

## 次期中間処理施設整備事業「施設整備基本計画」に関する意見書

印西地区環境整備事業組合

次期中間処理施設整備事業

施設整備基本計画検討委員会 委員長 大迫 政浩 殿

### 1. 留意事項

- (1) 提出のあったご意見は、直近の施設整備基本計画検討委員会の会議に提出し、参考資料として活用させていただくほか、印西地区環境整備事業組合のホームページで公開させていただきますが、不当な圧力、個人や特定の団体に対する誹謗中傷、財産・プライバシー・著作権の侵害及び営利目的等の記述が含まれる場合は、当該提出及び公開をしません。
- (2) 匿名による意見提出が可能です。意見提出者（ご自身）の氏名等の公開を希望される場合は、提出年月日及び下記欄の末尾に当該個人情報をご記入ください。
- (3) 意見書は、この様式によるものの他、この様式に準じた任意様式でも結構です。
- (4) 意見記入欄が不足する場合は、適宜、用紙を追加してください。

### 2. 意見

平成27年11月27日提出  
竹下建一 岡野三之 津島孝彦

11月5日付けの前回意見書では、発電または熱エネルギーとしての回収の比に拘らずエネルギー回収率を一定としていたが、11月15日の委員会においてエネルギーの回収形態によるエネルギー効率が提示されたので、それに基づき意見書を修正した。修正箇所は斜体になっている。

背景：次期中間処理施設整備事業施設整備基本計画検討委員会10月委員会において、プラントメーカーへのアンケート結果に基づいてエネルギー回収率等が提示されている。また余熱利用形態と必要熱量が提示されている。ここではエネルギー回収率を基に、余熱利用と発電の関係について試算してみた。余熱利用は種々考えられ、地域振興策検討委員会でも議論されているところである。ここに示す試算を基に定量的な議論を進めて頂きたい。試算したケースは以下の3ケースである。

- 1) 回収エネルギーを全量発電した場合
- 2) 回収エネルギーのうち、一部を温水プールに利用した場合
- 3) 回収エネルギーのうち、14.86 GJ/h を外部に熱供給した場合

試算において、エネルギーバランスのベースになっている主要パラメータは以下の通りである。

- 施設規模：156 t/d (78 t/d x 2)
- 年間稼働日数（委員会資料表-1）  
1 炉運転 192 日/年、2 炉運転 166 日/年、全停 7 日/年
- 基準ゴミ低位発熱量：11,540 kJ/kg
- エネルギー回収率および回収量は11月委員会の資料を基に以下のように仮定した。  
1 炉運転時、2 炉運転時とも発電または外部へのエネルギー供給の比に拘らずスチーム回収量はそれぞれ同じであるが、スチームタービン発電機で発電が増えると抽気量が減り復水量が増えるため、発電が増えると全体のエネルギー効率は悪くなる。即ち、復水量が増えるということは大気中への放散熱量が増えるからである。

	入熱量	エネルギー回収量 (エネルギー回収率)			
		外部熱供給0 (発電最大)	外部熱供給 3.19GJ/h	外部熱供給 14.86GJ/h	外部熱供給 42.4GJ/h
1 炉運転	37.5GJ/h	6.7GJ/h (*) (17.9%)	7.5GJ/h (20.1%)	10.5GJ/h (*) (28.0%)	NA
2 炉運転	75.0GJ/h	15.5GJ/h(*) (20.7%)	16.2GJ/h (21.6%)	18.6GJ/h (24.8%)	24.2GJ/h (*) (32.3%)

(注) 発電最大と外部熱供給最大のエネルギー回収量 (回収率) は委員会資料より。(\* 印箇所)  
中間の数字は比例として内挿した。(計算上、若干の違いはあり)

- 発電/熱の等価係数 : 0.46
- 所内電力消費量は以下とした。(10月委員会資料より推定)  
1 炉運転時は外部熱供給 14,86GJ/h 時の回収エネルギー量の 34.9%、2 炉運転時は外部熱供給 42.4GJ/h 時回収エネルギー量の 18.7%となっている。従い、  
1 炉運転時の所内電力は、 $37,505,000 \text{ (kJ/h)} \times 0.28 \times 0.349/3,600 \text{ (kJ/kWH)} = 1,018 \text{ kW}$   
2 炉運転時の所内電力は、 $75,010,000 \text{ (kJ/h)} \times 0.323 \times 0.187/3,600 \text{ (kJ/kWH)} = 1,259 \text{ kW}$
- 売電単価は、再生可能エネルギーの固定価格買取制度 (FIT) の廃棄物発電で規定されている調達価格 18.36 円/kWH (消費税込み) とした。

これをベースに発電と熱エネルギー回収のケーススタディーをしてみる。

#### [1] 回収エネルギーを全量発電した場合

##### 1) 1 炉運転時の発電量

ごみの入熱は、 $11,540 \text{ (kJ/kg)} \times 78 \text{ t/d} \times 1,000 \text{ (kg/t)} / 24 \text{ (h/d)} = 37,505,000 \text{ kJ/h}$

回収熱量は回収率 17.9%とすると、

$37,505,000 \text{ kJ/h} \times 0.179 = 6,713,000 \text{ kJ/h}$

これに相当する発電量は、 $6,713,000 \text{ kJ/h} / 3,600 \text{ kJ/kwH} = 1,865 \text{ kW}$

##### 2) 2 炉運転時の発電量

ごみの入熱は、 $11,540 \text{ (kJ/kg)} \times 156 \text{ t/d} \times 1,000 \text{ (kg/t)} / 24 \text{ (h/d)} = 75,010,000 \text{ kJ/h}$

回収熱量は回収率 20.7%とすると、

$75,010,000 \text{ kJ/h} \times 0.207 = 15,527,000 \text{ kJ/h}$

これに相当する発電量は、 $15,527,000 \text{ kJ/h} / 3,600 \text{ kJ/kwH} = 4,313 \text{ kW}$

##### 3) 所内必要電力

1 炉運転時 : 1,018 kW

2 炉運転時 : 1,259 kW

##### 4) 年間売電量および売電価格

年間売電量 =  $((1,865 - 1,018) \text{ kw} \times 24 \text{ h/d} \times 192 \text{ d/y}) + ((4,313 - 1,259) \times 24 \times 166 \text{ d/y}) = 16,070,000 \text{ kWh/y}$

売電単価を 18.36 円/kWH とすると、年間売電価格は 295.0 百万円/Year となる。

#### [2] 回収エネルギーのうち、一部を温水プールに利用した場合

温水プール運営に必要な熱量は委員会資料表-2より、温水プール用、シャワー用、温水プール管理等暖房を合わせて 3.19 GJ/h である。これを外部に供給した場合の発電量を求める。

##### 1) 1 炉運転時の発電量

X kW とすると、

$$(3600X + 3.19 \times 1,000,000 \text{ (kJ/GJ)} \times 0.46) / 37,505,000 = 0.201$$

これより  $X = 1,686 \text{ kW}$

2) 2 炉運転時の発電量

$$(3600X + 3.19 \times 1,000,000 \text{ (kJ/GJ)} \times 0.46) / 75,010,000 = 0.216$$

これより  $X = 4,093 \text{ kW}$

3) 所内必要電力

全量発電時と同じく、1 炉運転時の所内電力は 1,018 kW、2 炉運転時の所内電力は 1,259 kW とする。

4) 年間売電量および売電価格

$$\text{年間売電量} = ((1,686 - 1,018) \text{ kw} \times 24 \text{ h/d} \times 192 \text{ d/y}) + ((4,093 - 1,259) \times 24 \times 166 \text{ d/y}) = 14,369,000 \text{ kWh/y}$$

売電単価を 18.36 円/kWH とすると、年間売電価格は 263.8 百万円/Year となる。

[3] 外部に 14.86 GJ/h の熱を供給した場合

1) 1 炉運転時の発電量

$X \text{ kW}$  とすると、

$$(3600X + 14.86 \times 1,000,000 \text{ (kJ/GJ)} \times 0.46) / 37,505,000 = 0.28$$

これより  $X = 1,018 \text{ kW}$

2) 2 炉運転時の発電量

$$(3600X + 14.86 \times 1,000,000 \text{ (kJ/GJ)} \times 0.46) / 75,010,000 = 0.248$$

これより  $X = 3,269 \text{ kW}$

3) 所内必要電力

全量発電時と同じく、1 炉運転時の所内電力は 1,018 kW、2 炉運転時の所内電力は 1,259 kW とする。

4) 年間売電量および売電価格

$$\text{年間売電量} = ((1,018 - 1,018) \text{ kw} \times 24 \text{ h/d} \times 192 \text{ d/y}) + ((3,269 - 1,259) \times 24 \times 166 \text{ d/y}) = 8,008,000 \text{ kWh/y}$$

売電単価を 18.36 円/kWH とすると、年間売電価格は 147.0 百万円/Year となる。

以上をまとめると、

	ケース[1]	ケース[2]	ケース[3]
	全量発電	温水プールに熱供給	14.86GJ/h 熱供給
有効熱供給量	0	3.19GJ/h	14.86GJ/h
1 炉運転時発電量	1,865 kW	1,686 kW	1,018 kW
2 炉運転時発電量	4,313 kW	4,093 kW	3,069 kW
年間売電量	16,070,000 kWh/Y	14,369,000 kWh/Y	8,008,000 kWh/Y
年間売電価格	295.0 百万円/Y	263.8 百万円/Y	147.0 百万円/Y

以上、外部への熱供給と売電収入の関係を試算した。詳細にみれば仮定が大胆な所があるが、大まかな指標にはなると思う。この試算結果を踏まえてどういう地域振興策が考えられるかの一助として欲しい。

(参考)：発電と熱回収の制御方法

次図はボイラでゴミ焼却排熱を回収してスチームを発生し、抽気復水タービンを設置した場合の熱回収システムである。発電はこの抽気復水タービンによりなされる。一方、熱供給は抽気

復水タービンの抽気(⑪)部分のスチームを利用して、場内および場外(⑬)へ熱が供給される。この抽気スチームは抽気されるまではタービンを通して発電も行うため、効率のよい、いわばコージェネレーション(熱電併給)である。熱供給量は、その施設が決まればほぼ一定と思われ、1炉運転、2炉運転時も変わらないようにする制御になる。2炉運転で余計に回収されたスチームはタービンの復水部分を通して(⑩)、発電量が多くなる。また余熱利用施設が稼働していない時は、抽気量をゼロにし全スチーム量をタービンの復水側に持って行くか、蒸気復水器(⑭)で有効利用せずに復水に戻せばよい。以上柔軟な対応が可能である。

(添付)：施設整備検討委員会10月委員会資料 表-2 熱回収形態と必要熱量

### エネルギーバランスについて

図-1に抽気復水タービンによる熱供給システムの蒸気の流れを示します。

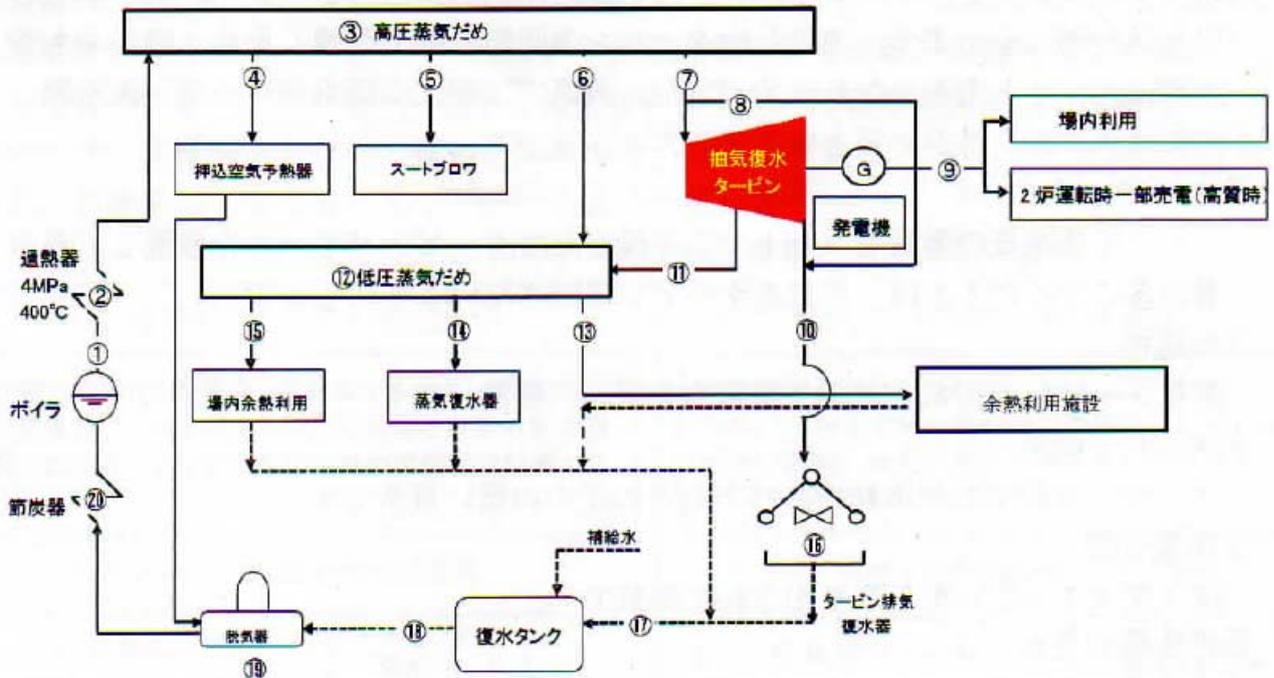


図-1 抽気復水タービンによる熱回収システム

次期中間処理施設整備事業施設整備基本計画検討委員会 第6回会議資料

以下に熱回収形態と必要熱量を示します。

表2 熱回収形態と必要熱量

	用途	熱利用媒体		設備概要(例)	必要熱量 GJ/h	
		蒸気	温水			
場内 余熱利用	プラント関係	誘引送風機のタービン駆動	○		タービン出力500kW	33
		排水蒸発処理設備	○		蒸発処理能力2,000t/h	6.7
		発電	○		定格発電能力1,000kW (背圧タービン)	35
					定格発電能力2,000kW (復水タービン)	40
		洗車水加熱	○		1日(8時間) 洗車台数 50台/8h	0.31
	洗車用スチームクリーナー	○		1日(8時間) 洗車台数 50台/8h	1.6	
	建築関係	工場・管理棟 給湯	○	○	1日(8時間) 給湯量 10m <sup>3</sup> /8h	0.28
		工場・管理棟 暖房	○	○	延床面積 1,200m <sup>2</sup>	0.8
		工場・管理棟 冷房	○	○	延床面積 1,200m <sup>2</sup>	1
		作業服クリーニング	○		1日(4時間)50着	≒0
道路その他の融雪		○	○	延床面積 1,000m <sup>2</sup>	1.3	
場外 余熱利用	福祉センター給湯	○	○	収容人数60名1日(8時間) 給湯量 16m <sup>3</sup> /8h	0.46	
	福祉センター冷暖房	○	○	収容人数60名 延床面積2,400m <sup>2</sup>	1.6	
	温水プール	○	○	25m一般用・子供用併用	2.1	
	温水プール用 シャワー設備	○	○	1日(8時間)給湯量 30m <sup>3</sup> /8h	0.86	
	温水プール管理棟暖房	○	○	延床面積 350m <sup>2</sup>	0.23	
	動植物用温室	○	○	延床面積 800m <sup>2</sup>	0.67	
	熱帯動植物用温室	○	○	延床面積 1,000m <sup>2</sup>	1.9	
	海水淡水化設備	○		造水能力1,000m <sup>3</sup> /日	18	
					26	
	施設園芸	○	○	面積 10,000m <sup>2</sup>	6.3~15	
アイススケート場	○	○	リンク面積 1,200m <sup>2</sup>	6.5		

(注)本表に示す必要熱量、単位当りの熱量は一般的な値を示しており、施設の条件により異なる場合がある。

## 次期中間処理施設整備事業「地域振興策」に関する意見等

印西地区環境整備事業組合  
次期中間処理施設整備事業  
施設整備基本計画検討委員会 委員長 大迫 政浩 様

### 意見

平成27年12月11日提出

委員名 大谷芳末

#### エネルギーバランスの提案

先に行われた施設整備検討委で、『ごみの持つエネルギーを最大限活用し地域へのエネルギー供給』を目的とした、エネルギーバランスについての審議がありました。

本書は、排熱エネルギーを有効利用する利用者側の立場から考えたエネルギーバランスを提案するものです。

施設整備側のハードウェアプランと密接な関係にありますので、施設整備検討委に対して提言・活用されることを望みます。

#### <提案の要旨>

##### 1. バックアップによる熱補給

先の施設整備検討委で、27.7GJ/hのバックアッププランが示されました。2炉運転時の最大排出エネルギーをバックアップするプランで、過大な設備投資、追加燃料消費でランニングコスト増となると思われます。

本書は、その必要はなく、1炉運転時の14.7GJ/hを通年利用可エネルギーとし、27.7GJ/hは不定期排出エネルギーにとらえ、個別に利用価値を高める提案です。

よって、バックアップは全炉停止時、及び不測の故障時の備えた通年利用分14.7GJ/hで良く、初期設備費はかかるものの、平常時は稼働の必要がなく、ランニングコストはほとんどかからないプランです。

また、防災拠点化構想に対して、この14.7GJ/hのバックアップは燃料ゴミが枯渇した場合でも、発電や冷暖房の有効利用が可能です。

##### 2. 発電機の規模に対する提言

本書は、発電機規模を2炉運転時排出エネルギー52GJ/hの全量発電出来る規模の設備を推奨しています。その理由は、

- 1) 通年利用地域振興施設の夜間エネルギー需要は減じると考えられる。
- 2) 不定期排出エネルギーの用途は、誘致排熱利用事業者との合意依存や、蓄熱技術の実用化待ち、オフライン輸送の採算性、不定期でも受け入れる需要顧客の開拓などに中期的時間を要すると思われる。

様式（委員提出用）

- 3) 今後 EV カーの加速的実用化と共に、蓄電、蓄熱の実用化も進むと考えられるが、まだ中期的時間を要すると思われる。
- 4) 防災拠点化構想で、電気にすることが一番利用価値と供給の容易さが計れると思われる。インフラ被害なければ外部供給できるし、そこそこ普及した EV 避難車両での供給、蓄電池など被災地へのオフライン供給が可能。
- 5) 平時でも余剰エネルギーが昼夜、季節・気候変動で発生すると思われ、発電余剰電力は、組合の売電収入となる。

以上

# エネルギーバランス ご提案



**吉田区クリーンセンター検討委員会**  
平成27年11月29日

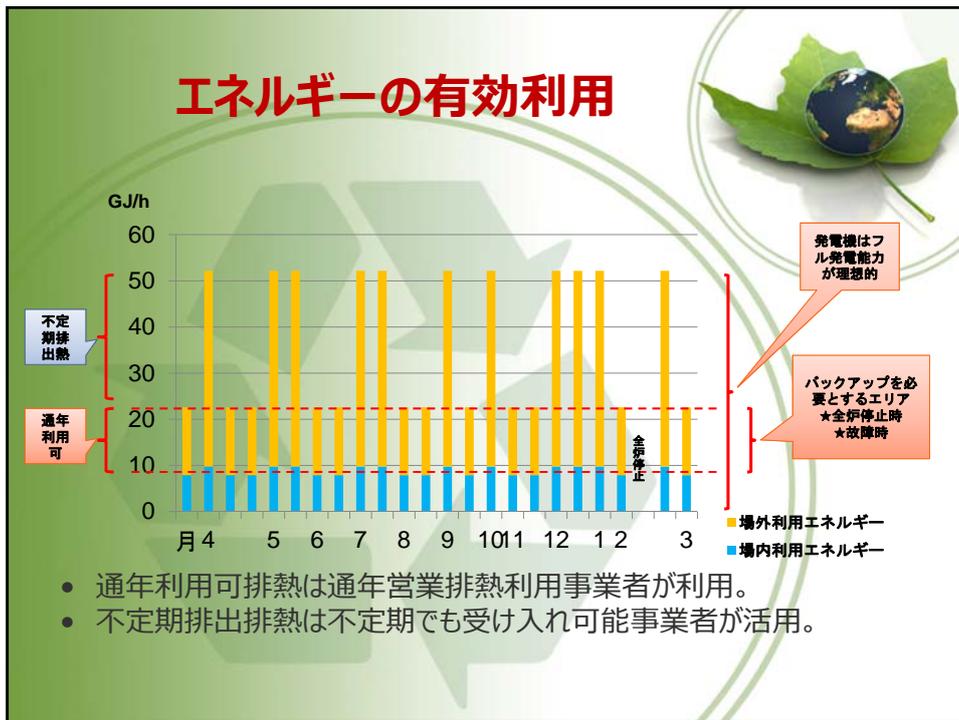
## エネルギーバランス (年間排出パターン)



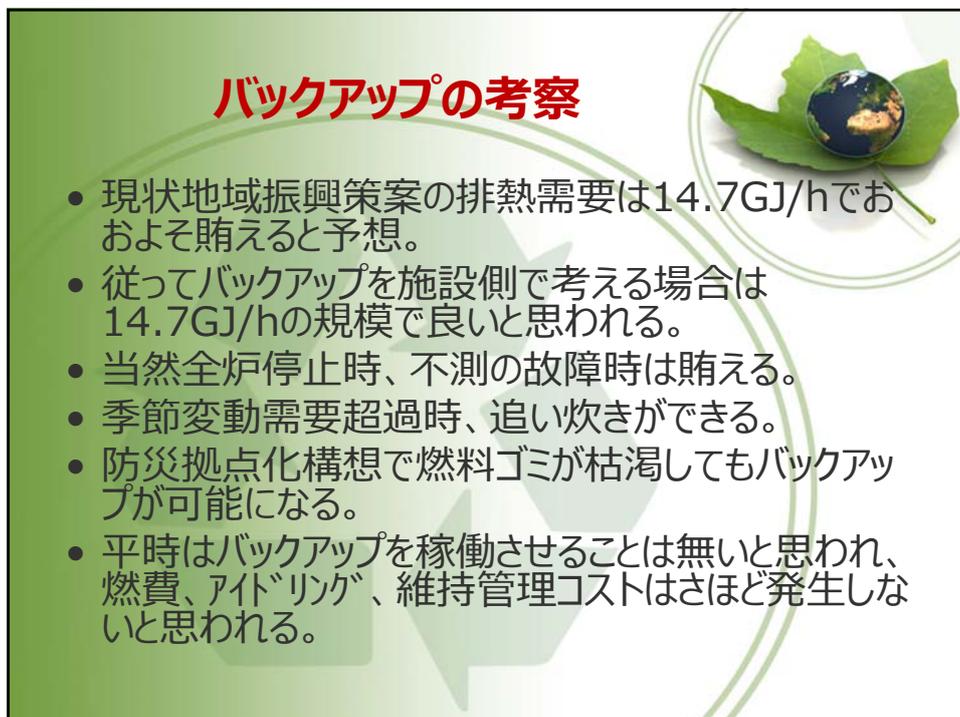
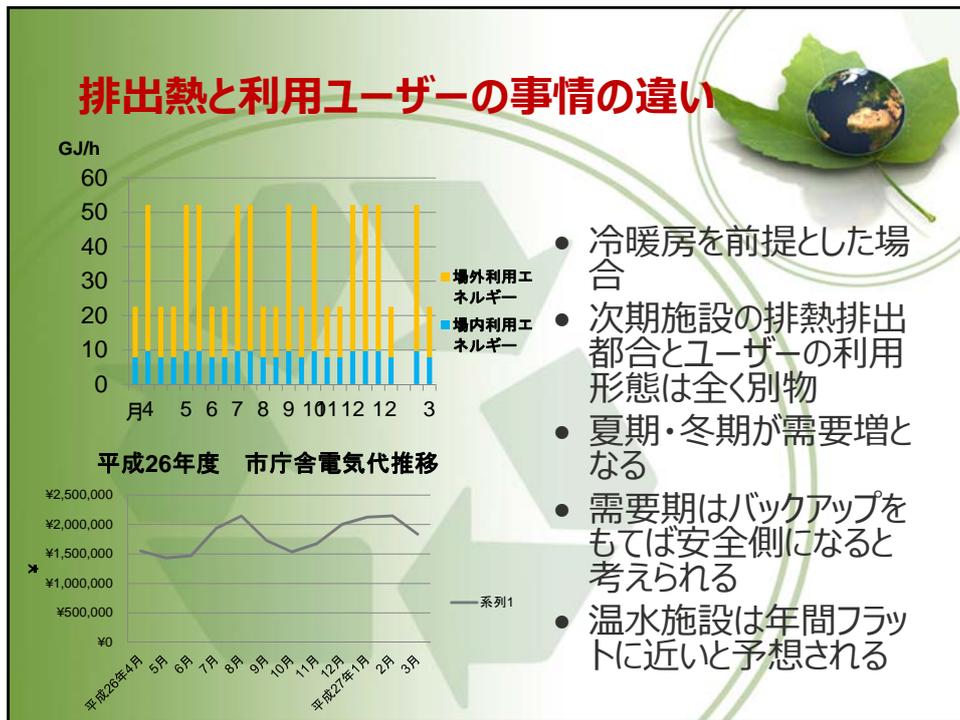
年間操炉計画イメージ(第6回会議参考資料-1 表-1の補足資料)

項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
1号炉													
運転	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
点検整備		■			■			■		■		■	
2号炉													
運転	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
点検整備	■		■		■		■		■		■	■	
共通点検整備 (全炉停止)												■	7日 (場外熱利用は出来なし)
1炉運転日数	22日	15日	16日	21日	18日	20日	31日	17日	17日	0日	2日	13日	182日 (場外熱利用は14.7GJ/h)
2炉運転日数	8日	16日	14日	10日	13日	10日	0日	13日	14日	31日	19日	18日	160日 (場外熱利用は42.4GJ/h)

- 2炉運転時のみ、最大52GJ/hの排熱（場外利用分は42.4GJ/h）、フル発電した場合の4,300kwh ←
- 1炉運転時は14.7GJ/h場外排熱利用可。







## 発電設備の考察

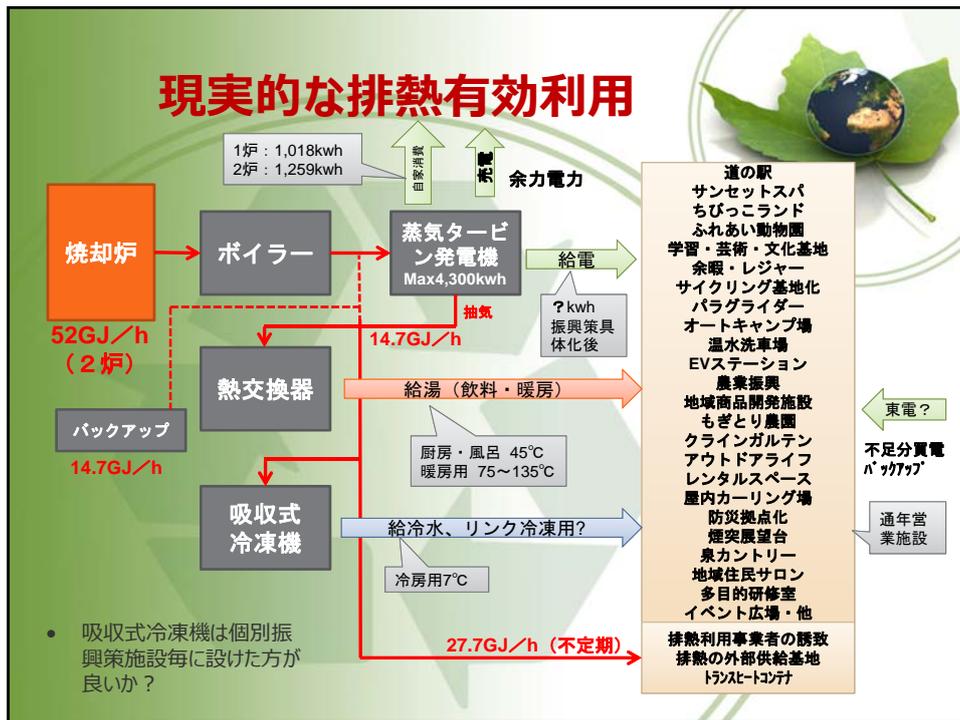


- 2炉運転時の排熱を有効活用する為にMax.52GJ/hをフル発電できる規模が望ましい。
- 抽気スチームにより、14.7GJ/hを地域振興施設に回し運用する。
- 夜間は地域振興施設需要減と予想され、排熱はフル発電すれば、組合の売電収入となる。
- 防災拠点化構想で台地内消費で余った電力は外部供給出来る。(EV、蓄電池など)

## 2炉運転時排熱利用の課題



- 不定期排出(2炉運転時42.4GJ/h) 排熱は年間総量の46%にもなる。
- 不定期でも使い切る工夫が課題となる。
- 考えられる利用方法
  - ★ 不定期供給を条件とした排熱利用事業者の誘致。  
(例: 給食センター、食品加工、クリーニング工場、など蒸気エネルギー消費事業者は年間46%不定期排熱でもメリットは大きいと思われる。)
  - ★ 蓄熱技術実用化でバッファーとし、地域振興増設などに有効利用する。
  - ★ トランスヒートコンテナで不定期受け入れ顧客に販売。  
(大電力消費者、コージェネユーザー)



## 次期中間処理施設整備事業「施設整備基本計画」に関する意見書

印西地区環境整備事業組合

次期中間処理施設整備事業

施設整備基本計画検討委員会 委員長 大迫 政浩 様

### 表 題：次期中間処理施設「建設候補地」の安全な保全管理及び円滑な譲渡のための『用地保全信託』の活用検討に関する提案

要 旨：・公募方式による審査の末、建設候補地に選定された吉田地区は、本事業に対する理解度が高く、土地の提供につき多数の地権者全員（28名）が同意を表明しています。

- ・しかしながら、実際には用地取得を直ぐ開始できる訳ではなく、本委員会の答申や地元協議を経て、事業全般について地元との同意が整った後から、順次、個別に用地交渉を進めることとなります。
- ・この間、地権者の貴重な同意があるにも関わらず、相続の発生、認知症等の障害、権利の移転・複雑化、部外者の介入など、様々なリスクが潜んでおり、用地取得に甚大な影響を及ぼす可能性があります。
- ・一般廃棄物処理施設の建設事業は、特にその進行管理に万全を期す必要性が高いことから、用地取得リスク防止のため、安全・確実な対策を実施し、事業計画の実現性を予め担保することが重要な課題です。
- ・この課題解決のため、本提案は、①地権者が共同し、建設候補地の土地を、財産管理機能を有する第三者（農業協同組合、信託会社など）に信託し、安全に保全管理するとともに、②地元協議に基づく同意成立を条件とし、信託受託者から公共事業の起業者に、信託した土地を公正公平に譲渡する「用地保全信託」方式の検討を提案するものです。

内 容：別紙2～5頁に記載

提出日：2015年12月11日

提出者：黒須 良次（技術士） 辻 美和（弁護士）  
森 登規雄（司法書士） 浅井 学（司法書士）

（連絡先：0476-46-6386）

## 1. 提案の背景・理由

印西地区環境整備事業組合(以下「事業組合」という。)においては、一般廃棄物中間処理施設の高経年化に伴い、次期中間処理施設の整備に向けて、建設用地の確保と整備スケジュールの着実な進行管理が求められているところです。

こうした事情の下、平成 26 年春、建設候補地の公募を実施し、現在地を含む5地区の審査の末、平成 26 年 11 月の正副管理者会議において吉田地区が建設候補地に選定されました。これは、地権者の全員同意と地元町会の理解・協力に負うところが大きいものであります。

しかしながら、吉田地区は、多数の地権者(28 名)がいる一団の大規模な土地であることから、今後土地の引渡しに至るまでの間に、地権者にとって支障となる問題(例えば、相続の発生、他者への権利移転、不慮の事故等による影響)が多々あると考えられます(次図参照)。

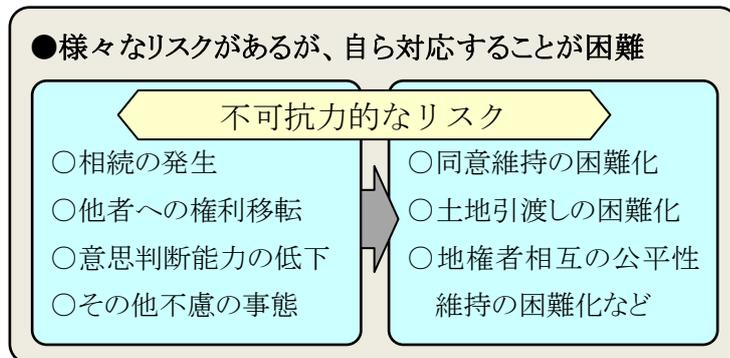
また、事業組合は、地権者全員の用地提供の意思を尊重し、建設候補地を安全に保全管理することについて、地権者と連携・協力する等、積極的に対応すべきものと考えられます。

以上のことから、建設候補地の譲渡・引渡しに至るまでの間、①地権者の意思と土地の所有権を安全に保護・保管し、②事業組合と地元の協議・合意が整った後に、確実にまとめて土地を引き渡せる体制を整えることが課題になります。

この課題解決には、地権者の立場と事業組合の役割に配慮し、公正・公平な財産管理の仕組みが求められます。その方法として、「信託制度による土地管理・引渡し方式(用地保全信託)」の活用による、明快かつ包括的な対策の検討を提案するものです。

### ■ 建設候補地の安全な保全管理と円滑な引渡しに「信託制度」を活用

#### 【地権者グループ(同意者 28 名)にとって】



#### 【用地保全信託による解決】

##### 「信託」による土地管理・引渡し方式

地権者が共同して建設候補地の土地を第三者機関に信託

##### ○信託の目的

- ①地権者の意思・所有権の保全
- ②建設候補地の土地の一括管理
- ③地元合意を条件とする土地の譲渡・引渡し

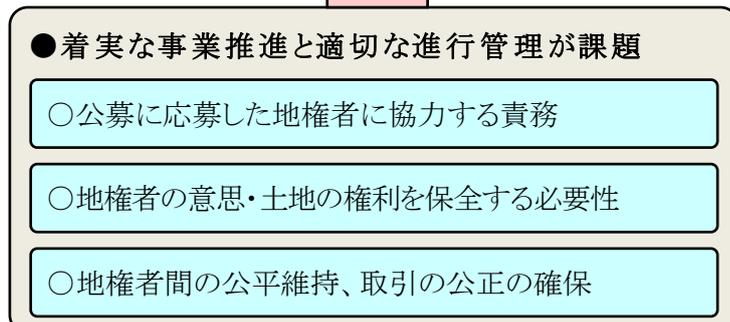
##### ○地権者が共同で委託する

・地権者は、委託者かつ受益者

##### ○信託受託者の役割・義務

- ・建設候補地の保全・管理
- ・公正・公平な土地の引渡し  
(事業組合への買取り申出等先買い制度に則した譲渡)

#### 【事業組合にとって】



連携・協力による対策

## 2. 「用地保全信託」の概要

本方式は、地権者の公共事業への協力意思に基づき、信託法に基づく不動産管理型信託の集団的な財産保全・管理機能等を利用することによって、建設候補地の土地の保全・管理及び公共事業の起業者(事業組合)への譲渡を、安全かつ公正・公平に行うものです。

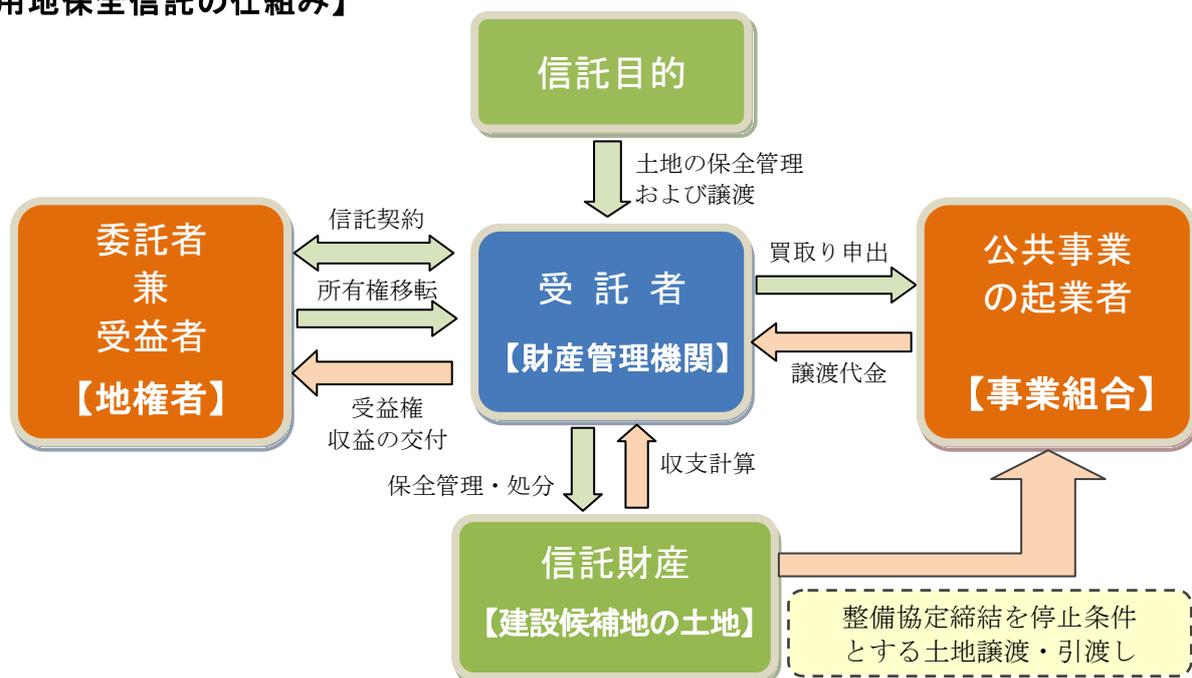
### 【信託契約の内容】

- 信託目的:建設候補地の土地の保全管理及び公共施設用地としての事業組合への譲渡
  - 〔1〕 建設候補地内の土地の一元管理及び保全
  - 〔2〕 「整備協定」の締結(事業組合と地元町会の合意)を停止条件とする土地の譲渡
  - 〔3〕 公共施設用地としての土地買取り申出など法令に基づく事務手続きの実施
- 委託者:地権者(土地所有者 28 名)による共同委託
- 受益者:地権者(土地の譲渡収益を受取る権利等を有する者)
- 受託者:事業組合が指定する者(財産管理業務を行う農業協同組合、信託会社等)
- 信託財産:建設候補地内の土地所有権(33 筆、2.6ha)
- 信託財産の管理方法:受託者は信託目的に従い、信託財産を管理・処分する等
- 信託終了事由:土地譲渡収益の受益者に対する分配の終了
- その他条項:信託の期間、信託の解除、受益権の譲渡、現状の利用継続など
- 信託の諸費用:公共事業の推進に寄与するものとして事業組合が負担

### 【信託登記による権利関係の公示(信託目録)】

- ✓信託による土地所有権の移転登記
  - ✓信託の委託者、受託者、受益者の登記(住所、氏名)
  - ✓信託条項(信託の目的、その他の条項)の記載
- ※受益者である地権者が、相続や売買等を原因として交代した場合、受益者の変更登記を行う。

### 【用地保全信託の仕組み】



- 建設候補地の土地は、信託契約に従い、「信託財産」として「受託者」に移転登記します。
- 地権者(委託者)は、信託の「受益者」として、「受益権」(土地譲渡収益を受取る権利等、すなわち実質的な財産権)を取得します。  
※信託による所有権移転、委託者、受託者、受益者、信託目的等は全て登記により公示されます。
- 信託の「受託者」は、「信託目的」に従い、地権者(受益者)のために、忠実かつ公正に信託業務を遂行する義務(公正忠実義務・善管注意義務など)を負います。
- 建設候補地の土地(信託財産)は、受託者の固有財産とは別に分別管理されます。また、委託者、受託者及び受益者の倒産から隔離され、信託目的に服する独立した財産として保全されます。
- もし、地権者(受益者)に不慮の事態が生じ、「受益権」の相続や第三者への権利移転等が生じた場合においても、「受託者」は建設候補地の土地(信託財産)を信託目的に従って管理・処分することができます。
- 「受託者」は、信託目的に従い、地元町会と事業組合との合意に基づく「整備協定」が締結された後、事業組合に対して、建設候補地の土地(信託財産)の買取り申出を行い、不動産鑑定評価等の所定の手続きに則して譲渡します。
- 地権者(受益者)は、「受託者」から土地譲渡収益を受取り、「受託者」は信託財産の譲渡収益の分配完了により信託を終了します。

以上により、建設候補地の保全・管理及び譲渡・引渡しの業務を、受託者が一元的かつ包括的、かつ公正・公平に実施する仕組みであり、当事者双方にとって様々なメリットが考えられます。

### 【地権者、事業組合の双方に期待されるメリット】

#### 地権者・地元町会にとって

- ①地権者の土地提供の意思と、建設候補地の土地所有権が保護され、安全・安心である。(相続や売買により権利者(受益者)の交代等が生じても影響を受けない。)
- ②建設候補地として選定された優先的地位を、安定的に持続することができる。
- ③個別交渉等に起因する地権者間の格差を排除し、公平を保つことができる。
- ④信託期間中、必要であれば譲渡まで現状の土地利用を続けられる。
- ⑤信託契約において、地権者の事情や意向に柔軟に対応できる余地がある。(例:受益権の買取り、譲渡の時期、信託契約の解除など)
- ⑥信託は、法人等を設立する必要がなく、権利移転時に土地譲渡所得税が発生しない。



#### 事業組合にとって

- ①建設候補地の土地取得に係るリスクが排除され、一体的かつ安全に保全管理できる。
- ②土地の譲渡・引渡しに至るまで、個々の地権者に無用な負担をかけない。
- ③相続等により地権者(受益者)が変わっても、信託によって同意が維持される。
- ④地元町会との合意が整い次第、建設候補地の土地を、円滑に全て取得することができる。
- ⑤法人設立等によるリスク対策に比べ、本方式は簡便で利用しやすい。
- ⑥事業全体の進行管理の円滑化や、事業推進の効果が期待できる。

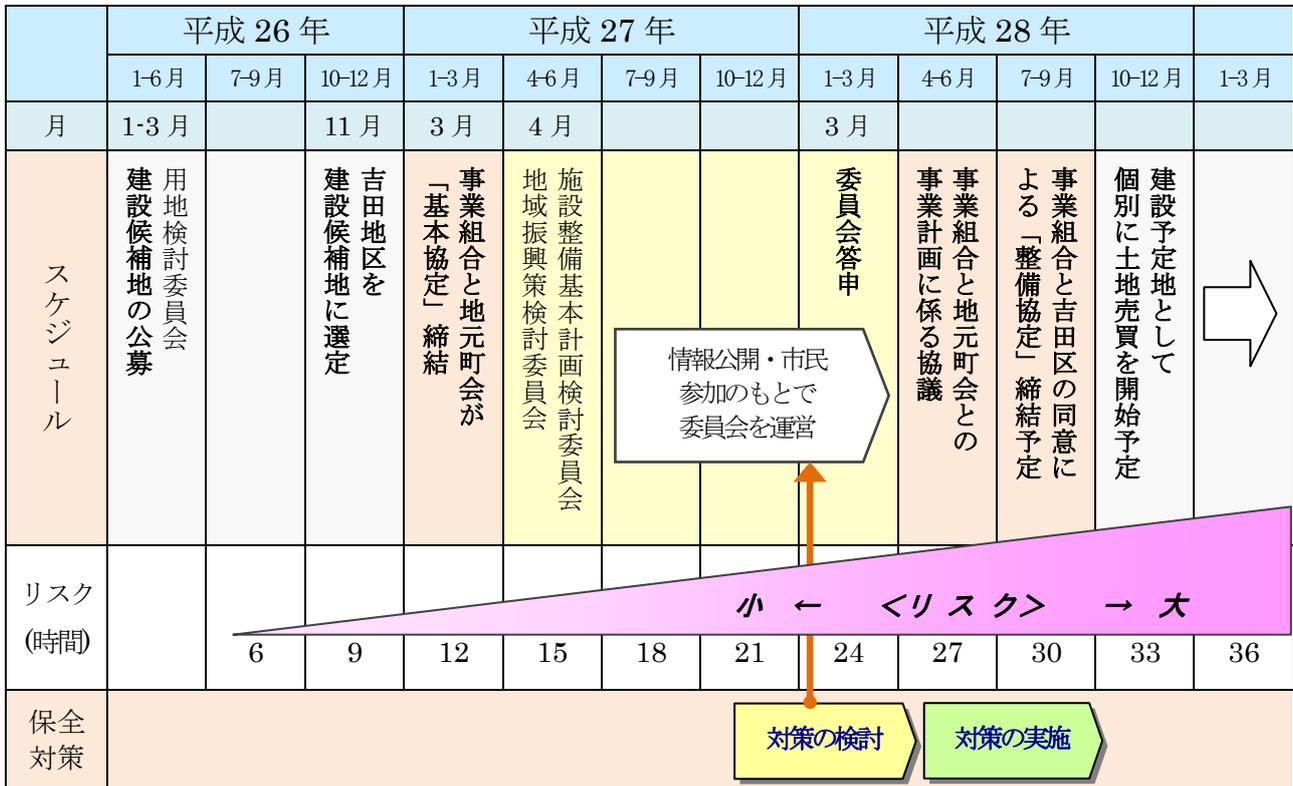
### 3. 「用地保全信託」の活用検討に関する提案

信託方式の他に、用地取得のリスク対策として、土地売買予約方式(停止条件付土地売買予約契約)が考えられます。

しかし、こうした不動産取引方式の場合、土地所有権が地権者に留保される訳ではなく、土地の売却・相続・担保・差押えが可能であり、予想される権利の移転・複雑化や個別事情による協力意識の低下等のリスクは、一般の土地売買の場合と大差ないものと推察されます。

それに対し、信託は、土地等の財産の管理・保全制度として卓越した機能を有し、様々な事業で活用実績があることから、施設整備基本計画検討委員会において、用地保全信託の活用に向けて、地権者との連携や受託機関、関係法令等の調査検討を推進することを提案致します。

#### ■ 用地保全対策の検討タイミング



以上