

# 陸上風力発電機の基礎の取扱いに関する解説

2023年2月

一般社団法人 日本風力発電協会

## 目 次

第一. はじめに .....	3
第二. 本通知について.....	4
1. 本通知の法的性質と留意点 .....	4
2. 本通知の要件について.....	4
(1) 要件1：本通知の①から④の全ての条件を満たすこと .....	5
(2) 要件2：日建連ガイドライン「3.2.3 存置する場合の留意事項」に基づく対応が行われること .....	9
(3) 要件3：関連事業者及び土地所有者の意思に基づくこと.....	11
1. 事業計画策定ガイドラインの位置づけ .....	12
2. 事業計画策定ガイドラインにおける撤去・処分に関する規定.....	12
3. 事業計画策定ガイドラインにおける地下基礎の存置の可否 .....	13
第四. 土地所有者に対する対応（基礎存置に関するモデル条項） .....	14
第五. 洋上風力発電設備の廃棄について .....	15
別添（基礎存置に関するモデル条項） .....	16

## 第一. はじめに

我が国においては、2000 年前後より本格的な商用目的の風力発電所の建設が開始され、これまではや 20 年以上が経過した。2012 年の FIT 制度導入による後押しもあり、2022 年末時点における我が国における風力発電の累積導入量は 480.2 万 kW (2,622 基) に上る<sup>1</sup>。

その間、発電所としての役目を終え、既に撤去された発電所も一定程度存在するものの、多くはこれから発電期間の満了及び撤去を迎える発電所である。発電期間の満了・終了時には、風力発電設備を解体・撤去するのが基本的な対応となるが、その際、経済的・技術的な理由のみならず、地盤の安定性などの観点から、従前より地下基礎の撤去の要否は重要な論点のひとつであり、その重要性に鑑み、当協会においても、2016 年に陸上風力発電設備の基礎撤去に係るとりまとめを行った。

その後、2020 年に (一社) 日本建設業連合会は既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン (以下「日建連ガイドライン」という。) を公表し、地下工作物全般について、存置を含む扱いに関する重要な指針を示した。さらに、第 12 回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース (令和 3 年 7 月 2 日開催) における、環境省自身が積極的に統一的な運用を示すべきとの議論も踏まえ、令和 3 年 (2021 年) 9 月 30 日付で環境省通知<sup>2</sup> (以下「本通知」という。) が示されるに至った。

また、2014 年以降の RE100 の取り組み、2015 年パリ協定採択及びこれに基づく本邦の成長戦略の決定を通じた再エネ電源の主力電源化や、同年の国連サミットで採択された SDGs の社会への広がり等の情勢の変化のもとで、風力発電所そのものの社会的重要性にも大きな変化が生じている。

これらの環境変化を前提とし、当協会としても、2016 年のとりまとめをアップデートし、本通知の陸上風力発電所の撤去への適用における留意点や事業計画策定ガイドラインとの関係性等を明らかにすべく、この解説を作成したものである。

この解説が、風力発電所を保有する地方公共団体や風力発電事業者等における、風力発電所の撤去時における地下基礎の扱いについて、適切な判断に資するものとして活用されることを望む。

---

<sup>1</sup> 日本風力発電協会 HP : <https://jwpa.jp/information/6788/>

<sup>2</sup> 第 12 回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース (令和 3 年 7 月 2 日開催) を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について (通知) (環循適発第 2109301 号、環循適発第 2109302 号)

## 第二. 本通知について

### 1. 本通知の法的性質と留意点

本通知にも記載がある通り、本通知は、地方自治法 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的な助言である。すなわち、本通知は、各自治体廃棄物行政主管部局の裁量事項について、環境省が示す一種の運用指針であり、本通知が各風力発電事業者に対して直接適用されるわけではない。したがって、各風力発電事業者が自ら本通知における要件該当性を判断し、然るべき行政窓口（各自治体の産廃物部局）への相談を経ることなく、その独断にて風力発電所の地下基礎の存置を行うことは、本通知の意図するところではない点にご留意頂きたい。

### 2. 本通知の要件について

本通知のうち、陸上風力発電機の地下基礎に関連する箇所を以下の通り抜粋する（下線部は当協会による）。

#### 第3 地下工作物の取扱いについて

地下工作物の存置については、一般社団法人日本建設業連合会において「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」（2020年2月）が作成されている。次に掲げる①から④までの全ての条件を満たすとともに、同ガイドライン「3.2.3 存置する場合の留意事項」に基づく対応が行われる場合は、関連事業者及び土地所有者の意思に基づいて地下工作物を存置して差し支えない。なお、存置の対象となるのは、コンクリート構造体等の有害物を含まない安定した性状のものに限られる。また、戸建住宅の地下躯体は対象に含まれない。

- ① 存置することで生活環境保全上の支障が生ずるおそれがない。
- ② 対象物は「既存杭」「既存地下躯体」「山留め壁等」のいずれかである。
- ③ 地下工作物を本設又は仮設で利用する、地盤の健全性・安定性を維持する又は撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止するために存置するものであって、老朽化を主な理由とするものではない。
- ④ 関連事業者及び土地所有者は、存置に関する記録を残し、存置した地下工作物を適切に管理するとともに土地売却時には売却先に記録を開示し引き渡す。

なお、地下工作物を存置する場合においても、石綿含有建材やPCB使用機器などの有害物、これら以外の内装材や設備機器などは全て撤去すべきものである。また、地方公共団体が上記の①から④までの条件を満たしていないと判断した場合は「廃棄物」に該当し得るとともに、生活環境保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められると判断した場合は、当該地下工作物の撤去等、その支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずることが可能である。

以下、本通知が示す要件について個別に解説する。

## (1) 要件1：本通知の①から④の全ての条件を満たすこと

### ① 存置することで生活環境保全上の支障が生ずるおそれがないこと

「生活環境保全上の支障」の解釈について、本通知は明確な基準を示していないものの、廃掃法施行令及び環境省の令和3年4月14日付「行政処分の指針」<sup>3</sup>における記載と同趣旨であると考えられる。すなわち、廃掃法施行令は、第6条第1項第2号イで準用する第3条第1号リにおいて、「廃棄物が飛散し、流出し、及び地下に浸透し、並びに悪臭が発散しないよう…」と定めている。また、行政処分の指針は、限定列挙ではあるものの、「飛散、流出、悪臭の発生等」を生活環境保全上の支障の具体例と位置付けている。本通知においてこれらと異なる解釈をすべき特段の理由はないことから、本通知における「生活環境保全上の支障」も、飛散、流出、地下への浸透（悪影響）及び悪臭の発生等をいうものと解釈される。

この点に関し、陸上風力発電機の地下杭やフーチング部分は、コンクリート及び鋼材で構成されることが一般的であり、その性質上、一般的に、飛散、流出、地下への浸透（悪影響）、悪臭の発生等を伴う可能性が低いものではあるが、個別具体的な検討において、個別の案件における地下基礎の素材や構造等が一般的なものとは異なるものであることが判明した場合や存置の期間等によっては、飛散、流出、地下への浸透（悪影響）、悪臭の発生等、生活環境保全上の支障を生じさせるおそれの有無について、より慎重な確認が必要となる。

### ② 対象物は「既存杭」「既存地下躯体」「山留め壁等」のいずれかであること

各対象物は、日建連ガイドラインにおける検討対象とリンクしているところ、日建連ガイドラインは、「既存杭」「既存地下躯体」「山留め壁等」について、それぞれ以下のように具体例を列挙する。

- ①既存杭：既製コンクリート杭、場所打ちコンクリート杭、鋼杭等
- ②既存地下躯体：基礎、基礎梁、基礎スラブ、耐圧版、壁、柱、梁、床（戸建住宅の地下躯体は除く）
- ③山留め壁等：山留め壁および山留め関連の杭を含む

これを陸上風力発電機についてみるに、陸上風力発電機の杭基礎部分は「場所打ちコンクリート杭」に該当するのが通常<sup>4</sup>であり、基礎のフーチング部分は、「基礎」に該当すると考えられることから、それぞれが「既存杭」及び「既存地下躯体」に該当すると考えられるほか、フーチング部分及び杭基礎部分の総体として「既存地下躯体」に該当するとも考えられる。

<sup>3</sup> 行政処分の指針について（通知）（環循規発第2104141号）

<sup>4</sup> 「既製コンクリート杭」又は「鋼杭等」に該当する場合もあり得る。

③ 地下工作物を本設又は仮設で利用する、地盤の健全性・安定性を維持する又は撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止するために存置するものであって、老朽化を主な理由とするものではないこと

(ア) 「地下工作物を本設又は仮設で利用する」ために存置すること

「地下工作物を本設又は仮設で利用する」との要件については、風力発電機の基礎をリプレース案件等において本設構造体として利用をする場合や、仮設利用をする場合がこれに該当するが、その利用場面は限定的であると考えられることから、ここでは詳細は省略する（詳細は日建連ガイドライン 3.2.2(1)及び(2)を参照のこと）。

(イ) 「地盤の健全性・安定性を維持する」又は「撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止する」ために存置すること

- (i) 本設又は仮設利用を伴わない存置との関係で問題となるのは、「地盤の健全性・安定性を維持する」又は「撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止する」との要件である。

この点、日建連ガイドラインは、既存地下工作物を存置することにより地盤の健全性・安定性を維持できる場合として、以下の例を示す（日建連ガイドライン 3.2.2(3)）。

- 傾斜地盤の安定性確保のための既存杭利用
- 地震時の水平抵抗としての余力
- 撤去後の埋戻し地盤は原地盤と同等とはみなせない場合が多い。こうした埋戻し地盤が、後の利用形態や基礎工法選定に影響を与える場合。

具体的には、既存杭については日建連ガイドライン 2.3.2(4)③「存置による地盤の健全性・安定性の維持」を、既存地下躯体については日建連ガイドライン 2.3.3(4)③「存置による地盤の健全性・安定性の維持」を参照されたい。

- (ii) また、日建連ガイドラインは、既存地下工作物の存置が周辺環境への悪影響の防止に資する場合として、以下の例を示す（日建連ガイドライン 3.2.2(4)）。

- 既存地下工作物の撤去に伴って、周辺地盤を沈下させるおそれがある。影響範囲の目安として、2.3 節では近接山留めの手引き（日本建築学会編：近接山留めの手引き，2015.10）を引用している。
- 地盤条件・杭撤去に伴う埋戻し方法・埋戻し材料によっては、地下水環境に影響を及ぼすおそれがある。

具体的には、既存杭については日建連ガイドライン 2.3.2(4)④「撤去に伴う周辺環境への影響」を、既存地下躯体については日建連ガイドライン 2.3.3(4)④

「撤去に伴う周辺環境への影響」を参照されたい。

- (iii) いずれにせよ、各風力発電事業者においては、単に一般的抽象的な検討のみをもって各要件の充足性を判断するのではなく、各案件の事情に即した個別具体的な検討を実施し、当該要件を充足することを慎重に確認されたい。

さらに、このような個別具体的な検討を実施したうえで、検討内容については土地所有者に対しても丁寧に説明を実施する等、土地所有者との慎重な合意形成プロセスを経るべきである。このような手続きは、日建連ガイドライン 3.2.3 の「存置する場合の留意事項」において、事業者に対して当然に期待されているプロセスである。特に、日本における風力発電所は山の尾根を中心とした山間部に建設されることが多く、昨今問題となっている災害時の土砂流出に対する懸念を払しょくする必要があるので、そもそも、風力発電所が近隣に所在すること自体を必ずしも快く思わない周辺住民も存在し得るのであり、それにもかかわらず当該土地における風力発電事業に対して長期間にわたり寛容な態度をとってきた地元住民に対する風力発電事業者としての在るべき対応としても、存置を実施する場合は、合理的な根拠に基づく丁寧な説明及び慎重な合意形成が強く求められるところである。

**④ 関連事業者及び土地所有者は、存置に関する記録を残し、存置した地下工作物を適切に管理するとともに土地売却時には売却先に記録を開示し引き渡すこと**

- (ア) 「存置に関する記録」について、本通知及び日建連ガイドラインに明確な定めはないものの、「存置」は、「放置」とは異なり、存置の対象となる地下工作物が、関連事業者及び土地所有者による占有の意思により適切な管理下に置かれることが前提となるため、当該地下工作物に係る図面や竣工図書等のほか、本通知の各要件の該当性が分かる説明・資料や、当局との協議内容等も「存置に関する記録」に該当し得るものと考えられる。

この「存置に関する記録」の標準化については、日建連ガイドラインにおいても今後の課題とされており、今後の事案の蓄積により、実務に即した適切な様式等が整備されることが期待される。

- (イ) 「存置に関する記録」は、土地の売買の際には、譲受人に対して開示され、引き渡される必要がある。当該記録の扱いに関するその他の留意事項については、後述の「(2) 要件 2：日建連ガイドライン「3.2.3 存置する場合の留意事項」に基づく対応が行われること」を参照頂きたい。
- (ウ) なお、本通知においては、「関係事業者」との概念が記載されているが、「関係事業者」とは、地下工作物の扱いについて意思決定をし得る、発電事業者及び風車撤去工事に係る元請業者をいうものと考えられる。ここで、発電事業者がいわゆる SPC である場合において、当該 SPC が清算・解散したときは、それをもって当然に、当該 SPC の出資者が社会的・道義的責任から解放されるわけではない点に十

分留意頂きたい。また、当該 SPC の清算・解散により、「存置に関する記録を残し、存置した地下工作物を適切に管理するとともに土地売却時には売却先に記録を開示し引き渡すこと」との状態が維持されないような場合には、この④の要件を満たさなくなり、その結果、本通知により存置が認められる地下工作物にはならない（原則通り撤去が必要となる）点に留意する必要がある。



## (2) 要件2：日建連ガイドライン「3.2.3 存置する場合の留意事項」に基づく対応が行われること

本通知は、日建連ガイドラインの「3.2.3 存置する場合の留意事項」に基づく対応が行われることを存置の要件の一つとしている。日建連ガイドラインの該当箇所を以下に引用する（下線部は日建連ガイドライン原文ママ）。

### (1) 全般的な留意事項

全般的な留意事項としては以下のことが挙げられる。

- 既存地下工作物について撤去するか否かを決定するのは当該工作物を所有している発注者もしくは土地所有者である。
- 既存地下工作物を存置する場合においても、石綿含有建材やP C B使用機器などの有害物はもちろんのこと、それ以外の内装材や設備機器などは全て撤去すべきものである。存置の対象となるのは、コンクリート構造体等の有害物を含まない安定した性状のものに限られる。
- 存置する場合は、対象物の図面や記録等を作成し、設計図書とともに発注者及び土地所有者が保存することが必要である。併せて他の関係者（設計者、施工会社等）も保存することが望ましい。
- 存置に関する関係者間での打ち合わせ等のやり取りを記録として残すことで、意思決定の過程を明確にする。
- 一部の自治体においては、既存地下工作物を存置する際には存置に関する書類の提出を求めているため、事前に自治体へ確認する。
- 発注者及び土地所有者は、設計者又は施工会社より提出された記録を、存置物を撤去するまでの期間保持することが必要である。また、存置物の存在は土地売買契約時の重要事項であることから、土地所有者は土地売却時には相手方に説明するとともに、図面等の記録を引き渡す。
- 直ちに新築工事の計画はないが、税務上や土地の有効利用の観点等から、既存建物の上屋を解体することは珍しいことではない。このケースにおいても将来の有用性に鑑み、地盤の健全性・安定性を維持するために存置することは十分考えられる。将来、建築等の土地利用計画が確定した時点で改めて取扱いについて検討することとする。
- 万一、存置した後から生活環境保全上の支障が判明した場合には、行政から撤去命令が出される可能性も考えられるため、存置可能かどうかの判断は慎重に行う。

## (2) 工学的な留意事項

既存地下工作物を存置する際には、工学的留意点として以下のような内容が挙げられる。

- 設備ピットなどの地下空間については、将来の崩落の可能性や溜まり水の腐食など、生活環境保全上の支障となるおそれがある場合は、その空間を充填したり躯体に水抜き穴を設けたりするなどの対処を検討する。
- 将来再利用されることを考慮して、既存地下工作物を存置する場合は、コンクリート強度や鉄筋などの仕様についても、可能な限り記録しておくことが望ましい。
- 存置した既存地下工作物が、新築建物に悪影響を及ぼさないように配慮し、場合によっては既存地下工作物と新築建物との間にクリアランスを設けるなどの検討を行う。
- 存置した既存地下工作物の近くに新規の杭を打つ場合は、設計支持力が構造計算どおりの性能を示すよう、杭先端が既存地下工作物よりも深い深度となるよう配慮する。
- 存置した杭によって、地盤剛性の低下抑制効果やせん断剛性の増加効果、新設杭の沈下剛性が増加するという研究結果がある。また、液状化安全率が増加することも考えられる。
- 新設基礎が直接基礎の場合、既存地下工作物の有無による不同沈下量の入念な検討を行うことが望ましい。
- 基礎入力動の増加や、存置杭の配置が不均等の際に新設杭基礎にねじれが励起される場合がある。

以上のような留意点を考慮することで、既存地下工作物の存置によって起こりうる諸問題に対応できると考えられる。

これらの留意事項に「基づく対応」が行われることが本通知における要件のひとつになっていることから、各風力発電事業者においては、各案件の個別具体的な事情や自治体の要望なども十分に考慮のうえ、上記の留意事項の全てを確認・検討・考慮・実施しなければならない。

### (3) 要件3：関連事業者及び土地所有者の意思に基づくこと

本通知は、「関連事業者及び土地所有者の意思に基づいて地下工作物を存置して差し支えない」としており、関連事業者及び土地所有者の双方が存置の意思を有することが必要である。

関連事業者及び土地所有者は、この存置の意思に係る資料（打ち合わせ等のやり取りの記録のみならず、存置する意思について確認した書面等）についても、「存置に関する記録」の一つとして作成・保存すべきである。

### 第三. 事業計画策定ガイドラインにおける地下基礎の撤去及び撤去費用の考え方

#### 1. 事業計画策定ガイドラインの位置づけ

- (1) 本通知により、本通知における上記の各要件を満たす場合には各自治体の産廃物部局により、陸上発電発電機の地下基礎を存置して問題ない旨の判断が示され得ることが明確化されたことは、風力発電業界に小さくないインパクトを与えるものといえる。一方、風力発電事業者としては、廃掃法上の扱いのみならず、再エネ特措法<sup>5</sup>及び事業計画策定ガイドライン（風力発電）（以下単に「事業計画策定ガイドライン」という。）との関係についても慎重に考慮する必要がある。
- (2) 事業計画策定ガイドラインとは、周知のとおり、再生可能エネルギー発電事業者が再エネ特措法及び再エネ特措法施行規則に基づき遵守が求められる事項、及び法目的に沿った適切な事業実施のために推奨される事項（努力義務）について、それぞれの考え方を記載したものである。各発電事業者は、再エネ特措法に基づき事業計画を作成するに当たっては、再エネ特措法施行規則様式中に示される事項を遵守することに同意することが求められているところ、申請様式1において「事業計画策定ガイドラインに従って適切に事業を行うこと」への同意が求められている。その結果、事業計画策定ガイドラインで順守を求められている事項に違反した場合には、認定基準に適合しないとみなされ、再エネ特措法第12条（指導・助言）、第13条（改善命令）、第15条（認定の取消し）に規定する措置が講じられることがあり、また、努力義務として記載されているものについても、それを怠っていると認められる場合には、再エネ特措法第12条（指導・助言）等の対象となる可能性がある。従って、FIT/FIP制度を利用する限りにおいては、各発電事業者は、事業計画策定ガイドラインに事実上拘束され、これに反することは事実上許されないということになる。

#### 2. 事業計画策定ガイドラインにおける撤去・処分に関する規定

- (1) 事業計画策定ガイドラインは、第2章第5節（撤去及び処分（リサイクル、リユース、廃棄））において、事業終了後の適切な撤去及び処分の実施方法及び計画的な費用の確保についての遵守事項等を示している。
- (2) 事業計画策定ガイドライン第2章第5節において示される遵守事項等は概ね以下の通りである。
- (ア) 計画的な廃棄費用の確保

事業計画策定ガイドラインは、廃棄等費用（発電事業が終了した時点で必要となる、風力発電設備の解体・撤去及びそれに伴い発生する廃棄物の処理に係る費用）の総額を算定した上で事業計画を策定することを求めており（これは再エネ特措法

---

<sup>5</sup> 「強靱かつ持続可能な電気供給体制の確立を図るための電気事業法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第49号）第3条の「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法の一部改正」による改正後の「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」をいう。

施行規則第5条1項8号の要求でもある)、その費用については排出事業者等の見積りに基づいて算定するよう努める必要がある。また、当該費用については、「計画的な積立て等」により、事業終了後の費用確保に努めることとされている。

(イ) 事業終了後の撤去及び処分の実施

事業計画策定ガイドラインは、事業終了後の撤去及び処分の実施に関して、事業終了後撤去までの期間の扱いや、撤去及び廃棄に際しての廃掃法における産廃処理に係る規定の順守等について、5つの義務及び努力義務を定めている。

### 3. 事業計画策定時における地下基礎の存置の整理

そもそも、本件通知を前提にしてもなお、地下基礎は撤去されることが廃掃法上の原則であり、地下基礎の存置はあくまで例外的に許容され得るにすぎない。さらに、地下基礎の存置が可能であるか否かは、最終的には、事業終了時の関連事業者及び土地所有者の意思並びに当該時点における行政の判断により決定されるものであることから、事業計画の策定時点で存置を前提とすることは、廃掃法及び本通知の趣旨に沿わないものと考えられる。

そうであるとする、少なくとも、事業計画の策定段階及び事業期間中においては、地下基礎を撤去及び処分することを前提として撤去費用を算定のうえ事業計画を策定し、さらに撤去費用の積立て等により実際に廃棄等費用の確保に努める必要があるものと考えられる。各発電事業者においては、この点に十分留意頂きたい。

#### **第四. 土地所有者に対する対応（基礎存置に関するモデル条項）**

上記のとおり、本通知に基づく存置に際して、土地所有者は、存置に関する記録を残し、かつ売却先に当該記録を開示し引き渡す義務を負うなど、土地所有者による相当程度主体的な関与が必要不可欠となる。また、上記要件3（関連事業者及び土地所有者の意思に基づくこと）の充足の根拠として、土地所有者の存置の意思に係る資料も作成・保存されなければならない。他方で、特に土地所有者が個人であるような場合には、存置の結果として自己が負う義務の内容等につき、発電事業者としても正確かつ詳細な説明・確認が必要になると考えられる。

そこで、発電事業者と土地所有者との間における、より適切かつ効率的な合意形成に資するよう、当会として土地利用契約（賃貸借契約や地上権設定契約等）における存置関連条項のモデル条項を別添のとおり作成したため、各発電事業者においては、積極的にこれを活用頂きたい。

## 第五. 洋上風力発電設備の廃棄について

本通知は、あくまで廃掃法に関する運用指針であり、洋上風力発電設備に当然に適用されるものではない点に留意頂きたい。洋上風力発電設備については、各公募案件に係る公募占用指針や、環境省の「着床式洋上風力発電施設の残置に係る検討会」が取りまとめた「洋上風力発電施設の廃棄許可に係る考え方」（令和3年9月）（環境省 水・大気環境局 水環境課 海洋環境室）等を参照されたい。

以上

## 別添（基礎存置に関するモデル条項）

### 第1条（原状回復義務）

1. 地上権者<sup>6</sup>は、本地上権の存続期間が満了したとき、又は本契約が解除されたとき（以下、総称して「**本存続期間満了等**」という。）は、自己の責任と負担において、本風力発電設備を撤去の上、本土地を速やかに原状回復し、土地所有者に本土地を返還しなければならない。なお、原状回復とは本風力発電設備を撤去することをいい、本風力発電設備の設置に伴う本土地の形質変更（掘削、採取、盛土、開墾等を含む。）については、地上権者は原状に復する義務を負わないものとする。
2. 前項にかかわらず、本存続期間満了等の場合において地上権者が希望する場合には、本存置可能設備を存置することができるものとし、本契約当事者は、当該存置につきここに予め合意するものとする。この場合、地上権者は、前項に基づく本存置可能設備を原状に復する義務を負わないものとする。
3. 前項に基づき本存置可能設備を存置する場合、本契約当事者は、本存置可能設備を存置することについて大要別紙[ ]の様式により合意書（当該合意書を、以下「**本存置確認合意書**」という。）を締結するものとする。この場合、本契約の当事者は、本存置確認合意書締結前に、関係当事者及び政府機関（地方自治体を含む。以下同じ。）との間において、本存置可能設備の存置について、事前に必要な協議を行い、関係当事者及び政府機関に対して提出が必要な書類の作成等、本存置可能設備の存置に伴い必要な手続に互いに協力するものとする。
4. 前二項に基づき本存置可能設備を存置する場合には、地上権者は、土地所有者に対して本存置可能設備を現状有姿にて無償<sup>7</sup>で譲渡するものとし、土地所有者は、本存置可能設備を適切に管理<sup>8</sup>するものとする。また本契約当事者は、本存置記録を適切に保管し、適用法令及びガイドライン（第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）（環循適発第2109301号、環循適発第2109302号）、一般社団法人日本建設業連合会作成「既存地下工作物の取扱

---

<sup>6</sup> 地上権者は、風力発電事業のために設立されたSPCである場合も多いと思われる。その場合に、風力発電事業の終了後、SPCは解散するのが通常であるが、SPCが解散した後の契約承継について、このモデル条項においては、あえてスポンサーへの契約承継義務等を規定していない。なお、SPCが解散した場合の扱いについては、解説第二.2(1)④(ウ)をご参照のこと。

<sup>7</sup> この点、地権者としては本存置可能設備を長期間にわたり管理する義務を負担することとなるほか、地権者保有の土地を再開発する際に、自ら撤去費用を負担しなければならない可能性もあることから、この点の負担を考慮し、地権者に対して地上権者が何らかの事前費用負担を行うようなアレンジもありうると思われる。

<sup>8</sup> 管理責任については、例えば自己の財産におけると同一の注意をなす義務よりも高度な注意義務を負担するかどうか等、詳細については規定していないが、本存置確認合意書を作成する際に、具体的な管理方法について定めることも考えうるところである。



いに関するガイドライン」(2020年2月)及び一般社団法人風力発電協会作成「陸上風力発電機の基礎の取扱いに関する解説」(2022年12月)を含むが、これらに限られない。)を遵守するものとする。

5. 第2項から前項までの規定については、本存続期間満了等以降も、本存置可能設備を撤去するまで存続するものとする。

## 第2条 (権利の承継)

1. 土地所有者が、本土地の所有権を第三者に譲渡(担保権の実行による場合を含む。)(以下「**本土地譲渡**」という。)する場合、又は本土地の所有権を土地所有者の相続人が相続した場合(以下「**本土地承継**」という。)は、本契約に基づく権利・義務の一切を譲受人又は相続人に承継せしめるものとする。
2. 第[ ]条[ ]項に基づき、本存置可能設備を存置した場合において、本土地譲渡又は本土地承継が発生した場合には、土地所有者は、本土地譲渡の場合には当該本土地譲渡の発生日までの間に、また本土地承継の場合には、当該本土地承継の発生日から速やかに、本存置記録を当該譲受人又は相続人に承継するものとする。
3. 前各項の規定については、本存続期間満了等以降も、本存置可能設備を撤去するまで存続するものとする。

## 第3条 (通知義務)

1. 土地所有者又は地上権者は、次の各号のいずれかに該当する場合、速やかに相手方に対し書面により通知しなければならない。
  - (1) [ ]
  - (2) 本存続期間満了以降、本土地について、第三者に対する譲渡<sup>9</sup>、担保権の設定その他の処分を行うとき。
2. 前項の規定については、本存続期間満了等後も、本残置存置可能設備を撤去するまで存続するものとする。

## 第4条 (定義)

本契約における定義は以下のとおりとする。

- (1) 「本存置記録」とは、本契約、本存置確認合意書、本風力発電設備の地下工作物に係る図面や竣工図書等、本存置可能設備の各要件の該当性が判明する説明及び資料、本契約当事者、設計者、施工者その他の関係者、経済産業省及び国土交通省その他政府

---

<sup>9</sup> 地権者が本存続期間満了以降、本土地の譲渡をする際に、地上権者に対して事前通知することを主眼とした規定を設けている。なお、プロジェクトファイナンスを調達する際には、地権者は地上権者の事前の書面による承諾を得なければ、本土地を譲渡できないことが規定されることが多いが、当該承諾規定については当該通知義務とは別途誓約事項として規定することを想定している。

及び地方自治体との間の存置に関する協議内容等を総称していう。

- (2) 「本地上権」とは、土地所有者が、その所有する本土地について、地上権者のために設定した地上権をいう。
- (3) 「本土地」とは、別紙[ ]記載の土地をいう。
- (4) 「本風力発電設備」とは、地上権者が実施する風力発電事業に関連する陸上風力発電設備及びそれに付帯する設備をいう。
- (5) 「本存置可能設備」とは、本風力発電設備のうち[フーチング部分及び杭基礎部分]<sup>10</sup>並びに[フーチング部分及び杭基礎部分]以外の以下の要件を全て満たす設備（もしあれば）をいう。
  - (a) 存置することで生活環境保全上の支障が生ずるおそれがない設備であること。
  - (b) 既存杭、既存地下躯体又は山留め壁等のいずれかの設備であること。
  - (c) 地下工作物を本設又は仮設で利用する、地盤の健全性・安定性を維持する又は撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止するために存置する設備であること。

---

<sup>10</sup> 存置することを予定する設備については、地権者の予見可能性を高め、存置時の紛争を防止する観点から、可能な限り具体的に地上権設定契約締結時に特定しておくことが望ましい。そのため案件の進捗に応じて、別紙に図面を添付するなどしてより具体的に特定できる場合には「概要別紙記載の●●」というように具体的に記載することも考える。

(注：この別紙は、「別添（基礎存置に関するモデル条項）」の第1条第3項において言及されている別紙の様式案です。)

別紙[ ]

## 設備の存置に関する合意書

[ ] (以下「**地権者**」という。)と[ ] (以下「**地上権者**」という。)は、地権者と地上権者との間において●年●月●日付で締結した地上権設定契約（その後の変更を含み、以下「**本地上権設定契約**」という。）第[ ]条に基づき、以下のとおり、この設備の存置に関する合意書（以下「**本合意書**」という。）を締結する。なお、本合意書において別段の定義なく使用される用語は、文脈上別義であることが明白である場合を除き、本地上権設定契約において定義された意味を有する。

### 第1条（合意事項）

1. 地権者と地上権者は、本風力発電設備の一部である以下設備一覧記載の設備（以下「**本存置可能設備**」という。）を、[本地上権の存続期間の満了日／本合意書締結日]以降、本土地上に存置することにつき、ここに合意する。  
（本存置可能設備一覧）<sup>11</sup>
  - (1) 本存置可能設備の名称：[ ]
  - (2) 本存置可能設備の寸法：[ ]
  - (3) 本存置可能設備の所在場所の詳細：[ ]<sup>12</sup>
2. 地権者は、善良なる管理者の注意義務をもって<sup>13</sup>、本存置可能設備を管理し、本存置記録を保管するものとする。
3. 地権者及び地上権者は、本地上権設定契約第[ ]条（原状回復義務）その他本地上権設定契約において本存置可能設備を撤去するまで存続するとされる各条項を、本合意書締結後も引き続き遵守するものとする。

### 第2条（準拠法及び合意管轄等）

1. 本合意書の準拠法は日本法とし、本合意書に関して発生する紛争については、●●

---

<sup>11</sup> 設備の特定方法については名称・寸法・所在場所の詳細によって特定することとしているが、あくまで例示であり、具体的な存置設備の特定方法については当事者において協議を要する。

<sup>12</sup> 別紙に図面を添付するなどしてより具体的に特定できる場合には「概要別紙記載の●●」というように具体的に記載することも考えうる。

<sup>13</sup> 本存置可能設備の管理や本措置記録の保管の方法については、その対象の状況や地権者の属性にもよることから、ここでは抽象的な注意義務のレベルを記載するにとどめているが、必要に応じて、遵守事項や禁止事項を定めることも考えられる。

地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

2. 地権者及び地上権者は、本合意書に定めのない事項及び本合意書に関し疑義が生じた場合、誠意をもって当事者間で協議しその解決するものとする。

本合意書の締結を証するため、本書 2 通を作成し、地権者及び地上権者が記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

●年●月●日

地権者：[住所]  
[氏名]

地上権者：[所在地]  
[名称]