

第7章 公共施設の管理

第1節 公共施設管理者等との協議等

法律

(公共施設の管理者の同意等)

【第32条】 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

政令

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

【第23条】 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあっては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

1. 法第32条の趣旨

開発許可申請をしようとする者は、開発行為の円滑な施行と、公共施設の管理の適正等のため、予め、開発行為に関係のある公共施設管理者の同意を得、かつ、公共施設管理予定者と協議することとなります。

また、公共施設管理者等は、開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を確保する観点から協議等を行うこととなります。

2. 公共施設管理者の同意

- (1) 開発行為に関係のある公共施設には、開発区域内に現に存するものと、開発区域外にあるが、開発行為の実施によって利用状況、形状等に影響のあるものがあります。なお、公共施設の範囲については、法第4条第14項に規定されています。
- (2) 既存の公共施設の変更、改廃を行う時や機能に影響を与える場合は、その管理者の同意を得なければなりません。また、この同意は都市計画法上のものですから、個別法で当該行為について工事施行者承認等の手続が定まっている場合は、別途承認等が必要となります。

また、農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を

受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理する場合には、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

- (3) 管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等に関しては、管理者の位置づけがなされないため、同意を得ることまでは要しませんが、必要がある場合には、必要な範囲内で、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うことが望まれます。
- (4) 公共施設管理者とその施設がある土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の法第33条第1項第14号の規定による同意も必要となりますが、公共施設の管理者に用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合には、あらためてその用地の所有者の同意は要しないこととなります。

3. 公共施設管理予定者との協議

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為の実施により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と、管理の適正を期すため予め協議しなければなりません。

協議の相手方は、道路法による道路管理者など他法令により管理者が定められている場合以外は、地元市町村となります。

協議の内容は、公共施設の構造等を含んだ管理に関する事項となりますが、土地の帰属及び帰属に伴う費用の負担に関する事項についても協議を行い得ます。

- (2) 法第32条第2項の協議については、協議が整ったこと自体が許可申請の要件とはされないため、協議途上であっても、申請時には協議経過を示す書面を提出すれば足りることとなります。

しかし、協議が整わない場合の公共施設の管理については、合意のないまま市町村の管理に属することになり、実際には管理に困難を来す状況が想定されますので、極力協議が整うことが望まれます。

第2節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属

法律

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

【第39条】 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

【第40条】 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

政令

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

【第32条】 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（きよ管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

【第33条】 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

規則

(費用の負担の協議に関する書類)

【第33条】 令第33条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第36条第3項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有してい

たことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第36条第3項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

1. 法第39条及び第40条の趣旨

開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があります。このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要がありますので、公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として地元市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしたものです。

また、開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置した場合の土地は、完了公告の日の翌日において、新設された施設に係る用地はそれを管理すべき者に、既存の施設用地は開発者に帰属することとなります。

なお、従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有ではない場合には、開発者への帰属の適用はありません。

2. 公共施設等の適正な管理及び帰属

開発行為により設置され、申請者の管理、帰属となった公共施設用地が、その後、第3者へ転売されて住宅が建ってしまう等、公共施設の機能が失われ、当該市町村及び地域住民の双方にとって問題となる事態の発生も考えられます。

そこで、法第32条の協議においては、開発行為者と市町村の間で公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について協定書を締結する等法律関係が明確となるようにする必要があります。

なお、法第33条第1項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は、開発行為等を行うこと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではありませんので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には、当該開発行為に関する工事の完了までに、開発者において当該土地の所有権を取得する必要があります。

また、やむを得ない事情により開発行為者がその管理を行う場合であっても、当該公共施設用地の所有権のみは市町村に帰属することとして基本的な管理権の存在を明確にし、公共施設の継続的な存置を担保するとともに、当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の必要な措置を講ずることが望まれます。

当該公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要があります。

なお、正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

3. 基幹施設の費用負担

法第40条第3項は、開発者が政令第32条に定める都市計画で定められた市街化区域内の基幹施設を整備し、第40条の規定により当該施設が国又は地方公共団体に帰属することとなる場合に、工事完了の公告の日に当該土地を所有していた者は、その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体に対して、取得に要する費用の負担を求めることができるとしたものです。

なお、法第32条に規定する協議において、別段の定めをした場合には、本項の適用はなく、その定めた内容により費用負担の区分が定まります。

具体的に本項の請求を行う場合には、完了公告の日から3ヵ月以内に、規則第33条に定める書類を、請求先となる地方公共団体等に提出することとなります。

請求額は、用地取得費用の全部又は一部とされています。

本項は、根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用についての規定ですから、それ以外の公共施設に係る費用負担について否定する趣旨のものではありません。

また、「取得に要すべき費用の額」の算定は、開発行為の着手時を基準とし、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価格を参考とするのが望ましく、そのうち、どの程度負担すべきかは、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して定めることとなります。

関連通知・通達等

平成10年 10都第248号土木部長通知 (記4法第32条の規定)