

**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	里山コミュニティにおける地域福利増進事業活用モデル調査
取組主体 (団体名)	一般社団法人 チームまちづくり
取組対象地域 (市区町村)	長野県上田市
対象地 の特徴	検討対象地域は、人口減少と住民の高齢化が進む地方都市の中山間地域（里山）であり、都市的土地利用と自然的土地利用、住宅や事業所が立地する計画的土地利用地と荒廃等の未利用土地利用地が混在する。
取組の内容	<p>①本件調査事業は、所有者不明土地が特定されていない状況の下、地域コミュニティを活用して、地域まちづくり組織とこれを支援する専門家団体の二者が連携協力して、所有者不明土地を顕在化させ、その有効活用を地域福利増進事業により実現するためのプロセス（実施手順）と合意形成を含めた効果的な推進方法等を明らかにすることを目的とした実証的調査事業である。</p> <p>②そこで、地方都市の中山間地域に存在することが予想される所有者不明土地を、①里山コミュニティからの土地情報⇒②現地調査⇒③登記情報調査⇒④所有者確知情報調査（照会）及び④`地域福利増進事業の実施検討⇒⑤基礎自治体（上田市）への土地所有者関連情報請求書の提出と回答等のプロセスを得て、所有者不明土地の特定に向けた取り組みを行った。</p> <p>③その結果、小学校前の一つの土地が、所有者不明土地候補に絞り込まれ、地域福利増進事業の実施予定主体から、上田市に土地所有者等関連情報提供請求書を提出した。</p>
取組で 得られた 成果・知見	<p>①地縁型コミュニティ・テーマ型コミュニティの重要性 所有者不明土地の探索にあたっては、集落内の土地情報を把握する地縁型コミュニティと地域づくりに取り組むテーマ型コミュニティ（地域まちづくり組織等）の連携が重要であること。</p> <p>②初期段階から行政と連携して一体的に行うことの重要性（文章省略）</p> <p>③外部専門組織の支援の有効性 地域福利増進事業を実施するにあたっては、地域の取り組み主体を制度的、専門的、事務的にサポートする外部組織が必要であること。</p>
取組で 直面した 課題	<p>①所有者不明土地を含む里山マネジメントの必要性 本件のような過疎が進む里山集落などでは、所有者不明土地という点からの有効活用に留まらず、空き家、空き地、荒廃地等の未利用資源の有効活用を図る一環で、地域福利増進事業を行う里山マネジメント型の仕組みが期待される。</p> <p>②探索・特定手続等の事業コストと活用価値の不釣り合い 地価が極めて安く、低未利用地が多数散在する里山集落において、所有者不明土地の探索・特定プロセスは、手続と調査事項が多岐に亘るなどコストと多大な労力を要し、事業効果に見合わないケースもあり得る。</p> <p>③事業の特殊性に応じた段階的な合意形成プロセスの確立 本事業は、土地所有者や事業主体が定まっている通常のまちづくり事業とは異なり、土地所有者も事業主体も未定などステークホルダーが不透明な状況において、段階的に地域的・社会的合意形成（総意の醸成）を図る手法の確立が必要。</p>
今後の見通し スケジュール	・令和元年12月に「土地所有者等関連情報提供請求書」を上田市に提出した。今後は、この回答等を踏まえ、補償金算定など事業化をめざしたい。

## (2) 取組の背景と目的

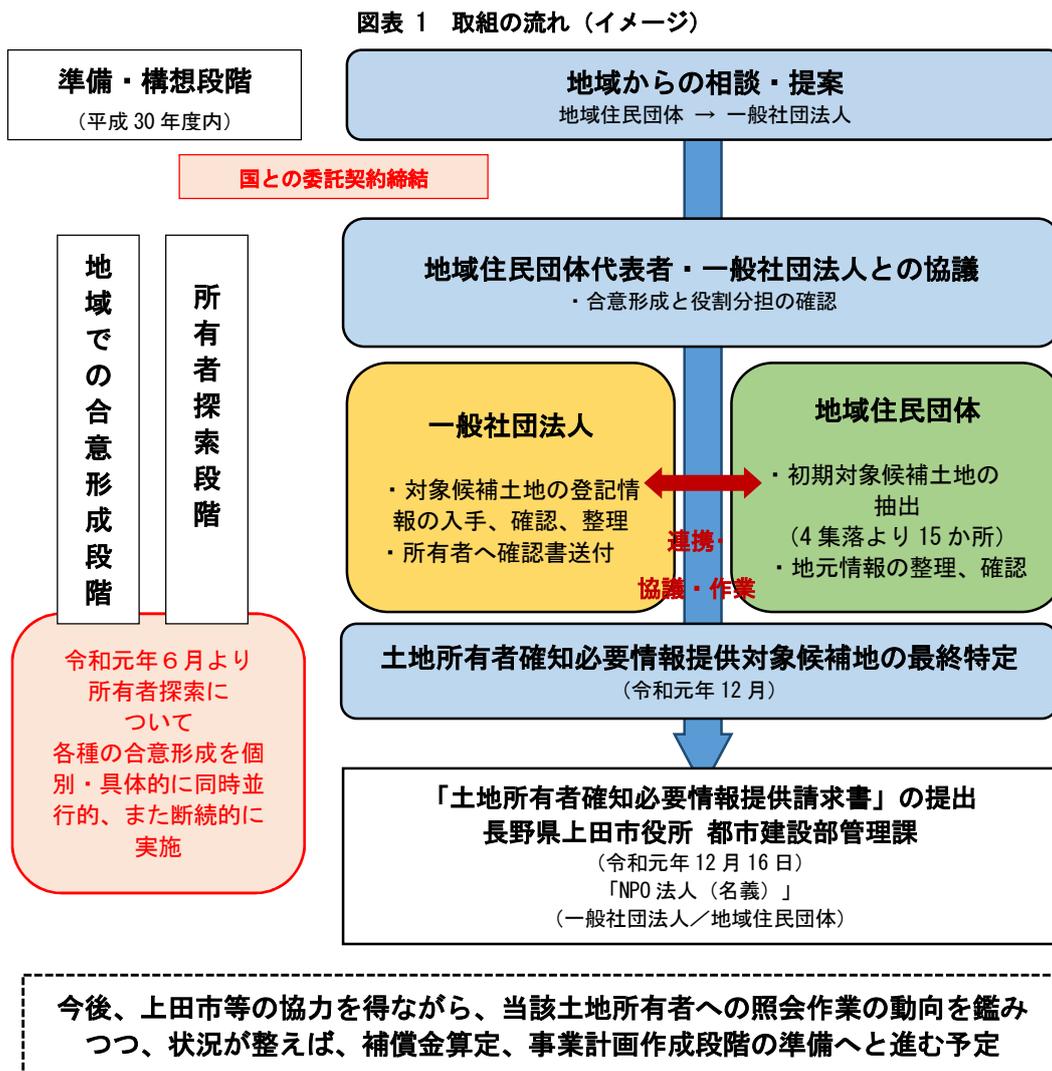
### ① 取組の背景・経緯

- 上田市真田地区では人口減少に伴い、地区内に放置された空き家が増え、空き地においても草木が繁茂した土地が増加し、未利用地の増加が目立ってきている。
- 一般社団法人は、かねて交流があった地域住民団体（地域づくり活動を実施）と協議するなかで、空き家や空き地の増大に伴う地域の活力低下への懸念等を背景に、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」における「地域福利増進事業」の活用可能性について取り組むことになった。

### ② 取組の目的

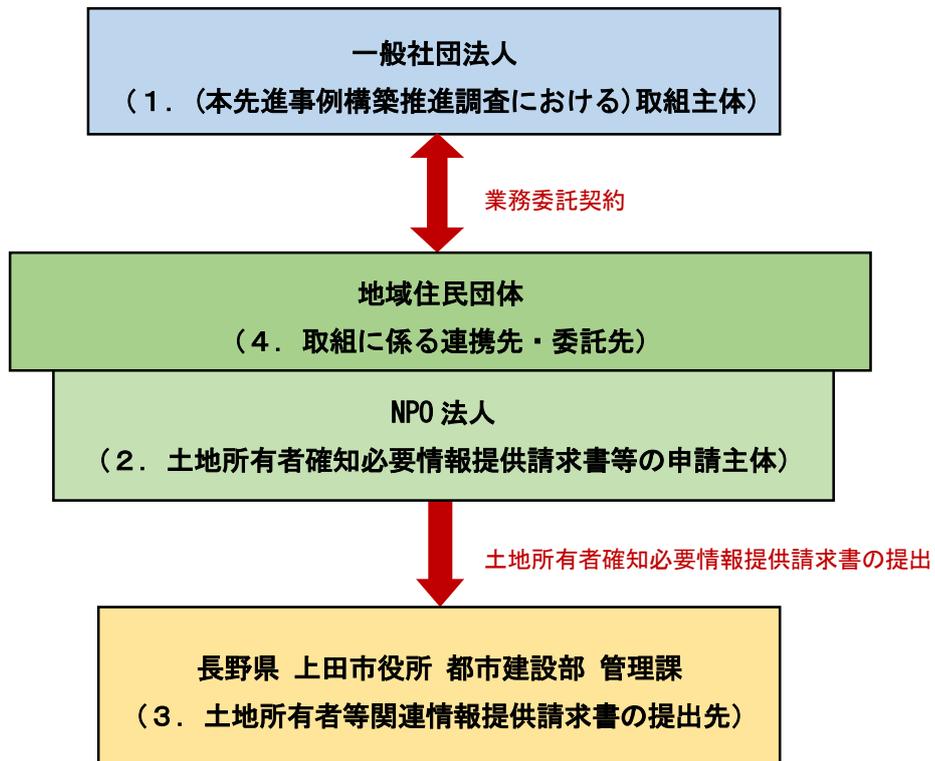
- 本件取組は、当初より特定の所有者不明土地の存在を前提としている訳ではなく、地域内に多数存在する荒廃地、未利用地等の中から、地元情報や登記簿情報等を手掛かりに所有者不明土地候補を絞り込み、これらに基づき、地域のニーズに合わせた「地域福利増進事業」としての活用可能性を検討することを目的とした。

## (3) 取組の流れ（フローとスケジュール）



#### (4) 取組の体制

図表 2 取組の体制



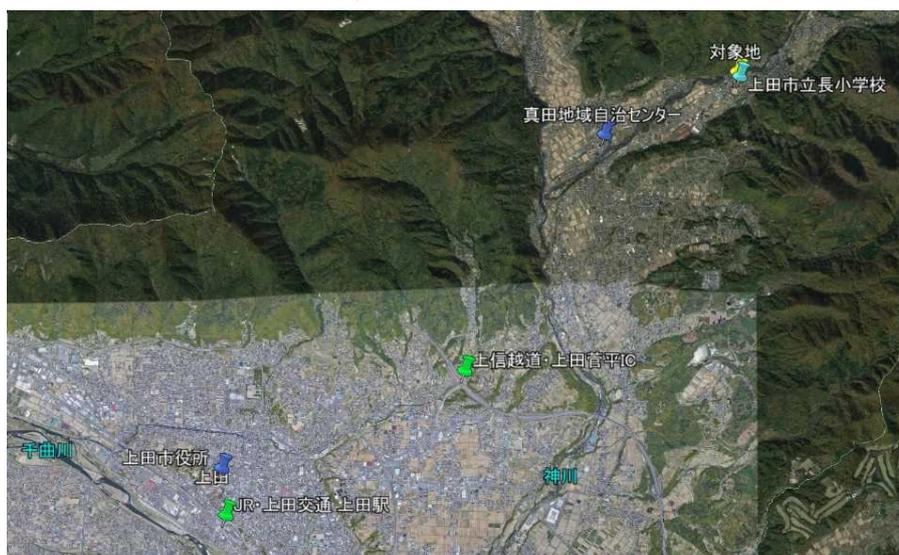
## (5) 取組の対象地

### ① 対象地の概要

上田市真田地域は、長野県の東信地域に属する上田市の東北部に位置し、2006年（平成18年）3月6日に、上田市、小県郡丸子町、武石村とともに合併により（新）上田市の一部となった地域である。地域の多くが中山間地域となっている。

戦国武将の真田氏は本地域を発祥の地としており、地域内には真田氏由来の城跡や寺院等が点在している。よって歴史ファン等の観光客の訪問も多い。また旧真田町域内に含まれる北部の菅平高原は標高約1,300mに位置し、夏は冷涼で過ごしやすい気候で知られ、各種スポーツ、特にラグビーの一大合宿地や高原野菜の栽培で知られる。

図表 3 対象地の広域図



資料) Google Earth より。

## 対象地に関すること

- ・ 地目及び地積

宅地、110.75 m<sup>2</sup>

- ・ 現況土地利用及び接道の有無、建物の有無

荒地、接道有、建物無

### ② 対象地の現況



遺棄された廃棄物の状況

(敷地北側から)



夏季における対象地の状況 ①

(敷地南東側から)



夏季における対象地の状況 ②

(敷地東側から)

## (6) 取組（活動）の内容

### ① 地域での合意形成

#### 1) 活動の概要と結果

図表 4 地域での合意形成・情報共有を図った主体一覧

<ul style="list-style-type: none"> <li>・取組主体：一般社団法人</li> <li>・連携主体：地域住民団体／NPO 法人</li> </ul>
---

時期と協議内容	協議の概要、結果
<b>■令和元年6月下旬</b> ・地域住民団体代表者との協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般社団法人と地域住民団体（以下「地域住民団体」）代表者と上田市内で面会し、地域における連携の進め方、調査事業の目的と必要作業の概要等を説明し、またその後の作業の方向性について協議した。</li> </ul>
<b>■7月上旬</b> ・地域住民団体代表者・幹部との協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・真田地域にある「地域住民団体」事務局で一般社団法人及び「地域住民団体」代表・幹部とで協議、意見交換を行い（以下同、「地域住民団体」側は各回4～5名）、地域の現況、所有者不明土地の所在の動向と当面の利活用方針、可能性等、今後の方針策定とスケジュール等の確認を行った。</li> </ul>
<b>■8月上旬</b> ・調査対象土地の抽出と情報共有  ・調査対象地の現況確認と登記情報入手	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「地域住民団体」事務局にて協議し、同会議による集落有力者への聞き取りや、かねてより得ていた情報等を総合し、複数の所有者不明土地候補地から抽出された真田地域内の、真田、大日向、菅平集落内の計15か所の調査対象候補地の提案を受け、同時に「地域住民団体」幹部を兼ねる行政書士で保有していた住所・地番併載のいわゆる「ブルーマップ」上での照合を行った。</li> <li>・一般社団法人側では、計15か所の調査対象地につき、現地調査に赴き、家屋の存在、土地状況、近隣の状況を含めた現況確認と写真撮影を行うとともに、上田法務局にて各候補地の不動産登記簿、公図類を入手することとした。（詳細後述、②所有者探索、1) 活動の概要と結果、イを参照）</li> </ul>
<b>■9月上旬</b> ・調査対象土地の登記簿情報確認状況について協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「地域住民団体」事務局にて協議を行い、一般社団法人側においてとりまとめた調査対象地計15か所の不動産登記簿情報、写真撮影による現況を記した個別土地シートと一覧表を元に土地上に明確な建物が存在するもの、地番に誤りの疑いがあるもの、所有者情報等により対象外とした方が望ましいもの（金融機関により根抵当権が設定されている等）につき、所有者不明土地としての探索が難しいものを除外すべきかどうか、同時に所有者不明土地である可能性が非常に高いものを協議し（「ここ10年単位で親類縁者も含め地域内で見かけない」等の情報も踏まえつつ）、最終調査対象地として計7か所を抽出した。</li> <li>・上記7か所の具体的活用イメージについて、地域での要望や活動主体のあり方や可能性を踏まえて協議し、この段階では地目に捉われず協議を行うこととした。</li> </ul> <p>・協議の結果、以下のような利活用案が得られた。            ⇒観光拠点に近い調査対象地では駐車場または良好な景観形成のため</p>

	<p>花畑として再生する  ⇒山間部の候補地では現在地域で活動する蕎麦生産組合と連携し、蕎麦畑として再生させる  ⇒学校近隣の候補地については従来から生じている学校での課題に対応した利活用策（駐車場等）  ⇒防災拠点としての整備を図る</p> <p>・以上を踏まえ、一般社団法人より調査対象地の登記簿上の所有者に対し9月内を目途として土地所有に関する問い合わせ文書（確認書・照会文書）を一般社団法人より送付することとした。</p>
<p>■9月下旬</p> <p>・最終調査対象地所有者へ問い合わせ文書（確認書・照会文書）送付</p>	<p>・電話、メール等により「地域住民団体」側と協議し、最終調査対象地計7か所のうち3か所については所有者が近隣に現在在住し、かつ生存している可能性があるとの理由から、慎重を期して1次的には「地域住民団体」から直接の探索・確認を依頼することとし、残りの4か所について一般社団法人より登記簿上の所有者へ問い合わせ文書を送付した。（詳細後述、②所有者探索 1）活動の概要と結果、ウを参照）</p>
<p>■11月中旬</p> <p>・「土地所有者確知必要情報提供請求」対象土地の確定</p>	<p>・「地域住民団体」事務局において協議を行い、最終調査対象地計7か所のうち、問い合わせ文書が受信され、所有者である旨返信があり所有者の存在が確認されたもの、受信されたものの返送がされなかったものを除き、「所有者不明土地特措法」の対象内である地目が「宅地」であるもの、地元要望と事業主体の明確化、将来に亘る事業実施が可能なものとして最終対象地1カ所（概要は上記「(4)対象地の概要」を参照）を選定し、年内を目途に請求書の行政庁（上田市役所都市建設部管理課）への提出を目指すことを確認し、参加者全員で現地を赴いた。</p> <p>・その際「地域住民団体」代表は最終対象地前の小学校PTA会長経験者であったことから、地域の中での学校として抱える課題を踏まえて、面識のある同校教頭・教員と本事業の経緯、概要説明を行った。</p>
<p>■12月16日</p> <p>・上田市役所に土地所有者確知必要情報提供請求書の提出</p>	<p>・「地域住民団体」、一般社団法人計3名共同で上田市役所に「土地所有者確知必要情報提供請求書」を提出した。名義としては「地域住民団体」が任意団体であり法人格を有しておらず、今後の事業実施に支障があるため、これまでも地域自治活動での主体ともなってきたNPO名で提出した。</p>

## 2) 活動によって得られた成果・知見

### ■本調査における活動方針と内容の概略

今回の調査では、対象地域となった上田市真田地域において、当初よりある特定の利活用目的と利活用したい所有者不明土地が事業着手前に先に存在、判明しているケースではなく、近年地域において広く散見するようになり、荒廃地と化した複数の所有者不明と推測される空き地の所有者を明らかにする過程の中で、うち明確に所有者不明と判明したものについては、利活用が可能なものから順を追う形で、地域課題の解決に資するよう、空き地の特性や事業実施の体制と環境に合わせてその利活用策を図る、ということが大きな主題となっている。

そのため、本調査では以下の手順を踏んでいる。

1. まず地域の状況を調査、把握し、所有者不明土地と推察される複数の候補地を明確にする。
2. 次に1. で挙げられた複数の土地につき、全ての登記情報を得て、その所有状況を明らかにする。
3. 所有者不明土地かどうかの確認を行うため、全ての登記上の所有者に確認文書を送付する。
4. 3. において、宛名不明につき返送されたもの、また地目上適切な箇所を対象とし、その土地の特性とこれまでに顕在化していた地域課題に応じた形で利活用策をたて、土地所有者確知必要情報提供請求書を行政庁（上田市役所）に提出する。

その過程では、対象地周辺の住民や地縁団体等の合意や納得、事業の管理主体の明確化等を図るために行った協議等において、事業の各段階に合わせた、以下のような成果・知見を得られた。

なお、本件の場合、最終対象地の周囲は道路、学校、農協倉庫、空き家等となっており、現段階では近隣への説明や調整は行っていない。

### ■得られた成果・知見

#### 所有者不明土地に係る政策動向と本事業の進め方について

- ・本調査事業の今後の業務の進め方と、全国における空き家、空き地の動向と、政策の方向性、所有者不明土地特措法、本調査事業の実施主旨、スキームに関することの共有。
- ・実施主体と地域での連携主体との関係と役割分担（具体的には地域情報の収集は地域住民団体があたること、関係書類入手、所有者への問い合わせ文書送付作業は一般社団法人で行う。）、また事業化は地域住民団体が主体的に取り組むこと、更に今後のスケジュールに関することの共有。

#### 地域団体による積極的な活動による日常的な連携体制の構築

- ・地域住民団体は合併後の新上田市において、長きにわたる住民同士の協議を経て真田地域の自治活動の中心組織となっており、地域住民の生活・福祉・防犯や地域の魅力づくりと情報発信等について積極的な活動を行っており、同時に上田市役所の支所である真田地域自治センターと日常的に密接な連携が図られている。

#### 真田地域における所有者不明土地問題

- ・真田地域のような中山間地域においては潜在的な所有者不明土地が相当数あり、今回当初対象とした15か所以外にも本来調査対象とすべき土地が多く存在すること、所有者は特定されながら

も空き地または空き家の建つ土地となっている箇所も多く、地域全体としてみた場合、何らかの対策を講じないと将来的に悪影響をもたらす重要な課題となっている。

- また調査対象として今回選んだ 15 か所は普段住民と多く接する機会の多い地域住民団体幹部が日々の生活の中で（半ば偶然に近い形も含み）見聞きしたことが基礎となっている。
- そのような中で知見を有する第三者としての支援団体との連携は高齢化が進む地域において、人手が足りないこともあって有効であるとされた。

## ② 所有者探索

### 1) 活動の概要と結果

段階	実施した作業、調査の内容
ア. 候補地の抽出 (主に地元住民による聞き取り)	<p><b>地域における独自調査</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民団体で本調査以前に行っていた独自のヒアリング（立ち話やかねてから近隣で聞く話、集落有力者への聞き取り等も含む）によって得られた各集落からの所有者不明土地に係る情報（かつての所有者本人の死後以降、親類等を見かけない。土地が荒れ果てている等）を元に、地域内の、真田、大日向、菅平各集落における計15か所の候補地の提案が一般社団法人側にあり、その後いわゆる「ブルーマップ」上で住所・地番併載の照合を行った。</li> </ul>
イ. 土地の登記事項証明書の請求と整理 (及び入手と確認、含む現況調査)	<p><b>不動産登記簿における調査</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各土地について、不動産登記簿を入手して地番、地目、所有者等を確認し、地目が農地あるいは宅地等か、また所有権移転時期、所有者の在住地等について確認し、本人が死去している、本人が近隣も含め当地に居住しているかどうかの確認を行った。</li> <li>計15か所の調査対象地のある真田、大日向、菅平の各集落と候補地を訪問し、地理的特性、人口動向、家屋群の様子等を目視にて確認し、写真撮影を行ったほか、上田法務局にて各候補地の登記簿、公図類を入手した。</li> <li>この段階で、土地上に家屋（廃屋）が存在するもの（撤去費用等を要するため）、地番に誤りの疑いがあるもの、地目所有者情報等により条件外（根抵当権が設定されている等）となるもの、土地への立ち入りと特定が困難なものを除外し、候補地を7カ所とした。</li> </ul>

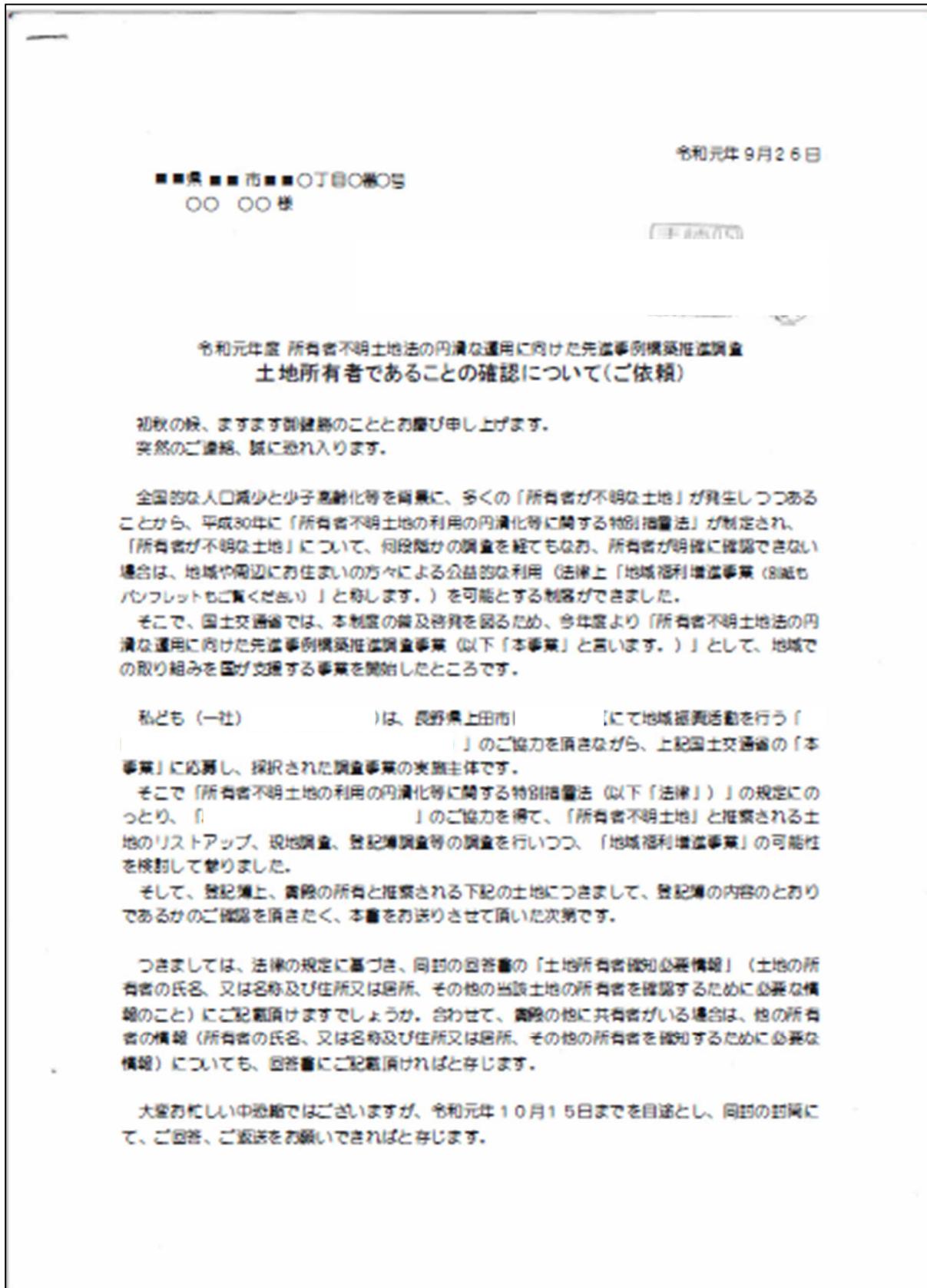
**図表 5 当初調査対象地とした15か所の不動産登記簿調査結果概要**

番号	集落	地目	現況	所有者に係る事項等	対処方針
1	真田	宅地	空き地	近隣所在	照会対象
2	真田	宅地	荒廃地	首都圏所在	照会対象
3	真田	田	荒廃地	上田市内在	照会対象
4	真田	畑	空き地	長野県内所在	照会対象
5	真田	畑	荒廃地	首都圏所在	照会対象
6	真田	宅地	荒廃地	首都圏所在	照会対象外 (草木が繁茂する一帯に位置し、かつ接道無のため敷地内への立ち入りと位置の特定作業が不可能であったため。)
7*	真田	宅地	消防倉庫	明治期に登記	照会対象外
8	真田	畑	荒廃地	隣接自治体所在	照会対象
9	大日向	田	商店跡	近隣所在	照会対象外 (占有者の存在が確認されたため)
10	大日向	宅地	廃屋有	近隣所在	照会対象外 (根抵当権の設定がされていたため)
11*	大日向	宅地	町内会館	近隣所在	照会対象外
12	大日向	畑	荒廃地	近隣所在	照会対象
13	大日向	宅地	廃屋有	首都圏所在	照会対象外
14	大日向	宅地	廃屋有	隣接自治体所在	照会対象外
15	菅平	不明	緑地	かつての入会地で、長年にわたり未登記	照会対象外

	<p>*上記7、11においては、所有者不明土地の可能性が高いと推測されるものの、これまでの経緯は不明ながら、既に地域福利の為に施設が建っており、利活用が図られていると考えられ、問い合わせ・照会の対象外とした。</p> <p><b>候補地を網羅する地図の作成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記簿における調査と前後する形で各対象地につき、地域内の広範囲に位置していることから、調査活動の便宜を図るための位置図を作成した。</li> </ul>																																
<p>ウ. 調査対象土地所有者へ問い合わせ文書送付</p>	<p><b>問い合わせ文書発出の実際</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最終調査対象土地計7か所のうち3か所については所有者が近隣在住・生存者である可能性がある等の理由から、1次的に地域住民団体からの探索・確認を依頼することとし*、残りの4か所について一般社団法人より登記簿上の所有者へ問い合わせ文書（確認書・照会文）を「簡易書留」にて送付した。</li> <li>*うち1箇所は登記簿上の所有者が近隣に居住している可能性が住宅地図から推認でき、地域住民団体メンバーによる直接訪問での確認が可能と思われたため。その結果、非居住であることを確認し、他2箇所については、調査対象土地と当該土地の地番が不一致である可能性があり、再確認を要し登記簿を再入手した。</li> <li>・上記を踏まえ、後に地域住民団体での確認がとれた3か所についても一般社団法人より「簡易書留」にて送付した。</li> </ul> <p><b>問い合わせ文書送付書類一式</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 令和元年度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「土地所有者であることの確認について（ご依頼）」（依頼の趣旨文、所有者であることの確認を求める地番、問い合わせ先、回答書等により構成、計A4 3枚）</li> <li>② 問い合わせ対象地の地図（A4 1枚）</li> <li>③ 所有者不明土地特措法の解説（国交省作成、A4 1枚）</li> <li>④ 所有者不明土地特措法「地域福利増進事業」パンフレット（国交省作成、A4 裏表1枚）</li> <li>⑤ 国交省土地・建設産業局長発、一般社団法人理事長宛「平成31年度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」審査結果（令和元年6月付、A4 1枚）</li> </ol> <p><b>問い合わせの結果とまとめ</b></p> <p><b>図表 6 当初の15か所から7か所に絞った後、問い合わせ文書の送付に対する返信の状況</b></p> <table border="1" data-bbox="363 1574 1394 1948"> <thead> <tr> <th>番号</th> <th>返信の状況</th> <th>地目</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>あり</td> <td>宅地</td> <td>登記簿本人による所有を確認</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>宛先不明で返送</td> <td>宅地</td> <td>登記簿本人の所有が確認できず 最終候補地とし請求書提出</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>宛先不明で返送</td> <td>田</td> <td>登記簿本人の所有が確認できず</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>回答なし</td> <td>畑</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>宛先不明で返送</td> <td>畑</td> <td>登記簿本人の所有が確認できず</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>回答なし</td> <td>畑</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>宛先不明で返送</td> <td>畑</td> <td>登記簿本人の所有が確認できず</td> </tr> </tbody> </table> <p>*上記における番号は当初対象地に付したものをそのまま継続させている。</p>	番号	返信の状況	地目	備考	1	あり	宅地	登記簿本人による所有を確認	2	宛先不明で返送	宅地	登記簿本人の所有が確認できず 最終候補地とし請求書提出	3	宛先不明で返送	田	登記簿本人の所有が確認できず	4	回答なし	畑	不明	5	宛先不明で返送	畑	登記簿本人の所有が確認できず	8	回答なし	畑	不明	12	宛先不明で返送	畑	登記簿本人の所有が確認できず
番号	返信の状況	地目	備考																														
1	あり	宅地	登記簿本人による所有を確認																														
2	宛先不明で返送	宅地	登記簿本人の所有が確認できず 最終候補地とし請求書提出																														
3	宛先不明で返送	田	登記簿本人の所有が確認できず																														
4	回答なし	畑	不明																														
5	宛先不明で返送	畑	登記簿本人の所有が確認できず																														
8	回答なし	畑	不明																														
12	宛先不明で返送	畑	登記簿本人の所有が確認できず																														

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>・今回のモデル事業及び所有者不明土地特措法の対象に「田」、「畑」、「山林」等は含まれないが、これは今後の地域における所有者不明土地利活用の参考に資するよう、また何かしらの反応や関連情報を得られる可能性も期待して問い合わせ文書を送付したものの。</li><li>・上記の結果を踏まえて、「地域住民団体」と協議を行い、土地特性（含む「地目」）、地域ニーズと事業実施の可能性から最終候補地を決定し、令和元年12月内を目途に「土地所有者確知必要情報提供請求書」の提出を上田市役所都市建設部管理課宛にすることとし、予定通り提出した。なお、その際市役所へは事前に一般社団法人より提出時期の見込みと今回の経緯、事業内容、今後お願いすべき点等の説明を行い、行政庁内の情報等の収集も併せて行っている。</li></ul> |
|--|---|

図表 7 土地所有者であることの確認について（ご依頼）



図表 8 最終的な事業対象候補地

地目及び地積	宅地、110.75 m <sup>2</sup>
現況土地利用	荒地
土地条件	接道あり、建物なし
土地の概要	<p>小学校北側正門前であって、かつては道路に面した部分を玄関、かつ2階部分とした住宅が建っていたが、現在住宅は解体され、その後空き地となっている。対象地は窪地状となっており、現在は草木が繁茂し、かつ大小の廃棄物等が数多く投棄、遺棄されている。</p>
利活用の方針	<p><b>【小学校用の駐車場の整備・バス停の整備】</b></p> <p>小学校での会合時やイベント時に駐車場が不足しているため、駐車場としての利用意向が見られている。また、小学校の生徒が利用するバス停が数十m先の車道沿いに位置しており、十分な歩道や待合所がないなどの課題があり、当該土地にバス停を移動し、簡易な待合所があるとよいとの意見が得られた。</p> <p>駐車場やバス停の移動であれば、土地の整地費用なども高額にならないことが想定され、事業としては実現性が高い。</p>
現況	

## 2) 活動によって得られた成果・知見

### 調査対象地の実際

- ・各調査対象地はいずれも中山間地域にあるが、その特性は様々であり、かつては格式ある旧家であったと推測される蔵等も併設し、再生手段を講じれば、地域にとって大きな資産になると思われるもの、県道に面し、なだらかな斜面地であって面積も広く、観光農園等としての利活用が考えられるもの、崩壊しかけた廃屋が放置され、近隣に危険を及ぼしかねず、早急に何らかの対応が必要と考えられるもの等が存在した。

### 土地の利活用における多方面からの検討

- ・上記に関連して各候補地とも中山間地域（里山）にあり、家屋や店舗等の数、集落末端に至るまで、様々な特色を有しており、その利活用にあたっては所有者の状況に留まらず、取付道路の有無と幅員、また平坦地ないし斜面地であるかどうか、草木の繁茂状態、廃棄物の状況等、その後の事業実施にあたってコストを要する要素もあることから、多方面からの検討を行う必要がある。今回は、探索を進めながら、それぞれの場所の特徴ごとに駐車場や畑、防災空地、観光利用といった利活用の方針を地域と検討した。

### 地目区分と家屋（廃屋）の存在

- ・今回の調査実施にあたっては本事業が「所有者不明土地特措法」に基づくものであることから、今回の対象地域内における候補地の地目は主として「宅地」に限られる一方、「田」及び「畑」が散在する今回の対象地域では事業実施可能地は大きく限定されることになる。しかしながら地域課題解消の為に土地の地目調査の実績を重ねておくことは決して無意味なことではなく、今後農地法等他の法律スキームに基づく事業実施の検討の際には有効な基礎的情報になると考えられる。同時にひとくちに「土地の利活用」といっても広範な法知識とスキームを踏まえておく必要性を痛感した。
- ・先に挙げた通り、今回の調査対象地には家屋（含む廃屋）が残されているところも多く、位置・環境からその土地・家屋を利用した事業構想が可能な箇所もあったが、今回の場合、その撤去ないし改装費用等が増大になることから事業実施の大きな制約となり、最終候補地としての選定を見送った。しかしながら何らかの工作物が残されている土地については、「空家特措法」のスキーム、自治体における空き家、空き地に係る各種の条例、並びに関連補助事業と連携したスキームを行政の支援の下、実施主体側で構築し、事例を着実な形で広げていけば、地域における所有者不明土地の利活用は加速化すると思われる。

### 地域のネットワークとコミュニティ活動の重要性

- ・最終対象地は学校の近傍地であるが、これは地域住民団体の活動が普段のPTA等の活動とオーバーラップしていたこと（地域住民団体役員がPTA活動経験者であり、同時に組織間において地域課題に関する日常的な意見交換がなされていた。）が功を奏しており、所有者不明土地問題においても地域のネットワークとコミュニティ活動の重要性が伺えることを認識した。

### 普段からの土地情報の収集の必要性

- ・中山間地域における荒廃した土地の多くはいずれも所有者不明土地である可能性が高いのは言う

までもないが、登記簿上の所有者はいずれも都市部に在住とされていることが多い。これらはかつて都市部に流出した若者世代であるが、それらも高齢化して、鬼籍に入る時期となっている。このことは所有者探索における関連情報収集作業をより困難にするものであり、所有者不明土地の利活用を図ろうとする者は普段より土地所有者の情報を収集しておく必要がある。

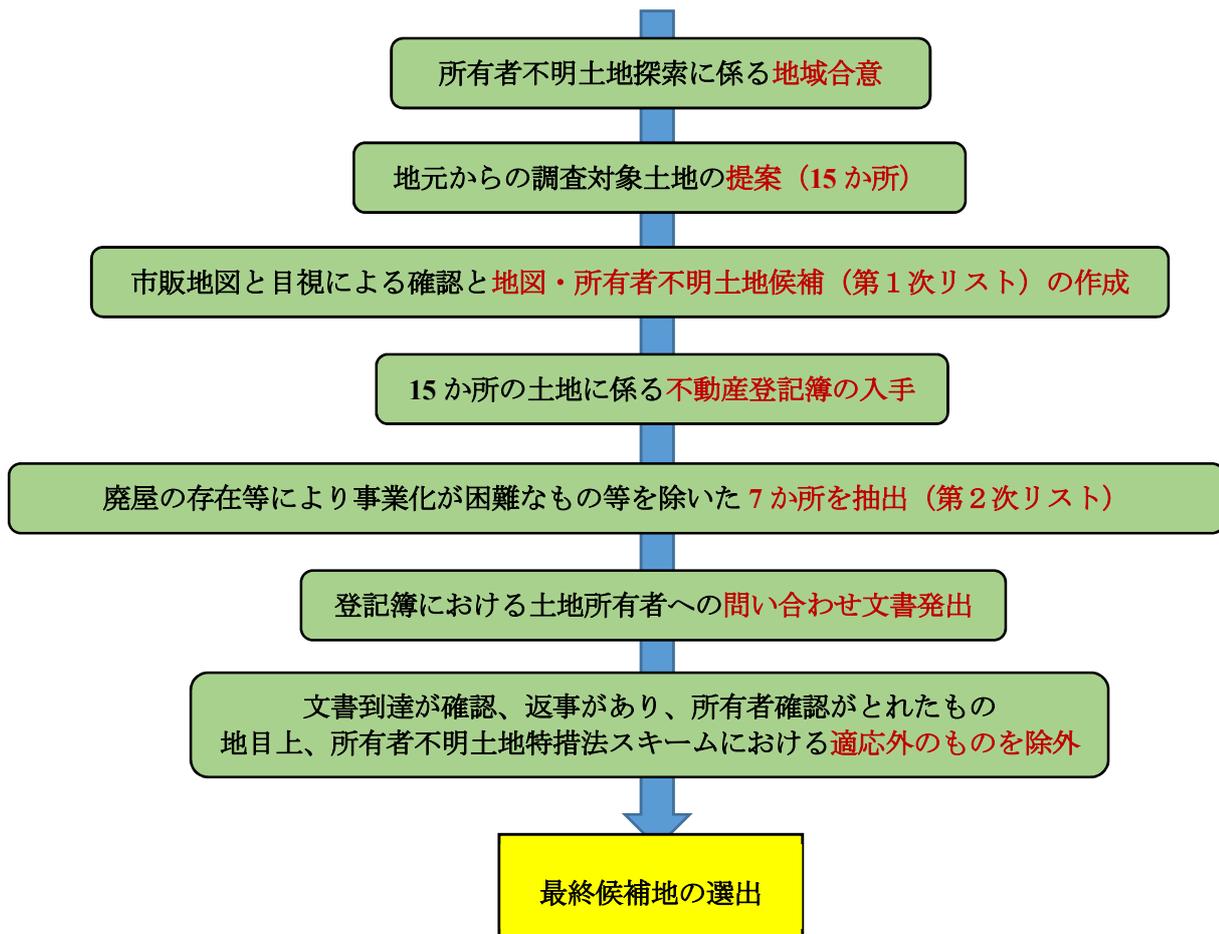
#### **問い合わせ文書（確認書）のあり方**

- ・土地所有者確知必要情報（土地所有者であることの問い合わせ文書（確認書））の文書による確認を行うにあたっては、「所有者不明土地特措法」や「地域福利増進事業」に関する知識がない人に対し、突然、個人の資産である土地所有の事実確認を強いるような文書を送付することとなり、文書発出にあたっては、目的等を記した、相当に丁寧な文書依頼が重要と判断し、その文章、添付資料（パンフレット、地図）のあり方については慎重を期した。

#### **地域における実施体制の確立と支援団体の役割分担**

- ・本件のように、所有者不明土地について、土地の特性や事業実施の体制に合わせてその利活用策を図るということを目的としている場合には、対象の土地数、利活用の可能性の多様さから、時間、関連書類の入手、手続等の作業量の増大が見込まれる。今回実践したように、支援団体と地域における関係団体との作業分担を適切に行っていくことが肝要である。

図表 9 地域における合意と所有者探索、候補地選出に係るプロセス



## (7) 取組内容のまとめ

### ① 本取組で得られた成果・知見

#### 取組全体に関し、苦労した点

- ・特定の土地ではなく、地域全体を俯瞰的に観察し、散在する所有者不明土地について一つ一つ利活用を図っていこうとすると、その対象数の多さから、まず関係書類の入手、手続と調査事項は多岐にわたり、非常に大きな労力を要することがわかった。
- ・「所有者不明土地特措法」は地目上の農地で、現に耕作が行われている場合は対象範囲外としており、中山間地を対象とした本件の場合においては、対象地の特定とその後の事業化に様々な検討を要した。

#### 中山間地域における（推測も含む）所有者不明土地の多さ

- ・地方部、特に今回のような中山間地域における所有者不明土地の利活用にあたっては、推測も含み、その検討対象となる土地が多く存在すること。

#### 情報収集における地域コミュニティ等の活用

- ・これらの土地に係る情報、所有者の所在等の情報の収集にあたっては、一義的には地域の人的ネットワーク、地域コミュニティの力が非常に有効であること。

#### 土地特性を踏まえ、地域課題と連動した利活用策の構築

- ・ある特定の地域内に散在し、地域にとって「負の資産」ともなり得る所有者土地の利活用にあたっては、土地の特性と地域課題、また事業実施可能性に応じる形で柔軟な方向性をもってその利活用策の策定を図ること。

#### 所有者探索過程で求められるもの

- ・所有者不明土地と推測される土地の所有者探索については、その問い合わせ方法については、これまでにない新しい法的スキームに基づくものであり、かつ個人の資産に係る問題でもあることから、発出文書類のあり方等、慎重かつ丁寧、平易を心掛けること。

#### 連携する支援団体の必要性と役割

- ・以上のような作業全般について、知見と人手、時間等の問題から事業実施主体のみで行うことは困難を伴うことから、連携を行う各種支援団体が存在することが望ましいこと。

### ② 今後の取組の見通し・スケジュール

#### 「土地所有者確知情報必要情報提供請求書」の提出

- ・本事業では、令和元年12月に行政庁（上田市役所都市建設部管理課）に対し、「土地所有者確知必要情報提供請求書」の提出を行った。今後上田市役所内における課税情報取得、及び当該土地所有者への照会作業の動向を鑑みつつ裁定申請に係る手続（補償金算定、事業計画作成段階の準備等）へと進む予定である。

### 行政庁内における見込み

- ・但し、令和 2（2020）年 1 月現在、上田市役所へ電話ヒアリングを行った感触としては、行政庁内でも、制定より間もない法律に基づく前例のない手続きとなるため、庁内調整に、かなりの時間を要する見込みであるとのことであった。

### 事業実施側での取り組み

- ・一方、事業推進側としても上記のような行政庁内の動向を鑑みつつ、補償金の額の大まかな算定とその捻出方法の模索、土地整備費に係る関連補助事業の探索、また対象地前にある小学校と連携、調整し事業化に向けた準備を行っていく。

### 補記

本事業の最終報告会終了後の令和 2 年 2 月 20 日（木）に、上田市役所都市建設部管理課より NPO 法人宛に次の連絡があった。

本事業における対象土地の所有者について固定資産課税台帳に記載があり、東京都内に居住していること。

よって「土地所有者確知必要情報提供請求書」の申請に基づく上田市長名の「土地所有者等関連情報提供書」を 2 月 14 日付で NPO 法人宛に発出したこと。

当該土地の所有者の意向として、地元における利活用について、協力する意向もあること。

これにより、対象地については所有者が判明することになり、所有者不明土地特別措置法のスキームから外れる可能性が高いが、所有者不明土地法の探索プロセスを経たことにより、所有者が特定され、今後、地元の意向を踏まえた土地利用の可能性が出てきたことになる。