

都市計画法に基づく  
都市計画提案制度の手引き

平成24年4月  
朝霞市

## 目 次

<b>第1章 都市計画提案制度とは</b>	1
<b>第2章 都市計画とは</b>	1
<b>第3章 提案制度の手続き要領</b>	
1 事前相談	2
2 提案の要件	2
3 関係者への説明等	3
4 提案に必要な書類（提出書類）	3
5 提案の受付等	4
6 提案に対する朝霞市の判断	4
7 提案を採用する場合の手続き	5
8 提案を採用しない場合の手続き	5
9 情報公開（判断結果等の公表）	5
<b>第4章 提案制度の手続きの流れ（フロー）</b>	6
<b>第5章 様式</b>	
参考様式 都市計画の提案制度に関する相談票	7
様式1 都市計画提案書	9
様式2 都市計画提案説明書	11
様式3 開発行為実績報告書	12
様式4 土地所有者等の同意書	13
様式5 土地所有者等の同意状況及び一覧	14
様式6 土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料	15
様式7 周辺環境等への影響の検討に関する資料	16
様式8 都市計画提案書に係る判断結果に対する意見書	17
様式9 都市計画提案書の取下届	18
<b>第6章 参考資料</b>	
参考資料1 都市計画の種類及び都市計画の決定権者の一覧	19
参考資料2 土地所有者等の同意の算定に係る計算方法の具体例	21
参考資料3 都市計画法の抜粋	22

## 第1章 都市計画提案制度とは

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民やまちづくり NPO 法人等が主体となって、まちづくりに関する多くの取り組みが全国各地で見受けられるようになってきました。

このような社会状況を踏まえ、平成14年に都市計画法が改正され、住民やまちづくり NPO 法人等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。

この提案制度により、まちづくりや都市計画に対する住民等の関心が高まり、住民等を主体としたまちづくりがより実質的なものになっていくことが期待されています。

朝霞市では、この『都市計画提案制度』の円滑な運用に向けて、住民の皆様方に、この制度のしくみや必要な事務手続きなどを十分理解していただくため、本書を作成いたしました。

### 〈提案制度の概要〉

土地所有者やまちづくり NPO 法人などの提案者が、一定の面積（0.5 ヘクタール）以上の区域について、土地所有者及び借地権者数の3分の2以上の同意を得て、かつ、土地面積の3分の2以上の同意を得れば、都道府県又は市町村に対して都市計画の決定又は変更をすることについて提案できる制度です。

このうち、朝霞市に提案ができるのは、朝霞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。（参考資料：19～20 ページ参照）

※提案できる内容は、都市計画の決定又は変更に関することに限ります。

※提案の内容が、都市計画に関する法令の基準等に適合していることが必要となります。  
（提案の要件：2 ページ参照）

## 第2章 都市計画とは

都市は、市民生活の場であり、個人や企業の経済活動の場です。都市計画は、まちづくりに関する総合的な観点から将来を見通して、都市を計画的に誘導し、健全な発展と秩序ある整備を図るために必要な事項を定めるのが「都市計画」であり、都市計画法に基づき定められます。

都市計画の主な内容として、次のようなものがあります。

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>① 都市計画区域に関する方針（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針など）</li><li>② 土地利用に関するもの（市街化区域と市街化調整区域との区分、用途地域、地区計画など）</li><li>③ 都市施設に関するもの（道路、公園、下水道など）</li><li>④ 市街地開発事業に関するもの（土地区画整理事業、市街地再開発事業など）</li></ol> |
|--|

このうち、①都市計画区域に関する方針については、都市計画の指針となるべきものであるため、都市計画提案制度の対象とはなりません。

## 第3章 提案制度の手続き要領

### 1 事前相談

都市計画提案制度に関する窓口は、都市計画課（市役所5階）です。

朝霞市では、都市計画制度や提案制度を市民の皆様にご理解していただき、手続き等が円滑に進められるように事前相談を行っております。事前相談では、皆様から提案制度に関する相談をお受けするとともに、提案に関する都市計画の基本的な考え方や、手続き及び関連する都市計画の制度などについてご説明させていただくとともに、相談の内容に応じて提案に係る関係課をご紹介します。

なお、事前相談を希望の際には、相談票【参考様式】にご記入の上、ご相談くださいますようご協力をお願いいたします。

### 2 提案の要件

この制度に基づいて、朝霞市に提出することができる都市計画の提案（以下、「提案」という。）の要件は、都市計画法第21条の2に規定されていますが、主な内容は次のとおりです。

(1) 区域面積
① 提案を行うためには、提案の対象となる区域が0.5ヘクタール以上の一団の土地であることが必要です。
(2) 提案者となるには、以下のいずれかの場合に該当することが必要です。
① 提案の対象となる区域の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もしくは賃借権（臨時設備等一時使用が明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する方（以下「土地所有者等」という。）。この場合、一人又は数人共同で提案することができます。
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（NPO法人）
③ 民法第43条の法人（営利を目的としない公益法人）
④ 上記以外の営利を目的としない法人
⑤ 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社
⑥ 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施行規則第13条の3で定める団体（開発行為の実績がある団体）
(3) 提案をするためには、提案の対象となる区域の土地所有者等と土地面積のそれぞれ3分の2以上の同意が必要です。（参考資料：21ページ参照）
① 同意の対象となる土地には、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土地を除いたものとなります。
② 土地所有者等の同意については、提案の対象となる区域について、(2)①に記載する土地所有者等の総人数の3分の2以上の同意が必要です。

<p>③ 土地面積の同意については、提案の対象となる区域内の土地について、土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計に対して、同意した権利者が所有する土地の面積と同意した権利者が有する借地権の目的となっている土地の面積の合計が3分の2以上となる必要があります。</p>
<p>(4) 提案の内容が、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等に適合している必要があります。</p>

### 3 関係者への説明等

提案者は、提案をするために提案の対象となる区域の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることが必要となります。

そのため、提案者は提案書を提出する前に、提案の対象となる区域内の全ての土地所有者等に対して、提案の内容及び関連する計画についての説明を行い、土地所有者等の意見を尊重しつつ合意形成を図るよう努める必要があります。

また、当該提案に係る区域の周辺住民に対しても提案の内容、関連する計画及び周辺環境への影響等についての説明を行い、理解を得るよう努める必要があります。

### 4 提案に必要な書類（提出書類）

提案を行なう場合は、次に掲げる書類を市長あてに提出してください。

(1) 都市計画提案書【様式1】	
(2) 都市計画の素案	<p>① 都市計画提案説明書【様式2】</p> <p>② 計画図（縮尺2,500分の1程度の地形図を利用して作成したもので、都市計画の種類、名称、位置、区域、面積等を明示したもの）</p>
(3) 提案資格を有することを証する書類（提案者が法人等の場合に限る）	<p>① 当該法人等の登記簿謄本もしくは登記事項証明書、定款、寄付行為</p> <p>② 開発行為実績報告書【様式3】</p> <p>③ 法人等の役人に係る身分証明書</p> <p>※②及び③は、提案者が「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施行規則第13条の3で定める団体」に該当する場合に限る。</p>
(4) 土地所有者等の同意を得たことを証明する書類	<p>① 土地所有者等の同意書【様式4】</p> <p>② 土地所有者等の同意状況及び一覧【様式5】</p> <p>③ 提案の対象となる区域の全ての土地の公図の写し</p> <p>④ 提案の対象となる区域の全ての土地及び建物の登記簿謄本もしくは土地登記事項証明書</p> <p>※③及び④は、交付後3か月以内のものに限る。</p>

なお、前記に掲げる書類のうち、都市計画提案書【様式1】の提案者の氏名欄及び土地所有者等の同意書【様式4】の同意者の氏名欄は、自署又は記名捺印をお願いいたします。

また、提案内容等の説明のため、次の資料を提出するよう努めてください。

(1) 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6】及び当該説明のために使用した資料
(2) 周辺環境等への影響の検討に関する資料【様式7】
(3) その他提案内容の説明のために必要と思われる資料

## 5 提案の受付等

提案を行う場合は、窓口である都市計画課（市役所5階）に書類を提出してください。なお、提案の内容によって都市計画決定権者が埼玉県となる場合は、埼玉県に提出していただくこともあります。

朝霞市では、提出された提案書の内容を確認し、受理いたします。この場合、提案要件を満たしていない場合には、提出された提案書類の補正等を提案者をお願いすることがあります。なお、補正等が行われない場合は、提案者に提案が受理できない（提案の手続きを進められない）旨を通知します。

なお、提案書類の受理後に、提案の内容について補正では対応できない修正をするなどの変更が生じた場合は、都市計画提案書の取下届【様式9】を提出して、一旦提案を取下げた後、再度、提案書を提出することが必要です。

## 6 提案に対する朝霞市の判断

提出された提案書について、朝霞市が都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうか（提案内容の採用又は不採用）の判断を行いません（「採用」には提案内容の一部分を採用する場合も含まれます。以下同じ。）。

その判断は、次に掲げる項目について検討し、関係課や関係機関の意見を踏まえ総合的に勘案して判断を行います。

なお、判断等を行う際には、提案者に対して資料の提出や説明を求めることもありますので、ご協力をお願いします。

(1) 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。
(2) 朝霞市が必要と認める次に掲げる基準に適合していること。 <ul style="list-style-type: none"><li>① 朝霞市のまちづくりの方針に即していること。</li><li>② 土地所有者等及び周辺住民への説明が十分に行われ、概ね理解が得られていること。</li><li>③ 周辺環境等への配慮がなされていること。</li><li>④ 関連する都市計画との整合が図られていること。</li></ul>

- |   |
|---|
| ⑤ 提案内容が事業等の実施を前提とする場合は、事業等の実施に実現性があること。 |
|---|

提出された提案書に対する採用又は不採用の判断を行なったときは、判断結果及びその理由等を提案者に通知いたします。

判断結果等の通知を受けた提案者は、提案書に対する判断結果等について、市長あてに意見書【様式8】を提出することができます。

## **7 提案を採用する場合の手続き**

朝霞市は、提出された提案書に対する採用又は不採用の判断の結果、「採用する」と判断した場合は、次の手順で都市計画手続き等を行います。

- (1) 提出された提案書の内容を基に朝霞市が都市計画の案を作成し、住民意見の反映措置として説明会等を開催します。
- (2) 都市計画の案の公告・縦覧を行います。
- (3) 朝霞市都市計画審議会に付議するとともに、提案書（都市計画の素案）を都市計画審議会に提出します。また、前記6による意見書が提案者から提出された場合は、その意見書も都市計画審議会に提出します。
- (4) 朝霞市都市計画審議会で審議の結果、提出された提案を採用することについて異議のない場合は、埼玉県の同意を得た後に都市計画の決定又は変更の告示を行います。（この告示によって提案内容が都市計画として実現したことになります。）
- (5) 提案者に対し、都市計画の決定又は変更の告示を行った旨を通知します。

## **8 提案を採用しない場合の手続き**

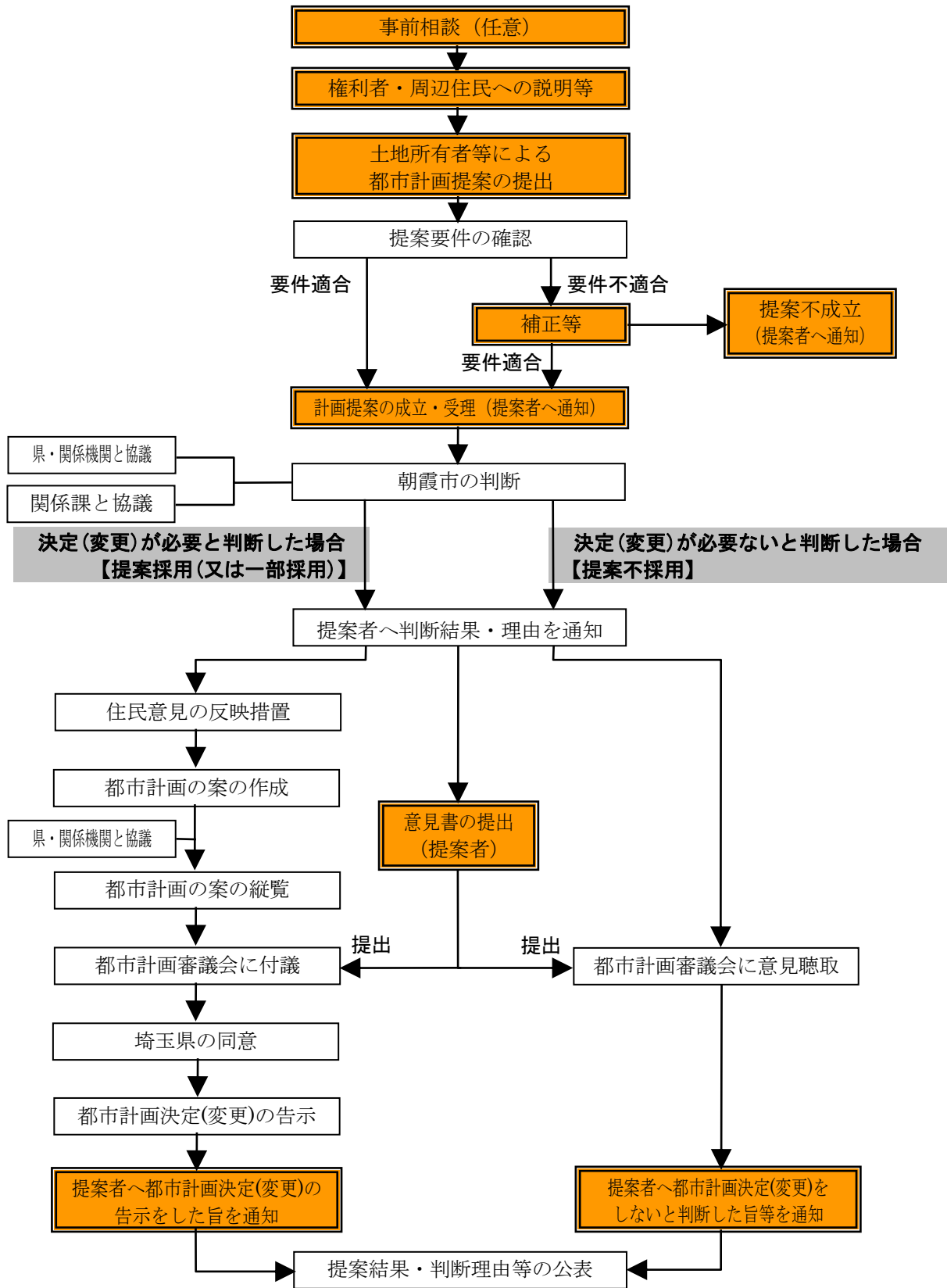
朝霞市は、提出された提案書に対する採用又は不採用の判断の結果、「採用しない」と判断した場合は、次の手続きを行います。

- (1) 提出された提案書（都市計画の素案）を朝霞市都市計画審議会に提出し、都市計画審議会の意見を聴取します。また、前記6による意見書が提案者から提出された場合は、その意見書も都市計画審議会に提出します。
- (2) 朝霞市都市計画審議会で審議の結果、提出された提案を不採用とすることが適当と認められたときは、提案者に対し不採用となった旨及びその理由を通知します。

## **9 情報公開（判断結果等の公表）**

朝霞市は、提案が行われたときは、提案内容の概要、提案書の採用・不採用の結果及び都市計画の決定又は変更の手続きの進捗状況等について、市ホームページ等で公表し市民の皆様にお知らせいたします。ただし、朝霞市情報公開条例第7条第1項各号に掲げる非公開情報に該当する情報は非公開といたします。

## 第4章 提案制度の流れ（フロー）



※フロー中の      は、提案者が関係する主な事項です。

※都市計画審議会とは、朝霞市都市計画審議会のことです。



## 第5章 様式

参考様式（表）

### 都市計画の提案制度に関する 相 談 票

都市計画提案制度に関する相談をご希望の方は、下記の項目にご記入の上、朝霞市役所都市計画課（市役所5階）に提出して下さい。

1 事前相談の内容（できるだけ相談者が記入して下さい）

相談日	平成 年 月 日（ ）	
相談者	氏 名	
	住 所	
	電話番号	
相談地	所在地	朝霞市
	面 積	
	土地所有者等の数	
	その他	
相談地の 都市計画の 状況	区域区分	市街化区域 ・ 市街化調整区域
	用途地域	1低層 ・ 1中高層 ・ 2中高層 ・ 1住居 ・ 準住居 近隣商業 ・ 商業 ・ 準工業 ・ 工業 ・ 指定無し
	建ぺい率・容積率	建ぺい率           % ・ 容積率           %
	地区計画	有    ・    無
	都市施設の状況 (道路、公園など)	
	その他	
提案しようとする都市計画の内容		
相談の内容		
備 考		

備考 図面等があればご持参下さい。



様式 1 (表面)

# 都市計画提案書

朝霞市長 宛

都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づき、都市計画の決定または変更をすることについて提案します。

なお、この提案書及び提出書類等に記載の事項は、事実と相違ありません。

平成 年 月 日

提案者 (共同の場合は代表者)

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

連絡先 \_\_\_\_\_

権利内容：所有権、借地権、法人等

(該当するものに○をつけてください。)

- 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下さい。
  - 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 提案を共同で行う場合は、代表者の氏名、住所、連絡先を記載して下さい。代表者以外の提案者は、裏面に記載して下さい。
  - 4 提案者が、都市計画法第 21 条の 2 第 2 項に規定するまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものに該当する団体の役員 (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。) は裏面に記載して下さい。

様式 1 (裏面)

1 共同提案における代表者以外の提案者

	住 所	氏 名	連絡先	権利内容 (該当するものに○をつけて下さい)
1				所有権、借地権、法人等
2				所有権、借地権、法人等
3				所有権、借地権、法人等
4				所有権、借地権、法人等
5				所有権、借地権、法人等
6				所有権、借地権、法人等
7				所有権、借地権、法人等

2 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)

	(ふりがな) 氏 名	生年月日	本 籍 地
		役職名・呼称	住 所
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

様式 2

都市計画提案説明書

提案 内 容	位置（所在地及び地番）	朝霞市
	区域	別添計画図のとおり
	面積	
	土地所有者等の数	
	土地の筆の数	
	提案理由	
	提案する都市計画	都市計画の決定 ・ 都市計画の変更 (該当するものに○をつけて下さい。)
	都市計画の種類	
	都市計画の内容	
提案までの経緯		
都市 計画 等 の 現 況	区域区分	市街化区域 ・ 市街化調整区域
	用途地域	1 低層 ・ 1 中高層 ・ 2 中高層 ・ 1 住居 ・ 準住居 近隣商業 ・ 商業 ・ 準工業 ・ 工業 ・ 指定無し
	建ぺい率・容積率	建ぺい率            % ・ 容積率            %
	地区計画	有 ・ 無
	都市施設	有 ・ 無
	その他	
	都市計画以外の規制	
備 考		

様式 3

開発行為実績報告書

1 都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた開発行為の履歴

	開発許可		許可権者	開発区域 面積 (㎡)	開発区域の所在地	開発許可を受けた者 の住所及び名称	変更開発許可の 有無及び変更内容	工事完了 公告年月日
	番号	年月日						
1								
2								
3								
4								
5								

2 都市計画法第29条第1項第5号から第10号までのいずれかに該当する開発行為の履歴

	第5号から 第10号まで の該当番号	認可年月日	事業の種別	事業名称	開発区域 面積 (㎡)	開発区域の所在地	事業完了 年月日
1							
2							
3							
4							
5							

備考 1 過去10年間における開発区域の面積が0.5ヘクタール以上の開発行為の履歴を記載して下さい

様式 4

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 の規定に基づく都市計画の決定または変更の提案に関し、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。

平成 年 月 日

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

連絡先 \_\_\_\_\_

土地の所在	地 番	面積 (㎡)	権利内容	備考
			所有権・地上権・賃借権	
			所有権・地上権・賃借権	
			所有権・地上権・賃借権	
			所有権・地上権・賃借権	
			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下さい。
  - 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下さい。
  - 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○をつけて下さい。
  - 5 共有名義の場合には、持分割合を備考欄に記載して下さい。

様式 5

土地所有者等の同意状況及び一覧

1 土地所有者等の同意状況

		区域内総数	同意者数	同意率
土地所有者等	所有権	(人)	(人)	(%)
	地上権	(人)	(人)	(%)
	賃借権	(人)	(人)	(%)
	合 計	(人)	(人)	(%)
土地面積	所有権	(㎡)	(㎡)	(%)
	地上権	(㎡)	(㎡)	(%)
	賃借権	(㎡)	(㎡)	(%)
	合 計	(㎡)	(㎡)	(%)

2 土地所有者等の一覧

	氏 名	権利内容	土地または建物の所在地	面積(㎡)	同意状況
1		所・地・賃			
2		所・地・賃			
3		所・地・賃			
4		所・地・賃			
5		所・地・賃			
6		所・地・賃			
7		所・地・賃			
8		所・地・賃			
9		所・地・賃			
10		所・地・賃			
11		所・地・賃			
12		所・地・賃			
13		所・地・賃			
14		所・地・賃			
15		所・地・賃			
合計	名	—	—		

備考 1 権利内容欄の「所・地・賃」はそれぞれ所有権、地上権、賃借権を示しています。いずれか該当するものに○をつけて下さい。

2 同意状況欄は同意を得ている場合は「○」を、同意を得ていない場合は「—」を記入して下さい。



様式 6

土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料

1 説明会を開催した場合の開催状況等

回数	日 時 年 月 日 時 分～ 時 分	場 所	参加人数	
			区域内	人
1	年 月 日 時 分～ 時 分		区域内	人
			区域外	人
2	年 月 日 時 分～ 時 分		区域内	人
			区域外	人
3	年 月 日 時 分～ 時 分		区域内	人
			区域外	人
説明会の対象範囲 〔右のいずれかに ○をつけて下さい〕		<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案する区域</li> <li>・都市計画の影響の及ぶ地域</li> <li>・その他 ( )</li> </ul>		
対象範囲の設定理由				
開催の周知方法				
説明内容の概要				
参加者の意見の要旨 (発言者 名)				

2 説明会以外の方法で説明した場合の方法及び土地所有者等の主な意見等

説明の対象範囲	
対象範囲の設定理由	
説明内容の概要	
説明を受けた者の 意見の要旨	

- 備考 1 参加人数に関して、可能な場合は説明会参加者名簿等の写しを添付して下さい。  
2 説明会等で使用した資料を一式添付して下さい。

様式 7

周辺環境等への影響の検討に関する資料

検討項目	検討した内容についての記述
1 自然環境への影響 (大気、騒音、振動 水質、土壌 地形等)	
2 生物への影響 (動物、植物 生態系等)	
3 人と自然との触れ合い (景観 触れ合いの場 周辺地域との交流等)	
4 生活環境への影響 (日照、電波 廃棄物等、交通 水道、下水道 公園等)	
5 その他 (その他検討した事項)	

- 備考 1 当該都市計画の提案により行われるまちづくりによって、現状の都市計画で行われるまちづくりと比較して、周辺環境等にどのような効果又は影響を与えるか、検討した内容について記載して下さい。
- 2 計画提案の内容により必要な検討項目を選定し、現在の環境を悪化させないことを前提に配慮した事項等を記載して下さい。

様式 8

都市計画提案書に係る判断結果に対する意見書

朝霞市長 宛

平成 年 月 日付け朝都発第 号で通知のあった都市計画提案書  
に対する朝霞市の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。

平成 年 月 日

提案者 (共同の場合は代表者)

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

連絡先 \_\_\_\_\_

権利内容：所有権、借地権、法人等

(該当するものに○をつけてください。)

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下さい。  
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 朝霞市の判断結果及び理由に対する意見を簡潔に記載して下さい。

様式 9

都市計画提案書の取下届

朝霞市長 宛

都市計画法第21条の2の規定に基づいて、平成 年 月 日に提出した都市計画提案書については、下記の理由により取り下げします。

平成 年 月 日

提案者 (共同の場合は代表者)

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

連絡先 \_\_\_\_\_

権利内容：所有権、借地権、法人等

(該当するものに○をつけてください。)

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下さい。  
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。

## 第6章 参考資料

### 参考資料1 都市計画の種類及び都市計画の決定権者の一覧

※●：朝霞市内で定められている都市計画（平成24年4月末現在）

都市計画の種類		都市計画を定める者		備考
		朝霞市決定	埼玉県決定	
整備、開発及び保全の方針			●	提案制度の対象ではありません
区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）			●	
都市再開発 方針等	都市再開発の方針		○	提案制度の対象ではありません
	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		○	
地域地区	用途地域	●		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	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以上は埼玉県決定
	駐車場整備地区	○		
	緑地保全地域		○	
	特別緑地保全地区	●		10ha以上は埼玉県決定
	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	○			
促進区域	市街地再開発促進区域	○		
	住宅街区整備促進区域	○		
	土地区画整理促進区域	○		
	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		○		
市街地 開発事業	土地区画整理事業	●		50ha以上は埼玉県決定
	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以上は埼玉県決定
	新都市基盤整備事業		○	
	住宅街区整備事業	○		20ha以上は埼玉県決定
防災街区整備事業	○		3ha以上は埼玉県決定	
市街地開発事業等予定区域（6区域）			○	
地区計画	地区計画	●		
	防災街区整備地区計画	○		
	沿道地区計画	○		
	集落地区計画	○		

※●：朝霞市内で定められている都市計画（平成24年4月末現在）

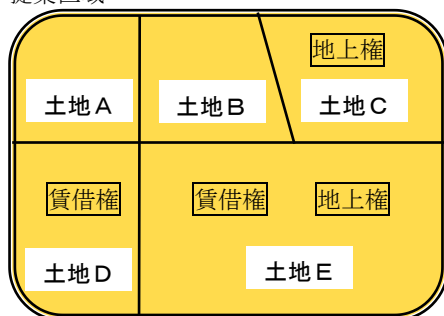
都市計画の種類		都市計画を定める者		備考	
		朝霞市決定	埼玉県決定		
都市施設	道路	自動車専用道路		○	
		一般国道		●	
		都道府県道		●	
		市町村道	4車線以上		○
			4車線未満		●
	都市高速鉄道			○	
	駐車場		●		
	自動車ターミナル (バス・トラックターミナル)	一般		○	
		専用		○	
	公園・緑地	面積10ha以上		○	
		その他		●	
	広場・墓園	面積10ha以上		○	
		その他		○	
	その他の公共空地		○		
	水道	水道用水供給事業		○	
		その他		○	
	電気供給施設・ガス供給施設		○		
	下水道	流域下水道		●	
		公共下水道		●	
		その他		○	
	汚物処理場		●		
	ごみ焼却場・その他処理施設		●		
	河川	一級河川・二級河川		○	
		準用河川		○	
	運河・その他水路			○	
	学校	大学・高等専門学校		○	
その他		○			
図書館・研究施設・その他教育文化施設		○			
病院・その他医療施設又は社会福祉施設		○			
保育所		●			
市場・と畜場・火葬場		○			
一団地の住宅施設		○	2,000戸以上は埼玉県決定		
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		○			

## 参考資料2 土地所有者等の同意の算定に係る計算方法の具体例

### 1 土地所有者等の3分の2以上の同意

#### 【事例1】借地権（地上権若しくは賃借権）を有する人がいる場合

提案区域



左の図のように、土地Cと土地Eには地上権が、土地DとEには借地権がそれぞれ設定されている場合は、

所有者	5人
地上権者	2人
賃借権者	2人
計	9人

となり、総権利者数は9人となります。

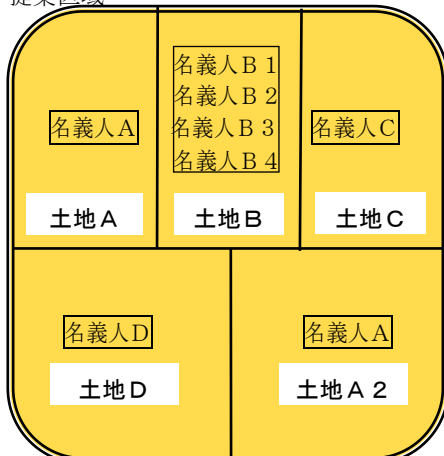
3分の2以上の同意とするためには、

$9 \times 2 / 3 = 5.99 \dots$  となり、

6人以上の同意が必要となります。

#### 【事例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

提案区域



左の図のように、名義人Aは土地A1と土地A2を所有しており、土地Bについては4人の名義人（B1、B2、B3、B4）がいる場合は、名義人Aは2筆所有していても、権利者数は1人として考えます。また、土地Bの権利者は4人で1人と考えるため、総権利者数は4人（A、B1～4、C、D）となります。

仮に、土地Bの持ち分が4人で均等（等分）の場合、4人にはそれぞれ1/4の権利者数を持つことになり、3分の2以上の同意とするためには、

$4 \times 2 / 3 = 2.66 \dots$  となり、

例えば、A、B1、B3、B4、Dが同意すれば、

$A + B1 + B2 + B4 + D =$

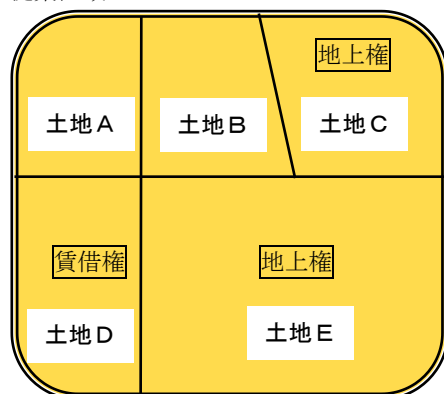
$1 + 1/4 + 1/4 + 1/4 + 1 = 2.75$  となり、

3分の2以上の同意要件を満たすこととなります。

### 2 土地の面積の3分の2以上の同意

#### 【事例3】借地権（地上権若しくは賃借権）を有する人がいる場合

提案区域



左の図のように、土地Cと土地Eには地上権が、土地Dには賃借権がそれぞれ設定されている場合は、

所有者	5人
地上権者	2人
賃借権者	1人となり、

総地積は、所有者地積 =  $A + B + C + D + E$

地上権地積 =  $C + E$

賃借権地積 =  $D$  となり、

総地積 =  $A + B + 2C + 2D + 2E$  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、借地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。

## 参考資料3 都市計画法の抜粋

### 1 都市計画法の抜粋

#### (都市計画基準)

**第十三条** 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。次項において同じ。）は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画（当該都市について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。第三項において同じ。）及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次に掲げるところに従って、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

- 一 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、当該都市計画区域を一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全することを目途として、当該方針に即して都市計画が適切に定められることとなるように定めること。
- 二 区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。
- 三 都市再開発の方針は、市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地について定めること。
- 四 住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第四条第一項に規定する都市計画区域について、良好な住宅市街地の開発整備が図られるように定めること。
- 五 拠点業務市街地の開発整備の方針は、地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第八条第一項の同意基本計画において定められた同法第二条第二項の拠点地区に係る市街化区域について、当該同意基本計画の達成に資するように定めること。
- 六 防災街区整備方針は、市街化区域内において、密集市街地整備法第二条第一号の密集市街地内の各街区について同条第二号の防災街区としての整備が図られるように定めること。
- 七 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。
- 八 促進区域は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定めること。
- 九 遊休土地転換利用促進地区は、主として関係権利者による有効かつ適切な利用を促進する必要があると認められる土地の区域について定めること。



- 十 被災市街地復興推進地域は、大規模な火災、震災その他の災害により相当数の建築物が滅失した市街地の計画的な整備改善を推進して、その緊急かつ健全な復興を図る必要があると認められる土地の区域について定めること。
- 十一 都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域については、義務教育施設をも定めるものとする。
- 十二 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めること。
- 十三 市街地開発事業等予定区域は、市街地開発事業に係るものにあつては市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について、都市施設に係るものにあつては当該都市施設が第十一号前段の基準に合致することとなるような土地の区域について定めること。
- 十四 地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従つて秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。この場合において、次のイ又はロに掲げる地区計画については、当該イ又はロに定めるところによること。
- イ 市街化調整区域における地区計画 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。
- ロ 再開発等促進区を定める地区計画 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域については、再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。
- 十五 防災街区整備地区計画は、当該区域の各街区が火事又は地震が発生した場合の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を備えるとともに、土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われることとなるように定めること。
- 十六 沿道地区計画は、道路交通騒音により生ずる障害を防止するとともに、適正かつ合理的な土地利用が図られるように定めること。この場合において、沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第三項の規定による沿道再開発等促進区をいう。以下同じ。）を定める沿道地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めることとし、そのうち第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるものについては、沿道再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。
- 十七 集落地区計画は、営農条件と調和のとれた居住環境を整備するとともに、適正な土地利用が図られるように定めること。

十八 前各号の基準を適用するについては、第六条第一項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づき、かつ、政府が法律に基づき行う人口、産業、住宅、建築、交通、工場立地その他の調査の結果について配慮すること。

- 2 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市の住民が健康で文化的な都市生活を享受することができるように、住宅の建設及び居住環境の整備に関する計画を定めなければならない。
- 3 準都市計画区域について定められる都市計画は、第一項に規定する国土計画若しくは地方計画又は施設に関する国の計画に適合するとともに、地域の特質を考慮して、次に掲げるところに従つて、土地利用の整序を図るため必要な事項を定めなければならない。この場合においては、当該地域における自然的環境の整備又は保全及び農林漁業の生産条件の整備に配慮しなければならない。
  - 一 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居の環境を保護し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等地域の環境を適正に保持するように定めること。
  - 二 前号の基準を適用するについては、第六条第三項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づくこと。
- 4 都市再開発方針等、第八条第一項第四号の二、第五号の二、第六号、第八号及び第十号から第十六号までに掲げる地域地区、促進区域、被災市街地復興推進地域、流通業務団地、市街地開発事業、市街地開発事業等予定区域（第十二条の二第一項第四号及び第五号に掲げるものを除く。）、防災街区整備地区計画、沿道地区計画並びに集落地区計画に関する都市計画の策定に関し必要な基準は、前三項に定めるもののほか、別に法律で定める。
- 5 地区計画を都市計画に定めるについて必要な基準は、第一項及び第二項に定めるもののほか、政令で定める。
- 6 都市計画の策定に関し必要な技術的基準は、政令で定める。

### (都市計画の決定等の提案)

**第二十一条の二** 都市計画区域又は準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政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、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。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

- 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特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人、民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条の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は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。
- 3 前二項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げるところに従つて、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

- 一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三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。
- 二 当該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。以下この号において同じ。）の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意（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つ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つている土地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得ていること。

#### **（計画提案に対する都道府県又は市町村の判断等）**

**第二十一条の三** 都道府県又は市町村は、計画提案が行われたときは、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画（計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画をいう。以下同じ。）の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該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、その案を作成しなければならない。

#### **（計画提案を踏まえた都市計画の案の都道府県都市計画審議会等への付議）**

**第二十一条の四** 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画（当該計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部を実現するものを除く。）の決定又は変更をしようとする場合において、第十八条第一項又は第十九条第一項（これらの規定を第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しようとするときは、当該都市計画の案に併せて、当該計画提案に係る都市計画の素案を提出しなければならない。

#### **（計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置）**

**第二十一条の五** 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者に通知しなければならない。

2 都道府県又は市町村は、前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴かななければならない。

## **2 都市計画法施行令の抜粋**

#### **（法第二十一条の二第一項の政令で定める規模）**

**第十五条の二** 法第二十一条の二第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。ただし、当該都市計画区域又は準都市計画区域において一体として行われる整備、開発又は保全に関する事業等の現況及び将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認められるときは、都道府県又は市町村は、条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、〇・一ヘクタール以上〇・五ヘクタール未満の範囲内で、それぞれ当該都道府県又は市町村に対する計画提案に係る規模を別に定めることができる。

### 3 都市計画法施行規則の抜粋

#### (まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体)

**第十三条の三** 法第二十一条の二第二項 の国土交通省令で定める団体は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

- 一 次のいずれかに該当する団体であること。
  - イ 過去十年間に法第二十九条第一項 の規定による許可を受けて開発行為（開発区域の面積が〇・五ヘクタール以上のものに限る。）を行つたことがあること。
  - ロ 過去十年間に法第二十九条第一項第五号 から第十号 までに掲げる開発行為（開発区域の面積が〇・五ヘクタール以上のものに限る。）を行つたことがあること。
- 二 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。）のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。
  - イ 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
  - ロ 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つた日から五年を経過しない者
  - ハ 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（平成三年法律第七十七号。同法第三十一条第七項 の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治四十年法律第四十五号） 第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）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つた日から五年を経過しない者

#### (都市計画の決定等の提案)

**第十三条の四** 法第二十一条の二第三項 の規定により計画提案を行おうとする者（次項において「計画提案者」という。）は、氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）を記載した提案書に次に掲げる図書を添えて、これらを都道府県又は市町村に提出しなければならない。

- 一 都市計画の素案
  - 二 法第二十一条の二第三項第二号 の同意を得たことを証する書類
  - 三 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
- 2 計画提案者は、事業を行うため当該事業が行われる土地の区域について都市計画の決定又は変更を必要とするときは、次に掲げる次項を記載した書面を、前項の提案書及び図書と併せて都道府県又は市町村に提出することができる。
- 一 当該事業の着手の予定時期
  - 二 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
  - 三 前号の期限を希望する理由
- 3 前項第二号の期限は、計画提案に係る都市計画の素案の内容に応じて、当該都市計画の決定又は変更に必要な期間を勘案して、相当なものでなければならない。

◀ お問い合わせ先及び相談窓口 ▶



朝霞市章

朝霞市役所 都市建設部

都市計画課 計画係（市役所5階）

〒351 - 8501 朝霞市本町一丁目1番1号

TEL 048 - 463 - 2518（直通）

URL <http://www.city.asaka.saitama.jp>