

公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）の解釈について

（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 （略）

【解説】

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り設置された公共施設の土地の帰属について規定している。

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する。

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等により権原を取得すべきである。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上で合理的であり、国有財産法、地方自治法等の特例として定められたものである。

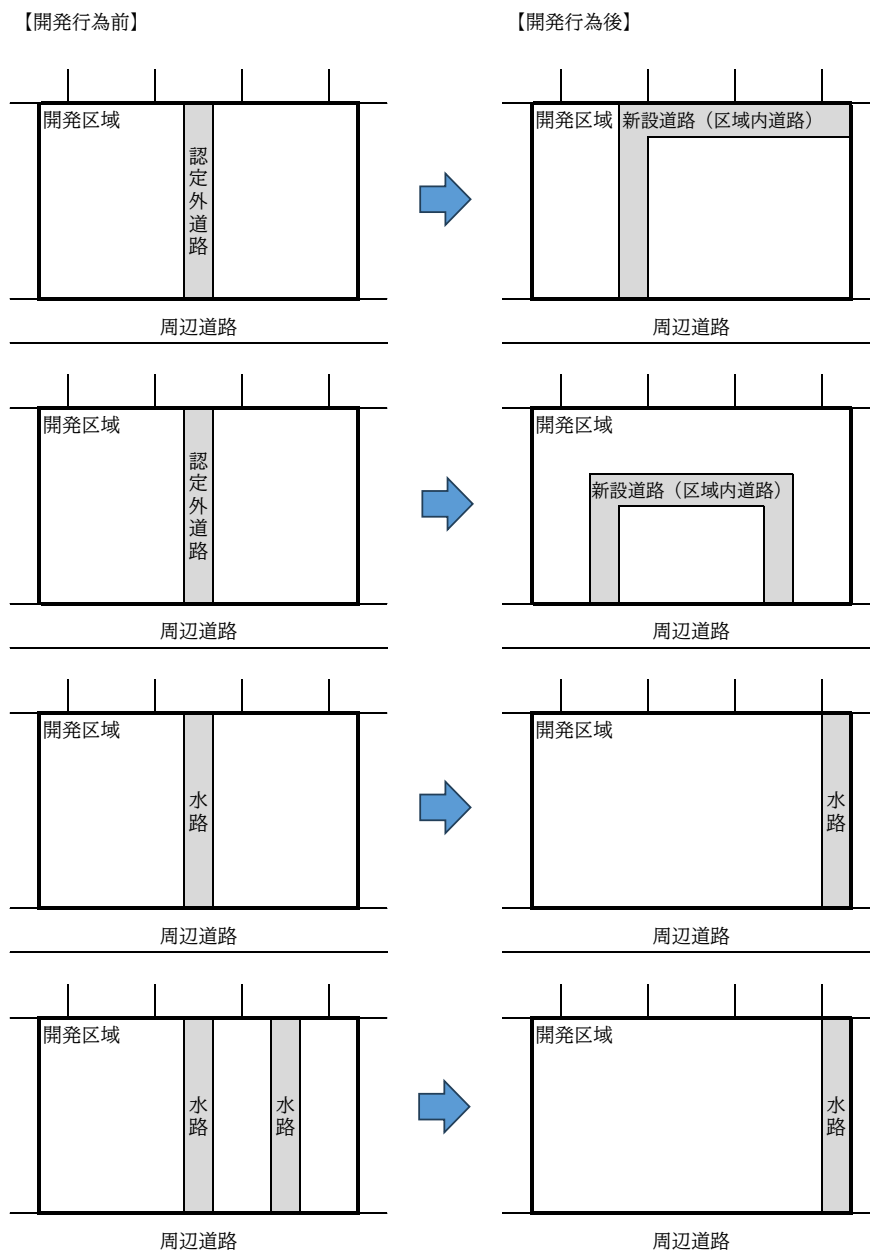
なお、本項は、従前の公共施設の土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合のみ適用されるものであり、従前の公共施設の土地が私有地の場合は、新たに設置される公共施設が従前の公共施設の機能に代わるものであっても、本項の適用を受けない。

「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、形状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1つにまとめて整備する場合も含まれる。また、新旧の公共施設は、従前の代替的機能が確保されていれば足り、必ずしも等価、等面積である必要はない。

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する。

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、一度、開発許可を受けた者に帰属される。これは、開発事業者が開発区域全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度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ある。

<参考例>



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）

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する。第39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ものである。