

**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	山口市中心商店街における広場整備に関する事業計画策定および合意形成
取組主体（団体名）	山口市
取組対象地域（市区町村）	山口県山口市
対象地の特徴	所有者：明治時代に登記された個人名義。本人名義の抵当権あり。 住所：山口市内（●●番屋敷表記） 地目：宅地（2筆、約40㎡） 状態：中心商店街内の幅員約2mの道路。隣接する法定外公共物と合わせて、不特定多数が通行する。アスファルト舗装（施工時期、施工者不明）。
取組の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明土地を広場用地の一部とする地域福利増進事業の検討。 ・広場の整備区域・整備内容・活用方法・活用体制の検討、地域住民・関係権利者・地域団体（商店街等）との合意形成。 ・地域福利増進事業のための裁定手続きや所有者探索の手順確認、不動産鑑定、最終的な土地の取得可能性・法務手続きについての検討。
取組で得られた成果・知見	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街の一角に道路と広場が一体的に整備されることが地域のメリットとなることを共有し、地域福利増進事業の必要性について理解を得た。 ・登記上の所有者は死亡しているが、職権により法定相続人約30名を把握。 ・補償金の基礎額となる土地の価値評価を鑑定士に依頼。 ・弁護士との意見交換により、当面は地域福利増進事業を推進しながら、最終的には用地取得を目指す方策など、事業のアウトラインを検討した。
取組で直面した課題	<ul style="list-style-type: none"> ・法定相続人約30名（海外1名）の多くは遠方在住で登記名義人との関係性も薄く、所在不明者や対応拒否される場合がある。探索に「相当な努力が払われた」かの判断には総合的な考慮が必要。 ・本人名義の抵当権があり、解消するためには、法務局から法定相続人全員の同意を求められている。 ・現状不特定多数の用に供される道路であるため、市場価値が低く法定相続人が権利関係を整理するメリットも低くなる傾向。最有効使用に対する利用価値の減分について、慎重な検討が必要。 ・早期に事業実施・効果発現できる手法を検討する必要があるが、市が整備する広場用地として、権原は所有権であることが望ましい。 ・使用権設定期間は地権者・事業者（市）ともに短いほうが負担が少ない。
今後の取組の見通し・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の寄付依頼、使用権設定、遺産分割協議、抵当権抹消手続き等 ・公共空間整備（事業主体は山口市。所有者不明土地の解決後、広場整備に着手予定） ・地域の体制や利活用内容に関する継続検討（地権者検討会、検討部会）

(2) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

本取組の対象地は、様々な交流機会の創出によるにぎわいづくりに取り組む山口市中心商店街（アーケード）に接する道路（幅員約2m）である。中心商店街沿線では、こうした狭あい道路や接道不良敷地が多く存在しているため、山口駅前地区住宅市街地総合整備事業によって、道路拡幅や広場整備と同時に接道不良を解消し、良好な住環境と防災性の向上、にぎわいの創出などに取り組んでいる。

同事業の推進に当たり、道路及び広場整備事業予定区域に相続未了による所有者不明土地の存在が判明し、この有効活用が課題となっている。また、事業地区内の他路線でも同様に相続未了地が散見されるため、こうした土地活用の市内モデルの構築も求められている。

【これまでの取組経緯等】

平成 25 年度～	・ 中心市街地における住宅市街地総合整備事業の導入検討
平成 27 年度	・ 山口駅前地区整備計画の策定 ・ 地権者により構成する「地権者検討会」発足
平成 28 年度	・ 検討会において「地域の将来イメージ」を作成
平成 28 年度～	・ 事業実施に向けた関係権利者との調整、測量、設計、境界確定等
平成 30 年度～	・ 所有者不明土地の所有者探索（職権による探索）
令和元年度	・ 整備予定区域のうち、商店街に面する区間（所有者不明土地を含む）について、利活用を含めた整備内容の検討を目的とした「検討部会」を立ち上げ ・ 所有者不明土地の活用に向け、地域福利増進事業の活用検討を開始

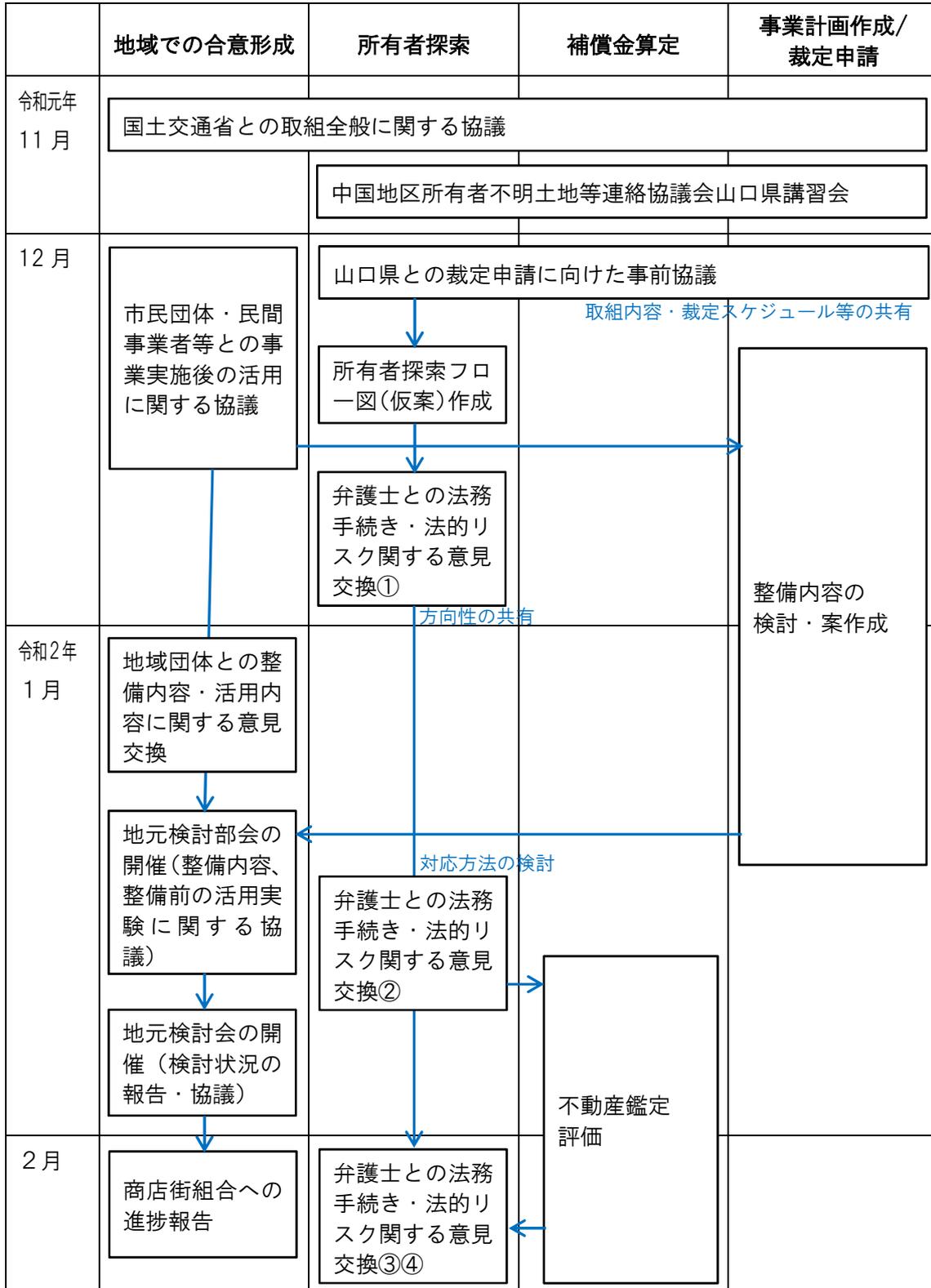
② 取組の目的

本取組では、対象地域で予定する道路及び広場の整備に当たり、所有者不明土地を広場用地の一部として活用することを想定し、地域福利増進事業の活用を検討する。

住宅市街地総合整備事業により整備する道路及び広場の整備区域・整備内容・活用方法・活用体制を検討し、地域住民、関係権利者、地域団体（商店街）の合意形成を図る他、所有者不明土地の活用モデル形成に取り組むことを目的とする。

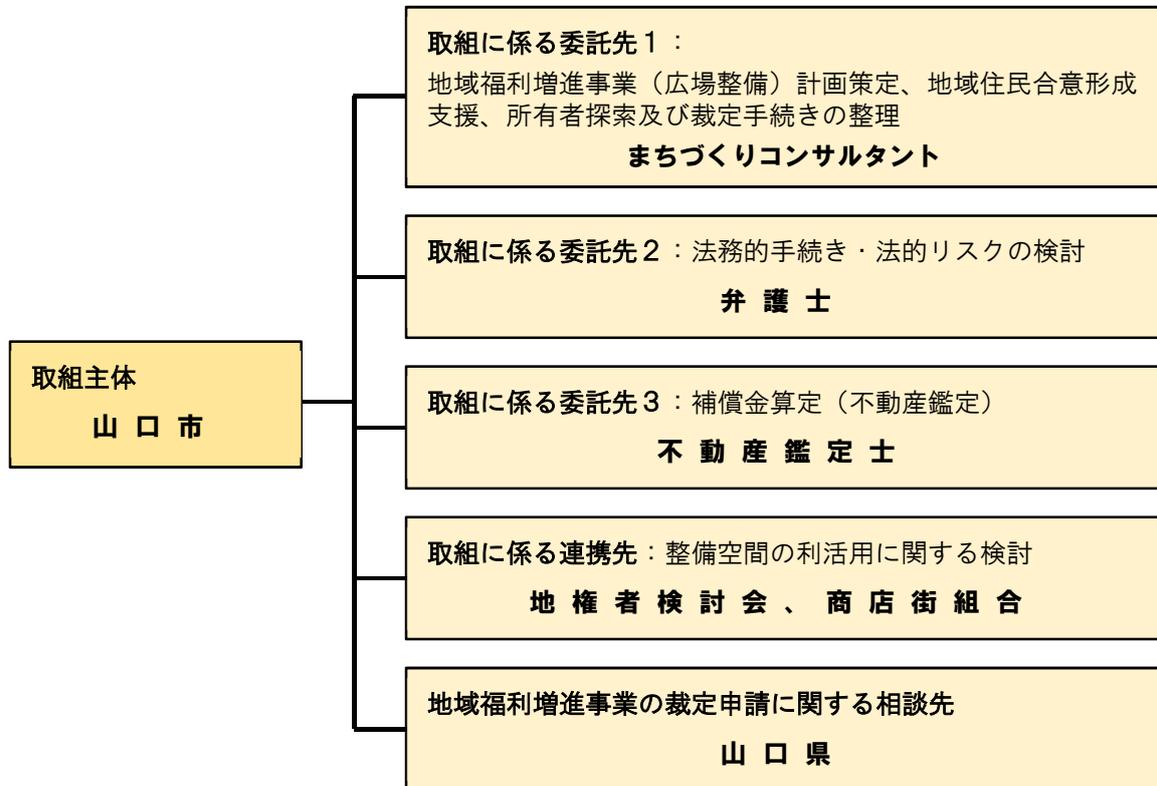
(3) 取組の流れ（フローとスケジュール）

図表 1 取組の流れ（イメージ）



(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

対象地は、山口市中心商店街（アーケード）沿いに位置しており、幅員約2mの道路の一部として利用されている。

対象筆数は2筆で、登記名義人は山口市内の住所（●●番屋敷）名義である。本人名義による抵当権設定があり、用地取得に向け抵当権の解除が課題となっている。

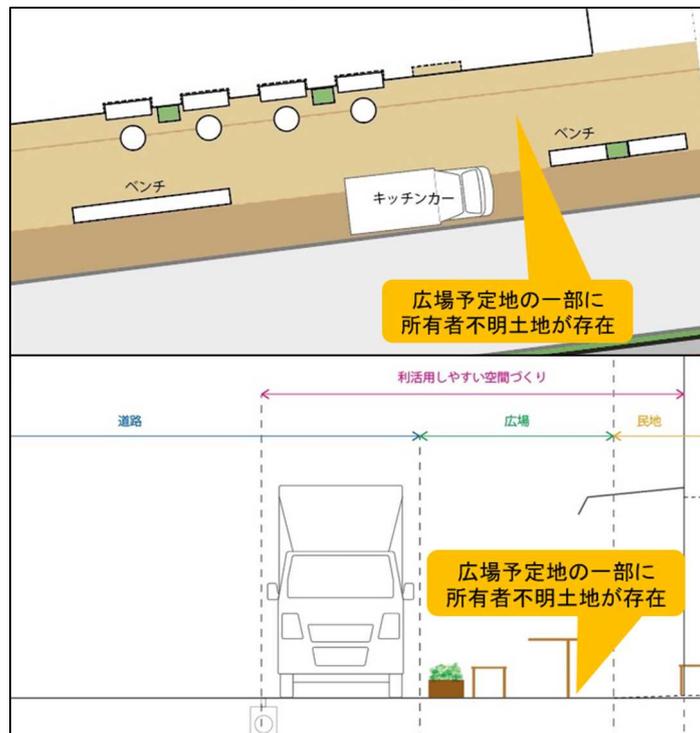
道路及び広場の整備に当たり、職権による戸籍調査を行い、法定相続人約30名程度（うち、海外在住者1名）を把握している。

不動産登記簿の表題部	宅地（約20㎡） 宅地（約20㎡）
権利部	個人名義（明治時代に所有権移転登記） 本人名義の抵当権設定あり

② 対象地の現況

対象地の現況は、隣接する法定外公共物（道）と合わせて道路として利用されており不特定多数が通行する。アスファルト舗装が施されている（施工時期・施工者不明）。広場としての整備予定がある。

図表 3 対象地の状況・整備イメージ



資料) 山口市作成

※境界はおおよその位置を示す

(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

住宅市街地総合整備事業の整備内容については、これまでに沿道地権者で構成する「地権者検討会」を通して合意形成を進めてきており、本取組の対象地である区間の整備方針・整備内容・活用方法の検討については、下部組織である「検討部会」（令和元年8月立ち上げ）において検討を進め、検討会に諮ることとしている。また、事業の対象地が商店街沿いに位置することから、整備後の管理・運営への関与が想定される商店街組合とも定期的に情報共有・協議を行っている。このため、地域での合意形成は、検討部会において検討した内容を、検討会、商店街組合へ諮りながら検討を進めている。所有者不明土地への対応については、取組への理解を得るため、各組織へ進捗状況の報告と使用権設定について説明し、合意形成を図った。

事業内容が公共空間の整備であることから、並行して、地域団体、市民活動団体、周辺事業者等へ事業の内容を共有し、整備後の活用に向けた意見交換を進めてきた。

図表 4 地域での合意形成・情報共有を図った主体一覧

内容	主体
整備方針及び整備内容、整備区域の活用に関する検討	検討部会
	地権者検討会
	商店街組合
事業内容の共有、整備・活用に関する意見交換	市民活動支援センター
	市民活動団体（NPO法人）
	隣接する店舗及び地権者
	地域団体

図表 5 地域との合意形成の様子



検討部会



地権者検討会

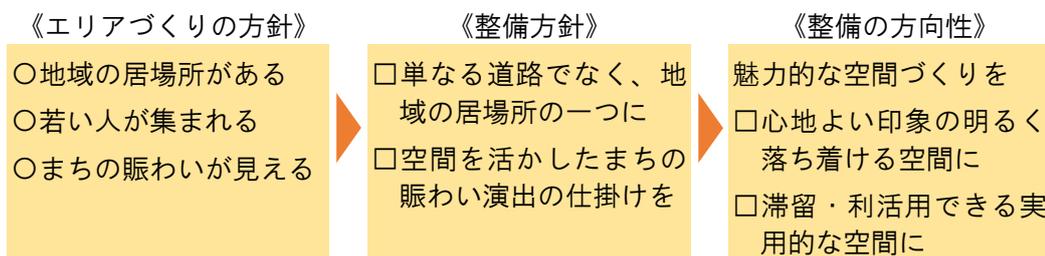
資料) 山口市撮影

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・整備区間周辺の関係者、商店街や周辺事業者との意見交換・協議を行った。道路と広場では整備目的や利活用に関わる制限（使用・占有）が異なり、利活用しやすい広場を魅力的な空間としていくことが今後のまちづくりに必要であるという認識を共有した。
- ・検討に当たっては、検討部会を5回開催し、整備方針及び整備内容、整備区域の活用に関する検討を行った。

道路及び広場（公共空間）の整備に当たり、周辺への波及効果も視野に入れたエリアづくりの方針を検討し、整備方針を取りまとめた。

図表 6 整備方針



- ・整備後の利活用の見込みや整備前の事業周知について、商店街や市民活動団体、周辺事業者、地域団体との意見交換を行った。
- ・所有者不明土地は広場用地内に存在することから、まちづくりの方針達成のために必要な取組として、所有者不明土地の活用を推進していくことが適当と考える。検討の場を通して、商店街の一角に道路と広場が一体的に整備されることが地域のメリットとなることを共有し、地域福利増進事業の必要性について、地域の理解を得た。

② 所有者探索

1) 活動の概要と結果

1) - 1 登記簿調査

事業対象地の登記簿及び公図の照会を行った。

- ・登記は明治時代で、所有者欄には1名の個人名が記載され、住所は山口市内(●●番屋敷)であった。
- ・同一所有者による抵当権が設定されていた。

法務局で閉鎖登記簿の照会を行った。

- ・コンピューター移記、粗悪移記、ともに名義人は同姓同名であった。

1) - 2 住民基本台帳照会

職権により住民基本台帳の照会を行った。

- ・登記簿の名義人の戸籍を確認できたが、改名後の名前であり、改名した年月日と登記簿(売買取得)の年月日が合わない(登記の方が先である)ため、同姓同名の別人と判断した。
- ・他に登記簿記載の氏名を持つ個人は確認できなかった。

1) - 3 土地台帳照会

職権により土地台帳の照会を行った。

- ・登記簿と同一住所の土地台帳記載の名義人の姓の一部が異なることが判明した。
- ・おそらく、土地台帳から登記簿への移記時に書き間違えた人為的ミスと推測される。

1) - 4 住民基本台帳照会(再)

職権により住民基本台帳の照会を行った。

- ・土地台帳に記載されている名義人の戸籍を確認した。
- ・本籍が登記簿の住所と合っていることを確認し、正しい名義人であると判断した。

転籍先へ住民基本台帳の照会を行った。

- ・戸籍が廃棄されている方については証明書を請求した。
- ・相続図を作成した。

1) - 5 所有者探索フロー図(仮案)作成

- ・所有者探索に当たり、地域福利増進事業ガイドラインに掲載されている参考資料「土地所有者であることの確認書・回答書」をベースに、所有者と思慮される者への一報目となる文書案を作成した。
- ・文書送付後の対応について、想定フロー図を作成した。

1) - 6 所有者宛て文書の送付(令和2年度内予定)

- ・探索フロー図に基づき、法定相続人ごとに所有者探索を実施検討。

2) 活動によって得られた成果・知見

2) - 1 登記簿調査

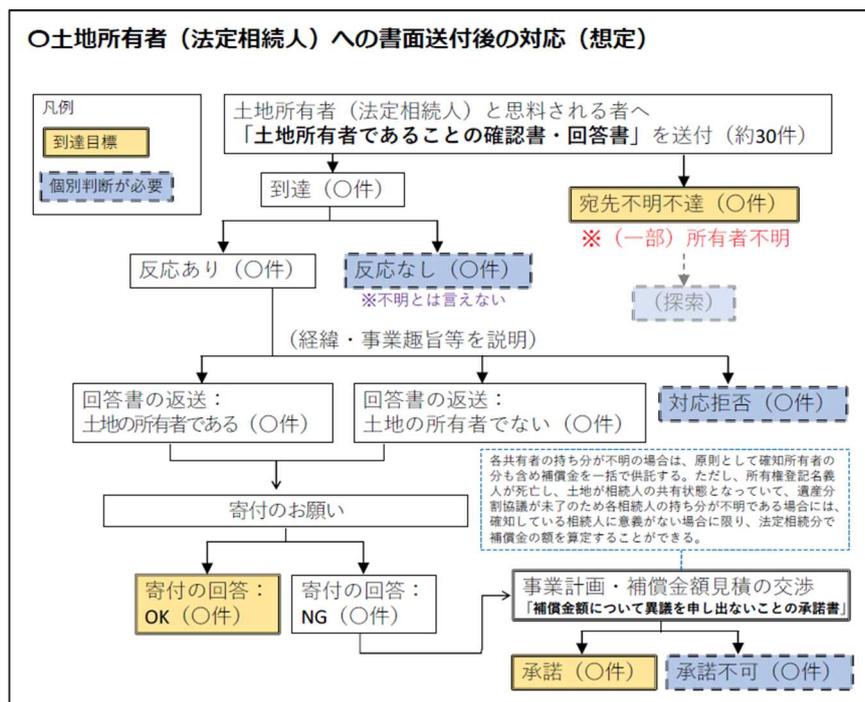
- ・移記前の登記簿をたどると、土地台帳の名義人と登記簿の名義人の表記が異なることが判明した（姓が似た字であるが異なる漢字で記載されていた）。
→戸籍（閉鎖）と照らし合わせることで、確からしさを確認できた。
- ・名義人の戸籍が市内にあったため、スムーズに探索することができた。
- ・所有者不明土地における抵当権抹消については、民法第 179 条混同により消滅していると言えるため、休眠抵当の抹消手続きをとることが可能と考えられるが、法定相続人のうち 1 人の協力が必要である。
※法務局からは法定相続人全員の承諾が必要と伝えられているため、協議が必要。

2) - 2 住民基本台帳照会

- ・住民基本台帳の照会により、法定相続人約 30 名を確認した。

2) - 3 所有者探索フロー図（仮案）作成

- ・弁護士協議に使用する資料とした。



図表 7 所有者探索フロー図（仮案）

資料) 山口市作成

※戸籍をもとに法定相続人であることを確認の上、確認書を送付するため、回答書は「土地の所有者であることの認識があるか」を確認することになると考えられる。

③ 補償金算定

1) 活動の概要と結果

1) - 1 不動産鑑定評価

- ・補償金算定にあたっての考え方は、ガイドラインP76を参考にした。1年当たりの借賃事例等相当額は、現状道路であるため、参考となる近傍類地の借賃事例なしと判断した。そのため、対象地の不動産鑑定評価を土地の価格とするため、鑑定士に依頼。

① 1年間当たりの借賃等相当額について

- 1年当たりの借賃等相当額は、近傍類地に賃借の事例があるときは、次に掲げる率⁴⁸を土地の価格に乗じて得た額を参考としつつ、当該事例に基づいて定め、近傍類地に賃借の事例がないときは、当該額とすることを基本とします。

宅地、宅地見込地及び農地 4パーセント

林地及びその他の土地 3パーセント

1) - 2 補償金の算定（概算）

- ・補償金の算定について、評価額に4%または3%を乗じた金額を1年当たりの借賃等相当額とする予定である。利用権設定を何年間設定するかは、最長10年であるが、取得までの年数を考慮することとした。

2) 活動によって得られた成果・知見

2) - 1 不動産鑑定評価

- ・一般的に、私道の評価に関する市場価値率の判断基準として、①地元居住者の知る範囲でこれまで不特定多数が通行する道路であり続けていること、②建築基準法上の道路であること、③隣接土地が市道認定されている等の理由から、市場価値は著しく評価が低くなることを伝えられた。土地の価値が低い場合、売買価値に影響するため、地権者メリットが低くなる可能性がある。ガイドラインに記載されている「正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分」については慎重な検討が必要とのことである。

2) - 2 補償金の算定（試算）

- ・弁護士との協議の結果、所有者不明土地を取得する有効な方法が立案できれば、数年以内には取得可能の見込みとのことである。最長10年間利用権設定できるが、事業主体や周囲の地元地権者への負担が大きくなるため、3～5年程度の設定が適切の見込みとの見解があった。
- ・ガイドラインP75~77に基づき、補償金の試算を行った。

④ その他（事業計画作成・裁定申請等）

1) 活動の概要と結果

1) - 1 裁定申請に向けた事前協議（令和元年12月）

- ・山口県担当部局と、裁定申請に向けた事前協議を行った。

1) - 2 弁護士との意見交換（令和元年12月、令和2年1月、2月）

- ・事業概要を説明した。
- ・法務手続き・法的リスクについて、意見交換を行い、当面は、地域福利増進事業の実施により整備・利用を推進しながら、最終的には用地取得を目指す公法的手法と私法的手法を組み合わせることにした。

1) - 3 基本計画作成

- ・道路及び広場の整備内容について、地域との検討を通して、基本計画の作成を行った。

2) 活動によって得られた成果・知見

2) - 1 裁定申請に向けた事前協議

- ・所有者不明土地法の手続き（事業計画策定・裁定申請）について確認した。
- ・法の趣旨に鑑み、これまで活用できなかった土地をいかにスムーズに活用していくか、前例がない取組であるため、県内のモデル的な取組となる認識を共有した。
- ・手続きやリスクについて、中国地区所有者不明土地等連絡協議会のネットワークを活用し、県担当者のほか、国（中国地方整備局）、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等、相談・連携先が多様にあることを確認した。

2) - 2 弁護士との意見交換

- ・行政が主体であることから、市民とのトラブルや事業の頓挫・停滞を防ぐべきという見地から、選択肢を広く考慮し、効率よく、かつ効果的に事業を達成するべきであるとの見解があった。
- ・当面は、地域福利増進事業の実施により整備・利用を推進しながら、最終的には用地取得を目指す公法的手法と私法的手法を組み合わせる方策が示された。

2) - 3 基本計画作成

- ・道路及び広場の詳細設計実施前に、地域と将来イメージを共有する材料として活用した。

(7) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

1) 地域での合意形成

所有者不明土地が現状、不特定多数が通行する道路であることや、商店街の一角に道路と広場が一体的に整備され、公共空間として活用することが地域のメリットとなることなどを地元関係者と共有・協議する中で、地域福利増進事業の必要性について理解が得られた。既存の検討組織、近隣の関係団体との意見交換を重ねる他、整備対象地の検討に特化した検討組織を立ち上げたことで、スムーズな検討を行うことができた。

2) 所有者探索

登記簿上の名義人が死亡しており、戸籍上、同一住所・同姓同名の人物が存在しない課題に直面したが、職権による調査によって法定相続人が約30名程度（海外1名）ということが判明した。法定相続人の多くは遠方在住で登記名義人との関係性も薄く、対応拒否や所在不明者が存在しうるため、法定相続人への対応をあらかじめ想定し、フロー図の作成を進めるとともに、探索に「相当の努力が払われた」かの判断基準について個別に検討していくこととした。

3) 補償金算定

最有効使用に対する利用価値の減分について、慎重な検討を行い、算定する必要がある。

所有者不明土地を取得する有効な方法が立案できれば、数年以内には取得できる見込みが立てられることから、土地取得にかかる期間を勘案した事業期間を設定する必要がある（3～5年程度）。

4) 事業計画・裁定申請

本件は公共事業であり、地域のにぎわいづくりに寄与する空間を目指していることから、公益性が高い取組と言える。法の趣旨に鑑み、これまで活用できなかった土地をいかにスムーズに活用していくか検討することとした。

手続きやリスクについて、中国地区所有者不明土地等連絡協議会のネットワークを活用し、県担当者のほか、国（中国地方整備局）、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等、相談・連携先が多様にあることを確認した。弁護士との意見交換を通して、使用権設定による地域福利増進事業だけでなく、積極的に用地取得を目指す方策についても検討を進めることとし、必要な手続きについて提案を受けた。

② 今後の取組の見通し・スケジュール

本取組で得られた成果を元に、法定相続人の協力者を得て、土地の寄付依頼、使用权設定、遺産分割協議、抵当権抹消等の手続きについて検討を進める。

公共空間整備については山口市が主導し、使用权または所有権を取得後、整備に着手予定。

地域の体制や利活用内容については、検討会、部会を中心に継続的に検討を行う。