

都市計画の提案に関する手続き要領

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法（以下「法」という。）第21条の2第1項又は第2項の規定による都市計画（埼玉県（以下「県」という。）が定めるものに限る。）の決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）に係る手続きに関し、必要な事項を定めるものとする。

(事前相談)

第2条 県は、計画提案を行おうとする者（以下「計画提案者」という。）に対して、事前相談の機会を提供するものとする。

2 県は、事前相談があったときは、計画提案者の意向を踏まえ、計画提案に係る都市計画の素案の内容及び計画提案の手続きについて説明、助言及び情報提供を行うものとする。

3 県は、事前相談があったときは、必要に応じ計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域の市町村のほか、計画提案に係る都市計画により影響が生ずると想定される市町村（以下「関係市町村」という。）に対して、その内容を通知することができる。

(提出書類)

第3条 計画提案者は、計画提案を行おうとするときは、法第21条の2及び都市計画法施行規則第13条の4の規定に基づき、次に掲げる書類を持参又は郵送等により県に提出するものとする。

(1) 提案書（様式1）

(2) 都市計画の素案

① 計画提案の理由及びその概要（様式2）

② 都市計画の図書（原則として法第14条の規定に準ずる。）

(3) 提案資格を有することを証する書類（計画提案者が法第21条の2第2項に規定する法人等の場合に限る。）

① 登記事項証明書及び定款、寄附行為

② 開発行為実績報告書（様式8）

③ 身分証明書及び登記されていないことの証明書

(4) 土地所有者等の同意を得たことを証する書類

① 土地所有者等の同意書（様式3-1）

② 土地所有者等の一覧（様式3-2）

③ 計画提案の対象となる土地の公図の写し及び土地登記事項証明書〔全部の事項を証明するもの〕並びに借地権を有する者が当該借地権の目

的である土地の上に有する建物の建物登記事項証明書〔全部の事項を証明するもの〕（借地権の登記がない場合に限る。）

2 法第21条の3の規定により、県が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ため、計画提案者は、次の資料を提出するよう努めるものとする。

（1）周辺環境等への影響の検討に関する資料（様式4）

（2）計画提案に係る区域内の土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料（様式5）

（3）その他計画提案の内容の説明に必要と認められる資料

（土地所有者等の同意）

第4条 法第21条の2第3項第2号にある「土地所有者等の3分の2以上の同意」の算定は、次に掲げるところにより行うものとする。

（1）土地所有者等の同意については、区域内の土地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は除く。以下「借地権」という。）を有する者を同意の権利者とし、これらの権利者の合計に対する同意した権利者の合計の割合とする。なお、一筆の土地について複数の名義人がある場合は、それぞれの名義人の共有持分に応じた数を土地の権利者の数とする。

（2）地積については、区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計に対する同意した権利者が所有する土地の地積と同意した権利者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計の割合とする。なお、一筆の土地について複数の名義人がある場合は、それぞれの名義人の共有持分に応じた地積を当該権利者の地積とする。

（提案要件の確認）

第5条 県は、第3条に規定する書類の提出があったときは、遅滞なく、法第21条の2の規定に基づく計画提案に係る要件（以下「提案要件」という。）に適合するかどうかを確認するものとする。

2 県は、必要に応じて、期日を定め、記載内容の補正を計画提案者に求めることができる。

3 県は、提出書類の内容が提案要件に適合する、又は提案要件に適合しない（前項の規定による補正が、定めた期日までに行われない場合を含む。）と確認したときは、遅滞なく、その旨及びその理由（提案要件に適合する場合は、理由を除く。）を、計画提案者及び関係市町村に通知するものとする。

（計画提案の受理）

第6条 法第21条の3に規定する「計画提案が行われたとき」とは、前条第3項の規定に基づき、提案要件に適合する旨の通知を行ったときとする。

(計画提案に対する判断)

第7条 法第21条の3の規定により、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の判断(以下「計画提案に対する判断」という。)を行うにあたっては、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への適合に加え、次に掲げる評価基準に基づき、総合的に行うものとする。

- (1) 県及び関係市町村の定める上位計画、方針又は基準に適合するものであること。
- (2) 土地所有者等及び周辺住民等への説明が十分に行われており、概ね理解が得られていること。
- (3) 周辺環境への配慮がなされていること。
- (4) 関連する都市計画や公共施設計画との整合が図られていること。
- (5) 計画提案が事業等の実施を前提とする場合は、事業等に実現性があること。

2 県は、計画提案に対する判断を行おうとするときは、あらかじめ、計画提案に係る関係市町村の意見を聴くものとする。

(判断結果の通知及び意見書の提出)

第8条 県は、計画提案に対する判断を行ったときは、その結果及びその理由(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場合は、理由を除く。)を計画提案者及び関係市町村に通知するものとする。

2 計画提案者は、前項の規定による通知があったときは、結果及び理由について、県が定める期日までに、県に意見書(様式6)を提出することができる。

3 県は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をしようとする場合において、都市計画の案を埼玉県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第2項の規定により埼玉県都市計画審議会の意見を聴こうとするときは、前項の規定により提出された意見書を埼玉県都市計画審議会に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する場合の手続き)

第9条 県は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をしようとするときは、法第15条の2第2項の規定に基づき関係市町村に対し必要な協力を求めるとともに、法第16条第1項の規定に基づき、都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更の手続きを行うものとする。

2 法第21条の4の規定により提出する「当該計画提案に係る都市計画の素

案」は、第3条第1項(2)に掲げる書類とする。

- 3 県は、当該計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行い、法第20条第1項又は法第21条第2項の規定を準用する法第20条第1項の規定により告示したときは、その旨を計画提案者に通知するものとする。ただし、当該計画提案を踏まえた都市計画が、当該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ものであるときは、その理由を付して計画提案者に通知するものとする。

(計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしない場合の手続き)

第10条 県は、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、法第21条の5第2項の規定により埼玉県都市計画審議会の意見を聴き、同条第1項の規定により、その旨及びその理由を、計画提案者に通知するほか、関係市町村に通知するものとする。

- 2 法第21条の5第2項に規定により提出する「当該計画提案に係る都市計画の素案」は、第3条第1項(2)に掲げる書類とする。

(情報公開)

第11条 県は、計画提案が行われたときは、遅滞なく、当該計画提案の概要、当該計画提案に対する判断の結果及び都市計画の決定又は変更の手続きの進捗状況等について、県ホームページ等で公表するものとする。

- 2 県は、計画提案が行われたときは、遅滞なく、第3条第1項(2)に掲げる書類等を、当該計画提案を踏まえた都市計画を法第20条第1項の規定により告示する日、又は法第21条の5第1項の規定により当該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計画提案者に通知する日まで、閲覧に供するものとする。

(計画提案の取り下げ及び変更)

第12条 計画提案者は、第3条の規定により提出された計画提案を取り下げようとするときは、県に取り下げ届(様式7)を提出するものとする。

- 2 県は、前項の規定による取り下げ届の提出があったときは、当該計画提案に係る法第21条の2から第21条の5まで及びこの要領の規定による計画提案に係る手続きを中止する。

- 3 計画提案者は、第3条の規定により提出された計画提案の内容を変更しようとするとき(第5条第2項の規定に基づく変更を除く。)は、第1項の規定による取り下げ届を提出した後に、新たに第3条の規定により計画提案を提出するものとする。

(都市再生特別措置法の規定による計画提案)

第13条 都市再生特別措置法第37条第1項の規定による都市計画（県が定めるものに限る。）の決定又は変更の提案に係る手続きについては、この要領を準用する。

2 前項の規定により提案を行おうとする者は、第2条に規定する事前相談の実施に努めるものとする。

（関係市町村との連携）

第14条 県は、法及びこの要領の規定により、事前相談、提案要件の確認、都市計画の案の作成など計画提案に係る手続きを行おうとする場合においては、原則として、関係市町村と連携し、手続きを行うものとする。

（事務分掌）

第15条 法及びこの要領の規定による計画提案に係る手続きは、計画提案に係る都市計画を所掌する課が行うものとする。

2 この要領の改正及び前項の規定によらない手続きについては、都市計画課が行うものとする。

附 則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。

この要領は、平成18年10月10日から施行する。

この要領は、平成20年7月16日から施行する。

この要領は、令和3年3月16日から施行する。

都市計画に関する基準を定めた法令等

「計画提案」に係る都市計画の素案について、都市計画法第13条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準等に適合するものであることを求めています。

これらの基準等の主なものを、以下のとおり列記しましたので参考にして下さい。

ア 都市計画法第13条

※（参考）第13条において適合することとされた国土計画又は地方計画等

- ・ 国土形成計画 (国土形成計画法)
- ・ 国土利用計画 (国土利用計画法)
- ・ 首都圏整備計画 (首都圏整備法)
- ・ 業務核都市基本構想 (多極分散型国土形成促進法)
- ・ 地方拠点都市地域基本計画 (地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律)
- ・ 農村地域工業等導入促進計画 (農村地域への産業の導入の促進等に関する法律)
- ・ 山村振興計画 (山村振興法)
- ・ 道路、河川、鉄道等の施設に関する国の計画 (高速自動車国道法、道路法、河川法、鉄道事業法等)
- ・ 公害防止計画 (環境基本法)

イ その他法令

- ・ 都市計画法（第13条以外） (市街化区域、市街化調整区域、用途地域、市街地再開発事業等予定区域、地区計画等)
- ・ 都市再生特別措置法 (都市再生特別地区)
- ・ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 (特定防災街区整備地区) (防災街区整備地区計画)
- ・ 駐車場法 (駐車場整備地区)
- ・ 都市緑地法 (緑地保全地域)
- ・ 首都圏近郊緑地保全法 (緑地保全地域)
- ・ 流通業務市街地の整備に関する法律 (流通業務地区)
- ・ 生産緑地法 (生産緑地地区)
- ・ 文化財保護法 (伝統的建造物群保存地区)
- ・ 被災市街地復興特別措置法 (被災市街地復興推進地域)
- ・ 流通業務市街地の整備に関する法律 (流通業務団地)
- ・ 都市再開発法 (都市再開発方針) (促進区域) (市街化再開発事業)
- ・ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 (促進区域)
- ・ 新住宅市街地開発法 (新住宅市街地開発事業)
- ・ 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 (工業団地造成事業)
- ・ 幹線道路の沿道の整備に関する法律 (沿道地区計画)
- ・ 集落地域整備法 (集落地区計画)

ウ 県及び関係市町村の定める上位計画

(1) 県

- ① 5カ年計画、その他県が定める行政計画

(5カ年計画の個別の行政計画一覧による)

- ② 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画法第6条の2）
- ③ 都市再開発方針等（都市計画法第7条の2）

(2) 関係市町村

- ① 建設に関する基本構想、その他関係市町村が定める行政計画
- ② 市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第18条の2）

エ 県で定める方針又は基準

(1) 区域区分（市街化区域、市街化調整区域）

- ① 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領

(2) 用途地域

- ① 埼玉県用途地域指定の基本的な考え方