

事業名称	●専門家の連携と独自のマッピングシステムを活用した ランドバンク事業
事業主体名	ありあけ不動産ネット協同組合
連携先	有明圏域定住自立圏 地域包括支援センター 大牟田柳川信用金庫 民生委員 地域の公民館長
対象地域	有明圏域定住自立圏 (福岡県大牟田市・柳川市・みやま市・熊本県荒尾市・南関町・長洲町)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・マッピングシステムを用いたランドバンク事業候補地の検討 ・新しい測量技術を用いた造成土地利用計画の策定 ・地域住民と連携したまちづくり視点からのランドバンク事業の展開
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家と地域住民等と連携した空き家問題解決 ・マッピングシステムを用い、空き家と流通物件交えたランドバンク事業検討 ・検討段階においてドローンを用いコストを抑えスピーディーに現地調査
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンク事業検討候補地の検討 ・ドローンを用いた点群測量データ
成果の公表方法	組合ホームページで公表
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・複数所有者の合意形成による、事業の不確実性 ・低廉な不動産価格の為、収益化の困難 ・行政関与の不確実性

1. 事業の背景と目的

平成30年福岡県大牟田市において、行政と協定書を締結し、空き家に関する専門家と行政が連携し「空き家空き地相談窓口」を設置し、これまでに1000件以上の空き家空き地の相談に対応し、空き家の流通や利活用、建物の解体などに悩む所有者や相続人に対して、助言や業者の紹介などを行ってきた。さらに令和3年にはその対象地域を有明圏域定住自立圏の2県にまたがる4市2町にまで拡大。空き家問題をこの圏域全体の問題として捉え、複数行政を横断的に連携し、まちづくりの視点をもって空き家問題に悩む所有者の相談に対応し成果を上げてきた。

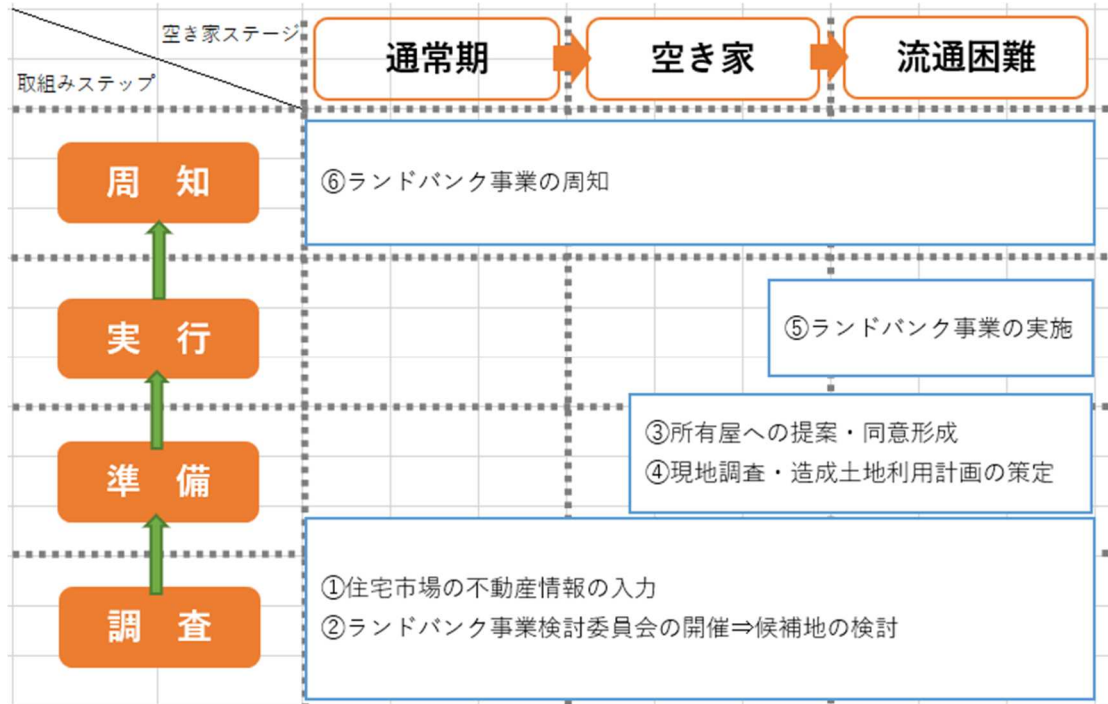


しかし空き家問題は、相続問題や、狹隘道路問題、所有者の金銭的な問題等、様々な問題が複雑に絡まり合っており、その空き家所有者単独では解決に至らないケースも多く存在しているというのが実情であった。そこで、そうした所謂流通困難物件を近隣の複数所有者を絡めランドバンク事業を実施することで解決可能ではないかと考えた。

今回の事業を通じて、単独では解決できない空き家問題（流通困難物件）を不動産に関する事業者だけではなく、行政をはじめ、福祉関係者や近隣住民との関りの深い地域コミュニティ関係者と協力し、さらには、現在売り出し中の物件（流通物件）も絡めながら、複数の不動産を連携させることで空き家問題解決を模索する。また、まちづくりの観点から、その流通困難物件と併せて近隣の環境整備も含め敷地整理していく事で、その地域の不動産が将来に渡り流通可能な環境整備をすることで、地域の価値を高め、移住定住や利活用を促進し持続可能な地域社会の実現を目指すことを目的としている。

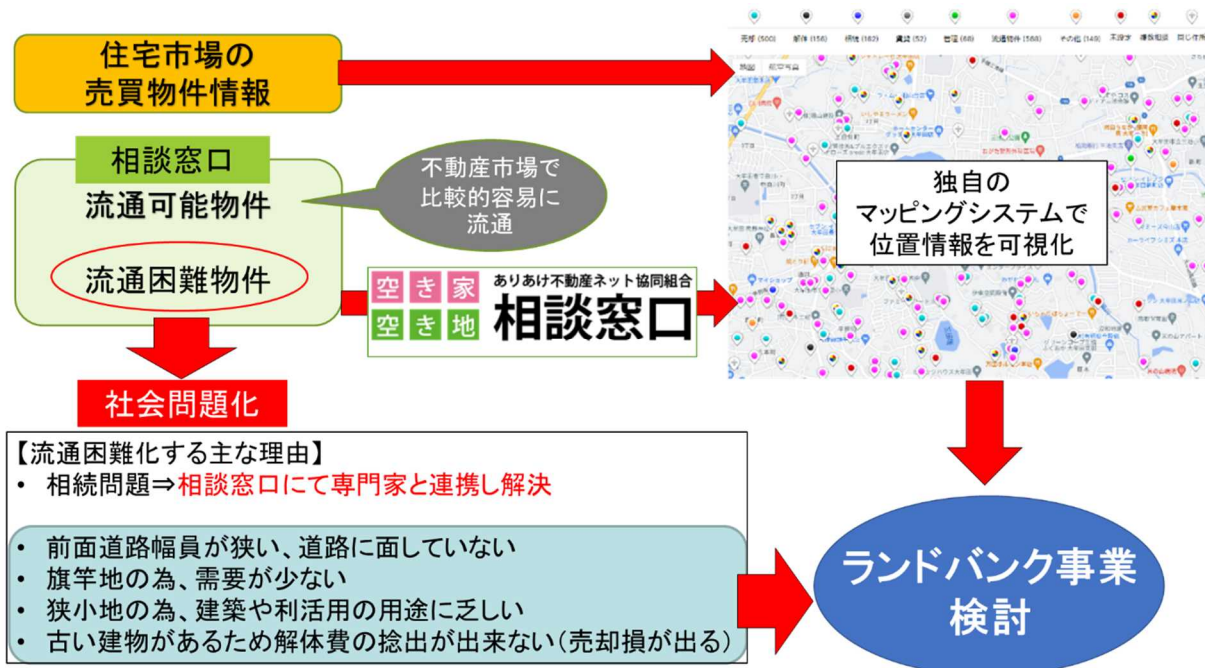
2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順



- ①住宅市場の不動産情報の入力
- ②ランドバンク事業検討委員会の開催⇒候補地の検討
- ③所有者への提案・同意形成
- ④現地調査・造成土地利用計画の策定
- ⑤ランドバンク事業の実施
- ⑥ランドバンク事業の周知

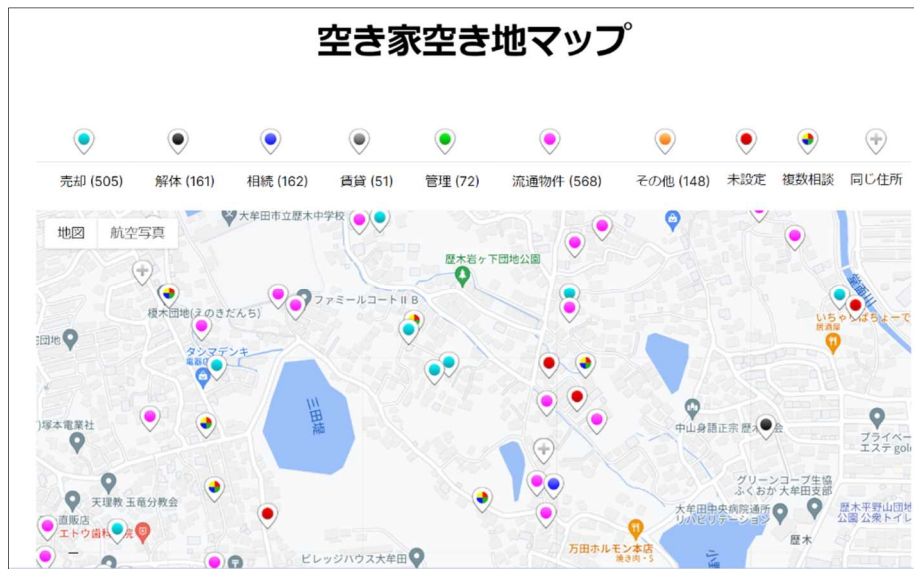
(2) 事業の取組詳細



- 【流通困難化する主な理由】
- ・ 相続問題⇒相談窓口にて専門家と連携し解決
 - ・ 前面道路幅員が狭い、道路に面していない
 - ・ 旗竿地の為、需要が少ない
 - ・ 狭小地の為、建築や利活用の用途に乏しい
 - ・ 古い建物があるため解体費の検出が出来ない(売却損が出る)

①住宅市場の不動産情報の入力

「空き家空き地相談窓口」では、平成30年の窓口開設よりこれまでに寄せられた1000件を超す相談案件を独自のマッピングシステムに入力してきた。そのことにより、空き家や空き地の位置情報が地図上で視覚的に分かる状況になっていた。そのマッピングシステムの空き家相談情報に、現在実際に住宅市場へ売却に出されている不動産情報を入力。空き家や売り出し中の物件が複数密集している地域を見つけ出すことで、これまでの相談案件のうち単独では流通困難物件化していたものを、近隣の空き家や売り家を連携させることで流通の可能性を模索し、ランドバンク事業が比較的实施可能な地域を見つけ出すことが可能となる。



②ランドバンク事業検討委員会の開催

宅地建物取引士をはじめ、土地家屋調査士を交えた専門家によるランドバンク事業検討委員会を設置した。

ランドバンク事業の候補地の選定から造成土地利用計画の策定、土地所有者との同意形成、実際のランドバンク事業の実施、事業の周知徹底までを一貫して行っていく。

まずは、①で得た情報をマッピングシステムに入力することで、視覚的に空き家と住宅市場の不動産情報（流通物件）の位置関係が俯瞰してみる事が可能となった。

(8/23 9/16 11/4 10/28 11/22 11/29 12/7 12/9 12/22 12/28 1/6 1/19 2/13)



ランドバンク事業検討委員会

マッピング上の相談案件や流通案件の密集地を検討地とし、その中からランドバンクの候補地を選定した。選定の理由は以下の通り

- 相談案件単独では解決が難しい状態か？
- ランドバンク事業を通じて流通困難化を解消できるか？
- 流通困難化を解決してほしい所有者が少なくとも一人はいるか？
- 事業を通じて、将来に渡りその地域価値の向上が見込めるか？
- 事業収益性が見込めるか？（←この時点では、大まかな予測）
- 接道など、将来に渡り流通可能な環境を整備することができるか？（SDGsの視点）

以上の様な点を考慮し選定。その地域においてまちづくりの観点からランドバンク事業の必要性があるか等を検討。最終的に検討地の中から2件の候補地を選定。1つは計画初期の段階で所有者の同意が難しいことが判明。もう1件の候補地で事業を進めていった。

③所有者への提案・同意形成

所有者への提案や同意形成にあたって、不動産業者が所有者へ直接当たるのではなく、行政をはじめ普段から接点の多い地域包括支援センターや民生委員等の福祉関係者や公民館長等の地域コミュニティ関係者と連携し事業を進めた。その主な理由としては

- 行政や顔見知りの方からの話の方が、事業に対する不信感を少なく感じるであろう事。
- 所有者自身の利害だけでなく、その地域全体の将来を考えて頂くきっかけ作りをしたい
- そうすることで将来に渡って地域全体の価値の向上に繋がることを理解して頂きたい

地域住民に、まちづくりの観点で敷地整序することにより将来に渡って地域価値の向上につながり、流通困難物件化を防ぐことで持続可能な地域の実現が可能となることを理解していただく必要がある。

そこで、以前より空き家予防で連携していた地域包括支援センターを通じて、候補地の民生委員を紹介して頂いた。それにより候補地域の民生委員の月例会議で、相談窓口の紹介や空き家予防の啓発の講習をさせて頂く機会を得た。

空き家の予防啓発講習では、近い将来、大量相続時代を迎えるに当たり、空き家の発生が各地域に与える影響を理解してもらい、空き家問題に関心を持って頂けた。また、終活の一環としての空き家対策の重要性や、流通困難物件化している空き家問題も、ランドバンク事業等で解決する可能性があることなどをお話しさせて頂いた。(10/1 11/14 1/18)



民生委員へ向けた空き家予防啓発講習

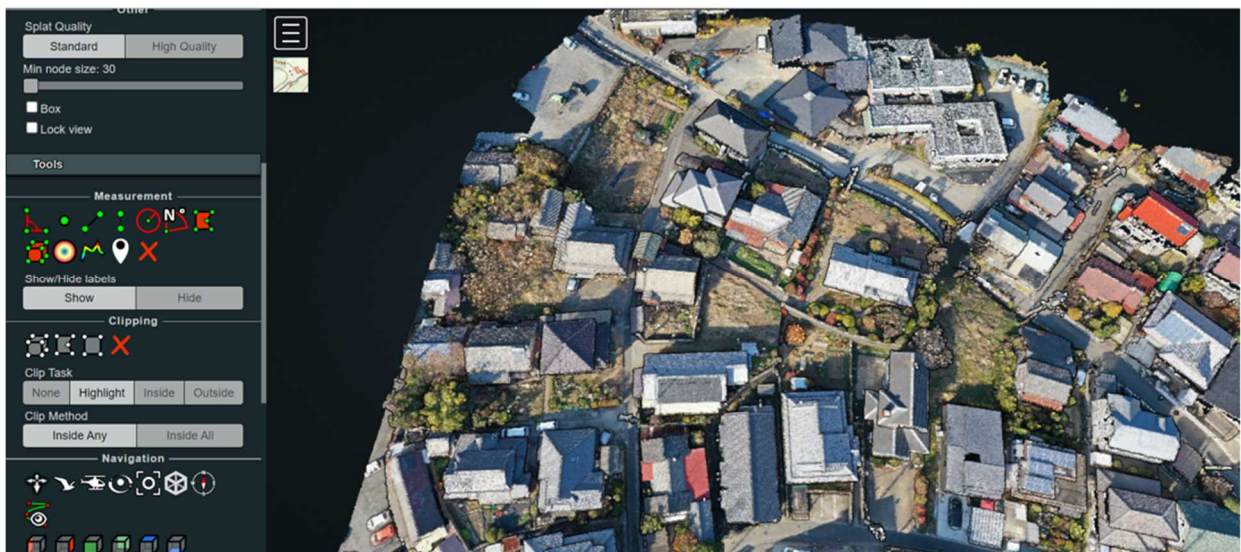
④現地調査・造成土地利用計画の策定

先進的な技術を用いて地域を測量

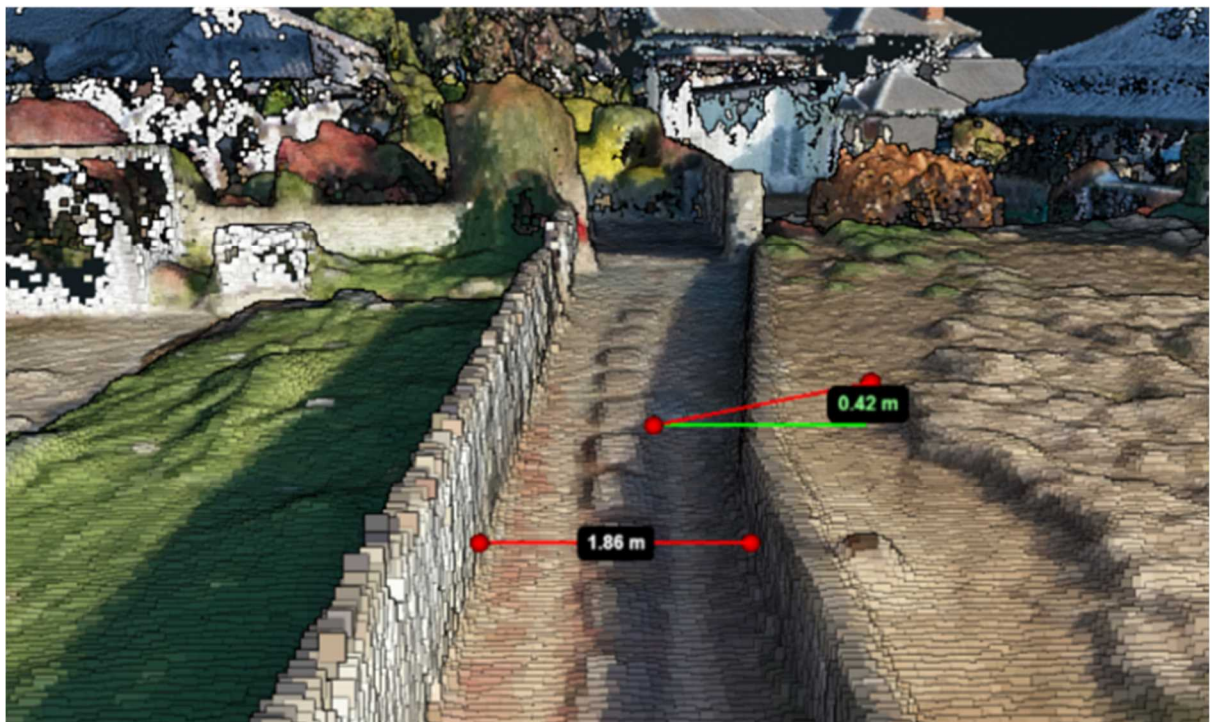
～ドローンを用いて、点群測量を行うことでランドバンク事業の検討をスピーディーで安価に～

先進的な技術である、ドローンの点群測量という技術を用いて測量を行った。ドローン測量は従来測量手法と比べて作業時間を大幅に削減できるだけでなく、直感的でわかりやすい操作性かつ、作成した現場の3Dデータは地図上でいつでも参照できるので、土量計算や管理、工事関係者への情報共有を可能にし、事業の効率化が図れるといったメリットがある。データはクラウド上で管理されているため、工事関係者への共有もスムーズであるというのが特徴。誤差も約2cm程度と非常に高精度。

作成した3Dデータは距離、面積、高低差、体積等の計測を行う事が出来るほか、専門的なソフトを用いることで、より精細な土量計算を行う事が可能。ランドバンク事業の実施の際に想定される計画の変更などにも柔軟に対応が可能となる。



画面上の3Dデータでいつでもどの角度からでも見る事が出来る



任意の点の距離の測定や点と点の高低差の測定が可能



任意の場所のどのような形状でも面積計算が可能



距離・面積・高低差が分かるため造成土地利用計画の策定の際の土量計算にも応用可能

<http://3d.3ku.jp/potree-1.6/examples/23001/23001.html>

クラウド上でデータの共有が可能

⑤ランドバンク事業の実施

本年度の事業では、候補地の検討に始まり、ランドバンクの計画、地域住民への同意形成の途中まで進んだが、造成土地利用計画の策定や実施までには至らなかった。次年度以降、同意形成を含め進めていく予定。

⑥ランドバンク事業の周知

ランドバンク事業を周知し市民に広く知ってもらう事で、空き家も多く、流通困難物件化している地域住民の方から相談案件が増える事を想定している。情報を蓄積すればするほど事業実施の可能性は高くなり、流通物件とも絡めることで事業実施の可能性を模索できる。さらにランドバンク事業のハードルの一つである所有者の同意形成が、地域住民からの相談の場合、ある程度意思統一が取れた状態でのスタートになり、より実施の可能性は高くなると考える。

⑦その他

～空き家予防セミナーの実施～

空き家を流通困難化させる要因の一つに、相続問題がある。相続の発生によって権利関係者が増え、スムーズな売却を阻害していた。そのため、登記法の改正のタイミングでセミナーを開催。相続登記の義務化を周知した。法務局より講師を派遣して頂き、相続登記の義務化の法改正の内容や、相続土地国庫帰属制度など、終活の一環として空き家になる前からの対策などを学んでいただいた。

有明圏域定住自立圏の各行政から後援を頂き、大牟田市、みやま市、荒尾市の3か所で実施した。



セミナー開催の新聞記事

～信用金庫職員向け空き家空き地対策セミナーの開催～

有明圏域定住自立圏を営業エリアにしている地元の信用金庫の渉外担当者向けに、空き家空き地対策セミナーを開催。空き家問題を理解してもらう事で、日頃より訪問しているお客様のご自宅やお店の状況を把握して頂き、空き家予備軍になりそうな方に相談窓口の紹介や空き家の予防対策を勧めるなど連携を強化。空き家問題についての知識を学んでいただいた。

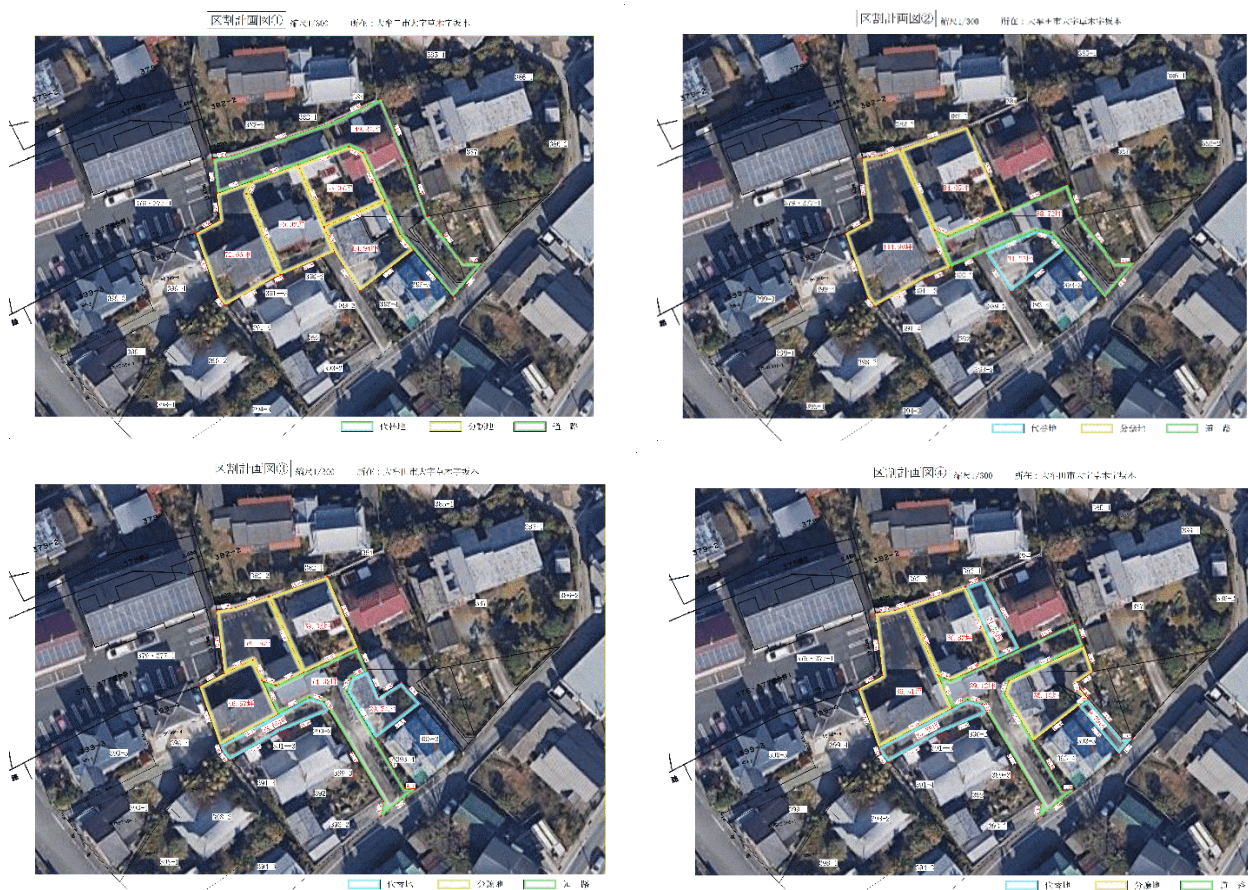


信用金庫渉外担当者向けセミナー

(3) 成果

①独自のマッピングシステムにおける空き家の相談情報と市場の不動産情報の融合
マッピングシステム上に、空き家空き地相談窓口の相談業務で蓄積してきた相談情報と、実際に現在売却に出されている不動産市場の情報（流通物件）を入力し統合。マッピングシステム内で空き家や流通物件が密集している地域を視覚的に把握できるようになった。

②検討地の中から候補地を選定。流通困難物件を流通可能な状況にするための敷地整序計画図を作成。



③ドローンを用いて点群測量を実施。画面上の簡単な操作で敷地の形状を把握できる状況になった。敷地整序計画作成が比較的容易になると同時に、3Dデータを用いて、距離、面積、体積、断面など様々な計測を行うことができる。ランドバンク事業実施の際に、所有者の同意形成などで計画が不確実な状況においても計画の変更に対応でき、比較的安価でスピーディーに敷地整序計画の変更が可能となる。関係者と情報を共有することも可能となり、各専門家との連携にも有効。



<http://3d.3ku.jp/potree-1.6/examples/23001/23001.html>

3. 評価と課題

- **（評価点）行政はじめ各種団体と連携をとりながら事業実施を行っている点**

行政と連携している空き家相談窓口であるため、地域包括支援センターや福祉関係者及び地域コミュニティ関係者の協力が得やすかった

（課題点）行政組織が縦割り構造の為、住宅と福祉や地域コミュニティで担当課が違い、連携が複雑で、時間を要することがある。



行政・地域包括支援センター・信金との会議



居住支援協議会との住宅利活用の会議

- **（評価点）これまでに無料の空き家相談窓口を、継続運営して来た点**

多くの空き家情報が蓄積されてきた為、マッピングシステムで相談窓口の流通困難物件と住宅市場の流通物件を同じ地図上で見ることが可能となり、単独では流通困難な案件でも近隣の不動産を複数絡めて解決を模索することが可能となった点。

（課題点）

- ・相談案件と流通物件を統合して見る事が可能となったが、ランドバンク事業で解決が出来るほど隣接している案件が未だ少ない状態だったこと。これは窓口を継続して運営していく事で流通困難物件の蓄積も多くなっていくことで解決できるものと思う。

- ・流通物件は流動性があり、定期的に新しい情報に更新する必要がある。

- ・いわゆる負動産化したものは、相続人が財産放棄することも可能であるため、更に問題を複雑化させている。

- **（評価点）まちづくりの観点から事業実施をしている点**

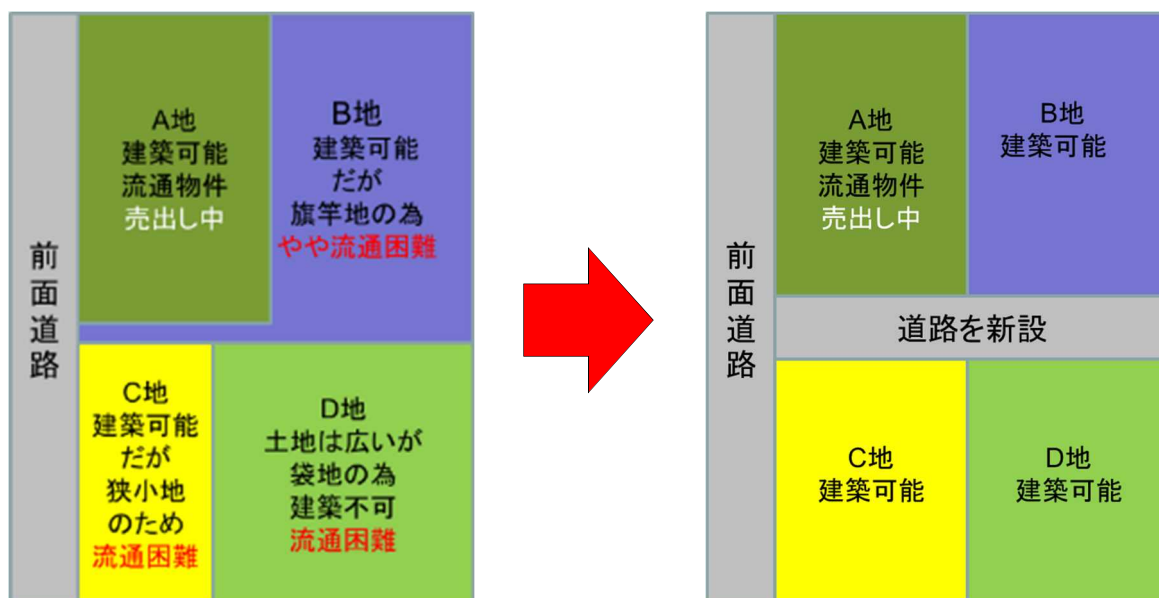
- ・不動産業者の売却物件（流通物件）は、媒介契約に基づきそれ単独の流通が目的。そのため、その物件が売れて新築物件が建ってしまった場合、その物件と絡む流通困難物件が将来に渡りさらに流通困難化し未解決になってしまう可能性がある。今回の事業の候補地選定は地域価値の向上を目的としたため、その物件単独の流通だけでなく、その周辺の将来像を考えて事業計画を立てたため、持続可能な社会の実現が見込める。

- ・まちづくりの観点から事業実施を進めているため、各所有者に直接交渉するのではなく、その地域の公民館長や民生委員などを通じてアプローチすることで、各所有者に個人の利害だけの考えではなく地域全体の視点に立っていただくよう働きかけている点。

～例～

A地が市場に売却に出ている場合、仮にA地が売れてしまったらB地、C地、D地は将来に渡り流通困難化してしまう。

道路の新設などで、この地域を将来に渡り流通可能な地域とすることで、持続可能な地域社会の実現を目指すことを目的とし、各所有者の同意の元、敷地整序計画を行う事で各土地の価値が向上し、市にとっても税収アップなどに繋がる。



(課題点)

- ・各所有者の財産に関する事の為、関係所有者の同意形成が難しい点。また、各所有者の利害関係も生じることもあり、行政が積極的に関与することを避けるところがある。
- ・地方都市のランドバンク事業では土地の価格と事業の実施コストの採算性が難しい。
- ・民間が行うランドバンク事業は、一般の民間造成工事に該当するため道路や上下水道の敷設などまで民間の出費で賄う事になるため、事業採算性に乏しい
- ・「接道状況の悪い流通困難物件と、接道状況の良い物件と絡めることが可能かどうか」が、ランドバンク事業に大きな影響を及ぼすが、その接道の良い物件が売却されてしまうと、将来に渡って流通困難化してしまう。タイミングを見逃さずランドバンク事業化できるのかが課題。

● (評価点) 新しい技術を導入して圧倒的スピードでコストを抑えることに挑戦している点

- ・ドローンの点群測量という技術を用いて、ランドバンク事業候補地を測量。複数不動産を絡めるランドバンク事業では、各所有者の同意形成や財政的な問題で計画変更にも柔軟に対応可能。
- ・非常に小さい誤差の為、造成土地利用計画における見積もり誤差も最小限に抑えられることで、想定外の支出が抑えられ、予算策定にも有用。
- ・工事関係者とデータを共有できるため、その後の工期短縮にも効果があると考えられる。

(課題点)

- ・どの程度、所有者の同意形成が取れるか見えない分、想定より大範囲に測量するため、そのための予算が嵩んだ。
- ・小範囲で高低差の少ない地域の場合は、従来の方法でも可能で、逆にコスト高になる可能性あり

その他の課題点

- ・地域の各不動産所有者の意向によっては敷地整序計画が大きく変更になる可能性がある。
- ・所有者の同意形成の可否で、計画が白紙になることもあり、財政的に計画が立てづらい。
- ・土地単価が低い地域において、道路などの減歩率や造成工事費の変更がハードルになる点
- ・民間が造成をする場合、上水道の敷設など民間事業者が負担することになるが、地域価値向上の視点でのランドバンク事業の場合、行政が一部負担してもらう仕組みを作る等の必要性を感じる。
- ・地域の方々が、地域の将来を案じ、自らランドバンクの必要性を感じる事で事業がスムーズに行く可能性がある。地域住民がまず空き家問題に関心を持ち、危機感を持つ必要がある。そのための継続した空き家予防や、空き家啓発活動を取り組んでいく必要がある。
- ・空き家問題は本来ならば行政が取り組むべき課題であるため、地方の土地単価が安い地域ほど、需要も乏しく、逆に、造成工事や建物解体に係るコストなどは都市部と比較しても差が少ないため、民間で事業化するのは財政的に難しい。ランドバンク事業に対する助成などが必要と感じる。
- ・空き家問題についての法改正などの情報が少ない。こちら側が積極的に情報取得に動かなければ情報へたどり着けない。例えば、民法 940 条の相続の放棄をした者のいわゆる管理継続義務などは、どのように所有者へ伝えるのが正解なのか専門家でも意見が分かれる。空き家の専門家へ向けた法改正などの情報提供を、公的な機関で積極的に分かりやすく発信してほしい

4. 今後の展開

ランドバンク事業の実施とランドバンク事業の周知

今年度行えなかった事業を継続して進めていく

①行政主催の空き家座談会の開催

行政が主催している空き家座談会という事業を、地域の公民館長を通じて地域住民に参加してもらう予定。そうして、自分の地域の空き家問題に気付いてもらい、将来を想像してもらう事でランドバンク事業への理解と協力が得やすい環境づくりをしていく予定。

②造成土地利用計画の策定

ドローンでの測量で作成した3次元データを用いて、造成土地利用計画を作成する。それに関係する土地所有者への提案や、それにかかる費用負担の面も含め計画を練り、所有者の同意形成をしていく予定

③ランドバンク事業の実施

②で作成した計画を基に、所有者の同意を得ながらランドバンク事業を実施していく。建物の解体工事なども必要になる場合も、複数建物の同時解体をするなどでコストを抑えるなども検討していく予定。**本来低未利用で、土地価格の低い不動産を分譲することで、今後の組合事業の収益につなげることも可能となるまた。所有者本人の所有し続ける場合は、ランドバンク事業にかかるコンサルタント料として収益につなげることも検討中。**

④ランドバンク事業の周知

ランドバンク事業で事業実施者の悩みは、所有者の同意形成によって、計画が白紙になる可能性があることである。関係する複数所有者の同意が取れている段階での相談であったならば、あとは

費用負担面などの話になってくるため、計画が実行されやすい。そのため今回、モデル事業で成功事例を周知し、複数所有者を絡めることで流通困難物件が解決出来た事例を積極的に発信することで、自分たちの地域もランドバンク事業で再生してほしいといった需要が見込める。そうすることで、相談窓口などの収益確保にもつながると考える。

行政とも協力し、積極的に事例の紹介を行っていききたい。

⑤行政との連携強化

ランドバンク事業を実施する際においては、所有者の同意形成と、事業採算性という二つのハードルがあると考えている。土地単価の低い地域において事業実施するための事業採算性を考えると、道路新設や上下水道の敷設など、本来行政が区画整理事業などで負担したであろう費用などは、行政にて負担してもらう事が出来ないか、行政側の新たな制度設計も含めて互いに協議していききたい。

⑥継続した啓蒙活動

不動産は個人の所有物であるため、自分以外の近隣不動産が流通困難化しても自身には関係がない。しかし空き家問題は少子高齢化によって近隣が空き家だらけになってしまい、空き家の管理不全や不法投棄の温床になる等、地域の問題となり、その結果、自分の不動産価値まで下がってしまうという事が問題。そうならないようにするために、地域住民が空き家問題を理解し、空き家予防や、管理不全を起こさないような啓蒙活動を続けていく必要がある。

行政や各種団体と連携しながら、今後も空き家発生予防の啓蒙活動を続けていきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成16年6月		
代表者名	理事長 川添健一		
連絡先担当者名	専務理事 平湯聡		
連絡先	住所	〒836-0041	福岡県大牟田市新栄町16-10
	電話	0944-55-3585	
	メール	info@ariakefudousannet.com	
ホームページ	http://ariakefudousannet.com/		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。