

第7章 公共施設管理者の同意及び土地の帰属

第1節 公共施設管理者の同意

(法第32条)

開発行為又は開発行為に関する工事（本章では「開発行為等」と表します。）に伴って既存の公共施設に影響を及ぼしたり、新たな公共施設等の整備が必要となることがありますので、法第32条により公共施設管理者との調整が必要となります。

1 公共施設管理者の同意

開発行為等に伴って影響を及ぼす可能性のある既存の公共施設が存在する場合には、当該公共施設の機能を損なわないように開発行為を実施するため、公共施設管理者の同意を得なくてはなりません。また、対象となる公共施設は、開発区域内に存在するものだけでなく、開発区域外にあっても開発行為の実施により影響を受けるものも含まれます。

主な公共施設と管理者を例示すると次のようになります。

- ① 里道、水路 法定外公共物管理者
- ② 国道、県道、市町村道 道路管理者
- ③ 一級河川、二級河川、準用河川 河川管理者
- ④ 下水道 下水道事業者
- ⑤ 上水道 水道事業者
- ⑥ 消防水利 消防署等

2 公共施設管理者との協議

(1) 協議の相手

開発行為等によって設置される公共施設等の管理者は、法第39条の規定により公共施設の存する市町村となります。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき（例えば、県道となる道路については、道路法の規定により県が管理者となります。）は、その管理者と協議することとなります。

令第23条では、開発区域が20ha以上の大規模な開発について協議すべき特例として義務教育施設の設置義務者、水道事業者等を規定しています。

開発区域の規模	20ha未満	20ha～40ha	40ha以上
協議の相手	市町村（他の法律に基づく管理者）		
	義務教育施設の設置義務者		
	水道事業者		
	一般送配電事業者		
	一般ガス導管事業者 鉄道事業者 軌道経営者		

(2) 協議の内容

協議は事業計画のうち関連のある部分の公共施設等に関する設計、管理方法、土地の帰属、費用の負担等について協議を行う必要があります。

将来に渡って、公共施設等として適切に管理されることを確実にするため、市町村等が管理することが望ましいとされています。

ただし、定期借地権を活用した開発行為等により築造する道路で、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、開発者自らが管理することとなる場合もありますが、土地の帰属を含め、将来に渡って公共施設等として適切に管理されることを確実にする必要があります。

第2節 公共施設の管理及び土地の帰属

1 公共施設の管理（法第39条）

開発行為等によって設置された公共施設等を適正に管理するため、原則として、地元市町村が管理することになります(他の法令に基づく管理者が別にあるときや、法第32条の協議によって別に管理者を定めたときを除く。)

2 土地の帰属（法第40条）

(1) 従前の公共施設等に代えて公共施設等を設置する場合

法第36条に基づく完了公告の翌日において次のように土地の帰属が行われることとなります。ただし、不動産登記法に基づく登記が必要となりますので、速やかに登記手続が行えるよう登記に必要な書類を準備しておく必要があります。

従前の公共施設等の土地	→	開発許可を受けた者の所有
-------------	---	--------------

新設された公共施設等の土地	→	国又は地方公共団体の所有
---------------	---	--------------

注1 この規定は、従前の公共施設の土地が国又は地方公共団体の所有である場合に限り適用されます。

注2 相互に帰属する土地の面積や価値が等しくなることは要しません。

(2) 新設される公共施設等の用に供する土地の帰属

前記(1)に定めるもの以外で開発行為によって新たに設置された公共施設等の土地については、法第36条に基づく完了公告の翌日において、法第32条第2項の協議により定められた管理者に帰属します。ただし、不動産登記法に基づく登記が必要となりますので、速やかに登記手続が行えるよう登記に必要な書類を準備しておく必要があります。

なお、公共施設等の土地を開発許可を受けた者が自ら管理する場合には、分筆を行ったうえで、当該公共施設の管理について管理協定の締結等（開発許可申請時においては管理協定案の添付等）を行うことが適当です。