# 令和6年度 所有者不明土地等対策モデル事業

実施結果報告書

令和7年3月

桑折まちづくりネット

## (1) 業務の目的及び概要

#### ① 業務の目的

空き地が増え歯抜け状態になりつつある、町商店街の現状を調査。 空き地だけではなく空き家・空き店舗についても把握を進め、将来的に一体的な利活用 を推し進めるための基礎データとする。

#### 2 対象地域名

福島県伊達郡桑折町(中心商店街周辺部分)

## ③ 対象地域の特性

福島県の県北地方で宮城県に近い場所に位置しており、古くは奥州街道と羽州街道の 分岐点「桑折宿」として栄えた歴史のある桑折町。国道 4 号線が通り、近くには東北 中央自動車道「伊達桑折 IC」が存在。また JR 東北本線「桑折駅」があるなど、交通の 便は良好。

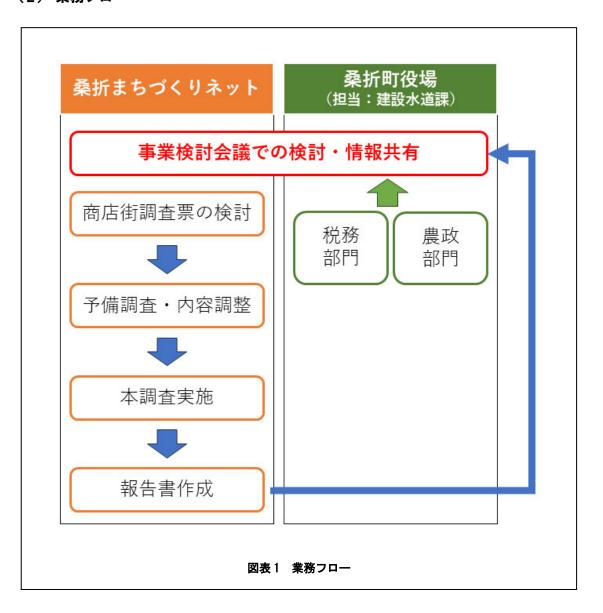
## ④ 対象地域(対象物件)の課題

かつては賑わいを見せた町商店街も、地元スーパーや大手ドラッグストアの出店に加え 後継者不足も相まって、既存店舗の閉店が増加。また東日本大震災やその後2回の福島 県沖地震(いずれも震度6弱)による影響も大きく、深刻な被害を受けた古い建物は 解体となり、空き地が急増している現状がある。

#### ⑤ 事業の実施体制/活用する地域の資源

基本的には町からのバックアップを受けつつ、宅地建物取引士・一級建築士・司法書士・ 土地家屋調査士・弁護士等各種専門家が所属する当団体のメンバーで事業を実施。 事業内容の詳細検討により、町商店会連合会や町商工会など各関係団体に相談・依頼を する可能性あり。

## (2) 業務フロー



# (3) 業務工程

実施内容	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①町商店街の空き地・空き家・								
空き店舗の現状調査						278 802		
②調査報告書の作成						N. 20		
~調査結果の「見える化」~								5
③調査の詳細検討および								
今後の事業展開の検討会議の実施						A A1		
						20 20		
				3				

図表 1 業務工程

## (4) 詳細な業務内容

## ■取組の全体像(事業スキーム)

町商店街の現状を踏まえ、空き地を中心に空き家・空き店舗についても併せて調査し、 その分布状況を把握。個々の空き地利用に留まらず、周辺の空き家・空き店舗も含めた 一体的な利活用を模索し、チャレンジショップ等拠点施設の整備など次年度以降の事業 化に備えていく。



写真 1 商店街の様子

約1.5km と長い距離を持つ桑折町 商店街。かつては宿場町として商店 が連なっていたものの、 現在は 廃業も多く店舗がまばらな状態に。 かつ東日本大震災や2度の福島県 沖地震の被害を受け、土蔵などの 古くからあった建物はほぼ解体。 空き地が増えてきている現状が ある。



実施月	具体的な取組の内容
令和6年 9月	■事業検討会議の開催 ・事業全体の進め方の確認 ・調査票の内容確認
令和6年 10月	<ul><li>■国土交通省との打ち合わせ</li><li>●予備調査の実施</li><li>・本調査の前の予備調査を実施</li><li>事業検討会議の開催</li><li>・税務課担当職員を招き、相続放棄の現状と所有者不明土地等の今後の対策について意見交換</li><li>・中間報告会の参加報告および情報共有</li></ul>
令和6年 11月	<ul><li>■本調査の実施</li><li>・調査対象の5商店街のうち、3商店街で本調査を実施</li><li>事業検討会議の開催</li><li>・調査の現状報告および情報の共有</li></ul>
令和6年 12月	<ul><li>■本調査の実施</li><li>・調査対象の5商店街のうち、2商店街で本調査を実施</li><li>■事業検討会議の開催</li><li>・農政担当職員を招き、相続放棄の現状と所有者不明土地等の今後の対策について意見交換</li><li>・調査の現状報告および情報の共有</li></ul>
令和7年 1月	■調査データの取りまとめ・資料作成 ・各物件の調査票および「見える化」マップの作製 ■事業検討会議の開催 ・調査の結果報告および情報の共有・次年度の活動について
令和7年 2月	■事業検討会議の開催(2/26実施予定)
	図表 4 事業実施スケジュール

#### 囚衣 4 争未夫心へソフュール

# ① 町商店街の空き地・空き家・空き店舗の現状調査

# ■実施期間

- ・予備調査:令和6年10月 事前に作成した調査票を実際に使用し、不具合や使いづらい点がないか どうか確認。
- ・本調査:令和6年11月~12月 商店街を「半田追分」「上町」「北町」「本町」「西町」の5地区に分け、 調査票を用いながら実際に歩いて調査を実施。

## ■実施内容

A4片面の調査票に記載の内容をチェックする形で調査を実施。調査票は1枚で空き地・空き家・空き店舗全てをチェックできる様式となっており、現状の様子が分かる写真が2枚まで添付可能となっている。

通	し番	号						3	新規		調査	В	年	月	B
	店会	-		半日	追分	•		商店:	会内番	号				調査責任	壬者
						□なし									
		空き	き地	_		□ なし		あり	(少量)		ありけ	量)			
					考										
				_		□木造							□ 不		
				_		□平屋			2階建	τ ⊔	その作	<u> </u>		)	
		空き	家	_	理 '-ジ	□ なし □ なし			⇒ b	リアー	ジョ本	来号 (		)	
状				_	考	_ ,00		0,7		,,	7 DA E	мэ			
-1/	_				名										
況				態	□単独□店舗	併用	住宅:	<b>⇒</b> □	店舗の 店舗の 店舗・	み空き み空き 住宅ど	(住宅 (住宅 ちらも	部分は6 部分は2 空き	下明)		
		□ 空き	で活舗			□木造							□ 不		
					理	□ 平屋			2 階建	ζ ⊔	ての	9 (		)	
				_	シジ	□なし			⇒ F	リアー	ジ調査	番号(		)	
					考										
							現	地	写	真					

## ■調査項目

## <空き地>

【残置物】なし/あり(少量)/あり(大量)

敷地内に不要な物が置かれていないかどうか、目視で確認。不要物がいくつかあるが 簡単に片付け可能な場合は「あり(少量)」、不要物が敷地内に溢れており片付けが 大変な場合は「あり(大量)」と判断している。

## 【草木】なし/あり(少量)/あり(大量)

敷地内に雑草や庭木などが残っているかどうか、目視で確認。雑草や庭木があるが、 ある程度手入れされており使用に大きな支障がないものは「あり(少量)」、手入れ されておらず雑草が多く庭木が荒れている場合は「あり(大量)」と判断している。

#### <空き家>

## 【構造】木造・鉄骨造・RC 造・石積造・不明

建物の構造を目視で判断。木造で一部石積みなど混構造になっている場合は、2つ以上の項目をチェックしている。

#### 【規模】平屋建て/2階建て/その他

建物の規模を目視で判断。「その他」は、3階建て以上の場合にチェック。

#### 【管理】なし/あり

建物が定期的に管理されている状態かどうか、目視で判断。窓が割れている・ 屋根や外壁が壊れたままになっているなど、明らかに長期間放置されている 状態の場合「あり」と判断している。

## 【トリアージ】なし/あり

国土交通省の空き家対策補助事業で当団体が策定した「空き家トリアージ」の手法で調査されている経緯があるかどうか、データベースから判断。 桑折町では平成28年度から毎年空き家調査を行っており、令和2年度からは空き家の状態を点数化して比較可能にした「空き家トリアージ」基準を導入している。

#### <空き店舗>

#### 【旧店名】

店舗が経営されていた頃の店舗名が分かる場合は記入。

#### 【形態】単独店舗 ⇒ 戸建て/テナント

店舗併用住宅 ⇒ 店舗のみ空き (住宅部分は使用中) 店舗のみ空き (住宅部分は不明) 店舗・住宅どちらも空き

空き店舗が現状どのような形態を保っているか、目視で判断。桑折町の場合 空き店舗のほとんどが店舗併用住宅だが、住宅部分に所有者がまだ住んでいるか どうか目視では判断できない場合もあるため、(不明)の項目を追加している。 ※【構造】【規模】【管理】【トリアージ】の項目については、空き家の内容に 準じるものとする。

# ② 調査報告書の作成 ~調査結果の「見える化」~

## ■実施期間

令和7年1月~2月

#### ■実施内容

現地調査の結果を調査票に入力、その結果を Excel でリスト化した。また空き地・空き家・空き店舗をそれぞれ色分けして住宅地図に落とし込み、分布状況を一目見て分かるよう「見える化」した。

#### <調査票>



現地調査の結果に基づき、調査票内の該当項目を「■」でチェック。備考欄は、位置関係で分かりづらい場所に関する追記や、特筆すべき固有の状況について記入している。

(※黒塗り・白塗り部分は、個人情報に関わる部分のため非開示)

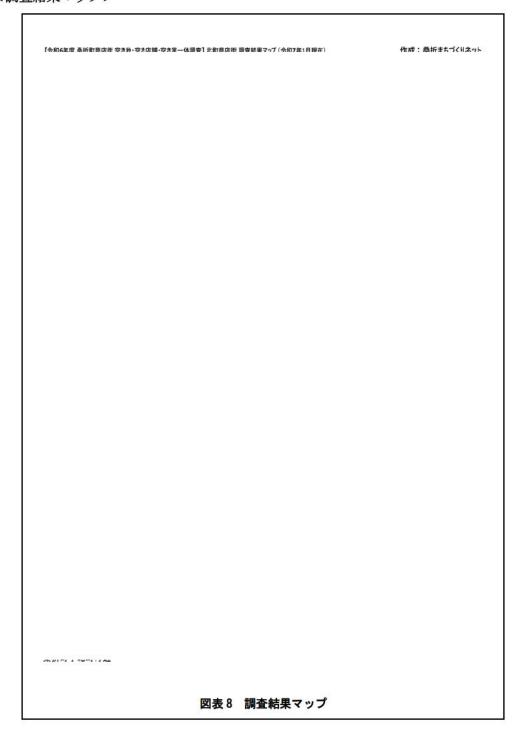
## <調査結果一覧表>



調査結果を「空き地」「空き家」「空き店舗」に分けてリスト化。通し番号を付ける とともに、「半田追分」「上町」「北町」「本町」「西町」の5地区で区分けした 「商店会内番号」も付記し、検索・整理しやすい状態としている。

(※黒塗り部分は、個人情報に関わる部分のため非開示)

## <調査結果マップ>



「半田追分」「上町(北)」「上町(南)」「北町」「本町」「西町」の ブロックに分け住宅地図を用意し、調査結果を色付け。「空き地」は赤色、 「空き家」は緑色、「空き店舗」は青色で表示している。地図内に記載の ある番号は、前述の「調査結果一覧表」の番号とリンクしている。

## ③ 調査の詳細検討および今後の事業展開の検討会議の実施

## ■実施期間

令和6年8月~令和7年3月(通年実施)

## ■実施内容

月に1度、定例会という形で会議を開催。当団体のメンバーおよび町担当者が参加し、 事業全体の検討・確認を行った。また空き家・空き店舗対策も含めた意見交換を行い、 宅地建物取引士・司法書士・一級建築士・弁護士といった各種専門家が持つ知識と 経験を伝達、今後の事業につなげる情報共有の場とした。



写真2 会議の様子

(令和6年10月 国土交通省との事業会議)

## (5) 業務の成果と課題

## 1 本業務で得られた成果・知見

A: 町商店街の空き地・空き家・空き店舗の現状調査の結果について

#### 令和6年度

桑折町商店街 空き地・空き店舗・空き家一体調査 集計表

作成:桑折まちづくりネット

#### 【令和7年1月現在】

▼ 15-141-1-1273-9								
	空き地	空き店舗	空き家	住宅	店舗	その他	空き率	
		空き数合計			至る率			
半田追分	2	2 0		9	6	2	23.5%	
十四趋力		4			23.5%			
上町	6	13	0	24	18	7	38.8%	
工叫		19			36.676			
北町	5	10	0	14	18	6	39.5%	
시다 파J		15			39.576			
本 町	4	5	0	11	16	7	26.5%	
Д иј		9			20.5%			
西町	2	13	1	11	10	5	61.5%	
[2] MJ		16			26		61.5%	

	空き地	空き店舗	空き家	住宅	店舗	その他	合計
合 計	19	43	1	69	68	27	227

※「店舗」は店舗併用住宅および単独店舗の数を示す ※「その他」は駐車場および公共建物の数を示す

図表 8 商店街調査集計表

## ■「空き地」は想定より少ない実数に

上記の集計表を見ると「空き地」は 19 か所と、想定していたより少ない実数となった。 これは

・東日本大震災および2度の福島県沖地震で被害を受けた建物が除却され、その後 一定の時間が経過したことから、住宅・アパート等の建築が進んでいる部分がある こと ・昔ながらの商店街で敷地が狭く駐車スペースが確保しづらいことから、居住者用の 駐車場として活用されている空き地があること

が要因となっていると思われる。

特に駐車場に関しては、居住者用駐車場の場合 平日昼は仕事に出ており車がない状態 の場所が多い。そのため一見「空き地」の状態に見えるが、夜になると通勤から帰って きた車が停められており、第三者による利活用は難しいのではないかと感じている。

#### ■単独の「空き家」は、商店街の中にはほぼなし

今回調査した結果、店舗併用ではない単独の「空き家」は、約1.5kmの商店街の中で「西町」にある1件だけという結果になった。これは、江戸時代の宿場町として栄えた「桑折宿」の名残のある古い商店街である特性上、商売を営む者が暮らす場所として当たり前だったということが挙げられる。

ただ現状では、前述したように商店街の中にも住宅やアパートが建ち始めてきており、 今までとは違う「商店街の形」を模索していかなければいけないと言える。

#### ■「空き店舗」が目立つ現状が浮き彫りに

「空き家」がほとんどないという結果の一方で、「空き店舗」の存在が非常に目立つ 結果となった。

「空き店舗」の総数が43件、営業中の「店舗」が68件であることから、店舗数の合計111件から考えると「空き店舗率」は43÷111=38.73%となる。中小企業庁が公表している【令和3年度商店街実態調査報告書】によると、全国の商店街の「平均空き店舗率」は13.59%とのこと。この数字と比較しても、桑折町商店街の「空き店舗率」は非常に高い状態であると言える。

また、商店会ごとの「空き店舗」の数を敷地の数で割った「空き率」を見てみると、「西町」の「空き率」が 61.5%と他商店会と比較しても顕著な数字を示しており、約 280m の距離の中に「空き店舗」が集中している状況となっている。

さらに今回調査した「空き店舗」のほとんどが「店舗併用住宅」であり、単独店舗・ テナント形式の店舗はごく僅か。また、店舗部分が空いている「店舗併用住宅」の中 には、住宅部分にまだ所有者の方が住んでいる場合も多く、これも利活用に向けた 大きなハードルになると考えられる。

## ■各商店会の状況

## (1) 半田追分商店会



桑折町の商店街の中で、東北本線 JR 桑折駅の前から南東に伸びる約 220m の商店会。 他の商店会に比べて道路幅員が広く、一段高い歩道がある。店舗数は、営業中店舗・ 空き店舗含めて8件と少ない。 【空き率:23.5%】

# (2) 上町商店会



写真 4 上町商店会

桑折町の商店街の中で、南北に続く長い道路の最も北側に位置する約440mの商店会。 クラフトビールレストランや美容室など新しい店が進出している一方で、閉業した 既存店も多く、長い距離も相まって寂れた印象も。 【空き率:38.8%】

## (3) 北町商店会



桑折町の商店街の中で、南北に続く長い道路の中間に位置する約330mの商店会。 広い駐車場を持つドラッグストアや銀行の支店、郵便局などがある。当団体で運営 しているシェアオフィス+コワーキングスペース施設もあり。 【空き率:39.5%】

# (4) 本町商店会



桑折町の商店街の中で、南北に続く長い道路の最も南側に位置する約270mの商店会。 信用金庫支店や商工会、菓子店などがあり、南端には国指定重要文化財の旧伊達郡 役所がある。一部空き地が続いている区画もあり。 【空き率:26.5%】

## (5) 西町商店会



桑折町の商店街の中で、本町の南端から西側に伸びる約290mの商店会。 精肉店、自転車店、食堂など昔から続く店舗があるが閉業した店も多く、一部 では管理がなく荒れている建物もあり。空き率の高さも顕著。【空き率:61.5%】

## B:相続放棄による「所有者不明土地等」の発生について(事業検討会議の情報交換から)

毎月1回実施してきた事業検討会議では、町商店街調査の調査票作成から進捗状況の 確認、また所有者不明土地等対策計画や推進法人の内容について役場担当者と一緒に 確認・検討を行った。

また、空き家対策活動の中で所有者から相談があった空き家について「相続放棄」がなされたとの報告があった。建物と同時に宅地・農地・山林なども併せて放棄されたことから、このまま放置されれば荒れ果てていくのは明確であり、早急に対応していく必要があると判断。「相続放棄から生じる所有者不明土地等」について、現状の確認と今後の対応について検討していくことになった。

まず、今回相談を受けていた物件以外に桑折町内で「相続放棄」されたものがあるのか どうか、また町役場の方ではそれを把握しているのか確認すべく、10月の事業検討会議 に税務課担当職員を招き、現状の確認および意見交換を行った。 その結果、現状「相続放棄」がされたと税務課で確認しているのは「5件」あるとのこと。また、ここ 2~3年で増えてきていることから、今後数年でさらに増えていく可能性が高いと想定している。

また 12 月には農政担当職員を会議に招き、意見交換を行った。農地の方は、高齢になった農家が耕作を継続できず手放したいという相談は多く、その近隣で農業を営む者に耕作ができないか依頼するなどの措置は既に講じているとのこと。また「農地バンク」の制度も動いているなど、農地の賃借や売買について行政が一定のサポートを行っている現状を知ることができた。

ただ税務側としても農政側としても、「相続放棄」への対応は現状積極的な働きかけができている訳ではなく、特に農地に関しては耕作放棄が進むと元の状態を取り戻すことが難しくなるため、相続放棄から時間をおかない早急な対応が望まれる。

この「相続放棄」への対応について、今後どういった動きをしていけば良いか具体策が決まっている訳ではないものの、今後も積極的に意見交換を行い問題解決に向けて相互協力していければという形で、役場関係各所とのやり取りは継続中である。



写真8 会議の様子2

## ② 今後の課題

#### (1) 中心市街地の利活用可能な空き地・空き店舗の有無と活用資金の調達

今回の調査結果を基に、「空き地」「空き店舗」等の所有者に今後の動向について 意向調査を行い利活用を模索していく予定だが、特に空き店舗に関しては店舗兼住宅 の住宅部分が使用中の場合も多く、利活用の同意が得られにくい可能性が高い。 また利活用の同意が得られたとしても、当団体の運営資金の中から活用費用を出す のは厳しい状態。補助金活用やクラウドファンディングの実施など、資金調達の様々 な可能性を探る必要がある。

#### (2) 市街化調整区域での空き地・空き家等の問題解決の難しさ

桑折町には、既に市街地として栄えている「市街化区域」と市街化を抑制する「市街 化調整区域」があり、商店街のある桑折地区は「市街化区域」、その他の半田地区・ 睦合地区・伊達崎地区の多くが「市街化調整区域」となっている。

このうち「市街化調整区域」では、農業従事者以外の利活用が難しいことから1度空き家・空き地になってしまうとその解消が非常に難しい現状がある。毎年当団体で行っている空き家実態調査からも、その状況が明らかとなっている。そのため、相続を受けても売却・賃貸ができない「市街化調整区域」の土地・建物の「相続放棄」が増加しつつあり、今後大きな問題になると考えられる。

#### (3) 任意団体である当団体の法人化および推進法人指定への取り組み

今後、所有者不明土地等や空き家対策の問題に積極的に取り組んでいく上で、現在 任意団体である当団体の法人化と各種推進法人の指定は必要不可欠なものと考えて いる。次年度以降の活動および組織体制を早急に検討していくとともに、各種問題の 解決や対策計画の策定など町との連携を今まで以上に密にしていく必要がある。

#### (6) 今後の取組予定・見通し

## ① 空き地・空き店舗・空き家所有者への意向調査と利活用の検討

今年度事業の調査結果を踏まえ、町の協力を得て物件所有者の特定と今後の意向調査を実施。利活用の意思がある方へアプローチを行い、今後の利活用方法の検討および可能であれば活用実施へ向けた具体的な取り組みを行う。

## ② 市街化調整区域における「相続放棄」問題への取り組み

「相続放棄」による所有者不明物件への対応策を検討。問題解決のスキームを確立できるよう、当団体のメンバーでもある司法書士・宅地建物取引士・弁護士等の専門家と情報共有・意見交換を図る。

また、宅地・建物・農地・山林と取り扱いが多岐に渡ることから、町の関連部局と課の枠を超えた調査・検討を行っていく。

### ③ 当団体の法人化と推進法人指定へ向けた町との連携

複雑化してきている所有者不明土地および空き家対策の取り組みを円滑に進めていく ためにも、当団体を法人化(一般社団を想定)。

また推進法人指定へ向け、「所有者不明土地対策計画」の策定などについても町と歩調を合わせながら連携・協議を重ねていく。

## (7) 分析・提言等

今回「所有者不明土地等」のモデル事業を始めて実施したが、事業検討会議の中で 【相続放棄から生じる所有者不明土地等】の問題が顕在化してきたように、都心部 より地方、それも山間部などの居住者が少ない場所の空き地・空き家問題が重篤に なりやすいと感じている。

「所有者不明土地」問題の解決策として現在【地域福利増進事業】の活用が推進 されているが、今回「相続放棄」で問題となった市街化調整区域内の山あいにある 一軒家などは【地域福利増進事業】が適用できるような状況にはない。

また、相続が発生した段階で放棄せずに【相続土地国庫帰属制度】を活用するという 手法も想定されているが、

- ・市街化調整区域にある農家住宅などはその規模が大きい上、農業用物置や 農作業場、石倉・土蔵など付属建物も多く除却費用だけでも多額になるため、 相続者の負担が大きく除却に踏み出せない。
- ・山林や農地は境界が確定されていない場合もある。

といった理由から【相続土地国庫帰属制度】を活用することができず、「相続放棄」 を選ぶという実情もあるのではないだろうか。 現行の所有者不明土地や空き家の対策・制度は、問題を解決すれば利活用できる ことが前提になっている印象を受ける。利活用可能な利益を生み出すことができる 場所であれば民間事業者の進出も期待できるが、市街化調整区域などの利活用が 難しく民間活力が期待できない場所の問題解決にこそ、行政の支援が必要だと強く 感じている。

所有者不明土地に関しても空き家に関しても取り組むべき問題は山積しているが、解決に向けてできることはまだまだあるとも考えている。当団体が設立し、空き家対策に取り組み始めてから約7年が経過。その間、国土交通省の補助事業を複数年実施し、【空き家トリアージ】基準の策定や【空き家データベースシステム】の構築を行った。また活動を続けることで地元桑折町での認知もある程度進み、所有者からの自発的な相談や町の空き家除却補助の活用増加など、一定の成果も出てきている。

所有者不明土地等対策事業についても良い結果が導けるよう、次年度以降も粘り強く 活動を続けていきたい。

■事業主体概要・担当者名								
設立時期	平成 30 年 9 月							