

令和2年度
ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進
に向けた先進事例構築モデル調査

「居住地域における管理利 用運営向上事業」

立案:八千代市緑が丘西自治会
会長 鈴木介人

要求要旨

近年、人口減少等に伴い、土地利用の担い手の減少や利用ニーズの低下等により管理不全土地が増加している。このような状況下で進められている土地所有に関する基本制度の見直しの検討を踏まえ、管理不全土地等に関する地域での相談体制の構築や、土地の利用・管理を行う地域の担い手の育成、空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンク等の地域連携に資する先進的取組を支援するとともに、適正管理に関する手引き等を作成

人口減少等による空き地の増加、市場流通しにくい空き地の存在

空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査(H30~R1)

所有者からの
相談受付

地域の空き地
情報の整理

空き地活用
方策の検討

モデル調査の結果把握された課題

- (例) ・所有者に接触できない
- ・活用するニーズに乏しい
- ・活用する担い手がない

土地基本法の見直し

要求内容

ランドバンクの活用等に向けたモデル調査を実施

- ・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

適正管理に関する手引き等の作成

管理不全土地の実態等について調査し、管理不全土地対策の事例集や、管理手法・各主体の役割分担に関する手引きを作成

(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

【地域が連携した管理不全土地対策のイメージ】



○ 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、景観上の障害、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）

今回の課題探求について

- ①自治会組織の運営による限界が見えてきた。
- ②管理不全調査手法を確立したが、他のエリアに波及するモデルができていない。
- ③組織がせい弱のため相談要員がいない。
- ④登記の所有者情報から追えない場合が多い。
- ⑤住民利用者のマッチングがなかなかできていない。
- ⑥土地や空き家の管理をしても収入が得にくい。



今回の取り組みについて

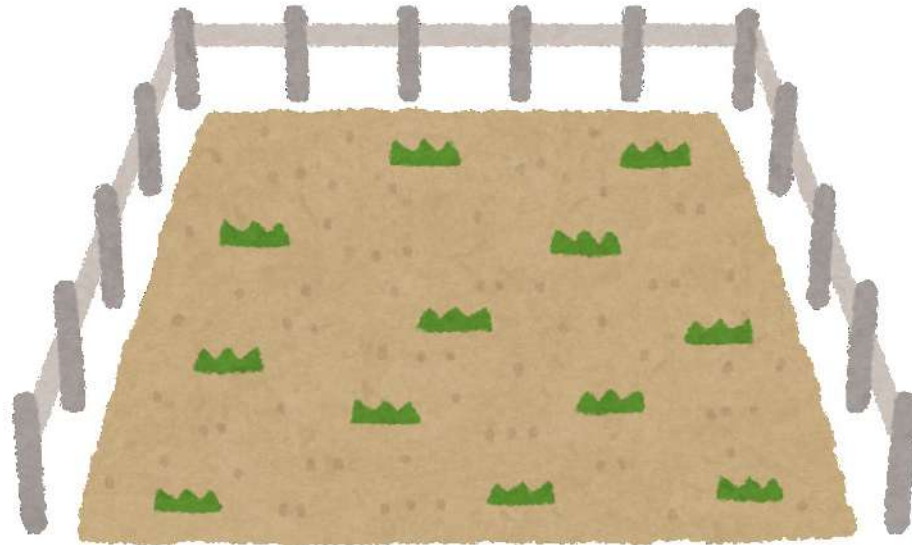
- ① 管理不適土地をドローンによる**効率的な管理手法**の提案
- ② 管理不全調査から**所有者不明探索の手法立案**
- ③ 未利用地所有者から**利活用相談窓口**の設置
- ④ 未利用地バンク**登録制度**を確立する。
(平成30年度のリメイク)
- ⑤ 住民利用者の**マッチング制度**構築
- ⑥ 住民管理方式のため任意団体である自治会を、地域の不動産管理バンク部門の**法人化**を進める。

解決手段について①

① ドローンによる管理巡回

→ ドローンパトロール、簡易な土地判断システム

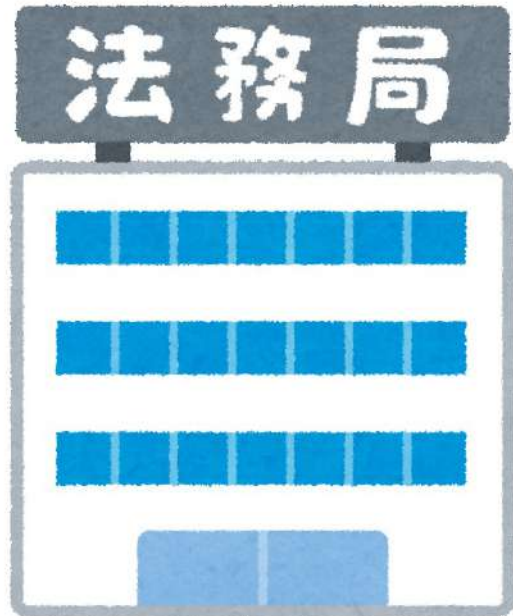
システムの高効率化は管理不全土地での構築は困難



解決手段について①

②所有者不明探索

- 住所が移転して追えないケースでの手段
- 管理不全を理由として税務情報取得は可能か？
司法書士としてどこまで可能か？



解決手段について①

③ 利活用相談窓口の設置

→ 宅地建物取引業・不動産鑑定士など士業への相談制度
低未利用地の提案から、いかにして管理不全を減らすか？



宅建協会 
人と住まいをつなぎます。

解決手段について②

④バンク登録制度を確立する。

→簡易的な利用を促進させる、提案を確立する。

民間事業者・PR広告系・コンサル・まちづくり担当



緑が丘西

空き地対策モデル調査実施

国土交通省採択事業

「緑が丘西自治会
からのご挨拶」

2017年3月に76世帯でスタートしました。現在は260世帯を超えました。近所からタウンミーティング・農業体験・防災訓練などを実施して、地域の悩みは地域で解決するをモットーに、色々な課題解決に向けて取り組んでいます。今回の事業もその一つです。是非皆様のご協力をお願い致します。

会長 鈴木 介人

空き地モデル事業調査

ニューズでも「空き家」が話題となっていますが、今後は「空き地」が地域の課題となると言われています。緑が丘西自治会では全国に先駆けてこの空き地対策に取り組むことになりました。
所有者の皆様のお悩みを聞かせていただき、空き地を少しでも土地の活用につなげたいと考えています。

活動内容

- 国土交通省・市空き地モデル事業企画
- 空き地調査実施・所有者調査実施
- 現地調査、市・空き地管理、アンケート
- 10月 市広報掲載所有者アンケート送付及び回答受付・連絡会議
- 11月 国土交通省にて発表
- 12月以降 タウンミーティング開催予定
- 皆さんのご意見を全国に届けます。
- 2月 国土交通省に最終報告書提出

問い合わせ先

緑が丘西自治会
空き地対策ワーキンググループ 担当鈴木
TEL 050-3699-8341
Mail midorigahira@nishi2017@gmail.com
場所 八千代市緑が丘西6-1-25
臨時仮設緑が丘西自治会事務所

地域で解決する地域力!

土地・管理 利活用のススメ

管理

任せて安心土地管理制度

自治会では年間での土地管理制度をスタート!
土地所有者の負担を軽減して、遠方でも任せて安心となる制度です。

従来は所有者様が、造園業者に連絡をして草刈り依頼をしていましたが、自治会において年4回の定期的な草刈りを実施しますので、何回も連絡する手間が省けるとともに、ゴミのポイ捨てにも対応できます。

1㎡=500円にて年間4回の草刈りを実施し、年間にわたって、見守りを致します。

土地管理状況調査
(草が1m以上)

活用

土地ボランティアバンク

とりあえず利用するかが定まっていなくても、そのままと草刈りや、税金もかかります。

利用がしたい土地があれば自治会土地ボランティアバンクに登録して、

近所で花畑・菜園で働きたい人がいたらご紹介や、一時的な駐車場などの利用などで要望があればご紹介いたします。駐車場などの場合は不動産会社に依頼して契約書などを作成します。

市民農園
臨時駐車場設置

解決手段について②

⑤ 住民利用者のマッチング制度構築

→ マッチングさせて利用に対して試験的に実施を促す。
利用づくり、人づくり、地域づくりに結べるようにする



解決手段について②

⑥地域サポート法人設立

→一般社団法人等の設立

司法書士としてどのような形態がいいのか？

