

都市計画法（昭和43年法律第100号）

（都市計画の決定等の提案）

第二十一条の二 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政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、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（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項及び第七十五条の九第一項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくは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又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

3 前二項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げるところに従つて、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三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。

二 当該計画提案に係る都市計画の素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。以下この号において同じ。）の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となつているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となつている土地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得ていること。

（計画提案に対する都道府県又は市町村の判断等）

第二十一条の三 都道府県又は市町村は、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（計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画をいう。以下同じ。）の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。

（計画提案を踏まえた都市計画の案の都道府県都市計画審議会等への付議）

第二十一条の四 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画（当該計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部を実現するものを除く。）の決定又は変更をしようとする場合において、第十八条第一項又は第十九条第一項（これらの規定を第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しようとするときは、当該都市計画の案に併せて、当該計画提案に係る都市計画の素案を提出しなければならない。

（計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置）

第二十一条の五 都道府県又は市町村は、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ないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者に通知しなければならない。

2 都道府県又は市町村は、前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）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。

（都市計画協力団体による都市計画の決定等の提案）

第七十五条の九 都市計画協力団体は、市町村に対し、第七十五条の六各号に掲げる業務の実施を通じて得られた知見に基づき、当該市町村の区域内の一定の地区における当該地区の特性に応じたまちづくりの推進を図るために必要な都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

2 第二十一条の二第三項及び第二十一条の三から第二十一条の五までの規定は、前項の規定による提案について準用する。

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

（法第二十一条の二第一項の政令で定める規模）

第十五条 法第二十一条の二第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。ただし、当該都市計画区域又は準都市計画区域において一体として行われる整備、開発又は保全に関する事業等の現況及び将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認められるときは、都道府県又は市町村は、条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、〇・一ヘクタール以上〇・五ヘクタール未満の範囲内で、それぞれ当該都道府県又は市町村に対する計画提案に係る規模を別に定めることができる。

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

（まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体）

第十三条の三 法第二十一条の二第二項の国土交通省令で定める団体は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

一 次のいずれかに該当する団体であること。

イ 過去十年間に法第二十九条第一項の規定による許可を受けて開発行為（開発区域の面積が〇・五ヘクタール以上のものに限る。）を行つたことがあること。

ロ 過去十年間に法第二十九条第一項第四号から第九号までに掲げる開発行為（開発区域の面積が〇・五ヘクタール以上のものに限る。）を行つたことがあること。

二 役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。

イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

ロ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から五年を経過しない者

ハ 法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号。同法第三十一条第七項の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四

条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から五年を経過しない者

二 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たつて必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

（都市計画の決定等の提案）

第十三条の四 法第二十一条の二第三項の規定により計画提案を行おうとする者（次項において「計画提案者」という。）は、氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）を記載した提案書に次に掲げる図書を添えて、これらを都道府県又は市町村に提出しなければならない。

一 都市計画の素案

二 法第二十一条の二第三項第二号の同意を得たことを証する書類

三 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

2 計画提案者は、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、次に掲げる事項を記載した書面を、前項の提案書及び図書と併せて都道府県又は市町村に提出することができる。

一 当該事業の着手の予定時期

二 計画提案に係る都市計画の決定又は変更を希望する期限

三 前号の期限を希望する理由

3 前項第二号の期限は、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に要する期間を勘案して、相当なものでなければならない。

都市計画運用指針（平成30年9月版）

3. 都市計画の提案制度

（都市計画の提案制度の基本的考え方）

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等が主体となったまちづくりに対する多くの取組が見受けられるようになった。法第21条の2から第21条の5まで及び第75条の9に規定する都市計画の提案制度は、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はなく、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創設されたものである。これは、都市計画制度の沿革の中で、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可能となったという点で画期的な変革と位置付けられる。

提案制度は、これを契機として、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加が促されるものであり、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在り方自体をより実質的なものへと高めていくことが期待されている。例えば、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と提案制度をあわせて活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で行政に示すことも可能となるなど、こうした取組によって、まちづくり全体の有様についてより広範に住民の合意形成が図られることも期待されるもので

ある。また、都市計画協力団体として市町村長に指定された住民団体、商店街組合等については、良好な住環境を維持するための地区計画など、身の回りの課題に対処する小規模な計画提案も可能である。

制度の運用に当たっては、このような制度の趣旨を十分踏まえ、住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するための取組を行うとともに、住民等からの発意を積極的に受け止めていく姿勢が望まれるものである。

（都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について）

（１）提案権者の範囲について

都市計画の提案制度においては、当該提案に係る土地の所有者等、まちづくりNPO等に加え、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、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一定の開発事業の実績を有する等の要件を満たす団体のほか、都市計画協力団体として市町村長に指定された住民団体、商店街組合等についても、提案を行うことができることとされている。

これは、地域住民等のまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むとともに、必要な場合に機動的な都市計画の決定又は変更がなされるよう、都市計画の決定又は変更に関し民間のイニシアティブを認め、まちづくりの推進に関する民間の経験と知識をより積極的に取り込む観点から、認めているものである。

（２）提案の要件等

都市計画の素案の内容は、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とされているが（法第21条の2第3項第1号）、ここでいう「その他の法令に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項（都市計画区域マスタープラン）、第7条の2第2項（都市再開発方針等）等のほか、再開発法第3条（第一種市街地再開発事業の施行区域の要件）等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。（注1）

提案を行う際に添付する都市計画の素案としては、都市計画の種類、名称、位置及び区域（市街地開発事業に関するものにあつては、施行区域）その他の都市計画決定権者が都市計画の案を作成するために必要な事項が具体的に記載され、かつ、その土地の区域が明確に示された平面図等が作成されることが必要であるが、一方、都市計画の素案は、都市計画の案を作成するに際して必要な程度に具体的に記載されていれば足りるものであることから、必要以上に詳細な記載を求めるべきでないことに留意すべきである。なお、都市計画決定権者が提案を踏まえて都市計画の決定又は変更をするか否かについて判断するに際し必要がある場合は、提案を行った者に対し、資料の提出その他必要な協力を要請することは妨げられないものである。（注2）

都市計画の提案は、原則として0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域について行うことができることとされている（令第15条）。このように、提案制度は、基本的には、一団の土地の区域におけるまちづくりの提案を想定している制度であり、当該区域内におけるまちづくりに必要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画のそれぞれを提案することが可能である。

都市計画決定権者は、特に必要があると認められるときは、条例で、区域又は提案に係る都市計画の種類を限り、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、提案に係る規模を別に定めることができることとされているが（令第15条）、これは、地域によっては0.5ヘクタール以下の小規模な土地の区域を対象とした都市計画事業や地域地区等もあり得ることから、これらの現況や将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認めるときには、当該区域に係る提案について規模要件を引き下

げることができることとしているものである。令第15条に定める条例については、このような趣旨を踏まえて定めるべきである。

なお、都市計画協力団体による都市計画の提案については、提案制度の面積要件（0.5ヘクタール）が課されていない。

提案に当たっては、提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得たことを証する書類を添えることとされているが（規則第13条の4第1項第2号）、これについては、都市計画決定権者が当該提案が土地所有者等の3分の2以上の同意を得たものであると判断できるもので足り、当該書類としてどのようなものを求めるかについては、都市計画決定権者の判断に委ねられているものである。

（3）提案に係る都市計画の決定又は変更の手続

提案に係る都市計画の決定又は変更をするか否かの判断基準は、通常の都市計画の決定又は変更をする場合の基準と異なるものではない。このため、提案に係る都市計画の決定又は変更に係る画一的な判断基準を設ける等硬直的な運用をするべきではない。

都市計画の提案をしようとする者は、都市計画に関する十分な知識や情報を有しない場合もあることから、あらかじめ都市計画の提案制度に関する相談窓口を設けることも考えられる。（注3）

公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする都市計画の案や関連する情報について具体的に提示することが求められるものであることから、提案を踏まえて都市計画の案を作成しようとするに当たって、公聴会・説明会の開催等をする場合には、提案に係る都市計画の素案を、作成しようとする都市計画の案に関連する情報として提示することも考えられる。

提案が行われた場合には、提案に係る事務の処理に要する期間について、都市再生法（提案がなされてから6月以内）とは異なり具体的な期間を限るものではないが、都市計画決定権者は、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し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならないとされている（法第21条の3）。また、計画提案者は、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場合には、計画提案に係る都市計画の決定又は変更を希望する期限等を記載した書類を提出することができることとされている（規則第13条の4第2項）。都市計画決定権者は、都市計画の決定又は変更の提案がなされた場合には、これらを踏まえ、提案者が都市計画の決定又は変更を希望する期限について、その理由や期限の設定が正当でないと認める場合を除き、これをできる限り尊重しつつ、遅滞なく、当該事務の処理を行うべきである。特に、建築物の用途規制の変更など土地所有者や開発事業者等が具体的な土地利用を行う目的で提出した計画提案については、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断をできる限り速やかに行い、提案者が当該計画提案から1年以内に都市計画の決定又は変更を希望する場合には、長期にわたる環境影響評価を要する計画提案である等、当該期限内に都市計画の決定又は変更を行うことが困難な場合を除き、遅くとも1年以内に計画提案を踏まえた都市計画の決定若しくは変更をし、又は決定若しくは変更をしない旨の通知を行うべきである。

提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合及び提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない場合には、都市計画決定権者は、都市計画審議会に

提案に係る都市計画の素案を提出することとされているが（法第21条の4、第21条の5第2項）、これは、都市計画審議会の意見を聴くことで都市計画決定権者の判断が適正になされるようにするためのものであり、また、提案に係る都市計画の素案の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合には、都市計画審議会における適切な審議を図るためのものでもある。そのため、都市計画決定権者は、提案に係る素案の提出と併せて、都市計画審議会に対して、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない理由や提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする理由を十分に説明するべきであり、また、必要に応じて、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。（注4）

都市計画決定権者は、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならないこととされているが（法第21条の5第1項）、理由については、提案をした者がその内容を十分に理解できるものとするべきである。

法においては、法第21条の2第3項に規定する要件に該当しないことを理由に、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときには、提案をした者に対してその旨の通知等の手続を行うことを要しないものであるが、都市計画においても行政手続の透明化や情報公開、説明責任の履行が求められることにかんがみると、このような場合についても、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断した旨とともに、どの要件に該当しないのか及び該当しないと判断した理由を提案を行った者に通知することが望ましい。（注5）