

四国地区土地政策推進連携協議会

第7回総会

令和5年2月20日（月） 13：30～

Web会議

四国地区土地政策推進連携協議会 第7回総会
参加者名簿

会 員

所 属	役 職	氏 名	備考
国土交通省 四国地方整備局 建政部	部 長	栗原 正夫	
国土交通省 四国地方整備局 用地部	部 長	峰久 義朗	会長代行
	用地調査官	高八 祐一	
法務省 高松法務局 民事行政部	首席登記官	木下 正彦	
財務省 四国財務局 管財部	管財部長	榎本 隆	
農林水産省 中国四国農政局 経営・事業支援部	農地政策推進課長	三浦 和志	
徳島県 県土整備部 用地対策課	課長補佐	富山 剛	
香川県 土木部 土木監理課	主 幹	陶山 尚志	
愛媛県 土木部 土木管理局 用地課	課 長	有村 栄一	
高知県 土木部 用地対策課	課 長	中平 文男	

協力会員

所 属	役 職	氏 名	備考
四国弁護士会連合会	常 務 理 事	中橋 紅美	
日本司法書士会連合会 四国ブロック会	理 事	齊藤 信也	
日本土地家屋調査士会連合会 四国ブロック協議会	事 務 局 長	前田 昌利	
四国不動産鑑定士協会連合会	広 報 委 員 長	長尾 直樹	
一般社団法人日本補償コンサルタント協会 四国支部	支 部 長	岡 兵 典	
	事 務 局 長	道北 省三	
日本行政書士会連合会 四国地方協議会	副 会 長	村上 正志	
公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会	会 長	清水 哲也	
公益社団法人香川県宅地建物取引業協会	会 長	加内 雅彦	
公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会	会 長	姉川 誠	
公益社団法人高知県宅地建物取引業協会	—	—	欠席
公益社団法人全日本不動産協会徳島県本部	本 部 長	米田 久夫	
公益社団法人全日本不動産協会香川県本部	本 部 長	山下 稔	
公益社団法人全日本不動産協会愛媛県本部	本 部 長	上谷 進	
	副 本 部 長	美崎 敏昭	
	事 務 局 長	沖野 錬太郎	
公益社団法人全日本不動産協会高知県本部	本 部 長	中澤 正志	

事務局

所 属	役 職	氏 名	備考
四国地方整備局 用地部	用地調整官	綾井 茂樹	幹事会座長
	用地企画課長	西 真 由	
	用地企画課長補佐	安光 史夫	

(敬称略)

四国地区土地政策推進連携協議会 第7回総会

次 第

日 時: 令和5年2月20日(月) 13:30~

方 法: Web会議

議案(1)	令和4年度活動報告について	P1
議案(2)	定例総会の開催時期について	P9
議案(3)	相談体制の充実について	P9
議案(4)	情報提供等	P11

議案（1） 令和4年度活動報告について

四国地区土地政策推進連携協議会の令和4年度の活動を、以下のとおり行った。
なお、令和4年度第1回幹事会において活動計画について承認を得ていたが、新型コロナウイルス感染症の影響により計画変更を余儀なくされた。

1. 協議会に関する説明について

徳島県及び香川県の用地対策連絡（協議）会総会に合わせて、法務局施策の情報提供及び四国地区土地政策推進連携協議会の概要等について、市町村の担当者に説明を行った。

愛媛県及び高知県については用対連総会がメール会議となったため、本内容については Web（Microsoft Teams）により説明を行った。（松山地方法務局の説明のみ別開催）

○開催概要

<徳島県>

日 時	令和4年5月20日（金）
場 所	あわぎんホール（徳島市）
出席者	24市町村
説明者	四国地方整備局用地部用地企画課課長、徳島地方法務局1名 ※四国地方整備局からの説明は Web（Microsoft Teams）により愛媛県及び高知県への説明と併せて実施

<香川県>

日 時	令和4年5月20日（金）
場 所	香川産業頭脳化センター（高松市）
出席者	17市町村
説明者	四国地方整備局用地部用地企画課課長補佐、高松法務局 統括登記官

2. よろず相談会について

市町村の所有者不明土地法担当者及び用地事務担当者を対象として、用地業務に関する相談を受け付ける相談会を開催した。

○開催概要

日 程	令和4年9月12日（月）から令和4年10月20日（木） のうち 9日間
場 所	四国地方整備局出先事務所又は各県庁若しくは各県の 出先事務所

相談員 四国地方整備局出先事務所及び四国各県の用地担当者
(一社) 日本補償コンサルタント協会四国支部担当者

相談者 四国管内の市町村の所有者不明土地担当者、用地事務
担当者等 10市町村

相談概要 「所有者不明土地の処理に関すること」、「補償内容に関する
こと」等の32件の相談があり、相談員のこれまでの経験
や知識に基づいて、問題の解決に向けた助言を行った。
※相談内容は、別紙1「よろず相談会での相談事例」を参照。

徳島県におけるよろず相談会の様子



高知県におけるよろず相談会の様子



相談事例について紹介します。（なお、個別の事情によって対応が変わる可能性もありますので、対応概要については参考程度としてください。）

○特別案件処理に関すること（相続財産管理人、不在者財産管理人、多数相続など）

相談概要	対応概要
<p>法定相続人の1人が所有者不明となっているが、こういった土地を購入する方法はないか。R5.4.1より施行される改正民法に共有制度の見直しが含まれているが、方法を知りたい。</p>	<p>民法改正による共有制度の見直し概要を説明するとともに、解決策として以下の方法を提案。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業認定を取得し、収用裁決を得て土地を取得 ・不在者財産管理人の選任により解決を図る
<p>表題部のみ登記されている土地の買収方法について</p>	<p>解決策として以下の方法を提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業認定を取得し、収用裁決を得て土地を取得 ・不在者財産管理人の選任により解決を図る <p>市町村が財産管理人制度を利用する場合、予納金等の予算措置が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法務局が実施する「表題部所有者不明土地解消作業」を活用し、所有者を特定させる
<p>隣接地の所有者が相続放棄を行っており、境界を確認する者がいない場合の対応方法について</p>	<p>解決策として以下の方法を提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業認定を取得し、収用裁決を得て土地を取得 ・相続財産管理人を選任し、隣接者として立会を行ってもらう （ただし、隣接地との境界確認のために起業者が管理人選任の利害関係人となれるか等確認が必要。）
<p>取得予定地の名義人が失踪しており、住民票が除票となっている場合の処理方法</p>	<p>下記内容を助言。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民票除票の本籍地から戸籍を確認し、失踪宣告されているか確認。 ・されている場合は、死亡したものとみなされるので、法定相続人と補償協議を行う。 ・されていない場合は、親族に失踪宣告申し立ての協力依頼。 ・失踪宣告申し立てを拒絶される場合は、不在者財産管理人の手続による。なお、R5.4.1より所有者不明土地管理制度を利用し、特定の土地のみに特化して管理人を選任する手法があることも情報提供。
<p>相続人が土地を国庫に帰属させることはできるか。</p>	<p>R5.4.27から国庫帰属制度が始まるが、境界未確定の土地は帰属できないことを説明。</p>

○その他

相談概要	対応概要
所有者不明土地の取扱いについて、他の市町村の取組状況を知りたい。	長期相続登記未了土地で相続関係図を法務局へ備え付ける制度は利用されている。（関係図を付記登記として備え付ける制度であり、利害関係人は閲覧、謄本がもらえる制度）
地域福利増進事業について、他の市町村の取組状況を知りたい。	令和3年度までの活用事例は全国で1件のみ。
法人登記簿はあるが、実態がない法人を買収する方法	承継法人の調査や清算人の選任など、法務局と相談しながら進めていくことを助言。
筆界を特定する方法について	地籍調査の場合、筆界特定制度の申請が可能と助言。

お役立ち情報

国土交通省のホームページ（所有者不明土地問題に関する最近の取組について）には、所有者不明土地法や各種通知文書等が掲載されていますので、業務の参考にご活用ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

また、四国地方整備局用地部においても、協議会活動に関する資料を随時掲載しています。

<https://www.skr.mlit.go.jp/youti/tochiseisaku/index.html>

3. 講演会について

以下のとおり、所有者不明土地問題に関する講演会を開催した。

<第1回>

日 時 令和4年6月2日(木) 13:30~15:00

方 法 Web配信

講演概要

- ①所有者不明土地対策の推進
- ②地籍調査について
- ③低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置について

出席者 426名

<第2回>

日 時 令和4年11月21日(月)~12月16日(金)のうち
6日間 ※本省説明会(自治体向け、士業団体向け)を代用

方 法 Web配信

講演概要

- (自治体向け)
- ①所有者不明土地法の改正概要及び支援措置について
 - ②所有者不明土地の利用の円滑化のための制度について
 - ③所有者不明土地の適正な管理及び推進体制の強化のための制度について

(士業団体向け)

- ①所有者不明土地法の改正概要について
- ②支援措置について
- ③士業等の専門家による取組
- ④民法等一部改正・相続土地国庫帰属法の概要について

出席者 204名

4. 講習会について

以下のとおり、所有者不明土地問題等に関する講習会を開催した。

<愛媛県>

日 時 令和4年9月27日(火)

場 所 にぎたつ会館(松山市)

講義概要

- ①長期相続登記等未了土地の解消、相続登記促進のための諸制度等について
- ②権利者探索について

講 師

- ①松山地方法務局不動産登記部門統括登記官 紅谷 泰子
- ②愛媛県司法書士会 末光 祐一

出席者 44名

<徳島県>

日 時 令和4年10月24日(月)

場 所 徳島県職員会館（徳島市）
講義概要 ①長期相続登記等未了土地の解消、相続登記促進のための
諸制度等について
②権利者探索について
講 師 ①徳島地方法務局不動産登記部門統括登記官 曾根 雅徳
②徳島県司法書士会 小川 浩司
出 席 者 14名

<高知県>

日 時 令和4年10月28日（金）
場 所 高知県立県民文化ホール（高知市）
講義概要 ①長期相続登記等未了土地の解消、相続登記促進のための
諸制度等について
②権利者探索について
講 師 ①高知地方法務局不動産登記部門統括登記官 濱田 裕美
②高知県司法書士会 大石 崇之
出 席 者 76名

<香川県>

日 時 令和4年11月11日（金）
場 所 Web配信
講義概要 ①長期相続登記等未了土地の解消、相続登記促進のための
諸制度等について
②権利者探索について
講 師 ①高松法務局不動産登記部門統括登記官 大久保 貴裕
②香川県司法書士会 岩野 哲
出 席 者 85名

※各種会議の開催結果

【第5回総会(臨時)】

日 付 令和4年5月18日(水)
方 法 Web 会議
議 事 (1)協議会の名称変更について
(2)規約の改正について
参 加 者 会長代行、会員、協力会員

【第6回総会(臨時)】

日 付 令和4年8月5日(金)
方 法 書面会議
議 事 (1)組織拡充に関する規約改正について
(2)情報提供等
参 加 者 会長代行、会員、協力会員

【第7回総会】

日 付 令和5年2月20日(月)
方 法 Web 会議
議 事 (1)令和4年度活動報告について
(2)定例総会の開催時期について
(3)相談体制の充実について
(4)情報提供等
参 加 者 会長代行、会員、協力会員

【幹事会】

<第1回>

日 付 令和4年4月22日(金)
方 法 Web 会議
議 事 (1)年間活動計画(案)について
(2)令和4年度の活動計画(案)について
(3)事務分担(案)について
(4)情報提供等
参 加 者 座長、会員、事務局

<第2回>

日 付 令和4年7月25日(月)
方 法 Web 会議
議 事 (1)第6回総会資料について
(2)情報提供等
参 加 者 座長、会員、事務局

<第3回>

日 付 令和5年1月31日(火)
方 法 Web 会議
議 事 (1)第7回総会資料について
(2)その他
参 加 者 座長、会員、事務局

議案（２） 定例総会の開催時期について

過年度は定例総会を概ね２月に開催しているが、下記理由により、令和５年度より開催時期を概ね５月（第１四半期中）とすることを提案する。

（理由）

- ・４月異動の方も多いため、年度当初に総会を行うことで、新担当者の方にも活動内容等を把握して頂くことが可能となる。
- ・四国以外の他地区では５月定例総会としている地区が多く、遅くとも７月までに開催されている。

議案（３） 相談体制の充実について

相談内容やその対応について、連携協議会事務局のみならず必要に応じて協力会員による専門的知見による立場からの助言等を行い、その対応について会員及び協力会員、準会員にて共有することで、協議会活動の活性化に繋がるなどのメリットがあるため、協力会員による助言及び相談内容等の共有を行うこととする。

（相談～助言等、共有の流れ）

- ・市町村から連携協議会事務局への相談は、別紙２の相談連絡票をメール送付することにより行う。（様式は連携協議会HPにも掲載予定）
- ・相談様式が届いた段階で事務局にて内容を確認し、相談内容に応じて専門的知見を有する協力会員を選定する。
 - ①事務局が選定した協力会員（窓口）に対して、市町村から提出のあった相談連絡票を送付し、助言等の対応が可能か確認する。
 - ②協力会員による助言等の対応が可能な場合、市町村に対して事務局にて選定した協力会員（窓口）を紹介し、市町村から直接協力会員（窓口）へ連絡・助言を求めることを連絡する。
 - ③市町村から協力会員へ連絡し、助言を求める。
 - ④協力会員は市町村に対して専門的知見により助言等を実施する。
 - ⑤協力会員は、助言等の内容について相談連絡票の「対応内容」欄に記載し、事務局へメールにて報告する。
- ・事務局で対応できる相談内容については、事務局にて過去の事例等を踏まえ回答欄に記載し、市町村へ回答する。
- ・事務局は、相談案件への対応結果（個人情報等は除く。）について、連携協議会HPに掲載することで情報共有を実施する。

相談連絡票

相談 機関 等	年 月 日					
	市 町 村	市町村名		課室名		係名
	(相談者)	氏名				
		電話		mail		
内 容	相 談 内 容					
	対 応 内 容	回答者				
特 記 事 項						

※「個人情報」については記載しないでください。(添付書類含む)

※相談にあたっては、必要に応じ補足資料等を添付していただいで構いません。

議案(4) 情報提供等

①所有者不明土地・低未利用土地対策について

四国地方整備局用地部

所有者不明土地・低未利用土地対策のすすめ

地方公共団体説明資料

2022/11

所有者不明土地対策の背景・問題の所在

- 相続件数の増加、土地の利用ニーズ低下と所有意識の希薄化が進行した結果、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない所有者不明土地が多数発生。
- 都市開発やインフラ整備の際、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要し、進捗の遅れや区域変更を余儀なくされるなど、円滑な事業実施に大きな支障。
- 所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と管理の適正化は喫緊の課題。

◆有識者会議における指摘

■ 約2割の土地が所有者不明

平成28年度地籍調査(563市区町村における計約62万筆)において登記簿上の所有者の所在が不明な土地は約20%
(地帯別不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%)

■ 所有者不明土地の面積は、約410万haと推計(2016年時点)。その増加防止策が進まない場合、多死・大量相続時代の到来により、2040年には約720万haに増加と推計。

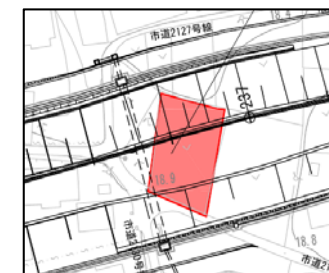
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 所有者不明土地の経済的損失は、機会損失や管理不全のコストで単年で約1,800億円/年(2016年)、2040年までの累積で約6兆円に相当

(出典)所有者不明土地問題研究会最終報告(H29.12)

◆公共事業等における支障事例

- 道路事業の用地が、明治時代の登記のまま相続登記されておらず相続人多数となり、一部が特定できなかったため、取得に多大な時間・労力を要した。



(道路計画図)

- 自治体に広場として暫定利用の意向がある土地のうち約80筆、地権者約40名の相続登記がされておらず、所在が不明であるため調整ができない。
- 台風被害で崩れた急傾斜地の対策工事を緊急に実施する必要があるが、相続人多数で一部が特定できないため、着手が困難となっている。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行、改正部分は令和4年11月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(※)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。

※ 簡易な構造の建築物又は劣化により利用困難な建築物(補償額の算定が容易なもの)等を除く

- 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
- ② 地域福利増進事業の創設 (使用权の設定)
 - ・ 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、都道府県知事が使用权(上限10年間(一部20年))を設定

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【①令和4年11月1日施行、②令和5年4月施行、③平成30年11月15日施行】

- ① 管理の適正化のための勧告・命令・代執行
 - ・ 管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地(管理不全所有者不明土地)について、周辺における災害発生等を防止するため、勧告・命令・代執行の権限を市町村長に付与
- ② 所有者不明土地管理制度・管理不全土地管理制度に係る民法の特例
 - ・ 地方裁判所に対する所有者不明土地管理命令・管理不全土地管理命令の請求権を地方公共団体の長等に付与
- ③ 不在者財産・相続財産の管理に係る民法の特例
 - ・ 家庭裁判所に対する不在者財産の管理に必要な処分命令及び財産管理人の選任の請求権を地方公共団体の長等に付与



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

3. 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、改正部分は令和4年11月1日施行】

- ・ 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し、調査の範囲を合理化・明確化
- ・ 固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に(勧告等の準備にも利用可能)

4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

【①②は令和4年11月1日施行、③は一部平成30年11月15日施行】

- ① 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会
 - ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図るため、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能
- ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
 - ・ 市町村長は、特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定が可能
- ③ 国土交通省職員の派遣の要請
 - ・ 地方公共団体の長は、所有者探索等の専門知識を習得させる必要があるときは、国土交通省職員の派遣の要請が可能

地方公共団体等の取組に対する支援

- ・「所有者不明土地対策計画」に位置づけられた取組に対する補助制度を創設。
所有者不明土地の発生抑制の観点から、所有者が判明した空き地等の利活用・処分の検討等も支援可能。

所有者不明土地等対策事業費補助金（R4年度～）

○**施行者**：地方公共団体、推進法人（※）等

（※）市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人

○**補助対象**：

「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組

- ・ 土地に関する実態把握
- ・ 土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
- ・ 土地の管理不全状態の解消（門、塀等の工作物や樹木の除去等） 等

○**補助率**

- ・ 地方公共団体が施行者の場合：国1/2、地方公共団体1/2
- ・ 推進法人等が施行者の場合：国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3

所有者不明土地・空き地等の実態把握は、「所有者不明土地対策計画」の作成前でも実施可能。

収用適格事業や都市計画事業の用地取得のために実施する所有者調査についても本補助金で支援可能。

登記簿等で所有者が分かる空き地等の利活用・処分の検討や、所有者探索の結果、所有者が判明した空き地等の利活用のために行う工作物等の除去も支援可能。

地方公共団体負担分について特別交付税を措置。（措置率：地方公共団体負担分のうちの1/2（最大））

- ・ 制度運用の参考となるガイドライン・手引きを作成・公表。「所有者不明土地対策計画作成の手引き」では、空家等対策計画等を変更し、所有者不明土地対策計画を兼ねる計画とする場合などの作成例を掲載。

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成や、所有者不明土地の管理の適正化のための勧告等の準備・実施のために国土交通省職員の派遣要請が可能。国土交通省が事務局となる「土地政策推進連携協議会」においても、所有者不明土地対策計画の作成等を支援。

- ・ 「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定円滑化のため、有識者派遣による助言や地域福利増進事業の実行可能性把握のための社会実験等に対する支援についても検討。（R5年度予算要求事項）

地域福利増進事業の概要

○ **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(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、上限10年間又は20年間※の土地使用权を設定。**

※購買施設、教養文化施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備、(同種施設が周辺において不足している場合の)路上駐車場等、公園・広場等は上限20年

使用权設定手続

- ・所有者を探索
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なもの・劣化により利用困難なものを除く)が存在しない

都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長の意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(2月)

- ・不明者が名乗り出ない、確知所有者の反対がない

都道府県知事の裁定

- ・上限10年間(又は20年間)の使用权を設定
- ・物件については所有権又は使用权を設定(所有権を取得した事業者が物件を除却可能)
- ・**補償額を裁定。不明所有者分は供託**
- ・**期間中は所有者が現れても事業を継続**
- ・期間終了後に所有者が明渡しを求めた場合には原状回復。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

○所有者探索や補償額の見積り等について専門家を斡旋

対象事業例(事業主体は限定されない)

地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する事業で、土地の原状回復が可能なものを規定

- ・ポケットパーク(公園)
- ・イベントスペース(広場)
- ・まちなか防災空き地



(出典) 杉並区



(出典) 福井市



(出典) 神戸市HP

- ・直売所(購買施設)
- ・備蓄倉庫(災害対策施設)
- ・再生可能エネルギー発電設備



(出典) 農研機構、広島県



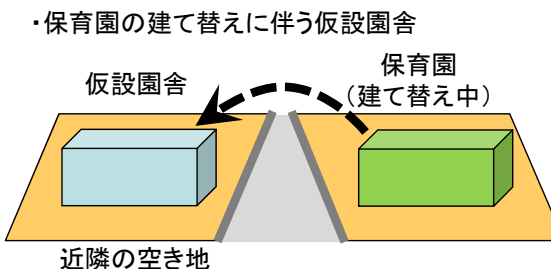
※ 同種購買施設が周辺に著しく不足している等の場合



※ 政令で要件を規定

- ・恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、一時的な土地利用が考えられるもの(例: 仮設道路、仮設園舎等)

※ 土地等使用权の上限は10年



所有者不明土地対策計画作成の手引き（概要）

計画作成のポイントと記載例を手引きとしてまとめ、市町村による所有者不明土地対策計画の作成を促進する。

計画記載事項 (法第45条第2項)	ポイント・記載が考えられる内容
基本的な方針(第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ・背景・目的、位置づけ、取組方針、対象地域・土地等を記載。 ・所有者不明土地に限らず、低未利用土地や空き地条例に位置づけられた空き地も施策の対象とすることが可能。
地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域福利増進事業の実施が促進されるよう、対策計画の周知や助言等の情報提供、国の補助金を活用した支援などについて記載。
確知所有者に対する情報提供又は助言(第3号)	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な管理を促すため、市町村による巡回の実施や相談体制の整備等について記載。
土地所有者等の効果的な探索(第4号)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等関連情報の内部利用や、地域福利増進事業等を実施しようとする者への提供手続について記載。
低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地の利活用を促進する観点から、空き家・空き地バンク等によりマッチングを図る取組等について記載。
体制整備(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明土地対策協議会の設立、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、庁内の体制整備等を記載。 ・対策協議会に、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、宅地建物取引業者等の地域の専門家を加えることも効果的。
普及啓発(第7号)	<ul style="list-style-type: none"> ・広報誌、マスコミ等の媒体を活用した広報活動、講演会、セミナー等の開催について記載。
その他必要な事項(第8号)	<ul style="list-style-type: none"> ・施策の進捗等を踏まえつつ、必要に応じて、対策計画の見直しを行うことについて記載。

地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)の記載例

地域の中で活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からなくて困っている所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- ・地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成
- ・〇〇地区(例：密集市街地)において、地域福利増進事業を活用し防災備蓄倉庫を整備

低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)の記載例

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチングを行います。また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【主な取組】

- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・推進法人の募集及び指定

※まずは取組が具体化している事項を記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも可能。
 ※空家等対策計画を変更して所有者不明土地対策計画を兼ねることも可能であり、作成例も掲載。

所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き（概要）

推進法人の指定等にあたっての基本的な考え方や要綱例を示すことで、推進法人の円滑な指定を促す。

推進法人の業務等

- ・所有者不明土地に加え、将来所有者不明土地になるおそれがある低未利用土地の適正な利用及び管理についても業務の対象となる。
- ・推進法人は、所有者不明土地対策協議会に構成員として参画する。また、所有者不明土地対策計画の作成・変更の提案ができる。
- ・例えば以下のような団体が推進法人として活動することが期待される。

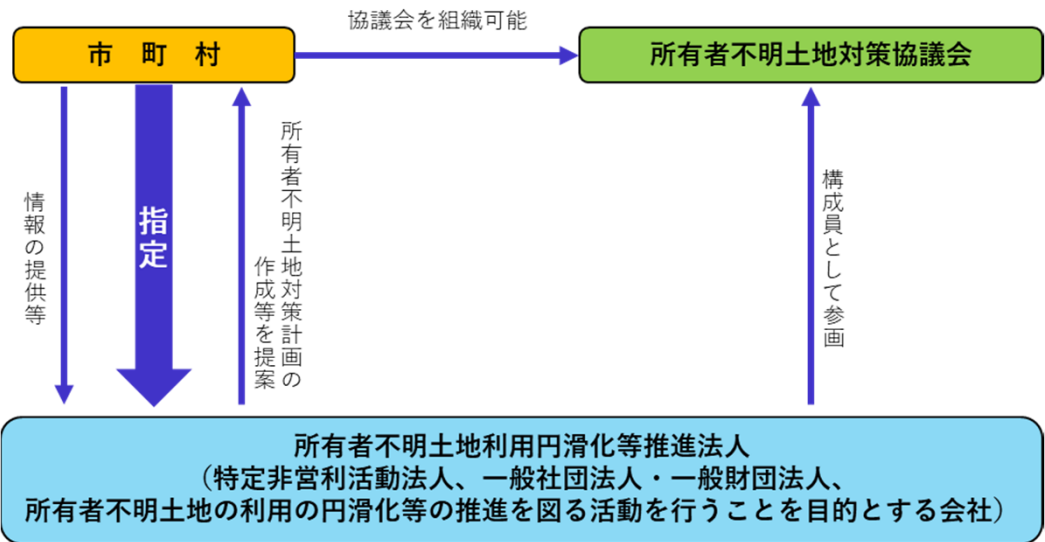
- 地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）、学識経験者等を構成員とし、空き地の利活用や流通に向けたマッチング、コーディネート、啓発活動などに取り組む法人
- 自治会等の地縁団体を母体とし、住民自ら居住環境の改善のため空き地の管理・活用等に取り組む法人
- まちづくり、地域活性化、移住定住等の企画・運営の一環で、空き家・空き地の調査、情報発信、再生・活用事業に取り組む法人

推進法人の指定手続等

- ・募集方法は、市町村が定める。常時申請を受け付け、その都度審査する方法や、期限を定めて公募する方法等が考えられる。
- ・法人の活動目的・活動内容が制度の趣旨に合致しているか、業務を適正に行うための体制を備えているか等を審査するため、必要な書類の添付を求めることが考えられる。（定款、活動実績、業務計画書等）
- ・審査基準は、市町村が定める。指定を受けようとする法人が、推進法人の業務を適正かつ確実にこなせるかどうかを審査する。

＜審査基準の例＞

活動目的	<ul style="list-style-type: none"> ・法第48条の業務を行う法人であること ・所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等を活動目的としていること
活動実績	<ul style="list-style-type: none"> ・過去に、所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績があること
組織形態・運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ・特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であること ・当該市町村内で活動を行っていること ・推進法人の業務を適正かつ確実にこなすために、必要な組織体制や人員体制を備えていること ・必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること ・関係する行政機関や民間団体等とすでに連携して活動を行っていること、又は今後行うことができると認められること

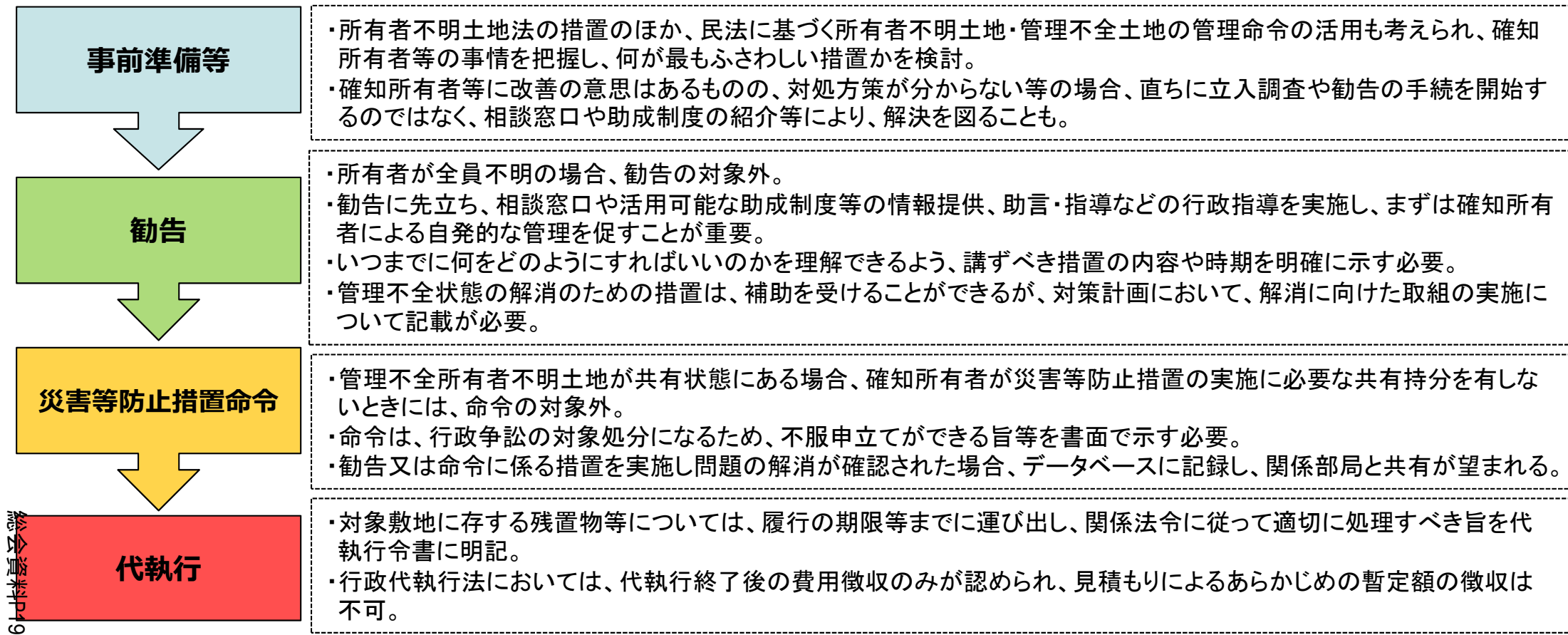


所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン（概要）

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の判断の参考となる基準や、勧告・命令・代執行の手続の基本的な考え方を示すことで、法に基づく措置の適切な実施の一助とする。

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の基準

- ・「管理不全所有者不明土地」は、①所有者が全員不明で、現に管理が実施されていない場合、②所有者の一部が判明しているが、その所有者が現に管理を実施しておらず、今後も管理を実施する意向がない場合が該当。
- ・「土砂の流出又は崩壊その他の事象による災害の発生」については、周辺住民等の生命・身体や財産、土地周辺の道路等の公共施設の機能に影響を与えるか否かにより判断。
- ・「環境の著しい悪化」については、①雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、周辺に被害が及ぶような害虫発生の原因となり、又は火災、不法投棄等を誘起するおそれがあること、②廃棄物が放置され、周辺に被害が及ぶような悪臭の発生や汚物の流出の原因となることを想定。



【参考】

協力会員からの提供資料について

(一社)日本補償コンサルタント協会 四国支部

社会資本整備を支える
補償コンサルタント



一般社団法人 日本補償コンサルタント協会
JAPAN COMPENSATION CONSULTANT ASSOCIATION

用地取得と補償コンサルタントの役割

公共事業を中心とする社会資本整備を計画どおりに実施するには、まず、事業用地の取得等を計画的に行う必要がありますが、このための業務がスムーズに行われるためには、豊富な経験と専門的な能力を駆使して業務を遂行することが重要です。

補償コンサルタントは、公共公益事業等の起業者から用地補償業務を受託又は請け負い、起業者の用地取得等をサポートする業種です。「公共事業コスト構造改革プログラム(平成20年:政府プログラム)」においては、事業のスピードアップのための用地・補償の円滑化の具体的施策として「用地取得業務で外部の専門家を幅広く活用」とされています。

用地取得業務における民間活力の活用

起業者

用地取得業務の複雑化・多様化

- ・生活再建対策
- ・住民の合意形成
- ・事業損失の処理等
- ・環境対策

用地取得業務の円滑化の必要性

業務発注による
用地取得体制の
強化

補償コンサルタント

補償コンサルタントへ委託可能な業務の例

- ・生活再建調査業務
- ・公共用地取得計画図書の作成業務
- ・土地、建物等調査、補償金の算定
- ・公共用地交渉(※)
- ・事業損失の調査算定
- ・事業認定申請図書等の作成
- ・公共用地取得に関する工程管理

※公共用地交渉方針の策定を含め、公共用地交渉の実施、移転履行状況の確認まで行う業務もあります。

補償コンサルタント登録制度

公共事業に必要な土地等の取得又は使用に伴う補償業務を行う補償コンサルタントが、一定の要件を満たした場合に、国土交通大臣の登録が受けられる制度です。

登録にあたって、財政状況、補償業務経歴等についての審査を受けることにより、信用が担保され、また、登録部門に専任の補償業務管理者が置かれることにより、適正な補償が確保されることとなります。

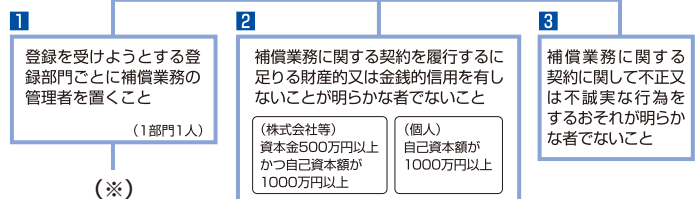
補償コンサルタント業の登録【国土交通省】

補償コンサルタント登録規程

(昭和59年9月21日建設省告示第1341号)

【登録規定】

登録の要件



(※) 管理者の実務経験年数等について詳細に規定されています。詳細は、当協会のホームページをご確認ください。
<http://www.jcca-net.or.jp>

登録の部門

補償コンサルタント登録規程では、8部門について登録を受けることができるとされています。

また、(一社)日本補償コンサルタント協会が付与する補償業務管理士の資格はこの8部門に対応しており、資格取得者は一定の要件を満たすことにより、部門ごとの補償業務管理者となることができます。

令和4年3月末現在で2,450社の補償コンサルタントが述べ6,293部門での登録を受けています。

部門別登録数

土地調査部門	1,870	<div style="width: 100%;"></div>
土地評価部門	246	<div style="width: 10%;"></div>
物件部門	1,565	<div style="width: 85%;"></div>
機械工作物部門	383	<div style="width: 20%;"></div>
営業補償・特殊補償部門	719	<div style="width: 35%;"></div>
事業損失部門	916	<div style="width: 45%;"></div>
補償関連部門	382	<div style="width: 15%;"></div>
総合補償部門	212	<div style="width: 10%;"></div>
計	6,293	(令和4年3月末現在)

補償コンサルタントの登録部門別の業務内容

補償コンサルタント
登録部門



土地調査部門

補償コンサルタント
登録部門の業務内容

- 土地の権利者の氏名及び住所、土地の所在等に関する調査、土地境界確認等の業務



補償コンサルタント
登録部門の業務内容

- 営業補償に関する調査及び補償金算定業務
- 漁業権等の消滅又は制限に関する調査及び補償金算定業務



補償コンサルタント
登録部門



営業補償・ 特殊補償部門



土地評価部門

- 土地の評価のための同一状況地域の区分、土地に関する補償金算定業務等
- 残地等に関する損失の補償に関する調査及び補償金算定業務



- 事業損失に関する調査及び費用負担の算定業務

※事業損失とは、事業施行中又は事業施行後における日陰等により生ずる損害等をいいます。



事業損失部門



物件部門

- 木造建物、一般工作物、立木等に関する調査及び補償金算定業務
- 木造若しくは非木造建築物で複雑な構造を有する特殊建築物等に関する調査及び補償金算定業務



- 意向調査、生活再建調査その他これらに関する調査業務
- 補償説明及び地方公共団体等との補償に関する連絡調整業務
- 事業認定申請図書等の作成業務

※意向調査とは、事業に対する地域住民の意向に関する調査をいいます。

※生活再建調査とは、公共事業の施行に伴い請じられる生活再建のための措置に関する調査をいいます。

※事業認定申請図書等の作成とは、起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための相談用資料の作成、事業認定庁との事前相談の完了に伴う本申請図書等の作成及び裁決申請図書作成等をいいます。



補償関連部門



機械工作物部門

- 機械工作物に関する調査及び補償金算定業務



- 公共用地取得計画図書の作成業務
- 公共用地取得に関する工程管理業務
- 補償に関する相談業務
- 関係住民等に対する補償方針に関する説明業務
- 公共用地交渉業務

※公共用地交渉業務とは、関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面談し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求める業務をいいます。



総合補償部門

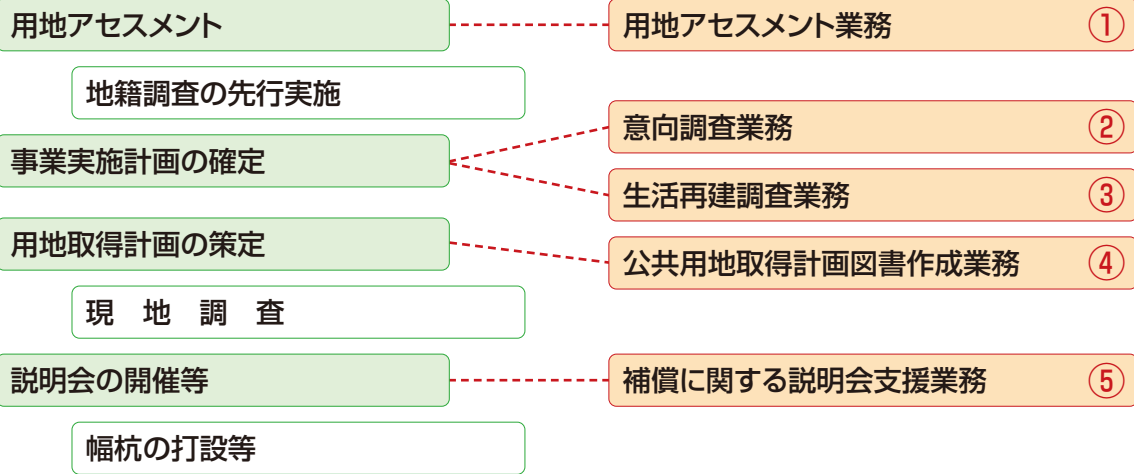


用地補償業務の流れと補償コンサルタントの業務

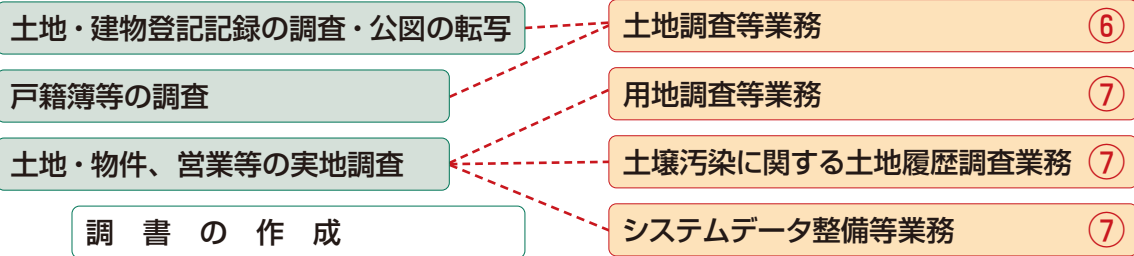
用地補償業務の流れ

補償コンサルタントの業務

計画準備



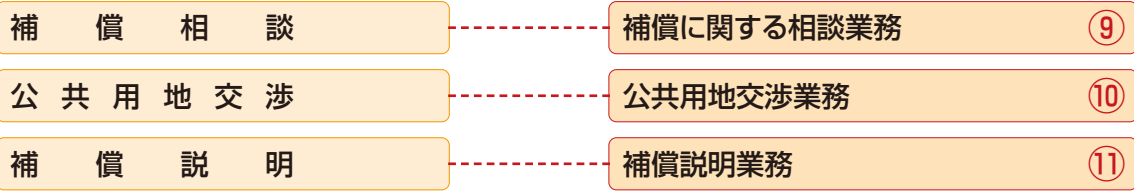
用地調査



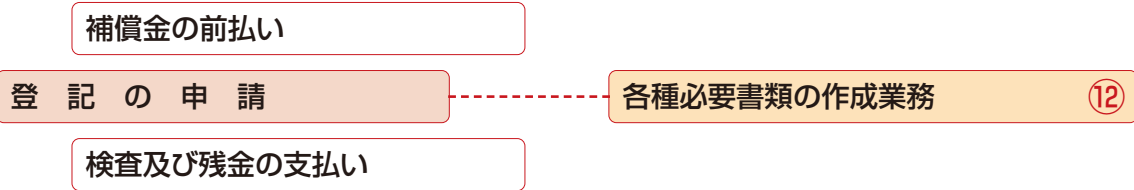
算定



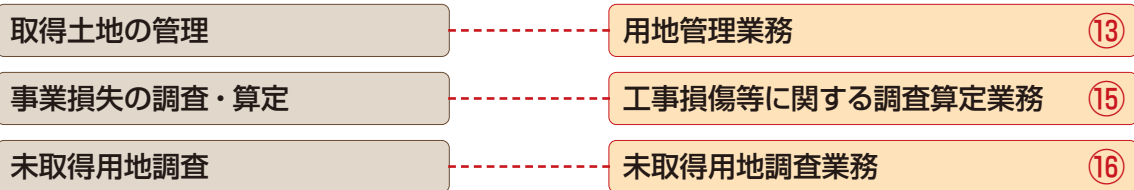
公共用地交渉



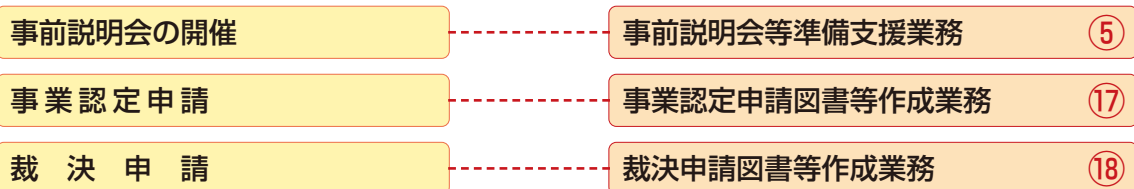
契約・支払



管理・施行



収用手续



⑭ 公共用地取得に関する工程管理業務（収用手続きを含む）

① 用地アセスメント業務 総合補償部門

地図混乱や土壌汚染の状況、事業反対者や権利関係の転換状況、地籍調査の実施状況や着手見込など、用地取得におけるリスク情報の収集を行います。

② 意向調査業務 補償関連部門

その事業の規模、内容等から地域住民の意向を把握するため、アンケート調査等を行います。

③ 生活再建調査業務 補償関連部門

ダム事業等大規模な公共事業の施行に伴い生活の基盤に大きな変化をもたらすときに、関係者の生活再建のため、生活再建に関する先例調査又は関係者の意向等について調査を行います。

④ 公共用地取得計画図書の作成業務 総合補償部門


用地取得におけるリスク情報に対する解決方法、事業期間を踏まえた用地補償費概算予算、用地取得に要する期間、執行体制等に係る参考図書の作成を行います。

⑤ 関係住民に対する補償方針に関する説明業務 総合補償部門

計画や補償の方針等を関係者及び地域の住民に説明するため、説明会の開催通知、会場設営、補償方針に関する説明等を行います。

⑥ 土地調査等業務 土地調査部門 物件部門

用地調査の基本となる土地登記簿、建物登記簿、戸籍簿等の調査により、権利者の確定を行います。



⑦ 用地調査等業務 物件部門 機械工作物部門 営業補償・特殊補償部門

①補償の対象となる建物等の物件、②営業その他通常生ずる損失に関する事項について、適正な補償を行うため、現地において正確な調査を行います。

また、補償関連事項として、③消費税等相当額の補償の必要性に関する調査、④大規模工場等の影響範囲等に関する予備調査、⑤取得する土地等の土壌汚染に関する土地利用履歴調査等の業務を行います。

補償金額の ⑧ 算定等業務 土地評価部門 物件部門 機械工作物部門 営業補償・特殊補償部門

補償金額の算定に関する業務には、①標準地から比準し各画地の評点を求める業務、②移転工法案を検討する業務、③建物等物件及び営業その他通常生ずる損失の補償額算定業務、④時間の経過に伴う再算定の業務、⑤成果品の精度監理に関する業務等があります。

※用地関係資料作成整理等業務

用地業務は、発注の予定価格の積算、発注業務の監督、成果品の審査、諸資料の作成、補償説明等多岐にわたります。これらの業務の全般について技術的な補助業務を行います。

⑨ 補償に関する相談業務 総合補償部門

相談所(インフォメーションセンターを含む)の設置、事業に関する情報の発信、苦情等の受付、補償相談対応等を行います。

⑩ 公共用地交渉業務 総合補償部門

関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求めることなどを行います。

⑪ 補償説明業務 補償関連部門

関係者に対して、調査・算定等に関する補償内容の説明を行います。

⑫ 各種必要書類の作成業務

支払書類、契約書類、税務関係書類の作成を行います。

⑬ 用地管理業務

取得した用地が、不法に占拠されたり、ゴミを投棄されないため、フェンス等の設置、除草、パトロール等の管理を行います。

⑭ 公共用地取得に関する工程管理業務 総合補償部門

計画された用地取得期間内に用地取得が完了するように、取用手続きへの適時適切な移行も視野に入れ、公共用地取得計画図書の作成業務から公共用地交渉の妥結、土地の引き渡しまでの間の各業務の進捗状況等の管理を行います。

⑮ 工損等の調査算定業務 事業損失部門

事業の施行により、第三者に日陰、テレビ電波障害、水枯れ、地盤変動等の損害を与えることがあり、これらの因果関係の調査や損害額算定のための事前調査及び事後調査を行い費用負担額を算定します。

また、費用負担内容について、関係人に説明を行います。

⑯ 未取得等用地調査業務

道路・河川等の供用開始後であるにもかかわらず、所有権の移転登記がなされていない土地が存在することがあります。その原因と事後処理について調査検討を行います。

⑰ 事業認定申請図書等の作成業務 補償関連部門

任意で用地取得が困難なときは、土地収用法の手続きに移行することとなります。

取用手続きを行うため、事業認定申請書等の作成及び裁決申請書作成等を行います。

公共事業の円滑な推進を担う資格制度

補償業務管理士

補償業務管理士資格制度について

用地補償業務技術者のための唯一の資格

補償業務管理士は、現場の第一線で用地補償業務に携わる「優秀な人材の育成」、「若い職員の士気の高揚」及び「登録部門の底辺の拡充」等の要請を背景として、平成3（1991）年に（社）日本補償コンサルタント協会が創設した、用地補償業務に関する唯一の民間資格です。

協会の会員企業に所属する社員に限らず、補償コンサルタント業に従事する技術者に広く開かれた資格制度となっており、令和3年度末で7,962人の方が登録しています（部門の延数は、23,791部門）。

補償業務管理士の資格の取得にあたっては、協会が実施する研修を修了し、検定試験に合格する必要があります。

研修及び検定試験は、共通科目及び補償コンサルタント登録規程に対応する8部門の専門科目ごとに実施しています。

検定試験に合格すると、補償業務管理士台帳に登録され、登録証が交付されます。

登録の有効期限は5年（初回登録のみ5年6月）となっており、5年ごとに登録の更新が必要となります。

なお、補償業務管理士としては、最新の情報を取得し、正確な業務遂行が可能となるよう継続的な教育訓練を通じた資質向上が不可欠であり、そのために、「継続的能力開発：CPD（Continuing Professional Development）制度」を運用しています。

登録更新講習の受講資格として、前回の更新講習以後の累計で、所定の補償コンサルタントCPDポイントが必要となります。（令和3年度から）

補償コンサルタント登録規程における補償業務管理者

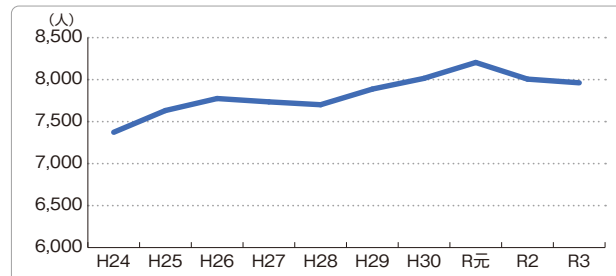
補償業務管理士となった後に、一定の要件を満たすことにより、「補償コンサルタント登録規程」による登録を受けようとする際に必要となる「登録部門に係る補償業務の管理をつかさどる専任の者（補償業務管理者）」となることができます。

また、補償業務管理士は、用地補償業務に関する民間資格として高い評価を得ており、国土交通省をはじめとする起業者の用地補償業務の発注における技術者要件とされています。

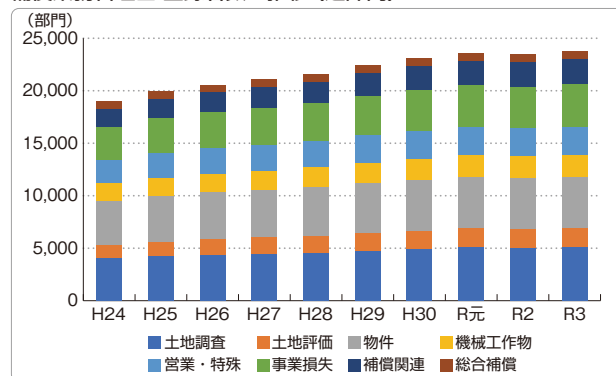
用地補償業務の全般を担う総合補償士

用地補償業務の円滑な遂行のためには、公共用地交渉や補償相談等への対応、一連の用地取得業務全般に関する適切な工程管理が必要となりますが、総合補償部門の補償業務管理士（総合補償士）は、用地補償業務全般に対する総合的な知見を有しており、このような総合的な業務にも的確に対応することができます。

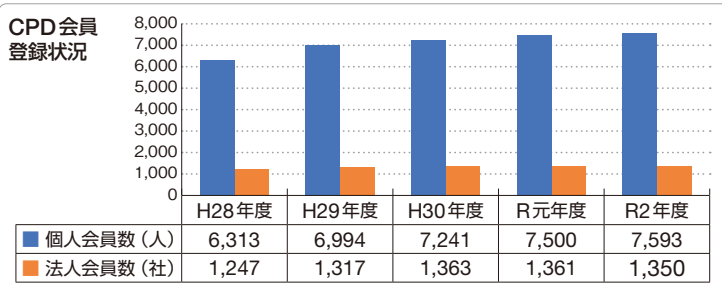
補償業務管理士 登録者数の推移（登録者数）



補償業務管理士 登録者数の推移（延部門）



CPD会員登録状況



一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

設立の目的

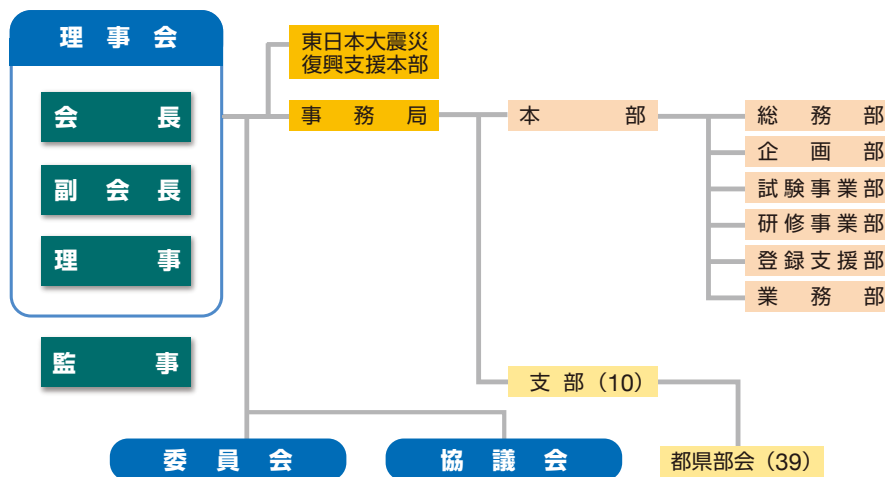
一般社団法人日本補償コンサルタント協会は、補償コンサルタント業務に従事する者の資質の向上及び補償コンサルタント業務の進歩改善を図り、広く社会公共の福祉の増進に寄与することを目的に、社団法人として昭和52（1977）年7月11日に設立され、平成25（2013）年4月1日に一般社団法人に移行しました。

協会の組織

協会の組織は右図のとおりです。

なお、北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州及び沖縄の10地区に支部を設置し、各支部には39の都県部会が組織されています。

令和4年3月末での正会員数は1,068となっています。



協会の事業紹介

試験事業

補償業務管理士資格に関する研修、試験、更新講習等の業務を行っています。

研修事業

新規採用及び実務経験の浅い技術者を対象とした「初級研修」、特定部門に習熟した中堅技術者を対象とした「中級研修」・「知識向上研修」・「技術向上研修」、その他の講習会等の研修を実施しています。

調査研究事業

①損失補償基準の運用、業務歩掛等に係る調査・研究、②損失補償基準の運用等に関する制度制定、改正の会員への周知、③諸外国における損失補償制度及び補償コンサルタント制度等に関する調査等の業務を行っています。

業務改善・拡大事業

①関係行政機関との意見交換会・要望、②関係行政機関等が実施する調査・研究、研修等への講師派遣等による協力、③補償コンサルタント業の経営実態の分析及び活動の動向の把握・公表等の業務を行っています。

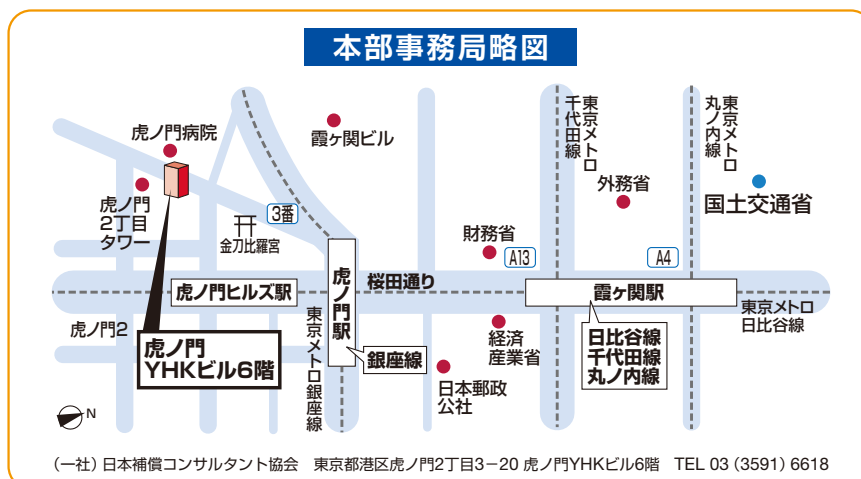
その他事業

①補償コンサルタントCPD制度の運用、②海外の用地関係機関（国際用地協会（IRWA）及び（社）韓国鑑定評価協会（KAPA））との交流、③会員の登録事務手続き等に関する支援、④機関誌「補償コンサルタント」等の発行、⑤用地補償業務実施に必要な技術情報の提供・参考図書のおっ旋、⑥補償業務に関する相談対応、⑦専門学校における補償講座への講師派遣等の業務を行っています。



一般社団法人 **日本補償コンサルタント協会**
JAPAN COMPENSATION CONSULTANT ASSOCIATION

本部	〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目3-20 虎ノ門YHKビル6階 TEL 03 (3591) 6618 FAX 03 (3591) 6607 http://www.jcca-net.or.jp
北海道支部	〒060-0002 札幌市中央区北二条西2-29-1 (札幌ウイングビル4階) TEL 011 (232) 3738 FAX 011 (232) 3728 http://jcca-hokkaido.jp
東北支部	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-3-9 (第6広瀬ビル7階) TEL 022 (261) 1935 FAX 022 (261) 4558 http://tohoku.jcca-net.or.jp
関東支部	〒110-0005 東京都台東区上野3-17-9 (タイムビル2 4階) TEL 03 (5818) 7221 FAX 03 (5818) 7224 http://www.kanto-jcca.com
北陸支部	〒950-0087 新潟市中央区東大通1-1-15 (東大通ビル6階) TEL 025 (241) 8303 FAX 025 (247) 2700 http://hokuriku.jcca-net.or.jp
中部支部	〒460-0008 名古屋市中区栄4-3-26 (昭和ビル612号) TEL 052 (241) 9779 FAX 052 (252) 5359 http://chubu.jcca-net.or.jp
近畿支部	〒540-0026 大阪市中央区内本町1-2-6 (パナシアビル4階) TEL 06 (6949) 0805 FAX 06 (6949) 0816 http://jcc-kinki.jp
中国支部	〒730-0012 広島市中区上八丁堀3-6 (第2ウエノヤビル6階) TEL 082 (224) 5970 FAX 082 (224) 5971 http://chugoku.jcca-net.or.jp
四国支部	〒760-0066 高松市福岡町3-11-22 (建設クリエイトビル4階) TEL 087 (822) 7265 FAX 087 (822) 8350 http://shikoku.jcca-net.or.jp
九州支部	〒812-0012 福岡市博多区博多駅中央街5-11 (第13泰平ビル10階) TEL 092 (471) 8808 FAX 092 (471) 6797 http://www.jcca-k.jp
沖縄支部	〒900-0021 那覇市泉崎1-13-8 (ハーモニー泉崎ビル2階) TEL 098 (869) 8570 FAX 098 (869) 4044 https://jcca-okinawa.jp



協会本部HP



支部リンクページ