国土交通省

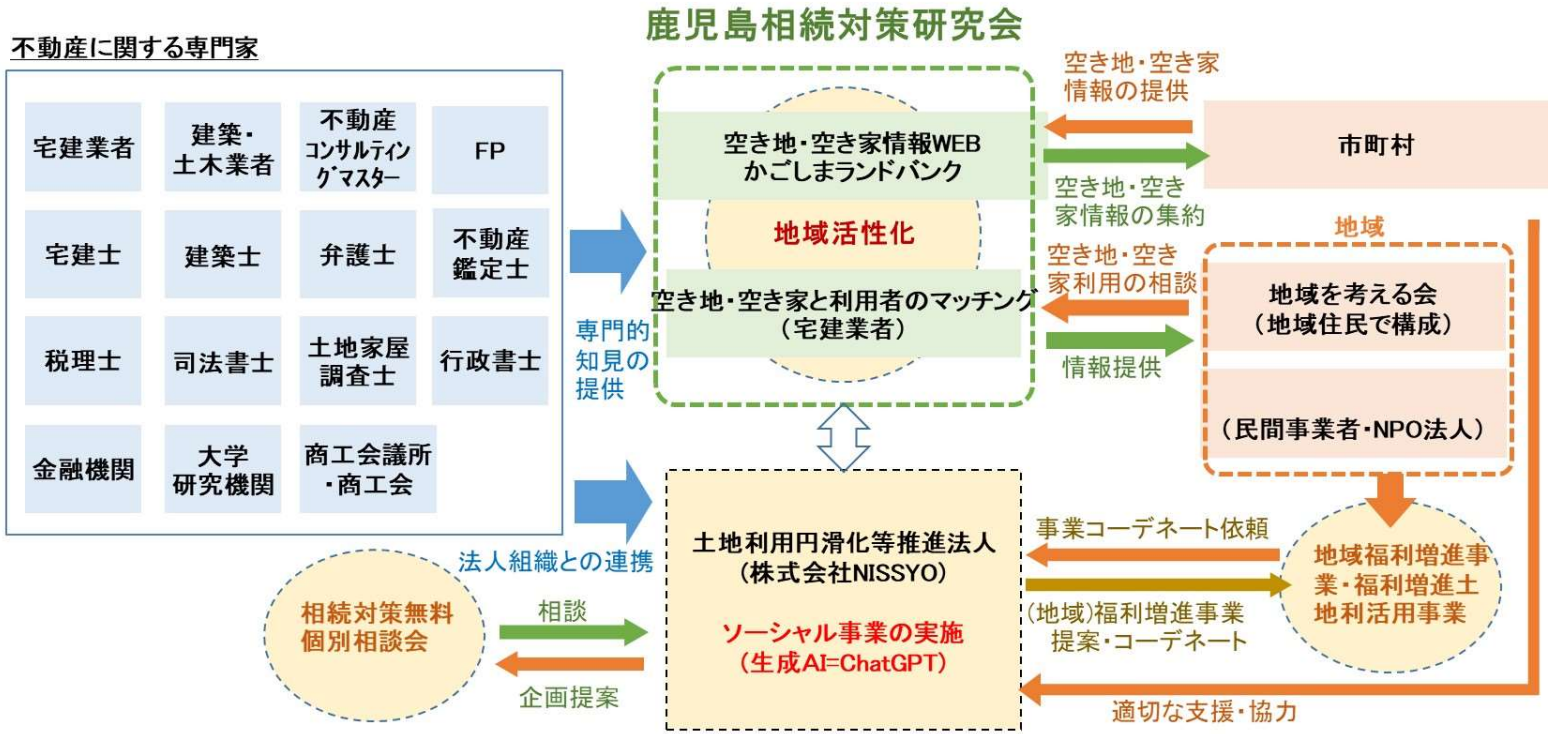
都市部の未利用地・相続放棄地の土地有効活用提案モデル調査Ⅱ （鹿児島県鹿児島市　鹿児島相続対策研究会）

対象地域	対象地域の特性	地域が抱えている課題	主な取組内容
市全域の空き家・低未利用地	区画整理事業や住宅街区等の形成による発展から取り残されてしまった地域である。 対象地は、土砂災害警戒区域等内に位置している。	発展から取り残された地域は、再建築困難な法外道路・狭あい道路の一角にあり、空き家・空き地状態が続いている。土砂災害警戒区域内の空き家・空き地では、法面の一部崩壊などが喫緊の課題となっている。	●相続相談会で寄せられた相続放棄案件について土地の利活用に向けて検討した。 ●利活用に合意した土地で、社会実験として防災井戸の掘削作業を実施した。 ●空き地・空き家のマッチング事業は、Webによるマッチングのみならず、企画提案を行う仕組みも構築する方向で組織編成の見直しに着手した。 ●所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に向けて、検討を進めた。

事業内容・スキーム

○不動産に関する専門家が連携する「鹿児島相続対策研究会」では、専門家からの専門的知見の提供を得ながら「空き地・空き家」と「利用団体等」とのマッチングを進めている。それらの専門家等と連携して、出口戦略を推進する(株)ＮＩＳＳＹＯによる、新たな価値を生み出す資産再生事業として(地域)福利増進事業を推進し、所有者不明土地利用円滑化等推進法人によるソーシャル事業の実施をしてゆく。

※鹿相研では
・所有者不明土地が混在した一連の土地での事業は特別措置法に基づく**地域福利増進事業**
・所有者が判明しているが、将来所有者不明土地になる恐れのある低未利用地での事業は**福利増進土地利活用事業**
として定義し、両事業を併せて(地域)福利増進事業と表現している。



モデル調査による取組成果

地域福利増進事業の実施、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に向けて、体制・取組を強化

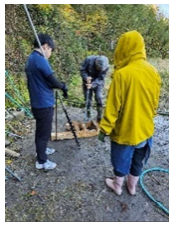
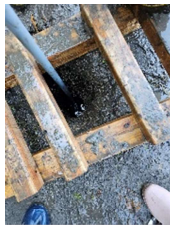
所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定申請は、鹿児島市側の窓口(担当)が決まっていないため、保留となっているものの、専門家チームとしての編成、大学との連携等の役割分担が整ってきた。
推進法人として、NPO等の空き地・空き家の利活用を検討する団体に対して、地域福利増進事業を前提とした利活用の企画・提案をできるように、Webマッチングの仕組みや体制を整えた。

相続放棄物件の利活用に向けて、所有者との無償使用貸借契約で合意

相談会にて寄せられた相続放棄案件について、権利関係の整理ができたため、土地の利活用に向けて相続人と交渉した結果、10年間の無償使用貸借契約(地域福利増進事業をイメージ)を締結し、菜園・農園等で利用することを合意。
未利用地利用の農園等の運営については、鹿児島大学、志學館大学と連携して検討を進めることとなった。

手掘りにより低未利用地に防災井戸を掘削

手掘りによる防災井戸の掘削作業は、地域住民の連携とコミュニティの場を作る原動力となり得る事が分り、法2条3項9号による地域福利増進事業の展開可能性のノウハウを得た。



防災井戸掘削作業の様子