

## 都市計画手続きに関する関係法令等

### ○都市計画法

制定：昭和43年6月15日 最終改正：令和4年6月17日

(公聴会の開催等)

**第十六条 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。**

**2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。**

3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

#### 【政令】

(法第十六条第二項の政令で定める事項)

第十条の三 法第十六条第二項の政令で定める事項は、地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法とする。

(地区計画等の案を作成するに当たつて意見を求める者)

第十条の四 法第十六条第二項の政令で定める利害関係を有する者は、地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とする。



## ○千代田区都市計画公聴会規則

制定：昭和50年4月1日

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条の規定に基づき、区長が開催する千代田区都市計画公聴会（以下「公聴会」という。）の運営等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(公聴会の開催)

第2条 区長は、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会を開催するものとする。

(公告)

第3条 区長は、公聴会を開催しようとするときは、開催日の2週間前までに、日時、場所及び公聴会において意見を聞こうとする都市計画の案（以下「都市計画案」という。）を公告するものとする。

2 前項の公告は、千代田区告示式によるものとする。

(公述の申出)

第4条 都市計画案に係る地域の住民その他の利害関係者は、公聴会に出席して意見を述べようとするときは、区長が前条第1項の公告で定める日までに、書面により、区長にその旨を申し出ることができる。

2 前項の書面には、意見の要旨並びに氏名、住所及び都市計画案についての利害関係を記載しなければならない。

(公述人の選定等)

第5条 区長は、前条第1項の規定により申し出た者のうちから、公聴会において意見を述べることができる者（以下「公述人」という。）を選定するものとする。この場合において、区長は、公聴会の運営を円滑にするため必要があると認めるときは、あらかじめ、公述時間を制限することができる。

2 前項の規定により公述人の選定又は公述時間の制限は、公正かつ適正に行わなければならない。

3 第1項の規定により公述人を選定し、又は公述時間を制限したときは、その旨を本人に通知するものとする。

(公聴会の議長)

第6条 公聴会の議長は、千代田区職員のうちから、区長が指名する。

(公述人の陳述等)

第7条 公述人の陳述は、都市計画案の範囲をこえてはならない。

2 議長は、公述人が前項の規定に違反して陳述したとき、又は公述人に不穏当な行為があつたときは、その陳述を禁止し、又は退場させることができる。

(代理人等)

第8条 公述人は、あらかじめ区長の承認を得たときは、文書で意見を提示し、又は代理人に意見を述べさせることができる。



(関係行政機関等の職員の出席)

第9条 区長は、必要があると認めるときは、公聴会に関係行政機関等の職員の出席を求めて、都市計画案について、その意見を述べさせることができる。

(傍聴人の入場制限等)

第10条 議長は、公聴会の秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限し、又はその秩序を乱し、若しくは不穏当な言動をした者を退場させることができる。

(記録)

第11条 区長は、公聴会の記録を作成し、保管するものとする。

2 前項の規定による記録には、次に掲げる事項を記載し、議長が署名及び押印を行わなければならない。

- (1) 都市計画案の内容
- (2) 公聴会の日時及び場所
- (3) 出席した公述人の氏名及び住所
- (4) 公述人の陳述の要旨
- (5) その他公聴会の経過に関する事項

## ○千代田区地区計画等の案の作成手続に関する条例

制定：昭和58年10月1日 最終改正：平成24年3月19日

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条第2項の規定に基づき、地区計画等の素案の提示方法及び意見の提出方法を定めることを目的とする。

(地区計画等の素案の提示方法)

第2条 区長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の素案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

第3条 区長は、前条に定めるもののほか、地区計画等の素案の提示について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

(地区計画等の素案に対する意見の提出方法)

第4条 地区計画等の素案に係る区域内の土地所有者及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第10条の4に規定する者は、第2条の縦覧開始の日から起算して3週間を経過する日までに、地区計画等の素案に関する意見を文書により、区長に提出することができる。

(委任)

第5条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。



## ○都市計画運用指針

建設省都市局長通知：平成12年12月28日 最終改正：令和4年4月1日

### V. 都市計画決定手続等

#### 1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方

近年、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように国民の権利義務に直接影響を与えることとなる行政手続については、特にその要請が高まっている。

また、環境問題や少子・高齢化問題に対する関心が高まる中で、住民自らが暮らす街の在り方についてもこれまで以上に関心が高まっており、都市計画に対して住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっているところである。

さらに、質の高いまちづくりを推進するためには、地域の実情をきめ細かに把握し、身の回りの課題に自ら対処しようとする住民団体等の主体的な取組を後押しするなど、民間と行政との連携・協働を促進することが重要である。

このため、今後の都市計画決定手続においては、以上のような状況を十分踏まえ、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画の確実な実現を図る観点から、これまで以上に都市計画決定手続における住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示等に意を用いていくべきである。

#### 2. 個別の都市計画決定手続等について

##### (公聴会・説明会の開催等)

法第16条第1項では、都市計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じることとされている。これは、都市計画の案が作成された後の手続としての法第17条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させようという趣旨である。特に、法第16条第1項において公聴会の開催を例示しているのは、住民の意見を反映させるための措置として、住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するべきという趣旨であることに留意する必要がある。

この点、説明会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について住民に説明する場と考えられ、公聴会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について住民が公開の下で意見陳述を行う場と考えられる。

都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会を更に拡大していく観点から、今後は、都市計画の名称の変更その他特に必要がないと認められる場合を除き、公聴会を開催するべきである。ただし、説明会の開催日時及び開催場所が事前に十分周知され、かつ、都市計画の原案の内容と内容についての具体的な説明が事前に広報等により行われ、住民がこれを十分に把握し得る場合であって、住民の意見陳述の機会が十分確保されているときは、その説明会を公聴会に代わるものとして運用することも考えられるが、この場合においても、住民がその内容を十分把握した上で、公開の場での意見陳述を行うための場となるよう十分留意するべきである。



なお、市町村マスタープランについては法第18条の2により、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるための措置を講ずるものとされている。

住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会・説明会の開催に加えてまちづくりの方向、内容等に関するアンケートの実施、まちづくり協議会を中心としたワークショップの開催、まちづくり協議会による案の提案等各種方策を、地域の実情に応じて実施することが望ましい。

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原案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会・説明会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮するべきである。また、意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応が可能な範囲でできるだけ意見陳述を認めるとともに、公聴会の開催が形式に流されることなく真に住民の意見を反映させる場として機能させる観点から、運営に特段の支障を及ぼさない限り、例えば、公述人において希望がある場合には、都市計画の案を作成する都道府県又は市町村の担当者と、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行うこと等も考えられる。さらに、住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等の方法については、都道府県又は市町村においてその事情に応じ決定することとなるが、その際、上記について十分留意するとともに、できるだけ必要な事項をあらかじめ定め、公表しておくことが望ましい。

#### **(地区計画等の案の作成等)**

**住民に最も身近な都市計画である地区計画等については、区域内の詳細な土地利用、施設等に関する計画であり、土地の所有者等に具体的な制限・負担が課せられる場合があることから、土地の所有者等の利害関係者から意見を求めて作成することに加え、市町村の条例で、住民又は利害関係人から地区計画等の決定若しくは変更又は地区計画等の案となるべき事項を申し出る方法についても定めることができることとされている。**

申出の方法を条例で定めることができることとされているのは、地区計画等の作成が市町村の自治事務であることから、申出の方法についても市町村の判断によることとしたものであり、法第16条第3項が地区計画等の作成における住民参加を実効性あるものとするを目的として規定されていることに鑑みれば、市町村においては、申出の方法を条例に定め、積極的に住民参加を促すことが望ましい。

また、低未利用土地を利用した身の回りの公共空間の創出など、良好な住環境を維持するための小規模な地区計画等については、提案制度の面積要件（0.5ヘクタール）が課されていない都市計画協力団体による提案が有効である。



## 2 事業計画の軽微な変更等への適切な対応について

### (1) 都市計画の計画書の記載内容

市街地再開発事業、高度利用地区、再開発地区計画等の都市計画の計画書に記載する内容については、過度に詳細化すると、軽微な内容の変更についても都市計画の変更を要することとなり、事業の遅延等を招くおそれがあるので、そのようなことのないように配慮すること。

### (2) 同一街区内で複数の建築物を計画する場合の対応

同一街区内で複数の建築物を計画する場合、容積率の適切な配分変更等を円滑に行えるようにするため、建築基準法(昭和二五年法律第二〇一号)第八十六条第一項の規定による一団地の総合的設計制度等を活用することが考えられること。ただし、関係権利者の全員の同意を得ることが困難な場合は、高度利用地区又は再開発地区計画等の都市計画において容積率の配分変更等を行うことが必要となるが、この場合、容積率の異なる区域の境界を地形地物に限定せず設定するなどにより、建築計画に支障のないものとする。また、権利調整を進め建築計画を確定する段階において、建築物ごとの容積率の内訳について都市計画の変更が必要となる可能性があることを、当初の都市計画決定の時点で都市計画審議会等においてあらかじめ説明しておくなどの配慮をすること。

## 3 都市計画変更の迅速化について

事業の進捗等に伴い事業計画の変更等が必要となった場合において、都市計画の変更により対応すべき場合には、迅速に手続を行うよう努めること。

## 4 権利変換期日後の土地の明渡し等に応じない場合における対応について

施行者は、市街地再開発事業に係る工事のために必要があるときは、施行地区内の土地又は物件の占有者に対して、期限を定めて、土地の明渡しを求めることができ(都市再開発法第九十六条第一項)、この明渡しが行なわれない場合には、都道府県知事は、施行者の請求により、行政代執行を行うことができるものとされている(都市再開発法第九十八条第二項)。

市街地再開発事業の施行に当たっては、権利者の要望を取り入れつつ、その円滑な実施を図っていくことが必要であるが、様々な調整等を経てもなお事業への協力が得られない権利者に対しては、土地の引渡し等の代執行も含めて、都市再開発法等の法令の規定に則した的確な対応を行うよう努めること。この場合、(社)全国市街地再開発協会の発行した「権利調整マニュアル(案)」を参考とされたい。

## 5 道路法に基づく路線認定等の手続について

市街地再開発事業の施行地区内において、市町村道等の路線の認定、廃止又は変更、道路区域の決定又は変更、供用の開始又は廃止が必要となる場合は、市街地再開発事業の施行者は、事業のスケジュール等を勘案して、道路法に基づくこれらの手続に関して、早期から道路管理者と調整を行うこと等により、円滑な事業の実施に努めること。