

第 4 章

公共施設の管理者の同意及び土地の帰属

第1節 公共施設の管理者の同意等

〔法第32条〕

第2節 公共施設の管理及び土地の帰属

〔法第39条、第40条〕

第4章 公共施設の管理者の同意及び土地の帰属

第1節 公共施設の管理者の同意等

第32条

令第1条の2、第23条

都市計画法

(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。

都市計画法施行令

(公共施設)

第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

(開発行為を行うについて協議すべき者)

第23条 開発区域の面積が20ha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40ha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。

(1) 当該開発区域内に居住することになる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

(2) 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

(3) 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

(4) 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

開発許可を申請するには、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得て、かつ、当該開発行為又は当該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りません。

これは、開発行為の実施と公共施設の整備とが深い関連を有することから、その調整を図ろうとするものです。

1. 公共施設の管理者の同意（必須事項）

同意を得なければならない相手は、開発行為に関係のある公共施設（既存の公共施設）の管理者となっています。

同意を得なければならないことは、既存の公共施設の機能を損なわないように、また、変更が伴うときは適正な機能の保持等を行う必要があるからです。

公共施設の管理者と公共施設の存する土地の所有者が異なる場合は、公共施設の管理者の同意に加え、土地の所有者の同意も要します。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されているときは、当然に土地の所有者の同意は不要となり、また、法第40条の規定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場合は、同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解されるため、この場合には、公共施設の管理者の同意をもって足りると解することができます。

開発行為に関係がある公共施設とは、次に掲げるものです。

- (1) 開発区域内にあるもの
- (2) 開発区域外にあって開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるものその他開発行為の実施に伴って影響を受けるもの
- (3) 公共施設と管理者は、次の表4-1-1のとおりとなっています。

(表4-1-1)

公共施設の取扱いの内容	協議の相手
開発区域内外の里道、水路の変更・廃止等	延岡市
開発区域内外の国道、県道の変更・廃止等	それぞれの道路管理者 国道10号：国土交通省延岡国道維持出張所 その他の国道及び県道：宮崎県延岡土木事務所
開発区域内外の市道の 신설・変更・廃止等	延岡市
開発区域内外の用排水路の変更・廃止等	それぞれの用排水路の管理者 (延岡市、土地改良区、水利組合等)
開発区域からの雨水、下水の一次放流先となる河川、用排水路	それぞれの管理者 (河川管理者、延岡市、土地改良区、水利組合等)

その他農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、当該水路と一体として影響を受けることが認められる揚水機場又はため池等で、水路管理者と異なる者の管理物があるときは、水路管理者とあわせて、揚水機場又はため池等の管理者の同意も必要となります。

2. 協 議

(1) 協議する相手

開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者は、法第39条の規定によって原則として、延岡市となります。特例として他法令による管理者が別にあるときは、その管理者と協議することになります。また、これ以外に協議の結果、別に管理者を定めることもできますが、この場合も原則として、延岡市との協議を要します。令第23条は、大規模開発における協議すべき特例として、義務教育施設設置者などを規定しており、このうち水道事業者との協議は、法第33条第1項第4号の給水施設の設計審査との関連で、規模にかかわらず協議を要します。

(表4-1-2)

開発区域の規模	20ha未満	20ha以上40ha未満	40ha以上
協議の相手	延岡市（他法令による管理者）		
	水道事業者（延岡市上下水道局水道課等）		
	義務教育施設設置者（延岡市教育委員会）		電気事業者 ガス事業者
			地方鉄道事業者 軌道経営者

(2) 協議の内容

協議は、事業計画のうち関連のある部分について行えば足ります。

協議の規定は、開発行為の実施と公益公共施設の整備と深い関係を有することから、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共施設の範囲は、法第33条並びにこれに基づく政令、省令に明確に規定されています。従って、協議の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を求める趣旨のものではなく、また、この点に留意して適正な運用を図る必要があります。

なお、開発行為によって設置された公共施設は、原則として法第36条第3項の完了公告の翌日付において延岡市が管理し、その土地は延岡市に帰属し、帰属後、所有権移転登記の手続を速やかに行うこととなりますが、帰属することになる公共施設の管理者又は土地の帰属者が延岡市以外の場合には、完了公告後、当該公告の写しを各帰属者に送付することとなります。

また、それぞれの協議の内容は、次に掲げるとおりです。

- ① 公共施設の管理者との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属、費用の負担などについて行います。
- ② 水道事業者（延岡市上下水道局水道課など）との協議は、給水施設に関する設計、管材料、費用負担などについて行います。
- ③ 義務教育施設設置者（延岡市教育委員会）、電気・ガス事業者、地方鉄道事業者、軌道経営者との協議の規定が設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とするなどの施設の整備計画に影響を及ぼすので、開発行為の施行に際してあらかじめ開発行為の施行者とこれらの施設の管理者とが事前の協議を行うことによって、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適切に施設の整備を行うことができるようにするという趣旨のものです。

(3) 協議の経過

法第30条（協議の経過を示す書面）並びに法第39条（公共施設の原則的市町村管理）の規定から判断すると、法律上は、必ずしも協議の整うことを必須の要件とはしていません。このように協議が整わない場合は、申請書に添付された協議の経過を示す書面によって、市長は申請者と管理者と双方の見解並びに協議の経過を十分に了知したうえで許可又は不許可の処分を行うこととなります。

従って、両者間で十分な協議が行われたと認められるときは、申請書を受理し、また、許可基準に適合する限り許可を行います。

なお、協議の整うことを要件としてはいませんが、開発行為の完了後における公共施設の管理・帰属の点を考慮すると、できる限り協議の整うことが望ましいのは、言うまでもありません。

3. 同意・協議

以上の同意並びに協議は申請手続き上、必須のもので、申請書を提出する前にあらかじめ同意・協議の手続きを完了しておく必要があります。

第2節 公共施設の管理及び土地の帰属

法第39条、第40条
令第32条、第33条
規則第33条

都市計画法

(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。

都市計画法施行令

(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。

- (1) 都市計画施設である幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- (2) 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。

都市計画法施行規則

(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。

- (1) 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- (2) 負担を求めようとする額
- (3) 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
- (4) 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. 公共施設の管理

(1) 公共施設の管理者

本法では、開発行為を行う場合に一定水準の公共施設の整備を義務付けたことに関連して、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として延岡市の管理と定めています。

- ① 他の法令に基づく管理者が別にあるとき。
- ② 法第32条の協議によって、別に管理者を定めたとき。

また、法第32条の協議が整わない公共施設についても、法律上は延岡市が管理することとなりますが、協議が整わない場合には円滑に管理を引継ぐことは困難なものになると思われ、多くの問題が生じるおそれがあるので、事前に協議を整えておくことが望ましいといえます。

(2) 他法令による管理者

他の法令に基づく管理者が別にあるとき、例えば市道となる道路について、道路法の規定により延岡市が管理者となることが当然に定まるようなものとして、次のようなものがあります。

- ① 道路法の道路管理者・・・道路法の認定、区域の決定を要します。
- ② 河川法の河川管理者
- ③ 土地改良区

(3) 協議による管理者の特定

① 法第32条の協議により開発者自らの管理とする場合とは、共同住宅形式の住宅団地を造成するときなどをいい、開発者が建築物の管理と合わせて公共施設を管理し、かつ、十分な管理能力を有すると認められるときが該当します。一般に宅地分譲や住宅分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものと考えられます。

よって、国又は地方公共団体以外の管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力並びに永續性について十分な審査を行うこととなります。

② 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第3項の費用負担と絡んで、県又は国などに管理者を特定することがあります。

2. 土地の帰属

(1) 従前の公共施設に代えて公共施設を設置する場合

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第36条の完了公告の翌日において次のように土地の帰属が変更されることとなりますが、この帰属については不動産登記法による登記が必要となっています。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地 → 開発許可を受けた者の所有

代替施設として新たに設置された公共施設の土地 → 国又は地方公共団体の所有

- ① このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきですが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるため、国有財産及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められた規定です。
- ② この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有に係る場合に限り適用されます。よって、従前の公共施設用地が民有地である場合は、事業者が買収するなどにより、必要な権限を取得すべきこととなります。この場合にも設置される公共施設の管理者は、原則として、延岡市となります。
- ③ 「開発許可を受けた者」とは、複数の事業者が存する場合はそれぞれの事業者すべてと考えます。この場合において代替施設用地の提供との関連もありますので、事業計画の中で帰属を行う事業者を決定しておく必要があります。
- ④ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的に従前の施設に代わる施設で、その構造、規模等が必ずしも同一であることを要しません。つまり、従前に複数の公共施設があっても単一の施設で従前のそれ以上の機能を有するものであれば問題ありません。

(2) 新設される公共施設の用に供する土地の帰属

前記(1)に定めるほか、開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、法第36条の完了公告の翌日において、法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属します。

つまり、土地の帰属者についてまとめると・・・

- ① 原則として、延岡市
- ② 他法令による管理者があるときは、その管理者（国又は地方公共団体の機関の管理者がなる場合には、国又は地方公共団体）
- ③ 協議によって管理者を特定したときは、その管理者。事業主自ら管理する場合は事業主に帰属する。

