

## 都市計画法に基づく公共施設管理者の同意等の取り扱いに関する指針

施行 平成 16 年 6 月 24 日（16 建第 18 号）

改正 平成 27 年 9 月 1 日（27 都第 225 号）

改正 令和 6 年 3 月 29 日（5 都第 805 号）

この指針は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」といいます。）第 32 条の規定に基づき公共施設管理者である市町村において協議・同意を行うにあたっての技術的助言として考え方をまとめたものです。

市町村において、公共施設管理に関する協議・同意を行う際は、法、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」といいます。）、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」といいます。）、都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成 16 年長野県条例第 23 号。以下「県条例」といいます。）及び開発許可審査指針（平成 27 年 9 月 1 日付都第 225 号）のほか本指針を参考としてください。

### 1 公共施設の管理者の同意等

法は、開発許可を申請しようとする者にあらかじめ公共施設管理者の同意を得る等の手続きを義務付けることによって、開発行為の円滑な施行、公共施設管理の適正等を期しています。

「公共施設」については、「道路、公園、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」と定義されています（法第 4 条第 14 項、政令第 1 条の 2）。

法第 32 条第 1 項では、「許可申請者はあらかじめ開発行為に係るのある公共施設の管理者と協議し、同意を得なければならない」としています。これは、開発行為によって既存の公共施設の機能を損なうことがないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があることから義務付けられています。

「開発行為に係るのある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって開発区域に接続することとなる道路や、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むものとされ、開発区域外に存する道路に開発区域内の道路を接続する場合や開発区域外に存する水路、河川等に開発区域内の排水施設を接続、放流する場合等は道路、水路の管理者の同意が必要となります。

開発行為に係るのある公共施設管理者の同意書の添付は、開発許可申請の必須の要件となっており、同意書のない許可申請書は不適法な申請となります。

第 2 項では、「許可申請者はあらかじめ開発行為により設置される公共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」としています。「公共施設を管理することとなる者」については、開発行為により新たに設置される公共施設は「その公共施設の存する市町村の管理に属する」（法第 39 条）とされていることから、市町村と管理について協議することが義務付けられています。ただし、この協議は、同意と異なり整うことが望ましいが、法律上は必ずしも整うことを必須の要件とはしていないと解されますので、協議が整わない場合、申請書には協議

の経過を示す書類を添付することとなります。

第3項では、「公共施設の管理者は、公共施設の適切な管理を行う観点から協議を行う」とこととされています。

## 2 公共施設の管理の適正化

開発許可を受けた開発行為により設置された公共施設が、事業の完了後においても適正に管理されることを確保するため、公共施設の管理は原則として当該公共施設の存する市町村が引き継ぐこととされていますが、「第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをした場合は、その者の管理に属する」とされています（法第39条）。

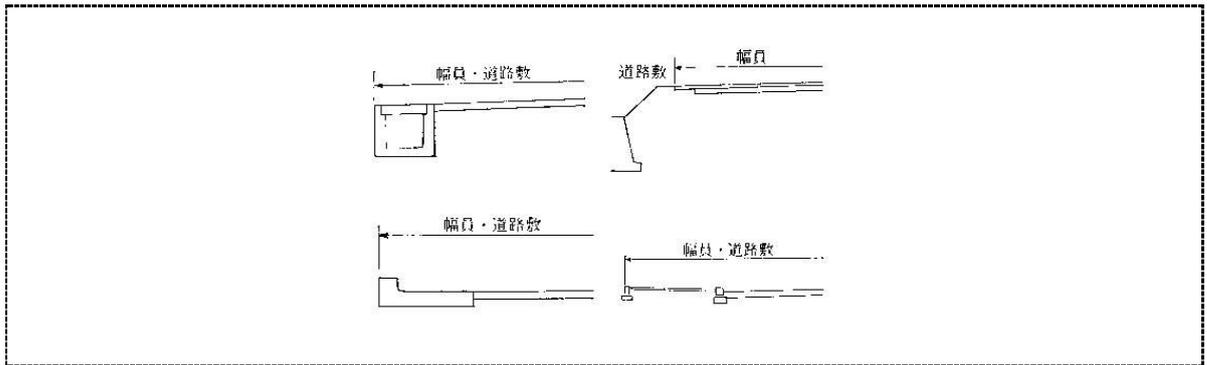
市町村との協議により当該公共施設の帰属や管理を開発者に行わせるような場合がこれにあたると思われますが、公共施設用地の第三者への転売や管理が適正に行われず公共施設としての機能を果たさない等の問題が生じる恐れがあります。このような場合、公共施設の適正な管理を担保するため、市町村と開発者との間で公共施設の管理に関して「管理方法」、「費用負担」等について管理協定を締結し、協定書の写しが許可申請書に添付されることを開発許可の要件とします。市町村においては、公共施設の帰属又は管理を開発者に行わせる場合には、別記協定書案を参考として管理協定を締結してください。

法は公共施設管理者との協議が整うことを必須の要件としていないので、協議が整わない場合であっても県は協議の経過を充分了知したうえで許可処分の判断を行うこととなります。協議が整わない申請が許可された場合、開発行為によって設置された公共施設は、法律上市町村が管理することとなります。このような場合、円滑に管理が引き継がれることは考えにくく、適正に管理がされない恐れがあるため、県は協議の経過如何によっては相互に誠意のある協議がなされていないとして、手続きの欠陥を理由に許可しない場合もあります。このような場合、訴訟となる可能性もあることから、市町村において協議に応じられない理由を明確にされるとともに、必要に応じて開発許可の基準に関する市町村条例の制定等を検討してください。

## 3 道路について

### (1) 道路幅員

開発区域内の道路幅員の数値のとり方は、開発区域の存する市町村が定める基準によることとします。なお、市町村に基準が定められていない場合は、「宅地開発指導要綱に関する措置方針について」（昭和58年8月2日付建設省計民発第50号建設省事務次官通達）第1-II-四-（1）の図（下図）を標準とします。



## (2) 小幅員区画道路

住宅の敷地及び住宅以外の敷地で 1,000 m<sup>2</sup>未満のものにあつては 6m以上、その他のものにあつては 9m以上の道路が開発区域内の予定建築物の敷地に接するように配置されていることとされ、小区間で通行上支障がない場合の道路については 4m以上とされています（政令第 25 条第 2 号）。この小区間で通行上支障のない道路の取り扱いについては、「小幅員区画道路の計画基準（案）」（昭和 61 年 4 月 11 日建設省経宅発第 38 号建設省建設経済局長通達）に適合することを原則とします。なお、基準（案）に適合するものであつても、市町村と協議が整わない場合は適正に管理されない恐れがあり、通行上支障がないと認められないため、原則として帰属・管理を市町村が行う場合についてのみ適用することとします。ただし、市町村において別荘地等で通常開発者にその管理を委ねるとしている場合については、市町村と開発者との間での管理協定の締結によりこれを認めることとします。

## (3) 既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為

開発区域内に新たに道路が整備されない場合に当該開発区域に接する道路が環境の保全上、通行の安全上等について支障が無いと認められる規模及び構造の道路については、幅員 4 m 以上とされています（政令第 25 条第 2 号ただし書き）。

これは、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為であつて、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が敷地に接して配置されていれば足りると認められる場合等に適用されるものですが、この規定の取り扱いについては、「開発許可制度運用指針」（平成 13 年 5 月 2 日国総民第 9 号国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室）Ⅲ-5-1-(1)に適合することを原則とします。

ただし、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為は、通常、法第 32 条協議対象とならないものの、交通量の増大による交通問題や周辺の住環境に与える影響等が考えられることから、ただし書きの適用については、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないことについて開発区域の存する市町村長の意見が付されていることを開発許可の要件とします。

## (4) 道路の構造

道路の構造及び施設については、省令第 24 条各号の規定する技術的細目のほか、道路構造令（昭和 45 年 10 月 29 日政令第 320 号）の規定に準ずるものとします。

技術的細目では、縦断勾配は 9%以下とすることと規定されており、地形等からやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り 12%とすることができるとされています（省令第 24 条

第3号)。この例外規定については、南北に長く、地域による気象条件が大きく異なる本県の状況では、県で一律に基準を定めるのではなく、地域の実情に詳しい市町村における法第32条協議において、すべり止めの処置を施すこと等について協議が整い、適正に管理されることが認められるものに適用することとします。

また、道路の隅切りについては、開発区域の存する市町村が定める基準によるものとし、市町村に基準が定められていない場合は、次の表を標準とします。

道路の幅員	交差角 道路の幅員	隅切りの方法									
		隅切りを直線とする 場合の底辺					隅切りを円弧とする 場合の半径				
		メートル 4	6	9	12	15	メートル 4	6	9	12	15
メートル 4	60以下	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3
	90前後 (61° ~119°)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
6	60以下										
	90前後 120以上		6 5 4	6 5 4	6 5 4	6 5 4		5 5 4	5 5 4	5 5 4	5 5 4
9	60以下										
	90前後 120以上			6 5 4	6 5 4	6 5 4			6 5 4	6 5 4	6 5 4
12	60以下										
	90前後 (61° ~119°)				8 6 4	8 6 4				6 6 4	6 6 4
15	60以下										
	90前後 120以上					10 8 6					8 8 6

#### (5) 袋地状道路

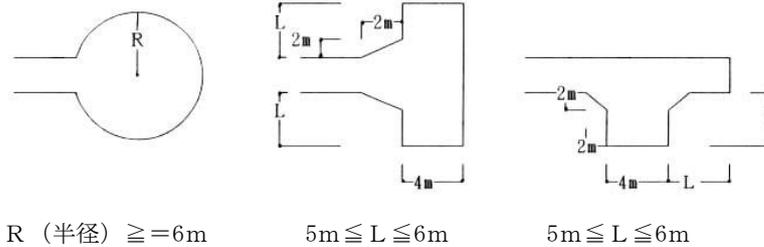
道路に関する技術的細目では「道路は袋路状でないこと」として行き止まり道路は原則禁止されています（省令第24条第5号）。ただし「当該道路の延長若しくは他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合」はこの限りでないとしています。

前段は近い将来に袋路状道路が解消されることが確実に認められるものであり、後段は避難上と車両の通行上の二点から考えて支障が無い場合の緩和規定となっています。従来の開発指導基準においては、袋地状道路について幅員及び延長、転回広場の形状を定め、開発区域周辺の状況や市町村の道路行政の方針に関わりなく指導基準に適合するものが一律に認められていました。一部市町村においては袋地状道路については、防災上や交通安全上好ましくないとして帰属・管理を拒否する場合も見られました。

袋地状道路の取り扱いについては、道路管理者である市町村長の判断を尊重することとし、県で一律の基準は定めず、原則として第32条協議により帰属・管理を市町村が行う場合についてのみ適用することとします。ただし、市町村において別荘地等で通常開発者にその管理を委ねるとしている場合については、市町村と開発者との間の管理協定の締結によりこれを認めることとします。

※ 32条協議にあたっての留意事項

- ・ 転回広場及び避難通路が設けられている場合については、原則として下図を標準とする転回広場が設けられるものに適用します。転回広場を設けない袋地状道路を認める場合は、避難上及び車両の通行上支障がない旨の市町村長の意見書を添付してください。
- ・ 延長は、建築基準法に基づく道路位置指定制度において35m以下であることを基準としていることからこれを参考としてください。これを超える道路を認める場合は、避難上及び車両の通行上支障がない旨の市町村長の意見書を添付してください。



(6) 接続道路

開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路の幅員は、住宅地においては6.5m、その他の場合は9mと規定され、周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路とされています（政令第25条第4号）。

車両の通行に支障が無い道路については、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路であって、既存道路への接続について、道路管理者の同意が得られたものとします。接続の同意にあたっては、既存道路の交通量や幹線道路等に至るまでの距離等を考慮し、道路管理者として交通の安全上支障が無いかを判断され、必要に応じて幹線道路等に至るまでの拡幅を求める等、十分に協議を行ったうえ同意の判断をしてください。

(7) 既存道路への接続に関する法第32条協議・同意について

新たに設置される道路に関する法第32条協議・同意について、幅員、構造、袋路状等、管理に関する理由により協議が整わない場合に接続の同意のみ行われること、逆に新たに設置される道路に関する協議のみが整い、接続が同意されないことは、道路の管理の適正化を期す法の主旨と整合がとれず混乱を生じるため、既存道路の管理者が市町村の場合はもちろんのこと、国、県である場合においても協議に際して十分連絡調整を図るようにしてください。

4 公園、緑地又は広場について

(1) 公園、緑地又は広場の面積

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域の面積の3%以上の公園等の設置が義務付けられています（政令第25条第6号）。

また、用途地域の定めのない地域における住宅以外の目的で行われる開発行為については、県条例第2条において開発区域の面積の6%を公園等を設置することを規定していますが、これは、近年のモータリゼーションの急激な進展により郊外部における開発行為が増加しており、農地等の自然的環境が喪失されている状況において、郊外開発に対して公園、緑地又は広場の

設置義務を強化することとしたものです。

開発区域の付近に公園が存する場合等については、この設置義務を緩和する規定が設けられていますが、取り扱いについては、面積的にも距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる既存の公園が存在する場合、開発行為の目的が別荘地である場合及び再開発型開発行為（開発許可制度運用指針Ⅲ-5-2-(3)）である場合等に適用するものとします。

ただし、この緩和規定の適用については、開発区域の存する市町村長が、開発区域周辺の状況、予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、特に設ける必要がない旨の意見書を添付されていることを開発許可の判断基準とします。

## (2) 公園、緑地等の形状、位置等について

公園、緑地又は広場（以下、「公園等」という。）の設置義務に関する最低基準としては、開発区域内に散在する公園等の面積を合計して3%あればよいということになりますが、防災、避難活動上の見地から1箇所か2箇所にまとめて設置することが望ましいと考えられ、県において1箇所の面積を1ヘクタール未満は90㎡以上、1ヘクタール以上は200㎡以上とする行政指導をしていました。しかしながら、公園等の形状、位置等については、当該市町村における防災、避難活動上の見地、住環境や景観形成等の観点から基準を設けるべきものとして県内一律の基準を平成16年に廃止しました。

このことから、市町村においては、機能上及び管理上の問題が起きないように、必要に応じて基準を設け、小規模な公園等の散在を防止するとともに、形状、位置等の適正化を図ってください。なお、基準がない場合にあっても施設用途や規模を勘案し、以下の視点を参考に開発事業者と十分に協議を行ってください。

- (ア) 一時的な避難用地としての利用を想定した、平坦でまとまった配置
- (イ) 利用者の休憩スペースを設けるなど、建物用途や開発目的などを考慮した配置
- (ウ) 歩行者の利用を想定した道路等に面した配置
- (エ) 堆雪場所としての利用を想定するなど、地域特性を反映した緑地等の配置
- (オ) 周辺の緑地や空地との連続性について考慮した配置
- (カ) 緩衝緑地として開発区域と民地及び公共空間の境界付近への配置
- (キ) 景観に配慮し、建物位置や規模に応じた配置及び植栽計画

## (3) 商業施設等の緑地について

郊外のロードサイド店に見られる商業施設や工場、共同住宅等に設けられる緑地については、開発者が管理を行うこととされる場合が多く見られますが、開発許可制度上これらの緑地は公共施設として位置づけられたものであり、開発行為完了後の管理が適正に行われる必要があります。(2)の内容を踏まえ法第32条協議において管理協定の締結を行うこと等により管理の適正化を図ってください。

## 5 排水施設について

- (1) 生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは附随する廃水（以下「汚水」という。）の処理については、市町村が管理する下水道施設へ放流する場合は、施設が開発区域

内で発生する汚水を処理する能力が十分であることを判断のうえ、法第 32 条協議・同意を行ってください。

開発行為により新たに設置された公共の用に供する排水施設は原則として市町村の管理に引き継がれます。この場合、道路等の公共の用に供する空地に設置することにより維持管理が適正に行われるものと考えられますが、技術的な理由により個人に帰属する敷地内に設置することは、その上部に建築物又は工作物等が設けられ、後の管理に支障をきたす恐れがあります。このような場合には、管路部分を分筆して帰属を受けることややむを得ず個人に帰属する敷地内に設置する場合でも、その管理方法について協定を結ぶこと等により安全を期してください。

(2) 雨水の処理については、開発区域内から発生する排水を有効かつ適切に排出できるように、開発区域内の排水施設を下水道、河川、水路等へ接続することが原則となります。この場合、接続先の既存水路等の能力が十分あることが必要となりますので、市町村の管理する河川、水路等が集中豪雨時に際して溢水等による被害が生じることのないように法第 32 条協議・同意を行ってください。

なお、開発行為に伴い河川流域の雨水流出機構の変化が予想される開発行為（1 ヘクタール以上の大規模なもの）については、下流河川区間の影響の検討及び一時雨水を貯留する防災調整池その他の流出抑制措置の必要性について、開発区域の所在地を管轄する建設事務所において「流域開発に伴う防災調節池等技術基準」（平成 27 年長野県建設部河川課）に基づき審査する事となります。法第 32 条協議・同意にあたっては、この審査が完了しないまま市町村において一次放流の同意がされることの無いよう建設事務所と十分に調整を図ってください。

## 6 消防の用に供する貯水施設について

消防に必要な水利が消防法（昭和 23 年法律第 186 号）の規定による基準に適合していない場合に設置する貯水施設は、当該基準に適合していることが規定されています（政令第 25 条第 8 号）。

消防水利については、消防法第 20 条第 2 項に「水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持し及び管理する」とされており、いわゆる防火水槽について法第 32 条協議・同意を市町村（開発区域を管轄する消防長又は消防署長）において行うこととなります。

開発者に帰属し、管理を行う場合については、消防水利の指定、標識の掲示、水利変更等の事前届出に関する消防法第 21 条の規定により管理の適正化が図られると考えられますので、管理協定の締結等は要件としません。

## 7 公益的施設について

開発行為にあたっては、利便の増進と環境の保全が図られるように公共施設、学校その他の公益的施設について用途の配分が定められていることとされています（法第 33 条第 1 項第 6 号）。

また、主として住宅の用に供する目的で行う 20 ヘクタール以上の開発行為にあたっては、必要な教育施設、医療施設等の公益的施設が適当な位置及び規模で配置されていなければならないと規定されており（政令第 27 条）、許可申請者は、義務教育施設の設置義務者、水道事業者等

と協議しなければならないとされています（政令第 23 条）。

「用途の配分が定められていること」及び「配置されていなければならない」とあるのは、開発者自らが施設を整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保する意とされています。なお、その他の公共施設には、行政施設（派出所、郵便局、市町村役場出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等がこれにあたりとされています。

なお、開発区域内の住民が利用するごみ集積所等の開発区域内の住民の利便増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設については、配置すべき開発行為の規模を引き下げることが条令第 29 条の 2 第 7 号とされていることから、必要に応じて市町村条例の制定を検討してください。

## 8 周辺住民等との調整について

近年、大規模な駐車場を備えた商業施設や遊戯施設、住宅地への中高層マンション建設等の開発事業計画に対して、交通量の増大による交通問題や周辺の住環境に与える影響等から周辺住民の反対運動等の紛争が顕著になっており、県や市町村に対して行政指導を強く求められることがあります。

「開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアル」（平成元年 12 月 19 日建設省経民発第 45 号、建設省住街発第 153 号）を開発事業者と周辺住民との間の調整を行う際の行政指導の参考とすることとされており、開発事業計画の内容の周知、住民説明会等の開催により周辺住民の理解を求めよう開発事業者を指導することとされています。

法第 32 条の規定による公共施設管理者としての同意又協議を整える前までの段階において、行政指導を行うことが必要と考えられ、既存施設への接続に関する同意については、開発後の交通量や排水量の増加に比して既存施設の道路幅員や水路等の能力が不十分であるとの疑念を住民が抱く場合もあることから、周辺住民から説明要求等がある場合には、開発事業者に対して説明会の開催を求める等の必要な行政指導を行い、住民の理解を得られないまま同意を行うことで混乱を招くことのないよう留意してください。

また、道路、公園等の緩和規定の適用を認める場合には、公共施設管理者として環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないことを周辺住民に対して、十分に説明できるよう検討のうえ判断してください。

## 9 開発許可の基準に関する条例について

### (1) 条例制定について

平成 12 年の法改正により、全国的に確保すべき最低の基準として国が法令で一律に定めていた開発許可の技術的基準を地方公共団体が、地域特性に応じて条例で基準を強化又は緩和して適用しうることとされ、宅地開発指導要綱に基づく不透明な行政指導を排除し、民主的、客観的な手続きによる条例制定を通じ、より公平性、透明性の高い規制の実現を図ることとされました（法第 33 条第 3 項、第 4 項）。

基準を変更する条例の制定主体は、開発許可権限を持つ地方公共団体だけでなく、全ての市町村で定めることができるとされています。これは、まちづくりは第一義的には住民に最も身近な市町村の責務であること、新設される公共施設は原則市町村に移管されること及び地域特性に最も詳しいのは市町村であること等から開発許可権限を持たない市町村も条例制定の主体とされています。

県では、県全域に共通の地域特性及び課題に対応する基準として、開発行為によって生じるがけ等の造成に関する規定、郊外開発に対する緑化義務及び市街化調整区域における最低敷地規模を基準として県条例に定めています。この他の基準については、市町村の地域特性に応じた独自のまちづくりを推進するため、市町村における条例の制定を支援します。

市町村においては、宅地開発指導要綱等の内容について必要な基準を条例化することを検討してください。

## (2) 協議・同意について

開発許可の基準を変更する条例を許可権限を持たない市町村が定めるにあたって、知事と協議し、その同意を得ることが義務付けられています（法第 33 条第 5 項）。これは、実務上の混乱を防ぐため、知事が開発許可を担当する立場から、基準を変更して実務上支障がないかどうかを判断することが必要とされています。

実際の協議にあたっては、条例に定める基準が政令に定められた基準に適合するかどうかを判断しますが、できる限り市町村のまちづくりの意向を反映し、推進できるよう技術的支援を行います。

## (3) 委任条例と独自条例について

市町村が条例を定めた場合、知事が同意をした基準については、都市計画法に基づく開発許可の基準となるため、その基準に適合しない申請を知事は許可しないこととなります。

ただし、条例に定められるのは法律の基準を具体的に当てはめる際の政令の内容であり、法律の基準そのものを変更するものではなく、その範囲も限定されていることから市町村のまちづくりに関する方針を全て反映できるものではないと思われます。

まちづくりに関して地域に特有の施策の実現や課題の解決のためには、地方自治法に基づく独自条例の制定も含めて検討する必要があると思われます。

なお、委任条例と独自条例を一つの条例として制定する場合は、委任条例部分を章や節として明確にすることを検討してください。

(別記)

## 管 理 協 定 書 案

〇〇市(町村)長(以下「甲」という。)と□□(以下「乙」という。)は、乙が所有する下記所在の△△施設(道路、公園等)について、その機能を維持するため、下記のとおりその管理に関する協定を締結する。

第1条 この協定の対象とする△△施設は、次に所在するものとする。

〇〇市大字〇〇・・・・・・・・・・・・・・・・

2 △△施設の位置、範囲及び設備等は、別図のとおりとする。

第2条 乙は善良な管理者の注意をもって△△施設の維持管理に関する一切の業務(以下「管理業務」という。)を行わなければならない。

2 乙は、管理業務に当たり、△△施設の機能を維持するうえで必要な修繕及び点検・清掃等を行うものとする。

3 管理業務に要する費用は、全て乙の負担とする。

第3条 乙は△△施設を変更又は廃止しようとするときは、あらかじめ甲と協議しなければならない。

第4条 △△施設の設置又は管理の瑕疵等により第三者に損害を生じたときは、乙がその賠償の責めを全て負うものとする。

第5条 乙の一般承継人及び乙より△△施設の所有権等を取得した者は、本協定に基づく乙の地位を承継する。

2 前項の規定により乙の地位を承継した者は、その承継から30日以内に甲にその旨を届出なければならない。

第6条 この協定の有効期間は、この協定の締結の日から乙がその管理する施設の用途を廃止する日までとする。

第7条 この協定に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲乙が協議して決定するものとする。

年 月 日

甲 長野県〇〇市大字〇〇・・・・・・・・  
〇〇市長 〇〇〇〇 印

乙 長野県□□市大字□□・・・・・・・・  
株式会社□□  
代表取締役 □□□□ 印

※ 必要に応じて内容を追加・修正のうえ使用してください。