

# 越谷市都市計画提案制度の手引き

越谷市 都市整備部 都市計画課

平成27年1月15日

目次	ページ
1. 都市計画提案制度について . . . . .	1
2. 提案制度の流れ . . . . .	2
3. 提案要領	
(1) 窓口 . . . . .	3
(2) 事前相談 . . . . .	3
(3) 提案の要件 . . . . .	3
(4) 提出書類 . . . . .	4
(5) 受付 . . . . .	5
(6) 越谷市の判断 . . . . .	5
(7) 越谷市都市計画審議会への諮問等 . . . . .	5
(8) 判断などの通知及び公表 . . . . .	5
4. その他 . . . . .	7

## 様式

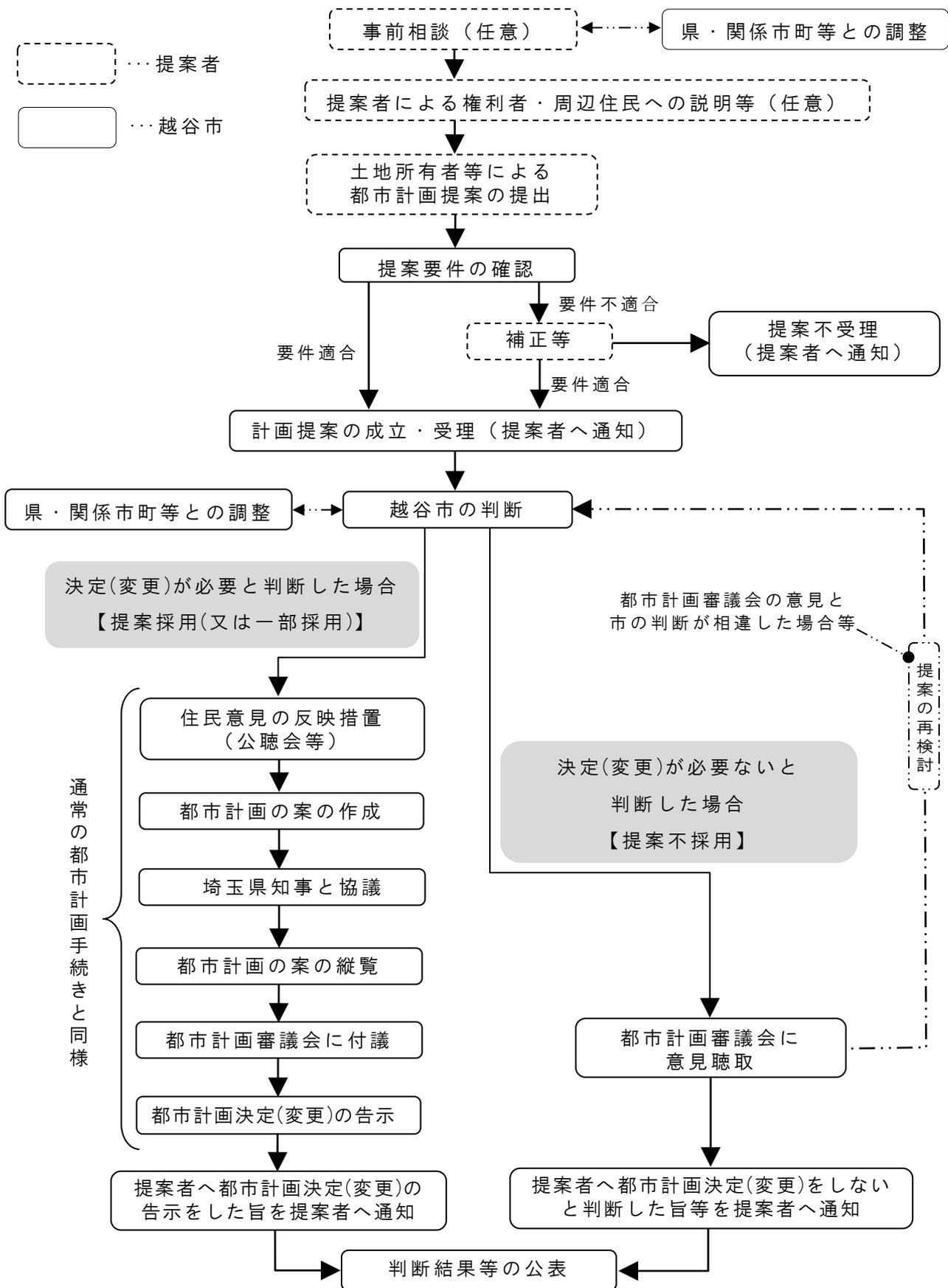
- ・ 提案書（第1号様式）
- ・ 都市計画の素案（第2号様式）
- ・ 同意書（第3号様式）
- ・ 土地所有者等の一覧（第4号様式）
- ・ 提案する区域及び当該区域の周辺の住民等に対する  
提案内容の説明等の経過報告書（第5号様式）
- ・ 開発行為実績報告書（第6号様式）
- ・ 計画提案に係る土地の区域における事業の実施について（第7号様式）
- ・ 取り下げ届（第8号様式）

## 1. 都市計画提案制度と本手引きについて

都市計画提案制度は、都市計画法第 21 条の 2 に定められており、市民の皆さまがより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度です。

越谷市では、都市計画提案制度の運用にあたり、制度の仕組みを理解していただき、必要な事務手続きなどを円滑かつ適正に行うために本書を作成しました。

## 2. 提案の流れ（越谷市決定となる計画提案の場合）



### 3. 提案要領

#### (1) 窓口

越谷市決定の都市計画の提案制度に関する総合窓口は、都市整備部都市計画課です。

#### (2) 事前相談

越谷市では、提案者からの事前のご相談をお受けするとともに、都市計画の制度や、越谷市における運用などをご説明致します。

なお、越谷市に対して提案できる都市計画は、市が定める都市計画に限られます。各都市計画の決定権者及び提案の可否については、次ページのとおりです。

都市計画の内容		越谷市	埼玉県	都市計画の内容		越谷市	埼玉県	
都市計画区域			○		航空機騒音障害防止地区		○	
都市計画区域の整備、開発の保全の方針		提案不可			航空機騒音障害防止特別地区		○	
準都市計画区域			○	促進区域	市街地再開発促進区域	○		
都市再開発方針等	都市再開発の方針	提案不可			土地区画整理促進区域	○		
	住宅市街地の開発整備の方針				住宅街区整備促進区域	○		
	拠点業務市街地の開発整備の方針				拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		
	防災街区整備方針				遊休土地転換利用促進地区	○		
区域区分			○		被災市街地復興推進地域	○		
地域	用途地域	○		市街地開発事業	土地区画整理事業	国又は県が施行するもの	○	
						市が施行するもの	○	
	特別用途地域	○			新住宅市街地開発事業		○	
	特定用途制限地域	○			工業団地造成事業		○	
	特例容積率適用地区	○			市街地再開発事業	国又は県が施行するもの	○	
						市が施行するもの	○	
	高層住居誘導地区	○			新都市基盤整備事業		○	
	高度地区・高度利用地区	○			住宅街区整備事業	国又は県が施行するもの	○	
						市が施行するもの	○	
	特定街区	○			防災街区整備事業	国又は県が施行するもの	○	
	都市再生特別地区		○			市が施行するもの	○	
	防火地域・準防火地域	○			市等街地予定開発地区事業	新住宅市街地開発事業の予定区域		○
	特定防災街区整備地区	○				工業団地造成事業の予定区域		○
	景観地区	○				新都市基盤整備の予定区域		○
	風致地区	○				面積20ha以上の一団の住宅施設の予定区域	○	
	駐車場整備地区	○			地区計画	流通業務団地の予定区域		○
臨港地区				重要港湾		地区計画	○	
	その他	○			防災街区整備地区計画	○		
歴史的風土特別保存地区		○	沿道地区計画	○				
緑地保全地域 (近郊緑地特別保全地区)	○		都市施設	道	一般国道・都道府県道		○	
					特別緑地保全地区	○		その他道路
緑化地域	○		自動車専用道路					
流通業務地区		○	都市高速鉄道		○			
生産緑地地区	○		駐車場	○				
伝統的建造物群保全地区	○		自動車ターミナル	○				

都市計画の内容			越谷市	埼玉県	都市計画の内容			越谷市	埼玉県	
都市施設	空港	第1種・第2種・第3種		○	都市施設	地域冷暖房施設		○		
		その他	○			河川	一級河川・二級河川		○	
	公園・緑地	国又は県が設置するもの		○			準用河川		○	
		市が設置するもの	○			運河・その他の水路			○	
	広場・墓園	国又は県が設置するもの		○		学校	大学・高等専門学校	○		
		市が設置するもの	○				その他		○	
	その他の公共空地			○			図書館・研究施設		○	
	水道	水道用水供給事業				○	病院・保育所		○	
		その他		○			市場・と畜場		○	
	電気・ガス供給施設			○			火葬場		○	
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域			○	一団地の住宅施設	2,000戸以上	○	
			その他	○				2,000戸未満		○
		流域下水道				○	一団地の官公庁施設			○
		その他		○			流通業務団地			○
	汚物処理場・ゴミ焼却場			○			電気通信事業用施設用地		○	
	産業廃棄物処理施設					○	防風・防火・防水・防雪及び防砂施設		○	
							防潮施設		○	

### (3) 提案の要件

- ① 提案を行う区域は、0.5ha (5,000 m<sup>2</sup>) 以上の一団の土地であることが必要です。
- ② 提案者となるには、以下のいずれかの場合に該当することが必要です。
  - ・ 提案の対象となる区域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（臨時設備等一時使用が明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する方（以下「土地所有者等」という。）
  - ・ 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第2条第2項の特定非営利活動法人（NPO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第13条の3で定める団体
- ③ 提案を行うには、当該都市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。）の区域内の土地所有者等の総人数とその権利に関わる土地の面積を対象に、2/3以上の同意を得ることが必要です。
  - ・ 土地所有者等に関しては、総人数の2/3以上の同意を得る必要があります。  
なお、共有者若しくは共同借地権者で構成させる土地の場合の人数は、合わせて1人とはせず、各々1人として算出します。
  - ・ 土地の面積に関しては、提案区域内における同意された方々が所有する土地の地積と借地権の目的となっている土地の地積の合計が、提案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以上である必要があります。  
なお、共有者若しくは共同借地権者で構成される土地の場合の面積は、所有割合・借地割合に応じて按分して算出します。割合が不明である場合は等分と推定します。
- ④ 提案に係る都市計画の素案は、都市計画法第13条その他の法令に基づく基準に適合するものであることが必要です。都市計画全般に関する基準となる計画・方針等の例は以下のとおりです。

- ・まちづくり埼玉プラン
- ・越谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・越谷都市計画都市再開発方針
- ・越谷都市計画住宅市街地の開発整備の方針
- ・越谷市総合振興計画
- ・越谷市都市計画マスタープラン

#### (4) 提出書類

提出書類は都市計画法令及び越谷市都市計画の決定等の提案に関する規則に基づく次のものです。

- ① 提案書（第1号様式）
- ② 都市計画の素案（第2号様式）、位置図・計画図等
- ③ 土地所有者等の同意を得たことを証明する書類（第3号様式）、同意を得る必要がある土地所有者の一覧（第4号様式）
- ④ 提案を行う区域及び当該区域周辺の住民等に対する提案内容の説明等の経過報告書（第5号様式）
- ⑤ 提案を行う区域に存する全ての登記事項証明書等、公図、区画整理事業施行中の区域においては仮換地証明書の写し（ただし、越谷市施行のものを除く。）
- ⑥ 提案を行う資格を有することを証明する書類
  - 土地所有者等
    - ・ 所有権等を有する土地の登記事項証明書及び仮換地証明書の写し（土地区画整理事業施行中の区域内の場合。越谷市施行を除く。）
  - まちづくりNPO法人等
    - ・ 登記事項証明書
    - ・ 定款又は寄附行為
  - まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体の場合
    - ・ 登記事項証明書
    - ・ 定款又は寄附行為
    - ・ 開発行為実績報告書（第6号様式）
- ⑦ 提案書及び図書とあわせて提出できる書面（第7号様式）

## (5) 受付

提案書の受付窓口は都市整備部都市計画課です。

○提案要件を満たしていたことが確認できた場合、計画提案が成立し、受理した旨を提案者へ通知致します。

○提案要件を満たしていない場合、補正等をしていただくよう通知致します。補正等が行われなかった場合、提案は不受理となります。

## (6) 越谷市の判断

提案された都市計画は、必要に応じて県・関係市町等と協議を行い、上位計画の位置付け、周辺環境への配慮や土地所有者等及び周辺住民等への説明が十分に行われており、概ね理解を得られているか等を総合的に勘案し、判断致します。

## (7) 判断後の手続きについて

・提案を踏まえ、都市計画の決定又は変更を行おうとする場合

→ 都市計画法等で定められた手続き（p.2 参照）を経た後、提案者から提出された都市計画の素案を提出した上で都市計画審議会へ都市計画の案を付議します。

・提案された都市計画の決定又は変更を行わない場合

→ 提案者から提出された都市計画の素案と越谷市の判断理由を提示して、越谷市都市計画審議会から意見を聴取します。なお、都市計画審議会の意見と市の判断が相違した場合は、再度市が判断の検討をします。

## (8) 判断などの通知及び公表

① 一連の手続きが終わりましたら、提案者に判断結果等を文書で通知します。

・都市計画決定・変更を行った場合→判断結果、判断理由、計画書及び計画図の写し

・都市計画決定・変更を行わなかった場合→判断結果、判断理由

なお、通知は、都市計画決定・変更を行った場合は告示後、都市計画決定変更を行わなかった場合は越谷市都市計画審議会の開催後となります。

② 越谷市では、本市の都市計画を広く理解していただくため、提案者の判断結果等の通知後、以下の内容をホームページで公表致します。

・提案された年月日

- ・ 提案された都市計画の種類及びその概要
- ・ 越谷市の判断結果

#### 4. その他

「都市再生特別措置法」及び「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」による提案制度の手続き等は本手引きを準用するものとします。

第 1 号様式（第 2 条関係）

提 案 書

年 月 日

越谷市長 宛

計画提案者 住 所  
氏 名 印  
連絡先

都市計画法第 2 1 条の 2 第 1 項の規定に基づき、別紙のとおり都市計画の決定又は変更をすることを提案します。

備考

- 1 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 氏名（法人の場合はその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
- 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で、当該団体の役員が都市計画法施行規則第 1 3 条の 3 第 2 号イからハマまでに該当する場合は、提案できません。

第2号様式（第3条関係）

都市計画の素案

計画提案の理由				
計画提案の概要				
都市計画の現況	区域区分	市街化区域 ・ 市街化調整区域		
	用途地域			
	建ぺい率		容積率	
	その他の地域地区等			
	地区計画等			
	都市施設			
	市街地開発事業			
	その他の都市計画			
その他の制限等				

備考 「計画提案の概要」の欄には、都市計画の種類、名称、位置及び区域、その他都市計画決定権者が都市計画の案を作成するために必要な事項を具体的に記載してください。

また、その土地の区域が示された位置図・計画図等を添付してください。

第3号様式（第3条関係）

同意書

年 月 日

提案者 様

権利者 住所  
氏名 印  
連絡先

都市計画法第21条の2の規定に基づく別添の都市計画の素案について、同意します。

土地の所在	地番	面積(m <sup>2</sup> )	権利内容	備考
			所有権・地上権・賃借権	
合計	筆	m <sup>2</sup>		

備考

- 1 同意書は必ず権利者ごとに記載してください。
- 2 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 3 「権利内容」の欄は、いずれか該当するものに○をつけてください。
- 4 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。



第5号様式（第3条関係）

提案する区域及び当該区域の周辺の住民等に対する提案内容  
の説明等の経過報告書

方法及び 対象人数	
実施日	
対象者区域	
意見等	
意見等に対 する提案者 の所見	
その他	

備考 説明に使用した資料等を添付してください。

第6号様式（第3条関係）

開 発 行 為 実 績 報 告 書

1 都市計画法第29条第1項の許可の履歴

許可 番号	許可年 月日	開発面積 (ha)	開発行為の所在地 (町丁目まで記載)	許可を受け た者の名称	変更許可 の有無と 変更内容	完了公告 年月日

2 都市計画法第29条第1項第4号から第9号までのいずれかに該当する開  
発行為の履歴

第4号から第 9号までの該 当号番号	認可等 年月日	開発面積 (ha)	事業の 種別	事業名	開発行為の所在地 (町丁目まで記載)	事業完 了日

備考 1及び2ともに開発区域の面積が0.5ha以上のものを記載してください。

第7号様式（第3条関係）

計画提案に係る土地の区域における事業の実施について

年 月 日

越谷市長 宛

計画提案者 住 所  
氏 名 印  
連絡先

都市計画の決定（変更）の提案について、提案した都市計画の土地の区域において事業を行うため、都市計画法施行規則第13条の4第2項の規定により、下記のとおり提出します。

記

- 1 当該事業の着手予定時期
- 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
- 3 2の期限を希望する理由

備考

- 1 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 氏名（法人の場合はその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。

第8号様式（第4条関係）

取 下 げ 届

年 月 日

越谷市長 宛

計画提案者 氏 名 印  
住 所  
連絡先

年 月 日付で提案をした都市計画法第21条の2第1項の規定に基づく都市計画の提案について、取り下げます。