

和泉市の都市計画提案制度

＜和泉市の都市計画提案制度のご案内＞

平成15年1月に都市計画法の一部が改正され、まちづくりに関する都市計画の提案制度が新たに創設されました。和泉市におきましても、今後、地域の特性に応じた多様なまちづくりに対する取り組みや考え方を都市計画に反映していきたいと考えています。また、和泉市では、この都市計画提案制度を円滑に運営するため、都市計画法に基づく都市計画の提案に関する手続要綱を制定しました。

令和3年5月

和泉市都市デザイン部
都 市 政 策 室

1. 都市計画提案制度とは

都市計画法の改正により、都市計画を市民の方などが提案できる「都市計画提案制度」ができました。

この制度により、住民の方やまちづくり活動を行っているNPO法人などが、都市計画の決定または変更の提案を行うことができます。

2. 提案できる都市計画

和泉市が定める都市計画について提案できます。【都市計画法第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（都市計画マスタープラン）は除きます。】

※大阪府が定める都市計画は大阪府に提案していただきます。

※都市計画を定める者については、都市計画法第15条で定められています。

（P.6～P.8 都市計画決定権者一覧表を参照してください。）

3. 提案できる人

次のいずれかに該当する方です。

- (1) 提案される都市計画の区域（以下、提案区域といいます）の土地所有者または借地権者（地上権、賃借権を有する方）
- (2) まちづくり活動を行っている営利を目的としないNPO法人（特定非営利活動促進法に規定する特定非営利活動法人）、一般社団法人、一般財団法人
- (3) 独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社
- (4) 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

4. 提案に必要な条件

- (1) 提案区域の面積が0.5ha（5,000㎡）以上の一体的な区域であること。
- (2) 提案区域内の土地所有者及び借地権者の3分の2以上の同意が得られていること。3分の2以上の同意については、次の条件が満たされていることが必要です。【※P.5『「3分の2以上」の同意について』を参照してください。】
 - ① 公共用地を除く提案区域内の土地所有者と借地権者の合計数に対し、同意者の割合が3分の2以上であること。
 - ② 同意したものが所有する提案区域内の土地の面積と同意したものが有する借地権の目的となっている土地の面積が、土地の総面積の3分の2以上であること。
- (3) 都市計画に関する法令上の基準などに適合していること。

5. 事前相談

提案制度や和泉市の都市計画についての説明や都市計画提案にあたっての相談を受けます。（P.10 別記様式 都市計画の提案に関する相談カードに記入をしてください。）

6. 提案に必要な書類

次の書類を提出して下さい。

- (1) 都市計画提案書 (P.11 様式-1)
- (2) 都市計画の素案
 - ① 計画書 (P.12 様式-2)
位置及び面積、都市計画の種類、目的、都市計画素案の内容、提案の理由
 - ② 総括図
都市計画図 (和泉市) (縮尺 1/10,000) に計画提案の内容を記載してください。
 - ③ 計画図
提案区域の範囲が明確に表示された図面。縮尺 1/2,500 の地形図に計画提案の区域の範囲を記載してください。
 - ④ 参考図
現況図など提案区域の現況がわかる図面及び新旧対照図、施設平面図、断面図など計画提案の内容がわかる資料を添付してください。
 - ⑤ その他
計画提案の内容の説明に必要な資料を添付してください。
- (3) 同意を得たことを証する書類
 - ① 土地所有者及び借地権者の同意書 (P.13 様式-3)
 - ② 全土地所有者等一覧表 (P.14 様式-4)
同意状況を併記してください。
 - ③ 権利者関係調書 (区域内土地所有者等の集計表) (P.15 様式-4-1)
 - ④ 区域内の全ての土地及び建物の登記事項証明書 (交付後 3 か月以内のもの)、公図の写し
- (4) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料 (P.16 様式-5、P.17 様式-5-1)
- (5) 計画提案者の資格を有することを証する書類として P.9 別表に掲げるもの

7. 提案書と併せて提出することができる書類

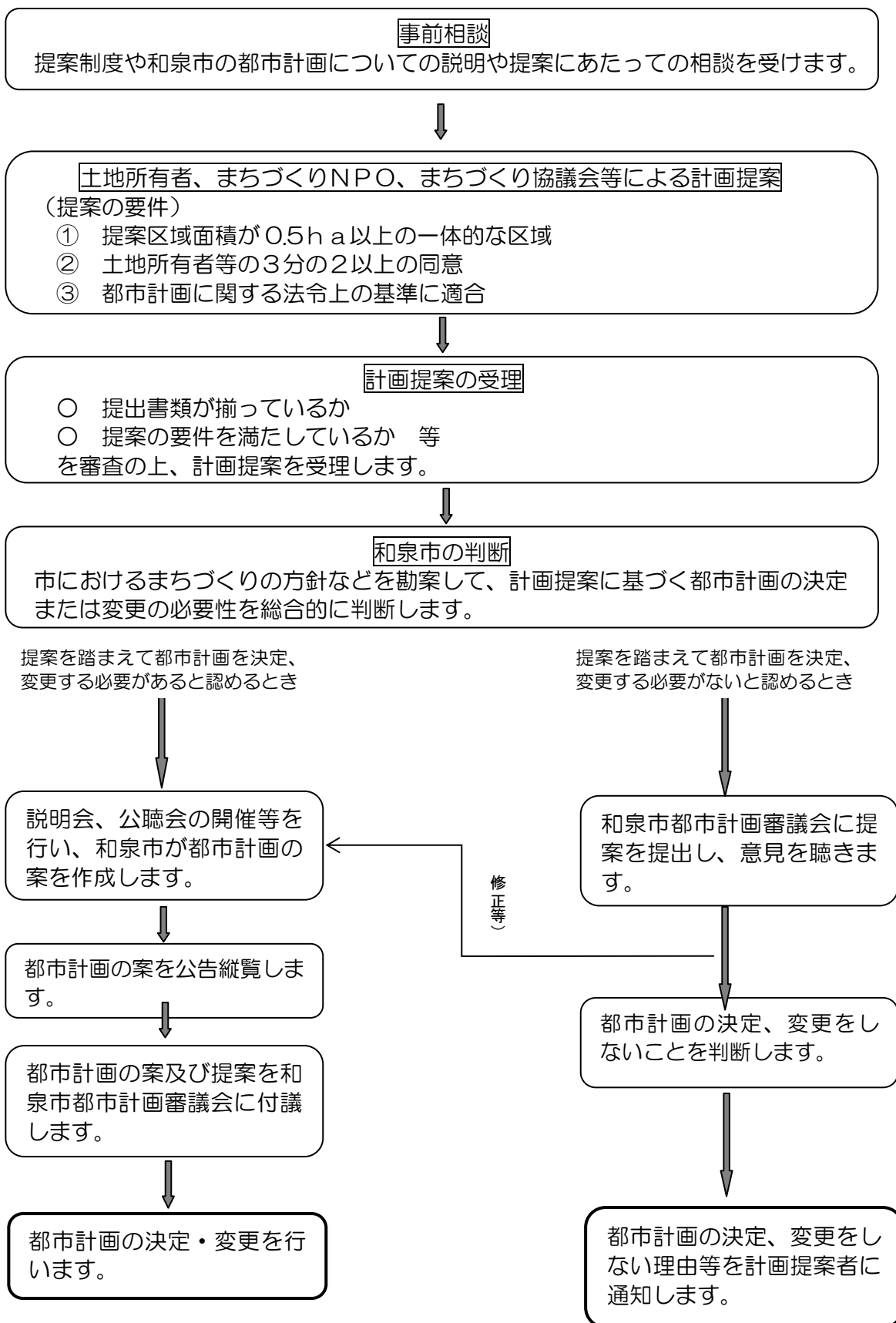
次の書類を提出することができます。

計画提案に関する事業の予定時期等について (P.20 様式-7)

8. 判断基準

都市計画法第13条に規定する都市計画基準、その他の法令に基づく都市計画に関する基準や和泉市総合計画、和泉市都市計画マスタープランなどの基本方針等をもとに総合的に評価し判断を行います。

9. 手続の流れ



10. 提案の提出先

(1) 和泉市が定める都市計画の提案

和泉市都市デザイン部都市政策室都市政策担当

〒594-8501 和泉市府中町二丁目7番5号

TEL : 0725-41-1551

FAX : 0725-45-9352

E-mail : toseishitsu@city.osaka-izumi.lg.jp

(2) 大阪府が定める都市計画の提案

大阪府都市整備部総合計画課（府庁別館3階）

〒540-8570 大阪府中央区大手前2丁目

TEL : 06-6941-0351

※ 大阪府決定の計画提案の提出先は上記になりますが、事前相談等は和泉市でもお受けします。

「3分の2以上」の同意について

1. 人数による3分の2以上の同意について

土地所有者、賃借権者、地上権者（登記している場合）がいる場合

A土地 (賃借権)	B土地	C土地
D土地 (賃借権)	E土地	F土地 (地上権)
G土地		

【説明】

A土地とD土地には賃借権が、F土地には地上権がそれぞれ設定されている。

所有者 7人

賃借権者 2人

地上権者 1人

計 10人

この場合、総権利者数は10人となり3分の2以上の同意のためには

$10人 \times 2/3 = 6.66人 \approx 7人以上$ の同意が必要となります。

2. 面積による3分の2以上の同意について

土地所有者、賃借権者、地上権者（登記している場合）がいる場合

A土地 (賃借権)	B土地	C土地 (賃借権)
D土地		E土地

【説明】

A土地とC土地には賃借権がそれぞれ設定されている。

所有者 5人

賃借権者 2人

総面積は

所有者面積 $A+B+C+D+E$

賃借権面積 $A+C$

計 $2A+B+2C+D+E$

この場合、面積の2/3以上とは総面積の2/3以上となります。

3. 共同名義人の土地の同意について

A土地 (共同名義 A1, A2, A3, A4, A5)			
B土地	C土地	D土地	E土地

【説明】

A土地は5人(A1, A2, A3, A4, A5)の共有名義となっているが、提案する土地は5つであるので、総権利者数は5人と考えます。

A土地の持分が等分の場合、一人当たり1/5の権利数となり、2/3以上の同意のためには、例えばBCDが同意し、A1, A2が同意すれば、 $1+1+1+1/5+1/5 = 3.4$ で2/3(3.33)以上となり要件を満たします。

都市計画決定権者一覧表

は和泉市において指定されているもの

都市計画の種類		大阪府決定	和泉市決定
1	都市計画区域の整備・開発及び保全の方針	○	
2	区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）	○	
3	都市再開発方針等		
	都市再開発の方針	○	
	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	○	
4	地域地区		
①	用途地域		○
②	特別用途地区		○
③	高層住居誘導地区	○	
④	高度地区・高度利用地区		○
⑤	特定街区		○
⑥	防火地域・準防火地域		○
⑦	景観地区		○
⑧	風致地区 { 面積10ha以上 その他	○	○
⑨	駐車場整備地区		○
⑩	臨港地区 { 特定重要港湾 重要港湾 その他	○ ○	○
⑪	緑地保全地区 { 面積10ha以上 その他	○	○
⑫	近郊緑地特別保全地区	○	
⑬	流通業務地区	○	
⑭	生産緑地地区		○
⑮	伝統的建造物群保全地区		○
⑯	航空機騒音障害防止地区 航空機騒音障害防止特別地区	○ ○	
5	促進区域		
①	市街地再開発促進区域		○
②	土地区画整理促進区域		○
③	住宅街区整備促進区域		○
④	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○
6	遊休土地転換利用促進地区		○
7	被災市街地復興推進地域		○
8	都市施設		
(1)	交通施設		

① 道路			
一般国道		○	
府道		○	
その他の道路 { 4車線以上 4車線未満		○	○
自動車専用道路 { 高速自動車国道 阪神高速道路 その他		○ ○ ○	
② 都市高速鉄道		○	
③ 駐車場			○
④ 自動車ターミナル { 一般 専用		○	○
⑤ 空港 { 第一種、第二種、第三種 その他		○	○
⑥ その他交通施設			○
(2) 公共空地			
① 公園 { 面積10ha以上 国が設置するもの その他		○ ○	○
② 緑地 { 面積10ha以上 国が設置するもの その他		○ ○	○
③ 広場 { 面積10ha以上 その他		○	○
④ 墓園 { 面積10ha以上 その他		○	○
⑤ その他の公共空地			○
(3) 供給施設			
① 水道 { 水道用水供給事業 その他		○	○
② 電気・ガス供給施設			○
③ 地域冷暖房施設			○
(4) 処理施設			
① 下水道			
公共下水道 { 排水区域が二以上の市町村の区域 その他		○	○
流域下水道		○	
その他			○
② 汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場			○
③ その他の処理施設 { 産業廃棄物処理施設 その他		○	○
(5) 水路			
① 河川 { 一級河川 二級河川 準用河川		○ ○	○
② 運河			○

(6) 教育文化施設		
① 学校 { 大学・高等専門学校 その他	○	○
② その他の教育文化施設		○
(7) 医療施設		○
(8) 社会福祉施設		○
(9) 市場		○
(10)と畜場		○
(11)火葬場		○
(12)一団地の住宅施設 { 2000戸以上 2000戸未満	○	○
(13)一団地の官公庁施設	○	
(14)流通業務団地	○	
(15)電気通信事業用施設		○
(16)防風・防火・防水・防雪及び砂防施設		○
(17)防潮施設	○	
9 市街地開発事業		
① 土地区画整理事業 { 面積50ha超 面積50ha以下	○	○
② 新住宅市街地開発事業	○	
③ 工業団地造成事業	○	
④ 市街地再開発事業 { 面積3ha超 面積3ha以下	○	○
⑤ 新都市基盤整備事業	○	
⑥ 住宅街区整備事業 面積20ha超 面積20ha以下	○	○
10 市街地開発事業等の予定区域		
① 新住宅市街地開発事業の予定区域	○	
② 工業団地造成事業の予定区域	○	
③ 新都市基盤整備事業の予定区域	○	
④ 面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域	○	
⑤ 一団地の官公庁施設の予定区域	○	
⑥ 流通業務団地の予定区域	○	
11 地区計画等		
① 地区計画		○
② 住宅地高度利用地区計画		○
③ 再開発地区計画		○
④ 防災街区整備地区計画		○
⑤ 沿道地区計画		○
⑥ 集落地区計画		○

別表

		登土地若しくは建築物の登記事項証明書の	規定会社・法人登記事項証明書の、規則、寄附行為、役員名簿、会則等のうち必要なもの	団体に関する誓約書（様式16）
法第21条の2第1項に規定する土地所有者等	個人	●	—	—
	法人等	●	●	—
法第21条の2第2項に規定する法人又は団体	特定非営利活動法人等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国土交通省令で定める団体	—	●	●
	地方公共団体の条例で定める団体	—	●	—

- 備考 1. 必要書類は●に掲げるものとする。
 2. 登記事項証明書は交付後3か月以内のものとする。

別記様式

都市計画の提案に関する相談カード

都市計画の提案に関する相談をご希望の方は、下記の項目を記入の上、和泉市都市計画担当部署までお越してください。

1. あなたの氏名、住所、電話番号をご記入ください。

氏名		電話番号	—	—
住所				

2. ご相談の土地についてご記入ください。(図面があればご持参ください)

場所					
面積	ha	土地所有者数	人	借地権者数	人

3. ご相談の土地の都市計画内容をご確認の上、ご記入ください。(カッコ内は該当するものに○を付けてください)

区域区分	(市街化区域 ・ 市街化調整区域)			
用途地域	第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、 第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域 準工業地域、工業専用地域			
建ぺい率	%	容積率	%	
その他、都市施設（道路、公園等）や地区計画など				

※ 都市計画担当部署の窓口で確認できます。

4. ご相談の内容をご記入ください。

--

都市計画提案書

年 月 日

和泉市長 あて

計画提案者

住所又は所在地

氏 名（団体等にあつては、名称及び代表者氏名）

電話番号

都市計画法第21条の2の規定により、都市計画の（決定・変更）について提案します。

記

○ 添付書類

1. 計画書（様式－2）
2. 総括図
3. 計画図
4. 参考図
5. 同意書関係（様式－3、様式－4、様式－4－1）
6. 登記事項証明書、公図の写し
7. 周辺住民等への説明の経緯に関する資料（様式－5、様式－5－1）
8. 計画提案者の資格を有することを証する書類として、別表に掲げるもの
9. その他

（注） 計画提案者（団体等にあつては、代表者）が自署しない場合は、記名押印してください。

計 画 書

1. 提案する区域等	位 置
	面 積
2. 都市計画の種類	
3. 都市計画の目的	
4. 都市計画素案の内容 (別紙可)	
5. 提案の理由 (別紙可)	

同 意 書

年 月 日

(計画提案者氏名)

様

都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案について、異議がないので同意します。

○ 提案する都市計画

(1) 都市計画の種類

(2) 都市計画の目的

住 所	
氏 名	
電話番号	
権利内容	
地 番 等	
面 積	

注意

- 1 土地所有者等（法人等にあつては、代表者）が自署しない場合は、記名押印をしてください。
- 2 法人の場合は主たる事務所の所在地、名称、代表者の氏名を記載してください。

全土地所有者等一覧表

番号	所在及び地番 (土地又は建物)	面積 (㎡)	氏名	住所	権利者関係 の種別	共有持 分有無	按分 比率	同意 状況	備考
						有・無			
						有・無			
						有・無			
						有・無			
						有・無			
						有・無			
						有・無			
						有・無			
						有・無			
						有・無			
						有・無			

権 利 者 関 係 調 書

１．都市計画提案区域内の権利者集計表

種 別	権 利 者 数	面 積
土 地 所 有 者	人	m ²
借 地 権 者	人	m ²
そ の 他	人	m ²
合 計	人	m ²

２．同意者集計表

		権 利 者 数 (同意者のみ)	面 積 (同意者のみ)	同 意 率	
				権 利 者 数 率	面 積 率
土地所有者	同意者	人	m ²	/	/
借地権者	同意者	人	m ²	/	/
そ の 他	同意者	人	m ²	/	/
合 計	同意者	人	m ²		

注) 同意率については、法定要件である「3分の2以上（66.7%）」を満たす必要があります。

周辺住民等への説明の経緯に関する資料

1. 説明会を開催した場合の開催状況

回数	年 月 日	場 所	参加人数	備 考
説明会対象地区 (右のいずれかに○)	a 提案する区域 b 都市計画の影響を及ぼす地域 c その他 ()			
説明会の周知先				
周 知 方 法				
参加者の主な意見				
参 加 者 名 簿	別紙のとおり (様式－5－1)			

2. 説明会以外の方法で周知した場合の方法及び周辺住民の意見

- 備考
- 1 説明会とそれ以外の方法を併用した場合は両方記載して下さい。
 - 2 上の記入欄で記載できない場合は別の用紙に記載したものを添付してください。
 - 3 説明会等で使用した資料を1部添付して下さい。

説明会参加者名簿

氏名	住所	氏名	住所

団 体 に 関 す る 誓 約 書

年 月 日

住所又は所在地

団体名

代表者名

本団体が行った都市計画法施行規則第13条の3第1号に該当する開発行為の実績を下記のとおり申告し、本団体の役員に同法施行規則第13条の3第2号イロハニのいずれにも該当する者がいないことを誓約します。

記

1. 開発行為の実績

① 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を行った主な実績 (開発区域に含まれる地域の名称、区域面積、許可年月日及び番号、検査済証年月日及び番号等)
② 過去10年間に都市計画法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為を行った主な実績 (開発区域に含まれる地域の名称、区域面積、都市計画法第29条第1項の該当号、事業の名称及び認可年月日、開発行為着手及び完了年月日 等)

(注) 計画提案者(団体等にあつては、代表者)が自署しない場合は、記名押印してください。

- 備考 1 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を行った実績がある場合は、当該開発許可の検査済証の写しを添付してください。
- 2 都市計画法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為を行った実績がある場合は、事業の施行、完了について、認可、承認を受けたこと又は公有水面の埋立て、竣工について免許、認可を受けたことを証する書面の写しを添付してください。
- 3 役員には、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みます。

【参考】都市計画法施行規則

(まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体)

第13条の3 法第21条の2第2項の国土交通省令で定める団体は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

一 次のいずれかに該当する団体であること。

イ 過去10年間に法第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0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行ったことがあること。

ロ 過去十年間に法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為（開発行為の面積が0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行ったことがあること。

二 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。

イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

ロ 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

ハ 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等処罰に関する法律（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

ニ 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

計画提案に関する事業の予定時期等について

1	当該事業の着手の予定時期	
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	

※ 参考資料として、事業スケジュール案を添付すること

和泉 第 号
年 月 日

様

和 泉 市 長

提案書の補正について（通知）

年 月 日付けで提出された都市計画の（決定・変更）の提案書は、提案要件を満たしていない個所があるため、受理することができません。

なお、通知日から3か月以内に限り補正を行うことができますが、下記期日までに補正が行われなかった場合は不受理となります。

記

1. 期日： 年 月 日（ ）
2. 提案要件を満たしていない個所について

--

和 泉 第 号
年 月 日

様

和 泉 市 長

提案書の返却について（通知）

年 月 日付けで提出された都市計画の（決定・変更）の提案書は、
下記の理由により返却します。

記

○ 理由

取 下 届

年 月 日

和 泉 市 長 あて

計画提案者

住所又は所在地

氏 名（団体等にあつては、名称及び代表者氏名）

電話番号

年 月 日に提出した都市計画の提案について取り下げします。

（注） 計画提案者（団体等にあつては、代表者）が自署しない場合は、記名押印してください。

和 泉 第 号
年 月 日

様

和 泉 市 長

都市計画提案について（通知）

年 月 日付けで受理した都市計画提案について、下記の理由により（決定・変更）する必要がないと判断しましたので、都市計画法第21条の5第1項の規定により通知します。

記

- （決定・変更）をする必要がないと判断した理由