

山鹿市・柳川市・佐賀市研修報告書

14 番 氏名 今井勝巳

1.実施年月日 平成 29 年 9 月 27 日（水）～29 日（金） 二泊三日

2.研修場所及び研修事項

山鹿市 空き家バンク制度の運用状況について

柳川市 国土調査の進捗状況について

佐賀市 国土調査（中心街）の取り組みについて

3.面接者 山鹿市・柳川市・佐賀市別紙参照

山鹿市の空家バンクの運用状況について午後二時より研修を行った。山鹿市は熊本県北西部に位置し熊本空港より約一時間、人口は 52000 人であり歴史的な文化資産の豊富なまちである。今回の視察目的は平成 29 年 3 月定例議会に於いて空家対策として利活用できる空家の流動化を図ると共に、人口減少化現象を止める策として定住を促す政策として矢板版空家バンク創設を提案し本年 4 月 1 日より本格的に空家バンク制度が運用されはじめた。しかし、まだまだ手探り状態のように見受けられバンク登録件数が少ない状況である。先進地のホームページに掲載されている空家物件の多さに事業に対する積極性を感じる次第である。又、協定を結んでる不動産業者の意識もハッキリしない状況である。しかし、空家は着実に増加している。この事業を推進していく上で、制度上欠点があるならば修正を加える必要があると思う。そして所有者の意識も考慮しなければならない。そこで物件登録までのプロセス、特に行政側の取り組みと空家の情報収集のあり方、所有者へのアプローチなど先進地に於いて研修する事とした。今回調査した山鹿市に於いては平成 25 年にスタートしている。人口の推移であるが平成 17 年で 60065 人（合併時）が 29 年 9 月現在 53,247 人であり平成 43 年には 38000 人と予想されている状況である。人口減少と共に空家が増加傾向にあり平成 28 年株式会社ゼンリンに調査依頼を行っている。予算は 556 万円であり空家の状態によりランク付けし仕分けが行われている。その結果、市内総戸数 21788 世帯のうち空家だろうと推測された件数は 1,012 件となった。実態調査のポイントは見た目・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である。又、税務課との連携も行われており、固定資産税の通知案内に際しその封筒等に空家登録を促している。又、活用可能な物件を中心にダイレクトメールで調査を行っている。制度運用として平成 22 年度から行政区長に協力を得て 661 件の空家が確認されている。平成 23 年度に於いては現地調査が行われ 45 件の賃貸又は売却の意向確認が出来た。次に空家バンク活用促進補助事業として、改修工事補助金として工事費の二分の一、最高 50 万円まで。但し市内の業者に依頼した場合に限る。引っ越し費用補助金として費用の二分の一、最高額 5 万円。但し運送会社に依頼した場合に限る。家財処分費用補助、補助率は前記と同じく最高額 5 万円であり廃棄物処理資格を所有する業者に委託している。実績として改修補助 4 件・家財道具処分補助 1 件・引っ越し

補助 2 件であった。この他、移住体験ツアー等が地域おこし協力隊などで実施されており移住者交流会も平成 29 年度 6 回実施予定との事である。移住情報発信として東京・大阪・福岡などで相談会が行われている。

当市に於ける課題は、まずは空家の把握であり、次に所有者の確認が必要であり、次に物件をどうするのか所有者の思いを確認しなければならない。その作業として税務課との連携は極めて効率的な作業と云える。併せて地域環境維持のためにも特定空家対策を行う必要性があると感じた。

○柳川市及び佐賀市の研修までに至る経緯。 矢板の地籍調査の進捗率は 24.5% (19 条 5 項を含む) であり、非常に調査の遅れを認めざるを得ない。当市の開発が進まない原因に地籍混乱が挙げられるが、実際、深刻な問題となっている。それにも拘らず市街地などの調査が全く行われておらず、人口減少、高齢化社会の進展とともに一層解決が遠く状況下にある。この問題を一日も早く解決するよう、以前から当局にお願いをして来ているが解決に至っていない。そこでまずは本市の現況を把握する為、下記の日程に於いて専門家を招いて勉強会を開催した。7 月 20 日 玉川測量株式会社 講師 星野聖氏 地籍調査の現状と問題点 8 月 10 日 三星商事 伊沢安男氏 不動産取引の現状と問題点である。

兎に角、地籍に関する問題は随所に山積しており発展の阻害になっていることが解った次第である。この問題を乗り越えない以上、矢板の将来はないに等しい。遅れば遅れるほど解決手段が複雑化するだけであり問題の先延ばしとならざるを得ない。そこで今回、進捗率の高い自治体、柳川市 国土調査（地籍調査の進め方について）佐賀市 国土調査（市街地における地籍調査の実態について）研修を行った。

柳川市の総面積は 77.15 平方キロメートルで宅地が 16.3%、農地が 50.9%、その他の地目が 32.8%であり昭和 53 年から国土調査が開始され現在の進捗率は約 75%である。歴史的に水郷の街として栄えてきた為に現在も水路が多いまちである。しかし地域の発展に伴い水路などが埋め立てられたり、水路が狭くなったりと形状が変わっているとの事である。担当課には国土調査係と管理課を含め 17 名、調査課は 9 名、管理課は 6 名で道路の占用、道路水路の官民境界確認や復元測量及び払い下げ、登記全般の事務を行っている。地籍調査を進める中に於いて登記されていない物件も出てきており、払い下げによる新たな登記確定が毎年 50 から 60 件あり 1500 万円~2 千万円の不動産収入が発生している。所有者不明、地籍混乱、登記簿との不一致など難問があるが個人資産の確保と税の平等を主眼に、覚悟をもって業務にあたっている。平成 17 年当時の進捗率は 40%であったが平成 22 年度からプロポーザル方式を採用し職員 2 名と業者 4 名との 2~3 班体制で行っている。調査面積は従来の 5~10 倍で、専門的知識を有した職員を配置し、外注による技術向上による調査を推進している。事業計画事前説明会では「土地財産を面倒と思わず、先の先のことまで考えて隣接の地権者に譲り合う気持ちで確認をしていただきたい。又、手のひらサイズの 15 cm をお互い譲らず仲たがいがいになっておられます。」と資料や DVD など伝えている。最近、以前に筆界未定になっていた塩漬けの土地の境界を解消してほしいと窓口に来られる高齢者が増えているそうである。事業を進めるに当たり国土調査委員会の皆さんと、地権者の意見を聞くことに最大の神経を使っている。研修を通して感じたことは、事業を進めるうえでの作業手順だけでなく、職員の使命感に関心した次第である。単に作業手法に走りがちであるが国土調査は誰のために行っているのか、職員は住民の財産、権利を守る為に毅然たる業務を遂行しているとの事でした。

佐賀市の地籍調査「中心市街地」について

面積431.84平方キロメートルであり、総人口237,506人、世帯数99,032世帯。地籍調査は昭和43年度から着手され平成26年度末までの調査実施面積339.15平方キロメートル進捗率95.6%である。中心市街地は土地が細分化されており土地所有者の把握が困難であり、筆界未定になる事案が多く発生したため平成2年度から休止状態であった。しかし議会から指摘され平成28年度から再開を決定した。その流れは平成26年度に都市部官民境界基本調査を中心市街地0.88km²を実施。平成27年佐賀市地籍調査基本計画を策定現在地籍調査が実施されている。調査期間は平成28年度から平成58年度までの31年間である。調査面積は12.9km²で調査の流れは都市部官民基本調査➡官民境界先行調査➡一筆調査。調査方法は国土調査法10条第二項の委託方式。事業費は約14.1億円佐賀市負担8千万円。都市部官民基本調査費は負担なし。その他は従来の補助率であり市の負担は5%である。都市部官民基本調査実施地区をモデル地区として先行して一筆調査を先行する。

今後の課題として、筆界未定を極力生じさせないことである。事前の土地所有者説明会に於いて、筆界未定のリスク等の説明を尽す。それでも筆界未定になった場合は、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である。

佐賀市の中心市街地も先日の柳川市と同様用水路が昔から多く在り埋め立てられ、用水路上にまたぐ形で商店や住居があり矢板市の地籍混乱とは状況が異なるようであり、かなり難しい状況に感じた。それでも国土調査を推進する担当者の意気込みに感心した次第である。何れにせよ地籍調査を行わなければ所有者個人の資産価値をなくすだけでなく、まちとしての発展を阻害するだけである。それが故、行政として取り組む姿勢が問われる。