未利用土地の発掘調査及び活用促進事業 （三重県御浜町　ここテラス）

国土交通省

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
三重県御浜町の全域	気候が温暖で、柑橘類の畑が広がり、一年を通して様々な種類の柑橘を収穫可能。また、町内には世界遺産である「熊野古道」も通っている。	少子高齢化及び若者流出による人口減少が進行し、未利用土地及び空き家が増加している。また、地域産業(特に柑橘栽培)の衰退も進む。	●未利用土地の調査は、移住希望者向け、新規就農者向け農地としての活用の２軸を優先。 ●対象区域内の登記未変更土地に対し、聞き込み調査を実施した。また、空き家・空き地の活用促進の意識啓発を目的とし、年末年始の帰省シーズンに合わせたチラシを作成・配布した。 ●登記情報より取得した所有者住所に対し、土地活用意向の調査を実施した。 ●利活用促進に向け、所有者の意向や状況に応じた想定問答集を作成した。

事業内容・スキーム

○対象地域内で活用可能な土地・空き家候補の情報を、航空写真からリストアップ、現地確認、登記情報から所有者へのアンケート調査を実施し、土地活用の意向を把握する。

○反応があった土地については「土地情報シート」を作成し、所有者に土地活用の提案を行う。

○ 移住希望者と所有者を引き合わせることができた物件については、契約まで伴走支援するとともに、契約後の移住者の暮らし等もフォローする。

	移住支援協議会	一般社団法人ここテラス	不動産業者
1 1次調査		未利用土地リストアップ、現地調査	
2 2次調査	所有者情報提供	地番調査、登記情報調査	
3 1次アプローチ		アンケート作成、所有者に送付	
4 2次アプローチ		活用交渉	土地情報まとめ
5 活用促進		土地情報公開、利用者マッチング	契約業務

配布した折込チラシ

モデル調査による取組成果

未利用土地の新たな掘り起こしと活用提案

航空写真を活用した調査やアンケート調査等により特定した未利用土地に関して、所有者情報を調べ、具体的な活用提案を行った（各提案は、所有者のニーズや土地の特性に応じて活用方法を考慮）。結果、14件の利活用可能な未利用土地を確保できた。これらの土地が、新たな住民の流入や経済的価値の創出に貢献することが期待される。

デジタルツールを活用した作業プロセスの効率化

未利用土地の特定、所有者情報の管理、そして効率的な営業アプローチにおいて、Googleマイマップ、シカクマップ、Notion等のデジタルツールが重要な役割を果たした。これらのツールの活用により、情報の一元化と登記情報の迅速な取得が可能となり、結果としてプロジェクトチームの作業効率が向上した。

タイプ別分類とアプローチの工夫

所有者ニーズを「手放したいか否か」と「活用可能性が高いか低いか」の２軸で4つのタイプに分類し、それぞれのタイプに適したアプローチを策定した。結果、土地所有者のニーズに応じた柔軟な提案を行うことができるようになり、土地の有効活用の促進に寄与できた。