

**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

智積自然の会

目 次

1. 四日市市の概要	3
2. 対象地区（智積町）の概要	4
3. 桜地区まちづくり構想「桜地区都市計画マスタープラン」	5
4. 業務の目的及び概要	6
① 業務の目的	
② 対象地域名	
③ 対象地域の特性	
④ 対象地域（対象物件）の課題	
⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源	
5. 業務工程	7
6. 取組の全体像（事業スキーム）	8
7. 取組み（活動）の内容	9
① 業務内容の概要	
② 詳細な業務内容	
③ 地域活性化のための資源調査	
④ 散策路が通る土地の地権者の確定	
⑤ 日常の保全管理の担い手育成	
8. 業務の成果と課題	16
① 当該事業の地権者の確定と無償貸借契約の成果	
② 今後の課題	
9. 今後の取組予定・見通し	18
10. 分析・提言等	18
◆智積自然の会の紹介◆	19

1. 四日市市の概要

沿革

四日市市は三重県の北部に位置し、西は鈴鹿山系東は伊勢湾に面した温暖な地域である。すでに旧石器時代から人々が住み、縄文から弥生時代の遺跡も数多い。市内各所に古墳が築かれ、なかでも志氏神社古墳は市内唯一の前方後円墳として知られる。日本武尊伝説や壬申の乱等は、四日市地域の古代の姿を垣間見るものである。8～10世紀には智積廃寺や上品寺の釈迦如来坐像など四日市地域への仏教文化の広がりが認められ、また、多度神宮寺伽藍縁起并資財帳によれば、条里が整備されていた様子がうかがえる。平安から鎌倉時代には伊勢平氏の活躍の舞台でもあった。それだけに鎌倉、南北朝、室町時代には時の指導者がその被官を北伊勢に配置した。

文明5年の外宮庁宣案に「四ヶ市庭浦」の地名が出てくる。この頃すでに定期市「四日市」が立っていたことがうかがえる。江戸時代、市場町・湊町の四日市に「宿場町」「陣屋・代官所の町」が加わり、北勢の行政・商業の中心地として知られるようになる。幕末から明治にかけ、菜種油や肥料の生産や取り引きの盛んな町として栄え、四日市港の修築で勢い生糸、紡績を中心として繊維工業へ、さらに、機械工業や化学工業の進出が相次ぎ、日本の近代工業化への歩みを模したかのような形で四日市地域が商工業の都市に進展した。明治30年に市制を施行し、昭和5年に塩浜、海蔵の両村を合併して以来、昭和32年まで周辺の町村を併合、さらに、平成17年2月7日に楠町と合併し、現在の市域となった。昭和30年代以降、石油化学工場等の進出は、大気汚染等の公害をもたらしたが、今では環境浄化に努力し、自然との調和を目指したまちづくりにまい進している。

(四日市市ホームページより)

総人口	306,111 人
男	153,744 人
女	152,367 人
世帯数	146,002 世帯

令和7年2月1日現在



2. 対象地区（智積町）の概要

四日市市は24地区に分けられ、事業対象地区は四日市市の西部に位置する「桜」地区に該当し、石油化学コンビナートの繁栄とともに丘陵地に建設された住宅群と、旧来の歴史豊かな智積町などが共存している。人口は約15,000人で、四日市市の中では人口の多い所である。また、四日市市の中で鈴鹿山脈に隣接している2地区の一つで、「四日市市広域緑の基本計画」の中では中核地区として、水と緑の供給源として重点地区に指定している。名水百選の「智積養水」や、太古の「東海湖」由来の「シデコブシ群生地」はその特徴を表している。

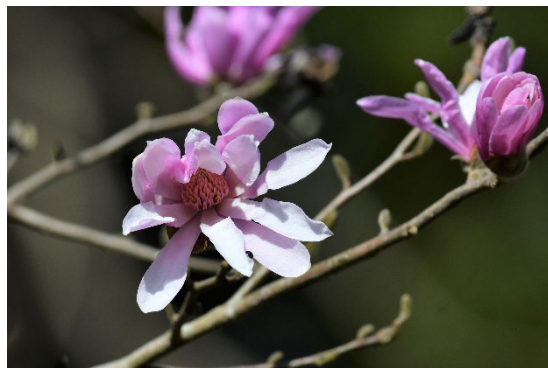


「智積養水」と智積町の佇まい

昭和60年に環境省「全国名水百選」
に選ばれる

シデコブシ

愛知、岐阜、三重の伊勢湾に限定された
所に残る天然記念物（四日市市指定）

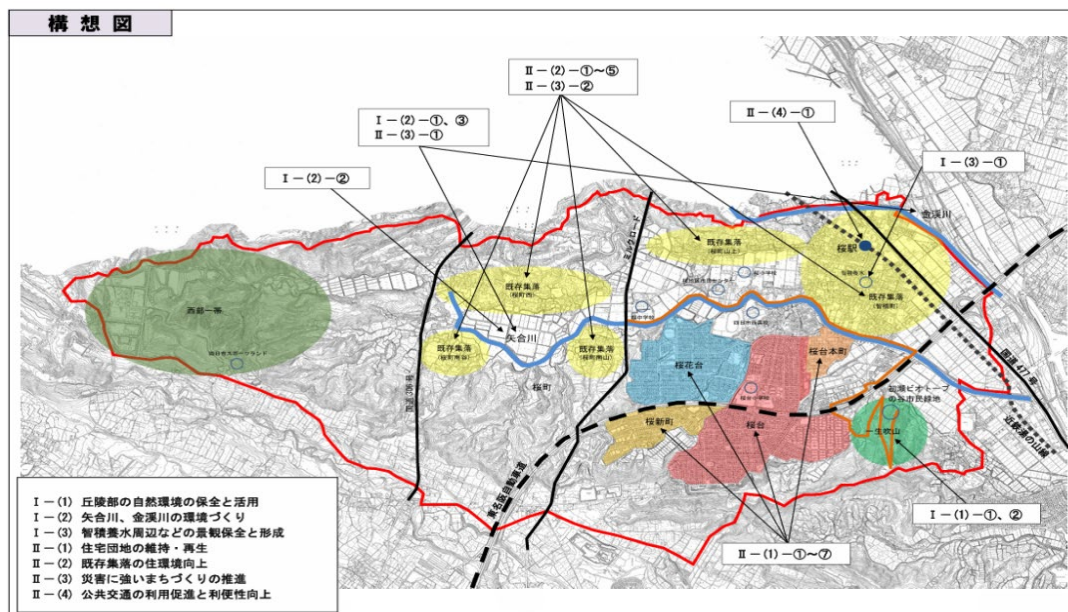


一方では、開発年次が古い桜台団地などでは近年人口が減少傾向を示しているとともに、高齢化も進んできており、老化防止と健康維持に散策を楽しむ人などが増え、**一生吹山の散策路整備**が課題となってきた。

3. 桜地区まちづくり構想 「桜地区都市計画マスタープラン」 四日市市

桜地区都市計画マスタープラン		
		事業概要
Ⅰ 豊かな緑と水を活かすまち	(1) 丘陵部の自然環境の保全と活用	【対象区域】 桜地区内丘陵部 【概要】 ① 初瀬ピオトープの谷市民緑地における憩いの場づくりに対して、「市民緑地制度」により支援。 ② 一生涯吹山を中心とした里山保全活動や散策路整備などに対して、「市民緑地制度」や関係部署などの制度により支援。 【実施時期】 ① 継続実施 ② 地域からの要望により支援、関係部署との調整により実施
	(2) 矢合川、金溪川の環境づくり	【対象区域】 矢合川、金溪川の河川および沿岸 【概要】 ① 矢合川、金溪川沿いの美化活動に対して、「花と緑いっぱい事業」により支援。 ② 矢合川沿いの堤防道路について、ウォーキングなどの健康増進に向けた環境づくりの方策を検討し、実現に努める。 ③ 矢合川、金溪川の草木伐採など河川環境の維持について、地域とともに三重県に働きかける。 【実施時期】 ① 地域からの要望により支援 ②、③ 地域との調整により実施
	(3) 智積養水周辺などの景観保全と形成	【対象区域】 智積養水周辺など 【概要】 ① 智積養水における水路機能や沿道修景の維持・保全に努める。 ② 「花と緑いっぱい事業」や「生垣設置助成金交付制度」などにより、緑化活動を支援。 【実施時期】 ① 地域との調整により実施 ② 継続実施
Ⅱ 安心・安全な住みよいまち	(1) 住宅団地の維持・再生	【対象区域】 住宅団地 【概要】 ① 街路樹について、地域との合意形成のもと、計画的な樹種の転換などを進める。 ② ゾーン 30 による速度規制などで、生活道路に流入する通過車両に対する歩行者の安全確保に努める。 ③ 生活道路の歩行者安全対策を地域や関係機関と協議し、「生活に身近な道路整備事業」などにより歩行者の安全確保に努める。 ④ 「住み替え支援事業」による市外からの子育て世帯などの転入や、「空き家バンク」への登録を促進。 ⑤ 耐震性の低い木造住宅について、「木造住宅無料耐震診断」や「木造住宅耐震改修費補助制度」により安全性の向上を支援するとともに、「木造住宅耐震改修費補助制度」では、建て替えや利用転換に向けた建物の除却に対しても支援。 ⑥ 「花と緑いっぱい事業」や「生垣設置助成金交付制度」などにより、緑化活動を支援。 ⑦ 地域が主体となって取り組む良好な住環境の維持・向上の仕組みづくりを、地区計画などの手法により支援。 【実施時期】 ①、②、③ 地域との調整により実施 ④、⑤、⑥ 継続実施 ⑦ 地域からの要望により支援

※ 10年間に予定する取り組みは上記のとおりですが、今後、これらの整備に関する予算の確保に努めていきます。



4. 業務の目的及び概要

① 業務の目的

整備の対象とする一生吹山は、山頂に子供広場が設置され毘沙門天が祀られている。また、麓には市民緑地として親しまれているメダカ池ビオトープがあり、山頂と麓を結ぶ道は散策路や自然観察のスポットとして数十年前から多くの人に利用されている。

整備・保全については、地域の有志団体（以下、「智積自然の会」）が細々と行っているが、山道であるため豪雨や劣化により石段脇の土留めが崩壊・沈下しつつあり、素人による復旧が難しい状況である。

この散策路を、地域の魅力ある資源として情報発信し、より多くの方に訪れてもらえるよう整備することを目的とする。

ただ、土地の形状や所有者が不明な状況において、ボランティアが整備して利用するには融通が利かず柔軟な対応が難しいため、今年度は地域福利増進事業により土地使用权を取得することを目指す。

② 対象地域名

三重県四日市市智積町 一生吹山散策路

③ 対象地域の特性

四日市市都市計画マスタープランの桜地区まちづくり構想にも、一生吹山散策路の整備の必要性が記載されています。

対象地一帯には、豊かな自然に加え史跡・文化財も多く存在し、散策路の整備を進めているが、快適に歩くことが難しい状況である。

約 35 名の地元ボランティアが近隣にあるビオトープ周辺の草刈りや保全活動を行う合間に修繕や危険個所のチェックを行うなどの管理をしている。

④ 対象地域（対象物件）の課題

長年の風雨や近年の豪雨等により石段脇の土留が崩落しかけており、ぬかるみや大きな高低差が生じている個所が散見される。

また、看板・案内柵の劣化・損傷などが激しく、だれでも見やすくわかりやすい案内板への交換・設置が必要である。

対象地は数十年以上前から利用されており、所有者不明のまま「あかみち」のような状況で使われているため、必要な整備や修繕が十分になされてきませんでした。

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

智積自然の会の会員 35 名（現在 42 名に増員）。自然観察会やウォーキング大会などを実施し、一生吹山が地域にとって貴重な存在であることを再認識してもらうことにより、会員数の増員と若年層へのアピールを行い、環境保護・保全のための人的資源を増やす。また、地元の造園業者や木材業者などへ理解と事業への参加を求めて行きたい。

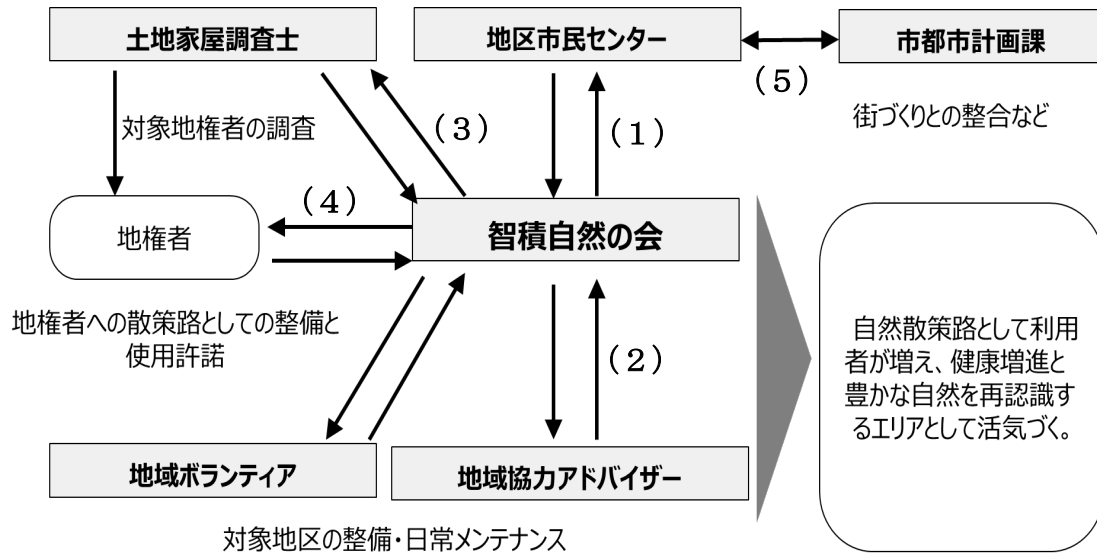
5. 業務工程

図表 1 業務工程

実施内容	10月	11月	12月	1月	2月	3月
智積自然の会会員が地域在住の自然観察指導員とともに、散策路の使用権設定に向けた協議・現地確認等を行う	■	■	■	■	■	
土地家屋調査士への調査依頼と調査結果の受領		■	■			
無償契約を締結する必要がある土地の確認と確定		■	■	■		
登記事項証明書上の土地名義人への対応について協議		■	■	■		
生存土地名義人との話し合いを行い事業実施への理解を求め、無償貸借契約書を取り交わす		■	■	■		
無償貸借契約取り交わしができない所在不明の土地名義人宛てに登記事項証明書に記載された住所へ文書を送付。 また、現地確認と近隣関係者への聞き込み。			■	■		
所在不明の土地名義人について、地域福利増進事業として裁定申請を行うことについて協議し、関係各所へ問い合わせと協力依頼。					■	■
無償貸借契約が成立した個所について、応急的な修繕を行う。 また、未契約の土地との境界を明確化するための措置も行う。					■	

6. 取組の全体像（事業スキーム）

<事業スキーム>



- (1) 智積自然の会と地区市民センターとの間で、情報共有と進捗状況の確認を随時行う。
- (2) 智積自然の会が、地域協力アドバイザーへ一生涯吹山散策路周辺の自然環境としての魅力、歴史的な評価などの調査を依頼。また、散策路整備後の利用方法や、地域住民の福祉向上や活性化について考えられる効果についてアドバイスを受ける。
- (3) 智積自然の会が土地家屋調査士へ地権者の調査と登記事項証明書・公図等の取得と散策路の位置図作成を依頼する。
- (4) 散策路として整備を行うための使用許諾を得るために土地無償貸借の契約を行う。
- (5) 四日市市都市計画マスタープラン実現のために今回の散策路整備を行うことから、プランの方向性と齟齬が生じないように適宜な助言を求める。

7. 取組み（活動）の内容

① 業務内容の概要

- R6.10 智積自然の会が事業の実施にあたり、地域協力アドバイザーと土地家屋調査士へ概要説明
- R6.11 土地家屋調査士と散策路の位置図等の作成のための委託契約を締結
- R6.12 土地家屋調査士から調査結果受領。散策路の土地名義人を確定。
確定された名義人と土地無償貸借契約を結ぶ
- R7.1 所在不明の土地名義人について調査
地域福利増進事業の手続きを行うにあたり、市の担当部局と中部地方整備局へ照会
- R7.2 無償貸借契約を行った箇所について、暫定的な補修整備を行う

② 詳細な業務内容

◆令和6年10月

智積自然の会が桜地区まちづくり構想に謳われている一生吹山散策路の整備を進めるため、所有者不明土地等対策モデル事業補助金の交付申請し決定された旨を地域協力アドバイザーと土地家屋調査士へ伝え、業務の内容説明を行い協力を依頼。

◆令和6年11月上旬

土地家屋調査士から散策路と推測される箇所の絵図面と登記事項証明書を受領する。事務事業者と現地調査を行う一方で、地域協力アドバイザーと絵図面をもとに散策路の概況確認を行ったところ、絵図面の示す散策路が実相とずれていることが判明。土地家屋調査士へ絵図面と位置図の再調査を依頼する。

◆令和6年11月下旬

智積自然の会の会合で、会長が国の補助金を活用して一生吹山散策路の使用権の取得を目指していることを公表。

◆令和6年12月上旬

土地家屋調査士から成果品を受領。地域協力アドバイザーとともに内容確認。請求書と納品書（位置図・公図参考図・旧図・土地調査票・土地登記事項証明書・地積測量図）を受け取る。

散策路にかかる土地は15筆（地権者は10名）で確定（後にさらに1筆増えることとなる）。

地権者へのアプローチの仕方、説明の段取りなどについて検討する。幸いなことに、9名の地権者は現所有者へ名義人変更しており、且つ智積自然の会の伊藤会長の知己であることが判明。

◆令和6年12月下旬

地権者説明用のパンフレットと智積自然の会の活動案内のチラシ、無償貸借契約書を作成する。

9名のうち8名（うち、2名は法人）は市内在住のため、伊藤会長、地域協力アドバイザーが居宅（事務所）へ訪問し、事業について説明し理解を求めるとともに契約締結する。

関東在住の1名の地権者については、郵送（レターパック）にて契約締結する。

所在不明の地権者宅（登記事項証明書上の住所）を訪問するも別人が居住。

◆令和7年1月

関東在住の地権者について契約漏れの箇所があることが判明したため、再度レターパックにより契約書を郵送。

一方、所在不明の地権者について、地域福利増進事業ガイドライン1.1.17に基づき所有権登記名義人の住所に宛てて書面を送付するが、宛先不明として返送される。

四日市市での地域福利増進事業情報提供担当部局へ、住民基本台帳情報等を取得するための手順等について問い合わせたが「前例がないのでわからない」との回答を受ける。

しかし、ガイドライン1.3.2 土地所有者等関連情報の提供によると、情報の提供を受けるためには担当部局から証明書を得る必要があるため、事務事業者へ相談したところ、中部地方整備局へ照会するよう案内される。

中部地方整備局へ四日市市では地域福利増進事業について前例がなく、打開策がないことを伝えたところ、中部地方整備局から情報担当部局へ地域福利増進事業の概要説明と事務のスキームを説明してもらうこととなる。

結果、情報担当部局から証明書発行のためのマニュアルを作成するため暫く時間を要する、との連絡を受ける。

◆令和7年2月

無償貸借契約を行った土地で、土砂流出や路肩損傷の恐れがある箇所へ土留めをするなどの応急処置を施すため、コンクリート柵板を購入。また、契約未締結の土地との境界を区切るため、プラ丸杭やビニロンロープも購入する。

③ 地域活性化のための資源調査

地域在住の自然観察指導員（耕作放棄地の里山保全活動実践）と、当該地周辺の利用可能な資源の調査を始めた。（令和6年11月）

1) 市民緑地（四日市市指定・初瀬ビオトープの谷）…維持管理者：智積自然の会



耕作放棄田畑を市民への有効利用を目的に、管理者を定め市が指定。ビオトープ（通称メダカ池）を中心に、藤棚を囲んだ憩いの場所になっている。水田跡地には、ハスが植えられ季節には見事な花を咲かせる。泥んこ綱引きのイベントでも賑わう。

一生吹山の麓に当たり、近くには大型入浴施設やフットサル場があり、人の往来が多く散策路になっている。

2) 一生吹山こども広場・毘沙門天…維持管理者：智積町自治会



標高 109.3m の一生吹山山頂には、毘沙門天と七福神が祀られ、その境内は子供広場として親しまれ、春の桜と秋の紅葉にはたくさんの人で賑わう。

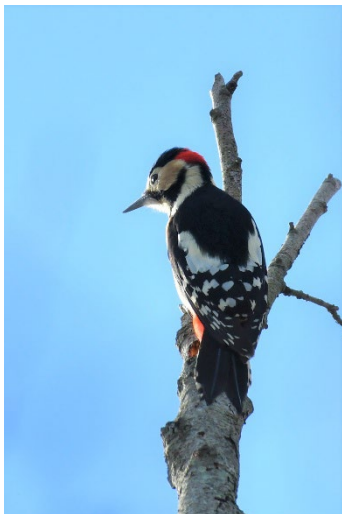
四日市市街と伊勢湾を見下ろす眺望も素晴らしく散策路の休憩地としても最適な所。



3) 豊かな自然

一生吹山は丘陵地の先端に位置しているので、里山の自然を見ることができると同時に、鈴鹿山脈（1,000m 級）につながる自然も見ることができる。最高地点が 200m を超える桜地区では、四日市市内でも特異な自然に恵まれている。

住宅地と自然が近接しているにも関わらず、野鳥観察には興味深いところである。



アカゲラ



ハイタカ



チョウゲンボウ

散策路および周辺にはシライトソウ、リンドウ、ウチワヤンマ、オオルリボシヤンマなどの図鑑を片手に楽しめる自然を見ることができる。

四季折々に変化する楽しみを、地域はもとより広く市民と共有できる資源となる。



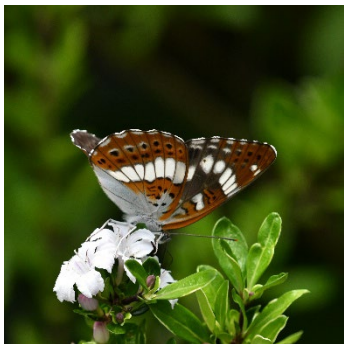
リンドウ



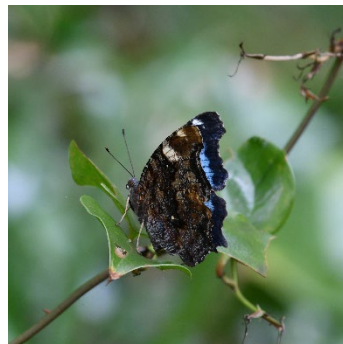
ウチワヤンマ



オオルリボシヤンマ



アサマイチモンジ



ルリタテハ



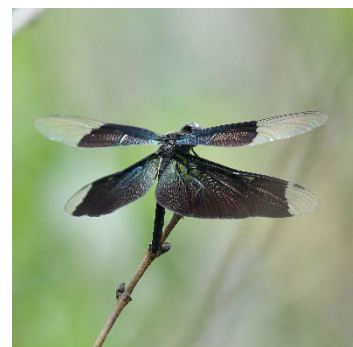
シライトソウ



マルバスマイレ



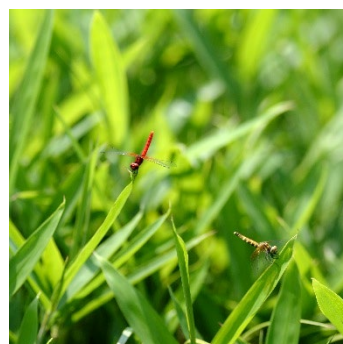
ミヤマアカネ



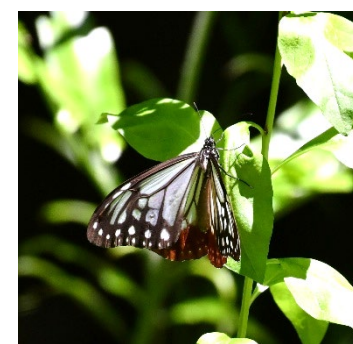
チョウトンボ



アケビ、モンシロチョウ



ハッチョウトンボ



アサギマダラ

④ 散策路が通る土地の地権者の確定

地元在住の土地家屋調査士により現地確認を繰り返し行い、該当地権者をほぼ確定することができ、該当土地の絵図面と登記事項証明書の提出を受けることができた。

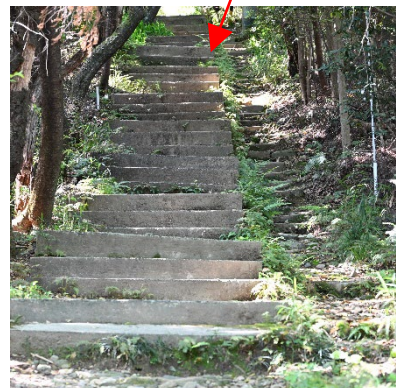
その過程で使った現地写真を次に示します。なお、該当地権者との無償貸借交渉の席にもこれを活用し、スムーズに成約に結びつけられた。



散策路には、水みちがあり手製の丸太を並べて橋状にしたところも傷みがひどく不安定。途中の通路も枯れ木や草で覆われている。

手製の案内板も小さく見落してしまう。

頂上部の階段は、豪雨などで土砂が崩れて段差が40cmもあり、上れない。



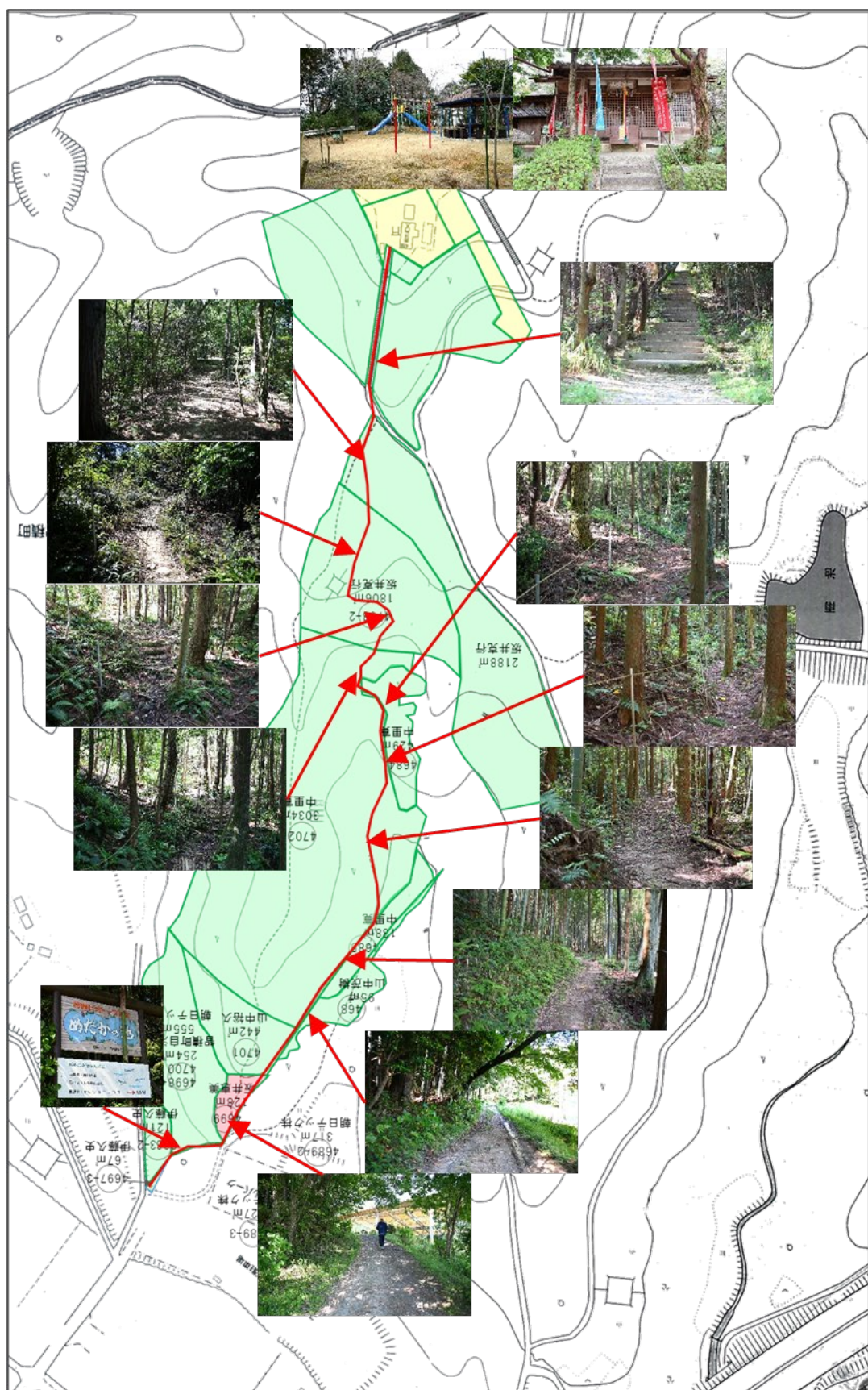


図1 一生吹山散策路現状画像

⑤ 日常の保全管理の担い手育成

1) 一生吹山散策路の魅力を地域に発信するイベントの用意。

2025年1月28日(日) 9:00～12:00 に行われた「矢合川バードウォッチング」を利用し、「一生吹山散策路自然観察会」を2025年中に開催することを発信し、30分のプレゼンテーションを行った。

参加者の中には、すでに一生吹山の観察会を希望している方が数名確認できた。

平地では観察できないアカゲラや、猛禽類・ウソ・シメ・エナガなどに興味を持っていた。地区に興味をもって暮らすことで、地区行事に参加することが活発化することに期待できると感じた。



エナガ

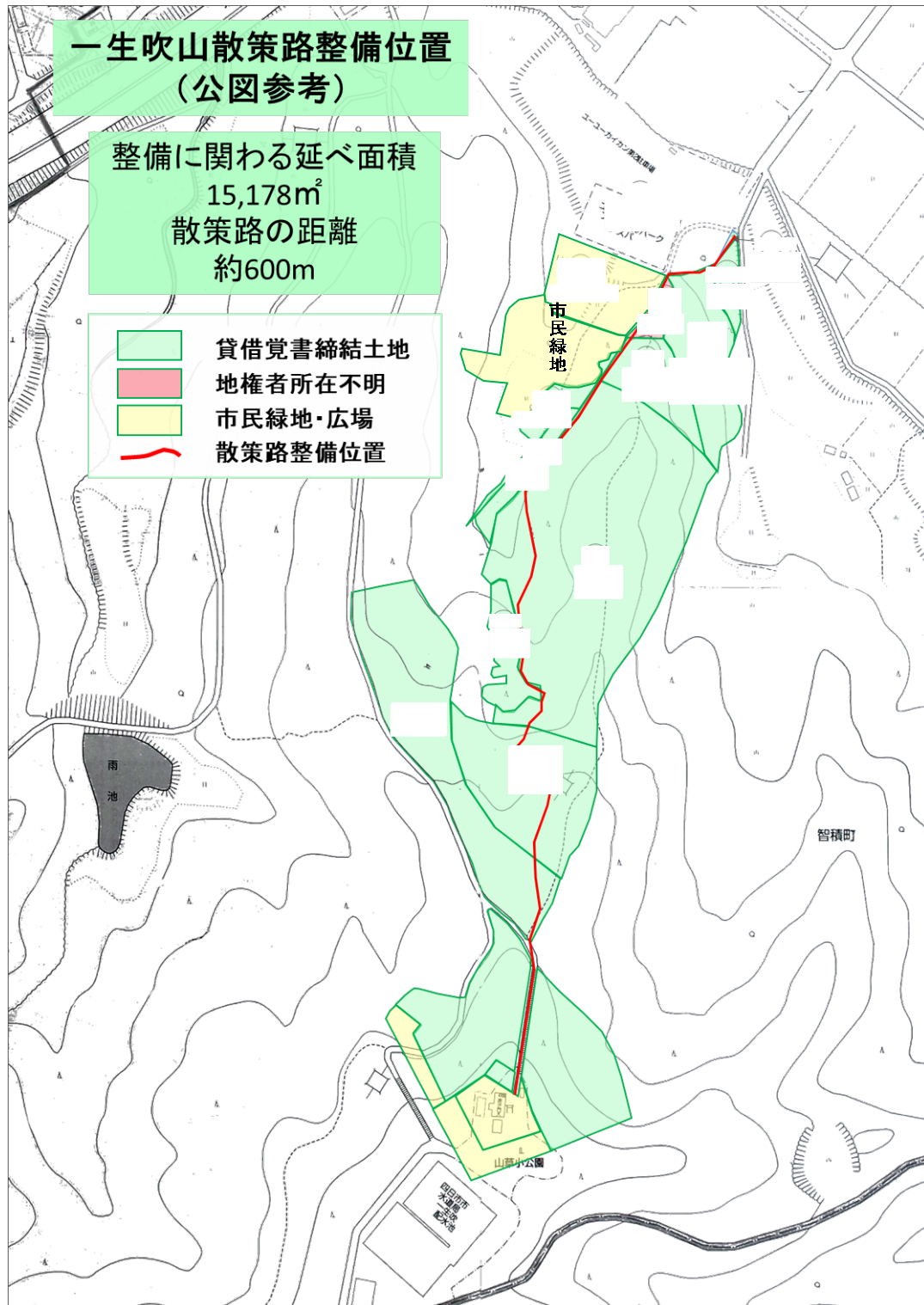


ウソ

「智積自然の会」への加入を呼びかけたところ、5人の新規加入があった。
毎月第2日曜日のメダカ池の整備には、通常管理と散策路整備の準備をしていくことが話し合われている。

8. 業務の成果と課題

① 当該事業の地権者の確定と無償貸借契約の成果



図表2 地権者の分布と散策路土地無償貸借成約図

2025年3月1日現在、所在不明者1名を除き地権者全員の無償貸借契約を成約した。

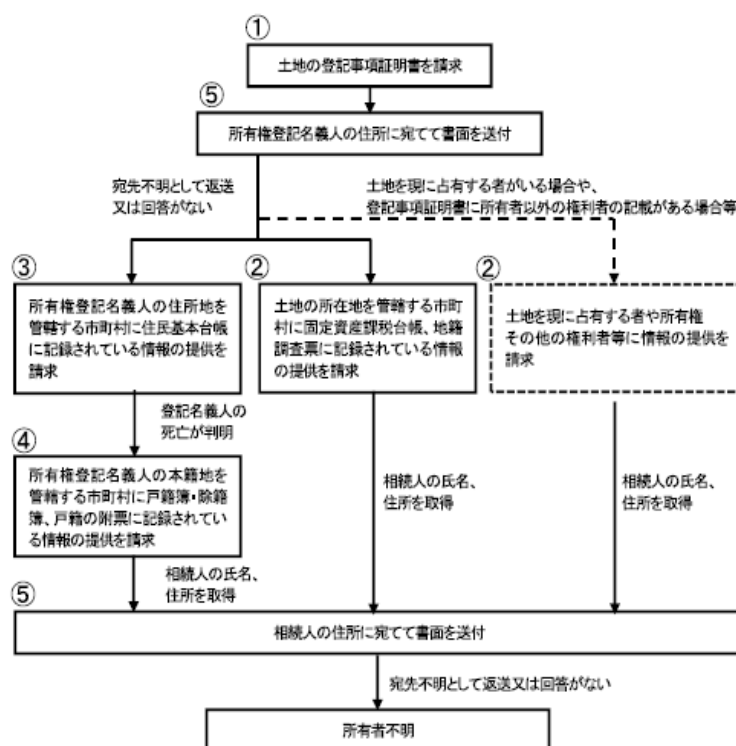
② 今後の課題

散策路が通る土地の使用権に関して、10人いる所有権登記名義人のうち9人へは、今回行う事業の説明を行ったうえで10年間の無償貸借契約を締結することができた。

残り1人の登記名義人については、登記事項証明書上の住所を訪問したが別人が居住しており、照会文書を送付したが「宛所不明」として返戻された。

未交渉の登記名義人の現在の所在地はもとより、や生存も不明のため、地域福利増進事業のガイドラインに即して、下記の③にある住民基本台帳に記録されている情報の提供を請求することとする。

i 所有権登記名義人の相続人が土地所有者であり、所在不明である場合



ここで、智積自然の会が正当な権利が有るものとして請求するには、土地の所在地を管轄する市町村の情報提供部局から土地所有者等を知る必要があることの証明書を交付してもらう必要となるが、四日市市の提供部局へ問い合わせたところ、智積自然の会が着手する地域福利増進事業が四日市市では前例がなく初めてのケースであったため、証明書の交付には時間を要する旨の返事があった。

結果、情報提供部局が他市町村へ対応を照会したり、情報保有部局や中部地方整備局と調整することなどにより、土地所有者等知る必要があることの証明書交付のマニュアルを作成することとなったため、残り1人の登記名義人の探索は長期化することが懸念される。

9. 今後の取組予定・見通し

智積自然の会としては、情報提供部局のマニュアルが出来次第、速やかに証明書交付を請求するための必要な書類を準備する。

また、所在不明の登記名義人の友人や知人が地域内に居住しているので、そのつながりを頼りに引き続き探索し、契約するような運びとしたい。

10. 分析・提言等

四日市市においても空き家・空地が年々増加している。当桜地区の大型住宅団地でも建築 50 年を越え 2 世代目に引き継がれることなく、空き家になっている。

高齢化率は 35% を超え（その年齢はほぼ 80 歳）、さらに加速されて行くであろう。

一方、農業ばなれから里山の竹ヤブ化が進み、ゴミ捨て場もしくはソーラーパネルに置き変わっている。耕作あるいは整備ができない年齢も加算して、二束三文で手放さざるを得ない状態になっている。旧来の街並みではまだ先祖代々の土地という意識が残されており、これ以上変化しないような意識の再確認が必要な状況だと思う。

今回この業務に携わって感じたことは、小さい面積であっても地域に必要な土地あるいは地域と協調できる土地として意識されることが必要だと思った。

この業務の当事者（地権者・事業者）が得た力が、その隣へ波及するきっかけになったように思う。自分が地権者であることを機会ある度に意識することで、所有者不明の土地が広がらないことに繋げたい。なお一層の地域コミュニケーションの活性化に繋がるイベントや機会を考えて行きたい。



◆「智積自然の会」の紹介◆

平成11（1999）年、「水のきれいな自然環境を残したい」という思いから、町内の有志が休耕田をメダカ池として整備し、《智積自然の会》を結成した。

毎月、第2日曜日に会員総出で池の管理と周辺の整備を続けてきた。



平成17（2005）年に、四日市市の「市民緑地」に指定され、「初瀬ビオトープの谷・メダカの池」として生まれ変わり、智積自然の会がその管理を委託されて現在に至っている。

所在地：四日市市智積町大字初瀬

会員数：現在42名。 会長：伊藤隆夫

定期管理日：毎月第2日曜日午前中 必要に応じ随時整備



大小4つの池には、メダカ・ヤゴ・アメンボウ・タニシなどが生息し、夏期にはハスやホテイアオイ、コウホネなどが花を咲かせる。一生吹山山頂への散策を楽しむ人々の休憩場所として、周辺地域住民の憩いの場として親しまれている。



2年に一度開催される「メダカの学校・ちしゃくの自然ふれあいまつり」は、地域の大人気イベントで、中でも泥んこ綱引き大会は谷じゅうが声援の渦になる。



◇日常の管理について◇

散策路の倒木処理や除草、急坂部分の整備などビオトープに繋がる道筋のため、補修に心がけているが対応が難しい。新規会員の募集につとめている。