

第5編 公共施設の管理者の 同意・公共施設の管理及び土 地の帰属

第1章 公共施設の管理者の同意	5- 1
第1節 本条(法第32条)の趣旨	1
第2節 公共施設	1
第3節 第1項関係(関係がある公共施設の管理者の同意)	2
第4節 第2項関係(新設される公共施設の管理者となるべき者等との協議)	4
第5節 第3項関係(協議の観点)	4
第6節 法第32条の同意等と道路法・河川法等の公物管理法との関係	5
第7節 法定外公共物の取扱い	5
第8節 河川法が適用又は準用される河川の取扱い	6
第9節 無電柱化関係	8
第10節 国の指針	11
第2章 設置された公共施設の管理及び土地の帰属	13
第1節 設置された公共施設の管理権の帰属	13
第2節 公共施設の用に供する土地の帰属	15
第3節 公共施設の管理・帰属に関する留意事項	16
第4節 都市施設の整備に要する費用の負担区分	24

第1章 公共施設の管理者の同意

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。

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

第1節 本条（法第32条）の趣旨

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続をとるべき旨を定めることにより、開発行為の円滑な施行と公共施設の適切な管理（第3項）等を期することを目的としている。

第2節 公共施設

公共施設とは、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をいう（法第4条第14項、令第1条の2）。

※ 留意事項

- 公共施設には法定外公共物が含まれるので、処理漏れがないよう、十分留意すること。
- 本条に基づく同意を得、協議が整った場合にも、公共施設に関する工事を行うときは、別途、道路法、河川法等の公物管理法上の許認可等を要するのが通例であるので、留意すること。

第3節 第1項関係（関係がある公共施設の管理者の同意）

① 同意を必要とする根拠

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わないこと、既存の公共施設を変更するときは適切に行わせることなどを期すこと。

② 開発行為に関係がある公共施設

開発区域内にある既存の公共施設、開発区域外の開発区域に接続する既存の道路、開発区域外にある開発区域内の新設道路が接続する既存の道路、開発区域内の排水施設を接続する開発区域外の既存の水路、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既存の公共施設等。

※ 留意事項

例えば、「発生交通量等からみて、両歩道付きの幅員が十分ある既存道路沿いに開発行為が行われる場合」や「開発区域の排水等が既存の施設を使って50年降雨強度に対応した改良済河川に排出される場合」等であって、道路区域や河川区域内において工事を行わないときにも、開発区域内における駐車場の配置や排水施設の構造等の影響等を検討するため、原則として、当該道路管理者や河川管理者等の同意を要するものである。しかし、開発許可申請前に、市町が庁内横断的組織において土地利用事業に関する行政指導を行い、承認しているものについては、「当該市町が管理者である公共施設であって、当該公共施設の管理部局が当該庁内横断的組織に含まれている場合」に限り、かつ、当該市町が特に支障があるとしないう限り、同意があったものとみなして差し支えない。

◆ 同意を得なければならない者（行政実例）

法第32条（第1項）の規定によりあらかじめ同意を得なければならない者は、開発区域に現存する公共施設の管理者及び開発区域外にあつて開発行為の実施に伴って変更^注又は廃止されることとなる公共施設の管理者である。

注）道路や排水施設等の接続・改築・改修・埋立て等

③ 農業用の揚水機場又はため池

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、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ものが管理するものがあるときは、当該水路の管理者の同意と合わせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要と解されている。

④ 放流による影響と同意書を必要とする範囲

◆ 開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する処理マニュアル（平成元年12月19日建設省経民発第45号）

- 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公共施設の管理者でない者については、必要がある場合において開発許可手続とは別に事業者と十分協議、調整を指導することとし、同意書の添付までは義務付けないようすることが望ましい。
- 放流による影響については、地域の慣行により、漁業協同組合、水利組合等の意思決

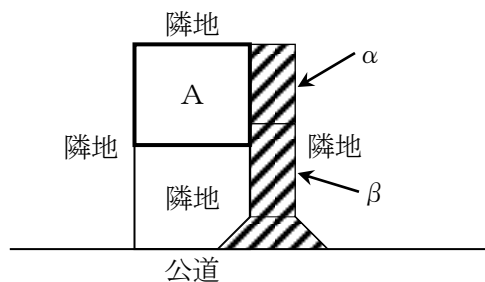
定機関を有する団体との調整を求めることがやむを得ない場合もあるが、このような場合においても、個々の構成員全員との調整を要求するのではなく、組織との調整で足りることとし、調整の範囲においても、原則として一次放流先において影響を受ける範囲に限定すること。

⑤ 公共施設の管理者がその用に供する土地の所有者と異なる場合

工事に係る公共施設の用地の所有者の同意をも要すると解される（法第 33 条第 1 項第 14 号）。ただし、当該公共施設の管理者がその土地の処分権限を有する場合は、この限りでない。

◆ 位置指定道路の廃止（行政実例）

下図（開発区域：太線内Aの部分 斜線部分：位置指定道路である民地）において、本件開発行為における土地の区画形質の変更は α の部分の廃止のみであり、開発区域外である β の部分については、何ら変更及び廃止は行われていない。この場合、 β の部分について法第 32 条にいう同意は必要ないものと解して差し支えない。



◆ 法第 32 条第 1 項の同意書のない開発許可申請（質疑応答）

法第 30 条第 2 項は、開発許可申請書には法第 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と規定しており、同意書の添付されていない申請は瑕疵ある申請として、原則、不許可とされるべきものである。

しかし、開発許可を受けようとする者が、公共施設の管理者である市町村の指導に従い、真摯かつ誠実に法第 32 条第 1 項に基づく公共施設の管理者の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、当該開発許可を阻止・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、申請内容が他のすべての許可要件を満たす場合には、同意書の添付がない申請書であっても、開発許可権者の判断により許可できる場合があり得ると考えられる。

第4節 第2項関係（新設される公共施設の管理者となるべき者等との協議）

① 趣旨

「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管理者となるべき者」と「開発許可を申請しようとする者」との協議をあらかじめ行わせることにより、当該公共施設の適切な管理を確保すること。

② 開発行為に関する工事により設置される公共施設

開発行為と同時に、開発区域内の幹線道路との接続道路等の工事が開発区域外において行われることがあり、当該開発区域外での工事により設置される公共施設をいう。

③ 設置される公共施設を管理することとなる者（詳細は法第39条を参照）

道路法、河川法等の個別法により管理者が別にあるときは当該管理者、その他の場合は公共施設の存する市町。

④ 大規模開発に係る義務教育施設管理者等との協議

大規模な開発行為の施行が義務教育施設（開発区域が20ha以上）、水道（同）、電気（開発区域が40ha以上）、ガス（同）、鉄軌道施設（同）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、あらかじめ、これらの施設の管理者と開発行為を行おうとする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合わせて適時適切に整備を行いうるようにするという趣旨から定められたものであり、これによって開発行為を行う者に特別に負担を課する趣旨のものではない。

⑤ 協議不調の場合

本項の協議はできるだけ整うことが望ましいが、法第32条第1項の「同意」との対比、法第30条第2項（許可申請書に法第32条第2項の協議の経過を示す書面を添付）の趣旨からすると、法律上必ずしも整うことを必須の要件とはしていないと解される。しかし、協議の経過を十分了知した上で許可手続を進めるべきである。

第5節 第3項関係（協議の観点）

第3項は、平成12年の法改正により追加された規定で、第1項及び第2項の協議について、公共施設の管理者又は管理することとなる者は、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適切な管理の観点から行うものとするを明確化した規定である。したがって、周辺住民の同意を取得していない等の本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由（いわゆる他事考慮）により、協議を拒んだり、手続きをいたずらに遅延させることは、法の趣旨を逸脱した運用となる。

◆ 市町村が同意等を拒否することの可否（質疑応答）

法第32条の協議・同意の手続きは、公共施設の管理の適正を期するため設けられているものである。したがって、公共施設の管理上の事由によらずして同意を拒むこと（いわゆる他事考慮）は同法の趣旨を逸脱するものであり、また、公共施設の管理者としての立場での協議以外の事由で手続きが遅延することのないよう開発許可部局としても留意すべきである。

また、開発許可申請があった場合には遅滞なく許可・不許可の処分をしなければならないとする法第35条第1項及び処分に係る申請が事務所に到達したときは遅滞なく審査を開始しなければならないとする行政手続法第7条の趣旨からして、法第32条の協議・同意の手続きの申請があった場合には、条理上、その申請を受けた公共施設管理者は、遅滞なくその手続きを開始する義務があるものと解される。

《東京高裁判決平成2年6月13日 行政上の不作為の違法等を理由とする国家賠償請求事件》

開発許可の申請をしようとする者からその開発行為等によって設置される公共施設についての協議の申し出を受けた市町村としても、遅滞なくその協議に応じなければならない義務があるものと解される。

《最高裁判決平成7年3月23日第一小法廷 不同意の回答の取消訴訟》

国若しくは地方公共団体又はその機関が公共施設の管理権限を有する場合には、行政機関等が法第32条の同意を求める相手方となり、行政機関等が右の同意を拒否する行為は、公共施設の適切な管理上当該開発行為を行うことは相当でない旨の公法上の判断を表示する行為といえることができる。この同意が得られなければ、公共施設に影響を与える開発行為を適法に行うことはできないが、これは、法が前記のような要件を満たす場合に限ってこのような開発行為を認めた結果にほかならないのであって、右の同意を拒否する行為それ自体は、開発行為を禁止または制限する効果をもつものとはいえない。したがって、開発行為を行おうとする者が、右の同意を得ることができず、開発行為を行うことができなくなったとしても、その権利ないし法的地位が侵害されたものとはいえないから、右の同意を拒否する行為が、国民の権利ないし法律上の地位に直接影響を及ぼすものであると解することはできない。(中略)こうしてみると、公共施設の管理者である行政機関が法第32条の同意を拒否する行為は、公告訴訟の対象となる処分には当たらない。

注) 法第32条の同意を拒否する行為が公告訴訟の対象となる処分に該当しないとしても、当該拒否が、同条第3項に規定する「公共施設の適切な管理を確保する観点」から逸脱しているとして、損害賠償請求訴訟を提起される可能性はある。

第6節 法第32条の同意等と道路法・河川法等の公物管理法との関係

通例として、各公物管理法は、法第32条に基づき同意を得又は協議が整ったとしても、別途道路法第24条、河川法第20条等の公物管理法上の許認可等を要するとしている。

第7節 法定外公共物の取扱い

法定外公共物（道路、河川、海浜地等の公共物のうち、道路法、河川法、海岸法等の公共物の管理に関する法律の規定が適用又は準用されないもの）に係る法第32条第1項の同意に関する事務（法第29条第1項の許可に係るものに限る。）については、原則として、当該公共物の所在する市町が行っているため、市町と協議し、その同意を得なければならない。（注）

注) いわゆる地方分権一括法により、道路や河川の機能のある法定外公共物は、平成16年度末までに市町に一括譲与された。（なお、既に機能を喪失した法定外公共物は用途廃止の上で財務省に引継がれた。）

第8節 河川法が適用又は準用される河川の取扱い

◆ 都市計画法に基づく開発行為等に伴う河川の取扱いについて（昭和51年10月15日付け河第586号各土木事務所長・各市町村長あて静岡県土木部長通知）

都市計画法第29条（昭和43年法律第100号）の規定に基づく許可を要する開発行為の開発区域及び開発行為に係る区域内（以下「開発区域等」という。）に、河川法（以下「法」という。）が適用され、または準用される河川がある場合等の取扱いについて、疑義を生じている向きもあるので、下記により処理されたい。

記

1 都市計画法第32条の規定に関連して

- (1) 同条の同意の権限は、河川管理者にあるが、具体的には、指定区間の一級河川及び二級河川については知事、準用河川にあつては市町村長であること。
- (2) 同条の同意は、包括的な承認にすぎないので、具体的な開発行為を行うには、都市計画サイドの許可だけでは足りず、別に法第20条、第26条、第27条等の許可等を要すること。
- (3) 同条の同意とは、協議が成立すること。つまり河川管理者の承認を得ることと同義であるが、同条の「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。」という規定の法意は、開発許可を申請しようとする者に「協議」という手続きを義務づけたにすぎず、協議が成立することまでも義務づけたものではないので、協議不調での同条の協議をしたことになると解されている。したがって、たとえ協議不調であつても、法第40条第3項の規定との関係で、「河川」（同法施行令第32条第2号）の用に供する土地が、同条第2項の規定によって国に帰属することとなる場合に、その帰属に伴う費用の負担について、開発者が河川管理者に対して、「当該土地の取得に要すべき額（河川の土地の用地費相当分）の全部又は一部」請求できる（つまり、買収請求ができる。）とされているので、同法第32条の協議の際に、別段の定め（たとえば、請求権放棄等）をしておくかどうか、慎重に検討することが必要であること。それは、たとえ河川の用に供する土地を無償で提供してもらったとしても、流域が開発されるに従って流域の保水能力は減少し、一方流路が枝葉まで整備されるに従って、流出時間が短縮されるようになり、同一規模の降雨に対しても洪水の流出量は著しく増大する。その結果、計画高水流量の見直しを要するようになるし、氾濫区域内の資産の増加、土地利用度の向上に伴って治水の安全度も向上を余儀なくされるので、治水費用は膨大なものとなるからである。

2 都市計画法第40条第1項の規定の適用に関連して

- (1) 同法を根拠に、河川管理者の廃川敷地等の処分（用途廃止行為）を要しないで、施行者（同法第4条第14項）の単独行為で土地の帰属を決定し得るとする考えもあるが、国の事務のうち河川管理権の行使を専権的に附与されている河川管理者が法上の手続き（法第91条、河川法施行令（以下「令」という。））を得て用途廃止行為を行うことが、都市計画法第40条の帰属の前提である。つまり、河川管理者が、まず、公共用財産（河川）を用途廃止して普通財産（廃川敷地等）とした後に同条が適用され、工事完了の公告（同法第36条第3項）の日の翌日において、それぞれ、従前の河川の用に供していた国有地は当該開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された新たな河川の用に供する土地は、国に帰属するものであること。

(2) 開発区域等に含まれる河川区域内の道水路を当該開発許可を受けた者が付け替えた場合について

ア 河川区域内の水路の場合

河川区域内の水路は、法の適用を受け、又は準用されるから都市計画法第 40 条の適用の前提として、法第 91 条等の手続きが必要であること。したがって、河川区域の変更または廃止（法第 6 条第 3 項）が不可能なときには、従前の水路について、法第 40 条の適用の余地がないこと。なお、新たに水路を設置した場合には、従前の水路について占有の許可（法第 24 条）を与え、将来、河川区域の変更又は廃止があったとき、法第 92 条の規定に基づき交換する旨の契約を締結することは可能であること。

イ 河川区域内の道路の場合

たとえ国有のものであっても、建設省以外の官庁の所管に係るもの及び建設省所管のものであっても、従前当該河川を管理していた者以外の者の所属に係るものについては、法上の取扱いは民有地と同様であること。

(ア) 認定外道路の場合

国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）の適用も受けること。したがって、建設省所管国有財産取扱規則（昭和 30 年建設省訓令第 1 号）第 3 条で規定する部局長（知事）も都市計画法第 32 条の同意を与え、同法第 40 条第 1 項の適用は可能であること。

(イ) 認定道路の場合

道路法の適用も受けること。

(3) 法第 92 条との関係について

同条は、普通財産となった場合を前提にするものであるから、廃川敷地等の処分（法第 91 条等）がなされている以上、別異に解する必要はなく、都市計画法第 40 条第 1 項の規定は、法第 92 条の規定に対して優先的に適用されると解されること。したがって、令第 51 条の適用もないこと。

(4) 代替的公共施設用地の帰属について

都市計画法第 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、代替的公共施設のことであり、従前の河川の機能を有する河川が用途廃止され、新たにその機能を有する河川が設置されることとなる場合をいい、従前の河川と新たな河川との間には機能的に代替関係があればよく、その構造、規模等が同一であることを要せず、また、従前の河川とこれに代わるべき新たな河川の面積がかならずしも同一であることを要しないこと。

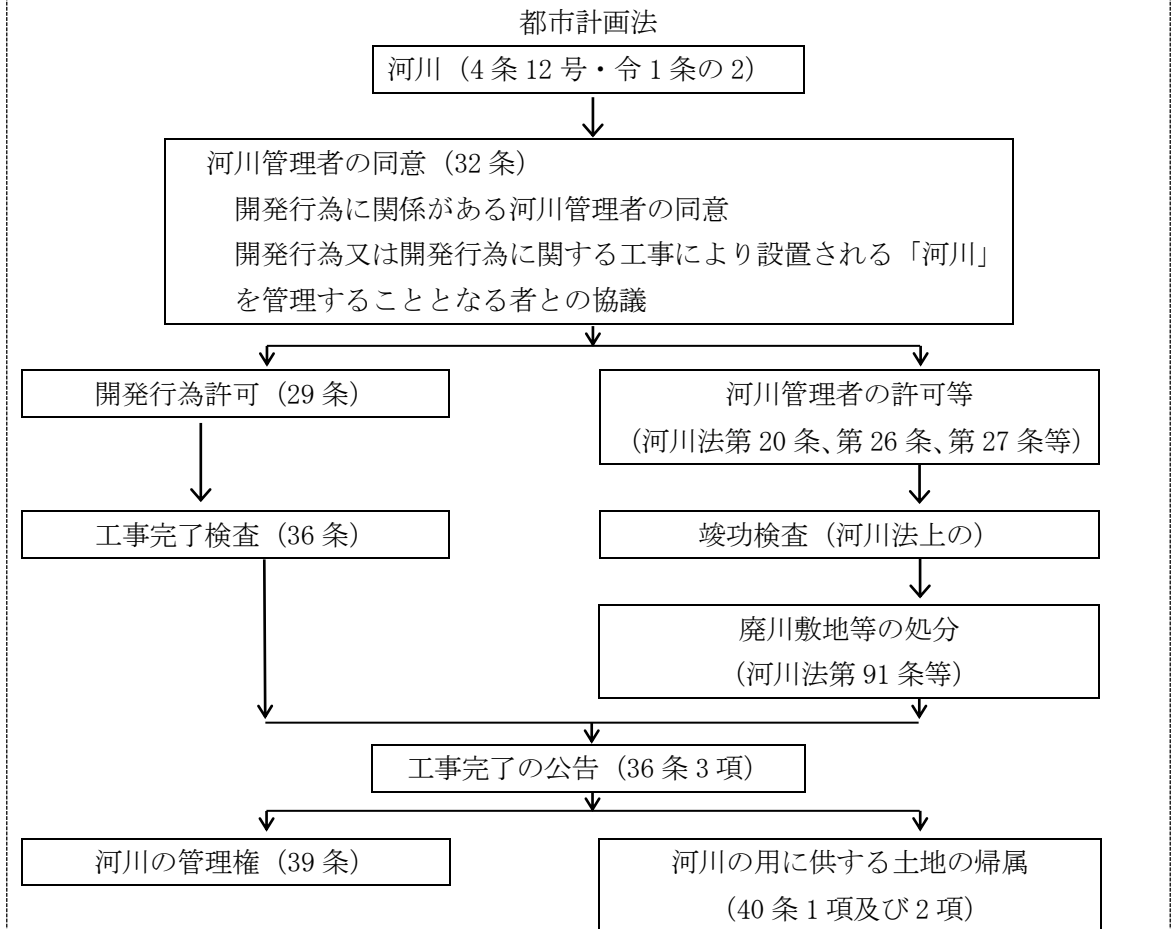
3 都市計画法第 40 条第 2 項の規定の適用について

同法第 39 条の規定により、開発行為等によって設置された河川の管理権（所有権等の権原に基づく管理権であって、河川法に基づく管理権ではない。）は、河川管理者に帰属し、同法第 40 条第 2 項の規定により当該設置された河川の用に供する土地は、代替的公共施設（同条第 1 項）および開発許可を受けたもの自ずから管理するものを除き、工事完了公告の翌日において、河川管理者に帰属すること。つまり、同法第 39 条によって管理者となる者は、同時に、原則として当該河川の用地の所有者となることとし、権利関係と合わせて管理体制の明確化を図っていること。

4 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に関連して
略

5 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）に関連して
略

参考



第9節 無電柱化関係

無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について（技術的助言）
(R2.3.19 国都計第 133 号国土交通省都市局都市計画課長)

貴職におかれましては、平素より開発許可行政の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。

平成 28 年 12 月に施行された無電柱化の推進に関する法律(平成 28 年法律第 112 号。以下「無電柱化法」という。)第 12 条前段の実効性を担保するため、道路法施行規則の一部を改正する省令(平成 31 年省令第 32 号。以下「改正規則」という。)が平成 31 年 4 月 1 日に公布・施行されるとともに、国土交通省道路局より道路管理者に別紙のとおり「道路法施行規則第 4 条の 4 の 2 の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて」(平成 31 年 4 月 1 日付国道利第 43 号、国道メ企第 33 号、国道環第 122 号。以下「道路局通達」という。), 『道路法施行規則第 4 条の 4 の 2 の改正に伴う電線の占用

の場所に関する技術的細目の取扱いについて』の運用上の留意事項について」（平成31年4月1日付事務連絡。以下「道路局事務連絡」という。）及び『『道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き』について」（令和元年9月30日付事務連絡。

以下「道路局手引き」という。）が通知されたところです。

つきましては、開発許可制度においては、下記の事項に留意の上、適切に運用いただくようお願いします。

併せて、都道府県におかれましては、貴管内の市町村（政令市、中核市及び特例市を除く。）に対して、本通知を周知願います。

なお、本通知の内容については、国土交通省道路局並びに道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者（以下「関係事業者」という。）と調整済みであることを申し添えます。

記

1. 無電柱化法について

無電柱化法第12条前段において、関係事業者は、社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第2項第1号に掲げる事業（道路の維持に関するものを除く。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第7項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされている。「その他これらに類する事業」には都市計画法第29条の許可（以下「開発許可」という。）を受けて行う開発行為に関する事業も含まれると解されており、開発行為により新たに設置される道路（以下「開発道路」という。）においても無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）が求められることとなる。

2. 開発道路における無電柱化について

開発道路が道路管理者に引き継がれる場合は道路法（昭和27年法律第180号）の適用を受けることとなり、変更された占用許可基準のほか、道路局通達、道路局事務連絡及び道路局手引きが適用されることとなるが、その整備主体が開発許可申請者となるため、開発許可申請者と関係事業者の役割分担及び関係事業者への通知については、以下のとおりとなる。

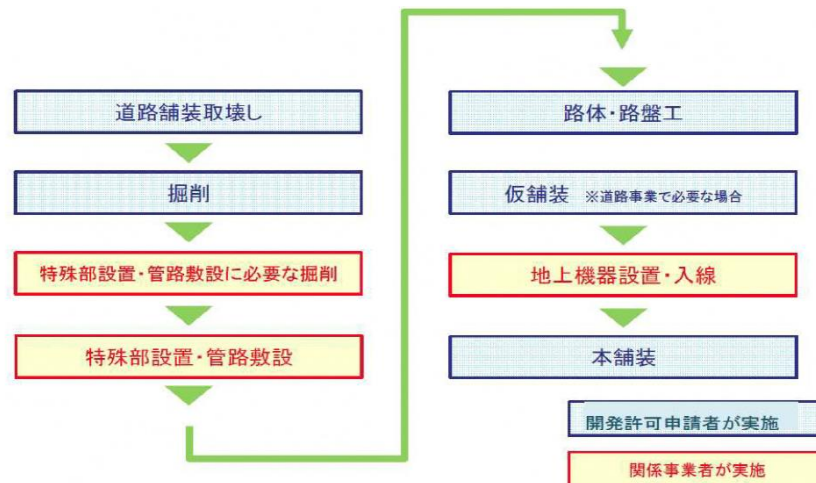
なお、無電柱化法の対象となる道路は道路法の適用を受ける道路に限定されているわけではなく、道路管理者に引き継がれない開発道路（私道）についても、技術上困難である場所を除き無電柱化が求められることとなるが、当該困難性への該当の判断については道路法の適用を受ける開発道路に準じた取扱いとする。

（1）道路事業に併せた道路管理者と関係事業者の役割分担については、道路局手引き3.で示されているが、開発道路は整備主体が道路管理者ではなく開発許可申請者となるため、開発許可申請者と関係事業者の役割分担は下記のとおりとなることに留意されたい。

- ・関係事業者が行う無電柱化の工事のうち、開発道路の整備に必要な工事と重複する部分については開発許可申請者が整備することを基本とする。具体的な工事内容の例と

して、開発行為による道路の新設、改修又は修繕に必要な舗装撤去工、掘削工、路体工、路盤工、舗装工等があげられる（下図参照）。

- ・関係事業者が行う無電柱化の工事のうち、開発道路の整備に必要な工事と重複しない部分については関係事業者が整備することを基本とする。具体的な工事の例として、特殊部の設置、管路の敷設、地上機器の設置、入線工事等があげられる（下図参照）。
- ・なお、工事に係る費用の負担については、当該開発道路が整備後に道路管理者が管理を引き継ぐことが決定している道路である場合にはその点も十分に考慮しつつ、開発許可申請者と関係事業者の協議により決定する。



〔図役割分担の例（開発道路の整備と重複する部分を開発許可申請者が行う場合）〕

(2) 道路局通達3.(3)のとおり、無電柱化に当たり道路を掘削する工事着手の2年前までに本工事が実施される旨の通知が必要となるが、開発道路については別紙（略）により開発許可申請者から関係事業者へ通知を行う。

3. 開発許可権者の留意事項

(1) 改正規則の施行により、管内地方公共団体が管理する道路の占用許可基準が変更されたため、開発許可に係る事務処理の円滑化を図る観点から、道路管理者と密接に連携をとることが望ましい。なお、公共施設管理者協議を受けた道路管理者は、道路法の適用を受ける開発道路の無電柱化に関する情報を、地方ブロック無電柱化協議会の場において共有することとなる（道路局手引き4.）。

(2) 開発許可の事前相談の段階から、開発許可申請者に対して、上記1及び2の内容に加え、道路管理者との公共施設管理者協議を速やかに行う等、無電柱化の促進に向けた指導・情報提供を行うことが望ましい。

特に2.(2)の関係事業者への通知は、予備設計に着手する段階で開発許可申請者が行う必要があることに留意されたい。

(3) 工事着手までの期間が2年未満であるため2.(2)の関係事業者への通知がなされない開発道路や、道路管理者に引き継がれない開発道路（私道）等であっても、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等の観点から、可能な限り無電柱化の実施がなされることが望ましいことに留意されたい。

第10節 国の指針

※ 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）I-4 第32条関係）

(1) 法第32条の趣旨

法第32条の規定による公共施設の管理者等の同意・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設置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法文上明確にされたところである。従って、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は、法の趣旨を逸脱した運用となるおそれがあることに留意すべきである。

(2) 法第32条に基づく協議等の手続きの迅速化

① 事業者が公共施設の管理者としての市町村に対して法第32条に基づく協議等を行う場合において、当該事業者が開発に関連する寄付金の負担に応じないこと等を理由として当該市町村が同意・協議等を拒み、又は協議手続きを遅延させている事例が見受けられるが、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は、法の趣旨を逸脱した運用となるおそれがあることに留意すべきである。

従って、当該市町村（地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき開発許可に関する都道府県知事の権限に属する事務を処理することとされている市町村を除く。以下この号において同じ。）が存する都道府県においては、公共施設の管理者としての立場での協議以外の事項で手続きが中断していると思われる事案について、法第32条の規定の本来の趣旨に沿った同意・協議手続きが迅速に進められるよう、具体的な事情の疎明を求めること等により、申請者と市町村との間の所要の調整を積極的に行うことが望ましい。

また、市町村が申請者と協議を行うに当たり、市町村において当該開発について許可基準に照らし重大な問題を認識した場合等においては、当該開発の問題点を指摘した意見書を開発許可権者に提出する、又は土地利用調整会議の場において意見を表明する等の取扱いをすることとし、公共施設の適正な管理以外の観点から法第32条の規定による同意・協議を拒むことはしないようにするよう関係市町村への周知徹底に努めることが望ましい。

併せて、関係市町村を土地利用調整会議に加えることにより、事前協議段階から市町村との調整が円滑に行われるよう措置することが望ましい。

② 法第32条第1項の同意を得たことを証する書面については、紛争の未然防止の観点から公共施設の管理者とそれ以外の者の区別を明確にせず、利害関係者すべての同意書まで求めている事例が見受けられるところであるが、上記の書面はあくまで開発行為に関係ある公共施設の管理者の同意書面であり、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とは別に十分に協議、調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務付けないようにすることが望ましい。

③ 同意書に添付する印鑑証明については、同意者の意思確認上必要な書類であるが、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権限に疑義がある等特別

な理由がない限り、新規のものへの取直しは要求しないことが望ましい。

(3) 農業用の揚水機場又はため池との調整

法第 32 条第 1 項の規定により開発許可の申請者が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ものがあるときは、これ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とすることが望ましい。

(4) 開発行為と農業用水利との調整

開発行為に伴う市街化の進展等により、農業用排水施設について、開発区域内からの排出による水質の悪化、転落事故等の発生、管理費の増嵩等の影響が生じている事例が指摘されているところであるが、開発行為が地域の農業用水利との調和の下に円滑に実施されるよう、農業用排水施設の機能と維持管理に影響を及ぼすおそれのある開発行為については、下記の①から③に留意することが望ましい。

① 開発区域内から生ずる下水（汚水及び雨水）の排出については、極力農業用排水施設以外の公共施設の利用を図ることを基本としつつ、農業用排水施設以外の公共施設への放流の比較可能性、農業用水利における所要の水量の確保の必要性等を考慮して放流先を選定するものとし、農業用排水施設を利用する場合にあっては、その量及び水質の両面で有効かつ適切に排出が行われるよう法第 33 条第 1 項第 3 項に規定する基準との整合性につき、慎重に審査すること。

また、法第 32 条の規定に基づく同意又は協議についても、その手続きの適否につき十分審査を行うこと。

② ①の審査に当たり、開発行為に伴う農業用排水施設周辺の市街化の進展等により、農業用排水施設における転落事故発生の可能性の増大、補修費、管理費等の増嵩等の維持管理上の問題が生ずるおそれが明らかであると認められるときは、当該事態の防止や費用負担の適正化等に必要な措置につき、関係当事者間における適性かつ合理的な協議調整が図られるよう十分に配慮すること。

③ ①及び②についての開発許可権者と農業用排水施設の管理者との協議・調整は、関係市町村の必要な調整・援助をも受けつつ、法第 32 条及び土地改良法第 56 条の趣旨にのっとり適正に行われるよう努めること。

(5) 義務教育施設設置義務者等との協議

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、電気、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併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り、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うことが望ましい。

第2章 設置された公共施設の管理及び土地の帰属

第1節 設置された公共施設の管理権の帰属

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。

本条は、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が事業完了後においても適切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、地元市町において引き継ぐべきことを規定したものである。

① 原則

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管理は、法第36条第3項の工事完了公告の日の翌日において、原則として、本市に引き継がれる。

② 例外

- ・ 他の法律に基づく管理者が別にあるとき：道路法、河川法等の公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合
- ・ 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
注) 定期借地権を活用した開発行為等により設置される道路を私道として取り扱う場合の条件等については、国の指針によるものとする。

※ 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）I-11-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

(4) 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の取扱い基準案

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、平成4年に施行された借地借家法第22条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、(1)～(3)の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため指導として取り扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

(私道として取り扱うことが可能な道路に係る基準案)

開発許可を受けた開発行為により設置される当該道路が、現在及び予見可能な将来

において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取り扱うことが可能であること。

- 一 定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取り扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取り扱うよう要望されていること。
- 二 当該道路が、パンフの設置やP型、U型道路等、沿道住宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
- 三 当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
- 四 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
- 五 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
- 六 私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長は概ね150m以内とすること。
- 七 大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。
- 八 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存在しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障を生じるおそれがないこと。

③ 法第32条第2項の協議が不調の場合の取扱い

法第32条の協議が整わない場合であっても、開発行為等により設置された公共施設の管理権は、法律的には、管理者について別段の定めをしない限り市町が管理することとなる。しかし、管理者が協議に応じなければ、円滑な管理の引継は困難であり、多くの問題を生ずるおそれがあるので、事前に十分協議を整えておくことが必要である。

④ 管理権の帰属と管理権限の行使との関係

本条は管理権の帰属について規定したもので、管理権そのものの内容を規定したものではない。したがって、当該公共施設の管理上の公権力の行使に当たる管理行為を行うためには、別途法律上の根拠、すなわち、道路法等の公物管理法に基づく指定、認定等の行為を必要とし、公物管理法の対象とならない公共施設については管理権行使権限の根拠となる権限を取得する必要がある。

第2節 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号第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。

本条は、開発許可を受けた開発行為等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ものである。

① 第1項関係

本項は、開発許可を受けた開発行為等により従前の公共施設が廃止される場合に、代替的な機能を有する公共施設が設置されるときは、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが完了公告の日の翌日において当然交換することが便宜であるため、国有財産法及び地方公共団体の財産処分に関する法令の特例を定めたものである。

- 「従前の公共施設に代えて」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って、その構造、規模等が同一であることを要せず、複数の従前の公共施設を単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。また、新旧が等価であることを必ずしも必要としない。
- 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る。したがって、私有地である場合には、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得することが期待されている。
- 従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者」に帰属する。

② 第2項関係

- 開発許可を受けた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、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ものが自ら管理する土地を除き、法第36条第3項の完了公告の日の翌日に、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべき者に帰属する。
- 公共施設の用に供する土地を開発許可を受けたものが自ら管理する場合は、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、予定建築物の敷地等と混同を生じさせないよう分筆を行わせることが適当である。

第3節 公共施設の管理・帰属に関する留意事項

① 県の関係通知

◆ 開発行為により設置された公共施設の管理等について (S51. 08. 04 土地 184 都市住宅部長通知)

このことについて、都市計画法第 39 条は、ただし書きの場合を除き市町村の管理に属する旨定している。

これは、公共施設は管理が適正に行われる必要があること、本来的に公共団体が管理すべき性格のものであること等の考え方によるものである。したがって、開発許可を申請しようとする者から同法第 32 条に基づく協議があった場合には、特別の事情がない限り、極力市町村が管理に当たるよう定めることが適当である。しかるに、市町村によっては管理に伴う費用負担等の問題から管理者について別段の定めを行い、開発許可を受けた者（以下「開発者」という。）に管理させている場合がしばしば見受けられる。

最近、開発者が管理している公共施設について、開発者の経営不振等から当該施設の用に供する土地が差押の対象とされたり、或いは開発者みずからこれを担保の目的としたり、さらに甚だしきはこれを他へ譲渡するといった事例が生じている。

開発者以外の者がこれらの土地について種々の権利を取得することは、適正な管理を期する上で極めて不適当なことであり、法の趣旨に反するものである。

今後かかる事例を防止するため、下記事項に留意し指導されたく通知します。

記

1 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属は、原則として完了公告時から市町村とすること。

2 公共施設の管理を開発者に行わせる場合は、次の事項に留意すること。

(1) 土地は、市町村に帰属することが困難又は不適当な場合に限り開発者に帰属させること。

(2) 土地を開発者に帰属させる場合には、土地の地目を公衆用道路、公園等として登記させること。

(3) 開発者の資力・信用及び既往の管理実績等からみて適正な管理が確保される見込みがあること。

(4) 一定期間後市町村（又は自治会）に移管すること。

（都市計画法第 32 条による協議の際、管理の期間等について明示しておくこと。）

◆ 都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について (S54. 10. 26 土地 276 土地対策課長通知)

このことについて、別添のとおり通知があったので、通知する。

なお、内容は、開発行為によって設置された公共施設に係る土地所有者、開発者及び管理者となるべき者との間における、所有権移転、当該施設の管理、同土地の帰属等の問題であるので、貴職から管下市町村に対して、本通知の趣旨が十分理解されるよう指導願いたい。

特に、法第 39 条及び第 40 条に関する問題については、工事完了公告後法第 32 条の協

議の内容に従って、速やかに必要な手続きをとるよう合わせて指導願いたい。

また、市町村によっては、一団地の造成地の売買開始後一定の入居率以上になった場合に引き取る旨の定めをしているが、この場合でも、当該施設についての所有権移転登記は、上記同様処理されるよう、努めて指導願いたい。

(別添)

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について (S54.08.01 建設省計民発 18 建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長通知)

標記について、別添 1 のとおり大阪府建築部長より照会があり、別添 2 のとおり回答したので、参考のため通知する。

(別添 1)

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について (照会) (S53.12.01 開 214 建設省計画局宅地開発課長あて大阪府建築部長)

本府開発許可行政については、日頃から格段の御教示を賜り感謝しております。

今般標記に関し疑義が生じたので、下記事項について御教示くださるようお願いいたします。

記

1 法第 33 条第 1 項第 13 号について

法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者としての同意を行った土地所有者は、その土地が工事完了公告後道路となる場合に、その土地を道路の管理者となる市町村に所有権移転登記する義務を追うかについて次のいずれかにより解してよろしいか。(法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者の同意は、所有権移転の承諾義務まで含まれるか。)

- (1) 法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者の同意は、単に開発行為を行うことの同意であり所有権移転の同意まで含まない。
- (2) 権利者の同意書に、所有権移転があることについて明確に記載していれば、開発行為を行うことの同意及び所有権移転の同意があったものとみなすことができる。
- (3) 開発行為を行うことの同意には、当該自己の土地が将来公共施設の敷地として利用されていることも含まれており、又その土地が、原則として市町村等に帰属することも承知しているのであるから、公共施設の管理者となるべき者に所有権移転する義務がある。

2 法第 32 条について

法第 32 条により開発者と市町村の間で、将来の公共施設の管理・帰属について協議が成立し、一方法第 33 条第 1 項第 13 号にいう土地の所有者と開発者との間においても開発行為を行うことの同意及び開発者に対する所有権移転の承諾を行っている。

この場合、工事完了公告後、帰属・管理を行う市町村、開発者及び土地所有者の関係について、次のいずれにより解してよろしいか。

- (1) 土地所有者は、開発者に対し開発行為をすることの同意及び所有権移転の承諾

を行っているのであり、市町村には直接法的つながりはない。したがって、市町村から直接土地所有者に所有権移転を請求することはできない。

(2) 市町村は、直接土地所有者に所有権移転登記するよう請求する権利を有する。

3 法第 36 条について

法第 36 条に規定する工事完了検査は、許可の内容通り工事が施工されているか否かの検査であるが、この「許可の内容通り」には、公共施設の帰属・管理が法第 32 条の協議のとおり完全に履行されているかどうかの確認までが含まれているかについて、次のいずれかにより解してよろしいか。

(1) 「許可の内容通り」とは、いわば物理的、技術的に許可の内容を充足しているかどうかの検査であり、権利関係についての確認までは含まれない。

(2) 道路等が物理的、技術的に許可の内容通り工事が施工されている場合でも、工事完了後の帰属・管理に支障が及ぶような場合、つまり法第 32 条の協議の内容が実現できないような場合には、完全な意味の「許可の内容通り」といえないので、当該工事完了検査の範囲に含まれる。

4 法第 39 条について

法第 39 条は、開発行為により設置された公共施設は、特段の定めがない限り市町村の管理に属することとされているが、開発行為により設置された道路の敷地所有者が市町村への所有権移転をこぼんでいる場合、その管理権について、次のいずれにより解してよろしいか。又、その道路に柵等が設置された場合、市町村は除却を命ずることができるか否か。

(1) 法第 39 条の管理権は、いわゆる公物管理法でいう強制的な権能を持つものではなく所有権等に基づく管理権であることから、市町村が土地の所有権等を取得しない限り管理権を有しない。したがって、柵等が設置された場合、除却を命ずることはできない。

(2) 土地所有権等にかかわらず、開発行為により設置された道路は公共施設となり、少なくとも管理権は市町村に属するものである。したがって、柵等が設置された場合除却を命ずることができる。

(3) 法第 39 条の管理権はないが、公共施設の機能を維持するためにも、土地所有者の積極的な反対がない限り、黙示の了解があったものとして消極的な管理義務が生ずる。したがって、一般の通行に支障がないよう公益上の必要から除却を命ずることができる。

5 法第 40 条について

開発行為により設置された道路は、法第 32 条協議により工事完了公告後市町村に帰属することとなっていたが、第三者への所有権移転登記を行ってしまった。この場合、市町村は第三者に対抗し得るかどうかについて、次のいずれにより解してよろしいか。

(1) 法第 40 条第 2 項の規定により公共施設の用に供する土地は市町村のものになっている。したがって、第三者は悪意により土地を取得したことになるので、市町村は第三者に対抗し得る。

(2) 法第 40 条は土地の帰属についての一般的なルールを示したものにすぎず、法第

40条の規定そのものによる所有権の帰属はあり得ない。したがって、法第32条協議すなわち、民法の契約に基づき、所有権移転登記請求権があるにすぎない。したがって、民法第177条にいう第三者には対抗できず、背信的悪意等が無い場合には、市町村は、当該土地が自己の所有であることを主張できない。

(別添2)

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について (S54.08.01 建設省阪計宅発27 大阪府建築部長あて建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長)

昭和53年12月1日付け開第214号で照会のあった標記の件については、下記のとおり回答する。

1 法第33条第1項第13号について

貴見(2)の場合であって当該同意書中に市町村に対して所有権を移転することを内容とする第三者のためにする契約と解し得る記載があるときは、土地所有者が所有権移転義務を負うこととなる場合もありうるが、その他の場合は貴見(1)のとおりと解する。

2 法第32条について

貴見(1)のとおりと解する。

3 法第36条について

貴見(1)のとおりと解する。

4 法第39条について

法第39条による管理権は、道路法その他の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、所有権等の権限に基づく管理権と同様である。

従って、公物管理法に基づき管理権を取得した場合を除き市町村が管理権を行使するに当たっては、原則として、当該公共施設の用に供する土地の所有権等を取得していることが前提となる。

なお、敷地所有者の権利行使については、工事施行の同意を与えている場合等には一定の限界があるものと考えられる。

5 法第40条について

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。

② 国の指針

※ 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) I-11 法第39条、第40条関係(公共施設の管理・帰属)

I-11-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地(以下「公共施設等」という。)の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわ

しい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第 39 条及び第 40 条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。しかしながら、一部の市町村にあつては管理体制の不備、財政事情等の理由から当該公共施設の管理を開発者に行わせ、又は当該公共施設の用に供する土地の帰属を受けない事例も見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売された場合等においてその帰属手続きの遅れに起因する係争の発生が、当該市町村及び周辺住民の双方にとって大きな問題となった事例も見られる。

従つて、公共施設等の管理及び帰属に関しては、次の事項に留意して法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが望ましい。

(1) 法第 32 条の協議においては、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ること。

開発許可権者においても設置される公共施設に関する設計等の審査に際し、管理及び帰属の面からも当該公共施設が適正に機能するよう、法第 32 条の協議において、公共施設等の管理及び帰属に関する法律関係が十分に明確になっていることを確認すること。なお、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自体に関する同意に留まり、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含むものではないので、開発区域のうち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よう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための必要な措置を講ずること。

(2) 公共施設等（他の法律に基づく管理者が別にあるものを除く。）については、法第 39 条及び第 40 条の趣旨に従い極力法第 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ものとし、特に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にあつても当該公共施設の用に供する土地に係る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しておくこと。

特に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、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転の登記を行い帰属を受けた後に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こと。

なお、法第 40 条の規定は当該公共施設の用に供する土地の帰属に関する一般的なルールを定めたものに過ぎず、当該規定が登記原因とはなり得ても当該土地について第三取得者が生じた場合等においては当該規定のみをもって所有権の帰属を主張できず、民法上の取扱いにより原則として登記の欠缺を主張できないので、この旨十分留意すること。

例えば、市道認定基準に該当しない道路等いわゆる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、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみを受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の紛争の防止に努めること。なお、帰属関係をあいまいにしたまま開発者に管理を行わせ、加えて当該土地に対して固定資産税を課す等の事例も

見受けられるが、この場合には民事上のいわゆる禁反言によって所有権自体の主張もなし得ないことも懸念されるので、かかる取扱いのないよう留意すること。

(3) 当該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、法第36条第2項又は第3項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせる等当該公共施設の管理者となるべき市町村等と密接に連絡調整を図り、確実な帰属に遺憾のないよう取扱うこと。

開発者側に正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等の関係書類の提出がない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施等を留保し、帰属手続の促進を図っても差し支えないと考えられること。

また、当該公共施設の用に供する土地を確実に帰属させるため開発者において講ずべき措置については、開発許可の際の条件としても差し支えないと考えられること。

(4) 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の取扱い基準案

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、(1)～(3)の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であつて当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

(私道として取扱うことが可能な道路に係る基準)

開発許可を受けた開発行為により設置されている当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取扱うことが可能であること。

- 一 定期借地権を活用した開発行為等であつて当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。
- 二 当該道路が、ハンプの設置やP型、U型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであつて、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
- 三 当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
- 四 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されていること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
- 五 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であつ

ても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。

六 私道に接する住宅は多くても 20 戸程度とするとともに、道路延長は概ね 150m 以内とすること。

七 大量の雪の除雪が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。

八 法第 33 条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、借地権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

I-11-2 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等

法第 29 条の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及び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における新旧公共施設の用に供する土地の帰属に関する法第 40 条の規定により、不動産登記の嘱託を申請する際の登記嘱託書の様式等について、法務省と協議のうえ別添 1 のとおり定められているので、次の事項に留意の上適正な事務の執行を図ることが望ましい。

(1) 法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日前における土地の表題登記（別記様式第 4）

① この様式は、従前の公共施設の用に供していた土地で表題登記がなされていない国土交通省所管の公共用財産又は地方公共団体所有の公共用に供する財産について、当該土地に係る開発許可がなされた後、法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は地方公共団体名義で当該土地の表題登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 別記様式第 4 中の別紙 1 のうち「登記原因及びその日付」欄は、これが不明の場合には「不詳」と記載するものとする。

(2) 法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日前における土地の所有権の保存の登記（別記様式第 5）

① この様式は、別記様式第 4 により土地の表題登記手続きを完了した土地について、法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は地方公共団体名義で当該土地の所有権の保存の登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

(3) 従前の公共施設の用に供していた土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第 6）

① この様式は、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た場合に、従前の公共施設の用に供していた土地で国土交通省が所管していた公共用財産又は地方公共団体が所有していた公共用に供する財産が開発許可を受けた者に帰属することに伴い、その土地について、当該者に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、義務者は

当該地方公共団体と、囑託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 登記原因の日付は、法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日を記載するものとする。

(4) 従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第 7）

① この様式は、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合、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に設置された公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、国又は地方公共団体に対し、所有権の移転の登記を囑託するために使用するものである。

② 従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が地方公共団体に帰属することとなる場合には、権利者は当該地方公共団体と、囑託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 登記原因の日付は、法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日を記載するものとする。

④ 地目は、法第 40 条第 1 項の規定により当該土地の所有権が国又は地方公共団体に帰属することとなる法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日前に登記されている地目を記載するものとする。従って、所有権の移転の登記の囑託を完了したときは、速やかに当該土地の地目の変更の登記を囑託することが望ましい。

(5) 新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第 8）

① この様式は、新たに設置された公共施設の用に供する土地が法第 40 条第 2 項の規定により、地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、当該地方公共団体に対し、所有権の移転の登記を囑託するために使用するものである。

② 登記原因の日付は、法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日を記載するものとする。

(6) 従前の公共施設の用に供していた土地が未登記のまま法第 40 条第 1 項の規定により開発許可を受けた者に帰属した後に、はじめて、その者が表題登記等を申請する場合、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 36 条の規定により当該者が直接表題登記を申請することもできる。この場合における不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）別表 4 の項添付情報欄ハに規定する所有権を有することを証する情報としては、公共施設の管理者等に関する書類（施行規則第 16 条第 2 項に規定する設計説明書）及び開発行為に関する工事の完了公告を証する書面又は公共施設に関する工事の完了公告を証する書面を添付すれば足りる。また、表題登記の完了後、所有権の保存の登記を申請することもできる。

(7) 以上の手続きにより登記をする場合においては、認定外道路（いわゆる里道）、水路等国土交通所管の公共用財産及び地方公共用財産及び地方公用団体所有の公共用に供する財産で、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）等の特別法の適用又は準用を受けないものについては、用途廃止の手続きを行う必要はない。

(8) 以上の手続きを図示すると別図のとおりである。（別図略）

第4節 都市施設の整備に要する費用の負担区分

法第40条第3項 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。

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。

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