

**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

花屋敷山手町を良くする会

目次

(1)取組の背景と目的	P 2
①取組の背景・経緯	P 2
②取組の目的	P 8
(2)取組の流れ（フローとスケジュール）	P 9
(3)取組の体制	P 10
(4)取組の対象とする所有者不明土地の概要	P 11
(5)取組（活動）の内容	P 17
①所有者探索	P 17
②補償金算定	P 18
③事業計画作成	P 23
④裁定申請書作成	P 24
(6)取組内容のまとめ	P 27
①本取組で得られた成果・知見	P 27
②本取組の課題	P 28
③今後の取組の見通し・スケジュール	P 29

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

「取組の概要・特徴」

・対象土地は、平成5年に南側法面下部に存する宝塚市側の建物から火災が発生した。本事業に取り組むまでは火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄等により管理不全状態にあった。対象土地の周辺は家屋が密集しており、落ち葉等による自然発火火災の危険性があり、近隣に不安を与えていた。

建物の残骸が、隣地に存する建物に倒れかけ、危険な状況にあり、暖かくなると小動物や蜂などの住処になり、近所住民に不快感を与えていた。

また、南面はおよそ20メートルのがけ地となっており、事業対象土地の一部が土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に、事業対象土地の南側宝塚市側は土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定されている。

「取組対象地域における課題」

・対象地域は、高台に位置しており、前面道路が約2.6メートルと狭く、緊急車両の通行にも時間を要する。また、買物難民が発生することや近隣住民がコミュニティを取る場もないため、地域のコミュニティ維持が課題となっている。

近年は、高齢化が進み、空き家、空き地の増加が見られる。また、自治会等への加入者が急減している。地域の担い手の発掘、育成も課題となっている。

「これまでの取組経緯等」

令和元年度

(地域の合意形成)

・本事業は、当該土地に隣接する住民が、建物の残骸が倒れそうであると、川西市に相談した。しかし、川西市では民間の土地であるため関与することができない。そこで、川西市と連携しているNPO法人兵庫空き家相談センター(本業務の実務代行者が当時理事長であった)に相談があったことから始まった。

対象土地の所有者を探したところ、近隣住民に聞き取り調査をしたところ、一人の所有者が判明した。その所有者に本事業があることを話したところ、快く承諾をしてくれた。

最初に着手したことが、地域の協力者探しである。

まずは、自治会長に協力を仰ごうと、自治会長の連絡先を川西市に問い合わせたが、個人情報として情報を得ることができなかった。取組主体である個人は、事業対象区域内の土地所有者の一人ではあるが、事業対象区域内のことは知らず、近隣住民に聞き取り調査を行っていった。聞き取り調査をしていく過程で、

事業想定区域が属する自治会は、非常に広範囲にわたっており、いくつかのグループに分かれていること、また高齢化、自治会への加入者の低迷、活動の低迷、資金も枯渇していることなどがわかった。

特に事業想定区域周辺は、緊急車両が通ることができないほど道が狭く、傾斜地上に存しており、買い物難民状態となっている。そうした状況であるから、コミュニティを取る場を欲していることもわかってきた。

そうした状況下にあるにもかかわらず、20年以上も放置していた行政への不満は小さくなく、あきらめムードもあった。

しかし、放っておくと建物崩壊の危険性があり、虫や動物の住処、ゴミの不法投棄など決して望ましい状態ではないとの共通認識を持っていた。

今回この地域福利増進事業は、地域住民にとって、地域のコミュニティを復活させることができるかもしれないということで、非常に期待されていた。

しかし、一方で、資金を有しないため、地域福利増進事業を実施できるのかといったあきらめもあった。

実務代行者が第三者的な立場からアプローチをしていくためには、行政、市議会議員、地元住民等の意見をよく聞いたうえで進めていくことが必要であり、できることは実行し、できないことは理由を丁寧に説明し、じっくり時間をかけて行っていく必要がある。多くの団体や人に関係者になってもらうことも必要である。

行政等の批判をするのではなく、どのようにすれば前に進んでいくのかを考えていくことが必要である。また、固定概念を持たずに、話し合いを行っていくことも必要である。これらの積み重ねにより、地域住民との調整のもとで、地域福利増進事業の実施主体となり得る「花屋敷山手町を良くする会（仮称）」を発足することができた。

（所有者探索）

1. 土地の登記事項証明書の請求
2. 土地の登記事項証明書に記載された所有者に「土地所有者であることの確認書」、「回答書」、「地域福利増進事業のリーフレット」、「返信用封筒（切手貼付）」を同封し、書留郵便にて送付。
3. 2. により7通を送付したところ、6通は「宛所なしで返送」された。残り1通は、回答があったが、登記簿上の所有者は亡くなっており、配偶者が相続人である旨の回答があった。
4. 川西市に対し、「土地所有者関連情報提供請求書」、「証明書交付請求書」を提出し、情報提供の請求を行った。

令和２年度

- ・令和元年度は、対象土地の所有者一人が事業者であったが、令和２年度は、任意団体ではあるが、地域住民約１０名で事業主体となる「花屋敷山手町を良くする会」を作り、本業務を行うことになった。

(地域の合意形成)

- ・新型コロナウイルス感染症が広がり、高齢者の多い団体メンバーとの接触を避けるため、合意形成は代表者を通じてしか行うことができなかった。
- ・「花屋敷山手町を良くする会」の構成員の大部分が高齢者であり、心身ともに課題を抱え始めた。

(行政の協力)

- ・令和元年度は後ろ向きであった行政が、継続的に事業を行うことで協力的になってきた。
昨年度から川西市に対し、空き家対策課の設置を求めていたが、担当者を設けるなど積極的な態度であった。担当者を設けることにより、相談もスムーズとなり、業務も円滑に進むようになった。
- ・近畿地方整備局（法務局を含む）、兵庫県、川西市との意見交換会を繰り返し開催し、情報共有を行った。

(所有者探索)

- ・令和元年度事業で「土地所有者であることの確認書」で１名の所有者が判明した。また本年度の事業で、川西市に申請した「土地所有者関連情報提供請求書」によって１名の所有者が判明した。「証明書交付請求書」では、所有者が判明できなかった。これにより、４名の所有者が不明であることが確定した。

(滅失登記について)

- ・対象土地上の建物は存在していないが、登記簿上は存在したままとなっている。
建物の滅失登記を行うには、所有者等からの滅失登記申請もしくは利害関係人からの滅失登記申出が必要である。この滅失登記申出を行うための利害関係人について、管轄法務局と協議を行ってきたが、利害関係人が定まらなかった。
川西市であれば、可能である旨の回答を得たが、当時は、川西市に管轄部署が存在せず、申出をする者ことができなかった。近畿地方所有者不明土地連携協議会に相談したところ、連携協議会のメンバーに法務局が加盟していることがわかった。法務局内で協議をした結果、本事業者であっても利害関係人になる旨の回答を得たため、本事業者が滅失登記の申出人となり、所有者不明土地が確定した土地上の建物について、滅失登記が完了した。

令和3年度

- ・令和3年度は、コロナウィルス感染症予防のため、集会は1回しか開催できなかった。

(地域の合意形成)

- ・新型コロナウイルス感染症が広がり、高齢者の多い団体メンバーとの接触を避けるため、全体集会は1回だけであった。
- ・花屋敷山手町自治会の会長が代表になった。
- ・本事業だけでなく、空き家、空き地対策も行っていきたいという機運になった。
- ・地元市議員が3名参加するなど、メンバーの安心感が高まった。

(所有者探索)

- ・前年度までの事業で判明した一人は登記上の所有者が既に死亡しており、相続人（配偶者）が協力してくれる旨の意思表示を示してくれていたが、その、相続人（配偶者）も亡くなったことが判明した。

また、別の判明していた所有者も調査時の住所から移転していることが判明した。

時間を掛けることにより、所有者が亡くなったり、住所移転をする等連絡がつかなくなってしまうことが分かった。

(補償金算定)

当該土地1画地ずつ評価を行った。

その合計金額は下記の通りになった。

- ・正常価格：9, 863, 400円
- ・特定価格：3, 248, 700円
- ・残置物・廃棄物を処分する費用：8, 195, 000円
- ・補償金額：0円（マイナス査定）

(所有者不明物件調査)

所有者不明物件調査は、不動産鑑定士は簡易建築物、工作物、立木の評価は行わないことがわかった。そのため、不動産業者と土地家屋調査士による所有者不明物件調査を行なった。

工作物は存在せず、火災による建物残骸が評価に値しないことがわかった。

立木とは、価値のある樹木を言い、雑木（樫の木等）は評価に値しないことがわかった。

(整備費・整地費)

・手作業による業務になるため、業務を断る業者が少なくなく、業者を探すのが大変であった。対象地は、火災跡地であり、幅員が 2.6m と狭く、また、通路も 0.9 m しかなく、完全手作業の上、運搬する車両を置く場所も難しく、火災廃材のため、処分にも困るためである。

・高額な整備費・整地費が必要

(基礎を残す場合)

仮設養生

火災家屋解体工事

燃え殻（火災廃材）積み込み作業、引取り運搬費

燃え殻（火災廃材）処分費

基礎撤去、植栽撤去処分

燃え殻採取分析費用

諸経費

合計 7, 9 7 0, 0 0 0 円（消費税込み）

(基礎を残す場合)

仮設養生

火災家屋解体工事

燃え殻（火災廃材）積み込み作業、引取運搬費

燃え殻（火災廃材）

燃え殻（火災廃材）処分費

基礎撤去、植栽撤去処分

燃え殻採取分析費用

諸経費

合計 6, 5 9 0, 0 0 0 円（消費税込み）

(立入り許可申請、伐採許可申請)

公告の方法等について、現地に看板、市の掲示板をすることによって周知。
近隣住民に対しては、チラシを配布した。

令和4年度

令和4年度は、モデル事業に採択されず、完全手弁当で業務を行った。コロナ禍であったため、活動は制限されていたが、代表との連絡は密にしていた。

(所有者探索)

住所がわからなかった地番の所有者について、再度、川西市に調査をしてもらった。共同住宅であり、表札もなく、灯りもついていなかったため、本人が住んでいるかどうかは定かでなかった。令和元年度の調査で取得した住民票では、共同住宅であったが、既に移転されていた。令和3年度の調査で取得した住所を何度も訪問し、文書を投函する等を繰り返し、やっと本人と連絡をすることができた。

令和5年度

令和5年度のモデル事業において、近隣住民に不安を与えていた建物の残骸の一部を撤去することができた。

撤去を行うためには、火災建物の残骸であることから事業用廃棄物となること、所有者は高齢化や入院中であることにより本人がクリーンセンターに赴き廃棄申請をできないこと等廃棄することに苦労した。

また、ガス管が閉栓していないなど、2次被害の危険性があり、ガス会社に連絡し、閉栓を行った。

令和6年度

令和6年度のモデル事業においては、地中残骸物の一部を撤去した。

通路が狭く、重機を入れることができず、手作業による解体で、また、火災跡地であるため、地中に何が埋設されているかわからないといった事情もあり、予定どおりに進まなかった。

② 取組の目的

「取組の概要・特徴」

- ・事業想定区域の7筆の土地は、平成5年に密集家屋の火災があり、そのままの状態です約30年経過し、周囲は草木が繁茂し、建物の残骸等で危険な状況になっている。また、動物や虫などの住処になっている。本事業により、建物の残骸除去などの危険性を減らす。

「想定する地域福利増進事業について」

- ・用途：防災空地を目指し、その後コミュニティ空間を目指す
- ・利用目的：「防災機能を図るため」

近隣地域は、高台にあり、道路幅員も2.6mと狭く、緊急用車両の通行も困難である。また、高齢化すると買い物難民になり、地域のコミュニティも難しくなる。まずは、防災空地を目指し、整地後、地域住民等の福祉増進を図り、コミュニティの促進を図るための「コミュニティ空間」を目指す。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

(地域での合意形成)

対象土地所有者のうち1名で本事業開始（令和元年度）



任意団体「花屋敷山手町を良くする会」を結成（令和2年度）



任意団体「花屋敷山手町を良くする会」の代表に自治会長が就任（令和3年度～）

(所有者探索)

登記情報をもとに書留郵便を送付

6通「宛所なし」で返送、1通「本人は亡くなっている旨」配偶者から返送



土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求の結果、判明者無し



土地所有者等関連情報の利用及び提供請求の結果、1名判明



判明所有者のうち1名は、住所移転をしていることが判明。再度、川西市に「土地所有者等関連情報提供申請書」、「土地所有者等を知る必要性を証する交付申請書」を提出し、「住所探索」を行った。川西市に調査をしてもらった連絡先に、文書を送付したが回答がなかった。そのため、何回も訪問し、やっと本人と連絡することができた。

判明所有者のうち他の1名は相続が発生していることが判明。再度、川西市に「土地所有者等関連情報提供申請書」、「土地所有者等を知る必要性を証する交付申請書」を提出し、相続人調査を行った。川西市から相続人宛に土地所有者であることの確認文書を送付したが、期限までに回答がなかった。このため、令和5年6月の地域福利増進事業ガイドライン改正により、一定期間回答がなかったため、川西市から「土地所有者等情報を提供できないことのお知らせ」を取得。これにより、所有者不明土地となった。

(補償金算定)

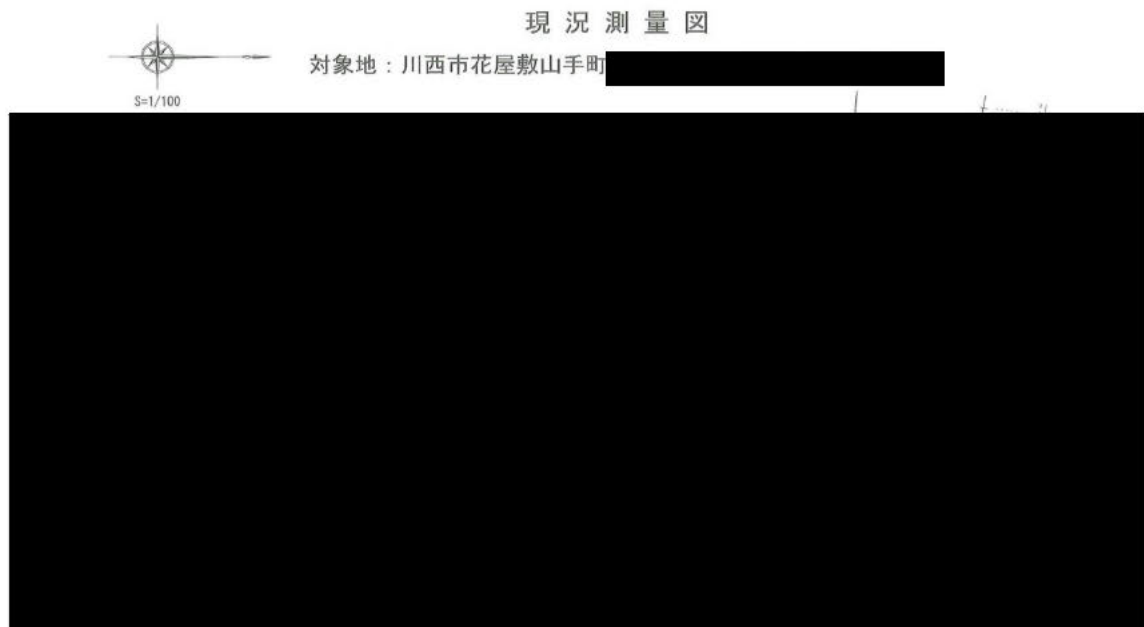
令和3年度に不動産鑑定士による査定が行われているため、時点修正による査定を行った。

(3) 取組の体制

(主体)	(役割)
花屋敷山手町を良くする会	地域福利増進事業に応募 対象土地管理予定者
(関係協力先)	(役割)
行政書士三坂法務事務所	モデル事業実務担当 地域福利増進事業申請業務代行者
一般社団法人地方創生パートナーズ	法律、実務のサポート
近畿地方整備局	地域福利増進事業相談窓口
兵庫県土木部用地課	事前協議
兵庫県収用委員会	裁定手続
川西市住宅政策課	行政担当窓口
不動産鑑定士	補償金算定
土地家屋調査士	対象土地の業務範囲の測量 滅失登記
解体業者	整地

図表 1 取組の体制

(4) 取組の対象とする所有者不明土地の概要



図表 2 土地の現況図



図表 3 パース図

(業務開始前の状況)

建物の残骸が隣接地にいつ倒れてきてもおかしくない状況であった。

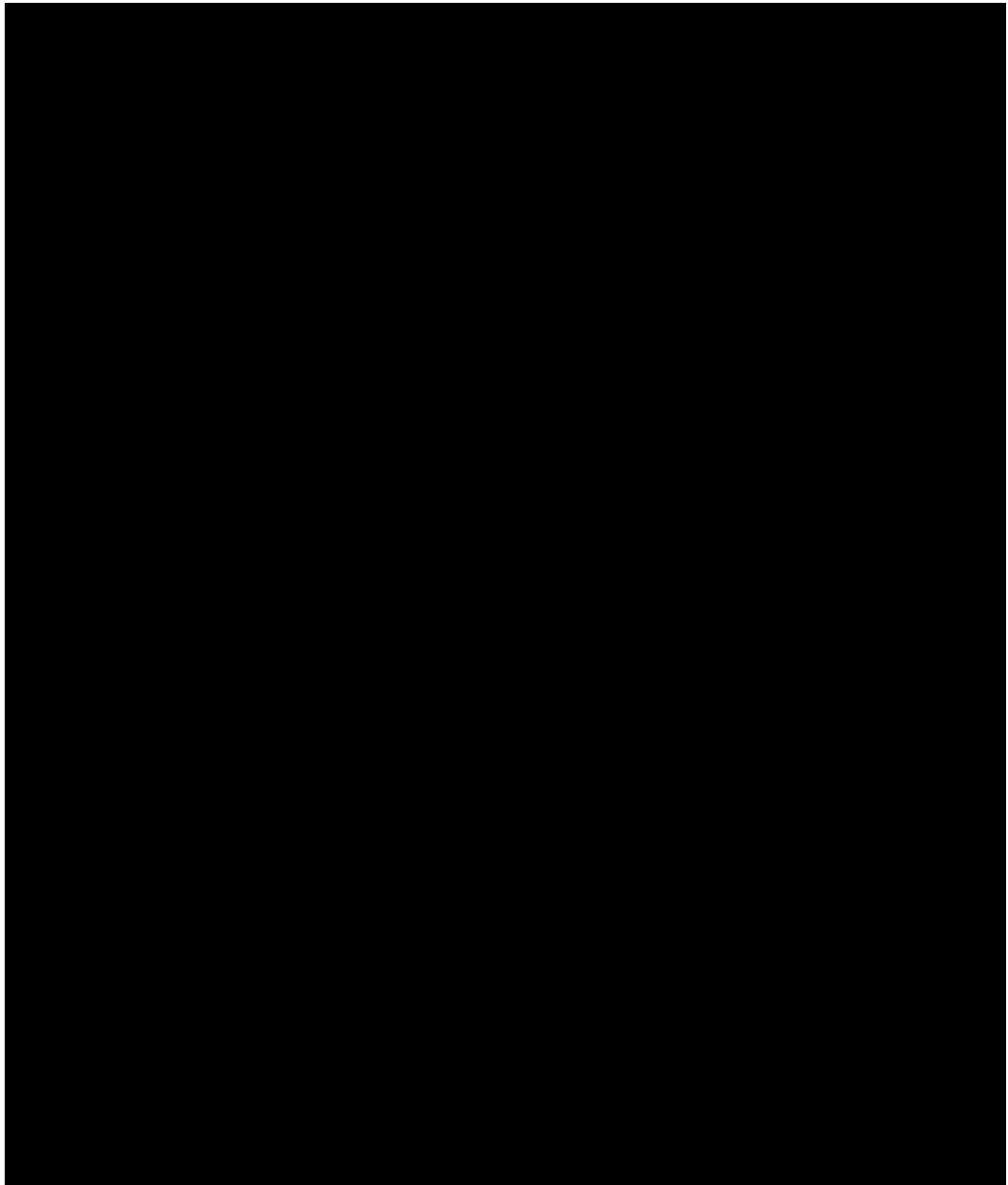


(業務実施後の状況)

地中の残骸物の一部撤去を行った。(上■■番、下■■番)



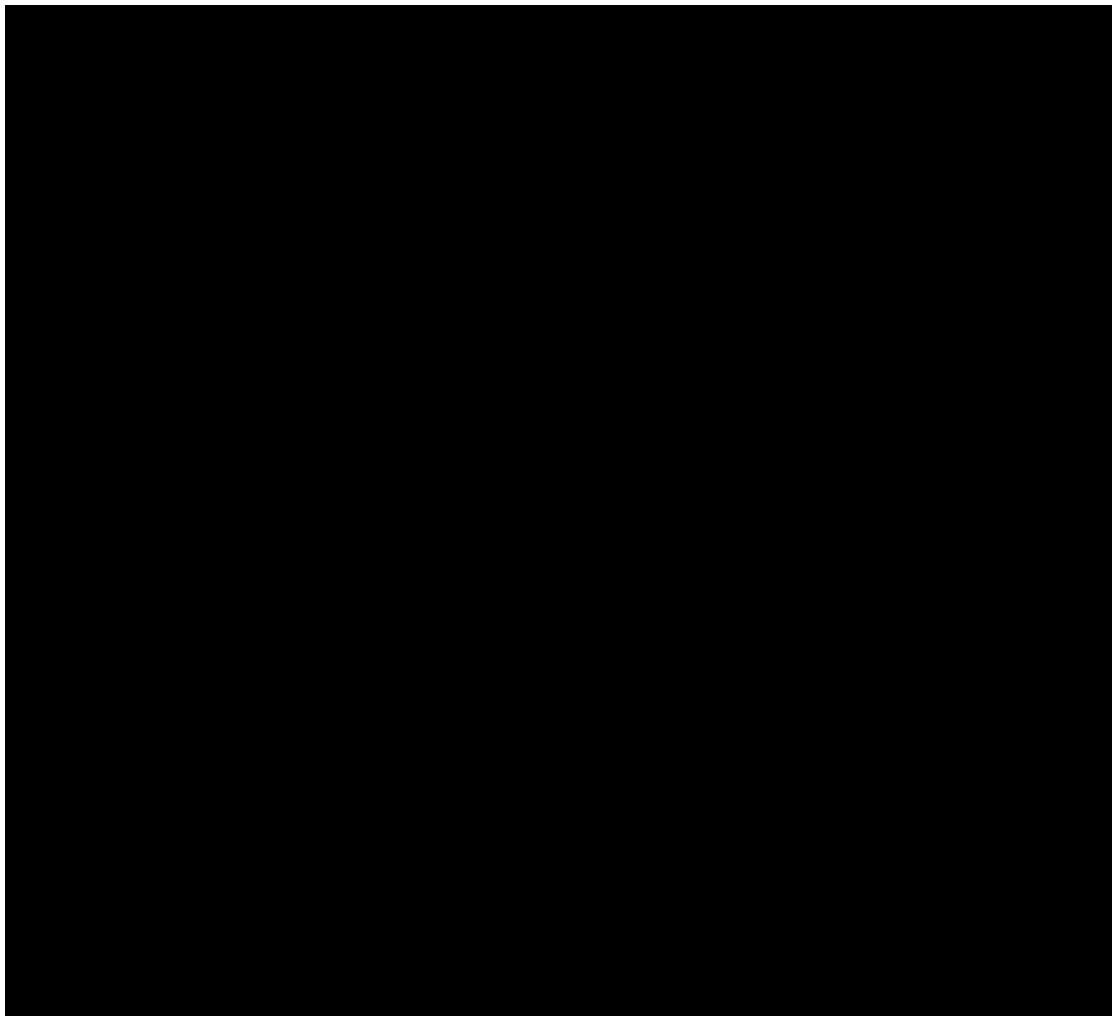
図表 4 土地の現況写真



平成5年1月6日に、対象土地の南側に位置する宝塚市の建物から火災が発生した。北側道路の幅員が約2.6mしかなく、また、対等土地に入るための東側通路も幅1メートルに満たないため消火活動に時間を要した。

整地を行うための予算や対象地区の適正管理等を検討した結果、業務対象範囲を■■■■番ないし■■■■番から■■■■番と■■■■番を除外し、■■■■番ないし■■■■番とした。

図表5 土地の位置図



図表 6 登記所備付地図

地番	地目	地積 (㎡)	所有者	備考
	宅地	16.49	個人B	所有者不明
	宅地	16.49	個人B	所有者不明
	宅地	16.49	個人C	所有者判明
	宅地	16.49	個人D	所有者不明
	宅地	16.49	個人E	所有者判明

図表 7 対象地の所有者状況

(5) 取組（活動）の内容

① 所有者探索

活動の概要と結果

- ・令和元年度事業の「土地所有者であることの確認書」により、1名の所有者が判明した。
- ・令和2年度の事業で、川西市に申請した「土地所有者関連情報提供請求書」によって1名の所有者が判明した。「証明書交付請求書」では、所有者が判明できなかった。これにより、4名の所有者が不明であることが確定した。
- ・令和3年度までに判明した所有者のうち■■番所有者は、登記名義人が死亡し、配偶者が相続を行っていたが、その配偶者も亡くなり、子息が相続していることが判明した。また、判明していた所有者のうち■■番所有者は、住所移転がしていることが判明した。

■■番所有者、■■番所有者いずれも川西市に「土地所有者等関連情報提供請求書」、「土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書」を提出し、再調査依頼を行った。

■■番は、相続人が判明し、川西市から相続人に土地所有者である確認書の回答を求めたが一定期間回答がなかった。このため、令和5年6月の地域福利増進事業ガイドライン改正により、川西市から「土地所有者等情報を提供できないことのお知らせ」を取得。これにより、所有者不明土地となった。

土地所有者等関連情報を提供できないことのお知らせ

令和5年11月22日

川西市長

令和5年8月29日付で求めのあった下記1の土地に係る土地所有者等関連情報について、下記2の理由により提供することができないため、通知します。

記

1. 対象土地の所在及び地番
所在 兵庫県川西市花隈敷山手町
地番

2. 土地所有者等関連情報を提供することができない理由
土地所有者等関連情報を提供することについて、本人の同意を取得しようとしたが、
☒ 情報提供同意取得書は本人に届いたが回答がなかった。
☐ 情報提供同意取得書が宛先不明で返送されたため本人に届かなかった。

【留意事項】
○ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第10条第1項の規定による裁定を申請する場合、同意をしなかった者が所有者等であり、当該同意をしなかった者が同法第11条第4項第3号の規定による異議を申し出ることにより、裁定が却下される可能性があります。

図表8 通知書

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・行政に「土地所有者関連情報提供請求書」、「証明書交付請求書」を請求するには、専門性が高く、行政書士等の法律専門家に協力を仰がなければ難しいものと思われる。手続きの簡便化を検討する必要がある。
- ・令和5年6月に改正された一定期間に土地所有者である旨の回答がない場合は、所有者不明土地とすることは、大きな前進である。
- ・行政内に担当課を設けてもらうことができたらいいが、少なくとも担当者を設けてもらうことで窓口ができ、業務が円滑に進むようになった。

3) 実施における課題

- ・専門性が高く、法律専門家の協力が必要である。戸籍や住民票等のオンライン化が進んでいることから、行政が行った方がスムーズに進むものと思われる。

② 補償金算定

(不動産鑑定)

1) 活動の概要と結果

- ・当該対象土地は、所有者不明土地と所有者判明土地が混在していること。
- ・当該対象土地上に火災跡地の残骸物が残っていること。
- ・当該土地1画地ずつ評価を行った。
- ・今回は、令和3年度に不動産鑑定を行っていることから時点修正とした。

その合計金額は下記の通りになった。

- ・正常価格：10,033,100円
- ・特定価格：3,313,800円
- ・残置物・廃棄物を処分する費用：8,827,000円
- ・補償金額：0円（マイナス査定）

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・地域福利増進事業研究チームに属していた不動産鑑定士に鑑定を行ってもらったことから、不動産鑑定が円滑に行われた。

3) 実施における課題

- ・本年度は時点修正のみであったため、不動産鑑定料は低額に収まったが、令和3年度は、多額の鑑定費用が掛かった。
一定金額以下であれば、他の公的評価方法（固定資産税評価額等）を検討する必要があるものと思われる。

(所有者不明物件調査)

1) 活動の概要と結果

- ・所有者不明物件調査は、不動産鑑定士が行うものと思っていた。しかし、不動産鑑定士は、簡易建築物、工作物、立木の評価は行わないことがわかった。そのため、土地家屋調査士と不動産業者による所有者不明物件調査を行った。

結果：0円。

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・火災による建物残骸は評価に値しない。
- ・工作物は無かった。
- ・ここでいう立木とは、価値のある立木を言い、雑木は評価額0円とする。

3) 実施における課題

- ・ガイドラインには詳細説明は明記されていなかった。



図表9 対象土地に存する樫の木（雑木のため、評価0円）

(滅失登記)

1) 活動の概要と結果

現況、火災により建物が存在しないが、登記上建物が残っている。そのため、滅失登記をした。

住所移転をして連絡がつかなかった先は、本人申請による建物の滅失登記を行った。相続人から回答がなかった所有者不明土地上の建物については、地域福祉事業予定者から所有者不明土地扱いとして建物滅失登記申し出による滅失登記を行った。

2) 活動の概要と結果

滅失登記の申し出は、利害関係者から行うことができないが、本事例により、地域福祉増進事業予定者が利害関係者として認められた先進事例になるものと思われる。

3) 活動によって得られた成果・知見

近畿地区土地政策推進連携協議会（近畿地方整備局内）には、法務局等も構成メンバーに入っている。相談することが大事である。

(整地業務)

1) 活動の概要と結果

- ・ガス管、電気設備、水道管の現状調査をしたところ、ガス管が閉栓されておらず、かつ、ガス管が錆びついていた。電気設備、水道管は閉栓されていた。
- ・火災建物の残骸処分を行うには、通常のごみ処分とは異なり、罹災証明書の発行とクリーンセンターの許可が必要になってくる。
- ・火災建物の残骸処分、かつ、手作業を行う解体業者を見つける必要がある。

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・火災跡地は、ガス管が閉栓されていないことが少なくないそうである。
ガス管、電気設備、水道管が閉栓されているかどうかの確認が必要である。



図表 10 朽廃した活きたガス管

(罹災証明書発行)

- ・罹災証明書発行は罹災時の建物所有者等にしか発行ができない。

(クリーンセンター)

- ・火災建物の残骸を処分するには、罹災証明書の発行と本人またはその家族の承諾が必要になる。(火災後残置物は、ゴミではなく、所有物としているため)
- ・セメント、金属等が廃棄できないといった物理的制約もある。

(解体業者)

- ・北側の道路が幅員 2.6 m と狭く、また、東側通路も幅 1 メートルに満たないため、重機を持ち込むことが出来ず、手作業による解体撤去になる。
 - ・廃材等を運ぶための運搬車を置く場所が近隣にない。
 - ・火災建物の残骸物であり、廃棄処分が困難であった。
- 上記の理由により、解体業者を探すのが困難であった。

(隣接者挨拶)

- ・解体業者のみならず、花屋敷山手町をよくする会代表名で近隣挨拶を行った。
- ・北側前面道路が狭いため、かなり広範囲に亘って挨拶を行った。
 - ・隣接者挨拶を行うことで、工事車両を置かせてくれる等協力者が増えた。

2024(令和 6)年 2 月 20 日

花屋敷山手町を良くする会 関係各位

いつもお世話になっております。

国土交通省の

令和 5 年度「所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」
支援対象として採択されております状況から、
対象土地（火災跡地）〈地図参照〉の環境改善に向け、残骸の解体撤去工事作業を行うこととなりました。

かなり限られた予算(支援対策経費)内での実施ですので、大まかな残骸の解体撤去工事作業となりますが、
少し前進とお考えいただき、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

解体撤去工事作業は、すべて作業員による手作業となります。

そのため作業期間を 2 月 24 日(土)～3 月 8 日(金)としております。

作業日が明確ではないのは、作業員の作業に充てられる日時の調整、限られた予算と手作業対応によるものです。また、雨天中止が前提となります。

ご理解のほど、お願いいたします。

なお、この解体撤去工事作業や期間中の問い合わせは
〇〇（ ）までお願いします。

添付資料として

「解体工事のお知らせ」と「地図」を用意しました。

(問い合わせがある場合は、〇〇までお願いします。)

皆さまのご理解・ご協力をお願いいたします。

花屋敷山手町を良くする会
(山手花屋敷自治会 〇〇)

図表 1 1 近隣挨拶文

3) 実施における課題

(罹災証明書発行)

- ・罹災証明書は、罹災時の建物所有者等にしか発行ができない。所有者不明であれば、罹災証明書の発行ができない。

(クリーンセンター)

- ・火災建物の残骸を処分するには、罹災証明書の発行と本人またはその家族の承諾が必要になる。(火災後残置物は、ゴミではなく、所有物としているため)
所有者不明であれば、罹災証明書の発行も本人等の確認ができない。

③ 事業計画作成

1) 活動の概要と結果

(裁定申請)

地域福利増進事業裁定申請書(たたき台)を作成し、近畿地方整備局と事前協議を行った。その結果、複数の項目において、再検討が必要となった。

2) 活動によって得られた成果・知見

近畿地方整備局から再検討を指摘された主な項目は下記のとおりである。

① 事業主体について

任意団体で継続性を保つことが可能か？

② 事業範囲(番)について

主に下記の理由により対象範囲から外した方がいいのではないか？

- ・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に存すること。
- ・相続土地国庫帰属制度のガイドラインにおいては、所有者不明土地扱いになっているが、相続人等が権利関係を主張する可能性がある。

③ 資金計画

- ・収入、支出とも具体的に記載する必要があること。

3) 実施における課題

- ・事業主体の再検討
- ・事業範囲の再検討
- ・収入の捻出方法

近畿地方整備局との二者協議でさえ、合意形成を図ることが難しく、今後、近畿地方整備局、兵庫県、川西市との四者協議、内部での合意形成を図っていく困難さがある。

④ 裁定申請書作成

1) 活動の概要と結果

(裁定申請)

近畿地方整備局と協議した地域福利増進事業裁定申請書（たたき台）を兵庫県土木部用地課に提出し、内容の確認を行った。なお、修正については、修正確認用エクセルシートで記録を残していく方法で5回にわたる修正を行った。確認後は、兵庫県収用委員会に地域福利増進事業裁定申請書（たたき台）を提出し、内容の確認を行っていき、確認後、地域福利増進事業裁定申請書を申請する予定である。

申請書とともに添付する書類は、下記のとおりである。

(添付書類)

- 一 事業者の住民票の写し
- 二 事業を実施する区域（以下「事業区域」という。）を表示する図面
- 三 特定所有者不明土地の実測平面図
- 四 特定所有者不明土地の所有者の探索の過程において得られた法第十条第二項第六号に掲げる事項を明らかにする書類
- 五 特定所有者不明土地の写真
- 六 事業計画を表示する図面
- 七 法第十条第三項第二号ホの補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類
- 八 事業者の組織体制に関する事項を記載した書類
- 九 事業者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する 暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）に該当しないことを誓約する書類
- 十 事業者代理人の代理権限を証する書面の写し
- 十一 川西市公園位置図

(参考書類)

- ① 「花屋敷山手町を良くする会（仮称）」議事録（令和元年8月18日）
 - ・地域福利増進事業リーフレット
 - ・川西市花屋敷山手町の今後の利活用について
 - ・住民説明会の模様
- ② 兵庫県との意見交換会（令和2年11月27日）
- ③ 五者意見交換会（令和3年1月8日）
- ④ 三者会議協議記録（令和4年9月20日）
- ⑤ 管理不全土地解消に関する陳述書（川西市議会議長宛 令和4年11月9日）
- ⑥ 管理不全土地解消に関する陳述書に対する議事録

- ⑦ 川西市と花屋敷山手町自治会と協議を行っていない旨の理由書
- ⑧ 管理不全土地解消に関する要望書（市長あて）（令和４年１１月１７日）
- ⑨ 地域福利増進モデル事業意見交換会（令和５年１１月１４日）
- ⑩ 地域福利増進モデル事業意見交換会（令和６年１１月１４日）
- ⑪ 花屋敷山手町を良くする会発足までの経緯について兼議事録
- ⑫ 補償金額について異議を申し出ないことの承諾書
- ⑬ 令和５年度所有者不明土地利用円滑化等指定法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査実施結果報告書
- ⑭ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
- ⑮ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令

1/1

地域福利増進事業(川西市) 確認事項一覧

番号	項目	ページ	質問事項	依頼日	回答日	回答	結果	備考
1	裁定申請書	1	コミュニティ広場として活用するとありますが、具体的に今後どのように整備していくのかパース図も含めたところで記載願います。					
2	裁定申請書	-	地元自治体である川西市や自治会とは、今回の計画及び将来の維持・管理等を含めて協議をしておりますでしょうか。すでに行っている場合は、内容を記載するとともに議事録を添付願います。					
2-(1)	裁定申請書	-	協議を行っていないとのことでしたが、その旨の議事録を作成し、添付願います。					
3	裁定申請書	-	「3. 裁定申請をする理由」について、事業の必要性、公益性に言及すること。					
4	事業計画書	8	損失の補償金の見積額0円について、具体的な根拠を申請書に記載願います。					
4-(1)	事業計画書	8						
5	事業計画書	5						
5-(1)	事業計画書	5						
6	その他	-	添付資料を容易に差し替えできることから、ドッチファイルにて申請図書を作成願います。					
7	その他	-	申請手数料が27,000円発生しますが、収入証紙代は確保できておりますでしょうか。その代金の支出計上はしないのでしょうか。					
8	添付書類⑥	-	パース図を確認すると、花壇や倉庫が確認できますが、設置するのでしょうか。設置する場合の予算は確保できておりますでしょうか。					
9	裁定申請書	1						
10	裁定申請書	1						

図表 1 2 修正確認用エクセルシート（一部抜粋）

(裁定申請手数料)

本件の場合、手数料 27,000 円(兵庫県証紙)

東京都の場合は、下記の通り。

損失の補償金の見積額に応じて次に掲げる額

損失の補償金の見積額	手数料	備 考
1 億円超	272,200 円	上限額
2,000 万円超～1 億円以下	198,200 円～	補償金の見積額の 2,000 万円を超える部分が 400 万円に達するごとに 3,700 円を加えた額
500 万円超～2,000 万円以下	157,700 円～	補償金の見積額の 500 万円を超える部分が 100 万円に達するごとに 2,700 円を加えた額
100 万円超～500 万円以下	53,700 円～	補償金の見積額の 100 万円を超える部分が 10 万円に達するごとに 2,600 円を加えた額
10 万円超～100 万円以下	19,500 円～	補償金の見積額の 10 万円を超える部分が 5 万円に達するごとに 1,900 円を加えた額
10 万円以下	19,500 円	下限額

※地域福利増進事業の存続期間の延長裁定申請手数料も同額

図表 1 3 地域福利増進事業裁定申請手数料

2) 活動によって得られた成果・知見

近畿地方整備局から再検討を指摘された主な項目は下記のとおりである。

① 事業主体について

任意団体で継続性を保つことが可能か？

② 事業範囲(〇〇 番)について

主に下記の理由により対象範囲から外した方がいいのではないかと？

- ・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に存すること。
- ・相続土地国庫帰属制度のガイドラインにおいては、所有者不明土地扱いになっているが、相続人等が権利関係を主張する可能性がある。

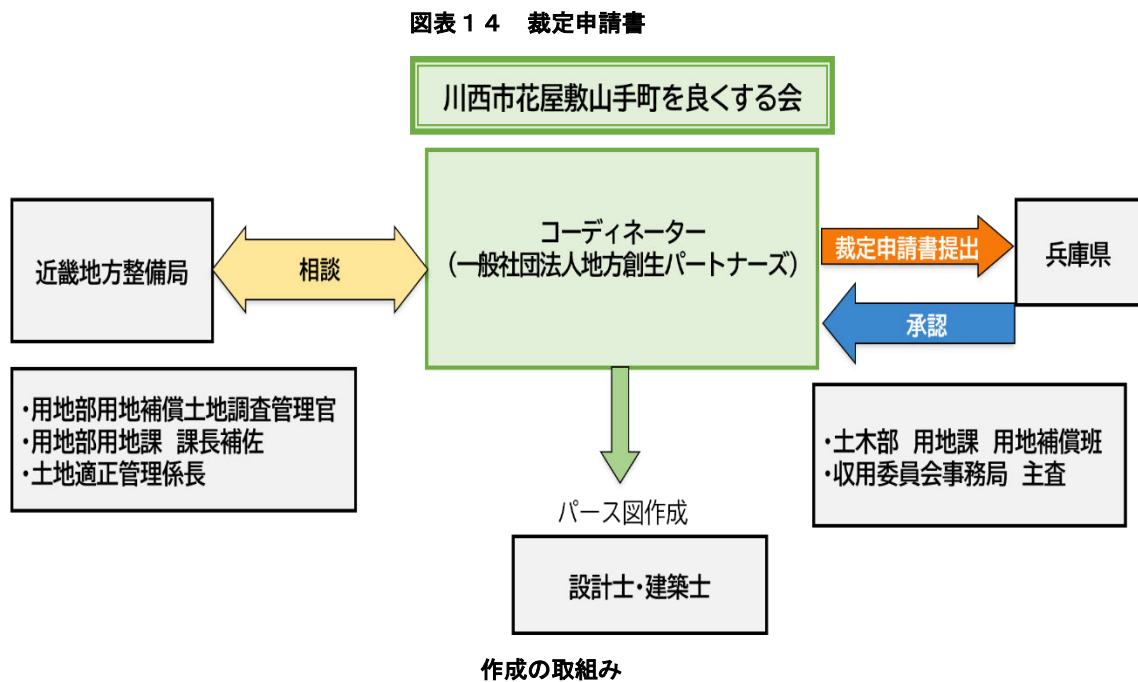
③ 資金計画

- ・収入、支出とも具体的に記載する必要があること。

3) 実施における課題

- ・裁定申請書を提出までに近畿地方整備局、兵庫県用地課、兵庫県収用委員会の書類チェックを受けたが、それぞれ書類チェックポイントが異なっており、相当な負担であった。事前に必要な書類、チェックポイントがわかっていたら時間の短縮、負担軽減につながったものと思われる。

4) 裁定申請書作成の取組み



(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

- 所有者探索
 - ・所有者探索における、土地所有者等関連情報提供等の可否は、市の担当課(者)によるところが大きい。今回の案件では、担当者を設けていただき、比較的スムーズに実施できた。(以前は、請求から交付まで半年程度要した)
 - ・所有者と思料される者から回答が一定期間ない場合には所有者不明土地となる取扱い等、ガイドラインの改正によって取組が進捗した。
 - ・所有者探索に時間が掛かると、所有者等の死亡、住所移転がなされる。短期間で探索を行うことが重要である。
- 滅失登記
 - ・滅失登記の申し出は、利害関係者のみ可能であるが、地域福利増進事業予定者も利害関係人として認められる先例を作った。

- 整地業務

- ・所有者を確知している土地（■■■■番、■■■■番）について、建物残骸の撤去を実施し、一部分の問題を解消した。
- ・土地上の建物の残骸も土地又は建物所有者の所有であること。
- ・罹災証明書は、罹災時の建物所有者等にしか発行できないこと。
- ・火災建物の残骸物の処理は、罹災証明書があることおよび本人の意思確認を要すること。
- ・所有者不明の場合、罹災証明の発行ができず、また、火災建物の残骸物処理も行うことができない。何らかの対応が必要である。
- ・地中の建物の残骸物の一部を撤去した。重機が使用できず手作業による業務であること、火災跡地であるため、地中の状況が把握できず想定以上に作業が困難であった。

② 本取組の課題

■組織体制の強化

- ・地域福利増進事業として、裁定後20年間、対象地の維持管理を行うための組織の体制構築
- ・担い手となり得る個人の発掘を進めていく必要がある。

■現場で対応する県（市）に対する「根拠」の提供が必要

- ・国、近畿地方整備局、兵庫県、川西市と協議をしてきたが、行政サイドは地域福利増進事業の実施に慎重な姿勢であった。

理由の一つに、根拠となる法律・ガイドラインにおいて、事業実施のための判断基準が具体的に示されておらず、県が独自の判断で行わなければならない点にあった。国の方で、兵庫県や川西市に対して法律やガイドライン等で根拠を示していただかないと、担当者の精神的負担は大きいものと感じた。

■所有者不明土地の対策において、官民の役割分担の考え方の整理が必要

- ・所有者不明土地は民間地である。民間地には行政が介入できないという理由で検討が前に進まなかった。所有者不明土地対策に係る官民の役割分担を可能な限り明確化していただき、国からの指導（ガイドラインの変更、通達等）も必要だと思われる。

- ・所有者不明土地に対応できる専門家が不足しているため、専門家の育成も必要である。
- ・地域福利増進事業の裁定申請を行うまでに、費用・時間が掛かりすぎるため、簡略化が必要である。
- ・収益を生み出さない事業、所有者不明土地、管理不全土地に対しては、整備費用は公的に支出、整備後の管理は地域や民間等が行うなど、役割分担が必要と思われる。
- ・整備後の課題として、高齢化社会を迎えており、地域においても管理ができる担い手の確保が難しくなってくる。継続していくための仕組み作りが必要。
- ・対象地が、所有者判明している土地と所有者不明土地が混在している場合の整地業務等の取り扱い基準が必ずしも明確ではなく、明確にすべきであると思われる。

③ 今後の取組の見通し・スケジュール

- ・一般社団法人地方創生パートナーズにおいて、所有者不明土地利用円滑化等推進法人への指定を検討してもらい、引き続き支援を検討してもらう。
- ・令和5年度に建物の残骸の一部撤去を行い、令和6年度は地中の残骸物の一部撤去を行った。今後は、地中の残骸物の残りを撤去するとともに対象地の整備を行っていくことを検討していく。
- ・整地費等を捻出するため、国や県、市の助成金、補助金を探し、獲得していくかを検討していく。
- ・今年度は、近畿地方整備局と協議した地域福利増進事業裁定申請書（たたき台）を兵庫県土木部用地課に提出し、内容の確認を行った。なお、修正については、エクセルシートで記録を残していく方法で修正していった。5回にわたる修正を経、兵庫県土木部用地課の確認を終えた。今後は、兵庫県収用委員会に地域福利増進事業裁定申請書（たたき台）を提出し、内容の確認中である。確認後、地域福利増進事業裁定申請書を申請する予定である。