

## 地域福利増進事業にかかるQ & A（令和5年6月）

この手引きは、所有者不明土地法で定める「地域福利増進事業の実施のための措置」に関する手続き等をQ & A式にまとめたものです。

国が作成した「地域福利増進事業ガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」を基にしておりますので、詳しくはそちらをご覧ください。

（ガイドラインURL⇒<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001600613.pdf>）

### [ 目 次 ]

#### 【地域福利増進事業とは】

|       |                  |   |
|-------|------------------|---|
| Q 1   | 地域福利増進事業の定義      | 2 |
| Q 2   | 地域のための事業とは       | 2 |
| Q 2-2 | 使用期間の上限が20年となる事業 | 3 |
| Q 3   | 地域福利増進事業の申請者     | 3 |
| Q 4   | 裁定申請先、担当窓口       | 3 |
| Q 5   | 事業の対象となる土地の条件    | 4 |
| Q 6   | 所有者不明土地の定義       | 4 |

#### 【裁定申請までの手続】

|      |                              |   |
|------|------------------------------|---|
| Q 7  | 土地所有者の探索                     | 4 |
| Q 8  | 物件所有者の探索                     | 4 |
| Q 9  | 土地又は物件の所有権以外の権利者の探索          | 5 |
| Q 10 | 所有者探索の対象となる書類                | 5 |
| Q 11 | 所有者の親族等に対する照会方法              | 5 |
| Q 12 | 所有者探索において書面の送付のみをもって不明と扱えるか  | 5 |
| Q 13 | 情報提供担当部局が行う土地所有者本人への同意の取得の方法 | 6 |
| Q 14 | 所有者の親族等から情報を提供いただけなかった場合の対応  | 6 |
| Q 15 | 市町村等への所有者の情報提供文書の記載例         | 6 |
| Q 16 | 全ての所有者が不明な土地における測量や調査の同意について | 6 |
| Q 17 | 住民説明会等の参集範囲                  | 6 |
| Q 18 | 補償金額の見積方法                    | 6 |
| Q 19 | 補償金額の算定式                     | 7 |
| Q 20 | 申請等に必要書類                     | 8 |

#### 【公告・縦覧、裁定の手続】

|      |             |   |
|------|-------------|---|
| Q 21 | 申請から裁定までの期間 | 8 |
| Q 22 | 土地使用に必要な費用  | 8 |
| Q 23 | 裁定申請手数料     | 8 |

## 【裁定後の手続】

|       |                                 |    |
|-------|---------------------------------|----|
| Q24   | 土地使用权の取得                        | 9  |
| Q25   | 補償金の供託期限                        | 9  |
| Q25-2 | 補償金の分割での支払、供託                   | 9  |
| Q26   | 土地の使用期間満了後の対応                   | 9  |
| Q27   | 使用权の存続期間満了後の事業の継続               | 9  |
| Q28   | 土地使用权の登記                        | 9  |
| Q29   | 使用权が設定された土地へ設置する標識の例            | 9  |
| Q30   | 不明だった所有者が現れた場合の対応               | 10 |
| Q31   | 使用期間中に不明だった所有者から原状回復を要求された場合の対応 | 10 |
| Q32   | 使用期間中に裁定時の法人が別法人に事業承継した場合の対応    | 10 |

## [ Q & A ]

### 【地域福利増進事業とは】

Q1) 地域福利増進事業とは、どのような制度ですか。

A1) 地域福利増進事業とは、所有者がわからない土地（＝所有者不明土地）を、公園、社会福祉施設、購買施設等の整備といった地域のための事業に、使用权を取得して利用することを可能とする制度です。

なお、使用期間は、10年間（一部事業は20年間）を上限とします。

Q2) 地域のための事業とは、具体的にどのような事業ですか。

A2) 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であって、次に掲げる事業です。

- (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、以下の

区域内で行われるもの。

- ・ 災害救助法が適用された市町村の区域
- ・ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域

- (9) 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽等の施設で、災害時等の非常時に利用することを主目的として設置される施設の整備に関する事業
- (10) 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法による再生可能エネルギー発電設備のうち、災害時に地域住民等に再生可能エネルギー電気を供給する、発電した電気を公共公益施設や地域住民の住居等に供給する等、地域住民その他の者の共同の福祉または利便の増進に資する事業
- (11) 土地収用法第3条各号に掲げるもの（収用適格事業）のうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業
- (12) (1)～(11)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

Q 2-2) 地域のための事業のうち、使用期間の上限が20年となるのは、具体的にどのような事業ですか。

A 2-2) 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10条に定められる事業で、具体的には以下のとおりです。

- 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
- 周辺地域に同種施設が不足している場合に行われる公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
- 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、以下の区域内で行われるもの。
  - ・ 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
- 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽等の施設で、災害時等の非常時に利用することを主目的として設置される施設の整備に関する事業
- 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法による再生可能エネルギー発電設備のうち、災害時に地域住民等に再生可能エネルギー電気を供給する、発電した電気を公共公益施設や地域住民の住居等に供給する等、地域住民その他の者の共同の福祉または利便の増進に資する事業

Q 3) 地域福利増進事業を申請できるのは誰ですか。

A 3) 地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも事業者として、申請することができます。

Q 4) 福島県で事業を行う場合、誰に裁定申請するのですか。また、窓口はどこですか。

A 4) 福島県知事に裁定申請します。窓口は福島県土木部土木総務課用地室です。

Q 5) 使用権の対象となる土地の条件は何ですか。

A 5) 所有者不明土地であって、現に利用されている建築物が存在せず（小規模な物置等や、損傷等により利用困難な建物は存在しても構いません）、使われていない土地（＝特定所有者不明土地）に限られます。

なお、事業で使用する土地は、特定所有者不明土地のみである必要はなく、所有者が判明している土地も含めて事業を行うことができます。

Q 6) 所有者不明土地の定義は何ですか。

A 6) 相当な努力が払われたと認められるとして、政令で定める方法により探索を行っても、その所有者を確知する（見つける）ことができなかつた一筆の土地のことです。

### 【裁定申請までの手続】

Q 7) 土地所有者の探索にあたって、相当な努力が払われたと認められるとされる、政令で定める方法とは、どのようなものですか。

A 7) 政令で定める方法は、次に掲げる①～④の方法とされており（政令第1条）、相当な努力が払われたと認められるには、全ての措置をとる必要があります。

- 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、訪問や書面の送付といった、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。

Q 8) 物件所有者の探索にあたって、相当な努力が払われたと認められるものとされる、政令で定める方法（政令第6条）とは、どのようなものですか。

A 8) 政令で定める方法は、次に掲げる①～④の方法とされており、相当な努力が払われたと認められるには、全ての措置をとる必要があります。

- 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 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、訪問や書面の送付といった、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。

Q 9) 土地又は物件に関し所有権以外の権利者の探索にあたって、相当な努力が払われたと認められるものとされる、政令で定める方法（政令第7条）とは、どのようなものですか。

A 9) 政令で定める方法は、次に掲げる①～④の方法とされており、相当な努力が払われたと認められるには、全ての措置をとる必要があります。

- 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、訪問や書面の送付といった、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。

Q 10) 「記録されている住民基本台帳その他の書類」の「その他の書類」など、所有者探索の対象となる書類とは、どのようなものがありますか。

A 10) 固定資産課税台帳、農地台帳、地積調査票、林地台帳、閉鎖登記簿、土地台帳、戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票、法人登記簿、認可地縁団体台帳などがあります。

Q 11) 所有者等と思料される者（親族等）に対する照会方法として、訪問、書面の送付は、どの程度まで行えばよいですか。

A 11) 照会方法については、書面の送付もしくは訪問のいずれかを実施すれば足りることとされています（省令第3条「書面の送付その他の国土交通省令で定める措置」）。

なお、所有者等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く、書面を送付する場合は、第三者が受け取ることがなく、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ことから、書留郵便等にするようにしてください。

Q 12) 書留郵便により書面を送付しましたが、回答が得られませんでした。書面の送付もしくは訪問のいずれかを実施すれば照会は足りることから、書面の送付のみをもって、不明として扱ってよいですか。

A 12) 送付した書面は到達したが、「回答が得られなかった」の事実のみをもって、不明と扱うことはできません。この場合は、訪問により確認を行い、そのうえで所在が確認できない場合、不明として扱うことができます。

なお、訪問する場合は、同一の曜日や時間帯を避け、複数回実施することが望ましく、訪問日時入り写真を撮影したり、訪問した旨及び連絡先を記載した書面を郵便受けに投函する等の措置を取る必要があります。

Q 1 3) 事業者が民間企業やNPOなど（国や地方公共団体以外）の場合、県や市町村の情報提供担当部局が行う、土地の固定資産課税台帳や農地台帳などの情報提供に関する土地所有者本人への同意の取得の方法は、電話でもよいですか。

A 1 3) 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です。

Q 1 4) 土地の権利者の情報について親族等に照会しましたが、情報を提供してもらえませんでした。どうすればよいですか。

A 1 4) 情報を提供できない旨及びその理由を記載した文書を請求者に対し交付してもらうことが望ましいため、照会文書にこれらのことを記載するようにしてください。

Q 1 5) 親族や市町村に対する情報の提供に関して、どのように書面を作成したらよいかかわからないのですが、記載例はありますか。

A 1 5) 「地域福利増進事業ガイドライン～参考資料編～」に記載例がありますので、参考にしてください。（<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001352490.docx>）

Q 1 6) 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りますが、全ての所有者が不明で同意を得ることができない場合は、どうすればよいですか。

A 1 6) 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について、福島県知事の許可を得てください。

Q 1 7) 住民の意見を反映させるために、住民への説明会等を開催することになっていますが、参集範囲はどこまでにすればよいですか。

A 1 7) 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してください。

（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

Q 1 8) 損失の補償金の額は、法第 16 条に基づき見積もることとされていますが、具体的にどのように見積もればよいですか。

A 1 8) 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します。また、この鑑定評価等に加え、近傍類地の賃借りの事例収集等、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ます。なお、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りますが、県と事前に調整しておくことが望ましいです。

また、補償金の見積額は、裁定申請時の価格として、1 年単位で見積もるのでは

なく、土地等使用権の存続期間全体分を見積もります。

なお、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ます。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です。

Q 19) 土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金額について、算定式などはありませんか。

A 19) 土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金の額は、次式Aにより算定することが基本となります。

A【補償金の額

$$= (1 \text{年間当たりの借賃等相当額} \textcircled{1}) - 1 \text{年間当たりの維持管理費用相当額} \textcircled{2}) \\ \times \text{年金現価率} \textcircled{3}]$$

ただし、土地等の使用期間中1年ごとに補償金を供託する場合は、次式Bにより算定してください。

B【毎年の補償金の額

$$= 1 \text{年間当たりの借賃等相当額} \textcircled{1}) - 1 \text{年間当たりの維持管理費用相当額} \textcircled{2})$$

① 1年間当たりの借賃等相当額

ア) 近傍類地に賃借事例がないとき

使用する「土地の正常な取引価格(ア)」から「最有効使用に対する利用価値の減分(イ)」を差し引いた額に次に掲げる率を乗じて得た額から、さらに「1年間当たりの維持管理費用相当額(ウ)」を差し引いた額を基本とします。

(1) 宅地、宅地見込地及び農地：4% (エ)

(2) 林地及びその他の土地：3% (オ)

$$\text{【1年間当たりの借賃等相当額} = (\text{ア} - \text{イ}) \times (\text{エ} \text{又は} \text{オ}) - \text{ウ}]$$

イ) 近傍類地に賃借事例があるとき

上記ア)の額を参考としつつ、当該事例に基づいて定めます。

② 1年間当たりの維持管理費用相当額

事業実施によって、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、以下の維持管理費用相当額を控除します。

(維持管理費用の例：廃棄物処分費、清掃費、除草費等)

控除する費用は、実費ではなく、必要となることが見込まれる金額を算出します。

また、簡易建築物等の除却費用や、固定資産税等の公租公課は控除することができません。

③ 年金現価率

元本を一定利率で複利運用しながら毎年一定額を取り崩す場合に、必要となる元本を求めるために当該一定額に乘じる率のことであり、次式により求められます。

$$\text{年金現価率} = \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

r : 年利率（民事法定利率（3%）を用いることが考えられます） n : 年数

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

**A 土地等使用権の始期までに全ての補償金を供託する場合**

土地使用権の取得の対価の額

$$= \{ (\text{土地の正常な価格} - \text{最有効使用に対する利用価値の減分}) \times 0.04 \\ - \text{1年間当たりの維持管理費用相当額} \times \frac{1 - (1 + 0.03)^{-\text{存続期間の年数}}}{0.03}$$

**B 土地等使用権の存続期間中1年ごとに補償金を供託する場合**

毎年の土地使用権の取得の対価の額

$$= (\text{土地の正常な価格} - \text{最有効使用に対する利用価値の減分}) \times 0.04 \\ - \text{1年間当たりの維持管理費用相当額}$$

Q20) 申請等に必要な書類には、どのようなものがありますか。

A20) 用地室のホームページに、「地域福利増進事業の手引き（以下「手引き」）」及び申請書等の様式、を掲載しています。上記手引きには、申請書等の記載例、必要な添付書類、手続きチェックシート等を掲載しておりますので参考にしてください。

なお、申請等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です。

（用地室ホームページURL⇒<https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41005b/>）

**【公告・縦覧、裁定の手続】**

Q21) 裁定申請をしたら、どれくらいの期間で裁定となりますか。

A21) 案件により異なりますが、事前協議（約3ヶ月）、裁定申請書提出後は、公告縦覧期間（2ヶ月）や、その他県における手続に要する期間（約1ヶ月）を含め、約6ヶ月の期間を裁定までに要します。事業の開始時期は、この期間を考慮するようにしてください。なお、裁定申請書の提出前に、福島県土木部用地室に相談・協議をしてください。この段階で、内容を確認し、書類等に不備等がなければ、裁定申請書を提出していただきます。

Q22) 使用に当たって必要となる費用には、どのようなものがありますか。

A22) 所有者探索の費用、専門家への業務委託費用、裁定申請の手数料、供託する補償金、標識作成費用、原状回復の費用等が想定されます。

Q23) 裁定申請手数料はいくらですか。

A23) 申請手数料は、損失補償の見積額により異なり、27,000円（下限）～360,100円



(上限) となります。詳しくは、手引きP18の一覧表をご覧ください。

### 【裁定後の手続】

Q24) 裁定を受けることができれば、使用したい土地の使用権が取得できますか。

A24) 福島県知事の裁定を受けることができれば、補償金を供託し、所有者不明土地の使用権を取得することができます。

Q25) 補償金を供託しなければならない期限はありますか。

A25) 裁定において定められた補償金の支払時期までに補償金を供託しなければなりません。補償金の支払時期までに供託しない場合は、裁定は効力を失うこととなります。

Q25-2) 補償金を分割で支払、供託することはできますか。

A25-2) 土地等使用権の始期前に全額を一括で支払又は供託、定期的に支払又は供託、どちらもできます。

ただし、分割での支払等をするときは、損失を受ける者が、土地等使用権の期間に見合う補償金を受け取ることができるようにすることが必要です。

例：2025年1月1日～2025年12月31日まで土地を使用するとき、その補償金を2024年11月30日迄に支払又は供託する。

(最初の支払又は供託は、土地使用権の始期までにする。)

また、物件所有権の取得、残地補償、残地工事費補償、その他の損失補償の補償金についても、土地使用権の始期までの支払又は供託が必要です。

Q26) 土地の使用期間満了後は、どうすればよいですか。

A26) 事業終了後は、不明所有者のために、原則として所有者不明土地を元の状態に戻して(原状回復して)返す必要があります。

Q27) 使用権の存続期間満了後も事業を継続したいのですが、どうすればよいですか。

A27) 引き続き所有者不明土地を使用して事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することができます。

Q28) 土地使用権の登記は必要ですか。

A28) 土地使用権は、公法上の権利であるため、登記は不要です。

Q29) 裁定後に使用権が設定された土地に、標識を設置しなければならないこととされていますが、どのようなことを表示すればよいですか。

A29) 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、下記の例を参考に必要事項を表示した標識を設置するようにしてください。

<標識掲示例>

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、福島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                                    |
| 裁定を担当した県の部局の<br>名称及び連絡先 | 名 称：福島県土木部土木総務課用地室<br>連絡先：024-521-7464 |

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。

Q 3 0) 不明であった所有者が現れた場合、どうすればよいですか。

A 3 0) 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ようにしてください。

また、使用権の存続期間の満了時に原状回復した上で返還すること、補償金を受け取ることができること等を説明してください。

Q 3 1) 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（原状回復）を要求されましたが、応じなければならないですか。

A 3 1) 応じる必要はありません。所有者不明土地に関する土地権利以外の権利は、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、土地権利に基づき事業を継続して実施することができます。

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、土地権利に基づき妨害排除の請求をすることができます。

Q 3 2) 使用期間中に、裁定時の法人から別の法人に事業が引き継がれました。この場合、改めて裁定申請し、承認を受ける必要がありますか。

A 3 2) 使用権は、別の者に譲渡することができるかとされており、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は可能です。

ただし、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の確認が必要となりますので、譲渡承認申請書（記載内容は裁定申請書と同じ）とその添付書類を福島県に提出してください。