

**令和4年度
地域において所有者不明土地対策に
取り組む法人の普及に向けた
モデル調査**

実施結果報告書

令和5年3月

株式会社テダソチマ

目 次

(1) 取組の背景と目的.....	1
①取組の背景・経緯.....	1
②取組の目的.....	3
(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）	4
(3) 取組の体制.....	5
(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要	6
①須賀川市の位置.....	6
②調査対象区域の位置	7
(5) 取組（活動）の概要	8
①未利用地箇所の現地踏査.....	9
②空き地の登記情報調査.....	10
③空き地所有者へのアンケート調査	11
④勉強会の開催.....	13
⑤所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定に関する市との意見交換.....	16
⑥国土交通省との意見交換.....	17
⑦都市再生特別措置法における事業との連携.....	18
⑧所有者不明土地対策計画の骨子作成.....	21
(6) 取組内容のまとめ.....	24
①本取組で得られた成果・知見.....	24
②取組上で生じた課題	25
(7) 今後の取組予定・見通し.....	25

(1) 取組の背景と目的

①取組の背景・経緯

■株式会社テダソチマの活動

株式会社テダソチマは、須賀川に住む人々が活力に溢れ、夢や希望をもって暮らすことができるまちを育てる「まちづくり会社」である。令和元年12月に須賀川市より行政と連携した新たなまちづくりの担い手として都市再生推進法人に指定され、空き家バンクの運営を始め、空き店舗や遊休施設を活用した経営支援などのプロジェクトを推進している。

令和3年度には、官民連携まちなか再生推進事業を活用し、須賀川中心市街地の活力や魅力を向上させ、持続的に発展できるまちづくりを目指した仲間たちで結成した「須賀川南部地区エリアプラットフォーム」において、10のまちづくり方針を記した未来ビジョン「みちしるべ」を策定し、その実現を目指し活動している。

【これまでの経緯】

(株)テダソチマ HP

令和元年8月 株式会社テダソチマ設立

令和元年12月 株式会社テダソチマ 都市再生推進法人指定

令和3年1月 株式会社テダソチマと須賀川市が空き家バンク運営協定を締結

令和3年1月 須賀川南部地区エリアプラットフォーム設立

令和4年3月 ビッグデータを活用した旅客周遊分析（国交省事業）の実施

令和4年3月 未来ビジョン「みちしるべ」策定



■取組の背景

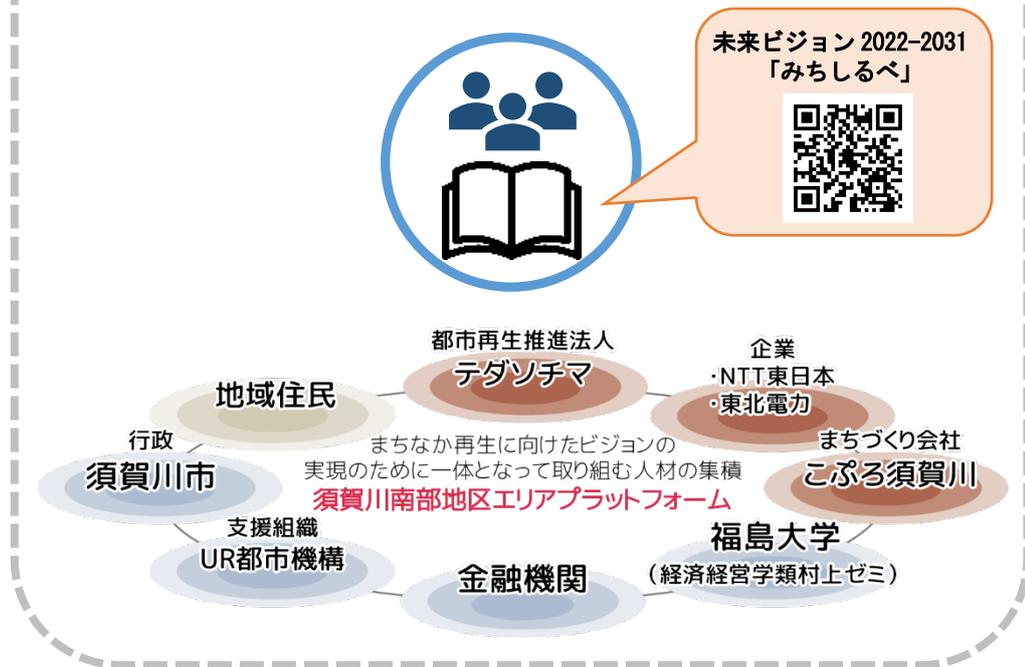
須賀川市では、全国的な傾向と同様に市内全体で空き地・空き家が増加している。特に中心市街地（中心市街地活性化基本計画区域）の主要エリア（公共施設や飲食店等の集約が望まれる未来ビジョン計画対象エリア）は「駅からの遠さ」「ロードサイド型店舗の増加」等により、特定空き家候補や駐車場、空き地等の低未利用地の増加、いわゆる都市のスポンジ化が進んでいる。

このような状況の中、令和4年度より（株）テダソチマを含む「須賀川南部地区エリアプラットフォーム」では、未来ビジョン「みちしるべ」に掲げた“みちしるべ7：点在・分散している低未利用地や青空駐車場の集約化、または隣接している民有地間の一体的利用を図る。”を達成するため、所有者不明土地をはじめとした未利用地等対策の取組を開始したところである。

【官民連携によるまちづくり事業推進体制】

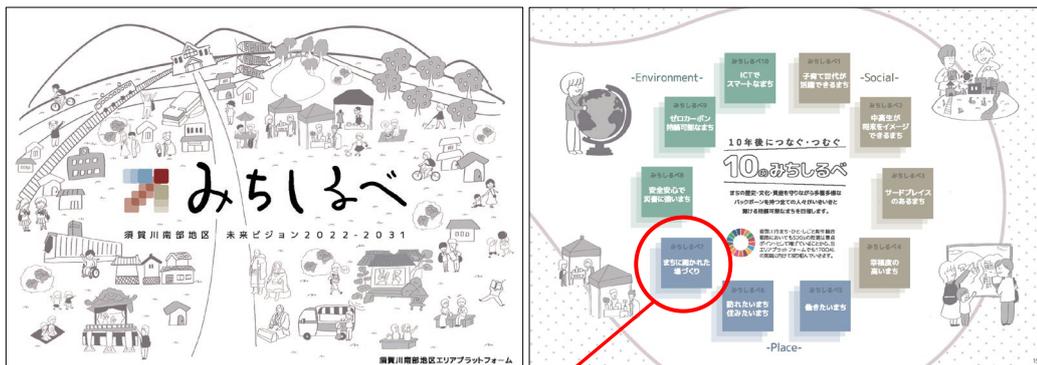
須賀川南部地区エリアプラットフォーム

まちづくりの担い手である多様な立場の人が集まって、
エリアの将来像や課題解決について話し合う「場」



【目指すべきまちづくりの指針】

「須賀川南部地区 未来ビジョン 2022-2031 みちしるべ」では街の未来を描くための「10のみちしるべ」を掲げている。



みちしるべ7 『まちに開かれた場づくり』

点在・分散している低未利用地や青空駐車場の集約化、または隣接している民有地間の一体的利用を図る。

②取組の目的

本取組では、「須賀川南部地区 未来ビジョン 2022-2031 みちしるべ」に掲げる「点在・分散している低未利用地や青空駐車場の集約化、または隣接している民有地間の一体的利用を図る」という目標の実現に向けた初動の活動として、以下の内容を実施した。

①低未利用地の実態把握

未来ビジョン計画対象区域内の低未利用地について、所有者不明土地の有無を含め現状を把握する。

【主な取組内容】

- 現地踏査
- 空き地に対する登記簿調査（所有者、住所の把握）
- 課税情報等調査
- 空き地所有者へのアンケート調査、分析

②所有者不明土地対策の推進体制構築に向けた機運醸成

所有者不明土地対策の推進を図るために、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定や所有者不明土地対策協議会の組成を視野に入れ、行政や地域の専門家を含めた勉強会を開催し制度の理解を深める。

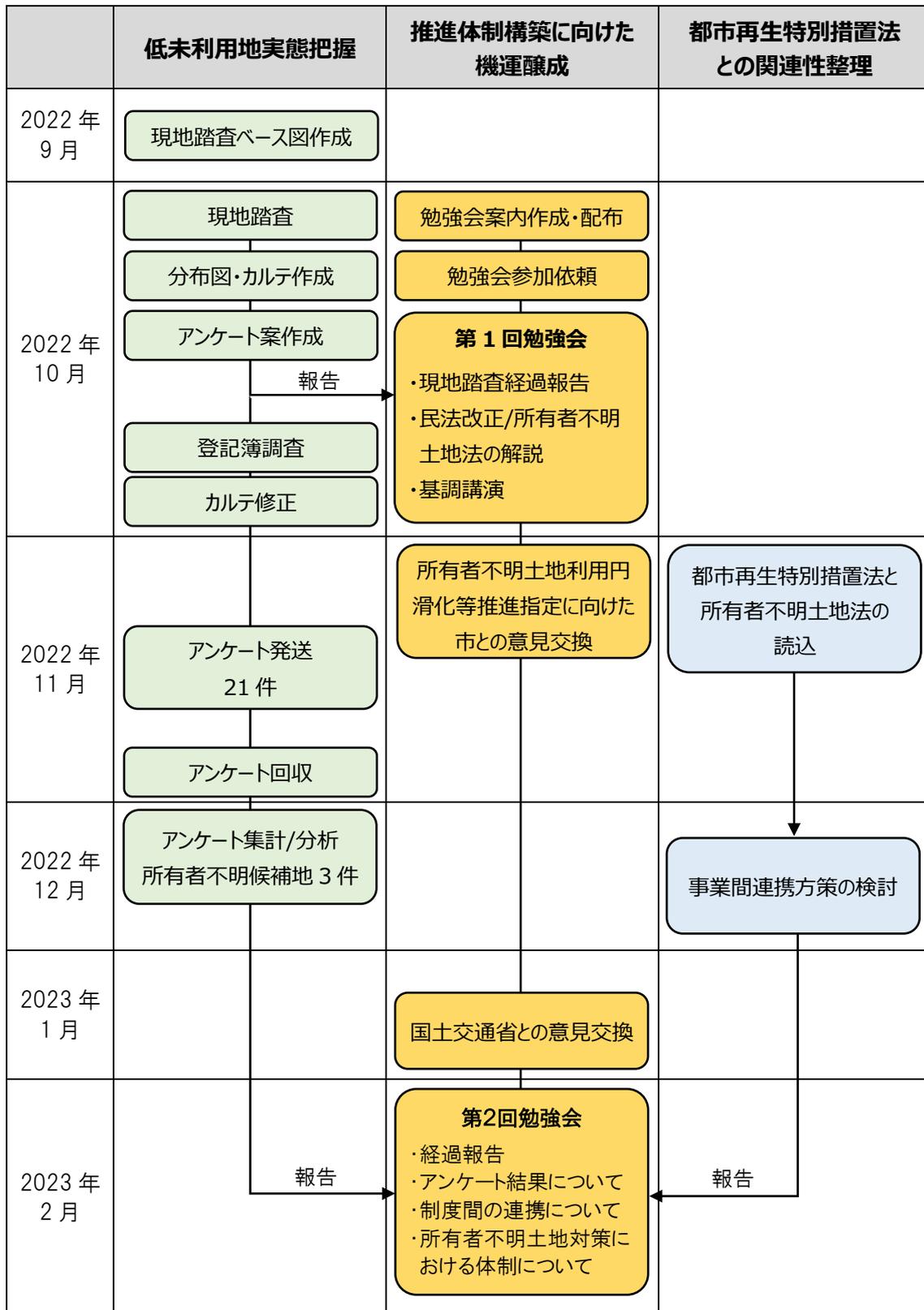
【主な取組内容】

- 行政・地域の土地専門家（士業等）との勉強会
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定に向けた行政との調整
- 所有者不明土地対策計画の骨子作成

③都市再生特別措置法との関連性整理

今後、都市再生推進法人として「都市再生特別措置法」に基づく低未利用地の利活用を検討する上で、令和4年11月に施行された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の関連性を整理し、より現実的・効果的な事業手法（運用方法）を検討する。

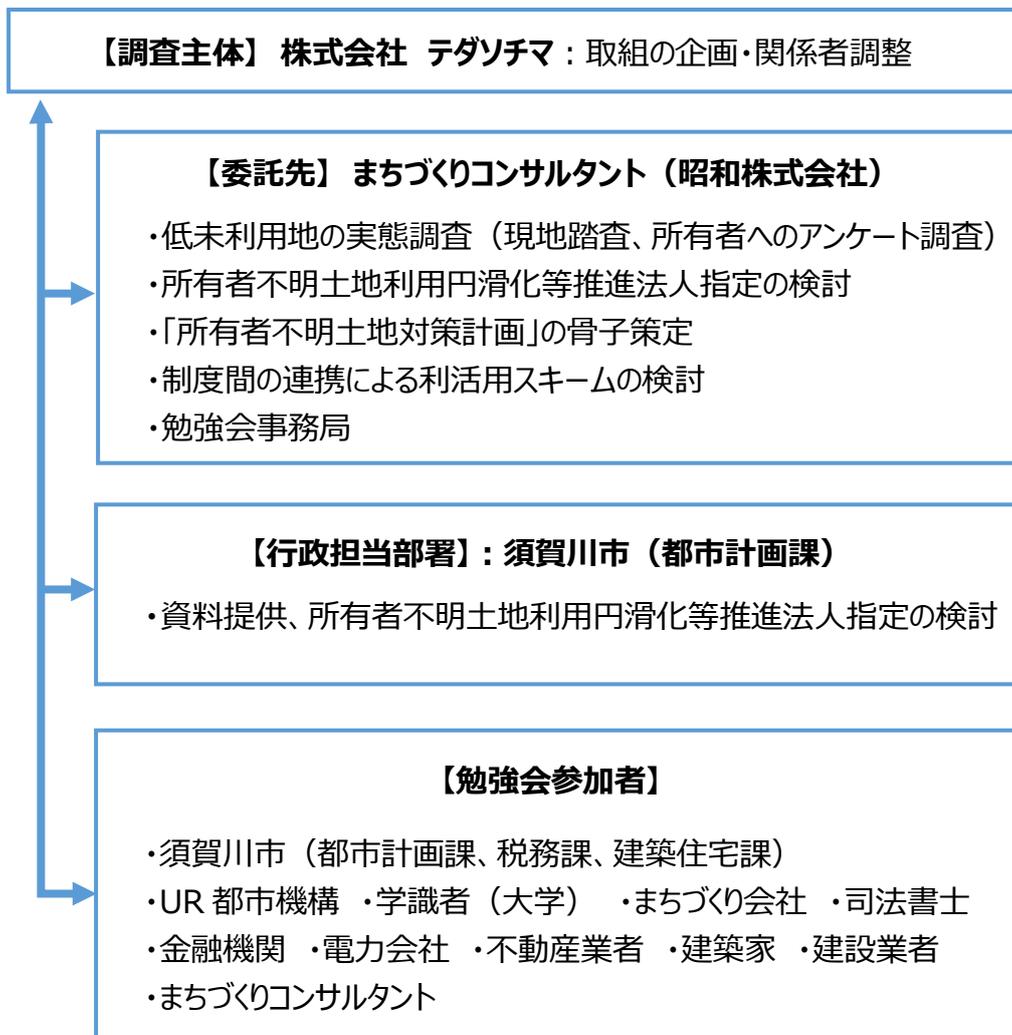
(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）



図表 1 取組の流れ（イメージ）

(3) 取組の体制

本取組の体制は、調査主体である株式会社テダソチマが調査の企画や関係協力先との調整役となり、具体的な調査・資料作成等の実作業は、まちづくりコンサルタントに委託した。また、行政の窓口となる須賀川市都市計画課と情報共有や意見交換を行いながら取組を推進した。



図表 2 取組の体制

(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

① 須賀川市の位置

須賀川市は、福島県のほぼ中央部に位置する人口約7万3千人の地方都市である。北に隣接する郡山市と共に郡山都市圏を形成する中心市である。

また、東京から北東約200kmの距離にあり、東北自動車道利用で約3時間、新幹線から在来線利用により約2時間程度でアクセスができ、福島県の空の玄関口である福島空港まで車で約20分であるなど、交通利便性に優れた都市である。



図表 3 須賀川市の位置

②調査対象区域の位置

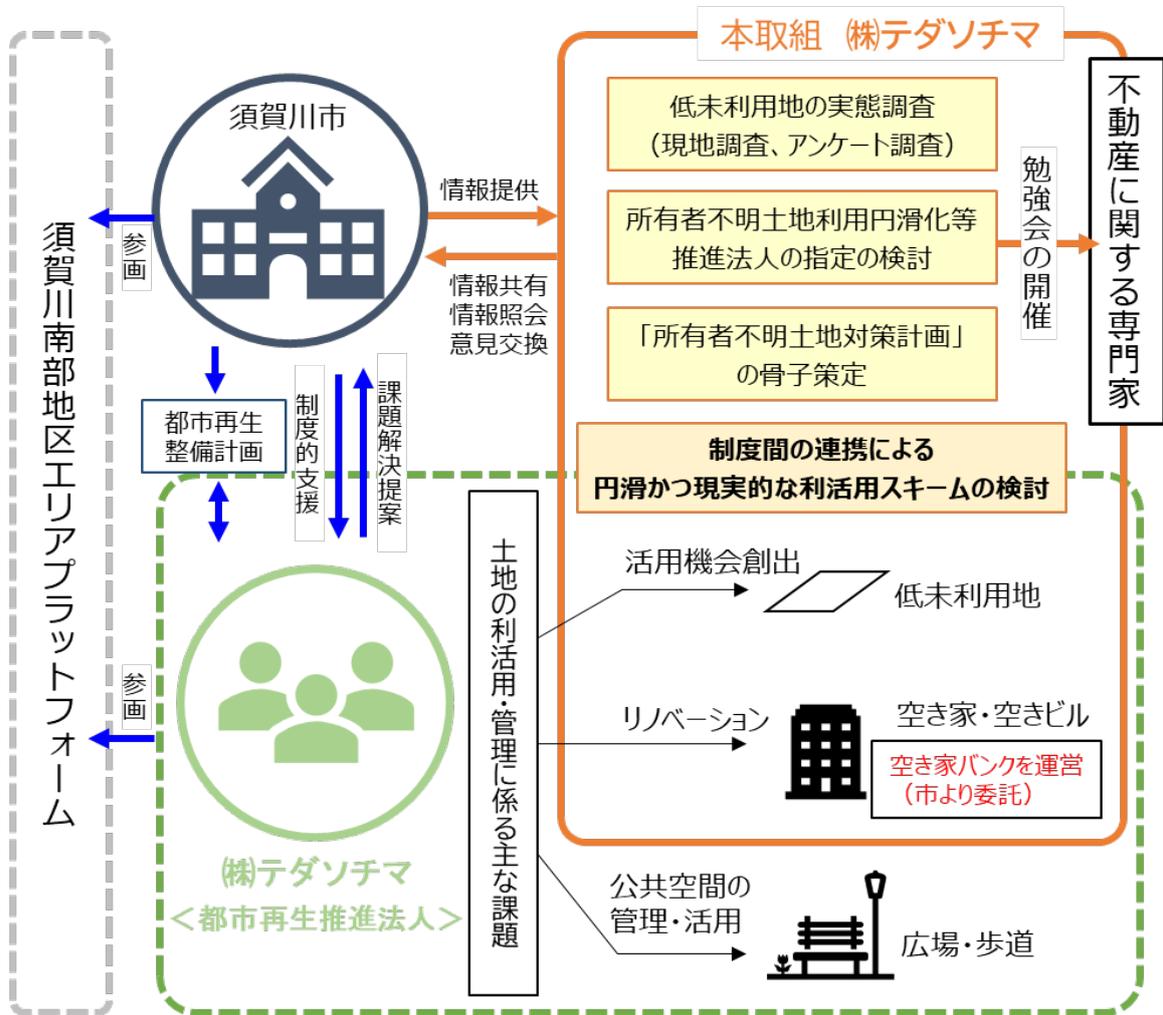
本取組の対象区域は、須賀川南部地区エリアプラットフォームにおいてまちづくりを推進する区域として設定した「未来ビジョン計画対象区域」を対象とする。須賀川駅から南に約2 kmの位置にあり、須賀川市役所や須賀川市民交流センターtette を含む須賀川市の中心市街地である。



図表 4 調査対象区域の位置図

(5) 取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）



図表 5 事業スキーム図

①未利用地箇所の現地踏査

1) 具体的な取組の内容

対象区域内の空き地に対して、利活用の可能性や管理を必要とする土地などの現状を把握するため、現地踏査を実施した。

【ベース図の作成】

- ◆須賀川市都市計画課より、都市計画基礎調査資料を入手。
 - ・ 県中都市計画図（白図）画像データ（pdf 形式）
 - ・ 土地利用現況 GIS データ（shp 形式）
 - ・ 建物現況 GIS データ（shp 形式）
- ◆県中都市計画図（白図）の画像データを配置し、ベース図を作成した。

【現地踏査図面の作成】

- ◆ベース図に都市計画基礎調査資料の土地利用現況データを重ね、未利用地区分の範囲のみを着色表示した。
- ◆須賀川市建築住宅課より、令和3年度に実施された空き家調査の空き家台帳を入手した。ベース図に都市計画基礎調査の建物現況データを重ね、空き家情報を付与した上で空き家のみを着色表示した。
 - ・ 空き家台帳（pdf 形式）

【現地踏査】

- ◆現地踏査図を基に対象区域を徒歩により踏査した。現地踏査図に表示した低未利用地箇所の異動更新及び利用状況、管理状況を調査した。あわせて建物の位置形状の更新を行った。
- ◆低未利用地の利用状況として、駐車場等に利活用（収益がある未利用地）しているものと、空き地など利活用されていない未利用地に区分した。
- ◆空き地など利活用されていない土地については、写真撮影した。

【空き地・空き家分布図作成】

- ◆現地踏査の結果を、分布図として作成した。

2) 問題となったこと・苦労したこと

対象地が市街地中心部ということもあり、土地が比較的流動化しているため、事前に用意した図面の補正箇所が多かった。今後は、月単位の定期的な調査の必要性を感じた。

3)工夫した点、特徴等

- ◆低未利用地の中で、最も多い利用形態は月極駐車場（企業用、個人用）、コインパーキングなど土地から収益を得ている状態であった。そのため、所有者の判明が比較的容易な地域であると推測できる。
- ◆管理状況は、利活用されていない空き地であっても、近隣へ悪影響を及ぼすほどの状況ではなかった。
- ◆ベース図作成にあたり、当社が都市再生推進法人であることから、地図データ（都市計画基礎調査のGISデータと最新の1/2500都市計画図データ）と、空き家調査情報を、須賀川市より簡易な手続きで入手できた。
- ◆空き地・空き家の情報（位置、属性）を一元管理できるよう、データベース化を図った。

②空き地の登記情報調査

1)具体的な取組の内容

- ◆現地踏査結果の中で土地活用がされていない空き地は、所有者不明土地の可能性があるため、土地登記簿及び地図を取得した。（17箇所、28筆）
- ◆土地登記簿甲区部を確認し、所有者及び住所を取得した。
- ◆調査の結果、調査した17箇所のうち9箇所で登記簿住所が空き地の地番となっていることが判明。追加調査として課税情報等の利用が可能か須賀川市に打診した。

2)問題となったこと・苦労したこと

- ◆追加調査として須賀川市に協力依頼した課税情報等については、個人情報等に該当するため、法令に基づき提供可能な場合を除き、提供はできないとの回答であった。

【提供できない根拠】須賀川市からの回答（2022/12/20）

個人情報の保護に関する法律 第69条（利用及び提供の制限）

須賀川市個人情報保護条例 第7条（利用及び提供の制限）

地方税法 第22条（秘密漏えいに関する罪）

3)工夫した点、特徴等

- ◆調査箇所について、現地状況と土地登記簿情報の一体的な管理ができるようにカルテを作成した。

③空き地所有者へのアンケート調査

1) 具体的な取組の内容

空き地に対する土地登記簿調査の結果を基に、土地登記簿の所有者、住所を対象にアンケート調査を実施した。調査の流れ・概要は以下のとおりである。

【アンケート票の作成】

空き地所有者への問いは、以下のとおりとした。

- ・空き地発生について（きっかけ、利用しない理由、未利用期間、土地所有者の属性など）
- ・土地の維持管理について（管理者、内容、頻度、維持費、管理上の支障事案など）
- ・今後の土地活用意向について（賃貸理由、売却理由、未利用理由、支援要望など）

【アンケート調査の実施】

◆調査目的

- ・所有者の現状や今後の利活用意向を把握し、今後のまちづくりの基礎資料とする。
- ・未配達による返還状況により、所有者不明土地候補地を把握する。

◆調査対象：須賀川南部地区未来ビジョン計画対象区域の空き地（17箇所、28筆）

◆調査方法：郵送調査法

◆調査期間：令和4年11月15日～11月30日（16日間）

◆配布数・回収率等：配布数：21通 回収数：6通 回収率：28.6%

◆調査結果概要

- ・回収6件中4件は、空き地ではなく駐車場利用又は売却確定地となっており、利活用済み又は活用予定がある土地であった。
- ・空き地と回答した2件は、駐車場として賃貸借したいが、借手が見つからない状況であった。
- ・2件とも空き地期間3～5年で、維持管理は1ヶ月に1回程度、除草や剪定を実施。
- ・郵便物の返還は3件あり所有者不明土地の候補地が存在することを確認した。
- ・21件中18件は送付住所に建物が無い状況でも転送等により関係者に郵便物が届いており、所有者等が存在することが確認できた。

2) 問題となったこと・苦労したこと

想定よりも返信数が少なかったため、継続して所有者調査の実施を考えた。

行政所有の情報が利用できないことから、地域住民へのヒアリング調査を検討したが、対象者数が多く、地域から不信感を持たれないよう慎重に対応する必要があることから、本取組での実施は見送った。

3) 工夫した点、特徴等

- ・アンケート調査にあたり、対象者への不信感を減らし、できるだけ返信をして欲しいという考えから、まちづくりの担い手として公的信用力を得ている都市再生推進法人として案内文を作成した。

須賀川南部地区 空き地対策に関するアンケート調査 ご協力をお願い

日頃より、須賀川市のまちづくりにご理解とご協力を賜りありがとうございます。

本アンケート調査票は、須賀川市と連携してまちづくりを進める会社として、都市再生推進法人の指定を受けている「株式会社テダソチマ」から、現在利用されていないと思われる土地の所有者等の皆様にお送りしております。

近年、人口減少・高齢化が進展する中で、全国的にいわれる「所有者不明土地」が増加しています。**所有者不明土地は、適正な管理が確保されず、周りの住環境に悪影響を及ぼす**などのおそれがあります。

こうした問題は、今後増加し深刻化が予想されることから、国土交通省では**所有者不明土地や長年利用されていない土地について、円滑な利用と適正な管理を推進**するために、制度の整備を進めているところでございます。

本アンケート調査は、須賀川南部地区において**所有者不明土地の有無や、現在利用されていないと思われる土地をお持ちの方々の現状やご意見を把握**し、今後のまちづくりの基礎情報とさせていただくことを目的としています。

お忙しい中、大変恐縮ではございますが、須賀川市のより良いまちづくりの実現に向けて、アンケート調査にご協力をいただきますよう、よろしく願いいたします。

図表 6 アンケート案内文

- ・須賀川市で同時期に先行して実施していた空き家アンケート調査内容との整合性や差別化を考慮した設問とした。

④勉強会の開催

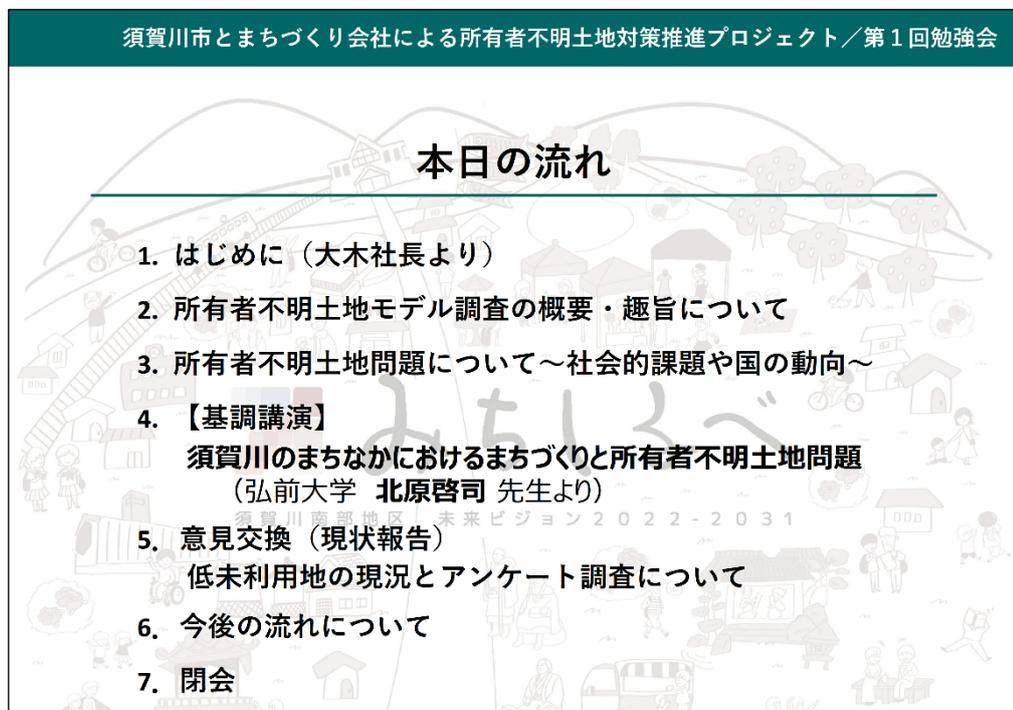
1) 具体的な取組の内容

所有者不明土地問題に関連する行政・専門家等による勉強会を実施し、問題意識の共有及び地域の実情などに関する意見交換を2回実施した。

◆第1回勉強会：令和4年10月15日（土）13：30～

第1回勉強会では、所有者不明土地問題に対する現状や問題点、国の施策などを共有し、意見交換を行った。

また、弘前大学の北原啓司特任教授に「須賀川のまちなかにおけるまちづくりと所有者不明土地問題」について基調講演をして頂き、所有者不明土地問題とその対応策について理解を深めた。



図表 7 第1回勉強会の次第



図表 8 第1回勉強会の様子

<主な意見>

参加者	人数 (人)
まちづくり会社(株式会社テダソチマ)	1
須賀川市 都市計画課	2
須賀川市 税務課	1
須賀川市 建築住宅課	1
金融機関	1
UR都市機構	3
学識者(弘前大学 北原啓司教授)	1
司法書士	3
建築家	1
建設業者	2
コンサルタント(昭和株式会社)	4
合計	20

図表 9 第1回勉強会参加者

▶個人情報提供の依頼がある場合、「公務員としての守秘義務」「地方税法に基づく情報管理」等が大きなハードルになってしまう。情報提供に関する仕組みが法制度で明記されると行政として動きやすい。(須賀川市)

▶司法書士内の研修でも空き地・空き家に関する学びをしようという動きになってきているが、現状として、事前対応(相続登記の推進)で終わってしまう。(司法書士)

▶相続されず放置されている案件が身近に多くなってきている。所有者不明土地を増やさない取組を金融機関として力になっていきたい。(金融機関)

▶人の流れを線から面に広げていくために、「地域福利増進事業」のような取組を推進し、一本裏手の空き地などを活用できれば良いのではないか。(UR都市機構)

◆第2回勉強会：令和5年2月15日(金) 15:00～

第2回勉強会では、本取組の経過を報告するとともに来年度以降の「所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定」や「所有者不明土地対策計画」策定に向け、制度に基づいた推進体制などについて意見交換を行った。

須賀川市とまちづくり会社による所有者不明土地対策推進プロジェクト／第2回勉強会

本日の流れ

1. はじめに(大木社長より)
2. 所有者不明土地モデル調査の概要・趣旨について
3. 活動状況について～これまでの振り返り～
4. 意見交換
5. 閉会

図表 10 第2回勉強会の次第

参加者	人数 (人)
まちづくり会社(株式会社テダソチマ)	2
須賀川市 都市計画課	4
須賀川市 税務課	1
須賀川市 建築住宅課	2
金融機関	4
東北電力株式会社(web参加)	1
UR都市機構	3
学識者(弘前大学 北原啓司教授)	1
建築家	1
不動産会社	1
コンサルタント(昭和株式会社)	2
合計	22

図表 11 第2回勉強会参加者

<主な意見>

- ▶市としては、現状を踏まえると所有者不明土地を増やさない取組が重要であると考えている。そのためには、担い手となる所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定が必要である。今後、所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定や所有者不明土地対策計画作成に向け勉強、協議を進めたい。(須賀川市)
- ▶所有者不明土地利用円滑化等推進法人には、所有者不明土地だけでなく、空き家特措法に基づく空き家の取壊しなど、代執行に伴う膨大な事務処理を引き受けてくれる役割があると行政としては助かる。(須賀川市)
- ▶所有者不明土地の利活用・管理に対して「地域福利増進事業」により、10年～20年の使用権を設定し、当面の利活用に関しては手当てが可能となっている。しかし、その後の対応など、土地所有権に関する根本的な問題が解決されていない。現法制度を運用しながら、法務省も含め解決していくのだろう。(学識者)

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・所有者不明土地対策について、現時点で具体的な懸案が無いことから、イメージが沸かない様子が見受けられた。
- ・多様な専門家がより多く参加し、有意義な意見交換の場となることを目指したため、声掛けや日程調整に苦労した。

3) 工夫した点、特徴等

- ・弘前大学の北原啓司特任教授に基調講演を依頼するなど、他地域の問題や解決策の具体事例を提供できるよう企画した。
- ・出来るだけ多く参加してもらえよう、Web参加を可能とした。

⑤所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定に関する市との意見交換

1)具体的な取組の内容

令和4年11月16日に、「改正所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(以下、所有者不明土地法)が令和4年11月に施行されたことを受け、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定者となる須賀川市(都市計画課)と制度の理解を深めることを目的に、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き」を基に意見交換を実施した。

2)問題となったこと・苦労したこと

市としては、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の具体的な活動や持続的な運営に必要な収益性確保が不明瞭など、所有者不明土地利用円滑化等推進法人化の意義やメリットをより理解する必要があるという認識となった。

3)工夫した点、特徴等

本意見交換の中で得られた疑問点等を解決するために、国土交通省との意見交換実施を図ることとした。

⑥国土交通省との意見交換

1) 具体的な取組の内容

前項の踏まえ、令和5年1月23日に、国土交通省と所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定や所有者不明土地対策計画に関する疑問点等について意見交換を行った。

主な成果
<ul style="list-style-type: none">・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の持続的運営について<ul style="list-style-type: none">▶ 公益事業以外の土地の売買や賃貸などで収益を得る必要がある。▶ 来年度モデル調査で持続性確保に関する取組への支援を考えている。・個人情報の提供について<ul style="list-style-type: none">▶ 「地域福利増進事業」の候補地として所定の様式にて申請すれば可能となる。様式には事業実施を前提とした内容を記載することになる。・補助金について<ul style="list-style-type: none">▶ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の組織運営のための補助は無い。▶ モデル調査は直接補助となるが、所有者不明土地対策計画策定等に係る行為は間接補助である。・活動エリアについて<ul style="list-style-type: none">▶ 所有者不明土地対策計画には、特定のエリアを設定しつつも、幅広い範囲で活動できる旨を記載することで、柔軟な対応が可能となる。・管理不全土地管理命令の請求要請について<ul style="list-style-type: none">▶ 市町村では把握しきれない管理不全土地を所有者不明土地利用円滑化等推進法人が首長に要請する。所有者不明土地利用円滑化等推進法人から要請があった方が、行政は動きやすい。・協議会の組成について<ul style="list-style-type: none">▶ 組織化には専門家との連携をすることは好ましい。所有者不明土地利用円滑化等推進法人の中に関係者を取込む方法や、協定・業務委託契約を結ぶ事例がある。・所有者不明土地への使用権について<ul style="list-style-type: none">▶ 法律に基づき公告・縦覧することで使用権を得たことになる。▶ 所有者不明土地には使用権が発生するが、上物は所有権を取得する。▶ 使用権設定後に所有者が判明しても、設定期間中（10～20年）は返還する必要は無い。期間後は現状回復し返還が原則。延長も可能。

図表 12 国土交通省との意見交換内容

⑦都市再生特別措置法における事業との連携

1) 具体的な取組の内容

これから指定を目指す所有者不明土地利用円滑化等推進法人は、その目的や業務内容が都市再生推進法人の活動と重複、類似する内容が多いため、「都市再生特別措置法」と「所有者不明土地法」を整理し共通点を把握すると共に、両制度における事業の連携可能性を検討した。

<都市再生推進法人の業務との類似点>

都市再生推進法人の業務（都市再生特別措置法第 119 条）
①都市開発事業、跡地等の管理に関する事業、 低未利用土地の利用又は管理に関する事業を行う民間事業者に対する専門家派遣、情報提供、相談等の援助
②都市開発事業、跡地等の管理に関する事業を行う NPO 法人等に対する助成
③都市開発事業、跡地等の管理に関する事業の実施や公共施設、駐車場、駐輪場の整備
④事業用地の 取得、管理、譲渡
⑤公共施設、駐車場、駐輪場の管理
⑥都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の一体的な整備及び管理
⑦低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の整備及び管理
⑧跡地等管理協定に基づく跡地等の管理
⑨都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供
⑩都市の再生に関する 調査研究
⑪都市の再生に関する 普及啓発
⑫その他の都市の再生に必要な業務

※ **赤字** ⇒ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の業務と類似する内容

図表 13 都市再生推進法人と所有者不明土地利用円滑化等推進法人の類似点

<都市再生特別措置法事業と所有者不明土地法事業の連携>

本調査では、都市再生特別措置法において低未利用地を活用し地域のコミュニティに必要な公共空間を創出する手法である「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）」と所有者不明土地法の「地域福利増進事業」を連携することにより、より良い低未利用地の利活用及び管理が可能となることが分かった。

【コモンズ協定とは】 国土交通省 HP より

- 空き地・空き家等の低未利用地の発生は、地域コミュニティにとって必要な、身の回りの公共空間を創出する大きなチャンス。
- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度を創設。

地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理（現代のコモンズ）。

協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与。

取組みをさらに広げるため、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置。

対象区域：立地適正化計画の居住／都市機能誘導区域

図表 14 コモンズ協定の概要

【事業連携の考え方】

立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）は、地権者の全員同意に基づいた協定区域内の未利用地を活用する方法。

予定する協定区域の中に所有者不明土地が判明した場合、コモンズ協定区域に含まれず、低未利用地のまま放置状態となる。利活用内容や周辺環境に悪影響。

所有者不明土地を地域福利増進事業として、コモンズ協定区域で整備する低未利用地と一体となった整備を実施。

**所有者不明土地の利用 + 協定範囲（全員同意） =
一体的な利活用が可能となり、より有効かつ効果的な整備が可能**

図表 15 事業連携の考え方

⑧所有者不明土地対策計画の骨子作成

1) 具体的な取組の内容

所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を目指すにあたり、法制度を理解する上で、所有者不明土地利用円滑化等推進法人が市に提案できる「所有者不明土地対策計画」の骨子を作成した。

<所有者不明土地対策計画（骨子）>

1. 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針

(1) 背景・目的
<p>本市では、健康で快適な生活環境の実現や財政・経済面において持続可能な都市経営を可能としたコンパクトなまちづくりを推進しています。その中で、人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、低未利用土地や不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地（いわゆる所有者不明土地）が増加しており、まちの活性化や必要な事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の多岐にわたる問題を生じさせるおそれがあります。</p> <p>本市では、今後更なる増加が見込まれる低未利用土地や所有者不明土地に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「須賀川市所有者不明土地対策計画」を作成します。</p>
(2) 計画の位置づけ
<p>本計画は所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第45条第1項の規定による「所有者不明土地対策計画」であり、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針（令和4年法務省・国土交通省告示第1号）」に基づき作成するものです。</p> <p>また、須賀川市総合計画及び須賀川市都市計画マスタープラン、立地適正化計画を上位計画とし、須賀川南部地区未来ビジョン、須賀川市中心市街地活性化基本計画、須賀川市空家等対策計画等の関連計画と連携を図りながら低未利用土地・所有者不明土地対策に取り組みます。</p>
(3) 取組方針
<p>本市では、低未利用土地の実態調査の結果を踏まえ、次の課題に重点的に取り組んでいきます。</p> <ul style="list-style-type: none">① 中心市街地にある低未利用土地の利活用の促進② 適切に管理されず周辺に悪影響を与えている低未利用土地の管理の適正化③ 所有者不明土地の利活用及び管理適正化の促進のための体制整備
(4) 施策の対象とする地域
<p>管理不全所有者不明土地等の管理の適正化に関する対策は、市全域で実施します。その中で、立地適正化計画における居住誘導区域（都市再生特別措置法第81条第2項第2号及び第3号）を重点地域とします。</p>
(5) 施策の対象とする土地
<p>対象とする土地は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する所有者不明土地、土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地とします。</p>
(6) 計画期間等
<p>本計画の計画期間は、令和14年3月までの10年間とします。</p>

図表 18 所有者不明土地対策計画骨子（1）

2. 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項

地域の中で活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からなくて困っている所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- ・地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者等関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成

3. 所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促すとともに、市の支援制度等の情報提供を行います。

また、管理不全状態の所有者不明土地・低未利用土地については、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する助言・指導を行い、管理状態の改善が図られない場合には、所有者不明土地法第38条各項の措置を行うことを検討します。

所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、法第42条各項に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求を行うことについても検討します。

【主な取組】

- ・固定資産税納税者への所有者不明土地等対策に関するチラシの送付
- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備（再掲）
- ・広報誌等を利用した支援制度の周知

4. 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項

所有者不明土地法第43条に基づく土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制を整備します。

【主な取組】

- ・所在が分からない所有者の探索方法の流れ及び手続の周知
- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備（再掲）

5. 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチング・コーディネートを行います。

また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備（再掲）
- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の募集及び指定

図表 19 所有者不明土地対策計画骨子（2）

6. 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項

(1) 所有者不明土地対策協議会の設立

所有者不明土地法第46条に基づき、須賀川市所有者不明土地対策協議会を設立し、専門的見地や地域の実情を踏まえて幅広く議論を行い、総合的かつ計画的に所有者不明土地・低未利用土地対策を推進していきます。

(2) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

本市では、須賀川市所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定等に関する事務取扱要綱（令和〇年〇月〇日〇〇部長決定）に基づき、特に以下の業務を行う団体を推進法人に指定して、連携して所有者不明土地・低未利用土地対策を推進していきます。

- ・土地所有者への情報提供・相談対応
- ・低未利用土地等のマッチング
- ・低未利用土地の適正な管理
- ・低未利用土地の利活用
- ・所有者不明土地・低未利用土地の所有者の探索

(3) 庁内の体制整備

本市においては、相談窓口の充実を図るとともに、下表の庁内関係部署において、横断的な連携を図り、本計画を推進します。

業務内容	対応部署
土地の適正管理に関すること	建設部都市計画課
低未利用土地の利活用に関すること	建設部都市計画課
空き家の適正管理・利活用に関すること	建設部建築住宅課
地域福利増進事業に関すること	建設部都市計画課
所有者の探索に関すること	建設部都市計画課
推進法人の指定に関すること	建設部都市計画課

7. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項

所有者不明土地・低未利用土地の利用の円滑化や管理の適正化を推進するため、土地の利活用を希望する者や土地所有者に対して、適切に情報提供を行います。

【主な取組】

- ・広報誌や各種セミナーの場を通じた土地の適正な管理や積極的な利活用の呼びかけ
- ・土地の適正な管理や利活用の方法・支援内容をまとめた冊子の作成・配布

8. その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて（又は、おおむね5年ごとに見直しを行うこととします。

また、本計画の見直しに合わせて、市内における所有者不明土地・低未利用土地の管理状況について把握することを検討します。

図表 20 所有者不明土地対策計画骨子（3）

2)問題となったこと・苦労したこと

現時点では、喫緊に対策する具体的な課題が生じていないため、対策内容が「所有者不明土地対策計画作成の手引き」の記載事例に沿った内容となってしまった。

3)工夫した点、特徴等

所有者不明土地対策計画（骨子）では、都市再生推進法人が所有者不明土地利用円滑化等推進法人となり、所有者不明土地対策計画を提案することになるため、基本方針として須賀川市総合計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画、「須賀川南部地区未来ビジョン 2022-2031 みちしるべ」といったまちづくり計画を踏まえる内容とした。

また、施策の対象とする区域は、市全域を対象としつつ立地適正化計画の居住誘導区域を重点区域とし、中心市街地の低未利用地の利活用の促進を重点的な取組とした。

(6) 取組内容のまとめ

①本取組で得られた成果・知見

- ◆都市再生推進法人が、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を受け、公的信用力を取得することにより、議会や地域住民からの理解を得やすくなり、より円滑な低未利用地利活用の推進が期待できる制度であることを確認した。
- ◆司法書士、金融機関、学識経験者など各専門家からの実情や問題意識を踏まえ、今後は専門家等が協力した取組の必要性について共有できた。
- ◆所有者調査に関して、詳細な調査に必要となる行政で管理している情報は、個人情報保護の観点から、法令に基づかない限り提供できないとのことだった。
- ◆所有者不明土地法において個人情報を含む所有者の調査は、地域福利増進事業の実施を前提に事業内容が具体化している土地が対象となるため、低未利用地の利活用検討段階での所有者調査は、登記簿情報やヒアリングとなることを確認した。
- ◆所有者不明土地対策計画の対象区域は、まちづくりを積極的に実践する区域を重点区域として設定可能であるなど、都市再生の取組との連携が図れることを確認した。
- ◆所有者不明土地対策計画の骨子を作成することで、本制度が目指す具体的な方向性が理解できた。
- ◆都市再生特別措置法に基づいた低未利用地の利活用を検討する中で、所有者の「協定」による事業実施を想定した場合、所有者不明土地により、利活用内容や区域の変更が必要となる可能性があることから、地域福利増進事業と連携することで、事業者への使用権付与により、低未利用地の利活用の実現性・継続性確保が期待できることを確認した。

②取組上で生じた課題

- ◆より良い低未利用地の利活用検討段階において所有者不明土地か否かの情報調査が可能とする必要性を感じた。
- ◆空き地所有者へのアンケート調査を実施したが、21件中6件の回答（回答率28%）にとどまり、関心の低さを認識するとともに情報共有や啓蒙活動の必要性を感じた。
- ◆所有者調査として近隣居住者へのヒアリングを検討したが、相手に不信感を与えないよう配慮が必要とのことで声掛けの内容や目的など再検討することとなった。
- ◆所有者不明土地利用円滑化等推進法人の継続的な活動及び組織運営に必要な財源確保が不明瞭であることから、所有者不明土地利用円滑化等推進法人化を躊躇してしまう。
- ◆所有者不明土地問題に対し、喫緊に対策する具体的な課題が生じていないため、所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の機運醸成には、更なる勉強会や意見交換が必要である。

(7) 今後の取組予定・見通し

- ◆所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定（令和5年度後半）を目指し、詳細について市と調整を図る。
- ◆所有者不明土地対策計画の策定（令和5年度後半）を目指し、詳細について市と調整を図る。
- ◆所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定後の持続的な運営に関する調査を実施する。
- ◆都市再生特別措置法に基づく、低未利用地の利活用検討を踏まえた上で、地域福利増進事業の適否を検討する。