

第4章 公共施設の管理者の同意及び土地の帰属 (法第32条・39条・40条)

第1節 公共施設の管理者の同意等

1 公共施設の管理者の同意 (法第32条第1項)

(公共施設の管理者の同意等)

法第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 (略)

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。

(1) 目的

- ・ 開発行為に関する工事で既存の公共施設の機能を損なうことがないようにする。
- ・ 開発行為に関する工事で既存の公共施設の機能が変更されるときはそれを適正に行う。

(2) 同意

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既存の公共施設の管理者と協議し、その同意を得ること。

(3) 開発行為に関係がある公共施設

開発行為に関係がある公共施設とは、次のものをいう。

- ・ 開発区域内にある既存の公共施設 (法定外公共物を含む。)
- ・ 開発区域外にあっても、開発区域に接続することとなる道路
- ・ 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

【参考】

・ 「公共施設」

法第4条第14項及び令第1条の2に規定される施設であり、道路、公園、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である。

これらのいずれかに該当する施設でなければ都市計画法上の公共施設とはいえ、これら以外の公益的施設は法第32条の同意や協議の対象とはならない。

・ 「道路」

道路とは、道路法第2条第1項に規定する道路 (一般交通の用に供する道で高速自動車国道、一般国道、都道府県道及び市町村道)、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道 (専ら自動車の交通の用に供することを目的として設けられた道で道路法による道路以外のもの) 及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。

したがって、一般に開放されている土地改良区の管理する農道及び建築基準法第42条第1項第五号 (位置指定道路) 並びに第2項 (いわゆる2項道路) に規定する道路も含まれる。

・ 「下水道」

下水道法第2条第二号に規定する下水道 (排水管、排水渠その他の排水施設、処理施設、ポンプ施設) をいう。同法第10条第1項に規定する排水設備 (土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設) は除く。

・ 「河川」

河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川 (準用河川及び普通河川) も含まれる。

(4) 同意を得なければならない公共施設の管理者（具体的な公共施設。【 】は管理者）

- 法定外公共物（里道・水路）の変更廃止等 【市町村財産関係部署】
- 国道、市町村道、府道の変更廃止 【道路管理者】
- 用排水路の付替え、改良等 【用排水路の管理者（市町村、水利組合、土地改良区など）】
- 下水の放流先の河川、用排水路 【河川管理者、市町村、水利組合、土地改良区など】
- 農業用水路と一体で影響を受ける揚水機場、ため池で管理者が異なる場合は、両施設の管理者の同意
- 公共施設の管理者と土地所有者が異なる場合は、管理者と土地の所有者の同意。
なお、公共施設の管理者が土地の処分まで委任されている場合は、土地所有者の同意は要しない。

(5) 注意事項

- 開発区域内から河川、農業用水路等へ放流する場合は、これらの施設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とは、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うこと。
- 開発区域から生じる下水の排出は、農業用の用排水施設以外の公共施設の利用を図ること。
- 既存道路に工事が無い場合も、当該道路に接して開発行為を行うとき（新たな道路を設置しない場合を含む。）は、道路管理者の同意が必要である。
- 道路法の承認とは別に法第32条に係る同意・協議が必要である。
- 開発行為許可申請書には、法第30条第2項の規定により、法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面を添付しなければならない（第3章第3節2(5)参照）。
- 公共施設と私有地との境界（いわゆる官民境界）は、境界確定が行われていることを原則とする。

2 公共施設の管理者との協議 (法第32条第2項)

<p>(公共施設の管理者の同意等)</p> <p>法第32条 (略)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(開発行為を行うについて協議すべき者)</p> <p>令第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つては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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項第九号に規定する一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者</p> <p>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</p>

(1) 目的

開発行為により新たに設置された公共施設を適正に管理するため

(2) 新たに設置される公共施設の管理

市町村が管理することを原則とする(法第39条)。

(3) 協議の内容

- 市町村との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属、費用の負担等
- 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、費用負担等
- 開発区域の面積が20ha以上の開発行為は、次表の協議を追加する(令第23条)。

協議の相手 \ 規模 (ha)	20未満	20以上 40未満	40以上	備考
義務教育施設の 設置義務者		○	○	市・町・村
水道事業者		○	○	市・町・村
<ul style="list-style-type: none"> 一般送配電事業者 配電事業者 一般ガス導管事業者 			○	関電・大阪ガス等
<ul style="list-style-type: none"> 鉄道事業者 軌道経営者 			○	J R・私鉄

(4) 注意事項

- 開発行為許可申請書には、法第30条第2項の規定により、法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書面を添付しなければならない（第3章第3節2(5)参照）。
- 下流河川との関係で設置が求められる雨水調整池は、法第32条第2項の規定による協議に基づくものと解される。
雨水調整池が公共空地ではなく建築物の地下に設けられる等、開発許可を受けた者等がその管理を行う方が適切である場合は、本来管理を行うべき市町村との協議により、その管理者について別段の定めをすること（法第39条：第2節1(2)参照）。
なお、当該管理者に係る別段の定めについては、法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書面において明記されることが望ましい。

3 その他の注意事項

法定外公共物で分断される土地は、建築基準法上の一敷地とはみなされないので注意すること。

ただし、水路で占用許可を受け橋を架け渡すこと等により一敷地とみなされる場合があるため、敷地設定は建築基準法所管窓口（宇治市内は宇治市役所建築指導課、それ以外の市町村の区域内は土木事務所建築住宅課）と協議すること。

第2節 開発行為等により設置された公共施設の管理及び土地の帰属

1 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第39条）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

法第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。

設置された公共施設の管理は、開発行為の施行後も適正に管理するために、原則として市町村に引き継がれる。ただし、次の場合は市町村以外の者が管理者となる。

(1) 他の法律に基づく管理者が別にある場合

道路法、河川法等の公物管理法に基づき、公共施設の管理者が定められている場合

(2) 法第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場合

雨水調節（調整）池を建築物の地下に設ける場合等、開発許可を受けた者が管理する方が適切であると考えられる場合。

管理者に係る別段の定めについては、法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書面において明記されることが望ましい。

なお、非自己用の開発行為（分譲住宅等）では、開発許可を受けた者（地方公共団体を除く。）が公共施設の管理を行うことはできない。

2 開発行為等により設置された公共施設の用に供する土地の帰属 (法第40条)

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第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項第一号に規定する第一号法定受託事務(以下単に「第一号法定受託事務」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。

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

令第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(管渠を除く。)、運河及び水路
- 二 河川

令第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。

(費用の負担の協議に関する書類)

規則第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) 従前の公共用地を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換 (法第40条第1項)

- ・ その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが交換される(法第36条第3項に規定する公告の日の翌日)。
- ・ 土地の帰属には、不動産登記法(平成16年法律第123号)による登記が必要である。

(2) 公共施設に関する権利関係の明確化（法第40条第2項）

公共施設の用に供する土地は、公共施設を管理すべきとされた者に帰属する（法第39条）。

(3) 都市施設の整備に関する費用の負担区分（法第40条第3項）

負担を求めることができるのは、市街化区域における令第32条に定める都市計画施設の取得に要すべき費用である（幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路並びに河川の用に供する土地）。

【参考】

「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（昭和44年法律第49号）に基づく公示価格とする。