

都市計画提案制度の手引き

令和2年 4月

古賀市 都市整備課

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ているため、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、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。

また、平成18年の都市計画法の改正により都市計画提案権者の拡充が行われ、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する民間企業等も提案ができるようになりました。

2. 提案の要件

(1) 提案できる都市計画 <都市計画法第21条の2>

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、提案することができる都市計画の種類は限定していません。ただし、都市計画マスタープラン等は、都市計画の提案の指針となるべきものであるため、提案制度の対象とされていません。

なお、古賀市に提出できる都市計画の案件は市決定のみであり、県決定の案件については、福岡県に提案することになります。市決定案件の主なものは次表のとおりです。

都市計画を定めるもの（市決定と県決定の区分け） [令和2年4月現在]

都市計画の種類		市決定 (県知事協議要)	県決定	
			大臣協議要	大臣同意要
地域地区	用途地域	○		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	高度地区	○		
	防火・準防火地域	○		
	風致地区	○	○(10ha以上かつ二以上の市町の区域にわたるもの)	
都市施設	一般国道			○
	都道府県道		○	
	その他の道路	○		
	公園・緑地	○	○(10ha以上かつ県が設置するもの)	○(10ha以上かつ国が設置するもの)
市街地開発事業	土地区画整理事業	○	○(50haを超え、かつ国の機関又は県が施行するもの)	
	市街地再開発事業	○	○(3haを超え、かつ国の機関又は県が施行するもの)	
地区計画等	地区計画	○		

(2) 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 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>

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。）をいいます。

※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>

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。

(3) 提案に必要な要件

都市計画の提案内容は、以下に示す 4 つの要件を満たしていなければなりません。

<都市計画法第 21 条の 2、都市計画法施行令第 15 条の 2>

- ① 提案区域が、0.5ヘクタール以上の一体的な区域であること
- ② 提案内容が、都市計画法第 13 条その他の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 以上の同意を得ていること
- ④ 提案内容と上位計画の間に不整合が生じないこと

(4) 土地所有者等の同意率の算定方法

土地所有者等及び土地の地積の3分の2以上の同意に対する考え方は次のとおりであり、両方を満たすことが提案の要件となります。

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（例えば、市道・公園等）は、同意率の対象にはなりません。

① 土地所有者等について

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権利）を有する方全てを総権利者数とします。そのうち同意を得た権利者数が3分の2以上であれば、この要件を満たすことになります。

なお、共有者又は共同借地者は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し、割合が不明の場合においては等分とします。

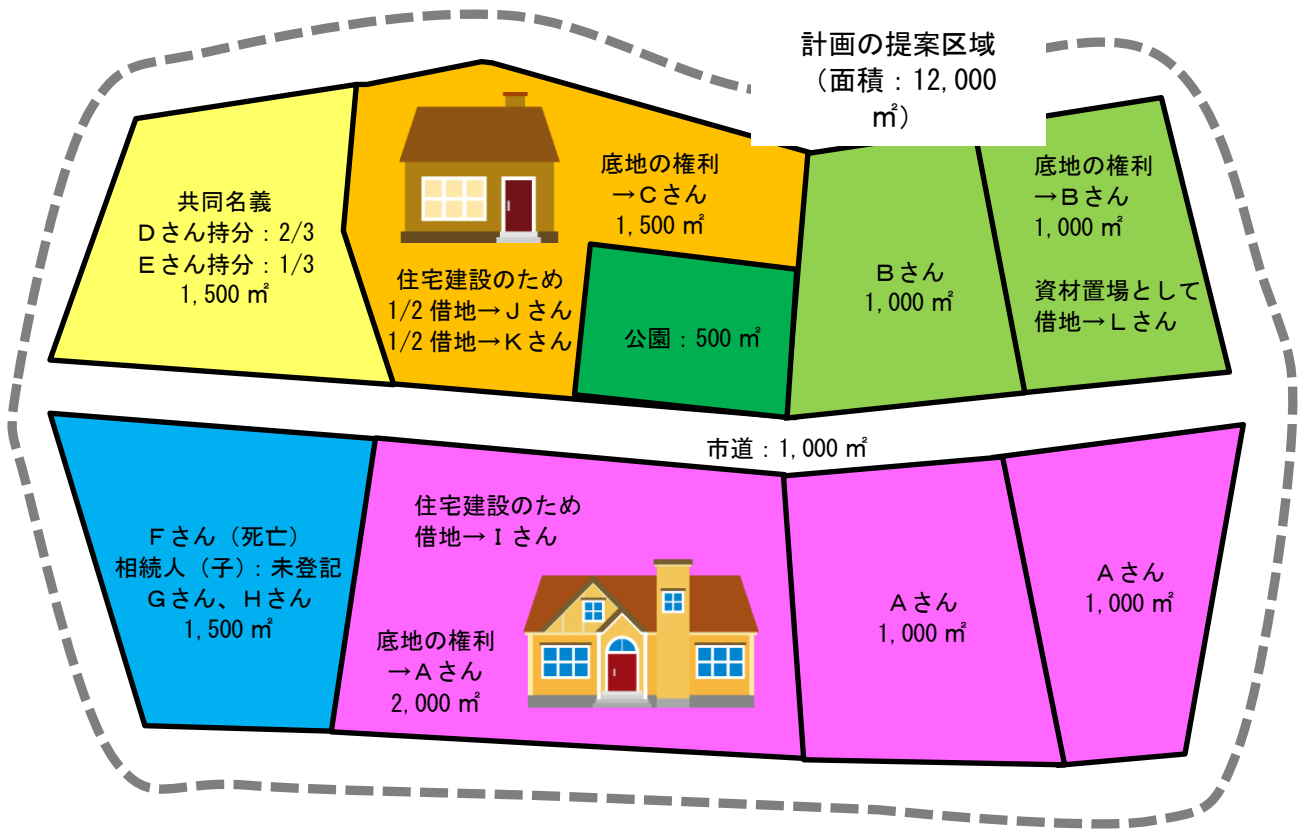
② 土地の地積について

当該土地の底地地積と借地権ごとの地積の合計を総地積とします。そのうち同意を得た地積の合計数が3分の2以上であれば、この要件を満たすことになります。

なお、共有者又は共同借地者で構成される土地については、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し、割合が不明の場合においては等分とします。

また、地積の計算では、実測図（隣接する土地所有者との境界確認が済んでいるものに限る。）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、公簿面積を地積とします。

◆土地所有者等の同意率の算定（例）



土地所有者等の考え方

- Aさん → 1人
- Bさん → 1人
- Cさん → 1人
- Dさん → 2/3人
- Eさん → 1/3人
- Fさん → 0人
- Gさん → 1/2人
- Hさん → 1/2人
- Iさん → 1人
- Jさん → 1/2人
- Kさん → 1/2人
- Lさん → 0人
- 市道 → 0人
- 公園 → 0人

権利者数計7人

土地の地積の考え方

- Aさん → 4,000 m²
- Bさん → 2,000 m²
- Cさん → 1,500 m²
- Dさん → 1,000 m²
- Eさん → 500 m²
- Fさん → 0 m²
- Gさん → 750 m²
- Hさん → 750 m²
- Iさん → 2,000 m²
- Jさん → 750 m²
- Kさん → 750 m²
- Lさん → 0 m²
- 市道 → 0 m²
- 公園 → 0 m²

総地積 14,000 m²

No.	権利者名	面積 (㎡)	筆数	権利の種類	権利者数	同意状況
1	Aさん	4,000	3	所有権	1	○
2	Bさん	2,000	2	所有権	1	○
3	Cさん	1,500	1	所有権	1	×
4	Dさん	1,500	1	所有権 持分 2/3	2/3	○
5	Eさん			所有権 持分 1/3	1/3	×
6	Fさん	—	—	死亡	—	—
7	Gさん	1,500	1	所有権 持分 1/2	1/2	○
8	Hさん			所有権 持分 1/2	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		10,500 (12,000)	10	※()は提案区域の面積	5	—
11	Iさん	2,000	1	借地権	1	○
12	Jさん	1,500	1	借地権 持分 1/2	1/2	○
13	Kさん			借地権 持分 1/2	1/2	×
14	Lさん			借地権 建物なし	—	—
小計		3,500	2		2	—

① 提案区域の面積 「要件：0.5ha以上の一団の土地」

$$12,000 \text{ m}^2 \geq 0.5 \text{ ha } (5,000 \text{ m}^2) \quad \Rightarrow \text{提案要件を満たしている。}$$

② 土地所有者等の同意率 「要件：権利者数の3分の2以上」

$$\text{同意者数} = A(1) + B(1) + D(2/3) + G(1/2) + H(1/2) + I(1) + J(1/2) = 5 \text{ と } 1/6$$

$$\text{同意率} = 5 \text{ と } 1/6 \div 7 \doteq 73.81\% \geq 2/3 (\doteq 66.67\%)$$

⇒ 提案要件を満たしている。

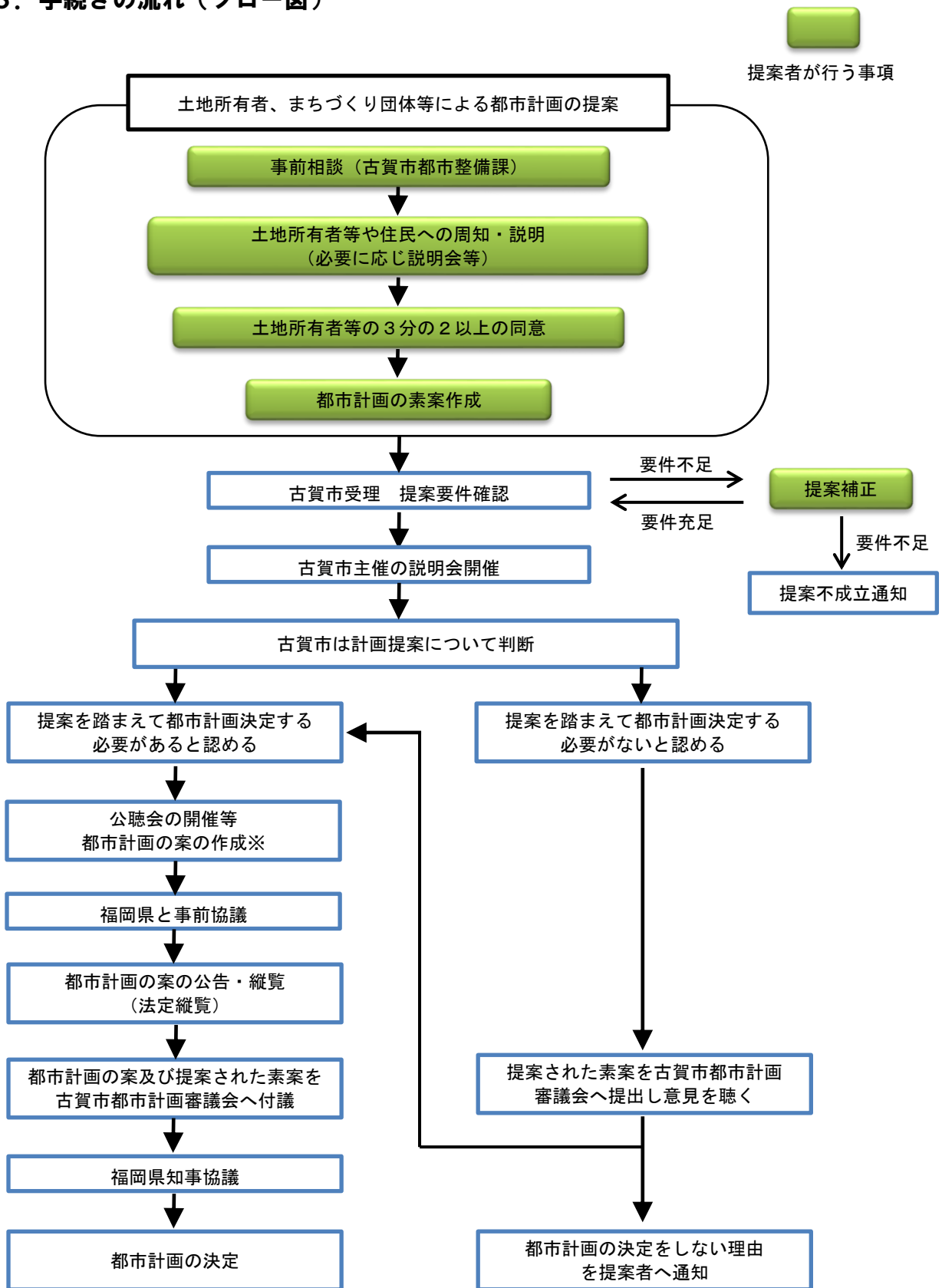
③ 土地の地積の同意率 「要件：総地積の3分の2以上」

$$\text{同意面積} = A(4,000) + B(2,000) + D(1,500 \times 2/3) + G(1,500 \times 1/2) + H(1,500 \times 1/2) + I(2,000) + J(1,500 \times 1/2) = 11,250 \text{ m}^2$$

$$\text{同意率} = 11,250 \div 14,000 \doteq 80.36\% \geq 2/3 (\doteq 66.67\%)$$

⇒ 提案要件を満たしている。

3. 手続きの流れ（フロー図）



※提案が「地区計画」の場合には、都市計画の案の作成前に、条例に基づく縦覧を行います。

4. 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古賀市建設産業部都市整備課に提出してください。（提案の内容によっては福岡県に提出）

＜都市計画法施行規則第13条の4＞

(1) 都市計画提案書（様式第1号）

(2) 関係図書

- ① 位置図
- ② 計画図（縮尺 1/2,500 の地形図に記入）

(3) 提案資格を有することを証する書類で、次のいずれかの書類

提案者の区分	提出書類
土地所有者等の場合	・ 土地登記簿謄本又は登記事項証明書及び公図の写し
特定非営利活動法人、その他の非営利法人、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社の場合	・ 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書 ・ 定款又は寄附行為の写し
まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体の場合	・ 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書 ・ 定款、規約その他団体の根本規則の写し ・ 団体に関する申告書（様式第2号）

(4) 土地所有者等の同意を得たことを証する書類

- ① 全ての土地に関する土地登記簿謄本又は登記事項証明書及び公図の写し
- 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 土地所有者等の同意状況一覧表（様式第3号）
- ④ 都市計画提案同意書（様式第4号）

(5) 土地所有者及び周辺住民等への説明の経緯に関する書類（様式第5号）

(6) その他必要と認められる書類

※登記簿謄本又は登記事項証明書及び公図の写しは、交付後3ヶ月以内のものを添付してください。

※提案要件が満たされていない場合は、市都市整備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、補正されなかった場合には提案不成立とします。また、市が提案を受理した後、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を届け出てください。

※提案の手続きが円滑かつ適切に行われるよう、提案者は市都市整備課へ事前相談を行うよう努めてください。事前相談を行う場合は、「事前相談書（様式第6号）」を市都市整備課に提出してください。

5. 古賀市による提案内容の判断

(1) 判断の方法

提案を受理した後、市は提案地区住民を対象とした市主催の説明会を開催し、提案内容の周知と意見等の聴取を行います。そのうえで下記の事項に関する適合性などを総合的に勘案し、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かどうかを判断します。

- 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 福岡県や古賀市のまちづくりに関する各種方針、計画、指針、要綱等への整合性（県都市計画区域マスタープラン、市総合振興計画、市都市計画マスタープラン等）
- 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、実現性、効果
- ⑤ その他の必要事項

なお、判断を行うにあたっては必要な場合には、提案者に対して、資料の提出や説明等の協力を求めることがあります。

(2) 判断後の処理

- ① 「都市計画の決定又は変更が必要である」と判断した場合には、市が提案を基に都市計画の案を作成し、都市計画手続きを行います。
- ② 「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と判断した場合には、市都市計画審議会に提案された素案及び市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」と市都市計画審議会において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。一方、市都市計画審議会において「都市計画の決定又は変更が必要である」と認められた場合には、上記①の手順により都市計画手続きを行います。

6. 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 団体に関する申告書

様式3 土地所有者等の同意状況一覧表

様式4 都市計画提案同意書

様式5 土地所有者及び周辺住民等への説明の経緯に関する資料

様式6 事前相談書

様式7 都市計画提案に関する通知書

都市計画提案書

古賀市長 様

次のとおり、都市計画（決定 変更）を行うことを提案します。

1 提案者（団体）

氏名(団体名)			印
住所・連絡先	住所：	TEL：	
担当者（団体の場合）	氏名：		

2 提案名称

3 都市計画の種類

4 提案区域の情報

場所		計画区域の面積 (除く公有地等)	m ² (m ²)	
総権利者数	人	同意権利者数	人	
総権利地積	m ²	同意権利地積	m ²	
不同意権利者数	人	同意率	人数	同意者 %
不同意権利地積	m ²		地積	同意地積 %

5 計画案の内容

(1) 計画立案の理由

(2) 計画案の内容

(3) 計画の実現性、実施による効果等

(4) その他

6 その他、特記事項

(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及びその理由等)

団体に関する申告書

古賀市長 様

所在地
 申告団体 名称
 代表者氏名 印
 電 話

当団体について、次のとおり事実と相違ないことを申告します。

1 開発行為の実績

①都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けて開発行為を行った主な実績 (開発区域に含まれる地域の名称、区域面積、許可年月日・番号、検査済証年月日・番号等)
②都市計画法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為を行った主な実績 (開発区域に含まれる地域の名称、区域面積、都市計画法第29条第1項の該当号、事業の名称・許可年月日、開発行為着手・完了年月日等)

2 役員状況

役員のうち、成年被後見人又は被保佐人の存在の有無	有・無
役員のうち、破産者で復権を得ない者の存在の有無	有・無
役員のうち、禁固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った日から5年を経過しない者の存在の有無	有・無
役員のうち、都市計画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に違反し、又は刑法第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることができなくなった日から5年を経過しない者の存在の有無	有・無

備考

- 代表者氏名の記載を自署で行う場合は押印を省略できます。
- 都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けて開発行為を行った実績がある場合は、当該開発許可の許可証及び検査済証の写しを添付してください。
- 役員には、法人でない団体で代表者または管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含みます。

土地所有者等の同意状況一覧表

	氏名	権利種別	所在地	地積 (㎡)	同意状況
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

(1) 土地所有者等の同意率

(2) 土地面積の同意率

都市計画提案同意書

様

権利者住所

権利者氏名

権利者電話番号

印

次の都市計画の提案に同意します。

提案名称：

権利物件	(土地、借地権等を記入)	公募地積	m ²	実測地積	m ²
所在地					
登記人氏名					
登記人住所					

注1) 権利者と登記人が異なる場合は、権利を証する資料を添付してください。(借地契約書の写し、遺産分割協議書の写し等)

注2) 権利が2以上ある場合は、同様に並記してください。

土地所有者及び周辺住民等への説明の経緯に関する資料

1 提案名称

2 説明会等開催状況

日 時	場 所	参加人数	備 考

3 説明会開催通知

(1) 対象者

(2) 周知方法

4 参加者の主な意見

5 参加者（別添可）

氏 名	住 所	氏 名	住 所

6 その他

説明会等で使用した資料を1部添付してください。

事前相談書

氏名

(団体の場合はその名称)

住所

(団体の場合は主たる事務所の所在地)

連絡先 (TEL)

都市計画を決定又は変更しようとする地域の情報

場 所		
面 積		
筆 数		
土地所有者等の数		
計画提案区域の都市計画決定の状況	区域区分	
	用途地域	
	建蔽率・容積率	
	地区計画	
	都市施設(道路・公園等)	
	その他	

都市計画の提案に関する情報

提案の理由	
提案内容と提案後の区域の将来像	
区域内の土地所有者の状況等	
そ の 他	

様式第7号

第 号
年 月 日

都市計画提案に関する通知書

住 所
提案者氏名 様

古賀市長

都市計画法第21条の2に基づき提出された都市計画提案について、下記のとおり決定したので通知します。

記

- 1 提案の名称
- 2 提案の場所
- 3 提案年月日 年 月 日
- 4 決定内容
- 5 理由

都市計画提案制度の手引き

古賀市 建設産業部 都市整備課

〒811-3192 福岡県古賀市駅東1丁目1番1号

(電話) 092-942-1268

(e-mail) toshi@city.koga.fukuoka.jp

令和2年4月1日発行