

## 第5節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属

### 都市計画法

(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。

(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号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」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。

### 都市計画法施行令

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

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

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。

--- 都市計画法施行規則 ---

(費用の負担の協議に関する書類)

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

### 1 法第 39 条及び法第 40 条の趣旨

法 39 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によって設置された公共施設の管理権の帰属について規定したものです。

すなわち、開発行為を行う場合、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても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が管理し、当該市町村に帰属することとしたものです。

法第 40 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のですが、開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置する場合は、完了公告の日の翌日において、新設された公共施設の用に供する用地はそれを管理すべき者に帰属し、既存の公共施設用地は当該開発許可を受けた者に帰属することとしたものです。

### 2 代替公共施設

法第 40 条第 1 項は、従前の公共施設を廃止してそれに変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規定したもので、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ます。

従前の公共施設に代わる新たな公共施設とは、従前の公共施設の機能に変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しません。したがって、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることも要しません。

### 3 新設公共施設

法第 40 条第 2 項は、同条第 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る公共施設の用に供する土地は、法第 39 条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属することを規定したものです。

#### 4 公共施設の適正な管理及び帰属

開発行為により設置され、申請者の管理、帰属となった公共施設用地が、その後、第三者へ転売されて住宅が建ってしまう等、公共施設の機能が失われ、本市及び地域住民の双方にとって問題となる事態の発生も考えられますので、法第 32 条の協議においては、開発者と本市の間で公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続き等について法律関係が明確となるようにする必要があります。

- (1) 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ありませんので、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必要があります。
- (2) やむを得ない事情により開発行為者が公共施設の管理を行う場合であっても、当該公共施設用地の所有権のみは市に帰属することとして基本的な管理権の存在を明確にし、公共施設の継続的な存置を担保するとともに、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べきこととされています。
- (3) 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、当該土地の帰属にかかる嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の提出を行わせる等、確実な帰属に遺漏のないよう準備し、完了公告と併行して行うよう努めるものとします。

なお、正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合にあっては、一時工事完了検査の実施等を保留する場合があります。

#### 5 基幹施設の費用負担

法第 40 条第 3 項は、開発者が政令第 32 条に定める都市計画で定められた市街化区域内の基幹施設を整備し、法第 40 条の規定により当該施設が国又は地方公共団体に帰属することとなる場合に、工事完了の公告の日に当該土地を所有していた者は、その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体に対して、取得に要する費用の負担を求めることができるとしたものです。

なお、法第 32 条に規定する協議において、別段の定めをした場合には、本項の適用はなく、その定めた内容により費用負担の区分が定まります。

- (1) 本項によって負担を求めることができるのは、市街化区域における政令第 32 条に定める根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部とされており、市街化区域内におけるその他の公共施設、市街化調整区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まれません。
- (2) 本項の規定による費用の請求は、完了公告の日から 3 ヶ月以内に、省令第 33 条に定める書類を、請求先となる国又は当該地方公共団体に提出することにより行います。