

第7章 公共施設及び公益的施設の取扱い

I 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

法第32条は、開発許可を申請する者が、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、同意を得る等の手続を義務付ける規定であり、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を期すための規定である。公共施設については第2章I-5を参照のこと。

1 公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）（法第32条第1項）

開発許可を申請する者は、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。開発行為に関係がある公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれる。具体的な公共施設の管理者を例示すると次表の通りである。

表7-1 公共施設の管理者

公共施設に係る行為	管 理 者
開発区域内外の市道、県道、国道の変更及び廃止	それぞれの道路管理者
開発区域内外の河川（河川法の適用（準用を含む。）を受けけるもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	それぞれの河川管理者
開発区域内外の法定外道路、普通河川（道路法、河川法の適用（準用を含む。）を受けないもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	原則として市 （ただし、国道、県道、一級河川、砂防施設は県の各地方機関）
開発区域内外の農業用排水路等の付替え、拡幅、改修、廃止	市、土地改良区、揚水機場又は、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）（法第32条第2項）

開発許可を申請する者は、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（原則として大津市）、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7-2 協議の相手方及び協議事項

区 分	開発規模	相 手 方	協 議 事 項
新たに設置される公共施設	—	市の各管理者	設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属・費用の負担等
	—	国・県 他の法律による管理者 (道路法、河川法等)	同 上
下水道	—	大津市公営企業管理者	排水施設に関する設計、管材料、費用負担等
防災調整池	—	市、 下流河川管理者	同 上

II 公益的施設の管理者との協議（条例第5条）

【開発条例】

（公益的施設管理者との協議）

第5条 前条の協議の結果、市長が必要と認めるときは、事業者は、規則で定めるところにより、開発事業区域内に配置する法第33条第1項第6号に規定する公益的施設（以下「公益的施設」という。）の管理者と協議し、その結果を市長に報告しなければならない。

【開発規則】

第4条 条例第5条の規定による公益的施設の管理者との協議を行おうとする事業者は、公益的施設に係る協議書（様式第3号）を公益的施設の管理者に提出しなければならない。

2 前項の協議書を提出した事業者は、公益的施設の管理者が必要と認める事項について協議を行い、法第30条第1項の規定に基づく開発許可の申請を行う前に前項の協議を成立させ、公益的施設の管理者の確認を受けなければならない。

本条は、開発許可を申請する者が、公共施設と同様、公益的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たものであり、開発行為の円滑な施行、公益的施設の管理の適正等を期すための規定である。公益的施設とは、水道、ガス、小中学校、幼稚園、市民センター、保育所、児童クラブ、交番、集会所、ごみ収集所、交通施設等の施設とする。

1 公益的施設管理者との協議（従前からある公益的施設の処理）

開発許可を申請する者は、開発行為に関係ある公益的施設の管理者と協議しなければならない。開発行為に関係がある公益的施設には、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公益的施設も含まれる。

2 公益的施設を管理することとなる者との協議（新設される公益的施設の処理）

開発許可を申請する者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公益的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。

具体的な公益的施設の協議の相手方等を例示すると、次表のとおりである。

表 7 - 3 協議の相手方及び協議事項

区 分	開発規模	相 手 方	協 議 事 項
市民センター	40ha 以上 又は 2,000 戸以上	市の管理者	施設用地の寄付・費用の負担等
児童クラブ	小学校新設時	市の管理者	施設用地の寄付・費用の負担等
集会所	2ha 以上 又は 100 戸以上	市の管理者	施設用地の寄付・費用の負担等
交番	40ha 以上 又は 2,000 戸以上	市の管理者及び 滋賀県警本部（所轄警察署）	施設用地の寄付・費用の負担等
ごみ収集所	必要に応じて	市の管理者	設置される施設の設計、 管理、用地の寄付・費用の負担等
幼稚園、保育所	20ha 以上 又は 1000 戸以上	幼稚園・保育所所管課	施設用地の配分、用地の費用負担等
小学校、中学校	20ha 以上 又は 1000 戸以上	義務教育施設の設置管理者 （大津市教育委員会）	施設用地の配分、用地の費用負担等
水道、ガス	—	大津市公営企業管理者	給水施設、供給施設に関する設計、管材料、費用負担等
一般電気、鉄道・軌道施設	40ha 以上	一般電気、鉄道事業者、軌道施設経営者	当該施設の整備について

※上記以外の公益的施設についても、必要に応じて協議するものとする。

※設計基準は別途定める（「9 公益的施設」の項参照）

Ⅲ 公共施設の管理（法第39条）

1 法第39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本市の管理と定めたものである。

(1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

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条の協議により事業者自らが管理する場合、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事業者自らの管理は期待できないものと解される。

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十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本市及び県又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、法律上は本市の管理に属することとなる。

しかし、協議が整わない場合、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。

Ⅳ 公共施設の土地の帰属（法第40条）

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

開発行為又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な帰属となる。

従前の公共施設の土地で国、又は地方公共団体の所有地

→ 事業者の所有

代替施設として新たに設置された公共施設の土地

→ 国又は地方公共団体（主に本市）の所有

- ア このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又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簡便であると考えられるので、国有財産法及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又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原を取得すべきである。この場合に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、必ずしも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、開発行為及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 原則として本市

イ 他法令による管理者があるときはその管理者（国又は地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国又は地方公共団体。）

ウ 協議により管理者を特定したときはその管理者、又は事業者自らが管理する場合は事業者に帰属する。

(3) 帰属手続

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

新たに帰属することとなる公共施設に対する所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、事業者が公共施設の検査済証発行までに各施設管理者に提出すること。

なお、提出なき場合や公共施設の検査が未完の場合は、開発行為の検査済証を交付しない。

2 施設等の移管手続

- ① 帰属対象となる土地は、開発行為に関する工事の完了時には必ず事業者名義とすること。
- ② 市との協議に基づき各施設管理者に管理移管することを決定した施設等について、開発事業等に係る工事の完了届提出時に、移管に必要な手続書類（表7-4）を提出するものとする。
- ③ 前項の規定による管理移管等の手続が完了するまでの間は、当該施設等の管理責任は事業者が負うものとする。ただし、道路については、供用開始の公示日をもって移管を完了したものとみなす。
- ④ 前2項の規定により施設等を移管した日から、原則として5年以内に自己の責めに起因する事由により施設等の破損があった場合は、自己の負担において、これを改修、改良又は整備するものとする。
- ⑤ 市又は関係機関との協議に基づき設置した施設等で、市以外の機関又は団体等に移管するものについては、移管の証となる書類を市長に提出するものとする。
- ⑥ 事業者は、市との協議に基づき、市に所有権の移転その他管理移管をする用地の境界を明示するため、市規格の境界杭等を設置するものとする。

表 7 - 4 管理移管の手続書類

区分 番号	関係書類並びに図書	提出先及び部数					備考
		道路	河川	公園 (児童遊)	下水	消防	
1	法第39条・第40条による届出書	1	1	1	1	1	
2	登記承諾書（市役所備付のもの）	1	1	1	(1)	1	
3	登記簿謄本又は登記事項証明書	1	1	1	(1)	1	
4	個人の場合は、 住民票抄本及び印鑑証明書	1	1	1	(1)	1	
	法人の場合、 資格証明書又は法人登記簿謄本及び 取締役の印鑑証明書	1	1	1	(1)	1	
5	法務局備付公図写	1	1	1	(1)	1	
6	法務局備付地積測量図写	1	1	1	(1)	1	
7	地番図又は地積測量図合成図	1	1	1	(1)	1	
8	帰属先及び 公共用地の隣接土地一覧表	1	1	1	(1)	1	
9	位置図 1/2,500	1	1	1	1	1	
10	平面図 A:1/250 又は B:1/500	B 1	A 1	A 1	B 1	A 1	公園－植栽平面図 施設平面図
11	丈量図 A:1/250 又は B:1/500	B 1	A 1	A 1	(B) (1)	A 1	消防－ 防火水槽分のみ
12	横断図 1/100～1/500	1	1	1	1	－	
13	縦断図 1/100～1/500	1	1	1	1	－	
14	構造図 1/10 ～1/50	1	1	1	1	1	
15	法第32条協議書(写)	1	1	1	(1)	1	
16	地下埋設敷設平面図	1	1	1	1	－	電気、水道、ガス等
17	工事写真(完成、基礎、配筋、側壁等)	1	1	1	1	1	公園－ 完成全景写真
18	流量計算書	－	1	－	1	－	
19	境界杭等明示写真(カラー)	1	1	1	(1)	1	消防－防火水槽

- 注 1 道路の管理移管は、管理台帳（市街灯、カーブミラー、植栽、橋梁等）を提出するものとする。
- 2 河川の管理移管は、管理台帳（調整施設等）を提出するものとする。
- 3 公園（児童遊園地を含む）の管理図面は、竣工図（電子データ）、竣工図の背張製本2部（A1版及びA3版）、公園台帳及び管理引継書を提出するものとする。
- 4 下水道の管理の移管は、市が実施する公共下水道に接続（供用開始）するまで申請者の責任において管理するものとし、各図面の仕様は「大津市公共下水道台帳（竣工図）作成業務仕様」によるものとする。
- なお、「下水」欄の表中における(1)は、用地の管理移管がある場合の提出部数を示す。
- 5 消防の管理移管は、管理台帳（防火水槽等）を提出するものとする。
- 6 管理移管に関する書類の提出は、各施設を管理する課とする。
- 7 滋賀県に管理移管する施設については、県・土木交通部住宅課発行の「開発許可制度の取扱い基準」による。

3 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条の基準によって、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又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、事業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又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又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
- (2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国又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次に掲げる根幹的公共施設である。

(政令第32条)

- 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）運河及び水路
- 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。

ア 次の事項を記載した書面

- ① 費用負担を求めようとする者の住所、氏名
- ② 負担を求めようとする額
- ③ 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、地目及び面積
- ④ 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積算基礎

イ 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（登記事項証明書）

ウ 当該土地の位置及び区域を明示する図面

- (5) 請求額は用地取得費の全部又は一部とされている。

費用の負担額は、具体的には別途当該公共施設の管理者となるべき者との協議によって定められるべきものであり、法第33条によって当然事業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。