

令和5年度 土地政策研修
(中部地区土地政策推進連携協議会)
(中部地区用地対策連絡協議会)

地域福利増進事業における 裁定手続について

国土交通省
中部地方整備局用地部 用地企画課

1. 地域福利増進事業とは(所有者不明土地法第2条第3項)

【地域福利増進事業】

- ・都道府県知事の裁定により、所有者不明土地を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に利用することができる制度。
- ・**最長10年間の使用権(延長可)**の設定が可能。
(※**R4法改正**により購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**最長20年間の設定が可能**)

【対象となる事業】

- ①公共事業のうち、地域住民又は利便の増進に資する事業で、**現状回復が可能なもの**(例:公園、緑地、広場、駐車場等)
- ②公共事業にはあたらないが、地域住民の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、**周辺で不足**しているもの。(例:スーパーマーケット、コンビニ、歴史・芸術等に関する展示施設等)
- ③恒久的な利用が一般的である公共事業であって、地域住民の福祉又は利便の増進に資するもので、**一時的な利用**が考えられるもの。(例:仮設道路、仮設園舎)

(※**法改正**により**備蓄倉庫等の災害関連施設**や**再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業が追加)

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って、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って、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って、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

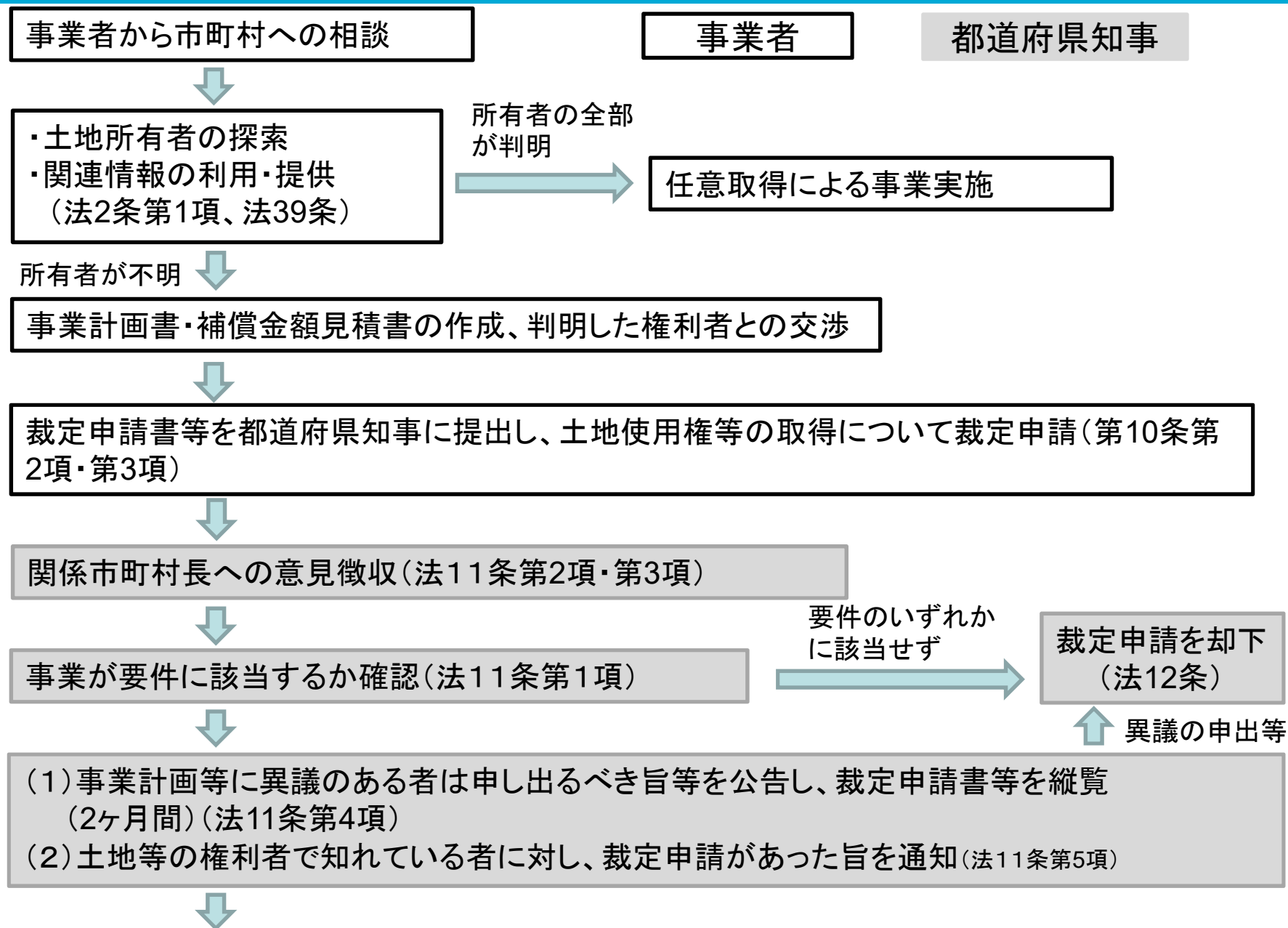
九 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設（非常用の電気又は熱の供給施設をいう。）その他の施設で災害対策の実施の用に供するものとして政令で定めるものの整備に関する事業

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

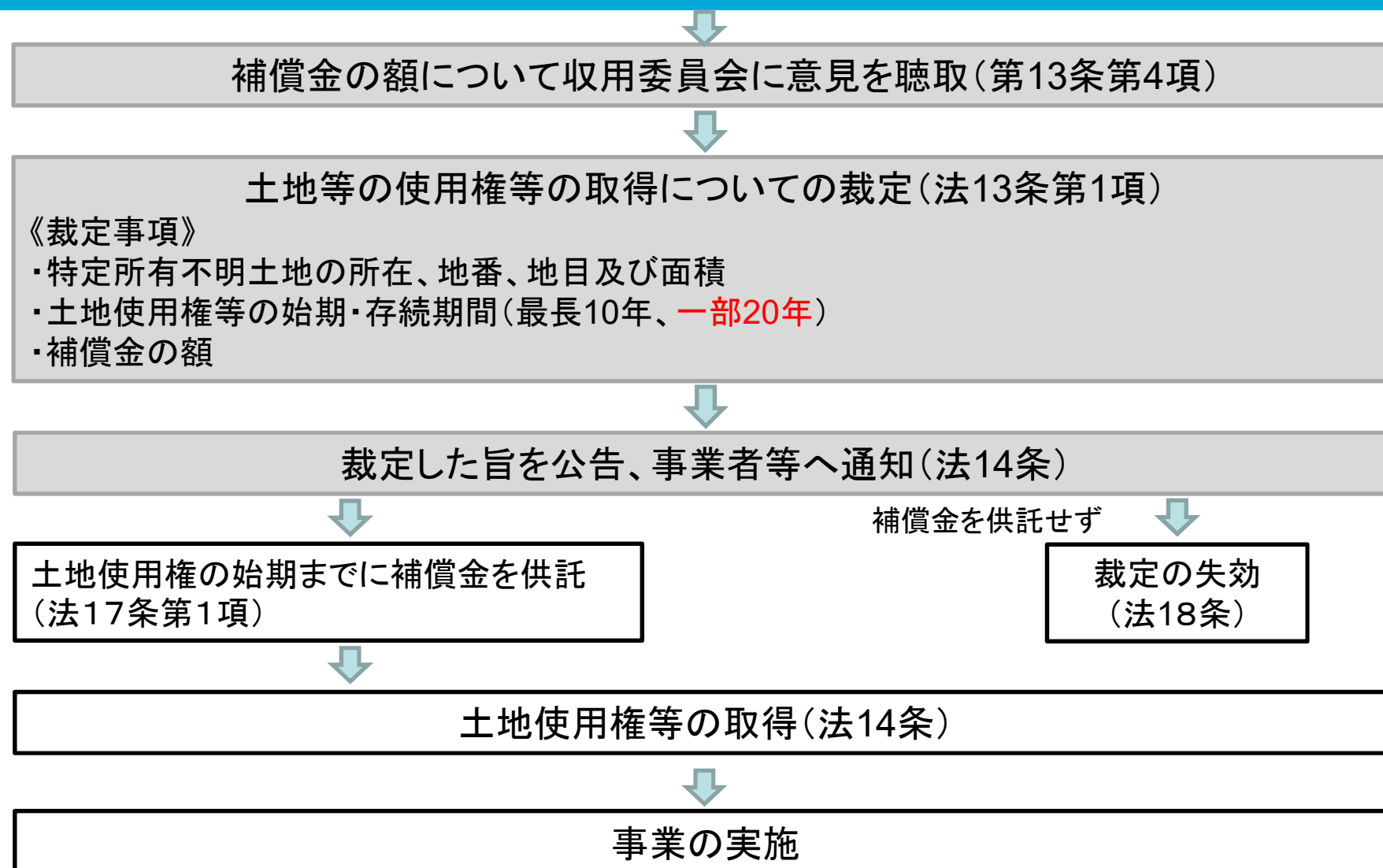
十一 前各号に掲げる事業のほか、土地収用法第三条各号に掲げるもののうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業

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

2. 地域福利増進事業の流れ



2. 地域福利増進事業の流れ



3. 裁定申請に必要な書類(法第10条)

- 裁定を申請するには、裁定申請書のほか、事業計画書や補償金額見積書等を作成する必要がある。
- 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、不動産鑑定士等の専門家と協力しながら進めることが有効
- 申請にあたっては、内容・スケジュール等について、都道府県・市町村とあらかじめ協議しておくことが望ましい。

- **裁定申請書**(法第10条第2項、施行規則第14条)
- **事業計画書**(法第10条第3項第1号、施行規則第15条)
- **補償金額見積書**(法第10条第3項第2号)
- **行政機関の意見書**(法第10条第3項第3・4号)
- **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)

3-1. 裁定申請書

裁定申請書（法第10条第2項、施行規則第14条）

- 事業者の氏名又は名称及び住所
- 事業の種別
- 事業区域
- 裁定申請をする理由
- 特定所有不明土地の所在、地番、地目及び地積
- 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を
確知できない事情
- 土地使用権の始期
- 土地等使用権の存続期間 等

3-2. 裁定申請書

裁定申請書

令和〇年〇月〇日

〇〇県知事 殿

住 所 〇〇県〇〇市〇町〇丁目〇番〇号
氏名又は名称 社会福祉法人〇〇会
理事長 〇〇 〇〇

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10条第1項の規定により、下記のとおり土地使用权等の取得についての裁定を申請します。

記

1. 地域福利増進事業の種別
社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設（保育所）の整備に関する事業（法第2条第3項第4号）

2. 事業区域
〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇、〇、〇

3. 裁定申請をする理由
社会福祉法人〇〇会は、上記2の事業区域から約50m離れた〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号（以下「現所在地」という。）において認可保育所（以下「現施設」という。）を運営している。
〇〇市は、「子育て支援のまちづくり」を重点施策とし、保育所の拡充などに取り組んでいるが、慢性的に保育所が不足している。現施設の近隣には他に認可保育園はなく、現施設は地域住民の子育てに重要な役割を果たしているが、老朽化が進み、建替えが必要となった。
〇〇市内は、上述のとおり保育所が不足しており、現施設に通所する児童を他の保育所が受け入れることは困難である。そのため、現施設を建て替える場合、建替えの準備から新しい施設の完成までの約〇年〇か月間、現所在地以外の場所にて、現に通所中の児童の数と同程度の人数を受け入れる施設を確保する必要がある。

【事業の種別】
○法第2条第3項各号に掲げる事業のいずれかに該当するか記載

【事業の区域】
○不動産登記上の表示に基づき地番まで記載
○不動産登記上の表示がない土地
→ ・その旨及び隣接する地番を記載
・地番の地先を記載

【裁定申請をする理由】
○事業の概要（目的・背景・内容）を具体的に記載
○地域住民等の福祉又は利便の増進がどのようにはかれるのかについて、事業の実施により得られる効果等を交えて、具体的に記載

※購買施設や教養文化施設の設置の場合は、周辺地域において同種の施設が著しく不足している旨も説明

3-3. 裁定申請書

なお、土地等使用権の存続期間は、仮設設備の整備に要する期間（〇か月）、仮設施設で運営を行う期間（〇年〇か月）及び原状回復措置に要する期間（〇か月）の合計の期間に、〇か月の余裕期間を加えた〇年とする。

4. 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積

所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
 地番 〇番〇
 地目 宅地
 地積 〇〇. 〇〇㎡

【特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積】

○裁定の対象となる特定所有者不明土地の特定のため記載

5. 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確認することができない事情

上記4の土地の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として〇〇 〇〇及びその住所が記載されていた。そこで、当該住所に宛てて所有者であるか否かを確認する旨の書面の送付を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。

そこで、上記4の土地の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人の住所地を管轄する〇〇市長に住民基本台帳に記載されている土地所有者等関連情報の提供を求めたが、住民票が削除されており、除票についても廃棄されており、土地所有者等関連情報を得ることができなかった。

また、登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人の住所地を本籍地として、当該住所地を管轄する〇〇市長に戸籍簿若しくは除籍簿又は戸籍の附票に記載されている土地所有者等関連情報の提供を求めたが、所有権の登記名義人の本籍地は当該住所地ではないとのことであり、土地所有者等関連情報を得ることができなかった。

さらに、上記4の土地の所在地を管轄する〇〇市長に固定資産課税台帳及び地籍調査票に記載されている情報の提供を求めたが、固定資産課税台帳に記載されている納税義務者及び地籍調査票に記載されている土地所有者はいずれも登記名義人の〇〇 〇〇とのことであった。

なお、上記4の土地の登記事項証明書に所有権以外の権利の登記名義人は記載されておらず、当該土地に関し所有権以外の権利を有する者は確認できなかった。

また、上記4の土地に物件はなく、当該土地を現に占有する者及び当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者は存在しない。

以上のとおり、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1条に規定する方法により探索を行ったものの、上記4の土地の所有者を確認することはできなかった。

【特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確認することができない事情】

○所有者探索をどのように行ったか具体的に記載

- ①探索のためにとった措置の内容
- ②探索によりえられた土地所有者確知必要情報
- ③それ以上の探索が困難である理由等

【土地等使用権等の始期】

○年月日を特定して記載

×始期に幅を持たせる記載

×使用権取得時をもって始期とする旨

※縦覧期間(6ヶ月間)や都道府県における手続きに要する期間を考慮して設定

6. 土地等使用権等の始期

令和〇年〇月〇日

【土地等使用権等の存続期間】

○10年以内であって、事業の実施のために必要な期間を超えないもの

○事業実施のために必要な期間は、施設の整備に要する期間や現状回復に要する期間も含まれる

7. 土地等使用権の存続期間

〇年

4-1. 事業計画書

事業計画書（法第10条第3項第1号）

- 整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件
- 事業区域
- 権利取得計画（事業区域内のその他の土地・物件の権利取得に関する計画）
- 資金計画
- 原状回復措置の内容
- 事業により整備する施設の工事の開始及び完了の予定時期
- 事業者が住民の意見を反映するために講じた措置の概要

4-2 事業計画書

事業計画書

1. 事業により整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件

(1) 施設の種類

保育所の園舎及び園庭

(2) 施設の位置

(園舎) ○○県○○市○○町○丁目○番○

(園庭) ○○県○○市○○町○丁目○番○、○

(3) 施設の規模

(園舎)

延床面積 ○○○. ○○㎡

建築面積 ○○○. ○○㎡

(4) 施設の構造

(園舎) ○○造○階建

(5) 施設の利用条件

入所者（利用者）は、○○市が抽選で決定する。

保育料は、市が定めるところによる。

なお、利用者には、保育料とは別に実費を負担してもらうことがある。

2. 事業区域

○○県○○市○○町○丁目○番○、○、○

3. 権利取得計画

事業区域内の土地のうち、特定所有者不明土地以外の土地（○○県○○市○○町○丁目○番○及び○）については、土地所有者との間で、本申請に係る裁定があった場合には、期間を裁定において定められた土地等使用権の始期に該当する日より○年とする一時使用目的の借地契約を締結することについて、令和○年○月○日、基本合意書を締結している。

【整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件】

○「施設の種類」事業により整備される具体的な施設を記載

○「施設の利用条件」

施設の利用を限定したり、施設の利用料を徴収する場合に、その内容を具体的に記載

【事業区域】

○裁定申請書と同様に記載

【権利取得計画】

○裁定新生時に既に契約を締結をしている土地契約内容を記載

→所有権、地上権、賃借権の取得や使用貸借によることを基本とし、書面で締結

○裁定申請時点で契約の締結に至っていない土地は、権利の取得見込みや権利者との調整状況を具体的に記載

4-3 事業計画書

4. 資金計画

(1) 支出

| 内訳 | | 金額 |
|--------|---------|----|
| 施設整備 | | 〇〇 |
| 施設運営 | | 〇〇 |
| 原状回復措置 | 整地費 | 〇〇 |
| | 建物解体工事費 | 〇〇 |
| | 廃材撤去費 | 〇〇 |
| | 〇〇 | 〇〇 |
| 小計 | | 〇〇 |
| その他 | 〇〇 | 〇〇 |
| | 小計 | 〇〇 |
| 計 | | 〇〇 |

(2) 収入

支出の〇割は自己資金、〇割は借入金により確保する見込みである。

5. 原状に回復するための措置の内容

本件の特定所有者不明土地には、現在、建築物は存在していない。また、表面は砂利敷となっており、伐採等が必要となる植物や垣、柵その他の工作物も存在していない。

したがって、原状回復のための措置としては、仮設施設及び工作物の撤去を行うとともに、建築の際に掘削した部分については、土砂を埋め戻すとともに、表面は砂利を敷くこととする。

6. 事業により整備する施設の工事の開始及び完了の予定時期

開始の予定時期 令和〇年〇月

完了の予定時期 令和〇年〇月

7. 事業者が住民の意見を反映するために講じた措置の概要

令和〇年〇月〇日、〇〇市〇〇町〇丁目及び〇丁目内の住民を対象に〇〇において協議会を開催した。参加した〇〇名の住民のうち、現施設に通所する児童の父母を中心に本事業を支持する者が大多数であり、反対した者はいなかった。

【資金計画】

- 施設整備、施設運営、原状回復措置に区分
- 収入予算
- 支出予算を調達できることを示す

【原状回復措置の内容】

- 申請時の特定所有者不明土地や当該特定所有者不明土地にある物件の状況を記載する
- 整備する施設や工事の内容に応じ、原状回復措置の内容や期間を記載する

【事業により整備する施設の工事の開始及び完了の予定時期】

- 工事の開始予定時期、完了予定時期をできる限り記載

【事業者が住民の意見を反映するために講じた措置の内容】

- ・講じた措置の内容
- ・措置の対象とした住民の範囲
- ・得られた意見の内容やそれに対する対応
- ・反対意見の有無 等

5-1. 補償金額見積書

補償金額見積書（法第10条第3項第2号）

- 特定所有者不明土地の面積
- 特定所有者不明物件の種類及び数量
- 確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所
- 確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容
- 損失補償金の見積額及びその内訳 等

5-2 補償金額見積書

補償金額見積書

1. 特定所有者不明土地の面積

〇〇. 〇〇㎡

2. 特定所有者不明土地にある所有者不明物件の種類及び数量

(1) 簡易建築物

| 物件の番号 | 物件の種類 | 数量 | 単位 |
|-------|--|----|----|
| 1 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺物置(高さ〇cm、幅〇cm、奥行き〇cm、床面積〇〇㎡) | 1 | 件 |

(2) 工作物

| 物件の番号 | 物件の種類 | 数量 | 単位 |
|-------|------------------------------|----|----|
| 2 | コンクリートブロック塀(巾〇cm 〇段積 長さ〇.〇m) | 1 | 箇所 |

(3) 立木

| 物件の番号 | 物件の種類 | 数量 | 単位 |
|-------|----------------------|----|----|
| 3 | さくら(胸高直径〇.〇m、高さ〇.〇m) | 1 | 本 |
| 4 | いぶき(高さ〇.〇m、枝幅〇.〇m) | 1 | 株 |

3. 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所

土地所有者兼物件所有者

氏名 〇〇 〇〇

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

持分 不明

4. 特定所有者不明土地等の確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容

抵当権者

氏名 〇〇 〇〇

現住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

登記されている事項

昭和〇年〇月〇日 受付第〇〇号

原因 昭和〇年〇月〇日

金銭消費貸借同日設定

【特定所有者不明土地の面積】

- 実地における測量に基づく値を記載
- 地籍図等が存在し、既に測量が行われているものと判断できる場合には、その地積を記載

【特定所有者不明物件の種類及び数量】

- 簡易建築物
簡易建築物の種類、構造、床面積
- 工作物
工作物の種類、構造、形状、寸法
- 立木
樹種、形状、寸法

【特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所】

- 確知所有者の情報を記載

【確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容】

- 権利の種類: 抵当権、賃貸借権等
- 権利の内容: 権利の存続期間、登記申請書受付年月日、登記受付番号

5-3 補償金額見積書

5. 土地権利等取得により特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳

(1) 損失の補償金の見積額

土地所有者兼物件所有者〇〇 〇〇に対する損失の補償金
金 〇〇〇万〇〇〇〇円

(2) 損失の補償金の見積額の内訳

① 土地権利の取得の対価の額に相当する補償金

| 大字 | 字 | 地番 | 使用面積(m ²) | 補償額(円) |
|----|----|-----|-----------------------|--------|
| 〇〇 | 〇〇 | 〇〇〇 | 〇〇.〇〇 | 〇〇〇〇〇〇 |
| 計 | | | | 〇〇〇〇〇〇 |

② 物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金

イ 簡易建築物

| 物件の番号 | 所在地番 | 家屋番号 | 物件の種類 | 数量 | 単位 | 補償額(円) |
|-------|------|------|--------------|----|----|--------|
| 1 | 〇〇 | 〇〇 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺物置 | 1 | 件 | 〇〇〇〇〇〇 |
| 計 | | | | | | 〇〇〇〇〇〇 |

ロ 工作物

| 物件の番号 | 所在地番 | 物件の種類 | 数量 | 単位 | 補償額(円) |
|-------|------|-------------|----|----|--------|
| 2 | 〇〇 | コンクリートブロック塀 | 1 | 箇所 | 〇〇〇〇 |
| 計 | | | | | 〇〇〇〇 |

ハ 立木

| 物件の番号 | 所在地番 | 物件の種類 | 数量 | 単位 | 補償額(円) |
|-------|------|-------|----|----|--------|
| 3 | 〇〇 | さくら | 1 | 本 | 〇〇〇〇 |
| 4 | 〇〇 | いぶき | 1 | 株 | 〇〇〇〇 |
| 計 | | | | | 〇〇〇〇 |

【損失の補償金の見積額の内訳】

損失の補償金の額は、法第16条に基づき見積もります。損失補償金の算定方法については、ガイドライン75頁以降を参照して下さい。

○見積額は下記のとおり分けて記載

- ・土地権利の取得対価の額に相当する補償金
- ・物件所有権の取得対価の額に相当する補償金

○見積額は、裁定申請時の価格として、1年単位で見積もるものではなく、土地等使用権の存続期間全体分を見積もる

○確知所有者や確知権利者との間では、補償金の額について、公告・縦覧の際に異議を述べない旨の書面(承諾書等)を取得しておくことが重要です。

6. 行政機関の意見書

行政機関の意見書（法第10条第3項第3・4号）

○法令制限に関する意見書

事業区域の利用について法令の制限がある場合には、原則として権限を有する行政機関の長に対し、土地利用制限の解除の見込みについて意見を求め、意見書を得る。

（例：河川占用（河川法第26条第1項）、砂防指定地の制限（砂防法第4条第1項等））

○事業実施権限に関する書類

事業の実施に許可等が必要な場合には、当該許可があったことを証する書類又は当該許可を行う行政機関の長の意見書を添付する。

（例：学校法人の設立認可（私立学校法第31条第1項））

7-1. その他国土交通省令で定めること

その他国土交通省令で定める書類(法第10条第3項第1号、省令第19条)

- ①事業者の住民票の写し又は代わる書類(※)
- ②事業区域を表示する図面
- ③特定所有者不明土地の実測平図面
地籍調査等により測量されていると判断できる場合は、地籍図等で足りる。
- ④特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない
事情を明らかにする書類
土地の登記事項証明書、住民票記載事項証明書、宛先不明として返送
された書面の写しなど
- ⑤特定所有者不明土地の写真
- ⑥簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類

(※)事業者が地方公共団体の場合は不要

7-2. その他国土交通省令で定めること

その他国土交通省令で定める書類(法第10条第3項第1号、省令第19条)

- ⑦事業計画を表示する図面
- ⑧特定所有者不明土地にある物件の所有者の全部又は一部を確認することができない事情に関する書類
- ⑨特定所有者不明土地等の権利者の全部又は一部を確認することができない事情に関する書類
- ⑩補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類
 - ・補償金見積額の計算書(不動産鑑定評価書等)
- ⑪事業者の組織体制に関する事項を記載した書類
- ⑫事業者(法人である場合にあつては、その役員)が暴力団員等に該当しないことを誓約する書類(※)

(※)事業者が地方公共団体の場合は不要

8. 地域福利増進事業における裁定の要件

○ 地域福利増進事業として裁定を受けるためには、以下に掲げる要件を満たしていなければならない。

- 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。**
→ 事業が地域福利増進事業のどの事業種別に該当するか、地域住民等の福祉・利便の増進に資するか 等
- 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。**
→ 所有者の探索が適切に行われたか、土地が利用されていないか、土地に簡易建築物以外の建築物がないか 等
- 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範囲を超えないものであること。**
→ 10年を限度とするものであり、かつ、事業内容に応じ適切なものであるか 等
- 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。**
→ 利用者を特定の者に不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないか、利用料を徴収する場合には、その内容が合理的なものであるか 等
- 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。**
→ 事業区域内のその他の土地・物件を取得できる見込みがあるか、事業実施に十分な資金が確保できるか 等
- 6 存続期間の満了後に土地の原状回復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。**
→ 原則として更地として復す計画となっているか、原状回復措置の内容に応じて合理的な見込みとなっているか 等
- 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。**
→ 事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあるか、組織・人員面で事業の実施に必要な体制が整えられているか 等
- 8 その他基本方針に照らして適切なものであること。**
→ 住民の意見を反映させるための措置が適切に講じられているか、事業者が暴力団員でないか 等

8-1. 裁定を受けるための要件

| 項目 | 確認の観点 | 要件に該当しない例 |
|--|---|--|
| 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。 | <p>○事業が法第2条第3項各号に掲げる事業に該当するものである。</p> <p>《事業の種類》</p> <ul style="list-style-type: none"> 1号 道路(道路法)、路外駐車場(駐車場法) 2号 学校(学校教育法) 3号 公民館(社会教育法)、図書館(図書館法) 4号 社会福祉施設(社会福祉法) 5号 病院・診療所・助産所 6号 公園・緑地・広場又は運動場 7号 被災者用住宅 8号 購買施設・教養文化施設(災害や同種の施設が著しく不足している区域のみ) 9号 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 (土地収用法第三条) 10号 前号各事業のための通路、材料置き場 | <p>事業の種別が廃棄物処理施設となっている。</p> <p>(※法改正 災害関連施設、再生可能エネルギー発電設備等が追加)</p> |
| | <p>○事業が地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図るためのものであること。</p> | <p>特定住民のための施設</p> |
| | <p>○事業計画が土地利用に関する計画に適合している。</p> | <p>用途地域に適合しない計画</p> |

8-2. 裁定を受けるための要件

| 項目 | 確認の視点等 | 要件に該当しない例 |
|---------------------------------------|--|---|
| ②土地使用权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。 | ○土地が所有者不明土地に該当するものであること。 | 登記名義人の相続人の中に、所在を確認できていない者がいるにもかかわらず、住民票等の必要な書類を収集していない場合。 |
| | ○土地に簡易建築物以外の建築物が存在しないこと。 (※法改正 利用が困難な建築物等がある土地も対象に) | 土地に住宅や20㎡以上の物置がある場合。 |
| | ○土地が業務の用その他の特別の用途に供されていないこと。 | 土地が耕作されている農地 |

8-3. 裁定を受けるための要件

| 項目 | 確認の視点等 | 要件に該当しない例 |
|--|---|--|
| <p>③土地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。</p> | <p>○土地等使用権の存続期間が10年以内であること。 ・なお、存続期間満了後も引き続き事業を行う場合には、存続期間延長の申請が必要。 （法19条第1項）</p> | <p>存続期間が20年となってる場合。</p> <p>（※法改正 最長20年となる事業が追加。）</p> |
| | <p>○土地等使用権の存続期間が事業内容に応じ適切なものであること。</p> | <p>立て替えのための仮設施設の整備であるにもかかわらず、使用期間が著しく長い場合。</p> |

8-4. 裁定を受けるための要件

| 項目 | 確認の視点等 | 要件に該当しない例 |
|--|---------------------------------------|---|
| 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。 | ○施設利用者を不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないこと。 | 長期にわたり地域住民のごく一部しか利用できない条件が設定されている場合は該当しない。 ただし、保育園や老人ホームなど施設の性格上、利用者が限定される場合は除きます。 |
| | ○利用料の額が合理的なものであること。 | 施設の利用料が近傍類似の施設の利用料と比較して著しく高額な場合は、該当しない。 |

8-5. 裁定を受けるための要件

| 項目 | 確認の視点等 | 要件に該当しない例 |
|---------------------------------------|--|----------------------------|
| 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。 | 【権利取得計画】 ○事業区域内の特定所有者不明土地以外の土地について、権利取得済みである又は権利の取得について権利者の同意を得られている等、権利の取得が確実であると見込まれること。 | 事業区域内に権利者の同意を得られていない土地がある。 |
| | 【資金計画】 ○予算、自己資金、融資等により収入が確保ができる見込みがあること。 ○費用について、施設整備に要する費用、施設運営に要する費用、施設運営に要する費用、原状回復措置に要する費用に区分して、見積もられていること。 | 事業に要する費用を調達できる見込みがない。 |

8-6. 裁定を受けるための要件

| 項目 | 確認の視点等 | 要件に該当しない例 |
|---|--|--|
| <p>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。</p> | <p>○特定所有不明土地に整備する施設、特定所有者不明土地の現況、取得する物件所有権・物件使用権に照らして、講ずべき原状回復措置に要する期間が正しく認識されていること。</p> | <p>施設を整備するにもかかわらず、撤去する計画となっていない。</p> |
| | <p>○原状回復措置に要する費用の概算が示されており、存続期間満了時に確保できる見込みがあること。</p> | <p>整備する施設の解体工事費は計上されているが、廃材撤去費が計上されていない。</p> |

8-7. 裁定を受けるための要件

| 項目 | 確認の視点等 | 要件に該当しない例 |
|---------------------------------|---|----------------------------|
| 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。 | ○事業者の正式の意思決定がなされていること。 | 裁決申請書に代表者の記名や押印がない。 |
| | ○事業実施に関する行政機関の長の許認可等を必要とする場合には、当該許認可等を取得済み又は取得見込みであること。 | 意見書に許認可等の見込みに乏しい旨が記載されている。 |
| | ○組織・人員からみて事業の実施に必要な体制が整えられていること。 | 事業内容に照らして人員が不足している。 |

8-8. 裁定を受けるための要件

| 項目 | 確認の視点等 | 要件に該当しない例 |
|--------------------------------|---|--|
| <p>⑧その基本方針に照らして適切なものであること。</p> | <p>○事業者が住民の意見を反映するために必要な措置を適切に講じていること。</p> | <p>多くの住民から事業に対する不安の声が上がっていることが判明しているが、事業者が措置を講じていない。</p> |
| | <p>○多くの住民が事業に反対していないこと。 ※ごく一部の住民が反対しているような場合は、施設の必要性を考慮して要件の該当性を判断。</p> | <p>市町村長の意見などから、住民の多数が反対運動を行っていることが確認された。</p> |
| | <p>○事業者(法人にあってはその役員)が暴力団員でないこと</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・誓約書の提出が得られなかった。 ・必要に応じて県警に照会 |

9. 裁定(法第13条)

法13条(裁定)

都道府県知事は、(中略)裁定申請を却下する場合を除き、裁定申請をした事業者が土地取得権を取得することが当該裁定申請に係る事業を実施するため必要かつ適当であると認められるときは、その必要の限度において、土地取得権等の取得についての裁定をしなければならない。

| 裁定項目 | 注意事項 |
|-------------------------|---|
| ○特定所有不明土地の所在、地番、地目、及び面積 | ・裁定申請土地の範囲内となっているか。 土地の一部の使用権について裁定した場合は、裁定により土地の全部の使用権を取得をさせることは不可。 |
| ○土地取得権の始期、存続期間 | ・裁定申請の期間内かつ10年以内となっているか。 申請した存続期間より長い存続期間とすることは不可。 |
| ○損失補償の額 | ・損失補償の額は、補償金額見積書同様に内訳を示す。 また、物価変動を考慮して裁定時の価格として定める。 |

10. 地域福利増進事業の裁定事例

概要 (新潟県粟島浦村^{あわしまうらむら}：人口340人(令和3年11月末日住民基本台帳人口))

- 事業主体：新潟県粟島浦村
- 災害時の指定避難場所としている神社が老朽化して危険なため、隣接する土地を防災空地として整備することを検討。
- 事業予定地7筆(計653㎡)のうち3筆(計371㎡)について、登記名義人が死亡しており、所有者探索を行っても所有者の一部が判明しなかった(所有者不明土地)。
- 所有者不明土地法に基づく新潟県知事裁定により、粟島浦村が所有者不明土地の土地権利(10年間)を取得し、防災空地(広場)を整備。



裁定までの流れ

- ①所有者探索(令和元年9月～令和3年8月)
司法書士に委託して実施。探索の結果、3筆の法定相続人計61名のうち13名の確知ができない(連絡がつかない)状態。
- ②確知所有者・地域住民と事業について合意形成(令和元年12月～)
- ③補償金の算定
3筆について、土地権利10年間分の補償金を算定。
- ④知事に対して裁定申請
令和3年9月24日に公告し、事業計画書等を縦覧(6月間)。
- ⑤裁定
縦覧期間中に不明所有者の申出や確知所有者の異議がなかったため、新潟県知事が土地権利の取得を裁定(令和4年4月1日公告)。
- ⑥土地権利の取得
粟島浦村は、不明所有者への補償金を供託し、土地権利(令和4年5月1日～)を取得。

事業地
(所有者判明の土地を含む)
指定避難場所の神社



事業地の状況

11. おわりに

- 地域福利増進事業の実施にあたっては、**ガイドラインを確認**のうえ、所有者の探索や必要書類の準備を行う
- 所有者探索の経過や裁定申請書等の作成について、**裁定庁との調整や情報共有**をこまめに行う。
- 所有者探索から裁定及び土地所有権の取得まで長期間を要することから、使用権取得までの**計画を立てて、裁定庁とも共有**する。
- 国土交通省が行っている「**所有者不明土地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査**」や法第41条に定める「**職員の派遣の要請**」の利用も必要に応じて検討する。

○参考資料

- ・地域福利増進事業ガイドライン 令和5年4月
- ・地域福利増進事業ガイドライン(参考資料編) 令和4年11月
- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法解説 令和2年1月