

地域福利増進事業ガイドライン

令和5年6月
国土交通省
不動産・建設経済局

はじめに

令和元年6月

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に、所有者不明土地が全国的に増加し、今後も増加の一途をたどると予測されています。所有者不明土地は、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ます。こうした状況を背景に、平成30年に所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が成立し、公共的な事業を実施しようとする方からの申請を受けて都道府県知事が裁定することにより所有者不明土地に使用権を設定することを可能とする地域福利増進事業が創設されました。

地域福利増進事業は新しい制度であるため、制度の効果的かつ適切・円滑な運用のためには、事業を実施しようとする方々はもちろん、裁定や情報提供の事務を担う都道府県・市町村の方々にとっても、制度の運用に当たっての指針が必要と考えられます。

こうした問題意識の下、各分野の専門家や行政の実務担当者から成る「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法ガイドライン検討会」(座長:松尾弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授)を設置し、様々な観点から議論を行い、このガイドラインを作成しました。

所有者不明土地は、適切な管理が行われることが期待できない土地であり、放置すれば周辺環境や景観の悪化を引き起こしかねないことから、地域にとっても身近な課題です。このガイドラインが地域福利増進事業を実施しようとする方々の助けとなり、地域福利増進事業が多くの方々に活用され、所有者不明土地が地域福利増進事業により「地域に役立つ土地」として利用されるようになることを願います。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法ガイドライン検討会 委員

| | | |
|------|--------|---------------------------------|
| 【座長】 | 松尾 弘 | 慶應義塾大学大学院法務研究科教授 |
| 【委員】 | 稲野邊 俊 | 日本不動産鑑定士協会連合会副会長 |
| | 今井 政仁 | 神戸市住宅都市局計画部空家空地活用課長 |
| | 大桐 代真子 | 深沢綜合法律事務所弁護士 |
| | 賢木 新悦 | 日本補償コンサルタント協会副会長 |
| | 佐藤 誉 | 柏市都市部公園緑政課長 |
| | 永沢 映 | 特定非営利活動法人コミュニティビジネスサポートセンター代表理事 |
| | 畠山 栄 | 宮城県土木部用地課長 |
| | 藤森 茂晴 | 長野県企画振興部地域振興課長 |
| | 峯田 文雄 | 日本司法書士会連合会副会長 |
| | 柳澤 尚幸 | 日本土地家屋調査士会連合会専務理事 |
| | 矢野 浩司 | 日本行政書士会連合会常任理事 |

※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令和4年改正を踏まえ、国土交通省において必要な改訂を行いました(令和4年11月、令和5年4月・6月)。

目次

| | |
|--|----|
| 第1章 地域福利増進事業とは..... | 1 |
| 1. 地域福利増進事業の流れ..... | 2 |
| 2. 地域福利増進事業の実施のために使用権を取得できる土地..... | 4 |
| 2. 1 特定所有者不明土地(法第2条第2項)..... | 4 |
| 2. 2 簡易建築物等(法第2条第2項)..... | 7 |
| 3. 地域福利増進事業の定義(法第2条第3項)..... | 9 |
| 3. 1 その他一般交通の用に供する施設(第1号)..... | 11 |
| 3. 2 学校に準ずるその他の教育のための施設(第2号)..... | 12 |
| 3. 3 公民館に類似する施設(第3号)..... | 12 |
| 3. 4 図書館と同種の施設(第3号)..... | 12 |
| 3. 5 公園、緑地、広場、運動場(第6号)..... | 12 |
| 3. 6 購買施設、教養文化施設(第8号)..... | 13 |
| 3. 7 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)..... | 13 |
| 3. 8 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽(第9号)..... | 14 |
| 3. 9 再生可能エネルギー発電設備(第10号)..... | 14 |
| 3. 10 政令で定めるものの整備に関する事業(第11号)..... | 15 |
| 3. 11 第1号～第11号に掲げる事業のために欠くことのできない施設(第12号)..... | 15 |
| 第2章 裁定申請までの手続..... | 16 |
| 1. 土地所有者等の探索、土地所有者等関連情報の利用及び提供..... | 16 |
| 1. 1 土地所有者の探索(法第2条第1項、政令第1条)..... | 16 |
| 1. 2 土地権利者、物件所有者、物件権利者の探索(政令第8条・第9条)..... | 43 |
| 1. 3 土地所有者等関連情報の利用及び提供(法第43条)..... | 50 |
| 2. 測量等のための土地への立入り、障害物の伐採等..... | 66 |
| 2. 1 特定所有者不明土地への立入り等(法第6条)..... | 66 |
| 2. 2 障害物の伐採等(法第7条)..... | 68 |
| 3. 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)..... | 71 |
| 4. 裁定申請..... | 73 |
| 4. 1 裁定の対象となる権利(法第10条第1項)..... | 73 |
| 4. 2 裁定申請書(法第10条第2項)..... | 74 |
| 4. 3 事業計画書(法第10条第3項第1号)..... | 76 |
| 4. 4 補償金額見積書(法第10条第3項第2号)..... | 80 |
| 4. 5 法令制限地に関する意見書(法第10条第3項第3号)..... | 91 |
| 4. 6 事業実施権限に関する書類(法第10条第3項第4号)..... | 92 |
| 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)..... | 94 |

| | |
|--|-----|
| 第3章 公告・縦覧、裁定の手續 | 98 |
| 1. 要件の確認(法第 11 条第1項) | 98 |
| 1. 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(第1号) | 99 |
| 1. 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(第2号) | 100 |
| 1. 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期間を超えないものであること(第3号) | 102 |
| 1. 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(第4号) | 104 |
| 1. 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(第5号) | 105 |
| 1. 6 土地等使用権の存続期間の満了後に土地を原状に回復するための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(第6号) | 106 |
| 1. 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(第7号) | 107 |
| 1. 8 その他基本方針に照らして適切なものであること(第8号) | 108 |
| 2. 関係市町村長の意見の聴取(法第 11 条第2項) | 109 |
| 3. 公告及び縦覧 | 110 |
| 3. 1 裁定申請があった旨等の公告・縦覧、通知(法第 11 条第4項・第5項) | 110 |
| 3. 2 特定所有者不明土地の所有者等の申出(法第 11 条第4項第3号) | 112 |
| 4. 収用委員会の意見聴取(法第 13 条第4項) | 114 |
| 5. 裁定等 | 115 |
| 5. 1 裁定申請の却下(法第 12 条) | 115 |
| 5. 2 裁定(法第 13 条第1項～第3項) | 115 |
| 5. 3 裁定の通知・公告(法第 14 条) | 116 |
| 第4章 裁定後の手續 | 118 |
| 1. 補償金の供託(法第 17 条) | 118 |
| 1. 1 補償金の供託 | 118 |
| 1. 2 補償金の還付 | 120 |
| 2. 土地使用権等の取得(法第 15 条) | 121 |
| 3. 標識の設置(法第 20 条) | 123 |
| 4. 不明であった所有者が現れた時の対応 | 126 |
| 5. 権利の譲渡(法第 22 条) | 127 |
| 6. 原状回復・返還 | 129 |
| 6. 1 原状回復の義務(法第 24 条) | 129 |
| 6. 2 原状回復命令等(法第 25 条) | 130 |

| | |
|----------------------------------|-----|
| 7. 存続期間延長の申請(法第 19 条第 1 項) | 132 |
| 8. 報告徴収・立入検査(法第 26 条) | 134 |
| 8. 1 報告徴収 | 135 |
| 8. 2 立入検査 | 135 |
| 9. 裁定の取消し(法第 23 条) | 136 |
| 第 5 章 事業の実施に係る支援等 | 138 |
| 1. 都道府県・市町村の窓口 | 138 |
| 2. 地方公共団体による援助(法第 55 条) | 139 |
| 3. 国の職員の派遣(法第 53 条) | 140 |
| 4. 土地政策推進連携協議会 | 142 |
| 5. 税制上の支援 | 143 |
| 6. その他 | 144 |
| ガイドライン改訂履歴 | 146 |

【凡例】

「法」: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)

「探索告示」: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)

「耐用年数告示」: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二条第三項第二号の規定に基づき国土交通大臣が定める耐用年数を定める告示(令和 4 年国土交通省告示第 1088 号)

「基本方針」:所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針(令和 4 年法務省・国土交通省告示第 1 号)

※掲載している条項等は、令和 5 年 4 月 1 日現在のものです。

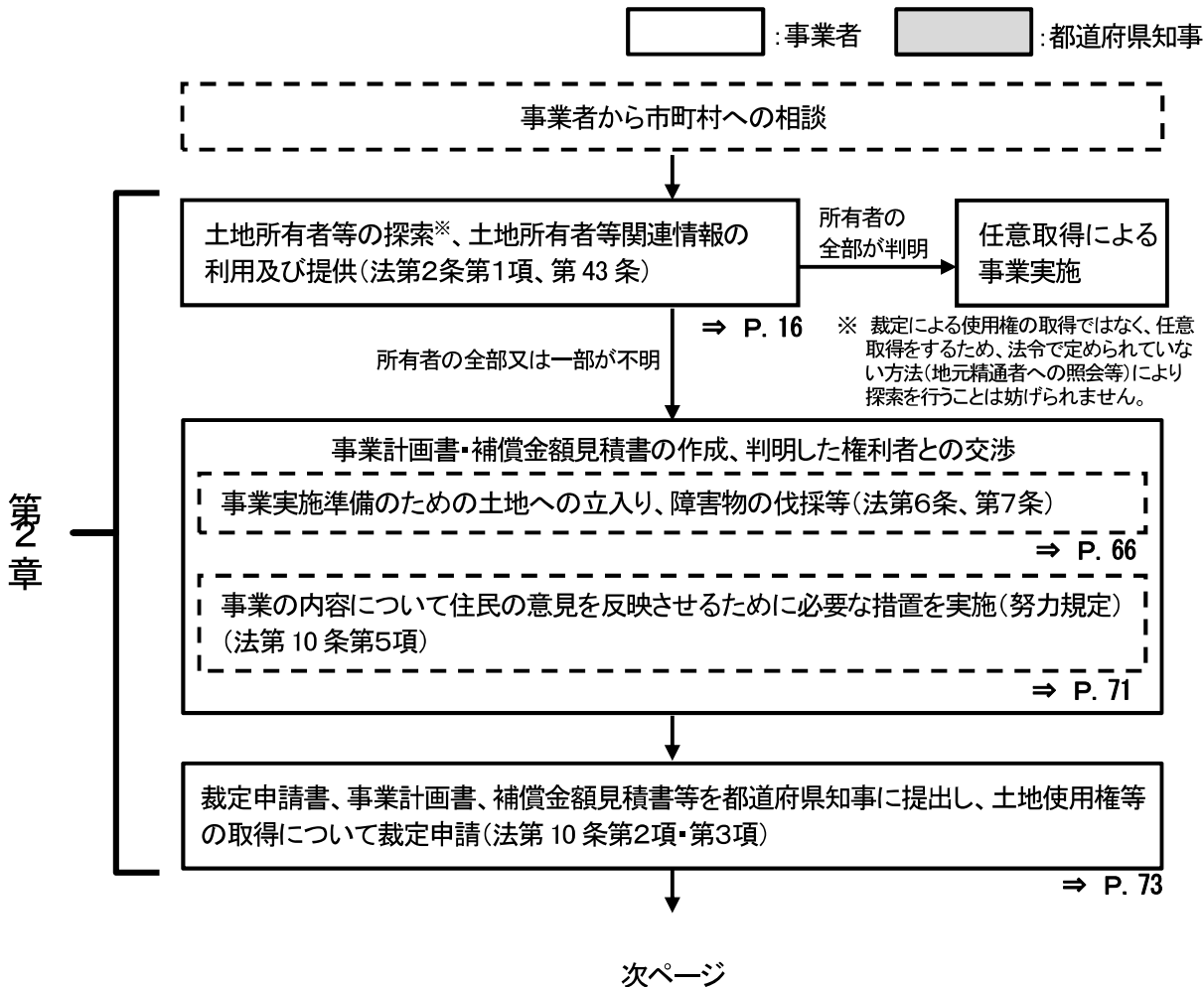
第1章 地域福利増進事業とは

<ポイント>

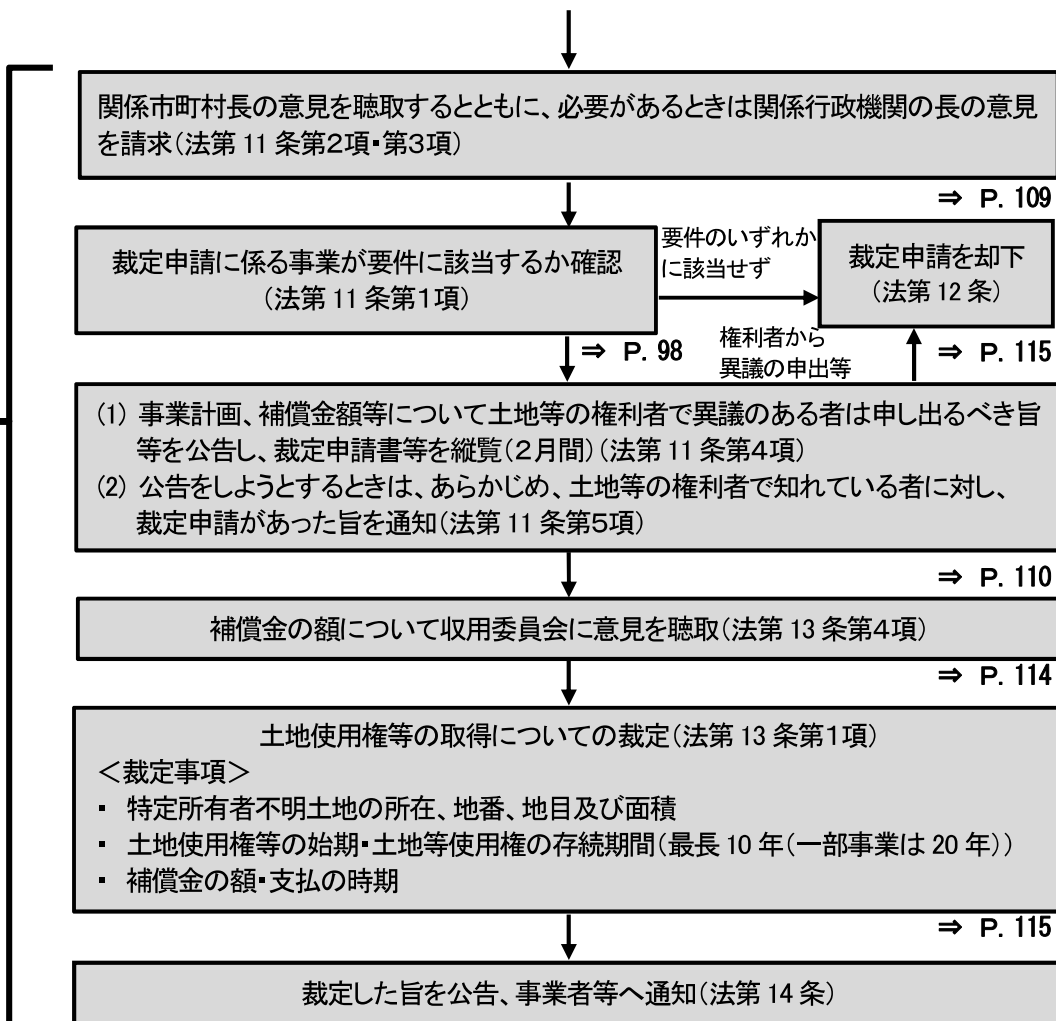
- 地域福利増進事業とは、所有者がわからない土地(＝所有者不明土地)を、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度です。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間(一部事業については20年間)を上限とする使用権を設定して、利用することを可能とします。
- 地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことができます。その地域外の方でも実施することができます。
- 使用権の対象となる土地は、使われていない所有者不明土地であって、現に建築物が存在しない土地か、小規模な物置等や朽廃した空き家等のみが存在している土地(＝特定所有者不明土地)に限られますが、事業で利用する土地は、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。
- 所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合には、都道府県知事の裁定により、地域福利増進事業の事業者が、その空き家等の所有権を取得して、所有者不明土地の利用のために除却することができます。
- 事業の実施に当たっては、まず、土地の所有者の探索を行います。地域福利増進事業の実施の準備のためであれば、所有者不明土地法で新しく認められた効果的な探索手法をとることができます。所有者が全員判明すれば、通常どおり、裁定を申請することなく、所有者から土地を買ったり借りたりすることで、事業を実施することができます。
- 必要な探索を行っても所有者がわからない場合は、事業計画の作成や所有者に支払う補償金(＝土地の使用の対価)の見積りなどを行った上で、都道府県知事に裁定を申請します。
- 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です。
- 裁定を受けることができれば、裁定の内容に従って補償金を供託することで、所有者不明土地の使用権や、朽廃した空き家等の所有権を取得することができます。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。
- 使用に当たって必要となる費用としては、所有者探索の費用、専門家に業務を委託する費用、裁定申請の手数料、供託する補償金、原状回復の費用等が想定されます。
- 使用権の存続期間の満了後も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も可能です。

1. 地域福利増進事業の流れ

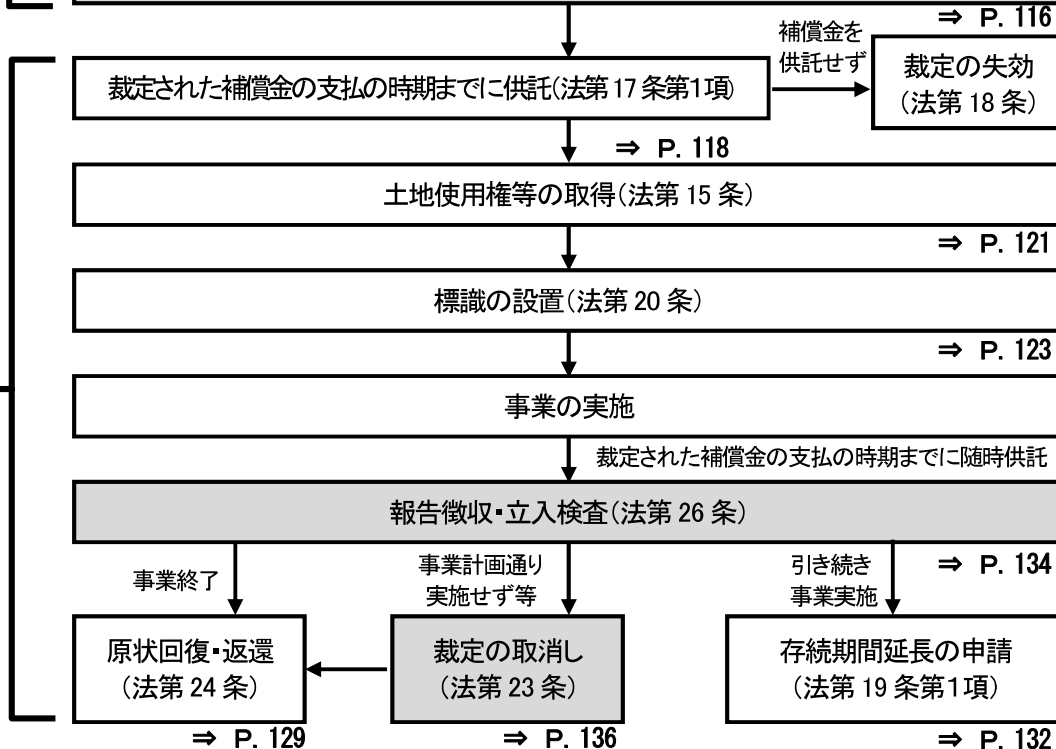
- 地域福利増進事業の流れは、以下の図のとおりであり、本ガイドラインにおいては、事業者が裁定申請までに行う手続(第2章)、都道府県知事が行う公告・縦覧、裁定の手続(第3章)、事業者・都道府県知事が裁定後に行う手続(第4章)に分けて、各手続を進める際の留意事項について解説します。



第3章



第4章



2. 地域福利増進事業の実施のために使用権を取得できる土地

2.1 特定所有者不明土地(法第2条第2項)

【法】

(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。

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又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの(以下「簡易建築物等」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。

(裁定申請)

第十条 地域福利増進事業を実施する者(以下「事業者」という。))は、当該事業を実施する区域(以下「事業区域」という。))内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利(以下「土地使用権等」という。))の取得についての裁定を申請することができる。

一 当該特定所有者不明土地の使用権(以下「土地使用権」という。))

二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件(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をいう。第三項第二号において同じ。))の所有権(次項第七号において「物件所有権」という。))又はその使用権(同項第八号において「物件使用権」という。))

【政令】

(簡易建築物等の要件)

第二条 法第二条第二項の政令で定める簡易な構造の建築物は、物置、作業小屋その他これらに類するものとする。

2 法第二条第二項の政令で定める規模は、階数二及び床面積二十平方メートルとする。

3 法第二条第二項の政令で定める基準は、次の各号のいずれにも該当することとする。

一 当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること。

二 当該建築物の建築時からの経過年数が建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること。

【耐用年数告示】

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(平成三十年政令第三百八号)第二条第三項第二号の規定に基づき国土交通大臣が定める耐用年数は、次の表の上欄に掲げる建築物の構造に応じ、同表の中欄に掲げる建築物の用途ごとにそれぞれ同表の下欄に掲げる耐用年数

とする。ただし、当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、大規模な補修を行わなければ、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められるときは、当該建築物の建築時からの経過年数が当該建築物の耐用年数を超過しているものとみなすことができる。

| 建築物の構造 | | 建築物の用途 | 耐用年数 |
|-------------------------------|----------------------------|--|------|
| 木造 | | 住宅(応急住宅程度のもの)、物置、畜舎その他これらに類するもの | 二〇年 |
| | | 住宅(公営住宅程度のもの)、工場、倉庫、車庫、市場その他これらに類するもの | 三五年 |
| | | 住宅(住宅金融支援機構住宅程度のもの)、劇場、映画館、学校、病院その他これらに類するもの | 四八年 |
| | | 住宅(住宅金融支援機構住宅程度のものより高い耐久性を有するもの)その他これに類するもの | 六〇年 |
| | | 住宅(住宅金融支援機構住宅程度のものより著しく高い耐久性を有するもの)その他これに類するもの | 七〇年 |
| 非木造 | 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 | 工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの) | 四〇年 |
| | | 工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの | 六五年 |
| | | 旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの | 八〇年 |
| | | 事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの | 九〇年 |
| | 鉄骨造(肉厚九ミリメートル以上、主にH型構造) | 工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの) | 四〇年 |
| | | 工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの | 六〇年 |
| | | 旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの | 七〇年 |
| | | 事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの | 八〇年 |
| | れんが造、コンクリートブロック造、石造 | 工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの) | 三五年 |
| | | 工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの | 五五年 |
| | | 旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの | 六五年 |
| | | 事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの | 七〇年 |
| | 鉄骨造(肉厚四ミリメートルを越え九ミリメートル以下) | 工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの) | 三五年 |
| 工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの | | 五〇年 | |

| | | | |
|---|--|--|-----|
| | | 旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの | 六〇年 |
| | | 事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの | 六〇年 |
| 鉄骨造(肉厚四ミリメートル以下)、 軽量鉄骨 | | 工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの) | 三〇年 |
| | | 工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの | 四五年 |
| | | 旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの | 五〇年 |
| | | 事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの | 五五年 |
| 備考 この表において「住宅金融支援機構住宅」とは、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項第一号の業務の対象となる住宅をいう。 | | | |

【基本方針】

第2 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策に関する基本的な事項

2 特定所有者不明土地の定義(法第2条第2項)

地域福利増進事業の実施のための措置(法第3章第1節)及び土地収用法の特例(同章第2節)の対象となる所有者不明土地は、現に建築物(簡易なもの及び老朽化等により利用が困難なものを除く。)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(以下「特定所有者不明土地」という。)、すなわち、複雑な建築物の補償や営業補償を要さない土地に限ることとされている。

「その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物」の基準は、①壁、柱、屋根、建築設備等の損傷、腐食等の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること、②建築時からの経過年数が国土交通大臣が定める耐用年数を超過していること、のいずれも満たすことと規定されている(令第2条)。建築物がこの基準を満たすかどうかは、専門家の意見、国土交通省が公表するガイドラインも参考にして判断することが望ましい。

- 地域福利増進事業の実施のため土地使用权を取得することができる土地は、法第2条第2項の特定所有者不明土地に限られます。
- 具体的には、使用しようとする土地が、以下のいずれにも該当する必要があります。
 - 相当な努力が払われたと認められる方法¹により探索を行ってもその所有者の全部又は一部を確知できない
 - 土地に簡易建築物等以外の建築物が存在しない(2. 2を参照)
 - 業務の用その他の特別の用途に供されていない

¹ 探索の方法の詳細は、第2章1.「土地所有者等の探索、土地所有者等関連情報の利用及び提供」を参照してください。

2. 2 簡易建築物等(法第2条第2項)

- 簡易建築物等には、小規模な物置等と朽廃した空き家等が該当します。
- 小規模な物置等とは、物置、作業小屋、これらに類する建築物であって、床面積が 20 m²未満かつ階数が1であるものです。(政令第2条第1項・第2項)
- 朽廃した空き家等とは、以下のいずれにも該当する建築物です。(政令第2条第3項)
 - 壁、柱、屋根、建築設備等の損傷、腐食等の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること(2. 2. 1を参照)
 - 建築時からの経過年数が、国土交通大臣が定める耐用年数を超過していること(2. 2. 2を参照)
- なお、簡易建築物等が現に使用されている場合には、その建築物の存する所有者不明土地が業務の用その他の特別の用途に供されている土地であると考えられるため、特定所有者不明土地とすることができません。

2. 2. 1 朽廃した空き家等の基準(建築物の状態)【政令第2条第3項第1号】

- 「その本来の用途」とは、居宅、店舗、事務所、倉庫など、対象の建築物の主たる用途により判断します。建築物の表題登記に記載されている「建物の種類」を参考とすることが考えられますが、建築物の現況を踏まえると表題登記の内容とは別の用途が想定される場合には、実態的な用途を優先します。
- 「その本来の用途に供することができない状態」かどうかは、建築物の現況を基に判断します。具体的には以下の建築物が考えられますが、これらは判断の例ですので、個々の建築物に応じて、異なる考え方に基づく判断をすることも可能です。
 - 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 10 条第3項等に基づく除却命令や空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)第 14 条第3項に基づく除却命令の対象となる建築物²など、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあり、現にその本来の用途に供することができないと認められる建築物
 - 災害時の被害認定基準に照らすと全壊³相当であると認められ、現にその本来の用途に供することができないと認められる建築物

² これらの対象となる建築物かどうかの判断は、「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」(令和元年国土交通省公表)(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000073.html)や「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」(令和3年国土交通省・総務省改訂)(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)を参考にすることができます。

³ 住家全壊の認定基準は、住家はその居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち、住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもので、具体的には、住家の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住家の延床面積の70%以上に達した程度のも、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が50%以上に達した程度のもとしてされています(災害の被害認定基準について(平成13年6月28日付け府政防第518号内閣府政策統括官(防災担当)通知))。

- 災害時の被害認定基準に照らすと半壊⁴相当であると認められ、かつ、使用するには大規模又は相当規模の補修が必要であるなど現にその本来の用途に供することができないと認められる建築物

2. 2. 2 朽廃した空き家等の基準(建築物の経過年数)【政令第2条第3項第2号】

- 対象の建築物の不動産登記簿を確認し、建築時からの経過年数が「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二条第三項第二号の規定に基づき国土交通大臣が定める耐用年数を定める告示」に掲げる年数を超えていることを確認します。
- なお、災害時の被害認定基準に照らすと全壊又は大規模半壊⁵相当であるなど、大規模な補修を行わなければ当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められるときは、当該建築物の建築時からの経過年数が当該建築物の耐用年数を超えているものとみなすことができます。
- 不動産登記簿を確認しても建築年が不明である場合には、過去の航空写真等による判定、周辺住民からの聞き取り、専門家による判定等により、建築年を推定することが考えられます。

⁴ 住家半壊の認定基準は、住家はその居住のための基本的機能の一部を喪失したもの、すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもので、具体的には、損壊部分はその住家の延床面積の20%以上70%未満のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が20%以上50%未満のものとされています(災害の被害認定基準について(平成13年6月28日付け府政防第518号内閣府政策統括官(防災担当)通知))。

⁵ 大規模半壊の認定基準は、半壊の基準のうち、損壊部分はその住家の延床面積の50%以上70%未満のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が40%以上50%未満のものとされています(被災者生活再建支援法施行令の一部を改正する政令の施行について(平成22年9月3日付け府政防第608号内閣府政策統括官(防災担当)通知))。

3. 地域福利増進事業の定義（法第2条第3項）

【法律】

（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。

一 道路法(昭和二十七年法律第百八十号)による道路、駐車場法(昭和三十二年法律第百六号)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

二 学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)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

三 社会教育法(昭和二十四年法律第二百七号)による公民館(同法第四十二条に規定する公民館に類似する施設を含む。)又は図書館法(昭和二十五年法律第百十八号)による図書館(同法第二十九条に規定する図書館と同種の施設を含む。)の整備に関する事業

四 社会福祉法(昭和二十六年法律第四十五号)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

五 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業

六 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業

七 住宅(被災者の居住の用に供するものに限る。)の整備に関する事業であつて、災害(発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。次号イにおいて同じ。)に際し災害救助法(昭和二十二年法律第百十八号)が適用された同法第二条第一項に規定する災害発生市町村の区域内において行われるもの

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第一項に規定する災害発生市町村の区域

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 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設(非常用の電気又は熱の供給施設をいう。)その他の施設で災害対策の実施の用に供するものとして政令で定めるものの整備に関する事業

十 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(平成二十三年法律第百八号)による再生可能エネルギー発電設備のうち、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要件に適合するものの整備に関する事業

十一 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

十二 前各号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】

（地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する施設）

第三条 法第二条第三項第八号の政令で定める施設は、次に掲げるものとする。

一 購買施設

二 教養文化施設

(災害対策の実施の用に供する施設)

第四条 法第二条第三項第九号の政令で定める施設は、次に掲げるものとする。

- 一 備蓄倉庫
- 二 非常用電気等供給施設
- 三 貯水槽

(再生可能エネルギー発電設備の要件)

第五条 法第二条第三項第十号の政令で定める要件は、当該再生可能エネルギー発電設備を用いて発電した再生可能エネルギー電気(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(平成二十三年法律第百八号)第二条第一項に規定する再生可能エネルギー電気をいう。)を災害時において地域住民その他の者に供給することとする。

(土地収用法第三条各号に掲げるもののうち地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するもの)

第六条 法第二条第三項第十一号の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法(昭和二十四年法律第百九十五号)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
- 三 鉄道事業法(昭和六十一年法律第九十二号)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
- 四 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
- 五 軌道法(大正十年法律第七十六号)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
- 六 道路運送法(昭和二十六年法律第百八十三号)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(平成元年法律第八十三号)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
- 七 港湾法(昭和二十五年法律第二百十八号)による港湾施設又は漁港漁場整備法(昭和二十五年法律第百三十七号)による漁港施設
- 八 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成十七年法律第百号)第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設
- 九 電気通信事業法(昭和五十九年法律第八十六号)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。)
- 十 電気事業法(昭和三十九年法律第百七十号)による一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業の用に供する電気工作物
- 十一 ガス事業法(昭和二十九年法律第五十一号)によるガス工作物
- 十二 水道法(昭和三十三年法律第百七十七号)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(昭和三十三年法律第八十四号)による工業用水道事業又は下水道法(昭和三十三年法律第七十九号)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
- 十三 市町村が消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)により設置する消防の用に供する施設
- 十四 都道府県又は水防法(昭和二十四年法律第百九十三号)による水防管理団体が水防の用に供する施設

十五 国又は地方公共団体が設置する庁舎

十六 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(平成十四年法律第百八十二号)による水資源開発施設又は愛知豊川用水施設

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

1 地域福利増進事業の対象

地域福利増進事業の対象となる事業は、法第2条第3項において規定されている。同項各号に掲げられている事業に該当しているものであって、かつ、同項に規定されているとおり、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ることが必要である。

同項第8号の購買施設、教養文化施設その他の施設に関する地域福利増進事業の要件となる、同種の施設が著しく不足している「周辺の地域」の範囲については、整備される施設の種類、規模等に応じ、地理的条件、交通条件等を考慮し、裁定の申請を受けた都道府県知事が関係市町村長の意見を聴取した上で判断することが望ましい。また、「著しく不足している」かどうかについては、周辺の地域において同種の施設が存在しないことを基本とするが、存在していれば全く認められないという趣旨ではなく、既存の同種の施設の営業日数・時間、規模等を考慮して、該当性を判断することも考えられる。

同項第10号の「再生可能エネルギー発電設備」については、令第5条に規定する要件を満たした上で、かつ、法第2条第3項に規定する「地域住民その他の者の共同の福祉・利便の増進を図るため」の事業であることが必要である。例えば、単に発電した電気を売却して収入を得るための事業は、これに該当するとは認められず、発電した電気の全部又は一部を公益的な施設や地域住民の住居等に供給する事業や、発電した電気の供給又は発電による収入の活用によって、地域インフラ・環境整備、公共サービスの拡充、人材育成・環境意識の醸成、まちづくり、教育、文化芸能等の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取組を実施するための事業であることが必要である。具体的には、地域の実情や意見を十分に踏まえて、事業の公益性を判断することとする。

また、実施しようとする事業は、土地利用や事業内容を規制する関係法令(条例を含む。)に適合していることに加えて、関係省庁及び地方公共団体が公表しているガイドライン等に従って実施される事業に限って、地域福利増進事業として認めることとする。

- 地域福利増進事業によって整備することができる施設は、法第2条第3項、政令第3条から第6条までに定められています。
- 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こととなりますが、個別法に基づかない施設については以下を参考に判断します。
- なお、事業の内容は、法に加え、条例を含む関係法令に適合していることが必要です。関係省庁及び地方公共団体が事業の内容に関するガイドライン等を公表している場合には、それらにも従って実施されることが必要です。

3.1 その他一般交通の用に供する施設(第1号)

- 「その他一般交通の用に供する施設」には、例えば、以下の施設が該当すると考えられます。

- 道路運送法(昭和26年法律第183号)に基づく一般自動車道
- 農道、林道であって、一般交通の用に供されているもの
- 私道であって、一般交通の用に供されているもの
- 駐輪場であって、一般交通の用に供されているもの

3.2 学校に準ずるその他の教育のための施設(第2号)

- 「これに準ずるその他の教育のための施設」には、例えば、以下の施設が該当すると考えられます。
 - 学校教育法(昭和22年法律第26号)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、タイフ、英会話、工業等各種の教育施設)

3.3 公民館に類似する施設(第3号)

- 「公民館に類似する施設」には、例えば、社会教育法(昭和24年法律第207号)の公民館⁶の設置主体となれない自治会が設置する集会所が該当すると考えられます。
- なお、学習塾や教養技能教授業(音楽、書道、外国語等の教授)に供する施設であって、3.2の施設に該当しないものについては、公民館類似施設として整備することにより実施することも考えられます。

3.4 図書館と同種の施設(第3号)

- 「図書館と同種の施設」には、例えば、図書館法(昭和25年法律第118号)の図書館⁷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)が該当すると考えられます。

3.5 公園、緑地、広場、運動場(第6号)

- 「公園」には、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が該当すると考えられます。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ます。菜園・市民農園等を「公園」として整備することも考えられます。
- 「緑地」には、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が該当すると考えられます。

⁶ 公民館とは、市町村その他一定区域内の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする施設であり(社会教育法第20条)、市町村又は公民館の設置を目的とする一般社団法人若しくは一般財団法人でなければ設置できません(同法第21条)。

⁷ 図書館とは、図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設であり、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するものをいいます(図書館法第2条第1項)。

- 「広場」には、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が該当すると考えられます。
- 「運動場」には、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)が該当すると考えられます。

3.6 購買施設、教養文化施設(第8号)

- 「購買施設」には、例えば、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、書店が該当すると考えられます。
購買施設であって購買施設以外の機能が含まれているもの(例: イートインコーナーのあるコンビニエンスストア)、購買施設ではないが購買施設としての機能も有しているもの(例: 持ち帰り弁当の販売も行っている飲食店)については、主たる業態が購買施設であるか否かによって判断する(前者は本号の対象となるが、後者は対象とならない)ことが考えられます。
- 「教養文化施設」には、例えば、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、体験学習施設が該当すると考えられます。

3.7 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号ロ)

- 「同種の施設」かどうかを判断する上では、3.6で例示した施設類型を目安にすることが考えられます。
- 「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、食品スーパーマーケット)については半径 500m⁸、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⁹ことが考えられます。

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です。例えば、食品スーパーマーケットの整備に関する事業について裁定申請があった場合、地図上は直線距離にして事業区域から 400mの場所に別の食品スーパーマーケットが立地していたとしても、坂が多く平地での 500m と比べ高齢者が徒歩で来訪することが困難であると判断される場合には、周辺地域において著しく不足していると判断することも考えられます。

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となります。したがって、同条第 4 項の公告が

⁸ 「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成 26 年国土交通省都市局)において、「徒歩圏」を半径 800m と、「高齢者徒歩圏」を半径 500m と設定し、日常生活サービスの徒歩圏充足率を算定することとされていること等を参考にして、高齢者徒歩圏である半径 500m と設定しています。

⁹ 周辺地域に同種の施設があれば全く認められないという趣旨ではなく、既存の同種施設の営業日数・営業時間、規模等を考慮して、著しく不足していると判断することも考えられます。

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ありません。例えば、食品スーパーマーケットを設置しようとする場合において、公告された後に事業区域の近隣に新たに食品スーパーマーケットの立地が決まったとしても、これを理由に裁定申請を却下する必要はありません。

3.8 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽(第9号)

- 非常用電気等供給施設には、例えば、非常時に公共施設や避難施設等の電力供給維持に利用するための自家発電設備、蓄電用設備が該当すると考えられます。
- 平時に電気等の供給に活用することは妨げませんが、非常時に電気等を供給することを主目的として設置されていることが必要です。例えば、災害時に地域住民等が利用可能な給電用コンセントを有している設備というだけでは、非常用電気等供給施設には該当しません(再生可能エネルギー発電設備の場合には、第10号の事業に該当することが考えられます)。

3.9 再生可能エネルギー発電設備(第10号)

- 再生可能エネルギー発電設備は、政令第5条に規定する要件「再生可能エネルギー電気を災害時において地域住民その他の者に供給すること」を満たすことが必要です。例えば、以下の施設が該当すると考えられます。
 - 給電用コンセントを有しており、災害時には、地域住民等に対して当該給電用コンセントの利用が開放される設備(再生可能エネルギー電気の固定価格買取制度における小規模事業用太陽光発電の地域活用要件¹⁰を満たす施設が該当します。)
 - 災害時には、発電した電気を、自営線や地域マイクログリッド等により、公共施設や地域住民等が利用する購買施設などの公益性を有する施設に供給する設備
なお、卸電力取引市場取引を経由した供給、小売電気事業者等への電力の卸取引による供給、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(平成23年法律第108号)に基づく特定契約による供給など、災害時において地域住民等に供給することが担保されない供給方法による供給を行う場合には、要件に該当しないと考えられます。
- 再生可能エネルギー発電設備は、政令第5条に規定する要件を満たした上で、かつ、地域住民等の共同の福祉・利便の増進を図るための事業であることが必要です。地域住民等の共同の福祉・利便の増進を図るための事業であるかどうかは、地域の実情や事業に係る者の意見を踏まえて判断する必要がありますが、例えば、以下の事業が該当すると考えられます。
 - 発電した電気の全部又は一部を公共公益施設や地域住民の住居等に供給する事業
地域新電力等を通じた供給が考えられます。ただし、公共公益施設や地域住民の住居等への供給が、発電量の半分に満たないなど、発電設備の規模や立地条件を踏まえると地

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施行規則(平成24年経済産業省令第46号)第5条第2項第5号の2ロ

域住民等への裨益が十分でないと考えられる場合には、該当しないと考えられます。

- 発電した電気の供給又は売電による収入の活用により、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図る取組を実施する事業

発電した電気を直接公益性のある取組に活用したり、売電収入の一部を地域住民等に還元したりする事業が該当します。売電収入を活用して行う取組としては、地域インフラや地域環境の整備、地域の公共サービスの拡充、地域の人材育成・環境意識の醸成、まちづくり、教育、文化芸能の振興などを行う取組が考えられます。また、これらの取組を事業者自らが実施する必要はなく、例えば、市町村長が指定する所有者不明土地利用円滑化等推進法人など、公益性の高い取組を行う NPO 等に売電収入の一部を寄附することも、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図る取組として考えられます。

- 一方で、例えば、以下の事業は地域福利増進事業に該当しないと考えられます。
 - 単に発電した電気を売却して事業者が収入を得る事業
 - 発電した電気の供給先が、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するとはいえない事業者に限定されている事業

3. 10 政令で定めるものの整備に関する事業(第 11 号)

- 第 11 号では、土地収用法第3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事業を対象としており、政令第6条に定められています。
- このうち、例えば、再生可能エネルギー発電事業における太陽光発電パネルの設置等については、第 10 号の事業として実施することが考えられるほか、政令第6条第 10 号で定めるとおり、電気事業法による発電事業等の用に供する電気工作物(出力 1,000kW 以上等の要件を満たすもの)の整備に関する事業に該当する場合は、第 11 号の事業として地域福利増進事業の対象とすることができます。

3. 11 第1号～第11号に掲げる事業のために欠くことのできない施設(第 12 号)

- 第1号～第 11 号に掲げる事業のために欠くことのできない施設には、例えば施設の保守用通路や、工事用の資材の仮置場等が該当すると考えられます。
- これらの施設の整備に関する事業は、必ずしも第1号から第 11 号に掲げる事業と併せて申請する必要はなく、単独で裁定を申請することができます。