

平成29年度視察研修・研修会等報告書

議席番号（2番） 議員名（藤田 欽哉）

1. 年月日 平成29年9月27日（水）～29日（金） （日数 2泊3日）

2. 場所 熊本県山鹿市・福岡県柳川市・佐賀県佐賀市

3. 視察・研修事項

- （1）山鹿市『空き家バンク制度の運用状況について』
 - （2）柳川市『国土調査の進捗状況について』
 - （3）佐賀市『国土調査（中心市街地）の取り組みについて』
-

4. 面接者 以下に記載

5 視察研修・研修会の成果

（1）山鹿市『空き家バンク制度の運用状況について』

面接者 山鹿市市民部地域生活課 課長 近藤 敏 様
山鹿市市民部地域生活課活動支援係 係長 坂本 麻子 様
山鹿市市民部地域生活課活動支援係 主任 野中 孝久 様

【山鹿市の概要】

面積299km² 人口53,214人（平成29年8月末現在） 人口密度179人/km²
山鹿市は平成17年1月に旧山鹿市、鹿北町、菊鹿町、鹿本町、鹿央町が合併して誕生した。豊かな自然環境のもと、温泉、古代から現代にいたる歴史・文化遺産、伝統工芸・芸能、豊富な農林産物が自慢の市である。温泉は県下一の湧出量を誇り、良質肌ざわりがやわらかで「美人の湯」ともいわれ、宿泊施設は40軒。中心部にあるさくら湯は九州最大規模の木造温泉である。明治の芝居小屋「八千代座」（国指定重要文化財）、和紙だけで作られる「山鹿灯籠」は国指定伝統的工芸品の指定を受けている。「チブサン古墳」に代表される装飾古墳群、邪馬台国時代の県内最大の集落遺跡「方保田東原遺跡」、大和朝廷によって築かれた「鞠智城」など、多くの国指定史跡を有している。

【事業の目的】

山鹿市内の売却・賃貸希望の空き家の情報と山鹿市内への定住希望者を登録・紹介することにより、空き家の有効活用を図ると共に、UIターン希望者や二地域居住者などの定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としている。

【空き家の実態調査】

平成28年度に目視による空き家調査を実施

（見たい目・郵便受けの状況・庭木の手入れ状況・カーテンの有無・ガスや電気メーター・玄関付近の清掃状況など）

株式会社ゼンリンに調査を依頼

山鹿市戸数 21,788世帯

山鹿市内空き家だろうと推測される件数 1,012件

【移住定住促進事業】

○空き家バンク制度

- 平成22年度 嘱託員（区長）に協力を得て空き家調査
661件の空き家を確認
- 平成23年度 現地調査 45件が賃貸または売却の意向を確認
- 平成24年度 空き家バンク制度立ち上げ
熊本県宅地建物取引業協会山鹿市部と協定書締結
- 平成25年度 運用開始 初年度6件の空き家登録

物件登録条件

- ・住むことが可能な家であること ⇒ 現地調査
- ・土地・建物の登記がすんでいること ⇒ 登記事項証明書の提出
- ・申請者が滞納者でないこと ⇒ 未納がない証明書の提出

登録件数の実績

H25年度	6件
H26年度	1件
H27年度	11件
H28年度	13件
H29年度	3件（9月現在）
合計	34件
現在の物件数	14件

利用者登録条件（借りたい・買いたい）

- ・所在の確認 ⇒ 住民票の提出
- ・申請者が滞納者でないこと ⇒ 未納がない証明書の提出
- ・暴力団等でないこと ⇒ 申請書で申請
- ・地域の活動に参加すること ⇒ 申請書で申請・・・ポイントである

利用者登録数

山鹿市内 33名 熊本県内 33名 九州内 14名 その他 21名

契約実績

平成25年度から平成29年度まで合計12件の契約があった。そのうち山鹿市外者転入は22人で山鹿市内利用者は8人であった。

○空き家バンク活用促進事業補助

- ・改修工事補助
市内業者に依頼し改修を行った場合

工事費の1/2 最高50万円まで補助

・引越し費用補助

運送会社に依頼し引越しを依頼した場合

費用1/2 最高5万円まで補助

・家財処分費用補助

廃棄物の処理資格を持っている業者

費用1/2 最高5万円まで補助

その他事業促進のために『移住体験ツアー』『移住コーディネーターの設置』『移住者交流会の開催』などを実施している。

山鹿市空き家バンク制度のしくみ



【所感】

熊本県の内陸部に位置する山鹿市は、全国の場合以上に少子高齢化、人口減少が進んでいる。しかしながら持続可能な都市として生き残るために必死の努力をしていると感じた。

矢板市においても、空き家バンク制度が本年6月よりスタートしたが、市ホームページなどを見ると、運用状況は決して芳しいものとは言えない。空き家や所有者に対して丁寧な説明は基より、市民への周知がされていないと思う。

人口減少に歯止めをかけることは難しいことかもしれない。しかし、市民福祉の維持を鑑みたとき、矢板市においても先進事例を大いに参考にして、取り組んでいかなければならないと思う。

(2) 柳川市『国土調査の進捗状況について』

面接者 柳川市建設部国土調査課 課長 由衛 和博 様

柳川市建設部国土調査課国土調査係 係長 乗富 雄二 様

柳川市建設部国土調査課国土調査係 永田将太

【柳川市の概要】

面積 77km² 人口 68,400人 (平成29年年8月末現在) 人口密度 886人/km²

柳川市は、福岡県の南部、筑後地方の南西部に位置する市である。市域のうち旧柳川市域、旧三橋町域は福岡都市圏に属している。平成7年3月21日に、旧柳川市、大和町、三橋町が合併して誕生した。柳川市は、有明海の恵みと広大な筑後平野に抱かれた柳川には、約2000年前の弥生時代から営まれる悠久の歴史がある。戦国時代の武将立花宗茂や田中吉政が柳川の基礎を築いた。豊臣秀吉の目に留まった立花宗茂は柳川を城地定める。しかし、関ヶ原の合戦で西軍に与したため宗茂は改易となる。その後、田中吉政は関ヶ原の合戦で東軍につき石田三成を捕縛する手柄を立てる。こうした戦功により家康から筑後一国を与えられ、柳川城を本拠地にして領国の経営に当たった。吉政は、柳川城の大規模修築、久留米・柳川往還の整備、慶長本土居と呼ばれる干拓堤防の築堤など基盤整備に大きな功績を遺した。吉政は近世柳川の基礎を築いた人物である。吉政は、慶長14年江戸へ向かう途中伏見で没する。吉政の後を継いだ忠政元和6年(1620)跡継ぎの無いまま亡くなり田中家は断絶する。その後、筑後柳川に封ぜられたのは、かつての領主立花宗茂であった。このことは非常に珍しいことです。宗茂は、肥後の加藤清正のもとに預けられていた旧家臣たちを呼び寄せ、領国経営にあたる。宗茂没後も立花家が柳川藩主となり明治維新を迎える。

柳川市には、城下町や街道などに遺された史跡や名勝、伝統的な祭りなどの文化遺産、詩聖・北原白秋に代表される柳川ゆかりの多くの文化人がいる。また、市内には文化拠点の市民会館や、古文書館、資料館などの文化施設がある。

【事業の目的】

土地に関する記録として広く利用されている公図の多くは、明治6年に始まった地租改正事業によって作られた地図(字図)を基礎としているが、当時の測量技術のレベルの低さや、その後の地図に記録しないでの土地の移動等が原因で、土地の形状や面積が現地と異なるものや、登記簿上残っているが現地に無いものなど、現地の実態と大きく異なっている場合がある。国土調査はこれらを修正し、国土の実態を正確に把握するために行われるものである。

1. 国土調査の実施について

柳川市では、年次計画により土地改良区を除く全域を対象に、国土調査法による地籍調査を実施している。

2. 地籍調査とは

地籍調査とは土地の基礎的調査である。一筆毎の土地について、地番・地目・境界の調査と登記簿に記載された所有者に関する確認と併せて、境界の測量・面積の測定を実施し、その結果を地図及び簿冊に作成するものである。

3. 地籍調査の必要性

現在、法務局にある字図や土地登記簿は、明治初期に作られたものを基礎に加除訂正してきたものである。

(1)面積・形状・地目が現地と合わない場合があったりする。

(2)隣接する字との接合が困難であったり、字図としての役割を十分に果たしていない。

このため、境界についての争いが多くなっています。これらの諸問題を無くすため土地を正確かつ高度に活用するため精度の高い「地籍 図」及び「地籍簿」を整備する必要がある。

4. 地籍調査の利点

(1) 土地権利関係が明確になります。

(2) 土地登記簿の記載事項の修正ができます。

(3) その他土地行政全般の基礎資料として活用でき、その合理化、効率化を図ることができます。

5. 地籍調査のすすめ方

現地立会調査 → 測量 → 閲覧（20日間） → 登記簿の修正、地籍図の備え付け



【所感】

柳川市は有明海に面した筑紫平野に位置する。柳川市周辺はかつて湿地帯で、人が移住するようになり農業を始めるために土盛りをして市域が形成された。そのせいで市域全体に総延長900kmにも及ぶクレークが張り巡らされている。公図混乱地域も各所に点在し、水路であった場所に建物があるなど、都市計画の大きな障害になっていた。そこで、市長をはじめ、市職員が奮起して地籍調査に乗り出し、平成17年合併時45%の進捗率であったのが、平成28年度末で75%まで進んだ。並々ならぬ想いを感じた。矢板市において、特に市街地の地籍調査は緊急課題である。将来のためにもすぐにも取り組んでいかなければならないと感じた。

(3) 佐賀市『国土調査（中心市街地）の取り組みについて』

面接者 佐賀市建設部副部長・都市建設課長 干潟 隆雄 様
佐賀市建設部都市政策課 副課長兼土地整備係長 山田 正信 様
佐賀市建設部都市政策課土地整備係 福岡 正和 様
佐賀市建設部都市政策課土地整備係 佐々木ミカ 様

【佐賀市の概要】

面積 4 3 1 km² 人口 234,158人（平成29年年8月末現在） 人口密度 5 4 2 人/km²

佐賀県の経済・行政の中心地。有明海から脊振山地までを縦断する市域を有し、市街地は佐賀平野の中心付近に位置する。秋には嘉瀬川河川敷を中心に佐賀インターナショナルバルーンフェスタが開催され、バルーン（熱気球）の街として賑わう。佐賀市は、平成17年10月1日に佐賀市、諸富町、大和町、富士町、三瀬村が合併して誕生した。新しい佐賀市は、古代肥前の国の行政府跡「肥前国庁」、佐賀公園、日本の近代化を先導した「幕末維新期の佐賀」の魅力を紹介している佐賀城本丸歴史館、筑後川にかかる昇開橋、豊饒の海といわれる「有明海」など素晴らしい環境に恵まれている。平成27年5月には、渡り鳥のシギ・チドリ類飛来日本一を誇り、紅葉する塩生生物「シチメンソウ」が自生する「東よか干潟」が、ラムサール条約湿地に登録される。平成27年7月には、日本初の実用蒸気船「凌風丸」が造られた「三重津海軍所跡」が、「明治日本の産業革命遺産 製鉄・製鋼、造船、石炭産業」のひとつとして、世界文化遺産に登録された。

研修テーマ

« 国土調査（中心市街地）の取り組みについて »

矢板市中心市街地の地籍調査の現状は皆無に等しく公図混乱地域である。駅西側の旧市街地が何故開発できないでいるか、その根本的要因は地籍が未整備であるためである。先進地の状況を視察・研修し今後の矢板市の取り組みに反映させたい。

【地籍調査実施状況】

昭和43年度から着手し、平成26年度末までの調査実施面積339.15平方Km、進捗率95.6%である。しかしながら、中心市街地の地籍調査は土地が細分化されている、土地所有者の把握が困難、筆界未定になる事案が多く、平成2年度から休止状態である。

平成28年度末進捗率

佐賀市	95.6%	
佐賀県平均	98.6%	全国2位
全国平均	51.6%	

【地籍調査の基本原則】

地籍調査は、登記所に備えられている地図及び登記簿に基に、毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地籍に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に作成するものであり、土地改良事業や区画整理事業のように換地を行い、新たに土地の区画を創設するものではない。

い。地籍調査で作成する地籍図は、国で定められている基準点を基に各筆界点の位置を求めているため、災害などによって土地の筆界が不明になっても当該地籍図の有する精度の範囲内において、その筆界を現地に復元することが可能である。

平成27年度に「佐賀市地籍調査基本計画」を策定



平成28年度より再開

【取り組み状況及び成果について】

(中心市街地の地籍調査の進め方)

「佐賀市地籍調査基本計画」に基づき実施

「基本計画策定の目的」

未調査地区である本市の中心市街地における効率的、効果的かつ確実な地籍調査の推進を図るため、効果的かつ確実な地籍調査の推進を図るため「佐賀市地籍調査基本計画」を策定す

調査概要

項目	内容
調査期間	平成28年度から平成58年度まで(31年間)
調査面積	約12.19平方Km(全25地区)
調査の流れ	①都市部官民基本調査⇒②官民境界等先行調査⇒③一筆地調査
調査方式	国土調査法第10条第2項に基づく委託方式
事業費	約14.1億円 うち本市の実質負担0.8億円 国1/2 県1/4 市1/4 (特交措置有80%) 市の実質負担5%

○10条2項委託方式について

【10条2項委託方式とは】

- ・平成22年の法改正にともない、省令で定める要件に該当する法人に、地籍調査を委託できるようになった。
- ・調査の工程管理や検査を含めて委託が可能となり、民間のノウハウを最大限活かすことができるため、効率的な調査実施に効果があると言われている。

【10条2項委託方式のメリット】

- ・他の方式に比べ、職員の作業量が少なく、職員の精神的負担を軽減できる。
- ・職員の地籍調査の経験が不足していても、地籍調査を円滑に実施できる。
- ・他の方式に比べ、委託費は増大するが、人件費を抑制できるためトータルコストは安くなる可能性がある。
- ・他の方式よりも、1年あたりの調査面積を広くしやすくなる。

【10条2項委託方式のデメリット】

- ・10条2項委託方式で調査を請け負える事業者が少ない。(本市では、市内業者への優先発注を行っていることと、地籍調査の請負実績、または、同等の調査実績があるとしている。)
- ・自治体の方針によって一筆地調査における現場立会いの負担が軽減されない場合もある。

【調査の進め方】

「官民境界等先行調査について」

- ・都市部で適用可能な地籍調査のメニューの1つ
- ・実施主体は市町村等
- ・通常の地籍調査のように全ての筆の境界の調査を行うのではなく、官民境界（道路境界等）のみを先行して優先的に調査することが可能（民民境界の調査は相当期間実施を猶予）
- ・官民境界については、通常の地籍調査と同じく、土地所有者等の立会による境界確認を実施。
- ・経費の負担は、通常の地籍調査と同じ（国1/2、都道府県1/4、市町村1/4、特交措置あり）
- ・本市の体制：都市政策課土地整備係
職員5名（係長1名、係員3名、嘱託職員1名）

○「法務局による登記所備付地図作成事業について」

「国において、全国の都市部における登記所備付地図の整備事業を強力に推進する。」

【今後の課題について】

地籍調査が休止に至ったことから再開にあたっては、筆界未定（地）を極力生じさせないこと。

事前の土地所有者説明会、立会時等において、筆界未定のリスク等の説明を尽くし、筆界未定を極力発生させない努力を行う。それでも筆界未定となった場合は、その経緯を適正に管理し、後年において説明できるようにすることが肝要。

【土地所有者等の調査について】

不動産登記等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しないまたは判明しても連絡がつかない土地。

- ・所有者を特定できても、転出・転居先が追えない。

登記名義人が死亡しており、相続人が多数となる等。

○所有者の探索の人的、経済的、時間的な負担が大きい。

【現在、実施している官民境界等先行調査について】

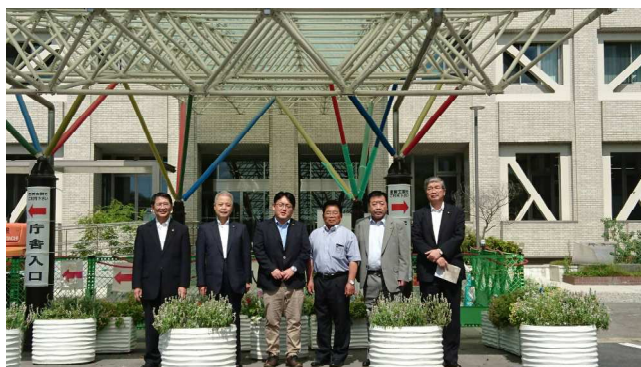
メリット

- ①街区の周囲が確定するため、一筆地調査が容易となる。
- ②土地所有者に対する一筆地調査に向けた最も効果的な周知となる。
- ③先行調査の結果だけでも道路等の管理部署では有益な資料となる。

デメリット

- ①官民境界等先行調査も一筆地調査も立会が必要であるため、二度手間を感じる土地所有者が多い。
特に所有地から遠方に居住する土地所有者にとっては負担が大きい。

- ②一筆地調査だけを行う場合に比べ事業費がかかる。(ただし、実質負担額の差は小さくなる)
- ③一地区あたりの一筆地調査までの期間が長くなる。



【所感】

矢板市における地籍調査の進捗率は24%である。それに対し、佐賀市の地籍調査進捗率は平成28年度末で95.6%である。佐賀市においては全市域的には完了しているが、未調査地域は中心市街地である。これは中心市街地という点で矢板市と同様である。前述の柳川市同様佐賀市も総延長2000kmにも及ぶクリークがあり、地籍調査も困難を極めている。今回の研修において、佐賀市が取り組んでいる中心市街地の地籍調査の方法は、矢板市にとって有効な方法ではないかと感じた。