

佐賀市都市計画提案制度の手引き

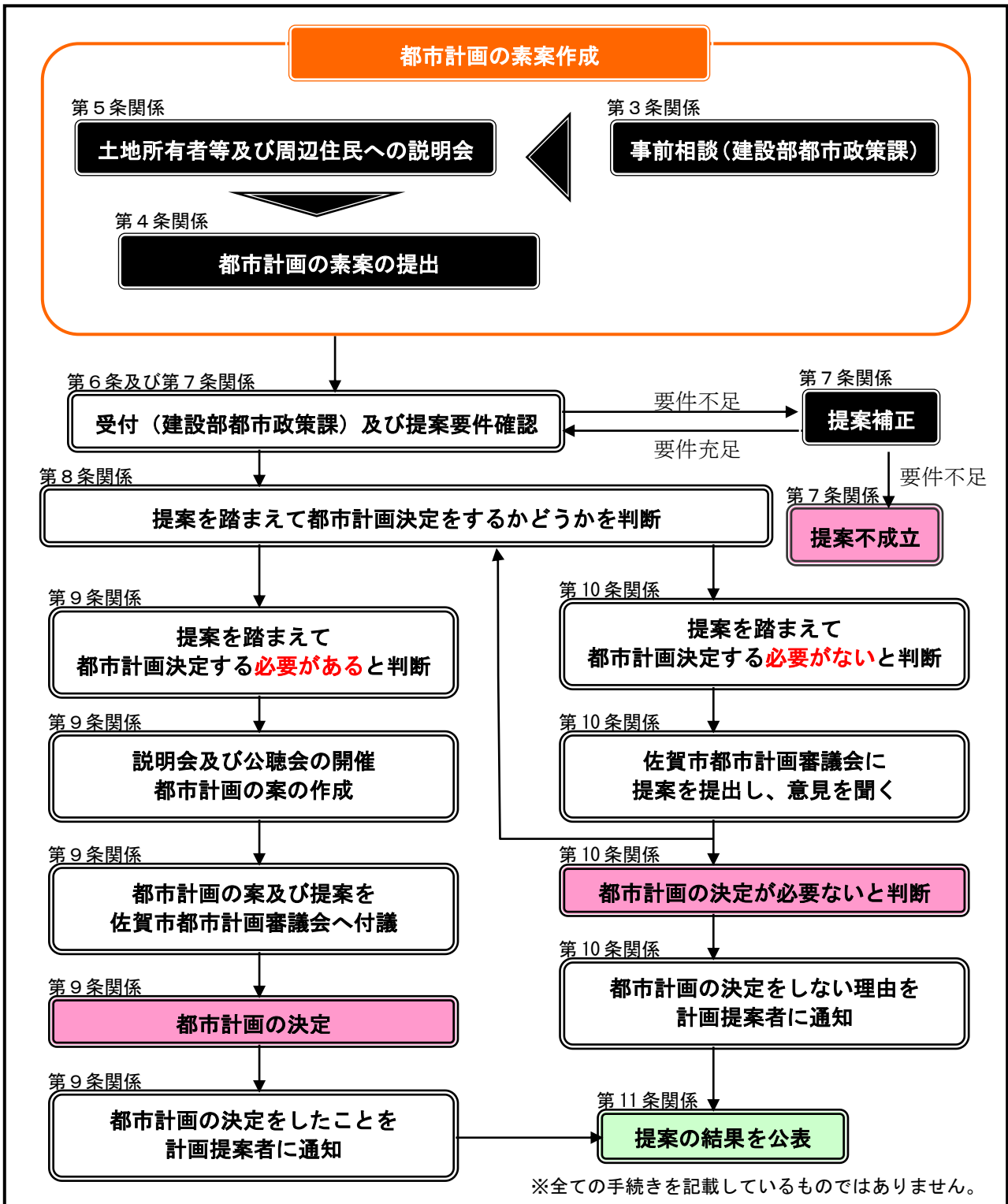
平成21年7月

佐賀市建設部都市政策課

1. 都市計画提案制度について

まちづくりへの関心が高まるなか、住民やまちづくりのNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取組みが見られるようになりました。このような状況から、平成14年の都市計画法の改正により都市計画の提案を土地所有者等の住民がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として「都市計画提案制度」が創設されました。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も提案ができるようになりました。

都市計画提案制度のフロー



2. 提案の要件について

2-1 提案できる都市計画（都市計画法第21条の2第1項）

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おられません。

なお、佐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、佐賀県に提案することになります。（市決定と県決定の案件の区分けは、次の4ページをご覧ください。）

2-2 提案できる方（都市計画法第21条の2第1項及び第2項）

都市計画の提案をできる方の要件は次のように定められています。

■土地所有者等

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。）を有する方。

提案者は、一人でも数人共同しても可能です。

※対抗要件とは、すでに当事者間で成立していた法律関係・権利関係を相手方又は第三者に対して主張するための法律要件をいいます。

■まちづくり団体等

- ◇ 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7号）第2条第2項の特定非営利活動法人
- ◇ 一般社団法人、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
- ◇ 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都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第13条の3で定める団体

2-3 提案に必要な要件（都市計画法第21条の2第3項）

提案できる土地の要件は、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が必要であり、また、次の要件を満たす必要があります。

- ◇ 計画提案に係る都市計画の素案の内容が、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するものであること。
- ◇ 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。）の土地所有者等の3分の2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3分の2以上となる場合に限る。）を得ていること。

2-4 都市計画を定めるもの（県決定と市決定の案件の区分け）

※ 現在佐賀市で決定しているものを記載

都市計画の種類		市決定	県決定		備考
			国土交通大臣の同意【不要】	国土交通大臣の同意【必要】	
区域区分	市街化区域	—	—	○	
	市街化調整区域				
地域地区	用途地域	○	—	—	
	特別用途地区	○	—	—	
	高度地区	○	—	—	
	高度利用地区	○	—	—	
	防火地域	○	—	—	
	準防火地域	○	—	—	
	風致地区	○	○ (2以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの)	—	
都市施設	一般国道	—	—	○	
	都道府県道	—	○	—	
	その他の道路	○	○	—	
	都市高速鉄道	—	—	○	
	駐車場	○	—	—	
	公園・緑地・広場	○	○ (都道府県が設置する面積10ha以上のもの)	○ (国が設置する面積10ha以上のもの)	
	下水道 (公共下水道)	○ (その他)	○ (排水区域が2以上の市町村の区域)	—	
	ごみ焼却場	○	○ (産業廃棄物処理施設)	—	
	河川	○ (準用河川)	○ (二級河川)	○ (一級河川)	
	火葬場	○	—	—	
開発事業 市街地	土地区画整理事業	○ (50ha以下)	○ (国の機関又は都道府県が施行する面積50ha超)	—	
	市街地再開発事業	○ (3ha以下)	○ (国の機関又は都道府県が施行する面積3ha超)	—	
等計地区 画区	地区計画	○	—	—	

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、両方を満足することが、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. 土地所有者等の権利者数の3分の2以上の同意とは

土地所有者等とは、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権利）を有する方全てが総権利者数となります。そのうち同意を得た権利者数が3分の2以上であれば、この要件を満足することになります。（ただし、市街化調整区域において定める地区計画は、原則として全員の同意が必要です。）

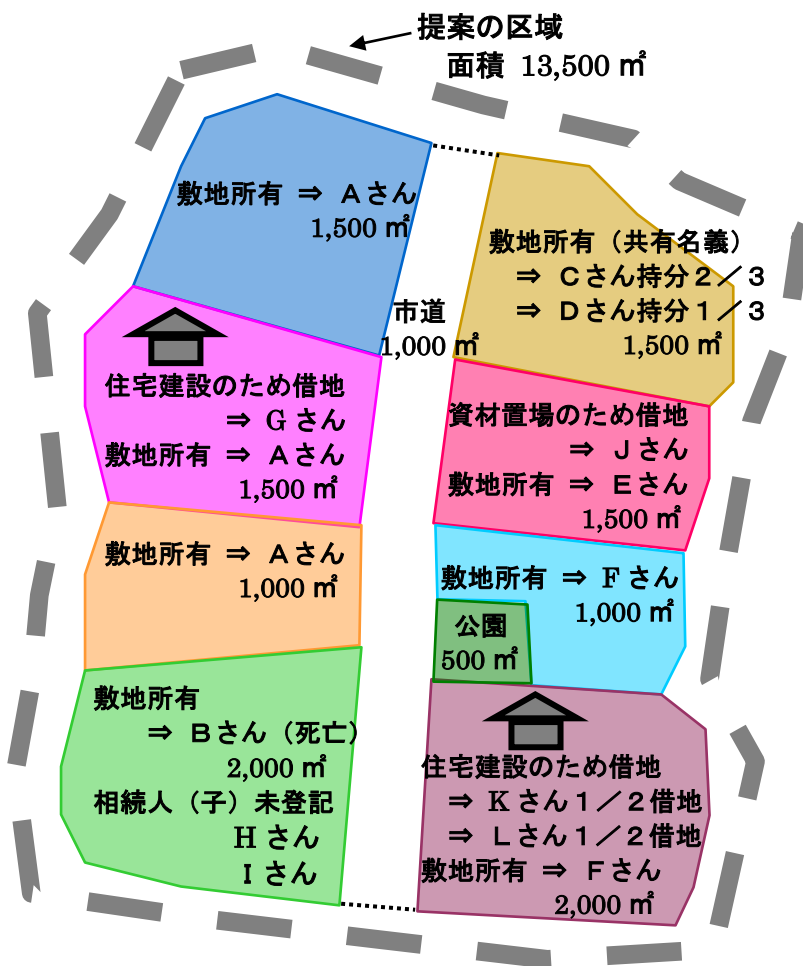
なお、共有者又は共同借地者は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し、割合が不明の場合においては等分とします。

2. 土地の地積の3分の2条の同意とは

当該土地の底地地積と、借地権ごとの地積の合計を当該土地の総地積とします。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、この要件を満足することになります。

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。



土地所有者等の考え方

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

土地の地積の考え方

Aさん⇒4,000 m ²
Bさん⇒0 m ²
Cさん⇒1,000 m ²
Dさん⇒500 m ²
Eさん⇒1,500 m ²
Fさん⇒3,000 m ²
Gさん⇒1,500 m ²
Hさん⇒1,000 m ²
Iさん⇒1,000 m ²
Jさん⇒0 m ²
Kさん⇒1,000 m ²
Lさん⇒1,000 m ²
市道⇒0 m ²
公園⇒0 m ²

合計 15,500 m²

NO.	権利者名	面積 (㎡)	筆数	権利の種類	権利者数	同意の有無
1	A	4,000	3	所有権	1	○
2	B	—	—	死亡	—	—
3	C	1,000	1	所有権 持分 2/3	2/3	○
4	D	500		所有権 持分 1/3	1/3	×
5	E	1,500	1	所有権	1	○
6	F	3,000	2	所有権	1	×
7	H	1,000	1	所有権 持分 1/2	1/2	○
8	I	1,000	1	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		12,000 (13,500)	11	※ () は、提案の 区域面積	5	—
11	G	1,500	1	借地権	1	○
12	J	—	—	借地権 (建物なし)	—	—
13	K	1,000	1	借地権 1/2	1/2	○
14	L	1,000		借地権 1/2	1/2	○
小 計		3,500	2		2	—
合 計		15,500	13		7	—

① 提案の区域面積 「要件：0.5ha (5,000㎡) 以上の一団の土地」

$13,500 \text{ m}^2 \geq 0.5 \text{ ha (5,000 m}^2)$ ⇒ 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」

同意者数 = 1 (A) + 2/3 (C) + 1 (E) + 1/2 (H) + 1 (G) + 1/2 (K)
+ 1/2 (L) = 5 + 1/6

同意率 = $5 + 1/6 \div 7 \doteq 0.738 \geq 2/3 (\doteq 0.667)$

⇒ 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」

同意面積 = 4,000 (A) + 1,000 (C) + 1,500 (E) + 1,000 (H) + 1,500 (G)
+ 1,000 (K) + 1,000 (L) = 11,000㎡

同意率 = $11,000 \div 15,500 \doteq 0.71 \geq 2/3 (\doteq 0.667)$

⇒ 提案要件を満たしている。

3. 提案の提出書類について

都市計画の提案を行う際は、「都市計画の素案」として、次の提案書類を佐賀市建設部都市政策課に提出してください。

なお、事前相談により、市は提案の内容及び手続き等について、助言及び指導を行います。また、佐賀県が定める都市計画については、佐賀県への提出になります。

1. 計画提案の事前相談

(1) 相談票（様式第1号）

相談者の住所・氏名・連絡先及び相談の内容を記載したもの

2. 都市計画の素案

(1) 都市計画提案書（様式第2号）

提案者の住所・氏名（法人の場合は、その名称、代表者の氏名を記載）及び連絡先を記載したもの

3. 関係図書

(1) 計画書（様式第3号）

計画区域の概要及び計画提案の概要などを記載したもの

(2) 位置図

縮尺が1万分の1以上の地形図で、おおむねの計画区域を表示したもの

(3) 計画図

縮尺が2千5百分の1以上の地形図に計画提案に係る都市計画の種類及び内容を表示したもの

4. 同意を得たことを証する書類

(1) 土地所有者等の一覧及び土地権利関係等の一覧（様式第4-1号及び様式第4-2号）

持分割合が不明の場合は等分とする。また同意状況には、○又は×を記入。

複数ページにわたる場合は、番号を書き直し、通し番号にしてください。

(2) 同意書（様式5-1号又は様式5-2号）

様式第5-1号又は様式第5-2号のいずれかで同意をとってください。

(3) 土地所有者等及び計画区域周辺の住民等への説明の経緯に関する資料（様式第6号）

記載内容が様式第6号と同じ内容であれば、様式を変更しても差し支えありません。

説明会の概要や意見等、わかりやすく作成してください。

(4) 不動産登記法第14条第1項の地図又は同法第4項の図面の写し及び同法第119条

第2項の土地及び建物の登記事項要約書（いずれも交付後3ヶ月以内のもの）が必要です。

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が必要です。

5. 計画提案を行うことができる者であることを証する書類

(1) 提案者が、土地所有者等である場合は、公図及び登記事項要約書

(2) 法人である場合は、法人の登記事項証明書及び定款又は寄附行為

(3) まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体は、省令第13条の3に規定する団体を証明する書類

6. 計画区域内及び周辺環境における居住環境、交通、自然環境及び景観などの検討に関する資料（様式第7号）

なお、提案内容が満たされていない場合は、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は、提案制度による提案として取り扱いますが、提案が要綱第2条の要件適合する見込みがないとき、又は受付日の3ヶ月以内に提案の補正が行われなときは、提案は不成立となります。

問 い 合 わ せ

佐賀市建設部都市政策課都市計画係

住所：〒840-8501 佐賀市栄町1-1

電話：0952-40-7163

e-mail：toshi@city.saga.lg.jp