

地区計画の申出制度について

福 山 市

はじめに

地区計画制度は、住民等の意見を反映しつつ地区レベルできめ細かなまちづくりを進める、住民等に最も身近な都市計画です。近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への住民参加の要請が従来にも増して高まっております。2000年(平成12年)の都市計画法の改正により、地区計画等について、条例を定めれば、住民側の発意で、都市計画の決定若しくは変更や、案となるべき事項を申し出ることができることとなりました。

このたび福山市では、都市計画法改正の趣旨に鑑み、「地区計画等の案の作成手続に関する条例」を改正し、申出の方法を条例に定めるとともに、本制度の円滑な運用に向けて、住民の皆様方に、この制度のしくみや必要な事務手続きなどを十分に理解していただくため、本書を作成しましたのでご活用ください。

2006年(平成18年)4月

福山市建設局都市部都市計画課

◇次の法令等については、これ以降次の用例とします。

都市計画法……法

地区計画等の案の作成手続に関する条例……条例

目 次

I	地区計画等に関する申出制度について	1
1	申出制度とは	1
2	申出要件	1
II	手続きについて	2
1	事前相談	2
2	関係者への説明等について	2
4	申出	2
5	申出の審査	2
6	申出を採用する場合	3
7	申出を採用しない場合	3
8	福山市都市計画審議会での意見陳述	3
9	問い合わせ先	3
10	申出制度の手続きの流れ	4
	別表第1（地区計画の内容を記載した書類）	5
	別表第2（土地所有者等の同意を証する書類）	5
	別表第3（申出内容の審査に必要な資料）	5
	別表第4（申出の審査の判断項目）	6
	別記様式第1号	7
	別記様式第2号（別表第1関係）	8
	別記様式第3号（別表第2関係）	9
	（参考様式第4号）	10
	（参考様式第5号）	11
	（参考様式第6号）	12
	（別記様式第7号）	13
	（別記様式第8号）	14
	都市計画法（昭和43年法律第100号）〔抜粋〕	15
	福山市地区計画等の案の作成手続きに関する条例（平成2年条例第44号）〔抜粋〕	15

I 地区計画等に関する申出制度について

1 申出制度とは

地区計画等に関する申出制度とは、住民に最も身近な都市計画である地区計画等について、住民側の発意で都市計画の決定若しくは変更や、案の内容となるべき事項を申し出ることができる制度であり、福山市では、2005年(平成17年)12月に「地区計画等の案の作成手続に関する条例」を改正し制度化されたものです。

2 申出要件

地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項について申し出る場合には、次に掲げる事項に該当することが必要です。

- (1) 申出の対象となる地区計画等とは、次に掲げる計画です。【法第12条の4】
 - ① 地区計画
 - ② 密集市街地における防災街区の整備に関する法律(平成9年法律第49号)第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画
 - ③ 幹線道路の沿道の整備に関する法律(平成55年法律第34号)第9条第1項の規定による沿道地区計画
 - ④ 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第5条第1項の規定による集落地区計画
- (2) 申出に係る地区計画等の内容が、法第13条その他の法令の規定に基づく地区計画等に関する基準に適合することが必要です。【条例第5条第2項第1号】
- (3) 申出者となるには、次のいずれかに該当する者であることが必要です。【条例第5条第1項】
 - ① 申出に係る区域内に住所を有する者
 - ② 申出に係る区域内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かなものを除く。)を有する者(以下「土地所有者等」という。)
- (4) 申出をするためには、申出の対象となる区域の土地所有者等と土地の面積の2/3以上の同意が必要です。【条例第5条第2項第2号】
 - ① 土地所有者等については、土地所有者等の総人数の2/3以上の同意が必要です。
 - ② 土地の面積については、同意した者が所有する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土地の地積の合計が、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2/3以上となる必要があります。
 - ③ 同意の対象となる土地については、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きます。

II 手続きについて

1 事前相談

地区計画等に関する申出を行おうとするときは、事前に建設局都市部都市計画課へ相談してください。都市計画課では、申出者から事前相談があった場合には、地区計画等に関する情報の提供を行うなど、申出者への支援に努めます。

2 関係者への説明等について

申出を行う場合は、申出書を提出する前に、申出に係る区域内すべての土地所有者等に対して、申出内容及び関連する計画についての説明を行い、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てください。また、当該申出に係る区域の周辺住民に対しても申出内容、関連する計画及び周辺環境への影響等についての説明を行い、理解を得るよう努めてください。

3 提出書類等【条例第5条第2項】

申出に必要な書類等は次のとおりです。

- (1) 申出書（別記様式第1号）
- (2) 地区計画等の内容を記載した書類（別表第1）
- (3) 土地所有者等の同意を証する書類（別表第2）
- (4) その他、申出内容の審査に必要な資料（別表第3）の提出及び説明を求めます。

4 申出

- (1) 申出書等は建設局都市部都市計画課へ提出してください。
- (2) 福山市は、提出された書類が、I - 2の申出要件を備えている場合は、これを受理し、当該申出について審査を行います。なお、提出書類がこれらの要件を備えていない場合には、申出者に書類の補正を求めます。
- (3) 福山市は、書類の補正要求に対し、申出者が補正を行う意思がないことが確認された場合には、申出を不受理とし、その旨を申出者に通知します。
- (4) 申出者は、福山市が申出を受理した後に申出の内容を修正する場合には、原則として取下げ書（別記様式第7号）を提出し申出を取下げの上、再度申出を行うものとします。ただし、土地所有者等の同意内容等に影響を与えない軽微な修正はこの限りではありません。

5 申出の審査

福山市は、受理した申出について、関係課、関係機関の意見を踏まえ、別表第4の判断項目を基に総合的な評価を行い、採用又は不採用を決定します。

6 申出を採用する場合

次の手順で都市計画手続き等を行います。

- ① 申出内容を基に、地区計画等の原案を作成します。
- ② 住民意見の反映措置として説明会等を開催するとともに、条例第2条に基づき公告し、当該地区計画等の原案を縦覧に供し、土地所有者等利害関係を有する者の意見を求め、都市計画の案を作成します。
- ③ 都市計画の案の公告・縦覧を行います。
- ④ 福山市都市計画審議会（以下「審議会」という。）へ都市計画案を付議、及び申出内容を提出します。（ただし、都市計画案が申出内容の全部を実現する場合には申出内容の提出は行いません。）
- ⑤ 審議会で異議のない場合、広島県の同意を得た後、都市計画決定又は変更の告示をします。
- ⑥ 申出者に対し、都市計画決定又は変更を行った旨を通知します。

7 申出を採用しない場合

申出内容を審議会へ提出し意見を聴取します。その結果、申出を不採用とすることが適当と認められたときは、申出者に対し速やかに不採用の旨及びその理由を通知します。

8 福山市都市計画審議会での意見陳述

- (1) 福山市は、審議会への付議又は審議会の意見聴取を行う場合は、申出者に対し、事前に審議会開催について通知します。
- (2) 申出者は、審議会開催の通知があった場合は、審議会での意見陳述を行うことができます。ただし、申出者の意見陳述は1案件につき1人とします。
※意見陳述を行うには、審議会の承認が必要です。
(福山市都市計画審議会運営規程第7条第2項)
- (3) 意見陳述を希望される方は、意見陳述申出書（別記様式第8号）を提出してください。

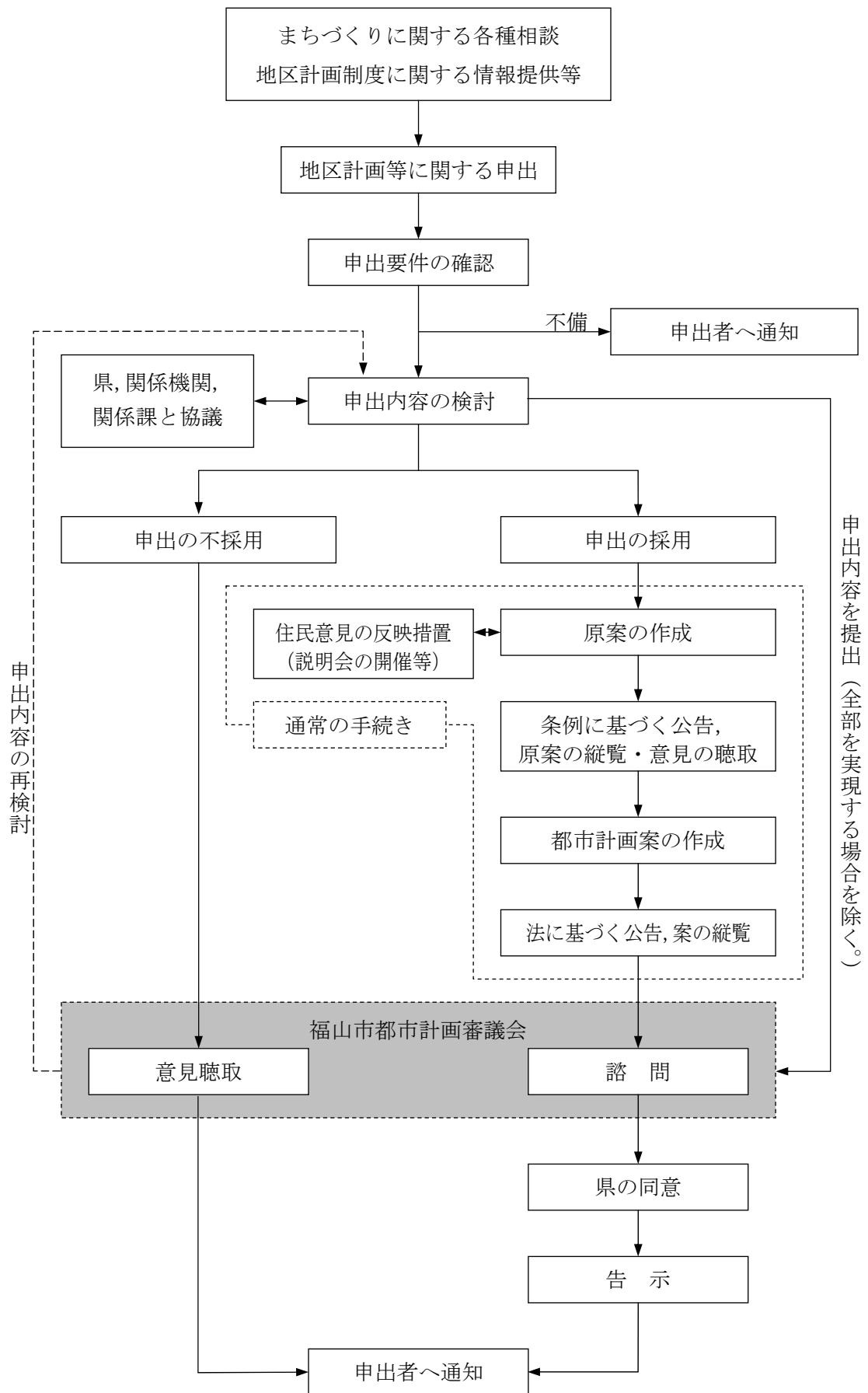
9 問い合わせ先

福山市建設局都市部都市計画課

TEL：084-928-1092 FAX：084-928-1735

E-mail：ftoshi@city.fukuyama.hiroshima.jp

10 申出制度の手続きの流れ



別表第 1（地区計画の内容を記載した書類）

1 右欄に掲げる事項を記載した図書（別記様式第 2 号）	(1) 地区計画等の種類、名称、位置、区域及び区域の面積 (2) 地区計画の目標 (3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針 (4) 地区整備計画
2 区域を明らかにした図面（縮尺 2, 5 0 0 分の 1 以上）	(1) 地区計画等を定める区域を明示した図面 (2) 地区整備計画を定める区域を明示した図面

備考 地区整備計画に関する事項については、定める場合に限る。

別表第 2（土地所有者等の同意を証する書類）

1 土地所有者等の一覧（別記様式第 3 号）	(1) 所有者名又は権利者名を記載 (2) 同意の状況
2 土地所有者等の同意に係る書類（参考様式第 4 号）	(1) 同意書（一筆ごとに土地の所在、権利名、土地面積並びに権利者の住所、名前及び連絡先を明記し、原則として土地所有者等本人の自筆による署名（自筆の署名でない場合は押印）があるもの。複数筆の土地所有者等は一括の同意書でも可。共同名義の土地については、名義人が権利を有する面積割合により按分された権利数を当該土地の同意者としての権利数とする。）
3 区域内の土地の権利関係を証する書類	(1) 全ての土地に関する登記簿謄本及び公図等（いずれも交付後 3 箇月以内のもの） (2) 未登記の土地については、その権利関係を証する書類 (3) 相続を有している場合は、相続関係図等

別表第 3（申出内容の審査に必要な資料）

1 区域内及び周辺地域への説明等の措置に関する資料（参考様式第 5 号）	(1) 説明会等の開催場所、開催日時、参加者数（可能な場合は参加者名簿）、議事次第及び説明内容等に関する資料 (2) 説明会等において出された質疑、意見及び要望等並びにそれらに対する回答等に関する資料 (3) 説明会等の対象範囲及び開催の周知方法に関する資料
2 申出の内容を明確にする資料	(1) 申出のメリット等に関する資料 (2) 開発行為又は建築行為等の事業を行う場合は、事業計画、計画図面、イメージパース等の関連図書 (3) 申出に係る計画スケジュール等
3 周辺地域の環境への影響等に係る資料（参考様式第 6 号）	(1) 大気、騒音、水質、振動、地形、日照、悪臭等に係る事項 (2) 動物又は植物等の生態系に係る事項 (3) 都市景観等に係る事項 (4) 交通処理、供給処理等に係る事項

別表第4（申出の審査の判断項目）

<p>1 市の整備方針等との整合</p>	<p>(1) 福山市総合計画 (2) 備後圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (3) 福山市の都市計画に関する基本的な方針 (4) 福山市緑の基本計画 (5) 福山市中心市街地活性化基本計画 (6) その他市の整備に関する方針等</p>
<p>2 まちづくりへの貢献</p>	<p>(1) 魅力や賑わいの創出への寄与 (2) 公共施設等の機能向上 (3) 生活の質の向上</p>
<p>3 区域内住民及び周辺住民との調整状況</p>	<p>(1) 住民への説明内容及び説明対象範囲 (2) 住民からの意見及び要望の反映状況 (3) 制限により既存不適格になるなどの不利益を負う土地所有者等への説明状況</p>
<p>4 周辺市街地への影響</p>	<p>(1) 周辺環境への配慮 (2) 都市基盤との調和</p>
<p>5 事業実施の確実性</p>	<p>(1) 建築計画、資金計画、事業工程及び事業予定者等 (2) 事業実施中の場合は、その熟度等</p>
<p>6 市街化調整区域内の場合</p>	<p>(1) 福山市市街化調整区域における土地利用の方針との整合 (2) 福山市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準との整合 (3) 周辺の市街化を促進させる恐れのない計画であること (4) 市街化区域の計画的な市街地整備に支障のない計画であること (5) 市街化区域の人口及び産業等との関係が考慮された計画であること</p>

別記様式第1号

地区計画等に関する申出書

年 月 日

福山市長様

申出者住所

名前

印

連絡先

福山市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成2年条例第44号）第5条第1項の規定に基づき、

{ 地区計画等の決定
地区計画等の変更
地区計画等の案の内容となるべき事項 } について申し出ます。

備考

- 1 申出者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
- 2 申出者の名前（法人にあってはその代表者の名前）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

別記様式第2号（別表第1関係）

地区計画等の内容

種 類			
名 称			
位 置			
区 域		(別紙図面による)	
区域の面積			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標		
	土地利用の方針		
	地区施設の整備方針		
	建築物等の整備方針		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	
		建築物の容積率の最高限度	
		建築物の建ぺい率の最高限度	
		建築物の敷地面積の最低限度	
		壁面の位置の制限	
		建築物等の高さの制限	
		工作物の設置の制限	
		建築物等の形態又は意匠の制限	
		垣又はさくの構造の制限	
土地の利用に関する事項			

(参考様式第4号)

同 意 書

様

福山市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成2年条例第44号）第5条第1項の規定に基づく地区計画等に関する申出に関し、次の土地について、別添の申出の内容に同意します。

年 月 日

(署名) 住 所

名 前



同意の対象となる土地

所在地	
面積	
権利種別	

(参考様式第5号)

区域内及び周辺地域に対する提案の説明等の措置に関する資料

1. 開催状況

回数	日数	場所	参加者数	開催対象とした理由	備考

2. 開催の周知方法

3. 参加者数（可能な場合は参加者名簿を添付）

4. 参加者の主な意見

5. その他

※ 説明会等で使用した資料を1部添付してください。

(参考様式第6号)

周辺地域の環境への影響等に係る資料

項目分野	検討された内容についての記述

(別記様式第7号)

申出取下げ書

年 月 日

福山市長様

申出者 住所
名 前
連絡先

年 月 日に提出した地区計画等に関する申出については取り下げます。

(別記様式第8号)

意見陳述申出書

年 月 日

福山市長様

申出者 住所
名前
連絡先

福山市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成2年条例第44号）に基づき、
年 月 日付けで申し出ました地区計画等に関し、次のとおり福山市
都市計画審議会での意見陳述を申し出ます。

意見陳述者	
意見陳述の要旨	

■ 都市計画法（昭和43年法律第100号）〔抜粋〕

（地区計画等）

第12条の4 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画で必要なものを定めるものとする。

- (1) 地区計画
- (2) 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画
- (3) 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第1項の規定による沿道地区計画
- (4) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画

2 （略）

（公聴会の開催等）

第16条 （略）

- 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。
- 3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

■ 福山市地区計画等の案の作成手続きに関する条例（平成2年条例第44号）〔抜粋〕

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第16条第2項及び第3項の規定に基づき、地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）の提示方法及び意見の提出方法並びに地区計画等に関する都市計画の決定等の申出の方法について定めるものとする。

（地区計画等に関する申出の方法）

第5条 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一団の土地の区域について、当該区域内に住所を有する者又は当該土地の所有権若しく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（次項において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、市長に対し、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案を申し出ることができる。ただし、第2条の規定による公告後は、この限りでない。

- 2 前項の規定による申出（以下「申出」という。）は、次に掲げるところに従って行うものとする。
- (1) 申出に係る内容が、法第13条その他の法令の規定に基づく地区計画等に関する基準に適合するものであること。
 - (2) 申出に係る地区計画等の対象となる土地（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。
- 3 申出を行おうとする者は、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）を記載した申出書に次に掲げる図書を添えて、これらを市長に提出しなければならない。
- (1) 地区計画等の内容を記載した書類
 - (2) 前項第2号の同意を得たことを証する書類