

第5章 設計者の資格

法第31条（設計者の資格）

前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

省令第18条（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事とする。

省令第19条（設計者の資格）

法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法による大学(短期大学を除く。)又は旧大学令(大正7年勅令第388号)による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程(夜間において授業を行なうものを除く。)を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令(明治36年勅令第61号)による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
- 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令(昭和18年勅令第36号)による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
- ホ 技術士法による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
- ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
- ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を有する土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により

国土交通大臣の登録を受けた者(以下「登録講習機関」という。)がこの省令の定めるところにより行う講習(以下「講習」という。)を修了した者

- チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者
- 二 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められたものであること。

昭和45年建設省告示第38号

都市計画法施行規則第19条第1号トの規定により、同号イからへまでに掲げるものと同 等以上の知識及び経験を有するものを次のとおり定める

- 一 学校教育法による大学(短期大学を除く。)の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する技術に関して1年以上の実務の経験を有する者
- 二 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、建設大臣の認定する講習(宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件(昭和37年建設省告示第1005号)第4号の建設大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。)を終了したもの
- 三 前各号に掲げる者のほか、建設大臣が都市計画法施行規則第19条第1号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者

昭和45年建設省告示第39号

都市計画法施行規則第19条第1号ホの建設大臣が定める部門は、建設部門、水道部門及び衛生工学部門とする。

[審査基準2]

法第31条は、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるものあるいは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すため、設計者についての資格を規定したものである。すなわち、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事を実施するため必要な図書及び仕様書は、一定の資格を有する者が作成したものでなければならない。

第6章 公共施設の管理者の同意等

法第32条（公共施設の管理者の同意等）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、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を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

政令第23条（開発行為を行うについて協議すべき者）

開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

[審査基準1]

1-11-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条及び第40条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。

しかしながら、一部の市町村にあつては管理体制の不備、財政事情等の理由から当該公共施設の管理を開発者に行わせ、又は当該公共施設の用に供する土地の帰属を受けない事例も見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売された場合等においてその帰属手続の遅れに起因する係争の発生が、当該市町村及び地域住民の双方にとって大きな問題となった事例も見ら

れる。

従って、公共施設等の管理及び帰属に関しては、次の事項に留意して法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが望ましい。

- (1) 法第32条の協議においては、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ること。

開発許可権者においても設置される公共施設に関する設計等の審査に際し、管理及び帰属の面からも当該公共施設が適正に機能するよう、法第32条の協議において、公共施設等の管理及び帰属に関する法律関係が十分に明確になっていることを確認すること。

なお、法第33条第1項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は開発行為等を行うこと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではないので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には当該開発行為に関する工事の完了までに開発者において当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための必要な措置を講ずること。

- (2) 公共施設等（他の法律に基づく管理者が別にあるものを除く。）については、法第39条及び第40条の趣旨に従い極力法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐものとし、特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっても当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転の登記を行い帰属を受けた後に別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずること。

(中略)

例えば、市道認定基準に該当しない道路等いわゆる公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみは受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の係争の防止に努めること。(以下、(3)及び(4)略)

[審査基準2]

1. 公共施設の管理者の同意

法第32条第1項は、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、また既存の公共施設の変更を伴うときは適正に行う必要があることから、開発行為の円滑な施行及び公共施設の管理の適正を期すために、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得ている必要があることを規定している。

同項の規定に基づき、あらかじめ開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者の同意を得ること。(例：市町村道の形状変更・占用許可、水路の形状変更・占用許可、里道・水路の用途廃止・付け替え)

2. 開発行為により設置される公共施設に関する協議

法第32条第2項は、開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期すために、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設を管理することとなる者等との協議が成立している必要があることを規定している。

同項の規定に基づき、新たに設置される公共施設（道路、公園、下水道等）について市町村長等との協議が成立していること。

なお、洪水調整池などの雨水流出抑制施設についても、適切な維持管理を図る必要があるため、市町村長との協議を行い、原則として公共施設（水路又は下水道）と位置づけること。

このほか20ha以上の開発行為については、政令第23条に該当する者との協議が成立していること。

〈留意事項〉

ア 当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置された公共施設は、法第39条により原則として市町村が管理し、また当該公共施設の用に供する土地は、法第40条により原則として市町村に帰属するので、法第32条第2項に基づく協議に際し市町村等と公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続き等について十分に協議すること。

(参照；P.93 「第13章 開発行為等により設置された公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属」)

イ やむを得ず公共施設の管理を開発者が行う場合についても、[審査基準1]をふまえ公共施設の管理が適正になされるように努めること。

ウ 市町村等では公共施設を管理する観点から公共施設の配置、規模、構造等に関する基準を定めている場合があるので、法第32条第2項に基づく協議に際しては十分留意すること。