

都市計画提案制度について

都市計画提案制度とは

平成14年7月に都市計画法の一部改正により「都市計画の決定等の提案」が、土地所有者やまちづくりNPO法人等が一定の要件を満たした場合に可能になりました。これまでの都市計画は行政主導で行われてきましたが、これからはみなさんの主体的なまちづくりが可能となります。周南市では、この「都市計画提案制度」をより円滑に運用するため、「都市計画法に基づく都市計画の提案に関する要綱」を制定しました。

提案ができる方

この制度により提案ができるのは次のいずれかに該当する方です。

土地所有者等

提案に係る区域内の土地の所有権又は建物の所有（一部使用を除く）を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（以下「借地権者」という。）を有する方

まちづくりNPO等

まちづくりの推進を図る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、民法第34条の公益法人、独立行政法人、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自治体の条例で定める団体

提案に必要な条件

次のすべての条件を満たしていることが必要です。

提案に係る区域が、都市計画区域内又は準都市計画区域内の0.5ha以上の一団の土地であること

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していること

提案の対象となる土地の区域内（公共施設として利用されている土地は除く）の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること、かつ、同意した土地所有者等が所有又は賃借する土地の総地積の合計が、区域内の土地の総地積及び借地権の目的となっている土地の総地積の合計の3分の2以上となること

提案できる都市計画

周南市が決定権限を有するすべての都市計画について提案が可能です。（周南市都市計画マスタープランは対象となりません）

山口県が決定権限を有する都市計画については、県に提案していただくこととなります。

提出書類

次にあげる書類を提出してください。

提案書（第3号様式）

都市計画の素案

- ・ 計画図 縮尺2,500分の1以上の平面図
- ・ 計画書 都市計画に定めるべき事項のほか、当該都市計画を提案する理由を附記したもの

土地所有者等の同意書（第4号様式）
提案概要書（第5号様式）
提案者としての要件を備えていることを証する書類（許可証・認定証の写し等）
提案区域内の公図の写し（地籍調査図又は分間図）
提案区域内の地権者一覧表（第6号様式）
提案区域内のすべての土地に関する登記簿謄本等権利関係を証明する書類
その他必要に応じて資料を提出していただくことがあります。

提案の受付

提案は周南市都市計画課に提出してください。提出された提案が要件を満たしているかどうかを確認し、要件が満たされている場合は受理します。要件が満たされていない場合は、提案された方に修正をお願いすることとなり、場合によっては不受理となります。

事前相談

周南市都市計画課では都市計画の提案をしようとする方に対して、都市計画に関する情報の提供などの支援をするために、事前相談を受け付けます。

提案受理後の手続き

受理された提案を採用するかどうかについて都市計画決定権者である市が審査します。審査に際しては、庁内関係部課のほか、県及び事業予定者等と調整させていただきます。

審査事項

- ・都市計画に関するマスタープランとの整合性
- ・県・市総合計画との整合性
- ・各種関連計画（道路、河川、港湾、景観等に関する計画）との整合性
- ・個別事項

地域地区：地域への貢献性、周辺地域との調和性

都市施設：施設計画の必要性、事業実施の確実性、施設管理の継続性

市街地開発事業：地域への貢献性、周辺地域との調和性、事業実施の確実性

地区計画等：地域への貢献性、周辺地域との調和性、事業実施の確実性

市が提案を採用すると判断した場合

市が必要に応じて提案の趣旨を踏まえた範囲内で提案の修正を行い、都市計画の案を作成します。

都市計画の案を公聴会の開催等により提出された意見を反映した上で最終案を作成し、案の公告・縦覧の手続きを経た後、都市計画の決定又は変更について、周南市都市計画審議会に付議します。

付議の結果可決された場合、都市計画の決定又は変更を行います。

市が提案を採用しないと判断した場合

周南市都市計画審議会の意見を聴いた上で提案を不採用とすることを正式に決定し、提案者にその旨を通知します。

なお、周南市都市計画審議会が不採用とすることについて適当でないと判断した場合は、提案の採用について再度、審査を行います。

「土地所有者等の2/3以上の同意」の考え方

1 土地所有者等の権利者について

土地の所有者と借地権を有する者がそれぞれ同意者としての権利を有することとなります。したがって、土地の所有者と借地権者の合計者数に対する同意者数の割合が2/3以上であることが必要です。

→例1参照

なお、共有者又は共同借地権者で構成される土地の場合は、それぞれの持分に応じて按分して算出します。持分割合が不明の場合は等分とします。

→例2参照

2 面積について

所有者の地籍と借地権者の地籍の合計を総地籍とします。したがって、総地籍に対する同意者である所有者の地籍と借地権者の地籍の合計の割合が2/3以上であることが必要です。

→例3参照

なお、共有者又は共同借地権者で構成される土地の場合は、それぞれの持分に応じて按分して算出します。持分割合が不明の場合は等分とします。

(例1)
提案する区域

A土地	所有者 a 賃借権者 a'	D土地	所有者 d
B土地	所有者 b 地上権者 b'	E土地	所有者 e 賃借権者 e'
C土地	所有者 c		

- ・ 土地所有者 5名
 - ・ 賃借権者 2名
 - ・ 地上権者 1名
-
- 合計 8名
- 2 / 3以上の同意とな
には $8 \times 2/3 = 5.3333$
6名以上の同意必要で

(例2)
提案する区域

A土地 共有者 a 1 → 持分1/3 共有者 a 2 → 持分1/3 共有者 a 3 → 持分1/3	B土地 所有者 b
	C土地 所有者 c

A土地については共有者3名(各持分1/3)いることから、それぞれ1/3名分として計算します。

(例3)
提案する区域

A土地	所有者 a 賃借権者 a'	D土地	所有者 d
B土地	所有者 b	E土地	所有者 e
C土地	所有者 c 賃借権者 c'		

- ・ 土地所有者分の地積
= A+B+C+D+E
 - ・ 賃借権者分の地積
= A+C
- したがって、
総地籍
= 2A+B+2C+D+E

都市計画決定権者

都市計画の種類		県決定	市決定	大臣同意		
都市計画区域		指定				
準都市計画区域		指定				
都市計画区域マスタープラン						
市街化区域及び市街化調整区域						
地域 地区	用途地域・特別用途地域・特定用途制限地域・緑化地域等		○			
	風致地区	10ha以上				
		10ha未満		○		
	臨港地区	特定重要港湾				
		重要港湾				
		上記以外			○	
	緑地保全地域					
特別緑地保全地区	10ha以上					
	10ha未満			○		
都市 施設	道路	国道・高速自動車道				
		県道	4車線以上			
			4車線未満			
		その他	4車線以上			
			4車線未満			○
	自動車専用道路		高速自動車道以外			
	駐車場			○		
	公園・緑地 広場・墓地	10ha以上		国が設置するもの		
		10ha未満		その他		
	下水道	公共下水道	排水区域が複数市町			
			その他			○
		流域下水道				
上記以外			○			
河川	1級河川					
	2級河川					
	上記以外			○		
産業廃棄物処理施設						
市場・と畜場・火葬場・汚物処理施設・ごみ焼却場等			○			
市街地 開発 事業	土地区画整理事業	施行区域が50haをこえる				
		施行区域が50ha以下			○	
	市街地再開発事業 (第1種)	施行区域が3haをこえる				
		施行区域が3ha以下			○	
上記以外の市街地開発事業						
地区計画			○			