

都市計画提案制度の運用について

平成22年4月1日

盛岡市都市整備部都市計画課

はじめに

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民やまちづくりNPOなどが主体となったまちづくりに対する多くの取組みが見られるようになりました。

このような社会状況の中で、平成14年に都市計画法が改正され、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として都市計画提案制度が創設されました。

この提案制度は、まちづくりのきっかけを誰がつくるのかというイニシアティブを行政のみならず住民等もとることができるようになったという点で画期的な変革と位置付けられています。

市には、この制度の普及や積極的な活用を図ることを手段として、まちづくりへの住民参加のあり方自体をより実質的なものへと高めていくことが求められるものです。

よって、都市計画提案制度の円滑な運用が図られるよう事務手続き等を定めることとしました。

都市計画提案制度の概要

1 都市計画提案制度とは

市民の主体的なまちづくりの推進や地域の活性化を図るため、土地所有者等やまちづくりNPO法人などが、一定の条件を満たした上で、県や市に都市計画の決定や変更を提案できる制度です。

2 提案することができる者

- (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を有する者（「土地所有者等」という。）
- (2) まちづくりの推進を図ることを目的とする特定非営利活動法人
- (3) 一般社団法人又は一般財団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者として国土交通省令で定める団体

3 提案できる都市計画

提案者が市に提案できる都市計画は、市が決定することのできる都市計画です。ただし、区域区分など都道府県が決定する都市計画については、都道府県に提案することになります。

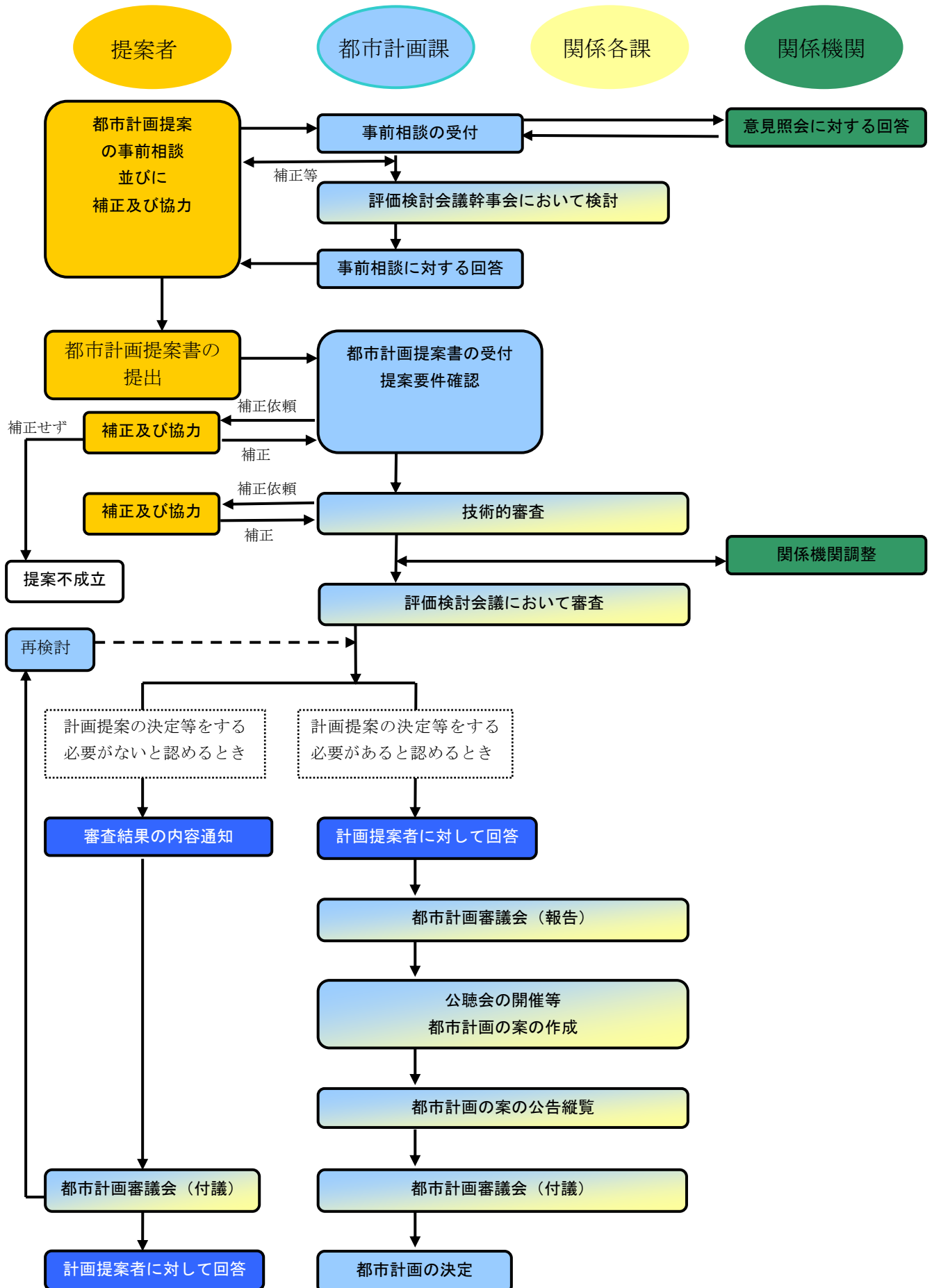
4 提案の要件

この制度に基づき、提案に必要な要件は、次のとおりです。

- (1) 区域面積
提案する区域が 0.5ha以上の一団の土地であること。
- (2) 土地所有者等の同意
提案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の総人数の3分の2以上の同意、かつ、土地所有権等の総地積の合計の3分の2以上の同意を得ること。
- (3) 計画提案の内容
提案された都市計画の素案の内容が、都市計画法第6条の2の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や同法第18条の2の「市町村の都市計画に関する基本的方針」（市町村マスタープラン）、同法第13条や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。

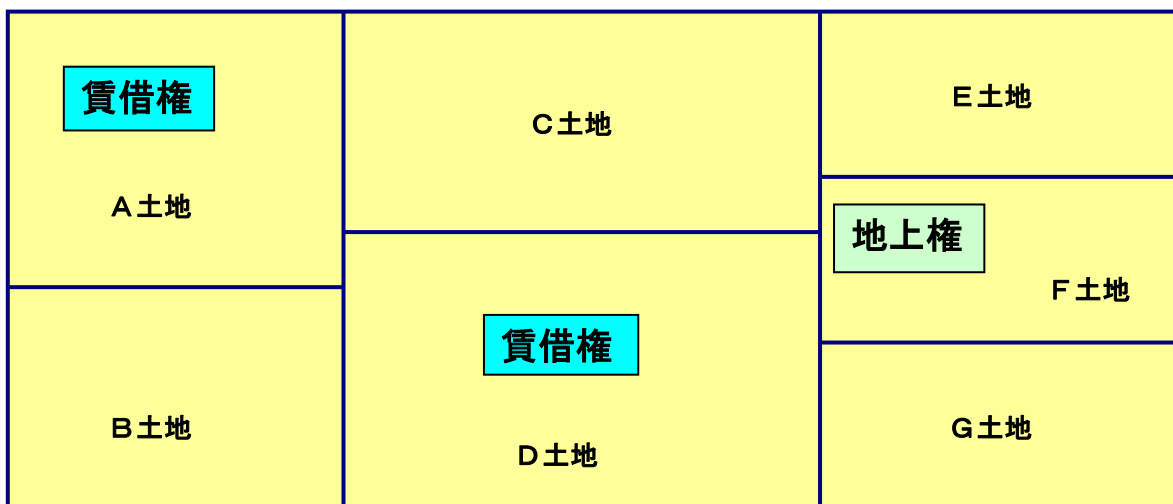
都市計画提案制度の事務処理フロー

提案者が行う事項
提案者が市から受ける事項



都市計画提案制度「3分の2以上の同意」について

【権利数の基本的考え方】

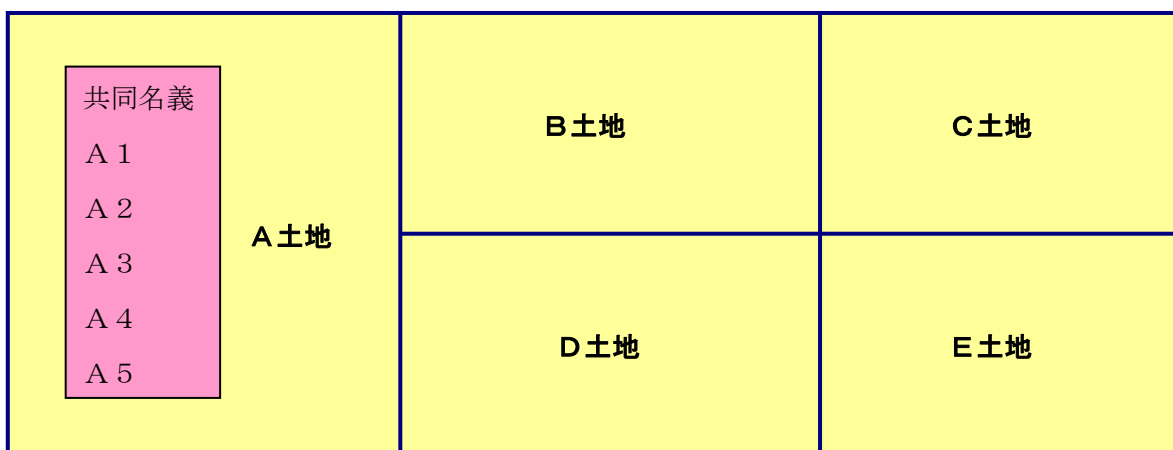


所有権者 7人
 賃借権者 2人
 地上権者 1人
 合計 10人

⇒総権利数：10

3分の2以上の同意のためには、
 $10人 \times 2/3 = 6.66 \dots$ となり、
 7人以上の同意が必要

【共同名義所有の土地がある場合の権利数の数え方】



提案する区域の土地は5つであるので、総権利数は5となる。

A土地の持分が5人で等分であると仮定すると、それぞれ5分の1の権利数を持ちます。

3分の2以上の同意のためには、 $5 \times 2/3 = 3.33 \dots$

A 1, A 2, B, C, Dが同意すると、 $1/5 + 1/5 + 1 + 1 + 1 = 3.4$ ⇒要件を満たす。

B, C, D, Eが同意すると、A土地の共同名義人すべてが反対しても要件を満たす。

【面積要件の基本的考え方】



総地積は、 $2A + B + 2C + D + E = 9$ ヘクタール

$$\left[\begin{array}{l} \text{所有権地積 } A + B + C + D + E \\ \text{借地権地積 } A + C \end{array} \right]$$

3分の2以上の同意を得るためには6ヘクタール分の同意が必要

※提案しようとする土地の区域「0.5ヘクタール以上」とは区別しなければならないことに注意

賃借権者A，所有権者A，所有権者B，所有権者Cが同意した場合

$2A + B + C = 5$ ヘクタールとなり，要件を満たさない。

借地権者2名を除く所有権者全員が同意した場合

$A + B + C + D + E = 6$ ヘクタールとなり，要件を満たす。

【具体事例】

濃い青線枠が提案区



土地所有者等の考え方 (権利数)				地積の考え方 (権利地積)			
Aさん (所有権)	1人	Gさん (借地権)	1人	Aさん	3,000 m ²	Gさん	1,000 m ²
Bさん (所有権)	1人	Hさん	0人	Bさん	2,000 m ²	Hさん	0 m ²
Cさん (所有権)	1人	Jさん (所有権)	1/2人	Cさん	1,000 m ²	Jさん	1,000 m ²
Dさん (所有権)	1/3人	Kさん (所有権)	1/2人	Dさん	500 m ²	Kさん	1,000 m ²
Eさん (所有権)	2/3人	Lさん (借地権)	1/2人	Eさん	1,000 m ²	Lさん	500 m ²
Fさん	0人	Mさん (借地権)	1/2人	Fさん	0 m ²	Mさん	500 m ²
市道	0人	公園	0人	市道	0 m ²	公園	0 m ²
合計 7人				合計 11,500 m ²			

権利者名	面積 (㎡)	筆数	権利の種類	同意の状況
Aさん	3,000	3	所有権	○
Bさん	2,000	2	所有権	○
Cさん	1,000	1	所有権	×
Dさん	1,500	1	所有権 (持分3分の1)	×
Eさん			所有権 (持分3分の2)	○
Fさん	—	—	—	—
Jさん	2,000	1	所有権 (持分2分の1)	○
Kさん			所有権 (持分2分の1)	○
市道	2,000	1	所有権 (公用地)	—
公園	500	1	所有権 (公用地)	—
小計1	12,000	10		
Gさん	1,000	1	借地権	○
Hさん	—	—	借地権 (建物なし)	—
Lさん	1,000	1	借地権 (持分2分の1)	○
Mさん			借地権 (持分2分の1)	×
小計2	2,000	2		

1 提案区域の面積⇒小計1

$12,000\text{m}^2 > 5,000\text{m}^2$ ⇒提案要件を満たしている。 ※公有地が含まれることに注意!

2 土地所有者等の同意率

同意者数：A+B+E+J+K+G+L

$$= 1 + 1 + \frac{2}{3} + \frac{1}{2} + \frac{1}{2} + 1 + \frac{1}{2} = 5 \cdot \frac{1}{6}$$

不同意者数：C+D+M

$$= 1 + \frac{1}{3} + \frac{1}{2} = 1 \cdot \frac{5}{6}$$

同意率： $5 \cdot \frac{1}{6} \div (5 \cdot \frac{1}{6} + 1 \cdot \frac{5}{6}) \approx 73.8\% > \frac{2}{3}$ ⇒提案要件を満たしている。

3 土地面積の同意率

同意面積：A+B+E+J+K+G+L

$$= 3,000 + 2,000 + 1,500 \times \frac{2}{3} + 2,000 \times \frac{1}{2} + 2,000 \times \frac{1}{2} + 1,000 + 1,000 \times \frac{1}{2} = 9,500$$

不同意面積：C+D+M = $1,000 + 1,500 \times \frac{1}{3} + 1,000 \times \frac{1}{2} = 2,000$

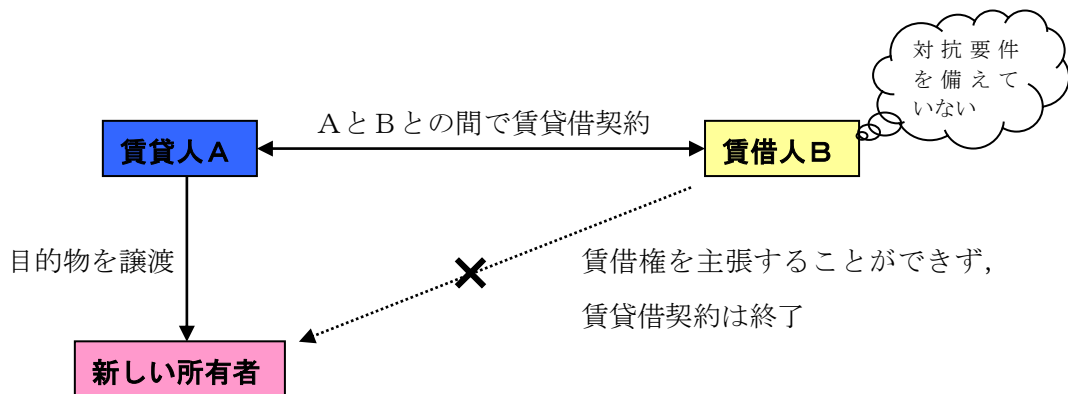
同意率： $9,500 \div (9,500 + 2,000) = 82.6\% > \frac{2}{3}$ ⇒提案要件を満たしている。

《参考》不動産賃借権の対抗力等について

賃借権は、民法上「債権」に分類されているため、所有権や地上権などの絶対的な権利である物権と異なりますので、賃借権の性格及び対抗要件を要約します。

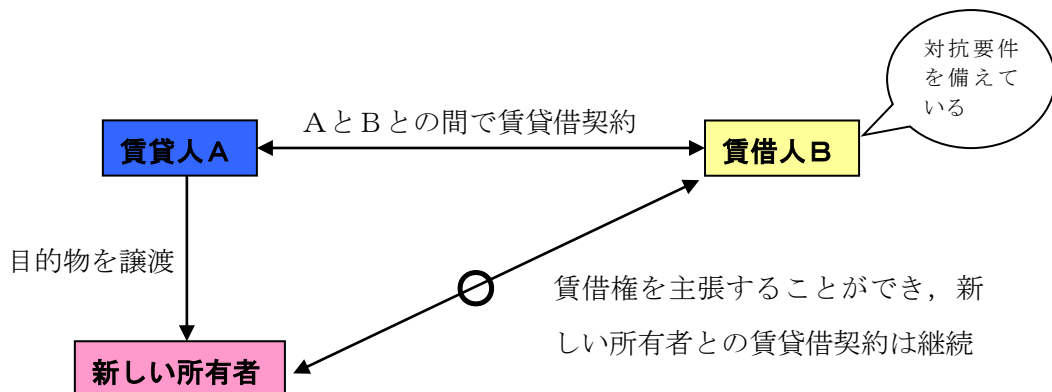
1 「売買は賃貸借を破る」の原則

賃貸人（貸主）が賃貸借の目的物を譲渡した場合、賃借人（借主）は、対抗要件を有しないと新しい所有者に対して賃借権を対抗（主張）することができません。よって、新しい所有者が賃借権を承認しないときは、賃貸借契約は終了することになります。



2 登記による対抗要件

そこで、民法第 605条では、賃借権設定登記をすることで新しい所有者に対しても賃借権の存在を対抗でき、継続して賃借することができます。

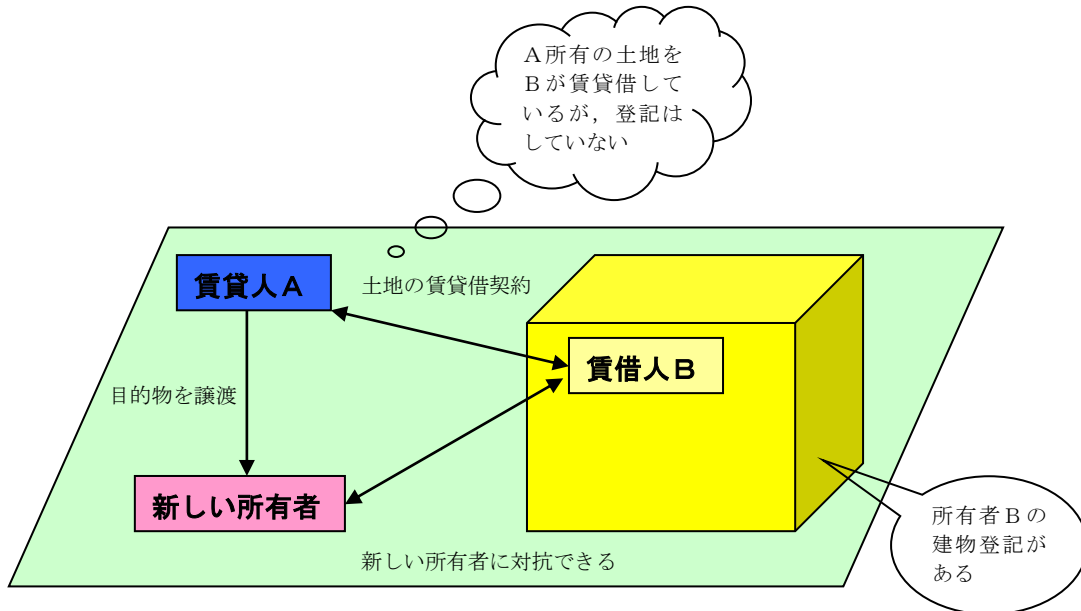


3 借地借家法による賃借人の保護

このような場合、賃貸借の登記がされていると不動産の買い手がつかないため、貸主（ここでは賃貸人A）は、賃貸借の登記に消極的です。そして、賃借人（ここでは賃借人B）には登記を請求する権利がないという判例もあるうえ、学説もこれを肯定しているため、賃貸借の登記をして新し

い所有者に対抗することは、事実上困難でありました。

そこで、借地借家法第10条第1項では、容易に賃借権を新しい所有者に対して対抗できる制度を整備しています。具体的には、目的物である土地の賃貸借について登記していなくても、借地にある建物について借地権者である者が自己の名義で登記していると、借地についても第三者に対抗できるというものです。



4 借地権の譲渡、転貸借

賃借人が賃借している目的物を使用収益する必要がなくなった時は、これをさらに他人へ賃借（転貸）したり、賃借権そのものを他者へ譲渡することが考えられます。しかし、乱暴で常識のない人へ又貸しされたり、土地の管理ができない人へ賃借権が譲渡されることは、貸貸人にとって望むものではないため、民法では貸貸人の承諾を得ないでされた賃借権の譲渡や転貸は、貸貸人に対抗できないうえ、賃貸借契約の解除原因となっています（民法第 612条）。

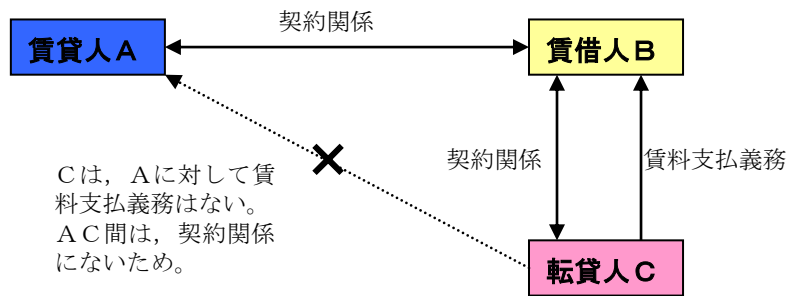
ただし、無断転貸が貸貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、解除権は発生しません（昭和28年9月25日最高裁判決）。また、無断譲渡や借家権についても同様です（昭和39年6月30日最高裁判決）。ここにいう特段の事情とは、形式的に賃借人の名義が代わったけれども、実質的にみれば賃借人に変更がない場合です。裁判における具体例は、土地の賃借人の内縁の妻が、当該賃借人の死後、当該賃借人の相続人から地上建物とともに賃借権の譲渡を受け、従前と同一の営業を継続している場合です。

貸貸人の承諾を得た行った賃借権の譲渡や転貸は、有効ですし、解除原因とならないことも当然です。

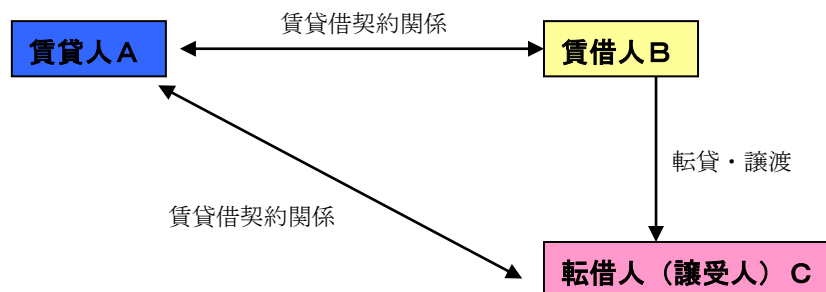
5 承諾がある場合の借地権の譲渡、転貸借の効果

民法の「債権」の一般原則からいえば、転借人が賃料の支払い義務を負うのは賃借人に対してです。

《民法の一般原則を賃貸借に当てはめた場合の仮定》



しかし、賃貸借においては上記のような場合、民法第 613条の規定により転貸人Cが賃料を支払うのは賃貸人Aに対してであり、当該規定は、民法の原則に対する例外規定とされています。



民法第 612条のいう転貸・譲渡とは、賃借権の転貸契約や譲渡契約を締結しただけでは足りず、転借人や譲受人が目的物を現実に使用収益できる状態であることが必要です。また、転貸・譲渡があった場合においても、第三者への対抗要件は登記です。

都市計画の種類

※〇〇〇部分は、盛岡市において定めているもの

都市計画の種類		備考
区域区分		県決定
地域地区	用途地域	
	特別用途地区	
	特定用途制限地域	
	特例容積率適用地区	
	高層住居誘導地区	
	高度地区	
	高度利用地区	
	特定街区	
	都市再生特別地区	
	防火地域	
	準防火地域	
	特定防災街区整備地区	
	景観地区	
	風致地区	
	駐車場整備地区	
	臨港地区	本市対象外
	歴史的風土特別保存地区	本市対象外
	第一種・第二種歴史的風土保存地区	本市対象外
	緑地保全地域	
	特別緑地保全地区	
	緑化地域	
	流通業務地区	
	生産緑地地区	
	伝統的建造物群保存地区	
	航空機騒音障害防止地区	本市対象外
	航空機騒音障害防止特別地区	本市対象外
促進区域	市街地再開発促進区域	
	土地区画整理促進区域	本市対象外

		住宅街区整備促進区域	本市対象外
		拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	本市対象外
遊休土地転換利用促進地区			
被災市街地復興促進地域			
都 市 施 設	交通施設	道路	
		都市高速鉄道	
		駐車場	
		自動車ターミナル	
		その他	
	公共空地	公園	
		緑地	
		広場	
		墓園	
		その他	
	供給施設又は処理 施設	水道	
		電気供給施設	
		ガス供給施設	
		下水道	
		汚物処理場	
		ごみ焼却場	
		その他	
	水路	河川	
		運河	
		その他	
	教育文化施設	学校	
		図書館	
		研究施設	
		その他	
	医療施設又は社会 福祉施設	病院	
		保育所	
		その他	
	その他の施設	市場	
		と畜場	
		火葬場	

	一団の住宅施設	
	一団の官公庁施設	
	流通業務団地	
	電気通信事業用施設	
	防風・防火・防水・砂防施設	
	防潮施設	本市対象外
市街地開発事業	土地区画整理事業	
	新住宅市街地開発事業	
	工業団地造成事業	本市対象外
	市街地再開発事業	
	新都市基盤整備事業	
	住宅街区整備事業	本市対象外
	防災街区整備事業	
市街地開発事業予定区域	新住宅市街地開発事業の予定区域	
	工業団地造成事業の予定区域	
	新都市基盤整備事業の予定区域	
	一団地の住宅施設の予定区域	
	一団地の官公庁施設の予定区域	
	流通業務団地の予定区域	
地区計画等	地区計画	
	防災街区整備地区計画	
	歴史的風致維持向上地区計画	
	沿道地区計画	
	集落地区計画	

盛岡市都市計画の決定等の提案の手續等に関する要綱逐条解説

(趣旨)

第1 この告示は、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から第21条の5までの規定による都市計画の決定等の提案の手續に対する指導及び助言等に関し必要な事項を定めるものとする。

- ・ 法令で定める事項に関して規定しようとするものであり、当該要綱で定めることにより高い目的を実現しようとするものでないことから趣旨規定として置く。また、国の技術的助言等には「都市計画の提案制度」と表現されているが、都市計画法令上、当該用語は使用されていないため例規中での使用には慎重を期した。

(提案を行うことができる都市計画)

第2 計画提案（法第21条の2第3項に規定する計画提案をいう。以下同じ。）を行うことができる都市計画は、市が定める都市計画とする。

- ・ 「市が定める都市計画」とは、都市計画法（以下「法」という。）第15条の規定により盛岡市が定める都市計画という意味であり、法第8条の地域地区、法第10条の2促進区域、法第10条の3の遊休土地転換利用促進地区、法第10条の4の被災市街地復興推進地域、法第11条の都市施設、法第12条の市街地開発事業、法第12条の2の市街地開発事業等予定区域及び法第12条の4の地区計画等をいう。
- ・ 市に提案された内容に県が定める都市計画（線引き等）が含まれている場合は、当該部分については、県が定める都市計画である旨教示することとする。

(計画提案の盛岡市総合計画等への適合)

第3 計画提案は、盛岡市総合計画、国土利用計画盛岡市計画、盛岡広域都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成16年岩手県告示第362号）、盛岡市都市計画マスタープラン等に適合するものとする。

- ・ 計画提案は、盛岡市のまちづくりに関する各計画等に適合し、「等」には、地域防災計画、総合交通計画、中心市街地活性化基本計画、住宅マスタープラン、盛岡市景観計画、盛岡市緑の基

本計画などが含まれるものとする。

- ・ 都市計画提案制度は、住民がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、可能とする制度であり、この制度の活用によりまちづくりへの住民参加のあり方が、より実質的なものになることを期待してつくられたものであることにかんがみ、市が定める各種計画等に適合しないからといって、直ちに計画提案を踏まえた都市計画決定をする必要がないと判断するのではなく、事前相談の段階で計画等に適合するよう助言・指導したり、場合によっては計画等の若干の見直しも視野に入れて柔軟に対応することが必要である。
- ・ 都市計画提案制度は、およそまちづくり全般を対象とするものであるため、提案することができる都市計画の種類は限定されていないが、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発方針等」は都市計画の指針となるべきものであるため、都市計画の提案制度の対象とはしていない。

(事前相談)

第4 法第21条の2第3項の規定により計画提案を行おうとする者（以下「計画提案者」という。）は、土地所有者等（法第21条の2第1項に規定する土地所有者等をいう。以下同じ。）の同意を得る前の段階において、都市計画提案事前相談申出書に次に掲げる図書を添えて事前相談を行うものとする。

(1) 縮尺2万5,000分の1以上の地形図に当該事前相談に係る都市計画を定めるおおむねの土地の区域を明らかにした図面

(2) 縮尺2千500分の1以上の平面図に当該事前相談に係る都市計画の区域を明らかにした図面

(3) 計画の概要書

(4) その他市長が必要と認める図書

2 市長は、前項の事前相談があったときは、計画提案者に対し当該事前相談に係る計画提案の内容が第3に掲げる計画等に適合するかどうかその他必要な意見を付して、遅滞なく文書により通知するものとする。

3 市長は、前項の通知をするにあたって必要があると認めるときは、計画提案者に対し図書の補正その他必要な協力を求めることがある。

【第1項関係】

- ・ 都市計画提案制度が前述のような法意であることをかんがみ、都市計画決定権者には、土地所有者等の発意を積極的に受け止めていく姿勢が求められるものである。こうしたことから、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更について、可能な限り実現できるよう助言、指導等を行

うために事前相談の規定を設けたものである。

- ・ 「土地所有者等の同意を得る前の段階」としたのは、法に定められた同意要件を達成するためには、時間的、労力的、金銭的に提案者にとって負担であることから、その前段階で相談を受けていただきたいという制定者の意図と、土地所有者等の同意を得ていなくても計画提案の事前相談は可能であることを明言したものである。
- ・ 「都市計画提案事前相談申出書」は、**様式第1号**とする。
- ・ 「縮尺2万5,000分の1以上の地形図に当該事前相談に係る都市計画を定めるおおむねの土地の区域を明らかにした図面」及び「縮尺2千500分の1以上の平面図に当該事前相談に係る都市計画の区域を明らかにした図面」は、事前相談として内容が把握できる程度の精度でよしとする。
- ・ 「計画の概要書」は、提案者が提案しようとする都市計画の趣旨及び内容がわかる任意のものであればよく、様式として特段定めないものである。
- ・ 「その他市長が必要と認める図書」は、第1号から第3号までに掲げる図書だけでは、提案者が提案しようとしている都市計画の趣旨及び内容が不明な場合に、提案者の意図を正確に理解する必要がある場合に求めるものである。

【第2項関係】

- ・ 事前相談に対する回答を文書により行うこととしたのは、提案者と市との間で回答の内容に対する理解に齟齬がないようにするためである。当該文書は、**様式第1号の2**とする。

【第3項関係】

- ・ 提案された内容が、この要綱で求める書類のみでは理解できない場合、市が提案者に対して書類の修正又は更なる添付書類の提出を求めることをあらかじめ予定している旨周知させておくための規定であるが、事前相談が計画提案の内容を把握し、提案可能な状態にすることを目的に行われる趣旨であることからすると、この規定を根拠に提案者に対して過大に添付書類を求めるべきではない運用が必要である。

(計画提案)

第5 計画提案者は、都市計画提案書に次に掲げる図書を添えて計画提案を行うものとする。

(1) 計画説明書

(2) 縮尺2万5,000分の1以上の地形図に当該計画提案に係る都市計画を定めるおおむねの土地の区域を明らかにした図面

(3) 縮尺2千500分の1以上の平面図に当該計画提案に係る都市計画の区域を明らかにした図面

(4) 計画書（都市計画の名称、位置、区域等都市計画の内容を表示するとともに、都市計

- (5) 当該計画提案に係る都市計画を定める区域内の土地所有者等の一覧
 - (6) 土地所有者等の同意書
 - (7) 土地の登記事項証明書及び公図等の写し（いずれも発行後3月以内のものに限る。）
 - (8) 定款又は寄附行為の写し及び登記事項証明書（法第21条の2第2項に掲げる者に限る。）
 - (9) 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第13条の3第1号イ及びロの事実を証する書類並びに同条第2号イからハマまでに該当する者がいないことを証する書面（法第21条の2第2項に規定する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国土交通省令で定める団体に限る。）
 - (10) 土地所有者等及び周辺住民への説明状況に係る報告書
 - (11) 周辺環境への影響に関する説明書
 - (12) その他市長が必要と認める図書
- 2 市長は、計画提案があった場合で必要があると認めるときは、計画提案者に対し図書の補正その他必要な協力を求めることがある。

【第1項本則関係】

- ・ 計画提案者が、計画提案を行おうとするときの提出する書類を定めたものである。
- ・ 「都市計画提案書」は、都市計画法施行規則（以下「省令」という。）第13条の4第1項の提案書のことで、**様式第2号**とする。

【第1号関係】

- ・ 「計画説明書」は、**様式第3号**とする。

【第2号～第4号関係】

- ・ 「縮尺2万5,000分の1以上の地形図に当該計画提案に係る都市計画を定めるおおむねの土地の区域を明らかにした図面」、「縮尺2千500分の1以上の平面図に当該計画提案に係る都市計画の区域を明らかにした図面」及び「計画書（都市計画の名称、位置、区域等都市計画の内容を表示するとともに、都市計画を定めようとする理由を明確に示すことを目的とする文書）」は、都市計画提案書（様式第2号）とともに、省令第13条の4第1項第1号の都市計画の素案を構成するものである。これらの添書図書のうち、「縮尺2万5,000分の1以上の地形図に当該計画提案に係る都市計画を定めるおおむねの土地の区域を明らかにした図面」及び「縮尺2千500分の1以上の平面図に当該計画提案に係る都市計画の区域を明らかにした図面」は、事前相談の際にも求めていたものであるが、これらの図書を元に都市計画決定権者（市）が都市計画の図書を作成するために必要な情報が表されているものであることが必要である。よって、事前相談の際の添付図書よりある程度精度が高いもの（提案区域の権利者を確立するに足る精度が必要）が求められることになると考える。ただし、都市計画の図書を作成するのはあくまで都市計画決定権者

であることから、計画提案の際の添付図書が直接都市計画の図書となるような精度にまで補正を求めるべきではないことに注意する。

【第5号～第7号関係】

- ・「当該計画提案に係る都市計画を定める区域内の土地所有者等の一覧」、 「土地所有者等の同意書」及び「土地の登記事項証明書及び公図等の写し（いずれも発行後3月以内のものに限る。）」は、省令第13条の4第2号の同意を得たことを証する書類として、市が確認するに必要なものとして求めるものである。
- ・「当該計画提案に係る都市計画を定める区域内の土地所有者等の一覧」及び「土地所有者等の同意書」は、それぞれ**様式第4号**及び**様式第5号**とする。
- ・「土地所有者等の同意書」は、土地所有者等が提案者に対し提案者が提案しようとする都市計画の内容に同意する意思を担保するものであり、計画提案があった時点を基準とし、同意書の効力があるものと解する。また、当該同意書は、個人の持つ権利義務を法定に拘束するものではないので、相続、売買等の対象にはならないものであることから、同意を得てから計画提案があった時点までの間に同意者が死亡した場合、当該同意書の効力が当然に相続人に及ぶものではなくなる。よって、当該死亡により同意者が権利総数の3分の2に達しないこととなる場合には、当該相続人から同意を得る必要があるし、計画提案があった後に同意者が死亡し、当該死亡により同意者が権利総数の3分の2に達しなくなった場合には、提案者に対し、当該相続人の同意を得る等の補正を求めなければならない。
- ・土地の登記事項証明書は、当該土地の所有者及び借地権者を確認するために必要な書類である。登記事項証明書に記載されていない所有者（使用者）については、当該土地の所有者とみなすことはできず、何らかの契約により使用しているものとするので、第12号関係の解説のとおり登記されていない借地権にあっては、当該借地権があることを証明する書類が必要となる。

【第8号・第9号関係】

- ・「定款又は寄附行為の写し及び登記事項証明書（法第21条の2第2項に掲げる者に限る。）」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3第1号イ及びロの事実を証する書類並びに同条第2号イからハまでに該当する者がいないことを証する書面（法第21条の2第2項に規定する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国土交通省令で定める団体に限る。）」は、法第21条の2第2項に規定する法人等であることを確認するために必要な書類である。
- ・過去10年間に法第29条第1項の許可を受けて開発行為を行ったことがある旨の証明は、市で行ったものについては確認できるが、市域外でしか開発行為を行った実績がないものについては適宜開発許可書の写しの添付を求める必要がある。

【第10号関係】

- ・「土地所有者等及び周辺住民への説明状況に係る報告書」は、提案者が、計画提案しようとする

る区域の住民に対して行った説明会の状況を参考に、同意の状況、説明会で出された反対意見及び付帯意見並びに周辺住民の意見を元に総合的に同意状況について判断しようとするものである。

- ・ 「土地所有者等及び周辺住民への説明状況に係る報告書」は、**様式第6号**とする。

【第11号関係】

- ・ 「周辺環境への影響に関する説明書」は、提案された都市計画の内容を市が総合的に判断するに当たって検討の指針となるものである。当該説明書は、環境アセスメントを提案者に求めていることではないことに注意する。
- ・ 「周辺環境への影響に関する説明書」は、**様式第7号**とする。

【第12号関係】

- ・ 「その他市長が必要と認める図書」には、例えば、借地により土地を借りているが借地権の登記をしていない場合であって、当該土地の上に借主の建物が当該借主の所有として登記されているときは、借地借家法第10条により当該土地について登記されていなくても第三者への対抗要件が認められていることから、法第21条の2第1項にいう「建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権又は賃借権」に該当する。よって、このような場合、当該土地に関する借地契約書の写し等を求め、都市計画提案制度上の権利者であることを確認する必要がある。

《借地借家法》

(定義)

第二条 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。

- 一 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。
- 二 借地権者 借地権を有する者をいう。
- 三～五 【略】

(借地権の対抗力等)

第十条 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。

2～4 【略】

【参考】

- ・ 地上権は、民法上「物件」に位置付けられており、その対抗要件については、同法第177条の規定により登記とされている。
- ・ 賃借権は、民法上「債権」に位置付けられており、不動産の賃貸借の対抗要件については、同法第605条の規定により登記とされている。

(計画提案に対する判断の期間)

第6 市長は、原則として計画提案があった日から起算して1年以内に当該計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するものとする。

- ・ 法第21条の3では、市町村は、計画提案が行われたときは、「遅滞なく」計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するものとなっているが、要綱第6の規定は、同法にいう「遅滞なく」の具体規定である。
- ・ 提案内容によっては、県と歩調を合わせる必要があるものもあることから、県要領と同様に判断の期間を1年とした。

(都市計画審議会への出席)

第7 市長は、法第21条の4の規定により盛岡市都市計画審議会に付議しようとするとき又は法第21条の5の規定により盛岡市都市計画審議会の意見を聴くときは、計画提案者を当該都市計画を審議する盛岡市都市計画審議会に出席させ、意見を求めることがある。

- ・ 計画提案を踏まえた都市計画の一部を決定し、若しくは変更しようとするとき又は計画提案を踏まえた都市計画の決定若しくは変更をする必要がないと判断したときは、当該判断が適切であるかどうかを担保するために都市計画審議会の意見を聴くこととされているが、国の技術的助言により必要に応じ、提案を行った者が都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましいとされていることから、市長は、提案者を都市計画審議会に出席させ、意見を求めることがあるとした。
- ・ 「提案者が・・・意見を述べることができる」としなかったのは、都市計画審議会において意見を述べることができることの判断は、市長にあることを意図したものであり、市長がイニシアティブを取るようにしたものであるが、特段の事情がない限り提案者を都市計画審議会に出席させて意見を述べる機会を与えるよう補助機関（都市計画課職員）は努めなければならない。

(計画提案の取下げ)

第8 計画提案者は、やむを得ない事情により計画提案を取り下げようとするときは、都市計画提案取下書を市長に提出するものとする。

- ・ 「都市計画提案取下書」は、**様式第8号**とする。

○盛岡市都市計画の決定等の提案の手續等に関する要綱

平成22年 1月15日告示第26号

改正 平成22年 6月 9日告示第312号

盛岡市都市計画の決定等の提案の手續等に関する要綱を次のように定め、平成22年 4月 1日から施行する。

盛岡市都市計画の決定等の提案の手續等に関する要綱

(趣旨)

第1 この告示は、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から第21条の5までの規定による都市計画の決定等の提案の手續に対する指導及び助言等に関し必要な事項を定めるものとする。

(提案を行うことができる都市計画)

第2 計画提案（法第21条の2第3項に規定する計画提案をいう。以下同じ。）を行うことができる都市計画は、市が定める都市計画とする。

(計画提案の盛岡市総合計画等への適合)

第3 計画提案は、盛岡市総合計画、国土利用計画盛岡市計画、盛岡広域都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成22年岩手県告示第513号）、盛岡市都市計画マスタープラン等に適合するものとする。

(事前相談)

第4 法第21条の2第3項の規定により計画提案を行おうとする者（以下「計画提案者」という。）は、土地所有者等（法第21条の2第1項に規定する土地所有者等をいう。以下同じ。）の同意を得る前の段階において、都市計画提案事前相談申出書に次に掲げる図書を添えて事前相談を行うものとする。

(1) 縮尺2万5,000分の1以上の地形図に当該事前相談に係る都市計画を定めるおおむねの土地の区域を明らかにした図面

(2) 縮尺2千500分の1以上の平面図に当該事前相談に係る都市計画の区域を明らかにした図面

(3) 計画の概要書

(4) その他市長が必要と認める図書

2 市長は、前項の事前相談があったときは、計画提案者に対し当該事前相談に係る計画提案の内容が第3に掲げる計画等に適合するかどうかその他必要な意見を付して、遅滞なく文書により通知するものとする。

3 市長は、前項の通知をするにあたって必要があると認めるときは、計画提案者に対し図書の補正その他必要な協力を求めることがある。

(計画提案)

第5 計画提案者は、都市計画提案書に次に掲げる図書を添えて計画提案を行うものとする。

- (1) 計画説明書
- (2) 縮尺2万5,000分の1以上の地形図に当該計画提案に係る都市計画を定めるおおむねの土地の区域を明らかにした図面
- (3) 縮尺2千500分の1以上の平面図に当該計画提案に係る都市計画の区域を明らかにした図面
- (4) 計画書（都市計画の名称、位置、区域等都市計画の内容を表示するとともに、都市計画を定めようとする理由を明確に示すことを目的とする文書）
- (5) 当該計画提案に係る都市計画を定める区域内の土地所有者等の一覧
- (6) 土地所有者等の同意書
- (7) 土地の登記事項証明書及び公図等の写し（いずれも発行後3月以内のものに限る。）
- (8) 定款又は寄附行為の写し及び登記事項証明書（法第21条の2第2項に掲げる者に限る。）
- (9) 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第13条の3第1号イ及びロの事実を証する書類並びに同条第2号イからハマまでに該当する者がいないことを証する書面（法第21条の2第2項に規定する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国土交通省令で定める団体に限る。）
- (10) 土地所有者等及び周辺住民への説明状況に係る報告書
- (11) 周辺環境への影響に関する説明書
- (12) その他市長が必要と認める図書

2 市長は、計画提案があった場合が必要があると認めるときは、計画提案者に対し図書の補正その他必要な協力を求めることがある。

（計画提案に対する判断の期間）

第6 市長は、原則として計画提案があった日から起算して1年以内に当該計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するものとする。

（都市計画審議会への出席）

第7 市長は、法第21条の4の規定により盛岡市都市計画審議会に付議しようとするとき又は法第21条の5の規定により盛岡市都市計画審議会の意見を聴くときは、計画提案者を当該都市計画を審議する盛岡市都市計画審議会に出席させ、意見を求めることがある。

（計画提案の取下げ）

第8 計画提案者は、やむを得ない事情により計画提案を取り下げようとするときは、都市計画提案取下書を市長に提出するものとする。

《事務取扱要領》

盛岡市都市計画の決定等の提案の手續等に関する事務取扱要領

平成22年1月15日 市長決裁

(趣旨)

第1 この要領は、盛岡市都市計画の決定等の提案の手續等に関する事務の取扱いについて定めるものとする。

(事前相談における関係機関への意見照会)

第2 市長は、盛岡市都市計画の決定等の提案の手續等に関する要綱（平成22年告示第26号。以下「要綱」という。）第4の規定による事前相談が行われたときは、当該事前相談の内容に関し必要があると認めるときは、あらかじめ関係機関に対して意見照会を行うものとする。

(計画提案に対する対応)

第3 市長は、計画提案（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第3項に規定する計画提案をいう。）が行われたときは、遅滞なく、法第21条の2第3項各号並びに要綱第2及び第3の規定に適合するかどうかを確認するものとする。

2 市長は、計画提案の内容に関し必要があると認めるときは、あらかじめ関係機関に対して意見照会を行うものとする。

3 市長は、計画提案があったときは、次に掲げる事項を検討し、総合的に当該計画提案について判断するものとする。

(1) 要綱第3に掲げる盛岡市総合計画等その他市のまちづくりの方針への適合

(2) 提案区域内の住民及び周辺住民との調整状況

(3) 周辺環境への配慮

(計画提案を踏まえた都市計画の決定等をするときに採るべき措置)

第4 市長は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると認めたときは、計画提案者に対し、文書により通知するものとする。この場合において、計画提案に係る都市計画の素案の内容の一部を実現することとなる場合は、その理由を併せて通知するものとする。

2 市長は、計画提案を踏まえた案を作成し、当該案を計画提案者及び関係機関に提示するものとする。当該案に変更が生じた場合も、同様とする。

3 市長は、必要があると認めるとき又は計画提案者から申出があったときは、手續の進行状況を計画提案者に通知するものとする。

(実施期日)

第5 この要領は、平成22年4月1日から実施する。

《評価会議設置要領》

盛岡市都市計画提案評価検討会議設置要領

平成22年1月15日 市長決裁

(設置)

第1 都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2の規定に基づき提案された都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するために、都市計画提案評価検討会議（以下「検討会議」という。）を置く。

(組織)

第2 検討会議は、会長、副会長及び委員若干名をもって組織する。

2 会長は都市整備部長を、副会長は都市整備部長が指名する都市整備部次長をもって充てる。

3 委員は、交通政策課長、道路建設課長、都市計画課長、公園みどり課長、盛岡南整備課長及び市街地整備課長をもって充てる。

4 会長は、前項に掲げる者以外の市の職員をその依頼により委員とすることができる。

(会長及び副会長)

第3 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4 検討会議は、会長が招集する。

(幹事会)

第5 盛岡市都市計画の決定等の提案の手續等に関する要綱（平成22年告示第26号）第4の規定による事前相談に対する審査及び検討をさせ、並びに検討会議が委任した事項の調査審議をさせるため、検討会議に幹事会を置く。

2 幹事会は、幹事長、副幹事長、幹事若干名をもって構成する。

3 幹事長は都市計画課長を、副幹事長は都市計画課課長補佐を、幹事は各委員が指名する当該委員が属する課の職員をもって充てる。

4 第3及び第4の規定は、幹事会について準用する。この場合において、これらの規定中「検討会議」とあるのは「幹事会」、「会長」とあるのは「幹事長」、「副会長」とあるのは「副幹事長」、「委員」とあるのは「幹事」と読み替えるものとする。

(庶務)

第6 検討会議の庶務は、都市計画課において処理する。

(補則)

第7 この要領に定めるもののほか、検討会議の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

(実施期日)

第8 この要領は、平成22年4月1日から実施する。

【様式第1号】

都市計画提案事前相談申出書

年 月 日

盛岡市長 様

住所又は主たる
事務所の所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

印

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2の規定により都市計画の決定（変更）を提案する予定ですので、提案しようとする内容について事前に相談します。

記

- 1 都市計画の種類
- 2 都市計画を決定（変更）する土地の区域
- 3 都市計画の決定（変更）を提案する理由
- 4 添付書類
 - (1) 地形図（2万 5,000分の1以上）
 - (2) 平面図（2千 500分の1以上）
 - (3) 計画の概要書
 - (4) その他

備考

- 1 計画提案者の氏名（法人その他団体にあつては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 2 添付書類の(1)から(3)までは、各1部添付願います。

【様式第1号の2】

盛都第 号

年 月 日

様

盛岡市長

都市計画提案に係る事前相談に対する意見

年 月 日付けで都市計画提案に係る事前相談について、次のとおり意見を示します。

【様式第2号】

都市計画提案書

年 月 日

盛岡市長 様

住所又は主たる
事務所の所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

㊟

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の規定により都市計画の決定（変更）について提案します。

記

- 1 都市計画の種類
- 2 都市計画を決定（変更）する土地の区域
- 3 添付書類
 - (1) 計画説明書
 - (2) 地形図（2万5,000分の1以上）
 - (3) 平面図（2千500分の1以上）
 - (4) 計画書（都市計画の名称、位置、区域等都市計画の内容を表示するとともに、都市計画を定めようとする理由を明確に示すことを目的とする文書）
 - (5) 計画提案に係る都市計画を定める区域内の土地所有者等の一覧
 - (6) 同意書
 - (7) 土地の登記事項証明書及び公図等（発行後3月以内のものに限る。）
 - (8) 定款又は寄附行為及び法人の登記事項証明書（法第21条の2第2項に掲げる者に限る。）
 - (9) 都市計画法施行規則第13条の3第1号イの事実を証する書類並びに同条第2号イ及びロに該当する者がいないことを証する書面（法第21条の2第2項に規定する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国土交通省令で定める団体に限る。）
 - (10) 土地所有者等及び周辺住民への説明状況
 - (11) 周辺環境への影響に関する資料
 - (12) その他

備考

- 1 計画提案者の氏名（法人その他団体にあつては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 2 添付書類の(1)から(11)までは、各1部添付願います。

【様式第2号の2】

盛都第 号

年 月 日

様

盛岡市長

都市計画の提案について（通知）

年 月 日付けで都市計画の提案があった について、当該計画提案を踏まえた全部《一部》の都市計画の決定《変更》をする必要があると認めましたので通知します。

記

- 1 都市計画の種類
- 2 都市計画を決定（変更）する土地の区域
- 3 素案の一部を実現することとした理由

【様式第3号】

計画説明書

計画 内容	提案内容					
	提案理由					
	同意状況	土地所有者等の数		総数	同意者数	同意率
			所有権			
			借地権			
		合計				
		地積		総地積	同意地積	同意率
			所有権			
			借地権			
			合計			
参考 事項	現在の都市計画					
	都市計画以外の規制					
	備考					

備考 当該様式は、任意に変更してかまいません。

【様式第4号】

計画提案に係る都市計画を定める区域内の土地所有者等の一覧

	氏名（名称）	土地又は建物の所在地	権利種別	土地の地積	同意状況
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
	合計				

【様式第5号】

土地所有者等の同意書

年 月 日

(計画提案者氏名又は名称) 様

住所又は主たる
事務所の所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

⑩

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2の規定により都市計画の決定（変更）の提案について、下記の土地又は建物が含まれる都市計画の素案に同意します。

記

- 1 土地又は建物の所在地
- 2 権利種別
- 3 土地の地積
- 4 都市計画の種類

備考 都市計画の素案に同意する者の氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

【様式第6号】

土地所有者等及び周辺住民への説明状況に係る報告書

提案名称					
土地所有者等に対する説明会等	開催状況	日時	場所	参加人数	備考
		年 月 日		人	
		年 月 日		人	
		年 月 日		人	
	説明内容				
参加者の主な意見等					
周辺住民に対する説明会等	開催状況	日時	場所	参加人数	備考
		年 月 日		人	
		年 月 日		人	
		年 月 日		人	
	説明内容				
参加者の主な意見等					
その他					

備考

- 1 説明会等で使用した資料等を1部添付してください。
- 2 当該様式は、任意に変更してかまいません。

【様式第7号】

周辺環境への影響に関する説明書

当該都市計画の提案により行われるまちづくりによって、現状の都市計画で行われるまちづくりと比較して、周辺環境にどのような効果又は影響を与えるか検討した内容について記述してください。

自然環境（大気，騒音，水質，日照等）に関すること。	
生態系（動植物）に関すること。	
周辺のまちとの調和（景観，周辺地域との交流等）に関すること。	
その他（交通，福祉のまちづくり等に関すること。）	

【様式第8号】

計画提案に係る土地の区域内における事業の実施について

年 月 日

盛岡市長 様

住所又は主たる

事務所の所在地

氏名又は名称及

び代表者氏名

㊞

年 月 日付けで提案した都市計画の決定（変更）について，提案した都市計画の土地の区域において事業を行うので，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第2項の規定に基づき下記のとおり提出します。

記

- 1 当該事業の着手の予定時期
- 2 計画提案に係る都市計画の決定（変更）を希望する期限
- 3 都市計画の決定（変更）を希望する理由

備考

- 1 計画提案者の氏名（法人その他団体にあつては，その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては，押印を省略することができます。
- 2 都市計画の決定又は変更を希望する理由については，計画提案に係る都市計画の素案の内容に応じて当該都市計画の決定又は変更までに必要な時間を考慮したうえで記載すること。また，提案した都市計画の内容によって関係機関との調整に不測の時間を要することがあるため，希望する期限までに都市計画の決定（変更）が行われない場合があることに留意してください。

【様式第9号】

都市計画提案取下書

年 月 日

盛岡市長 様

住所又は主たる
事務所の所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

㊟

年 月 日付けで提案した都市計画の決定（変更）について、下記により取り下げします。

記

- 1 都市計画の種類
- 2 都市計画決定（変更）する土地の区域
- 3 取下げの理由

備考 計画提案者の氏名（法人その他団体にあつては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。