

地域福利増進事業について

土地政策審議官部門

土地政策課

令和3年10月

○ **地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業であって、原状回復が可能なもの**(事業主体は限定されない。)について、都道府県知事の裁定により**最長10年間の使用権**を設定することで、所有者不明土地を利用した事業の実施が可能。

使用権設定手続

- ・探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

○都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の使用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

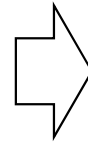
民間事業者に対する地方公共団体からの援助

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

対象事業(事業主体は限定されない)

○公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの※(例:公園、緑地、広場、駐車場等) ※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(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

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

○公共事業にはあたらないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているもの(例:購買施設、教養文化施設)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

・移動式コンサートホール



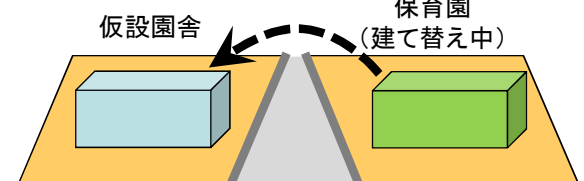
福島県での設置の様子



設置中の様子
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

○恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、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(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



近隣の空き地

現行の地域福利増進事業の対象事業

- 現行制度において、地域福利増進事業の対象となるものは以下の通り。
- 対象となる事業は、法第2条第3項において規定されている。

◇: 個別法に基づく許認可等が必要
 ◆: 個別法に基づく許認可等は不要

| 号 | 収用適格事業 | 収用適格事業ではないもの | |
|----|---|--|------------------------------------|
| 1 | ◇道路【道路法】 ◇路外駐車場【駐車場法】 ◇一般自動車道等【道路運送法等】 | ◆一般交通の用に供する施設 (農道、林道、私道、駐輪場等) | 収用適格事業 + 類似施設 |
| 2 | ◇学校【学校教育法】 ◇学校に準ずるその他の教育のための施設 | - | |
| 3 | ◇公民館【社会教育法】 ◇図書館【図書館法】 ◆民営の図書館 | ◆公民館に類似する施設 (自治会が設置する集会所、学習塾 や教養技能教授業に供する施設等) ◆図書館と同種の施設 (地域文庫等) | |
| 4 | ◇社会福祉事業の用に供する施設 【社会福祉法】 | - | |
| 5 | ◇病院、診療所、助産所 (公共が整備するもの) ◆療養所 (公共が整備するもの) | ◇病院、診療所、助産所 (公共以外の者が整備するもの) ◆療養所、診療所、助産所 (公共以外の者が整備するもの) | 収用適格事業 (公共整備) + 同種の非公共 整備 |
| 6 | ◆公園、緑地、広場又は運動場 (公共が整備するもの) | ◆公園、緑地、広場又は運動場 (公共以外の者が整備するもの) | |
| 7 | - | ◆被災者用住宅 (災害救助法の適用区域において行われるもの) | 非収用適格事業 (公共性をもった もの) |
| 8 | - | ◆購買又は教養文化施設等 (災害救助法の適用区域又は同 種の施設が著しく不足している区域において行われるもの) | |
| 9 | ◇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 | - | その他 |
| 10 | ◆各事業のための通路、材料置場その他の施設 | ◆各事業のための通路、材料置場その他の施設 | |

所有者不明土地法の活用実績

| 制度名 | 内容 | 実績 | |
|---|--|---|-----|
| 地域福利増進事業 (第10条等関係) (R3年9月末時点) | 都道府県知事が使用権（上限10年間）を設定することにより、所有者不明土地を利用して地域住民等の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度。 | ・R1～3年度でモデル事業を 全国14地区で実施 ・裁定申請1件 (新潟県粟島浦村、R3.9.24公告) | |
| 土地収用法の特例 (第27条等関係) (R3年8月末時点) | 土地収用手続きについて、収用委員会の裁決に代えて都道府県知事の裁定とすることにより、審理手を省略し、迅速化を図る制度。 | 裁定 | 5 |
| 土地所有者等関連情報の 利用及び提供 (第39条関係) (R3年6月末時点) | 地域福利増進事業等の準備のために土地所有者等を知る必要があるときに、固定資産課税台帳に記録されている情報等、土地所有者等の探索に資する関連情報の内部利用や提供を可能とする制度。 | 地域福利増進事業の準備のための情報利用・提供 | 64 |
| | | 土地収用の対象となりうる事業の準備のための情報利用・提供 | 387 |
| | | 都市計画事業の準備のための情報利用・提供 | 45 |

地域福利増進事業の裁定申請事例(全国初事例)

【新潟県粟島浦村／実施主体：粟島浦村】

●【背景・取組概要】

- ・粟島浦村は人口344人(令和3年1月1日住民基本台帳人口)の小規模離島。
 - ・令和元年6月に山形県沖地震が発生した際、避難場所に利用されていた神社の老朽化による危険性が認識された。
 - ・安全な避難場所を確保するため、管理不全状態である高台の土地を防災空地として整備を検討する。
- ⇒所有者不明と見込まれる土地が含まれていることから、所有者探索を行い、
地域福利増進事業により防災空地を整備し、避難場所(法第2条第3項第6号「広場」)として指定するもの。

●【対象地(653㎡)の状況】

- ・雑草が繁茂している状態。全7筆のうち4筆が所有者確知、3筆は相続登記がされておらず所有者不明。

●【地域福利増進事業裁定申請までの取組内容】

①所有者探索：令和元年9月～令和3年8月に実施。

- ・3筆の相続人は61名。司法書士に所有者探索を委託し、所有者不明土地の相談窓口を設置して対応。
- ・最終的に13名が所有者不明に(他、所有者判明7名、「所有者でない」と回答35名、その他6名)。

②事業計画：令和2年2月事業計画案作成、令和3年8月事業計画作成

- ・当初の事業対象想定区域は10筆(所有者確知6筆、所有者不明4筆)
- ⇒建築物(20㎡以上)付き土地は特定所有者不明土地にならないことから、事業区域の対象外に。

③合意形成：所有者への早期の説明を実施(令和元年12月～令和2年1月)

- ・住民の意見を反映させるための措置として事業計画案のパブリックコメント実施。

④補償金算定：不動産鑑定士に委託し、所有者一部不明土地である3筆を対象に算定(存続期間10年)

⇒裁定申請手続き：令和3年9月14日裁定申請がなされ、令和3年9月24日公告実施、現在縦覧中。



[対象地]653㎡
 ※所有者確知含む

指定避難場所の神社



現地状況

<本取組のポイント>

- ✓ 防災・減災の観点から、避難場所や防災物資の備蓄倉庫、災害弱者のための避難施設等、多様なニーズが高まる中、所有者不明土地の防災・減災のための活用が見込まれる。
- ✓ 土地所有者であることの確認を本人限定受取郵便で発送し所有者探索を実施したが、探索対象者数が多いこともあり時間を要した(所有者探索開始から裁定申請まで約24か月)。
- ✓ 建築物(20㎡以上)付きの土地は地域福利増進事業対象区域から外すこととなったが、一体利用が望まれる。

所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しに向けた検討

- 所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しに向け、所有者不明土地の円滑な利活用・管理の確保を図るための仕組みの拡充、管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組み等を検討し、本年12月頃にとりまとめ、次期通常国会に必要な法案の提出を目指す。

主な検討事項

1. 所有者不明土地の円滑な利活用を図るための仕組みの拡充

- 地域における新たな土地利用ニーズを踏まえた地域福利増進事業(※)の対象事業の拡充

(※)知事の裁定による使用権の設定により所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度

・地域の防災・減災に資する備蓄倉庫等の防災関連施設の整備事業の追加

・その他地域の福利の増進に資する事業の追加

(例:再生可能エネルギーの地産地消等に資する発電設備や、蓄電池設備等の整備事業)

- 地域福利増進事業における使用権の上限期間(10年)の延長

等

2. 管理不全土地の適正管理を図るための仕組み

- 管理不全土地について、所有者による適正管理を図るための行政的措置(地方公共団体による指導・勧告・命令・代執行等)を可能とする仕組みの創設

- 先般の民法改正により創設された管理不全土地管理命令制度(※)について、地方公共団体等による活用を可能とする特例の創設

(※)管理不全土地について一定の要件の下で、利害関係人の請求により裁判所による管理人の選任を可能とする制度

等

3. 低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組み

- 低未利用土地の利用ニーズのマッチング・コーディネートや適正な管理の確保などを目的とする地域ごとの法人や協議会(ランドバンク)に関する制度の創設

・法人や協議会について、公的信用力を付与するとともに、土地の利活用情報に精通する主体の参画を確保し活動を促進

等

(参考)令和3年度「地域福利増進事業モデル調査」採択団体一覧

◇一次採択(6月14日)

| 団体名 | 主な調査地域 | 調査概要 |
|---------------------|--------------------|--|
| NPO | 北海道 旭川市 | 市内に点在する管理不全状態の所有者不明土地の内の1箇所について、地域福利増進事業によって、児童や高齢者等が利用する地域の公園としての整備を検討する。 |
| 一般社団法人 (福祉関係) | 新潟県 南蒲原郡 田上町 | 竹が繁茂し、管理不全状態となっている所有者不明土地について、地域福利増進事業による竹林の適正管理、緑地としての整備を図ることで、竹林を活かしたイベント等を通じた地域交流や青少年育成の場としての活用を検討する。 |
| 一般社団法人 (まちづくり関係) | 千葉県 八千代市 | 住宅地内の道路脇の木が生い茂る管理不全状態の所有者不明土地を地域福利増進事業によって適正に管理し、災害時に備えた通路等としての確保を検討する。 |
| NPO | 東京都 八王子市 | 住民の高齢化が進行する住宅団地内において、点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善、地域の防災性の向上、高齢者の交通利便性の向上に資することを目的として、地域福利増進事業によりソーラーシェアリング等の再生可能エネルギーを推進する土地利用を検討する。 |
| 任意団体 | 兵庫県 川西市 | 20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理の方法を検討する。 |
| 一般社団法人 (まちづくり関係) | 鹿児島県 奄美市 | 相続人の中に行方不明者がいる所有者不明土地について、障がい者の就労支援や育児支援に資する社会福祉施設等、地域の生活利便向上を図るための地域福利増進事業を検討する。 |

◇二次採択(9月8日)

| 団体名 | 主な調査地域 | 調査概要 |
|------|------------|---|
| 士業団体 | 愛知県 稲沢市 | 現状、更地で利用・管理されていない土地を広場として整備し、近隣住民に利便を供する地域福利増進事業の実施を検討する。 |