

[14] 関係権利者の同意

法律 第33条第1項第14号

十四 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。

開発許可は、新たな権限の付与ではなく都市計画法上の禁止の解除の趣旨であることから、実際に開発行為に関する工事を行おうとする場合には、当該開発区域にある土地、建築物等について所有権などの権利を有する者の了解を得なければなりませんので、あらかじめ当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることが必要です。

妨げとなる権利の範囲

ア 土地について - 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、土地が保全処分の対象となっている場合の当該保全処分をした者の有する権利等

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（例えば、通行地役権が設定されている土地の区域に道路を確保する場合）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、建築物について - 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等
相当数の同意

「相当数」とは、

ア 上記 の権利を有するすべての者の2 / 3以上かつ

イ 所有権を有するすべての者の2 / 3以上かつ

ウ 借地権を有するすべての者の2 / 3以上かつ

エ イの同意者の土地の地積とウの同意者の土地の地積との合計の2 / 3以上

を指しますが、福島県においては、許可後の紛争の未然の防止等の見地から、原則として関係権利者全員の同意を得るよう行政指導しております。