

公有水面埋立地に係る権利の移転等及び用途変更  
並びに制限期間の短縮に関する標準ガイドライン

平成25年6月28日

国土交通省港湾局

はじめに

公有水面は、国の所有に属する公共用財産であり、国民共有の財産である。公有水面埋立法（大正 11 年法律第 57 号。以下「法」という。）は、この公有水面の公用を廃止して特定の者に埋立てを行う権能（埋立権）を与え、造成された埋立地の所有権を付与する制度を定めた法律である。法においては、埋立ての免許から竣功認可の告示までの事務は、国の所有に属する公有水面の廃止及び国土の創出に関する事務であることから、国家の統治の基本に密接な関連を有する事務として法定受託事務とし、竣功認可の告示後の事務は自治事務としている。ただし、自治事務のうち、主務大臣の認可対象である埋立てに係る事務で重要なものについては、あらかじめ国土交通大臣に報告又は協議することとされている。

自治事務のうち、あらかじめ国土交通大臣に報告又は協議することとされている事務は以下の 4 つである。

<事前の報告>

- ① 竣功認可前の埋立地に埋立ての工事以外の工作物を設置する場合の許可（法第 23 条）
- ② 竣功認可後の違法行為に対する匡正（法第 33 条）

<事前の協議>

- ③ 埋立地の処分の許可（法第 27 条）
- ④ 埋立地の用途変更の許可（法第 29 条）

埋立ては自然を改変する行為であるため、その免許に当たっては、告示・縦覧のうえ関係者や地元市町村長に意見聴取を求めるなど慎重な手続きを定めている。埋立地の用途は、埋立ての主な目的の 1 つであり、埋立地の利用が多方面に与える影響を評価するうえで重要な要素であることから、法はその重要性に鑑み、竣功認可前に埋立地の用途を変更する場合は、免許と同様の手続きを定めている。また、埋立地は一旦別の用途に使用されると元に戻すことが困難である場合が多いことから、竣功認可後であっても埋立地の用途を変更する場合は慎重に判断されなければならない。また埋立地の処分についても同様の懸念があるほか、転売される等により利権化に繋がりがねないことから慎重な判断が必要である。

一方で、近年、社会・経済状況の変化から臨海部において低未利用地の増加が目立っており、埋立地の用途についても変更するケースが増えている。これに伴い、当局にも相談件数が増えていることから、埋立行政に係る調整の円滑化に資するため、当ガイドラインを作成し公表することとした。

なお、当ガイドラインはこれまでの事例等を基に作成したものであり、今後、行政事例の積み上げ等を踏まえて変更されるものであることとお断りしておく。

当ガイドラインが埋立行政の円滑化の一助となれば幸いである。

# 目次

はじめに

I. 埋立地に関する処分制限（法第 27 条関係）	
1. 趣旨	・・・ 1
2. 許可申請書の作成要領	・・・ 1
3. 審査	・・・ 8
4. 国土交通大臣（又は地方整備局長等）への協議	・・・ 9
5. 包括事前協議	・・・ 14
6. 旧法事案の処分制限	・・・ 24
II. 埋立地の用途と異なる利用の制限（法第 29 条関係）	
1. 趣旨	・・・ 25
2. 許可申請書の作成要領	・・・ 26
3. 審査	・・・ 31
4. 国土交通大臣（又は地方整備局長等）への協議	・・・ 32
5. 旧法事案の使用目的変更の制限	・・・ 35
III. 港湾法第 58 条第 3 項に基づく法の特例措置について	
1. 趣旨	・・・ 36
2. 特例措置が適用される条件	・・・ 36
3. 港湾管理者の判断	・・・ 37
IV. 事前調整について	
1. 事前調整の開始について	・・・ 41
2. 修正及び事前調整の完了について	・・・ 41

## I. 埋立地に関する処分制限（法第 27 条）

### 1. 趣旨

法は、埋立ての利権化を防止し、埋立権者に埋立てにより不当な利益を与えないため、免許申請に際して法第 2 条第 3 項第 4 号に規定する「他人ニ譲渡シ又ハ他人ヲシテ使用セシムルコトヲ主タル目的トスル埋立」（いわゆる分譲埋立て）ができる者を公共団体もしくは国又は公共団体が一定以上出資する法人（法第 4 条第 1 項第 5 号及び公有水面埋立法施行令（大正 11 年勅令第 194 号）第 7 条の規定による）に限定し、処分方法及び処分価格についても規制することとしているが、さらには竣功後の埋立地であっても、その処分については、法第 27 条第 1 項の規定により処分を行うに際して一定の場合を除いて一律に規制するとともにその基準を明確化している（同条第 2 項）。

また、国土交通大臣の認可を受けた埋立てについて、都道府県知事（港湾区域内にあっては港湾管理者。以下「免許権者」という。）が許可しようとするときはあらかじめ国土交通大臣に協議しなければならない（同条第 3 項）。

規制の内容は、次のとおりである。

- ① 埋立ての竣功認可の告示の日より起算して 10 年間は、竣功認可の告示により埋立地の所有権を取得した者又はその一般承継人（相続又は合併により権利を承継した者）が埋立地について、所有権を移転し、または地上権、質権、使用貸借権、賃貸借権、その他の使用及び収益を目的とする権利を設定しようとするときは、一定の場合（ア．権利を取得する者が国又は公共団体であるとき、イ．滞納処分、強制執行、担保権の実行として競売又は企業担保権の実行により権利が移転するとき、ウ．法令により収用又は使用されるとき）を除き当該権利の処分の当事者は、免許権者の許可を受けなければならない（法第 27 条第 1 項）。また、当該許可を受けずに行った権利の処分はその効力を生じない（法第 28 条）。
- ② 処分制限の規制を受ける期間は、竣功認可の告示の日より 10 年間である。先に述べたとおり、公有水面は国民共有の財産であり、その公用を廃止して特定の者に所有権を与えたものである埋立地の利用は、本来免許の内容のとおりに行われる必要があるが、単に埋立地であるという理由だけで無期限の制限を課すことは、現実問題として行き過ぎのきらいがあり、ある程度の年月が経過することにより、土地利用の形態も熟して、周囲の土地と融合して区別がなくなってくることから、現行法においては、新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）等の処分制限の例、時効取得の期間等を勘案し、処分の制限の期間を竣功認可の告示の日から起算して 10 年に限定している。

### 2. 許可申請書の作成要領

埋立地に関する権利の移転又は設定の許可を受けようとするときは、公有水面埋立法施行規則（昭和 49 年運輸・建設省令第 1 号。以下「規則」という。）第 13 条第 1 項に規

定する申請書（規則別記様式第八）及び同条第2項に掲げる添付図書を権利の移転又は設定の許可を受けようとする者及び移転又は設定の相手方の連名で免許権者に提出しなければならない。この申請書及び添付図書の作成要領については以下のとおり。

(1) 埋立地に関する権利（移転・設定）許可申請書

① 権利の移転または設定に係る埋立地の区域及び面積

区域の表示は、権利の移転または設定に係る埋立地の地番を記載する。また面積は平方メートル単位で記載し、必要により求積図を添付すること。

② 移転または設定しようとする権利の種別

法第27条第1項に掲げる権利の種類（所有権、事業用借地権など）を記載する。なお、「其ノ他ノ使用及収益ヲ目的トスル権利」に該当するときは、内容を具体的に記載すること。

③ 権利の移転の予定期日または設定の予定期間

申請時点においては許可年月日が確定できないことから予定期日、予定期間を記載すればよい。したがって、記載にあつては「平成〇〇年〇月〇日」、「平成〇〇年〇月〇日から平成〇〇年〇月〇日まで」「平成〇〇年〇月〇日から〇年〇月」のような表現の他に「許可の日」、「許可の日から〇年〇月」という表現でもよい。

④ 権利の移転または設定の理由

埋立ての免許は、本来、埋立地を自ら利用しようとする者に限って与えられるものであることから、公共団体等が分譲を目的として行う埋立て（分譲埋立て）以外の埋立ての場合は、権利の移転又は設定をせざるを得なくなった事情や現時点において権利の移転又は設定を行わなければ申請者が自らの事業の存続に係る重大な影響を被るなど「已ムコトヲ得ザル事由」（やむを得ないと認められる客観的な理由）が存在することを事実に基づいて詳細に記載すること。

なお、分譲埋立てとして当初から権利の移転または設定が予定されているものについては、その旨を記載すること。

⑤ 権利の移転または設定の対価の額及び算出の基礎

対価の額については、1平方メートル当たりの額を記載し、算出の基礎はその対価の額を決定した根拠を示すこと。

⑥ 権利の移転または設定の相手の選考方法

相手方の選考を行った経緯について具体的に記載する。権利の移転または設定の相手方の選考方法については、公募によることが望ましいが（「公有水面埋立法の一部改正について」（昭和49年6月14日付け港管第1580号、河政発第57号。以下「共同通達」という。）記7－(1)）、公募以外の方法によった場合はその事由についても記載すること。

⑦ 権利の移転または設定後の埋立地の利用方法

相手方が予定している具体的な利用方法について記載すること。

(2) 添付図書

① 権利の移転または設定に係る埋立地の区域を表示した図面

本図面は、権利の移転等に係る埋立地の区域を特定するものであり、作成にあたっては、申請書記載の権利の移転等に係る埋立地の区域や面積、区域の表示線の実延長等を明示すること。また、基点及び方位角、延長等の表示に留意すること。

② 権利の移転または設定の契約書の写し

適法な契約書（公正証書でも可）の写しを添付すること。この場合、契約書の内容としては、1. 許可のみを停止条件とするもの、2. 許可の日以降に成就されまたは到来すべき私法上の条件または期限のあるもの（例えば、代金の納付を条件とするもの）などがあるが、いずれでもよい。

③ 権利の移転または設定に係る埋立地の用途及び利用計画の概要を表示した図面

権利の移転または設定に係る埋立地について、法第 11 条または法第 13 条の 2 第 2 項により告示された用途及び当該用途に係る利用計画（法第 29 条の変更の許可があった場合は当該許可に係る用途及び利用計画）の概要を表示した図面を添付すること。

なお、権利の移転等の前後で変更のある場合は、新旧両方の図面を添付すること。

記載例 1) <所有権移転の申請書の例>

番 号  
年 月 日

〇〇港港湾管理者 〇〇県  
代表者 〇〇県知事 〇〇〇〇 殿

申請者 権利を移転しようとする者

住所 〇〇県〇〇市〇〇 〇丁目〇番〇号

氏名 〇〇〇〇

権利の移転の相手方

住所 〇〇県〇〇市〇〇 〇丁目〇番〇号

氏名 〇〇〇〇

公有水面埋立法第 27 条第 1 項の許可を受けたいので、下記により、申請します。

記

1. 権利の移転に係る埋立地の区域及び面積  
区域 〇〇県〇〇市〇〇 〇丁目〇番〇号  
面積 〇〇, 〇〇〇. 〇〇平方メートル (別添求積図のとおり。)
2. 移転しようとする権利の種別  
所有権
3. 権利の移転の予定期日  
公有水面埋立法第 27 条第 1 項に規定する許可の日
4. 権利の移転の理由  
本埋立地は、〇〇県が平成〇〇年〇〇月〇〇日に竣功認可の告示を受けた譲渡又は賃貸を主たる目的とする埋立地であり、処分計画書に基づき所有権の移転を行うものである。
5. 権利の移転の対価の額及びその算出の基礎
  - (1) 権利の移転の対価の額  
 $〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円 = 〇〇, 〇〇〇円 / m^2 \times 〇〇, 〇〇〇. 〇〇 m^2$
  - (2) 算出の基礎  
 $m^2$ あたりの単価は、不動産鑑定士による鑑定評価額を基に算定した。  
(小数点以下切り捨て)

6. 権利の移転の相手方の選考方法

別添の公募要項により平成〇年〇月〇日より平成〇年〇月〇日まで公募したところ、  
〇社より応募があり、〇〇県が設置する〇〇審査会において資格要件等を審査の上、〇  
〇に決定した。

7. 権利の移転後の埋立地の利用方法

〇〇として使用する。

8. 埋立ての免許の年月日及び番号

平成〇年〇月〇日 〇〇

9. 添付図書の目録

(1) 権利の移転に係る埋立地の区域を表示した図面

ア 位置図

イ 求積図

(2) 権利の移転の契約書の写し

(3) 権利の移転に係る埋立地の用途及び利用計画の概要を表示した図面

<参考>

(1) 処分計画書の写し

(2) 権利の移転の額の対価の算出根拠

ア 価格算定調書

イ 不動産鑑定評価書の写し

(3) 権利の移転の相手方の選定方法

ア 〇〇県 〇〇公募要項

イ 〇〇県 〇〇審査会組織規定

(4) 竣功認可の告示の写し

※ 添付図面等は省略。



記載例 2) <権利(事業用借地権)設定の申請書の例>

番 号  
年 月 日

〇〇港港湾管理者 〇〇県  
代表者 〇〇県知事 〇〇〇〇 殿

申請者 権利を設定しようとする者

住所 〇〇県〇〇市〇〇 〇丁目〇番〇号  
氏名 〇〇〇〇

権利の設定の相手方

住所 〇〇県〇〇市〇〇 〇丁目〇番〇号  
氏名 〇〇〇〇

公有水面埋立法第 27 条第 1 項の許可を受けたいので、下記により、申請します。

記

1. 権利の設定に係る埋立地の区域及び面積  
区域 〇〇県〇〇市〇〇 〇丁目〇番〇号  
面積 〇〇, 〇〇〇. 〇〇平方メートル(別添求積図のとおり。)
2. 設定しようとする権利の種別  
事業用借地権
3. 権利の設定の予定期間  
公有水面埋立法第 27 条第 1 項に規定する許可の日又は購入代金納付の日から 20 年間  
※ 契約書の記載と整合を図ること。
4. 権利の設定の理由  
本埋立地を含む周辺の埋立地は、〇〇製造業用地として複数の企業が立地しているが、周辺には小規模小売店舗がなく、立地企業に勤める従業員にとって不便が生じている。このため、かねてより立地企業からも小規模小売店舗の立地を求める要望があったが、今回の公募に対し、〇〇より応募があったものである。  
本施設の立地は、周辺立地企業に勤める従業員の利便性向上に資するものである。また、本施設の立地により周辺の環境に影響を与えるものではなく、埋立地の本来の機能を阻害するものではないことから、〇〇製造業用地の付帯施設として権利の設定を認めることとしたものである。

また、本埋立地は、〇〇県が平成〇〇年〇〇月〇〇日に竣功認可の告示を受けた譲渡又は賃貸を主たる目的とする埋立地であり、処分計画書に基づき事業用借地権の設定を行うものであって土地利用計画図とも整合している。

※ 周辺環境への影響については、必要により環境部局の意見を聞くなどすること。

#### 5. 権利の設定の対価の額及びその算出の基礎

##### (1) 権利の設定の対価の額

〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円(年額) = 〇, 〇〇〇円/㎡ × 〇〇, 〇〇〇. 〇〇㎡

##### (2) 算出の基礎

㎡あたりの単価は、不動産鑑定士による鑑定評価額を基に算定した額に〇%を乗じた額を年額として設定した(小数点以下切り捨て)。

#### 6. 権利の設定の相手方の選考方法

別添の公募要項により平成〇年〇月〇日より平成〇年〇月〇日まで公募したところ、〇〇から応募があり、〇〇県が設置する〇〇審査会において資格要件等を審査の上、〇〇に決定した。

#### 7. 権利の設定後の埋立地の利用方法

小規模小売店舗として使用する。

#### 8. 埋立ての免許の年月日及び番号

平成〇年〇月〇日 〇〇

#### 9. 添付図書の目録

##### (1) 権利の設定に係る埋立地の区域を表示した図面

ア 位置図

イ 求積図

##### (2) 権利の設定の契約書の写し

##### (3) 権利の設定に係る埋立地の用途及び利用計画の概要を表示した図面

<参考>

##### (1) 処分計画書の写し

##### (2) 権利の設定の額の対価の算出根拠

ア 価格算定調書

イ 不動産鑑定評価書の写し

##### (3) 権利の設定の相手方の選定方法

ア 〇〇県 〇〇公募要項

イ 〇〇県 〇〇審査会組織規定

##### (4) 竣功認可の告示の写し

※ 添付図面等は省略。

### 3. 審査

#### (1) 形式審査

法第 27 条第 2 項第 1 号に「申請手續ガ前項ノ国土交通省令ニ違反セザルコト」と規定されており、これについて審査する必要がある。

- ① 必要事項の記載の有無及び定められた様式によっているかを確認する。
- ② 必要とされている図書の添付の有無を確認する。

#### (2) 内容審査

法第 27 条第 2 項第 2 号から第 5 号の許可基準に適合しているか否かについて審査する必要がある。

- ① 第 2 条第 3 項第 4 号ノ埋立以外ノ埋立ヲ為シタル者又ハ其ノ一般承継人ニ在リテハ権利ノ移転又ハ設定ニ付已ムコトヲ得ザル事由アルコト (第 2 号)

分譲埋立ては、当初より埋立地の処分を予定したものであり、その免許申請については地方公共団体等に限り認めているなど厳しく制限されている。その他の埋立ては、埋立者が自ら埋立地を利用することを前提として埋立てを認めたものであるから、本来、他の者に処分することを認めるべきではなく、埋立地における権利の移転又は設定について真に「已ムコトヲ得ザル事由」があるかどうかの判断が必要となる。

「已ムコトヲ得ザル事由」とは「正当の事由」より狭く、単に利益を上げるためだけの理由は含まれず、例えば会社が経営不振で再建のために処分するような場合は、これに含まれると解されている。

なお、資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）等の規定に基づき、証券化の手法を用いて信託銀行等の第三者に管理、運営を委託する場合は、法第 27 条第 2 項第 5 号に適合するものとしている。（「公有水面埋立法第 27 条第 2 項第 5 号の取り扱いについて」平成 22 年 6 月 30 日付け国河政第 35 号、国港総第 192 号）

- ② 権利ヲ移転シ又ハ設定セムトスル者ガ其ノ移転又ハ設定ニ困リ不当ニ受益セザルコト (第 3 号)

埋立地は、一般の土地より安価に造成される場合が多く、その場合、処分する側と処分される側のいずれかが利益を受けることになるが、本号の考え方は、第 5 号の基準と相まって処分する側が不当な利益を受けないことを第一義に考え、早く適当な最終需要者を確定し、不当な利益が生じないように配慮したものである。

何が不当な利益であるかは、処分価格の内容の問題であるが分譲埋立ての場合には、免許時の処分計画書における予定価格の額の算出方法と同じ考え方で算出される額とすることは当然であり、その他の埋立てについても分譲埋立ての場合の算出方法と同様の考え方で審査する必要がある。

- ③ 権利ノ移転又ハ設定ノ相手方ノ選考方法ガ適正ナルコト (第 4 号)

「適正ナルコト」の基準として、分譲埋立てについては、処分計画書の「処分の

相手方の選定の方法」によっているかどうか、また、その他の埋立てについては、処分の相手方の選考方法が公募等の適正な方法によっているかどうかである。

④ 権利ノ移転又ハ設定ノ相手方ガ埋立地ヲ第 11 条又ハ第 13 条ノ 2 第 2 項ノ規定ニ依リ告示シタル用途ニ従ヒ自ラ利用スト認メラルルコト（第 5 号）

処分の相手方が法第 11 条または第 13 条の 2 第 2 項の規定により告示した用途にしたがって埋立地を利用する最終需要者であるかどうかを審査することにより、埋立地の適正利用を確保し、かつ利権の介在を防止するものである。

なお、権利の処分の相手方が埋立地を告示された用途と異なる用途に供しようとする場合は、埋立地の用途の変更の許可基準（法第 29 条）も併せて照らし合わせ本条の許可の可否を決定することになる（共同通達記 7－（2））。この例としては、工業用地や住宅用地における小規模小売店舗（コンビニやスーパーなど）といった、埋立地本来の用途を妨げない付帯施設があげられる（記載例 2 参照）。この場合、法第 29 条に定める用途変更は要しないが、土地利用計画については変更する必要がある。土地利用計画書の変更は、免許条件により免許権者の許可が必要となる場合があるので留意のこと。

権利の移転または設定の許可については、免許権者は法に定められた許可基準に適合すると判断される場合に許可することとされている（法第 27 条第 2 項）。

#### 4. 国土交通大臣（又は地方整備局長等）への協議

地方分権推進計画（平成 10 年 5 月 29 日閣議決定）において、機関委任事務制度を廃止し、法に定める都道府県等の事務のうち、国家の統治の基本に密接な関連を有する事務を法定受託事務として、それ以外の事務を自治事務として整理した。また、自治事務のうち国の認可を受けた埋立てに係る都道府県等の事務で重要なものについては、あらかじめ国に報告又は協議することとした。

このため、公有水面埋立てにあっては必要な法制上の措置として、免許権者が法第 27 条第 1 項の許可をしようとするときは、あらかじめ国土交通大臣（地方整備局長等が認可した埋立てについては、地方整備局長等あて）に個別に協議しなければならないこととした。

なお、分譲埋立てについては、埋立地を分譲することとして認可及び免許を得ており、認可及び免許どおりの埋立てであれば、事務の簡素化を図るため、まとまった単位での一括した協議（包括事前協議。P14 参照。）を行うことができることとしている。

記載例 3) <所有権移転(記載例 1) の協議書の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港湾管理者 ○○県  
代表者 ○○県知事 ○○○○

埋立地に関する権利移転許可に係る協議について

平成○○年○○月○○日付けで別添のとおり許可申請のあった埋立地に関する権利移転については、審査の結果、下記により別添のとおり許可したいので、公有水面埋立法第 27 条第 3 項に基づき協議します。

記

1. 許可基準に関する判断

(1) 法第 27 条第 2 項第 1 号

本申請に関する申請書は、公有水面埋立法施行規則第 13 条に定める様式に従い必要な事項が記載され、また必要な書類が添付されている。

従って、第 1 号基準に適合するものと判断する。

(2) 法第 27 条第 2 項第 2 号

本埋立地は、○○県が平成○○年○○月○○日に竣功認可の告示を受けた埋立地であり、公有水面埋立法第 2 条第 3 項第 4 号に規定する「埋立地ヲ他人ニ譲渡シ又ハ他人ヲシテ使用セシムルコトヲ主タル目的トスル埋立」に該当するものである。また、本申請に係る権利の移転は処分計画書に基づくものである。

従って、第 2 号基準に適合するものと判断する。

(3) 法第 27 条第 2 項第 3 号

本埋立地に係る権利の移転の対価の額については、不動産鑑定士による評価額を基に適正に算出されている。なお、本埋立地に係る権利の移転の対価の額は、処分計画書に記載されている額と異なっているが、これは処分計画書に記載の額が近傍類地の地価と乖離していることから、申請地の処分性を高めるため、処分計画書に記載の方法に従い、別途不動産鑑定により算出されているものであり、権利を移転しようとする者が不当に受益するものではない。

従って、第 3 号基準に適合するものと判断する。

(4) 法第 27 条第 2 項第 4 号

権利の移転の相手方の選定については、〇〇県が別添応募要項に記載のとおり資格要件を定め、平成〇年〇月〇日より平成〇年〇月〇日まで公募し、応募があった〇者について、〇〇県が設置する〇〇審査会において審査し決定したものである。またこの選定方法は処分計画書に記載のとおりであり、適正である。

従って、第 4 号基準に適合するものと判断する。

(5) 法第 27 条第 2 項第 5 号

本埋立地の告示された用途は、〇〇用地である。本埋立地は権利の移転後、〇〇が〇〇として利用することとしており、告示された用途に適合していると認められる。また、本埋立地の権利の移転については、本埋立地の権利の移転に係る契約書第〇条において用途の指定をしており、他用途での使用を禁止している。また、〇条において本埋立地の全部又は一部について譲渡や転貸を禁止している。また、これに違反した場合、〇条において契約を解除することを規定していることから、権利の移転の相手方が告示された用途に従い自ら利用することが担保されている。

従って、第 5 号基準に適合するものと判断する。

2. 添付種類

- (1) 埋立地に関する権利の移転許可申請書及び添付書類の写し
- (2) 許可書案

※ 添付書類等は省略。

記載例4) <権利(事業用借地権)設定(記載例2)の協議書の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港湾管理者 ○○県  
代表者 ○○県知事 ○○○○

### 埋立地に関する権利設定許可に係る協議について

平成○○年○○月○○日付けで別添のとおり許可申請のあった埋立地に関する権利設定については、審査の結果、下記により別添のとおり許可したいので、公有水面埋立法第27条第3項に基づき協議します。

#### 記

##### 1. 許可基準に関する判断

###### (1) 法第27条第2項第1号

本申請に関する申請書は、公有水面埋立法施行規則第13条に定める様式に従い必要な事項が記載され、また必要な書類が添付されている。

従って、第1号基準に適合するものと判断する。

###### (2) 法第27条第2項第2号

本埋立地は、○○県が平成○○年○○月○○日に竣功認可の告示を受けた埋立地であり、公有水面埋立法第2条第3項第4号に規定する「埋立地ヲ他人ニ譲渡シ又ハ他人ヲシテ使用セシムルコトヲ主タル目的トスル埋立」に該当するものである。また、本申請に係る権利の設定は処分計画書に基づくものである。

従って、第2号基準に適合するものと判断する。

###### (3) 法第27条第2項第3号

本埋立地に係る権利の設定の対価の額については、不動産鑑定士による評価額を基に適正に算出されている。なお、本埋立地に係る権利の設定の対価の額は、処分計画書に記載されている額と異なっているが、これは処分計画書に記載の額が近傍類地の地価と乖離していることから、申請地の処分性を高めるため、処分計画書に記載の方法に従い、別途不動産鑑定により算出されているものであり、権利を設定しようとする者が不当に受益するものではない。

従って、第3号基準に適合するものと判断する。

(4) 法第 27 条第 2 項第 4 号

権利の設定の相手方の選定については、〇〇県が別添公募要項に記載のとおり資格要件を定め、平成〇年〇月〇日より平成〇年〇月〇日まで公募し、応募があった〇者について、〇〇県が設置する〇〇審査会において審査し決定したものである。またこの選定方法は処分計画書に記載のとおりであり、適正である。

従って、第 4 号基準に適合するものと判断する。

(5) 法第 27 条第 2 項第 5 号

本埋立地の告示された用途は、〇〇製造業用地であるが、本埋立地は権利の設定後、〇〇が小規模小売店舗として使用することとしている。本埋立地は、〇〇製造業用地として複数の企業が立地しているが、土地利用計画によると、周辺には小規模小売店舗がなく、立地企業に勤める従業員にとって不便が生じている。本施設の立地は、周辺立地企業に勤める従業員の利便性向上に資するものであり、同時に当該施設の立地は、埋立地の本来の機能を阻害するものではないことから、当該施設は〇〇製造業用地の付帯施設と認められる。更に本施設の立地は周辺の環境に影響を及ぼすものではないと認められる。

また、本埋立地の権利の設定については、本埋立地の権利の設定に係る契約書第〇条において用途の指定をしており、他用途での使用を禁止している。また、〇条において本埋立地の全部又は一部について譲渡や転貸を禁止している。また、これに違反した場合、〇条において契約を解除することを規定していることから、権利の設定の相手方が告示された用途に従い自ら利用することが担保されている。

従って、第 5 号基準に適合するものと判断する。

2. 添付種類

- (1) 埋立地に関する権利の設定許可申請書及び添付書類の写し
- (2) 許可書案

※ 添付書類等は省略。



## 5. 包括事前協議

包括事前協議は、分譲埋立てであって、処分計画書どおりに処分が行われるものについては、法第 27 条第 3 項に基づく大臣協議の簡素化を図ることとし、竣功認可後であって公募手続きを行う前に一括して大臣協議を行うこととしたものである。（「公有水面埋立法第 2 条第 3 項第 4 号の埋立てに係る同法第 27 条第 3 項に基づく国土交通大臣（権限が委任されている場合は地方整備局長等）への協議の取り扱いについて」（平成 13 年 10 月 2 日付け国港管第 658 号。以下「包括事前協議通達」という。）なお、包括事前協議は処分計画書に記載のとおり処分を行う埋立地を対象とするので、住宅用地や分譲マンションの区分所有権のみだけでなく、工業用地や商業用地等についても対象とすることができる。

包括事前協議を行うタイミングは、「竣功認可後の具体的な準備を開始した時点」であり、通達ではマンションの敷地に係る権利移転の場合は当該マンションの設計が発注されたとき、これ以外の場合は権利移転（設定）のための道路等の周辺整備の工事を発注したときとしているが、これ以前に協議を行う必要がある場合は、ご相談頂きたい。

なお、当該包括事前協議は、免許権者が行う手続きを簡素化するための措置であり、法第 24 条の規定により竣功認可の告示によって埋立地の所有権を取得した者から免許権者への手続きについては特段の規定を置いていないが、免許権者が大臣へ協議を行うにあたっては、埋立地の所有者からの申請によるか、埋立地の所有者の意志を確認した上で行うことが望ましい。特段、様式等は定めていないので必要により任意の様式で行うこと。

また、法第 27 条第 1 項に定める許可については、包括事前協議の如何に関わらず契約毎に必要なものであるので、留意のこと。

### (1) 申請書（包括事前協議通達に定める標準様式 1）

#### ① 処分しようとする埋立地の区域及び面積

区域の表示は、権利の移転または設定に係る埋立地の地番を記載する。また面積は平方メートル単位で記載し、必要により求積図を添付すること。

#### ② 権利の種別

法第 27 条第 1 項に掲げる権利の種類（所有権、事業用借地権など）を記載する。処分計画書に記載の権利の種類以外は認められない。なお、処分計画書に記載以外の権利の設定を行おうとする場合は、処分計画書を変更のうえ包括協議の変更を行うか、個別協議が必要となるので留意すること。

#### ③ 権利を移転（設定）しようとする者

埋立地を処分しようとする者。分譲埋立地は、法第 2 条第 3 第 4 号に規定する地方公共団体等にしか認められていない。

#### ④ 契約書（標準的な様式案）

免許権者が埋立地の売買等の際に使用する一般的な様式を添付すること。契約に

あたり特殊な条項が必要な場合は、変更協議をしなくとも必要な条項を付加することは可能である。

なお、契約書に必要な事項は以下のとおりである。

- ア) 他用途での使用を禁止する規定
- イ) 埋立地の全部又は一部を譲渡し又は転貸することを禁止する規定
- ウ) 上記に違反した場合の契約解除に関する規定
- エ) 法第 27 条第 1 項の許可に係る停止条件

なお、上記アからウに係る事項については、法第 27 条第 1 項及び第 29 条第 1 項の規定により、竣功認可の告示後 10 年間は制限している事項である。このため、これらの事項の設定にあたっては、必要により「竣功認可の告示後 10 年の間」などのように時限的な規定としても良い。

⑤ 許可書（標準的な様式案）

免許権者が許可の際に用いる一般的な様式を添付すること。なお、許可にあたり特殊な条件が必要な場合は、変更協議をしなくとも必要な条項を付加することは可能である。

⑥ 処分計画書（又は変更後の処分計画書）

免許申請時の処分計画書又は変更後の処分計画書を添付すること。なお、処分計画書の変更は免許条件により免許権者の許可が必要な場合があるので留意すること。

また、処分計画書に処分価格を記載する場合、通常、埋立免許出願時には造成原価で記載することが多いが、処分時には周辺価格等により決定されることが多く、処分計画書にも「処分価格については処分時に〇〇審査会により決定する」などの注意書きが添えられていることが多い。注意書きがない場合は処分価格を変更する都度に変更協議が必要となるので、協議の際は留意のこと。

⑦ 処分区域の位置図

処分を行おうとする埋立地の位置が分かる図面を添付すること。

⑧ 処分区域の詳細図

処分を行おうとする埋立地の詳細（区画割りや域内道路の位置等が分かるもの）を添付すること。なお、実際の処分にあたっては、詳細図の区画どおり処分されなくとも変更協議は要しない。

⑨ その他

ア) 出願から竣功までの経過表

包括協議を行おうとする埋立地についての出願時から竣功までの変更手続きについて記載すること。

イ) 用途図（法第 11 条又は法第 13 条の 2 により告示したもの）

免許申請時の用途図又は変更後の用途図を添付すること。

ウ) 竣功認可の告示（写）

記載例 5) <包括事前協議の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港港湾管理者 ○○県  
代表者 ○○県知事 ○○○○

○○港内埋立地に関する権利移転（設定）許可に係る協議について

公有水面埋立法第 27 条第 1 項の規定に基づく埋立地の権利移転（設定）については、同条第 3 項及び平成 13 年 10 月 2 日付け国港管第 658 号により、下記のとおり協議します。

#### 記

##### 1. 協議内容

- (1) 処分しようとする埋立地の区域及び面積  
区域 ○○県○○市○○ ○丁目○番○号  
面積 ○○, ○○○. ○○平方メートル（別添求積図のとおり。）
- (2) 権利の種別  
所有権又は事業用借地権
- (3) 権利を移転（設定）しようとする者  
○○県
- (4) 契約書 別紙のとおり
- (5) 許可書 別紙のとおり
- (6) 処分計画書 別紙のとおり
- (7) 処分区域の位置図 別紙のとおり
- (8) 処分区域の詳細図 別紙のとおり

##### 2. その他

- (1) 出願から竣功までの経過表 別紙のとおり
- (2) 用途図 別紙のとおり
- (3) 竣功認可の告示（写） 別紙のとおり

※ 添付図面等は省略。

## (2) 変更協議書（標準様式 2）

包括事前協議の際に記載の内容について変更があった場合は、変更協議を行う必要がある。変更協議にあたっては、変更の内容について明らかにすると共に変更の理由について記載すること。また添付書類として、変更後の書類を添付すること。

変更協議が必要な例としては以下が考えられる。

### ① 包括事前協議から分譲埋立地の一部を除外する場合

例えば分譲埋立地の一部に下水処理場やゴミ焼却施設等を設置するなどの公用又は公共用に使用することとした場合、処分計画書の変更が必要である。また、協議の対象から埋立地の一部を除外する必要があり、変更協議が必要である。

### ② 分譲埋立地の用途を変更することとした場合

埋立地の用途を変更する場合は、処分計画書が変更となることから変更協議が必要である。

## (3) 完了報告（標準様式 3）

包括事前協議の対象となる埋立地の処分が完了した際には、標準様式 3 により完了報告が必要である。なお、期間内（竣功認可の告示の日より 10 年以内）に処分が完了しない場合は、制限期間の末日において、処分状況の報告をされたい（記載例 9 参照）。

記載例6) <包括事前協議に係る変更協議(区域縮小)の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港港湾管理者 ○○市  
代表者 ○○市長 ○○○○

○○港内埋立地に関する権利移転(設定)許可に係る変更協議について

平成○年○月○日付け第○○号で協議を行った標記については、下記のとおり変更したいので、協議します。

#### 記

#### 1. 変更協議の内容

協議対象区域の縮小

#### 2. 変更理由

本協議に係る埋立地については、協議終了後の平成○年○月○日より分譲を開始し、順次分譲を進めているところであり、平成○年○月○日現在、約○%の分譲が完了している。残りの埋立地についても分譲を進めているところである。

一方、当市の下水処理施設は、建設時より○年が経過し老朽化が激しいため、新たな建設用地を探していたところであるが、一定の規模が必要なことから適地がなく対応に苦慮していたところである。本埋立地は、一定規模の用地の確保が容易であり、また製造業用地として分譲している埋立地の一部であり、周辺に住宅用地や公園などもないことから新たな処理場を設置するうえで近隣トラブル等の支障がない。このため、当該用地を本協議の対象区域から除外することとしたものである。

なお、本埋立地の用途については別途港湾計画の変更の手続きを行っており、併せて処分計画書、土地利用計画図の変更を行っている。

#### 3. 添付書類

- |              |        |
|--------------|--------|
| (1) 処分計画書    | 別紙のとおり |
| (2) 処分区域の位置図 | 別紙のとおり |
| (3) 処分区域の詳細図 | 別紙のとおり |
| (4) 土地利用計画図  | 別紙のとおり |

※ 添付図面等は省略。

記載例7) <包括事前協議に係る変更協議(用途変更)の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港港湾管理者 ○○県  
代表者 ○○県知事 ○○○○

○○港内埋立地に関する権利移転(設定)許可に係る変更協議について

平成○年○月○日付け第○○号で協議を行った標記については、下記のとおり変更したので、協議します。

#### 記

##### 1. 変更協議の内容

協議対象区域の用途変更

##### 2. 変更理由

本協議に係る埋立地については、協議終了後の平成○年○月○日より分譲を開始し、順次分譲を進めており、平成○年○月○日現在、約○%の分譲が完了している。

本埋立地は製造業用地として分譲しているところであるが、本埋立地は、ふ頭用地背後に位置し、また市街地にも近いことから、物流施設の進出希望が複数寄せられている。

本埋立地は市街地における住工混在の解消のため、工場の移転用地として埋立免許を取得したものであるが、近年の社会・経済状況の変化等により当初想定していたよりも進出が進んでいない。このため、本埋立地の活用について検討したところ、本埋立地周辺に住宅用地や公園等もなく、物流施設が立地しても他の用途の利用上問題となる恐れはない。また、物流施設が立地することにより、リードタイムの短縮が図られるなど、既存の製造施設についてもメリットがある。

また、物流施設の立地により臨海部の活性化に繋がる効果も期待できることから、本埋立地の用途を変更することとし、別途、用途変更の手続きを行ったところである。このため、本協議についても変更するものである。

##### 3. 添付書類

- |              |        |
|--------------|--------|
| (1) 処分計画書    | 別紙のとおり |
| (2) 処分区域の位置図 | 別紙のとおり |
| (3) 処分区域の詳細図 | 別紙のとおり |
| (4) 用途図      | 別紙のとおり |

※ 添付図面等は省略。

記載事例 8) <包括事前協議に係る完了報告 (制限期間内に完売した場合) の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港港湾管理者 ○○県  
代表者 ○○県知事 ○○○○

○○港内埋立地に関する権利移転 (設定) 許可の完了報告について

平成○○年○○月○○日付け○○第○○号により協議を行った標記については、権利移転 (設定) が全て完了しましたので、下記により報告します。

#### 記

##### 報告内容

- (1) 処分した埋立地の区域及び面積  
区域 ○○県○○市○○ ○丁目○番○号  
面積 ○○, ○○○. ○○平方メートル (別添求積図のとおり。)
- (2) 権利の種別  
所有権又は事業用借地権
- (3) 権利の移転 (設定) の相手方並びに移転 (設定) した日及び価格 別紙のとおり
- (4) 処分計画の位置図 別紙のとおり
- (5) 処分区域の詳細図 別紙のとおり

※ 添付図面は省略。

別紙(権利の移転(設定)の相手方等一覧表)

権利の移転又は設定の相手方	移転又は設定した日	権利の種類	面積(m <sup>2</sup> )	価格(円)	その他
(株)〇〇	平成〇〇年〇〇月〇〇日	所有権	△△, △△△. △△	△△△, △△△, △△△	
××株式会社	平成〇〇年〇〇月〇〇日	事業用借地権	××, ×××. ××	(年額) ×, ×××, ×××	設定期間〇〇年
.					
.					
.					
.					
.					
.					
.					
.					
.					
合 計			〇〇〇, 〇〇〇. 〇〇		



記載例 9) <包括事前協議に係る完了報告 (制限期間内に完売しなかった場合) の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港港湾管理者 ○○県  
代表者 ○○県知事 ○○○○

○○港内埋立地に関する権利移転 (設定) 許可の完了報告について

平成○○年○○月○○日付け○○第○○号により協議を行った標記について、下記により報告します。

#### 記

#### 報告内容

- (1) 処分した埋立地の区域及び面積  
区域 ○○県○○市○○ ○丁目○番○号  
面積 ○○, ○○○. ○○平方メートル (別添求積図のとおり。)
- (2) 権利の種別  
所有権又は事業用借地権
- (3) 権利の移転 (設定) の相手方並びに移転 (設定) した日及び価格 別紙のとおり
- (4) 処分計画の位置図 別紙のとおり
- (5) 処分区域の詳細図 別紙のとおり

- ※ 処分区域の詳細図において、未処分の埋立地が分かるよう区別すること。
- ※ 報告の日は、竣功認可の告示の日より 10 年 (法第 27 条第 1 項の制限期間) を経過する日とすること。例えば竣功認可の日が平成 20 年 4 月 1 日である場合は、平成 30 年 3 月 31 日。
- ※ 添付図面は省略。

別紙(権利の移転(設定)の相手方等一覧表)

権利の移転又は設定の相手方	移転又は設定した日	権利の種類	面積(m <sup>2</sup> )	価格(円)	その他
(株)〇〇	平成〇〇年〇〇月〇〇日	所有権	△△, △△△. △△	△△△, △△△, △△△	
××株式会社	平成〇〇年〇〇月〇〇日	事業用借地権	××, ×××. ××	(年額) ×, ×××, ×××	設定期間〇〇年
.					
.					
.					
.					
.					
.					
.					
.					
.					
.					
合 計			〇〇〇, 〇〇〇. 〇〇		

## 6. 旧法事案の処分制限

「公有水面埋立法の一部を改正する法律」(昭和 48 年法律第 84 号) の附則第 2 項において、法改正前にすでに免許を受けた者に対する処分制限等に関する条文(法第 27 条から第 30 条まで) の適用については、「なお従前の例による」とされている。

旧法においては、埋立ての目的に従った埋立地の利用を適正に行わせるために埋立地に関する権利の設定又は譲渡について免許条件をもって免許権者の許可を受けるべき旨を定めることができる(第 27 条第 1 項) とし、第三者の不測の損害を防止するために免許権者は当該免許条件を付した場合は竣功認可後遅滞なく処分制限の登記を登記所に嘱託しなければならないこと。(第 27 条第 2 項) とし、さらに、当該登記がなされた場合に免許権者の許可を受けないで行った埋立地に関する権利の設定又は譲渡は効力を生じない(第 28 条) としている。以上のように旧法においては処分制限の規定が有効に働くためには、免許条件を付し、登記を嘱託するという二重の行政行為の介在を必要としていた。この運用については、通達(昭和 40 年 9 月 1 日港管第 2021 号建河発第 341 号) をもって第 27 条第 1 項の「ヲ定ムルコトヲ得」の主旨を積極的に解すよう技術的な助言を行っているところである。

旧法免許に係る埋立地の処分制限については、免許権者の裁量により判断されるが、運用にあたっては、特に次の点に留意することが望ましい。

- ① 竣功認可を行ったときは、免許条件に基づき遅滞なく処分制限登記を登記所に嘱託すること。
- ② 権利の設定又は譲渡の許可の審査にあたっては、前述の昭和 40 年の通達並びに新法の処分制限の規定の主旨を踏まえ、埋立地の処分によって埋立権者が不当に受益しないこと、処分価格が地価の高騰につながらないこと、処分の相手方が埋立ての目的に従って自ら利用する者であること等について慎重に判断すること。
- ③ 処分制限の解除を行おうとするときは、当該埋立地の利用者が最終需要者であること、当該埋立地が周囲の土地利用と融合していること等を確認のうえ判断すること。

また、旧法の処分制限については、特に期間の制限はない。これは埋立地が国民共用の財産である公有水面を埋立てて造成した土地であり、免許権者が必要と認めた場合に埋立権者に対し特別の義務を負わせたものであるという趣旨に鑑み、その解除についても、当該埋立地及びその周辺の土地の利用状況等から、個別に処分制限をした目的が達成されたと判断されたときに行うべきとしたものであるため。したがって一律〇〇年で解除という形で運用するのは問題があるが、一方で現行法では処分制限期間は一律 10 年としていることから、現行法の制限期間を基準として個別に判断頂きたい。

なお、旧法事案の許可にあつては、免許条件に基づくものであることから、許可基準(新法第 27 条第 2 項) 及び国土交通大臣(又は地方整備局長等) 協議(新法第 27 条第 3 項) は適用されない。

## II. 埋立地の用途と異なる利用の制限（法第 29 条関係）

### 1. 趣旨

埋立免許がなされた時点と竣功認可の告示を受けて所有権を取得し、実際に埋立地の利用を開始する時点では、時期的にも相当の間隔があり、埋立地周辺の土地利用の状況変化等、免許時では予測できない社会、経済の変化が生じることがある。したがって、埋立地を利用する場合に、埋立免許の申請（または用途変更許可申請）の際に申し出た埋立地の用途を実情に応じて変更しなければならないこともあり得る。

しかし、埋立地の用途は、当該埋立ての妥当性を根拠付ける最も大きな理由の一つであり、竣功認可後においても、埋立地の異なる用途での利用についても埋立免許の趣旨が徹底されるよう、厳重にチェックしておく必要があるため、法第 29 条に埋立地の用途と異なる利用の制限について規定されたものである。

また、大臣の認可を受けた埋立てについて、免許権者が許可するときはあらかじめ国土交通大臣に協議しなければならない。（法第 29 条第 3 項）

その内容は、次のとおりである。

- ① 埋立地の竣功認可の告示後 10 年間は竣功認可の告示により埋立地の権利を取得した者又はその一般承継人が法第 11 条または第 13 条の 2 第 2 項の規定により告示した用途と異なる用途に供しようとする時は、公用または公共の用に供する場合を除き免許権者の許可を受けなければならない。
- ② 用途変更の規制を受ける期間は、竣功認可の告示の日より 10 年間である。これは、埋立地もある程度の年月が経過することにより周囲の土地と融合して区別できなくなり、土地利用の形態も熟してくるので、それ以上の埋立地に関する用途規制を行うことは適当でなく、取り引きの安全性も考慮する必要があるからである。したがって、法第 27 条の規定の仕方と合わせてこれと同様の趣旨から、10 年間とされたものである。
- ③ 用途変更の規制を受ける者は、竣功認可の告示により埋立地の所有権を取得した者またはその一般承継人である。これらの者から所有権の移転又は使用収益権の設定を受けようとする者は、法第 27 条の許可を受けなければならないことになるが同条第 2 項第 5 号の許可基準により、その処分の相手方が告示された用途に従い、自ら利用すると認められるときに限って許可されるものであるから用途規制の対象となる者を埋立権者及びその一般承継人に限っている。

なお、一般的な土地利用の制限として、都市計画法及び建築基準法に基づく用途規制があるが、法第 29 条による用途規制は、埋立地が国民共有の財産である公有水面を埋立てて土地を造成したものであるという埋立法特有の観点からの規制であり竣功認可の告示の日から起算して 10 年間は、二重の規制を受けることになる。

## 2. 許可申請書の作成要領

埋立地の用途の変更許可を受けようとするときは、規則第 14 条第 1 項に規定する用途変更許可申請書（別記様式第九）及び同条第 2 項に掲げる添付図書を免許権者へ提出しなければならない。この申請書及び添付図書の作成要領は次のとおりである。

なお、用途変更は法第 29 条第 2 項各号に定める基準に適合しない限り認められないため、港湾計画等に適合しない用途に変更しようとする場合は、あらかじめ港湾計画を変更する必要がある。

また、法第 29 条第 1 項ただし書きに定める「公用又ハ公共ノ用ニ供セムトスルトキ」とは、例えば地方公共団体が分譲埋立地（工業用地や商業用地、住宅用地など）に公園や下水処理場、ゴミ焼却場などを建設する場合など自らが公用又は公共の用に供する目的で使用する場合をいう。発電施設は埋立免許の際に公共性が高いものとして扱っているが（「公有水面埋立法の一部改正について」（昭和 49 年 6 月 14 日付け港管第 1581 号、建設省河政発第 58 号）、発電した電気を売却する目的でメガソーラー発電設備を設置させる場合などはこれに該当しない。

### （1）用途変更許可申請書

#### ① 用途変更に係る埋立地の区域及び面積

区域の表示は、用途変更に係る埋立地を特定するためのものであり、基点及び方位角、延長等の表示に留意すること。

#### ② 用途変更の内容

用途変更の内容については、変更前及び変更後の用途の内容を記載すること。

なお、用途が 2 つ以上である場合には、変更前及び変更後のそれぞれの用途に係る埋立地の配置及び規模の概要を記載すること。

#### ③ 用途変更の理由

埋立ての免許は用途を特定して与えられるものであるから、1. 用途変更をせざるを得なくなった事情 2. 現時点において用途変更を行わなければ申請者が自らの存続に係る重大な影響を被る等用途変更について「已ムコトヲ得ザル事由」が存在することを事実に基づいて詳細に記載すること。

### （2）添付図書

○用途変更に係る埋立地の用途及び利用計画の概要を表示した図面

用途変更に係る埋立地の用途及び利用計画の概要を表示した図面を新旧の両方添付すること。

記載例 10) <用途変更(製造業用地→保管施設用地)の申請書の例>

番 号  
年 月 日

〇〇港港湾管理者 〇〇県  
代表者 〇〇県知事 〇〇〇〇 殿

申請者 住所 〇〇県〇〇市〇〇 〇丁目〇番〇号  
氏名 〇〇〇〇

公有水面埋立法第 29 条第 1 項の許可を受けたいので、下記により申請します。

### 記

#### 1. 用途変更に係る埋立地の区域及び面積

区域 〇〇県〇〇市〇〇 〇丁目〇番〇号

面積 〇〇, 〇〇〇. 〇〇平方メートル(別添求積図のとおり。)

#### 2. 用途変更の内容

用途	変更前		変更後	
	配置	規模	配置	規模
ふ頭用地	埋立地の北部	約 1.6ha	変更なし	変更なし
保管施設用地	埋立地の北部、ふ頭用地の南側	約 3.8ha	埋立地の北部、ふ頭用地の南側	約 5.4ha
製造業用地	埋立地の中央部から南側、港湾関連用地の南側	約 8.4ha	埋立地の中央部から南側、港湾関連用地の南側	約 6.8ha
道路用地	埋立地の中央、港湾関連用地と工業用地の間	約 2.2ha	変更なし	変更なし

#### 3. 用途変更の理由

##### (1) 用途変更するに至った理由

本埋立地は、平成〇年に平成〇年を目標年次とした「〇〇構想」を基に、平成〇年〇月に港湾計画の変更を行い、平成〇年〇月〇日に免許を得て、平成〇年〇月〇日に竣功している。

なお、本埋立地の用途については、ふ頭用地、保管施設用地、製造業用地、道路用地であるが、それぞれの目的（必要性）は以下の通りである。

- ① ふ頭用地  
○○○○○○
- ② 保管施設用地  
○○○○○○
- ③ 製造業用地  
○○○○○○
- ④ 道路用地  
○○○○○○

## (2) 変更に至った経緯

埋立申請から約○年が経過し、その間の平成○年○月において○○市の○○都市圏を創造する「○○都市構想」の基本計画が了承され、本埋立地はその中枢拠点地区として、○○○○することと計画された。また、平成○年○月に○○県では、「○○都市」を将来像とする第○次○○市長期総合計画を策定し、その基本目標の中の一つの○○の目標に本埋立地が位置付けられたところである。その背景としては、昨今世界経済のグローバル化や東アジア地域の経済発展、製造業におけるアジア諸国との水平分業の進展、アジア諸国での中間所得層の増加等を反映して、世界の海上荷動き量はアジアを中心に拡大しているなか、日本の産業の国際競争力の低下や海外流出を防ぐために、○○圏の経済・産業活動や安定した市民生活を支える役割を担う○○港の役割がますます重要となっていることがある。

## (3) 変更理由

○○港における取扱貨物量の推移は、図○に示すとおり、外貿コンテナ貨物は年々増加し続けている。また、内買取扱貨物については、フェリー貨物は横ばいで推移しているものの、内貿一般貨物（フェリー以外）は、減少傾向を示している。特に、外貿コンテナ貨物については、図○に示すとおり、航路別に見ると中国を代表とするアジア圏の経済成長により近海航路の荷動きが活発化しており、取扱貨物量が飛躍的に伸びている。本埋立地においては、船舶の大型化に対応した岸壁整備、外貿コンテナ貨物対応による 4 バース一体としたターミナル整備形成を行い、増大する外貿コンテナ貨物に対応することとしていたが、ターミナル背後に隣接する保管施設用地の規模は、年間取扱コンテナ貨物量の想定が○千トンから○千トンに見直す必要が生じた。また、昨今、マルチテナント型倉庫の需要が増加しており、そのような倉庫では、複数のテナントが各階に直接アクセスできるランプウェイを設けることによって利便性を高めている倉庫が多く、共有スペースとして従業員向けの福利施設（食堂、休憩スペース）を整備することもあり、倉庫用地は大型化し、現状の用途面積○ha では狭隘になることから、総合的な物流倉庫の立地に支障が生じることが予想される。このため、背後

圏と直結し生産・消費地に至近な港として産業活動や市民生活における必要物資の安定供給に大きく貢献し、大規模な生産・消費活動を営む〇〇圏を支える〇〇港湾として展開を図る〇〇地区において、コンテナターミナルを十分に活用できる保管施設用地の配置が必要となった。

一方、製造業用地は、長年による不況の影響、また、製造業企業の多くが国内工場の統合や再編を進め、企業の海外生産を拡大している現在、国内での新規工業用地確保の必要性が弱まっており、平成〇年から平成〇年の「〇〇調査（〇〇省）」によると、事業者数、従業者及び製造品出荷額等については減少傾向にある（表〇参照）。本埋立地においても、埋立出願時当初に引き合いのあった企業からの進出はなくなり、周辺地区のみならず全国の関連企業に対して積極的に誘致活動を行い、アンケート調査等も行っているが、新たに進出する企業はない状況であることから、用途の一部を変更しても影響ないものと考えられる。

（※ 図、表については省略）

#### （４）用途の規模算定

##### ① 保管施設用地

〇〇コンテナターミナルを形成する岸壁のコンテナ貨物に関連した保管施設用地の取扱コンテナ貨物量は、〇千トン进行想定しており、〇〇港の実績に基づき、次の通り算定した。

用地面積＝年間取扱コンテナ貨物量×単位貨物当たり用地面積

年間取扱コンテナ貨物量：〇千トン

単位貨物当たり用地面積：〇〇港の実績により〇m<sup>2</sup>/トン

＝〇千トン×〇m<sup>2</sup>/トン

＝〇〇〇, 〇〇〇. 〇〇m<sup>2</sup>

##### ② 製造業用地

既に分譲した区域以外は、保管施設用地とすることとした。

#### （５）法律に基づく計画との整合性

##### ① 港湾法

港湾の開発、利用及び保全並びに開発保全航路の開発に関する基本方針における開発方針の考えに沿ったものである。

##### イ 港湾計画

平成24年10月港湾計画の変更（軽易な変更）により認められている。

##### ② 都市計画法

用途変更をしようとする埋立地は都市計画法に基づく〇〇区域であることから都市計画法に抵触しない。



③ 環境基本法

用途変更しようとする埋立地を含む〇〇市は、公害防止計画策定地域でない。

④ その他

〇〇県条例により〇〇が定められているが、抵触しない。

4. 埋立ての免許の年月日及び番号

平成〇年〇月〇日 〇〇市指令〇〇第〇号

5. 添付図面の目録

(1) 埋立地の用途及び利用計画の概要を表示した図面 (変更前)

(2) 埋立地の用途及び利用計画の概要を表示した図面 (変更後)

※ 添付図面は省略。

### 3. 審査

#### (1) 形式審査

法第 29 条第 2 項第 1 号に「申請手續ガ前項ノ国土交通省令ニ違反セザルコト」と規定しており、これについて審査する必要がある。

- ① 必要事項の記載の有無及び定められた様式によっているかを確認する。
- ② 必要とされている図書の添付の有無を確認する。

#### (2) 内容審査

法第 29 条第 2 項第 2 号から第 4 号の許可基準に適合しているか否かについて審査する必要がある。

- ① 埋立地ヲ第 11 条又ハ第 13 条ノ 2 第 2 項ノ規定ニ依リ告示シタル用途ニ供セザルコトニ付已ムコトヲ得ザル事由アルコト (第 2 号)

埋立地は、国民共有の財産である公有水面について一般の利用を廃止して竣功した土地の所有権を与えたのであるから、当初の予定以外の用途に供することは、本来、認められるべきではない。したがって、真に「已ムコトヲ得ザル事由」があるかどうかの判断が必要となる。

本来、「已ムコトヲ得ザル事由」とは、「正当ノ事由」より狭く、単に利益を上げるためだけの理由は含まれないと解されている。しかし、分譲埋立地については、臨海部の活性を目的として低未利用地の利用促進のために用途を変更する必要がある場合は、柔軟に対応しているところ。この場合、埋立地が当初の用途に供されておらず低未利用地の存在が港湾の利用上障害となっていること、当該埋立地の用途変更が臨海部の活性化に資することが必要となる。

- ② 埋立地ノ利用上適正且合理的ナルコト (第 3 号)

法第 4 条第 1 項第 1 号の免許基準に対応する基準である。変更後の用途が埋立地として利用上、適正且つ合理的な利用と云えるかどうかを審査する必要がある。

本来、免許を認めなかったような用途への変更は、この基準によりチェックされることになる。

- ③ 供セムトスル用途ガ土地利用又ハ環境保全ニ関スル国又ハ地方公共団体(港務局ヲ含ム)ノ法律ニ基ク計画ニ違背セザルコト (第 4 号)

法第 4 条第 1 項第 3 号の免許基準に対応する基準である。国又は地方公共団体の法律に基づく計画がある場合に変更後の用途がこれらの計画に違背しないかどうかを審査する。これらの計画に適合されない場合は、当然用途変更は認められない。

用途変更の許可についても法第 27 条（所有権の移転等）の許可と同様、免許権者は法に定められた許可基準に適合すると判断される場合に許可することとされている（法第 29 条第 2 項）。

なお、許可をするにあたっては、関係の環境保全部局と十分調整し、また、必要に応じてその他の関係機関とも十分調整して行うこととされている（共同通達記 11-

(1))。また、必要により「環境保全に関し講じる措置を記載した図書」(埋立免許申請時の添付図書。いわゆるアセス書。環境影響評価法や条例に定める環境影響評価ではない。)の記載内容に影響がないことを確認すること。

ただし、埋立地本来の用途を妨げない付帯施設については、用途変更を要しないものとして取り扱っている。この場合、土地利用計画図と処分計画書は変更しておく必要がある。土地利用計画図と処分計画書の変更は、免許条件により免許権者の許可が必要となる場合があるので留意すること。

※ 埋立地本来の用途を妨げない付帯施設の例

工業用地、住宅用地における小規模小売店舗や宅配便の営業所。その他、電柱や変電設備など。

4. 国土交通大臣(又は地方整備局長等)への協議

地方分権推進計画(平成10年5月29日閣議決定)において、機関委任事務制度を廃止し、法に定める都道府県等の事務のうち、国家の統治の基本に密接な関連を有する事務を法定受託事務として、それ以外の事務を自治事務として整理した。

また、自治事務のうち国の認可を受けた埋立てに係る都道府県等の事務で重要なものについては、あらかじめ国に報告又は協議することとした。

このため、公有水面埋立てにあっては必要な法制上の措置として、免許権者が法第29条第1項の許可をしようとするときは、あらかじめ国土交通大臣(地方整備局長等が認可した埋立てについては、地方整備局長等あて)に個別に協議しなければならないこととした。

なお、地方整備局長等が認可した埋立てについては、地方整備局長等あて協議を行うこととなる。大臣協議にあたっては、免許権者が法第29条各号に適合し許可しようと判断した内容について記載すること。

記載例 11) <用途変更(記載例 10) の協議書の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港港湾管理者 ○○県  
代表者 ○○県知事 ○○○○

### 埋立地に関する用途変更許可に係る協議について

平成○○年○○月○○日付け○○第○○号で別添のとおり許可申請のあった埋立地に関する用途変更については、審査の結果、下記により別添のとおり許可したいので、公有水面埋立法第 29 条第 3 項に基づき協議します。

### 記

#### 1. 許可基準に関する判断

##### (1) 法第 29 条第 2 項第 1 号

当該申請は、公有水面埋立法施行規則第 14 条に基づき、定められた様式により必要な書類が添付されていることから、適正に申請されていると判断する。

##### (2) 法第 29 条第 2 項第 2 号

本埋立地は、船舶の大型化に対応する岸壁の整備、増大する外貿コンテナ貨物に対応する保管施設用地及び港湾に隣接した製造業用地の確保を目的として、平成○年○月に免許を取得し、平成○年○月に竣功している。竣功後は、当初の目的に従い保管施設用地、製造業用地の売却を進めてきたところである。

しかし、製造業用地については、社会・経済情勢の変化等により、国内工場の再編が進み企業の海外生産が拡大するなど、当初想定していたほど企業の進出が進んでいない状況にある。

一方で保管施設用地については、中国を代表とするアジア圏の成長により近海航路の荷動きが活発化しており、年間取扱コンテナ貨物量の見直しが必要となっている。また、昨今、マルチテナント型倉庫の需要が拡大するなど、保管施設用地の必要性が増している。現状では、貨物量の増大に伴い保管施設の立地に支障が生じることが想定され、港湾の活動に支障がある恐れがある。このため、背後圏と直結し生産・消費地に至近な港として産業活動や市民生活における生活物資の安定供給に大きく貢献し、大規模な生

産・消費活動を営む〇〇県を支える〇〇港としての拠点として当地区において、コンテナターミナルを十分に活用できる保管施設用地の確保が必要である。

以上から、今回の用途変更は、これらの事情を踏まえて行われるものであり、やむことを得ざる事由があるものと判断する。

(3) 法第 29 条第 2 項第 3 号

本埋立地の変更後の各用途については、取扱コンテナ貨物量等を基に適正に算定されている。また、変更後の用途は、保管施設用地が増加し、製造業用地が減少することとなるが、当初免許において予定していた用途が増減するものであり、新たな用途を追加するものではない。更に現在、当埋立地に進出している製造施設及び保管施設に特に影響を及ぼすような変更ではない。

以上から、用途変更後の埋立地の利用は適正かつ合理的であると認められる。

(4) 法第 29 条第 2 項第 4 号

今回の変更後の埋立地の用途は、港湾計画と整合している。また、都市計画法や環境基本法、その他、条例等に違反するものではない。

なお、本用途変更について環境部局に意見を求めたところ、環境に与える影響は軽微であり特段問題ないとの回答を得ており、国又は公共団体の法律に基づく計画に違反していないと認められる。

2. 添付書類

許可申請書及び添付図書の写し

※ 添付図面等は省略。

## 5. 旧法事案の使用目的変更の制限

旧法においては、埋立地の用途と異なる利用の制限に関して特に規定を設けていなかった。しかし、埋立地の適正な利用を図らせるため、通達（昭和40年9月1日港管第2021号建河発第341号）等をもって、埋立免許を新たに取得するものについては、使用目的の変更については許可に係らしめる旨の免許条件を課すこと、既免許のものについても竣工前のものについては、この条件を課すこと等を指導してきたが、この運用にも限界があり、一方で埋立地の用途の変更が土地利用の混乱を招き、また、利権化につながるものとして問題となったことから使用目的変更（用途と異なる利用）については、昭和48年の法改正時に法律事項として定められた経緯がある。

この通達は埋立地を免許の際の使用目的以外に転用しようとする事例が見受けられたため、埋立地が国民共有の財産である公有水面を埋立てて造成した土地であることから、その使用は、埋立ての免許の目的にしたがって公共の福祉に適合するようなされるべきであり、事業の都合のみによってみだりに使用目的を変更することが埋立法の趣旨に適合しないと考えられたことから出されたものである。したがって、この条件が付されている埋立地については、使用目的の変更の際に免許権者の許可が必要である。

申請にあたっては、新法の許可申請書及び添付図書に準じて作成のこと。

また、この条件については、期限が定められていないため、免許権者は、免許条件の解除を行おうとするときは、免許権者の裁量により判断されるが、埋立地が国民共有の財産である公有水面を埋め立てて造成した土地であることから免許権者が必要と認めた場合に埋立権者に対し特別の義務を負わせたものであるという趣旨を踏まえつつ、埋立地の土地利用の熟し方、周辺の土地利用との融合の度合等を考慮して行う必要がある。

なお、旧法事案の許可にあつては、免許条件に基づくものであることから、許可基準（新法第29条第2項）及び国土交通大臣（又は地方整備局長等）協議（新法第29条第3項）は、適用されない。

### Ⅲ. 港湾法第 58 条第 3 項に基づく法の特例措置について

#### 1. 趣旨

前述のとおり、公有水面の埋立てとは、国の所有に属し国民共有の財産である公有水面の公用を廃止して特定の者に埋立てを行う権能（埋立権）を与え、造成された埋立地の所有権を付与する制度である。したがって埋立地は当初の免許どおりに利用される必要があるが、埋立地であることを理由に無制限に規制を課すことは不適切であるため、埋立地に係る権利設定等の制限については、竣功認可の告示から 10 年間としているものである。

一方、港湾は海陸交通の結節点であり、人流・物流や生産活動の拠点として島嶼国である我が国の経済活動を支える重要な社会資本である。この港湾の特性を踏まえ、港湾区域内の公有水面に係る埋立地については、その有効かつ適切な利用を促進することにより、埋立地を含む港湾の再開発を促進し、我が国経済の活性化を促進する目的で権利設定等に係る制限期間を 5 年間に短縮する特例を港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 58 条第 3 項に設けている。

なお、本特例措置の創設を含む「海上物流の基盤強化のための港湾法等の一部を改正する法律」（平成 18 年法律第 38 号）の成立に際しては、「港湾区域内の埋立地について、権利の移転もしくは設定又は用途の変更の許可に当たり、審査が厳正に行われるよう、適切な指導を行うこと」との付帯決議がなされているところであり、本決議の趣旨を踏まえ、適切な審査を行う必要がある。

また、本特例措置は、港湾管理者が港湾を管理する業務の一環として低未利用地の活性化を促進し臨海部の活性化に資するために行うものであって、港湾管理者の判断により行われるものである。したがって埋立権者からの申請は想定していない。港湾管理者以外の者が埋立権者である埋立地については、分譲埋立てを行うことができる法人を厳しく制限している法の趣旨に鑑みて適切ではないが、港湾管理者が港湾管理者以外の埋立地について本特例措置を適用しようとする場合は、事前に埋立権者と協議を行い了解を取り付けておく必要がある。

#### 2. 特例措置が適用される条件

- ① 港湾管理者が管理する港湾における公有水面の埋立地であること。

本特例措置は港湾における埋立ての特例であり、港湾区域外の埋立てには適用されない。

- ② 竣功認可の告示がなされている埋立地の全部又は一部が相当期間にわたり告示された用途に供されておらず、また将来にわたり当該用途に供される見込みがないと認められること。

本特例措置は埋立地を含む港湾の再開発を促進する目的で行われるものであるため、本特例措置を適用しようとする埋立地が相当期間にわたり告示された用途に供されて

おらず、また将来にわたり告示された用途では利用される見込みがない場合に適用される。なお、相当期間とは概ね竣工認可の告示後 5 年程度を想定している。また「告示された用途に供されておらず」とは、臨時駐車場や仮設作業ヤードといった一時的な利用を排除するものではない。

- ③ 当該埋立地に対して告示された用途と異なる用途での進出を強く希望する者がいること。

本特例措置は、法第 29 条の用途制限期間を 10 年から 5 年に短縮する措置であるが、特に使用される見込みのない埋立地まで対象としては、埋立免許の趣旨を逸脱してしまうこととなる。このため、告示された用途と別の用途で利用したいとの希望がある場合においてのみ本特例措置の適用を認めることとしている。

本特例措置と法第 29 条の用途変更の違いは、例えば進出を希望する企業が購入しようとする埋立地の位置や規模が確定しないことから、申請の段階において用途変更の位置や規模が確定していないが、決定後は速やかに売却等の手続きを行い早期に効果を発揮したい場合などである。なお、位置や規模が確定している場合は、法第 29 条の用途変更の手続きをとることとなる。

### 3. 港湾管理者の判断

- ① 当該埋立地の有効かつ適切な利用を促進する必要があると認められること。

本特例措置の趣旨に鑑み、当該埋立地の利用を促進することが港湾の活性化に繋がること。または当該埋立地が利用されないことが港湾の利用上、支障があると判断されることから、利用の促進を図る必要があると認められることが必要である。

- ② 港湾管理者における当該埋立地の利用方針と港湾計画との間に整合性が図られていること。

当該埋立地に進出を希望する企業が立地した場合、港湾計画に著しい影響を及ぼす恐れがないこと。

- ③ 本特例措置の運用により、当該埋立地が利権化又は周辺環境へ悪影響の発生につながる恐れがないこと。

本特例措置は、権利設定及び用途変更についての制限期間を 5 年に短縮する措置であり、告示後は港湾管理者の許可を受けなくとも埋立地の売買が可能となるほか、他の用途での使用が可能になることから、投機の対象となったり他の埋立地の利用に影響がないか慎重に判断すること。例えば、ふ頭用地背後にレジャー施設が立地した場合、交通渋滞により港湾の機能に支障を及ぼす可能性があり適切ではない。また周辺に開発計画があると地価が高騰する恐れがあるため、その可能性については慎重に判断する必要がある。



記載例 12) <制限期間等短縮の協議書の例>

番 号  
年 月 日

国土交通大臣 ○○○○殿

○○港港湾管理者 ○○県  
代表者 ○○県知事 ○○○○

○○港内埋立地に関する処分制限期間等短縮に係る協議について

港湾法第 58 条第 3 項の規定による告示について、下記のとおり協議します。

記

1. 協議内容

(1) 位置、区域及び面積

位置 ○○県○○市○○ ○丁目○番○から○号までの土地

区域 ○○県○○市○○ ○丁目○番○号

面積 ○○, ○○○. ○○平方メートル (別添求積図のとおり。)

(2) 竣功認可の告示年月日

平成○年○月○日

(3) 竣功認可を受けた者

○○県

(4) 有効かつ適切な利用を促進する必要があると認めた理由

当該区域は、○○市域内の住工混在に伴う騒音等の課題を解消し、生活環境の改善に資するため、また、○○港背後の製造業の強化を図るため、市域内の工場等の移転用地の確保を目的として、平成○年○月に免許を取得、平成○年○月に竣功したものである。

しかし、その後の社会・経済状況の変化により我が国の産業構造に変化が生じ、企業がその生産拠点を海外に移転させるなど、製造業を取り巻く状況も変化している。

当県が平成○年に実施した生産業の動向調査によれば、工場の移転や拡張を予定している企業は、埋立免許取得時の○割程度しかなく、現実に竣功後 5 年を経過した現在においても当該埋立地は埋立当初の用途に供されていない状況である。

一方で、○○市の文化会館は市内○箇所に分散立地しているが、いずれも建設より○年以上が経過し、手狭であると共に老朽化が激しく立て替えの必要がある。

このため〇〇市においては、現在市内の〇箇所分散する文化会館を統合するとともに、併せてスポーツ施設をも併設した複合施設を建設する計画があり、平成〇年〇月に市のマスタープランに位置づけられている。

〇〇市にあっては市内の複数候補地を比較検討してきたが、①比較的広くまとまった土地が必要であること、②交通の便がよいこと、③住宅地や商業施設等に隣接していないことから住民トラブル等のリスクが少ないと考えられること等から当該埋立地に立地したいとの希望がある。

平成〇年〇月より、〇〇市の検討委員会において当該埋立地への立地が検討され、当県の担当部局も参画し検討を進めてきたが、平成〇年〇月に正式に方針決定された。当県としても文化会館を中心とした複合施設の立地により周辺地域の人流や物流の活性化が見込まれ、臨海部の活性化により港のにぎわいに繋がることから、当該埋立地への立地はメリットがある。また、当該埋立地は、先に記述のとおり、当初は、域内の工場等の移転用地の確保を目的として埋立免許を取得したものであるが、その後の社会・経済状況の変化により当初の目的には供されていない状況であり、当県の実施した進出動向調査では、今後の企業進出も見込めない状況である。また周辺地はふ頭用地や保管施設の背後にあるが、これらの施設の利用は平日が多いのに対し、新たな複合施設は休日や祝日に利用が見込まれるなど、既存の施設への影響は比較的軽微であることから、当該埋立地に文化会館を始めとする複合施設の立地を推進することとした。

当該複合施設は文化会館と体育館やテニスコート等のスポーツ施設や緑地、駐車場等により構成されるが、その配置や構成については、現在、〇〇市において検討中である。また複合施設の立地に伴い、飲食店やショッピング施設等の複合型施設について、進出を強く希望する者がおり、これらを含めた一体的な周辺整備を行う予定としていることから、現状においては、複合施設進出後の用途について確定できない状況である。

また、レイアウト決定後は、既存施設が老朽化していることから、早急に現地工事に着手し、早期に文化会館を移転する必要がある。また、これに付随する施設についても一体的に整備し、早期に供用を開始することにより、臨海部の活性化を促進する必要があることから、レイアウト決定後は早期に周辺設備の工事に取りかかり、一体的な供用を進める必要がある。このため、港湾法第 58 条第 3 項に定める特例措置の適用により、公有水面埋立法第 27 条及び第 29 条に定める制限期間（竣功認可の告示後 10 年間）を短縮し、土地利用者のニーズに機動的に対応することとしたい。

なお、本特例措置を適用する区域においては、現在、他の企業から引き合いはなく、また〇〇市や当県においても他の開発計画はないことから、当該目的外の用途に供される恐れはなく、また、今後、臨港地区に指定する予定であることから、分区条例の規制により用途の保全が図られ、本特例措置の適用により利権化や乱開発に繋がることはない。さらに本埋立地は、当初免許では製造業用地として供される予定であったが、本特例措置適用後は文化会館を始めとする複合施設や商業施設を誘致する予定であり、周辺

環境に対する影響として考えられるのは、交通量の増加による騒音や振動、大気汚染などであるが、これらは周辺施設が休業する休日や祝日に集中すると考えられ、その影響は比較的軽微であると考えられる。加えて交通量の増加による周辺交通の混雑も同様の理由から比較的軽微であると考えられる。

以上から、現在、「製造業用地」として未利用となっている本埋立地については、港湾法第 58 条第 3 項の規定により、公有水面埋立法第 27 条及び第 29 条に規定する制限期間を短縮し臨海部の活性化を促進する必要があると認められるものである。

(5) 告示案

別添のとおり。

2. 添付資料

- (1) 当該区域を表示した図面
- (2) 当該埋立地の用途及び利用計画の概要を表示した図面
- (3) 埋立免許の告示（写）及び竣功認可の告示（写）
- (4) 求積平面図
- (5) ○○市マスタープラン

※ 添付図面は省略。

#### IV. 事前調整について

法第 27 条及び第 29 条並びに港湾法第 58 条第 3 項に基づく大臣協議については、これまで行政手続法に定める標準処理期間を定めていなかったが、平成 25 年 3 月 12 日閣議決定の「義務付け・枠付けの第 4 次見直しについて」において「港湾区域内の埋立地に係る権利移転等の許可に関する港湾管理者の国土交通大臣への協議（公有水面埋立法 27 条 3 項、29 条 3 項）については、当該協議の迅速化を図るため、事前調整を含めた標準的な処理期間を設定する」こととした。

これまで大臣協議の事前調整については、港湾管理者等からの相談により任意に行ってきたところであるが、閣議決定を受け、事前調整に係る手続きについて以下のとおり定めることとした。

事前調整に係る処理期間の目安はおおむね 3 月、大臣協議に係る標準処理期間（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 250 条の 3 に規定する標準処理期間）は 1 月としている。なお、早急に大臣協議が必要な場合は柔軟に対応するので、担当までご連絡頂きたい。

##### 1. 事前調整の開始について

標準的な処理期間を定めるにあたり、事前調整の開始時期を明確にする必要があることから、以下の事務連絡に必要な事項を記載のうえ、本ガイドラインに記載の事例を参考に大臣協議の案を添えて提出すること。事務連絡及び添付書類が港湾局（地方整備局長等が認可した埋立てについては地方整備局等）に到達した日をもって事前調整の開始期とする。なお、事前調整にあたり、協議書の添付図面については、おおよその内容が分かるものであれば正式なものでなくともよい。正式な図面の提出については、担当者の指示に従うこと。

##### 2. 修正及び事前調整の完了について

事前調整に係る協議書(案)の修正については、原則としてメールにより行うこととし、修正箇所についてもメールにより依頼するが、案件によっては電話で確認するほか、説明を要求する場合がある。

なお、事前調整の完了については担当より連絡する。

記載例 13) <事前調整の事務連絡の例>

事 務 連 絡  
年 月 日

国土交通省港湾局総務課

〇〇港港湾管理者 〇〇県〇〇課

事前調整の開始について

〇〇港〇〇地区の公有水面埋立地については、以下により大臣協議を行いたいので、事前に調整します。

記

1. 協議の内容

公有水面埋立法第 27 条に係る権利移転（もしくは設定）

※ または「公有水面埋立法第 29 条に係る用途変更」など

2. 概要

平成〇年〇月〇日付けで竣功認可の告示があった埋立地について、下記スケジュールのとおり所有権の移転を行う。

3. スケジュール（※ おおまかな予定で可。）

平成〇〇年〇〇月〇〇日 埋立地購入予定者の決定

〇〇月〇〇日 契約締結

〇〇月〇〇日 権利移転の許可

〇〇月〇〇日 所有権移転

4. 担当者連絡先

〇〇県土木部港湾課 〇〇

Tel

Fax

E-mail

5. 添付書類

申請書（案）、協議書（案）

※ 申請書等については、記載例を参照のこと。

記載例 14) <事前調整完了の通知の例>

事 務 連 絡

年 月 日

〇〇港港湾管理者 〇〇県〇〇課

国土交通省港湾局総務課

事前調整の完了について

平成〇〇年〇〇月〇〇日付けの事務連絡により照会のあった〇〇港〇〇地区の公有水面埋立地に係る事前調整については、異存ありません。

なお、正式な大臣協議については、速やかにご提出頂きますようお願いします。