

『地域福利増進事業』及び『ランドバンク』の モデル調査等を通じて抽出された課題等について (中間段階の成果報告より)

国土交通省
不動産・建設経済局土地政策課

令和2年12月10日

▼土地基本法に基づく土地基本方針(令和2年5月26日閣議決定)での位置づけ

地域福利増進事業について(土地基本方針 本文p.6抜粋)

第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置

(1) 所有者不明土地の円滑な利用

地域福利増進事業の実施に係る先進的な取組(モデル事業)への支援やノウハウの他地域への普及促進、地方公共団体に対する所有者探索や土地収用に関する特例制度に係るノウハウの提供や先進事例の情報共有など、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)の円滑な施行により、所有者不明土地の公共的利用を促進する。

ランドバンクについて(土地基本方針 本文p.4, 8抜粋)

第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置

(2) 低未利用土地の適正な利用に関する施策

ア 低未利用土地の取引の促進

行政と民間の専門家等により構成し、地域における相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組や、リノベーション等による低未利用の不動産の再生の取組の全国展開による適正な土地の利用を推進する。

第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

1. 不動産市場の整備

イ 取引環境の整備による不動産流通の活性化

第二の1.(2)で示した空き地・空き家バンク、ランドバンク等を通じた需給のマッチングの促進や、宅地評価土地及び住宅・土地の取得に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置等の流通税の特例措置や事業用資産を買い替えた場合の譲渡した事業用資産の譲渡益についての税制特例措置等により、土地に対する需要を喚起し、より有効に土地を活用する担い手への移転を促進する。

地域福利増進事業のモデル調査について

- 地域福利増進事業のモデル調査は、令和元年度から実施しており、これまで10件(のべ13件)を採択。
- 類型化してみると、広場や菜園を利用目的とした事例が多く、幅広い事業主体による取組がみられる。
- 採択団体からは、探索によって確知された地権者交渉に時間を要する、補償金供託の負担が大きい、事業に携わる人材が不足、などの観点から課題の声も聞かれている。

地域福利増進事業モデル調査採択:10件 (令和元年度から実施)

NPO	北海道旭川市
自治会	千葉県八千代市
任意団体	千葉県八千代市
一般社団法人 (福祉関係)	新潟県南蒲原郡田上町※
地方公共団体	新潟県粟島浦村
一般社団法人 (まちづくり関係)	長野県上田市
任意団体	兵庫県川西市※
地方公共団体	山口県山口市※
株式会社	福岡県北九州市
一般社団法人 (不動産関係)	福岡県筑紫野市

※令和元年度、2年度ともに採択



利用目的	件数	事業主体	件数
広場	3	一般社団法人	3
菜園	2	地方公共団体	2
緑地	1	任意団体	2
防災空地	1	自治会	1
集会所	1	株式会社	1
購買施設等	1	個人	1
駐車場	1		

使用権設定手続

- ・探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

〇都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の使用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

- 〇相談に応じ、地方公共団体が助言
- 〇所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

＜対象事業＞ 対象事業は法令で明確に規定。事業主体は限定しない。

〇公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの(※)を対象とする。(例:公園、緑地、広場、駐車場等)

※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

〇公共事業にはあたらないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているものを対象とする。(例:購買施設、教養文化施設)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構 広島県

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子

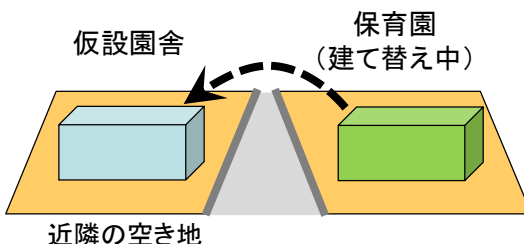
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP



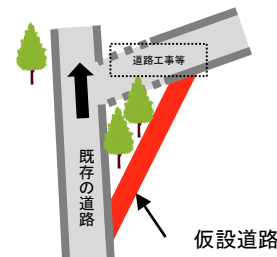
設置中の様子

〇恒久的な利用が一般的である公共事業の類型についても、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるものは対象とする。(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



・仮設道路



地域福利増進事業の検討事例(モデル調査採択団体) 【新潟県南蒲原郡田上町／実施主体:一般社団法人】

【地域福利増進事業を検討したきっかけ】

対象地(下記)が、管理不全で周囲に悪影響を与えていたため、町や近隣住民から、過去に対象地の所有者の親族と関わりの深かった同法人に対して相談が寄せられたこと

【対象地(所有者不明土地)の状況】

- ・昭和54年の登記(相続による取得)
- ・登記名義人は既に死去し、相続人等が不明

【取組概要】

竹が繁茂するなど、管理不全状態の対象地について、竹林を活かしたイベント等を通じ、地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討



対象地の状況①
(竹が繁茂)



対象地の状況②
(竹が電線に接触)



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ 町や近隣住民から同法人に対して寄せられた相談は、対象地の利活用を目的とするものではなく、**適正管理を求める**ものであった。
- ✓ 管理不全土地の適正管理が元来の目的であるが、積極的な利活用目的を必要とする地福事業を活用するため「緑地整備」を目的として掲げざるを得ず、また、収益事業に適さない立地であるため財源確保も困難。

地域福利増進事業の検討事例(モデル調査採択団体) 【千葉県八千代市／実施主体:自治会】

【地域福利増進事業を検討したきっかけ】

本自治会は、土地区画整理事業区域内に位置しており、住宅等の建設が進展する一方、管理不全状態にある空き地を活用するため検討を行ったところ、所有者が特定できない課題に直面したこと

【対象地(所有者不明土地)の状況】

- ・昭和22年最終登記の隣接する2筆
- ・いずれも土地区画整理事業により換地された土地

【取組概要】

自治会所有の集会所がなく、住民同士の交流や自治会活動のための拠点が必要なため、対象地について、地域福利増進事業による集会場(公民館に類似する施設)の整備・適正管理を検討



〔対象地①〕

船橋市居住の名義人A

〔対象地②〕

船橋市居住の名義人B
(既に死去)

調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ 自治会の安定的な活動のためには、長期に使用できる建物の整備が望ましいが、10年間で原状回復(建物の除却)が必要となると、仮に所有者が現れない場合には更新可能だとはいえ、関係者の合意形成や資金計画の負担が大きい。

地域福利増進事業の検討事例(モデル調査採択団体) 【新潟県粟島浦村／実施主体:地方公共団体】

【地域福利増進事業を検討したきっかけ】

山形県沖を震源とする地震が発生(R1.6月)した際、避難場所として利用された神社の老朽化が住民からの指摘を受け、余震に伴う二次被害の危険性が認識されたこと

【対象地(所有者不明土地)の状況】

・全10筆のうち4筆は、相続登記未了

【取組概要】

高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたため、管理不全状態である高台の対象地について、今般、地域福利増進事業の活用による防災空地の整備を検討

[対象地②]約580㎡
※所有者判明分を含む

[対象地①]
約803㎡
※所有者判明分
を含む

現在指定避難場所と
なっている神社



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ 新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた防災・減災の観点から、新たな避難地や避難所、防災物資の備蓄倉庫、災害弱者のための避難施設等、多様なニーズが高まる中、所有者不明土地の防災・減災のための活用が見込まれる。
- ✓ 災害発生時も含めた土地活用を考えた場合、所有者探索や公告に時間を要する余裕はない。

【参考】新たな論点

・再生可能エネルギーの活用推進や、2050年カーボンニュートラルの実現、デジタル社会の実現等について、政府全体の課題として取り上げられているところ。特に再生エネ施設については、具体的に規制緩和要望が寄せられている。

ランドバンクのモデル調査について

- ランドバンクのモデル調査は、令和2年度から実施しており、これまで6件を採択。
- 類型化してみると、区画再編、マッチング、管理を主な目的としており、幅広い事業主体による取組みがみられる。なお、どれも事業者単独の取組ではなく、行政や専門家、民間事業者等の多くの関係者と連携の上、取り組んでいる。
- 採択団体からは、資金調達や管理コストの負担が大きい、権利関係が複雑な土地への対応に苦勞、などの観点から課題の声も聞かれている。

ランドバンクモデル調査採択：6件 (令和2年度から実施)

NPO法人 つるおかランド・バンク	山形県鶴岡市
NPO法人 かみのやまランドバンク、 山形県上山市	山形県上山市
緑が丘西自治会	千葉県八千代市
一級建築士事務所 こと・デザイン	兵庫県神戸市
兵庫県	兵庫県尼崎市
一般社団法人 しま・ひと・たから	鹿児島県奄美市



主な目的	件数
区画再編	3
マッチング	2
管理	1

事業主体	件数
NPO	2
地方公共団体※	2
自治会	1
一般社団法人	1
個人事業主	1

※1件はNPOとの共同採択

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理、有効利用等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理、地域福利増進事業等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが有効。

つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

ランドバンクの役員構成

- | | |
|--------------------|----------------|
| 理事長 宅地建物取引士 | 理事 解体業 |
| 副理事長 司法書士 | 理事 大学教授 |
| 副理事長 不動産業 | 理事 鶴岡市 |
| 理事 不動産業 | 監事 銀行 |
| 理事 土地家屋調査士 | 監事 鶴岡市 |
| 理事 行政書士 | |
| 理事 建築士 | |

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)(増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ✓ 市町村が主体的に関わる仕組みが必要
 - ✓ 宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
 - ✓ 公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPO など)
 - ✓ 購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
 - ✓ 草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的な管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
 - ✓ 市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない
- 等

ランドバンクの業務(イメージ)

① マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネート、データベースへの登録による全国的な利活用ネットワーク構築等を行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小住宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



狭隘道路の解消となった例

- ・流通価値までではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し
- ・権利者間の取引をコーディネート

併せて道路の拡幅等を行うことで、建築基準法で制限されていた建築行為が可能となり、空き家・空き地の有効活用と地域環境の向上を一体的に実現

② 空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施する。

③ 低未利用地等の活用

地域福利増進事業その他の手法により、低未利用不動産の活用事業を実施し、地域環境を向上させるとともに、地域の活性化を図る。

ランドバンクモデル調査等に係る課題

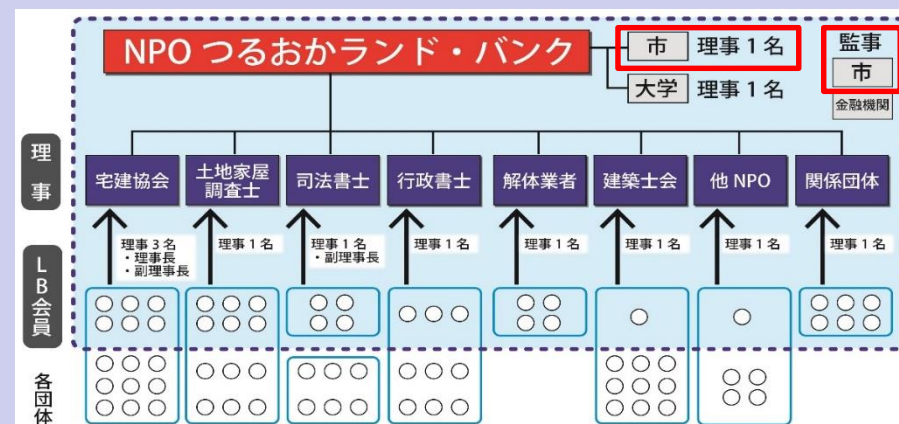
ランドバンクの取組事例(モデル調査採択団体) 【山形県鶴岡市／実施主体:NPO法人】

【取組の目的】

- 鶴岡市の中心市街地には狭隘道路、狭小宅地等が多数存在し、空洞化が進んでいるため、空き家、空き地、周辺の宅地および道路を一体として捉え、不動産に付加価値を生み出すことが必要

【取組概要】

- つるおかランド・バンクでは、理事と監事に市の職員が就いており、市と一体となった取組がされている。
- 鶴岡市とつるおかランド・バンクの共催で、空き家空き地相談会を開催することにより、数多くの土地所有者等(令和元年は計81組)が来場し、内容に応じて専門家の相談を受けている。



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ つるおかランド・バンク等については、市職員が役員に就くことにより公的な信用力を付与し、効果的に活動がされているが、既存の団体をランドバンクの担い手と考える場合は、何らかの公的な位置づけが必要。
- ✓ なお、他の団体からは、国交省モデル調査の採択団体となることにより、土地所有者からの信用を得ている部分もあるのではないかとの声がある。

ランドバンクモデル調査等に係る課題

ランドバンクの取組事例(モデル調査採択団体) 【千葉県八千代市／実施主体:自治会】

【取組の目的】

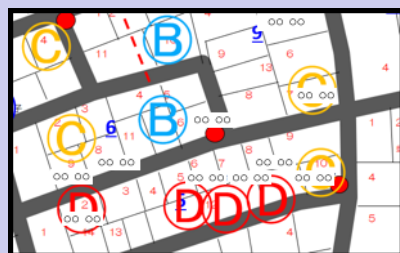
- 平成29年に換地処分された、西八千代特定土地区画整理事業地区において、雑草の繁茂等が発生した管理不全土地があり、土地の適正管理のための取組が必要

【取組概要】

- 緑が丘西自治会が、空き地管理不全調査の際に登記情報により所有者を調査したところ、宛先不明で返送される事例が相当数あった。

空き地マップの作成

- ・空き地カルテから管理状況(A~D)ランクを記載
- ・司法書士の調査により所有者情報を記載



ランドバンクの取組事例(モデル調査採択団体) 【兵庫県尼崎市／実施主体:地方公共団体】

【取組の目的】

- 無接道や狭小敷地が多い密集市街地において、建物の更新が進まず、まちが衰退しているため、空き家・空き地の適正管理だけでなく、敷地再編等による土地の有効活用が必要

【取組概要】

- 兵庫県が、尼崎市の密集市街地において、空き家除却後の無接道敷地や狭小敷地を対象に、区画再編シミュレーションを実施予定。



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ 管理不全土地対策を実施する際には、所有者不明など、共有関係や権利関係が複雑な土地への対応がネックとなる。
- ✓ 無接道敷地や狭小敷地は、土地単体での取引が難しいため、周辺の土地とあわせて区画再編等を行う必要がある。

ランドバンクモデル調査等に係る課題

ランドバンクの取組事例(モデル調査採択団体) 【山形県上山市／実施主体:NPO法人】

【取組の目的】

- 空洞化が進む中心市街地において市街地の再生・居住誘導を図るため、空き地等を一体的に再編し、価値を高めることが必要

【取組概要】

- かみのやまランド・バンクでは、区画再編事業用の種地を取得した上山市から無償で借り受けた土地を広場に整備し、管理運営する予定。



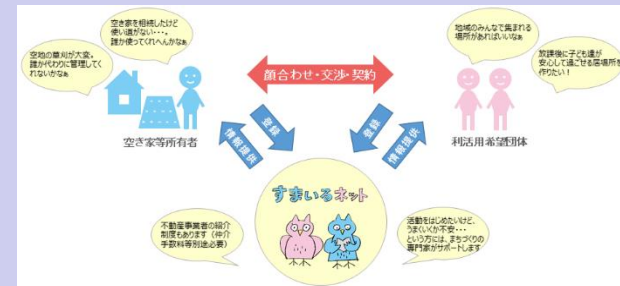
ランドバンクの取組事例(モデル調査採択団体) 【兵庫県神戸市／実施主体:一級建築士事務所】

【取組の目的】

- 管理不全の狭小空き地が点在する震災後の白地地域において、空き地の管理活用のための地域密着のプラットフォームが必要

【取組概要】

- こと・デザインでは、神戸市の空き家空き地地域利用バンクの登録数や成約数の増加に貢献できないか検討する予定。



調査採択団体の意見及び事務局の気づき

- ✓ ランドバンクが土地を取得したり、保有管理したりすることは、**取得原資の調達や管理コストの負担**などの課題が大きい。
- ✓ 市場性の乏しい土地については、地域内だけでなく、幅広い利用希望者の目に触れる必要があるとともに、活用の可能性を高めるため、行政が関与する**データベースの整備**と土地の利活用情報に精通した主体によるきめ細やかな**土地活用手法の提案**が必要となる。

参考資料

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

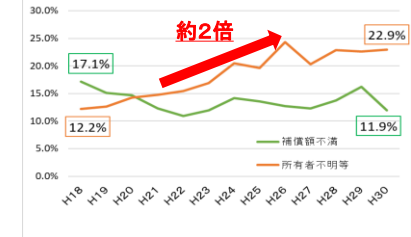
背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所：約 **22%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所有者不明土地)：**0.44%**

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【令和元年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁判・明渡裁判を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(使用权の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が使用权(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続きに要する期間(収用手続きへの移行から取得まで)： 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における使用权の設定数： 施行後10年間で累計100件

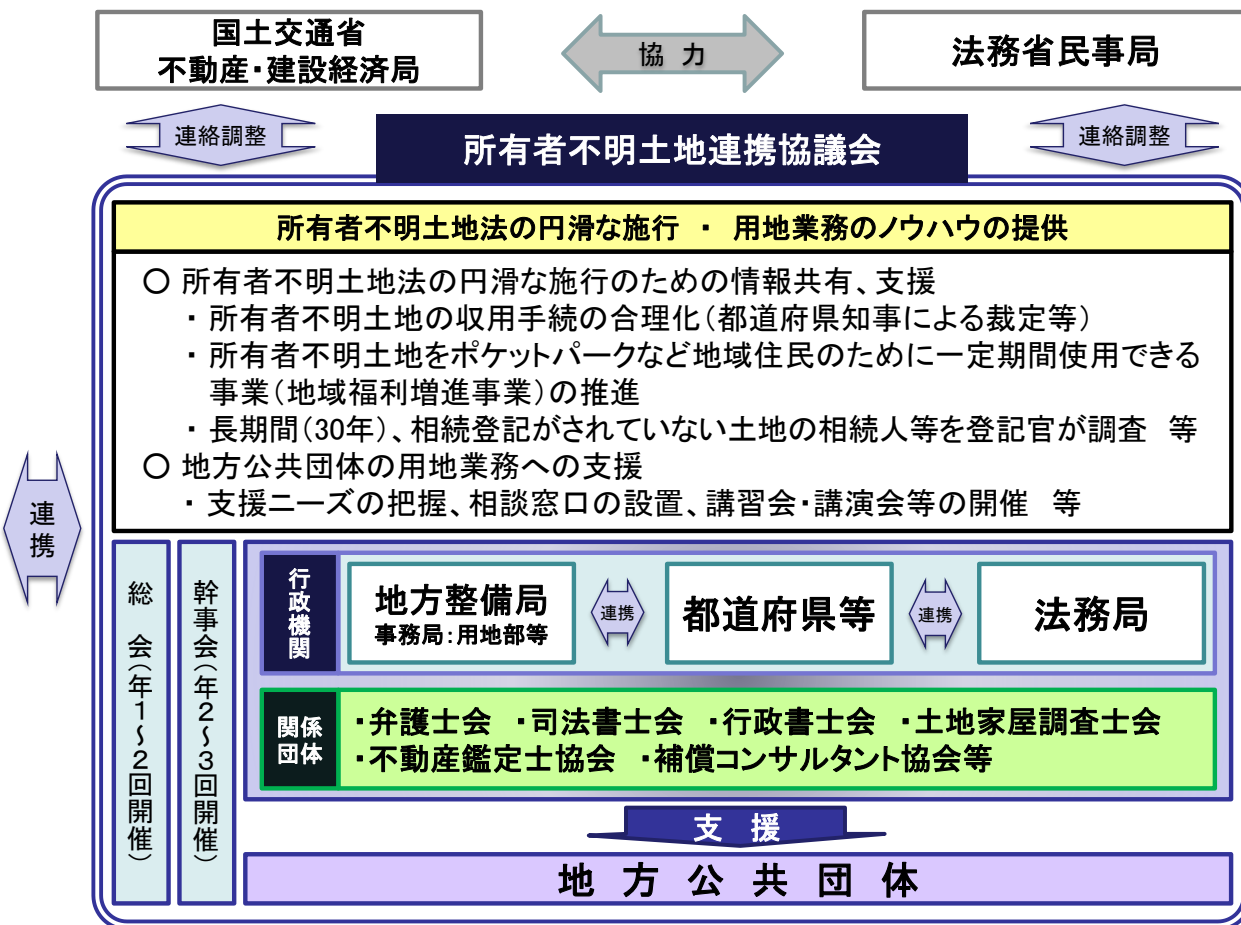
所有者不明土地連携協議会の活動等

要旨

- 所有者不明土地問題に対応するため、平成31年から、全国10地区で地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体※等が連携して協議会を設立。 ※弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会・不動産鑑定士協会・補償コンサルタント協会等
- 協議会では、所有者不明土地の円滑な施行のため、土地所有者の探索方法等の用地業務のノウハウの提供、先進事例の情報共有等により、地方公共団体を支援。

地方整備局

所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員の派遣



支援ツール

ガイドライン等の支援ツールの作成

- ・ノウハウ不足の地方公共団体が専門家にアウトソーシングするためのガイドラインを作成

講演会

「講演会」を全国10地区の協議会で開催

- ・所有者不明土地対策等に関する取組や土地政策に関する周知等を実施

講習会

「講習会」を各都道府県で開催

- ・学識経験者等による土地所有者等の探索方法や所有者不明土地法の制度等に関するノウハウを提供

(地方公共団体コード順)

◇一次採択(6月14日)

団体名	主な調査地域	調査概要
自治会	千葉県 八千代市	・土地区画整理事業により換地された土地の一部に所有者不明土地があり、管理不全の状態となっている。 ・地区内には自治会所有の集会所がないことから、当該所有者不明土地を活用した地域福利増進事業による集会所(公民館に類似する施設)の整備・適正管理を検討する。
一般社団法人 (福祉関係)	新潟県 南蒲原郡 田上町	・竹が繁茂するなど、管理不全の状態となっている所有者不明土地について、竹林を活かした地域住民の交流の場・福祉団体の活動の場等としての活用に向け、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討する。
一般社団法人 (まちづくり関係)	長野県 上田市	・市内の里山集落内に点在する所有者不明土地が管理不全の状態、観光地における景観上の障害要因等になっていることから、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討する。
個人 (土地所有者)	兵庫県 川西市	・応募者所有地の隣接地の所有者が不明で、20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生している。 ・地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、当該所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。

◇二次採択(8月22日)

団体名	主な調査地域	調査概要
地方公共団体	新潟県 粟島浦村	令和元年6月に発生した山形県沖を震源とする地震を契機に、津波等を想定し、新たに高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたことから、雑草が繁茂するなど、管理不全の状態となっている高台の所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地の整備・適正管理を検討する。

◇三次採択(11月7日)

団体名	主な調査地域	調査概要
地方公共団体	山口県 山口市	中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて隣接する所有者不明土地について、広場の整備を検討する。

◇一次採択(6月15日)

(地方公共団体コード順)

団体名	主な調査地域	調査概要
NPO	北海道 旭川市	市内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善等を図るため、地域福利増進事業による広場や雪捨て場等の整備・適正管理を検討する。
任意団体	千葉県 八千代市	新興住宅地域内において、雑草が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域住民の交流促進を図るため、地域福利増進事業による菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。
一般社団法人 (福祉関係)	新潟県 南蒲原郡 田上町	竹が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、竹林を活かしたイベント等を通じ地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討する。
任意団体	兵庫県 川西市	20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。
地方公共団体	山口県 山口市	中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて、隣接する所有者不明土地について、広場の整備・適正管理を検討する。
株式会社	福岡県 北九州市	中心商店街において、空き家・空き店舗を含む管理不全状態の所有者不明土地について、商店街の活性化等を図るため、地域福利増進事業による購買施設及び学校施設等による整備・適正管理を検討する。

◇二次採択(9月18日)

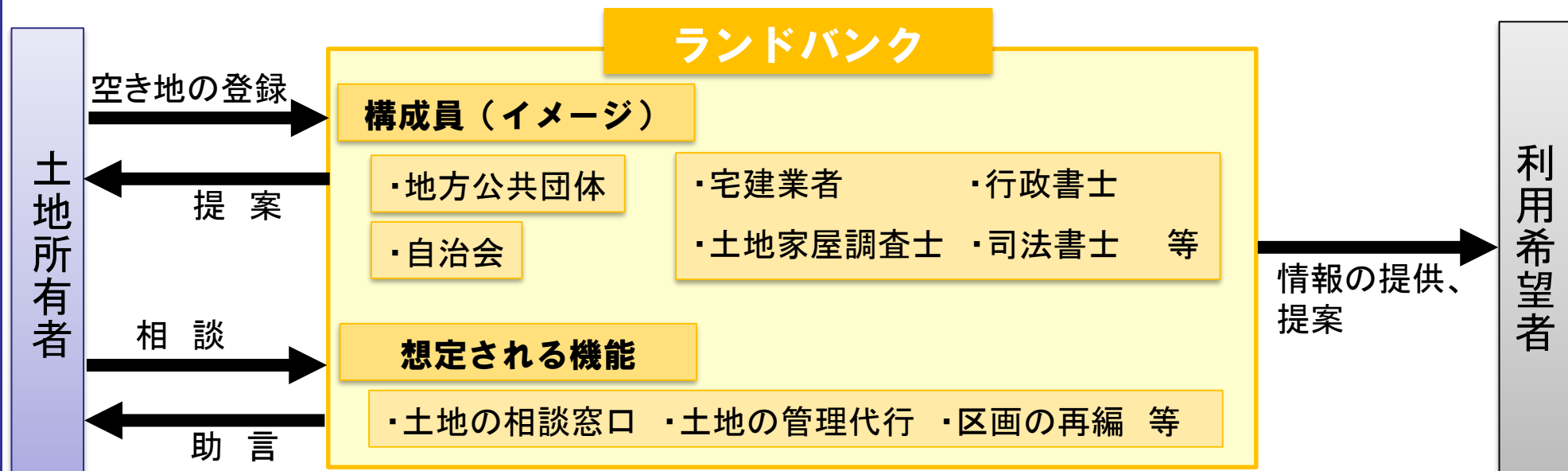
団体名	主な調査地域	調査概要
一般社団法人 (不動産関係)	福岡県 筑紫野市	管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善及び隣接する空き家の流通促進等を図るため、地域福利増進事業による公園(ポケットパーク)等の整備を検討する。

要旨

- 令和2年3月、土地基本法の改正により、土地の適正な「利用」「管理」の確保の必要性が示されたことを踏まえ、土地の適正な利用・管理の確保を目指した低未利用土地等の流通・再生を担うランドバンク等の取組確立のため、モデル調査等を通じて課題抽出・分析を行う。また、モデル調査等で得られた分析を活かして「新たな日常」の実現に向けた地域活性化のための低未利用土地等の利活用等に向けた制度見直しのための検討を行う。

ランドバンクの活用等に向けたモデル調査の概要

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンクに関する取組支援
- ・自治体・専門家・NPO等との連携や相談体制の構築支援
- ・地域コミュニティ等による共同利用・管理や管理不全土地の担い手支援等



(参考)ランドバンクのスタートアップへの支援

○ 土地基本法の改正において、所有者の責務とともに、**地域の補完的役割を規定**することを受け、地域における土地の適切な利用・管理に向けたコーディネート機能を果たす**ランドバンクの普及・確立に向け、スタートアップへの支援を講じる必要**。

ランドバンクのスタートアップへの支援

土地所有者、利用希望者向けの相談体制の構築

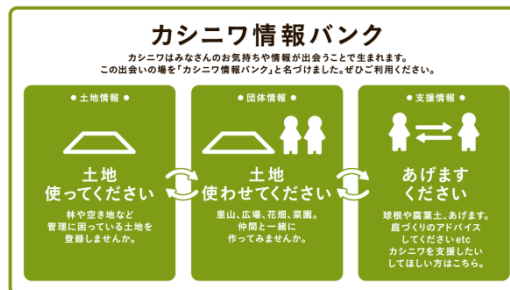
- ✓ 相談窓口から専門家への取次や仕分け（専門家の知見整理、マニュアル整備等）
- ✓ 総合的な相談に対応できる人材の育成（講習会の開催等）
- ✓ 相続に関する知識の普及による管理不全土地の発生防止（セミナーの実施等）



【事例】神戸市の相談窓口

空き地の情報共有

- ✓ 空き地バンクへの登録促進（アンケート実施を契機とした周知等）
- ✓ 遠隔地に居住する土地所有者への接触（納税通知に合わせた情報提供等）
- ✓ 利用希望者の登録制度構築（民間事業者、社会福祉法人との連携等）



【事例】柏市のカシニワ情報バンク

空き地の利用・管理

- ✓ マッチング・コーディネートによる活用促進（地域のニーズを踏まえた活用方策の整理等）
- ✓ ふるさと納税を活用した空き地管理（土地所有者の負担の少ない管理法の周知等）
- ✓ 低コストで最低限の管理を行う手法の開発（雑草抑制、効率的な巡回手法の検討等）
- ✓ 自治会等の地域の管理主体の育成（自治会の法人化支援等）



【事例】淡路市のふるさと納税制度

地域における適切な利用・管理のイメージ



土地の管理不全により、景観上の阻害、不法投棄等の派生的な悪影響が誘発

地域のニーズを踏まえた利用・管理（広場、市民農園等）

(参考)令和2年度「ランドバンクモデル調査」採択団体一覧(R2/6/15採択)

団体名	主な調査地域	調査概要
NPO法人 つるおかランド・バンク	山形県 鶴岡市	つるおかランド・バンクがこれまで空き家・空き地について窓口や相談会等を通して対応してきた相談内容を分析報告書として分析・整理を行う。また、相談事例のうち、成約・未成約事例を分析し、接道条件・地理的条件を踏まえた区画再編等による解決策の検討を行う。
NPO法人 かみのやまランドバンク、 山形県上市市	山形県 上市市	市の空家等対策計画においてランドバンクエリアとして位置づけがされた中心市街地の区域内において、空き家・空き地の解消に向けて、コーディネートによる区画再編を進めるための環境整備を行い、利活用に至るまでの空き地の効率的な管理手法を検証する。
緑が丘西自治会	千葉県 八千代市	管理不全土地について土地所有者の探索や適正管理、住民利用の促進及びマッチングを行う。また、土地等の不動産管理に係る収入を得る方式を検討するとともに、低未利用の不動産の管理を実施可能な組織の法人化を進める。
一級建築士事務所 こと・デザイン	兵庫県 神戸市	所有者や自治会に代わる第三者による空き地の管理・活用の実現に資する、地域密着の情報・ネットワークを備えたプラットフォーム構築に向け、空き地の権利調査や支援メニューの調査整理等を行うとともに、市の支援制度やランドバンクのあり方について検討を行う。
兵庫県	兵庫県 尼崎市	密集市街地において、空き家・空き地の寄附又は低廉売却を受け、解体・敷地統合・区画再編等により土地の有効活用を行う際の採算性や課題等を登記情報調査や区画再編シミュレーション等を行い検証し、NPOや不動産事業者等が主体となって、ランドバンクを運営していくことの実現性・継続性を検証する。
一般社団法人 しま・ひと・たから	鹿児島県 奄美市	若者が都会に出ることなどにより管理不全土地が増加している離島において、所有者探索方法の検討や、宅地建物取引士や建築家と連携した空き地の活用法の検討、空き地の相談窓口の設置や管理不全土地に関する情報の蓄積・発信を行う。