



開発行為に係る承諾書について

平成26年5月22日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

第1 事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として貸付ける予定の国有地について、学校法人から「小学校建設のため地元公共団体に申請の上、開発協議から建築確認手続きまでを進めていく必要があるが、そのためには土地所有者の同意が必要となるため、土地賃貸借契約締結前に、これら開発行為等に関する土地所有者の同意をもらいたい。」との申し入れがあったものである。

第2 前提事項

- 1 地元公共団体に確認したところ「開発行為に係る同意があれば、開発工事完了後の建物建築確認申請時において土地所有者の同意は必要ない。つまり、開発行為に係る土地所有者の同意があれば、建物の建築まで申請者のみの手続きで行うことが可能である。」とのことであった。
- 2 当局は、開発行為に係る同意のうち、事前協議書等の提出については、土地賃貸借契約締結前に同意してもよいと考えているが、土地賃貸借契約締結前に、国有地の形質を変更する行為（各種調査のために国有地を掘削する行為を含む。）及び国有地に建物を建築する行為（以下「国有地を使用する行為」という。）については同意できないと考えている。
- 3 開発協議及び建築確認申請手続きにおいては、基本的に申請者が国有地に立ち入ることなく手続きを進めることが可能であるが、手続上2～3日程度の立ち入りが必要となれば、事前連絡を前提に認める方針である。

第3 照会事項

- 1 土地賃貸借契約締結前に、相手方が国有地を使用する行為を行った場合、国は、今回承諾書に基づき、「土地賃貸借契約締結前に国有地を使用する行為を行うこと」については同意していないと主張し、行為の中止及び原状回復を求めることはできるか。
- 2 本文第三段落「なお、平成・・・無効となります。」を記載しなかった場合でも、本承諾書（案）の効果に変わりはないか。

【回答】

第1 照会事項1について

承諾書のように記載し、相手方が了解する旨の署名等を行えば、国と相手方との間で、「相手方は、本件国有地の賃貸借契約締結まで同土地を使用しない」旨の合意が成立する。

よって、国は、承諾書により成立した合意に基づき、賃貸借契約締結前の相手方による開発行為の中止及び原状回復を求めることができる。

※なお、上記請求は、合意に基づく債権的な請求であるが、国は、本件国有地の所有者であり、相手方は、賃貸借契約締結まで本件国有地の使用権限を持たないため、国は、所有権に基づく妨害排除請求権としても、相手方による開発行為の中止及び原状回復を求めることができる。これは承諾書の記載に関係なく行使できる物権的請求権であるが、相手方が、「賃貸借契約が既に口頭で成立しており、自分には本件国有地の利用権限がある」旨反論する可能性があるため、承諾書の記載はその反論を封じるために有益である。

第2 照会事項2について

本文第3段落の記載は、賃貸借契約が期限までに締結されない場合に、第3項記載の事項に関する承諾を無効とする効力を有するため、記載しておくことが望ましい。

しかし、「承諾書」を無効とすると、第2段落に基づき成立する合意（上記第1）の効力に影響を及ぼすおそれがあるため、「この承諾書は無効となります」ではなく、「下記第3項の行為に対する承諾は無効となります」という記載が望ましいと考える。

※なお、上記第1コメントに記載したとおり、「承諾書」が無効となっても、物権的請求として、賃貸借契約締結前の相手方による開発行為の中止及び原状回復を求めることができることに変わりはない。

(以上)

平成26年5月20日

【リーガルチェック相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（1）

開発行為に係る承諾書について

第1 事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として貸付ける予定の国有地について、学校法人から「小学校建設のため地元公共団体に申請の上、開発協議から建築確認手続きまでを進めていく必要があるが、そのためには土地所有者の同意が必要となるため、土地賃貸借契約締結前に、これら開発行為等に関する土地所有者の同意をもらいたい。」との申し入れがあったものである。

第2 前提事項

- 1 地元公共団体に確認したところ「開発行為に係る同意があれば、開発工事完了後の建物建築確認申請時において土地所有者の同意は必要ない。つまり、開発行為に係る土地所有者の同意があれば、建物の建築まで申請者のみの手続きで行うことが可能である。」とのことであった。
- 2 当局は、開発行為に係る同意のうち、事前協議書等の提出については、土地賃貸借契約締結前に同意してもよいと考えているが、土地賃貸借契約締結前に、国有地の形質を変更する行為（各種調査のために国有地を掘削する行為を含む。）及び国有地に建物を建築する行為（以下「国有地を使用する行為」という。）については同意できないと考えている。
- 3 開発協議及び建築確認申請手続きにおいては、基本的に申請者が国有地に立ち入ることなく手続きを進めることが可能であるが、手続上2～3日程度の立ち入りが必要となれば、事前連絡を前提に認める方針である。

第3 照会事項

- 1 土地賃貸借契約締結前に、相手方が国有地を使用する行為を行った場合、国は、今回承諾書に基づき、「土地賃貸借契約締結前に国有地を使用する行為を行うこと」については同意していないと主張し、行為の中止及び原状回復を求めることはできるか。
- 2 本文第三段落「なお、平成・・・無効となります。」を記載しなかった場合でも、本承諾書（案）の効果に変わりはないか。

平成28年〇月〇日
号

承諾書 (案)

財務省 近畿財務局長

下記1の国有地について、学校法人〇〇〇〇が行う下記2の小学校新設計画に係る下記3の行為について承諾します。

当該国有地の国と学校法人〇〇〇〇との貸付契約については、大阪府私学審議会において本件小学校新設計画が認可適当な旨の答申及び国有財産近畿地方審議会において本件国有地の貸付契約が適当な旨の答申を得た後で行いますので、学校法人森友学園が下記1国有地を使用できるのは、貸付契約の締結後となります。

なお、平成〇年〇月〇日までに上記貸付契約が締結されなかった場合には、この承諾書は無効となります。

記

1. 国有地の概要

- | | |
|---------|-----------------|
| (1) 所在地 | 大阪府豊中市野田町1501番地 |
| (2) 面積 | 8,770.47㎡ |

2. 小学校新設計画の概要

- | | |
|--------------|-----|
| (1) 予定建築物の用途 | 小学校 |
| (2) 工事種別 | 新築 |

3. 承諾する行為

- (1) 開発許可判定願の提出に関する行為
- (2) 開発行為等事前相談書の提出に関する行為
- (3) 開発行為等協議申出書の提出に関する行為

上記内容について了解いたします。

学校法人 〇〇〇〇 理事長

印

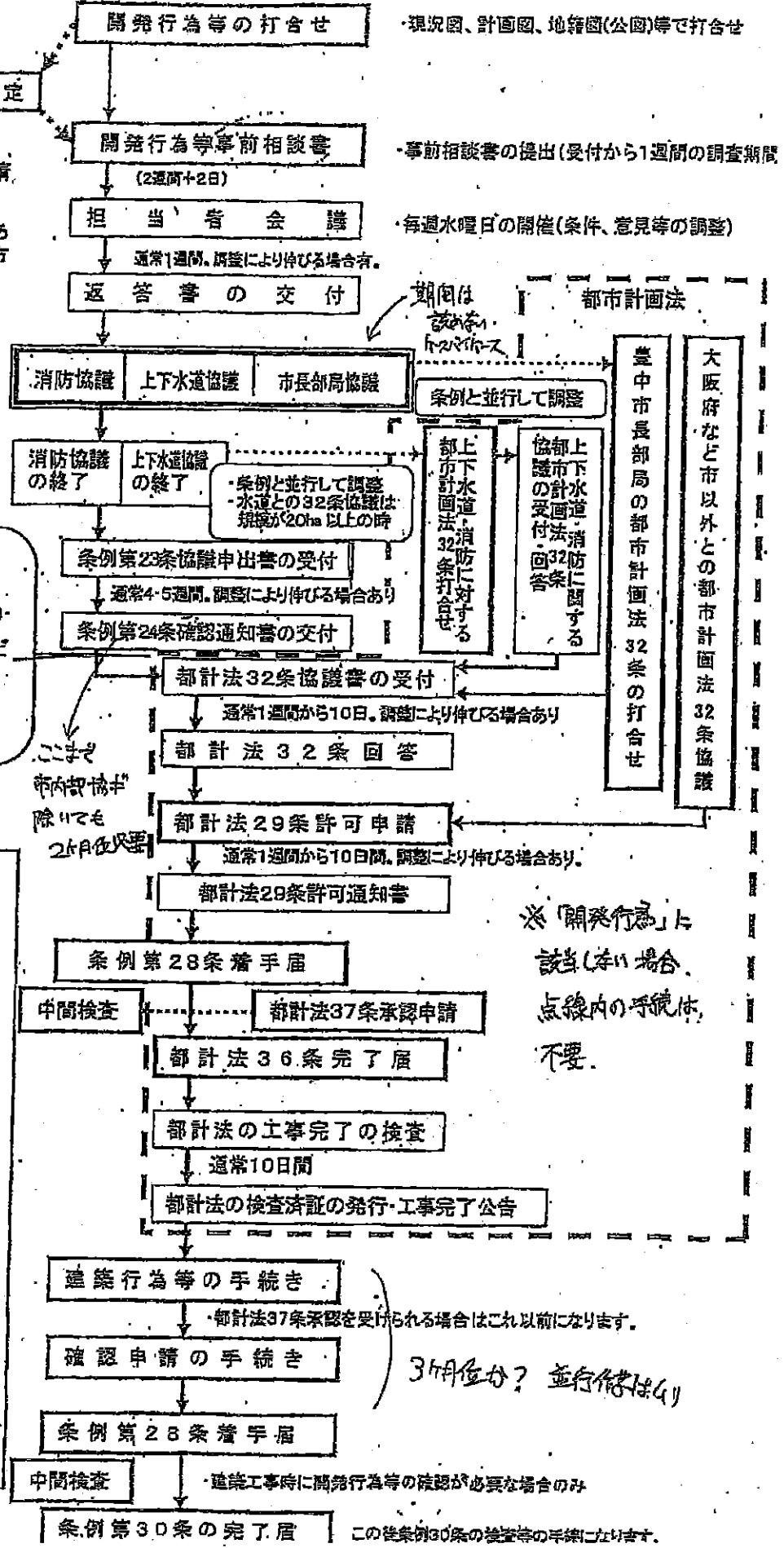
都計法第29条の開発に関する手続きフロー

□...市
□...開発行為者

・判定額では都計法第29条申請の要・不要の判断をします。
・都計法第29条申請が不要であれば□で囲まれた都市計画法の手続きがいりません。

・消防本部・上下水道局の協議終了から協議内容確認書(消防・上下水道)の交付まで通常10日間必要です。

(条例第23条協議申出書の受付に際しての注意事項)
- 受付前に下見します。(下見期間は通常1週間~10日)
- 受付前に道路管理課、公園みどり推進課等の要印を受ける。
- 敷地の確定が必要です(都計法第29条申請該当の場合)



フロー(参考)

(例)

平成17年 3月 30日(水)までに
事前相談下見を提出
(記載事項・添付書類等)

平成17年 4月 4日(月)
事前相談の提出(15部)
(関係各課にメールにて情報提供)

平成17年 4月 6日(水)午前
担当者会議にて相談書配布

平成17年 4月 13日(水)午後
担当者会議
関係各課の返答
(受領印が必要です。)

※「開発行為」と該当しない場合、点線内の手続きは不要。

3ヶ月位か? 並行作業あり