

# 地域福利増進事業の手引き

[所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法]

令和5年6月（第2版）

福島県土木部土木総務課用地室

## 【目次】

|                    |    |
|--------------------|----|
| 所有者不明土地法の概要 .....  | 1  |
| 地域福利増進事業とは .....   | 1  |
| 所有者不明土地とは .....    | 2  |
| 地域福利増進事業の流れ .....  | 3  |
| 裁定申請書について .....    | 4  |
| 裁定申請書【記載例】 .....   | 6  |
| 事業計画書【記載例】 .....   | 9  |
| 補償金額見積書【記載例】 ..... | 12 |
| 手続きチェックシート .....   | 15 |
| 手数料一覧・お問合せ先 .....  | 18 |

## ○ 所有者不明土地法の概要

### 【制定の背景】

近年、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ます。

さらに、今後、相続機会の増加により、所有者不明土地の増加が見込まれます。

所有者不明土地は、所有者特定のために多大なコストや時間を要するため、公共事業や地域のための事業の円滑な事業実施への大きな支障となっています。



これらの課題に対して、所有者不明土地の円滑な利用を図るため、所有者不明土地法<sup>※</sup>が制定されました。

本法においては、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、以下の仕組みが構築されました。

※ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）

### ① 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

### ② 土地収用法の特例（所有権の取得）

また、所有者不明土地対策の更なる推進に向け、所有者不明土地法が改正（令和4年11月1日施行）され、上記の仕組みが拡充されました。

なお、改正の詳細については、国土交通省HPを参照してください。

（URL：<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001572638.pdf>）

### 「地域福利増進事業」とは

- ・ 地域福利増進事業とは、一定の要件を満たす所有者不明土地（特定所有者不明土地）を利用して、地域住民の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度です。（事業の種類は下表参照。）
- ・ 都道府県知事の裁定を受けることで、最長10年間（一部事業は20年間）、土地を利用することができます。
- ・ 地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも事業者として、裁定を申請できます。
- ・ 所有者が現れ明渡しを求めた場合、使用期間終了後に原状回復する必要がありますが、現れた所有者からの異議がない場合は、使用期間の延長が可能です。
- ・ 制度の詳細についてQ&Aも作成していますので、そちらも参照してください。

#### [地域福利増進事業の主な対象事業]

- ・ 道路、駐車場
- ・ 学校、公民館、図書館
- ・ 社会福祉施設、病院、診療所
- ・ 公園、緑地、広場、運動場
- ・ 被災者の居住のための住宅
- ・ 購買施設、教養文化施設（周辺に同種の施設が著しく不足している場合）
- ・ 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽
- ・ 再生可能エネルギー発電設備

## ○「所有者不明土地」とは

- ・ 所有者不明土地法における「所有者不明土地」で実施できる「地域福利増進事業」や、「土地収用法の特例」の適用対象となるのは、『特定所有者不明土地』であることが要件となります。
- ・ 「所有者不明土地」と『特定所有者不明土地』の定義については、下表のとおりです。

### 所有者不明土地

[所有者不明土地法第2条第1項]

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

#### ○ 相当な努力が払われたと認められるもの

⇒ 土地所有者の氏名住所等を確知するため、①～④全ての措置をとること。

- ① 土地の登記事項証明書の交付請求。
- ② 土地の占有者等への土地の所有者に係る情報提供請求。
- ③ 土地所有者の住民基本台帳等を備えていると思料される市町村長等への情報提供請求。
- ④ 土地所有者と思料される者への、訪問または書面の送付により、所有者特定のための措置をとること。

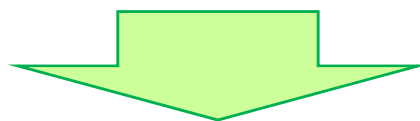
### 特定所有者不明土地

[所有者不明土地法第2条第2項]

所有者不明土地のうち、「現に建築物（簡易な構造の小規模建築物（※1）又は朽廃建築物（※2）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」

※1 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、平屋建てで床面積20㎡未満の建築物

※2 壁、屋根、建築設備等の損傷、腐食等の劣化により、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、かつ、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建築物

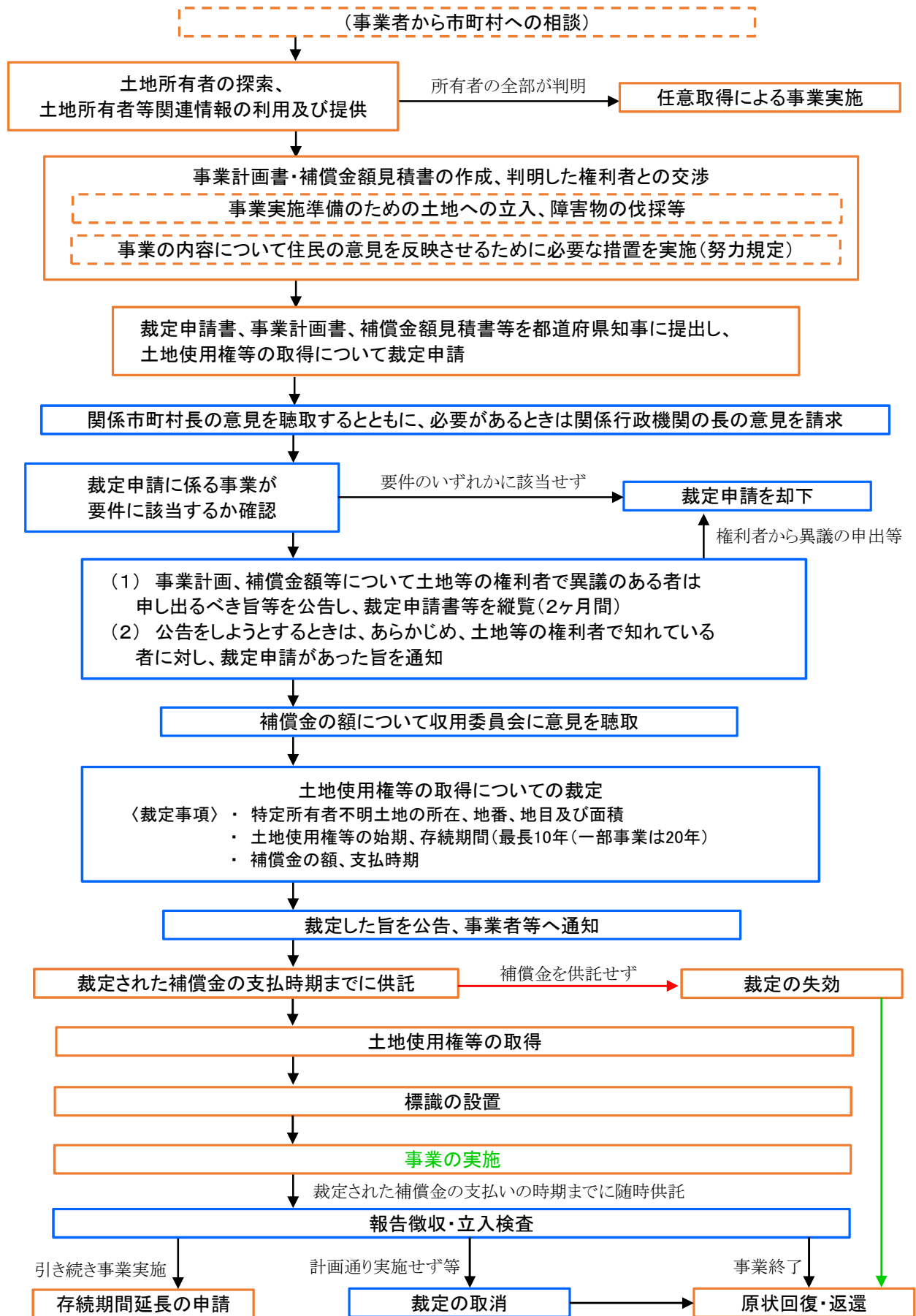


地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

# ○ 地域福利増進事業の流れ

事業者

都道府県知事

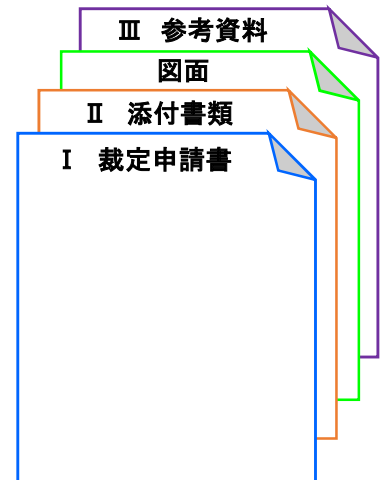


事務手続の詳細は「地域福利増進事業ガイドライン（令和5年4月国土交通省不動産・建設産業局）」参照  
 (ガイドラインURL : <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001600613.pdf>)

## ○ 裁定申請書について

◎ 裁定申請の際には、以下の書類を提出します。

- I 裁定申請書
- II 添付書類
  - i 事業計画書
  - ii 補償金額見積書
  - iii 行政機関の意見書
    - ※事業区域の利用に法令の制限がある場合
    - ※事業の実施に許可等が必要な場合
  - iv その他国土交通省令で定める書類
- III 参考資料



◎ I～IIIをA4フラットファイル等に綴り、正本・副本を作成する。

綴り順は右図参照。（参考資料は別冊としても可）

### I 裁定申請書の記載事項

- 1 地域福利増進事業の種別
- 2 事業区域
- 3 裁定申請をする理由
- 4 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積
- 5 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
- 6 土地使用権等の始期
- 7 土地等使用権の存続期間

### II-i 事業計画書の記載事項

- 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
- 2 事業区域
- 3 権利取得計画
- 4 資金計画
- 5 原状に回復するための措置の内容
- 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
- 7 事業者が住民の意見を反映させるために講じた措置の概要

## II-ii 補償金額見積書の記載事項

- 1 特定所有者不明土地の面積（一団の土地が分割される場合、全面積。）
- 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
- 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
- 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
- 5 土地使用権等を取得すること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並びに当該補償金の支払の時期

## II-iii 行政機関の意見書

- 1 法令制限地に関する意見書  
（事業の施行に当たって支障となる土地利用制限の解除の見込みについての意見書）
- 2 事業実施権限に関する書類  
（事業の実施に関する行政機関の許認可の通知書・登録証の写し、又は、許認可の見込みについての意見書）

## II-iii その他国土交通省令で定める書類

- 1 起業者の住民票の写し又はこれに代わる書類  
（法人の場合、登記事項証明書。国及び地方公共団体の場合、不要。）
- 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面図
- 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
- 5 特定所有者不明土地の写真
- 6 特定所有者不明土地にある簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類、写真
- 7 特定所有者不明土地にある朽廃建築物の状況を記載した書類、経過年数を明らかにした書類、写真
- 8 同種の施設が周辺地域において不足していることを明らかにする書類  
（駐車場、公園等について10年超の土地等使用権の裁定申請をする場合のみ。）
- 9 事業計画を表示する図面
- 10 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知することができない事情を明らかにする書類
- 11 特定所有者不明土地の権利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
- 12 補償金見積額の積算基礎を明らかにする書類
- 13 起業者の組織体制に関する事項を記載した書類
- 14 事業者（法人の場合、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

### ◎ 裁定申請が却下される場合

- 施行する事業が地域福利増進事業（所有者不明土地法第2条第3項各号）に該当しない
- 使用しようとする土地が特定所有者不明土地に該当しない  
（20㎡以上の現に利用されている建築物がある等）
- 使用権の存続期間が、事業実施のために必要な期間を超えている
- 公告縦覧期間内に、土地所有者等からの異議申出があったり、全所有者が判明した
- その他、所有者不明土地法第12条第1項及び第2項に該当する

## 【記載例】

### 裁定申請書

第 〇 号  
令和 〇 年 〇 月 〇 日

福島県知事 様

住 所 福島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者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

福島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。）を営んでいる。

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。

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 福島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㎡



## 【記載例】

### 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。そのため、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録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録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録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録されている納税義務者及び地籍調査票に記録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。

### 6 土地使用权等の始期

令和〇年〇月〇日

### 7 土地等使用权の存続期間

〇年

## 【記載例】

<記載上の注意>

- (1) 「1 地域福利増進事業の種別」は、法第2条第3項各号に掲げる事業の種別を記載すること。
- (2) 「2 事業区域」は、不動産登記上の表示に基づき、地番まで特定して記載すること。  
不動産登記上の表示がない土地については、その旨及び隣接する地番を記載するか、地番の地先を記載すること。
- (3) 「3 裁定申請をする理由」は、事業の概要（目的、内容等）を具体的に記載すること。  
特に、地域住民等の福祉又は利便の増進がどのように図られるのかについて、事業の実施により得られる効果等を交えて、具体的に説明すること。  
また、法第2条第3項第8号口の事業（購買施設・教養文化施設）を実施しようとする場合は、周辺地域において同種施設が著しく不足している旨を説明すること。
- (4) 「5 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」は、探索をどのように行ったかを具体的に記載すること。  
探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地所有者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載すること。
- (5) 「6 土地使用权等の始期」は、縦覧期間（2ヶ月間）や都道府県における手続に要する期間を考慮し、年月日を特定して記載すること。  
始期に幅を持たせる記載（令和〇年〇月中）や、使用权取得時をもって始期とする旨の記載は認められません。
- (6) 「7 土地等使用权の存続期間」は、10年（一部事業については20年）以内で、事業の実施のために必要な期間を超えない期間とすること。  
なお、事業実施のために必要な期間には、施設を運営する期間だけでなく、施設の整備に要する期間や原状回復に要する期間も含まれます。

## 【記載例】

### 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) 福島県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇

(園庭) 福島県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇、〇

##### (3) 施設の規模

(園舎)

延床面積 〇〇〇. 〇〇㎡

建築面積 〇〇〇. 〇〇㎡

(園庭)

〇〇〇〇. 〇〇㎡

##### (4) 施設の構造

(園舎) 〇〇造〇階建

##### (5) 施設の利用条件

入所者(利用者)は、〇〇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

福島県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇、〇、〇

#### 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(福島県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇及び〇)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〇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、令和〇年〇月〇日、基本合意書を締結している。

#### 4 資金計画

##### (1) 支出

| 内 訳     | 金 額  |
|---------|------|
| 施設整備    | 〇〇千円 |
| 施設運営    | 〇〇千円 |
| 原状回復措置  | 〇〇千円 |
| 整地費     | 〇〇千円 |
| 建物解体工事費 | 〇〇千円 |
| 廃材撤去費   | 〇〇千円 |
| 〇〇      | 〇〇千円 |
| その他     | 〇〇千円 |
| 〇〇      | 〇〇千円 |
| 計       | 〇〇千円 |

## 【記載例】

### (2) 収入

| 内 訳  | 金 額  |
|------|------|
| 自己資金 | 〇〇千円 |
| 補助金  | 〇〇千円 |
| 借入金  | 〇〇千円 |
| その他  | 〇〇千円 |
| 〇〇   | 〇〇千円 |
| 計    | 〇〇千円 |

### 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。

## 【記載例】

### <記載上の注意>

- (1) 「1(1)施設の種類」は、法第2条第3項各号に掲げる事業の別ではなく、事業により整備される具体的な施設を記載すること（例：テニスコート、園庭等）。  
「1(5)施設の利用条件」は、施設の利用者を限定したり、施設の利用料を徴収する場合は、その内容を具体的に記載すること。
- (2) 「2 事業区域」は、不動産登記上の表示に基づき、地番まで特定して記載すること。  
不動産登記上の表示がない土地については、その旨及び隣接する地番を記載するか、地番の地先を記載すること。
- (3) 「3 権利取得計画」は、事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のものについて、権利者との間で締結している契約の内容等を記載すること。（裁定申請時点で既に契約を締結している土地については、契約の内容（所有権、地上権、賃借権の取得や使用賃借等）を記載すること。裁定申請時点で契約の締結に至っていない土地については、権利の取得の見込みや権利者との調整状況（例えば、使用権が設定されれば、売買契約を締結する旨を合意している等）を具体的に記載すること。）
- (4) 「4 資金計画」は、施設整備、施設運営、原状回復措置の全体の収支予算を記載すること。  
また、支出予算については、区分ごとの適切な見積額を記載し、収入予算については、支出予算が調達できることを示すこと。
- (5) 「5 原状に回復するための措置の内容」は、原状に回復しないことについて確知所有者の全ての同意が得られている場合であっても、不明所有者が現れて原状回復を希望する可能性もあることから、必ず記載すること。  
また、申請時の当該特定所有者不明土地にある物件の状況を明らかにした上で、取得することとしている物件所有権や物件使用権も考慮し、整備する施設や工事の内容に応じ、取るべき措置の内容や各措置に要する期間を明らかにすること。
- (6) 「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」は、工事の開始予定時期、完了予定時期をできる限り特定して記載すること。  
令和〇年春といったあいまいな記載は認められません。
- (7) 「7 事業者が住民の意見を反映させるために講じた措置の概要」は、講じた措置の内容、措置の対象とした住民の範囲、得られた主な意見の内容や意見を踏まえてとった対応、反対意見の有無等を記載すること。
- (8) 裁定後に事業計画に変更があったときは、県知事から法第26条第1項の規定により報告を求められた場合でなくとも、県知事に対して報告を行うこと。

## 【記載例】

### 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

(1) 土地所有者

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

(2) 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 1 / 1

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

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

**【記載例】**

5 土地使用者等を取得すること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並びに当該補償金の支払の時期

(1) 損失の補償金の見積額

- ア 土地所有者〇〇 〇〇に対する損失の補償金 金〇〇〇〇〇円
- イ 物件所有者〇〇 〇〇に対する損失の補償金 金〇〇〇〇〇円

(2) 損失の補償金の見積額の内訳

① 土地使用者の取得の対価の額に相当する補償金

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地使用者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<br>(㎡) | 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 |

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地使用者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<br>(㎡) | 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 簡易建築物等

| 物件の<br>番号 | 所在<br>地番 | 家屋<br>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<br>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<br>番号 | 所在<br>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, 〇〇〇 |
| 計         |          |             |    |    | 〇〇〇, 〇〇〇 |

ハ 立木

| 物件の<br>番号 | 所在<br>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  |

(3) 損失の補償金の見積額の支払の時期

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地使用者の取得の対価の額に相当する補償金及び物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金

令和〇年〇月〇日まで

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地使用者の取得の対価の額に相当する補償金及び物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金

令和〇年〇月〇日まで

## 【記載例】

### <記載上の注意>

- (1) 損失の補償金の見積額は、事業区域内に特定所有者不明土地が複数筆あり、これらをまとめて裁定申請する場合には筆毎に、所有者・権利者が複数存在する場合には所有者・権利者毎に記載すること。
- (2) 不明所有者・不明権利者に対する損失の補償金の見積額のみならず、確知所有者・確知権利者に対する損失の補償金の見積額についても記載すること。
- (3) 補償金の見積額の算定の基礎となる特定所有者不明土地の価格は、不動産鑑定業者に鑑定評価等を求めることを基本とすること。  
また、特定所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合の補償金の見積額の算定についても不動産鑑定業者に委託することが可能。
- (4) 土地等使用権の取得の対価の額に相当する補償金の見積額は、裁定申請時の価格として、補償金の支払時期ごとに見積もること。
- (5) 事業者は、損失の補償金の見積額の算定根拠となった資料（補償金の見積額の計算書、近傍類似の土地の借賃のリスト、不動産鑑定評価書等）を添付すること。（事業者が、当該考え方に基づいて算定した額より高い見積額とすることを妨げるものではない。）
- (6) 残地に関する補償がある場合には、残地に関する損失の補償金（法第16条第4項）、残地に関する工事費の補償金（同条第5項）についても分けて記載すること。  
その他の損失に対する補償金（同条第6項）についても同様に分けて記載すること。
- (7) 土地が共有状態で各共有者の持分が不明の場合は、原則として、法第17条に基づき確知所有者の分も含め補償金を一括で供託することとなる。  
ただし、所有権登記名義人が死亡し、土地が相続人の共有状態となっていて、遺産分割協議が未了のため各相続人の持分が不明である場合には、確知している相続人の異議がない場合に限り、法定相続分で補償金の額を算定することができる。
- (8) 土地使用権の取得に係る補償金額は、当該補償金額から特定所有者不明土地等の管理に要する費用相当額を控除すること。
- (9) 補償金は、土地使用権等の始期前に全額を一括で支払い、又は供託することのほか、損失を受ける者に対する正当な補償が確保される範囲内で、定期的に支払い、又は供託することができる。
- (10) 補償金の支払時期は、それぞれの支払又は供託に対応する土地等使用権の期間が明確になるように記載すること。  
また、年月日を特定して記載すること（例：令和〇年〇月〇日まで）  
なお、補償金の支払時期を特定の日に限定した場合、その日より前に補償金を供託することができなくなるため注意が必要。



## ◆ 地域福利増進事業における裁定申請までの手続きチェックシート（1／3）

| 区分                                                                   | チェック項目                                                        | チェック欄 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------|
| 裁定申請書                                                                | 裁定申請書等に事業者の代表者職氏名の記載があるか。（担当者の職氏名の記載でないか。）                    |       |
|                                                                      | 裁定申請書に記載漏れはないか。                                               |       |
|                                                                      | 「地域福利増進事業の種別」                                                 |       |
|                                                                      | ・事業が法第2条第3項各号のどれに該当するか。【第 号に該当】                               |       |
|                                                                      | ・事業が土地利用に関する計画（土地利用基本計画、都市計画等）に適合しているか。                       |       |
|                                                                      | 「事業区域」                                                        |       |
|                                                                      | ・事業に真に必要な区域（特定所有者不明土地以外の土地も含む区域）を適切に設定されているか。                 |       |
|                                                                      | ・地番まで特定して記載しているか。地番の表示がない土地は、その旨及び隣接地番もしくは地番の地先と記載しているか。      |       |
|                                                                      | 「裁定申請をする理由」                                                   |       |
|                                                                      | ・事業の概要（目的、内容等）を具体的に記載しているか。                                   |       |
|                                                                      | ・地域住民等の福祉又は利便の増進がどのように図られ、事業の実施により得られる効果等を具体的に記載しているか。        |       |
|                                                                      | 「特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積」                                      |       |
|                                                                      | ・土地に簡易建築物等（床面積20㎡未満で階数が1階の物置・作業小屋等又は損傷等により利用困難な建物）以外の建築物はないか。 |       |
|                                                                      | ・土地が業務の用その他の特別の用途に供されていないか。                                   |       |
|                                                                      | 「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」                          |       |
|                                                                      | ・探索をどのように行ったかを具体的に記載しているか。                                    |       |
|                                                                      | ・探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地所有者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載しているか。 |       |
|                                                                      | 相当な努力が払われたと認められる方法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か。           |       |
|                                                                      | ・土地の登記事項証明書の交付請求している。                                         |       |
|                                                                      | ・市町村、親族などの土地所有者確知必要情報を保有すると思慮される者に対し、情報の提供を求めている。             |       |
| ・住民基本台帳、戸籍簿、除籍簿、戸籍の附票などを備えている市町村長又は登記所の登記官に対し、情報の提供を求めている。           |                                                               |       |
| ・所有者と思慮される者に対し、書面の送付や訪問によりその他の土地の所有者を特定するための情報の提供を求めている。             |                                                               |       |
| 相当な努力が払われたと認められる方法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所有権以外の権利者か。（権利者がいる場合） |                                                               |       |
| ・土地等の登記事項証明書の交付請求している。                                               |                                                               |       |
| ・土地等の占有者、市町村、親族などの物件所有者確知必要情報を保有すると思慮される者に対し、情報の提供を求めている。            |                                                               |       |
| ・土地等の権利者と思慮される者の住民基本台帳などを備えていると思慮される市町村長又は登記所の登記官に対し、情報の提供を求めている。    |                                                               |       |
| ・土地等の権利者と思慮される者に対し、書面の送付や訪問によりその他の土地等の権利者を特定するための情報の提供を求めている。        |                                                               |       |

## ◆ 地域福利増進事業における裁定申請までの手続きチェックシート（2/3）

| 区分    | チェック項目                                                                                                                                                                                                 | チェック欄                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 裁定申請書 | 「土地使用权等の始期」<br>・縦覧期間（2ヶ月間）や都道府県における手続きに要する期間（1ヶ月間）を考慮した年月日を特定して記載しているか。                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 「土地使用权等の存続期間」<br>・10年（一部事業は20年）以内で、事業の実施のために必要な期間を超えない期間となっているか。<br>・必要な期間には、施設を運営する期間だけでなく、施設の整備を要する期間や原状回復に要する期間も含んでいるか。                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 事業計画書に記載漏れはないか。                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 「施設の利用条件」<br>・施設の利用者を限定する場合や施設の利用料を徴収する場合は、その内容を具体的に記載しているか。<br>・施設の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はないか。（保育園、老人ホーム等は除く）<br>・施設の利用料が近傍類似の施設と比較して著しい差がないか。                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 事業計画書 | 「事業区域」<br>・地番まで特定して記載しているか。地番の表示がない土地は、その旨及び隣接地番もしくは地番の地先を記載しているか。                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 「権利取得計画」<br>・事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のものについて、権利者との間で締結している契約の内容等を記載しているか。<br>・裁定申請時点で既に契約を締結している土地については、契約の内容（所有権、地上権、賃借権の取得や使用賃借等）を記載しているか。<br>・裁定申請時点で契約の締結に至っていない土地については、権利の取得の見込みや権利者との調整状況を記載しているか。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 「資金計画」<br>・施設整備、施設運営、原状回復措置等の区分毎の収支予算を記載しているか。<br>・収入予算の調達方法を記載しているか。                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 「原状に回復するための措置の内容」<br>・現状回復の措置について記載しているか。（原状回復不要の意向があったとしても、不明所有者が現れて原状回復を希望する可能性もあるため必須）<br>・土地等使用权の存続期間満了時に原状回復が確保できる見込があるか。                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 「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」<br>・工事の開始予定時期、完了予定時期をできる限り特定して記載しているか。                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 「事業者が住民の意見を反映させるために講じた措置の概要」<br>・講じた措置の内容、措置の対象とした住民の範囲、得られた主な意見の内容や意見を踏まえてとった対応、反対意見の有無等を記載しているか。                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|       | 補償金額見積書                                                                                                                                                                                                | 土地、物件等に記載漏れはないか。数量、計算に誤りはないか。<br>使用とする土地の実測面積を記載しているか。（一筆の土地を全て使用しようとする地積測量図等がある場合は、登記簿面積で可）<br>物件の種類は、物件の種類に応じ、必要事項を記載しているか。<br>・簡易建築物等について、種類（主たる用途）、構造（構成材料、屋根の種類）、床面積（床面積20㎡未満の簡易建築物の場合）を記載しているか。<br>・工作物について、種類（主たる用途）、構造（構成材料）、形状・寸法を記載しているか。<br>・立木について、種類、形状・寸法を記載しているか。 |  |

◆ 地域福利増進事業における裁定申請までの手続きチェックシート（3／3）

| 区分                                                 | チェック項目                                                                                                                   | チェック欄 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 補償金<br>額見積書                                        | 補償金の見積額は、所有者不明土地法第16条に基づき、算定しているか。                                                                                       |       |
|                                                    | 不明所有者・不明権利者に対する損失の補償金の見積額のみならず、確知所有者・確知権利者に対する損失の補償金の見積額についても記載しているか。                                                    |       |
|                                                    | 補償金の見積額は、裁定申請時の価格として、 <b>補償金の支払時期ごと</b> に見積もっているか。                                                                       |       |
|                                                    | 損失の補償金の見積額の算定根拠となった資料（補償金の見積額の計算書、近傍類似の土地の借賃のリスト、不動産鑑定評価書等）を添付しているか。                                                     |       |
|                                                    | 確知所有者、確知権利者から、補償金について異議を述べない旨の書面（承諾書等）を取得しているか。                                                                          |       |
|                                                    | 残地に関する補償がある場合、残地に関する損失の補償金、残地に関する工事費の補償金について、分けて記載しているか。<br><b>補償金の支払を定期的にする場合、それぞれの支払に対応する土地等使用権の期間が明確になるよう記載しているか。</b> |       |
| 法令<br>制限<br>意見書                                    | 事業区域の利用について、法令の規定による制限があるか。（無い場合は意見書不要）                                                                                  |       |
|                                                    | 事業施行に当たり、支障となる土地利用制限の解除の見込みはあるか。                                                                                         |       |
|                                                    | （意見を求めた日から3週間経過しても意見書を得ることができなかった場合）意見書を得ることができなかった事情を疎明する書類を添付しているか。                                                    |       |
| 事業<br>実施<br>権限<br>書類                               | 事業の実施に関して必要となる、行政機関の長の許可・認可等の処分の必要があるか。（無い場合は書類添付不要）                                                                     |       |
|                                                    | （処分の必要があつて、まだ当該処分がなされていない場合）事業施行に当たり、当該処分の見込みはあるか。                                                                       |       |
|                                                    | （意見を求めた日から3週間経過しても意見書を得ることができなかった場合）意見書を得ることができなかった事情を疎明する書類を添付しているか。                                                    |       |
| その他<br>国交省<br>令で<br>定める<br>書類                      | 添付する書類漏れはないか。                                                                                                            |       |
|                                                    | ・事業者の住民票の写し（または住民票記載事項証明書）（法人の場合は、法人の登記事項証明書）                                                                            |       |
|                                                    | ・事業区域を表示する図面（使用権を取得しようとする部分を薄黄色で着色、簡易建築物等の主要な物件を図示化した地形図等）                                                               |       |
|                                                    | ・事業計画を表示する図面（整備又は利用する建物・工作物等の位置、盛土・切土等土地の形質を変更する範囲等を図示化した平面図等）                                                           |       |
|                                                    | ・特定所有者不明土地の実測平面図（地籍図等が存在し、既に実地測量が行われている場合は、当該地籍図等）                                                                       |       |
|                                                    | ・特定所有者不明土地の所有者を確知することができない事情を明らかにする書類                                                                                    |       |
|                                                    | （土地登記事項証明書、住民票記載事項証明書、土地所有者等関連情報提供書、宛先不明として返送された書面等）                                                                     |       |
|                                                    | ・特定所有者不明土地の写真（土地の現況がわかる異なる角度から撮影した複数枚）                                                                                   |       |
|                                                    | ・簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類                                                                                                 |       |
|                                                    | ・ <b>朽廃建築物の状況を記載した書類、経過年数を明らかにする書類（登記事項証明書等）、写真（建物の現況がわかる異なる角度から撮影した複数枚）</b>                                             |       |
|                                                    | ・ <b>同種施設が周辺地域に不足していることを明らかにする書類（駐車場等(法第2条第3項第1号)、公園等(同第6号)で10年超の使用とする場合のみ)</b>                                          |       |
|                                                    | ・特定所有者不明土地にある物件の所有者を確知することができない事情を明らかにする書類（探索の措置の内容、得られた情報、探索困難理由を記載）                                                    |       |
|                                                    | ・特定所有者不明土地等の権利者を確知することができない事情を明らかにする書類（探索の措置の内容、得られた情報、探索困難理由を記載）                                                        |       |
| ・補償金の見積額の積算を明らかにする書類（見積額の計算書、近傍類似の土地借賃リスト、不動産鑑定書等） |                                                                                                                          |       |
| ・事業者の組織体制（部署名・人数を記載した組織図・事業責任者名を示した書類）             |                                                                                                                          |       |
| ・事業者（法人である場合はその役員）が暴力団員等に該当しないことを誓約する書面            |                                                                                                                          |       |

## ○ 裁定申請手数料

| 損失補償の見積額（円）              | 手数料（円）              | 備 考                                                      |
|--------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|
| 1 ～ 100,000              | 27,000              | 下限                                                       |
| 100,001 ～ 1,000,000      | 29,700<br>～72,900   | 27,000円に損失補償の見積額の10万円を超える部分が5万円に達するごとに2,700円を加えた金額       |
| 1,000,001 ～ 5,000,000    | 75,600<br>～208,200  | 75,600円に損失補償の見積額の100万円を超える部分が10万円に達するごとに3,400円を加えた金額     |
| 5,000,001 ～ 20,000,000   | 211,600<br>～260,600 | 211,600円に損失補償の見積額の500万円を超える部分が100万円に達するごとに3,500円を加えた金額   |
| 20,000,001 ～ 100,000,000 | 264,100<br>～355,300 | 264,100円に損失補償の見積額の2,000万円を超える部分が400万円に達するごとに4,800円を加えた金額 |
| 100,000,001 ～            | 360,100             | 上限                                                       |

## ○ お問い合わせ先

福島県において実施する「地域福利増進事業」「土地収用法の特例」など、所有者不明土地に関する相談は、以下の連絡先へお問い合わせください。

〈 福島県 土木部 土木総務課 用地室 〉

〒960-8670

福島県福島市杉妻町2-16

TEL：024-521-7464

FAX：024-521-7953

メール：youchi@pref.fukushima.lg.jp

（電話や訪問による御相談は、8:30～17:15の時間内をお願いいたします。）