

龍ヶ崎市都市計画提案制度の手引き

令和7年11月
龍ヶ崎市

1 都市計画提案制度の趣旨

住民のまちづくりへの参画が重要視される中で、その手段としての都市計画への関心も高まりつつあります。これを受け、平成14年に都市計画法（以下「法」という。）の一部改正により「都市計画提案制度」が創設されました。これにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに参画できるようになりました。

2 本市へ提案できる都市計画の決定等

法に基づき、都市計画の決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）は、計画提案に係る都市計画の決定権を有する都道府県又は市町村に行うこととされています。

したがって、本市へ提案できる都市計画は、法第15条の規定に基づく龍ヶ崎市が決定権を有するものの決定又は変更とします。詳細は別表2をご覧ください。

3 事前相談等について

（1）事前相談

提案しようとする都市計画の素案は、法第2条に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念とし、龍ヶ崎市都市計画マスタープランをはじめとした各種計画に即したものでなければなりません。

したがって、都市計画の素案が、これらに適合していること等について事前に相談していただくことで、より円滑な手続きを進められることから、都市計画提案制度事前相談票（様式第1号）の提出をお願いいたします。

（2）関係機関との事前調整

龍ヶ崎市の決定する都市計画は、あらかじめ茨城県知事と協議を行う必要があります。そのため、茨城県との協議資料の作成等、必要に応じて事前相談を行った者に協力を求めることがあります。

（3）土地所有者等及び周辺住民等に対する説明

都市計画の決定（変更）は、計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域（以下「提案区域」という。）の地権者や借地権者（以下「土地所有者等」という）のみならず、提案区域内及び周辺の住民の生活環境に影響を与えます。そのため、計画提案しようとする者は、土地所有者等や提案区域内及び周辺の住民に対して十分な説明を行い、理解が得られていることが求められます。

なお、要綱第2条第3項に定義された提案区域周辺の範囲については、一律に定義することは難しく、計画提案の内容次第で異なることから、個別にご相談ください。

4 提案の要件

（1）計画提案者

計画提案者は次のいずれかに該当する者です。

（法第21条の2第1項、第2項及び第3項・省令第13条の3）

- ① 提案区域の土地所有者等
- ② まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人
（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）
- ③ 一般社団法人も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
- ⑤ 地方住宅供給公社
- ⑥ まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体
（以下に掲げる要件のすべてに該当する団体）
（ア）以下のいずれかに該当する団体であること

- ・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。
- ・過去10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。
- （イ）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。
 - ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ・拘禁刑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
 - ・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32条の3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2、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
 - ・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
- ⑦ 都市緑化支援機構（都市における緑化の推進を図るために必要な計画提案に限る。）

（2）提案要件

計画提案を行うことができる要件は以下のとおりです。

- ① 都市計画区域のうち、一体として整備・開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ヘクタール以上の一段の土地であること。（法第21条の2第1項・政令第15条）
- ② 計画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。
- ③ 提案区域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。（法第21条の2第3項第2号）

5 提出書類

計画提案者は、都市計画提案書（様式第2号）に次に掲げる書類を添えて提出してください。詳細は別表3にて解説します。

（1）都市計画の素案に関する図書

- ① 計画概要書（様式第3号）
- ② 計画書
- ③ 総括図（都市計画図 縮尺25,000分の1以上）
- ④ 計画図（地形図 縮尺2,500分の1以上）

（2）土地所有者の同意を得たことを証する書類

- ① 土地所有者等同意状況一覧表（様式第4号）
- ② 土地所有者等の計画提案同意書（様式第5号）
- ③ 提案区域内全ての土地の登記事項証明書
- ④ 借地権の目的である建物に関する登記事項証明書
- ⑤ 公図の写し

（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

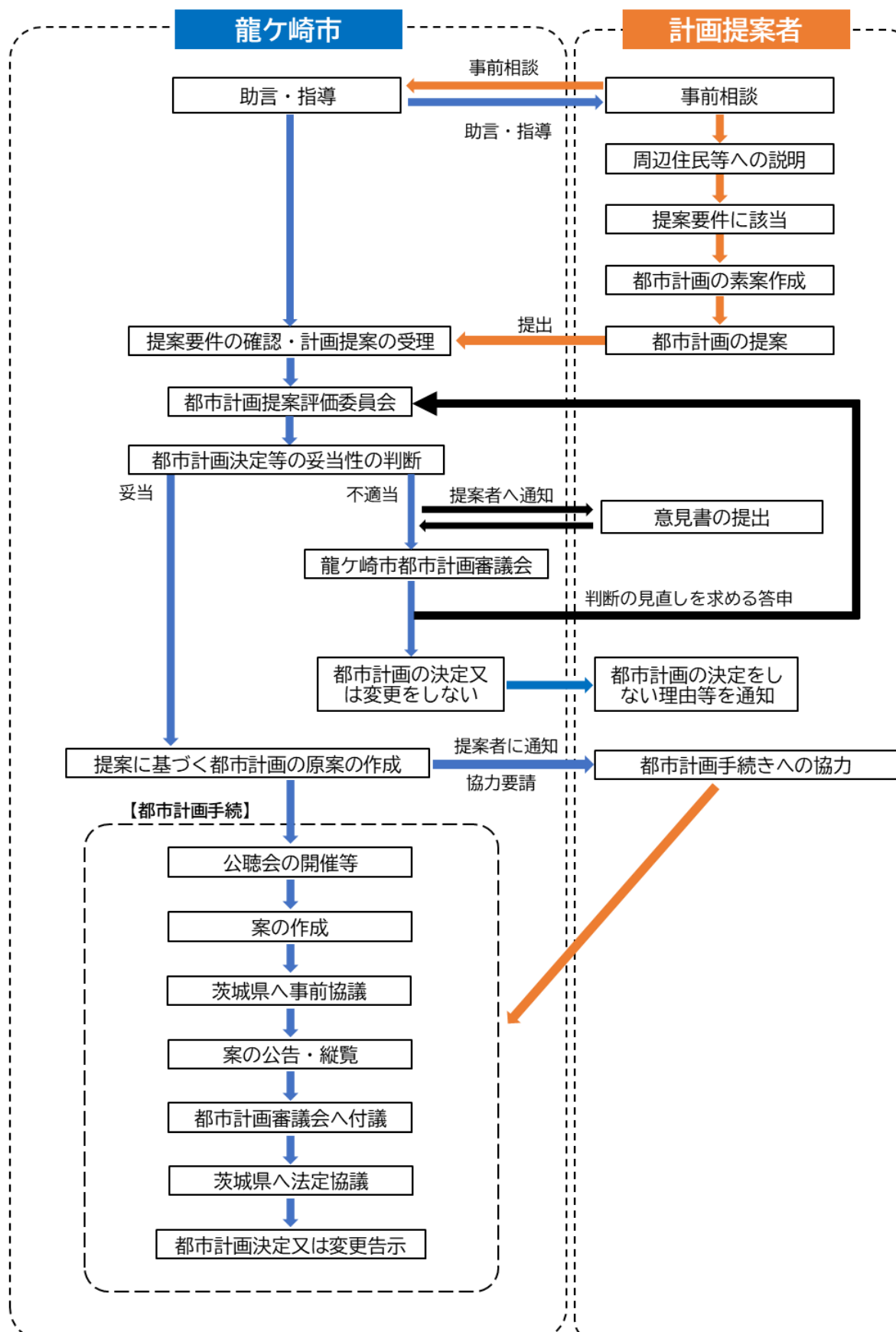
(4) 計画提案に対する判断に必要な資料

- ① 土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する調書 (様式第6号)
- ② 周辺環境等への影響の検討に関する調書 (様式第7号)
- ③ 計画提案又は提案目的事業に関する関係機関等との協議に関する資料
- ④ その他市長が必要と認める資料

6 相談窓口について

都市計画提案制度や提出書類等について不明な点がございましたら、龍ヶ崎市都市計画課までお問い合わせください。

(別表1) 手続きフロー図
都市計画提案制度の流れ



(別表2) 都市計画の種類及び決定権者

土地利用計画

都市計画の種類			市決定	県決定
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）				●
区域区分（線引き）				○
都市再開発方針等				●
地域地区	用途地域		○	
	特別用途地区		○	
	特定用途制限地域		○	
	特例容積率適用地区		○	
	高層住居誘導地区		○	
	高度地区・高度利用地区		○	
	特定街区		○	
	都市再生特別地区			○
	居住調整地域		○	
	居住環境向上用途誘導地区		○	
	特定用途誘導地区		○	
	防火地域・準防火地域		○	
	特定防災街区整備地区		○	
	景観地区		○	
	風致地区	面積 10ha 以上かつ複数市町村の区域にわたるもの		○
		その他	○	
	駐車場整備地区		○	
	臨港地区	国際戦略港湾及び国際拠点港湾		○
		重要港湾		○
		その他	○	
	歴史的風土特別保存地区			○
	緑地保全地域	複数市町村		○
		その他	○	
	近郊緑地特別保全地区			○
	緑化地域		○	
	流通業務地区			○
生産緑地地区		○		
伝統的建造物群保存地区		○		
航空機騒音障害防止地区			○	
航空機騒音障害防止特別地区			○	
促進区域	市街地再開発促進区域		○	
	土地区画整理促進区域		○	
	住宅街区整備促進区域		○	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○	
遊休土地転換利用促進地区			○	
被災市街地復興促進地域			○	

市街地開発事業	土地区画整理事業	面積 50ha 超で国の機関又は県が施行すると見込まれるもの	※	○
		その他	○	
	新住宅市街地開発事業			○
	工業団地造成事業			○
	市街地再開発事業	面積 3ha 超で国の機関又は県が施行すると見込まれるもの	※	○
		その他	○	
	新都市基盤整備事業			○
	住宅街区整備事業	面積 20ha 超で国の機関又は県が施行すると見込まれるもの	※	○
		その他	○	
	防災街区整備事業	面積 3ha 超で国の機関又は県が施行すると見込まれるもの	※	○
		その他	○	
市街地開発事業等予定区域	新住宅市街地開発事業予定区域			○
	工業団地造成事業予定区域			○
	新都市基盤整備事業予定区域			○
	面積 20ha 以上の一団地の住宅施設予定区域		○	
	一団地の官公庁施設予定区域			○
	流通業務団地予定区域			○
地区計画等	地区計画		○	
	防災街区整備地区計画		○	
	歴史的風致維持向上地区計画		○	
	沿道地区計画		○	
	集落地区計画		○	

●法第 21 条の 2 の規定により都市計画の提案ができないもの

※市町村が作成する都市再生整備計画に都道府県知事との同意を得て当該都市計画の決定等を記載した場合に限る。

都市施設

都市計画の種類				市決定	県決定
交通施設	道路	一般国道	指定区間		○
			指定区間外	※ 1	○
		都道府県道		※ 2	○
		自動車専用道路	高速自動車国道		○
			その他		○
		その他		○	
	都市高速鉄道				○
	駐車場、自動車ターミナル			○	
	その他	空港	成田国際空港等		○
			新千歳空港等、地方管理空港		○
			その他	○	
		軌道、通路、交通広場等		○	
公共空地	公園・緑地	国が設置する面積 10ha 以上のもの		※ 1	○
		県が設置する面積 10ha 以上のもの		※ 2	○
		その他		○	
	広場・墓園	国または県が設置する面積 10ha 以上のもの		※ 3	○
		その他		○	
	その他			○	

供給施設または処理施設	水道		水道用水供給事業		○
			その他	○	
	電気・ガス供給施設			○	
	下水道	公共下水道	排水区域が複数の市町村の区域		○
			その他	○	
		流域下水道			○
		その他		○	
	処理場・ごみ焼却場		産業廃棄物処理施設		○
			その他	○	
その他			○		
水路	河川		一級河川	※1	○
			二級河川	※2	○
			準用河川	○	
	運河				○
	その他			○	
教育文化施設（学校、図書館、研究施設等）				○	
医療施設または社会福祉施設（病院・保育所等）				○	
市場・と畜場				○	
火葬場				○	
一団地の住宅施設				○	
一団地の官公庁施設					○
一団地の都市安全確保拠点施設				○	
流通業務団地					○
一団地の津波防災拠点市街地形成施設				○	
一団地の復興再生拠点市街地形成施設				○	
一団地の復興拠点市街地形成施設				○	
電気通信事業用施設				○	
防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設				○	

※1 知事同意に加えて大臣同意が必要

※2 市町村が作成する都市再生整備計画に都道府県知事の同意を得て当該都市計画の決定を記載した場合に限る。

※3 知事同意に加えて、大臣同意が必要。ただし広場に限る。

(別表3) 提出書類一覧

名称		様式	縮尺	作成方法・記載内容・解説
都市計画提案制度事前相談票		第1号	—	
都市計画提案書		第2号	—	
都市計画の素案に関する図書	計画概要書	第3号	—	
	計画書	—	—	計画提案に係る都市計画の種類によって記載内容が異なります。事前相談にてご確認ください。
	総括図	—	1/25,000以上	都市計画図に計画提案に係る都市計画の区域及び名称などを記載してください。
	計画図	—	1/2,500以上	地形図に計画提案に係る都市計画の区域及び名称などを記載してください。
土地所有者等の同意を得たことを証する書類	土地所有者等同意状況一覧表	第4号	—	提案区域内の全ての土地所有者等について記入してください。
	土地所有者等の計画提案同意書	第5号	—	計画提案者において土地所有者等から同意書を徴してください。同意を自署によることができない場合は、実印の押印を求め、印鑑証明書1部を添付してください。
	提案区域内全ての土地の登記事項証明書	—	—	
	借地権の目的である建築物に関する登記事項証明書	—	—	提案区域に借地権が登記されている建物が存する場合に限ります。
	公図の写し	—	—	
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		—	—	※p 9に記載します。
計画提案に対する判断に必要な資料	土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する調書	第6号	—	説明会の受付名簿又は適切な周知説明を行ったことが確認できる書類を添付してください。
	周辺環境等への影響の検討に関する調書	第7号	—	周辺環境等への影響については、影響と対策だけでなく、得られる効果など幅広く記載してください。
	計画提案又は提案目的事業に関する関係機関等との協議に関する資料	—	—	協議を行った場合に限ります。
	その他市長が必要と認める資料	—	—	

※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（p 1・4（1）関係）

（１）土地所有者等

様式第２、４号等にて確認を行うため、別途書類を用意する必要はありません。

（２）特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び都市緑化支援機構

- ・法人の登記簿謄本
- ・定款又は寄付行為

（３）まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体

- ・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を行った実績を証する書類（０．５ha以上のもの）

又は、

過去１０年間に法第２９条第４号から第９号までに掲げる開発行為を行った実績を証する書類（０．５ha以上のもの）

- ・法人の登記簿謄本（法人でない場合は、目的、名称、事務所の所在地、設立年月日、資産の総額、役員の氏名及び住所を記載した書類）
- ・定款又は寄付行為
- ・役員名簿（役職・住所・氏名を記載）
- ・役員全員の身分証明書（破産者でないことを証明するもので、市区町村が発行する証明書）
- ・役員全員の登記されていないことの証明書（成年被後見人・被保佐人でないことを証明するもので法務局が発行する証明書）
- ・役員全員の誓約書（拘禁刑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年を経過しない者に該当せず、かつ、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３２条の３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２、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年を経過しない者に該当しないことを誓約した書面）