

**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

一般社団法人みどり福祉会

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

対象地は新潟県の中心部に位置する南蒲原郡^{たがみまち}田上町にあり、同町は県内で4番目に面積の小さい市町村である。(参考：田上町第6次総合計画基本構想(素案))対象地は住宅地近くの竹林で、そこでは毎年たけのこが収穫できる里山となっている。(図1)

弊会が対象地の存在を知り、本手続きを始めたのは3年前である。それまで対象地は荒れ果て、竹林が電線を超える高さになっていた。田上町は山の麓にある町であるため冬季時は平地よりも雪が多く積もる。特に対象地は峠道の出入り口に近い場所でもあるため積雪した際には雪の重みで竹がしなり、道路へ飛び出してしまっていた。竹林の周辺は住宅地のため飛び出した竹で道路が通りづらくなると周辺住民の生活にも影響を与える。同時に町での除雪作業時に普通車よりも高さのある除雪車が通ろうとすると竹が邪魔をしていた。最近では令和4年2月の積雪時に道路へ飛び出している竹をやむなく町の方で対処することとなった(図2、3、4、5)。こうした問題は以前より起きている。

弊会が本事業に着手するより以前に電線に竹がかかってしまい地域住民を困らせていた。また対象地の周辺一帯が竹林となっており周辺の竹林について常時整備が行われているところだが周囲の竹林所有者からは、日光が遮られるため周囲の竹林の育成を阻害している等の困惑の声があがっていた。

対象地についてはさらに問題があった。本事業を3年前に着手し始めて判明したことだが対象地に入入りしている第三者がいるということだった。対象地について法務局での全部事項証明(登記簿)と役所での戸籍調査を行い所有者が亡くなっていることがわかっていたが何者かが出入り及び立入禁止看板の設置をしていた。本事業中にも看板が増設されているのを確認し、周辺住民へ話を伺っていたが出入りしている者の情報は得られなかった。令和2年度から3年度の調査で明らかとなるが、対象地に入入りしていた者は所有者の戸籍調査の中でも出てこない第三者であった。その調査は町、周辺住民の協力を得て、令和3年2月から9月まで対象地近くの土地を一部借りて弊会が情報提供看板を設置した。その結果、対象地に入入りしているという人物から連絡をいただいた。その人物からの情報によると出入りを許可した知人が立入禁止看板を設置した者であり、令和3年2月に亡くなったという。出入りしているという人物はその知人に許可をもらっていたからたけのこの収穫をしていたという。知人の名前につ

いては戸籍にも出でこず、周辺に住む住民でもなかったため弊会はその知人が所有者とどのような関係であったのか、これ以上辿ることはできなかった。

以上のように対象地について問題は様々あり、町、周辺住民に影響を及ぼしている。周辺住民は生活上、冬季時以外でも竹が道路へ出るのを防ぐため道路際に生える竹をやむなく切っているのが対象地を見てもわかる。（図6参照）

対象地の竹林の周囲にはさらに竹林がひろがっているが、竹林の管理は個人で行っている者もいれば田上町内の民間団体へ管理を委託している者もいる。田上町内の民間団体は、田上町内にある竹林を複数個所管理するだけでなく、田上町の特産品であるたけのこや竹を加工して販売へつなげている会社である。弊会は本事業の使用権設定が叶った際には同民間団体と連携し、適正な竹林の管理、整備を行っていく方針である。整備が行われた際には同民間団体と協力してたけのこ掘り体験イベントの実施や、地域交流、青少年育成事業を行い、土地の利活用を行っていく予定である。なお、同民間団体とはすでに打合せ済である。



図 1 対象地位置図

(引用：Google マップ航空写真に加筆)

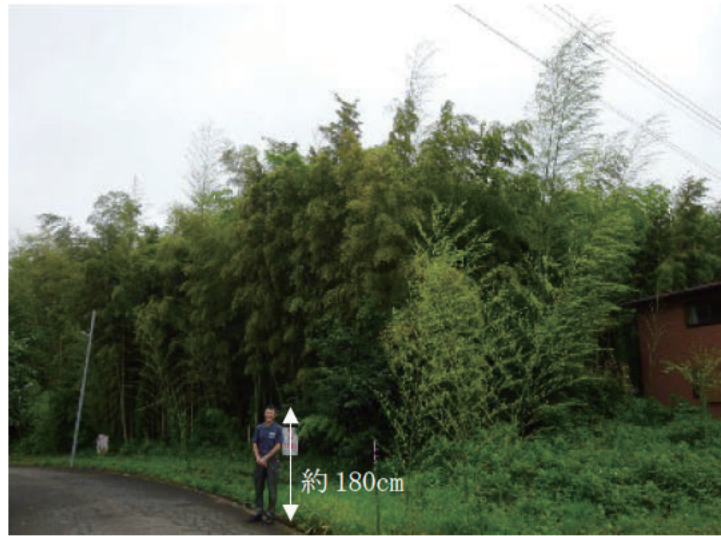


図 2 平時の対象地（令和2年初夏撮影）

身長約 180cm の成人男性が並んでも竹が 4 倍ほどの高さがあることがわかる。



図 3 冬季時の対象地①（令和2年12月撮影）

雪の重みで竹がしなり、電線にかかってしまっている。



図 4 平時の対象地（令和2年初夏撮影）



図 5 冬季時の対象地②（前面道路）（令和4年2月撮影）

除雪後に撮影。雪のため道が狭くなり、うっそうとした竹が視界を遮る。



図 6 対象地道路際

生えた竹はすぐに伸びるため道路際の竹を周辺住民が必要最低限で対処している。

② 取組の目的

弊会の目的は地域住民が安心して生活できるよう田上町へ貢献していくことである。弊会の業務には空き家管理も含まれており空き家の増加及び空き家となってしまう経緯を常に肌身で感じている。昨今では空き家だけでなく空き地も増え、空き地の管理についても必要となってきた。

空き家、空き地の解決には所有者が売却、利活用等しなければ動かない。しかしなかには所有者死亡で相続人がいない状態の空き家、空き地がある。弊会では本事業とは別に相続財産管理人制度を用いて空き家、空き地の解消に挑戦したことがあった。だが所有者だった方が残された財産では経済的余裕がないため、弊会で空き家の解体、土地の整備費用、相続財産管理人に選任される弁護士の費用を負担しなければならなくなり、断念を余儀なくされた。

しかし相続財産管理人制度を用いて空き家の解体、土地の整備をしたあと、どのように活用していくかがさらに課題となる。弊会はそうした現代の空き家、空き地問題に意欲的に取り組み、地域住民が安心して田上町で暮らしていけるように活動している。

本事業対象地は竹林の整備を行い、地域住民の交流の場、福祉団体の活動の場及び児童、学生の教育の場として対象地一帯をたけのこ掘り体験等の場に利活用するものと想定している。教育の場については、第6次田上町総合計画 前期基本計画(素案)(令和4年度から令和8年度)にて、特色ある幼児園づくりとして田上町ならではのたけのこ掘り体験などの地域活動での交流を目指すことが推進されており、本事業の取組みも寄与するものと考えている。

なお、本事業は所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(所有者不明土地法)第2条第3項第6号の緑地にあたる。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

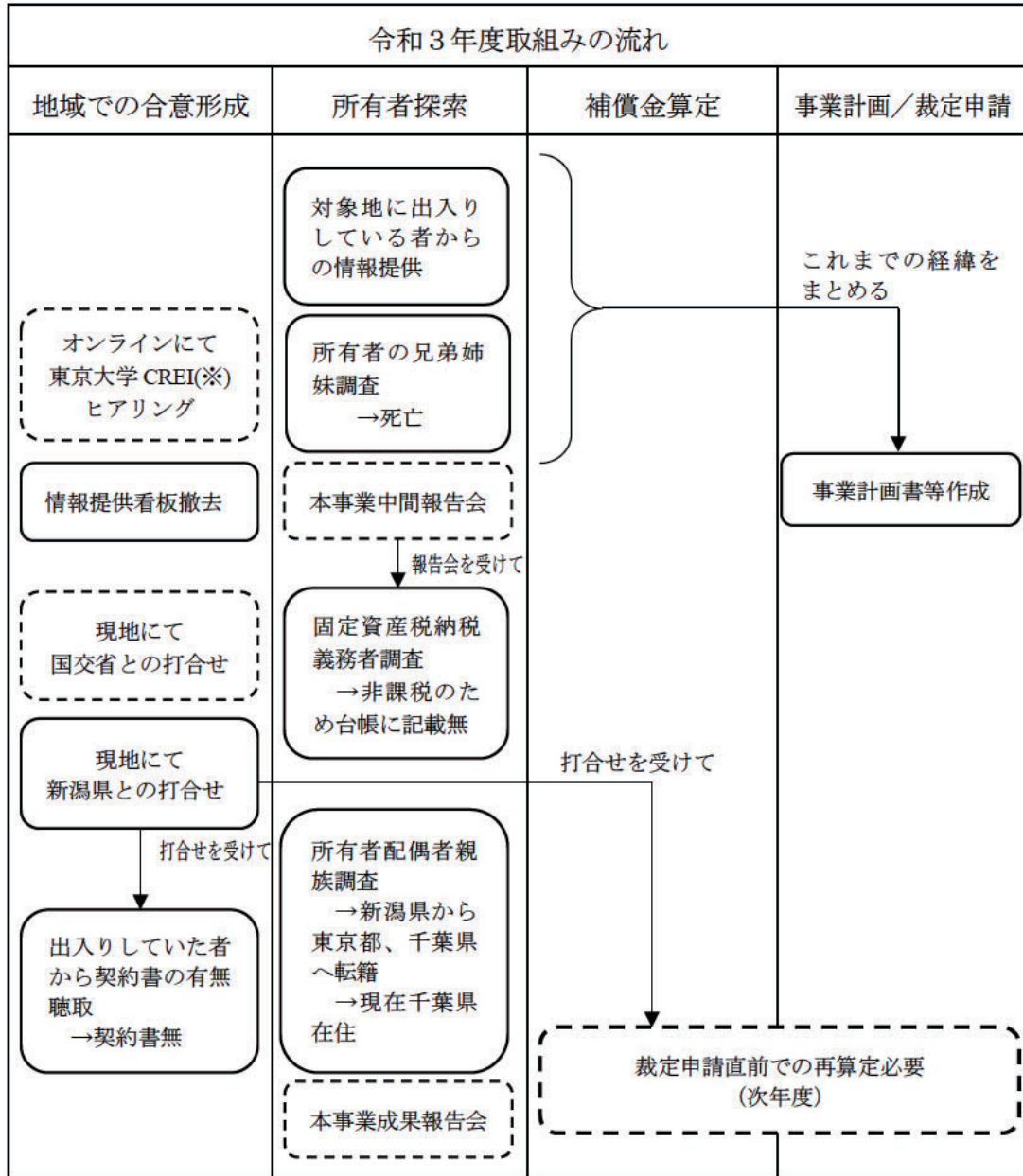


図 7 令和3年度取組みの流れ

実線四角は実際に取り組んだもの、点線四角は本事業と直接は関係ないが事業を進めていく上で影響を受けたもの、太文字点線四角は次年度の取組みへ繋がるもの。

※東京大学連携研究機構不動産リノベーション研究センター

からのヒアリング

(3) 取組の体制

関係各所との進捗状況（令和3年度末時点）

新潟県…令和3年12月に田上町と三者打合せをした。令和3年度中に新潟県粟島浦村が裁定申請をすでに提出していることを受け手続きの仕方について指導を受けた。以降弊会の動きは田上町と県へ共有し手続きを進めている。

田上町…令和元年度から本事業の相談先となっており、所有者探索のための土地所有者等関連情報提供請求書、証明書交付請求書の申請先となっている。戸籍調査が町外へ及ぶ場合は田上町から各市町村へ調整をさせていただいていたが、県外市町村については市町村の戸籍を担当する課が本事業についての調査業務に対応しきれず担当者が定まらなかったことから以降は弊会が直接連絡し打合わせる事となった。

民間団体…すでに竹林の管理について打合せ済。

行政書士事務所…各関係機関への調整、関係書類の作成等、本事業の進め方について相談先となっている。

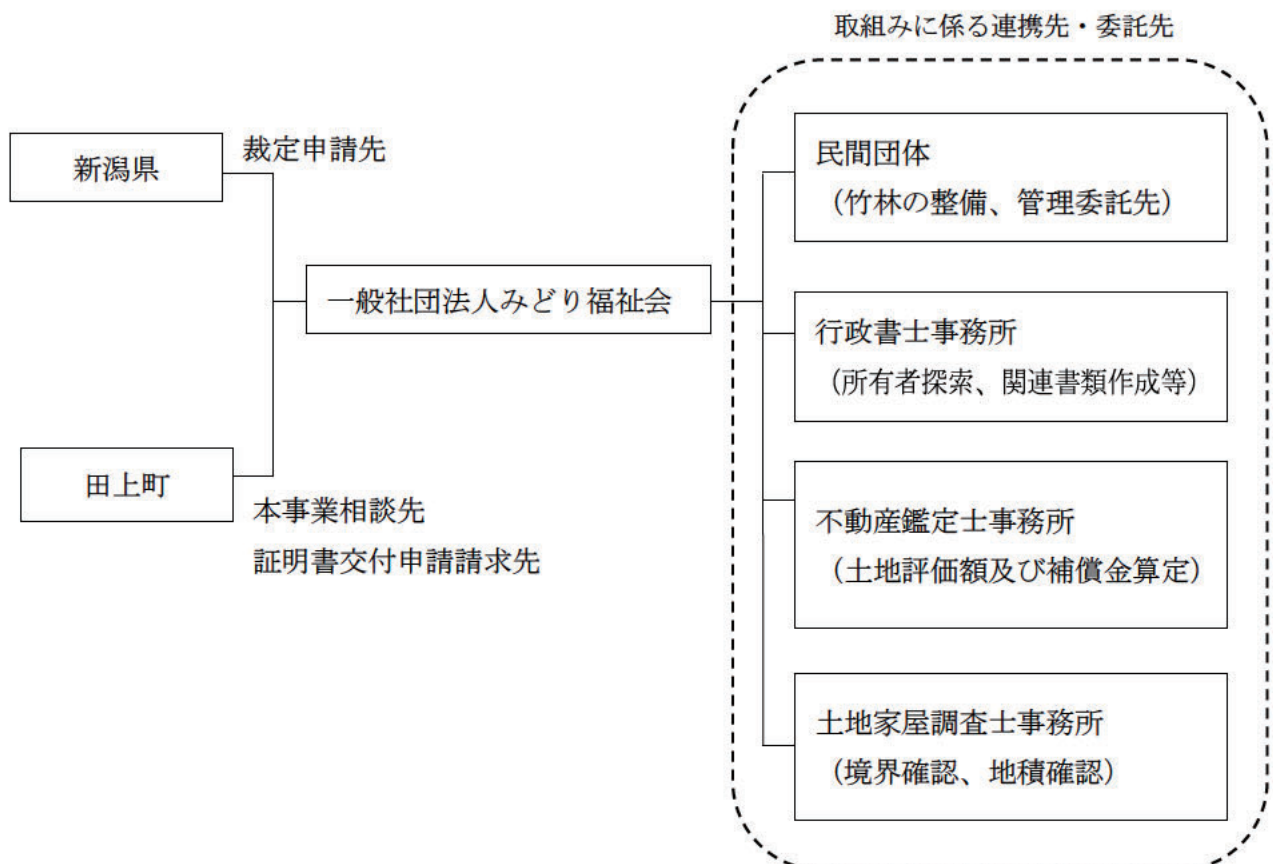


図 8 取組みの体制

(4) 取組の対象とする所有者不明土地の概要

対象地の現況については以下のとおりである。現況写真については図 1 から 5 を参照。

所 在：新潟県南蒲原郡田上町 （対象筆数：1 筆）

現 況：竹林

登記地目：原野

面 積：5 2 8 m²

接道状況：車 1 台が通れる住民の生活道路（赤道）に接道（図 9）

所 有 者：男性個人名（戸籍にてすでに死亡を確認）



図 9 対象地位置図 接道状況
(引用：GoogleMap 航空写真に加筆)

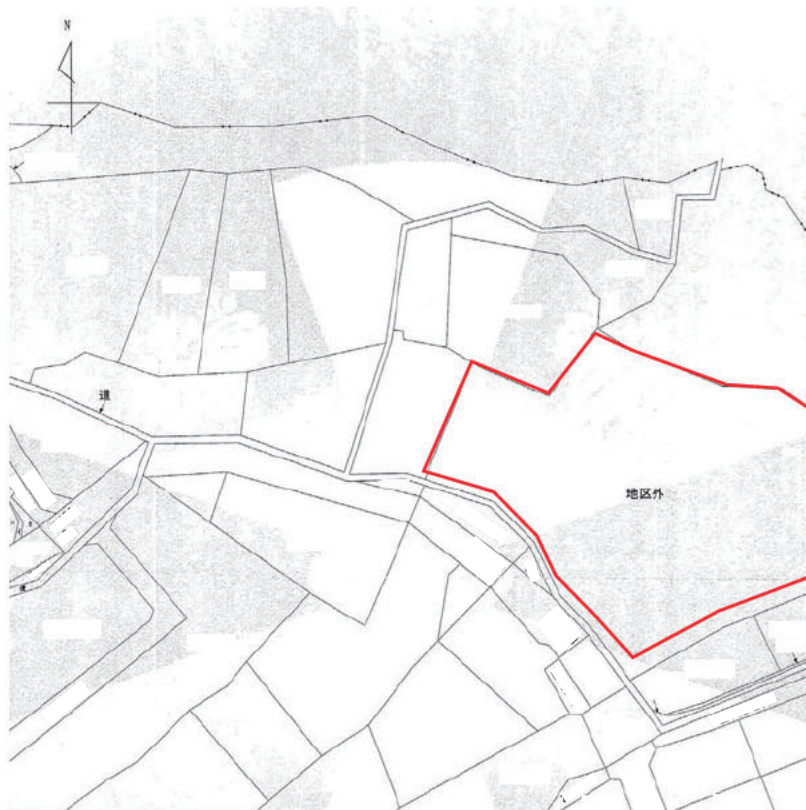


図 10 公図（法務局）

対象地部分には「地区外」と記載されている。



図 11 更正図（田上町）

法務局では対象地を特定できる図面がなかったため町で調査。

対象地番を見つけることができたが町で保管されているものも古く、現地で杭が打たれていないことから境界は未確定。

(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

- 令和3年9月初旬、対象地近隣地を一部借りて設置した情報提供看板を撤去した。看板は令和3年2月から半年間設置しその結果、その間に周囲の方々から情報や協力を得ることができた。
- 令和3年12月、新潟県と田上町と三者打合せを行った。そこで裁定申請に向けた手続きの順序や時期について相談することができた。
- 令和3年11月、国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課、北陸地方整備局 用地部、田上町と四者打合せを行った。（図12）この打合せは本事業に直接影響しないが、国交省関係者と田上町長が会い、所有者不明土地問題について問題提起を行えた。

2) 活動によって得られた成果・知見

- 看板設置のために一部土地を貸していただいた地域住民からは、悪天候時に看板が倒れてしまっていることや出入りしている者がいた際には連絡をくださった。対象地の竹林に隣接する竹林の所有者からも問合せがあり、対象地の利活用について理解を得られた。

そして対象地に実際に入出入りしている者からも直接情報提供をいただいた。本所（1）取組みの背景と目的のなかでも触れたが、対象地の真の所有者については知らず、知人からたけのこを収穫してもよいと許可をもらったため3、4人で出入りしていたという。戸籍調査で判明するがその知人は戸籍上では出てこない第三者であった。その知人は田上町民ではなく、令和3年2月に亡くなったという。情報提供をくださった方によると契約書はなく、口頭でのやりとりだったとのことであった。

この結果から弊会は対象地に入出入りしていた者の調査はこれ以上追うことができなかった。

- 令和3年度中に新潟県粟島浦村が裁定申請を行っており、その際の手順を基準に県から指導を受けた。

県からは裁定申請をし、縦覧期間中に所有者と名乗るものや利活用に反対する者がいないようスムーズに手続きを行うために対象地に入出入りしていた者へ契約書の有無を確認してはどうかと提案を受けた。この提案を受けて出入りしていた方へ契約書の有無の確認をとった。上記のように契約書は無く、手続き上、出入りしていた者についてこれ以上追うことはできなかった。

3) 実施における課題

- 令和3年9月に撤去した情報提供看板について同年5月、対象地に入入りしていた者から情報提供があり、出入りしていた者たちについてさらに調査を行うか国交省へ尋ねたところ、同年7月、裁定申請した際の縦覧期間で異議を申し立てられるため、出入りしていた者たちのさらなる調査の必要はないと回答を得た。しかし同年12月に行われた県との打合せでは契約書の有無の再調査を提案された。国と県とで意見が異なったため、調整に時間を要した。

所有者不明土地事業 親族関係図

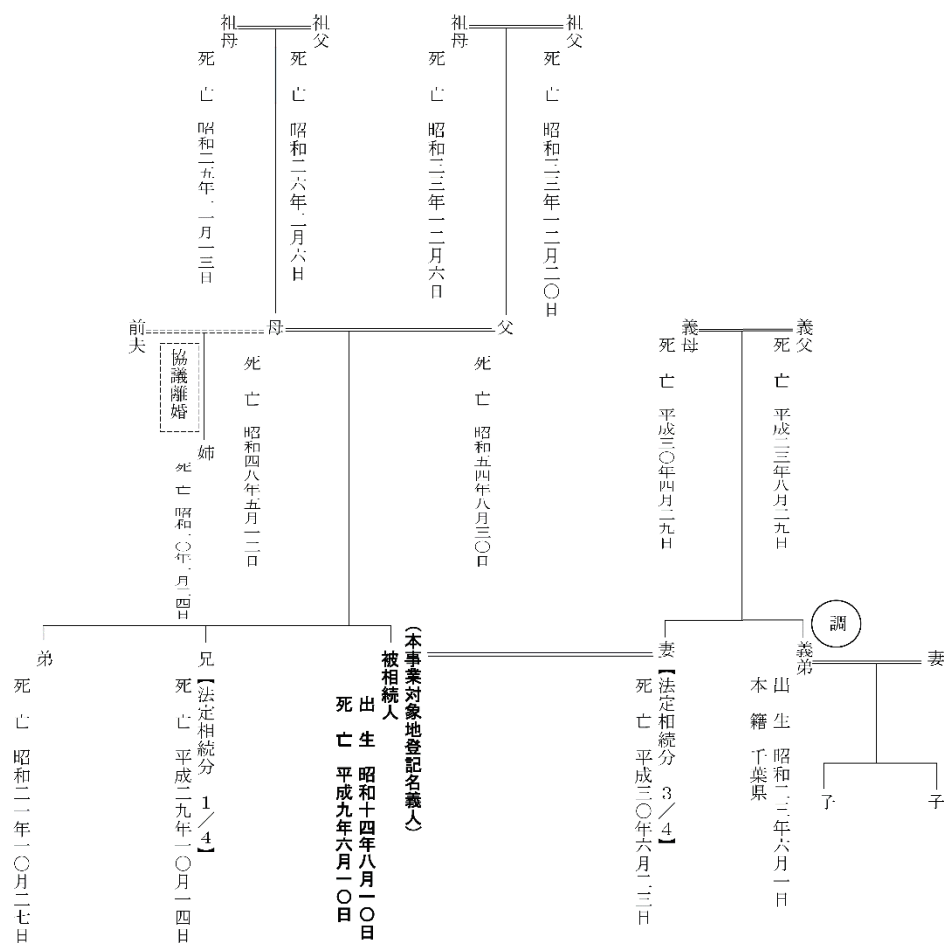


図 12 親族関係図

令和3年11月、12月に行われた打合せで使用した親族関係図。
 続柄は所有者からみた関係性を示している。

② 所有者探索

1) 活動の概要と結果

- 令和3年7月、所有者兄弟姉妹の戸籍を調査した。結果、すでに死亡していることが判明した。
- 同年8月から10月にかけて、所有者の配偶者親族を調査した。すでに取得している戸籍で配偶者及び配偶者両親の死亡の事実を確認しているため、兄弟姉妹の戸籍調査を行った。結果、新潟県から東京都へ転籍後、東京都から千葉県へ転籍していることが判明した。
- 同年11月、対象地の固定資産税納税義務者の調査を行った。田上町へ土地所有者関連情報提供請求を行った結果、対象地は固定資産税非課税のため固定資産税台帳に納税義務者の記載はない旨の土地所有者等関連情報を提供できないことの通知書を受け取った。
- 同年12月、本事業関係各位からの御指導のもと対象地の立木登記（※）の有無を法務局で調査した。結果、立木登記はなかった。

※ある特定の樹木について保存登記をすること。不動産登記とは別に土地に生育している樹木について、樹種、本数、樹齢、図面等を調査し保存登記を行う。
- 令和4年1月から2月にかけて、千葉県へ転籍した配偶者の兄弟姉妹を調査した。結果、健在していることが判明した。また戸籍の附票により住所も千葉県内であることがわかった。

2) 活動によって得られた成果・知見

- 令和3年度は3回の戸籍調査と1回の納税義務者調査を行った。所有者不明土地法を利用し、所有者の戸籍等の個人情報調べのためには多くの時間を要する。

同法を利用した戸籍調査はまず弊会から町へ証明書交付請求書を提出しなければならない。証明書交付請求書とは戸籍調査を行ってもよいと市町村が認めることだが、請求書自体には事業の目的、経緯、個人情報の取り扱いについて記載する必要がある。そして添付書類はこれまで調査、取得した戸籍や証明書の添付と暴力団ではない誓約書をつけなければならない。

本事業では所有者の直系親族だけでなく傍系親族まで調査を行ったため多量の戸籍類があり、証明書交付請求を行う際はその都度添付しなければならない。令和3年度の3回目の証明書交付請求の際に添付した戸籍類は除籍、原戸籍、改製原戸籍、全部事項証明（現在戸籍）、戸籍の附票、住民票を合わせて15通あり、これらをコピーすると29枚の添付書類となった。

さらに証明書交付請求は請求したい戸籍と住民票があった場合、戸籍法と住民基本台帳法で取扱いが異なることから、市町村へ証明書を2通請求しなければならない。つまり令和3年度の3回目の戸籍調査の際は兄弟姉妹の現在戸籍と戸籍

の附票を調査するために証明書交付請求書は2通作成し、戸籍類だけで30通、58枚を添付したことになる。実施における課題として重複するが、申請者としては労力を要する請求となっている。

- 県外市町村へ戸籍の郵送請求する際に、事前に市町村へ問合せから郵送していたが必要書類が曖昧であることや担当者が変わる等があり、郵送請求には時間を要した。

3) 実施における課題

- 戸籍等を調査するまで手間と時間がかかるため、1度提出したものは省略できる等の改善措置を望む。
- 所有者不明土地法の利用が広がり、市町村の戸籍担当課が対応できるようにしてほしい。

③ 補償金算定

1) 活動の概要と結果

- 令和3年12月、新潟県と田上町と弊会の三者打合せを行った際に、補償金の算定は裁定申請の直前（1か月以内）がよいただろうと指導を受けた。

2) 活動によって得られた成果・知見

- 県によると、土地の評価額は年々変化する=月々変化するもののため、補償金算定後1か月以内に裁定申請書類を提出するよう指導を受けた。
弊会はずでに補償金算定を令和2年度に行っていたが土地の境界が不確定のため境界が確定した際には再度補償金算定を依頼しなければならない。
今後裁定申請に向けて県とも足並みをそろえて進めていかなければならないため、弊会の動きを町、県へ共有していくこととなった。

3) 実施における課題

- 裁定申請直前に補償金の再算定を行わなければならなくなった。そのため補償金の再算定期限に合わせて書類の作成や県との打合せを行う必要がある。

④ 事業計画作成

1) 活動の概要と結果

- 令和3年8月、本事業が進んでいるところまで事業計画書類の作成を始めた。

2) 活動によって得られた成果・知見

- 事業計画書類はこれまで証明書交付請求書に記載していた内容をまとめるものだと理解した。そのため証明書交付請求の際には手間や時間がかかるものだが、事業計画書類へ活用できる準備期間となっていると気が付いた。

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

- 令和3年度を通して、所有者調査を中心に行ってきたが目標の裁定申請にまでは至れなかった結果となった。
- 地域の合意形成については、県、町ともに弊会の活動を理解し御対応いただいた。

周辺住民にも理解を得られ、令和3年2月から同年9月まで設置していた情報提供看板では、設置の際に業者が設置に苦戦していると近所の方が金づちを持って手伝ってくださった。情報提供看板を見て連絡してくださった竹林の周辺所有者の方へも事業について理解をいただき、境界確認の際には協力すると同意を得られた。看板設置のために一部土地を貸してくださった周辺住民の方からは、対象地に入出入りする者がいればすぐに弊会へ連絡していただき、看板が強風で倒れていれば知らせてくれるなど、こまめに連絡を取り合うことができた。

こうした周辺住民からの理解と協力がありさらに事業を進めることができ、所有者不明土地法の利用には周囲の関係者をつながることが重要だと感じた。

令和3年度の事業で大きく進歩したとも言える情報提供看板を見て対象地に入出入りしているという人物からの情報提供については、情報提供をしてくださった人物への聴取で真の所有者がいることは知らなかったという。このことから推測ではあるが、出入りを許可した知人はおそらく対象地所有者を誤解して友人たちに許可を出した可能性がある。出入りしていた者も弊会の取組みについて理解を示していただき昨年よりもさらに地域の合意を得ることができたよい年度であったと考える。

- 所有者調査の範囲が広がったことは他採択団体と比較して大きい成果となった。地域福利増進事業ガイドライン（図13、14）では、所有者から見て配偶者の兄弟姉妹までは探索不要と例示されている。例示のなかでは所有者の子どももしくは兄弟姉妹が判明したケースを取り上げているため、弊会の場合のように子どもがおらず、兄弟姉妹が死亡となったケースは当てはまらなかった。そのため民法上の相続を当てはめ、相続人となる配偶者の兄弟姉妹まで探索することとなった。

i 登記名義人が死亡しているケース①

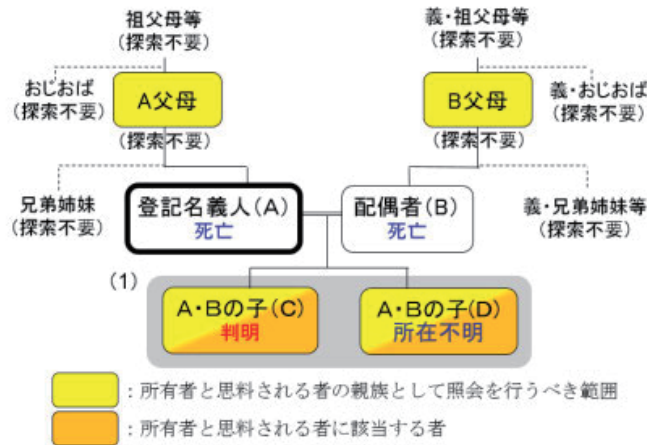


図 13 親族の探索範囲①

引用：地域福利増進事業ガイドライン p28 1. 1. 15 情報を保有すると思料される者（照会の対象範囲）

ii 登記名義人が死亡しているケース②

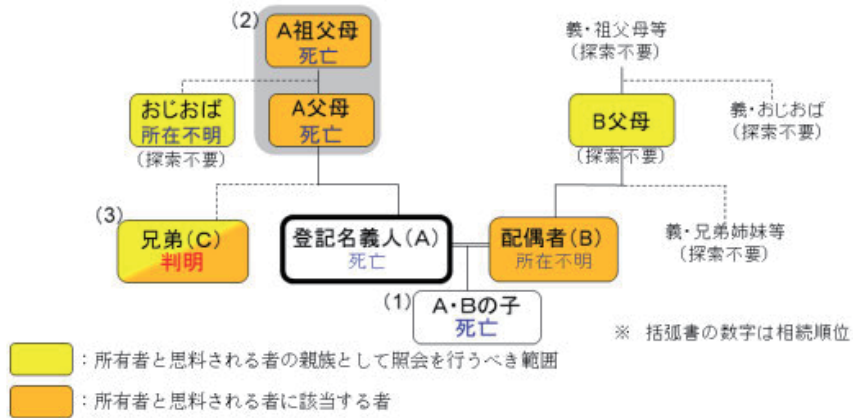


図 14 親族の探索範囲②

引用：地域福利増進事業ガイドライン p29 1. 1. 15 情報を保有すると思料される者（照会の対象範囲）

② 本取組の課題

- 所有者調査は結果として所有者にあたる相続人へたどり着くことができた。一般的に所有者が不明な空き家、空き地については市町村が所有者へ連絡をとるといったことが代表的であり、弊会の本事業について外部へ説明する際も市町村の仕事ではないかと指摘を受けてきた。新潟県内でも空き家に対して行政代執行等で積極的に取組んでいる市町村はあるがそれ以上に空き家、空き地の数が多いのは日本全国で見ても明白である。弊会はそうした地域での空き家、空き地に対して民間でできる限りのことを意欲的に取組む活動を日々行っている。こうした活動で田上町の負担を減らし、民間で補えることは民間で行い、町を良くしていくことを考えていたが、本事業による所有者調査のための証明書交付請求は1つの調査のたびに県警へ暴力団ではないことの照会を行うことや、証明書を何度も発行する手間をかけさせてしまっている。弊会の活動が皮肉にも町の負担となっている面があることは確かである。今後所有者不明土地法が民間団体でも利用しやすくなっていくことを願う。

③ 今後の取組の見通し・スケジュール

- 今後のスケジュールについては、大きく分けて5つの工程がある。
ただし日程はあくまで予定のため来年度、さらなる調査の必要性や新たな関係者が出てきた場合は都度対応し事業を進めていく。
 - 1 配偶者兄弟姉妹へ書面送付による所有意思の確認（令和4年6月）（図15）
 - 2 対象地への立入り許可（令和4年7月）
 - 3 土地家屋調査士による対象地の境界確認（令和4年8月～11月）
 - 4 不動産鑑定士による補償金再算定（令和4年12月）
 - 5 裁定申請（令和5年1月ごろ）

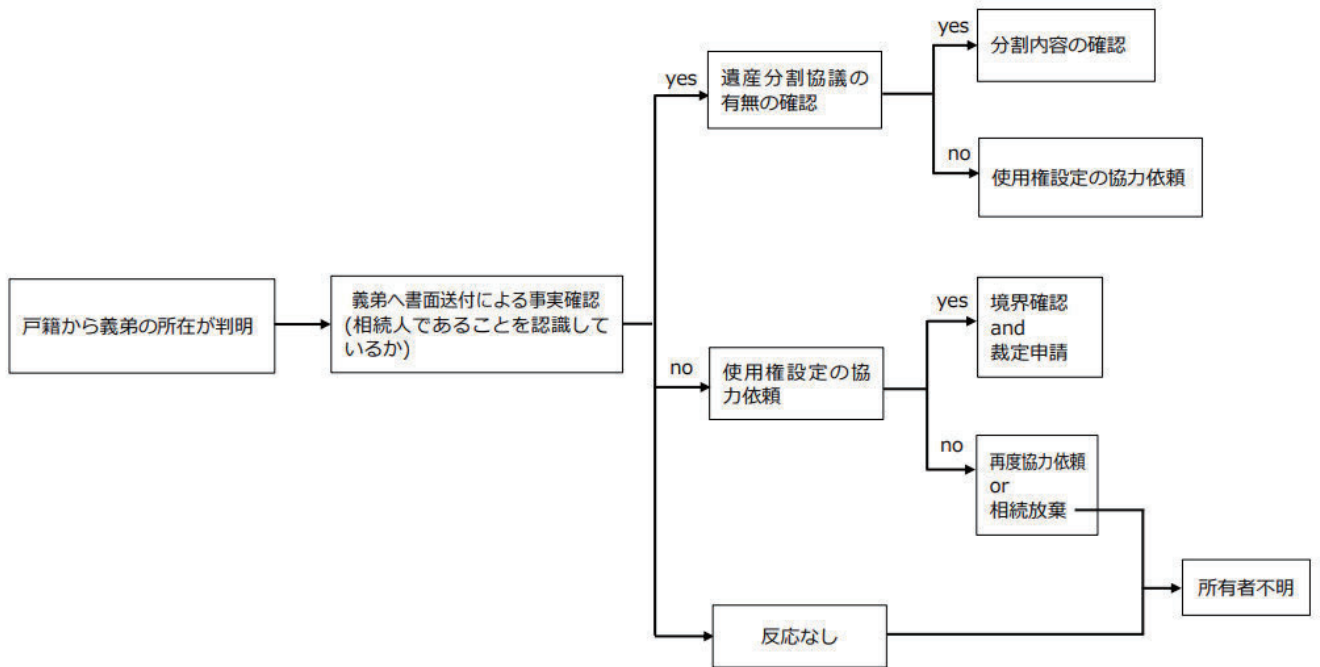


図 15 配偶者兄弟姉妹への接触について

配偶者兄弟姉妹は対象地について相続人であることを認識していない可能性があるため接触には十分な配慮が必要になる。

なお書面送付をし、反応がなかった場合は探索に相当な努力を果たしたとして所有者不明となる。

以 上