

事業名称	ランドバンク（小規模連鎖型区画再編事業）手法によるプロジェクトチーム型利活用検討事業
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、山形県建設業協会、解体業、建築士、鶴岡市
対象地域	山形県鶴岡市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家に関連する専門家による個別案件ごとのプロジェクトチーム化と事業検討を通し連携体制の強化を図る。 ・密集住宅地や狭隘道路に面し、単独では解消できない（再建築できない、売却できない等）空き家・空き地について、周辺を含めた面整備による区画再編モデルの検討を行う。 ・ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）のノウハウや実績の蓄積を目指す。
成果	・事例解説集の作成
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/

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モータリゼーション中心の生活様式に適合していない状況にあり、買い手がつかないなど不動産として流通するには困難な物件が散見され、まちなかの空洞化、人口減少が進んでいる。

空き家の問題は幅広く、様々な分野にまたがるため、専門家であっても一人では解決できない事例も多く存在する。また、再建築不可能なケースや狭小宅地、前面道路が4m未満で土地の取引が困難なケースなど相談案件の空き家単独の取引だけでは解決せず、より広範囲な近隣の土地を含めた小規模な区画再編を必要とするケースも多い。

対象物件が多くなるほど、空き家の問題は相続や遺産分割、家財処分や隣家の関係など多岐に渡り、チームでの関わり無しにはその解決は非常に困難となる。そのため、ランドバンク事業は行政に依らない民間主導の事業として注目されているが、空き家が低廉取引になることに加え、

写真2 再建築できない敷地



写真1 狭あい道路



面整備までの経費と時間がかかることから成約に至らないケースも多く、そのノウハウや実績は十分なものとは言えない状況にある。

本事業では、空き家の相談を受けたものの、単独では解決が出来ず、周辺を含めた面整備による解決が一例となるケースをモデルとして取り上げ、プロジェクトチームを組み解決例の検討や関係者との調整を進め、民間による整備に誘導できるよう検討し、連携体制の強化を図るとともに、そのノウハウの蓄積を目指すものである。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（8月6日）から事業終了までの間の事業の取組フロー、役割分担及びスケジュール表を以下に示す。

図1 取組フロー図

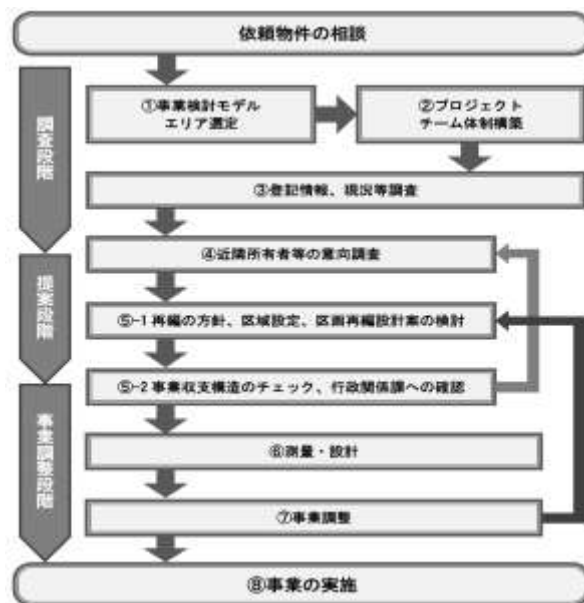


表1 役割分担表

取組内容	担当者（組織名）	役割
①モデルエリアの選定	NPOつるおかランド・バンク	・モデルエリアの選定
②プロジェクトチームの体制構築	NPOつるおかランド・バンク	・プロジェクトチームの構築 ・会議の開催
③物件調査	NPOつるおかランド・バンク	・登記情報等調査
④意向調査	山形県宅地建物取引業協会 NPOつるおかランド・バンク	・権利関係者意向調査
⑤区画再編例検討	山形県宅地建物取引業協会 山形県土地家屋調査士会 司法書士、山形県行政書士会 山形県建設業協会、解体業組合 建築士、都市開発コンサル 鶴岡市役所 NPOつるおかランド・バンク	・土地再編例の検討
⑥測量・設計	山形県土地家屋調査士会 建設業	・現地測量、予備設計等
⑦事業調整	山形県宅地建物取引業協会鶴岡	・権利者、事業者との調整
⑧事例解説集作成	都市開発コンサル、NPO	・事業取りまとめ

表 2 スケジュール表

ステップ	取組内容	具体的な内容	平成30年度											
			6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
相談対応	① モデルエリアの選定	事業検討モデルエリアの選定			—									
	② プロジェクトチームの体制構築	プロジェクト会議のメンバー選定、会議開催			○									
提案対策	③ 物件調査	登記情報等調査			—									
	④ 意向調査	近隣所有者等意向調査			—	—	—	—	—					
	⑤ 区画再編例検討	プロジェクトチームによる検討(検討会議の開催(A,Bの2チーム))			ⓐ ⓑ	ⓐ ⓑ	ⓐ		ⓐ ⓑ	ⓐ				
	⑥ 測量・設計	現地測量・予備設計等による事業検討						—	—	—	—			
実施	⑦ 事業調整	ステークホルダーとの事業調整					—	—	—	—	—			
	⑧ 事例解説集作成	事業経過の取りまとめ・説明図等作成										—	—	
	事業の実施	解体・整地等事業実施(本事業に含まず)											—	—

(2) 事業の取組詳細

【モデルエリアの選定】

①モデルエリアの選定

密集住宅地や狭隘道路に面し、売却の目処が立たないものや再建築できないものなど、空き家単独での解決が困難であり、周辺を含めた面整備による利活用の可能性があるエリアをモデルエリアとして選定する。

考慮におけるポイント

- ① 空き家解消の相談を受けている
- ② 空き家単一の解消だけでは土地利用が進まず、区画再編の検討を行う必要がある
- ③ 2項道路に接していたり、再建築できないなどの検討に値する課題を内在する
- ④ 公益性がある
- ⑤ 事業の実施が見込まれる

本過程においてA地区及びB地区の2エリアをモデル地区として選定している。詳細は(3)成果の項にて触れる。

【プロジェクトチームの立ち上げと会議の開催】

②プロジェクトチームの体制構築

事業の実施にあたっては、宅地建物取引業や司法書士、土地家屋調査士、建設業、解体業、行政といった空き家に関連する団体によるプロジェクトチームを組み、区画再編例の検討や権利関係者との調整を進め、民間事業者による整備に誘導できるよう土地利用の検討を行うこととした。

具体的には2エリアそれぞれに宅地建物取引士をリーダーとしたプロジェクトチームを立ち上げるため、その構成検討を行うための全体会議を開催した。

日付	会議	内容
平成30年8月17日	モデル事業全体会議	・プロジェクトチーム概要説明 ・チーム構成検討

【プロジェクトチームによる検討と事業実施】

③物件調査

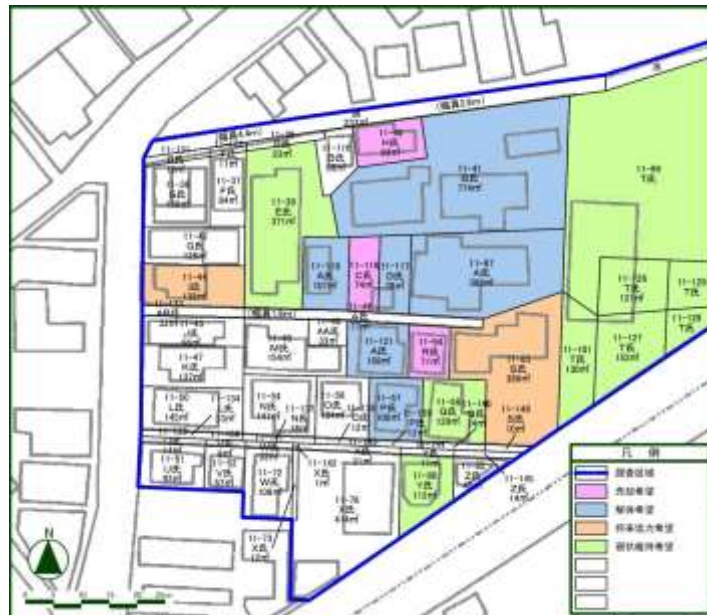
事業検討範囲を決めるにあたり、その基礎調査のため登記情報等の取得による調査を行った。登記情報提供サービスにより必要に応じ公図、登記簿謄本、測量図、平面図、所有者事項を取得し確認を行った。

また検討範囲内に存在する所有者不明の建築物については、市の協力を仰ぎ所有者が判明した経緯がある。

④意向調査

③と同様に事業検討範囲を決めるにあたり、近隣所有者への意向調査を行った。空き家・空き地の所有者に対しては土地・建物について、売却希望、解体希望、現状維持希望などの意向を伺い、現在入居者に対しては将来の住替えの予定や道路用地などへの一部敷地の提供の可能性を伺った。

図2 権利者の意向結果による色分け



⑤区画再編例検討

2エリアそれぞれに宅地建物取引士をリーダーとしたプロジェクトチームを立ち上げそれぞれ検討会議を開催した。

1) Aチーム概要と会議の開催

当地区では、宅地建物取引士が近隣意向調査対応やステークホルダーとの折衝など当地区全体の事業調整を行い、土地家屋調査士が区画再編計画や用地測量、道路設計等を担当し計画案を作成、行政書士、司法書士、解体業者、建築士、都市開発コンサル、行政などがそれぞれの立場から相続や登記、解体、都市開発プランや開発指導等の助言及び支援し、事業統括としてのランド・バンク事務局のもと検討を進めた。

写真3 Aチーム会議の様子



表 3 Aチーム会議概要

日付	会議	内 容
平成 30 年 9 月 3 日	プロジェクト A チーム会議①	・事業の経過説明 ・個別役割の調整
平成 30 年 10 月 19 日	プロジェクト A チーム会議②	・事業の進捗(登記情報等調査、近隣意向調査) ・事業範囲の検討
平成 30 年 12 月 3 日	プロジェクト A チーム会議③	・区画再編例の検討 ・事業スキームの検討
平成 31 年 1 月 25 日	プロジェクト A チーム会議④	・区画再編例の最終検討 ・事例解説集検討 ・今後スケジュールの確認

2) Bチーム概要と会議の開催

当地区では、宅地建物取引士が近隣意向調査対応やステークホルダーとの折衝など当地区全体の事業調整を行い、2名の司法書士が相続財産管理人関連及び所有権移転登記や抵当権設定登記を担当し、土地家屋調査士が区画再編計画や用地測量、滅失登記の対応、建設業が解体工事、道路設計・工事を担当し、事業統括としてランドバンク事務局のもと検討を進めた。

写真 4 Bチーム会議の様子



表 4 Bチーム会議概要

日付	会議	内 容
平成 30 年 8 月 17 日	プロジェクト B チーム会議①	・事業の経過説明 ・スケジュールの確認 ・個別役割の調整 ・私道区画再編検討
平成 30 年 9 月 10 日	プロジェクト B チーム会議②	・事業の進捗(相続財産管理人、建物売買) ・解体工事検討 ・土地売買、移転・分筆登記後の検討
平成 30 年 12 月 20 日	プロジェクト B チーム会議③	・ランドバンクファンドへの申請検討 ・分筆登記完了後の移転登記の確認 ・工事の施工・時期検討

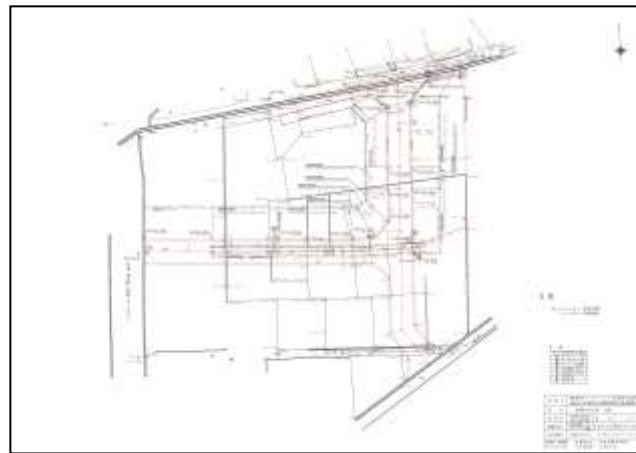
⑥測量・設計

2エリアそれぞれにおいて区画再編例の検討にあたり、測量及び設計を行った。Aチームにおいては道路法線位置の検討にあたり測量を行い工事費積算のための設計に反映している。また、Bチームにおいても同様に私道の位置検討のための測量を行った。

図3 Aチーム現況平面図



図4 Aチーム計画平面図・排水施設図



⑦事業調整

事業の実施にあたっては権利関係者及び事業実施者、工事関係者、登記手続き関係者との調整が必要になる。

Aチームにおいては、区画再編後の土地利用を見据え権利関係者との交渉や事業実施者を募ることで検討を進めていた。実際には区画再編例検討後に更に隣地の中規模飲食店が廃業したことにより、更に利便性が高い道路法線の位置への変更も考えられることから一旦保留とし、再検討を行うこととなった。

Bチームについては、権利関係者との調整が整い、区画再編事業の工事实施を3月に予定している。

【事業経過のとりまとめと公表】

⑧事例解説集作成

交渉の過程や関係者との調整、検討内容などをまとめ、事業実施（検討）までの経過やポイントを掲載した事例解説集を作成した。

図5 事例解説集の表紙



(3) 成果

【事例解説集】

1) 事例解説集作成の目的

ランドバンク事業における交渉の過程や関係者との調整、検討内容など、解決までのノウハウの蓄積を目指すとともに事業実施における課題について整理を行い、その内容を周知することを目的として作成するものである。

2) 想定される利用者

空き家単独での解消が困難であり、面的な整備を検討する必要がある場合の事例として、つるおかランド・バンク（以下「LB」という。）参画団体のほか、主に空き家関連事業者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) 事例解説集の概要

①「目次構成」

本事例集は全5章により構成される。第1章では事業の目的、第2章ではモデルエリアの解説、第3、4章はモデルエリア2地区ごとの事業推進フロー、検討内容を解説し、第5章が総括となっている。本事例集における主要ポイントを次項以降に示す。

図6 事例解説集の目次

<p>I はじめに</p> <ol style="list-style-type: none">1. 中心市街地のドーナツ化とスポンジ化2. ランドバンク事業とは3. 本事業の目的4. 区画再編モデル検討の必要性 <p>II モデルエリアの選定</p> <ol style="list-style-type: none">1. モデルエリア選定事例①（鶴岡市A地区）<ol style="list-style-type: none">(1) エリア概要(2) 現況説明2. モデルエリア選定事例②（鶴岡市B地区）<ol style="list-style-type: none">(1) エリア概要(2) 現況説明 <p>III プロジェクトチームの構成及び事業推進フロー</p> <ol style="list-style-type: none">1. プロジェクト推進体制<ol style="list-style-type: none">(1) Aチーム（A地区担当チーム）(2) Bチーム（B地区担当チーム）2. 事業推進フロー	<p>IV 事業経過解説</p> <ol style="list-style-type: none">1. 鶴岡市A地区（Aチーム）<ol style="list-style-type: none">(1) ランドバンク事業の検討経緯(2) プロジェクトチームの立ち上げ(3) 登記情報等調査内容(4) 近隣所有者等意向調査内容(5) 開発行政、道路行政における調整(6) 区画再編例検討(7) 現地測量及び設計検討(8) 事業化スケジュール(9) 事業からみえてきた課題(10) 事業実施に向けた課題整理<ol style="list-style-type: none">(11) 参考①：区画整理手法の検討(12) 参考②：建物高度利用シミュレーションの検討(13) 事業におけるまとめと考察（A地区担当コーディネーター）2. 鶴岡市B地区（Bチーム）<ol style="list-style-type: none">(1) 事業着手までの経過(2) プロジェクトチームの立ち上げ(3) 登記情報等調査内容(4) 区画再編検討の経過(5) 事業実施上のポイント(6) 今後の課題と予定(7) 事業におけるまとめと考察（B地区担当コーディネーター） <p>V 事業統括</p>
--	--

② 「I はじめに」

イントロダクションとして、鶴岡市の市街地の概況、ランドバンク事業の必要性について解説している。

図7 市街地の概況



③ 「II モデルエリアの選定」

モデルエリア2地区の概要を解説している。それぞれに内在する課題とともに、区画再編の必要性がわかる。

図8 2地区の概要



④ 「Ⅲ プロジェクトチームの構成及び事業推進フロー」

2エリアそれぞれにてチームを組織し、検討を進めることとなるが、その推進体制とフローを示している。

図9 2チームの推進体制

(1) Aチーム (A地区担当チーム)				(2) Bチーム (B地区担当チーム)			
職種	組織	役割	備考	職種	組織	役割	備考
宅地建物取引士	山形県宅地建物取引業協会	・事業とりまとめ ・近隣意向調査対応 ・ステークホルダーとの事業協議 ・事業スキーム検討 ・スケジュール管理	チームリーダー	宅地建物取引士	山形県宅地建物取引業協会	・事業コーディネーター ・近隣意向調査対応 ・ステークホルダーとの事業協議 (借付交渉) ・工事業者等の調整 ・シナリオ作成 ・スケジュール管理	チームリーダー
土地家屋調査士	山形県土地家屋調査士会	・土地再編例の検討と市との折衝 ・用地測量・設計		司法書士1	司法書士	・相続財産管理人制度の利用サポート ・私道付け替え所有権移転登記 ・土地購入時の交渉	
行政書士	山形県行政書士会	・相続手続きの対応		司法書士2	司法書士	・危険な撤去後の土地所有権移転登記 ・私道付け替え等の所有権移転登記 ・届出権設定登記の付け替え登記	
司法書士	司法書士	・登記手続きの対応		土地家屋調査士	山形県土地家屋調査士会	・用地測量 ・私道及び市道採掘の計画と市との折衝 ・道路部分の分筆計画及び分筆登記 ・市への道路寄付手続 ・解体後の滅失登記 ・届出権金庫権開折書	
建築業・解体業	山形県建設業協会 解体業組合	・工事検算 (道路築造、上下水道整備) ・空き家の解体		建設業	山形県建設業協会	・空き家1棟の解体 ・工事設計・構築 (道路築造、上下水道付替) ・工事施工	
建築士	建築士	・道路築造の検討 ・空き家等の検討		ランドバンク事務局	NPOつるおか ランド・バンク	・プロジェクト会議の事務局	事業統括事務局
都市開発コンサル	都市開発コンサル	・都市開発の発地からの検討					
行政	鶴岡市 (空き家担当、開発担当、道路担当)	・開発指導行政、道路行政の見地からの検討					
ランドバンク事務局	NPOつるおか ランド・バンク (理事長、事務員)	・プロジェクト会議の事務局	事業統括事務局				

⑤ 「Ⅳ 事業経過解説」

2モデルエリアそれぞれにおける事業の検討経過を解説する。プロジェクトチームの立ち上げから、登記情報等調査内容、近隣所有者等意向調査内容、区画再編例の検討から事業の実施検討まで触れることとなる。なお、事業推進にあたりポイントとなる部分についても解説している。

図10 権利者の意向による色分け



図 11 A地区区画再編検討例



図 12 A地区高度利用シミュレーション



図 13 B地区事業実施前の検討経過



3. 評価と課題

【モデルエリアの選定】

今回モデルとして選定したエリアについては、土地・建物の形状や道路の状況、権利関係者の事情など、幅広い視点の課題を内在しており参考となる事例であった。空き家は個々に異なる問題を保有しており、更に参考となる事例の積み上げが必要である。

【プロジェクトチームの立ち上げと会議の開催】

これまで、LBが携わる事業においては、宅地建物取引業が主導し得る範囲で、場合によっては関連団体の協力を仰ぎ事業実施した例はあるものの、基本的には空き家の相談内容に応じ担当業者を定め対応するのみで、ケースごとにプロジェクトチームを組むまでには至っていない。本事業を通し、組織化の面ではチーム化により関係団体との連携体制を構築することができた。

また、両チーム共にモデルエリアが内在する課題に対応できる専門家を選定し、バランス良い構成となったが、事業の進捗度合いによってはその関わりが薄くなる専門家も出てしまうため、チームとして最後まで対応するという意識とモチベーションの維持のための方策、もしくはどこかのタイミングでチームを解消するといったことも柔軟に検討する必要がある。

【プロジェクトチームによる検討と事業実施】

区画再編例の検討内容や、その一環で相続財産管理人制度を利用した内容は、チームでの関わり無しには解決が困難なものであり、その検討過程は今後の参考となり得るものとなった。

事業化の面においては、前述のとおりAチームについては事業実施者を募る前段で、再検討を要すことになったことから事業着手に至らなかった。しかしながら事業の収益を考慮すると民間による事業化には疑問が残る結果となり、事業化に向けた検討を引き続き行っていくこととしている。

Bチームについては、権利関係者や道路や上下水道、電柱などインフラ関連事業者との調整も整い、事業化の目処が立ったことから3月に区画再編事業の工事を実施する予定としている。

【事業経過のとりまとめと公表】

ランドバンク事業における交渉の過程や関係者との調整、検討内容など、解決までのノウハウやテクニック、検討に至る考え方を盛り込むことができ、参考事例の一つとなる解説集を作成することができた。手広くなる空き家の問題の解決の一助とすべく、今後更なる事業実績の蓄積を目指す必要がある。

4. 今後の展開

プロジェクトチームによる空き家への対応は各々の専門的知識を結集し、単独では解決できない難易度の高い問題にも取り組めることが見えた。LB関係者間の連携をより一層強固にするとともに、行政との信頼関係を構築し、更にはその土地に関わる当事者の相互理解を深めていくことが空き家の解決には重要である。引き続き事業実績の積み上げを目指し、ランドバンク事業への理解と認知を促進したい。また、事業実施に至らない場合の課題整理を行い、区画再編面積が一定規模以上になる場合の事業スキームについて、引き続き検討を進めていきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 25 年 1 月		
代表者名	廣瀬 大治		
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/		