

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 (所有者不明土地法)について

国土交通省土地・建設産業局企画課
令和元年5月

1. 概要	2
1.1 所有者不明土地法の概要／1.2 所有者不明土地法の体系	
2. 地域福利増進事業	6
第1章 地域福利増進事業とは	
第2章 裁定申請までの手続	
第3章 公告・縦覧、裁定の手続	
第4章 裁定後の手続	
第5章 事業の実施に係る支援等	
3. 土地収用法の特例	52
3.1 土地収用法の特例の概要／3.2 裁定申請／3.3 公告・縦覧／3.4 異議申出・裁定申請の却下	
3.5 裁定手続開始の決定／3.6 収用委員会の意見聴取／3.7 裁定／3.8 補償金の供託	
4. 今後のスケジュール等	67

1. 概要

1.1 所有者不明土地法の概要

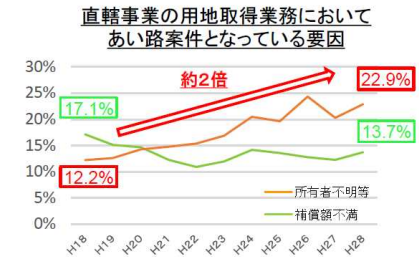
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加**している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所: 約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所: **0.41%** 所有者不明土地)



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)
 ・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)
 - 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化
- ② 地域福利増進事業の創設 (利用権の設定)
 - 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、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など(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
 - 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設
- ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
 - 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

- 【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで) : 約1/3短縮(約31→21ヵ月)
 ○ 地域福利増進事業における利用権の設定数 : 施行後10年間で累計100件

1.2 所有者不明土地法の体系

法律

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)

政令

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令(平成30年政令第308号)

省令

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
(平成30年国土交通省令第83号)

<右以外>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する
特別措置法に規定する不動産登記法の特例
に関する省令
(平成30年法務省令第28号)

<法第40条 不動産登記法の特例関係>

告示

所有者の探索について特別の事情を有する土地及び
当該土地に係る土地所有者確知必要情報を
保有すると思料される者を定める告示
(平成30年国土交通省告示第1253号)

<法第2条 定義関係>

所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針
(平成30年法務省・国土交通省告示第2号)

1.2 所有者不明土地法の体系 ※未発出の通知は仮称

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施行について(平成30年国土企第37号)

<法第2条 定義関係><法第38条 財産管理に関する民法の特例関係>
<法第39条 土地所有者等関連情報の利用及び提供関係><法第41条・第42条 職員の派遣関係>

- ・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施行について(令和元年国土企第●号) ※都道府県向け
- ・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施行について(令和元年国土企第●号) ※収用委員会向け
- ・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裁定に係る補償金の供託に関する手続について(令和元年法務省民商第●号)

<法第3章第1節 地域福利増進事業関係><法第3章第2節 土地収用法の特例関係>

- ・地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について(令和元年国土企第●号)
- ・土地所有者等関連情報の提供の対象者及び地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について(令和元年警察庁丁暴発第6号)

<法第3章第1節 地域福利増進事業関係>
<法第39条 土地所有者等関連情報の利用及び提供関係>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法による裁定手続の開始の登記及び同登記の抹消並びに収用による所有権移転の登記について(令和元年法務省民二第●号)

<法第3章第2節 土地収用法の特例関係>

通知

- ・固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地所有者等関連情報の内部利用について(平成30年国土企第38号)
- ・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施行に伴う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地の所有者等に関する情報の取扱い等について(平成30年総税固第73号)
- ・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一部施行に伴う地籍調査票等の取扱いについて(平成30年国土籍第588号)
- ・農地台帳に記録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成30年経営1823号)
- ・林地台帳に記録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成30年林整計第671号)
- ・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1項に規定する地域福利増進事業等の実施の準備の為の戸籍謄本等の交付の請求の取扱いについて(平成30年法務省民一第1586号)
- ・土地所有者等関連情報の提供の対象からの暴力団排除の推進について(平成31年国土企第55号)

<法第39条 土地所有者等関連情報の利用及び提供関係>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて
(平成30年法務省民二第612号)

<法第40条 不動産登記法の特例関係>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づく国土交通省職員の派遣について
(平成30年国土用第47号・国土企第39号)

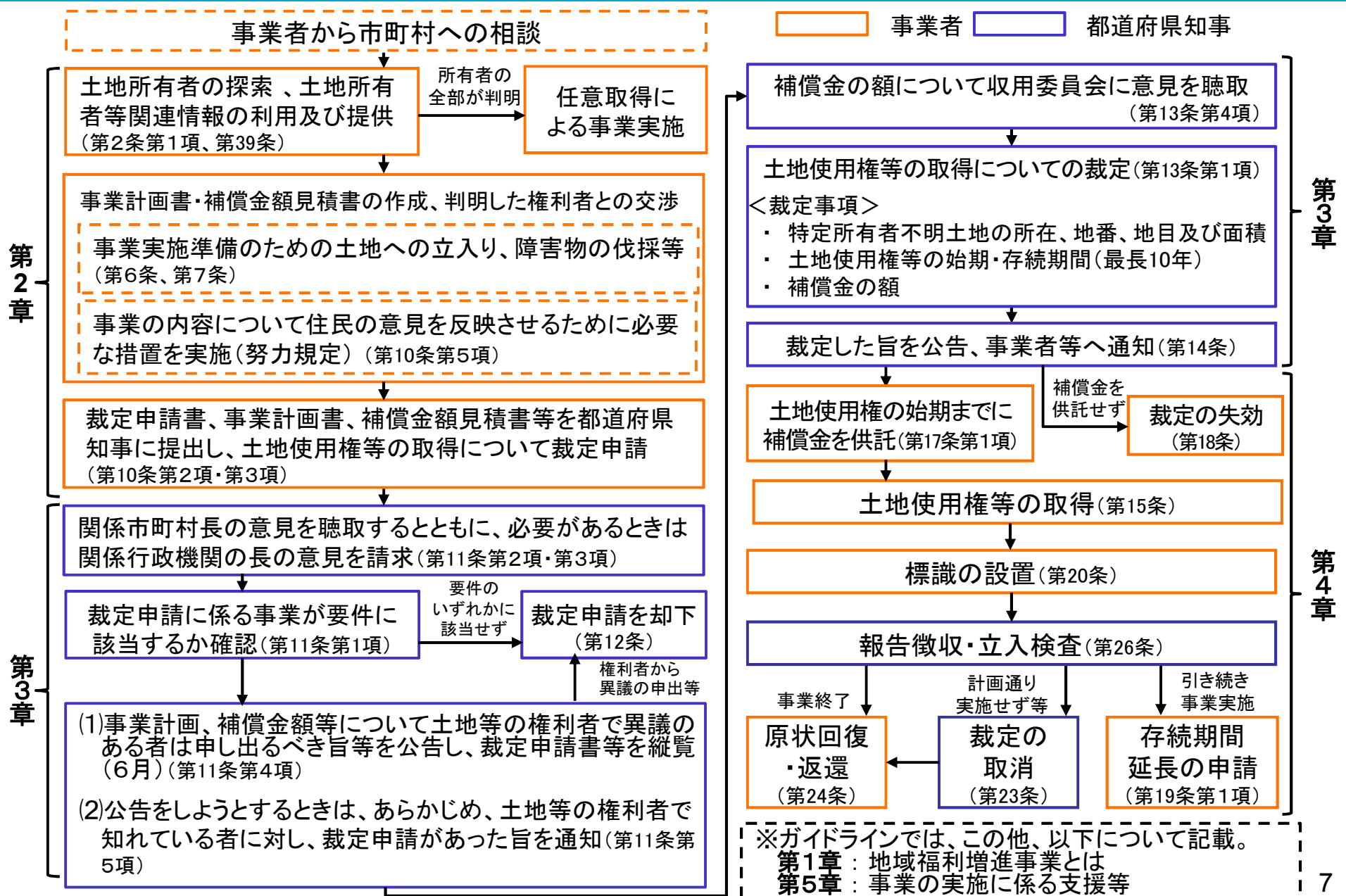
<法第41条・第42条 職員の派遣関係>

ガイドライン

地域福利増進事業ガイドライン(令和元年国土交通省土地・建設産業局)

<法第2条 定義関係><法第3章第1節 地域福利増進事業関係><法第39条 土地所有者等関連情報の利用及び提供関係>5

2. 地域福利増進事業



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とする。【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 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(※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、除籍簿、戸籍の附票【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)

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)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】

 **地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象**

○ 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**の整備に関する事業
- (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**の整備に関する事業
- (3) 社会教育法による**公民館**又は図書館法による**図書館**の整備に関する事業
- (4) 社会福祉法による**社会福祉事業の用に供する施設**の整備に関する事業
- (5) **病院、療養所、診療所**又は**助産所**の整備に関する事業
- (6) **公園、緑地、広場**又は**運動場**の整備に関する事業
- (7) **被災者の居住の用に供する住宅**の整備に関する事業であって、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として政令で定めるもの(※)**の整備に関する事業であって、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

※ 政令では購買施設及び教養文化施設のみを規定
- (9) **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**の整備に関する事業
- (10) (1)～(9)に掲げる**事業のために欠くことができない通路、材料置場**その他の**施設**の整備に関する事業

政令で定めているもの(政令第4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、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**

○ 事業の対象となるかどうかは、個別法に基づく施設についてはその解釈によるが、個別法に基づかない施設については、以下を参考に判断する。

	該当すると考えられる施設
「その他一般の交通の用に供する施設」 (第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路運送法に基づく一般自動車道 ● 農道、林道であって、一般の交通の用に供されているもの ● 私道であって、一般の交通の用に供されているもの ● 駐輪場であって、一般の交通の用に供されているもの
「これに準ずるその他の教育のための施設」 (第2号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 学校教育法第124条の専修学校 ● 同法第134条の各種学校(和洋裁、簿記、珠算、自動車整備、調理・栄養、看護師、保健師、理容、美容、タイプ、英会話、工業等各種の教育施設)
「公民館に類似する施設」 (第3号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 社会教育法の公民館の設置主体となれない自治会が設置する集会所
「図書館と同種の施設」 (第3号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 図書館法の図書館の設置主体となれない個人やNPOが、図書等を一般公衆の利用に供し、その教養、レクリエーション等に資することを目的として設置する施設(地域文庫等)
「公園」(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 休息、散歩、遊戯等のレクリエーションや災害時の避難の用に供することを目的とする公共空地 ※ 公園には、休養施設(休憩所等)、遊戯施設(ぶらんこ等)、便益施設(飲食店等)等を整備することも考えられる。 ※ 菜園・市民農園等を「公園」として整備することも考えられる。
「緑地」(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然的環境を有し、環境保全、景観向上、緑道等の用に供することを目的とする公共空地
「広場」(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 休息、交流、防災、災害時の避難活動等の用に供することを目的とする公共空地
「運動場」(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 主としてスポーツに使用することを目的とする施設(テニスコート、ゲートボール場等)

	該当すると考えられる施設
「購買施設」 (第8号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
「教養文化施設」 (第8号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

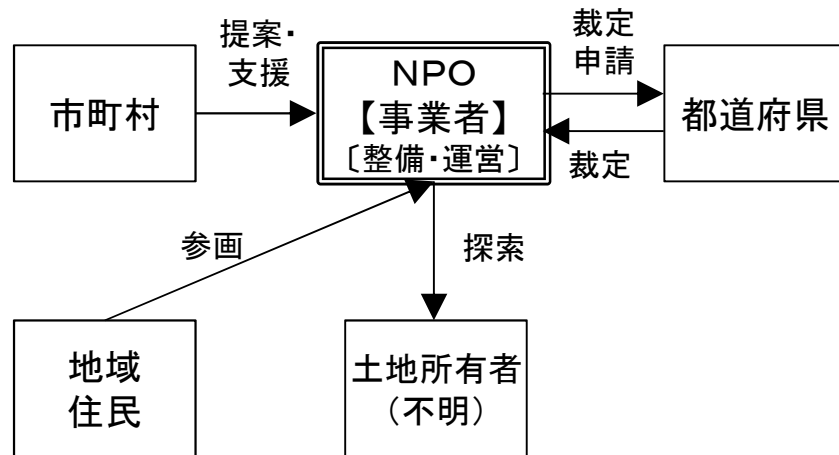
「周辺地域において同種の施設が著しく不足している区域」(第8号口)について

- 「同種の施設」かどうかを判断する上では、上の表で例示した施設類型を目安にすることが考えられる。
 - 「周辺地域において同種の施設が著しく不足している」かどうかを判断する上では、当該施設への来訪手段に着目し、
 - ・ 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)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を目安とすることが考えられる。
 - また、この判断に際しては、地理的条件や交通条件(坂が多く徒歩による来訪が困難である、積雪により徒歩による来訪が困難である期間が長期にわたる等)を考慮することも重要。
 - なお、周辺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、法第11条第1項の都道府県知事による確認の時点で判断されることになる。したがって、同条第4項の公告がされた後に新たに同種の施設が立地する等して周辺地域において同種の施設が著しく不足していない状況になったとしても、裁定申請を却下する必要はない。

- 雑草・雑木が繁茂し、周囲に悪影響を与えている管理不全の土地が存在し、地域住民から市町村に苦情が寄せられる。
- 市町村が、土地の所有者に対し雑草・雑木の伐採を勧告するため、土地の登記事項証明書の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人の住所に書面を送付しても宛先不明として返送されてきた。

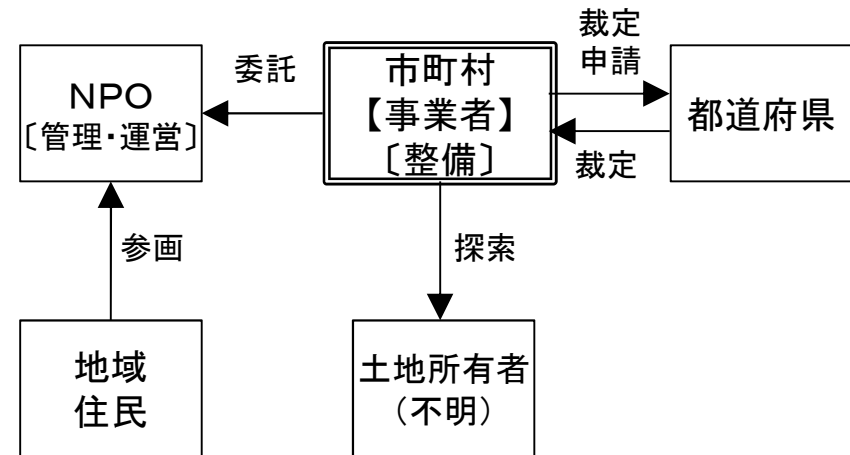
〔ケース1〕NPO等のまちづくり団体が事業主体となる場合

- 市町村が、地域でまちづくり活動を行うNPOに対し、地域福祉増進事業を活用した広場の整備を提案。
- NPOが、市町村の支援を受け、土地所有者の探索を行い、裁定を申請。裁定により土地使用権を取得して広場を整備し、広場を活用したまちおこしのイベントを実施。

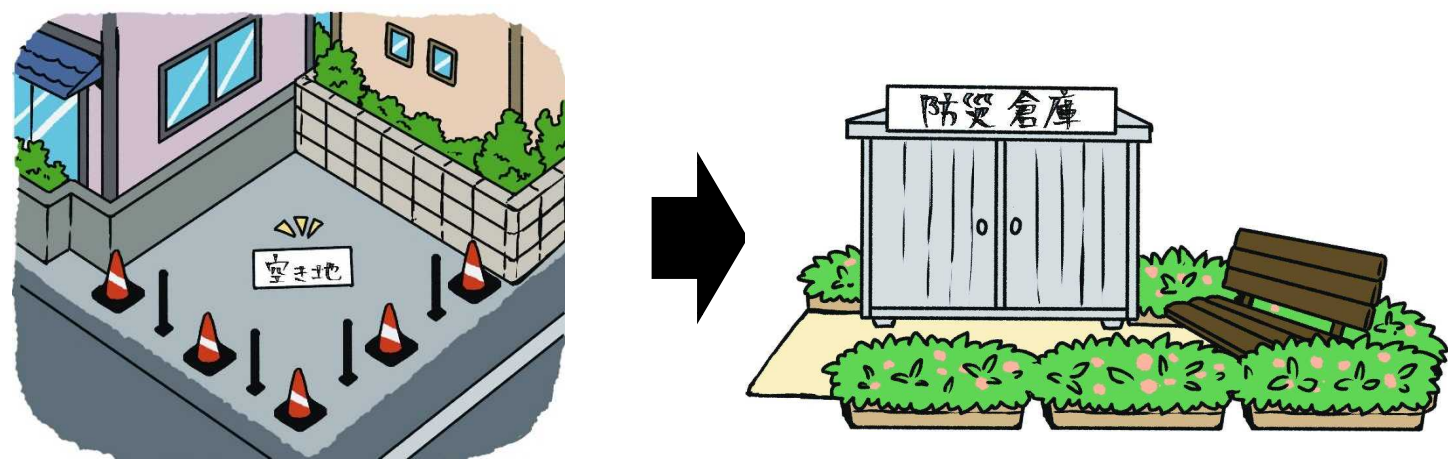
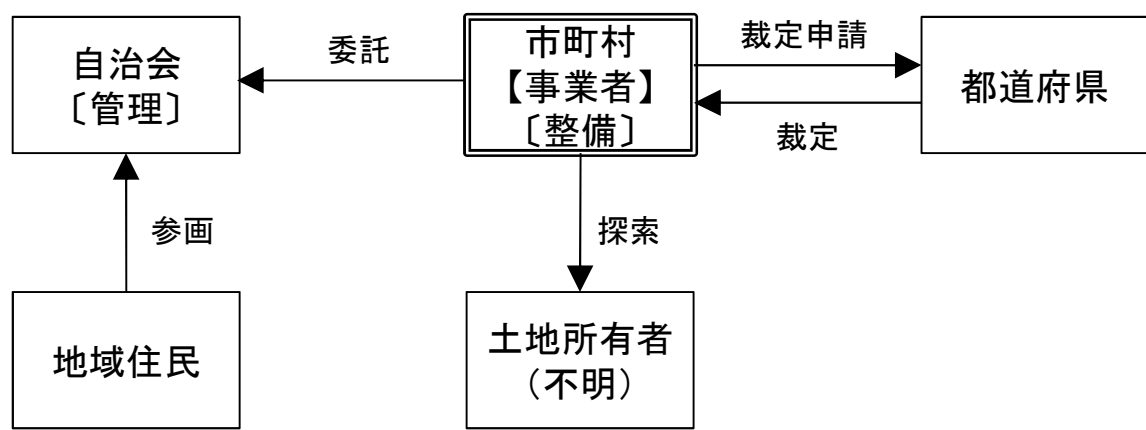


〔ケース2〕市町村が事業主体となる場合

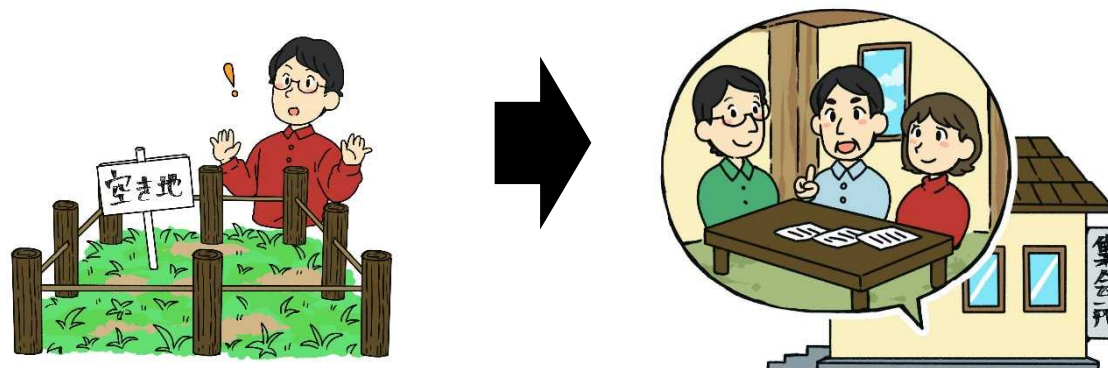
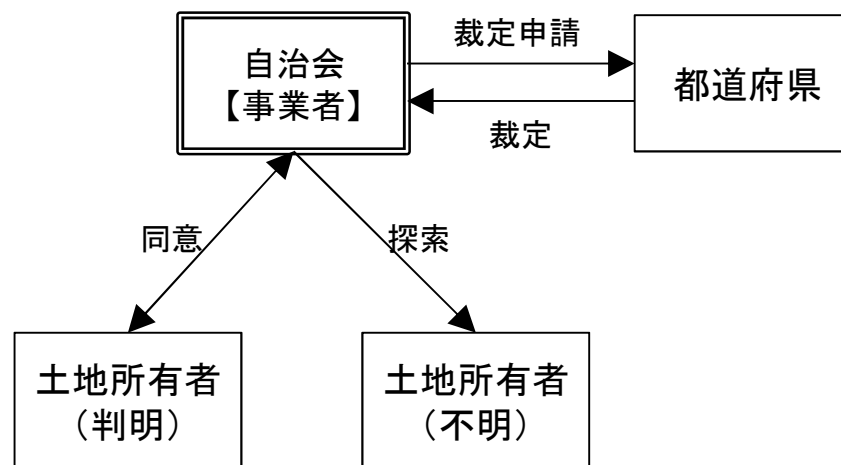
- 市町村が、土地所有者の探索を行い、裁定を申請。裁定により土地使用権を取得して広場を整備。
- 広場の管理・運営については、NPOへ委託。



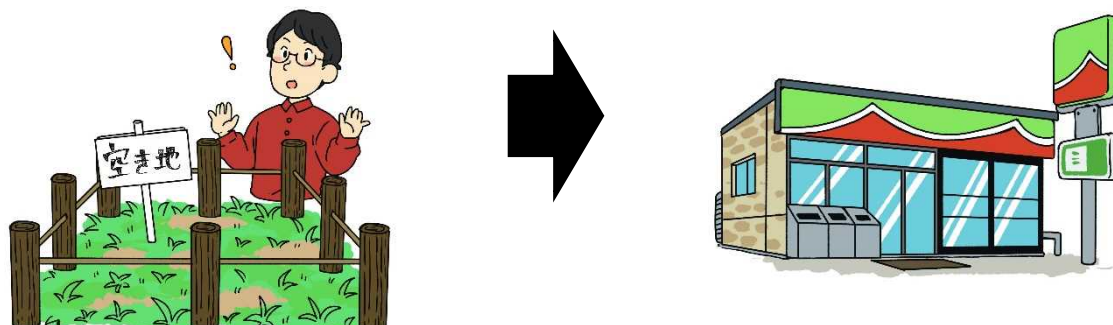
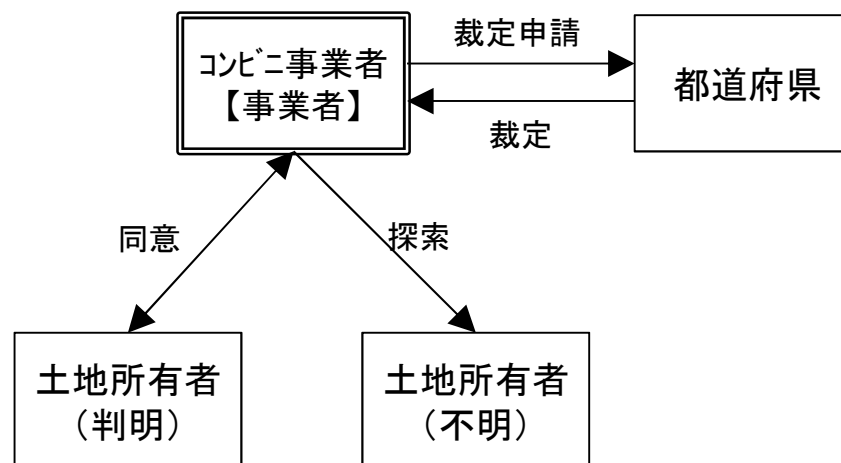
- 市町村が、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、所有者を確認することができない空家の除却を略式代執行。跡地の適切な管理と地域の防災力の向上を目的に、防災空地の整備を計画。
- 土地所有者の探索を行い、地域福祉増進事業の裁定を申請。裁定により土地取得権を取得して防災空地(広場)を整備し、その管理は自治会へ委託。



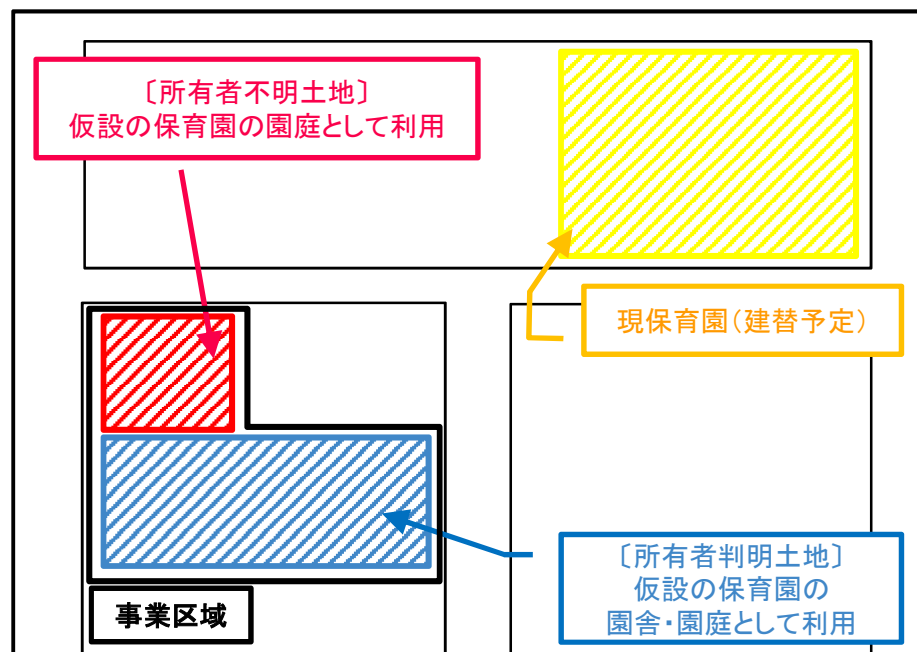
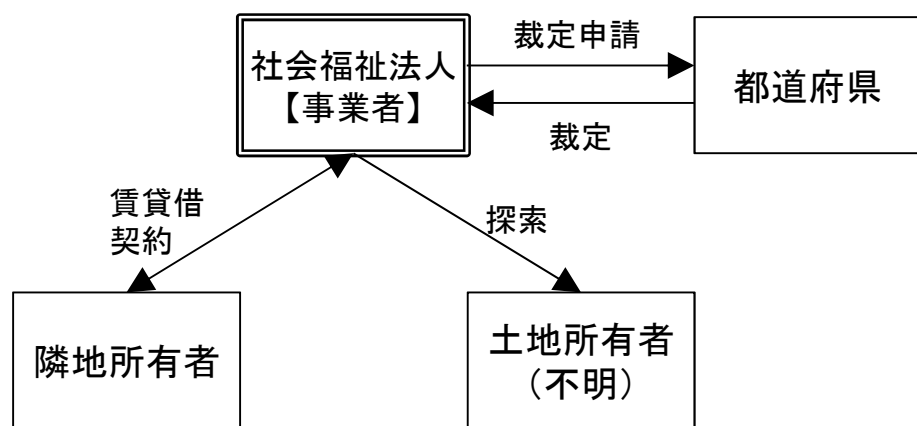
- 地域住民の集会所の建設を計画している自治会が、地域内で用地を探したところ、適度な広さの空き地の存在が判明。空き地の登記事項証明書の交付を受け、登記名義人の1人に接触したところ、当該空き地は自身が親から相続したもので、もう1人の登記名義人である兄との共有となっているが、兄とは数年前から音信不通となっているとのことであった。一方、自身は土地を使う予定はないので、使用しても良いとのことであった。
- 自治会としても、兄の住所に書面を送付したが、宛先不明として返送されてきた。そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、更なる探索を行ってもなおその所在が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地使用権を取得し、地域住民の集会所(公民館に類似する施設)を整備。



- コンビニエンスストアの出店を計画している事業者が、現況利用されていない空き地を事業候補地として、登記事項証明書の交付を受け、登記名義人の1人に接触したところ、当該空き地は自身が親から相続したもので、もう1人の登記名義人である兄との共有となっているが、兄とは数年前から音信不通となっているとのことであった。一方、自身は土地を使う予定はないので、使用しても良いとのことであった。
- 事業者としても、兄の住所に書面を送付したが、宛先不明として返送されてきた。そこで、周辺地域にコンビニエンスストアが存在しないことから地域福利増進事業の活用を検討し、更なる土地所有者(所有者の兄)の探索を行ってもなおその所在が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地使用权を取得し、コンビニエンスストアを整備。



- 保育園を経営している社会福祉法人が、建物の老朽化に伴い、保育園の建替え及び建替え中の仮設の保育園の整備を計画。現保育園の近隣で仮設保育園用地を探したところ、土地を貸してくれる土地所有者が見つかった。
- 当該土地の隣地に空き地が存在することから、十分な園庭の確保のため、当該空き地の賃借を検討。しかし、空き地の登記事項証明書の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人の住所に書面を送付しても宛先不明として返送されてきた。
- そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、更なる土地所有者の探索を行ってもなお所有者が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地取得権を取得し、賃借できた所有者判明土地とあわせて、仮設の保育園(社会福祉事業の用に供する施設)を整備。



【第2章 1.1.14】情報を保有すると思料される者

○ 親族等に対する照会を書面の送付により行う場合は、プライバシーの保護の観点から、第三者が受け取る
ことのないよう、書留郵便等により行う。

土地所有者確知必要情報提供請求書

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 殿

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
氏名又は名称 株式会社〇〇
代表取締役 〇〇〇〇 印

株式会社〇〇は、下記1の土地において、下記2の事業を実施することを予定しており、事業の実施の準備のため、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規定に基づき土地の所有者の探索を行っています。貴殿が土地の権利者(当該土地に関し所有権以外の権利を有する者)であると思料されるため、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令第1条第2号の規定に基づき、下記1の土地に係る土地所有者確知必要情報(土地の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報)の提供を求めますので、令和〇年〇月〇日までに、同封の土地所有者確知必要情報提供書に、保有する土地所有者確知必要情報を記載して御回答をお願いいたします。なお、保有する情報がない場合も、御回答をお願いいたします。

記

- 土地の所在及び地番
所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
地番 〇番〇
- 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 購買施設(コンビニエンスストア)の整備に関する事業

(送付先・お問合せ先)
株式会社〇〇 〇〇部 〇〇課 担当: 〇〇
住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

※ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法による情報提供に関するお問い合わせは、下記の国土交通省ホームページに掲載されている市町村(上記1の土地の所在する市町村)の連絡窓口までご連絡ください。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html

土地所有者確知必要情報提供書

令和〇年〇月〇日

株式会社〇〇 御中

〇〇 〇〇 印

令和〇年〇月〇日付で提供の求めがあった土地所有者確知必要情報について、下記のとおり回答します。

記

土地の所在及び地番	
土地所有者 確知必要情報	氏名又は名称
	住所
	連絡先
	その他情報

※1 「その他情報」としては、本籍、死亡の事実及びその年月日等を記載してください。
※2 保有していない情報については、御回答いただく必要はありませんので、上記の欄に斜線を引いてください。

【第2章 1.1.16】土地所有者と思料される者への確認の方法

《政令第1条第5号、p.32・参2》

- 「書面の送付その他の国土交通省令で定める措置」は、省令第3条において、書面の送付と訪問のいずれかを実施すれば足りることとしているため、どちらかの措置を行った結果所有者が特定できなかったとしても、もう一方の措置を行う必要はないが、土地所有者と思料される者からの反応が得られる可能性が高いと考えられる書面の送付によることが望ましい。
- 書面を送付する場合は、所有者であるか否かを確認する旨を記載した書面を書留郵便で送付する等、書面が所有者と思料される者に到達したかどうかを確認できる方法で行う。

土地所有者であることの確認書

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 殿

住所 〇〇県〇〇市〇町〇丁目〇番〇号
 氏名又は名称 株式会社〇〇
 代表取締役 〇〇〇〇 印

株式会社〇〇は、下記1の土地において、下記2の事業を実施することを予定しており、事業の実施の準備のため、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規定に基づき土地の所有者の探索を行っています。探索の結果、貴殿が土地の所有者と思料されるため、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令第1条第5号の規定に基づき、下記1の土地に係る土地所有者確知必要情報(土地の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地の所有者を確認するために必要な情報)の提供を求めますので、貴殿が土地の所有者であるか、令和〇年〇月〇日までに、同封の回答書により御回答をお願いいたします。また、貴殿が所有者でない場合や貴殿の他に共有者がいる場合であって、下記1の土地について他の所有者の情報(所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の所有者を確認するために必要な情報)を保有している場合には、当該情報についても同封の回答書に記載いただきますようお願いいたします。

記

1. 土地の所在及び地番

所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
 地番 〇番〇

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 購買施設(コンビニエンスストア)の整備に関する事業

(送付先・お問合せ先)

株式会社〇〇 〇〇部 〇〇課 担当:〇〇
 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

※ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法による情報提供に関するお問い合わせは、下記の国土交通省ホームページに掲載されている市町村(上記1の土地の所在する市町村)の連絡窓口までご連絡ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html

回答書

令和〇年〇月〇日

株式会社〇〇 御中

〇〇 〇〇 印

令和〇年〇月〇日付の〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇の土地の所有者であるかの確認について、下記のとおり回答します。

記

1. 土地の所有者であるかの回答

- 私は上記の土地の所有者です。
- 私は上記の土地の所有者ではありません。

2. 保有する土地所有者確知必要情報

土地の所在及び地番	
土地所有者 確知必要情報	氏名又は名称
	住所
	連絡先
	その他情報

※1 「その他情報」としては、本籍、死亡の事実及びその年月日等を記載してください。

※2 保有していない情報については、御回答いただく必要はありませんので、上記の欄に斜線を引いてください。

- 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必要がある。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必要がある。
- 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6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。

所有者の探索

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号二】

- 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7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。

権利者の探索

○ ただし、探索の対象者に応じて、探索の対象となる書類や照会の対象となる者が一部異なる。

探索の対象となる書類

- 土地の所有者の探索において探索の対象となっている固定資産課税台帳、農地台帳は、探索の対象者に応じて、対象となるかどうか下表のとおり異なる。

探索の対象者 探索の対象となる書類	土地の所有者	物件の所有者	土地等の権利者	
			土地の権利者	物件の権利者
固定資産課税台帳	○	○	○	×
農地台帳	○	×	○	×

- 土地の所有者の探索において探索の対象となっている地籍調査票、林地台帳、閉鎖登記簿、土地台帳は、物件の所有者、土地の権利者、物件の権利者の探索においては探索の対象とはならない。
- 上記以外の書類(住民基本台帳、戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票、法人の登記簿、認可地縁団体台帳)は、土地の所有者の探索と同様に探索の対象となる。

照会の対象となる者

- 土地・物件の占有者・所有者・権利者は、探索の対象者に応じて、対象となるかが下表のとおり異なる。

探索の対象者 照会の対象となる者	土地の所有者	物件の所有者	土地等の権利者	
			土地の権利者	物件の権利者
土地の占有者	○	○	○	○
物件の占有者	○	○	○	○
土地の所有者	◆	○	○	○
物件の所有者	○	◆	○	○
土地の権利者	○	○	◆	○
物件の権利者	○	○	○	◆

※ ◆は、思料される者を含む。

- 上記以外の者(親族、在外公館の長、法人の代表者、清算人又は破産管財人)は、土地の所有者の探索と同様に照会の対象となる。

【第2章 1.3.6】本人の同意の取得

《法第39条第3項、p.58・参6・7》

○ 同意の取得の方法については、書留郵便等により書面を送付することを基本とし、連絡先を把握している場合には、電話等の方法を併用することが望ましい。

土地所有者等関連情報の提供について

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長 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(以下「法」という。)第39条第2項の規定に基づき、下記2の地域福利増進事業を実施しようとする者からその実施の準備のため、下記3の土地について土地所有者等を知る必要があるとして、土地所有者等関連情報の提供の求めがありました。つきましては、固定資産課税台帳に記録されている下記1の土地所有者等関連情報を、下記2の者に提供することについて同意いただけるかどうか、令和〇年〇月〇日までに、同封の確認書にて、御回答をお願いいたします。

記

1. 提供の対象となる土地所有者等関連情報
2. 地域福利増進事業を実施しようとする者
3. 対象土地の所在及び地番
4. 事業の種類及び内容

【留意事項】

- 同意いただけなかった場合や回答いただけなかった場合、上記1の土地所有者等関連情報が提供されることはありませんが、上記3の土地が法第2条第1項の所有者不明土地に該当する可能性があり、上記2の者が、地域福利増進事業の実施のため、法第10条第1項に基づき都道府県知事に上記3の土地の使用権の取得についての裁定を申請する可能性があります。
- 裁定申請があった場合には、都道府県知事によりその旨が公告され、土地に関して権利を有する方は、法第11条第4項第3号に基づき、これに対して異議を申し出ることができることとされており、また、同条第5項に基づき、都道府県知事から通知を受けることとなっています。ただし、通知を受けることができるのは、裁定申請時点で上記2の者が確知できている権利者に限られていますので、同意いただけなかった場合や回答いただけなかった場合、この通知を受けられない可能性があります。
- 都道府県知事の裁定により上記3の土地に使用権が設定された場合は、法第15条に基づき、土地の権利者であっても、上記2の者による土地の使用のため必要な限度において、権利の行使が制限されます。
- 上記2の者は、上記1の情報の提供の請求に当たり、以下の点について誓約しています。
- ① 取得した土地所有者等関連情報を本事業の実施の準備以外の目的で利用しないこと。
 - ② 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。
 - ③ 本事業を実施しないことになった場合には、取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄すること。

(送付先・お問合せ先)

〇〇市 〇〇部 〇〇課 担当: 〇〇
住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

土地所有者等関連情報の提供についての確認書

令和〇年〇月〇日

〇〇市長 殿

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項の規定に基づき、地域福利増進事業の実施の準備のため、土地所有者の探索に必要な限度で、〇〇市長が、下記2の者に対し、下記1の土地所有者等関連情報を提供することに

- 同意します。
- 同意しません。なお、当該土地の使用権の取得についての裁定の申請があった旨の通知を受けられない可能性があることについて理解しました。

記

1. 提供される土地所有者等関連情報
2. 情報提供を受ける者

○ 情報提供担当部局は、土地所有者等関連情報を提供できない場合には、情報を提供できない旨及びその理由を記載した通知書を請求者に対して交付することが望ましい。

土地所有者等関連情報を提供できないことのお知らせ (本人同意が得られなかった場合) 参考様式・記載例

土地所有者等関連情報を提供できないことのお知らせ

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長 〇〇 〇〇 印

令和〇年〇月〇日付で求めのあった下記1の土地に係る土地所有者等関連情報について、下記2の理由により提供することができないため、通知します。

記

1. 対象土地の所在及び地番
所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
地番 〇番〇

2. 土地所有者等関連情報を提供することができない理由
土地所有者等関連情報を提供することについて、本人から同意しない旨の回答があったため。

【留意事項】
○ 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10条第1項の規定による裁定を申請する場合、同意をしなかった者が所有者等であり、当該同意をしなかった者が同法第11条第4項第3号の規定により異議を申し出ることにより、裁定が却下される可能性があります。

土地所有者等関連情報を提供できないことのお知らせ (本人から回答がなかった場合) 参考様式・記載例

土地所有者等関連情報を提供できないことのお知らせ

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長 〇〇 〇〇 印

令和〇年〇月〇日付で求めのあった下記1の土地に係る土地所有者等関連情報について、下記2の理由により提供することができないため、通知します。

記

1. 対象土地の所在及び地番
所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
地番 〇番〇

2. 土地所有者等関連情報を提供することができない理由
土地所有者等関連情報を提供することについて、本人の同意を取得しようとしたが、
 情報提供同意取得書は本人に届いたが回答がなかった
 情報提供同意取得書が宛先不明で返送されたため本人に届かなかったため。

【留意事項】
○ 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10条第1項の規定による裁定を申請する場合、回答がなかった者が所有者等であり、当該回答をしなかった者が同法第11条第4項第3号の規定により異議を申し出ることにより、裁定が却下される可能性があります。

※ その他、求めがあった情報を保有していない場合、事業の実施の準備と認められない場合については、参考資料8-3・8-4参照。

- 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、判明している所有者の同意を得て土地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、特定所有者不明土地等への立入りや、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できる。
- 立入りや伐採等に当たっては、当該土地が特定所有者不明土地であることが求められるため、土地の所有者の探索を行う必要がある。

許可に当たっての確認の観点	
特定所有者不明土地への立入り等 (法第6条)	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業が、法第2条第3項各号に掲げる事業に該当するものであること。 ● 土地が特定所有者不明土地であること。 ● 立入りの目的が、地域福利増進事業の実施の準備のための測量又は調査であること。 ※ 事業実施に行政機関の許認可等が必要な場合であっても、当該許認可の取得等は確認不要。 ※ 法第11条第1項第3号～第8号の要件についても、確認不要。
障害物の伐採等 (法第7条)	<ul style="list-style-type: none"> ● 法第6条の許可の申請手続がなされていること。 ● 他人の土地に立ち入って測量又は調査を行うに当たり、障害物の伐採等を行うやむを得ない必要があること。 ● 申請書により対象となる障害物の数量や範囲が特定されており、障害物の伐採等の方法、範囲、期間が、測量又は調査の必要性、所有者が受ける不利益の程度等からみて、妥当であること。 ※ 法第7条第3項の「障害物の現状を著しく損傷しないとき」とは、例えば、植物のごく一部を伐採する、垣や柵のごく一部を取り外すといった場合が該当すると考えられる。

- 地域福利増進事業は地域のための事業なので、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。
- この措置は、事業の賛否を問うための手続ではないので、対象とした範囲内の全ての住民の意見を聴く必要はない。
- 住民のほか、判明している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。

住民の意見を反映させるために必要な措置

協議会の開催	<ul style="list-style-type: none">● 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おう。● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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。

措置の対象となる「住民」の範囲

- 事業の種別・規模に応じて、事業の実施により影響が及ぶ範囲を考慮して設定することが考えられる。
 - (例)小規模な広場(ポケットパーク) : 自治会・町内会や街区の範囲
 - (例)小規模な購買施設(コンビニエンスストア) : 概ね半径500mの範囲

- 所有者不明土地の使用権を取得するには、都道府県知事の裁定を受ける必要がある。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必要がある。
- 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。
- 裁定の申請に当たっては、申請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。

記載事項	留意点
事業区域 (法第10条第2項第3号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産登記上の表示に基づき、地番まで特定して記載する。不動産登記上の表示がない土地については、その旨及び隣接する番地を記載するか、地番の地先を記載する。
裁定申請をする理由 (法第10条第2項第4号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 「裁定申請をする理由」は、事業の概要(目的、内容等)を具体的に記載します。特に、地域住民等の福祉又は利便の増進がどのように図られるのかについて、事業の実施により得られる効果等を交えて、具体的に説明することが必要。 ● 法第2条第3項第8号口の事業(購買施設・教養文化施設)を実施しようとする場合は、周辺の地域において同種の施設が著しく不足している旨を説明することが必要。
特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情 (法第10条第2項第6号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 探索をどのように行ったかを具体的に記載する。実際に行った探索の措置及びその結果、探索により得られた土地所有者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由を記載する。
土地使用権等の始期 (法第10条第2項第7号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 年月日を特定して記載する。始期に幅を持たせる記載(例:令和〇〇年〇月中)や使用権取得時をもって始期とする旨の記載は認められない。
土地等使用権の存続期間 (法第10条第2項第8号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業実施のために必要な期間は、施設を運営する期間だけでなく、施設の整備に要する期間や原状回復に要する期間も含まれる。

記載事項	留意点
事業により整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件 (法第10条第3項第1号イ)	<ul style="list-style-type: none"> ● 「施設の種類」は、法第2条第3項に掲げる事業の別ではなく、事業により整備される具体的な施設を記載する必要がある。 (例)運動場の整備に関する事業:テニスコート ● 「利用条件」は、施設の利用者を限定したり、施設の利用料を徴収する場合は、その内容を具体的に記載する。 (例)利用者を限定する場合:〇〇市在住者に限る (例)利用料金を徴収する場合:1名につき〇〇円、近傍類似施設の約8割の額
事業区域 (法第10条第3項第1号ロ)	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産登記上の表示に基づき、地番まで特定して記載する。 ● 不動産登記上の表示がない土地については、その旨及び隣接する番地を記載するか、地番の地先を記載する。
権利取得計画 (法第10条第3項第1号ハ)	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のものについて、権利者との間で締結している契約の内容等を記載する。 ● 裁定申請時に契約の締結に至っていない場合は、権利の取得の見込みや権利者との調整状況を具体的に記載する。
資金計画 (法第10条第3項第1号ニ)	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設整備、施設運営、原状回復措置の全体の収支予算を記載する。 ● 支出予算については、施設整備、施設運営、原状回復措置に区分し、それぞれ適切に見積もる必要がある。 ● 収入予算については、支出予算を調達できることを示す必要がある。
原状回復措置の内容 (法第10条第3項第1号ホ)	<ul style="list-style-type: none"> ● 裁定申請時点において、原状に回復しないことについて確知所有者の全ての同意が得られている場合であっても、不明所有者が現れて原状回復を希望する可能性があることから、必ず記載する必要がある。
工事の開始及び完了の予定時期 (省令第15条第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事の開始時期、完了時期をできる限り特定して記載する。令和〇〇年春といったあいまいな記載は認められない。 ● 工事完了前から部分的に施設運営を開始する場合は、その旨と運営開始時期を併記する。
住民の意見を反映させるために講じた措置の概要 (省令第15条第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 講じた措置の内容、措置の対象とした住民の範囲、得られた主な意見の内容や意見を踏まえてとった対応、反対意見の有無等を記載する。 ● 住民から事業に対する反対意見があった場合には、必ず記載する。

【第2章 4.4.1～4.4.4】補償金額見積書(記載事項)

記載事項	留意点
<p>特定所有者不明土地の面積 (法第10条第3項第2号イ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 使用しようとする土地の面積を記載するものとし、実地における測量に基づく値を記載することを基本とする。 ● ただし、一筆の土地の全てを使用しようとする場合であって、地籍図等(地籍図、土地区画整理所在図、土地改良所在図又は地積測量図)が存在し、既に実地における測量が行われているものと判断できる場合には、登記簿に記録されている地積を特定所有者不明土地の面積として記載して差し支えない。
<p>所有者不明物件の種類・数量 (法第10条第3項第2号ロ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件の種類は、物件の種別に応じ、以下の事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 簡易建築物：簡易建築物の種類(主たる用途により記載)、構造(構成材料、屋根の種類により記載)、床面積 ・ 工作物：工作物の種類(主たる用途により記載)、構造(構成材料により記載)、形状・寸法 ・ 立木：樹種、形状・寸法
<p>確知所有者及び確知権利者に 係る情報 (法第10条第3項第2号ハ・ニ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定所有者不明土地等の確知所有者又は確知権利者の中に被支援措置者が含まれることが住民票の写しの交付等の際の市町村長からの情報提供等により確認できた場合、被支援措置者本人の希望に応じ、以下のような方法により被支援措置者の住所を取り扱う。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 縦覧に当たって塗抹処理等することを前提に被支援措置者の現住所を記載 ・ 被支援措置者の従前の住所地を記載 ● 補償金額見積書の提出に当たっては、都道府県知事が縦覧時にとるべき措置を判断等できるよう、都道府県知事に対し、以下のような書面により、確知所有者又は確知権利者の中に被支援措置者が含まれていることを情報提供する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 確知所有者又は確知権利者の中に被支援措置者が含まれていることの根拠となる資料(市町村からの情報提供の内容を記載した書面、支援措置決定通知書の写し等) ・ 事業者が補償金額見積書の作成に当たってとった措置の内容を記載した書面 ・ 都道府県知事が補償金額見積書により被支援措置者の現住所を把握できない場合、被支援措置者の現住所に関する資料

記載事項	留意点
<p>損失の補償金の見積額及びその内訳 (法第10条第3項第2号ホ)</p>	<p>(損失の補償金の見積額について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 損失の補償金の見積額は、確知所有者との交渉結果を踏まえた上で、確知所有者と不明所有者で異なる金額とすることも許容される。例えば、公共的な事業であること等を理由に確知所有者が合意した場合は、当該確知所有者に対する補償については、無償とすることも可能。(不明所有者に対する補償は、次ページの考え方に沿って算定する必要がある。) ● 補償金の見積額の算定の基礎となる特定所有者不明土地の価格は、不動産鑑定業者に鑑定評価等を求めて得ることを基本とする。なお、この鑑定評価等に加え、近傍類地の賃借りの事例収集、借賃相当額の算定、控除すべき維持管理費用の算定等、補償金額の具体的な算定についても、一括して不動産鑑定業者に委託することも考えられる。 ● 不動産鑑定業者に委託する場合、評価条件の設定については、不動産鑑定業者に相談をしながら行うこととなるが、都道府県と事前に調整しておくことが望ましい。 <p>(損失の補償金の見積額の内訳について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 不明所有者・不明権利者に対する損失の補償金の見積額のみならず、確知所有者・確知権利者に対する損失の補償金の見積額についても記載する。 ● 確知所有者・確知権利者との間では、補償金について交渉した上で、公告・縦覧の際に異議を述べない旨の書面(承諾書等)を取得しておくことが重要。 ● 土地が共有状態で各共有者の持分が不明の場合は、原則として、法第17条に基づき確知所有者の分も含め補償金を一括で供託する。ただし、所有権登記名義人が死亡し、土地が相続人の共有状態となっていて、遺産分割協議が未了のため各相続人の持分が不明である場合には、確知している相続人の異議がない場合に限り、法定相続分で補償金の額を算定することができる。

○ 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。

$$\text{補償金の額} = 1\text{年間当たりの借賃等相当額}(\text{①}) \times \text{年金現価率}(\text{②})$$

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。
- 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する等の考慮をし、補償金額を求める。

②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のことであり、次式により求められる。

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

■ これらを踏まえると、土地使用权の取得の対価の額は、宅地等の場合には、次式により得られる。

土地使用权の取得の対価の額

$$= \{(\text{土地の正常な価格} - \text{最有効使用に対する利用価値の減分}) \times 0.04$$

$$- 1\text{年間当たりの維持管理費用相当額}\} \times \frac{1 - (1 + 0.03)^{-\text{存続期間の年数}}}{0.03}$$

【第2章 4.7】その他国土交通省令で定める書類

書類	留意点
住民票の写しに代わる書類 (省令第19条第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 氏名と住所が記載された住民票記載事項証明書が考えられる。
事業区域を表示する図面 (省令第19条第2号) 事業計画を表示する図面 (省令第19条第7号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 「事業区域を表示する図面」は、事業区域を表示するに便利な適宜の縮尺の地形図により作成し、事業区域の範囲を明確にするとともに、使用权を取得しようとする部分を薄い黄色で着色し、簡易建築物等の主要な物件を図示する。 ● 「事業計画を表示する図面」は、事業計画を表示するに便利な適宜の縮尺の平面図により作成し、事業において整備又は利用する建物・工作物・立木の位置や範囲、盛土・切土、舗装等土地の形質の変更を行う場合にはその範囲等を判別できるよう図示する。 ● 「事業区域を表示する図面」と「事業計画を表示する図面」は、一つの図面とすることも可能だが、事業計画が複雑であること等により、同一の図面に表示することが困難な場合は、別に作成する。
特定所有者不明土地の実測 平面図 (省令第19条第3号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 現地における測量の結果得られた図面を提出する。地籍図等(地籍図、土地区画整理所在図、土地改良所在図又は地積測量図)が存在し、既に実地における測量が行われているものと判断できる場合は、当該地籍図等を提出すれば足りる。
特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情を明らかにする書類 (省令第19条第4号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 探索により得られた土地所有者確知必要情報の根拠となった書類(土地の登記事項証明書、住民票記載事項証明書、土地所有者等関連情報提供書等)や探索の方法に定められた措置をとったが土地所有者確知必要情報を取得することができなかったことを証する書類(宛先不明として返送された書面等)の写しを提出する。
特定所有者不明土地の写真 (省令第19条第5号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地の現況がわかるよう異なる角度から撮影した複数枚の写真を提出する。

【第2章 4.7】その他国土交通省令で定める書類

《法第10条第3項第5号・省令第19条、p.84》

書類	留意点
<p>簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類 (省令第19条第6号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 「簡易建築物の種類」は、簡易建築物の主な用途により記載する。 ● 「簡易建築物の構造」は、構成材料による区分(木造、石造等)を記載する。
<p>特定所有者不明土地にある物件の所有者の全部又は一部を確知することができない事情に関する書類 (省令第19条第8号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 「特定所有者不明土地等の権利者の全部又は一部を確知することができない事情」としては、探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地等権利者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載する。 ● 「特定所有者不明土地等の権利者の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類」は、第4号と同様。
<p>特定所有者不明土地等の権利者の全部又は一部を確知することができない事情に関する書類 (省令第19条第9号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 「特定所有者不明土地等の権利者の全部又は一部を確知することができない事情」としては、探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地等権利者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載する。 ● 「特定所有者不明土地等の権利者の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類」は、第4号と同様。
<p>補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類 (省令第19条第10号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 補償金見積額の計算書及びその根拠となった書類(近傍類似の土地の借賃のリスト、不動産鑑定評価書等)を提出する。
<p>事業者の組織体制に関する事項を記載した書類 (省令第19条第11号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者の地域福利増進事業の関連部署の名称・人数を記載した組織図、事業の責任者の氏名を示した書類を提出する。
<p>事業者(法人である場合)においては、その役員が暴力団員等に該当しないことを誓約する書面 (省令第19条第12号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者(法人である場合には、その役員)が暴力団員等に該当しないことを誓約する旨と併せて、事業者の生年月日等(法人である場合には、役員の名、住所、生年月日等)を記載する。

- 裁定申請があった場合、都道府県知事は、事業が法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかについて確認する。
- 都道府県知事は、申請内容に不十分な点等があった場合、法第26条に基づき、事業者に対して、必要な報告を求めること等が可能となっているので、直ちに裁定申請を却下するのではなく、申請書類の補正等を促すことが望ましい。

確認する要件	確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
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 (法第11条第1項第4号)	施設の利用者を不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないこと。	事業計画書に記載されている「利用条件」を確認する。	長期にわたり地域住民のごく一部しか利用できない条件が設定されている。 ※施設の性格に由来して利用者が限定される場合は除く(例: 保育園、老人ホーム等)。 ※利用者の選定方法が公募等の公平な方法である場合は除く。 ※誰もがいつでも利用できる必要はなく、施設を柵で囲む、施錠をする等の施設管理に該当する行為は利用者を不当に限定する行為には含まれない。
その他基本方針に照らして適切なものであること (法第11条第1項第8号)	事業者が住民の意見を反映するために必要な措置を適切に講じていること。	事業計画書に記載されている「住民の意見を反映するために講じた措置の概要」を確認する。	法第11条第2項の市町村長の意見により、多くの住民から事業に対する不安の声が上がっていることが判明しているが、事業者が措置を講じていない。
	多くの住民が事業に反対していないこと。	関係市町村長の意見聴取により確認する。	地域住民の多数が反対運動を行っていることが確認された。 ※地域住民のごく一部が反対しているような場合には、その事実のみをもって要件に該当しないと判断するのではなく、施設の必要性等を考慮して要件の該当性を判断することが重要。
	事業者(法人にあってはその役員)が暴力団員でないこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・裁定申請書に添付されている暴力団員等に該当しないことを誓約する書面の有無を確認する。 ・暴力団員等に該当しないかどうか都道府県警に照会する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・誓約書の提出が得られなかった。 ・都道府県警への照会の結果、事業者の役員に暴力団員等が含まれることが判明した。

○ 都道府県知事は、要件の確認に当たって、地域の住民のためになるかといった観点からの関係市町村長の意見を聴取する。

市町村長意見聴取書の参考様式・記載例

裁定申請に係る意見聴取について

令和〇年〇月〇日

〇〇市長 殿

〇〇県知事 〇〇 〇〇 印

令和〇年〇月〇日付にて、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第10条第1項の規定に基づき、下記のとおり裁定申請があったため、同法第11条第2項の規定に基づき、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見地から、別添の事業計画書の内容に関し、「〇〇市保育所整備運営計画」及び都市計画に係る各種計画との整合性、施設の必要性並びに地域住民の反対運動の有無やその内容について、貴市の御意見をお聴かせください。

記

1. 事業者の氏名又は名称及び住所
〇〇県〇〇市〇町〇丁目〇番〇号
社会福祉法人〇〇会

2. 地域福利増進事業の種別
社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設(保育所)の整備に関する事業(法第2条第3項第4号)

3. 事業区域
〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号、〇号、〇号

都道府県

- 「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する。
- 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見地からの意見の内容としては、例えば、以下のようなものが想定される。
 - 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
- 意見の聴取に当たっては、例えば計画との整合性について意見を聴取する場合は計画の名称や内容を明らかにする等、意見を聴取したい内容を意見聴取書に具体的に記載する。

市町村

- 意見は、法第11条第1項第1号の要件に該当するかについて都道府県知事が確認をする際に参考とするものであり、市町村長は、当該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。
- 意見聴取を受けた市町村の部局は、その旨を情報提供担当部局に共有し、情報提供担当部局が情報提供について同意をしなかった土地所有者と思料される者に対し、裁定申請があった旨の連絡をすることができるようにすることが考えられる。

- 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、反対する権利者がいないかを確認するため、公告・縦覧を行う。
- 公告は、公報等によって行うほか、現地での掲示も必要。

公告

- 公告の方法は、公報以外の所定的手段としては、ウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えない。
- 公告の内容を掲示する際、特定所有者不明土地に確知所有者が存在する場合は、確知所有者の同意をとって、特定所有者不明土地において掲示をすることが望ましい。
- 掲示の期間は、縦覧の期間と同様に6月間とすることを基本とする。

縦覧

- 都道府県知事は、補償金額見積書に記載された確知所有者又は確知権利者に被支援措置者が含まれる場合において、補償金額見積書に被支援措置者の現住所が記載されているときは、当該現住所について塗抹処理等の措置をとった補償金額見積書の写しを縦覧する。
- 縦覧の場所は、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。

特定所有者不明土地の所有者等の申出等

- 都道府県知事は、異議の申出があった場合（特に、不明であった所有者からの異議の申出があった場合で、当該申出によっても、土地の所有者の全部を確知することができていない場合）は、直ちに裁定申請を却下するのではなく、異議を申し出た者と事業者とで話し合いをするよう、あつせんすることが望ましい。話し合いの結果、異議の申出が取り下げられた場合は、異議の申出がなかったものとして裁定をすることができる。（この場合、公告・縦覧手続をやり直す必要はない。）
- 「権原を証する書面」としては、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想定される。

通知

- 裁定申請通知書には、特定所有者不明土地の所在・地番・地目・面積、公告日、縦覧場所、縦覧期間を記載し、通知を受け取った確知所有者・確知権利者が申請内容を縦覧により確認できるようにする。

裁定申請通知書の参考様式・記載例

裁定申請通知書	令和〇年〇月〇日
〇〇 〇〇 殿	〇〇県知事 〇〇 〇〇 印
<p>令和〇年〇月〇日付にて、下記3の特定所有者不明土地について、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第10条第1項の規定に基づき、下記1の者から裁定申請があり、当該裁定申請に係る補償金額見積書に貴殿は特定所有者不明土地等の確知所有者として記載されていることから、同法第11条第5項の規定に基づき、通知します。</p> <p>当該裁定申請に係る裁定申請書、事業計画書及び補償金額見積書は、下記のとおり縦覧に供しますので、これらの書類に記載された事項について異議を申し出る場合には、下記6の縦覧期間内に、貴殿の氏名又は名称及び住所、申出に係る特定所有者不明土地の所在及び地番並びに異議の内容及びその理由を記載した書面に、権原を証する書面を添えて提出してください。</p> <p>なお、異議を申し出ない場合には、他の権利者から異議の申出がない場合又は所有者の全員が判明した場合を除き、同法第13条の規定による裁定がされ、同法第15条の規定に基づき、裁定申請をした事業者が特定所有者不明土地等の土地使用権等を取得し、貴殿が有する当該特定所有者不明土地等に関する権利は、当該事業者による当該特定所有者不明土地等の使用のため必要な限度においてその行使を制限されます。</p>	
記	
<p>1. 事業者の名称及び住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 社会福祉法人〇〇会</p>	
<p>2. 地域福利増進事業の種別 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設(保育所)の整備に関する事業(法第2条第3項第4号)</p>	
<p>3. 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積 所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目 地番 〇番〇 地目 宅地 面積 〇〇. 〇〇㎡</p>	
<p>4. 公告日 令和〇年〇月〇日</p>	
<p>5. 縦覧場所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇県庁 〇〇局〇〇課窓口</p>	
<p>6. 縦覧期間 令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで</p>	

○ 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する。

収用委員会意見聴取書の参考様式・記載例

裁定に係る意見聴取について(照会)

令和〇年〇月〇日

〇〇県収用委員会 御中

〇〇県知事 〇〇 〇〇 印

令和〇年〇月〇日付にて、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第10条第1項の規定に基づき、別添のとおり裁定申請があったため、同法第13条第4項の規定に基づき、下記の「土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額」について、貴委員会の御意見をお聴かせください。

記

(土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額)
土地所有者兼物件所有者〇〇 〇〇に対する損失の補償金
金 〇〇〇万〇〇〇〇円

(別添)
・都道府県知事が適切と考える補償金の額の算定の根拠を記載した書類
・事業者から提出のあった裁定申請書、補償金額見積書、補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類の写し

都道府県

- 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、収用委員会の会議の開催の方法も勘案しつつ、適切な時期に収用委員会の意見を聴取することが望ましい。
- 意見聴取に当たっては、都道府県知事が適切と考える補償金の額を記載した意見照会書に、以下の書類を添えて収用委員会に送付する。
 - ・ その算定の根拠を記載した書類
 - ・ 事業者から提出のあった裁定申請書、補償金額見積書、補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類の写し

収用委員会

- 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、その旨を回答する。
- 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する。
- 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。
- 収用委員会は、裁定主体ではなく、都道府県知事が精査した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、土地収用法の裁決とは異なり、意見回答に当たっては、委員が参集して会議を開催せずとも、持ち回りによる開催とすることも考えられる。

- 都道府県知事は、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、裁定をする。

裁定申請の却下

- 事業者は、法第12条第3項の通知を受けたときは、特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者にその旨を通知することが望ましい。
- 事業者は、裁定申請の却下に不服があるときには、行政不服審査法に基づく審査請求を行うか、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟を提起することができる。

裁定

- 損失の補償金の額は、裁定時の価格として定める。（事業者は、裁定申請時の価格として算定しているため、都道府県知事は、事業者が算定した額で問題がない場合でも、物価変動を考慮して裁定することが求められる。）
- 所有権登記名義人が死亡し、土地が相続人の共有状態となっているが、遺産分割協議が未了のため各相続人の持分が不明である場合には、確知している相続人の異議がない場合に限り、法定相続分で補償金の額を裁定することができる。

裁定の通知・公告

- 公告の方法は、公報以外の所定的手段としては、ウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えない。
- 事業者は、裁定事項の内容が裁定申請書等の内容と異なる場合において、これに不服があるときには、行政不服審査法に基づく審査請求を行うか、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟を提起することができる。
- 税の特例措置の申請のため、事業者から求めがあった場合は、都道府県知事は、受理印を押した裁定申請書の写しを事業者に交付する。

【第4章 1】補償金の供託

○ 事業者は、裁定において定められた使用権の始期までに補償金を供託しなければならず、使用権の始期までに補償金を供託しない場合、裁定は効力を失うこととなる。

- 特定所有者不明土地の使用権の補償金の供託の場合には、原則として、特定所有者不明土地に関し所有権その他の権利を有する者(以下「土地所有者等」という。)を被供託者として土地所有者等ごとに1つの供託書により行う。
- 補償金の供託をした裁定申請者は、速やかに供託書正本の写しを都道府県知事に提出する。

供託書の記載例(土地の使用権の補償金の供託の場合)

申請年月日		○年○月○日	供託カード番号	法令条項	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17条第1項
供託所の表示		○ ○ 法務局	() カードご利用の方は記入してください。	供託の原因たる事実 ・「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2条第2項に規定する特定所有者不明土地の使用権の取得について同法第13条第1項の裁定を受けた」旨を記載する。 ・「土地所有者等の住所が不明である」旨又は「土地所有者等の氏名及び住所がいずれも不明であり、土地所有者等を確認することができない」旨を記載する。(特定所有者不明土地の共有持分の割合が明らかでない場合には、「共有持分の割合が明らかでない」旨を併せて記載する。) ・法第14条に規定する文書(「裁定通知書」)に記載された特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積並びに土地所有権の始期及び存続期間を転記する。	
供託者の住所氏名	住所	・土地所有者等の氏名は判明しているが住所が不明である場合には、「被供託者の住所」の欄に土地所有者等の判明している範囲での最終住所地を記載する。 ・土地所有者等の氏名及び住所がいずれも不明である場合には、「被供託者の氏名・法人名等」の欄に「○○県○○市○○町○○番○○(土地の所在及び地番)の土地の所有者(又は○○権者)」と、「被供託者の住所」の欄に「住所不明」と記載する。			
	氏名・法人名	<input type="checkbox"/> 別添のとおり ふたりめからは別紙継続用紙に記載してください。			
被供託者の住所氏名	住所	<input type="checkbox"/> 別添のとおり ふたりめからは別紙継続用紙に記載してください。			
	氏名・法人名等	<input type="checkbox"/> 供託通知書の発送を請求する。			
				<input type="checkbox"/> 供託により消滅すべき質権又は抵当権 <input type="checkbox"/> 反対給付の内容	
				備考	

- 事業者は、裁定において定められた補償金を供託すれば、裁定において定められた使用権の始期において、使用権を取得することができる。
- 使用権の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状復帰を要求されたとしても、使用権に基づき事業を継続して実施することができる。

使用権の性質について

- 土地使用権は、公法上の権利であり、登記は不要。
- 土地使用権の存続期間中に、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、所有者不明土地に関する土地使用権以外の権利は、事業者による所有者不明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とされていることから、土地使用権に基づき事業を継続して実施することができる。したがって、事業の支障となる事案が生じた場合には、事業者は、土地使用権に基づき妨害排除の請求をすることができる。

その他事業実施中の留意事項

- 事業者は、都道府県知事が裁定の取消事由に該当するかどうかを判断できるよう、事業計画に変更がある場合や事業を廃止しようとする場合には、都道府県知事から法第26条の規定により報告を求められた場合でなくとも、都道府県知事に対して報告を行うことが望ましい。

- 事業者は、使用権が設定された土地（困難なときは事業区域内の土地）に、必要事項を表示した標識を設置しなければならない。

下記の土地は、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15条の規定に基づき、〇〇県知事の裁定により下記の使用権者がその使用権を取得しており、同法第2条第3項に規定する地域福利増進事業（広場）の用に供されています。

使用権者の氏名又は名称	〇〇二丁目自治会
使用権設定土地の所在及び地番	〇〇県〇〇町〇〇2-1-3
土地使用権等の始期	令和〇年〇月〇日
土地等使用権の存続期間	10年
裁定を担当した都道府県の 部局の名称及び連絡先	部局名 〇〇県〇〇局〇〇部〇〇課 連絡先 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

同法第20条第2項の規定に違反して、本標識を使用権者の承諾を得ないで移転し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊した場合には、同法第50条第1項第2号の規定により、30万円以下の罰金に処されます。

- 「裁定を担当した都道府県の部局の名称及びその連絡先」は、不明であった所有者が現れたときに、自らが所有者である旨を裁定権者である都道府県知事に申し出たり、所有者が都道府県知事から本制度についての説明を受け、供託金の還付を申し出ることができるように記載するものなので、都道府県の担当部局と調整の上、適切な名称・連絡先を記載することが必要。
- 以下のように、標識を使用権設定土地の区域内に設けることが困難であるときは、事業区域内の見やすい場所に標識を設けることができる。
 - 使用権設定土地が事業により整備する建築物の敷地となっている場合など物理的に標識の設置が不可能な場合
 - 公園等の施設の中心部に使用権設定土地が位置している場合など標識の設置により施設の機能等を損なう場合

- 不明であった所有者が現れた場合、都道府県は、トラブル防止のため、使用権の存続期間の満了時に原状回復した上で返還されること、補償金を受け取ることができること等を説明する。
- また、事業者は、事業の円滑な遂行のため、事業内容等を所有者に説明し、事業の実施について理解を得ることが重要。

都道府県

- 裁定時には不明であった所有者が、使用権設定土地を訪れ、標識によって自らの土地が地域福利増進事業の用に供されていることを確認した場合、標識に記載された都道府県の裁定担当部局に連絡をしてもらうことが想定される。この場合、裁定担当部局は、所有者に対して以下の事項を説明し、制度に対する理解を得るよう努める。
 - 当該土地は、土地使用権の存続期間満了まで使用できないが、土地等使用権の存続期間の満了時には原則として原状回復がされた上で返還されること
 - 補償金が供託されており、所定の手続を経た上で当該補償金の還付を受けることができることや、その還付手続の進め方
 - 土地等使用権の存続期間の満了後、まだ他に不明である所有者がいる場合には、事業者が存続期間の延長の裁定を申請する可能性があるが、異議を申し出れば、引き続き土地を使われることはないこと
- 裁定担当部局は、不明であった所有者から連絡があった場合、その旨を事業者に連絡する。

事業者

- 事業者は、都道府県の裁定担当部局を介して所有者に対する説明の機会を設け、事業内容や返還時の原状回復の方法等について説明し、事業の実施に理解を得るよう努めることが重要。
- 特に、土地等使用権の存続期間の延長を検討している場合は、その旨も説明し、存続期間の延長の申請時に異議が出ないよう話し合うことが重要。

- 事業者は、都道府県知事の承認を受けて、使用权を別の者に譲渡することができる。したがって、事業の実施中に、事業の実施のための別の法人を設立する場合でも、権利を譲渡することにより、改めて裁定申請をすることなく、継続して事業を実施することができる。
- 都道府県知事は、権利の譲渡の承認に当たっては、譲渡前から変更となる部分について法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかを確認する。

都道府県

- 権利の譲渡の申請があった場合は、譲渡前から変更となる部分について法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかを確認する。譲渡前から変更がない部分については、改めて確認する必要はない。
- 事業の種別が変更になる等、譲渡人の事業計画からの変更が軽微なものと認められない場合は、申請を却下する。

事業者

- 譲渡承認申請書とその添付書類は、裁定申請書とその添付書類と同様に作成する。

- 事業者は、使用権の存続期間の満了時に、使用権が設定された土地を原状に回復した状態で返還する必要がある。
- 判明している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。
- 事業に不要であるとして所有権を取得し除却した物件については、再度設置する必要はない。

- 「原状」とは、土地使用权等の始期の時点における物理的状态をいう。なお、物件所有権を取得し除却した物件（例：事業実施に不要な雑木）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（民法第252条）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。

- 事業者は、使用権の存続期間満了後も、引き続き所有者不明土地を利用して事業を実施したい場合には、使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができる。
- 使用権の存続期間の延長についての手続は、概ね使用権の取得についての手続と同様であるが、一部の手続が省略される。

使用権の存続期間の延長についての手続と使用権の取得についての手続との違い

- 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。
- 都道府県知事による裁定申請書等の縦覧の期間(法第11条第4項)は6月間ではなく3月間。
- 存続期間の延長についての裁定を申請する場合の土地所有者等の探索は、前回の探索時から事情の変化が想定できない事項については、改めて探索を行う必要はなく、前回探索時の結果を活用して差し支えない。
(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。

要件確認に当たっての留意事項

要件	留意事項
事業が地域福利増進事業に該当するものであること (第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 法第2条第3項第8号の事業(購買施設・教養文化施設)にあつては同種の施設が存続期間内に新たに立地する場合も考えられる。ただし、このことをもって存続期間の延長を認めないこととすると、地域住民等の福祉・利便が損なわれることとなるため、新たに立地した施設が撤退する可能性、事業により整備されている施設が果たしてきた役割、地域住民等や地元市町村の意向、新たに立地した施設と事業により整備されている施設との距離等を踏まえて総合的に判断し、同種の施設が著しく不足しているものとして、地域福利増進事業に該当すると判断することも考えられる。
土地所有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 (第2号)	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業により利用されており、簡易建築物以外の建築物が整備されていることが想定されるため、特定所有者不明土地である必要はなく、所有者不明土地であることが確認できれば、要件に該当する。

- 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できる。
- 報告徴収・立入検査は、裁定申請中の事業者や事業を行っていた者に対してもすることができる。

報告徴収

- 都道府県知事は、事業が法第11条第1項各号に掲げる要件に該当しているかどうかを確認するため、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。
- 報告時期は、事業者の事業年度開始時期に応じ、適切な報告が得られる時期を設定することが望ましい。

立入検査

- 都道府県知事は、報告徴収の結果、事業が法第11条第1項各号に掲げる要件のいずれかに該当しなくなっているおそれがある場合や、裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないおそれがある場合など、事業の適正な実施のために必要と認められる場合には、立入検査を行うことができる。
- 立入検査の結果、是正すべき点があった場合には、都道府県知事は、事業者に対してその旨を通知し、是正状況について、改めて報告を求めることが望ましい。

- 都道府県知事は、事業者が法令に違反した場合や、事業が要件に該当しなくなった場合等には、裁定を取り消すことができる。
- 事業者が事業を廃止する場合には、都道府県知事は、事業が要件に該当しなくなったと判断し、裁定を取り消すことになる。

裁定の取消事由	留意点
<p>実施する事業が第11条第1項各号(第2号を除き、第19条第2項において準用する場合を含む。)に掲げる要件のいずれかに該当しないこととなったとき。 (法第23条第1項第2号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地等使用権の存続期間内に、不明所有者の全部が現れた場合は、所有者不明土地に該当しないこととなり、法第11条第1項第2号に掲げる要件に該当しないこととなるが、同号は法第23条第1項第2号の取消しに係る要件から除かれているため、裁定の取消しの対象とはならない。 ■ 土地等使用権の存続期間内に、周辺の地域において購買施設又は教養文化施設が新たに立地して同種の施設が著しく不足していない状況となった場合であっても、法第23条第1項第2号に該当する(=法第11条第1項第1号に掲げる要件に該当しないこととなった)ものとして、裁定を取り消す必要はない。 ■ 都道府県知事は、使用権者から事業を廃止しようとする旨の報告があった場合は、法第23条第1項第2号に該当する(=法第11条第1項第7号に掲げる要件に該当しないこととなった)ものとして、裁定を取り消すことができる。
<p>正当な理由なく裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき。 (法第23条第1項第3号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業者から事業計画の変更の報告があった場合は、変更となる部分について法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかを確認する。変更がない部分については、改めて要件に該当するかどうかを確認する必要はない。 <ul style="list-style-type: none"> ● 要件に該当すると認める場合には、裁定を取り消す必要はない。 ● 事業計画の変更の内容が、事業の種別の変更等、軽微な変更と認められないものである場合は、法第23条第1項第3号に該当するものとして、裁定を取り消す。

都道府県・市町村の窓口

- 地域福利増進事業の個別案件の相談(実施しようとしている事業が地域福利増進事業に該当するか、事業を実施しようとする土地についてどのような所有者等の探索を行う必要があるか、裁定申請手続、鑑定評価の際に設定する評価条件に関する相談等)や土地所有者関連情報の請求に関する相談(請求手続に関する相談等)が、各都道府県・市町村に設置されている連絡窓口寄せられた際には、関係部局と連携の上、対応することが望ましい。
- 都道府県・市町村においては、事業者からの相談のほか、事業者から依頼を受けた専門家(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)からの相談についても柔軟に応じることを望ましい。

地方公共団体による援助

- 地方公共団体は、地域福利増進事業を実施しようとする者等、所有者不明土地を使用しようとする者の求めに応じ、以下のような援助を行うよう努めるものとされている。
 - ・ 所有者不明土地の使用の方法に関する提案
〔例:まちづくり等の観点から地域のニーズに即した使い方を提案〕
 - ・ 所有者不明土地の境界を明らかにするための措置に関する助言
〔例:境界を明らかにするために必要な資料の集め方、隣接地の所有者との境界確認の際の留意点等を助言〕
 - ・ 土地の権利関係又は評価について特別の知識経験を有する者のあつせん
〔例:司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の土地の権利関係の専門家や、不動産鑑定士等の経済価値評価の専門家のあつせん〕

○ 地方公共団体の長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業の実施の準備のため、職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

※ 日帰り～数日程度の比較的短期間で、講義・OJTの形式で実践的なノウハウの提供を行うことを想定。

- 職員の派遣を要請する場合には、省令第57条に規定する職員派遣要請書を、当該地方公共団体の区域を管轄する地方整備局用地部、沖縄総合事務局開発建設部又は北海道開発局開発監理部に提出する。
- 職員の派遣の要請に当たっては、地方整備局用地部用地企画課、沖縄総合事務局開発建設部用地課又は北海道開発局開発監理部用地課に、派遣の時期や期間等についてご相談下さい。
- なお、職員の派遣に係る旅費等の費用は、派遣を要請する地方公共団体の負担となる。

活用事例

【事例の概要】

A市では、庁舎建設を計画しているが、事業用地に所有者の一部が不在(※)の土地があり、所有者の探索の方法について技術的支援を求めている。

※旧土地台帳には、その所有者と思料される者と一文字違いの氏名が記載されており、その者の名前では戸籍が存在し、その者の相続人は不在者1名・海外渡航者4名(住所不明)であった。

【経緯】

- H31.2.15 A市より活用希望の申出があり、調整開始
- H31.2.25 A市より派遣要請(職員派遣要請書の提出)
- H31.2.26 B地方整備局より派遣通知
- H31.2.28 職員派遣(第1回)
- H31.3.11 職員派遣(第2回)

【派遣の内容】

第1回(2時間30分)

これまでの探索の結果について説明を受けた後、追加調査(地籍調査票の調査)や法務局への相談の必要性を助言

第2回(2時間)

追加調査(他の共有者への聞き取り調査等)の必要性のほか、想定される用地取得方法(不在者財産管理人の選任、土地収用、共有持分分割請求)を助言

【派遣の成果】

助言を踏まえ、財産管理人の選任手続を検討





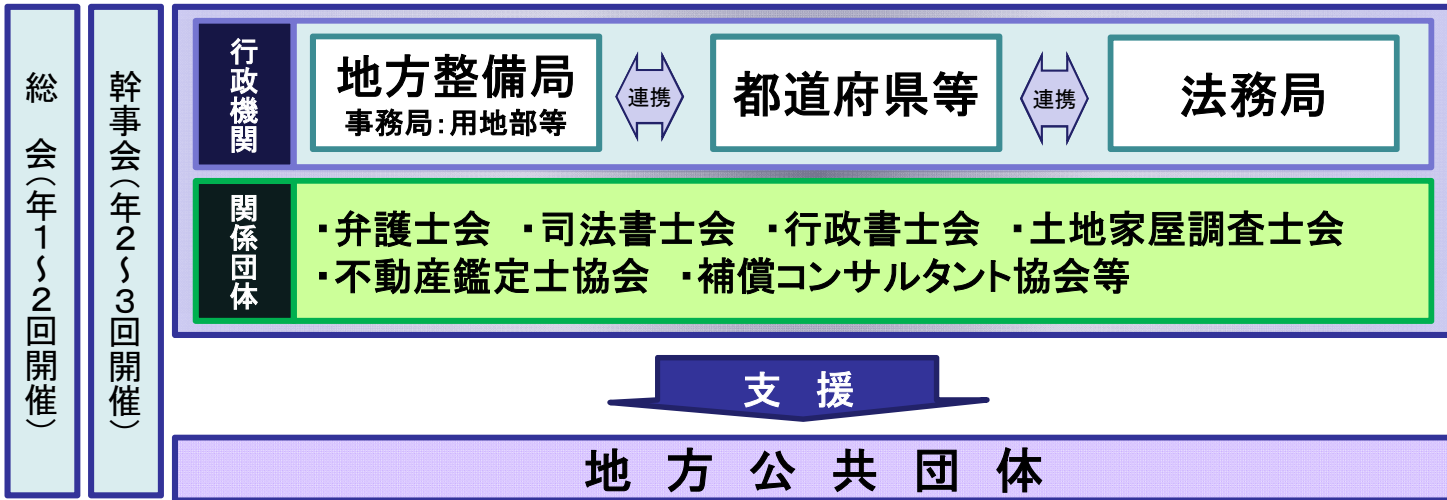
所有者不明土地連携協議会

所有者不明土地法の円滑な施行・用地業務のノウハウの提供

- 所有者不明土地法の円滑な施行のための情報共有、支援
 - ・ 所有者不明土地の収用手続の合理化(都道府県知事による裁定等)
 - ・ 所有者不明土地をポケットパークなど地域住民のために一定期間使用できる事業(地域福利増進事業)の推進
 - ・ 長期間(30年)、相続登記がされていない土地の相続人等を登記官が調査 等
- 地方公共団体の用地業務への支援
 - ・ 支援ニーズの把握、相談窓口の設置、講習会・講演会等の開催 等



地方整備局
所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員の派遣



地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置を創設する。

地域福利増進事業のイメージ ※ 地域福利増進事業に係る規定は、令和元年6月1日より施行。

使用権を設定

所有者不明土地
※共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

➔

所有者不明土地に使用権を設定し周辺の土地と合わせて活用



ポケットパーク (公園) (出典) 杉並区



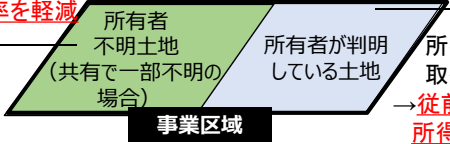
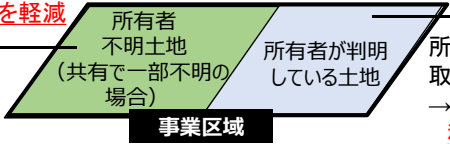
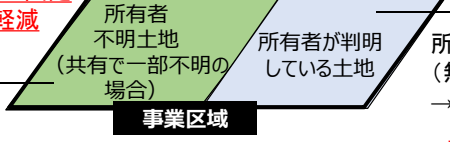
直売所 (購買施設) (出典) 農研機構 広島県

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。

特例措置の内容

- ① 所得税・法人税等
地域福利増進事業を実施する者に土地等(※1)を譲渡(※2)した場合の長期譲渡所得(200万円以下の部分)に係る税率を20%→14%に軽減(※3)
(～令和元年12月31日)
- ② 固定資産税・都市計画税
地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産(※1)に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減(～令和3年3月31日)
※1 所有者が判明している土地等に対する適用については、事業区域の面積が500㎡以上であり、かつ、事業区域の面積に対する特定所有者不明土地の面積の割合が1/4未満である場合を除く。
※2 裁定後に行われるものに限る。 ※3 法人の場合は、重課制度(長期5%)が適用除外(ただし、重課制度は、令和元年度末まで課税停止。)

適用のイメージ(土地について)

税目	事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
所得税・法人税等	<p>確知所有者から持分を取得 →確知所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</p>  <p style="text-align: center;">事業区域</p> <p>所有者から所有権を取得 →従前所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</p>	適用なし
固定資産税・都市計画税	<p>確知所有者から持分を取得 →事業者の固定資産税等を軽減</p>  <p style="text-align: center;">事業区域</p> <p>所有者から所有権を取得 →事業者の固定資産税等を軽減</p>	<p>確知所有者が存在 →確知所有者の固定資産税等を軽減</p>  <p style="text-align: center;">事業区域</p> <p>所有者から借りる(無償である場合に限る) →所有者の固定資産税等を軽減</p>

- 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」の円滑な運用のため、地域福利増進事業等に係るモデル的な取組について、事業を実施したいと考える者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援
- 支援した事例を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進

モデル調査対象の例

※下記は例示であり、幅広い提案の中から有識者委員会での評価を踏まえ選定

(1) 所有者不明土地等の所有者の探索、有効活用の促進

- ・ 地域福利増進事業の実施の準備のための所有者の探索等
(自治体による土地所有者等関連情報の行政内部での利用、民間事業者による情報提供の請求(法39条)等)
- ・ 地域住民の福祉・利便の増進を図るために所有者不明土地を用いる地域福利増進事業を実施しようとする場合の事業区域の選定、事業計画案の策定等
- ・ 地域住民や関係権利者の合意形成、裁定申請に向けた申請内容の検討等

(2) 管理不全の所有者不明土地等の適正管理の促進

- ・ 管理不全となっている所有者不明土地の財産管理人の選任請求の検討(法38条)等

＜支援対象経費等(想定)＞

【支援対象】

- ① NPOや自治会、民間事業者
- ② 地方公共団体

【支援対象経費の例】

- ・ 所有者の探索・調査、会議資料や事業計画等の作成(測量・設計・補償金算定を含む)に必要な専門家等への委託料
- ・ 合意形成に向けた会議の開催等に必要な会場借上費、外部講師への謝金等
- ・ モデル調査の実施に必要な土地等の管理費(草刈り等に要する費用。施設整備費を除く。)
- ・ 財産管理制度の予納金(調査完了時までの支出分)
- ・ その他、旅費、消耗品・燃料費、補助員の賃金、手数料等

【支援額等】

- ・ 上限300万円/地区、公募により7地区程度を選定

所有者不明土地を地域福利増進事業により
防災空地やポケットパーク等として活用(イメージ)



＜所有者不明土地

・事業計画の策定
・関係者との調整

・所有者の探索
・確知権利者等との相談

・資金計画
・補償金算定 等

地域福利増進事業の裁定申請

裁定申請書

- ・事業者情報
- ・福利の増進に資するものであること
- ・不明土地の所有者を確知できない事情 等

事業計画書

- ・整備する施設内容
- ・事業区域
- ・権利取得計画
- ・資金計画
- ・原状回復措置の内容 等

その他の書類



防災空地(広場)

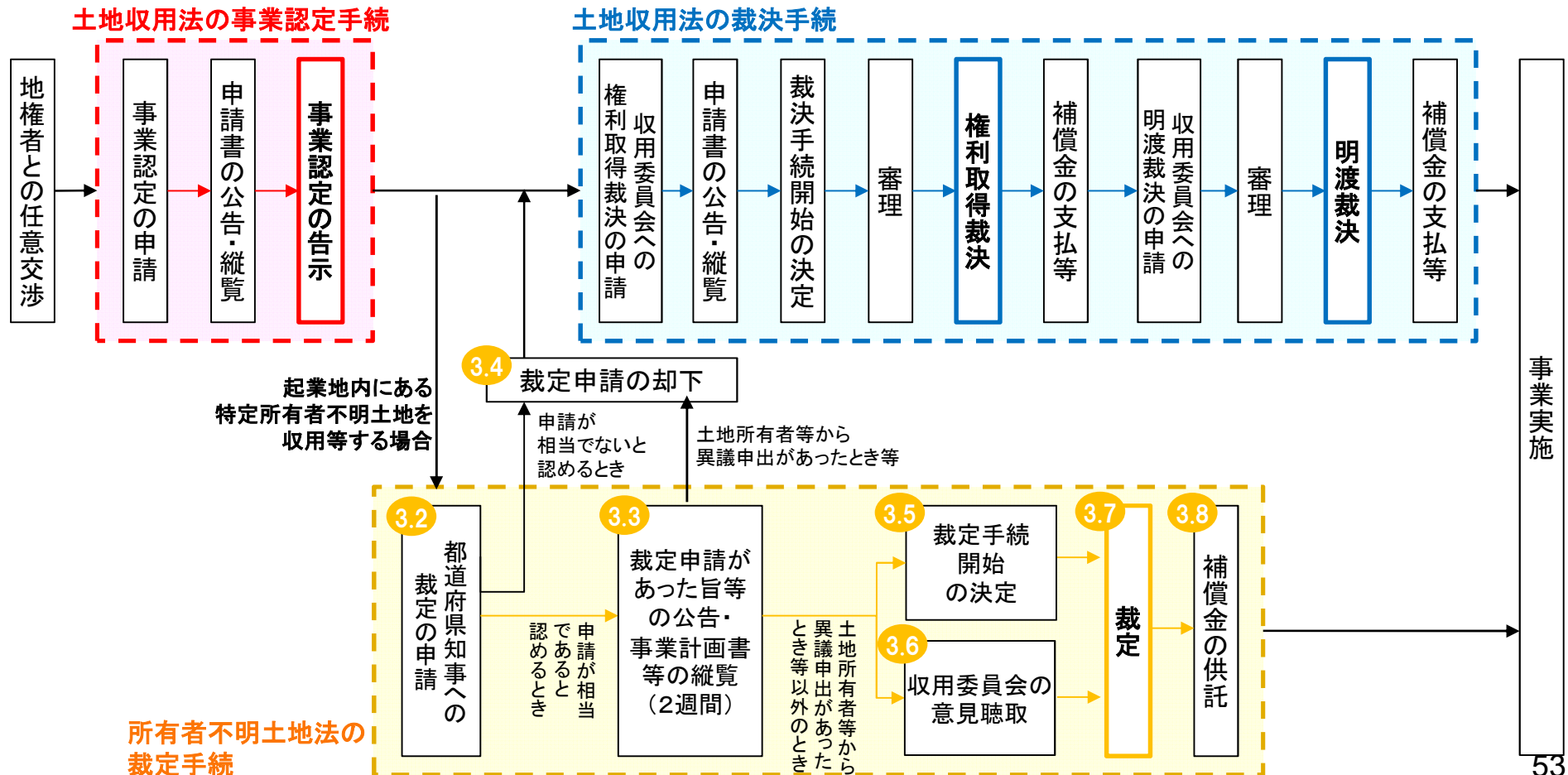


ポケットパーク(公園)

3. 土地収用法の特例

3.1 土地収用法の特例の概要

- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。（収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を都道府県による裁定に一本化するとともに、審理手を省略）
- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなる。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に新法の裁定手続が可能。



【法律】

(裁定申請)

第二十七条

2 前項の規定による裁定の申請(以下この款において「裁定申請」という。)をしようとする起業者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した**裁定申請書**を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 起業者の氏名又は名称及び住所
 - 二 事業の種類
 - 三 取用し、又は使用しようとする特定所有者不明土地(以下この款(次条第一項各号列記以外の部分及び第二十九条第一項を除く。)において単に「特定所有者不明土地」という。)の所在、地番、地目及び地積
 - 四 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情
 - 五 特定所有者不明土地に関する所有権その他の権利を取得し、又は消滅させる時期
 - 六 特定所有者不明土地等(特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件をいう。次項第二号ハ及び第三十一条第三項において同じ。)の引渡し又は当該物件の移転の期限(第三十二条第二項第三号において「特定所有者不明土地等の引渡し等の期限」という。)
 - 七 特定所有者不明土地を使用しようとする場合においては、その方法及び期間
- 3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 土地収用法第四十条第一項第一号の事業計画書に記載すべき事項に相当するものとして国土交通省令で定める事項を記載した事業計画書
 - 二 次に掲げる事項を記載した**補償金額見積書**
 - イ 特定所有者不明土地の面積(特定所有者不明土地を含む一団の土地が分割されることとなる場合にあつては、当該一団の土地の全部の面積を含む。)
 - ロ 特定所有者不明土地にある物件の種類及び数量
 - ハ 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所
 - ニ 特定所有者不明土地の確知関係人(土地収用法第八条第三項に規定する関係人(ホにおいて単に「関係人」という。)であつて、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つてもなお確知することができないもの以外の者をいう。次条第二項において同じ。)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
 - ホ 特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等(特定所有者不明土地の所有者又は関係人をいう。以下同じ。)が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳
 - 三 **その他国土交通省令で定める書類**

【省令】

(裁定申請書の添付書類)

- 第三十九条 法第二十七条第三項第三号の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるもの(起業者(土地収用法第八条第一項に規定する起業者をいう。第一号及び第四十五条において同じ。)が国又は地方公共団体である場合にあつては、第一号に掲げるものを除く。)とする。
- 一 起業者の住民票の写し又はこれに代わる書類(起業者が法人である場合にあつては、当該法人の登記事項証明書)
 - 二 特定所有者不明土地の実測平面図
 - 三 特定所有者不明土地の所有者の探索の過程において得られた法第二十七条第二項第四号に掲げる事項を明らかにする書類
 - 四 特定所有者不明土地の写真
 - 五 特定所有者不明土地にある物件が簡易建築物である場合においては、当該簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類
 - 六 起業地を表示する図面
 - 七 事業計画を表示する図面
 - 八 第三十五条各号に掲げる事項の内容を説明する書類がある場合においては、当該書類
 - 九 特定所有者不明土地の関係人の全部又は一部を確知することができない場合においては、次に掲げる書類
 - イ 特定所有者不明土地の関係人の全部又は一部を確知することができない事情を記載した書類
 - ロ 特定所有者不明土地の関係人の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類
 - 十 法第二十七条第三項第二号ホの補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類
- 2 前項第六号に掲げる書類は、次に掲げるところにより作成し、符号は、国土地理院発行の五万分の一の地形図の図式により、これにないものは適宜のものによるものとする。
- 一 縮尺二万五千分の一(二万五千分の一がない場合は五万分の一)の一般図によって起業地の位置を示すこと。
 - 二 縮尺百分の一から三千分の一程度までの間で、起業地を表示するに便利な適宜の縮尺の地形図によって起業地を収用の部分は薄い黄色で、使用の部分は薄い緑色で着色し、起業地内に物件があるときは、その主要なものを図示すること。
- 3 第一項第七号に掲げる書類は、縮尺百分の一から三千分の一程度までのもので、施設の位置を明らかに図示するものとし、施設の内容を明らかにするに足りる平面図を添付するものとする。

- 特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請しようとする起業者が提出しなければならないこととされている裁定申請書及び添付書類に係る留意点は以下の通り。

	記載事項	留意点
裁定申請書	<p>特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情 (法第27条第2項第4号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地所有者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を具体的に記載する。
補償金額見積書	<p>特定所有者不明土地等の確知所有者及び特定所有者不明土地の確知関係人の住所 (法第27条第3項第2号ハ及びニ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 起業者は、確知所有者又は確知関係人の中に被支援措置者が含まれることが住民票の写しの交付等の際の市町村長からの情報提供等により確認できた場合、被支援措置者本人の希望に応じ、以下のような方法により取り扱うものとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 縦覧に当たって塗抹処理等することを前提に被支援措置者の現住所を記載する。 ・ 被支援措置者の従前の住所地を記載する。 ■ 起業者は、補償金額見積書の提出に当たっては、都道府県知事が縦覧時にとるべき措置を判断等できるよう、都道府県知事に対し、以下のような書面により、確知所有者又は確知関係人の中に被支援措置者が含まれていることを情報提供するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 確知所有者又は確知関係人の中に被支援措置者が含まれていることの根拠となる資料（市町村からの情報提供の内容を記載した書面、支援措置決定通知書の写し等） ・ 事業者が補償金額見積書の作成に当たってとった措置の内容を記載した書面 ・ 都道府県知事が補償金額見積書により被支援措置者の現住所を把握できない場合、被支援措置者の現住所に関する資料

書類	留意点
起業者の住民票の写し又はこれに代わる書類 (規則第39条第1項第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「住民票の写しに代わる書類」は、氏名及び住所が記載された住民票記載事項証明書等とする。
特定所有者不明土地の所有者の探索の過程において得られた法第27条第2項第4号に掲げる事項を明らかにする書類 (規則第39条第1項第3号)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確認することができない事情を明らかにする書類であり、探索により得られた土地所有者確知必要情報の根拠となった書類(土地の登記事項証明書、住民票記載事項証明書、土地所有者等関連情報提供書等)や探索の方法に定められた措置をとったが土地所有者確知必要情報を取得することができなかったことを証する書類(宛先不明として返送された書面等)の写しとする。
特定所有者不明土地の写真 (規則第39条第1項第4号)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地の現況がわかるよう異なる角度から撮影した複数枚の写真を提出する。
特定所有者不明土地の関係人の全部又は一部を確認することができない事情を記載した書類 (規則第39条第1項第9号イ) ※特定所有者不明土地の関係人の全部又は一部を確認することができない場合	<ul style="list-style-type: none"> ■ 規則第39条第1項第9号イの「特定所有者不明土地の関係人の全部又は一部を確認することができない事情」は、探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地関係人確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載する。
特定所有者不明土地の関係人の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類 (規則第39条第1項第9号ロ) ※特定所有者不明土地の関係人の全部又は一部を確認することができない場合	<ul style="list-style-type: none"> ■ 規則第39条第1項第9号ロの「特定所有者不明土地の関係人の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類」は、規則第39条第1項第3号と同様とする。
法第27条第3項第2号ホの補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類 (規則第39条第1項第10号)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 規則第39条第1項第10号の「補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類」は、補償金見積額の計算書及びその根拠となった書類(不動産鑑定評価書等)とする。

【法律】

(公告及び縦覧)

第二十八条 都道府県知事は、裁定申請があった場合においては、起業者が収用し、又は使用しようとする土地が特定所有者不明土地に該当しないと認めるときその他当該裁定申請が相当でないと認めるときを除き、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を公告し、前条第二項の裁定申請書及びこれに添付された同条第三項各号に掲げる書類を当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

四 その他国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、前項の規定による公告をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、裁定申請があった旨を、前条第三項第二号の補償金額見積書に記載された特定所有者不明土地の確知所有者及び確知関係人に通知しなければならない。

【省令】

(裁定申請があった旨等の公告の方法)

第四十条 法第二十八条第一項の規定による公告は、公報その他所定の手段により行わなければならない。

(公告事項)

第四十二条 法第二十八条第一項第四号の国土交通省令で定める事項は、同項の規定による公告の日から二週間以内に同項第三号の規定による申出がないときは、都道府県知事が法第三十二条第一項の裁定をすることがある旨とする。

(裁定申請があった旨の通知の方法)

第四十三条 法第二十八条第二項の規定による通知は、文書により行わなければならない。

公告

- 公告の方法は、規則第40条において、「公報その他所定の手段により行わなければならない」と定めているが、公報以外の「所定の手段」としては、ウェブサイトや新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えない。

縦覧

- 縦覧場所は、都道府県の庁舎のほか、必要に応じて、起業地の付近の出張所・事務所等とする。
- 都道府県知事は、補償金額見積書に記載された特定所有者不明土地の確知所有者又は確知関係人に被支援措置者が含まれる場合において、補償金額見積書に被支援措置者の現住所が記載されているときは、当該現住所について塗抹処理等の措置をとった補償金額見積書の写しを縦覧するものとする。

通知

- 規則第43条の文書には、特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積、公告日、縦覧場所並びに縦覧期間を記載するものとする。

3.4 異議申出・裁定申請の却下

【法律】

(公告及び縦覧)

第二十八条

三 次のイ又はロに掲げる者は、縦覧期間内に、国土交通省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、都道府県知事に当該イ又はロに定める事項を申し出るべき旨

イ 特定所有者不明土地所有者等又は特定所有者不明土地の準関係人(土地収用法第四十三条第二項に規定する準関係人をいう。)であって、前条第二項の裁定申請書又は同条第三項第二号の補償金額見積書に記載された事項(裁定申請書にあつては、同条第二項第一号、第二号及び第四号に掲げる事項を除く。)について異議のあるもの 当該異議の内容及びその理由

ロ 特定所有者不明土地の所有者であつて、前条第三項第二号の補償金額見積書に特定所有者不明土地の確知所有者として記載されていないもの(イに掲げる者を除く。) 当該特定所有者不明土地の所有者である旨

(裁定申請の却下)

第二十九条 都道府県知事は、裁定申請があつた場合において、起業者が収用し、又は使用しようとする土地が特定所有者不明土地に該当しないと認めるときその他当該裁定申請が相当でないとき、当該裁定申請を却下しなければならない。

2 都道府県知事は、前条第一項の規定による公告をした場合において、同項の縦覧期間内に同項第三号イの規定による申出があつたとき又は同号ロに掲げる者の全てから同号ロの規定による申出があつたときは、当該公告に係る裁定申請を却下しなければならない。

3 都道府県知事は、前二項の規定により裁定申請を却下したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その理由を示して、その旨を当該裁定申請をした起業者に通知しなければならない。

【省令】

(異議等の申出の方法)

第四十一条 法第二十八条第一項第三号の規定による申出をしようとする者は、次に掲げる事項を記載した申出書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 申出者の氏名又は名称及び住所

二 当該申出に係る特定所有者不明土地の所在及び地番

三 法第二十八条第一項第三号イの規定による申出をしようとする場合においては、当該異議の内容及びその理由

四 法第二十八条第一項第三号ロの規定による申出をしようとする場合においては、当該特定所有者不明土地の所有者である旨

(裁定申請の却下の通知の方法)

第四十四条 法第二十九条第三項の規定による通知は、文書により行わなければならない。

異議申出

- 法第28条第1項第3号の「権原を証する書面」は、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とする。

裁定申請の却下

- 法第29条第1項の規定による裁定申請の却下についての行政不服審査法に基づく審査請求及び行政事件訴訟法に基づく訴訟に関しては、審査請求及び訴訟についての特例を定める土地収用法第10章は適用されないため、行政不服審査法又は行政事件訴訟法に定めるところによることとなる。

3.5 裁定手続開始の決定

【法律】

(裁定手続の開始の決定等)

第三十条 都道府県知事は、裁定申請があった場合においては、前条第一項又は第二項の規定により当該裁定申請を却下するときを除き、第二十八条第一項の縦覧期間の経過後遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定手続の開始を決定してその旨を公告し、かつ、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する登記所に、当該特定所有者不明土地及び当該特定所有者不明土地に関する権利について、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定手続の開始の登記を嘱託しなければならない。

【省令】

(裁定手続開始の決定の通知)

第四十五条 都道府県知事は、法第三十条第一項の規定により裁定手続の開始を決定したときは、直ちに、その旨を起業者に文書で通知しなければならない。

(裁定手続開始の決定の公告の方法)

第四十六条 法第三十条第一項の規定による公告は、公報その他所定の手段により行わなければならない。

裁定手続開始の決定の方法

- 裁定手続開始の決定は、裁定手続開始の登記の嘱託にあたり、登記原因を証する書面が必要となるので、書面(以下「裁定手続開始決定書」という。)で行うものとする。
- 裁定手続開始決定書には、起業者の氏名又は名称、事業の種類、裁定手続の開始を決定する土地の所在、地番、地目及び地積等(決定する土地の区域が一筆の土地の一部であるときは、その旨及び当該一部の面積を記載し、図面を添付してその区域を明示すること。)、土地所有者の氏名又は名称及び住所、関係人の氏名又は名称、住所及びその権利の種類(既登記の権利については、その登記の申請書の受付年月日及び受付番号を含む。)並びに裁定手続の開始を決定した年月日を記載するものとする。
- 裁定手続開始決定書の正本には、正本である旨及び正本作成年月日を記載し、都道府県知事の印章を押すものとする。
- 二筆以上の特定所有者不明土地について、その土地所有者が同一であって関係人のない場合、又は土地所有者が同一でかつ関係人が同種の権利を有する場合(例えば、関係人が地上権者であるときは、各土地について共通して地上権を有する場合)は、一括して一個の裁定手続開始決定をすることができる。

裁定手続開始の決定の公告

- 公告の方法は、規則第46条において、公報その他所定の手段により行わなければならないと定めているが、公報以外の「所定の手段」としては、ウェブサイトや新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えない。
- 公告事項は、裁定手続開始決定書に記載した全ての事項(添付図面を除く。)とする。

3.5 裁定手続開始の決定

裁定手続開始の登記

- 法第30条第1項の規定に基づく都道府県知事による裁定手続の開始の登記の嘱託は、下記の様式の登記嘱託書によりするものとする。
- 登記の嘱託をする不動産の表示が登記記録と合致しないときは、同嘱託の前提として、起業者は、土地収用法第45条の2の規定に基づく裁決手続開始の登記の場合に準じ、代位による表示に関する登記の申請又は嘱託をするものとする。

登記嘱託書

登記の目的 収用裁定手続開始

原因 令和 年 月 日裁定手続開始

権利者 住所
氏名

義務者 別紙のとおり

添付書類 登記原因証明情報(裁定手続開始決定書)

令和 年 月 日嘱託 法務局 支局(出張所)

嘱託者 県 所管不動産登記嘱託職員
印
連絡先の電話番号

課税価格 円

登録免許税 円

不動産の表示 別紙のとおり

(別紙)

不動産の表示					義務者		権利の表示		権利の 価格
不動産番号	所在	地番	地目	地積	住所	氏名	受付年月日受付番号	種類	

備考

1. 登記嘱託書は、裁定手続の開始の決定ごとに作成すること。登記義務者を同じくする数個の不動産に関する権利について登記を嘱託する場合でも、裁定手続の開始の決定が異なるときは、同じ登記嘱託書によって登記を嘱託しないものとする。
2. 「登記の目的」は、使用の裁定手続の開始の登記を嘱託する場合は、「収用」とあるのは「使用」とすること。
3. 「権利者」は、起業者が国である場合は当該事業を所管する省庁の名称を、地方公共団体である場合は当該地方公共団体の名称を、法人である場合は当該法人の名称及び主たる事務所の所在地を記載すること。
4. 「義務者」は、登記事項証明書に記載されている土地の所有権の登記名義人を記載すること。
5. 「権利の表示」は、所有権以外の権利については、その登記の申請書の受付年月日及び受付番号(登記事項証明書に記載されているもの。)を記載すること。
6. 「課税価格」は、登記を嘱託する各権利の価格の合計額(合計額に1,000円未満の端数が生ずるときは、その端数を切り捨てた額)を記載すること。
国、地方公共団体その他の登録免許税が免除されている者が起業者である場合は、課税価格の項は記載しないこと。
7. 「登録免許税」は、課税価格の項に記載した金額に1,000分の4を乗じて得た額(1,000分の4を乗じて得た額に100円未満の端数が生ずるときは、その端数を切り捨てた額)を記載すること。国、地方公共団体その他の登録免許税が免除されている者が起業者である場合には、金額に代えて非課税の根拠規定である「登録免許税法第4条第1項」と記載すること。
8. 「不動産の表示」は、登記の嘱託をする不動産を、登記事項証明書の記載のとおりに正確に記載すること。なお、不動産番号を記載した場合は、土地の所在、地番、地目及び地積の記載を省略することができる。
9. 「権利の価格」は、登記を嘱託する各権利の価格を記載すること。各権利の価格の計算に当たっては、登録免許税法第10条、第11条及び別表第一第一号(五)の規定を参照し、金額に1,000円未満の端数が生じても国税通則法第90条第1項の規定による端数処理を行わず、1円未満の端数のみを切り捨てた金額を記載すること。国、地方公共団体その他の登録免許税が免除されている者が起業者である場合は、記載を要しない。
各権利の価格は、次のとおりとされているので注意されたい。
① 所有権...固定資産課税台帳に登録されている当該不動産の価額(登録免許税法施行令附則第3項及び第4項参照のこと)
② 賃借権、地上権、永小作権...所有権価格の2分の1
③ 抵当権(根拠当権を含む)...登記事項証明書に記載されている債権額又は極度額
④ 仮登記された①から③までに掲げる各権利、買戻しの特約の登記がされた権利...①から③までに掲げる各権利の価格

3.5 裁定手続開始の決定

裁定手続開始登記の抹消

- 法第30条第1項の規定により裁定手続の開始の登記を嘱託した都道府県知事は、次に掲げる場合は、下記の様式の登記嘱託書により、当該登記の抹消を嘱託するものとする。
 - ・ 裁定手続の開始の決定の取消しがあった場合
 - ・ 裁定手続の開始の決定が取り消されたものとみなされた場合（法第34条により適用される土地収用法第100条）
 - ・ 裁定手続の開始の決定が失効した場合（例えば、事業の認定の取消しがあったとき）
 - ・ 裁定申請の取下げがあった場合（例えば、任意売買が成立したとき）
 - ・ 嘱託の錯誤により、裁定手続の開始の登記がなされた場合
 - ・ 使用についての裁定に基づき起業者が権利を取得した場合
- 二筆以上の特定所有者不明土地について、その土地所有者が同一であって関係人のない場合、又は土地所有者が同一人であつて関係人が同種の権利を有する場合（例えば、関係人が地上権者であるときは、各土地について共通して地上権を有する場合）は、一括して一個の裁定手続開始決定の取消決定をすることができる。

登 記 嘱 託 書									
登記の目的		収用裁定手続開始登記抹消							
原 因		（備考3参照）							
権 利 者		別紙のとおり							
義 務 者		住 所							
		氏 名							
添付書類		（備考5参照）							
令和	年	月	日	嘱託	法務局	支局	（出張所）		
嘱託者		県 所管不動産登記嘱託職員							
		印							
		連絡先の電話番号							
登録免許税		円							
不動産の表示		別紙のとおり							
(別紙)									
不動産の表示				義務者		権利の表示		権利の価格	
不動産番号	所在	地番	地目	地積	住所	氏名	受付年月日受付番号	種類	

備考

1. 登記権利者を同じくする数個の不動産に関する権利について登記を嘱託する場合でも、抹消の登記の登記原因が同一でないときは同一の登記嘱託書によって登記を嘱託しないものとする。
2. 「登記の目的」は、使用の裁定手続の開始の登記の抹消を嘱託する場合は、「収用」とあるのは「使用」とすること。
3. 「原因」の記載は、次によるものとする。
 - ・ 裁定手続の開始の決定の取消しがあった場合又は裁定手続の開始の決定が取り消されたものとみなされた場合
令和 年 月 日取消
 - ・ 裁定手続の開始の決定が失効した場合
令和 年 月 日失効
 - ・ 裁定申請の取下げがあった場合
令和 年 月 日取下げ
 - ・ 嘱託の錯誤により、裁定手続の開始の登記がなされた場合
錯誤
 - ・ 使用についての裁定に基づき起業者が権利を取得した場合
令和 年 月 日使用権取得
4. 「権利者」は、抹消される裁定手続の開始の登記の嘱託の際に義務者として記載した者を記載すること。
5. 「添付書類」は、裁定手続の開始の決定の取消しがあった場合は裁定手続の開始決定の取消決定書の正本又は判決の正本及び裁判所書記官による当該判決が確定した旨を証する書面を提出するものとする。
6. 「登録免許税」は、不動産1個につき1,000円（同一の申請書により20個を超える不動産について登記の抹消を受ける場合には、申請件数1件につき2万円）である。
7. 「不動産の表示」は、登記の嘱託をする不動産を、登記事項証明書の記載のとおり正確に記載すること。なお、不動産番号を記載した場合は、土地の所在、地番、地目及び地積の記載を省略することができる。
8. 収用による所有権の移転の登記をするときは、不動産登記法第118条第6項の規定に基づき、登記官の職権により、裁定手続の開始の登記が抹消される。

3.6 収用委員会の意見聴取

【法律】

(裁定)

第三十二条

2 前項の裁定(以下この款において単に「裁定」という。)においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

五 特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額

4 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、第二項第五号に掲げる事項について、あらかじめ、収用委員会の意見を聴かなければならない。

- 意見聴取に当たっては、都道府県知事が適切と考える補償金の額を記載した意見照会書に、その算定の根拠を記載した書類、事業者から提出のあった裁定申請書、補償金額見積書、補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類の写しを添えて収用委員会に送付するものとする。
- 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かを確認する立場であることを踏まえ、意見回答に当たっては、土地収用法の裁決とは異なり、委員が参集して会議を開催せずとも、持ち回りによる開催とすることも考えられる。

【法律】

(裁定)

第三十二条 都道府県知事は、第二十九条第一項又は第二項の規定により裁定申請を却下するとき及び裁定申請が次の各号のいずれかに該当するときを除き、裁定申請をした起業者が当該裁定申請に係る事業を実施するため必要な限度において、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定をしなければならない。

4 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、第二項第五号に掲げる事項について、あらかじめ、収用委員会の意見を聴かななければならない。

(裁定の通知等)

第三十三条 都道府県知事は、裁定をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨及び前条第二項各号に掲げる事項を、裁定申請をした起業者及び当該事業に係る特定所有者不明土地所有者等で知れているものに文書で通知するとともに、公告しなければならない。

【省令】

(裁定の公告の方法)

第四十八条 法第三十三条の規定による公告は、公報その他所定の手段により行わなければならない。

収用による所有権移転の登記

- 法第32条に規定する都道府県知事の裁定に基づく収用による所有権の移転の登記は、起業者が不動産登記法第118条の規定により申請又は嘱託するものとし、不動産登記令第7条第1項第6号・別表の第74の項添付情報欄イに該当するものとして、法第33条の文書の正本のほか、補償金が供託されたことを証する情報(供託書正本)、補償金の払渡しがされた場合にあっては当該払渡しがされたことを証する情報を添付するものとする。

審査請求及び訴訟

- 法第32条の規定による裁定についての行政不服審査法に基づく審査請求及び行政事件訴訟法に基づく訴訟に関しては、審査請求及び訴訟についての特例を定める土地収用法第10章は適用されないため、行政不服審査法又は行政事件訴訟法に定めるところによることとなる。

裁定の公告

- 公告の方法は、規則第48条において、公報その他所定の手段により行わなければならないと定めているが、公報以外の「所定の手段」としては、ウェブサイトや新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えない。

3.8 補償金の供託

補償金の供託

- 補償金の供託は、原則として、特定所有者不明土地の所有者又は関係人(以下「特定所有者不明土地所有者等」という。)を被供託者として特定所有者不明土地所有者等ごとに1つの供託書により行うものとする。
 - 供託書の「被供託者の住所氏名」の欄には、特定所有者不明土地所有者等の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地を記載する。
 - ・ 特定所有者不明土地所有者等の氏名は判明しているが住所が不明である場合には、「被供託者の住所」の欄に特定所有者不明土地所有者等の最終住所地を記載する。
 - ・ 特定所有者不明土地所有者等の氏名及び住所がいずれも不明である場合には、「被供託者の氏名・法人名等」の欄に「〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番〇〇(土地の所在及び地番)の土地の所有者(又は関係人)」と、「被供託者の住所」の欄に「住所不明」と記載する。
 - 供託書の「供託の原因たる事実」の欄には、「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2条第2項に規定する特定所有者不明土地の収用(又は使用)について同法第32条第1項の裁定を受けた」旨及び「特定所有者不明土地所有者等の住所(及び氏名)が不明であり補償金を受けるべき者を確知することができない等、法第34条に基づき適用される土地収用法第95条第2項各号に掲げる場合に該当する」旨を記載するとともに、法第33条に規定する文書に記載された特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積、権利取得の時期並びに特定所有者不明土地を使用する場合においてはその方法及び期間を転記する(複数の所有者不明土地がある場合には、所有者不明土地ごと)。
- 補償金の供託をした裁定申請者は、速やかに供託書正本の写しを都道府県知事に提出する。
- 供託された補償金は、供託すべき供託所を誤った場合、裁定において定められた補償金額と異なる額を供託した場合等錯誤による場合を除き取戻しをすることができない。
- 都道府県知事は、法第32条第1項の裁定において定められた権利取得の時期までに、当該裁定において定められた補償金の供託がなされたかについて、供託書正本の写しにより確認するものとする。

補償金の還付

- 裁定に係る特定所有者不明土地の特定所有者不明土地所有者等は、供託法及び供託規則の定めるところにより、法第34条に基づき適用される土地収用法第95条第2項により供託された補償金の還付を請求することができる。その際、被供託者とされている特定所有者不明土地所有者等が死亡し、その相続人が還付請求をする場合には、供託規則第24条第1項第1号の「還付を受ける権利を有することを証する書面」として、その還付を受ける権利につき相続があったこと及び当該特定所有者不明土地又は特定所有者不明土地にある物件の持分を証する書面を添付することが必要となる。
なお、特定所有者不明土地を使用する場合、還付する額は、特定所有者不明土地を使用する期間の経過前であっても、還付を受ける者のためにされた供託金の額の全てとする。

【参考】事業認定に係る相談窓口を活用してください！

- 平成30年4月2日：国土交通省土地収用管理室(以下「本省」という。)に相談窓口の体制を整備
- 平成30年6月12日：事業認定申請の手引きを公表、各地方整備局等に相談窓口の体制を整備
- 令和元年6月(予定)：事業認定申請の手引き(第2版)公表

「使えない」「使いづらい」と思われている収用から必要に応じて活用できる収用へ

○収用制度は公共の利益の増進と私有財産との調整を図る手続であり的確な運用が必要であるが、「使えない」「使いづらい」と思われていることから必ずしも十分な活用が図られていない。このため、事業認定の円滑化のための施策を講じ、収用制度の計画的な活用を促進する。

平成30年度の相談窓口対応実績

平成30年度
相談件数 **247件**
(各地方整備局等含む)

- 全体計画区間・起業地区間の考え方、事業の公益性の説明方法、添付すべき書類の作成方法等について幅広く助言している。
- 起業者(市)から本省に対し、事業認定庁(県)との相談結果を確認したい旨の相談があるなど、本省相談窓口では、自らが事業認定庁とならない事業を施行する起業者からの相談も幅広く受け付けている。

【相談・回答例】

- Q. 主要地方道整備事業の事業区間320mのうち、40mが未整備であり、暫定的に供用している。未整備区間について、車道幅員は確保できているが、歩道部分が整備されていないという理由のみでの事業認定の申請は可能か。
- A. 道路構造令に基づき、本件事業において歩道を設置することの合理性について説明することで、歩道部分についても事業認定を受けることが可能である。



○相談窓口一覧は以下のURLから確認可能。
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_fr_000463.html)

事業認定 相談窓口

「事業認定申請の手引き」の効果

- 「事業認定申請の手引き」(以下「手引き」という。)について、
便利だという意見が多数寄せられた
- 事業認定件数(本省)が1.5倍に増加(12件→18件)
※平成30年上期(1~6月)→令和元年上期(1~6月)(30年度申請済み案件を含む。)
- これまで収用活用が難しいと誤解されていた砂防事業等について、
具体的な活用の動きが出てきた

被災履歴のない砂防事業に関し、「土砂災害の危険性」の説明については、土砂災害警戒区域に指定されていることを用いても説明できることを「手引き」で提示。



「手引き」の改訂内容

【改訂の方針】

相談窓口、アンケート調査等で把握した新たなニーズ等を踏まえ、さらなる予見可能性の向上と負担軽減を図る。

【改訂の内容】

- 事例明示が収用活用を意思決定する上で有効との声を踏まえ、ニーズのある説明事例を大幅に追加(45例→63例)
 - ・サービスエリア等の休憩施設
 - ・路線バスの停車帯
 - ・道路幅員など都市計画と事業計画が一致しない場合
 - ・河川堤防の規格をランクアップする場合 等
- 自治体の関心の高い小規模な道路事業(歩道整備、局部的な線形改良等)について、「手引き」の随所にある関連記述をわかりやすく再編集し、そのまま活用できる事業計画書の作成例として紹介
- 防災・減災や老朽化対策への活用を見据えた記述を追加
 - ・落石等の災害危険箇所の代替経路となる道路事業の説明事例
 - ・地吹雪等の影響を緩和するための防雪柵を設置する場合の説明事例
 - ・老朽化トンネルの代替経路となる別線トンネル事業の説明事例
 - ・がけ崩れの復旧事業に際して、所有者不明土地がある場合に有益な不在者財産管理制度の活用について
 - ・非常災害時の緊急使用制度(法第122条)の解説

4. 今後のスケジュール等

令和元年 5月14日～31日	<u>全国説明会の開催</u>
5月16日	北陸地区所有者不明土地対策連携協議会 第1回総会
5月23日	<u>モデル調査第1次公募締切</u> ※モデル調査の公募は2回に分けて実施
6月1日	<u>所有者不明土地法の全面施行</u>
7月以降	モデル調査第2次公募開始

所有者不明土地法に関するお問合せ（地域福利増進事業の個別案件に関する御相談など）は、以下の担当までお願いします。

国土交通省土地・建設産業局企画課（担当：栗山、田邊、柳瀬、鈴木、市野、山本）

TEL:03-5253-8111（内線30658）

MAIL:hqt-tochi-kikaku@ml.mlit.go.jp

【参考】所有者不明土地等問題 主要施策の工程表

H31.2.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 資料

課題等	2019年	2020年
<p>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共的目的の利用を可能とする新制度 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期相続登記等未了土地を解消する新制度 ・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度 	<p>新制度の準備 省令・ガイドラインの整備等</p> <p>・新制度の普及・啓発、地方公共団体への支援等 ・2020年度末までに約14万筆の長期相続登記等未了土地の解消作業に着手</p> <p>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの周知等） ・共有私道ガイドラインの周知等</p>	
<p>土地所有に関する基本制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害 ・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗に遅れ <p>登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・表題部所有者の記録が「A外〇名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害 ・相続が生じて、遺産分割や登記が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化 ・所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難 <p>土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難 	<p style="text-align: center;">制度改正の具体的方向性を提起</p> <p>国土審議会とりまとめ（2月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 土地所有者の責務と、土地の適切な利用・管理のための措置 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化 ・土地の適切な利用・管理の促進策等を関係機関が検討し、土地政策を再構築 ○ 地籍調査の円滑化・迅速化のための措置 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、公告による調査の導入など、手続きを見直し ・都市部、山間部において、地域の特性に応じた新たな調査手法を導入し、調査を効率化 <p>研究会とりまとめ（2月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 変則型登記の解消（今国会に、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案を提出） <ul style="list-style-type: none"> ・登記官等による所有者の探索結果を登記に反映する制度を創設 ・探索をしても所有者の特定ができなかった土地について、裁判所が選任する管理者による管理制度を創設 ○ 所有者不明土地問題の解決に向けた民法、不動産登記法の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記の義務化について、登記手続の簡略化や実効性を確保する方策と併せて検討 ・所有者不明土地の発生を抑制するため、土地所有権の放棄を認める制度を検討 ・権利関係の複雑化を防止するため、遺産分割に期間制限を設けることを検討 ・所有者不明土地の円滑、適正な利用を可能とするため、不明共有者の共有関係の解消等を検討 ○ 登記簿と戸籍等を連携するための方策 <ul style="list-style-type: none"> ・戸籍副本の管理システムを利用して特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備を実施 ・上記を踏まえたシステムの設計・開発等を行い、その活用等により、登記簿と戸籍等を電子的に連携させ、登記情報を最新のものに改めるための方策を検討 <p style="text-align: center;">期限を区切って改正を実現</p> <p style="text-align: center;">国土審議会 (法改正に向けた作業)</p> <p style="text-align: center;">法制審議会 (法案要綱の策定に向けた作業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し ○ 国土調査促進特別措置法の改正（10か年計画の策定）とともに、国土調査法等の見直し ○ 民事基本法制の見直し ○ 登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備 	

土地についての基本理念と責務

現行の土地基本法(平成元年): 投機的取引の抑制等を背景 ⇒ 土地を積極的に利用しない場合の規律が不明確

基本理念: 適切な利用・**管理**の確保の必要性を明記

責務: 所有者、地域、行政等の利用・**管理**に関する責務・役割分担の明確化

基本的施策: 利用・**管理**の促進策を中心に人口減少社会に対応した土地政策を再構築

土地の利用・管理に関する責務と役割分担

所有者：第一次的な責務

所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保
(登記・境界の明確化を含む)

地域の公益を実現する 地方公共団体

- 所有者や近隣住民等の支援
- 安全確保等のため必要な場合には、自ら対応

補完

支援

連携・支援

近隣住民、地域等： 所有者の責務の補完

必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある

最終的な土地政策の 責任を担う国

- 関連制度を構築
- 土地に関する情報インフラを整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

適切な土地の利用・管理を促す措置

- **所有者による利用・管理を促進**
 - 土地の利用を促す措置
 - 所有者に管理を促す措置(行政指導、管理委託の斡旋等)
 - 土地取引の円滑化・促進(マッチング機能の強化等)
- **所有者以外の者による利用・管理につなげるコーディネート、支援**
 - 地域における合意形成の促進(相談窓口、コーディネート等)
 - 地域で利用・管理を行う地域コミュニティへの支援等

共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置

- 合理的な手続に基づく共有者による土地の利用・処分を可能にする措置
- 一定の手続に基づく所有者以外の者による悪影響の除去を可能にする措置(相隣関係、財産管理、代執行等)
- 公共的目的のための利用・管理・取得を円滑化

土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤整備

- 登記の促進(相続登記の申請の義務化等)、地籍調査の推進等

検討の背景（土地所有を取り巻く現状）

- 人口減少社会における土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景に、**管理不全の土地が増加している。**
- **管理不全の土地は周囲に悪影響を及ぼすが、**所有権を持つ土地所有者以外が悪影響を除去することは、現状、大きな困難が伴う。
- 土地についての基本理念を定めた土地基本法においても、**土地の積極的利用以外の場面に関する規律が明確でない。**

土地の管理不全による悪影響の発生

- ・ 草木の繁茂、害虫の発生
- ・ 土地の荒廃、境界や所有者の不明化
- ・ 景観上の阻害、防犯上の懸念、不法投棄等の派生的な悪影響の誘発
- ・ 災害の発生要因、災害復旧・復興の支障

土地基本法（平成元年法律第84号）

- ・ 我が国における**土地についての基本理念**を定めた法律
- ・ **バブル期の地価高騰**における投機的取引の抑制の要請等を背景に制定
- ・ 地価が継続的に上昇し、高い利用ニーズの下で土地が利用・取引されていくことを前提に、**適正な土地利用を志向**する規定
- ・ 地価が下落し、積極的な利用・取引が期待できない土地が増加する中で、**どのような規律が求められるか明確な規定がない**
- ・ 現行制度下における管理不全の土地に対する取組は、**強制力がない、手続負担が大きい**など、課題を抱える
- ・ 適正な利用・取引を追求する現行の規律も維持しつつ、**適切に管理されない土地に関する規律について重点的に検討**することが求められている

対応の必要性（土地基本法の見直し）

- 土地基本法において、**人口減少社会に対応した新たな土地政策の基本理念を明らかにしていくことが必要。**
- 土地の利用を阻害する要因を解消し、**適切な利用・管理を促進**することが必要。
- 所有者に利用意向がない土地を含め、**土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務や、その担保方策について検討**することが必要。

土地についての基本理念と責務

- 国民の諸活動の基盤であり、その利用・管理が他の土地の利用と密接な関係を有する等の土地の特性に鑑み、公共の福祉の観点から、土地は条件に応じて適切に利用・管理されなければならない。
- 憲法、土地基本法に則り、土地所有権には制約が伴う。土地については公共の福祉が優先され、所有者が責務を果たさずに悪影響が生じている場合には、土地の適切な利用・管理の確保のため、土地所有権は制限され得る。
- 所有者をはじめ土地に関係する者の適切な役割分担を明らかにした上で、人口減少社会に対応した土地の適切な利用・管理の確保のため、土地に関する制度・施策を再構築すべき。

土地の利用・管理に関する責務と役割分担

- 所有者 : 第一次的には、所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保することが求められる(所有者の責務)
- 近隣住民等 : 必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある(所有者の責務を補完)
- 国、地方公共団体等: ①所有者や近隣住民等が役割を担うことの支援・促進、そのための制度構築を行う
②生活環境の保全、住民の安全確保等の観点から必要な場合には、市町村、都道府県、国は、適切な役割分担の下、自ら適切な利用・管理、取得の確保に努める

所有者:
・土地の条件に応じて適切に利用・管理
・利用希望者に譲渡・賃貸
・登記を適時に行い、境界画定に努力・協力(法的管理)

補完

近隣住民、地域コミュニティ等:
・利用・管理による悪影響・受益等を踏まえ、自らの、あるいは地域の利益の観点から、必要に応じて利用・管理に関与

支援

地方公共団体:地域の公益を実現する立場から
・所有者や地域住民等が役割を担うことを支援、促進
・悪影響の度合い・緊急性が高い等の場合には直接対応(代執行等)
・必要に応じて地域の土地を利用・管理、取得
・土地利用・管理の計画・指針等の提示

まちづくり団体等:
・地方公共団体の役割を一部分担し、連携・支援

国:最終的な土地政策の責任を担う立場から
・関連制度を構築、地方公共団体等の取組を支援
・地方公共団体と協力して法的管理等を支える情報インフラ(所有者、境界等の土地情報)を整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

○ 所有者や所有者以外の者が責務や役割を担うことを支援し、促すための措置について、関係各省が具体的な制度設計等について検討を深め、関係する個別法や行政の施策等により講じていくことが求められる。

