

山形県鶴岡市の取組事例報告

令和5年1月26日(木)
国土交通省九州地方整備局用地部

1

背景

所有者不明土地法 改正

【R4. 5. 9公布、R4.11. 1施行】

・所有者不明土地
・低未利用地



- ①円滑な利活用
- ②適切な管理
- ③体制の強化



どう取り組めばいいのか・・・

2

山形県鶴岡市について



【鶴岡市の概況】

位置:山形県鶴岡市
 面積:1,311.49 km²
 (東北地方で最大)
 人口:120,398人
 世帯数:49,436世帯
 (R4.12未現在)

1. つるおかランド・バンクの取組

【設立経緯】

人口減少、少子高齢化
 ↓
 空き家・空き地の増加
 ↓
 住環境への悪影響
 中心市街地の空洞化
 ↓

平成24年度
 つるおかランド・バンク設立

民間事業者 | 専門家 | 鶴岡市 | 地域住民

官民連携

【組織名】特定非営利活動法人つるおかランド・バンク

【所 在】山形県鶴岡市ほなみ町1-2

【事 業】・ランドバンク事業
 ・空き家バンク事業
 ・空き家委託管理事業
 ・空き家コンバージョン事業
 ・ファンド助成事業

【役 員】理事12名、監事2名
 ・山形県宅地建物取引業協会鶴岡
 ・建設業
 ・司法書士
 ・山形県土地家屋調査士会
 ・山形県行政書士会
 ・山形県建築士会鶴岡田川支部
 ・解体業
 ・学術研究機関
 ・金融機関
 ・鶴岡市

1. つるおかランド・バンクの取組



1、ランドバンク事業
 密集住宅地(指定地域)の空き家・空き地の寄付又は低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭い道路の一体整備を行い、有効活用を図ります。

2、空き家バンク事業
 空き家・空き地の売却・賃貸に関する情報を発信し、所有者と希望者とのマッチング。ライフスタイルに応じた住替え、Uターン希望者、二地域居住を支援します。

3、空き家委託管理事業
 遠方にお住まいの所有者の依頼により空き家を管理致します。定期巡回、室内掃除、除草等の庭木の手入れ、アメリシロ駆除 等。

4、空き家コンバージョン事業
 空き家の有効活用にあたり、様々な用途に転換(コンバージョン)することを提案し、所有者の意向を踏まえた上で改修・実施します。シェアハウス、公民館、高齢者交流施設、ギャラリー、カフェ 等

5、「つるおかランド・バンクファンド」による助成事業
 1. 空き家改修・建替えに伴う地域コミュニティ施設整備支援
 2. 利便性の向上につながる私道等整備支援
 3. 町内会空き地活用整備支援
 4. ランド・バンクコーディネート活動支援

【出典】つるおかランド・バンクHPより引用

(1) ランドバンク事業とは

空き家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、その不動産を動かす際に所有者などのステークホルダーから協力を得て問題を解決し、生活しやすい環境に整える。



きっかけは相談から

- ① 所有している低未利用地等が中々売却できずに困っており、どうにかして売りたい。
- ② 所有している低未利用地等を土地活用したい。

【出典】つるおかランド・バンク事業ガイドより引用

(2) 取組事例① 狭隘道路の拡幅事例

狭隘道路の拡幅をコーディネート



9

(2) 取組事例② 行き止まり私道の付け替えによる面整備事例

① マatching・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、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



相続等を機に、空き家・空き地が発生



- ・流通価値まではないが、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。

10

2. 三瀬地区（自治会）の取組

【位置】



【三瀬地区の問題】

人口減少、少子高齢化



空き家・空き地の増加

SAVZE 問題解決に向けた事業
 基本的には人口減・コミュニティの保持への対策！

婚活事業	再生エネルギー事業	除雪ボランティア事業
防災事業	公園造成事業	スキー場経営
海水浴場経営	空き家対策	飲み会

11

2. 三瀬地区（自治会）の取組

地域(三瀬地区)オリジナルの空き家対策を実施

鶴岡市の空き家対策

市が行う空き家対策

- 1 空き家実態調査…5年ごと。所有者アンケートも。
- 2 総合的な対策検討…計画の策定や改正。
- 3 相談対応と情報提供…相談会、現地確認など
- 4 適正管理対策…応急措置、特定空き家措置など
- 5 不良空き家対策…除却促進対策、危機回避対策
- 6 活用促進対策…ランドバンク事業の推進等
- 7 特定空き家に対する措置の実施方法
- 8 空き地対策…適正管理対策、活用促進対策



地域オリジナル空き家対策

地域オリジナルの空き家対策の必要性

空き家による悪影響

→管理されない空き家は防災、防犯、景観、衛生等のほか地域活性化の側面からも市民生活に悪影響。



☆人口減対策を併せて実行。悪影響との同時解決。あるものを使うことで最小限の費用と労力で人口確保・地域活性化を目指す。

☆年に数件は家を探す要望が実際にある状況。三瀬地区に住みたい人が住めないシレンマ。



12

2. 三瀬地区（自治会）の取組

自治会において 空き家について聞き取り調査

【実態把握】

三瀬地区の空き家棟数と空き家である理由

平成23年度調査→45棟
平成27年度調査→91棟 (A4 B44 C41 D2)

<空き家の理由はバラバラ>

- ・仏壇がある
- ・貸したくない(賃料回収等難儀)
- ・修繕費用は持てないから貸したくない
- ・亡くなってまもないから
- ・掃除が追い付かない
- ・土地ごと買ってほしい
- ・盆正月に帰省するから……などなど



【事業計画】

空き家掃除事業！

- ☆事業実施前段のポイント
- ・労力(人員)は自治会が手配。
- ・ごみ処理費用は自治会が持つ。
- ・人が住めるように所有者は修繕をする
今回は風呂一式。
- ・掃除後は賃貸で貸す。(家賃は安めで)
- ・自治会に借家を相談してきた人優先で貸す。
- ・契約は所有者と借受者で。自治会は絡まない。
- ・対象者は空き家調査の所有者意向を元に。
(2年目からは公募。)
- ・対象家屋のランクはAまたはB。



13

2. 三瀬地区（自治会）の取組

【事業実施】

空き家掃除事業！

☆実際の事業内容
時間:9:30~12:00(2時間30分)
人員:20名(うち労力交換による人員9名)
作業:空き家内からゴミの撤去、ゴミ袋に分別
結果:ゴミ約350袋 布団約20組
その他家具等粗大ゴミ多数



入居者現わる！

【振り返り】

空き家掃除事業！

- ☆事業実施してみたの課題
- ・ごみ処理費用の所有者負担等の検討
市の事業としての提案
- ・掃除人員の確保
- ・所有者のリスク 修繕費、家賃回収、住む人
その他賃貸トラブル
- ・「掃除すれば貸す」家の確保

市にはない情報を自治会がもつ可能性大
自治会が事業実施するメリットは有り。

地域コミュニティを活用し、
創意工夫の空き家対策

14

2. 三瀬地区（自治会）の取組

地域コミュニティを活用した取組は空き家対策以外にも・・・

さんぜスノースーパー

除雪ボランティア事業

- <必要性>
- ◇基本的には海沿いなので雪は少ない。
=雪への備えが割と甘い。
 - ※とはいえ一気に雪が積もる場合も・・・
 - ◇20%以上が75歳以上。
=老々世帯、独居老人世帯が50軒ほど。
 - ◇近所付き合いの一環で除雪を行うが、年々コミュニティが崩壊し、不可能に。



- ・自治体の対応だけでない自助・共助を实践
- ・見守りや声かけによるコミュニケーション向上
- ・労力交換による他地区との情報共有、情報発信

さんぜスノースーパー

除雪を介した「労力交換」で地域間交流



地域コミュニティ保持

15

3. 鶴岡市における取組

【参考情報】

項目	つるおかランドバンク	三瀬地区
組織	NPO法人	自治会
体制	専任職員(事務局)あり	
情報収集の方法	年3回相談会(6月、8月、11月) (納税通知書送付時に案内を同封)	地域コミュニティの充実
		地域ビジョン(三瀬イズム)を構築し事業実施

【鶴岡市の関わり】

- ・ランドバンク 役員(監事)
- ・ランドバンクと相談会の共催
- ・補助等による助成により活動を支援

16

(参考) 鶴岡市視察状況

【つるおかランド・バンク】



【三瀬地区】



17

4. まとめ

・つるおかランド・バンク、三瀬地区ともに、小規模かつ事情の異なる空き地・空き家などの相談に、きめ細やかに対応

・対策には、所有者の意向や隣接所有者などの協力を得ながら、権利関係の整理、空き家解体、利活用まで、ステップを踏みながら実施されており、時間と根気を要するものであることを実感した。

・行政では対応しづらいところ(小規模な空き地・空き家など)に、法人・自治会の皆様に所有者不明土地の推進法人として活躍いただくことで、低未利用地対策(所有者不明土地、空き家、空き地)の促進につながる。

・人口減少の中、低未利用地対策は、地域活性化につながることから、行政機関、民間事業者、専門家等で官民連携し、取り組むことが重要。

18

5. 鶴岡市（所有者不明土地法に基づく推進法人指定）

鶴岡市

令和4年12月21日 鶴岡市所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定等に関する事務取扱要綱 規定

同日 随時申請受付開始

全国初

令和5年 1月 5日 つるおかランド・バンクを所有者不明土地法に基づく推進法人に指定

19

参考（鶴岡市所有者不明土地利用円滑化法人の指定等に関する事務取扱要綱（抜粋））

条項	項目	鶴岡市所有者不明土地利用円滑化推進法人の指定等に関する事務取扱要綱(抜粋)
第1条	趣旨	この告示は、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。以下「法」という。)第47条第1項の規定による所有者不明土地利用円滑化等推進法人(以下「推進法人」という。)の指定等に関し、必要な事項を定めるものとする。
第2条	指定の申請	推進法人の指定を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定申請書(様式第1号)を市長に提出するものとする。 2 前項の申請書には、次の書類を添付するものとする。 (1)定款の写し (2)登記事項証明書 (3)役員の名簿、氏名及び住所又は居所等を記載した書面 (4)法人の組織図及び事務分担等を記載した書面 (5)前事業年度の事業報告書、収支計算書及び貸借対照表又はこれらに相当する書類 (6)当該事業年度の事業計画書及び収支予算書又はこれらに相当する書類 (7)所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を実施する地域を示す図面 (8)所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動の実績を記載した書面 (9)法第48条に規定する業務(以下「業務」という。)に関する計画書 (10)前各号に掲げるもののほか、事業に関し参考となる書類として市長が認めるもの
第3条	指定基準等	市長は、前条第1項の規定による申請書の提出があった場合において、申請者が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該申請者を推進法人として指定することができる。 (1)当該申請者が特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人又は市内で所有者不明土地の利用の円滑化等に資する活動を行うことを目的として設立された会社のいずれかに該当すること。 (2)鶴岡市内に事務所を有すること。 (3)業務の内容が法第48条各号の規定に照らして適切であること。 (4)業務を適正かつ確実に遂行するために必要な組織体制及び人員体制を有していること。 (5)業務を遂行するに当たり、関係行政機関、活動地域内の他の民間組織等と十分な連携を図ることができること。 (6)鶴岡市暴力団排除条例(平成24年鶴岡市条例第6号)第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)に該当せず、かつ、暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員と密接な関係を有していないこと。 2 市長は、前項の規定により申請者を推進法人として指定した場合は、所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定書(様式第2号)により当該申請者にその旨を通知するとともに、その名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示するものとする。
第4条～第9条は省略		

【出典】鶴岡市HPより引用

20

(参考) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き (概要)

推進法人の指定等にあたっての基本的な考え方や要綱例を示すことで、推進法人の円滑な指定を促す。

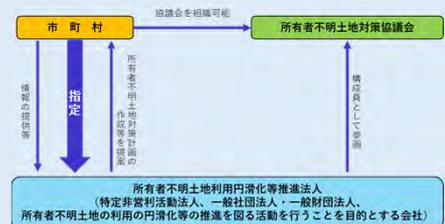
推進法人の業務等

- ・所有者不明土地に加え、将来所有者不明土地になるおそれがある低未利用土地の適正な利用及び管理についても業務の対象となる。
- ・推進法人は、所有者不明土地対策協議会に構成員として参画する。また、所有者不明土地対策計画の作成・変更の提案ができる。
- ・例えば以下のような団体が推進法人として活動することが期待される。

地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）、学識経験者等を構成員とし、空き地の利活用や流通に向けたマッチング、コーディネート、啓発活動などに取り組む法人

自治会等の地縁団体を母体とし、住民自ら居住環境の改善のため空き地の管理・活用等に取り組む法人

まちづくり、地域活性化、移住定住等の企画・運営の一環で、空き家・空き地の調査、情報発信、再生・活用事業に取り組む法人



推進法人の指定手続等

- ・募集方法は、市町村が定める。常時申請を受け付け、その都度審査する方法や、期限を定めて公募する方法等が考えられる。
- ・法人の活動目的・活動内容が制度の趣旨に合致しているか、業務を適正に行うための体制を備えているか等を審査するため、必要な書類の添付を求めることが考えられる。(定款、活動実績、業務計画書等)
- ・審査基準は、市町村が定める。指定を受けようとする法人が、推進法人の業務を適正かつ確実にこなせるかどうかを審査する。

審査基準の例

活動目的	・ 法第48条の業務を行う法人であること ・ 所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等を活動目的としていること
活動実績	・ 過去に、所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績があること
組織形態・運営体制	・ 特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であること ・ 当該市町村内で活動を行っていること ・ 推進法人の業務を適正かつ確実にを行うために、必要な組織体制や人員体制を備えていること ・ 必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること ・ 関係する行政機関や民間団体等とすでに連携して活動を行っていること、又は今後行うことができると認められること

21

最後に

所有者不明土地対策の実施に際して、ご不明な点などがございましたら、お気軽に九州地区土地政策推進連携協議会事務局までお問合せ下さい。

九州地区土地政策推進連携協議会HPはこちら

<https://www.qsr.mlit.go.jp/n-youchi/kokyo-youchi/kyougikai/>



22