

所有者不明土地の利用の円滑化のための 制度について

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について
都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧(2月)

※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定

上限10年/一部事業20年

(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(出典)杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典)農研機構
直売所(購買施設)



再エネ発電設備 など

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について
市町村長が確知所有者に勧告・命令



豪雨の度に
土砂崩れが多発

確知所有者がいない場合、
権限上実施できない場合等は

市町村長が代執行



瓦礫の放置

民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
民法に基づく管理命令等を裁判所に請求

※ 利害関係にかかわらず請求が可能(特例)

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任
管理人による管理を実施(裁判所の許可があれば売却も可)

対象:所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、
所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、
相続財産管理制度、不在者財産管理制度

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 固定資産課税台帳などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策計画の作成制度
(市町村作成・計画に基づく事業を国が予算補助)

所有者不明土地対策に取り組む法人の指定制度
(市町村長指定・法人に公的信用力を付与)

所有者不明土地の利用の円滑化に関する仕組み

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

対象の所有者不明土地

反対する所有者がおらず、
簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がなく、
現に利用されていない所有者不明土地

簡易建築物



朽廃建築物
(損傷、腐食等の劣化
により利用困難な建築物)



地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について
都道府県知事が公益性等を確認

※ 対象事業は法律で限定列挙

公告・縦覧(2月)

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定
上限10年/一部事業20年
(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(出典)杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典)農研機構
直売所(購買施設)



再エネ発電設備 など

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定
(事業主体が土地の所有権を取得)

※ 通常の土地収用は、土地収用法に基づき、合議制の
収用委員会が権利取得裁決・明渡裁決を実施
所有者不明土地法では審理手続を省略、裁決を
一本化して土地収用を迅速化・効率化

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化し、原則として登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする

- ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用可能
(所有者本人の同意が得られれば、民間事業者も利用可能)
- ・近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り調査の範囲を合理化・明確化(親族等に限定)

地域福利増進事業ガイドライン

令和4年11月
国土交通省
不動産・建設経済局

- 国土交通省HPに関連資料を掲載。
 - ・ 地域福利増進事業ガイドラインの本編及び参考資料編(様式集)
 - ・ 関係通達

- 国土交通省HP
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html



所有者不明土地法における「所有者不明土地」の定義

所有者不明土地

- 所有者不明土地法では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】
- 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法。【政令第1条】
 - ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
 - ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】 ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※5)又は朽廃建築物(※6)を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項・第2項】

※6 損傷、腐食その他の劣化により、その本来の用途に供することができない状態となったと認められ、かつ、国土交通大臣が定める耐用年数を超えている建築物(令和4年改正により追加)【政令第2条第3項】

土地所有者の探索

- 所有者不明土地法では、土地の所有者の探索の方法を政省令で具体的に規定。【政令第1条・省令第1条～第3条】
- 定められた方法に従って探索を行ってもなお所有者の全部又は一部を確知することができない場合には、所有者不明土地法に基づく各制度が活用可能。

探索の具体例

■ 土地所有者の探索の方法 【政令第1条】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

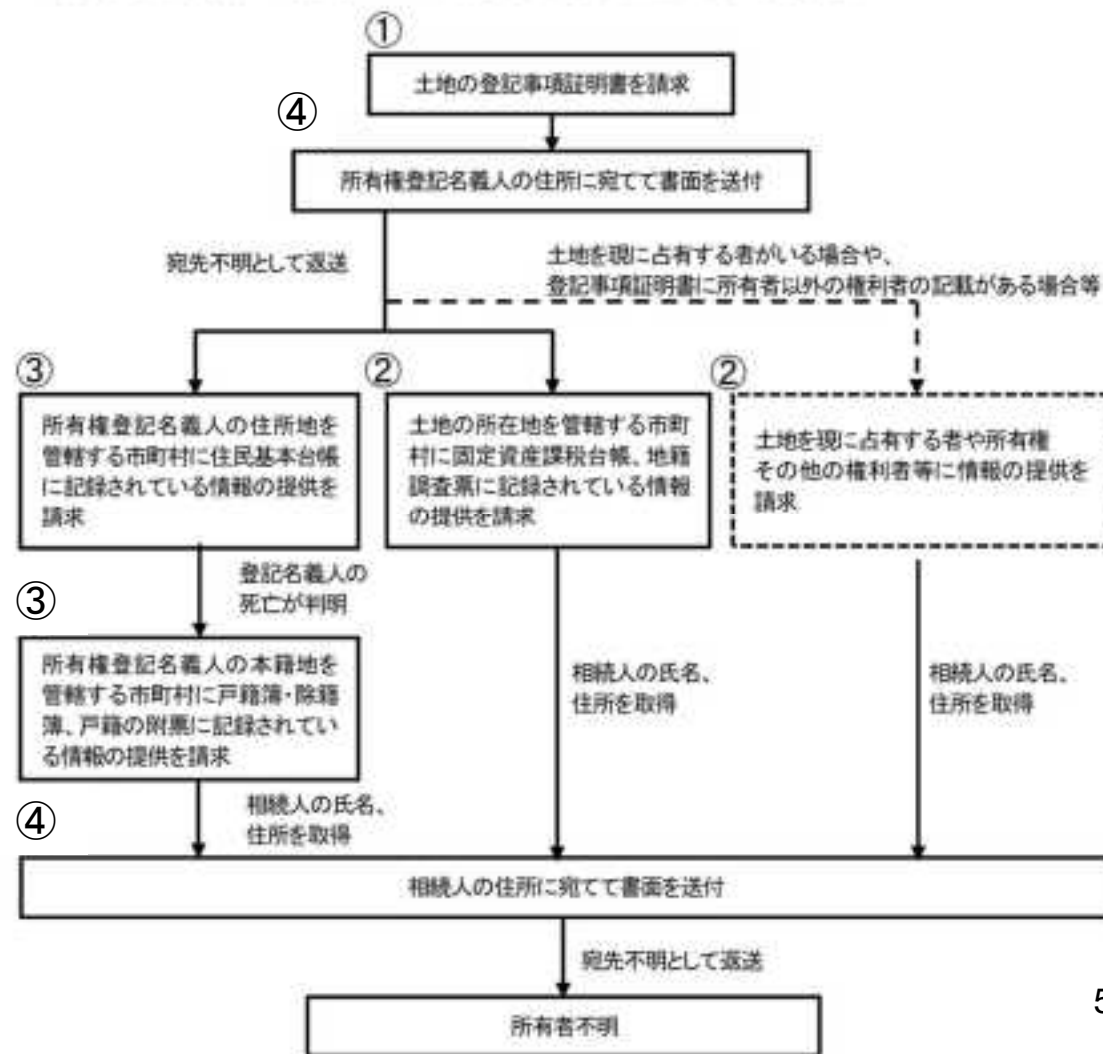
※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】

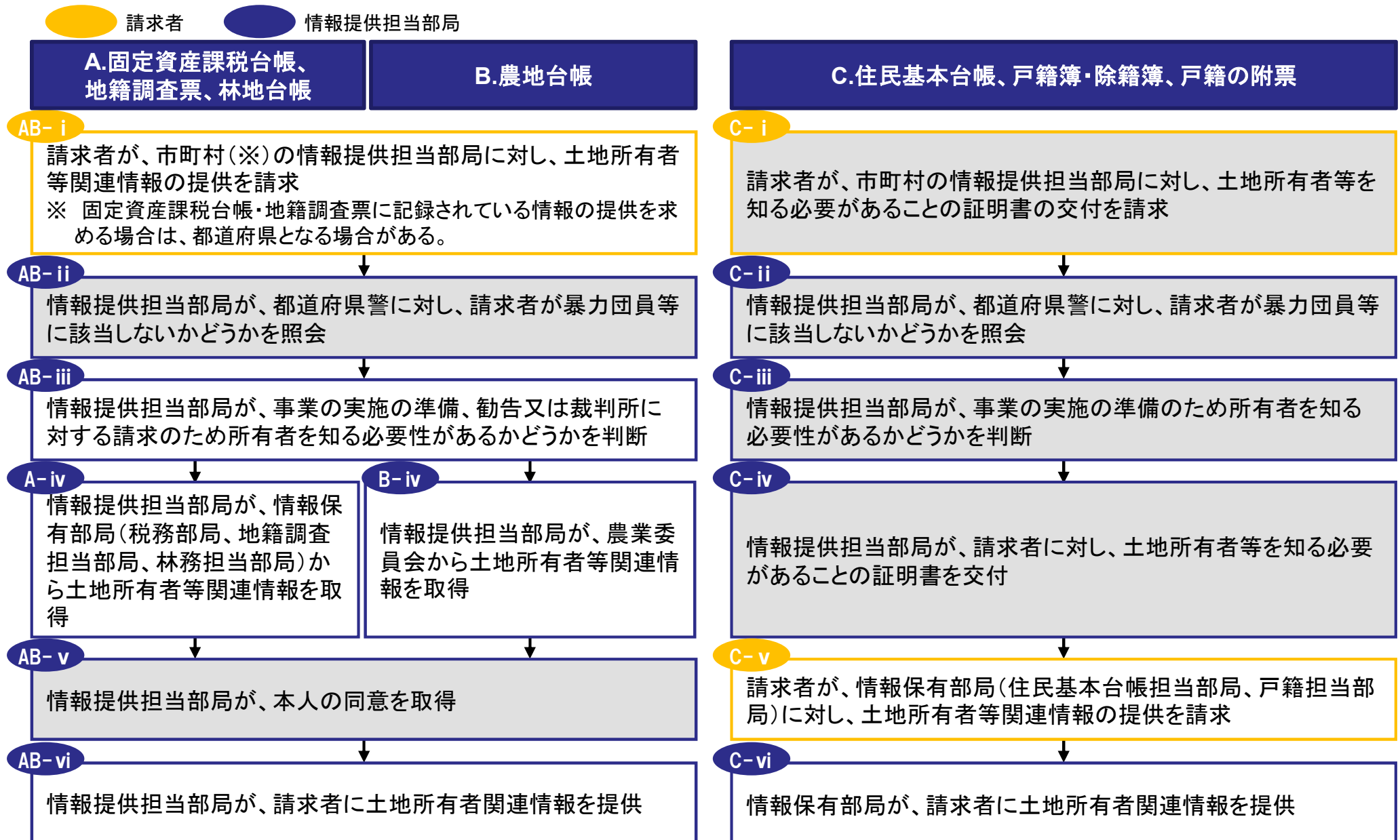
※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

Ⅰ 所有権登記名義人の相続人が土地所有者であり、所在不明である場合



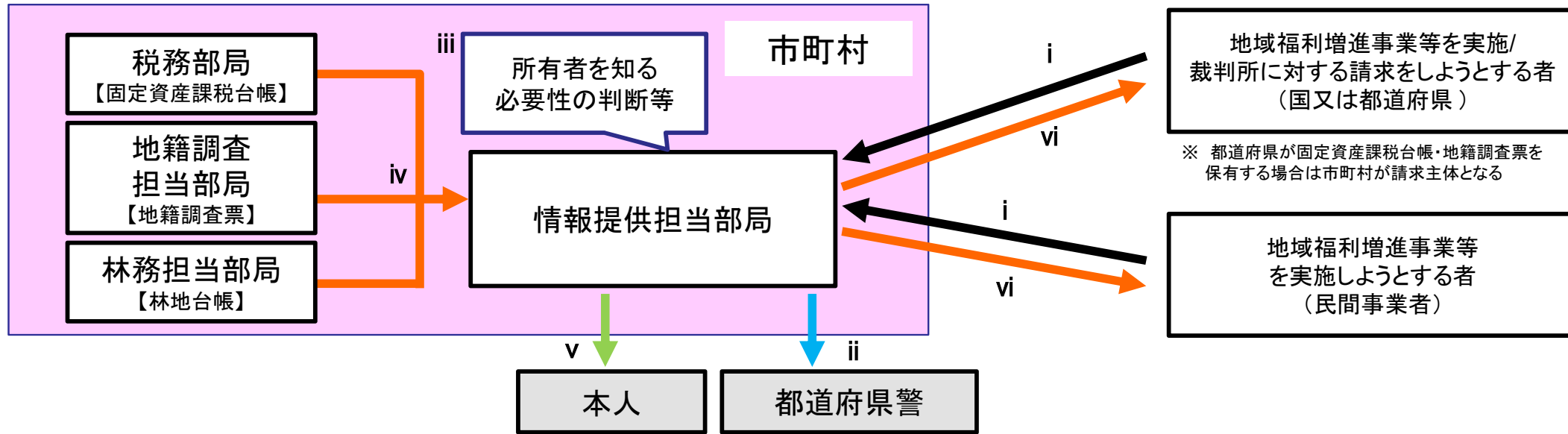
土地所有者等関連情報の利用及び提供(手続の流れ)

- 土地所有者等関連情報の提供について、手続の流れは以下のとおり。
- 請求者が国・地方公共団体である場合は、AB-ii、AB-v、C-i、C-ii、C-iii、C-ivの手続(灰色部分)は不要。

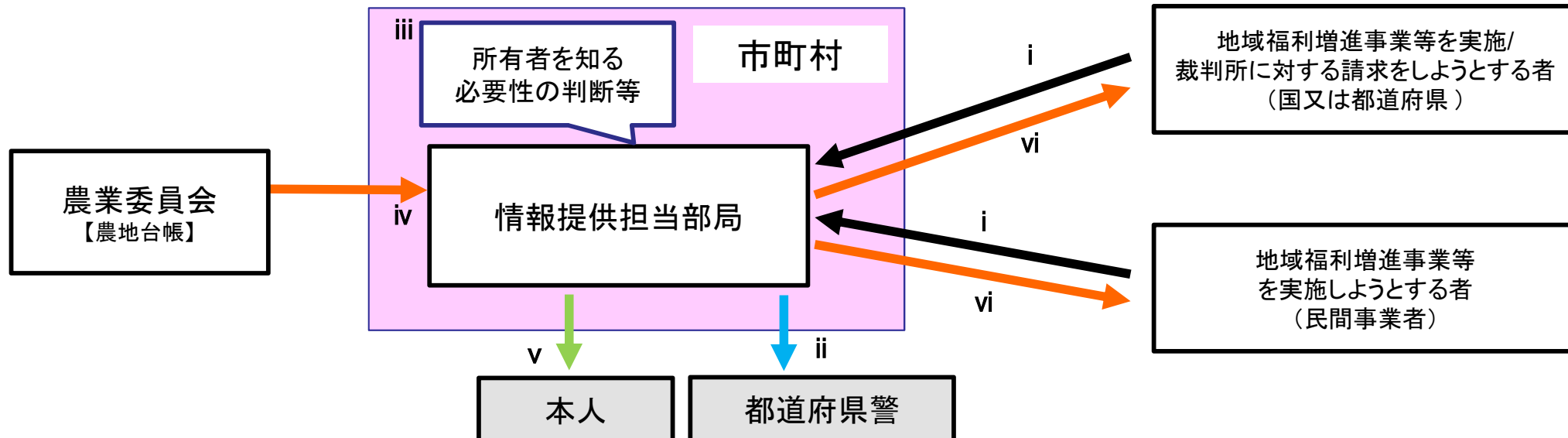


土地所有者等関連情報の提供スキーム

A. 固定資産課税台帳、地籍調査票、林地台帳に記録された情報の提供の場合



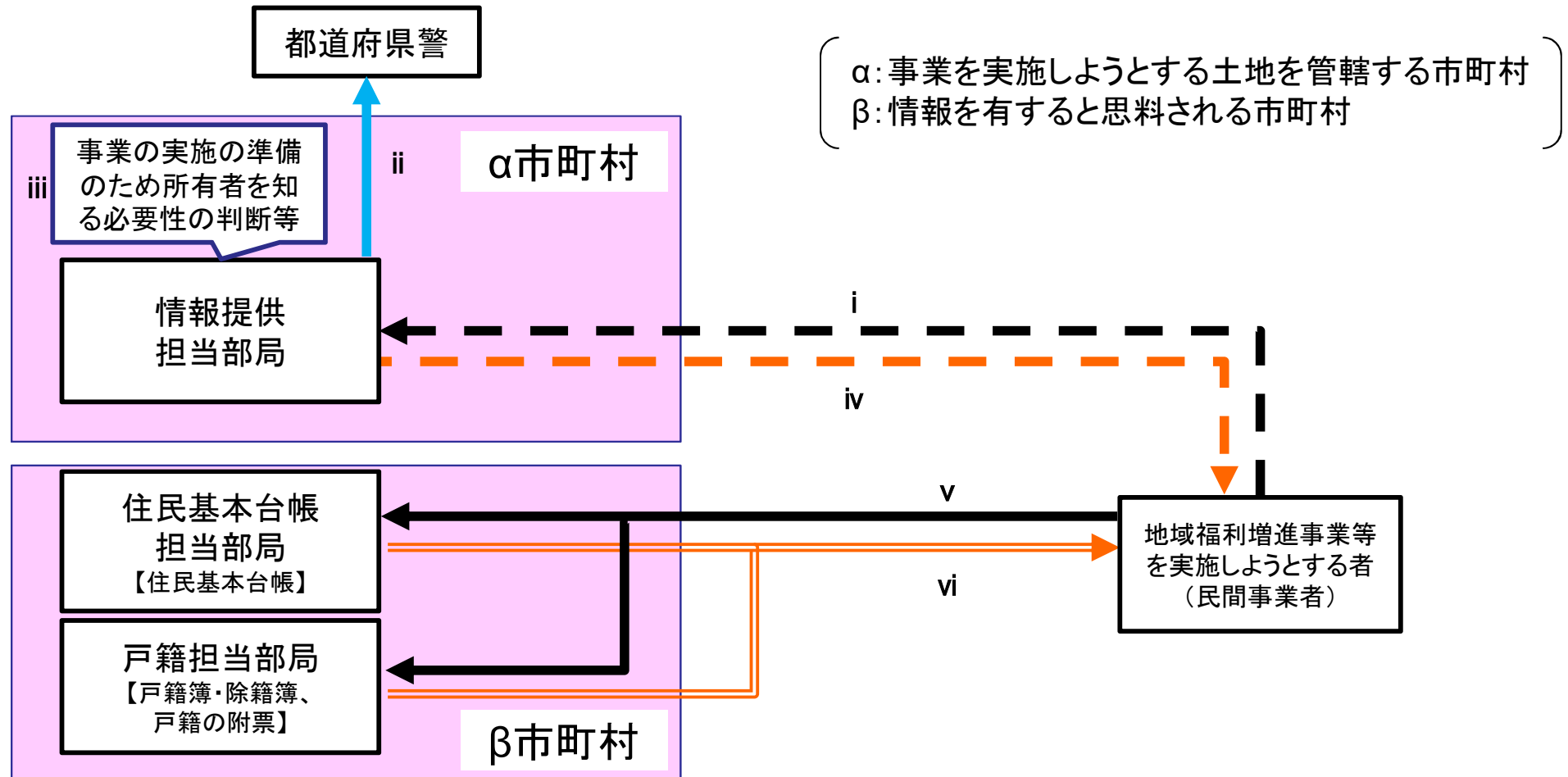
B. 農地台帳に記録された情報の提供の場合



※ 図中のローマ数字は、前頁の各手続の番号に対応。
 ※ 請求者が国・地方公共団体である場合は灰色部分は不要。

土地所有者等関連情報の提供スキーム

C. 住民基本台帳、戸籍簿・除籍簿、戸籍の附票に記録された情報の提供の場合



※ 図中のローマ数字は、前頁の各手続の番号に対応。

※ 国・地方公共団体が土地所有者等関連情報を取得する場合には、上記スキームによらず、情報を保有する市町村の情報保有部局(住民基本台帳担当部局、戸籍担当部局)から直接情報を取得。

土地権利者、物件所有者、物件権利者の探索

- 裁定の申請に当たっては、土地の所有者に加え、土地の権利者の探索を行うことが必要。また、土地に物件が存在する場合は、物件の所有者、物件の権利者の探索を行うことが必要。
- 土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索の方法は、基本的には土地の所有者の探索の方法と同様。

所有者不明土地

「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない**一筆の土地**」【法第2条第1項】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝土地所有者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第1条】
 - ① **土地の登記事項証明書**の交付を請求すること。
 - ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ③ **土地の所有者**と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ④ **土地の所有者**と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置をとること。

所有者不明物件

「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない**物件**」【法第10条第1項第2号】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝物件所有者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第8条】
 - ① **物件**(建物・立木に限る。)の**登記事項証明書**の交付を請求すること。
 - ② 当該物件の占有者その他の物件所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ③ **物件の所有者**と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ④ **物件の所有者**と思料される者に対し、書面の送付その他の物件の所有者を特定するための措置をとること。

特定所有者不明土地等の確知権利者

「土地又は当該土地にある物件に関し所有権以外の権利を有する者であって、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお確知することができないもの以外の者」【法第10条第3項第2号ニ】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝土地等権利者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第9条】
 - ① **土地等**(物件にあつては、建物・立木に限る。)の**登記事項証明書**の交付を請求すること。
 - ② 当該土地等の占有者その他の土地等権利者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ③ **土地等の権利者**と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ④ **土地等の権利者**と思料される者に対し、書面の送付その他の**土地等の権利者**を特定するための措置をとること。

今後の見直し予定(地方分権提案への対応)

第51回 地方分権改革有識者会議・第146回 提案募集検討専門部会 合同会議(令和4年11月11日)資料より抜粋

住民基本台帳ネットワークシステムの利用事務の拡大 (所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、森林法等に基づく事務)

現
行

住民基本台帳法

- ①所有者不明土地法^(注1)に基づく土地所有者探索事務
 - ②森林法に基づく林地台帳作成事務 等[※]
- を行うために、**住民票の写し等について、地方公共団体間での請求(公用請求)や、申請等での添付が必要**

所有者等の現住所を速やかに特定する必要がある

所有者等が不明の土地



※上記の事務のほか、①森林経営管理法、②不動産登記法、③表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づく事務などについても、所有者不明土地対策として住基ネットの利用を可能とする(注2)。

支障

- 公用請求は件数が膨大であり、複数回要する場合もあることから、所有者等の現住所の特定に時間を要する上、事業実施者等(地方公共団体等)にとっても、対応する市区町村にとっても負担となる

事業実施者等
(地方公共団体等)

公用請求

市区町村



住民票の写し等の交付



- 申請等の添付書類として住民票の写し等が必要とされる場合も、住民票の写し等を交付する市区町村の事務負担となっている。

見
直
し
後

住民基本台帳ネットワークシステムを利用できる事務に
所有者不明土地法等に基づく事務を追加

住民基本台帳ネットワークシステムを利用することにより、
○公用請求が不要に
○住民票の写し等の添付が不要に



効果

- 所有者等の現住所の速やかな特定が可能となり、**各事務の円滑な実施に寄与**
- 市区町村では、**公用請求への対応や住民票の写し等の交付に係る事務が減少し、行政事務が効率化**
- 申請書類等の削減により、**申請等の事務負担が軽減**



(注1) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)

(注2) その他、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)」に基づく事務についても住基ネットの利用を可能とする措置を講ずる。

地域福利増進事業の概要

○ **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ために行われる事業(事業主体は限定されない)について、都道府県知事の裁定により、上限10年間又は20年間※の土地使用权を設定。**【法第3章第1節】

※購買施設、教養文化施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備、(同種施設が周辺において不足している場合の)路上駐車場等、公園・広場等は上限20年

使用权設定手続

- ・所有者を探索
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なもの・劣化により利用困難なものを除く)が存在しない

都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長の意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(2月)

- ・不明者が名乗り出ない、確知所有者の反対がない

都道府県知事の裁定

- ・上限10年間(又は20年間)の使用权を設定
- ・物件については所有権又は使用权を設定(所有権を取得した事業者が物件を除却可能)
- ・補償額を裁定。不明所有者分は供託
- ・期間中は所有者が現れても事業を継続
- ・期間終了後に所有者が明渡しを求めた場合には原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

- 相談に応じ、地方公共団体が助言
- 所有者探索や補償額の見積り等について専門家を斡旋

対象事業例(事業主体は限定されない)

地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する事業で、土地の原状回復が可能なものを規定

- ・ポケットパーク(公園)
- ・イベントスペース(広場)
- ・まちなか防災空き地



(出典) 杉並区



(出典) 福井市



(出典) 神戸市HP

- ・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

- ・備蓄倉庫(災害対策施設)



※ 同種購買施設が周辺に著しく不足している等の場合

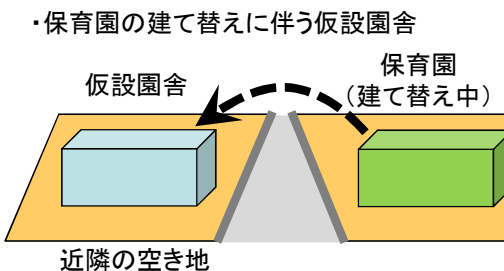
- ・再生可能エネルギー発電設備



※ 政令で要件を規定

- ・恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、一時的な土地利用が考えられるもの(例:仮設道路、仮設園舎等)

※ 土地等使用权の上限は10年



特定所有者不明土地(地域福利増進事業等の対象土地)の定義

特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物又は朽廃建築物を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」【法第2条第2項】

■ 地域福利増進事業の場合、事業者は、これらの建築物の所有権を取得して、除却することが可能。

①簡易建築物



物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満【政令第2条第1項・第2項】

②朽廃建築物(朽廃した空き家等)(令和4年改正)

以下のいずれにも該当するもの【政令第2条第3項】

■ 壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、その本来の用途に供することができない状態となったと認められる

例えば、以下の建築物で、現にその本来の用途に供することができないと認められるもの

- 建築基準法や空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく除却命令の対象となる建築物など、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態のもの
- 災害時の被害認定基準に照らすと全壊相当のもの
- 災害時の被害認定基準に照らすと半壊相当、かつ、大規模又は相当規模の補修が必要なもの

■ 国土交通大臣が定める耐用年数(告示指定)を超えている

例えば、一般的な木造家屋であれば48年(税制上の耐用年数とは異なる)

ただし、大規模な補修を行わなければその本来の用途に供することができないときは、耐用年数を超えているものとみなすことが可能。



地域福利増進事業の対象事業

○ 地域福利増進事業とは、以下に掲げる事業であって、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ために行われるもの。【法第2条第3項・政令第6条】

法律で定めている事業(法第2条第3項)

- (1) 道路法による道路、駐車場法による路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備
- (2) 学校教育法による学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備
- (3) 社会教育法による公民館又は図書館法による図書館の整備
- (4) 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設の整備
- (5) 病院、療養所、診療所又は助産所の整備
- (6) 公園、緑地、広場又は運動場の整備
- (7) 被災者の居住の用に供する住宅の整備で、災害救助法が適用された市町村の区域内において行われるもの
- (8) 購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するもの(政令規定)の整備で以下に掲げる区域内において行われるもの
 - ・ 災害救助法が適用された市町村の区域
 - ・ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
- (9) 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設その他の災害対策の実施の用に供する施設(政令規定)の整備
- (10) 再生可能エネルギー発電設備のうち一定の要件(政令規定)に適合するものの整備
- (11) 土地収用法第3条各号に掲げるもの(収用適格事業)のうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備
- (12) (1)～(11)に掲げる事業のために欠くことができない道路、材料置場その他の施設の整備

政令で定めているもの(政令第6条)

- ① 国、地方公共団体又は土地改良区(土地改良区連合を含む。次号において同じ。)が設置する用水路、排水路又はかんがい用のため池
- ② 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法による土地改良事業の施行に伴い設置する用排水機又は地下水源の利用に関する設備
- ③ 鉄道事業法による鉄道事業者又は索道事業者がその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設
- ④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が設置する鉄道又は軌道の用に供する施設
- ⑤ 軌道法による軌道又は同法が準用される無軌条電車の用に供する施設
- ⑥ 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)又は貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設
- ⑦ 港湾法による港湾施設又は漁港漁場整備法による漁港施設
- ⑧ 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設
- ⑨ 電気通信事業法による認定電気通信事業者がその認定電気通信事業の用に供する施設(同法の規定により土地等を使用することができるものを除く。)
- ⑩ 電気事業法による一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業の用に供する電気工作物
- ⑪ ガス事業法によるガス工作物
- ⑫ 水道法による水道事業若しくは水道用水供給事業、工業用水道事業法による工業用水道事業又は下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設
- ⑬ 市町村が消防法により設置する消防の用に供する施設
- ⑭ 都道府県又は水防法による水防管理団体が水防の用に供する施設
- ⑮ 国又は地方公共団体が設置する庁舎
- ⑯ 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法による水資源開発施設又は愛知豊川用水施設

下線・・・土地等使用権の上限が20年の事業(仮設施設の場合を除く。また、(1)・(6)は同種施設が周辺に不足している場合に限る。)

- 地域福利増進事業の対象となる購買施設等・災害対策施設は、法や政令において要件が規定。【法第2条第3項・政令第3条・第4条】

購買施設・教養文化施設(法第2条第3項第8号・政令第3条)

- **購買施設**には、例えば、地域の物産を販売する直売所、衣料品小売店、コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット、総合スーパーマーケット、家電販売店、ドラッグストア、書店が該当。
- **教養文化施設**には、例えば、歴史・芸術・自然科学等に関する資料・作品の展示施設、植物園、劇場、文化紹介施設、体験学習施設が該当。
- 購買施設・教養文化施設は、「周辺の地域において同種の施設が著しく不足している」場合又は災害発生市町村(発生後3年以内)の場合に限られる。
 - ・ 「周辺の地域において同種の施設が著しく不足している」かどうかは、例えば、徒歩で来訪することが通常想定される施設(例:コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット)については半径500m、車で来訪することが通常想定される施設(例:総合スーパーマーケット)については半径5kmに同種の施設が存在しないことなどが目安。
 - ・ ただし、地理的条件や交通条件、既存の同種施設の営業日数・営業時間、規模等を踏まえて判断することが可能。

災害対策施設(法第2条第3項第9号・政令第4条)(令和4年改正)

- 災害対策施設には、備蓄倉庫、非常用電気等供給施設及び貯水槽が該当。
- 非常用電気等供給施設には、例えば、非常時に公共施設や避難施設等の電力供給維持に利用するための自家発電設備、蓄電用設備が該当。平時に電気等の供給に活用することは妨げないが、非常時に電気等を供給することを主目的として設置されていることが必要(例えば災害時に地域住民等が利用可能な給電用コンセントを有している設備というだけでは、非常用電気等供給施設には該当しない)。

- 地域福利増進事業の対象となる再生可能エネルギー発電設備は、政令や基本方針において要件が規定。【政令第5条】
- 収用適格事業に該当するもの(電気事業法上の発電事業等の用に供する電気工作物)は第11号事業として実施することも考えられる(ただし第11号事業の場合、土地等使用権の存続期間は最大10年)。

再生可能エネルギー発電設備(法第2条第3項第10号)(令和4年改正)

- 「電気を災害時において地域住民その他の者に供給すること」を満たすことが必要。【政令第5条】

(該当する設備の例)

- ・ 給電用コンセントを有しており、災害時には、地域住民等に対して当該給電用コンセントの利用が開放される設備
※再生可能エネルギー電気の固定価格買取制度における小規模事業用太陽光発電の地域活用要件を満たす施設が該当。
- ・ 災害時には、発電した電気を、自営線や地域マイクログリッド等により、公共施設や地域住民等が利用する購買施設などの公益性を有する施設に供給する設備

- 上記の要件を満たした上で、かつ、地域住民等の共同の福祉・利便の増進を図るための事業であることが必要。【基本方針】

(該当する事業の例)

- ・ 発電した電気の全部又は一部を公益的な施設や地域住民の住居等に供給する事業
※地域新電力等を通じた供給が考えられる。公益的な施設や地域住民の住居等への供給が、発電量の半分に満たないなど、発電設備の規模や立地条件を踏まえると地域住民等への裨益が十分でないと考えられる場合には該当しない。
- ・ 発電した電気の供給又は売電による収入の活用により、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図る取組を実施する事業
※発電した電気を直接公益性のある取組に活用したり、売電収入の一部を地域住民等に還元したりする事業が該当。取組としては、地域インフラや地域環境の整備、地域の公共サービスの拡充、地域の人材育成・環境意識の醸成、まちづくり、教育、文化芸能の振興などが考えられる。
※取組を事業者自らが実施する必要はなく、例えば、所有者不明土地利用円滑化等推進法人など、公益性の高い取組を行うNPO等に売電収入の一部を寄附することも考えられる。

- 以下の事業は地域福利増進事業に該当しない。【基本方針】

- ・ 単に発電した電気を売却して事業者が収入を得る事業
- ・ 発電した電気の供給先が、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するとはいえない事業者に限定されている事業

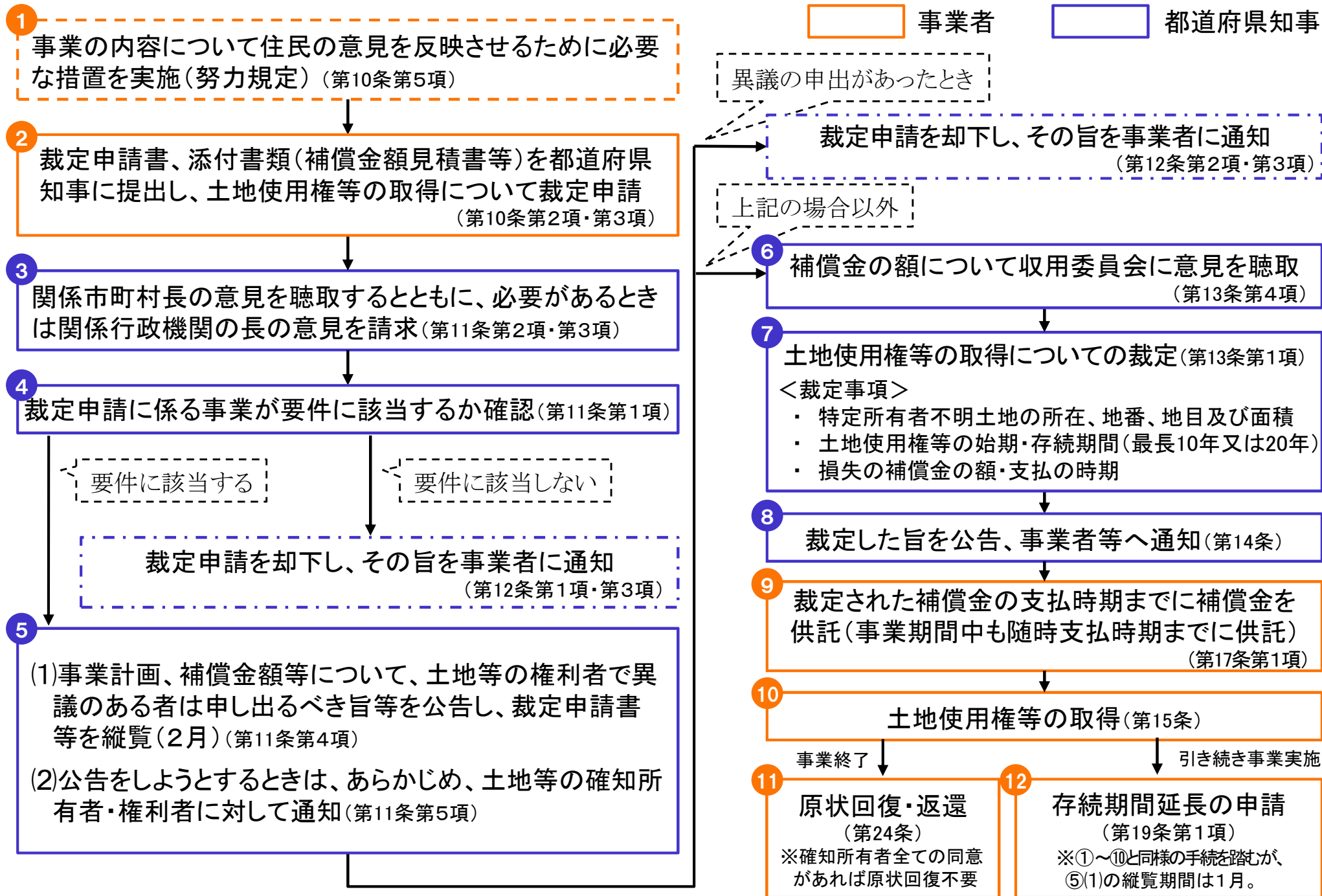
土地等使用権の上限が20年となる事業

- 土地等使用権(土地使用権及び物件使用権)の存続期間の上限は10年。
- ただし、法・政令に規定されている一部の事業については、上限は20年。【法第13条第3項・政令第10条】

20年の土地等使用権の取得が可能な事業(令和4年改正)

- 20年の土地等使用権の取得が可能な事業は、次に掲げるもの。【法第13条第3項・政令第10条】
 - ・次のいずれかの事業で、かつ、同種の施設がその周辺の地域において不足している場合
 - ①路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
(法第2条第3項第1号の事業のうち道路法上の道路の整備を除いたもの)
 - ②公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業(法第2条第3項第6号の事業)
 - ・次のいずれかの事業 (不足要件なし)
 - ③購買施設・教養文化施設の整備に関する事業(法第2条第3項第8号の事業)
 - ④災害対策施設(備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽)の整備に関する事業(法第2条第3項第9号の事業)
 - ⑤再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業(法第2条第3項第10号の事業)
- ただし、上記に該当していても、所有者不明土地を一時的に利用する事業については10年のみ。【政令第10条】
(所有者不明土地を一時的に利用する事業の例)
 - ・本体の工事をするに当たり工事期間中に一時的に使用するための施設(仮設施設)を整備する事業
 - ・大規模イベント開催など一時的な需要の高まりに応じて駐車場や広場等を整備する事業
 - ・仮設住宅の居住者のために一時的に購買施設を整備する事業

土地権利等の取得の流れ



裁定申請の準備

- 裁定申請の準備のため、特定所有者不明土地・土地にある簡易建築物等への立入り等が可能。【法第6条・第7条】
- 事業者は、事業の内容に住民の意見を反映させるための措置を講じた上で、事業計画を作成することが望ましい。【法第10条第5項】

特定所有者不明土地への立入り・測量等のための障害物の伐採等

- 申請書類の作成のため測量や調査を行う必要があるときは、確知所有者の同意を得て、特定所有者不明土地・土地にある簡易建築物等に立ち入ることとなる。
- 全ての所有者が不明で同意を得ることができない場合等には、都道府県知事の許可を得た上で、立入りや、特定所有者不明土地にある障害物の伐採等を行うことが可能（事業者が国・地方公共団体の場合は許可不要）。
- 立入りや伐採等の対象は特定所有者不明土地であるため、あらかじめ土地の所有者の探索を行うことが必要。

住民の意見を反映させるために必要な措置

- 事業の賛否を問うための手続ではないので、対象とした範囲（事業の性質を考慮して設定）内の全ての住民の意見を聴く必要はない。
- 住民のほか、確知所有者や権利者に対しても、裁定申請の前に事業の内容を説明しておくことが重要。
- 措置の例
 - 協議会の開催
 - 広報誌等で参加を呼びかけ、事業に対して自由に意見や提案を表明してもらう。
 - 普段開催されている自治会や町内会の集会で意見を聞くことも考えられる。
 - 意見募集の実施
 - 事業計画案とともに、事業計画案に対する意見の提出方法、提出期限、提出先等を、広報誌等で公表し、意見や提案を募集する。
- 再生可能エネルギー発電設備については、安全面、防災面、景観や環境への影響、将来の撤去等について地域住民に懸念を与える可能性もあることを踏まえ、地域住民への丁寧な説明の実施等に特に配慮が必要。

土地権利等の取得の裁定申請

- 裁定により取得できる権利は、事業区域内にある特定所有者不明土地に関する以下の3種類の権利。【法第10条第1項】
 - ・特定所有者不明土地の使用権(土地権利)
 - ・特定所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権(物件所有権) → 物件(朽廃した空き家等)の除却が可能
 - ・特定所有者不明土地にある所有者不明物件の使用権(物件使用権)
- 裁定を申請するには、裁定申請書のほか、事業計画書や補償金額見積書等を作成することが必要。
- 申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効。
- 申請に当たっては、内容やスケジュール等について、都道府県・市町村とあらかじめ協議をしておくことが望ましい。

添付書類 (法第10条第3項)

(法第10条第2項)

裁定申請書

- ・ 事業者の氏名又は名称及び住所
- ・ 事業の種類
- ・ 事業区域
- ・ 裁定申請をする理由
- ・ 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積
- ・ 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知できない事情
- ・ 土地権利等の始期
- ・ 土地等使用権の存続期間 等



(第1号)

事業計画書

- ・ 整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件
- ・ 事業区域
- ・ 権利取得計画(事業区域内のその他の土地・物件の権利の取得に関する計画)
- ・ 資金計画
- ・ 原状回復措置の内容 等

(第2号)

補償金額見積書

- ・ 特定所有者不明土地の面積
- ・ 特定所有者不明物件の種類及び数量
- ・ 確知所有者の全部の氏名・名称及び住所
- ・ 確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容
- ・ 補償金の見積額及びその内訳
- ・ 補償金の支払の時期 等

(第3号、第4号)

行政機関の意見書

- ※事業区域の利用に法令の制限がある場合
- ※事業の実施に許可等が必要な場合

(第5号)

その他国土交通省令で定める書類

- ・ 暴力団員でないことの誓約書 等

補償金の額の算定(土地使用权)

- 土地使用权の取得の対価の額に相当する補償金の額は、次式により算定することを基本とする。【法第16条】
 - ・事業開始前に一括で支払(供託)する場合

$$\text{補償金の額} = (\text{1年間当たりの借賃等相当額(①)} - \text{1年間当たりの維持管理費用相当額(②)}) \times \text{年金現価率(③)}$$
 - ・1年ごとに支払(供託)する場合

$$\text{毎年の補償金の額} = \text{1年間当たりの借賃等相当額(①)} - \text{1年間当たりの維持管理費用相当額(②)}$$
- 補償金の額は、補償金の支払時期ごとに見積もる。

①1年当たりの借賃等相当額

- 近傍類地に賃借の事例があるときは、次に掲げる率を土地の価格に乗じて得た額を参考としつつ、当該事例に基づいて定め、近傍類地に賃借の事例がないときは、当該額とすることを基本とする。
 - ・ 宅地、宅地見込地及び農地 4パーセント
 - ・ 林地及びその他の土地 3パーセント
- 土地の価格については、特定所有者不明土地は、所有者が登記手続を適時に行っておらず、相当な努力を払ったと認められる方法により探索を行っても所有者を確知できないことに起因し、その使用の方法は地域福利増進事業に限られることから、正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることを基本とする。

②1年当たりの維持管理費用相当額(令和4年改正)

- 地域福利増進事業の実施によって、土地所有者は本来行うべき土地の維持管理費用(廃棄物処分費、清掃費、除草費等)を免れることになるため、1年間当たりの借賃等相当額からこれらの維持管理費用相当額を控除し、補償金額を算定。【法第16条第3項】
- 事業開始時に特定所有者不明土地にある簡易建築物等の除却費用や、所有者が負担することとなる公租公課(土地に係る固定資産税等)は控除しない。

③年金現価率

- 元本を一定利率で複利運用しながら毎年一定額を取り崩す場合に、必要となる元本を求めるために当該一定額に乗じる率(以下の式)。

$$\text{年金現価率} = \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} \quad r: \text{年利率(民事法定利率(3\%)を用いることが考えられる)} \quad n: \text{年数}$$

補償金の額の算定(物件所有権・物件使用権)

- 物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金の額は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の例により算定。
 - ・建物等：公共用地の取得に伴う損失補償基準(昭和37年10月12日用地対策連絡会決定)第15条及び第16条
公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)第4
 - ・立木：同補償基準第17条及び同細則第5
- ただし、**朽廃建築物**については、**不動産鑑定業者の意見を踏まえ、ゼロとすることも考えられる。**
- 物件使用権の取得の対価の額に相当する補償金の額は、土地使用権と同様。
- 補償金の額は、補償金の支払時期ごとに見積もる。

朽廃建築物に関する補償金(令和4年改正関係)

- 特定所有者不明土地にある朽廃建築物(空き家等)については、「その本来の用途に供することができない状態」(政令第2条第3項第1号)にあり、現に利用が困難かつ今後も利用されない建築物であるということを考慮し、物件所有権の取得の対価に相当する補償金の額がゼロとなることが考えられる。
- 例えば、不動産鑑定業者による鑑定評価等の結果、建築物について市場性が認められない旨の鑑定評価書や意見書が得られた場合には、物件所有権の取得の対価はゼロである(すなわち補償金の額がゼロ)とすることが考えられる。

朽廃建築物のイメージ
(損傷、腐食等の劣化により利用困難な建築物)



地域福利増進事業の裁定要件

○ 地域福利増進事業として裁定を受けるためには、以下に掲げる要件を満たしていなければならない。【法第11条第1項】

1

事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること。

→ 事業が地域福利増進事業のどの事業種別に該当するか、地域住民等の福祉・利便の増進に資するか 等

2

土地使用権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること。

→ 所有者の探索が適切に行われたか、土地が利用されていないか、簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がないか 等

3

土地等使用権の存続期間が事業の実施のために必要な範囲を超えないものであること。

→ 事業の種別に応じて10年又は20年を限度とするものであり、かつ、事業内容に応じ適切なものであるか 等

4

事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること。

→ 利用者を特定の者に不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないか、利用料を徴収する場合には、その内容が合理的なものであるか 等

5

権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること。

→ 事業区域内のその他の土地・物件を取得できる見込みがあるか、事業実施に十分な資金が確保できるか 等

6

存続期間の満了後に土地の原状回復措置が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること。

→ 原則として更地として復す計画となっているか、原状回復措置の内容に応じて合理的な見込みとなっているか 等

7

事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること。

→ 事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあるか、組織・人員面で事業の実施に必要な体制が整えられているか 等

8

その他基本方針に照らして適切なものであること。

→ 住民の意見を反映させるための措置が適切に講じられているか、事業者が暴力団員でないか 等

関係市町村長・収用委員会の意見聴取

＜公告・縦覧の前＞

- 都道府県知事は、要件の確認に当たって、地域住民その他の者の共同の福祉・利便の増進を図る見地からの関係市町村長の意見を聴取。【法第11条第2項】

＜裁定の前(公告・縦覧とは前後可)＞

- 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、補償金の額について、収用委員会の意見を聴取。【法第13条第4項】

関係市町村長の意見聴取

- 「関係市町村長」には、事業区域内の土地の所在地を管轄する市町村の長が該当。
- 意見の内容としては、例えば、以下のようなものが想定。
 - ・ 市町村の各種計画との整合性等に係る意見
 - ・ 施設の必要性等に係る意見
 - ・ 施設の利用条件等に係る意見
 - ・ 地域住民の反対運動の有無やその内容
- 市町村長は、事業が裁定要件に該当するかについてまで判断して意見を述べる必要はない。

収用委員会の意見聴取

- 都道府県知事は、縦覧期間満了後速やかに裁定を行うことができるよう、適切な時期に収用委員会の意見を聴取。
- 補償金の支払の時期についての意見を聴取・回答する必要はない。
- 収用委員会は、補償金額に特に問題がないかを確認する立場であることを踏まえ、持ち回り開催とすることも考えられる。
- 収用委員会は、都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がない場合は、その旨を回答。都道府県知事が精査した補償金額と異なる額にするべきと判断する場合は、その額と算定の根拠を回答。
- 回答に当たっては、土地収用法における補償金の額の算定の考え方ではなく、本法における補償金の額の算定の考え方に沿って補償金の額を確認することに留意が必要。

公告・縦覧及び土地使用权等の取得の裁定

- 都道府県知事は、事業が全ての要件に該当すると認める場合には、所有者不明土地であるかどうかや、反対する所有者・権利者がいないかを確認するため、公告・縦覧(2月)を行う。【法第11条第4項・第5項】
- 特定所有者不明土地の所有者や権利者は、事業内容等に異議がある場合、縦覧期間中に都道府県知事に申し出ることが可能。異議の申出があった場合、裁定申請は却下。【法第11条第4項・第12条】
- 都道府県知事は、裁定要件に該当しないこと等を理由に裁定申請を却下する場合を除き、土地使用权等の取得についての裁定をしなければならない。【法第13条】

公告

- 公告の方法は、公報への掲載のほか、ウェブサイトへの掲載、新聞への掲載等でも差し支えない(公報等の場合、ウェブサイトへの掲載を併せて行うことが望ましい)。
- 公告に先立ち、確知所有者・権利者に裁定申請内容を通知。

縦覧(令和4年改正)

- 縦覧期間は2月。
- 縦覧の場所は、デジタル化の観点からオンラインでの縦覧に応じることに加え、都道府県の庁舎のほか、必要に応じて、事業区域の付近の出張所・事務所等とすることが望ましい。
- 補償金額見積書に記載された確知所有者・権利者に被支援措置者が含まれる場合は、塗抹処理等を行う。

異議の申出・特定所有者不明土地の所有者等であることの申出

- 特定所有者不明土地又はその土地にある物件に関して所有権等の権利を有する者は、事業内容や補償内容等について異議の申出が可能。
- 事業者に確知されていなかった所有者・権利者は、特定所有者不明土地の所有者等であることの申出が可能。
- いずれの申出も、「権原を証する書面」(土地の登記事項証明書、戸籍謄本、遺産分割協議書の写し、公正証書遺言の遺言書の写し、売買等の契約書の写し等)が必要。

裁定

- 裁定では、土地使用权等の始期・存続期間、損失の補償金の額、支払時期等を定める。

土地使用权等の取得の裁定後の手続

- 事業者は、裁定において定められた補償金の支払の時期までに補償金を供託しなければならず、補償金の支払の時期までに補償金を供託しない場合、裁定は効力を失う。【法第17条・第18条】
- 土地等使用权の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求されたとしても、土地使用权に基づき事業を継続して実施することが可能。【法第15条】

補償金の供託

- 事業者は、裁定により定められた補償金の額や支払の時期のとおり、補償金を供託。
- 供託がされなかったときは、裁定は効力を失い、事業者には土地の原状回復義務が生じる。

裁定の効果

- 土地使用权は、公法上の権利であり、登記は不要。
- 所有者不明土地に関する土地使用权以外の権利は、事業者による土地の使用のため必要な限度においてその行使を制限される(土地の売買等は可能だが、売買があったとしても、新たな所有者はその権利の行使を制限される)。
- このため、土地等使用权の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求されたとしても、土地使用权に基づき事業を継続して実施することが可能。

その他留意事項

- 事業者は、都道府県知事の承認を得て、土地使用权等を譲渡することが可能。【法第22条】
- 都道府県知事は、事業が適切に実施されているかどうかを把握するため、事業者に対し報告徴収・立入検査をすることが可能。【法第26条】
- 都道府県知事は、年に1回程度、事業者に対し、地域福利増進事業の実施状況等に関する報告を求めることが望ましい。
- 都道府県知事は、事業者が法に違反した場合、事業が裁定要件に該当しなくなった場合(購買施設等に係る著しく不足の要件等を除く)、事業が正当な理由無く事業計画に従って実施されていない場合には、裁定の取消しが可能。【法第23条】

土地等使用権の延長・土地の返還(土地等使用権の満了時)

- 土地等使用権の存続期間が満了する際、事業者は、土地等使用権の存続期間の延長を裁定申請して事業を継続するか、土地等使用権の存続期間の延長をせず、土地を原状回復して返還するかを選択。
- 延長の裁定申請手続は、土地使用権等の取得についての手続と概ね同じ。【法第19条】
- 延長しない場合、事業者は、土地を原状回復した状態で返還することが必要。【法第24条】
- ただし、確知所有者全員の同意が得られている場合には、原状回復の必要はない。

使用権の期間延長

- 土地等使用権の存続期間の延長の裁定申請は、期間満了の7月前から4月前に行う。
- 使用しようとする特定所有者不明土地を拡大する場合や事業の変更をする場合は、延長ではなく、新たな使用権取得の裁定申請を行う。
- 基本的には土地使用権等の取得の際と同様の所有者探索を行う必要があるが、前回の探索時からの事情変化が想定できない事項については、前回探索時の結果を活用してよい。
(例) 前回探索時に既に死亡していた登記名義人について、戸籍謄本等を再度請求する必要はない。
- 住民の意見を反映させるために必要な措置(法第10条第5項)は不要。

土地の原状回復

- 「原状」とは、土地使用権等の始期の時点における物理的状態をいう。なお、物件所有権を取得し除却した物件は、再度設置する必要はない。
- 土地等使用権の存続期間満了時における使用権設定土地の状況が、原状に比べて価値が増加している場合(例:排水路を設置した場合、舗装をした場合)であっても、原則として、原状に回復しなければならない。
- 原状回復が不要となるのは、確知所有者(土地等使用権の存続期間中に確知することができた者を含む。)の全ての同意が得られた場合に限られる。ただし、確知所有者の全ての同意が得られなかったとしても、事業による整備の内容が共有物の管理に該当するような場合(例:元々舗装されていた土地について、事業により再舗装した場合)には、同意を得られた確知所有者の持分が過半数となれば、原状回復は不要。