

東日本大震災被災地における復興まちづくりに係る土地を巡る状況について

都市研究センター主任研究員

吉田 英一

1. はじめに

東日本大震災からの復興に取り組んでおられる皆様方に敬意を表するとともに、被災地の早期の復興をお祈り申し上げます。

東日本大震災から4年を経過し、被災地においては、公共インフラの復旧がおおむね計画どおりに進捗し、道路、鉄道、上下水道、電機、通信等は、一部を除いて復旧した。

また、住宅再建についても工事の促進が図られており、土地利用の面においても復旧・復興の進捗が見られつつある。

東日本大震災からの復興まちづくりについては、土地に関する様々な問題がその妨げになることが懸念されてきた。

本稿においては、東日本大震災において特に甚大な被害を受けた岩手県、宮城県及び福島県内における復興まちづくりに係る土地を巡る状況をご紹介しますとともに、土地利用に関し、被災地において先行的に顕在化し、今後、全国的に課題となることが見込まれる事項について若干の考察を加えることとしたい。

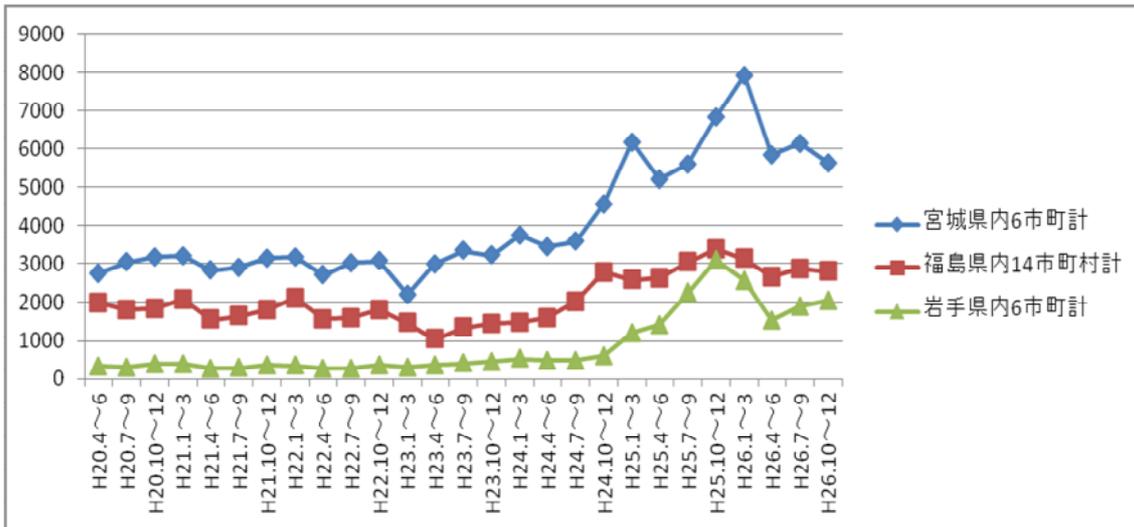
2. 土地取引の動向

まず、復興まちづくりに関する事業が行われる被災地における土地取引の動向について述べることにする。

東日本大震災により特に甚大な津波被害を受け、多くの復興まちづくりに関する事業への取組が行われている岩手県内の宮古市、大船渡市、陸前高田市、釜石市、大槌町及び山田町の6市町、宮城県内の仙台市、石巻市、気仙沼市、東松島市、女川町及び南三陸町の6市町並びに原子力災害に伴う避難指示区域も含めた福島県内の福島市、いわき市、相馬市、南相馬市、新地町、飯舘村と同県双葉郡の広野町、楡葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町及び葛尾村の14市町村における平成20(2008)年4月から平成26(2014)年12月までの土地取引件数を、それぞれ四半期ごとに合計し、その推移を見ると、図表1のとおりであった。

【図表1】岩手県内6市町、宮城県内6市町及び福島県内14市町村における土地取引件数の推移

単位：件



注1：「岩手県内6市町」とは、岩手県宮古市、大船渡市、陸前高田市、釜石市、大槌町及び山田町である。

注2：「宮城県内6市町」とは、宮城県仙台市、石巻市、気仙沼市、東松島市、女川町及び南三陸町である。

注3：「福島県内14市町村」とは、福島県福島市、いわき市、相馬市、南相馬市、新地町、飯舘村、広野町、楡葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町及び葛尾村である。

注4：平成26年12月分は暫定値である。

資料：「土地取引規制基礎調査概況調査結果」（国土交通省）より作成

これによると、上記の岩手県内6市町、宮城県内6市町及び福島県内14市町村における土地取引の件数は、いずれも、東日本大震災前の比較的安定した状況が変化し、平成24（2012）年10～12月期には増加し始め、平成25（2013）年10月から平成26（2014）年3月までの期間にいったんピークを迎え、その後も、震災前と比べれば高水準のまま推移している状況にある。

平成26（2014）年11月19日の第47回岩手県土地利用審査会資料

（http://www.pref.iwate.jp/dbps_data/material/files/000/000/030/738/47shiryuu2.pdf）によれば、上記の岩手県内6市町を含む同県の沿岸12市町村における同年7月～9月期の土地取引について、個人・法人の取引件数は「平成25年10月～12月をピークに減少傾向にあるが、震災前（平

成22年10月～12月）の約2倍弱であり、依然として高い水準」とされ、地方公共団体・国等の取引件数は取引件数の「全体の約7割」を占め、「主に防災集団移転促進事業に伴う移転元（宅地）の買取りによる」とされている。

また、同資料において、岩手県内における法人による土地取引については「ハウスメーカーや宅建業者による分譲・仲介用等の取得が継続。一方、被災企業の取得は減少」とされ、その利用目的については「ハウスメーカー等による分譲・仲介用の取得、復興工事関連業者による事業用地等の取得、被災企業の再建用地等の取得等、概ね適正な利用目的」とされている。

【図表 2】盛岡地方法務局（盛岡第 2 合同庁舎）



資料：筆者撮影

宮城県内の土地取引については、平成 26（2014）年 11 月 19 日の宮城県土地利用審査会資料 1「最近の土地取引動向」（<http://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/282988.pdf>）によれば、「県全体の土地取引件数は震災後大幅に増加」とされている。

また、同資料によると、同年 1 月から 7 月までの間における同県全体の買主の区分別の土地取引件数は、国等（国、独立行政法人都市再生機構、日本勤労者住宅協会など）4%、地方公共団体等（市町村、都道府県、地方住宅供給公社、地方道路公社、土地開発公社など）34%、個人 46%、民間法人 16%であり、津波浸水地域の買収、用地買収等地方公共団体による取引件数が急増したとされている。

さらに、宮城県内の沿岸部については「地方公共団体による用地買収が多い。主に津波浸水地域の買収等の活発化によるもの」とされ、同県内の内陸部については「個人、法人による取引が 9 割以上。主に個人の移転需要や民間法人等の参入等によるもの」とされており、宮城県内の国土利用計画法

（昭和 49 年法律第 92 号）による届出に係る大規模土地取引（50,000 m²以上）については、面積ベースで見るとその利用目的の多くは「土砂採取」から「太陽光発電用地」等へ」となったものとされている。

【図表 3】仙台法務局（仙台第 3 法務総合庁舎）



資料：筆者撮影

また、福島県内の土地取引については、第 96 回福島県土地利用審査会（平成 26 年 10 月 14 日）の議事録

（<http://www.pref.fukushima.lg.jp/uploaded/attachment/90846.pdf>）によれば、「地価に関しては投機的な動きではない」とされている。

【図表 4】福島地方法務局（福島合同庁舎）



資料：筆者撮影

3. 復興まちづくりに関する事業用地の取得状況

岩手県、宮城県及び福島県における防災集団移転促進事業に伴う移転先の用地取得状況（平成26（2014）年11月末時点）を、面積ベースの用地取得率で見ると、平成25（2013）年9月からの約1年間で約48%から約91%（岩手県83%、宮城県95%、福島県82%）へと上昇し、未取得の用地についてもおおむね地権者の同意を得ている状況となった（住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース（第8回会合）「これまでの加速化措置のフォローアップ」関係省庁説明資料 平成27（2015）年1月16日 p36

http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20150116_tf8_siryou_u2.pdf）。

災害公営住宅用地についても、福島県分は全体計画未定のため除外されているものの、用地確保済戸数の割合が平成24（2012）年11月末時点での32%から平成26（2014）年12月末時点で85%となった（復興の現状と取組【基礎データ集】平成27（2015）年3月10日 復興庁

http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-1/20150310_genjyo.pdf）。

このような状況を踏まえると、前記の岩手県内6市町、宮城県内6市町及び福島県内14市町村における土地取引件数の増加の主たる要因となった国、地方公共団体等による復興まちづくりに関する事業用地の取得は、現状では、相当程度進捗し、件数としてのピークは越えたものと思われる。

ただ、前記の第47回岩手県土地利用審査会資料

（http://www.pref.iwate.jp/dbps_data/material/files/000/000/030/738/47sankoushiryou.pdf）によると、同県の事業については、平成26（2014）年9月30日現在で、用地取得済みが38%、用地交渉中が32%、用地交渉前25%、調査未了5%であり、今後取得が必要な権利者調査が完了している事業用地約4,800件のうち、約1,400件（全体の約30%）に相続未処理や多数共有の土地等があるとされている。

【図表5】盛岡地方法務局宮古支局（宮古合同庁舎）



資料：筆者撮影

宮城県においても、「災害復旧・復興事業に係る用地取得（約13,300筆）については、数次相続地や多数者共有地など、取得が困難であると思われる土地が約2,300筆あり、土地収用法に基づく裁決申請を視野に入れた対応が必要」とされている（宮城県ホームページ「災害復旧事業の事業認定について」平成26（2014）年5月14日 <http://www.pref.miyagi.jp/release/ho20140514-8.html>）。

政府においても、「用地取得については着

実に進捗しており、課題は特定地区における難航事案の対応に移行してきている」とし、追加的な対策として「用地取得が完了していない箇所の原因を把握し、財産管理制度や土地収用制度の活用といった対策について、市町村をきめ細やかに実務支援（「用地加速化支援隊」）」を掲げている（「住宅再建・復興まちづくりの隘路打開のための総合対策」のポイント 平成 27（2015）年 1 月 16 日

http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20150116_sogotaisaku_happyou.pdf）。

このように、今後の復興まちづくりに関する事業用地の取得は、事情があつて困難を伴うものが中心となると見込まれることから、これまで用地取得加速化のために講じられてきた措置がその効果を十分に発揮することが従来にも増して期待されるところである。

【図表 6】福島地方法務局いわき支局・富岡出張所（いわき地方合同庁舎）



資料：筆者撮影

4. 防災集団移転促進事業による移転元地等利用の検討状況

防災集団移転促進事業においては、地方公共団体が移転先となる住宅団地を整備し、

被災者の住居の移転に要する費用、住宅用地の取得や住宅建設に対して助成しつつ、整備した住宅団地の住宅用地の譲渡等を行うとともに、被災した移転促進区域内の宅地等を買収することとなる（「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」（昭和 47 法律第 132 号））。

国はこの防災集団移転促進事業に対して補助金を交付するが、「住居の集団的移転が行われた後に、再び津波等の災害に対して脆弱な構造の住宅が建設されることがないよう、移転跡地を建築基準法第 39 条第 1 項に基づく災害危険区域に指定し、条例による建築制限を行うことが補助要件となっている」（「平成 23 年度国土交通白書」第 1 章 震災からの復興と国土交通行政の転換 第 1 節 震災からの復興 4 復興まちづくりの推進

<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h23/hakusho/h24/html/n1114000.html>）。

東日本大震災については、国は補助金に代えて復興交付金を交付することができることとされており（「東日本大震災復興特別区域法」（平成 23 年法律第 122 号）第 78 条第 2 項及び第 3 項）、この復興交付金についても、「移転促進区域内に所在するすべての住宅の用に供されている土地（現に住宅の用に供されている土地及び東日本大震災により滅失した住宅又は当該災害により損壊したため取り壊した住宅の用に供されていた土地等をいう。以下同じ。）を買収すること」及び「当該事業により取得した土地の区域を、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域として、建築禁止である旨を条例で定めると

ともに、当該区域に係る防災植林その他の措置を講ずること」が交付金の交付要件とされている(「東日本大震災復興交付金交付要綱(国土交通省)」p.120 附属編 交付対象事業及び国費の算定方法 20 防災集団移転促進事業」7

http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-14/koufuyoukoufuzokuhen_20140401.pdf)。

したがって、防災集団移転促進事業により市町村が買収した土地(移転元地)等の区域は、災害危険区域に指定され、一定の建築が制限されるとともに、公有地と民有地が混在するケースが多いこととなる。しかも、被災地の多くでは、人口が減少し、移転先となる住宅団地の整備等により新たな市街地が拡大したり、中心となる市街地が移動したりしている。

このため、かねてから、防災集団移転促進事業により市町村が買収した移転元地等の区域のあり方や活用が課題と認識されてきた。

「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」により、市町村が防災集団移転促進事業を行おうとする場合には、集団移転促進事業計画を策定し、国土交通大臣の同意を得なければならない(同法第3条第1項)、当該集団移転促進事業計画においては、「移転促進区域内における農地、宅地その他の土地(以下「農地等」という。)の買取り及び植林その他農地等の利用に関する事項」、すなわち移転元の利用について定めるものとされている(同条第2項)。

この移転元の利用計画については、集団移転促進事業計画の策定当初から具体的に

明確にすることは困難であり、その記載は、大まかな方向性を示し、又は例示を挙げる等にとどまる場合も多い。

政府においても、「防災集団移転促進事業による移転元買取地のあり方が課題」とし、その追加的な対策として、「防災集団移転促進事業の移転元地のあり方や活用についての検討の一助となるよう、移転元地を有効活用している事業実施例や関連する施策を紹介する事例集を作成」することとした(「住宅再建・復興まちづくりの隘路打開のための総合対策」のポイント 平成 27 (2015) 年1月16日

http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20150116_sogotaisaku_happyou.pdf、住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース(第8回会合)平成27(2015)年1月16日 参考資料「防集元地の活用に関する事例集」http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20150116_motochi_jireisyu.pdf)。

関係市町村においても、移転元地等の具体的なあり方や活用についての検討に着手している。

関係市町村の各種の計画等を見ると、その具体化の熟度は様々であるが、想定されている又は期待されている土地利用としては、たとえば、公園・緑地(津波防災緑地、復興祈念公園等)、広場、防災林・防潮林、保安林、漁業関連用地、農地、農業用施設用地、物流施設用地、工業用地、商業用地、観光施設用地、公共施設用地、自然的土地利用などが挙げられている。

また、岩手県山田町は、移転元地の一部について、その利用を希望する事業者の募

集を行い(「山田町防災集団移転促進事業移転促進区域の利用者募集」2014年12月15日 山田町

<http://www.town.yamada.iwate.jp/osiras/itensokushin-bosyu/itensokushin-bosyu.html>)、同県大槌町は、同町が買い取った災害危険区域の活用アイデアの募集を行っている(「防災集団移転等跡地(危険区域)の今後の活用に関するアイデア募集について」2015年4月20日 大槌町 <http://www.town.otsuchi.iwate.jp/docs/2015041700046/>)。

「移転元地利活用状況(平成27年3月末時点)について」(平成27年4月2日 宮城県復興まちづくり推進室

<http://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/302036.pdf>)によれば、平成27(2015)年3月末現在で、宮城県内の買取対象の防災集団移転元地1,142haのうち、その土地利用転換のための事業着手済みの土地が43%、計画策定中が14%であり、平成26(2014)年8月調査に比べ、それぞれ、15ポイントの増加、11ポイントの減少となっている。また、同資料によれば、事業着手済みの土地利用別内訳は、産業が49%と高く、公共施設用地が25%、公園・緑地が19%、農地が5%、森林とその他が1%づつとなっており、事業別内訳は、土地区画整理事業36%、農地整備事業24%、都市公園事業13%の順となっている。

さらに、今後の課題として、同資料においては、「当面現状維持とされている地域について、残存する民間宅地も含めて、地域全体の中長期的な土地利用方針を検討していく必要がある」、「草刈りほか、公有財産の維持管理のレベルやその手法、民間活力

の導入などについても検討していく必要がある」とされている。

また、「宮城県復興まちづくり通信 vol.16」平成26年9月発行 宮城県土木部復興まちづくり推進室

<http://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/273625.pdf>)においては、今後の課題として、次の4点が挙げられている。

- ①「産業用地への商業者、企業など具体的な事業者誘導」
- ②「計画策定中地区の事業化」
- ③「現状維持の土地に関する管理計画及び維持管理費用の想定・低減策の検討」
- ④「現状維持の土地について、地域住民との対話を通じた地域による活用・管理の可能性検討」

これらの事項は、他の東日本大震災の被災地についても、おおむね同様に今後の課題となるものと見込まれる。

なお、被災地においては、防災集団移転促進事業による移転元地等のほかにも、土地区画整理事業施行後の土地や面的整備事業の対象とされなかった土地において再建築や自主再建が速やかに行われない場合には、その活用・管理のあり方が課題となる。

【図表7】仙台法務局石巻支局



資料：筆者撮影

5. 土地を目的とする訴え等の動向

(1) 土地を目的とする訴え及び筆界特定事件

東日本大震災においては、津波等に伴い土地の境界が不明となった地域や、地殻変動に伴い土地が移動した地域が生じた。また、行方不明者や避難先が把握できない遠方への避難者も多数発生した。

このため、土地の境界が不明確なままとなり、復旧・復興関係事業の妨げとなることが懸念されたことから、「東日本大震災復興特別区域法」において、国による地籍調査の代行に係る「国土調査法」（昭和26年法律第180号）の特例、筆界特定の申請者に係る「不動産登記法」（平成16年法律第123号）の特例等が設けられた。

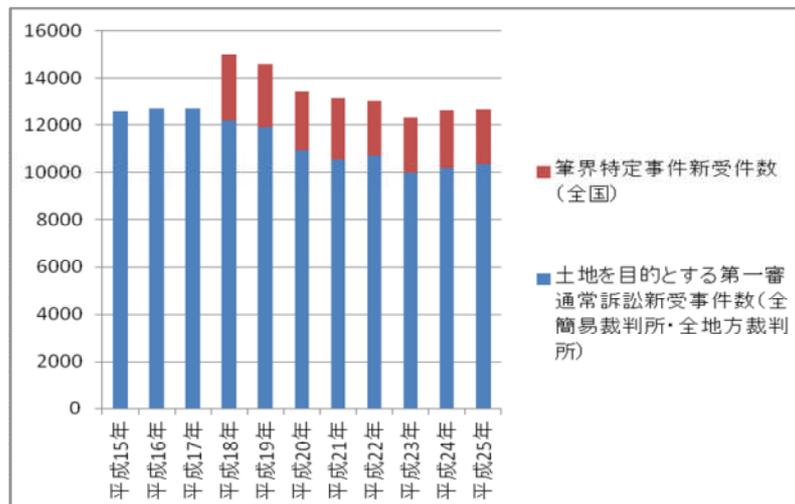
筆界特定に関する制度は、土地の筆界の迅速かつ適正な特定を図り、筆界をめぐる紛争の解決に資するため、平成17年4月に公布された「不動産登記法等の一部を改正する法律」（平成17年法律第29号）により創設されたものであり、土地の所有権

登記名義人等の申請により、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員による調査及びその意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度である（不動産登記法第6章）。

「東日本大震災復興特別区域法」による「不動産登記法」の特例は、この筆界特定制度の申請者について、土地所有者に限定することなく、復興整備事業の実施主体による申請を可能にすることとしたものである。

全国における筆界特定事件の件数の動向を、土地を目的とする訴えに係る第一審通常訴訟新受事件数（全簡易裁判所・全地方裁判所）の推移と合わせて見ると、図表8のとおりであり、筆界特定制度の創設は、土地を目的とする訴えの減少等の効果を発揮しているものと考えられる。また、東日本大震災の発生後も全国的には大きな変化は生じていないように見受けられる。

【図表8】土地を目的とする訴えに係る第一審通常訴訟新受事件数（全簡易裁判所・全地方裁判所）と筆界特定事件新受件数（全国）の推移 単位：件



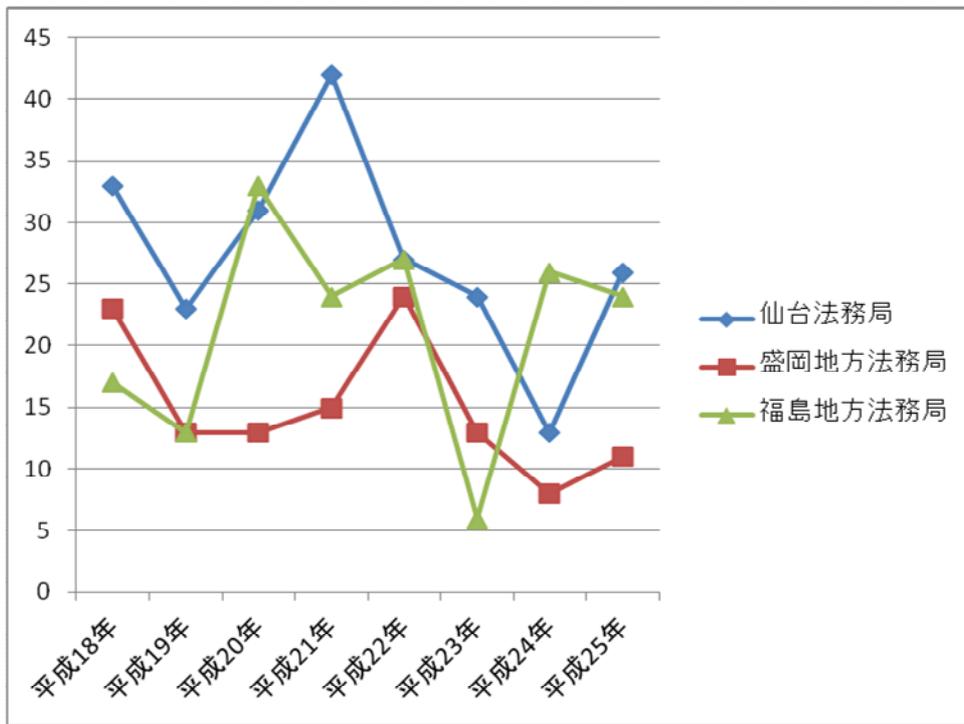
資料：土地を目的とする訴えに係る第一審通常訴訟新受事件数（全簡易裁判所・全地方裁判所）は、司法統計年報 民事・行政事件編より作成
 筆界特定事件新受件数（全国）は、法務省 登記統計年報より作成

仙台・盛岡・福島地方法務局管内ごとの筆界特定事件新受件数の推移を見ると、東日本大震災発生直後は、新受件数がいったん減少したものの、次第に回復する傾向にある。（図表9）

このように、土地を目的とする訴え及び筆界特定事件の状況から見る限り、現時点においては、被災地における筆界に関する紛争が震災前と比較して著しく増加しているものとは見受けられない。

【図表9】筆界特定事件新受件数（仙台北務局・盛岡地方法務局・福島地方法務局）の推移

単位：件



備考：法務省 登記統計年報より作成

東日本大震災前の平成21年度末の時点で、岩手県、宮城県及び福島県の地籍調査の進捗率は比較的高く（岩手県：90%、宮城県：87%、福島県：61%、全国：49%）、東日本大震災による津波浸水地域の約9割で地籍調査が実施済みであった（「平成23年版 土地白書」第1部 土地に関する動向 第2章 東日本大震災の影響と復興に

向けての課題 第2節 今後の復興の前提となる土地を巡る課題 1 土地の境界確定）。

前記の土地を目的とする訴えに係る訴訟及び筆界特定制度のいずれもが、現時点では著しい増加を見せていないことは、大規模災害後の復興に伴う境界紛争防止に関する地籍調査の有効性を示す可能性があるよ

うに思われるが、今後の状況の推移に注意する必要がある。

なお、「東日本大震災復興特別区域法」により設けられた筆界特定の申請者に係る「不動産登記法」の特例は、その後制定された「大規模災害からの復興に関する法律」（平成25年法律第55号）にも受け継がれ、東日本大震災に限らず、今後の大規模災害からの復興のためにも適用されることとなった。

大規模災害の被災地に限らず、全国的に空き地が増加するなど適切な土地の管理が課題となっていくと考えられる中では、さらに一定のまちづくりに関する事業についても同様の措置を講ずる余地がないか検討が期待される。

【図表 10】盛岡地方法務局大船渡出張所



資料：筆者撮影

（2）土地家屋調査士会 ADR センターにおける相談・調停

土地の筆界に関する紛争については、前記の訴訟及び筆界特定制度以外にも、その解決のための手段として、土地家屋調査士会 ADR センターにおける相談・調停がある。

平成16年12月に公布された「裁判外紛争解決手続の利用促進に関する法律」（平成16年法律第151号）に基づき、民事紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続をいう。）の業務に関する法務大臣の認証制度等が設けられた。

また、前記の「不動産登記法等の一部を改正する法律」（平成17年法律第29号）により「土地家屋調査士法」（昭和25年法律第228号）の一部が改正され、土地家屋調査士の業務として、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣の指定を受けた団体が行う民事紛争解決手続についての代理（弁護士との共同受任に係る事件に関するものに限る。）等が追加された。

全国の土地家屋調査士会においては、ADR センター（ADR: Alternative Dispute Resolution「裁判に代替する紛争解決手段」の略称）を順次設立し、「土地家屋調査士法」に基づく法務大臣の指定を受けて当該民事紛争解決手続に関する業務を行うこととし、また、「裁判外紛争解決手続の利用促進に関する法律」による法務大臣の認証も受けた

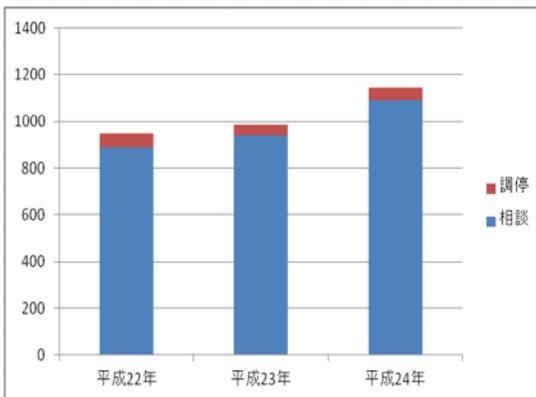
ものも存在するところである。

この ADR センターは、平成 25 年 6 月をもって、全国 50 の土地家屋調査士会すべてに設立され、東日本大震災において特に甚大な被害を受けた岩手県、宮城県及び福島県の土地家屋調査士会内の ADR センターは、それぞれ、平成 21 年 2 月、平成 19 年 8 月、平成 21 年 10 月に法務大臣の指定を受けている。

この土地家屋調査士会 ADR センターの相談・調停件数（全国）の推移を見ると、相談件数は次第に増加している。（図表 11）

【図表 11】土地家屋調査士会 ADR センター相談・調停件数の推移（全国）

単位：件



	平成22年	平成23年	平成24年
相談	887	941	1092
調停	62	45	52
計	949	986	1144

資料：「土地家屋調査士白書 2014（平成 26（2014）年 3 月）日本土地家屋調査士会連合会」p. 29 より作成

岩手県、宮城県及び福島県の土地家屋調査士会においては、東日本大震災の被災者への支援活動として、無料相談等を実施しており、「相談会初期の段階では、（中略）土地家屋調査士の相談案件としては少ない

状況であったが、復興計画が具体化してきたあたりから、相談内容が登記に関する案件、境界問題、土地利用、住宅建築関係等にシフトしてきたように思える」とのことである（「土地家屋調査士白書 2014（平成 26（2014）年 3 月）日本土地家屋調査士会連合会」p.96）。

今後、復興まちづくりに係る土地を巡る紛争の増加につながるかどうか注視していく必要がある。

（3）不在者等財産管理制度

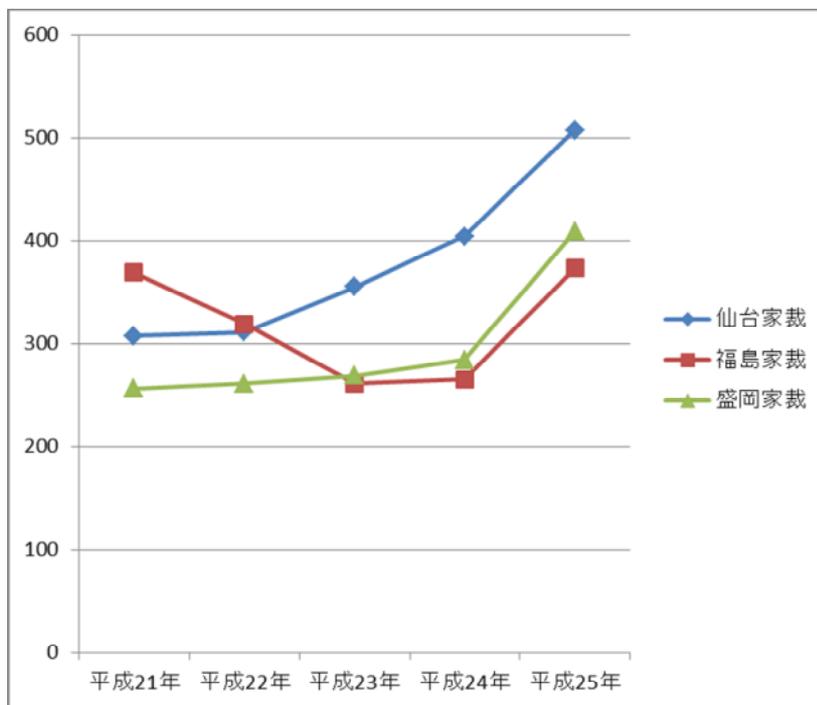
政府においては、住宅再建・復興まちづくりのための用地取得に関連して、所有者不明、相続手続未了（遺産分割協議中）等の取得困難な用地が多く存在することを踏まえ、不在者財産管理制度・相続財産管理制度（以下「不在者等財産管理制度」という。）の円滑な活用を図ることができるよう財産管理人候補者確保の要請等の措置を講じてきた（平成 27（2015）年 1 月 26 日 復興庁：「住宅再建・復興まちづくりの隘路打開のための総合対策」（これまでの加速化措置のフォローアップと追加措置）

http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20150116_sogotaisaku_point.pdf）。

不在者等財産管理制度に係る家事審判の仙台家庭裁判所、福島家庭裁判所及び盛岡家庭裁判所における新受件数の推移は、図表 12 のとおりである。

【図表 12】 仙台家庭裁判所、福島家庭裁判所及び盛岡家庭裁判所における家事審判事件（「不在者の財産の管理に関する処分」及び「相続財産管理人選任等（相続人不明）」）の新受件数の推移

単位：件



	家庭裁判所	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
不在者の財産の管理に関する処分	仙台家裁	129	124	125	117	168
	福島家裁	163	138	92	114	158
	盛岡家裁	104	83	101	88	190
	3家裁計	396	345	318	319	516
	全国総数	9504	8769	8233	8358	8194
相続財産管理人選任等（相続人不明）	仙台家裁	178	187	230	287	339
	福島家裁	206	181	169	151	215
	盛岡家裁	152	178	168	196	219
	3家裁計	536	546	567	634	773
	全国総数	12883	14069	15676	16751	17869
合計	仙台家裁	307	311	355	404	507
	福島家裁	369	319	261	265	373
	盛岡家裁	256	261	269	284	409
	3家裁計	932	891	885	953	1289
	全国総数	22387	22838	23909	25109	26063

資料：司法統計年報家事事件編より作成

仙台家庭裁判所においては東日本大震災後早い時期から新受件数が増加しており、盛岡家庭裁判所においても平成 25 年には急増した。福島家庭裁判所においては、東日本大震災直後は、件数が減少したものの、平成 25 年には震災前の平成 21 年水準を超

えた。

今後の動向を注視する必要がある。

また、これまでに政府によって講じられた措置が十分な効果を発揮することを期待したい。

なお、不在者財産管理制度・相続財産管

理制度については、拙稿「まちづくりにおける不在者等財産管理制度の活用について」(2013年12月アーバンスタディ57号 http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u57_05.pdf) を参照頂ければ幸いです。

6. おわりに

東日本大震災被災地に見られる空き地等をいかにして有効に活用していくかという課題や所有者不明の土地等に関わる問題は、今後、過疎化が進行する地域、コンパクトシティ化が進む都市郊外地域等においても課題となっており、今後、人口が減少していく中、全国的に一層深刻化していくことが見込まれる。

このため、平時のうちから、これらの問題に対処していくことが必要となる。

空き地等の有効活用を図るためには、企業誘致、起業の促進、都市開発事業に対する支援等や各種の地域振興策と併せて、地元関係業界との連携による積極的な情報提供等を通じ、そのような有効利用に取り組む事業主体を見出していくとともに、有効活用につながるような一般的な環境整備と個別具体的な助言・援助・協力を行うことが一層必要となろう。

防災集団移転促進事業に係る移転元地等の利用に当たっては、公有地と民有地の一体的利用も考慮に入れなければならない。民間による公共空間の利用と公共による民間空間の利用のオーバーラップを容易にする方法を考える必要がある。このような公有地と民有地の一体的利用も被災地に限らない課題である。

さらには、土地を買い取らず、建物への投資も最低限でありながら経済的な価値を生む低密度の利用方法を考えることや、条件に応じて自然的土地利用を図ること、それでもなお利用されない空き地については、中長期的にその利用を考えることとし、その間に見込まれる弊害の除去・軽減に資するような暫定的な利用についても検討しておくことも必要となる。

当該地域内の土地の利用方法として適切でない土石・廃棄物・再生資源等の物の堆積など粗放利用の防止を図っておくことも重要である。「景観法」(平成16年法律第110号)に基づく景観計画区域内における行為の規制や景観協定等の既存制度の活用や新たな仕組みの検討などが求められることとなる(拙稿「まちづくりにおける市街地環境保全のための協定制度の活用について」都市研究センター研究コラム

Research Memo 平成26(2014)年11月 http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_08.pdf)。

また、所有者不明の土地について、平時からその不在所有者を探索する手続を確立しておくことが必要と思われる。具体的には、遠隔地での調査を要請することができる仕組みの準備や調査に必要な資料収集等の権限、不在者財産管理制度・相続財産管理制度の活用や連携などが考えられよう。

境界不分明な土地についても、平時から境界の特定を進めておくことが重要であり、地籍調査の一層の推進や個人の利害関係だけに依存せずに筆界特定を推進する方策も必要となろう。

関係各方面における今後の検討と取組に期待したい。

<参考文献>

・「防災集団移転促進事業の現状と課題」レファレンス 平成 26 (2014) 年 12 月号 著者: 福田 健志 (国立国会図書館 調査及び立法考査局 国土交通課) (国立国会図書館ウェブサイト

http://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo_8841940_po_076709.pdf?contentNo=1&alternativeNo=

o=)
・「被災 3 年後の復興における土地利用計画的課題—超低密市街地の汎発—」土地総合研究 第 22 巻第 3 号 2014 年 夏 一般財団法人 土地総合研究所 P47 著者: 姥浦 道生 (東北大学准教授) (http://www.lij.jp/html/jli/jli_2014/2014summer_p047.pdf)

・「過疎緩和のための集落移転は現実的な選択か」人と国土 21 11 月号・第 40 巻第 4 号 一般財団法人 国土計画協会 p.20 著者: 林 直樹 (東京大学大学院農学生命科学研究科 特任助教)

・「災害危険区域と防災集団移転促進事業に関わる課題群」日本災害復興学会誌 復興 通巻 第 9 号 (Vol.5 No.3) 編集: 日本災害復興学会学会誌編集委員会 発行: 日本災害復興学会 発行日: 2014 年 3 月 31 日 (ウェブ掲載 2014 年 4 月 11 日) 著者: 増田 聡 (東北大学大学院経済学研究科 教授)

(<http://f-gakkai.net/uploads/gakkaishi/09-1-11.pdf>)

・「復興 4 年間の現状と課題 平成 27 年 3 月 10 日」復興庁

(http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-1/150313_gennyoutokadai.pdf)

・「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース (第 8 回会合) 資料 2 これまでの加速化措置のフォローアップ 関係省庁 説明資料 平成 27 (2015) 年 1 月 16 日」

(http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20150116_tf8_siryou2.pdf)

・「住宅再建・復興まちづくりの加速化措置のフォローアップ (用地取得) 平成 26 年 9 月 2 日」復興庁

(http://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20140902_kasokuka_vouchifupdf)

・「公共インフラの本格復旧・復興の進捗状況 (平成 26 年 6 月末時点)」復興庁

(http://www.reconstruction.go.jp/20140801_fukkoshihyo.pdf)

・「土地取引規制基礎調査概況調査」国土交通省 (<http://tochi.mlit.go.jp/torihiki/torihiki-kensu>)

・「土地取引規制基礎調査 概況調査報告書 (平成 26 年 1 月~12 月)」宮城県震災復興・企画部地域復興支援課

(<http://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/303511.pdf>)

・「東日本大震災の被災地における集団移転促進事業計画策定済地区一覧 (平成 26 年 3 月末現在)」国土交通省

(<http://www.mlit.go.jp/common/001034434.pdf>)

・「司法統計 年報」

(http://www.courts.go.jp/app/sihotokei_jp/search)

・「登記統計年報」法務省

(http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html)

・「土地家屋調査士白書 2014」(平成 26 (2014) 年 3 月) 日本土地家屋調査士会連合会

(<http://www.chosashi.or.jp/gaiyou/disclosure.html>)

・「平成 23 年版 土地白書」

(<http://www.mlit.go.jp/statistics/file000006.html>)