

令和3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モデル調査」

民間住宅事業者を活用した
行政・住民協働型ランドバンク事業

報告書

令和4年3月

広島県

目次

1	業務概要	1
1-1	業務の背景と目的	1
1-2	業務概要	1
1-3	業務フロー	2
1-4	業務工程	3
1-5	業務目標	4
2	事業対象地域	5
2-1	事業実施モデル地区決定理由	5
2-2	地区の概要	6
3	業務内容	7
3-1	協議会設置	7
3-2	事業説明・周知	8
	(1) 回覧板等による周知	8
	(2) 空き家セミナー相談会の開催	9
3-3	所有者意向調査	12
3-4	区画再編候補エリア抽出・決定	13
	(1) 区画再編候補エリア抽出から決定までの詳細フロー	13
	(2) 区画再編候補エリア抽出	14
	(3) 権利調査・現地確認	17
	(4) 区画再編概略設計・事業収支チェック	17
	(5) 区画再編候補エリア決定（同意書取得）	18
3-5	区画再編候補エリア抽出・決定での課題	19
4	業務の成果と課題とその対応策	22
4-1	業務目標の達成状況	22
4-2	業務の課題と対応策	23
	(1) 体制の課題と対応策	23
	(2) 作業工程の課題と対応策	24
5	県が事業主体であることのメリットや苦労した点	26
6	総括	26

参考資料

1 業務概要

1-1 業務の背景と目的

広島県では、人口減少下においても県民生活や地域経済等の持続性を維持するために、災害リスクが低く利便性が高いエリアへ居住が誘導された集約型都市構造の形成に向け、取組を実施している。加えて、中心市街地では、利便性が高いエリアであるにも関わらず、空き地や空き家などが増加し、都市のスポンジ化が進んでいる。

そこで、ランドバンク事業により、空き地や空き家などの未利用ストックを活用した居住環境を整備することで、多世代の住民が住み続けられる持続的なまちづくりの基盤を築くとともに、「立地適正化計画」で示されている居住誘導区域への居住を誘導し、集約型都市構造の形成を図ることを目的とする。

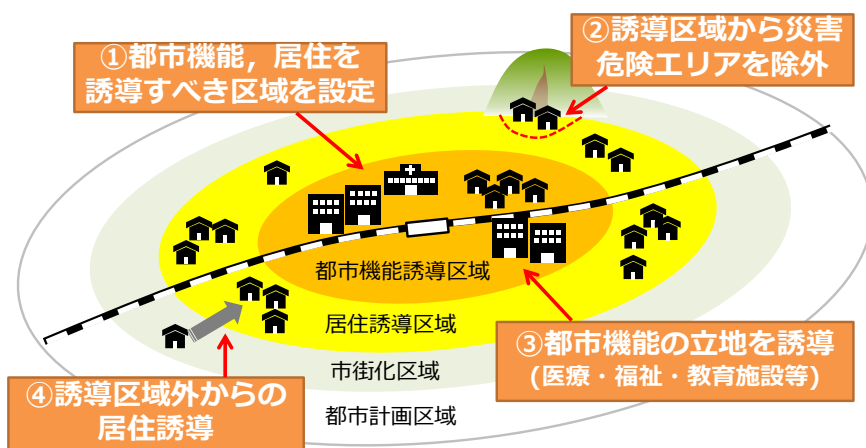


図1 広島県が進める集約型都市構造形成の流れ

1-2 業務概要

三原市の中心市街地の本町地区において、地元住民組織（西国街道・本町地区まちづくり協議会）と自治体（広島県，三原市）で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、事業を行う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）が行う事業スキームを構築し，事業の実施を通して有効性を検証するものである。

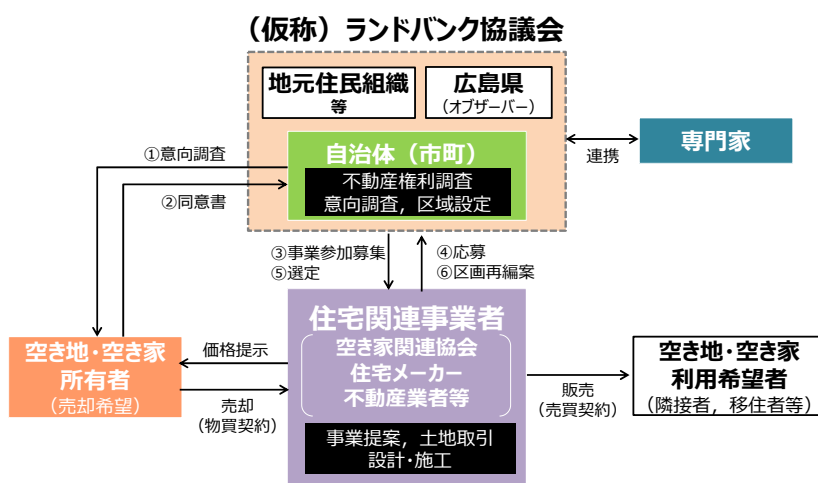


図2 事業スキーム図

1-3 業務フロー

業務フローは図3のとおりである。

今年度業務では、①～⑨の協議会の設置から区画再編エリアの決定までを実施し、次年度は住宅事業者募集及び区画再編工事の実施を予定している。

① ランドバンク協議会の設置

地元住民組織や自治体等からなるランドバンク協議会を設置する。

② 事業説明

空き家セミナーの開催や、チラシ配布等により地域へ事業周知を図る。

③ 意向調査

空き家・空き地所有者に対して、アンケートや訪問等で活用意向調査を行う。

④ 区画再編対象エリアの設定

既存の空き家調査結果をもとに、空き家や空き地、老朽建物の密集地を事業実施候補エリアとして抽出する。

⑤ 権利調査・境界確認

候補エリア内の不動産について、登記簿等により権利調査を行う。また、本町地区は地籍調査が未実施の地域であるため、不動産売買に際し境界確定を行う。

⑥ 区画再編基本方針作成

不動産所有者の意向に加え、当該地域に関わる計画（西国街道・本町地区まちなみづくりガイドライン、本町地域ビジョン等）を整合をとりながら、土地の有効活用の整備に必要な整備を検討し、基本方針を作成する。

⑦ 区画再編概略設計

画地や、道路など、エリアの区画再編の概略設計を行う。

⑧ 事業収支チェック

土地売却価格と、区画再編整備費（建物取壊費用、整地費、道路整備費等）を算定し、事業収支の確認を行う。

⑨ 区画再編エリアの決定（同意書取得）

事業収支チェックにより、事業性が確認できたものについて、不動産所有者から同意書を取得し、区画再編エリアを決定する。

⑩ 事業者募集

エリアごとに住宅事業者を募集する。募集に際しては、最低区画面積や、地域のガイドラインの遵守など一定の条件を付すこととしている。

⑪ 詳細設計・事業実施

選定された事業者は、対象の区画再編エリアの所有者から不動産を取得し、居住環境を整備して販売する。

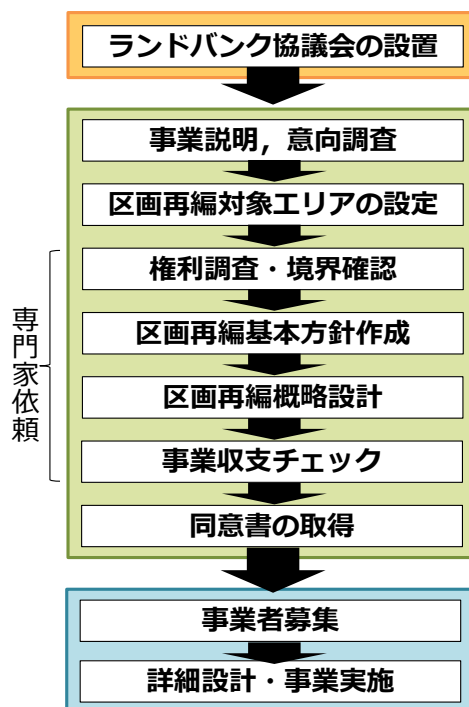


図3 業務フロー

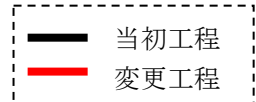
1-4 業務工程

本業務の業務工程を次に示す。

表1 業務工程

実施内容	令和3年度									令和4年度												
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
実施体制構築	実施体制構築																					
事業実施	事業説明																					
	●空き家相談会(随時)																					
	●まちなみづくり勉強会 ●空き家相談会 ●空き家相談会 ●空き家相談会 ●空き家相談会																					
	所有者意向調査																					
	●アンケート調査																					
	区画再編エリア設定																					
	候補エリアの検討 ●候補エリア抽出 ●エリア決定 ●エリア決定																					
	権利調査・境界確認																					
	区画再編概略設計																					
	●案の決定 ●概略設計決定																					
	事業収支チェック																					
	所有者同意書取得																					
●同意書取得 ●同意書取得																						
事業者募集要綱作成・募集																						
●募集 ●事業者決定 ●事業者決定 ●事業者決定																						
(区画再編詳細設計)																						
(区画再編工事)																						
(道路寄付等各種手続き)																						
(土地分譲販売)																						
事業スキームの検証	事業スキームの検証																					
事業マニュアルの作成	事業マニュアルの作成																					

※ () は住宅事業者による実施内容



1-5 業務目標

本業務は、業務工程に示したとおり、令和3年度～4年度の2か年にわたって事業を実施し、事業スキームを検証することとしている。令和3年度の業務目標は次のとおりである。

表2 業務目標

	業務目標	内容
1	事業主体（ランドバンク協議会）の構築	<p>ランドバンク協議会を組成</p> <p>【構成員】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元住民組織（西国街道・本町地区まちづくり協議会） ・地方公共団体（広島県，三原市） ・まちづくり会社（㈱まちづくり三原）
2	事業を行う区画再編エリアの決定	<p>区画再編候補エリアを抽出し，次年度，再編工事を実施するエリアを決定</p> <p>【今年度作業フロー】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①事業説明 ②所有者意向調査 ③区画再編候補エリア抽出 ④権利調査・境界確認 ⑤区画再編基本方針作成・概略設計 ⑥事業収支チェック ⑦区画再編エリア決定（同意書取得）
3	事業スキームの有効性の検証	<p>以下の項目を検証</p> <p>○体制 協議会を設置し，構成員や活動内容の妥当性について検証</p> <p>○作業工程の内容・役割分担 各作業の実施主体，作業内容，費用の確認と課題の抽出</p>

2 事業対象地域

2-1 事業実施モデル地区決定理由

本業務は、三原市本町地区を令和3年4月にモデル地区として決定し、事業を開始した。モデル地区の決定では、モデル地区の条件となる「居住誘導区域内で、駅周辺等のポテンシャルが高く、地元のまちづくりの機運醸成がある地域」を満たす地域を候補として検討し、条件を満たす三原市本町地区（面積A=約26ha）を決定している（図4）。

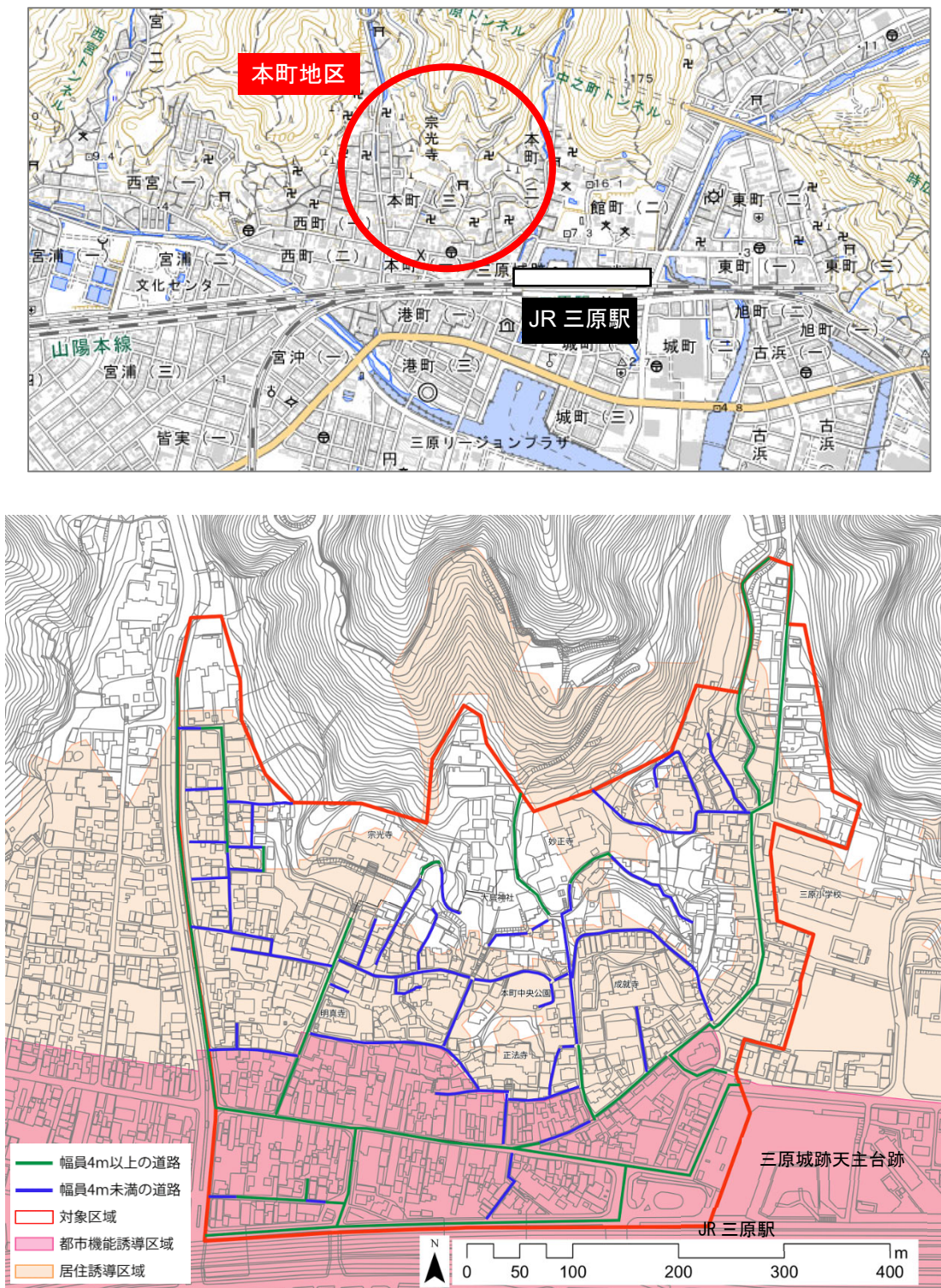


図4 三原市本町地区

2-2 地区の概要

三原市本町地区は、人口 1,200 人の三原城近くの古い城下町である。山陽新幹線が停車する三原駅に隣接した地域で、利便性が高いエリアであるが、地区内道路が狭隘であることなどから、空き家や空き地が増加し地域住民の高齢化が進行している。三原市全体と比較し、高齢化率は約 10% 高く、空き家率も約 5% 高くなっている。

平成 29 年度より、広島県の魅力ある「まちなみづくり」支援事業のモデル地区に選定され、地域住民で策定したまちづくりのコンセプトの実現に向け、官民連携でまちづくりが進んでいる。令和 2 年 6 月には、まちづくりの活動を行う住民組織「西国街道・本町地区まちづくり協議会」が立ち上げられ、協議会の空き家部会が、地区内の空き家の状況を取りまとめた空き家データベースを構築し、空き家の活用に取り組んでいる。



写真 1 地区内の狭隘道路と低未利用地

表 3 本町地区の現状

項目	本町地区	三原市
人口 (R3. 4. 30)	1,229 人	91,228 人
世帯数 (R3. 4. 30)	659 世帯	43,561 世帯
高齢化率 (R3. 4. 30)	44.8%	35.5%
空き家率	14.0%	9.4%

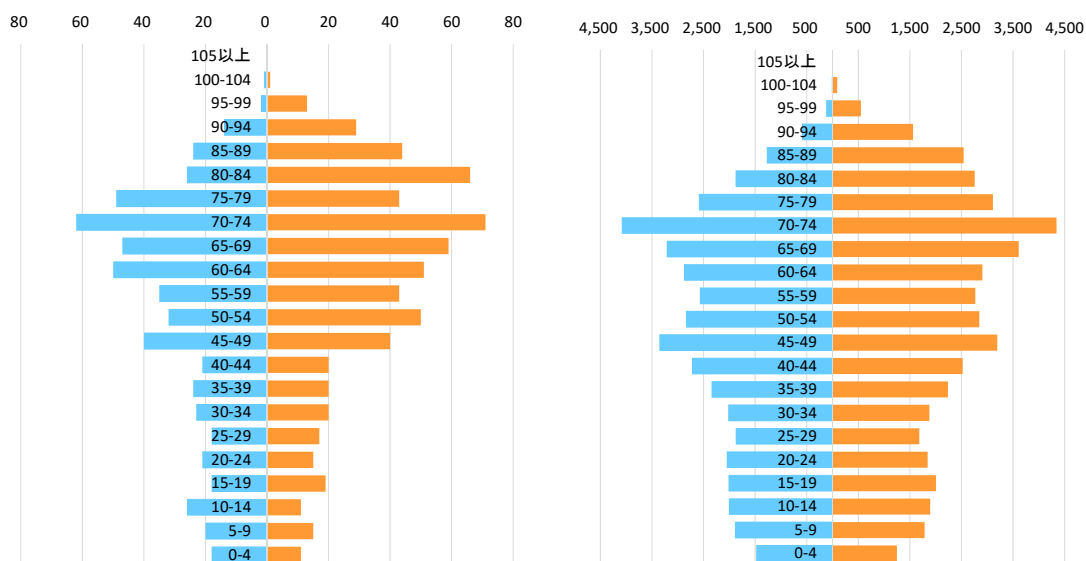


図 5 人口構成 (左: 本町地区, 右: 三原市)

3 業務内容

3-1 協議会設置

当初計画では、地元住民組織（西国街道・本町地区まちづくり協議会）、地方公共団体（広島県・三原市）、まちづくり会社（㈱まちづくり三原）で協議会を設置するとしていたが、地元既にまちづくり協議会があり、新たに協議会を設置すると地元で混乱が生じるのではないかという意見があったため、本町地区まちづくり協議会の空き家部会と県・市が連携して事業を行い、その過程を通して、最適な組織の形態を検討することとなった。

その結果、今年度事業を実施する中で、候補地の抽出や、区画再編案の提案などで、地元の事情に精通している不動産事業者等の専門業者の協力が必要であることが分かったことから、現在、見直し案を検討しているところである。

見直し案では、役割についても見直しを検討している。三原市は、事業の必要性の説明や、都市計画、景観ガイドライン等の各種関連計画との整合を確認する役割を加えることとした。地元住民組織（西国街道・本町地区まちづくり協議会）は、地元で空き家等の管理で悩みを抱えている人など、地域住民の身近な相談窓口の役割を加えることとし、来年度、空き家相談員の育成を行う予定としている。地元専門家は、三原市や地元住民組織に寄せられる相談を集約し、専門的な相談窓口となるとともに、ランドバンク事業の区画再編案提案、事業収支計算、境界測量などを実施する役割を担うこととして、現在、地元不動産事業者等と調整を進めているところである。

表4 協議会の構成員と役割

【当初計画】

構成主体		役割
自治体（広域）	広島県	全体のマネジメント
自治体（基礎）	三原市	不動産所有者の特定・連絡、不動産所有者への意向調査支援
地元住民組織	西国街道・本町地区まちづくり協議会	不動産所有者への意向調査、区画再編概略検討、地元調整
地元まちづくり会社	㈱まちづくり三原	区画再編概略検討支援

【見直し案（検討中）】

構成主体		役割
自治体（広域）	広島県	全体のマネジメント
自治体（基礎）	三原市	※モデル事業後は県内に事業スキームを普及 事業説明（必要性の説明）、関連計画（都市計画、景観ガイドライン等）との整合、不動産所有者の特定・連絡（権利調査）、不動産所有者への意向調査支援
地元住民組織	西国街道・本町地区まちづくり協議会	相談窓口、不動産所有者への意向調査、 <u>区画再編方針</u> 検討、地元調整
地元まちづくり会社	㈱まちづくり三原	活用支援（リノベーション等）
地元専門家	地元不動産事業者等による事業運営組織	相談窓口、区画再編案提案、事業収支計算、 <u>境界測量</u> ※司法書士、税理士、土地区画調査士等と連携

3-2 事業説明・周知

(1) 回覧板等による周知

事業を実施するには、地域の事業への協力に加え、空き家や空き地等の情報を収集し候補箇所を掘り起こす必要がある。そのため、広報チラシ（図6）を作成し、西国街道・本町まちづくり協議会の会報の配布に併せて回覧板で配布し、周知を行った（図7）。

また、西国街道・本町地区まちづくり協議会総会（令和3年4月24日（土））や、本町地区の景観ガイドライン等を検討する「まちなみづくり勉強会」（令和3年7月24日（土））においても、事業説明を行い、周知を図った。

広島県

広島型ランドバンク事業モデル事業

空き家等の売却・活用をお手伝いする 新しい取り組みを始めました

こんなお悩みありませんか？

前面道路が狭く建て替えられない。

使わない空き地や畑がある

相続した家が老朽化して困っている。

通隔地に住んでいて、実家の管理が心配。

空き家を活用したいが何から手を付けていいかわからない。

広島型ランドバンク事業とは

ランドバンク事業とは

空き家や空き地などの低未利用地について、接道状況や土地形状の改善を図ることで、活用可能な土地を生み出す事業です。

事業の進め方

空き家等所有者のみなさまに活用意向調査を行い、事業を行うエリアを決定します。その後、活用方針を検討し、住宅事業者により土地を買い取りさせていただき、居住環境を整備して販売します。

- 事業説明・意向調査
- 土地等権利調査・境界確認
- 区画再編概略設計
- 事業成立性の確認
- 事業同意（同意書）
- 土地の買い取り
- 詳細設計・工事
- 分譲宅地販売

事業実施イメージ

【従前土地利用】

幅員4m未満の道路

空き家、空き地の密集地

【事業後】

道路を拡幅

住宅建設が可能な区画に整備

モデル事業のメリット

- 空き家や相続等のお悩みに専門家が相談にのってお応えします。
- 事業実施にあたっては、土地の境界確定を行う必要がありますが費用負担はありません。
- 事業内容、買い取り価格にご納得いただいた場合に、土地を住宅事業者が買い取ります。
- 家財整理支援等、三原市の助成制度をご案内します。

お問い合わせ

広島県土木建築局都市計画課	担当：藤原、山滝	TEL：082-513-4117
三原市都市部都市開発課	担当：奥広、柳光	TEL：0848-67-6113
西国街道・本町地区まちづくり協議会	空家部会 正田洋一	TEL：090-6001-0100

図6 事業広報チラシ

本町まちづくり 協議会だより

第2号
令和3年7月
西国街道・本町地区まちづくり協議会発行

令和3年度総会を開催しました

令和3年4月24日（土）本町会館

コロナ禍で思うように活動できなかった令和2年度ですが、令和2年度報告および令和3年度のに向けて、総会が開催されました。各報告・議会ともに承認されました。広島県の広島型ランドバンク事業のモデル地区に選定され、当日説明が行われました。

みなさんもお存知のとおり、本町地区内には多くの空き家や空き地が点在しており、空き家対策部会では、本町地区内の空き家活用を進めています。4月に広島県の広島型ランドバンク事業のモデル地区に選定され、広島県、三原市と連携して空き家活用に取り組んでいきますので、ご協力をお願いします。

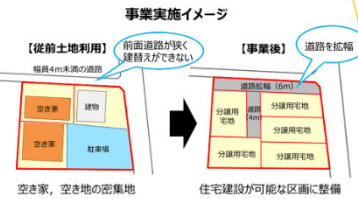
広島型ランドバンク事業とは

ランドバンク事業とは？

空き家や空き地などの低未利用地について、接道状況や土地形状の改善を図ることで、活用可能な土地を生み出す事業です。

事業の進め方

本町地区内で、空き家等所有者のみならず活用意向調査を行い、事業を行うエリアを決定します。その後、活用方針を検討し、住宅事業者により居住環境を整備して販売します。



困っている空き家や空き地があればご相談ください。



空き家 のお悩みありませんか？

空き家を何かに活用したい。
何から手を付けていかわからない。
親戚とトラブルを起こさない家財処分とは？
解体などの諸手続きや費用

空家相談会を実施します。専門家が相談に乗ってくれます。

日時：令和3年8月7日（土曜日）14時から15時30分
場所：本町会館
テーマ：家財整理、空家にしないために何からはじめたらよいか
対象：本町地区住民もしくは物件所有者で将来も含め、家の管理に不安をお持ちの方

主催：西国街道・本町まちづくり協議会
共催：株式会社まちづくり三原
協力：一社さくらブリッジ
申込：各町内会長
又は 正田洋一（090-6001-0100）

【タイムスケジュール】
14:00～15:00 セミナー
15:00～15:20 質疑応答
15:20～16:00 個別相談会

図7 本町まちづくり協議会だより

（2）空き家セミナー相談会の開催

令和3年10月16日（日）に、地元集会所（本町会館）において、西国街道・本町まちづくり協議会の主催で、空き家セミナー相談会を開催した。当初8月7日（土）開催の予定であったが、三原市が新型コロナウイルス感染症蔓延防止措置重点地域に指定されたため、10月に延期された。

この相談会は、空き家所有者とその予備軍を対象に、ランドバンク事業の周知を行うとともに、放置されている不動産に対し、売却、解体などのアクションを促すことを目的としている。県内で空き家対策セミナーなどを開催している空き家対策の専門家である一般社団法人さくらブリッジを講師に迎え、身近な課題である「片付け」をテーマに設定し、セミナーと相談会を行った。セミナー参加者25名、個別相談者は7名となった。

非常に熱心に聞いていただき、質疑応答では遺品整理や賃貸物件の困りごと等の相談があった。個別相談会では、一般社団法人さくらブリッジと三原市の空き家対策等担当課（地域企画課、建築指導課、建築課、都市開発課）が同席し、空き家管理、売却等に関する個別相談に応じた。相談会后に、不動産所有者から連絡があり、ランドバンク候補地の情報を得るなど次につながるセミナーとなった。

なお、本セミナーの講師派遣は、広島県の「空き家対策専門家派遣制度」を活用した。

表5 空き家セミナー相談会の概要

日時	令和3年10月16日(土) 14:00~16:00
場所	本町会館
主催	西国街道・本町まちづくり協議会 (共催: 株式会社まちづくり三原)
対象	本町内の空き家所有者, 及びその予備軍
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の利活用を促すセミナー ・ランドバンク事業の説明 ・空き家関連補助メニューの紹介 ・個別相談会
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産を放置している所有者に何らかのアクションにつなげる ・個別相談者の中から, ランドバンク事業候補地の発掘
講師	一般社団法人さくらブリッジ
周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会だより(町内回覧板で回覧) ・地元協議会からの声かけ等



(a) 協議会あいさつ



(b) セミナーの様子



(c) セミナーの様子(質疑応答)



(d) 個別相談会の様子

写真2 空き家セミナー相談会の状況

3-4 区画再編候補エリア抽出・決定

(1) 区画再編候補エリア抽出から決定までの詳細フロー

ランドバンク事業の候補エリアの決定にあたっては、次の詳細フローに従って作業を行った。本業務は、モデル事業であるため、候補エリアに時間を要する問題が確認されたものについては、候補から外している。

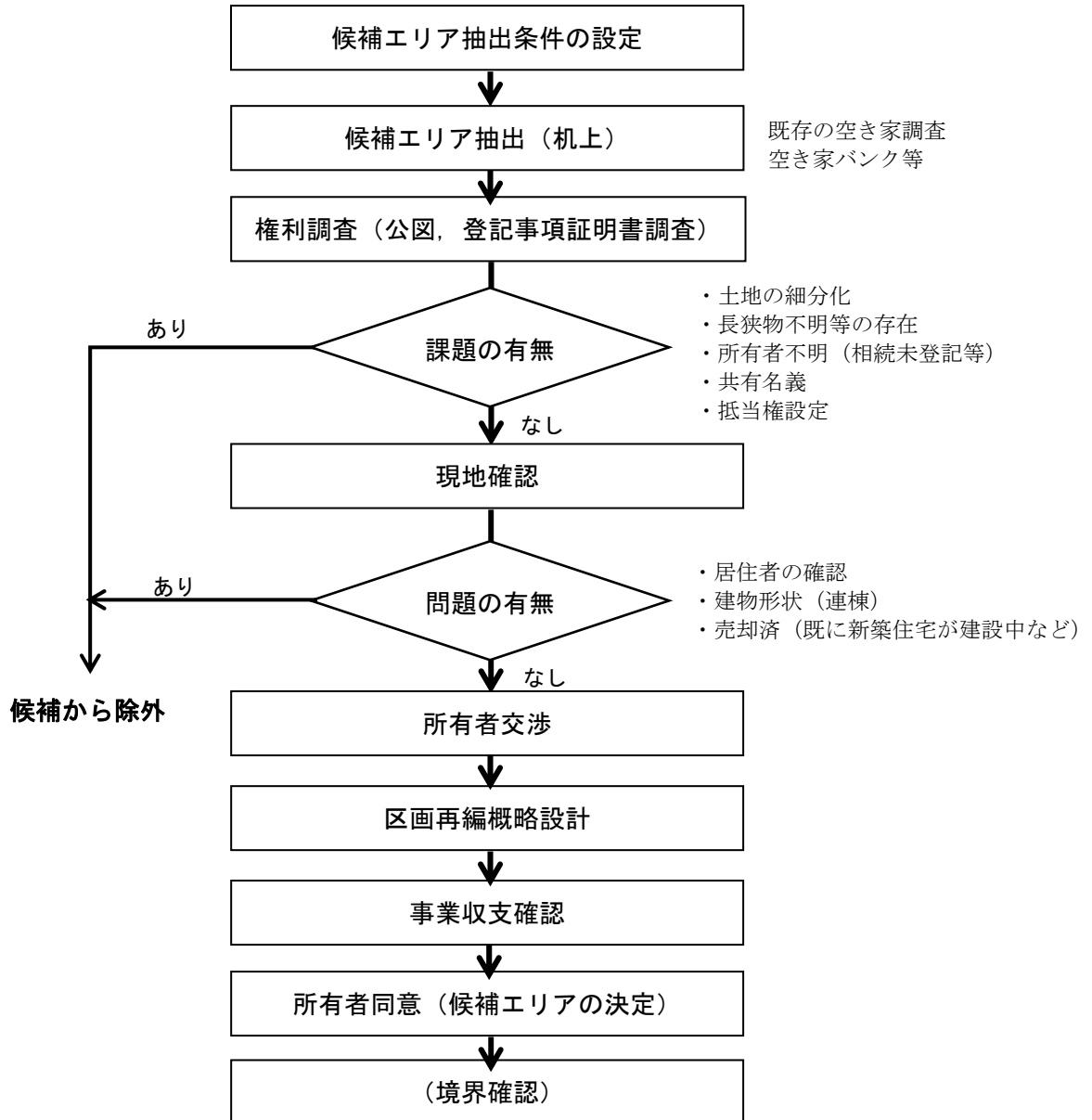


図 10 区画再編候補エリア抽出から決定までの詳細フロー

(2) 区画再編候補エリア抽出

本町地区内の空き家の情報については、西国街道・本町地区まちづくり協議会が令和2年度に調査した空き家データベースや、三原市が所有する空き家バンク、特定空家のデータを含む空き家調査データがある。本業務では、これらの既存の空き家情報をもとに、老朽空き家や空き地の密集した箇所を中心に、西国街道・本町地区まちづくり協議会や三原市と協議し、抽出条件を設定し、20数か所の候補地を抽出した(図11)。

候補エリアの抽出にあたっては、西国街道・本町地区まちづくり協議会が当該地区の景観を含めた「西国街道・本町地区まちなみづくりガイドライン」を策定しているため、西国街道・本町地区まちづくり協議会と協議を行い、地域として残したい建物や景観などについて候補エリアから外すなど配慮を行った。

以下に、本町地区の空き家や空き地の現状の特徴を示す。

候補エリアの抽出条件

【必須条件】

- ① 居住誘導区域内
- ② 空き家、空き地、老朽家屋の密集地(既存空き家情報活用)
- ③ 所有者(隣接者)の活用意向あり(売却・処分(解体)、賃貸、建替、リフォーム、隣接地との共同活用等)
- ④ 利活用上の課題の有無
 - ・権利の確定と調整(相続、所有者不明、抵当権、共有、借地借家、連棟)
 - ・不動産の確定(登記、境界確定など)
 - ・解体(費用・補助金、片付け・遺品・仏壇の取扱い)

【考慮条件】

- ⑤ 宅造許可申請不要(本町は宅造規制区域)
- ⑥ 開発許可申請不要(1000㎡以内)

【その他】

- ・西国街道・本町地区まちづくり協議会「西国街道・本町地区まちなみづくりガイドライン」(令和3年8月)との整合
- ・本町連合町内会「本町地域ビジョン」(令和3年3月)との整合

本町地区の空き家や空き地の特徴

- ・ 区内は 4m 未満の狭隘道路が多く、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が空き家になる事例が多い（写真 3 (a)）。
- ・ 本町商店街（旧西国街道）に面した土地は、間口が狭く奥行が長い土地形状のため、一筆での活用が難しい。多くは、土地の最奥に住宅が建設され、前面が極端に細長い駐車場になっている（写真 3 (b)）。
- ・ 本町地区が三原駅に近く、さらに区内の道路が狭隘なため、駐車場としてのニーズが高く、建物を解体後、駐車場（低未利用地）になる事例が多い（写真 3 (c)）。
- ・ 長屋など連棟した建物が多く、一部居住者がいると活用が難しい。
- ・ 区内に寺社所有の土地が多く、建物（借家）が空き家となっても、土地の売却には氏子の賛成が必要となり活用が難しい。



(a) 狭隘道路に面した空き家



(c) 駐車場



(b) 奥行が長い土地形状の利用状況

写真 3 本町地区の空き家や空き地の現状

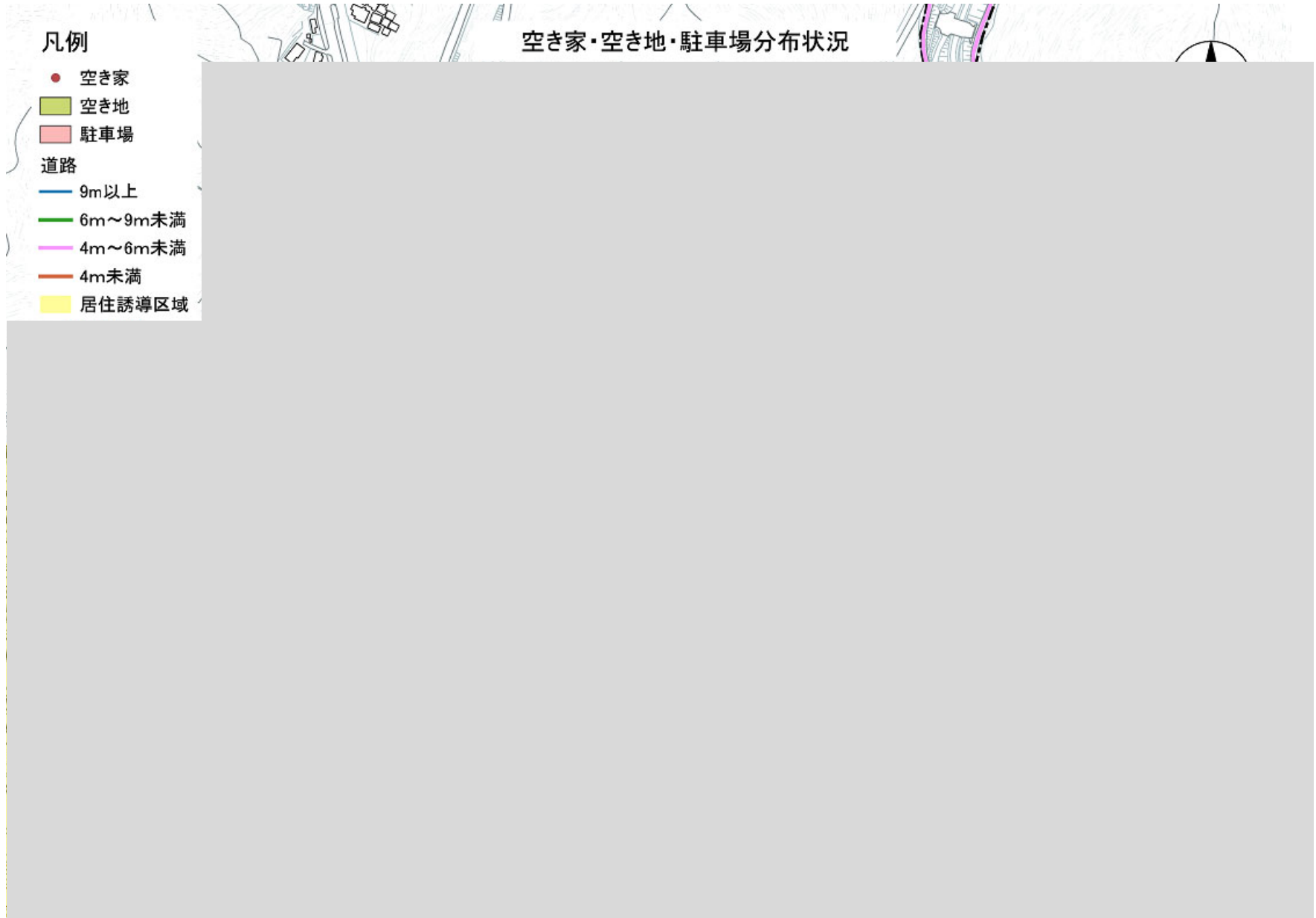


図11 ランドバンク候補地

(3) 権利調査・現地確認

候補エリアの抽出後、公図や不動産登記事項証明書により権利調査を行った。

公図調査で、土地の細分化・長狭物不明等が確認されたものや、不動産登記事項証明書調査で、相続未登記（所有者不明）、共有名義、抵当権設定のあるものは、解決に時間を要するので候補からは外すこととした。

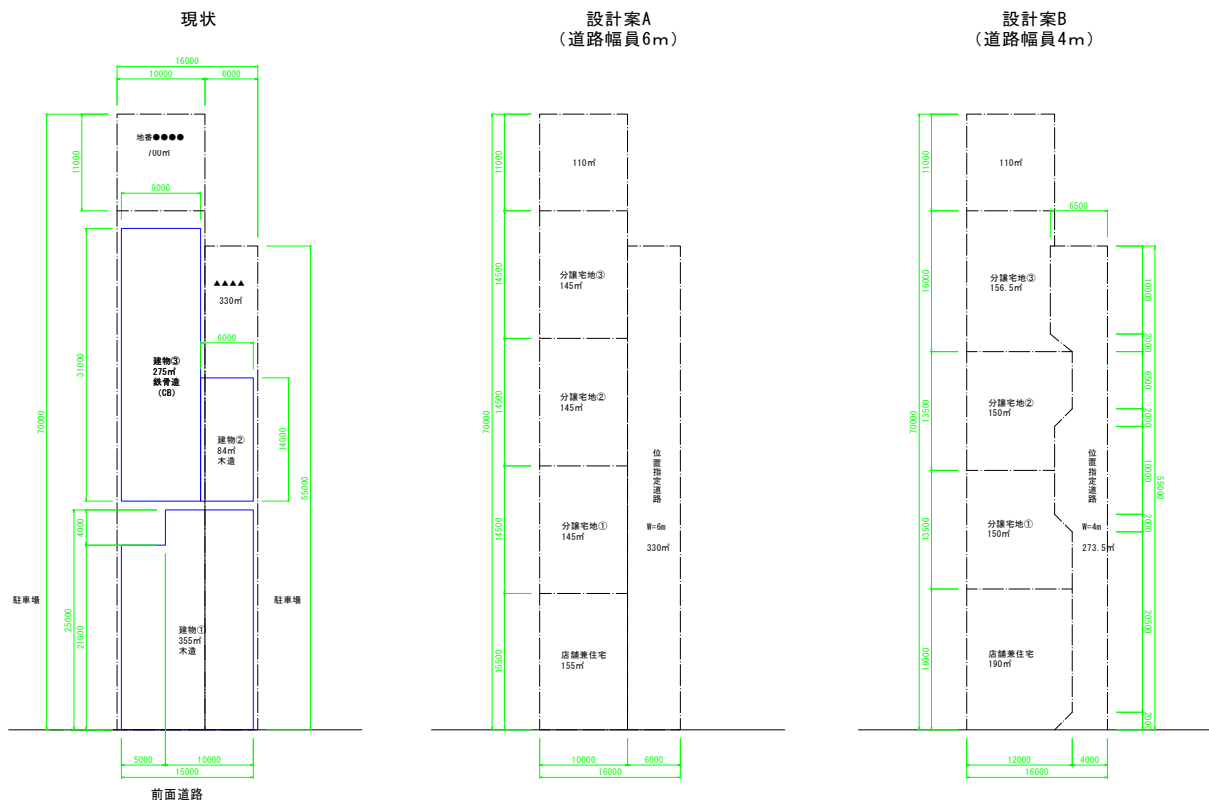
続いて、現地を確認し、最新の状況を確認した。既存調査では空き家になっていても、居住者が確認されたり、新築の住宅が建設中（土地売却済）であったり、隣接建物とつながっており活用が難しいものなどがあり、それらは候補から外すこととした。

(4) 区画再編概略設計・事業収支チェック

候補エリアの抽出後、不動産所有者に直接会って交渉を行った。活用意向の確認ができた2件について、区画再編概略設計と事業収支チェックを行った。

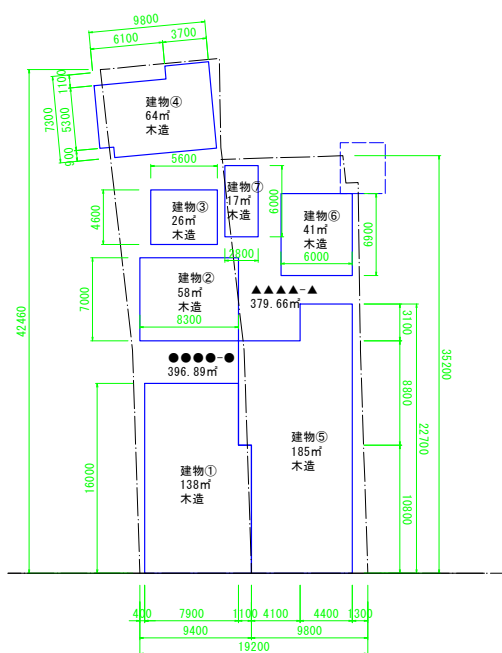
区画再編の概略設計にあたっては、所有者の意向を聞きながら、画地の大きさ、駐車場の位置、道路の位置・形状を決定する必要がある。接道の対象となる道路が2項道路の場合は、セットバックを考慮した設計を行う。また、都市計画道路の計画がある場合は、区域を調査し、許可基準に適合した設計を行う必要がある。

事業収支チェックにあたっては、実勢の土地の売却価格や整備費用などを検討し、実態にあった区画再編案と事業収支提案をする必要がある。また、ランドバンク事業は公共事業ではないため、土地売却益に譲渡所得税がかかる。そこで、それらの説明を行うとともに、課税金額を踏まえた提案を行う必要がある。

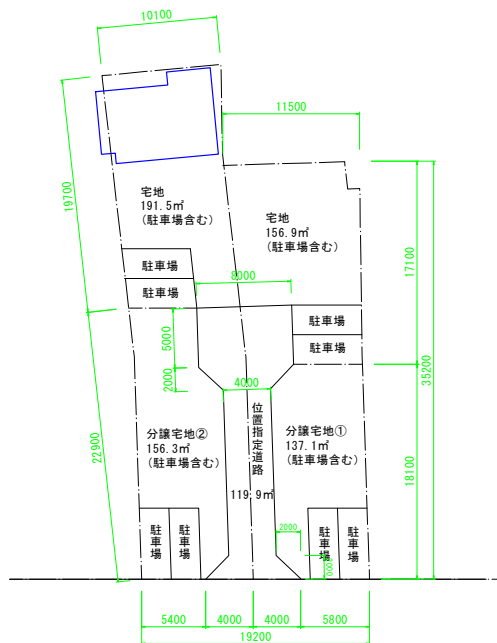


(a) 事例 1

現状



設計案
(道路幅員4m)



(b) 事例 2

図 12 区画再編概略設計案の事例

(5) 区画再編候補エリア決定 (同意書取得)

区画再編概略設計, 及び事業収支において所有者から同意が得られたものについては, 同意書を取得することとしているが, 令和4年2月現在, 区画再編意思が確認できた候補地はあるものの, 次年度に区画再編工事を実施する候補地の決定には至っていない。

3-5 区画再編候補エリア抽出・決定での課題

候補エリアの抽出から決定の作業において確認された主な課題と具体例を次に示す。

① 候補エリア抽出に手間

既存の空き家情報をもとに候補エリアを抽出したが、現地の状況が刻一刻と変化するため、こまめな現地確認が必要なことや、各案件について所有者の状況（家族の状況等）や意思を確認する必要があることなどから、候補地抽出に時間と手間を要する。

② 権利関係問題の解消

相続未登記等による所有者不明、土地の細分化による所有者探索困難、管理人不存在の特定空家（具体例1）、所有者の高齢化による不動産売却困難（具体例2）等、権利関係の問題の解消に課題がある。

③ 境界確認に手間（地籍調査が未実施）

当該地区は地籍調査が未実施のため、公図や不動産登記事項証明書に記載されている内容と土地の位置や形状が相違している事例が多数ある。そのため、境界確定や地図訂正に時間と費用を要する。

④ 実態にあった区画再編案と事業収支提案

所有者の意向を聞きながら、画地の大きさ、駐車場の位置、道路の位置・形状を決定する必要があるとともに、実勢の土地の売却価格や整備費用などを検討し、実態にあった区画再編案と事業収支提案をする必要がある。また、ランドバンク事業は公共事業ではないため、土地売却益に譲渡所得税がかかる。そこで、それらの説明を行うとともに、課税金額を踏まえた提案を行う必要がある。

⑤ 建て替えや相続等のタイミングに合わせた事業推進

ランドバンク事業は、公共事業ではなく任意での事業であるため、所有者の建て替えや相続等のタイミングに合わせた事業推進を行う必要がある。

【具体例 1】特定空家の解消

当該地は、普通河川沿いの土地で、接道していないため、2件が空き家になっている。その内1件が特定空家で、相続人不存在である。特定空家を含めたエリアにおいて、ランドバンク事業を実施するため、周囲のB, C, D, E氏と交渉を行っているところである。

この事例が成立すれば、ランドバンク事業の成立とともに特定空家の解消にもつながるため、行政側の利点は非常に大きい。しかしながら、三原市の担当部署が複数にわたるため、市役所内に特定空家の担当部署を含めたランドバンク事業の横断的な組織体制の構築が必要である。



【具体例 2】認知症のため不動産売却困難

当該地は、県道近くの2項道路沿いの土地で、所有者 A 氏（市外在住）は 1200 m²の広大な土地を所有している。駐車場や借家を所有しており、その管理を管理会社に委託しているが、一部は写真のように草が生えているような状態となっている。A 氏は高齢のため、認知症で施設に入所しており、不動産の売却は困難な状況であった。家族に聞き取りを行ったが、不動産の詳細情報を把握していない模様であった。

今後、地域の高齢化の進行により、同様の案件が増えると思われるため、相続セミナーなどを開催し、健全なうちの家族信託制度の活用などを図っていく必要がある。

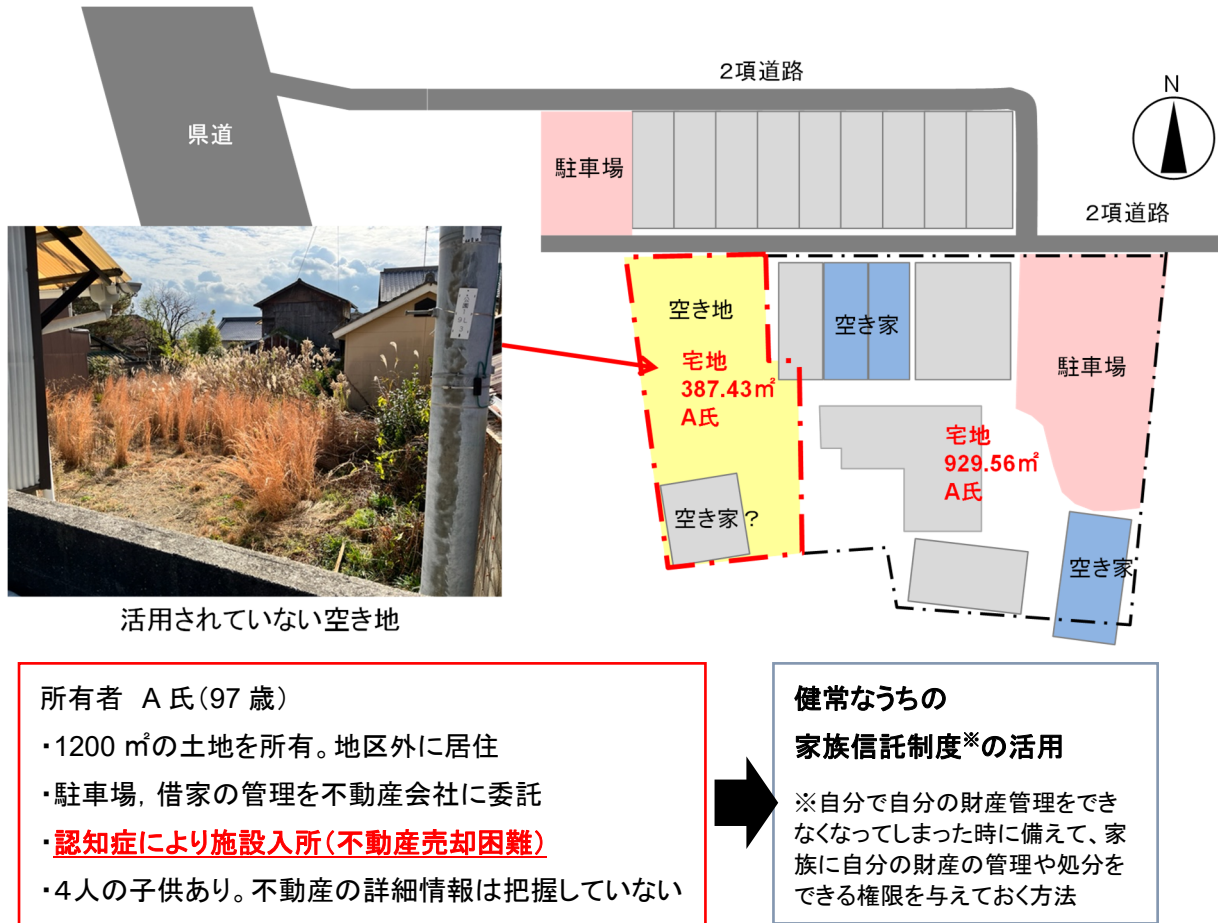


図 14 具体例 2（認知症のため不動産売却困難）

4 業務の成果と課題とその対応策

4-1 業務目標の達成状況

本業務では3点の業務目標を立て、業務を進めたが、達成に至らなかった目標もあり、その要因について下表のとおり整理した。

表7 業務目標と達成状況

	業務目標	内容	達成状況	未達となった要因
1	事業主体（ランドバンク協議会）の構築	<p>ランドバンク協議会を組成</p> <p>【構成員】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元住民組織（西国街道・本町地区まちづくり協議会） ・地方公共団体（広島県、三原市） ・まちづくり会社（株まちづくり三原） 	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会は設置せず、本町地区まちづくり協議会の空き家部会と県・市が連携して事業を通して、最適な組織の形態を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務過程で、組織体制を検討する必要が出てきた。
2	事業を行う区画再編エリアの決定	<p>区画再編候補エリアを抽出し、次年度、再編工事を実施するエリアを決定</p> <p>【今年度作業フロー】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①事業説明 ②所有者意向調査 ③区画再編候補エリア抽出 ④権利調査・境界確認 ⑤区画再編基本方針作成・概略設計 ⑥事業収支チェック ⑦区画再編エリア決定（同意書取得） 	<ul style="list-style-type: none"> ・複数箇所の候補エリアを抽出し、権利調査、区画再編概略設計、事業収支チェックを実施。 ・権利関係等で課題があり、令和3年2月時点で候補地の決定には至っていない。 ・区画再編意思が確認できた候補地あり。 	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的な業務推進体制（適切な構成員と役割分担、進行管理）が構築できなかった。 ・候補エリア抽出に手間 ・所有者の同意取得に至るまで、権利関係調整、不動産の確定（境界確定等）で時間を要する。
3	事業スキームの有効性の検証	<p>以下の項目を検証</p> <p>○体制 協議会を設置し、構成員や活動内容の妥当性について検証</p> <p>○作業工程の内容・役割分担 各作業の実施主体、作業内容、費用の確認と課題の抽出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・体制、作業工程について、課題を抽出し、対応策を検討。 	/

4-2 業務の課題と対応策

(1) 体制の課題と対応策

前述のとおり、当初計画では、地元住民組織（西国街道・本町地区まちづくり協議会）、地方公共団体（広島県・三原市）、まちづくり会社（㈱まちづくり三原）で協議会を設置するとしていたが、地元既にまちづくり協議会があり、新たに協議会を設置すると地元混乱が生じるのではないかという意見があったため、本町地区まちづくり協議会の空き家部会と県・市が連携して事業を行い、その過程を通して、最適な組織の形態を検討することとなった。

今年度事業を実施する中で、次のとおり課題が抽出されたことから、対応策を検討し、体制の見直しを進めているところである（表4）。

表8 体制の課題と対応策

課題	対応策
県の役割の明確化	モデル事業後も含め、明確化する
地元専門家（宅建業者等）の協力の必要性	構成員として加える
各構成員の適切な役割設定	役割の内容を再検討
長期的な体制の構築	モデル事業後も継続可能な体制を検討

表4 協議会の構成員と役割（再掲）

【当初計画】

構成主体		役割
自治体（広域）	広島県	全体のマネジメント
自治体（基礎）	三原市	不動産所有者の特定・連絡，不動産所有者への意向調査支援
地元住民組織	西国街道・本町地区まちづくり協議会	不動産所有者への意向調査，区画再編概略検討，地元調整
地元まちづくり会社	㈱まちづくり三原	区画再編概略検討支援

【見直し案（検討中）】

構成主体		役割
自治体（広域）	広島県	全体のマネジメント ※モデル事業後は県内に事業スキームを普及
自治体（基礎）	三原市	事業説明（必要性の説明），関連計画（都市計画，景観ガイドライン等）との整合，不動産所有者の特定・連絡（権利調査），不動産所有者への意向調査支援
地元住民組織	西国街道・本町地区まちづくり協議会	相談窓口，不動産所有者への意向調査，区画再編方針検討，地元調整
地元まちづくり会社	㈱まちづくり三原	活用支援（リノベーション等）
地元専門家	地元不動産事業者等による事業運営組織	相談窓口，区画再編案提案，事業収支計算，境界測量 ※司法書士，税理士，土地区画調査士等と連携

(2) 作業工程の課題と対応策

事業説明から事業収支チェックまでの作業工程に従って、課題と対応策を次のとおり整理した。

表9 作業工程の課題と対応策

段階	課題	対応策
事業説明	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の認知度が低い →協力を得られにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家相談会等での周知 ・税金通知書への事業案内チラシの同封 ・事業の成功モデルをつくり、住民に実際に示す
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業のメリットが小さい。分かりにくい。 →所有者、隣接者の協力を得られにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・インセンティブ設計が必要
活用意向調査	<ul style="list-style-type: none"> ・活用アンケートの回答率が低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の認知度を向上させる
	<ul style="list-style-type: none"> ・回覧板によるアンケートでは、地区外居住者へのアンケートが難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・納税義務者の情報活用
	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢の人ほど土地に執着があり、手放そうとしない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の認知度を向上させる ・相続のタイミングでの事業実施
区画再編エリア候補地の抽出	<ul style="list-style-type: none"> ・候補地抽出の手間が大きい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者による候補地登録制度（空き家バンクの活用） ・住宅事業者からの提案制度 ・地区内での相談窓口の設置（相談員の育成）
	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家や空き地のまとまった土地がなかなか出てこない。出てくるタイミングが異なる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・モデル事業後の継続的に事業を進めるための窓口と体制づくり ・建替や、相続のタイミングで、ランドバンク事業の情報提供を行い、事業を推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・長屋（連棟）が多く、一部居住者がおり、活用できない。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・借家人との契約（低廉な賃料により、退去が難しい） 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸物件での低廉な家賃設定や、高齢者の場合、住み替えや建替は困難 	
<ul style="list-style-type: none"> ・事業提案をする前に売却。 →隣接地とともに事業実施をすれば土地の有効活用になった。 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者との連携が必要。売却の相談があったときに、ランドバンク事業の説明や、ランドバンク事業者（又は市）への情報提供をしてもらう 	

段階	課題	対策
現地踏査	<ul style="list-style-type: none"> ・県が取組む場合、遠方のため迅速な対応が難しい。 ・コロナの状況により現地に行くことが困難。 	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会、三原市との連携強化 ・専門のランドバンク事業運営組織の設置
権利調査	<ul style="list-style-type: none"> ・相続未登記のため所有者不明 	<ul style="list-style-type: none"> ・納税義務者の情報活用（空き家特措法での法的根拠） ・相続登記制度の施行
	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産所有者の高齢化（認知症等）→売却困難，家族が情報を知らない 	<ul style="list-style-type: none"> ・健全なうちの家族信託制度の活用
	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家のため，担当部署が多岐にわたり，解消手続きに時間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所内にランドバンク事業の横断的組織が必要
	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有者が細分化→所有者探索・調整に手間 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有が寺社の場合，売却に氏子の同意が必要で時間を要する。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・土地と建物の所有者が別。空き家のままで放置。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産所有者が海外居住 	
境界確認	<ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査が実施されていない→隣地境界の確定に時間を要する →地図訂正に時間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明のため土地の境界立会ができない 	<ul style="list-style-type: none"> ・22年度から境界確定手続き緩和の予定
	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確認に係る費用負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・測量調査費用の助成制度の検討
区画再編整備方針策定	<ul style="list-style-type: none"> ・西国街道・本町地区まちなみづくりガイドライン，本町地域ビジョン等との整合 	
区画再編概略設計	<ul style="list-style-type: none"> ・実態にあった提案が必要（道路位置，画地設計） 	<ul style="list-style-type: none"> ・専門のランドバンク事業運営組織による設計
	<ul style="list-style-type: none"> ・概略設計に係る費用負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費用の助成制度の検討
事業収支チェック	<ul style="list-style-type: none"> ・実態にあった提案が必要（土地売却価格，税金等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・専門のランドバンク事業運営組織による事業収支検討（宅建業者，税理士等）
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支チェックに係る費用負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支検討費用の助成制度の検討

5 県が事業主体であることのメリットや苦労した点

今回のモデル事業を通して、県が事業主体となるメリットもあったが、事業を進めるには地域の情報に精通している必要があり、多くの苦労があった。

今回のモデル事業は、県が事業主体となって進めているが、本来、ランドバンク事業は将来の地域の姿を見据えながら行うべき事業なので、基礎自治体や地元住民、地元事業者が中心となって進めていく種類の事業である。しかしながら、市町単位では職員数から新規の事業に取り組む余地が限られているため、県がモデル事業を実施し、モデル事業後は、ここで得られた知見をマニュアルとしてまとめ、事業スキーム（事業の仕組み）を県内市町に普及させる予定である。

表 10 県が事業主体であることのメリットや苦労した点

メリット	<ul style="list-style-type: none">・市町単位では職員数から新規の事業に取り組む余地が限られているため、県が事業スキームをつくって普及させるのが効率的・県が持つ施策を活用した事業展開が可能（空き家専門家派遣制度を活用した空き家セミナー相談会を開催）・国との連絡調整が容易。・県が関わると、地元住民の信頼性が増す。
苦労した点	<ul style="list-style-type: none">・事業を進めるには、地元の情報（空き家情報、所有者情報、地区内情報、事業者情報など）が必要。・遠方なので迅速な対応にならない。コロナウイルス感染症により停滞。・時間を要する事業なので、短期的な成果が生み出しにくい。

6 総括

ランドバンク事業は、持続可能なまちづくりにおいて、中心市街地のスポンジ化対策や、集約型都市構造の形成において、期待される事業である。しかしながら、つるおかランドバンクなど一部先進事例があるものの全国的な普及には課題が多い。

その中で、令和3年4月から三原市本町地区でランドバンク事業のモデル事業を実施しており、本報告書は、その事業内容と事業過程で得られた課題とその対応策について報告した。

当初想定していた事業目標を達成できなかったものもあったが、多くの課題を抽出できたことから、三原市や地元住民組織と協力して事業改善を進め、持続可能な事業スキームを構築していきたいと考えている。