

令和2年7月29日

令和2年度 北陸地区所有者不明土地対策連携協議会 通常総会
報告事項

所有者不明土地に関する先進的な取組について ～新潟県粟島浦村の取組～

1. 取組の背景と概要

取組の背景

- ◆粟島浦村は、新潟市の北方63kmに位置する人口約360人の小規模離島
- ◆同村内浦地区では、八所神社が緊急避難場所に指定されているが、社や鳥居等の老朽化が進んでいる
- ◆令和元年6月の山形県沖地震では、住民は当神社に避難したが、余震に伴う避難所での二次被害が心配された
- ◆防災・減災の観点から、安全な避難場所(防災空地)の整備が望まれるが、同村は小規模離島であり、高台での平坦な土地が限られている

【位置図】



資料) 粟島浦村産業振興課より

【粟島浦村拡大全図】



【八所神社(指定避難場所)】



1. 取組の背景と概要

取組の概要

- ◆神社に隣接する土地(田畑、原野、宅地の計10筆)に避難場所の整備を計画しているが、所有者不明と見込まれる土地が4筆存在
- ◆これらの土地の所有者探索を行った上で、地域福利増進事業により防災空地を整備し、避難場所として指定する

【対象地の近隣図】



資料) googlemap に加筆

【防災空地整備イメージ】



整備前



整備後

2. 対象地の概要

- ◆所在:新潟県岩船郡粟島浦村
- ◆筆数:10筆
- ◆面積:1,383㎡
- ◆10筆のうち4筆の土地は、過年度の国土調査の際に所有者不明であった土地と同じ登記名義人となっている(国土調査の際には、一部相続人の所在が把握できず、戸籍調査を最後まで行えなかった)
- ◆当該4筆は相続登記未了だが、他の6筆(うち1筆は村所有)については全ての権利者が特定できている
- ◆当該4筆の状態としては、雑草が繁茂しており、うち1筆に2棟の建築物が存在している
- ◆当該建築物はいずれも未登記の物置であり、1つは2階建て、床面積69㎡、もう1つは1階建て、床面積20㎡未満となっている

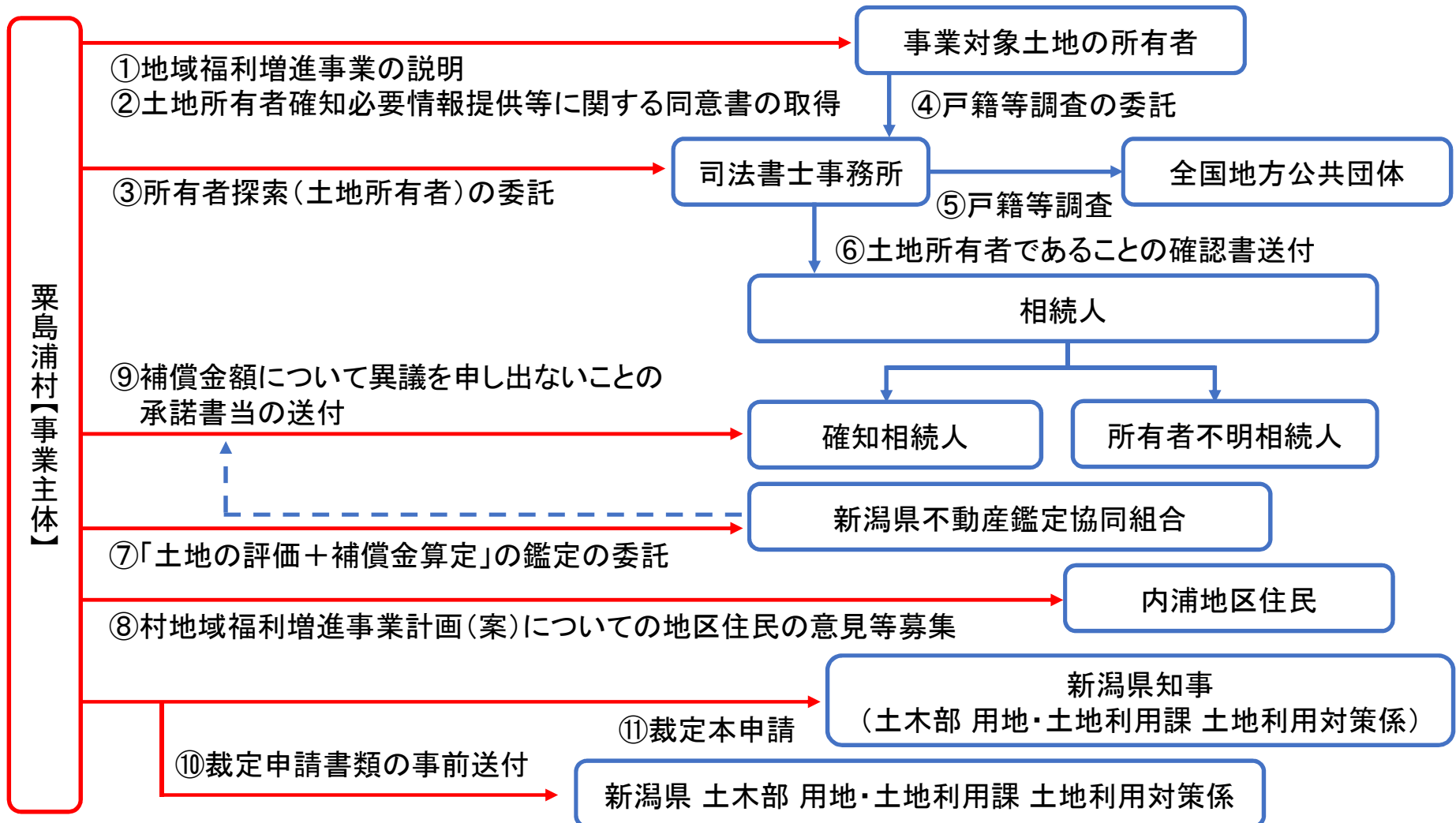
【対象地の状況】



左:2階建て
右:1階建て

3. 取組の流れ

- ◆村が地域福利増進事業の実施主体となり、事業対象地の所有者や地区住民への説明等を行う
- ◆土地所有者の探索は司法書士事務所に、土地の評価及び補償金の算定は新潟県不動産鑑定協同組合に委託する



4. これまでの取組の内容

地域との合意形成

- ◆当事業の対象となる登記簿上の土地所有者土地5世帯(9筆)中、4世帯(5筆)については、村内に住居しているため世帯訪問し、1世帯(4筆)については、近隣市在住のため電話により事業説明を行った
- ◆事業説明とあわせ、「土地所有者確知必要情報提供等に関する同意書」の提出を依頼した
- ◆住民の意見等を反映させるため、当事業を実施する内浦地区の住民に対して、事業計画案を配付し、パブリックコメントを実施した

所有者探索

- ◆司法書士事務所にて戸籍調査を実施し、現時点で相続人が61名にのぼることが判明
- ◆相続人に対して、郵送にて土地所有者であることの確認のための書面を順次発送している
- ◆司法書士事務所所有者不明土地の相談窓口を設置したことが、住民・司法書士事務所・村の間で良好な結果を生んだ

補償金算定

- ◆不動産鑑定士に対象地のうち所有者不明土地と思料される3筆の土地使用権(存続期間10年間)の補償金算定を業務委託した

5. 課題と今後の見通し

課題

- ◆事業区域内の土地1筆において、2階建て・床面積20㎡以上の建築物が存在することから、当該土地は「特定所有者不明土地」に該当せず、現状では使用権設定対象の土地とすることができない
- ◆当該建物が未登記であること、納税者は20年ほど前に他出し、未利用の物置であることから、納税者の了解を得て壊し、「特定所有者不明土地」に該当するようにすることも検討している
- ◆相続人が61人以上にもものぼるため、郵送作業や返送された書類をまとめる作業、電話対応など、司法書士事務所に委託しなければ事業の実施は困難

今後の見通し

- ◆令和2年度は、防災空地としての整備事業計画の検討を行うとともに、裁定申請の手続を進め、令和3年度に、防災空地としての整備事業を実施することを予定している