

**令和3年度
所有者不明土地対策の推進に向けた
先進事例構築モデル調査**

実施結果報告書

令和4年3月

**特定非営利活動法人コミュニティ科学
ネットワーク**

目次

(1) 取り組みの背景と目的	2
① 取り組みの背景・経緯	2
② 取組の目的	4
(2) 取組の流れ(フローとスケジュール)	7
(3) 取り組みの体制	8
(4) 取り組みの対象とする所有者不明土地の概要	10
(5) 取組(活動)の概要	
① 地域での合意形成	
1) 活動の概要と結果	13
2) 活動によって得られた成果・知見	14
3) 実施における課題	15
② 所有者探索	
1) 活動の概要と結果	16
2) 活動によって得られた成果・知見	16
3) 実施における課題	16
③ 補償金算定	17
④ 事業計画作成	
1) 活動の概要と結果	18
2) 活動によって得られた成果・知見	19
3) 実施における課題	20
(6) 取組内容のまとめ	
① 本取組で得られた成果	21
② 本取組の課題	21
③ 今後の取組の見通し・スケジュール	22
資料編	1～41

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

当該めじろ台団地は今から 50.60 年前に京王電鉄によって造成された住宅団地で、当時の所有者が高齢化し、他地域に住む親族世帯ないし高齢者施設等に転出したまま連絡がつかない土地が目立ってきていた¹。

当該団地は地区計画²が定められており最低敷地面積が 160 m²とされ、また造成当初から高級住宅地として高地価で取引されてきたので、都内・都下の実勢価格に比べると高価な不動産物件であり、なかなか売れないという風評があった³。若年労働者層の転入が少なく⁴、他の地域に比べ高齢化率が高くなってきていた。

長期にわたり空き地や空き家となった場所では、雑草繁茂やボヤ火事が発生し、景観的にも防災的にも問題を起すケースが少なくなかった。

また駅前の商業集積が年々撤退した結果空洞化し、核店舗としては京王ストアが残るのみとなった。商業集積延べ床面積としてははるかに大きい高尾駅・狭間駅やみどりの駅まで買い物に行く傾向があり、高齢化に伴い交通半径が狭くなると交通難民化する危惧があった。またスポーツ文化施設も高尾駅に移転したため、家から駅やバス停までの身近な交通として地域交通が必要とされていた。

そのような中で、空き地・空き家の増加に歯止めがかからないと危惧されていたことから自治会やNPOが主体となって地域交通を運営する構想もあったが、人件費や燃料代等のコスト負担の問題から電動・無人運転可能なモビリティの導入が要請されていた。

そこで団地内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善、地域の防災性の向上、高齢者の交通利便性の向上、脱炭素等を図るため、(所有者不明土地の財産管理人の選定により)地域交通充電ステーション⁵、ソーラーシェアリング⁶等の土地利用を図るとともに地域福利増進事業による可動式充電モビリティ⁷の駐車場整備を検討することとなった。

¹ 【めじろ台団地の空き地、空き家】

めじろ台団地は1丁目から4丁目まであり、各丁目につき数件の空き地、空き家が存在する。中には取引が行われ利用更新が行われるものがあるが、長年にわたって放置されている土地・家屋がある。以下に写真在り。

² 地区計画の内容については章末に添付する。分譲当初の標準区画が 300 m²であったため分割できないよう最低敷地面積を 160 m²とした経緯がある。

³ 実際は価格が原因ではなく、土地所有者が手放さないほうが原因であることが後に分かった。

⁴ コロナ流行によって都心からの転出傾向が見られるとにわかに需要が増え、若年労働者層の転入が顕著に見られるようになった。

⁵ 【地域交通の充電ステーション】

災害時及び地域内をオンデマンド走行する電動自動車のための路外駐車場ないしその発電・充電機能を備えた庭先空地

⁶ 【ソーラーシェアリング】

半開閉式のソーラパネルを屋根とし下部を家庭菜園として使う利用形態

⁷ 【可動式充電モビリティ】

折り畳み式のソーラーパネルで開放時には1600whの発電が可能。台座に車輪がついていて移動が可能。※後頁に写真在り。

めじろ台1丁目から4丁目までの自治会は、まちづくり協議会⁸（昨年準備会、2020年4月から協議会として八王子市から認定）を設立し、4つの分科会を組織化する中で空き家・空き地問題にも取り組むこととなった。空き家・空き地のカルテを作成することから始め、空き家・空き地を使ったコモンとしての利用や、空き家については若者向けのシェアハウスなどのモデルケースを実現しようと図っていた。

また、これに先立って各自治会では空き地空き家のリスト化を進めてきており、今回のモデル事業の取り組みに当たって以下の3物件を調査対象地として候補に挙げた。

土地①についてはコミュニティの広場として使わせていただけないか登記簿上の所有者に手紙を送ったが返事がない。土地②については、雑草が繁茂しているため所有者に手紙を送ったが返事がない。土地③については、ボヤが発生したため所有者に適正管理をお願いする文書を送ったが返事がない。といった経緯があった。

このうち、本モデル事業としては土地①を福利増進事業対象地として選定し調査を行うこととした。

（連絡のつかない空き地、空き家）

土地①八王子市めじろ台1丁目 空き地

登記簿では52年前に売買で取得した市外居住のS氏が所有者となったまま空き地になっている。造成された当初から空き地のままになっている。雑草を管理する地元のボランティア団体が所有者らしき親族と契約を結んで草刈り等を実施してきたので、雑草繁茂の被害は出していない。



図表 1 1丁目の空き地

土地②八王子市めじろ台2丁目 空き家

登記簿では土地所有者であるH氏が建物所有者になっているが空き家になっている。雑草が繁茂している。



図表 2 2丁目の空き家

土地③八王子市めじろ台3丁目 空き家

登記簿では土地所有者である市外居住のK氏が建物所有者になっているが空き家になっており雑草が繁茂しているほか、時々ボヤ火事が発生している。



図表 3 3丁目の空き家

⁸ 【めじろ台地区まちづくり協議会】八王子市地区まちづくり推進条例により2020年4月に『地区まちづくり協議会』に認定された。

② 取組の目的

以上のような団地内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善、地域の防災性の向上、高齢者の交通利便性の向上、及びこれからの社会課題として必要とされる脱炭素等に資するため、以下のような土地使用を図ることとした。

すなわち空き地空き家の雑草繁茂問題は住宅団地の中において深刻な問題の一つである。また近い将来に交通難民化する危惧があり、スポーツ文化施設や総合病院などの公益施設に徒歩では通えないため、家から施設ないし駅やバス停までの身近な交通として地域交通が必要とされる中で、人件費や燃料代等のコストのかからない電動⁹ないし無人運転¹⁰可能なモビリティの導入が要請されている。

そこで空き地や空き家の庭にソーラーパネルを設置することで、まず雑草を制御することができる。さらにそこで創エネされた自然エネルギーを団地内のエネルギーに分配することで、地域全体としてのグリーンエネルギー自給化¹¹に貢献できる。その一つとしてグリーンモビリティを導入しその充電に充てることも考えられる。こうして雑草繁茂、交通難民化、脱炭素といった社会課題を解決することができる。

空き地や空き家をコミュニティのコモン（共有地）として公益利用することは理想ではあるが、その土地所有者に土地使用話を持ち掛けてもなかなか納得・了承してくれないのが実態である。また仮に土地所有者が判明せず、福利増進事業のスキームを実施することとなったとしても、補償金や管理運営の負担を自治会等のコミュニティが受けてくれるかという、なかなか受けてくれないものと予想される。そこでピンポイントな土地使用目的ではなく、街全体のシステム（「まち使い」）としての土地使用目的をもって土地所有者ないし自治会等に対して交渉に当たることが重要であると考えた。

そのシステムとして具体的には、高齢者の足回りとなる地域交通システムを構想し、その充電ステーション、ソーラーシェアリング、可動式充電モビリティの駐車場整備¹²によって空き地や空き家を使用することを提案することとした。

⁹ 電動の方が燃費が良い。また電源にグリーンエネルギーを利用することができるので、化石燃料を使わずに済む。

¹⁰ 無人運転がレベル4に達すれば人件費を節約することができる。またレベル2,3であっても、運転手のドライブ技術を補完してくれるので、二種免許を持った人材を雇わなくても済むといった考えが前提にある。しかし実際にはレベル4以上の無人運転は法的に許されていないし、二種免許を持たない運転手が地域交通をドライブすると「白タク」となり違法となる。ただし地域交通事業者や地方運輸局と協議を行い相互承認を経ることで、営業利益を乗せた料金にしないことを条件に運航が認められる場合がある。

¹¹ 消費エネルギーを創エネでカバーすることを「ゼロエネルギー」といい、その達成に向けて地域が取り組むことを「コミュニティ・エネルギー・マネジメント（CEMS）」という。

¹² 所有者不明土地特措法では「土地収用法第3条第1号（路外駐車場）ないし第17号（電気工作物）」としてソーラーパネルによる土地使用を福利増進事業とすることは可能であるが、現時点では面積要件があるため、可動式のソーラー発電・充電モビリティの駐車場として使用することを目的とした。ただ同法の改定が予定され面積要件が緩和されることから、将来的にはソーラーシェアリングとして整備することも視野に入れることとした。

【ソーラーシェアリング】

半開閉式のソーラパネルを屋根とし下部を家庭菜園として使う利用形態



図表 4 ソーラーシェアリングのイメージ

【可動式充電モビリティ】

折り畳み式のソーラーパネルで開放時には1600whの発電が可能。台座に車輪がついて移動が可能。



図表 5 充電モビリティ（ルーフキャリア型）



図表 6 充電モビリティ（牽引型 右図は市販されている）

八王子都市計画めじろ台地区地区計画 計画図 八王子市めじろ台一丁目、めじろ台二丁目、
(八王子市決定)めじろ台三丁目及びめじろ台四丁目各地内

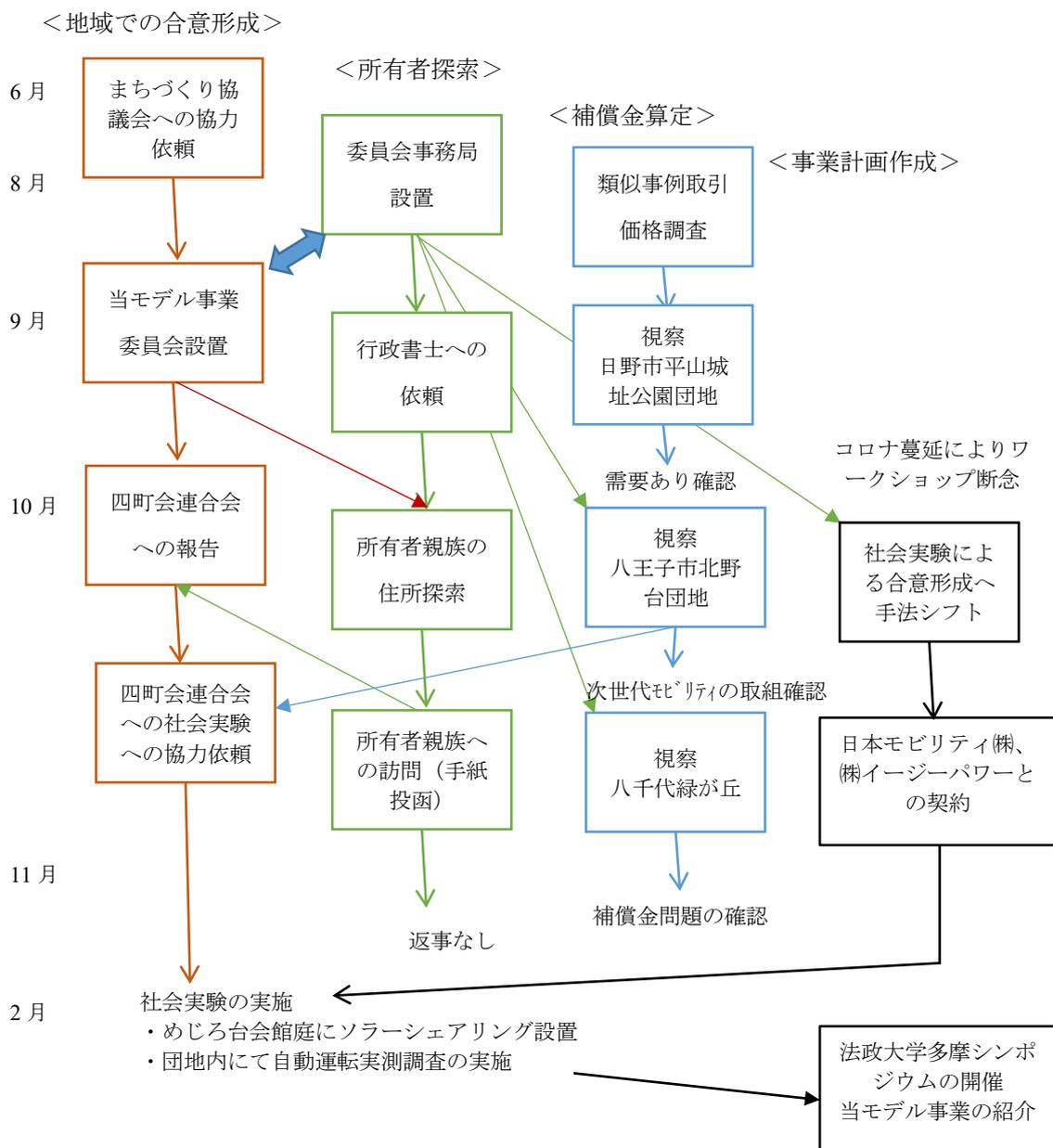


地区	位置	八王子市めじろ台一丁目、めじろ台二丁目、めじろ台三丁目及びめじろ台四丁目各地内					
	面積	約 107.0ha					
	地区の区分	名称	住宅地区	住宅専用地区	低層住宅地区	駅前地区	駅周辺地区
		面積	約 73.5ha	約 21.1ha	約 4.3ha	約 6.1ha	約 2.0ha
建築物	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 共同住宅又は寄宿舍	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅のうち3戸建以上の長屋 2. 共同住宅又は寄宿舍	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（長屋に限る。以下同じ。） 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3. 共同住宅又は寄宿舍 4. 診療所（患者の収容施設を有するもの）	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 共同住宅（床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が29㎡以上のものを除く。） 2. ホテル又は旅館 3. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 共同住宅(床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が29㎡以上のものを除く。)	
	建築物の敷地面積の最低限度※	160㎡				160㎡	

図表 7 めじろ台地区の地区計画

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

めじろ台地区まちづくり協議会に協力を依頼し、各自治会から一名ずつ委員を集めて当モデル事業委員会を設立し月に1回の会議を開催した。同時にコンサルタントを入れた委員会事務局を設置し委員会の進め方を決めた。その中で、次世代モビリティの社会実験を企画していた北野台団地、当該モデル事業の他地域である八千代緑が丘を視察することに決定し交流を図った。さらにコロナ蔓延に伴い事業計画作成過程の合意形成手法をワークショップからイベント（社会実験）にシフトすることを決定し四町連会に協力を要請した。また所有者探索が長期化することが分かってきたのでその土地使用の代替地として、めじろ台会館の庭の使用を承認していただき、ソーラーシェアリングをDIYで設置しデモンストレーション（見本）として地域住民に啓発することにした。また当該取り組みを法政大学多摩シンポジウムで紹介した。

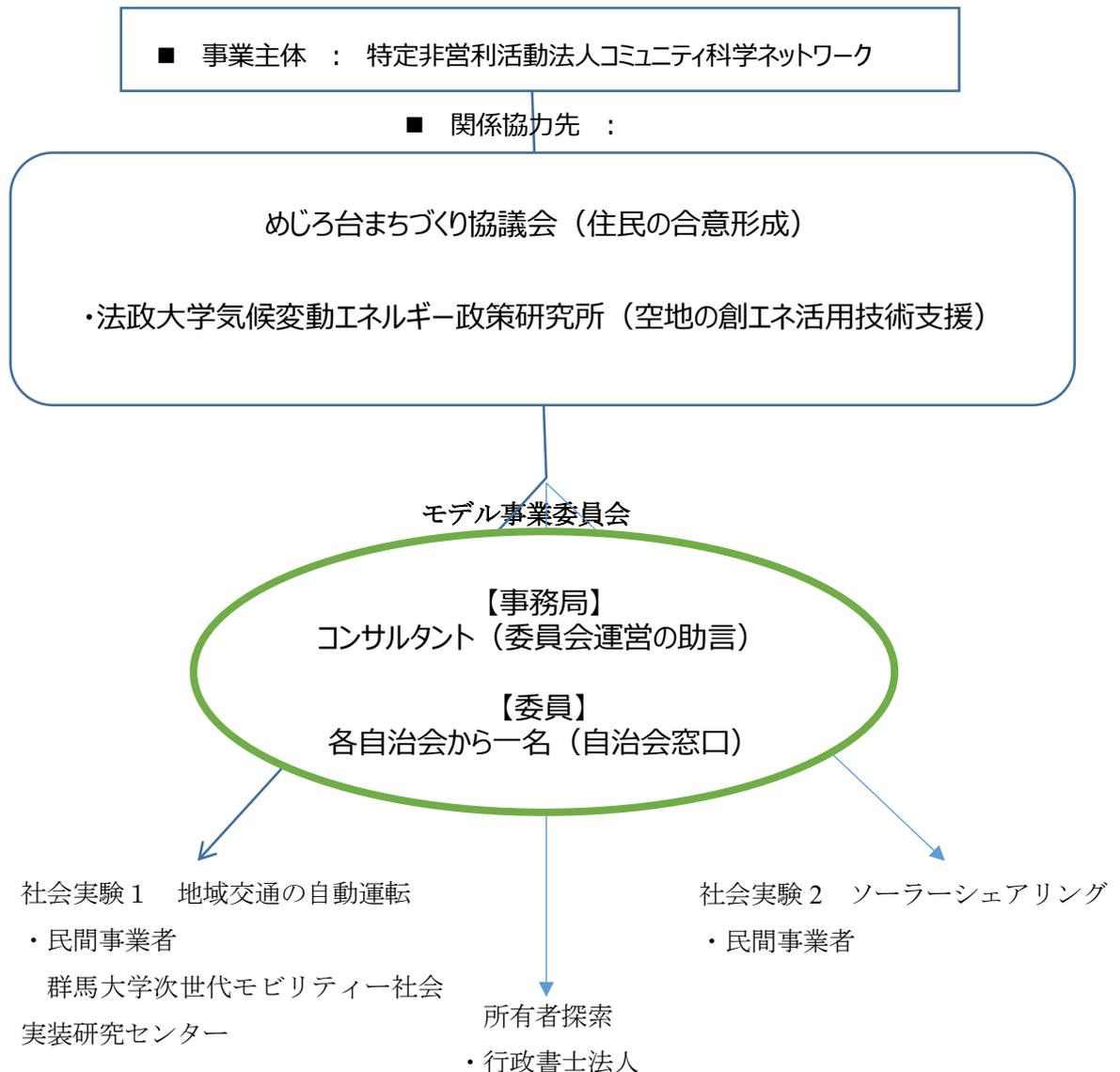


図表 8 取組の流れ（イメージ）

(3) 取組の体制

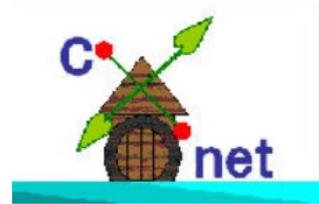
特定非営利活動法人コミュニティ科学ネットワークが事業主体となり、当事業をめじろ台まちづくり協議会の「連携プロジェクト」と位置付け、さらに技術的支援を法政大学気候変動・エネルギー政策研究所から受けて推進した。また住民の窓口として、各自治会から一名ずつ派遣して委員会を設置し、事務局にはコンサルタントを入れた。

また、社会実験の実施にあたっては、地域交通の自動運転については民間事業者に委託し、ソーラーシェアリングについては民間事業者から部材をリースしてもらった。



図表 9 取組の体制

■特定非営利活動法人コミュニティ科学ネットワーク
理事長



■めじろ台地区まちづくり協議会
代表

■法政大学気候変動・エネルギー政策研究所
代表



■コンサルタント

■民間事業者（地域交通の自動運転）
代表

■群馬大学次世代モビリティ社会実装研究センター
センター長
副センター長



■行政書士法人
代表

■民間事業者（ソーラーシェアリング）
代表

(4) 取組の対象とする所有者不明土地の概要

当該団地に賦存する空き地のうち、本モデル事業で調査対象とする土地は以下のとおりである。

この土地は、当該団地が造成された当初（約 50 年前）に市外在住の所有者によって登記されたまま一度も登記変更がなされていない。

団地内の空き地の雑草繁茂が顕在化してきた約 20 年前からNPO法人めじろむつみクラブ（以下MMC）¹³によって定期的に草刈りが行われてきたため、雑草繁茂等の環境被害は生じていない。MMCは自治会から委託されて草刈りを行っており、所有者とのやりとりはめじろ台 1 丁目自治会の環境部会が行っている。しかしながら環境部会役員は数年で交代しており以前の事情を一貫して知る人材がいない。前例に従って登記とは違う場所の住所へ連絡ハガキ¹⁴を送っているがそれ以上のことが分からないでいた。



図表 10 土地の現況写真

所在：八王子市めじろ台 1 丁目（対象筆数：1 筆）

所有者不明土地と思われる土地の状況

- ・現状の用途（宅地）、面積（230 m²）、区画道路に接道
- ・登記の状況（登記簿上所有者は域外。50 年前より変わらず）
- ・現状の所有者と思料される者や親族等に関して不明だが町会は手紙（ハガキ）をやり取りしている模様。

¹³ 図表 17 を参照

¹⁴ 草刈りのお知らせと代行料振り込みのお願いを書いたもの。



図表 11 土地の位置図



図表 12 登記所備付地図

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成15年8月21日	不動産番号	■■■■■
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在 八王子市めじろ台一丁目				余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
■■■■■	宅地	232:74 :		■■■■■ 〔昭和43年10月1日〕	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月21日	
余白	余白	余白	:		
余白	余白	余白	:		
余白	余白	余白	:		
権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)					
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号		権 利 者 そ の 他 の 事 項	
1	所有権移転	昭和43年11月11日 第39241号		原因 昭和43年6月8日赤買 所有者 ■■■■■ 順位2番の登記を移記	
	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月21日	

図表 13 当該土地の登記簿



2002年、地域の老人会の有志が結成30年を記念して「ボランティア活動をはじめよう」と立ち上げた団体。理事長は93歳を迎え、今主に活動しているのは第二世代の会員。

図表 14 めじろむつきクラブ (MMC)

出典：東京都福祉保健局 東京ホームタウンプロジェクト

https://hometown.metro.tokyo.jp/project/project_details/?id=hachioji_mmc

(5) 取組（活動）の内容

① 地域での合意形成

1) 活動の概要と結果

ア) 各種事例の調査

様々な角度から知見を得るため以下のような視察を行った。

・ 6月27日、日野市平山城址公園団地を視察

めじろ台団地では地区計画によって最低敷地面積が 160 m²と定められているため土地が売れない（塩漬けになっている）という風評があった。その真偽を確かめるため同様に駅前の大規模小売商業店舗の撤退、団地商店街の滅失、敷地の切り売りによる新築着工が見られる平山城址公園団地を視察した。

・ 11月7日、八王子市北野台団地自治会との交流

めじろ台団地では将来的に次世代低速モビリティ（グリーンスローモビリティ）を地域交通として導入することを検討しているため、同様にグリーンスローモビリティの導入を検討している北野台団地を視察した。

・ 11月13日、八千代緑が丘の視察と交流会の実施

所有者不明土地で福利増進事業を検討している八千代緑が丘を視察し、所有者不明土地の探索や福利増進事業の取り組みにおける問題点、課題点を聴き、同じモデル事業対象地としての地域連携を図った。（現地ガイド：八千代緑が丘自治会）

イ) 団地内空き地空き家データベースの作成

めじろ台 1丁目～4丁目の各自治会では空き地・空き家状況を調べてデータを作成していることから、その情報を共有するため、各自治会の調査結果をまとめたデータベースについての情報交換を実施した。さらに、めじろ台 1丁目～4丁目の空き地・空き家の調査結果をまとめたデータベースについて守秘義務契約を交わし電子データとして受領した。

ウ) まちづくり協議会と別のワーキンググループの設立

めじろ台地区まちづくり協議会に空き地・空き家の活用を検討する部会があるため、その部会の主体性を阻害することなく、協調、協働を図るため、1丁目～4丁目の町会役員から 1人ずつ委員を選出し、ワーキンググループ（委員会）を設立した。（7/31）

会議は月に1回程度開催し、5回まで行った。これには委員のほかコンサルタントも参加した。

同時に、この委員会で決定したことをまちづくり協議会の幹事会、及び四町連合会(1丁目から4丁目までの連合会)にも毎月報告(8/21~)した。また同時に月1回の割合で当法人(コミュニティ科学ネットワーク)とコンサルタントだけのワーキング事務局会議を開催し、委員会の方向性を決めることとした。

2) 活動によって得られた成果・知見

京王電鉄が同時期に開発した平山城址公園団地での空き地の発生原因について、地区計画の最低敷地面積制限と高齢化が影響していることを確認した。さらにそれが商店街の撤退に繋がり負のスパイラルに陥っていることを確認した。当該団地では最低敷地面積をクリアするため道路側斜面地を敷地面積に入れて300㎡以上にしてから2分割して建築確認を通してしていることを知った。需要は高くすぐに売れてしまうことを知った。他方、当該団地の丘陵上部にあるテラスハウス群より構成される団地では、敷地面積が広いにもかかわらず比較的入居者が絶えないことも分かった。

北野台団地においては、団地内交通難民のためのフィーダー交通として電動カートを活用した次世代モビリティの社会実験を12月にかけて行うことを知り、めじろ台地区まちづくり協議会にも情報を共有した。電動カートはグリーンスローモビリティの中でも安価で購入できることから、実装可能性は高いことが分かった。

八千代緑が丘では、所有者不明土地を地域福利増進事業として実現化するまでの補償金の算定額が現実の土地利用価値と乖離していることを知り、今後の課題を確認した。

また委員会の開催によって、めじろ台1丁目から3丁目については自治会単位で役員が空き地、空き家を調査しておりデータベース化がほぼ完成していることを確認した。

また各町会役員から委員を集めて討議することにより、本事業の目的と事業計画で挙げた3つの土地の状況について理解を深めることができた。具体的には各町会ではコミュニティがしっかりしており、日常会話の中から、空き地・空き家の所有者(実際の監理者)が誰なのかおおよそ予測がついていることが分かった。コンサルタントからは、所有者不明土地の中でも法的トラブルや地上げに巻き込まれているケースがあり、調査は慎重に進めないといけないと助言があった。

また、めじろ台地区まちづくり協議会には「空き地・空き家部会」(第4班・6班合同部会)があり、空き地・空き家データの収集や活用モデル集成に取り組んでいることを確認し、互いに情報交換していくこととなった。

また当初は、当該団地が約50年前に開発されたニュータウンであることから、所有者不明土地は存在しないという認識が協議会や自治会の側にはあったが、今回の調査でそれを明らかにし、所有者が判明するタイプで活用が可能なケースとできないケース、所

有者が判明困難なタイプで活用が可能なケースとできないケースに分類し、それぞれに応じた対処方針を整理することが重要であるという共有認識に至った。

そこで、国のモデル調査である趣旨文を至急作成して自治会役員会に提出し、互いに協力して土地所有者不明土地の探索を行っていくことを確認した。

まずは、登記簿に書かれている所有者に会うために行政書士に調査を依頼した経緯と進捗を説明し、同時に自治会からはその所有者らしき人物と文通を行っている先の住所を開示していただき、その住所のもとに行政書士が調査を開始した。その中で最初は配達証明で、訪問も含めて何度かコンタクトを試みているが対話拒否を受けていることを説明した。

3) 実施における課題

当該団地での永年空き地の原因にも最低敷地面積制限と高齢化が大きく影響しているという風評が地元不動産業者を中心にあり、今後その真偽を分析する必要がある。しかしコロナ流行以降は 300 m²以上の広い空き地も堅調に売れていることから、単に敷地面積だけに原因を求めることはできないことが分かった。むしろ高齢化に伴い住み替えを行わない（行うことができない）ことも原因のようである。すなわち高齢者が土地を出て行かないで持ち続け、雑草繁茂化する、商店街が滅失する、空き地が増える、の循環が想定される。その仮説の真偽について、地主へのインタビュー等を行い明らかにする必要がある。

所有者不明土地の土地利用にあたって、自治会の利用意識を高めるためにはイベントが効果的である。すなわち恒久的な土地利用そのものを討議すると合意形成が難しいが、イベント的な暫定利用は比較的合意が得られやすい。

他方、所有者不明土地を地域福利増進事業といった具体的な話になると、実現化するまでの補償金の算定額が現実の土地利用価値（価値）と乖離していること¹⁵や、権利者を特定するまでに戸籍や住民票の開示してもらうまでに相当な時間がかかることから、その途中で自治会やまちづくり協議会のモチベーションが滅失してしまうことも考えられる。そのためモチベーションを持続させるためにもイベントが有効であり、実際の土地利用をデモンストレーションで見せるような社会実験が実現できることが望ましい。

当初は、比較的早い段階で所有者が判明するのではないか（判明した場合、モデル事業にそぐわないのではないかと）といった疑念も一部からあがっていたが、調査を進める中で 1 丁目の土地の所有者が判明しないことが分かってくるとともに、調査への理解

¹⁵福利増進事業を実施するために補償金を裁判所に払わねばいけない。その価額が土地評価額の四%以上と定められている。これは都市部の市街地では相当な金額になり、ワンルームマンションでも建てて資産運用しないと相殺できないようなレートである。このような資金を犠牲にしてまで自治会やNPOや住民が事業に手を付けられるであろうか。

も深まった。(多くの役員が、ニュータウンにおいては所有者不明土地は存在しないと思っていたが、存在することを認識することとなった。)まちづくり協議会でも空き地・空き家部会があり、町歩きや活発な議論を進めてきたが、具体的な成果に至らないなかで、(めじろ台会館の庭のように)実際に使える土地をデモンストレーションとして使い、それを見本として住民に伝えていく手法に期待が寄せられた。

② 所有者探索

1) 活動の概要と結果

所有者宛て文書を送付し(10/24~11/24)、所有者と思料される者の居住地への居住確認調査(11/29、12/5)を行った。電話と手紙を送っているが、登記簿の住所先からは何の返事もないため、実際に訪問するが留守であった。配達証明も送っているが、返事がない。モデル事業の趣旨も伝えている。表札には苗字が表記されていた。二度所有者不明土地の相続人らしき方を訪問したが同じ結果(対話拒否)であった。

2) 活動によって得られた成果・知見

登記年が古く、所有者不明土地の可能性が高いが、地元自治会はその登記簿所有者とやり取りしており、毎年草木刈りを行っていると言う。自治会がやり取りしている連絡先を教えてほしいと1丁目自治会に依頼したが、その担当者が(仕事をもって忙しいことを理由に)電話連絡に応じず、手紙でやりとりするしかないので時間がかかったが、登記簿所有者に手紙を送っているその宛先住所が返ってきた。

そこで、その住所(登記簿記載とは違う住所)に行政書士が行ってみるとマンションで、登記簿謄本の姓と同じものが表札にあった。そしてインターフォンをならしてこちらの要件を伝えるも、反応がなく応じる気配がなかった。一人住まいの様子で、インターフォンの声から高齢の女性であることを確認した。

3) 実施における課題

当初は、比較的早い段階で所有者が判明するのではないか(判明した場合、モデル事業にそぐわないのではないか)といった疑念も一部からあがっていたが、調査を進める中で1丁目の土地の所有者が判明しないことが分かってくるとともに、調査への理解も深まった。(多くの役員が、ニュータウンにおいては所有者不明土地は存在しないと思っていたが、存在することを認識することとなった。)

行政書士はこれまでも配達証明等で書類(本調査の趣旨を伝える文書一式)を送ってきたので、知らないわけではないが、インターフォンで応答がないのでは、詐欺と勘違いしているか、判断能力がないか、あるいは意図的に避けているかのいずれかと考え

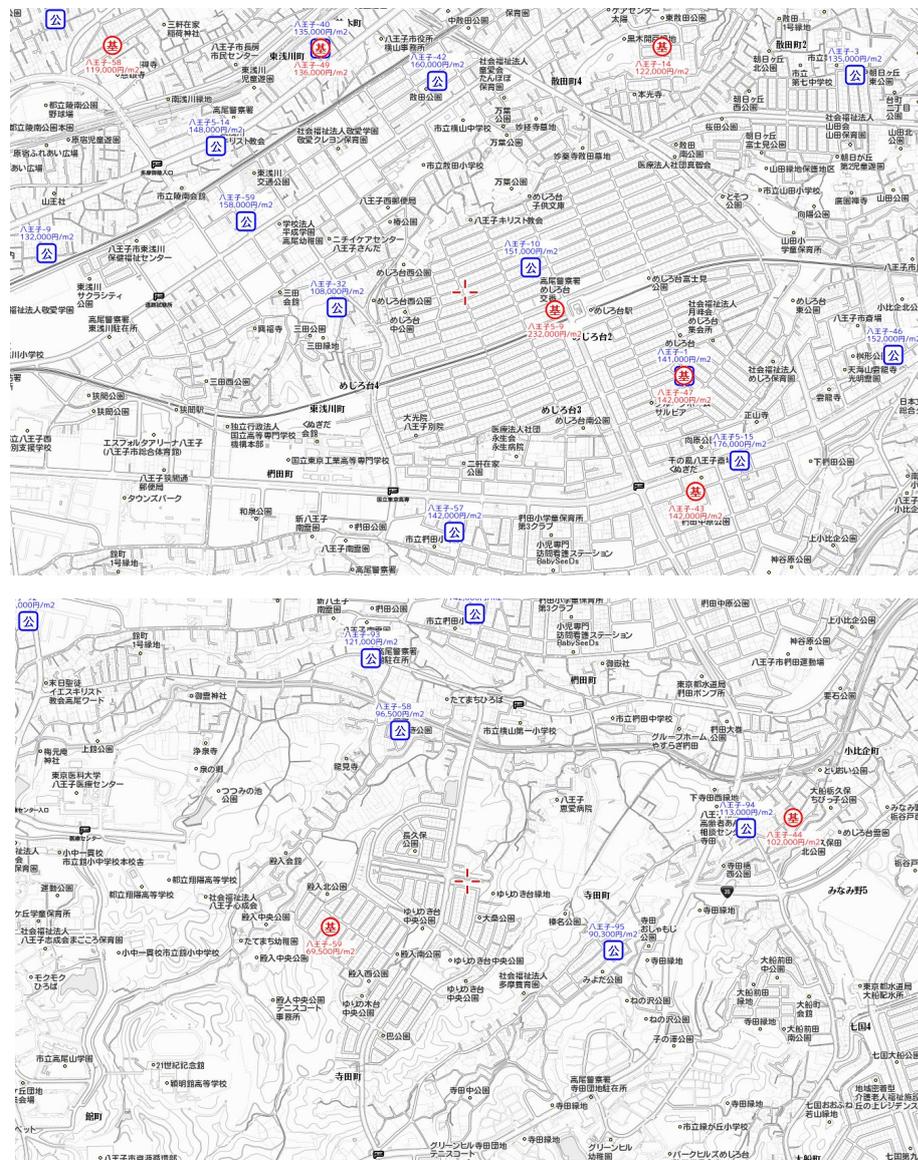
られる。このような状況から、権利者らしき人物が存在することが分かったので、この人物の許可がなければ登記簿謄本ないし住民票を調べることができない。

実質的に所有者不明土地の手続きに入るしかないと考えられ、長期化する見込みとなった。

③ 補償金算定

1) 活動の概要と結果

算定は行っていないが、周辺地域の地価公示は調査した。下図のように、めじろ台駅周辺は概ね15万円~20万円・㎡の価格帯なのに対して、南に隣接する寺田地域は10万円・㎡を割るところも見られる。めじろ台団地の標準区画は300㎡なので、土地だけで4500万円~6000万円以上の地価になることが分かる。



図表 15 めじろ台団地周辺の公示地価

④ 事業計画作成

1) 活動の概要と結果

(ア) 事業費配分の検討

本モデル事業の採択が決まってから西武信用金庫から 300 万円の融資を受けようと考え相談したが、東京都信用保証協会による審査が必要となり、なかなか可否が下されず、8 月下旬まで待つこととなった。8 月末日に西武信用金庫から融資可能との連絡を受けて、まとまった金額を動かせるようになったので、事業配分を考え直すことにした。

(イ) 合意形成手法をデモンストレーションに主軸転換

コロナ感染拡大と自粛が続く中で、ワークショップによる合意形成手法が実質的に出来ないと判断し、代わりにイベントをしかけて合意形成を促進する方向に転換した。

具体的には、めじろ台会館庭を使ってソーラーシェアリング (1.4kWh 程度) を設置し、その電力を使った次世代モビリティ (自動運転可能な電動バス) を地域福祉 (高齢者の足回り) のために走らせるストーリーをつくり、それを実演するイベント (社会実験) を題材的に行うことにした。

(ウ) 関係者との調整

自動運転の社会実験については群馬大学次世代モビリティ社会実装研究センターを通じて民間事業者と相談することになり、社会実験の委託について契約 (委託費 150 万円) を締結した。

またソーラーシェアリングの部材調達については、グリーンピープルズパワーと相談し、ソーラーシェアリングのパネルと蓄電池のリース費用について確認し、民間事業者から最終金額 (50 万円) でリースしてもらうことに決定した。

(エ) 社会実験の開催

以上のような経緯を踏まえ 2022 年 2 月 4 日から 5 日にかけて自動運転実現可能性調査 (現地測量) を実施した。これは団地内に地域交通を走らせるうえで住民から要望があったルートを中心に、その支線や沿線も使いながらいくつかのルートを実測車が走行しながらデータを集め、分析し、安心安全に自動運転可能なルートを特定することを目的とした調査である。

具体的には実測車に LIDER (レーザー光線を物体に当てて障害物等を測定するセンサー) と高性能の GPS と可視光カメラを搭載していくつかのルートを右回り、左回りと巡回し、各センサーが十分に機能しているかどうかを測



図表 16 自動運転実測調査の様相

定するものである。

(巻末に報告書添付)

また2月20日にはめじろ台会館庭を使つてのソーラーシェアリング設置イベントを実施し、その結果を2月27日の法政大学多摩シンポジウムの中で報告することとした。

2月20日のイベントは、住民と市民団体と学生(法政大学経済学部山崎ゼミ)に集まってもらいDIYでソーラーシェアリングを組み立てるイベントである。ソーラーシェアリングの架台は景観に配慮して金属製の単管パイプではなく木材を使った。ガーデニングの日除け棚(パーゴラ)に模した形状である。



図表 17 めじろ台会館庭でのパネル設置DIY

2) 活動によって得られた成果・知見

前述のように銀行から融資を受けることができたため、比較的金額の大きな委託が可能となり、事業の目鼻立ちを9月に確定することができた。具体的には、合意形成手法としてワークショップに予定していた費用を社会実験イベントの委託費とリース代に振り分けることにした。

相次ぐコロナウイルス蔓延の中で、実際にテーブルを囲んだワークショップを多用することはできなかったが、結果としてイベントを開催することにより、土地利用のシステムを具体的な形にして住民に見せることができたので、住民に与えたインパクトは大きかったと言える。

所有者不明土地の所有者探索が長期化することが顕在化してきた中で、ワークショップを続けていただけでは住民のモチベーションが続かなかつたかもしれない。

所有者不明土地の代替地として「めじろ台会館」の庭を使い、ソーラーシェアリングを建てて見せることによって、空間的なイメージを抱きやすくなったばかりでなく、普段話し合いに参加しない住民にも関心を持っていただけたようである¹⁶。

またソーラーシェアリングだけでは、単に創エネで終わってしまうが、そのエネルギーを高齢者の足となる地域交通のモビリティの充電に利用するというアイデアは、予想以上に住民に好評だった。

またパーゴラ風のソーラーシェアリングも、空き地のみならず庭程度の小さなスペースに簡単に設置することがイメージでき、好評だった。

¹⁶ まちづくり協議会の活動に批判的な住民は普段の協議会には参加しない。しかし、社会実験イベントを行うことで、そうした住民も目にすることによって関心を持っていただくことができた。実際に「何をやっているの」としつこく聞かれることが多く、話しているうちにアイデアを理解していただき支持していただくというパーソナルな関係での合意形成が見られたことは成功と言えるだろう。

3) 実施における課題

(ア) 二つの社会実験を通して

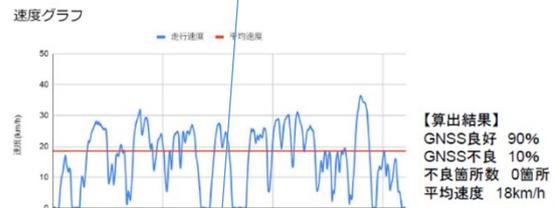
まず、自動運転実現可能性調査現地測量実施によって、団地内の自動運転可能なルートをはぼ確定することができた。右図に示するのがそのルートである。シナリオとしてはこのルート上を地域交通が巡回する中で電力補給基地を周囲に配置することが必要であり、所有者不明土地を含む空き地や空き家の庭先を使ってソーラーシェアリングを配置するという文脈である。

現在所有者探索中の土地もこのルート近くにあり、所有者が判明した際にはこれを交渉材料として説得する予定となっている。

また所有者が依然見つからず裁判所の裁定となった場合には、地元自治会やまちづくり協議会が補償金も含め支援に乗っていただけるよう交渉する際の材料となる予定である。

次に、めじろ台会館に庭にDIYで作成したソーラーシェアリングによって、安価でDIYで作成できることが関係者には共有できた。今後も展示を続けることで実際の空間像を誰もがイメージできると同時に、災害時に役立つこともできる。

第12回走行: A→K→J→L→H→G→F→E→D→C→B→A (R-3反時計回り)
走行開始日時: 令和4年02月05日 午前10時48分頃
総走行距離: 2933m GNSS良好走行距離: 2933m GNSS不良走行距離: 0m
※図中の時間は、記録を開始してから終了するまでの、速度グラフと対応した経過時間を示す



図表 18 自動運転ルートとめじろ台会館

現在、所有者不明土地については所有者探索中であるが、その期間中、公益施設であるめじろ台会館に展示することによって、デモンストレーション（モデルハウス）としての機能を果たすことができる。

(イ) 所有者探索を通して

所有者不明土地については、広義においては所有者らしき人物に手紙等のコンタクトを試みても返事がないケースについても包摂した概念であるが、地域福利増進事業へのスキームに入ると狭義の意味に定義され、かならずしもそれだけでは「所有者不明土地」と言えない。そのことによって市との対応が円滑に進まないことが分かった。すなわち市は「所有者

不明土地」となった時点で市内におけるデータ開示等の調整に入るが、それまでは動けないという返答であった。

今回のめじろ台1丁目の土地に関しては、何度も配達証明をお送り、玄関口でもインターフォン越しに調査趣旨を複数回説明したが対話を拒否されて終わっている。対象者はマンションに住んでいるため自治会を通して情報を聞き出すことは困難な状況にある。あるいは、このマンションが存在する自治体から戸籍謄本ないし住民票を取ることが有効と考えられるが、現法制度では行政書士でも取得できないことになっていると理解される。そのため八王子市、居住先の自治体間の行政間連携が必要となってくると思われるが、行政の担当者がどこまで何ができるかを十分に把握しておらず、手続きが進まない実情がある。

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

今回の調査で登記簿所有者並びに相続人は依然として不明（誰がどのように相続しているのか分からない）であり、相続人と交渉ができていない。

今後の進め方については八王子市と居住先の自治体に相談しているが、戸籍謄本ないし住民票の開示には相当な時間がかかるものと言われている。

その意味では所有者不明土地の探索が長期化する見込みの中で、（会館の庭など）実際に使える土地をデモンストレーション用地として使い、それを見本として住民に伝えていく手法は功を奏したと考えられる。今回のモデル調査でのソーラーシェアリングと次世代モビリティの社会実験はパイロット的な意義があり、同様なケースを抱える他事例に与えるインパクトが大きいと思われる。

② 本取組の課題

本取組では、都市の市街地の中における所有者不明土地を含む空き地の有効活用の一つの考え方を示唆したものである。とりわけソーラーシェアリングを木製架台でパーゴラ風にDIYで設置するアイデアについては、比較的安価な価格で実現可能であることからモデルとして普及することは容易に想像できる。

このソーラーシェアリングの発電能力と実際にかかった材料費及び減価償却費は巻末の表のとおりである。すなわち、蓄電池部分を除けば約10万円で300~900W/hの発電が可能であり、放電は1200~2400W/h程度まで可能であると言える。始動時にトルクを必要とする家電（炊飯器、冷蔵庫等）も十分に動かせる電力に相当し、災害時に数日間しのぐ程度の能力は持っている。ただし蓄電池については今回リチウムイオン電池を使った大容量のトライブリッド（家庭用電源からもソーラーパネルからも充電でき、かつ電源として放電できる）市販品を選択したため30万円と比較的高価になった。もし、家庭に直接引き込む工事

をすれば蓄電池は不要である。また小容量（400W/h程度）のリチウムイオン電池蓄電池ならば数万円で購入できる。また自動車バッテリーに使用している鉛蓄電池ならば1200~2400W/hでも数万円で購入できる。したがって、仮に発電量を市民エネルギー会社に25円/kWで売電した場合、蓄電池を抜きにすれば約15年で初期費用は相殺できる。

さらに一度設置してしまえば維持費用は基本的にかからない。（ただし、耐用年数が来て廃棄処分となった際には産業廃棄物として処分しなくてはならない¹⁷。）もし蓄電池の初期費用を相殺するには、売電だけでは無理（約45年かかる。）であり、外部にて不特定多数の人間が使用できるメリットで置き換えて考えなくてはならない。（巻末資料編参照）

③ 今後の取組の見直し・スケジュール

前述のとおり、登記簿謄本に記載されている所有者が記載されている住所にはいないことが分かった。他方、当該土地の所有者らしき人物がいることが分かったが、至急登記簿を更新すべきことを対象者に知らせる必要がある。まずは登記簿謄本に記載されている所有者が存命なのかどうかを特定する必要がある、その意味では居住先の自治体の戸籍係において住民票の情報を開示していただく必要があると考えられる。次に正当な権利者がいるのかどうかを特定する必要がある、その意味では居住先の自治体の戸籍係において戸籍謄本の情報を開示していただく必要がある。そのためには八王子市の固定資産税課において台帳の情報を開示していただき交渉相手となる権利者の推測をたてることが有効であると考えられる。この過程の中で権利者と交渉ができ、本モデル事業で提案したような土地使用ができればそこで終了となるが、権利者が不明なままならば、地域福利増進事業のスキームにのっとり裁定申請に入る手続きを行うことになる。

実施内容	令和3年度												令和4年度									
	6月	7月	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					
1) 各種事例の調査																						
2) 団地内空き地空き家データベースの作成																						
3) まちづくり協議会とのワーキンググループの設立																						
4) 所有者不明土地の土地所有者の探索																						
5) 任意取得による事業実施																						
6) 事業計画書等の作成・判明した権利者との交渉																						
7) 事業計画書等の提出																						
8) 土地権利等の取得についての裁定申請																						
9) 補償金等の供託																						
10) 土地権利等の取得																						
11) 地域福利増進事業の実施																						
12) 空き地空き家を使った地域交通の発・充電社会実験																						

¹⁷ 廃棄費用は数千円である。

図表 19 当初計画の見直しと今後のスケジュール