

1 目的

この手引きは、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第21条の2から第21条の5まで及び第75条の9に規定にする都市計画の提案制度における、市に対する都市計画の決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）に係る手続に関し、必要な事項を定めるものとする。

2 提案の要件

計画提案は、次に掲げる要件をすべて満たさなければならない。

- (1) 市に提案することができる都市計画は、市が定める都市計画（法第18条の2の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を除く。）の決定又は変更に関するものであること。 ※都市計画法第21条の2第1項及び第2項

（注）栃木県が決定又は変更する都市計画については、栃木県に提案するものとする（栃木県が決定する都市計画は、「別表1」参照）。

- (2) 計画提案に係る土地（以下「計画区域」という。）の面積は、0.5ha以上の一団の土地の区域であること。 ※都市計画法施行令第15条

（注）都市計画協力団体が提案する場合には、規模に関する要件はない。

※都市計画法第75条の9

- (3) 計画提案を行う者（以下「計画提案者」という。）は、次に掲げるいずれかに該当する者であること。 ※都市計画法第21条の2、75条の9、都市計画法施行規則第13条の3

ア 提案対象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「土地所有者等」という。）

イ 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

ウ 一般社団法人、一般財団法人など営利を目的としない法人

エ 独立行政法人都市再生機構

オ 地方住宅供給公社

カ 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

キ 都市計画協力団体

- (4) 計画提案の都市計画の素案（以下「提案に係る都市計画の素案」という。）の内容が、次に掲げる基準に適合していること。 ※都市計画法第21条の2、運用指針

（注1）

ア 法第13条に規定する「都市計画基準」

イ 法第6条の2に規定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

○ 那須塩原都市計画区域マスタープラン

ウ 法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」

○ 那須塩原市都市計画マスタープラン

エ その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準

○ 那須塩原市立地適正化計画

- (5) 提案対象となる土地（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。

なお、同意の算定に当たっては、共有者又は共同借地権者で構成される土地については、土地の所有割合・借地割合に応じて按分し、割合が不明な場合においては等分する（「3分の2」以上の考え方は、「別表2」参照）。

※都市計画法第21条の2

3 提出書類

計画提案を行うに当たって必要な提出書類（以下「提案書類」という。）は、次に掲げるものとする。 ※都市計画法施行規則第13条の4、運用指針（注2）

- (1) 提案書（様式1）
- (2) 都市計画の素案で次のアからエに掲げるもの
 - ア 計画書（様式2）
 - イ 位置図（縮尺1／25，000程度）
 - ウ 区域図（縮尺1／2，500程度の地番図又は現況図で計画区域を表示したもの）
 - エ 計画図（縮尺1／2，500程度）
- (3) 土地所有者等の同意を得たことを証する書類で、次のアからオに掲げるもの
 - ア 土地所有者等の一覧（様式3）
 - イ 同意書（様式4）
 - ウ 土地所有者等への説明の経緯に関する資料（様式5）
 - エ 区域内の全ての土地の登記事項証明書（交付後3か月以内のもの）
 - オ 公図
- (4) 提案する資格を有することを証明する書類
 - ア 土地所有者等又は都市計画協力団体による提案の場合
 - ・住民票（個人の場合）又は法人の登記事項証明書（法人の場合）
 - イ まちづくりNPO法人等による提案の場合
 - ・法人の登記事項証明書
 - ・法人等の定款
 - ウ まちづくりに関し知識と経験を有する団体
 - ・国土交通省令第13条の3に適合することを確認できるもの
 - ・市町村が発行する役員全員の身分証明書

- ・法人の登記事項証明書（法人の場合）
- ・定款、規約その他の団体の根本規則
- (5) 周辺環境等への検討に関する資料（様式6）
- (6) その他特に市長が必要と認める図書

4 事前相談※運用指針（注3）

- (1) 計画提案者は、市が都市計画提案制度の手続を円滑に進めるため、都市計画制度に関する事前相談票（様式7）に記入の上、相談を行うものとする。
- (2) 市は、提案者から事前相談があったときは、提案に係る都市計画の素案の内容や計画提案の手続について、助言及び指導を行うものとする。
- (3) 計画提案者は、提案に係る都市計画の素案の内容について、土地所有者等及び周辺住民等へ十分な説明を行い、地域の合意形成に努めるものとする。

5 提案の受付

- (1) 計画提案者は、提案書類を市都市計画課に提出するものとする。
- (2) 市は、受付時に提案書類の確認を行うものとする。
- (3) 提案書類の受付後、当該計画提案の内容の変更の申出があったときは、市は計画提案者に対し、取下届（様式8）により当該計画提案を取り下げさせ、改めて提出するよう協力を求めるものとする。
- (4) 計画提案者が何らかの理由で手続を中止する場合は、取下届を提出するものとする。

6 提案要件の確認

- (1) 市は、提案書類を受付したときは、遅滞なく、当該計画提案が提案の要件を満たしているかどうかについての確認を行うものとする。
- (2) 計画提案が提案要件を満たしていない場合や提案書類に不備がある場合は計画提案者に対し書面により、3か月以内に当該提案書類等の補正を求めることができる。
- (3) 3か月以内に補正が行われなかった場合は、市は手続の中止を計画提案者に通知するものとする。 ※運用指針（注5）（別記様式1）

7 計画提案に対する市の判断等※運用指針（注4）

- (1) 市は、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。）の決定又は変更の必要性の有無についての判断（以下「判断」という。）を、次に掲げる事項を基に総合的に勘案して行うものとする。
 - ア 2(4)に掲げる都市計画に関する基準に適合していること。
 - イ 栃木県及び市の各種のまちづくりに関する方針に適合していること。
 - ウ 土地所有者等及び周辺住民等への説明が十分に行われ、理解が得られていること。（様式5参照）
 - エ 周辺環境への影響に十分配慮されていること。（様式6参照）
 - オ 市関係部署等と必要に応じて協議し、その同意が得られること。

- (2) 市は判断の結果について、那須塩原市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に当該計画提案に係る都市計画の素案並びに市の判断結果及びその理由の要旨を提出し、その意見を聴かなければならない。 ※法第 21 条の 5 第 2 項
- (3) 市は、審議会での意見を聴いた後に、書面（別記様式 2）により判断の結果及びその理由を計画提案者に通知しなければならない。 ※法第 21 条の 5 第 1 項
- (4) 提案者は、判断結果の通知を受け取った後、市の判断に対して意見がある場合は、当該通知において示された期間内において、市に対して書面により意見書を提出することができる。

8 都市計画の決定又は変更を行う場合の手続

- (1) 市は、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あると判断したときは、都市計画の決定又は変更の案を作成するものとする。これ以降の手続は、通常の都市計画決定の手続と同様とする。 ※法 21 条の 3
- (2) 市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、法第 19 条第 1 項の規定により都市計画の案を審議会に付議するときは、市で作成した都市計画の案に併せて、計画提案に係る都市計画の素案を添えるものとする。 ※法 21 条の 4
- (3) 計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をしたときは、当該都市計画の概要を記した書面（別記様式 3）により、速やかに提案者に対し通知するものとする。

別表 1

都市計画決定権者

都市計画の種類		決定権者
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【提案制度対象外】		栃木県
区域区分（市街化区域・市街化調整区域）		
都市再開発方針に関する都市計画【提案制度対象外】		
地域地区	都市再生特別地区	
	風致地区（面積１０ha以上かつ２以上の市町村の区域）	
	緑地保全地域（２以上の市町村の区域）	
	特別緑地保全地区（面積１０ha以上かつ２以上の市町村の区域）	
	流通業務地区	
	航空機騒音障害防止地区、同特別地区	
都市施設	道路（一般国道、県道、自動車専用道路）	
	都市高速鉄道	
	公園、緑地、広場、墓園（面積１０ha以上で国、県が設置するもの）	
	空港及び地方空港	
	水道（水道用水供給事業）	
	公共下水道（排水区域が２以上の市町村の区域）	
	流域下水道	
	ゴミ焼却場（産業廃棄物処理施設）	
	河川（１級河川）	
	一団地の官公庁施設	
	流通業務団地	
市街地開発事業	土地区画整理事業（面積５０ha超で国又は県が施行）	
	工業団地造成事業	
	市街地再開発事業（面積３ha超で国又は県が施行）	

「」は、都市計画提案ができないものである。

別表 2

「土地所有者等の3分の2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。よって、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3分の2以上であることが必要である。
- ・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する。持分割合が不明の場合は等分とする。

(例1) 賃借権者、地上権者（登記している場合）の同意

提案する地域

A 土地 借地権	C 土地	F 土地 地上権
B 土地	D 土地 借地権	G 土地
	E 土地	

A土地とD土地には賃借権が、F土地には地上権がそれぞれ設定されている。

所有者 7人

賃借権者 2人

地上権者 1人

計 10人

総権利者数は、10人となり、3分の2以上の同意のためには、

$$10 \times 2/3 = 6.66 \dots$$

となり、7人以上の同意が必要である。

(例2) 共同名義人の土地の同意

提案する地域

A 土地 共同名義 A1 A2 A3 A4 A5	B 土地	D 土地
	C 土地	E 土地

A土地は5人(A1、A2、A3、A4、A5)の共同名義となっているが、提案する地域の土地は5つであるので、総権利数は5となる。

仮にA土地の持分が5人で等分の場合、5人はそれぞれ5分の1の権利数を持つ。

持分が等分でない場合は、それぞれの持分がそのまま権利数となる。

3分の2以上の同意のためには、

$$5 \times 2/3 = 3.33 \dots$$

となる。

例えば、B、C、Dが同意し、A1、A2が同意すれば、

$$B + C + D + A1 + A2 = 1 + 1 + 1 + 1/5 + 1/5 = 3.4$$

また、A土地の5人の同意を取らなくても、B、C、D、Eの4人が同意すれば要件を満たす。

2 地積について

- ・所有者の地積と借地権者の地積の合計が総地積となる。

よって、総地積に対する同意者である所有者の地積と借地権者の地積の合計の割合が3分の2以上であることが必要である。

- ・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する。持分割合が不明の場合は等分とする。

(例3) 地積の3分の2の同意 (賃借権者、地上権者がいる場合)

提案する地域

A 土地 借地権	C 土地 借地権	D 土地
B 土地		E 土地

A土地と C 土地には賃借権がそれぞれ設定されている。

所有者 5人

賃借権者 2人

総地積は、

所有者地積 $A+B+C+D+E$

賃借権地積 $A+C$

総 地 積 $2A+B+2C+D+E$

地積の3分の2以上とは、総地積の3分の2以上であることが必要である。

この総地積は、提案要件の区域面積0.5ha以上と区別して考える。

3 その他

- ・国又は地方公共団体の所有する土地で公共施設の用に供されるものがある場合、国又は地方公共団体及び当該土地については、「土地所有者等の3分の2以上の同意」の対象に含めないこととなります。