

第7章 公共施設の管理

第1節 公共施設の管理者との同意及び協議

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。

- (1) 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
- (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

1 法第32条の趣旨

本条は、開発許可を申請しようとする者が、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、あらかじめ、開発行為に関係のある公共施設の管理者の同意を得、かつ、公共施設の管理予定者と協議する必要がある旨を定めたものです。

また、公共施設の管理者等は、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 公共施設の管理者の同意

- (1) 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設の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ませんが、これは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があるためです。
- (2) 開発行為に関係がある公共施設には、開発区域内に現に存する公共施設のほか、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公共施設も含まれます。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。
- (3) 既存の公共施設の変更、改廃を行う場合や機能に影響を与える場合には、その管理者の同意

を得なければなりません。この同意は都市計画法上のものですから、個別法で当該開発行為について工事施行の承認等の手続きが定められている場合は、別途当該個別法に基づく手続きが必要になります。

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、水路の管理者の同意と併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要になります。

- (4) 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については、管理者の位置付けがなされていないため、同意を得ることまでは要しませんが、必要があると認める場合には、必要な範囲内で、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行う必要があります。

なお、放流による影響について、地域の慣行により、漁業組合、水利組合等の意志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と判断される場合もありますが、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、原則として一時放流先において影響を受ける範囲に限定すべきものと考えます。

- (5) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合には、工事に関する公共施設の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その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、あらかじめ当該公共施設の用地の所有者の同意は要しません。

3 公共施設の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、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事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協議しなければなりません。これは、開発行為により設置される公共施設は適正に管理される必要があります。かつ、これらの公共施設を確保するためです。

- (2) 開発行為に関する工事とは、開発行為を行う際に、開発区域外の幹線道路との接続道路等の整備を同時に行う必要がある工事をいいます。

- (3) 協議の相手方は、道路法による道路管理者等他法令により管理者が定められている場合以外は、郡山市になります。

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えると考えます。

- (4) 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、令第23条第1号及び第2号に掲げる者と協議をしなければなりません。更に、開発区域の面積が40ha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、令第23条第3号及び第4号に掲げる者とも協議をしなければなりません。これは、施設の管理者が当該開発行為の施行に合せて適時適切に整備を行い得るようにするためです。

- (5) 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となり、実際には管理に困難を来す状況が想定されますので、極力協議を整わせるよう指導します。

4 公共施設と管理者

主な公共施設と管理者は次のとおりです。

公共施設	変更等の内容	管理者（申請先）
法定外公共物 （里道等）	付け替え、廃止等	国 郡山市 ※ 市道に認定済のものは、市道管理者の同意を要する。
国、県、市町村道	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者（国、福島県、郡山市）
河川	変更、廃止、占用、承認工事等	河川管理者（国、福島県、郡山市）
用排水路	下水等の放流等	郡山市、水利組合、土地改良区等 ※ 下流に影響を受けるため池等があれば、その管理者も含む。
公園・緑地	新設等	郡山市
消防水利	新設等	郡山市
水道	新設等	郡山市

第2節 公共施設の管理及び帰属

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。

- (1) 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
- (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。

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。

- (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 法第39条及び法第40条の趣旨

法第39条は、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って設置された公共施設の管理権の帰属について規定したのですが、開発行為等によって設置された公共施設が、事業の施行後においてもその用途に従った有効かつ適切に維持管理がなされることを確保するため、原則として、地元市町村が管理し、当該市町村に帰属することとしたものです。

法第40条は、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って設置された公共施設の用に供する土地の帰属について規定したのですが、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したものです。

2 代替公共施設

法第40条第1項は、従前の公共施設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について規定したものです。従前の公共施設に代わる新たな公共施設とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であり、その構造、規模等が同一であることを要しません。したがって、従前の複数の公共施設の機能が、単一の公共施設に代替する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用されますが、その敷地が私有地である場合を除外したのは、公共施設の用に供する土地は、原則として、国又は地方公共団体が所有することが望ましく、本項の交換の規定を適用し、当然に私有地とすることは望ましくないとの考え方によるものであります。すなわち、私有地である敷地については、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権限を取得する必要があります。

3 新設公共施設

法第40条第2項は、同条第1項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、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る公共施設の用に供する土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属することを規定したものです。

この場合において、国あるいは地方公共団体の機関が公共施設の管理となる場合には、その土地の帰属主体を当該機関とすることが行政庁としての性格から考えてふさわしくないため、それぞれ国あるいは地方公共団体に帰属することとなります。

公共施設の用に供する土地を、開発許可を受けた者が自ら管理する場合には、当該公共施設の管理について管理協定の締結等により担保するとともに、建築確認の際の建ぺい率、容積率の算定に混乱を生じさせないよう分筆を行なわせる必要があります。

4 公共施設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、第三者へ転売されて住宅が建築されてしまうなど、公共施設の機能が失われ、本市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ので、法第32条の協議においては、開発者と本市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。

(1) 公共施設の管理

ア 法第29条の許可を受けて施行する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管理は、法第36条第3項の工事完了の公告の日の翌日において、原則として、郡山市に引き継がれることとなります。

イ 法第32条の協議に関する規定は、当然には協議が整うことを必要としていないと解されますが、協議が整わない場合には、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管理権の帰属について問題が生ずることも考えられますので、法第39条の規定により、管理者について別段の定めのない限り郡山市が管理することになります。

① 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合をいいます。

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とき」とは、郡山市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられますが、本条の規定の趣旨を考慮すれば、極力郡山市がその管理をすることが望ましいと考えます。

③ 定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路で、次に掲げる事項をすべて満たすものについては、郡山市と協議の上、私道として取り扱うことができます。

a 当該道路が、規模、形状等からみて通過交通の用に供されず、専ら開発区域内の住民の利用に供されるもので、廃止された場合にも周辺に影響がないと判断できる場合。

b 郡山市が、当該道路を管理しなくとも適切かつ円滑な維持管理がなされることが確実に見込まれる場合。

c 開発許可申請者側から当該道路を自ら管理する旨の要望があった場合。

(2) 法第32条第2項の協議における法律関係の明確化

ア 開発許可権者において設置される公共施設が、管理及び帰属の面からも適正に機能するようその設計等の審査に際し、法第32条第2項の協議において公共施設の管理及び帰属に関する法律関係が十分明確になっていることを確認する必要があります。

イ 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についての同意に留まり、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を含むものではありませんので、開発区域内の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。

(3) 公共施設の管理の引継ぎ及び帰属

ア 公共施設については、他の法律に基づく管理者が別にある場合を除き、法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐこととなります。

イ やむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合であっても、当該公共施設用地の所有権のみは帰属を受けるとし、基本的な管理権の所在を明確にする必要があります。このやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、法第40条の規定により当該公共施設用地の所有権の移転登記を行って帰属した後、別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずる必要があります。

例えば市道認定基準に該当しない道路等公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の帰属のみは受け、所有権に基づく管理権を明確にして、後日の係争防止に努める必要があります。

(4) 登記手続き

公共施設の用に供する土地の帰属手続きに関しては、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、印鑑証明書等の書類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、印鑑証明書等の書類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。

5 基幹施設の費用負担

法第40条第3項は、都市施設の整備に要する費用の負担区分について規定したのですが、都市地域における土地利用の合理化を図るためには、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確化する必要があります。その場合、市街化区域内の根幹的施設については国又は地方公共団体が、その他の施設（市街化区域内の支線の施設及びその他の区域内の施設）については開発行為を行う者が負担することとするのが合理的であるとの考え方に立って規定されたものであります。

法第40条第3項によって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の額の全部又は一部であり、市街化区域内におけるその他の公共施設、その他の区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まれません。したがって、これらの負担割合については、別途当該公共施設の管理者となるべき者と協議して定めることとなります。

市街化調整区域内における公共施設については、法第7条第3項に定めるような市街化調整区域の趣旨から考えて、開発許可を受けた者が自ら負担すべきものであると考えます。

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。

具体的に法第40条第3項の規定による費用の請求を行う場合には、完了公告の日から3か月以内に、規則第33条に定める書類を、請求先となる国又は当該地方公共団体に提出することになります。

法第40条第3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値の価額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。

法第40条第3項に規定する請求権は、講学上の形成権ではないと考えられますので、国又は地方公共団体が従前の所有者からの求めに対して応じなければならないとするものではありませんが、本項の規定の趣旨を考慮すれば、国又は地方公共団体は、従前の所有者からの求めがあれば、その範囲内において誠実に何らかの意思表示をする義務が生ずると考えられます。