

・依頼者から見た鑑定評価の留意点

～損失補償と鑑定評価～

・土地政策の課題

～土地の利活用・管理の担い手、人材育成～

R7.3

近畿地方整備局 用地部

(1) 依頼者からみた鑑定評価の留意点

- 1) 損失補償に関する基準体系
- 2) 評価の目的の違い
- 3) 土地の評価方法の基本原則
- 4) 土地の正常な取引価格
- 5) 土地の正常な取引価格の単位

(2) 土地政策の課題

- 1) R6.7.3土地政策研究会 中間とりまとめ
- 2) 土地の管理不全の実例
- 3) 土地利活用等の担い手の取組事例
- 4) 補助金(モデル事業含む)

(1) 依頼者からみた鑑定評価の留意点

- 1) 損失補償に関する基準体系
- 2) 評価の目的の違い
- 3) 土地の評価方法の基本原則
- 4) 土地の正常な取引価格
- 5) 土地の正常な取引価格の単位

(2) 土地政策の課題

- 1) R6.7.3土地政策研究会 中間とりまとめ
- 2) 土地の管理不全の実例
- 3) 土地利活用等の担い手の取組事例
- 4) 補助金(モデル事業含む)

損失補償に関する基準体系

憲法第29条第3項

「私有財産は、正当な補償の下にこれを公共のために用ひることができる」

強制取得（土地収用法）

任意取得

土地収用法第6章（損失の補償）

（昭和26年6月9日法律第219号）

土地収用法第88条の2の細目等を定める

政令（平成14年7月5日政令第248号）

一般補償

（私人の財産権に対する損失補償）

公共用地の取得に伴う損失補償
基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）

<通称：「一般補償基準要綱」>

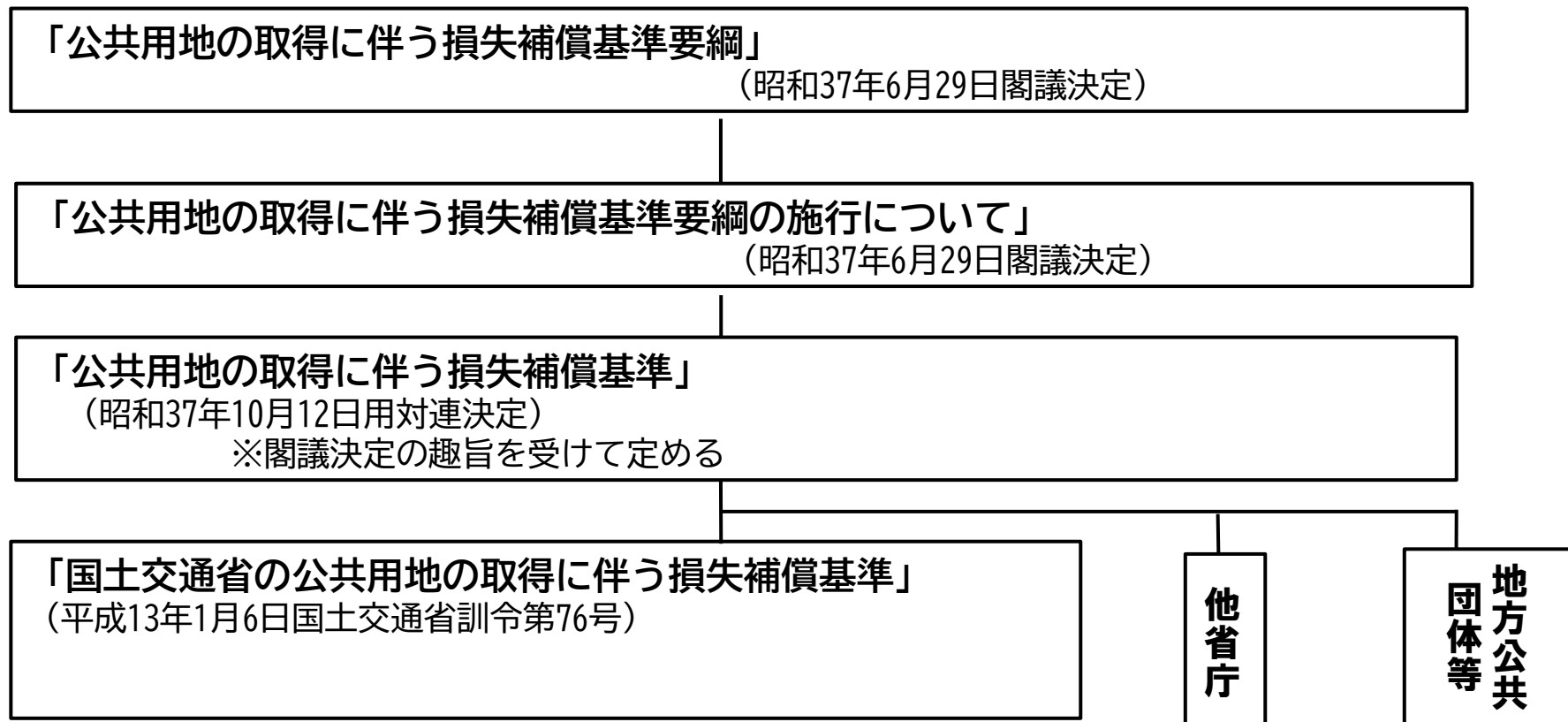
公共補償

（公共施設又はそれに類するものに対する損失補償）

公共事業の施工に伴う公共補償基
準要綱（昭和42年2月21日閣議決定）

<通称：「公共補償基準要綱」>

損失補償に関する基準体系



評価の目的の違い

○公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱

事業の円滑な遂行

損失の適正な補償の確保

○不動産鑑定評価基準

その対象である不動産の経済価値を判定し・・・

現実の社会情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を・・・

土地の補償額算定の基本原則

- ① 正常な取引価格
- ② 建物等の物件がないものとしての取引価格
- ③ 事業の影響がないものとしての取引価格

土地の補償額算定の基本原則①

土地の補償額算定の基本原則①

取得する土地に対しては正常な取引価格をもって補償するものとする。

(要綱第7条第1項)

「正常な取引価格」 = 「客観的交換価値」

「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の解説」
(以下「要綱の解説」)

||

「正常価格」

市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格

土地の補償額算定の基本原則②

土地の補償額算定の基本原則②

土地に建物その他の物件があるときは、
当該物件がないものとしての当該土地の
正常な取引価格によるものとする。
(要綱第7条第2項)

建物やその他の物件

→移転料を補償して移転させる。



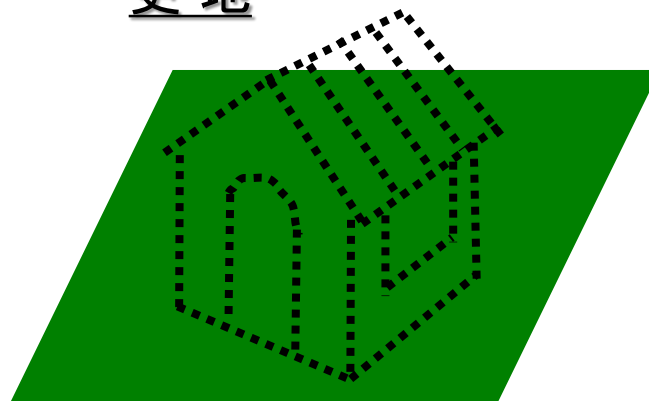
更地として評価

土地の補償額算定の基本原則②

建付地



更地

 $<$
 $=$

- ・建物等の工作物が存する状態で評価した場合、建付減価が生じ評価額が低くなる場合がある。
- ・取得された土地と同等の更地を求め、その上に従前の建物等に移転させるためには、取得する土地を更地として評価しなければ、損失を完全に補填し得ない。

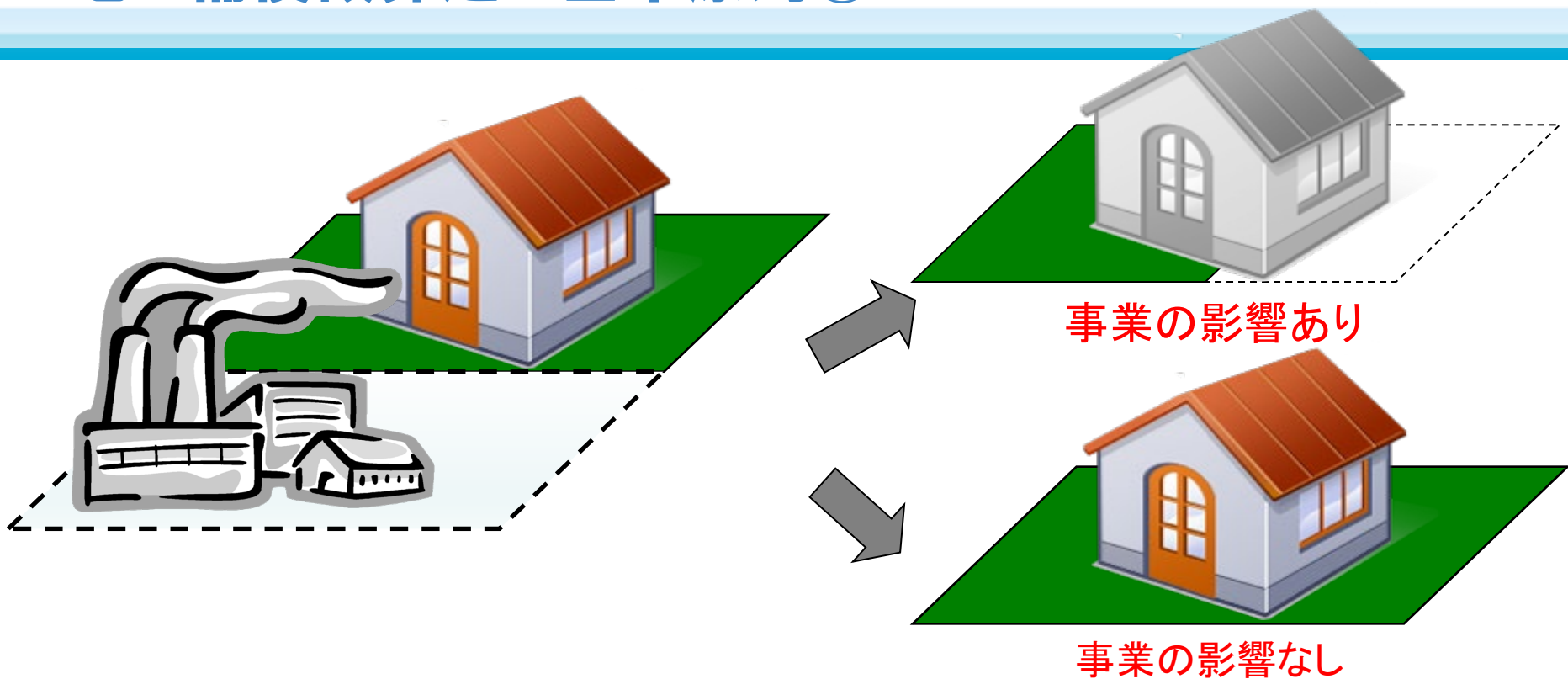
土地の補償額算定の基本原則③

土地の補償額算定の基本原則③

土地を取得する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格が低下したと認められる時は、当該事業がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

(要綱第7条第3項)

土地の補償額算定の基本原則③



事業の影響で低下した価格をもって補償



その補償金で、
従前と同様の土地を取得できない。

土地の正常な取引価格

正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地の位置、形状、環境、収益性その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

(要綱第8条第1項)

市場で設定された価値を基準



十分な情報収集、適正な比較補正

原価法、収益還元法に比して重要な評価方法

土地の正常な取引価格

起業者が取得した土地

これらの土地の価格は、通常多数の土地所有者の合意のもとに任意の売買価格として成立したものであり、この価格は客観的、一般的交換価値に基づくものであるといい得るから、取引価格になり得る。

「要綱の解説」

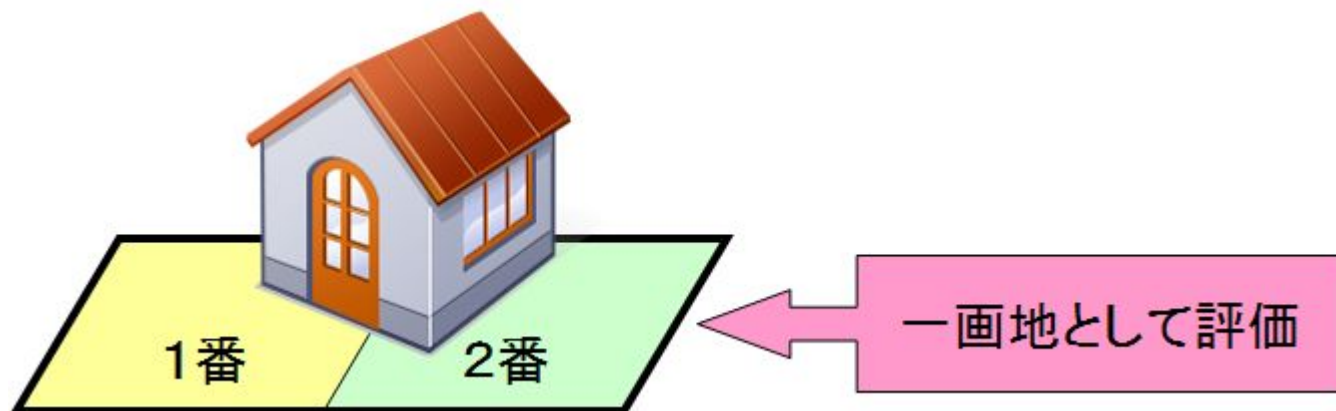
土地の正常な取引価格の単位

次のどちらかに該当する土地（画地）を単位として評価する。

① 1筆の土地（②を除く）

② 所有者及び使用者が同じで、かつ同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地

（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第二）
（別記一 土地評価事務処理要領）



(1) 依頼者からみた鑑定評価の留意点

- 1) 損失補償に関する基準体系
- 2) 評価の目的の違い
- 3) 土地の評価方法の基本原則
- 4) 土地の正常な取引価格
- 5) 土地の正常な取引価格の単位

(2) 土地政策の課題

- 1) R6.7.3土地政策研究会 中間とりまとめ
- 2) 土地の管理不全の実例
- 3) 土地利活用等の担い手・人材育成の取組例
- 4) 補助金(モデル事業含む)

土地政策研究会の中間とりまとめ・提言概要

令和6年6月11日閣議決定の土地基本方針を踏まえ、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現のため、空き地等の有効な活用・管理の在り方など、まずは速やかに処置すべき具体的施策等を中心に中間とりまとめを行い、第1次の提言を行う

1. 土地を巡る現状と課題

空き地等の発生状況

- 全国的に空き地等の面積が急増（世帯保有空き地はH20→H30で約2倍の1,364km²に）

空き地等の発生要因

- 従来の土地利用では需要が不足
- 取引や利用までの時間差、手続等の手間、情報のミスマッチ

空き地等の外部不経済

- 草木の繁茂・越境、害虫・害獣発生、ごみ等の投棄、災害の懸念 等
- 住環境悪化による更なる地域の人口減少・活力低下・不動産価値の減少

土地を取り巻く諸情勢

- 多角的な土地利用転換の促進や継続的な適正管理の確保
- 防災・減災、環境等を考慮したグリーンインフラの活用
- DX・GXによる不動産取引の推進や不動産の流動性の確保

2. 対策の視点・方向性

- 空き地等について、他用途での利活用を追求するほか、再利用の可能性を維持するため、低コストで管理を継続
- 利用見込みがない宅地の農園・菜園、緑地等へ利用転換を本格的に検討
- 空き地等の発生状況や利活用の意向把握、状況を踏まえた対策の重点化

空き地等の利活用・管理の担い手の確保

- 利活用ニーズの掘り起こし、マッチング、地方公共団体のサポート等を担う中間組織等の存在が重要
- 地域コミュニティや幅広いプレーヤー、マネジメント人材の関わりが必要
- 高齢・遠隔地の土地所有者が管理責任を果たす仕組みが必要
- 活動資金の自己調達、収入の確保が必要

空き地等の農園・菜園、緑地等への土地利用転換

- 宅地への新たな転換を抑制しつつ、需要のある土地の市場の流通を促進
- 宅地の農園・菜園利用等といった利用転換やグリーンインフラの活用等を推進
- 地域ビジョンの策定等による課題の共有や公的支援が必要

土地の適正管理による災害や環境悪化の防止

- 空き地等の管理不全による災害発生、ヤードや廃虚による周辺環境への悪影響等の外部不経済防止のため、行政のガバナンス確保が必要
- 災害高リスクエリア等の適切な開発規制が必要

土地関連情報の整備と利活用の推進

- 情報の非対称性の解消や情報収集コストの低減等は土地の流通促進に有効であり、情報基盤の整備・拡充が必要

3. 具体的施策

- 土地の有効利用と継続的な管理を実現するため、「管理」の概念を国土・土地利用の法体系に明確に位置付けるとともに、空き地等の積極的な活用を推進するなど、新たな制度の創設を図り、総合的に施策を推進

空き地等の利活用・管理の担い手の確保

- 空き地等の利活用・管理のノウハウを有し、土地利用転換や一時保有を含む管理等のランドバンク機能を有する組織を法的に位置付け、公的信用力を付与し、活動を支援
- 遠隔地所有者等が安心して土地の管理を任せられる法人・団体を地方公共団体が登録・リスト化し紹介
- 土地の利活用や管理に係る人材育成、資金調達の取組を国等が支援

空き地等の農園・菜園、緑地等への土地利用転換

- 宅地化抑制や空き地等の利用転換など、地域の実情を踏まえた今後の土地利用・管理に係る方針を地方公共団体が計画等に明記することとし、望ましい土地利用を誘導
- グリーンインフラを法的に位置付け、空き地等の土地利用転換に制度的インセンティブを与えると同時に、粗放的管理による管理コスト低減、地域合意に基づく適正管理等を推進

土地の適正管理による災害や環境悪化の防止

- 管理不全土地に対する勧告、命令、代執行など、行政による是正措置を可能とする法的根拠を整備
- 生活環境の保全、災害防止等のため、土地取引段階の届出等により、必要に応じて適正利用を促す仕組みを構築

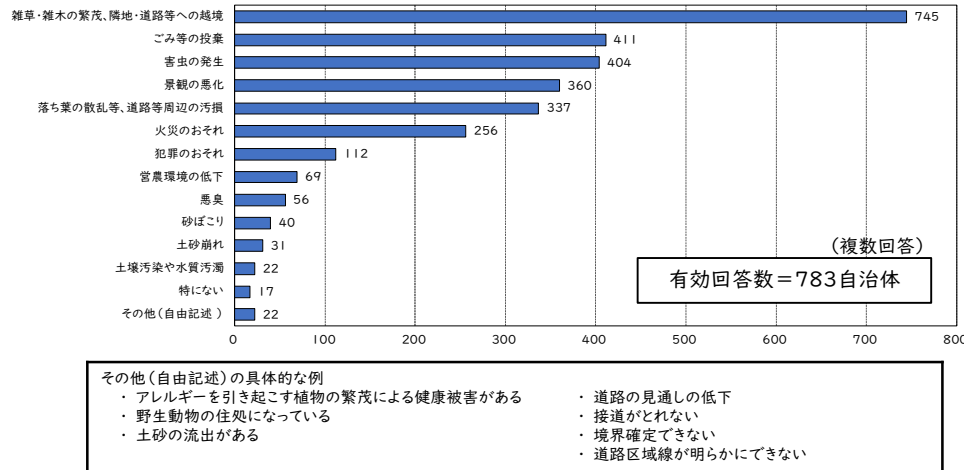
土地関連情報の整備と利活用の推進

- 土地の利用・管理・流通の円滑化のため、災害リスク情報等をデジタル地図上で活用する仕組みを整備・拡充するとともに、不動産IDの早期の社会実装を実現

【参考1】土地の利活用・管理に関する自治体の意見

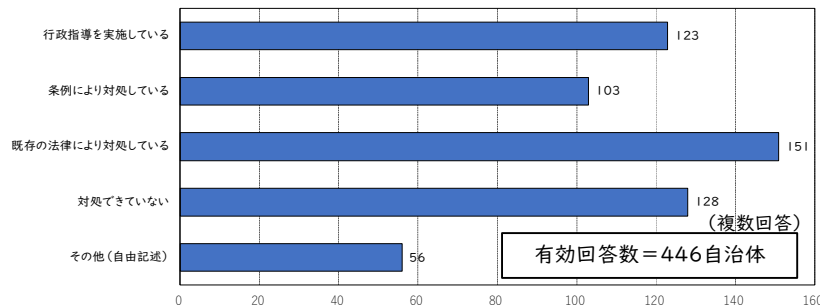
1. 管理不全土地が周辺に及ぼしている悪影響

○ 管理不全土地が周辺に及ぼしている悪影響は、草木の繁茂や越境、不法投棄、害虫発生、景観の悪化、落ち葉の散乱、火災のおそれ等が多数。



3. 土地の取引・利用・管理に関する問題への対処

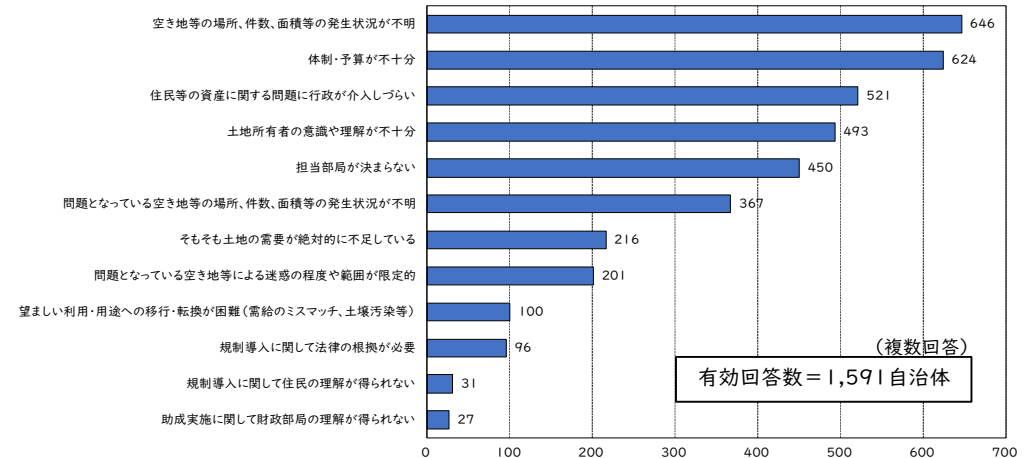
○ 基本的には既存の法律、行政指導及び条例により対応しているが、対処できていないケースも多く確認されている。



(出典) 「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」(国土交通省、令和6年2月実施)

2. 空き地等の対策を行うに当たっての課題

○ 取組の課題としては、空き地の実態把握が進んでいないことや、体制・予算の問題、民間への介入の躊躇、所有者の意識、担当部局の不在等があげられている。



4. 土地の取引・利用・管理に関連して、国に求める取組

○ 土地の取引・利用・管理に関し、国に求める取組として、
・ 国土利用計画法の届出制度の実効性確保(無届け対策等)
・ 空き地対策に、空家特措法による空き家対策と同様の権限を認める法整備

具体的な要望事項	有効回答数 = 123自治体
【国土利用計画法の届出制度に関する事項】 <ul style="list-style-type: none"> ○ 国土利用計画法に基づく届出制度について、国民、民間事業者等への周知 ○ 法務局での登記において、国土利用計画法の届出を行っているかを確認する仕組みの構築 ○ 届出の対象となる土地取引について、登記移転情報の速やかな共有(国、都道府県、市町村が情報共有を行えるシステムを構築) ○ 無届けに対する罰則の強化 	
【土地の取引・利用・管理に関する事項】 (法制度、税制度に関する事項) <ul style="list-style-type: none"> ○ 空き地等においても、空き家特措法で認められている権限を同様に認める法整備が必要 ・ 空き地について、地方公共団体が所有者に対して適正管理に係る指導が行えるような法的根拠や実施機関の整備 ・ 空き地の管理等の代執行が可能となるような法的根拠の整備(適正管理を代行する機関の創設を含む) ○ 相続土地国庫帰属制度の要件が厳しいため、本制度を活用することができず放置されてしまう土地の増加が懸念されることから、本制度の要件緩和 ○ 市街化調整区域内の空き家や空き地の活用に向けて、都市計画法の立地基準の見直し ○ 不適切管理地に対する税制度による課税等の対策(管理を一定期間以上怠り、近隣住民等に悪影響を及ぼしていることが明確な場合、所有者若しくは納税義務者に対し税制の特例を設け、税額を上乗せすることにより適切な管理を行うよう促す。適正管理を行っていない所有者に対する罰則等) 	
(財政、人材等の支援、体制の整備) <ul style="list-style-type: none"> ○ 財政上の措置など、地方公共団体の財源確保対策 ○ 中長期間、担当者として国の職員を派遣するなど人的な支援 ○ 核家族化や都市圏への移住に伴い、残された相続土地や建物の管理を行えないケースが増えているため、空地の利活用の推進や国庫帰属に伴う費用の補助 ○ 草刈り等の初期段階での対応を行うため、管理できる体制(高齢化による人員不足、管理料金の支出)を整えることが必要 	

【参考2】土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)の概要

基本的な考え方

現状・課題

- (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少
- (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX、GX等の進行
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

取組の方向性・目標

- 宅地化を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に施策を総合的に推進
- 地域の実情に応じた土地の適正な利用転換や的確な利用・管理、円滑な流通・取引等を確保するため、既存施策の拡充や新たな施策の導入

土地に関する施策（主な新規・拡充事項等）

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに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. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置
 - 非宅地化を含む土地の有効利用への円滑な転換、継続的な管理を確保するための新たな枠組の構築
 - 改正空家法による総合的な取組、空き地対策との一体的推進
 - 所有者不明土地法に基づく制度の活用推進
2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置
 - 災害発生に備えた事前復興まちづくり計画の策定促進
 - グリーンインフラ等の総合的・体系的な推進
 - 不適切な土地利用等を防ぎ生活環境保全、災害防止等を図る方策の検討
 - 工場跡地、廃墟等の有効利用や管理不全の防止を図るための対応の検討
 - 重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等の着実な実施
3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置
 - 「まちづくりGX」の推進
 - 区分所有法制の見直し
 - 土壌汚染の適切なリスク管理対策の推進
 - 国・都道府県で確保すべき農用地の面積の目標の達成に向けた措置の強化
 - 土地利用転換や関連都市インフラの整備による産業立地の促進

等

第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保
 - 空き家・空き地バンクの活用等による需給マッチングの推進
2. 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の適切な運用

等

第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化
 - 地籍調査の現地調査手続の円滑化、調査困難な都市部・山村部での調査推進
 - 都市部の地図混乱地域における法務局地図作成事業の計画的な実施
2. 不動産市場情報の整備の推進
 - 地価や不動産取引価格情報など、市場動向を的確に把握する情報の整備と提供
3. 土地に関する多様な情報の提供
 - 不動産に関する多様なオープンデータを同じ地図に表示できる不動産情報ライブラリの活用
4. DXの推進による土地政策の基盤強化
 - 地理空間情報を活用した「建築・都市のDX」の推進
 - 不動産登記データベースの関係機関への提供

等

第4章 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

1. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）
 - 流域関係者の協働による「流域治水」の取組の推進
2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保
 - 不動産鑑定士の担い手確保、産官学における土地・不動産のプロフェッショナル人材の確保・育成
3. 土地に関する基本理念の普及等
4. PDCAサイクルによる適時の見直し

等

【事例1】郊外における住宅団地内の管理不全土地

【管理不全土地となった経緯】

- ・ 周囲は田畑に囲まれた郊外の住宅団地で、かつては商店街が栄えていたが、居住者の高齢化が進行し、衰退している。
- ・ 空き地の多くは、建物を除却して更地になったのではなく、開発当初から空き地のままであった。



【周辺に及ぼしている影響】

- ・ 夏季には雑草が繁茂し、放火の危険性が高まることから、近隣、自治会等からの相談が寄せられる。

【対応状況】

- ・ 近隣から苦情が寄せられた場合には、行政から通知を送しているが、分譲が活発であった頃に土地を購入した所有者は市外・県外の居住者が多く、土地を見に来てもらえていない。



団地内に散見される
管理不全土地



【今後求められる対応】

- ・ 今後、所有者の高齢化・相続に伴い、管理不全土地の増加の懸念がある。
- ・ 中心市街地よりも安価な一戸建て住宅が購入できることから若い世代の流入も一部見られており、居住環境維持も求められる。

【事例2】投資目的で取得された管理不全土地①

【管理不全土地となった経緯】

- 昭和50年代に土地区画整理事業によって換地され、平成初期に近隣市の不動産事業者が売買により取得した。
- 平成20年頃に遠方(県外)に本店を置く不動産事業者が売買により取得し、一部分筆を行っているが、面積約2,000㎡の敷地で、地目を畑のまま所有している。



【周辺に及ぼしている影響】

- 現時点では近隣からの苦情は寄せられてない。
- ただし、台風による災害発生が増加しており、雑木林の倒木等の危険性が懸念される。



【今後求められる対応】

- 行政として、管理不全土地における災害の発生リスクを根拠として所有者に指導するための基準や考え方の整理が必要である。

【対応状況】

- 所有者に対して、お願い文書(行政指導には当たらない)を送付して対応依頼を行うものの、現に近隣からの苦情が寄せられていないこと、実際の被害が発生していないことから、強く要請できていない。



傾斜地にあり、
前面道路との
高低差が
ある



一部は雑草
が繁茂してい
るが、大部分
は雑木林と
なっている

【事例3】投資目的で取得された管理不全土地②

【管理不全土地となった経緯】

- ①は遠方(県外)に居住する個人所有者が所有し、隣接地も所有し、アパート経営をしている。当該地についても、将来的には活用の可能性があるが、現時点では利活用がなされていない。
- ②は数年前に市外の開発事業者が売買により取得したが現時点では利活用がなされていない。



【周辺に及ぼしている影響】

- 雑草が擁壁にも繁茂し、道路に越境している。
- ②では、樹木が繁殖し始めており、徐々に本数が増加し、成長している。
- 枯れ木も放置されていることから倒木の危険性もある。

【対応状況】

- 行政にて近隣からの苦情を受けて通知を送付しているものの、所有者による対応がない。

①②ともに、傾斜地にあり、前面道路との高低差がある



【今後求められる対応】

- 土地を取得した不動産事業者等に対して、適正管理を促す対策の検討が求められる。

【事例4】相続によって生じた管理不全土地

【管理不全土地となった経緯】

- 敷地が広大で、周辺の宅地の5～6戸分程度の面積(約1,000㎡)があることから、管理にかかる負担が大きい。
- 当該地は未利用のまま、相続・贈与を数回繰り返し、共有者10名程度の未利用地となっている。
- 所有者が高齢で県外に居住している。



【周辺に及ぼしている影響】

- 毎年、雑草が繁茂し、隣接地へ越境しているため、近隣からの苦情が寄せられている。



【今後、求められる対応】

- 敷地が広大なため、行政や地域が代わりに管理を行うことも容易ではない。
- 所有者に対して適正管理を促すか、土地の権利を処分することの判断を求めていく必要がある。

【対応状況】

- 行政にて複数回文書指導を行っているものの、所有者からの反応がない。
- 所有者が遠方に居住しているため、行政職員が直接訪問することもできない。



【事例5】適正な登記・境界確定が行われていない管理不全土地

【管理不全土地となった経緯】

- 明治時代に登記されて以来、更新が行われていない。
- 登記名義人は、市外の居住者となっている。
- 公図(旧土地台帳附属地図) も実際の区画と不一致のままとなっている。
- 地目が墓地で固定資産税が非課税となっており、維持管理コストが発生しにくいことから、利活用のインセンティブがない。



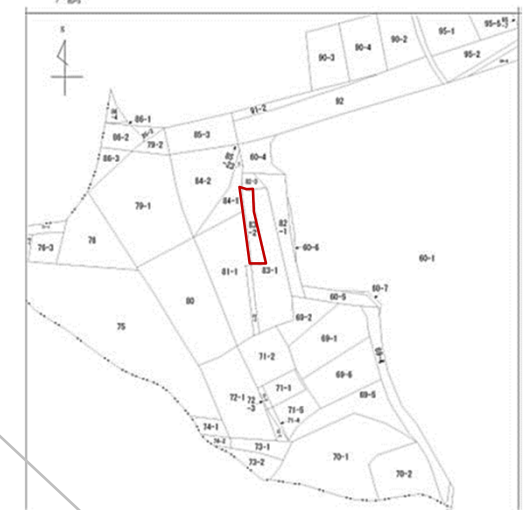
【周辺に及ぼしている影響】

- 樹木が繁茂し、道路上空にせり出しており、倒木の危険性がある。
- 自転車等のごみの投棄が発生している。



【今後、求められる対応】

- 登記情報の更新、地図(不動産登記法14条第1項地図)の作成により、権利関係を整理すること、その結果として、所有者不明土地であった場合には、適切に管理できる者への権利の移譲等が求められる。



【対応状況】

- 行政から登記名義人の関係者に対して通知文書を送付し、雑木の伐採等の対応を依頼しているが、反応がない。



土地の利活用・管理の担い手、人材の育成・確保について(取組事例等)

＜第3回、第5回 国土交通省 土地政策研究会資料より抜粋＞

利活用事例の分類の検討

○ 空き地の利活用事例について、土地の属性・権利関係と運営主体で分類すると以下のとおりとなる。

空き地の利活用事例の分類

※下線は、固定資産税等の軽減措置あり

空き地を 活用した 収益事業	属性 管理・ 運営主体		公有地		民有地		取得
			無償利用	有償利用	無償利用	有償利用	
<div>↑</div> <div>↓</div> <div>↑</div> <div>↓</div>	地域住民 自治会 等				③雪寄せ場 【青森県青森市/町内会】 ④カシニワ(公開) 【千葉県柏市/ 個人・活動団体】 <u>⑤まちなか防災空地</u> 【神戸市/ まちづくり協議会】 ⑥まちかど広場 【大阪市/管理運営会】		
	民間団体		⑧今宿コミュニティ ガーデン 【横浜市/友の会】 ⑨カナドコロ 【川崎市/大学・企業・町会】	⑪match guest house 【鹿児島県龍郷町/ NPO法人】 ※集落が町へ寄付した 土地 ※賃料は集落へ支払い	④カシニワ(情報バンク) 【市民団体・法人】		
	NPO 事業者 等				①レンタル農園 ホワイトファーム 【東京都大田区/民間事業者】 ②みんな農園 【大阪市/一般社団法人】 ⑦多世代交流スペース 【宇部市/まちづくり会社】		
	地方公共団体		⑩深谷ベース 【埼玉県深谷市/市】				⑫にぎわいの森 【三重県いなべ市/ 一般社団法人】 ※100%市出資法人

2. 土地の利活用・管理における各主体の関わりのイメージ

- 土地の利活用・管理においては、各主体が様々な立場に関わることによって、円滑に取り組を進めることが可能。
- 各主体の関わりのイメージとしては、以下のようなものが考えられる。

① 「活動主体」が直接土地を取得、賃貸、管理受託

② 「相談窓口」が土地所有者の課題に対応

③ 「マッチング組織」が土地所有者と事業主体のニーズを調整

④ 「コーディネート組織」がエリアマネジメントを行い、敷地再編等を実施

⑤ 「中間組織」が土地所有者から土地を借り受け、活動主体に利用許諾(転貸借を含む)

⑥ 「中間組織」が土地所有者から土地を譲り受け、取得等希望者に再譲渡

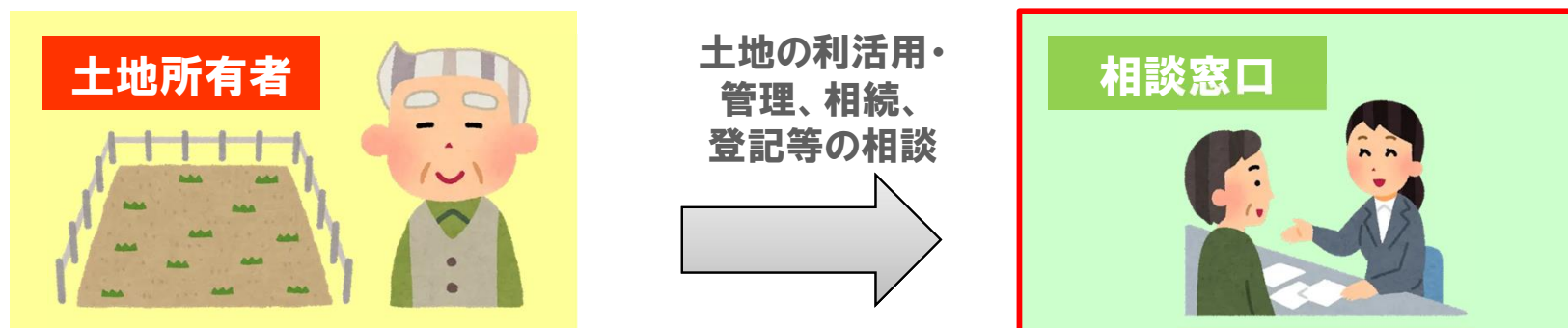
2. 土地の利活用・管理における各主体の関わりのイメージ(その1)

① 「活動主体」が直接土地を取得、賃借、管理受託



- 活動主体としては、町内会(地域運営組織)やNPO法人、社会福祉法人、民間事業者等を広く想定。
- 持続可能な土地の利活用手法や、土地所有者に寄り添う管理サービスの提供が必要。

② 「相談窓口」が土地所有者の課題に対応

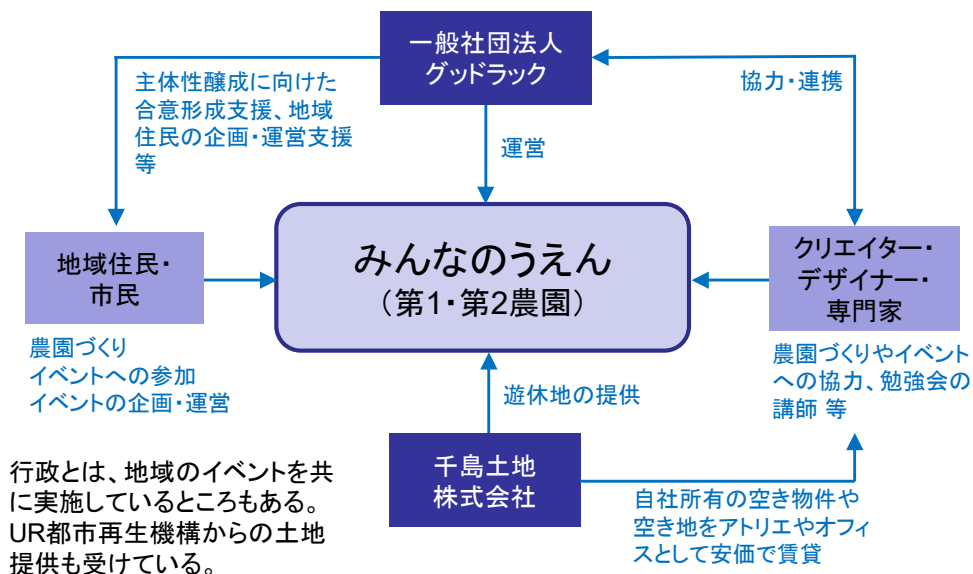


- 相談窓口としては、士業団体やNPO法人、社会福祉法人、地方公共団体等を想定。
- 専門的知識を有する人材や、地域からの信頼、関係団体との連携が必要。

活動主体が直接土地を借り受けて運営している事例 みんなのうえん(大阪市)

- 民間が所有する空き地・空き家を活用して、近隣住民をはじめ、アーティストやデザイナー、農業や食の専門家等を巻き込みながら、地域が主体となった農園づくりを展開。
- 「農」や「食」をテーマにした勉強会やワークショップ等の学びの機会、BBQ等の交流会、自分たちで企画を作るチャレンジの機会をつくり、参加者の主体性やチャレンジ機運を醸成。
- 地域住民の主体性を大切にしながら、勉強会やお祭り、主婦や子どもを対象にした料理教室等の体験プログラムやイベントの企画・運営も行い、新たなコミュニティの形成に寄与。

事業スキーム



農園の概要

【第1農園】



150㎡の農園。建築家とともに整備した農具倉庫も併設

【第2農園】



遊休地を開墾して整備した500㎡の広い農園。自由に使えるキッチンとサロンも併設

実績

- ・収入では、農園への参加費が最も多く、全体の4割近くを占め、その他にケータリングや体験プログラムの割合が高い。
- ・支出では、ケータリング外注費、家賃※・地代、イベント費の順で高い割合となっている。

※開園当初は、貸主から賃料の減免を受けていた。

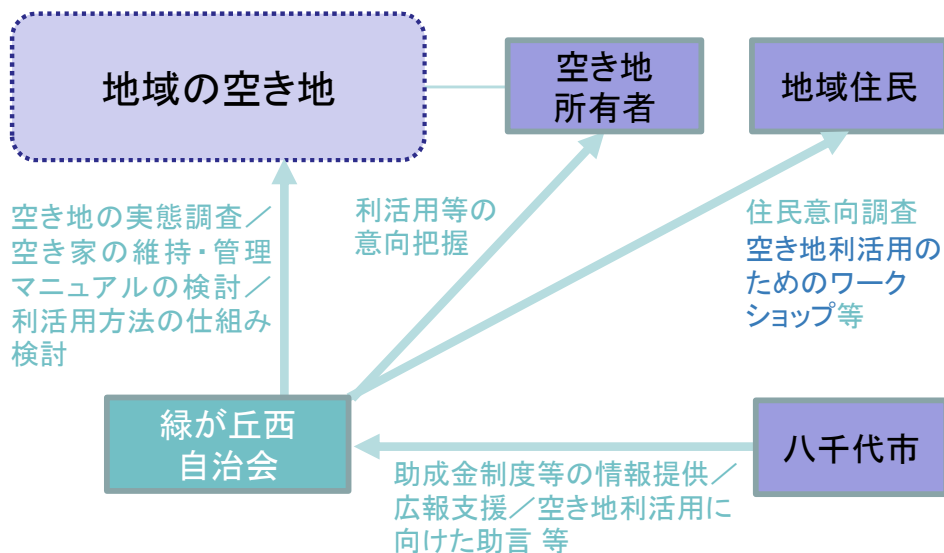
年度	総収入	総支出
平成27年度	5,754,173	1,902,051

出典：都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査
都市部未利用地のコミュニティ農園的活用方策検討調査 報告書
(委託者：国土交通省 都市局 平成29年3月) 27

活動主体が直接管理を受託している事例 緑が丘西自治会(千葉県八千代市)

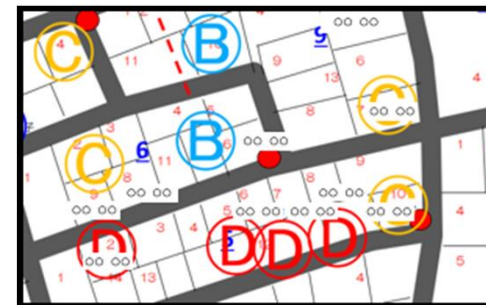
- 自治会が主体となり、エリアマネジメント的な視点から、空き地化予防・利活用に取り組む。
- 空き地の位置や状況を調査し、独自のチェック項目をつくり、管理程度を段階的に評価。
- 空き地所有者からの依頼を受けて、有償で草刈等の維持管理を実施。
- 空き地を活用したドームテントや遊具広場の設置等、集いの場づくりの試行にも取り組む。

事業スキーム



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



空き地の草刈等の有償の維持管理

- ・所有者との間で合意している地域内の空き地について、一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートが管理を行っている。年4回実施する草刈作業の完了後に写真と請求書を送付し、管理费用(400円/㎡)を徴収している。

※ 管理収入の例 $140\text{m}^2 \times 400\text{円}/\text{m}^2 = 5.6\text{万円}$

空き地を活用した広場の設置

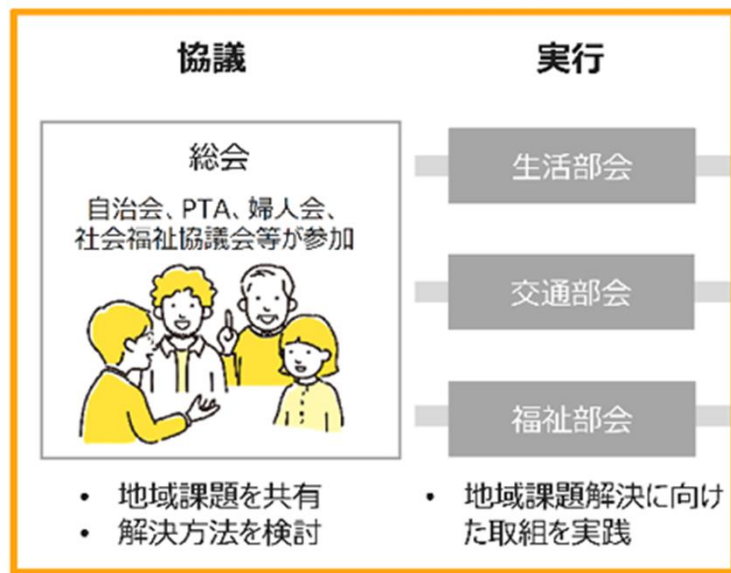


【参考】地域で暮らす人々が中心となって形成するコミュニティ組織(地域運営組織)

地域運営組織とは、地域の暮らしを守るため、地域で暮らす人々が中心となって形成され、地域経営の指針に基づき、地域課題の解決に向けた取組を持続的に実施する地域の様々な主体が参加する組織であり、853市区町村で7,207団体(令和4年度総務省調べ)が活動している。

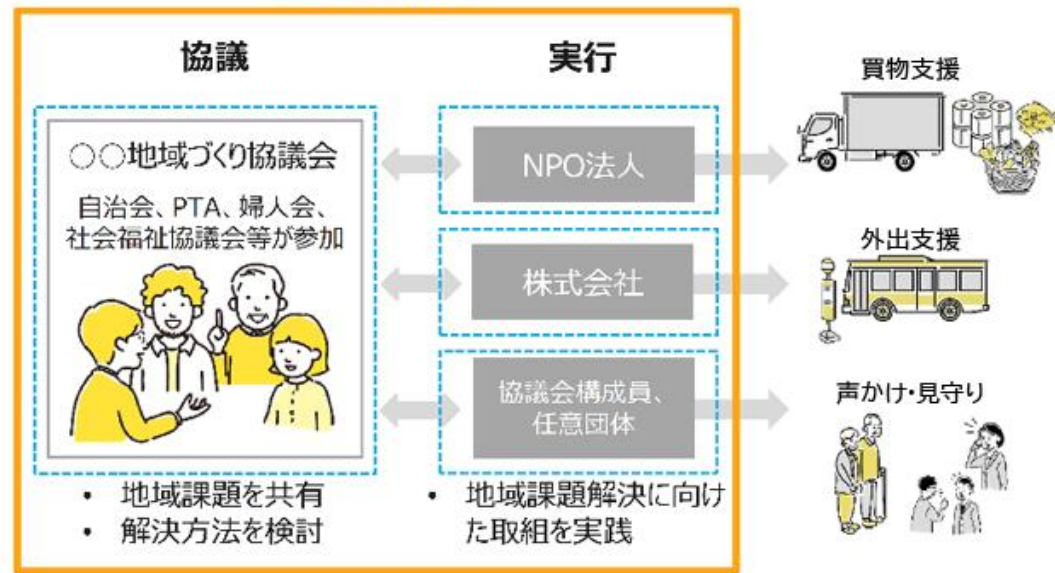
(一体型のイメージ)

〇〇地域づくり協議会 (= 地域運営組織)



(分離型のイメージ)

地域運営組織



組織形態等

- 〇 法人格を持たない任意団体が90.9%、NPO法人が3.9%、認可地縁団体が2.3%
- 〇 自治会・町内会が構成員となっている組織は78.2%

活動内容

- 〇 祭り・運動会・音楽会等(68.4%)、交流事業(66.8%)等を実施。
- 〇 空き家や里山等の維持・管理は11.1%が実施しており、今後新たに開始したい活動の最多(5.7%)。

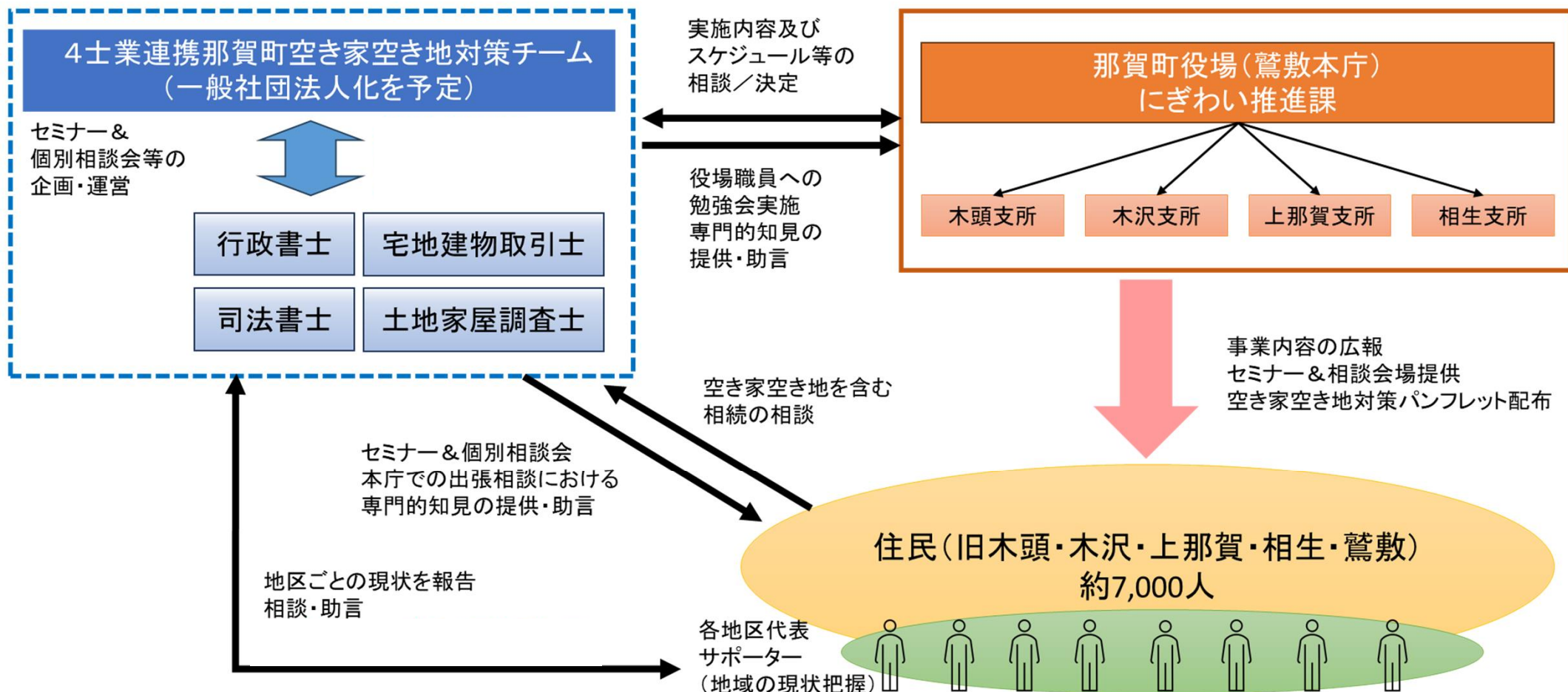
収入

- 〇 収入源は「市区町村からの助成金・交付金等」が84.0%
- 〇 生活支援などの自主事業の実施等による収入の確保に取り組む組織の割合は44.2%

相談窓口の事例 4士業連携那賀町空き家空き地対策チーム(徳島県那賀町)

- 面積が広大、かつ、過疎化と高齢化が急速に進む那賀町において、空き家空き地の最大発生原因となっている「相続」に対する住民への啓蒙活動を行い、不足しがちな役場の人的リソースを、連携する士業が補完。
- 具体的には、住民向けセミナー&個別相談会、本庁での出張相談所設置、役場職員への相続勉強会、空き家空き地対策パンフレットの作成・配布等を実施。
- 連携する士業は、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士。

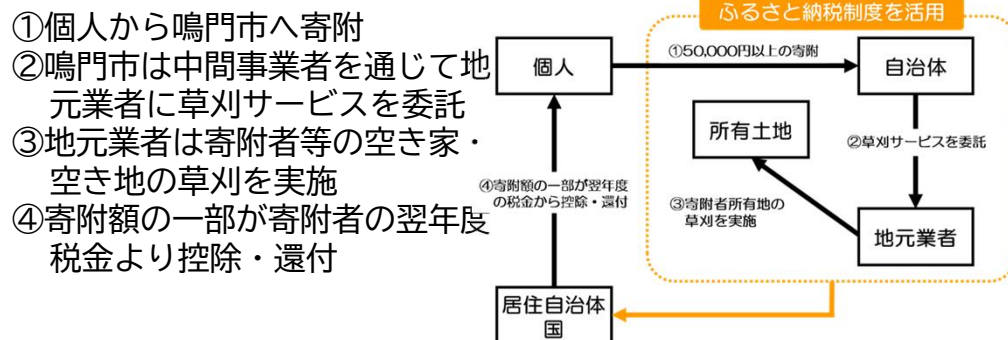
事業スキーム



適切な土地管理に資する取組① ふるさと納税「ふるさと鳴門」

- 徳島県鳴門市では、「ふるさと納税」の返礼品として「空き家・空き地の草刈サービス」を設定し、遠隔地に居住する等により生家や相続した土地などの管理が困難な人に対して、空き地の敷地や所有土地の草刈りを代行（年1回）
- 全国的では、約60の市町村で約100の空き家・空き地の管理メニューが「ふるさと納税」に設定されている。

事業スキーム



条件等

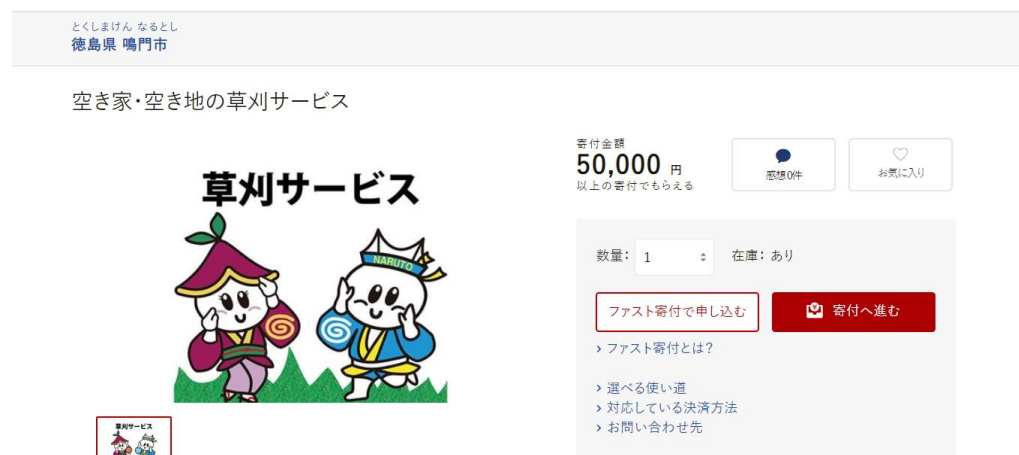
- ・50,000円以上もしくは100,000円以上の寄附。
- ・鳴門市内の空き家・空き地に限定。
- ・高所等の作業に危険を伴う場合や、土地の状態により草刈サービスの対応ができない場所がある。
- ・100,000円以上の寄附は、50,000円以上の寄附のおよそ倍の面積での作業を想定。

利用実績

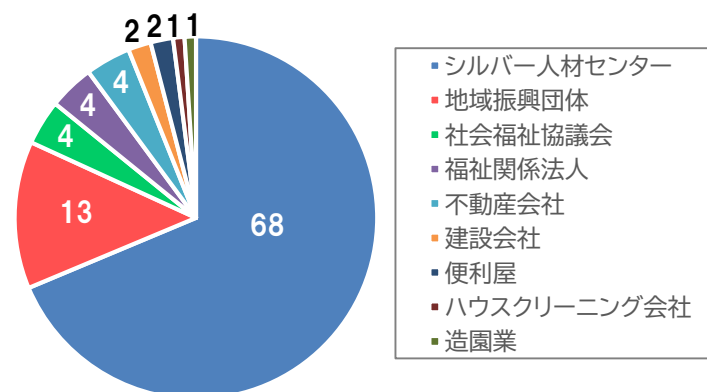
令和元年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和2年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和3年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和4年度※	寄附件数: 4件(寄附額: 250,000円)

※令和5年1月末時点

ふるさと納税検索サイトのイメージ



全国の市町村の空き地・空き家の管理主体



出典:ふるさと納税ポータルサイト【ふるさとチョイス】で「空き地」「空地」を検索（令和4年12月時点）

適切な土地管理に資する取組② 空地・空家管理センター

- 全国の空き家・空き地の所有者への管理や活用などの各種支援を目的としたNPO法人(非営利団体)であり、空き家・空き地に関する相談に加え、提携業者とも連携し、管理や流通等の実務面まで支援。
- 各市区町村と協定の締結等によって連携し、空き家問題解決に向けた普及啓発活動や利活用に関わる相談事業(相談窓口の設置等)の取組を展開

事業スキーム



空き地の活用パターン

空き地の活用パターンは、そのまま「売却」する方法や、初期費用があまりかからず手軽にできる「駐車場」「自動販売機設置」がある。

その他、「農園」としての賃貸、「太陽光発電の設置」「トランクルーム」といった「事業用の土地」としての賃貸などがある。

概要・実績等

概要（自治体等への提供サービスの例）

1. 空き家の相談窓口
2. 自治体と協力した空き家の適正管理
3. 資料の提供
4. 空き家に関するセミナー及び相談会の開催
5. 空き家の活用について
6. 相続問題について
7. 空き家対策特別措置法への対応
8. 自治体と連携した空き家対策の立案から実施

- ・ 所有者は、管理を委託することで経済的・手間的な負担から解消され、近隣からの苦情などの精神的な負担も解消される。
- ・ 自身で管理するための方法等についても紹介を受けることができる。

実績等

【解決事例(活用方法別)】

空き家: 売却(133件) 賃貸(15件) リフォーム(8件) 借り上げ(13件) 解体(63件)

空地: 建築(0件) 賃貸(1件) 駐車場(5件)



2. 土地の利活用・管理における各主体の関わりのイメージ(その2)

③ 「マッチング組織」が土地所有者と事業主体のニーズを調整



- マッチング組織としては、NPO法人、地方公共団体等を想定。
- 地域からの信頼や、公的主体の関与、事業主体との関係構築が必要。

④ 「コーディネート組織」がエリアマネジメントを行い、敷地再編等を実施



※ 契約関係は、コーディネート組織が寄付受けする場合や、不動産事業者が介在して売却・賃貸契約を締結する場合など、複数のパターンがある

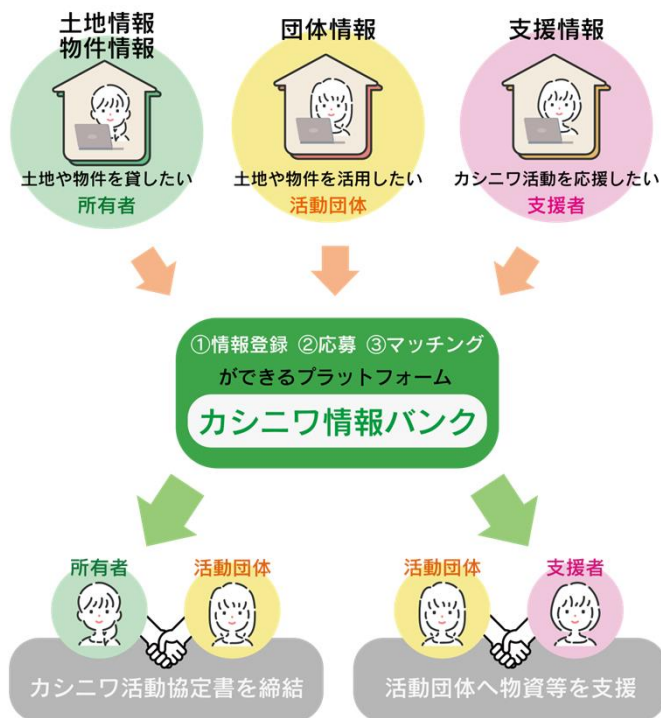
- コーディネート組織としては、NPO法人、地方公共団体等を想定。
- 専門的知識を有する人材や、地域からの信頼、不動産事業者との連携が必要。

マッチングの仕組みの事例 カシニワ制度(千葉県柏市)

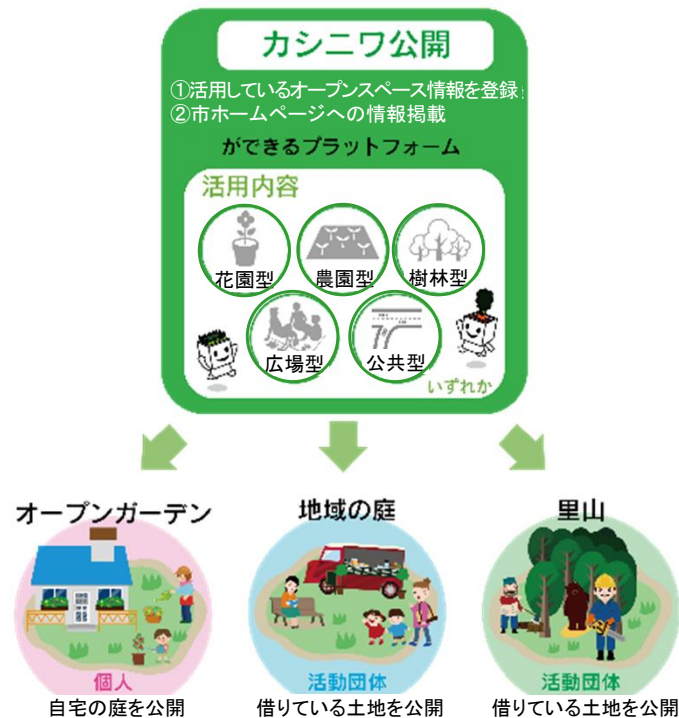


- 千葉県柏市のカシニワ制度は、「カシニワ情報バンク」と「カシニワ公開」の2本の柱から構成。
- 土地を貸したい土地所有者、土地を使用したい市民団体等、活動を支援したい法人等に関する情報を集約、両者のニーズのマッチングし、公園に代わる新たな公共的空間を創出(カシニワ情報バンク)。
- 申請のあった活動者に対しては、市の外郭団体である「一般財団法人柏市みどりの基金」より助成金を交付。
- 土地の貸主においては、活動者との協定の範囲内で土地の整備や管理を委ねることができる点においてメリット。
- 個人の庭、樹林地や空き地を、オープンガーデンや誰でも利用できる地域の庭として、一般公開できるよう市に登録(カシニワ公開)。市内のカシニワを一斉に公開する「カシニワフェスタ」も毎年開催されており、地域の庭の見学や利用を通じ、市民等の人々が楽しみながら交流を深める機会を創出。

カシニワ情報バンク

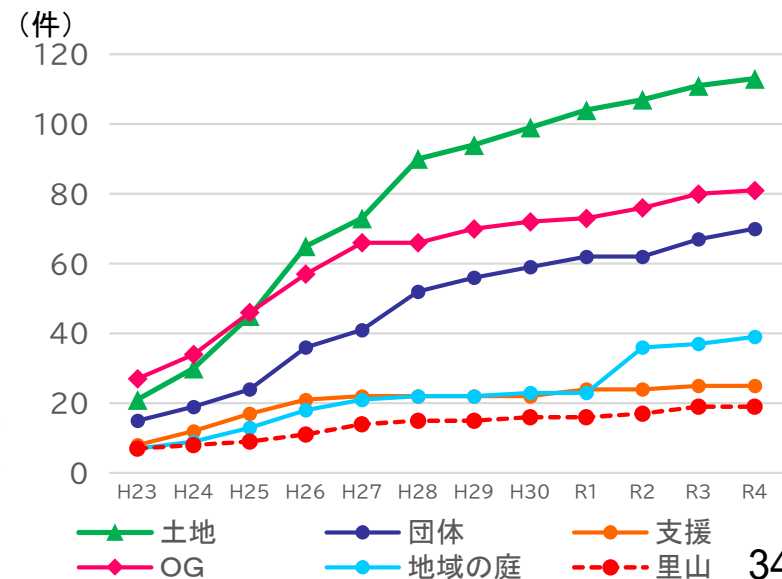


カシニワ公開



実績 (令和4年度末時点)

【カシニワ情報バンク】	【カシニワ公開】
・土地登録件数 113件	・オープンガーデン(OG) 81件
・団体登録件数 70件	・地域の庭 39件
・支援登録件数 25件	・里山 19件



マッチングの仕組みの事例 空き家・空き地地域利用バンク(神戸市)

- 空き家・空き地地域利用バンクでは、「空き家等の地域利用を希望する所有者」と「空き家等を活動の場として活用したい団体」の登録情報をホームページに掲載し、マッチングの機会づくりを実施。
- 地域利用の際には各要件に該当すれば、整備費や仲介手数料・登記費用、固定資産税相当額等の補助も実施。

空き家・空き地地域利用バンクのイメージ

空き家空き地所有者

- 【地域の活動のために
売りたい・貸したい方】
- 登録申し込み

登録

情報
提供



神戸市すまいの総合窓口
すまいるネット

- 相談対応・情報登録
- 情報発信
- マッチングの機会づくり

登録

情報
提供

利活用希望団体

- 【地域の活動のために
借りたい・買いたい団体】
- 登録申し込み



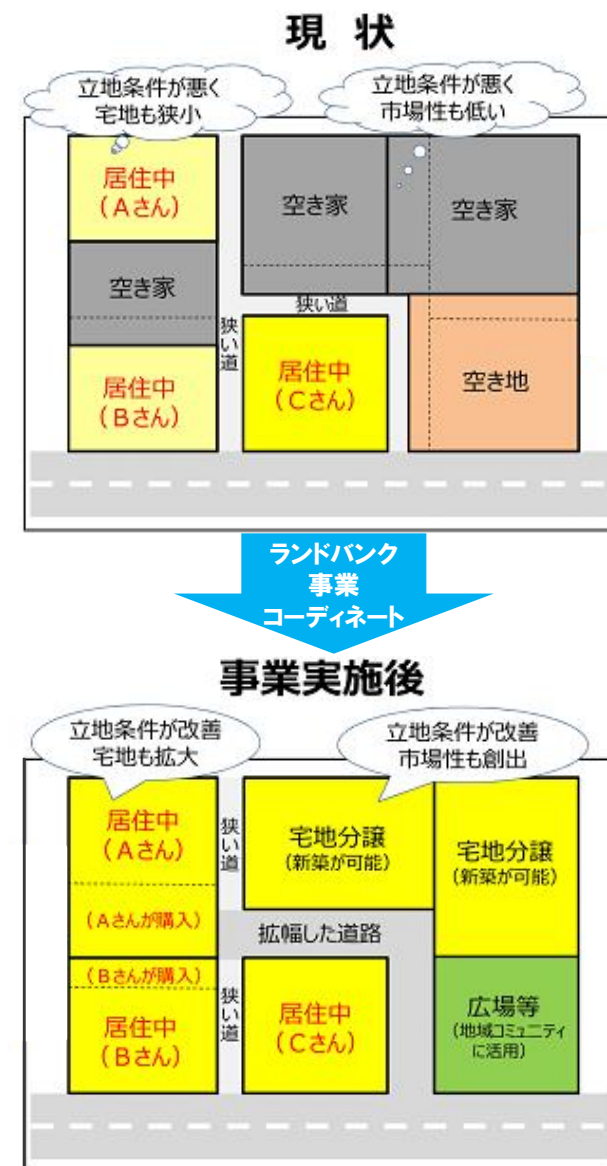
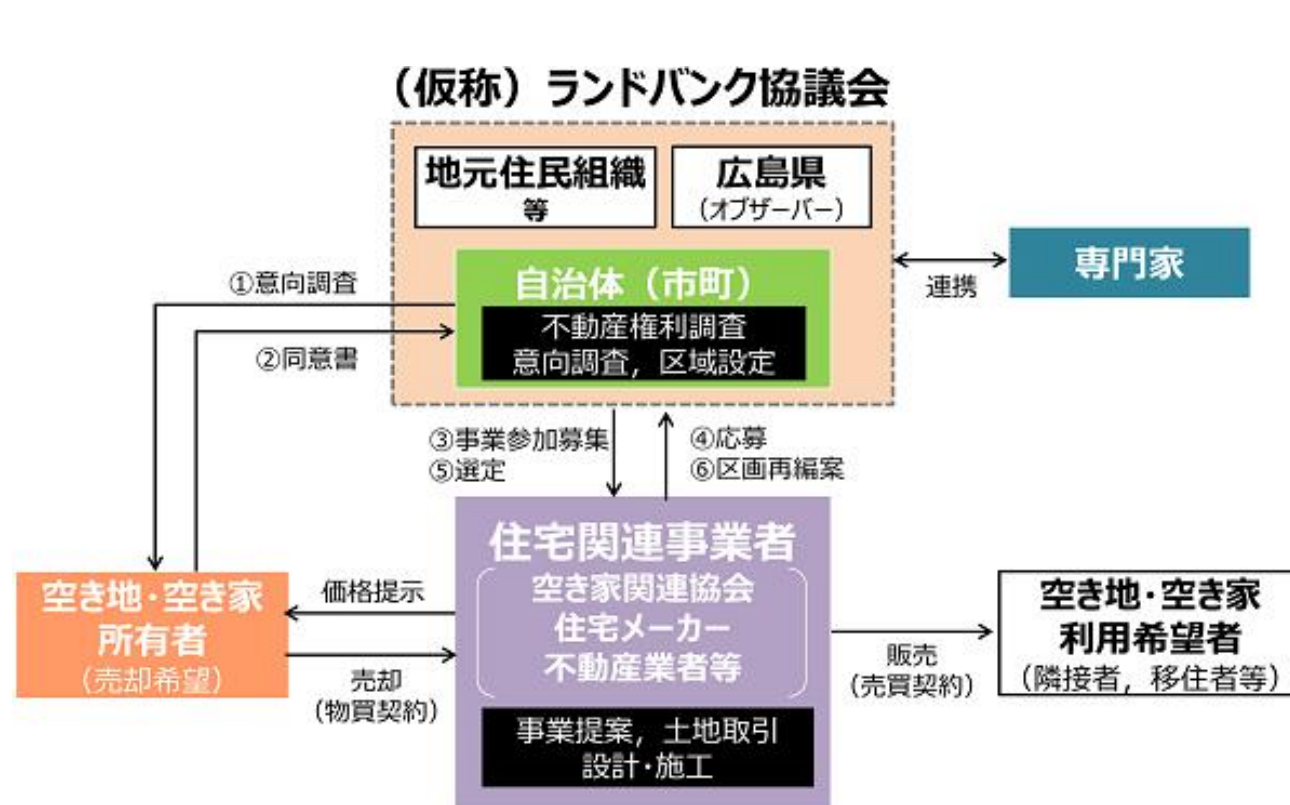
事業実績 (令和5年11月末時点)

- 【登録物件数】 空き家44件、空き地25件
- 【登録団体数】 117団体
- 【成約件数】 累計空き家48件、空き地29件



コーディネートの仕組みの事例 広島型ランドバンク(広島県)

- 空き家や空き地な等の未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげる事業を実施。
- 地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者(民間)が実施。



- ・令和3年度に、三原市本町地区をモデル地区として決定し、事業を推進。
- ・令和5年度に、府中市府中・出口地区をモデル地区として決定。
- ・両地区については、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査に採択。

2. 土地の利活用・管理における各主体の関わりのイメージ(その3)

⑤ 「中間組織」が土地所有者から土地を借り受け、活動主体に利用許諾(転貸借を含む)



○賃貸の中間組織としては、地方公共団体の外郭団体等を想定。

○賃貸・管理費用のファイナンス、土地の管理ノウハウ、事業主体との関係構築が必要。

⑥ 「中間組織」が土地所有者から土地を譲り受け、取得等希望者に再譲渡



○譲渡の中間組織としては、地方公共団体の外郭団体等を想定。

○取得・管理費用のファイナンス、土地の管理ノウハウ、地域や関係者との連携が必要。

中間組織の事例 農地中間管理機構(農地バンク)

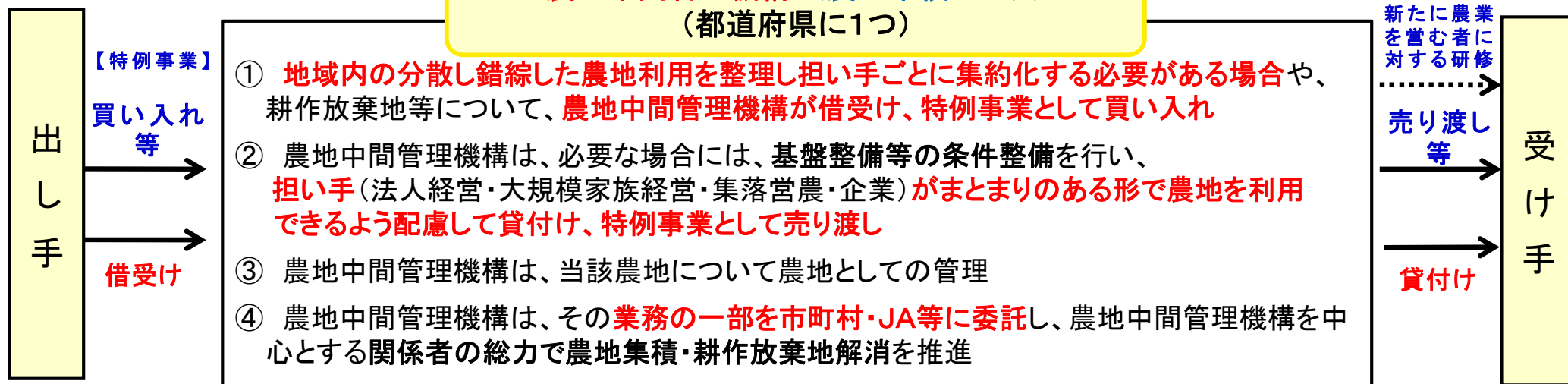
目標

- 今後10年間で、**担い手の農地利用が全農地の8割を占める農業構造を実現**(農地の集積・集約化でコスト削減)

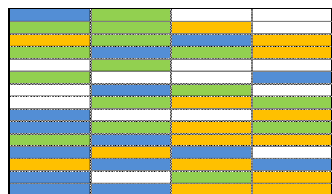
政策の展開方向

1. 農地中間管理機構の整備・活用 (法整備・予算措置・現場の話し合いをセットで推進)

農地中間管理機構 (農地集積バンク) (都道府県に1つ)



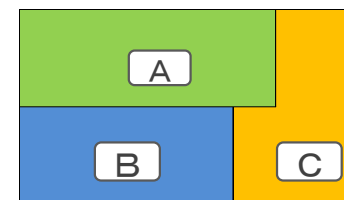
地域内の分散・錯綜した農地利用



農地の集約(イメージ)



担い手ごとに集約化した農地利用



農地の集積・集約化でコスト削減

特例事業を支援する全国組織

- 農地中間管理機構機構が行う土地売買等事業、研修事業等の特例事業を支援することを目的とした一般社団法人又は一般財団法人
- 具体的には、金融機関に対する債務保証、必要な資金の貸付け、助成、普及啓発、調査研究、事業に従事する者に対する研修等

●宮城県仙台市

都市計画道路事業の用地として取得したが、地元町内会の要望を踏まえ、事業着手までの間、防災倉庫敷地として利用



●愛知県名古屋市

都市計画道路事業の用地として取得したが、地元の地域団体からの要望を踏まえ、事業着手までの間、学童保育所として利用



●埼玉県草加市

都市計画道路事業の用地及び代替地として取得したが、地元町内会の要望を踏まえ、事業着手までの間、グラウンドゴルフ場として利用



●兵庫県上郡町

維持管理費の削減を目的に先買い土地の草刈り等を地元自治会に行ってもらい、無償で利用することができる土地管理委託契約を締結

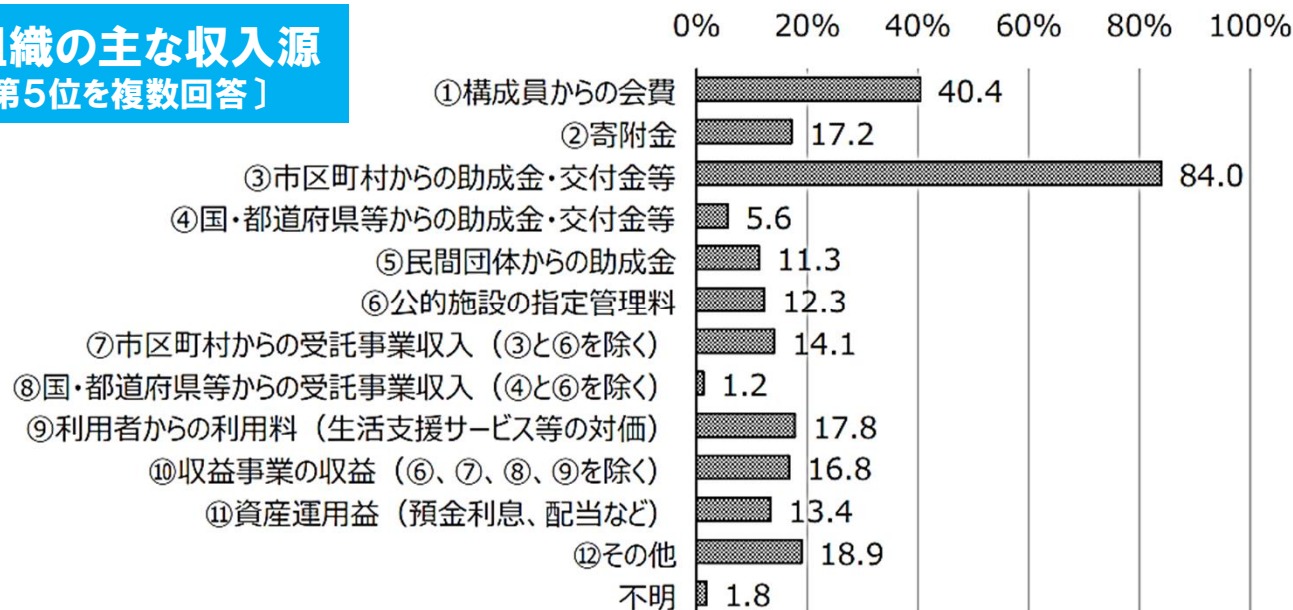


3. 土地の利活用・管理に係る資金調達

- 土地の利活用・管理において、各主体がそれぞれの役割を担うためには、その活動原資となる資金を調達することが必要。

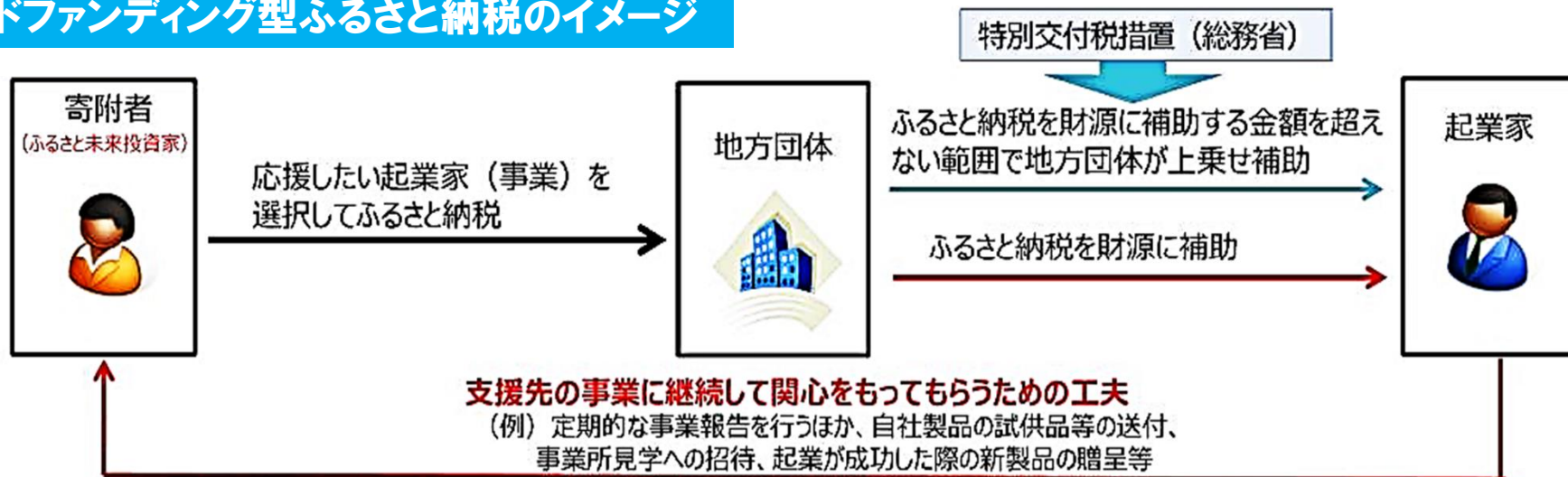
地域運営組織の主な収入源

〔第1位～第5位を複数回答〕



出典: 令和4年度地域運営組織の形成及び持続的な運営に関する調査研究事業 報告書(総務省)

クラウドファンディング型ふるさと納税のイメージ



クラウドファンディング型ふるさと納税の活用事例 たもんじ交流農園(墨田区)

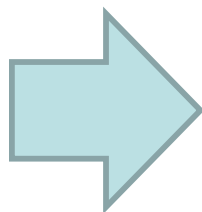
- 臨時駐車場として利用されていた寺院の土地に、NPO法人寺島・玉ノ井まちづくり協議会が、地域住民が利用できる広場やコミュニティーガーデンを開設。
- 地域の伝統野菜(江戸野菜)「寺島なす」の栽培や、収穫イベント等を実施。
- クラウドファンディング型ふるさと納税を活用した「すみだの夢応援助成事業」により、5年間で約700万円の寄付を受領。
- 令和4年にNPO法人が「みどり法人」に指定され、本農園が墨田区初の「市民緑地」として認定。
- 平成19年に商店街や町会の有志で立ち上げた任意団体を、平成29年に事業の活用のためNPO法人化。

クラウドファンディング型ふるさと納税の活用

年度	寄付額	事業内容
平成29年度	1,238,500 円	農園の土地の整備や水道管工事、菜園区画の整備等
平成30年度	1,500,000 円	菜園区画の増設、イベント広場の芝生の整備等
令和元年度	1,693,500 円	交流広場の整地や舗装、ビオトープの整備等
令和3年度	1,118,750 円	車椅子の方が農作業できる「可動式プランター」の整備等
令和4年度	1,806,000 円	蛭が生息できる環境(ビオトープの水循環)の整備等



2017年開墾前の現地風景



グリーンボンドによる資金調達事例（南町田グランベリーパーク）

グリーンインフラ×環境認証制度のポイント

- 環境認証は、CSR／ESG配慮に積極的な世界の優良企業群には標準的な取組であり、世界各国で登録実績があり、普及しているものである。
- 近年、ランドスケープや都市の認証もあり、グリーンインフラを活用した雨水貯留・浸透や土壌の保全・復元、生態系保全及び街づくりが高く評価されている。
- 環境認証はESG投資の原則とされており、認証の取得がESG投資の獲得につながることが期待される。ESG投資が拡大する中で、グリーンインフラの整備 ⇔ 環境認証の取得 ⇔ ESG投資の獲得という好循環を生み出す可能性がある。

グリーンインフラに関連する主な環境認証制度

- 環境認証は、SDGsの時代に都市と建物の見えない価値を可視化する評価システムであり、第三者認証審査機関による世界共通の認証のため、透明性、厳格性、信頼性が高い。



建物と街の持続可能性評価指針

Think Beyond Green ⇒ 健康、快適性、社会的公正性、QOL

Think Beyond Building ⇒ 街（ND）、コミュニティ、都市

※南町田グランベリーパークは、環境認証制度「LEED NC（新築部門）」及び「LEED ND（まちづくり部門）」にてゴールド予備認証を取得。



建築空間と人間の健康の関係を規定する評価指針

身体健康 ⇒ 食べ物、きれいな空気と水、身体を動かす

こころの健康 ⇒ マインドフルネス、バイオフィーリア、利他主義



屋外空間・グリーンインフラの定量的評価指針

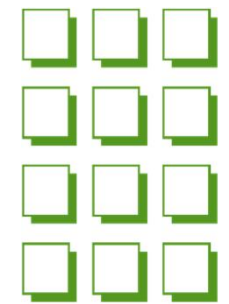
人の暮らしをもう一度自然に近づけ、結びつけることが究極の目的



不動産投資手法のサステナビリティ評価

Think Beyond Short-Termism ⇒ 長期的な価値の創造

第三者認証審査機関



GBCI®

Green Business
Certification Inc.

- ・ 透明性
- ・ 厳格性
- ・ バージョンアップ
- ・ 信頼性
- ・ 世界共通
- ・ ブランド価値

グリーンボンドによる資金調達事例（南町田グランベリーパーク）

- 南町田グランベリーパークは、「パークライフ」構想が評価され、環境認証制度「LEED NC（新築部門）」及び「LEED ND（まちづくり部門）」にてゴールド予備認証を取得。

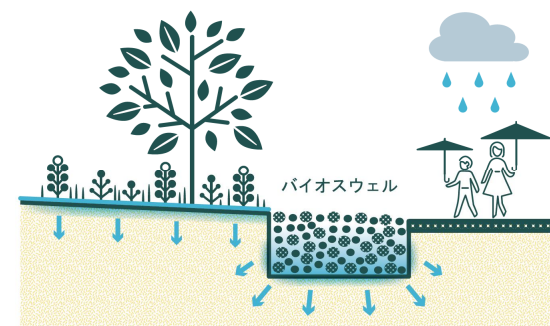
主な評価ポイント

歩行者ネットワークの整備による、自然と賑わいを感じながら回遊できるウォーカブルなまちづくり

- ・ 商業施設と公園を分断していた道路の配置換えによる、シームレスな空間の創出。
⇒歩車分離された安全な歩行者空間を実現。
- ・ 駅の南北をフラットに繋ぐ、南北自由通路の整備。
- ・ 樹木やベンチを豊富に配置した、木陰で憩える居心地のよい屋外空間の創出。
- ・ ガラスを多用した店舗ファサードによる、路面店のような賑わいを楽しめる街並みの創出。

グリーンインフラを生かしたランドスケープデザイン

- ・ 雨水浸透機能として、エリア全体で浸透性舗装やバイオスウェルを採用。
- ・ バイオスウェルの象徴としてデザインされたレインガーデンの整備。



バイオスウェル図解



シームレスな空間



開発前は車道だったパークライフ・サイト内



バイオスウェル



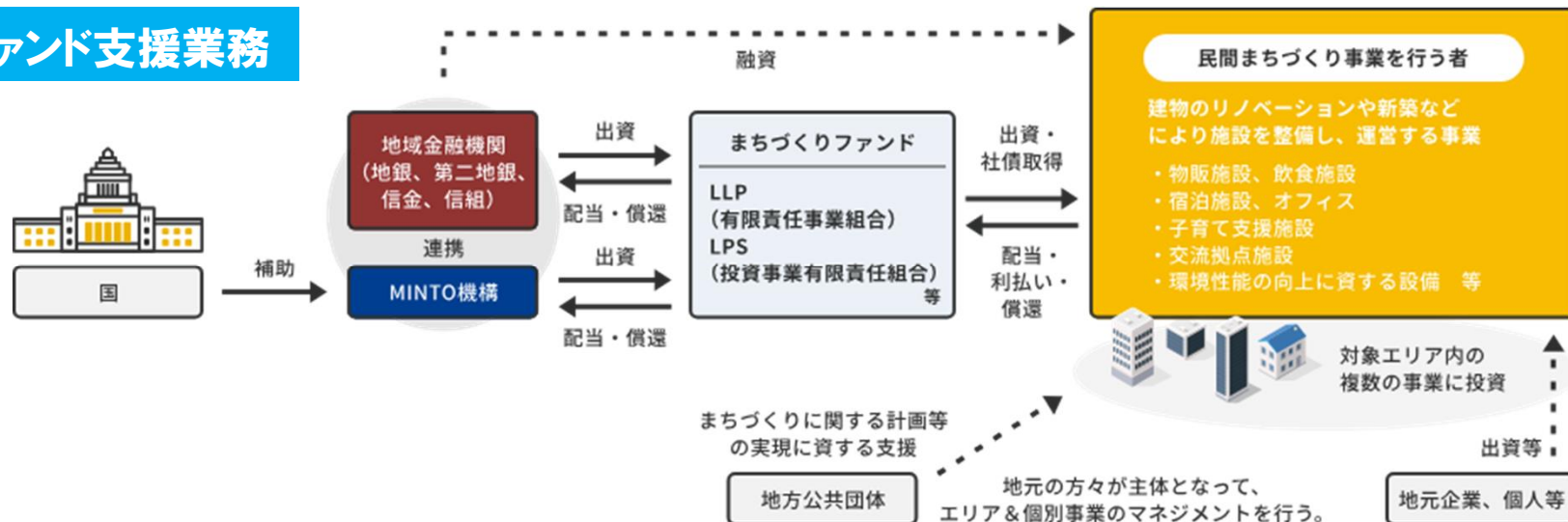
レインガーデン

【参考】融資制度の事例 まちづくりファンド(民間都市開発推進機構)

- 地域金融機関や地方公共団体等とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの出資・社債取得・助成等を通じて、まちづくり事業者を支援。
- 民間まちづくり事業を進めることで、エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献。

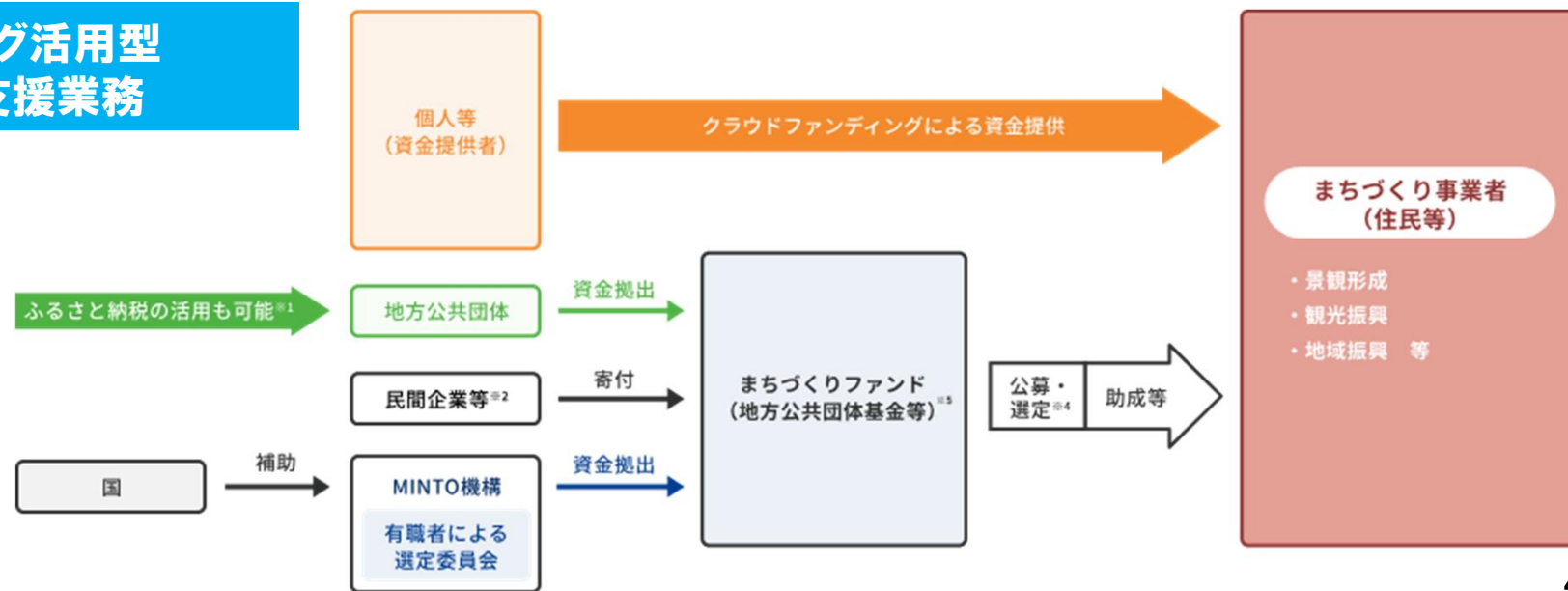
マネジメント型まちづくりファンド支援業務

令和4年度までに29件の
マネジメント型
まちづくりファンドを
地域金融機関と共同で組成



クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務

令和4年度までに14件の
クラウドファンディング
活用型まちづくりファンドを
寄付等による資金拠出を
受けながら組成



【参考】融資制度の事例 ソーシャルビジネス支援(日本政策金融公庫)

- 日本政策金融公庫では、資金面と情報面の両面から、ソーシャルビジネスの担い手を支援。
- 事業を行うために必要となる運転資金・設備資金の融資制度「ソーシャルビジネス支援資金」により、資金面を支援。
- NPOや社会的企業が抱える経営課題の解決を支援するため、地方公共団体や民間金融機関、NPO 支援機関等が参加する、「ソーシャルビジネス支援ネットワーク」を構築するとともに、ホームページで情報を発信。

融資制度「ソーシャルビジネス支援資金」

ご利用いただける方	融資限度額（注3）	ご返済期間
<ul style="list-style-type: none"> ■ NPO法人 ■ NPO法人以外であって、次の（１）または（２）に該当する方 	7,200万円	設備資金20年以内
<ul style="list-style-type: none"> （１）保育サービス事業、介護サービス事業等（注１）を営む方 （２）社会的課題の解決を目的とする事業（注２）を営む方 	<div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> うち運転資金 4,800万円 </div>	運転資金 7年以内

（注１）日本標準産業分類における老人福祉・介護事業、児童福祉事業、障がい者福祉事業等を指します。

（注２）日本公庫が定める一定の要件を満たす必要があります。

（注３）各種融資制度とは別枠になります。

ソーシャルビジネス
関係の融資実績
(令和4年度)

15,296件
1,265億円

支援ネットワークの構築と情報発信



ソーシャルビジネス支援ネットワーク

- ・相談内容に応じた事業者の相互紹介
- ・経営支援や啓発を目的としたイベントの開催
- ・構成機関間での勉強会の開催
- ・定期的な情報交換

令和5年6月末現在
ネットワーク総数 110



4. 土地の利活用・管理に向けた人材育成

専門知識を有する人材の確保

- 土地の利活用・管理に際しては、専門知識が必要となるため、地方公共団体や活動団体を対象とした研修等による人材育成が必要。
- また、通常の業務において、専門家及び専門団体と連携して対応することにより、専門知識を学ぶことも可能。
- 例えば全国10ブロックに設置している土地政策推進連携協議会において、情報共有、研修等を実施し、専門家との連携を推進しているところ。



土地政策推進連携協議会における研修

地方部における担い手の確保

- 空き地問題が顕在化している地方部においては、都市部に比べて専門家や担い手が不足している状況。
- 関係人口を増加させつつ、土地の利活用・管理に関わる担い手の確保に向けた取組が必要。
- 例えば山梨県丹波山村は、講義の関係で滞在していた大学生が立ち上げた不動産会社を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、空き家空き地への取組を推進。

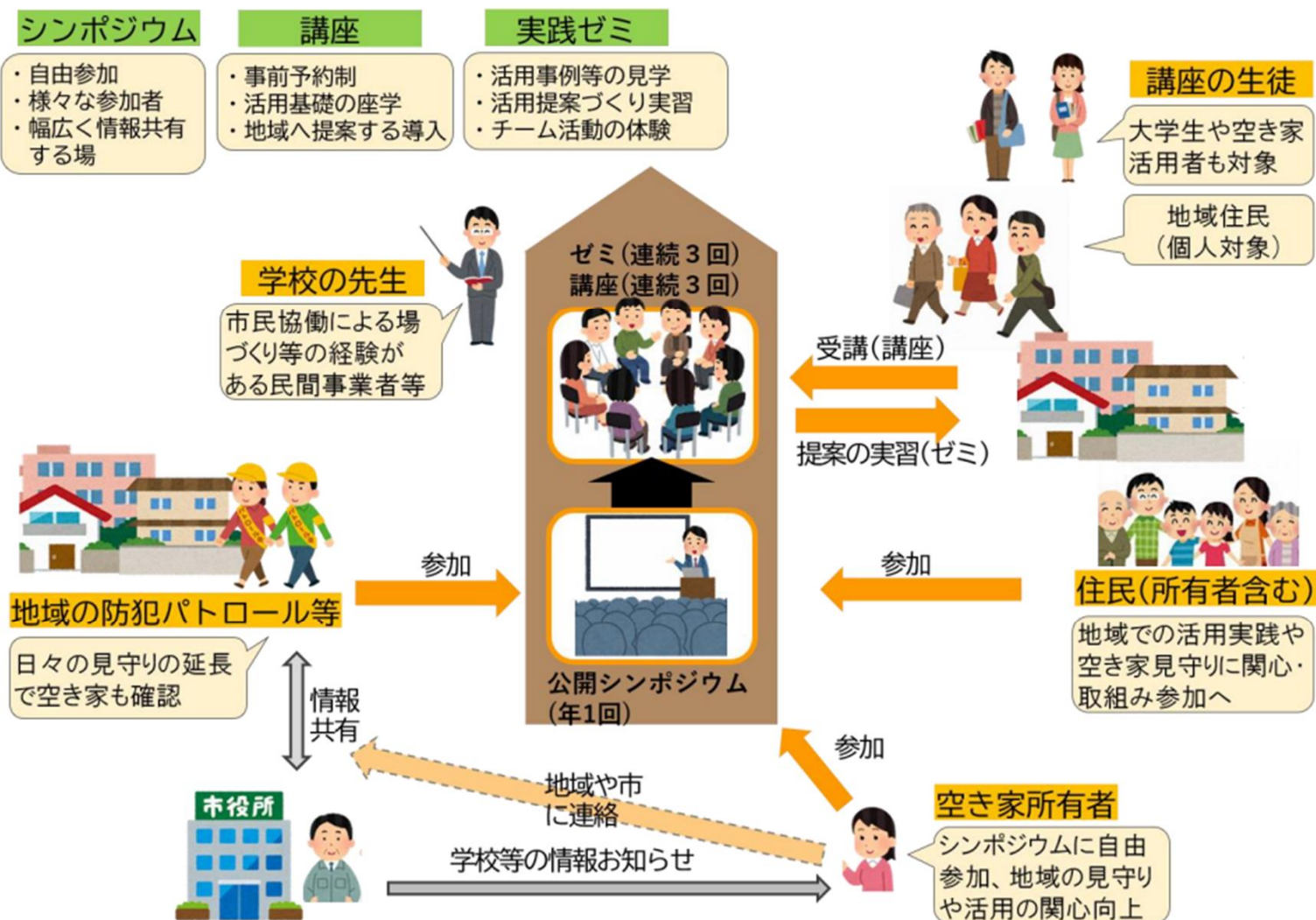


山梨県丹波山村での調査の様子

【参考】人材育成の事例 まちと空き家の学校(東京都日野市)

- 東京都日野市では、空き家を地域の資源として活用し住民の空き家への意識や関心の向上を図り、取組を普及していけるように、「まちと空き家の学校」を創設し、シンポジウム、講座、実践ゼミを開催。
- 対象者は、市民、市内にある空き家所有者の他、市内で活動するNPO法人及び事業者、大学関係者等。

まちと空き家の学校の枠組みのイメージ



【参考】人材育成の事例 LIFULL地方創生スクール

- 空き家をはじめとする様々な地域課題を把握し、解決を進めることができる人材の育成や、地域が有する魅力を引き出し、持続可能な地域づくりを進めることができる人材の育成を目指し、講座を開講。
- 全国版空き家・空き地バンクの運営と併せて、地方創生の取組をトータルでサポート。

空き家活用人材を目指す



空き家の相談員育成講座
空き家の相談員育成講座〈実地〉
空き家ビジネス活用講座

地域DX人材を目指す



地域DX人材育成講座〈初級〉
地域DX人材育成講座〈中級〉
地域DX人材個別研修

地域プロデュース人材を目指す



地域プロデューサー育成講座
観光プロモーションメディア講座
スポーツまちづくり講座

地域産業の担い手を目指す



次世代コンパクト農家育成講座

空き家の相談業務イメージ



【参考】つるおかランド・バンク(所有者不明土地利用円滑化等推進法人)

- 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、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理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。

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 大学教授
副理事長 司法書士	理事 鶴岡市
副理事長 不動産業	監事 銀行
理事 不動産業	監事 鶴岡市
理事 土地家屋調査士	
理事 行政書士	
理事 建築士	
理事 産業廃棄物事業	

(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

ランドバンクの業務

①マッチング・コーディネートによる活用促進

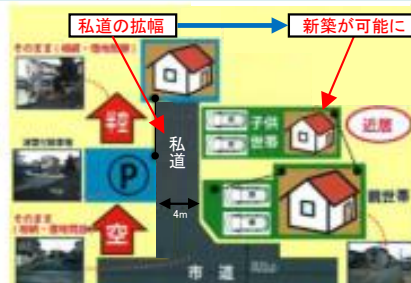
ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



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出し
- ・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



狭隘道路の解消となった例

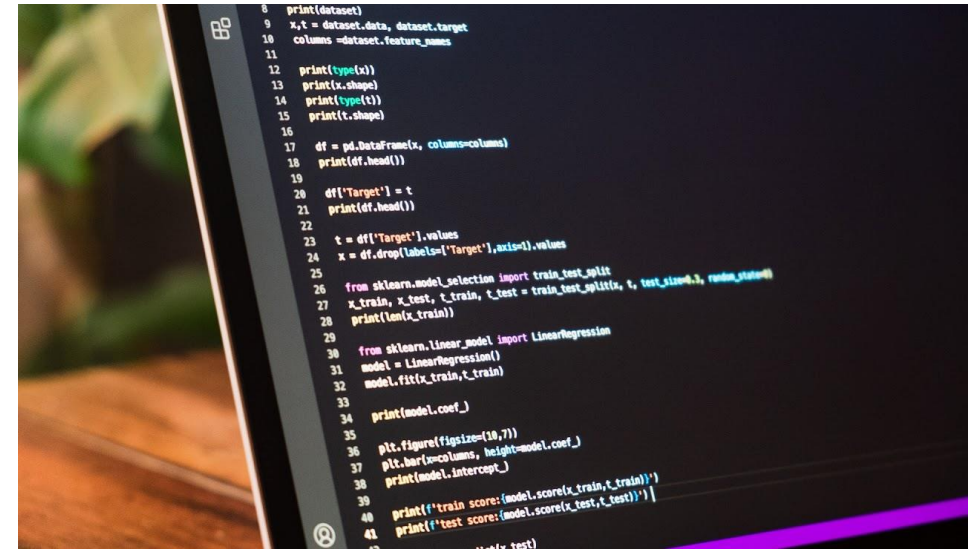
【参考】梅鉢不動産(所有者不明土地利用円滑化等推進法人)

- 梅鉢不動産は、講義がきっかけで山梨県丹波山村での滞在を始めた大学生が、大学卒業と同時に創業。
- 山梨県丹波山村は、離島を除き関東地方で人口が最も少なく高齢化率も高い一方、都心から車で2時間半程度で移動可能であることに加え、温泉やキャンプ場があり観光地としては人気があることから、移住希望の問合せは年間数十件程度ある。
- こうした中、村の大部分が山林であり、新築住宅を建てられる土地に限られる一方、村内の既存住宅の1/3近くが空き家であることに着目し、これらの空き家の貸出や売却の仲介ができるよう不動産会社を設立。
- 令和5年9月に、所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定された。



空き家調査

地域にある空き家の調査を実施。
空き家の所在地や外観の調査による外観の状態に関するランク付けだけでなく、所有者の特定といった空き家に関する様々なデータを調査・収集。



空き家調査データ集約化

GIS(地理情報システム)を用い、空き家調査で得たデータを総合的に分析・管理・加工することで、ただデータをまとめるのではなく、見やすく・使いやすい形で集約化。

所有者不明土地・空き地の円滑な利活用や適正管理の推進

令和7年度予算額:63百万円

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組を支援する。

事業概要

下線部: R7拡充内容

<基本事業・関連事業>

● 地方公共団体又は推進法人等が行う事業に対する補助

※ 地方公共団体施行: 1/2、推進法人等施行: 1/3 (地方公共団体負担: 1/3)

● 補助対象

- ・所有者不明土地・低未利用土地の実態把握
 - ・所有者不明土地・低未利用土地に関する広報・啓発※
 - ・所有者不明土地対策計画の作成
 - ・土地の所有者探索や、利活用のための手法等の検討※
 - ・土地の管理不全状態の解消及び関連する法務手続※ 等
- ※ 所有者不明土地対策計画に基づくもの

<モデル事業>

● 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う

- ・推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・空き地の利活用等を図る取組 等
- に対する補助(定額)

空き地の利用転換による利活用のイメージ

市民農園として活用

臨時駐車場であった土地を、地域住民が利用できる広場や農園として活用。



防災空地として活用

空き地を、平常時は防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時避難場所として活用。



「所有者不明土地対策計画」とは・・・

- ・ 所有者不明土地法第45条第1項に基づき市町村が作成する法定計画。
- ・ 所有者不明土地（相続人不存在の場合も含む）だけでなく、所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象。
- ・ 所有者不明土地対策計画を単独で策定するだけでなく、類似の計画（空き家対策計画、立地適正化計画等）に内容を追加することで所有者不明土地対策計画を兼ねる計画とすることも可能。

瓦礫が放置され、雑草の繁茂や
不法投棄も発生している
管理不全状態の土地



樹木や雑草が繁茂し、
有効利用されていない土地

所有者不明土地対策計画を策定すると・・・

所有者不明土地等対策事業費補助金

- ・ 所有者不明土地（相続放棄地を含む）だけでなく、所有者が判明している低未利用土地に関する対策も、補助対象。
- ・ 空き地の利活用・処分方針検討、事業計画調整、管理不全状態解消（朽廃空き家も含む）、代執行に係る費用にも活用可能。
- ・ 相続人調査等の所有者探索に係る委託費用、財産管理制度等の法務的手続に係る費用（予納金）も対象。
- ・ 対策計画策定前でも活用できるメニュー有。
（空き地等の実態把握調査、公共事業の円滑な用地取得のための事前調査等）

【補助率】・地方公共団体が施行者の場合 : 1/2*
・推進法人等が施行者の場合 : 1/3
（地方公共団体負担1/3*）

* 地方公共団体負担分について、特別交付税措置を講じる
（措置率 最大1/2）

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための 特例措置（100万控除）譲渡価額の上限引き上げ

- ・ 市街化調整区域又は非線引き都市計画区域のうち用途区域が設定されていない区域につき、譲渡価額の上限500万→800万
- ・ 空き地だけでなく空き家が存在する土地も対象。

地籍調査費負担金等の重点施策分野「所有者不明土地対策関係」 将来的に「所有者不明土地対策計画」策定を条件とすることを本省にて検討中

※ 「所有者不明土地対策計画」作成にあたっては
国土交通省ホームページを参考にしてください。
「所有者不明土地対策計画作成の手引き」
→ [001718540.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001718540.pdf)



※ 類似の計画と兼ねる場合においても、
所有者不明土地法第45条第1項に基づく計画である旨の明示が必要となります。

類似の計画と兼ねる場合は、事務局までご相談ください。

「とちーた」
土地政策イメージ
キャラクター



補助金に関する
お問い合わせ先はこちら ↓↓

国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地企画課 土地活用推進係

(近畿地区 土地政策推進連携協議会 事務局)

電話 : 06-6942-1141(代)

メール: kkr-syouchi@mlit.go.jp