

第3章 公告・縦覧、裁定の手續

1. 要件の確認（法第11条第1項）

<ポイント>

- 裁定申請があった場合、都道府県知事は、事業が法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかについて確認します。
- 都道府県知事は、申請内容に不十分な点等があった場合、法第26条に基づき、事業者に対して、必要な報告を求めると等が可能となっているので、直ちに裁定申請を却下するのではなく、申請書類の補正等を促すことが望まれます。
- 確認の結果、いずれの要件にも該当すると認める場合には公告・縦覧手續を行い、いずれかの要件に該当しない場合には裁定申請を却下することとなります。

【法】

（公告及び縦覧）

第十一条 都道府県知事は、裁定申請があったときは、当該裁定申請に係る事業が次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するかどうかを確認しなければならない。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 土地等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。
- 四 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。
- 五 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。
- 六 土地等使用権の存続期間の満了後に第二号の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。
- 七 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。
- 八 その他基本方針に照らして適切なものであること。

1. 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(第1号)

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ① 事業が地域福利増進事業に該当するかについては、基本方針のほか、国土交通省が公表するガイドラインも参考にしつつ、地域の実情に応じて判断すること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第1号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
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こと。	裁定申請書に記載されている「事業の種別」を確認する。	事業の種別が廃棄物処理施設となっている。
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。	裁定申請書に記載されている「裁定申請をする理由」を確認する。	整備予定施設が特定の住民の用に供するためのものとなっている。 ※ただし、利用者が限られる施設であっても、利用者の選定方法が公募等の公平な方法である場合は、特定の住民の用に供するためのものには当たりません。 営利のみを目的とした事業(売電して事業者が収入を得るだけの事業)となっている。
事業計画が土地利用に関する計画(土地利用基本計画、都市計画等)に適合していること。	裁定申請書に記載されている「事業の種別」「裁定申請をする理由」が当該土地の所在地を対象としている土地利用に関する計画に反するものでないかを確認する。	事業の種別が病院であるが、事業区域が第1種低層住居専用地域である。(建築の許可が得られている場合やその見込みがある場合を除く。)

1.2 土地所有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 (第2号)

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ② 土地所有権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するかについては、事業者に対して必要以上の探索を求めず、令の規定に従って合理的に行われる探索の結果により判断すること。

- 「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物(簡易建築物等を除く。)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をいいます(法第2条第2項、政令第2条)。例えば、土地が現に耕作が行われている農地である場合は、特別の用途に供されていると考えられるため、特定所有者不明土地には該当しないこととなります。
- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第2号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。
- 事業者による土地所有者の探索が不十分であった場合、都道府県知事は、法第 26 条第1項に基づき、必要な探索を追加で行った上でその結果を報告するよう事業者を求めることができます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
土地が所有者不明土地に該当するものであること。	裁定申請書に記載されている「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」を確認する。	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、当該相続人について、住民票の写し等の交付の請求を行っていない。
土地に簡易建築物等以外の建築物が存在しないこと。	裁定申請書に添付されている特定所有者不明土地や簡易建築物等の写真と、簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類、朽廃建築物の状況を記載した書類等を確認する。	・土地に朽廃していない(政令第2条第3項の要件を満たさない)住宅が存在する。 ・土地に 20 m ² 以上の朽廃していない物置が存在する。
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。	裁定申請書に添付されている特定所有者不明土地の写真を確認する。	土地が耕作されている農地である。

【法】

(定義)

第二条

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物(物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの(以下「簡易建築物等」という。)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をいう。

【政令】

(簡易建築物等の要件)

第二条 法第二条第二項の政令で定める簡易な構造の建築物は、物置、作業小屋その他これらに類するものとする。

2 法第二条第二項の政令で定める規模は、階数二及び床面積二十平方メートルとする。

3 法第二条第二項の政令で定める基準は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- 一 当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、当該建築物をその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ること。
- 二 当該建築物の建築時からの経過年数が建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること。

1.3 土地等使用権の存続期間が事業の実施のために必要な期間を超えないものであること(第3号)

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ③ 土地等使用権の存続期間については、事業に応じて 10 年又は 20 年を限度とし、事業内容に応じ適切なものであること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第3号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
土地等使用権の存続期間が 10 年(一部事業については 20 年)以内であること。	裁定申請書に記載されている「存続期間」を確認する。	政令第 10 条に該当する事業ではないのに、存続期間が 20 年となっている。
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。	裁定申請書に記載されている「裁定申請をする理由」及び「存続期間」を確認する。	建て替えのための仮設の施設の整備であるにもかかわらず、存続期間が建て替えに要する期間に比して著しく長期となっている。

【法】

(裁定)

第十三条

- 3 裁定は、前項第一号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第三号の存続期間については裁定申請の範囲内かつ十年(第二条第三項第一号、第六号及び第八号から第十号までに掲げる事業のうち、当該事業の内容その他の事情を勘案して長期にわたる土地の使用を要するものとして政令で定める事業にあつては、二十年)を限度としなければならない。前項第四号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。

【政令】

(長期にわたる土地の使用を要する事業)

- 第十条 法第十三条第三項の政令で定める事業は、次に掲げる事業(仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため特定所有者不明土地を使用するものを除く。)とする。

- 一 法第二条第三項第一号に掲げる事業(道路法(昭和二十七年法律第百八十号)による道路の整備に関するものを除く。)又は同項第六号に掲げる事業であつて、当該事業により整備される施設と同種の施設がその周辺の地域において不足している区域内において行われるもの
- 二 法第二条第三項第八号から第十号までに掲げる事業

1. 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(第4号)

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

④ 利用条件については、地域福利増進事業が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のものであることに鑑み、利用者を特定の者に不当に限定又は特定の利用者を差別的に扱うものでないこと。また、施設の利用に当たり利用料を徴収する場合にあっては、その額が合理的なものであること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第4号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
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ないこと。	事業計画書に記載されている「利用条件」を確認する。	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。 ※施設の性格に由来して利用者が限定される場合は除きます(例: 保育園、老人ホーム等)。 ※利用者の選定方法が公募等の公平な方法である場合は除きます。 ※誰もがいつでも利用できる必要はなく、施設を柵で囲む、施錠をする等の施設管理に該当する行為は利用者を不当に限定する行為には含まれません。
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である。

1.5 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 (第5号)

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第5号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。
- 資金計画に関する確認を行うに当たっては、事業規模や原状回復費用等を考慮し、必要に応じて、法第 26 条第1項に基づき、貸借対照表、損益計算書等の提出等を事業者に求めることができます。債務超過状態にあるなど確実な事業の遂行が困難であると考えられる場合は、その改善見込み等について報告を求めます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
【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、権利を取得済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。	事業計画書に記載されている「権利取得計画」を確認する。	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、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。	事業計画書に記載されている「資金計画」を確認する。	事業に要する費用を調達できる見込みがない。

1.6 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(第6号)

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ⑤ 原状回復措置については、土地等使用権の存続期間の満了後に、原則として更地に復す計画となっていること。原状回復措置が適正かつ確実に行われる見込みについては、原状回復措置の内容に応じて合理的に判断すること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第6号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
特定所有者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や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。	裁定申請書に記載されている「特定所有者不明土地の地目」、事業計画書に記載されている「施設の種類、位置、規模、構造」、「資金計画」、「原状に回復するための措置の内容」を確認する。	特定所有者不明土地に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。
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。		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。

1.7 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(第7号)

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ⑥ 事業を遂行する十分な意思と能力については、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こと。また、事業者の組織及び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。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第7号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
【意思】 事業者としての正式の意思決定がなされていること。	裁定申請書等に事業者の代表者の氏名の記載があることを確認する。	裁定申請書に担当者の氏名の記載がされている。
【能力】 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又は取得見込みであること。	裁定申請書に添付されている許認可等があったことを証する書類又は当該許認可等を行う行政機関の長の意見書を確認する。	許認可等がなく、当該許認可等を行う行政機関の長の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。
【能力】 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。	裁定申請書に添付されている事業者の組織体制に関する事項を記載した書類を確認する。	事業内容に照らして人員が不足している。

1.8 その他基本方針に照らして適切なものであること(第8号)

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ⑦ その他、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、多くの住民が事業に反対していないこと及び事業者(法人にあってはその役員)が暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者でないこと。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第8号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
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。	事業計画書に記載されている「住民の意見を反映させるために講じた措置の概要」を確認する。	法第 11 条第2項の市町村長の意見により、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。
多くの住民が事業に反対していないこと。	関係市町村長の意見聴取により確認する。	地域住民の多数が反対運動を行っていることが確認された。 ※地域住民のごく一部が反対しているような場合には、その事実のみをもって要件に該当しないと判断するのではなく、施設の必要性等を考慮して要件の該当性を判断することが重要です。
事業者(法人にあってはその役員)が暴力団員でないこと。	<ul style="list-style-type: none"> 裁定申請書に添付されている暴力団員等に該当しないことを誓約する書類の有無を確認する。 暴力団員等に該当しないかどうか都道府県警に照会する。⁶¹ 	<ul style="list-style-type: none"> 誓約書の提出が得られなかった。 都道府県警への照会の結果、事業者の役員に暴力団員等が含まれることが判明した。

⁶¹ 都道府県警への照会については、「地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について」(令和元年国土企第7号)に留意事項等が示されています。

2. 関係市町村長の意見の聴取（法第11条第2項）

【市町村長意見聴取書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料18】

<ポイント>

- 都道府県知事は、要件の確認に当たって、地域の住民のためになるかといった観点からの関係市町村長の意見を聴取します。

【法】

（公告及び縦覧）

第十一条

- 2 都道府県知事は、前項の規定による確認をしようとするときは、あらかじめ、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見地からの関係市町村長の意見を聴かなければならない。

都道府県

- 「関係市町村長」には、事業区域内の土地の所在地を管轄する市町村の長が該当します。
- 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見地からの意見の内容としては、例えば、以下のようなものが想定されます。
 - 市町村の各種計画との整合性等に係る意見
 - 施設の必要性等に係る意見
 - 施設の利用条件等に係る意見
 - 地域住民の反対運動の有無やその内容
- 意見の聴取に当たっては、例えば計画との整合性について意見を聴取する場合は計画の名称や内容を明らかにする等、意見を聴取したい内容を意見聴取書に具体的に記載します。

市町村

- 意見は、法第11条第1項第1号の要件に該当するか（事業が地域福利増進事業に該当するか）について都道府県知事が確認をする際に参考とするものであり、市町村長は、当該要件に該当するかについてまで判断して意見を述べる必要はありません。
- 意見聴取を受けた市町村の部局は、その旨を情報提供担当部局に共有し、情報提供担当部局が情報提供について同意をしなかった土地所有者と思料される者に対し、裁定申請があった旨の連絡をすることができるようにすることが考えられます。

3. 公告及び縦覧

<ポイント>

- 都道府県知事は、事業が全ての要件に該当すると認める場合には、所有者不明土地であるかどうかや、反対する権利者がいないかを確認するため、公告・縦覧を行います。
- 公告は、公報、インターネットの利用等によって行うほか、現地での掲示も必要です。
- 異議の申出がない場合には、反対がないものとして、裁定手続を進めることができます。一方、所有者から異議の申出があった場合や、所有者の全てが判明した場合には、裁定申請を却下します。

3.1 裁定申請があった旨等の公告・縦覧、通知(法第11条第4項・第5項)

【裁定申請通知書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料17】

【法】

(公告及び縦覧)

第十一条

- 4 都道府県知事は、第一項の規定による確認の結果、裁定申請に係る事業が同項各号に掲げる要件のいずれにも該当すると認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を公告し、前条第二項の裁定申請書及びこれに添付された同条第三項各号に掲げる書類を当該公告の日から二月間公衆の縦覧に供しなければならない。
 - 一 裁定申請があった旨
 - 二 特定所有者不明土地の所在、地番及び地目
 - 三 次のイ又はロに掲げる者は、縦覧期間内に、国土交通省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、都道府県知事に当該イ又はロに定める事項を申し出るべき旨
 - イ 特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者であつて、前条第二項の裁定申請書、同条第三項第一号の事業計画書又は同項第二号の補償金額見積書に記載された事項(裁定申請書にあつては、同条第二項第一号及び第六号に掲げる事項を除く。)について異議のあるもの 当該異議の内容及びその理由
 - ロ 特定所有者不明土地の所有者であつて、前条第三項第二号の補償金額見積書に特定所有者不明土地の確知所有者として記載されていないもの(イに掲げる者を除く。) 当該特定所有者不明土地の所有者である旨
 - 四 その他国土交通省令で定める事項
- 5 都道府県知事は、前項の規定による公告をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、裁定申請があった旨を、前条第三項第二号の補償金額見積書に記載された特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者に通知しなければならない。

【省令】

(裁定申請があった旨等の公告の方法)

- 第二十一条 法第十一条第四項(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の規定による公告は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うほか、都道府県知事はその公告すべき内容を事業区域内の適当な場所に掲示して行わなければならない

い。ただし、当該事業区域内に掲示して行うことが困難であるときは、当該事業区域の付近にこれを掲示して行うことができる。

(公告事項)

第二十三条 法第十一条第四項第四号の国土交通省令で定める事項は、同項の規定による公告の日から二月以内に同項第三号の規定による申出がないときは、都道府県知事が法第十三条第一項の裁定をすることがある旨とする。

2 法第十九条第二項において準用する法第十一条第四項第四号の国土交通省令で定める事項は、同項の規定による公告の日から一月以内に同項第三号の規定による申出がないときは、都道府県知事が法第十九条第三項の裁定をすることがある旨とする。

(裁定申請があった旨の通知の方法)

第二十四条 法第十一条第五項(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の規定による通知は、文書により行わなければならない。

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(2) 縦覧手続に当たっての留意事項

都道府県知事は、補償金額見積書を縦覧に供するに当たっては、確知所有者及び確知権利者の氏名及び住所が明らかになることに鑑み、確知所有者又は確知権利者が暴力行為等の被害を受ける可能性のある者である場合には、その情報の取扱いに配慮するものとする。

- 公告の方法は、都道府県公報への掲載のほか、都道府県HPなどのウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えありません。関係者の利便の観点からは、都道府県公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。
- 公告の内容を掲示する際、特定所有者不明土地に確知所有者が存在する場合は、確知所有者の同意をとって、特定所有者不明土地において掲示をすることが望ましいです。
- 掲示の期間は、縦覧期間と同様に2月間とすることを基本とします。
- 都道府県知事は、補償金額見積書に記載された確知所有者又は確知権利者に被支援措置者が含まれる場合において、補償金額見積書に被支援措置者の現住所が記載されているときは、当該現住所について塗抹処理等の措置をとった補償金額見積書の写しを縦覧します。
- 裁定申請通知書には、特定所有者不明土地の所在・地番・地目・面積、公告日、縦覧場所、縦覧期間を記載し、通知を受け取った確知所有者・確知権利者が申請内容を縦覧により確認できるようにします。また、所有者であるか否かの回答がなかった者等、確知所有者ではない者がいる場合(1. 1. 16 参照)には、その者に対しても、裁定申請通知書により、裁定申請があった旨を通知することが望ましいです。
- 縦覧の場所は、デジタル化の観点からオンラインでの縦覧に応じることに加え、都道府県の庁舎のほか、必要に応じて、事業区域の付近の出張所・事務所等とすることが望ましいです。

3. 2 特定所有者不明土地の所有者等の申出(法第 11 条第4項第3号)

【法】

(公告及び縦覧)

第十一条

4 都道府県知事は、第一項の規定による確認の結果、裁定申請に係る事業が同項各号に掲げる要件のいずれにも該当すると認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を公告し、前条第二項の裁定申請書及びこれに添付された同条第三項各号に掲げる書類を当該公告の日から二月間公衆の縦覧に供しなければならない。

三 次のイ又はロに掲げる者は、縦覧期間内に、国土交通省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、都道府県知事に当該イ又はロに定める事項を申し出るべき旨

イ 特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者であつて、前条第二項の裁定申請書、同条第三項第一号の事業計画書又は同項第二号の補償金額見積書に記載された事項(裁定申請書にあつては、同条第二項第一号及び第六号に掲げる事項を除く。)について異議のあるもの 当該異議の内容及びその理由

ロ 特定所有者不明土地の所有者であつて、前条第三項第二号の補償金額見積書に特定所有者不明土地の確知所有者として記載されていないもの(イに掲げる者を除く。) 当該特定所有者不明土地の所有者である旨

【省令】

(異議等の申出の方法)

第二十二條 法第十一条第四項第三号(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の規定による申出をしようとする者は、次に掲げる事項を記載した申出書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 申出者の氏名又は名称及び住所

二 当該申出に係る特定所有者不明土地の所在及び地番

三 法第十一条第四項第三号イの規定による申出をしようとする場合においては、当該異議の内容及びその理由

四 法第十一条第四項第三号ロの規定による申出をしようとする場合においては、当該特定所有者不明土地の所有者である旨

- 都道府県知事は、不明であつた所有者から所有者である旨の申出があり、土地の所有者の全部を確知することができた場合には、当該土地は所有者不明土地には該当しないこととなるため、裁定を却下します。
- 都道府県知事は、異議の申出があつた場合(特に、不明であつた所有者からの異議の申出があつた場合で、当該申出によつても、土地の所有者の全部を確知することができていない場合)は、直ちに裁定申請を却下するのではなく、異議を申し出た者と事業者とで話し合いをするよう、あつせんすることが望ましいです。話し合いの結果、異議の申出が取り下げられた場合は、異議の申出がなかつたものとして裁定をすることができます。(この場合、公告・縦覧手続をやり直す必要はありません。)

- 「権原を証する書面」としては、土地の登記事項証明書、戸籍謄本、遺産分割協議書の写し、公正証書遺言の遺言書の写し⁶²、売買等の契約書の写し等が想定されます。

⁶² 自筆証書遺言等については、家庭裁判所の検認を経ている必要があります。

4. 収用委員会の意見聴取（法第13条第4項）

【収用委員会意見聴取書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料18】

<ポイント>

- 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、補償金の額について、収用委員会の意見を聴取します。

【法】

（裁定）

第十三条

- 2 前項の裁定（以下この条から第十八条までにおいて単に「裁定」という。）においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 四 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額及びその支払の時期
- 4 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、第二項第四号（同号の補償金の額に係るものに限る。）に掲げる事項について、あらかじめ、収用委員会の意見を聴かなければならない。

都道府県

- 都道府県知事は、縦覧期間満了後速やかに裁定を行うことができるよう、収用委員会の会議の開催の方法も勘案しつつ、適切な時期に収用委員会の意見を聴取することが望ましいです。
- 意見聴取に当たっては、都道府県知事が適切と考える補償金の額を記載した意見照会書に、その算定の根拠を記載した書類、事業者から提出のあった裁定申請書、補償金額見積書、補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類の写しを添えて収用委員会に送付します。
- 補償金の支払の時期についての意見を聴取する必要はありません。

収用委員会

- 回答は、以下のとおり行うことが想定されます。
 - 都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がない場合は、その旨を回答します。
 - 都道府県知事が精査した補償金額と異なる額にするべきと判断する場合は、その額と算定の根拠を回答します。
 - 回答に当たっては、土地収用法における補償金の額の算定の考え方ではなく、本法における補償金の額の算定の考え方（具体的な考え方については、第2章4. 4. 5「損失の補償」を参照してください。）に沿って補償金の額を確認することに留意が必要です。
- 収用委員会は、裁定主体ではなく、都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がないかを確認する立場であることを踏まえ、土地収用法の裁決とは異なり、意見回答に当たっては、委員が参集して会議を開催せずとも、持ち回りによる開催とすることも考えられます。
- 補償金の支払の時期についての意見を回答する必要はありません。

5. 裁定等

<ポイント>

- ▶ 都道府県知事は、要件に該当しないこと等を理由に裁定申請を却下する場合を除き、裁定をします。

5. 1 裁定申請の却下(法第 12 条)

【裁定申請却下通知書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料 19】

【法】

(裁定申請の却下)

- 第十二条 都道府県知事は、前条第一項の規定による確認の結果、裁定申請に係る事業が同項各号に掲げる要件のいずれかに該当しないと認めるときは、当該裁定申請を却下しなければならない。
- 2 都道府県知事は、前条第四項の規定による公告をした場合において、同項の縦覧期間内に同項第三号イの規定による申出があったとき又は同号ロに掲げる者の全てから同号ロの規定による申出があったときは、当該公告に係る裁定申請を却下しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定により裁定申請を却下したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その理由を示して、その旨を当該裁定申請をした事業者に通知しなければならない。

【省令】

(裁定申請の却下の通知の方法)

第二十五条 法第十二条第三項(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の規定による通知は、文書により行わなければならない。

都道府県

- 法第 11 条第4項第3号イの規定による異議の申出があったときは、申出書に添付されている権原を証する書面を確認の上、特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件に関し権利を有していない者からの申出である場合を除き、裁定申請を却下し、遅滞なく、事業者¹に文書で通知します。

事業者

- 事業者は、法第 12 条第3項の通知を受けたときは、特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者にその旨を通知することが望ましいです。
- 事業者は、裁定申請の却下に不服があるときには、行政不服審査法に基づく審査請求を行うか、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟を提起することができます。

5. 2 裁定(法第 13 条第1項～第3項)

【法】

(裁定)

第十三条 都道府県知事は、前条第一項又は第二項の規定により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権利等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相当であると認めるときは、その必要の限度において、土地権利等の取得についての裁定をしなければならない。

2 前項の裁定(以下この条から第十八条までにおいて単に「裁定」という。)においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積

二 土地権利等の始期

三 土地等権利の存続期間

四 土地権利等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額及びその支払の時期

3 裁定は、前項第一号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第三号の存続期間については裁定申請の範囲内かつ十年(第二条第三項第一号、第六号及び第八号から第十号までに掲げる事業のうち、当該事業の内容その他の事情を勘案して長期にわたる土地の使用を要するものとして政令で定める事業にあつては、二十年)を限度としなければならない。前項第四号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。

- 損失の補償金の額は、補償金額見積書同様に補償金の支払時期ごとに内訳を示すものとし、(第2章4. 4. 4「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」を参照してください。)
- 損失の補償金の額は、裁定時の価格として定めます。(事業者は、裁定申請時の価格として算定しているため、都道府県知事は、事業者が算定した額で問題がない場合でも、物価変動を考慮して裁定することが求められます。)
- 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るが、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裁定することができます。

5.3 裁定の通知・公告(法第14条)

【裁定通知書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料22】

【法】

(裁定の通知等)

第十四条 都道府県知事は、裁定をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨及び前条第二項各号に掲げる事項を、裁定申請をした事業者及び当該事業に係る特定所有者不明土地所有者等で知れているものに文書で通知するとともに、公告しなければならない。

【省令】

(裁定の公告の方法)

第二十七条 法第十四条(法第十九条第四項において準用する場合を含む。)の規定による公告は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(3)その他

地域福利増進事業においては、都道府県知事が事業者となる場合、都道府県知事が自ら公告前に要件の確認を行い、土地権利等の取得についての裁定を行うこととなるため、住民の意見の反映、関係市町村長の意見聴取、収用委員会の意見聴取等を適切に実施し、裁定の透明性・公平性を確保することが求められる。

このため、都道府県においては、事業を実施する部署(裁定申請を行う部署)と当該裁定申請に係る要件確認・裁定を行う部署を、異なる部署とすることを基本とする。また、要件確認・裁定について情報公開の請求があった場合には、各都道府県の情報公開に関する条例に基づき、これらの処分に関する情報を適切に公開するものとする。

- 都道府県知事は、裁定をしたときは、裁定をした旨と裁定事項(特定所有者不明土地の所在地番・地目・面積、土地権利等の始期、土地等権利の存続期間、補償金の額及びその支払の時期)を、事業者並びに特定所有者不明土地及び所有者不明物件の確知所有者及び確知権利者に文書で通知するとともに、公報等の方法により公告します。
- 公告の方法は、都道府県公報への掲載のほか、都道府県HPなどのウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えありません。関係者の利便の観点からは、都道府県公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。
- 税の特例措置の申請のため、事業者から求めがあった場合は、都道府県知事は、受理印を押した裁定申請書の写しを事業者に交付します。

(裁定事項に不服がある場合の扱い等について)

- 事業者は、裁定事項の内容が裁定申請書等の内容と異なる場合において、これに不服があるときには、行政不服審査法に基づく審査請求を行うか、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟を提起することができます。
- なお、事業者は、不明であった所有者が現れた場合当該所有者から法第 13 条第2項第4号に規定する損失の補償金の額について異議の申出をされるリスクを事業期間中負い続けるというわけではなく、当該所有者は、基本的には、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟の場合は法第 14 条に基づく裁定の公告の日から起算して6か月以内に、行政不服審査法に基づく審査請求の場合は当該公告の日の翌日から起算して3か月以内に審査請求をすることとなり、各法の出訴期間の制限に服することになると考えられます。