

第15章 公共施設の用に供する土地の帰属

(法第40条)

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第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1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^(政令第32条)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^(政令第33条)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40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

政令第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。

一 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

二 河川

政令第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三月以内に、国土交通省令^(省令第33条)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)

省令第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。

- 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
- 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

〈解 説〉

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り設置された公共施設の土地の帰属について規定されています。

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（第1項）

第1項では、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について規定されています。

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が廃止される場合、本来、その土地は、開発許可を受けた者が買収する等して権原を取得すべきです。しかし、本法が、開発許可を受けた者に公共施設を整備する義務を課していることから、新たに設置された公共施設が従前の公共施設の代替的な機能を有するものであれば、その土地と従前の公共施設の土地は当然に交換されるものとするのが事務処理のうえで合理的なので、国有財産法等の特例として定められたものです。

なお、本項は、**従前の公共施設の土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合のみ適用**されます。従って、従前の公共施設の土地が私有地の場合は、新たに設置される公共施設が従前の公共施設の機能に代わるものであっても本項の適用はありません。

(1) 従前の公共施設に代えて

従前の公共施設に代えてとは、従前の公共施設の機能に代わる機能を有する公共施設という趣旨であって、その規模、構造等が同一であること必要とせず、従前の公共施設が複数であって、それらを一つにまとめて整備する場合も含まれます。また、新旧の公共施設は、従前の機能が確保されていれば足りるので、必ずしも等価、等面積である必要はないとされています。

(2) 土地が帰属することとなる者

従前の公共施設の土地は、開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）の完了公告の日の翌日に、**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の土地は、その日において、従前の公共施設の土地の所有者である国又は地方公共団体に帰属します。

この場合、開発許可を受けた者と公共施設管理者に帰属されることとなる新設公共施設の土地の所有者が異なる場合、従前の公共施設の土地は、一旦、開発許可を受けた者に帰属されます。これは、開発事業者が開発区域すべての土地を所有していることが通常であり、それ以外の場合でも一旦開発事業者に帰属させることが事務処理上便宜であると考えられたためです。

2 新たに公共施設が設置された場合の土地の帰属

第2項は、第1項の交換の規定により本市に帰属するものとされた土地や開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、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土地は、開発行為に関する工事完了公告の日の翌日に、法第39条の規定によりその公共施設を管理すべきとされた者に帰属すると規定されています。前条の規定と併せて公共施設に関する権利関係の明確化を図った規定です。

3 主要な公共施設の土地の帰属に伴う費用負担

第3項は、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土地が、第2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は、当該土地の従前の所有者（開発行為に関する工事完了公告の日において所有していた者）は、国又は地方公共団体に対して、当該公共施設の土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の負担を求めることができることを規定したものです。

これは、都市地域の土地利用の合理化を図るためには、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確にする必要があり、その場合、市街化区域内の根幹的公共施設については、国又は地方公共団体が費用を負担し、その他の施設については開発行為を行う者が費用を負担することが合理的であるとの考え方に基づくものです。

4 登記手続

本条の規定によ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が必要となります。なお、この場合、管理者の所有権取得は、原始取得の性質があるものとされています（平成7年10月31日 札幌高裁判決、平成10年10月22日最高裁判決は、原審判決を是認）。