

事業名称	ランドバンク（小規模連鎖型区画再編事業）手法のシステム構築事業
事業主体名	特定非営利活動法人つるおかランド・バンク
連携先	山形県宅地建物取引業協会、山形県土地家屋調査士会、山形県行政書士会、司法書士、解体業協会、建築士会、鶴岡市
対象地域	山形県鶴岡市
事業の特徴	①山形県宅地建物取引業協会からのヒアリングや空き家相談会等を通し事例を収集の上、課題を整理・類型化し解決に向けたデータベースを構築する。 ②不動産関連業や法務等の専門家、行政等多様な業種と連携し、事務処理フローや法的課題リスト等を記載したランド・バンクマニュアルを作成する。 ③密集住宅地の空き家、空き地、狭隘道路を一体的に解決するための開発基準、市道要件基準書を作成する。
成果	・つるおかランドバンク事業ガイド(マニュアル、開発基準)の作成 ・ランドバンク事業導入判定ICTプログラムの作成
成果の公表先	つるおかランド・バンクのホームページで公表 URL: http://t-landbank.org/report

1. 事業の背景と目的

鶴岡市の中心市街地は、江戸時代の昔ながらの町割りが色濃く残っており、1つの街区が極端に大きいものや、旗竿地や囲繞地、狭あい道路などが散見し、現代の生活様式に適合していない状況にある。本事由により住宅の再建築ができないなど、不動産として流通するには困難な行政も民間も問題があり手を付けない物件が潜在的に多数存在し、空き家発生の一因となり、まちなかの空洞化、人口減少が進んでいる。

このような状況を解決するにあたり、単に空き家の解消だけでなく、更地後の土地利用までを考慮し、空き家、空き地、周辺の宅地及び道路を一体として捉え、小規模ではあるがそれを再編し、連鎖させて良好な住環境整備につなげる土地に付加価値を生み出す。新たなまちづくりの手法として小規模連鎖型区画再編事業（以下、「ランドバンク事業」という）に取り組んでいる。例えば、狭小地で単独利用が困難な場合に隣接地を含めた小規模な土地の再編を行うことで、コミュニティの活性化や不動産の流通につなげることができる。

しかしながら、全国的にも一般化されていない取り組みの為、地権者や専門家の理解が進まない状況にあり、また、権利や相続の調整など法的障害により課題解決までには時間を有することも多く、取り組みが広がらない状況にある。

ランドバンク事業の拡大・推進のため、課題事例や解決事例の類型化及び法的課題等の整理とマニュアル化に取り組むとともに、第三者が容易に活用するための仕組みについて検討する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

以下のとおり解決すべき課題を踏まえ事業を進めた。

《取り組みの目的》：ランドバンク事業実践におけるマニュアル化

＜課題－1＞：ランドバンク手法による土地の再編ケースが多様なため、誰でも容易にできる明確な基準がない。

＜課題－2＞：相続や権利関係、地理的要因が輻輳しかつ法的障害により解決が困難になる。

＜課題－3＞：狭あい道路拡幅時の道路管理者側の寄附受付基準が明文化されておらず、案件都度の可否や条件が異なり対応協議に時間を要する。

交付決定（8月25日）から事業終了までの間の事業の内容と手順及びフローを以下に示す。

表1 事業工程表

事業項目	細項目	月							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
解決事例・課題事例の収集・類型化	①事例収集ヒアリング(宅建業、空き家相談会)及び整理・類型化		■	■	■	■			
ランド・バンクマニュアルの作成	①マニュアルの検討			■	■	■	■	■	
	②モデルケースによる解決例の検討				■	■	■	■	
	③専門家との検討会の実施(全3回)						●	●	●
	④開発基準、市道要件基準の検討						■	■	
	⑤マニュアル書の作成							■	■
解決プログラムの開発	①ICT解決プログラムの開発				■	■	■	■	
公表用HP・解析システムの開発	①公表用HP・解析システムの作成					■	■	■	
ランドバンクシステム化の検討	①ランドバンクシステムの活用・維持方策の検討					■	■	■	
	②ランドバンク事業推進チラシの作成						■	■	

図1 事業フロー

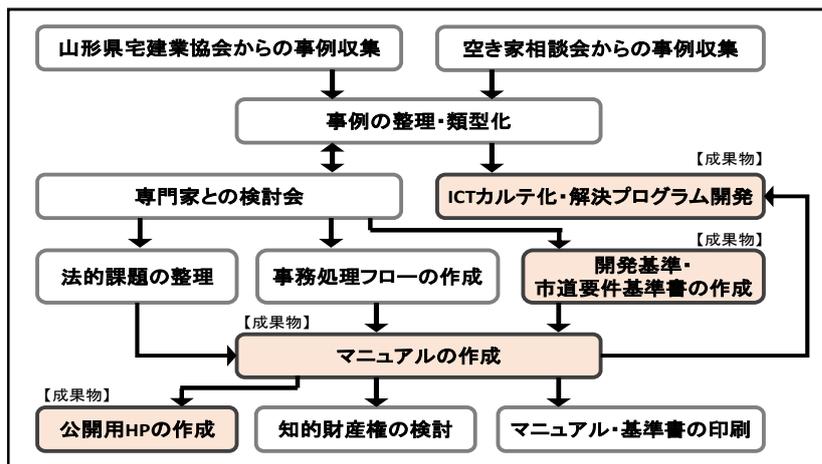
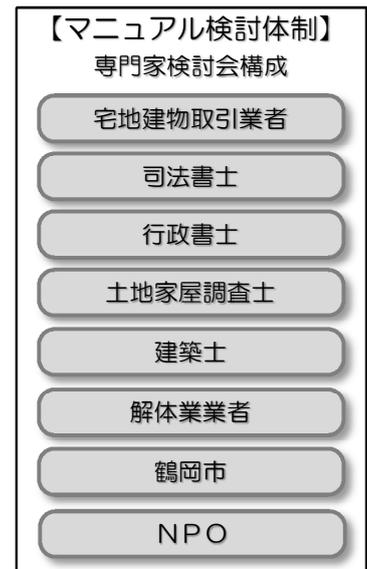


図2 検討体制



(2) 事業の取組詳細

1. 解決事例・課題事例の収集・類型化

解決事例・課題事例を収集し類型化することでランドバンク事業の特徴とランドバンク事業での検討が必要な条件を探るため以下の取り組みを行った。

①事例収集ヒアリング及び整理・類型化

1) 低廉売却成約物件調査

山形県宅地建物取引業協会の協力を仰ぎ、山形県内の4ブロック11地区にある各協会支部を通じ、宅地建物取引業者より取引価格が200万円以下で成約した物件事例を収集した。当NPOにおける空き家バンクの成約物件68件(うち売買成約56件)のうち27件は200万円以下での成約となっていることから、200万円を境に空き家の程度や権利関係など何かしらの事情が発生していると思われる。また宅建業法において仲介手数料を200万円以下は5%と低廉物件の料率が高く定められていることから、事例調査対象を200万円以下とし、不動産市場に

流通しづらい物件に係る成約上の問題点や土地・接道状況を整理・分析することで、ランドバンク事業につながる土地状況等の類型化を目的としている。

以下のとおり同協会のブロック別研修会において事業趣旨説明と依頼を行った。

- ・9/4 PM 庄内ブロック 場所：いろり火の里文化館、参加：87人
 - ・9/5 AM 村山ブロック 場所：山形国際交流プラザ山形ビッグウィング、参加：167人
 - ・9/5 PM 米沢・置賜ブロック 場所：伝国の杜置賜文化ホール、参加：63人
- ※最上ブロックでは説明会未実施

写真1 研修会の様子



16社よりご協力いただき、計60件の低廉売却成約物件の事例を収集することができた。本事例については、道路拡幅や区画再編等の特徴とするランドバンク事業において解決できる条件を探るため、密集住宅地などが存するなどの住環境事情が郊外地とは異なる用途地域内計23件に絞り、ヒアリング等の追加調査を行い、低廉での成約に至った経緯、条件を探った。

図3 成約物件調査書

- ・1次調査：山形県内の不動産取引実績のうち、低廉（200万円以下）で成約した物件を対象に調査
- ・2次調査：1次調査で収集した物件のうち、用途地域内にある物件を対象に調査

【調査期間】

- ・1次調査：平成29年9月4日～9月30日
- ・2次調査：平成29年12月12日～12月28日

【配布・回収方法】

- ・1次・2次調査：電子メール及び郵送による配布・回収

低廉売却(200万円以下) 成約物件調査書	
物件所在地	山形県
成約内容	<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 土地譲渡 <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物、売買金額(税込) 円
売主	<input type="checkbox"/> 匿名個人 <input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 会社
買主	<input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 会社 <input type="checkbox"/> 会社 <input type="checkbox"/> 会社
①本物件の取壊費用にまつ問題点・損益について以下の該当するものにチェックをお願いします。	
<input type="checkbox"/> 建築費・内装費等 <input type="checkbox"/> 物件調査の経費 <input type="checkbox"/> 積立金の処分 <input type="checkbox"/> 借付金の返済 <input type="checkbox"/> 税金等 <input type="checkbox"/> 借付金の返済 <input type="checkbox"/> 借付金の返済 <input type="checkbox"/> 借付金の返済 <input type="checkbox"/> 借付金の返済	
②上記①の対策として、どのような対応や交渉を行いましたか。詳細をお聞かせください。	
③物件情報の提供方法及び掲載期間について	
物件情報の提供方法	掲載期間
<input type="checkbox"/> 不動産情報誌(新聞) <input type="checkbox"/> 広告 <input type="checkbox"/> フラジ <input type="checkbox"/> HP <input type="checkbox"/> 朝の月	<input type="checkbox"/> 朝の月
④売却までの空き家期間 年 空き家の管理状況 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 悪劣	
⑤その他の関係者について	
<input type="checkbox"/> 相続人	
備考欄	
担当業者	担当名称
FAX	メール
※お問い合わせは必ずA5までお願いします。	
〒997-0002 山形県東根郡北根町1-1-1	
TEL 0235-64-1587 FAX 0235-64-1588	
HP http://tr.landbank.org	

2) 空き家無料相談会の実施

宅地建物取引業協会はじめ、空き家に関連する業界団体や行政と連携し、無料の空き家相談会を実施し課題事例の収集を行った。

- ・11/11 空き家の無料相談会 場所：勤労者会館、参加：20組

写真2 空き家相談会



図4 空き家相談会チラシ

空き家の無料相談会

不動産に関する専門家が空き家の相談にお応えします。
鶴岡市内に空き家をお持ちの方は、ぜひご参加ください。

解決: 解決できない問題の解決方法を探りたい。

相談: 売却したいが、売却できない理由を知りたい。

お気軽にご相談ください。

【対応する専門家】
 ・山形県宅地建物取引業協会会員・山形県建築業協会会員
 ・国土院士・山形県行政書士会会員・山形県土地家屋調査士会会員
 ・税理士・鶴岡市環境課

日時：平成29年11月11日(土) 前10時から12時まで
 ※最終受付は午前12時(正午)
 場所：鶴岡市勤労者会館 大ホール(鶴岡市東町8-57) (予定)

相談料：無料
 申込み：事前の申込みは必要ありませんが、予約も可能です。

鶴岡市都市計画課 TEL 0235-25-2111 FAX 0235-25-2959 Email info@city.tsuruoka.lg.jp

NPO法人つるおかランド・バンク TEL 0235-64-1587 FAX 0235-64-1588 Email info@tr.landbank.org

「つるおかランド・バンク」が空き家の管理受託も承ります。
建物の内外部の点検、経年や経費の状況確認、災害後のチェックなど、空き家の安全・安心をサポートします。

3) 事例の整理・類型化

1) 2) にて収集した事例をもとに、当初は低廉物件や問題物件に至った問題を幅広く整理する予定としていたが、ランドバンク事業の特徴である道路拡幅や区画再編の可能性に着目し、収集した 60 事例のほか、200 万円以下の過去に空き家バンクに登録され成約に至った 9 事例や空き家相談会にて相談があった 20 事例を含め、低廉物件に至る問題の所在を探り、ランドバンク事業での検討が必要な条件を探った。

ア 低廉売却に至った問題点

低廉売却に至った問題点の関係を把握するため集計を行い問題の分析を行った。

図 5 低廉売却に至った問題点（全物件）

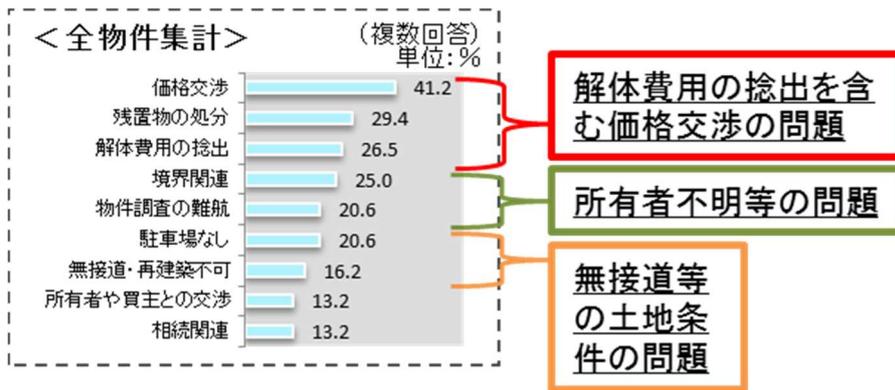
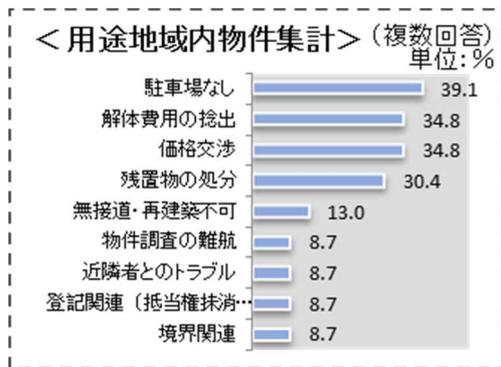


図 6 低廉売却に至った問題点（用途地域内）



全体を見ると低廉売却に至った問題点としては、解体費用の捻出や価格交渉の問題、残置物の処分といった費用的な問題が多くを占めるが、境界関連や物件調査の難航など所有者不明に端を発する問題や、駐車場が無い、無接道による再建築不可など土地条件の問題が多くを占めた。用途地域内に限ると駐車場が無いことが最も多く、中心市街地が車社会に対応した住環境整備がなされていないことが伺える。

イ 低廉売却物件の特徴

アにより判明した用途地域内において低廉売却に至る理由として多かった「価格交渉の問題」「土地条件の問題」「所有者不明等の問題」について接道状況や宅地の広さからクロス集計し分析を行った。

図 7 低廉売却の特徴

状況	価格交渉の問題			土地条件の問題		所有者不明等の問題	
	価格交渉	解体費用の捻出	残置物の処分	再建築不可・無接道	駐車場なし	物件調査の難航	境界関連
狭小(150㎡未満)	17.4	13.0	13.0	4.3	17.4	0.0	0.0
前面道路4m未満	8.7	8.7	8.7	8.7	17.4	4.3	0.0

「価格交渉の問題」及び「土地条件の問題」は、「接道状況、宅地の広さ」と密接に関係

前面道路幅員や狭小宅地の解消が必要

それぞれの条件を狭小な宅地（150㎡未満）の場合と前面道路が4m未満の場合で比較すると、「価格交渉の問題」や「土地条件の問題」がある場合は、接道状況や宅地の広さと密接に関係することが分かり、「所有者不明の問題」は接道状況や宅地の広さとほぼ関係性が無いことが分かる。つまり「価格交渉の問題」や「土地条件の問題」は前面道路の幅や狭小宅地の解消が必要であり、ランドバンク事業の有効性・必要性を示しており、判定フローの構築につながるものである。

2. ランド・バンクマニュアルの作成

マニュアルの作成にあたっては、ランドバンク事業の特徴である土地の区画再編例に焦点をあて、事業タイプごとに類型化を行い、解決例を導く判定システムの構築を目指した。また、事業実施における法的課題の整理や開発基準・市道要件基準の要件の検討・調整を行った。

①マニュアルの検討

空き家の相談を受けてから事業実施までの一連の流れ、ランドバンク事業による土地の区画再編についてどういった形で推進するか判定フローを用いて判断すべく検討を進めた。また、区画再編例ごとに類型化を行い、事業タイプごとに可視化することを検討した。

図8 判定システムの概要

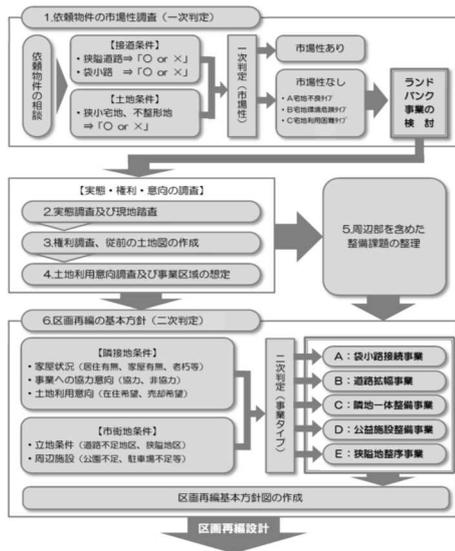
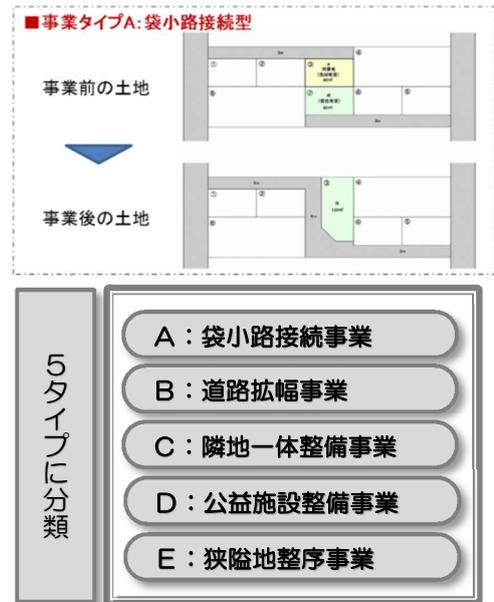


図9 類型化による事業タイプ

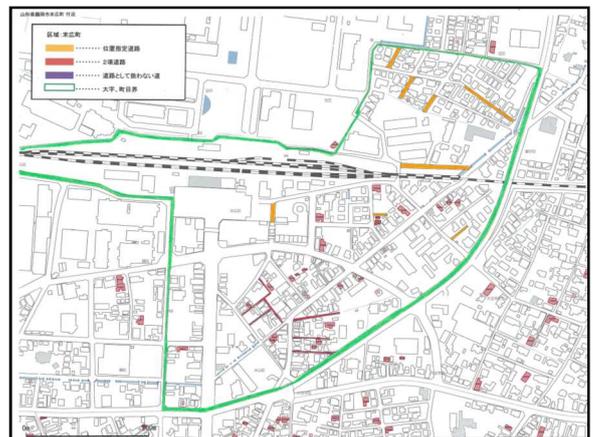


②モデルケースによる解決例の検討

空き家や建築基準法における42条2項道路や位置指定道路が多数存在する中心市街地を対象に、鶴岡市が保有する空き家台帳、道路台帳から、空き家・道路情報を調査・把握し、モデルケースとなる事例を選定した。また本ケースにおける区画再編の解決例の検討を行い、事業実施の可能性を探った。

モデルとしては、2項道路に面している、未接道である、近隣に多く空き家が存在しているなどの面整備による解決が不可欠となるエリアを対象とし、区画再編事例、事業費の検討を行った。

図10 空き家及び道路調査



モデルケースとしたエリアにおいては、後述の専門家検討会において各士業専門家から協議いただき、より現場の実態に即し事業実施の可能性が高まるよう区画再編例の検討を行った。事業では小規模にかつ現況に即した形で区画再編を行うことを特徴とすることから、いかに工事費を抑え公費投入せず実施できるかを念頭に区画再編例の計画案の検討・修正を重ねた。

図 11 モデルケース検討（現況）

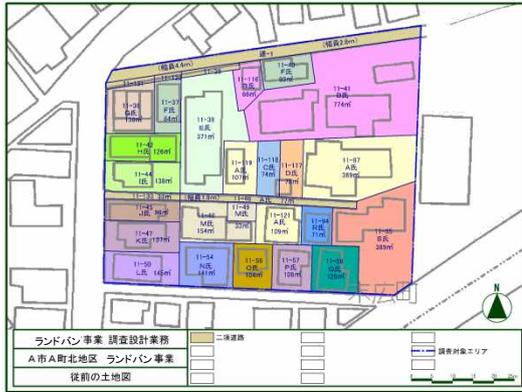
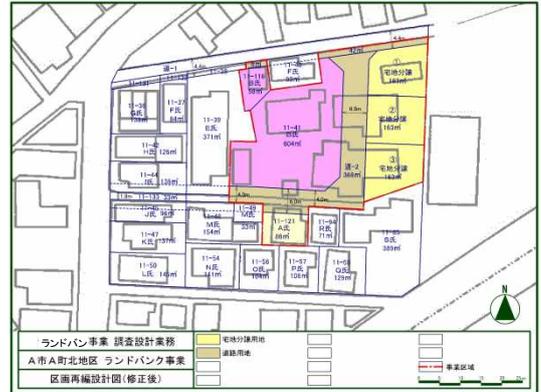


図 12 モデルケース検討（検討後）



③専門家検討会の実施

マニュアルの検討にあたり、宅地建物取引業、土地家屋調査士、司法書士、行政書士、建築士、解体業、行政の空き家に関連する関係団体の専門家による検討会を全3回実施した。本検討会ではマニュアルにおける判定システムや区画再編例の類型化、モデルケースの区画再編例の検討を行った他、計画から事業施工まで事業実施段階における法的課題やNPO運営における課題、鶴岡市における開発基準や市道要件基準について議論した。

- ・ 12/22 第1回専門家検討会 場所：第3学区コミュニティセンター
- ・ 1/31 第2回専門家検討会 場所：第3学区コミュニティセンター
- ・ 2/26 第3回専門家検討会 場所：総合保健福祉センターにこふる

写真 2 専門家検討会の様子



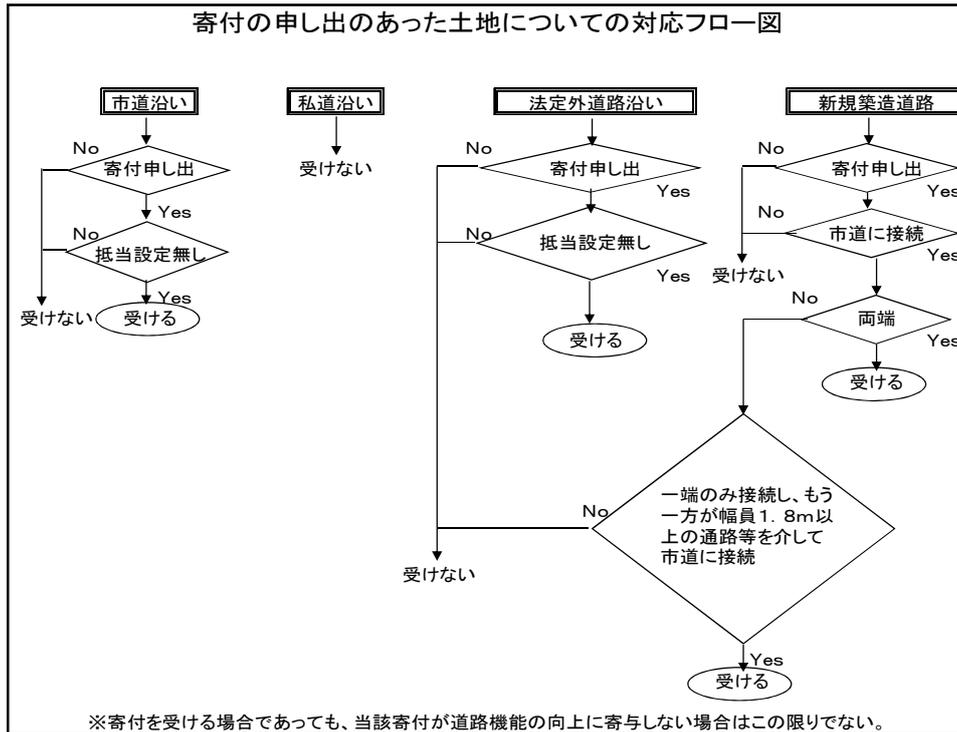
④開発基準、市道要件基準の検討

上述の③の検討会において、鶴岡市における現行の開発基準をもとに、明確化されていない開発基準や道路寄附受付基準の運用の見直しを行政を含め検討し提案を行った。

通常、都市計画区域内における1,000㎡以上の土地利用については都市計画法に基づく開発許可が必要となるが、鶴岡市においては、1,000㎡未満の場合にあっても開発協議が必要となっている。本開発協議では、道路の幅員の基準を原則6mとしていたが、ランドバンク事業の実施にあたって指定区域内においては4mでも可とする基準が設けてある。その他道路拡幅の際の境界の基準や私道の建築基準法における位置指定、市道として市が寄附を受け付ける判断基準については、運用や都度の協議の中で取り決めていた。

本検討会において、本基準の運用の検討を行うとともに、市道としての寄附受付の判断基準を議論し、鶴岡市における取り扱いの明文化につながった。

図 13 鶴岡市における寄附対応フロー図



⑤マニュアル書の作成

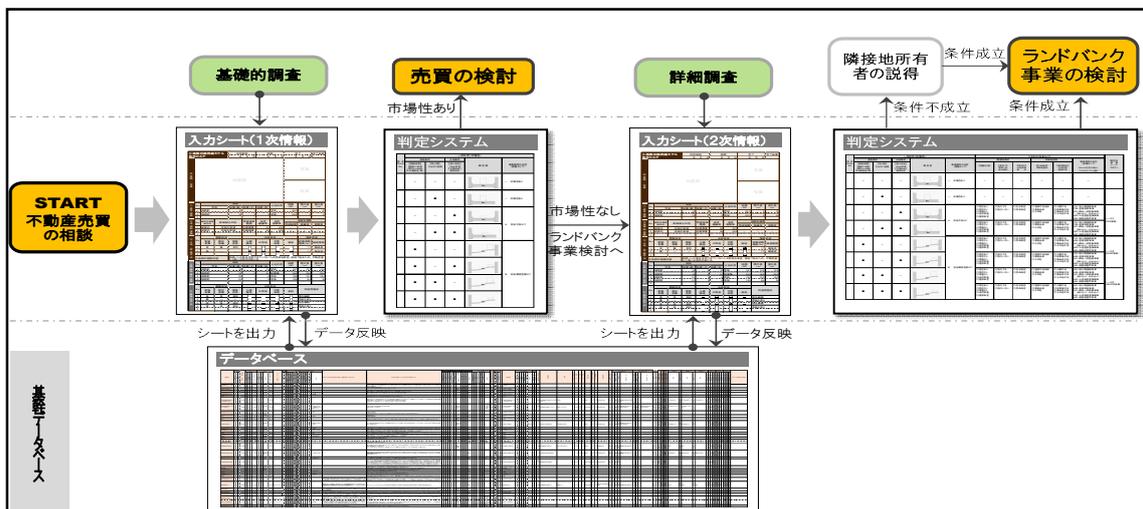
マニュアル書については、名称を「つるおかランドバンク事業ガイド」とし、関係者のみならず、空き家関連NPOや行政等の視察対応時など幅広く配布すること目的として作成した。

3. ICT 解決プログラムの開発

①ランドバンク事業導入判定 ICT プログラムの開発

空き家の所有者からの相談から、ランドバンク事業における検討が可能か判定するランドバンク事業判定 ICT プログラム（以下、「ICTプログラム」という）の開発を行った。本プログラムにおいては、物件カルテの出力、データベースとの連動の点を考慮し Excel ベースで稼動するものを構築することとした。物件ごとの詳細情報を入力しデータベースに情報を蓄積するとともに、カルテとして物件情報を閲覧できるようにし、上述の判定システムを反映させ、ランドバンク事業における事業実施可能性のあるタイプの判定を出力するものとなっている。

図 14 ICTプログラムフロー図



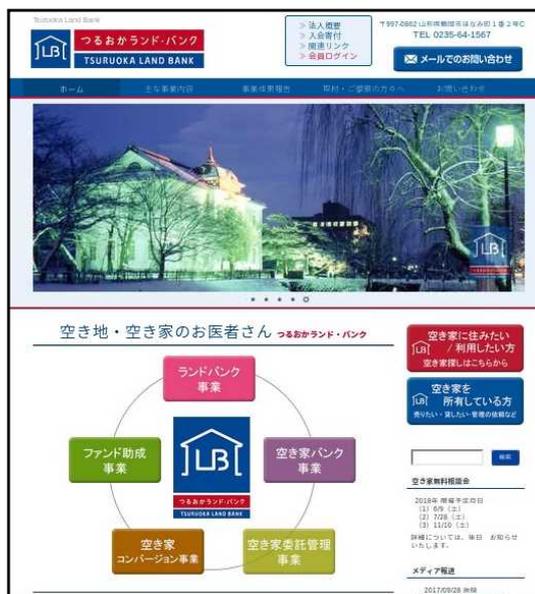
4. 公表用HP・解析システムの開発

①公表用HP・解析システムの作成

本モデル事業における成果を公表するための公表用HPの作成を行った。また、「1. 解決事例・課題事例の収集・類型化」の取り組み同様に、低廉物件に至る事由を探るべく、また低廉物件の成約につなげられるようHP内における検索システムの改修を行った。

HPにおける物件検索の仕組みについて、エリアからの検索のみではなく、購入等希望者が空き家に対しどういった視点に興味を持って検索しているかを探るため、「エリア」、「土地面積」、「金額」からも検索ができるようにし、かつ検索結果を集計できるようにした。その他検索条件として、「間取り」や「駐車場の有無」、「上下水道の有無」などによる検索も検討したが、公開物件の中の情報が整わず検索条件からは除くこととした。

図 15 つるおかランド・バンクHP



5. ランドバンクシステム化の検討

①ランドバンクシステムの活用・維持方策の検討

ランドバンク事業のノウハウについて、システム化することで第三者が容易かつ効率的に活用するための仕組みづくりについて検討を行った。また、ランドバンク事業の推進がNPOの維持と直結していることから、以下の点について検討を行った。

- ・背景技術の調査・検討
- ・ランドバンク事業の技術的特長・優位性の確認・検討
- ・ランドバンク事業のシステム化に伴う実施形態の検討
- ・ブランド展開に基づくマーケティング調査

②ランドバンク事業推進チラシの作成

本事業の目的はランドバンク事業の周知と推進であることから、ランドバンク事業の取り組みのPR、理解促進のため事業推進用チラシを作成した。

図 16 ランドバンク事業チラシ



(3) 成果

①ランド・バンクマニュアル

「つるおかランドバンク事業ガイド」(名称)

①事業ガイド作成目的

ランドバンク事業は、無接道のため建築物の再築が困難であったり、土地の形状が悪いなどを理由とした不動産市場に流通しづらい物件を対象として、前面道路や隣接地を巻き込んだ整備を行うことにより、接道状況や土地形状の改善を図ることで住環境を整備し、不動産市場に流通する付加価値の付いた不動産を生み出し、空き家・空き地の解消を図る事業である。ランドバンク事業は、これまでにない独自性・特殊性を有する事業であることから、その存在は知られていても広く普及しない状況があった。そのため、ランドバンク事業ガイド(以下、当ガイド)は、既存の市街地整備手法である市街地開発事業等では整序困難な状況に対応する新たな敷地整序手法として、ランドバンク事業の普及を目的として作成するものである。

②想定される利用者

当ガイドは、つるおかランド・バンク参画団体のほか、主に宅建業者や司法書士等により構成される空き家関連NPOや地方公共団体の空き家担当者などの利用を想定している。

③事業ガイドの概要

1) 目次構成

当ガイドは全7章により構成される。第1章では事業の概要を説明し、第2章～第5章において事業の開始から実施・完了までの一連の内容を掲載している。第6章～第7章は、現時点における事業推進上の課題や要件等を整理している。各章の概要を次項以降に示す。

図17 ランドバンク事業ガイドの目次

はじめに	
第1章 ランドバンク事業の概要	2. 土木詳細設計及び工事費の算定
1. 新たな時代における街づくりの手法の必要性	3. 事業計画書の作成
2. ランドバンク事業の特徴と効果	4. 区画再編計画の作成
3. ランドバンク事業の進め方	5. 事業計画書、区画再編計画書の説明及び同意取得
第2章 事業の調査・整備方針	6. 売買契約書案・交換契約書案の作成
1. 依頼物件の市場性調査(一次判定)	第5章 事業の実施
2. 実態調査及び現地踏査	1. 関係権利者との契約締結
3. 権利調査、従前の土地図の作成	2. 事業費負担金の徴収手続き及び税金
4. 土地利用意向調査及び事業区域の設定	3. 工事の実施
5. 周辺部を含めた整備課題の整理	4. 境界杭の設置と出来形確認測量
6. 区画再編の事業タイプ(二次判定)	5. 道路位置指定手続き、道路の寄付手続き
第3章 区画再編設計	6. 区画再編登記申請
1. 区画再編の方針	7. 土地売買代金の徴収・交付事務及び税金
2. 区画再編設計の検討	第6章 事業の法的・政策的課題
3. 概算事業費の算定	1. 事業段階別にみる法的・政策的課題
4. 区画再編設計書の説明	第7章 開発基準・市道要件基準
第4章 事業計画・実施設計	1. 開発基準の見直し
1. 測量の実施	2. 市道寄付受付基準

2) 第1章 ランドバンク事業の概要

ランドバンク事業は、大きく3つの段階(①調査準備段階、②設計調整段階、③事業実施段階)により事業が行われる。各段階における作業内容等は、図17のとおり。

図18 ランドバンク事業の流れ

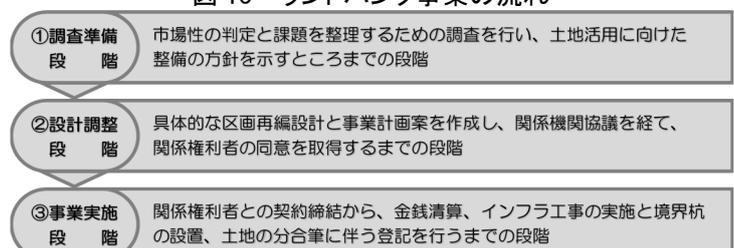
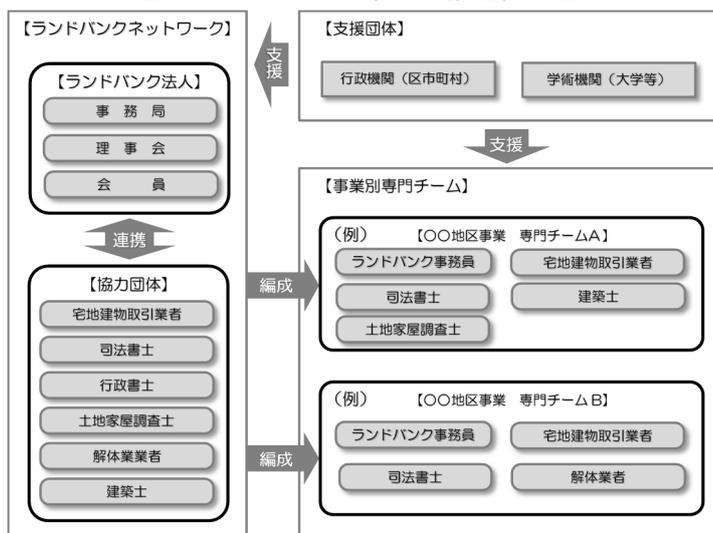


図 19 ランドバンク事業の推進体制図

ランドバンク事業は、事業実施までのステップが多岐に渡り、複数の権利者及び各種関係機関との調整や様々な専門的課題を横断的に、そしてスピーディに解決していくことが求められることから、権利調整や法的手続き、土地活用などの専門的技術を有する「ランドバンク組織」が、事業コーディネートを行っていくことが必要となる。

そのため、ランドバンク組織が事業コーディネートを行うに当たっては、複数の専門家をランドバンク組織の会員メンバーとしてお

くとともに、それぞれのランドバンク事業の整備課題や整備内容に基づき、事業ごとに必要となる専門家を構成員とした専門チームを編成し、事業推進体制を構築して進めることが必要となる。



3) 第2章 事業の調査・基本方針

2-1) 依頼物件の市場性調査（一次判定）

ランドバンク事業の検討が始まるきっかけは、一般権利者の自主的な発意から始まり、それには、主に以下の二つの発意が考えられる。

- 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。

このような悩みを抱える権利者が市町村のランドバンク組織に相談が寄せられるところから事業の調査が始まる。

まず、依頼物件について、ランドバンク事業による区画再編が必要な土地かどうかの判定を行う。

判定に用いられる要素としては、接道条件と土地条件があり、4 m未満の狭隘道路にしか接道していない土地や無接道の土地、接道間口が2 m未満の土地などで建築基準法の接道要件から建築行為が不可能な土地かどうか、また、非常に狭小な土地や不整形な土地で土地利用が困難な土地かどうかという要素により判定していく。

この判定結果により、依頼物件が単独で利用可能な土地については、ランドバンク登録や宣伝などの取組により解決を図る。

しかし、市場にのらない利用困難な土地として判定された依頼物件については、隣接地を含めた事業を展開することで、土地の有効活用を推進する方策の検討が必要となる。一次判定の結果例（市場性の判定と課題タイプの基本類型）を図 19 に示す。

図 20 市場性判定と課題タイプの例

接道条件		土地条件		概念図	事業適用の判定 (課題タイプ)
【狭隘道路】 幅員6m未満 (間口2m未満、 又は無接道:無)	【狭小路】 行止まり道路	【狭小宅地】 150㎡未満 【不整形地】 個別判定			
-	-	-	●		- 市場性あり
-	●	-	●		- 市場性あり
-	-	●	●		A 宅地不良タイプ
-	●	●	●		
●	-	-	●		
●	-	●	●		
●	●	-	●		B 宅地環境危険タイプ
●	●	●	●		

2-2) 実態調査及び現地調査

ランドバンク事業は、非常に小規模な範囲での土地活用を目的としたプロジェクトだが、このプロジェクトを検討する上で必要となる条件を、広い範囲で整理しておく必要がある。具体的な調査・整理項目は以下のとおり。

近隣との関係や地域の特性

- ・ 依頼物件所有者と近隣権利者との人間関係を把握。
- ・ 依頼物件が属する地域における人口構成、産業構造、歴史の変遷、気候、風土、文化などの特性を必要に応じて調査。

上位計画の位置付け

- ・ 依頼物件が属する地域が、市町村マスタープラン等の中でどのような位置づけがされているのかを把握。
- ・ 当該地域の都市計画図を入手し、依頼物件の周辺地域における都市計画の主な指定内容を把握。

現地踏査

- ・ 実際に現地をくまなく歩いてまわり、現地の生活者になったつもりで、ニュートラルな気持ちでまちを観察。

道路条件調査

- ・ ランドバンク事業の検討対象となる土地は、建築敷地としての道路接道要件を満たしていない場合が多いため、道路の状況把握は特に欠かせない。
- ・ 道路等の状況は、当該自治体の道路管理課または建築指導課に行き、当該道路状の土地が「2項道路」、「位置指定道路」、もしくは「どちらの指定もない道路状の土地」かを確認する。
- ・ 2項道路でも位置指定道路でもない場合は、新たに2項道路に指定されるかどうか、また指定されない場合には位置指定道路を整備することを検討する。

周辺部における開発プロジェクト等

- ・ 当該地域で事業中又は構想中の開発プロジェクトを調査し、当該地域で検討する事業との整合性を図るために留意すべき事項などを把握

2-3) 権利調査、従前の土地図の作成

のため、現況図をベースとして、公図の情報と登記情報を現況図に重ね合わせて調整した「従前の土地図」を作成する。公図の土地形状は必ずしも正確でないことから、公図の土地形状を現況図になじむように修正を加えながら作図する。

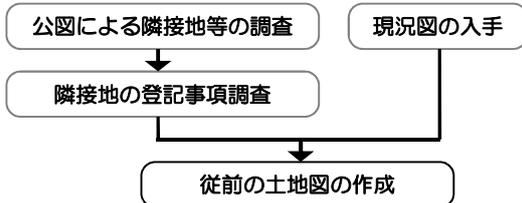


図 21 従前の土地図のイメージ



2-4) 土地利用意向調査及び事業区域の想定

ランドバンク事業は、隣接権利者の協力が不可欠であるため、隣接権利者の土地利用意向についてヒアリング調査を実施することが、事業プランニングの第一歩となる。

ヒアリング調査は、多種多様な希望が出てくるのが想定されるが、当該調査段階では、大きく3つの意向区分（イ. 残留希望、ロ. 売却希望、ハ. 現状維持希望）に単純化して整理する。ヒアリング調査の結果について、従前の土地図面に着色を行い、権利者の意向図を作成する。

また、ランドバンク事業は、全員同意型の任意事業であることから、当然、事業への参加を希望する権利者の土地以外は事業範囲に取り込むことはできない。このため、参加希望者の土地を囲むことで、ランドバンク事業の事業区域の範囲が結果として想定される。

図 22 権利者の意向図のイメージ



2-5) 周辺部を含めた整備課題の整理

事業を検討するに当たり、これまでに把握した広域条件調査、現地踏査、権利調査、意向調査等のまとめとして、市街地環境上の課題を整理し、市街地環境課題図を作成する。

2-6) 区画再編の基本方針（二次判定）

市街地環境課題図による当該地区の条件を踏まえ、事業参加希望の権利者の土地の有効活用を実現させるためにはどのような整備が必要なのかを検討するとともに、当該地区に適用する事業タイプの組み合わせを明らかにし、区画再編基本方針図を作成する。

図 24 区画再編基本方針図のイメージ



図 23 市街地環境課題図のイメージ



図 25 事業タイプの例

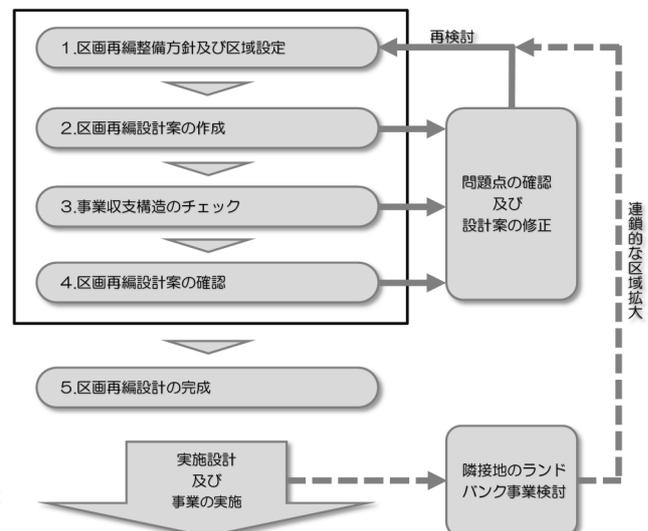
整備前の土地	隣接地条件	整備の目的	整備後の土地	整備の内容
<ul style="list-style-type: none"> -狭小宅地(150㎡未満) -売却希望が多数有る 	<ul style="list-style-type: none"> -B: 在住継続希望 -B: 建て替え希望 	<ul style="list-style-type: none"> -所有者Bの建築可能宅地率の向上 -土地の売却 		<ul style="list-style-type: none"> -土地の売却
<ul style="list-style-type: none"> -狭小宅地(150㎡未満) -要路距離(4m未満) -行き止まり道路(自力で空小路あり) -売却希望が多数有る -動向性、動機性に高まる 	<ul style="list-style-type: none"> -B: 在住継続希望、住宅維持予定 -B: 狭小宅地(150㎡未満) -B: 動向性、動機性に高まる -B: 高層導入を希望 	<ul style="list-style-type: none"> -行き止まり道路の解消 -所有者Bの建築可能宅地率の向上 -土地の有効活用率の向上 		<ul style="list-style-type: none"> -道路の付け替え整備 -住宅建て替え
<ul style="list-style-type: none"> -狭小宅地(150㎡未満) -要路距離(4m未満) -行き止まり道路(自力で空小路あり) -売却希望が多数有る -動向性、動機性に高まる -周辺に整備可能な敷地不足 	<ul style="list-style-type: none"> -B: 売却希望 	<ul style="list-style-type: none"> -A/B整備後の動向性向上 -売り抜け需要による動向性向上 		<ul style="list-style-type: none"> -土地の売却

4) 第3章 区画再編設計

第3章では、画地や道路の設計、概算事業費の算出、権利者への説明等を行いながら、区画再編設計を完成させるための基本的な事項を記載している。

実際に実現可能な設計案を造り上げるためには、図 25 の検討プロセスを繰り返す必要があるとされており、複数の条件の中での総合的な判断と緻密な組み立てが必要となる。

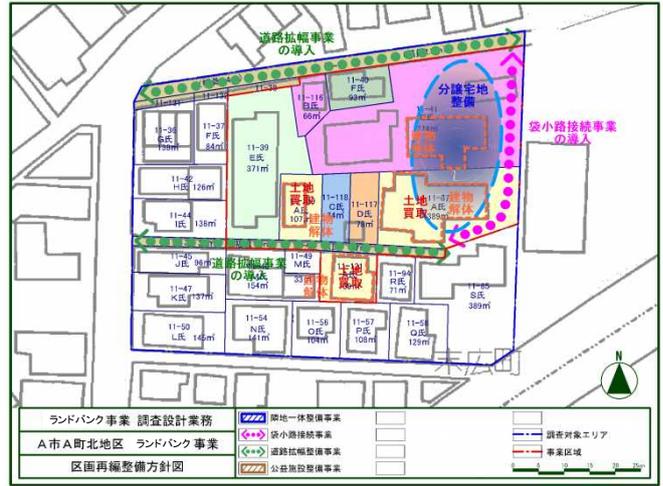
図 26 区画再編設計の検討プロセス



4-1) 区画再編整備方針及び区域設定

これまでの実態調査及び現地踏査、関係権利者の意向調査や周辺部を含めた市街地環境における課題、基本方針(二次判定)などを参考として、区画再編整備に向けた条件を整理し、この条件に基づき、区画再編整備方針の検討を行う。また、区画再編整備方針の内容に基づき、区画再編整備方針図を作成する。

図 27 区画再編整備方針図のイメージ



4-2) 区画再編設計案の作成

区画再編設計は、区画再編整備方針図で示した条件・方針にもとづいて、画地・街区の形状や道路の幅員や線形などを設計するとともに、権利者が所有する従前の宅地について、区画再編整備後に位置や面積、形状がどのように定められ、それぞれ誰の所有地になるのかを明確にする。

それに合わせて、整地設計や道路の舗装設計、上下水道等の供給処理施設設計などの基本的な土木設計を行い、区画再編整備に必要な工事の種目や概算数量等を明らかにする。

図 28 区画再編設計(素案)のイメージ



4-3) 事業収支構造のチェック

ランドバンク事業のような小規模な土地整備に要する費用は、土地買収費、工事費、調査設計費及び事務費となる。区画再編設計と合わせて事業費の概算額を算定し、関係権利者に対する概算見積書とする。

事業費を捻出するために、区画再編後の土地を宅地分譲する場合は、その土地の売却益を試算しておくことが必要となる。区画再編後の土地の売却益の試算は、周辺地価の状況と区画再編後の土地の接道条件、画地条件、マーケットの需給価格等を勘案して設定する。

図 29 土地売却処分単価の検討イメージ



事業を実現可能とするためには、収入額(財源)と支出額(総事業費)のバランスが保てていなければ成り立たない。支出額が収入額を上回っている場合には、総事業費の軽減策を設計段階から再検討するか、新たな財源確保の可能性を検討する必要がある。

図 30 事業収支計画書のイメージ

収入			支出		
種別	金額(円)	%	種別	金額(円)	%
ランドバンク助成金			公共施設整備費		
宅地分譲分金			移転補償費		
借入金			移設補償費		
権利者負担金			インフラ整備費		
			整地費		
			工事雑費		
			調査設計費(測量、土木設計)		
			申請書作成費		
			事務手数料(登記、契約、仲介)		
			借入金利息		
合計			合計		

4-4) 区画再編設計案の確認

区画再編の設計にあたっては、事前に市役所の道路管理課、建築指導課、水道課、下水道課等関係各課に設計の方針を説明し、建築敷地としての要件を満たすかどうか確認する。

次いで、関係権利者に対して区画再編設計案の内容と概算事業費について説明する。関係権利者への説明は、各権利者に対して個別に行い、対象地域の課題や解決策、資産価値の保全のための取り組みであること、区画再編事業を行うことのメリットとそのためにかかる負担などについても十分に説明することが大切である。また、関係権利者における将来土地利用の詳細な意向を確認し、それを十分に踏まえながら区画再編設計のプランを固めていく。

4-5) 区画再編設計の完成

通常、区画再編設計の検討プロセスの中で、設計上の問題点、事業収支上の問題点、関係権利者等との協議により生じた問題点などが複数発生することとなる。この区画再編設計（素案）に対する問題点について、その都度、設計の見直し方針を検討し、修正作業を繰り返すことで、事業が成立し、関係権利者も納得する設計が完成することとなる。

図 31 区画再編設計図(素案)に対する問題

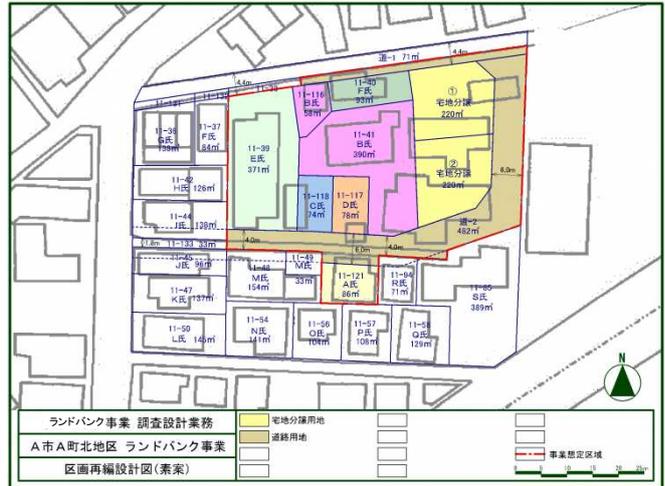
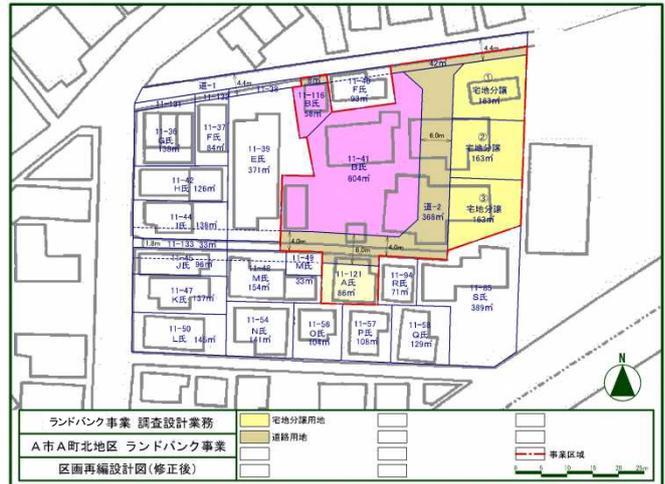


図 32 区画再編設計図(修正後:完成図)



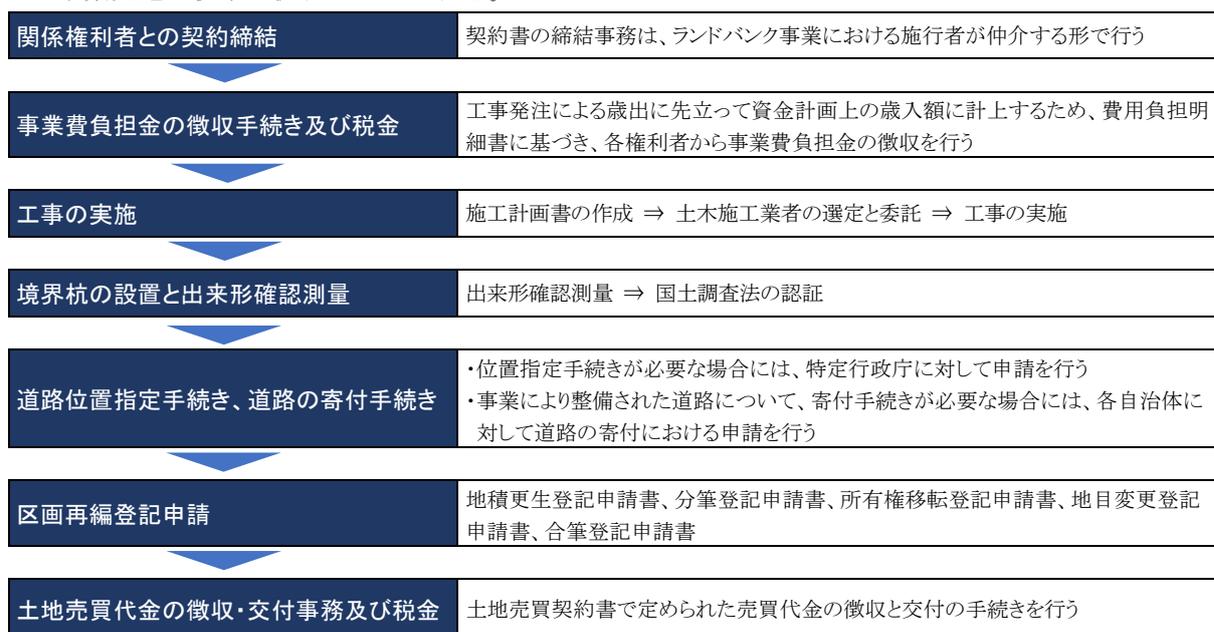
5) 第4章 事業計画・実施設計

事業計画及び実施設計は以下の流れで進められる。

測の実施	現況測量 ⇒ 一筆測量 ⇒ 街区・画地確定測量
土木詳細設計及び工事費の算定	土木詳細設計及び工事費の算定
事業計画案の作成	事業計画書(事業の名称等、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画書)
区画再編計画の作成	土地分合筆計画図の作成 ⇒ 区画再編明細の作成 ⇒ 費用負担明細書の作成
事業計画案、区画再編計画案の説明及び同意取得	市役所関係課への説明・確認 ⇒ 関係権利者への説明及び同意取得
売買契約書案・交換契約書案の作成	区画再編計画の内容に基づき売買契約書又は交換契約書を作成

6) 第5章 事業の実施

事業実施は以下の流れで進められる。



7) 第6章 事業の法的・政策的課題

ランドバンク事業は既存の法制度には位置づけのない事業であるため、事業推進において様々な課題がみられる。主な課題の一部を以下に記載する。

① ランドバンク組織の公的位置付け

ランドバンク組織を公的な機関として位置づけるため、既存機関のランドバンク組織としての指定、公的機関や特殊法人としての創設が望まれる。

② 相続登記や後見人制度の改正

相続問題のスポット的な法改正の提案

1. 相続人5人のうち1人非協力⇒5分の4以上の同意で売却可能など
2. 相続人不明⇒隣地者の申出で売却可能など
3. ランドバンクへの買付申込書を添付で利害関係者として売却可能など

③ 整備費、調査費等に対する助成制度

ランドバンク組織が区画再編設計を検討するにあたって、対象地の所有者がその費用を負担することが想定されるが、その負担に対して国や地方公共団体が一部を補助する等の助成制度の整備が必要と考えられる。また、一般財団法人首都圏不燃建築公社が民間のまちづくり活動を支援するコンサルタントに対して調査費を支援しているが、区画再編設計を行うコンサルタントに対する同種の支援制度ができないか。

④ 無利子貸付金制度の適用

ランドバンク事業の費用に対して市が無利子貸付を行う場合には、国が貸付金の一部を補助する無利子貸付金制度が望まれる。

⑤ 登録免許税・不動産取得税免除等の税制の特例

ランドバンク事業にともなう不動産の新たな権利設定に対する登録免許税については、土地区画整理事業と同様に非課税とすることが望まれる。

8) 第7章 開発基準・市道要件基準

都市計画区域内における1,000㎡以上の土地利用については都市計画法に基づく開発許可が必要となるが、鶴岡市においては、1,000㎡未満の場合にあっても開発協議が必要となる。

これまで運用や都度の協議での対応となっていた開発基準や道路寄附受付基準について、明確化し運用することとした鶴岡市における基準は以下のとおり。

【開発協議基準】

① 開発協議基準における道路幅員 ※既存のとおり

原則として道路の幅員は6m以上とし、両側にコンクリート側溝を設けること。なお、指定地域においては、道路の幅員は4m以上とすることができる。

※建築基準法上の道路又は幅員1.8m以上の道路・通路を介し、市道から市道へ通り抜け可能となる舗装された道路である場合に限る。

② すみ切りの設置基準

すみ切り辺長については、幅員6mの道路では5m、幅員4mの道路では3mとする。

③ 道路拡幅の際の基準

既存の道路中心線を基準として両側に3m（指定区域に限り2m）以上拡幅するものとする。

【道路寄附受付基準】

(1) 開発された道路の寄附に関する取扱い

① 開発により拡幅された市道の寄附

当該拡幅部分の所有者より寄附の申し出があった場合は寄附を受けるものとする。ただし、当該寄附が道路機能の向上に寄与しない場合はこの限りでない。

② 開発により新たに築造された道路の寄附

幅員4m以上で両側に側溝があり、両端が市道に接続しているか、あるいは一端が市道に接続しもう一方が幅員1.8m以上の通路等を介して市道へ通り抜け可能である舗装された道路で、当該道路所有者より寄附の申し出があった場合は寄附を受けるものとする。

③ 開発により拡幅された私道の寄附

寄附は受けない。ただし、既存道路を含めた拡幅後の道路について幅員4m以上で両側に側溝があり、両端が市道に接続しているか、あるいは一端が市道に接続しもう一方が幅員1.8m以上の通路等を介して市道へ通り抜け可能である場合で、当該道路所有者より寄附の申し出があった場合はこの限りでない。

(2) 道路沿いの土地の寄附に関する取扱いについて

① 市道沿いの土地の寄附

土地所有者より寄附の申し出があった場合は、寄附を受けるものとする。ただし、当該寄附が道路機能の向上に寄与しない場合はこの限りではない。

② 私道沿いの土地の寄附

寄附は受けないものとする。

③ 認定外道路・法定外道路沿いの土地の寄附

①に準ずる。

②ランドバンク事業導入判定 ICT プログラム

「ランドバンク事業判定システム」(名称)

①ランドバンク事業導入判定 ICT プログラム作成の目的

ランドバンク事業は、不動産市場に流通しづらい物件を対象として、前面道路や隣接地を巻き込んだ整備を行うことにより、接道状況や土地形状の改善を図ることで空き家・空き地の解消を図る事業である。当事業の導入検討においては、多種多様な情報の収集と整理、これを基にした事業導入の可能性検証が必要となる。ICT プログラムは、当事業の導入検討に必要な情報の収集・管理を支援するとともに、事業導入の可能性検証の一部を自動化することで、円滑な事務処理の促進を目的とするものである。本プログラムは第三者の一般活用を想定し、NPOのHPからダウンロードできるようにし、汎用性がある Excel ベースのシステムとした。

②ICT プログラムの構成

当プログラムは、事業の検討の流れに沿って作成しており、大きく3つのメニューにより構成される。

図 32 ICT 解決プログラムの構成イメージ

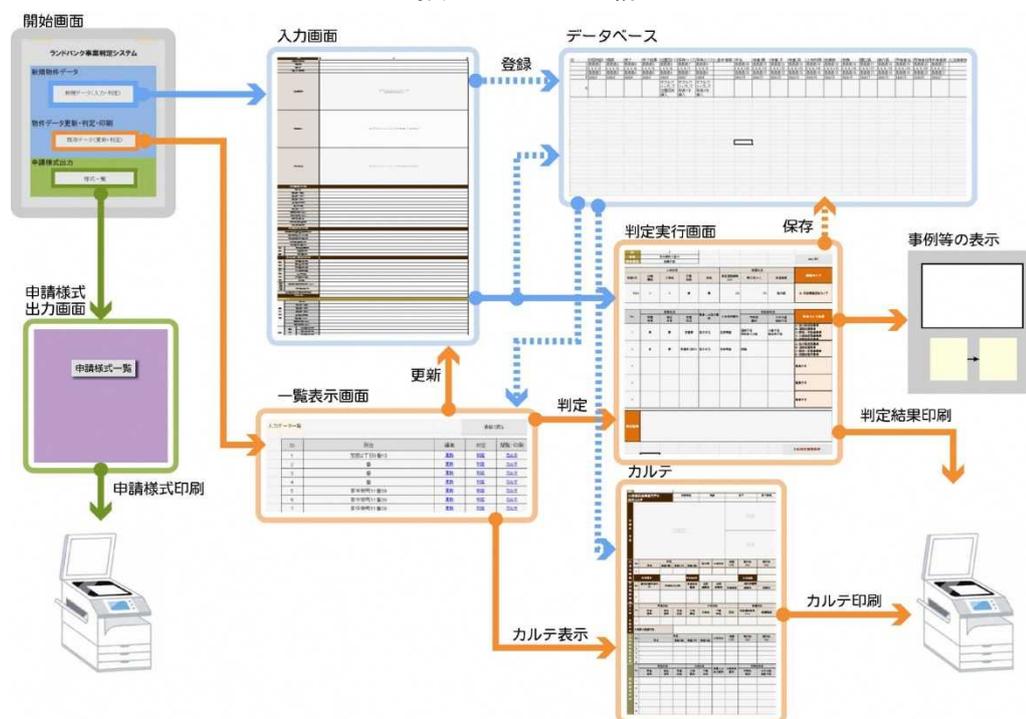
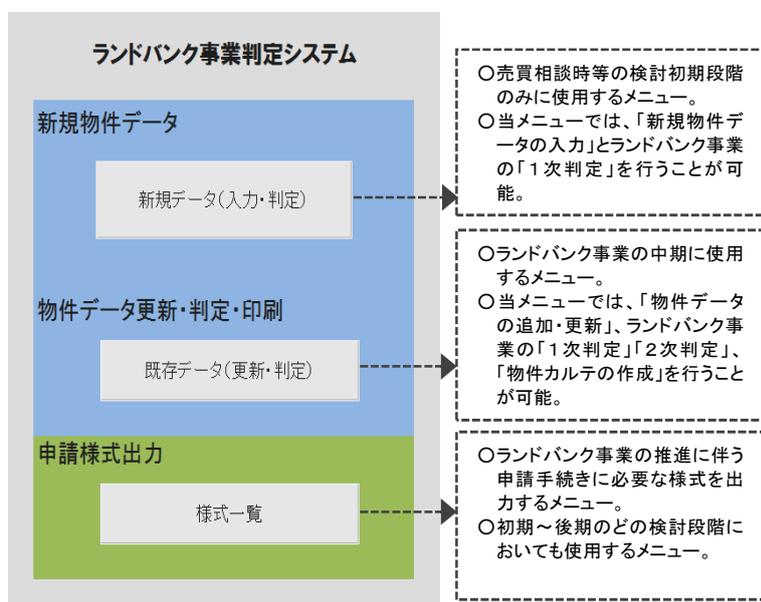


図 33 ICT 解決プログラムのトップ画面(基本メニュー)



「新規物件データ」メニューは、売買相談時等の検討初期段階のみに使用するメニューである。ここでは、「新規物件データの入力」とランドバンク事業の「1次判定」を行うことが可能である。

「物件データ更新・判定・印刷」メニューは事業の中期に使用するメニューで、「物件データの追加・更新」、ランドバンク事業の「1次判定」「2次判定」、「物件カルテの作成」を行うことが可能である。

図 34 物件カルテイメージ

ID		1							
小規模区画再編モデル 物件カルテ		初回相談	現調	完了	完了結果				
		9999/1/1	9999/1/1						
位置図・写真									
① 基本情報	No.	所在			他○筆	土地利用	地積 (㎡)	間口長 (m)	奥行長 (m)
		字名	地番(親)	地番(子)	地番(孫)				
	1	馬場町	9	25			120	4	30
		所有者名	鶴岡市		所有者住所	共有者数			
② 法規制情報	No.	都市計画区域内外	区域区分の別	用途地域種類	法定建蔽率	法定容積率	地区計画等		
							用途制限	建蔽率	容積率
	1	都市計画区域内	市街化区域	第一種低層住居専用地域					
③ 土地・家屋状況	No.	家屋状況			土地状況			接道状況	
		家屋有無	居住有無	家屋状況	小規模地	三角地	不整形地	袋地	前面道路幅員 (m)
	1	有	無	家屋有(老朽)	●		●		3.8
	土地群の相談内容								
④ 隣接地基本情報	No.	所在			土地利用	地積 (㎡)	間口長 (m)	奥行長 (m)	
		字名	地番(親)	地番(子)	地番(孫)				
		1	馬場町	9	26		80	1	30
		2	馬場町	9	27	駐車場	40	3	10
		3							
	4								
	5								

「1次判定」「2次判定」の結果、近隣を含めた土地状況と1次判定における「課題タイプ」、2次判定における実施可能性のある「事業タイプ」を表示し、ランドバンク事業実施の検討を行うことができるものとなっている。

図 35 判定画面イメージ

ID	1							表紙に戻る
所在	馬場町9番25							
所有者名	鶴岡市							
土地状況					接道状況			課題タイプ
地積(㎡)	小規模地	三角地	不整形地	袋地	前面道路幅員(m)	間口長(m)	接道種類	
120.0	●		●		4.0	4.0	私道	B: 宅地環境危険タイプ
No.	家屋状況			事業への協力意向	土地利用意向	市街地状況		事業タイプ候補
	家屋有無	居住有無	家屋状況			市街地種別	公共公益施設不足	
1	有	無	家屋有(老朽)	協力する	売却希望	道路不足 狭隘	駐車場不足 集会所不足	B: 道路拡幅事業 C: 隣地一体整備事業 D: 公益施設整備事業 E: 狭隘地整序事業
2	無	無		協力する	売却希望			B: 道路拡幅事業

③ランドバンクHPの物件検索・解析システムの作成

①物件検索・解析システム

低廉物件に至る事由を探るべく、また低廉物件の成約につなげられるようHP内における物件の検索システムの改修を行った。

HPにおける物件検索の仕組みについて、エリアからの検索のみではなく、購入等希望者が空き家に対しどういった視点に興味を持って検索しているかを探り低廉物件の成約につなげるため、「エリア」、「土地面積」、「金額」からも検索ができるようにした。その他の検索条件として、「間取り」や「駐車場の有無」、「上下水道の有無」などによる検索項目は公開物件の中の情報が整わず検索条件からは除くこととした。

検索結果については、HP閲覧者がどういった項目から検索していくか、その割合を可視化し分析できるように解析結果を表示できるようにした。検索大項目の「エリア」、「土地面積」、「金額」のほか、各小項目の集計結果の表示が可能となっている。また、個別の物件情報について表示された件数を集計し、どの物件に興味を持たれているか把握することができる。

図 36 HP上の物件検索

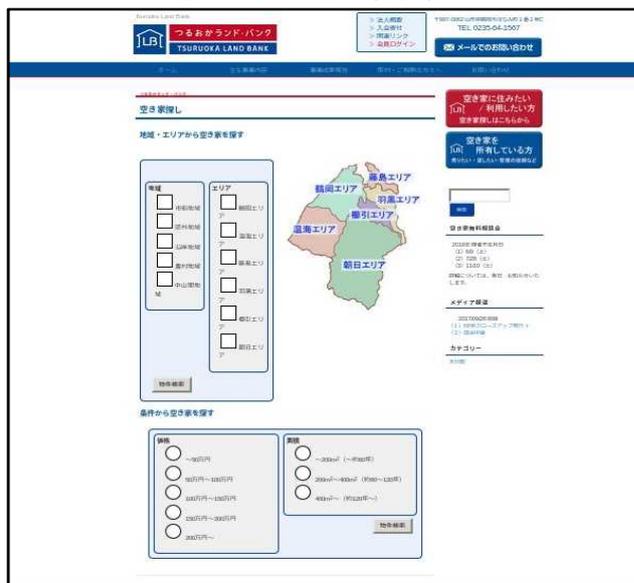


図 37 検索動作の分析結果

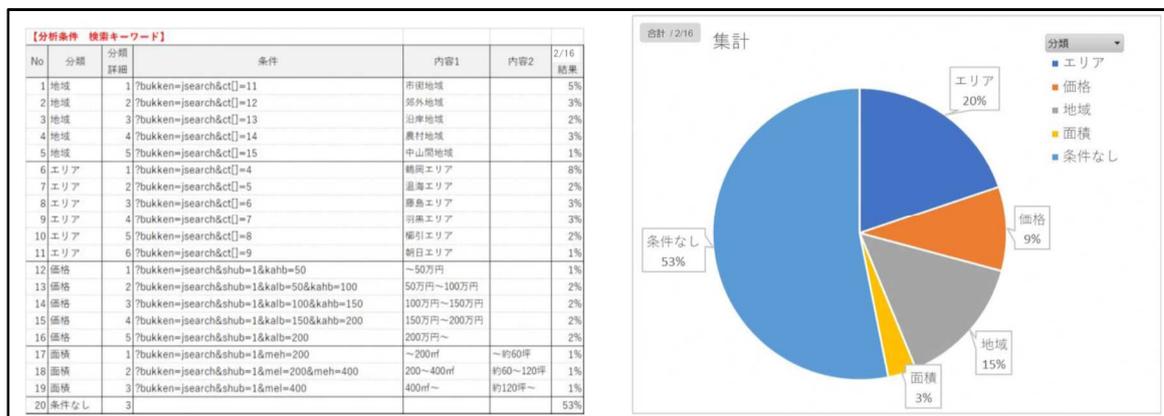
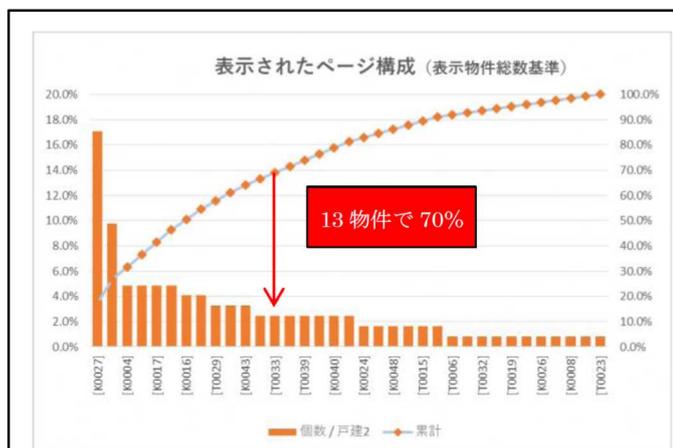


図 38 物件詳細画面表示件数



3. 評価と課題

①解決事例・課題事例の収集・類型化

山形県宅地建物取引業協会の協力を得られ、当初の想定の40事例より多い60事例を収集することができ、本事例を分析・類型化した上で、ランドバンク事業における区画再編の取組みの有効性を確認することができ、判定システムの開発につなげることができた。

一方で、土地の区画再編は空き家を解決するためのあくまで一例であり、解決方法は複数存在する。本事業における取組みは特徴である土地の区画再編に着目しているが、事例ごとに相続等その他どのような問題が存在するか幅広い分析を行うことができなかった。成約・成功事例のみではなく問題が有り、不動産市場の流通にのらない塩漬けとなっている物件など更なる事例収集を行い研究していく必要がある。

②ランド・バンクマニュアルの作成

空き家の相談を受けてからランドバンク事業による区画再編により解決するまで、これまで経験的・感覚的に進めていたものを一連の流れとして一定程度整理し、接道条件や土地の条件、その他諸条件によりどのようなモデルで事業実施を推進するか判断の目安となる判定システムを開発することができた。専門家検討会においてもマニュアル作成にあたり、士業からの専門的視点からの意見を踏まえることができ、非常に有意義なものとなった。

また、時間的な関係からモデルケースの検討や判定システム、ランドバンク事業を運営維持していくことについて議論を深めることができなかった。マニュアルのバージョンアップを含め、ランドバンク事業をシステム化していくための検討が今後の課題となる。

③ICTプログラムの開発

データベースと連動し、ランドバンク事業の導入の適否を判定するシステムにより事業タイプの類型を表示し事業化の可能性検討の上で有益なツールを開発することができた。

しかし、あくまで事業化類型を表示するにとどまり、既存の事務量を減らしたり、明確に解を表示するといった類の内容までの開発は非常に難解であり、そういう意味では既存のプログラムソフトにあるような空き家カルテを出力するデータベースとしての色合いが強いものになってしまい、更なる改良が必要である。

4. 今後の展開

当NPOが推進するランドバンク事業は新たなまちづくり手法として官民から期待されているものの、その認知度や取組みはまだまだ低いものであり一般化はされていない。その事業推進のためにはNPOの運営体制の維持の観点からも取組みをシステム化し、その仕組みを検討・構築していく必要がある。

またマニュアル化においても、土地の区画再編のみではなく、更なる課題事例を収集し空き家解決の一助となる空き家問題の解決マニュアルとなるよう更なるバージョンアップに継続して取り組んでいく必要があり、専門家とも引き続き議論を重ねていくこととしている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成25年1月		
代表者名	阿部 俊夫		
連絡先担当者名	新館 美佐子		
連絡先	住所	〒997-0862	山形県鶴岡市ほなみ町1番2号
	電話	0235-64-1567	
ホームページ	http:// t-landbank.org/		