

**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

花屋敷山手町を良くする会

目次

(1)取組の背景と目的	P 2
①取組の背景・経緯	P 2
②取組の目的	P 5
(2)取組の流れ（フローとスケジュール）	P 6
(3)取組の体制	P 7
(4)取組の対象とする所有者不明土地の概要	P 8
(5)取組（活動）の内容	P 11
①地域での合意形成	P 11
②所有者探索	P 13
③補償金算定	P 14
④事業計画作成	P 17
(6)取組内容のまとめ	P 18
①本取組で得られた成果・知見	P 18
②本取組の課題	P 19
③今後の取組の見通し・スケジュール	P 20

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

「取組の概要・特徴」

・対象土地では、平成5年に南側法面下部に存する宝塚市側の建物から火災が発生し、約30年経過した現在でも火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄等により管理不全状態にある。対象土地の周辺は家屋が密集しており、落ち葉等による自然発火火災の危険性もあり、近隣に不安を与えている。

建物の残骸が、今にも隣地に存する建物に倒れかけ、危険な状況にある。暖かくなると小動物や蜂などの住処になり、近所住民に不快感を与えている。

また、南面はおよそ20メートルのがけ地となっており、事業対象土地の一部が土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に、事業対象土地の南側宝塚市側は土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定されている。

「取組対象地域における課題」

・対象地域は、高台に位置しており、前面道路が約3メートルと狭く、車の通行も難しいことから、買物難民が発生することや近隣住民がコミュニティを取る場もないため、地域のコミュニティ維持が課題となることが懸念されている。

近年は、高齢化が進み、空き家、空き地の増加が見られる。また、自治会等への加入者が急減している。地域の担い手の発掘、育成も急務となっている。

「これまでの取組経緯等」

令和元年度

(地域の合意形成)

・本事業は、当該土地に隣接する住民が、建物の残骸が倒れそうであると危険を感じ、川西市に相談したところ、川西市では民間の土地であることから関与することができず、川西市と連携しているNPO法人兵庫空き家相談センター(本業務の実務代行者が当時理事長であった)に相談があったことから始まった。

対象土地の所有者を探したところ、たまたま近隣の人から一人の所有者が判明した。その所有者に本事業があることを話したところ、快く承諾をしてくれたことから事業が始まった。

最初に着手したことが、地域の協力者探しである。

まずは、自治会長に協力を仰ごうと、自治会長の連絡先を川西市に問い合わせたが、個人情報として理由として情報を得ることができなかった。取組主体である個人は、事業対象区域内の土地所有者の一人ではあるが、事業対象区域内のことは知

っておらず、近隣住民に聞き取り調査を行っていった。聞き取り調査をしていく過程で、事業想定区域が属する自治会は、非常に広範囲にわたっており、いくつかのグループに分かれていること、また高齢化、自治会への加入者の低迷、活動の低迷、資金も枯渇していることなどがわかった。

特に事業想定区域周辺は、緊急車両が通ることができないほど道が狭く、傾斜地上に存しており、買い物難民状態となっている。そうした状況であるから、コミュニティを取る場を欲していることもわかってきた。

そうした状況下にあるにもかかわらず、20年以上も放置していた川西市への不満は小さくなく、あきらめムードもあった。

しかし、放っておくと建物の残骸等危険な状況、虫や動物の住処、ゴミの不法投棄など決して望ましい状態ではないとの共通認識を持っていた。

今回この地域福利増進事業は、地域住民にとって、地域のコミュニティを復活させることができるかもしれないということで、非常に期待されていた。

しかし、一方で、資金が枯渇していたため、地域福利増進事業を実施できるのかといったあきらめもあったものと思われる。

実務代行者が第三者的な立場からアプローチをしていくためには、行政、市議会議員、地元住民等の意見をよく聞いたうえで進めていくことが必要であり、できることは実行し、できないことは理由を丁寧に説明し、じっくり時間をかけて行っていく必要がある。多くの団体や人に関係者になってもらうことも必要である。

行政等の批判をするのではなく、どのようにすれば前に進んでいくのかを考えていくことが必要である。また、固定概念を持たずに、話し合いを行っていくことも必要である。これらの積み重ねにより、地域住民との調整のもとで、地域福利増進事業の実施主体となり得る「花屋敷山手町を良くする会（仮称）」を発足することができた。

（所有者探索）

1. 土地の登記事項証明書の請求
2. 土地の登記事項証明書に記載された所有者に「土地所有者であることの確認書」、「回答書」、「地域福利増進事業のリーフレット」、「返信用封筒（切手貼付）」を同封し、書留郵便にて送付。
3. 2. により7通を送付したところ、6通は「宛所なしで返送」された。残り1通は、回答があったが、登記簿上の所有者は亡くなっており、配偶者が相続人である旨の回答があった。
4. 川西市に対し、「土地所有者関連情報提供請求書」、「証明書交付請求書」を提出し、情報提供の請求を行った。

令和2年度

- ・令和元年度は、対象土地の所有者一人が事業者であったが、令和2年度は、任意団体ではあるが、地域住民約10名で事業主体となる「花屋敷山手町を良くする会」を作り、本業務を行うことになった。

(地域の合意形成)

- ・新型コロナウイルス感染症が広がり、高齢者の多い団体メンバーとの接触を避けざるを得ず、合意形成は代表者を通じてしか行うことができなかった。
- ・「花屋敷山手町を良くする会」の構成員の大部分が高齢者であり、心身ともに課題を抱え始めた。

(行政の協力)

- ・令和元年度は後ろ向きであった行政が、継続事業を行うことで前向きとなった。昨年度から川西市に対し、空き家対策課の設置を求めていたが、担当者を設けるなど積極的な態度であった。担当者を設けることにより、相談もスムーズとなり、業務も円滑に進むようになった。
- ・近畿地方整備局（法務局を含む）、兵庫県、川西市との意見交換会を繰り返し開催し、情報共有を行った。

(所有者探索)

- ・令和元年度事業で「土地所有者であることの確認書」で1名の所有者が判明した。また本年度の事業で、川西市に申請した「土地所有者関連情報提供請求書」によって1名の所有者が判明した。「証明書交付請求書」では、所有者が判明できなかった。これにより、4名の所有者が不明であることが確定した。

(滅失登記について)

- ・対象土地上の建物は存在していないが、登記簿上は存在したままとなっている。建物の滅失登記を行うには、所有者等からの滅失登記申請もしくは利害関係人からの滅失登記申出が必要である。この滅失登記申出を行うための利害関係人について、管轄法務局と協議を行ってきたが、利害関係人が定まらなかった。川西市であれば、可能である旨の回答を得たが、当時は、川西市に管轄部署が存在せず、申出をする者はなかった。

近畿地方所有者不明土地連携協議会で意見交換を行ったのだが、連携協議会のメンバーに法務局が加盟していた。法務局内で協議をした結果、本事業者であっても利害関係人になる旨の回答を得たため、本事業者が滅失登記の申出人となり、所有者不明土地が確定した土地上の建物について、滅失登記が完了した。

② 取組の目的

「取組の概要・特徴」

・事業想定区域の7筆の土地は、平成5年に密集家屋の火災があり、そのままの状態です約30年経過し、周囲は草木が繁茂し、建物の残骸等で危険な状況になっている。また、動物や虫などの住処になっている。本事業により、建物の残骸除去などの危険性を減らすとともに、地域住民等の福祉増進を図り、コミュニティの促進を図るための「コミュニティ広場」にしていく。

「想定する地域福利増進事業について」

- ・用途：「コミュニティ広場（憩いの場）」
- ・利用目的：「地域のコミュニティを図るため」

近隣地域は、高台にあり、道路も狭く、車の利用も難しい。高齢化すると買い物難民になり、地域のコミュニティも難しくなる。そこで、コミュニティ広場を造ることで、地域のコミュニティ、福利増進を図っていく。地元住民が中心となり、「コミュニティ広場（憩いの場）」を運営してもらおう。井戸端会議のできる場ができることで、高齢化した地域の情報を得ることもできる。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

(地域での合意形成)

対象土地所有者のうち1名で本事業開始（令和元年度）

↓

任意団体「花屋敷山手町を良くする会」を結成（令和2年度）

↓

任意団体「花屋敷山手町を良くする会」の代表に自治会長が就任（令和3年度）

(所有者探索)

登記情報をもとに書留郵便を送付

6通「宛所なし」で返送、1通「本人は亡くなっている旨」配偶者から返送

↓

土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求の結果、判明者無し

↓

土地所有者等関連情報の利用及び提供請求の結果、1名判明

(補償金算定)

①事前協議

・不動産鑑定の方法、範囲等を事前に近畿地方所有者不明土地連携協議会事務局、兵庫県と協議。

・兵庫県と不動産鑑定士と協議

↓

②不動産鑑定、所有者不明物件調査

・不動産鑑定を不動産鑑定士に依頼

・所有者不明物件調査を不動産会社に依頼（不動産鑑定士には断られた）

(事業計画作成/裁定申請)

①立入許可申請、伐採許可申請

・公報の方法

・測量、伐採の許可発行者の協議

↓

②測量（事業対象範囲の確定）

↓

③兵庫県に裁定申請（令和4年10月頃予定）

図表1 取組の流れ（イメージ）

(3) 取組の体制

(主体)	(役割)
花屋敷山手町を良くする会	地域福利増進事業に応募 対象土地管理予定者
(関係協力先)	(役割)
行政書士法人	モデル事業実務担当 地域福利増進事業申請業務代行者
一般社団法人	法律、実務のサポート
不動産会社	不動産業者として実務のサポート
川西市住宅政策課	行政担当窓口
兵庫県県土整備部土木用地課	補償金算定、事業計画担当窓口
近畿所有者不明土地連携協議会 (近畿地方整備局用地部用地企画課内)	有識者の知見の活用方策の検討等
不動産鑑定士	補償金算定、事業計画意見提供者
土地家屋調査士	対象土地の業務範囲の測量

図表 2 取組の体制

(4) 取組の対象とする所有者不明土地の概要



建物の残骸が隣接地にいつ倒れてきてもおかしくない状況



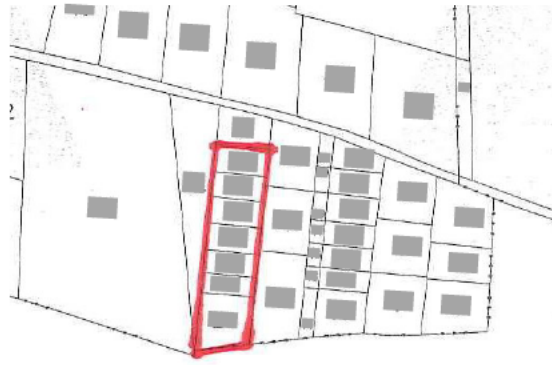
不法投棄、枯れ枝、落ち葉で自然発火の危険性をはらむ

図表3 土地の現況写真



平成5年1月6日に、対象土地の南側に位置する宝塚市の建物から火災が発生した。北側道路の幅員が3メートル程度しかなく、また、対象土地に入るための東側通路も幅1メートルに満たないため消火活動に時間を要した。

図表4 土地の位置図



図表 5 登記所備付地図

地番	地目	地積 (㎡)	所有者	備考
	宅地	31.53	個人A	所有者死亡
	宅地	16.49	個人B	所有者不明
	宅地	16.49	個人B	所有者不明
	宅地	16.49	個人C	所有者判明
	宅地	16.49	個人D	所有者不明
	宅地	16.49	個人E	所有者判明、整地済み
	宅地	16.49	個人F	所有者不明

図表 6 対象地の所有者状況

(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8月22日、花屋敷山手町を良くする会の集会を開催
(川西市議会議員を含む12名が参加)



図表7 花屋敷山手町を良くする会の集会の模様

2) 活動によって得られた成果・知見

主な議題

- ・本事業説明
- ・今までの経緯
- ・今後の予定
- ・課題等

成果等

- ・花屋敷山手町の自治会長が代表者に就任することになった。
- ・本事業だけではなく、空き家・空き地対策も行っていきたいという機運となった。
- ・地元市議会議員が3名参加するなど、メンバーに安心感が生まれた。

3) 実施における課題

- ・新型コロナウイルス感染症の予防のため、本年度の集会は1回だけとなった。
- ・メンバーが高齢化しており、早期に解決への道筋を付けないと集会にも参加できない状況になりそうであること。
- ・新メンバーの加入が必要なこと。

② 所有者探索

1) 活動の概要と結果

- ・令和元年度事業の「土地所有者であることの確認書」により、1名の所有者が判明した。
- ・令和2年度の事業で、川西市に申請した「土地所有者関連情報提供請求書」によって1名の所有者が判明した。「証明書交付請求書」では、所有者が判明できなかった。これにより、4名の所有者が不明であることが確定した。

2) 活動によって得られた成果・知見

- ① 行政に「土地所有者関連情報提供請求書」、「証明書交付請求書」を請求するには、専門性が高く、行政書士等の法律専門家に協力を仰がなければ難しいものと思われる。手続きの簡便化を検討する必要がある。
- ② 本事業では、担当者が設けられたことにより、スムーズに進むようになった。

3) 実施における課題

- ・行政内に担当課（担当者）が設置されないとたらい回しにされる可能性が高い。
- ・便宜的に設けた担当課では、マニュアルを理解してもらえず、一向に進んでいかなかった。

③ 補償金算定

(不動産鑑定)

1) 活動の概要と結果

- ・当該対象土地は、所有者不明土地と所有者判明土地が混在していること。
- ・当該対象土地上に火災跡地の残骸物が残っていること。
- ・当該土地1画地ずつ評価を行った。

その合計金額は下記の通りになった。

- ・正常価格：9,863,400円
- ・特定価格：3,248,700円
- ・残置物・廃棄物を処分する費用：8,195,000円
- ・補償金額：0円（マイナス査定）

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・近畿地方所有者不明土地連携協議会、兵庫県、川西市、不動産鑑定士等の連携、協力、意見交換を行うことによって円滑に業務が進むようになった。
- ・土地の状況によっては、下記の条件付である。

本件では、隣接する土地所有者に対し、①当該事業の使用目的である地域菜園利用者に対する通行権の確保が担保され、②隣地境界線が確定されたものとする。

3) 実施における課題

- ・今回、価格査定において、土地価格とほぼ同額の鑑定費用が掛かった。
- 一定金額以下であれば、他の公的評価方法（国有財産評価基準など）を検討する必要がある。

(所有者不明物件調査)

1) 活動の概要と結果

・所有者不明物件調査は、不動産鑑定士が行うものと思っていた。しかし、不動産鑑定士は、簡易建築物、工作物、立木の評価は行わないことがわかった。そのため、土地家屋調査士と不動産業者による所有者不明物件調査を行った。

結果：0円。

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・火災による建物残骸は評価に値しない。
- ・工作物は無かった。
- ・ここでいう立木とは、価値のある立木を言い、雑木は評価額0円とする。

3) 実施における課題

- ・基礎知識なのかもしれないが、ガイドラインには詳細説明は明記されていなかった。



図表8 対象土地に存する檜の木（雑木のため、評価0円）

(整備費・整地費)

1) 活動の概要と結果

- ・前回、撤去作業をした業者に見積りを依頼したが、手作業による業務になることを理由に断られた。
- ・別の業者に見積りを依頼したが、当初予定を300万円～400万円程度と見積もっていたが、700万円～800万円が提示された。

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・通常の解体と異なり、火災後の廃材等の処分となる。(アスベスト調査も必要になる)
- ・北側の道路が幅員約3メートルと狭く、また、東側通路も幅1メートルに満たないため、重機を持ち込むことが出来ず、手作業による解体撤去になる。
- ・廃材等を運ぶための運搬車を置く場所が近隣にない。

3) 実施における課題

- ・高額な整備費・整地費が必要。

(基礎を残す場合)

仮設養生

火災家屋解体工事

燃え殻(火災廃材)積み込み作業、引取り運搬費

燃え殻(火災廃材)処分費

基礎撤去、植栽撤去処分

燃え殻採取分析費用

諸経費

合計 7,970,000円(消費税込み)

(基礎を残す場合)

仮設養生

火災家屋解体工事

燃え殻(火災廃材)積み込み作業、引取運搬費

燃え殻(火災廃材)

燃え殻(火災廃材)処分費

基礎撤去、植栽撤去処分

燃え殻採取分析費用

諸経費

合計 6,590,000円(消費税込み)

④ 事業計画作成

1) 活動の概要と結果

(立入り許可申請、伐採許可申請)

- ・兵庫県に対し、立入許可申請、伐採許可申請を行っている。

小規模案件に対するガイドラインが確立していないため、添付書類、公告の方法等現場や事業者に応じた方法を近畿地方整備局、兵庫県と協議を行いながら進行中である。

2) 活動によって得られた成果・知見

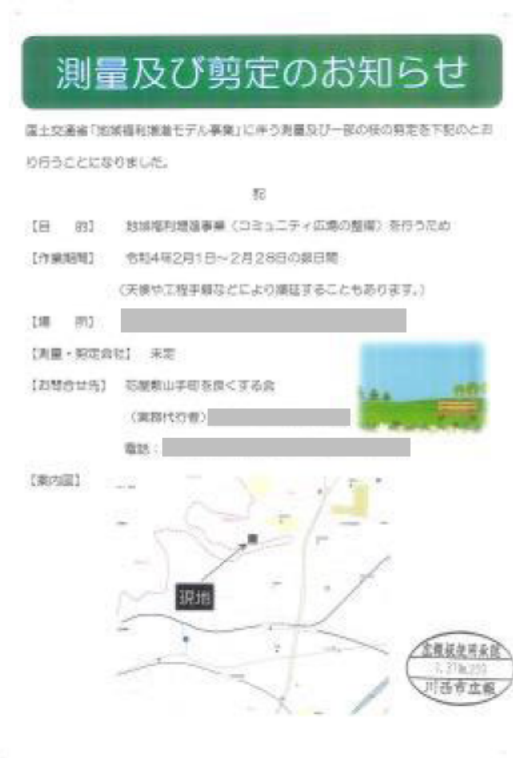
- ・立入許可申請、伐採申請等季節が影響してくるものである。

また、大規模所有者不明土地なのか、事業者が行政なのか、NPO法人、地域住民等であるかにもかかわらず同じ手続きである。

3) 実施における課題

- ・測量に伴う立入にしても、伐採等にしても季節によって業務が行いやすい時期、そうでない時期がある。

- ・公告にしても、費用・時間等が掛かりすぎ、事業そのものを断念しなければならないことがある。



川西市掲示板に掲示を行ったが、「立入許可申請」、「伐採許可申請」の審議に時間がかかり、再度行うことになった。(2月28日時点で審議中)

(6) 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

- ・行政、事業主体者（住民）がいかに情報共有をし。協力していくことが重要である。
- ・今回は、市議会議員が会議に参加したことで住民の安心感を得ることができた。もし、行政担当者がオブザーバーで参加していれば、今までの感情的なものを払しょくすることができ、よりいいものになったものと思う。

②所有者探索

- ・「土地所有者関連情報提供請求」、「証明書交付請求」とも添付書類を含め、ガイドラインを見てもわかりづらいものと思われる。幸い、当団体には、行政書士、司法書士などの法律専門家がいるから円滑に進んだ。しかし、行政側では、このガイドラインを理解するのに半年近くの間を要した。（令和1、2年度）

③補償金算定

(不動産鑑定)

- ・近畿地方所有者不明土地連携協議会、兵庫県、川西市、不動産鑑定士等の連携、協力、意見交換を行うことによって円滑に業務が進むようになった。このような仕組み作りが課題である。
- ・今回、価格査定において、土地価格とほぼ同額の鑑定費用が掛かった。事業規模に応じた他の公的評価方法（国有財産評価基準など）を検討する必要がある。

(所有者不明調査)

- ・不動産鑑定士は、調査業務は対象外であった。誰に調査を依頼したらいいのかなど、指針を示すことも必要である。

④（立入り許可申請、伐採許可申請）

- ・立入許可申請、伐採申請等季節が影響してくるものである。
- ・大規模所有者不明土地なのか、事業者が行政なのか、NPO法人、地域住民などであるかにもかかわらず同じ手続きである。

② 本取組の課題

①地域での合意形成

- ・メンバーが高齢化しており、早期に解決への道筋を付けないと集会にも参加できない状況になりそうであること。
- ・新メンバーの加入が必要なこと。

②所有者探索

- ・行政内に担当課（担当者）が設置されないとたらい回しにされる可能性が高い。
- ・便宜的に設けた担当課では、マニュアルを理解してもらえず、一向に進んでいかなかった。
- ・手続きを簡略化すること。マニュアルをわかりやすくすることが必要である。

③補償金算定

（不動産鑑定）

- ・近畿地方所有者不明土地連携協議会、兵庫県、川西市、不動産鑑定士等の連携、協力、意見交換を行うことによって円滑に業務が進むようになった。
- ・土地の状況によっては、下記の条件付である。

本件では、隣接する土地所有者に対し、①当該事業の使用目的である地域菜園利用者に対する通行権の確保が担保され、②隣地境界線が確定されたものとする。

（所有者不明調査）

- ・不動産鑑定士では、調査できなかった。
- ・火災による建物残骸は評価に値しない。
- ・工作物は無かった。
- ・ここでいう立木とは、価値のある立木を言い、雑木は評価額0円とする。

④立入り許可申請、伐採許可申請

- ・公告の方法等、事業規模に応じた方法を検討する必要がある。
- ・市や県のホームページにも、簡単な手続きで公告ができるよう検討が必要である。

⑤まとめ

- ・近畿地方所有者不明土地連携協議会、兵庫県、川西市、不動産鑑定士等の連携、協力、意見交換を行うことによって円滑に業務が進むようになった。
- ・手続きが複雑でかつ費用が掛かることである。
いかにして簡略していくか、費用がかからないかを検討していくことが重要であ

る。また、ガイドラインについても今後整備されると思うが、誰を対象にして作成しているのかが、行政担当者が見ても、行政書士など法律専門家が見ても分かりにくいものになっている。これも事例を加え、わかりやすいものにしていく必要があるものと思われる。

③ 今後の取組の見通し・スケジュール

(1) 事業計画の検討

- ・ 整地費の捻出方法
- ・ 対象土地の範囲の確定
- ・ 地域住民、判明所有者との合意形成

(2) 裁定申請

令和4年10月頃を目標にする。