

# 令和3年度 所有者不明土地対策の推進に向けた 先進事例構築モデル調査

## 実施結果報告書



令和4年3月

一般社団法人 やちよ・ひと・まちサポートセンター

総 括 表

取組名称	やちよ防災空地所有者不明土地事業
取組主体	一般社団法人 やちよ・ひと・まちサポートセンター
取組での連携主体	〇〇不動産鑑定士事務所・〇〇司法書士事務所
取組対象地域 (市区町村)	八千代市
調査対象土地 の状況	<p>八千代市高津字永森            地番:〇〇〇〇-〇、-〇            地目:公衆用道路            地積:155 m<sup>2</sup>・13 m<sup>2</sup></p> <p>敷地は道路に沿っており、一部広い部分は、道路面より傾斜して下っており、道路として利用できない状況である。特にやや敷地が広い部分は樹齢 20 年ほどの木が伸びており道路の形態ではない</p> <p>隣接の住宅地は平成 25 年には床上浸水した地区であることから、住民の一時的な避難場所としての確保を通して、管理不全の状況を改善したいと考えている(令和 3 年 4 月住民より聴取済)</p>
想定した地域 福利増進事業	防災空地として避難通路を確保する
取組の内容	管理不全地であり、隣接の宅地所有者及び居住者においては環境が悪化している状況である。また、過去に周辺河川の増水により床上浸水をした地区であるため
取組で得られた 知見	所有者探索における手順と行政との調整による速やかな探索
取り組みで直 面した課題	所有者探索での手続き書類の作成、行政側との調整、住民のとの意見形成
今後の取組 みの見通し・ スケジュール	<p>次年度も所有者探索を継続的に実施することで解決に向けて取り組みを実施する</p> <p>不明土地所有者の相続人を探索して所有権を回復することを進めて、管理不全土地の所有権回復にむけ続けていく</p> <p>所有権を相続人に戻すことで、近隣土地所有者が通常の通り利用や所有ができるようにする「ランドリバース」をすることで土地の通常通りの利用ができるようにする</p>

## (1) 取組の背景と目的

### ① 取組の背景・経緯

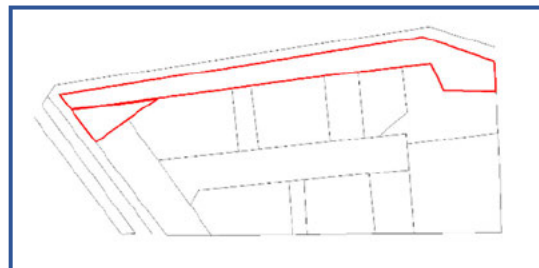
#### 1) 背景

千葉県八千代市は、都心から 33Km ほどに位置し、市の南にある中心市街地は近年中央部へと遷移し、著しく居住空間の開発がされている。

今回のモデル調査地は、「高津」という地名である地域にあり、川を隔てた隣接地には組合施行の実施により区画整理された街区が複数存在する地域である。今回の調査対象土地（以降対象地とする）はその一区画で、道路に沿った傾斜地は木が生い茂りかれこれ 50 年以上管理がされていない状態となっている。



図表 1 調査対象土地景観



図表 2 登記所備付地図より赤枠の二筆が今回の対象地

#### 2) 経緯

本対象地は、このような管理不全の状況下において倒木や害虫の対処に住民は長年苦慮していたが、更に深刻なこととして、大雨により川が氾濫した際には住宅が浸水し、所有者不明土地に隔たれ袋小路となっている区画の入口側に川があるため避難経路が絶たれるという状況である。

生活に支障が出るほどの環境下であり、所有者不明の土地に対してどうしたらいいのか解決の糸口が見つからないうえに、住宅地が昭和 50 年代にミニ開発された分譲地であるため、所有者自身も高齢化や賃貸物件にしていることから対処できる地権者が少なくなっていることから、弊社「やちよ・ひと・まちサポートセンター」に相談があり解決に向けての調査を行うこととなった。



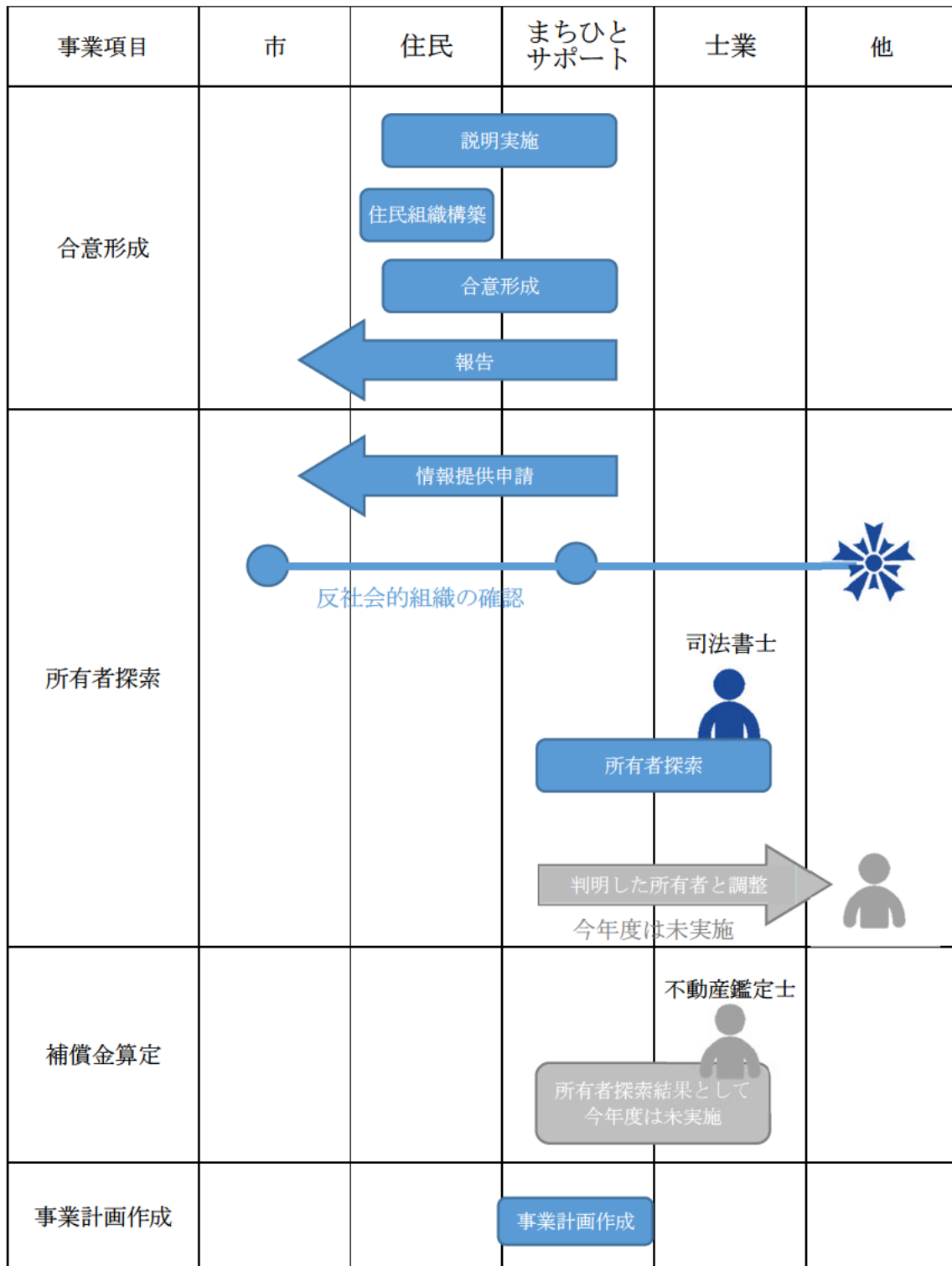
図表 3 ハザードマップ赤点線枠が対象地 二筆を含む街区

### ② 取組の目的

平成 25 年の台風の接近に伴って、床上浸水した地区であることから、本調査対象地を住民の一時的な避難場所として確保し、管理不全の状況を改善したいと考えている(令和 3 年 4 月住民より聴取済)。ただし、補償金が高額化する課題もあることから、慎重に進めることとした。

## (2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

### 【フロー】



図表 4 取組の流れ（イメージ）

【スケジュール】

事業項目	実施内容	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
住民組織構築	説明実施									
	報告									
所有者関連	所有者不明土地の情報提供申請									
	所有者探索									
	判明した所有者と調整									
所有者不明土地手続き調査	整備費・用地費・補償金の試算、収支計算									
	連携会議									
	使用権設定の手続き検討、書類作成									
まとめ	報告書作成									

図表 5 スケジュール

※令和3年以前まで

該当土地が所有者不明であることは周辺住民において把握をしている。土地自体は当初は草刈りなどをしてきたが、住民が高齢化したことにより管理をしない状況が発生しており管理不全となっている。

※令和3年から

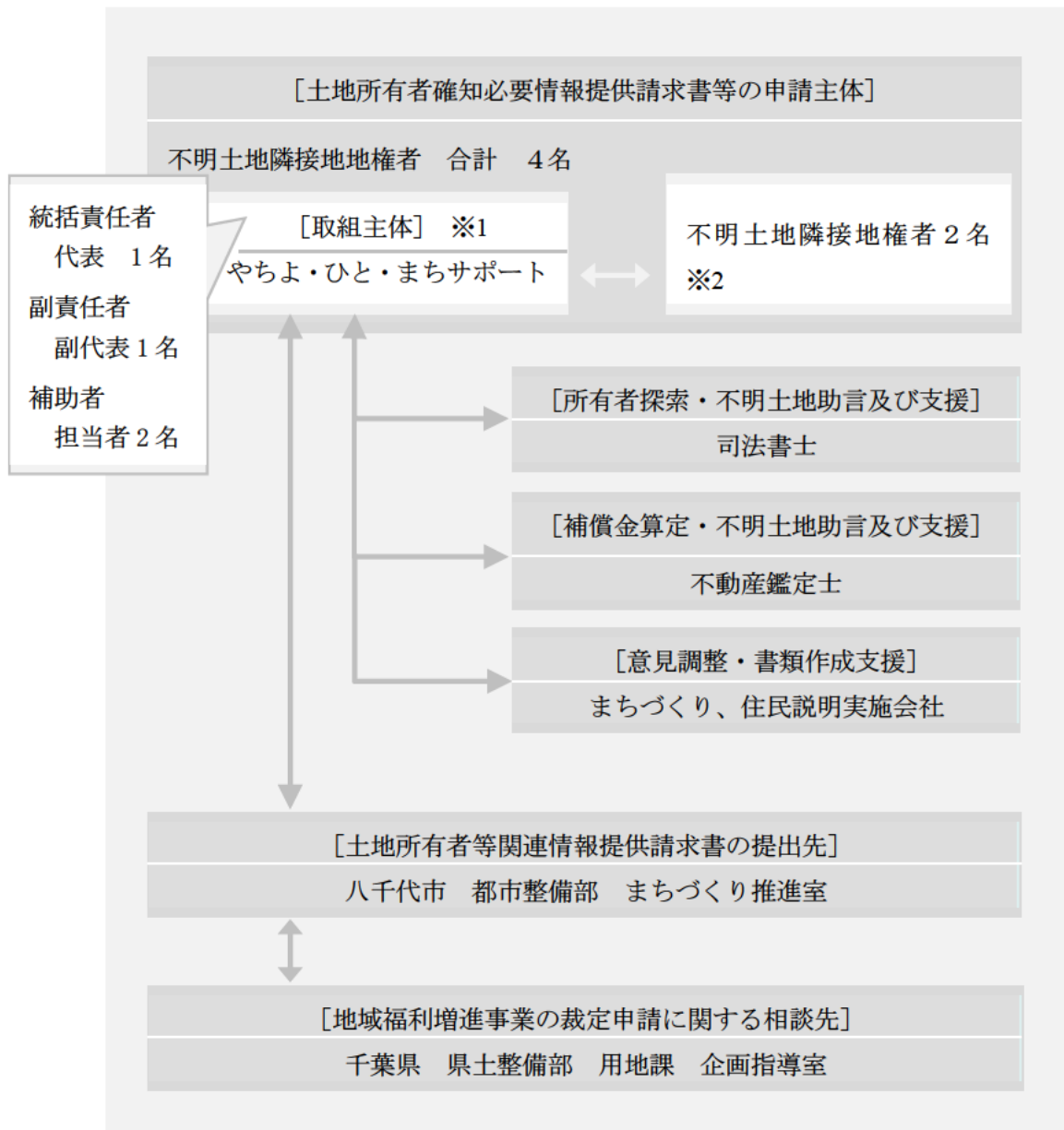
該当土地については、今後の対応としてモデル事業調査の実施と管理不全状況の改善を図るためにも住民の協力が必要であることを説明会で実施して理解を得ることができた。

調査実施は、一般社団法人 やちよ・ひと・まちサポートセンターが行い。行政側担当は、所有者不明土地担当として、八千代市都市整備部まちづくり推進室が行い、裁定手続きについては進捗によって、千葉県用地課となる。

### (3) 取組の体制

#### 【住民組織の構築】

本土地の隣接地については以下の地権者がおり、そのほかに道路所有者である八千代市、また敷地隣接には道路共有者が複数いることが判明している。そのため、今回のモデル事業では、広範囲の利害関係者がかかわることで不明土地事業における個人情報管理の面でも問題があると考えられたそのため、隣接地の土地地権者のみ今回は手続きについて説明をするとともに、その中で代表者を選定することで対応していくこととした。



図表 6 取組の体制

\*1 不動産の体系を熟知している宅地建物取引士の有資格者がトップであり本地区が所

属している地区連合会自治会会長がなることで、専門家との連携と調整を迅速に取り組むことができ、かつ、自治会という任意組織の会長が住民側の立場としても判断できること、モデル事業が前回の自治会を含めて、2年目でもあることから、行政ともスムーズな協働連携をとることができると考えられた。

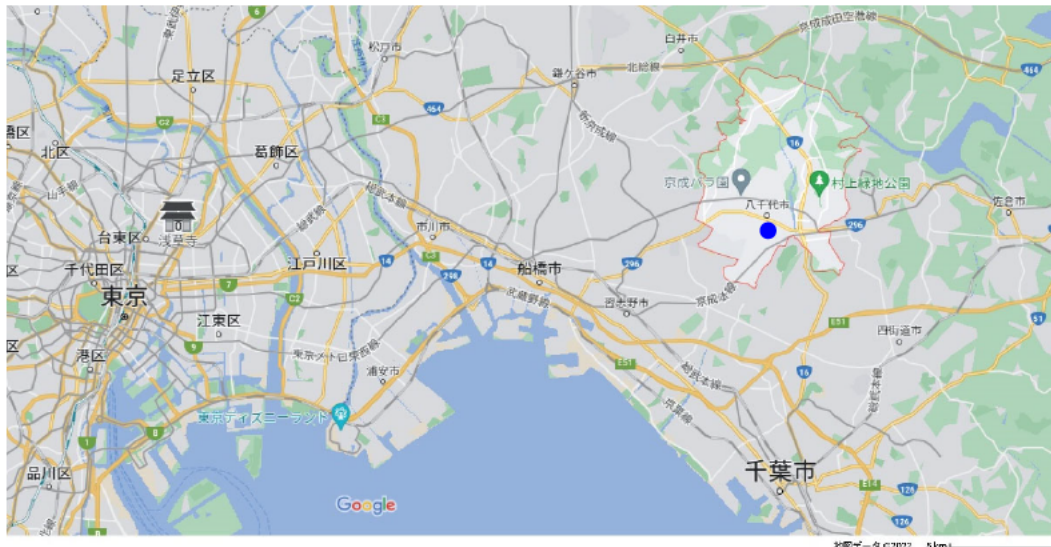
\*2本制度の性格上、隣接地権者においては、4名がいるが、そのうち2名は遠方所有者で売却と賃貸にしており、不明土地について関与していく意識が低いことや、情報を多くの方と共有するのは難しいと判断されること、専門的知識なども必要となる事から、地権者内にワーキンググループを設置し、情報共有は限る者とした。メンバーは現地土地隣接地権者2名を中心にしていくこととした。

裁定手続きなどについては、所有者探索の状況に応じて変化することから、所有者名が未確定しそうな段階になってから八千代市と相談の上、千葉県にも随時参加を依頼し連携を図ることとした。

#### (4) 取組の対象とする所有者不明土地の概要

##### ① 対象地の概要

八千代市は千葉県の北西部に位置隣接が船橋市千葉市となっている。



図表 7 対象地の広域図

赤枠：八千代市 青：高津地区

##### ② 高津地区の状況

高津地区は、高津村によるものであって、新田開発や畑作が中心であった。高津から八千代台(日本最初の住宅団地である八千代台団地)、高津団地(現都市再生機構)、高津東(区画整理事業により)となった。

該当土地がある高津東地区は、昭和58年8月16日千葉県告示第620号により、組合施行方式で26.7ha実施された経緯がある。

地価公示価格としては、八千代市高津304番地にて1㎡あたり6.6万円である。

### ③ 対象地の現況

現地においては、市道路沿い、奥行き 1～2 メートルの未利用地状態であり、利用ができるような土地形状ではではない。一部道路敷から傾斜地となっており、木が生い茂り管理不全の状況である。人が中に入れる状況では全くない。



図表 8 対象地の現況写真

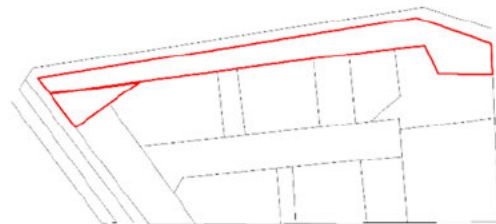
市街地エリアにおける市街化区域となっており  
用途地域は第一種低層地域である。



図:八千代市都市計画図より

図表 9 土地の位置図

赤枠の二筆が今回の対象地



図表 10 登記所備付地図

### ④ 対象地の権利状況について

所在	八千代市高津字永森
地番	〇〇〇〇番〇
地目	公衆用道路
地積	1 5 5 m <sup>2</sup>
表題部	〇〇 〇〇 二筆とも同一人物 今後 A 氏とする。

所在	八千代市高津字永森
地番	〇〇〇〇番〇
地目	公衆用道路
地積	1 3 m <sup>2</sup>
表題部	〇〇 〇〇 二筆とも同一人物 A 氏とする。

図表 11 対象地の権利状況

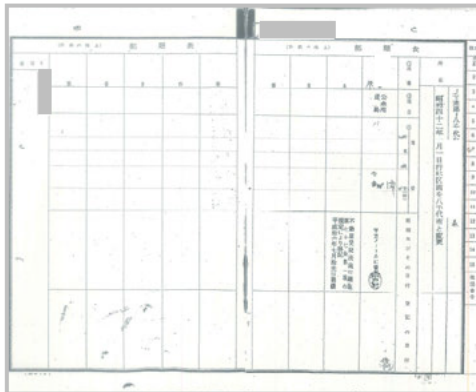


### ⑤ 本事業実施前の概要調査について

本件土地については、コンピューター化した全部事項証明書を取得したものの、氏名が記載されているのみで、住所地の記載がなかった。（住所、氏名については加工処理）

千葉県八千代市高津		全部事項証明書 (土地)	
表題部 (土地の表示)	調製	平成16年7月12日	不動産番号
地図番号	余白	筆界特定	余白
所在	八千代市高津字永森		余白
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕
	公衆用道路	13	余白
余白	余白	余白	管轄転属により登記 平成16年7月12日
所有者	余白		

図表 12 対象地の全部事項証明書



コンピューター化前の登記簿謄本についても同様に氏名のみであった。

図表 13 旧登記簿謄本

航空写真 国土地理院地図より



図表 14 昭和35年当時

本土は道路に沿って残地のような形で撮影されており、現状とあまり変化していないことが確認された。



図表 15 昭和60年当時

隣接地においては、住宅が建設されており、土地区画整理が徐々に進み、区画道路などが設置されてきている。

## (5) 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

所有者不明土地に隣接する住民、八千代市役所、専門家との合意形成を行った。

#### i. 地域での合意形成に向けて

土地所有者確知必要情報提供請求においては、本目的である住民が利用するための防災用地について、住民の任意団体として住民の意見合成は慎重に期する必要がある。

そのため、住民としては管理不全土地の整備を切望するが、今後発生する課題が想定されていることから詳細な調査が必要と感じているようである。

住民からは本手続きについては法律的知識が無いことから、理解できないとの申し入れを受けているが、動画紹介などから理解をはかった。

#### ii. 市との取組に至る形成

本モデル事業においては、平成 31 年度からの活動実績があることから、まちづくり推進室が担当することとなった。市としては、これまでの経緯から様々な検討がされた。

- ・ 不明土地であるのか
- ・ 地域福利増進事業として取り組むのに値するのか。
- ・ 住民としてもそれらの問題意識をもっているのか。
- ・ 行政側と住民と十分な連携ができるのか。
- ・ 進めるにあたり、住民側とのフォローアップなどが法人側で可能なのか。
- ・ 住民の意見合意に向かって自治会等の理解が得られるのか。

7月に市庁舎内でまちづくり推進室を中心とし、各担当課が参加して会議を開催した(都市整備部まちづくり推進室・土木管理課・建築指導課・総務部危機管理課)

ヒアリングとして以下の通りとなった。

- ・ 過去の経緯から管理がされておらず不明土地であることが想定される。



図表 16 地域福利増進事業のチラシ



図表 17 不明者土地利用の動画



図表 18 市役所との協議

- ・道路との境界については、資料が概略図しか残っておらず、明確な道路境界は指示できるような状況ではない。
- ・道路わきに設置されているガードレールは私有地内にあり、誰が設置したか判断できない。
- ・行政側からは、防災空地としての整備については必要性を問われたが、過去において浸水履歴があったことから、危機管理課としては、整備できるならば問題ないとの見解であった。
- ・申請を受け付ける側からすると、手続きの負担や取り組みがかなり特殊であることから難航するのではないかという意見が上がった。
- ・住民側としては防災空地としての要望はあるものの、対応することが難しいため、フォローアップする法人があれば取り組みたいとのこと。
- ・フォローアップする法人自身が新規設立であるものの、主となって実施する者が過去に多くの類似事例に関与しており実行するには十分に値すること。
- ・住民の意見がまとまれば速やかに実行可能であると判断した。

### iii. 関係機関との連携について

今回の事業を進める際に、住民と市以外に専門家グループが必要不可欠と判断し、合意形成及び情報共有を計ることを想定した。

裁定業務に係る千葉県は、まだ所有者不明土地であると決定してはいないため、今年度には連携段階まではいかないものと判断した。

業務内容	専門内容	詳細	専門家からの課題
所有者探索業務	司法書士	所有者に探索には専門家として司法書士は不可欠である。	戸籍情報、住民票の保存期間について限度がある。 探索することの先に更に次の探索があるのではないかと懸念
補償金算定業務	不動産鑑定士	不動産鑑定に応じた専門職が必要となることから、事前に検討する必要性がある。	補償金が市街化エリアにおける高額化が想定され、住民による補償金算定業務について支出が可能か。
統括運営補助	コンサルティング まちづくり関連	今後のまちづくりでの課題となることや、地域問題解決の見識が必要である。	住民での地域福利増進事業は通常ではハードルが高い。 波及するにはさらなる制度設計が必要との考え

図表 19 専門家グループ選定

## 2) 活動によって得られた成果・知見

- ・住民の意見合成が得られた。
- ・住民への説明の際、公開されている動画を紹介することは地域福利増進事業を理解していただくにあたり効果的であった。
- ・相続人はいないと想定していたが、見つかる可能性が出たことで今後の不安がでた
- ・調査途上のため、まだ不明確なこともあることから説明を受ける側も思案するようである

## 3) 実施における課題

- ・所有者が見つかった場合はどのような対応があるのかなどの質問が出た際の対応説明書が必要である。

## ② 所有者探索

### 1) 活動の概要と結果

対象地の所有者を特定するにあたり、以下4つの作業・調査を行い結果を得た。

- i. 登記簿謄本の取得
- ii. 閉鎖登記簿謄本の取得
- iii. 郵送による所有者本人の存在確認
- iv. 土地所有者等関連情報提供請求申請
  - ・ iv-1 委任状の取得
  - ・ iv-2 暴力団の照会作業
  - ・ iv-3 情報提供請求申請
    - ・ iv-3-A (税務情報の取得) 土地所有者等関連情報提供請求書
    - ・ iv-3-B (戸籍情報の取得) 土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書
- v. 結果 (戸籍によって把握ができた内容)

ひとつずつ詳しく説明していく。

#### i. 登記簿謄本の取得

本件土地について、現状の登記簿謄本を取得すると、表題部に所有者「〇〇 〇〇」(以降 A 氏とする)と登記されていることが判明した。しかし表題部のみの記載の為、これだけでは本件土地の経緯や A 氏の詳細はわからなかった。

#### 【〇〇〇〇-〇の土地】

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成16年7月12日	不動産番号	
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所 在	八千代市高津字永森			[余白]	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
[余白]	公衆用道路	155		[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]		管轄賦課により登記 平成16年7月12日	
所 有 者	[余白]				

図表 20 登記簿謄本 1

【〇〇〇〇-〇の土地】

表題部 (土地の表示)		調製	平成16年7月12日	不動産番号	
地図番号		筆界特定	[余白]		
所在	八千代市高津字永森			[余白]	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付【登記の日付】		
	公衆用道路	13	[余白]		
[余白]	[余白]	[余白]	管轄区域により登記 平成16年7月12日		
所有者	[余白]				

図表 21 登記簿謄本 2

そこで登記簿がオンライン化される前の閉鎖登記簿謄本を確認することとした。しかしこちらの内容でも、表題部の所有者欄に A 氏の氏名が登記された状態であることしかわからず、上記と同様に詳細は不明であった。

図表 22 閉鎖登記簿謄本 1

図表 23 閉鎖登記簿謄本 2

さらに、登記簿謄本化される前の土地台帳を確認した。すると本件土地が、大正15年4月22日に「〇〇〇〇-〇」（字画が不明瞭であるが書類の状況等から推測）という土地から分筆されていることが解った。（土地台帳に赤枠を追筆）

【〇〇〇〇番〇の土地】

土地	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇
登記							
内歩							
外歩							
年							
大正							
月							
日							
米							
登記							
主							
氏名							

図表 24 土地台帳 1

【〇〇〇〇番〇の土地】

土地	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇	〇〇〇〇番〇
登記							
内歩							
外歩							
年							
大正							
月							
日							
米							
登記							
主							
氏名							

図表 25 土地台帳 2

謄本から判明した事実（変則登記について）

このことから、本件土地は大正15年4月22日に何等かの事情で道路敷として分筆されたものの、そのまま存在を忘れられて放置されてしまっている土地なのではないかということが推測される。なお、表題部のみの登記となっている原因は、戦後に土地台帳制度から登記簿への一元化をする際に、表題部に移記する一元化がなされたが、そこから何も登記手続きがとられていないまま現在に至っているためである。このような登記を返送区登記といい全国でも5%程度存在するようである。

ii. 閉鎖登記簿謄本の取得

ここで、分筆される元の土地の「〇〇〇〇-〇」の閉鎖登記簿謄本を取得することで、A氏の詳細が判明する可能性があり、そこから、相続人などの現在の所有者が判明する可能性があるのではないかと考えた。

「〇〇〇〇－〇」の閉鎖登記簿謄本を取得したところ、A氏の死亡後、「XX XX」（以降B氏とする）が「〇〇〇〇－〇」の土地を家督相続したことがわかり、その当時（昭和5年12月9日時点）のB氏の住所が判明した。

その後、「〇〇〇〇－〇」の土地は売買され、B氏のそれ以上の情報は無し。

図表 26 土地台帳（所有権 甲区）

「〇〇〇〇－〇」の閉鎖登記簿謄本からは、A氏の相続人がB氏であることが判明した。身元の判定をするためにはB氏の昭和5年当時の住所に対して郵便等でアプローチをとる方法が考えられるが、昭和5年から住居表示も複数回変わっている可能性が高く、また、仮に住居表示がたどれたとしても、関係者が居住している可能性は著しく低いと考えられる。

一方、B氏の昭和5年当時の住所が本籍表示と一致している可能性があるため、戸籍請求をするという方法が考えられるが、そもそも住居表示と戸籍における本籍の表示は一致していないこともあるため、こちらも可能性は低いものと考えその取得は行わなかった。

上記から土地登記簿からの探索はこれ以上できないものと判断し、9月からまちづくり推進室との協議から「土地所有者等関連情報提供請求」を実施することとなった。

### iii. 郵送による所有者本人の存在確認

所有者であろう方に関しては、これまでの調査から念のため当該地住所あてに照会文書を2名に郵送することにした。

当然であるが、住所不明であることから宛先不明で返還されている。

郵送する書類の表面には、案内文を記載してすぐにわかるように工夫した。

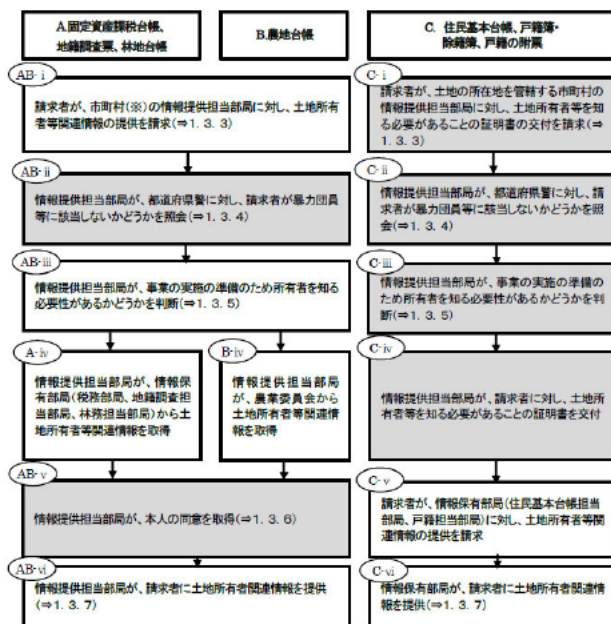
<p>住 所 千葉県八千代市緑が丘西6丁目6番3 氏名又は名称 一般社団法人 やちよ・ひと・まちサポートセンター 代表理事 [ ] 印</p> <p>一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートセンターは、下記1の土地において、下記2の事業を実施することを予定しており、事業の実施の準備のため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の規定に基づき土地の所有者の探索を行っています。探索の結果、食農が土地の所有者と見られるため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第1条第5号の規定に基づき、下記1の土地に係る土地所有者確知必要情報（土地の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報）の提供を求めますので、食農が土地の所有者であるか、令和3年8月7日までに、同封の回答書により御回答をお願いいたします。</p> <p>また、食農が所有者でない場合や食農の他に共有者がいる場合であって、下記1の土地について他の所有者の情報（所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の所有者を確知するために必要な情報）を保有している場合には、当該情報についても同封の回答書に記載いただきますようお願いいたします。</p>	<p>〒276-0036 千葉県八千代市 [ ] 番地 [ ] 様</p> <p>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の規定に基づき土地の所有者の探索による事業を実施しております。送付された場合は速やかに同封した書類をご確認してくださいようお願い申し上げます。 宛先不明の場合はご返送をお願い致します。</p>
---	---

図表 27 郵送書類表面の案内文

#### iv. 土地所有者等関連情報提供請求申請

土地調査から次の段階として、所有者に関する情報が記載されている書類を備える行政機関に対する情報提供の請求を実施することとした。

この手続きに入る前に行政側と、提出書類の事前作成と例文等作成に約1.5ヶ月程度の期間を費やした。また疎明書などの添付資料を増やすなどして、庁内手続きが円滑に動けるように担当課と協議をした。



図表 28 令和3年4月国土交通不動産・建設経済局作成 地域福利増進事業ガイドラインより



#### iv-1 委任状の取得

住民側との連携においては、住民説明を実施し、そのうえで住民側から本事業について意思表示を示す書類を行政側に提出することとした。協議の結果から、委任状を作成して法人側に調査を委任するという形をとった。

<p>私は、令和3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事業において、上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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事業に係る申請、届出（書類等の作成および当該書類等の修正又は訂正並びに当該業務に係る申請、届出の受理印・交付印・預かり等の押印を受けた書面の交付など受理等を証する書面の交付を受けることを含む）をすることおよびこれを取下げ又は撤回すること。</li> <li>2. 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事業に係る関係者等との交渉等一切の事項</li> <li>3. 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事業に係る会費の收受等一切の事項</li> <li>4. その他上記に関する一切の事項</li> <li>5. 復代理人を選任すること</li> </ol> <p style="text-align: right;">以 上</p>
--

図表 29 住民からの委任状

#### iv-2 暴力団の照会作業

法人役員については、誓約書を提出するとともに、担当課より千葉県警察に暴力団の照会作業を実施した。約1か月程度で照会回答があった。

暴力団員等に該当しないことの誓約書					
令和3年9月21日					
八千代市長 殿					
住 所 八千代市緑が丘西 6-6-3					
氏名又は名称 一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートセンター					
代表理事 [REDACTED]					
<p>当社並びに役員において暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者に該当しないことを誓約します。</p>					
役 員 の 一 覧 表					
No.	役 職	フリガナ 氏 名	性別	生年月日	住 所

図表 30 暴力団員に該当しない事の誓約書

#### iv-3 情報提供請求申請

登記上の相続人であると推定される所有者を探す有効な手段として、記載のある所有者の戸籍情報の取得を考え、以下2つの情報提供を市に対して請求した。

- A 固定資産税の納付状況に関して「土地所有者等関連情報提供請求書」
  - B 戸籍情報に関して「土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書」
- ※ 請求先：八千代市（担当：まちづくり推進室）

9月から準備に向けての協議を実施し、正式には10月下旬から手続きに入ることとなった。

##### v-3-A （税務情報の取得）. 土地所有者等関連情報提供請求書

現地写真と、都市計画図による概略位置、また地域福利増進事業についての具体的な事業内容を記載した書類を添付し、約2週間ほどで回答がでることとなったが、課税履歴が無いため税務情報等はなかった。

iv-3-B (戸籍情報の取得) 土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書  
 戸籍については以下の通りとなった。

月日	主たる目的	内容
9月下旬	提出書類の確認	添付書類、説明書類作成、文言について 国土交通省に行政側から書類について照会 各担当課と調整実施
10月中	反社会的組織の確認作業	誓約書提出
	申請書類追加	疎明書・文言の修正など
11月上旬	反社会的組織の確認作業	警察より該当なしで確認がとれる
	庁内手続き開始	庁内手続き開始、 ガイドライン上の確認のため国土交通省に 行政側から確認作業
11月下旬	庁内での所有者情報	<b>税務関連情報が無い</b> とのこと
12月上旬	住民票の取得手続き	市より住民票の取得について了解を得る
	住民票取得	<b>住民票は無い</b>
12月中旬	住民票の除籍申請	
	住民票の除籍取得	<b>除票も無い</b>
	戸籍(原戸籍)取得申請	担当課に原戸籍の申請実施
	戸籍取得	不明土地所有者から、子供、孫までの一部 が把握が可能となった
12月下旬	行政側と協議	家系図作成により今後の手続きについて法 人・司法書士にて確認作業実施
1月上旬	孫世代の戸籍取得申請	昭和初期時代までの相続人が把握が可能と なった
1月中旬	行政側と協議	探索についてどこまで実施するか協議、 法人側としては生存している方までたどり 着きたいと要望
1月下旬	ひ孫世代の戸籍取得申請	申請書提出
	現状調査	現状把握できるネットワークにより既に亡 くなっていることが判明
2月上旬	戸籍申請不交付通知	行政側からひ孫世代は存命している可能性 がゼロではないので、 <b>戸籍についての請求 については不交付</b> 。法人側での現地調査実 施をする手法において探索するように求め られる

図表 31 戸籍情報の取得の流れ

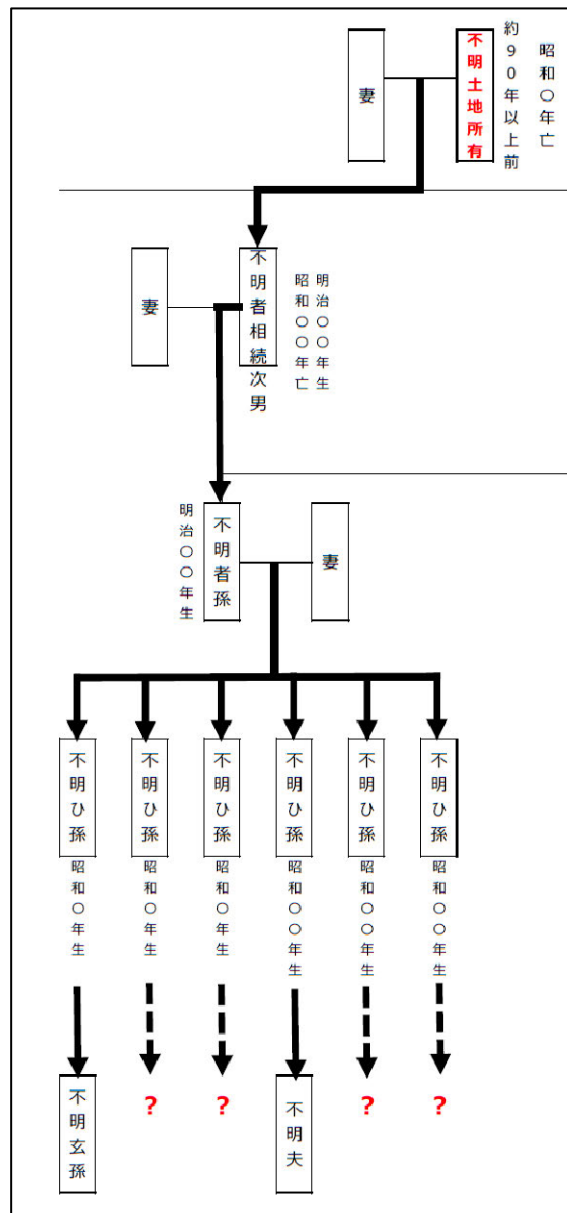
## v. 結果（戸籍によって把握ができた内容）

現状は、玄孫の代までの相続人であろう方（確定ではない）について調査ができたものの、詳細な戸籍調査まではたどり着いてはない。

行政側から、これ以上の申請については、相続人であろう方がご存命のケースが出てくるので、申請については困難であると通知書による回答があった。

次年度については、調査を継続し、追跡調査を進めたいが、行政側からの情報の取得が困難であるため次なる手法の検討が必要である。

- ・ひ孫でご存命の方を探索する
- ・6名のひ孫が判明しているが、全国にちらばっていることが想定される
- ・ご存命の方がおられれば、委任を受けて相続人の把握を進めていくことが可能だが、そこまでの理解を得ることが可能か



図表 32 相続図

## 2) 活動によって得られた成果・知見

- ・行政との手続きについて（各種添付書類等）
- ・住民との意見形成
- ・所有者探索に伴う連携によるノウハウ
- ・変則登記での探索手法について

### 3) 実施における課題

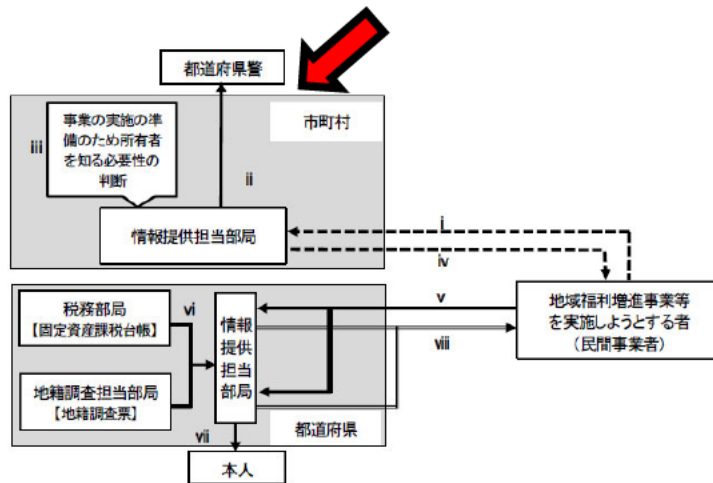
#### i. 暴力団の照会作業について

申請時における反社会的組織の照会について、毎回照会作業が必要とされているが、1回の申請に1カ月以上かかることから、作業の省力化が求められるところである。

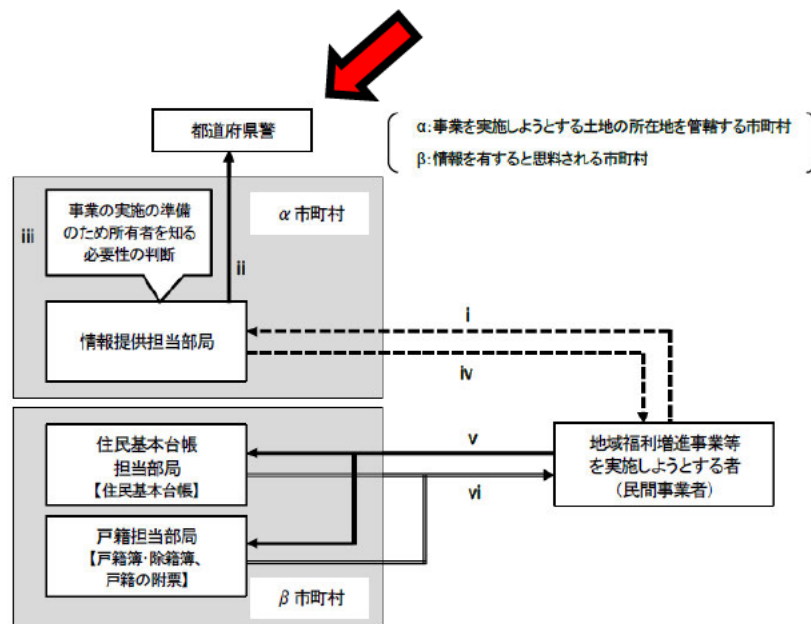
今回は市と国土交通省側との協議により各申請時において照会をしなくても可能と判断され作業時間の短縮化が可能となった。

今後の探索事業においては、この確認作業については、事業年度の最初又は、過去1年以内に照会作業の有無により速やかに手続きが行われるようにガイドライン等に反映が望ましい。

※他の国家資格でも更新時の確認はあるが、期間中については確認しないことから、おおむね数年間の確認は必要ないのではと考える。



図表 39 現. 暴力団の照会の流れ



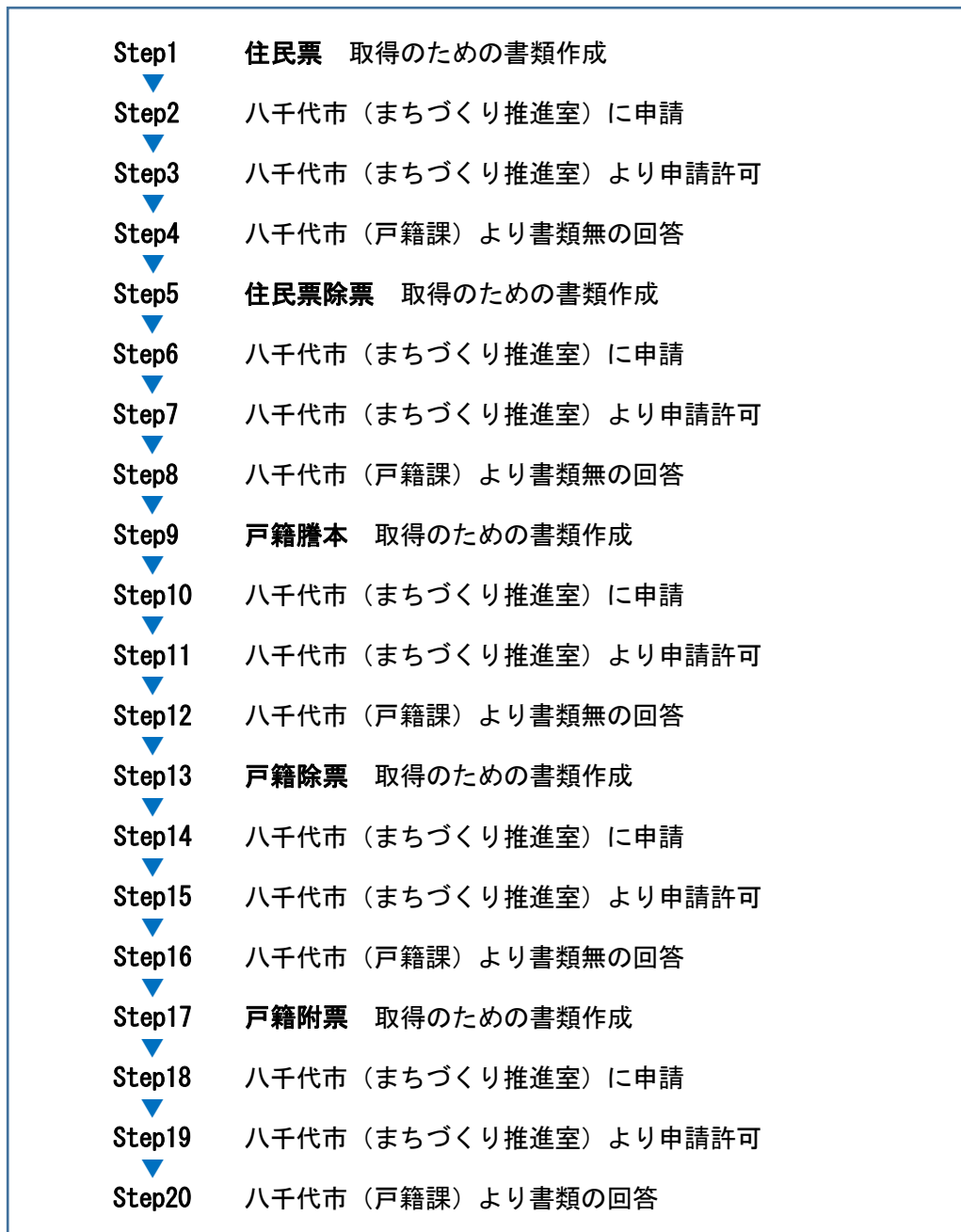
図表 40 暴力団の照会の流れ改善要望

## ii. 土地所有者等を知る必要性を称する書面の交付請求について

現在のガイドイランに沿うと、行政側に過度の事務負担がかかり、タイムロスも生じる。住民票・住民票の除票・戸籍謄本・戸籍の除票などを取得する際にも行政側に何回も申請をすることになってしまう。申請をしても事務の関係で10日間は必要となってくるケースもあり、申請についても問われると考えられる。

現在の書面の交付請求の手順

1つの請求結果の後に次の申請書類の提出をしなければならない



図表 33 各書面交付請求の流れ

都度申請することになってしまうのは、建設産業局作成の所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 Q&A 中の P25 の扱いがあり、「書類ごとに証明書の交付を受け、提出する必要があります。」によることにある。

**Q. 住民基本台帳と戸籍簿・除籍簿等、複数の台帳に記録された情報を取得する場合に、同一の証明書の写しを提出することで情報の提供を受けることが可能ですか。**

A. どの書類に記録されている情報を求めるかによって、情報の提供を求める理由は異なると考えられるため、複数の書類に記録されている情報の提供を求める場合には、**書類ごとに証明書の交付を受け、提出する必要があります。**

図表 34 建設産業局作成の所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法Q&A抜粋

通常、個人が自身の戸籍関係の書類を取得する場合、右の様式で、チェック☑ 又は 数字を記入することにより取得したい証明書を同時に複数申請することができる。これらの情報収集においては、広義的な視野があれば探索に時間的速やかに促進することが可能である。

**記載例** 戸籍証明書等請求書（郵送用）

（宛先）八千代市長 年 月 日

1. 証明書を請求する人はどなたですか

住所	千葉県八千代市大和田新田312番地5 (マンション・アパート名、部屋番号)		
フリガナ	ヤチヨ タロウ	生年月日	明・大・④・平・令・西暦 45年11月11日
氏名	八千代 太郎	電話	047(483)1151
請求対象者との関係	<input type="checkbox"/> 本人夫 <input type="checkbox"/> 妻 <input type="checkbox"/> 子 <input type="checkbox"/> 父母 <input type="checkbox"/> 祖父母 <input type="checkbox"/> 孫 <input type="checkbox"/> 代理人 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
請求理由(使いみち)			

2. どの位の証明が必要ですか

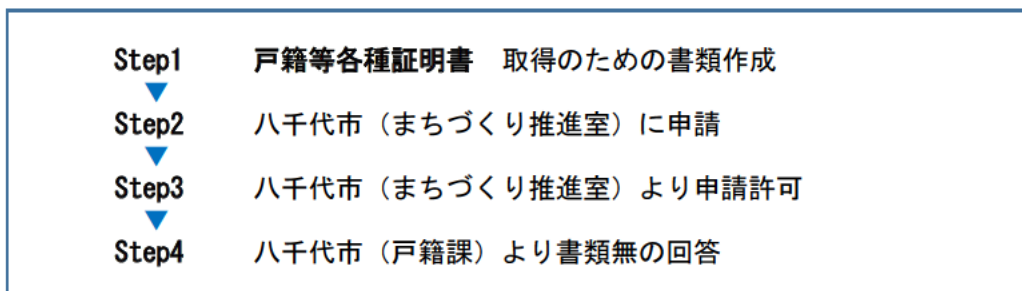
本籍地	千葉県八千代市大和田新田312番地5		
フリガナ	ヤチヨ タロウ	生年月日	明・大・④・平・令・西暦 45年11月11日
筆頭者	八千代 太郎		
フリガナ	ヤチヨ ハナコ	生年月日	明・大・④・平・令・西暦 45年12月12日
必要な人の氏名	八千代 花子		

必要証明書	原本・全部事項証明	抄本・個人事項証明	手 数	料 料
戸籍	通	1 通	1 通	450 円
除籍	通	通	1 通	750 円
平成改製原戸籍	通	通	1 通	750 円
改製原戸籍	通	通	1 通	750 円
	通	通	1 通	300 円

在外選挙人の表示 有 無 加算料省略

図表 35 役所での戸籍申請書

上記のような書面の交付請求が可能となった場合の手順  
一括で請求できるため4ステップで結果を出すことができる



図表 36 各書面交付請求一括請求

## 申請に基づく添付書類について

### ・土地所有者等関連情報の提供を求める理由書

<p>土地所有者等関連情報の提供を求める理由 (省令第55条第2項第4号)</p>
<p>1. 8月3日において八千代郵便局において簡易書留にて所有者並びに所有者の相続人であろう方に対して書面の送付を行った。</p> <p>2. 8月5日において配達を実施したものの、宛名不完全で配達できない旨返送がされてきた。</p> <p>3. その際に送付した封筒の写しを添付する。</p>
<p>上記の事情により土地所有者等関連情報の提供を求める理由とするものである。</p>

図表 37 土地所有者等関連情報の提供を求める理由書

### ・疎明書

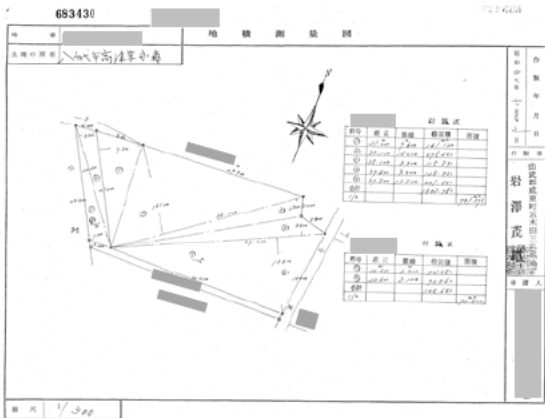
<p>疎明書</p>
<p>住 所 千葉県八千代市緑が丘西6丁目6番3 氏名又は名称 一般社団法人 やちよ・ひと・まあサポートセンター 代表理事 [ ] 印</p>
<p>所有権不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第54条第2項第4号の規定に基づき、下記のとおり疎明します。</p>
<p>記</p>
<p>1. 法人について 本法人は令和元年度において八千代市内において所有権不明土地の利用の円滑化等に関する事業を実施した経験を持つ自治会長を代表理事としている。法人としては、令和元年度の専門家を中心として令和3年4月に設立をしている。また、本事業における手続きを等の経験があることから事業の実現性は非常に高いと判断される。 今回申請する土地については、長年土地が管理放棄されており、管理が不全となっている。そのため隣接住民は過去の大雨や他の災害時の経験から緊急時の避難場所として確保として事業実施を検討したいと考えているところだが、住民としては法律上の知識なども困難であることから当法人が申請手続き等の委任を受け、今回の事業実施を行うものです。</p>
<p>2. 主な活動実績 平成30年度 国土交通省 「空き地対策のモデル調査」 令和元年 国土交通省 「所有権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」 「空地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」 令和2年度 国土交通省 「ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」</p>
<p>以上</p>

図表 38 疎明書

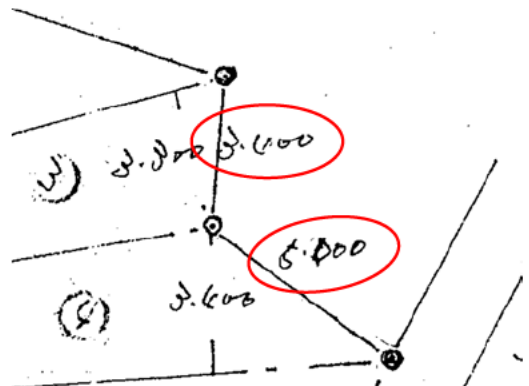
iii. 当時の土地境界について

本件土地周辺においては、昭和47～51年において土地が測量をしているが、当時の図面を確認したところ、土地敷地の距離がすべてにおいて相違があることが判明した。

【昭和47年地積測量図において】

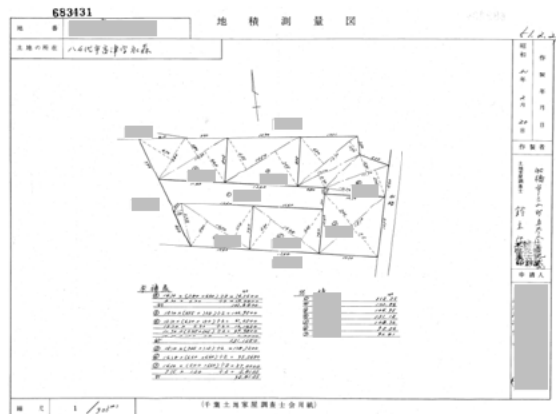


図表 41 昭和47年地積測量図

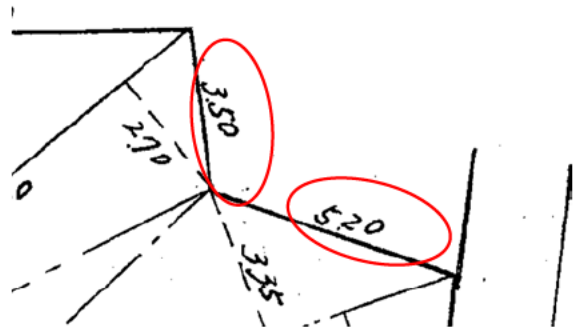


図表 42 昭和47年地積測量図 (拡大)

【昭和51年地積測量図において】

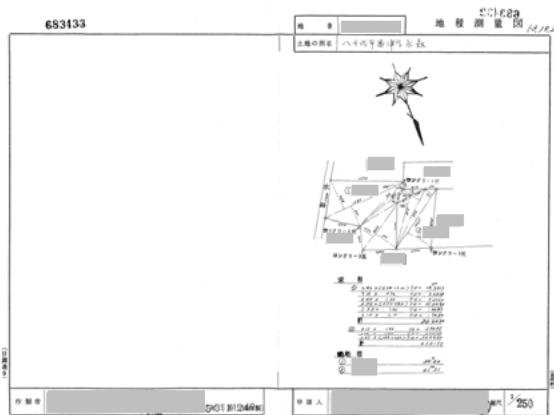


図表 43 昭和51年地積測量図

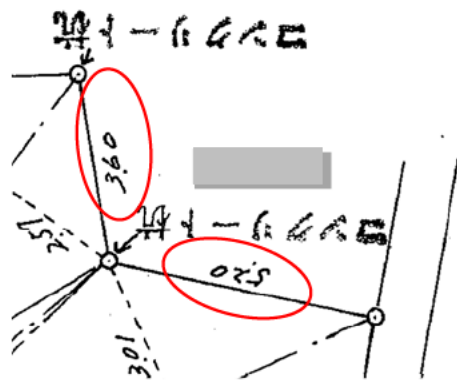


図表 44 昭和51年地積測量図 (拡大)

【昭和53年地積測量図において】



図表 45 昭和53年地積測量図



図表 46 昭和54年地積測量図 (拡大)



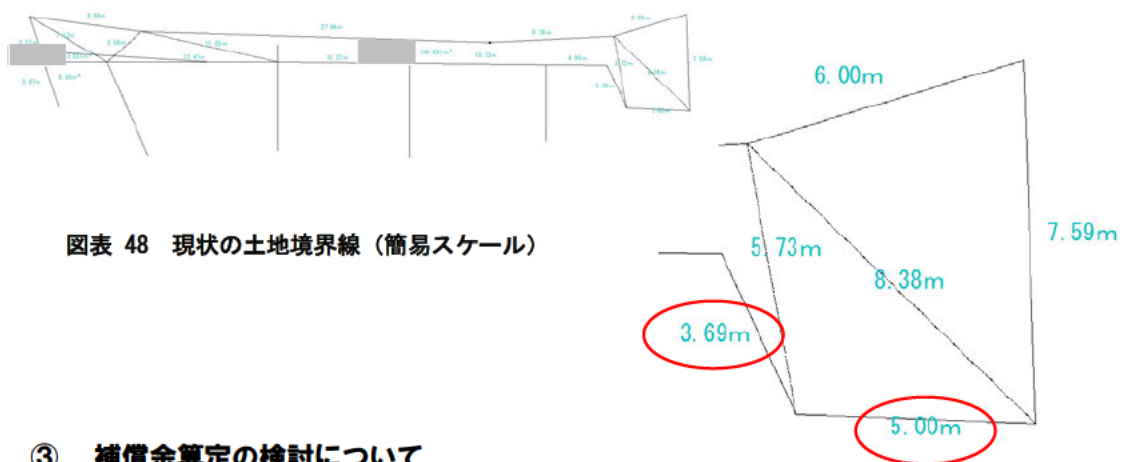
図面上他の境界も前後しており、当時の測量技術的な問題もあり、このような結果になっていると考えられる。

	A-B 間距離	B-C 間距離	A-B 相違	B-C 相違
昭和47年	3.40	5.00		
昭和51年	3.50	5.20	+0.1	+0.2
昭和53年	3.60	5.20	+0.2	+0.2
現状	3.69	5.00	+0.29	±0.0

※昭和51. 53年は同じ土地家屋調査士が作成している。

図表 47 地積測量図一覧

現状は、土地境界を確定することは困難であることから、簡易スケールにて現状の状況を計測して把握することとして確認作業を実施した。次年度においては、さらなる境界についても調査が必要と考えられることや、筆界についても現地と公図に相違があることから難航すると考えられまた費用面においても負担があり課題となる。



図表 48 現状の土地境界線（簡易スケール）

### ③ 補償金算定の検討について

#### 1) 活動の概要と結果

不動産鑑定士との調整を実施して以下の通りとなった。

- ・現在の進捗状況の報告や、補償金算定についても時期について検討した。
- ・2年前の経験から、所有者探索の目処が立たないことから現時点で算定してもまだ早いと結論づけました。今後の取り組みでも同様なケースがあると考え得られる。慎重さが必要である。

#### 2) 活動によって得られた成果・知見

- ・時価評価と敷地が細いことなどを加味する事
- ・不明土地の一部のみを地域福利増進事業での利用を設定することで補償金額の低減化を検討が可能と判断した。

### 3) 実施における課題

- ・敷地は細長く実際の価値はないが、該当土地は市道に接していることから、接道していない土地に比べると評価は高いとの意見を頂き、再検討の余地がある。
- ・不明者土地の確定の際に土地境界線の調査費用分を確保する必要がある

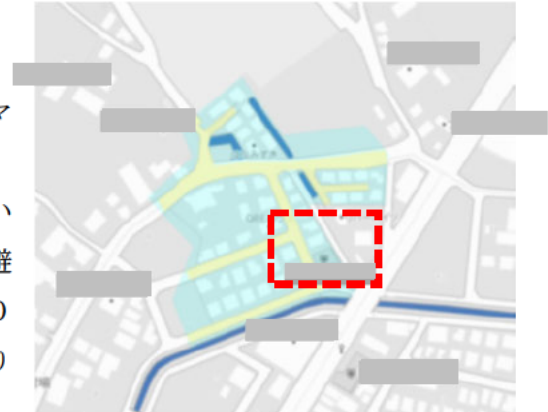
### ④ 事業計画作成

#### 1) 活動の概要と結果

地域福利増進事業の計画について

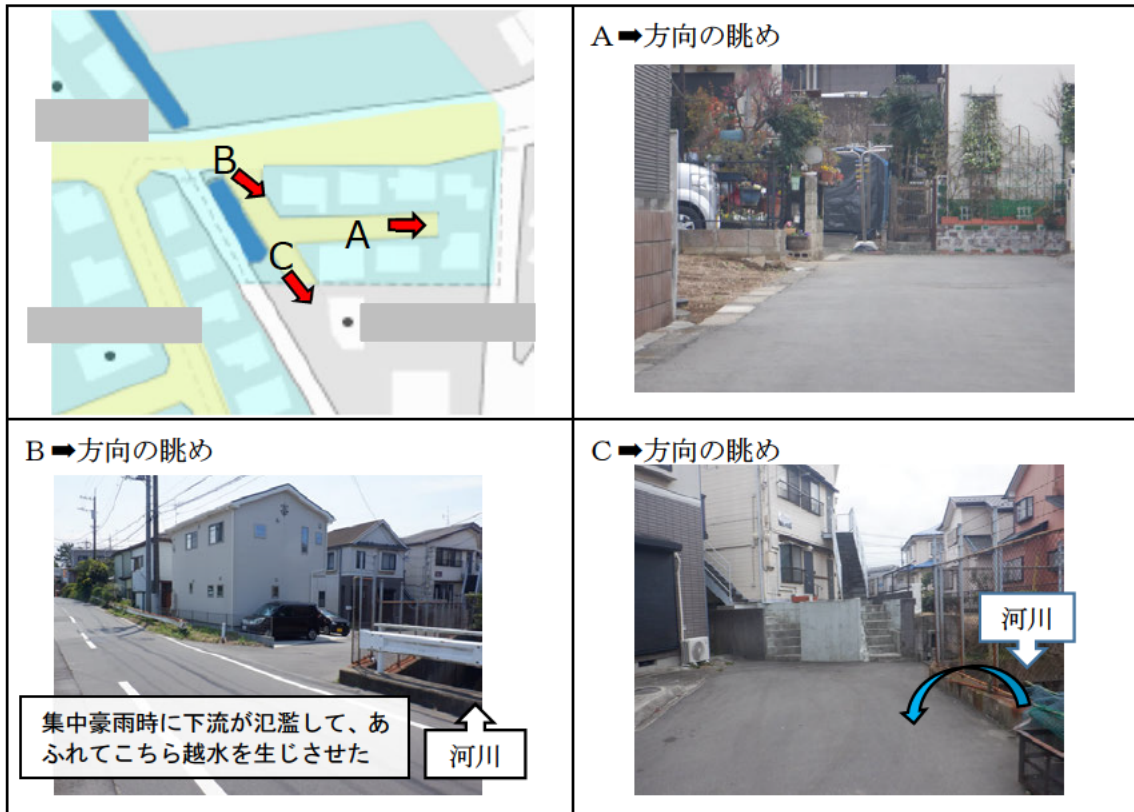
本件一帯は過去に床上浸水がありハザードマップ上にも記載がされている。

また、地域では宅地地盤面と道路地盤については高低差があり、住民が水害時に速やかに避難することは困難である。更に住民は昭和50年代に移住した者が多く、現在では高齢となり避難では遅れることが想定される。



図表 49 掲載:八千代市 WEB 版ハザードマップ  
赤点線枠が当調査土地を含む街区

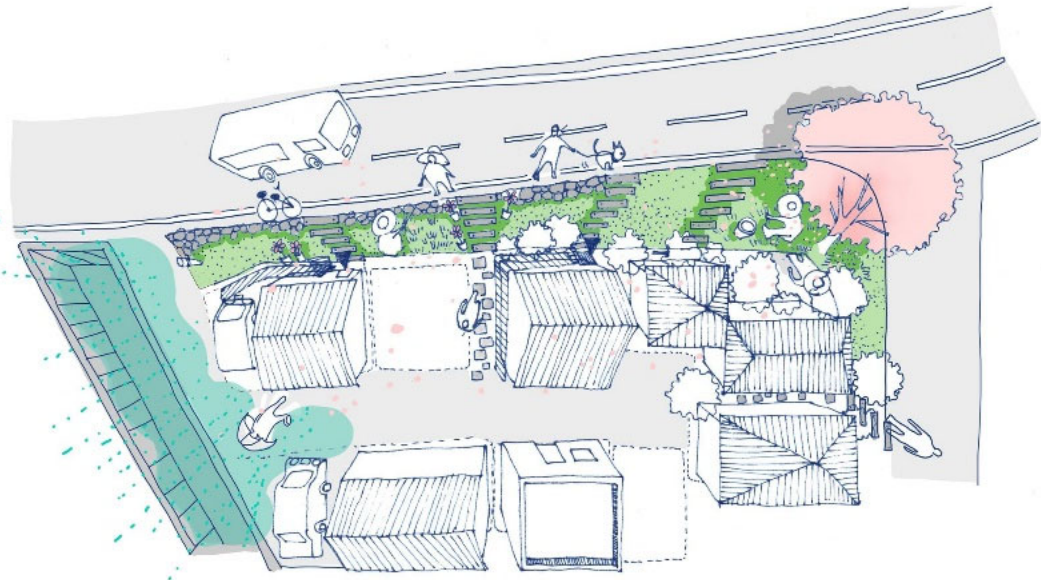
周辺状況



図表 50 周辺状況

そのため今回の地域福利増進事業において、避難通路（空地）として確保することで、住民の生命と安全を目指す取り組みである。

このように、左側に河川（高津川）があり一つしかない道路から浸水することになるため、宅地の裏面から今回の整備によって避難路を確保するものです。



図表 51 不明者土地に避難通路を設置したイメージ図

## 2) 活動によって得られた成果・知見

- ・地域福利増進事業に至るスキーム構築において、まずは住民自身の安全確保のための事業であることから、目的が明確である
- ・管理不能な土地を利用することは、住民の理解を得やすいことや、協力を得やすい
- ・住宅地隣接地であることから住民の意識も高い
- ・住民自身が年齢的に高齢化していることも今後の地域福利増進事業が難航する一因になると考えられる

## 3) 実施における課題

- ・住民からは、地域福利増進事業の難解な取り組みについて理解が必要
- ・困っているが、このような取り組みでない探索できないことは、住民にとってはあまり取り組みをしたいと思わせる制度ではない
- ・多くの住民利害が一致すればこのように取り組みが実施できるが、全員一致での事業を進めることは大変困難ではないか

## (6) 取組内容のまとめ

### ① 本取組で得られた成果・知見

平成30年度のモデル事業から「緑が丘西自治会」として空き地対策事業実施をしてきたが事業推進にあたり、任意組織としての活動に良い点もあるが、実務上限界を感じるころがあった。令和3年4月一般社団法人を設立し1年活動をしてきたが振り返ってそれぞれの点を以下に挙げる。

#### 【自治会任意組織のメリット】

- ・住民組織のため活動目的が明確であり、範囲を絞れる  
⇒利活用や、管理などが重点目標となる。範囲は住民が居住しているエリアとなる
- ・住民の意見を吸い上げやすい  
⇒住民組織のため住民意見が出やすい

#### 【自治会任意組織のデメリット】

- ・任意団体のため主たるメンバーに活動量が偏る  
⇒取組には先頭になって引っ張る存在が必要であり、多くの自治会は困難でもある
- ・自治会組織のため自治会資金を充てるには総会等の議決が必要  
⇒総会での一致が求められ、資金については乏しいのが現状
- ・任意組織のため信頼性が低い  
⇒運転資金確保など金融機関からの融資などは厳しい

#### 【法人格のメリット】

- ・資金調達面、専門家への業務の委託、相談対応時の法人格による安定性と社会的な信用が確保できる。
- ・任意組織から法人格によって活動範囲が拡大する
- ・法人格を持つことで、任意団体や個人として活動していた時に比べて、定款を作成することや、手続きを踏むことにより、設立した法人であることや、理事に専門分野の方々が発言してくれることで社会的な信用が深まること

#### 【法人格のデメリットと課題】

- ・活動費の捻出が課題となる。ボランティアの要素が高く、ビジネスモデルとしての成立は困難である。
- ・コミュニティービジネスとして定着が可能かは非常に困難であり、処理をして収益性に関しては非常に低い。最短で2～3年前後で所有者が確定しそうな状況化であることから営利法人等は難しい取り組みとなる。

- ・同様に2～3年単位の支援等の資金的な援助が必要となる。

#### 【一般社団とNPOとの比較について】

設立にあたっては、2形態の法人格を検討したものの、NPOの場合は認証制であることや10名の理事が最低必要であることから、一般社団を設立にするに至る。また資本金等も必要がないためなどのメリットがあった。

### ② 本取組の課題

法人格取得による課題

- ・法人を維持するためにも限られた資源の中から活動資金を維持できる取り組みが必要
- ・設立時には信用度がまだついていないことから法人運用までには時間がかかること。

法人格を取得したことによる影響

- ・地域の活動範囲が今回のように広がるということが可能となる。
- ・行政に関しては、まだ初回の取組のため法人格については特段問題意識を感じてはない。
- ・各専門家に対する依頼については取得によって信頼度は向上した
- ・住民説明に関しては、法人目的が明確になったことが説明しやすく、営利法人でないことから安心感をもたれる。
- ・行政側からの資金援助は昨今の予算状況から困難であると考えられ、不明土地の処理は容易に進むようにはならないケースが想定される。

### ③ 今後の取組の見通し・スケジュール

次年度については、行政側からの情報の取得が困難であるが調査を継続し、本来の土地所有者の確定にこぎつけたい

- ・ひ孫の方でご存命の方を探索する
- ・6名のひ孫が判明しているが、全国にちらばっていることが想定される
- ・ご存命の方がおられれば、委任を受けて相続人の把握を進めていくことが可能だが、そこまでの理解を得ることが可能かを探っていく
- ・このような類似ケースが出てくると思われるため、手続簡素化も併せてすすめることは重要である。不明者土地で困っている問題を迅速に解決し福利増進事業をすすめるスキームをつくる
- ・可能であれば、現在の所有者不明土地となっているが、所有権を現状想定される相続人に確定をさせて、今回の一般社団法人に所有権を移転することで土地の権利関係を整理整頓して、近隣所有者の意向から所有権を他に切り替えていくことで、土地をもとに回復する「ランドリバース」という形で利活用ができる状態にしたいと考えている