

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

株式会社 AlbaLink

目次

1. 業務の目的および概要

1.1 業務の目的

1.2 本業務の意義と背景

2. 事業の対象地域と課題

2.1 対象地域の概要

2.2 地域の特徴

2.3 空き家・低未利用土地の現状と課題

3. 事業の実施体制

3.1 関係機関の役割と連携体制

3.2 活用した地域資源

4. 業務フローと実施工程

4.1 全体の業務フロー

4.2 時系列での実施内容

5. 空き家・空き地の利活用に向けた取組

5.1 所有者意向調査

- 5.2 相談窓口の設置
- 5.3 相談会の開催
- 6. 空き家・空き地の調査・評価
 - 6.1 物件の選定基準
 - 6.2 現地調査・内見査定
 - 6.3 高校生向けシェアハウス計画
- 7. 自治体の自走化に向けた取り組み
 - 7.1 自治体の課題と今後の方向性
 - 7.2 民間事業者との協力体制
- 8. 今後の取組予定と見通し
 - 8.1 耐震補強計画の策定
 - 8.2 所有者向け情報提供の充実
 - 8.3 相談会の改善
- 9. 業務の成果と課題
 - 9.1 本業務で得られた成果
 - 9.2 耐震基準への対応
 - 9.3 空き家所有者の意識改革
 - 9.4 相談会の広報強化

10.提言・分析

10.1 所有者不明土地の管理強化策

10.2 自治体・事業者・住民の連携強化

10.3 全国の成功事例と竹田市への適用可能性

11.まとめ

11.1 事業の総括

11.2 自治体の持続可能な管理体制

1. 業務の目的および概要(P4)

1.1 業務の目的(地域活性化・景観維持・防災対策)

- ・市内で多数発生している低未利用土地や危険な状態の空き家を利活用し、地域経済の活性化、景観維持・災害対策等を図る。
- ・市外の空き地・空き家の利活用を専門とする企業のノウハウを、市の職員や一般社団法人竹田市移住定住支援センターに移行し、市が地域の所有者不明土地等に関する課題の解決に向けた活動を自走できるようにする

1.2 本業務の意義と背景(所有者不明土地の増加、低未利用地の課題)

竹田市では、歴史的資源である岡城跡や武家屋敷が残る一方で、商業地の活力低下に伴い、空き家・低未利用土地が増加。これにより、景観の悪化、防災・治安リスクの上昇、所有者不明土地の増加 という課題が生じている。

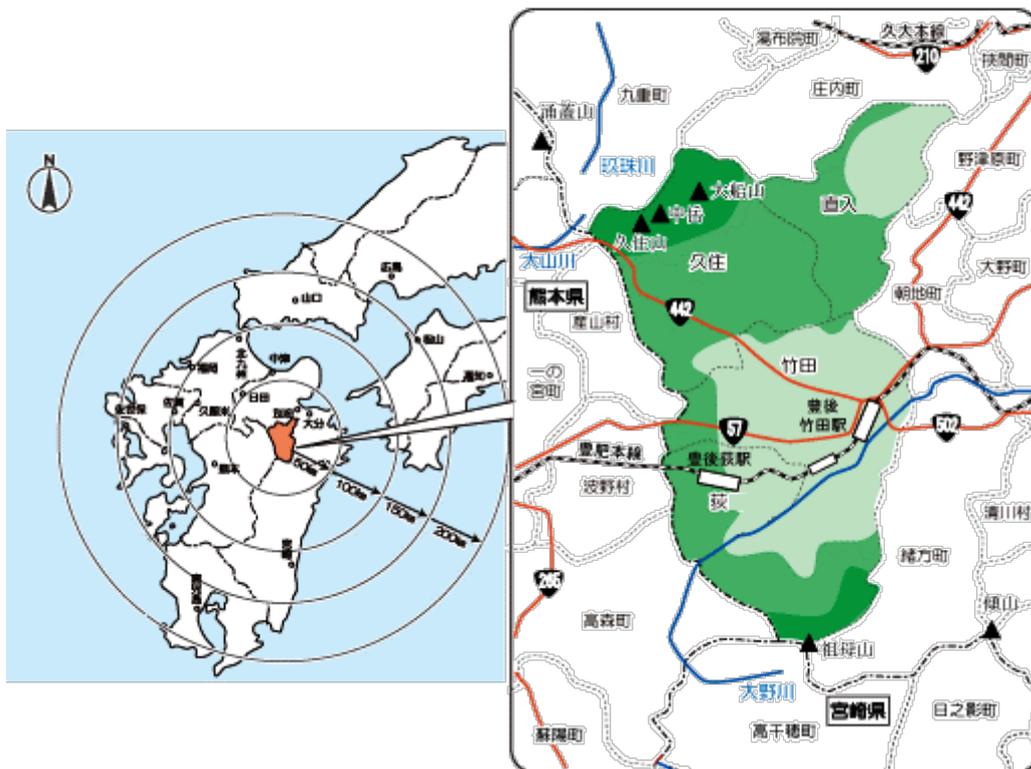
本業務では、自治体・民間事業者・地域住民が連携し、持続可能な土地管理・利活用の仕組みを構築することで、竹田市全体の住環境改善と、自治体の自走化を実現することを目指す。

2. 事業の対象地域と課題(P5)

2.1 対象地域の概要(大分県竹田市)

大分県の南西部に位置し、くじゅう連山、阿蘇外輪山、祖母山麓に囲まれた地にあります。東は豊後大野市と大分市、西は熊本県、南は宮崎県、北は九重町と由布市(庄内町)に接しています。また、河川では大野川の源流を有しており、一日に数万トンの湧出量ともいわれる湧水群を誇る水と緑があふれる自然豊かな地域です。山々から湧き出る豊かな名水は、全国的にも知られ、下流域の多くの人々の生活を支えています。こうした大自然の恵みを活かした農業や観光が基幹産業となっています。

- 人口 20,078 人(令和 4 年 8 月末日現在)
- 世帯数 9,998 世帯(令和 4 年 8 月末日現在)
- 総面積 477.7 平方キロメートル



2.2 地域の特徴(歴史的資源と空き家問題)

市の中心部には岡城跡や武家屋敷等など歴史的な土地・建物が残っているが、商業地としての活力低下により、低未利用土地、空き家等が多数発生しており、景観形成、治安維持、災害復旧時等の支障となっている。

2.3 空き家・低未利用土地の現状と課題

現状

歴史的建築物の老朽化により、維持管理が困難な空き家が増加
低未利用土地(活用されていない土地)が、市街地・住宅地に点在
所有者不明土地の増加により、行政が対応しにくいケースが発生

主な課題

景観維持と防災対策の両立

老朽化した建物の倒壊リスク

町並み保存と空き家再生のバランスが課題

1. 利活用の難しさ(修繕費・手続きの負担)

- 耐震性の不足や修繕費用の負担が大きく、所有者が活用を躊躇
- 相続登記の未実施で、活用に必要な手続きが進まない
-

2. 相談窓口の認知度と活用促進

- 市の「空き家・空き地バンク」の認知度が低く、活用希望者が少ない
- 相談会の参加率が低い(広報強化が必要)

3. 事業の実施体制(P6)

3.1 関係機関の役割と連携体制(竹田市役所、移住定住支援センター、 [redacted] ほか)

竹田市役所(総合政策課 まちづくり推進係)

担当者: [redacted]

竹田市の空き家・所有者不明土地対策の総括 を担当。
本事業の方針策定や、関係機関との調整を行う。
市民からの相談対応、空き家・空き地バンクの運営支援を実施。

一般社団法人 竹田市移住定住支援センター

担当者: [redacted]

市の委託を受け、移住・定住の促進を担う。
空き家・低未利用土地の利活用を支援し、移住希望者とのマッチング
を行う。
相談会の開催や、広報活動を通じて市民への情報提供を強化。

[redacted]
担当者: [redacted]

市と連携し、地域活性化の取り組みを推進。
空き家の利活用に向けた調査・提案を行い、地域資源としての活用モ
デルを構築。
高校生向けのシェアハウスや、地域資源を活かした新たな活用方法を
検討。

3.2 活用した地域資源(人材・イベント・広報)

【人】

- ・竹田市役所
- ・一般社団法人竹田市移住定住支援センター
- ・[redacted] (竹田市で創業支援、地域振興イベント等を実施する企業)
- ・地域活性化起業人副業型(都市部の専門人材を首都圏外自治体が活

用する事業で、総務省が実施。竹田市が空き地・空き家対策のため、専門人材1名と協定を締結している)

- ・市内工務店
- ・公認会計士、税理士、司法書士、弁護士
- ・空き地・空き家の所有者、利活用希望者

【情報、イベント等】

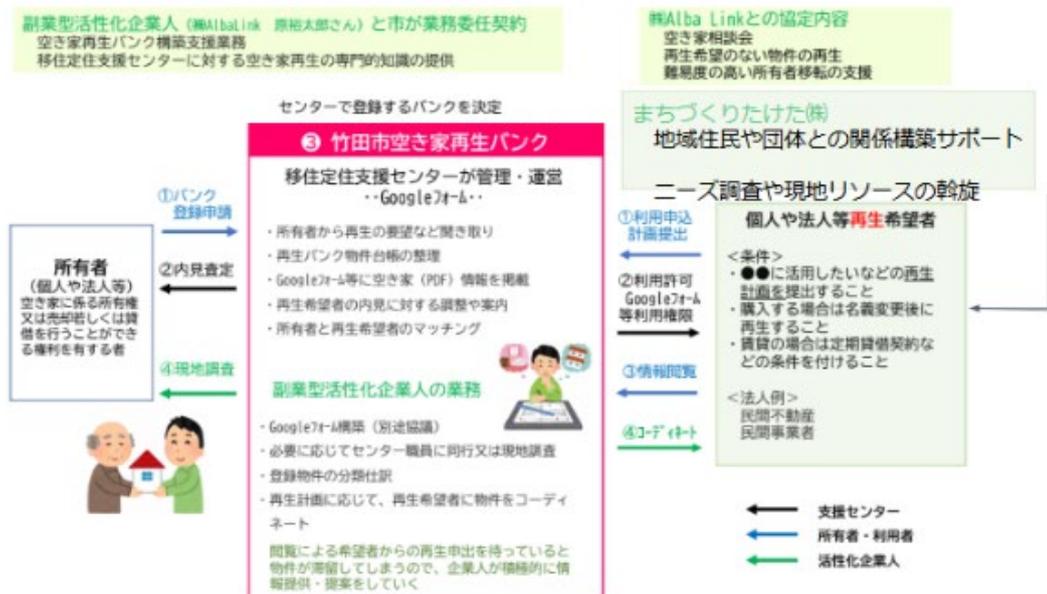
- ・市や竹田市移住定住支援センターのHP
- ・市の広報誌
- ・市の固定資産税納入依頼時に、相続対策についての案内紙を同封
- ・空き地・空き家に関する相談会

4. 業務フローと実施工程(P7)

4.1 全体の業務フロー

実施内容	令和6年度									令和7年度										
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
地域住民等へ事業説明、利活用に関する意向調査				—																
空き地・空き家バンクに相談窓口を構築し、相談受付																				
空き地・空き屋に関する相談会の開催			—	—	—	—	—	—												
積極的に利活用を図るエリアの設定と利活用計画の検討																				
空き地・空き家の現地調査・内見査定																				
利活用希望者のサポート				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地方自治体の自走化													—	—	—	—	—	—	—	—

下図:事業スキーム



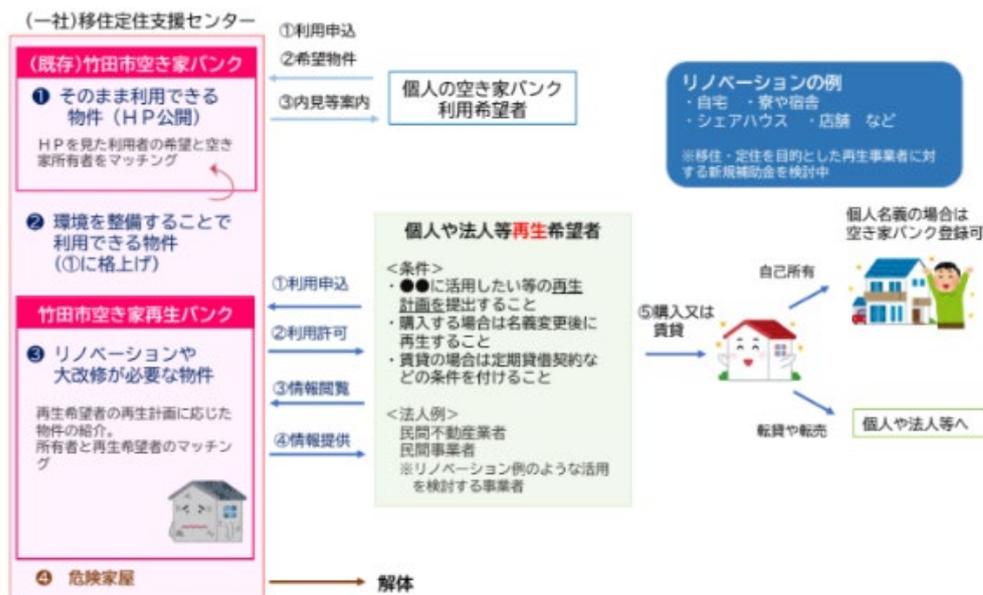
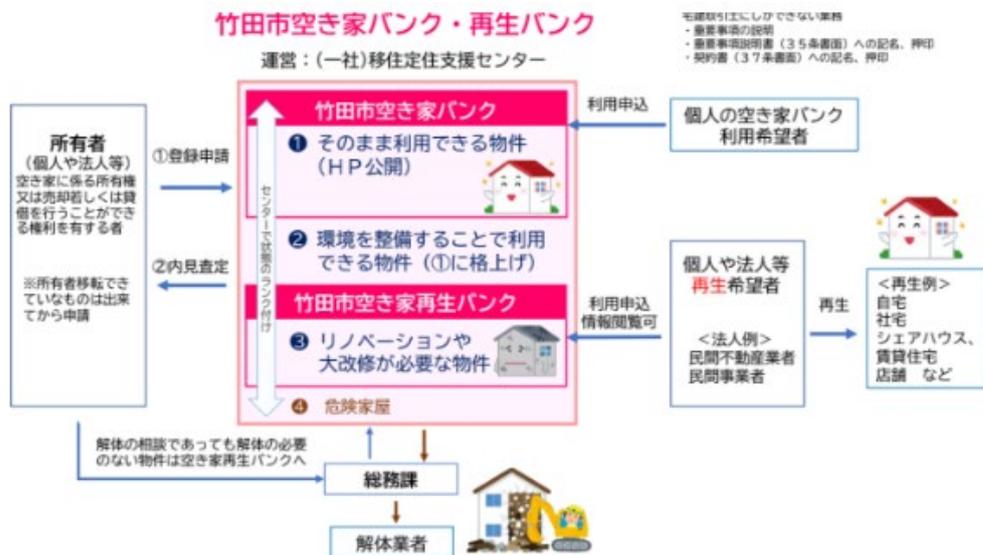
5. 空き家・空き地の利活用に向けた取組

5.1 所有者意向調査(6名が利活用希望)

- ・管理負担や固定資産税を理由に 売却希望 が多い。
- ・修繕費用負担を懸念する所有者も多く、補助制度の活用を提案。

5.2 相談窓口の設置(空き家・空き地バンク)

- ・空き家再生バンク設置により、利活用にも対応。



5.3 相談会の開催(イベント連携型へ変更)

- ・ターゲットを明確化し、移住希望者や不動産関係者とマッチング。

6. 空き家・空き地の調査・評価

6.1 物件の選定基準

- ・立地、耐震性、建物状態、市場ニーズ、所有者意向を評価。

6.2 現地調査・内見査定(3件)

- ・構造診断、インフラ整備確認、修繕費用の試算。

下図:利活用希望のあった物件の一部



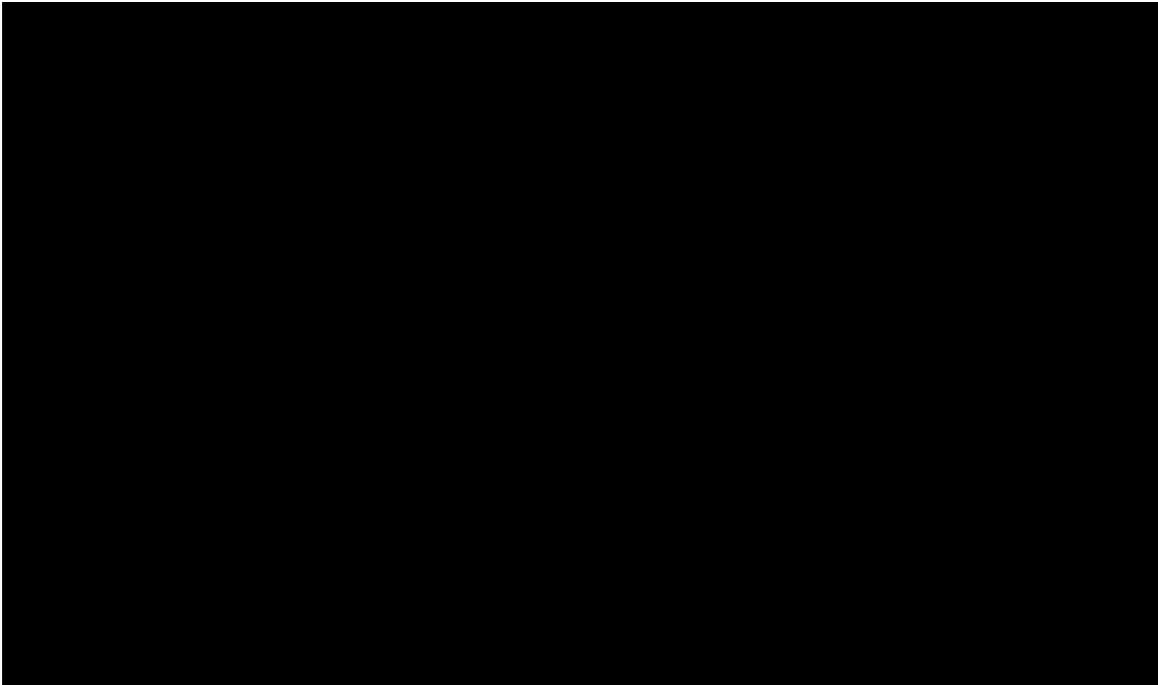


6.3 高校生向けシェアハウス計画

- ・高校周辺の物件に選定変更。
- ・高校生のニーズ調査を実施し、合宿所としての活用を提案。

7.1 重点エリアの設定(地元高校周辺への変更)

- ・当初の利活用対象エリアを見直し、地元高校周辺の物件へ選定を変更。



上図:大分県立竹田高校周辺の様子

- 竹田市の若年層人口減少の課題を踏まえ、高校生の居住環境改善と地域活性化の両立を目指す。
- 高校生が利用しやすい立地条件を考慮し、通学や生活に適した空き家を選定。

下図(3枚):選定された空き家の様子



7.2 高校生のニーズ調査([REDACTED] が実施)

- [REDACTED] が、高校生を対象にニーズ調査を実施。
 - 現在の住環境に関する課題をヒアリング。
 - シェアハウスや合宿所の必要性、希望する設備・間取り・家賃などを調査。
 - 高校生だけでなく、学校関係者とも意見交換を行い、実現可能性を検討。
- 調査結果をもとに、具体的な施設仕様や運営方針の方向性を整理。

7.3 利活用プランの検討(合宿所・シェアハウス化の可能性)

- 高校生のニーズ調査を反映し、シェアハウス・合宿所としての活用を提案。
- 施設運営の持続可能性を考慮し、管理方法や必要なリノベーション範囲を検討。
- 安全性を確保するため、耐震補強や防災設備の整備を検討。
- 地域住民との共生を図るため、近隣住民への説明会や意見交換の場を設ける。

7.4 資金調達・事業化の検討(現地 PM と修繕費の算出)

- 現地 PM(プロジェクトマネージャー)を依頼し、修繕費用の詳細な算出を実施。
- 修繕費の内訳として、耐震補強・水回り・電気設備・断熱改修などを精査。
- 補助金・助成金の活用可能性を調査し、資金調達の方針を検討。
- 事業化に向けた運営スキームを構築し、自治体・民間事業者・学校の役割分担を明確化。

8. 地方自治体の自走化に向けた取り組み

本業務では、自治体が空き家・空き地対策を持続的に実施できるよう、課題の整理、民間事業者との連携、成功事例の蓄積とノウハウの移転を進めた。

8.1 自治体の課題と今後の方向性

所有者不明土地の増加により、管理や利活用の対応が難しくなっている。

空き家・空き地バンクの活用が低調で、所有者・利用希望者双方への情報提供が不十分。

今後の方向性として、自治体職員へのノウハウ移転、法的手続きの円滑化、相談窓口の認知度向上が必要。

8.2 民間事業者との協力体制の確立

自治体単独での空き家対策には限界があるため、民間事業者との連携を強化。

本業務では、XXXXXXXXXXや地域の専門家(司法書士・税理士・不動産事業者)と協力し、課題解決のための体制を整備。

役割分担を明確化し、自治体が主導しつつ、民間の専門知識を活用する仕組みを構築。

8.3 成功事例の蓄積とノウハウの移転

相談会の改善や、高校生向けシェアハウス計画など、先進的な取り組みを成功事例として蓄積。

空き家所有者の意識改革、耐震補強支援、資金調達の仕組みなどのノウハウを整理し、自治体内で共有。

将来的に、他の自治体への展開も視野に入れ、モデルケースとしての確立を目指す。

9. 業務の成果と課題

9.1 本業務で得られた成果(データ・知見の整理)

空き家・空き地の選定、調査、利活用希望者の把握などの基礎データを蓄積。

相談窓口の整備や、イベント連携による相談会の改善など、運用ノウハウを確立。

高校生向けのシェアハウス活用モデルを策定し、地域活性化の視点を組み込んだ。

9.2 耐震基準への対応(補助金・低コスト改修の検討)

選定した6件の空き家のうち5件が旧耐震基準で建築されており、補強が必要と判明。

低コストでの耐震改修方法を検討し、補助金活用の可能性を調査。

9.3 空き家所有者の意識改革(税制優遇・成功事例の周知)

所有者の半数以上が「手続きの煩雑さ」「費用負担の大きさ」を理由に利活用に消極的。

成功事例を広く周知し、税制優遇措置の活用を促すセミナーを検討。

9.4 相談会の広報強化とターゲット設定の見直し

過去の相談会では参加率が低かったため、移住希望者や空き家所有者向けにターゲットを明確化。

イベント連携型の相談会を導入し、集客力を強化。

10. 今後の取組予定と見通し

10.1 耐震補強計画の策定と補助制度の活用

や専門家と協力し、耐震診断を実施。
補助金制度を活用し、空き家所有者への負担軽減を図る。

10.2 所有者向け情報提供の充実

空き家・空き地の活用メリット、税制優遇措置、補助金の活用方法を分かりやすく発信。

相談窓口を通じて、所有者が気軽に問い合わせできる体制を構築。

10.3 相談会の改善(オンライン相談の導入など)

オンライン相談を導入し、遠方の所有者にも対応。
広報手法を見直し、ターゲットに応じたPRを強化。

11. 提言・分析

11.1 所有者不明土地の管理強化策

所有者不明土地管理の仕組みを整備し、行政が主体となる管理モデルを検討。司法書士・弁護士との連携を強化し、法的手続きをスムーズに進める。

11.2 自治体・事業者・住民の連携強化

自治体単独での対策には限界があるため、民間事業者や地域住民との連携が不可欠。

地域協議会の設立や、空き家バンクの運営支援強化を提案。

11.3 全国成功事例と竹田市への適用可能性

他自治体の成功事例を参考に、竹田市の課題に応じた施策を導入。耐震補強や空き家の賃貸活用モデルを活用し、持続可能な管理体制を整備。

12.まとめ

12.1 事業の総括と今後の展望

本業務を通じて、空き家・空き地の調査、所有者への意識改革、利活用プランの策定が進んだ。
今後は、事業化の実現に向け、資金調達や耐震補強の具体化を進める。

12.2 自治体の持続可能な管理体制の確立へ向けて

所有者不明土地の管理体制を整え、自治体が主体的に対応できる仕組みを構築。民間事業者や地域住民との協力を強化し、持続可能な地域再生モデルを確立。