

常総市都市計画提案制度の手引き

常総市都市建設部都市計画課

令和5年6月

目次

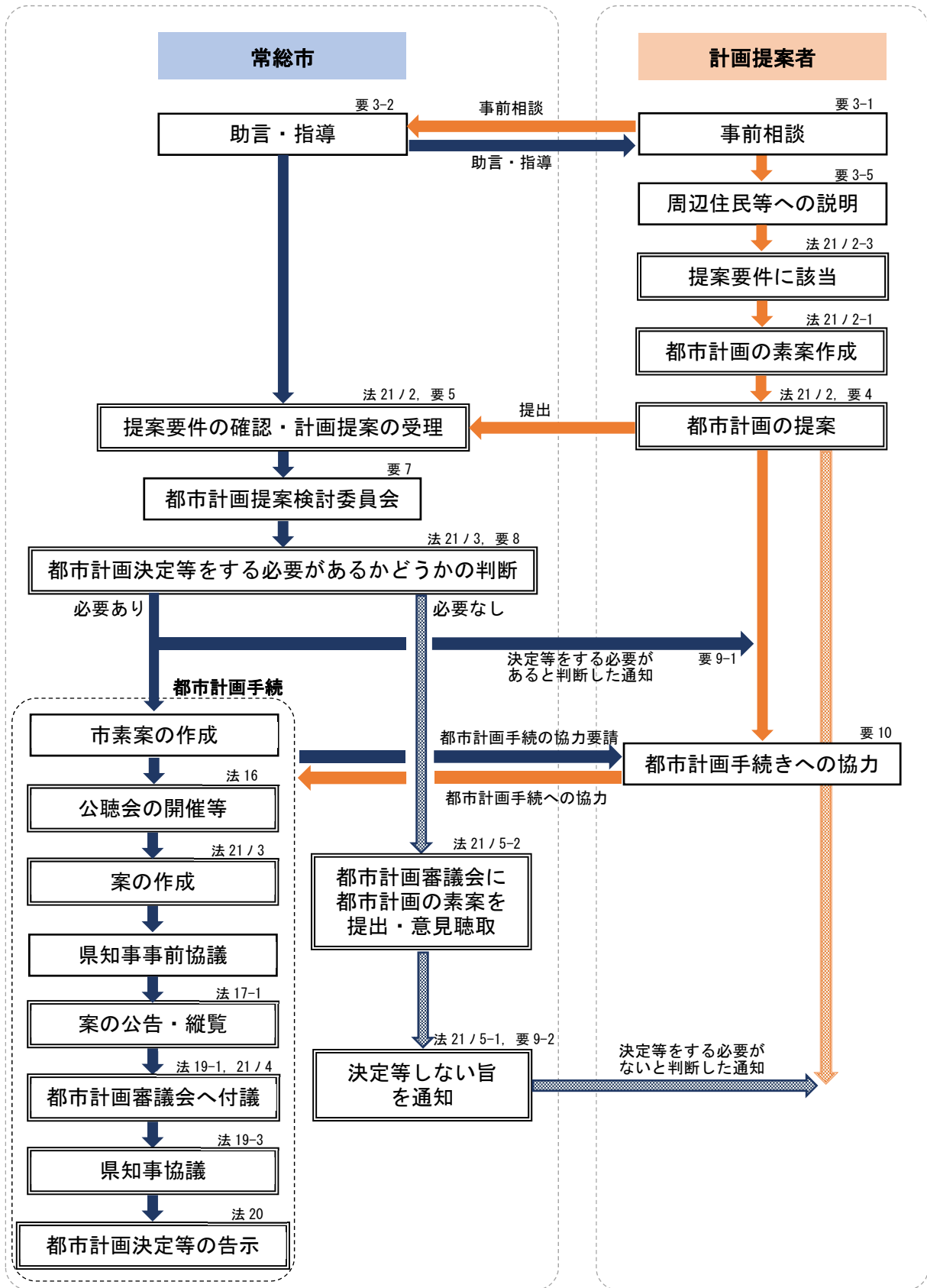
I	都市計画提案制度とは	1
II	都市計画提案制度の流れ	2
III	都市計画提案の要件	4
	1. 計画提案できる都市計画	
	2. 計画提案を行うことができる者	
	3. 計画提案に必要な要件	
IV	都市計画提案の手続	9
	1. 窓口	
	2. 事前相談	
	3. 土地所有者等及び周辺住民等への説明	
	4. 計画提案の提出書類	
	5. 計画提案の受付	
	6. 計画提案の取下げ及び変更	
	7. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうかの市の判断	
	8. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があると判断したときの手続	
	9. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要がないと判断したときの手続	
	10. 公表	
V	法令等	15
	都市計画法（抜粋）	
	都市計画法施行令（抜粋）	
	都市計画法施行規則（抜粋）	
	常総市都市計画の提案に関する要綱	
VI	様式	21
	（様式第1号）計画提案に関する事前相談票	
	（様式第2号）都市計画提案書	
	（様式第3号）計画書	
	（様式第4号）土地所有者等一覧	
	（様式第5号）計画提案同意書	
	（様式第6号）誓約書	
	（様式第7号）土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する調書	
	（様式第8号）周辺環境への影響に関する調書	
	（様式第9号）都市計画の決定又は変更を希望する期限に係る申出書	
	（様式第10号）取下届	
	（様式第11号）都市計画決定（変更）をする必要があると判断した通知書	
	（様式第12号）都市計画決定（変更）をする必要がないと判断した通知書	

I 都市計画提案制度とは

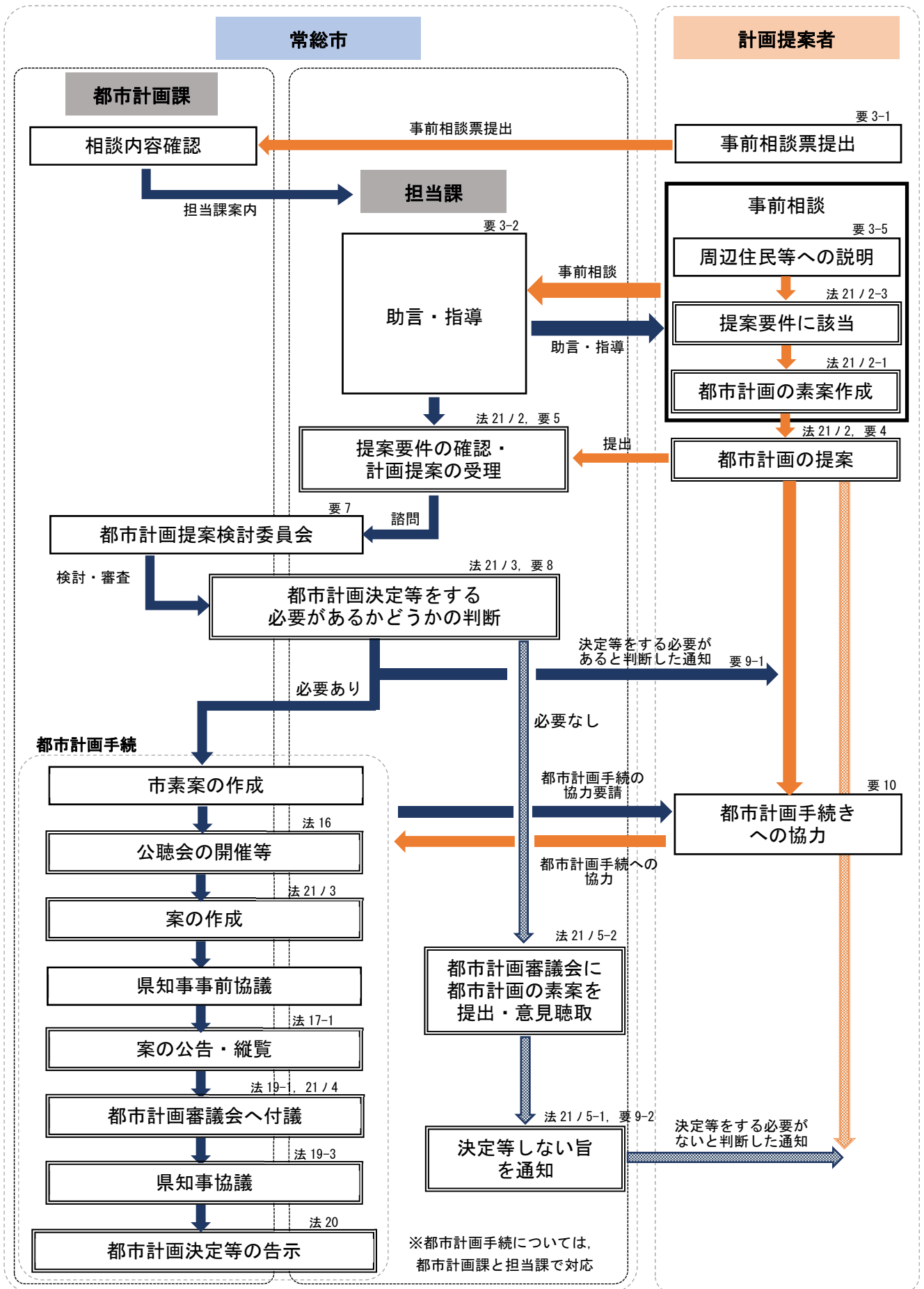
近年、住民のまちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画への関心も高まりつつあります。これを受けて、平成 14 年に都市計画法（以下「法」という。）の一部改正により「都市計画提案制度」が創設されました。

これまでは行政が提案する都市計画に対して住民は受身で意見を言う立場でしたが、この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更（以下「決定等」という。）の提案（以下「計画提案」という。）を行うことが可能となり、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した。

II 都市計画提案制度の流れ



【参考】都市計画提案制度の担当課が別部署の場合の流れ



Ⅲ 都市計画提案の要件

1. 計画提案できる都市計画

都市計画提案制度は、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が、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いません。（法第 21 条の 2 第 1 項）

なお、常総市に提案できる都市計画は市決定案件のみであり、県決定案件については、茨城県に提案することになります。主な案件の都市計画決定権者は次の表のとおりです。

主な案件の都市計画決定権者一覧

都市計画の種類		常総市決定	県決定
区域区分			○
地域地区	用途地域	○	
	特別用途地区	○	
	特定用途制限地域	○	
	高度地区・高度利用地区	○	
	防火地域・準防火地域	○	
	景観地区	○	
	風致地区	○ (右記以外)	○ (面積 10ha 以上で 2 以上の市町村の区域にわたるもの)
	生産緑地地区	○	
都市施設	一般国道		○
	県道		○
	その他の道路	○	
	公園・緑地	○ (右記以外)	○ (面積 10ha 以上で国又は県が設置するもの)
	公共下水道	○ (右記以外)	○ (排水区域が 2 以上の市町村の区域にわたるもの)
	流域下水道		○
	火葬場	○	
市街地 開発事業	土地区画整理事業	○ (右記以外)	○ (面積 50ha 超で国の機関又は県が施行するもの)
	工業団地造成事業		○
	市街地再開発事業	○ (右記以外)	○ (面積 3ha 超で国の機関又は県が施行するもの)
地区計画		○	

2. 計画提案を行うことができる者

計画提案を行うことができる者は、次のいずれかに該当する者である必要があります。

(1) 土地所有者等（法第 21 条の 2 第 1 項）

当該土地の所有権又は借地権を有する者。なお、この場合の借地権とは、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。）をいいます。

※ 対抗とは、私法上、当事者間において効力の生じた関係を第三者に対して法律上主張することをいい、その対抗することができるための手段を対抗要件といいます。一般的な手段としては登記があげられません。

(2) まちづくり団体等（法第 21 条の 2 第 2 項）

- ・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第 2 条第 2 項の特定非営利活動法人（まちづくり N P O 法人）
- ・一般社団法人若しくは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（以下「省令」という。）第 13 条の 3 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[※]（省令第 13 条の 3）

※ 令和 4 年 10 月時点において、地方公共団体の条例で定める団体はございません。

〈省令第 13 条の 3 で定める団体〉

「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省令第 13 条の 3 で定める団体」は、次に掲げる①及び②の要件を満たすものです。

① 次のいずれかの団体であること。

イ) 過去 10 年間に、開発許可を受けて、開発区域の面積が 0.5ha 以上の開発行為を行った団体

ロ) 過去 10 年間に、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業又は防災街区整備事業などの施行として開発行為を行った団体

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。）のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。

イ) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

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った日から 5 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に違反し、又は刑法第 204 条、第 206 条、第 208 条、第 208 条の 2、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

二) 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

3. 計画提案に必要な要件

計画提案を行うには、次のすべての要件を満たす必要があります。

- (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。(法第21条の2第1項、都市計画法施行令(以下「政令」という。)第15条)
- (2) 計画提案に係る都市計画の素案(以下「都市計画の素案」という。)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。(法第21条の2第3項第1号)
- (3) 都市計画の素案の対象となる土地の区域(以下「対象区域」という。)内の土地所有者等及び土地所有者等の有するその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。(法第21条の2第3項第2号)

〈土地所有者等の同意率の算出方法〉

「土地所有者等及び土地所有者等の有するその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」に対する考え方は次の①及び②のとおりであり、いずれも満たす必要があります。

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:市道、公園等)は、同意率の対象にはなりません(国又は地方公共団体の同意も不要)。

①土地所有者等について

対象区域内の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もの)を有する者すべてを総権利者数とし、算出された総権利者数に対して、同意を得た権利者数が3分の2以上であること。

なお、共有者又は共同借地者で構成される土地(複数の名義人がある一筆の土地)の場合は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し算出します。割合が明記されていない場合においては等分とします。

②土地の地積について

対象区域内の土地の底地地積と借地権（建物の所有を目的とする対抗要件を備えたもの）ごとの地積の合計を総地積とし、算出された総地積に対して、同意を得た地積の合計数が3分の2以上であること。

なお、共有者又は共同借地者で構成される土地（複数の名義人がある一筆の土地）の場合は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し算出します。割合が明記されていない場合においては等分とします。

また、実測図（確定測量図など、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。

（土地所有者等の同意率の算出例）

計画提案の対象区域（12,500 m²）

A さん 1,000 m ²	市道 1,500 m ²	共有名義 D さん持分：2/3 E さん持分：1/3 1,500 m ²
A さん 1,000 m ²		公園 500 m ²
住宅建設のため 借地→I さん 底地の権利→A さん 2,000 m ²		住宅建設のため 1/2 借地→J さん 1/2 借地→K さん 底地の権利→C さん 1,500 m ²
F さん(死亡) 相続人（未登記） →G さん・H さん 1,500 m ²		B さん 1,000 m ²
		資材置場として 借地→L さん 底地の権利→B さん 1,000 m ²

土地所有者等の算出方法	
A さん→1 人	G さん→1/2 人
B さん→1 人	H さん→1/2 人
C さん→1 人	I さん →1 人
D さん→2/3 人	J さん→1/2 人
E さん→1/3 人	K さん→1/2 人
F さん→0 人	L さん→0 人
公園 →0 人	市道 →0 人
総権利者数→7 人	

土地の地積の算出方法	
A さん→4,000 m ²	G さん→ 750 m ²
B さん→2,000 m ²	H さん→ 750 m ²
C さん→1,500 m ²	I さん →2,000 m ²
D さん→1,000 m ²	J さん→ 750 m ²
E さん→ 500 m ²	K さん→ 750 m ²
F さん→ 0 m ²	L さん→ 0 m ²
公園 → 0 m ²	市道 → 0 m ²
土地の総地積→14,000 m ²	

権利者名	面積(㎡)	筆数	権利の種類	権利者数	同意状況
A	4,000	3	所有権	1	○
B	2,000	2	所有権	1	○
C	1,500	1	所有権	1	×
D	1,500	1	所有権 持分 2/3	2/3	○
E			所有権 持分 1/3	1/3	×
F	—	—	死亡	—	—
G	1,500	1	所有権 持分 1/2	1/2	○
H			所有権 持分 1/2	1/2	○
市道	(1,500)	1	所有権 (公共用地)	—	—
公園	(500)	1	所有権 (公共用地)	—	—
小計	10,500 (12,500)※	10		5	
I	2,000	1	借地権	1	○
J	1,500	1	借地権 持分 1/2	1/2	○
K			借地権 持分 1/2	1/2	×
L	—	—	借地権 (建物なし)	—	—
小計	3,500	2		2	
合計	14,000	12		7	

※ () 内は計画提案の対象区域面積

①土地所有者等の同意率

$$\begin{aligned}
 \text{同意者数} &= 1(A) + 1(B) + 2/3(D) + 1/2(G) + 1/2(H) + 1(I) + 1/2(J) \\
 &= 5 \cdot 1/6 \text{人} \\
 \text{同意率} &= 5 \cdot 1/6 \div 7 \approx \underline{73.81\%} \geq 2/3 (\approx 66.67\%)
 \end{aligned}$$

②土地の地積の同意率

$$\begin{aligned}
 \text{同意地積} &= 4,000(A) + 2,000(B) + 1,500 \times 2/3(D) + 1,500 \times 1/2(G) \\
 &\quad + 1,500 \times 1/2(H) + 2,000(I) + 1,500 \times 1/2(J) \\
 &= 11,250 \text{m}^2 \\
 \text{同意率} &= 11,250 \div 14,000 \approx \underline{80.36\%} \geq 2/3 (\approx 66.67\%)
 \end{aligned}$$

∴①および②のいずれも3分の2以上の同意率であることから、提案要件を満たしている。

IV 都市計画提案の手續

1. 事前相談

計画提案を行おうとする者は、事前に計画提案に関する事前相談票（様式第1号）を市都市建設部都市計画課に提出し、相談を行ってください。

なお、計画提案の内容に応じて、担当課が他部署となる場合がありますので、ご案内します。その後の事前相談は、担当課と行ってください。

市は、事前相談を受けた際には、計画提案の内容及び計画提案の手續について、助言及び指導を行うとともに、必要に応じて、都市計画の素案の内容について、関係機関と事前調整を行います。その際には、資料の提供及び説明を求めることがあります。（常総市都市計画の提案に関する要綱（以下「要綱」という。）第3条第1項、第2項、第3項及び第4項）

2. 土地所有者等及び周辺住民等への説明

計画提案を行おうとする者は、計画提案を行う前に、対象区域内のすべての土地所有者等に対して、都市計画の素案の内容や関連する情報について具体的な説明を行い、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ことが求められます。

また、都市計画は対象区域の土地所有者等のみならず、対象区域の周辺住民及び対象区域内の居住者（以下「周辺住民等」という。）の生活環境に影響を与えます。よって、周辺住民等に対しても、都市計画の素案の内容や関連する情報及び環境への影響等について具体的な説明を行い、提案の趣旨、必要性について基本的な理解が得られるよう努めることが求められます。（要綱第3条第5項）

なお、基本的な理解が得られていることとは、提案の趣旨、必要性について賛同していることをいいます。すべての周辺住民等の賛同が得られなければ提案できないわけではありませんが、市が計画提案に対する判断を行う際の一項目として考慮することとなります。

3. 計画提案の提出書類

計画提案を行う際に必要な提出書類は、次の(1)～(5)となります。また、必要に応じ、(6)を提出することができます。

(1) 提案書（省令第13条の4第1項）

- ①都市計画提案書（様式第2号）（省令第13条の4第1項）

(2) 都市計画の素案（省令第13条の4第1項第1号，要綱第4条第1項）

①計画書（様式第3号）（要綱第4条第1項第1号）

※計画提案に係る都市計画の種類，位置，内容，提案理由，その他市が定める都市計画の案を作成するために必要な事項を記載したもの。

②位置図（要綱第4条第1項第2号）

※縮尺10,000分の1の都市計画図を利用して作成したもの。

③区域図（要綱第4条第1項第3号）

※縮尺2,500分の1以上の地形図を利用して作成したもの。

④計画図（要綱第4条第1項第4号）

※縮尺2,500分の1以上の地形図を利用して作成したもの。

(3) 土地所有者等の同意を得たことを証する書類（省令第13条の4第1項第2号，要綱第4条第2項）

①土地所有者等一覧（様式第4号）（要綱第4条第2項第1号）

②計画提案同意書（様式第5号）（要綱第4条第2項第2号）

※土地所有者等ごとに記載し，土地所有者等の氏名は自署若しくは記名押印とすること。

③対象区域内の土地の公図の写し（要綱第4条第2項第3号）

④対象区域内の土地の登記事項証明書（要綱第4条第2項第4号）

⑤借地権を有する者が当該借地権の目的である土地に所有する建物の登記事項証明書（要綱第4条第2項第4号）

※③，④，⑤は交付後3月以内のものに限る。⑤は当該土地の借地権の登記がない場合に限る。

(4) 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（省令第13条の4第1項第3号，要綱第4条第3項）

a. 計画提案を行おうとする者が土地所有者等（法人及び団体を除く。）の場合

都市計画提案書及び土地若しくは建物の登記事項証明書により，土地所有者等であることを確認しますので，別途書類を用意する必要はありません。

b-1. 計画提案を行おうとする者が法人の場合

①法人の登記事項証明書（要綱第4条第3項第1号）

②定款又は寄付行為（要綱第4条第3項第1号）

b-2. 計画提案を行おうとする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

省令第13条の3で定める団体の場合（省令第13条の3）

①法人の登記事項証明書（要綱第4条第3項第2号）

②定款又は寄付行為（要綱第4条第3項第2号）

③省令第13条の3第1号イ又はロに該当することを証する書類（要綱第4条第3項第2号）

※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 0.5ha 以上のものに限る。）を行った実績を証する書類（例：開発許可証及び検査済証の写し）、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 0.5ha 以上のものに限る。）を行った実績を証する書類。

④誓約書（様式第 6 号）（要綱第 4 条第 3 項第 2 号）

※役員（法人でない団体に代表者又は管理人の定めがあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに、以下のいずれかに該当する者がいないことを誓約した書類。

- ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ・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
- ・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に違反し、又は刑法第 204 条、第 206 条、第 208 条、第 208 条の 2、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
- ・精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

(5) その他の添付書類（要綱第 4 条第 4 項）

①土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する調書（様式第 7 号）（要綱第 4 条第 4 項第 1 号）

※説明会等で使用した資料等を添付してください。

②周辺環境への影響に関する調書（様式第 8 号）（要綱第 4 条第 4 項第 2 号）

※計画提案した計画によって、周辺の住環境（景観、日影、電波、交通、大気、騒音、振動）、自然環境（水質、気象）、生態系（動物、植物）などに影響が生じると予測される場合は、その内容及び対応方針等について以下の例を参考に記載してください。

(記載例)

項目	対応方針等
景観	<ul style="list-style-type: none"> ・対象区域の周辺に及ぼす圧迫感に配慮するとともに、緑豊かな景観を形成する事業を計画する。 ・対象区域の境界には歩行者用通路、公園、植栽帯による緩衝スペースを設けるなど、周辺の景観に与える影響を最小限に留める。 ・対象区域の周辺で最も高い建築物を参考に、計画建築物の高さを決定する。

日影	<ul style="list-style-type: none"> ・対象区域の周辺への影響が最も少ない位置に高層建築物を配置することにより、周辺に及ぼす日影に配慮する計画とする。 ・対象区域の周辺に与える影響をより小さくするため、日影規制のない地域に生じる日影については、第一種住居地域並みの日影規制を導入する。 ・とくに日照の影響を受けやすい学校、病院、住宅、保育所、文化財など、日照の変化が居住環境に大きな影響を及ぼす施設には極力日影を生じさせないように配慮した計画とする。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・交通状況の著しい悪化が引き起こされることの無いよう、交通量調査及び交通シミュレーション等により対象区域周辺の交通状況の実態を十分に把握したうえで、交通量予測・検証を十分に行い、その結果をもとに警察及び道路管理者と、誘導経路の考え方、区画道路の配置等について事前協議を行う。 ・運営面においても、商業施設においては公共交通機関の利用促進を図り、誘導員を配置するなど円滑な交通処理を図るなどの施策を行う。 ・歩行者の安全を確保するため、道路に面して敷地内に歩行者用通路を整備する。

※調査、予測、評価及び検討した内容に関する補足資料（交通シミュレーション結果、等時間日影図など）を、必要に応じて添付してください。

③ **その他計画提案の内容を説明するために必要な書類**（要綱第4条第4項第3号）

※開発等の事業や建築行為等を伴う場合は、事業計画、開発図面、完成イメージパース等の書類など。

(6) **都市計画の決定又は変更を希望する期限に係る申出書**（様式第9号）（省令第13条の4第2項及び第3項）

※計画提案を行おうとする者は、事業を行うため都市計画の決定等を必要とするときは、当該事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の決定等を希望する期限（都市計画の決定等に要する期間を勘案した期間）、希望する理由を記載した書面を、計画提案に併せて市に提出することができます。

4. 計画提案の受付

計画提案の受付は、事前相談で対応した担当課で行います。

計画提案の要件を満たしていないことが判明した場合や、4. (1) から (5) に定める提出書類に不備があった場合は、計画提案を行った者（以下、「計画提案者」という。）に対し、提出書類の補正を求めます。（要綱第5条）

5. 計画提案の取下げ及び変更

計画提案者は、何らかの理由で手続きを中止する場合は、取下届（様式第10号）を提出し、計画提案を取り下げるものとします。（要綱第6条第1項）

また、計画提案の内容を変更する場合は、原則として取下届（様式第10号）を提出し、計画提

案を取り下げた後、改めて計画提案を行ってください。ただし、土地所有者等の同意内容に影響を与えない軽微な変更の場合は、この限りではありません。(要綱第6条第2項)

6. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうかの市の判断

計画提案の受理後、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうかの市の判断にあたり、常総市都市計画提案検討委員会(以下「委員会」という。)において検討を行います。

(要綱第7条第1項)

委員会の意見を踏まえ、次に掲げる事項を総合的に考慮し、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうかを判断します。(要綱第8条第1項)

また、必要に応じて、計画提案者に対し、資料の提供及び説明を求めることがあります。(要綱第8条第2項)

(1) 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) 次に掲げる方針等に即していること。

- ・水海道都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・石下都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・常総市都市計画マスタープラン
- ・常総市立地適正化計画
- ・その他市のまちづくりに関する方針

(3) 周辺環境への影響に配慮したものであること。

周辺の住環境(景観、日影、電波、交通、大気、騒音、振動)、自然環境(水質、気象)、生態系(動物、植物)などに及ぼす影響について、調査、予測、評価及び検討が行われていること。

(4) 土地所有者等及び周辺住民等に十分な説明が行われ、基本的な理解が得られていること。

計画提案の内容について、土地所有者等及び周辺住民等に十分な説明が行われ、かつ、提案の趣旨、必要性について基本的な理解が得られていること。なお、基本的な理解が得られていることとは、提案の趣旨、必要性について賛同していることをいいます。

7. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があると判断したときの手続

市は、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があると判断したときは、都市計画決定(変更)をする必要があると判断した通知書(様式第11号)により、計画提案者に通知します。

その後、市都市計画素案(計画提案を踏まえた市の都市計画の素案)を作成し、通常の都市計画手続を行います。

なお、都市計画手続きの際、必要に応じて、計画提案者に対し、説明会や公聴会への出席、都市計画手続きに必要な資料の提出などを求めることがあります。(要綱第9条第1項)

また、計画提案の趣旨を踏まえた範囲内で、必要に応じて都市計画の素案の内容の一部を修正して市都市計画素案を作成する場合があります。

8. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要がないと判断したときの手続

市は、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要がないと判断したときは、常総市都市計画審議会（以下「都計審」という。）に都市計画の素案を提出するとともに、市の判断理由を提示して、その意見を聴取します。(法第21条の5第2項)

都計審において、「異存がない」との答申が得られたときは、遅滞なく、都市計画決定（変更）をする必要がないと判断した通知書（様式第12号）により、計画提案者に通知します。(法第21条の5第1項、要綱第9条第2項)

9. 公表

計画提案が行われ、8又は9の通知をした後、市は、計画提案の概要、判断結果及びその理由をホームページ等で公表します。(要綱第10条)

V 法令等

都市計画法（抜粋）（昭和43年法律第100号）

（公聴会の開催等）

第16条 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

3 （略）

（都市計画の案の縦覧等）

第17条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2～5 （略）

（市町村の都市計画の決定）

第19条 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 （略）

3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。

4・5 （略）

（都市計画の告示等）

第20条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては関係市町村長に、市町村にあつては都道府県知事に、第14条第1項に規定する図書の写しを送付しなければならない。

2・3 （略）

（都市計画の決定等の提案）

第21条の2 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でないものを除く。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。次項及び第75条の9第1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する特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは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2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って、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。

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。

(計画提案に対する都道府県又は市町村の判断等)

第21条の3 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21条の4 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18条第1項又は第19条第1項(これらの規定を第21条第2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21条の5 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ければならない。

都市計画法施行令（抜粋）（昭和44年政令第158号）

（法第21条の2第1項の政令で定める規模）

第15条 法第21条の2第1項の政令で定める規模は、0.5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、0.1ヘクタール以上0.5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。

都市計画法施行規則（抜粋）（昭和44年建設省令第49号）

（まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体）

第13条の3 法第21条の2第2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。）を行ったことがあること。

ロ 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。）を行ったことがあること。

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 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

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った日から5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2、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

二 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

（都市計画の決定等の提案）

第13条の4 法第21条の2第3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21条の2第3項第2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、次に掲げる事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2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要する期間を勘案して、相当なものでなければならない。

常総市都市計画の提案に関する要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、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の規定に基づく都市計画の決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(土地所有者等の同意)

第2条 一筆の土地について複数の名義人がある場合における法第21条の2第3項第2号に規定する土地所有者等の同意の算定については、次に掲げるところにより行うものとする。

(1) 土地所有者等の数については、それぞれの名義人の共有持分に応じた数を当該土地所有者等の数とする。

(2) 地積については、それぞれの名義人の共有持分に応じた地積を当該土地所有者等が有する地積とすること。

(事前相談等)

第3条 計画提案を行おうとする者は、事前に計画提案に関する相談票を市長に提出し、相談を行うものとする。

2 市長は、前項の規定による相談があったときは、計画提案の内容及び手続について、助言及び指導を行うものとする。

3 市長は、必要があると認めるときは、当該計画提案に係る都市計画の素案の内容について、関係機関と事前調整を行うものとする。

4 市長は、前項の事前調整を行おうとする場合において必要があると認めるときは、第1項の規定による相談を行った者に対し、資料の提供及び説明を求めるものとする。

5 計画提案を行おうとする者は、当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域（以下「対象区域」という。）の土地所有者等及び周辺住民等（周辺住民及び対象区域内の居住者をいう。以下同じ。）に対し、当該計画提案に係る都市計画の素案の内容について説明を行い、理解が得られるよう努めるものとする。

(計画提案に係る提出書類)

第4条 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4第1項第1号の都市計画の素案は、次に掲げる図書とする。

(1) 計画書

(2) 位置図（都市計画図 縮尺10,000分の1）

- (3) 区域図（縮尺2，500分の1以上）
 - (4) 計画図（縮尺2，500分の1以上）
- 2 省令第13条の4第1項第2号の同意を得たことを証する書類は、次に掲げるものとする。
- (1) 土地所有者等一覧
 - (2) 計画提案同意書
 - (3) 公図の写し
 - (4) 土地の登記事項証明書及び借地権を有する者が当該借地権の目的である土地に所有する建物の登記事項証明書（借地権の登記がない場合に限る。）
- 3 省令第13条の4第1項第3号の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は、次に掲げる書類とする。
- (1) 法第21条の2第2項に規定する法人の場合 法人の登記事項証明書及び定款又は寄附行為
 - (2) 省令第13条の3に規定する団体の場合 前号に定める書類並びに省令第13条の3第1号に該当する開発行為を行ったことを証する書類及び同条第2号に該当する役員がいないことを証する誓約書
- 4 計画提案を行おうとする者は、前3項に規定するもののほか、次の書類を省令第13条の4第1項に規定する提案書に添付しなければならない。
- (1) 土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する調書
 - (2) 周辺環境への影響に関する調書
 - (3) その他当該計画提案の内容を説明するために必要な資料
- （提案要件の確認）

第5条 市長は、計画提案が行われた場合は、法第21条の2に規定する要件を備えているか確認し、提出書類に不備があるときは、計画提案を行った者（以下「計画提案者」という。）に対し、補正を求めることができる。

（計画提案の取下げ及び変更）

第6条 計画提案者は、計画提案を取り下げようとするときは、取下届により市長に届け出なければならない。

2 計画提案者は、計画提案の内容を変更しようとするときは、前項の規定による届出をした後に、新たに計画提案を行うものとする。ただし、軽微な変更の場合は、この限りでない。

（都市計画提案検討委員会）

第7条 市長は、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かどうかを検討するため、常総市都市計画提案検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。
- (1) 法第21条の2の規定により市に提出された計画提案の内容を審査し、当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更の必要性について検討すること。
 - (2) 前号の規定による検討のために必要な事項に関すること。
- 3 委員会は、次の表に掲げる職にある者をもって組織する。

市長公室	常創戦略課長 防災危機管理課長
保健衛生部	生活環境課長
産業振興部	農政課長 商工観光課長
都市建設部	都市建設部長 都市計画課長 地域拠点整備課長 道路課長 下水道課長 水道課長

教育委員会	学校教育課長 生涯学習課長
農業委員会	農業委員会事務局長

- 4 委員長は都市建設部長をもって充て、副委員長は都市建設部都市計画課長をもって充てる。
- 5 委員長は、委員会を総理する。
- 6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。
- 7 委員会の会議は委員長が招集し、その議長となる。
- 8 委員長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求めて意見を聴き、又は関係者に資料の提出を求めることができる。
- 9 委員会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

(計画提案に対する判断)

第8条 市長は、委員会の検討結果を踏まえ、かつ、次に掲げる事項を総合的に考慮して、法第21条の3の規定による判断を行うものとする。

(1) 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) 次に掲げる方針に即していること。

ア 法第6条の2第1項の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

イ 法第18条の2第1項の規定に基づく都市計画に関する基本的な方針

ウ その他市のまちづくりに関する方針

(3) 周辺環境への影響に配慮したものであること。

(4) 土地所有者等及び周辺住民等に十分な説明が行われ、理解が得られていること。

- 2 市長は、前項の判断をするに当たり、必要に応じて関係機関と連絡調整を行うほか、計画提案者に対し、資料の提供及び説明を求めることができる。

(計画提案者への通知等)

第9条 市長は、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、計画提案者に対し、その旨を文書により通知するとともに、次に掲げる事項について協力を求めるものとする。

(1) 当該計画提案を踏まえた都市計画の案に係る説明会又は公聴会への出席

(2) 第4条に掲げる書類以外の資料の提出

(3) その他市長が必要と認める事項

- 2 市長は、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、計画提案者に対し、その旨を文書により通知するものとする。

(公表)

第10条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による通知をしたときは、当該計画提案に係る都市計画の素案、判断結果及び判断理由を公表するものとする。

(補則)

第11条 この告示に定めるもののほか必要な事項及び様式は、別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

VI 様式

様式第1号（第3条関係）

計画提案に関する事前相談票

年 月 日

常総市長 殿

住 所
氏 名
連絡先

位 置				
面 積				
土地所有者等の数				
都市計画 の現況	区域区分	市街化区域 ・ 市街化調整区域 ・ 非線引き都市計画区域		
	用途地域			
	建ぺい率	%	容積率	%
	地区計画			
	都市施設 (道路, 公園等)			
	その他			
計画提案 の内容 及び理由				
備考				

※ 図面があれば添付してください。区域区分は該当するものに○を付けてください。

様式第2号（第4条関係）

都市計画提案書

年 月 日

常総市長 殿

提案者 住 所
氏 名
連絡先

都市計画法第21条の2の規定により、次の書類を添えて、都市計画の決定（変更）を提案します。

なお、提出書類について事実と相違ないことを申し添えます。

- 1 都市計画の素案
 - (1) 計画書（様式第3号）
 - (2) 位置図（都市計画図 縮尺10,000分の1）
 - (3) 区域図（縮尺2,500分の1以上）
 - (4) 計画図（縮尺2,500分の1以上）
- 2 土地所有者等の同意書類
 - (1) 土地所有者等一覧（様式第4号）
 - (2) 計画提案同意書（様式第5号）
 - (3) 公図の写し
 - (4) 土地の登記事項証明書
 - (5) 借地権を有する者が当該借地権の目的である土地に所有する建物の登記事項証明書（借地権の登記がない場合に限る。）
- 3 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) 法人の場合
法人の登記事項証明書及び定款又は寄附行為
 - (2) 団体の場合
 - ア 法人の登記事項証明書及び定款又は寄附行為
 - イ まちづくりの推進に関し経験と知識を有することを証する書類
 - ウ 誓約書（様式第6号）
- 4 土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する調書（様式第7号）
- 5 周辺環境への影響に関する調書（様式第8号）

様式第3号（第4条関係）

計画書

都市計画の種類	
位置	
面積	
筆数	
土地所有者等の総数	
区域区分	市街化区域・市街化調整区域・非線引き都市計画区域
用途地域	
その他の制限等	
都市計画の内容	
提案理由	

様式第4号（第4条関係）

土地所有者等一覧

1 一覧表

番号	土地所有者等の 住所・氏名	所在及び地番	土地面積 (㎡)	権利 種別	同意の 有無

2 合計及び同意率

	権利者数 (人)	同意権利者 数 (人)	総面積 (㎡)	同意面積 (㎡)
所有権者				
地上権者				
賃借権者				
合 計	(A)	(B)	(C)	(D)
同意率	(B/A×100) %		(D/C×100) %	

※ 1 一覧表の欄が不足する場合は、別紙に記入してください。

計画提案同意書

都市計画法第21条の2の規定に基づく下記の計画提案について、別添の都市計画の素案に同意します。

提案者	住所 氏名
都市計画の種類	
位置	
面積	

年 月 日

住所
氏名
連絡先

印

土地の所在及び地番	土地面積(m ²)	権利種別	備考

備考

- 1 同意書は土地所有者等ごとに記載してください。
- 2 必ず都市計画の素案（計画書，位置図，区域図，計画図）により，当該内容の説明を行い，同意を取得してください。
- 3 氏名（法人の方は，その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合は，押印を省略することができます。
- 4 権利種別は，所有権，地上権，賃借権のいずれかを記載してください。
- 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。

様式第6号（第4条関係）

誓約書

年 月 日

常総市長 殿

提案者 住 所
団体名
氏 名
連絡先

当団体の役員は、都市計画法施行規則第13条の3第2号イからハまでのいずれにも該当しない者であることを誓約します。

備考 法人でない団体で、代表者又は管理人の定めのある場合は、役員には代表者又は管理人が含まれます。

様式第7号（第4条関係）

土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する調書

説明方法	説明会 ・ その他（ ）
日 時	
場 所	
参加人数	
周知対象	1 土地所有者等 2 周辺住民及び居住者
開催の 周知方法	
説明概要	
参加者の主な 意見及び質疑 応答の内容	
同意状況	

備考

- 1 説明会等の開催ごとに作成してください。
- 2 説明会等で別に記録等がある場合は、それに代えることができます。
- 3 説明会等で使用した資料及び受付名簿の写しを1部添付してください。

様式第8号（第4条関係）

周辺環境への影響に関する調書

（周辺環境への影響の事例）

景観，日影，電波，交通，大気，騒音，振動，水質，生態系等

備考 計画提案した計画によって周辺の住環境，自然環境などに影響が生じると予測される場合は，その内容及び対応方針等について概要を記載してください。

様式第9号（第4条関係）

都市計画の決定又は変更を希望する期限に係る申出書

年 月 日

常総市長 殿

提案者 住 所
氏 名
連絡先

事業を行う際に都市計画の決定又は変更の必要があるので、都市計画法施行規則第13条の4第2項の規定に基づき、計画提案について次のとおり希望します。

1 当該事業の着手の予定時期

年 月 日

2 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及びその理由

年 月 日

理由

様式第10号（第6条関係）

取下届

年 月 日

常総市長 殿

提案者 住 所
氏 名
連絡先

年 月 日付で提出した計画提案について、次の理由により取り
下げます。

取下げの理由

様式第11号（第9条関係）

都市計画決定（変更）をする必要があると判断した通知書

第 号
年 月 日

殿

常総市長



年 月 日付で提出がありました計画提案につきましては、都市計画の決定（変更）をする必要があると判断しましたので通知します。

なお、当該計画提案については、引き続き都市計画決定（変更）に係る手続を進めていきます。

様式第12号（第9条関係）

都市計画決定（変更）をする必要がないと判断した通知書

第 号
年 月 日

殿

常総市長



年 月 日付で提出がありました計画提案につきましては、次の理由により手続を進められないので、お知らせします。

理由