

第3節 都市計画法に基づく管理事務

第1款 都市計画法第32条の同意

1 概 説

- (1) 都市計画法第29条の規定により開発許可を申請しようとする者は、都市計画法第32条の規定により、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得なければならない。

開発区域に建設省所管国有財産が存する場合は、建設省所管国有財産部局長又は道路法、河川法等の公共物の管理に関する法律の適用を受ける公共施設の管理者が同意をする。

また、開発許可を申請しようとする者は、新たに設置される公共施設を管理することとなる者と協議をしなければならない。

- (2) 同意をする者と同意の対象となる建設省所管国有財産（昭和47年8月1日建設省会発第686号通達）

ア 部局長が同意する場合

道路法、河川法等の公共物の管理に関する法律の適用を受けない公共施設の敷地である建設省所管国有財産（いわゆる法定外公共用財産）のうち、地方自治法第14条第1項の規定に基づく条例により管理されていない公共施設の敷地である建設省所管国有財産。

イ 市町村が同意する場合

(ア) 地方自治法第14条第1項の規定に基づく条例により管理されている公共施設の敷地である建設省所管国有財産。

(イ) 市町村が公共物の管理に関する法律によって管理している公共施設の敷地である建設省所管国有財産。（市町村道、都市下水路、公共下水道等）

(ロ) 市町村が同意する場合は、あらかじめ部局長に協議し、その回答を得た上で同意する。

ウ その他の場合

河川管理者 一級河川、二級河川、準用河川

道路管理者 県道、国道

砂防管理者 砂防指定地内普通河川

- (3) 開発行為によって設置された公共施設の管理者

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、完了公告（都市計画法第36条第3項）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。（都市計画法第39条）

このように新設公共施設の管理者を原則として市町村としたのは、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には地元市町村が管理するのが好ましいからである。また都市計画法第39条に基づく管理は、実質は所有権等の権原に基づいた管理であり、都市計画法第39条に基づ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を取得していることが前提となる。すなわち、原則として市町村が新設公

共施設の管理を行い、その敷地の所有権も取得する。（都市計画法第40条第2項）

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるときは、その者が管理をする。例えば、新設公共施設が道路法によって市道認定された場合、その管理者は道路法に基づいて市町村が行うのであって、都市計画法第39条に基づいて行うのではない。

また、都市計画法第32条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、その者が管理する。

- (4) 相互帰属

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（以下「従前公共施設」という。）に代えて新たな公共施設が設置される場合においては、従前公共施設の用に供していた土地で国が所有するものは、完了公告（都市計画法第36条第3項）の日の翌日において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公共施設（以下「代替公共施設」という。）の用に供する土地は、その日において国に帰属する。（都市計画法第40条）

すなわち、開発区域内に敷地が建設省所管国有財産である従前公共施設（里道、水路等）が存し、開発行為によって代替公共施設が設置される場合は、完了公告の翌日をもって従前公共施設の敷地の所有権は開発許可を受けた者に、代替公共施設の敷地の所有権は国にそれぞれ移る。

- (5) 存 置

開発区域内に公共性の認められる公共施設（法定外公共物）の敷地として建設省所管国有財産が存する場合は、相互帰属させるのが原則である。しかし、相互帰属できない場合で、かつ機能管理者である市町村が機能上従前の位置でなければ機能管理できない場合は、従前公共施設の位置にそのまま残す（存置）という内容で都市計画法第32条の同意をすることができる。本来開発行為を行う者は、開発区域内の土地を買収する等によって必要な権原を取得すべきであり、公共施設の敷地といえども同様である。しかし、都市計画法によって道路、排水路等の公共施設を整備する義務を課したことに関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、事務処理上の便宜からその敷地と従前の敷地が当然に交換（相互帰属）できるものとして整理されたのである。したがって都市計画法第32条の同意をするに際しては、相互帰属が原則で、存置は例外的にやむを得ない場合にのみ認められる。

2 事務手続

- (1) 処理方法

ア 開発区域内に建設省所管国有財産が存する場合、まず第一に従前公共施設に公共性が認められるか否かを判断しなければならない。公共性が認められない建設省所管国有財産は、公用廃止手続によって開発行為者等が払い下げを受けなければならない。公用廃止がなされれば、当該財産はその時点で開発区域内に存する公共施設ではなくなるので、都市計画法第32条の同意は不要となる。

（注1） 開発区域外で当該開発行為の施行により不用となった建設省所管国有財産については、公用廃止手続を指導すること。

(注2) 不用の法定公共物が存する場合

開発区域内の建設省所管国有財産のうち、公物管理法に基づいて管理されていたが、機能喪失しているものは、当該公物の管理者が譲与を受けて開発者に売払い処分することとなる。

例えば、法定河川は河川管理者が廃川手続を行い処分する。

イ 従前公共施設に公共性が認められる場合、代替公共施設を設置し、従前公共施設の敷地と代替公共施設の敷地を相互に帰属させる。

ウ 相互に帰属させることができない場合、存置することができるかどうかを判断する。

(2) 注意事項等

ア 相互帰属(国に帰属させる施設(代替公共施設)の要件)

ア 機能上の代替性が必要

(注1) 排水路の機能を有していた従前水路を廃止し、これに代わる機能として、下水道又は道路側溝等の排水施設が設置される場合もこれに該当する。

(注2) 公物管理法によって管理され、同種の公共施設が集約されるという形で、開発区域内に代替公共施設が設置される場合も、代替性がある。すなわち、区域内に法定外公共物が網の目のように存在している場合は、1本1本の施設の代替性ではなく区域全体を面的にとらえて代替性を確認する。ただし、これは代替公共施設が法定公共物となる予定の場合のみである。

なお、代替公共施設の面積が従前公共施設的面積より大きい場合は、従前公共施設の面積と同程度(従前公共施設以上)を国に帰属させ、他の部分は市町村に帰属させる。

(注3) 従前公共施設の機能以上の機能を有していなければならない。

イ 原則として国に帰属させる施設は、公物管理法の適用があるものを帰属させるものとする。公物管理法の適用があるものを帰属させたときは、国に帰属した財産は、公物管理法の規定に基づく管理者が部局長へ譲与又は貸付申請を行うものとする。(例えば、道路法第90条第2項、下水道法第36条)

公物管理法によって管理されない公共施設を国に帰属させる場合、市町村長は副申において次の点に関する意見を述べなければならない。

ア 公共施設としての必要性(具体的に)

イ 改良した施設が市町村の基準に適合していること。水路にあっては普通河川等保全条例の基準に適合していること。

ロ 施設の境界が明確にされていること及び施設が個人所有の土地と一体利用並びに占有の恐れのないこと。

ハ 工作物又は構造物等により個人所有の土地と区分されていること。

イ 存置する場合の要件

ア 公用廃止及び相互帰属できないこと。

イ 従前公共施設の位置に存置しなければならないこと。(具体的な理由)

ロ 存置は機能管理者の必要からやむを得ず取られる同意方法であるので、存置の理由は機能管理者が機能上必要であるというものでなければならない。

ロ 改良した施設が市町村の基準に適合していること。水路にあっては普通河川等保全条例の基準に適合していること。

ハ 施設の境界が明確にされていること及び施設が個人所有の土地と一体利用並びに占有の恐れのないこと。

ニ 工作物又は構造物等により個人所有の土地と区分されていること。

ロ 以上の点について、市町村長は副申において意見を述べること。

ロ 以下の点について申請者から文書を徴すること。

ア 従前公共施設の位置に存置しなければならない理由(具体的に)

イ 存置する施設の管理方法に関する市町村との協議内容

ウ 変更同意

ア 概 説

開発行為に変更が生じ、従前の同意内容に変更が生じた場合、変更同意申請をさせなければならない。

従前の同意内容に変更が生じた場合とは、開発区域の変更、工区界の変更若しくは代替公共施設の構造の変更等により、従前同意の内容であるそれぞれの従前公共施設、代替公共施設的面積、所在若しくは構造に変更が生じた場合をいう。

これに対し、従前の同意内容以外の変更の場合は、変更同意申請を要しない。例えば、施設の計画に変更があっても国帰属部分の代替公共施設に影響がない場合、また開発区域が変更されたが、従前の同意の対象となった財産に変更がない場合等である。

イ 変更同意申請に際しては、変更内容及び変更箇所が明確にされた書類を提出しなければならない。

変更される前の数値等は赤字で示し、新旧を赤黒対照させる。

エ 開発許可を受けた者の地位の承継(都市計画法第44条、第45条)

ア 開発許可を受けた者の相続人その他一般承継人は、都市計画法第44条の規定による一般承継人である旨の届出書に対して開発許可者が出す受理書の写しを提出すること。

イ 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権限を取得した者は、都市計画法第45条の規定に基づく承認書の写しを提出すること。

3 申請書

(1) 申請書

ア 部局長が同意をする場合

ア 相互帰属の場合

様式第35号、様式第41号

(イ) 存置の場合

様式第36号, 様式第41号

(ウ) 相互帰属及び存置の場合

様式第37号, 様式第41号

(ニ) 変更同意申請の場合

相互帰属の変更の場合

様式第38号, 様式第41号

存置の変更の場合

様式第39号, 様式第41号

相互帰属及び存置の変更の場合

様式第40号, 様式第41号

イ 市町村長が同意をする場合

名宛人を「建設省所管国有財産部局長 広島県知事」とあるのを「〇〇〇〇管理者〇〇市町村長」と変更し, 上記部局長(知事)が同意をする場合に準じて申請する。

(2) 添付書類

ア 境界確定協議書(境界確認書)

イ 隣接土地所有者一覧表

ウ 施行同意書

エ 隣接同意書

オ 従前公共施設が有地番の場合には, その土地の登記簿謄本

カ 国に帰属させる施設に供する土地の登記簿謄本(相互帰属の場合)

キ 代理人権限証明書(代理人が申請する場合)

ク 国に帰属させる施設に供する土地を開発行為者以外の者が所有している場合は, 当該所有者の
帰属同意書(相互帰属の場合)(様式第42号)

ケ 存置理由書(存置の場合)

同意申請者の意見を添付すること。

コ 変更理由書(変更同意申請の場合)

変更内容を明確に表した書類を添付すること。

サ 前回の同意書の写し(変更同意申請の場合)

シ 国に帰属させる施設に供する土地に, 抵当権等, 完全な所有権を取得するのに妨げとなるものがある場合, 抵当権抹消承諾書等, 完了公告の翌日に完全な所有権を取得することの担保となるものを添付すること。(相互帰属の場合)

この場合完了公告の日までに, それらの制限がなくなることを確認しなければならない。

ス 同意申請対象財産が水路の場合は, 普通河川等保全条例の許可の写しを添付すること。

(3) 添付図面

ア 位置図

イ 公図の写し

ウ 現況地番図

エ 現況平面図

オ 計画平面図

カ 新旧公共施設の求積図

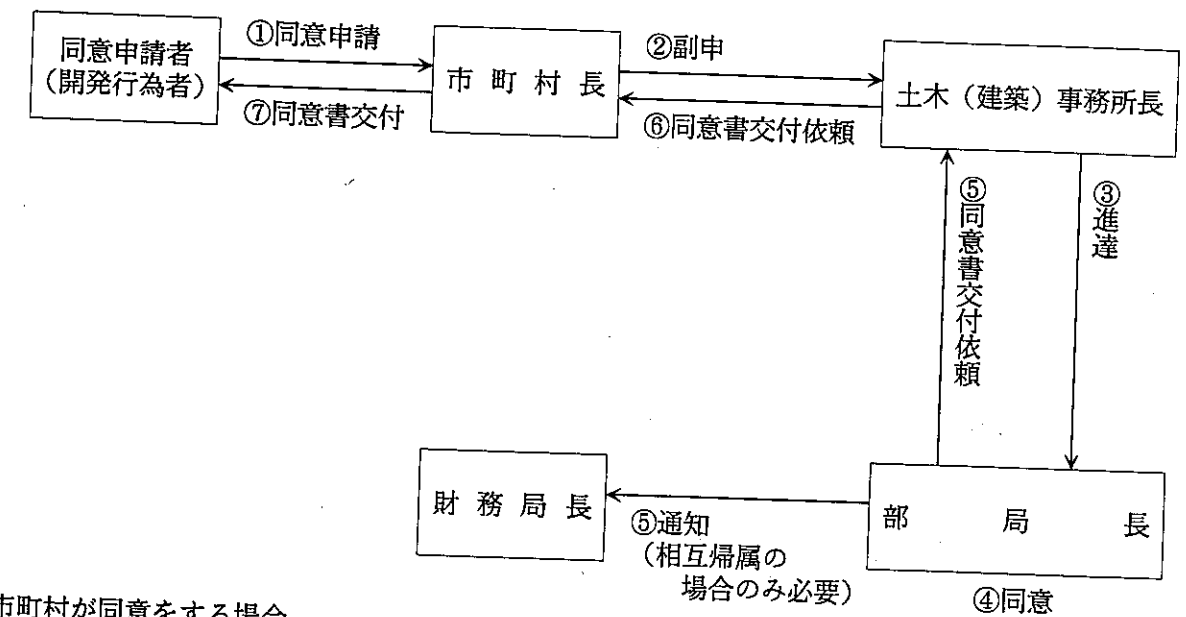
キ 横断面図(相互帰属の場合は代替公共施設, 存置の場合は従前公共施設)

ク 公共施設新旧対照図

ケ 変更箇所対照図(変更の場合)

4 手続フロー

(1) 部局長が同意をする場合



(2) 市町村が同意をする場合

