

**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
最終報告書**

(1) 取組の総括表

取組名称	所有者不明土地を活用した地域菜園の整備
取組主体 (団体名)	個人(土地所有者)
取組対象地域 (市区町村)	兵庫県川西市
対象地 の特徴	地目：宅地 管理状態：事業想定区域の7筆の土地は、密集家屋の火災があったが、そのままの状態が20年以上が経過しており、周囲は草木が繁茂し、また、建物の残骸等で危険な状況になっている。20年以上前に火災があり、現況「建物の残骸」等で危険な状況である。また、草木の繁茂等による動物、虫等の住処になっている。
取組の内容	・事業想定区域は、隣接の住居等も密接しており、残骸の放置等による外部不経済の発生は免れないことから、地域福利増進事業の活用等によって「防災空地」や「地域菜園」といった空地に整備することが急務である。
取組で得られた成果・知見	・事業の応募主体は、ご高齢で、坂の上にある事業想定区域に行くことが困難な状況であり、地域福利増進事業の実施主体となることが困難である。また、自治会自体も広範囲にわたり、会員数の減少、高齢化、自主財源が乏しく、活動自体が低迷していることから、近隣住民に働きかけを行い、地域福利増進事業の主体となってもらった。 ・国、兵庫県、川西市、自治会等地域住民、地元議員等と検討を重ねてきた。また、先進的取組を行っている神戸市等との情報交換を行ってきた。行政と自治会等の連携が求められる。
取組で直面した課題	・行政における空き地担当部署の不存在 ・事業実施に係る費用面の課題 ・残置物の取扱い
今後の取組の見通し・スケジュール	・地域での合意形成の継続 ・通行地役権の承諾等 ・所有者探索調査の継続 ・補償金算定の実施(土地調書・物件調書作成) ・境界確定 ・建物滅失登記 ・行政に対する空き地担当部署の設置交渉

① 取組の背景・経緯

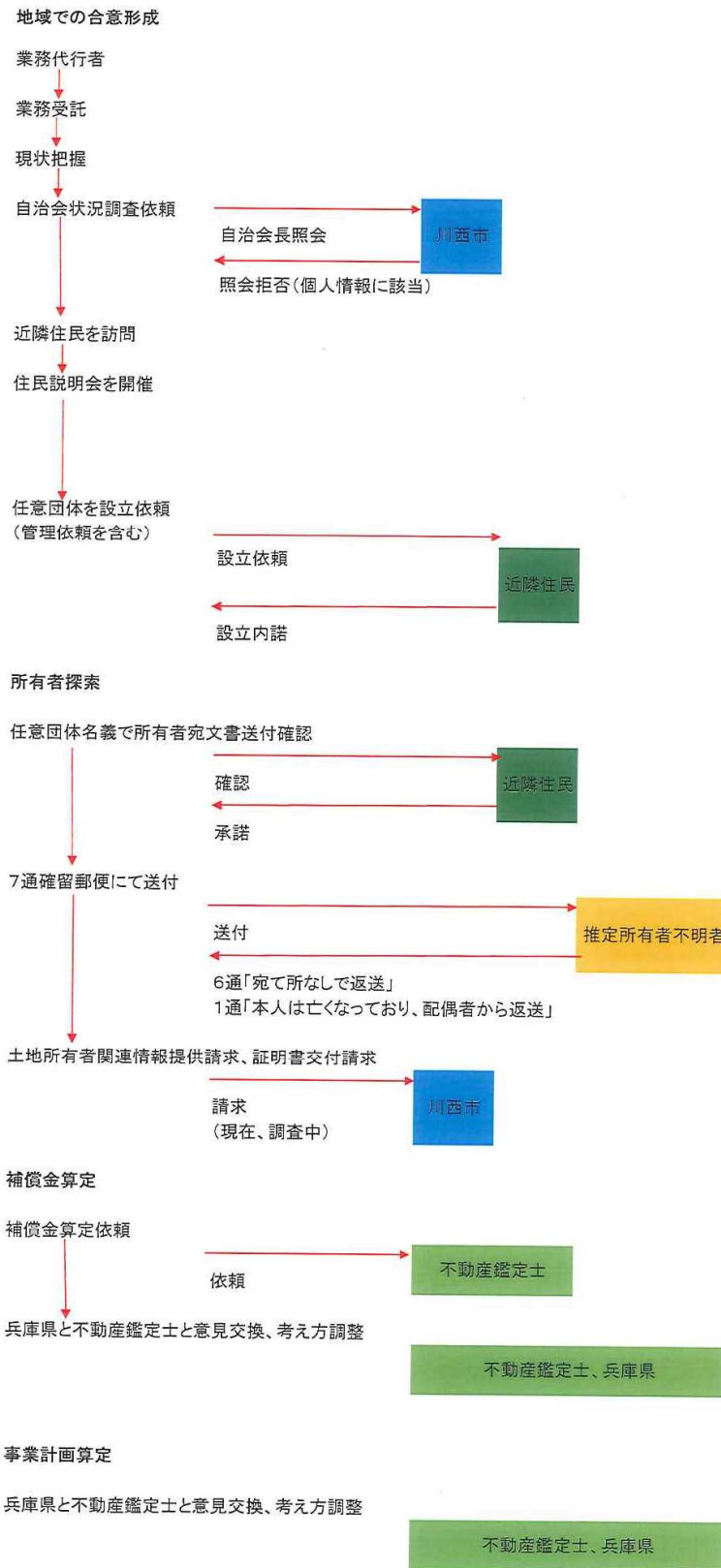
- ・事業想定区域の7筆の土地は、20年以上前に密集家屋の火災があったが、そのままの状態が長期間が経過しており、周囲は草木が繁茂し、また、建物の残骸等で危険な状況になっている。
- ・7筆のうち、1筆は所有者の所在が判明したため、平成30年に自己所有地の建物残骸の撤去を行ったが、すぐに草木が繁茂し、ゴミの不法投棄が行われる状況になっている。また、隣地の残骸が危険な状況にあり、緊急性を感じるとともに、対象地全体の適正管理をしていかなければ効果が無いことから、地域福利増進事業の活用を検討した。

② 取組の目的

- ・事業想定区域の200m程度付近に小学校が存在し、また、事業想定区域の南側の土地は、20m近くの法面になっており、非常に危険な状況にある。また、草木の繁茂、不法投棄、建物の残骸が存することから2次被害を免れない。事業想定区域の北側は、3m程度の道路があり、近隣住民がコミュニティを取る場がないことから、「地域菜園」もしくは「防災空地」を検討する。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

図表 1 取組の流れ



(3) 取組の体制

図表 2 取組の体制

取組の関係主体	役割
モデル事業応募者	本モデル事業に応募。当該土地のうち1筆の所有者
行政書士法務事務所	モデル事業実務担当 地域福利増進事業申請業務代行
地域住民による「任意団体」	地域福利増進事業取組主体 土地所有者各地必要情報提供請求 事業想定区域管理（予定）
兵庫県川西市総合政策部企画財政課	土地所有者関連情報提供 証明書交付
兵庫県県土整備部土木局用地課	地域福利増進事業裁定申請にかかる相談
不動産鑑定士	補償金算定

1. 取組主体
 - ・ 申請人（本モデル事業応募者）
 - ・ 行政書士法務事務所（モデル事業実務担当者）
2. 土地所有者確知必要情報提供請求書等の申請主体
 - ・ 地域住民による「任意団体」
 - ・ 申請人業務代行者
3. 土地所有者等関連情報提供請求書の提出先（市区町村名・部署名）
 - ・ 川西市総合政策部企画財政課
4. 取組に係る連携先・委託先（土業関係者、地域団体等）
 - ・ 行政書士法務事務所（行政書士・土地家屋調査士）
5. 地域福利増進事業の裁定申請に関する相談先（都道府県名・部署名）
 - ・ 兵庫県県土整備部土木局用地課

(4) 取組の対象地

① 対象地の概要

- 対象地域は、兵庫県川西市の駅から徒歩10分に位置する高台の閑静な住宅地である。対象地周辺は、北側に幅員3mの道路、東側に約1mの持ち出し通路、南側に約20mのがけ地、西側に住宅が存する。また、対象地は、火災前には縦割り長屋が存していた。

図表 3 対象地の表題

地番	地目	地積	所有者	備考
24番	宅地	31.53㎡	個人A	
25番	宅地	16.49㎡	個人B	
26番	宅地	16.49㎡	個人B	
27番	宅地	16.49㎡	個人C	
28番	宅地	16.49㎡	個人D	
29番	宅地	16.49㎡	個人E	モデル事業応募者、建物解体済み
30番	宅地	16.49㎡	個人F	

② 対象地の現況

- ・対象地は無道路地であり、私道に沿って縦割り長屋が存在したが、火災発生後、建物が除却されないまま放置され、草木が繁茂している。29番は所有者によって建物が除却されたが、その後草木が繁茂し、ゴミの不法投棄が行われている。

図表 4 北側から見た当該土地の状況



図表 5 建物残骸と残置物



図表 6 建物残骸と残置物



図表 7 建物残骸と残置物



(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

- ・地域での合意形成の実施に向けて、まず自治会長と連絡をとるために自治会長の連絡先を調査した。しかし、当該地区の自治会が高齢化が進み関係が希薄になっており、自治会長と連絡を取れる方すらいないという状況であった。近隣住民への訪問相談を続ける中、自治会長へ連絡することができ、住民向けの地域福利増進事業に関する説明会を開催するに至った。
- ・住民向けの説明会では、当該土地の状況を踏まえ、問題意識を共有した。事業に向けて、体力のない自治会、地域住民で資金繰りをするのは困難だが、課題意識は以前より持っているため、まずは地域団体を組成することから始めることとなった。

図表 8 合意形成の流れ

7月18日	自治会長の連絡先照会
<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区の自治会長と地域福利増進事業について相談するために、川西市へ自治会長の連絡先を照会に行ったが、個人情報保護を理由として、情報を得ることができなかった。 	
7月22日	自治会長の探索と当該区域の状況に関するヒアリング
<ul style="list-style-type: none"> ・自治会長と連絡を取るために近隣住民を訪問し、自治会長の連絡先を尋ねた。しかし、該当自治会は、相当な広範囲にわたっており、また、高齢化が進み、加入構成員も少なく、自治会長にたどりつくに至らなかった。 ・当該地域については、コミュニティの場等が不足しているという状況も個々の訪問から明らかになった。 	
7月24日	川西市との情報交換
<ul style="list-style-type: none"> ・川西市住宅政策課と残置物の取り扱いについて意見交換を実施。 	
7月24日～ 8月初め	自治会長の探索・住民向け説明会の開催に向けた調整
<ul style="list-style-type: none"> ・再度近隣住民を訪問し、地域福利増進事業に関する説明会の開催を呼びかけ、近隣住民の1名が、近隣住民を集めてくれることになった。また、地元市議員にも呼びかけを行い、市議員が1名参加することとなった。川西市は民間所有の土地であるため、参加を見送ることとなった。 	
8月18日	近隣住民説明会開催
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民を対象に、当該土地の状況の共有と、利活用の意向の把握のための住民説明会を開催した。 ・現在、当該地区の自治会は、5地区に分かれており、自治会活動が低迷かつ高齢化が進んでおり、コミュニティの維持に悩んでいる。自治会に資金が乏しく、また、構成員 	

も高齢化が進んでおり、金銭的負担は難しいことが明らかとなった。しかし、防災意識や景観維持、コミュニティの場確保等については高い意識はあった。以上のことから、近隣住民有志による任意団体を発足させ、所有者探索や補償金算定等できるところから進めていくことになった。

当日参加者は下記の通りである。

近隣住民 6名

市会議員 1名

新聞社 1名

業務代行業者関係 2名

図表 9 住民説明会開催案内

平成元年 7 月 22 日

関係者 各位

の今後の利活用について

現在、所有者不明土地は全国で 20%、約 410 万ヘクタールの面積があると推定されています。

国もこの対策を行うことになり、その一環として、「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」を行っています。

今般、当職は、下記所有者と連携して上記の国土交通省事業「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」を行うことになりました。

この事業の目的は、所有者不明土地法に基づく「地域福利増進事業」に所有者不明土地を利用していくことが可能かどうかを検討していくものです。

具体的には、下記土地の所有者を調査し、「防災空地」もしくは「地域菜園」等に利用できないかを考えています。

所有者が判明するか否か、あるいはどこまで判明するか否かによって、計画は流動的にはなってしまうますが、自治会、近隣住民等の意向をお聞きしながら一緒に考えていけたらと持っています。

何卒ご協力賜りますようお願いいたします。

記

対象地：
所有者：
 代理人

連携者：

事業実施期間：令和元年 6 月 14 日～令和 2 年 3 月 5 日

以上

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・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、事業想定区域内の土地所有者の一人ではあるが、自治会等の状況は把握していなかったため、近隣住民に聞き取り調査を実施した。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、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がわかった。
- ・地域住民に聞き取り調査をする中で、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危険だという認識を共有していることが明らかになった。また、買い物難民状況になっている。そうした状況から、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。
- ・危険な状況下にあるにもかかわらず、20年以上も火災跡は放置され、整備を行おうとしなかった行政への不満は小さく無く、また、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の危険な状況や、虫や動物の住処になる恐れ、ゴミの不法投棄の問題等が見られ、決して良い状態ではないとの共通認識を持っていた。
- ・地域住民にとって地域福利増進事業による当該土地の整備は、危険の除去と地域コミュニティの復活につながる可能性があるとして、非常に期待されている。一方で、自治会等が資金を持っていないため、地域福利増進事業ができるのか、といった懸念も見られている。
- ・地域福利増進事業を地域住民や個人に代わり、行政書士が実務代行者になって進めるといふ点には大きな期待感が見られた。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、できることはできる、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。また、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、固定概念を持たずに、話し合いを行っていくことが望ましく、緻密で丁寧な調整を各主体と進め、積み重ねていくことにより、地域住民と調整し、地域福利増進事業の実施主体となり得る任意団体を発足することができた。

② 所有者探索

1) 活動の概要と結果

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（切手付）」を同封し、

書留郵便にて送付した。

7通送付したうちの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。

(なお、モデル事業応募者は所在地が判明しているが、登記上の住所と現住所が異なるため、他と同様に書留郵便を送付した。)

3. 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。なお、6人は本人、1人は相続人調査を依頼している。
4. 現在、川西市で「土地所有者関連情報」及び「固定資産税課税情報」を調査中である。

図表 10 各筆ごとの所有者探索調査の状況

地番	地目	地積	所有者	備考
24番	宅地	31.53㎡	個人A	登記名義人は死亡、配偶者から回答あり
25番	宅地	16.49㎡	個人B	宛所なしで返送
26番	宅地	16.49㎡	個人B	宛所なしで返送
27番	宅地	16.49㎡	個人C	宛所なしで返送
28番	宅地	16.49㎡	個人D	宛所なしで返送
29番	宅地	16.49㎡	個人E	モデル事業応募者
30番	宅地	16.49㎡	個人F	宛所なしで返送

図表 11 土地所有者であることの確認書

土地所有者であることの確認書

令和元年8月29日

殿（ 番所有者）
事業（予定）者
代表
上記代理人

印

は、20年以上前に発生した火災跡地である下記1の土地を地域に役立つ土地にするために構成された団体であります。

この会は、別途同封しました地域封理増進事業のパンフレットに記入されている下記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、貴殿が土地の所有者と思料されるため、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、貴殿が土地の所有者であるか、令和元年9月15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。

また、貴殿が所有者でない場合や貴殿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。

記

1. 土地の所在及び地番

所在

地番

2. 事業の種類及び内容

事業の種類 地域福利増進事業

事業の内容 地域福利増進事業法第2条第3項第6号による公園（地域菜園等）の整備に関する事業

（送付先・お問合せ先）

行政書士

住所

電話

図表 12 土地所有者であることの確認書に対する回答書

回答書

令和元年 月 日

代表
上記代理人 殿

氏名 _____ 印

令和元年8月29日付兵庫県川西市 _____ の土地の所有者であるかの確認について、下記のとおり回答します。

記

1. 土地の所有者であるかの回答

- 私は上記の土地の所有者です。
- 私は上記の土地の所有者ではありません。

2. 保有する土地所有者確知必要情報

土地所有者 確知必要情報	氏名	
	住所	
	連絡先	
	その他情報	

- ※1 「その他情報」としては、本籍、死亡の事実及びその年月日等を記載してください。
- ※2 保有していない情報については、御回答いただく必要はありませんので、上記の欄に斜線を引いてください。

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・書留郵便を送ったが、本人やその家族以外の方が受取りをする例があり、宛所なしとならない場合もある点に注意が必要である。
- ・自治会や近隣住民が所有者情報や土地に関する情報を持っていることもあり、聞き取り調査にも効果がある。

③ 補償金算定

1) 活動の概要と結果

- ・ 補償金の算定には土地の価格算定と地上物の物的算定が必要であるが、今回は価格算定のみを実施、価格算定は不動産鑑定士に委託した。
- ・ 算定にあたっては、対象物件が無道路地であり、価格時点において、隣接土地所有者に対し、利用者の通行承諾を得ていないこと、隣地境界線の確認ができず、現地における物的確認が困難な状況であることを踏まえると、想定上の条件を付して鑑定評価を行うことは隣接土地所有者に対して不測の損害を生じさせる恐れがあり、実現性、合法性の観点から鑑定評価を行い補償金を査定することは妥当ではないとの意見を得た。よって、本件では、検討用の内部資料として条件を仮定して補償金について参考意見を求めた。

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・ 不動産鑑定士を選定するにあたり、地元の事情を良く知っており、国・県・市・不動産鑑定協会・当事者との調整ができると思われる人を選定した。鑑定依頼をする前に、兵庫県、不動産鑑定士、当事者等が鑑定等に関する基本方針等を共有しておく必要がある。
- ・ 実際の補償金算定の際には、無道路地の場合の隣接地の通行承諾書や、具体的な事業計画による用途の確定、境界の確定が必要である。

④ その他（事業計画作成・裁定申請等）

1) 活動の概要と結果

- ・兵庫県、不動産鑑定士と意見交換をし、事業計画の策定に向けて必要な情報について整理した。県及び鑑定士から得られた意見は以下の通りである。

- ・事業計画だけでなく、整地費用等の初期費用、管理費用等の費用面も要する。
- ・補償を行う際には、土地調書と物件調書が必要である。
- ・土地調書は不動産鑑定士が行う。
- ・物件調書は1筆ごと地上物調査を行うが、事業者が行うものである。
- ・南側が法面であり、かつ、西側は持ち出し通路であるため、境界確認が必要である。
- ・西側通路が持ち出し通路であり、かつ、第三者が通行することから、隣接者の通行地役権の承諾が必要である。

2) 活動によって得られた成果・知見

- ・国、兵庫県、川西市、事業者と連携を密にすることが重要である。

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

- ・第三者の立場で地域福利増進事業に取り組むにあたり、まずは土地の状況について地域住民、自治体と共有する必要がある。所有者探索や事業の実施にあたっては、当該土地の管理主体を明確にしなければ、個人情報の取得等は困難であり、第三者で対応するには限界がみられる。地域の方のやる気を醸成し、主体になってもらうことが重要である。本件においては、活動が希薄であった自治会組織の枠を超えて、地域住民向けの説明会を実施することで任意団体を組成することができた。
- ・また、事業主体となりうる地域の方にとって、費用面や実際の管理等のイメージがつかないままに事業内容を詰めていくことは難しいため、所有者探索や補償金算定等を同時並行的に実施しながら事業計画の具体化を試みた。しかし、所有者探索や補償金算定においても、事業の具体性や取組主体の明確化等が必要であり、スムーズに進まない点も多かった。事業の具体化に向けた調整と所有者探索等のスキームの遂行については、現場でのバランス感覚が必要であり、自治体と地域の両者の間で連絡調整を密に進めていくことが大事である。
- ・国、県、地方整備局、先進事例を行っている行政等の知見を集約すると、行政と事業者の役割分担を明確にし、調整していくことができる人材がいないと前に進んでいけないということがわかった。
- ・協力者が多ければ多いほど、知識や経験等が集約でき、業務をやりやすくなる。

② 今後の取組の見通し・スケジュール

- ・任意団体を軸として、通行地役権の承諾取得等、引き続き地域での合意形成を継続する。
- ・所有者探索調査は市との調整を続け、当該土地が所有者不明土地かどうかを確認する。
- ・補償金算定は今回仮定での算定であったが、所有者探索の結果や、事業計画等の進捗を踏まえて、具体化を行う必要がある。
- ・事業の実施にあたっては、境界確定や建物滅失登記も必要である。