

# 藤沢市都市計画提案制度の手引き

藤沢市計画建築部都市計画課

平成30年10月作成

## 目次

I	都市計画提案制度とは	1
II	都市計画提案制度の流れ	2
III	都市計画提案の要件	3
	1. 計画提案できる都市計画	
	2. 計画提案を行うことができる者	
	3. 計画提案に必要な要件	
IV	都市計画提案の手続	7
	1. 窓口	
	2. 事前相談	
	3. 土地所有者等及び周辺住民への説明	
	4. 提出書類	
	5. 計画提案の受付	
	6. 計画提案の取下げ	
	7. 公聴会の開催等	
	8. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうかの市の判断	
	9. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があると判断したときの手続	
	10. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要がないと判断したときの手続	
	11. 通知等	
	12. 手続の公表	
V	法令等	16
	都市計画法（抜粋）	
	都市計画法施行令（抜粋）	
	都市計画法施行規則（抜粋）	
	藤沢市都市計画の提案に係る規模を定める条例	
	藤沢市都市計画の提案に関する規則	
	藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱	
	藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針	
VI	規則様式	24
	（第1号様式）都市計画提案書	
	（第2号様式）土地所有者等の同意状況確認書	
	（第3号様式）誓約書	
	（第4号様式）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の説明書	
	（第5号様式）市のまちづくりに関する方針に即するものであることの説明書	
	（第6号様式）環境への影響に関する調書	
	（第7号様式）まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書	
	（第8号様式）土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書	
	（第9号様式）取下届	
	（第10号様式）意見書	
	（第11号様式）意見陳述申出書	

## I 都市計画提案制度とは

近年、住民のまちづくりへの関心が高まる中、民間が主体となったまちづくりの取組みを都市計画に積極的に反映させるため、2002年（平成14年）の都市計画法（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。

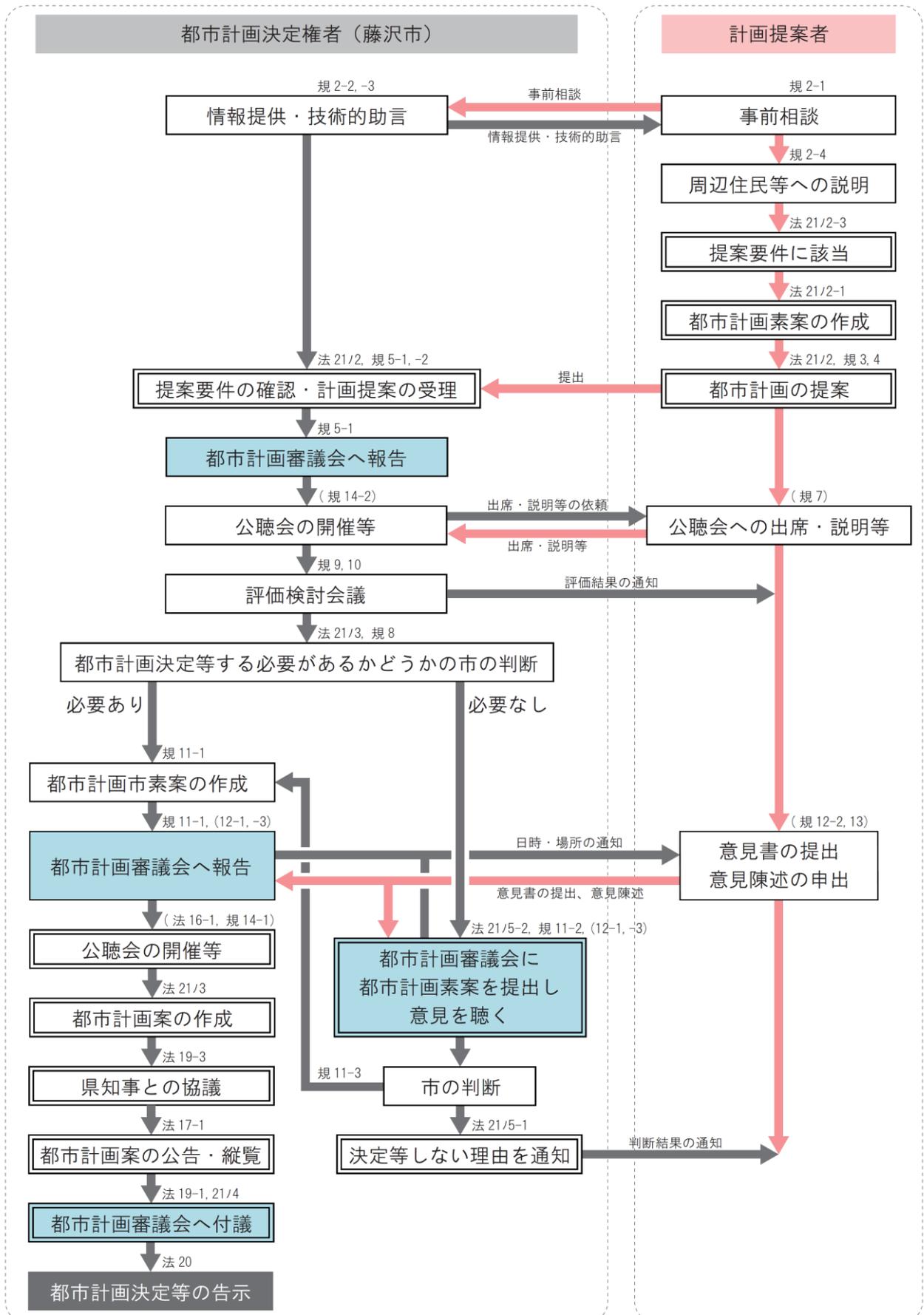
これは、土地所有者、まちづくりNPO法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などが、土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることその他の要件を満たすことにより、都道府県や市町村の都市計画決定権者に対し都市計画の決定又は変更（以下「決定等」という。）の提案（以下「計画提案」という。）ができる制度です。

### <都市計画提案制度と地区計画等の原案の申出制度>

都市計画提案制度のほかに、地域住民の意思を反映したまちづくりの制度としては、2000年（平成12年）の法改正により創設された地区計画等の原案の申出制度（法第16条第3項）があります。

地区計画等については、都市計画提案制度と地区計画等の原案の申出制度のいずれによっても、地区計画の決定等を提案する又は申し出ることができますが、土地所有者等のおおむね全員の同意が得られない場合や、地区計画等の内容に制限の緩和についての事項が含まれる場合については、都市計画提案制度により地区計画等の決定等を提案していただくこととなります。

II 都市計画提案制度の流れ



「法 21 / 3」は都市計画法第 21 条の 3 を、「規 2-2」は藤沢市都市計画の提案に関する規則第 2 条第 2 項を表しています。( ) は必要に応じて行います。

### Ⅲ 都市計画提案の要件

#### 1. 計画提案できる都市計画

都市計画提案制度は、まちづくり全般を対象としており、提案することができる都市計画の種類は限定していませんが、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等は、都市計画の提案の指針となるべきものであるため、提案制度の対象とされていません。(法第21条の2第1項)

なお、藤沢市に提案できる都市計画は市決定案件のみであり、県決定案件については、神奈川県に提案することになります。主な案件の都市計画決定権者は次の表のとおりです。

主な案件の都市計画決定権者一覧（平成30年4月1日現在）

都市計画の種類		藤沢市決定	県決定
区域区分			○
地域地区	用途地域	○	
	特別用途地区	○	
	特定用途制限地域	○	
	高度地区	○	
	高度利用地区	○	
	特定街区	○	
	都市再生特別地区		○
	防火地域・準防火地域	○	
	景観地区	○	
	風致地区	○ (右記以外)	○(二以上の市町の区域にわたる 面積10ha以上のもの)
	緑地保全地域	○ (右記以外)	○ (二以上の市町の区域にわたるもの)
	特別緑地保全地区	○ (右記以外)	○(二以上の市町の区域にわたる 面積10ha以上のもの)
	緑化地域	○	
	生産緑地地区	○	
都市施設	一般国道		○
	県道		○
	その他の道路	○	
	都市高速鉄道		○
	公園・緑地	○ (右記以外)	○ (面積10ha以上のもの)
	学校・図書館等	○	
	病院・保育所等	○	
	市場・火葬場等	○	
市街地開発 事業	土地区画整理事業	○ (右記以外)	○(国の機関又は県が施行するもので 面積50ha超のもの)
	市街地再開発事業	○ (右記以外)	○(国の機関又は県が施行するもので 面積3ha超のもの)
地区計画		○	

## 2. 計画提案を行うことができる者

計画提案を行うことができる者は、次のいずれかに該当する者である必要があります。

### (1) 土地所有者等（法第21条の2第1項）

当該土地の所有権又は借地権を有する者。なお、この場合の借地権とは、建物の所有を目的とする対抗要件<sup>※</sup>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るものを除く。）をいいます。

※ 対抗とは、私法上、当事者間において効力の生じた関係を第三者に対して法律上主張することをいい、その対抗することができるための手段を対抗要件といいます。一般的な手段としては登記があげられます。

### (2) まちづくり団体等（法第21条の2第2項、第75条の9第1項）

- ・ 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（まちづくり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（以下「省令」という。）第13条の3で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体<sup>※</sup>（省令第13条の3）
- ・ 法第75条の5第1項の規定により市長が指定した都市計画協力団体<sup>※</sup>（法第75条の9第1項）

※ 平成30年10月時点において、地方公共団体の条例で定める団体及び市長が指定した都市計画協力団体はございません。

## 3. 計画提案に必要な要件

計画提案を行うには、次のすべての要件を満たす必要があります。

### (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こと。（法第21条の2第1項、都市計画法施行令（以下「政令」という。）第15条）

なお、藤沢市では、提案できる区域の規模を高度利用地区に限り0.1haに緩和する条例を制定しています。（政令第15条ただし書、藤沢市都市計画の提案に係る規模を定める条例）

### (2) 計画提案に係る都市計画の素案（4.（2）を除き、以下「都市計画素案」という。）の内容が、都市計画法第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。（法第21条の2第3項第1号）

### (3) 都市計画素案の対象となる土地の区域（以下「対象区域」という。）内の土地所有者等及び土地所有者等の有するその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）

＜土地所有者等の同意率の算出方法＞

「土地所有者等及び土地所有者等の有するその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」に対する考え方は次の①及び②のとおりであり、いずれも満たす必要があります。

なお、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（例：市道、公園等）は、同意率の対象にはなりません（国又は地方公共団体の同意も不要）。

①土地所有者等について

対象区域内の土地の所有権又は借地権（建物の所有を目的とする対抗要件を備えたもの）を有する者すべてを総権利者数とし、算出された総権利者数に対して、同意を得た権利者数が3分の2以上であること。

なお、共有者又は共同借地者で構成される土地（複数の名義人がある一筆の土地）の場合は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し算出します。割合が明記されていない場合においては等分とします。

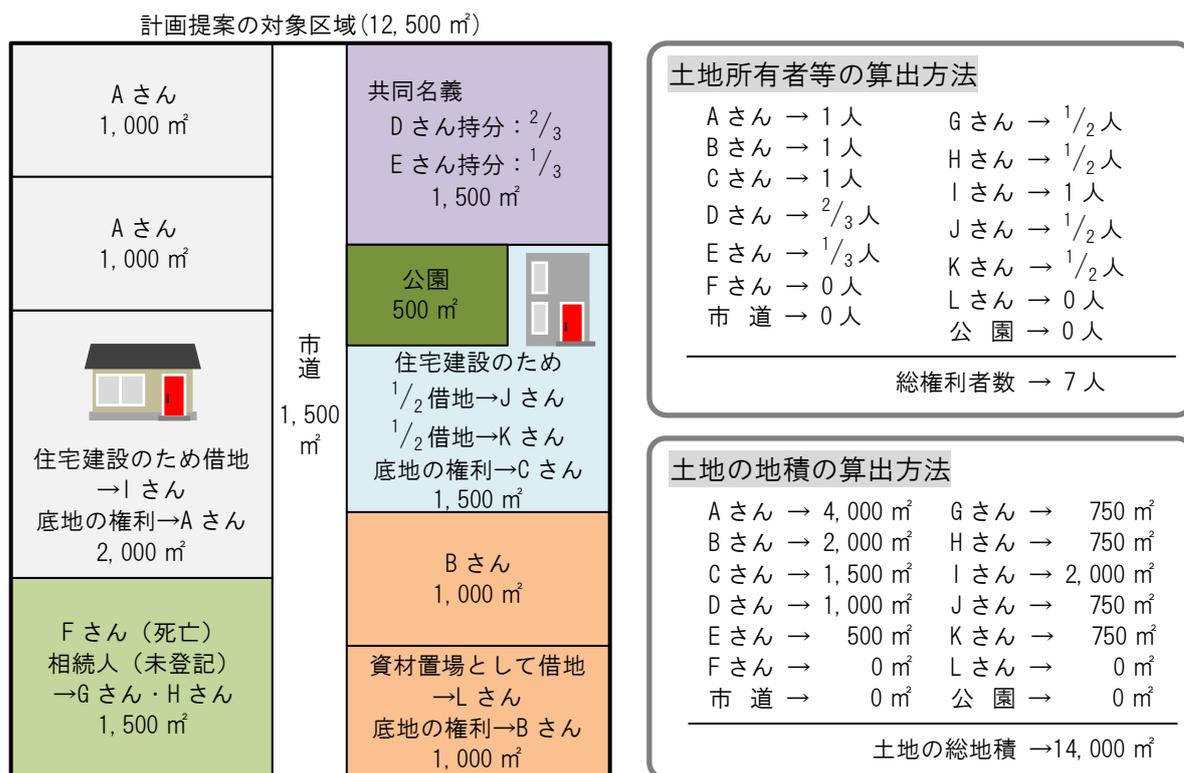
②土地の地積について

対象区域内の土地の底地地積と借地権（建物の所有を目的とする対抗要件を備えたもの）ごとの地積の合計を総地積とし、算出された総地積に対して、同意を得た地積の合計数が3分の2以上であること。

なお、共有者又は共同借地者で構成される土地（複数の名義人がある一筆の土地）の場合は、当該土地の所有割合・借地割合に応じて按分し算出します。割合が明記されていない場合においては等分とします。

また、実測図（確定測量図など、隣接する土地所有者との境界確認が済んでいるものに限る。）がある場合は、その面積を地積とし、実測図がない場合は、公簿面積を地積とします。

（土地所有者等の同意率の算出例）



権利者名	面積(m <sup>2</sup> )	筆数	権利の種別	権利者数	同意状況
A	4,000	3	所有権	1	○
B	2,000	2	所有権	1	○
C	1,500	1	所有権	1	×
D	1,500	1	所有権 持分 <sup>2</sup> / <sub>3</sub>	<sup>2</sup> / <sub>3</sub>	○
E			所有権 持分 <sup>1</sup> / <sub>3</sub>	<sup>1</sup> / <sub>3</sub>	×
F	-	-	死亡	-	-
G	1,500	1	所有権 持分 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	<sup>1</sup> / <sub>2</sub>	○
H			所有権 持分 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	<sup>1</sup> / <sub>2</sub>	○
市道	(1,500)	1	所有権(公共用地)	-	-
公園	(500)	1	所有権(公共用地)	-	-
小計	10,500 (12,500) <sup>※</sup>	10		5	
I	2,000	1	借地権	1	○
J	1,500	1	借地権 持分 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	<sup>1</sup> / <sub>2</sub>	○
K			借地権 持分 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	<sup>1</sup> / <sub>2</sub>	×
L	-	-	借地権(建物なし)	-	-
小計	3,500	2		2	
合計	14,000	12		7	

※ ( ) 内は計画提案の対象区域面積

①土地所有者等の同意率

$$\begin{aligned}
 \text{同意者数} &= 1(A) + 1(B) + \frac{2}{3}(D) + \frac{1}{2}(G) + \frac{1}{2}(H) + 1(I) + \frac{1}{2}(J) \\
 &= 5\frac{1}{6} \text{人} \\
 \text{同意率} &= 5\frac{1}{6} \div 7 \doteq \underline{73.81\%} \geq \frac{2}{3} (\doteq 66.67\%)
 \end{aligned}$$

②土地の地積の同意率

$$\begin{aligned}
 \text{同意地積} &= 4,000(A) + 2,000(B) + 1,500 \times \frac{2}{3}(D) + 1,500 \times \frac{1}{2}(G) \\
 &\quad + 1,500 \times \frac{1}{2}(H) + 2,000(I) + 1,500 \times \frac{1}{2}(J) \\
 &= 11,250 \text{ m}^2 \\
 \text{同意率} &= 11,250 \div 14,000 \doteq \underline{80.36\%} \geq \frac{2}{3} (\doteq 66.67\%)
 \end{aligned}$$

∴①および②のいずれも3分の2以上の同意率であることから、提案要件を満たしている。

## IV 都市計画提案の手続

### 1. 窓口

藤沢市決定案件（P3「主な案件の都市計画決定権者一覧（平成30年4月1日現在）」参照）に係る都市計画提案制度に関する窓口は、藤沢市計画建築部都市計画課です。

### 2. 事前相談

藤沢市では、計画提案を行おうとする者から事前相談を受けた際には、計画提案に係る都市計画の基本的な考え方、計画提案の手続その他必要な事項について説明、助言を行うとともに、都市計画素案を作成するために必要な事項についての情報提供、技術的助言等を行います。（藤沢市都市計画の提案に関する規則（以下「規則」という。）第2条第1項、第2項及び第3項）

### 3. 土地所有者等及び周辺住民への説明

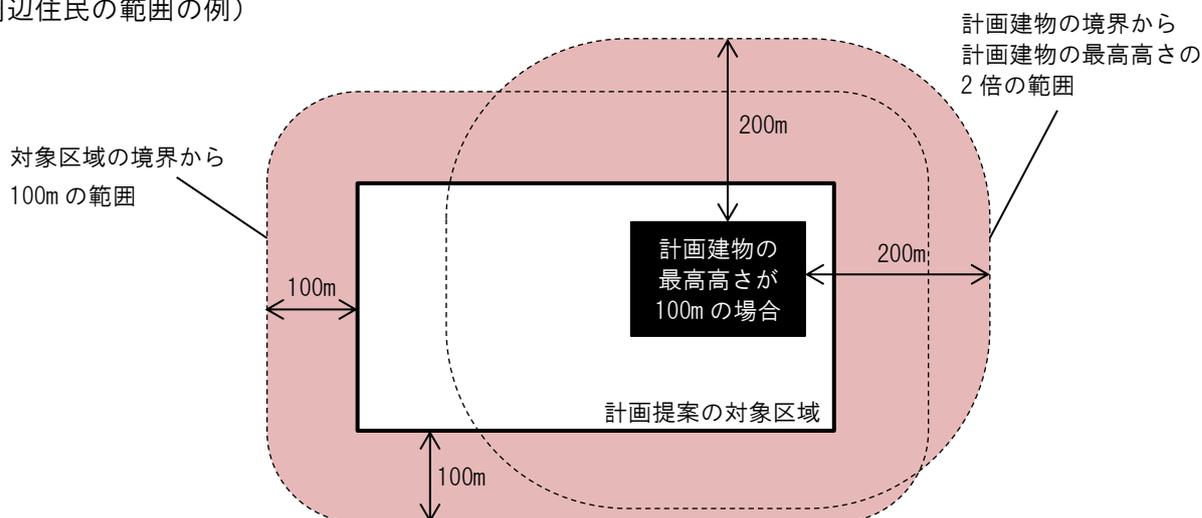
計画提案を行おうとする者は、計画提案を行う前に、対象区域内のすべての土地所有者等に対して、都市計画素案の内容や関連する情報について具体的な説明を行い、土地所有者等の意見を尊重しつつ、合意形成を図るよう努めることが求められます。

また、都市計画は対象区域の土地所有者等のみならず、対象区域の周辺の住民（以下「周辺住民」という。）の生活環境に影響を与えます。よって、周辺住民に対して都市計画素案の内容や関連する情報及び環境への影響等について具体的な説明を行い、提案の趣旨、必要性について基本的な理解が得られるよう努めることが求められます。（規則第2条第4項）

なお、基本的な理解が得られていることとは、提案の趣旨、必要性について賛同していることをいいます。すべての周辺住民の賛同が得られなければ提案できないわけではありませんが、藤沢市が総合的に評価を行う際の一項目として考慮することとなります。

周辺住民の範囲としては、原則として、対象区域の境界から100mかつ計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍の範囲を基本とした住民等とします。

（周辺住民の範囲の例）



## 4. 提出書類

計画提案を行う際に必要な提出書類は、次の(1)～(5)となります。また、必要に応じ、(6)を提出することができます。

### (1) 提案書（省令第13条の4第1項、規則第3条第1項）

① 都市計画提案書（第1号様式）（省令第13条の4第1項、規則第3条第1項）

### (2) 都市計画の素案（省令第13条の4第1項第1号、規則第3条第2項）

① 計画書（規則第3条第2項第1号）

※ 計画提案に係る都市計画の種類、名称、位置、区域その他の市が定める都市計画の案を作成するために必要な事項を記載したもの。

② 計画提案に係る理由書（規則第3条第2項第2号）

③ 計画図（規則第3条第2項第3号）

※ 縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したもの。

### (3) 土地所有者等の同意を得たことを証する書類（省令第13条の4第1項第2号、規則第3条第3項、第4条第3項）

① 土地所有者等の同意状況確認書（第2号様式）（規則第3条第3項）

② 土地所有者等の同意書の写し（規則第4条第3項）

※ 日付、宛名（計画提案を行おうとする者の氏名とする。）、土地所有者等の住所・氏名、同意する内容、土地所有者等の権利の内容（所在及び地番、面積、権利の種類、持分割合）を記載したもの。なお、土地所有者等の氏名は自署若しくは記名押印とし、記名押印による場合は、印鑑登録された印の押印、及び印鑑登録証明書を添付すること。（11ページ書式例参照）

③ 対象区域内の土地の公図の写し（規則第4条第3項）

④ 対象区域内の土地の登記事項証明書（規則第4条第3項）

⑤ 借地権を有する者が当該借地権の目的である土地に所有する建物の登記事項証明書（規則第4条第3項）

※ ③、④、⑤は交付後3月以内のものに限る。⑤は当該土地の借地権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（省令第13条の4第1項第3号、規則第4条第1項及び第2項）

#### a. 計画提案を行おうとする者が土地所有者等（法人及び団体を除く。）の場合

都市計画提案書及び土地若しくは建物の登記事項証明書により、土地所有者等であることを確認しますので、別途書類を用意する必要はありません。

#### b-1. 計画提案を行おうとする者が法人の場合

① 法人の登記事項証明書（規則第4条第1項）

② 定款又は寄付行為（規則第4条第1項）

b-2. 計画提案を行おうとする者が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省令第13条の3で定める団体の場合（省令第13条の3）

①法人の登記事項証明書（規則第4条第1項）

②定款又は寄付行為（規則第4条第1項）

③省令第13条の3第1号イ又はロに該当することを証する書類（規則第4条第2項）

※ 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。）を行った実績を証する書類（例：開発許可証及び検査済証の写し）、又は、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。）を行った実績を証する書類。

④誓約書（第3号様式）（規則第4条第2項）

※ 役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めがあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに、以下のいずれかに該当する者がいないことを誓約した書類。

- ・ 成年被後見人又は被保佐人
- ・ 破産者で復権を得ないもの
- ・ 禁固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、その刑の執行を終わり、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

(5) その他の添付書類（規則第4条第4項）

①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の説明書（第4号様式）（規則第4条第4項第1号）

②市のまちづくりに関する方針に即するものであることの説明書（第5号様式）（規則第4条第4項第2号）

※ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等、藤沢市都市マスタープラン、藤沢市立地適正化計画、藤沢市が定める個別計画（藤沢市地域防災計画、藤沢市環境基本計画等）、藤沢市が定める分野別計画（藤沢市景観計画、藤沢市緑の基本計画等）、その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等（用途地域指定に係る基本方針と用途地域指定基準、藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準等）に即するものであることについて記載してください。

③環境への影響に関する調書（第6号様式）（規則第4条第4項第3号）

※ 計画提案を踏まえた都市計画の決定等により、生活環境（景観、日照、電波、騒音、振動、交通）、自然環境（気象、水象、地象）、生態系（動物、植物）等にどのような影響を与えるか調査、予測、評価するとともに、その影響への対策について検討した内容を以下の例を参考に記載してください。

（記載例）

項目	検討した内容
景観	・対象区域の周辺に及ぼす圧迫感に配慮するとともに、緑豊かな景観を形成する事業を計画する。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象区域の境界には歩行者用通路、公園、植栽帯による緩衝スペースを設けるなど、周辺の景観に与える影響を最小限に留める。</li> <li>・対象区域の周辺で最も高い建築物を参考に、計画建築物の高さを決定する。</li> </ul>
日照	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象区域の周辺への影響が最も少ない位置に高層建築物を配置することにより、周辺に及ぼす日影に配慮する計画とする。</li> <li>・対象区域の周辺に与える影響をより小さくするため、日影規制のない地域に生じる日影については、第一種住居地域並みの日影規制を導入する。</li> <li>・とくに日照の影響を受けやすい学校、病院、住宅、保育所、文化財など、日照の変化が居住環境に大きな影響を及ぼす施設には極力日影を生じさせないよう配慮した計画とする。</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通状況の著しい悪化が引き起こされることの無いよう、交通量調査及び交通シミュレーション等により対象区域周辺の交通状況の実態を十分に把握したうえで、交通量予測・検証を十分に行い、その結果をもとに警察及び道路管理者と、誘導経路の考え方、区画道路の配置等について事前協議を行う。</li> <li>・運営面においても、商業施設においては公共交通機関の利用促進を図り、誘導員を配置するなど円滑な交通処理を図るなどの施策を行う。</li> <li>・歩行者の安全を確保するため、道路に面して敷地内に歩行者用通路を整備する。</li> </ul>
気象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建築物が周辺の風環境に与える影響が大きいと想定される場合には、風向、風速等について数値シミュレーション等により予測を行い、必要に応じて建物の分棟配置を行う。</li> </ul>

※ 調査、予測、評価及び検討した内容に関する補足資料（交通シミュレーション結果、風洞実験結果、等時間日影図など）を、必要に応じて添付してください。

※ 各項目は、神奈川県環境影響評価条例施行規則（昭和56年神奈川県規則第11号）第3条で規定する評価項目をもとに選定しています。都市計画の種類によっては、検討する項目を追加する場合がありますので、事前相談時に評価項目及び検討する内容等について十分にご確認ください。

④まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書（第7号様式）（規則第4条第4項第4号）

※ 「まちづくりへの寄与」については、市民生活の利便性等の向上（歩行者用通路、公共空地、福祉施設、公共公益施設の確保等）や、地域経済（商店街や地域周辺施設との連携）、景観（公園、植栽帯による緩衝スペースの設置）、防災（災害時一時避難施設としての利用）等その他のまちづくりに対する貢献について記載してください。

※ 「計画の合理性・実現性」については、合理的な土地利用や都市施設に関する提案であることの説明、地区計画等関連する都市計画の提案内容や、都市施設や地区計画による地区施設等公共的な施設の維持管理方法等について記載してください。また、事業を伴うものである場合は、関係行政機関と事前協議を行った結果を記載してください。

※ 地区施設等公共的な施設について、藤沢市が必要と認める場合においては、藤沢市と維持・管理に関する協定を締結すること。建築物の建築後や地区施設の整備後でなければ協定が結べないケースにおいては、藤沢市と計画提案者で整備後に協定を結ぶ旨の覚書等を締結することで、担保を図るものとします。

⑤土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書（第8号様式）（規則第4条第4項第5号）

※ 説明会配布資料等、説明のために使用した資料や議事録を添付してください。

⑥その他市長が必要と認める書類（規則第4条第4項第6号）

※ 開発等の事業や建築行為等を伴う場合は、事業計画、開発図面、完成イメージパース等の書類など。

- (6) 当該事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の決定等を希望する期限、希望する理由を記載した書類（省令第13条の4第2項及び第3項）

((3)②土地所有者等の同意書の書式例)

土地所有者等の同意書	
年 月 日	
(計画提案を行おうとする者の氏名) 様	
土地所有者等 住 所	
氏 名	印
連絡先	
都市計画法第21条の2の規定に基づく下記の計画提案に同意します。	
1 都市計画の種類及び名称	
2 所 在 及 び 地 番	
3 同意する者の権利の内容	
所 在 及 び 地 番	
面 積	m <sup>2</sup>
権 利 の 種 別 (持分割合)	所有権      ・      地上権      ・      貸借権 (   /   )      (   /   )      (   /   )
(注意) 土地所有者が法人等の場合は、氏名についてはその名称、代表者名、住所についてはその主たる事務所の所在地を記載してください。 氏名は自署若しくは記名押印してください。 記名押印による場合は、印鑑登録された印の押印、及び印鑑登録証明書を添付してください。	

## 5. 計画提案の受付

---

計画提案の受付は、藤沢市計画建築部都市計画課で行います。

受付時に計画提案の要件を確認し、計画提案の要件を満たしている場合は、計画提案を受理します。(規則第5条第1項)

計画提案の要件を満たしていないことが判明した場合や、4.(1)から(5)に定める提出書類に補正すべき事項が認められた場合は、計画提案を行った者(以下「計画提案者」という。)に対し、提出書類の補正を求めます。(規則第5条第2項)

## 6. 計画提案の取下げ

---

計画提案者は、藤沢市が計画提案を受理した後に、何らかの理由で手続きを中止する場合は、取下届(第9号様式)を提出した上で、計画提案を取り下げるものとします。(規則第6条)

藤沢市が計画提案を受理した後に、提出書類の内容について修正する場合は、原則として取下届(第9号様式)を提出し、計画提案を取り下げた後、改めて計画提案を行ってください。ただし、土地所有者等の同意内容に影響を与えない軽微な修正はこの限りではありません。

## 7. 公聴会の開催等

---

藤沢市は、受理した都市計画素案について特に土地所有者等及び周辺住民の意見を反映させる必要があると認めるときは、公聴会の開催を、その他の場合で必要があると認めるときは公聴会に代わるものとして説明会の開催を行います。(規則第14条第2項)

その際、計画提案者に対して公聴会への出席その他必要な協力を求めます。(規則第7条)

公聴会に代わるものとして説明会を開催する場合は、当該都市計画素案の内容については計画提案者に説明を行っていただきます。

## 8. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうかの市の判断

---

計画提案の受理後、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうかの市の判断にあたり必要な評価を、藤沢市都市計画提案評価検討会議(以下「評価検討会議」という。)において行います。(規則第9条、藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱)

評価検討会議では、次に掲げる評価基準により、総合的な評価を行います。(規則第8条、藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針)

(1)市のまちづくりに関する方針に即していること。

計画提案の内容が、次に掲げる計画、方針、基準、プラン等に即していること。

- ・ 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・ 藤沢都市計画都市再開発の方針及び藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針
- ・ 藤沢市都市マスタープラン

- ・ 藤沢市立地適正化計画
- ・ 藤沢市が定める個別計画（藤沢市地域防災計画、藤沢市環境基本計画等）
- ・ 藤沢市が定める分野別計画（藤沢市景観計画、藤沢市緑の基本計画等）
- ・ その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等（用途地域指定に係る基本方針と用途地域指定基準、高度利用地区指定方針及び指定基準等）

(2) 環境への影響を配慮したものであること。

- ・ 生活環境（景観、日照、電波、騒音、振動、交通）に及ぼす影響について、調査、予測、評価及び検討が行われていること。
- ・ 自然環境（気象、水象、地象）に及ぼす影響について、調査、予測、評価及び検討が行われていること。
- ・ 生態系（動物、植物）に及ぼす影響について、調査、予測、評価及び検討が行われていること。

(3) 地域のまちづくりへの寄与が図られていること。

- ・ 市民生活の利便性等の向上（公共空地・公共公益施設の確保等）に資すること。
- ・ 地域経済、景観、防災等その他のまちづくりに対する貢献が図られていること。

(4) 計画の合理性・実現性が図られていること。

- ・ 提案内容が都市計画として合理的であること。
- ・ 土地利用に関する提案内容を担保するため、地区計画等関連する都市計画が併せて適切に提案されていること。
- ・ 都市施設や地区計画による地区施設等公共的な施設については、将来とも適切な維持・管理が見込まれること。なお、藤沢市が必要と認める場合においては、藤沢市と維持・管理に関する協定を締結すること。
- ・ 当該計画提案が事業を伴うものである場合、関係行政機関と事前協議を行い、当該事業の実現が見込まれること。

(5) 土地所有者等及び周辺住民に十分な説明が行われ、基本的な理解が得られていること。

計画提案の内容について、土地所有者等及び周辺住民（原則として対象区域の境界から100mかつ計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍の範囲を基本とした住民等）に十分な説明が行われ、かつ、提案の趣旨、必要性について基本的な理解が得られていること。なお、基本的な理解が得られていることとは、提案の趣旨、必要性について賛同していることをいいます。

(6) 適正な対象区域が設定されていること。

- ・ 一体として整備、開発及び保全すべき区域としてふさわしい一団の土地であること。
- ・ 恣意的な区域設定でないこと。
- ・ 都市施設の場合、位置・形状・規模・構造等が適切であること。

藤沢市は、評価検討会議の評価結果をもとに、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうかの判断を行います。（法第21条の3、規則第8条）

また、必要があると認めるときは、計画提案者に対し、市長が必要と認める図書の提出を求めることがあります。（規則第7条）

## 9. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があると判断したときの手続

---

藤沢市は、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があると判断したときは、都市計画市素案（計画提案を踏まえた藤沢市の都市計画素案）を作成し、藤沢市都市計画審議会（以下「審議会」という。）へ報告した上で、通常の都市計画手続きを次の手順で行います。（規則第11条第1項）

なお、計画提案の趣旨を踏まえた範囲内で、必要に応じて都市計画素案の内容の一部を修正して都市計画市素案を作成する場合があります。

- (1) 公聴会の開催等（法第16条第1項、規則第14条第1項）
- (2) 都市計画の案の作成（法第21条の3）
- (3) 県知事との協議（法第19条第3項）
- (4) 都市計画の案の公告・縦覧（法第17条第1項）
- (5) 審議会への付議（法第19条第1項、第21条の4）
- (6) 都市計画の決定等の告示（法第20条）

## 10. 計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要がないと判断したときの手続

---

藤沢市は、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要がないと判断したときは、審議会に都市計画素案を提出するとともに、藤沢市の判断理由を提示して、その意見を聴取します。（法第21条の5第2項、規則第11条第2項）

審議会において、「異存がない」との答申が得られたときは、遅滞なく、その旨及びその理由を計画提案者に通知します。（法第21条の5第1項）

なお、藤沢市の判断と審議会の意見とが相違した場合は、再度、藤沢市が判断を行います。その結果、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があると判断したときは、藤沢市は、都市計画市素案を作成し、審議会へ報告した上で、通常の都市計画手続きを行います。（規則第11条第3項）

## 11. 通知等

---

藤沢市は、評価検討会議において計画提案の評価を行ったときは、速やかにその旨及びその評価の内容を計画提案者へ通知します。（規則第10条）

その後、審議会の日程等が決まった段階で、計画提案者に審議会の日時及び場所を通知します。（規則第12条第1項）

計画提案者は、審議会の日時及び場所の通知を受けた後、指定した期日までに藤沢市に意見書（第10号様式）を提出することができます。（規則第12条第2項）

藤沢市は、計画提案者から意見書が提出されたときは、

- ・ 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と判断した場合は、審議会へ報告する際
- ・ 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ないと判断した場合は、審議会に意見を聴く際

にその旨を報告します。（規則第12条第3項）

また、意見書を提出した計画提案者は、審議会に対し、審議会において意見を陳述する機会を与えるよう申し出ることができます。（規則第13条第1項）

意見陳述申出書（第11号様式）の提出先は、審議会の事務局である藤沢市計画建築部都市計画課となります。（規則第13条第2項）

審議会は、申出があった場合において、必要があると認めるときは、計画提案者を審議会に出席させ、その意見又は説明を聴くものとします。（藤沢市都市計画審議会条例施行規則第9条）

## 12. 手続の公表

計画提案を受理した場合、次の内容をホームページ等で公表します。（規則第15条）

ただし、藤沢市情報公開条例（平成13年条例第3号）第6条各号に掲げる情報に該当する事項は非開示とします。

- ・ 都市計画提案書（第1号様式）
- ・ 都市計画素案

計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行う場合は告示の日以後、決定又は変更を行わない場合は法第21条の5第1項の規定により決定又は変更をする必要がないと判断した旨及びその理由の通知の日以後、次の内容をホームページ等で公表します。（規則第15条）

ただし、藤沢市情報公開条例（平成13年条例第3号）第6条各号に掲げる情報に該当する事項は非開示とします。

- ・ 判断結果及びその理由
- ・ 決定又は変更を行った場合は、決定又は変更を行った都市計画の内容

## V 法令等

### 都市計画法（抜粋）（昭和43年法律第100号）

#### （公聴会の開催等）

**第16条** 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2・3 （略）

#### （都市計画の案の縦覧等）

**第17条** 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2～5 （略）

#### （市町村の都市計画の決定）

**第19条** 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 （略）

3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。

4・5 （略）

#### （都市計画の告示等）

**第20条** 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては関係市町村長に、市町村にあつては都道府県知事に、第14条第1項に規定する図書の写しを送付しなければならない。

2・3 （略）

#### （都市計画の決定等の提案）

**第21条の2** 都市計画区域又は準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政令で定める規模以上の一団の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。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項及び第75条の9第1項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

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、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、地方住宅供給公社若しくは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又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

3 前2項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げるところに従って、国土交通省令で定めるとこ

ろにより行うものとする。

- 一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、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。
- 二 当該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。以下この号において同じ。）の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その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3分の2以上となる場合に限る。）を得ていること。

**（計画提案に対する都道府県又は市町村の判断等）**

**第21条の3** 都道府県又は市町村は、計画提案が行われたときは、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画（計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画をいう。以下同じ。）の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。

**（計画提案を踏まえた都市計画の案の都道府県都市計画審議会等への付議）**

**第21条の4** 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画（当該計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部を実現するものを除く。）の決定又は変更をしようとする場合において、第18条第1項又は第19条第1項（これらの規定を第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しようとするときは、当該都市計画の案に併せて、当該計画提案に係る都市計画の素案を提出しなければならない。

**（計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置）**

- 第21条の5** 都道府県又は市町村は、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ないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者に通知しなければならない。
- 2 都道府県又は市町村は、前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴かなければならない。

**（都市計画協力団体の指定）**

- 第75条の5** 市町村長は、次条に規定する業務を適正かつ確実に行うことができると認められる法人その他これに準ずるものとして国土交通省令で定める団体を、その申請により、都市計画協力団体として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該都市計画協力団体の名称、住所及び事務所の所在地を公示しなければならない。
  - 3 都市計画協力団体は、その名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
  - 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

**（都市計画協力団体の業務）**

- 第75条の6** 都市計画協力団体は、当該市町村の区域内において、次に掲げる業務を行うものとする。
- 一 当該市町村がする都市計画の決定又は変更に関し、住民の土地利用に関する意向その他の事情の把握、都市計画の案の内容となるべき事項の周知その他の協力を行うこと。
  - 二 土地所有者等に対し、土地利用の方法に関する提案、土地利用の方法に関する知識を有する者の派遣その他の土地の有効かつ適切な利用を図るために必要な援助を行うこと。
  - 三 都市計画に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。

- 四 都市計画に関する調査研究を行うこと。
- 五 都市計画に関する知識の普及及び啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

**(都市計画協力団体による都市計画の決定等の提案)**

- 第75条の9** 都市計画協力団体は、市町村に対し、第75条の6各号に掲げる業務の実施を通じて得られた知見に基づき、当該市町村の区域内の一定の地区における当該地区の特性に応じたまちづくりの推進を図るために必要な都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。
- 2 第21条の2第3項及び第21条の3から第21条の5までの規定は、前項の規定による提案について準用する。

**都市計画法施行令（抜粋）（昭和44年政令第158号）**

**(法第21条の2第1項の政令で定める規模)**

- 第15条** 法第21条の2第1項の政令で定める規模は、0.5ヘクタールとする。ただし、当該都市計画区域又は準都市計画区域において一体として行われる整備、開発又は保全に関する事業等の現況及び将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認められるときは、都道府県又は市町村は、条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、それぞれ当該都道府県又は市町村に対する計画提案に係る規模を別に定めることができる。

**都市計画法施行規則（抜粋）（昭和44年建設省令第49号）**

**(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。
  - 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 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
    - 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

**(都市計画の決定等の提案)**

- 第13条の4** 法第21条の2第3項の規定により計画提案を行おうとする者（次項において「計画提案者」という。）

は、氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）を記載した提案書に次に掲げる図書を添えて、これらを都道府県又は市町村に提出しなければならない。

- 一 都市計画の素案
  - 二 法第21条の2第3項第2号の同意を得たことを証する書類
  - 三 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
- 2 計画提案者は、事業を行うため当該事業が行われる土地の区域について都市計画の決定又は変更を必要とするときは、次に掲げる事項を記載した書面を、前項の提案書及び図書と併せて都道府県又は市町村に提出することができる。
- 一 当該事業の着手の予定時期
  - 二 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
  - 三 前号の期限を希望する理由
- 3 前項第2号の期限は、計画提案に係る都市計画の素案の内容に応じて、当該都市計画の決定又は変更に要する期間を勘案して、相当なものでなければならない。

### 藤沢市都市計画の提案に係る規模を定める条例（平成29年条例第15号）

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第15条ただし書の規定に基づき定める都市計画の決定又は変更の提案をすることができる一団の土地の区域の規模は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域に限り、0.1ヘクタールとする。

### 藤沢市都市計画の提案に関する規則（平成16年規則第2号）

#### （趣旨）

**第1条** この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第21条の2第1項又は第2項の規定による都市計画の決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

#### （情報提供等）

- 第2条** 計画提案を行おうとするものは、市長に対し、計画提案に係る都市計画の素案（次条第2項を除き、以下「都市計画素案」という。）を作成するために必要な事項について情報提供、技術的助言等を求めることができる。
- 2 市長は、前項の規定による求めがあつたときは、都市計画素案の作成について、できる限り協力するものとする。
  - 3 市長は、第1項の規定による求めがあつたときは、当該計画提案を行おうとするものに対し、当該計画提案に係る都市計画の基本的な考え方、計画提案の手續その他必要と認める事項について説明及び助言を行うものとする。
  - 4 計画提案を行おうとするものは、都市計画素案の内容について、当該都市計画素案の対象となる土地の区域（以下「対象区域」という。）内の土地所有者等（法第21条の2第1項に規定する土地所有者等をいう。以下同じ。）及び対象区域の周辺地域の住民（以下「周辺住民」という。）に対し十分な説明を行い、その理解を得よう努めなければならない。

#### （提案書等）

**第3条** 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第13条の4第1項に規定す

る提案書は、都市計画提案書（第1号様式）とする。

2 省令第13条の4第1項第1号に規定する都市計画の素案は、次に掲げる書類及び図面とする。

- (1) 計画提案に係る都市計画の種類、名称、位置、区域その他の市が定める都市計画の案を作成するために必要な事項を記載した計画書
- (2) 計画提案に係る理由書
- (3) 縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成した計画図

3 省令第13条の4第1項第2号に規定する書類は、土地所有者等の同意状況確認書（第2号様式）とする。

#### （提案書の添付書類）

**第4条** 計画提案を行おうとするものが法人であるときは、前条第1項の提案書に当該法人の登記事項証明書及び定款又は寄付行為を添付しなければならない。

2 計画提案を行おうとするものが省令第13条の3で定める団体であるときは、前条第1項の提案書に前項に定める書類、省令第13条の3第1号イ又はロに該当することを証する書類及び誓約書（第3号様式）を添付しなければならない。

3 前条第3項の同意状況確認書には、土地所有者等の同意書の写し、対象区域内の土地の公図の写し及び登記事項証明書（それぞれ交付後3月以内のものに限る。）並びに借地権（法第21条の2第1項に規定する借地権をいう。以下同じ。）を有する者が当該借地権の目的である土地に所有する建物の登記事項証明書（借地権の登記がない場合に限る。）を添付しなければならない。

4 前条第1項の提案書には、省令第13条の4第1項及び前3項に規定するもののほか、次の書類を添付しなければならない。

- (1) 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の説明書（第4号様式）
- (2) 市のまちづくりに関する方針に即するものであることの説明書（第5号様式）
- (3) 環境への影響に関する調書（第6号様式）
- (4) まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書（第7号様式）
- (5) 土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書（第8号様式）並びに土地所有者等及び周辺住民への説明のために使用した資料
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

#### （計画提案の受理等）

**第5条** 市長は、計画提案が行われたときは、速やかに提出された前2条に規定する書類（以下「提出書類」という。）の確認を行い、法第21条の2に規定する提案の要件を満たしていると認められるときは、これを受理し、藤沢市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に報告するものとする。

2 市長は、提出書類に補正すべき事項が認められたときは、計画提案を行ったもの（以下「計画提案者」という。）に当該提出書類の補正を求めることができる。

#### （計画提案の取下げ）

**第6条** 計画提案者が行った計画提案を取り下げるときは、取下届（第9号様式）によるものとする。

#### （計画提案者に対する協力要請）

**第7条** 市長は、法第21条の3に規定する計画提案を踏まえた都市計画（以下「計画提案を踏まえた都市計画」という。）の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するに当たり、必要があると認めるときは、計画提案者に対し、市長が必要と認める書類の提出、第14条第2項の規定により開催する公聴会への出席その他必要な協力を求めることができる。

**(都市計画決定等の判断)**

**第8条** 市長は、次に掲げる事項を総合的に考慮して法第21条の3の規定による判断を行うものとする。

- (1) 市のまちづくりに関する方針に即していること。
- (2) 環境への影響を配慮したものであること。
- (3) 地域のまちづくりへの寄与が図られていること。
- (4) 計画の合理性・実現性が図られていること。
- (5) 土地所有者等及び周辺住民に十分な説明が行われ、基本的な理解が得られていること。
- (6) 適正な対象区域が設定されていること。

**(評価検討会議)**

**第9条** 前条の判断に当たり必要な評価を行うため、藤沢市都市計画提案評価検討会議（以下「評価検討会議」という。）を設置する。

- 2 市長は、第5条第1項の規定により計画提案を受理したときは、評価検討会議において、その評価を行うものとする。
- 3 評価検討会議の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

**(計画提案者への通知)**

**第10条** 市長は、評価検討会議において計画提案の評価を行ったときは、速やかにその旨及びその評価の内容を計画提案者に通知するものとする。

**(都市計画決定等)**

**第11条** 市長は、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と判断したときは、計画提案を踏まえた都市計画の素案（以下「都市計画市素案」という。）を作成し、審議会に報告した上で、都市計画の決定又は変更の手続を行うものとする。

- 2 市長は、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ないと判断したときは、審議会に都市計画素案を提出し、その意見を聴くものとする。
- 3 前項の規定に基づき出された審議会の意見が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と内容である場合であって、当該意見を受けて市長も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と判断したときは、市長は、都市計画市素案を作成し、審議会に報告した上で、都市計画の決定又は変更の手続を行うものとする。

**(意見書の提出等)**

**第12条** 市長が前条第1項若しくは第3項の規定により審議会に報告し、又は同条第2項の規定により審議会の意見を聴くために審議会の会議が開催されるときは、市長は、あらかじめ計画提案者にその日時及び場所を通知するものとする。

- 2 計画提案者は、前項の規定による通知を受けたときは、市長が指定した期日までに意見書（第10号様式）を提出することができる。
- 3 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、その旨を審議会に報告するものとする。

**(意見陳述の申出)**

**第13条** 前条第2項の意見書を提出したものは、審議会に対し、同条第1項の審議会の会議において意見を陳述する機会を与えるよう申し出ることができる。

- 2 前項の申出は、意見陳述申出書（第11号様式）の提出によって行うものとする。

**(公聴会の開催等)**

**第14条** 市長は、都市計画市素案を作成したときは、当該都市計画市素案について土地所有者等及び周辺住民の

意見を反映させるための公聴会の開催等をするものとする。ただし、次項の規定による公聴会の開催等がされた場合において、当該都市計画市素案が同項の都市計画素案と同一の内容であるときは、この限りでない。

- 2 市長は、計画提案が行われた場合において、必要があると認めるときは、当該都市計画素案について土地所有者等及び周辺住民の意見を反映させるための公聴会の開催等を行うことができる。

#### (手続の進行状況の公表)

**第15条** 市長は、計画提案に係る都市計画の決定又は変更に関する手続の進行状況を公表するものとする。

## 藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱

### (目的及び設置)

**第1条** 都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の3及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第38条の規定に基づく都市計画の決定又は変更の提案（以下「計画提案」という。）に係る市の判断にあたり必要な評価を行うため、藤沢市都市計画提案評価検討会議（以下「評価検討会議」という。）を設置する。

### (組織)

**第2条** 評価検討会議は、議長及び委員をもって組織する。

#### (議長)

**第3条** 議長は、計画建築部を担当する副市長をもって充てる。

- 2 議長は、会務を総理する。
- 3 議長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。

#### (委員)

**第4条** 委員は、次に掲げる者をもって充てる。ただし、議長は、必要に応じてその都度これら以外の者を委員として評価検討会議に参加させることができる。

- (1) 企画政策部長
- (2) 計画建築部長
- (3) 都市整備部長
- (4) 道路河川部長
- (5) 下水道部長

### (評価検討会議)

**第5条** 評価検討会議は、議長が招集する。

- 2 評価検討会議は、委員の半数以上の出席がなければ、開くことができない。
- 3 評価検討会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

### (意見の聴取)

**第6条** 議長は、必要に応じ、審議事項に係る課等の長の出席を求め、その意見を聴くことができる。

### (庶務)

**第7条** 評価検討会議の庶務は、計画建築部都市計画課において処理する。

### (委任)

**第8条** この要綱に定めるもののほか、評価検討会議の運営に関し必要な事項は、議長が評価検討会議に諮って定める。

## 藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針

藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱第1条の規定に基づき、藤沢市都市計画提案評価検討会議が計画提案を評価する場合は、以下に掲げる評価項目により総合的に評価するものとする。

### 第1 藤沢市のまちづくりに関する方針との整合

提案内容が、次に掲げる都市計画に定める方針や藤沢市のまちづくりに関する計画、方針、基準、プラン等に即していること。

- (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等
- (2) 藤沢市都市マスタープラン
- (3) 藤沢市立地適正化計画
- (4) 藤沢市が定める個別計画（藤沢市地域防災計画、藤沢市環境基本計画 等）
- (5) 藤沢市が定める分野別計画（藤沢市景観計画、藤沢市緑の基本計画 等）
- (6) その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等

### 第2 環境への影響に対する配慮

- (1) 日照や騒音、交通等の生活環境に及ぼす影響について、調査、予測、評価及び検討が行われていること。
- (2) 気象、水象、地象の自然環境に及ぼす影響について、調査、予測、評価及び検討が行われていること。
- (3) 動物や植物の生態系に及ぼす影響について、調査、予測、評価及び検討が行われていること。

### 第3 まちづくりへの寄与

- (1) 市民生活の利便性の向上に資すること。
- (2) 地域経済、景観、防災等その他のまちづくりに対する貢献が図られていること。

### 第4 計画の合理性・実現性

- (1) 提案内容が都市計画として合理的であること。
- (2) 土地利用に関する提案内容を担保するため、地区計画等関連する都市計画が併せて適切に提案されていること。
- (3) 都市施設や地区計画による地区施設等公共的な施設については、将来とも適切な維持・管理が見込まれること。  
なお、藤沢市が必要と認める場合においては、藤沢市と維持・管理に関する協定を締結すること。
- (4) 当該計画提案が事業を伴うものである場合、関係行政機関と事前協議を行い、当該事業の実現が見込まれること。

### 第5 周辺住民等との調整

提案内容について、土地所有者等及び周辺住民（原則として対象区域の境界から100mかつ計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍の範囲を基本とした住民等）に十分な説明が行われ、かつ、提案の趣旨、必要性について基本的な理解が得られていること。

### 第6 適正な対象区域の設定

- (1) 一体として整備、開発及び保全すべき区域としてふさわしい一団の土地であること。
- (2) 恣意的な区域設定でないこと。
- (3) 都市施設の場合、位置・形状・規模・構造等が適切であること。

## VI 規則様式

第1号様式（第3条関係）

都市計画提案書

年 月 日

藤 沢 市 長

計画提案者 住 所

氏 名

連絡先

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について提案します。なお、提出書類については事実と相違ありません。

## 1 土地に関する事項

所 在 及 び 地 番	
面 積	m <sup>2</sup>
筆 数	
土 地 所 有 者 等 の 数	
区 域 区 分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域
用 途 地 域	
そ の 他 の 制 限 等	

## 2 計画提案に関する事項

都 市 計 画 の 種 類 及 び 名 称	
計 画 提 案 の 内 容	

(注意) 計画提案者が法人等の場合は、氏名についてはその名称、代表者名、住所についてはその主たる事務所の所在地を記載してください。

第2号様式（第3条関係）

土地所有者等の同意状況確認書

年 月 日

藤 沢 市 長

計画提案者 住 所

氏 名

印

連絡先

下記のとおり、土地所有者等の3分の2以上の同意が得られております。

1 土地所有者等一覧

権利者名	所在及び地番	面積 (m <sup>2</sup> )	権利の種別	持分	同意状況
				/	
				/	
				/	
				/	
				/	
				/	
				/	
				/	

2 同意状況

	権利者数 (人)	同意した者の 権利者数 (人)	総面積 (m <sup>2</sup> )	同意面積 (m <sup>2</sup> )
所 有 権 者				
地 上 権 者				
貸 借 権 者				
合 計	(A)	(B)	(C)	(D)
同 意 率	(B/A×100) %		(D/C×100) %	

(注意) 1の欄が不足する場合は、別紙に記入してください。

第3号様式（第4条関係）

誓約書

年 月 日

藤 沢 市 長

団 体 名

代 表 者 名

印

住 所

当団体の役員は、都市計画法施行規則第13条の3第2号イからハのいずれにも該当しない者であることを誓約します。

第4号様式（第4条関係）

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の説明書

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
(添付書類)	
(備考)	

## 第5号様式（第4条関係）

市のまちづくりに関する方針に即するものであることの説明書

項目	検討した内容
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等	
藤沢市都市マスタープラン	
藤沢市立地適正化計画	
藤沢市が定める個別計画	
藤沢市が定める分野別計画	
その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等	
(添付書類)	
(備考)	

## 第6号様式（第4条関係）

## 環境への影響に関する調書

項 目		検討した内容
生活環境	景 観	
	日 照	
	電 波	
	騒 音	
	振 動	
	交 通	
自然環境	気 象	
	水 象	
	地 象	
生態系	動 物	
	植 物	
そ の 他		

## 第7号様式（第4条関係）

## まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書

項 目	検討した内容
まちづくりへの寄与	
計画の合理性・実現性	

第8号様式（第4条関係）

土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書

1 説明会等の開催状況

日 時	開催場所	対 象	参加人数	備 考
年 月 日 : ~ :				
年 月 日 : ~ :				
年 月 日 : ~ :				

2 周知の方法

(1) 周知の対象

(2) 周知方法

(3) 周知した内容

3 参加者の主な意見及び計画提案者の見解

意見の内容	意見提出者の区分	意見に対する計画提案者の見解
	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input type="checkbox"/> 周 辺 住 民	
	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input type="checkbox"/> 周 辺 住 民	
	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input type="checkbox"/> 周 辺 住 民	
	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input type="checkbox"/> 周 辺 住 民	
	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input type="checkbox"/> 周 辺 住 民	
	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input type="checkbox"/> 周 辺 住 民	
	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input type="checkbox"/> 周 辺 住 民	

(注意) 意見提出者の区分の欄には、該当する□内にレ印を記入してください。

説明のために使用した資料一式を添付してください。

第9号様式（第6条関係）

取 下 届

年 月 日

藤 沢 市 長

計画提案者 住 所

氏 名

連絡先

都市計画法第21条の2の規定に基づき、年 月 日に提出した下記の計画提案を取下げます。

- 1 都市計画の種類及び名称
- 2 所 在 及 び 地 番
- 3 取 下 げ の 理 由

(注意) 計画提案者が法人等の場合は、氏名についてはその名称、代表者名、住所についてはその主たる事務所の所在地を記載してください。

第10号様式（第12条関係）

意見書

年 月 日

藤 沢 市 長

計画提案者 住 所

氏 名

連絡先

年 月 日付の通知書に対する意見は以下のとおりです。

(注意) 計画提案者が法人等の場合は、氏名についてはその名称、代表者名、住所についてはその主たる事務所の所在地を記載してください。

記入しきれない場合は、別紙に記入してください。

第11号様式（第13条関係）

意見陳述申出書

年 月 日

藤沢市都市計画審議会

計画提案者 住 所

氏 名

連絡先

年 月 日に提出した都市計画提案について、意見を述べたいので申し出ます。

都市計画の種類及び名称	
(意見の要旨)	

(注意) 計画提案者が法人等の場合は、氏名についてはその名称、代表者名、住所についてはその主たる事務所の所在地を記載してください。

記入しきれない場合は、別紙に記入してください。

提出先は、藤沢市計画建築部都市計画課（事務局）となります。

意見の要旨は、楷書横書きで簡潔にまとめてください。



<お問い合わせ>

藤沢市計画建築部都市計画課

〒251-0052 藤沢市藤沢 109 番地の 6 湘南 ND ビル 6 階  
TEL : 0466-50-3537 (直通) FAX : 0466-50-8223