

**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
一般社団法人みどり福祉会**

内容

第1章 事業の概要	3
第1節 事業の目的及び背景	3
第2節 事業の概要	3
第2章 事業の進め方（フロー・工程）	4
第1節 業務フロー	4
第2節 業務工程	4
第3章 【竹林事業】に関する実施内容と成果	6
第1節 対象地の概要	6
第2節 事業内容	8
第3節 事業の成果と課題	9
第4章 【平地事業】に関する実施内容と成果	12
第1節 対象地の概要	12
第2節 事業内容	14
第3節 業務の成果と課題	16
第5章 分析・提言	18
第1節 分析	18
第2節 提言	20

第 1 章 事業の概要

第 1 節 事業の目的及び背景

新潟県南蒲原郡田上町が掲げる「住み続けたいまちづくり」¹の実現において、所有者不明土地の解消は避けて通れない課題である。かつては適切に管理されていた土地が、時代の変遷とともに持ち主不明となり、竹林の荒廃や空き地の雑草繁茂を招いている事実は、地域住民の安全を脅かすだけでなく、定住意欲の減退にも繋がりがねない。

本事業の根幹にあるのは、荒廃した土地を、本来あるべき健全な姿に引き戻したいという極めて簡潔かつ切実な願いである。本業務では、対象地の権利関係を解きほぐし、再び地域の大切な資産として土地の利活用がなされるよう具体的な解決モデルを構築することを目的とする。

第 2 節 事業の概要

本年度は、田上町内における【竹林事業】および【平地事業】の 2 箇所を対象とし、権利者探索から実地測量、利活用に向けた住民ニーズの把握までを一体的に実施した。

竹林事業では後述にあるように²一帯に竹林が続く、山間部に近い場所である。自然豊かな田上町において、竹林の管理不全是隣接する民家や道路への越境により影響を与えている。令和元年度から継続して取り組んでいる当該地は、複雑化した相続関係で不明瞭な境界という山林特有の課題の解消を目指している。

一方、平地事業では町内の居住エリア内に位置し、相続人が完全に不在となった空き地を対象地とした。当該地は住民の遊歩道として隣接しており、雑草繁茂による衛生問題や害獣、害虫問題も孕んでいるため、住民生活に密着した生活圏の課題の解消を目指している。

最後に、今年度の事業は 2 箇所の所有者不明土地を取り扱い、前述の通り、対照的な立地状況であるため、事業を進めていく中で見えてきた違いを比較しまとめる。

¹ 第 6 次田上町総合計画基本構想・前期基本計画 令和 4 年 3 月策定新潟県田上町発行 (6th-tagami-sougoukeikaku-full.pdf)

² 本書第 3 章第 1 節対象地の概要

第 2 章 事業の進め方（フロー・工程）

第 1 節 業務フロー

（1） 事前調査

公図、登記簿等の精査による隣接土地所有者の調査。

（2） 実地調査

土地家屋調査士による測量、現場の管理実態（苦情履歴等）の確認及び利活用可能性（水道業者への聴取）の調査。

（3） 合意形成

隣接土地所有者等への説明、立会及び利活用に関する住民ヒアリング。

（4） 住民啓発

所有者不明土地の原因となる相続発生時の問題を事前に解決できるよう地域住民を対象に終活セミナーを開催。終活意欲を上げる啓発活動。

（5） 各課との連携

町役場内の各課と連携し、町へ寄せられる土地や相続に関する相談を共有、当会が相談窓口となれるよう連携を図る。住民がどこに相談をしたら良いのか迷わないための入口の整備。

第 2 節 業務工程

令和 7 年度の単年度工程として、前半に権利関係の最終整理を行い、後半に竹林の境界確認及び平地における地域ニーズ調査を完遂した。

表1 令和7年度本事業業務工程

実施月	【竹林事業】 内容	【平地事業】 内容
令和7年 4月	■ <u>田上町との入口戦略について打合せ</u> 高年齢者及び空き家の相談受け付けている各担当課と打合せ 弊会の存在を各職員へ周知させておく承諾をいただく	
6月	■ <u>土地家屋調査士へ相談</u>	
7月	■ <u>町担当者との打合せ</u> 今年度の事業方針について確認 ■ <u>国交省との打合せ</u> 今年度の事業方針について確認	
	■ <u>新潟県担当者と立入許可申請手続き打合せ</u> 手続き方法について確認し、申請書提出	
8月	■ <u>県と立入許可申請について相談</u>	
9月	■ <u>県へ立入許可再申請</u> 申請書類について相談、申請書提出 ■ <u>対象地周辺住民へ挨拶及び説明</u> ■ <u>土地家屋調査士との打合せ</u> 境界確認方法について打合せ	■ <u>登記簿等取得し不動産情報を確認</u> ■ <u>町へ対象地への苦情調査</u> これまでに地域住民から草刈要望の連絡が数件あったことを確認 ■ <u>業者へ土地利用について問合せ</u> 以前対象地を資材置き場として利用していた業者へ土地利用予定を確認。現時点では対象地周辺で利用予定はないが対象地近隣で業務があれば使用希望を確認。
10月	■ <u>隣接土地所有者へ立会い協力願いの書面を送付</u> 土地家屋調査士と書面内容を相談の上、各所有者へ送付。一部登記名義人住所に差異及び宛所なしで返送。 ■ <u>隣接土地所有者へ直接訪問</u> 近くに居住している方には直接事業を説明。	
11月	■ <u>隣接土地所有者へ立会い協力願いの書面を送付</u> 一部返送のあった所有者を調査(地域住民への聴取)し再送 ■ <u>隣接土地所有者へ立会い日調整</u> ■ <u>県と立入許可申請打合せ</u>	
12月	■ <u>隣接土地所有者と立会い日程決定通知</u> ■ <u>現地立会い実施</u>	
令和8年 1月	■ <u>土地家屋調査士との打合せ</u> 図面受領。関係者からの署名押印は弊会対応を確認	■ <u>区長及び地域住民へ挨拶</u> 弊会が対象地の利用を検討している件を説明。現状を聴取。
2月	■ <u>隣接土地所有者へ署名押印対応依頼</u> 各所有者へ直接訪問し対応いただいた	■ <u>区長及び地域住民へ挨拶</u> 弊会が対象地の利用を検討している件を説明。現状を聴取。

第3章 【竹林事業】に関する実施内容と成果

第1節 対象地の概要

地 番	新潟県南蒲原郡田上町■■■■ 1筆
登記地積	■■■■■
地 目	■■■
現 況	管理不全の竹林
所 有 者	■■■■■■■■■■
地積測量図	なし
公図(法務局)	なし
更正図(田上町)	あり(測量精度が低いと思われる和紙図)
固定資産税	■■■■■■■■■■
地 籍 調 査	未実施
近 隣 状 況	竹林(民家あり)
土地の課題	■竹の繁茂が目立ち景観悪化している ■周辺の土地へ根を伸ばし土壌の栄養分を奪っている ■高く伸びすぎた竹が周囲の竹林、民家への日光を遮っている ■高く伸びすぎた竹が電線に触れ周辺住民へ影響を与えている ■冬季時、積雪により竹がしなり、前面道路(町道)を塞ぐ



図1 【竹林事業】現地写真①(令和7年6月撮影)

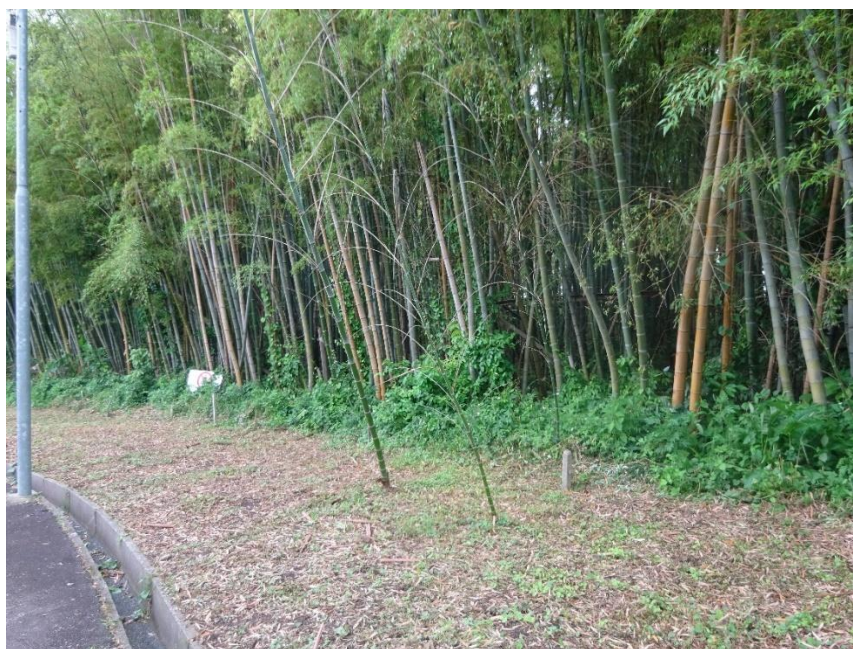


図2 【竹林事業】現地写真②(令和7年6月撮影)

第2節 事業内容

令和元年度より継続してきた所有者探索に基づき、令和7年度は事業範囲の確定を目的とした実地測量を実施した。令和4年度に行った対象地相続人への直接面談では難航した場面もあったが、今回の隣接土地所有者との立会いでは細かな調整を行い、土地家屋調査士による客観的な測量と境界確認を行うことで、長年の懸案であった物理的な土地境界の明確化を図った。



図3 【竹林事業】境界立会の様子①



図4 【竹林事業】境界立会の様子②

第3節 事業の成果と課題

1 成果

(1) 物理的境界の確定

長年、竹の繁茂により境界が曖昧であった対象地において、土地家屋調査士による精密な測量を実施した。これにより、専門家からの根拠ある資料として図面に落とし込み、次段階の利活用や管理に向けた物理的な基盤を整備することができた。

(2) 地域社会への安心感の提供

境界確認の場に立ち会った隣接地所有者及び立会いには関係ないが近くに住む地域住民に対し、事業の目的や内容を丁寧に説明することで、長年の懸念であった竹林の管理不全に対する不安を解消し、地域コミュニティにおける土地管理への関心を再醸成することができた。

2 課題

(1) 過大な測量費用の負担

130万円を超える多額の測量費用の確保が、民間団体や個人による自発的な解決を阻む大きな壁となっている。竹林や山林のように経済的価値に対して測量コストが著しく高い土地においては、民間団体や個人の自助努力だけでは解決を図ることは極めて困難である。こうした費用のミスマッチが所有者不明土地の解消を阻む最大の要因となっている。

(2) 相続登記及び住所変更登記未了に伴う事業者側の事務コストが膨大化

登記簿上の所有者の相続登記や住所変更がなされていないケースが散見され、再調査や書面の再送に多大な時間を要した。こうした登記未了が放置されることで、合意形成のスタートラインに立つまでに膨大な事務的及び時間的コストを要する実態が浮き彫りとなった。

(3) 多世代及び多人数にわたる日程調整の難航

隣接地所有者の高齢化、あるいは遠方に居住している場合、現地立会の日程調整は極めて困難を極める。本事業では幸い、隣接土地所有者へ連絡が付き、漏らすことなく無事立会いが完了し、図面完成へたどり着いたが、他所有者不明土地でいつもうまくいくとは限らない。そして、図面完成後は関係者全員へ署名及び押印を集める工程も相手方の都合に左右されるため、時間を要することとなった。

(4) 住民の心理的不安への対応コスト

立会当日、事前に書面にて事情を案内していた近隣住民から不安の声が上がり、改めて対応をする場面があった。事前に説明を行っていても、実際の作業風景が住民の不安を煽る場合があり、現場作業と並行したきめ細やかな広報活動や対人対応の難しさを再認識した。

令和7年10月 日

様

一般社団法人みどり福祉会

調査測量の御案内及びお力添えのお願い

拝啓 時下ますます御清栄のこととお慶び申し上げます。

弊会では、下記土地が管理不全の竹林となっているため、今後、適正管理し地域に寄与する土地としたいと考え、調査測量の準備を進めております。

測量実施の際には、細心の注意を払い、十分配慮いたしますが、状況によっては、貴様の土地に一部立ち入り及び草木を払うことがございますこと御承知おさいただけますと幸いです。

今後、皆様には現地立会の御協力をいただくこととなるかと存じます。その際、また改めて日程等御案内申し上げます。

お忙しい中恐れ入りますが、お力添えのほどよろしくお願い申し上げます。

御不明な点等がございましたらお気軽に弊会まで御一報ください。

記

敬具

- 対 象 地 新潟県南蒲原郡田上町大字 別添対象地地図を御参照願います。
- 測 量 箇 所 別添案内図御参照願います。
- 土地の所有者 死亡のため相続人探事後、所有者不明土地に該当
- 測 量 業 者 事務所 氏 名 電 話
- 境界立会日時 準備が整いましたら、改めて御案内申し上げます。
- 本事業について 別添「所有者不明土地問題解決に向けた事業」を御参照願います。

問合せ先

一般社団法人みどり福祉会

代表理事

住 所

電 話

メールアドレス

営業時間：平日 午前9時～午後5時

令和7年10月 日

様

一般社団法人みどり福祉会

所有者不明土地問題解決に向けた事業

- 御留意点 今回の測量は、土地利用に向けた事業区域を設定するための境界確認でございます。土地の明らかな境界確定ではございませんこと御承知おさ願います。
- 土地利用の事業について 生活サポートセンターけあす様(田上町大字川崎町甲1330-5)が、周辺竹林の一部を管理及び整備されているため、本土地もけあす様に同様の管理をしていただき、以前のように地域住民の皆様が安心して生活、通行ができるよう整える予定でございます。
- みどり福祉会とは 弊会は、新潟県南蒲原郡田上町で所有者不明土地問題解決に向けた活動を国土交通省、新潟県、田上町とともに行っている団体でございます。
- 手続きについて 本事業は、国土交通省「令和7年度所有者不明土地等対策モデル事業」採択を受け、社会問題となっている所有者不明土地の活用に取り組む事業です。国土交通省のほか新潟県及び田上町からも御協力いただき取組んでおります。 事業内容は、国土交通省、新潟県、田上町の担当職員へ共有を行うことがあります。 取扱いには厳重な注意を払い、個人情報保護を行います。本事業の目的以外の利用はしません。

以 上

問合せ先

一般社団法人みどり福祉会

代表理事

住 所

電 話

メールアドレス

営業時間：平日 午前9時～午後5時

図5 隣接土地所有者へ送付した境界立会協力願い

第 1 節 対象地の概要

12



図6 【平地事業】現地写真①(令和7年6月撮影)



図7 【平地事業】現地写真②(令和8年2月撮影)

冬季時は空き地が雪で覆われる

第 2 節 事業内容

本年度より新たに着手した本事業では、相続人が完全に不在となった空き地を対象とした。なお、相続人が完全に不在であることは、【竹林事業】での所有者調査で本事業の所有者と親族であったため、相続人が完全に不在であることは確認している。

また、過去の自治体への苦情履歴（草刈要望）を精査するとともに、地域住民や区長への聞き取り調査を行い、当該地が事実上の遊歩道として機能している実態を確認した。

加えて、本事業に関連する普及啓発活動として、田上町教育委員会及び三条市立図書館からの依頼に基づき、所有者不明土地問題発生を予防する終活セミナーを講演した。



図8 田上町での終活セミナーの様子

“もしもの時”にどうしたらいい？

専門家に学ぶ **終活セミナー**

自分や親がもしもの時、残された家はどうすれば？相続や書類手続きの仕方は？
人間誰もがいつかは訪れる人生の最終に向けて、今後の過ごし方や備えについて
講演を聞きながら考えてみましょう。

※このセミナーは、個別・具体的な内容についてはお答えできない講演会となります。

日時 12月14日(日) 13:00-14:00 (開場12:45)

会場 まちやま 1階 サイエンスラボ2

定員 先着30名

内容 ・空き家や相続手続きを放置するとどうなる？
・遺言書の作り方

講師 [講師の写真]

亡くなった後、家族が何をしたらいいか、どうしたらいいか、という不安を解消するためのセミナー。相続や書類手続きの仕方を学び、今後の過ごし方や備えについて講演を聞きながら考えてみましょう。

行政サービスとして20年以上に及び、相続、遺言書の準備や後継者の選定、税金の準備など、親世代にまつわる法的な問題を地域住民へ呼びかけをしています。

申込 ・電話 [電話番号] ・まちやまHP
・カウンター

主催：三条市立図書館

図9 三条市での終活セミナーのチラシ

第3節 業務の成果と課題

1 成果

(1) 管理不全による潜在的リスクの可視化

田上町へのヒアリングにより、対象地には過去に複数回、地域住民から草刈要望が出されていた事実を確認した。これにより、相続人不在による「管理の空白」が、単なる景観問題に留まらず、地域住民の生活環境を脅かす実質的な阻害要因となっていることを明確化した。

(2) 地域住民との信頼関係の構築と利用ニーズの把握

現地での地域住民との対話を通じ、当該地が遊歩道として地域生活に組み込まれている実態を把握した。弊会の願いである土地を元通りの姿に戻すことへの強い期待を確認できたことは、将来的な公的利用に向けた一歩となった。

(3) 広域な普及啓発活動の展開と評価

田上町教育委員会及び三条市立図書館からの依頼を受け、「終活セミナー」を実施した。所有者不明土地の発生原因となる相続人不存在がなくなるよう、判断能力があるうちの遺言書作成及びエンディングノートの利用並びに空き家の処分等について案内をした。受講者からは「自分自身の場合はどうなるだろうか」等と個別に相談があり、地域住民の終活意欲を上げる良い普及啓発活動となった。

2 課題

(1) 所有者不明土地における暫定管理の限界

相続人が完全に不在であるため、日常的な除草や清掃等の管理責任を負う主体が消失している。住民からの要望に対して、実施団体や行政がどの範囲まで介入及び負担すべきか、その法的及び経済的な判断基準が未整備であることが大きな壁となっている。

(2) 所有者の危機感醸成と制度利用のハードル

セミナー等事業を通じた対話の中で、「空き家、空き地を所有しているが、現時点で実害がないため、手続きは放置している」と考える所有者が依然として多いことが判明した。

登記名義の変更や土地の処分には、心理的及び時間的な負担に加え、本事業で判明したような多額の調査費用を伴うことも、所有者の決断を阻む要因となっている様子だった。

第5章 分析・提言

第1節 分析

2つの本事業を通じ、所有者不明土地を「元通りの姿」に戻すためには、単なる権利探索に留まらない多角的な支援が必要であることが判明した。竹林のように多額の費用を要する技術的課題と、平地のように相続人不在による管理及び安全の空白を解消する社会的課題という、性質の異なる困難が存在する。

表2 2つの事業の対比表

比較項目	【竹林事業】	【平地事業】
地域性	周囲一帯が竹林	宅地、住宅街
課題点	境界が不明確	相続人不存在で管理・安全の空白、責任主体の消滅
主な壁	物理的・技術的・専門的な壁 (専門士業の利用)	管理・社会的な壁 (責任主体不在による草刈等管理不足)
費用の性質	一過性の高額費用	継続的な少額費用
ゴール設定	境界を確定させ 物理的・専門的な課題の解消	地域の安心安全の確保

1 技術的解決

【竹林事業】のように現地に杭らしきものが見当たらず、法務局での公図が存在せず、市町村役場での更正図が非常に古い記録の土地で境界が不明確な場所においては、地域福利増進事業を始める上で専門家による測量が絶対条件である。しかし、土地の価値に対して測量費用が過大であるため、現行の支援枠組みをさらに超える技術的コストへの直接支援がなければ、個人や民間団体の努力による解決は限界があるだろう。

2 管理的解決

一方で【平地事業】のように比較的生活圏に近い土地では、相続人不存在となった瞬間に地域の安全リスクが一気に高まる。ここでは高額な費用よりも、日常的な除草や事故防止のための軽微な整備を、自治体に負担をかけずに継続できる暫定的な管理の仕組みが求められる。

3 結論

所有者不明土地を元通りの姿へ戻するためには、一律の支援ではなく、技術的支援と管理的支援の両輪を、地域のニーズに合わせて選択及び組み合わせができる柔軟な制度設計が必要である。

第2節 提言

(1) 調査及び付随的整備費用の包括的補助

測量等を含む調査の直接費に加え、安全確保のための付随的整備(緊急を要する安全対策)についても、国による柔軟な財政支援を期待する。

(1)－1 物理的調査費用の負担軽減【竹林事業】から見てきた課題

境界測量では、130万円を超える費用が発生した。地域福利増進事業の利用あるいは所有者不明土地の解消には、親族関係図作成等のソフト調査のみならず、土地家屋調査士等士業によるハード調査が不可欠であるが、この高額な費用が民間団体や個人の解決意欲を削ぐ要因となっていると見受けられる。今後、境界確定や補償金算定に伴う経費に対し、上限額の引き上げや補助率の充実など、より強化な財政支援を強く要望する。

(1)－2 権利関係の調査負担軽減【竹林事業】から見てきた課題

対象地は固定資産税が非課税な免税点以下の土地で、市町村は納税徴収を行う必要がないため、納税義務者の更新を行う必要がない。そのため令和4年度、弊会が町へ固定資産税納税義務者の開示を請求したが、該当がないと回答書を受けた。本件のように、納税はないが相続人はいる場合、事業者自らが戸籍を確認するしか調査方法がない。そのため、市町村での管理ではなく、今後は不動産の所有者をマイナンバーに紐づける等し、相続人や関係者がすぐ判明するように整備を求めたい。そして相続手続きの簡素化や市町村への負担軽減へと繋がることを望む。

(1)－3 安全確保及び環境整備費用の補助対象化【平地事業】から見てきた課題

平地事業において地域住民のニーズとして見てきた雑草繁茂の防止といった課題は、地域の安全安心に直結する。しかし、現行の補助制度では権利関係の探索、土壌等の調査費用が主眼であり、緊急を要する環境整備(除草、小規模な修繕等)の費用は含まれていない。土地の権利整理と並行して、その土地が地域に害を及ぼさない状態へ戻すための付随的整備費用についても、包括的な補助対象に含まれることを望む。

(1)－4 普及啓発活動への継続的な支援

本事業でのセミナー等を通じて、所有者不明土地の発生予防には終活に関する呼びかけが地域住民の考えるきっかけとなる良い機会であることが判明した。

こうした、法改正や終活の重要性を住民に浸透させるための広報及び啓発活動にかかる諸経費についても、継続ができるよう支援枠を確保する必要がある。

(2) 地方自治体に負担を強くない管理支援体制

自治体の財政及び事務負担を増大させることなく、国が直接的に管理コストを支援するスキームや、所有者不明土地解決ルートを迅速に確保できる案を提言する。

(2)－1 「初期調査パッケージ」のメニュー化

本事業のようにモデル調査としてではなく、将来的には権利関係調査、測量、補償金算定、緊急事務(除草等)を一括で行える初期再生パッケージとしてのメニュー化を提案する。まずは事業者が所有者不明土地を元通りの姿にするまでのスピードを向上させ、利活用に繋げられるよう形を整える必要がある。また、事業者が緊急事務をできるようになれば、自治体や地域住民の金銭的、精神的なコストが減少し、事故や事件の発生を未然に防ぎ、安心安全な地域づくりに寄与することができる。

(2)－2 国庫帰属の連携加速

自治体でも利活用や管理が困難な土地で、権利関係を調査し所有者不明土地に認定された土地については、国庫帰属の審査期間を短縮させ、国が地域のシルバー人材センターや特定非営利活動法人へ管理を請け負う仕組みを提案する。

前項の初期調査パッケージは一般事業者に委ね、その後の活用は国が主導して動くことができれば、自治体による地籍調査等の普段業務がスムーズに進める一助になる。

以 上