

三郷市都市計画提案制度の手引き



令和2年12月

三郷市

1. はじめに

平成14年度の都市計画法(以下、「法」といいます。)改正により、まちづくりに関する都市計画を提案できる制度が創設されています。これは、住民もしくは土地所有者等が一定の条件を満たした上で、三郷市(以下、「市」といいます。)が定める都市計画決定又は変更(以下、「決定等」といいます。)について提案できる制度です。この制度を活用することにより、住民もしくは土地所有者等が主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになります。

市では、この制度を有効に活用するために、「三郷市都市計画の提案に関する手続要領(以下、「要領」という。)」を定めました。この手引は、要領の内容について解説をしたものです。

2. 提案に先立つ事前相談等

(1) 事前相談(要領第2条)

提案しようとする都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念(法第2条)とし、上位計画に即したものでなければなりません(法第18条の2第4項)。

従って、提案しようとする都市計画が、埼玉県が定める「草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や市が定める「三郷市総合計画」、さらに「三郷市都市計画マスタープラン」に即していることや、他の関連する都市計画と適合していること等について、事前に相談していただくことにより、円滑な手続きを進めることができます。この際は、事前相談表(様式第1号)を提出してください。

(2) 土地所有者及び周辺住民への説明

都市計画は提案を行おうとする区域の地権者や借地権者のみならず、周辺住民の生活・就業・環境等に影響を与えます。よって、地権者及び周辺住民に提案をしようとする都市計画や、関連する情報について具体的に提示し、十分な説明を行い理解が得られていることが求められます。

3. 提案制度の説明(法第21条の2)

(1) 提案できる都市計画

都市計画は、決定等をしようとする種類や規模により決定権者が都道府県と市町村に分かれています(法第18、19条)。市に提案できる都市計画は、市が決定権者である都市計画です(都市計画の種類及び決定権者は別添-1)。

(2) 提案できる主体

都市計画を提案できる主体(以下、「計画提案者」といいます。)は、次のいずれかに該当する者です。

- ①都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者(建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権者若しくは賃借権者(以下、「土地所有者等」といいます。))
- 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NPO法人(特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項の法人)
- ③一般社団法人、一般財団法人その他営利を目的としない法人
- ④独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社
- ⑤まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体(次に掲げる要件のいずれにも該当する団体)
 - ア. 次のいずれかに該当する団体であること
 - 1)過去10年間に法第29条第1項の許可を受けて開発行為を行ったことがあること(開発区域の面積が0.5ha以上)
 - 2)過去10年間に法第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ことがあること(開発区域の面積が0.5ha以上)
 - イ. 役員(法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含む)のうち次のいずれかに該当するものがないこと
 - 1)成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
 - 2)禁錮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
 - 3)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(平成3年法律第77号。同法第31条第7項の規定を除く。)に違反し、又は刑法(明治40年法律第45号)第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律(大正15年法律第60号)の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、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

(3)提案要件

都市計画の提案を行うことが出来る要件(以下、「提案要件」といいます。)は次のとおりです。

- ①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0.5ha以上の一団の土地であること。
- ②都市計画の提案の素案の内容が、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するものであること(関係法令については別添-2を参照)。
- ③都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること(算定方法は別添-3を参照)。

4. 提出書類(要領第3条)

都市計画の提案に係る提出書類は、次の①から④となります。また、都市計画の決定等の判断に必要な資料として、⑤及び⑥の提出をお願いします。

①計画提案書(様式第2号)

②都市計画の素案

- ・計画提案の理由及びその概要(様式第3号)
- ・都市計画の図書(原則として法第14条の規定に準ずる。)

③提案資格を有することを証する書類(計画提案者が法第21条の2第2項に規定する法人等の場合に限る。)

- ・登記簿謄本、定款等
- ・開発行為実績報告書(様式第4号)
- ・身分証明書および登記されていないことの証明書

④土地所有者等の同意を得たことを証する書類

- ・土地所有者等の一覧(様式第5号)
- ・土地所有者等の同意書(様式第6号)
- ・対象となる土地の区域の公図の写し、土地登記簿謄本等、建物登記簿謄本等

⑤周辺環境等への影響の検討に関する資料(様式第7号)

⑥土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料(様式第8号)

※上記のほかに、計画提案の内容の説明に必要と判断された場合は、資料の提出をお願いします。

5. 都市計画決定等の判断等について

(1)提案内容の適合性の判断(要領第5条)

提案された内容について、計画提案要件に適合しているかどうかの確認を行います。要件に適合すれば、その旨を計画提案者に対して通知します。

内容に補正すべき事項があった場合は、計画提案者に対して期日を定めてその補正を求めます。

補正が期日内に行なわれなかった場合は、提案要件に適合しないと判断し、その旨を通知します。

この通知は、計画提案要件適合・不適合通知書(様式第9号)により行います。

(2)決定等の必要性の判断(要領第6条、第7条)

適合性の判断の後、計画提案を踏まえた決定等の必要性の判断(法第21条の3)を、「三郷市都市計画提案評価委員会(以下、「評価委員会」という。)」において行います。

評価委員会では、次の視点により提案された都市計画の評価を行い、決定等をする必要があるかどうかの判断を行います。

- ①提案された都市計画が「**3. 提案要件**」を満たしていること
- ②「**4. 提出書類**」に不備がないこと
- ③三郷市の定める上位計画、方針又は基準に適合するものであること
- ④土地所有者等及び周辺住民等への説明が十分に行われており、概ね理解が得られていること
- ⑤周辺環境への配慮がなされていること
- ⑥関連する都市計画や公共施設計画との整合が図られていること
- ⑦計画提案が事業等の実施を前提とする場合は、事業等の実現性があること

(3) 決定等の判断後の手続について(要領第8～11条)

決定等の必要性の判断の結果については、計画提案に対する判断結果通知書(様式第10号)により、計画提案者に通知します。

決定等をする必要があると判断したときは、市が都市計画の案の作成を行い、法及び関係法令等に基づいた手続を進めます。決定等をし、法に基づき告示したときは、計画提案に基づく都市計画の決定・変更通知書(様式第12号)によりすみやかに計画提案者にその旨を通知します。

なお、決定等をする必要がないと判断したときは、三郷市都市計画審議会の意見を聴いたうえで、計画提案者に通知します。

この内容については、市のホームページで公表します。

(4) 意見書の提出について

計画提案者は、判断後の通知があったときは、その結果及び理由について、意見書(様式第11号)を提出することができます。

6. 計画提案の変更または取り下げについて(要領第12条)

計画提案者が、事情により提案を取り下げようとする場合は、取下届(様式第13号)を提出してください。

この取下届が提出された場合、市は提案に係る手続を中止します。

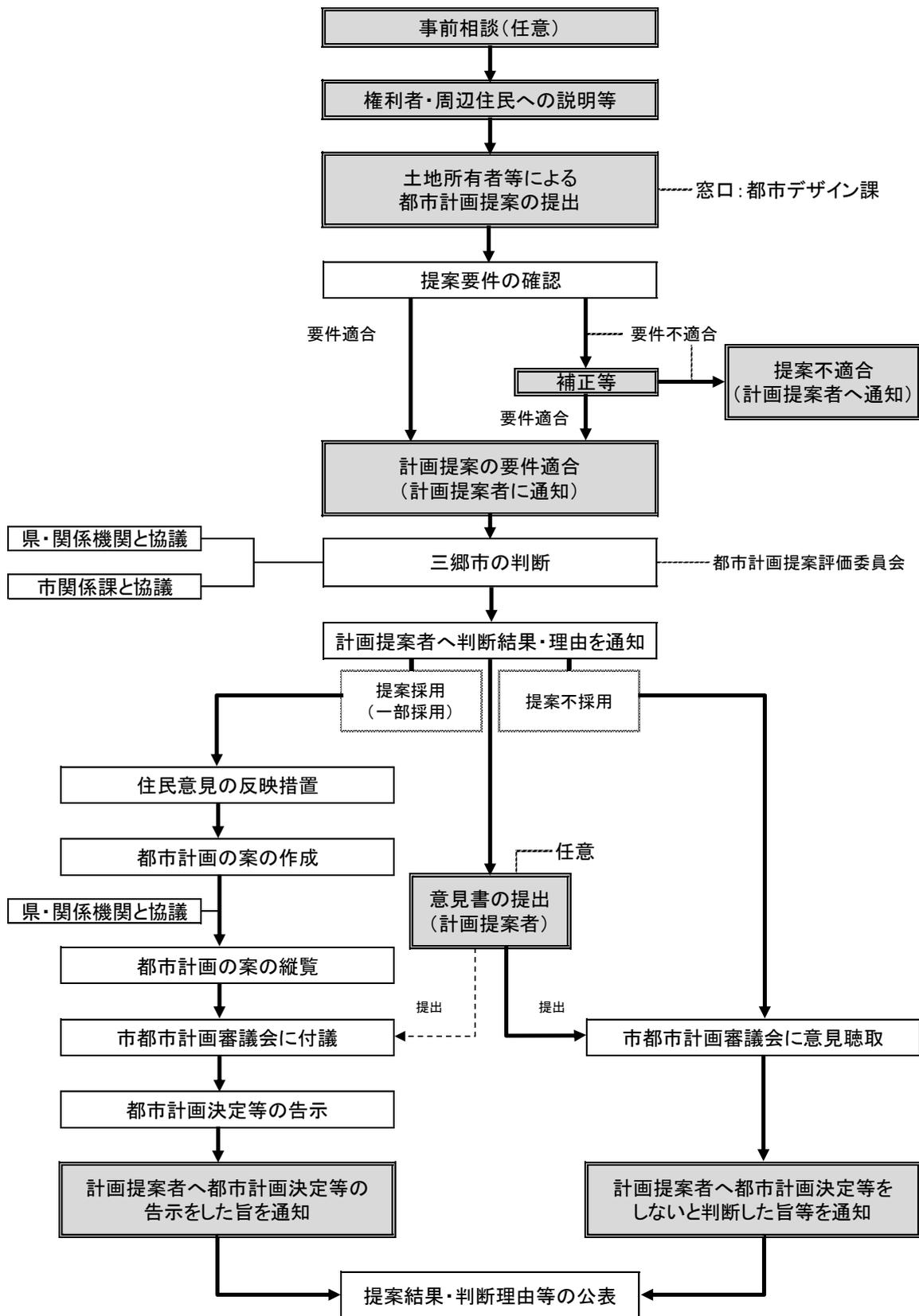
また、提案内容を変更しようとするときは、取下届を提出した後で新たに提案書を提出してください。

7. 相談窓口

都市計画提案制度・提出書類の提出先等についてご不明な点がございましたら、下記窓口までお問い合わせください。

三郷市まちづくり推進部 都市デザイン課
〒341-8501 三郷市花和田648-1
TEL 048-930-7740(直通) FAX 048-953-8981

◎提案制度のフロー



: 計画提案者が関係する主な事項

別添－1 都市計画の種類及び決定権者

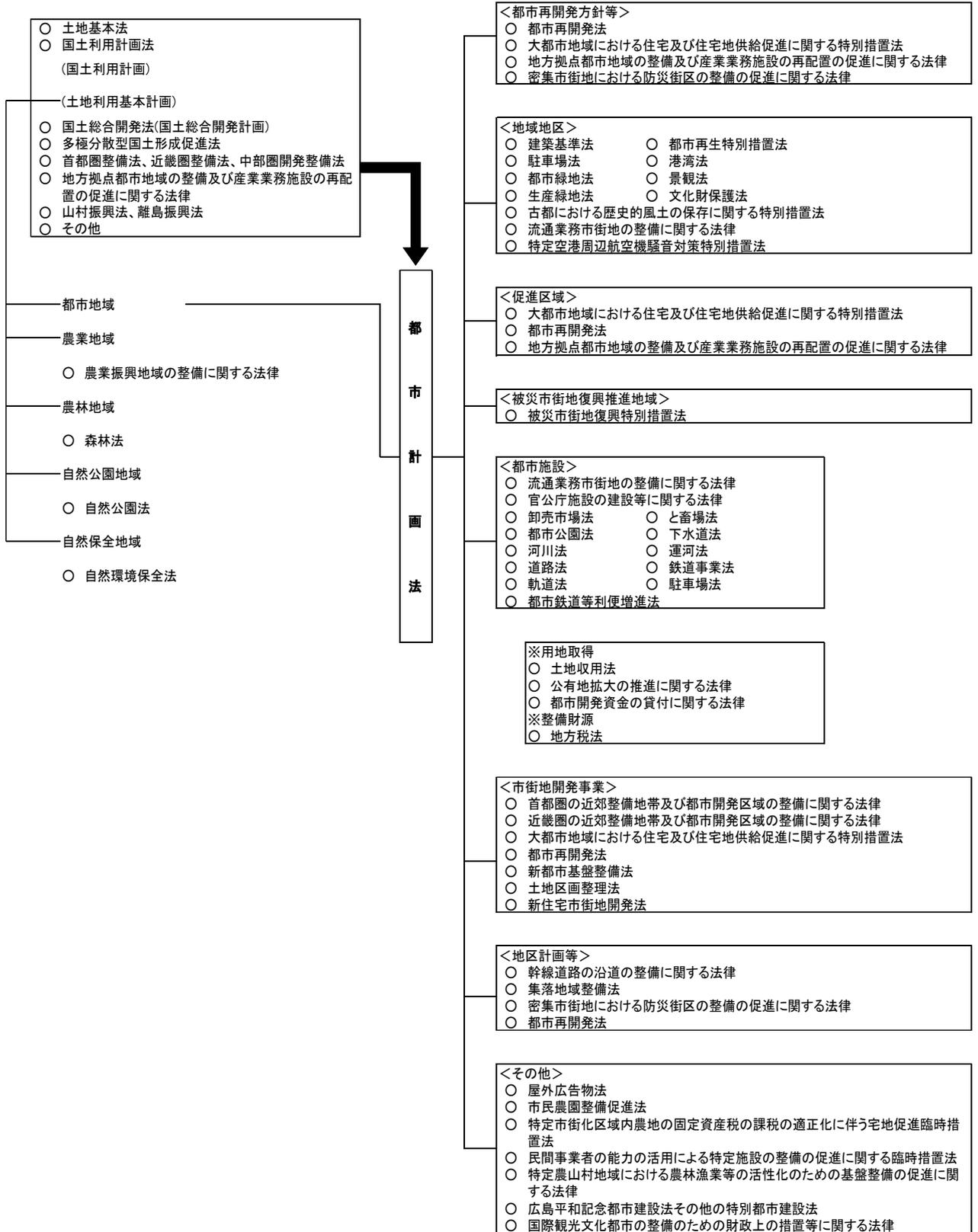
○ 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容		決定権者		都市計画の内容		決定権者	
		三郷市	埼玉県			三郷市	埼玉県
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○			○	
都市再開発等開発方針	都市再開発の方針		○			○	
	住宅市街地の開発整備の方針		○			○	
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○			○	
	防災街区整備方針		○			○	
区域区分(市街化区域と市街化調整区域)			○			○	
地域地区	用途地域		○			○	
	特別用途地区		○			○	
	特定用途制限地域		○			○	
	特例容積率適用地区		○			○	
	高層住居誘導地区		○			○	
	高度地区、高度利用地区		○			○	
	特定街区		○			○	
	都市再生特別地区			○			○
	防火地域・準防火地域		○				○
	特定防災街区整備地区		○				○
	景観地区		○				○
	風致地区	10ha以上かつ2以上の市町村にまたがるもの		○			○
		その他		○			○
	駐車場整備地区		○				○
	臨港地区	国際拠点港湾又は重要港湾					○
		その他		○			○
	歴史的風土特別保全地区			○			○
	緑地保全地域	2以上の市町村にまたがるもの		○			○
		その他		○			○
特別緑地保全地区	10ha以上かつ2以上の市町村にまたがるもの					○	
	その他		○			○	
緑化地域		○				○	
流通業務地区			○			○	
生産緑地地区		○				○	
伝統的建造物群保存地区		○				○	
航空機騒音障害防止地区			○			○	
航空機騒音障害防止特別地区			○			○	
促進区域	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		○			○	
遊休土地転換利用促進地区		○				○	
被災市街地復興推進地域		○				○	
都市施設	道路	自動車専用道路				○	
		一般国道・都道府県道				○	
		市町村道等		○			○
	都市高速鉄道					○	
駐車場		○				○	
都市施設	自動車ターミナル					○	
	公園・緑地等	10ha以上かつ国・県設置				○	
		その他					○
	その他の公共空地						○
	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						○
	下水道	流域下水道					○
		公共下水道(△:排水区域2以上)					○
		その他					○
	汚物処理場・ごみ焼却場、その他の供給施設又は処理施設						○
	産業廃棄物処理施設						○
河川	一級河川・二級河川					○	
	準用河川					○	
運河・その他の水路						○	
学校						○	
図書館、研究施設、その他の教育文化施設						○	
病院・保育所、その他の医療又は社会福祉施設						○	
市場・と畜場・火葬場						○	
一団地の住宅施設						○	
一団地の官公庁施設						○	
流通業務団地						○	
電気通信事業の用に供する施設						○	
防風・防火・防水・防雪・防砂施設						○	
市街地開発事業	土地区画整理事業	50ha超かつ国・県施行				○	
		その他				○	
	新住宅市街地開発事業						○
	工業団地造成事業						○
	市街地再開発事業	3ha超かつ国・県施行					○
		その他					○
	新都市基盤整備事業						○
住宅街区整備事業	20ha超かつ国・県施行					○	
	その他					○	
防災街区整備事業	3ha超かつ国・県施行					○	
	その他					○	
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					○	
	工業団地造成事業の予定区域					○	
	新都市基盤整備事業の予定区域					○	
	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						○	
地区計画等	地区計画					○	
	防災街区整備地区計画					○	
	歴史的風致維持向上地区計画					○	
	沿道地区計画					○	
集落地区計画						○	

□:提案できない都市計画

※埼玉県決定の都市計画は、埼玉県に提案することができます。

別添－2 都市計画法及び関連する法令

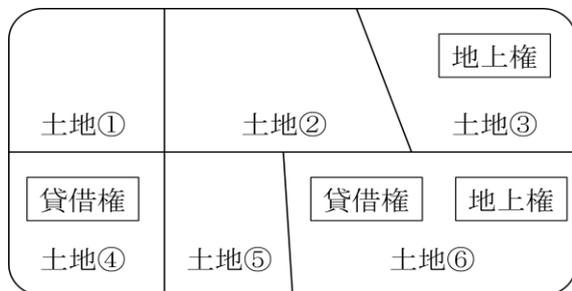


別添－3 土地所有者等の同意の算定に係る計算方法の例

同意にあたっては、地権者ベース、地籍ベースで3分の2以上が必要になります。

○土地所有者等の3分の2以上の同意(地権者ベース)

【例1】借地権(地上権若しくは賃貸借権)を有する方がいる場合



左図のように、土地③と⑥には地上権が、土地④と⑥には賃借権がそれぞれ設定されている場合の総権利者数は、

所有権者 6人

地上権者 2人

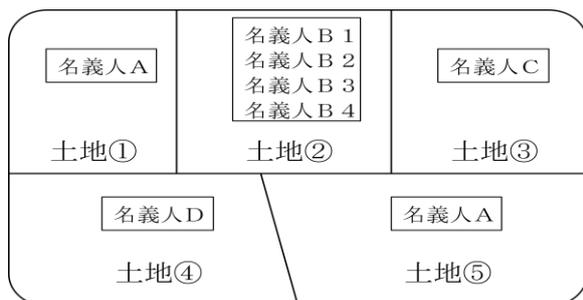
賃借権者 2人

計 10人 となります。

この区域で、3分の2以上の同意を必要とする場合は、

$10人 \times 2/3 = 6.66\dots$ となるので、7人以上の同意が必要となります。

【例2】一人の名義人が複数の筆を所有する場合及び一筆の土地に複数の名義人がいる場合



左図のように、名義人Aは土地①と土地⑤を所有しておりますが、権利者数は1人として考えます。

また、土地②については4人の名義人(B1、B2、B3、B4)がいる場合も、権利者数は1人と考えます。

よって、総権利者数は4人となります。

3分の2以上の同意を必要とする場合は、

$4 \times 2/3 = 2.66\dots$ 以上の同意が必要となります。

仮に、土地②の持ち分が4人で等分の場合、4人にはそれぞれ $1/4$ の権利を持つこととなります。

この条件で例えばA、B1、B3、B4、Dが同意すれば、

$A + B1 + B3 + B4 + D = 1 + 1/4 + 1/4 + 1/4 + 1 = 2.75$ となり、

3分の2以上の同意要件を満たすこととなります。

○土地の面積の3分の2以上の同意(地積ベース)

【例3】借地権(地上権若しくは賃借権)を有する人がいる場合



左図のように、土地③と⑤には地上権が、土地④には賃借権がそれぞれ設定されている場合は、

所有権者 5人

地上権者 2人

賃借権者 1人となり、

総地積所有権地積 = ① + ② + ③ + ④ + ⑤

地上権地積 = ③ + ⑤

賃借権地積 = ④となり、

以上3式を合計すると、総地積 = ① + ② + 2 × ③ + 2 × ④ + 2 × ⑤となります。

地積の3分の2以上の同意とするためには、総地積の3分の2以上の同意が必要となります。

なお、提案区域の面積と同意を求めるべき対象総地籍は、地上権若しくは賃借権の目的となっている土地の地積が多重計上されるため等しくなりません。

◎様式集

1 事前相談表(様式第1号)

2 計画提案書(様式第2号)

3 都市計画の素案

1) 計画提案の理由及びその概要(様式第3号)

2) 都市計画の図書(総括図、計画図、計画書)

①総括図は、都市計画提案を行おうとする区域を表示した縮尺 1/25,000 以上の都市計画の種類、区域等が表示された地形図

②計画図は、都市計画提案を行おうとする区域、内容を詳細に表示した縮尺 1/2,500 以上の図面

③計画書は、都市計画提案の内容を表示するとともに、都市整備の方針及び理由を明確に示した文書

4 提案資格を有することを証する書類

1) 土地所有者等が計画提案を行う場合

提案書、土地所有者等の一覧により、土地所有者等である確認を行います。

2) 特定非営利活動法人、公益法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が計画提案を行う場合

①登記簿謄本若しくは登記事項証明書

②定款又は寄付行為

3) まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体が計画提案を行う場合

①過去10年間に法第29条第1項の規定による許可を受けて開発行為(開発区域の面積が0.5ヘクタール以上のものに限る。)を行った実績を証する書類又は、過去10年間に法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為(開発区域の面積が0.5ヘクタール以上のものに限る。)を行なった実績を証する書類(様式第4号)

②法人の登記簿謄本(法人でない団体の場合は、目的、名称、事務所の所在地、設立年月日、資産の総額、役員の名及び住所を記載した書類)

③定款又は寄付行為

④役員名簿(役員役職、本籍、住所、氏名を記載したもの)

⑤役員全員の身分証明書(破産者でないことを証明するもので、市町村が発行する証明書)

⑥役員全員の登記されていないことの証明書(成年被後見人・被保佐人でないことを証明するもので、法務局が発行する証明書)

⑦役員全員の誓約書(禁錮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年を経過しない者に該当せず、かつ、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（平成3年法律第77号。同法第31条第7項の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治40年法律第45号）第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正15年法律第60号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、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年を経過しない者に該当しないことを誓約した書面）

5 土地所有者等の同意を得たことを証する書類

- 1) 土地所有者等の一覧（様式第5号）
- 2) 土地所有者等の同意書（様式第6号）
- 3) 計画提案の対象となる土地の公図の写し、土地登記簿謄本若しくは土地登記事項証明書等

6 都市計画提案区域について、事業を行うため都市計画の決定又は変更をする場合の書類（希望する場合のみ提出してください。）

- 1) 当該事業の着手の時期
- 2) 計画提案に係る都市計画の決定又は変更を希望する時期
- 3) 前号の期限を希望する時期

7 周辺環境等への影響の検討に関する資料（様式第7号）

都市計画を決定又は変更することによって予想される周辺環境変化への対応について検討した内容を記載してください。

8 土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料（様式第8号）

土地所有者等の同意を得る際に行った説明の状況、都市計画を決定又は変更することによって影響を受ける周辺住民に行った説明の状況等について記載してください。

様式第1号

事前相談表

1 あなたの氏名、住所及び連絡先

氏名		連絡先TEL	
住所			

2 相談対象の土地の状況

場所					
面積	ha	土地所有者数	人	借地権者数	人
都市計画の現況	区域区分	市街化区域 ・ 市街化調整区域			
	用途地域				
	建蔽率	%	容積率	%	
	地区計画	有 () ・ 無			
	都市施設 (道路、公園等)				
	その他				

- ・ 図面等があれば、添付してください。
- ・ 都市計画の現況は、該当するものに○を付けてください。
- ・ 借地権者数は、地上権若しくは貸借権者数の合計です。

3 ご相談内容

--

※都市計画提案制度に関するご相談を希望される方は、上記項目にご記入のうえ、三郷市まちづくり推進部都市デザイン課までお越しください。

様式第2号

計画提案書

(あて先)

三郷市長

あて

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の決定又は変更することを提案します。

なお、この提案書及び提出書類に記載の事項は事実と相違ないことを申し添えます。

(提出書類)

- 1 都市計画の素案
- 2 提案資格を有することを証する書類（計画提案者が法人等の場合に限る）
- 3 開発行為実績報告書（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の場合に限る）
- 4 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- 5 周辺環境等への影響の検討に関する資料
- 6 計画提案に係る区域内の土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料
- 7 その他計画内容の説明に必要と認められる資料

年 月 日

計画提案者（共同の場合代表者）

住 所

氏 名

印

連絡先

- 備考 1 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 氏名（法人の場合はその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
- 3 役員（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む。）は裏面に記載してください。

裏 面 に 続 く

計画提案の理由及びその概要

計画提案の理由				
計画提案の概要				
土地の所在及び地番				
面積				
筆数				
土地所有者等の数		土地所有者 人 借地権者 人		
都市計画の現況	区域区分	市街化区域 ・ 市街化調整区域		
	用途地域			
	建蔽率		容積率	
	その他の地域地区等			
	地区計画等			
	都市施設			
	市街地開発事業			
	その他の都市計画			
その他の制限等				

様式第4号

開 発 行 為 実 績 報 告 書

1 都市計画法第29条1項の許可の履歴

許可番号	許可年月日	開発面積 (ha)	開発行為の所在地 (町丁目まで記載)	許可を受けた 者の名称	変更許可の有無と 変更内容	完了公告年月日

2 都市計画法第29条第1項第4号から第9号のいずれかに該当する開発行為の履歴

第4号から 第9号の 該当番号	認可年月日	開発面積 (ha)	事業の種別	事業名	開発行為の所在地 (町丁目まで記載)	事業完了日

様式第6号

土地所有者等の同意書

(提案者氏名) 様

都市計画法第21条の2の規定に基づく別添の都市計画の素案について、異議がないので同意します。

年 月 日

住 所

氏 名

印

連絡先

権利者名

土地の所在	地番	面積 (㎡)	権利内容	備考
			所有権・地上権・賃借権	
合計	筆	㎡		

備考1 同意書は必ず権利者ごとに記載してください。

2 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

3 氏名（法人の場合はその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。

4 「権利内容」欄はいずれか該当するものに○をつけてください。

5 共有名義の場合には、持分割合を備考欄に記入してください。

周辺環境等への影響の検討に関する資料

検討項目	検討内容についての記述
1 自然的構成要素（大気質、騒音、振動、水質、地形及び地質、日照等）	
2 生物的要素（動物、植物、生態系等）	
3 人と自然との触れ合い（景観、触れ合いの活動の場等）	
4 環境への負荷（交通、廃棄物等、その他）	

備考 計画提案の内容により、必要な検討項目を選定して記入してください。

土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料

1 説明会等開催状況

回数	日時	場所	参加人数	備考
第 回				
第 回				
第 回				

2 開催周知の内容

(1) 周知先

(2) 周知方法

3 参加者（説明会受付名簿等の写しを添付してください）

地区内：	名	地区外：	名	合計：	名
------	---	------	---	-----	---

裏面に続く

様式第9号

文書番号

年 月 日

様

三郷市長

印

計画提案要件適合・不適合通知書

年 月 日付けで提出のあった計画提案については、採用すること・採用しないことを決定しましたので通知します。

(適合していない理由)

様式第10号

文書番号

年 月 日

様

三郷市長

印

計画提案に対する判断結果通知書

年 月 日付けで提出のあった計画提案については、採用すること・採用しないことを決定しましたので通知します。

(採用しないこととした理由)

意見書

(あて先)

三郷市長

年 月 日付で通知のあった計画提案に係る判断結果（及び理由）について、下記のとおり意見を提出します。

年 月 日
計画提案者 住 所
氏 名
連絡先
印

記

- 備考 1 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 氏名（法人の場合はその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
- 3 市の判断結果（及び理由）に対する意見を簡潔に記載してください。

様式第12号

文書番号

年 月 日

様

三郷市長

印

計画提案に基づく都市計画の決定・変更通知書

年 月 日付けで提出のあった計画提案については、次のとおり都市計画決定・変更をしましたので通知します。

(都市計画の種類)

(都市計画の名称)

(決定・変更告示日)

取下届

(あて先)

三郷市長

都市計画法第21条の2の規定に基づき、 年 月 日付で提案しました
都市計画の提案について、下記の理由により取り下げします。

記

年 月 日

計画提案者 住 所

氏 名

印

連絡先

備考1 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

2 氏名（法人の場合はその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。