

**所有者不明土地法の円滑な運用に向けた先進事例構築推進調査
最終報告書**

(1) 取組の総括表

取組名称	竹林整備を通しての地域交流、青少年育成事業
取組主体 (団体名)	一般社団法人 みどり福祉会
取組対象地域 (市区町村)	新潟県南蒲原郡田上町
対象地 の特徴	所有者：K氏（登記簿から確認。以下「K氏」） ※登記簿上の住所地は加茂市（以下「近隣市」） 地 目：原野（現況は管理不全の竹林）
取組の内容	対象地は長年にわたり管理不全が続いている竹林である。町は良質なたけのこが採取できる名産地であり、町内にはたけのこを使い、地域活性化及び竹林の整備を行っている団体がある。当会はその団体と連携し、地域交流及び青少年育成のためのたけのこ掘り体験といったイベントで竹林の利活用を考えている。
取組で得られた成果・知見	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の探索をはじめ、裁定申請に向けては町の協力が重要となる。 ・対象地周辺住民へ個別に挨拶並びに説明を行ったことで対象地の状況を知ることができた。 ・対象地について周辺住民は荒廃する竹林に困惑していたが耐え忍んでいた。 ・調査していく中で長い間放置されている所有者不明土地の問題の複雑さを感じた。 ・「事業協力団体」が整備で採取したたけのこや竹を商品化し、多くの地域住民へ販売・還元していること、たけのこ掘り体験を長きに渡り一般参加者に提供してきたことは事業の公益性、継続性として重要である。
取組で 直面した課題	<ul style="list-style-type: none"> ・K氏へ書面を送付し日本郵政株式会社（以下「郵便局」）から「保管期間経過につき還付します」として返送されたことだけでは対象地について所有者不明とはならないことがわかった。 ・土地家屋調査士による境界確認調査並びに不動産鑑定士による補償金算定には対象地について所有者もしくは県の「立入り許可」が必要である。 ・対象地周辺住民へ挨拶を行ったが住民が不在にしていることも多々あり、曜日及び時間をずらし対応した。
今後の取組の 見通し・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年2月、「土地所有者等を知る必要性があることの証明書」（以下「証明書」）でK氏の住民票を受領。戸籍簿収集へ移行。 ・戸籍収集後、所有者が判明しない場合、県へ「立入り許可」を申請する。 ・土地家屋調査士の境界確認調査並びに不動産鑑定士の補償金算定の実施 ・対象地境界確定並びに補償金算定が完了後、裁定申請書類作成。

(2) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

【経緯1 対象地を認識したきっかけ】

当会が対象地の存在を知ったのは町からの連絡である。数年前、対象地について町から「電線に竹がかかっている」との連絡があり、当時K氏の親族に関わりがあったこと及び業務として空き家管理を行っていたため竹の処理について相談があった。

当会に所属する行政書士が行政書士業務として当時、身上監護・財産管理を行っていた高齢利用者がK氏の兄であった。町から当会に連絡があった時にはK氏はすでに亡くなっていたため、親族である兄に対象地の竹について相談があった。しかし兄も高齢で竹の管理などできないため、当会で緊急的に電線にかからない程度に切る処理を業者に手配した。その後その兄も亡くなり、竹林は管理不全が続いている。

【経緯2 対象地を選んだ理由】

対象地周辺は竹林となっており、周辺の竹林一帯を整備及び管理を行っている民間団体の「事業協力団体」は対象地について、周辺の竹が受けるはずの日光を伸びきった竹が阻害していることや、土地が荒廃すると成長が滞ると困惑していた。そのため対象地を含めて管理を行いたいが、K氏及び親族の所在がわからないため、動けずにいた。

【経緯3 これから予測されること】




このような経緯と当会が行っている空き家管理の経験から、管理不全が続くと、景観悪化、生物・獣の住処になること、自然災害により折れた竹が民家や前面道路に飛ぶといった被害がでること等を推測し、被害予防及び町の竹林の保全に寄与するため、対象地の使用権設定の検討を行うこととした。

② 取組の目的

田上町は良質なたけのこが採取できる名産地である。しかし対象地の竹林は長年の間、管理不全で竹が伸びきっている状態である。そこで当会は町内の事業協力団体と連携し、竹林の利活用をしていく。取組みとして竹林の整備を行い、管理不全による危険性を軽減させると同時に、地域交流または青少年育成のためのたけのこ掘り体験といった行事を行い、交流場所の創出を目的としている。

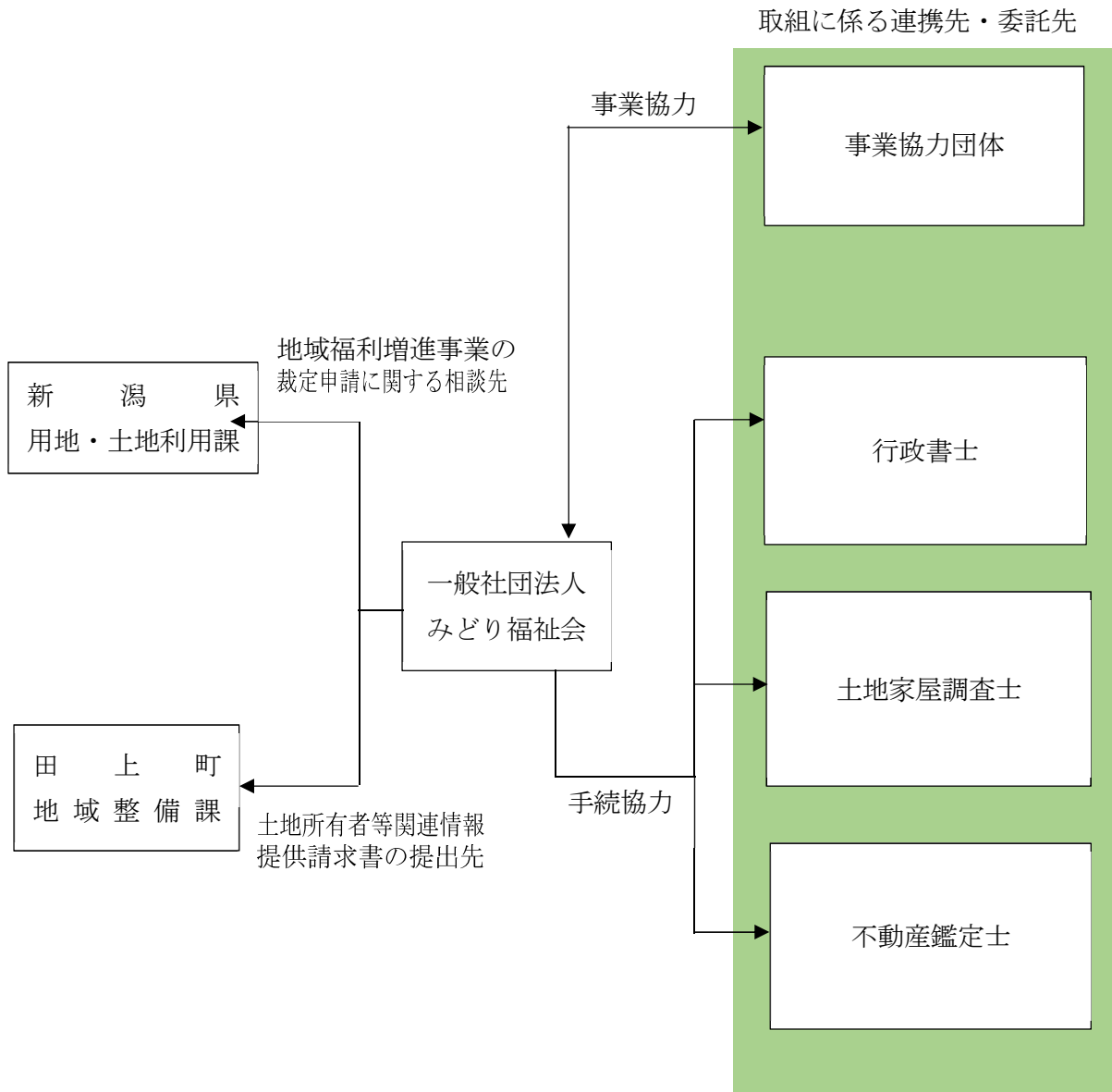
(3) 取組の流れ（フローとスケジュール）

図表 1 取組の流れ（イメージ）

	地域との合意形成 	所有者探索 	補償金算定 ¥	事業計画作成／ 裁定申請 
令和元年 7月	事業協力団体との打合せ（1）	公簿類収集 （周辺土地調査登記簿）		
8月	田上町（対象地の所在町）へ事業内容説明		土業と打合せ	
	対象地区長及び周辺住民へ挨拶			
9月		公簿類収集 （対象地公図、更正図）		県へ事業内容説明
10月	近隣市（登記名義人の住所地）へ事業内容説明	K氏の登記簿上の住所地宛て文書の送付		
11月		証明書交付請求を町へ提出		
12月	対象地周辺住民への挨拶完了	県からの指摘		
		公簿類収集 （K氏登記簿上の住所地の登記簿）		
令和2年 1月	事業協力団体との打合せ（2）	証明書交付請求書を町へ再提出		
2月		近隣市へ住民票請求	不動産鑑定士への補償金算定依頼	

(4) 取組の体制

図表 2 取組の体制



(5) 取組の対象地

① 対象地の概要

ア 全部事項証明書（以下「登記簿」）

表題部

地 目 原野

地 積 5 2 8 m²

権利部

登記の目的 所有権移転

受付年月日 平成5年

権利者その他の事項 原因 昭和54年 相続

所有者 K氏

イ 現況

竹林。整備及び管理されている様子はない。

② 対象地の現況

図表 3 対象地の状況・状態（南東側）

令和元年5月22日撮影



図表 4 対象地の状況・状態（南東側）

令和元年5月22日撮影



図表 5 対象地の状況・状態（南西側）

令和元年5月22日撮影



図表 6 対象地の状況・状態（南西側）



対象地

イ 「事業協力団体」について

「事業協力団体」は町で訪問介護、便利屋及びたけのこ製品の販売を行っている。良質なたけのこが名産の町内では多くの竹林があるが、所有者の高齢化や親族の希薄化により管理不足となっている場所が多くある。「事業協力団体」では平成21年から『かぐやの里再生計画』¹に取り組んでおり、土地所有者と契約をして竹林の管理及び整備を行う事業を展開している。令和2年1月現在、契約件数は25件であり、当会の本事業も『かぐやの里再生計画』に参加する方針である。

ウ 竹林管理について

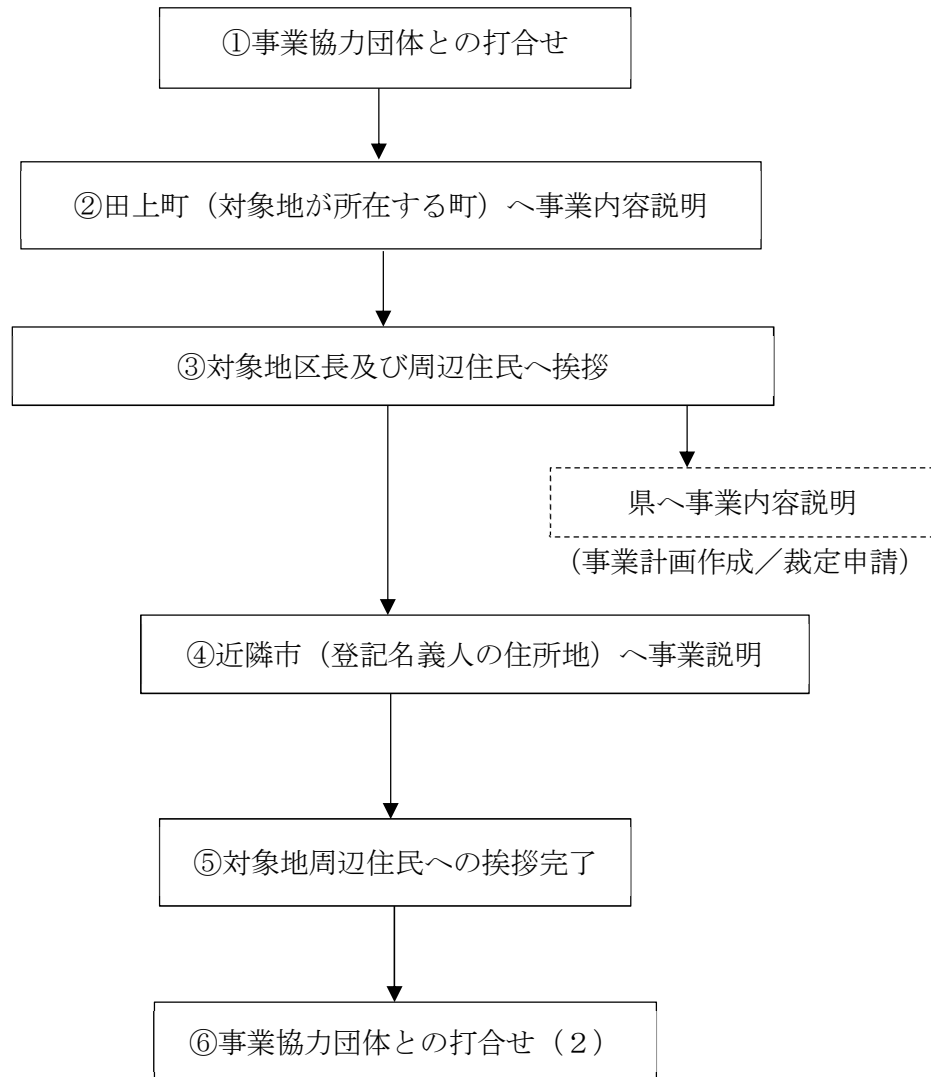
竹林の整備を「事業協力団体」に任せる所有者は『かぐやの里再生計画』の参加者という立場になるため、管理及び整備費用は発生しない。その引き換えに「事業協力団体」が整備している竹林で収穫したたけのこを同社製品として販売することを認める内容の契約を交わすこととなる。

¹ 事業協力団体が田上町で取り組む竹林整備事業の名称。

(6) 取組（活動）の内容

① 地域での合意形成

図表 7 合意形成の流れ



1) 活動の概要と結果

①事業協力団体との打合せ（1）

- ・竹林の管理及び整備を行う「事業協力団体」と事業内容について説明並びに打合せを実施した。

②田上町（対象地が所在する町）へ事業内容説明

- ・現地写真を用いながら事業内容を説明した。

③対象地区長及び周辺住民へ挨拶

- ・事業対象地の地区長及び対象地周辺住民へ個別に挨拶を行った。
- ・地区長1名、周辺住民4軒を対象に実施した。

④近隣市（登記名義人の住所地）へ事業内容説明

- ・市へ事業内容の説明並びに打合せを実施した。
- ・所有者へ「土地所有者確知必要情報提供請求書」を送付している旨報告した。

⑤対象地周辺住民への挨拶

- ・周辺住民4軒の住民へ挨拶を完了した。

⑥事業協力団体との打合せ（2）

- ・「事業協力団体」との取組内容について打合せを実施した。
- ・今後の対象地の使い方について確認した。

2) 活動によって得られた成果・知見

①事業協力団体との打合せ（1）

- ・「事業協力団体」からは竹林の管理について前向きな意向を得た。

②田上町（対象地の所在市町村）へ事業内容説明

- ・当会が行う本事業について庁舎内の空き家に関する会議で議題として出すとの周知協力を得た。

③対象地区長及び周辺住民へ挨拶

- ・周辺住民からは冬季時、積雪によって竹がしなり、前面道路を塞いで通行困難となっていたという情報を得た。
- ・今後竹林を管理してもらえたら助かるとの賛同の声があった。

④近隣市（登記名義人の住所地）へ事業内容説明

- ・令和元年8月、K氏登記簿上の居住地の近隣住民から市へ苦情の電話があった。
- ・市職員が現地を確認。（外観がきれいだったため）空き家のように見受けられなかったとのことである。
- ・調査の順序は所有者→所有者の配偶者及び親族になることを確認した。
- ・「土地所有者等を知る必要性があることの証明書」を持って戸籍等を請求する場合、窓口は市民課である。

⑤対象地周辺住民への挨拶並びに説明

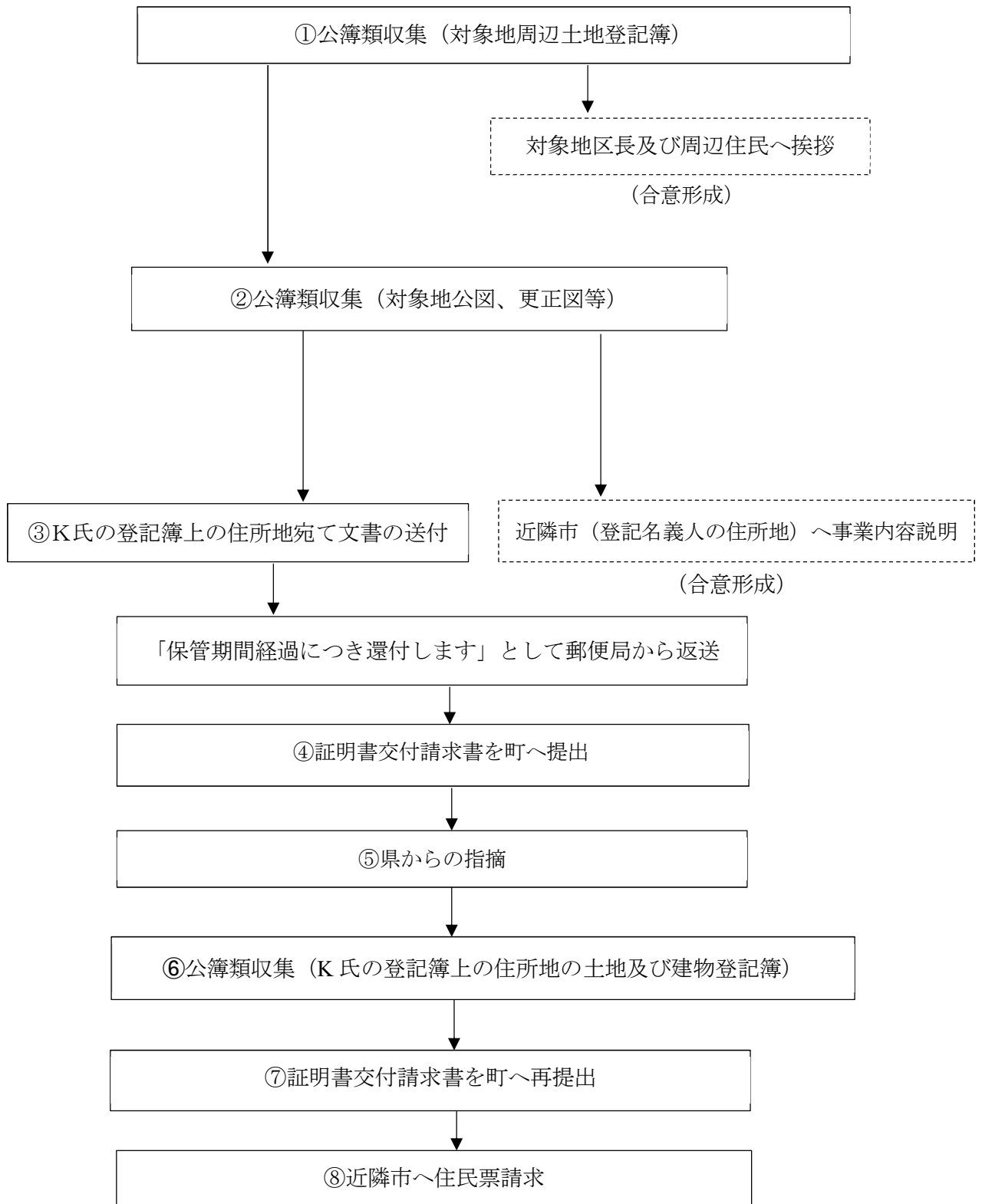
- ・周辺住民への挨拶並びに説明を完了した。
- ・周辺住民には今後も事業の進捗にあわせ、随時報告を行っていく方針である。

⑥事業協力団体との打合せ（2）

- ・対象地の周辺竹林一帯をすでに整備を行っており、たけのこ掘り体験の場として利用しているため、対象地もその土地に加えるとの方針である。
- ・対象地が加われば出入り口が1か所から2か所になり、円滑な出入りができることになり、同事業の環境改善が期待できる。
(前面道路に接していないが、車1台が通行できるほどの道幅の赤道と接道しており、出入り可能である。)
- ・「事業協力団体」の竹林整備は20年以上前から行われている。
令和2年1月現在、整備を行っている契約件数は25件であり、竹林整備を依頼する先として十分な実績と経験があり、継続的な事業展開をしていく上で、委託先として適切だと言える。
- ・整備する中で収穫されるたけのこや竹を商品化し、町内のみならず県内外の地域住民へ販売し、還元している。また20年前からたけのこ掘り体験を実施し広く一般の参加者との交流の場の創出及び食育を行っていることから、本事業は公益性のある事業と見込める。

② 所有者探索

図表 8 所有者探索の流れ



1) 活動の概要と結果

①公簿類収集（対象地周辺登記簿）

- ・「事業協力団体」から更正図（写）を受領し、対象地周辺を確認する。
- ・更正図では対象地一帯は「土地改良区」と表記されていたため田上郷土地改良区へ問い合わせを行ったが土地改良区の管理地ではないとの回答があった。
- ・対象地の登記簿及び公図を収集したところ、登記名義人はK氏であった。登記簿上の住所地は近隣市であった。
- ・対象地の地番が公図において存在しない旨、新潟地方法務局三条支局にて聞き及んだ。

②公簿類収集（対象地公図、更正図等）

- ・町にて対象地地番で更正図を請求した。対象地周辺に6筆もの土地が存在した。
- ・登記簿で対象地周辺の6筆を調査した結果、K氏の氏名はなかった。
- ・周辺地番で公図を再請求した。対象地一帯は「地区外」と表記されていた。

③K氏の登記簿上の住所地宛て文書の送付

- ・K氏の登記簿上の住所地へ「土地所有者確知必要情報提供請求書」をレターパックプラス（日本郵便）にて送付した。

④証明書交付請求書を町へ提出

《提出書類》

- ・土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書（証明書交付請求書）
- ・暴力団員等に該当しないことの誓約書（県知事及び町長宛を各1通）
- ・法人全部事項証明書

⑤県からの指摘

- ・証明書交付請求書の内容について町を通じて県からの指摘があった。

⑥公簿類収集（K氏の登記簿上の住所地の土地及び建物登記簿）

- ・当会は町と連携し、K氏の登記簿上の住所地の土地及び建物登記簿請求を当会が行い、町はK氏の登記簿上の住所地へ現地確認を行った。
- ・土地及び建物の登記簿を収集した結果、K氏の氏名は記載されていなかった。
- ・町の協力を得て現地調査を行ったところ、K氏宅は空き家のように見受けられ、近隣住民に話を聞くと、令和元年12月から新しい住民が引っ越してくる予定との情報を得た。

⑦証明書交付請求書を町へ再提出

- ・県から指摘を受けた点（⑤県からの指摘）を修正し、再提出した。

⑧近隣市へ住民票請求

- ・町から交付された証明書及び近隣市の所定の請求書にて近隣市役所へK氏の住民票を請求、受領した。

2) 活動によって得られた成果・知見

①公簿類収集（周辺土地登記簿）

- ・対象地の更正図について田上郷土地改良区へ問い合わせたが管理土地ではないと回答を得た。また町にも問い合わせたが不明との回答であった。

②公簿類収集（対象地公図、更正図等）

- ・周辺地番の所有者を登記簿調査し、K氏の氏名の記載がなかったことから当会の対象地は1筆と再確認できた。
- ・対象地に隣接する土地は計4筆。いずれもK氏及びK氏親族以外であると推測される。

③K氏登記簿上の住所地宛て文書の送付

- ・令和元年10月11日、「保管期間経過につき還付します」として郵便局から返送された。

⑤県からの指摘

- ・証明書交付請求書

「3 土地所有者等関連情報の提供を求める理由」

K氏に送付した書類が「保管期間経過につき還付します」として郵便局から返送された旨のみでは所有者不明とは認められない。

「5 その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

（2）個人情報の安全管理のための措置の概要」

記載例の項目をすべて記載しなければならない。

⑥公簿類収集（K氏の登記簿上の住所地の土地及び建物登記簿）

- ・令和元年8月、不動産会社を通して建物並びに土地が新たな所有者となっていたことが登記簿から判明した。
- ・現地調査からK氏の居住地は空き家のように伺えたが、K氏の登記簿上の住所地の土地及び建物登記簿の収集結果から所有者は借地、借家として居住していたことが推測できる。
- ・町の協力を得ながら行った現地調査では、民間団体（当会）単独では警戒され接触し難い地域住民からの情報を得ることができたため、本事業には町からの協力が重要となる。

⑧近隣市へ住民票請求

- ・本籍地は田上町であり、戸籍請求先は田上町ということがわかった。

- ・証明書原本は近隣市役所へ提出した。

③ 補償金算定

1) 活動の概要と結果

《土地家屋調査士》

見積り内容について、8月に打合せを行った。

令和2年1月現在、対象地の境界確認調査はまだ入っておらず、「立入り許可」がおりてからになる。

「立入り許可」は所有者もしくは県からの承諾が必要。立入り許可取得後、境界確認調査を依頼する予定となっている。

《不動産鑑定士》

見積り内容について、9月に打合せを行った。

令和2年2月、補償金額の参考及び手続き上のおおまかな見通し把握のため、不動産評価及び補償金算定を依頼した。

2) 活動によって得られた成果・知見

《土地家屋調査士》

- ・境界確認調査では図面をもとにおおよその位置に仮境界を設けることになること。
- ・境界確認には周辺土地所有者の確認を得ながら進めることが予測される。
- ・冬季期間中は境界確認調査が困難であり、早期の着手が望まれるとの意見を得た。（結果として、所有者探索調査に時間を要し、県に対し、立ち入り調査の申請にまで至らず、境界確認調査を実施することはできなかった。）

《不動産鑑定士》

- ・公簿類のみでも不動産鑑定は可能である。
- ・しかし境界確認調査後著しく数字が異なる場合など、再度鑑定が必要となる場合もある。
- ・これらの前提を踏まえ、土地家屋調査士による境界確認を経ずに、2020年2月に補償金算定のための不動産鑑定を実施した。
- ・なお、不動産鑑定士からは、以降境界確認後の再鑑定は書類の差し替えにとどまるため追加費用は不要との説明を受けた。

④ その他（事業計画作成・裁定申請等）

1) 活動の概要と結果

《田上町》

- ・県へ打合せに行く前の事前打合せを行った。
- ・町 地域整備課 2名、当会 1名出席し、裁定申請書（案）及び事業計画書（案）を提出した。

《新潟県》

- ・県へ本事業内容説明並びに打合せを行った。
- ・県 土木部 用地・土地利用課 3名・監理課 1名、町 地域整備課 2名、当会 2名出席し、裁定申請書（案）及び事業計画書（案）を提出した。

2) 活動によって得られた成果・知見

《田上町》

- ・裁定申請書を新潟県に申請後 6 か月の縦覧期間となるため今後の手続きを含め事業開始は 1 年以上後になるとの見込みが立った。

《新潟県》

- ・裁定申請書の申請手数料は 27,000 円であるとの情報を得た。
- ・補償金額を抑えるため使用権設定期間を 1 年と予定していたが、申請手数料を考慮し、複数年での設定を検討することとした。
- ・竹林の整備及びたけのこ掘り体験の実施だけでは公益性が不足していると指摘があったため、再検討した。

(7) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

町との細かな打合せ及び連絡をしていたことで連携並びに協力関係が築かれ、県及び近隣市と打合せを行うことができ、円滑な手続き準備が進められている。(町の協力が重要点となる。)

本事業開始時に対象地周辺住民へ個別に挨拶並びに説明を行ったことで対象地の近況やこれまでの状況を知ることができた。今後随時報告に伺い、対象地の情報収集を行う。

対象地について周辺住民は荒廃する竹林に困惑していたが耐え忍んでいた。こうした管理不全の土地が多くあると推測できる。

対象地に関する公簿類を収集し対象地番の公図が存在しないこと及び現況での境界判別が困難であったことから長い間放置されている所有者不明土地の問題の複雑さを感じた。

「事業協力団体」では長年竹林の整備を行い、たけのこ掘り体験を広く一般人とともにに行っているほか整備で採取したたけのこや竹を商品化し、多くの地域住民へ販売、還元している。そのため本事業は継続性並びに公益性がある事業と言える。

長期間管理不全かつ県市町村の手が行き届かない所有者不明土地となった土地について使用権設定を民間団体(当会)によって手続き及び利活用を行うことは先進的で、さらに参加団体を幅広く受け入れられるように環境改善していくことは革新性に繋がり得る。

② 今後の取組の見通し・スケジュール

- 1 令和2年2月、「土地所有者等を知る必要性があることの証明書」でK氏の住民票を受領。戸籍簿収集へ移行。
- 2 戸籍収集後、所有者が見つからなかった場合、県へ「立入り許可」を申請。
- 3 土地家屋調査士による境界確認調査並びに不動産鑑定士の補償金再算定の実施。
- 4 対象地境界確認調査並びに補償金算定後、裁定申請書類作成。
- 5 引き続き町、県と打合せを継続する。