

第7章 開発行為完了後の諸手続き

1 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)

法第三十九条 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、第三十六条第三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、又は第三十二条第二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。

本条では、開発行為を行った場合に、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ることから、その公共施設の管理は、原則として地元市町村において引き継ぐべきことを規定したものです。

「開発行為に関する工事」とは、一般的に開発行為を行う場合は開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を行うことが少なくなく、これが開発区域で行われる開発行為に含まれない場合があるため、この部分を含めて本条を適用することを規定したものです。

「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設（法第4条第14項）をいいます。なお、詳細は次のとおりです。

- ・「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1項第1号）をいいます。したがって、一般に開放されている土地改良区の管理する農道も含まれます。
- ・「その他政令で定める公共の用に供する施設」とは、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。
- ・「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道を示すもので、同法第10条第1項に規定する排水施設は、公共の用に供するものとは解し難いので、これを含めないこととします。
- ・「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川（準用河川及び普通河川）を含みます。

「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法の道路管理者、河川法の河川管理者等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合を示したものです。

「法第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられますが、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市がその管理をすることが望ましいといえます。

2 公共施設の土地の帰属(法第40条、令第32条、令第33条、規則第33条)

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第四十条 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、第三十六条第三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、第三十六条第三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二条第九項第一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三十二条第二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(第三十六条第三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。

(法第四十条第三項の政令で定める主要な公共施設等)

令第三十二条 法第四十条第三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。

- 一 都市計画施設である幅員十二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
- 二 河川

令第三十三条 法第四十条第三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、法第三十六条第三項の規定による公告の日から起算して三月以内に、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。

(費用の負担の協議に関する書類)

規則第三十三条 令第三十三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三十六条第三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。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第三十六条第三項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 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

本条は、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ものです。

(1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属（法第40条第1項）

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、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土地の交換を行うことになります。

ア 従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地 → 開発許可を受けた者の所有

イ 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の所有

土地の権利の変動については、本来は買収等により権原を取得すべきものですが、本法が公共的な施設を整備すべき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、その敷地と従前の公共施設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を定めたもので、当然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るものです。

「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雑であっても、それらを単数の公益施設にまとめて整備する場合も含まれます。

(2) 新たに公共施設が設置された場合の土地の帰属（法第40条第2項）

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、完了公告の翌日において法第39条に定められた管理者に帰属することになります。

(3) 主要な公共施設の土地の帰属に伴う費用負担（法第40条第3項）

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ます。

この趣旨から、開発者が都市計画で定められている基幹施設を整備し、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べき費用の金額又は一部を当該国、地方公共団体に求めることができます。

(4) 不動産登記

本条の規定による公共施設の用に供する土地の帰属についても、不動産登記法による登記の手続きが必要であり、登記手続きについては、開発許可制度運用指針（※）に定められています。

※開発許可制度運用指針の「I-11-2 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等」を参照。

3 建築物の形態制限(法第41条)

(建築物の建ぺい率等の指定)

法第四十一条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(建築面積の割合等の特例許可の申請)

市規制規則第15条 法第41条第2項ただし書の規定に係る許可を受けようとする者は、用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請書に、第13条第1項各号に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請に係る許可をしたときは、用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可通知書を申請者に交付するものとする。

本条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があつた開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定したものです。

これは、将来適正な都市計画を実現するのに支障のないよう建築物の敷地、構造及び設備等に関する制限を行い、建築物の形態に関する計画の担保を図ろうとするものです。

(1) 制限の内容

ア 容積率、建ぺい率・・・・・・・・・・建築基準法第52条、第53条

イ 建築物の高さ、斜線制限・・・・・・・・建築基準法第55条、第56条

ウ 壁面の位置・・・・・・・・・・建築基準法第46条、第47条、第54条

エ その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限・・・・・・・・建築基準法第61条、第62条

(2) 例外許可

当該土地の制限は、許可を受けた者に限らず、建築しようとする者すべてに規制がかかることとなりますが、ただし書において、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外規定に準じ、市長がやむを得ないと認めた場合は、制限が解除される場合があります。

4 予定建築物等以外の建築等の制限(法第42条)

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(予定建築物等以外の建築等の許可申請)

市規制規則第16条 法第42条第1項ただし書の規定に係る許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書に第13条第1項各号に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請に係る許可をしたときは、予定建築物等以外の建築等許可通知書を申請者に交付するものとする。

本条は、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行おうとすることについて規定したものです。

開発許可の申請においては、将来、当該開発区域に建築又は建設する予定の特定工作物を記入し、法で定められたそれぞれの用途等の基準に適合していた場合に許可されることになっています。(市街化調整区域内においては、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されません。)

当初に予定されていた建築物等以外の建築物又は、特定工作物が無制限に建築又は建設されると、開発許可制度による規制の効果が失われることとなるので、原則として、これを認めないこととしたものです。

(1) 用途地域が定められた区域は適用除外

本条による規制は、建築基準法等により用途の規制がされることから適用除外となっています。

(2) 本規制の対象者

開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において、新築、新設、改築又は用途の変更を行おうとする者全てに適用されます。

(3) 例外許可

ア 市街化調整区域においては次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 許可申請にかかる建築物が、法第29条第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）の場合

(イ) 法第43条第1項第1号（都市計画事業として行う建築等）、第2号（災害応急建築等）、第3号（仮設建築物の建築）に該当する場合

(ウ) 許可申請にかかる建築物又は特定工作物が、法第34条第1号から第12号まで及び第14号並びに政令第36条第1項第3号イからハまで及びホの規定若しくは規定に基づく基準に適合する建築物又は特定工作物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号、第4号の基準とを勘案して支障ないと認められ、かつ、第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、申請の建築物等の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて、例外許可ができると認められるものである場合

イ 区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内においては次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 許可申請にかかる建築物が、法第29条第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）の場合

(イ) 建築物等の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障ないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて許可ができると認められるものである場合。

(4) 国が行う行為の場合

当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって許可があったものと見なしますが、前項の規定を準用して判断します。