

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、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、同意を得る等の手続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、公共施設の管理の適正等を期すための規定である。公共施設については第1章1-6-(5)を参照のこと。

1 公共施設管理者の同意（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。開発行為に関係する公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施に伴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。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
開発区域内外の市道、県道、国道の変更及び廃止	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
開発区域内外の法定外公共物等（道路法、河川法の適用（準用を含む。）を受けないもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	原則として東近江市 （ただし、県道、一級河川、砂防施設は県の各地方機関）
放流先開発区域内外の農業用排水路等の付替え、拡幅、改修、廃止	東近江市、土地改良区、揚水機場又はため池の管理者等

- * 公共施設の管理者と土地所有者が異なる場合には、管理者の同意を得るとともに土地所有者の同意を得なければならない（法第33条第1項第14号）。ただし、公共施設の管理者に土地の処分権限まで委ねられていると考えられる場合には、土地所有者の同意を必要としない（通常、開発行為の施行同意は必要）。また、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も、土地所有者の同意を必要としない。
- * 農業用水路、道路の管理者の同意を得る必要がある場合において、当該水路と一体として影響を受けると認められる揚水機場又はため池で当該水路と異なる管理者があるときは、その同意が必要である。
- * 開発区域内の排水の放流については、原則として一次放流先の管理者の同意で足りる。

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（原則として東近江市）、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。

- ア 公共施設の管理（本条の協議により、別段の定めをすることができる。法第39条）
- イ 公共施設の用に供する土地の帰属
- ウ 公共施設の配置、規模、構造
- エ 公共施設に係る費用負担（帰属に伴う費用負担について、別段の定めをすることができる。法第40条）
- オ その他（工事実施の方法、その他）

- * 法第32条に基づく協議が整わない場合は、原則として、開発（変更）許可申請を受付しない。

表6-2 協議の相手方及び協議事項

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	—	東近江市	設置される公共施設的设计、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	—	東近江市、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 (東近江市)	教育施設用地の配分、用地の費用負担等
水 道	同 上	水道管理者・水道法所管の機関	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

* 市街化区域内の都市計画施設である道路等及び河川を開発者が整備することとなる場合は、法第40条第3項の規定により費用の負担を求めることができることとされているため、別段の定めをする必要がある場合は、本協議の書類に明文化をしておくべきである。なお、事業施行者が国、県に想定される場合であっても、東近江市の管理にしておくことが考えられる。

法第40条第3項（政令第32条）で定める市街化区域内の公共施設等

ア 都市計画施設である道路（12m以上）、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路

イ 河川

* 法第39条の規定により、管理者を定めることが適当な場合は、本協議の書類に明文化をしておくべきである。法第32条第1項に基づく協議であっても、付替えにより新たに設置される公共施設については、法第32条第2項の規定が働き管理者を定めることができる。この場合、明文化していないものについては法第40条第1項の規定により付替えによる新たな公共施設は、開発許可を受けた者の帰属となる。

なお、公共団体以外が管理することとする場合は、登記の地目を公衆用道路、公園、用悪水路等に登記させておくべきである。

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東近江市の管理と定めたものである。

(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者とな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

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、管理者の管理能力並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条の協議が整わない公共施設についても、法律上は東近江市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き継ぐことは困難であり、多くの問題が生じ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必要がある。
- 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、実質的には、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。したがって、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に帰属する。

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

(イ) 代替施設として新たに設置された公共施設の土地は、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。

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全てと考える。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。

* 本条については、土地区画整理法のように不動産登記法の特例が定められていないため、都市計画法の理念として解釈すべきと考えられ、規模、構造が著しく異なる場合等、地方自治法及び財務規則に即した適切な判断が求められる。従前の公共施設の土地所有者と開発許可を受けた者が違う場合等、慎重に検討する必要がある、法第32条第1項に基づく協議により決定することとなる。

(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。

ア 原則として東近江市

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が管理する場合は事業主に帰属する。

(3) 帰属手続

公共施設の用に供する土地の帰属手続については、工事完了の届出と平行して遅滞なく行わせること。

新たに帰属することとなる公共施設に対する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各施設管理者に提出すること。

なお、提出なき場合や公共施設の検査が未完の場合は、開発行為の検査済証を交付しないこと

とする。

- * 所有権移転登記に必要な書類は、工事完了届の提出と同時に財産管理担当課に提出すること。必要書類の提出がない場合は、検査済証を交付しないこととする。
法第36条第2項により「遅滞なく」検査し、検査済証を交付しなければならないとあるが、登記関係書類の整備が開発者側の責に帰すべき事由により遅延したため検査済証の交付又は工事完了公告が遅延したとしても、「遅延なく」の正当事由となる。

※ 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条の基準によって、公共の用に供する空地に関する都市計画が定め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
- (2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国又は地方公共団体となる。
- (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箇月以内で、次に掲げる書類を提出する。
 - ア 次の事項を記載した書面
 - ① 費用負担を求めようとする者の住所、氏名
 - ② 負担を求めようとする額
 - ③ 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
 - ④ 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
 - イ 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（登記事項証明書）
 - ウ 当該土地の位置及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ている。
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。

3 公共施設の管理者（管理することとなる者）の同意、協議の処分性

行政機関等が法第32条第1項の同意を拒否する行為の法的性質は、公共施設管理上、当該開発行為を行うことが相当でない旨の公法上の判断を表示する行為であり、都市計画法が法第32条第1項の要件を満たす場合に限りて開発行為を認める結果であり、同意を拒否する行為自体は、開発行為を禁止又は制限する効果を持つものとはいえず、国民の権利、法律上の地位に直接影響を及ぼすものと解釈できない。

また、法第32条第1項の同意を拒否する行為は、抗告訴訟の対象となる行政庁の処分には該当しない。（最高裁判決、S39. 10. 29、H07. 03. 23）

しかし、開発行為の申請者が公共施設管理者の指導に従い、真摯かつ誠実に法第32条第1項に基づく同意を得る努力をしたにもかかわらず、本来、公共施設の管理上特段の支障がないにもかかわらず、当該開発行為を阻止、禁止することを直接の目的、主たる動機とするなど同意権の著しい濫用があり、明らかに違法なものといえるような不同意がなされ、申請内容が他の全ての要件を満たす場合については、同意書がない申請であっても、十分な検討を行い許可又は不許可の法的に適正で妥当な行政処分をしなければならない。