

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
平成31年1月

1. 法律・政省令の概要	2
2. 所有者不明土地の現状と課題	4
3. 「所有者不明土地」等の定義	5
4. 地域福利増進事業	13
5. 土地収用法の特例	22
6. 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例	27
7. 土地所有者等関連情報の利用及び提供	28
8. 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例	36
9. その他	37
10. 今後のスケジュール	40

1-1. 所有者不明土地法の概要

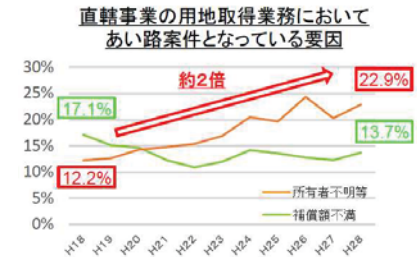
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年6月13日公布、平成30年法律第49号)

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%** 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%** 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

【平成31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カ月)
 - 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

政省令のポイント

- これまで「過失なく」行うこととされていた土地の所有者の探索の方法を明確化。
- 現在では効果が得られる見込みが少なくなっている地元精通者や近隣住民への聞き取り調査、遠方への訪問については実施不要とし、所有者探索を合理化。

政令(施行令)

土地の所有者の探索の方法(法第2条第1項関係)

- 土地の所有者の探索の方法として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(※)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法とする。
 - ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること
 - ② 土地の所有者確知必要情報を保有してい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 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

(※)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所有者を確知するために必要な情報をいう。

地域福利増進事業(法第2条第3項関係)

- 地域福利増進事業とは、法第2条第3項で明示されているもののほか、
- 被災市町村の区域内や同種の施設が著しく不足している区域内で、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する施設は、購買施設及び教養文化施設とする。
 - 土地収用法第3条各号に掲げるもので地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する施設は、国又は地方公共団体が設置する庁舎等とする。

省令(施行規則)

- 所有者確知必要情報を保有していると思料される者は、以下の者等とする。
 - 土地の占有者、土地の所有権以外の権利者、土地にある物件の権利者
 - 固定資産課税台帳、地籍調査票等を備えると思料される都道府県の都道府県知事又は市町村の長
 - 親族
- 所有者と思料される者が記録されている書類は、住民基本台帳、法人の登記簿、戸籍簿、戸籍の附票等とする。
- 所有者を特定するための措置は、書面の送付又は訪問のいずれかとする。

土地所有者等関連情報の利用及び提供(法第39条関係)

- 土地所有者等関連情報(土地所有者等と思料される者の氏名又は名称、住所、本籍、出生の年月日、死亡の年月日及び連絡先)の提供を求めようとする者は、請求者の氏名又は名称及び住所、土地の所在及び地番、事業の種類及び内容等を記載した情報提供請求書を提出することとする。
- 情報提供請求書には、請求者の住民票の写し、土地の登記事項証明書、事業を実施する意思を有することを疎明する書類等を添付することとする。

2. 所有者不明土地の現状と課題

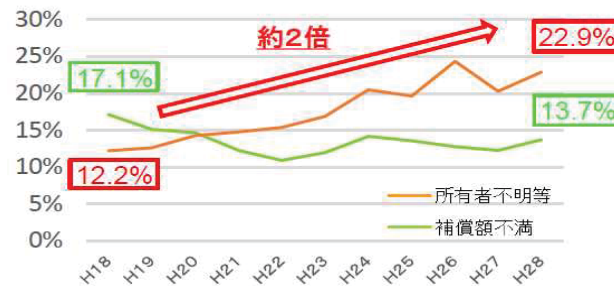
所有者不明土地の現状

- 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。
- 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。

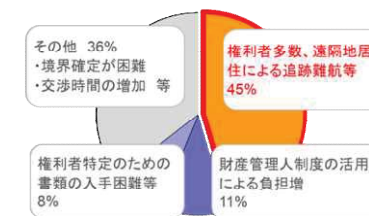
平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 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：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： **0.41%**
(最狭義の所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



所有者不明等の問題により事務負担が増加している主な理由



※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。
 <国土交通省調査(H29.6~8)>

所有者不明土地の利用の円滑化に向けた課題

<所有者の探索に係る課題>

- 固定資産課税台帳情報など、有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率になっている。
- 地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査等、現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしている。

<利用を可能とする制度に係る課題>

- 所有者不明土地の利用を可能とする現行制度を活用するにあたり、時間・労力を要する場合やそもそも制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用できない場合が存在。

所有者探索で遠隔地へ訪問した例



事業地(北海道)の登記名義人の法定相続人(25名)のうち所在不明の者(1名)について、住民票の住所地(静岡県)へ3回訪問調査(訪問日数:計6日)し、アパート管理会社、周辺住民に聞き取り
 → 把握できず

3. 「所有者不明土地」等の定義（法第2条第1項、第2項）

「所有者不明土地」と「特定所有者不明土地」の関係

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）

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**

3. 「所有者不明土地」等の定義（法第2条第1項、第2項）

☐ 法律 ■ 政令 □ 省令

（定義）

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、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をいう。

- **政令で定める方法**は、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をいう。）を取得するため①～⑤の措置をとる方法とする。【**政令第1条**】
 - ① 当該土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
 - ② 当該土地を現に占有する者その他の当該土地に係る**土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者であって国土交通省令で定めるもの**に対し、当該土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
 - ③ ①の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人等が記録されている**住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類**を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
 - ④ 登記名義人等が死亡又は解散していることが判明した場合には、相続人、存続法人等が記録されている**戸籍簿、除籍簿、戸籍の附票、法人登記簿その他の国土交通省令で定める書類**を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該土地に係る土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
 - ⑤ ①～④の措置により判明した当該土地の所有者と思料される者に対して、当該土地の所有者を特定するための**書面の送付その他の国土交通省令で定める措置**をとること。
- 政令②の**国土交通省令で定めるもの**は、現地占有者、所有者以外の権利者、親族、在外公館の長、固定資産課税台帳・地籍調査票・農地台帳・林地台帳を備えると思料される市町村の長等とする。【**省令第1条**】
- 政令③・④の**国土交通省令で定める書類**は、住民基本台帳、戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等とする。【**省令第2条**】
- 政令⑤の**国土交通省令で定める措置**は、書面の送付又は訪問のいずれかとする。【**省令第3条**】

※ 物件の所有者の探索の方法（法第10条第1項第2号関係）、土地等の権利者の探索の方法（法第10条第3項第2号ニ関係）、土地の関係人の探索の方法（法第27条第3項第2号ニ関係）についても、同様に規定。【**政令第6条～第8条**】

【参考】探索の対象となる書類

探索の対象となる書類	請求先	請求の根拠規定	得られる情報
固定資産課税台帳 【規則第1条第5号】	土地の所在地を管轄する市町村の長 (特別区の場合は都知事)	法第39条第1項・第2項	固定資産税の納税義務者の氏名又は名称、住所(※1)
地籍調査票 【規則第1条第6号】	土地の所在地を管轄する都道府県の知事又は市町村の長	法第39条第1項・第2項	地籍調査時に所有者として立ち会った者の氏名、住所(※2)
農地台帳 【規則第1条第7号】 〈農地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する市町村の長	法第39条第2項・第5項	農地所有者の氏名又は名称、住所
林地台帳 【規則第1条第8号】 〈森林の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する市町村の長	法第39条第1項・第2項	林地所有者の氏名又は名称、住所

- (※1) 固定資産課税台帳に記録されている情報以外にも、固定資産税担当部局が納税義務者の連絡先を保有している場合は、当該連絡先を取得できます。
- (※2) 地籍調査票に記録されている情報以外にも、地籍調査担当部局が土地の所有権の登記名義人の相続人を整理するための情報(相続関係図等)を保有している場合は、相続人の氏名、住所、本籍、連絡先を取得することができます。

【参考】探索の対象となる書類

探索の対象となる書類	請求先	請求の根拠規定	得られる情報
閉鎖登記簿 【規則第1条第9号、告示第2条第1号】 〈変則型登記(※3)の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する登記所の登記官	不動産登記法第119条第1項	表題部所有者として記録されている者の住所
土地台帳 【規則第1条第9号、告示第2条第1号】 〈変則型登記(※3)の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する登記所の登記官	—	記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名

(※3) 変則型登記の土地は、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)第1条において、「所有権の登記がない土地であって、登記記録の表題部の所有者欄に所有者の全部又は一部の氏名若しくは名称又は住所が記録されていないもの」と規定しています。変則型登記の土地に該当するものとしては、具体的には以下のような土地が想定されます。

- ア 字持地...登記記録の表題部の所有者欄に「(大)字A」、「(大)字A惣代」等と市町村内の町又は字その他の区域の名称のみが記録されている土地
- イ 記名共有地...登記記録の表題部の所有者欄に「A外〇名」等と記録され、Aの住所並びに他の共有者の氏名及び住所が記録されていない土地
- ウ 共有惣代地...登記記録の表題部の所有者欄に「共有惣代A」、「共有惣代A外〇名」等と記録され、A以外の者や「外〇名」の氏名及び住所が記録されていない土地
- エ 登記記録の表題部の所有者欄に所有者の氏名のみが記録されており、その住所が記録されていない土地

【参考】探索の対象となる書類

探索の対象となる書類	請求先	請求の根拠規定	得られる情報
住民基本台帳 【規則第2条第1項第1号イ・第2項第1号】 〈土地所有者と思料される者が個人である場合のみ〉	所有者と思料される者の住所 地を管轄する市 町村長	住民基本台帳法第12条の2第1項 第12条の3第1項第3号・第7項	所有権登記名義人等の住所、 戸籍の表示、出生の年月日、死 亡の年月日、転出先の住所
戸籍簿又は除籍簿 【規則第2条第1項第1号ロ・第2項第1号】 〈土地所有者と思料される者が個人である 場合のみ〉	所有者と思料さ れる者の本籍 地を管轄する市 町村長	戸籍法第10条の2第2項 第10条の2第1項第3号	所有権登記名義人等の本籍、 出生の年月日、死亡の年月日、 所有権登記名義人等の法定相 続人の氏名、本籍、出生の年月 日、死亡の年月日
戸籍の附票 【規則第2条第1項第1号ハ・第2項第1号】 〈土地所有者と思料される者が個人である 場合のみ〉	所有者と思料さ れる者の本籍 地を管轄する市 町村長	住民基本台帳法第20条第2項 第20条第3項第3号	所有権登記名義人等やその法 定相続人の現住所、住所の履 歴、戸籍の表示
法人の登記簿 【規則第2条第1項第2号・第2項第1号】 〈土地所有者と思料される者が法人である 場合のみ〉	登記所(※4)の 登記官	商業登記法第10条第1項	当該法人の名称、本店・主たる 事務所の住所、代表者の氏名・ 住所、解散の有無、清算人・破 産管財人の氏名又は名称及び 住所
認可地縁団体台帳 【規則第2条第1項第2号】 〈土地所有者と思料される者が法人である 場合のみ〉	当該認可地縁 団体の所在地 を管轄する市町 村長	地方自治法施行規則第21条第1項	当該認可地縁団体の事務所の 住所、代表者の氏名、住所

(※4) いずれの登記所に対しても請求可能。

【参考】書類を保有する行政機関以外の情報を保有すると思料される者 国土交通省

照会の対象となる者	照会の趣旨	照会が必要となる場合
当該土地を現に占有する者 【規則第1条第1号】	当該土地を現に占有する者自身が当該土地の所有者である可能性がある。また、当該土地を現に占有する者は、所有者との間で何らかの関係を有している可能性があり、契約等の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、土地を占有する者の存在が判明した場合
当該土地に関し所有権以外の権利を有する者 【規則第1条第2号】	所有者との間で契約関係を有していることが考えられ、契約等の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	土地の登記事項証明書を請求した結果、土地に関して所有権以外の権利(抵当権、地上権等)を有する者が判明した場合
当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者 【規則第1条第3号】	土地の所有者との間で契約関係を有していることが考えられ、契約等の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、土地に建物・立木等の物件が存在し、当該物件の登記事項証明書の交付の請求の結果、当該物件の権利者が判明した場合
令第1条第5号の措置の対象者 【規則第1条第4号】	第1条第5号の措置の対象者となる者(土地の所有者と思料される者)は、別の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	令第1条第1号～第4号までの措置によって判明した所有者と思料される者に対し書面を送付した結果、当該所有者と思料される者が所有者ではない事実又は所有者と思料される者以外の共有者の存在が判明した場合

【参考】書類を保有する行政機関以外の情報を保有すると思料される者 国土交通省

照会の対象となる者	照会の趣旨	照会が必要となる場合
<p>親族 【規則第1条第10号イ】 〈土地所有者と思料される者が個人である場合のみ〉</p>	<p>所有者と思料される者の現住所や死亡の事実等を把握している可能性がある。</p>	<p>戸籍謄本等の交付の請求の結果、土地所有者と思料される者の親族が判明した場合</p>
<p>在外公館の長 【規則第1条第10号ロ】 〈所有者と思料される者を探索する者が国の行政機関の長又は地方公共団体の長である場合のみ〉</p>	<p>海外に在留している日本人については、その住所・連絡先が在外公館が保有する資料に記録されている可能性がある。</p>	<p>住民票の写しの交付の申出の結果、土地所有者と思料される者が海外に転出していることが判明した場合</p>
<p>法人の代表者 【規則第1条第11号イ】 〈土地所有者と思料される者が法人である場合のみ〉</p>	<p>法人の所在地宛てに書面を送付したが、宛先不明として返送された場合は休眠会社となっている可能性が高く、法人の代表者の追跡調査を行う必要がある。</p>	<p>土地所有者と思料される者が法人であり、当該法人の所在地宛てに書面を送付したが、宛先不明として返送された場合</p>
<p>清算人又は破産管財人 【規則第1条第11号ロ】 〈土地所有者と思料される者が法人である場合のみ〉</p>	<p>法人が合併以外の事由により解散している場合、清算人又は破産管財人が残余財産の分配や債権の取立て等を行うこととされていることから、清算人又は破産管財人は法人が所有していた土地の所有者に関する情報を保有している可能性がある。</p>	<p>土地所有者と思料される者が法人であり、法人の登記事項証明書により当該法人が合併以外の事由で解散していることが判明した場合</p>

3. 「所有者不明土地」等の定義（法第2条第1項、第2項）

法律 政令 省令

（定義）

第二条

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の**政令で定める簡易な構造の建築物**で**政令で定める規模**未満のもの（以下「簡易建築物」という。）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をいう。

- **政令で定める簡易な構造の建築物**は、物置、作業小屋等とする。【政令第2条第1項】
- **政令で定める規模**は、階数2及び床面積20平方メートルとする。【政令第2条第2項】

4-1. 地域福利増進事業のイメージ (法第2条第3項)

○ 地域福利増進事業とは、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以下に掲げる事業であり、原状回復が可能なもの。(事業主体は限定されない。)

- ① 道路法の道路、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 公民館又は図書館の整備に関する事業
- ④ 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の整備に関する事業であって、以下の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内
 - ・ 周辺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内
- ⑨ 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、材料置場等の整備に関する事業

恒久的な利用が一般的である収用適格事業のうち、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるもの

収用適格事業ではないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるもの

○ 都道府県知事の裁定により**最長10年間の使用権**を設定し、事業実施を可能に。事業者は、**補償金を供託し**、原則として使用終了後に**土地を原状回復**。異議がない場合は使用権の延長が可能。

活用のイメージ

所有者がわからず、適切に管理されていない土地(イメージ)



・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・直売所(購買施設)



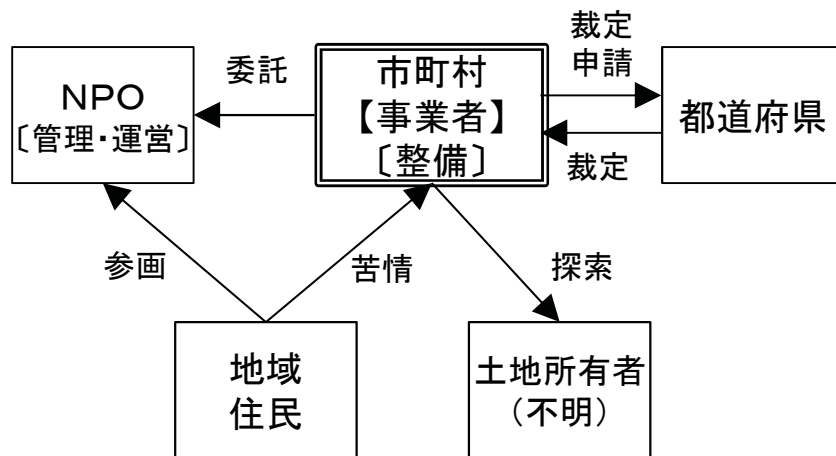
(出典) 農研機構、広島県

4-1. 地域福利増進事業のイメージ (法第2条第3項)

- 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¹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。

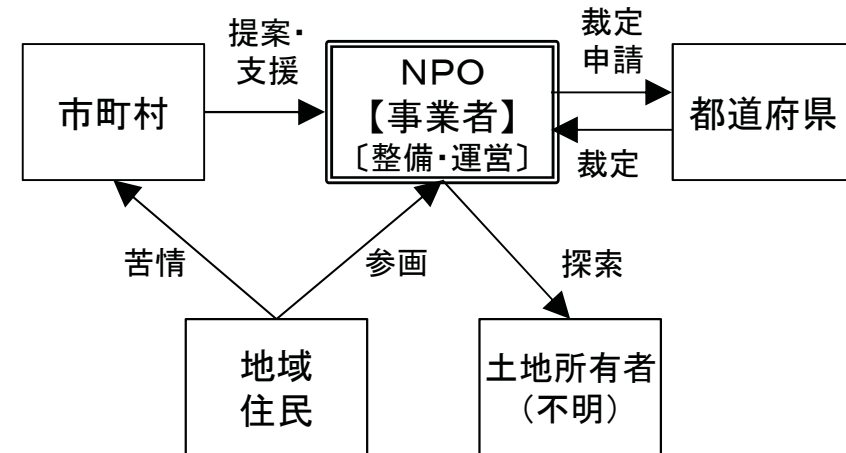
[ケース1] 市町村が事業主体となる場合

- 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。



[ケース2] NPO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、地域福利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。



4-2. 地域福利増進事業に該当する事業 (法第2条第3項)

法律 政令 省令

(定義)

第二条

3 この法律において「地域福利増進事業」とは、次に掲げる事業であつて、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をいう。

八 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つて、次に掲げる区域内において行われるもの

イ 災害に際し災害救助法が適用された同法第二条に規定する市町村の区域

ロ 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

九 前各号に掲げる事業のほか、土地収用法第三条各号に掲げるもの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

■ 第8号の**政令で定めるもの**は、購買施設及び教養文化施設とする。【政令第3条】

■ 第9号の**政令で定めるもの**は、次に掲げるものとする。(1/2) 【政令第4条】

- ・ 国、地方公共団体又は土地改良区(土地改良区連合を含む。)が設置する用水路、排水路又はかんがい用のため池
- ・ 国、都道府県又は土地改良区(土地改良区連合を含む。)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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期的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
- ・ 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

☐ 法律 ■ 政令 □ 省令

(定義)

第二条

3 この法律において「地域福利増進事業」とは、次に掲げる事業であつて、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をいう。

八 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つて、次に掲げる区域内において行われるもの

イ 災害に際し災害救助法が適用された同法第二条に規定する市町村の区域

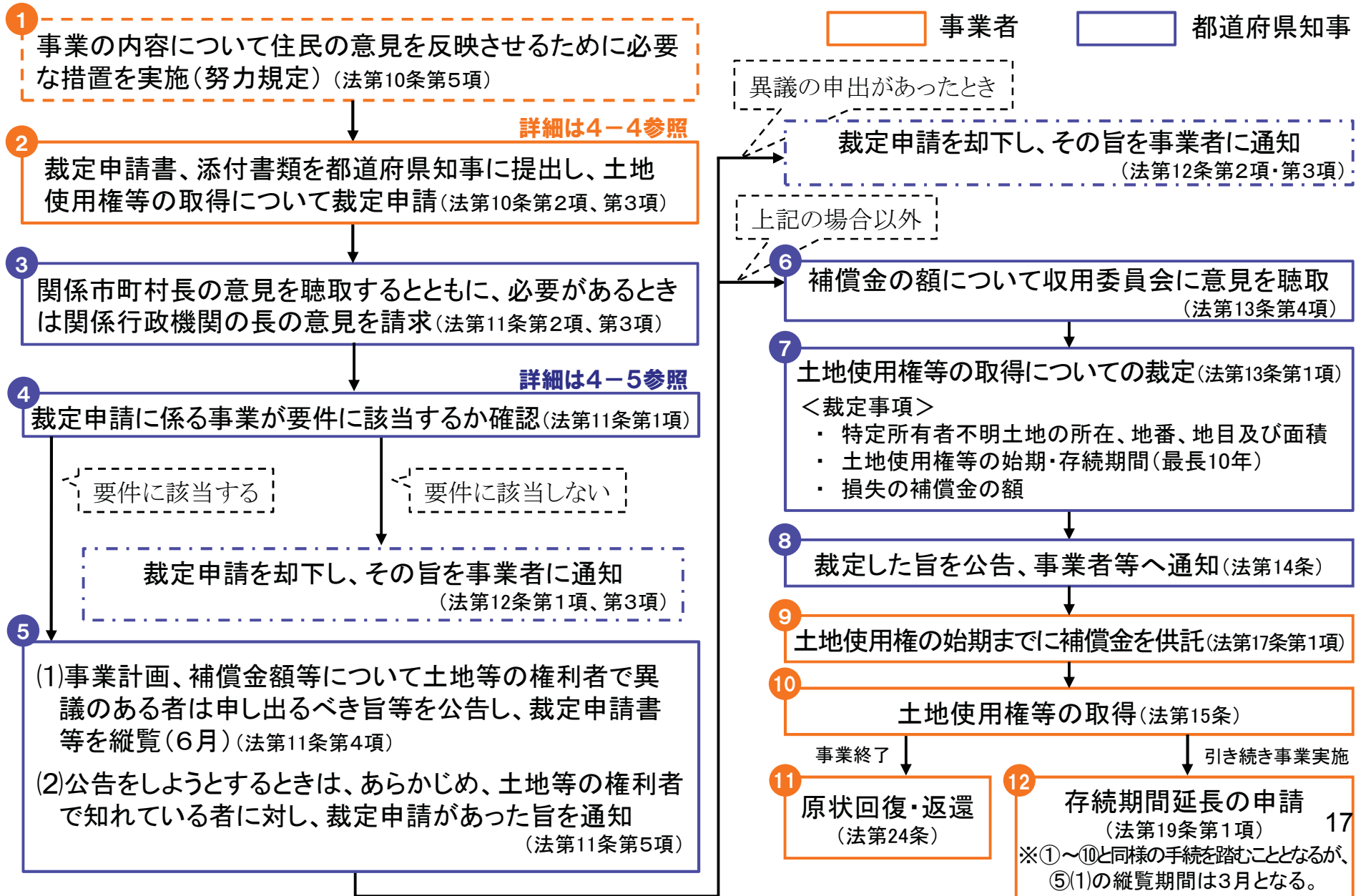
ロ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域

九 前各号に掲げる事業のほか、土地収用法第三条各号に掲げるもの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

■ 第9号の**政令で定めるもの**は、次に掲げるものとする。(2/2)【政令第4条】

- ・ 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設
- ・ 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。)
- ・ 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
- ・ ガス事業法によるガス工作物
- ・ 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
- ・ 市町村が消防法により設置する消防の用に供する施設
- ・ 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
- ・ 国又は地方公共団体が設置する庁舎
- ・ 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及び愛知豊川用水施設

4-3. 地域福利増進事業の手続の流れ (法第3章第1節)



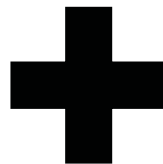
添付書類 (法第10条第3項)

(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
- 事業の種別
- 事業区域
- 裁定申請をする理由
… 事業の内容が地域住民等の福利の増進に資するものであること
- 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
- 土地使用権等の始期
- 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又は名称及び住所
- 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
- 損失の補償金の見積額及びその内訳

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
or
※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 〕

4-5. 地域福利増進事業の要件（法第11条）

- 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、土地に簡易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。**
→ 10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

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

施策概要

1. 権利者探索、所有者情報の外部提供に係る手引き等の作成

(1) 権利者探索の手引きの作成

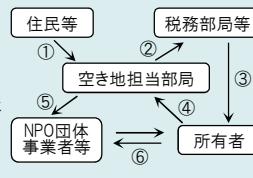
- ▶ 市町村実務者等におけるニーズの調査、把握(即地的な課題抽出)
- ▶ 市町村等職員にわかりやすい「権利者探索の手引き」の作成
- ▶ 地方整備局等担当者向けの「職員派遣対応マニュアル」の作成

(2) 管理不全の空き地関連情報等の外部提供、利用・管理の促進

- ▶ 管理不全の空き地等について、土地所有者の同意のもと、所有者情報の外部提供等を行い、広く利用希望者とのマッチングや適正管理を促すための運用マニュアル等を作成

〔所有者情報の外部提供イメージ〕

- ① 管理不全の空き地等の相談
- ② 所有者への注意喚起等依頼
- ③ 所有者への一般的注意喚起、相談窓口等の案内
- ④ 利用・管理の相談、所有者情報の外部提供の同意
- ⑤ 情報提供
- ⑥ 利用希望者等と所有者の接触



2. 地域福利増進事業に係る取組支援、事業の普及

- ▶ 地域福利増進事業について、所有者の探索、地域の合意形成、所有者不明土地における利用権の設定等に関する試行的な取組の支援を通じて、事業化のノウハウ等の整理・分析、他地域への普及を促進

〔事業のイメージ〕



(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)

3. 講習会、講演会の開催等

※ 国が事務局となる「所有者不明土地連携協議会(仮称)」の活動等として実施

- ▶ 地域のニーズを踏まえて、用地事務や所有者不明土地の管理・活用等に関する講習会、講演会の開催
- ▶ 職員を派遣した市町村に対するフォローアップの実施

効果

- 新法に対応した市町村等職員のスキルアップ、全国的な用地事務の底上げ、早期の事業進捗・効果発現
- 未利用地を活用した地域の福祉・利便の増進、所有者不明土地の管理の適正化、地域環境の保全

【参考】地域福利増進事業に係る特例措置の創設

平成31年度税制改正

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、平成31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




事業区域※

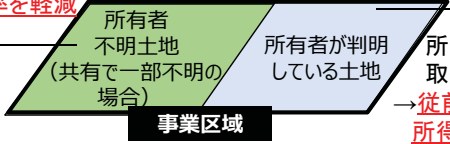
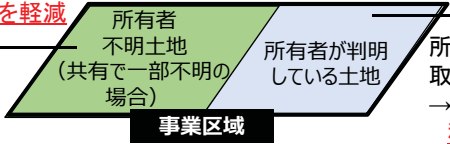
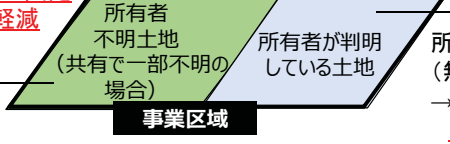
※ 裁定申請書に記載されているものに限る。

- ### 特例措置の内容
- 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(2000万円以下の部分)に係る税率を20%→14%に軽減(※3)
(～平成31年12月31日)
 - 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(～平成33年3月31日)

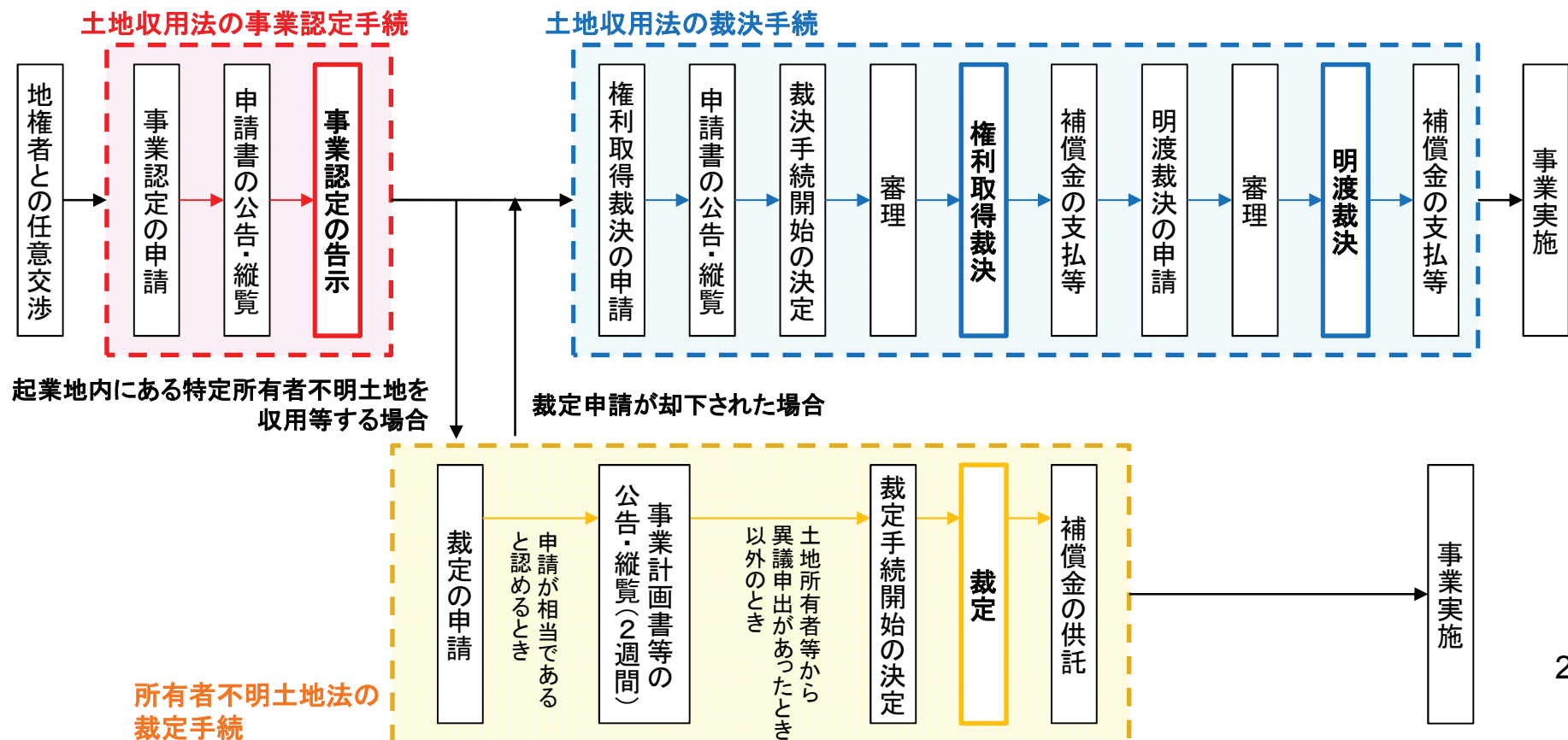
※1 所有者が判明している土地等に対する適用については、一定の地域福利増進事業である場合に限る。 ※2 裁定後に行われるものに限る。
※3 法人の場合は、重課制度(長期5%)が適用除外(ただし、重課制度は平成31年度末まで課税停止。)
- 適用のイメージ(土地について)

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>所有者不明土地(共有で一部不明の場合) 所有者が判明している土地</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> <p>事業区域</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>所有者不明土地(共有で一部不明の場合) 所有者が判明している土地</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>事業区域</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>所有者不明土地(共有で一部不明の場合) 所有者が判明している土地</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> <p>事業区域</p>

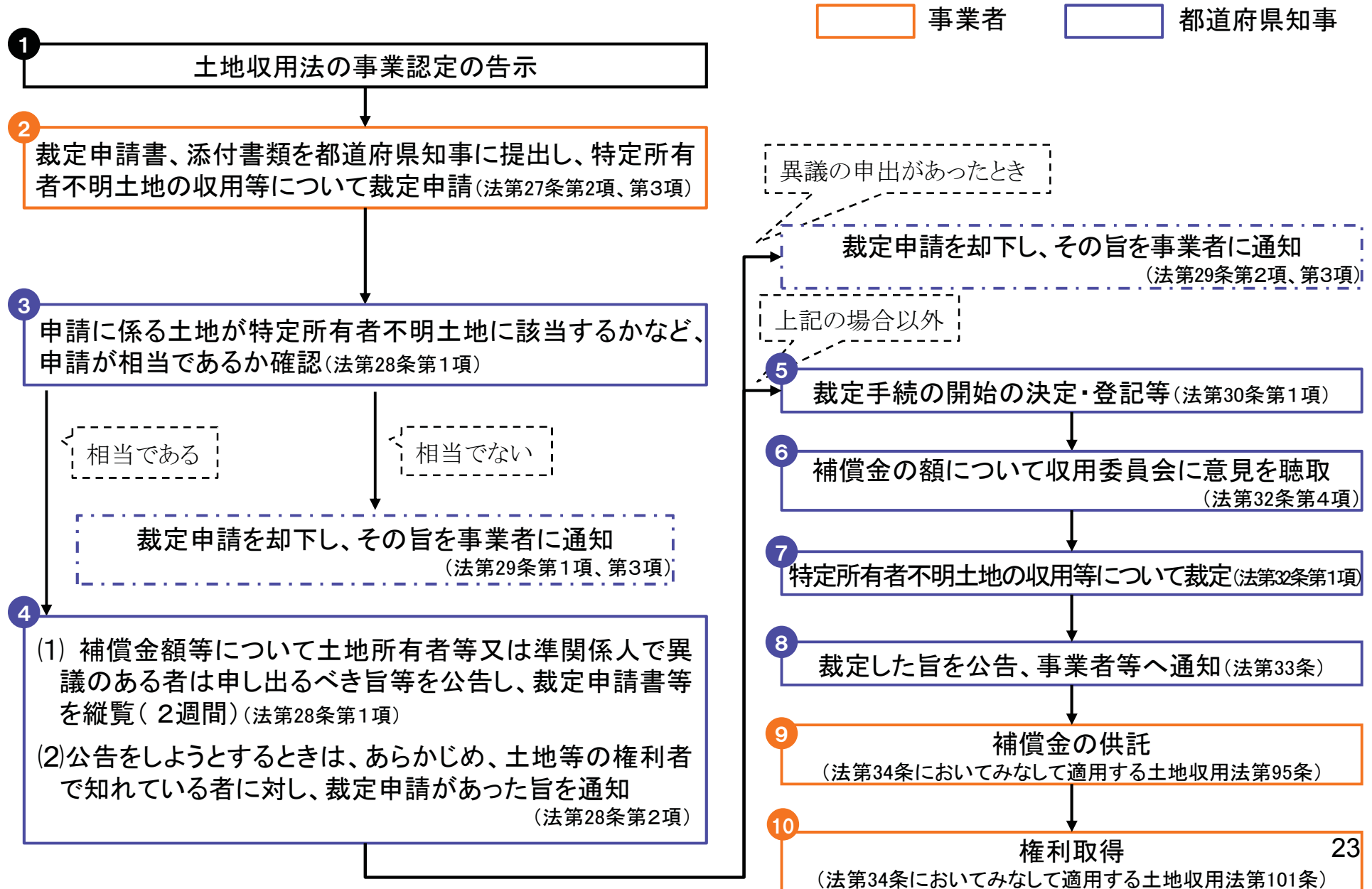
5-1. 土地収用法と所有者不明土地法の手続比較

(法第3章第2節)

- 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。
- 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。



5-2. 土地収用法の特例の手続の流れ (法第3章第2節第1款)



5-3. 損失の補償に関する細目、手数料 (法第35条、第44条)

法律 政令 省令

(損失の補償に関する土地収用法の準用)

第三十五条 土地収用法第六章第一節(第七十六条、第七十七条後段、第七十八条、第八十一条から第八十三条まで、第八十六条、第八十七条及び第九十条の二から第九十条の四までを除く。)の規定は、裁定に係る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について準用する。この場合において、(以下略)

【参考】土地収用法(昭和26年法律第219号)

(損失の補償に関する細目)

第八十八条の二 第七十一条、第七十二条、第七十四条、第七十五条、第七十七条、第八十条、第八十条の二及び前条の規定の適用に関し必要な事項の細目は、**政令で定める**。

- 特定所有者不明土地所有者等が受ける**損失の補償に関する細目**については、土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令(平成14年政令第248号)第1条から第7条まで、第11条、第12条、第16条から第19条まで及び第26条の規定を準用する。【**政令第9条**】

(手数料)

第四十四条 都道府県は、第二十七条第一項又は第三十七条第一項の規定による裁定の申請に係る手数料の徴収については、当該裁定の申請をする者から、実費の範囲内において、当該事務の性質を考慮して損失の補償金の見積額に応じ**政令で定める額**を徴収することを標準として条例を定めなければならない。

- **政令で定める額**は、損失の補償金の見積額に応じ、27,000円～360,100円とする。【**政令第11条**】

○平成30年4月2日：本省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、地整に相談窓口の体制を整備

(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_fr_000476.html)

「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。

3つの柱

①収用の必要性の説明において、小規模事業や地方公共団体事業にも活用できる事項をきめ細かく明確化し手引きで提示

※これまでは直轄の大規模事業向けの事項を典型的なものとして示してきた。

②起業者が相談できるような窓口の体制を本省・地整等・都道府県に整備し、その運用状況を踏まえて手引きを定期的に見直し・周知

③起業者側の措置として事業認定等の適期申請ルールを徹底

※「用地取得率80%となったとき又は用地幅杭の打設から3年を経た時のいずれか早い時まで収用手続に移行する」というルール。

3つの観点

①活用可能な指標を新たに明確化

②関係法令等に基づき安全・安心の確保のための対策を講ずべきことが明らかとなっている場合に、それを活用可能なことを明確化

③申請実績の少ない事業や収用は難しいと思われている事業について収用可能なことを明確化

※起業者・認定庁からの意見を踏まえて明確化。

・起業者 事業部局へのヒアリング及び地方公共団体(140団体)へのアンケート
・認定庁 各地整等及び都道府県(57団体)へのアンケート

施策実施の効果

○事業認定手続に要する期間の短縮

○小規模事業や地方公共団体事業の認定申請の増加

(例1) 歩道整備事業

「通学路の歩道が少し途切れていて危険。拡幅したいが、小規模だし収用はできないだろう・・・」

危険であるものの実際の事故は発生していない場合や、事例があまり知られていない小規模事業について、収用は難しいとの認識



収用の必要性(交通事故の危険性)について、事故件数のほか、通学路に指定されていることを用いても説明できることを提示

小規模事業の申請書の記載例を掲載し、小規模事業でも事業認定を受けられることを明確化

(例2) 被災履歴のない砂防事業

「土砂災害の被害が具体的に想定されていて危険。対処したいが、実際の被災履歴がないと、収用はできないのでは・・・」

行政上の区域指定があるものの過去の被災履歴がない場合について、収用は難しいとの認識



土砂災害警戒区域

収用の必要性(土砂災害の危険性)について、被災履歴のほか、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提示

○ 事業認定申請に関する相談窓口

- ・ 本省総合政策局総務課土地収用管理室 E-mail : expr-eco@mlit.go.jp
Fax : 03-5253-1546
- ・ 各地方整備局建政部・北海道開発局開発監理部・沖縄総合事務局開発建設部
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_fr_000463.html)

6. 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例

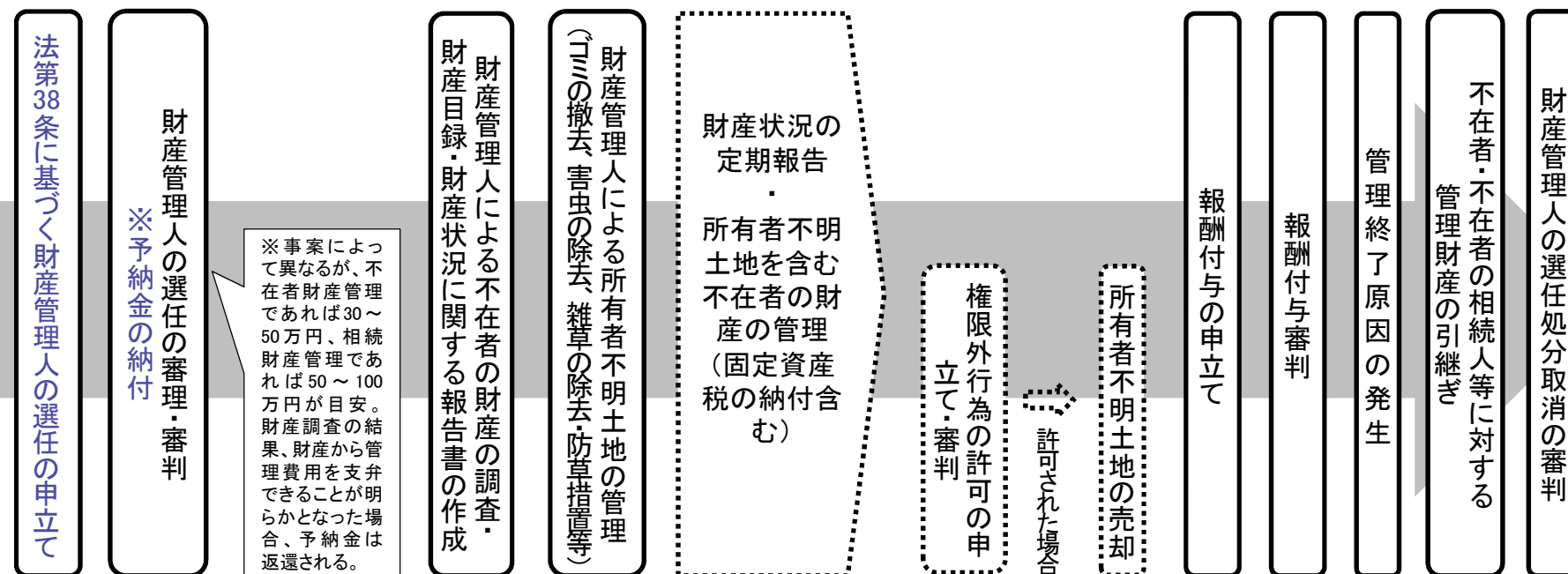
(法第38条)

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)は、家庭裁判所に対し、不在者の財産の管理人の選任等又は相続財産の管理人の選任の請求をすることができることとする。

(※)不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等

具体的な流れのイメージ

※家庭裁判所の権限外許可により土地の売却が可能な場合もある



【参考】民法(明治29年法律第89号)(抄)
(不在者の財産の管理)

第二十五条 従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人(以下この節において単に「管理人」という。)を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 (略)

(管理人の権限)

第二十八条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

7-1. 土地所有者等関連情報の利用及び提供 (法第39条)

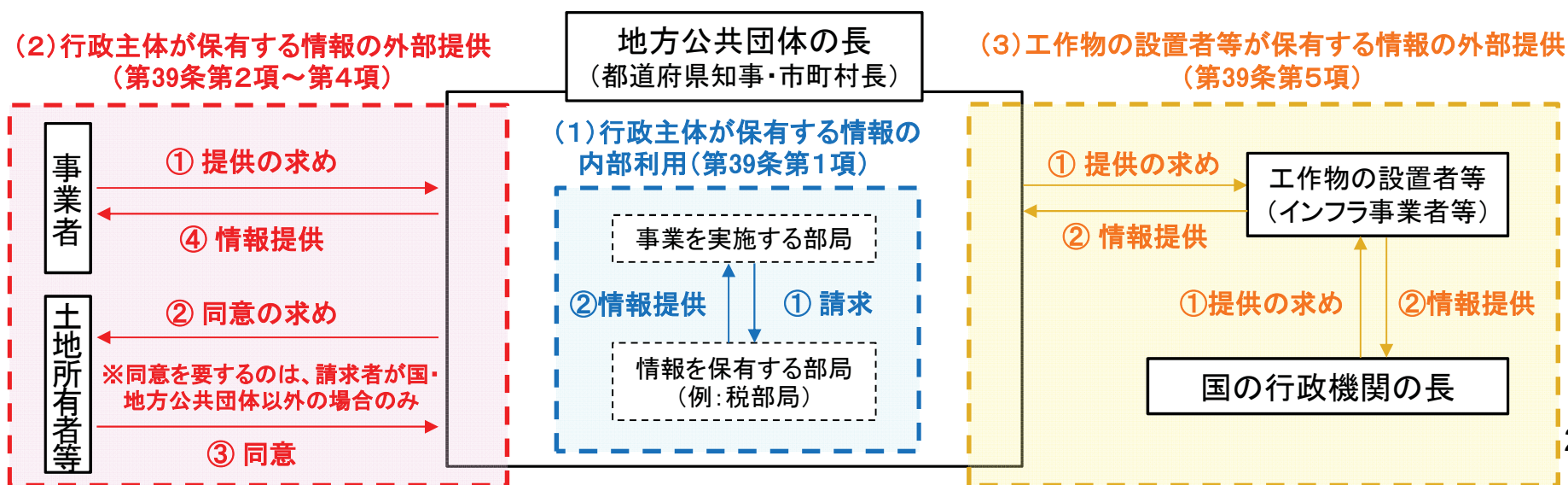
地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供が可能に。

- (1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。
- (2) 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。(請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。)
- (3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

※2 土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの

➤ 省令では、氏名・名称・住所以外の土地所有者等関連情報として、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第4条】



7-2. 土地所有者等関連情報の提供スキーム

対象とする書類

	書類	請求の根拠規定	請求先	証明書の要否 (※1)
所有者不明土地法グループ	固定資産課税台帳	所有者不明土地法第39条第2項	市町村・都	不要 (※3)
	地籍調査票		市町村・都道府県 (※2)	不要 (※3)
	林地台帳		市町村	不要
	農地台帳		市町村 (農業委員会)	不要
個別法グループ	戸籍簿又は除籍簿	【行政】戸籍法第10条の2第2項 【民間】戸籍法第10条の2第1項第3号	市町村	要
	住民基本台帳	【行政】住民基本台帳法第12条の2第1項 【民間】住民基本台帳法第12条の3第1項第3号、第7項	市町村	要
	戸籍の附票	【行政】住民基本台帳法第20条第2項 【民間】住民基本台帳法第20条第3項第3号	市町村	要

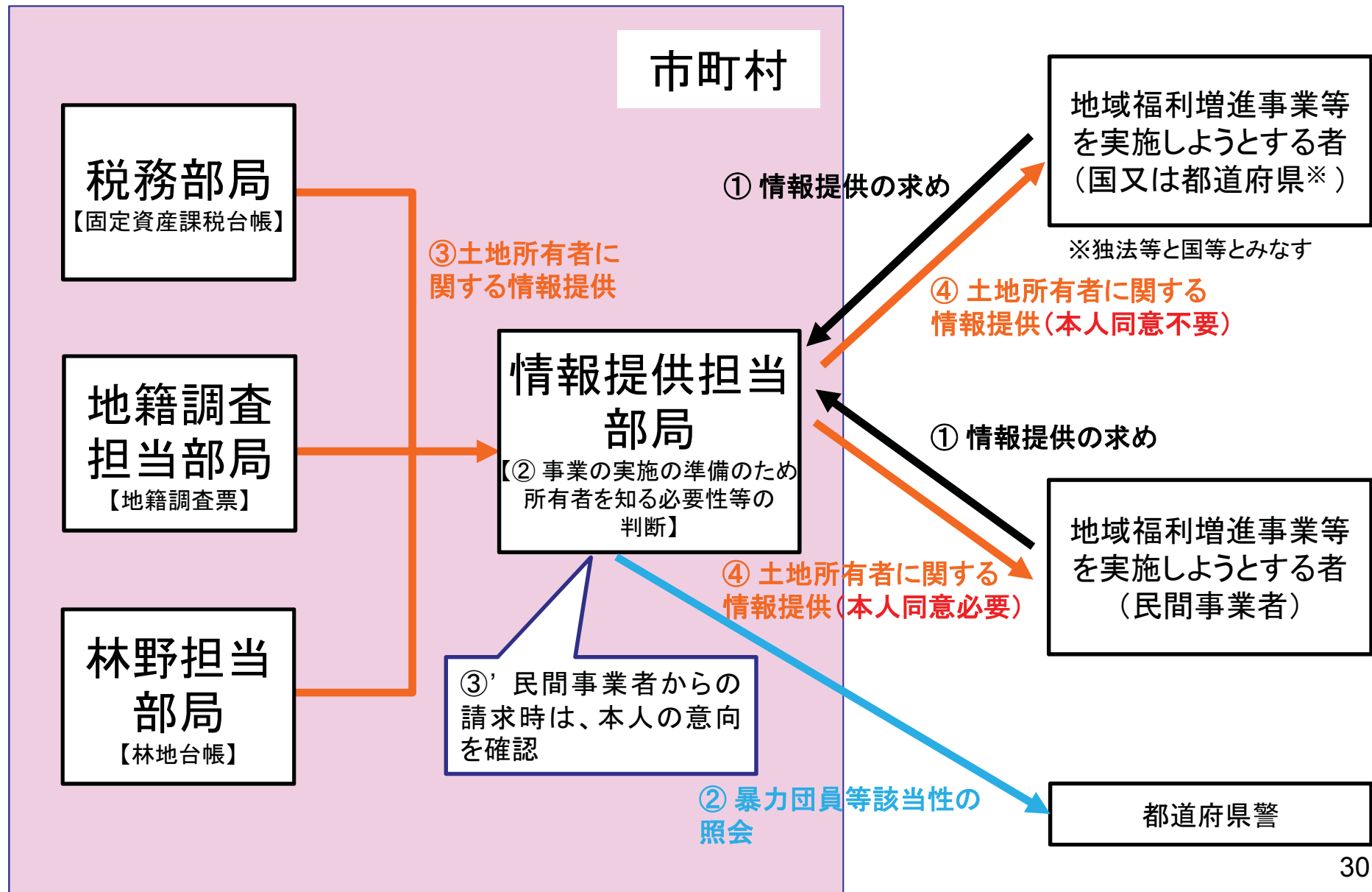
(※1) 国・地方公共団体が請求する場合には、いずれの書類についても不要となります。

(※2) 一部、都道府県が地籍調査を実施しており、地籍調査票を保有している地域があります。

(※3) 都に対し固定資産課税台帳に記録されている情報を請求する場合、都道府県に対し地籍調査票に記録されている情報を請求する場合には、証明書を添付することとしています。

7-2. 土地所有者等関連情報の提供スキーム

所有者不明土地法グループの場合



7-2. 土地所有者等関連情報の提供スキーム

所有者不明土地法グループの場合

☐ 法律 ■ 政令 □ 省令

第三十九条 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業(以下「地域福利増進事業等」という。)の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。)を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報(土地所有者等と史料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他**国土交通省令で定めるもの**をいう。以下この条において同じ。)を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

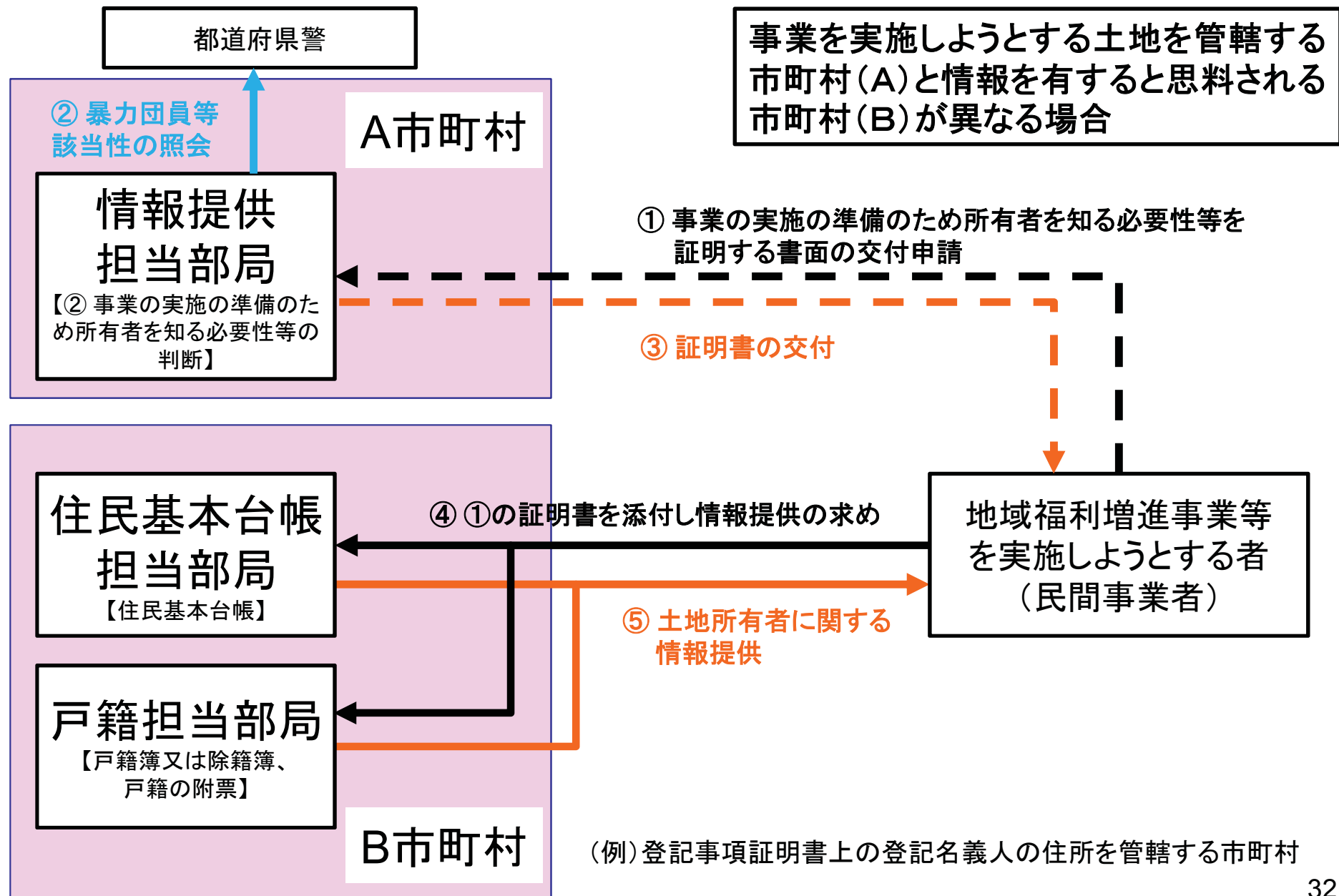
2 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者からその準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとして土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該地域福利増進事業等を実施しようとする者に対し、土地所有者等関連情報を提供するものとする。

- 第1項の**国土交通省令で定めるもの**は、本籍、出生の年月日、死亡の年月日及び連絡先とする。**【省令第4条】**
- 第2項の規定による土地所有者等関連情報の提供の求めをしようとする者は、① 請求者の氏名又は名称及び住所、② 土地所有者等を知る必要がある土地(以下「対象土地」という。)の所在及び地番、③ 事業の種類及び内容、④ 土地所有者等関連情報の提供を求める理由 等を記載した情報提供請求書を、対象土地の所在地を管轄する都道府県知事又は市町村長に提出しなければならない。**【省令第5条第1項】**
- 情報提供請求書には、以下のいずれかの書類を添付しなければならない。
 - ① 請求者の住民票の写し又はこれに代わる書類(請求者が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書)、② 対象土地の登記事項証明書、③ 事業を実施する意思を有することを疎明する書類 等
 - 土地所有者等を知る必要性を証する書面**【省令第5条第2項】**

※ 土地に工作物を設置している者等に対する土地所有者等関連情報の提供の請求手続(法第39条第5項)についても、同様に規定。**【省令第7条】**

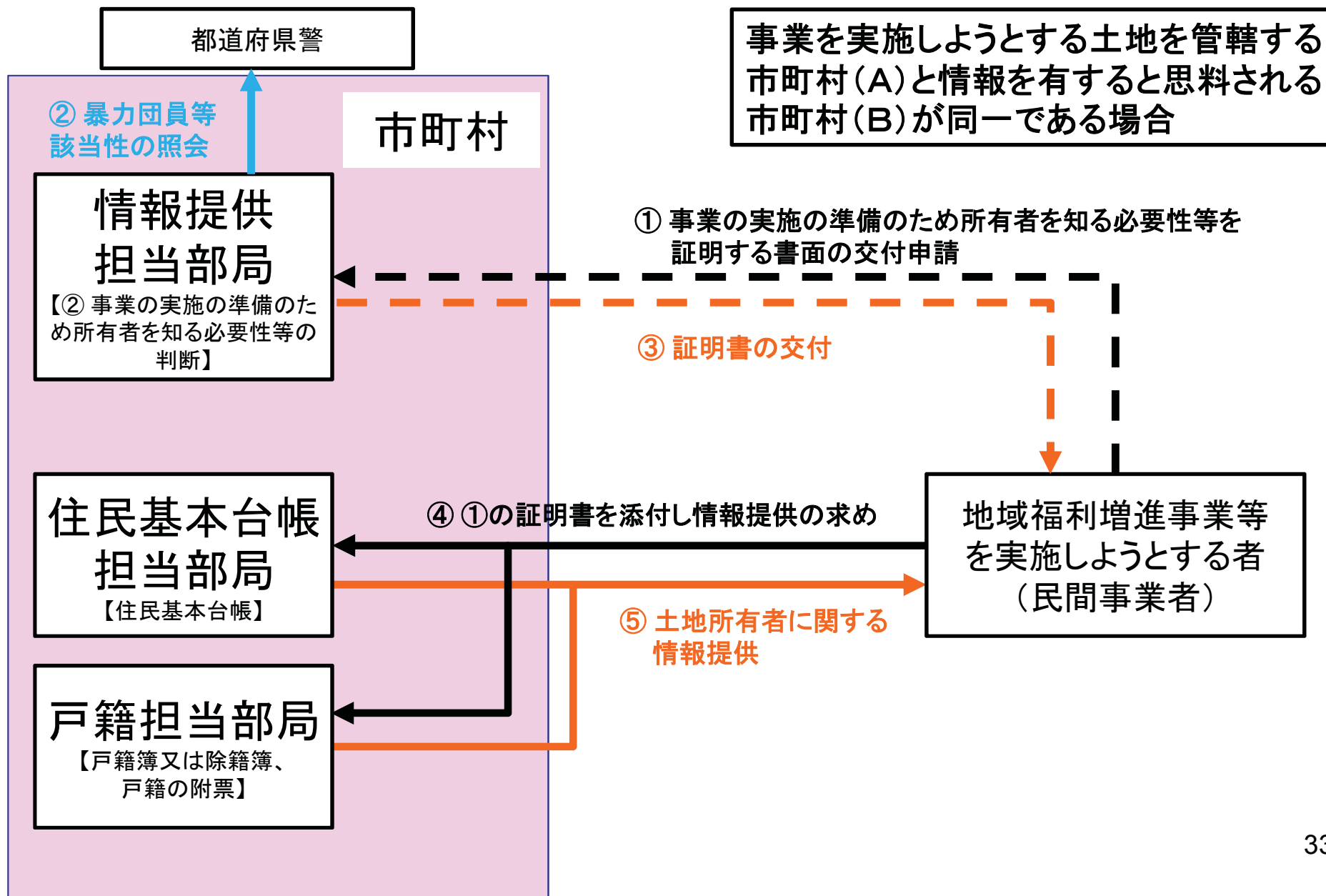
7-2. 土地所有者等関連情報の提供スキーム

個別法グループの場合



7-2. 土地所有者等関連情報の提供スキーム

個別法グループの場合



7-2. 土地所有者等関連情報の提供スキーム

○戸籍法(昭和22年法律第224号)(抄)

第十条の二 前条第一項に規定する者以外の者は、次の各号に掲げる場合に限り、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求をする者は、それぞれ当該各号に定める事項を明らかにしてこれをしなければならない。

三 前二号に掲げる場合のほか、**戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある場合** 戸籍の記載事項の利用の目的及び方法並びにその利用を必要とする事由

② 前項の規定にかかわらず、**国又は地方公共団体の機関**は、法令の定める事務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求の任に当たる権限を有する職員は、その官職、当該事務の種類及び根拠となる法令の条項並びに戸籍の記載事項の利用の目的を明らかにしてこれをしなければならない。

○住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)(抄)

(国又は地方公共団体の機関の請求による住民票の写し等の交付)

第十二条の二 **国又は地方公共団体の機関**は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、市町村長に対し、当該市町村が備える住民基本台帳に記録されている者に係る住民票の写しで第七条第八号の二及び第十三号に掲げる事項の記載を省略したもの又は住民票記載事項証明書で同条第一号から第八号まで、第九号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項に関するものの交付を請求することができる。

(本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付)

第十二条の三 市町村長は、前二条の規定によるもののほか、当該市町村が備える住民基本台帳について、次に掲げる者から、住民票の写しで基礎証明事項(第七条第一号から第三号まで及び第六号から第八号までに掲げる事項をいう。以下この項及び第七項において同じ。)のみが表示されたもの又は住民票記載事項証明書で基礎証明事項に関するものが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該住民票の写し又は住民票記載事項証明書を交付することができる。

三 前二号に掲げる者のほか、**住民票の記載事項を利用する正当な理由がある者**

(戸籍の附票の写しの交付)

第二十条

2 **国又は地方公共団体の機関**は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、市町村長に対し、当該市町村が備える戸籍の附票に記録されている者に係る戸籍の附票の写しの交付を請求することができる。

3 市町村長は、前二項の規定によるもののほか、当該市町村が備える戸籍の附票について、次に掲げる者から、戸籍の附票の写しが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該戸籍の附票の写しを交付することができる。

三 前二号に掲げる者のほか、**戸籍の附票の記載事項を利用する正当な理由がある者**

7-2. 土地所有者等関連情報の提供スキーム

法律 政令 省令

(省令への委任)

第四十七条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、**国土交通省令**又は**法務省令**で定める。

- 地域福利増進事業等の実施の準備のため事業実施区域内の土地の土地所有者等を知る必要がある者であって、所有者不明土地法以外の法律の規定に基づき土地所有者等関連情報の提供の求めをしようとする者(※)は、その必要性を証する書面の交付を対象土地の所在地を管轄する市町村長に求めることができることとする。**【省令第6条第1項】**

※ 国の行政機関の長及び地方公共団体の長を除く。

- 土地所有者等関連情報を知る必要性を証する書面の交付の求めをしようとする者は、
 - ① 請求者の氏名又は名称及び住所
 - ② 対象土地の所在及び地番
 - ③ 事業の種類及び内容
 - ④ 土地所有者等関連情報の提供を求める理由
 - ⑤ 土地所有者等関連情報の提供を求めるために必要な氏名及び本籍又は住所等を記載した交付請求書を、対象土地の所在地を管轄する市町村長に提出しなければならない。**【省令第6条第2項】**
- 交付請求書には、
 - ① 請求者の住民票の写し又はこれに代わる書面(法人にあつては、当該法人の登記事項証明書)
 - ② 対象土地の登記事項証明書
 - ③ 事業を実施する意思を有することを疎明する書類等を添付しなければならない。**【省令第6条第3項】**

8. 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例 国土交通省

(法第2条第4項、第40条)

登記官が、公共の利益となる事業を実施しようとする者の求めに応じ、事業を実施しようとする区域内の土地が、特定登記未了土地(※1)に該当し、かつ、登記名義人の死亡後一定期間(10年以上30年以内において政令で定める期間)を超えて相続登記等がされていないときは、登記名義人となり得る者を探索し、一定事項(※2)の登記への付記・登記名義人となり得る者に対する相続登記等の勧告を行う。

※1 所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるもの

※2 長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨、探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定める事項

➤ 政令では、上記期間を「30年」と規定。【政令第10条】

具体的な流れのイメージ

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域を選定
- ② 調査対象土地(特定登記未了土地)の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍とを突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人等を調査
- ④ ③の結果である法定相続人情報等を登記簿の一部として保管(探索の結果を確認するために必要な事項を登記事項として記録)
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を发出
- ⑥ 公共事業の実施主体である地方公共団体等において法定相続人情報等を活用



①地域選定



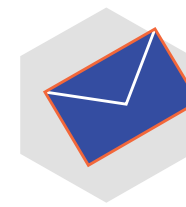
②対象地洗い出し



③相続発生の有無確認
・法定相続人等の調査



④法定相続人情報の
保管等



⑤通知

国土交通大臣による職員派遣 (法第41条、第42条)

○ 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。

※ 併せて、地区毎に地方整備局、都道府県等を構成員とする協議会を設置し、支援を行うことを予定。

地方公共団体による援助 (法第43条)

○ 地方公共団体は、所有者不明土地を使用しようとする者(※)の求めに応じ、援助を行うよう努めるものとする。

・ 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調整する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、行政書士等の法律の専門家や、不動産鑑定士等の経済価値評価の専門家のあつせん)

※ 地域福利増進事業を実施しようとする者、知っている土地所有者との間で短期賃貸借契約を結ぼうとする者 等

法律 政令 省令

(職員の派遣の要請)

第四十一条 地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその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、国土交通省令で定めるところにより、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。

(職員の派遣の配慮)

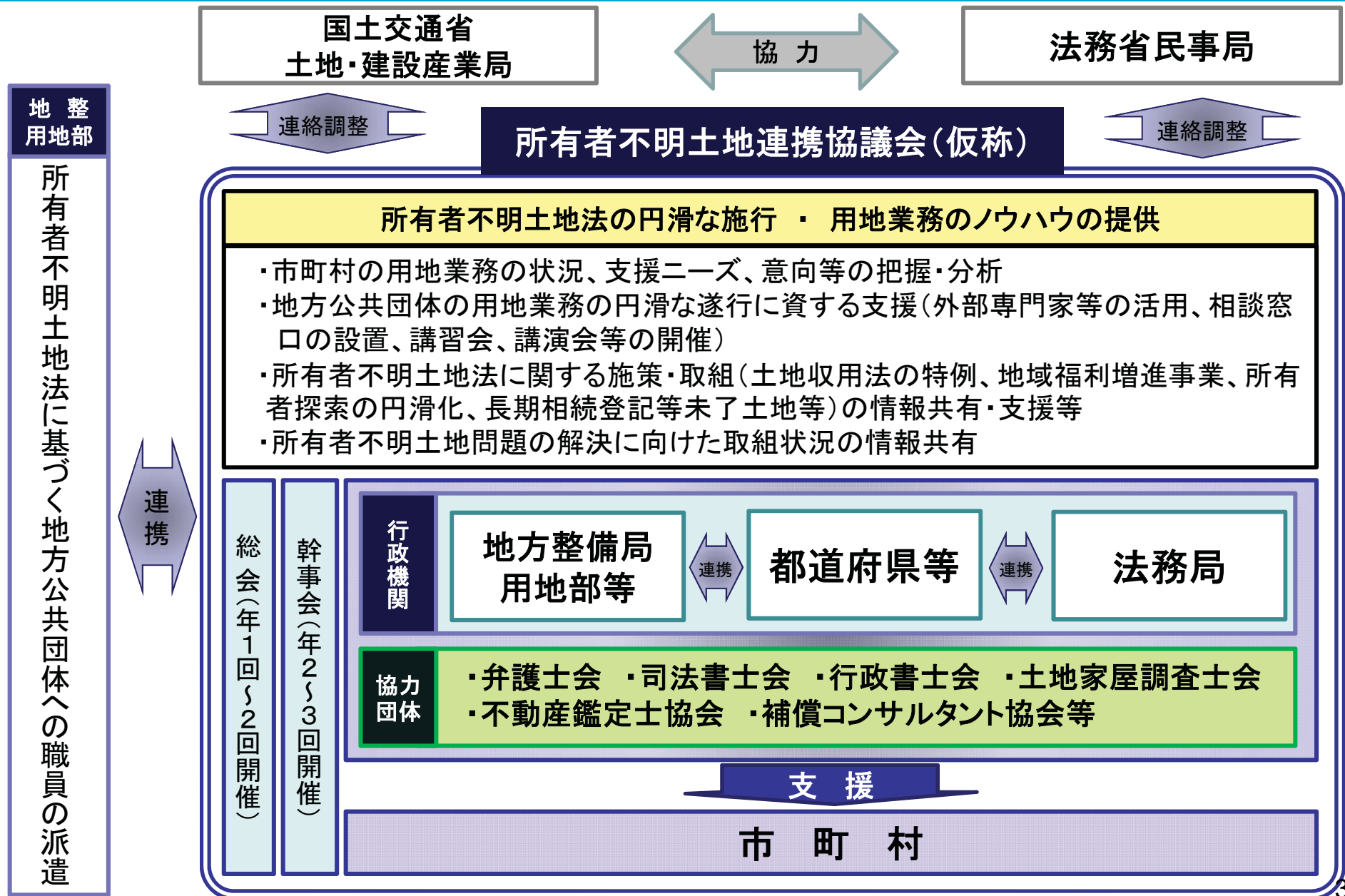
第四十二条 国土交通大臣は、前条の規定による要請があったときは、その所掌事務又は業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣するよう努めるものとする。

職員の派遣の要請をしようとする地方公共団体の長は

- 事業の種類及び内容
- 派遣を要請する理由

等を記載した職員派遣要請書を国土交通大臣に提出しなければならない。【省令第8条】

【参考】地方協議会のイメージ



10. 今後のスケジュール

平成30年 11月15日 所有者不明土地法の一部施行

【国・都道府県・市町村】所有者不明土地法の広報・周知(法第4条、第5条)

【都道府県】土地収用法の特例における裁定の申請に係る手数料の徴収に関する条例の制定(法第44条)

※地域福利増進事業に係る手数料を徴収する場合には、同様に条例を制定

平成31年 4月目処 省令(1年以内施行分)の公布、ガイドラインの公表

6月1日 所有者不明土地法の全面施行

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)

TEL:03-5253-8111(内線30658) 夜間直通 03-5253-8292

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

【参考】所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表 国土交通省

(所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(平成30年6月1日開催)・内閣官房提出資料)

課題等	2018年	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案等</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 ・長期間相続登記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</p> <p>新制度の施行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>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、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 <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>検討の方向性を明示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討 ・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討 ・変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化 ・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み(相続登記の義務化等)を検討 ・所有者が土地を手放すための仕組み(所有権の放棄、その帰属先等)を検討 ・登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討 	<p>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"> ○土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性 ○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性 <p>研究会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○変則型登記の解消に係る法的措置(通常国会) ○左記の仕組みの構築に向けた具体的方向性・検討課題を幅広く提示 <p>○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に必要な法整備等</p>	<p>期限を区切って改正を実現</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

- 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)

