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）

（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。

本条は、開発許可を申請する者が、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続き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、公共施設の適正な管理等を期すための規定である。公共施設については**第１章Ⅰ－６主な用語の定義**(5)を参照のこと。

１　公共施設の管理者の同意（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。開発行為に関係ある公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施にともなって変更または廃止されることとなる公共施設も含まれる。なお、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
開発区域内外の市町村道、県道、国道の変更および廃止	それぞれの道路管理者 （市道：長浜市、県道：長浜土木事務所等）
開発区域内外の河川（河川法の適用（準用河川を含む。）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 （一級河川：長浜土木事務所等）
開発区域内外の里道、水路等（道路法、河川法の適用（準用河川を含む。）を受けないもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	長浜市（法定外）
放流先となる開発区域内外の農業用排水路等の付替え、拡幅、改修、廃止	長浜市、土地改良区、揚水機場またはため池の管理者等

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、開発行為また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（原則として市町村）、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。

表６－２ 協議の相手方および協議事項

区　分	開発規模	相 手 方 （部課名）	協議事項・施設
新たに設置される公共施設	－	長浜市	設置される施設の設計、施工、管理、土地および施設の帰属、費用負担等
		建設監理課	開発道路、排水施設、河川、調整池等
		都市計画課	開発道路（袋路状）、避難通路、公園等
		下水道施設課	下水道、農村下水
		防災危機管理局	消防水利等
		市民生活部（環境保全課）	ごみ置場等
	－	長浜水道企業団	上水道
	－	国･県 他の法律による管理者 （道路法・河川法等）	国道、県道、一級河川 （同上）
防災調整池	－	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 （市）	教育施設用地の配分、用地の費用負担等
水道	同　上	水道事業者	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

都市計画法第32条の同意に基づく、
公共施設土地の不動産登記の手続きについて

長浜市都市建設部道路河川課

都市計画法第32条に基づく同意がなされましたので、下記により従前・新設および存置となる公共施設土地の登記手続きを行ってください。

1　従前の公共施設土地（長浜市→開発者）の処理について

従前の公共施設土地（法定外公共物）は、有地番の土地を除き、公図上は赤線（里道）、青線（水路）で表示されており、地番が付されていません。

したがって、長浜市から開発者への所有権移転登記には、前段として土地表題登記および所有権保存が必要となりますので、開発許可のあった日以降、都市計画法第36条第1項の工事完了届の日までに、次の書類を道路河川課（合併前の高月町・木之本町・余呉町・西浅井町の場合は北部振興局建設課）へ提出してください。

【土地表題登記】（提出部数：各１部）
①委任状　②公図　③地積測量図
※公図には新たに表題登記を行う土地の筆界・予定地番を表示してください。

【所有権保存登記】（提出部数：各１部）
①委任状

上記書類の提出の後、提出いただいた委任状に市長公印を押して交付しますので、開発者で土地表題登記および所有権保存登記を行ってください。

また、有地番の法定外公共物で長浜市への所有権移転登記が完了していないものについては、長浜市への所有権移転登記を行ってください。登記に必要な委任状、国有財産譲与契約書の写しは、開発許可のあった日以降に長浜市から交付します。

2　新設の公共施設土地（開発者→長浜市）の処理について

新設の公共施設土地については、長浜市への帰属前に開発者による分筆、地目変更登記等が必要となります。

新設の公共施設土地の公簿面積は、都市計画法第32条協議で同意を与えた面積と一致させ、抵当権等の所有権以外の権利は必ず消滅させてください。

3　存置となる公共施設土地の処理について

従前の公共施設土地が開発後も引き続き公共施設土地として存続（存置）し、長浜市が管理する土地となる場合でも、公図上の里道、水路である法定外公共物については、財産管理上、土地表題登記および所有権保存登記を行う必要がありますので、前記1の手順にしたがい登記手続きを行ってください。

4　所有権移転登記嘱託について

開発者は、都市計画法第３６条に規定する工事の完了検査を受け、検査済証の交付を受けるまでに、従前および新設の公共施設土地の所有権移転登記に必要な書類を、都市計画課へ提出してください。

【開発者への帰属】（提出部数：各１部）
①委任状　②登記原因証明情報　③公図　④地積測量図　⑤登記事項証明

【長浜市への帰属】（提出部数：各１部）
①登記原因証明情報　②登記承諾書　③印鑑証明書
④公図　⑤地積測量図　⑥登記事項証明書　⑦公共施設引継書（様式第７号）

上記書類の提出がない場合、開発工事の検査済証の交付が受けられません。

上記書類の提出の後、開発者への帰属土地（従前）の土地については、提出いただいた委任状と登記原因証明情報に市長公印を押して交付しますので、開発者で所有権移転登記を行ってください。長浜市への帰属土地（新設）については長浜市が嘱託登記を行います。

開発者への帰属土地（従前）の所有権移転登記完了後、登記完了証の写しを都市計画課へ提出してください。

Ⅱ　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）

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。

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づ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地元市町村の管理と定めている。

(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す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（※道路法の認定、区域の指定を必要とする。）

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をする場合、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考える。

管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに永続性について充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また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、法律上は市町村が管理する。

しかし、協議が整わない場合には、円滑に管理を引継ぐことは困難であり、多くの問題が生じる恐れがあるので、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、その実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って、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）

（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定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。

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

開発行為また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。

従前の公共施設の土地で国または地方公共団体の土地 ⇒ 開発許可を受けた者の所有

代替施設として新たに設置された公共施設の土地 ⇒ 国また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、契約による譲渡また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、国有財産法およ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また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限を取得すべきである。この場合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、それぞれの事業者すべてと考える。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。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

前記(1)に定めるほか、開発行為およ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　原則として市

イ　他法令による管理者があるときは、その管理者（国または地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国また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管理する場合は事業主に帰属する。

(3) 帰属手続き

公共施設の用に供する土地の帰属手続きについては、工事完了の届出と並行して遅滞なく行うこと。

ア　市に帰属する公共施設

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完了届と同時に開発担当課に提出するものとする。

イ　市に帰属する法定外公共物

所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、開発者が工事完了届と同時に開発担当課に提出をしなければならない。

なお、手続き書類等が提出されていないと、検査済証を交付しないこととする。

※嘱託登記に必要な書類

登記承諾書兼登記原因証明情報、登記事項証明書、公図、地積測量図、印鑑登録証明書、資格証明書等

※従前の公共施設の用に供していた土地の表題登記および所有権保存登記は開発許可後、長浜市において登記手続の委任状を発行するので処理を行うこと。

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条の基準により、公共の用に供する空地に関する都市計画が定められている場合には、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、国また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また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また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、完了公告の日にその土地を所有していた者である。

(2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国または地方公共団体である。

(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およ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。）、運河および水路

② 河川

(4) 請求期限は、完了公告の日から起算して３か月以内で、次に掲げる書類を提出する。

① 次の事項を記載した書面

ｱ 費用負担を求めようとする者の住所、氏名

ｲ 負担を求めようとする額

ｳ 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、地目および面積

ｴ 負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額および積算基礎

② 請求者が完了公告の日に、その土地を所有していたことを証する書面（土地登記事項証明書）

③ 当該土地の位置および区域を明示する図面

(5) 請求額は、用地取得費の全部または一部とされる。

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。