

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 公共施設の管理者及び土地の帰属 [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

〔法第4条、法第32条
令第1条の2、令第23条〕

(定義)

第4条

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

(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

(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。

(開発行為を行な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つては、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9号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- 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

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、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らない。

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ある。

1 公共施設の管理者の同意

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）の管理者であり、同意を得なければならないのは、既存の公共施設の機能を損なわず、また変更が伴うときは適正にそれを行う必要があるからである。

開発行為に係る公共施設とは、

- (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である。

具体的な公共施設と管理者を例示すると次のとおりである。

ア 開発区域内の里道及び水路の変更廃止等については、市町村。

イ 開発区域内外の市町村道、県道の変更廃止については、それぞれの道路管理者。

ウ 開発区域内の用排水路の付替え、拡幅、護岸などについては、用水路の管理者（市町村、水利組合、土地改良区など）。

エ 開発区域内から流出する下水の放流先の河川、用排水路の管理者（河川管理者、市町村、水利組合、土地改良区など）。

オ 前記の規定で、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となると認められる揚水機場又はため池で、水路管理者と異なる者の管理するものがあるときは、水路管理者と併せて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とする。

ただし、河川、農業用水路等の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の公共施設管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務付けるべきではない。すなわち、放流による影響について、地域の慣行により、漁業組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整を求めることがやむを得ない場合もあるが、このような場合においても、個々の構成員全員との調整を要求するのではなく組織との調整で足りることとし、調整の範囲についても、原則として一次放流先において影響を受ける範囲に限定すべきである。

公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然であるが、用地の所有者の同意をも要すると解釈するのが適当である。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考えられる場合は当然土地所有者の同意を必要とせず、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、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りると解してよい。

2 新たな公共施設を管理することとなる者等との協議

(1) 協議する相手

協議を要することとされたのは、開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期す趣旨による。すなわち、開発行為により設置される公共施設は、適切に管理される必要があるため、公共施設の管理者となるべき者と開発許可を申請しようとする者との協議をあらかじめ行わせ、これを確保しようとしたものである。

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地元市町村である。特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば県道となる道路について、道路法の規定によって県が管理者となることが定まっているとき。）は、その管理者と協議することになる。またこれ以外に、本条協議の結果、別に管理者を定めることができるが、この場合も原則的管理者としての市町村との協議を前提とする。

令第23条は、大規模開発について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いるが、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、規模にかかわらず全て行うよう運用する。

協 議 の 相 手 方

開発区域の規模	20ha未満	20ha以上40ha未満	40ha以上
協 議 の 相 手	市 町 村 (他 法 令 管 理 者)		
	水 道 事 業 者		
	義 務 教 育 施 設 設 置 者		電 気 事 業 者 ガ ス
			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ある部分について行われれば足りる。それぞれの協議の内容は次のとおりである。

ア 市町村（他法令に定められた公共施設の管理者）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う。

イ 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料、費用負担などについて行う。

ウ 義務教育施設設置者、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等施設の整備計画に影響を及ぼすので、これら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施設の管理者との事前の話し合いを行わせ、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に施設の整備を行い得るようにするとの趣旨である。

協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点から、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条ならびにこれにもとづく政令、省令に明確に規定されている。

したがって、協議の規定は、開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではないから、この点特に留意して適正な運用を図る必要がある。

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から地元市町村が管理し、その土地は市町村に帰属する（法第39条、第40条）。帰属後は、所有権移転登記が速やかに行われることとなる。

(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ない。協議の整わないときは、申請書に添付された協議の経過を示す書面によって、知事は申請書と管理者と双方の言い分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になる。

したがって、両者の間で十分話し合いが行われたと認められるときは申請書を受理しても差支えなく、また許可基準に適合する限り許可すべきである。

なお、協議の整うことを要件とはしていないが、開発行為の完了後における公共施設の管理の点を考えると、できる限り協議の整うことが望ましいことはいうまでもない。

3 同意・協議

以上の同意ならびに協議は申請手続き上必須のものであり、申請書を提出する前にあらかじめ同意・協議の手続を終えておく必要がある。

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

(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
- 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三月以内に、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。

省令

(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 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づ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地元市町村の管理と定めるものである。

ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき

イ 法第32条の協議によって別に管理者を定めたとき（第1節、公共施設の管理者の同意等を参照）

法第32条の協議が整わない公共施設についても、法律上は市町村が管理することとなる。しかし、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であろうし、多くの問題が生じることとなるおそれがあるので、事前にできる限り協議を整えておくことが望ましい。

(2) 他法令による管理者

他の法律に基づく管理者が別にあるときは、例えば県道となる道路について、道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のものがある。

ア 道路法の道路管理者 ————— 道路法の認定、区域の決定を必要とする。

イ 河川法の河川管理者

ウ 土地改良区

(3) 協議による管理者の特定

ア 法第32条の協議により開発者自らが管理する場合で、例えば住宅団地の造成などの場合など、建築物の管理とあわせて管理し、かつ十分な管理能力を有するものと認められるようなときである。一般に住宅分譲又は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する。

管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力並びに持続性について十分な審査を行う。

イ 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第3項の費用負担とからんで県又は国などに管理者を特定することがある。

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あら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になるが、この帰属については不動産登記法による登記が必要である。

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

ア 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あるが、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ので、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ある。

イ 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かかる場合にのみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は、当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合にも設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきであるからである。

ウ 「開発許可を受けた者」とは、複数事業者の場合はそれぞれの事業者すべてと考える。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきであろう。

エ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を課すもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もある。また、新旧が等価であることを要しないが減少は認められない。

(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する。(この場合、不動産登記法による登記が必要であることは前述したとおりである。)即ち、

ア 原則として市町村

イ 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となる場合には、国又は地方公共団体とする。)

ウ 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。