

第19節 権利者の同意

1 一般事項

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得たとしても、開発行為又は当該開発行為に関する工事を行おうとする土地又は土地にある工作物、建築物について所有権等の権利を有している者の同意を得なければ、事実上計画どおりの工事が行えないことが明白です。このため、計画した開発行為が確実に遂行できることを確認するために、申請の際に権利者の相当数の同意を義務づけたものです。

都市計画法

(開発許可の基準)

第33条第1項

(14) 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2 妨げとなる権利の範囲

ア 土地

所有権、永久小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象になっている場合にはその保全処分をした者を含みます。

通行地役権についても原則として該当しますが、通行地役権の行使の妨げとならない内容で行われる開発行為（通行地役権が設定されている土地の区域に道路を築造する場合等）に係る開発区域内の通行地役権については該当しません。

イ 工作物

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権

3 開発行為の同意

「相当数の同意」とは、

ア 妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意 かつ

イ 妨げる権利を有する者のうち所有権を有するすべての者の3分の2以上の同意 かつ

ウ 妨げる権利を有する者のうち借地権を有するすべての者の3分の2以上の同意 かつ

エ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

を指しますが、福島市においては、許可後の紛争の未然防止の見地から、開発行為をしようとする区域及び開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地、工作物及び建築物について妨げとなる権利を有する者、さらに当該区域の隣接地の土地及び工作物について造成の協力等を求めた場合にその妨げとなる権利を有する者全員の同意を得るよう指導しています。

4 隣接土地所有者等への説明義務（平成 30 年 4 月 1 日から施行）

開発行為者には、事前に開発区域の当該支所、町内会長、水利権者、隣接地権者への最低限の説明義務をトラブルの未然防止の観点から求めています。

説明内容としては、開発区域の所在及び面積、開発者の住所氏名、説明者の氏名、着工時期、施工業者名、予定建築物の用途及び延べ床面積、予定建築物の最高高さ、設置する（既存改修等を含む）公共施設、雨水の処理（放流先）、盛土・切土を行う場合現状地盤からどのくらい変わるのかなどを説明して頂きます。

また隣接土地所有者（建物がある場合は建物所有者と居住者）へ説明する範囲は開発区域に接する地続きの土地（河川・道路等の場合は、その反対側の土地）を対象に説明を求めます。

