

# 地域の土地に関する 課題解決に向けた取組について ～モデル調査における事例より～

---

土地政策審議官部門  
土地政策課  
令和3年11月

# モデル調査の実施概要

## ■ 調査①「ランドバンクの活用等による土地の適正な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」

- ・ 実施期間： 令和2年度、令和3年度(単年度予算)
- ・ 目的： 所有者不明土地等対策の一環として、改正土地基本法(平成元年法律第八十四号、令和2年3月改正公布)及び土地基本方針(令和3年5月閣議決定)の内容を受け、ランドバンク※の活用に向けた新たな仕組みを検討するため、地域の課題やニーズ、取組に関するノウハウ等を収集・分析し、検討に必要な知見を得る。

※ 行政と民間の専門家等により構成し、地域における土地の有効利用や管理の確保に関す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主体

- ・ 採択団体数： 令和2年度 6団体  
令和3年度 6団体(うち、再採択1団体) ⇒ 採択団体数 11

## ■ 調査②「所有者不明土地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」

- ・ 実施期間： 平成31年度～令和3年度(単年度予算)
- ・ 目的： 令和元年6月の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の全面施行を受け、新たに創設された「地域福利増進事業」を普及促進するため、同事業の実施に必要な、土地の所有者の探索、地域の合意形成、事業計画の策定等に関する課題やノウハウ等を収集・分析し、全国展開する。

- ・ 採択団体数： 平成31年度 6団体  
令和2年度 7団体(うち、再採択3団体)  
令和3年度 7団体(うち、再採択3団体) ⇒ 採択団体数 14

# 事例① 活動主体が担う役割

【一般社団法人 みどり福祉会 (新潟県南蒲原郡田上町) ※調査② 平成31～令和3年度

【背景】 所有者の死亡により放置された竹林が周辺に悪影響をもたらしていたことから、関係団体、地域住民から相談があり、適正管理と利活用に向けた取組を開始。

【対象地の状況】

- ・ 地目が原野の1筆の竹林。境界が不確定。
- ・ 土地所有権登記名義人は既に死亡。

【取組概要】

- ・ 所有者の探索の結果、相続人13名。
- ・ 竹林の整備を行い、地域交流、青少年育成の体験事業を行う。周辺の竹林と一体的に、たけのこ掘り体験や教育の場(所有者不明土地法第2条第3項第6号の緑地に該当)としても利活用。
- ・ 竹林の管理と事業は、民間団体に委託し、収穫物の商品化等で収益化を図る。



◀ 本件取組団体により  
看板設置 (2021年3月)

お知らせ

**この看板の裏側の竹林について**  
情報提供していただける方を探しています。

例:この土地を利用されている方、所有権をお持ちの方等

弊会では対象地の竹林を適正管理し、  
地域交流の場へ活用したいと考えております。  
情報をお持ちの方は下欄問合せ先まで御連絡ください。

問合せ先 **新潟 一般社団法人みどり福祉会**

〒959-1312 新潟県南蒲原郡田上町三ツ木13  
 (たけのみり会事務所兼事務所)  
 営業時間: 月曜日から金曜日 午前9時30分～午後5時 (年末年始を除く)

☎ XXXX-XX-XXXX

本会が所有する土地の所有権に関する権利は、新潟県南蒲原郡田上町に所在する、田上町立田上南蒲原小学校に譲渡されています。

2021年2月1日 (一社)Aの環境条 制定 発行 株式会社W9000000000000

## 本取組の特徴

✓ 所有者がおらず、放置されたまま周辺に悪影響をもたらす土地については、所有者の探索や、適正管理を働きかける活動の担い手が有用

## 事例② 活動主体が担う役割

株式会社川商ハウス(鹿児島県西之表市) ※調査① 令和3年度

**【背景】** 人口減少が続く離島において、移住促進に取り組む中、U・I・Jターン希望者がいるにも関わらず、中心市街地周辺の空き地・空き家の多くは、権利関係が不確定(相続未登記・表題部所有者不明)で流通していない。

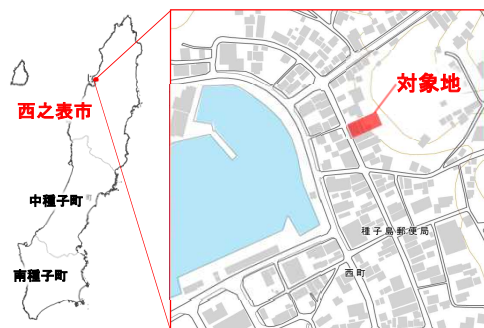
### 【取組概要】

- ・ 空き地暫定利用のモデルケースとしてポケットパークを整備し、イベント等を行うことで、低未利用地の所有者に対し、利活用の需要を喚起。
- ・ 司法書士や弁護士と協力し、相談セミナーを開き、土地の管理・利活用の啓発を行うとともに、島外に在住する所有者に対しても、利活用の提案など情報提供を行う。

### ■活動体制:

- ・ 構成主体(調整中): (株)川商ハウス、西之表市、(一社)西之表市まちづくり公社、各校区長、市内司法書士・土地家屋調査士
- ・ 将来的に、土地の利用を推進させる団体を設立し、島内他エリアにも活動を波及していくことを目指す。

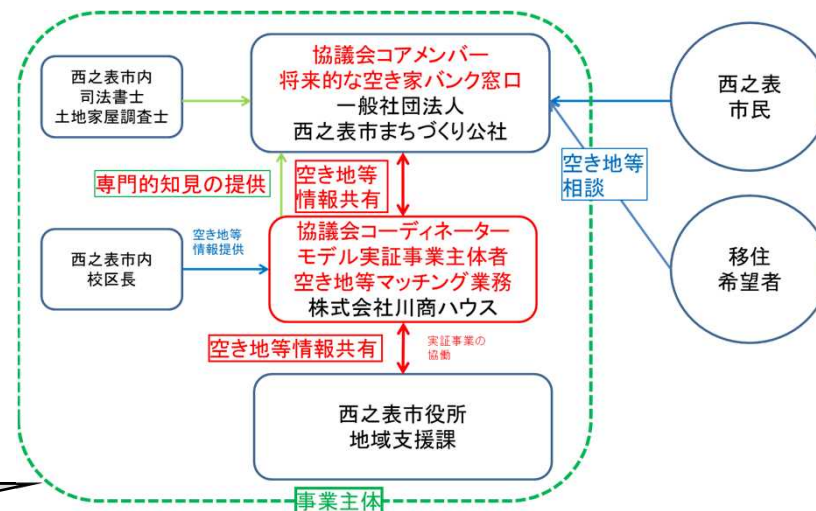
### ■活動エリア: 種子島最大の港近くの市街地



(電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成)



モデル事業対象地



### 本取組の特徴

- ✓ 離島地域における移住促進という地域特有の課題に対し、ニーズがあるのに利活用されない空き地・空き家を流通させるため、宅建業者の立場から、所有者の利活用需要を喚起して機運を醸成
- ✓ 島外在住の所有者に対しても、利活用の提案・情報提供等を実施



# 事例③ 活動主体が担う役割

上山市・NPO法人かみのやまランドバンク（山形県上山市） ※調査① 令和2年度

**【背景】** 人口減少や少子高齢化を背景とした空き地・空き家の増加に伴い、産学官が連携して区画再編に向けた取組を進めているところ。本件採択者は、地縁のある産・学の発意による取組で組成。

**【取組概要】**

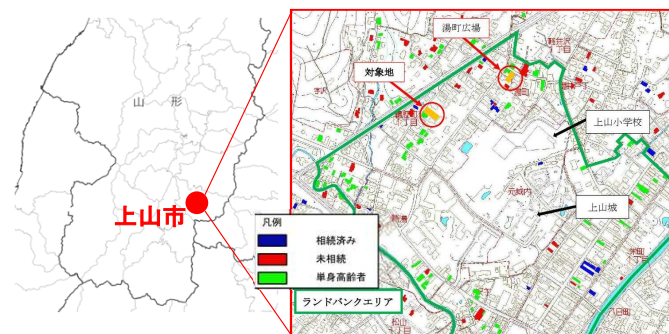
- ・ 産学官の取組の一環として、将来的な区画再編を見据えて市が寄付を受けた土地を無償で借り受け、地域住民のための芝生広場として整備・管理する社会実験を実施。
- ・ 利用開始後は、地域住民の愛着を醸成し、芝刈り等の管理行為に協力的になる仕組の構築が必要。

**■活動体制:**

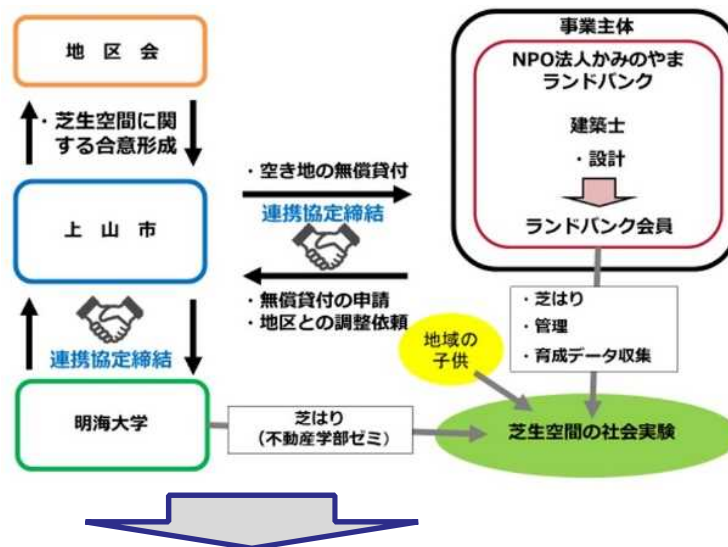
- ・ 構成主体：宅建業者、司法書士、土地家屋調査士、建築士、建設業者、大学、金融機関 等
- ・ 空き地・空き家対策に関する連携協定：  
令和元年/上山市，令和2年/財務省東北財務局及び上山市と三者協定締結

**■活動エリア:**

市中心部の空き地・空き家がまとまった地域



(電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成)



**本取組の特徴**

- ✓ 利活用や処分までに期間を要する土地については、維持管理や暫定利用の担い手が有用
- ✓ 利活用のための整備手法や、利活用後の管理・運営について、地域住民を巻き込んだ仕組の構築が課題
- ✓ 地縁のある産・学の発意に市が賛同し、大学のフィールドワークを兼ねながら取組を実施

# 事例④ 構成員と実施体制

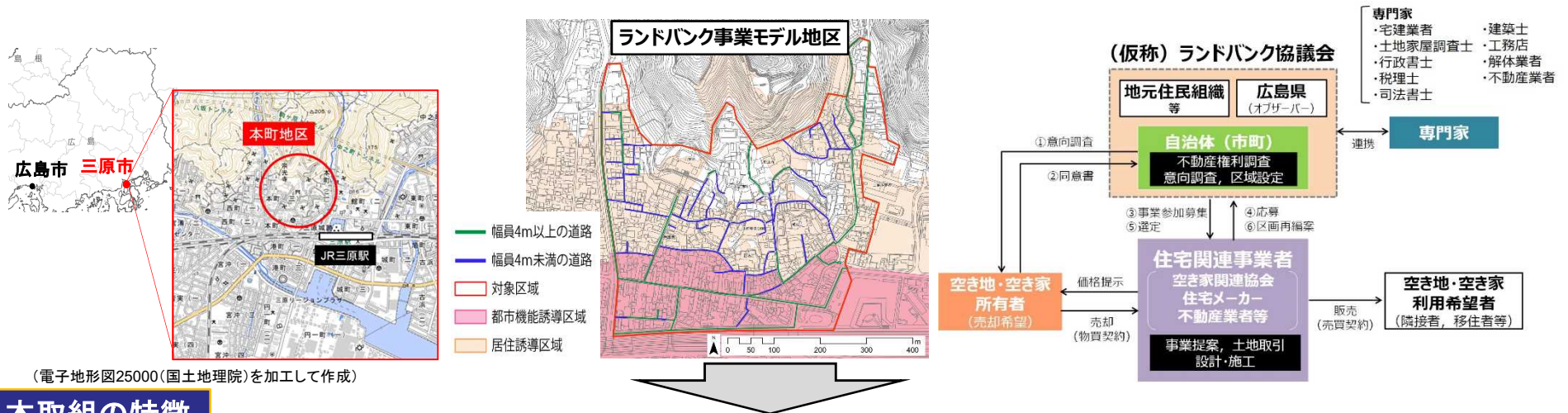
広島県(広島県三原市) ※調査① 令和3年度

【背景】 地区内道路が狭隘であることなどから、空き家や空き地が増加し、都市のスポンジ化が進行。

【取組概要】 ・ 空き地や空き家などの未利用ストックを活用し、多世代の住民が住み続けられる、持続的なまちづくりの基盤を構築するとともに、立地適正化計画に基づく集約型都市構造の形成を図る(ランドバンク事業)。  
 ・ 市が構成員となり、国庫補助の面整備事業と、「ランドバンク事業」による小規模区画再編を使い分け。  
 ・ さらに、県がオブザーバーとして強く関与し、県の司法書士・宅建業者等専門家との連携や、県内他地域への取組の横展開を図る。

■活動体制： ・ 構成主体：三原市、地元まちづくり協議会、まちづくり会社 / 広島県(オブザーバー)  
 ・ 県の司法書士や宅建業者等から構成される専門家チームを活用し、空き家・空き地所有者に対し専門的なアドバイスや支援を行う

■活動エリア： 三原駅に近接した利便性が高い地域で、立地適正化計画において都市機能誘導区域、居住誘導区域に位置付けられているが、狭隘道路が多いことなどから、空き家・空き地が増加し地域住民の高齢化が進行している。



## 本取組の特徴

- ✓ 本取組は、地域の住民組織と市、県が協働で「ランドバンク事業」を実施し、まちづくり行政の一端を担う
- ✓ さらに、県が強く関与することで、専門家チームなど県のリソースを活かした活動や県内他地域への展開を行う



## 事例⑤ 構成員と実施体制

一般社団法人 やちよ・ひと・まちサポートセンター（千葉県八千代市） ※調査② 令和3年度

- 【背景】**
- 対象地は道路沿いの未利用土地で、放置されたまま草木が繁茂し、周辺住宅に害悪をもたらしている。
  - 一方、背後の住宅地は道路レベルよりも低く、浸水経歴があり、近隣住民において対象地を避難通路として活用したい意向はあるが、対応できずにいる。
  - 市内で活動する自治会が、土地に係る課題解決に伴い法人化。経験を活かして活動地域を拡大。

**【取組内容】**

- 本件採択者が、住民組織の立上げ、所有者探索、地域福利増進事業に向けた各種手続や補償金算定等についてのコンサルティングを行い、対象地の道路（避難通路）としての利活用を目指す。



(電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成)



【土地の現況】

■ 法人化の経緯

- 実施団体は、市内他地域の土地区画整理事業による新たな街で設立された自治会として活動開始。換地後の放置区画に関する課題解決に取り組んだ経緯あり。(調査① 令和2年度)
- 法人化検討の主要因：活動資金の調達に際し、任意団体(自治会)では金融機関の融資が困難であること。
- 法人化の必要性とメリット：
  - ・ 資金調達、業務発注、相談対応等における信用力構築
  - ・ 実効性の観点で、多世帯(500世帯以上)が属する自治会と切り離して実働を担う法人の存在が有用(当事者意見)
  - ・ 自治会と組織を分けたことで、活動地域が拡大

**本取組の特徴**

- ✓ 放置された空き地を公益的用途に利用したい住民ニーズはあるが方法が解からない  
⇒ 知見を有して、活動の発起人となる存在が有用
- ✓ 行政が直接関与する仕組(定例会議への出席等)が必要(本件採択者意見)
- ✓ 活動資金の調達や業務発注、住民の合意形成における社会的信用力を確保するため、法人化

# まとめ

所有者不明土地や、将来的に所有者不明土地となる蓋然性の高い問題土地が、一般的には市場性に乏しく、住民や宅建業者による課題解決が困難であること、また、地方公共団体のリソースには限界があることから、「市町村の補完的役割を担う者＝地域の土地に関する課題解決のために活動する主体」の存在が不可欠であることを再確認。

## <期待される役割>

- 周辺に悪影響をもたらす放置された土地については、所有者の探索や、適正管理を働きかける活動の担い手
- 過疎化や都市の空洞化に対する対策など、地域特有の土地に関する課題に対し、活動の発起人、住民機運の醸成、住民意向をとりまとめる役割  
⇒ まちづくり等行政との整合・連携が不可欠
- 利活用ニーズがあるにも関わらず、放置されたままの土地について、土地所有者と利用希望者を媒介する役割。  
具体的には、
  - ・所有者が遠隔地にいるなどニーズが届かない：情報提供・紹介
  - ・当事者自らでは対処できない・方法が解からない：相談・助言、コンサルティング
- 利活用や処分までに期間を要する土地については、維持管理や暫定利用の担い手。  
⇒ 利活用のための整備手法や、利活用後の運営方法が課題

## <体制その他>

- これらの主体の活動と、市町村の計画や方針との整合を図り、また、住民等からの提案や課題を具現化する観点からも、市町村が確実に関与し、課題等を共有する機会の創出が必要。
- 市町村間の連携や、専門家の活用等による支援の効率化には、都道府県の関与も有用。
- 銀行融資による資金調達等の経済活動においては、公的信用力に加え、法人格による社会的信用力が必要。



## 目指す方向

当該活動主体に期待される役割を円滑に進めるため、

- ✓ 活動主体自体の社会的信用力を確保する仕組、公益性が認められる活動に対する支援方策の構築
- ✓ 所有者不明土地等対策について、市町村がこれらの活動主体に協力し、双方が課題や提案等を共有できる仕組の構築