

都市計画提案手続きの手引き

鶴 岡 市

平成18年5月

目 次

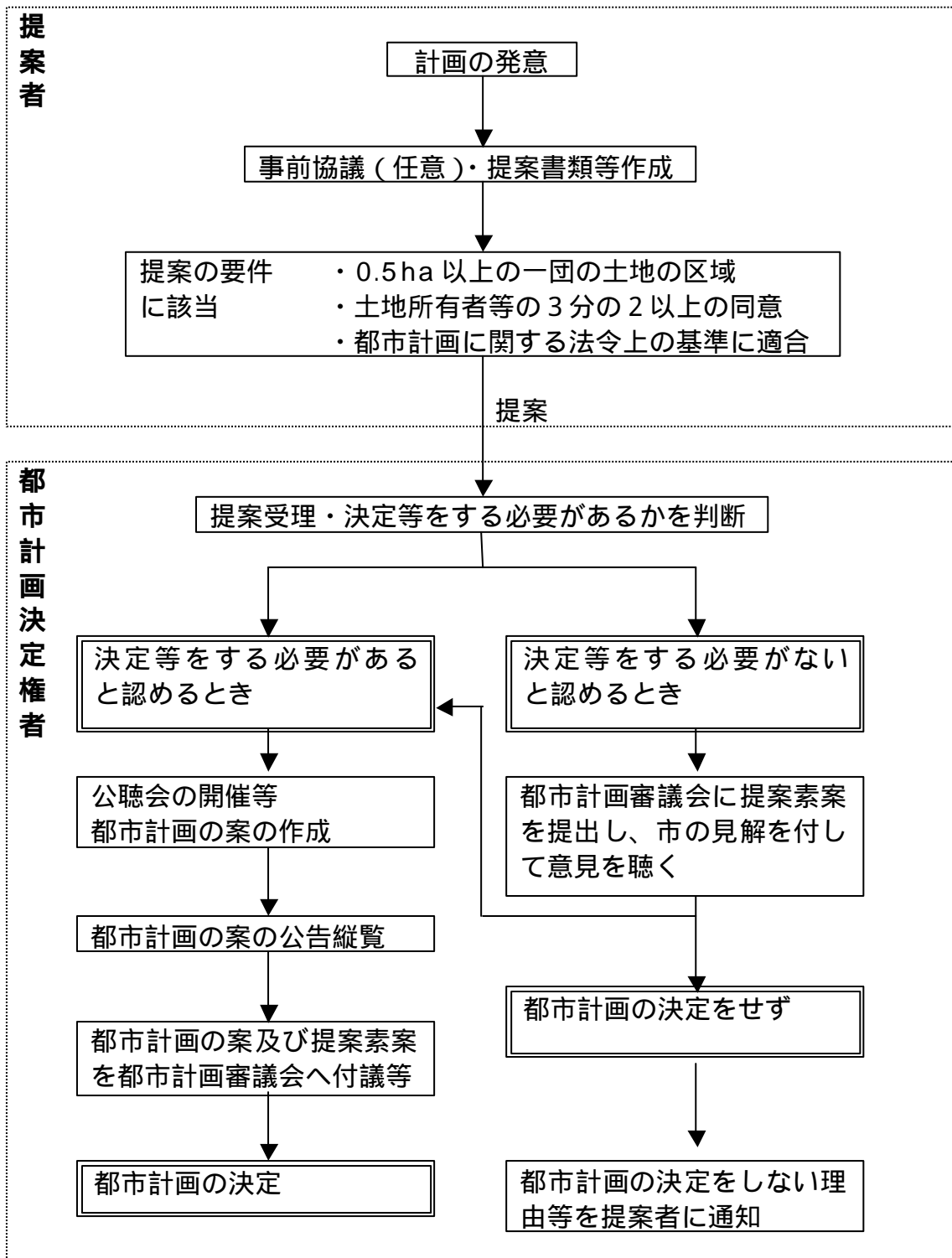
1	都市計画提案制度について	1
2	提案制度の流れ	1
3	提案要領	2
(1)	事前相談	2
(2)	計画提案できる都市計画	2
(3)	計画提案の要件	2
(4)	計画提案書類	2
(5)	受付等	3
(6)	土地所有者等の同意の確認	3
(7)	計画提案に対する市の判断	4
(8)	計画提案に基づく都市計画の決定又は変更を行う場合の手続き	4
(9)	計画提案に基づく都市計画の決定又は変更を行わない場合の手続き	4
様式 1	計画提案書	5
様式 2	計画説明書	6
様式 3	土地所有者等一覧表	7
様式 4	同意書	8
様式 5	周辺環境への検討に関する調書	9
様式 6	周辺住民，土地所有者等への説明に関する調書	10
様式 7	都市計画の提案に係る手続の中止について	11
様式 8	取下届	12
様式 9	都市計画の提案に対する決定通知	13
様式 10	都市計画の提案に対する決定通知	14
参考	都市計画法(抜粋)	15
	都市計画決定主体区分の一覧	17

1 都市計画提案制度について

平成15年1月1日に都市計画法の一部が改正され、都市計画提案制度が新たに創設されました。

この制度は、市民の皆さんの自主的なまちづくり活動の推進や地域の活性化を図るため、土地の所有者やNPO法人等一定の要件を満たした方が、市に都市計画の決定や変更の提案をできる制度です。

2 提案制度の流れ



3 提案要領

(1) 事前相談

鶴岡市では、市が定める都市計画の決定や変更について、計画提案される方からの事前相談をお受けします。その際に、計画提案に係る都市計画の基本的な考え方や市における運用等についてご説明します。

(2) 計画提案できる都市計画

市が定める都市計画について計画提案することができます。(都市計画決定主体区分の一覧：P 17 参照)

(3) 計画提案の要件

市に計画提案を行うには、次の1)～5)の要件を満たさなければなりません。

- 1) 提案を行う土地の区域の面積が、0.5 ha 以上であること。
- 2) 提案者となるには、次のア又はイのいずれかに該当しなければなりません。
 - ア 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でないものを除きます。)を有する者であること
この場合、1人又は数人共同で計画提案ができます。
 - イ まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された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(NPO 法人)又は民法第34条の法人(営利を目的としない公益法人)であること
- 3) 土地所有者等の3分の2以上の同意があること。
共有名義の土地や共同借地権者で構成される土地の場合の人数は、所有割合や借地割合に応じて按分します。
- 4) 同意した者が所有するその区域内の土地の面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面積の合計がその区域内の土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の3分の2以上であること。
共有名義の土地や共同借地権者で構成される土地の場合の面積は、所有割合や借地割合に応じて按分します。
- 5) 計画提案に係る都市計画の素案の内容は、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に適合するものであること。

(4) 計画提案書類

計画提案には、次の1)～5)の書類が必要です。

- 1) 計画提案書(様式1)
- 2) 提案する資格を有することを証明する書類
 - ア 土地所有者等による提案の場合
登記簿謄本(登記事項証明書)、公図の写し
 - イ 法人等による提案の場合
アに加え、法人の登記簿謄本(登記事項証明書)、定款

- 3) 都市計画の素案
 - ア 計画説明書(様式2)
 - イ 図面 位置図(縮尺1万分の1~3万分の1程度)、区域図(原則として縮尺2500分の1以上)、計画図(原則として縮尺2500分の1以上)
- 4) 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
 - ア 土地所有者等一覧表(様式3。地番図を添付してください。)
 - イ 同意書(様式4。法人の場合は、法人の登記簿謄本(登記事項証明書)、定款を添付してください。)
- 5) 周辺環境への検討に関する調書(様式5)

自然環境, 居住環境, 景観, 交通, 環境への負荷, まちづくり等について検討した内容を記載してください。
- 6) 周辺住民, 土地所有者等への説明に関する調書(様式6)

(5) 受付等

計画提案書類の提出先は、藤島都市計画に係る提案は藤島庁舎建設課、櫛引都市計画に係る提案は櫛引庁舎建設環境課、温海都市計画に係る提案は温海庁舎建設環境課、それ以外の提案は都市計画課です。

市に提出された計画提案の内容が(3)の計画提案の要件を満たしていない場合は、市からその旨を連絡しますので、原則として3ヶ月以内に補正してください。

補正を行わない場合は、市は様式7により手続き中止の通知をします。

提案者が市に提出した計画提案を取り下げる場合は、様式8を提出してください。

(6) 土地所有者等の同意の確認

土地所有者等の3分の2以上の同意に適合するか否かは、次により判断します。

- 1) 権利者 計画提案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きます。)の区域内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きます。)を有する者を権利者とし、同意した権利者の数が権利者の総数の3分の2以上であること。

ただし、一筆の土地に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当該土地の権利者の数とします。

- 2) 面積 同意した権利者が所有するその区域内の土地の面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その区域内の土地の面積の合計が、その区域内の土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の3分の2以上であること。

ただし、一筆の土地に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面積を当該権利者の面積とします。

- 3) 同意を得たことを証する書類(様式4)は、所在地、面積、権利種別、

権利者の住所、氏名、連絡先を明記し、捺印するものとします。計画提案の対象となる土地の登記簿謄本（登記事項証明書）と公図の写し（いずれも交付後3か月以内のもの）を添付してください。

ただし、登記が完了していない場合は、その権利関係を証明する書類を添付してください。

（ 7 ） 計画提案に対する市の判断等

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は、（ 3 ） 5)に掲げる基準、各種法令、鶴岡市のまちづくりに関する各種方針や指針等を基に行うほか、周辺環境に与える影響、土地所有者や周辺住民等の理解その他についても総合的に勘案して行います。

市は、必要があると認めるときは、資料等の提出を提案者に求めることとします。

（ 8 ） 計画提案に基づく都市計画の決定又は変更を行う場合の手続き

市は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行う必要があると判断したときは、都市計画の案を作成し、決定又は変更の手続きを行います。また、その旨を様式 9 により提案者に通知します。

（ 9 ） 計画提案に基づく都市計画の決定又は変更を行わない場合の手続き

市は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行う必要がないと判断したときは、鶴岡市都市計画審議会に意見を聴きます。

都市計画の決定又は変更をする必要がないこととなった場合は、様式 10 により提案者に通知します。

様式 1

計 画 提 案 書

鶴岡市長

様

都市計画法第 21 条の 2 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は事実と相違ないことを申し添えます。

年 月 日

提 案 者

氏 名 _____ 印

（法人の場合は名称及び代表者氏名）

住 所 _____

（法人の場合は所在地）

連 絡 先 _____

権利種別 _____

権利種別には，所有権，借地権，NPO 法人又は公益法人のいずれかを記入し
てください。

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	
	都市計画の種類	
	都市計画の内容	
	都市計画基準への適合に関する判断	
参 考 事 項	現行の都市計画	
	都市計画以外の規制	

様式 3

土地所有者等一覧表

	氏 名	権利種別	土地又は建物の所在地	面積	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					/

関係者が30名を超える場合は、適宜行を追加する。

様式 4

年 月 日

同 意 書

様

都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づく都市計画の決定又は変更の提案に関し、
別添の都市計画の素案に同意します。

所在地 _____

面積 _____

権利種別 _____

住 所 _____

(法人等の場合は所在地)

氏 名 _____ 印 _____

(法人等の場合は名称及び代表者氏名)

連絡先 _____

土地所有者等一人につき 1 枚とします。

様式 5

周辺環境への検討に関する調書

項目分野	検討した内容を記載

様式 6

周辺住民、土地所有者等への説明に関する調書

1 説明会等開催状況

日時	場所	対象者	参加人数	備考

2 説明会等の周知状況

3 説明会等参加者の主な意見

説明会等での説明資料を添付してください。

様式 7

発第 号
年 月 日

様

鶴岡市長

印

都市計画の提案に係る手続の中止について

年 月 日付けで提出いただきました都市計画の提案については、
下記の理由により手続を中止することとなりましたので、通知します。

記

問合せ先
担 当
電 話

様式 8

取 下 届

鶴岡市長

様

年 月 日に提出した都市計画の提案は取り下げます。

年 月 日

提 案 者

氏 名 _____ 印

(法人の場合は名称及び代表者氏名)

住 所 _____

(法人の場合は所在地)

連 絡 先 _____

権利種別 _____

様式 9

発第 号
年 月 日

様

鶴岡市長

印

都市計画の提案に対する決定通知

年 月 日付けで提出いただきました都市計画の提案については、
提案をふまえた都市計画の決定又は変更が必要と判断しましたので、通知します。

なお、都市計画の案の作成にあたり、図書の作成等へのご協力をお願いすること
もございますので、あらかじめご承知おきください。

問合せ先
担 当
電 話

様式 1 0

発第 号
年 月 日

様

鶴岡市長

印

都市計画の提案に対する決定通知

年 月 日付けで提出いただきました都市計画の提案については、
下記の理由により都市計画の決定又は変更が必要ないと判断しましたので、通知し
ます。

記

(鶴岡市都市計画審議会の意見を聴いた日)

審議会の開催日 年 月 日

第 回 鶴岡市都市計画審議会

問合せ先
担 当
電 話

参 考 都市計画法（抜粋）

（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して設立された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若しくは民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条の法人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り、)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。

都市計画決定主体区分の一覧

都市計画の内容		決定主体の区分			
		市町村	県		
		知事同意	大臣同意不要	大臣同意必要	
法6の2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針					
法7 区域区分					
法8 地域地区	用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域 高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区 防火地域、準防火地域、美観地区、駐車場整備地区 生産緑地地区、伝統的建造物群保存地区				
	風致地区、流通業務地区	(10ha以下)			
	臨港地区		酒田港		
	緑地保全地区	10ha以上 その他			
法10の2 促進区域	市街地再開発促進地区 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域				
法10の3 遊休土地転換利用促進地域					
法10の4 被災市街地復興推進地域					
法11 都市施設	道路	一般国道			
		県道			
		その他の道路 (市町村道等)	4車線以上		
			4車線未満		
		自動車専用道路	高速自動車国道		
	その他				
	都市高速鉄道				
	駐車場				
	自動車ターミナル	一般			
		専用			
	空港	第1種			
		第2種、第3種			
		その他			
	公園、緑地	国が設置するもの			
面積10ha以上					
面積10ha未満					
広場、墓園	面積10ha以上				
	面積10ha未満				
公共空地					
水道	水道用水供給事業				
	その他				
電気供給施設、ガス供給施設、地域冷暖房施設					

都市計画の内容			決定主体の区分			
			市町村	県		
			知事同意	大臣同意不要	大臣同意必要	
法11 都市施設	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村にわたるもの			
			その他			
		流域下水道				
		その他				
	産業廃棄物処理施設					
	汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設					
	河川		一級河川			
			二級河川			
			準用河川			
	運河					
	学校		大学、高等専門学校			
			その他			
	図書館、研究施設、その他の教育文化施設（博物館、美術館等）					
	病院、保健所、その他の医療施設（診療所、助産所等）					
	社会福祉施設（保育所、乳児院、母子寮、養護老人ホーム等）					
	市場、と畜場、火葬場					
	一団地の住宅施設		2,000戸以上			
			2,000戸未満			
	一団地の官公庁施設					
	流通業務団地					
電気通信事業用施設						
防風、防火、防水、防雪及び砂防施設						
防潮施設						
法12 市街地開発事業	土地区画整理事業		面積50ha超			
			面積50ha以下			
	新住宅市街地開発事業					
	市街地再開発事業		面積3ha超			
		面積3ha以下				
法12の2 市街地開発事業等 予定区域	新住宅市街地開発事業の予定区域					
	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域					
	一団地の官公庁施設の予定区域					
	流通業務団地の予定区域					
法12の4 地区計画等	地区計画、住宅地高度利用地区計画、再開発地区計画 防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画					

注) 山形県内で決定することができる都市計画を網羅した。決定区分の根拠；法15条、政令9、10条

地区計画等で知事の同意を要するもの（政令14条の2、省令11条の2 抜粋）

地区計画（市街化調整区域内において定めるものを除く）

ア) 地区計画の位置及び区域 イ) 道路で幅員8メートル以上のものの配置及び規模

ウ) 県が定めた市街地開発事業の施行区域で、次に掲げる建築物等に関する事項

・建築物等の用途の制限 ・建築物の容積率の最高限度

市街化調整区域内において定める地区計画

ア) 地区計画の位置及び区域 イ) 地区計画の目標その他、区域の整備、開発及び保全の方針

ウ) 地区施設の配置及び規模 エ) 建築物等の形態若しくは意匠の制限又は垣若しくはさくの構造の制限以外のもの
（[山形県都市計画の手引き]より抜粋）