

地区計画等の申出制度の手引き

令和5年3月
志 免 町

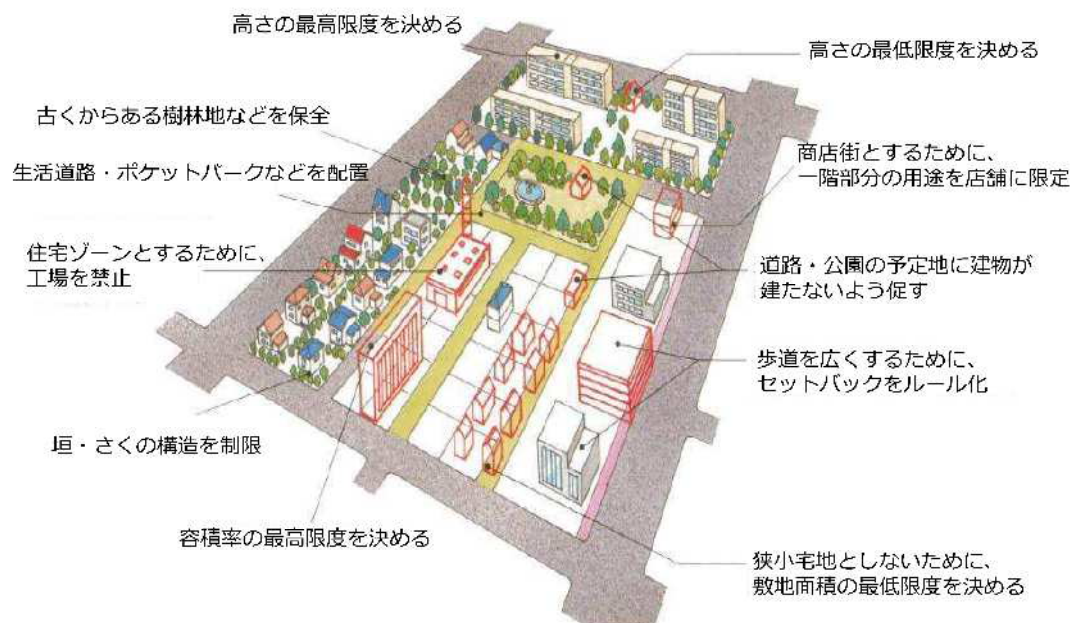
1. 地区計画

■地区計画とは

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」です。

地区計画は、地区の目標、将来像を示す「**地区計画の方針**」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「**地区整備計画**」で構成され、特色のあるまちづくりのためのルールを定めます。

地区計画のイメージ



■地区整備計画で定めることができる内容

1. 地区施設の配置及び規模	
地区内に道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。	
2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること	
・建築物等の用途の制限	地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建築物の使い方を制限することができます。
・建築物の容積率の最高限度又は最低限度	容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。
・建築物の建蔽率の最高限度	庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。
・建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度	狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。
・壁面の位置の制限	道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。
・壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。
・建築物等の高さの最高限度又は最低限度	街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。
・建築物等の形態・意匠の制限	色や仕上げ、建築物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。
・建築物の緑化率の最低限度	敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。
・垣またはさくの構造の制限	垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。
3. その他土地利用の制限に関すること	
現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。	

2. 申出制度

■地区計画等の申出制度

「志免町地区計画等の案の作成手続に関する条例」により、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（地区計画等の原案）を町へ申し出ることができます。

■申出ることができる者

申出は、住民又は利害関係人※が、一人でまたは数人共同により行うことができます。
※利害関係人：都市計画法第 21 条の 2 に規定する、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なものを除く。）を有する者をいいます。

■申出に必要な条件

①上位計画との整合

申出の内容は、志免町の都市計画に関する基本的な方針である「志免町都市計画マスタープラン」など各種上位計画に整合していること。

②対象の区域

区域は、道路や河川、水路など恒久的な地形地物によって区切られ、かつ、街区の形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすること。

③同意

区域内の利害関係人のうち3分の2以上の同意があること。

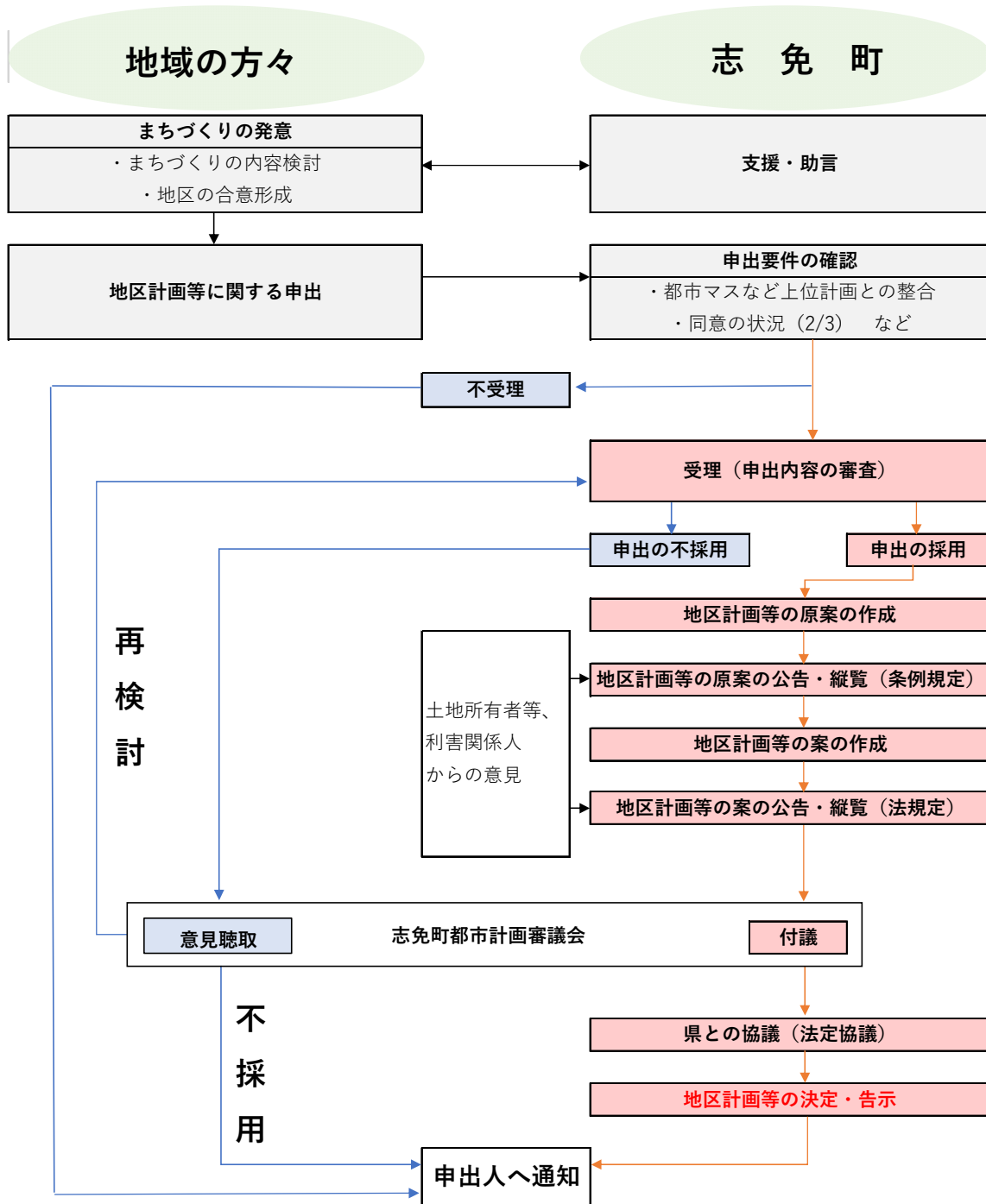
（条例に規定する、原案の公告・縦覧までには、全員の同意が必要です。）

■申出に必要な書類

	内 容
	（様式第2号）地区計画等に関する申出書
添付1	区域図（住宅地図）
添付2	現況図
添付3	土地利用等の計画図
添付4	地区計画等の区域の公図の写し（コピー、ネット可）
添付5	（様式第3号）土地所有者等一覧表
添付6	（様式第4号）地区計画等に関する申出に対する同意書
添付7	その他町長が必要と認めるもの

※上記の順に製本し、提出してください。

■ 手続きの流れ



【参考資料】

■ 都市計画法〔抜粋〕

（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ものとする。

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。

■ 志免町地区計画等の案の作成手続に関する条例

（目的）

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を定めるものとする。

（地区計画等の原案の提示方法）

第2条 町長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧場所

（説明会の開催等）

第3条 町長は、前条に定めるもののほか、地区計画等の原案の提示について必要があると認めるときは、説明会の開催、広報紙への掲載等の措置を講ずるものとする。

（地区計画等の原案に対する意見の提出方法）

第4条 法第16条第2項に規定する者は、第2条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を町長に提出しなければならない。

（地区計画等に関する申出方法）

第5条 法第16条第3項の規定による申出は、次に掲げるところに従って、住民又は利害関係人が、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についての申出書を町長に提出して行うものとする。

- (1) 申出に係る内容が、法その他法令等に適合すること。
- (2) 申出に係る土地の区域について、当該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なものを除く。）を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。

（申出に対する措置）

第6条 町長は、前条の規定による申出に対する措置を決定したときは、その旨を遅滞なく当該申出をした者に通知しなければならない。

（委任）

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。