

# 鴻巣市都市計画提案制度の手引き

令和4年10月

鴻巣市



## 1 はじめに

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、住民や土地所有者等が一定の条件を満たした上で、鴻巣市（以下「市」という。）が定める都市計画の決定又は変更について提案できる制度です。

市では、この制度を活用するために、「鴻巣市都市計画提案制度の手続に関する要綱（以下「要綱」という。）」を定めました。この手引きは、制度の仕組みを理解していただき、事務手続等を円滑かつ適正に行うために、要綱の内容について解説したものです。

## 2 提案制度の説明（法第 21 条の 2）

### （1）提案できる都市計画

市に対して提案できる都市計画は、市が決定権者である都市計画です。（別添-1）

### （2）提案できる者

都市計画を提案できる者（以下「計画提案者」という。）は、次のいずれかに該当する者です。

- ①提案の対象となる区域の土地所有権者又は借地権者（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を有する者（以下「土地所有者等」という。））
- ②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（NPO 法人）
- ③一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
- ④独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社
- ⑤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）提案要件

都市計画の提案を行うことができる要件は、次のとおりです。

- ①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 0.5ha 以上の一団の土地である。
- ②都市計画の提案の素案の内容が、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。基準となる計画・方

針等の例は次のとおりである。

- ・ 鴻巣都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
  - ・ 鴻巣市総合振興計画
  - ・ 鴻巣市都市計画マスタープラン
- ③都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること（算定方法は別添-2）。

### 3 提出書類（要綱第2条）

都市計画の提案に係る提出書類は次のものです。

- ①計画提案書（様式第1号）
- ②都市計画の素案
  - ・ 計画提案の理由及び概要（様式第2号）
  - ・ 都市計画の図書（原則として法第14条の規定に準ずる。）
- ③土地所有者等の同意を得たことを証する書類
  - ・ 土地所有者等の同意書（様式第3号）
  - ・ 土地所有者等の一覧（様式第4号）
  - ・ 計画提案の対象となる土地の公図の写し及び土地登記簿謄本若しくは土地登記事項証明書（全部の事項を証明するもの）並びに借地権を有する者が当該借地権の目的である土地の上に有する建物の建物登記簿謄本若しくは建物登記事項証明書（全部の事項を証明するもので、借地権の登記がない場合に限る。）
- ④計画提案を行うことができる者であることを証する書類（計画提案者が法第21条の2第2項に規定する法人等の場合に限る。）
  - ・ 登記簿謄本若しくは登記事項証明書及び定款、寄附行為
  - ・ 開発行為実績報告書（様式第5号）
  - ・ 身分証明書及び登記されていないことの証明書
- ⑤周辺環境等への影響の検討に関する資料（様式第6号）
- ⑥計画提案に係る区域内の土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料（様式第7号）
- ⑦その他計画提案の内容の説明に必要と認められる資料

### 4 提案要件の確認（要綱第4条）

提案された内容について、提案要件に適合しているかの確認を行います。その

後、提案要件に適合又は不適合の旨を計画提案者に対して通知します（様式第 8 号）。

## 5 市の判断（要綱第 5 条、第 6 条）

提案要件の適合を確認の後、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断します。

## 6 市の判断後の手続（要綱第 7 条、第 8 条、第 9 条）

都市計画の決定又は変更の必要があると判断したときは、市が都市計画の案の作成を行い、法及び関係法令等に基づいた手続を進めます。決定又は変更をし、法に基づき告示したときは、すみやかに計画提案者にその旨を通知します（様式第 10 号）。

また、都市計画の決定又は変更の必要がないと判断したときは、鴻巣市都市計画審議会の意見を聴き、計画提案者に通知します（様式第 11 号）。

## 7 計画提案の取下げ及び変更について（要綱第 10 条）

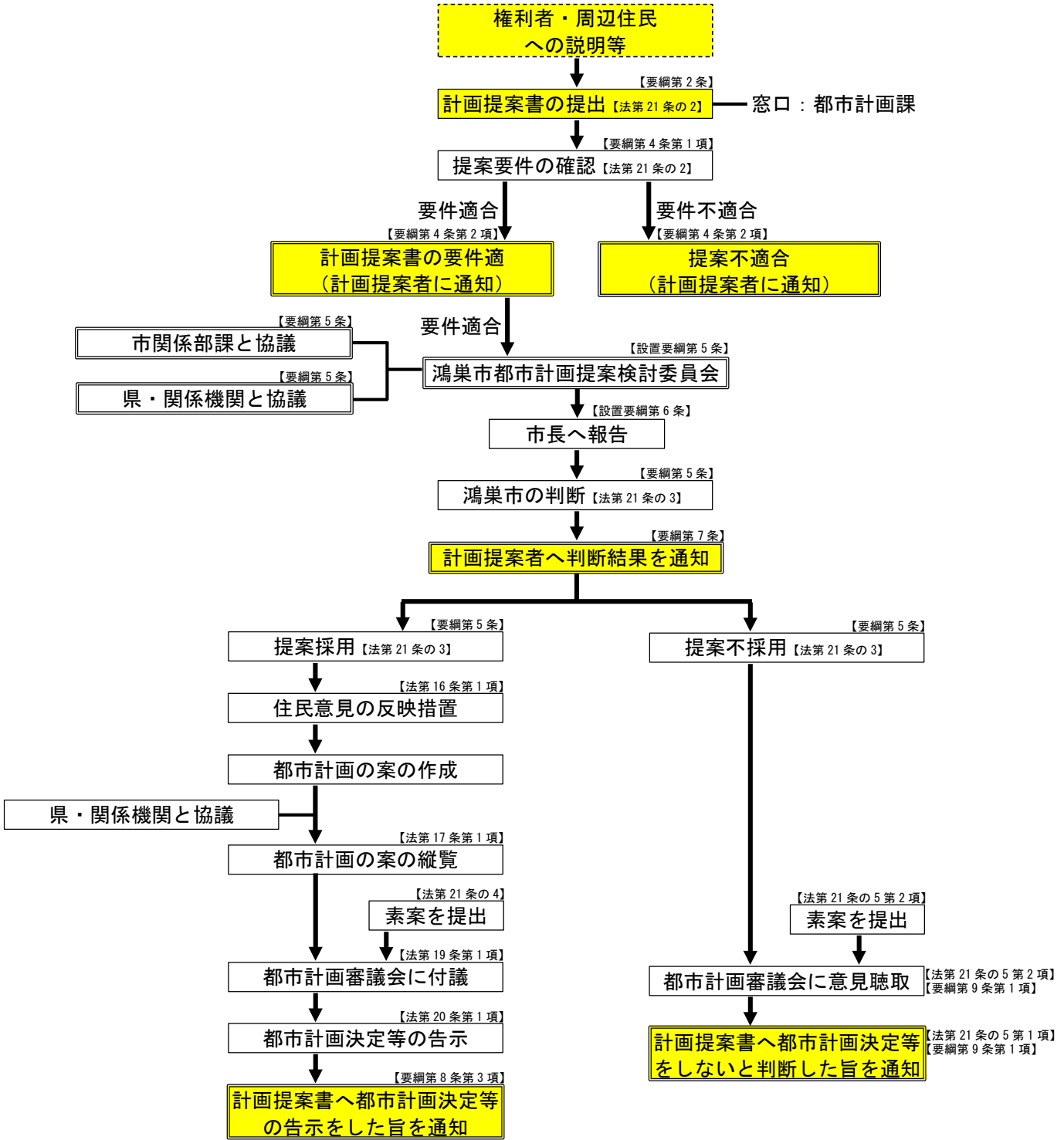
計画提案者が、事情により提案を取下げようとする場合は、計画提案取下届（様式第 12 号）を提出してください。この取下げ届が提出された場合、市は提案に係る手続を中止します。

また、提案内容を変更しようとするときは、取下げ届を提出した後、新たに提案書を提出してください。

## 8 窓口

鴻巣市 都市建設部 都市計画課 計画担当  
〒365-8601 鴻巣市中央 1-1  
TEL 048-541-1321（代表）  
FAX 048-577-8464

◎提案制度のフロー



- 都市計画法による手続
- 鴻巣市都市計画の提案に関する手続要綱による手続
- 計画提案者が関係する事項

別添-1 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容		決定権者		都市計画の内容		決定権者		
		鴻巣市	埼玉県			鴻巣市	埼玉県	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○	公園・緑地等	10ha 以上かつ国・県設置		○	
都市再開発方針等	都市再開発の方針		○		その他		○	
	住宅市街地の開発整備の方針		○	その他の公共空地		○		
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○	水道	水道用水供給事業		○	
	防災街区整備方針		○		その他	○		
	区域区分（市街化区域と市街化調整区域）			○	電気供給施設・ガス供給施設		○	
地域地区	用途地域	○		下水道	流域下水道		○	
	特別用途地区	○			公共下水道（△：排水区域2以上）	○	△	
	特定用途制限地域	○			その他	○		
	特例容積率適用地区	○		汚物処理場・ごみ焼却場、その他の供給施設又は処理施設		○		
	高層住居誘導地区	○		産業廃棄物処置施設			○	
	高度地区、高度利用地区	○		河川	一級河川・二級河川		○	
	特定街区	○			準用河川	○		
	都市再生特別地区		○	運河・その他の水路			○	
	防火地域・準防火地域	○		学校		○		
	特定防災街区整備地区	○		図書館、研究施設、その他の教育文化施設		○		
	景観地区	○		病院・保健所、その他の医療又は社会福祉施設		○		
	風致地区	10ha 以上かつ2以上の市町村にまたがるもの		○	市場・と畜場・火葬場		○	
		その他	○		一団地の住宅施設		○	
	駐車場整備地区		○		一団地の官公庁施設			○
	臨港地区	国際拠点港湾又は重要港湾		○	流通業務団地			○
		その他	○		電気通信事業の用に供する施設		○	
	歴史的風土特別保全地区			○	防風・防火・防水・防雷・防砂施設		○	
	緑地保全地域	2以上の市町村にまたがるもの		○	土地区画整理事業	50ha 超かつ国・県施行		○
		その他	○			その他	○	
	特別緑地保全地区	10ha 以上かつ2以上の市町村にまたがるもの		○	新住宅市街地開発事業			○
その他		○		工業団地造成事業			○	
緑化地域		○		市街地再開発事業	3ha 超かつ国・県施行		○	
流通業務地区			○		その他	○		
生産緑地地区		○		新都市基盤整備事業			○	
伝統的建造物群保存地区		○		住宅街区整備事業	20ha 超かつ国・県施行		○	
航空機騒音障害防止地区			○		その他	○		
航空機騒音障害防止特別地区			○	防災街区整備事業	3ha 超かつ国・県施行		○	
市街地再開発促進区域		○			その他	○		
促進区域	土地区画整理促進区域	○		新住宅市街地開発事業の予定区域			○	
	住宅街区促進区域	○		工業団地造成事業の予定区域			○	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		新都市整備基盤事業の予定区域			○	
遊休土地転換利用促進地区		○		20ha 以上の一団の住宅施設の予定区域		○		
被災市街地復興推進地域		○		一団地の官公庁施設の予定区域			○	
都市施設	道路	自動車専用道路	○	流通業務団地の予定区域			○	
		一般国道・都道府県道	○	地区計画		○		
		市町村道等	○	防災街区整備地区計画		○		
	都市高速鉄道		○	歴史的風致維持向上地区計画		○		
	駐車場		○	沿道地区計画		○		
自動車ターミナル		○	集落地区計画		○			

：提案できない都市計画

※埼玉県決定の都市計画は、埼玉県に提案することができます。

## 別添-2 土地所有者等の同意の算定方法の例

同意にあたっては、地権者、地積のそれぞれで3分の2以上が必要となります。

### ○土地所有者等の3分の2以上の同意（地権者）

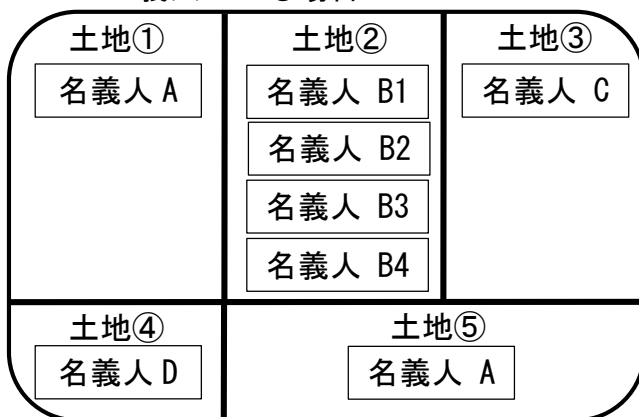
《例1》借地権者（建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者）がいる場合



左図のように、土地③と土地⑥には地上権が、土地④と土地⑥には賃借権がそれぞれ設定されている場合の総権利者数は、所有者6人、地上権者2人、賃借権者2人、合計10人となります。

この区域で、3分の2以上の同意を必要とする場合は、 $10人 \times 2/3 = 6.66\dots$ となるので、7人以上の同意が必要となります。

《例2》一人の名義人が複数の筆を所有する場合及び一筆の土地に複数の名義人がいる場合



左図のように、名義人 A は土地①と土地⑤を所有しておりますが、権利者数は1人として考えます。また、土地②については4人の名義人（B1、B2、B3、B4）がいる場合も、権利者数は1人と考えます。よって、総権利者数は4人となります。

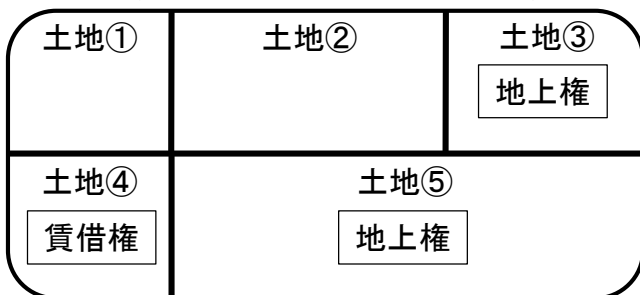
3分の2以上の同意を必要とする場合は、 $4人 \times 2/3 = 2.66\dots$ 以上の同意が必要となります。

仮に、土地②の持ち分が4人で等分の場合、4人にはそれぞれ1/4の権利を持つこととなります。この条件で例えばA、B1、B3、B4、Dが同意すれば、 $A + B1 + B3 + B4 + D = 1 + 1/4 + 1/4 + 1/4 + 1 = 2.75$ となり、3分の2以上の同意要件を満たすこととなります。



○土地の面積の3分の2以上の同意（地積）

≪例3≫借地権者（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を有する者）がいる場合



左図のように、土地③と土地⑤には地上権が、土地④には賃借権がそれぞれ設定されている場合は、所有権者5人、地上権者2人、賃借権者1人となります。

$$\text{総地積所有権地積} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤}$$

$$\text{地上権地積} = \text{③} + \text{⑤}$$

$$\text{賃借権地積} = \text{④}$$

以上を合計すると、総地積 = ① + ② + 2 × ③ + 2 × ④ + 2 × ⑤ となります。

地積の3分の2以上の同意とするためには、総地積の3分の2以上の同意が必要となります。

なお、提案区域の面積と同意を求めべき対象総地積は、地上権若しくは賃借権の目的となっている土地の地積が多重計上されるため等しくなりません。

様式第1号（第2条関係）

計画提案書

（宛先）鴻巣市長

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の決定又は変更することを提案します。

なお、この提案書及び提出書類に記載の事項は事実と相違ないことを申し添えます。

（提出書類）

- 1 都市計画の素案
- 2 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- 3 計画提案を行うことができる者であることを証する書類（計画提案者が法人等の場合に限る。）
- 4 開発行為実績報告書（まちづくりの推進に関し経験と知識を有する者として国土交通省令で定める団体の場合に限る。）
- 5 周辺環境等への影響の検討に関する資料
- 6 土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料
- 7 その他計画提案の内容の説明に必要と認められる資料

年 月 日

計画提案者（共同の場合は代表者）

住 所

氏 名

連絡先

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 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。）は裏面に記載してください。

（裏面に続く）



様式第2号（第2条関係）

計画提案の理由及び概要

計画提案の理由					
計画提案の概要					
土地の所在及び地番					
面積					
筆数					
土地所有者等の数					
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	%	
	地区計画				
	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					

様式第3号（第2条関係）

土地所有者等の同意書

（提案者氏名） 様

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、異議がないので、同意します。

年 月 日

住 所  
氏 名  
連絡先

権利者名

土地の所在	地 番	面積 (㎡)	権利内容	備 考
			所有権・地上権・賃借権	
			所有権・地上権・賃借権	
			所有権・地上権・賃借権	
			所有権・地上権・賃借権	
			所有権・地上権・賃借権	
合 計	筆	㎡		

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」欄はいずれか該当するものに○をつけてください。
- 4 共有名義の場合は、持分割合を備考欄に記入してください。



様式第5号（第2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 当番号	認可年月日	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

様式第6号（第2条関係）

周辺環境等への影響の検討に関する資料

検討項目	検討内容について記述
1 自然的構成要素 （大気質、騒音、振動、水質、地形及び地質、日照等）	
2 生物的要素 （動物、植物、生態系）	
3 人と自然との触れ合い （景観、触れ合い活動の場等）	
4 環境への負荷 （交通、廃棄物等、その他）	

備考

計画提案の内容により必要な検討項目を選定し、現在の環境を悪化させないことを前提に配慮した事項を記入してください。



様式第7号（第2条関係）

計画提案に係る区域内の土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する資料

1 説明会等開催状況

回数	日時	場所	参加人数	説明内容
第 回	年 月 日 時 分～ 時 分			
第 回	年 月 日 時 分～ 時 分			
第 回	年 月 日 時 分～ 時 分			

2 説明会等開催の周知

(1) 周知範囲

(2) 周知対象者数 人、 戸  
(地区内 人、 戸、地区外 人、 戸)

(3) 周知方法・周知期間

3 参加者（説明会受付名簿等の写しを添付してください）

地区内 人  
地区外 人  
合 計 人

4 参加者又は土地所有者等の意見（具体的かつ詳細に記入してください。）

--

備考

説明会等で配布した資料一式を添付してください。

第 号  
年 月 日

様

鴻巣市長



計画提案要件確認結果通知書（通知）

年 月 日付けで提出のありました計画提案に係る要件については、（ 適合する ・ 適合しない ）ものと確認したので通知します。

記

1 適合しない理由

第 号  
年 月 日

様

鴻巣市長



計画提案判断結果通知書（通知）

年 月 日付けで提出のありました計画提案について、  
（ 採用すること ・ 採用しないこと ）を決定しましたので通知します。

記

1 採用しないこととした理由

様式第10号（第8条関係）

第 号  
年 月 日

様

鴻巣市長



計画提案に基づく都市計画の決定通知書（通知）

年 月 日付けで提出のありました計画提案について、下記のとおり都市計画の決定・変更をいたしましたので通知します。

記

- 1 都市計画の種類
- 2 都市計画の名称
- 3 決定・変更告示日

様式第11号（第9条関係）

第 号  
年 月 日

様

鴻巣市長



計画提案結果通知書（通知）

年 月 日付けで提出のありました計画提案について、下記のとおり採用しないこととしたので通知します。

記

1 理由

様式第12号（第10条関係）

計画提案取下届

（宛先）鴻巣市長

都市計画法第21条の2の規定に基づき、 年 月 日付けで提案しました都市計画の提案について、次の理由により取下げます。

1 取下げ理由

年 月 日

計画提案者（共同の場合は代表者）

住 所

氏 名

連絡先

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。