

都市計画提案制度の運用について

◎ 趣旨

「ネットワーク型コンパクトシティ（NCC）」具体化に向け、立地適正化計画の居住誘導等を推進する上で、都市計画法第21条の2及び都市再生特別措置法第86条（※）に基づく民間事業者等による都市計画提案制度の活用が想定されることから、制度概要と本市における運用について報告するもの

（※）居住誘導区域における都市計画の提案

居住の誘導を図る際に活用可能な制度として、居住誘導区域において、一定規模以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は、住宅地の良好な環境・景観を保全するための都市計画の提案を行うことができる。

1 都市計画提案制度について

(1) 提案制度の目的等

地域の特性や意向を踏まえたまちづくりが求められる中、地域住民によるまちづくりの取組や民間事業者の創意工夫を都市計画に積極的に反映させていくため、土地所有者等が都市計画の提案を行うことができる制度として、平成14年の法改正により創設されたもの

(2) 提案できる都市計画

まちづくり全般が対象である。都市計画の基本的な方針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県が策定）」や「都市計画マスタープラン」は対象外

【提案可能な事項（主なもの）】

- ・ 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）
- ・ 地域地区（用途地域や風致地区、特別用地地区など）
- ・ 促進区域（市街地再開発促進区域など）
- ・ 都市施設（道路、公園など）
- ・ 市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業）
- ・ 地区計画（地区計画の方針、地区整備計画）

(3) 提案できる方

- ・ 土地所有者やまちづくりNPO など

(4) 提案の要件

- ・ 0.5ha以上の一体的な区域
- ・ 提案区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意（人数・面積） など

(5) 提案制度の流れ・・・別紙1

2 本市における運用について

本市において、これまで提案制度の活用実績はないが、今後、NCC形成に向けた都市機能や居住の誘導に取り組む中で、民間事業者等からの積極的な提案が想定される。

(1) 提案制度の運用に関する要領等

- ・ 宇都宮市都市計画提案制度の手続きに関する要領(平成20年4月1日)・・・別紙2

要領では、提案手続きや要件に加え「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「都市計画マスタープラン」、まちづくりに関する計画への適合等の市の判断基準を定めている。

- ・ 都市計画提案に関する評価項目（素案）・・・別紙3

提案された都市計画について、本市として定めるか否かを判断するに当たり、手続き要領第8条（市の判断基準）に係る評価項目を定め、判断基準を明確化していく。

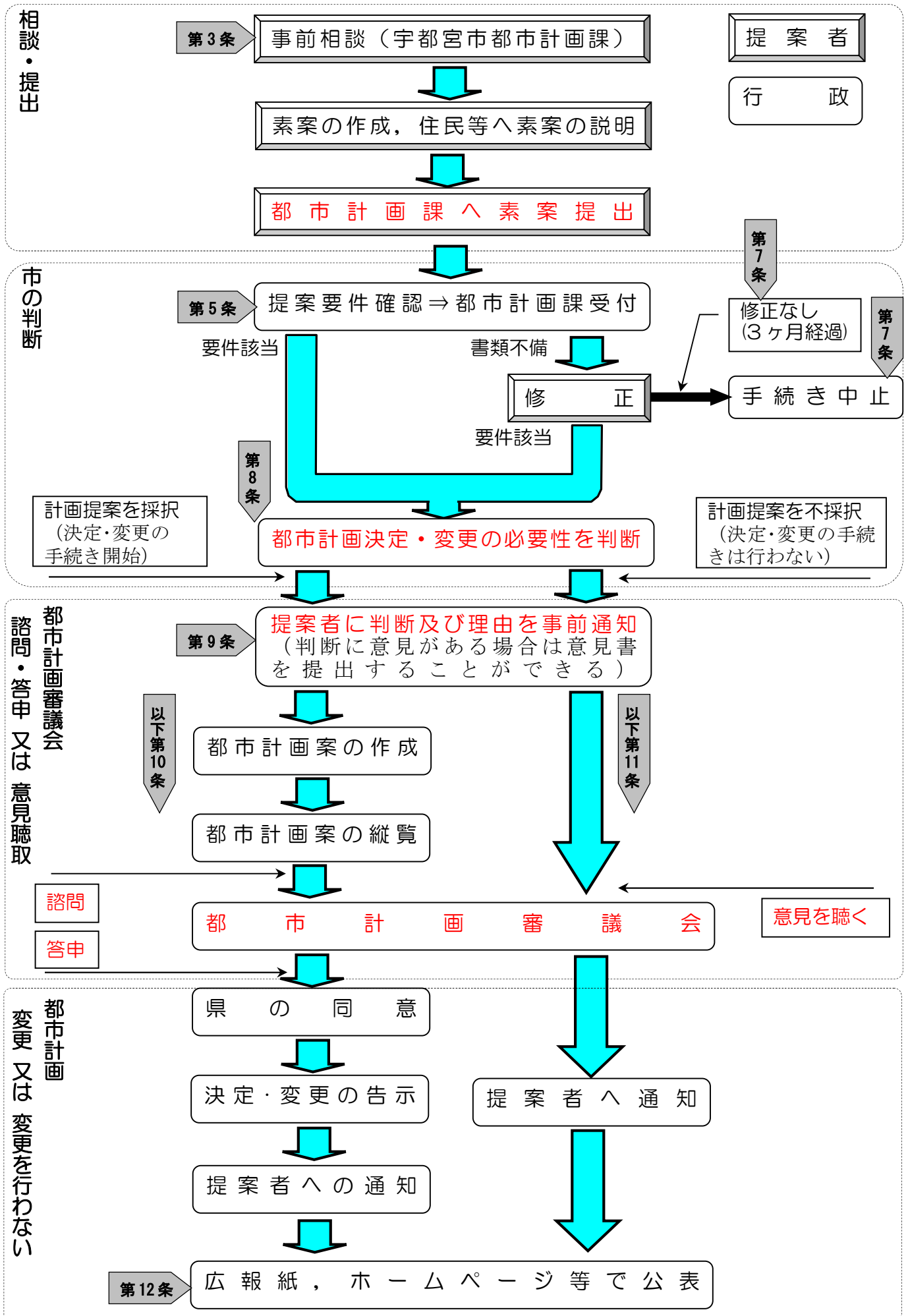
(2) 本市における今後の運用について

今後、地域住民や民間事業者等から都市計画の提案があった場合は、都市計画審議会に適宜報告を行うとともに、「手続き要領」や「評価項目」に基づき、都市計画やまちづくりの方針（都市計画マスタープランや関連分野の行政計画等）との整合などの観点から、都市計画に定めるか否かを判断し、都市計画審議会の意見を伺いながら適正に運用していく。

3 他都市における提案事例（参考）・・・参考1

「都市計画マスタープラン」におけるまちづくりの方針との整合や、都市計画の変更による周辺環境への影響の観点から、必要性の有無が判断されている。

都市計画提案制度の流れ（宇都宮市決定の場合）



宇都宮市都市計画提案制度の手続きに関する要領

第 1 条 趣旨

この要領は、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 の規定に基づき、宇都宮市（以下「市」という。）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。）に係る手続きに関し、必要な事項を定める。

第 2 条 提案できる都市計画

市に提案することができる都市計画は、市が決定する都市計画のうち、法第 18 条の 2 に規定する都市計画に関する基本的な方針を除くものとする。

第 3 条 事前相談

市は、提案者から事前相談があったときは、提案される都市計画の素案の内容や計画提案の手続きについて、助言及び指導を行う。

第 4 条 提案できる者

- (1) 土地の所有者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（臨時設備等、一時使用が明らかなものを除く）を有する者（一人又は数人共同で提案できる）。
- (2) まちづくり NPO 法人
- (3) 営利を目的としない公益法人（民法第 34 条）
- (4) その他の営利を目的としない公益法人
- (5) 独立行政法人都市再生機構
- (6) 地方住宅供給公社
- (7) 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

第 5 条 提案の要件

- (1) 区域面積
提案する区域の面積が、0.5 ヘクタール以上の一団の土地であること。
- (2) 土地所有者等の同意
法第 21 条の 2 第 3 項に規定する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。）の区域内の土地の所有者等の 2 / 3 以上の同意、かつ、土地所有権の総地積と賃借権の目的となっている土地の総地積との合計の 2 / 3 以上の同意を得ていること。
- (3) 計画提案の内容
提案された都市計画の素案の内容が、法第 6 条の 2 に規定する「都市計画の区域の整備、開発及び保全の方針」、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」及び法第13条に規定する「都市計画基準」に適合するものであること。

第6条 提出書類

計画提案を行おうとする者は、国土交通省令に定めるところにより、次に掲げる書類を市に提出する。

- (1) 計画提案書（様式2）
- (2) 提案する資格を有することを証明する書類
 - ① 土地所有等による提案の場合
 - ア 登記事項証明書
 - イ 公図等
 - ② まちづくりNPO法人等による提案の場合
 - ア 登記事項証明書
 - イ 定款
- (3) 計画書（様式3）
- (4) 関係図書
 - ① 位置図（縮尺1/25，000程度）
 - ② 区域図（縮尺1/2，500程度の現況図）
 - ③ 計画図（縮尺1/2，500程度）
 - ④ 公図等
 - ⑤ 土地所有者等の一覧（様式4）及び同意書（様式5）
（第5条(2)により，2/3以上の同意を得ていることを証明するもの）
 - ⑥ 土地所有者等への説明会に関する資料（様式6）
 - ⑦ 周辺環境等への検討に関する資料（様式7）
 - ⑧ 区域内すべての土地の登記事項証明書（交付後3ヵ月以内のもの）
なお，借地権が登記されている場合は，その登記事項証明書。
借地権が登記されていない場合は，その権利関係を証明する書類。

第7条 提案の受付

- (1) 提案者は，提出書類を市都市計画課に提出する。
- (2) 市は，受付時に提出書類の確認を行う。
 - ① 提案要件を満たしていない場合や提出書類に不備がある場合，提案者は原則として，受付日より3ヵ月以内に補正を行う。
 - ② 3ヵ月以内に補正が行われなかった場合，市は手続きの中止を提案者に通知する（別記様式1）。
 - ③ 提案者が何らかの理由で手続きを中止する場合は，取下届（様式8）を提出する。
 - ④ 計画提案を市に提出後，都市計画の素案の内容について修正する場合に

は、簡易な修正を除き、取下届を提出して提案を取下げた後、再度提出する。

第8条 市の判断基準

市は、計画提案を受けて都市計画の決定又は変更を行う必要があるかどうかの判断（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決定する。

- (1) 第5条(3)に掲げる都市計画に関する基準に適合していること。
- (2) 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。
- (3) 土地所有者等及び周辺住民等への説明が十分に行われ、理解が得られており、土地所有者等の原則全員の同意が得られていること。
- (4) 周辺環境への影響に十分配慮されていること。
- (5) 栃木県及び市関係部署と必要に応じて協議し、その同意が得られること。

第9条 事前通知等

- (1) 市は、提案者に対し、計画提案要件を審議する市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の開催前に、市の判断とその理由を文書で事前通知する（別記様式2）。
- (2) 提案者は、市の判断に対して意見がある場合は、事前通知の中に記載した期日までに意見を文書で提出することができる。（様式9）
- (3) 前項により、市の判断に対する意見が提出された場合は、その意見について検討を行い審議会に報告する。

第10条 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行おうとする場合は、計画提案に係る都市計画の案を作成するなど、所定の都市計画手続を行う。
- (2) 市は、審議会に諮問するに当たり、計画提案に係る都市計画の案（提案者の計画提案を変更しない場合を除く。）、判断理由及び提案者の計画提案を提示して審議会に諮問を行う。
- (3) 市は、計画提案について審議会に諮問した場合は、速やかに提案者に対し、文書（別記様式3）で結果及び判断理由を通知する。

第11条 都市計画の決定又は変更を行わない場合の手続

- (1) 市は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない場合は、提案者の計画提案と市の判断理由を提示して審議会に提出し意見を聴く。ただし、第5（3）の要件に該当しない場合は除く。
- (2) 市は、審議会の意見を聴いた結果、市の判断が適当と認められた場合は、速やかに提案者に対し、文書（別記様式3）で結果及び判断理由を通知する。

第 12 条 結果の公表

市は、必要に応じて、提案内容、結果、判断理由を市のホームページ等で公表する。

第 13 条 その他

この要領に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要領は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

都市計画提案に関する評価項目（素案）について

宇都宮市都市計画提案制度の手続きに関する要領第 8 条（以下、「手続き要領」）の規定に基づき、以下の項目により総合的に評価するものとする。

1 評価項目

- (1) 第 5 条(3)に掲げる都市計画に関する基準に適合していること。
- (2) 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。
- (3) 土地所有者等及び周辺住民等への説明が十分に行われ、理解が得られており、土地所有者等の原則全員の同意が得られていること。
- (4) 周辺環境への影響に十分配慮されていること。
- (5) 栃木県及び市関係部署と必要に応じて協議し、その同意が得られること。

2 評価の内容

(1) 手続き要領第 5 条(3)について

提案された都市計画の素案の内容が、法第 6 条の 2 に規定する「都市計画の区域の整備、開発及び保全の方針」、法第 1 8 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」及び法第 1 3 条に規定する「都市計画基準」に適合するものであること。

- ・ 都市計画区域の整備及び保全の方針
- ・ 宇都宮市都市計画マスタープラン

(2) 栃木県及び市の各種まちづくりに関する方針について

- ・ 宇都宮市総合計画
- ・ 宇都宮市分野別計画

(3) 周辺住民等の理解について

事前相談等により提案の要件を満たしていると認められる計画提案素案について、周辺住民等に対し説明が行われ、理解を得ていること。

(4) 周辺環境への影響に十分配慮されていること

電波障害、日照障害、交通混雑等、周辺の環境へ影響を及ぼす項目について、必要に応じて調査、予測及び評価が行われていること。

また、評価に基づき必要な対策についても検討されていること。

(5) 栃木県及び市関係部署と必要に応じて協議し、その同意が得られていること。

計画提案による事業実施（土地利用）に伴い必要となる関係法令に基づく事前協議の実施など

札幌市における都市計画提案制度の事例

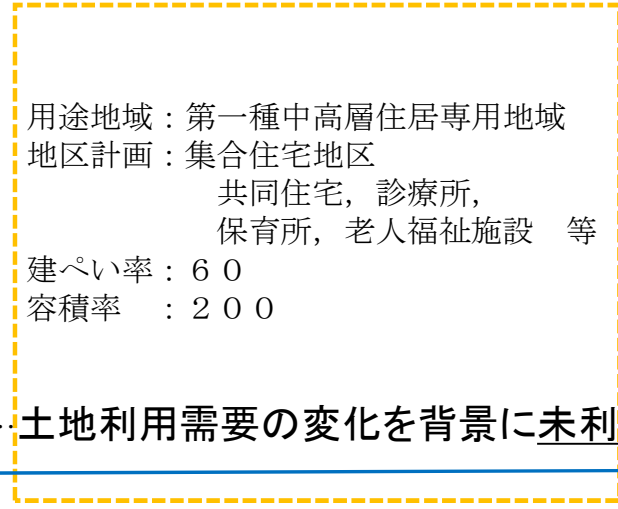
	提案内容	提案理由	提案に対する市の考え	結果
1	用途地域の変更 第1種中高層住居専用地域 → 第1種低層住居専用地域 → 第1種住居地域 特別用途地区の変更 指定なし → 戸建住環境保全地区 高度地区の変更 18m高度地区 → 北斜線高度地区 地区計画の決定 集合住宅地区 → 低層一般住宅地区 → 一般住宅地区	第1種中高層住居専用地域に用途変更し、地区計画指定後、土地利用需要の変化により、未利用地のままとされているため、提案制度により住宅のほか、店舗等を誘導を図る。	一定の生活利便施設が地域の住環境と調和した土地利用の誘導を図ることを意図したものであり、 <u>都市計画マスタープランに位置づける郊外住宅地の土地利用の考えに適合</u>	○
2	用途地域の変更 第1種住居地域, 第1種低層住居専用地域 → 準住居地域	未利用地を有効に開発し、生活利便施設を兼ね備えた複合施設を誘導することで、地域の活性化と街の質的向上を図る。	<u>都市計画マスタープランの沿道土地利用の適正な範囲を大きく超えること</u> 、また、大規模な生活利便施設等の立地による <u>自動車交通の発生など住環境への影響が懸念</u>	×
3	用途地域の変更 第1種低層住居専用地域 → 第1種住居地域 特別用途地区の変更 戸建住環境保全地区 → 指定なし 高度地区の変更 北斜線高度地区 → 18m高度地区 地区計画の決定 指定なし → 医療福祉地区	周辺の戸建住宅地と調和の取れた良好な市街地環境の維持を図るとともに、医療機能の維持・増進を図る。	周辺住環境と調和のとれた土地利用を図るものであり、生活利便施設等を立地させる住宅市街地の形成を目指すこととしている <u>都市計画マスタープランの考えに適合</u>	○
4	用途地域の変更 準住居地域 → 第1種低層住居専用地域 特別用途地区の変更 指定なし → 戸建住環境保全地区 高度地区の変更 18m高度地区 → 北斜線高度地区 地区計画の決定 沿道地区 → 低層専用住宅地区	未利用地で、今後も土地利用が見込めないことから、防犯性、町の連続性等の観点から市街地形成を図る。	地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るものであり、生活利便施設等を立地する住宅市街地の形成を目指すこととしている <u>都市計画マスタープランの考えに適合</u>	○
5	用途地域の変更 近隣商業地域 → 商業地域	日影規制があり、10階建てのマンションが建築できないことから、提案制度により景気対策、土地の有効利用、まちづくりの促進等を図る。	戸建住宅が多数立地する安定的な土地利用現況にあり、日影規制が除外されることで、 <u>日照や騒音、交通に関して、現に立地している多数の戸建住宅との間に様々な軋轢が生じることが懸念</u>	×

変更が必要 と判断した事例（住居系用途を踏まえた建物用途の見直し）

- ◎住居系用途地域において、地区計画により共同住宅や診療所等に建物用途を制限
- ◎住宅地としての土地利用方針を踏まえつつ、用途地域・地区計画を分割し、立地特性を生かした住宅や店舗等の誘導を図る

現在の状況

用途地域：第一種中高層住居専用地域
 中高層集合住宅用地としての土地利用を誘導
 地区計画：集合住宅地区に指定し、共同住宅等に建物用途制限



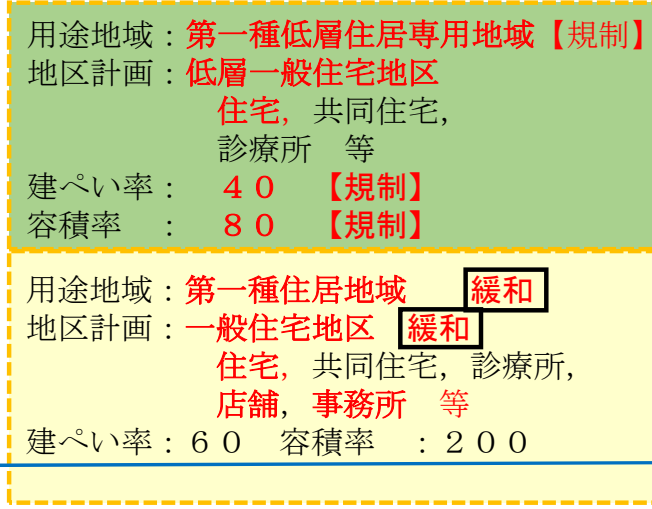
※戸建て住宅や店舗等の立地制限

…土地利用需要の変化を背景に未利用地の状況

幹線道路

提案内容

南側地区：幹線道路に面している地区の特性を生かし、店舗・事務所等と住宅が協調した土地利用の誘導
 北側地区：専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地可能な土地利用の誘導



※戸建て住宅立地可

※戸建て住宅と店舗等立地可

都市計画提案

都市計画変更

市の判断（理由）

本提案は、郊外住宅地としての土地利用の基本的な枠組を踏まえつつ、一定の生活利便施設が地域の住環境と調和した土地利用の誘導を図ることを意図したものであり、都市計画マスタープランに位置づける郊外住宅地の土地利用の考えに適合している。

また、長期的に未利用となっている土地を有効に活用することは、都市計画マスタープランにおける郊外住宅地の良好な居住環境の維持・向上にもつながると考えられることから、提案に基づいた都市計画の変更が必要と判断

変更が必要ないと判断した事例（店舗等の立地規模の緩和）

◎用途地域の変更で店舗の立地規模を緩和し地域活性化を図る。

現在の状況

用途地域：第一種住居地域及び第一種低層住居専用地域

用途地域：第一種住居地域	※店舗面積3,000㎡以下
建ぺい率：60 容積率：200	
用途地域：第一種低層住居専用地域	※店舗面積10,000㎡以下
建ぺい率：40 容積率：60	

…用途地域の制限により未利用地の状況

都市計画提案

提案内容

未利用地を活用した、公共性、福祉、生活利便施設を兼ね備えた複合施設により、地域の活性化と街の質的向上を図り、共働きでも子育てしやすい、子供からお年寄りまで、誰でも住みやすい、整った環境づくりを提供

用途地域：準住居地域	緩和
建ぺい率：60	緩和
容積率：200	緩和
生活利便施設を兼ね備えた複合施設を検討	

※店舗面積10,000㎡以下

都市計画変更

市の判断（理由）

都市計画マスタープランでは、市民生活に必要な各種利便施設の立地は、都心や地下鉄駅周辺などの交通利便性が高いところのほかは、市街地内に整備されている幹線道路等の沿道において適正な範囲内で展開されるべきと考えている。

今回の提案のような用途地域の変更については、都市計画マスタープランの沿道土地利用の適正な範囲を大きく超えること、また、大規模な生活利便施設等の立地による自動車交通の発生など住環境への影響が懸念されることから、変更の必要がないものと判断する。