都市計画法による都市計画提案制度について

山　形　県　小　国　町

Ⅰ　都市計画提案制度について

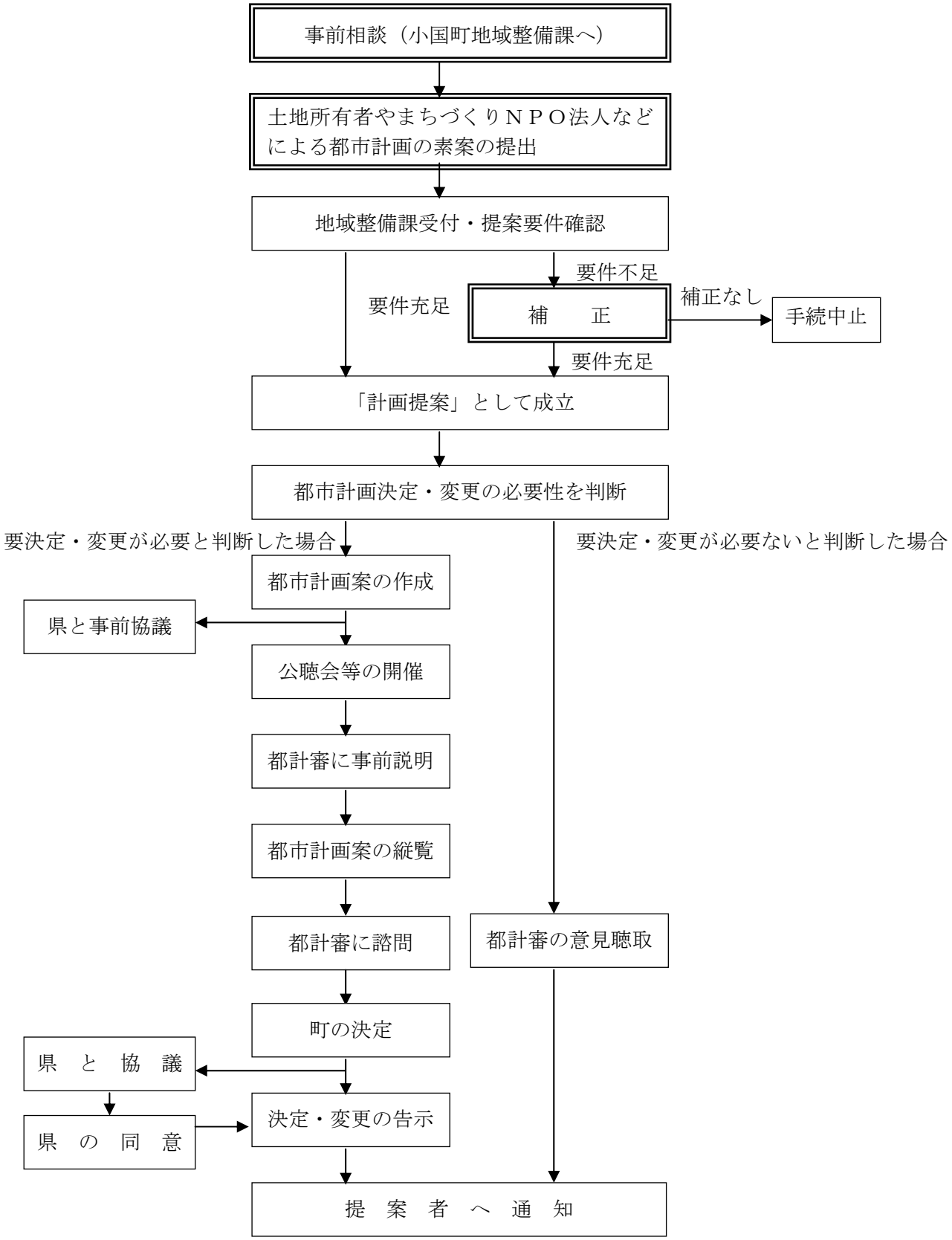
都市計画提案制度は、地域のまちづくりに対する取り組みなどを、今後の都市計画に積極的に取り込んでいくために、土地所有者やまちづくりＮＰＯ法人などが都市計画の提案できる制度です。

小国町では、提案を受け、都市計画に関する法令上の基準やまちづくりの方針、提案された土地の状況等を総合的に勘案して、提案を踏まえた都市計画の決定をする必要があるかどうか判断します。

[制度の概要]

土地所有者等やまちづくりＮＰＯ法人などが、一定の面積以上の一体的な区域について、土地所有者などの３分の２以上の同意を得ることやその他の条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できる制度です。ただし、都市計画の指針となる「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」等のマスタープランについては、提案の対象になりません。

Ⅱ　提案制度の流れ（フロー中の ［　　］ は、提案される方が関係する主な事項です）



※　都計審とは、小国町都市計画審議会のことです。

Ⅲ　提案要領

１　窓　口

都市計画法による提案制度に関する窓口は、地域整備課になります。

２　事前相談

小国町では、提案される方からの事前の相談をお受けするとともに、提案に関する基本的な考え方や、都市計画の素案を検討する際に配慮すべき事項などを説明します。

３　提案の要件

（１）提案に係る区域の面積は、０．５ヘクタール以上の一団の土地であることが必要です。

（２）都市計画の提案を行おうとする者は、次のいずれかの要件に該当することが必要です。

①　提案の対象となる区域の土地の所有権または建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権（臨時設備等一時使用が明らかなものを除く）を有する方の場合。

この場合、一人で、もしくは数人共同で提案ができます。

＊ 上記権利を有する方を、以下「土地所有者等」とします。

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第２条第２項の特定非営利活動法人（ＮＰＯ法人）の場合。

③　民法第３４条の規定に基づく営利を目的としない公益法人の場合。

＊ 上記②、③の法人を、以下「まちづくりＮＰＯ法人等」とします。

（３）　提案をするには、土地所有者等と土地の面積を対象に、２／３以上の同意を得ることが必要です。

①　土地所有者等に関しては、（２）①に記述する方々が対象で、総人数の２／３以上の同意を得る必要があります。

ただし、一筆の土地について複数の名義人がある場合は、合わせて１人とはせず、それぞれ１人として算出します。

②　土地の面積に関しては、同意した権利者が所有するその区域内の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３分の２以上である必要があります。ただし、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します。

③　提案をするための同意を得たことを証する書類については、一筆ごとに権利名、権利者の住所、氏名、連絡先を明記し、捺印するものとし、当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の公図及び土地登記簿謄本（いずれも交付後３ヶ月以内のもの）する必要があります。ただし、登記が終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することとします。

（４）　提案に係る都市計画の素案は、「全国総合計画」などの国土計画または地方計画に関する法律に基づく計画に適合し、「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」その他のマスタープランに即したものでなければなりません。（参考２を参照）

４　提出書類

（１）計画提案書（様式１）

（２）提案資格を有することを証明する書類

① 土地所有者等の場合：土地もしくは建物の登記簿謄本、公図

② まちづくりＮＰＯ法人等の場合：法人の登記簿謄本、定款

（３）都市計画の素案

① 計画説明書（提案理由及び提案内容などを記載したもの。）（様式２）

② 関係図面：位置図（1/25,000 程度）、区域図（1/2,500 程度の現況図）、計画図（1/2,500 程度）

（４）土地所有者等の同意を得たことを証明する書類

① 土地所有者等の一覧表（様式３）

② 同意書（土地一筆につき一枚）（様式４－１または４－２）

（５）周辺環境等への検討に関する資料（任意様式）

① 検討事項：自然環境、居住環境、景観、交通、まちづくり等

② 地権者及び周辺住民等への説明と理解等

５受付

（１）提案は窓口である小国町地域整備課に提出してください。

（２）受付時に要件を確認します。

① 提案要件を満たしていない場合は、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、手続きの中止を通知します。（様式５）

③ 提案を取り下げる場合は、取り下げ届（様式６）を提出してください。

６　小国町の判断等

（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は、３（４）に掲げる基準、各種法令、小国町のまちづくりに関する各種方針、計画などを基に行うほか、周辺環境に与える影響等についても総合的に勘案して行います。

（２）　小国町が判断や案の作成を行うにあたって、必要な場合は資料などの提出を求めることがあります。

７　小国町都市計画審議会等への諮問等

（１）小国町都市計画審議会への諮問等については以下のとおりです。

① 都市計画の決定又は変更を行おうとする場合

都市計画の案とともに、提案された方から提出された都市計画の素案を提示したうえで諮問を行います。

② 都市計画の決定又は変更を行わない場合

提案された方から提出された都市計画の素案と小国町の判断理由を提示して、小国町都市計画審議会の意見を聴取します。

８　通　知

（１）一連の手続きが終了しましたら、提案された方に理由などについて通知します。

① 決定・変更を行った場合は、判断内容、理由、計画書等を付して、告示後に通知します。（様式７）

② 決定・変更を行わなかった場合は、判断内容、理由を付して、都市審議会の開催後に通知します。

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）の法人又はこれ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、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。

（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）

第十五条の二　法第二十一条の二第一項の政令で定める規模は、０，五ヘクタールとする。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、０，一ヘクタール以上０，五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

（都市計画の決定等の提案）

第十三条の三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は、氏名及び住所（法人その他の団体にあっては、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。

参考２　法第２１条の２第３号第１項にいう都市計画に関する基準

１　都市計画全般に関する基準となる計画・方針等

（１）　都市計画は、以下の計画に適合するように定めなければならない。

① 国土総合開発法第７条に基づく「全国総合開発計画」
② 国土利用計画法第５条に基づく「全国計画」
③ 環境基本法第１７条に基づく「公害防止計画」
④ 道路法第７６条に基づく「道路整備計画」
⑤ 高速自動車国道法第５条に基づく「整備計画」
⑥ 鉄道事業法第４条に基づく「事業基本計画」
⑦ 河川法第１６条に基づく「河川整備計画」
⑧ 森林法第４条に基づく「全国森林計画」及び「森林整備事業計画」

（以上、都市計画法第１３条による）

（２）　都市計画は、以下の通り定めなければならない。

①　都市計画は都市計画法第１３条各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小国町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、小国町における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

②　都市計画法第１３条各号の基準を適用するについては、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くとともに、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しなければならない。

（３）　都市計画は、以下の方針等に即したものでなければならない。

「小国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）
「小国町都市計画マスタープラン」（都市計画法第１８条の２）
「小国町総合計画基本構想」（地方自治法第２条）