

福島市都市計画提案制度運用指針

福島市

I．福島市都市計画提案制度運用指針

1．都市計画の提案制度とは

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、住民やまちづくりNPO法人等、地域の方々が主体となったまちづくりに関する取組みが多く行われるようになってきている。

このような動きを踏まえて、地域のまちづくりに対する取組みを今後の都市計画に積極的に取込んでいくため、土地所有者、まちづくりNPO法人や一定の要件を満たす開発事業者などが都市計画を提案できる制度をいう。

2．趣 旨

この運用指針は、都市計画法第21条の2から第21条の5までの規定に基づき、市に対する都市計画の決定・変更の提案に係る手続きに関し、必要な事項を定めるものである。

3．対象地域

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。

4．提案できる都市計画

提案者が市に提案できる都市計画は、市が決定する都市計画のうち、都市計画法第6条の2の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、都市計画法第7条の2の「都市再開発方針等」に規定されるものを除く全ての都市計画である。

※都市再開発方針等

都市再開発方針、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、防災再開発の方針

5．事前相談

- (1) 提案された内容が提案できる都市計画に適合するか判断する。
明らかに不整合がある提案については、受け入れられない理由を説明する
- (2) 事前相談された都市計画の内容が、県決定案件か市決定案件かを判断する
- (3) 県決定案件の場合は、県北建設事務所に照会し、福島県都市計画提案制度運用指針に基づき手続きを進める。

6. 事前調整

- (1) 計画提案者から事前相談があったときは、関係機関と連携を図りながら、提案された都市計画の素案の内容や計画提案の手続き等について、助言及び指導を行う。
- (2) 計画提案者は、提案する都市計画の素案の内容について、地権者及び周辺住民等への十分な説明を行い、理解を得るように努めるものとする。
なお、説明会等にあたっては、その内容等を記載し地元代表者の署名にて確認されたものを提出する。（任意様式）
注）開催日時、開催場所、参集人数、説明内容、説明資料、質疑応答、住民意見等
- (3) 計画提案者は、都市計画の提案制度の主旨を十分に理解し、まちづくりの観点から説明を行うように留意する。

7. 提案の要件

この制度に基づき、提案に必要な要件は以下のとおりとする。

(1) 区域面積（政令第 15 条の 2）

提案する区域が、0.5ha 以上の一団の土地であること。

(2) 提案できる者（次のいずれかに該当する者）

- ①提案対象となる土地の「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（＝借地権）」（臨時設備等、一時使用が明らかなものを除く）を有する者（＝土地所有者等）
- ②特定非営利活動促進法第 2 条第 2 項の「まちづくり NPO 法人」又は民法第 34 条の「公益法人」その他営利を目的としない法人
- ③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（開発事業者）

※国土交通省令（第 13 条の 3）で定める団体

- a. 以下のいずれかに適合する者（省令第 13 条の 3 第 1 項各号）
 - ・過去 10 年間に都市計画法第 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）を行なったことがあること。
 - ・過去 10 年間に都市計画法第 29 条第 1 項第 5 号から第 10 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）を行なったことがあること。
- b. 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（省令第 13 条の 3 第 2 項各号）
 - ・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
 - ・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（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 3、第 222 条若しくは、第 247 条の罪若しくは暴力行為処罰に関する法律（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

(3) 土地所有者等の同意

提案対象となる土地の区域内の土地所有者等の総人数の 2/3 以上の同意、かつ土地所有権と借地権の総面積の合計の 2/3 以上の同意を得ること。

※なお、共有者・共同借地権者で構成される土地については、人数及び面積の算定において、土地の所有・借地の割合に応じて按分する。
割合が不明の場合は等分で計算する。

(4) 計画提案の内容

提案された都市計画の素案の内容が、都市計画法第 6 条の 2 の「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」や、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方針」、都市計画法第 13 条の「都市計画基準」や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。

このため、上記内容と明らかに不整合がある提案については受け入れることが出来ない。

8. 提出書類

提案に必要な書類等を次のとおりとする。

- (1) 計画提案書（様式 1）
- (2) 計画素案（任意様式）
- (3) 提案資格を有することの証明書
 - ①土地所有者等による提案の場合
 - ・土地若しくは建物の登記簿謄本、公図
 - ・登記がされていない借地権を有するものは、当該借地権を有することを証する書類（契約書等）
 - ②まちづくり N P O 法人、公益法人等による提案の場合
 - ・法人の登記簿謄本、定款
 - ③まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体による提案の場合
 - ・国土交通省令第 13 条の 3 第 1 項各号を証する書類（様式 2）
 - ・国土交通省令第 13 条の 3 第 2 項各号を証する誓約書（様式 3）
 - ・法人の登記簿謄本、定款、規約その他団体の根本規則
- (4) 計画説明書（様式 4）
- (5) 土地所有者等一覧表（様式 5）
- (6) 土地所有者等の同意書（様式 6）
- (7) 位置図（1/10,000 程度）、計画図（1/2,500 程度）、公図
- (8) 区域内の全ての土地及び建物の登記簿謄本（交付後 3 ヶ月以内のもの）
- (9) その他必要と認められるもの

9. 提案受付

- (1) 計画提案者は、事前相談により計画提案の内容が、提案の要件に適合すると判断された場合は、提案に必要な提出書類を窓口に提出する。
- (2) 計画提案者は、都市計画の提案を提出した後、提案を取り下げようとする場合は、市に**取下届（様式 8）**を提出する。
- (3) 市は、関係機関と協議を行い、提案受付から概ね 3 ヶ月以内に都市計画の決定・変更が必要かどうか判断を行うものとする。
なお、判断をする前には、計画提案者から取下げ意思の有無を確認する

10. 都市計画審議会への諮問

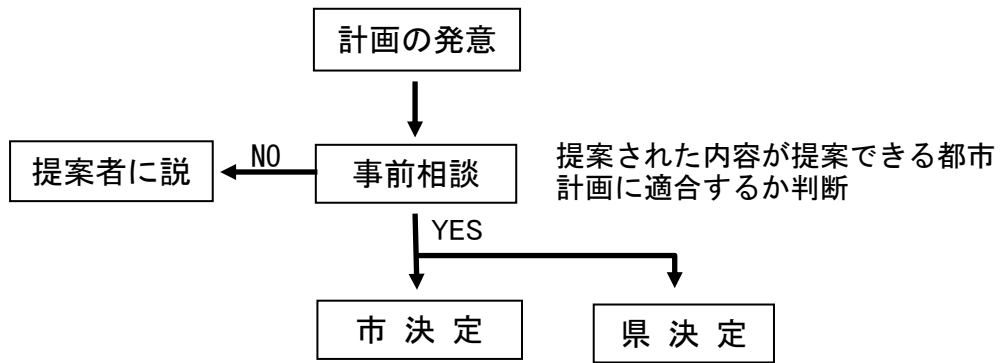
- (1) 都市計画の決定・変更を行うこととする場合、市は都市計画の案を作成し、福島市都市計画審議会へ付議・諮問を行う。
- (2) 都市計画の決定・変更を行わないこととする場合、市は提案者から提出された素案と市の判断及び理由を福島市都市計画審議会に付議する。
- (3) 上記において、福島市都市計画審議会が市の判断を不相当と認めた場合、市は直ちに都市計画の決定・変更について再検討を行う。

11. 結果の通知

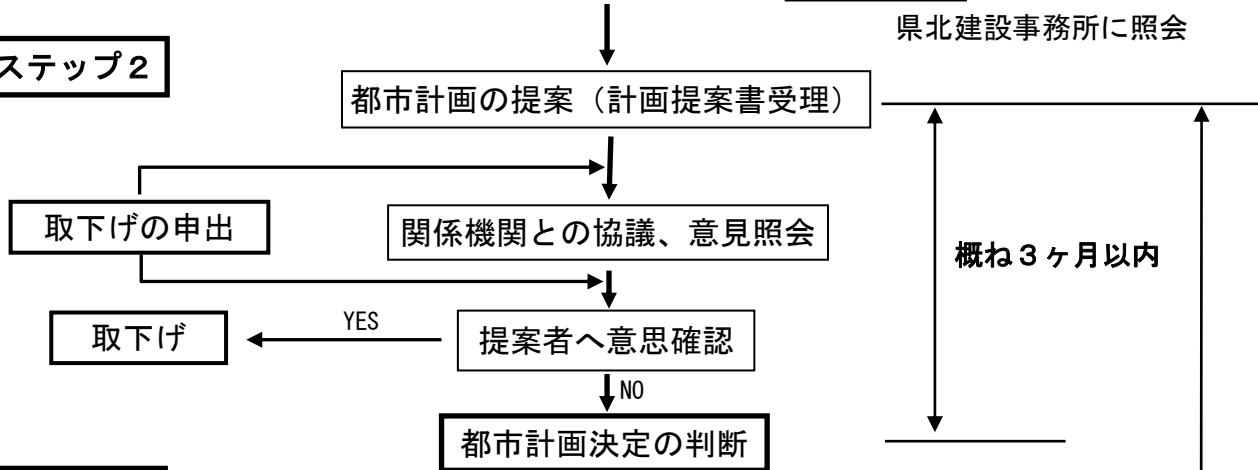
- (1) 手続き終了後、市は提案者に対し結果を通知する。
なお、通知の時期については、都市計画の決定・変更を行った場合は告示後、行わなかった場合は福島市都市計画審議会での結果が出てから概ね 2 週間以内に通知する。
- (2) 提案内容とその提案に対する判断等は、市のホームページ等で公開する。
- (3) 市は、長期の環境影響評価が必要になる等、やむを得ない場合を除いて提案受付から概ね 1 年以内に提案者に都市計画決定・変更の可否を通知する。

福島市都市計画提案制度運用フロー図

ステップ1



ステップ2



ステップ3

