

2-9 都市計画提案制度マニュアル

(1) はじめに

1) 都市計画提案制度とは

現在のような成熟した都市型社会においては、市民参加のまちづくりに対する関心も高まってきたため、新しい都市づくりの仕組みを構築する必要性が生じています。

このような状況を踏まえ、平成14年7月に都市計画法の改正が行われ、平成15年1月以降、土地の所有者等が一定の条件を満たした場合に、都市計画の提案を行うことができるようになりました。

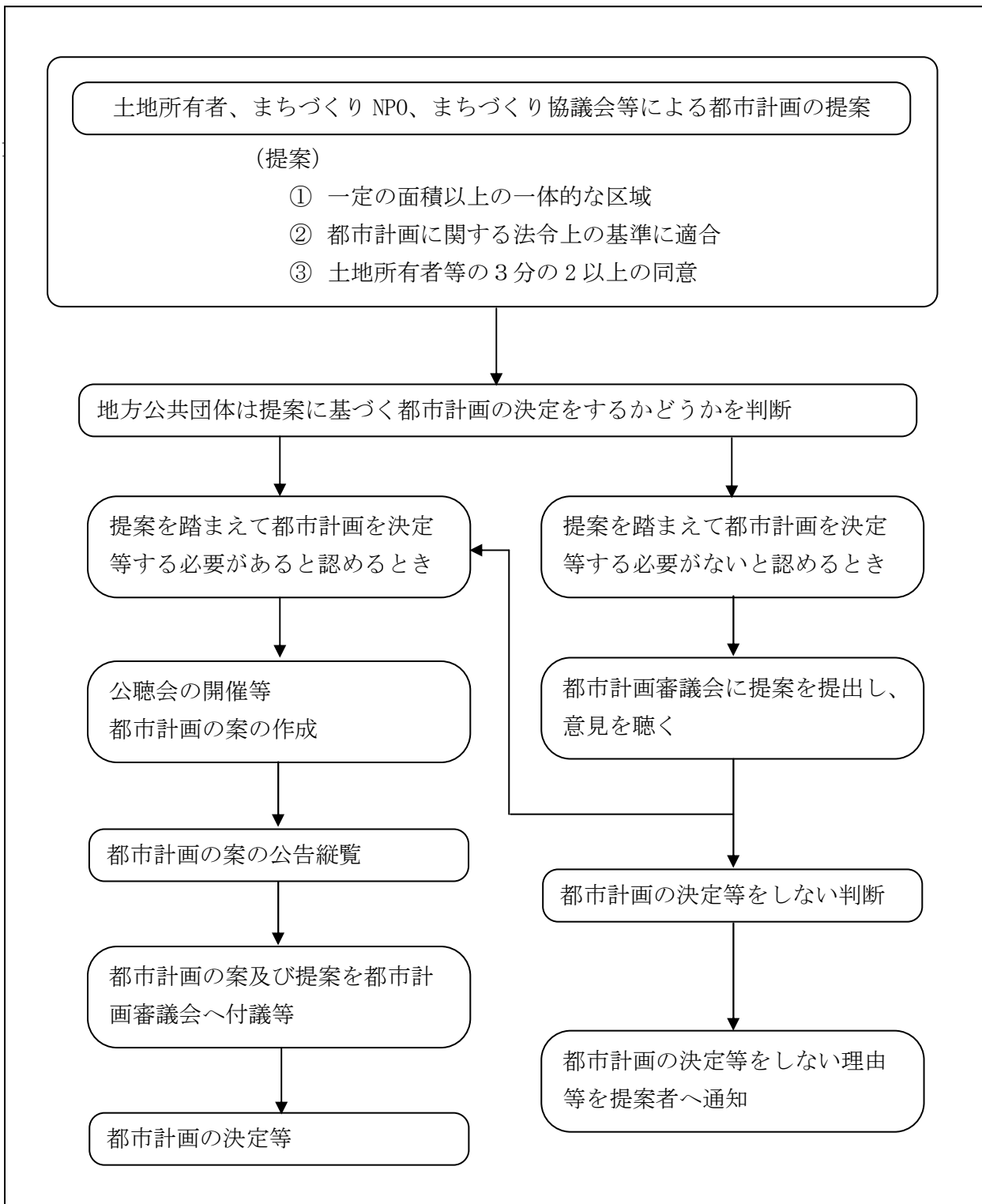
この制度は、まちづくりへの関心の高まり、まちづくり協議会やNPO等の地域住民が主体となったまちづくりが多く行われている状況等を踏まえて、地域住民等が都市計画に対して能動的に参加することを目的として創設されました。

このマニュアルは、都市計画の提案制度の概要、提案する場合の要件や必要書類、手続きの流れなどを解説しています。

また、平成14年4月公布の都市再生特別措置法で規定された都市計画の提案制度についても併せて解説しています。

提案制度は、基本的には、一団の土地の区域におけるまちづくりの提案を想定している制度であり、当該区域内におけるまちづくりに必要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画のそれぞれを提案することができます。

図) まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー



都市計画とは、都市における土地利用計画や、道路、公園などの都市施設の配置計画、市街地開発計画等を都市計画法の手続きにより決定する法定の計画です。この法定都市計画は、その上位計画となる県と市の基本構想や、福岡県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び市町村が定める「市町村都市計画マスタープラン」に即して定めなければなりません。

この提案制度は、都市計画法第21条の2、あるいは都市再生特別措置法第37条に基づいて新たな都市計画の決定や既定の都市計画の変更を提案するための制度です。

都市計画の提案制度は、まちづくり全般を対象としており、提案できる都市計画の種類はあまり限定されていませんが、上述の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定」等は、都市計画提案の指針となるべき計画であるため、提案制度の対象となりません。

また、都市再生特別措置法に基づく提案は、都市再生緊急整備地域に指定された区域における提案のみが対象となります。なお、福岡県内の都市再生緊急整備地域は、平成27年4月現在、北九州市内2地域（小倉駅周辺地域及び黒崎駅南地域）及び福岡市内2地域（香椎・臨海東地域、福岡都心地域）の計4地域が指定されています。なお、福岡市の福岡都心地域は、特定都市再生緊急整備地域にも指定されています。

①提案できる都市計画

ア) 市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分）

無秩序な市街化を防止するために市街化する区域を定める、いわゆる「線引き」。この「線引き」を廃止する提案はできませんが、区域の変更は提案可能です。

イ) 地域地区

地域地区とは、土地利用を住宅地、商業地、工業地など12種類の用途に区分し、建築等の立地に一定の制限と規制を定める用途地域のほか、風致地区や防火地域等があります。

ウ) 促進区域

市街地において開発を促進する必要があると認める「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」の4種類があります。

エ) 都市施設

都市施設は、道路、駐車場、公園、ごみ処理施設、供給施設など、生活や都市的機能を維持するために必要な施設の区域等を定めるものです。

オ) 市街地開発事業

市街地開発事業は、面的に新開発あるいは再開発する事業の総称で、代表的なものとしては、土地区画整理事業や市街地再開発事業があります。

カ) 地区計画

「まちづくりの方針」を定めるとともに、必要に応じて、道路公園などの配置や建築物等に関する制限などを定めます。

キ) 都市再生特別区

都市再生緊急整備地域において、既存の用途地域等の制限に代わり、誘導する用途や容積率、高さ等の必要な事項を都市計画に定めます。

②提案できない都市計画

- ア)「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
- イ)「市町村都市計画マスタープラン」
- ウ)「都市計画再開発方針等」

都市計画の提案制度は、およそまちづくり全般を対象とするものであるため、提案できる都市計画の種類は限定していませんが、上記ア～ウは、都市計画の提案の指針となるべきものであるため、都市計画の提案制度の対象とはなりません。

③都市計画の提案制度と「地区計画等に関する申出制度（都市計画法第16条の3）」との関係

今回の都市計画の提案制度創設の一方、都市計画の一つである地区計画等については、平成12年の都市計画法改正により、同法第16条第3項において「市町村は、条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。」こととされています。両制度はともに、都市計画の策定に住民等の参加を促す制度ですが、次のような違いがあります。

都市計画の提案制度と地区計画等の案の申出の比較

項 目	都市計画の提案制度	地区計画等の案の申出
提案（申出）の主体	土地所有者等 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法人、公益法人又はこれらに準じるものとして条例で定める団体、まちづくりの推進に関し経験と知識を有し一定の開発事業の実績等を有する団体	住民又は利害関係人
提案（申出）のできる都市計画	都市計画マスタープラン等を除く全ての都市計画	地区計画等に限定
提案（申出）の要件	一団の土地の区域（原則 0.5ha 以上） 土地所有者等の 2/3 以上の同意 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への適合 希望する期限等の提出も可能	条例に委ねられている（全員同意とするか、一人でも申出を可能とするか、面積要件を設けるか等全て条例に委ねられている。）
提案（申出）を受けた都市計画決定権者の対応	【提案を踏まえた決定等をする場合】 都市計画の案に併せて提案に係る都市計画の素案を都市計画審議会に提出 【提案を踏まえた決定等をしない場合】 都市計画の素案を都市計画審議会に提出し、意見を聴取したうえで、提案者に対し、都市計画の決定等をしない旨及びその理由を通知	特になし （ただし、事実上尊重することが要請されている。）
その他	条例が制定されなくても、法定手続に従い、提案が可能	条例が制定されない限り申出は不可能

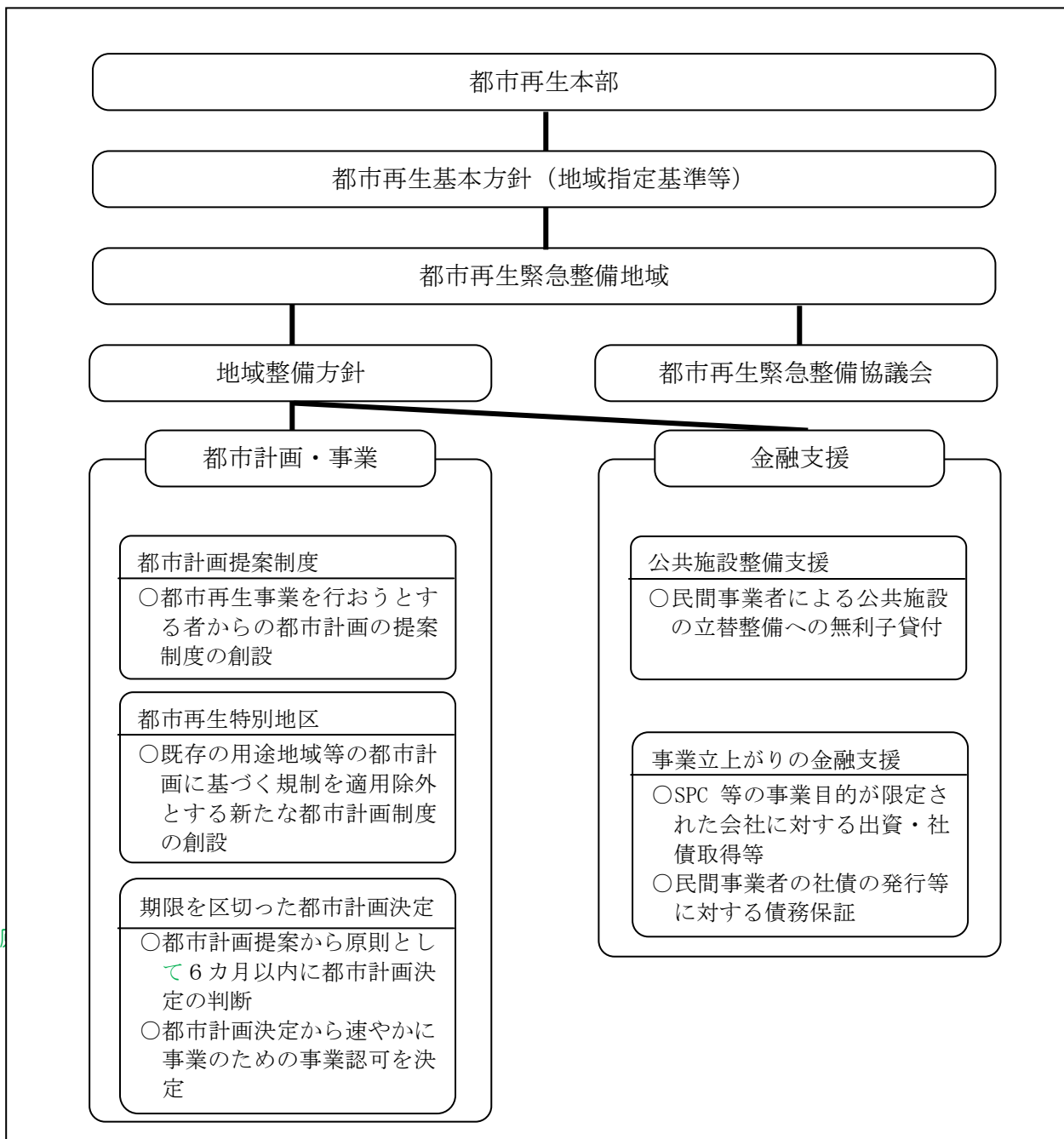
注) 地区計画等の案は、その案に係る区域内の土地の所有者その他利害関係を有する者の意見を求めて作成する（都市計画法第 16 条第 2 項）こととされていますが、この手続きは、地区計画等についての提案がされた場合にも省略されません。

従って、地区計画等については、都市計画の提案制度と地区計画等に関する申出制度のいずれによっても、地区計画等の決定等を提案する又は申し出ることができますが、提案制度により地区計画等の決定等を提案した場合でも、地区計画等に関する申し出制度によって地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出ることには妨げられません。

2) 都市再生特別措置法における都市計画提案制度について

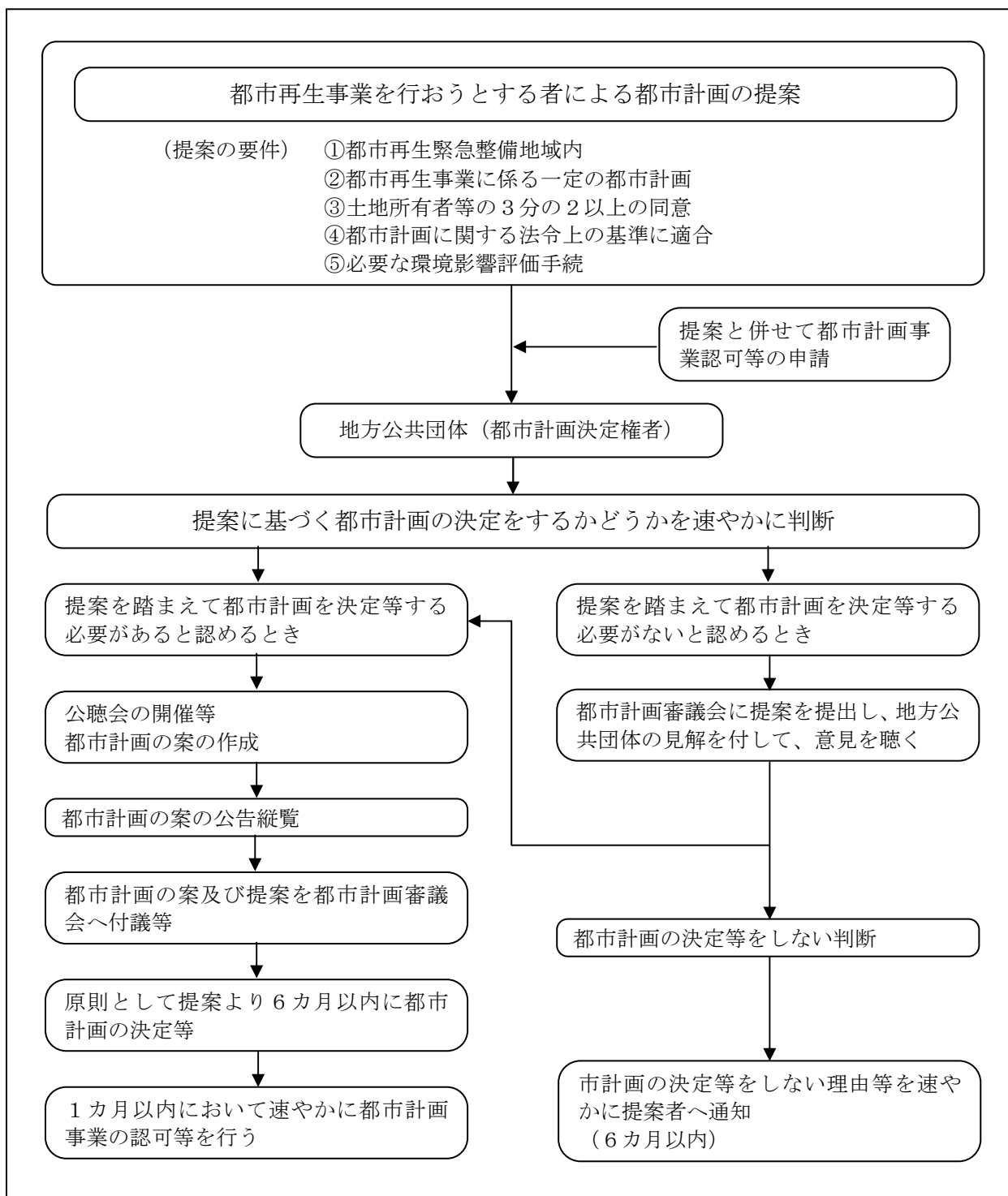
● 都市再生特別措置法の基本的枠組み

都市再生特別措置法は、都市の再生を推進するために定められたもので、その枠組みは以下の図のようになっています。この法律の趣旨は、都市再生のための民間による都市開発事業に対し、認定及び支援制度、都市計画に係る特例措置の創設等を講じようとするものです。都市再生緊急整備地域においては、以下の図に示すような都市計画の特例を受けることができます。その一つが都市計画提案制度です。



● 都市再生特別措置法における都市計画提案制度の概要

都市再生緊急整備地域内では、下図に示すような一定の要件を満たせば、都市再生事業を行うにあたって必要となる都市計画を提案することができます。なお、福岡県内では、北九州市内2地域・福岡市内2地域の計4地域が指定されています。



(参考) 県内の都市再生緊急整備地域 (H27. 4. 1 現在、計 4 カ所)

北九州市 (2 カ所)

小倉駅周辺地域

北九州黒崎駅南地域

福岡市 (2 カ所)

福岡香椎・臨海東地域

福岡都心地域

注)

都市再生緊急整備地域は、図面をもとに、政令において町丁目・番地、道路法、都市計画法に基づく路線名・都市計画道路名、緯度・経度等によって表記されます。境界等の確認が必要な場合については、別途ご相談ください。

(図面の出典: 「都市再生本部」HPより抜粋)

(2) 提案・相談の窓口

1) 提案の相談窓口

提案制度の内容、都市計画の趣旨や運用の基本的考え方、配慮すべき一般的事項等についての相談窓口は、都市再生特別設置法に基づく提案を含めて、福岡県建築都市部都市計画課（行政係）です。

(TEL : 092-643-3711、FAX : 092-643-3716)

なお、提案内容が「市町村が定める都市計画」に該当すると判明した場合は、当該市町村の担当課へ取り次ぎします。

(3) 提案の要件

1) 提案できる方

都市計画の提案を行うことができる方は、都市計画法第21条の2第1項及び第2項で次のように定められています。

◆土地所有者等〈都市計画法第21条の2第1項より抜粋〉

…当該土地の所有権又は借地権を有する方。なお、この場合の借地権とは、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。）を言います。

※対抗とは、私法上、当事者間において効力の生じた関係を第三者に対して法律上主張することをいう。この場合に、その対抗することができるための手段を対抗要件という。一般的な手段としては登記がある。

◆まちづくり団体等〈都市計画法第21条の2第2項より抜粋〉

…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10年法律第7号）第2条第2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。

2) 提案に必要な条件

都市計画の提案内容は、以下に示している4つの条件をみたしていなければなりません。

①提案区域が、原則0.5ha以上の一体的な区域であること

〈都市計画法施行令 第15条の2〉

(都市計画決定権者により、条例で都市計画の種類を限り0.1ha以上0.5ha未満の範囲で提案に関わる規模を別途定めている場合もあります。)

②提案内容が、都市計画に関する法令上の基準に適合していること

③土地所有者等の3分の2以上の同意があること (次頁に詳細)

④提案内容と上位計画の間に不整合が生じないこと。(次頁に詳細)

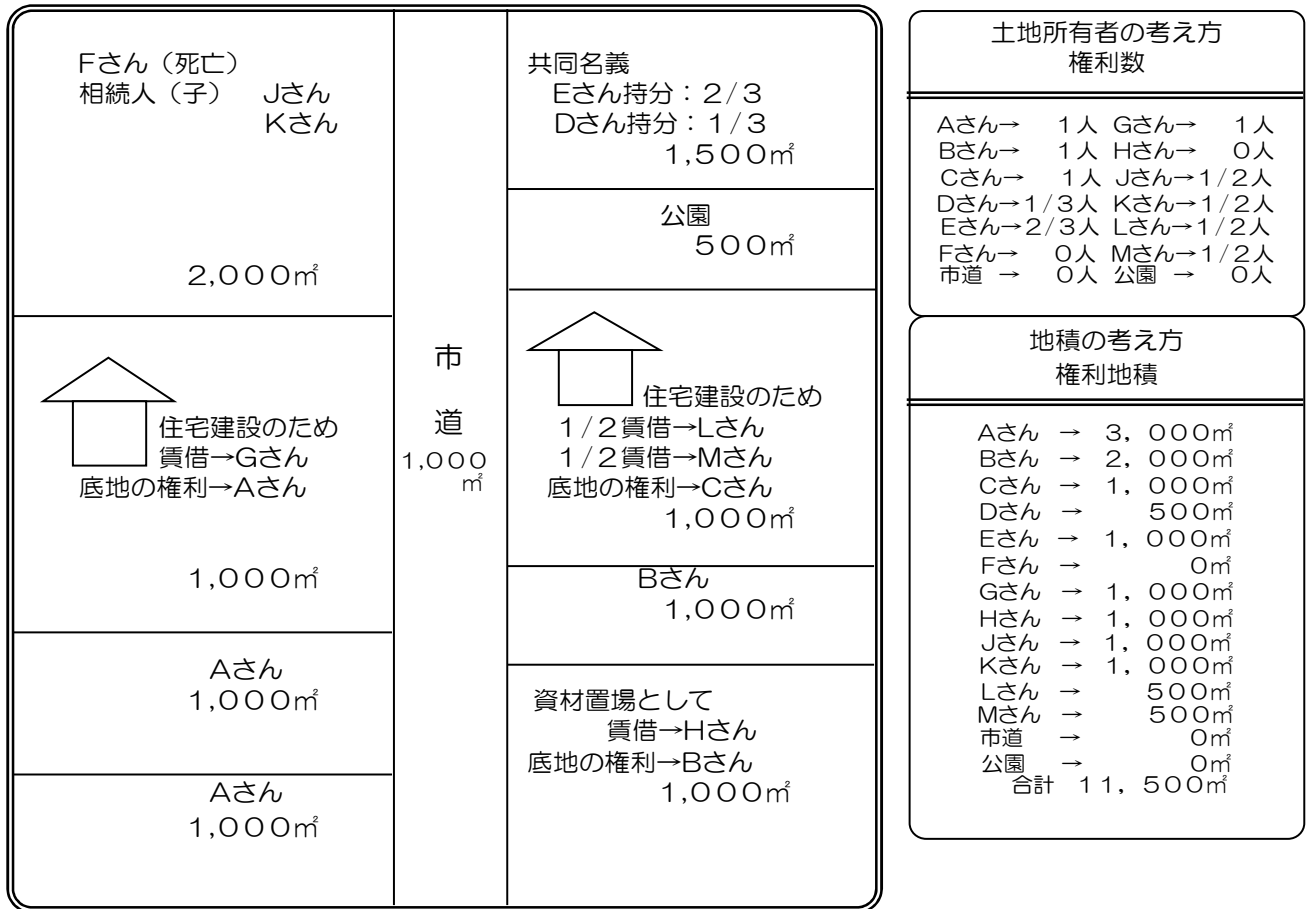
● 土地所有者等の同意に関する算定

「土地所有者等の3分の2以上の同意」に対する考え方は、次の通りです。なお、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は、次の確認の対象からは除きます。

①土地所有者等の権利者については、当該土地の所有権、又は借地権(建物の所有を目的とする対抗要件を備えたもの)を有する方すべてを総権利数とします。算出された総権利数と同意者の有する権利数を比較し、「提案に必要な同意」が3分の2以上であるかどうかを確認します。

②地積については、当該土地の底地地積と、借地権ごとの地積の合計を当該者の合計地積が全体の総地積の3分の2以上であるかどうかを確認します。なお、地積計画においては、実測図(隣接する土地所有者と境界確認済みのものに限る)がある場合は、その実測面積を地積とし、実測図がない場合は、公募面積を地積とします。

提案の計画区域（面積11,000㎡）



NO.	権利者名	面積 (㎡)	筆数	権利種類	同意有無
1	A	3,000	3	所有権	○
2	B	2,000	2	所有権	○
3	C	1,000	1	所有権	×
4	D	1,500	1	所有権 持分1/3	×
5	E			所有権 持分2/3	○
6	F	—	—	死 亡	—
7	J	2,000	1	所有権 持分1/2	○
8	K			所有権 持分1/2	○
9	市 道	1,000	1	所有権（公共用地）	—
10	公 園	500	1	所有権（公共用地）	—
小 計		11,000	10		
11	G	1,000	1	借地権	○
12	H	—	—	借地権（建物なし）	—
13	L	1,000	1	借地権 1/2	○
14	M			借地権 1/2	×
小 計		2,000	2		

ア) 提案区域の面積 (提案要件を満たしている)

$$11,000\text{ m}^2 \text{ (NO. 1} \sim \text{10の合計)} > 5,000\text{ m}^2$$

イ) 土地所有者等の同意率 (提案要件を満たしている)

$$\begin{aligned} \text{同意者数} &= A(1) + B(1) + E(2/3) + J(1/2) + K(1/2) + G(1) + L(1/2) \\ &= 5 \cdot 1/6 \end{aligned}$$

$$\text{不同意者数} = C(1) + D(1/3) + M(1/2) = 1 \cdot 5/6$$

$$\text{同意率} = 5 \cdot 1/6 \div (5 \cdot 1/6 + 1 \cdot 5/6) \doteq 73.8\% > 2/3$$

ウ) 土地面積の同意率 (提案要件を満たしている)

$$\begin{aligned} \text{同意面積} &= A(3,000) + B(2,000) + E(1,500 \times 2/3) + J(2,000 \times 1/2) \\ &\quad + K(2,000 \times 1/2) + G(1,000) + L(1,000 \times 1/2) \\ &= 9,500\text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{不同意面積} = C(1,000) + D(1,500 \times 1/3) + M(1,000 \times 1/2) = 2,000\text{ m}^2$$

$$\text{同意率} = 9,500 \div (9,500 + 2,000) = 82.6\% > 2/3$$

●上位計画との整合性

提案内容は、「県、市町村の基本構想」、「土地利用基本計画」、都市計画マスタープランなどの上位計画に即したものでなければなりません。

3) 提案の提出先

提案は原則として、その都市計画の決定権者（福岡県又は市町村）に提出しなければなりません。なお、指定都市（北九州市及び福岡市）においては、県が定めるものの一部を指定都市が定めることができますので、確認が必要な場合は別途にご相談ください。

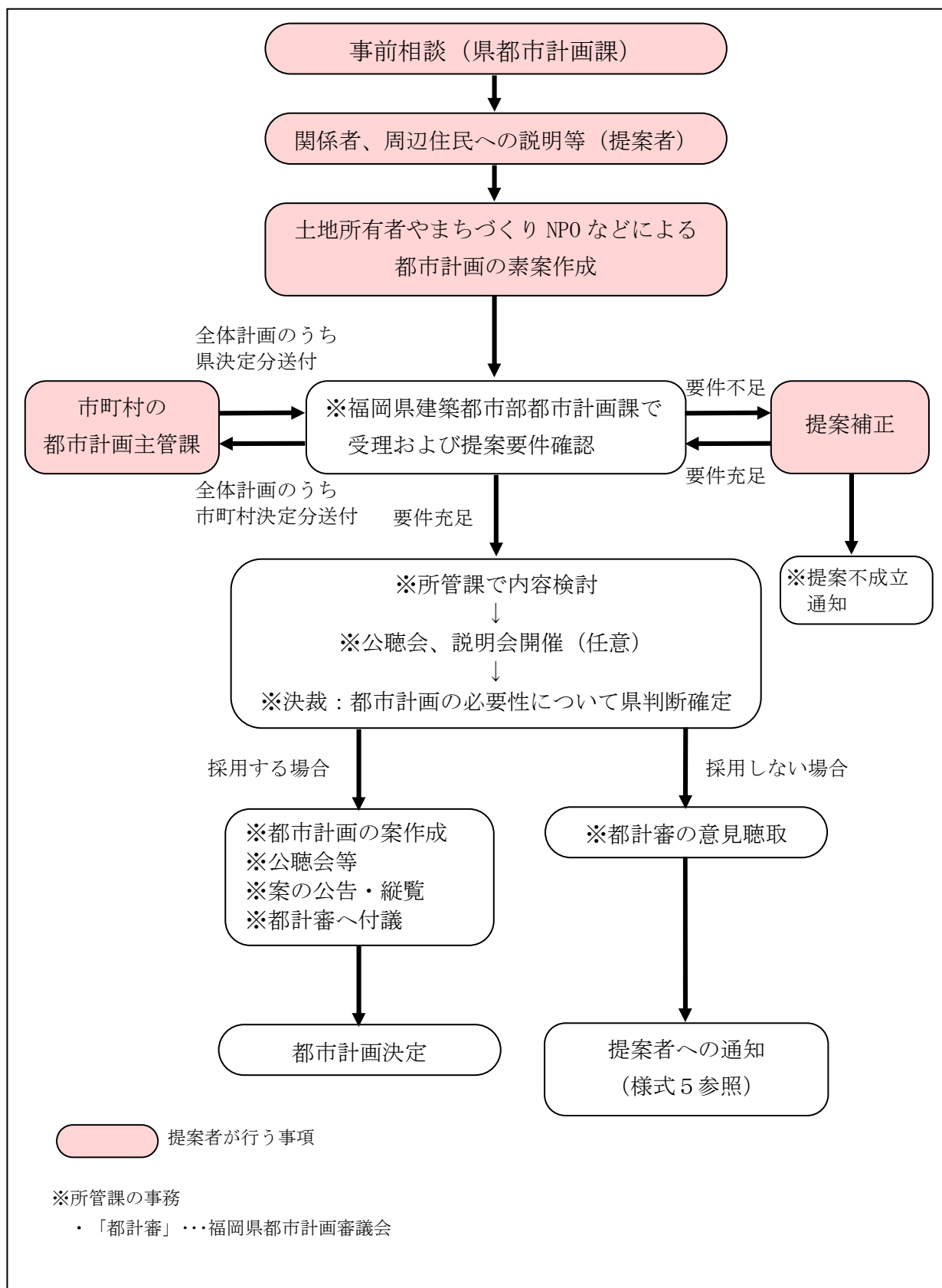
(4) 都市計画の提案（県決定を例として）

1) 手続きの流れ

住民又はまちづくり団体からの提案は、次の手順に従って都市計画に反映されます。

- ①土地所有者、まちづくりNPO等は、福岡県に対し、都市計画の決定又は変更を提案します。
- ②福岡県は、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行うべきか否かを総合的な見地から判断します。
- ③福岡県は、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と認めるときは、その案を作成します。
- ④提案者は、福岡県が作成した都市計画案に意見があるときは、他の縦覧者同様、都市計画法第17条に基づき縦覧期間中に意見書を提出できます。
- ⑤「提案を踏まえた都市計画決定等を行う」、あるいは「行わないと判断」、いずれの場合も、福岡県は提案素案を添えて福岡県都市計画審議会に付議します。
- ⑥都市計画決定等を行わない場合、福岡県は提案者に決定しない旨及びその理由を通知します。

都市計画提案に関する手続きの流れは、以下のフロー図のとおりです。この中で、提案者が行う事項は、フロー中の網掛けで示す部分です。



2) 提案の提出書類

都市計画の提案を行う際は、「都市計画素案」として、以下の書類を福岡県建築都市部都市計画課に提出してください。(提案の内容によっては市町村に提出)

〈都市計画法施行規則 第13条の4〉

①都市計画提案書(様式1) ※必須

1. 氏名、住所(法人その他団体にあつては、その名称、代表者名及び主たる所在地)及び連絡先
2. 提案区域の情報及び計画案の内容等

②関係図書 ※必須

1. 位置図

③土地所有者等の同意書(様式2) ※必須

→同意書は、権利者ごとに作成します。また、権利者が住所、氏名を自署するか、または記入、捺印(認印可)します。

④当該土地の権利関係を明らかにするための書類 ※必須

1. 全ての土地に関する土地登記簿謄本、及び公図(いずれも公布後3ヶ月以内のもの)
2. 土地に登記をしていない場合は、その他、対抗要件を証明する書類
例) その土地の上に存する建物の登記簿謄本
3. 提案者が団体の場合は、法人登記簿謄本、定款等

⑤その他計画内容の説明に必要と思われる資料

例) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料(様式3)

提案要件が満たされていない場合は、県都市計画課から提案者に対して補正するよう求めます。適正に補正が行われた場合には、提案制度による提案として取り扱いますが、補正がなされなかった場合には、提案不成立とします。

また、福岡県が提案を受け付けた後、その内容について修正を行う場合は、修正した都市計画素案を添えて「変更届」を提出して下さい。

3) 提案書類の様式

以下のページには、都市計画提案の際に必要な書類の様式例を掲載しています。

なお、必要に応じて、様式を変更したり、複数ページになっても差し支えありません。

様式1: 都市計画提案書

様式2: 都市計画提案同意書

様式3: 周辺住民等への説明の経緯に関する資料

様式4: 土地所有者等の同意状況の一覧表

様式5: 都市計画提案に関する通知書

(5) 評価

1) 評価の方法

提案内容の評価は、その内容、提案条件及び下記の事項に関する適合性を総合的に勘案の上行います。

- ①各種都市計画に関する法律、政令、規則、条例への適合性
- ②福岡県や市町村のまちづくりに関する各種方針・計画・指針・要綱等への適合性
(市町村基本構想、都市計画区域マスタープランなど)
- ③提案区域の周辺環境への配慮
- ④事業の実施を伴う場合には、事業の必要性、実効性、効果
- ⑤その他の必要事項

また、評価を行うにあたって必要な場合は、提案者に対して、資料の提出や説明等の協力を求める場合があります。

2) 評価後の処理

①都市計画の決定又は変更が必要であると判断した場合

「都市計画の決定または変更が必要」と福岡県が判断した場合には、福岡県が提案を基に都市計画の案を作成し、都市計画手続を行います。

②都市計画の決定又は変更を行わないと判断した場合

「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と福岡県が判断した場合には、福岡県都市計画審議会に提案された素案及び福岡県の判断等を付議します。その結果、「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と福岡県都市計画審議会で認められた場合には、提案者に対してその旨及び理由を書面により通知します。逆に、福岡県都市計画審議会において、都市計画の決定又は変更を行う必要があると認められた場合には、都市計画手続を行います。