

A 所有者不明土地の概要

- 所在：川西市花屋敷山手町（対象筆数：7筆）
- 所有者不明土地の状況：
 - ・ 地目：宅地 現況：雑種地
 - ・ 面積：計130.47㎡
 - ・ 接道の状況：無道路地
 - ・ 登記の状況（所有者・権利関係等）：
 - 土地 所有権の登記あり・抵当権の登記なし
 - 建物 所有権の登記あり（滅失登記されていない）
 - ・ 現地の状況：家屋の火災による瓦礫が放置され、雑草が繁茂し、不法投棄が行われている。
 - ・ 所有者と思料される者や親族等に関して把握している情報：7名中2名が判明し、1名が死亡（相続人あり）、4名が不明である。

【土地の位置図（周辺概況）】



【土地の現況写真】



【登記所備付地図】



C 事業概要（土地の利活用方針）

- 用途：コミュニティ広場（憩いの場）
- 利用目的：近隣地域は、高台にある家屋密集地であり、道路も狭く、車の利用も難しい地域である。高齢化が進行すると、買い物難民が発生したり、地域のコミュニティの維持が難しくなることから、地域のコミュニティの維持や福利増進を図るためのコミュニティ広場（憩いの場）を整備するものである。
- 事業イメージ：地域住民が中心となり、井戸端会議ができるようなコミュニティ広場（憩いの場）を整備・運営することにより、今後高齢化が進行したとしても、地域住民が地域の様々な情報を得ることができるものとなる。

B 事業主体／関係協力先

- 事業主体：花屋敷山手町を良くする会
- 関係協力先：
 - ・ 行政書士法人：総合窓口・技術的相談
 - ・ 一般社団法人：不動産・法律的相談
 - ・ 不動産会社：不動産・総合的相談

D 取組概要

【今年度のモデル調査における取組成果】

- （合意形成）
 - ・ 地域住民との合意形成
地域住民との集会を繰り返して開催してきたことにより、本事業に対する地域住民の安心感が生まれ始めた。
本事業だけでなく、空き家対策を進めなければならないという地域住民の意識も芽生え始めた。
- （事業計画作成）
 - ・ 立入許可申請・伐採申請
ガイドラインに記載のある公告方法（新聞掲載等）では、費用が多額となるため、回覧板、市掲示板、近隣へのチラシの配布等の公告方法を検討した。
- （整備費・補償金算定）
 - ・ 整備費
整備費の見積書を徴収したところ、火災による跡地のため、廃材処分としての費用が必要になること、無道路地のため、重機等を使用することができず、手作業による解体・撤去費用が必要になることから、当初想定していた費用の倍以上の費用（700万円～800万円）を要することが判明した。
- ・ 鑑定費
不動産鑑定士に対象地の鑑定評価を依頼したが、評価額（補償金額）がマイナス（ゼロ円）になるものの、鑑定費に多額の費用を要することとなった。
- （関係者との情報共有・意見交換）
 - ・ 国土交通省近畿地方整備局（近畿地方所有者不明土地連携協議会）、兵庫県（用地課・収用委員会）、川西市と意見交換会を開催した。
- 【今後の取組（予定）】
 - （合意形成）
 - ・ 所有者等への説明
 - （事業計画作成/裁定申請）
 - ・ 境界及び面積の確定
 - ・ 確知所有者との交渉
 - ・ 事業計画の検討・策定
 - ・ 地域住民との合意形成