

都市計画運用指針改正案（新旧対照表）

（Ⅴ－４．都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度）

<p>（都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度の基本的考え方）</p> <p>都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第4章第3節第2款に規定する都市計画の提案制度は、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で指定される都市再生緊急整備地域において、民間からの都市計画の発意を積極的に受け止めることとすることにより、民間による都市開発を積極的に誘導し、都市の再生を強力に推進することを目的として創設されたものである。</p> <p>制度の運用に当たっては、このような趣旨を十分踏まえ、民間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。</p>	<p>（都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度の基本的考え方）</p> <p>都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第4章第3節第2款に規定する都市計画の提案制度は、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で指定される都市再生緊急整備地域において、民間からの都市計画の発意を積極的に受け止めることとすることにより、民間による都市開発を積極的に誘導し、都市の再生を強力に推進することを目的として創設されたものである。</p> <p>制度の運用に当たっては、このような趣旨を十分踏まえ、民間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。</p>
<p>（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）</p>	<p>（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）</p>
<p>（1）提案の要件等</p> <p>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（都市再生法第37条第2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。また、都市再生緊急整備地域の地域整備方針（都市再生法第15条）は、法第13条第1項に規定する国の定める地方計画に該当するものであり、都市再生法第37条第2項第1号に規定する都市計画に関する基準に該当するものである。</p>	<p>（1）提案の要件等</p> <p>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（都市再生法第37条第2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。また、都市再生緊急整備地域の地域整備方針（都市再生法第15条）は、法第13条第1項に規定する国の定める地方計画に該当するものであり、都市再生法第37条第2項第1号に規定する都市計画に関する基準に該当するものである。</p>

なお、都市計画の素案の内容が都市計画に関する基準に適合するものであることが提案の要件とされているが、例えば、現在定められている都市再開発方針等に明確に適合しない都市計画の提案があった場合であっても、都市計画決定権者の判断により、都市再開発方針等の見直しと併せて、当該都市計画の提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行うことが可能であることに留意すべきである。

提案に係る都市計画の素案に係る事業が環境影響評価法（平成9年法律第81号）第2条第4項に規定する対象事業に該当するものであるときは、当該事業について同法に基づく環境影響評価を実施していることが提案の要件とされているが（都市再生法第37条第2項第3号）、提案どおりに都市計画の決定又は変更が行われなかった場合には、改めて環境影響評価を実施しなければならない場合も想定されることから、対象事業に係る提案を行おうとする者は、当該提案に係る事業の環境影響評価の実施に先立って、当該提案に係る都市計画の素案の内容について、都市計画決定権者と事前の調整を行うことが望ましい旨を周知することが考えられる。

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（市街地再開発事業及び土地区画整理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、都市計画決定権者は、原則として、提案が行われた日から6月以内に当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更に係る処理を行うこととされていることから（都市再生法第41条第1項及び第2項）、提案の処理に係る事務の円滑化に資するよう、提案を行おうとする者は、都市計画の素案として法第14条の規定に基づいた総括図、計画図及び計画書を作成することが望ましい旨周知することが考えられる。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

なお、都市計画の素案の内容が都市計画に関する基準に適合するものであることが提案の要件とされているが、例えば、現在定められている都市再開発方針等に明確に適合しない都市計画の提案があった場合であっても、都市計画決定権者の判断により、都市再開発方針等の見直しと併せて、当該都市計画の提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行うことが可能であることに留意すべきである。

提案に係る都市計画の素案に係る事業が環境影響評価法（平成9年法律第81号）第2条第4項に規定する対象事業に該当するものであるときは、当該事業について同法に基づく環境影響評価を実施していることが提案の要件とされているが（都市再生法第37条第2項第3号）、提案どおりに都市計画の決定又は変更が行われなかった場合には、改めて環境影響評価を実施しなければならない場合も想定されることから、対象事業に係る提案を行おうとする者は、当該提案に係る事業の環境影響評価の実施に先立って、当該提案に係る都市計画の素案の内容について、都市計画決定権者と事前の調整を行うことが望ましい旨を周知することが考えられる。

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（市街地再開発事業及び土地区画整理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、都市計画決定権者は、提案が行われた日から6月以内に当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更に係る処理を行うこととされていることから（都市再生法第41条第1項）、提案の処理に係る事務の円滑化に資するよう、提案を行おうとする者は、都市計画の素案として法第14条の規定に基づいた総括図、計画図及び計画書を作成することが望ましい旨周知することが考えられる。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

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。

都市計画を定めてその内容を実現するためには、提案に係る土地の区域の土地所有者等の同意のみならず、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民や利害関係人の理解が必要とされることから、提案を行おうとする者は、提案に先立ち、土地所有者等の同意を得る過程等において、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民や利害関係人に対して当該提案及び提案に係る都市再生事業の内容を十分に説明し、理解を得るように努めるよう周知することが望ましい。

(2) 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については、通常の都市計画の決定又は変更と同様に、公聴会・説明会の開催、都市計画の案の公告・縦覧、意見書の提出及び都市計画審議会への付議といった手続を経るものであり、公聴会・説明会の開催は基本的に省略されるべきではないことは言うまでもないが、提案に先立って、提案を行おうとする者と関係住民及び利害関係人との間で、提案及び都市再生事業の内容について意見交換が行われ、当該提案に係る住民及び利害関係人の意見が十分反映されていると認められるときには、公聴会・説明会の開催を省略することも考えられる。

都市計画審議会については、年間の開催数があらかじめ定められ、また、案件が事前登録され、計画的に案件が付議されている場合も多いが、都市再生法に規定する都市計画の提案制度においては、都市計画決定権者は、原則として、提案が行われた日から6月以内に当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更に係る処理を行うものとされていることから、必要に応じて、案件の登録や都市計画審議会の開催の弾力化を行うこと等により、提案に係る手続の迅速化を図ることが望ましい。

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。

都市計画を定めてその内容を実現するためには、提案に係る土地の区域の土地所有者等の同意のみならず、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民や利害関係人の理解が必要とされることから、提案を行おうとする者は、提案に先立ち、土地所有者等の同意を得る過程等において、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民や利害関係人に対して当該提案及び提案に係る都市再生事業の内容を十分に説明し、理解を得るように努めるよう周知することが望ましい。

(2) 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については、通常の都市計画の決定又は変更と同様に、公聴会・説明会の開催、都市計画の案の公告・縦覧、意見書の提出及び都市計画審議会への付議といった手続を経るものであり、公聴会・説明会の開催は基本的に省略されるべきではないことは言うまでもないが、提案に先立って、提案を行おうとする者と関係住民及び利害関係人との間で、提案及び都市再生事業の内容について意見交換が行われ、当該提案に係る住民及び利害関係人の意見が十分反映されていると認められるときには、公聴会・説明会の開催を省略することも考えられる。

都市計画審議会については、年間の開催数があらかじめ定められ、また、案件が事前登録され、計画的に案件が付議されている場合も多いが、都市再生法に規定する都市計画の提案制度においては、都市計画決定権者は、提案が行われた日から6月以内に当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更に係る処理を行うものとされていることから、必要に応じて、案件の登録や都市計画審議会の開催の弾力化を行うこと等により、提案に係る手続の迅速化を図ることが望ましい。

提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を

なお、都市再生法第41条第2項は、やむを得ない理由がある場合には6月の処理期間を延長できるとしており、当該「やむを得ない理由」としては、例えば、災害発生による事務処理上の困難がある場合が想定されるが、同項の運用に当たっては、同条第1項において6月という処理期間を明示したことの趣旨が、民間によるプロジェクトの計画的な推進を可能とすることにあることを十分に踏まえ、いたずらに処理期間を延長することのないよう留意すべきである。

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及び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（都市再生法第39条、第40条第2項）、これと併せて、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。

都市再生法においては、都市再生法第37条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、都市計画行政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。

行わない場合及び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（都市再生法第39条、第40条第2項）、これと併せて、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。

都市再生法においては、都市再生法第37条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、都市計画行政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。