定を受けるメリットは以下3点。

①公的位置づけによりランドバンクエリア内でのミニ区画整理（小規模連鎖型区画再編事業）における関係者調整が円滑に進む。

②ミニ区画整理（小規模連鎖型区画再編事業）などに関する都市再生整備計画を市に提案ができる。

③MINTO機構から、「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド」の資金拠出を受けることができる。

31 まちづくりファンド

(1) 概要

2020年11月NPO総会資料では、民間都市開発推進機構（民都機構）による支援を受けて、NPO法人かみのやまランドバンクが、まちづくりファンドを設立する計画が報告されている。

総額1,000万円、期間3年間（2021年～2023年？）。設定金額の根拠は、まちづくりファンドについては1,000万円以上と条件がある。

出資の内訳は、民都機構500万円、企業・個人寄附450万円、市補助金50万円。

助成対象予定事業は、①旧澤の湯250万円（総工事費1,500万円）、②旧風月堂、③旧よね本（トキワ館奥にある廃業旅館）、④榎下宿の古民家など。ランドバンクエリア、榎下宿などを対象とする。

まちづくりファンド 1000万円 (期間3年間)



※ 設定金額の根拠

- ・ まちづくりファンドについては1000万円以上と条件がある。

理事のみなさん
寄附集めご協力
ください！

○ 対象予定事業費 地域振興 ～ 空き家改修工事 補助対象用途 ～

- ・ 旧澤の湯 250万円（総工事費1500万円）
- ・ 旧風月堂、旧よね本、榎下宿(古民家)など
 - ※ まちづくりファンドによる補助金と同額をクラウドファンディングにて資金調達が必要
- ・ ランドバンクエリア、榎下宿などを対象とする。

(2) 【参考】まちづくりファンド

まちづくりファンドとは、地域の資金を地縁によって調達し、景観形成・観光振興など、住民を中心とするまちづくり事業への助成やまちづくり会社への出資を目的とするファンドを指す。

ファンドとは、「基金」のこと。基金とは、ある事業・計画のために積み立てておく資金。

かみのやまでは、NPOが「まちづくりファンド」を設立する。資金が必要なまちづくり事業に対して、まちづくりファンドから、資金を提供することになる。

<https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/tk/20150214/435535/>

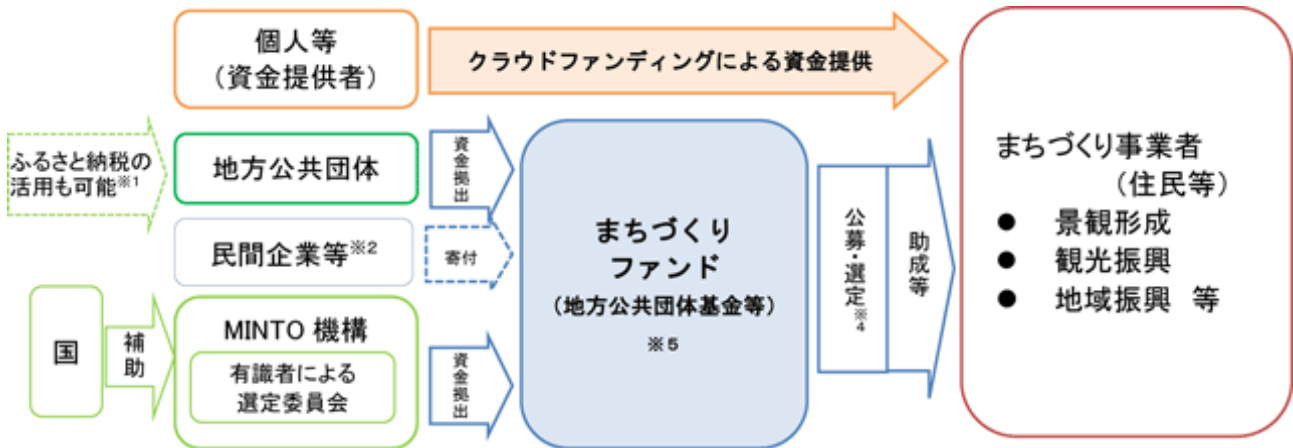
なお、上記ホームページでは、一般財団法人民間都市開発推進機構（略称：MINTO 機構）による「住民参加型まちづくりファンド」の説明があるが、2022年（令和4年）時点では、募集は行っていない。

<https://www.minto.or.jp/products/fund2.html>

(3) 【参考】MINTO 機構「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド」

地方公共団体（上山市など）と、MINTO 機構の資金拠出により、まちづくりファンドを組成する。民間企業から資金拠出を受ける場合もある（任意）。資金拠出を受ける場合は、地方公共団体からの拠出額と、民間企業からの寄付額の合計が、MINTO 機構の拠出額の限度となる。

<https://www.minto.or.jp/products/fund.html>



MINTO 機構から拠出を受けることができるのは、①地方公共団体が設立する基金、②公益法人（公益財団法人または公益社団法人）、③公益信託、④市町村長が指定する NPO 等の非営利法人（都市再生推進法人、その他に指定された非営利法人）、⑤指定まちづくり会社（都市再生推進法人として指定されたまちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社のうち、MINTO 機構の拠出をうけた事業で利益を配当に充てないもの）、⑥復興まちづくり会社。

NPO 法人かみのやまランドバンクは、都市再生推進法人に指定されたので、④に該当する。

MINTO 機構からの拠出金額は、まちづくりファンドの規模や助成の対象などを考慮して、最大 1 億円まで。また、まちづくりファンド資産総額（MINTO 機構拠出文を含む、応募の時点では拠出予定）の 1/2 まで。

実際に、かみのやまランドバンクでは、上山市から 50 万円、民間企業から 450 万円の拠出があったため、MINTO 機構から 500 万円の拠出を得て、合計 1,000 万円のまちづくりファンドを設立（組成）した。

まちづくり事業者（まちづくりに寄与する店を開業しようとする者など）は、クラウドファンディングにより、個人等（クラウドファンディングでの資金提供者）から資金提供を受ける（資金を調達する）。

クラウドファンディングからの資金提供とともに、クラウドファンディングで、調達目標額（総事業費から自己資金を除いた額）の 1/2 以上調達できた場合、原則としてその残額をまちづくりファンドから助成を受けることができる。

例えば、総事業費が 500 万円、自己資金が 100 万円ならば、調達目標額は 400 万円。クラウドファンディングで 220 万円調達できたら、調達目標額の残額 180 万円が、まちづくりファンドから助成される。

ただし、クラウドファンディングによる調達額が、調達目標額の 1/2 を超えた額について、自己資金等を減額し、助成金の額を減額しないこともできる。

先の例でいえば、総事業費 500 万円、自己資金 100 万円で調達目標額は 400 万円。クラウドファンディングで 220 万円調達できたら、まちづくりファンドから 220 万円の助成を受けるために、自己資金を 60 万

円にすることも可能と言うことである（CF220万円+MF220万円+自己資金60万円=500万円）。

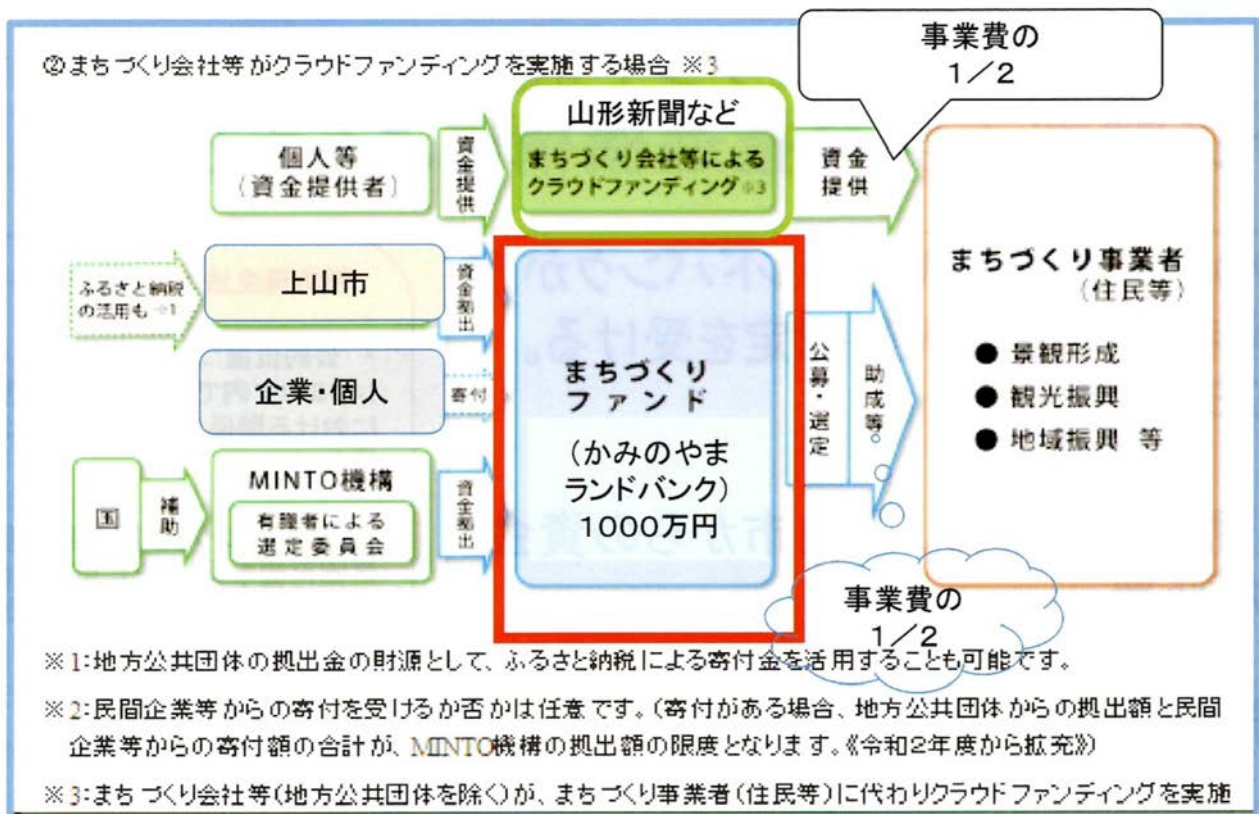
澤の湯再生では、澤の湯再生の事業主体であるNPO自身が、NPOが運営するまちづくりファンドから助成を受けるため、クラウドファンディングに取り組んでいる（1-4（3））。

澤の湯の総事業費は1,600万円。そのうち1,000万円は、市（500万円）と国（500万円）からの空き家対策補助金であった。これが自己資金。調達目標額は600万円。NPOがクラウドファンディングで300万円を調達できれば、まちづくりファンドからも300万円を調達できる。

実際には、NPOはクラウドファンディングで311万円を調達した。澤の湯の総事業費を1,622万円に修正して、調達目標額を622万円にすることで、まちづくりファンドから311万円を調達できた。

（4）疑問点（山形新聞）

2020年11月NPO総会資料によると、クラウドファンディングの主体が山形新聞となっている。これはどのような意図でこのような企画があったのか。実際には、このようなことにはなっていない。



(5) まちづくりファンドスケジュール (2021年11月NPO総会資料)

2021年3月	NPO法人かみのやまランドバンクが都市再生法人認定	確認済み
5月	民都機構へまちづくりファンド拠出金申請	
6月	拠出金採択	
8月	特定NPOとして認定(企業等の寄附控除が可能に)	
8月	ファンドの口座開設(市拠出金、企業等の寄付金が入金)	
9月	民都機構拠出金交付申請→民都→国交付決定→クラファン募集開始	
10月	民都機構からファンド口座へ入金・旧澤の湯改修着工	

32 上山市の制度・取り組み

(1) 用語

空家等

空家特措法第2条第1項：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

特定空家等

空家特措法第2条第2項：空家特措法第2条第2項：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

特定空家に指定された後に自治体から改善の「勧告」を受けると、「住宅用地の特例措置」の対象から除外され、固定資産税の優遇措置が適用されなくなる関係から、固定資産税額はおよそ更地状態と同等の最大6倍となる場合がある。さらに自治体からの「命令」に応じずに違反となった場合、最大50万円以下の過料が科せられる。

危険空家等

特定空家等のうち、そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態のものをいう。

危険空家等は、特定空家等（保安上危険、衛生上有害、景観を損なう、放置不適切）のうちの「保安上危険」なものをいう。

(2) 空き家バンク

あいうえお

(3) 住み替えバンク

あいうえお

(4) 土地の寄付受け

概要

上山市では、一定の地域において、土地の寄付を受け入れ、空き地を地域活性化のための公共用地として整備している。これは全国的にみても珍しいケースと言われている。土地の寄付受けは手続き上煩雑、維持管理コスト、固定資産税収減少により、全国的に実績は極めて限られる。

仕組み

上山市は2020年策定の**第2期上山市空家等対策計画**の中で、①空家等対策を重点的に進める重点区域として「**ランドバンクエリア**」を設定し、民間まちづくり団体と共に空家等対策を進めること(2-1)、②ランドバンクエリアでは、「**除却した空家等の跡地の利活用**について、民間まちづくり団体と連携しながら中心

市街地のにぎわいづくりなどを推進するため、地区や民間事業者が活用できる施設（広場、駐車場、雪置場、交流施設等）への転用を検討」する（5-4（3））と定めている。

あわせて、市は同年に「**市が所有する空き家等の利活用を促進する条例**」を施行し、③「市は連携協定を締結している事業者に対して、定住促進及び地域活性化を図るため、公共性公益性が認められる場合は、**市が所有する空き家等を無償で貸し付けることができる**」と定めている。

これら計画や条例に基づいて、市は、連携協定を結んでいる事業者、すなわち、市が都市再生推進法人として指定している（2021年3月30日）、**NPO 法人かみのやまランドバンクによって活用が見込める空き地**については、同 NPO に無償貸与することを前提として、**市が寄付を受け入れる**という施策を打ち出している。

実際には、寄付を受けることについて上山市財政課の同意が必要（上山市公有財産の取得、管理及び処分に関する規則第6条1項第1号）に基づいて協議する。

財政課の同意をもらえれば、市長決裁もらい寄付をうける。

なお、空家等対策専用の寄付を受ける条例があるわけではない。また、市が土地を廉価で借り上げるということも行っていない。

（5）空き地活用支援事業補助金

令和2年度上山市中心市街地空き地活用支援事業補助金交付要領では、空き地を活用し、建築等を行う者に対し、補助金を交付することを規定している。

対象エリアは、第2期上山市中心市街地活性化基本計画の区域とする。

空き地を活用して店舗等を出店するための建築費に対する支援、または、空き地を活用してまちなかの活性化に資する事業を行う事務所等を設置するための建築費に対する支援。

（6）エリアマネジメント室

2022年4月設置。ランドバンクエリアや駅東エリアを手がける。