

地域福利増進事業の活用イメージ

事例①

空き地

< 現状 >

- 日用品店の出店を計画している事業者が、事業候補地となる空き地を見つけた。
- 登記簿を確認し、登記名義人2名に連絡したところ、1人からは返答が得られ、2人兄弟の共有地であることがわかった。そして、返答が得られた弟からは、使用してよいとの了解を得るが、兄とは音信不通とのことであった。
- 兄について、住民票の調査等も行い、登記簿に記載された住所とは異なる住所に書面を送ったが、宛先不明として返送されてしまった。

空き地を見つけた!



日用品店

< 活用 >

- 周辺にコンビニなど日用品を販売する店舗が存在しないことから、地域福利増進事業を用いて「購買施設」を整備すると決意。
- 不明な所有者(兄)の探索を行った上で、都道府県知事に申請。裁定を受けて、日用品店を開店。

開店!



事例②

空き家を除去した跡地

< 現状 >

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村が危険な空き家を除去したが、土地の所有者の所在がわからないためその後の活用方法が決まらず、空き地のまま放置されていた。

活用されず放置...



防災空地

< 活用 >

- 跡地の適切な管理と地域の防災力の向上を目的に、市町村が防災空地の整備を計画。
- 市町村が所有者の探索等を行った上で都道府県知事に申請。裁定を受けて防災倉庫等を備える広場(防災空地)を整備し、その管理は地元の消防団や自治会へ委託。

安心!



地域に役立つ事業を行いたい 放置された土地を何とかしたい

とお考えの民間企業、NPO、自治会、町内会、地方公共団体等の方々へ

所有者がわからない土地を 地域に役立つ土地へ

これまで利用できなかった所有者がわからない土地を
地域のための事業(地域福利増進事業)に利用できるようになりました。

自治会



地域住民が集まれる
集会所を作ろう!

地方公共団体



市民のための公園を
整備しよう!

誰の土地か
わからないなあ...

NPO



まちおこしのイベントを行う
広場を創ろう!

民間企業



買い物しがらみお年寄りのために
お店を開こう!

- 近年、全国的に所有者がわからない土地が増えています。所有者がわからない土地は、利用したくても利用することができず、大きな問題となっています。

- この問題に対応するため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(所有者不明土地法)において、所有者不明土地を利用して地域のための事業を行うことを可能とする「地域福利増進事業」が創設されました(平成31年6月施行)。

ポイント

通常、土地の所有者に関する情報は、法務局が管理する登記簿に記録されています。この登記簿等を調査しても所有者が判明しない/連絡がつかない土地を「所有者不明土地」といいます。

ポイント

地域福利増進事業は、地方公共団体だけでなく、民間企業やNPO、自治会、町内会など、誰でも行うことができます。

所有者不明土地法「地域福利増進事業」紹介パンフレット

【出版】国土交通省不動産・建設経済局土地政策課 〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

【作成】一般財団法人 土地総合研究所 〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-16-17 虎の門センタービル 9階 (平成30年度国土交通省委託調査)

● 詳しくは、以下の国土交通省ホームページをご覧ください。

所有者不明土地問題に関する最近の取組について http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

地域福利増進事業とは

●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です。

ポイント 主な対象施設は、次のとおりです。

- 公園、緑地、広場、運動場
- 道路、駐車場
- 学校、公民館、図書館
- 社会福祉施設、病院、診療所
- 被災者の居住のための住宅
- 購買施設、教養文化施設（周辺で同種の施設が著しく不足している場合等に限り、対象となります）

●所有者不明土地であって、一定規模以上の建築物がなく（※1）、使われていない土地で行うことができます。

●土地所有権の取得について都道府県知事の裁定を受けることで、最長で10年間、所有者不明土地を使用できます。関係者が同意すれば、使用期間の延長もできます。

●地方公共団体だけでなく、民間企業やNPO、自治会、町内会など、誰でも事業を行うことができます。

（※1）物置、作業小屋等であって、平屋建てで床面積が20㎡未満の建築物については、対象となる土地に存在しても構いません。

公園



所有者不明土地も併せて利用して公園を整備しよう！

社会福祉施設



園舎の建替のために一時的に使える土地を確保しよう！

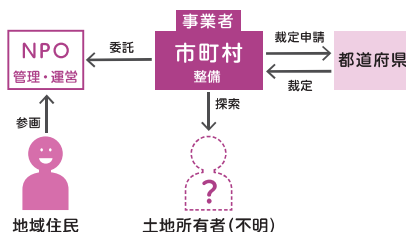
ポイント 関係者で自由に役割分担をして、事業を行うこともできます。

例えば

雑草が生い茂っている土地が存在し、周辺住民から市町村に害虫に関する苦情が寄せられていた。市町村は土地を適切に管理してもらうため所有者を探したが、登記簿に記載されている所有者と連絡が取れなかった。

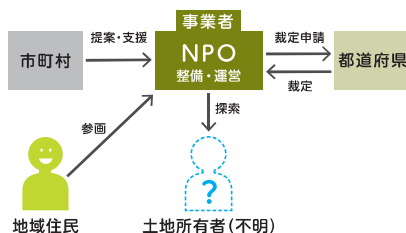
ケース1 市町村自らが整備する場合

- 市町村が所有者の探索等を行った上で、土地所有権の取得のための裁定を都道府県知事に申請。裁定を受けて、広場（イベントスペース）を整備。
- 広場の管理・運営については、地元のNPOへ委託。NPOが地域住民の交流イベントや観光客向けの体験イベントを開催するとともに、広場を管理。



ケース2 NPOなどのまちづくり団体が整備する場合

- 市町村がまちづくり活動を行うNPOに対し、広場（イベントスペース）の整備を提案。
- NPOが市町村の支援を受けながら所有者の探索等を行った上で都道府県知事に裁定を申請。裁定を受けて広場を整備・管理し、各種イベントを開催。



地域福利増進事業の流れ

① 使いたい土地の所有者を探索

所有者全員が不明な場合だけでなく、所有者の一部が不明な場合でも申請が可能です。

土地の所有者が全員わかれば、賃貸借契約、売買契約等により、土地を利用します。

② 都道府県知事に対し、土地を使うための申請

③ 都道府県知事が申請内容を確認（※2）した上で、申請内容を公告・縦覧（6ヶ月間）

関係者の反対等がなかった場合

公告・縦覧を契機に、不明であった所有者が全員判明したり、事業に反対する関係者が現れたりした場合には、申請が却下されます。

④ 都道府県知事が補償金額、使用期間（※3）等を裁定

（※2）都道府県知事は、事業が地域のためのものであるか、整備される施設の利用条件が公平か、事業者に十分な能力があるかなを確認します。

⑤ 裁定で定められた補償金を供託し（※4）、使用権を取得

（※3）最長10年間。

（※4）不明な所有者等のために土地の賃料相当の金額等を供託する必要があります。一度供託した補償金は使用期間の終了後も返還されません。

⑥ 事業を実施

事業を継続したい場合

事業を終了する場合

⑦ 関係者が同意すれば、①～⑤と同様の手続の上で使用期間を延長

⑧ 土地を使用前の状態に戻して返還（判明している所有者の全員が同意すれば、そのまま引渡し）

よくある質問と回答

Q. 事業を行いたい場合には、どこに問い合わせれば良いのですか？

A. まずは、対象となる所有者不明土地が所在する市町村に相談してください。各市町村の担当窓口は、以下の国土交通省ホームページに一覧を掲載しています。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html

Q. 土地の所有者を知りたい場合、必要な情報はどのようにして得られますか？

A. 登記所にある登記簿を確認するほか、地域福利増進事業の準備に際し、市町村長等に対して、土地所有者に関する情報（住民票、固定資産課税台帳等の情報）の提供を請求することができます。

Q. 地域福利増進事業により、知らない間に自分の土地が使われてしまうことがありますか？

A. 都道府県知事は、公告・縦覧に際し、土地所有者のうち所在が判明している者に通知をすることとされています。そのため、登記簿を適切な状態にしている限り、知らない間に土地が使われることはありません。（登記簿が適切な状態にないと都道府県知事からの通知が届かない可能性があります。）