

**令和 7 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 8 年 3 月
鹿児島相続対策研究会**

(1) 業務の目的及び概要

① 業務の目的

R 6 年度モデル事業終盤 3 月 2 日のマルシェ開催で地権者や住民による地域活性化の意識に変化を感じている。その継続で、「モデル事業」対象地域にある空き地・空き家の利活用では、放置すれば低未利用地のまま流通価値が低下、経済価値を喪失し、将来的に相続放棄や所有者不明土地となる不動産を、物理的生産財としての再生の視点だけではなく、地域住民の「多発する災害からの安心・安全」や「生活・サービスの質の維持」に資する地域住民等の課題でもある、共同の福祉又は利便の増進を図る事を事業目的にした地域福利増進事業の土地利活用モデル事業とする。同地区で二年目となる R 7 年度は、地域と一体となった「清和地域プロジェクト X」とする地域課題解消に向けての社会実験に取り組む。

② 対象地域名

鹿児島市清和四丁目の地域

鹿児島市清和4丁目地域

市区画整理事業で近年急速な発展を遂げている市南部地域に位置し、区画整理事業等に取り残され多数の農地が小規模乱開発にて宅地化された地域



対象地域の参照図 I

③ 対象地域の特性

対象地域は、市区画整理事業、商業施設を含めた住宅街区等の形成にて、近年急速な発展を遂げている市南部地域で、区画整理事業等に取り残され多数の農地が小規模乱開発にて宅地化された跡地の一角にあり、居住者の相続、施設入居等を機に建物の経年劣化や無秩序な宅地開発による狭あい・法外道路等を因として流通価値低下、経済価値喪失した「空き地・空き家」が長期未利用地、所有者不明土地・建物となっている。

④ 対象地域（対象物件）の課題

私道(地目:公衆用道路)にて囲まれた当地域の二つの道路の内、一つは、数区画が利用している建築基準法上では s42 年にみなし道路とされている幅員 2M の狭あい・法外道路で、南側にある約 60 cm 下がりの階段状の公道接道侵入口からの車両侵入不能の行き止まりの袋路となっている。以前は通路として利用していたという私有地を回避して、現在はブロック塀 2 段を跨いで隣地の公衆用道路を通り抜けの生活通路や児童通学路として利用している。

もう一つは、私道に面した車両侵入可能な数区画の行き止まり袋路となっており、その二つの私道に面した地域では、居住者の相続、施設入居を機に長期空き家となっている 5 区画と、1 区画の空き地が混在している。

同地域は外部からの訪問者用の車両駐車施設等がなく、火災・災害、介護・医療用の車両駐車・リターンが出来ないばかりか、狭あい・法外道路に面した区画では緊急事態での車両侵入も出来なく、土地区画の再編成も出来ないまま、空き地・空き家となって放置されている。

課題として非常にハードルが高く困難が予測されるが、車両利用状況の改善や、地域の「災害・火災・救急事態への安心・安全の実現」への対応及び低未利用空き地・空き家の利活用による多世帯の「生活・サービスの質向上」と資産価値の再生が求められている。

①法制に基づき情報提供部局の市道路建設課へ地域福利増進事業(駐車場整備事業)として「土地所有者等関連情報提供請求」を提出していたが、R7 年 5 月末日に「土地所有者を知る必要性がある事の証明書」の交付があった為に、参照図Ⅱの⑧区画について、所有者探索を継続して行い、地域課題解消に資する地域福利増進事業(駐車場)の可能性を模索する。

②「空き地・空き家・所有者不明土地」(参照図Ⅱの①～⑨)の所有者探索を続け、判明した所有者に対して清和地域の課題解消へ向けた利活用の企画提案に取り組む。

- ③地域コミュニティ形成の場となりうる未利用不動産の空き地・空き家の利活用への第一歩を踏み出す為の突破口として、参照図Ⅱの①区画の土地共有状態を解消し、老朽家屋を解体・土地流動化を計り、まちなか空間づくり等に取り組む。
- ④土地所有者・地域住民等との調整を経て、地域福利増進事業に資する土地利用の取組みとしてまちなか空間を利用した福利増進土地利用事業の企画提案の社会実験に着手する。

<地域課題>

失われる街から生き残る街を!!

2025 (R7). 6

地域の空き地・空き家は13区画中9区画→70%を占めている



対象地域の参照図Ⅱ

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

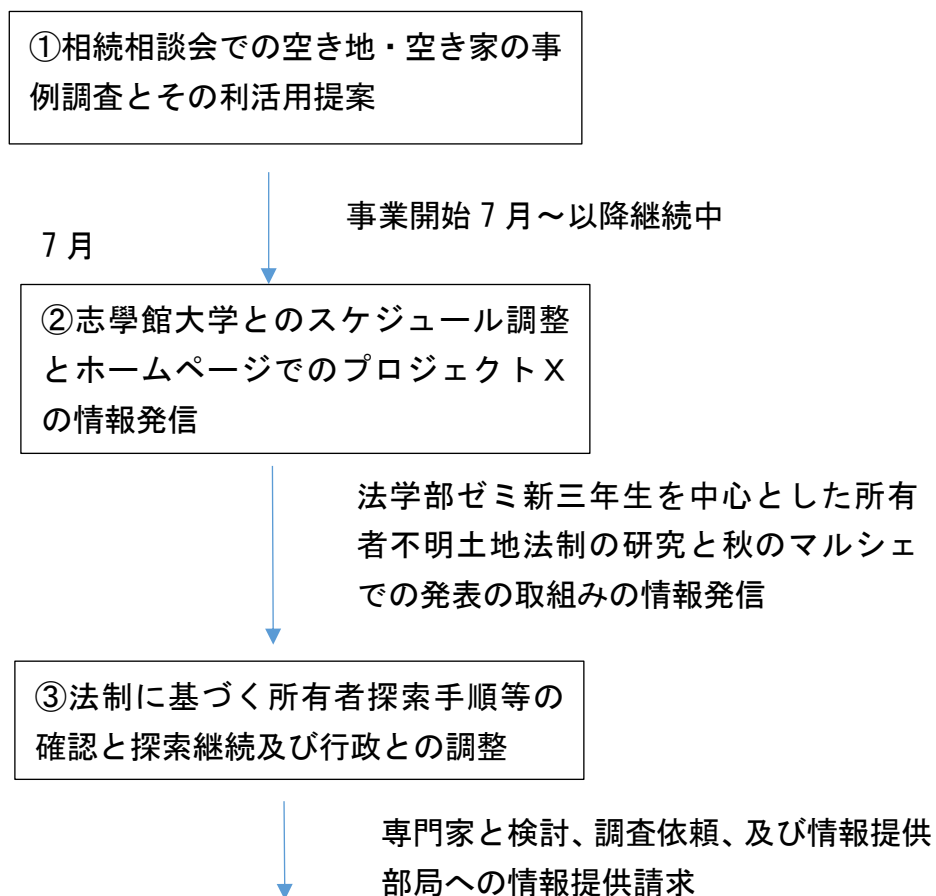
①市内・近郊地域を対象として鹿児島相続対策研究会(図表3参照)」による相続対策相談会での空き地・空き家、未利用地・相続放棄地等の放置すれば所有者不明土地となり得る不動産の利活用の企画提案

②市道路建設課の協力を得ながら、放置されている「清和地域プロジェクトX」区域の空き地・空き家の相続未登記物件等の所有者探索を継続実施する。

③「地域を考える会」での交流を更に深化、清和地区のみならず広く一般市民にも「清和地域プロジェクトX」の取組みの情報発信を SNS・マスコミ等の情報媒体を活用して実施する。

④連携する志學館大学ゼミでの地域課題研究への取組み発表の場として、第二回マルシェ開催を実施する。

(2) 業務フロー



8月

④「清和プロジェクトX」区域内の所有者探索の継続及び専門家との検討会の実施

所有者探索の為に各戸籍等の収集作業、
相続関係図作成、連絡体制の強化

⑤空き家⑦の相続人探索の為に、代襲相続人全員へ文書発送

3度目の文書に初めて、18人の代襲相続人の内1名から連絡があり、相続人探索着手への糸口を見いだす事に成功

⑥空き家⑧の相続人探索の為に、相続人全員への文書発送

地域福祉増進事業（駐車場設営）推進の為に「土地所有者を知る必要のある事の証明書」交付を受けて2度目の文書送付

⑦空き家①老朽家屋解体工事について鹿相研事務局、地域を考える会等による協議

①老朽家屋解体後の利活用計画説明は地域住民自身での不動産利活用の機運醸成に転化

⑧空き家①解体工事施工説明での
地域住民への協力要請

老朽家屋の空き家①の解体工事に伴う
工事用車両、重機搬入に伴う私道通行承
諾、境界ブロック撤去→工事後再築約束
での承諾等の住民協力の取付

9 月

⑨老朽家屋の空き家①の解体と整
地が完了

10 月

⑩地域環境整備の取組みで空き地及
び空き家所有者への利活用提案

モデル事業対象地域全体の地域住民自
身での地域環境整備化を伴う空き地・
空き家の利活用の動きが活発化

11 月

⑪老朽家屋解体後のまちなか空間づ
くり・マルシェによる土地利活用の
社会実験の実施

マルシェ運営企画および出店募集
志學館大学青空ゼミでの所有者不明土
地法制の研究発表会

12 月

⑫マルシェ総括



社会実験としての各段階の取組み
の位置付けが明確化されてきて、
実践化された

⑬国交省九州地方整備局講習会

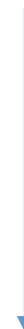


所有者不明土地対策等モデル事業
への過去 4 年間の具体的な取組み
事例の説明

⑭所有者不明地⑦及び⑧の探索継続



⑮福利増進土地利活用事業「おさん
ぽ畑」への取組み着手



「おさんぽ畑を」福利増進土地利
活用事業と位置付け、施設整備と
畑地へ転換の為に土地造成

1 月

⑩所有者不明地⑦の探索継続

⑦区画は一人の連絡者との接触で多くの相続人との連絡が付くようになり、福利増進土地利活用(不動産流動化)事業への取組みを促進

⑪地域福利増進事業の社会実験の実施を目指す所有者不明地⑧の探索

4 人の相続人に 3 度目の書留郵便送付→文書返送 3 名、回答無 1 名
→道路建設課と協議

⑫老朽家屋の空き家①の解体・整地跡地での福利増進土地利活用事業「おさんぽ畑」の土地・施設整備の仕上げ

3 月開園を目指して「おさんぽ畑」の土地整備が完了。残る施設整備は給水施設のみとなる

2 月

⑱ 3 月末開園に向けた「おさんぽ畑」
の企画運営検討会



ガーディニング教室の開催

㉓ R7 年度モデル事業総括会議

本年度モデル事業の成果と各専
門家の分担役割の確認

図表 1 業務フロー

(3) 業務工程

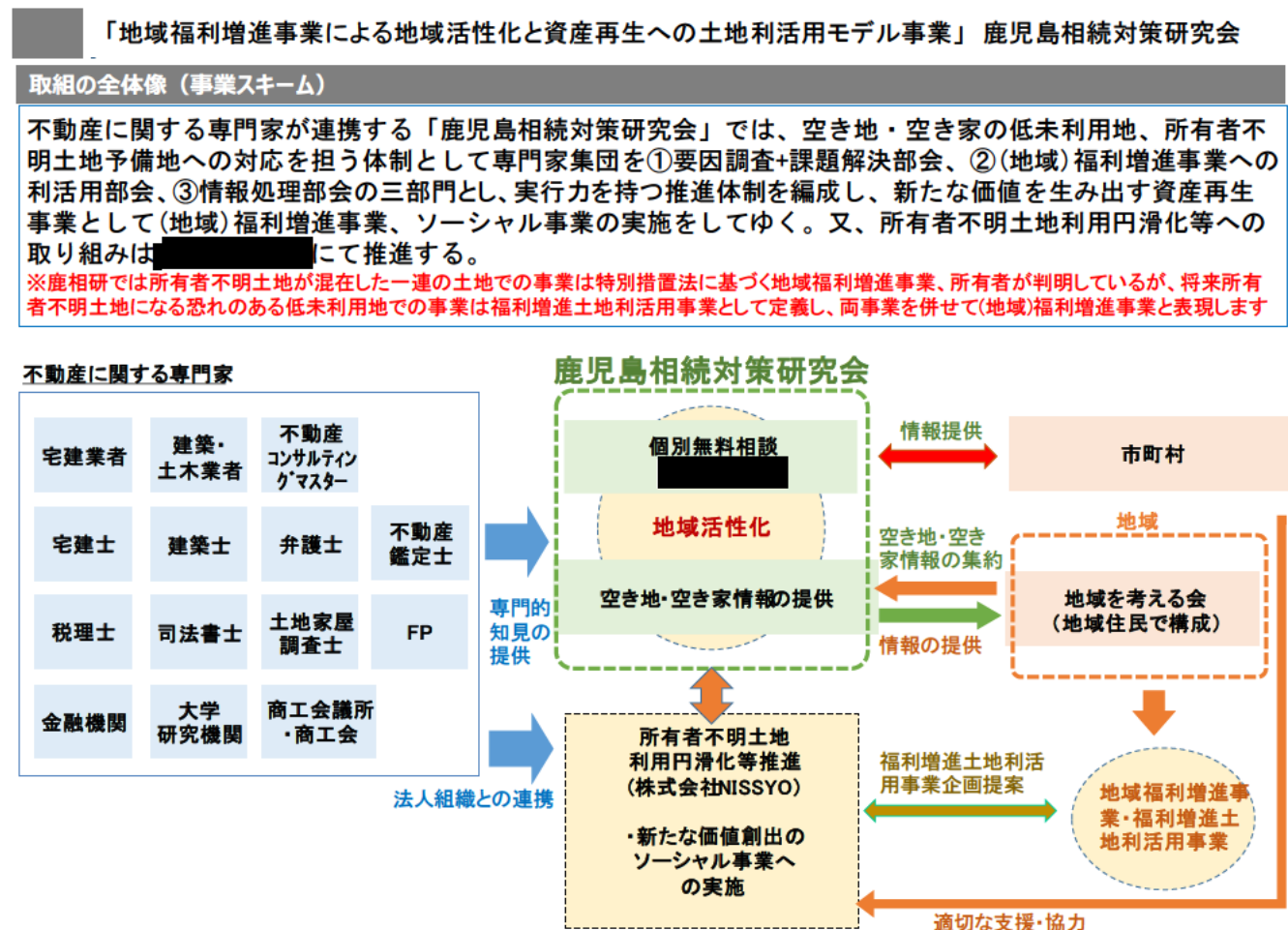
実施内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
相続相談会での空き家・空き地の事例調査とその利活用提案	■	■	■	■	■	■	■	■	■
法令に基づく情報提供部局への情報提供請求、行政との調整		■	■	■	■	■	■		
「清和プロジェクトX」区域内の所有者探索の継続		■	■	■	■	■	■	■	
専門家との検討会の実施		■	■	■	■	■	■	■	
地域を考える会	■	■	■	■	■	■	■	■	
まちなか空間づくり・マルシェによる土地利活用の社会実験の実施		■	■	■	■	■	■	■	■
地域福利増進事業の社会実験の実施							■	■	
福利増進土地利活用事業の社会実験の実施		■	■	■	■	■	■	■	■

図表 2 業務工程

(4) 詳細な業務内容

■相続相談会での各事例、空き家・空き地の事例調査とその利活用提案

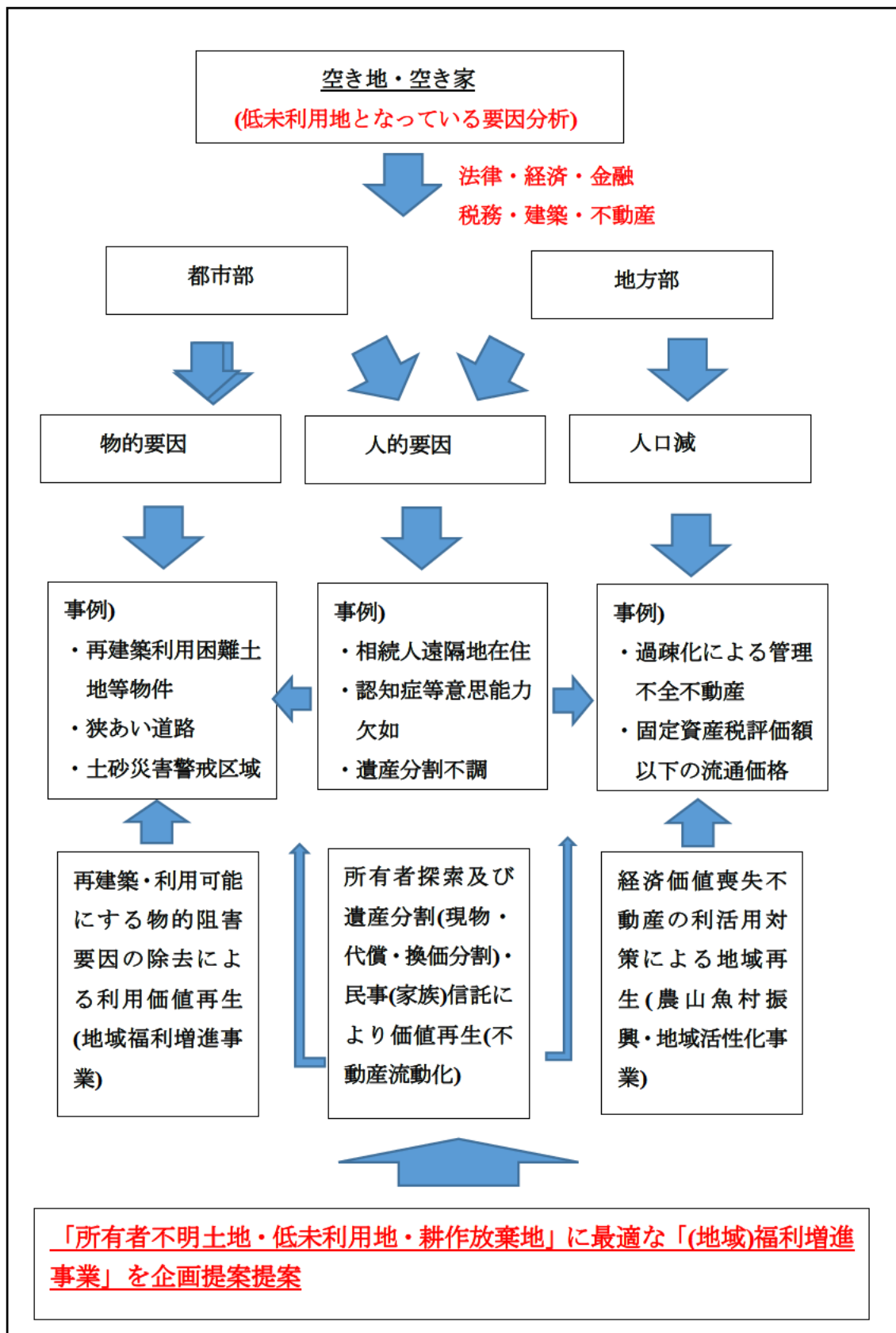
取組の全体像（事業スキーム）としては鹿児島相続対策研究会を2017（H29）年設立し相続対策相談会を開催、2020（R2）年より下図のようなスキームにて、多く寄せられている相談の低未利用地の相続放棄・耕作放棄地への利活用の取組み＆所有者不明土地対策モデル事業への取組みをしている



図表 3 事業スキーム

①相続相談会での空き地・空き家の事例調査とその利活用提案（業務フロー①）

相続相談会開催による相続に伴う不動産承継でのあらゆる相続の悩みや疑問への相続対策の取組を公認不動産コンサルティングマスターの相続対策専門士が窓口支援となり専門家集団と連携してワンストップサービスで相談者にアドバイスし、モデル事業での空き地・空き家の調査とその利活用提案を行う。



図表 4 空き地・空き家の要因分析と利活用提案

②志學館大学法学部ゼミとのスケジュール調整(業務フロー②)

昨年度の志學館大学法学部ゼミ3年生に続き、今年度の法学部新3年生を中心にゼミでの研究課題を引き続き清和地域での空き地・空き家とした。

空き地・空き家が対象地域で70%と多発して街が失われようとしている要因調査とその解決方法として生き残る街を研究課題とする事と成った。更に、所有者探索にて所有者不明土地法制の法理論の研究も併せて行う事と成り、その成果発表を学内ゼミ発表会を10月21日、清和マルシェでの地域住民や他学部学生等への研究発表を青空ゼミにて行う事となり、鹿児島相続対策研究会(「鹿相研」)と志學館大学法学部ゼミとの産学共同研究課題の「地域プロジェクトX」の取組みが始まり、情報処理部会でのホームページでの「清和プロジェクトX」の情報発信も開始する事とした。



QRコード

<地域課題>

2025(R7).6
地域の空き地・空き家は13区
画中9区画→70%を占めている



- 私道の一つは、車両侵入不能の幅員2Mの狭あい・法外道路の袋路で、もう一つは、車両侵入可能な袋路の二つの私道に囲まれた地域では、居住者の相続、施設入居を機に長期空き家・空き地が混在していた。
- 課題として、車両利用状況の改善や低未利用空き地・空き家の利活用による地域の生活・サービスの質向上と資産価値の再生が求められていた。

生き残る街を目指して

地域福利増進事業、福利増進土地利用事業による地域活性化と資産再生への地域プロジェクトXにて実現



失われる街から生き残る街を!!

まちなか空間等を利用した社会実験「マルシェ」開催による地域プロジェクトXを鹿相研・志學館大学産学共同にて地域課題への取組み提案



所有者不明
長期空き家
相続人探索=4人

長期
空き
家



ブロック塀と行き止まりの私有地に囲まれた狭あい法外道路



車両侵入不能の階段状入口



5



所有者不明
長期空き家
相続人探索=18人

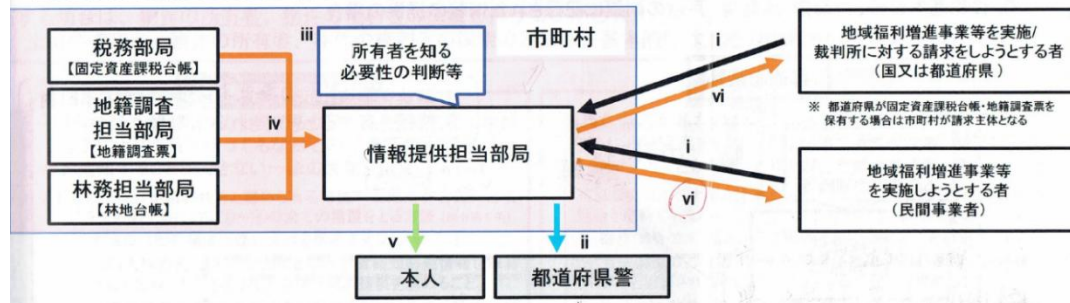
図表5 地域課題解消の「清和地域プロジェクトX」

- 法制に基づく情報提供部局への情報提供請求、行政との調整(業務フロー③)
- ③専門家会議にて昨年度モデル事業にて確認した所有者探索ガイドラインの再確認と隣地が所有者不明の場合の境界確定の対策として筆界特定制度を利用する方法の検討に基づいて、管理者(借家人等)が立合い、地積図に基づく境界ブロックでの仮境界の確定作業を実施した。

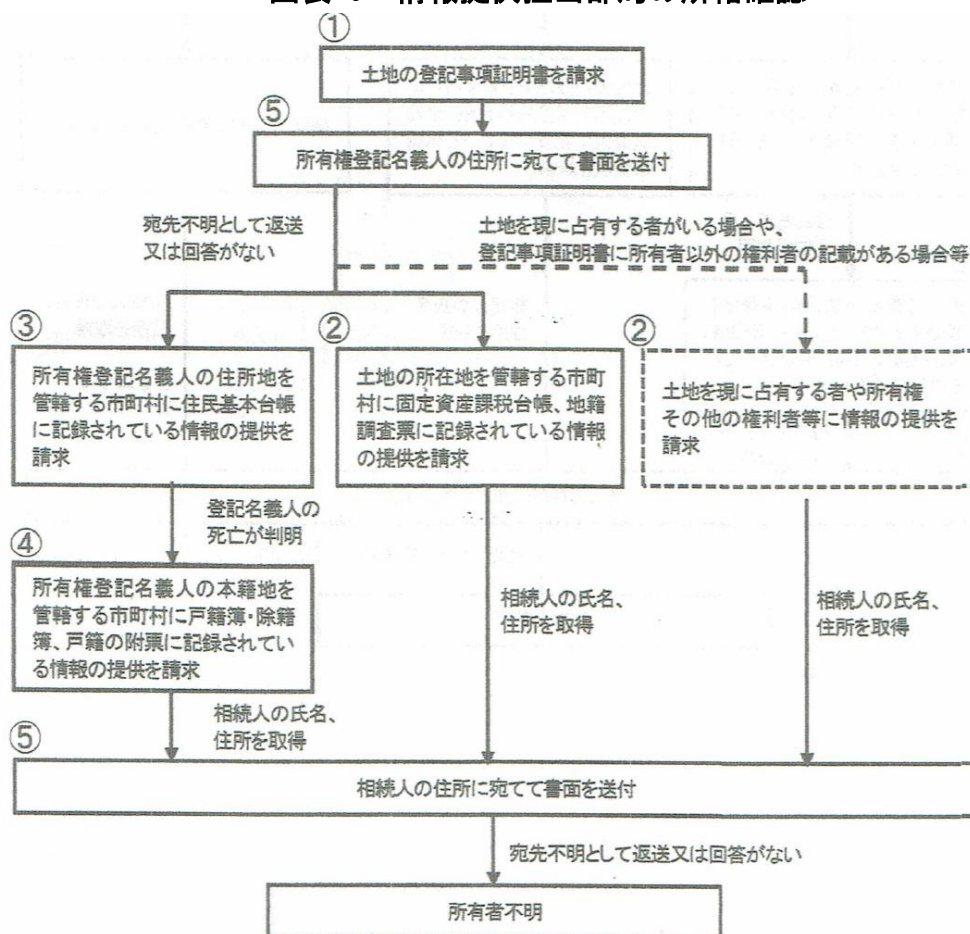
地所有者等関連情報の提供スキーム

国土交通省

Ⅱ. 固定資産課税台帳、地籍調査票、林地台帳に記録された情報の提供の場合



図表 6 情報提供担当部局の所轄確認



図表 7 所有者不明土地法制



図表 5-①区画と隣地画像

境界特定制度による地積図に基づく仮境界確定の作業

■「清和地域プロジェクトX」区域内の所有者探索の継続及び専門家との検討会の実施(業務フロー④)

④「清和プロジェクトX」区域内の所有者探索の継続、専門家との検討会の実施
8月、清和プロジェクトXへの本格的な取組みが開始された。下記に対象「清和プロジェクトX」が目指すところの「失われた街から生き残る街へ」の着地目標を専門家にて共有したものを一覧性に表示した

＜清和地域プロジェクトXの全容＞

失われる街から
生き残る街へ!!

地域の「空き地・空き家」は13区画中
2025(R7)年6月時点で9区画【70%】
→2026(R8)年1月時点3区画【23%】

●地域福利増進事業(不明土地)
●福利増進土地利用事業(判明土地)
の両事業による派生効果

社会実験マルシェ開催による
地域コミュニティ「地域を考
える会」づくりにより、所有
者の環境整備の機運が醸成さ
れ、所有者自身での環境整備
もはじまっている…

所有者自身での
環境整備

月極駐車場

所有者不明土地
地域福利
増進事業
検討

所有者の探索
所有者不明土地法に基づき「土地
所有者等関連情報請求」にて「土
地所有者を知る必要性のある事
の証明書」を取得

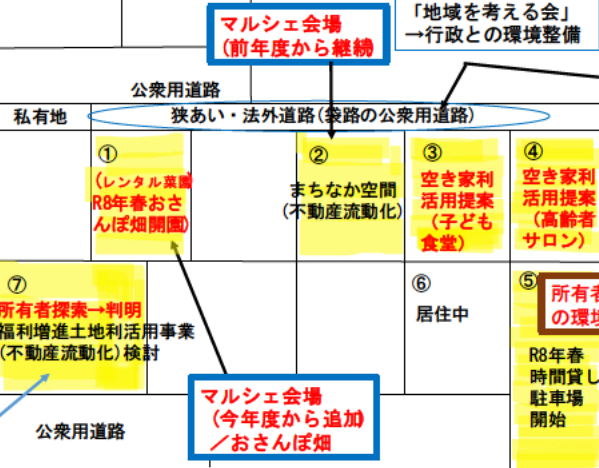
土地使用権県知事裁定申請手続き
①確知所有者ではない者
②国交省規定の耐用年数を超え
築52年
③朽廃建築物の認定不可市)

空き家法での対応へ

**不動産流動化提案
(持分譲渡の交渉中)**
相続人18名中
承諾者15名(83%取得)
相続放棄1名
交渉中2名

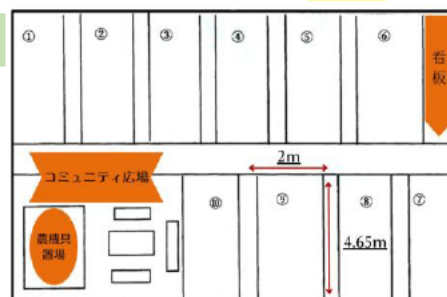
マルシェ会場
(前年度から継続)

「地域を考える会」
→行政との環境整備



マルシェ会場
(今年度から追加)
／おさんぽ畑

おさんぽ畑
区割り図



図表 8 地域課題解消の「清和地域プロジェクトX」の目指すもの

⑤空き家⑦(図表 8 の⑦)の相続人探索(業務フロー⑤)

昨年度モデル事業にて空き家⑦と隣地①(図表 8 の①)との境界確認をする為に所有者探索を開始するが、既に不動産登記簿謄本に記載されていた土地所有者は S58.5.9 に亡くなり土地名義人とは別名義となっている建物所有者も R4.11.5 に亡くなっていたことが分かったので、被相続人に遡って戸籍・戸籍の附票を取得し、相続人特定の為各相続人の相関図を専門家集団にて作成。土地の代襲相続人が 13 名、建物の代襲相続人が 11 名全国へ分散。代襲相続人全員に文書を送付したが土地代襲相続人 2 名、建物代襲相続人の内 1 名の成年後見人、計 3 名からの連絡があった。その他は連絡が付かない為、昨年 11 月に探索を保留していた。

本年度モデル事業にて相続人探索を再開する。本年度での再調査結果、更に土地の代襲相続人 5 名が追加され、全国に分散してお互いは交わる事も連絡することもなく、会った事もない別姓の 3 家族へ分散していた。一家族目の代襲相続人が 2 名、二家族目が 11 名、三家族目が 5 名で合計 18 名となった。新規 5 名を含む代襲相続人 18 名に(15 名は 3 度)の文書を送付、その内新たに 1 名から連絡有り、相続人探索への糸口を見出す事に成功し、その後の相続人探索に重要な役割を果たして貰えた。

⑥空き家⑧(図表 8 の⑧)の相続人探索、全員への文書発送(業務フロー⑥)

当該空き家の朽廃状況画像



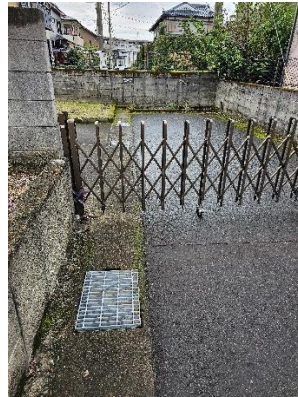
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 43 条第 12 項及び特別措置法施行規則第 55 条第 1 項にて、地域福利増進事業(駐車場)推進が地域住民の共通の福祉及び利便性の増進を図り、且つ本施設の整備により医療福祉車両等の駐車が可能となり日常生活の利便性が向上する事が見込める事にて、鹿児島市長より「土地所有者を知る必要のある事の証明書」交付を受けて 2 度目の文書送付するも返答が無く、確知所有者不明の可能性が高まり次回もう一度配達証明郵便で文書送付を検討

⑦空き家①(図表8の①)老朽家屋解体後の利活用計画説明(業務フロー⑦)

老朽家屋解体後の工事についての鹿相研事務局、地域を考える会等による協議にて老朽家屋解体後のまちなか空間づくりと利活用計画説明は、地域住民とのコミュニケーション地域住民自身での不動産利活用の機運醸成に役立てる事が出来た



マルシェにてトイレ利用
に提供のあった空き家⑦
(図表8の⑦)



イベントでの駐車場に
提供のあった空き地⑤
(図表8の⑤)



イベントでの駐車場に
提供のあった空き地⑨
(図表8の⑨)

⑧空き家①解体工事施工説明(業務フロー⑧)

空き家①解体工事施工説明での地域住民への協力要請で、特に解体工事に伴う工事用車両、トラック、重機搬入に伴う私道通行承諾、境界ブロック撤去承諾は解体工事がスムーズに運んだ要因であった。この地域住民の協力なしでは解体後の土地利活用計画は成り立たなかった



解体前

境界ブロック撤去
の為に、所有者へ丁寧な説明を心がけ
了承を頂いた



解体後

⑨老朽家屋の空き家①の解体と整地が完了(業務フロー⑨)



環境を阻害していた管理不全老
朽空き家撤去は、まちなか空間
づくりの環境整備が実現できた

■地域を考える会

⑩地域住民自身での地域環境整備の動き(業務フロー⑩)

マルシェ等を通じての地域環境整備の取り組みでの空き地・空き家所有者への利活用提案を機に、モデル事業対象地域全体の地域住民自身での地域環境整備化を伴う空き地・空き家の利活用の動きが現れだして来た



住民自身でのイベントでの駐車場に提供のあった空き地⑤の駐車場設置工事と空き家④の古民家リフォーム工事に着手
(図表8の④と⑤)

■まちなか空間づくり・マルシェによる土地利活用の社会実験の実施

⑪土地利活用の社会実験でのマルシェ開催(業務フロー⑪)

マルシェ運営企画と出店ブースの募集による地域の中からのアクセサリー出店など出店ブースが7店参加実現と地域住民とのコミュニケーションが形成されて来た。



マルシェ案内



マルシェ第二会場(図表8の②)



出店ブース風景(図表8の②)

マルシェ開催による志學館大学青空ゼミでの所有者不明土地法制の研究発表会
 A班ゼミテーマ「所有者不明土地法制及び地域福利増進事業」
 B班ゼミテーマ「空き地・空き家問題」
 に関するゼミ研究課題の発表にて地域の方々にゼミ発表をする



マルシェ第一会場での青空ゼミ風景(図表8の①)

⑫マルシェ総括(業務フロー⑫)

マルシェ総括により、社会実験としての各段階での取組みの位置付けが下記の如く明確化、実践化される事が明確になった

- ・マルシェ開催

地域コミュニティ形成に必要なイベント企画となり得る事が分った

- ・プロジェクトX

Xは地域福利増進事業の定義である法第2条第3号に掲げる事業目的を明確にXにて表現し目的とする事のプロジェクトである事を内外に知らせる表現方法として有効となる事が分った

- ・地域を考える会

プロジェクトXを実現する為の地域の担い手を形成する組織として必要な会

- ・おさんぽ畑

プロジェクトXを継続的運営とする地域コミュニケーションとして位置づけられるように企画運営を立案する

⑬国交省九州地方整備局主催の講習会(業務フロー⑬)

九州地区土地政策推進連絡協議会に参加する地方自治体、関連団体等参加組織数105団体の職員の皆さんに鹿児島相続対策研究会(「鹿相研」)の所有者不明土地対策等モデル事業への過去4年間の具体的な取組みの発表の機会を頂き、地方自治体及び関連団体へ鹿相研の取組みをPR出来た事は、本年度の成果の一つであったと言える

⑭所有者不明地⑦及び⑧の探索継続(業務フロー⑭)

■地域福利増進事業法第2条第3項に基づく社会実験の実施

⑰地域福利増進事業の社会実験の実施を目指す所有者不明地⑧の探索

(業務フロー⑰)

所有者不明地の探索継続にて、所有者不明地⑧(図表8の⑧)は書留郵便にて再送するが、4名の相続人中3名が文書返送、1名は回答無しの為、所有者不明地⑧にての地域福利増進事業の社会実験が可能かどうか道路建設課との所有者不明土地法制での対応の最終判断の打合せを行う事と成った。

(経緯)

文書送付所有者探索中→9/22 文書再送付→10 月末連絡なし

12 月度書留郵便にて再送→12 月末文書返送3名、回答無1名

(地域福利増進事業への対応の特定所有者不明土地への最終判断)

①確知所有者ではない者→OK

②国交省規定の耐用年数を超え築52年→OK

③朽廃建築物の認定不可(市)→リフォーム工事施工の可能性有り→NO

以上の判断に至った為に、所有者不明土地法制での地域福利増進事業の社会実験の実施を目指す対応の中止をせざるを得ないとの打合せ協議に至り、環境整備及び地域に役立つ土地の代替案として空き家法の活用へと転換する事とした

⑰所有者不明地の探索継続(業務フロー⑰)

所有者不明地⑦(図表8の⑦)において1人の連絡者との接触で多くの相続人との連絡が付くようになり、最終的に18名全員と連絡が付き15名迄は不動産流動化の譲渡承諾を貰えた。残り3名の内1名は相続放棄を希望した為、当方にて相続放棄手続きをしている。残2名のみが不動産流動化譲渡承諾未了の為、取組みを促進している

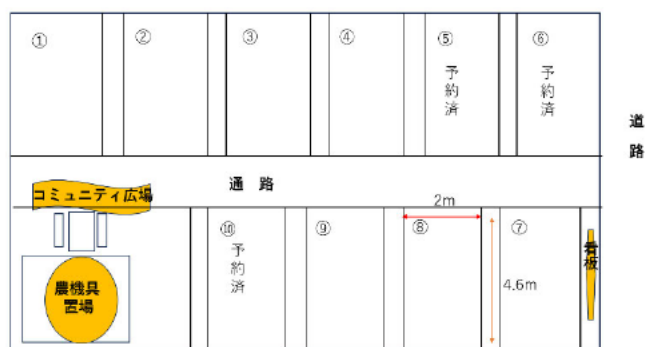
■福利増進土地利活用事業の社会実験の実施

⑮福利増進土地利活用事業「おさんぽ畑」への取組み着手(業務フロー⑮)

「おさんぽ畑」を福利増進土地利活用事業と位置付け、施設整備と畑地へ転換の為に土地造成に着手し、老朽家屋解体時に取り外した境界ブロックも解体整地が終わり、まちなか空間→マルシェ開催、おさんぽ畑土地造成等の期間協力して頂き、その後約束通りブロック積み補修を終えお借りした御礼をし、元通り復元した。



修復された境界ブロックとおさんぽ畑の畑地(図表8の①)



農機具置場の施設とコミュニケーション広場のベンチ(図表8の①)

⑱「おさんぽ畑」の土地・施設整備の仕上げ(業務フロー⑱)

3月開園を目指して「おさんぽ畑」の土地整備が完了、残る施設整備は給水施設のみとなる

⑲3月末開園に向けた「おさんぽ畑」の企画運営(業務フロー⑲)

3月末開園に向けた「おさんぽ畑」の企画運営検討会にてガーディニング教室の開催を決めた。

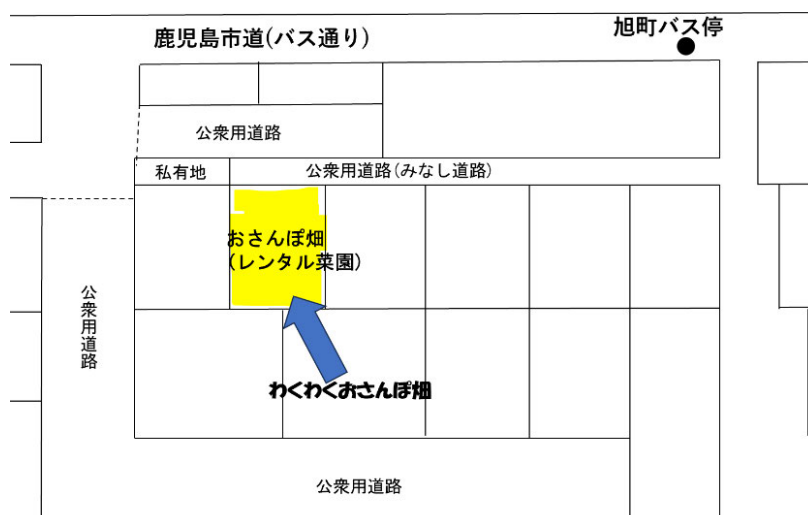
2月度に「初めての畑づくり教室」として

「土づくり」 講師：■■■■ ■■■■

3月度に「春一番！癒しのガーディニング」として

「ハーブ栽培」 講師：■■■■ ■■■■

■■それぞれ講師を依頼して現地のコミュニケーション広場にてガーディニング教室を開催する事とした。現在「おさんぽ畑」の利用申込者は数名ではあるが福利増進土地利活用の社会実験として利用者による地域コミュニティ形成の一步になる試みとして準備を進めている



(図表 8 の①)

老朽空き家の解体から「地域プロジェクトX」に着手、まちなか空間出現に地域環境整備に影響を与え、地域住民自身での環境整備に転化、失われる街から生き残る街へと変貌を遂げつつある発祥のシンボル・ランドにてマルシェ、おさんぼ畑での福利増進土地利活用事業の社会実験に着手、地域コミュニティの原点となる活動の「おさんぼ畑」の開園



2 月度ガーディニング教室での「初めての畑づくり」の講義風景(図表 8 の①)

②R7 年度モデル事業総括会議を開催(業務フロー②⑩)

本年度モデル事業の総括として各専門家による①要因調査+課題解決部会 ②(地域)福利増進事業への利活用部会 ③情報処理部会の三部門による連携による推進体制により、「清和プロジェクトX」の成果としては地域に 70%もあった空き地・空き家が、現時点では 23%に減少し、残りの 23%も克服する事が可能な状況まで来ている事が確認できた

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

- 志學館大学法学部ゼミの取組は4年連続で鹿相研と地域課題問題に取り組んで来ている。特にこの2年間は地域プロジェクトの一翼を担うマルシェでの取組みは地域住民の地域課題への啓蒙に効果的役割となる事と地域での大学の関りは、地域課題提起になり得る事が実証された
- 隣地境界確定に地積図等に基づき管理者が立ち会う仮境界確定作業が境界確定の対策として筆界特定制度として有効な事が分った
- 地域景観を損なう放置され管理不全の老朽家屋解体によるまちなか空間づくりと(地域)福利増進土地活用計画は、地域住民自身での地域環境整備に影響を及ぼしそれまで利活用されていなかった所有不動産の利活用の機運醸成に寄与する事が実証された
- マルシェは地域で継続する事で、地域コミュニティが生まれ多くの近隣の地域住民、子供達が参加する事が実証された
- 所有者不明土地等の所有者探索には地域福利増進事業法に定義された取組みが効果を発揮する事が実証された

以上等はモデル事業を通じた成果と知見であり、鹿相研での未利用地、相続放棄地、耕作放棄地及び管理不全不動産、所有者不明不動産への対策ノウハウとして蓄積できた。

② 今後の課題

- 管理不全老朽空き家解体後の「まちなか空間」利用での社会実験としての福利増進土地活用事業「おさんぽ畑」の菜園利用者の獲得による継続的な地域コミュニティとしての「地域を考える会」の形成による狭あい道路問題や車両利用状況の改善などの地域課題の解決の担い手の育成とSNSや情報システム「看板畑」等を利用した情報発信体制の整備をして行く

■所有者不明空き地・空き家、管理不全空き地・空き家に対して、所有者探索を通じて相続人、代襲相続人間の交流がない事は相続法の限界として課題として残るが、その空き地・空き家は不動産流動化への取組みが最も有効な手段として利用できるが、その流動化を支える資金手当てが今後の課題と云える

■所有者不明土地法制を利用する上で、特定所有者不明土地の該当要件の見極めと所有者不明者探索から確知所有者でないものとして扱うまでの期間の長さは今後の課題と云える

(6) 今後の取組予定・見通し

■「おさんぽ畑」での菜園利用者を中心にして地域コミュニティの形成による地域課題である狭あい道路等による車両利用状況の改善や、地域の「災害・火災・緊急事態への安心・安全の実現」に取り組んで行ける「地域を考える会」の定着に取り組んでゆく

■特定所有者不明土地への非該当にて地域福利増進事業にての取組みを中止し空き家対策法での取組みに転換する

■所有者不明者探索での連絡にて不動産流動化の未承認者との交渉にて不動産流動化を実現し、長期未利用状態の所有者不明空き地・空き家の利活用を促進し、未利用空き地・空き家率を 70%→23%→0%を目指す

(7) 分析・提言等

私達の取組みの所有者不明土地利用対策等モデル事業も四年目を迎え、少しずつ成果とノウハウが鹿相研にて蓄積・共有されてきました。

事務局の皆さんや志學館大学法学部ゼミの学生さん達、地域を考える会に参加してくれた方々、所有者探索での行政の情報提供部局職員、そして鹿相研の仲間に支えられ助けられ乍ら、R7年度所有者不明土地利用対策等モデル事業も一部ですが成果に辿り着こうとしております。

モデル事業にて取組の当初は所有者不明土地であった物件が、所有者探索を進めるにつれて所有者不明となっていく全容が分り、その探索で出会う人々の人生に触れ、その家族の物語が一片の小説の様に描かれる場面に出会う時、放置された管理不全不動産の再生による利活用こそが新たな価値と

の遭遇となり、不動産を単なる物理的生産財として捉えるだけではなく、その不動産を利活用する人々の人生を最大限向上させる資源として捉え不動産価値を最適化する選択が求められるようになります。

その不動産が所属する地域に於ける福利増進に資する選択がなされようとする時に最適化される事が分かりました。所有者不明土地利用対策は単一ではありません。複数の対策の中から最適な選択をする為には、所有者探索で出会う所有者と丁寧に利活用の検討をして行かねばならないでしょう。

今後の所有者不明土地対策等モデル事業を価値あるものとする為には、この事業に携わる者として正確に所有者不明土地となった不動産の全容の物語と価値を把握できるようにする事を第一の使命とする事が大切な事と感じています。

その上で「地域プロジェクトX」にての取組みの成果やノウハウを生かし、「所有者不明土地法制でのフロンティア」である事に誇りをもって、所有者不明土地利用対策事業等の横展開を開始して行こうと考えております。

私事ですが病との戦いの中で以上の想いを、次世代を担う鹿相研メンバーに成果・ノウハウ等バトンタッチして行きたいと考えております。

所有者不明土地対策等モデル事業に鹿相研を採択して頂けた事に対して感謝と今後のモデル事業への取組みへの想いと致します。

R 8 年 3 月 2 日

鹿児島相続対策研究会（「鹿相研」）

代表 高橋壽美夫