

15

室長	スタッフ	担当者
■	■ ■ ■ ■ ■	■

熱海市からの相談に対して、以下のとおり取り扱いを整理し、同市あて回答する。

平成 21 年 6 月 24 日

日時	平成 21 年 6 月 23 日 (火)		
場所	(メール及び電話連絡) ※ 7 月 1 日 (水) 相談者来室予定		
相談者	熱海市まちづくり課 ■■■■■■■■■■ 他	応対者	■■■■
案件	「開発行為を行うために必要な資力及び信用」の取り扱いについて (都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号)		

1 相談内容

- 熱海市内の開発許可案件について、近年、事業者都合により許可後工事中途に開発予定地が放置され、結果としてその周辺に出水等の被害を発生させ、あるいは、市域の景観に悪影響を及ぼす、という事案が増えてきている。
- そのため、上記の事案を引き起こした事業者等について、都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号の趣旨にかんがみ、その者からの新規の開発許可申請を認めないとするのが法制度上可能であるかが知りたい…詳細別紙 (熱海市意見)

2 回答 (案)

- 都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号 (必要な資力及び信用があること) について、相談のあった上記の事案が客観的に実害として認められ※1、かつ、事業者がその実害を放置してきたことが、新規の開発許可申請時において法手続き上明確になっている場合※2に限り、当該条項に適合せず、許可を認めないとするのが可能と考えられる。
- ただし、当該申請時において、事業者より実害の解消に向かう意思と方策が具体的に示されている場合にあっては、その内容の如何を問わず、当該条項に適合しないと断定することは難しいと考えられる。

※1 「客観的に実害として認められる」とは、各法令により実際に処罰をうけている事案であることはもとより、法手続きに基づき是正命令、勧告等の対象となりうる事案のことをいう。(例：都市計画法第 32 条による協議内容の不履行、第 79 条による許可付帯条件の不履行…)

※2 「放置してきたことが法手続き上明確になっている」とは、法手続きに基づき行われる是正命令等 (例：都市計画法第 80 条、第 81 条、森林法第 10 条の 3、第 10 条の 9、第 10 条の 10…) に対しこれに従っていない場合であるが、法手続きの適用にあって他の事業者等との公平性を欠いている場合においては、これを当該条項の不適合要件とすることはできないと考えられる。

都市計画法

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

...

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

...

(許可等の条件)

第七十九条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

(報告、勧告、援助等)

第八十条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、指定都市等の長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

(監督処分等)

第八十一条 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認(都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。)を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分

に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を読み受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、第一項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第一項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(立入検査)

第八十二条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

森林法

(開発行為の許可)

第十条の二 地域森林計画の対象となつている民有林(第二十五条又は第二十五条の二の

規定により指定された保安林並びに第四十一条の規定により指定された保安施設地区の区域内及び海岸法(昭和三十一年法律第百一号)第三条の規定により指定された海岸保全区域内の森林を除く。)において開発行為(土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、森林の土地の自然的条件、その行為の態様等を勘案して政令で定める規模をこえるものをいう。以下同じ。)をしようとする者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- 一 国又は地方公共団体が行なう場合
 - 二 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行なう場合
 - 三 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれ少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で農林水産省令で定めるものの施行として行なう場合
- 2 都道府県知事は、前項の許可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、これを許可しなければならない。
- 一 当該開発行為をする森林の現に有する土地に関する災害の防止の機能からみて、当該開発行為により当該森林の周辺の地域において土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあること。
 - 一の二 当該開発行為をする森林の現に有する水害の防止の機能からみて、当該開発行為により当該機能に依存する地域における水害を発生させるおそれがあること。
 - 二 当該開発行為をする森林の現に有する水源のかん養の機能からみて、当該開発行為により当該機能に依存する地域における水の確保に著しい支障を及ぼすおそれがあること。
 - 三 当該開発行為をする森林の現に有する環境の保全の機能からみて、当該開発行為により当該森林の周辺の地域における環境を著しく悪化させるおそれがあること。
- 3 前項各号の規定の適用につき同項各号に規定する森林の機能を判断するに当たつては、森林の保続培養及び森林生産力の増進に留意しなければならない。
- 4 第一項の許可には、条件を附することができる。
- 5 前項の条件は、森林の現に有する公益的機能を維持するために必要最小限度のものに限り、かつ、その許可を受けた者に不当な義務を課することとなるものであつてはならない。
- 6 都道府県知事は、第一項の許可をしようとするときは、都道府県森林審議会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない。

(監督処分)

第十条の三 都道府県知事は、森林の有する公益的機能を維持するために必要があると認めるときは、前条第一項の規定に違反した者若しくは同項の許可に附した同条第四項の条件に違反して開発行為をした者又は偽りその他の不正な手段により同条第一項の許可を受けて開発行為をした者に対し、その開発行為の中止を命じ、又は期間を定めて復旧に必要な行為をすべき旨を命ずることができる。

(伐採及び伐採後の造林の届出)

第十条の八 森林所有者等は、地域森林計画の対象となつている民有林(第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林及び第四十一条の規定により指定された保安施設地区の区域内の森林を除く。)の立木を伐採するには、農林水産省令で定める手続に従い、あらかじめ、市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採後の造林の方法、期間及び樹種その他農林水産省令で定める事項を記載した伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 法令又はこれに基づく処分により伐採の義務のある者がその履行として伐採する場合
 - 二 第十条の二第一項の許可を受けた者が当該許可に係る同項の開発行為をするために伐採する場合
 - 三 第十一条第四項の認定に係る森林施業計画(その変更につき第十二条第三項において準用する第十一条第四項の規定による認定があつたときは、その変更後のもの)において定められている伐採をする場合
 - 四 森林所有者等が第四十九条第一項の許可を受けて伐採する場合
 - 五 第百八十八条第二項の規定に基づいて伐採する場合
 - 六 法令によりその立木の伐採につき制限がある森林で農林水産省令で定めるもの以外の森林(次号において「普通林」という。)であつて、立木の果実の採取その他農林水産省令で定める用途に主として供されるものとして市町村の長が当該森林所有者の申請に基づき指定したものに付き伐採する場合
 - 七 普通林であつて、自家の生活の用に充てるため必要な木材その他の林産物の採取の目的に供すべきもののうち、市町村の長が当該森林所有者の申請に基づき農林水産省令で定める基準に従い指定したものに付き伐採する場合
 - 八 火災、風水害その他の非常災害に際し緊急の用に供する必要がある場合
 - 九 除伐する場合
 - 十 その他農林水産省令で定める場合
- 2 前項第八号に掲げる場合に該当して森林の立木を伐採した森林所有者等は、農林水産省令で定める手続に従い、市町村の長に伐採の届出書を提出しなければならない。

(伐採及び伐採後の造林の計画の変更命令等)

第十条の九 市町村の長は、前条第一項の規定により提出された届出書に記載された伐採面積、伐採方法若しくは伐採齢又は伐採後の造林の方法、期間若しくは樹種に関する計画が市町村森林整備計画に適合しないと認めるときは、当該届出書を提出した者に対し、その伐採及び伐採後の造林の計画を変更すべき旨を命ずることができる。

- 2 前項の命令があつたときは、その命令があつた後に行われる立木の伐採については、同項の届出書の提出はなかつたものとみなす。

- 3 市町村の長は、前条第一項の規定により届出書を提出した者の行っている伐採又は伐採後の造林が当該届出書に記載された伐採面積、伐採方法若しくは伐採齢又は伐採後の造林の方法、期間若しくは樹種に関する計画に従っていないと認めるときは、その者に対し、その伐採及び伐採後の造林の計画に従って伐採し、又は伐採後の造林をすべき旨を命ずることができる。

(施業の勧告等)

第十条の十 市町村の長は、森林所有者等がその森林の施業につき市町村森林整備計画を遵守していないと認める場合において、市町村森林整備計画の達成上必要があるときは、当該森林所有者等に対し、遵守すべき事項を示して、これに従って施業すべき旨を勧告することができる。

- 2 市町村の長は、前項の規定により、要間伐森林について市町村森林整備計画において定められている当該要間伐森林に係る間伐又は保育の方法及び時期に関する事項に従って間伐又は保育を実施すべき旨を期限を定めて勧告した場合において、その勧告を受けた者がこれに従わないとき、又は従う見込みがないと認めるときは、その者に対し、当該要間伐森林若しくは当該要間伐森林の立木について所有権若しくは使用及び収益を目的とする権利を取得し、又は当該要間伐森林の施業の委託を受けようとする者で当該市町村の長の指定を受けたものと当該要間伐森林若しくは当該要間伐森林の立木についての所有権の移転若しくは使用及び収益を目的とする権利の設定若しくは移転又は当該要間伐森林の施業の委託に関し協議すべき旨を勧告することができる。

251 都市計画法違反の開発行為が行われた場合について（平成 16 年 12 月 28 日都土第 123 号土地対策室長から関係土木事務所長・関係市町村長あて：中核市・特例市・事務処理市開発許可担当課長に参考通知）

都市計画法違反事件の処理については、格段のご尽力をいただきありがとうございます。
都市計画法違反の開発行為が行われた場合において、違反者、土地所有者その他の関係者に対して説明するための資料を別紙のとおり作成したので送付します。

お知らせ

都市計画法違反の開発行為が行われた場合について

（静岡県土地対策室）

1. 違反の結果

(1) 行政処分を受け、現地に標識が設置される

開発行為の停止及び建築行為の禁止の行政処分（命令）がされ、現地に標識（看板）が設置されます。

命令に従わない者や標識を毀損した者は罰せられます。

(2) 静岡県内で開発許可を受ける資格を失う

都市計画法第 38 条第 1 項第 12 号により、宅地分譲や共同住宅などを目的とした開発許可を受けることができなくなります。

(8) 静岡県の既存宅地等の特例措置が受けられなくなる

行政処分を受けた者（違法行為に関与した者を含む。）並びに行政処分を受けた土地及び行政処分を受けた土地の所有者（善意かつ無過失の者が開発行為を申請する場合を除く。）は、静岡県の既存宅地等の特例措置が受けられなくなり、開発行為等が許可されなくなります。

（参考）既存宅地の静岡県の特例措置

既存宅地制度は平成 13 年 5 月 17 日に廃止され、法の経過措置で確認を受けた土地では平成 18 年 5 月 17 日までの間に限り、自己用の建築物が建築できる。

静岡県では、宅地分譲や共同住宅などの非自己用を含め法の経過措置終了後も当分の間は許可できる特例措置を講じている。

2. 宅地として利用する方法

違法行為に関与していない善意・無過失の第三者（違反者はもとより、違法行為の設

計者・工事施行者、1-(3)の土地の所有者等以外の者に限る。)が、開発許可を申請し、工事の完了検査済証の交付を受けた場合には、違法行為が行われた土地を宅地として利用できません。

* 第三者が開発行為を申請するに当たっては、立地基準・技術基準への適合はもとより、資力・信用の証明と土地所有者等の同意書が必要。

3. 原状回復は、違反者の責任で行う

現地を農地や山林に復元したり、周辺に流出した土砂や樹木を撤去するなど、違法行為が行われる前の状態に原状回復する措置は、土地所有者の了解を得て違反者の責任で行うべきものです。原状回復の範囲内であれば開発許可を受ける必要はありませんが、原状回復の範囲を逸脱した場合には、違反の再犯になるおそれがありますので十分に注意してください。)

([REDACTED])

都市計画法

- ・熱海市内の他の開発中断・放置案件の状況はどうか。
- ・ [REDACTED] は自分たちだけ特別扱い(差別)されていると主張するのが定番なので、どこの会社にも同じ指導をしていますというために、こちらとしても中断・放置案件に対する指導実績を示す必要がある。そこで中断・放置案件に対し、一律全事業者に状況報告及び資料の提出を求めたらどうか。(都計法80条1項)
- ・中断・放置案件の防災工事施行の状況はどうなっているか。県で許可する場合は、土地利用事業でも開発行為でも防災工事の先行を条件にしている。既に許可した案件でも追加して条件を付すことはできる。(都計法81条1項)
- ・許可の相手方の名前が別会社になっても [REDACTED] との同一性を主張できるか。
- ・80条では、この報告を行わず又は虚偽の報告・資料の提出を行った場合には93条2号による罰則の規定があるので、「80条による」と根拠を明示して行う。
- ・報告書に防災対策を記載させるときは、いつまでに何を行うかを明示させる。そうしないと、報告をもらってもそこで指導が切れてしまうので。
- ・「抵当権が設定されている関係上施行しない」とあるが、都計法33条1項14号では、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について定めており、その者の中には抵当権を有する者も含まれている。許可の段階で、抵当権設定権者の同意を得たか。同意を得なければ施行できないのは言うまでもないので、新規の申請の時にはこの部分の審査をしっかりと行えば、14号に該当しないことをもって不許可にできると思われる。
- ・赤井谷にある水道施設等を標的とするとは、どういうことか。

その他の防災関係法

- ・過去に [REDACTED] が開発した土地は、下記防災の規制区域に入っているか。
宅造成規制区域、砂防指定地、地すべり危険区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域など
- ・それらの規制法律に基づく指導・働きかけを行っているか。
- ・都計法80条1項の報告は、許可を受けた者に限られている。また、事業完了した場合にこの条項で報告を求められるか不明。一方宅造規制法19条では、報告徴取の相手方を宅造規制区域内の土地の所有者、管理者、占有者に行うことになっている(この報告徴取の権限は熱海市長に移譲されている)。他の防災関係法にも報告徴取の規定があるはずなので、それらを組み合わせて指導することも有効ではないか。

税金関係

- ・滞納はいつから、どの物件に対して発生しているか。
- ・開発行為の許可手数料を払う前に、その金額を税金に充てるべきだという指導をしても、税金を払わなければ許可を受け付けないという強制力を伴わない限り、指導自体は違法にならないはず。また、新規の開発許可申請が出てきた場合、法人税・所得税以外の税金の滞納をもって「資力・信用がない」ことの判断材料の一つとすることは可能と考えられるので、顧問弁護士と相談する。
- ・固定資産税及び都市計画税の滞納については、静岡地方税滞納整理機構を活用したらどうか。税金の徴収を滞納整理機構に移すという通知をするだけでも効果がある。
- ・都市計画税を課す区域をどのように定めているか。地方税法702条①では、都市計画税は市街化区域内に所在する土地及び家屋に課税するとなっているが、熱海市は線引きしていないので、その場合は都市計画区域の全部又は一部で条例で定めることになっている。
- ・もはや熱海市内ではいま以上の新規住宅開発は不要あるいは慎重に対処するということであるならば、地方税法703条の三①の宅地開発税を課すことを検討したらどうか。ただし、この場合は課税エリアの設定が都市計画税と異なる。



"熱海市まちづくり課" <machizukuri@city.atami.lg.jp> 2009/06/23 16:11:00

送信者: "熱海市まちづくり課" <machizukuri@city.atami.lg.jp>
宛先: "トチタイサクシツ" <tochtalsaku@prof.shizuoka.lg.jp>
CC:
件名: [REDACTED] について - Checked by Antivirus-software

お世話になります。
[REDACTED] の新規開発申請を不許可にできるか検討しました。
後日相談に行きたいと思います。都合の悪い日をお知らせください。
検討資料を送付します。
よろしくお願ひします。

(以下、署名です)

〒413-8560
熱海市中央町1番1号
熱海市役所 建設部
まちづくり課 土地利用対策室 [REDACTED]
TEL 0557-86-6388
FAX 0557-86-6416
E-mail machizukuri@city.atami.shizuoka.jp



[REDACTED] 新規開発拒否検討.doc

不許可理由

(A) 申請が、[REDACTED] 申請地との対応方法に
[REDACTED] 申請地との対応方法に

(B) [REDACTED] (第12)
申請地との対応方法に
申請地との対応方法に

(C) [REDACTED] (第12)
申請地との対応方法に

(D) [REDACTED] (第12)
申請地との対応方法に

[REDACTED] (第12)
申請地との対応方法に

[REDACTED] (第12)
申請地との対応方法に

申請不許可
理由 (即決(申請地))

〔以下「〇〇」という。〕の都市計画法の
開発許可申請に対して不許可処分に対抗できるか検討する。

これまで、〇〇が市内において開発行為を行った（中断も含む。）ものを以下に示す。

① 平成 14 年 伊豆山字嶽ヶ、水立 〇〇 19,378.59 ㎡（A・B 地区）全完了

※ 平成 15 年 2 月 28 日 工事停止命令 平成 17 年 8 月 25 日 解除

② 平成 18 年 伊豆山字嶽ヶ、水立 〇〇 49,850.46 ㎡（C・D・E 地区）C・E 完了、D 地区中断

③ 平成 19 年 上多賀字西ヶ洞、平戸外 〇〇 12,376.08 ㎡（1 工区）完了、2 工区中断

※ 宝泉寺上流部に土砂を押し出し墓地及び下流部に流出（平成 20 年）

④ 平成 20 年 上多賀字西ヶ洞 〇〇 3,940.17 ㎡ 3,000 ㎡以下の宅造、風致の完了地に 2 宅地追加したため開発行為に該当 開発行為は未着手

※ 〇〇は〇〇に吸収、〇〇は別会社だが名義を貸している。

完了地とはいうものの、建築物が建っているのは①に数棟のみである。②、③は分譲地とは思えない状況である。都市計画法ではないが、日金町（旧ニューフジヤホテル寮跡地）で宅地造成等規制法及び風致地区条例の許可による宅地分譲計画地に寮を解体した残材（コンクリートガラ等）を大量に放置した状態である。他にも伊豆山字赤井谷で土採取等規制条例及び風致地区条例の許認可による盛土及び木の大量伐採等により逢初川に大量の土砂流出させた行為もあった。（平成 19 年）

〇〇は、伊豆山赤井谷に約 35 万坪及び③の上流域にも約 5 万坪の広大な土地を所有しており開発計画（全て宅地分譲）があると思われる。

現在は〇〇（商工ローンの大手）の倒産により資金繰りが悪化しているためすぐには開発するとは思わないが、新規開発許可を条件に融資する会社が現れる可能性はあると思われる。

開発行為の審査基準に、都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号に「申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。」つまり、申請者に事業計画のとおり当該事業を遂行するための資金的能力があること、及び、過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行できることを確認し、その事業が中断されることなく、適正に完遂されることを確保しようとする趣旨の規定があり、当市においても、都市計画法静岡県開発行為等手引きの基準に従い許認可をしている。その基準を以下に記す。

- ① 資金計画書
- ② 法人の登記簿謄本
- ③ 前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書
- ④ 資金計画に係る自己資金・借入金に対する預金残高証明書・融資証明書
- ⑤ 前年度の財務諸表
- ⑥ 事業経歴書
- ⑦ 宅地分譲の場合：宅地建物取引業の免許の写し
- ⑧ 申請者の資力信用に関する申告書

過去4件の開発許可においても上記条件を満たしたと判断して許可をしたが、3件が中断して再開の目途すらたない状態（開発区域内の土地のほとんどが前述[]及び関連企業の抵当権が設定されている関係上施行しないと[]社長が明言している。）で、新規の融資目的のためだけの申請を書類が揃ったからといって許可することに抵抗を感じる。

上記提出書類には含まれていないが、固定資産税及び都市計画税の滞納額が[]円を超えている事業者が、都市計画法第33条第1項第12号に「申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。」に該当するとは到底考えられない。

資力はともかく、信用がないと判断して、新規開発許可申請があった場合不許可が妥当と考えられる。

許可、不許可共に下記文を記載しなければならない。特に不許可の場合は、審査請求される可能性が高いため、県庁土地対策室との協議が必要である。

教 示

1. 審査請求

この処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、静岡県開発審査会に対してすることができます。（処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過するとできなくなります。）

また、赤井谷にある水道施設等を標的とする可能性も考えられる。

都市計画法

- ・熱海市内の他の開発中断・放置案件の状況はどうか。
- ・XXXXXXXXXXは自分たちだけ特別扱い（差別）されていると主張するのが定番なので、どこの会社にも同じ指導をしていますというために、こちらとしても中断・放置案件に対する指導実績を示す必要がある。そこで中断・放置案件に対し、一律全事業者に状況報告及び資料の提出を求めたらどうか。（都計法80条1項）
- ・中断・放置案件の防災工事施行の状況はどうなっているか。県で許可する場合は、土地利用事業でも開発行為でも防災工事の先行を条件にしている。既に許可した案件でも追加して条件を付すことはできる。（都計法81条1項）
- ・許可の相手方の名前が別会社になってもXXXXXXXXXXとの同一性を主張できるか。
- ・80条では、この報告を行わず又は虚偽の報告・資料の提出を行った場合には93条2号による罰則の規定があるので、「80条による」と根拠を明示して行う。
- ・報告書に防災対策を記載させるときは、いつまでに何を行うかを明示させる。そうしないと、報告をもらってもそこで指導が切れてしまうので。
- ・「抵当権が設定されている関係上施行しない」とあるが、都計法33条1項14号では、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について定めており、その者の中には抵当権を有する者も含まれている。許可の段階で、抵当権設定権者の同意を得たか。同意を得なければ施行できないのは言うまでもないので、新規の申請の時にはこの部分の審査をしっかりと行えば、14号に該当しないことをもって不許可にできると思われる。
- ・赤井谷にある水道施設等を標的とするとは、どういうことか。

その他の防災関係法

- ・過去にXXXXXXXXXXが開発した土地は、下記防災の規制区域に入っているか。
宅地造成規制区域、砂防指定地、地すべり危険区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域など
- ・それらの規制法律に基づく指導・働きかけを行っているか。
- ・都計法80条1項の報告は、許可を受けた者に限られている。また、事業完了した場合にこの条項で報告を求められるか不明。一方宅造規制法19条では、報告徴取の相手方を宅造規制区域内の土地の所有者、管理者、占有者に行うことになっている（この報告徴取の権限は熱海市長に移譲されている）。他の防災関係法にも報告徴取の規定があるはずなので、それらを組み合わせて指導することも有効ではないか。

税金関係

- ・滞納はいつから、どの物件に対して発生しているか。
- ・開発行為の許可手数料を払う前に、その金額を税金に充てるべきだという指導をしても、税金を払わなければ許可を受け付けないという強制力を伴わない限り、指導自体は違法にならないはず。また、新規の開発許可申請が出てきた場合、法人税・所得税以外の税金の滞納をもって「資力・信用がない」ことの判断材料の一つとすることは可能と考えられるので、顧問弁護士と相談する。
- ・固定資産税及び都市計画税の滞納については、静岡地方税滞納整理機構を活用したらどうか。税金の徴収を滞納整理機構に移すという通知をするだけでも効果がある。
- ・都市計画税を課す区域をどのように定めているか。地方税法702条①では、都市計画税は市街化区域内に所在する土地及び家屋に課税するとなっているが、熱海市は線引きしていないので、その場合は都市計画区域の全部又は一部で条例で定めることになっている。
- ・もはや熱海市内ではいま以上の新規住宅開発は不要あるいは慎重に対処するということであるならば、地方税法703条の三①の宅地開発税を課すことを検討したらどうか。ただし、この場合は課税エリアの設定が都市計画税と異なる。

H21.9.21
熱海市 粗
↓

+ 保証金制度の適用
は難しいと思われる

開発行為における

「保証金制度について」

まちづくり課



目 次

I. 「(仮)開発事業保証金制度」について

1. 制度検討の目的

2. 活動の報告

II. 保証金制度に関する検討

1. 土地利用幹事会での検討

2. 他市の事例に関する調査結果

3. 弁護士との協議結果

4. 県との協議結果

III. 防災工事に関する中間検査の検討について

1. 中間検査について

（仮）
 2014年度
 継続的検討

I. 「(仮)開発事業保証金制度」に関する検討について

1. 検討の目的

本市においては、昭和30年代より今日まで多くの開発行為が行われ、ホテル・マンション等の建築が行われてきた。しかし、近年になり、経済状況の急激な変化の影響により、事業の続行が不可能になり、工事が途中で止まってしまい、現場が放置されたままの案件が見受けられるようになった。

これらの開発予定地は、防災工事が行われ中断されているものもあれば、仮柵を囲ったまま手が付けられていないものも見られ、安全面はもとより、市域の景観を損なっている一つの要因ともなっている。

ついては、このように開発途中で中断したものに対して、行政として適切な措置をとる手法について、検討をおこなうものである。

(方法例)

「(仮)開発事業保証金制度」を設け、開発事業許可の際に開発事業者には保証金を付す。事業が中断した際には、供託された保証金を使用して最小限の防災工事等、状況に応じた対応を市が事業者にとっておこなうもの。

その他の方法についても可能性を模索する。

(検討を行う組織)

主管はまちづくり課、検討委員会として、熱海市土地利用対策幹事会において行うものとする。

2. 活動の報告

2008年12月 熱海市土地利用対策幹事会開催

2009年1月～3月 他市の事例について調査

2009年5月 弁護士より意見聴取

2009年5月 県土地利用対策室より意見聴取

熱海市土地利用対策幹事会開催

2. 他市の事例に関する調査結果

【参考事例】

/合併=以外、廃止

「志摩町環境保全条例」(福岡県糸島郡志摩町)

・同条例施工規則第 29 条

(開発保証金)

第 29 条 宅地造成以外の開発行為を行う事業者は、第 3 条の規定による協定書の取り交わしと同時に造成工事見積額の 5% を開発保証金として、現金で町に納付しなければならない。

- 2 開発保証金は、開発行為に起因して発生した災害などにより、第三者に被害を及ぼした場合等の補償の一部に充当することができるものとする。
- 3 開発保証金の預託期間は、開発完了検査終了の日から 1 年間とし、期間満了後に全額返還するものとする。ただし、町長が必要と認めた場合は延長することができる。
- 4 開発保証金の返還には、利子は付さないものとする。
- 5 開発保証金は、町長が必要と認めた場合は免除することができる。

運用困難

「八王子市土砂等の埋立て事業の適正化に関する条例」

・同条例第 3 章(第 13 条-第 15 条)

(保証金の預託)

第 13 条 事業主は、第 8 条第 1 項の規定により事業計画の提出をするときは、事業の適正な履行を保証するため並びに事業区域及びその周辺地域における災害発生の防止、自然環境の保護、生活環境の確保等を保証するため、市長と協議して定めた金融機関に、保証のための現金(以下「保証金」という。)を定期預金により預入れしなければならない。

- 2 前項に規定する保証金の額は、事業区域に搬入する土砂等の量(以下「搬入土量」という。)に、1 立方 m 当たり 200 円を乗じて得た額(その額に 1,000 円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)とする。
- 3 事業主は、第 1 項の定期預金に市を質権者とする質権を設定するため、市と質権設定契約を締結しなければならない。
- 4 前 3 項の規定は、搬入土量を変更しようとする場合について準用する。

(保証金の使途)

第 14 条 保証金は、事業主が、事業を適正に履行しない場合、事業区域及びその周辺区域における安全が著しく脅かされている状態にあるにもかかわらずその対策を講じない場合又は自然環境若しくは生活環境の悪化が明らかであるにもかかわらずその対策を講じない場合に、市が行う当該事業区域及びその周辺地域における防災対策、水路整備等に要する経費に充てるものとする。

(質権設定契約の解除)

第15条 市長は、第12条第1項の規定による完了の届出があつたとき、又は同条第2項の規定による措置が講じられていると認めるときは、第13条第3項の規定による質権設定契約を解除するものとする。

3. 「上越市大規模開発の適正化に関する条例」

・同条例第4条、第8条

(大規模開発行為の協議等)

第4条 開発予定者は、大規模開発行為に関し必要な行政庁の許可若しくは認可の申請又は行政庁に対する届出をしようとするときは、あらかじめ市長が指定する利害関係者の同意を得て当該大規模開発行為に係る実施計画書(以下「実施計画書」という。)を定めて市長と協議し、その承認を得るとともに、市との間で当該大規模開発行為に係る協定(以下「開発協定」という。)を締結しなければならない。

2項以下、省略

(開発協定)

第8条 第4条第1項の規定により締結する開発協定には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 実施計画書の履行の担保に関する事項
- (2) 実施計画書の変更を行う場合の措置に関する事項
- (3) 工事の着手及び完了の届出に関する事項
- (4) 工事の廃止及び中止を行う場合の措置に関する事項
- (5) 第4条第1項の承認を得た者(以下「開発事業者」という。)の変更を行う場合の措置に関する事項
- (6) 開発協定の履行を保証するための保証金の預託及び処分に関する事項

2 前項第6号の保証金の額は、開発区域の面積1平方メートルにつき1,000円を乗じて得た額(当初額に1,000円未満の端数があるときは、当該端数を切り捨てた額)とする。ただし、市長が特に必要と認めるときは、保証金の額を減額し、又は保証金の預託を免除することができる。

◎「志摩町環境保全条例」に関する質疑について

1. 制定に至った経緯
 - 「開発保証金」を設けるきっかけは何かあったのか？
 - 開発申請の件数は多いのか。
 - 都市計画法の開発許可はどこでおこなっているのか。
 - 都市計画区域はどのようになっているのか。線引きか非線引きか。
2. 制定に際して反響はどうだったか？
 - 民間業者の反応、議会の同意等
3. 規則制定後の実績について
 - 事例は何件くらいか。
1. 開発補償金を使用して補償をした例があるか。
2. 29条2項には補償の一部に充当することができる」とあるが、何かあった場合、事業者にかわり、町が防災工事を行うというようなことは想定しているか。

◎「八王子市土砂等の埋立て事業の適正化に関する条例」に関する質疑について

1. 制定に至った経緯
 - 「開発保証金」を設けるきっかけは何かあったのか？
 - 開発申請の件数は多いのか。
2. 制定に際して反響はどうだったか？
 - 民間業者の反応、議会の同意等
3. 規則制定後の実績について
 - 事例は何件くらいか。
4. 開発補償金を使用して防災工事、水路整備等をした例があるか。

◎「上越市大規模開発行為の適正化に関する条例」に関する質疑について

1. 制定に至った経緯
 - 「開発保証金」を設けるきっかけは何かあったのか？
 - どのような開発申請が多いのか？件数は多いのか。
2. 保証金の使いみちについて
 - たんなる預かり金か、工事が途中で放棄された場合に保証金を使って防災工事をするような想定か？
3. 制定に際して反響はどうだったか？
 - 民間業者の反応、議会の同意等
4. 条例制定後の実績について
 - 事例は何件くらいか。
5. 開発補償金を使用して防災工事、水路整備等をした例があるか。

【調査結果】

◎志摩町都市計画課

- ・残土の埋立てが非常に多くなり、規制をする意味もあり制定に至った。
- ・制定後20数件申請があり、保証金を受領した。業者との間でトラブルになったこともある。
- ・保証金はすべて返還している。
- ・放置されても危険と判断するのが難しい。
- ・会社がなくなり、返還先がないケースが出ていて困っている。
- ・来年(平成22年1月)に市町村合併の予定があり、その際には廃止になると思われる。

◎八王子市開発指導課

- ・八王子市は市外(東京23区内)からの残土が多量に持ち込まれており、現場によっては、放置されっぱなしなどの問題が発生していた。
- ・東京都の許可による事業箇所においても、問題が生じており、東京都に指導を依頼しているが、徹底されない。市が対応せざるを得ない状況である。
- ・問題点は、申請数量が守られずそれ以上搬入されていることであり、保証額ではぜんぜん足りない。(申請7000m³→実際10000m³など)
- ・200円/m³というのは、事業費の1/10位である。500円とか1000円という声もあったが、事業の完成に影響を与える負担になり、主権の制限につながることもなるため、当初の設定は額を抑えることにした。
- ・残土の申請件数は年5~6件、他の許可をあわせると年10件位。
- ・施行から2年経つが、すでに保証金で対応したケースもあるが、規模が大きすぎて対応しきれなかった。
- ・「質権設定」という手法をとったわけは、現金だと予算、支出負担等の事務が発生するが、「質権設定」は事業者に手続きをさせるので、市の事務負担がない。また、現金で納めさせた場合には、事業者が破産した時にその現金は差し押さえられることになり、市に残らなくなる。それに対して、「質権設定」は国税を除くすべての権利より強いという利点がある。
- ・その他参考事例の自治体。香川県、新潟県上越市など

◎上越市企画政策課

- ・平成17年14の市町村合併により都市計画区域以外の開発行為に対して作られた条例。
- ・産業廃棄物処分場の建設が計画されたことに伴い、主に処分場について規制をかけることを目的として制定した。この時の建設計画は住民の反対により中止になった。

- ・条例制定後5件ほどの申請があるが、事業の用途が砂利採取・宅地造成等で条例第8条の規定により免除されている。現在のところ適用し事例はなし。
- ・保証金の目的は、事業により防災工事が生じた場合等に充当することを想定している。

3. 弁護士との協議結果

平成21年5月11日(月)、■■■■弁護士事務所を訪問。■■■■弁護士のほか、■■■■、■■■■弁護士も同席し、相談をおこなった。

(協議内容について)

- 保証金を課すということは、誰が誰に対して何の目的で行うのか？ 開発行為というのは、行為を行おうとする者の利益になるものであると考える。工事が完成しないということは、その者の利益が損なわれるものであり、第三者または自治体が不利益をこうむるものではなく、保証金を課す必要性、道理性に疑問がある。
- 保証金の額の設定、保証金の使途の明確化と時期の決定などが困難と思われる。
 - ・ 都市計画法の規定に基づいて審査し、許可を与えたものに対して、なぜ保証金を課さなければならないのか。施工の不備が予想されるとか、工事の中断が予想されるものに対して許可をすることに問題があるのではないか。
 - 施工に不備があった場合には、都市計画法の手続きに基づいて是正命令、強制代執行等を行うことが本来の方法ではないか。
 - ・ 工事により施工会社(事業者)が、第三者に損害を与えた場合に、市が責務を負うものではないか。
 - ・ 保証金の納入を求めても、応じない場合が想定される。その場合に法的に争うことは難しい。

4. 県、土地利用対策室との協議結果

いまの条例に対しては、(その旨)は、悪意の行為を想定してはいるが、
 ① 並べた形、枝葉のみの上、無と判別して許可に付すこと

Ⅲ. 防災工事に関する中間検査の検討について

1.

2. 中間検査について

HP.7.1 まちづくり条例においては、検査に関する項目として以下のように定めている。

(工事の検査等)

第45条 事業者は、開発事業に関する工事について規則で定めるところにより市長が行う中間検査及び完了検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の完了検査により、当該工事が審査基準適合通知書の内容に適合していると認めるときは、完了検査が終了した旨の通知書（以下「完了検査適合通知書」という。）を、適合していないと認めるときは、その理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した通知書を規則で定めるところにより、当該事業者に交付しなければならない。

3 事業者は、完了検査適合通知書を交付された日以後でなければ当該開発事業により建築される建築物又は設置される施設の使用を開始してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(立入検査)

第46条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者又は工事施行者から開発事業に係わる工事その他の行為の状況について、報告若しくは資料の提出を求め、又は施行区域内に立入り工事その他の行為の状況を検査することができる。

2 前項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

[解釈・運用]