

第6章 公共施設の取扱い

I 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

本条は、開発許可を申請する者が、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続きをとるべき旨を定めたものであり、開発行為の円滑な施行、公共施設の適正な管理等を期すための規定である。公共施設については第1章I-5-(5)を参照のこと。

1 公共施設の管理者の同意（従前からある公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、開発行為に関係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。開発行為に関係ある公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施にともなって変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれる。なお、具体的な公共施設の管理者を例示すると次表のとおりである。

表6-1 公共施設の管理者

公共施設に係る行為	管理者
開発区域内外の市町道、県道、国道の変更および廃止	それぞれの道路管理者
開発区域内外の河川（河川法の適用（準用河川を含む。）を受けるもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	それぞれの河川管理者
開発区域内外の里道、水路等（道路法、河川法の適用（準用河川を含む。）を受けないもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	原則として市町
放流先となる開発区域内外の農業用排水路等の付替え、拡幅、改修、廃止	市町、土地改良区、揚水機場又はため池の管理者等

2 公共施設等を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設を管理することとなる者（原則として市長）、その他次表による者と協議しなければならない。具体的な公共施設等を例示すると次表のとおりである。

表6-2 協議の相手方および協議事項

区 分	開発規模	相 手 方	協議事項
新たに設置される 公 共 施 設	—	市	設置される公共施設の設計、管理、 土地の帰属・費用の負担等
	—	国・県 他の法律による管理者 (道路法・河川法等)	同 上
防 災 調 整 池	—	市、下流河川管理者	同 上
義 務 教 育 施 設	開 発 区 域 20ha以上	義務教育施設の設置義務者 (市)	教育施設用地の配分、用地の費用負 担等
水 道	同 上	水道事業者	給水施設に関する設計、管材料、費 用負担等
一般電気・一般ガス 鉄 道 ・ 軌 道 施 設	開 発 区 域 40ha以上	一般電気・一般ガス事業者、 鉄道事業者・軌道施設経営者	当該施設の整備について

II 公共施設の管理(法第 39 条)

1 本条では、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の管理と定めている。

(1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき

他の法律による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することが当然に定まるような場合で次のようなものがある。

ア 道路法による道路管理者（※道路法の認定、区域の指定を必要とする。）

イ 河川法による河川管理者

ウ 土地改良法による施設管理者（土地改良区等）

(2) 法第 32 条の協議によって別に管理者を定めたとき

ア 法第 32 条の協議により開発者自らが管理をする場合、一般に宅地（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、管理者の管理能力ならびに永続性について十分な審査を行うべきであり、あくまで公共的な管理システムとするように注意する必要がある。

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を特定することがある。

2 法第 32 条の協議がととのわない公共施設についても、法律上は市町が管理することとなる。

しかし、協議がととのわない場合には、円滑に管理を引継ぐことは困難であり、多くの問題が生じる恐れがあるので、事前にできる限り協議を整えておくことが望ましい。

3 本条による管理権は、道路法、河川法その他いわゆる公物管理法に基づく場合の管理権とは異なり、その実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って、道路法の道路となるためには、特に同法による指定、認定等の行為を必要とする。公物管理法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要がある。

Ⅲ 公共施設の土地の帰属(法第 40 条)

1 土地の帰属

(1) 従前の公共施設に代えて、新たに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、次のような帰属となる。

- ・ 従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の土地 → 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的な施設を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、国有財産法およ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限を取得すべきである。この場合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。

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る。

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果たすもので、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。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

前記(1)に定めるほか、開発行為およ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。

ア 原則として市

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が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、あるいは事業主自ら管理する場合は事業主に帰属する。

(3) 帰属手続き

公共施設の用に供する土地の帰属手続きについては、工事完了の届出と並行して遅滞なく行うこと。

ア 市に帰属する公共施設

所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、開発者が公共施設の検査済証発行までに市財産管理担当課に提出するものとする。

イ 市に帰属する法定外公共物

所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、開発者が工事完了検査後速やかに市財産管理担当課に提出し、不動産登記必要書類受領書の交付を受けなければならない。

なお、受領書の無い場合は、検査済証を交付しないこととする。

詳細については「法定外公共物管理条例施行規則」を参照のこと。

※ 嘱託登記に必要な書類

登記嘱託書、登記承諾書、印鑑登録証明書、資格証明書等

2 根幹的施設の費用負担

開発行為の許可に際しては、法第 33 条の基準により、公共の用に供する空地に関する都市計画が定められている場合には、その計画に適合することが必要である。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は、国又は地方公共団体の負担において整備すべきであるとされている。この趣旨から、開発者が都市計画で定められている根幹的施設を整備し、本条の規定によって国又は地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要する費用の負担を国又は地方公共団体に求めることができる。

(1) 請求できる者は、完了公告の日その土地を所有していた者である。

(2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国または地方公共団体である。

(3) 請求の対象となる施設は、市街化区域内における都市計画施設である幹線街路及び次に掲げるものである。

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

(4) 請求期限は、完了公告の日から起算して 3 か月以内で、次に掲げる書類を提出する。

① 次の事項を記載した書面

ア 費用負担を求めようとする者の住所、氏名

イ 負担を求めようとする額

ウ 負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目及び面積

エ 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積算基礎

② 請求者が完了公告の日、その土地を所有していたことを証する書面（土地登記事項証明書）

③ 当該土地の位置および区域を明示する図面

(5) 請求額は、用地取得費の全部又は一部とされる。

費用の負担額は、具体的には協議によって定めるべきものであり、法第 33 条によって当然開発者の負担すべきものとされる施設の内容などを勘案して決定されるものである。