

都市計画法及び都市再生特別措置法による
札幌市都市計画提案制度について

令和3年4月
(当初 平成15年6月)

札幌市

目次

I	都市計画提案制度について	1
II	提案制度の流れ	2
III	提案要領	3
1	窓 口	3
2	事前相談	3
3	提案の要件	3
4	提出書類	5
5	計画提案書等の提出・受付	7
6	札幌市の判断等	8
7	事前通知等	8
8	札幌市都市計画審議会への諮問等	8
9	判断等の通知及び公表	8
参考 1	都市計画法及び関連法令抜粋	1 0
参考 2	都市再生特別措置法及び関連法令抜粋	1 4
参考 3	法第 21 条の 2 第 3 項第 1 号にいう都市計画に関する基準について	2 0
参考 4	提案を行うことができる都市計画の種類及び都市計画法第 13 条第 4 項にいう別の法律について	2 1
参考 5	土地所有者等の同意について	2 4
様式 1	計画提案書	2 6
様式 2	計画説明書	2 7
様式 3	土地所有者等一覧	2 8
様式 4	同意書	2 9
様式 5	誓約書	3 0
様式 6	提案の対象区域内の土地所有者等の同意形成に関する報告書	3 1
様式 7	提案の対象区域周辺の住民等に対する説明の報告書	3 2
様式 8	提案の対象区域内及び区域周辺のまちづくりや環境への配慮事項	3 3
様式 9	計画提案に係る土地の区域における事業の実施について	3 4
様式 1 0	取下届	3 5
法定様式	都市再生特別措置法施行規則第 7 条第 2 号別記様式 5 都市再生事業に関する計画書	3 6
法定様式	都市再生特別措置法施行規則第 7 条第 2 号別記様式 5 の 2 関連公共公益施設整備事業に関する計画書	3 8
法定様式	都市再生特別措置法施行規則第 1 8 条の 2 第 2 号別記様式第 6 公共利便施設の整備又は管理に関する計画書	4 0
法定様式	都市再生特別措置法施行規則第 3 4 条第 2 号別記様式第 9 特定住宅整備事業に関する計画書	4 1

I 都市計画提案制度について

都市計画提案制度は、都市計画法や都市再生特別措置法により定められており、都市計画法に基づく提案制度は、まちづくりに対する地域の取組みなどを都市計画に反映させる制度です（都市計画法第21条の2）。

また、都市再生特別措置法に基づく提案制度は、民間の力を最大限に活用して、都市再生の核となる都市再生事業を推進させるために創設された制度です（都市再生特別措置法第37条、第57条の2、第86条）。

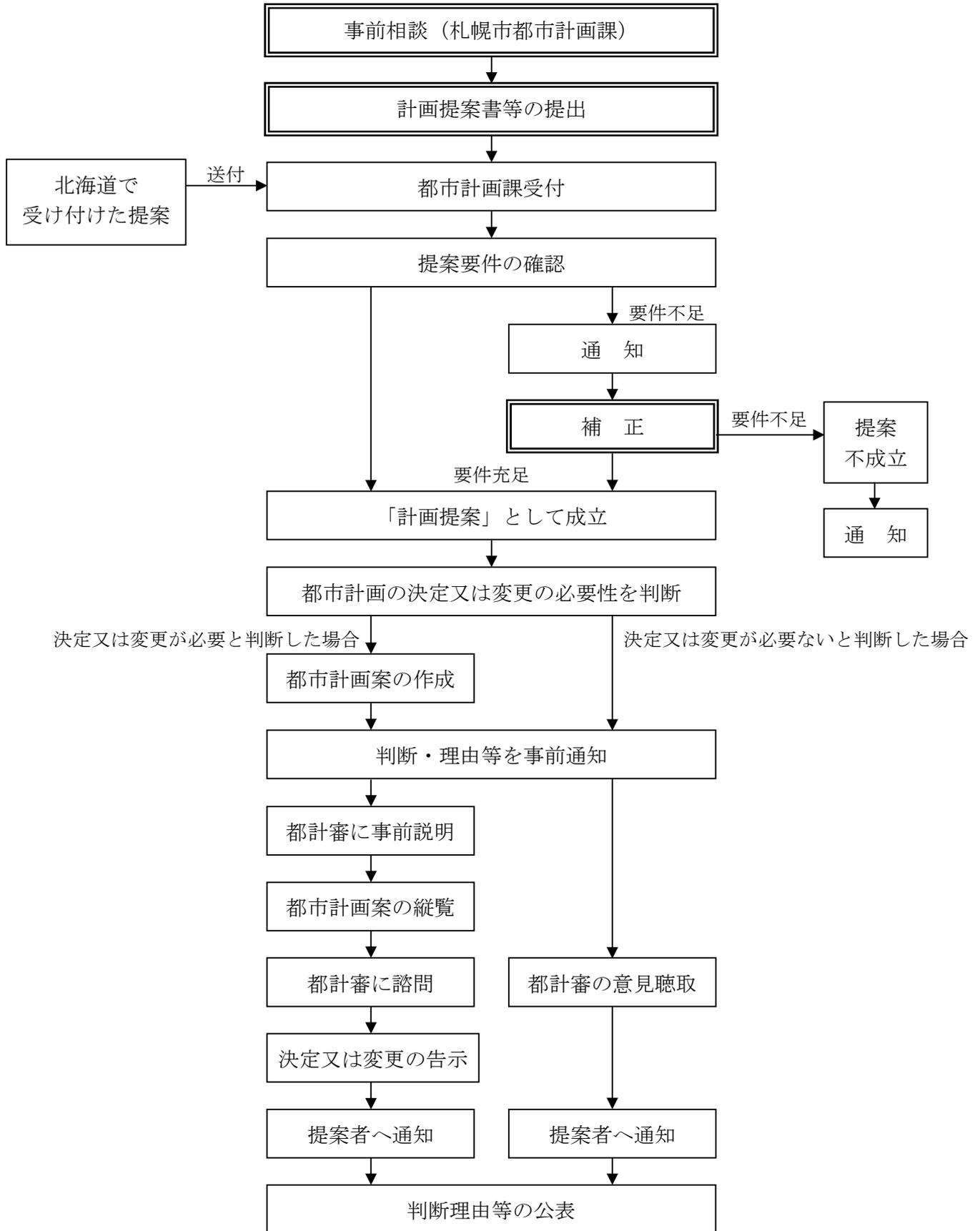
札幌市では、都市計画提案制度の運用にあたり、制度のしくみを理解していただき、必要な事務手続きなどを円滑かつ適正に行なうために本書を作成しました。

【本制度の概要】

都市計画法では、土地所有者やまちづくりNPO法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などが、また、都市再生特別措置法では、都市再生事業等を行おうとする者や都市再生推進法人、特定住宅整備事業を行おうとする者が、土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることなど一定の要件を満たすことにより、都市計画の決定又は変更について提案することができる制度です。

II 手続きの流れ（札幌市決定の都市計画に係る提案の場合）

（フロー中の は、提案される方が関係する主な事項です）



※1 都計審とは、札幌市都市計画審議会のことを指します。

※2 北海道決定となる計画提案の場合は、北海道が定める要領等に基づいて北海道が対応します。

Ⅲ 提案要領

1 窓口

都市計画法及び都市再生特別措置法による都市計画の提案制度に関する窓口は、まちづくり政策局都市計画部都市計画課です。

2 事前相談

札幌市では、提案される方からの事前のご相談をお受けするとともに、提案に係る都市計画の基本的な考え方や、札幌市における運用などをご説明します。

3 提案の要件

(1) 提案を行うことができる者は、次のとおりです。

① 都市計画法に基づく提案の場合

a 提案の対象となる区域の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（臨時設備等一時使用が明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する方（以下「土地所有者等」といいます。）

※ この場合、一人で、又は数人共同して提案することができます。

b 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第2条第2項の特定非営利活動法人

c 一般社団法人又は一般財団法人その他の営利を目的としない法人

d 独立行政法人都市再生機構

e 地方住宅供給公社

（上記b～eの法人を、以下「まちづくりNPO法人等」といいます。）

f 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（以下「まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体」といいます。）

② 都市再生特別措置法に基づく提案の場合

a 都市再生事業又は都市再生事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業（以下「都市再生事業等」といいます。）を行おうとする者

b 都市再生推進法人

c 特定住宅整備事業を行おうとする者

(2) 提案の対象とする区域は、次の要件を満たす必要があります。

① 都市計画法に基づく提案の場合

0.5ha以上の一団の土地の区域であること。

② 都市再生特別措置法に基づく提案の場合

a 都市再生事業等を行おうとする者による提案

都市再生事業（事業区域：0.5ha以上）を行おうとする土地の全部又は一部を含む一団の土地の区域であること。

b 都市再生推進法人による提案

公共利便施設の整備又は管理を行う土地の全部又は一部を含む一団の土地の区域であること。

c 特定住宅整備事業を行おうとする者による提案

特定住宅整備事業（整備する住宅の戸数：20 戸以上）を行おうとする土地の全部又は一部を含む一団の土地の区域であること。

※ a～c はいずれも、提案区域そのものに対する規模の要件はありません。

(3) 提案に係る都市計画の素案は、都市計画法第 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必要があります。（詳しくは、参考 3 をご覧ください。）

(4) 提案を行うことができる都市計画は、次の要件を満たすものである必要があります。（各提案の対象となる都市計画の詳細は、参考 4 をご覧ください。）

① 都市計画法に基づく提案の場合

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針、市町村の都市計画に関する基本的な方針等に関する決定又は変更ではないこと。

② 都市再生特別措置法に基づく提案の場合

a 都市再生事業等を行おうとする者による提案

当該都市再生事業等を行うために必要な都市計画の決定又は変更であること。

b 都市再生推進法人による提案

都市再生推進法人の業務として行う公共利便施設の整備又は管理を適切に行うために必要な都市計画の決定又は変更であること。

c 特定住宅整備事業を行おうとする者による提案

当該特定住宅整備事業を行うために必要な都市計画の決定又は変更であること。

(5) 提案を行うには、提案の対象となる土地の区域内の「土地所有者等」と「その土地の総地積」を対象に、それぞれ 3 分の 2 以上の同意を得ることが必要です。

（「同意を求める対象となる土地所有者等」及び「3 分の 2 以上の同意」の考え方の詳細は、参考 5 をご覧ください。）

(6) 都市再生特別措置法に基づく提案の場合、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、同法第 27 条に規定する公告を行っている必要があります。

※ これに準じて、札幌市環境影響評価条例第 2 条第 4 項に規定する対象事業に該当するときは、同条例第 28 条に規定する公告を行っている必要があります。なお、その他勘案すべき事項がある場合は、この限りではありません。

4 提出書類（様式があるものは、原則、様式により提出してください。）

(1) 次の書類は、必ず提出する必要があります。

（⑤は、都市再生特別措置法に基づく提案の場合にのみ提出する必要があります。）

① 計画提案書（様式1）

※ 提案者の氏名の記入は、自署又は記名捺印（印鑑登録証明書等を添付）とします。（法人等の場合は、代表者印を記名捺印の上、印鑑登録証明書等を添付してください。）

② 都市計画の素案

- ・ 計画説明書（様式2）
- ・ 位置図（提案の対象とする区域の位置を明示したもの。縮尺1/30,000程度）
- ・ 区域図（提案の対象とする区域及び地番を明示したもの。縮尺1/2,500程度）
- ・ 計画図（提案する都市計画の種類及び内容を明示したもの。縮尺1/2,500程度）

③ 土地所有者等の同意を得たことを証する書類

- ・ 提案の対象となる土地の区域の土地所有者等一覧（様式3）
- ・ 同意書（様式4）

※ 提案者及び同意する方の氏名の記入は、自署又は記名捺印（印鑑登録証明書等を添付）とします。（法人等の場合は、代表者印を記名捺印の上、印鑑登録証明書等を添付してください。）

- ・ 登記事項証明書等の土地所有者等の権利を証する書類（以下「登記事項証明書等」と言います。）
- ・ 地番図

④ 提案を行うことができる者であることを証する書類

a 都市計画法に基づく提案の場合

ア 土地所有者等

- ・ 登記事項証明書等
- ・ 公図等

イ まちづくりNPO法人等

- ・ 登記事項証明書
- ・ 定款又は寄付行為

ウ まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体

- ・ 登記事項証明書
- ・ 定款
- ・ 都市計画法施行規則第13条の3第1号イ又はロに定める事実を証する書類
例：開発許可証及び検査済証の写し 等
- ・ 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、都市計画法施行規則第13条の3第2号イからハまでに該当する者がいないことを誓約する書類（様式5）

b 都市再生特別措置法に基づく提案の場合

I) 身分等を証する書類

ア 土地所有者等

- ・ 登記事項証明書等
- ・ 公図等

イ 法人

- 登記事項証明書
- 定款又は寄付行為

ウ 土地所有者等以外の個人

- 住民票の抄本

※ 登記事項証明書、公図等及び住民票の抄本は、計画提案書の提出日から3ヵ月前の日以降に発行されたものである必要があります。

II) 事業等に関する書類

ア 都市再生事業を行おうとする者による提案

- 都市再生事業に関する計画書
(都市再生特別措置法施行規則第7条第1項第1号ロ別記様式第5)
- 都市再生事業に関する次に掲げる図書
 - ✓ 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
 - ✓ 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び事業区域内に整備する公共施設の配置を表示した事業区域内に建築する建築物の配置図
 - ✓ 縮尺、方位及び間取りを表示した建築する建築物の各階平面図
 - ✓ 縮尺を表示した建築する建築物の2面以上の立面図

イ 公共公益施設整備事業を行おうとする者による提案

- 公共公益施設整備事業に関する計画書
(都市再生特別措置法施行規則第7条第1項第二号ロ別記様式第5の2)
- 公共公益施設整備事業の事業区域を表示した図面その他必要な図面
- 公共公益施設整備事業に関する次に掲げる図書
 - ✓ 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
 - ✓ 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び事業区域内の当該都市再生事業に係る公共施設の配置を表示した事業区域内の当該都市再生事業に係る建築物の配置図
 - ✓ 縮尺、方位及び間取りを表示した当該都市再生事業に係る建築物の各階平面図
 - ✓ 縮尺を表示した当該都市再生事業に係る建築物の2面以上の立面図

ウ 都市再生推進法人による提案

- 公共利便施設の整備又は管理に関する計画書
(都市再生特別措置法施行規則第18条の2第2号別記様式第6)
- 公共利便施設の整備又は管理を行う区域を表示する図面その他必要な図面

エ 特定住宅整備事業を行おうとする者による提案

- 特定住宅整備事業に関する計画書
(都市再生特別措置法施行規則第34条第2号別記様式第9)
- 特定住宅整備事業に関する次に掲げる図書
 - ✓ 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
 - ✓ 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における住宅の位置を表示した事業区域内に建築する住宅の配置図
 - ✓ 縮尺、方位及び間取りを表示した建築する住宅の各階平面図
 - ✓ 縮尺を表示した建築する住宅の2面以上の立面図

⑤ 環境影響評価法第 27 条に規定する公告を行ったことを証する書類

※ 環境影響評価法第 2 条第 4 項に規定する対象事業に該当する場合に限りです。

(2) 原則、次の書類も併せて提出していただく必要があります。ただし、提出する必要がないと本市が判断した場合は、この限りではありません。

(④は、都市計画法に基づく提案の場合、⑦は、都市再生特別措置法に基づく提案の場合にのみ提出する必要があります。)

① 提案の対象区域内の土地所有者等の同意形成に関する報告書（様式 6）

例：出席者、説明の内容・方法・回数、説明に使用した資料 等

② 提案の対象区域周辺の住民等に対する説明の報告書（様式 7）

例：出席者、説明の内容・方法・回数、説明に使用した資料 等

③ 提案の対象区域内及び区域周辺のまちづくりや環境への配慮事項（様式 8）

提案の対象となる区域及びその周辺のまちづくりや環境（居住、交通、自然等）に対して配慮した内容を具体的に記述する。

④ 提案に係る事業の計画書

例：事業者、事業スケジュール、付近見取図、配置図、建築物の平面図、立面図 等

⑤ 提案に係る事業の必要性及び実現性を示す資料

⑥ 提案に係る事業に関連する過去の実績を示す資料

⑦ 札幌市環境影響評価条例第 28 条に規定する公告を行ったことを証する書類

※ 札幌市環境影響評価条例第 2 条第 4 項に規定する対象事業に該当する場合に限りです。

(3) 都市計画法に基づく提案の場合において、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に限り、次に掲げる事項を記載した書面（様式 9）を提出することができます。

- ・ 当該事業の着手の予定時期
- ・ 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
- ・ 上記の期限を希望する理由

※ 希望する期限については、都市計画の決定又は変更に必要な期間を考慮したものとしてください。なお、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更が必要と判断し手続きを行う場合、提案の内容にもよりますが、都市計画の案について、都市計画審議会に対し事前説明と諮問の計 2 回の説明を行うことから、最低でも 6 ヶ月程度の手続き期間を要します。

5 計画提案書等の提出・受付

(1) 計画提案書等は、窓口である札幌市都市計画課に提出してください。（提案の内容によっては、北海道に提出していただく場合があります。）

(2) 受付後に、3 に示した提案要件を満たしているかどうかを確認します。

① 提案要件を満たしていない場合は、札幌市からその旨を通知しますので、原則として 3 ヶ月以内に補正を行ってください。

② 補正を行わない場合は、提案制度に基づく計画提案として認められない旨の通知をします。

③ 補正にあたり、都市計画の素案の内容について修正する場合は、原則として、取下届（様式 10）の提出により提案を取下げた上で、再度計画提案書等を提出する必要があります。

6 札幌市の判断等

- (1) 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「判断」といいます。）は、都市計画に関する各種法令等や札幌市のまちづくりに関する各種方針・計画等との整合性、提案区域内及び周辺区域の住民合意状況や周辺環境に与える影響、また、事業を行うための提案である場合には、その事業の必要性や実現性などについて、総合的に勘案して行います。
- (2) 札幌市は、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更が必要であると判断した場合、都市計画の案を作成します。このとき、都市計画の素案の内容の一部を変更する場合があります。
- (3) 札幌市が判断や都市計画の案の作成を行うにあたり、補足の説明や資料等の提出を求めることがありますので、ご協力をお願いします。

7 事前通知等

- (1) 札幌市は、判断を行った後、提案を行った方に対し、判断を行った旨及びその判断の理由等について、札幌市都市計画審議会開催日のおおむね3週間前までに書面で事前通知します。
- (2) 札幌市の判断に対してご意見がある場合は、事前通知の中であらかじめ指定する期日までに、書面でご意見を提出することができます。

8 札幌市都市計画審議会への諮問等

- (1) 札幌市都市計画審議会への諮問等については、次のとおりです。
 - ① 都市計画の決定又は変更を行う場合
都市計画審議会に、札幌市が作成した都市計画の案及び提案された方から提出された都市計画の素案を提出し、諮問します。
 - ② 都市計画の決定又は変更を行わない場合
都市計画審議会に、札幌市が行った判断の理由を記載した書面及び提案された方から提出された都市計画の素案を提出し、意見を聴取します。
- (2) 7(2)により、提案を行った方から市の判断等に対するご意見が提出された場合は、そのご意見を都市計画審議会に報告します。

9 判断等の通知及び公表

- (1) 一連の手続きが終わりましたら、提案を行った方に対し、札幌市が行った判断等について書面で通知します。通知内容は、次のとおりです。
 - ① 都市計画の決定又は変更を行った場合
札幌市の判断、判断理由、計画書・計画図
 - ② 都市計画の決定又は変更を行わなかった場合
札幌市の判断、判断理由なお、通知文書の送付時期は、都市計画の決定又は変更を行った場合はその告示後、決定又は変更を行わなかった場合は札幌市都市計画審議会の開催後となります。
- (2) 札幌市では、本市の都市計画の考え方等を市民の皆さまに広く理解していただくため、(1)により提案を行った方へ通知した後、提案の内容や提案に対する札幌市の判断について、ホームページ等で一般に公表します。公表内容は、次のとおりです。

- ① 都市計画の決定又は変更を行った場合
都市計画の素案、札幌市の判断、判断理由、決定又は変更した都市計画の内容
- ② 都市計画の決定又は変更を行わなかった場合
都市計画の素案、札幌市の判断、判断理由

参考 1 都市計画法及び関連法令抜粋

●都市計画法

(都市計画を定める者)

第十五条 次に掲げる都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定める。

- 一 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画
 - 二 区域区分に関する都市計画
 - 三 都市再開発方針等に関する都市計画
 - 四 第八条第一項第四号の二、第九号から第十三号まで及び第十六号に掲げる地域地区（同項第四号の二に掲げる地区にあつては都市再生特別措置法第三十六条第一項の規定による都市再生特別地区に、第八条第一項第九号に掲げる地区にあつては港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第二項の国際戦略港湾、国際拠点港湾又は重要港湾に係るものに、第八条第一項第十二号に掲げる地区にあつては都市緑地法第五条の規定による緑地保全地域（二以上の市町村の区域にわたるものに限る。）、首都圏近郊緑地保全法（昭和四十一年法律第一百一号）第四条第二項第三号の近郊緑地特別保全地区及び近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和四十二年法律第百三号）第六条第二項の近郊緑地特別保全地区に限る。）に関する都市計画
 - 五 一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき地域地区として政令で定めるもの又は一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設若しくは根幹的都市施設として政令で定めるものに関する都市計画
 - 六 市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業にあつては、政令で定める大規模なものであつて、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるものに限る。）に関する都市計画
 - 七 市街地開発事業等予定区域（第十二条の二第一項第四号から第六号までに掲げる予定区域にあつては、一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設又は根幹的都市施設の予定区域として政令で定めるものに限る。）に関する都市計画
- 2 市町村の合併その他の理由により、前項第五号に該当する都市計画が同号に該当しないこととなつたとき、又は同号に該当しない都市計画が同号に該当することとなつたときは、当該都市計画は、それぞれ市町村又は都道府県が決定したものとみなす。
 - 3 市町村が定める都市計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即し、かつ、都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない。
 - 4 市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先するものとする

(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。

●都市計画法施行令

(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

(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。

参考2 都市再生特別措置法及び関連法令抜粋

●都市再生特別措置法

(民間都市再生事業計画の認定)

第二十条 都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であつて、当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、当該都市開発事業を施行する土地（水面を含む。）の区域（以下この節において「事業区域」という。）の面積が政令で定める規模以上のもの（以下「都市再生事業」という。）を施行しようとする民間事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該都市再生事業に関する計画（以下「民間都市再生事業計画」という。）を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる。

2 民間都市再生事業計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 事業区域の位置及び面積
- 二 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要
- 三 公共施設の整備に関する事業の概要及び当該公共施設の管理者又は管理者となるべき者
- 四 工事着手の時期及び事業施行期間
- 五 用地取得計画
- 六 資金計画
- 七 その他国土交通省令で定める事項

(都市再生事業等を行おうとする者による都市計画の決定等の提案)

第三十七条 都市再生事業又は都市再生事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業（以下「都市再生事業等」という。）を行おうとする者は、都市計画法第十五条第一項の都道府県若しくは市町村若しくは同法第八十七条の二第一項の指定都市（同法第二十二条第一項の場合にあつては、同項の国土交通大臣又は市町村）又は第五十一条第一項の規定に基づき都市計画の決定若しくは変更をする市町村（以下「都市計画決定権者」と総称する。）に対し、当該都市再生事業等を行うために必要な次に掲げる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。

- 一 第三十六条第一項の規定による都市再生特別地区に関する都市計画
- 二 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域又は同項第三号の高度利用地区に関する都市計画
- 三 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（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三十一条第一項の規定による特定防災街区整備地区に関する都市計画
- 四 都市計画法第十二条の四第一項第一号の地区計画であつてその区域の全部に同法第十二条の五第三項に規定する再開発等促進区又は同条第四項に規定する開発整備促進区を定めるものに関する都市計画
- 五 都市再開発法による市街地再開発事業（以下「市街地再開発事業」という。）に関する都市計画
- 六 密集市街地整備法による防災街区整備事業（以下「防災街区整備事業」という。）に関する都市計画

七 土地区画整理法による土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）に関する都市計画

八 都市施設で政令で定めるものに関する都市計画

九 その他政令で定める都市計画

2 前項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、当該都市再生事業等に係る土地の全部又は一部を含む一団の土地の区域について、次に掲げるところに従って、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、都市計画法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。以下この条において同じ。）の区域内の土地について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。以下この条において「借地権」という。）を有する者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っ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っ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。

三 当該計画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（平成九年法律第八十一号）第二条第四項に規定する対象事業に該当するものであるときは、同法第二十七条に規定する公告を行っていること。

3 前項第二号の場合において、所有権又は借地権が数人の共有に属する土地があるときは、当該土地について所有権を有する者又は借地権を有する者の数をそれぞれ一とみなし、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計をそれぞれ当該土地について同意した者の数とみなし、当該土地の地積に同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計を乗じて得た面積を当該土地について同意した者が所有する土地の地積又は同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積とみなす。

（計画提案に対する都市計画決定権者の判断等）

第三十八条 都市計画決定権者は、計画提案が行われたときは、速やかに、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）

第三十九条 都市計画決定権者は、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、都市計画法第十八条第一項又は第十九条第一項（これらの規定を同法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場合にとるべき措置)

第四十条 都市計画決定権者は、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、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者（当該都市計画決定権者が第四十三条第二項の規定による通知を受けているときは、当該計画提案をした者及び当該通知をした行政庁。次条第二項において同じ。）に通知しなければならない。

2 都市計画決定権者は、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（都市計画決定権者である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。

(計画提案を踏まえた都市計画の決定等に関する処理期間)

第四十一条 都市計画決定権者は、計画提案が行われた日から六月以内に、当該計画提案を踏まえた都市計画の決定若しくは変更又は前条第一項の規定による通知をするものとする。

2 都市計画決定権者は、やむを得ない理由により前項の処理期間中に同項の規定による処理を行うことができないときは、その理由が存続する間、当該処理期間を延長することができる。この場合においては、同項の処理期間中に、当該計画提案をした者に対し、その旨、延長する期間及び延長する理由を通知しなければならない。

3 計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更について、都市計画法第十八条第一項又は第三項その他の法令の規定により意見を聴かれ、又は協議を受けた者は、都市計画決定権者が第一項の処理期間中に同項の規定による処理を行うことができるよう、速やかに意見の申出又は協議を行わなければならない。

(都市再生推進法人による都市計画の決定等の提案)

第五十七条の二 第百十九条第三号（ロに係る部分に限る。）又は第五号に掲げる業務として公共施設又は同条第三号ロの国土交通省令で定める施設の整備又は管理を行う第百十八条第一項の規定により指定された都市再生推進法人は、市町村に対し、これらの施設の整備又は管理を適切に行うために必要な次に掲げる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。

一 都市計画法第十二条の四第一項第一号から第四号までに掲げる計画に関する都市計画

二 次に掲げる都市計画で都市計画法第十五条第一項の規定により市町村が定めることとされているもの

イ 都市施設で政令で定めるものに関する都市計画

ロ その他政令で定める都市計画

2 第三十七条第二項及び第三項並びに第三十八条から第四十条までの規定は、前項の規定による提案について準用する。この場合において、第三十七条第二項中「都市再生事業等」とあるのは「公共施設又は第百十九条第三号ロの国土交通省令で定める施設の整備又は管理」と、第四十条第一項中「者（当該都市計画決定権者が第四十三条第二項の規定による通知を受けているときは、当該計画提案をした者及び当該通知をした行政庁。次条第二項において同じ。）」とあるのは「都市再生推進法人」と読み替えるものとする。

(特定住宅整備事業を行おうとする者による都市計画の決定等の提案)

第八十六条 立地適正化計画に記載された居住誘導区域内における政令で定める戸数以上の住宅の整備に関する事業（以下「特定住宅整備事業」という。）を行おうとする者は、都市計画決定権者に対し、当該特定住宅整備事業を行うために必要な次に掲げる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。

- 一 第三十七条第一項第二号、第三号及び第五号から第七号までに掲げる都市計画
- 二 都市計画法第十二条の四第一項第一号から第四号までに掲げる計画に関する都市計画
- 三 その他政令で定める都市計画

2 第三十七条第二項及び第三項並びに第三十八条から第四十条までの規定は、前項の規定による提案について準用する。この場合において、第三十七条第二項中「都市再生事業等」とあるのは「第八十六条第一項に規定する特定住宅整備事業」と、第四十条第一項中「者（当該都市計画決定権者が第四十三条第二項の規定による通知を受けているときは、当該計画提案をした者及び当該通知をした行政庁。次条第二項において同じ。）」とあるのは「者」と読み替えるものとする。

●都市再生特別措置法施行令

(法第二十条第一項の政令で定める都市再生事業の規模)

第七条 法第二十条第一項の規定による民間都市再生事業計画の認定を申請することができる都市再生事業についての同項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、当該都市開発事業の事業区域に隣接し、又は近接してこれと一体的に他の都市開発事業（都市再生緊急整備地域内におけるその地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とするものに限る。）が施行され、又は施行されることが確実であると見込まれ、かつ、これらの都市開発事業の事業区域の面積の合計が一ヘクタール以上となる場合にあっては、〇・五ヘクタールとする。

- 2 法第三十七条に規定する提案並びに法第四十二条及び第四十三条第一項に規定する申請に係る都市計画等の特例（次項において単に「都市計画等の特例」という。）の対象となる都市再生事業についての法第二十条第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。
- 3 都市計画等の特例の対象となる関連公共公益施設整備事業（都市再生事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業をいう。）に係る当該都市再生事業についての法第二十条第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。

(都市再生事業等を行おうとする者がその都市計画の決定又は変更を提案することができる都市施設)

第十一条 法第三十七条第一項第八号の政令で定める都市施設は、次に掲げるものとする。

- 一 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 二 公園、緑地、広場その他の公共空地
- 三 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- 四 河川、運河その他の水路
- 五 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- 六 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- 七 防水、防砂又は防潮の施設

(都市再生推進法人がその都市計画の決定又は変更を提案することができる都市施設)

第十九条 法第五十七条の二第一項第二号イの政令で定める都市施設は、次に掲げるもの(都市計画法施行令第九条第二項各号のいずれかに該当するものを除く。)とする。

- 一 道路
- 二 公園、緑地又は広場
- 三 下水道
- 四 河川その他の水路
- 五 防水又は防砂の施設
- 六 都市施設のうち、法第百十九条第三号ロの国土交通省令で定める施設に該当するもの

(都市計画の決定等の提案をすることができる特定住宅整備事業の住宅の戸数の要件)

第二十五条 法第八十六条第一項の政令で定める戸数は、二十戸とする。

●都市再生特別措置法施行規則

(都市再生事業等を行おうとする者による都市計画の決定等の提案)

第七条 法第三十七条第二項の規定により計画提案を行おうとする者は、氏名及び住所(法人にあつては、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、これらを都市計画決定権者に提出しなければならない。

- 一 都市再生事業を行う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場合にあつては、次に掲げる図書
 - イ 当該都市計画の素案
 - ロ 別記様式第五による当該都市再生事業に関する計画書
 - ハ 当該都市再生事業に関する次に掲げる図書
 - (1) 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
 - (2) 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び事業区域内に整備する公共施設の配置を表示した事業区域内に建築する建築物の配置図
 - (3) 縮尺、方位及び間取りを表示した建築する建築物の各階平面図
 - (4) 縮尺を表示した建築する建築物の二面以上の立面図
 - ニ 法第三十七条第二項第二号の同意を得たことを証する書類
 - ホ 法第三十七条第二項第三号に定めるところにより環境影響評価法(平成九年法律第八十一号)第二十七条に規定する公告を行つたことを証する書類
- 二 関連公共公益施設整備事業を行う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場合にあつては、次に掲げる図書
 - イ 当該都市計画の素案
 - ロ 別記様式第五の二による当該関連公共公益施設整備事業に関する計画書
 - ハ 当該関連公共公益施設整備事業の事業区域を表示した図面その他必要な図面
 - ニ 当該関連公共公益施設整備事業に係る都市再生事業に関する次に掲げる図書
 - (1) 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
 - (2) 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び事業区域内の当該都市再生事業に係る公共施設の配置を表示した事業区域内の当該都市再生事業に係る建築物の配置図

(3) 縮尺、方位及び間取りを表示した当該都市再生事業に係る建築物の各階平面図

(4) 縮尺を表示した当該都市再生事業に係る建築物の二面以上の立面図

ホ 前号ニ及びホに掲げる書類

2 前項第二号ニの規定にかかわらず、都市計画決定権者は、同号ニに掲げる図書の添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

(都市再生推進法人による都市計画の決定等の提案)

第十八条の二 法第五十七条の二第二項において準用する法第三十七条第二項の規定により計画提案を行おうとする都市再生推進法人は、その名称を記載した提案書に次に掲げる図書を添えて、これらを市町村に提出しなければならない。

一 都市計画の素案

二 別記様式第六による公共施設又は第五十八条に規定する施設(次号において「公共利便施設」という。)の整備又は管理に関する計画書

三 公共利便施設の整備又は管理を行う区域を表示する図面その他必要な図面

四 法第五十七条の二第二項において準用する法第三十七条第二項第二号の同意を得たことを証する書類

五 法第五十七条の二第二項において準用する法第三十七条第二項第三号に定めるところにより環境影響評価法第二十七条に規定する公告を行ったことを証する書類

(特定住宅整備事業を行おうとする者による都市計画の決定等の提案)

第三十四条 法第八十六条第二項において準用する法第三十七条第二項の規定により計画提案を行おうとする者は、氏名及び住所(法人にあつては、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、これらを都市計画決定権者に提出しなければならない。

一 都市計画の素案

二 別記様式第九による特定住宅整備事業に関する計画書

三 特定住宅整備事業に関する次に掲げる図書

イ 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図

ロ 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線及び敷地内における住宅の位置を表示した事業区域内に建築する住宅の配置図

ハ 縮尺、方位及び間取りを表示した建築する住宅の各階平面図

ニ 縮尺を表示した建築する住宅の二面以上の立面図

四 法第八十六条第二項において準用する法第三十七条第二項第二号の同意を得たことを証する書類

五 法第八十六条第二項において準用する法第三十七条第二項第三号に定めるところにより環境影響評価法第二十七条に規定する公告を行ったことを証する書類

(都市再生推進法人の業務として整備する施設)

第五十八条 法第百十九条第三号ロの国土交通省令で定める施設は、駐車場とする。

参考3 法第21条の2第3項第1号にいう都市計画に関する基準について

1 都市計画法第13条に定める「都市計画基準」

- (1) 都市計画は、国土形成計画、北海道総合開発計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するように定めなければならない。
- (2) 都市計画は、都市計画法第13条第1項第1～18号に掲げる基準に従って、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で、札幌市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、以下の事項を踏まえなければならない。
 - ① 札幌市における自然的環境の整備又は保全に配慮すること。
 - ② 都市計画法第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づき、かつ、政府が法律に基づき行う人口、産業、住宅、建築、交通、工場立地その他の調査の結果について配慮すること。
- (3) 都市計画は、札幌市の住民が健康で文化的な都市生活を享受することができるように、住宅の建設及び居住環境の整備に関する計画を定めなければならない。
- (4) 都市計画法第13条第4項にいう別の法律については、参考4を参照。

2 その他の法令に基づく都市計画に関する基準

都市計画は、1に示した基準の他、法令に規定される都市計画に関する基準に適合する必要がある。

次の方針等への適合に関しては、特に留意すること。

- ① 「札幌圏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）
- ② 「札幌圏都市再開発方針」（都市計画法第7条の2）
- ③ 「札幌市まちづくり戦略ビジョン」（都市計画法第15条）
- ④ 「第2次札幌市都市計画マスタープラン」（都市計画法第18条の2）

参考4 提案を行うことができる都市計画の種類及び都市計画法第13条第4項にいう別の法律について

- ① 都市計画法第21条の2に基づく計画提案
- ② 都市再生特別措置法第37条に基づく都市再生事業等を行おうとする者による計画提案
- ③ 都市再生特別措置法第57条の2に基づく都市再生推進法人による計画提案
- ④ 都市再生特別措置法第86条に基づく特定住宅整備事業を行おうとする者による計画提案

※ 凡例 ◎：提案可、○：欄内に記載のあるもののみ提案可、×：提案不可

都市計画の種類	提案の種別				都市計画法第13条第4項にいう別の法律
	①	②	③	④	
区域区分	◎	×	×	×	
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	◎	◎	×	×	都市再生特別措置法第36条第1項
居住調整地域	◎	×	×	×	都市再生特別措置法第89条
特定用途誘導地区	◎	×	×	×	都市再生特別措置法第109条第1項
防火地域	◎	×	×	×	
準防火地域	◎	×	×	×	
特定防災街区整備地区	◎	◎	×	◎	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第31条第1項
景観地区	◎	×	×	×	景観法第61条第1項
風致地区	◎	×	×	×	
駐車場整備地区	◎	×	×	×	駐車場法第3条第1項
臨港地区	本市対象外				
歴史的風土特別保存地区					古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項
第一種歴史的風土保存地区					明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法第3条第1項、第2項
第二種歴史的風土保存地区					
緑地保全地域	◎	×	×	×	都市緑地法第5条
特別緑地保全地区	◎	×	×	×	都市緑地法第12条
緑化地域	◎	×	×	×	都市緑地法第34条第1項
流通業務地区	◎	×	×	×	流通業務市街地の整備に関する法律第4条
生産緑地地区	◎	×	×	×	生産緑地法第3条第1項
伝統的建造物群保存地区	◎	×	×	×	文化財保護法第143条
航空機騒音障害防止地区	本市対象外				特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第4条
航空機騒音障害防止特別地区					

都市計画の種類	提案の種別				都市計画法第13条第4項にいう別の法律
	①	②	③	④	
促進区域					
市街地再開発促進区域	◎	×	×	×	都市再開発法第7条第1項
土地区画整理促進区域	本市対象外				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第5条第1項
住宅街区整備促進区域					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第24条第1項
拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域					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第19条第1項
遊休土地転換利用促進地区	◎	×	×	×	
被災市街地復興推進地域	◎	×	×	×	被災市街地復興特別措置法第5条第1項
都市施設（※1：北海道決定の都市計画を含む。 ※2：都市計画法第15条に基づく都道府県決定の都市計画は対象外。）					
道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設（※1）	◎	◎	○ うち、 道路、駐 車場 （※2）	×	
公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地（※1）	◎	○ うち、 公園、緑 地、広場 その他の 公共空地	○ うち、 公園、緑 地、広場 （※2）	×	
水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設（※1）	◎	○ うち、 水道、電 気供給施 設、下水 道、ごみ 焼却場 その他の 供給施設 又は 処理施設	○ うち、 下水道 （※2）	×	
河川、運河その他の水路（※1）	◎	◎	○ うち、 河川 その他の 水路 （※2）	×	
学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設	◎	◎	×	×	
病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設	◎	◎	×	×	
市場、と畜場又は火葬場	◎	×	×	×	
一団地の住宅施設	◎	×	×	×	
一団地の官公庁施設	◎	×	×	×	
流通業務団地	◎	×	×	×	流通業務市街地の整備に関する法律第7条第1項、第8条
一団地の津波防災拠点市街地形成施設	◎	×	×	×	津波防災地域づくりに関する法律第2条第15項
一団地の復興再生拠点市街地形成施設	本市対象外				福島復興再生特別措置法第32条第1項
一団地の復興拠点市街地形成施設	◎	×	×	×	大規模災害からの復興に関する法律第2条第8号
その他（電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設）	◎	○ うち、 防水、防 砂又は防 潮の施設	○ うち、 防水又は 防砂の 施設	×	

都市計画の種類	提案の種別				都市計画法第13条第4項にいう別の法律
	①	②	③	④	
市街地開発事業					
土地区画整理事業	◎	◎	×	◎	
新住宅市街地開発事業	◎	×	×	×	新住宅市街地開発法第3条、第4条第1項
工業団地造成事業	本市対象外				首都圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備に関する法律第4条第1項、第5条第1項
市街地再開発事業	◎	◎	×	◎	都市再開発法第3条、第3条の2、第4条第2項
新都市基盤整備事業	◎	×	×	×	新都市基盤整備法第3条、第4条
住宅街区整備事業	本市対象外				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第31条第1項
防災街区整備事業	◎	◎	×	◎	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第120条
市街地開発事業等予定区域					
新住宅市街地開発事業予定区域	◎	×	×	×	新住宅市街地開発法第2条の2
工業団地造成事業予定区域	本市対象外				首都圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備に関する法律第3条の2
新都市基盤整備事業予定区域	◎	×	×	×	新都市基盤整備法第2条の2
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	◎	×	×	×	流通業務市街地の整備に関する法律第6条の2
地区計画等					
地区計画	◎	○ うち、 再開発等 促進区 又は 開発整備 促進区を 定める もの	◎	◎	
防災街区整備地区計画	◎	×	◎	◎	密集市街地における防災街区の整備促進に関する法律第32条第1項、第5項
歴史的風致維持向上地区計画	◎	×	◎	◎	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、第5項
沿道地区計画	◎	×	◎	◎	幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項、第7項
集落地区計画	◎	×	×	×	集落地域整備法第5条第1項、第2項、第5項

参考5 土地所有者等の同意について

1 「土地所有者等」に該当する者について

同意を求める対象は土地所有者等の全てであるが、土地所有者等に該当する者は次のとおり。

- ① 土地の所有権を有する者
- ② 土地に地上権を登記している名義人
- ③ 所有権及び地上権を土地には登記していないが、地上権または賃借権により、借地上に建物の所有権を登記している名義人
- ④ 所有権及び地上権を土地には登記していないが、相続により、借地の地上権または賃借権を有し、また、借地上の建物の所有権を有しているが、建物の所有権の名義が被相続人となっている相続人

※ ③④は、使用貸借は含まない。

※ 土地の所有権が数人共有の場合は共有所有権者全員、さらに、借地権が数人共同で設定されている場合は共同借地権者全員を対象とする。土地所有者等が死亡し、未だ相続登記のない場合において相続人が2人以上いる場合は、各々を対象とする。

※ 土地所有者等が未成年である場合も、対象とする。

※ 未登記借地権については、次の要件を全て満たす場合を対象とする。

a 借地権たる土地利用権が成立し、存在していること

：その権利が、無償の債権的利用権たる土地使用貸借権であるときを除くが、地上権たる借地権の場合は、対価である地代の支払いを要しない無償の地上権の場合も、対抗力は認められる。

b 借地権の目的たる土地上に建物が存在すること

：建物の存在については、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお効力を有するものとするが、建物の滅失があった日から2年を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物の登記をした場合に限るものとする。

c 借地上の建物が借地権者の所有であること

：借地上の建物が借地権者を含む数人（共同借地権者ではない）の共有である場合も対抗力は認められる。

また、遺産分割の結果、借地権が相続人中の一人の者に帰属し、借地上の建物は借地権者たる相続人と他の相続人（共同借地権者ではない）により共同相続される場合も、対抗力は維持されるので、それらの借地権者は同意を求めべき対象となる。

d 借地上の建物が借地権者名義により登記されていること

：相続により、借地上の建物所有権及び借地権が、被相続人たる借地権者からその相続人に承継された場合、借地権者が相続人であり、借地上の建物の所有権者たる登記名義人は被相続人であっても、被相続人に認められていた未登記借地権の対抗力は失われないことから、その借地権者たる相続人も同意を求めべき対象となる。

2 「土地所有者等の3分の2以上の同意」について

提案に係る区域の1に示した土地所有者等の総人数を分母とし、そのうち提案に同意する者の人数を分子としたうえで、3分の2以上である場合に、同意者数に関する条件を満たすものとする。

3 「土地の総地積の3分の2以上の同意」について

提案に係る区域の土地の総地籍と借地権の目的となっている土地の総地籍を合計して分母とし、そのうち、提案に同意する者が所有する土地の地籍と借地権の目的となっている土地の地籍の合計を分子としたうえで3分の2以上である場合に、地積に関する条件を満たすものとする。

- ※ 借地権が設定されている場合、借地権の目的となっている土地の地積が分母に多重計上されるため、「提案に係る区域の土地の総地積」と「同意を求めべき対象の土地の総地積」は、等しくならない。
- ※ 同意する者が所有又は借地する土地の地積を合計して分子とするが、数人の共有に属する土地がある場合は、共有所有権者の所有割合又は共有借地権者の借地割合に応じて地積を按分し、同意する者の持分を分子に加算する。共同借地権者の場合及び土地所有者等の死亡により所有権等を相続する者（未登記）が複数いる場合も、同様とする。
なお、土地の所有又は借地割合が明らかでない場合は、等分にて扱う。

計画提案書

札幌市長 様

都市計画法第21条の2の規定

都市再生特別措置法第37条の規定

都市再生特別措置法第57条の2の規定

都市再生特別措置法第86条の規定



に基づき、都市計画の決定・変更について提案
します。

なお、提出書類等について、事実と相違ないことを申し添えます。

令和 年 月 日

提案者 住 所
氏 名
連 絡 先

計画説明書

計画内容	都市計画の種類							
	位置							
	区域		別添区域図のとおり					
	面積							
	提案理由							
	提案内容							
参考事項	都市計画の種類							
	都市計画の内容							
	現行の都市計画							
	都市計画以外の規制							
	同意状況			数量		数量		数量
	土地所有者等の数	所有権	総数		同意者数		同意率	
		借地権						
		その他						
		合計						
	地積	所有権	総地積		同意地積		同意率	
借地権								
その他								
合計								
備考								

土地所有者等一覧

	氏名	権利種別	土地または建物の所在地	地積	同意状況
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
合計					/

同 意 書

(提案者氏名) 様

都市計画法第21条の2の規定

都市再生特別措置法第37条の規定

都市再生特別措置法第57条の2の規定

都市再生特別措置法第86条の規定

に基づく都市計画の決定・変更の提案に関し、
別添の都市計画の素案に同意します。

令和 年 月 日

所在地

権利種別 所有権・借地権

地積

住所

氏名

提案の対象区域内の土地所有者等の同意形成に関する報告書

説明年月日	
説明者	
出席者	
説明方法	
説明回数	
説明内容	
出された質問・意見	

※ 説明に使用した資料を添付してください。

※ 同意していない土地所有者等がいる場合は、その者の意見を記載してください。

提案の対象区域周辺の住民等に対する説明の報告書

説明年月日	
説明者	
出席者	
説明方法	
説明回数	
説明内容	
出された質問・意見	

※ 説明に使用した資料を添付してください。

提案の対象区域内及び区域周辺のまちづくりや環境への配慮事項

配慮事項	
環境 居住、 交通、 自然等	
まちづくり	

計画提案に係る土地の区域における事業の実施について

札幌市長 様

令和 年 月 日に提出した都市計画の 決定 ・ 変更 の提案について、提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域において事業を行うので、都市計画法施行規則第13条の4第2項の規定により、下記のとおり提出します。

記

- 1 当該事業の着手時期

- 2 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

- 3 2の期限を希望する理由

令和 年 月 日

提案者 住 所
氏 名
連 絡 先

取 下 届

札幌市長 様

令和 年 月 日付で提出した計画提案書について、都市計画の素案の内容を変更するため、取り下げます。

令和 年 月 日

提案者 住 所
 氏 名
 連 絡 先

都市再生事業に関する計画書

1 事業の名称

2 事業の目的

3 事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m^2

4 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物 番号	階 数	高 さ	建築面積	延べ面積	敷地面積	延べ面積の敷地 面積に対する割合	建築面積の敷地 面積に対する割合
		m	m^2	m^2	m^2		
		m	m^2	m^2	m^2		
		m	m^2	m^2	m^2		
合 計			m^2	m^2	m^2		

注1 「建築物番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において建築物ごとに付した番号を記入してください。

2 「階数」の欄には地階を除く階数を記入してください。

(2) 建築物の構造方法、設備及び用途

[建築物番号]
[構造方法]
[設備]
[用途]

注1 すべての建築する建築物について建築物ごとに作成してください。

2 [構造方法]の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

3 [設備]の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

4 [用途]の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い用途をできるだけ具体的に記入してください。

5 公共施設の種類及び規模

[公共施設番号]
[公共施設の種類]
[公共施設の規模]

- 注1 [公共施設番号] の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。
- 2 すべての整備する公共施設について公共施設ごとに作成してください。
- 3 [公共施設の規模] の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類に応じて適宜記入してください。

6 工事着手の時期及び事業施行期間

[事業の着手の予定年月日]	年	月	日
[事業の完了の予定年月日]	年	月	日

7 資金計画

	内 訳	金 額 (百万円)
支 出	用 地 費 除 却 費 整 地 費 建 築 費 事 務 費 借入金利息	
	計	
収 入	自 己 資 金 借 入 金 (借 入 先)	()
	計	

関連公共公益施設整備事業に関する計画書

1 関連公共公益施設整備事業の名称

2 関連公共公益施設整備事業の目的

3 関連公共公益施設整備事業の事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m^2

4 関連公共公益施設整備事業の概要

5 工事着手の時期及び事業施行期間

[事業の着手の予定年月日]	年	月	日
[事業の完了の予定年月日]	年	月	日

6 資金計画

	内 訳	金 額 (百万円)
支 出	用 地 費	
	除 却 費	
整 地 費		
建 築 費		
事 務 費		
借入金利息		
	計	
収 入	自 己 資 金	()
	借 入 金 (借入先)	
	計	

7 関連公共公益施設整備事業に係る都市再生事業の名称

8 当該都市再生事業の目的

9 当該都市再生事業の事業区域

- (1) 位置
- (2) 面積 m^2

10 当該都市再生事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物番号	階数	高さ	建築面積	延べ面積	敷地面積	延べ面積の敷地面積に対する割合	建築面積の敷地面積に対する割合
		m	m^2	m^2	m^2		
		m	m^2	m^2	m^2		
		m	m^2	m^2	m^2		
合計			m^2	m^2	m^2		

注1 [建築物番号] の欄には、添付する当該都市再生事業の事業区域内の当該都市再生事業に係る建築物の配置図において建築物ごと付した番号を記入ください。

2 「階数」の欄には地階を除く階数を記入してください。

(2) 建築物の構造方法、設備及び用途

[建築物番号]
[構造方法]
[設備]
[用途]

注1 すべての当該都市再生事業に係る建築物について建築物ごとに作成してください。

2 [構造方法] の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

3 [設備] の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

4 [用途] の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い用途をできるだけ具体的に記入してください。

11 当該都市再生事業に係る公共施設の種類及び規模

[公共施設番号]
[公共施設の種類]
[公共施設の規模]

注1 [公共施設番号] の欄には、添付する当該都市再生事業の事業区域内の当該都市再生事業に係る建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。

2 すべての都市再生事業に係る公共施設について公共施設ごとに作成してください。

3 [公共施設の規模] の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類に応じて適宜記入してください。

公共利便施設の整備又は管理に関する計画書

- 1 整備又は管理の名称
- 2 整備又は管理の目的
- 3 整備又は管理を行う区域
 - (1) 位置
 - (2) 面積 m²
- 4 整備又は管理の概要
- 5 工事着手の時期及び事業施行期間

[整備又は管理の着手の予定年月 日]	年	月	日
[整備又は管理の完了の予定年月 日]	年	月	日

特定住宅整備事業に関する計画書

1 事業の名称

2 事業の目的

3 事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m^2

4 事業の概要

(1) 住宅の建築面積等

住宅番号	階数	高さ	建築面積	延べ面積	敷地面積	延べ面積の敷地面積に対する割合	建築面積の敷地面積に対する割合
		m	m^2	m^2	m^2		
		m	m^2	m^2	m^2		
		m	m^2	m^2	m^2		
合計			m^2	m^2	m^2		

注1 「住宅番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する住宅の配置図において住宅ごとに付した番号を記入してください。

2 「階数」の欄には地階を除く階数を記入してください。

(2) 住宅の構造方法及び設備

[住宅番号]
[構造方法]
[設備]

注1 すべての建築する住宅について住宅ごとに作成してください。

2 「構造方法」の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

3 「設備」の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

5 工事着手の時期及び事業施行期間

[事業の着手の予定年月日]	年	月	日
[事業の完了の予定年月日]	年	月	日

6 資金計画

	内 訳	金 額 (百万円)
支 出	用 地 費 除 却 費 整 地 費 建 築 費 事 務 費 借入金利息	
	計	
収 入	自 己 資 金 借 入 金 (借 入 先)	()
	計	