

第3章 公共施設の管理者の同意及び協議等

第1節 公共施設の管理者の同意及び協議（法第32条）

（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 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。

（定義）

法第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）

令第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）

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

〔趣 旨〕

本条は、次の事項について、開発許可申請前に手続きをとるべき旨を定めることによって、開発行為の円滑な施行及び公共施設の管理の適正化等を図ることを目的としている。

- ① 開発行為に関係がある公共施設（既設の公共施設）の管理者の同意を得ること。
- ② 開発行為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その他政令で定める者と協議すること。

〔運用上の留意点〕

1 公共施設の管理者の同意（法第32条第1項）

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ（開発許可申請前に）、開発行為に関係がある公共施設（既存の公共施設）の管理者の同意を得なければならない。これは、開発行為又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、変更を伴う場合は、それを適正に行わせる必要があるためである。

ア 開発行為に関する公共施設（既設の公共施設）

開発行為に関する公共施設とは、次のようなものをいう。

(ア) 開発区域内に存する公共施設

(イ) 開発区域外に存する公共施設で、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こととなるもの

イ 同意の相手方

同意を求める相手方（公共施設の管理者）とは、例えば次のような者をいう。

(ア) 法定外公共用財産（認定外道路、普通河川、ため池等）の変更廃止は、市町村長

(イ) 市町村道、県道又は国道の変更廃止等（道路工事許可）は、それぞれの道路管理者

(ウ) 排水の放流については、放流先の河川、用排水路の管理者

(エ) 用排水路の付替え、拡幅、護岸工事等については、それぞれの用排水路の管理者

(2) 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の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きとは別に十分協議、調整を行うこととし、同意書の添付までは義務付けない。

(3) 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とともに土地所有者の同意を得ることが必要である（法第33条第1項第14号）。ただし、公共施設の管理者に用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、その用地の所有者の同意を要しない。

また、法第40条第1項の規定により、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、公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

(4) 農業用の公共施設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ものが管理するときは、これとあわせて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

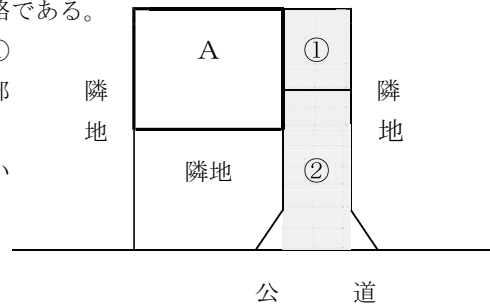
(5) 開発区域内の排水の放流については、原則として、一次放流先の管理者の同意を得れば足りる。

(6) 法第4条第14項及び令第1条の2の公共施設に水道は含まれない。水道は不特定多数の人の平等な利用がなされるものでもなく、一定の範囲内の者（給水契約をした者）に限り使用の対価を支払ってするものであり、学校等と同じく「公益的施設」として扱われるものである。

行政実例

〔問〕 下図において、開発地域は太線内Aの部分であり、斜線部分は建築基準法第42条第1項の第5号に基づき、その位置の指定を受けた民地の道路である。

本件開発行為における土地の区画形質の変更は①の部分の廃止のみであり、開発区域外である②の部分については、なんら変更及び廃止は行われない。この場合、②の部分について都市計画法第32条にいう同意は必要ないものと解してよろしいか。



〔答〕 貴見のとおり解して差し支えない。

(昭和48年9月7日 建設省東計宅開発第18号)

2 公共施設の管理者との協議 (法第32条第2項)

(1) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ(開発許可申請前に)、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事(以下「開発行為等」という。)により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。これは、開発行為等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申請者との間で協議を行わせることにより、これを確保させるためである。

ア 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

本項にいう「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」とは、開発区域の内外を問わず、新たに設置される公共施設をいう。

ここに「開発行為に関する工事」が含まれているのは、開発行為を行う場合は、一般的に開発区域外の工事を同時に行うことが少なくなく、これらの工事により開発区域外に新たに公共施設が設置されることがあるからである。

イ 協議の相手方

(ア) 開発行為等により新たに公共施設が設置される場合の協議の相手方については、次のとおりである。

a 当該公共施設の存する市町村長(公共施設は原則として市町村の管理に属するものとする。(法第39条参照))

b 他の法律(道路法・河川法等)に基づき管理者が当然に定まる場合、その管理者

(イ) 開発区域の面積が20ha以上の開発許可申請をしようとする場合は、上記(ア)の他、次に掲げる公益施設の管理者と協議しなければならない(令第23条第1号及び2号)。

a 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

b 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

(ウ) 開発区域の面積が40ha以上の場合は、上記(ア)及び(イ)の他、次に掲げる公益施設の管理者と協議しなければならない(令第23条第3号及び4号)。

a 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

b 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

なお、令第23条の規定は、大規模な開発行為の施行が、義務教育施設、水道、ガス又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、このような開発行為が行われるに際して、あらかじめ開発行為を行おうとする者とこれらの施設の管理者との事前の話し合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行にあわせて適時適切に施設の整備を行い得るようにするという趣旨から定められたものである。

ウ 協議事項

(ア) 公共施設の管理（公共施設の管理については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条参照）

(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（公共施設の用に供する土地帰属に伴う費用の負担について、本条の協議によって別段の定めをすることができる。法第40条参照）

(オ) その他

令第23条の規定に基づき義務教育施設の設置義務者等と協議するとき、その協議の内容については、新たな施設を設置し又は拡充する必要がある場合は、開発行為の設計、工事实施の方法等その設置又は拡充と開発行為との間の必要な調整すべてにわたることとなる。

(2) 開発行為等により設置される公共施設及び公益施設の規模及び構造等については、法第33条の該当号に定める基準により協議を行うこととする。

(3) 許可申請者と市町村長とが行う協議は、「あらかじめ」行うこととされているので、いわゆる市町村長における事前協議（事前審査）として扱い、当該開発行為の許可申請書提出前に協議を終了することとする。

(4) 公共施設の管理を当該申請者その他別段に定めるものにおいて行うことが適当と認められる場合においても、法第39条は公共施設の原則管理者をその公共施設の存する市町村長と定めているから、管理者を別に定める場合は、その旨の協議書を作成することが必要である。

(5) 法第30条第2項の規定（協議の経過を示す書面の添付）並びに法第39条の規定（公共施設は原則として市町村の管理に属する。）から判断して、法第32条第2項の規定に基づく協議は、必ずしも協議が整うことを必須とはしていないので、協議が整わない場合は、申請書に添付された協議の経過を示す書面により許可権者が判断して許可又は不許可の処分を行うこととなる。

(6) 協議が整わないまま許可された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た公共施設は協議不成立のため別段の管理者の定めがないこととなるので、市町村に帰属することとなる。

なお、協議不成立のままで、管理権を市町村に帰属させることは現実には困難な場合が多いと考えられるので、できる限り事前に協議を整えることが望ましい。

(7) 令第23条の規定に基づく義務教育施設の設置義務者として協議に応ずる者は、市町村長である。

3 公共施設管理者等の開発行為についての同意・協議の観点の明確化（法第32条第3項）

第1項及び第2項の規定による公共施設管理者等の同意・協議は、あくまで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期することを目的とすることが規定されている。従って、例えば、事業者が開発に関連する寄付金の負担に応じないこと、周辺住民の同意を取得していないこと、まちづくりの方針に合わないことなど本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由により同意・協議を拒んだり、手続きを遅延させたりすることがないように適切な運用が求められる。

協議書様式（例）

都市計画法第32条の規定に基づく協議書

申請人（申請者氏名）は、その施行に係る（開発区域に含まれる地域の名称〔代表地番外〇筆〕）の開発行為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〇〇市町村長との間にその設置並びに管理帰属について協議した結果、下記のとおり協議が成立したことを確認する。

年 月 日

〇〇市町村長 ○ ○ ○ ○ 印

住所（所在地）〇〇〇〇〇〇〇

申請人

氏名（名 称）○ ○ ○ ○ 印

記

1 道 路（主要道路、区画道路等）

項目 \ 種 別	幅 員、延 長、面 積	構 造	管理する者	帰属を受ける者
主要道路				
区画道路				

2 排水施設（下水道、河川、運河、水路、調整池等）

項目 \ 種 別	施 設 構 造	管理する者	帰属を受ける者
調 整 池			

3 公園（公園、緑地、広場等）

項目 \ 種 別	面 積	設 備 等	管理する者	帰属を受ける者
公 園				
緑 地				

4 消防水利（消火栓、防火水槽等）

項目 \ 種 別	数 量（容 量）、位 置、水 道 管 口 径 等	管理する者	帰属を受ける者
消 火 栓			
防 火 水 槽			

5 給水施設（上水道等）

項目 \ 種 別	数 量（容 量）、位 置、水 道 管 口 径 等	管理する者	帰属を受ける者
上 水 道			

6 都市計画法第40条第3項の規定に基づく費用負担等

7 その他

第2節 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。

【趣旨】

本条は、開発行為又は開発行為に関する工事（以下「開発行為等」という。）に伴い、一定水準の公共施設の整備を義務付けたことに関連し、当該開発行為等により設置された公共施設が適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として地元市町村において引き継ぐべきことを規定したものである。

【運用上の留意点】

1 公共施設の管理等

開発行為等により設置された公共施設の管理は、原則として市町村において引き継がれる。ただし、次の場合は、この限りではない。

ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき

道路法、河川法等の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合をいう。

イ 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

市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等をいう。

2 公共施設が引き継がれる時期

- (1) 開発行為及び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、引き継がれる。
- (2) 公共施設の管理については、原則的管理者を市町村と定めた法の趣旨に従い、極力市町村が行うことが望ましい。やむを得ない事情により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、基本的な管理権の所在を明確にすべきである。
- (3) 法第32条第2項の協議を行ったが、協議が整わない場合、管理者について別段の定めをしたことにはならないので、法律上は市町村が管理することとなる。しかし、この場合には、事実上円滑な引継ぎは困難であろうと予想されるので、事前にできる限り協議を整えることが望ましい。
- (4) 「開発行為に関する工事により設置された公共施設」とは、開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事で開発区域で行う開発行為に含まれないものにより設置された公共施設をいうが、これについても、当然法第32条第2項の協議の対象となり、これについても工事完了検査にあたっては、検査の対象範囲に含まれることとなる。

3 引き継がれた公共施設の管理

市町村の管理に属した道路等の現実の管理にあたっては、これを道路法上の道路（市町村道）に認定すること等が必要となるので、早期に認定手続き等を行うよう努めること。

なお、認定されるまでの間においても、開発行為等により設置された道路は、建築基準法第42条第1項第2号による都市計画法による道路に該当するため、建築確認の審査に関しては問題は生じない。

第3節 公共施設の用地の帰属（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。

（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。

- (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

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。

- (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

（費用負担の協議）

細則第18条 法第40条第3項の規定により、県に費用負担を求めようとする者は、別記様式第18号の

費用負担に関する協議申立書1部を知事に提出しなければならない。

2 前項の申立書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 当該土地の登記事項証明書

(2) 当該土地の位置及び区域を明示する実測図で、縮尺500分の1以上のもの

【趣 旨】

本条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事（以下「開発行為等」という。）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定められたものである。

【運用上の留意点】

1 法第40条第1項の規定に基づく土地の帰属

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の規定である。

開発行為等により、国又は地方公共団体が用地を所有する従前の公共施設に代えて新たに公共施設が設置されるときは、従前の公共施設の用地は開発許可を受けた者に、また、これに変わる新たな公共施設の土地は従前の公共施設の用地の所有者である国又は地方公共団体に帰属する。

(1) 法第40条第1項に規定する「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」とは、従前の公共施設の機能を有する公共施設が新たに設置される事となる場合をいい、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これらを単一の公共施設にまとめて整理する場合も含まれ、また、従前の公共施設とこれに代わるべき新たな公共施設の面積が、必ずしも同一であることを要しない。また、必ずしも新旧が等価であることを要しない。

(2) 法第40条第1項の規定に基づき市町村に帰属することとなる法定外公共用財産（認定外道路、水路等）については、法第36条第3項に規定する開発行為に関する工事の完了の公告後、すみやかに、所有権移転の登記嘱託ができるよう処理するものとする。

なお、これら相互帰属に係る土地の不動産登記嘱託書の様式等については、「開発許可制度運用指針」（平成26年8月1日付け 国都計第67号 国土交通省都市局長通知）によるものとする。

(3) 開発許可申請者が開発行為を廃止した場合には、法第38条の規定に基づく都道府県知事に対する届出と同時に、この旨を公共施設の管理者に届け出る必要がある。

この場合において、当該管理者が従前の公共施設に代わるべきものと認める新たな公共施設が設置された場合には、従前の公共施設及び新たに設置された公共施設について、用途廃止及び譲与等の処理を行うものとし、その他の場合にあつては、必要に応じて従前の公共施設の原状回復を行なわせ又は用途廃止を行なう等適切な措置を講ずるものとする。

2 法第40条第2項の規定に基づく土地の帰属

法第40条第2項は、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、開発許可等により設置される公共施設の用に供する土地は、法第39条の規定による当該施設の管理者に帰属することを定めたものである。

当該施設の管理者とは、次のような者をいう。

- (1) 当該公共施設の存する市町村長(公共施設は原則として市町村の管理に属するものとする。法第39条参照)
- (2) 他の法律(道路法・河川法等)に基づく管理者(管理者が国又は地方公共団体の機関である場合は、国又は地方公共団体に帰属する。)
- (3) 法第32条第2項の協議により管理者を特定したときは、当該管理者
なお、国又は市町村以外に帰属する場合にあっては、当該管理者となる者と協議することは勿論である。また、法第32条第2項の協議により管理者を特定(開発者が自ら管理する場合等)した場合はその旨を原則的管理者である市町村長との協議書に明記しておくことが必要である。

3 土地の帰属の時期

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帰属する。

市町村と開発者の間における所有権移転については、登記がなされない限り民法第177条にいう第三者に対抗できないので、当該土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して遅滞なく当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせるべきである。

4 法第40条第3項の規定に基づく市街化区域内の主要施設の費用負担

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の規定である。市街化区域内の根幹的施設を開発者が整備し、国又は地方公共団体に帰属することとなる場合で、その費用負担について法第32条第2項の協議において定めのない場合は、従前の所有者(法第36条第3項の公告の日において当該土地を所有している者をいう。)は、その土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の負担を帰属先である国又は地方公共団体に請求することができる。

- (1) 主要な公共施設(根幹的施設)の範囲(令第32条)

市街化区域内の都市計画施設で次に掲げるものが該当する。

- (ア) 幅員12メートル以上の道路
- (イ) 公園、緑地、広場
- (ウ) 下水道(管渠を除く。)、運河、水路
- (エ) 河川

- (2) 請求の方法(細則第18条、別記様式第18号)

法第36条第3項の工事完了公告の日から3ヶ月以内に、次に掲げる書類を提出して行う。

ア 次の事項を記載した書面

- (ア) 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- (イ) 請求する費用の額
- (ウ) 費用の負担を求めようとする土地の工事完了公告の日における所在、地番、地目及び面積
- (エ) 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

イ 請求者が工事完了公告の日において負担の請求に係る土地を所有していたことを証する書面（土地の登記事項証明書）

ウ 負担の請求に係る土地の位置及び区域を明示する図面

(3) 負担（請求）額

ア 請求することのできる費用の額は、当該土地の取得に要すべき費用の全部若しくは一部であり、当該施設の築造費、工事費は含まないとともに、「取得に要した費用（取得価格）」ではなく、土地鑑定委員会の公示した標準値の価格を参考として算定する「取得に要すべき費用」の全部若しくは一部であり、開発行為の着手を基準として算定すべきである。

イ 請求を受けて国又は地方公共団体が負担すべき費用の負担割合については、別段の定めがなく、個々の協議により、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決定されることとなる。