

**令和5年度  
所有者不明土地利用円滑化等推進法人  
の指定円滑化、普及・定着等に向けた  
モデル調査**

**実施結果報告書**

**令和6年3月**

**上野の杜花の会**

## **(1) 取組の背景と目的**

### **① 取組の背景・経緯**

#### **取組の概要・特徴**

今回応募の土地は、駅から徒歩 5 分の所にあるが、沼地化して水稻の耕作に適さない為、長い間耕作放棄地となっていた低未利用地である。周囲は住宅地となっており、夏になると大量の虫が湧くなどして住環境を阻害している。

今回敷地と周囲の住宅地とは高低差があり、ぽっかりと穴が開いたようになった低未利用地であるが、福利活動を中心にしたコミュニティー活動の拠点として、有効活用されるように整備することを目指すものである。

#### **取組対象地域における課題**

耕作放棄地となっている対象地の面積が大きいこと、高低差があること、沼地化していること、排水路整備が不十分であること、雑草の繁茂が著しいこと。

隣接地が未相続となっている為、相続人の所在が分からないこと。

取組対象地へアクセスする道路幅員が狭く、2 トン車による資材運搬となる為、造成工事等の建設コストが高くなる。

#### **これまでの取組経緯等**

応募団体「上野の杜花の会」は、当該地域の環境美化活動を行なう任意団体として、平成 27 年に設立されており、現在の会員数は 20 名である。

### **② 取組の目的**

対象地域の高齢化が進む中で、地域のコミュニケーションが薄れていくことに危機感を持つと同時に、防災上の機能を有する広場も必要であることから、「自主運営家庭菜園」と「多目的広場」を整備することと併せ、対象地において福利目的の活動を実施する NPO 法人の設立が、取組の最終目標である。

多目的広場においては、月極駐車場としての利用ができるものとし、NPO 法人の持続的な活動を支える費用の一部に充てることとする。

#### **活動のビジョン・方針**

近隣住民による自主運営を目指し、補助金に頼らないで継続的に維持されていくことで、環境の美化と高齢者の生きがいを両立させること

#### **解決したい組織内部の課題**

当該地に隣接する二つの町内会（上野本町内会と吉田町町内会）の会員が中心メンバーとなって推進法人を立ち上げる。両町内の会員が面白そうだと意欲的に考えるように誘導することが、自主運営の鍵となる。

### **解決したい活動対象地域（対象物件）の課題**

通称「池ノ谷」と称する当該地は、地表に湧き上がる地下水によって軟弱地となっており、接道条件も悪い為、宅地としての活用が困難な傾斜地である。夏になれば大量の昆虫が発生して住環境を阻害している。

畑地化して菜園利用者を募集する際は、排水整備や畑土の客土が必要となる。

### **活用する地域資源（人・物・土地・情報・地域の文化・イベント等）**

沼地化した耕作放棄地は近隣住民からの苦情が多くあり、住環境の改善に有効な利活用を望んでいることから、地権者からは無償提供の申し出がある。

近隣住民による、月極駐車場としての利用が期待できる。家庭菜園利用が期待できる。

### **本活動を進める上での団体の強み・弱み**

上野の杜花の会に所属する会員の半数は、上野本町内会の会員でもある。

上野の杜花の会の会員は、比較的高齢である。

### **活動上で団体が果たす役割**

元気な高齢者の交流の場として、また生きがい活動の拠点として有効活用する。

推進法人設立に際しては、中心メンバーとして活動をけん引する。

### **事業の手法及びその特徴や独自性**

月極駐車場としての活用によって得られる収入と、家庭菜園としての利用料収入が、推進法人の活動を支える収入源となる。

### **期待される活動の成果・効果**

地域のコミュニティー活動は、高齢化と共にその活動が低調になるが、推進法人の活動は多様なコミュニケーションを生むことから、当該地域の活性化に寄与するものとなる。

### **活動によって、影響や恩恵を受ける者（ターゲット層）**

生涯学習活動の場として、全ての世代を対象とした活動を期待できる。

開催例 「ラジオ体操の集い」「家庭菜園の収穫祭」「バーベキュー大会」等

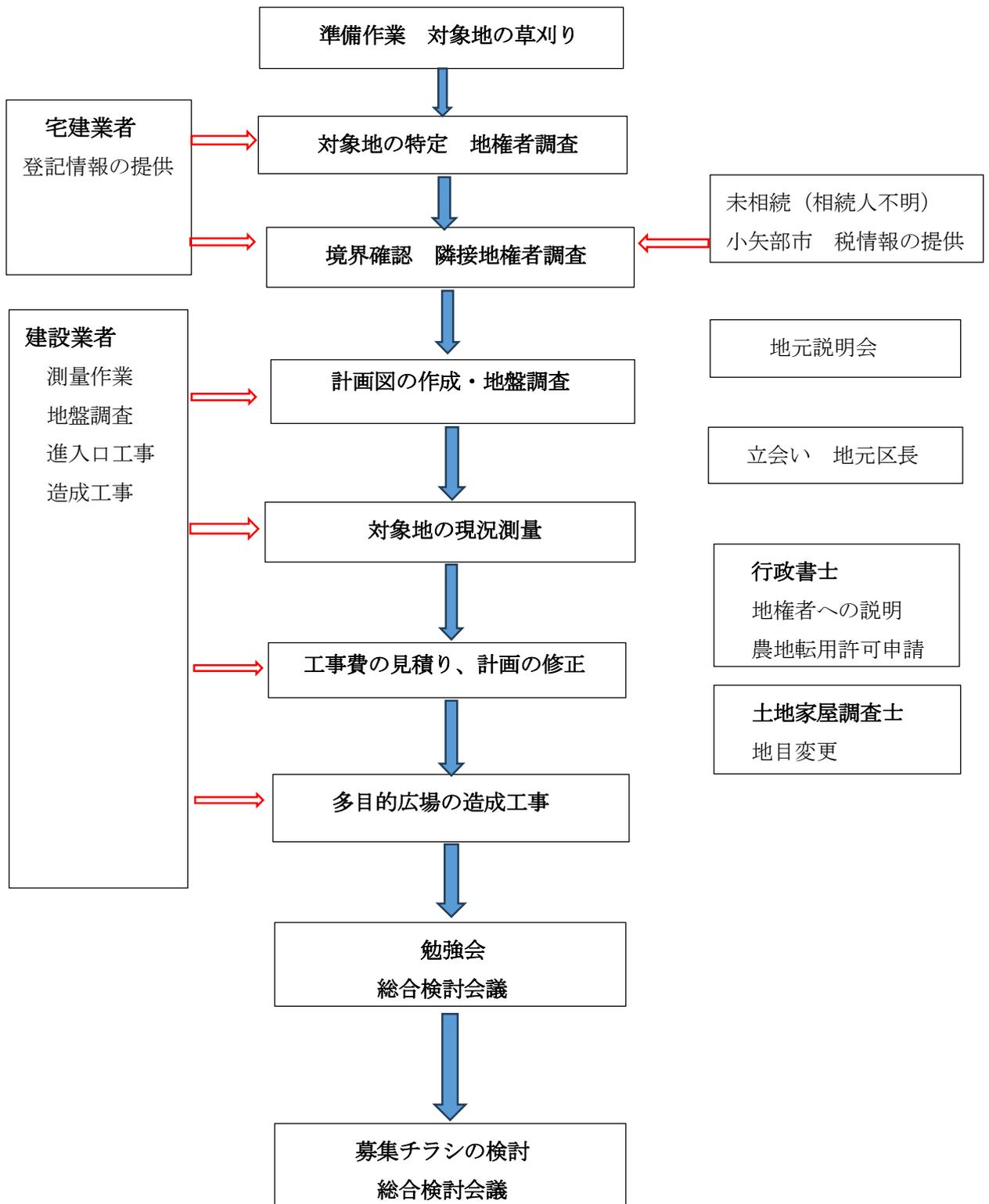
### **活動を継続していくための取組（資金調達・体制構築等）**

駐車場利用者の確保と防災上の活動拠点としての周知を促進すること。

### **調査を進める上で気になること、心配事項**

隣地が未相続であることから、相続人の住所氏名が判らない点。

(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

上野の杜花の会が中心となり、調査全体の企画及び調整、推進、進捗管理を担う。

対象地に関する所有者との調整、取引（賃貸借契約等）等を進める上で、宅地建物取引業協会からの技術的支援を受ける。また、不動産取引の実務については（有）庄甚が担い、基盤整備に係る工事は株式会社吉田組が行うことを想定する。

小矢部市とは、モデル調査の進捗等に関して、適宜、情報共有を図りながら、所有者等への連絡方法等についての検討を行っていただく。

団体名	主な役割
上野の杜花の会	調査全体の企画・推進・進捗管理
(公社) 富山県宅地建物取引業協会	空き地の物的状態の判断についての技術的相談
(有) 庄甚	不動産取引の実務についての検討
株式会社吉田組	排水整備、客土工事の設計担当
小矢部市	所有者等への連絡方法についての検討

図表 2 取組の体制

#### (4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

対象地は、あいの風とやま鉄道の石動駅から徒歩 5 分程度に位置する郊外住宅地で、2つの町内会を有している。

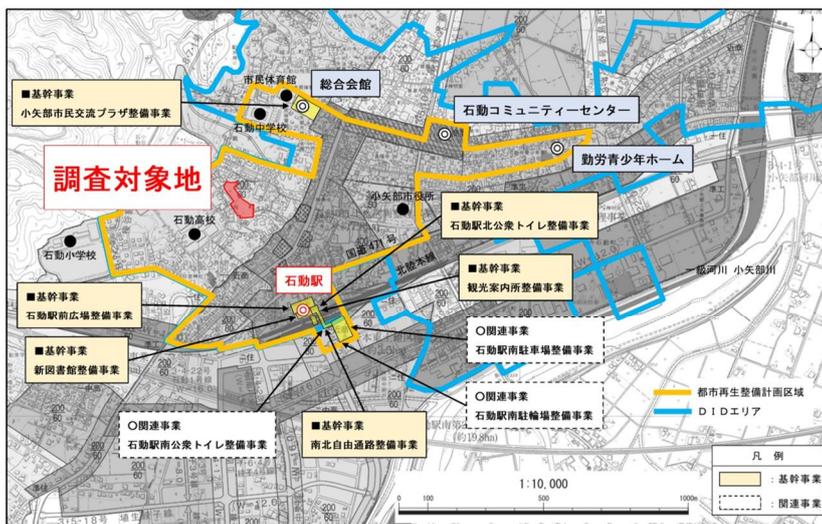
地下水により地盤が軟弱で、傾斜地にある上に、接道不良のために活用が困難な宅地が空き地や耕作放棄地となり、住環境を悪化させている。

### 対象地の位置



田	4,071m <sup>2</sup>	(24筆)
畑	356m <sup>2</sup>	(3筆)
計	4,427m <sup>2</sup>	(27筆)

### 対象地の位置



- 都市再生整備事業 (H27～R1年実施) における都市再生整備計画区域内にある耕作放棄地
- 最寄りの石動駅から徒歩で5分程度



図表 3 地域（土地）の現況写真

## (5) 取組（活動）の内容

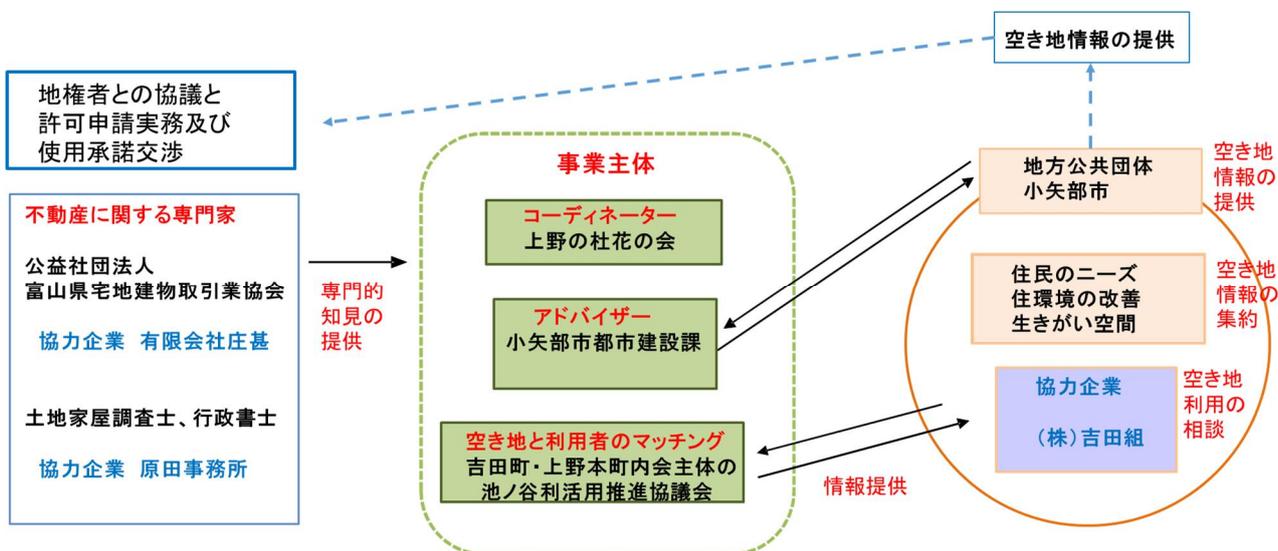
### ■取組の全体像（事業スキーム）

耕作放棄地となっている休耕地（一部未相続、住所不明）を有効利用することで、コミュニティの生きがい活動を促進し、住環境の向上を図る。

事業地は地権者と事業主体となる団体との間で、5～10年間の使用貸借（無償）を想定する。

事業主体となる団体は、遊休地の有効活用として多目的広場（一部月極駐車場）を運営し、年間維持費及び活動費の財源とする。

事業地を家庭菜園として利用する希望者は、会員登録と年会費を納入し、年間維持費及び活動費の財源とする。



## ① 対象地の特定と草刈りの実施、境界確認

### 1) 具体的な取組の内容

上野の杜花の会の会員で、対象地の草刈りを実施  
法定外公共物と民有地の境界を確認する際の立会者を検討  
境界確認の実施

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

沼地のような休耕田に繁茂する雑草の草刈りに多くの労力を要した。  
水田として利用されていた用排水路には構造物の設置が無く、壊れてしまっている。  
農地転用を申請する場合の立会者が不明

### 3) 工夫した点、特徴等

農地転用を申請する際の立会者を予定する（農業委員会の助言）  
対象地の所有者と用排水路の管理者と隣接地（山林）の地権者の立ち合いを実施。  
畑地としての使用貸借であることを説明し、境界の確定を実施しないこととする。



現地説明会の様子（令和5年9月9日）



会員による草刈り作業の様子（令和5年9月23日）

## ② 所有者情報不明（未相続）

### 1) 具体的な取組の内容

小矢部市都市建設課から税務課へ課税情報の照会を依頼。  
税務課から、固定資産税納付書の送付先と相続人氏名の提示  
相続人への説明を実施

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

今回対象地に隣接する土地の相続人には、相続財産に対する管理意識が希薄であること。  
相続財産の買取要望を断ること。

### 3) 工夫した点、特徴等

低未利用地の利活用を検討する際は、付加価値利用の高いケースと、今回のように低い  
ケースがある。  
財産としての評価が著しく低い場合、管理責任を求めても応じてもらえない。  
低未利用地は、周囲の環境や接道条件を改善するほどの付加価値を与えるようにしないと  
利用収益に限界がある。

## ③ 現況測量・地盤調査・計画図の作成

### 1) 具体的な取組の内容

協力企業による現況測量を実施  
協力企業による地盤調査を実施（サウンディング試験）  
協力企業による計画図の作成

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

先に実施した法定外公共物の境界立会い結果を基に、測量作業を実施。  
公図・登記事項の地目との整合性を確認。  
今回の事業対象地の範囲を実測し、所要額の概算を検討した。  
地盤調査の結果、想定以上に地盤が軟弱であることが判明

### 3) 工夫した点、特徴等

多目的広場の範囲を縮小し、工事費の縮減を図ることとした。



#### ④ 工事費の見積り・農地転用申請・計画の修正

##### 1) 具体的な取組の内容

地盤調査及び配合試験の結果に基づいた地盤改良による造成費用の算出  
多目的広場の計画修正と農地転用申請書の提出

##### 2) 問題となったこと・苦労したこと

地盤改良に要する費用が大きいため、多目的広場の面積を縮小、農地転用申請の対象地番を検討した。

耕作放棄地となっている隣接地の、地権者同意が必要か否かの確認(農業委員会の見解)農地転用申請に記載する内容として、「多目的広場」が申請上の利用形態用語として、認められないこと。地権者から借り上げる際の、契約書の提示が必要であること。

##### 3) 工夫した点、特徴等

農地転用対象の地番を1筆(512㎡)とした。

隣地が耕作放棄地となっている場合、隣接同意が不要であるとの見解を得た。

農地転用申請の転用目的を駐車場とした。法務局の現地確認に際しては、駐車場として利用予定の、近隣住民の車両を配置した。

多目的広場の地権者が貸主、「上野の杜花の会」が借主とする『使用貸借契約書』を作成。最終的には、家庭菜園部分を含めた『使用貸借契約』が必要となるが、使用貸借の期間についての協議は、家庭菜園利用申し込みの結果を見ての判断になる。



## ⑤ 多目的広場の造成工事

### 1) 具体的な取組の内容

車両進入口の設置  
地盤改良工事の実施  
再生砕石の敷き込み  
転圧の実施

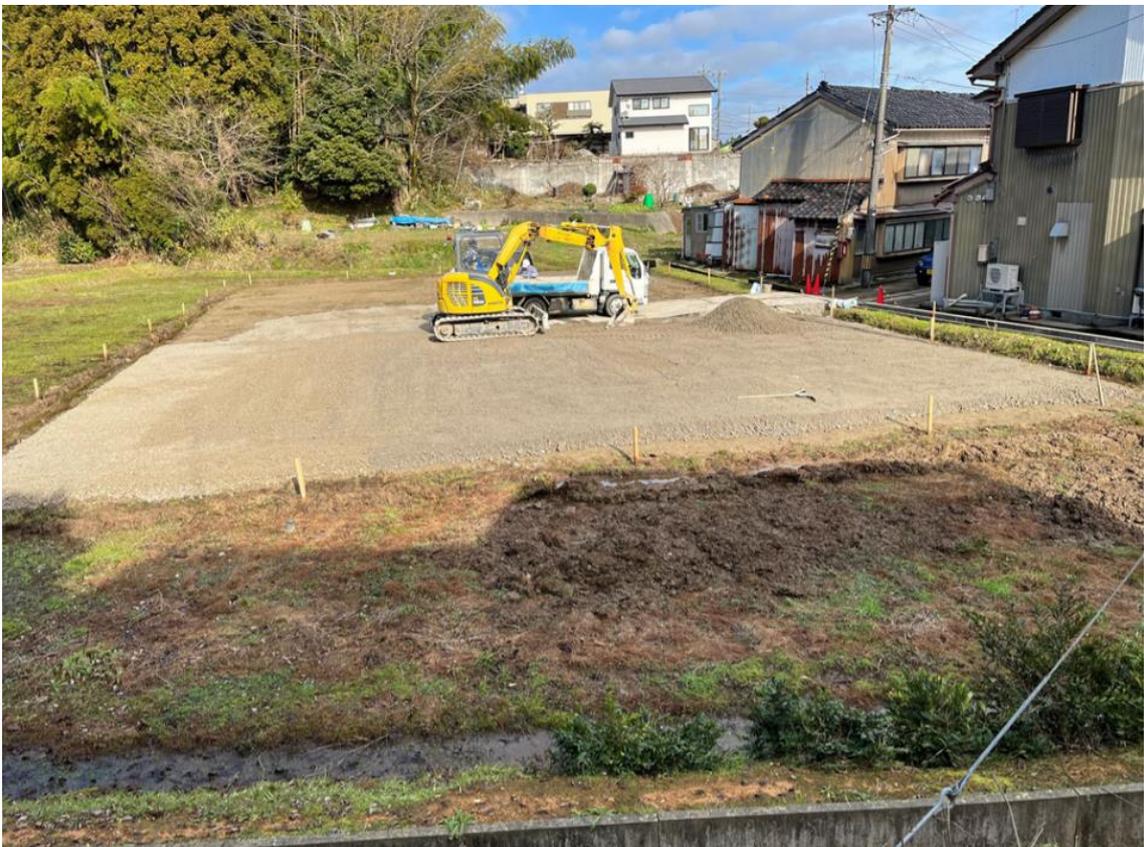
### 2) 問題となったこと・苦労したこと

対象地への運搬路（市道）が能登半島地震で損傷、道路が軽度に陥没。  
地盤改良時の重機作業による振動の発生。  
地盤改良材・再生砕石運搬時の2トンダンプ走行時の振動  
地盤改良作業時に湧き上がる水処理

### 3) 工夫した点、特徴等

道路補修を小矢部市に依頼  
近隣住民に対し、振動・騒音等の発生についての事前予告と協力依頼  
発電機及び水中ポンプにて排水しながら作業を実施







## ⑥ 総合検討会議・家庭菜園募集チラシ

### 1) 具体的な取組の内容

NPO 法人の設立に向けた勉強会を実施

(講師：NPO 法人石動まっちゃプロジェクト 理事長 田悟謙三氏)

家庭菜園募集チラシについての検討

### 2) 問題となったこと・苦勞したこと

「上野の杜花の会」会員が推進法人の核となることに対する慎重意見

NPO 法人の経理実務と納税について (法人市民税、県民税)

隣接する町内会の参加意欲が小さい (家庭菜園の姿が見えないこと。

(休耕田では不可、畑地に改良しないと募集しても無駄、電気や水はどうするのか等々)

### 3) 工夫した点、特徴等

多目的広場の駐車場利用は募集する。するが、家庭菜園の利用者募集は延期する。

1 年間の猶予期間の中で、少しだけ畑地利用を実施し、具体的な利用の姿を具現化  
第 1 期募集の 20 区画を畑地化する整備費用の確保が最大の課題である。

推進法人の収益が小さくて、法人税の納入もままならないことが課題である。



市街地中心にある低未利用地の有効活用モデル事業

# 家庭菜園 利用者募集

コミュニティ活動促進型「自主運営家庭菜園」  
第1期募集 20区画

登録料 **3,000円** (初回のみ)

利用料 **2,000円**/1区画 (年額)

1区画 10坪程度

多目的広場

市道

石動町

市民体育館  
石動中学校  
市民交流プラザ  
観音町  
石動青葉保育園  
西町  
桜井眼科  
小矢部市役所  
石動高校  
電化の向井  
アラク薬局  
コンビニ  
石動駅

7 4 1  
8 5 2  
9 6 3  
18 14 10  
19 15 11  
20 16 12  
17 13

家庭菜園利用をご希望の方は、希望区画をお知らせください。

利用予約を確認のうえ、畑地整備しますので、利用開始は **令和6年5月** からになります。(締切 令和6年3月末)

氏名			連絡先	-	-
現住所				希望の区画	

お申し込み・お問い合わせ (有)庄 甚 小矢部市本町3-50 TEL.0766-67-1227 FAX.0766-54-5564  
(仮称) NPO法人 池ノ谷自主運営家庭菜園

## (6) 取組内容のまとめ

### ① 本取組における課題と対応整理

本調査全体を通じた課題とその対応について、下表の通り整理した。

課 題	解決に向けた協力者、アドバイザー	検討結果と実施方針
1, 未相続の土地（相続人情報不明）	市 都市建設課	課税情報の提供
2, 多目的広場の農地転用許可と地目変更手続き	土地家屋調査士 市 農業委員会	任意団体の申請 （会員名簿と規約）
3, 申請書類（現況測量と計画図作成）	土地家屋調査士 建設会社	法定外公共物調査
4, 多目的広場の計画（軟弱地盤対策）	建設会社	地質調査の実施
5, 今回のモデル調査計画における実施範囲の検討	建設会社	実施範囲までの見積作成
6, 計画の全体像について隣接町内の協力と計画立案参加	市 都市建設課 建設会社	コーディネーター 上野の杜花の会
7, 全体計画の具体化と費用算出 全体計画の計画期間と推進法人の設立、継続、解散 使用貸借終了時の原状回復	市 都市建設課 建設会社 宅地建物取引士	地権者と事前協議の上で、使用貸借契約に必要事項の記載

## ② 本取組で得られた成果・知見

低未利用地の有効活用について、福利増進事業を中心に検討する場合、持続可能な収益性を確保している NPO 法人等でなければ、運営することが困難だと考える。

また、低未利用地の形質や接道状況、周囲の環境なども含めた最適利用を検討する際は、利用時の収益性と地域ニーズを事前に調査した上で、検討しなければならない。

これまで長い期間、未利用地であったことからすれば、それなりの原因があるわけであり、その原因を取り除く責務を所有者だけが負うことにも限界がある。ましてや推進法人が福利事業を行なうだけでは、非常に難しいことと思っている。

## ③ 今後の課題

第1期の募集区画について、整備費用の確保を検討すること。

## (7) 今後の取組予定・見通し

令和6年度は、隣接町内会の住民に具体的な畑地利用を周知する為の期間とし、当面の間、募集しないこととする。

多目的広場の駐車場利用を進め、財源確保に努めること。

多目的広場を付近住民に活用してもらい、身近な広場となるよう利活用を促進すること