

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第21条の2の規定に基づく市に対する都市計画の決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）に係る手続に関し、必要な事項を定めるものとする。

参考

提案要件（法令に規定されているため、要領には定めない）

◆**計画提案を行うことができる者（都市計画法第21条の2）**

- (1) 当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）
- (2) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項の特定非営利活動法人
- (3) 民法（明治29年法律第89号）第34条の法人その他の営利を目的としない法人
- (4) 独立行政法人都市再生機構
- (5) 地方住宅供給公社
- (6) まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして都市計画法施行規則第13条の3に定める団体

◆**計画提案できる土地の規模（法第21条の2第1項及び法施行令第15条の2）**

都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい、0.5ha以上の一団の土地の区域

◆**その他の要件（法第21条の2第3項）**

- (1) 計画提案の内容が、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。

⇒当要領第6条（判断及び判断基準）に詳しく定める。

- (2) 計画提案の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同

意を得ていること。

⇒当要領第4条（土地所有者等の同意基準）に詳しく定める。

（事前相談等）

第2条 計画提案を行おうとする者（以下「計画提案者」という。）は、手続を円滑に進めるために、計画提案の提出前に事前相談書（様式第1号）を市に対して提出するよう努めるものとする。

2 市は、前項による事前相談があったときは、当該計画提案の内容、計画提案の手続その他必要と認める事項について、必要な助言を行うものとする。

3 計画提案者は、当該計画提案の内容について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）及び周辺住民に十分な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

【説明】

- ・事前相談については、法令等の定めはないため、この要領をもって定める。
- ・事前相談は提案しようとしている内容の把握のほか、都市計画提案制度の概要（提案先（都市計画決定権者）、提案要件、提案書類、制度の流れ、留意事項等）を説明し、併せて、提案内容に関連する都市計画制度を説明する。また、地元の合意形成状況等も把握する。
- ・事前相談の内容が都市計画の決定又は変更を必要としない、一般的なまちづくり等に関する要望事項である場合は、適宜対応する。

（提出書類）

第3条 計画提案者は、計画提案を行おうとするときは、法第21条の2及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第13条の4の規定により、次の各号に掲げる書類を提出しなければならない。

(1) 提案書（様式第2号）

- (2) 都市計画の素案
    - ア 計画書（様式第3号）
    - イ 位置図（縮尺2万5,000分の1程度の地形図に、概ねの計画区域を表示したもの）
    - ウ 計画図（縮尺2千500分の1程度の現況図に、計画提案に係る都市計画の種類及び内容を表示したもの）
    - エ その他市が必要と認める書類
  - (3) 土地所有者等一覧表（様式第4号）
  - (4) 同意書（様式第5号）
  - (5) 計画提案を行うことができる者であることを証する書類
    - ア 登記事項証明書（法第21条の2第2項に規定する法人にあつては、法人の登記事項証明書及び定款又は寄附行為）
    - イ 業務実績報告書（都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号）第13条の3に規定する団体に限る。）
  - (6) その他市が必要と認める書類
- 2 計画提案者は、前項に定めるもののほか、次に掲げる資料を提出するように努めるものとする。
- (1) 周辺環境への影響の検討に関する資料（様式第6号）
  - (2) 当該計画提案区域の土地所有者等及び周辺住民に対する説明に関する資料（様式第7号）
- 3 計画提案者は、前2項に定めるもののほか、事業を行うため当該事業が行われる土地の区域について都市計画の決定又は変更を必要とするときは、事業着手予定時期等に関する書類（様式第8号）を市に提出することができる。

**【説明】**

法施行規則第13条の4の規定による。原則として定められた書式とするが、同等の内容を記載した別の書類を提出する場合も可とする。

- 1 (2) 位置図及び計画図については、電子データにより作成した場合には、紙に印刷した図面に加え、電子データも提出するよう求める。
- (3) 当該地域の「土地所有者等一覧表」を作成し、当該計画提案の内容に同意した

地権者については、地権者ごとに作成した「同意書」を、土地所有者等一覧表に添付する。

(5)ア 提案者が借地権者等であって、土地の登記事項証明書に記載されていない場合は、提案資格を有する旨の証明ができる書類を提出する。

ウ 過去10年間に行った0.5ha以上の開発行為の主な実績等について記載する。

3 法第13条の4第2項の規定による。

(土地所有者等の同意基準)

第4条 法第21条の2第3項第2号に規定される土地所有者等の3分の2以上の同意の規定に適合するか否かの判断は、次に掲げるところにより行うものとする。

- (1) 当該計画提案区域内の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。)における土地所有者等を権利者とし、同意した権利者の数が権利者の総数の3分の2以上であること。ただし、複数の共有者または借地権者(以下「共有者等」という。)で構成される一筆の土地については、共有者等全員をもって1権利者として扱い、同意者の数については、同意した共有者等の共有持分の割合に応じた数とする。
- (2) 同意した権利者が所有する計画提案区域内の土地の地積と同意した権利者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、計画提案区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。ただし、複数の共有者等で構成される一筆の土地については、同意者に係る地積は、同意した共有者等の共有持分の割合に応じた地積とする。

**【説明】**

法第21条の2第3項第2号に規定される土地所有者等の3分の2以上の同意の規定に適合するか否かの判断について定める。法21条の2第3項第2号には、地積において規定されている。

- ・(1)は同意者の人数について、(2)は同意者に係る地積について定めるものであり、これは、共同体の決定事項を人数の多数だけであるいは地積だけで決めてしまうという不合理をなくすためである。

- ・共有持分が不明の場合は、等分とする。

(民法第 250 条 各共有者の持分は、相等しいものと推定する。)

## 参考

### ◆権利者となる者について

- 土地と建物の所有者が同じである場合

当該土地の所有権を有する者

- 土地と建物の所有者が異なる場合

①土地の所有者

②建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権を有するもの

#### 対抗要件

- ・物件の変動を第三者に主張するために必要な条件。
- ・不動産に関する物権変動の対抗要件は登記である。(民法第 177 条)

#### 地上権

- ・工作物または竹木を所有するため他人の土地を利用する物権 (民法第 256 条) 地主の承諾なしに自由に譲渡・賃貸・担保権設定ができる。地代については、地上権は対価の支払いを要件としていないから、無償の地上権も設定可能である。地代額の決定は、当事者間の約定によってきまる。

**工作物**：土地の工作物とは「土地に接着して築造した設備」を指し (大判大正元年 12 月 6 日民録 18 輯 1022 頁)、地上・地下の構築物、例えば、建物、広告塔、水道設備やこれらの設備の一部をなすもの、すなわち、天井、床、エレベーター等が含まれる。

**竹 木**：いっさいの樹木 (ただし、桑、茶、果樹などのように栽植することが耕作と認められるものについては、永小作権を設定すべきであり、地上権は成立しない)

- ③建物の所有を目的とする対抗要件を備えた賃借権 (臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。) を有するもの

## 対抗要件

- ・借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。(借地借家法第10条)

### (提案の受理)

第5条 市は、計画提案を受理したときは、速やかに書面により提案者に通知しなければならない。

2 市は、次に掲げる場合は、計画提案者に対し、相当の期間を定めて当該提案の補正を行うよう求めることができる。

(1) 法第21条の2に規定する要件を満たさないとき

(2) 前条に規定する提出書類に不備があるとき

3 市は、提案者が前項の規定による期間内に補正を行わない場合は、当該計画提案を不受理とし、その旨を計画提案者に通知し、計画提案に係る書類を提案者に返却し、計画提案者の承諾を得てその写しを市に保管するものとする。

4 計画提案者は、計画提案を提出した後にその内容を変更したい場合には、原則として当該計画提案を取り下げた上、再度計画提案を提出するものとする。

5 提案者は、当該計画提案を取り下げることができる。また、当該計画提案を取り下げるときは、取下書(様式9号)を市に提出するものとする。

### 【説明】

提案の受理について、法令等に規定はなく、当要領にて定める。

2 補正に要する相当の期間について法令等の定めはないが、通知日から3ヶ月を上限に書面により示すこととし、補正されるまでは事務処理を保留する。

5 当該計画提案を取り下げることが可能な期間は、当該計画提案を提出してから、当該計画提案を踏まえた都市計画の決定・変更が告示されるまでとする。

## 参考

### ◆申請があった場合の対応について

#### 行政手続法（抄）

##### （定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 3 申請 法令に基づき、行政庁の許可、認可、免許その他の自己に対し何らかの利益を付与する処分(以下「許認可等」という。)を求める行為であつて、当該行為に対して行政庁が諾否の応答をすべきこととされているものをいう。

##### （申請に対する審査、応答）

第7条 行政庁は、申請がその事務所に到達したときは遅滞なく当該申請の審査を開始しなければならない。かつ、申請書の記載事項に不備がないこと、申請書に必要な書類が添付されていること、申請をすることができる期間内にされたものであることその他の法令に定められた申請の形式上の要件に適合しない申請については、速やかに、申請をした者(以下「申請者」という。)に対し相当の期間を定めて当該申請の補正を求め、又は当該申請により求められた許認可等を拒否しなければならない。

##### （理由の提示）

第8条 行政庁は、申請により求められた許認可等を拒否する処分をする場合は、申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。ただし、法令に定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標その他の客観的指標により明確に定められている場合であつて、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類その他の申請の内容から明らかであるときは、申請者の求めがあつたときにこれを示せば足りる。

- 2 前項本文に規定する処分を書面でするときは、同項の理由は、書面により示さなければならない。

##### （情報の提供）

第9条 行政庁は、申請者の求めに応じ、当該申請に係る審査の進行状況及び当該申請に対する処分の時期の見通しを示すよう努めなければならない。

- 2 行政庁は、申請をしようとする者又は申請者の求めに応じ、申請書の記載及び添付書類に関する事項その他の申請に必要な情報の提供に努めなければならない。

(判断及び判断基準)

第6条 市は、計画提案を踏まえ、都市計画の決定又は変更をする必要があるか否かについて、次の各号に掲げる事項により総合的な判断を行う。

- (1) 法第13条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準への適合
- (2) 市のまちづくりに関する方針への適合
- (3) 周辺環境への影響に対する配慮
- (4) 土地所有者等及び周辺住民への十分な説明及び理解の獲得

2 市は、前項の判断をしようとするときは、あらかじめ、法第77条の2第1項の規定に基づく伊勢市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴かなければならない。

3 市は、前項の規定により審議会の意見聴取を行う場合は、計画提案者に対し、あらかじめ審議会の開催を書面により通知するものとする。

4 計画提案者は、前項の規定による通知があった場合は、意見陳述申出書（様式第10号）により、審議会における意見陳述を、審議会開催の1週間前までに申し出ることができるものとする。この場合、意見陳述者は1案件につき1人とする。

【説明】

- 1 (1)法第21条の2第3項第1号の規定による。
- 2 法第21条の3及び法第21条の5第2項の規定による。
  - ・法の規定では、都市計画決定権者が計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更の必要性がないと判断した場合のみ、その判断が適正であるかどうかについて審議会の意見を聴くこととされているが、市においては、必要性の判断について審議会の意見を聴いたうえで、市が判断を行うこととする。
  - ・審議会から都市計画決定等の必要性があるとの意見があり、市が必要であると

判断したときは、当要領第7条及び通常の都市計画決定の手續に入る。また、計画提案を踏まえて作成した都市計画の案を審議会に付議するときには、当該計画提案に係る素案（計画提案者から提出されたもの）を提出しなければならない。（法第21条の4）

- ・ 審議会から都市計画決定の必要性がないとの意見があり、市が必要でないと判断したときは、法第21条の5第2項の規定による。また、同規定にある「審議会の意見」は、当要領第5条第2項に規定のある審議会の意見とする。
- ・ 提案者による意見陳述について、法令に規定はないが、都市計画の案に対する提案者の意見提出の機会を設けるものである。

## 参考

### ◆関係機関等との連携について

#### 行政手続法（抄）

（複数の行政庁が関与する処分）

第11条 行政庁は、申請の処理をするに当たり、他の行政庁において同一の申請者からされた関連する申請が審査中であることをもって自らすべき許認可等をするかどうかについての審査又は判断を殊更に遅延させるようなことをしてはならない。

2 一の申請又は同一の申請者からされた相互に関連する複数の申請に対する処分について複数の行政庁が関与する場合においては、当該複数の行政庁は、必要に応じ、相互に連絡をとり、当該申請者からの説明の聴取を共同して行う等により審査の促進に努めるものとする。

（都市計画の決定又は変更が必要であると判断した場合の手續）

第7条 市は、前条の規定に基づき、計画提案を踏まえた都市計画の決定及び変更が必要であると判断し、計画提案を踏まえた都市計画の素案を作成したときは、計画提案者に通知するものとする。

#### 【説明】

- ・ 決定等をする場合の手續について、法令に規定はないが、行政が計画提案を踏まえ

た都市計画の素案を作成したとき、その素案が計画提案の内容を十分に反映するものかどうかを計画提案者に問うための手続である。

- ・計画提案者は、行政が作成した都市計画の素案について意見がある場合は、伊勢市都市計画公聴会規則（平成17年11月1日規則第135号）に基づき、素案の縦覧のときに行われる公聴会において意見の申し出を行うことができる。また、第8条の規定により、審議会において意見陳述を行うことができる。

#### 附 則

この要領は、平成21年4月1日より施行する。