

(目的)

第1条 この条例は、本市が都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第2章第2節の規定により行う都市計画の決定及び変更の手續きに関し、市民参加を推進することにより、公正で透明な手續きを確保するとともに、都市計画の決定及び変更についての市民の納得性を高め、もって本市にふさわしい土地利用の推進を図ることを目的とする。

【趣 旨】

本条は、都市計画法第3条に規定する国及び地方公共団体の責務である都市計画の適切な遂行、都市住民に対する知識の普及及び情報の提供を踏まえ、都市計画の決定又は変更に係る事務の執行に関し、その案の策定から決定までの一連の手續き等を本条例で規定することを謳っている。

そして、本条例に基づき、市民参加型の都市計画を推進することにより、都市計画の決定及び変更について公正で透明な手續きの確保と市民の納得性を高め、本市にふさわしい土地利用の推進を図ることを終局目的としている。

【解 釈】

本条例が対象とする都市計画の決定及び変更に係る事務は、次に掲げるものである。

- ① 住民等による都市計画の決定等の提案(法第21条の2)
- ② 都市計画提案に対する本市の判断等(法第21条の3)
- ③ 都市計画提案を踏まえた都市計画の案の本市都市計画審議会への付議(法第21条の4)
- ④ 都市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(法第21条の5)
- ⑤ 都市計画1次案の作成
- ⑥ 公聴会、説明会の開催等(法第16条、第17条の2)
- ⑦ 都市計画2次案の作成
- ⑧ 多数の市民に影響等を及ぼす都市計画案のパブリック・コメント手續きに準ずる手續き
- ⑨ 地区計画の都市計画2次案の縦覧等
- ⑩ 都市計画案の作成
- ⑪ 都市計画案の縦覧等(法第17条、第17条の2)
- ⑫ 都市計画決定等の手續き(法第19条)
- ⑬ 神奈川県への都市計画提案の対応(法第15条の2)
- ⑭ その他都市計画の適切な遂行、住民に対する知識の普及及び情報の提供(法第3条)

【運 用】

本条は、法定事務について市独自の基準や手續きを定めるとともに、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進」と「本市にふさわしい土地利用の推進」という法と条例双方の目的を達しようとするものである。したがって、都市計画の決定及び変更に係る事務を執行するに当たっては、常に本条の規定を念頭に置き、適切な解釈・運用に心がけなければならない。

(定義)

第2条 この条例において、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。

(1) 市民 次に掲げるものをいう。

- ア 本市の区域内に住所を有する者
- イ 本市の区域内に事務所又は事業所を有するもの
- ウ 本市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する者
- エ 本市の区域内に存する学校に在学する者

(2) 利害関係人 市が都市計画の決定又は変更（以下「都市計画決定等」という。）を行おうとする都市計画の案に係る区域内の土地について、所有権を有する者、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をいう。

【趣 旨】

本条は、法に定める用語の定義のほか、この条例の対象となる「市民」及び「利害関係人」について定義している。

【解 釈】

各用語の定義は、本条例第3条以下に都市計画の提案や都市計画の決定又は変更に係る事務を行うための手続きを規定したことに伴い、本条において明確化を図ったものである。

各用語の具体的な内容は以下のとおりである。

市民

本条例では、本条第1号のアからエに掲げるものを総称して「市民」という。

利害関係人

本条例でいう「利害関係人」とは、本条第3号に掲げるものを総称したものであるが、これは、「地区計画等の案を作成するに当たって意見を求める者」として都市計画法施行令第10条の4で規定している内容と同様である。

(都市計画提案団体)

第3条 市に都市計画提案を行うことができるものは、法第21条の2第1項に規定する土地所有者等(以下単に「土地所有者等」という。)並びに同条第2項に規定する、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的に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項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人及び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、地方住宅供給公社及び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並びに条例で定める団体として、次に掲げる団体とする。

- (1) 横須賀市市民協働推進条例(平成13年横須賀市条例第3号)第10条第3項の規定により登録された市民公益活動団体
- (2) 横須賀市景観条例(平成16年横須賀市条例第24号)第5条の規定により認定された地区景観協議会
- (3) 適正な土地利用の調整に関する条例(平成17年横須賀市条例第50号)第42条第1項の規定による届出を行った地区土地利用協定協議会

【趣 旨】

本条は、市に都市計画提案を行うことができるものを明確に定めている。

【解 釈】

1 法の規定により都市計画提案できるものは、次に掲げるものである。(本条本文の前段)

- ① 法第21条の2第1項に規定する土地所有者等(法第21条の2第1項)
- ② 特定非営利活動法人(法第21条の2第2項)
- ③ 一般社団法人及び一般財団法人(法第21条の2第2項)
- ④ その他の営利を目的としない法人(法第21条の2第2項)
- ⑤ 独立行政法人都市再生機構(法第21条の2第2項)
- ⑥ 地方住宅供給公社(法第21条の2第2項)
- ⑦ 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(開発区域面積0.5ヘクタールについて、過去10年間に法第29条第1項の規定による開発許可を受けて開発行為を行った団体又は過去10年間に法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為を行った団体で、かつ当該団体の役員が禁固刑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った日から5年を経過しない者などに該当しないこと。=都市計画法施行規則第13条の3) (法第21条の2第2項)

※ 上記のうち④から⑦については、平成18年5月31日公布の改正都市計画法(平成18年8月30日施行)により都市計画提案団体として追加されたものである。

2 本条第1号から第3号に掲げる団体は、上記のほかには都市計画提案できるものとして法第21条の2第2項の規定を活用し本条例で定めたものである。

① 第1号の市民公益活動団体

横須賀市市民協働推進条例の規定に基づき市に登録した住民組織による「市民公益活動団体」は、市民公益活動を推進し、その活動が広く市民に理解されるよう努める責務があり、市民公益のための活動を専ら行う団体であることから特定非営利活動法人に準ずるものと判断できるため、都市計画提案できる団体として定めたものである。

② 第2号の地区景観協議会

横須賀市景観条例の規定に基づき市が認定した住民組織による「地区景観協議会」は、一定地区内の景観づくりのために活動、調査、検討等を行うことを目的としており、まちづくりに寄与する団体であることから特定非営利活動法人に準ずるものと判断できるため、都市計画提案できる団体として定めたものである。

③ 第3号の地区土地利用協定協議会

適正な土地利用の調整に関する条例の規定に基づき市に届出された住民組織による「地区土地利用協定協議会」は、住民みずからの意思により一定地区内のまちづくりに関するルールを定めることを目的としており、

協定が締結されたときは本制度は、地区計画に準ずる効果が期待できること及び終局的には地区計画の導入をも視野に入れていることから、都市計画提案できる団体として定めたものである。

【運用】

都市計画提案は、基本的には法及び本条例の規定により行うことになるが、法に基づかない任意の都市計画提案や要請を排除するというものではない。

市民等からの任意の都市計画決定等の要請は、必ずしも都市計画的見地から調査・検討し、将来を俯瞰したものとはいえないが、本条例は、都市計画の市民参加の推進のほか、市民意見を十分聴取し市民本位の都市計画を協働して決めてゆくという趣旨をも併せ持っていることから、法に基づかない都市計画要請であっても安易に門前払いすることなく市民の要望を理解したうえで都市計画の目的をも勘案して対応することが肝要である。

【参考】都市計画法施行規則抜粋

(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 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの

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

(都市計画提案区域の規模)

第4条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第15条の規定に基づく都市計画提案ができる一団の土地の区域の規模は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区、同項第4号に規定する特定街区及び同法第12条の4第1項に規定する地区計画等の区域の面積 2,000平方メートル以上
- (2) 法第8条第1項第14号に規定する生産緑地地区の区域の面積 1,000平方メートル以上
- (3) 前2号以外の都市計画の区域の面積 5,000平方メートル以上

【趣 旨】

本条は、都市計画を一定の秩序のもとに計画的に進める観点から、都市計画提案できる規模の下限値について定めている。

【解 釈】

法第21条の2及び法施行令第15条では、都市計画提案できる区域の規模を0.5ヘクタール以上としており、特に必要があると認められるときは条例で0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で規模を定めることができる」と規定している。

都市計画は、一団の区域について定めるといふ概念があるものの地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等と多種多様でその目的は各々に違いがあり、街並みや市街地状況も地区それぞれで特色がある。一方、市民の視点での都市計画は、自らが住む身近な地区に最も関心があるといえる。

このような視点に立ち、都市計画提案できる区域の最低規模を本条で定めたものである。

① 第1号の「高度利用地区」、「特定街区」及び「地区計画等」の2,000平方メートル以上

これら都市計画は、住民には最も身近な都市計画であることから、一戸建て住宅10戸前後で構成されている標準的な一団の住宅街区から提案できるものとして、2,000平方メートルとしたものである。

都市計画の区域設定は、一体かつ一団を求めていることから、これ未満の規模では一団のまちを形成するとは言い難い。

② 第2号の「生産緑地地区」の1,000平方メートル以上

生産緑地地区は、農地等で1箇所につき面積500㎡から都市計画に定めることができる。農地耕作者等からの指定等に係る要請に極力応えられるよう、平成21年度に本条例を見直し、本号において提案できる規模を政令の下限値としたものである。

このことは、緑地と同様の効用を有している市街化区域内農地を「みどりの基本計画」と相まって積極的に保全しようとする意思が込められている。

③ 第3号の5,000平方メートル以上

第1号及び第2号以外の都市計画については、一団性の観点から法施行令第15条の2前段の規定と同じ規模としたものである。

なお、都市計画には、区域の一体性又は一団性の確保が求められることから、都市計画提案にあたっては、いわゆる「歯抜け」的な区域設定は通常できないことに留意すべきである。

【運 用】

1 市に都市計画提案できる都市計画は、市が定めることができる都市計画に限られている。

※ 神奈川県への都市計画提案に係る対応については、第24条の解説を参照されたい。

また、都市計画を定める者については、別添の「都市計画決定権者一覧」を参照されたい。

2 区域の面積調査については、土地登記簿謄本に記載されている地積、実測測量図又は縮尺2,500分の1以上の国土基本図等による図上求積の方法が考えられる。

3 市街化区域内の農地等を保全することを目的とする「生産緑地地区」の変更の取扱いについて

ア 区域の一部削除や廃止を行う場合には、生産緑地法による市への買取申出などの事務手続きを経て都市計画変更することになっていることから、これに係る都市計画提案については、生産緑地法による事務手続きを併せて行う必要がある。

- イ 区域の拡大や箇所追加については、生産緑地地区は都市計画の地域地区の一つであることから、地域地区の計画性という都市計画的視点に立ち定期的サイクルの見直しのもとに、農政部局と都市計画部局との連携のもと農地等耕作者からの要望や現状を考慮して都市計画の変更を実施しているのが実情である。
- ウ したがって、本件に係る都市計画提案については、定期的な見直しの際にやむを得ない理由により要望がでなかつた者からの提案、又は農地等耕作者の相続人や身体に故障をきたしたものからの提案が予測される。

(事前相談等)

第5条 都市計画提案を行おうとするものは、当該都市計画提案に係る内容等について、市に事前相談をすることができる。この場合において、併せて必要な資料、情報等を求めることができる。

2 市は、前項の事前相談及び資料、情報等の請求があったときは、当該都市計画提案に係る内容等及び都市計画提案の手続き等に関する疑問に答え、必要と認める資料、情報等を提供するものとする。

3 市は、都市計画提案を行おうとするものに対して、前項に規定するもののほか、関連する情報及び技術の提供、専門家の派遣その他の必要な協力をするものとする。

【趣 旨】

本条は、都市計画提案を行おうとする土地所有者等に対する相談・支援制度を明確に定めている。

【解 釈】

1 土地所有者等や都市計画提案団体等は、都市計画提案をしようとする事案に関して、市に事前相談を申し入れることができるほか、提案しようとする都市計画について必要とする資料や情報などを請求できるものである。

この請求により提供できる資料は、都市計画図、国土基本図、都市計画基礎調査に関する資料等が考えられる。

2 市は、都市計画提案を行おうとするものから都市計画提案に係る事前相談及び資料、情報等の請求があったときは、提案しようとする都市計画の内容や提案に係る手続きなどに関する疑問に答え、必要と認める資料、情報等を提供行うこととしている。

提案内容については、区域設定方法、都市計画素案の記述方法、既定の都市計画との整合性、都市計画の種類に応じた制限内容等に係る助言が考えられ、手続きについては、提案から都市計画決定等までの一連のフローを教示することが考えられる。なお、提案予定者の目的に応じ都市計画以外の制度を教示することも必要である。

3 市は都市計画提案を行おうとするものからの要請により、当該都市計画提案に関連する情報や技術の提供を行うほか、職員の派遣又は都市計画の知識を有する専門家の派遣などにより協力することとしている。

【運 用】

1 都市計画提案に関して市に協力を求めようとする土地所有者等は、あらかじめ協力要請書を提出することが望ましい。(この要請書例を以下に示す。)

(協力要請書例)

協力要請書		年 月 日
横須賀市長あて		
	住所 氏名 電話	印
都市計画の決定(変更)に係る提案を予定しているので、都市計画決定等に係る手続きに関する条例第5条第3項の規定に基づき協力を要請します。		
都市計画提案予定の種類		
提案予定区域の所在及び地番		
提案する趣旨等		
提案予定者		
(事務処理欄)		

(専門家派遣要請書例)

専門家派遣要請書		年 月 日
横須賀市長あて		
	住所 氏名 電話	印
都市計画の決定(変更)に係る提案を予定しているので、都市計画決定等に係る手続きに関する条例第5条第3項の規定に基づき専門家の派遣を要請します。		
都市計画提案予定の種類		
提案予定区域の所在及び地番		
提案する趣旨等		
提案予定者		
(事務処理欄)		

2 市は、土地所有者等からの要請により専門家を派遣すべき又は派遣すべきでないと判断したときは、当該要請者あてその旨を通知すべきであり、派遣できない旨を通知するときは、理由を添えることが望ましい。

(都市計画提案手続き)

第6条 都市計画提案を行おうとするものは、都市計画提案書都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第13の4第1項各号に掲げる図書及び規則で定める図書等を添えて、市に提出しなければならない。

2 都市計画法施行規則第13条の4第1項第2号に規定する同意を得たことを証する書類には、土地1筆ごとに権利の種類、権利者の住所及び連絡先を明記し、当該権利者が署名押印するものとする。

【趣旨】

本条は、土地所有者等が都市計画提案を行おうとする際の手続きを明確に定めている。

【解釈・運用】

都市計画提案を受けた市は、その提案が都市計画決定等することが適当であるか、また、法や本条例に規定する条件を満たしているかなどを審査することになる。

したがって本条では、都市計画提案書に添付すべき図書として、「都市計画の素案」、「土地所有者等の同意書」、その他規則で定める図書等を定めている。

都市計画提案に必要な図書等を整理すると次のとおりとなる。

① 都市計画提案書（法施行規則第13条の4及び本条例規則第2条第1項・第1号様式）

② 都市計画の素案（法施行規則第13条の4第1項第1号）

都市計画決定等に係る制限内容を具体的に表したもの（本条例規則第2条第2項）とする。（以下例示）

ア 都市計画の名称（都市計画の決定又は変更の内容が分かるもの）

イ 都市計画に定める事項（法に規定する事項で、変更の場合にあつては変更する内容）

ウ その他都市計画の種類に応じて次に掲げる事項

- ・ 土地利用、建築物等の制限に関する事項
- ・ その他都市計画提案に係る都市計画を実現するために必要な事項

③ 都市計画提案書に添える規則で定める図書等（本条例規則第2条第3項）

ア 総括図（都市計画決定等の状況の分かる縮尺20,000分の1以上の図に提案区域を明示したもの）

イ 計画図（縮尺2,500分の1以上の地形図に提案区域、制限区域等を明示したもの）

ウ 公図の写し（提案区域、土地の所有権又は借地権を有する者の土地地番、制限区域等を明示したもの）

エ 土地所有者等の氏名・住所、有する権利及びその土地面積を記載した書類（提案区域内の土地の全部について記載したものとする。）

オ その他市長が必要と認める書類（以下例示）

- ・ 事業計画があるものについては、事業の計画書（必要に応じ事業計画を示す図面）
- ・ 建築物等又は土地利用の制限に関する事項を定める又は変更するものについては、制限事項の説明書

④ 土地所有者等の同意書（法施行規則第13条の4第1項第2号）

本条第2項では、土地1筆ごとに権利の種類、権利者の住所及び連絡先を明記し、当該権利者が署名押印したものと規定しているが、土地の登記簿謄本又は記載事項証明書、権利を示す書類の写し及び同意者の印鑑登録証明書まで求めるものではない。しかし、都市計画は、土地の利用制限に及ぶものであることから、土地所有者等の十分な理解のもとに同意を得ることが重要である。

⑤ 提案を行うことができる者であることを証する書類（法施行規則第13条の4第1項第3号）

⑥ 提案書と併せて提出することができる書類（法施行規則第13条の4第2項）は次のとおり

事業の着手予定時期を記載した書面、都市計画の決定等を希望する期限を記載した書面及びその理由書

提案書の受理は、提案書に上記図書等が添付されていることが条件になる。なお、上記図書等に不備があると市が認めたときは、提案者に補正を求め、この補正が行われた日が正式な受理となる。

したがって、提案書の円滑な受理にあたって、あらかじめ必要図書等の事前的審査を行うことが望ましい。

【参考】都市計画法施行規則抜粋

(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、次に掲げる次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。

(都市計画提案に対する判断等)

第7条 市は、前条第1項の都市計画提案書の提出を受け、法第21条の3の規定により都市計画決定等の必要性を判断するに当たっては、法第21条の2第3号各号に掲げる基準及び次に掲げる基準により総合的に評価を行うものとする。この場合において、その決定に当たっては、あらかじめ、横須賀市土地利用基本条例(平成17年横須賀市条例第47号)第13条第1項第2号に規定する大規模土地利用行為連絡調整会議において審議を行うものとする。

- (1) 横須賀市土地利用基本条例の規定その他本市の土地利用の方針に適合するものであること。
- (2) 土地所有者等へ十分に説明が行われていること。
- (3) 当該都市計画提案の区域の周辺環境等への影響に配慮されていること。

【趣 旨】

本条は、市が土地所有者等からの都市計画提案を総合的に評価する基準と市が提案により都市計画決定等を行うか否かの最終的判断を下すにあたっての大規模土地利用行為連絡調整会議の審議を明確に定めている。

【解釈・運用】

市が都市計画提案を総合的に評価するにあたっては、都市計画決定等をする合理性や必要性を判断することは勿論、透明性、公平性等の観点からも評価する必要があることから明確な基準を定めたものである。

1 法第21条の2第3項各号について

ア 法第13条及びこれに関連する政令、規則の基準の適合するものであること。なお、都市計画の上位的計画である法第6条の2の規定による都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、法第7条の2に規定による都市再開発方針等のほか、法第18条の2の規定による市の都市計画に関する基本的な方針(本市都市計画マスタープラン)の適合性の判断も行うこととなる。

イ 提案区域内の土地所有者等の同意は、土地所有者等の権利者のみならず土地の地積についても提案区域の3分の2以上について同意が得られていること。(※土地所有者等の3分の2以上の同意の判断は、本解説36頁参照)

2 第1号について

横須賀市土地利用基本条例は、本市の土地利用調整にかかわる条例の最上位に位置し、土地利用調整施策の拠り所になるものであることから、当該条例やその他の土地利用に関する方針の適合性を求めるものである。

3 第2号について

都市計画は、土地の利用制限に及ぶものであることから、提案者があらかじめ当該都市計画の内容を土地所有者等に十分な説明を行ったことを審査するものである。

4 第3号について

提案に基づき都市計画を定め市街地や都市施設等を整備する場合、周辺環境に変化をもたらすため、周辺環境等への影響に配慮されていることを審査するものである。

建築物の整備を目的とする事業型の提案の審査にあつては、次に掲げる事項に留意すべきである。

ア 発生道路交通量、計画建築物が及ぼす日影・風・景観、道路、公園、緑地等、提案区域周辺に及ぼす生活環境の変化について提案区域の全方向にわたり影響予測調査した資料に基づき、提案により実施する事業が周辺区域にいかん影響を及ぼすか又は貢献するかなど多岐にわたり検証したうえで、提案に基づき都市計画決定等する合理性、周辺住民の納得性等の観点から総合的に判断すること。

イ 公共施設整備を伴う事業にあつては、都市計画担当課の判断のみならず、公共施設管理者等の意見を聴いたうえで総合的判断を行うこと。

ウ 公共施設管理者に帰属する道路、公園等の整備又は緑地等の寄付を予定している事業にあつては、当該管理者と十分な調整が図られ、かつ、当該管理者が帰属又は受納について支障がないと認めているものであること。

エ 都市計画法の開発許可に係る基準、建築基準法に規定する基準に適合する事業計画であること。

オ 道路交通量の増加が予測される事業にあつては、道路交通に支障を及ぼさないと認められること。

カ 小中学校の生徒数の増加が予測される事業にあつては、提案区域を包含する学区の小中学校施設に支障を及

ばさないと認められること。

キ 制限の緩和となる提案にあつては、既定の制限内で行う計画と提案の計画とを比較考量したうえで、提案による計画が総合的に優れていると認められること。また、提案に係る事業は、提案区域周辺住民にメリットがあると認められること。

5 大規模土地利用行為連絡調整会議の審議結果の公表等

土地利用基本条例第9条第4項では、大規模土地利用行為の協議結果を土地利用行為者に通知し、協議内容を公表することになっているが、本条による審議結果についても同様の措置が講じられることとなる。

なお、本条の結果通知は、提案書受理の日から3か月以内に行うことが望ましい。

6 提案の取下等

大規模土地利用行為連絡調整会議が提案に基づき都市計画決定等すべきではないと判断し、提案者にその結果を通知した場合において、提案者が提案を取り下げる意思を示したときは、提案者に対し速やかに取下届を提出するよう指導することが望ましい。

なお、提案者がその意思を示さないとき又は意思を示したにもかかわらず対応が図られないと認めたときは、本条例第8条第3項に規定する手続きを執るべきである。

(都市計画1次案の作成)

第8条 市は、前条の審議を行い、都市計画決定等を行う必要があると判断したときは、都市計画の案となるべき内容(以下「都市計画1次案」という。)を作成するものとする。

【趣 旨】

本条は、都市計画提案をされた素案について都市計画決定等を行う必要があると判断したときにおいては、その都市計画の案となるべき内容については市が「都市計画1次案」としてまとめる旨を定めている。

【解釈・運用】

1 本条では、都市計画提案を踏まえて都市計画決定等するときは、本市が都市計画1次案を作成するなどの手続きを行うことを定めている。

なお、都市計画提案、地区計画等の案の申出、市の発意による都市計画決定等のいずれであっても都市計画に定める者は市であることから、都市計画1次案の作成から都市計画決定等までの手続きは当然に市が負うこととなる。

2 ここで、都市計画提案を踏まえて都市計画決定等しようとするときは、提案の目的・内容と都市計画的見地の両面から検討のうえ都市計画1次案を作成することが肝要である。

この場合において、提案内容を修正して都市計画1次案を作成する必要がある場合は、提案者の理解を得て作成すべきである。

提案に基づき都市計画1次案を作成する場合において、提案区域の現地状況、提案事業内容の詳細等を知る必要があるときには、提案者に協力を求め実地調査等すべきである。

(公聴会の開催)

第9条 市は、法第16条第1項の規定により、都市計画の案に住民の意見を反映させるために、公聴会(都市計画1次案について、市民及び利害関係人の意見を聴く機会として設け、第11条に規定する公述人の意見を都市計画の案の作成の参考にするもの。以下同じ。)を開催するものとする。

2 公聴会を開催する際には、事前に、都市計画1次案及び当該計画提案に係る都市計画の素案(個人情報に係る部分を除く。以下同じ。)を閲覧に供するものとする。

【趣 旨】

本条は、市が都市計画を定める者の責務として、「公聴会等」の開催により、都市計画の案に住民意見を反映させるための手続きを行うことを定めている。

【解釈・運用】

本条に規定する公聴会等の開催は、都市計画に関する市民意見の申出制度の充実を図るためのものであるとともに、都市計画1次案作成の初期段階において市が市民又は利害関係人の意見を聴き、それを都市計画2次案作成に反映する手続きとして定めたものでもある。

公聴会は、市が指定した市民及び利害関係人(公述人)が、公の場で市が都市計画決定等をしようとする都市計画1次案について意見を公述するもので、市が定めたルールに基づき行うこととなる。

なお、公述人は、公聴会の場において市との質疑応答や自己の公述に対する見解を市に求めることはできない。公聴会の開催、運営等については、別途定めた「横須賀都市計画公聴会要領」により行う。

(公聴会の開催の公告)

第10条 市は、公聴会を開催しようとするときは、開催する日の2週間前までに次に掲げる事項を公告しなければならない。

- (1) 作成しようとする都市計画の案の種類及び名称
- (2) 都市計画決定等を行おうとする土地の区域
- (3) 都市計画1次案の概要
- (4) 都市計画1次案の閲覧場所
- (5) 開催の日時及び場所
- (6) 公述人の申出に係る書面の提出期限及び提出先
- (7) その他公聴会の開催に関し必要な事項

【趣 旨】

本条は、市が公聴会を開催するにあたり、市民及び利害関係人に都市計画決定等をしようとする都市計画1次案の内容などについて、あらかじめ公告することを定めている。

【解釈・運用】

公聴会は、市民及び利害関係人が公の場で意見を公述するものであることから、市は開催にあたり都市計画決定等をしようとする都市計画1次案の内容、当該案の閲覧場所、開催の日時・場所、公述申出の方法等をあらかじめ周知ものとして、横須賀市の公報である横須賀市報により開催日の2週間前までに公告し、透明性のある都市計画手続きを目指すものである。

なお、市は公聴会の開催にあたり、本条に規定する公告のみでは周知が十分ではないと認める場合には、次に掲げる方法により多くの市民等に周知することに努めることが肝要である。

- ① 広報よこすかへの掲載
- ② 市のホームページへの掲載
- ③ 市の事務所でのリーフレット等の配布
- ④ 都市計画決定等をしようとする区域内又はその周辺区域に公聴会を開催する旨の書面の掲示

また、第7号に規定する「その他公聴会の開催に関し必要な事項」として公告すべきものとしては、傍聴人の人員の制限に関する事項などが考えられる

(公述人)

第11条 市民及び利害関係人は、公聴会に出席して公述人として意見を述べることができる。

- 2 公聴会に出席して意見を述べようとする者(以下「公述申出人」という。)は、住所、氏名その他規則で定める事項及び意見の要旨を記載した書面を市に提出しなければならない。
- 3 市は、原則として、公述申出人を公述人として指定するものとする。ただし、公述申出人が多数であるときは、規則で定めるところにより公述人を選定するものとする。
- 4 市は、公述人を指定し、又は選定したときは、公述申出人に通知するものとする。
- 5 公聴会における公述人の公述に関する事項については、規則で定める。

【趣 旨】

本条は、公聴会を適正に運営するための公述人に関する諸規定を定めている。

【解釈・運用】

本条では、都市計画決定等の手続きにおける住民参加の機会を充実する観点から、公聴会で意見を述べることができる公述人は、利害関係人に限定せず一般市民も公述できるものとしている。

① 第2項について

公述人は、本条第3項の規定により市が指定することとしているため、公述申出人は規則第2条の3に規定する公述申出書(第2号様式)に必要な事項を記載のうえ市に提出することとしたものである。

なお、規則で定める公述人に関する事項として記載する内容は、次のとおりである。

ア 公述申出人が本市の区域内の事務所又は事業所を有する者のときは、当該事務所又は事業所の名称及び所在地

イ 公述申出人が本市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する者のときは、当該事務所又は事業所の名称及び所在地

ウ 公述申出人が本市の区域内に存する学校に在学する者のときは、当該在学している学校の名称及び所在地

エ 公述申出人が利害関係人のときは、利害関係の内容

② 第3項について

公聴会を円滑に運営するため、市は公述申出人を公述人として指定することとするものである。

ア “公述申出人が多数であるとき・・・”とは、公述申出人が15人を超えたときに、公述人を選定して指定するものである。この場合、意見の趣旨を同じくする集団の数が15未満の場合は当該集団の人数の割合に応じて15人を、当該集団の数が15以上の場合は当該集団ごとに1人を選定することを規則で規定している。(規則第2条の4第2項)

イ 公述人の選定は、市長が指定する場所において当該公述申出人2人以上の立会いのもとに抽選で行うことを規則で規定している。(規則第2条の4第2項)

なお、都市計画は、その目的、種類、影響度等が定性的ではないため、公述人の指定又は選定する人員については、都市計画の事案ごとにその都度都市計画決定権者である市が判断することになる。

③ 第4項について

市は、公述申出人のうちから公述人を指定又は選定したときは、当該公述申出人あてその旨を通知(規則第3号様式による公述人指定等通知書)することとしている。

これには、公聴会の開催日時、開催場所等を記載することになる。

④ 第5項について

本項は、公述人の公述に関する詳細事項を規則に委任することを定めている。以下に規則第2条の5のうち公述人に関する規定の要旨を示す。

ア 主宰者が定めた公述時間内で意見を述べること

イ 当該公聴会に係る都市計画案件の範囲を超えて意見を述べてはならないこと

ウ 代理人による意見公述や文書での意見提示はできない。ただし、主宰者が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

エ 主宰者に対し質疑してはならないこと(主宰者は、公述人に対し質疑することができる。)

(傍聴人)

第12条 何人も、規則で定めるところにより、公聴会を傍聴することができる。

【趣 旨】

本条は、公聴会を公開とすることを定めている。

【解釈・運用】

本条は、市民に開かれた透明な都市計画手続きを図るため、公聴会を公開とするものであり、傍聴に関する諸規定は規則に委任することを定めている。

以下に規則第2条の6の規定を示す。

- ① 傍聴を希望する者（以下「傍聴人」という。）は、公聴会開催時間の10分前までに傍聴の受付をしなければならない。
- ② 傍聴人は、主宰者の指示に従わなければならない。
- ③ 主宰者は、傍聴人が公聴会の秩序を乱し、又は不穏当な言動をしたときは、これを制止し、又は退場を命ずることができる。

(公述に対する応答)

第13条 市は、公聴会において公述人が述べた都市計画1次案に対する意見を整理し、特に支障がある場合を除き、書面により意見に対する市の考え方を公述人に回答し、及び公表しなければならない。

【趣 旨】

本条は、公聴会において公述人が述べた都市計画1次案に対する意見について、市が公述人に回答等することを定めている。

【解釈・運用】

都市計画決定等を行う市には、市民等に対し納得性のある手続きを行うとともに計画案の説明責任がある。

このことを踏まえ、本条では、公聴会において述べられた意見について市の考え方を書面により公述人に回答し、さらに市の考え方を一般に公表することを市に義務づけている。

なお、この公表は、市の事務所での掲出、市のホームページに掲載するなどの方法により行うべきである。

(説明会の開催)

- 第14条** 市は、第9条第1項の規定により、公聴会を開催した後、利害関係人に対し説明会を開催するものとする。
ただし、当該都市計画の案に係る利害関係人から当該都市計画の案に対する意見を個別に聴くことができるときは、この限りでない。
- 2** 説明会の開催の際には、当該計画提案に係る都市計画の素案を示すものとする。

【趣 旨】

本条は、市が都市計画の案を作成するにあたっての説明会の開催について定めている。

【解釈・運用】

- 1 都市計画は、健全な都市生活や機能的な都市活動を確保するうえで土地利用に何らかの制限を及ぼすものであることから、市は都市計画決定等しようとするときは、利害関係人に十分な説明を行うとともに計画内容について理解を得ることが重要である。
したがって、市は、利害関係人に対し都市計画決定しようとする内容を直接説明し、意見を求めるものとして、説明会を開催するものである。
- 2 市民等からの都市計画提案及び地区計画等の案の内容となるべき事項の申出に基づき都市計画案を作成しようとするときは、提案者等に十分な説明を行うものとして、説明会の開催を必須とするものである。
ただし書は、利害関係人の人数が少なく、説明会を開催することなく当該利害関係人から直接、策定しようとする都市計画案について意見を聴くことができる場合には、説明会の開催と同様の効果が期待できるので、例外的に説明会を非開催とすることができるものとしたものである。
- 3 説明会では、都市計画一次案だけでなく、併せて当該計画提案に係る都市計画の素案を示し、その差異についても説明することとする。

なお、建築物の整備を目的とする事業型の提案の場合で、「特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例」の手続きを要するものの同条例第36条の規定による「お知らせ板の設置」は、本条による説明会実施日以降に設置することが望ましい。

(説明会の開催の周知)

第15条 市は、説明会を開催しようとするときは、次に掲げる事項を広報紙への掲載その他の適当な方法により、あらかじめ利害関係人に周知しなければならない。

- (1) 作成しようとする都市計画の案の種類及び名称
- (2) 都市計画決定等を行おうとする土地の区域
- (3) 都市計画1次案の概要
- (4) 開催の日時及び場所
- (5) その他説明会の開催に関し必要な事項

【趣 旨】

本条は、市が説明会を開催するにあたり、利害関係人に都市計画決定等をしようとする都市計画1次の内容などについて、あらかじめ周知することを定めている。

【解釈・運用】

市は、説明会を開催するにあたり、都市計画案の種類・名称、都市計画決定等をしようとする土地の区域、都市計画1次案の概要、開催の日時・場所等を、「広報よこすか」への掲載その他の方法によりあらかじめ利害関係人に周知し、透明性のある都市計画手続きを目指すものである。

なお、「その他の適当な方法」には、次に掲げる周知方法が考えられる。

- ① 市のホームページへの掲載
- ② 市の事務所でのリーフレット等の配布
- ③ 利害関係人へのリーフレット等の送付
- ④ 都市計画決定等をしようとする区域内又はその周辺区域に説明会を開催する旨の書面の掲示 等

(都市計画2次案の作成)

第16条 市は、公聴会及び説明会における意見等を参考にして、都市計画1次案の検討を行うものとする。

2 前項の検討の結果、都市計画1次案に必要な修正を加えたものを都市計画2次案とする。

【趣 旨】

本条は、公聴会及び説明会での申出意見などを参考に必要に応じて都市計画1次案に修正を加え、都市計画2次案を作成することを定めている。

【解釈・運用】

本条は、市民や利害関係人の意見を反映した都市計画原案の作成を目指すものとして規定しているもので、本条例では都市計画1次案を修正したものを都市計画2次案という。

なお、都市計画1次案を修正して作成した都市計画2次案は、適当な手段により利害関係人に周知することも肝要である。

(パブリック・コメント手続きに準ずる手続き)

第17条 市は、都市計画の案が多数の市民又は市域の広範囲にわたり影響を及ぼす場合にあっては、横須賀市市民パブリック・コメント手続条例(平成13年横須賀市条例第31号)に基づくパブリック・コメント手続きに準じた手続きをとらなければならない。

2 前項の手続きは、都市計画2次案について行うものとする。この場合において、当該計画提案に係る都市計画の素案を併せて示すものとする。

【趣 旨】

本条は、多数の市民又は広域に影響を及ぼす都市計画の場合には、パブリック・コメント手続きに準じた手続きを行うことを定めている。

【解釈・運用】

1 法第16条では、「都道府県又は市町村(都市計画を定めようとする者)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。」と規定している。

本条例ではこの法規定をもとに、第11条及び第14条において公聴会と説明会の開催を定めているが、多数の市民又は広域に影響を及ぼす都市計画の場合にあっては、さらにパブリック・コメント手続きに準じた手続きを法第17条第1項に規定する都市計画案の縦覧に先立って行い、市民等の意見申出機会の充実を目指すことにしているものである。

なお、この手続きは、都市計画2次案について市民意見を問うものであるが、併せて当該計画提案に係る都市計画の素案を併せて示すこととする。都市計画1次案を修正する必要がある場合は、当該1次案がそのまま2次案になる。

2 本条でいう「多数の市民又は市域の広範囲にわたり影響を及ぼす」ものは、本条例及び規則で特に規定していないが、次に掲げる都市計画が例として考えられる。

- ① 都市計画決定等をしようとする区域が市域の3分の1以上にわたるときの都市計画決定等事案
- ② 都市計画決定等をしようとする区域の人口が市の総人口の3分の1以上にわたるときの都市計画決定等事案
- ③ 前2号のほか、市長が特に多くの市民等からパブリック・コメント手続きにより意見を聴取する必要があると認める都市計画決定等事案

(高度利用地区等の都市計画2次案の条例縦覧等)

第18条 市は、前条の適用を受けない高度利用地区、特定街区又は地区計画等（以下この条において「高度利用地区等」という。）の案については、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、当該高度利用地区等の都市計画2次案（都市計画2次案を作成しない場合は、都市計画1次案。第1号において同じ。）を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 高度利用地区等の都市計画2次案のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧の場所及び期間

2 法第16条第2項に規定する者並びに高度利用地区及び特定街区の案に係る区域内の建築物の所有者並びに高度利用地区等の案の区域の境界線から水平距離で50メートル以内にある土地又は建築物の敷地の全部又は一部を所有している者は、前項の規定により縦覧に供された高度利用地区等の都市計画の案について、当該縦覧の公告の日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、意見書を市に提出することができる。

【趣 旨】

本条は、地区計画等の都市計画2次案に係る縦覧及び意見書提出について定めている。

【解釈・運用】

1 本条のうち地区計画等にあつては、法第16条第2項の規定に基づき、旧「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に定めていた内容とほぼ同様であるが、地区計画等は都市計画の一部であることから、同条例を廃止し、関連規定を本条例に統合したものである。

2 さらに、平成22年3月の改正条例では、都市計画2次案について縦覧を行う対象に、高度利用地区及び特定街区に係る都市計画案についても加えたものである。

この意図は、高度利用地区及び特定街区も、地区計画と同様に地区レベルの建築行為等に関わる規制であることから、これら都市計画についても法第16条第2項の規定に基づく条例縦覧を実施し、都市計画決定予定区域内土地所有者等から意見を聴くこととしたものである。

3 第2項は、高度利用地区等の都市計画決定により形成される市街地は区域周辺の住民等に何らかの影響を及ぼすことが想定されることから、意見書を提出できる者を、都市計画決定予定区域内土地所有者等のみならず、予定区域周辺（区域の境界から50m以内）の土地所有者等をも含むこととしたものである。

この意見書を提出できる者の範囲は、特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例第4条第3号ウで規定している周辺住民を準用している。

4 公告は、公報である横須賀市報に掲載することにより行う。

本条は、土地所有者等の意見を聴いて都市計画案を作成する趣旨であることから、都市計画決定予定区域内土地所有者等全員に当該縦覧を周知する必要があることに留意すべきである。

多くの土地所有者等への周知としては、本条による縦覧をホームページに掲載することが考えられる。

5 意見書を提出しようとするものは、住所及び氏名を明らかにするとともに、当該高度利用地区等の案について利害関係を有することを明らかにしなければならない。（規則第2条の7）

これは、法の規定では「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。」と規定していることから、利害関係者であることを確認するために記載を求めるものである。

(都市計画の案の作成)

第19条 市は、前2条の手続きにより提出された意見等を十分に参考にして、都市計画の案を作成するものとする。

【趣 旨】

本条は、市は市民等の意見を十分に考慮して都市計画の案を作成することを定めている。

【解釈・運用】

本規定は、本条例に基づくパブリック・コメント手続きに準ずる手続き及び地区計画等の都市計画2次案の縦覧において提出された意見等を反映して都市計画案を作成することを市に義務づけている。

なお、申出意見等により必要に応じて都市計画2次案等を修正したものが都市計画の案となる。

(都市計画の案の法定縦覧等)

第20条 法第17条第1項の規定により縦覧に供する都市計画の案は、前条の規定により作成した都市計画の案とする。この場合において、当該計画提案に係る都市計画の素案を併せて示すものとする。

2 法第17条第1項（法第21条第2項において準用する場合を含む。）の都市計画決定等を行おうとする理由を記載した書面は、上位計画との関係、決定しようとする趣旨、背景その他可能な限り具体的な内容とするようにしなければならない。

3 市は、法第17条第2項の規定により市民又は利害関係人から提出された意見書が、縦覧に供した都市計画の案の修正又は廃止を求めるものであった場合は、当該意見に対する考え方又は措置方針を提出先である事務所における備付け及びインターネットを利用した閲覧その他有効な方法により、公表しなければならない。

【趣 旨】

本条は、法第17条第1項に規定する都市計画案の縦覧等の手続きをより明確にするために定めたものである。

【解釈・運用】

1 法定縦覧は、前条により作成した都市計画の案で行うものである。

2 法第17条第1項では、都市計画の案を縦覧する際、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて縦覧に供することを規定している。

これは、都市計画決定権者としての説明責任を明確にするとともに、都市計画について市民との合意形成を円滑に図ろうとするものである。

したがって、都市計画決定等しようとする理由が市民等に十分に理解されることが重要であることから、上位計画との関係、決定しようとする趣旨等を具体的に記述することを本条において明確に定めたものである。

3 市は、都市計画決定等しようとするために当該計画案を法定縦覧に付し、市民等に意見を問うものであるが、この際に提出される意見書には案の修正又は廃止を求めることがありうる。

このとき市には、都市計画決定権者としての説明責任があることから、当該意見に対する考え方又は措置方針の公表を本条例で義務化しているものである。

なお、公表は、市の事務所における備付け、ホームページへの掲載等により行うことになるが、必要に応じて意見提出者に個別回答するなどして説明責任を果たすことも肝要である。

(都市計画決定等の手続き等)

第21条 市は、法第19条第1項の規定により都市計画審議会の議を経て、かつ、同条第3項の規定により神奈川県知事の同意を得て、都市計画決定等を行ったときは、法第20条第2項の一般の閲覧に供する方法のほか、インターネットを利用した閲覧その他有効な方法により、当該都市計画の内容を情報提供するように努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、市が都市計画決定等をしたときの当該都市計画図書の縦覧など都市計画内容の情報提供の義務化について定めている。

【解釈・運用】

本規定の都市計画決定等の手続きは、本条例による規定しているもののほか、法第19条第1項（本市都市計画審議会の付議）、同条第3項（都市計画決定等案の県知事協議）、法第20条第1項（都市計画決定等の告示）、同条第2項（都市計画決定等した図書の縦覧）の規定と同様であるが、本条例においてさらに明確化するものである。

なお、法第3条第3項においては、地方公共団体に、住民に対し都市計画に関する情報の提供に努める責務を規定している。

したがって、本条においては、法第20条第2項に示された方法のほか、ホームページへの掲載などにより広く市民に情報提供する努力義務規定を定めている。

(地区計画等の案等の申出方法)

第22条 法第16条第3項に規定する地区計画等に関する都市計画決定等又は地区計画等の案の内容となるべき事項の申出方法は、第3条から第7条までに規定する都市計画提案の例による。

【趣 旨】

本条は、地区計画等に関する都市計画決定等又は地区計画等の案の内容となるべき事項の申出方法について、都市計画提案と同様の手続きを行うことを定めている。

【解釈・運用】

法第16条第3項では、条例において住民又は利害関係人からの地区計画等に関する都市計画決定等又は地区計画等の案の内容となるべき事項の申出方法を定めることができると規定している。

法第12条の4に規定する地区計画等は、都市計画の種類のひとつであるとともにその決定手続きは当然に通常の都市計画と同様であることに鑑み、本条において地区計画等の申出についても都市計画提案と同様の手続きを行うこととしたものである。

なお、法第12条の4に規定する地区計画等には、次に掲げる種類がある。

- ① 地区計画
 - ア 一般型地区計画
 - イ 誘導容積型地区計画
 - ウ 容積適正配分型地区計画
 - エ 再開発等促進区型地区計画
 - オ 開発整備促進区型地区計画
 - カ 高度利用型地区計画
 - キ 用途別容積型地区計画
 - ク 街並み誘導型地区計画
- ② 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画
- ③ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条第1項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
- ④ 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項の規定による沿道地区計画
- ⑤ 集落地域整備法第5条第1項の規定による集落地区計画

(市の都市計画案作成に係る手続き)

第23条 市は、都市計画提案を受けずに、都市計画の案を作成しようとするときは、第8条から第21条までの規定を準用する。

2 前項の規定にかかわらず、周辺に及ぼす影響が軽易な都市計画で、規則で定めるものについては、公聴会を開催しない。

【趣 旨】

本条は、市の発意で都市計画の案を作成しようとするときの手続きについて定めている。

【解釈・運用】

市の発意で都市計画の案を作成しようとするときは、本条例第8条から第21条に規定する手続きを準用することとする。都市計画提案と同様に、公開の場で市民及び利害関係人が意見を述べる機会を保証するものである。

ただし、周辺に及ぼす影響が軽易な都市計画で、規則第2条の8で定める以下のものについては、公聴会の開催を要しない。

① 令第14条に規定する軽易な都市計画の変更に係る都市計画

- ・ 本号は、名称の変更、位置・区域・面積・構造の変更等で変更内容が小規模であるものが該当する。(詳細は法施行令第14条及び法施行規則第13条参照)

② 法第8条第1項第14号に規定する生産緑地地区の変更に係る都市計画

- ・ 本号の生産緑地地区の変更とは、区域の縮小、拡大、置き換え及び廃止のことを総称していう。
- ・ 生産緑地地区に係る都市計画の変更案を作成するときは、公聴会を開催しないことができるものとする。
- ・ 生産緑地地区に係る都市計画の変更については、拡大の場合は農地耕作者等の営農継続に応えるための側面を有している。
- ・ なお、縮小の場合は、耕作者等の死亡などやむを得ない事情により都市計画法の手續に入る前に、生産緑地法に基づく手續が行われることにより同区域内の行為制限が解除されてしまうので、都市計画法に基づく公聴会(生産緑地地区の解除に係る都市計画の変更案についての意見公述)を行う実質的な意義が少ないことから、このような場合には、公聴会を開催しないことができることとしたものである。
- ・ したがって、箇所拡大及び箇所の追加に関わる変更の場合は、公聴会を行うべきである。

③ 都市計画に係る区域の面積が5,000平方メートル未満で、かつ、当該区域内の土地所有者等が10人未満の都市計画。ただし、土地の高度利用に係る都市計画を除く。

- ・ 土地の高度利用に係る都市計画(高度利用地区、特定街区及び土地の高度利用に関係する地区計画のことをいう。)以外の都市計画で、ここに掲げた面積及び土地所有者の範疇のものは、周辺への影響度が軽易と考えられる。
- ・ 高層建築物の建築などにより土地を高度(高容積)に利用することを目的とする都市計画は、計画区域周辺市街地に影響を及ぼすおそれあると考えられることから、適用除外しないものとする。

④ その他市長が当該都市計画の周辺区域に及ぼす影響が特に軽易と認める都市計画

前3号に類する都市計画として本号の適用が考えられるものを以下に例示する。

- ・ 都市計画道路の変更で、車線の指定のみで区域の変更を伴わないもの
- ・ 地区計画等の変更で、法令改正、住居表示実施により事務的に変更するもので制限内容の変更を伴わないもの
- ・ その他の都市計画の変更で、変更内容が当該都市計画の変更区域内又は変更区域周辺の土地所有者、借地権者、居住者等の生活環境や土地利用などに及ぼす影響がないと認められるもの

なお、本条の規定にかかわらず、本条例第11条第2項に規定する書面(公聴会の公述申出書)の提出がないときは、公聴会を開催しないこととしている。(規則第2条の2)

(神奈川県都市計画決定等に係る都市計画提案への対応)

第24条 市は、神奈川県都市計画決定等に係る案件(本市の区域に係るものに限る。)について、都市計画提案の相談があったときは、当該相談者に対し都市計画提案に係る内容及び神奈川県の都市計画提案手続きについて、指導、助言等を行うものとする。

2 市は、前項の都市計画提案の内容が第3条、第4条及び第7条各号並びに法第21条の2第3項各号に掲げる基準等に適合するものであり、かつ、神奈川県の都市計画提案の要件を満たすことができないとき又は都市計画提案を行おうとする者が特に市から神奈川県に都市計画決定等を求める申出をすることを希望するときは、当該都市計画提案を受け付けることができる。

3 市は、前項の規定により受け付けた都市計画提案については、第5条から第7条までに規定する手続きに準じた手続きを行い、かつ、都市計画審議会の意見を聴いた上で必要があると認めるときは、法第15条の2第1項の規定により、神奈川県に対し神奈川県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出るものとする。

【趣 旨】

本条は、本市に係る都市計画で神奈川県が都市計画決定権者であるものについて、市民等が県に都市計画提案する場合の市の支援体制を定めている。

【解釈・運用】

1 第1項は、本市域の都市計画に関して市民等が県に都市計画提案するにあたり市に相談があった際には、当該相談者にその手続きなどについて、指導や助言を行うことを定めている。

なお、都市計画を定める者については、別添表(都市計画を定める者一覧)を参照されたい。

このうち、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発の方針等」については、法第21条の2の規定により、都市計画提案できないことになっている。(これらの都市計画は、都市計画区域の将来像を見据えた上位規範的都市計画であり、かつ、法第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村都市計画マスタープラン)及び個別の都市計画の拠り所になるものであることから、市民等の提案を受けて決定や変更を行うことは適当でないと解される。)

2 第2項は、県に提案しようとする都市計画は、本条例第3条(都市計画提案団体)、第4条(都市計画提案の規模)、第7条各号(都市計画提案に対する判断等)並びに法第21条の2第3項各号の各基準に適合しているものの、県の都市計画提案制度に適合していない場合、又は都市計画提案者が特に市から県に都市計画の申出を希望する場合について、市が当該都市計画提案を受け付けることを定めている。

3 第3項は、前項の規定により受け付けた都市計画提案について、市が県に対し都市計画の案の内容となるべき事項を申出することを定めている。

この手続きは、本条例第5条(事前相談等)、第6条(都市計画提案手続き)及び第7条(都市計画提案に対する判断等)に規定する手続きを行い、本市都市計画審議会の意見を聴いたうえで法第15条の2第1項の規定を活用して本市が神奈川県に都市計画の案の内容となるべき事項を申出することになる。

なお、都市計画には、同一の区域で県と市がそれぞれの決定権限に応じて決定等する事案があるが、このような提案の場合には、県と連携して対応することとなる。

(規則への委任)

第25条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

【趣旨・解釈】

本条は、本条例における個別の規則委任規定の他、条例全般にわたり、条例の施行に際しての詳細事項を規則に委任することを定めている。

規則においてはどのような事項でも定められるものではなく、また、規則単独では権利義務規制を創設することはできないものの、市民や土地利用に係る行為を行おうとする者に、一定の規律を定めことが可能な法規範である。

本条は、条例の個別条項及び具体的に規則委任されていない事項であっても、条例の趣旨を踏まえた範囲内で委ねられていると解される事項を、「地方自治法第15条第1項（*）の長の規則」により定めるものである。

【*参考 地方自治法（抜粋）】

第15条 普通地方公共団体の長は、法令に違反しない限りにおいて、その権限に属する事務に関し、規則を制定することができる。（第1項）

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年7月1日から施行する。
(地区計画等の案の作成手続きに関する条例の廃止)
- 2 地区計画等の案の作成手続きに関する条例(昭和62年横須賀市条例第16号)は、廃止する。

【趣旨・解釈】

- 1 本条例及び土地利用に関する個別条例は、新たな制度を創設するものであり、一定の周知期間を確保することが不可欠であるため、条例の公布から施行までに3ヵ月以上の周知期間を確保することとし、本条例を平成17年7月1日から施行することを定めている。
- 2 地区計画等は、都市計画の一部であることから、旧「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」の規定を本条例に統合し、同条例を廃止することにしたものである。

附 則 抄

- 1 この条例は、平成18年7月1日から施行する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。
(平成18年10月2日施行)

附 則 抄

- 1 この条例は、平成21年7月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成22年7月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成27年7月1日から施行する。

《 横須賀市都市計画提案制度の手続きフロー 》

都市計画提案の事前相談申出
提案予定者への資料・情報・技術等の提供、専門家派遣等の協力

都市計画決定等の提案		
<p><u>提案できるもの</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等 ・特定非営利活動法人 ・民法による公益法人 ・市民公益活動団体 ・地区景観協議会 ・地区土地利用協定協議会 等 	<p><u>提案できる区域の規模</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度利用地区、特定街区、地区計画等 0.2ha以上 ・生産緑地地区 0.1ha以上 ・その他の都市計画 0.5ha以上 	<p><u>提案書に添付する図書等</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の素案 ・土地所有者等の同意書 ・総括図、計画図、公図写しなど ・土地所有権等を記載した書類 ・事業計画書 等

提案内容の評価

- ・法第13条（都市計画基準）等の適合性
- ・土地利用基本条例、本市土地利用方針等の適合性
- ・土地所有者等への十分な説明
- ・同意率2／3以上（土地所有者等と土地の双方）
- ・周辺環境等への影響に配慮

都市計画決定等の必要性の総合的評価

大規模土地利用行為連絡調整会議に付議

都市計画決定等をする

都市計画1次案の作成

公聴会・説明会の開催

都市計画2次案の作成

準パブリックコメント手続き
又は
高度利用地区等案の条例縦覧

都市計画案の作成・確定

都市計画案の法定縦覧

市都市計画審議会に付議

都市計画の決定又は変更
都市計画の告示
決定等図書の縦覧

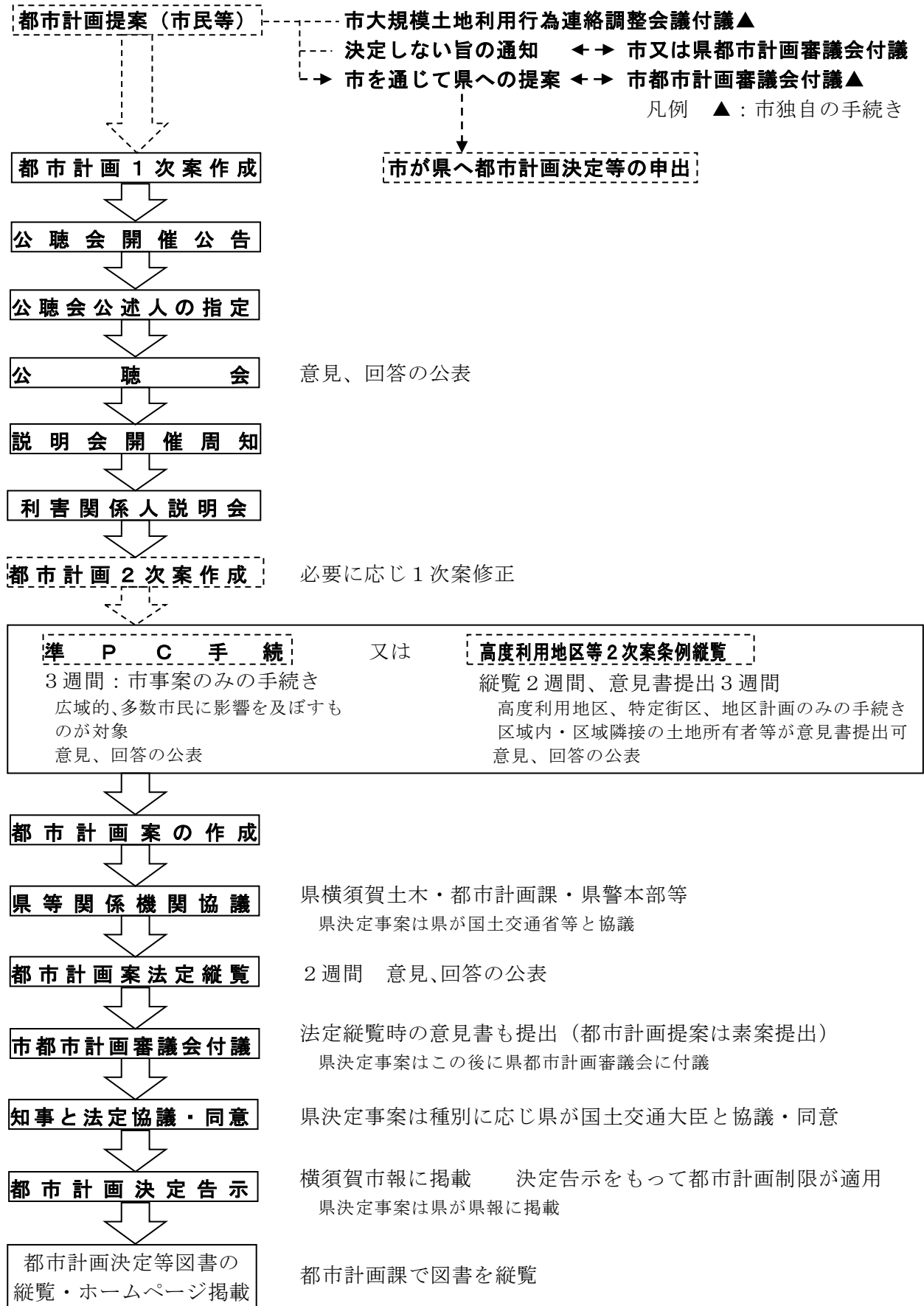
都市計画決定等の必要性なし

市都市計画審議会の意見

都市計画決定等しない

提案者に通知

《 都市計画決定手続きの標準フロー 》



横須賀市の都市計画決定権者一覧

(平成24年 4月 1日現在)

都市計画の内容		本市決定	神奈川県決定		
		知事 協議	大臣同意 不要	大臣同意 必要	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分の有無及び方針並びに国の利害に重大な関係がある都市計画の決定の方針			○	
	その他		○		
都市再開発方針等			○		
区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）				○	
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	二以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの		○	
		その他	○		
	駐車場整備地区		○		
	臨港地区	特定重要港湾・国際拠点港湾			○
		重要港湾		○	
		その他	○		
	歴史的風土特別保存地区				○
	緑地保全地域	二以上の市町村の区域にわたるもの		○	
		その他	○		
	特別緑地保全地区	二以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの		○	
		その他	○		
	（近郊緑地特別保全地区）				○
	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			○	
	航空機騒音障害防止特別地区			○	
促進 区 域	市街地再開発促進区域	○			
	土地区画整理促進区域	○			
	住宅街区整備促進区域	○			
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○			
遊休土地転換利用促進地区		○			
被災市街地復興促進地域		○			

都市計画の内容			本市決定	神奈川県決定		
			知事 協議	大臣同意 不要	大臣同意 必要	
都市 施設	道路	一般国道			○	
		県道		○		
		その他の道路	○			
		自動車専用道路	高速自動車国道			○
			首都高速道路			○
	その他			○		
	都市高速鉄道				○	
	駐車場		○			
	自動車ターミナル		○			
	空港	第1種			○	
		第2・3種		○		
		その他	○			
	公園・緑地 広場・墓園	国が設置する公園・緑地で面積が10ha以上のもの				○
		国が設置する広場・墓園で面積が10ha以上のもの			○	
		県が設置する面積が10ha以上以上のもの			○	
		その他		○		
	その他公共空地		○			
	水道	水道用水供給事業			○	
		その他		○		
	電気・ガス供給施設		○			
	下水 道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		○	
			その他	○		
		流域下水道			○	
	その他		○			
	汚物処理場・ごみ焼却場	産業廃棄物処理施設			○	
		その他		○		
	地域冷暖房施設		○			
	河川	一級河川				○
		二級河川			○	
		準用河川		○		
運河			○			
学校		○				
図書館・研究施設等		○				
病院・保育所等		○				
市場・と畜場		○				
火葬場		○				
一団地の住宅施設		○				
一団地の官公庁施設				○		
流通業務団地			○			
一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○				
電気通信事業用施設		○				
防風・防火・防水・防雪及び防砂施設		○				
防潮施設		○				

都市計画の内容		本市決定	神奈川県決定	
		知事 協議	大臣同意 不要	大臣同意 必要
市 街 地 開 発 事 業	土地区画整理事業 (*1)	○		
	新住宅市街地開発事業		○	
	工業団地造成事業		○	
	市街地再開発事業 (*1)	○		
	新都市基盤整備事業		○	
	住宅街区整備事業 (*1)	○		
	防災街区整備事業 (*1)	○		
市 街 地 開 発 事 業 等	新住宅市街地開発事業予定区域		○	
	工業団地造成事業予定区域		○	
	新都市基盤整備事業予定区域		○	
	20ha以上の一団地の住宅施設予定区域	○		
	一団地の官公庁施設予定区域			○
	流通業務団地予定区域		○	
地 区 計 画 等	地区計画 (*2)	○		
	防災街区整備地区計画 (*2)	○		
	歴史的風致維持向上地区計画 (*2)	○		
	沿道地区計画 (*2)	○		
	集落地区計画 (*2)	○		

*1 政令で定める大規模なものであって、国の機関又は県が施行すると見込まれるものを除きます。

(土地区画整理事業：50ha超、市街地再開発事業：3ha超、住宅街区整備事業：20ha超、防災街区整備事業：3ha超)

*2 県への協議事項は、地区計画の区域・位置、地区施設（幅員8m以上の道路）の配置・規模、建築物等の用途の制限等に限定

都市計画提案に係る土地所有者等の同意の判断

都市計画決定等に係る手続きに関する条例第7条の規定により、大規模土地利用行為連絡調整会議において都市計画提案書の受理及び都市計画決定等の必要性を判断するための判断基準の一部となる。

法第21条の2第3項第2号に規定する土地所有者等の3分の2以上（66.66%以上）の同意については、下記の例により判断するものとする。

例1 借地権者がいないとき

A氏所有 不同意 100㎡	B氏所有 同意 100㎡	C氏所有 同意 300㎡
------------------	-----------------	-----------------

地権者に対する同意率 = 同意地権者数 / 全地権者数
 = $2(B+C) / 3(A+B+C) = 66.66\%$ 同意率OK




土地面積に対する同意率 = 同意者の土地面積合計 / 提案区域の土地面積合計
 (国・地方公共団体の所有土地で公共施設に供している土地は除く。)
 = $400\text{㎡}(B+C) / 500\text{㎡}(A+B+C) = 80\%$ 同意率OK

※ C氏の土地については、同氏が10筆所有していても地権者はC氏1人と数える。

A氏、B氏についても同様に扱う。

本例は、法定同意率を満たしているので、提案することができる。

例2 借地権者がいるとき

 C氏借地 同意	 D氏借地 不同意	 B氏 本人の建物
A氏所有 不同意 100㎡	B氏所有 同意 100㎡	B氏所有 同意 600㎡

地権者等に対する同意率 = 同意地権者等数 / 全地権者等数
 = $2(B+C) / 4(A+B+C+D) = 50\%$ 同意率NO

土地面積に対する同意率 = 同意者が所有又は借地する土地面積合計
 / 全地権者が所有又は借地する土地面積合計
 = $100(B) + 600(B) + 100(C)$
 $/ 100(A) + 100(B) + 600(B) + 100(C) + 100(D)$
 = $800\text{㎡} / 1,000\text{㎡} = 80\%$ 同意率OK

※ B氏が自分の土地に自分の建物を建て住んでいるときは、同氏の権利者は1人と数える。

本例は、法定同意率を満たしていないので、提案することはできない。

例3 土地を共有しているとき

A氏所有 同意 100㎡ ①	A氏1/3所有 同意 B氏2/3所有 不同意 ② 600㎡	A氏1/3所有 同意 C氏2/3所有 同意 ③ 300㎡
----------------------	--	---------------------------------------

【ケース1】 地権者の数に対する同意率は、「1筆」毎の持分割合によらず、単純に地権者の人数により算出し、土地面積に対する同意率は、その「筆」の面積に同意者の持分割合を掛け合わせたものを土地面積として算出するケース

$$\begin{aligned} \text{地権者に対する同意率} &= \text{同意者数} / \text{全地権者数} \\ &= 2(A+C) / 3(A+B+C) = 66.66\% \quad \text{同意率OK} \\ \text{土地面積に対する同意率} &= \text{同意者の土地面積合計} / \text{提案区域の土地面積合計} \\ &= 100(A) + 600 \times 1/3(A) + 300(A+C) / 1,000 \\ &= 600\text{㎡} / 1,000\text{㎡} = 60\% \quad \text{同意率NO} \end{aligned}$$

本ケースは、法定同意率を満たしていないので、提案することはできない。

【ケース2】 「1筆」毎に同意している人の持分割合が過半となる場合、地権者の数に対する同意率は同意する地権者の数を1人、土地面積に対する同意率はその「筆」の面積全体を土地面積として算出するケース

$$\begin{aligned} \text{地権者に対する同意率} &= \text{同意者数} / \text{全地権者数} \\ &= 2(①+③) / 3((①+②+③)) = 66.66\% \quad \text{同意率OK} \end{aligned}$$

※ 土地共有者の同意者の数え方

②の筆は、同意しているA氏の持分が過半に達しないので0人

③の筆は、同意しているA氏、C氏の持分合計が過半なので1人

$$\begin{aligned} \text{土地面積に対する同意率} &= \text{同意者の土地面積合計} / \text{提案区域の土地面積合計} \\ &= 100(①) + 300(③) / 100(①) + 600(②) + 300(③) \\ &= 400\text{㎡} / 1,000\text{㎡} = 40\% \quad \text{同意率NO} \end{aligned}$$

※ 土地共有者の同意面積の考え方

②の筆は、同意者の持分が過半に達しないので0㎡

③の筆は、A氏、C氏の持分合計が過半なので300㎡

本ケースは、法定同意率を満たしていないので、提案することはできない。

【ケース3】 「1筆」毎に土地共有者同士で話し合い、代表者の回答又は共有者の統一見解を示すケース
例：統一見解が「①同意、②不同意、③同意」の場合

$$\begin{aligned} \text{地権者に対する同意率} &= \text{同意者数} / \text{全地権者数} \\ &= 2(①+③) / 3((①+②+③)) = 66.66\% \quad \text{同意率OK} \\ \text{土地面積に対する同意率} &= 100(①) + 300(③) / 100(①) + 600(②) + 300(③) \\ &= 400\text{㎡} / 1,000\text{㎡} = 40\% \quad \text{同意率NO} \end{aligned}$$