

# 都市計画 提案制度 の手引き


福岡市 住宅都市局 都市計画課

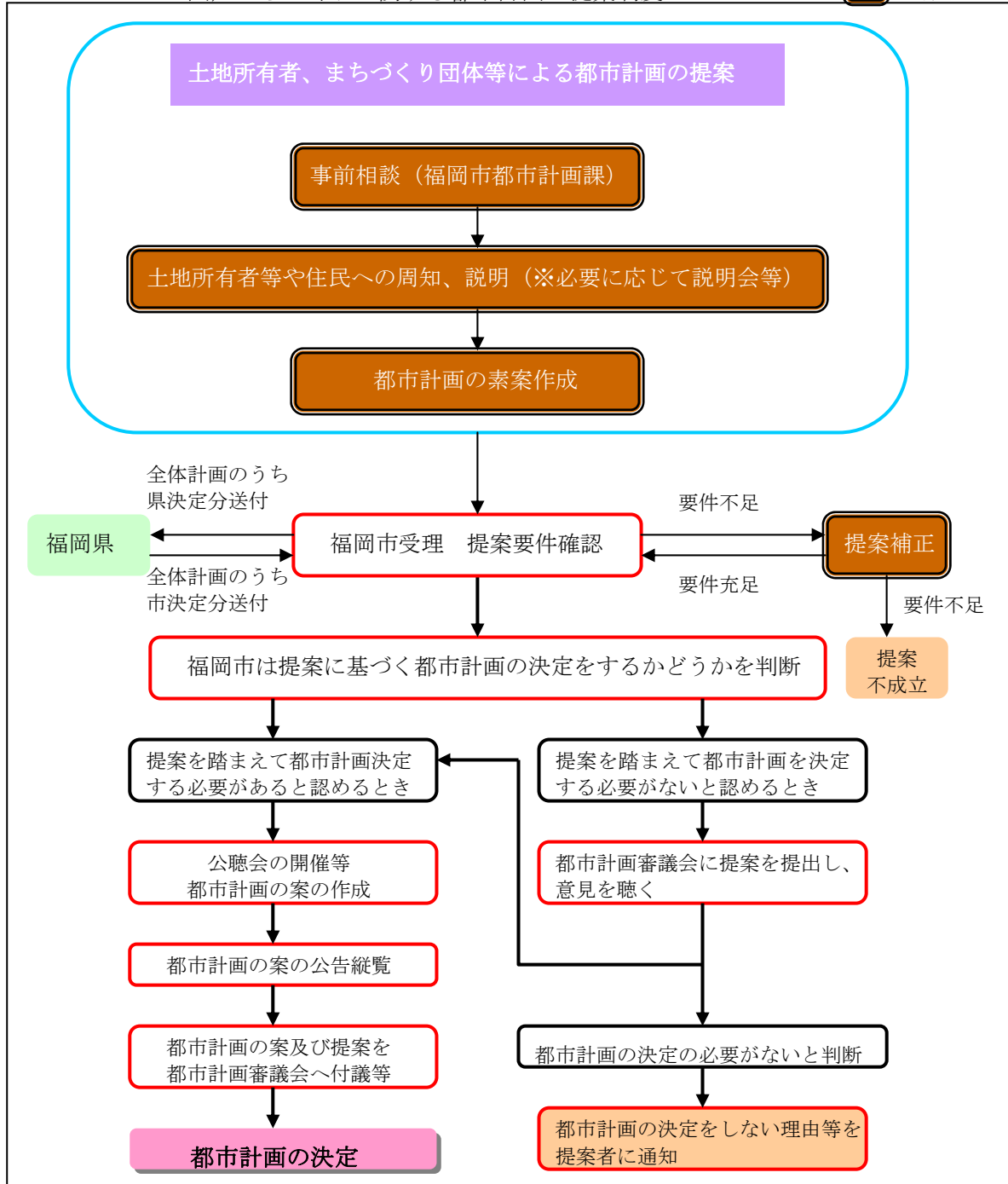
## 1. 都市計画提案制度とは

現在のような成熟した都市型社会においては、市民参加のまちづくりに対する関心も高まってきているため、新しい都市づくりの仕組みを構築する必要性が生じています。

このような状況を踏まえ、平成14年7月に都市計画法の改正が行われ、土地の所有者等が一定提案を踏まえて都市計画決定する必要があると認めるときの条件を満たした場合に、都市計画の提案を行うことができるようになりました。

図) まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー

 提案者が行う事項



※地区計画等では、都市計画の案の作成前に原案の縦覧が必要です。

## 2. 提案の要件

### 2-1. 提案できる都市計画

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、提案できる都市計画の種類は限定されておりません。但し、マスタープラン等は、都市計画提案の指針となるべき計画であるため、提案制度の対象とされておりません（都市計画法第21条の2）

### 2-2. 提案できる方

都市計画の提案を行うことができる方は、都市計画法21条の2第1項及び第2項で次のように定められています。（都市計画法第21条の2）

#### ◆土地所有者等

…当該土地の所有権又は借地権を有する方。なお、この場合借地権とは、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）を言います。

※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う。  
この場合に、その対抗することができるための手段を対抗要件という。

#### ◆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して設立された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若しくは民法（明治29年法律第89号）第34条の法人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。

### 2-3. 提案に必要な要件

提案に必要な要件は、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以上の一団の土地の区域について、次の要件を満たしていることが必要になります。

- 1) 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。
- 2) 提案に係る都市計画の素案の対象となる土地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以上になる場合に限る。）を得ていること。

（都市計画法第21条の2）

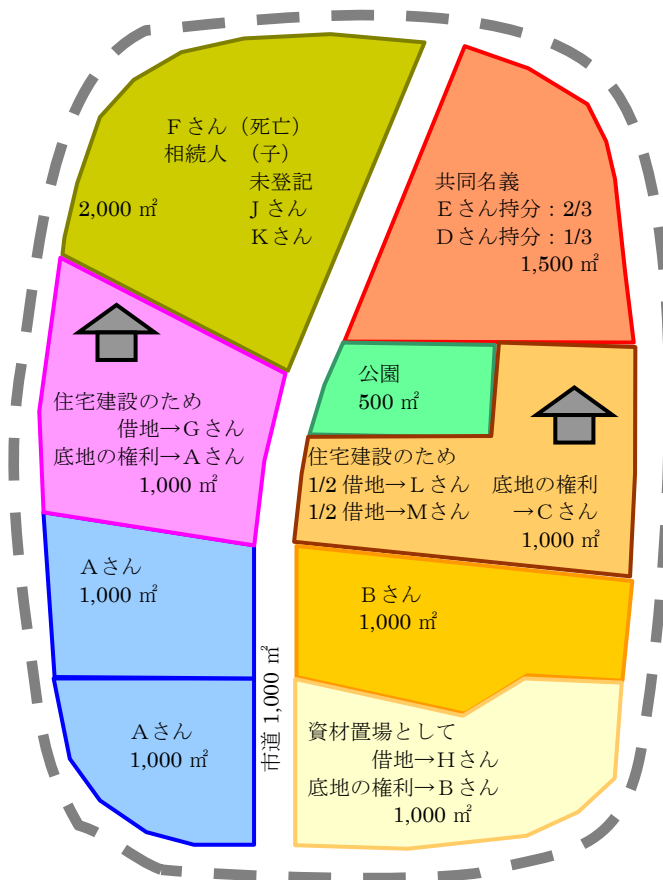
## ●土地所有者等の同意に関する算定（参考）

「土地所有者等の3分の2以上の同意」に対する考え方は、次の通りです。

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は、次の確認の対象からは除きます。

- 1) 土地所有者等の権利者については、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もの）を有する方すべてを総権利数とします。算出された総権利数と同意者の有する権利数を比較し、「提案に同意」が3分の2以上であるかどうか確認します。
- 2) 地積については、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。同様の考え方で同意者の合計地積を計算し、同意者の合計地積が全体の総地積の3分の2以上であるかどうか確認します。なお、地積計算においては、実測図（隣接する土地所有者と境界確認済みのものに限る）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。

提案の計画区域  
(面積 11,000 m<sup>2</sup>) ↓



### 土地所有者の考え方

権利数

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

### 地積の考え方

権利地積

Aさん	→	3,000 m <sup>2</sup>
Bさん	→	2,000 m <sup>2</sup>
Cさん	→	1,000 m <sup>2</sup>
Dさん	→	500 m <sup>2</sup>
Eさん	→	1,000 m <sup>2</sup>
Fさん	→	0 m <sup>2</sup>
Gさん	→	1,000 m <sup>2</sup>
Hさん	→	0 m <sup>2</sup>
Jさん	→	1,000 m <sup>2</sup>
Kさん	→	1,000 m <sup>2</sup>
Lさん	→	500 m <sup>2</sup>
Mさん	→	500 m <sup>2</sup>
市道	→	0 m <sup>2</sup>
公園	→	0 m <sup>2</sup>

合計 11,500 m<sup>2</sup>

No.	権利者名	面積 (㎡)	筆数	権利種類	同意有無
1	A	3,000	3	所有権	○
2	B	2,000	2	所有権	○
3	C	1,000	1	所有権	×
4	D	1,500	1	所有権 持分 1 / 3	×
5	E			所有権 持分 2 / 3	○
6	F	—	—	死亡	—
7	J	2,000	1	所有権 持分 1 / 2	○
8	K			所有権 持分 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		11,000	10		
11	G	1,000	1	借地権	○
12	H	—	—	借地権 (建物なし)	—
13	L	1,000	1	借地権 1 / 2	○
14	M			借地権 1 / 2	×
小計		2,000	2		

①提案区域の面積 (提案要件を満たしている)

$$11,000 \text{ m}^2 \text{ (No.1~10 の合計)} > 5,000 \text{ m}^2$$

②土地所有者等の同意率 (提案要件を満たしている)

$$\begin{aligned} \text{同意者数} &= A(1) + B(1) + E(2/3) + J(1/2) + K(1/2) + G(1) + L(1/2) \\ &= 5 \cdot 1/6 \end{aligned}$$

$$\text{不同意者数} = C(1) + D(1/3) + M(1/2) = 1 \cdot 5/6$$

$$\text{同意率} = 5 \cdot 1/6 \div (5 \cdot 1/6 + 1 \cdot 5/6) \doteq 73.8\% > 2/3$$

③土地面積の同意率 (提案要件を満たしている)

$$\begin{aligned} \text{同意面積} &= A(3,000) + B(2,000) + E(1,500 \times 2/3) + J(2,000 \times 1/2) \\ &\quad K(2,000 \times 1/2) + G(1,000) + L(1,000 \times 1/2) \\ &= 9,500 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{不同意面積} = C(1,000) + D(1,500 \times 1/3) + M(1,000 \times 1/2) = 2,000 \text{ m}^2$$

$$\text{同意率} = 9,500 \div (9,500 + 2,000) = 82.6\% > 2/3$$

### 3. 提案の提出書類

都市計画の提案を行う際は、「都市計画素案」として、以下の書類を福岡市 住宅都市局 都市計画課に提出して下さい。(提案の内容によっては福岡県に提出)

〈都市計画法施行規則 第13条の3〉

1) 都市計画提案書(様式1)

- ①氏名、住所(法人その他団体にあつては、その名称、代表者名及び主たる所在地)及び連絡先
- ②提案区域の情報及び計画案の内容等

2) 関係図書

- ①位置図
- ②計画図(福岡市航空写真図1/2, 500に記入する)

3) 土地所有者の同意書(様式2)

→同意書は、権利者ごとに作成する。また、権利者が住所、氏名を自署、捺印する。

4) 当該土地の権利関係を明らかにするための書類

- ①全ての土地に関する土地登記簿本、及び公図(いずれも公布後3ヶ月以内のもの)
- ②土地に登記をしていない場合は、その他、対抗要件を証明する書類  
例) その土地の建物の登記簿謄本
- ③提案者が団体の場合は、法人登記簿謄本、定款 等

5) 都市計画提案に関する土地所有者等や住民への周知、説明の経緯に関する資料

(様式3)

→周知、説明方法に応じて、様式を変更して差し支えありません。

6) 土地所有者等の同意状況一覧表(様式4)

提案要件が満たされていない場合は、都市計画課から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には、提案制度による提案として取り扱いますが、補正がなされなかった場合は、提案不成立とします。



お問い合わせ先

福岡市 住宅都市局 都市計画課

住所：〒810-8620

福岡市中央区天神 1 丁目 8-1

電話：092-711-4388

平成30年 4月