

# 九州地区所有者不明土地連携協議会

## 令和元年度 福岡地区講習会

九州地方整備局

令和元年12月6日

## 【本日の講習内容】

13:20~13:45

- ガイダンス

所有者不明土地法および協議会の概要等

九州地方整備局

13:50~15:20

- 土地所有者等の探索について

福岡県司法書士会

15:30~16:30

- 法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組

福岡法務局

16:30~17:00

- アンケート ※ご協力をお願いします。

# 所有者不明土地の権利者探索等に関する ニーズ調査について

---

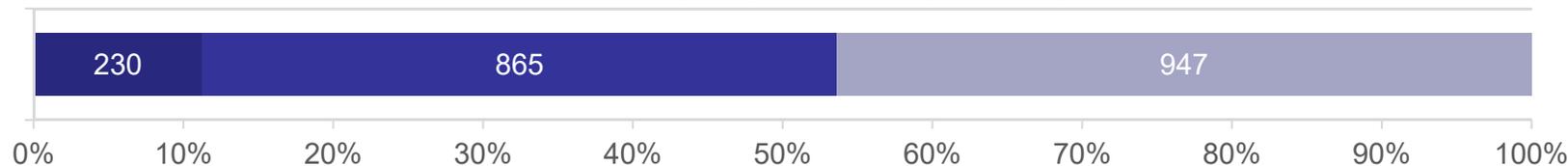
## 集計速報

### 第1部 所有者不明土地連携協議会の活動等について

#### 問1 所有者不明土地連携協議会の認識度について

n=2,042

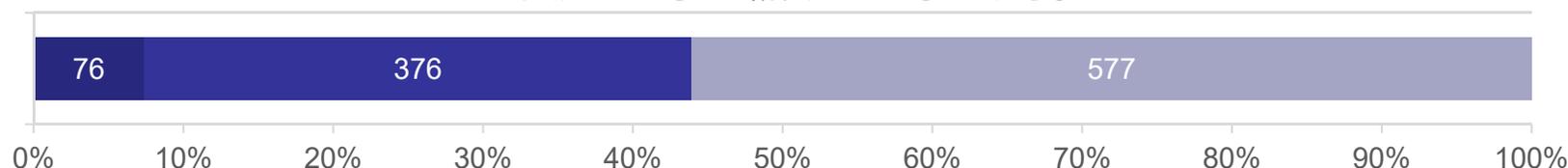
■よく知っている ■概ね知っている ■知らない



(うち、用地部局以外の部局の回答)

n=1,029

■よく知っている ■概ね知っている ■知らない



- ◆ 政令市を除く市町村では、協議会の認識は53.6%。
- ◆ (政令市を除く)市町村の用地部局以外の部局での協議会の認識度は、43.9%。
- ◆ 今後、所有者不明法担当部局へのさらなるPRが必要と考える。

#### 問2 協議会から提供を受けたい情報やノウハウについて(自由記入)

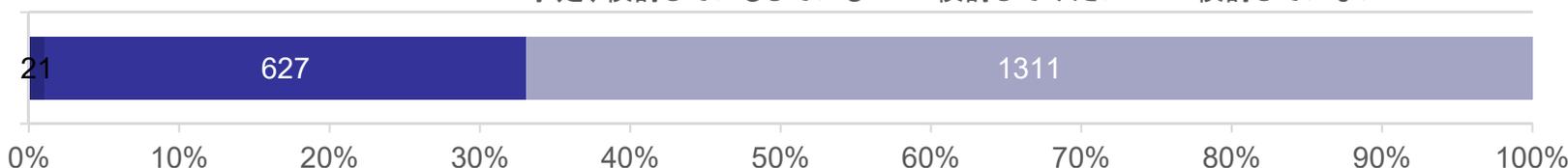
- 土地所有者が不在者であるなど所在が確認できなかった場合の土地の取得方法
- 土地所有者の探索に関するノウハウ(具体的な探索方法)
- 全国の地域福利増進事業の実施事例、財産管理制度の特例の概要及び活用事例について
- 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例について
- 県知事の収用裁定事例について

- ◆ 多くの自治体から有効な回答は得られなかったものの、土地所有者等の探索に関するノウハウの提供や所有者不明土地法の制度に関する意見が多くを占めた。

#### 問3 国土交通省職員の派遣の検討

n=1,959

■予定、検討しているしている ■検討してみたい ■検討していない



- ◆ 法41条の職員派遣を検討している自治体は、21あり。(政令市を除く)
- ◆ 職員派遣までは要しないが、相談したい案件がある自治体は、102あり。

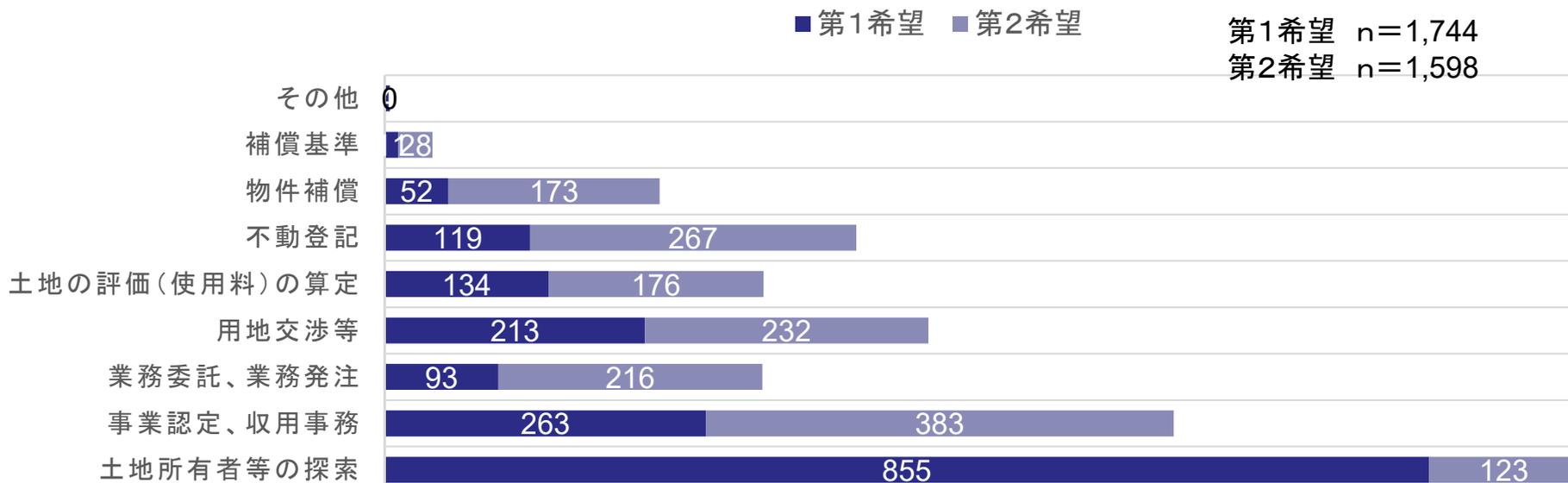
## 集計速報

- ◆ 第1希望は、土地所有者等の探索に関することが49.0%と最も多く、次いで事業認定等に関する内容が15.1%。
- ◆ 第2希望は、事業認定、土地収用に関する内容が24%と最も多い。
- ◆ 不動産登記に関するニーズも多い。

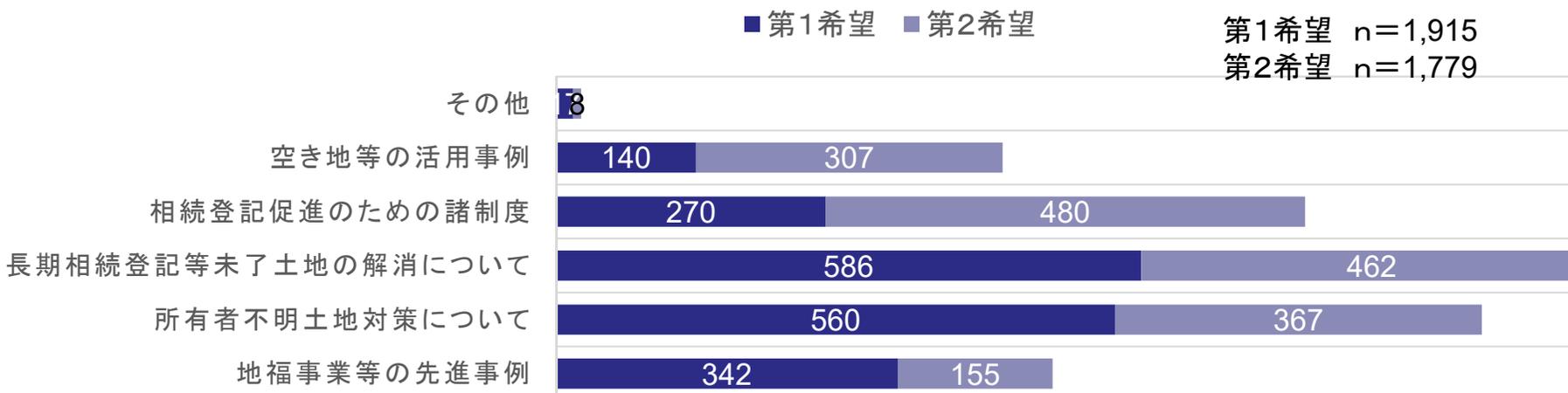
- ◆ 第1希望では、長期相続登記等未了土地への解消方策に関することが30.6%と最も高く、次いで所有者不明土地問題への対策方策への関心が高い。

## 第2部 講習会へのニーズについて

### 問1 講習会で受けたいと思う講義メニューについて <用地業務>



### 問2 講習会で受けたいと思う講義メニューについて <所有者不明土地法>



## 【ガイダンス】

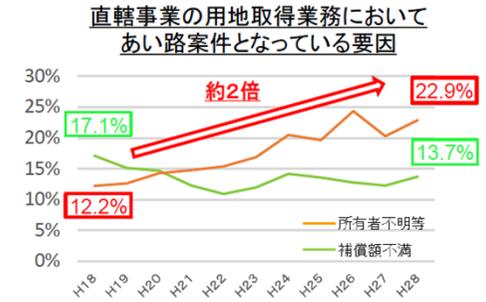
- 所有者不明土地法の概要について
- 協議会の概要について
  - 令和元年度上半期活動報告
- 国土交通省職員の派遣について

## 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%** 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(最狭義の所: **0.41%** 所有者不明土地)



## 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、地域の实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ヵ月)

○ 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

- 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

## 第1次公募採択4件（令和元年6月）

調査地域	応募主体	調査概要
千代田市	自治会	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業により換地された土地の一部に所有者不明土地があり、管理不全の状態。</li> <li>地区内には自治会所有の集会所がないことから、当該所有者不明土地を活用した地域福利増進事業による集会所（公民館に類似する施設）の整備・適正管理を検討。</li> </ul>
新潟県南蒲原郡田上町	一般社団法人（福祉関係）	<ul style="list-style-type: none"> <li>竹が繁茂するなど、管理不全の状態となっている所有者不明土地について、竹林を活かした地域住民の交流の場・福祉団体の活動の場等としての活用に向け、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。</li> </ul>
長野県上田市	一般社団法人（まちづくり関係）	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の里山集落内に点在する所有者不明土地が管理不全の状態、観光地における景観上の阻害要因等になっていることから、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。</li> </ul>
兵庫県川西市	個人（土地所有者）	<ul style="list-style-type: none"> <li>応募者所有地の隣接地の所有者が不明で、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。</li> <li>地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、当該所有者不明土地について、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・適正管理を検討。</li> </ul>

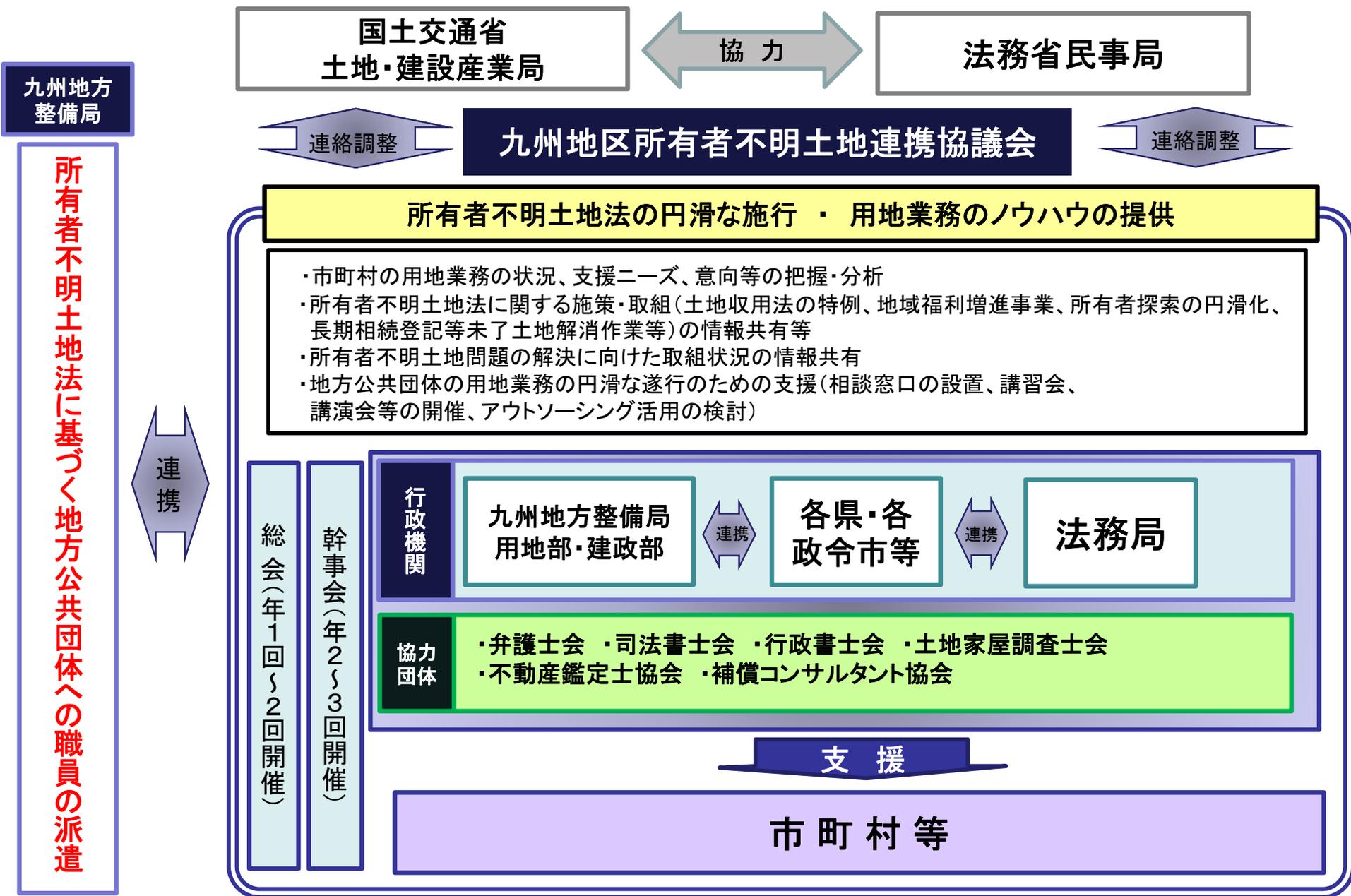
## 第2次公募採択1件（令和元年8月）

調査地域	応募主体	調査概要
新潟県粟島浦村	地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和元年6月に発生した山形県沖を震源とする地震を契機に、津波等を想定し、新たに高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたことから、雑草が繁茂するなど、管理不全の状態となっている高台の所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地の整備・適正管理を検討。</li> </ul>

## 第3次公募採択1件（令和元年11月）

調査地域	応募主体	調査概要
山口県山口市	地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて隣接する所有者不明土地について、広場の整備を検討。</li> </ul>

構成員 整備局、法務局、九州7県、3政令市、全市町村、関係士業団体の計274機関



## 令和元年度上半期活動報告

### 各会議・説明会等関係

#### 1) 第2回通常総会

日時 令和元年7月19日(金) 13:30～15:10

場所 熊本県(熊本市中央区水前寺公園28-51「ホテル熊本テルサ」)

- 議題
1. 平成30年度活動結果報告
  2. 令和元年度活動計画(案)について
  3. 協議会規約の改正について
  4. 法務局における表題部所有者不明土地の解消作業について
  5. 九州地方整備局における自治体支援等について
  6. 各協力団体からの報告・意見表明等

出席者 120名

#### 2) 基調講演

日時 令和元年7月19日(金) 15:30～16:30

場所 熊本県(熊本市中央区水前寺公園28-51「ホテル熊本テルサ」)

講演者 弁護士法人リブラ法律事務所 弁護士 中村 多美子 氏  
「所有者不明土地問題の解決にむけて～弁護士の視点から」

出席者 150名

## 3) 幹事会

### [第1回]

平成31年4月15日(月)

福岡市「福岡第二合同庁舎共用第二・三会議室」

議題 ①平成30年度活動報告について

②平成31年度活動計画(案)について

### [第2回]

令和元年6月7日(木)

福岡市「福岡県吉塚合同庁舎8階801会議室」

議題 ①令和元年度活動計画(案)について

②所有者不明土地に関する取り組み等の紹介について(協力団体)

## 4) 所有者不明土地法に関する説明会（説明者：国土交通省土地・建設産業局企画課）

[南部地区] 令和元年5月23日（木）

鹿児島市「かごしま県民交流センター中ホール」

説明者 国土交通省土地・建設産業局企画課

出席者 100名

[北部地区] 令和元年5月24日（金）福岡市「福岡県吉塚合同庁舎803会議室」

説明者 国土交通省土地・建設産業局企画課

出席者 230名

## 背景・概要

### <背景>

- 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に増加しており、所有者等の探索が困難
- 地方公共団体においては、所有者の探索をはじめとする用地取得業務に関する専門的な知識を有する職員が不足が課題

### <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41条>

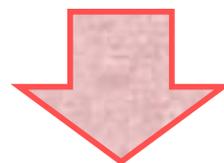
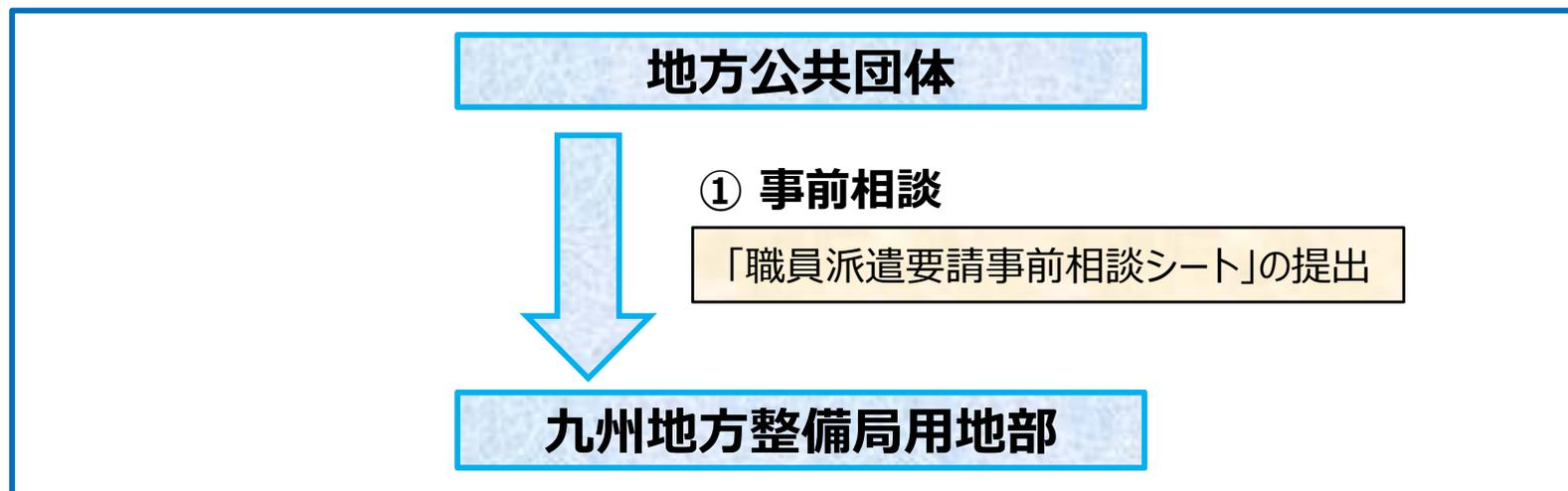
地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

- ◆ 地方公共団体における公共事業等の実施の準備のため国交省職員が土地所有者等の探索の経験や所有者不明土地法に基づく探索方法を踏まえ、具体的な探索方法、留意点等について助言等を行います。
- ◆ 国交省職員の派遣期間については、日帰り～数日間とし、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します。（派遣する職員の旅費等は、地方公共団体の負担になります。）

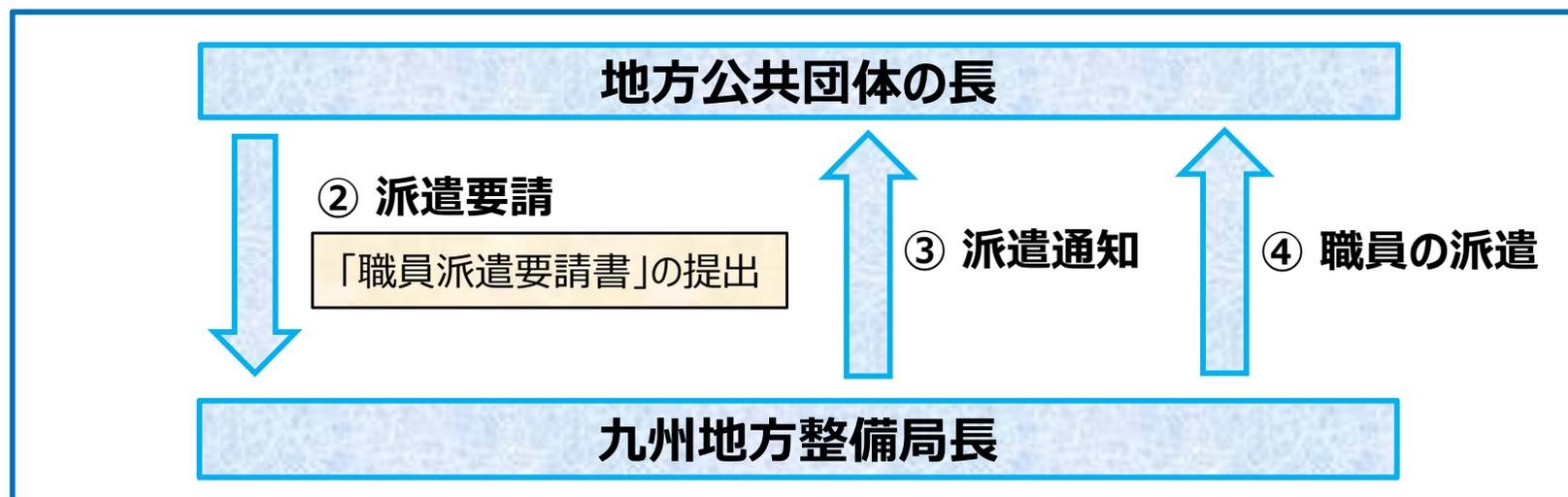
## 派遣手続



## I 事前相談



## II 派遣要請



## 職員派遣要請事前相談シート

依頼日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
所属	〇〇市〇〇課
担当者氏名	〇〇 〇〇
連絡先電話	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
連絡先FAX	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
メールアドレス	〇〇〇〇〇@〇〇〇

## 支援要望内容

### 1. 事業の概要

(記載例)  
 事業名：市道〇〇線改良事業(延長〇〇m)  
 小学校の通学路に位置する狭小な道路を拡幅し、歩道を設置する事業。

### 2. 支援を要する内容

(記載例)  
 本事業用地の一筆の登記簿が「表題部のみ(氏名のみ住所なし)」であり、地元の方に聞き取り調査を行ったが、所有者等について確認がとれなかった。  
 本市では用地取得についてのノウハウ等がないため、上記のような場合どのような手続きを踏めばよいかご教示願いたい。

### 3. 添付書類

(記載例)  
 ①事業の概要書類：計画平面図(別添1)、字図(別添2)、用地実測図(別添3)  
 ②全部事項証明書(別添4)

### 4. 職員派遣の要望時期及び期間

平成〇〇年〇月 〇日間

### 5. 備考

## 職員派遣要請書

年 月 日

九州地方整備局長 殿

都道府県知事  
 市町村長 ㊟

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41条及び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第8条の規定に基づき、地域福利増進事業等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ことから、貴局に所属する職員の派遣を下記のとおり要請します。

### 記

#### 1. 事業の種類及び内容

事業名：市道〇〇線改良事業(延長〇〇m)  
 (小学校の通学路に位置する狭小な道路を拡幅し、歩道を設置する事業であり、土地収用法第3条第1号に該当)

#### 2. 派遣を要請する理由

上記事業の予定地内に「表題部のみ(氏名のみ住所なし)」の土地が存在し、所有者の確認の方法がとれなかったため、所有者探索の方法等について専門的な知識を習得させる必要があるため。

#### 3. その他職員の派遣について必要な事項

派遣を希望する時期及び期間  
 平成〇年〇月〇日～〇月〇日の〇日間  
 専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数  
 〇〇部〇〇課 〇人  
 職員派遣に係る旅費等の費用は当市が負担いたします。

### 備考

- 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。
- 「事業の種類」は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業の別を、「事業の内容」は事業により整備する施設の種類等を記載するものとする。
- 「派遣を要請する理由」は、土地所有者等の探索に当たって生じている支障や習得させる必要がある知識を具体的に記載するものとする。
- 「その他職員の派遣について必要な事項」は、派遣を希望する時期及び期間、専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数、職員派遣に係る旅費等の費用を地方公共団体が負担する旨等を記載するものとする。

## 【事例の概要】

A市より、事業用地に所有者の一部が不在(※)の土地があるため、所有者の探索の方法についての技術的支援を求められた。

※旧土地台帳には、その所有者と思料される者と一文字違いの氏名が記載されており、その者の名前では戸籍が存在し、その者の相続人は不在者1名・海外渡航者4名(住所不明)であった。

## 【経緯】

H31.2.15 A市より活用希望の申出があり、調整を開始

H31.2.25 A市より派遣要請(職員派遣要請書の提出)

H31.2.26 地方整備局より派遣通知をA市へ発出

H31.2.28 職員派遣(第1回)

H31.3.11 職員派遣(第2回)

## 【派遣の内容】

### 第1回(2時間30分)

これまでの探索の結果について説明を受けた後、追加調査(地籍調査票の調査)や法務局への相談の必要性を助言

### 第2回(2時間)

追加調査(他の共有者への聞き取り調査等)の必要性のほか、想定される用地取得方法(不在者財産管理人の選任、土地収用、共有持分分割請求)を助言

## 【派遣の成果】

助言を踏まえ、現在、財産管理人の選任手続を実施中

行政機関限り

## 所有者不明の土地でお困りではありませんか？

こんなときに

国に職員の派遣をお願いしたい

所有者不明土地についての相談をしたい

### ご利用下さい

きめ細やかな支援を行います

### 地方公共団体のための所有者不明土地対策に関する支援について

国土交通省 九州地方整備局

1 九州地方整備局 HP トップページ

2 トップページ下部 組織別一覧

3 関係仕様書・核算基準

4 九州地方整備局 用地部

用地部をクリック

所有者不明土地に関する情報をクリック

クリック！

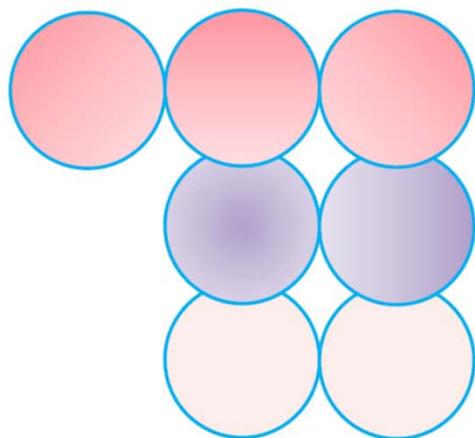
「地方公共団体のための所有者不明土地対策に関する支援について」(R1.10.01) NEW

九州地区所有者不明土地連携協議会規約【令和元年7月19日改正】(R1.8.7)

第2号

機関誌

## 協議会だより



令和元年11月発行

九州地区所有者不明土地連携協議会事務局

## 目次

1	九州地区所有者不明土地連携協議会 第2回通常総会	… P.1
2	第2回通常総会 基調講演録	… P.8
3	所有者不明土地の権利者探索等に関する ニーズ調査	
	■調査結果（速報版）	… P.26
4	講習会情報	
	■講習会の日程等	… P.30
5	所有者不明土地法の運用	
	■所有者不明土地法関係Q&A	
	[No.1]所有者不明土地法の法解釈について	… P.32
	[No.2]地域福利増進事業関連情報の提供スキームについて	… P.33
	[No.3]地域福利増進事業の活用に関する照会について	… P.34
	[No.4]補償金の供託について	… P.35
	New [No.5]土地所有者関連情報の請求について	… P.36
	New [No.6]空き家対策について	… P.37
	New [No.7]土地所有者等関連情報の利用及び提供について	… P.38
	New [No.8]所有者不明土地法の運用について	… P.39
	New [No.9]土地所有者等関連情報（※DV支援対象者）の 利用及び提供について	… P.41
	[No.1～4]については、令和元年7月発行の創刊号にも掲載しています。	
6	国土交通省の職員の派遣について ～地方公共団体への支援～	… P.42