

**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

花屋敷山手町をよくする会

I 章 業務の目的及び概要

1. 業務の目的

このたび対象地となっている火災跡地である管理不全空地は、残骸物が放置された状態が長く続いている。今後、この場所を地域住民が管理し、地域交流の場として活用することを目指す。国（近畿地方整備局）、兵庫県、川西市、花屋敷山手町を良くする会と連携しながら、地域福利増進事業等によって、所有者不明土地や低未利用土地等の利用の円滑化や管理の適正化に資する本事業を実施する。

2. 対象地域名

川西市花屋敷山手町 ■・■・■・■・■ 番

（裁定申請対象地：合計約 50.00㎡）

※ 北側隣接の ■ 番地については、令和8年度以降の検討対象。

3. 対象地域の特性

対象地域は、阪急川西能勢口駅、JR 川西池田駅徒歩圏に位置する高台の住宅地内に位置する。対象地は前面道路の幅員が 2.6m しかなく、通路幅 0.9m の袋地になっている。対象地南側には崖地があり、土砂災害危険区域に指定されている。

4. 対象地域（対象物件）の課題

所有者が判明した土地（■■番、■■番）については、地中の残骸物を撤去したが、所有者不明土地の地中については、残骸物がそのままになっており、不法投棄や雑木の繁茂により、動物や虫の住処になり、周辺住民の生活環境を脅かしかねない。

5. 事業の実施体制／活用する地域の資源

本事業の協力団体である一般社団法人地方創生パートナーズは、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等の法律専門家や不動産業者、遺品整理業者等で構成されており、平成31年以来課題解決に向け、一緒に活動が続けて来たことによって信頼関係を築いている。また、川西市に隣接する猪名川町において「所有者不明土地等利用円滑化等推進法人」の指定を受けており、所有者不明土地の解決に向けて活動をしており、知見を活かすことができる。

本事業は、川西市花屋敷山手町に所在する所有者不明土地（■■・■■・■■・■■・■■番）の管理不全状態を解消し、地域住民の安全確保および生活環境の改善を図ることを目的として実施したものである。対象地は平成5年の火災以降、長期間にわたり建物残骸・ごみ・雑木が放置され、隣接住宅への倒壊危険、悪臭、不法投棄、害虫・動物の発生、電波障害など多様な生活被害が発生していた。

令和7年度は、平成31年から続く一連の取組において「裁定申請の提出」と「整地完了」という重要な節目の年となった。特に、令和7年10月以降は行政協議が最終段階に入り、近畿地方整備局および兵庫県との協議と修正作業を重ね、申請書の適正化を行った。

Ⅱ章 令和7年度における業務の実施状況

令和7年度は、地域福利増進事業の最終年度に位置づけられ、裁定申請の提出、兵庫県による縦覧手続の開始など、制度上最も重要となる局面を迎えた。本章では、令和7年度に実施した業務内容を整理する。

1. 令和7年度における主な実施項目の概要

令和7年度において実施した主な業務は以下のとおりである。

1. 裁定申請書（最終版）の提出（令和7年11月6日）
2. 兵庫県による書面審査および追加資料提出（11～12月）
3. 裁定申請の縦覧開始（令和7年12月～令和8年2月19日）
4. 立入・伐採作業（令和7年10～12月）
5. 標識設置案の検討（令和7年12月～）
6. 地域との情報共有および見回り活動

本年度は、申請理由の明確化、管理体制の整理、土地利用内容の妥当性の確認など、裁定取得のための最終準備に重点を置いて事業を進めた。

2. 裁定申請に向けた行政との協議

(1) 申請書案(たたき台)の作成と近畿地方整備局・兵庫県との協議

昨年度（令和 6 年度）、国土交通省近畿地方整備局に対し裁定申請書案（たたき台）を提出し、申請書の構成、文言の適正、添付資料の整合性について助言を受けた。

この内容を踏まえ、令和 6 年度秋ごろから兵庫県へも申請書案（たたき台）を提出し、協議を開始した。

その後、必要な修正を加え、令和 7 年 11 月 6 日に裁定申請書（最終版）を兵庫県へ正式提出した。

(2) 追加資料の提出(令和 7 年 11～12 月)

兵庫県は裁定権者として最終責任を負う立場から、国で確認が済んでいる内容であっても、県独自の審査のため、以下の追加資料の提出を求めた。

- 過去 7 年間の事業経緯
- 過年度の整地状況
- 行政との協議履歴（川西市・兵庫県）
- 管理体制に関する補足資料
- 火災跡地の状況を示す写真
- 裁定申請理由の詳細説明

当会は、求められた内容を整理し、11 月～12 月にかけて順次提出した。

(3) エクセル方式による修正履歴管理

兵庫県との裁定申請書協議においては、修正履歴を明確化するため、エクセルシート方式により文言修正の管理を行った。

具体的には、

- ・修正箇所
- ・修正前文言
- ・修正後文言
- ・修正理由
- ・指摘元（県／国）
- ・修正日

を一覧化し、双方で共有した。

その結果、約 10 回程度の修正協議を重ねることとなったが、修正の経緯が可視化され、最終的な申請書の整合性確保に大きく寄与した。

本方式は、モデル事業として今後他団体にも有効な実務手法であると考えられる。

(4)立入・伐採許可申請および収用委員会対応

裁定申請に先立ち、以下の法的手続きを実施した。

- ・立入許可申請書提出
- ・伐採等許可申請書提出
- ・現況平面図、写真資料の添付
- ・事業計画書、資金計画書の提出

兵庫県は収用委員会および公告・縦覧を前提とする審査を行う立場であり、国との協議内容とは別に、県独自の審査観点から追加資料提出を求められた。

そのため、

- ・過去 7 年間の経緯資料
- ・現地状況の写真
- ・管理体制の詳細説明

等を追加提出した。

(5)縦覧の開始と現状(令和 7 年 12 月～令和 8 年 3 月)

書面審査を経て、令和 7 年 12 月 19 日より裁定申請書の縦覧が開始され、利害関係人からの意義は出なかった。

今後、収用委員会の議決を経て、年度内に申請が受理される予定である。

3. 令和 7 年度の立入伐採作業(令和 7 年 10～12 月)

兵庫県より立入許可・伐採等許可を得て、伐採作業を実施した。

(1) 地表部の工作物及び立木撤去

伐採許可の内容に基づき、立入及び測量に必要な限度で境界付近の枝の伐採、測量作業に伴う工作物（地表基礎及び瓦礫）について撤去作業を行った。

(2) 工事車両駐車場確保に向けた地域協力

対象地は前面道路幅員 2.6m、通路幅 0.9mの袋地であり、工事車両の駐車場所確保が大きな課題であった。

当会会長が近隣住民へ個別訪問を行い、直接協力を依頼した結果、近隣住宅の駐車場を 3 台分確保することができた。

この調整により、安全かつ円滑に作業を実施することが可能となった。

本事例は、地域内合意形成と信頼関係の重要性を示すものである。

4. 標識設置案の検討(令和 7 年 12 月～)

兵庫県より提示された標識案（PDF）をもとに、裁定後の使用目的および管理者を明示する標識の設置について検討を行った。

標識案の主な構成は以下のとおりである。

- 管理者名
- 使用権限（地域福利増進事業による使用権）
- 利用目的（防災空地）
- 利用上の注意事項

- 問い合わせ窓口

当会は、設置位置、視認性、杭の仕様等について検討を行い、裁定後に迅速に設置できるよう準備を進めている。

5. 地域との情報共有および見回り活動

(1) 掲示板での情報共有

町内掲示板および回覧を通じ、以下の情報を周知した。

- 裁定申請書提出の報告
- 縦覧開始の案内
- 立入伐採作業の予定
- 標識案の概要

これにより、地域住民への透明性を確保した。

(2) 見回り活動

伐採作業後の状態維持のため、令和7年12月以降、定期的に見回りを実施した。

確認内容は以下のとおりである。

- 不法投棄の有無
- 地表面の変化（沈下・亀裂等）
- 落枝・転倒物の確認

伐採作業後、目立った異常は確認されていない。

6. 裁定見込みと次年度への引継ぎ

縦覧（令和 7 年 12 月～令和 8 年 2 月 19 日）は順調に進み、令和 8 年 3 月頃には裁定処理が完了する見込みである。

裁定取得後は、当会が主体となり、管理体制の整備と安全確保を進める予定である。

7. 令和 7 年度の総括

令和 7 年度は、地域福利増進事業における最終年度として、

- 裁定申請の正式提出
- 県独自の書面審査への対応
- 伐採作業の完了
- 標識設置案の検討
- 地域との情報共有

などを計画的に実施し、裁定取得に向けたすべての前提作業を完了した年度であった。

Ⅲ章 過年度における取組の経緯（平成 31 年度～令和 6 年度）

1 事業開始の背景（平成 31～令和元年度）

対象地（川西市花屋敷山手町 ■・■・■・■・■ 番）は、平成 31 年当時、火災建物の残骸物が長期間放置され、地域住民からの苦情が相次いでいた。

残存物は老朽化しており、**隣接地に倒れかねない危険性**が高かったほか、雑木が繁茂し、悪臭の発生、動物の住処化といった生活環境上の問題も深刻化していた。

地域の自治会である「花屋敷山手町を良くする会」は、住民からの相談を受け、**隣接地への被害防止と生活環境の改善**を目的に対応を開始した。

しかし、対象地のうち複数筆（■・■・■ 番）は**所有者不明土地**であり、残存物の撤去・整地・維持管理に関する正当な手続が取れない状況であった。このため、所有者の探索と制度活用 of 検討が不可欠であった。

2 所有者探索の実施(平成 31～令和 3 年度)

(1)住民票による調査

所有者探索の第一段階として、法務局の登記簿謄本を取得し、登記名義人の住所へ郵送を行った。

しかし、郵便物はすべて**「あて所に尋ねあたりません」**として返送され、所在確認には至らなかった。

(2)住民票の保存期間の壁

住民票は保存期間が限られており、過去の住民票に遡って所在を確認することができなかった。

戸籍についても、登記簿上の住所地に戸籍が存在せず照会が不可能であったため、家系・相続人を追跡する方法が極めて限定的であった。

3 行政との協議(令和 3～令和 6 年度)

(1)川西市との協議

令和 4 年 11 月 17 日、当会は川西市長に対して「管理不全土地解消に関する要望書」を提出した。

これに対し、令和 4 年 12 月 26 日に市長・住宅政策課と協議の場が設けられた。

川西市からは

- 対象地は私有地であり、市としては関与が難しい
- 空き地対策課の新設は人的・予算的に困難
との回答があったが、協議の結果として、住宅政策課内に「空き地対策担当」を設置し、窓口を一本化する方針となった。

これにより、

- 所有者情報の照会

- 不法投棄・雑木の危険性等の行政判断
- 手続上の助言
が円滑に実施できるようになり、事務負担が大幅に軽減した。

※ この経験は、自治体に空き地対策担当を設置することの有効性を示す実例として、今後の制度改善にも有益な示唆となる。

4 裁定申請書の作成・修正対応(令和6～令和7年度)

●兵庫県による追加資料要求とその対応(令和6年11月～令和7年11月)

令和6年11月、近畿地方整備局で確認済みの「裁定申請書案(たたき台)」を兵庫県に提出した。しかし、その後、兵庫県より以下の追加資料が要求された：

- パース図(完成イメージ図)
- 住民説明の記録や経緯資料の詳細
- 危険木・雑木の状況写真
- 裁定申請手数料(27,000円)納付

パース図や裁定申請書などは、事前にガイドラインへ明記されていれば準備できたが、後から要求される形式であったため、費用面・作業面の負担が非常に大きかった。

●裁定申請書案の修正対応

兵庫県審査では、10回以上の修正指摘が出され、その都度申請書の修正を行った。

特に「裁定の目的」「安全確保の必要性」「収支計画」に関して、収用委員会や県民に公示されることから、極めて厳密な回答が求められた。

5 立入伐採作業の実施(令和7年度)

対象地（■・■・■・■番）は、平成5年の火災以降、建物残骸物・瓦礫・生活用品が地中に埋没したまま25年以上放置されてきた。

令和6年度までに、所有者が判明している■番・■番については地中掘削を行い、残存物を撤去したが、所有者不明土地（■・■・■番）については、以下の理由により撤去に着手できなかった。

- ・ 所有権が不明であるため、法的手続きを踏まずに掘削ができない。
- ・ たとえ焼失建物であっても、建物残存物には所有権が残存するため、裁定を経ずに除却作業ができない。
- ・ 相続人調査に長期間を要し、令和5年度まで着手の目途が立たなかった。

6(過年度総括)(平成31年度～令和6年度)

平成31年度からの7年間、本事業は次の段階を経て進められてきた。

この総括は、全国で数少ない地域福利増進事業の実施団体として、今後の制度改善のためにも重要な知見となる。

(1)平成31～令和元年度:住民からの危機感の顕在化と初動調査

対象地は、平成5年の火災以降、建物残骸や生活用品がそのまま放置され続けた空地となっており、以下の問題が深刻化していた：

- ・ 隣接家屋に崩れ落ちそうな火災残骸建物の存在
- ・ 腐敗臭・害虫・アライグマ等の動物被害
- ・ 雑木の繁茂による自然発火・電波障害の懸念
- ・ 不法投棄の誘発

- ・ 前面道路 2.6m・通路幅 0.9m の袋地構造による消防困難性

住民説明会（令和元年 8 月）を経て、「安全確保と抜本解決が急務」という認識が地域内で共有された。

(2) 令和 2～3 年度：本格的な所有者探索と制度選択検討

この期間は、事業の可否を左右する基礎調査のフェーズであった。

● 所有者探索の壁

- ・ 住民票の保存期間が短かった時代、追跡可能な情報が途切れていた。
- ・ 登記簿上の住所に戸籍が存在せず、戸籍照会そのものが不可。
- ・ 郵送調査は多数が「あて所に尋ねあたりません」と返送。
- ・ 相続人の所在が全く把握できず、所有権関係の把握は事実上不可能。

● 固定資産税情報は原則非開示

そのため川西市に対し、法に基づく書類を提出：

- ・ 土地所有者確知必要情報提供請求書
- ・ 土地所有者等関連情報提供請求書

これにより一定の行政協力を得て調査を進めたが、最終的には相続関係は不明のまま、所有者不明土地として取り扱うほか選択肢がなかった。

(3) 令和 4 年度：市への要望書提出と行政体制の変化

令和 4 年 11 月 17 日、当会は川西市へ「管理不全土地解消に関する要望書」を提出。

● 当初の市の回答

- 「民有地であるため、行政は関与できない」
- 「空き地対策課の設置は困難」

● しかし重要な前進があった

住宅政策課内に “空き地対策担当” を設置してもらうことが決まり、これにより 行政との窓口が一元化し、連携が大幅に改善 した。

これは全国的にも貴重な事例であり、自治体内部に空き地・所有者不明土地対策の部署を設置することの有効性を示した。

(4) 令和5～6年度：近畿地方整備局との調整、兵庫県への申請準備

● 申請書案(たたき台)の国との協議

令和5年度、近畿地方整備局にて申請書案のチェックを受け、必要な添付資料・法的根拠などを整備。

● 兵庫県からの追加要求(申請直前)

- パース図の提出
- 様式記載内容の精緻化
- 裁定申請書様式の細部修正

これらはガイドラインに明記がなく、事前に分かっていたら作業負担を軽減できた項目であった。

このことは、モデル事業としての制度設計の課題を浮かび上がらせる。

(5) 7年間を通じた主要課題の整理(過年度総括)

① 所有者探索の限界

市民団体主体では解決できない構造的問題が顕在化。

② 行政体制の不足

市に空き地専任担当がなく、住民からの相談窓口が曖昧だった。

③ ガイドラインと現場の乖離

地域福利増進事業の事務運用について、県と国の解釈が微妙に異なったことにより、住民団体側の事務負担は大きく増加した。

本来、市町村が地域の実情を最も把握しているにもかかわらず、制度上、市は裁定手続に直接関与しないため、市が連携主体として位置づけられていない構造的問題 が露呈した。

この結果、

- 兵庫県が市から十分な情報や協力を得られず不満を抱く場面があった
- 市・県・国の役割が曖昧で、事務が県に過度に集中した
- 地域から見ると「誰に相談すべきか」が不明確な状態が生じた

という現場の混乱が見られ、行政の役割分担を制度として明確化する必要性 が強く示唆された。

④ 書類要求の追加

申請段階で想定外の資料提出が求められ、住民団体にとって大きな負担となった。

IV章 制度改善の方向性

1. 制度設計と現場運用の乖離

地域福利増進事業は制度創設から6年が経過したが、制度の理念と実務運用の間には依然として大きな乖離がある。

本事業で特に顕著であったのは、国が示すガイドラインは「例示」であるにもかかわらず、実務では 県がガイドラインを準拠法のように扱わざるを得ない構造である。

この背景には、

- 県は裁定権限を持つため責任を負いやすく、ガイドラインを超える判断を避ける傾向がある
- 市町村は制度上の主たる役割を付与されておらず、現場状況を把握しながらも正式な判断プロセスに入れない
- 国は制度主管であるが、個別案件の具体的解釈を逐一示す仕組みが弱い

という制度構造がある。

その結果、今回の事業でも、

- 国と県の解釈が異なる箇所が複数発生
- 市が関与していないため、住民団体が県との直接協議を担うことになった
- 書類整備の要件が後から追加される（例：パース図、裁定申請書様式の細部修正 等）

など、事務負担が大きく膨らんだ。

これは単なる「運用の問題」ではなく、制度設計の段階で現場実務が十分に反映されていなかったことに起因している。

2. 役割分担の不明確さによる負担の偏在

本事業では、住民団体が

- 国
 - 県
 - 市
- の三者の間を行き来しながら、調整の大半を担う状況となった。

本来、

- 市町村は地域の実情に最も詳しく、住民と行政の橋渡し役として機能すべきである
- 県は裁定権限を持つ以上、判断プロセスに専念すべきである
- 国は制度解釈の統一と技術的助言を行うべきである

しかし、今回の事例では 市が制度上の役割を明確に与えられていないため、県と住民団体が直接向き合う構造が生まれ、県としても「責任だけが重く、市の支援がない」という不満が表出していた。

その結果、住民団体側に

- 行政調整
 - 解釈のすり合わせ
 - 書類修正
 - 実地対応
- など、過重な負担が集中する構図となった。

住民団体は本来、地域のために自主的に活動する組織であり、制度の専門家ではない。

にもかかわらず、制度上の空白を埋める形で行政調整に奔走する状況は、持続可能とは言い難い。

3. 現場では「シンプルな制度設計」が強く求められている

現在の制度は、

- 書類数が多い
 - 概念や定義が難解
 - 法制度・民法・土地家屋調査士業務・固定資産税制度など、複数領域の専門知識が要求される
- という、住民団体には非常に高いハードルとなっている。

もしこのまま制度が改善されなければ、人口減少・大相続時代の到来により、所有者不明土地は今後さらに増加し、制度利用は進まない と考えられる。

住民団体の負担を減らし、行政も動きやすくするためには、いかに制度をシンプルにするかが最重要課題 である。

4. 住民団体支援制度の再設計

地方整備局には「課題解決支援（職員派遣）」制度が存在する。
しかし、現状では

- 実務経験のない職員が派遣されることが多い
- 制度そのものの改善につながりにくい

といった課題がある。

本来、モデル事業は 課題の把握だけでなく、課題の解決 を目的とすべきである。

したがって、今後は“課題を聞くだけ”から “課題を解決する支援制度” への
転換 が求められる。

5. 行政間の協議構造の見直し

本事業では、国・県・市の役割分担が制度上十分に整理されていないことから、

- 国と県の解釈が異なる
- 市が関与しないため県と住民団体が直接向き合う構造になる
- 結果として住民団体側に行政調整の負担が集中する

という問題が明確になった。

特に兵庫県では、

- 収用委員会への説明
- 県民への公告・縦覧
など、県独自の判断・責任が重く、その分「ガイドラインに書いていない事項」を特に慎重に扱わざるを得ない状況が見られた。

一方で住民団体からすると、

- 「国はこう言っている」
- 「県はこうしないといけないと言う」
という板挟みが生じる場面も少なくなく、制度上の“中間コーディネーター”が存在しないことの弊害といえる。

今後は、

- 国が制度解釈の統一的文書を早期に提示すること
- 都道府県は市町村と協力し、運用基準を共同で作成すること
- 市町村が地域調整の主たる窓口となり、住民団体が行政全体を相手取らなくてもよい仕組みを構築すること

が求められる。

このように、行政内部の協議構造の再設計こそが、利用促進の前提条件となる。

6. 住民団体の負担軽減と支援制度の抜本強化

所有者探索、登記調査、行政協議、書類作成、現場整地、写真整理、地域説明など、住民団体が担ってきた作業量は膨大である。

本来、住民団体とは「地域の小さな困りごとを自ら解決するための組織」であり、制度運用の専門家ではない。

しかし現行制度では、

- 行政調整の代行
- 裁定申請書類の作成
- 技術書類（パース図等）の準備
まで求められている。

これは「住民主体」を誤解した状態で、住民団体に専門職レベルの事務負担を背負わせている状態といえる。

さらに、人口減少と会員の高齢化が進む中、

- 除草作業
- 不法投棄対処
- 見回り
など、維持管理の担い手確保はますます困難となる。

したがって、制度改善としては

(1)事務作業の簡素化

- 書式統一
- 必須書類の明確化

(2)行政による伴走支援体制の明確化

- 市を窓口とし、県・国との調整を行政が担当
- 住民団体は現場作業と合意形成に専念できる体制

(3)専門職の関与を促す仕組み

- 土地家屋調査士・司法書士等の報酬補助制度
- 地域の技術者を公式に位置づける制度設計

(4)維持管理費用の支援

- 行政が管理主体となり、住民が補助的に関与する方式の検討
- 防災空地としての位置づけによる別予算の活用

必要なのは、「住民団体が主体になる」ではなく、役割分担を明確にすることである。

7. 行政支援制度の質の向上

地方整備局による「課題解決支援制度（職員派遣）」は存在するものの、「課題を聞く支援」にはなっても、「課題を解決する支援」には至っていない。

モデル事業として全国で課題が共有されているにもかかわらず、制度改善のスピードが追いついていないことも課題である。

今後必要なのは、

- 支援職員に対する実務研修
- 課題改善を国が主導して制度へ反映する仕組み
- モデル事業の成果を制度に確実に反映する PDCA である。

特に、地方整備局・県・市が現場の声をもとに「改善すべき点」「変更すべき点」「廃止すべき点」を毎年整理し、制度に反映していくことが不可欠である。

8. 制度利用促進のために必要な「持続可能性」の視点

地域福利増進事業は、所有者不明土地対策のなかでも極めて重要な制度であるにもかかわらず、全国で事業完了例が少ない最大の理由は、制度が持続可能な形で設計されていないことにある。

持続可能性を確保するためには、

- 行政負担の適正化
- 住民負担の削減
- 技術職の制度的参画
- 法律・手続の明確化
- 市町村の役割強化
が不可欠である。

さらに、人口減少と大相続時代の本格化により、所有者不明土地は今後確実に増加する。

現在の制度のままでは、全国的な対応は到底不可能になる。

ゆえに、制度改善は「個別案件の利便性向上」ではなく、日本社会全体の土地管理システムを再構築するための必須課題と位置づける必要がある。

V章 総括

1. 本事業を通じて得られた主要な成果

本事業は、平成 31 年度の問題認識に始まり、令和 7 年度の裁定申請に至るまで、7 年間にわたる極めて長期の取り組みとなった。その結果、以下のような大きな成果が得られた。

(1) 危険性の高かった火災跡地の安全確保

永年放置されていた残存物は、隣接地へ崩落する可能性が高く、住民からは「倒れてきそうで不安」「不法投棄や火災が発生しないか心配である」との声が絶えなかった。

令和 7 年度の立入伐採作業によって、

- 地表基礎や瓦礫の除却
- 雑木の伐採

が行われた。

(2) 防災空地としての具体化

本事業は単なる整地ではなく、「防災空地」としての活用を目的としている。

国・兵庫県・地域住民との協議を経て、以下の防災備蓄物資の設置を近日中に実施予定である。

- ・簡易トイレ
- ・LED ライト
- ・飲料水
- ・ヘルメット
- ・軍手
- ・レインコート
- ・毛布
- ・その他簡易防災用品

収納についてはボックス型ベンチ等を活用し、平時は地域交流スペースとして、災害時には初動対応拠点として機能させる計画である。

(3)所有者不明土地問題の実務的課題を可視化

所有者探索、登記調査、行政協議などを通じ、制度運用における現場上の課題が具体的に明らかになった。特に、

- 住民票・戸籍の保存期間の短さ
 - 所有者不明土地の地中残存物への対応の困難さ
 - 行政間の手続解釈の差異
 - ガイドラインの不明確さ
- といった問題は、制度改善に資する貴重な知見となった。

(4)地域住民の協働体制の確立

長年、住民総出で草刈り・倒木整理・周囲の安全確認を行ってきたことは、地域力を支える重要な財産となった。令和4年には住民要望書を市に提出し、“空き地対策担当”の設置につながるなど、行政と住民が協働して問題解決に向けた体制を築くことができた。

(5)裁定申請という全国的にも希少な段階に到達

地域福利増進事業の裁定申請は全国でも極めて数が少なく、本事例は全国5例目規模の希少な実績となる。

令和8年2月19日まで縦覧が行われ、今年度中に裁定の可否の結論が下りる予定である。

2. 7年間の取り組みを通じて明らかになった課題

本事業は、単に「土地を整備する」事業ではなく、制度の構造的課題が集中的に表れた事例である。

(1)制度設計と現場運用の乖離

ガイドラインはあくまで“例示”であるにもかかわらず、行政現場では「ガイドラインに書いてあるか否か」が判断基準となり、柔軟な運用が困難であった。特に、

- パース図の提出
- 裁定申請書における理由説明の詳細度
などの“後出し要件”は、住民団体の大きな負担となった。

制度創設から6年が経つが、現場の実務に即した改訂が行われていないことが、制度利用の停滞要因となっている。

(2) 行政の役割分担が不明確

国は制度主管、県は裁定権限、市は地域事情に最も詳しいという構造であるが、実際には市町村がほぼ関与しないため、県と住民団体が直接向き合う“対立構造”が形成された。

この構造は、県にとっても住民団体にとっても負担が大きく、制度の本来の姿とはいえない。

(3) 住民団体への過大な業務負担

「地域主体」とは、住民が制度の専門家として働くことを意味しない。しかし現行制度では、

- 所有者探索
- 申請書作成
- 行政調整
- 技術図面の準備
まで住民団体が担う必要がある。

これは制度として無理があり、住民団体の疲弊を招く。

3. 今後の制度改善に向けた提言

本事業は、単なる一自治会の取組ではなく、「全国の所有者不明土地対策の改善につながる資料」として位置づけられる。

(1) 手続の簡素化・明確化

- 必須書類の明確化
- ガイドラインの分かりやすい再編
- 裁定申請理由の必須項目を国が統一的に示す

(2) 行政の役割分担の再設計

- 市町村が地域調整の第一窓口となる仕組み
- 県は法的審査に集中
- 国は制度解釈と改善の主導

(3) 住民団体支援の抜本的強化

- 専門家（調査士・司法書士等）の支援制度
- 書類作成支援の拡充
- 維持管理の財政支援

(4) 制度の持続可能性の確保

人口減少と大相続時代の到来により、所有者不明土地はさらに増える。
制度改善は「現状対応」ではなく、将来社会に向けた土地管理システムの再構築として捉える必要がある。

4. 本事業の意義と今後の展望

本事業は、

- 危険空地の安全確保
- 行政との調整実績
- 裁定申請の到達
- 制度運用上の課題の可視化
という極めて大きな成果を残した。

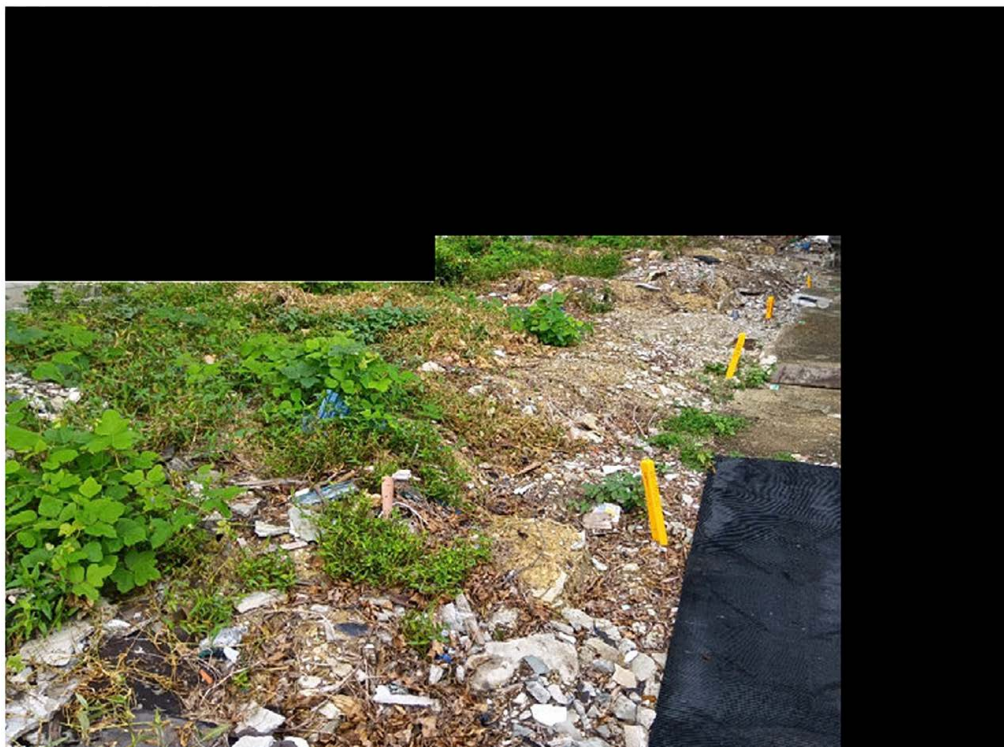
これは、住民団体・行政・専門家が協働し、「地域の困りごとを制度改革につなげる」モデルケースとなるものである。

今後は、

- 裁定後の維持管理体制の確立
- 北側■■番地の対応（令和８年度以降）
- 防災空地としての利活用
- を進めつつ、制度改善への提言を継続していく。

本事業の成果が全国の事例に生かされ、所有者不明土地問題の解決に寄与することを期待したい。

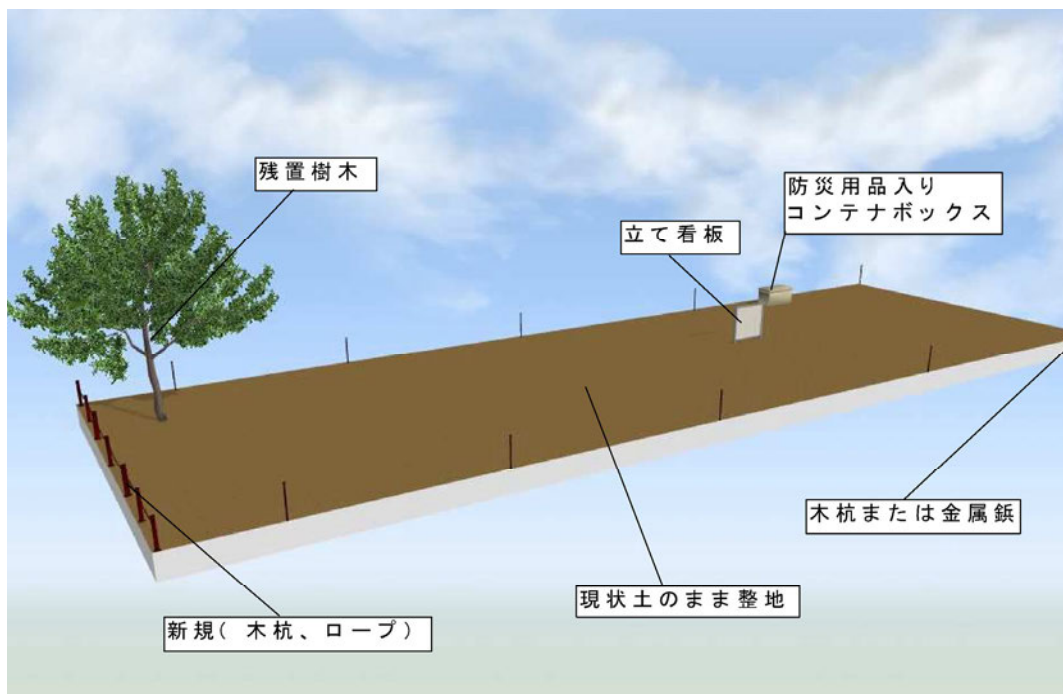
工事実施前



工事実施後



パース図



兵庫県庁裁定申請書添付書類

添付書類目録

- 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（パース図）
- 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

エクセルシートによる修正(抜粋)

番号	質問事項
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。
8	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。
16	収入より、具体的にいくら収入があったのかまたは見込めるのか記載願います。
17	7. 事業者が住民の意見を反映するために講じた措置の概要について、地域福祉増進事業ガイドライン(参考資料編)(様式集)P28 に記載のありますように、開催日時や場所等の詳細を記載願います。
58	維持管理及び原状回復は、適正かつ確実に行われる見込みがあることが基本のため、ボランティアならなおのこと、 ・3年間の管理は誰が責任をもってするのか ・不法投棄等があった場合(当該土地が荒らされている場合)誰が処分、整理するのかを明記した方が良いと思われます。(管理ができない場合は裁定申請の取り消しも考慮する可能性があります)
64	ガイドライン(P107) 事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であることと記載のあるように、良くなる会の実態がもう少し詳しく知りたいところです。 高齢は仕方ないですが、今後、構成員を増やす目途もしくは、「増やすため、声掛けしている」等の姿勢が見えれば、助かります。
65	ガイドライン(P108)に記載がありますが、「多くの住民が意見に反対していない旨」は提出済の資料内のどこから読み取れますでしょうか？(良くなる会で反対意見はないことは承知しているのですが、近隣住民の意見が気になりました)記載済であれば申し訳ないです。
74	やはり、防災空地として活用するにあたり、防災設備があれば、より説得力が出てきます。 倉庫まではいかずとも、ホームセンターにあるようなボックスベンチを1台設置し、中に簡易トイレやLEDライト、水、ヘルメット、軍手、レインコート、毛布などを保管しておかれた方が望ましいかと思われます。(予算はできる範囲で構いません)