

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集会所の整備
取組主体 (団体名)	緑が丘西自治会 平成 29 年 3 月 76 世帯で設立、令和 2 年 1 月 402 世帯
取組対象地域 (市区町村)	千葉県 八千代市
対象地 の特徴	千葉県八千代市内（対象筆数：2 筆） 連続する 2 筆で、A 区画（地目：田→宅地、36.6 m ² ）、B 区画（田→宅地、438.3 m ² ）。雑草の繁茂等が発生し、管理不全の状態が続いている。
取組の内容	緑が丘西自治会区は人口急増地区であるが、自治会所有の集会所がないことから、住民の交流の場所や自治会活動を常時安定的に運営する場所の確保が急務となっている。このため、所有者不明土地を集会所用地の候補として、地域福利増進事業の活用を含めた利用と適切な管理について検討する。
取組で得られた成果・知見	・地域福利増進事業においては、自治会もだが行政も初めての手続きであるため、事務に対する検討時間が予想以上にかかる傾向にある。 ・相続内容について、相続の当事者に聞き取りで確認を行う必要性が生じる場合がある。（多くの事情があったと推定される。） ・相続人を探索するというあくなき行動は、いつかは見つけられることがある。 ・行政側の担当者が現地を訪問し、相続人であろう方と接触できたことから、行政との連携が必要であると考えさせられた。
取組で 直面した課題	・戸籍情報によっては民間が取得できる範囲が限られており、また実際の相続が登記と異なっているケースもあったので注意が必要である。 ・地域福利増進事業の規定には、利用者側で実態に合わせて対応していかないとスムーズな運用は図れない点もある。 ・今回の B 区画に関しては相続人が多数存在し、おそらく相続登記ができないケースとなりうる。今後のそれらの対処の仕方などが課題となると思われる。 ・相続未登記の場合には、相続人の判明にかかる作業量などが膨大となる可能性があるため、どこまで探索するのか事業主体で見極めることは難しい。 ・地域福利増進事業に関しては補償金の概念が都心部では高額化するので、事業の実現性（費用対効果）の面で課題となった。

今後の取組の 見通し・スケジュール	・今回、市との連携を図り取組を進めることにより、相続人が判明するケースであるとの見通しとなった。判明した場合は、本来の趣旨である地域福利増進事業（集会所の設置）としての活用は難しくなるため、自治会側からその相続人にコンタクトを取りにはいかない予定である。 ・今後の取組としては、行政（市）との連携を図ることで相続人の把握がある程度できそうだが、果たして真の相続人なのかを判断することは難しい。 ・所有者探索ではどこまでが不明と該当されるのか、判断がつかないことから次年度実施は判断できないし、現状の補償金なども高額であるならば、事業の実施は困難と考えている。
------------------------------	---

(2) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

【取組の背景】

緑が丘西自治会がある千葉県八千代市は、都心から約 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。

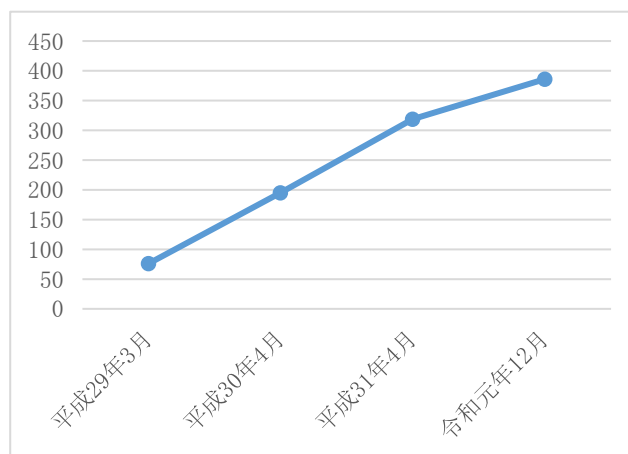
平成 29 年 11 月より独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業の換地処分により、新たな街として「緑が丘西」が誕生した。

新たな街に自治会の発足は不可欠であり、設立に向け平成 28 年 7 月から地域の住民交流を兼ね街の説明会を実施し、秋には設立に必要な知識のための様々な勉強会を開催した。

平成 29 年 3 月 18 日 緑が丘西自治会設立。

図表 1 自治会加入世帯数

自治会の管轄範囲としては、設立時の緑が丘西 4.5.6.7 丁目、それに令和元年 4 月に 8 丁目が編入し、現在は 5 ブロックとなっている。また加入世帯は当初の 76 世帯から令和 2 年 1 月現在では 402 世帯となり、今後も人口と自治会への加入が増えていくエリアである。



そのため、自治会としては新しい街において住民交流は重要な課題ととらえ、新たな人同士が豊かなコミュニティ作りをするために、また、交流ができるイベントを重視し、4月の全員参加型の総会・5月地域清掃・8月夏祭り・10月ハロウィン・11月地域清掃&防災炊出し訓練・1月新年交流会などを展開している。

【取組経緯】

換地処分が行われた西八千代北部特定土地区画整理事業地内において、新たな建築物の建設が進みつつある一方、雑草が繁茂し、管理不全状態の空き地があることも事実であった。自治会としては、平成 30 年に国土交通省「空き地対策モデル事業」を実施し、その際に蓄積した取組や、今後の空き地に対する利活用などができないかと考えた。

図表 2 区域内の管理不全の土地所有者調査結果

「空き地対策モデル事業」における調査では、自治会エリア内の空き地が 313 筆あることが判明した。そのうち 144 の地権者に書類を郵送したところ、26%が宛て先不明で返送されてきた。訪問等で確認を進めるが、現在も 1 割強が特定できていない状況である。

市・都県	所有者割合	市・都県	所有者割合
船橋市	37.5%	市原市	1.4%
八千代市	29.9%	東金市	0.7%
東京都	7.6%	柏市	0.7%
千葉市	6.3%	白井市	0.7%
市川市	4.9%	佐倉市	0.7%
神奈川県	2.1%	埼玉県	0.7%
鎌ヶ谷市	2.1%	栃木県	0.7%
成田市	2.1%	流山市	0.7%
松戸市	1.4%		

特定できなかった土地所有者の調査情報取得が課題となっていることをふまえ、平成 31 年度も継続して調査をするとともに、地域福利増進事業としてのモデルでもある集会所取得に向け住民の理解を進めることを計画した。平成 30 年より集会所建設準備積立を計画的に実施している。

② 取組の目的

緑が丘西自治会区は人口急増地区であるが、自治会所有の集会所がないことから、住民の交流の場所や自治会活動を常時安定的に運営する場所の確保が急務となっている。そのため、所有者不明土地の適切に管理していくことを含め、地域福利増進事業の活用としての集会所用地の候補として検討する。

(3) 取組の流れ（フローとスケジュール）

自治会は市とも意見調整を実施して、事業内容を以下の通り進めることを計画した。

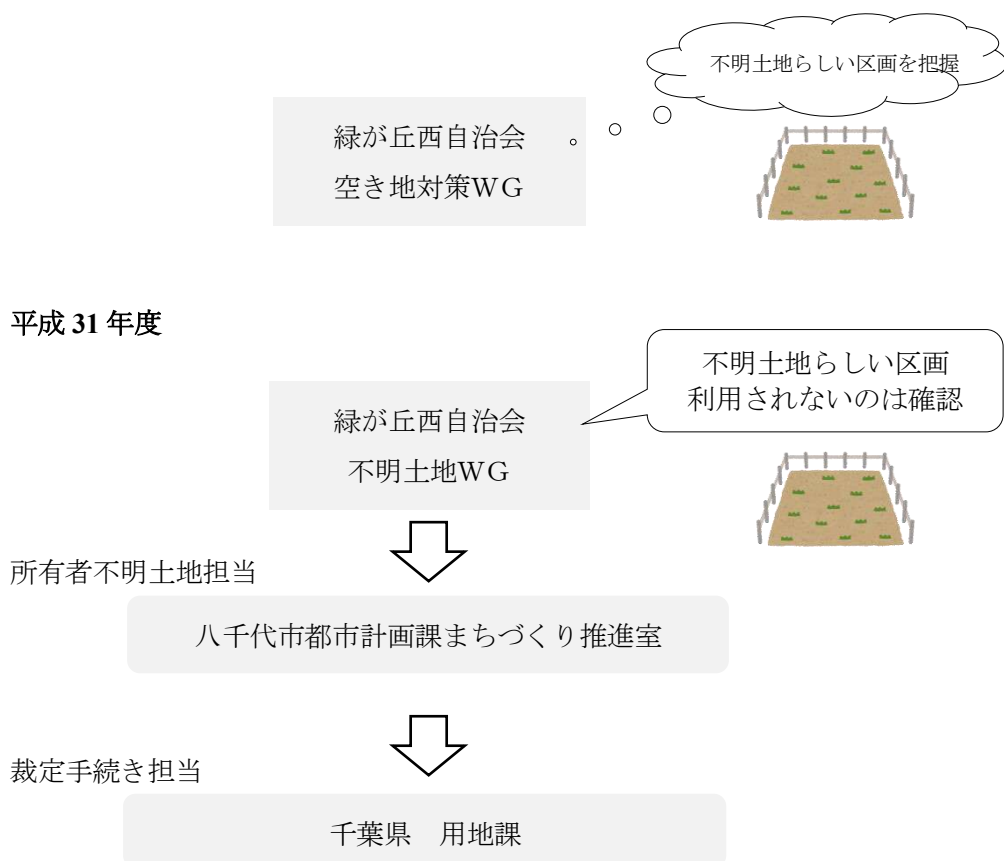
【スケジュール】

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
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 3 取組の流れ（イメージ）

【general flow】

平成 30 年度 該当土地を把握し、管理保全として区画については見守りをする事とした。⇒候補地として確定が既にできていた状態



(4) 取組の体制

【自治会内の体制について】

自治会にて新たな取り組みをする場合、どのような組織形態にするべきか課題であった。

自治会では様々な問題が発生するであろうと想定し、そのような場合に備えて平成30年の総会において規約案を改正した。

自治会活動においては、様々な課題に対応できる組織を作ることができるように、自治会内において任意に団体（ワーキンググループ）を設置できる旨を、平成30年4月の総会で規約に新たに盛り込んだ。

図表 4 ワーキング・グループ設置運営細則

緑が丘西自治会ワーキング・グループ設置運営細則（案）	
（総則）	
第1条 地域課題については必要な事項を検討するとともに、当該事項について意見交換を行うため、ワーキング・グループの設置、所掌事務、構成、会議及び議事録の作成等については、この細則の定めるところによる。	
（目的）	
第2条 ワーキング・グループは自治会において全会員が関与することについては役員会に決定することとなるが、個々の社会情勢（世代・家族構成）によって課題が異なるため、会員を中心として柔軟かつ段階的に取り組むことができる環境づくりと支援を図ることを目的とし、地域コミュニティと行政など多方面との連携によって討議し、自治会に対して参考となる意見を述べるものである。	
（ワーキング・グループの設置）	
第3条 第2条の目的を達成するために、自治会役員会において設置が認められ、ワーキング・グループを設置することができる。	
（ワーキング・グループの所掌）	
第4条 ワーキング・グループは、個別分野における主要検討課題について、当該課題に専門的知見を有する有識者等の協力を得つつ、集中的に調査検討を行い、その結果を役員会に報告すること。	
（ワーキング・グループの構成）	
第5条 ワーキング・グループに属すべき構成員については、6名以内をもって構成し、会員（公称により選出された会員とする。）及び学識経験者又は有識者とする。	
② 委員長は、委員の互選により定め、副委員長は、委員のうちから委員長が指定する。委員長は、委員会を代表し会務を取り仕切る。	
③ 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときには、その職務を代理する。	
④ 委員の任期は会期の自前年1年とし有任を旨とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の任期期間とする。検討委員会委員の任期は、委員会の解散までとする。ただし、特別の事由がある時はこの限りではない。	
（ワーキング・グループの会議）	
第6条 委員長（委員長に事故があるときはその職務を代理する者、以下同じ。）は、ワーキング・グループの会議を招集し、その議長となる。	
② ワーキング・グループの会議への出席には、会議の開催場所への出席のほか、委員長	

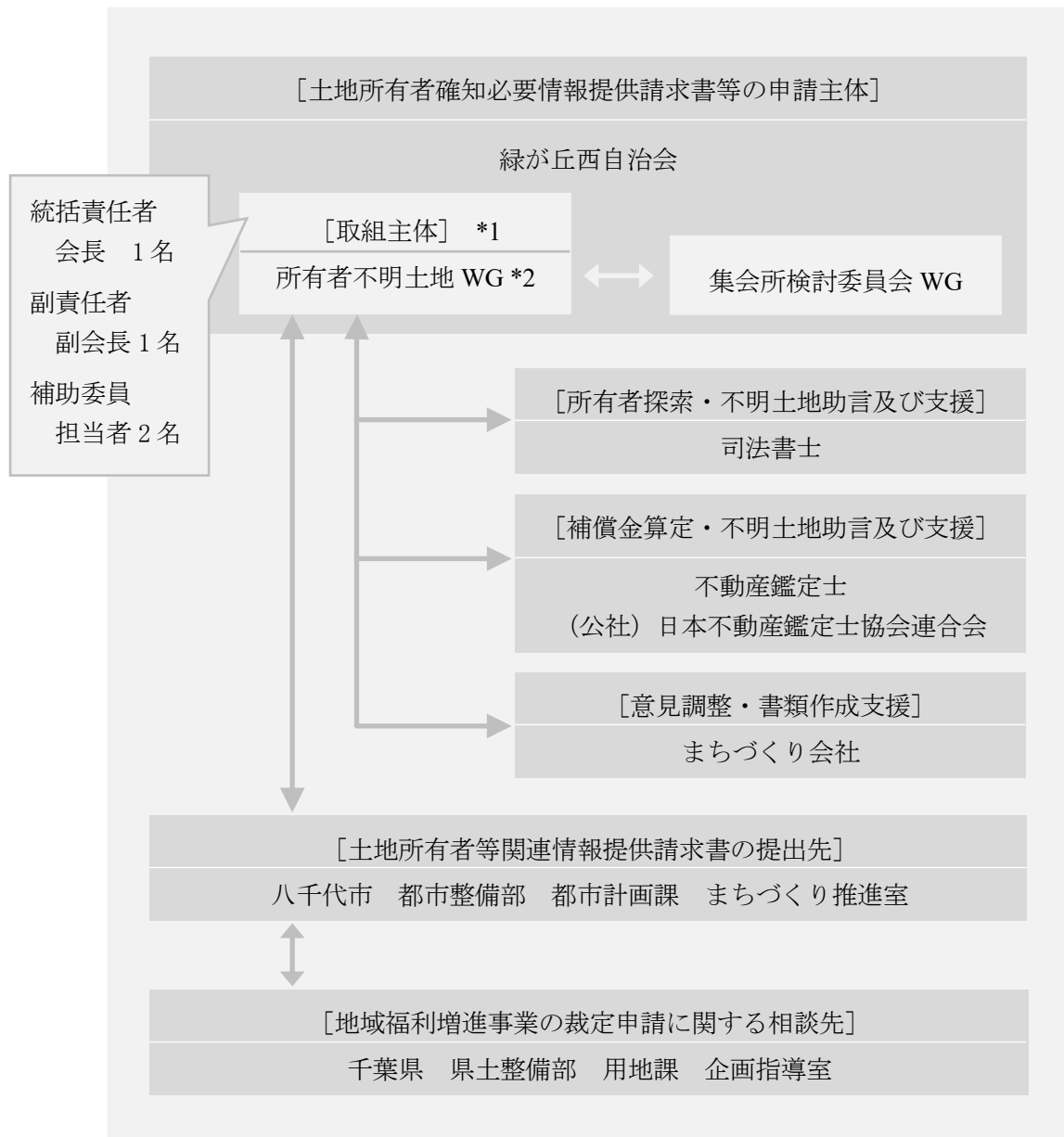
図表 5 集会所施設準備積立金基金特別会計運営会計細則

このワーキンググループ設置運営細則により「所有者不明土地グループ」を会長以下設置したものであり、会長・副会長の2名及び空き地メンバーとしては2名が調査立案をして、他の役員にも支援を願うこととなった。

緑が丘西自治会集会所施設準備積立金基金特別会計細則	
（名称）	
第1条 この会計は「緑が丘西自治会集会所施設準備積立金基金特別会計」（以下、本会計という）と称する。	
（目的）	
第2条 本会計は、緑が丘西自治会集会所の将来の増築に備えて、あらかじめその基金を積み立てる事を目的とし積立期間は4年間とし積立目標額を1,500万円以上とする。	
（管轄）	
第3条 本会計の管轄はすべて緑が丘西自治会の財産とし、その管理は、自治会長と集会所施設準備委員会が共同の責任を負い、その監督の業務は「本会計管理委員」が担当する。	
（総則）	
第4条 本会計は、緑が丘西自治会が納入する施設準備積立金（以下、基金という）で構成する。	
（納入）	
第5条 基金は戸数会員につき1名員積立額を20,000円とし、年額5000円を4年間で積み立てを行うこととする。ただし、一括払いも認めるとする。	
② 総会時に集会所施設準備委員会の役員に納入する。	
③ 会計担当役員は「積立基金納入台帳」を作成し、納入状況を正確に記入し、責任を持って保管しなければならない。	
（運用）	
第6条 本基金の運用は「緑が丘西自治会集会所施設準備積立金基金特別会計代表者氏名」名義で、金融機関に預け入れる。	
（積立金）	
第7条 本会計積立金に入会した会員の総額は、次の基準で積立金を納入するものとする。 平成31年度5000円、平成32年度10,000円、平成33年度15,000円、平成34年度（以降）20,000円とします。ただし、一括納入が難しい場合は分割での納入も認めるものとします。	
② 積立金会計の財源は、総会で承認された金額を一般会計から割当ができるものとする。	
③ 積立金は、第1項の目的に要する費用に充てる場合に限り、取り崩すことができる。	
（経理）	
第8条 本自治会を運営する会員については、本会計の納入金の処理はしない。	
（免除）	
第9条 この基金は、原則として納入免除はしない。	
（期間と決算）	
第10条 本会計の年度は別に定めず、本自治会総会の決議による所定までの期間とする。	
（報告）	
第11条 本会計の収支報告は、年1回以上本自治会総会で行う。	
（改廃）	
第12条 本規約の改廃は、本自治会総会の決議による。	

集会所については、平成30年度の総会にて規約を可決して、積立金制度を確立していたため、地域福利増進事業への具体的な検討が可能となった。また、地域での合意形成がとれていることから、市と県と事業の連携につながったと考えられる。

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となることで、専門家との連携と調整を迅速に取り組むことができ、国土交通省が実施するモデル事業への取組が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た。

*2 本制度の性格上、自治会内で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や、専門的知識なども必要となる事から、自治会内にワーキング・グループを設置し、情報共有は限る者とした。

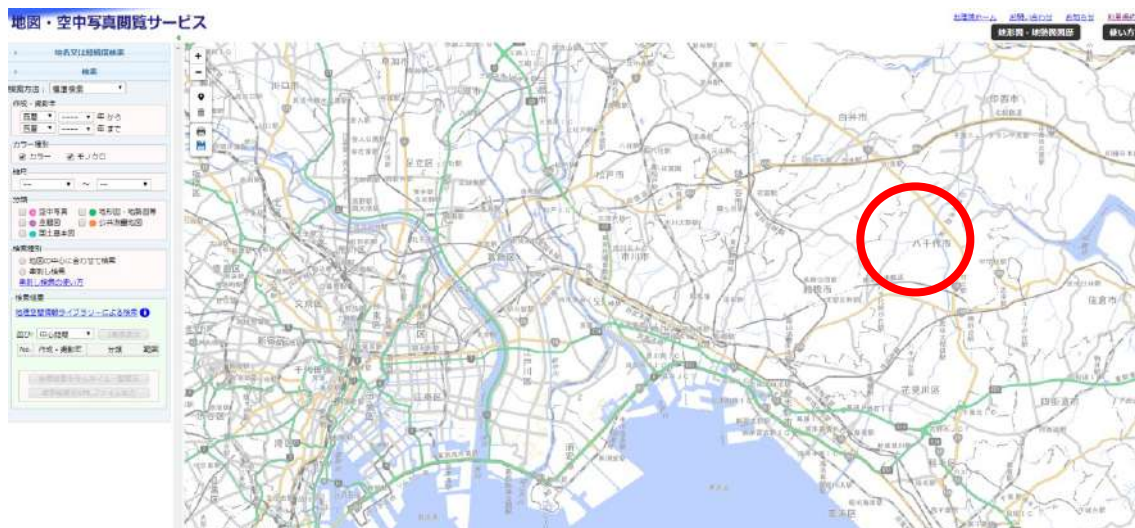
本調査は、初めての取組であることから、裁定手続きなどで円滑化が求められることから、検討内容を県との共有が必要と考えたため、八千代市と相談の上、千葉県にも随時参加を依頼し連携を図ることとした。

(5) 取組の対象地

① 対象地の概要

八千代市緑が丘西自治会は千葉県の北西部に位置し、隣接が船橋市、佐倉市、印西市、白井市、習志野市、千葉市となっている。

図表 7 対象地の広域図



資料) 国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」をもとに加筆

【緑が西地区の状況】

図表 8 対象地の近隣図 出典:八千代市より

八千代市緑が丘西地区は平成 29 年度区画整理事業の換地処分にともない、住所表記が旧名の大和田新田、吉橋表記から緑が丘西に変更となっているため、web マップ等では新標記になっているものとなっていないものがある。

本地域は約 140.5ha と広大な地区で、開発前は原野、田畑、一部宅地、河川等が広がる地域であった。通常、土地の所有者が不明となるようなエリアは区画なども曖昧であったりすると思われるが、区画整理により区画が整い、なおかつ区分が明確化されたことで、本調査においてはその点は進めやすく時間と手間を大幅に省けているのではないかな。

本件対象地は、北部に位置しており住宅地としては駅から徒歩 30 分はかかる位置のため利便性が低いエリアでもある。



② 対象地の現況

現地を調査した際の所有者不明土地は、全く管理されておらず、写真の通り雑草が人の高さ以上に成長している。自治会としても今後どう対処していくべきか憂慮していた。

所有者不明土地の早期発見手段としては、単純に管理がされていないところを探すのが一番かもしれない。

図表 9 現況写真



このように放置された土地においては、雑草繁茂、害虫の発生、家庭ごみの不法投棄などの苦情が自治会に上がってきており、背丈以上に伸びた草は道路に越境し、見通しが悪くなることにより事故が起こるのではないかなどの懸念が高まっていた。

市街化エリアのため既に対象地は国税庁の路線価図が配置されており、1 m²あたり83,000 円となっていることから、これらの土地には価値があるものと考えられた。

【対象地の権利関係について】

A 区画

地目 平成 29 年前は「田」、現在は「宅地」である。地積 36. 60 m²

⇒単独では使用できない土地区画

住所 船橋市

登記理由 昭和 22 年●月●日

自作農創設特別措置法

第 16 条の規定による売渡

B 区画

地目 平成 29 年前は「田」、現在は「宅地」である。地積 438.31 m²

⇒比較的利用しやすい面積

住所 船橋市

登記理由 昭和 22 年●月●日

自作農創設特別措置法

第 16 条の規定による売渡

【本事業実施前の調査について】

連なる 2 区画が所有者不明となっているが、該当する土地の登記簿には、昭和 22 年の自作農となっていた。平成 30 年度において所有者の住所を調査実施した。

A 区画

登記上の所有者の住所は、現在こそ建物が多く存在しているものの住宅はなく、昭和 35 年の航空写真を照らし合わせてみると、そこには建物があったように見られず、探索するにも手がかりが無い状態であった。（登記自身の住所がもともと間違えていたのではないかと想定される）

図表 10 現段階での周辺図並びに所有権登記時の航空写真



資料) 国土地理院 地図並びに航空写真資料をもとに加筆

B 区画

登記上の所有者の住所には居住宅が存在しており、表札は登記名義人と同一となっている。郵送物は届いているが、回答は得られていない。

以上のことがあり、自治会では追跡が困難となった。

(6) 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

【地域住民における合意形成】

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集会所用地について、任意団体の自治会としては切望するところである。この集会所に関して行政側も現実検討して実施できるのかが、詳細に調査されたものである。

緑が丘西自治会では、エリア内の市有地に関して集会所用地として提供を求めたが、市側で提供ができないとの回答であった。そのため自治会執行部では土地取得を低額に抑える必要があることや、積立金について4年以上かかることから土地取得または賃貸借が可能な方式が無いか検討していた。

平成30年度のモデル事業終了後に「地域福利増進事業」という、その当時は聞いたことがないキーワードにおいて地域のための集会所用地として提供できる方式があるとの提案があり、自治会として未知なる領域に参加をすることとなった。

本モデル事業においては、事前の情報提供では、利用メリットに焦点が当てられており、補償金に関する情報が不足し低額で使用できると自治会側は期待をしていたところである。

執行部会での了承を受け、役員会に報告をして地域福利増進事業の実施に向けて検討を行うこととなった。

図表 11 地域福利増進事業パンフレット



資料) 国土交通省

【市との合意形成】

本モデル事業について実施するにあたり、市側において一定の調整があった。所有者不明土地はどの課が担当するのか、また、これに対応すべきなのかということであった。結論としては、昨年度からのモデル事業の流れから都市整備部都市計画課まちづくり推進室が対応することとなった。担当部署が決まると次に今回の事業は行政と自治会で事業に該当するかの検討が進められた。市としては、モデル事業開始前に以下の通りの検討がされた。

1. 自治会での集会所としては現実的なプランで進められるのか
2. 申請している土地が所有者不明土地に該当しそうか
3. 実施する自治会がそれに対応できる能力があるか
4. 行政と連絡体系が維持できるか
5. 住民の対応などがうまく図れるか

検討の結果は以下のとおりである。

1. 積立金規約・実行委員会を細則にて制定しており、実施できる内容が整っている。
2. 昨年度調査からも確かに不明土地に該当しそうなのと、管理が不全状態であることから可能性が高い
3. 昨年度のモデル調査を実施したことからも実行能力は備わっていると判断
4. 平成30年度では1カ月に複数回打合せを実施しており、今年度も1カ月に実施可能であると判断する。

※緑が丘西地区は、開発された街であることから事業者進出などでの地域対応などがあり行政側と協働での活動が多く、このような体制が図られていた。これらの事業において特別なセクションは設けないが、日ごろからの関係がすでに構築されていた経緯がある。

5. 回覧板や役員会での発信が可能であることから十分できると考えられた。

以上をもって、自治会は八千代市都市整備部都市計画課まちづくり推進室と連携を図り、本事業を推進することとなった。

今回の事業を進める際に、自治会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図った。

図表 12 地域での合意形成・情報共有を図った主体一覧

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。 探索することが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、自治会での補償金算定業務について支出が可能か。 モデル事業のため自治会で支出はないが、他での実施に不安
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、地域のためへの理解者として必要である。	自治会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。
裁定業務	千葉県	裁定業務などもあり事前に制度への理解と手法の研究のため、必要である。	所有者不明土地の所有者不明との該当判断について。 補償金が高額となる場合には自治会の資金確保が懸念される旨の指摘がされた。

専門家グループには事前に了承を得ることができ、連携会議を開催することで情報共有と合意形成を図った。千葉県に関しては八千代市経由で依頼をすることで連携会議に参加して頂くことが可能となった。

図表 13 地域との合意形成の様子

6月	連携会議 1 回 国土交通省・八千代市・司法書士・不動産鑑定士・自治会  国土交通省から地域福祉増進事業について説明、関係資料配布 課題：補償金・使用期間(10 年間)
7月	連携会議 2 回 国土交通省・八千代市・司法書士・不動産鑑定士・自治会 第一回からの課題を抽出 不動産鑑定士から補償金算定について意見
8月	連携会議 3 回 千葉県・八千代市・司法書士・不動産鑑定士・自治会 千葉県用地課が参加したことから、再度制度について振り返り実施 裁定業務である補償金について意見交換 行政から税務情報における納税管理人制度などの課題
12月	連携会議 4 回 千葉県・八千代市・司法書士・不動産鑑定士・自治会 千葉県側に算定際としての補償金について意見提案をする。(10 年限定のため特定価格という概念提示) 千葉県では、国からのマニュアルに沿って対応することになるので現状の判断は何も言えないとのことであった。 

2) 活動によって得られた成果・知見

【地域住民における合意形成において】

本事業においては、自治会の総会で可決を得ることは大変困難ではないかと考えられる。今後の地域福利増進事業においては事前検討や個人情報などの点も配慮して、検討については「自治会での役員会」での決議で所有者不明土地を探索するなど、自治会制度に配慮した方式の導入など、現場の実情に応じた対応が課題と考えられる。

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、以下の作業・調査を行った。

1. 土地の登記事項証明書の請求

平成 30 年 8 月 17 日取得 ※民間での取得が可能である。

2. 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

現在固定資産税の納税がされているのか、また、登記名義であれ、登記されていない新たな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。

- ・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」
- ・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）

【税務情報に関して】

「土地所有者等関連情報提供請求書」を提出した。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た。

図表 14 土地所有者等関連情報提供請求書

別紙1

土地所有者等関連情報提供請求書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇市長 殿

住所 〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇〇-〇-〇
氏名又は名称 〇〇〇自治会
会長 〇〇 〇〇 印

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第39条第2項及び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規則第5条第1項の規定に基づき、下記の対象土地に係る土地所有者等関連情報の提供を下記のとおり求めます。

記

- 対象土地の所在及び地番
〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇〇-〇-〇
- 事業の種類及び内容
地域福利増進事業【集会所（公民館類似施設）】
- 土地所有者等関連情報の提供を求める理由
〇〇県〇〇〇市〇〇〇-〇-〇の当該申請地においては、一体の土地に占有者がおらず、未管理状態となっており、土地所有者が管理をしている状態ではありませんでした。そのため自治会において、法務局の全部事項証明書を取得し、所有者の調査を行いました。
〇〇市〇〇〇-〇-〇の土地につきましては、登記事項証明書に記載されている、所有者の住所に書面の送付を行いました。宛先不明として返送されました。
〇〇市〇〇〇-〇-〇の土地につきましては、登記事項証明書に記載されている所有者の住所を訪問したところ、居宅の相対人である方を見ましたが、その方に話を伺ったところ、〇〇市〇〇〇-〇-〇の土地については相対しておらず、土地を相続した人も知らないとのことでした。
つきましては、固定資産税台帳に記載されている納税義務者の情報及び地籍調査票に記載されている所有者と見られる者の情報提供を求めます。
- その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項
①請求者名前：〇〇 〇〇
②請求者性別：男性
③請求者生年月日：昭和〇〇年〇〇月〇〇日
④個人情報の安全管理等：集会所を作るにあたり、自治会内で「〇〇〇自治会集会所建設検討委員会」を立ち上げ、責任者を委員長（〇〇〇〇）としております。提供いただいた個人情報につきましては、当委員会でのみ紙媒体での閲覧を可能とするため、情報システムを使用して個人情報を取扱うことは想定しておりません。そのため、データ管理に伴う安全管理措置については詳しくは予定していません。なお、閲覧を行った場合にはいつ、誰が閲覧したかを記録として残す体制をとります。個人情報に含まれる書籍につきましては、鍵のかかる箱にて管理し、不要となった時点で、シュレッダーにかけ、廃棄いたします。
⑤誓約事項：
1. 個人情報保護法に規定する個人情報の安全管理のための措置を講ずること。
2. 取得した土地所有者等関連情報を地域福利増進事業等の実施の準備以外の目的で利用しないこと。
3. 取得した土地所有者等関連情報を第三者に提供しないこと。
4. 地域福利増進事業等を実施しないこととした場合において取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄すること。
5. 請求者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第8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6年を経過しない者に該当しないこと。

添付資料 1 現地写真

添付書類 本申請土地写真
写真方向図

①

②

③

添付資料 2 概略位置＜略＞

地域福利増進事業について

〇〇自治会は、〇〇年〇〇月に〇〇連署の同意を頂き自治会として設立されました。
〇〇年〇月においては加入世帯数が〇〇〇会員となり、〇〇年〇〇月の本書申請時においては
〇〇〇世帯となっております。

※経緯を記載する。

当自治会の活動としては、地域の課題等を解消するためタウンミーティングを定期的を実施しております。また、地域の街区公園について、管理委託制度を利用し、当自治会において公園管理を行っております。

※実施可能であるという説明分を記載することが望ましい。

〇〇自治会区においては、人口急増地区ではございますが、住民の交流の場所、自治会の集まり
安全的に運営する場所がないため、自治会所有の集会所の確保が急務となっております。

集会所建設につきましては、〇〇年〇月の第〇回総会においては、集会所建設金目録との「〇
〇西自治会集会所建設準備金特別会計組則」を多数の賛成を頂き可決させて頂きました。

※集会所建設など実現可能である説明をプラス

〇〇自治会としては、今後の居住人口の増加から総会員数延べ〇〇〇会員を予想しており、
、積立金の総額が〇〇〇〇万円となる予定です。その他補助金等を活用し、集会所建設を進め
ていきたいと考えております。

※事業計画のように具体性を記載することが望ましい。

添付資料 3 地域福利増進事業について

「土地所有者等関連情報提供請求書」を申請することにより、市が保有する税務情報について、市から納税者の元へ郵送にて情報提供確認をしたところ、宛先不明で返送されたのと届いたが回答がなかったため、税務情報を得ることができなかった。

後日、自治会からの所有者宛ての郵送が戻ってきた区画について、市職員が調べたところ、登記簿の住所は現存していなかった。そのため、住所地周辺を調査したところ、親族の方に会うことができ、懸念していたように納税義務者が死亡しており、納税義務者が代わっていて、納税管理人がいるということが判明した。

参考

〔納税義務者〕賦課期日1月1日現在に市内に居住し、前年中の所得金額が一定以上ある人に課税される。そのため、1月2日以降にお亡くなりになった場合でも課税され、納税の必要がある。納税義務は相続人に承継されるため、相続人は、市に相続人代表者指定届の提出をする必要がある。届出が提出されない場合、市が相続人代表者を指定することがある。

〔納税管理人〕納税義務者が市外に居住していて納税が不便な場合、「納税管理人申告書」により、納税管理人を定めることができる。(海外居住など)

〔納税代表者〕相続人代表者指定届による代表者がいても、その代表者が死亡した場合は相続人代表者変更届を提出することで可能であり、更に(法定相続人内で)指定変更ができる。

【記入要領】
 ※ 納税管理人申告(承認申請)書は納税義務者が、承認書は納税管理人として定められた者が記入してください。
 ※ 最上段、納税通知書番号欄には納税通知書の通知書番号を記入してください。
 ※ 一度納税管理人に定められた者を納税管理人から解任する場合は、または一度設定した納税管理人を変更する場合は、再度申告書の提出が必要になります。

今回のケースでは、相続人であろう方が納税管理人又は代表者になっているケースであり、なぜ納税管理人にその方がなったかなど、これらの経緯については、税務担当課の把握事項ではなかった。

※納税義務者との関係(相続人、納税管理人等)が、データ上では明らかではないことから、納税管理人が相続人とは限らないため、照会による追跡が途中で止まってしまった。よって、法的な根拠を示すことができず、情報を得られない場合がある。

【税務情報取得結果について】

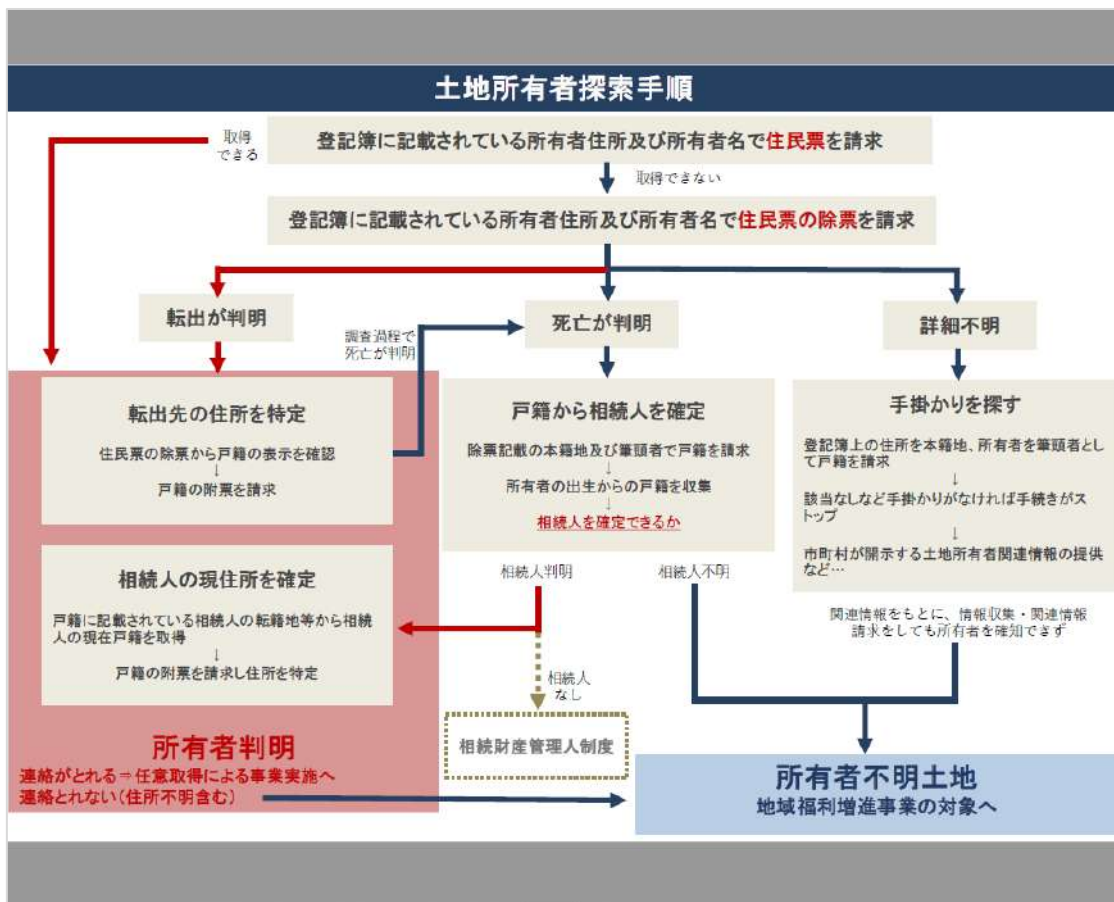
A区画、B区画の所有者については、以上のことから、税務での情報取得はできなかった。

【戸籍情報に関して】

市からの税務情報が一番簡易だと判断していたため、戸籍情報取得については第二段階として考えてた。

A 区画は、昭和 26 年登記であることから、既に死亡していることが想定されているために、住民票取得はできそうもないと判断していた。戸籍の除籍を取得する申請を前提とし、以下の探索手順に沿って戸籍情報を追う事とした。

図表 15 土地所有者探索手順



「土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書」を提出した。

図表 16 土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書

土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書	
令和〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇〇〇市長 殿 住 所 〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号 氏名又は名称 〇〇〇自治会 会長 〇〇〇〇〇〇 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規則第55条第1項の規定に基づき、地域福利増進事業等の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付を下記のとおり求めます。 記 1. 対象土地の所在及び地番 所在 〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号 地番 〇〇番〇〇 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 集会所(公民館類似施設)(法第2条第3項第3号) 積極的に自治会活動を行っているものの、自治会が所有する自治会館等の集会所がないことから、集会所の設置場所として活用を図るもの。 3. 土地所有者等関連情報の提供を求める理由 【取得する理由について説明分を記載してください。最初に採集した経緯などを記載】 自治会区域内の宅地について、長期間にわたり管理不全の状態が続く土地が散見され、除草等についてのお願ひ及び自治会による有償管理を提案するため、所有者との連絡を取る必要性から、近隣市より全部事項証明書を取得し土地所有者の調査を行いました。 〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号の土地につきまして、登記事項証明書に記載されている所有者の住所を訪問したところ、自宅の相続人である方を見出し、その方に話を伺ったところ、〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号の土地については相続しておらず、土地を相続した人も知らないとのことでした。	そのため、当該登記名義人の転出先の住所その他の土地所有者等関連情報を取得する必要があります。(該当がある、住民票、住民票の除票、戸籍全部事項証明、除籍等) 4. 土地所有者等関連情報の提供を求めるために必要な氏名及び本籍又は住所 (1)氏名 〇〇〇〇 (所有権登記名義人)の相続人関係者 〇〇 〇〇 住所 〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号 本籍 〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号 (※住所記載等が変更されていないとは追記しておいたほうが望ましいと考えられたため記載) 係、昭和〇〇年〇月〇日に登記が変更されている。 住所 〇〇4丁目〇〇番〇〇号 〇〇 〇〇 住所 〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号 本籍 〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号 5. その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項 (1) 請求者の氏名、住所、性別及び生年月日 ① 請求者の氏名 〇〇 〇〇(〇〇〇 〇〇〇〇) 請求者の住所 〇〇県〇〇〇〇市〇〇〇 〇〇丁目〇〇番〇〇号 請求者の性別 〇〇 請求者の生年月日 昭和〇〇年〇〇月〇〇日生 (2) 個人情報安全管理のための措置の概要 集会所の設置に向け、自治会長と委員長と、「〇〇自治会集会所建設検討委員会」を設置し、収集した個人情報については必要に応じ、委員会内で関係者の閲覧のみとし、閲覧を行った場合については、閲覧者について記録を残す体制を構築します。また、個人情報に含まれる書類等は委員長の責任において鍵のかかる箱にて厳重に保管し、使用後はシュレッダー等で適切に処理します。 (3) 誓約事項 ① 個人情報保護関係法令に規定する個人情報の安全管理のための措置を講ずること。 ② 取得した土地所有者等関連情報を地域福利増進事業等の実施の準備以外の目的で利用しないこと。 ③ 取得した土地所有者等関連情報を第三者に提供しないこと。 報告を適切に実施すること。 ④ 請求者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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。

申請許可書

「土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書」は11月下旬に提出し、市から証明書の交付を1月初旬に受けた。

交付を受けたことから、船橋市役所に訪問して取得することになった。

司法書士と帯同して、土地所有者の住所地を管轄する船橋市に出向き取得手続きを実施した。

戸籍情報に取得による所有者判明結果

【A区画の所有者について】

1. 住民票については取得ができなかった。
2. 除票についても取得ができなかった。

【B区画の所有者について】

1. 住民票については取得がでなかった。
 2. 除票については取得ができた。
- 相続人が複数いることが判明した。

※ここから再度各相続人に対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を提出した。

【居住地の相続調査について】

戸籍情報取得にあわせて、居住地の不動産について相続がどうなっているのかを調査を実施した。

自治会としては相続調査の判明結果を踏まえて、調査をどこまで実施するか判断に迷うもので、今回は、相続人の戸籍探索と、居住地の次の相続人まで取得申請を実施することになった。

3. 2以外に所有者に関する情報を保有すると思われる者に対する情報提供

【近隣への聴き込み調査の実施】

A区画について

今回の事業申請地は当時の農村部であったことから、関係者がまだ周辺に居住しているのではないかと想定し、別の視点からも探索を試みた。

探索にあたっては、名義人の住所である地区を重点的に、所有者と同姓の家を洗い出し、訪問した。市の職員は、「市職員」と明示したうえで、事情聴取を実施し、納税管理人だということが判明した。

行政側が相続人であろう方とコンタクトがとれたことで、自治会への情報提供をしてもいいと了解を頂くことができ、情報を得ることができた。

4. 1～3で得られた情報に基づく所有者と思われる者への確認（書面の送付又は訪問）

【近隣への聴き込み調査実施】

A区画について

3で行った聞き込みによる調査で相続人ではないと思われる方が市外に居住していることがわかり、相続に関する情報や意向を確認することができた。

※あくまでも口頭での確認のみであり、書面上における相続人であるかの確認を実施していない。

B区画について

戸籍情報が取得でき、市職員が居住地に複数回訪問してその家の主人とみられる方と接触することはできた。

所有者の所在が判明しなかった場合と、判明した場合の、不動産登記簿の所有者（名義人）との関係について以下記載する。

図表 17 所有者不明土地探索における結果について

	A区画(M氏)	B区画 (I氏)
郵送物の送付	宛先不明で返送された。	簡易書留にて送付し、届いたことは判明した。
情報提供同意書	本人には届いていない	届いてはいるが、返送が無い
税務情報についての提供	情報提供はできない。 税務課では、納付書は納税管理人に送付しているが、相続人かどうかは不明（担当課もまちづくり推進室も知らない）	情報提供はできない。
その他の探索	市職員による聴き込みで、親戚宅から聴取が可能となり、納税管理人が相続人の可能性があることが判明（口頭ベース）	市職員が訪問し、居住者と話をすることができた。

2) 活動によって得られた成果・知見

税務情報による所有者情報取得は、取得できる可能性は低いとみられる。郵送物が届いても、個人情報を提供することになるので抵抗感があるとみられ、行政側とコンタクトをとることに必要性を感じないケースもあると思われる。

③ 補償金算定

1) 活動の概要と結果

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鑑定評価等に関する実務指針(日本不動産鑑定士協会連合会発行)に沿って補償金額見積書の作成をするあたり、近隣の不動産鑑定士事務所に依頼した。

2) 活動によって得られた成果・知見

用途制限・最有効の制約などを加味し今回の土地価格における特定価格として不動産鑑定士からの提案については、地域住民その他の者の共同の福祉、又は利便の増進を図る「地域福利増進事業として」の目的に適っていると考えられる。

このため、このような算定スキームも公共利益を考えれば妥当ではないかと自治会としては判断しているところである。今後、地域福利増進事業の主たる考え方の整理が更に必要かと考えられ、不動産鑑定士でも深く悩んだところであると想像している。ただ、多種多様な観点から土地利用が制限されることは経済的にも合致するものであることから妥当性が高いと判断している。

④ その他（事業計画作成・裁定申請等）

1) 活動の概要と結果

【裁定について：県】

まだ、裁定申請をする段階ではないため明言をしていないが、これまでの一連の会議への参加を見ていると、千葉県は緑が丘西自治会に関しては、裁定の申請者としての要件を満たしていると考えられている。

それらの要件は、第一段階において市町村が「長年、自治会としての活動をしている」と判断する根拠があることが必要である。現在のところ県では、裁定申請に係る事業が何をもって要件に該当するか確認できるように検討している段階とのことである。

市でも本当に営利目的ではないのかとの確認を受けたが、そういった意味では市の判断が重要であると考えられる。

自治会においては、会長職を多くが輪番制となっていることから、1～2年単位で変わる恐れがあること、これらの手続きを次期会長に引き継ぎ確実に実施することは難しいと考えられる。また、当初の理念を継続して実施をしていけるかも課題となると考えられる。

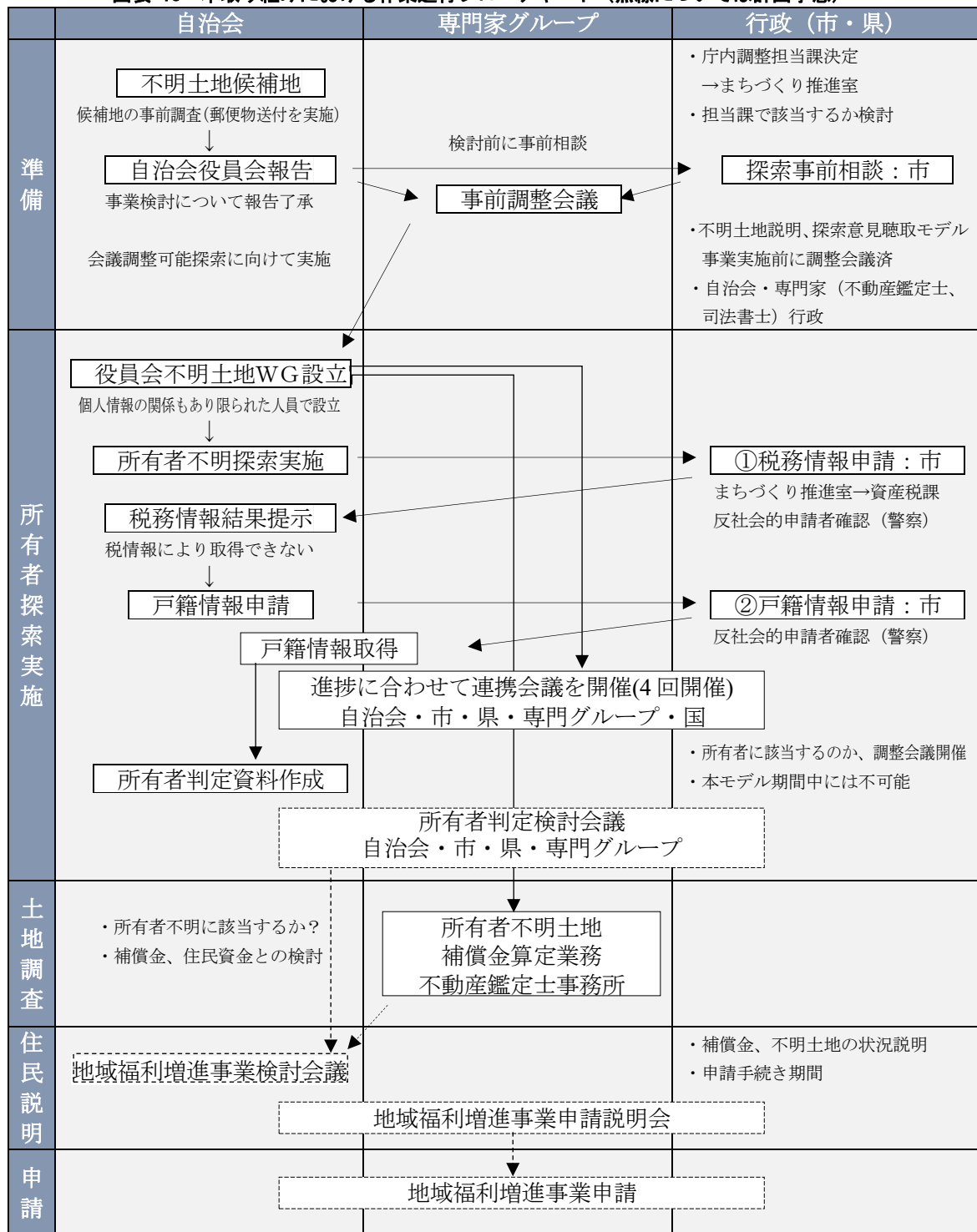
2) 活動によって得られた成果・知見

市における所管する担当課をどこにするかの検討では、まちづくり推進担当課が担当することとなった。所有者不明土地をわざわざ使いたいという場合は、多くの空き地がある地域ではなく市街化など、住民がわざわざそこを使いたい理由があるエリアに限られることから、このような担当部署が理想であると考えられる。道路や公共用地取得の担当部署が対応する可能性があるものの、人口減少社会においてこのような場合は、まちづくりなどの所管がマッチングしやすいと考えられる。

- ・手続き自体が長時間費やすことは、おそらくどの自治会でも課題になるかと思われる。
- ・書類のやりとりが多数におよぶことから既存の「自治会」でどこまで対応できるかが課題になるではないか。
- ・補償金などの算定は利用者側の視点を盛り込んで検討が必要である。
- ・所有者探索については、確知所有者の判断基準や探索範囲を明確にすることが重要である。
- ・補償金の支払いについては、自治会が負担することになるが、土地購入については地方自治体から半額補助等があるが、今回のケースでは補助金の支出ができないことになるので、その点において課題となってくると思われる。
- ・相続人であろうと推定される方をみつけても、本人に相続人であることを確認・証明してもらうことは負担が大きく難しい。
- ・税務情報から所有者情報を得ることができなかった点は課題となると思われる。
- ・今回は、対象地の土地所有者が近隣市であり、比較的に本市から20分程度のため訪問作業ができたところであるが、これが遠い場合は訪問調査は不可能であると思われる。

- ・探索に対する行政としては、担当側として単発の申請であれば対応が可能であるが、多くの申請があれば窓口業務に支障にきたすと思われる。
- ・日本は戸籍制度が確立されているので、探索すればある程度みつけることができるが、どの段階で不明と判断するか課題が残る。

図表 18 本取り組みにおける作業進行フローチャート（点線については計画予想）



(7) 取組内容のまとめ

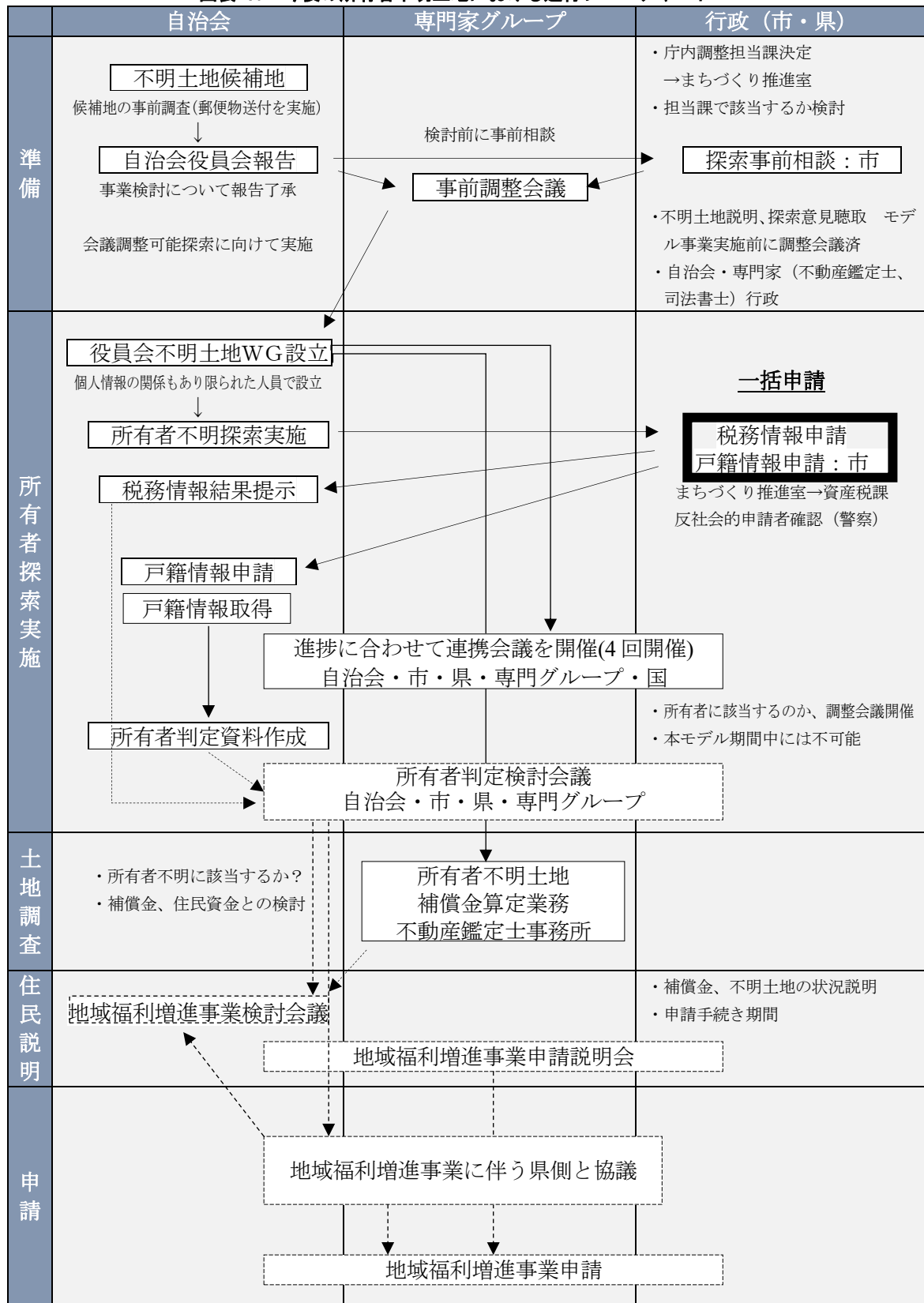
① 本取組で得られた成果・知見

地域福利増進事業においては、自治会も行政も初めての手続きであるため、事務に対する検討時間が予想以上にかかる傾向にあった。そのため、スケジュールの通りにいかないことが多かった。

また、相続については家長が亡くなられた際にどのようになさったのかなど相続人であろう方に個人的な内容をお聞きすることになるため、慎重になる必要がある。（多くの事情があったと推定される。）

- ・相続人を探索するというあくなき行動は、いつか見つけられることがある。
- ・行政側の担当者が現地訪問をし、相続人であろう方に接触できたことは行政との連携が必要であると考えさせられた。
- ・行政間連携により、本事業を進めるにあたり、八千代市から他市への事前連絡等を実施してくれたことにより、速やかな対応ができた。内部に関しては前もって、提出書類についても確認作業を実施したものである。
- ・納税管理人が相続人とみなして、所有者情報の対象となるか否かなど今後も多くの課題が山積されているのではないだろうか。

図表 19 今後の所有者不明土地における進行フローチャート



② 今後の取組の見通し・スケジュール

- ・ 今後の見通しとしては、おそらく相続人が判明すると思われるので、自治会から現在の相続人であろう方にコンタクトを取りには行かない予定である。
- ・ 今後の取組としては、相続人の把握がある程度できそうだが、果たして真の相続人なのかを自治会が調査しても、判断を下すことは難しいと考えられ、報告会での意見や、フローチャートにもあるように、市・県・専門家グループ等の有識者にも参加していただき判断についてご意見を頂きたいところである。
- ・ 法制度が未知なるものであることから、相続未了の扱いにある程度道筋がつくのであるならば、実施について見通せると考えている。
- ・ 地域福利増進事業における所有者探索では、どの時点で不明と判定されるのか私たちには判断がつかないことから次年度実施の可否については判断できず、また現状の補償金なども高額であるならば実施団体として実現は厳しいと考えている。