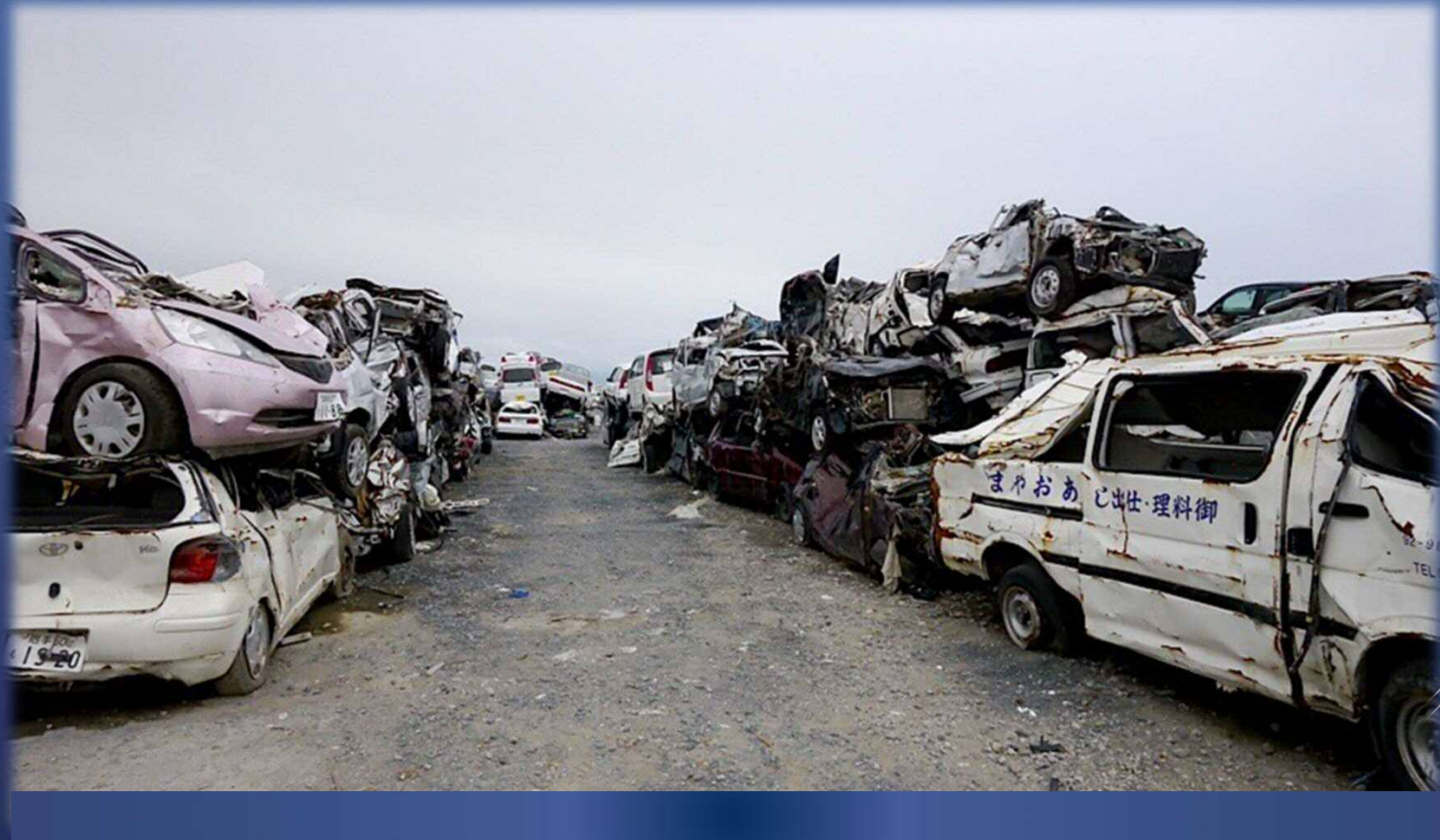


所有者不明土地の現状と今後の取組み

～東日本大震災事業から見た課題～

株式会社 新日 技術部 平尾壽英

写真の状況は？



◆ 津波等で流されてしまった車両

○東日本大震災により流された車両・・・約23万台

法律上、財産権があることから、勝手に処分することは出来ない



交通・復興の妨げ 損傷はげしい車両の危険性



政府は特例として自治体が流された車両を保管可能な場所へ移動させ
一定期間保管することを容認

ナンバーや車体番号から所有者を特定し、通知やホームページでリストを公開
所有者を特定出来ても避難先不明等

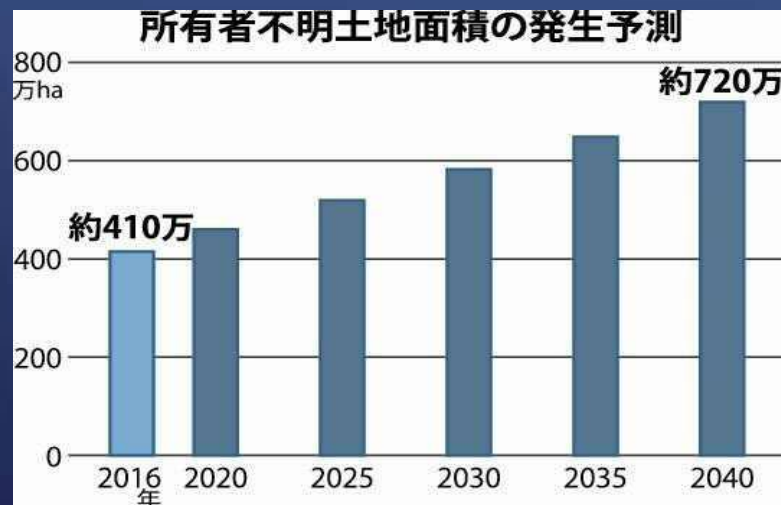
公告期間（6ヶ月）をもって職権で抹消登録を行い、解体業者へ引き渡す
所有者が特定出来ても引き取る意思がない場合は、各県で廃車手続き
尚、車内に残された個人の私物に関しては、遺失物として取り扱われる

◆ 所有者不明土地の現状

- 日本全国で所有者不明土地は九州全土の面積を上回る**410万ヘクタール**あると推計されている



- 今後、対策を講じなければ、**約20年後**には所有者がより複雑化、また現在の所有者の死亡等により、約倍近くの北海道全土の90%に相当する**720万ヘクタール**にまで拡大する可能性があるとの推測されてる



◆ 所有者不明土地とは

- 不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地（国交省定義）

具体的には・・・

- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳が更新されていない、台帳間の情報が異なるなどの理由により、所有者の特定を直ちに行うことが難しい土地

全ての共有者が記載されていない共有地（例：新日太郎 外10名）

- 所有者を特定できたとしても、転居先が追えないなどの理由で、その所在が不明である土地

- 登記名義人が死亡し数代にわたり相続登記がされていないなど、相続人が多数となっており、その所在の探索が困難となっている土地

◆ 社会的問題化となったきっかけ

➤ 平成23年3月11日に発生した東日本大震災

大地震によって、岩手県、宮城県、福島県を中心とした東日本の太平洋沿岸部に大規模な津波が発生

- ・ 各地で8.0m以上の津波を観測
- ・ 宮城県女川漁港で 14.8mの津波痕跡も確認
 - ・ 遡上高※(そじょうこう)では、国内観測史上最大となる 40.5mを観測
- ・ 津波被害により、とりわけ岩手県、宮城県、福島県の3県では、海沿いの集落が軒並み水没

※遡上高：陸地の斜面を駆け上った津波の高さ

◆ 社会的問題化となったきっかけ

➤ 復興方針

- ・ 津波被害からの恒久的に決別するため、住宅の再建は高台移転を基本



自治体 農地や森林などを宅地として購入

購入予定地の一部において、所有者不明土地が発生

その後、全国的に所有者不明土地の全貌が明らかとなりはじめる・・・

人口減少社会、土地需要減少によって、国民の土地に対する捉え方も大きく変化し、さらに所有者不明土地は拡大していく

◆ 当社の復興事業への取組み

➤ 岩手県釜石市

平成24年 7月 復興計画策定協力として、釜石市に技術者を2名派遣

平成25年 9月 釜石市中央ブロック復興整備事業設計施工等業務 締結
(4社による共同企業体)

平成25年11月 用地買収補助業務 受注

平成25年12月 工事監理業務 受注

平成26年 2月 測量調査設計業務委託 受注

⋮

平成31年 3月 換地設計業務 受注

◆ 当社の復興事業への取組み

➤ 事例紹介

釜石市中央ブロック復興整備事業設計施工等業務

【東部地区の概要】

- 被災世帯数 約1,360世帯（再建希望者約560世帯）
- 事業区域面積 A=26.8ha
 - 特定業務施設3.1ha 住宅・公益的施設6.3ha
 - 公益的・住宅施設4.8ha 公益的施設3.8ha
 - 公共施設8.8ha

◆ 当社の復興事業への取組み

➤ 事例紹介

釜石市中央ブロック復興整備事業設計施工等業務

【東部地区の概要】

● 事業手法：津波復興拠点整備事業

津波により被災した地域の復興を先導する拠点とするため、住宅、公益施設、業務施設等の機能を集約させた津波に対して安全な市街地を緊急に整備するため、津波防災地域づくりに関する法律第17条に規定された「**一団地の津波防災拠点市街地形成施設**」として都市計画決定された都市施設を整備する事業

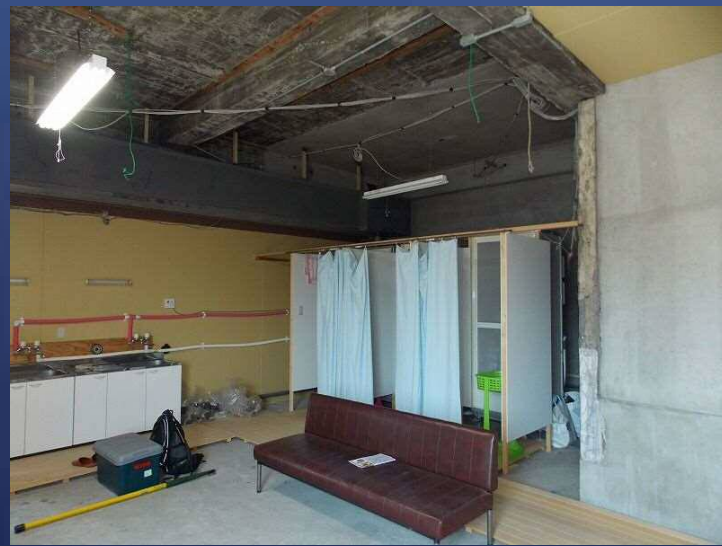
震災後 2013年12月時点



当社で調査した震災物件の状況 (1)



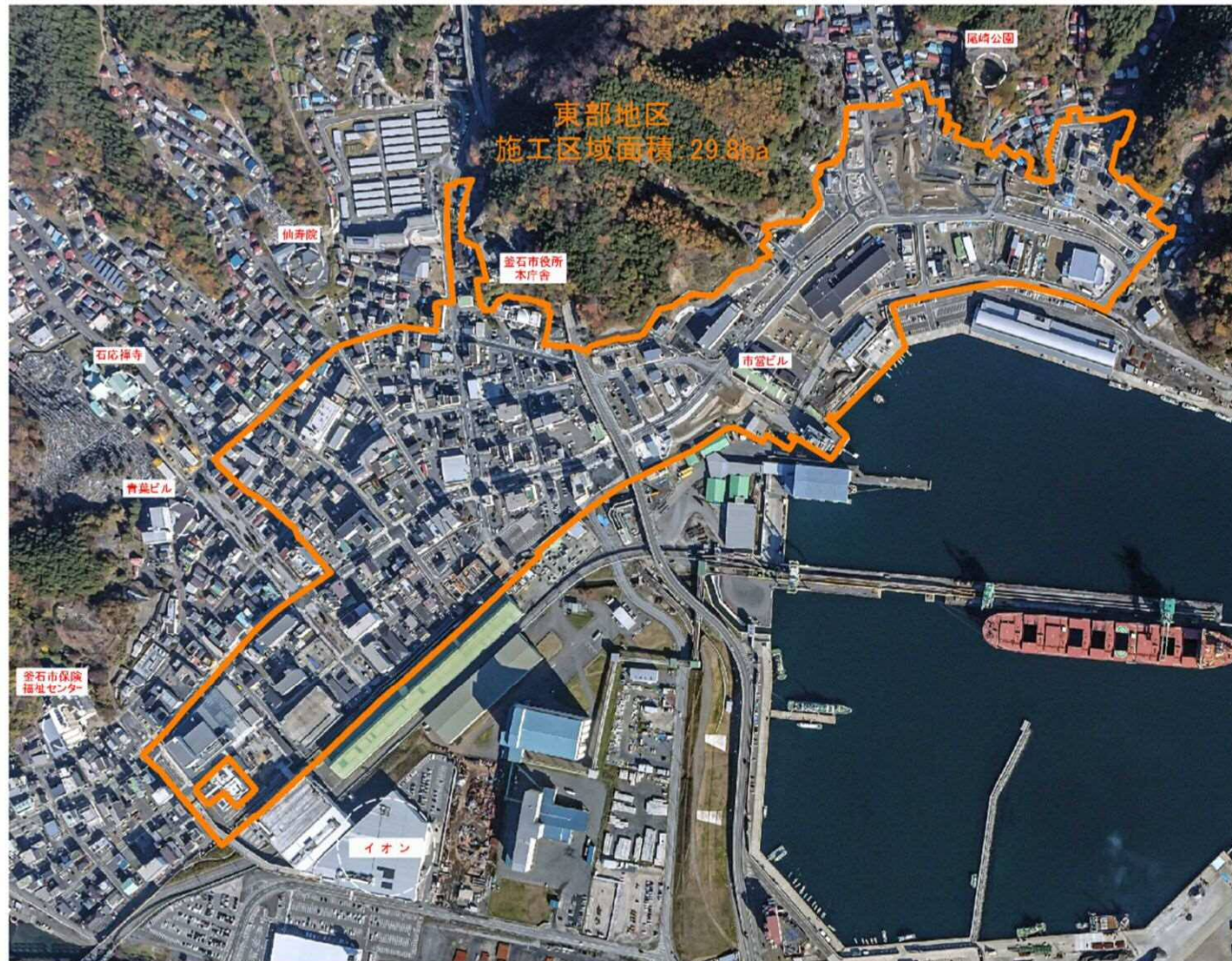
当社で調査した震災物件の状況 (2)



復興に向けた造成工事の状況

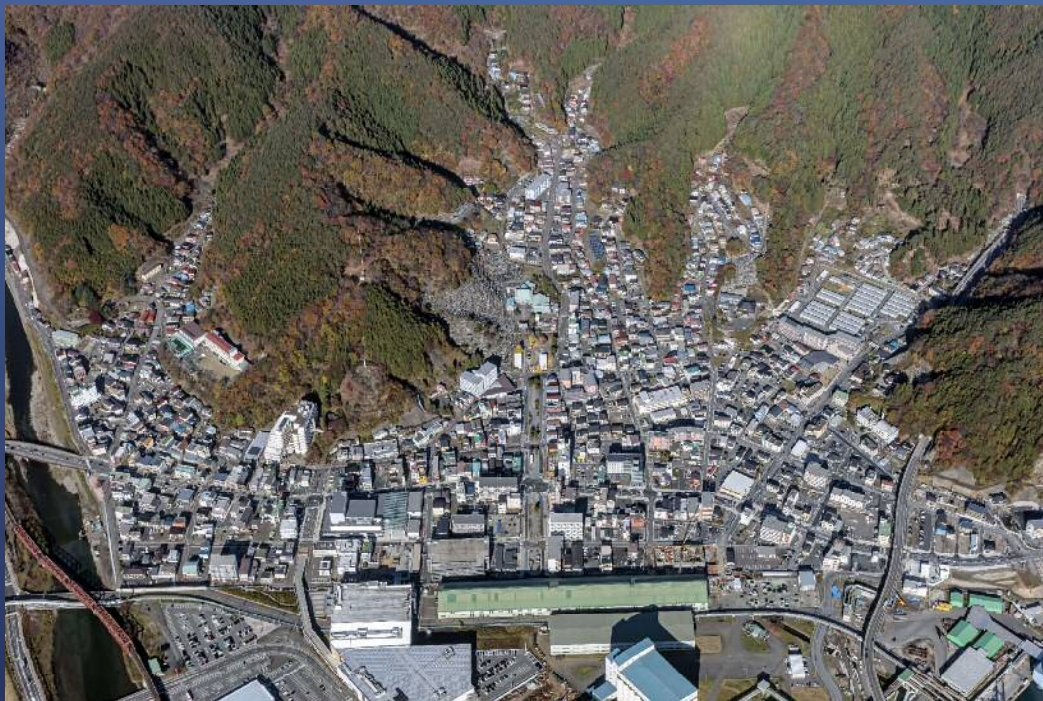


2018年11月時点



2018年11月時点

地区の西側



地区の東側



◆ 当社の復興事業への取組み

➤ 事例紹介

釜石市中央ブロック復興整備事業設計施工等業務

【事業の進め方：土地収用法を用いる】

事業区域設定



用地買収価格の算定



土地所有者の洗出し



用地の買い上げ交渉



計画案策定



対象者アンケート調査



造成工事

◆ 土地所有者の洗出し

➤ 地籍調査

土地一筆ごとの所有者、地番、地目、
面積などの情報



『地 籍』
(土地に関する戸籍)

市町村の自治体が主体となり、調査や測量によって明らかにすることを『地籍調査』
調査済の地区では、整理された図面と簿冊が登記所に整備

● 地籍調査の効果

- ・ 課税の適正化・公平化・・・正確な地目・面積等が把握
- ・ 隣接地とのトラブル回避・・・土地を購入し測量したら図面と相違
- ・ 公共工事における用地取得事務の効率化
- ・ 間伐等の森林管理に有効・・・境界が不明確だと森林管理に影響・所有者の高齢化
- ・ GIS活用・・・GIS構築のベースマップとして利用・属性情報の利活用
- ・ 大規模災害時の迅速な復旧・・・復元性のある地図を事前に備えておくことで迅速な復旧活動が可能

◆ 土地所有者の洗出し

➤ 地籍調査

進捗率は？

		対象面積 (Km ²)	実施面積 (Km ²)	進捗率 (%)
DID (人口集中地区)		12,255	3,011	25
DID以外	宅地	17,793	9,676	54
	農用地	72,058	52,968	74
	林地	184,094	82,943	45
合計		286,200	148,597	52

国土交通省 平成29年度末時点調べ

東北地方は？

青森県93% 岩手県91% 宮城県89% 福島県61%

全国的にみると、高い進捗率

愛知県は？ 13% (進捗率は大幅に遅れている)

◆ 土地所有者の洗出し

➤ 都市部で地籍調査が進まない要因は？

・ 調査に費用・時間がより多く必要となる

他の地区と比べて、一筆ごとの土地が細分化されている

権利関係が複雑なケースが多いため、境界確認に困難を伴う

・ 土地の資産価値が高く境界確認に時間を要する

土地に対する権利意識が強いことから、境界確認に多くの時間を要する

・ 住民の立会い協力が得られない

トラブルに繋がらないように隣人との接触を避けたいとの意識が強く、

立会い協力が得られない 等

◆ 土地所有者の洗出し

➤ 所有者特定的手段

・ 登記簿 所有者不明土地と判明



・ 住民票・戸籍謄本 自治体による調査

自治会長、民生委員等へのヒアリング



相続人の特定 『相関図』の作成



相続人の追跡調査（面会・電話・資料送付等）



相続人特定



財産管理人の選任

◆ 土地所有者の洗出し

➤ 所有者特定の問題点

- ・本地区で相続人対象者が100人を超えるようなケースが発生し、必要以上に時間と労力を要した
- ・所在が判明しても、震災の影響で市外・県外等へ移転 等



用地買収の停滞
復興事業の長期化
復興事業の難航

◆ 土地所有者の洗出し

➤ なぜ所有者不明土地が発生するのか

- ・ 既に誰も利用していない土地
- ・ 一定の費用が発生・・・登記費用・固定資産税・維持管理費
- ・ 該当地の価値に対して、手続き費用が大きいためメリットがない
- ・ 少子高齢化により、管理が物理的に困難
- ・ 相続登記は義務化されていない 等

◆ 今後の取組み

➤ 解決策は

地方整備局・法務局・地方公共団体・関係士業団体等が連携

➔ **所有者不明土地連携協議会を設立**

【構成員 中部地区】

【会員】

法務局
中部地方整備局
愛知県・・・
10会員

【準会員】

愛知県土地開発公社
愛知県道路公社
名古屋高速道路公社・・・
25会員

【協力会員】

弁護士会
司法書士会
土地家屋調査士会
不動産鑑定士協会
補償コンサルタント協会・・・
6会員

◆ 今後の取組み

➤ 解決策は

- 平成30年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用、積極的な活用のため、権利者探索の経験の浅い実務者向けの具体的な課題に即した平易な手引書や、空き地関連情報の外部提供等による利用希望者とのマッチングや適切な管理の促進方策についての運用マニュアル等を作成、取組みの普及を促進
- 「所有者が分からない土地」を「地域に役立つ土地」へと積極的に活用するため、地域福利増進事業に係る先進的な取組を支援しながら、事業手法の他地域への普及を促進
- 市町村実務者等のニーズを踏まえて、権利者探索等の土地関係業務に関する講習会、講演会等を全国で開催し、きめ細やかに市町村を支援

◆ 今後の取組み

➤ 解決策は

○運用マニュアル作成

- ・市町村職員に分かり易い『権利者探索の手引き』作成
- ・地方整備局担当者向けの『職員派遣対応マニュアル』作成

○地域福利増進事業の取組み

- ・所有者の探索、地域の合意形成、所有者不明土地の利用権設定
事業例：公園・直売所

○講習会、講演会

- ・地域のニーズを踏まえ、用地事務、所有者不明土地の管理・活用に関する講習会・講演会の開催
- ・職員派遣した市町村へのフォローアップ実施

◆ 今後の取組み

➤ 解決策は

○ 地域福利増進事業（地域に役立つ土地として活用）

特定所有者不明土地に対して、**土地使用权**を設定できる事業

都道府県知事が一定の公益性があると判断すれば、**最長10年間**の利用権を設定
道路、学校、病院、公園、被災者住宅、購買施設や文化教養施設等で地域周辺
で不足しているものなどを整備する事業が該当する



所有者が現れたら土地を現状回復して明け渡す
10年を超えても現れなければ期間延長も可能

◆ 今後の取組み

➤ 解決策は

令和元年6月1日 『所有者不明土地を円滑に利用する仕組み』 施行

所有者不明土地法が全面施行

課題解決に向けて、協議会が設立しスタート地点に立ったばかり

モデル対象事業の実施 等



自治体と土地や建物に精通した各関係者が連携して
所有者不明土地における課題に取り組む必要がある

ラグビーワールドカップ2019

大会日程：2019年9月20日～11月2日

20チーム 48試合

全国12都市で開催

(札幌市・岩手県釜石市・埼玉県熊谷市・東京都・神奈川県横浜市・静岡県・
愛知県豊田市・大阪府東大阪市・神戸市・福岡県福岡市・熊本県熊本市・
大分県)

釜石鵜住居復興スタジアム 収容人数約16,000人

(常設6,000人 仮設10,000人)

9月25日 フィジー 対 ウルグアイ

10月13日 ナミビア 対 カナダ

釜石鵜住居復興スタジアム

復興スタジアム建設中



復興スタジアム完成



◆当社が携わった釜石鵜住居復興スタジアム近隣における設計業務

根浜地区移転跡地多目的広場測量設計業務委託（A=1.5ha）

ラグビーワールドカップの出場チームが練習場として使用することも出来るように整備計画した
多目的広場設計業務

多目的広場造成状況



多目的広場完成



ラグビーワールドカップ2019

釜石市は・・・

- ・ 『自然に恵まれた魚の街』 『近代製鉄発祥の鉄の街』 『ラグビーのまち』
- ・ 東北で唯一、東日本大震災津波被災地で唯一の開催地
- ・ 市民有志による『ラグビーワールドカップ2019釜石誘致推進会』 発足から開催都市に決定

世界中から頂いた支援への感謝を伝え、復興の姿を発信

“スポーツの力”による地域の創生

スタジアムの建設場所

釜石市立鵜住居小学校で地元小中学校の児童約600人が津波の際に、手に手を取って駆け逃げた避難行動により、防災を象徴する場所『釜石の奇跡』として、広く注目された場所に建設



END