

「自治会のシニア世代を中心とした団体による地域福利増進活動」：はぐみの杜和楽の会

実施区分	活動内容(時期)	活動の概要、結果	活動によって得られた成果・知見	実施における課題	次年度以降取組の方向性・スケジュール
合意形成	事業実施団体の設立及び先進事例調査の実施(7月下旬)(8月中旬)(11月初旬)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域福利増進事業を実施するための団体設立のため、自治会会員の中から発起人4名により、任意団体「はぐみの杜和楽の会」の設立準備委員会を開催</li> <li>団体事業目的：自治会のシニア世代を中心とした団体による地域福利事業(ファミリー農園として運営)活動</li> <li>7月 設立準備委員会の設置と団体の運営方針等を決定、当準備委員会により先進事例調査もあわせて実施することを決定した。</li> <li>8月 準備委員会において「はぐみの杜和楽の会」の規約等を制定した。</li> <li>11月 周辺住民へ所有者不明土地を利用したミニ農園の運営について、資料配付と概要及び雑草等の除去について説明を行った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>はぐみの杜和楽の会を発足した。以降の活動を準備委員会から引き継ぐこととした。</li> <li>所有者不明土地の周辺住民に、個別に事業の説明及び土壌調査のための雑草等除去の説明を実施したことにより、事業に対する理解が得られた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後会員の募集を行うために、自治会総会を利用するなどして広報活動する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3月末に「和楽の会」の役員会を開催して事業の実施について検討し、実施する場合の令和3年度事業計画等を作成する。</li> <li>5月に行われる自治会総会にて事業の趣旨説明と新規会員の募集</li> </ul>
所有者探索	登記簿調査(6月下旬)	<ul style="list-style-type: none"> <li>登記情報提供サービスを利用して所有者不明と措置される土地の登記情報を照会した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和34年の所有権移転登記後現在まで登記情報の変更のないことが確認された。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者の住所は、昭和39年10月の町名変更により全く異なる住所となっている。(現住所は不明)</li> </ul>	調査は完了
	住民票及び戸籍の調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>登記簿上の土地所有者にコンタクトするために、東京都台東区役所に outgoing 住民票及び戸籍の情報の照会を行った。(9月17日)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>台東区役所戸籍住民サービス課による住民票及び戸籍情報の調査の結果、該当する者の住民票も戸籍も存在しないことが分かった。従って当該土地は所有者不明の可能性が高い。</li> <li>※不在住証明書及び不在籍証明書を取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>台東区役所に関連情報がないことから土地所有者の転出先または相続者等の探索は不可能と思われる。</li> </ul>	
	固定資産税課税台帳等の調査による納税者の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>八千代市により固定資産税台帳、地積調査票を調査することにより納税者を確認する。(8月21日八千代市に依頼)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>八千代市から、土地所有者等関連情報を提供することについて、本人の同意を得るため「情報定挙動委取得書」を送付したが宛先不明で返送されたため本人に届かなかったこと並びに対象土地は「地積調査」未実施のため土地所有者等関連情報を保有していないことを理由として「土地所有者等関連情報を提供できないことのお知らせ」を受領した。(9月17日付け、9月23日受領)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>八千代市から奥に向かって狭くなる変形地なため、車同士がぶつかることなく安全に駐車できるのは3台とすることが妥当と考えられるが、万が一相続人等が現れて補償金の請求があった場合も考慮すると、単純に1台当たりの標準面積で計算して4台とした方が安全とのことであった。</li> </ul>	
補償金算定	不動産鑑定士による土地鑑定評価の実施(8月下旬) 特定価格の算出(12月中旬)	<ul style="list-style-type: none"> <li>視察の際に鑑定士から、当該土地は良好な住宅地内に存在することから、住宅建設を前提とした宅地とすることが最有効使用となるであろうという見解が示された。</li> <li>実際に福利増進事業によるミニ農園の運営を前提とした特定価格の算定を不動産鑑定士に依頼した。</li> <li>特定価格から算出される10年間の補償金相当額は以下のとおりとなった。 (特定価格×期待利回り-年間管理費)×年金現価率=補償金相当額 (400万円×4%-118千円)×8.53=358,260円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>最有効利用による正常価格が提示された。評価額は1,280万円(115㎡)となった。</li> <li>農園利用として収益還元法により、駐車場利用を参考に特定価格が算出された。400万円(4台駐車)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地内での地域福利増進事業として利用すること、変形地であることを考慮した特定価格を算定する必要がある。</li> <li>道路から奥に向かって狭くなる変形地なため、車同士がぶつかることなく安全に駐車できるのは3台とすることが妥当と考えられるが、万が一相続人等が現れて補償金の請求があった場合も考慮すると、単純に1台当たりの標準面積で計算して4台とした方が安全とのことであった。</li> <li>本調査を行う中で、福利増進事業実施に向けて補償料の算定の基礎となる特定価格算出が、山林や原野と都市部住宅地の評価が一律に行われること、事業終了後の供託金の取扱いが不明などいくつかの疑問をもつに至った。</li> </ul>	計算は完了
雑草等の伐採/土壌調査	耕作用地としての土壌調査の実施(11月中旬)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域福利増進事業(ファミリー農園として運営)を実施するために、土地に繁茂する雑草、小木を除去した後に土壌調査を実施した。</li> <li>※この事業に係る裁定前に土壌調査等を実施することについて問題があるのか確認したが、当該事業のスキームに沿っており特段問題とはならない。所有者探索が済んだところで申請するよう指導を受けた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土壌調査の結果、酸性度数や水はけには特に問題はないと考えられるが、土壌が団粒構造となっていないことや地下茎が多くその除去必要であり、耕作用地としては適しているとはいえない状況であった。(施肥・耕耘が必要。)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>伐採、調査のために土地に立ち入るまえに、千葉県への許可、事前公告が必要。広告は新聞広告が適切、千葉県では地元紙である「千葉日報」に載せるのが一般的との指導があった。</li> </ul>	伐採及び土壌調査は完了
事業計画作成/裁定申請	都道府県との協議(時期未定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域福利増進事業が終了した場合の供託した補償金相当額の処理について千葉県に問い合わせ中</li> </ul>			

実施区分	時期	裁定申請までに必要な事項
裁定申請	未定	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会会員へ事業実施の趣旨説明及び資金計画を含む事業計画作成</li> <li>運営資金の確保(自治会への助成申請、借入先の確保、寄付金の募集)</li> <li>新規会員の募集</li> </ul>

## (1) 取組の背景と目的

### ① 取組の背景・経緯

所有者不明の土地が存在する八千代市緑が丘西地区は、八千代市の進める「八千代都市計画事業西八千代北部特定土地区画整理事業」として平成14年から独立行政法人都市再生機構により、開発された大型住宅地域で、平成29年11月の換地処分広告をもって当該事業が終了した。そのうちの八千代市緑が丘西3丁目地区は換地処分前から多くの住宅が建ち、閑静な住宅街を形成しているところである。同地区には未利用の土地も存在するが、多くは所有者が明確であり、大凡適正に管理されている。そのなかにあって唯一全く管理のされていない土地があり、雑草・小木が繁茂し街の景観の悪化ばかりでなく、交通の障害となり危険な状況となっていた。平成31年夏に八千代市に対して雑草・小木の除去を所有者に対して指示するよう依頼したが、実現に至らなかった。

その後当該管理不全の土地を利用して地域福利増進事業が行えないか調べたところ、所有者不明土地法「地域福利増進事業」という制度があることを知り、令和2年度の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に応募することとなった。

本取組は、応募と同時に活動主体となる「はぐみの杜和楽の会（仮称）」の設立委員会を立ちあげて活動を開始し、令和2年8月より正式に「はぐみの杜和楽の会」を立ち上げた。

これまでに準備委員会2回、和楽の会役員会3回を開催して取組を推進し、所有者の探索、土地周辺住民への説明、補償金の算出、雑草・小木の伐採、土壌調査など計画された取組の全てを完了した。

東側道路からみた土地



北東道路からの写真



## ② 取組の目的

八千代市緑が丘西地区は新興住宅地として若い世代が多く住んでいる地域である。そのため子供が多く、地域の行事も子供や若い世代を対象としたものが中心に行われているのが原状である。若い世代が多いと言っても年配者がいないわけではなく、将来的にはさらに増えていくであろうシニアの方々が気軽に集まって交流する場も必要であることから、所有者不明の土地を利用することを考えた。

本取組は「自治会員のシニア層を中心とした団体による地域福利活動」と称し、会員数およそ260世帯の自治会会員のうちのシニア世代とそれを補助する会員により、所有者不明の土地を利用して、ミニ農園の運営と八千代市の花であるバラの栽培を通じて会員間の交流と地域の住民とのふれあいを目的としたものである。

令和2年度は準備段階として所有者の探索、土地近隣住民への主旨説明、補償金の算定、雑草・小木の伐採及び土壌調査を実施することとした。

## (2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

本取組については、当初発起人が令和2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の申請を行い、採択から取組終了までの間は事業実施母体の設立準備委員会（会長となる者のほか、土地に隣接する者、近傍の者及び自治会長に就任を依頼）として業務を行うこととしていた。

採択後に地域福利増進事業の裁定を行う千葉県に事業説明を行った際に、今後各種申請にあたっては正式な団体名で行う必要があるとの指摘を受けたことから、はぐみの杜和楽の会を正式に設立した。

設立以降は準備委員会の事務を引き継いで本取組を行ってきた。

取組の実施状況は以下のとおりである。

**八千代市に事業概要を説明** R. 2/7/17

**第1回設立準備委員会**

- ・委員委嘱 ・取組概要説明 ・実施母体の規約等を決定 R. 2/7/26

**第2回設立準備委員会**

**第1回和楽の会役員会**

- ・モデル調査の実施状況の報告 ・和楽の会役員会の決定 R. 2/8/18

**第2回和楽の会役員会**

- ・モデル調査の実施状況の報告 ・補償金の試算・確認
- ・モデル調査中間報告会の概要報告 R. 2/10/10

**第3回和楽の会役員会**

- ・モデル調査の実施状況の報告 ・補償金の確認
- ・資金計画試算と今後の活動方針の確認 R. 3/2/20

**合意形成関係**

**土地周辺住民への事業説明**

- ・所有者不明土地を利用したミニ農園の運営について R. 2/11/6～8  
資料配布と概要を説明

**所有者の探索関係**

- ・八千代市に所有者情報等に関する請求書を提出 R. 2/8/21
- ・土地所有者等を知る必要があることの証明書を受領 R. 2/9/14
- ・東京都台東区役所において住民票及び戸籍を調査 R. 2. 9/17  
※ どちらも存在しなかった。(不在住証明書、不在籍証明書を取得)

**補償金の算出関係**

- ・算出の基礎となる不動産鑑定評価(正常価格)を依頼 R. 2/7/27
- ・不動産鑑定評価報告書(正常価格)を受領 R. 2/8/27
- ・再度不動産鑑定評価(特定価格)を依頼 R. 2/11/4
- ・不動産鑑定評価報告書(特定価格)を受領 R. 2/12/13
- ・補償金の試算・確認 R. 3/2/20

**雑草等の伐採/土壤調査関係**

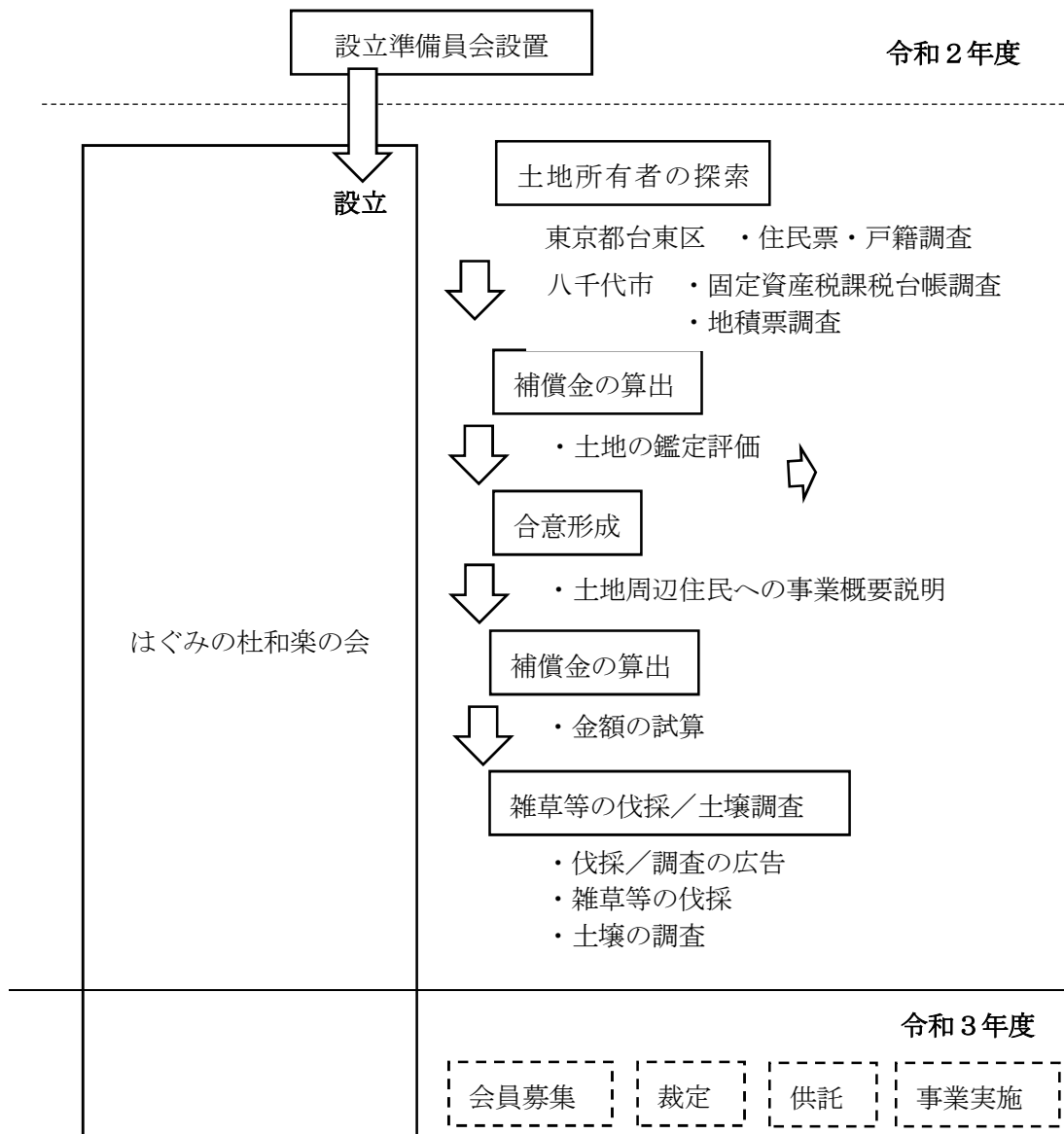
- ・千葉県に事業及び雑草等の伐採/土壤調査について説明頼 R. 2/8/7
- ・千葉県に雑草等伐採、立入許可申請書提出 R. 2/10/19
- ・千葉県より雑草等伐採許可書及び立入許可書を受領 R. 2/11/4

- ・雑草等伐採及び土壌調査について新聞広告 R. 2 / 11 / 6  
(実施の15日前に千葉日報に掲載)
- ・雑草等の伐採 R. 2 / 11 / 22 ~ 23
- ・土壌調査 R. 2 / 11 / 23

モデル調査中間報告会に出席、これまでの取組を報告	R. 2 / 10 / 9
モデル調査成果報告会に出席、今年度の取組の成果を報告	R. 3 / 2 / 19

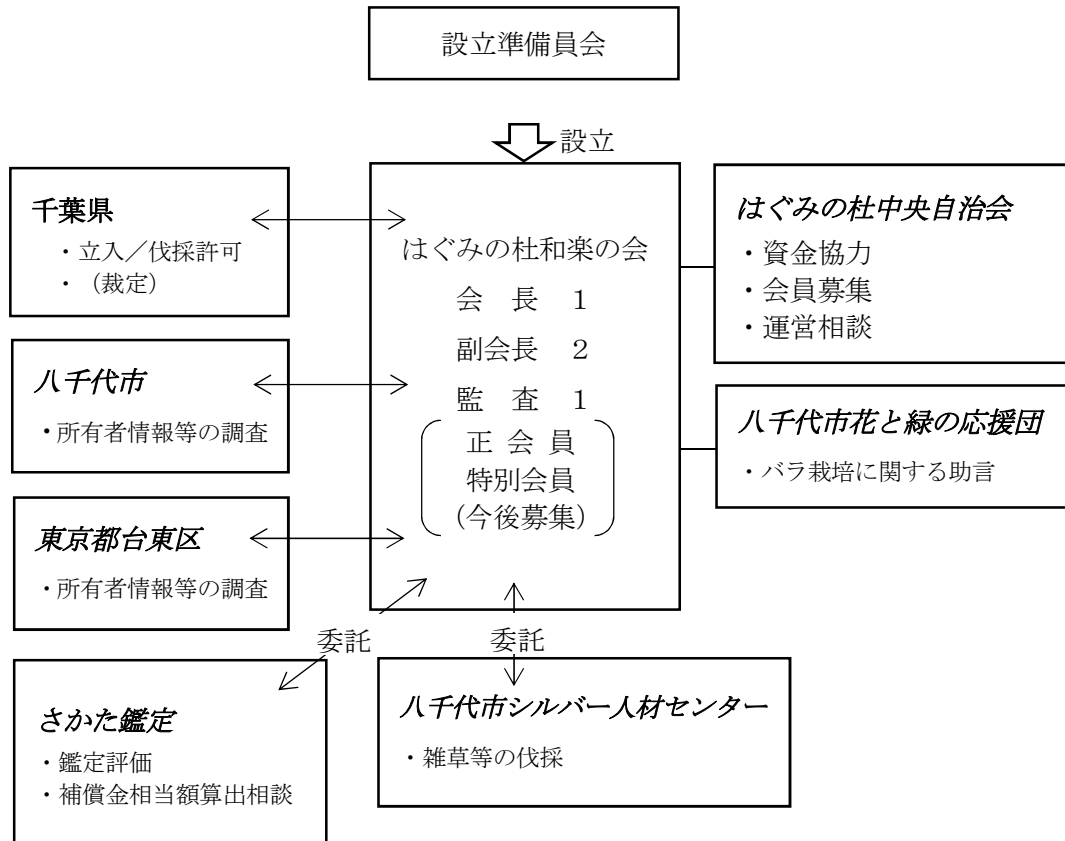
**図表 1 取組の流れ (イメージ)**

(モデル調査採択以降の時系列)



### (3) 取組の体制

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

土地は八千代市緑が丘西地区の住宅街の中にあつて、南東の道路に面した三方を住宅に囲まれている不整形地であるが、冬場でもある程度陽のあたる場所である。

当該土地は、都市再生機構による換地処分前から雑草及び小木が繁茂しており、街の景観を損ねるばかりでなく、夏には害虫や蜂などが多く発生して窓から家の中に侵入することも多い。また、枝や葉が道路へはみ出して通行の妨げとなっているうえ、車が通るときは視界が妨げられ非常に危険な思いをした住民も多い。さらに、当該土地には廃棄物の不法投棄もあり、こどもが入って遊ぶとけがをする危険もある土地であった。

##### 土地の概要

所在地 千葉県八千代市緑が丘西3丁目

面積 115.06㎡

用途 第1種住居専用地域（南東の6m道路に面している不整形地）

図表 3 土地の現況写真

伐採前（令和2年7月3日）の写真



伐採後（令和2年11月23日）の写真

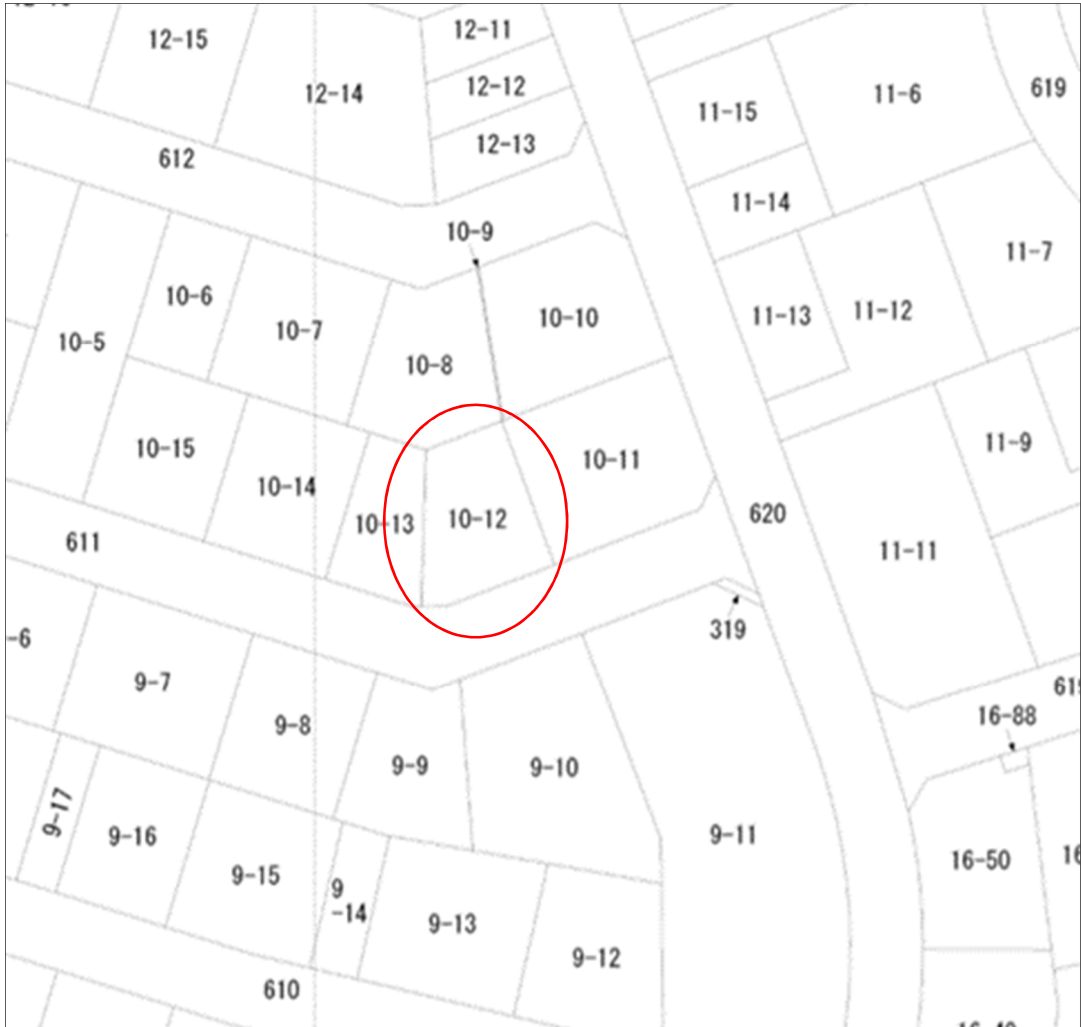


図表 4 土地の位置図





图表 5 登记所備付地図



## (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

今回実施を予定している地域福利増進事業は、管理不全の土地を利用してミニ農園の運営とバラの栽培及びそれに付随する事業に限定している。今後自治会の総会場で概要説明を行い、会員を募集することを想定しているため、今年度の取組では雑草等の伐採と土壌調査を行う前に、土地周辺住民に対して事業概要を説明して活動への理解を得るにとどめた。

#### 2) 活動によって得られた成果・知見

令和2年11月16日から18日にかけて土地周辺の住民に対して戸別訪問により事業の概要説明を行ったが、特段の反対意見もなく本取組への理解は得られたと考える。

#### 3) 実施における課題

今後の課題として、会員の募集のための資料作成と実施のための資金確保の検討が必要。昨今のコロナ禍のなかにおいて会員の申込がどの程度になるか不安要素は残る。会員が想定どおり集まり、資金の確保が可能となれば、事業を実施することになるが、会員が想定ほど集まらない場合には事業の実施を見送ることもある。

### ② 所有者探索

#### 1) 活動の概要と結果

##### ■ 応募前の活動

平成31年8月に雑草・小木の伐採を依頼するため、登記事項情報を取得して所有者の住所を確認したところ、当該住所は昭和39年に住居表示の変更がされており、既に存在しない住所であることが分かった。

後日東京都台東区役所に新たな住所を問い合わせたところ、断定はできないが、多分そうではかという住所情報が入手できたため現地を訪ねたが、所有者は在住していなかった。また周辺の印章店、飲食店及び住民の方々に所有者の所在を尋ねたが、所有者を知る人はいなかった。なお、近所の郵便局に尋ねることも考えたが、個人情報にあたるため回答は得られないと判断し、調査は見送った。

※ 訪ねた住所 東京都台東区元浅草1丁目5番地

昭和39年の住居表示変更前の住所台東区浅草七軒町1番地



#### ■ 登記簿の調査

昨年の事前調査の段階で所有者の住所を確認できなかったこと、また令和2年1月に登記情報の確認を行った際にも変更がなかったため、多分状況の変化はないだろうと考え、今回新たに登記情報を取得しなかった。

#### ■ 住民票及び戸籍の調査

- ・ 土地所有者の登記簿上の住所が東京都台東区だったため、令和2年8月21日に、ガイドラインに沿って八千代市に土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求を行い、9月14日付けで土地所有者等を知る必要があることの証明書を受領した。
- ・ 9月17日に上記証明書をもって、台東区役所に土地所有者情報の調査を依頼した。区役所で関係書類を調査した結果、土地所有者についての住民票及び戸籍は存在しないことが分かった。

証明書類として**不在住証明書**（資料1）と**不在籍証明書**（資料2）を取得した。

※台東区役所での探索にあたっては、事前に八千代市から調査に関して連絡されていたため、担当者の対応も的確、スムーズに行われた。

#### ■ 固定資産税課税台帳等の調査による納税者の確認

令和2年8月21日に、ガイドラインに沿って八千代市に土地所有者等関連情報提供の請求を行った。

これについては、9月17日付けで土地所有者関連情報を提供できないことの通知

書を受領した。(資料3)

提供ができないこと理由は以下のとおりであった。

1. 固定資産台帳台帳の情報提供同意書を郵送したが、宛先が不明により返送されたため本人に届かなかった
2. 対象となっている土地については、地積調査未実施のため情報がない

## 2) 活動によって得られた成果・知見

登記事項情報により昭和34年に所有権移転登記がされて以来登記の変更がないこと、住民票及び戸籍の調査の結果、土地所有者の所在が不明ということが分かり、また固定資産税課税台帳情報の取得もできなことが分かった。このような状況では所有者のほかにも相続人や他の権利者などの存在も知ることができないと思われることから、当該土地は所有者不明土地であると判断するに至った。

## 3) 実施における課題

今回の土地所有者の探索はガイドラインに沿って行ったが、その過程で大きな課題となったことはないと思う。ただ固定資産税課税台帳の調査については、既に所在しない住所宛に情報開示の同意書を送ることのむなしさを禁じ得ない。少なくとも納税者がいるのかわからないのかぐらゐの情報は個人情報にはあたらないと思われるので、探索の信頼性を確保するという意味でも開示があっても良いのではないかと考える。幅広い探索結果の確認という効果としてとガイドラインへの追加があってもよいように感じた。

### 資料1 不在住証明書

	
<b>不在住証明書</b>	
住 所	東京都台東区浅草七軒町1番地
氏 名	■■■■■■■■■■
上記の者、現在届書の場所に住民票のないことを証明します。	
令和2年9月17日	
東京都台東区長 服部 征夫 	



### ③ 補償金算定

#### 1) 活動の概要と結果

補償金の算定にあたっては、当初土地の正常価格を求めそれに何らかの要因によるものを特定して、それに見合う金額を減額して特定価格を算出するものと考えていた。そのため不動産鑑定士には、単に住宅地に存在する土地の最有効使用を前提とした評価をお願いした。

後に特定価格は、地域福利増進事業の実施による土地利用の制限を前提にして算出をする必要があることが分かり、改めて不動産鑑定士に評価をお願いすることになった。これについてはガイドラインを何度も読み返して漸く理解したが、不動産鑑定士も地域福利増進事業に係る鑑定評価を行うのは初めてで、理解が浅かったようであった。

再度地域福利増進事業に使用することを前提とした特定価格の算定を依頼したところ、今回の事業に使用する場合の最有効使用は駐車場としての評価が妥当と判断され、収益還元法により特定価格が算出された。

報告された特定価格は400万円（正常価格は1,280万円）である。（鑑定報告書の特定価格算出部分は資料4）

参考までに駐車台数を3台とて、同一条件で計算した場合の特定価格は約247万円となった。

#### 資料4 鑑定報告書の特定価格算出部分（抜粋）

##### （評価方針）

本件は、所有者不明土地利用のための地域福利増進事業に係る土地の評価であり、求めるべき価格は特定価格である。したがって、建物利用を前提としない土地利用制限のある土地の価格を求めるものであり、最有効使用である駐車場用地としての収益価格を適用して鑑定評価額を決定した。なお、対象不動産は既成市街地内の土地であり、再調達原価の把握ができないため原価法は適用しない。

##### 1. 鑑定評価方式の適用

##### A. 収益還元法による収益価格

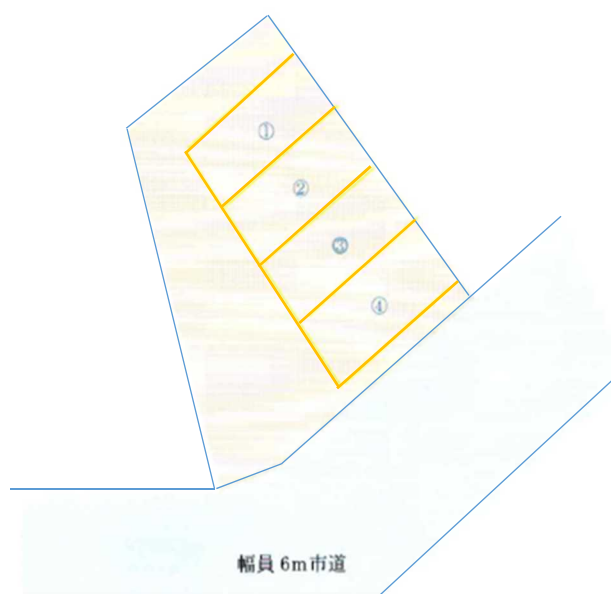
対象不動産は建物利用を想定することができない所有者不明土地であるため、最有効使用は駐車場用地である。したがって、4台分の月極駐車場を賃貸することを想定し、総収益である年額賃料から総費用を控除して、純収益を求め、純収益を還元利回りで還元して収益価格を試算した。

### iii. 最有効使用

評価対象地の標準的使用は戸建住宅地であるが、所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る本件土地活用は、土地利用制限があり、戸建住宅を建築することができないため、最有効使用を駐車場用地（4台）と判定した。

なお、本件土地利用計画は菜園運営とバラの植栽を予定しているが、住宅地域における土地賃貸事業において、菜園運営は一般的ではなく、菜園事業者の事業能力に収益性が依存する割合が大きい。したがって、建物の利用制限がある場合、本件土地においては、駐車場が最有効使用であると判定した。

〔駐車場配置図〕



### (2) 鑑定評価額の決定

対象不動産は、所有者不明土地のため、土地利用制限があり、一般的な市場において売買を想定することはできない。したがって、土地利用制限を前提とした駐車場用地を前提とした収益価格を直接的に適用し、鑑定評価額(特定価格)を下記の通り決定した。なお、戸建て住宅を前提とした正常価格は、取引事例比較法を適用して求めた。

**鑑定評価額： 4,000,000 円 (34,765 円/㎡)**

※正常価格：12,800,000 円 (111,246 円/㎡)

### XI. 付記事項

特になし。

以 上

## 2) 活動によって得られた成果・知見

報告された特定価格をもとに、ガイドラインに沿って補償金を算出すると以下のとおりとなった。

$$(4,000,000円 \times 4\% - 118,000円 (1年当たりの維持管理費用相当額)) \times 8.53 (10年間の年金現価率) = \underline{358,260円}$$

※1年当たりの維持管理費用は、当該土地の1月あたり4回の見回り・清掃費と年3回の雑草除去費用を八千代市シルバー人材センターの単価表をもとに算出した額である。

## 3) 実施における課題

■ 補償金を算出するにあたって、参照するガイドラインの該当部分が非常に理解しにくかったため鑑定評価を2回依頼することになり、最終の鑑定評価報告を受けるまでに時間を要してしまった。ガイドラインP77の土地所有権の取得の対価の額の計算式では、(土地の正常価格－最有効使用に対する利用価値の減分)と書かれているため、何らかの減価要因を算出しなければいけないように見え、いろいろと要因を考えてみたが、具体的に算出ができなかった。その後不動産鑑定士協会連合会が定めた実務指針をみてようやく理解できたように、このガイドラインでは制度に精通した者または制度担当者には容易に理解できても、はじめての制度利用者にはなかなか理解できないことをご理解いただきたい。

■ 評価報告書では4台駐車として賃料相当額を計算しているが、当該土地は道路から奥に向かって狭くなる不整形地であるため、安全に駐車するためには3台駐車とすることが妥当と考える。3台駐車として補償金を計算すると賃料より年間維持管理費用が上回ることとなった。もし千葉県へ裁定申請をする場合に無償とすることが可能か、検討の余地があるのではないかと考える。成果報告会でも他の事業での試算の結果無償となったという報告があったと記憶している。

■ 今年度のモデル調査のうち、新潟県の竹林を整備して青少年育成事業を実施するプロジェクトのような山林や原野の補償金と、開発された住宅街の土地の利用に係る補償金が、一律に算出される仕組みには大きな違和感がある。現在喫緊の社会問題となっている所有者不明土地対策のために制定された特別措置法による事業であることから、何らかの軽減措置があっても良いのではないかと思う。

## ④ 雑草等の伐採／土壌調査

### 1) 活動の概要と結果

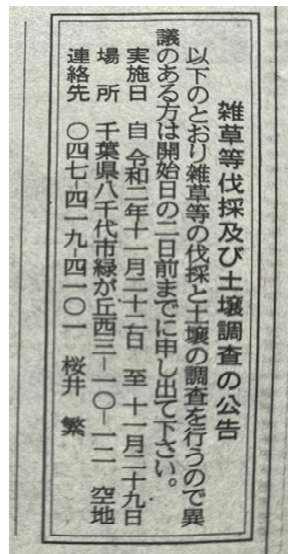
予定している地域福利増進事業はミニ農園の運営とバラの栽培であり、そのためには当該土地が耕作に向いているのか予め土壌を調査しておく必要がある。今回の取組では



土壌調査のために、土地に繁茂する雑草及び小木を伐採することとして千葉県へ土地への立入と伐採の許可申請を行い、許可を得た後に伐採15日前に千葉日報に広告した後に立入、伐採を行った。(資料5)

伐採は11月22日と23日に行い、23日伐採終了後に約2m四方の区画毎(資料6参照)に簡易土壌計測器を用いた土壌のpH及び土壌中温度の計測と土を掘りかえしての団粒構造の有無及びミミズなどの小動物の存在を調査した。(資料7)

資料5 新聞広告(令和2年11月6日 日千葉日報17面)



資料6 土壌調査の区割りイメージ



## 2) 活動によって得られた成果・知見

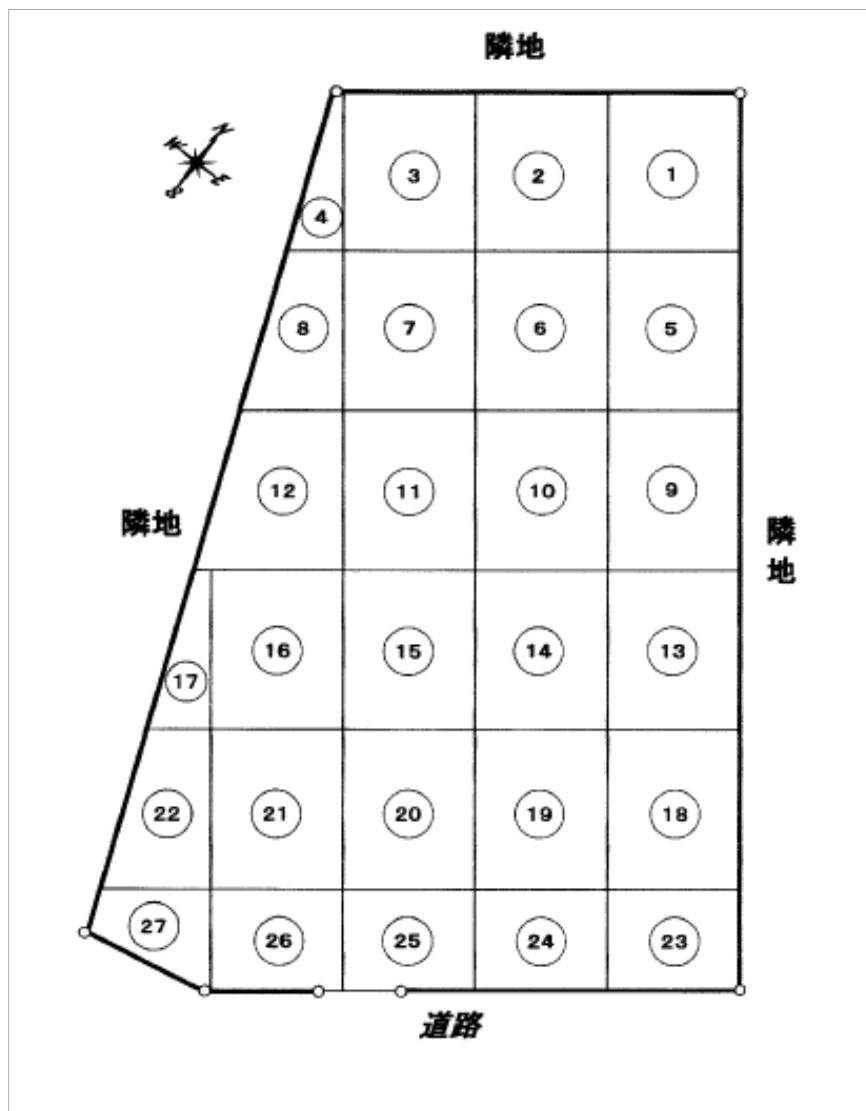
全ての雑草と小木が伐採され、土壌調査も予定どおり終了した。土壌調査により得られたデータからは耕作をする土地としてのpH及び透水性は標準的のようだが、土の団

粒構造が無く、野菜栽培に重要な保水性がない土壤であることが分かった。さらに小木の伐採はできたものの、木の根と笹などの地下茎が多く残っていることもあわせてこの土地が耕作に向いている土地ではないと判断される。

### 3) 実施における課題

今後の課題として、ミニ農園として利用するためには、腐葉土や肥料の施用と耕耘による土壤改善を行う必要がある。また、それに先だって土中に残っている木の根や地下茎の除去も必要である。

資料7 土壤調査を実施した区割り図



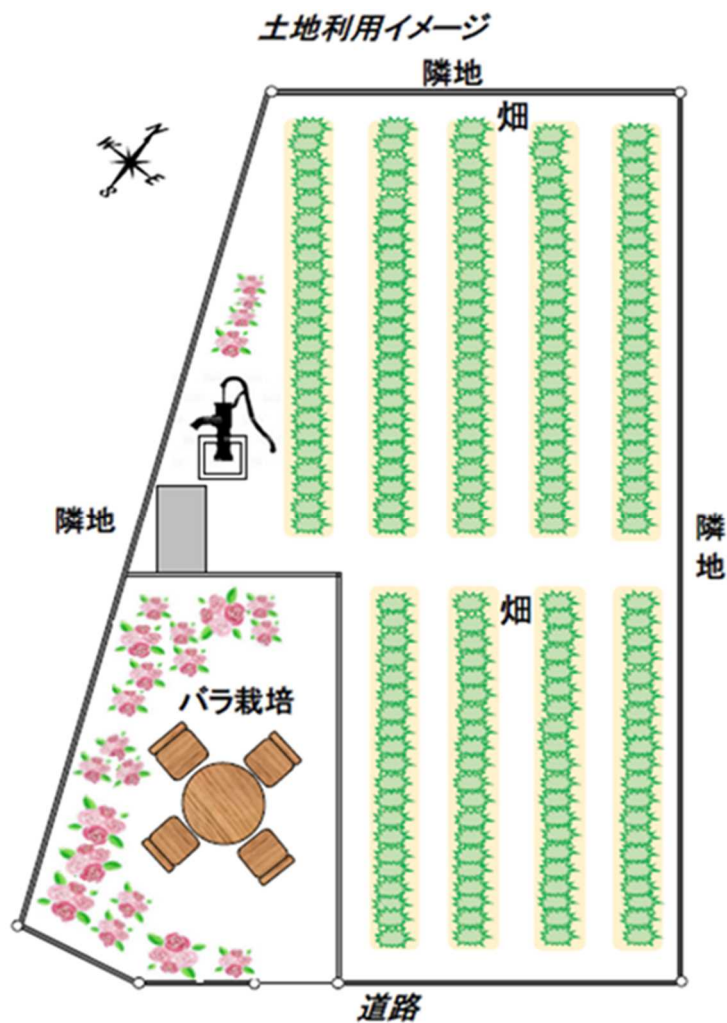
## 土壌調査の結果

番号	pH値	土中温度(°C)	水はけ特性	保水性	団粒状態	備考
1	7.0	14	△	△	×	
2	6.5	14	○	△	×	
3	6.5	15	○	△	×	
4	6.0	16	○	△	×	
5	6.5	14	△	△	×	
6	6.5	15	○	△	×	
7	6.5	16	○	△	×	
8	6.5	16	○	△	×	
9	6.5	13	○	△	×	
10	6.0	15	○	△	×	
11	6.5	15	○	△	×	笹などの地下茎がある
12	6.5	16	○	△	×	
13						ゴミ集積のため測定できず
14	6.5	14	○	△	×	木の根や笹などの地下茎が多数存在
15	6.5	15	○	△	×	
16	6.5	16	○	△	×	
17	6.0	16	○	△	×	
18	6.5	14	○	△	×	
19	6.0	15	○	△	△	
20	6.5	15	○	△	△	カブトムシの幼虫
21	6.5	16	○	△	△	木の根や笹などの地下茎が多数存在
22	6.5	17	○	△	×	
23	6.5	15	△	△	△	
24	6.5	15	△	△	△	
25	6.5	16	△	△	△	
26	6.5	16	△	△	△	
27	6.0	16	△	△	×	
調査場所 八千代市緑が丘西3-10-12						
調査日時 令和2年11月23日(月) 11:30~12:40						
調査時の天候 晴れ						
調査時の気温 18°C						
pH値及び土中温度測定位置 土地表面から20cm程度の土中						
<p>&lt;調査結果&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土壌pH値は弱酸性を示しており、野菜栽培の障害となるような数値ではないが、保水性は低いと思われる。</li> <li>■ 土壌の団粒はほとんどなく、区画11~27にかけて笹などの地下茎と木の根が多数存在しているため、野菜栽培のためには掘り起こして除去する必要がある。</li> <li>■ 全ての区画でミミズなどの小動物はほとんど見つからなかった。</li> <li>■ 総体的野菜栽培には向いていない土地といえる。(→地下茎と木の根の除去、施肥、耕耘による管理が必須)</li> </ul>						

## ⑤ 事業計画作成

### 1) 活動の概要と結果

今回の取組では県への裁定申請に提出するような粒度の事業計画は作成せず、土地周辺住民への事業説明資料に計画の概要を掲記することとどめた。



### 2) 活動によって得られた成果・知見

土地周辺住民のみであるが、資料配付と個別説明を行った結果、事業内容についての理解が得られたと考える。

### 3) 実施における課題

事業を実施することとなって県への裁定を申請する場合には、会員からの要望などを含めて事業計画を作成することにする。あわせて資金計画の作成を行う。

## (6) 取組内容のまとめ

### ① 本取組で得られた成果・知見

今回予定していた取組については全て終了したと考える。当初所有者の探索には相続が発生していたり、その他予期できない事などにより相当な時間を要するのではないかと考えていたが、台東区役所による住民票、住民票除票、改正原住民票並びに戸籍、除籍、改製原戸籍を調査した結果、住民票も戸籍も存在しないことが分かった。このことから本人の死亡や転出先及び相続者の存在も確認できないという結論に達し、早期に所有者の探索が終了した。

### ② 本取組の課題

取組は概ね順調に推移し、多くの成果が上がったと考えている。

取組を確実に実施するためにはガイドラインによるものが多いが、実施当初はガイドラインに書かれていることが良く理解できなかつたり、いくつかの想定外の問題も発生した。特に補償金の算出に関するところでは、特定価格を求める方法についてはガイドラインを何度読んでも理解しづらかったので、もう少し分かりやすく具体例をあげて説明するなど改善の必要があると感じた。

補償金については、裁定後に一括供託することを理解していなかった。一括供託となると、場合によっては資金の確保が困難となることがあり得る。また、事業期間終了後に供託金は返還されずに、事業を継続する場合には再度補償金の供託が必要であることとなっているが、資金に余裕のない事業者からみた場合の喪失感は大きく、事業継続のモチベーションは下がるといわざるを得ない。可能であれば、補償金の軽減とあわせて補償金の供託据置について検討をお願いしたい。

### ③ 今後の取組の見通し・スケジュール

今後自治会総会の場を借りて、実施予定の事業計画等を説明したうえで会員を募集する予定である。

事業実施については、資金確保の見通しがつき想定する会員が集まれば、夏以降正式に地域福利増進事業の裁定を申請することにした。

仮に地域福利増進事業を実施する場合のスケジュールは、以下のとおりと考える。

- |                |           |
|----------------|-----------|
| ◆地域福利増進事業の裁定申請 | 8月ごろ      |
| ◆自治会事業資金の助成申請  | 8月中       |
| ◆除草、地下茎等の除去    | 裁定後速やかに   |
| ◆土壌改善          | 上記措置後速やかに |
| ◆耕作、バラの栽培開始    | 年内を目処     |